

上海市宝山区人民政府办公室文件

宝府办〔2025〕19号

上海市宝山区人民政府办公室关于印发 《吴淞创新城建设管理办法（试行）》 的通知

各镇人民政府，各街道办事处，区政府各委、办、局：

《吴淞创新城建设管理办法（试行）》已经区政府同意，现印发给你们，请认真按照执行。

2025年9月30日

吴淞创新城建设管理办法（试行）

第一章 总则

第一条（目标依据）

为加快吴淞创新城新一轮区域转型升级、促进产业高质量发展，全面推进产城融合创新发展，落实吴淞创新城“转型发展主阵地、城市更新示范区、未来发展新空间”战略目标，更好实现吴淞创新城发展战略目标，建立“资金统筹、配套先行、有序出让、产城融合”的实施推进机制，结合吴淞创新城开发建设推进工作，制定本办法。

第二条（适用范围）

依据《大吴淞地区专项规划》，吴淞创新城规划范围东至长江—双江路—闸殷路，南至殷高路—保德路，西至蕴川公路—南北高架路，北至马路河，规划总面积约 109.49 平方公里，其中涉及宝山区面积为 71.5 平方公里。

其中吴淞创新城建设管理先期聚焦宝山区重点更新范围：北至绕城高速，南至长江西路—军工路，东至同济路，西至江杨北路—南北高架路，总用地面积约 32.45 平方公里，该范围内的各项规划、建设项目适用本管理办法。

吴淞创新城其他区域参照本管理办法执行。

第三条（职责分工）

1.吴淞创新城市建设推进小组

吴淞创新城市建设推进小组（以下简称“推进小组”），在宝山区“一地两区”建设领导小组领导下，贯彻落实市委、市政府关于加快推进南北转型的战略部署，落实领导小组交办的重要事项和重点工作，统筹推进吴淞创新城市建设发展任务目标。

主要任务：推进小组依据区委、区政府、“一地两区”建设领导小组的决策安排，全面统筹推进吴淞创新城综合开发建设、产业招商、文化发展、城区管理等各项工作。及时解决工作推进过程中的重点、难点问题。对接各项市级项目推进协调平台，统筹争取市级政策。

2.吴淞创新城市建设推进小组办公室

推进小组下设办公室（以下简称“吴淞开发办”），设在吴淞开发公司，作为推进小组的日常工作机制。

主要任务：贯彻落实推进小组的部署要求，协调组织各个区级职能部门共同参与建立吴淞创新城总控管理机制，整合开发、设计、建设、运营管理力量，组织、协调、推动复杂项目落地；研究制定相关政策办法，推进重大产业项目和基础设施项目建设；指导区域功能性开发，推动土地收储及投融资等工作。日常协调推进小组成员单位开展相关工作。

3.上海吴淞开发建设有限公司

上海吴淞开发建设有限公司（以下简称“吴淞开发公司”），是吴淞创新城开发、建设、投融资的实施主体。负责落实推进

小组的决策部署，参与转型开发建设、承担土地储备、规划编制、市政配套建设，并依托于产业地产，开展资产运营、资产管理、股权投资、企业孵化、企业服务等区域开发和运营工作。

主要任务：负责区域土地储备及前期开发、生态环境整治、市政公建配套项目建设、重点项目建设，以及重点片区转型发展与功能提升等工作；通过发行专项债、超长期国债等方式为重点项目建设融资，并积极引进其他资金，共同推进区域开发。负责产业集聚与科创生态营造工作，负责产业布局与招商引资工作；负责资产运营、建设智慧城区管理平台等工作；负责城区公共空间的开发、运营和管理等工作。负责已交地收储地块的管理工作。

4.区属职能部门

区属职能部门协同推进吴淞创新城开发建设，履行各自职能，同时积极争取各自条线市级主管部门对吴淞创新城建设的支持。

区发展改革委研究区域内发展政策、战略，推进经济发展建设，推进吴淞创新城政府财力投资建设项目的审批和管理工作，推进专项债、超长期国债发行管理工作，研究拟定政府性投资的重大项目融资方案等工作；区建设管理委（区重大办）负责组织、指导区域内城乡建设管理工作，推进吴淞创新城城市基础设施建设项目相关工作，统筹、组织、协调、督促区域内重大建设工程项目的实施，推进市政重大工程项目的动迁腾

地等工作。区规划资源局负责组织编制并实施区域内国土空间规划和相关专项规划，推进建设项目规划审批及土地管理相关工作。区交通委、区经委、区商务委、区科委、区国资委、区财政局、区生态环境局、区文化旅游局、区绿化市容局、区水务局、区科创委、区住房保障房屋管理局、区土地储备中心等相关区级职能部门在职责范围内积极推进吴淞创新城区域内的建设管理、规划开发、土地管理、绿化市容、水务管理、财政支持、交通规划建设等工作。

5.属地街镇

淞南镇、杨行镇、友谊路街道、吴淞街道、张庙街道等相关街镇负责各自区划范围内的经济发展、社会稳定、公共安全等工作。具体开展监督与检查安全生产工作，推进产业招商工作，维护消防安全、食品安全、交通安全、防汛防台安全等公共安全，管理环境卫生、治安秩序、设施维护等社会事务事项。开展现状低效用地管控，推进集体土地动迁腾地及建设指标统筹平衡，开展属地项目全生命周期监管的具体实施工作。

第二章 前期准备工作

第四条（区域研究及规划管理）

吴淞开发办会同区规划资源局组织区级各职能部门编制吴淞创新城年度区域规划研究、控制性详细规划、专业及专项规

划等编报计划及经费计划，报推进小组审核通过后实施。

吴淞开发办会同区规划资源局负责组织开展吴淞创新城区域规划研究及控制性详细规划编制工作；吴淞开发公司负责组织开展重点项目、重大板块控制性详细规划编制等前期研究工作，区规划资源局落实评审报批工作。

吴淞开发办统筹区级各职能部门开展的区域性、系统性专业及专项规划编制工作，并按清单化进行管理，由吴淞开发办负责汇总与推进，并落实评审报批工作。上述各类规划编制计划和经费计划，由区级职能部门提请吴淞开发办审核确定后，报区财政局纳入各职能部门的年度预算科目。

确需吴淞开发公司开展的、涉及具体实施的控规编制、规划研究、经济测算、勘察鉴别、环境调查等区域前期工作，由吴淞开发公司作为实施主体报推进小组审核确定后实施。

第五条（投资估算编制）

在区域控规获得批复后，结合开发建设需求，由吴淞开发办协调区级有关职能部门，共同开展规划确定范围的建设开发投资估算报告编制工作，报区委、区政府审议决策后，研判区域性分摊方式，做到经费动态滚动平衡。

第六条（产业发展）

由吴淞开发办会同区经委研究和编制吴淞创新城产业发展导向和产业布局规划；会同各产业相关职能部门、各街镇搭建转型升级平台，编制产业转型方案，并做好招商服务工作。

吴淞开发办会同区各产业相关职能部门，制定吴淞创新城专项产业扶持政策、扶持资金使用办法；配合区属相关职能部门和属地街镇做好产业项目准入评估和审定工作。

吴淞开发办会同区属职能部门和属地街镇做好产业用地管控工作，由吴淞开发办制定建设用地管控办法，属地街镇履行属地管理责任，做好产业用地日常监管、安全生产、社会管理、信访维稳等工作。

吴淞开发公司联合属地街镇做好产业招商推进工作，建立利益共享机制。

第七条（土地储备规划和土地利用计划）

吴淞开发办会同区规划资源局和区土地储备中心组织编制吴淞创新城土地储备计划及资金计划（含各项二类费用计划）、土地供应计划。经推进小组审议通过后报送市规划资源部门审核批准。

第三章 开发建设工作

第八条（市政公建配套建设）

吴淞开发办会同各区属职能部门按照建设规划、土地收储和供应计划、市对区支持政策等因素，编制年度市政公建配套建设计划和资金使用计划，报推进小组审议研究。根据《宝山区区政府投资管理办法》相关要求，将吴淞创新城年度投资

计划纳入区级政府投资计划管理。

（一）市、区联合收储范围内纳入收储成本的市政公建配套项目，原则上由市、区土地储备中心作为立项主体报市发展改革委审批。吴淞开发公司受市、区土地储备中心委托，作为实施主体组织项目建设。区土地储备中心做好和市土地储备中心相关的业务协调工作，推进项目手续办理，落实市级资金拨付。

（二）吴淞创新城范围内的其他市政公建配套项目，原则上纳入区土地收储成本，由区土地储备中心作为立项主体。吴淞开发公司作为实施主体组织项目建设。区建设管理委对项目建设进行监管和行业指导、技术支持。所有市政公建配套项目建成后移交相关区级职能部门或指定的接管单位。

（三）列入市级主管部门计划的、有确定实施路径的从其规定确定立项主体、实施主体，其他重大工程的推进建设可以报推进小组研究，经区委、区政府审议决策，明确建设模式。

第九条（土地收储）

吴淞开发办会同区规划资源局和区土地储备中心负责土地储备具体工作。市、区联合收储项目，由市、区土地储备中心联合委托吴淞开发公司作为土地收储实施主体；区单独收储项目，由区土地储备中心委托吴淞开发公司作为土地收储实施主体。

吴淞开发公司受区土地储备中心委托负责开展创新城整体

区域储备项目的前期实施工作：包括但不限于土地收储谈判、签订土地收购补偿协议、拆除腾地、投资估算、土地勘测、场地平整、土壤污染调查及修复、场地看护、现场管理交接、土地收储资金请款等工作，吴淞开发公司因土地收储而产生的相关费用、管理成本等各项二类费用纳入土地收储成本。

吴淞开发公司委托属地街镇，开展各自行政区划范围内集体土地征收、集体土地上各企事业单位及街镇所属集体企业的土地收储谈判和动迁腾地工作。

吴淞开发公司负责已收储国有土地管理看护工作；属地街镇负责已收储集体土地及未收储土地的管理看护工作。

第十条（土地出让）

吴淞开发办会同区规划资源局和区土地储备中心负责土地出让具体工作，根据吴淞创新城开发建设时序，按照市、区相关职能部门要求，做好土地供应准备。

吴淞开发公司作为区域规划实施平台，提供各项开发建设导则，组织招商推介，配合做好相关出让地块交接工作，并负责土地全生命周期履约监管等工作。

第十一条（经营性用地开发建设）

吴淞开发办会同区规划资源局和区土地储备中心，统筹区域内经营性用地的开发建设工作，组织编制区域经营性用地开发方案，制定地上地下空间与公共设施的开发及建设指引。对经营性建设用地实行带规划方案出让与统一管理模式。通过对

区域内经营性建设用地整体实施总控，确保开发主体、设计主体与建设主体协同合作，在满足各自设计需求的基础上，依据总控设计导则和附加图则推进区域开发。

吴淞开发公司作为区域实施主体，可联合有实力的企业共同参与区域内经营性用地的开发建设，推动区域内经营性用地的有序开发，承担城市建设功能。

第十二条（土壤环境调查和修复）

吴淞开发办会同区规划资源局和区生态环境局，根据吴淞创新城的建设规划、土地收储及供应策略，制定区域内土壤环境调查及修复计划。

区土地储备中心作为吴淞创新城内收储地块环境调查及土壤修复的招标主体，吴淞开发公司作为实施主体，负责实施收储地块的土壤环境调查与修复等任务。区生态环境局与区规划资源局对土壤污染防治进行全程监管。属地街镇配合处理土壤环境调查与修复实施过程中的作业协调，并负责居民沟通等问题。

第四章 资金监督管理

第十三条（专账核算、专款专用）

为规范资金使用机制和拨付流程，加强资金管理与监督，提高资金使用效益，区土地储备中心和区建设管理委（区重大

办)对吴淞创新城资金实行专账管理,统一核算包括土地收储、前期开发、市政公建配套建设资金及国债安排的资金等相关收支。由区财政局委派的财务监理全过程监管。

吴淞开发公司设置吴淞创新城市政公建配套资金专户,统一核算市政公建配套建设项目资金及国债安排资金的相关收支。区建设管理委(区重大办)、区土地储备中心和吴淞开发公司根据有关要求,分别制定严格的收支程序和账户提级管理措施。

第十四条(资金使用计划)

土地储备资金、规划编制资金等使用计划由吴淞开发办会同区财政局、区规划资源局、区土地储备中心编制;市政公建配套建设资金等使用计划由吴淞开发办会同区财政局、区建设管理委(区重大办)、吴淞开发公司、相关区级职能部门编制。上述资金使用计划经推进小组审批同意后,报区委、区政府决策实施。

第十五条(资金拨付流程)

吴淞开发公司作为实施单位,负责的市政公建配套项目资金、储备项目前期实施资金、建设项目管理费、土壤环境调查和修复费、土地收储项目管理费等各类使用资金,需由区财政局委托的第三方监理依据工程进度、服务完成情况、土地收储实施进展等情况审核后,由吴淞开发公司向立项主体申请款项。根据资金来源,立项主体向市、区两级财政或区级财政提出资

金拨付申请。立项主体在收到请款资金后，再转拨至吴淞开发公司的请款账户。

吴淞开发公司对拨付并代为支付的财政性资金实行专项管理，资金运作遵循代收代付、专款专用及分账核算机制，以收据或其他有效凭证作为资金往来凭证，与企业自有资金实施分离管理。项目完工后，区审计局加强对资金的审计监督。

第十六条（管理费计提和使用）

在吴淞创新城的开发建设和土地收储等项目中，管理费用须按照有关法律法规、政府批复、委托合同等，从批准的专项资金中依法提取。

吴淞开发公司作为吴淞创新城项目的实施主体，向立项主体提出管理费用申请。立项主体收到相关材料后经审核批准后及时拨付。

第十七条（监督管理）

吴淞创新城建设市级资金的使用由市土地储备中心、区财政局委派的财务监理实行全过程监管。区级资金的使用由区财政局委派的财务监理实行全过程监管。

第五章 附则

第十八条（未尽事宜）

本办法未尽事宜由吴淞开发办上报推进小组决策后执行。

若与上级有关规定冲突的，从其规定。

第十九条（解释主体）

本办法由吴淞开发办负责解释。

第二十条（实施时间）

本办法自印发之日起实施，原有相关办法即行废止。

抄送：区委各部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区法院，
区检察院，区各人民团体，区各集团公司。

上海市宝山区人民政府办公室

2025年9月30日印发
