

上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源建〔2026〕59号

关于印发《上海市规划资源领域持续打造 一流营商环境行动方案》的通知

各区规划资源局、各派出机构、各相关单位：

《上海市规划资源领域持续打造一流营商环境行动方案》已经第70次局长办公会审议通过，现予印发，请遵照执行。

上海市规划和自然资源局

2026年2月14日

上海市规划资源领域持续打造 一流营商环境行动方案

为提升企业感受度，深化规划资源领域改革创新、强化要素保障、提升服务效能，进一步激发市场活力，助力上海持续打造市场化、法治化、国际化一流营商环境，制定本行动方案。

一、空间高效准入，助力企业便捷落地

1. 强化规划引领保障空间供给

坚持总规引领，结合“上海2035”总规实施评估和动态维护规划方案，优化产业空间格局。推动虹桥国际中央商务区及周边地区、东方枢纽及周边地区、大吴淞地区、大零号湾及周边地区等重点战略区域转型提质，打造新质生产力发展的机遇空间。超前谋划物流、电力等新型基础设施，强化对城市核心功能的支撑。

2. 优化详细规划全流程管理

优化详细规划编制审批管理流程，构建市区协同、高效运转的全流程闭环管理体系，推动“详细规划小工单”应用场景开发。优化详细规划实施深化流程，完善业务规则，实现自动比对一键入库。推广弹性政策应用，深化产业、绿化与公共设施（如 M_0 、 G_0 、 C_0 ）等融合用地实践。提升规划适应性，研究土地混合开发和空间复合利用政策。创新过渡型规划类型，提升空间规划对科技创新和产业发展的适配性。

3. 深化区域评估与用地清单制

深化区域评估成果应用，对符合条件的项目简化或减少相关专项评审。推广临港新片区、嘉定等区关于区域评估的制度经验，按计划开展年度区域评估工作。进一步深化“用地清单制”管理，将区域评估成果和用地普查事项统一纳入清单，统筹归集各部门征询成果，一次做全设计条件。

4. 推进“优储精供”与“标地营造”

探索“规划、储备、管养、孵育、供应、使用”一体化管理，实现资源配置效率最优化，通过规划政策赋能与“标地营造”实现效益最大化。制订区域“标地营造”实施方案，通过打造“标准地”，实现项目熟地开工；探索“标杆地”，打造高品质空间，吸引优质资源集聚，激发创新创业活力。

5. 深化行政审批制度改革

持续深化“多审合一、多证合一、多测合一、多验合一”审批制度改革及告知承诺制改革，系统总结评估规划资源领域优化营商环境改革文件实施成效，持续提升审批效能。在用地用林联动审批试点的基础上，将用海事项纳入联动审批，推动要素保障“一件事一次办”。针对公共利益导向、微更新、低风险的建设项目，进一步完善规划许可豁免清单。拓展行政协助范围，实现对消防救援局等部门线上征询。探索不动产单元设立与规划许可协同，强化竣工验收和不动产登记联动。

6. 提升不动产登记办理质效

强化不动产登记“一件事”集成服务，推进“企业购置不动产转移登记一件事”，拓展“房屋买卖一件事”业务类型和网办

渠道。拓展地籍数据共享应用，探索建立三维“以图查房”功能。完善一站式尽职调查查验功能，扩大查验范围。优化不动产查询和核验机制，进一步推动欠税、破产、企业经营状况等数据共享，提升查验服务效能。深化“交地即交证”“竣工即交证”“交房即交证”改革，拓展“免于提交”材料清单。

7. 强化测绘服务全流程贯通

持续深化“多测合一”改革工作，严格落实“同一标的物只测一次”的原则，拓展业务服务范围到集体无证资产确权补证和乡村建设工作，加强地籍调查等工作协同。进一步优化“测算合一”工作流程，完善技术标准与质检规则。推动跨部门数据贯通、成果共享互认与业务协同联动。

8. 加强地质信息服务便利性

依托上海“空-天-地-井”一体化地面沉降智能感知网和人工智能技术，推动全市地面沉降自动感知、量化分析、智能预警和风险处置。基于城市地质安全风险“一张图”，优化调整地质灾害危险性区域评估单元和智能查询系统，实现项目位置与评估单元精准匹配，提供便捷高效的查询服务。

9. 优化市政管线信息共享机制

组织全域全类型全覆盖管线数据年度汇交，探索构建统一空间业务编码，贯通管线规划、占掘路、施工、运维全生命周期时空数据，试点搭建管线时空智能底板。便利企业依托“一网通办”平台获取“管线信息分析报告”，及时了解建设地块相邻道路的燃气、上水、排水等市政管线信息，提升信息查询实用性。

二、要素精准保障，支撑企业持续发展

10. 健全产业项目支撑体系

加强产业项目招商与供地衔接，优化产业用地出让阶段相关部门工作流程，必要时提前启动控详规划调整程序。鼓励企业根据生产需求开展定制化建设，切实提升空间载体利用率。强化“1+16+3”快速响应机制，落实重点企业“服务包”工作，动态更新产业项目拿地清单和存量改扩建清单。规范和发展工业用地二级市场，保持产业用地价格适度可控，降低企业拿地成本。通过综合运用收储收回、归并置换、自主盘活等方式，不断完善存量盘活政策工具箱。

11. 保障重大工程建设工作

完善重大工程项目全周期管理体系，强化重大项目规划资源审批任务书作用，深化清单式管理机制，关注开竣工项目时间节点。发挥重大项目工作例会作用，加强项目动态监测和部门协同。用好“四分法”（征收分段、项目分期、供地分层、方案分步）办理机制，提升项目落地效率。完善“项目实施库”，做好“十五五”重大项目服务保障。

12. 服务城市更新可持续发展

高质量推进城市更新单元规划编制与实施，充分发挥“三师联创”工作机制，提供全流程技术支撑。聚焦新情况、新需求下存量建筑使用功能管理，研究制定工作指导意见。创新土地利用方式，探索临时利用、过渡利用等政策。加强项目服务与示范引领，推动试点商务更新单元及具体项目更新提升。

13. 推动风貌保护项目实施

深化《上海历史风貌保护指南》实施，破解保护修缮、功能置换、设施更新中的技术与管理难题。充分发挥专家团队作用，对风貌保护项目提前开展技术论证，成果纳入空间准入条件，增强市场的确定性。对项目实施过程中新增不可移动文物与优秀历史建筑的情形，按规定可以不计容积率。针对历史风貌区域更新需求，加强专家咨询与公众参与，推动保护与活化利用有机融合。

14. 激发社区服务功能活力

提升“街区烟火气”，持续推进以“人民坊”为代表的“十全十美”公共服务设施建设。依托社区规划师队伍，深入挖掘社区“金角银边”空间潜力。数字赋能“十五分钟社区生活圈”建设，深化“美好生活掌中宝”应用场景研发与推广，推进试点街镇市民端上线运营和功能提升。

15. 优化创业空间服务布局

支持各区、街镇为创业人才提供低成本创业空间载体。围绕复兴岛打造碳硅协同的国际创新创业集聚区和全球创客岛，推进落实储备土地短期利用等举措。构建“复兴岛时空智能体”未来城市实验平台，以“驻场技术+业务协同”的模式强化量子城市孵化器功能，培育城市创新生态。积极推动本市创新型社区试点工作，构建资源汇聚、活力共融、舒适包容的创新创业环境。

三、生态协同共治，稳定企业经营预期

16. 规范涉企行政检查

持续规范“检查码”应用机制，动态调整优化“无感监测”对象清单与“无事不扰”事项清单。全面运用大数据分析、无人

机巡飞等现代化技术手段，拓展非现场检查覆盖范围，提升监管精准性和效率，最大程度减少对企业的现场检查频次。修订完善《上海市土地管理行政处罚裁量基准实施办法》及《规划资源领域轻微违法行为免罚清单》，规范处罚裁量权行使。扩大“首违不罚”适用情形，强化柔性措施运用，引导企业规范经营。

17. 拓宽政策宣传推介渠道

强化政策宣贯与解读，常态化开展营商环境政策培训。以“营商环境在基层”为主题，市区联动开展“政策进园区、街区、社区”品牌活动。持续实施“区局局长讲政策”，及时精准解读最新惠企政策。完善门户网站与移动端“优化营商环境”专栏内容，提升公示信息查询便利度。健全政企沟通与反馈机制，广泛听取企业、行业协会、营商环境体验官等各方意见建议并做好回应。

18. 支持重点区域创新引领

支持浦东引领区、临港新片区、虹桥国际中央商务区、东方枢纽国际商务合作区等重点区域开展营商环境改革先行先试，推进商务楼宇更新提升、综合性城市更新等重点工作。鼓励各区结合区域资源禀赋与产业特色，提炼既有经验做法，培育具有区域辨识度的营商品牌。

四、数字赋能服务，提升企业办事体验

19. 提升政务服务综合效能

优化“一网通办”高频事项知识库，提高智能客服“小申”对规划资源业务的应答准确率。完善政务服务智能导办功能，依据企业填报信息自动匹配事项精准办理。完善“办不成事”反映窗口机制，优化帮办工作制度及部门协同流程。健全行政服务窗

口和不动产登记窗口服务标准体系，细化业务流程规范。搭建跨区虚拟窗口平台，实现“就近办、线上办”联动服务。

20. 推进“全程网办”“跨省通办”

上线企业间商业租赁登记“全程网办”功能，持续优化各类高频登记业务的“全程网办”服务，提升网办比例，推动人工智能赋能不动产登记智慧好办。推动长三角区域及“五市通办”等服务机制制度化、标准化，提升异地办事便利度。健全跨区域协同办理机制，强化数据共享和业务联动，实现不动产登记提质增效。推动符合条件的普惠性政策纳入“免申即享”服务范围，提高政策直达便利度。

21. 推动量子城市技术赋能

持续推进量子城市时空智能底板建设，发布面向公众的便捷应用，利用大模型技术提升为企业服务效能。持续优化“找地选楼”等量子城市应用场景，赋能企业需求与城市空间精准匹配。探索建立“政务+市场”算力资源保障机制，为惠企应用提供集约高效的基础设施保障。

公开属性：主动公开

上海市规划和自然资源局办公室

2026年2月14日印发
