

上海住宅新规发布

老旧小区加装电梯、增设垃圾房“免批”

上海市规划资源局前天发布《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》(以下简称《意见》),从城市设计优化、社区环境营造、住宅功能完善、老旧小区更新等维度入手,推出17项具体举措,覆盖新建住宅与存量住宅,全方位提升居住环境与设计品质,更好满足市民对美好生活的期待。

打造各具特色社区

《意见》明确以“分类分区、设计引领”为核心,针对不同区域住宅特点制定差异化要求,让社区既具“颜值”更有“活力”。

优化空间布局与天际线。对城市公共中心、交通枢纽、风貌保护区等重点区域,通过城市设计与专家论证,合理确定住宅开发容量与建筑高度,预留多元设计方案空间;在符合机场限高、日照标准等前提下,构建高低错落的天际线。沿道路转角、重点节点的建筑,50米及以下高度可局部提高不超过7米,50米以上可提高不超过11米(局部提高面积占比不超过30%),避免“千楼一面”。

完善城市界面与公共服务。统筹沿街住宅立面、高度、色彩设计,鼓励周边式布局;临街区域需强化慢行网络与开放空间,结合小区出入口设置便民超市、餐饮、娱乐等设施,形成睦邻交往空间。单一住宅地块在满足配建要求后,沿生活性街道新增文化、商业等公共设施的,可额外获得不超过项目总面积1%—3%的计容建筑面积(需补缴土地价款),进一步激活街区活力。

丰富建筑形态细节。鼓励建筑细部创新,在山墙、檐口、门窗等部位增加质感设计,同类同式样高层建筑重复不超过三次;住宅外立面采用干挂石材、金属、陶板等高品质材料的,其饰面层不计入容积率,推动住宅从“实用”向“精品”升级。

营造全龄友好空间

《意见》聚焦“人”的需求,从共享空间、生态环境、慢行体系三方面入手,让社区成为“有温度的家园”。

全龄友好共享空间。鼓励利用小区公共服务用房、住宅底层、架空层等空间,设置快递寄存、健身活动、老幼照料、文化市集等功能,推动“开源社区”“设计灯塔行动”;多高层住宅底层架空层、风雨连廊用作公共用途的(净高不低于3米),不计入容积率,且严禁围合出售,保障公共空间“用之于民”。

生态韧性生活环境。倡导海绵城市理念,通过坡地绿化、下沉庭院、立体绿化等打造生态景观,利用冗余空间营造生物多样性栖息环境;小区停车库设置在半地下室、底层架空层的,不计入容积率;市政基础设施需结合绿化隐蔽处理,与建筑风貌协调,单独设置且移交政府的市政设施不计入容积率。

便捷慢行体系。构建“小区、公共交通、社区配套”的便捷慢行网络,串联美丽街区、口袋公园、街角广场;鼓励小区人车分流,设置社区大堂集中整合快递、智慧门禁等设施;机动车库出入口顶棚、地下设施遮雨棚等不计入容积率,提升慢行舒适度。

满足不同家庭需求

《意见》从户型、阳台、设备配置等细节出发,优化居住体验,满足不同家庭需求。

灵活户型设计。适应家庭人口结构变化,鼓励新建住宅采用“灵活可变户型”,增加储物空间与弹性功能区,提升采光与通风效率,兼顾“当下需求”与“未来变化”。

阳台空间优化。区分生活阳台与工作阳台,符合条件的阳台(每户总面积不超户型面积10%,且≤16平方米,进深≤1.8米)按1/2面积计入容积率;沿绿地、河流、风貌街道设计进深≤0.75米的开敞阳台,不计入容积率与可售面

积,既保障功能又提升立面美观度。

设备与屋顶设计。空调室外机平台无围护结构且每户≤2.5平方米的,不计入建筑面积;优化住宅“第五立面”,屋顶设施需集中布置,坡屋面需隐藏设备,遮蔽附属设施的格栅、网架透空率超50%的,不计入建筑高度,保持屋顶整洁有序。

绿色健康技术。要求住宅集成绿色建筑、装配式建筑、超低能耗等技术,鼓励配置新风系统、净水设施、隔音降噪措施及无障碍设计,保障室内空气质量与适老适幼需求,推动“健康住宅”普及。

解决老旧小区痛点

《意见》针对老旧小区痛点,推出“简化流程、政策扶持”举措,助力存量住宅提质。

完善老旧小区功能。划拨用地老旧小区更新改造、拆除重建后增加套内面积的,保留划拨性质;出让用地老旧小区超出最低标准的新增面积,经评估后补缴土地价款即可,降低改造门槛。

优化老旧小区环境。老旧小区加装电梯、无障碍设施、适老化改造、增设垃圾房等,无需办理规划审批手续,鼓励居民自治与社区协商,快速解决急难愁盼问题。

据悉,《意见》适用于上海农村自建房以外的住宅项目,保障性租赁住房、旧住房成套改造项目可参照执行;自9月26日起施行,此前已审定设计方案的项目按原规定执行。

新政通过精细化规划与人性化设计,将“人民城市人民建,人民城市为人民”的理念融入居住空间的每一处细节,为打造世界一流宜居城市奠定坚实基础。 本报记者 杨玉红

奋勇争先实干家



“袁伟勇科创金融工作室”成员

受访者供图

近年来,为深度服务上海国际科创中心、国际金融中心建设,浦发银行上海分行紧跟全行数智化战略转型步伐,聚焦科技金融赛道,探索“热带雨林式”科技金融服务模式,推出浦发银行创新中心“张江创孵基地”,以“科技金融+孵化器”模式助力科技企业发展。

在此背景下,浦发银行张江科技支行聚焦集成电路、人工智能、生物医药等硬科技领域,着力打造“懂技术、知需求、精服务”的骨干队伍,成立以支行行长袁伟勇命名的“袁伟勇科创金融工作室”,为护航科技企业发展注入强劲动能。

提供“泛金融”服务

作为从浦发银行“学生兵”成长起来的基层干部,袁伟勇深耕集成电路、生物医药、人工智能三大先导产业领域,以敏锐的客户需求洞察力、丰富的客户服务经验,构建“泛金融”服务锚点,在陪伴科技企业发展的过程中,逐渐形成示范效应。

在他的带领下,工作室凝聚支行骨干力量,组建“三大先导产业”行研小组,学科技、钻市场、创业务,在实践中开启科技企业孵化新探索。以“张江创孵基地”为载体,构筑“热带雨林”科技金融服务体系,链通产品、技术、伙伴等多维资源,为科技企业提供“商行+投行+生态”一体化科技金融服务。持续深化科技金融“伙伴银行”体系,打造“创、孵、育、投、链”共同体,促进产融深层次合作。

极目生物创始人兼首席执行官胡海迪心怀新药梦,在张江药谷大力创新,把小众的眼部疾病治疗创新疗法推向新高度,目前多个产品管线同步推进,资金需求量大。“袁伟勇科创金融工作室”创造性设计的信贷方案,满足了该公司的融资需求。

数据资产抵押贷款

如何把科技企业在科研和临床试验过程中积累的数据,转化为企业可抵押的资产?袁伟勇凭借对生物医药行业的深入洞察和对数据资产运用的深刻理解,把银行的创新信贷产品和新的资产工具对接,开创了浦发银行数据资产抵押贷款的先河。

“传统的生物医药公司,是轻资产的架构,而且早期销售大多是零的状况,那个时候,银行的信贷资金怎么去支持和服务这些科技企业,其实是这个行业的痛点。我们跟上海数交所一起联动,针对临床管线的数据资产,就是其做临床一期二期的结果,我们拿这些数据资产来做质押。”袁伟勇说。

目前,浦发银行上海创新中心张江创孵基地入孵企业共50家,其中5家企业进入融资阶段,2家孵化毕业。在工作室的推动下,支行获第八届“金洽会”上海银行业赋能新质生产力优秀成果“优秀奖”。工作室还发挥科技金融业务优势,持续迭代优化科技金融产品体系,已成功落地总行首笔“浦创投”“数据资产质押贷款”、分行首批“浦投贷”“浦新贷”等,持续推动多元业务创新。

不断强化产品创新

近年来,浦发银行张江科技支行落地首单业务超60笔,其中,全国首单临床管线数据资产质押贷款、全国首单临床转化知识产权信托保管业务等,在系统内形成示范效应。通过不断强化产品创新,让产品从标准化走向定制化,实现“融资、融智、融技”一体化服务。同时,以客户需求为导向,将产品工具与“热带雨林式”科技客户服务体系相结合,形成中小灌木客户、成长苗木客户、高大乔木客户“标准+定制”产品矩阵,以金融“活水”助推科技企业企业发展。深化行业研究,工作室已发布第七本投研书籍《创想:孵化与成果转化》。

在服务上海自贸区建设方面,工作室充分利用FT账户政策工具,在上市、并购、离岸经贸、供应链、托管、浦银避险、结算便利化等方面形成“跨境+”的科技企业服务特色,依托OFI、FDI助力科技企业“走出去、引进来”。截至目前,支行先后落地业内首单FTF上市公司境外员工股权激励项目、业内首单科创板境外员工股权激励项目。今年,全行首单新片区外QFLP外汇投资便利化业务和上海分行首单以境外买方为核心的“跨境浦链通”业务成功落地。

本报记者 杨硕

「金融+孵化器」助力科企发展

浦发银行「袁伟勇科创金融工作室」的故事

张江科学城“科技之光”衍射至浦东全域

光影为媒,文旅商共舞

本报讯(记者 宋宁华)昨晚,第二届上海国际光影节浦东分会场点亮仪式在张江科学会堂空中花园启幕(见图 本报记者 徐程 摄),张江科学之门、陆家嘴金融城滨江秀带等18处分布在浦东全域的光影点位同步点亮。未来近一个月,浦东将为广大市民、游客呈现一场以“科技之光”为主题的光影艺术盛宴和文旅商共舞的嘉年华。

当晚,张江科学之门以双子塔的立面为幕布,上演沉浸式光影秀《星河启明》,以光影与科技的结合,展现浦东创新创造、逐梦未来的精神。

本次分会场活动聚焦浦东开发开放35周年,以“科技”为核心元素,建立“1+1+N”全域光影矩阵,以张江科学城为本次光影节主阵地,以光影为媒介,呈现集成电路、生物医药、人工智能等领域的科技创新成果,展示浦东勇毅开拓科技疆域的探索者精神和奋力织就科创蓝图的领航者风貌。

记者了解到,即日起至10月18日,

这束从张江科学城点亮的“科技之光”将持续衍射至浦东全域——从张江科学城的“科技之光”到陆家嘴滨江的“都市华彩”,从繁华商圈的“活力脉动”到文旅景点的“诗意栖居”,18处星罗棋布的光影艺术点位,共同编织成一幅流动的“光影浦东”全景画卷。

光影为媒,文旅商共舞。光影节浦东分会场活动联动前滩太古里、佛罗伦萨小镇、比斯特购物村等十大核心商圈,东方明珠、浦东美术馆、新场古镇等六大文旅地标,打造“光影+消费”新场景,为市民游客呈上可感可触的城市美学,激活夜间经济新引擎。

点亮仪式上,浦东新区还发布了金秋文旅消费的重磅“礼包”。浦东新区文体旅游局推介多条主题文旅线路,串联起浦东的时尚地标、文化场馆与自然风光,配套推出丰富的专属优惠。浦东新区商务委揭晓“浦东金秋购物季”系列精彩活动,以光影节为引擎,让璀璨灯光照亮消费市场,激活城市经济新活力。

