

上海市静安区苏河湾商务单元 更新提升规划实施方案

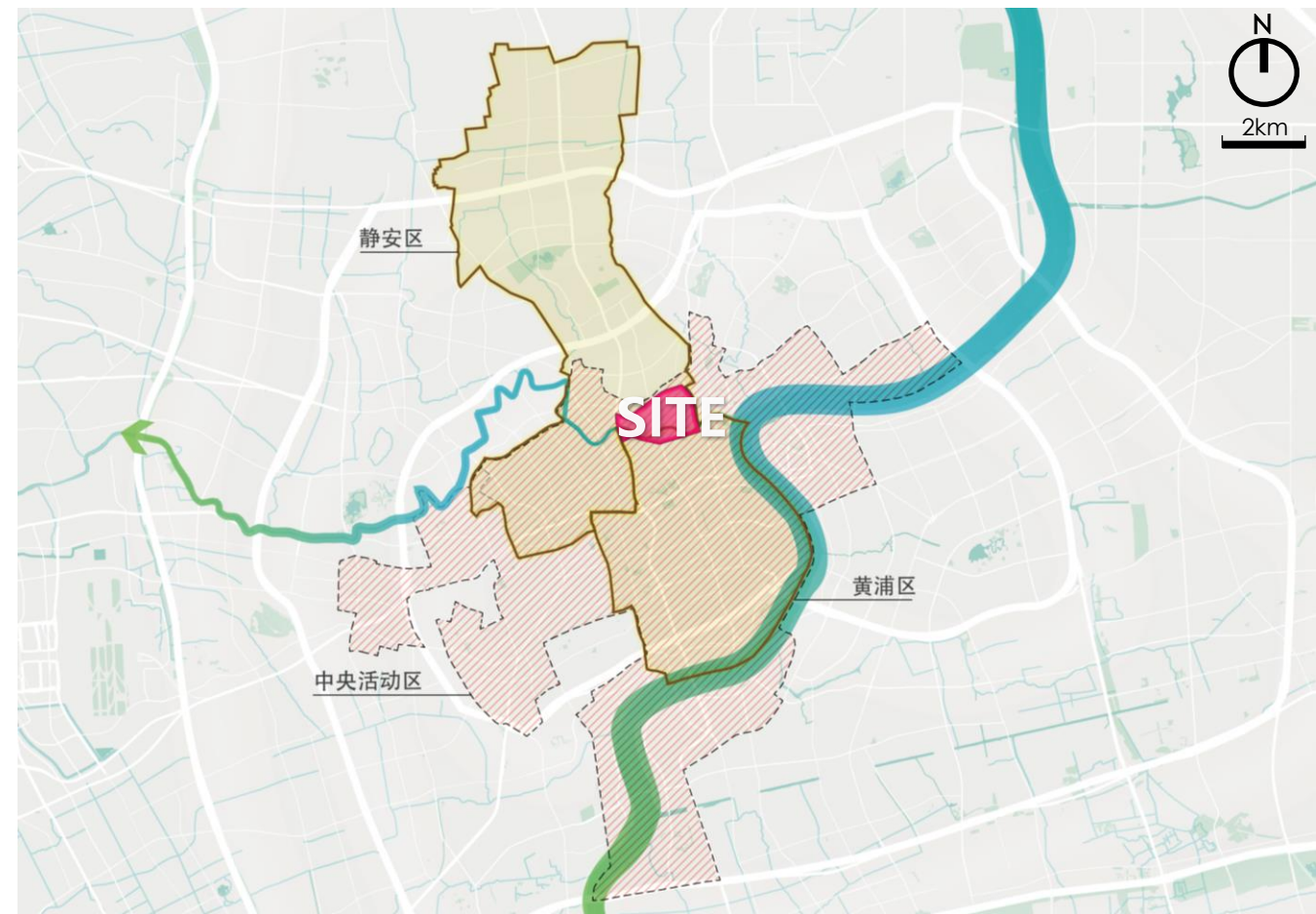
上海市规划和自然资源局
静安区人民政府

前言

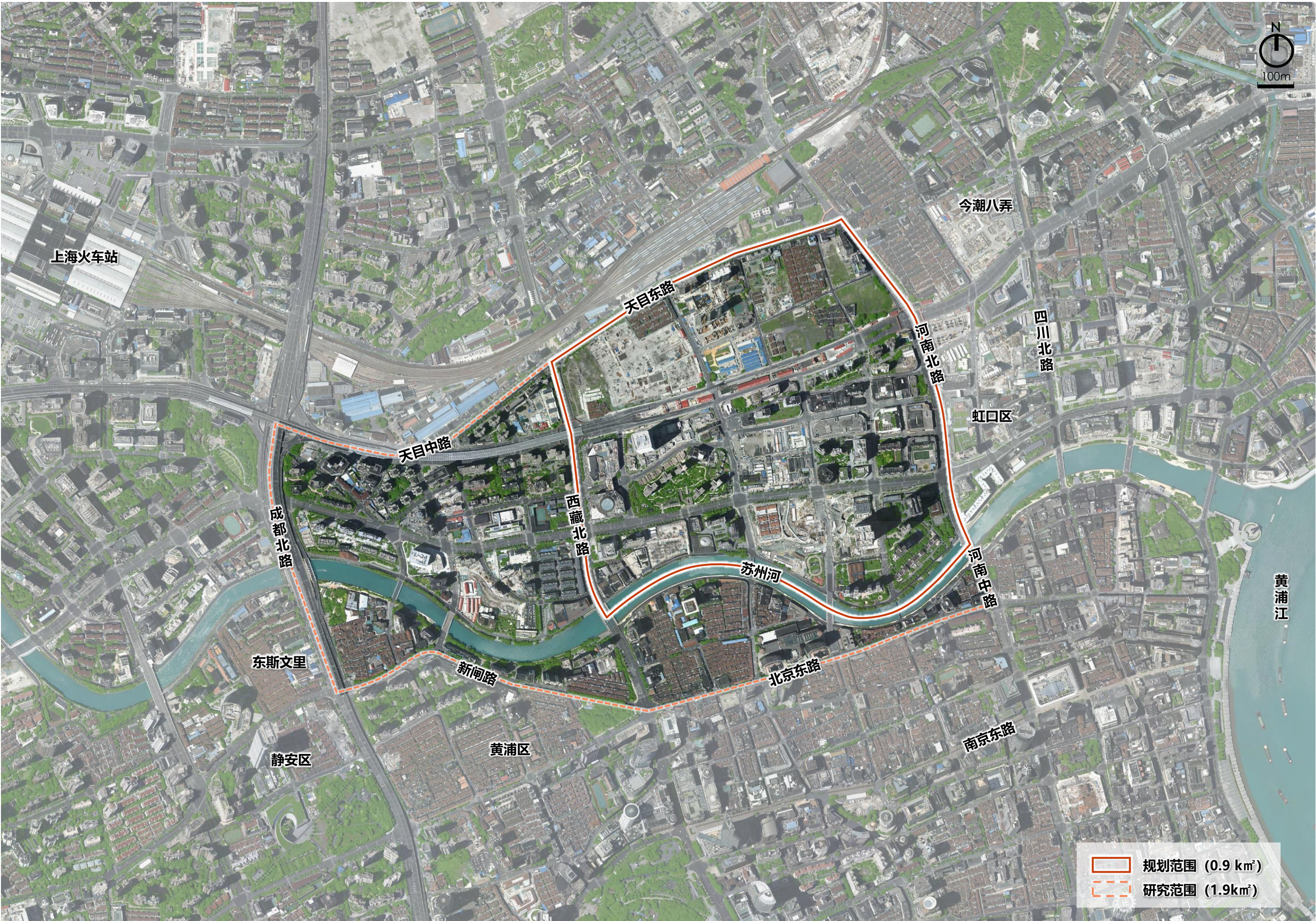
深入学习贯彻党的二十大、二十届历次全会、中央经济工作会议和十二届市委历次全会精神，按照市委、市政府总体工作部署，市规划资源局会同市相关部门和相关各区政府，共同深化研究和推进全市商务楼宇更新提升规划和相关行动方案。

区位及规划范围

苏河湾商务单元规划范围东至河南北路，南至苏州河，西至西藏北路，北至天目东（中）路，面积约0.9平方公里。研究范围东至河南北（中）路，南至北京东路，西至成都北路-共和新路，北至天目东（中）路，面积约1.9平方公里。



区位图



规划范围图

十里苏河金湾，数字国潮水岸

本次苏河湾单元以“上海2035”总规为统领，充分发挥毗邻苏州河的区位优势，以及滨水特色景观突出、历史风貌建筑集中、文化艺术氛围浓郁等特色，围绕上海建设“五个中心”的总体目标，以“**十里苏河金湾，数字国潮水岸**”为规划愿景，描绘“一河、一心、一环、两片”的更新蓝图，加快总部经济集聚，推进金融服务、专业服务、科技创新三大重点产业发展；促进水岸文化与艺术提升、加强滨水腹地联动、完善生活配套服务体系，打造创意研发、滨水居住、时尚商业混合的世界级滨水活力街区。

- 楼宇类
- 01

大悦城
- 02

汇能大悦中心
- 03

中粮天悦壹号
- 04

会审公廨旧址
- 05

长泰企业广场
- 06

白马大厦
- 07

规划文化、住宅
- 08

中共三大纪念馆
- 09

超飞捷
- 10

七浦路服装批发市场
- 11

天星大厦
- 12

新金浦
- 13

凯旋城
- 14

豪浦
- 15

新七浦
- 16

联富
- 17

联富公寓
- 18

阿斯利康\UCCA
- 19

四行天地(中国银行货栈)
- 20

苏河皓司(实业银行仓库)
- 21

OCT当代艺术中心(在建)
- 22

怡和打包厂
- 23

华侨城
- 24

慎余里
- 25

万象天地
- 26

苏河湾中心
- 27

天后宫
- 28

新泰仓库
- 29

华侨城苏河湾
- 30

宝格丽酒店
- 31

上海总商会旧址
- 32

华兴新城
- 33

苏河湾一号
- 34

安康苑
- 35

吴昌硕故居
- 36

山西大剧院
- 37

锦艺大厦
- 38

福新面粉一厂旧址
- 39

四行195
- 40

影像艺术中心
- 41

四行仓库
- 42

杜月笙仓库
- 43

八号桥艺术空间(新闸桥仓库)
- 44

鸿福里
- 45

衍庆里
- 46

西牢
- 47

遵得里
- 48

黄浦剧场

空间类

01

文安路绿地

02

七浦路街角绿地

03

32街坊绿地

04

双拥公园

05

晋元纪念广场

06

文安路桥

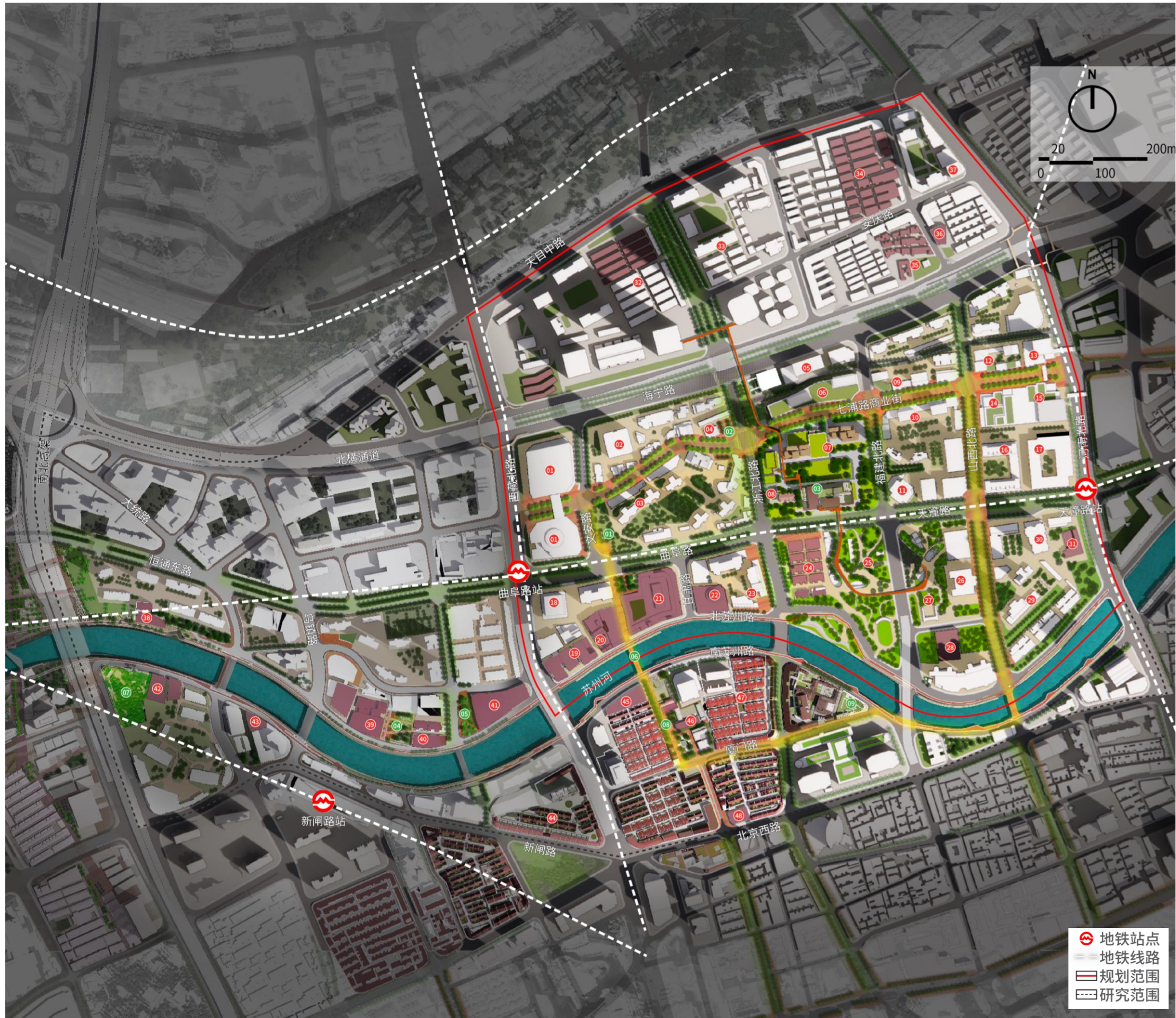
07

九子公园

08

衍庆里公园

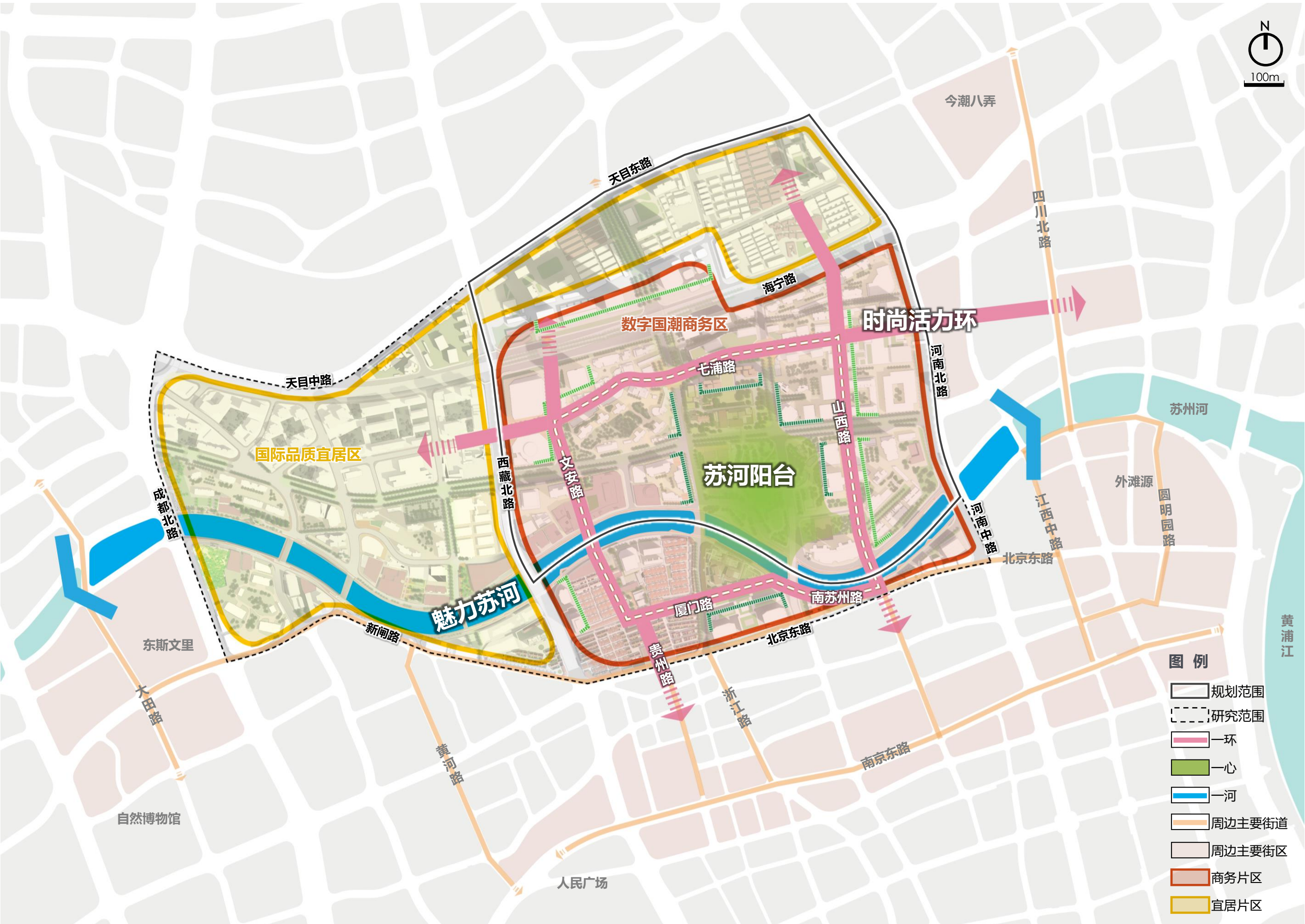
09

绿丘公园

概念总平面图

一河一心，一环两片

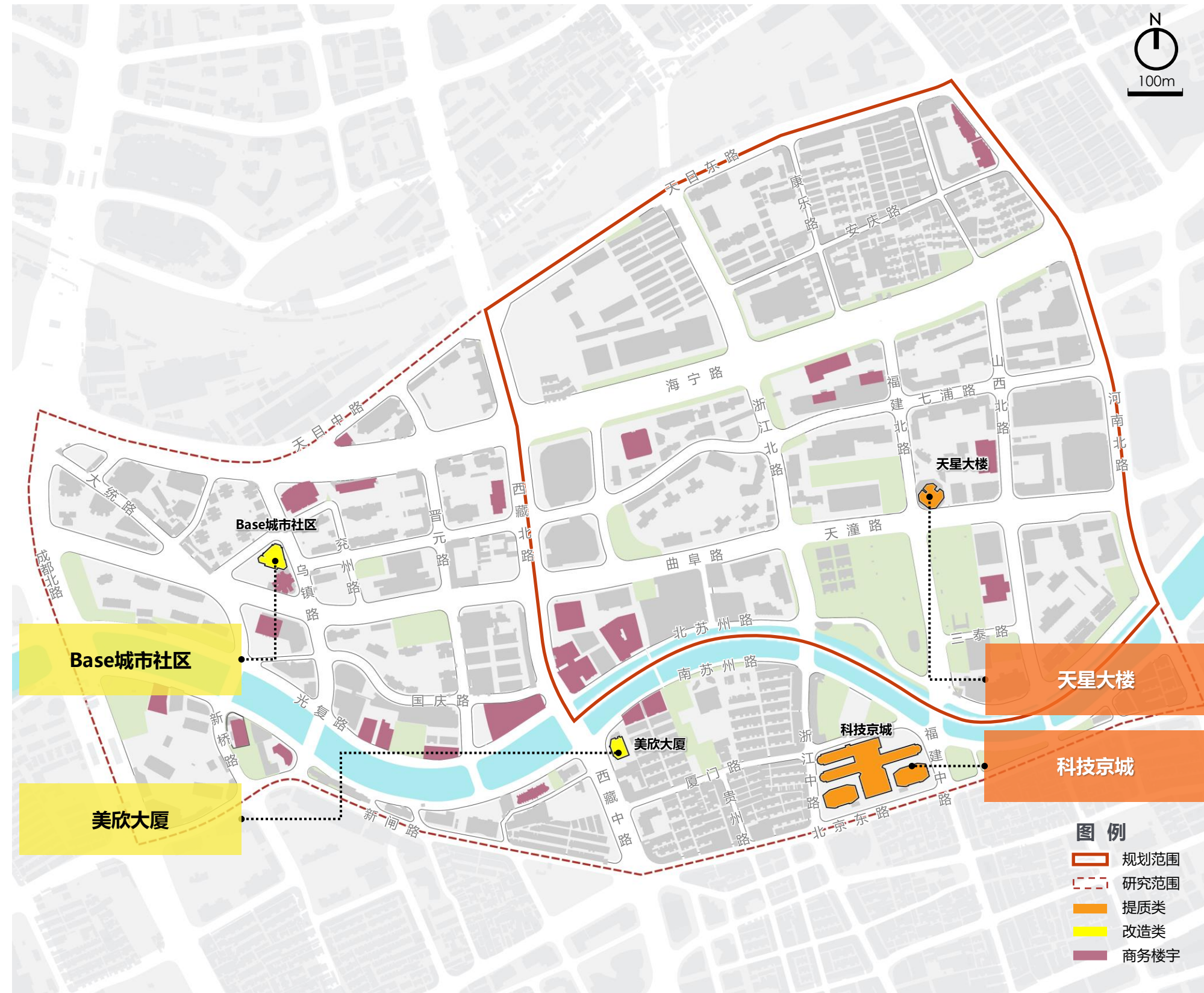
- 一河：**塑造“魅力苏河”新水岸，汇聚人文艺术新篇章，传承历史文脉，复合城市人文，改善滨水体验。
- 一心：**打造“苏河阳台”新绿心，拥抱社交互动新趋势，多维延伸苏河绿地，融合展览、演艺、商业多元功能。
- 一环：**创新“休闲时尚”活力环，引领休闲文化新体验，优化垂河渗透、带动腹地发展新动力。
- 两片：**建设数字国潮商务区、国际品质宜居区两大发展片区。



空间结构图

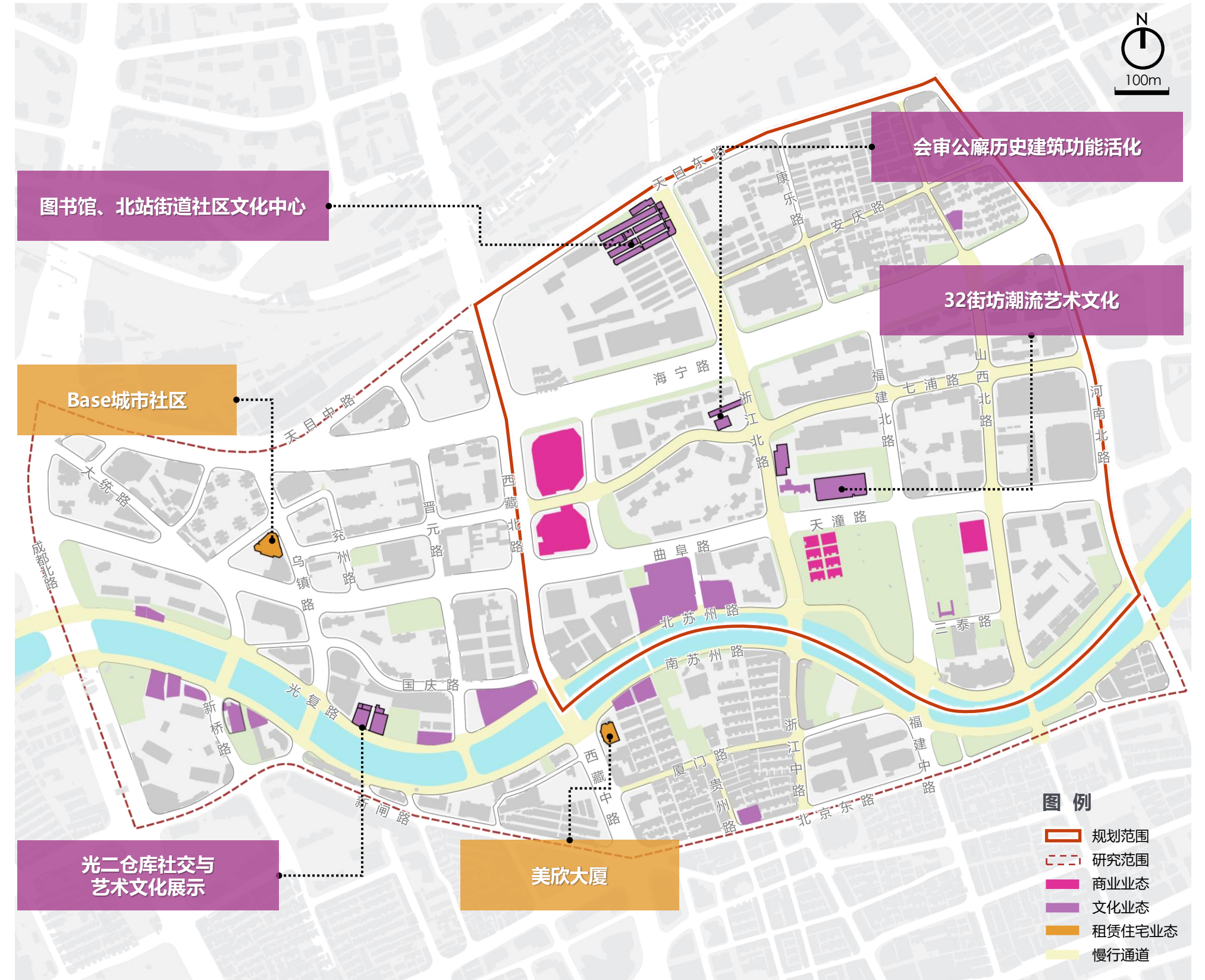
商务功能整体焕新升级

目前，单元内共有商务楼宇28处，其中甲、乙、丙级商务楼宇数量约1：4：2。本次楼宇焕新重点围绕**苏河阳台**，结合楼宇主体更新改造意愿，通过提质类（2处）、改造类（2处）两类更新行动，推动商务楼宇焕新升级。楼宇更新项目由楼宇产权主体自主决策。



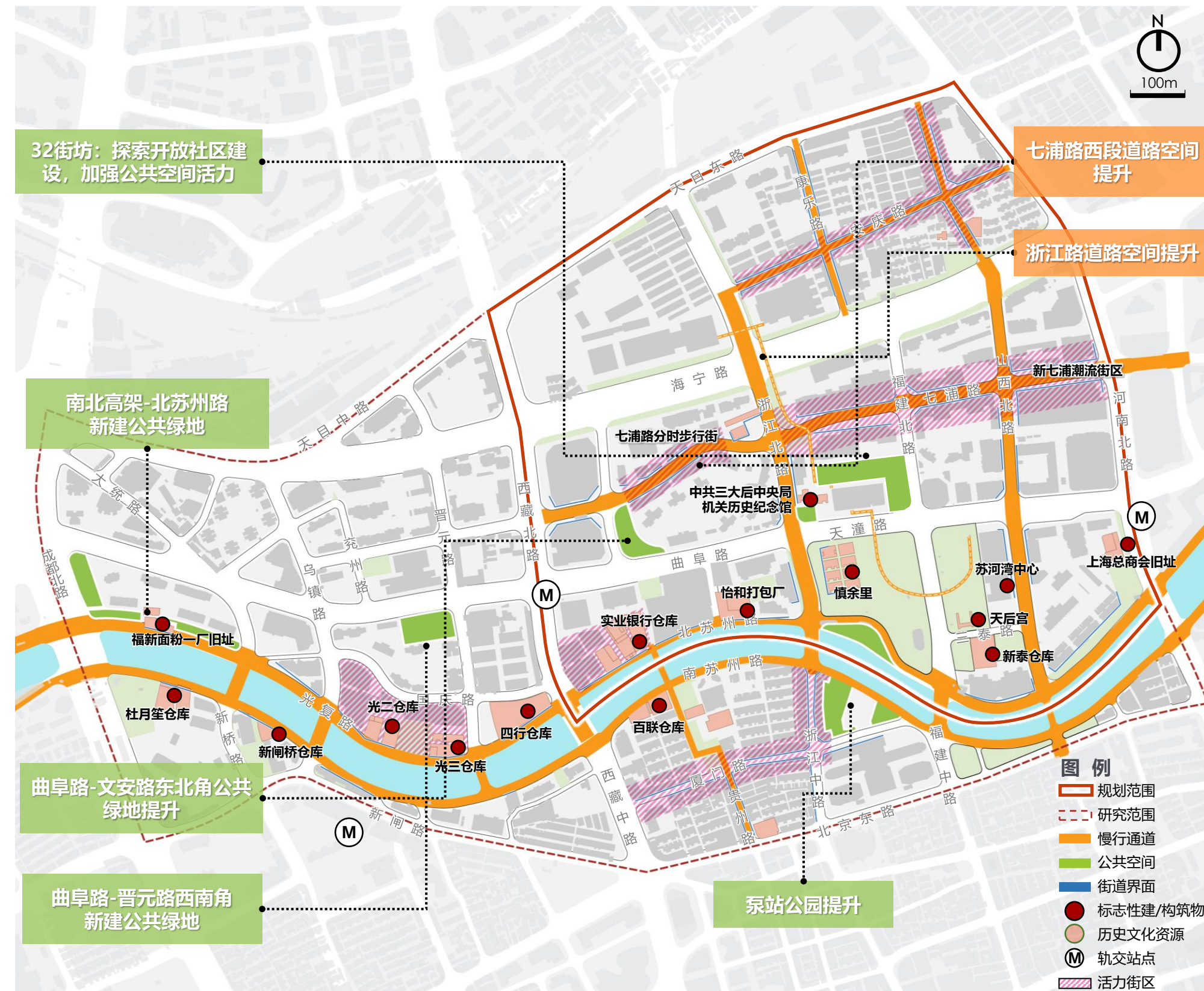
功能复合和空间优化

促进“生产-生活-生态”融合，**功能复合方面**，结合商务楼宇实际需求，分类指导可兼容的功能业态品类，打造垂直混合办公、居住、商业服务等配套功能的商务楼宇。**配套服务方面**，结合入驻企业需求，开展资源整合，有效整合配套餐饮、运动休闲、文化艺术等小型服务配套设施，丰富楼宇生活及工作场景。



街区环境和基础设施升级

结合“一河、一心、一环”构建公共空间与慢行网络，提升滨水空间、改善活动体验，扩容活力绿心、打造苏河阳台，优化垂河慢行通道、加强滨水腹地渗透，**打造文化休闲融合的苏河活力水岸**。实施方案以最终审定方案为准。



商务生态和运营服务提升

提升地区品质品牌，通过空间-品牌-运营三维重构，打造具有上海气质的全球城市客厅、世界级的滨水中央活动区。**优化营商环境**，服务企业出海、促进跨境贸易、打造商圈联盟、创新产业服务、提质物业服务。**运营服务提升**，依托苏河阳台等休闲空间，联动文化设施、策划节事活动、组织历史文化与城市休闲主题City walk，提升地区公共服务配套水平。

