

上海“十五五”住建规划出炉，旧改、加梯、完整社区建设有了“时间表”
为城市更新提质，让社区更宜居

《上海市住房和城乡建设管理“十五五”规划》(以下简称《规划》)近日印发。《规划》围绕推动重点领域区域建设、大力实施城市更新、加快构建房地产发展新模式、持续深化城市管理精细化、全面推动建筑行业转型升级等多个维度，明确系列量化指标与实施路径。《规划》明确了 21 项主要发展指标，包括新增“一江一河”滨水贯通岸线长度、旧住房成套改造(含小梁薄板房屋改造)、新增筹措供应新时代城市建设者管理者之家床位数、重点小区物业治理提升数量等。

塑造黄浦江、苏州河世界级滨水区

《规划》提到，至 2030 年，基本形成现代化超大城市住房和城乡建设管理体系，城乡建设融合发展深入推进，城市更新体制机制更加健全，宜居安居水平显著提高，城市治理效能持续增强，建筑行业发展加快转型，韧性安全基础有力夯实。

《规划》透露，推动重大工程建设增速提效。聚焦科技产业、生态环境、民生保障、基础设施、城乡发展等五大领域，充分发挥重大工程战略支撑和辐射带动作用。强化对市、区两级重大工程和投资 5 亿元以上重点项目的统筹协调与攻坚突破。

塑造黄浦江、苏州河世界级滨水区。“一江一河”新增滨水贯通岸线干流 4 公里、支流 48 公里，加快推动流水系功能性拓展。黄浦江新建滨江绿地及公共空间 100 公顷，苏州河活化提升滨河绿地及公共空间 100 公顷，重点建设黄浦江、苏州河与外



本图由豆包 AI 平台辅助生成

环绿带的三处交汇节点。

同时，协同推进长三角区域一体化发展。探索推进既有住房公积金政策互认共享，拓宽跨地域提取使用业务范围。

《规划》明确，大力实施城市更新。攻坚推进城中村和旧住房成套改造。加快城中村改造，至 2026 年底，全面启动城中村整体改造项目，全面完成整治提升；至 2027 年底，全面完成整体改造项目的前期改造，同步推进实施规划拔点。加快旧住房成套改造，至 2026 年底，力争全面完成剩余约 2 万平方米小梁薄板房屋改造；至 2030 年底，力争基本完成不成套职工住宅改造。推动不成套里弄房屋、公寓、花园住宅更新取得积极成效。

接续实施老旧小区改造。进一步扩大老旧小区改造覆盖面，实施老旧小区改造 3000 万—4000 万平方米。结合改造同步解决房屋安全隐患问题，实现公房、售后公房类小区全覆盖修缮，逐步扩展至混合类、早期商品房小区。有序推进老旧电梯更新和既有多层住宅加装电梯。

有序推进商办楼宇更新提升。包括支持存量商办楼宇功能兼容转

换；推进 150 栋商办楼宇更新，推进小陆家嘴、虹桥国际中央商务区、漕河泾、五角场等商务单元更新。

房屋保障扩容提质，提升物业治理水平

《规划》同时透露，加快构建房地产发展新模式，推动实现更高水平宜居安居。在促进房地产市场平稳健康发展方面，稳妥有序推进房地产开发、融资、销售等相关基础性制度建设。加大专业化、规模化住房租赁企业培育力度，健全房屋租赁分类监管体系。加快完善住房供应体系，科学合理确定各区住房供应规模、空间布局和产品结构，新增供应商品住房 2500 万—2800 万平方米。

在推动住房保障扩容提质方面，强化公共租赁住房兜底保障作用，持续扩大保障性租赁住房供给，加强新时代城市建设者管理者之家的筹措供应，根据需求确定配售型保障性住房、征收安置住房建设规模。至 2030 年，新增供应保障性租赁住房 25 万—27 万套(间)，新增新时代城市建设者管理者之家床位 12 万张以上。

还将有序推进“好房子”建设。包括优化房型设计和全装修标准，推动既有住房更新改造。

在提升物业治理水平上，健全居民区党组织领导下的居民委员会、业主委员会、物业服务企业协调运行机制。推动业委会应建尽建。建立质价相符的物业行业市场调节机制，鼓励支持物业服务业态向居家养老、健康管理、家政服务等个性化服务领域延伸，支持企业开展集团化运作、品牌化经营。至 2030 年，全市住宅小区物业治理覆盖率达到 100%，完成 1500 个重点小区物业治理水平提升。

在充分发挥住房公积金支持效应上，聚焦多种住房消费场景，扩大提取业务支持范围。丰富贷款品种，扩大贷款使用范围。探索拓宽住房公积金资金使用范围。

《规划》对持续深化城市管理精细化也作出规定。推动完整社区建设扩面提质增效。加快打造完整社区，以综合网格为基本空间单元，分类推进完整社区建设，形成“基础夯实、特色彰显”格局。系统推进设施完善、环境宜居、韧性安全、服务智慧、治理有序、居业融合建设任务。至 2027 年底，主城区和 5 个新城完整社区建设实施覆盖率达到 60%，确保新增建成特色类完整社区 15 个以上；至 2030 年，逐步推动完整社区向新市镇延伸。同时，推动城管综合执法能力现代化，优化涉企行政检查，持续开展建筑垃圾全链条执法，推进别墅和低层高档商品住宅“私搭乱建”问题整治。

《上海市大件垃圾管理办法(试行)》今年十月一日起试行

家里旧沙发、旧床垫、大衣柜想处理，要么找不到地方扔，要么被物业收一笔“清运费”“处置费”，这个困扰众多业主的问题，终于有明确说法了。近日，上海市绿化和市容管理局、上海市房屋管理局联合印发《上海市大件垃圾管理办法(试行)》(以下简称《办法》)，自今年 10 月 1 日起试行。

《办法》清晰界定了“大件”标准——重量超过 5 千克，或体积超过 0.2 立方米，或长度超过 1 米，让认定不再模糊；提供预约上门回收、投放点投放、自行运送三种方式，满足居民不同需求。《办法》明确，清运服务单位、物业企业不得向居民收取大件垃圾清运费、处置费，居民仅在需要上门短驳服务的情况下支付相应服务费，且实行市场定价、行业协会发布参考信息，从制度上堵住了“乱收费”的口子。

《办法》鼓励生产销售厂商和具备条件的社会企业开展二手交易、捐赠和翻新再利用等活动，同时明确，管理责任人应经业主同意，因地制宜设置大件垃圾投放点，并根据新建和已建成交付的住宅小区不同情况进行分类规定。居民不得随意堆放、倾倒或抛撒大件垃圾，不得混入生活垃圾分类收集容器。

《办法》还对辖区内清运单位的确定、清运车辆的管理、作业规范的要求进行了详细规定，区绿化市容管理部门结合本地区实际，每月至少安排两天(节假日至少一天)为大件垃圾回收日。区房管部门应当指导物业服务企业做好大件垃圾回收日现场引导，并提前告知居民集中投放时间。

清运单位和物业企业不得向居民收取大件垃圾清运费、处置费

荣誉榜

上海居士食品有限公司 帮式：苏式 产品：苔菜月饼、居士净素苏式月饼礼盒、椒盐果仁苏式月饼礼盒 荣获 2026上海名特优月饼	上海三牛食品有限公司 帮式：苏式 产品：苏式豆沙月饼、莲蓉月饼 荣获 2026上海名特优月饼	上海清伟蔬果种植专业合作社 吴清伟 荣获 2026年上海市乡村振兴带头人培育“头雁”项目培育对象	上海拓园果蔬专业合作社 潘玲英 荣获 2026年上海市乡村振兴带头人培育“头雁”项目培育对象
上海市泰康食品有限公司食品厂 帮式：苏式 品名：鲜肉月饼、辣酱油风味月饼 荣获 2026上海名特优月饼	上海悦之素食品有限公司 帮式：苏式 品名：果仁海苔、五仁月饼、果仁金桔、果仁黑麻 荣获 2026上海名特优月饼	上海余亨禾农机专业合作社 仲新民 荣获 2026年上海市乡村振兴带头人培育“头雁”项目培育对象	上海兵峰农业专业合作社 钱兵峰 荣获 2026年上海市乡村振兴带头人培育“头雁”项目培育对象
上海泰昌超市有限公司西饼屋 帮式：苏式 品名：鲜肉月饼 荣获 2026上海名特优月饼	江苏沪耀粮油制品有限公司 帮式：特色 品名：高纤维苹果月饼、生椰丝绒月饼 荣获 2026上海名特优月饼	上海农娱果蔬专业合作社 叶新林 荣获 2026年上海市乡村振兴带头人培育“头雁”项目培育对象	上海意潜体育发展有限公司 项目：自由潜水 荣获 2026年上海市非奥运动项目