

上海市虹口区大柏树商务单元更新提升规划实施方案

(公示稿)

1 基本情况

大柏树商务单元四至边界为北至纪念路-邯郸路，南至中山北二路-赤峰路，东至吉浦路-松花江路-密云路，西至沙泾港-曲阳路，面积约2.2平方公里。规划研究范围在核心单元范围基础上扩展至东侧复旦、同济等高校，面积约6.0平方公里。

大柏树商务单元位于上海市虹口、杨浦交汇地区，东侧紧邻同济大学、上海财经大学、复旦大学三所高校校区，创新要素价值突出，作为上海市首批特色创业型城区，已形成具有特色的初创与众创空间。



规划范围图

尊敬的市民朋友：

《上海市虹口区大柏树商务单元更新提升规划实施方案》由上海市规划和自然资源局、上海市虹口区人民政府组织编制，目前已形成方案草案，现开展公示工作，广泛征求社会各界的意见和建议。

1、公示日期：2025年7月3日至2025年8月1日。

2、公示方式：

网上公示：上海市规划和自然资源局网站（<https://ghzcyj.sh.gov.cn/>）、虹口区人民政府网站（<https://www.shhk.gov.cn/>）；

现场公示：虹口区广纪路557号、中山北一路998号。

3、反馈意见方式：

(1) 电子邮件发送至：ghj@shhk.gov.cn；

(2) 书面意见邮寄至飞虹路518号（虹口区规划和自然资源局，邮编200086）并在信封上注明“上海市虹口区大柏树商务单元更新提升规划实施方案书面意见反馈”。

(3) 传真：25658271

方案批复后，采纳情况及说明将通过原公示渠道公开。

2 愿景目标

商务区是城市的重要战略空间，是提升城市能级的关键资源，是彰显城市核心功能、综合实力和现代化发展水平的重要载体。商务区 and 商办楼宇的更新提升是推动城市高质量发展、提升城市核心功能的重要抓手，是配合全市服务业改革的创新的举措。本次大柏树单元以总规为统领，充分发挥毗邻周边同济、财经、复旦大学等众多高校创新源和生活氛围浓郁等特色，围绕上海建设“科创中心”的总体目标，确定“生命力硅巷，青和力街区”的愿景。

通过描绘“四路双道、五板块”的更新蓝图，统筹商务楼宇和周边整体环境品质，加快打造低成本、高品质的“临校空间”，培育创新集群，联动校区-园区-社区；通过完善创新及生活配套服务体系，强化功能复合和商务生态营造、片区环境和配套设施升级，打造“低成本、高活力”的友好城区。



概念总平面图

3 空间结构

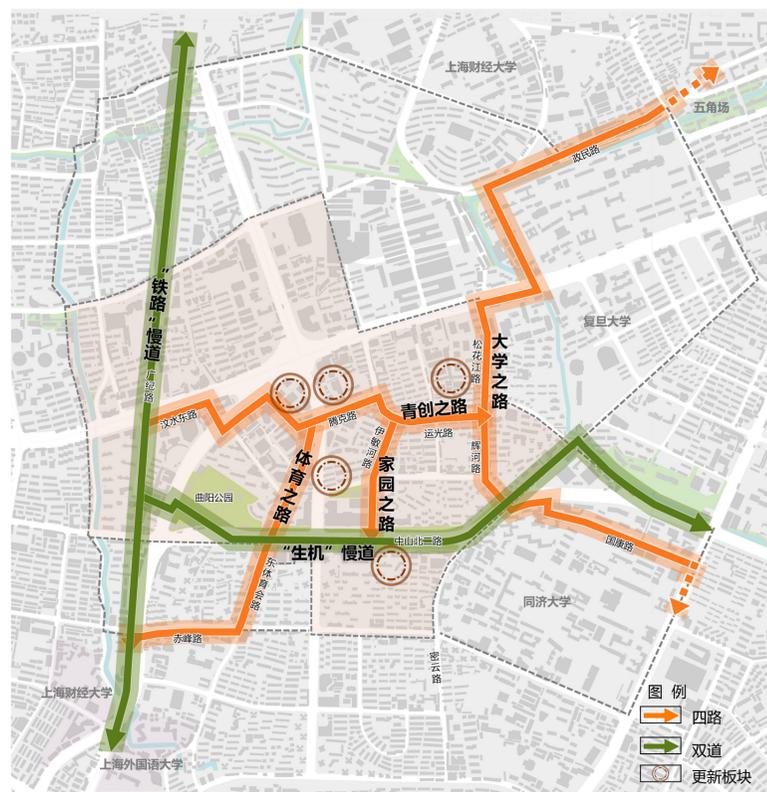
四路：打造四条不同主题的创新街道，完善高校-园区-社区-轨交联动的公共空间网络，激活街区创生磁场、激发校产城融合共创。

双道：打造“生机”与“铁路”两条生活慢道，优化绿地及滨水空间，强化公共空间与楼宇灰空间的互动，融合运动休闲与文化体验，提高慢行可达与全龄友好度。

五板块：划定五大更新区块，分区精准施策，盘活资产资源，激活区块联动效能，提质大柏树区域内核动能。

4 更新策略

通过“创新共生、分类施策一楼一策、强化空间链接、促进蓝绿复合利用、改善创新服务与生活服务设施、区块联动、核心引爆”七大更新策略，推动片区商务楼宇提质升级。



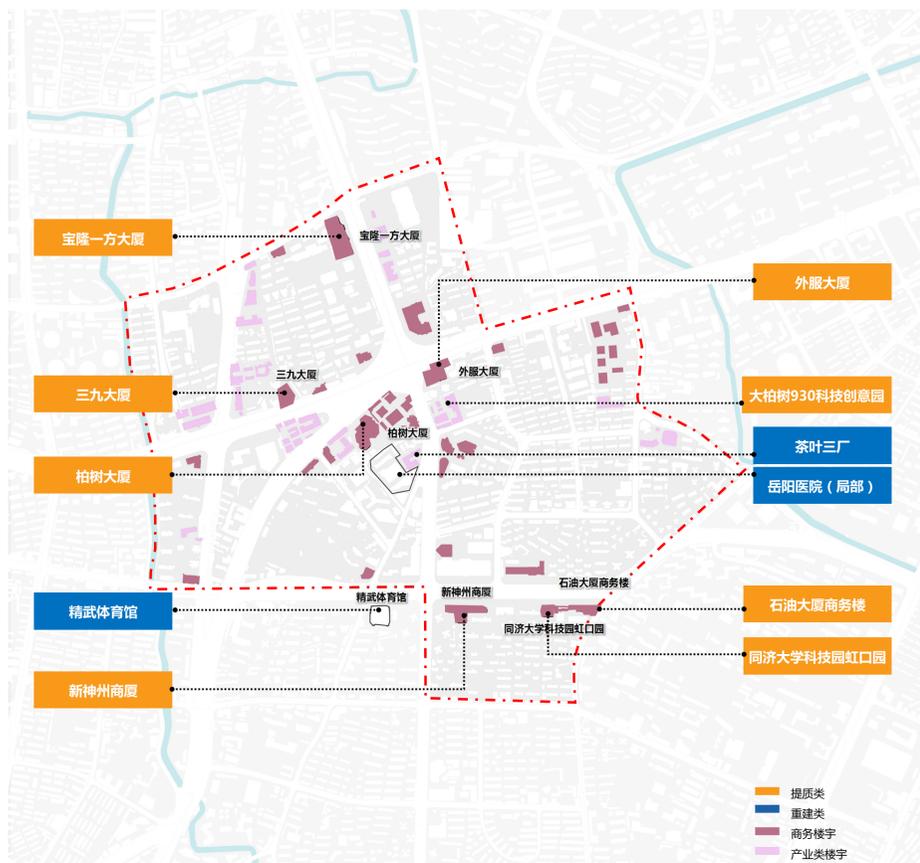
空间结构图

上海市虹口区大柏树商务单元更新提升规划实施方案

(公示稿)

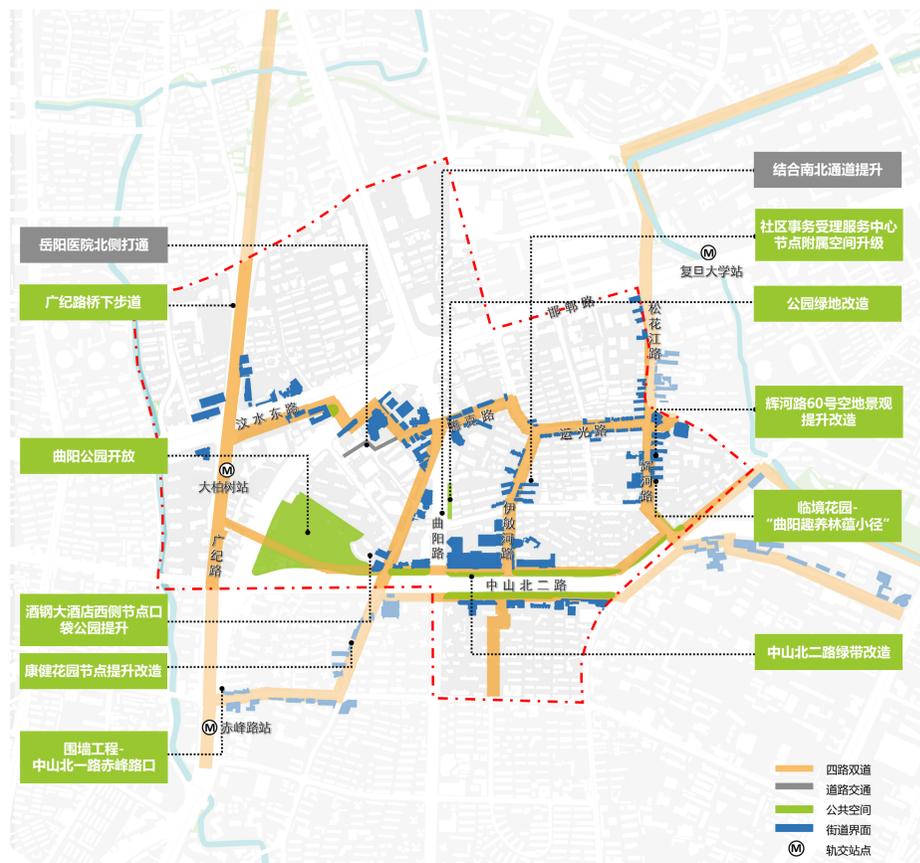
1 商务功能整体焕新升级

目前，单元内共有商务楼宇36处，其中乙级11处、丙级14处，产业类11处。结合楼宇主体更新改造意愿，通过提质类（8处）、重建类（3处）两类更新行动，推动商务楼宇焕新升级，目标打造“生命力硅巷、青和力街区”。楼宇更新项目由楼宇产权主体自主决策通过。



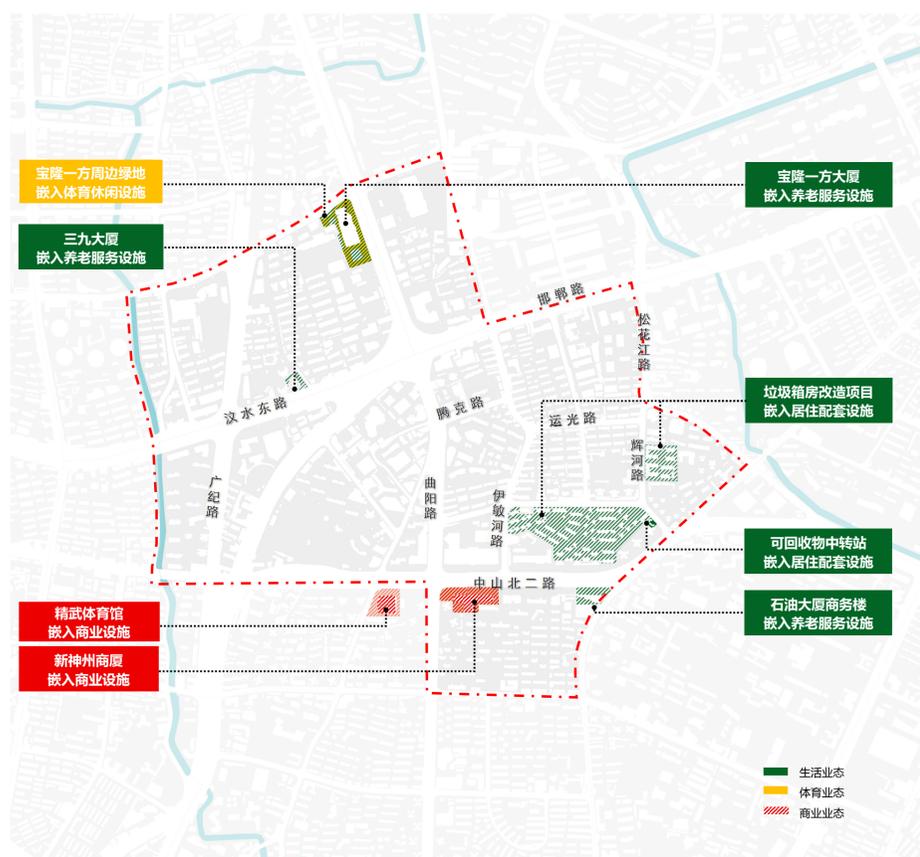
3 街区环境和基础设施升级

以“四路双道”为整体结构指引，通过整合蓝绿空间，提升公园与滨水空间价值；依托铁路遗址、精武文化构建主题景观廊道；完善高校-园区-社区-轨交联动的慢行网络，营造活力开放的公共空间体系；改善综合交通服务水平与公共服务供给。点线联动，系统推进，实现公共空间与基础设施系统化升级。实施方案以最终审定方案为准。



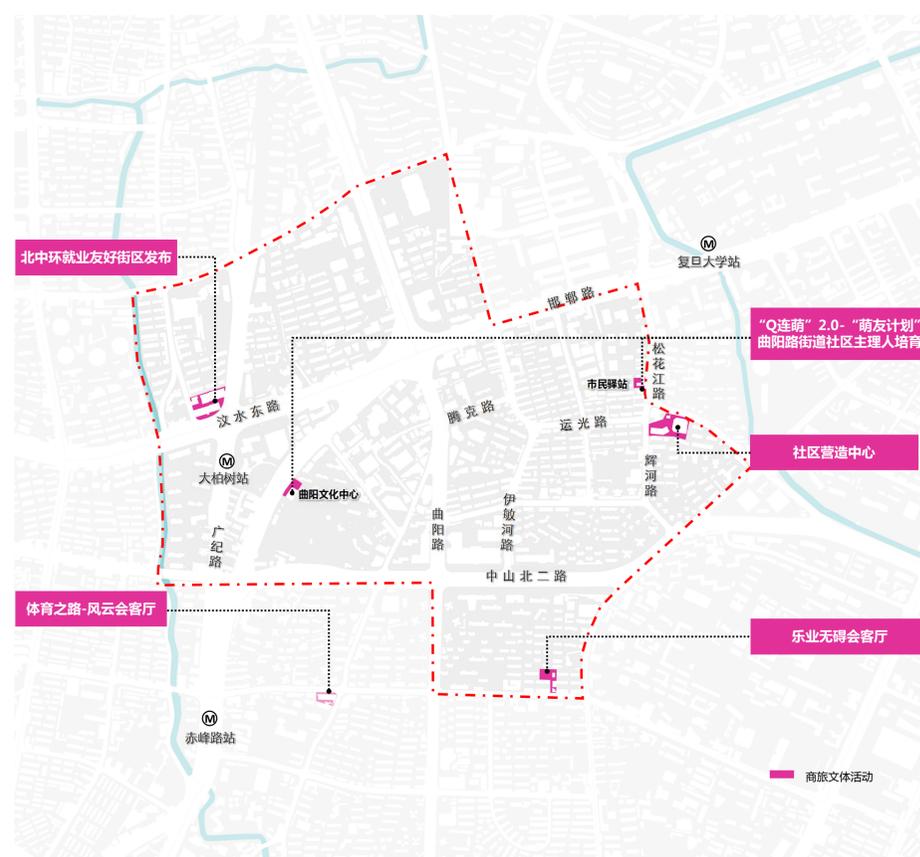
2 功能复合和空间优化

支持用途合理转换与一定时期业态弹性转换。提升大柏树片区功能混合度与商办楼宇的适应性再利用水平，允许老旧楼宇在一定时期内进行功能业态转换，以多样性和灵活性取代单一的商办功能。同时植入商业、体育与科创类业态，提升园区、校区、社区链接。



4 商务生态和运营服务提升

一是提升品牌品质，打造科创功能优化、科创氛围浓厚的商务社区，提升区域品牌影响力，成为具有影响力的科创高地。二是优化营商环境，提升产业与商务服务，激活区域科创生态。三是提质物业服务，以物业服务提升为抓手，保障停车场、卫生、安全等基本功能。四是策划运营活动，强化园区校区链接。



单元内的招商引资、兼容业态和运营活动等可根据实际情况调整。