

上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源详〔2020〕503号

关于印发《上海市详细规划实施深化 管理规定》的通知

各区人民政府，市政府有关委、办、局：

经市政府同意，现将《上海市详细规划实施深化管理规定》
印发给你们，请遵照执行。

上海市规划和自然资源局

2020年11月4日



上海市详细规划实施深化管理规定

第一条 为落实优化营商环境、深化行政审批制度改革要求，鼓励高质量利用土地、保障公益项目、支持产业发展，根据《上海市控制性详细规划制定办法》的相关规定，制定本规定。

第二条 本规定所称的详细规划实施深化，是指无需修改详细规划的情况下，在建设项目管理阶段，通过专家、专业部门论证等方式，对实行弹性控制的指标予以确定的程序。

第三条 本规定适用于本市依据控制性详细规划、专项规划（详细规划层面）、历史风貌区保护规划管理的区域。

第四条 市或区规划资源部门、各派出机构按照建设工程规划管理分工，开展详细规划实施深化。市规划资源部门负责指导和监督检查。

第五条 属于以下情形的，可以按本规定实行规划指标弹性控制：

（一）符合《上海市详细规划实施深化适用清单》所列情形的；

（二）在详细规划文本、图则及其他相关文件中明确可以适用详细规划实施深化（或规划执行）的。

第六条 需进行图则更新的，应由市或区规划资源部门、各

派出机构委托具有相应资质的设计单位编制规划图则，并组织召开专家或专业部门评审，其中，涉及风貌保护的应组织专家委员会专家论证；涉及《上海市详细规划实施深化适用清单》中关于“其他控制要素适用情形”的，应通过专家论证同意，且专家中应至少包含 3 名市规委会相关专家。

涉及道路红线、河道蓝线、电力黄线、铁路黑线及轨道交通等规划控制线调整的，由市规划资源部门统一在项目管理阶段予以认定，相关地块图则更新应与控制线调整同步完成。

规划资源部门应将规划更新图则纳入上海市国土空间基础信息平台统一管理。完成入库的规划图则，作为建设项目管理的规划依据。

图则更新公示参照《上海市建设工程设计方案规划公示规定》执行，建设工程设计方案公示可一并进行。

第七条 已供应的土地，经详细规划实施深化程序，对约定的规划设计条件进行调整的，应按规定办理调整土地出让合同等相关手续。

第八条 本规定自印发之日起施行。

《上海市控制性详细规划技术准则（2016 修订版）》等相关文件中详细规划实施深化或规划执行相关内容与本规定内容不一致的，按本规定执行。

附件：上海市详细规划实施深化适用清单

附件

上海市详细规划实施深化适用清单

一、关于用地范围、用地面积

(一) 用地范围、用地面积微调的适用情形

1. 因规划用地范围与权属边界不一致，按权属边界对用地范围进行修正的。

2. 因历史建筑保护需要，经相关主管部门认定，按历史建筑边界范围，兼顾道路设计规范要求，对道路红线、用地范围进行调整的。

3. 市政交通设施用地，因施工工艺和运营要求，在满足技术规定和相关专业规范的前提下，对用地范围进行微调，调整用地面积不超过原规划控制用地面积 15% 的。

4. 经区政府或区政府指定部门认定，独立用地的社区级公共服务设施、基础教育设施等非经营性设施用地、广场用地、绿地因具体建设需求，在满足用地规模要求的前提下，对用地范围进行微调，调整用地面积不超过原规划用地面积 15% 的。

(二) 地块拆分、合并的适用情形

1. 产业基地、产业社区内的工业、仓储、研发用地，同一街坊、相同用地性质的相邻地块，根据实际建设需要，对地块进行

拆分、合并的，其中已经出让的土地，权属应为同一主体所有。

2. 除产业基地、产业社区内的工业、仓储、研发用地以外的其它用地，同一街坊、相同用地性质、相同容积率和建筑高度控制的相邻地块，根据实际建设需要，对地块进行拆分、合并的，其中已经出让的土地，权属应为同一主体所有。

3. 保障性住房和经营性设施混合用地，因供地方式不同，在满足拆分前后各类用地比例不变、建筑量不变，拆分后保障性住房和经营性设施同步实施的前提下，混合用地进行拆分的。

4. 同一街坊内市政、交通等基础设施用地、基础教育设施用地、社区级公共服务设施用地，在满足用地规模、建筑规模要求的前提下，与相邻地块合并形成混合用地的。

5. 在地块内增加具备独立用地条件的社区级公共服务设施、基础教育设施、广场用地或公共绿地，对地块进行拆分的。

（三）地块位置调整的适用情形

1. 产业基地、产业社区内，独立用地的小型市政设施，在同一街坊内调整位置的。

2. 满足绿地优先实施，用地面积不变或增加的前提下，同一街坊内绿地位置调整的。

二、关于土地使用性质

（一）用地性质转换的适用情形

1. 土地出让前，用地性质在商业服务业用地与商务办公用地

之间相互转换的。

2. 土地出让后，为优化布局、完善功能，商业商办混合用地建筑量比例调整，调整比例不超过 5% 的。

3. 产业基地、产业社区内，用地性质在工业用地与仓储物流用地（危险品仓储用地除外）之间相互转换的。其中产业基地内工业用地调整为仓储物流用地的，还应满足上位规划或相关文件确定的工业用地总量控制要求。

4. 产业基地、产业社区外，研发用地调整为商业商办用地的。

5. 经区政府或区政府指定部门同意，在满足用地规模、建筑规模、符合服务半径要求的前提下，基础教育设施用地性质在小类之间互相转换、社区级公共服务设施用地性质在小类之间互相转换的。

6. 经市主管部门、区政府或区政府指定部门同意，在满足上位规划中区级公共服务设施数量、规模要求和相关行业标准的的前提下，区级文化、体育、医疗卫生、养老福利设施用地调整为同类型的社区级公共服务设施用地的。

7. 居住用地以外，用地性质从小类调整为中类的。

8. 一类、二类、三类住宅用地调整为四类住宅用地（社会租赁房）的。

9. 符合建筑高度控制的前提下，用地性质在一、二、三类住宅用地之间相互转换的。

10. 工业研发用地调整为教育科研设计用地的。

（二）用地性质兼容的适用情形

1. 地块内除规划确定的用地性质之外，其他使用性质的地上建筑面积占地上建筑总面积比例调整至不超过 15% 的。

2. 在地块内增加社区级公共服务设施、基础教育设施、公共停车泊位、公共空间、公共通道、广场用地或公共绿地的。

3. 单一用途工业、仓储、研发用地地块内，生活配套设施的地上建筑面积占地上总建筑面积比例调整至不超过 30%，其中用于配套零售、餐饮、宿舍等功能不超过 15% 的。

4. 产业基地、产业社区内，增加为地区服务的小型市政设施的。

三、关于容积率和建筑高度

在满足日照、消防要求，以及黄浦江沿岸、苏州河沿岸、历史风貌区、机场、崇明生态岛等特定地区限高要求前提下，容积率和建筑高度的适用情形：

1. 因增加社区级公共服务设施、基础教育设施、公共停车泊位、建筑底层或内部空间向公众开放，增加建筑面积，增加幅度不超过原规划地块总建筑面积的 15% 的，上述建筑面积不计入地块容积率。

2. 经市主管部门同意，社区级公共服务设施、基础教育设施以外的非经营性设施，因自身功能完善增加建筑面积，不超过

20%幅度，且不超过5000平方米的，其中增加建筑面积不超过500平方米的不受幅度限制。但中心城医疗卫生设施因核定床位数增加而增加建筑面积的除外。

3. 因优化城市景观，提高建筑高度，50米及以下高度提高不超过5米，50米以上高度提高不超过10%，且不超过10米的。

4. 市政设施根据工艺和运营要求调整建筑面积和建筑高度的。

5. 经区政府或区政府指定部门同意，社区级公共服务设施、基础教育设施，根据功能调整容积率和建筑高度的。

6. 产业基地、产业社区内，工业、仓储用地容积率2.0、建筑高度30米，研发用地容积率3.0、建筑高度50米以内调整的；因功能需求，容积率不超过上述指标的前提下，经产业、科技和规划资源等部门专题论证同意，工业、仓储、研发用地建筑高度可以适当提高。

四、关于市政交通基础设施控制要求

在不涉及系统功能调整、对周边地块不产生安全影响的前提下，道路红线、河道蓝线、电力黄线、铁路黑线及轨道交通等规划控制线、项目建设形式以及附属设施布局等规划控制要素结合项目实施进行调整的适用情形

1. 线位调整幅度原则上不超过原控制线宽度的15%，局部区段最大不超过30%的。

2. 建设形式按工程方案深化需求进行调整,如敷设方式在高架、地面及地下之间相互转换的。

3. 对于主线工程必须的附属特定建(构)筑物,结合工程建设推进需求对于具体位置和布局进行优化调整的。

五、其他

(一) 住宅套数调整的适用情形

1. 土地出让前,商品住宅套数在20%幅度以内调整的。

2. 土地出让前,经区政府或区政府指定部门认定,在全区统筹基础上,按照区位条件和市场要求,商品住宅套数进行适度调整的。

3. 土地出让后,因平面布局、日照等原因,商品住宅套数在5%幅度以内调整的。

4. 保障性住房根据房管部门意见确定住宅套数的。

(二) 增加特定建(构)筑物的适用情形

1. 因项目建设需要,结合地块增加设置轨道交通出入口、风井、冷却塔等附属设施、人行天桥或地下通道、公交停靠站、出租车扬招站、出租车候客站等特定建(构)筑物的,上述建筑面积不计入地块容积率。

2. 在满足城市安全和水务行政主管部门管理要求的前提下,增加跨河步行桥梁或下穿河道的地下连通道的。

3. 在满足城市道路通行要求及地下管线安全的前提下,在相

邻街坊间增加地面连通道、空中连廊、地下连通道或地下连接体的。

(三) 地下空间利用的适用情形

在满足绿化种植、环境、安全等要求的前提下，利用公共绿地的地下空间增加建设公共停车库、市政设施的。

(四) 保留用地的适用情形

保留用地在不改变现状用地性质、建筑使用性质、建筑主体高度（水箱、电梯井、天线等必要设施的高度改变不计入建筑限高），在已取得的产证、土地出让合同核定的建筑面积（含地下空间）范围内进行改建、扩建的；但因完善消防、卫生、交通、确保安全增加电梯等附属设施，不受上述建筑面积范围的限制。

(五) 现状用地的适用情形

现状用地（指已取得合法权证的土地，其各项指标与控制性详细规划不符的或控制性详细规划尚未覆盖的用地），与近期规划实施不冲突，在不改变现状用地性质、建筑使用性质、建筑主体高度（水箱、电梯井、天线等必要设施的高度改变不计入建筑限高），土地权利人承诺无条件服从政府实施规划收回土地的前提下，在已取得的产证、土地出让合同核定的建筑面积（含地下空间）范围内进行改建、扩建的。

(六) 建筑退界线、绿地率、建筑密度调整的适用情形

《上海市控制性详细规划技术准则》（2011版）执行之前已

批的控制性详细规划中包含建筑退界线、绿地率、建筑密度指标，因优化建筑设计、沿街界面或景观要求，需要对上述指标进行调整的。

（七）其他控制要素的适用情形

控制性详细规划中确定的其他控制要素，包括建筑界面控制线位置和贴线率、公共通道、开放空间、标志性建筑塔楼控制范围、机动车禁止开口段、地下空间等，需要调整的。

上海市规划和自然资源局办公室

2020 年 11 月 5 日印发
