



# 城市更新如何留住社区“烟火气”

## 规划先行、建特色小店数据库……代表为守护沿街小店活力支招

一座城市的烟火气，藏在社区周边的小商铺里，藏在街巷的市井喧嚣中，却在更新浪潮里遭遇“挤出”困境。如何更好留住“烟火气”？在今年上海两会上，市人大代表王颖带来了一份鼓励沿街店铺繁荣、构建活力社区的建议，从差异化管控、差别化地价以及建立特色小店数据库等方面着手，延续社区烟火气。

### 规划先行避免无序建设

“沿街店铺是‘15分钟便民生活圈’的基石，也是构建活力社区的重要空间载体。”王颖认为，有活力的沿街店铺不仅能带动随机性消费和体验式消费，更能塑造24小时全时段活力场景。一条富有生命力的街道，凝聚着城市的经济韧性、文化底蕴与生活气息。但随着城市更新深入推进，部分更新街区原有的充满活力和烟火气的街道正在消失，同时在新建社区中，要营造活力街道也遇到了

不少挑战。

2025年9月，上海市规划和自然资源局发布了《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》，提出“强化临街公共服务、慢行网络和开放空间，结合小区出入口或沿街设置便民超市零售、餐饮、娱乐等公共设施，在建筑前区形成丰富的睦邻交往空间、宜居生活氛围，促进地区活力、方便日常生活”。但王颖指出，规划法规中没有对住宅地块的街铺设置提出明确要求，“基于我们对市场实际运营的观察，零散的商铺很难生存，如要生存下去往往都遵循‘集聚效应’，相对集中在某条街道两侧，从而形成活力街道”。

“在社区中，到底哪条街道有潜力打造活力街道？哪些街道将以交通或后勤服务功能为主？”她认为，这些都需要在规划层面先加以明确，从而避免街铺的无序建设，造成低效空间的出现。

### 差异化管控不搞“一刀切”

此外，“一刀切”地价与高成本给沿街商业繁荣带来一定困难。目前上海市大部分区域的住宅地价已远高于商业地价，导致沿街商铺的地价偏高，不利于调动开发主体建设沿街商铺的积极性。王颖表示，为了覆盖住宅用地中必须配置的沿街商业的高地价成本，开发主体不得不提升租金。这直接导致了服务社区的高频、低毛利业态，如早餐店、修鞋铺、小超市、理发店等被“挤出”。“高地价筛选出的业态单一，往往缺乏社区黏性，且营业时间有限，无法形成24小时全时活力。”她建议，在片区更新规划编制阶段，开展“活力街道规划布局研究”。依据城市道路等级（优先选择支路、街巷）、经营现状、历史文脉及社区需求等，筛选并确立“活力街道”名录。对于列入名录的活力街道，制定专项规划图则，实施

差异化管控，将活力街道及商业街铺要求纳入土地出让条件。

此外，王颖还建议，实现差别化地价，不“一刀切”地按照住宅基准地价计价，而是按照商业基准地价计价，或者酌情实行一定幅度的地价修正系数。享受低地价的沿街商业物业，可以在土地出让合同中约定“运营监管协议”。明确其“不得分割销售、不得转作非民生用途”等条款，确保其长期服务于社区。

在动迁过渡期，还可以引入“临时街铺”与“快闪商业”，保持社区的温情与烟火气。同时建立片区“老店和特色小店”的数据库。在临时街铺及未来新项目招商中，给予这些承载社区记忆的老店优先承租权，延续“城市记忆”。

王颖说，通过繁荣沿街店铺，不断激发街区活力，不仅能解决城市更新过程中烟火气难以延续的短板，更能保留城市记忆，重塑邻里关系，提升生活品质。 本报记者 张钰芸

## 人代会主席团听取审议汇报

### 龚正列席会议，黄莉新主持

**本报讯**（记者 姚丽萍）昨天，市十六届人大四次会议主席团举行第五次会议。主席团常务主席黄莉新主持会议。市长龚正列席会议。

会议听取了大会副秘书长燕爽所作的关于各代表团审议市人民政府工作报告、“十五五”规划纲要（草案）、计划报告和草案、预算报告和草案等情况的汇报。

会议听取和审议了市人大财经委主任委员曹吉珍所作的关于“十五五”规划纲要（草案）、计划报告和草案、预算报告和草案的审查报告。

会议听取了市政府文件起草组组长董建华所作的关于市人民政府工作报告、“十五五”规划纲要（草案）、计划报告、预算报告修改情况的汇报。

会议审议了关于市人民政府工作报告的决议（草案）、关于“十五五”规划纲要的决议（草案）、关于年度计划的决议（草案）、关

于年度预算的决议（草案），决定提交各代表团审议。

会议听取和审议了大会副秘书长阎锐所作的关于代表议案审查意见的报告。大会共收到市人大代表十人以上联名提出的议案和代表团提出的议案共计68件。经研究，建议将68件议案在大会闭会后交市人大有关专门委员会审议并提出审议结果的报告，提请市人大常委会会议审议决定。会议表决通过了相关报告。

会议听取了大会副秘书长曹远峰所作的各代表团酝酿、讨论候选人、人选名单的情况汇报，决定正式候选人、人选名单，决定提请大会选举、表决。

会议审议了总监票人和监票人名单（草案），决定提请大会表决。

会议听取了大会副秘书长曹扶生所作的市十六届人大四次会议宪法宣誓仪式工作方案的汇报，决定工作方案。

## 人代会主席团六次会议举行

### 黄莉新主持

**本报讯**（记者 姚丽萍）昨天，市十六届人大四次会议主席团举行第六次会议。主席团常务主席黄莉新主持会议。市高级人民法院院长贾宇、市人民检察院检察长陈勇列席会议。

会议听取了大会副秘书长燕爽所作的关于各代表团审议市人大常委会工作报告、市高级人民法院工作报告、市人民检察

院工作报告的情况汇报。

会议听取了市人大常委会文件起草组组长李刚所作的关于市人大常委会工作报告修改情况的汇报。

会议审议了关于市人大常委会工作报告的决议（草案）、关于市高级人民法院工作报告的决议（草案）、关于市人民检察院工作报告的决议（草案），决定提交各代表团审议。

## 人代会收到68件代表议案

**本报讯**（记者 郢阳）记者昨天获悉，截至大会规定的代表提交议案截止时间（2月5日中午12时），市十六届人民代表大会第四次会议大会秘书处共收到68件代表议案。截至昨天中午12时，市十六届人大四次会议大会秘书处共接收代表建议1317件。

68件代表议案中，代表团提出8件，代表十人以上联名提出60件。这些议案中，涉及法制综合的6件；涉及监察司法的9件；涉及财政经济的10件；涉及教科文卫

的9件；涉及城建环保的18件；涉及侨民宗、外事的5件；涉及农业农村的2件；涉及社会建设的9件。

据透露，议案内容主要集中在以下几方面：一是关注加快“五个中心”建设，提升城市能级和核心竞争力；二是关注发展新质生产力，增强高质量发展的动力活力；三是关注高水平改革开放，着力推进浦东引领区法治保障；四是关注保障和改善民生，提升人民生活品质；五是关注城市高效能治理，提高超大城市安全韧性水平。

## 让更多创意者成长为企业家

### 代表建议把青春经济纳入“十五五”规划

青春经济是以青年群体为创新创业主体和核心消费主体，聚焦满足青年成长发展需要和美好生活需求，提供商品供给和服务体验的新兴经济形态。今年上海两会，市人大代表邬斌递交了一份关于大力发展“青春经济”、激发上海消费新活力的建议。

邬斌说，中国青春经济市场规模达4.3万亿元。本市青春经济业态丰富多元，初步形成时尚买手、潮玩文创、休闲餐饮、沉浸体验、社交空间等五大类青春经济活跃业态。他在调研中发现，上海青春经济发展存在短板。为更好地支持青年发展，激发上海消费新活力，系统引导青春经济这股蓬勃力量，邬斌提出几点建议。

一是落实投资于人，降低创业门槛。包括强化低成本空间供给、加大金融精准支持力度等，推动更多“创意者”成长为“企业家”。二是

深化创新驱动，培育能级品牌。要完善青春品牌发现与评估机制，对具有潜力的品牌进行入库培育，提供从视觉设计、IP打造到市场推广的支撑服务。同时，落地复合型场景，鼓励零售、文化、旅游、体育等领域跨界融合，将符合条件的青春新场景纳入有关资金扶持范围。三是优化服务生态，打造一流环境。建议完善全周期服务，对青春经济中涌现的新业态、新模式，实施“有温度的”包容审慎监管，给予一定的“观察期”和成长空间，做到在规范中发展，在发展中规范。

邬斌建议，应进一步把握先发优势，将青春经济作为上海消费创新的重要增长点，与首发经济、银发经济、夜间经济等共同纳入“十五五”规划，推动青春经济成为扩内需、促发展、增活力的重要引擎。 本报记者 杨洁

## 打造“天空之城”有哪些堵点

### 多位代表称缺民生场景，更缺精细化管理机制

上海在《低空经济产业高质量发展行动方案（2024—2027年）》中明确低空经济500亿元的核心产业规模目标，建立低空新型航空器研发设计、总装制造、适航检测、商业应用的完整产业链。建成全国低空经济产业综合示范引领区，加快打造具有国际影响力的“天空之城”。《行动方案》实施时间已过半，不少代表发现部分关键指标的推进仍显滞后，在本次上海两会上，他们提出了不少有针对性的建议。

### 着力构建三位一体体系

市人大代表沈钦调研发现，当下低空经济存在标准体系与政策衔接不足、基础设施规模与布局失衡、空域管理僵化等多方面的问题。例如，虽然《上海市民用无人驾驶航空器飞行安全管理暂行办法》已明确飞行安全管理要求，但配套的低空起降设施标准体系尚未建立，导致审批监管与产业发展需求脱节。目前，上海尚未针对载人eVTOL、物流无人机、应急救援等不同场景制定差异化的起降设施技术规范。同时，现有标准未有效衔接长三角协同发展要求。此外，目前实行的《暂行办法》虽优化了飞行申报流程，但空域分类管理机制尚不健全，实际操作中仍存在“一刀切”现象。

为此，沈钦建议构建“政策—标准—协同”三位一体体系。一是由市经信委牵头，联合民航华东管理局、长三角协同办，尽快出台相关

建设导则，按载人、物流、应急等场景分类，明确平台尺寸、避障标准、安全隔离带等技术要求，实现与《暂行办法》的全流程无缝衔接。此外，实施“存量盘活+增量优化”双轮驱动。启动“数字塔+低空设施”改造工程，上海现有的1.5万座通信铁塔、近1400座“数字塔”等存量资源，具备电力门槛低、位置分布广等天然优势，可以纳入低空基础设施改造范围，通过加装专用起降平台、避障传感系统，建立社区级微站点，重点支撑快递配送、药品冷链等民生场景。

### 特定区域分时分级开放

也有代表注意到，当务之急是深化精细化治理，完善无人机分级分类管理体系。市人大代表王頔鸣指出，目前上海适飞空域面积占比为46%，中心城区基本处于管制空域。在高频次的文旅场景下，现有逐次申请规则对普通市民和游客来说门槛过高。王頔鸣建议实行“核心区域分时分级”动态开放模式。针对外滩、小陆家嘴等标志性区域不搞全天候禁飞。可在非重大活动期间，划定每日固定时段（如清晨或深夜人流稀疏期）为“限时开放窗”，允许实名注册的轻、小型无人机在报备后进行拍摄。另外通过精细化管理优化审批体验。针对信用良好的个人飞手，在特定区域（如部分滨江绿地）实现“秒批秒放”。

本报记者 曹博文