

上海市杨浦区五角场商务单元更新提升规划实施方案

(公示稿)

1 基本情况

五角场商务单元四至边界为国定路-国定东路-国和路-政府路-国京路-殷高东路-国安路，用地面积约3.2 平方公里，涵盖北部商务片区、中部创智天地片区、南部五角场环岛片区；研究范围在规划范围基础上扩展至殷高东路-国和路，面积约3.6 平方公里。



规划范围图

2 愿景目标

商务楼宇是引领城市可持续发展的宝贵资源和优质资产，体现了城市的核心功能、综合实力和现代化发展的水平。五角场商务单元作为以科教为特色的主城副中心，二十多年来持续推进整体更新，创新氛围浓厚，城市建设亮点突出，副中心综合表现优越，发展成效卓著。

本次五角场商务单元强化总规统领，描绘更新蓝图，以商务楼宇高水平更新提升服务全市“五个中心”建设和高质量发展，持续强化策源驱动、学城一体，以科教为特色、创新为主导，依托高密度创新资源和高水平创新能力，凸显“大学+大厂”的科创本底特色，持续升级校区、园区、社区“三区联动”新内涵，开拓学城、产城、创城“三城融合”新路径，打造**“面向新经济的机遇之城”**。

3 空间结构

三廊串三核：依托淞沪路与20号线“双廊”协同，联动区域，强化副中心的辐射带动作用；打造虬江活力绿廊，优化慢行开放空间。自北向南结合现状功能形成三大核心，进一步提升副中心发展能级和服务水平。

双链并双环：依托淞沪路东西两侧背街支路，将产业动能与活力势能从淞沪路第一界面引向“第二立面”，构筑活力双环，打造场域化的更新网络。

4 更新策略

通过**“构建丰富多元的空间层次、打造包容完善的创新生态、营造先锋独特的风貌氛围、优化特色创新的配套支撑”**四大更新策略，推动片区提质升级。



概念总平面图



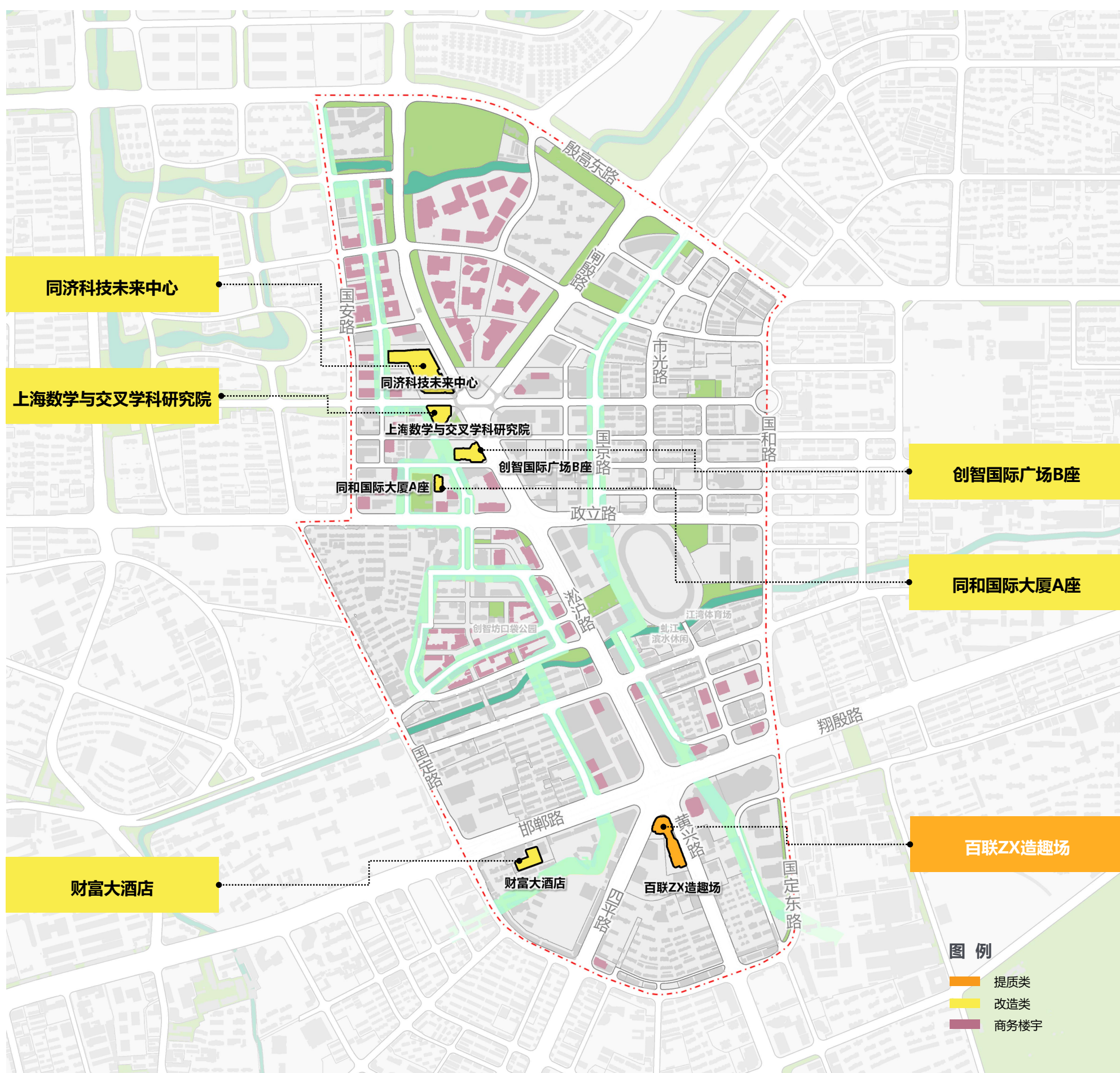
空间结构图

上海市杨浦区五角场商务单元更新提升规划实施方案

(公示稿)

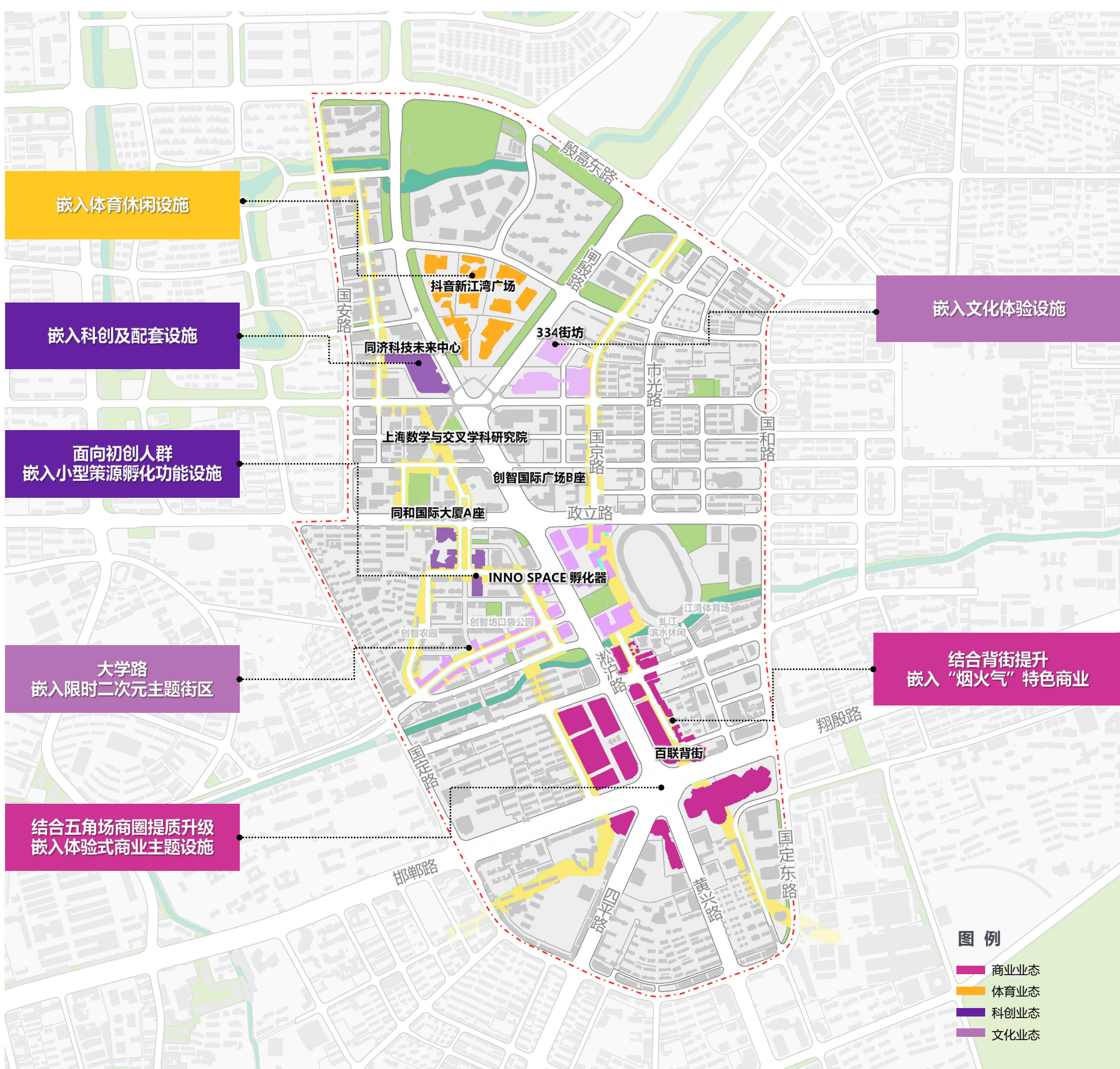
1 商务功能整体焕新升级

五角场商务单元内共有41个商务楼宇项目，逾120栋楼宇，甲、乙、丙级办公楼宇规模比例约为3: 4: 3。结合楼宇主体更新改造意愿，通过提质类（1处）、改造类（5处）更新行动，推动商务楼宇焕新升级。结合具有改造意愿的楼宇清单，开展商务单元楼宇焕新先行先试探索。楼宇更新项目由楼宇产权主体自主决策。



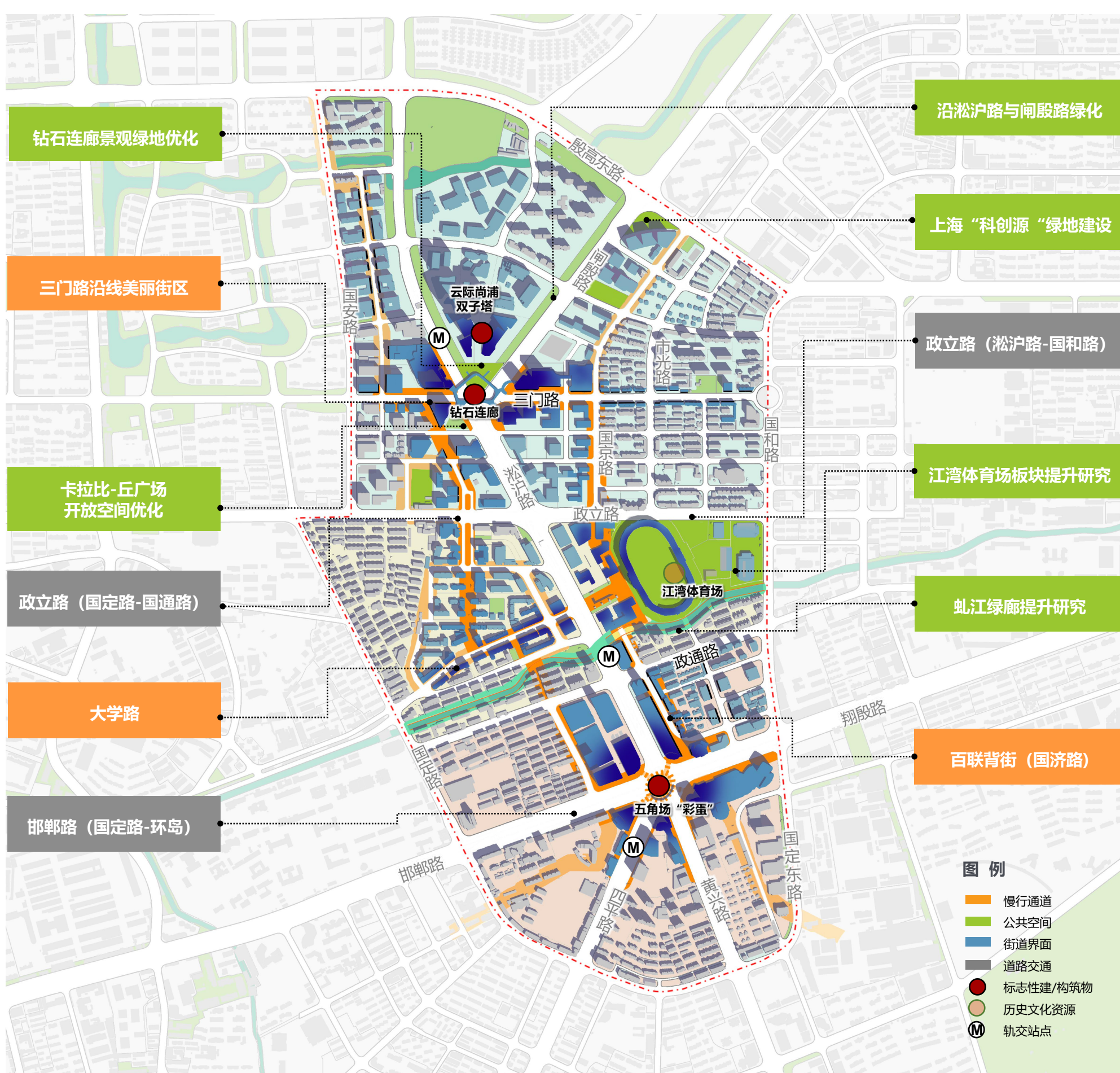
2 功能复合和空间优化

在符合安全、不影响相邻关系的前提下，支持存量低效商务楼宇按规定功能弹性转换；依托区域高校院所高密度创新资源和高水平创新能力，搭建国际领先的基础科学平台与交叉研究平台。



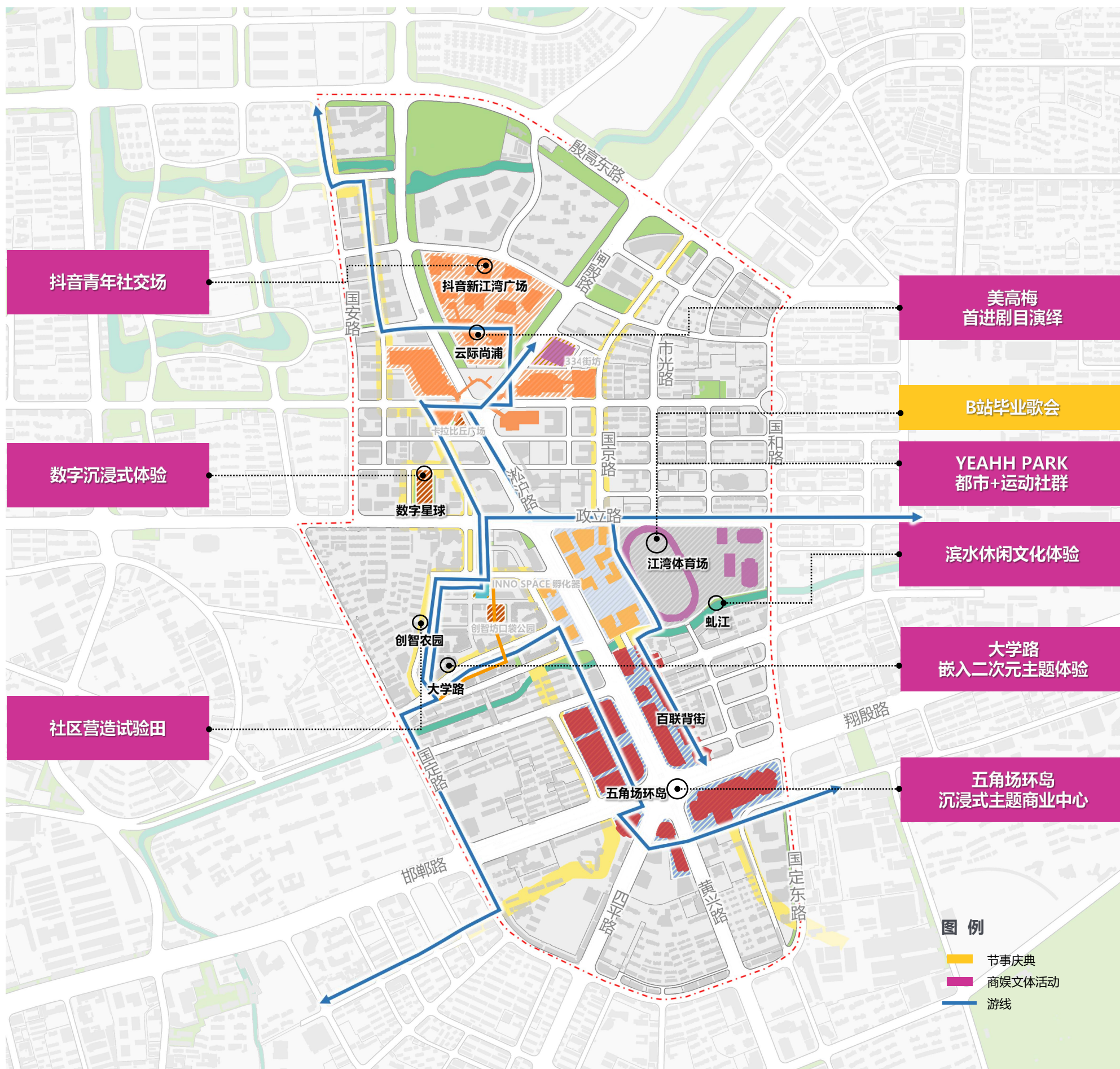
3 街区环境和基础设施升级

构建连续活力的公共空间与慢行网络。聚焦“双链双环”构建公共空间与慢行网络，完善开放空间网络，全面焕新提升公共空间系统。**塑造标志性城市界面与地标形象。**依托“三廊三核”塑造标志性城市界面与地标形象，打造标志性景观地标。实施方案以最终审定方案为准。



4 商务生态和运营服务提升

强化商务区品质品牌，打造创新生态完善包容、空间场景多元丰富、配套环境特色活力、风貌氛围先锋独特的区域。**加强区域运营和服务能力，**通过策划活动，结合沉浸式商业体验和IP文化元素；引入智慧化管理平台和专业运营团队，吸引优质企业入驻。



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。