

探索具有上海特色的规划资源创新模式

重点地区开展概念设计 探索“三师”联创机制



8月25日至27日，围绕重点更新单元的“三师”（责任规划师、责任建筑师、责任评估师）联创概念设计方案成果和机制创新，上海市规划资源局会同该市相关区政府在上海城市规划展示馆连续三天召开“上海城市更新可持续发展论坛——重点更新单元‘三师’联创概念设计方案专家咨询会”，广泛听取规划设计、建筑设计、资产评估、地产开发、金融投资等领域专家的意见建议，并推动各行业形成共识，共同推进上海城市更新可持续发展。

根据上海市委推进城市更新可持续发展模式创新大调研课题研究成果转化应用的指导精神，规划资源局积极探索具有上海特色的规划资源创新模式，会同黄浦、徐汇、静安、虹口等区政府，结合发展需求，选取黄浦外滩地区和老城厢地区、虹口嘉兴地区、徐汇衡复地区、静安石门二路地区等10个重点更新单元，试方案、试模式、试制度，探索建立“三师”联创机制。充分发挥责任规划师对于城市更新谋划、协调、统筹的重要作用，发挥责任建筑师对于强化设计赋能、破解技术瓶颈的主导作用，发挥责任评估师在城市更新“强资信、明期权、可持续”模式中的支撑作用。

上海市建筑师负责制工作指引出台

责权利、服务收费、责任保险等设计师关心问题落地

为贯彻落实《上海市建筑师负责制扩大试点实施办法(试行)》，指导和规范建筑师负责制项目的试点推进，近日，上海市住建委印发了《上海市建筑师负责制工作指引(试行)》(以下简称《指引》)。《指引》共分十二个部分，主要明确了建筑师团队在规划设计、策划咨询、工程管理、招标采购、施工管理、运营维护等阶段的工作内容。

《指引》第一部分概述明确了建筑师负责制试点的推进机构、目的和用途、现行相关法律法规及部门规章、实施主体、实施范围、申请方式、组织实施方式、角色与职责、扶持政策及配套管理流程；第二部分规定了建筑师负责制主要服务内容，在项目规划设计、策划咨询、工程设计、采购质量管理、施工技术管理、运营维护等不同阶段，建筑师负责制服务类型包含“专业技术咨询、常规工程设计、施工技术管理(建设实施)、项目管理(技术管理)”中的三种或四种；第三至八部分界定了项目各个阶段建筑师的服务类型与具体工作范围；第九部分提出建筑师可依据所在企业资质，或联合其他具备相应资质的团队或企业提供其他专项服务；第十部分引入建筑师负责制保险制度，对保险机制、承保范围、保险人免责情形、保险期、风险评估机制、保险额和保险费等做出规定；第十一部分明确了项目收费原则，收费模式可采用造价比例或人工时法；第十二部分要求对建筑师团队的工作进行后评估，内容与深度可扩展至(但不限于)包括收集建设单位、施工单位、监理单位等合作方的意见反馈汇总分析、对标指引及相关试点政策文件分析等。

《指引》明确了概念、职责、试点范围、配套保险等

1.定义与角色。该《指引》规定，建筑师负责制是指以担任工程建设设计主持人或设计总负责人的注册建筑师(以下简称责任建筑师)为主导的团队，依托所在设计单位为实施主体，依据合同约定，开展设计咨询与管理服务，提供符合社会公共利益和建设单位使用要求的建筑产品和服务的工作模式。当项目主导专业为非建筑专业时，可由项目负责人作为团队核心参照执行。责任建筑师作为牵头人和统筹人，具体的技术责任仍需由具体的技术专业责任人承担。建筑师可以在委任或授权相关专业技术责任人时对责、权、利予以明确。

济大学建筑设计研究院、华建集团上海建筑设计研究院等国内骨干团队担任，责任评估师由上海市地质调查研究院担任。

深入广泛听取各方意见和建议

为验证相关成果的科学性和可实施性，更广泛地听取各方意见，上海市规划资源局会同各区，秉承开放合作、共同探讨的理念，依托上海城市更新促进会召开本次论坛。论坛邀请了中国科学院郑时龄院士、上海市城市规划学会理事长伍江、北京市建筑设计研究院总建筑师刘恒、同济大学教授唐子来等知名规划和建筑领域专家，国家开发银行、中国银行、中国建设银行等金融管理机构、戴德梁行、高力国际、百盛房地产评估等一线资产评估机构和嘉里、瑞安、华润、万科等地产开发企业的专家代表围绕概念设计方案和机制创新开展深入交流。

本次活动吸引了与城市更新密切相关的金融、综合开发、投资运营、规划建筑设计咨询及测量评估等行业代表约300余人参与研讨。上海市发改委、住建委、交通委、金融局等相关部门也参加了此次会议。会上，各领域各行业的专家、代表围绕概念设计方案提出意见建议，对“三师”联创工作机制进行深入研讨，并提出有关上海持续推进城市更新的真知灼见。

会议主要成果

与会专家及行业单位经过广泛讨论形成共识，认为上海正在研究的城市更新可持续发展模式以及提出的创新思路举措是破解当前城市更新面临难点问题的关键，同时认为“三师”联创机制具有独创性，有助于凝聚多专业智慧。在重点更新单元范围内进行系统性、整体性的探索，对各行业都具有重要的启发和引领作用。专家共同呼吁广泛的社会力量参与，集中全社会的智慧和力量来推进全市域、全类型、全周期、全链条的城市更新可持续模式创新，构建共

建、共治、共享的治理格局。

试点方案“三师团队”紧密合作，相互协调，统一统筹，整体统筹，进行了大量国际案例研究，形成了理念先进、特色鲜明的概念设计方案。方案突出传承传统文化，延续地区基因、肌理特色，坚持以人为本，民生优先、品质提升，强调区域统筹、系统性思考、整体性谋划，注重成本控制、转变资源配置方式。同时，重点更新单元突出设计方案指引和空间激活效能，通过高品质设计，推动区域统筹、整装、重构，提升区域整体价值，提升综合收益，实现可持续发展。

在10个城市重点更新单元中，责任评估师开展了现职绩效评估、经济可行性分析、多目标贡献综合评价等探索，建立了民生、人文、社会、环境、经济多目标贡献评估要素库。评估显示，经过对相关指标的现状水平与规划目标评分，重点更新单元更新前后区域的多目标综合发展水平均显著提升。责任评估师还探索研究金融、税收、财政和资源配置等一系列价值实现策略，推动更新单元实现跨区域、跨周期、跨类别的综合平衡。

专家研讨、聚焦更新、观点荟萃

三天的议程中，专家和行业代表围绕概念设计方案展开热烈讨论，对“三师”联创工作机制进行深入研讨，并提出有关上海持续推进城市更新的真知灼见。

郑时龄院士认为，“三师”联创对上海今后的发展非常重要，非常赞成“三师”联创这个制度。伍江提出，政府管理和市场都应该为“三师”联创这个机制服务，通过“三师”打造真正有价值、能嵌进城市里的作品。石晓冬提出，三师联合通过设计赋能，给城市带来新的经济增长点，找到设计最好的生命力，“设计，让城市更美好”。评估师的作用要充分发挥，落地要考虑“钱”以及社会、环境、文化和历史等综合效益。清华大学建筑设计研究院专家夏伟认为，在城市更新中推进三师团队合作，促使建筑师重新学习，深入街头巷

尾面对真问题和个性化需求，体会到场地带来的能量，也促使团队深入思考如何提供更好的服务。百盛房地产评估专家杨斌认为：过去的评估是静态、阶段性介入，这次“三师”联动机制根据城市更新的特点，做到全过程参与、跟进和多方参与、多种利益综合。

关于规划、建设、运营管理方面，同济大学唐子来教授说，当前我们已经从“品质”时代发展到了“特质”时代，不仅要塑造场所，更要塑造场所特质。高力国际专家刘行说，需要考虑多种方式混合，不仅是由企业出资，政府运营管理，而是企业跟政府共同执行项目，以保障项目长久的收益和未来可持续的发展。嘉里建设专家陈惠明提出，结合正在推进的金陵路更新实践，政府部门把宏观、总体的事情放在前端通盘考虑非常重要。公司既要考虑项目能不能赚钱，也要考虑对社会有什么贡献和价值，这才值得投钱去做，让城市更新更加可持续。瑞安房地产专家陈建邦提出，瑞安有很多很好的概念，有助于开发企业在项目中落地实施。国家开发银行上海分行专家马东祺认为，上海城市更新的成功离不开政府主导、统筹资源和市场化运作，需要继续坚持，进一步用好国家支持政策。中国建设银行上海分行专家周涛建议，在城市更新过程中充分发挥好不同金融机构的各自优势。



“上海城市更新开拓者联盟”倡议书

为凝聚共识、形成合力、攻坚克难，共同推进上海城市更新可持续发展，我们倡议汇聚社会各方力量，共商共议成立“上海城市更新开拓者联盟”。据此倡议：

1.聚焦城市更新共同目标、齐心协力。切实落实新发展理念，构建新发展格局，共创共建、协力推进城市更新可持续发展模式创新，实施“上海2035”总规，全面推进建设具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市。

2.聚焦高质量发展、高品质生活、高效能治理。强化前瞻性思考、战略性谋划、系统性思维、整体性推进，突出开放协同、优势互补、集成创新、融合发展，坚持一张蓝图绘到底、干到底，探索超大城市的城市更新全生命周期发展模式，全面推进中国式现代化建设。

3.坚持国际视野、世界标准、中国特色、高点定位。统筹国际国内资源要素，借鉴全球经验和先进理念，聚焦提升核心功能、核心竞争力，打通城市更新的关键瓶颈、路径障碍和突出问题的，分区分类，突出重点，因地制宜，因案施策，着力推进上海“五个中心”“四大功能”建设。

4.坚持以人民为中心，营造美好生活。聚焦上海城市更新中比较紧迫的民生难题、两旧一村等群众急难愁盼的突出问题，统筹各方力量，安全优先，规划引领，优布局、配资源，强功能、重服务、提品质、塑品牌，集中推进上海宜居、宜业、宜游、宜养、宜学的人民城市建设。

5.坚持高起点规划、高水平设计、高质量建设、高标准管理。尊重城市更新客观规律，强化专业的人干专业的事，依托责任规划师、责任建筑师、责任评估师“三师联创一张图”机制，充分调动城市更新全领域、全周期的专业优势、要素资源和社会各界力量，突出设计引领、精品营造、匠心打造、时空锻造，力争在新征程上塑造出城市更新高质量发展的标杆和示范。

6.坚持转变发展方式，强化改革，综合施策、精准对策，创新政策。针对上海超大城市的城市更新特点，统筹空间资源的总量、存量、增

中国银行上海分行专家陆鸿指出，金融机构面对城市更新项目需要站得更高、看得更远，从更大视野、更长远投资视角，跳出简单的融资收益去看待当前的城市更新。

向各方发出联盟倡议

围绕城市更新可持续发展主题，聚焦“三师”联创制度，上海市城市规划设计研究院代表各方提出倡议，建议成立“上海城市更新开拓者联盟”，以支撑上海城市更新优质高效发展为导向，以跨学科、跨领域的开放平台为基础，推动协同创新，共同促进上海可持续城市更新实践。各方积极附议响应倡议，反映出了市场和社会共担上海更新信心和热情。(见下文)

上海市规划资源局表示，下一步将会同各相关部门，结合本次专家研讨成果，进一步深化方案，完善对策意见，加快推进方案落地实施；汇聚全社会力量，推动联盟成立。按照上海市委、市政府要求，将主题教育和大调研成果转化切实的举措和具体行动，在“三师”联创试点项目基础上，不断优化上海城市更新可持续模式规划资源相关举措，完善全流程、全要素、全周期覆盖的系列政策文件，以点带面，推动城市更新高质量发展。(沪规自局)

