

**上海市浦东新区  
小陆家嘴商务单元更新提升规划  
暨LJZ-01单元控制性详细规划  
(公众参与草案)**

上海市规划和自然资源局

|

上海市浦东新区人民政府

2026年7月

## 规划背景

1990年4月，党中央、国务院宣布浦东开发开放。1990年6月，国务院批准设立陆家嘴金融贸易区。陆家嘴金融城同浦东开发开放一同成长，36年来已成长为全市综合实力最佳、功能能级最强、开放水平最高的商务区之一，有良好的产业基础和发展优势，是上海国际金融中心的核心承载区。

为服务上海“五个中心”建设，推进商务楼宇高质量发展，通过持续推进城市更新行动，提升区域功能能级和服务水平，优化空间格局和尺度，提升标志性空间整体性，上海市规划和自然资源局会同浦东新区人民政府和相关部门开展本次规划编制工作。



概念方案效果示意图

## 目标定位

规划聚焦“五个中心”建设的总体目标，一是着力提升标志性空间整体性，加强东方明珠的核心牵引力，通过对周边公共空间的整体塑造，增强其与“三件套”组成的“1+3”标志性城市天际线的辨识度与凝聚力；二是着力提升功能能级和核心区域服务水平，完善文商旅体展等配套设施，塑造并用好浦江两岸对望的城市舞台，促进滨水空间复合一体化发展；三是着力优化空间格局和宜人尺度，构建连贯舒适的立体慢行网络，融合滨江岸线、商业文化、商务楼宇与轨交站点等城市空间，整体提升环境品质与慢行体验。

以“璀璨明珠，盛世光华”为总体愿景，小陆家嘴单元将持续提升和巩固国际金融中心能级，聚焦总部经济、专业服务等核心功能，前瞻布局金融科技、绿色经济等新兴产业领域。



概念方案总平面示意图

## 规划范围

本次规划编制范围西、北至黄浦江，东至东方路、浦东南路，南至东昌路、浦东大道，总面积约2.4平方公里。拓展研究范围至陆家嘴金融贸易区，总面积约31.78平方公里。

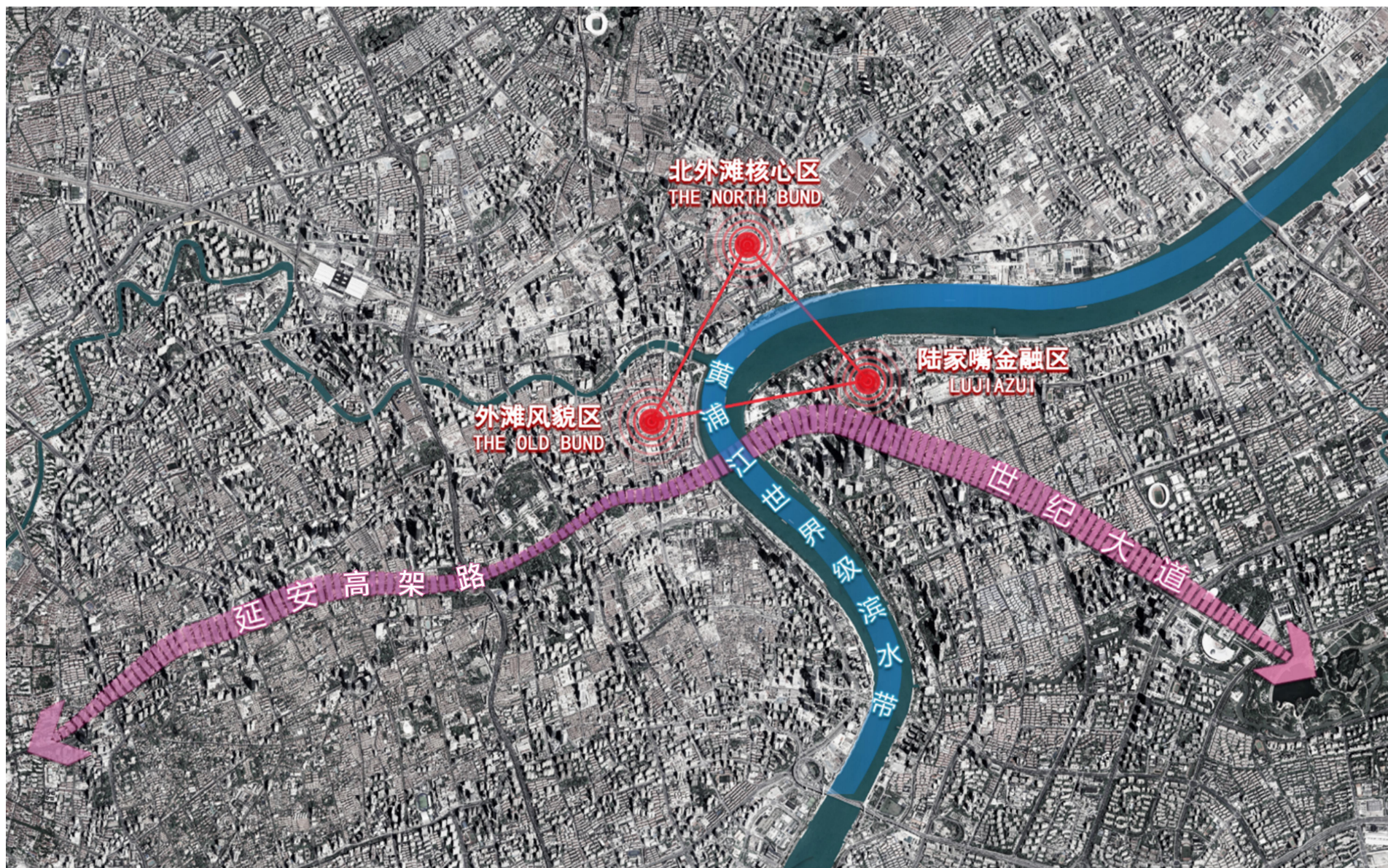


规划范围示意图

## 空间结构

依托黄浦江、延安高架路与世纪大道城市主轴线交汇格局，巩固外滩-陆家嘴-北外滩一江两岸、三足鼎立的中央商务区总体格局，形成“一心、三片、多射、多点”的开放式格局：

“一心”为东方明珠周边台场空间。延续1993年规划以东方明珠为统领的空间格局，以明珠广场为核心，打造两岸对望的城市舞台，成为人民群众喜闻乐见、近悦远来的公共活动区域，带动滨水空间一体化发展，与上海“三件套”共同组成“1+3”城市标志性天际线，提升整体标识性。



区位分析图

“三片”为形成庆典活动为主的明珠片区、商业艺术为主的商业片区和商务办公为主的商务片区，三个功能互补、形态协同的功能片区，着力提升功能能级。

“多射、多点”为以明珠广场为核心，在一江两岸凸显和延展多条景观视廊，强化明珠塔与南向上海中心、北向世界会客厅、西向海关大楼等多个关键地标点的联系，突出东方明珠作为舞台中心的统领地位。

优化空间格局，构建舒适高效立体慢行系统，缝合滨江空间、楼宇与轨交站点等城市空间。



空间结构规划图

## 商务单元更新提升行动

结合实际推动更新提升行动。焕新升级商务楼宇，推动楼宇的更新、改造；推动区域功能复合，通过楼宇功能转换、业态兼容增加公共功能；提升商务生态和运营能力，推进特色节事活动，引入新兴业态，拓展文化消费场景；并进一步提出街区环境整体更新策略，统筹考虑浦江两岸空间格局，打造功能复合的活力水岸和区域一体化的立体慢行系统，优化区域整体环境品质。

### 行动一：商务功能整体焕新升级

目前，单元内现状共有商务楼宇59栋。结合楼宇主体更新改造意愿，通过上海中心等19幢楼宇的更新提质，2幢楼宇的更新改造、2幢楼宇的新建，推动商务楼宇焕新升级。



商务功能整体焕新升级策略规划示意图

## 行动二：功能复合和空间优化

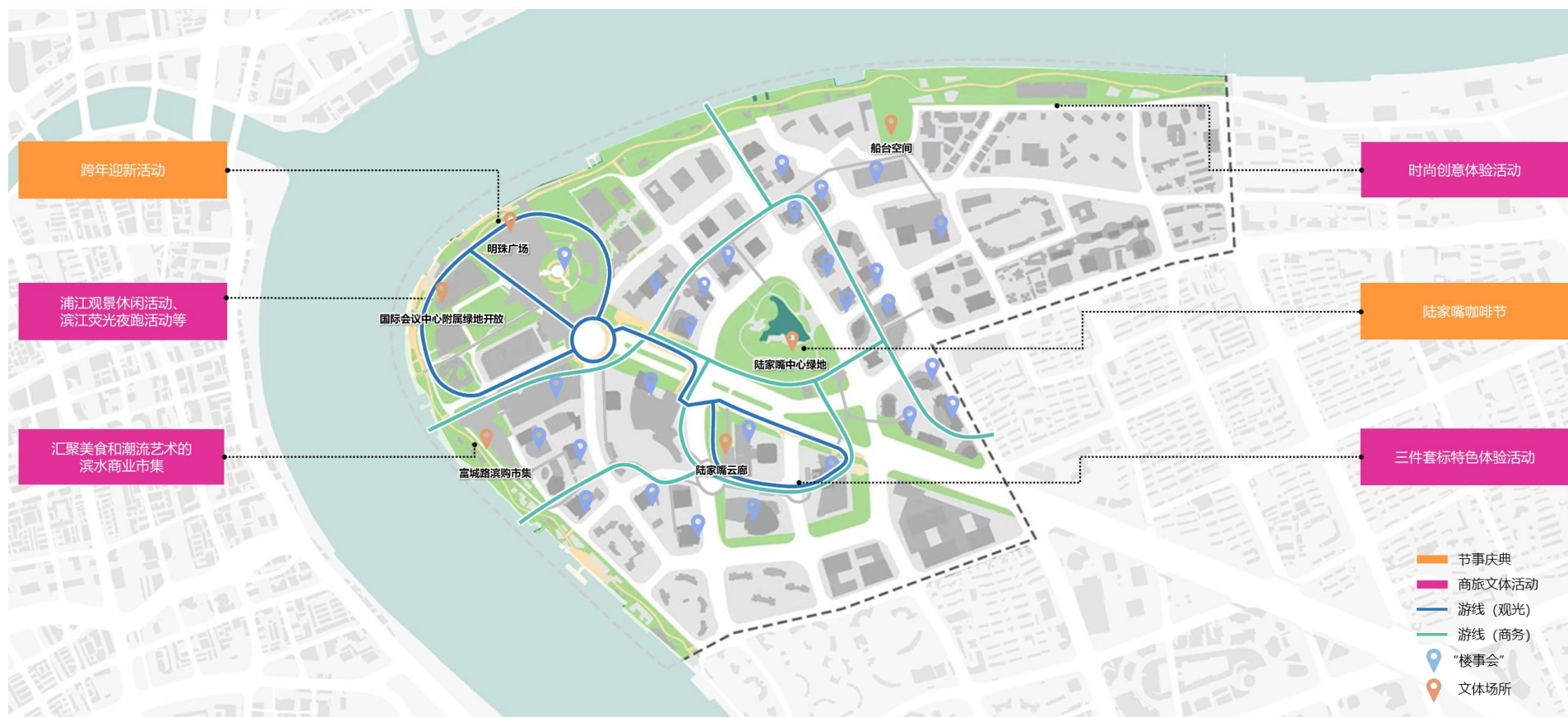
通过楼宇功能转换、业态兼容，增加公共功能。**楼宇功能转换，增加产业配套功能。**在不影响远期商务办公功能实现和符合安全、不影响相邻关系等前提下，结合功能需求动态评估，通过对楼宇用途合理转换，探索增加服务产业发展的配套居住、配套服务功能。**楼宇垂直利用，嵌入多元配套设施。**结合区域内新建项目、楼宇垂直复合、局部楼层功能转换等方式，完善区域内产业和生活配套设施。



功能复合和空间优化策略规划示意图

## 行动三：商务生态和运营服务提升

推进城市庆典等特色活动，引入创意体验等新业态，拓展文化消费场景。**提升品质品牌**。聚焦全球标杆金融创新、对标国际一流水平，提升整体能级及综合服务能力。**推广节能减排**，开展绿色建筑技术应用示范，组建商务楼宇绿色联盟，加强组织服务。**搭建运营平台**，加强区域智慧楼宇建设，深度融合先进信息技术手段，推动智能化升级、优化楼宇管理效能。**策划节事活动**，通过高能级行业活动策划、高频次的主题活动和特色休闲活动，打造区域活动品牌，并融合优质空间，打造体现现代化国际大都市活力的世界级中央活动区。



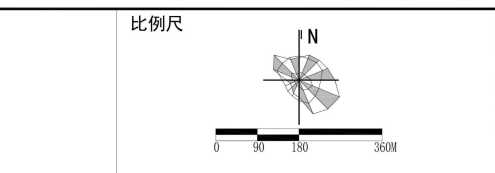
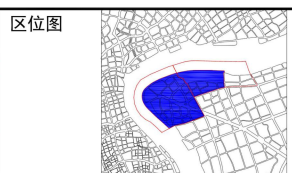
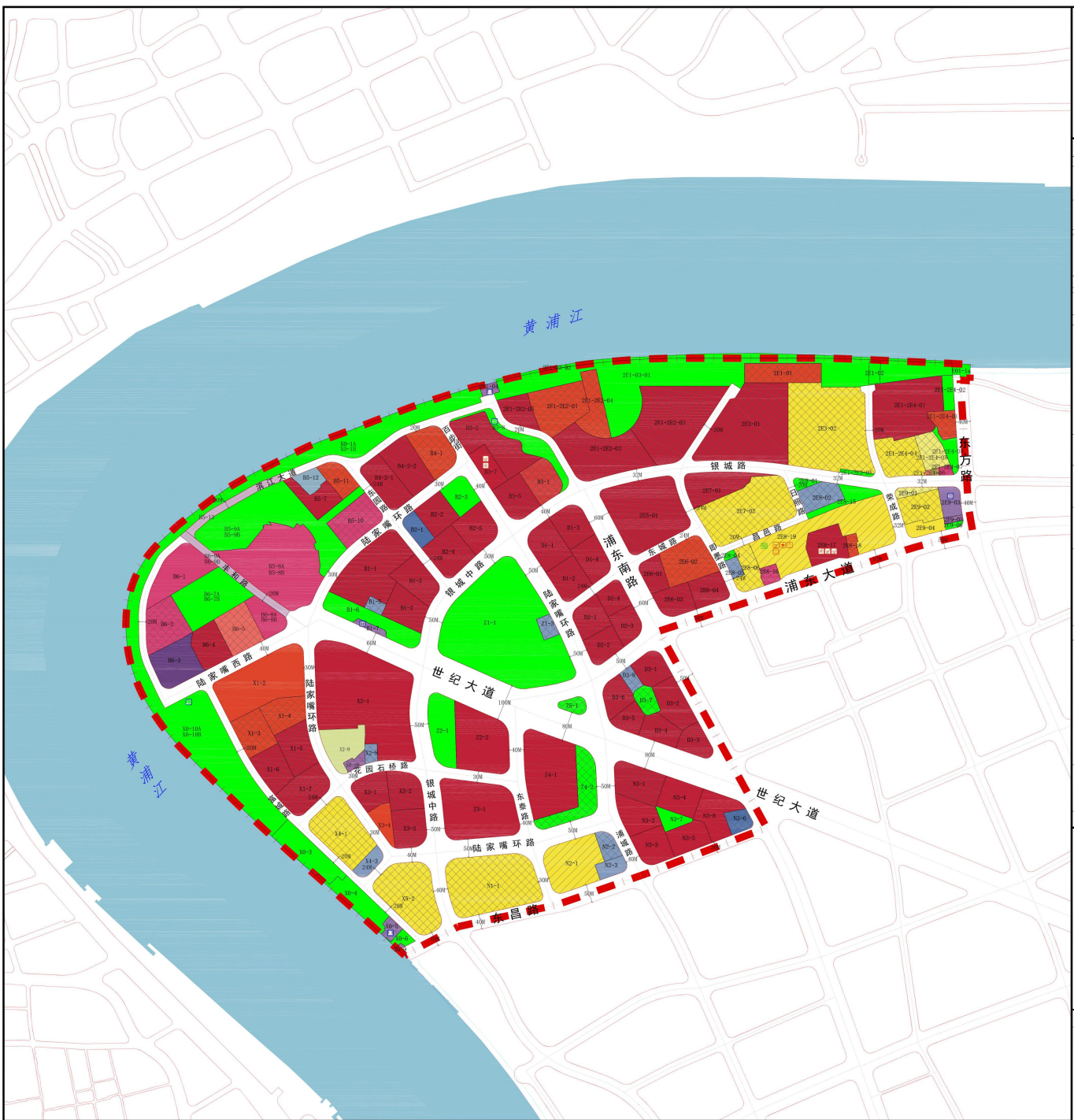
商务生态和运营服务提升策略规划示意图

## 行动四：街区环境和基础设施升级

依托重大项目带动区域环境整体提升。依托东方明珠及周边台场空间，打造绿色、开放、江景一览无余的人民水岸。依托陆家嘴云廊构建一体化、多层次的立体公共空间与慢行系统。结合台场和云廊系统，促进上海外滩观光隧道提升优化，改造出入口空间，优化隧道交通功能，提升浦江两岸慢行联通。提升综合交通和各类公共服务配套水平。以需求和服务为导向，提升整体交通服务品质，完善多元活力的服务配套。



街区环境和基础设施升级策略规划示意图



### 地块控制指标一览表

| 地块编号   | 用地性质  | 容积率  | 建筑密度 | 建筑高度 | 绿地率 | 建筑后退 | 备注     |
|--------|-------|------|------|------|-----|------|--------|
| 201-01 | R2-1  | 1.2  | 30%  | 24m  | 25% | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-02 | R2-2  | 1.5  | 35%  | 27m  | 20% | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-03 | R2-3  | 1.8  | 40%  | 30m  | 15% | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-04 | R2-4  | 2.1  | 45%  | 33m  | 10% | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-05 | R2-5  | 2.4  | 50%  | 36m  | 5%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-06 | R2-6  | 2.7  | 55%  | 39m  | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-07 | R2-7  | 3.0  | 60%  | 42m  | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-08 | R2-8  | 3.3  | 65%  | 45m  | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-09 | R2-9  | 3.6  | 70%  | 48m  | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-10 | R2-10 | 3.9  | 75%  | 51m  | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-11 | R2-11 | 4.2  | 80%  | 54m  | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-12 | R2-12 | 4.5  | 85%  | 57m  | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-13 | R2-13 | 4.8  | 90%  | 60m  | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-14 | R2-14 | 5.1  | 95%  | 63m  | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-15 | R2-15 | 5.4  | 100% | 66m  | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-16 | R2-16 | 5.7  | 105% | 69m  | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-17 | R2-17 | 6.0  | 110% | 72m  | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-18 | R2-18 | 6.3  | 115% | 75m  | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-19 | R2-19 | 6.6  | 120% | 78m  | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-20 | R2-20 | 6.9  | 125% | 81m  | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-21 | R2-21 | 7.2  | 130% | 84m  | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-22 | R2-22 | 7.5  | 135% | 87m  | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-23 | R2-23 | 7.8  | 140% | 90m  | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-24 | R2-24 | 8.1  | 145% | 93m  | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-25 | R2-25 | 8.4  | 150% | 96m  | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-26 | R2-26 | 8.7  | 155% | 99m  | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-27 | R2-27 | 9.0  | 160% | 102m | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-28 | R2-28 | 9.3  | 165% | 105m | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-29 | R2-29 | 9.6  | 170% | 108m | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-30 | R2-30 | 9.9  | 175% | 111m | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-31 | R2-31 | 10.2 | 180% | 114m | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-32 | R2-32 | 10.5 | 185% | 117m | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-33 | R2-33 | 10.8 | 190% | 120m | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-34 | R2-34 | 11.1 | 195% | 123m | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-35 | R2-35 | 11.4 | 200% | 126m | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-36 | R2-36 | 11.7 | 205% | 129m | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-37 | R2-37 | 12.0 | 210% | 132m | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-38 | R2-38 | 12.3 | 215% | 135m | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-39 | R2-39 | 12.6 | 220% | 138m | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-40 | R2-40 | 12.9 | 225% | 141m | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-41 | R2-41 | 13.2 | 230% | 144m | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-42 | R2-42 | 13.5 | 235% | 147m | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-43 | R2-43 | 13.8 | 240% | 150m | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-44 | R2-44 | 14.1 | 245% | 153m | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-45 | R2-45 | 14.4 | 250% | 156m | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-46 | R2-46 | 14.7 | 255% | 159m | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-47 | R2-47 | 15.0 | 260% | 162m | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-48 | R2-48 | 15.3 | 265% | 165m | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-49 | R2-49 | 15.6 | 270% | 168m | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |
| 201-50 | R2-50 | 15.9 | 275% | 171m | 0%  | 5m   | 商业办公用地 |

### 特定管理条文

- 以东方明珠为中心，在其周边地区构建一体化的台场系统，衔接滨江岸线、公共绿地与现状明珠环。台场系统涉及85-8、85-9、86-7、86-8、86-9、X0-10、X0-11地块，台场系统标高在7-12米浮动，形成浮动地坪，包括板上层、板下层。板上层以结构顶板面高度视作室外地面标高(±0.00M)，作为相对标高计算基准，板上层建筑面积按设计计容；板下层建筑面积不计容。浮动地坪及配套设施，应与滨江空间一体化设计，确保滨滨贯通整体景观协调。
- 台场系统向南扩展，结合现状陆家嘴端，形成陆家嘴云廊系统。云廊系统为跨多个地块的公共设施，分近期远期实施。鼓励云廊沿街楼宇更新，衔接云廊系统，可结合云廊增加配套设施。提供公共要素的地块如有更新需求，可按城市更新相关规定在块内增加相应的经营性建筑面积；涉及补土地出让金的，可综合考虑土地取得成本、公共要素投入成本贡献等因素。近期实施的云廊可提供不超过6000平方米建筑面积的配套服务设施，包括文化、休闲、餐饮等小型便民设施。
- 规划范围内85-9、86-7、X0-11、X0-10、X0-3、X0-4、X0-6、2E1-03-01、2E1-03-02、2E1-02、2E1-2E4-02、E01-1a、B2-3、Z1-1、Z2-1、B1-6地块适用绿化融合管理要求(G0)，在确保绿地主导功能的基础上，允许设置设置文化、体育、休闲、餐饮等公共配套设施、活动场地、小型配套市政交通设施，以及小型商业型经营性公共配套设施。强化区域统筹，绿地内配套设施总占地面积不超过上述地块用地总规模的8%，绿化面积比率不低于50%，绿地内配套设施单体建筑占地面积在100-500平方米，最大可达1000平方米，具体以建设项目规划管理阶段审定方案为准。
- 公共通道、连通道等城市设计强制管控和引导要求详见附加图例。
- 结合台场和云廊系统，促进上海外滩景观隧道更新提升，改造出入口空间，优化隧道交通功能，提升浦江两岸慢行联动。
- 本次规划所涉及更新改造地块既有用地边界和建筑面积，以及保留、在待建地块的指标，均以合法权证和相关批准文件为准。



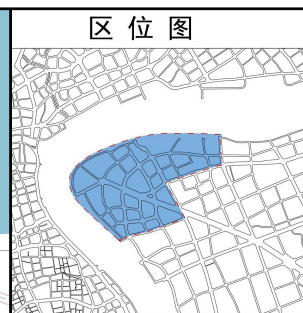
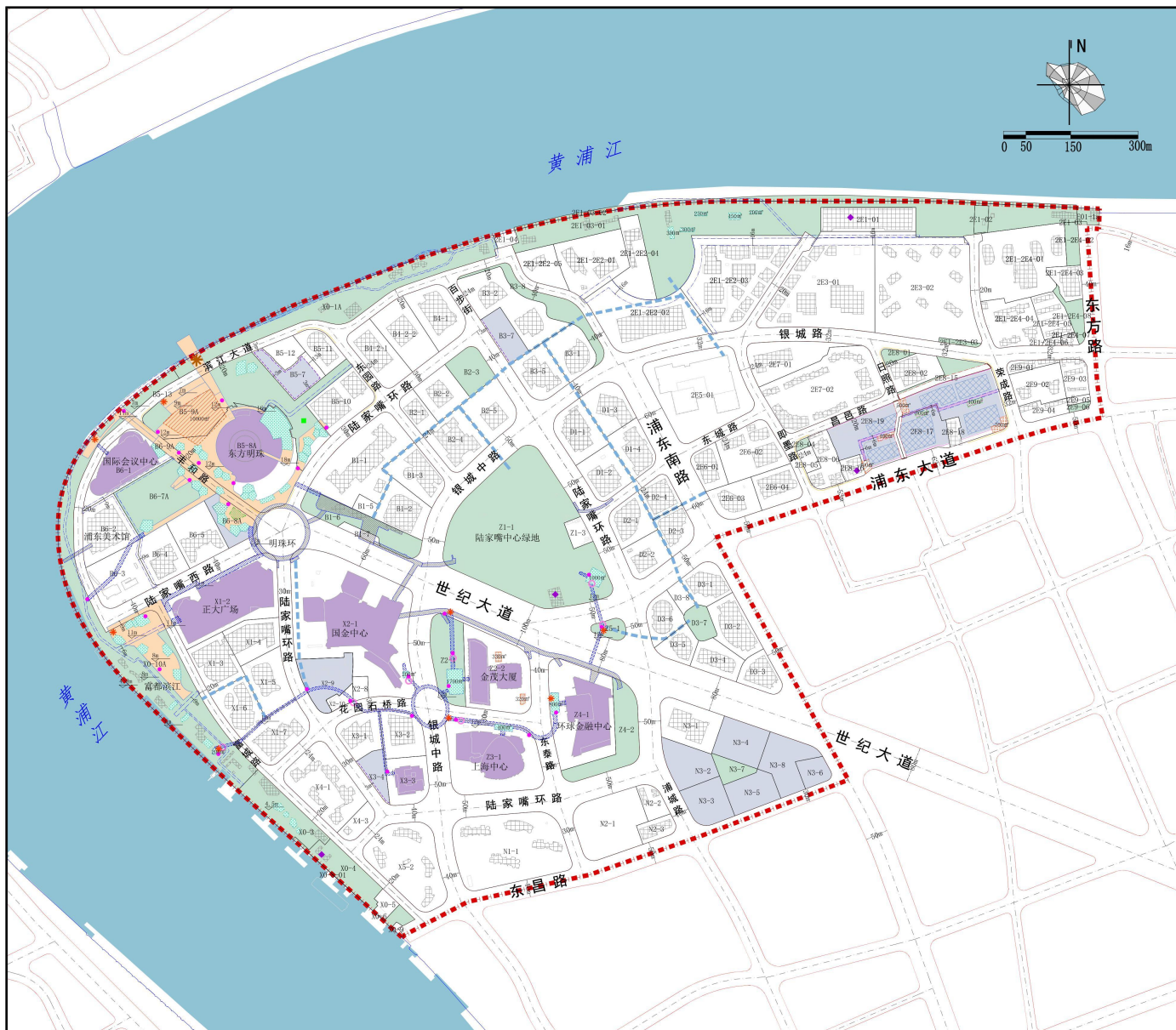
上海市浦东新区小陆家嘴商务单元更新提升规划  
暨LJZ-01单元控制性详细规划 普适图则

经 上海市规划委员会 年 月 日会议审议通过，  
上海市人民政府 沪府规划〔 〕号批准  
上海市规划和自然资源局、浦东新区人民政府 组织编制单位

设计单位 上海市浦东新区规划设计研究院  
证书编号：自资规甲字21310057

签发日期： 年 月 日

LJZ-01单元普适图则



| 强制性管控要求  |  |
|----------|--|
| 系统       | 设计原则   |
| 范围       | 以东方明珠为中心，在其周边地区构建一体化的台场系统。台场系统涉及B5-8、B5-9、B6-7、B6-8、B6-9、X0-10、X0-1地块，台场顶板标高在7-12米浮动，形成浮动地坪，边界可变，具体以建设项目规划管理阶段审定方案为准。  |
| 竖向设计     | 1、为优化黄浦江两岸互视视线关系，塑造明珠广场公共开放空间。通过台场系统衔接滨江公共空间、明珠广场、现状标高约12米的东方明珠平台及明珠环。<br>2、在东方明珠及周边片区，利用场地高差，构建从水岸向东方明珠渐次抬高，竖向标高7米、9米、12米的空间层次。<br>3、在富都滨江片区，利用现状覆土建筑，构建竖向标高8米、11米的空间层次。<br>4、涉及标志性建筑，竖向高度以建设项目规划管理阶段审定方案为准。  |
| 与周边衔接    | 1、从东方明珠向北塑造占地面积不少于10000平方米明珠广场公共开放空间，24小时向公众开放。<br>2、从东方明珠向西衔接浦东美术馆前绿地，塑造集观演、社交、艺术于一体的公共空间，强化与外滩历史建筑的对话关系。<br>3、从东方明珠向东衔接明珠公园，延续生态空间基底。<br>4、从东方明珠向南跨丰和路、连接明珠环。  |
| 新增服务配套设施 | 1、结合台场系统，按需散点式布局新增建设范围，边界可变。范围内嵌入小型设施，具体以建设项目规划管理阶段审定方案为准。<br>2、配套设施建筑以1层为主、局部可至2层。<br>3、配套设施建筑应面向公众开放，鼓励按需设置文化、休闲等公共服务设施，以及餐饮等小型便民设施，具体以建设项目规划管理阶段审定方案为准。   |
| 云廊走向     | 1、提升慢行体验、促进慢行网络成体系，依托现状连廊，近期形成陆家嘴云廊体系，远期慢行系统进一步成环成网。<br>2、在银城路花园石桥路新建环形天桥，向北连接现状连廊，向东北跨世纪大道连接陆家嘴中心绿地，向西连接滨江公共空间，沿陆家嘴西路连接明珠环、正大广场和富都滨江片区，沿浦东美术馆南侧连接滨江和东方明珠及周边片区。云廊以人行连通道的形式进行管控，线型可变。云廊竖向标高宜为11.5米~14.5米。原则上连通道宽度不小于6米，局部结合实际建设条件可适当缩窄，具体以建设项目规划管理阶段审定方案为准。 |
| 云廊复合利用   | 1、强化活力集聚，鼓励按需设置文化、休闲等公共服务设施，以及餐饮等小型便民设施。鼓励云廊沿线楼宇按需在人群密集的区域设置下沉式广场。<br>2、结合云廊按需设置若干处小型休憩服务设施，引导结合公共垂直交通、轨道交通及配套设施复合设置。  |
| 其他要求     | 公共通道、连通道等应保障地块间的端口对齐；需衔接建筑的，确保连通道与建筑公共功能衔接，原则上后启动地块主动与周边建成地块相协调。   |

| 基本图例   | 建筑形态  | 公共空间   | 历史风貌   | 增补图例  |
|--|---|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>规划范围线</li> <li>红线</li> <li>蓝线</li> <li>道路中心线</li> <li>地块边界</li> <li>尺寸标注</li> <li>标高</li> <li>公共绿地</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>建筑控制线(可变)</li> <li>建设控制范围</li> <li>现状保留的其他建筑</li> <li>建筑增建控制范围</li> <li>重要开面</li> <li>标志性建筑位置</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>公共通道(可变)</li> <li>公共通道(不可变)</li> <li>连通道(可变)</li> <li>连通道(不可变)</li> <li>端口(可变)</li> <li>端口(不可变)</li> <li>地块内部广场范围(可变)及最小面积</li> <li>下沉广场范围(可变)及最小面积</li> <li>地块内部绿化范围(可变)及最小面积</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>市区级文物保护单位、文物保护单位</li> <li>公共垂直交通(可变)</li> <li>禁止机动车开口段</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>浮动地坪范围(可变)</li> <li>高度分割线</li> <li>结合台场系统新增建设范围(可变)</li> <li>关键节点连接建筑</li> <li>小型休憩服务设施建议点位(可变)</li> <li>景观平台建议点位(可变)</li> <li>现状连通道</li> <li>远期连通道建议走向(可变)</li> <li>古树名木</li> </ul> |

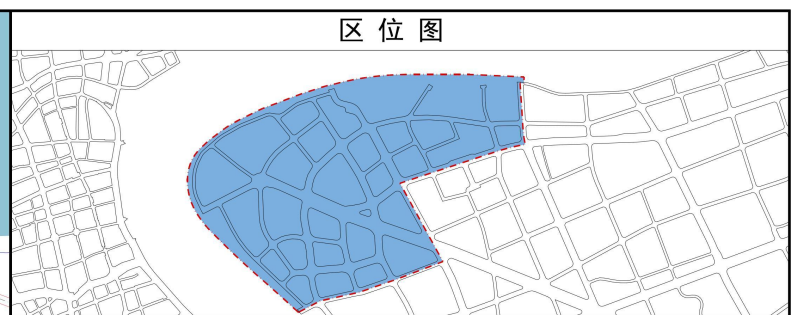
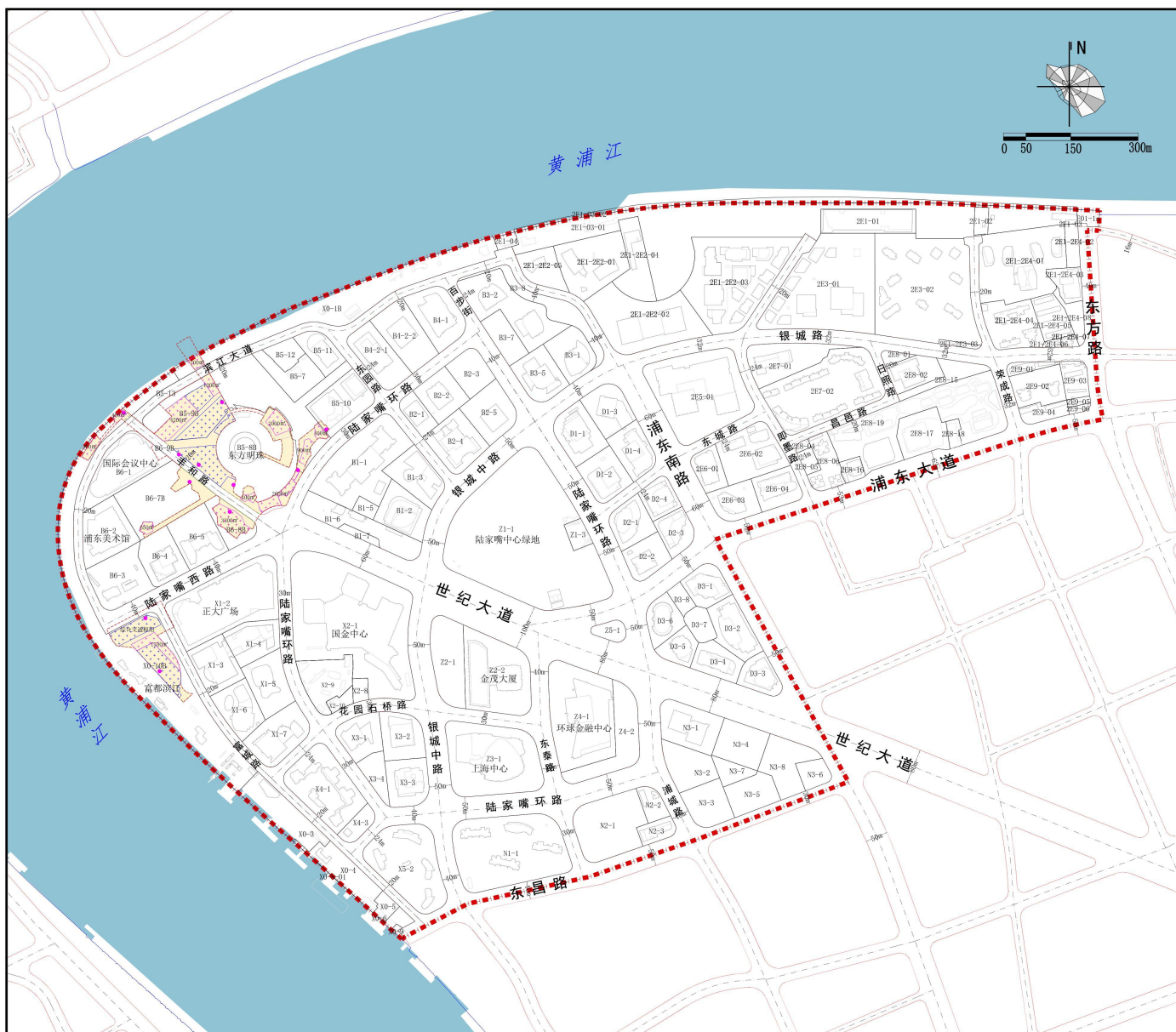
上海市浦东新区小陆家嘴商务单元更新提升规划暨LJZ-01单元控制性详细规划  
附加图则(控制总图则)

经上海市规划委员会\_\_\_\_年\_\_月\_\_日会议审议通过，  
上海市人民政府 沪府规划〔 〕号文批准。  
(市政府城乡规划审批专用章)  
签发日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

设计单位 上海市浦东新区规划设计研究院  
证书编号：自资规甲字21310057  
组织编制单位 上海市规划和自然资源局、浦东新区人民政府

| 引导性管控要求  |  |
|--|--|
| 1、鼓励街坊建筑立面的多元统一，避免立面的单一风格。                                 |  |
| 2、街道、公共通道和建筑前区融为一体，鼓励多样化的外摆模式。合理安排快速通过、散步以及驻留活动的各类空间，活力相融。 |  |
| 3、云廊造型轻盈、选材轻质，建筑风貌以简约、现代风格为主导，建筑色彩明亮雅致。                    |  |
| 4、鼓励台场系统上层复合绿化功能，通过设置树池、花钵等元素，丰富公共空间景观层次，增加植被覆盖，提升生态效益。    |  |

LJZ-01单元附加图则(控制总图则)



**强制性管控要求**

- 1、本规划图则中可建设范围和功能布局为弹性引导，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。
- 2、强化板下空间功能复合，促进文商旅展融合，鼓励结合人群流线在公共活动需求集聚区，设置文化、体育、休闲、餐饮等服务配套设施。其中，B5-9B地块服务配套设施建筑面积 $\leq 7800$ 平方米，沿滨江和陆家嘴环路形成开放活力界面；X0-1B地块结合B5-9B地块一体化设计，服务配套设施建筑面积 $\leq 1000$ 平方米；B5-8B地块服务配套设施建筑面积 $\leq 7400$ 平方米；B6-7B地块服务配套设施建筑面积 $\leq 650$ 平方米，结合上海外滩观光隧道出入口布局；B6-8B地块服务配套设施建筑面积 $\leq 6600$ 平方米；X0-10B地块应设置1处占地面积不小于1280平方米的综合交通枢纽，服务配套设施建筑面积 $\leq 2900$ 平方米，宜沿富城路、国际会议中心前滨江空间布局。

**引导性管控要求**

|    |  |   |  |   |   |
|----|--|---|--|---|---|
| 图例 | <b>基本图例</b>  | <b>交通空间</b>   | <b>板下空间</b>  | <b>功能业态</b>   | <b>增补图例</b>   |
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>规划范围线</li> <li>红线</li> <li>蓝线</li> <li>道路中心线</li> <li>地块边界</li> <li>尺寸标注</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>公共垂直交通 (可变)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>板下空间可建设范围 (可变)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>7000m<sup>2</sup> 板下文商旅展配套设施空间范围及面积 (可变)</li> <li>3000m<sup>2</sup> 板下其他配套设施空间范围 (可变)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>浮动地坪范围 (可变)</li> </ul> |

上海市浦东新区小陆家嘴商务单元更新提升规划暨LJZ-01单元控制性详细规划  
附加图则 (板下空间控制图则)

经上海市规划委员会\_\_\_\_年\_\_月\_\_日会议审议通过，  
上海市人民政府 沪府规划〔\_\_\_\_〕\_\_\_\_号文批准。  
(市政府城乡规划审批专用章)  
签发日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

设计单位 上海市浦东新区规划设计研究院  
证书编号：自资规甲字21310057  
组织编制单位 上海市规划和自然资源局、浦东新区人民政府

LJZ-01单元附加图则 (板下空间控制图则)