

上海市黄浦区老西门-01 更新单元

规划实施方案（暨黄浦区单元规划相关街坊局部调整）

上海市黄浦区人民政府

上海市规划和自然资源局

2025 年 7 月

上海市人民政府城乡规划建设管理文件

沪府规划〔2025〕154号

关于同意《上海市黄浦区老西门-01更新单元规划实施方案(暨黄浦区单元规划相关街坊局部调整)》的批复

黄浦区政府、市规划资源局：

《关于报请审批〈上海市黄浦区老西门-01更新单元规划实施方案(暨黄浦区单元规划相关街坊局部调整)〉的请示》(沪黄府规划〔2025〕1号)收悉。经研究，原则同意上报规划内容。

请按照批复的更新单元规划实施方案，严格依法行政，指导地区建设发展。实践城市更新可持续模式，建立贯穿规划、开发、运营、管理全流程的实施机制，加强“三师”团队全流程服务支撑，推进地区更新焕新，促进城市协调有序发展。



抄送：黄浦区规划和自然资源局

上海市人民政府办公厅

2025年7月29日印发

前言

党的二十大报告指出“加快转变超大特大城市发展方式，实施城市更新行动”。党的二十届三中全会明确要求“建立可持续的城市更新模式和政策法规”。上海市第十二届市委五次会议也进一步明确指出要“建立可持续的城市更新模式和政策法规，完善城市更新成本管控机制，健全责任规划师、责任建筑师、责任评估师‘三师’联创机制”。

为了贯彻落实关于城市更新的战略要求，根据《深化实施城市更新行动加快推动高质量发展的意见》，市规划资源局积极探索规划资源创新模式，探索建立“三师”联创机制，强化专业技术力量保障，发挥全流程统筹支撑作用，通过整体性谋划、专业性策划、合理性评估、陪伴式服务，推动实现城市更新的综合成本平衡、区域发展平衡、近远衔接平衡，进而带动整个地区的品质提升、品牌塑造、价值彰显。根据“三师”联创成果，市规划资源局、黄浦区政府组织责任规划师细化空间方案，并联合责任建筑师、责任评估师，编制老西门-01更新单元规划实施方案。

老西门-01更新单元毗邻老城厢历史文化风貌区，横跨淮海路-新天地功能组团与豫园-老城厢周边功能组团，西藏路复合功能发展轴南北贯穿其中，北邻复兴路历史文化传承轴，公共活动集聚，更新潜力突出。

本方案以人文生活为主题完善公共中心体系，优化区域总体空间格局，构筑城市纵向脊梁，塑造标志特色的景观形象，构建活力复合的开放空间网络，嵌入多元融合功能，挖掘各类更新资源，化零为整、带动片区整体提升。

目录

1	总则.....	1
1.1	方案范围.....	1
1.2	方案依据及参考.....	2
1.3	方案效力.....	4
2	规划统筹.....	6
2.1	发展目标与战略.....	6
2.2	空间结构.....	7
2.3	发展规模与建设容量.....	8
2.4	功能引导与用地布局.....	10
2.5	住房保障.....	13
2.6	公共服务设施.....	14
2.7	公共绿地及开放空间.....	18
2.8	综合交通.....	19
2.9	市政公用设施.....	21
2.10	本方案与原规划的比对.....	23
2.11	保障机制.....	24
3	城市风貌设计引导.....	25
3.1	空间格局.....	25
3.2	街道空间.....	28

3.3 开放空间.....	29
3.4 保护建筑和风貌建筑的保护与更新.....	30
4 资源配置.....	34
4.1 实施路径.....	34
4.3 资金资源统筹安排.....	35
4.4 实施时序.....	35
4.5 支持机制.....	37
附图.....	39
附图 1 更新单元规划实施方案图则	39
附图 2 公共基础设施专项控制性详细规划图则	39

1 总则

1.1 方案范围

黄浦老西门-01 更新单元（以下简称“更新单元”）包括老西门街道和淮海中路街道的部分街坊。本方案涉及范围包括更新单元范围和研究范围两个层次：

更新单元范围北至复兴中路、复兴东路，西至济南路、肇周路，东至中华路、迎勋路，南至陆家浜路，总用地面积约 57.0 公顷。

适当拓展研究范围，优化区域总体空间格局。研究范围北至延安高架路，东、南至黄浦江，西至南北高架路，总用地面积约 11.5 平方公里。



图 1-1 更新单元范围

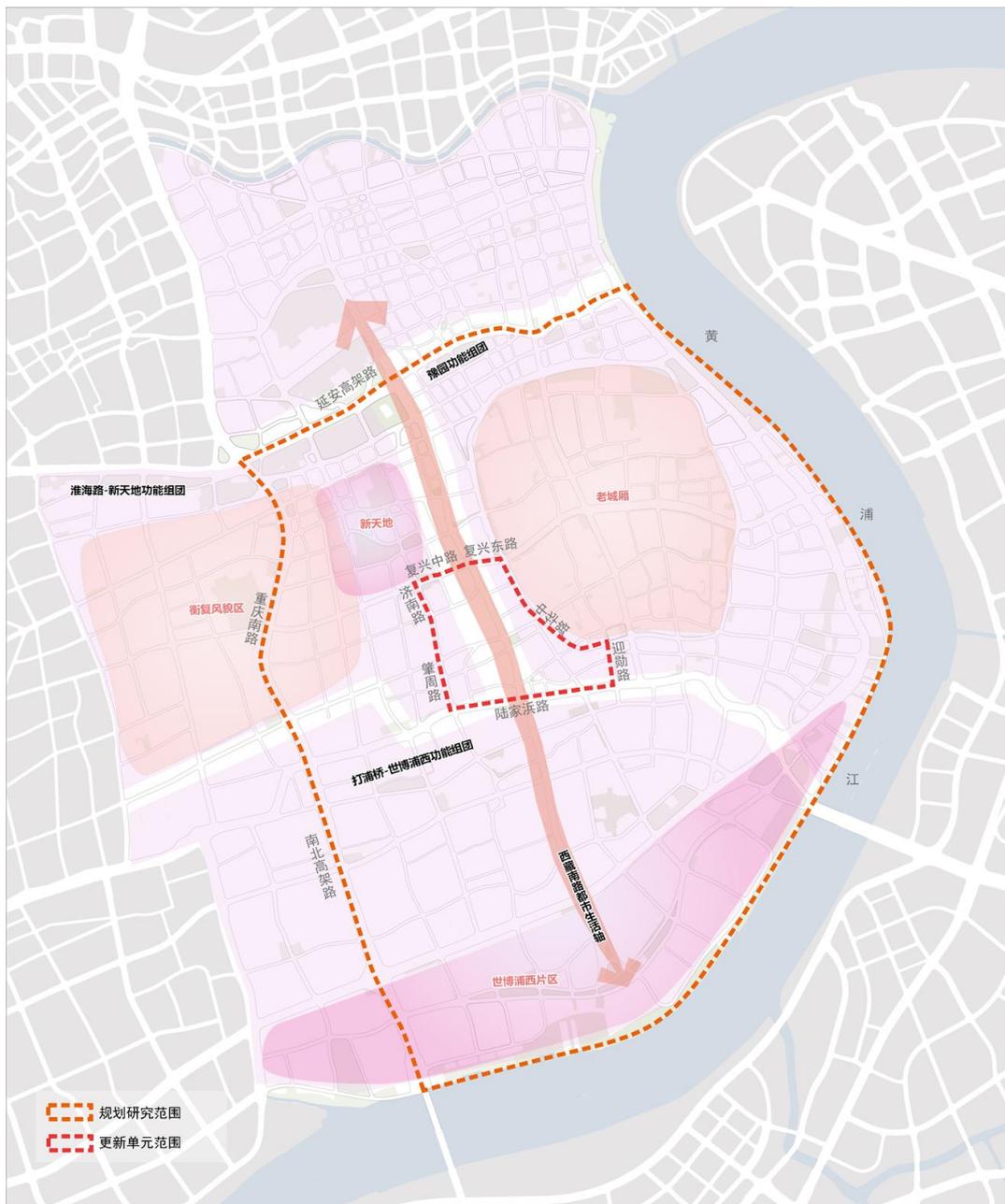


图 1-2 研究范围、更新单元范围与区位空间关系

1.2 方案依据及参考

国家及地方法律法规、规范、技术标准：

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）

- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年修正)
- (3) 《中华人民共和国文物保护法》(2024 年修正)
- (4) 《上海市城乡规划条例》(2018 年修正)
- (5) 《上海市文物保护条例》(2014 年)
- (6) 《上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例》(2023 年修正)
- (7) 《上海历史风貌保护指南》(2024 年)
- (8) 《上海市城市更新条例》(2021 年)
- (9) 《上海市城市更新指引》(2022 年)
- (10) 《上海市主城区单元规划编制技术要求和成果规范》(2019 年修订)
- (11) 《上海市控制性详细规划技术准则》(2016 年修订)
- (12) 《上海市 15 分钟社区生活圈规划导则(试行)》(2016 年)
- (13) 国家及上海市颁布的其他法律法规、规范、技术标准

相关政府文件:

- (1) 《中共上海市委、上海市人民政府关于建立上海市国土空间规划体系并监督实施的意见》(2020 年)
- (2) 《中共上海市委、上海市人民政府关于全面实施〈上海市城市总体规划(2017-2035 年)〉》(2018 年)
- (3) 《深化实施城市更新行动加快推动高质量发展的意见》(2023 年)
- (4) 《关于加快转变发展方式集中推进本市城市更新高质量发展的规划资源实施意见(试行)》(2023 年)

(5)《关于建立“三师”联创工作机制推进城市更新高质量发展的指导意见(试行)》(2023年)

(6)《关于促进城市功能融合发展创新规划土地弹性管理的实施意见(试行)》(2023年)

(7)《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》(2021年)

(8)《关于加强容积率管理全面推进土地资源高质量利用的实施细则》(2020年)

(9)黄浦区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要(2021年)

(10)其他相关政府文件

相关规划成果:

(1)《上海市城市总体规划(2017-2035年)》(2017年)

(2)《上海市国土空间近期规划(2021-2025年)》(2021年)

(3)《上海市黄浦区单元规划》(2022年)

(4)其他相关规划成果

1.3 方案效力

本次方案明确了更新单元的规划条件、城市风貌设计引导要求、资源配置方式建议等主要内容。其中,第二章规划统筹突出规划管控,稳定系统性、底线性

关键条件，充分预留弹性。第三章城市风貌设计引导突出整体层面的空间设计，形成整体景观风貌格局，提炼建筑概念方案的引导性要求。第四章资源配置突出模式建议，提高项目落地可行性，纳入城市更新综合价值评估分析报告中的资源配置方式建议等内容。

本方案应当作为本更新单元范围内的城市更新项目建筑设计方案制定和详细规划优化的依据，并在“三师”联创工作机制下进行深化。

2 规划统筹

2.1 发展目标与战略

2.1.1 发展目标

充分传承老西门片区人文特色，持续推进城市更新，打造**传承历史、彰显现代**的上海都市生活功能核心区，塑造特色标志的景观形象，构建活力复合的开放空间网络，构建层次完善的公共服务体系、多元混合的居住生活空间。

2.1.2 发展战略

以人文生活为主题完善公共中心体系，依托轨道交通优势，持续推进城市更新与人居环境改善，挖掘各类更新资源，化零为整、带动片区整体提升，重点聚焦三大方面：

（1）保护城厢风貌，构筑南北脊梁

优化区域总体空间格局，联动老城厢与衡复风貌连绵区域、重点强化老城厢中华路边界意象，以轴带片整体更新，塑造西藏南路沿线地区特色标志的景观形象。

加强区域整体空间格局和城市肌理的协调性，围绕大吉路绿地等主要公共空间节点，塑造全要素多层次天际线画面，优化建筑布局，细化立面、色彩、材质、屋顶等建筑风格引导。

（2）打造南北主街，串联空间节点

统筹区域交通功能，塑造西藏南路城市景观轴，提升西藏南路街道步行品质，打造具有人文特色的慢行网络和开放空间。

(3) 融合多元居住，提升公共服务

增补活力要素，提升西藏南路沿线功能多样性。满足多层次人群的居住需求，传承老城厢文商旅与居住融合特色，打造多元混合的住宅空间。打造层次完善的公共服务，围绕红房子医院“化零为整”提升市级医疗设施，打造邻里中心，针对老年、中青年人群补充多元化、特色化、高品质社区服务。

2.2 空间结构

老西门片区延续区域整体空间格局，强化老城厢风貌低区的边界意象，城厢交融、串珠成链，形成“一轴三核、两带一廊”的空间结构。

一轴为西藏南路都市生活创新轴，联动周边高端商务与海派文商旅体验，塑造标志特色的景观形象，形成融合多元生活、共享高等级服务的都市生活走廊。

三核为西藏南路重要节点，在老西门、陆家浜路地铁站门户节点基础上，围绕大吉路绿地与邻里中心、红房子医院节点打造“新老西门”社区生活中心。

两带为大兴街-中华路、方斜路-方斜支路两组生活性支路。

一廊为建国新路-安澜路绿色廊道，连接老城厢蓬莱路“蓝绿丝带”、串联公共节点的城市活力走廊。

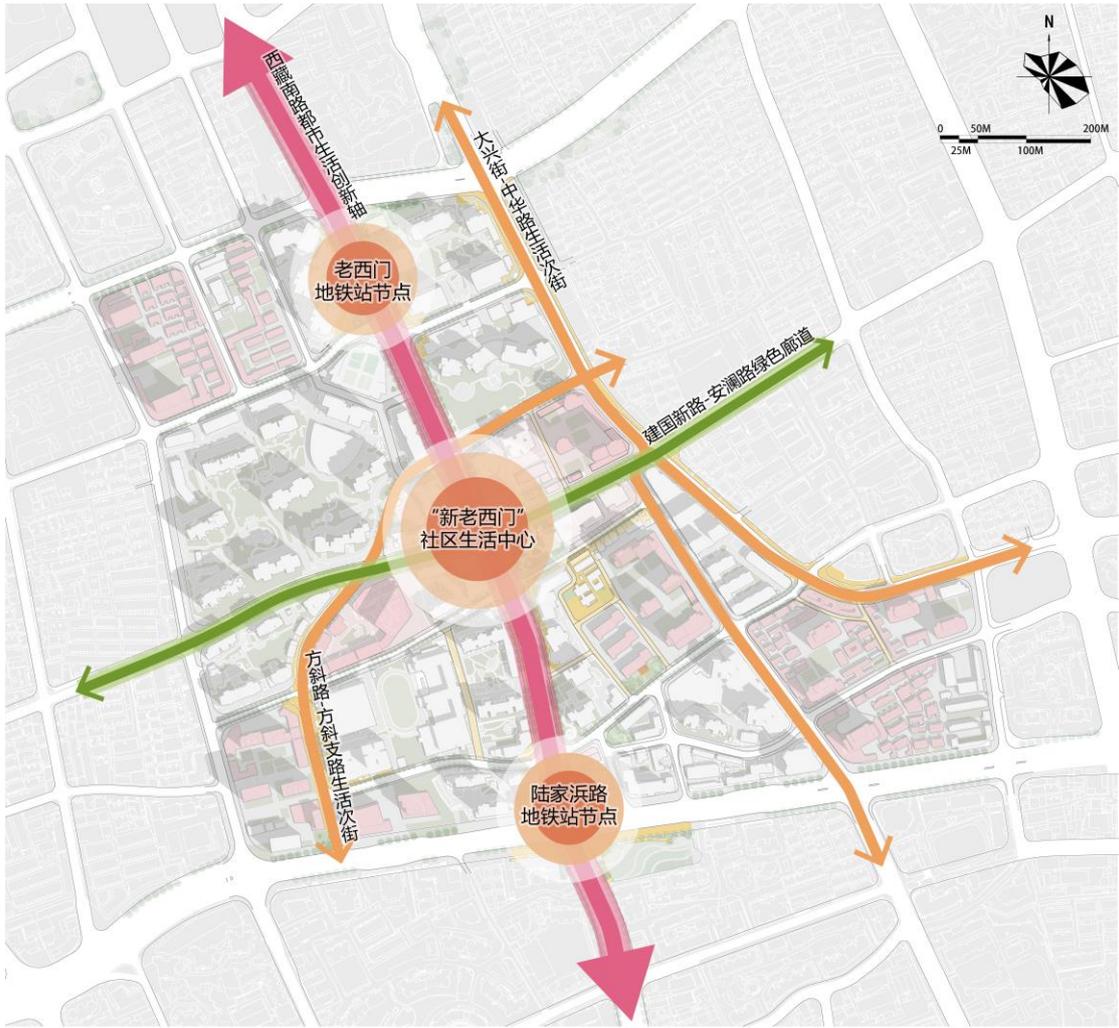


图 2-1 更新单元空间结构示意图

2.3 发展规模与建设容量

2.3.1 人口规模

(1) 单元规划人口规模

单元规划落实“上海 2035”分解指标，控制中心城人口和建设用地规模。

至 2035 年，黄浦区规划控制长远目标下的常住人口总规模约为 66 万人作为各类设施服务人口目标，老西门街道规划常住人口为 6.23 万人。其中老西门-01

更新单元内住宅可容纳人口为 3.20 万人，位于老西门街道内约 3.08 万人，位于淮海中路街道内约 0.12 万人。

(2)更新单元范围内人口规模

根据人口发展导向，匹配人群需求，结合各类住宅产品套型确定人均住宅建筑面积测算标准，至 2035 年，更新单元住宅可容纳人口规模约 3.42 万人，其中位于老西门街道范围内约 3.30 万人，淮海中路街道范围内约 0.12 万人。

调整后，老西门街道住宅可容纳人口约 5.1 万人，未超过 6.23 万常住人口规模。

在城市更新项目建筑设计方案阶段，可根据项目实际需要，以总量不突破为前提，通过相应论证人口在老西门街道范围内合理统筹，在详细规划中予以落实。鼓励通过住宅、公寓式酒店等多种形式满足常住人口的居住需求。

2.3.2 用地规模

规划范围总用地面积 57.0 公顷，均为规划城市建设用地。

2.3.3 建设容量

加速推进民生改善、优化区域职住平衡、提升城区环境品质，规划统筹各类更新资源，改善居住空间，优化公共服务供给，促进功能混合，合理确定更新单元建筑规模总量。

更新单元总建筑规模约 169 万平方米，其中经营性建筑规模合计约 157 万平方米（其中住宅建筑规模占比约 77%）。其余为公共服务设施、基础教育设施等非经营性建筑。

衔接老城厢风貌保护，更新单元规划地块与老城厢环内开发强度整体平衡。北至复兴中路、复兴东路，西至济南路、肇周路，东至光启南路、跨龙路，南至

陆家浜路，总面积约 126.8 公顷。该范围内，规划居住功能的平均容积率不超过 2.5。

在城市更新项目建筑设计方案阶段，可通过论证，细化研究各类建筑规模在更新单元范围内统筹布局，并在详细规划中予以落实。具体地块的建筑规模以最终获得批复的详细规划为准。

2.4 功能引导与用地布局

2.4.1 功能引导

打造融合人文与现代的都市生活功能区，以人文生活为主题构建公共中心体系，打造层次完善的公共服务体系，促进城市医疗等特色功能的传承与发展，嵌入文化创新场所，创造多元混合的居住生活空间。

2.4.2 用地布局

本方案在延续现有空间格局和土地使用的基礎上，针对重点更新区域设置“功能引导区”优化土地利用结构，提升西藏南路沿线品质与活力，提高居住品质、丰富住宅类型，保障功能融合发展。

（1）居住用地：主要为居住生活功能区、社区级公共服务设施用地、基础教育设施用地等。以保障和改善民生为导向，优化住宅用地结构，促进职住平衡，匹配人群需求，提供多元化住宅产品，结合重点更新地块，打造人文特色居住组团。提供覆盖不同人群需求的公共服务保障，提升大吉路社区邻里服务中心，通过结建方式增补完善各类公服设施。

（2）公共设施用地：主要为医疗卫生用地、文化用地、教育科研设计用地等。围绕红房子医院整体更新，优化市区级医疗设施功能布局与服务效能。

（3）商业商务功能：主要为商业办公功能区。联动周边高等级商业设施，

服务地区生活人群。通过西藏南路沿线轨交站点、大林路加油站等重要节点更新提升，打造生活性街道活力界面，嵌入创新创意休闲功能，提升区域功能多样活力。

（4）公共绿地：优化开放空间格局，连接老城厢蓬莱路“蓝绿丝带”形成建国新路-安澜路绿色廊道，挖掘街坊内公共通道和街头小型口袋公园，提升公共空间品质。

（5）道路广场用地：延续历史街道网络格局，优化大林路道路线型、肇周路及西藏南路交叉口。打通街坊内部通道，完善更新单元慢行网络，提升地区全路网密度，增强地区路网的系统性和连通性。

（6）市政公用设施用地：以供应设施用地、环境卫生设施用地、消防设施用地为主。延续既有规划，保证市政设施用地面积要求。

在城市更新项目建筑设计方案阶段，可通过进一步论证，研究各类用地布局在更新单元范围内的跨街坊统筹，并在详细规划中予以落实。

表 2-1 更新单元规划用地结构表

用地性质		调整后用地面积(公顷)	占建设用地比例(%)
居住用地(R)		33.62	59.0
其中	居住生活功能区	30.52	53.6
	社区级公共服务设施用地	0.43	0.8
	基础教育设施用地	2.67	4.7
公共设施用地		6.27	11.0
其中	商业办公功能区	4.56	8.0
	行政办公用地	0.08	0.1
	文化用地	0.04	0.1
	医疗卫生用地	1.11	1.9
	教育科研设计用地	0.21	0.4
	其它公共设施用地	0.27	0.5
道路广场用地		15.43	27.1
其中	道路用地	15.43	27.1
市政公用设施用地		0.73	1.3
其中	供应设施用地	0.52	0.9
	环境卫生设施用地	0.05	0.1
	消防设施用地	0.16	0.3
绿地		0.91	1.6
其中	公共绿地	0.91	1.6
建设用地 合计		56.98	100.0
规划范围总用地		56.98	

注：功能引导区用地面积已按照相应比例折算。

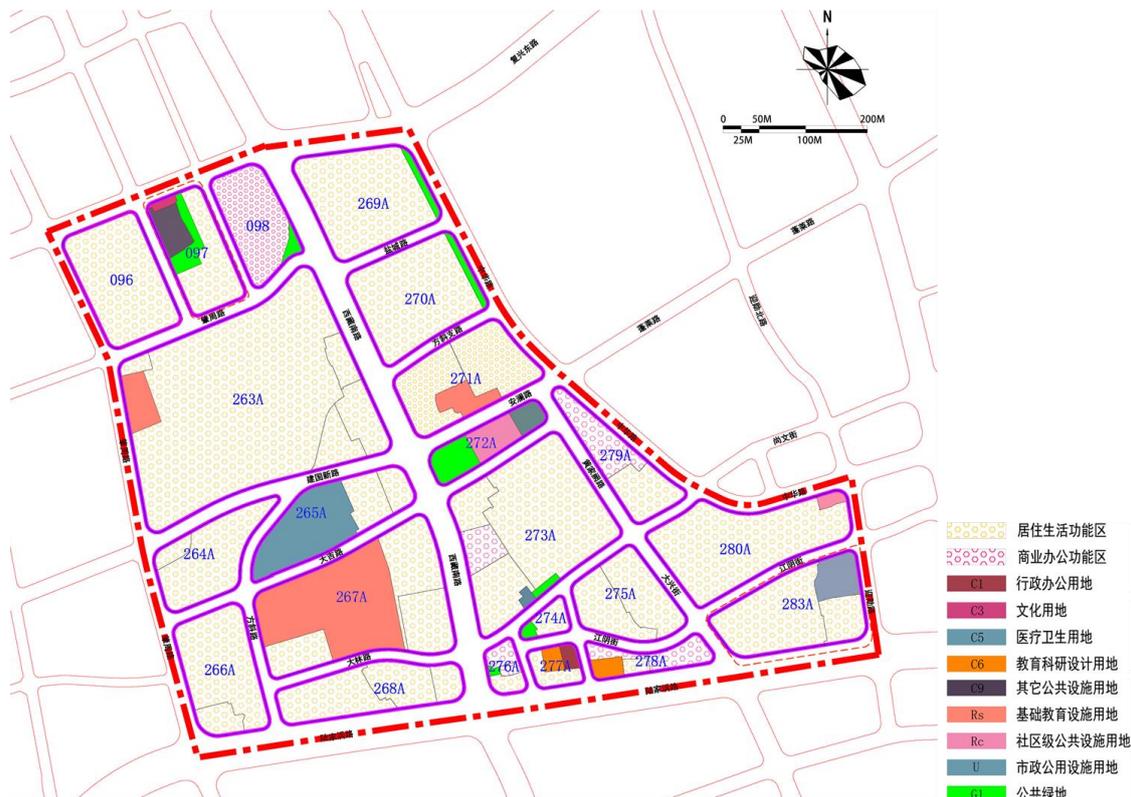


图 2-2 土地使用规划图

2.5 住房保障

以保障和改善民生为导向，优化住房供应结构，提供多样化的居住产品，结合重点更新地块，打造人文特色居住组团，规划高品质住宅产品、租赁住房、风貌特色住宅产品等多层次居住产品，建设高品质公共服务设施，提升地区居住环境和生活品质，满足多元人群的居住需求，促进职住平衡。

通过控制常住人口规模的方式，根据旧改民生改善诉求、地区职住融合导向、合理确定住宅开发总量，更新单元的住宅建筑规模约占经营性建筑总规模的 77%，以二、三、四类住宅为主。

住宅建设根据相关要求打造高品质住宅社区。

2.6 公共服务设施

贯彻和落实“人民城市”重要理念，以提升地区城市活力和市民生活品质为目标，面向居住、就业多元人群需求，通过完善优化布局、鼓励复合利用等措施，形成规模保障充分、设施便捷可达、内容多元包容、形式丰富多样的公共服务系统。

提升高能级设施品质，鼓励设施的复合与共享。围绕红房子医院“化零为整”提升市级医疗设施。结合文庙、区文化中心联动社区、校园、商业街区，加强跨层级公共资源共享。

落实 15 分钟社区生活圈的公共服务设施要求。构建宜居、宜业、宜游、宜学、宜养的公共服务体系，提供覆盖不同人群需求的公共服务保障，增补完善各类公服设施。鼓励在城市更新过程中，通过结建方式，增加高品质公服设施。

在城市更新项目建筑设计方案阶段，可通过进一步论证，研究各类公共服务设施在更新单元范围内的跨街坊统筹，并在详细规划中予以落实。

2.6.1 市区级公共服务设施

更新单元内市区级公共服务设施含文化设施、教育科研设施与市区级医疗设施，总用地面积约为 1.36 公顷。本次规划主要涉及市区级医疗设施调整，在现状基础上进行扩建提升，总建筑面积约为 4.80 万平方米。

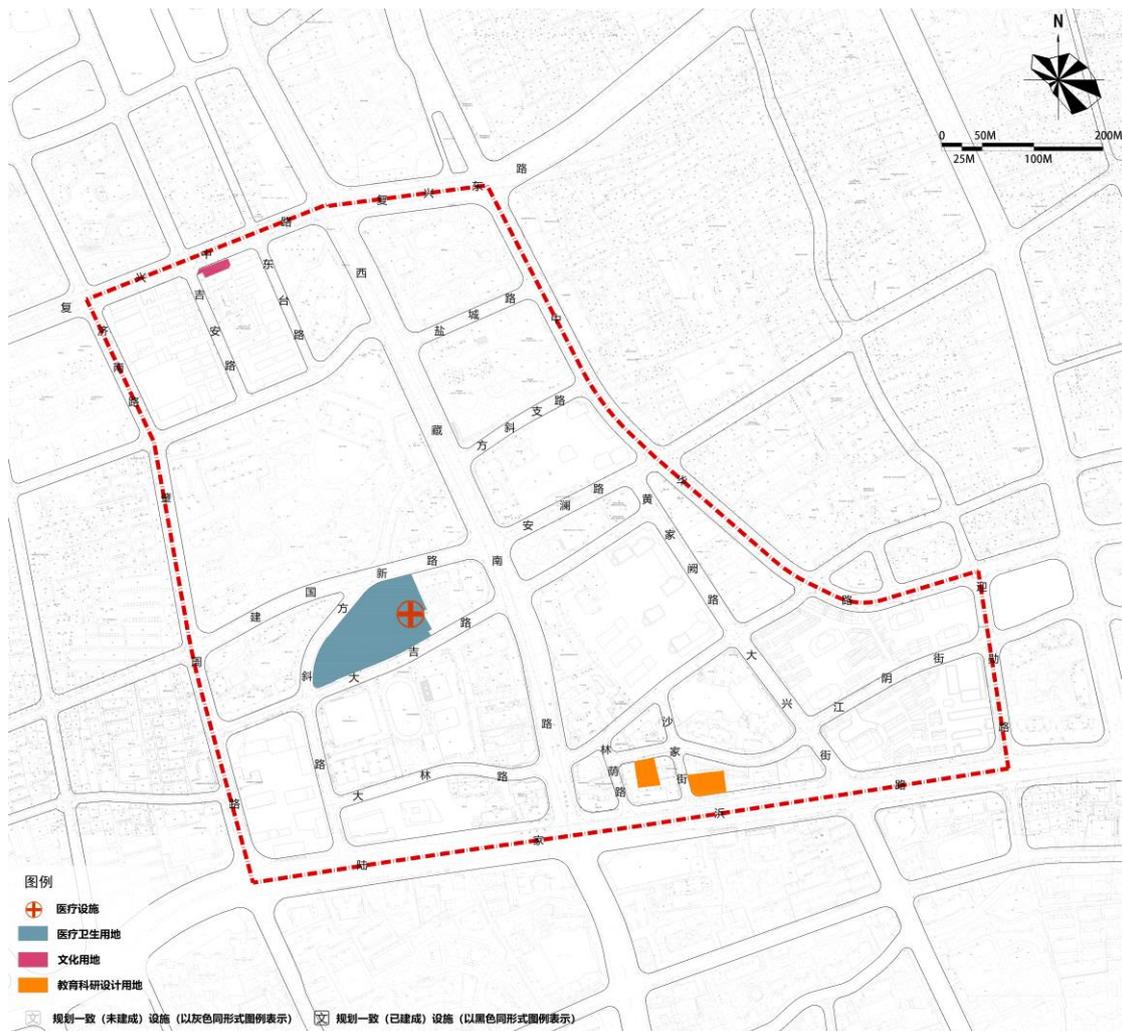


图 2-3 市区级公共服务设施规划图

2.6.2 社区级公共服务设施

更新单元内社区级公共服务设施建筑面积约为 2.25 万平方米。规划共有 23 处社区级公共服务设施，其中有 20 处为保留设施，3 处为规划新建设施。社区级公共服务设施具体包括 7 处社区级行政设施、3 处社区级商业设施、2 处社区级文化设施、3 处社区级体育设施、3 处社区级医疗卫生设施、5 处社区级养老福利设施。

本次整体更新类项目内的规划地块内综合配建社区级公共服务设施的建筑面积共计约 0.56 万平方米，鼓励复合集约设置，形成多处邻里服务中心。其中 097-04 地块社区级公共服务设施建筑面积约 0.12 万平方米，268A-07 地块社区级公共服务设施建筑面积约 0.15 万平方米，276A-04 地块社区级公共服务设施建筑面积约 0.04 万平方米，280A-01、283A-01 地块社区级公共服务设施建筑面积约 0.25 万平方米。



图 2-4 社区级公共服务设施规划图

2.6.3 基础教育设施

更新单元内基础教育设施用地面积为2.67公顷,建筑面积为3.29万平方米。规划共有3处基础教育设施,包括2处幼儿园、1处九年一贯制学校。

其中,271A街坊内幼儿园结合更新,地块边界依据地籍线微调,用地面积从2595平方米调整为2525平方米,建筑面积从3590平方米调整为3788平方米。

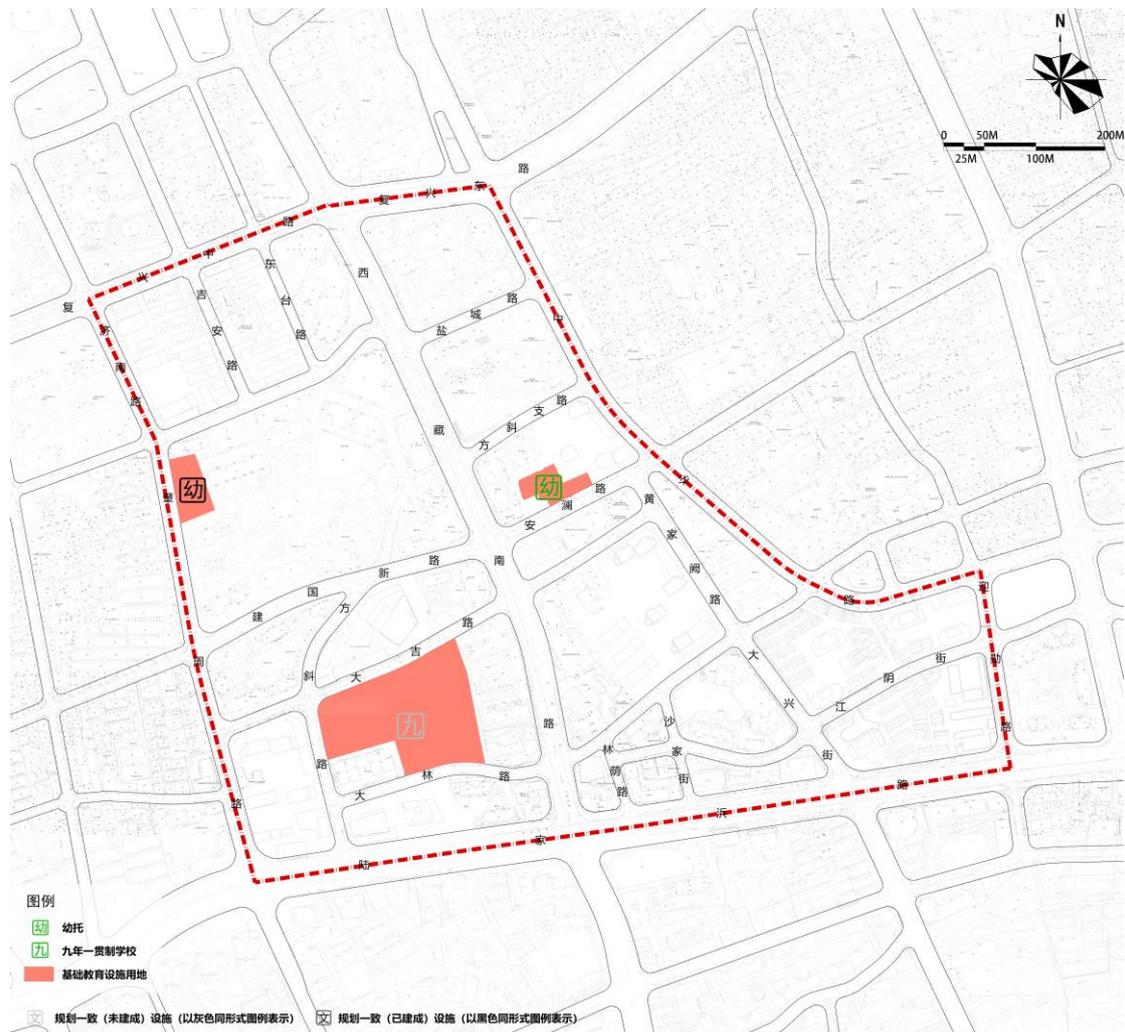


图 2-5 基础教育设施规划图

2.7 公共绿地及开放空间

连接老城厢蓬莱路“蓝绿丝带”形成建国新路-安澜路绿色廊道，挖掘街坊内公共通道和街头小型口袋公园，形成“一心两辅”的公共空间系统。

更新单元范围内，为强化老城厢边界意向、延续中华路建筑界面，规划取消沿路绿带。结合牌楼街坊更新，沿大林路设置公共绿地约 0.05 公顷。结合肇周路-西藏南路节点更新，公共绿地新增约 0.04 公顷。调整后，更新单元公共绿地约 0.91 公顷，与原规划一致。

通过开放附属绿地、沿路设置开放空间、开放屋顶空间，提升地区开放空间品质。266A、268A 街坊沿陆家浜路开放附属绿地约 0.13 公顷。

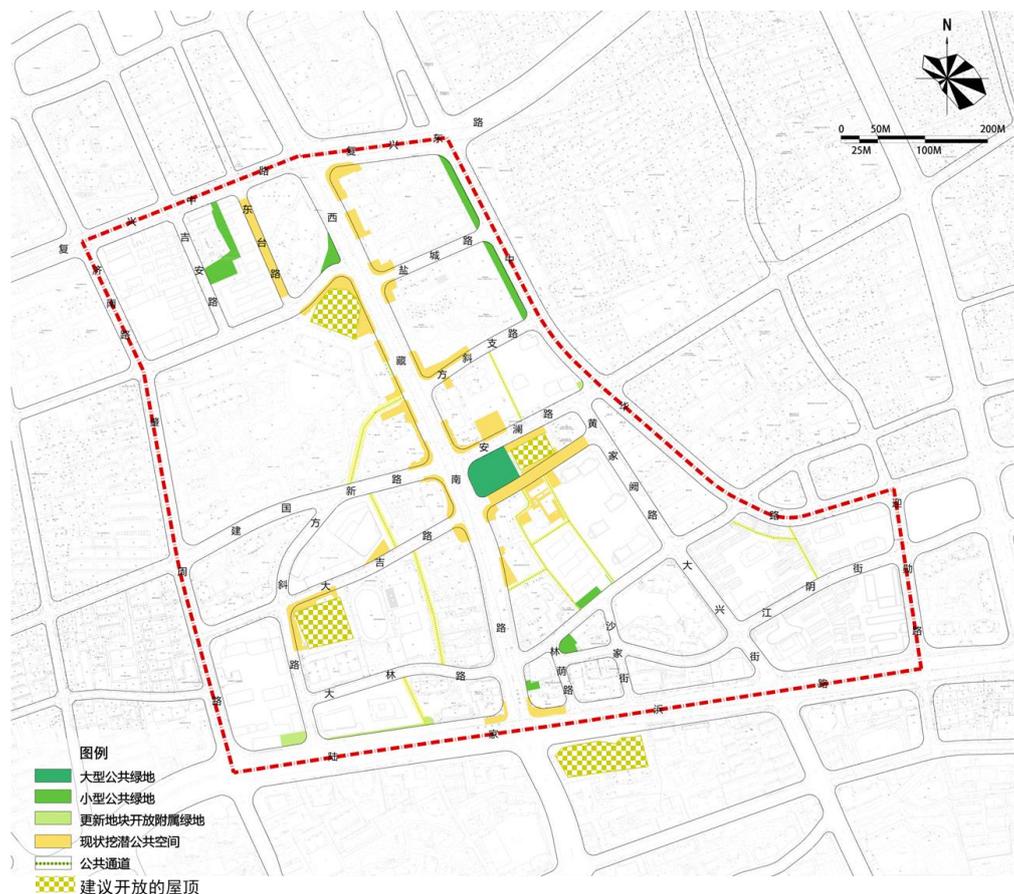


图 2-6 公共绿地及开放空间示意图

2.8 综合交通

通过优化道路系统、完善交通设施，建立与片区更新相结合、与空间布局相协调、符合地区功能定位、满足地区发展需求的“便捷、高效、安全、舒适、和谐”的综合交通体系。

2.8.1 道路系统

老西门地区道路系统由历史老城厢片区环路系统结构及城市开发片区方格网系统结构交织融合构成，有其历史脉络及交通组织难点。

规划按照公交优先、慢行保障的原则，在道路网络格局不变的前提下，优化道路线型，完善交通组织，提高地区交通承载力和路网整体运行效率。结合部分地区的更新改造，依据现状保留建筑轮廓线，局部优化道路红线及交叉口倒角。

西藏南路西侧，结合红房子医院内现状保留建筑，微调大吉路部分路段医院单侧道路红线。同时优化红房子医院周边方斜路、大吉路等路段交通组织，分流地区主干路陆家浜路交通压力，避免主干路邻近支路交叉口连续交通汇入及转向交织对主干路直行车辆干扰。

西藏南路与中华路之间，结合地块更新加快安澜路拓宽改造，提升地区中部“建国新路-安澜路-蓬莱路”通道，唯一东西连续双向通行支路整体通行能力，改善老城厢片区对外交通服务水平。

中华路以东老城厢片区，以部分城市道路与大量街巷通道构成片区交通网络，城市道路联系服务片区对外交通，与周边路网对接衔接，街巷通道基本自成系统基本服务地块到发交通为主。

本次规划范围 0.57 平方公里，规划范围内道路总支路总长度约 9.5 公里，折减边界道路长度后计算，地区道路网总密度 13.28 公里/平方公里。其中干道路网密度 2.78 公里/平方公里，略低于成熟化地区干道网标准；支路网密度 10.5 公里

/平方公里，基本达到成熟化地区支路网标准。

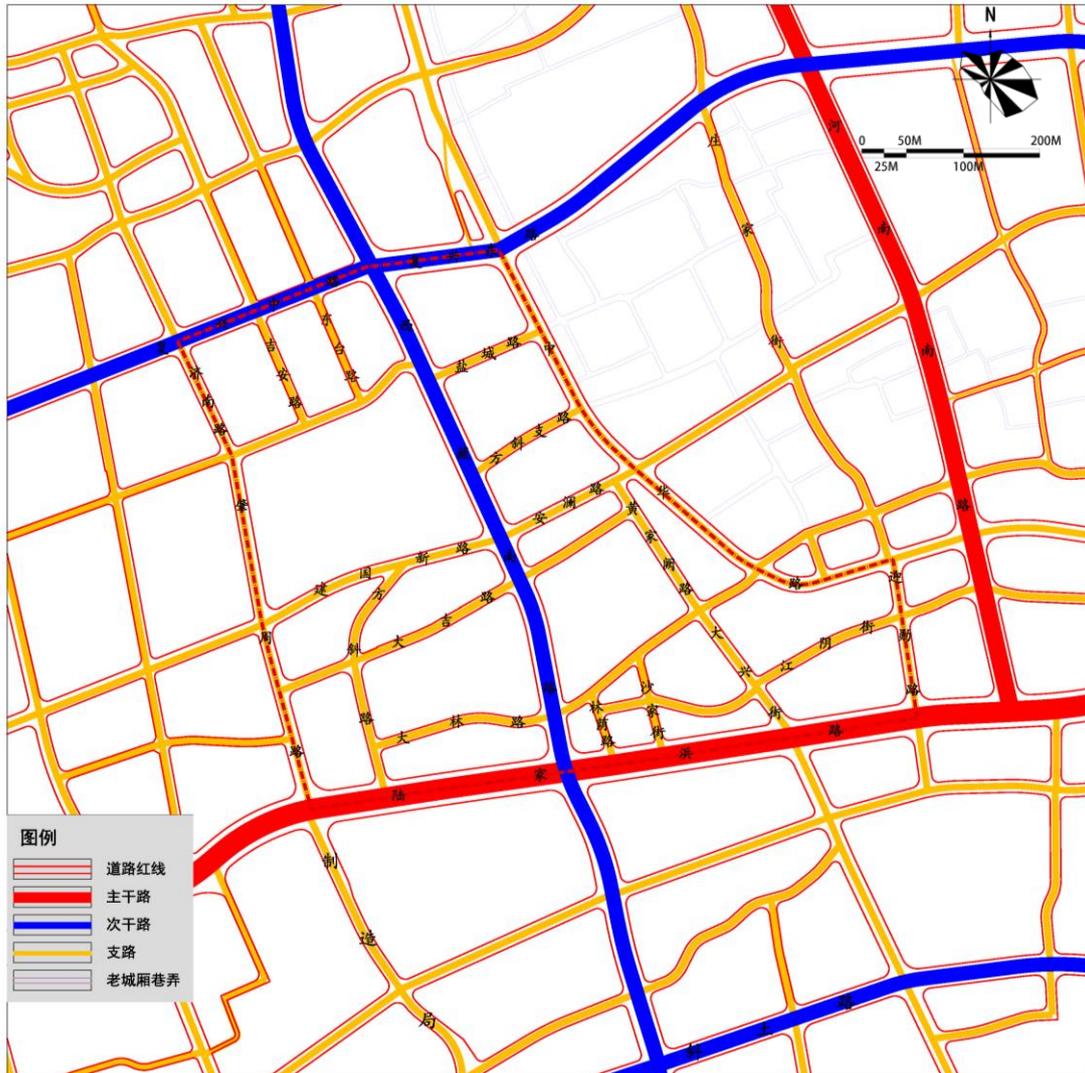


图 2-7 道路系统规划示意图

2.8.2 轨道交通系统

更新单元范围内有 3 条轨道交通线路经过，分别为 8 号线、9 号线、10 号线，均为现状轨道交通，规划范围内有 2 座轨道交通车站，分别为老西门站、陆家浜路站，均为两条线路的换乘站。

结合更新资源地块分布和轨道交通条件，重点依托陆家浜路站周边土地资源及地块更新改造，开展高质量综合开发。



图 2-8 轨道交通系统规划示意图

2.8.4 交通设施

本次规划范围内无规划独立用地交通设施。

2.9 市政公用设施

更新单元内共规划 7 处市政公用设施，包括 3 处变电站、1 处通信机房、1

处环卫小压站和 1 处环卫道班房、1 处消防站。其中，273A 街坊内原单元规划落位 3 处现状保留环卫工人休息场所，经核实街坊实际环卫工人休息场所为 1 处，故本次规划依据现状落实环卫工人休息场所，经评估设施覆盖符合要求。

更新单元内 2、3 类应急避难场所面积下限规模为 1.48 公顷，结合大同中学设置应急避难场所设置。

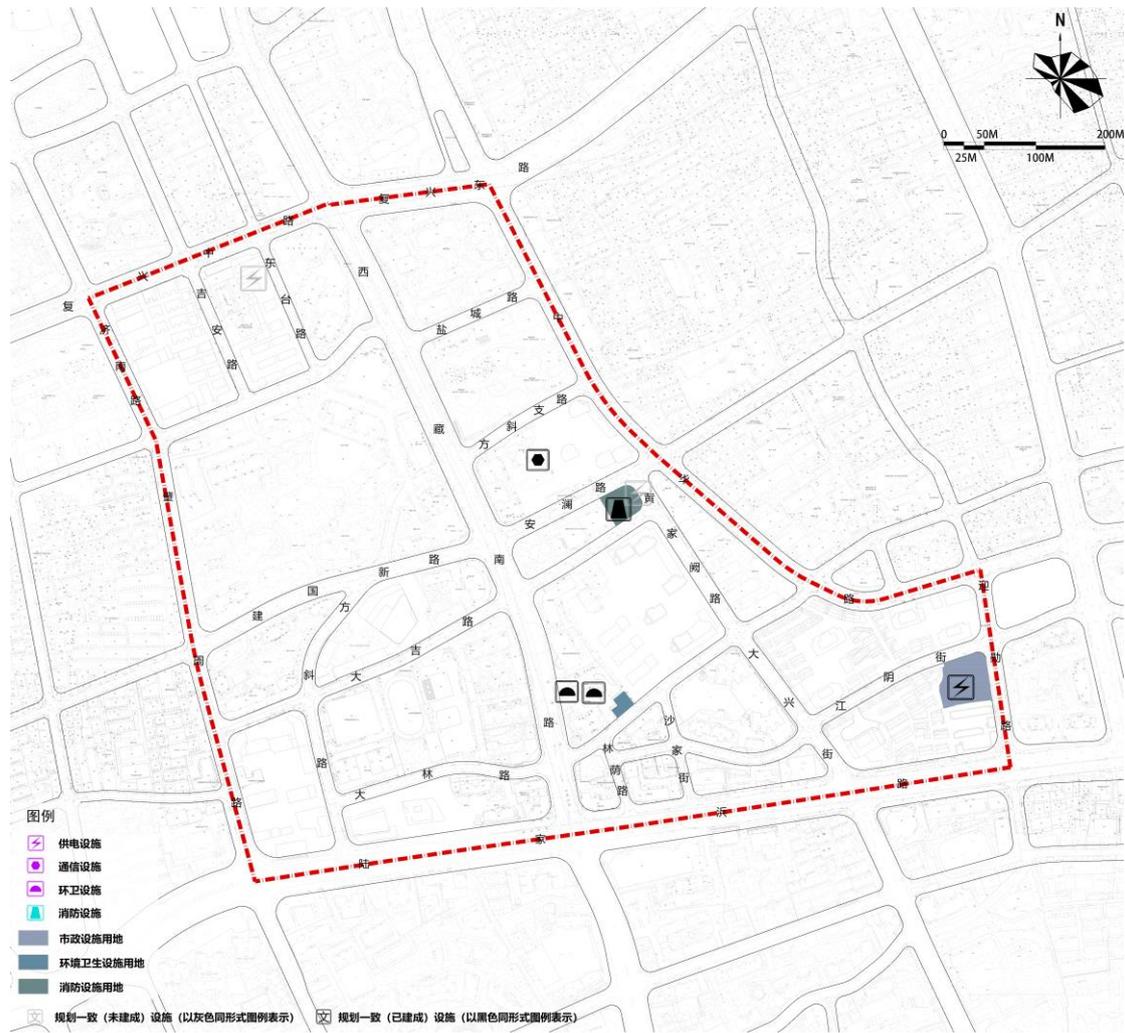


图 2-9 市政设施规划图

2.10 本方案与原规划的比对

表 2-2 更新单元与原规划调整优化比对一览表

序号	调整事项	原规划	本方案
1	常住人口规模	未提及	3.42 万人
2	开发容量	未提及	169 万平方米
3	用地布局	含居住生活功能区、商业办公功能区、公共设施用地、基础教育设施用地、社区级公共设施用地、道路广场用地、市政公用设施用地、绿地等。	以优化土地利用结构、加强集约复合利用为导向，优化住宅用地结构、丰富居住类型，围绕市区级医疗集中更新提升服务效能，优化开放空间格局。
4	市区级公共服务设施	含文化、教育科研设施以及 3 处市区级医疗设施。	主要涉及对市区级医疗设施调整，结合红房子医院及周边更新项目，将原先分散在 265A、266A、268A 三处街坊的医疗设施集中到 265A 街坊。市区医疗设施建筑面积相比原规划减少约 2.32 万平方米，通过统筹红房子黄浦、杨浦院区整体发展，满足医院整体集中更新提升需求。
5	社区级公共服务设施	共有 22 处社区级公服设施，其中 7 处行政设施、3 处商业设施、2 处文化设施、3 处体育设施、3 处医疗卫生设施、4 处养老福利设施。	更新单元内共规划有 23 处社区级公共服务设施，其中 7 处社区级行政设施、3 处社区级商业设施、2 处社区级文化设施、3 处社区级体育设施、3 处社区级医疗卫生设施、5 处社区级养老福利设施。 具体调整如下： 1. 将原单元规划 280A 街坊菜市场调整至 283A 街坊。 2. 原规划中设置在 276A 街坊的社区级体育设施调整至 280A 街坊，落实为市民健身中心。 3. 新增 1 处位于 279A 街坊的社区的助餐点。 其余社区级公共服务设施与原规划一致。
6	基础教育设施	共有 3 处基础教育设施，其中 1 处九年一贯制学校、2 处幼儿园。	更新单元内共规划有 3 处基础教育设施，其中 1 处九年一贯制学校、2 处幼儿园。 具体调整如下： 271A 街坊内幼儿园结合更新，地块边界依据地籍线微调，用地面积从 2595 平方米调整为 2525 平方米，建筑面积从 3590 平方米调整为 3788 平方米。 其余基础教育设施与原规划一致。
7	公共绿地	0.91 公顷	规划公共绿地 0.91 公顷。266A、268A 街坊沿陆家浜路开放

序号	调整事项	原规划	本方案
			附属绿地约 0.13 公顷。
8	道路红线	略	局部调整大林路红线，拟合现状保留建筑。局部调整肇周路、西藏南路交叉口红线。
9	市政公用设施	共有 9 处市政公用设施，其中 3 处供电设施、1 处通信设施、4 处环卫设施、1 处消防设施。	更新单元内共有 7 处市政公用设施，其中 3 处供电设施、1 处通信设施、2 处环卫设施、1 处消防设施。 具体调整如下： 273A 街坊内原单元规划落位 3 处现状保留环卫工人休息场所，经核实街坊实际环卫工人休息场所为 1 处，故本次规划依据现状落实环卫工人休息场所，经评估设施覆盖符合要求。 其余市政公用设施与原规划一致。

2.11 保障机制

本方案涉及单元规划优化的内容中，更新单元的人口规模、经营性建筑规模总量、公共绿地面积、底线型控制线、公益性设施和底线型设施配置标准为刚性要求。在城市更新项目建筑设计方案阶段，可通过相应论证，研究用地布局、建筑规模在老西门-01 更新单元范围内跨街坊统筹，并在详细规划中予以落实。

方案批复后，同步完成单元规划图则更新（详见附图 1、2）。

3 城市风貌设计引导

3.1 空间格局

(1) 区域空间格局

优化区域总体空间格局，老西门-01 更新单元位于西藏南路复合功能发展轴沿线，东侧紧邻老城厢风貌区，西侧邻近衡复风貌片区，应东西向协调风貌基底，打造西藏南路城市南北景观轴线，强化特色标志的整体形象。

(2) 老城厢容量转移

强化老城厢区域风貌保护，老城厢及周边地区整体形成“内低外高”的空间格局，环内低层建筑呈回字形连片布局，环外基于 TOD 开发承接建筑容量转移。

老城厢及周边区域经营性规模减少约 9.65 万平方米，其中住宅增加约 35.65 万平方米，商办减少约 44.30 万平方米，更好地保护环内风貌低层连绵区，将容量转移至西藏路两侧高层区，区域整体统筹，实现风貌保护与格局优化。

(3) 建筑序列

老西门-01 更新单元位于西藏南路沿线地区，是老城厢容量转移的承载地，形成塔楼序列。整体塑造老西门区域地标形象，围绕大吉路绿地等公共空间节点形成标志性区域，塑造全要素多层次天际线画面，重点提升公共空间、裙房立面、重点高层立面等，对立面、色彩、材质、第五立面等建筑设计要素进行细化引导。

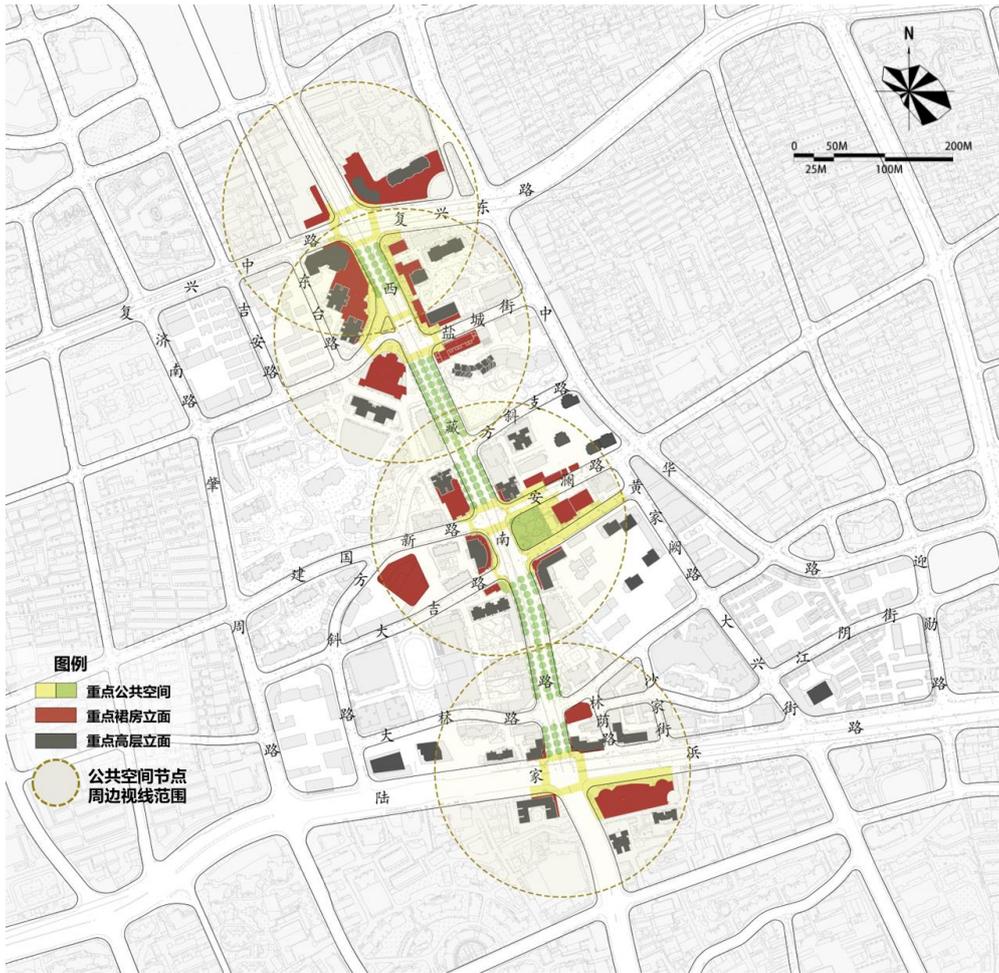


图 3-1 西藏南路沿线空间序列示意图

(4) 高度指引

更新单元范围整体位于 V 级特定强度区。重点对拟更新项目所在街坊进行高度指引。

各街坊的具体高度控制，经相应论证后，在城市更新项目建筑设计方案和详细规划中予以明确。



图 3-2 高度分区示意图

3.2 街道空间

以西藏南路为城市主轴，统筹区域交通功能，塑造西藏南路城市景观轴，提升西藏南路街道步行品质。

打通大兴街-中华路、方斜路-方斜支路两组生活性支路，提供社区生活场所。

连接老城厢蓬莱路“蓝绿丝带”形成建国新路-安澜路绿色廊道，串联文庙与教育组团、大吉路绿地与生活中心等公共节点。

激活肇周路、盐城路、大林路等主要生活街巷。



图 3-3 街道空间示意图

3.3 开放空间

以西藏南路主轴、中华路环城绿带、建国新路-安澜路绿色廊道为公共空间骨架，推动公共空间提质增量。重点围绕西藏南路肇周路、大吉路、大林路加油站周边形成三大公共空间节点，激活公共空间界面。

打通街坊内部通道，挖潜小微开放空间，通过开放附属绿地、沿路设置开放空间、开放屋顶空间，提升地区开放空间品质。266A、268A 街坊沿陆家浜路开放附属绿地约 0.13 公顷。

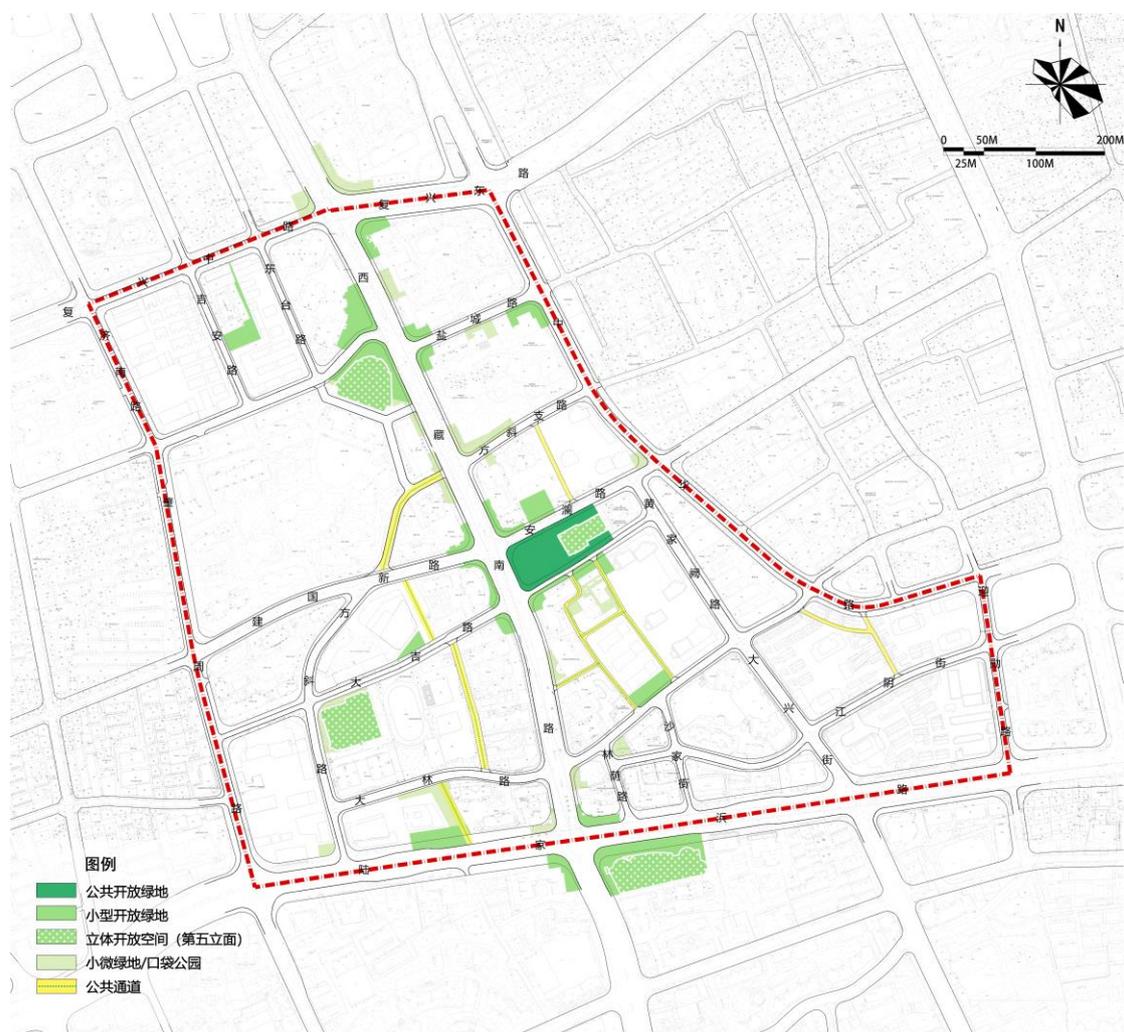


图 3-4 开放空间示意图

3.4 保护建筑和风貌建筑的保护与更新

本更新单元内作为老城厢历史文化风貌区与衡复历史文化风貌区的过渡地段，风貌保护的重点在于协调与相邻历史风貌区的空间关系。在落实区域整体空间格局保护和风貌保护街坊相关要求的前提下，对于不可移动文物，需严格按照相关部门要求进行保护。对于各类风貌建筑可探索精细化、适应性的建筑保护更新措施。

3.4.1 保护原则

(1) 整体性原则

整体风貌保护与建筑保护相结合，在加强建筑保护的同时，保护整体空间格局的完整性与协调性，整体延续城市的历史发展脉络。

(2) 原真性原则

对于更新单元内有历史文化景观价值的建筑、肌理、空间布局、街巷尺度、绿化等真实的历史遗存和信息应尽可能予以保护和保留。

(3) 可持续原则

合理利用，兼顾发展，使保护建筑和风貌建筑及其环境既保持风貌特色并适应现代使用需求，提高保护建筑和风貌建筑的使用效益，形成历史文化风貌保护与地区发展良好循序的发展模式。

(4) 分区分级分类保护原则

依据保护建筑和风貌建筑的历史、科学和艺术价值、保存完好程度、城市空间类型、环境特征和使用状况，采取分区引导、分级保护、分类施策的保护要求。

3.4.2 历史保护内容

更新单元内包含三个风貌保护街坊，街坊内现存较多中西文化交融的历史文化遗存，需满足风貌保护街坊的具体保护要求。

规划范围内涉及市级文物保护单位遗址 2 处（上海工商学联合会遗址、“五四”以来上海革命群众集会场所——南市公共体育场遗址），区级文物保护单位 1 处（法藏讲寺），文物保护单位 6 处（黄炎培旧居、红房子医院、上海女子医学院旧址、济南路 275 弄 1 号住宅、志成坊、东台路 274 号住宅）。

风貌保护道路方面，中华路为风貌保护道路。

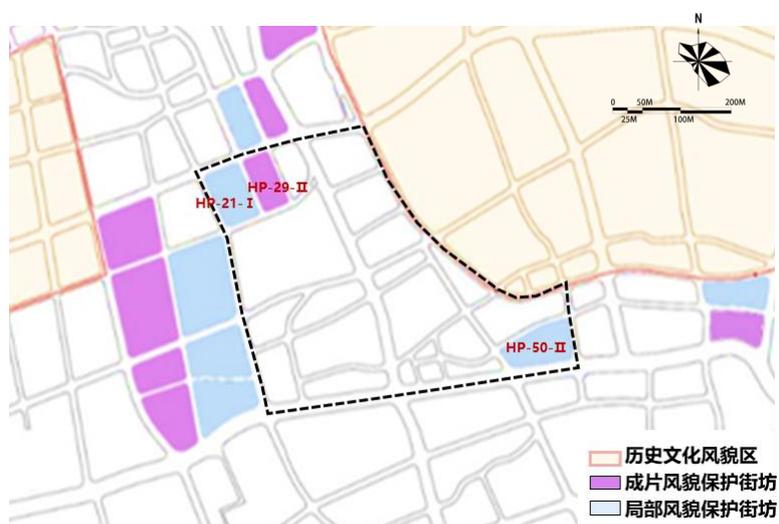


图 3-5 风貌区和风貌保护街坊示意

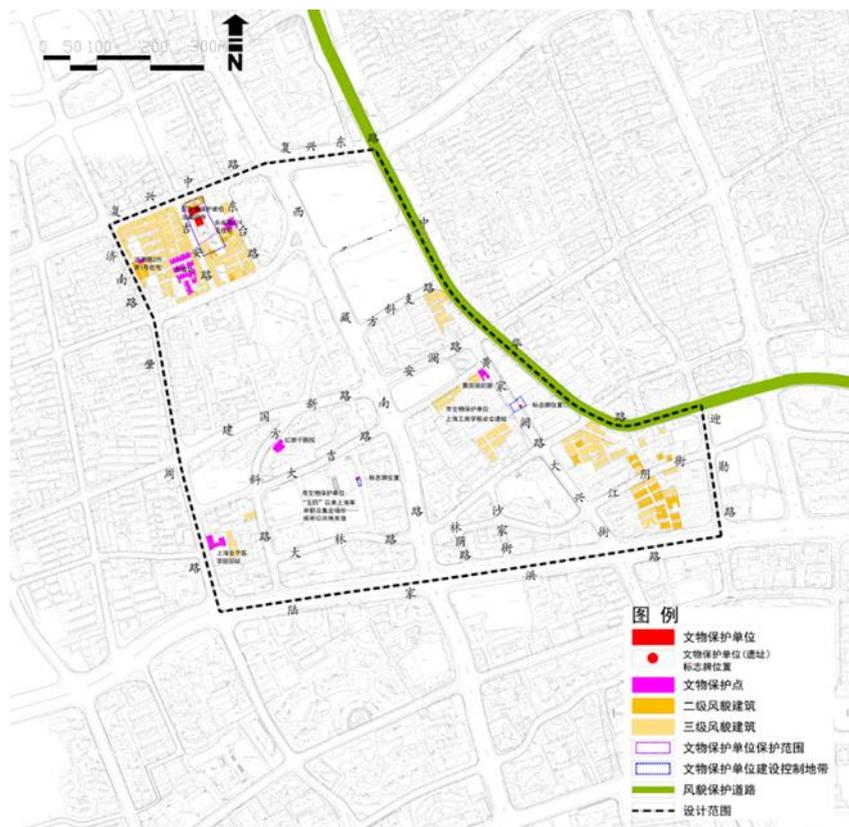


图 3-6 风貌保护要素汇总图

3.5.3 保护建筑的保护与更新

本更新单元范围内保护建筑包括文物保护单位、文物保护单位。

加强分级分类保护。属于不可移动文物的建筑应严格按照《中华人民共和国文物保护法》《上海市文物保护条例》的要求实施保护管理。

保护建筑的具体保护更新举措，应符合相关法律法规要求，经文物、房屋管理等相关部门审批，并需经上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护专家委员会论证。

在保护建筑周边建设控制范围（地带）内新建、扩建、改建建筑的，应当在使用性质、高度、体量、立面、材料、色彩等方面与保护建筑相协调，不得改变建筑周围原有的空间景观特征，不得影响保护建筑的正常使用，并报相关主管部

门审批。

3.5.4 风貌建筑的保护与更新

根据历史价值、艺术价值、科学价值及完好程度,对风貌建筑进行分级管理,经开展系统的甄别与评估,形成保留性改造、恢复性修建、肌理性优化三类保护更新方式。

保留性改造: 经评估为二级的风貌建筑,原则采取原址保留方式,保留建筑的主要立面、建筑体量、建筑风格、建筑材料和有价值的构件等保护要素。建筑可局部进行改建或扩建。

恢复性修建: 确因城市安全、民生改善、公益性设施建设、功能提升等因素难以通过保护性修缮、保留性改造实施保护更新的二级风貌建筑,可进行恢复性修建,须保持原有建筑主要立面特征、空间尺度关系以及有价值的构件和要素。

肌理性延续: 经评估为三级的风貌建筑,应延续建筑群肌理特征、空间尺度关系以及有价值的构件和要素。

新建建筑应协调好与保护建筑和风貌建筑的关系,如涉及保护范围线调整,应与相关管理要求做好衔接。

建筑的具体更新措施应根据建筑设计方案确定,但应符合法律法规的相关要求。

4 资源配置

注重成本控制、转变资源配置方式,通过开展现状绩效评估、经济可行分析、多目标贡献综合评估等,探索建立民生、人文、社会、环境、经济多目标贡献评估要素库。

更新单元内近期重点实施 271A、280A、283A、265A、266A、268A 等街坊。风貌街坊项目通过风貌建筑的保留、改造与更新,推动历史文化资源的保护和活化利用。

根据更新单元规划实施方案,通过征收更新、自主更新、保留更新等方式,协调土地收储征收、经营性出让、公益性设施投资建设、房屋综合改造等方式整体统筹,探索研究金融税收、财政和资源配置等价值实现策略,并通过分期实施、地价联动、优化自持等方式,在更新单元内实现跨区域、跨周期、跨类别的综合平衡。

4.1 实施路径

坚持分类施策,创新各方可接受、综合效益好、财政可承受的更新模式。结合更新项目建筑现状、利用情况、规划导向等综合因素,本次更新单元可以采用征收更新、自主更新、保留更新等多种实施路径。保障城市更新稳步推进,严格控制大规模拆除。

征收更新:对建筑质量较差、功能业态混乱的居住或非居物业,可依据《上海市国有土地上房屋征收条例》实施房屋征收。

自主更新:产权相对单一或高度集中,建筑风貌、房屋质量、经营业态等符合要求,权利人有更新意愿和能力的,由权利人提出申请,可在统筹主体统筹指引下实施自主更新。(如部分有更新意愿的市、区属国企等)。

保留更新：近几年内已经按照规划实施过房屋更新，功能业态符合区域发展要求，建筑形态符合风貌保护要求，建筑使用安全符合有关规范，可保留基本现状，开展局部修缮或业态调整。

4.3 资金资源统筹安排

在更新单元内，推进跨项目、跨时空、跨业态、跨主体的统筹资金平衡。通过政府支持、创新金融产品、扩大融资渠道等资金筹措方式，推进项目落地。

4.4 实施时序

主要分为整体更新、微更新两大类更新项目库。

(1) 整体更新类

近期（3年）：重点推进 096、097 街坊，280A、283A 街坊（琴海苑毛地），结合 271A 街坊（宁安路街坊）、265A、266A、268A 街坊（红房子医院周边）旧改及低效用地进行整体更新。

远期（5年）：推动牌楼街坊更新资源整体更新，推动大林路项目城市更新实施。

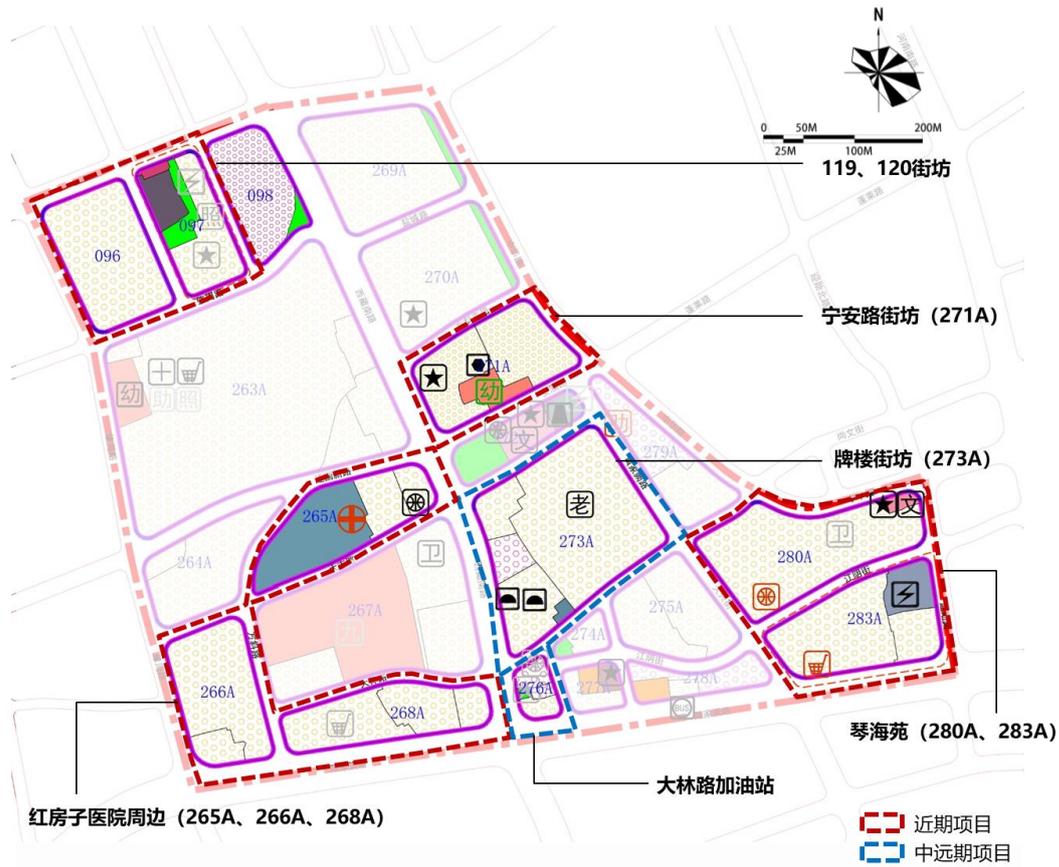


图 4-1 整体更新类项目分布图

(2) 微更新类

近期（3年）：优化大吉路公共绿地、老西门地铁站口仪凤园等口袋公园、中华路街道文化休闲景观提升。

远期（5年）：重点提升肇周路、大吉路、陆家浜路等主要节点，结合公共建筑改造优化周边公共空间。全面推进西藏南路沿线道路环境、功能与景观形象提升。提升大林路沿线环境品质。

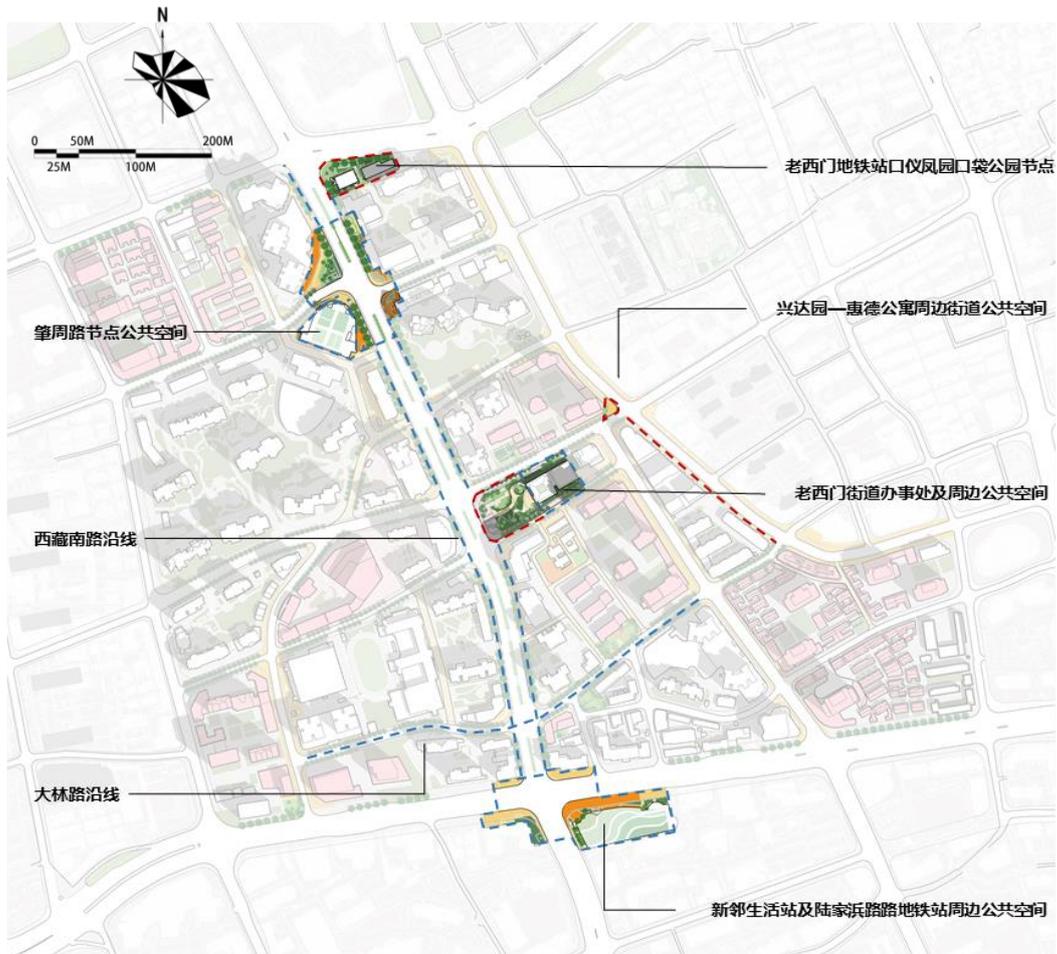


图 4-2 微更新类重点项目分布图

4.5 支持机制

4.5.1 政策支持

结合重点地块推进，允许分期、分地块开发。鼓励带方案进行土地出让，优化项目审批流程，合理缩短审批周期。

4.5.2 技术规划创新

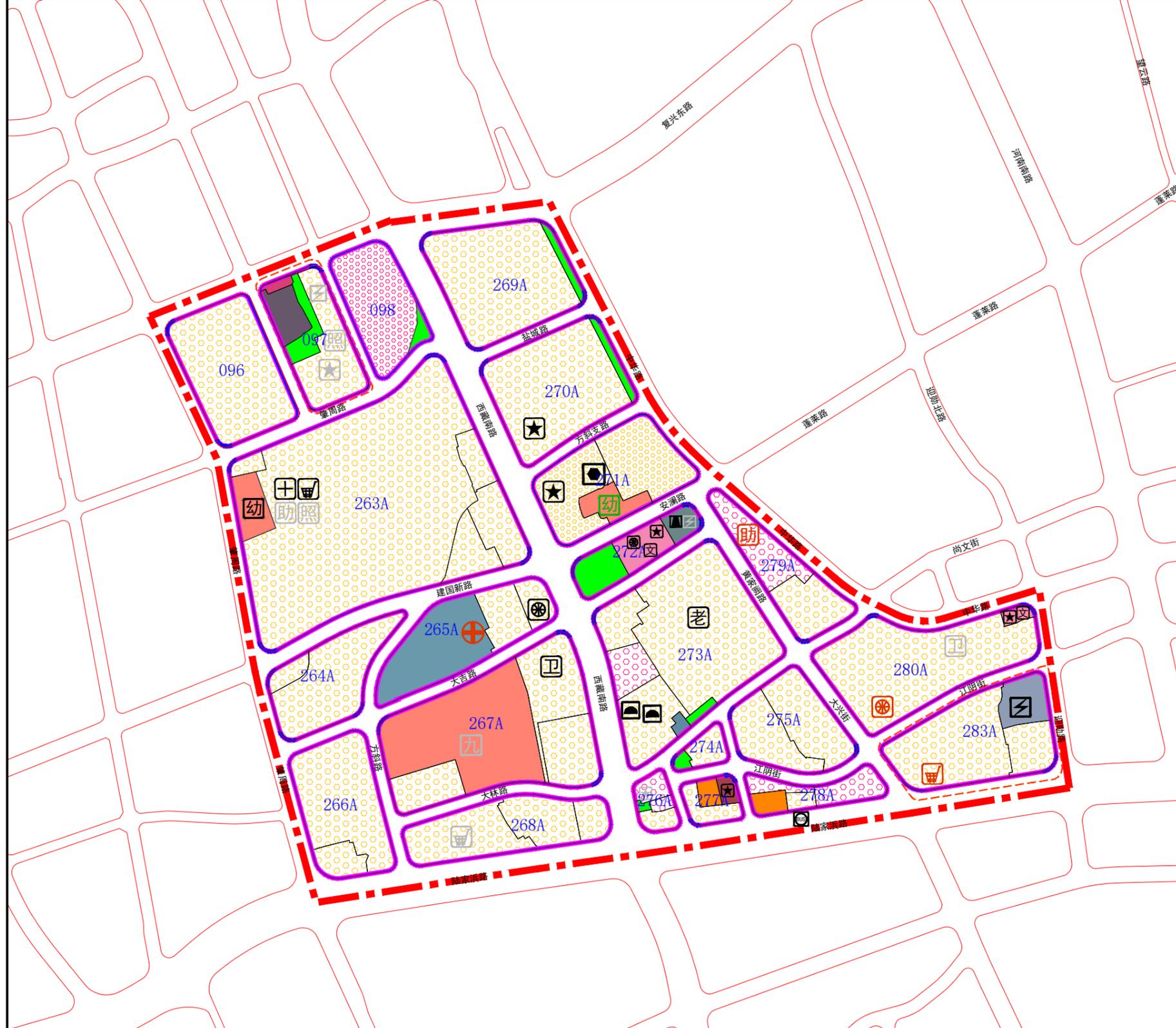
更新单元内涉及历史风貌保护的建设活动，其建筑设计方案在建筑活化利用、建筑间距、消防、绿化、交通、住宅标准、海绵城市建设要求、装配式建筑面积比例、

屋顶光伏面积比例等方面如无法满足现行规范要求的，可通过相应的论证程序，研究解决方案并纳入详细规划，支撑后续项目审批。

附图

附图 1 更新单元规划实施方案图则

附图 2 公共基础设施专项控制性详细规划图则



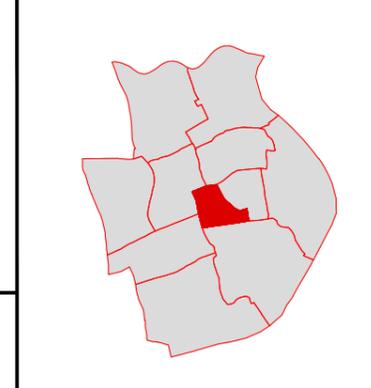
单元总体控制一览表

单元编号	老西门-01更新单元	商业用地面积上限(公顷)	--
功能定位	居住商业商务混合	商业建筑面积上限(万平方米)	--
用地面积(平方公里)	0.57	产业用地面积上限(公顷)	--
人口规模(万人)	3.42	公共服务设施用地面积下限(公顷)	--
建设用地面积(平方公里)	0.57	公共服务设施建筑面积下限(万平方米)	7.78
总建筑面积上限(万平方米)	169	公园绿地面积下限(公顷)	0.91
住宅用地面积上限(公顷)	--	老年人休闲福利及学习机构数量下限(个)	--
住宅建筑面积上限(万平方米)	--	2、3类应急避难场所面积下限(公顷)	--
新增住房中,中小套型占比(%)	--	支路网密度下限(公里/平方公里)	10.5
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例(%)	15	骨干绿道长度(千米)	--
商务办公用地面积上限(公顷)	--	生态空间面积(公顷)	0.91
商务办公建筑面积上限(万平方米)	--	河湖水面率(%)	--

单元设施规划控制一览表

设施类别	数量	建筑面积(平方米)	用地面积(公顷)	
市区级公共服务设施	行政办公设施	--	--	
	文化设施	1	0.04	
	体育设施	--	--	
	医疗卫生设施	1	48000	1.11
	教育科研设计设施	2	4230	0.21
	其他公共设施	--	--	
社区级公共服务设施	小计	4	52230	
	文化设施	2	4074	
	体育设施	3	1606	
	商业设施	3	4000	
	医疗卫生设施	3	602	
	养老福利设施	5	1600	
	行政管理设施	7	10620	
	其他社区设施	--	--	
	小计	23	22502	
	基础教育	幼儿园	2	6248
小学		--	--	
初中		--	--	
九年一贯制学校		1	26700	2.12
完中		--	--	
高中		--	--	
小计		3	32948	2.67
交通设施		1	--	
市政设施		7	--	
公园绿地		8	--	0.91

单元索引图



图例

<p>用地性质</p> <ul style="list-style-type: none"> 行政办公用地 商业服务业用地 文化用地 体育用地 医疗卫生用地 教育科研设计用地 文物古迹用地 商务办公用地 其他公共用地 住宅用地 基础配套设施用地 社区级公共用地 供应设施用地 环卫设施用地 施工建设设施用地 殡葬设施用地 其他市政设施用地 工业用地 物流仓储用地 	<p>功能引导区</p> <ul style="list-style-type: none"> 居住生活功能区 商业办公功能区 工业仓储功能区 教育科研设计功能区 文体休闲功能区 保护(国)村庄功能区 基本农田保护区 绿带保护区 农林复合区 	<p>控制线</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路红线(街坊线) 绿线 黄线 紫线 蓝线 历史文化保护控制线 铁路线路与控制线 已批轨道交通控制线 轨道交通规划控制线 	<p>市区级公共服务设施</p> <ul style="list-style-type: none"> 行政设施 文化设施 体育设施 医疗卫生设施 教育科研设施 其他公共设施 	<p>社区级公共服务设施</p> <ul style="list-style-type: none"> 行政设施 社区文化活动中心 文化设施 健身点 社区养老中心 日间照料中心 卫生服务中心 卫生服务站 菜场 长者照护之家 维修点 生活服务中心 	<p>基础教育设施</p> <ul style="list-style-type: none"> 幼儿园 初中 高中 小学 九年一贯制学校 完中 	<p>交通设施</p> <ul style="list-style-type: none"> 公交候车场 公共停车场 出租车停靠站 加(气)站 公交枢纽站 公交首末站 长途汽车站 客运码头 铁路站场 交通场站 	<p>市政公用设施</p> <ul style="list-style-type: none"> 供水设施 燃气设施 污水设施 通信设施 水利设施 环卫设施 环卫设施 公共厕所
---	--	--	--	---	---	---	---

规划一致(未建成)设施(以灰色阴影形式表示)
 规划一致(已建成)设施(以灰色阴影形式表示)

单元编号: 老西门-01

备注

1、规划统筹

(1)开发容量:在控制性详细规划编制时,如确有必要,通过相应的论证程序,可在更新单元范围内,以总量不突破为前提,跨街坊合理统筹建筑规模。

(2)在控制性详细规划编制时,允许对商业服务业、商务办公用地叠加公共配套设施管理要求(C0)、居住融合管理要求(R0);允许对公共绿地叠加绿化融合管理要求(G0)。

2、城市设计

(1)风貌保护方面,按照相关规定要求进行严格保护。

(2)塑造西藏南路都市生活轴,加强南北城市主街形象,注重沿街天际线设计,保证建筑高度具有一定变化,打造具有韵律感的城市风貌。

(3)沿安澜路、建国新路挖潜开放空间、鼓励围墙透绿,打造绿色活力廊道。

(4)打造方斜路-方斜支路、大兴街-中华路生活街巷,提升街区活力,鼓励沿街布局公共功能。

(5)重点提升大吉路绿地及周边空间、肇周路与西藏南路交叉口、陆家浜路与西藏南路交叉口形成地区空间节点,宜加强空间设计和建筑设计,体现空间节点门户性和标志性。

(6)打通街坊内部通道,268A街坊内设置南北向公共通道。

(7)挖潜小微开放空间,266、268街坊沿陆家浜路布局地块内部绿化。

3、其他要求

(1)各类建筑面积为统计数据,具体面积以产证为准。

(2)本单元规划的规划动态区分“规划保留”、“规划调整”;规划保留是指与已批规划一致的设施,分为已建成和未建成,“规划调整”是指与已批规划相比,用地性质、容积率、建筑面积等指标发生变化的地块、设施。

