

上海市杨浦区人民政府办公室文件

杨府办发〔2025〕5号

上海市杨浦区人民政府办公室 关于印发《杨浦区历史风貌保护项目实施主体 公开遴选实施意见》的通知

区政府各委、办、局，各街道办事处：

经区政府同意，现将《杨浦区历史风貌保护项目实施主体公开遴选实施意见》印发给你们，请认真按照执行。

上海市杨浦区人民政府办公室

2025年4月14日

杨浦区历史风貌保护项目 实施主体公开遴选实施意见

为有效落实历史风貌保护项目相关土地管理配套政策，进一步规范历史风貌保护项目实施主体公开遴选管理工作，根据《关于修改并印发〈关于落实《关于深化城市有机更新促进历史风貌保护工作的若干意见》的规划土地管理实施细则〉》（沪规划资源风〔2021〕176号）、《本市旧区改造、历史风貌保护项目实施主体公开遴选及协议出让操作工作指引》（沪规划资源用〔2025〕66号）等有关规定，结合我区实际，制定本实施意见。

一、基本原则

历史风貌保护项目（以下简称“风貌保护项目”）实施主体的遴选工作，应当遵循依法依规、公开公平、功能优先、综合评估的原则。

二、适用范围

本实施意见所称的风貌保护项目是指位于杨浦区行政区域的历史文化风貌区、风貌保护街坊等范围内，采取定向挂牌、协议等方式出让的旧区改造项目。风貌保护项目应符合以下基本条件：

1. 按照《中华人民共和国文物保护法》《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》《上海市文物保护条例》等法律法规确定的历史文化风貌区、风貌保护街坊、风貌保护道路（街

巷）、保护建筑（包括不可移动文物和优秀历史建筑）以及经法定程序认定的其他保护保留对象。

2. 法定风貌保护范围内的地块与其相邻地块组合为风貌保护项目的，风貌保护用地占项目总面积达到 50% 以上。

3. 法定风貌保护范围内的地块，组合形成历史风貌保护实施项目的，风貌保护用地占项目总面积达到 50% 以上。

4. 风貌保护实施项目面积不得超过 18 公顷。

三、工作机制

风貌保护项目地块采取定向挂牌、协议出让的，出让人应当以公开遴选方式明确实施主体，实施主体应当是参与竞标单位中风貌保护规划、建设和保护经验、项目运营管理能力、资金实力等综合最佳的开发主体。

区人民政府总体负责风貌保护项目公开遴选重大事项的审议决策。由区规划资源局、区文化旅游局、区住房保障房屋管理局、区建设管理委、区科技经济委、区商务委、区投资促进办和区滨江办等组成风貌保护项目遴选工作小组（以下简称“工作小组”），开展风貌保护项目的公开遴选工作，区规划资源局负责组织具体公开遴选事务。

工作小组成员按其职责范围内，就风貌保护项目的设计条件、保护方案、综合实力、经济贡献、运营能力等进行明确并开展洽谈工作。区滨江办参与杨浦滨江区域风貌保护项目的公开遴选工作。

四、制定方案

区规划资源局根据风貌保护项目的相关要求，牵头制定遴选方案，经市规划资源局相关部门研判通过后，报区人民政府审议。遴选方案主要内容包括：风貌保护项目所在地块的基本情况、建设出让条件、申请人资格要求、评审方案、遴选方式以及遴选后的出让方式等内容。

五、发布公告

遴选方案经区人民政府审议通过后，区规划资源局应当及时在区人民政府门户网站、市土地交易市场网站公开发布项目遴选公告，公告期不低于 20 个工作日。遴选公告主要包括：风貌保护项目所在地块的基本情况、建设出让条件、遴选活动安排、应提交的申请材料、注意事项等内容。

六、受理和资格审核

工作小组各成员单位在其职责范围内，接受风貌保护项目意向人咨询，开展洽谈工作。

区规划资源局受理意向人提交的申请材料和意向书，对材料的真实性和有效性予以审核，符合遴选公告规定条件的即为“有效申请人”，并发放确认资格的通知，方可参加后续遴选活动。

七、遴选评审

区规划资源局或经区规划资源局依法依规委托的第三方机构对有效申请人提交的评审材料组织评审，并得出评审结论，主要包括：

（一）风貌保护及设计方案评审

评审内容主要包括风貌保护规划、文物和历史建筑保护修缮、总体规划设计、规划及建设管理要求落实情况成果深度等。

（二）商务条件评审

评审内容主要包括企业经济实力、运营能力、风貌保护经验等方面。

（三）价格评审

对书面提交的报价进行评审。

八、遴选结果

评审结束后，区规划资源局将风貌保护项目遴选情况报区人民政府审议，形成遴选结果，经区人民政府门户网站公示无异议后确定实施主体，公示期不低于 3 个工作日。

九、土地供应

区规划资源局根据区人民政府审定的遴选结果，组织实施风貌保护项目土地定向挂牌或协议出让工作。

十、附则

本实施意见自印发之日起施行。2022 年 7 月印发的《杨浦区历史风貌保护项目实施主体公开遴选实施意见》（杨府办发〔2022〕6 号）同时废止。

