



上海市静安区单元规划

(含重点公共基础设施专项规划)

草案公示稿

上海市规划和自然资源局
上海市静安区人民政府
2020年6月



迈向卓越的国际城区

**STRIVING FOR
THE EXCELLENT
INTERNATIONAL**

A stylized, light blue map of a city area. A prominent river flows from the top left, curves around the right side, and then flows back towards the bottom left. On the left side of the river, there is a grid-like pattern representing city blocks. The text "CITY CENTRAL" is overlaid in the center of the image.

CITY CENTRAL

前言

静安区，因千年古刹静安寺而得名，在上海的发展历史上，已写下浓墨重彩的篇章。这里有悠久深厚的文化底蕴，上海母亲河苏州河从区内穿流而过，区内历史文化遗存琳琅满目，荟萃海派文化、石库门文化、红色文化、工业文化等多元文化；这里有高度发达的商贸经济、楼宇经济，有上海最繁华的商业街南京西路，有“金三角”、“金五星”、“大中里”等精品商圈；这里的科技创新与文化创意产业茁壮发展，市北高新成为上海建设全球创新中心的重要载体之一，环上大地区已发展成为上海影视文创产业发展的重要基地之一，灵石路成为上海电竞等新兴产业发展的先锋地区。

以全球城市核心功能区为对标，以《上海市城市总体规划（2017-2035 年）》（以下简称“上海 2035”）为指引，静安区开启新一轮的单元规划编制。未来的静安，将秉承上海“海纳百川、追求卓越、开明睿智、大气谦和”的城市精神，围绕上海建设“五个中心”、迈向卓越的全球城市和具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市的目标，全力落实《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，全面贯彻新发展理念，打响“四大品牌”，发挥静安区优势特点，实现高质量发展、高品质生活，成为“中心城区新标杆、上海发展新亮点”。

2035 年的静安，将更具核心竞争力。持续提升服务能级，着力构筑战略优势；进一步集聚创新人才，集聚重点产业与前沿产业，瞄准最高标准、最高水平，打造国际一流营商环境，为企业与人才提供最优质的服务，成为全球投资、贸易、创业的最佳目的地之一。

2035 年的静安，将成为更具品质的现代化、国际化城区。在创造品质生活上有新举措，在增进民生福祉上有新突破，持续提升市民居住环境与品质，提供更加优质的体育、医疗、养老、教育、公共交通等服务，让所有工作生活在静安的人们都能不断提升获得感、幸福感、安全感，成为最具吸引力的幸福宜居城区之一。

2035 年的静安，将成为更具魅力的人文城区。交融荟萃多元文化，建设更加丰富多元的博物馆、图书馆、演出场馆、美术馆等文化设施，成为上海国际文化交流的重要承载区；活化利用历史文化遗产，保护历史文化风貌，塑造更具魅力的文化街道，让历史与文化在这里成为生活的一部分。

2035 年的静安，将成为更加生态的低碳城区。以滨水空间作为亮点，水绿交融，建设最具魅力的滨水区；增加地区公园、社区公园、口袋公园，开放商区、园区、社区，让市民能够感受更多的绿色，品味更多自然的气息。

愿我们心手相连、并肩前行，追求卓越，续写静安更加辉煌的美丽篇章！

说明：

本次静安区单元规划草案上承《上海市城市总体规划（2017-2035 年）》要求，向下指导未来控制性详细规划调整与修编，重点体现全区发展战略，突出公共利益和公共资源，是统筹协调生态空间、公益性设施和文化风貌等底线型内容，强化空间引导和落地管控的管理平台。

本文件为单元规划草案公示文件，最终规划内容以公布文件为准。

目录

Contents

第一章 总则

General Principles

- 1 规划范围和依据 10
- 2 编制重点 13

第二章 总体发展战略

Overall Development Strategy

- 1 发展目标与战略 18
- 2 发展规模与开发容量 21
- 3 空间结构与用地布局 23
- 4 空间管制 30
- 5 城市设计 37

第三章 重大专项统筹

Major Projects Co-ordination

- 1 住房保障 44
- 2 公共服务设施 47
- 3 公共空间 51
- 4 综合交通 54
- 5 环境保护 57

第四章 单元图则

Unit Graph

- 1 单元划分 60
- 2 图则内容说明 62

第五章 实施保障

Implementation Security

- 1 保障机制 66
- 2 年度监测 67

第一章 总则

GENERAL PRINCIPLES

- 1 规划范围和依据
- 2 编制重点



1 规划范围和依据

1.1 规划范围

规划范围以静安区行政区为边界，与六个区相邻，东与黄浦区、虹口区、宝山区为邻；西与长宁区、普陀区、宝山区交界；南邻长乐路，与徐汇区衔接；北与宝山区接壤，规划总面积 36.77 平方公里。

规划范围内辖江宁路街道、静安寺街道、南京西路街道、曹家渡街道、石门二路街道、天目西路街道、北站街道、宝山路街道、芷江西路街道、共和新路街道、大宁路街道、彭浦新村街道、临汾路街道、彭浦镇，共 13 个街道、1 个镇。

1.2 规划依据

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) 《上海市城乡规划条例》（2018 年修正）
- (4) 《上海市历史文化风貌区和优秀建筑保护条例》（2019 年修正）
- (5) 《上海市城市更新实施办法》（2015 年）
- (6) 《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）
- (7) 《上海市控制性详细规划技术准则》（2016 年修订）
- (8) 《上海市 15 分钟社区生活圈规划导则（试行）》（2016 年）
- (9) 国家颁布的其他法律法规、规范、技术标准

相关规划成果及政府文件

- (1) 《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（2019 年）
- (2) 《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）
- (3) 《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）〉的意见》（2018 年）
- (4) 《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》（2019 年）
- (5) 《上海市城市总体规划（2017-2035 年）》（2017 年）
- (6) 《中心城浦西黄浦区、静安区等 7 个行政区河道蓝线专项规划》（2017 年）
- (7) 《关于落实“上海 2035”，进一步加强四条控制线实施管理的若干意见》（2018 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) 《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》（2017 年）
- (10) 其他相关规划成果及政府文件

1.3 规划期限

本次规划期限为 2019-2035 年，近期为 2025 年。

1.4 规划效力

本规划是下位规划的法定依据。

本规划一经批准应当作为本区控制性详细规划和专项规划（控详深度）等下位规划编制和修改的依据。下位规划应当落实单元规划明确的总体发展战略和重大专项统筹内容，并在分单元图则的指导下进行深化。下位规划应当优先保障公共空间和公益性设施的落地，在满足配置标准的前提下，可对具体用地布局和实施方案进行深化。



图 1-1 规划范围图

2 编制重点

“上海 2035”提出，中心城区应着力提升全球城市的功能能级，积极推进有机更新，增加公共绿地、公共空间，提升公共服务水平、地区就业水平，以及城市空间品质；分区指引中提出，静安区是上海国际化程度较高的地区，作为中央活动区的重要组成部分，既是中心城区品质特色的标杆，也是全球城市核心功能的发展实践区。依据“上海 2035”及分区指引的发展要求，静安区单元规划编制重点包括以下四个方面：明确发展职责和目标、凸显全球城市核心功能发展实践区的引领作用、突出文化内涵与魅力、提升公共服务和公共空间品质。

2.1 明确发展职责和目标

树立创新、协调、绿色、开放、共享的城市发展理念，对标上海建设卓越全球城市的目标愿景，按照建设国际化程度更高、综合竞争力更优、群众获得感更强的要求，以全球城市核心功能的发展实践区为目标，努力提升国际影响力、提升城区创新引擎能级。



2.2 凸显全球城市核心功能发展实践区的引领作用

作为全球城市核心功能的发展实践区，静安区应进一步提升发展能级。结合全球经济发展新趋势，立足静安区产业发展新动态，针对静安区不同地区的空间环境特色，挖掘适合新兴产业发展的空间资源，营造促进产业人才集聚的生活办公环境，突出商业商务、创新创业多元融合的产业发展特征，为静安区的动能升级和经济可持续发展提供支撑。



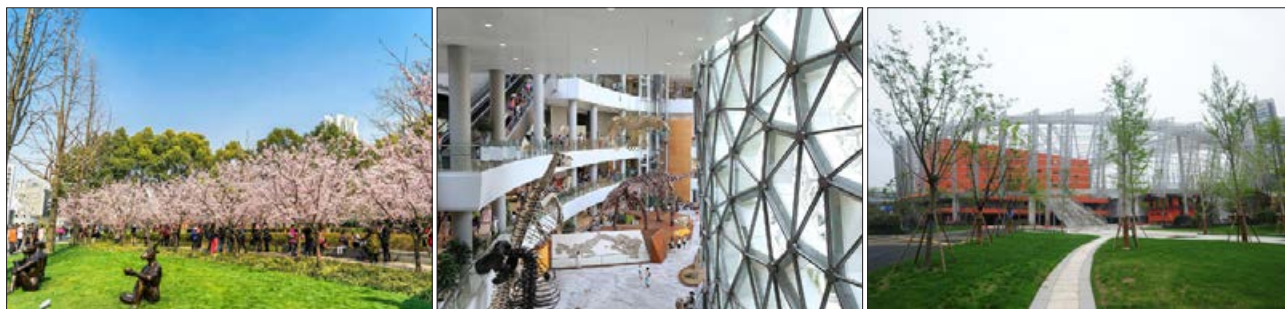
2.3 突出文化内涵与魅力

传承与开发静安丰富的文化资源，打响“静安文化”品牌，对标一流全球城市的最高水准，打造国际文化大都市核心区；挖掘静安的苏州河、石库门里弄住宅、工业遗存、历史公园等文化资源，打造文化名片地区，展现“国际静安”的文化魅力；培育发展影视、演艺等文创产业，创建上海文创产业的引领高地。



2.4 提升公共服务和公共空间品质

全面落实以人为本的发展理念，从人的需求出发，增强居民的获得感、幸福感。优化提升公共服务设施，建设均衡、优质、完善的公共服务设施体系；提升城区公共空间品质与风貌特色，塑造更加优美宜人的空间环境；提升商业办公环境品质与居住生活品质，建设高品位的商业商务区、高品质的生活居住区；打造中心城区公共空间最精致、城区环境更美丽、公共服务品质最高端的地区，为每一位在静安区内工作、居住、消费的人提供高品质的都市生活。



第二章 总体发展战略

OVERALL DEVELOPMENT STRATEGY

- 1 发展目标与战略
- 2 发展规模与开发容量
- 3 空间结构与用地布局
- 4 空间管制
- 5 城市设计



1 发展目标与战略

1.1 目标定位

按照“上海 2035”建设卓越全球城市的目标任务，明确静安区发展目标：规划将静安建设成为全球城市核心功能的发展实践区，国际文化大都市的重要展示区，具有国际竞争力的现代化国际城区，着力显现静安品质。坚持静安“一轴三带”的总体发展战略，建设创新创业的活力城区、均衡均质的和谐城区、精品精致的美丽城区、开明开放的国际城区、宜居宜业的幸福城区，成为“中心城区新标杆、上海发展新亮点”。

1.2 发展战略

规划形成“动能升级、文化引领、品质提升”三大发展战略。

(1) 动能升级，建成全球城市核心功能的发展实践区

以国际视野与国际标准，加快建设实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的产业体系，全面提升静安区的影响力和竞争力；彰显“最国际、最上海”的发展特色，瞄准国际最高标准，加快“国际静安”建设。

对标国际，建设世界级商区。以南京西路、苏河湾为核心空间载体，融合发展高端商务商业、金融、专业服务业、文化创意、休闲娱乐等功能，塑造活力、人文、低碳街区；构建完整商业生态系统，打造国际一流营商环境，成为全球服务商重要集聚区、国际消费城市示范区、国际知名的时尚消费地标和新品首发高地。

瞄准创新前沿，建设全球科创中心重要承载区。促进文化和科技深度融合，全面提升文化科技创新能力。聚焦发展大数据、云计算、人工智能、影视文创和电竞游戏等新兴产业；发挥市北高新国家新型工业化示范基地（大数据）、上海市大数据产业基地、上海市云计算产业基地、环上大影视产业集聚区的引领作用，激发产业发展新动能；鼓励植入嵌入式创新空间，集聚创新元素；面向创新人才与企业，以全球视野、国际标准，塑造创新环境。

(2) 文化引领，建成国际文化大都市的重要展示区

立足将上海建成国际文化大都市的战略目标，对标纽约、伦敦、巴黎、东京等国际文化大都市，率先建成国际文化大都市的重要展示区。

深入挖掘文化资源，彰显“国际静安”魅力，突出静安作为上海文化魅力的展示窗口。以“传承活化历史文化遗产，保持城市年轮，升级城市功能”的理念，将文化保护与现代城市功能发展融合，促进城市“有机生长”。活化利用历史建筑，形成“活态博物馆”；营造独具特色的主题文化街区，集中展现城区魅力。

发展能级领先的文化创意产业，突出文化与科技的融合创新，转变文化发展方式，推动文化事业和文化产业更好更快发展。打造影视、演艺、电竞游戏等优势产业集群。提升环上大影视电竞产业集聚区，让静安成为上海建设全球影视创制中心的核心基地；提升江宁路－环上戏地区，发展成

为亚洲演艺之都的核心集聚区；拓展壮大以灵石路为重点的电玩游戏产业集群，让静安成为上海建设“全球电竞之都”的重要承载区。

建成现代公共文化服务体系，重点增加博物馆、演出场馆、美术馆和图书馆等公共文化设施，率先实现“博物馆城区”、“演艺城区”建设。形成丰富多彩的国际文化交流合作，不断提升区域文化软实力和国际影响力。

(3) 品质提升，建设高品质生活的现代化国际城区

塑造有温度的社区，提升文教体卫、养老等设施服务标准，率先实现“15 分钟社区生活圈”。

建设有活力的园区，推进工业用地转型更新与城市更新，提高园区经济密度与环境品质；提升南京西路、苏河湾、中环两翼地区服务品质。

生态绿地提质增量，提高居民感知度、获得感。以滨水绿地为亮点，塑造“丰”字形生态骨架；完善公园广场等开放空间体系，提升开放空间品质，实现全区 400 平方米以上公园广场 5 分钟步行可达。

提升公共交通和慢行环境，建设低碳城区。贯通南北交通廊道；增加次支路和公共通道，重点提升中环两翼地区路网密度，塑造尺度宜人的街区，全区全路网密度达到 8.5 公里/平方公里；增加轨交线路与站点，轨交站点 600 米覆盖率达到 66.5%；建设慢行网络，规划骨干绿道 76 公里、林荫道 27 公里。

1.3 综合发展指标

围绕发展目标，建立 49 项引导管控指标，涵盖发展规模、公共服务与历史文化、综合交通、生态低碳安全、城市经济 5 个方面；其中约束性指标 32 项，包括发展规模指标 1 项，为建设用地总规模；服务设施与历史文化指标 17 项，体现历史文化、公园绿地、公共服务等公益性保障要求；综合交通指标 2 项，体现道路交通与轨道交通的规划要求；生态低碳安全指标 12 项，体现对生态安全底线保障要求。

表 2-1 综合发展指标表

指标类别	序号	指标项	单位	规划目标	类型
发展规模	1	常住人口规模 *	万人	108	预期性
	2	建设用地总规模 *	平方公里	36.26	约束性
	3	劳动年龄段人口大专及以上学历比例	%	≥ 60	预期性
	4	60 岁以上人口占全区常住人口比例	%	35	预期性
服务设施和历史文化	5	历史文化风貌区面积	平方公里	≥ 2.36	约束性
	6	风貌保护街坊面积	平方公里	≥ 1.98	约束性
	7	风貌保护街巷（道路）	条	≥ 24	约束性
	8	风貌保护河道	条	≥ 2	约束性
	9	保护建筑数量（登记不可移动文物和优秀历史建筑）	处	≥ 159	约束性
	10	住宅用地面积 *	平方公里	13.6	预期性
	11	新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例	%	≥ 20	约束性
	12	新增住房中，中小套型占比	%	≥ 70	约束性
	13	保障性住房套数占全区住房总套数的比例	%	≥ 10	约束性
	14	文教体卫、养老等社区公共服务设施 15 分钟步行可达覆盖率	%	≥ 95	约束性
	15	除高中、义务教育学校外的普通高等学校和职业教育机构数量（含文化交流中心、职业教育中心、开放大学、成人教育）	个	≥ 14	预期性

上海市静安区单元规划（含重点公共基础设施专项规划）

服务设施 和历史文化	16	本区新增住宅适老性达标率	%	100	约束性
	17	每 10 万人博物馆、图书馆、演出场馆、美术馆或画廊数量	处	2.5	约束性
				4	
				3	
	18	每万名老年人休闲福利及学习机构数量	处	≥ 28	约束性
	19	具有全球影响的国际文化节庆和体育赛事数量	个	≥ 10	预期性
	20	市民对社区文化活动满意度	%	≥ 95	预期性
	21	市民对城市风貌景观的满意度	%	≥ 95	预期性
	22	骨干绿道长度 *	公里	76	约束性
	23	生态、生活岸线占比 *	%	95	约束性
	24	区内所有河道两侧公共空间贯通率	%	100	约束性
综合交通	25	400 平方米以上的公园和广场的 5 分钟步行可达覆盖率 *	%	100	约束性
	26	人均公园绿地面积 *	平方米 / 人	6.6 (含开放附属绿地)	约束性
	27	全路网密度	公里 / 平方公里	10.1 (CAZ)	约束性
	28	中心城轨交线网密度	公里 / 平方公里	8.5 (全区)	
	29	绿色出行占全方式出行比例	%	1.3	约束性
	30	公共交通占全方式出行比例	%	85	预期性
	31	个体机动化交通出行比例	%	50	预期性
生态低碳 安全	32	生态空间面积 *	平方公里	18	预期性
	33	河湖水面率 *	%	≥ 1.97	约束性
	34	水功能区达标率	%	100	约束性
	35	职住平衡指数 *		95	约束性
	36	轨交站点 600 米覆盖用地覆盖率	%	66.5	预期性
	37	应急避难场所人均避难面积 *	平方米	≥ 1.5	约束性
	38	新建轨道交通、市政设施地下化比例	%	100	约束性
	39	满足消防相应时间	分钟	≤ 5	约束性
	40	满足院前紧急呼救响应时间	分钟	≤ 8	约束性
	41	符合条件实施装配式建筑覆盖率	%	100	约束性
	42	新建建筑的绿色建筑达标率（重点地区公共建筑按绿建二星以上标准，其他建筑按绿建一星以上标准）	%	100	约束性
	43	年径流总量控制率	%	70	约束性
	44	区域除涝设计重现期		20 年一遇	约束性
		排水系统设计重现期		5 年一遇	
		内涝防治设计重现期		100 年一遇	
城市经济	45	单位国内生产总值（GDP）建设土地使用面积	亿元 / 公顷	≤ 4.2	预期性
	46	金融业增加值占全区地区生产总值比例	%	≥ 25	预期性
	47	全社会研发经费支出占全区地区生产总值的比例	%	≥ 6	预期性
	48	跨国公司研发总部入驻数量	个	≥ 20	预期性
	49	跨国公司亚太区总部入驻数量	个	≥ 20	预期性

标 * 的指标为“上海 2035”分区指引内指标，各区按分区指引相关要求执行。

2 发展规模与开发容量

2.1 人口规模

贯彻“上海 2035”中控制中心城区人口规模要求，规划静安区常住人口规模 108 万左右。

以高品质环境和服务配套引导人口结构优化，加快建设人才高地，吸引青年人才、创新型人才、国际人才。

推动城市更新，有序调节人口布局。对人口密度较高的街镇进行适当疏解，提升居住品质与环境。

2.2 用地规模与结构

全区用地面积 36.77 平方公里，规划建设用地面积 36.26 平方公里，河道水域面积 0.51 平方公里。

调整城区土地利用结构，保障城区空间环境品质；加强土地集约复合利用、提升土地利用效率。严格落实底线管控要求，大幅增加公园绿地；适量增加公共服务设施、道路交通用地，引导公共服务设施进行复合设置；适量调整商业办公与住宅用地，提高开发强度；转化提升工业仓储用地，提高经济密度；鼓励交通设施、市政设施采取地下化、复合化建设，腾让地面空间。

表 2-2 规划用地结构表

用地名称		用地代码	本次单元规划面积（公顷）	本次规划占比（%）
其中	居住用地	R	1570.7	43.3%
	住宅组团用地	Rr	1360.4	37.5%
	社区级公共服务设施用地	Rc	45.9	1.3%
	基础教育设施用地	Rs	164.4	4.5%
公共设施用地		C	638.4	17.6%
其中	行政办公用地	C1	23.5	0.6%
	商业服务业用地	C2	192.5	5.3%
	文化用地	C3	38.5	1.1%
	体育用地	C4	15.5	0.4%
	医疗卫生用地	C5	37.3	1.0%
	教育科研设计用地	C6	97.5	2.7%
	文物古迹用地	C7	0.1	0.0%
	商务办公用地	C8	227.5	6.3%
	其他公共设施用地	C9	6.1	0.2%
工业、仓储物流用地		M/W	90.2	2.5%
对外交通用地		T	23.3	0.6%
道路广场用地		S	770.6	21.3%
市政设施用地		U	33.4	0.9%
绿地		G	468.4	12.9%
特殊用地		D	24.7	0.7%
城市发展备建用地		X	6.3	0.2%
总计			3626.0	100.0%

2.3 开发容量

大幅增加公共服务设施规模，提高服务品质，增加文化、养老、基础教育、体育等设施建筑规模，鼓励公共服务设施的混合布局。

按照人口规模合理规划住宅开发容量，提升人均住宅建筑面积标准；优化住宅结构，提高租赁性住房、保障性住房、中小套型住房规模比例。

结合总体功能结构，优化商业办公设施空间布局，提高高品质商业办公设施建筑规模比重，突出静安区商贸服务业发展优势与特征；合理引导工业功能向科技研发、商业办公功能转化，提升土地利用效率，增加高品质创新空间。

优化调整开发容量空间布局，引导居住、就业、公共服务设施等功能向 TOD 街坊集中，适量提高 TOD 街坊内建筑开发容量。

3 空间结构与用地布局

3.1 空间结构

贯彻“一轴三带”空间结构

以南京西路、苏河湾、中环两翼作为功能集聚发展的重要依托，以南北高架作为空间联动发展的主要脉络，形成“一轴三带”的空间结构。

南京西路两侧高端商务商业集聚带：主动用好上海东西发展主轴中心节点的优势，凸显“国际化、高端化、品质化”特征，发展以高端商业商务为代表的产业体系，建设现代化都市生活区，打造上海现代化国际化大都市最具标志性的区域。

苏州河两岸人文休闲创业集聚带：主动发挥上海沿江沿河开发重要作用，凸显“水脉、文脉、绿脉、人脉”特征，全面提升苏州河两岸商务商业功能和城区面貌形象，打造上海中心城区的新地标。

中环两翼产城融合发展集聚带：主动承接中环“黄金走廊”功能，凸显“创新创业、产城融合”特征，推动产业园区、商业街区、大学校区、居住社区联动发展，打造上海宜居宜业的示范区域。

南北复合发展轴：依托南北高架形成静安区南北复合发展轴，发挥其交通连接功能、资源联动功能、产业互补功能、文化融合功能与品质协调功能。

构建“丰”字形生态结构

以滨水空间为亮点，水绿融合，塑造“苏州河绿廊”、“广中路绿廊”、“走马塘绿廊”与“彭越浦绿廊”四条生态廊道，形成“丰”字形生态骨架。

苏州河绿廊：贯通滨河绿道，结合文化遗产布局节点公园，提升开放空间品质，塑造凸显文化魅力的世界级滨水空间。

广中路绿廊：依托大宁公园与广中路绿带，提升公园绿地的功能、品质，承载公共活动，塑造具有生活活力的生态廊道。

走马塘绿廊：建设沿走马塘公园绿地，增设文化、体育、创新功能，加强两侧的慢行联系，跨走马塘的融合发展，塑造中环以北的高生态价值与创新活力的走廊。

彭越浦绿廊：落实“上海 2035”生态绿楔格局，拓宽、贯通彭越浦生态绿廊，串联公共中心，发挥生态链接、文化融合的作用。

完善三级中心体系

规划形成“城市主中心（中央活动区）—地区中心—社区中心”三级中心体系。

城市主中心（CAZ 中央活动区）：塑造提升南京西路、苏河湾城市主中心，增强辐射带动作用，发展高端商务商业、文化娱乐、创新创业、旅游观光等功能，塑造功能复合具有活力的城市主中心。

地区中心：规划两处地区中心，为大宁地区中心与市北地区中心。提升大宁地区中心，增设市北地区中心，增加高等级文化、体育、商业休闲设施，进一步升级北部地区公共服务能级与辐射影响力；

提高路网密度，加密轨道交通，优化慢行环境，加强地区中心与周边地区的功能与交通关联。

社区中心：加强社区中心建设，引导功能混合布局，提升社区活力。

表 2-3 静安区三级中心体系

层级体系	地区	主要职能
第一层级（城市主中心）	南京西路 苏河湾	金融、商务、商业、文化、休闲、旅游等功能高度融合，既链接全球网络，又服务整个市域
第三层级（地区中心）	大宁地区中心、 市北地区中心	公共服务、创新发展功能
第四层级（社区中心）	社区中心	引导功能混合布局，提升社区活力

优化五大功能板块

结合“上海 2035”空间结构及静安区空间特征，将全区划分为五个功能片区，包括三大功能集聚带、两大生活片区。

南京西路片区，为南京西路功能带所在静安南部地区，包括江宁路－新闻路－石门二路－北京西路以南、以西地区；增强人文品质、促进会商旅文联动融合发展，打造世界级中央活动区。

苏河两岸片区，北至铁路沿线，南至新闻路（石门二路以西）－北京西路（石门二路以东），东至罗浮路－河南北路，西至苏州河－安远路－江宁路；发挥人文休闲特质，提升滨水空间魅力，打造苏州河两岸融合发展的滨水示范区。

中环两翼片区，北至走马塘，南至灵石路－广中西路－汶水路，东至俞泾浦，西至彭越浦－沪太支路－姜家桥；凸显“创新创业、产城融合”特质，促进科创文创联袂发展，打造科创文创活力集聚区。

北部生活片区，主要包括彭浦新村、临汾路街道、大宁路街道北部地区、彭浦镇北部地区；增补公共设施，增加生态空间，塑造生态宜居社区。

中部生活片区，南至铁路沿线，北至灵石路－广中西路－汶水路，包括芷江西路、宝山路、天目西路、共和新路街道、大宁路街道南部地区、彭浦镇南部地区；提升公共空间、公共服务与居住品质，塑造环境宜人、充满活力的品质社区。

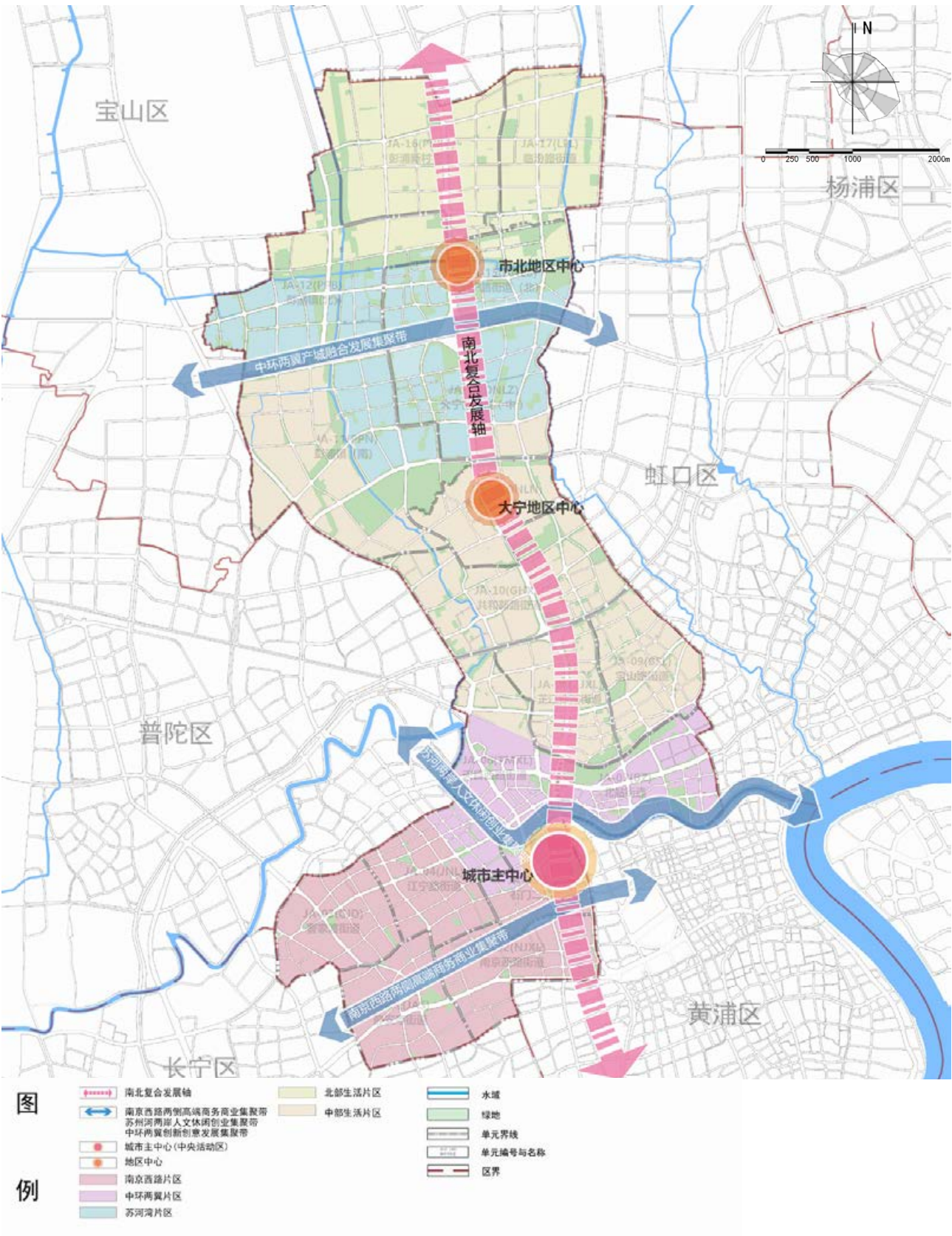


图 2-1 空间结构规划图

图 2-2 中心体系规划图



图 2-3 生态结构规划图

3.2 规划用地布局

结合功能空间结构，优化土地利用布局；强调功能混合，优化职住平衡；合理提升土地开发强度，集约节约利用土地，提升土地利用效率；释放公共空间，构建连贯的生态网络，提升环境品质。

（1）居住用地：结合 TOD 街坊与就业设施，优化居住用地布局；控制静安区南部新增居住用地规模；适量增加中环两翼地区新增住房及租赁性住房，推动中环两翼地区向科创城区转型发展；推进二级以下旧里更新改造及老旧住区的更新改造。

（2）公共设施用地：增加公共服务设施用地，引导公共服务设施混合布局；重点增加中环两翼、苏河湾等地区的公共服务设施用地；结合历史文化遗产保护，增加具有风貌特色的高等级文化设施。优化商业商务设施用地布局，引导商业商务设施用地在南京西路、苏河湾地区集中布局；结合工业用地更新，在中环两翼地区增加商业商务设施用地，推进产城融合发展；适量增加北部、中部社区商业商务设施用地，优化职住关系，提升社区活力。

（3）工业仓储用地：加快工业用地转型，降低工业用地占比，合理引导工业用地向公共服务设施、公园绿地、商业办公科研用地转化；适度保留中环两翼地区发展基础较好，符合未来产业发展导向的工业用地。

（4）道路广场及对外交通设施用地：合理增加道路广场用地，提高次支路网密度，重点提升中环两翼地区路网密度。优化调整对外交通设施用地，引导集约利用；合理引导南何支线、北郊站、上海火车站车辆段更新改造；落实上位规划，布局市域轨道。

（5）绿地：提升公园绿地规模，形成点、线、面结合构建的生态绿网；以苏州河、彭越浦、走马塘、西泗塘等滨水空间为亮点，塑造滨水绿带，突出“丰”字形生态骨架；提升慢行环境，增加线型沿路绿带；挖潜可更新用地，增加社区公园、口袋公园，结合主要道路，增加沿路绿带。

（6）市政设施用地：优化市政设施布局，合理引导市政设施用地复合利用。

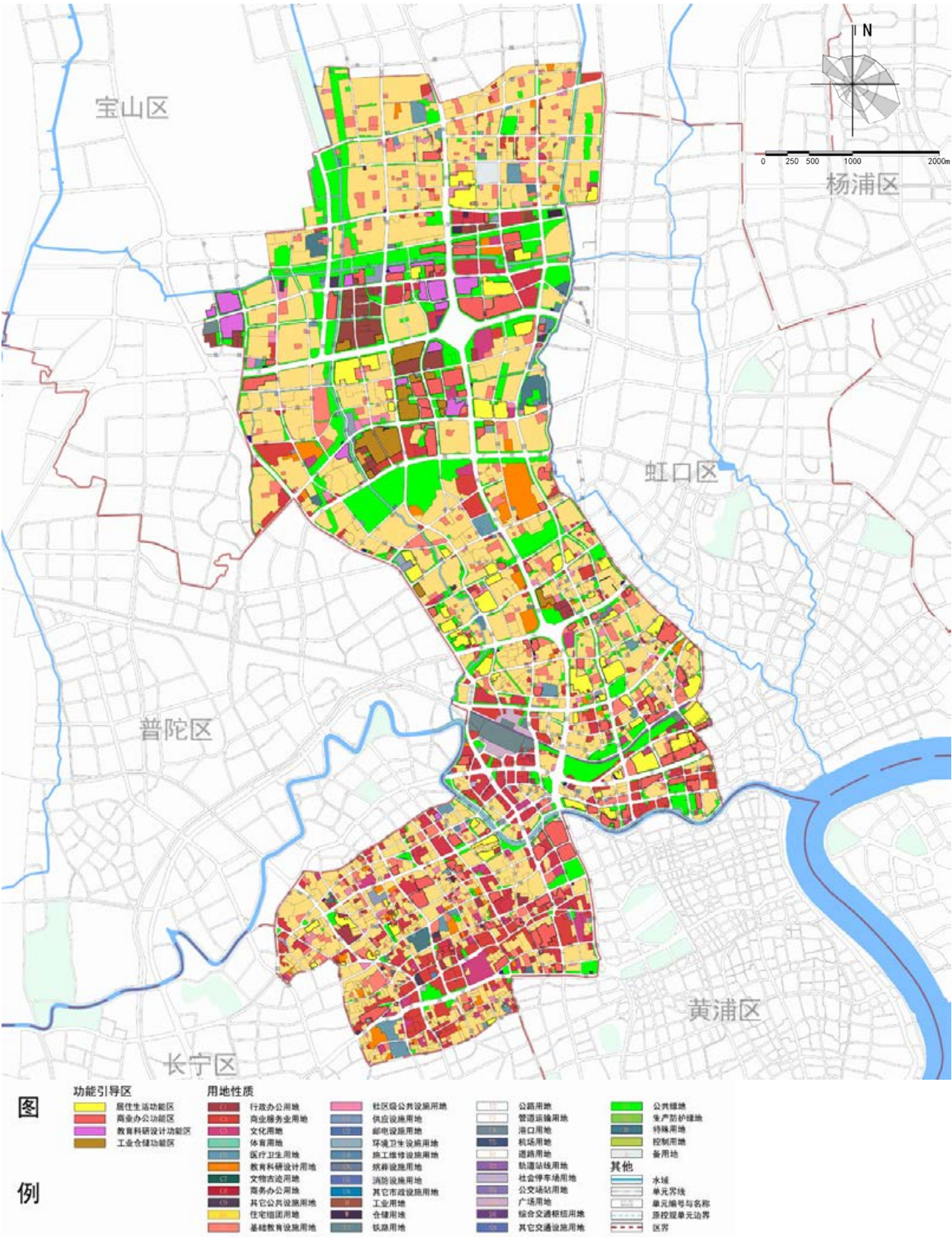


图 2-4 用地规划图

4 空间管制

4.1 底线控制

4.1.1 生态空间保护

规划将重要的公园绿地、水系等结构性生态空间作为四类生态空间进行严格保护，规划全区四类生态空间面积约 2.4 平方公里。

保护完善骨干河道、支级河道，整理修复河道水体，提高水体水质等级；贯通河道两侧公共空间，优化河道岸线功能环境；在大中型公园绿地适量增加生态游憩水面，规划全区河湖水面率不低于 1.97%。规划河道共 12 条，其中主干河道 6 条，包括苏州河、彭越浦、西泗塘、走马塘、东茭泾、俞泾浦；支级河道 6 条，包括夏长浦、徐家宅河、中扬湖河、蚂蚁浜、先锋河、江场河。

表 2-4 河道规划控制表

河道名称	河道等级	河口宽度（米）	陆域控制宽度（米）
苏州河	主干河道	不小于现状宽度	30×2
彭越浦		20-26	(6-10) ×2
西泗塘		30	6×2
走马塘		24	10×2
东茭泾		26	10×2
俞泾浦		30	6×2
夏长浦	支级河道	13-15	6×2
徐家宅河		14	6×2
中扬湖		15	6×2
先锋河		18	6×2
江场河		10	6×2
蚂蚁浜		6-13.5	6×2

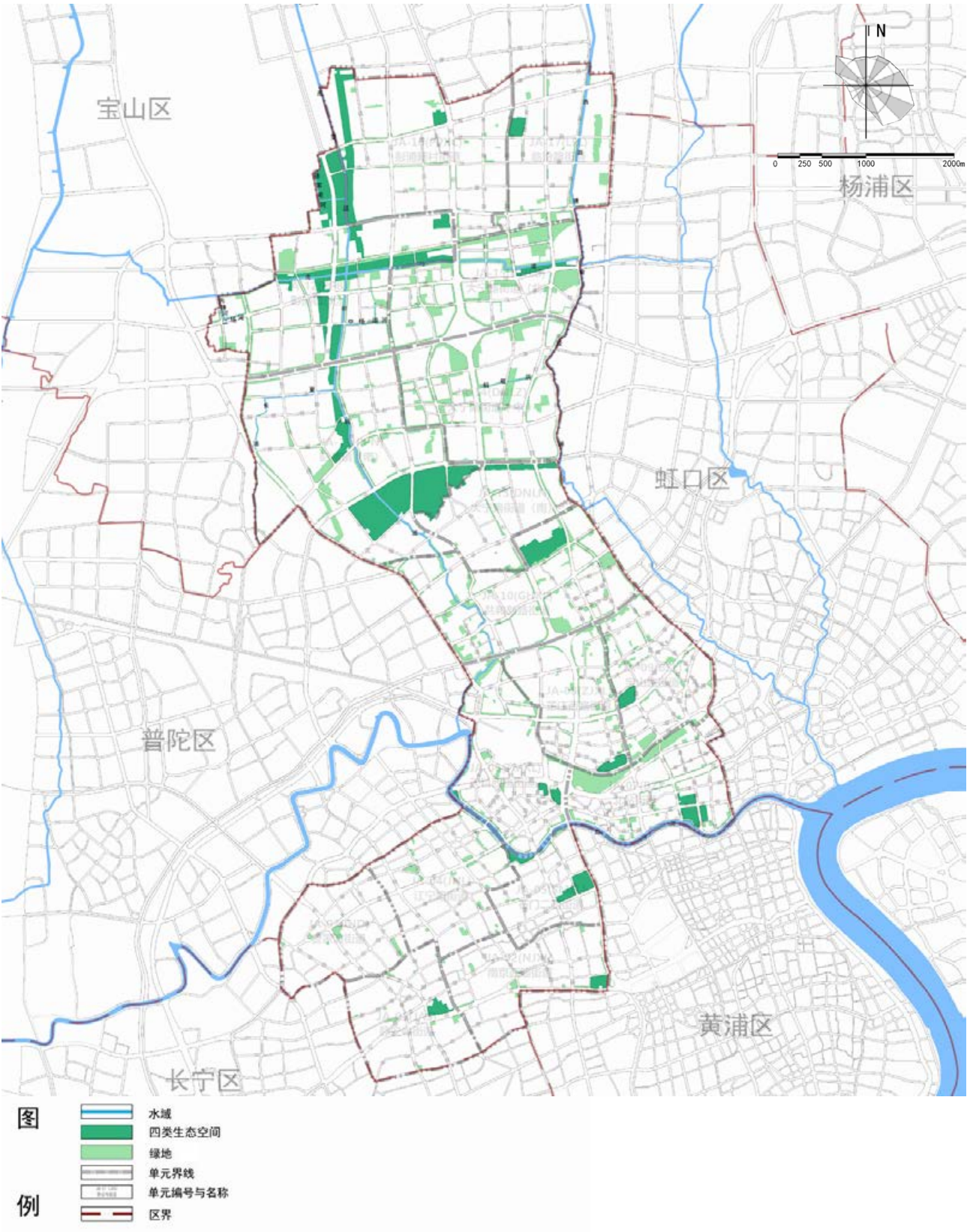


图 2-5 生态空间规划图

4.1.2 文化保护控制线

严格落实“上海 2035”对保护文化战略资源的整体目标，针对历史文化遗产、自然文化景观和公共文化服务设施集聚区，逐级分类划定文化保护控制线。

历史文化遗产保护控制线：面积 4.34 平方公里，包括 3 处历史文化风貌区、58 处文物保护单位、159 处优秀历史建筑、44 处风貌街坊，线内实施最严格的文化保护制度。

自然文化景观保护控制线：面积 3.3 公顷，包括 1 处静安公园，需保护公园及周边景观风貌、生态系统和场所特征。

公共文化服务保护控制线：将静安区内市区级公共文化设施较为集聚、对城市文化发展具有重要作用的区域划定为公共文化服务设施保护控制线，确保控制线内以公共文化服务为主导功能，不得降低文体功能空间规模的占比下限。活化利用历史建筑，合理引导周边开发，塑造具有文化魅力的城市风貌，50 年以上历史建筑不得擅自拆除。

文化保护控制线内规划建设需满足《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》、《上海市文物保护条例》、《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》等相关规定。

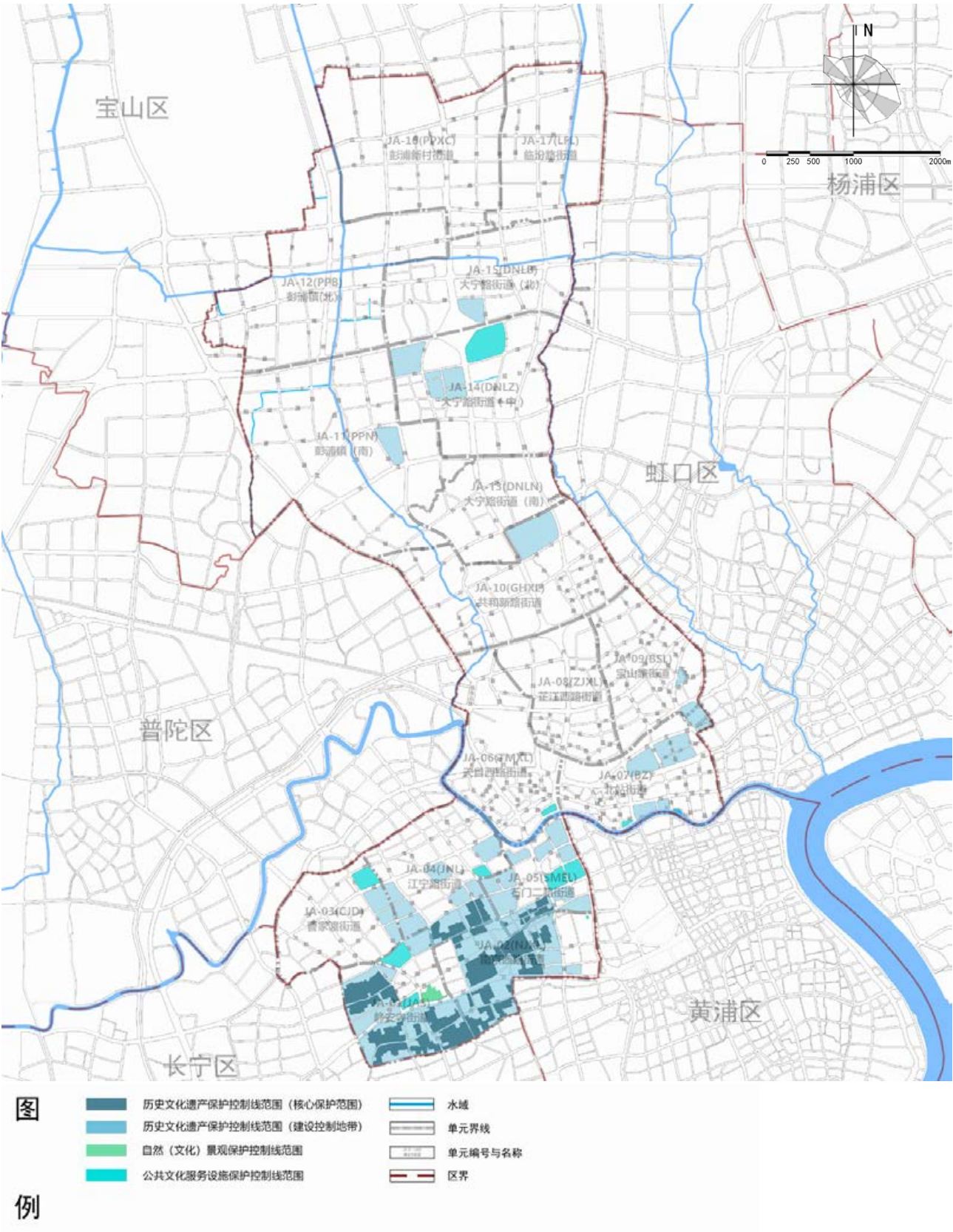


图 2-6 文化保护控制线规划图

4.2 特定政策区

本次单元规划静安区的特定政策区包括CAZ中央活动区、中环两翼创新创业集聚区、地区中心等。

4.2.1 CAZ 中央活动区

划定静安区CAZ中央活动区11.1平方公里，北至交通路（铁路沿线）—大统路—中华新路，东、西、南至区界。高度融合金融、商务、商业、文化、休闲、旅游等功能，建设苏河湾世界级滨水区。

围绕CAZ中央活动区的目标定位，形成六条空间策略。一、升级商务商业功能，塑造世界级商区，建设“全球服务商”，打造国际一流营商环境。二、植入文化设施，彰显文化魅力，塑造文化活力街区。三、提升休闲体验，塑造24小时活力街区，发展夜间活动区，鼓励特色小店、休闲消费、文化演艺等业态集聚。四、植入楼宇创新空间，塑造创新街区，鼓励设施嵌入式办公空间，培育创新业态。五、提升环境品质，塑造绿色街区，塑造苏州河生态廊道，实现滨水全贯通；挖潜公园绿地，增加立体绿化，提升开放空间品质。六、提升步行体验，建设慢行街区，建立慢行网络，引导低碳出行，塑造具有特色的低碳出行实践区。

4.2.2 中环两翼创新创业集聚区

深化落实“上海2035”中科创集聚区布局，将北至走马塘，南至灵石路—广中西路—汶水路，东至俞泾浦，西至彭越浦—沪太支路—姜家桥范围划定为静安区的创新创业集聚区，面积7.1平方公里。对接上海科创中心建设，重点发展大数据、人工智能、影视文创、电竞等战略新兴产业，凸显“创新创业、产城融合”特征，塑造上海全球科创中心的重要承载区、国际静安新名片。

围绕创新创业集聚区目标定位，形成四项空间发展策略。一、产城融合发展，塑造功能多元的科技文创城区。二、构建公园网，贯通彭越浦等结构性生态空间，增加社区公园、口袋公园，开放园区绿地，塑造花园城区。三、活化利用工业遗存，塑造文化标识；打造文化魅力街道与游线，构建中环地区文化活力环。四、以TOD理念发展，引导绿色出行模式，提升轨交线网密度，增补中运量交通，加密次支路网，构建适宜人行的街道空间。

4.2.3 地区中心

大宁地区中心。北至永和路，南至延长中路，东至共和新路，西至彭越浦路，包括大宁中心广场、大宁国际、大宁久光、大宁公园等多个重要功能节点，将打造为静安区中北部的商业商务和市民休闲活动中心，重点突出文化创意、特色商业、公共服务等功能。

市北地区中心。本次规划新增市北地区中心，规划范围北至场中路，南至汶水路，东至平型关路，西至共和新路，包括壹中心、北郊站地区、彭浦机械厂地区、协信星光广场等。功能导向方面，重点承担创新产业发展、高等级公共服务功能，承载重大活动。走马塘以南，重点承担创新产业发展功能，集聚创新产业与创新服务功能；走马塘以北，结合北郊站改造，塑造公共交通枢纽，重点提升高等级公共服务功能。

为加强地区中心的服务承载能力，主要形成五项空间发展策略。一、结合城市更新与历史保护

建筑设置高等级公共服务设施，承载重大公共活动功能。二、鼓励楼宇及园区功能复合开发改造，增加为创新、就业服务的公共设施。三、提升地区中心轨道交通服务水平，加密次支路网，加强各功能节点间的慢行联系，塑造慢行网络。四、多方式结合，增加公园绿地及公共空间，提升地区中心环境品质，提升街道活力。五、植入嵌入式创新空间，合理控制嵌入式创新办公空间占比。

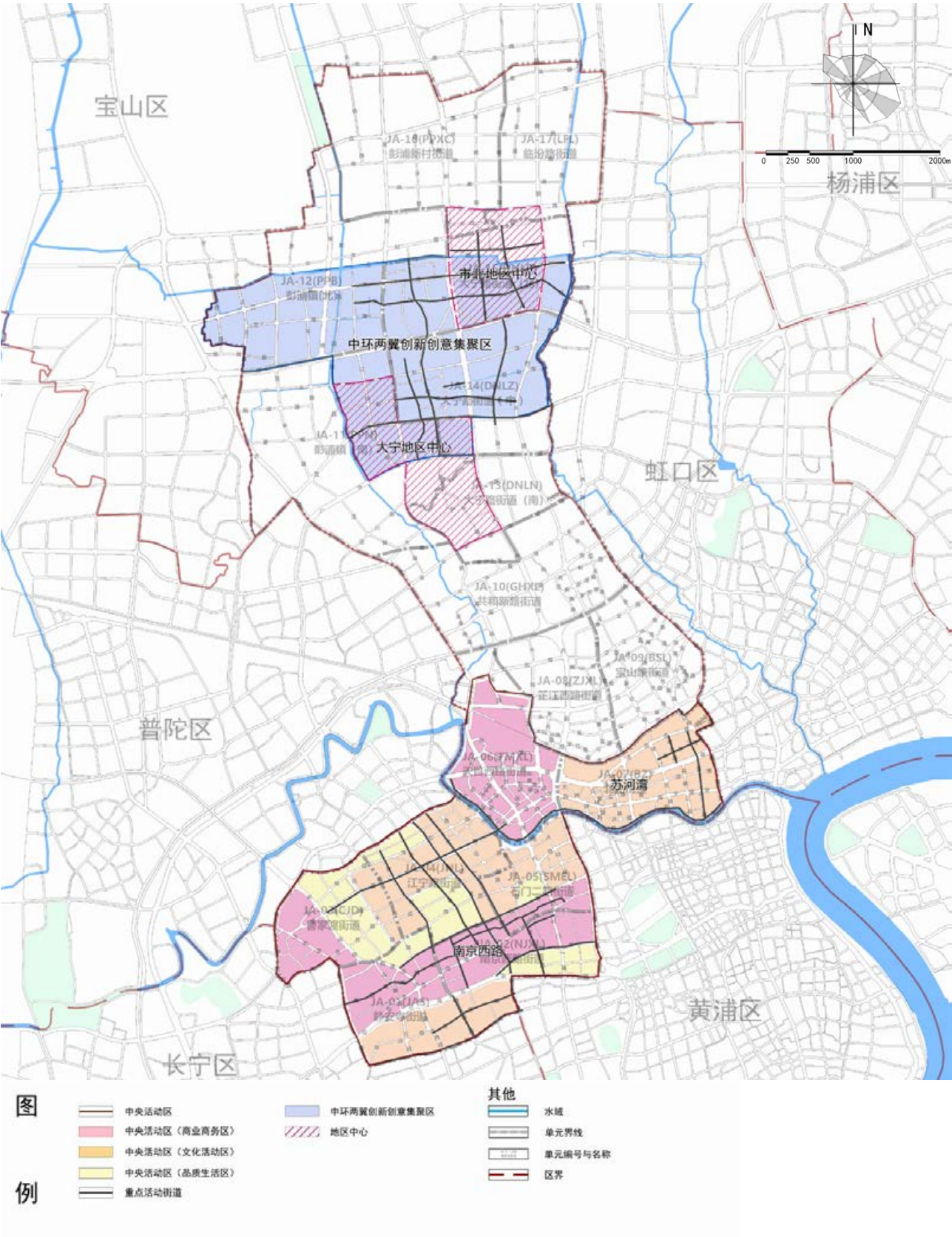


图 2-7 特定政策区规划图

5 城市设计

5.1 空间景观结构

5.1.1 空间尺度管控

依据风貌特征划分为严控地区、重点地区、一般地区三类地区，采取不同空间尺度管控要求。

(1) 严控地区

严控地区范围约 9.1 平方公里，主要指历史文化风貌地区及历史文化要素高度聚集的地区，包含历史风貌保护区、风貌街坊、历史风貌道路和相关历史建筑等。保护历史文化风貌地区传统空间尺度类型和特征，融入城市中心区相对开敞的空间体系；强化此类空间的景观性，对高层建筑在历史文化风貌地区的布局提出管控策略，在总体上控制高层建筑比例。

(2) 重点地区

重点地区范围约 14.8 平方公里，指影响城市空间格局、体现城市特质、展现城市或某一地区空间的形象标识性的地区，包含城市各级中心（城市主中心和地区中心）、重要道路、重要河流和交通枢纽门户地区等。凸显城市中心的空间尺度特征，塑造中心城层面视觉核心，对全市空间形成统领作用。梳理苏州河等滨水空间尺度关系，突出河道开敞性与沿岸起伏变化的空间特征；强化地区中心的空间尺度特征，与城市中心层面空间相互衬托，提高建筑高度的组合层次，形成多个错位分布的簇群；梳理重要道路、河流两侧的空间尺度关系，可结合自然景观分段控制，突出道路与河流作为城市基底脉络的特征。

(3) 一般地区

一般地区范围约 9.3 平方公里，指除严控地区和重点地区之外的其他地区。强化秩序管理和建筑基准高度比例管控。

5.1.2 景观廊道规划

景观廊道包含骨干道路、骨干河道、重要公共活动联系廊道及风貌保护道路。

(1) 骨干道路

骨干道路主要指城市高架及地面结构性道路，包括南北高架、中环高架、内环高架、延安路高架、昌平路、广中西路—广中路等。

构建以高架沿线和地面结构性道路为两个层次的空间轴线骨架体系，完整展现城市整体空间意向；加强城市重要的标志性建筑和景观向轴线集聚，强化轴线作为门户、节点的标识地位；加强对城市轴线两侧的空间形态和环境品质的建设引导，注意快速交通条件下对于视线通廊、建筑尺度的有序性安排；通过建筑高退比、景观界面、天际轮廓线等控制，形成良好景观秩序，展现城市的区段特征。

（2）骨干河道

规划范围内以苏州河及彭越浦—东茆泾为主要水路景观廊道，以西泗塘、走马塘等其他水网沿线为水路次要廊道，共同营造强化城市整体水系空间特征，彰显滨水城市环境特征。

优化滨水沿线的用地功能，大幅增加滨水空间的公共性，大力提升滨水空间的连贯性；提升滨水空间的可达性，建立与地区、地段中心及其他重要空间要素之间的联系；提升滨水空间公共环境品质，提升滨水空间的公共界面的景观品质，展现滨水空间独特风貌。

（3）重要公共活动联系廊道

重要公共活动联系廊道是连接结构性骨干道路，苏州河、彭越浦等骨干河道，南京西路、苏河湾、大宁地区中心等公共活动中心，地区公园，社区中心，社区公园等人流活动高度集聚地区之间的网络化路径。规划范围内以长江西路、灵石路、广中西路、延长中路、昌平路、万荣路、平型关路、长寿路、武宁路、恒丰路、浙江北路、中兴路、延长西路、广延路、平陆路、保德路、临汾路沿线为主要公共活动联系廊道。

管控与引导原则：构建整体连续性的公共活动网络：结合结构性道路、骨干河道，加强活力地区之间的网络化路径联系。促进其与历史环境地区、滨水空间等其他公共空间之间的空间整合，加强标识引导。确保路网肌理的优化调整；强化公共活动空间的网络性和界面的连续性。构筑水绿复合型自然生态网络：彰显滨水空间的公共性，建构城市轴线景观的标志性；整合城市滨水空间和公园绿地，形成复合型生态网络，强化水绿一体的空间环境设计；增加滨水的公园绿地、增加与滨水地区连通的公园绿地，增加滨水空间和绿道复合设置；强化公园绿地的步行可达性，补充口袋公园和街头开放空间，提升步行环境，提高城市公共空间的渗透性和生态性。

（4）风貌保护道路

风貌保护道路主要位于在南侧历史文化保护街区及历史风貌街坊较为集中的片区，全区风貌保护道路共计 24 条（段），其中衡山路—复兴路历史文化风貌区内有 5 条（段），愚园路历史文化风貌区内有 3 条（段），南京西路历史文化风貌区内有 8 条（段），补充风貌保护道路 8 条（段）。

风貌保护道路按照所属级别的相关管控要求执行。

5.1.3 空间标识

保护和发挥景观资源集聚、人流活动密集的活力区及公共中心的核心景观价值，结合主、次要空间轴线、门户节点和建设重点发展区，形成城市重要标识节点。各标识节点高度参照相应各级中心高度要求。

突出 CAZ 城市主中心、大宁地区中心、市北地区中心等公共中心地区的标识特征。各级中心标识高度应逐级递减，城市主中心标识高度不超过 400 米，地区中心标识高度不超过 250 米。

加强沿延安路、共和新路、西藏路、天目中路、汶水路、中山北路、万荣路、平型关路等重要交通轴线的标识节点塑造；沿高架道路与主要空间轴线交汇地区、多线交汇的交通枢纽、对外交通

集散枢纽地区形成门户节点，建立建筑和景观设施的标识点。

加强重要视觉景观节点的塑造。沿苏州河、彭越浦、走马塘等河道视线廊道焦点、重要景观功能节点、人流集聚区塑造建筑和景观设施的标识点，丰富城市视觉效果，塑造变化有序，形态优美的天际轮廓线。

5.2 城市色彩引导

5.2.1 色彩分区管控

(1) 严控地区

主要为历史风貌地区，通过附加图则进行刚性管控、通过色彩导则进行合理引导，严格控制规划地区建筑色彩与周边环境的关系。在风貌上应突出对保护建筑、历史环境的尊重与延续。在建筑色彩上，宜采用与历史风貌相协调、相辉映的色彩，形成具有高度识别性的城市地段的色彩氛围。

(2) 重点地区

主要为公共活动中心地区、重要滨水区与风景区、重要交通枢纽门户地区以及其他重点地区，通过附加图则进行管控、通过色彩导则进行合理引导，提升色彩品质。其中商业商务等公共活动中心地区应通过精细设计体现环境品质感。

(3) 一般地区

其他地区进行图则式管控。

5.2.2 建筑色彩引导

全区的建筑色彩引导主要分为三大原则，一是建筑色彩的辅调色、点缀色应与主色调相互协调。二是大体量的建筑宜使用低彩度、中高明度的色彩为主，小体量建筑的色彩则可以较为灵活地使用。三是同一建筑群在保持建筑色彩的整体性、连续性前提下，鼓励积极进行建筑色彩和材质变化，注重前景建筑与背景建筑、临近建筑间的色彩对比调和。

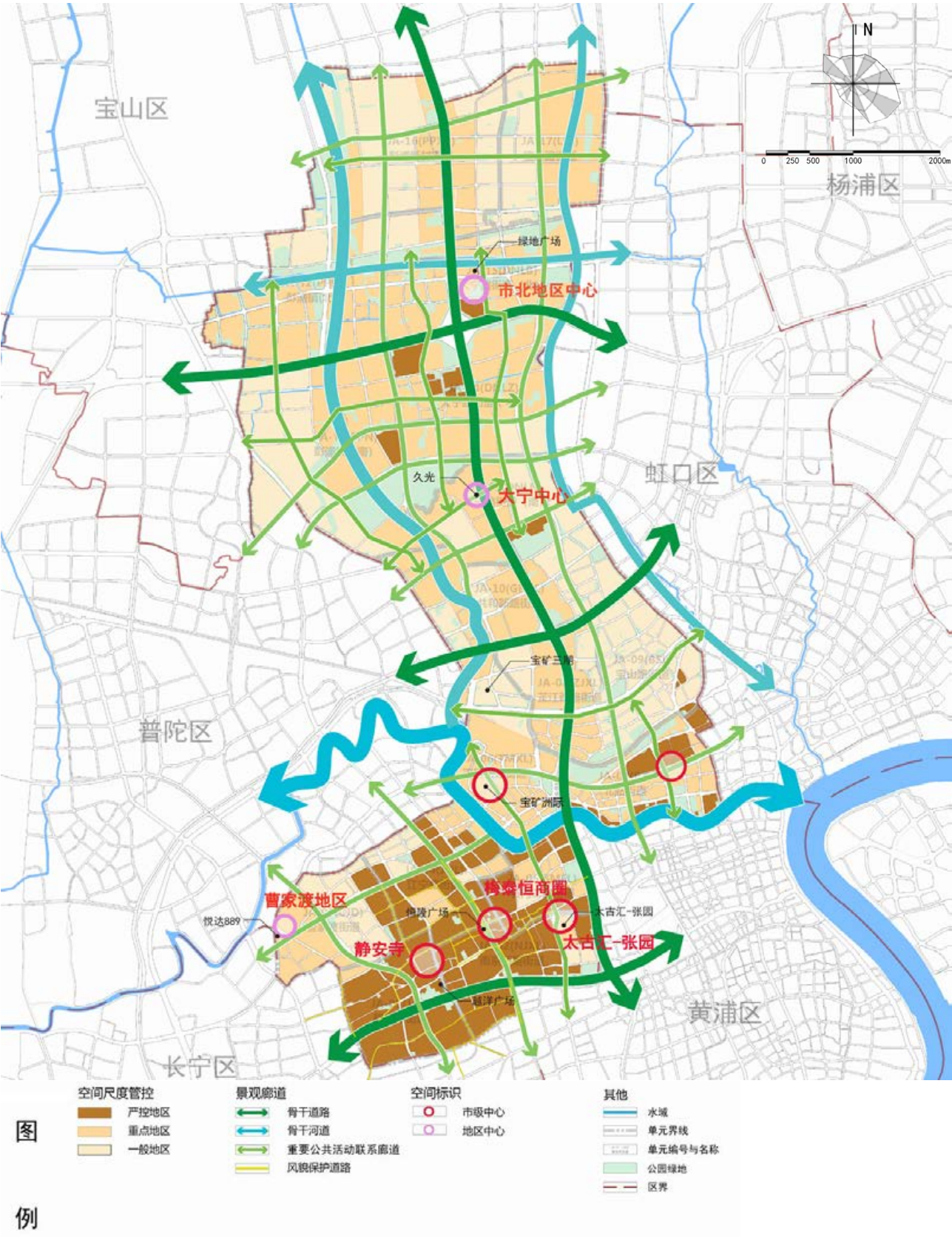


图 2-8 城市设计结构图

第三章 重大专项统筹

OVERALL PLANNING OF MAJOR PROJECTS

- 1 住房保障
- 2 公共服务设施
- 3 公共空间
- 4 综合交通
- 5 环境保护



1 住房保障

1.1 发展目标

以保障和改善民生为导向，满足合理住房需求，维护社会公平，实现住有所居。完善市场配置和政府保障相结合的住房供应体系，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；优化住房供应结构，适度增加小户型供应比例。加大新建住宅中租赁性住房的配建比重。通过租购并举、增加共有产权房和公共租赁房等手段，建立更加完善的住房保障体系。

统筹住房布局与轨道交通、就业、公共服务在空间上的联动发展，制定差异化的住房布局引导政策。优化大型居住社区的公共交通和公共服务配套水平，适度增加就业岗位，增加产业集聚区的租赁性住房及人才公寓配套，促进产城融合和社区融合。

有序推进老旧住区综合整治和有机更新，开展老旧住房多层住宅加装电梯等工作，改善老旧住房居住条件。推进住房建设标准化、智能化，提高住宅装配成套化率，提高社区适老性设施建设标准。

1.2 总体规划策略

规划住房总套数约 40.2 万套。整合住房空间与就业岗位、轨道交通布局，以南部人口疏解，北部人口导入为导向，引导住房布局优化提升。

南京西路片区、苏河两岸片区：结合旧城更新与风貌保护，提升居住环境品质；优化老旧住房的环境，改善居住条件；适量增加高品质住宅，增加公共服务，加强社区文化建设，塑造更具人文魅力的生活环境。

中环两翼片区：规划导入居住人口，提升居住生活服务功能，优化社区环境品质；建设国际社区、租赁性住房、人才公寓等多元化住房。

中部生活片区、北部生活片区：通过城市更新、社区微更新等方式，提高住区环境品质，提高人均住房面积；增加就业设施和公共服务设施，提高生活环境品质。

1.3 租赁性住房规划

通过规划租赁性住房用地、商品住房配建、存量楼宇转化等方式建设租赁性住房，新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例不低于 20%。

结合就业岗位、轨道交通设施分布，合理引导租赁性住房空间布局，重点增加 CAZ 中央活动区、创新创业集聚区、TOD 街坊内租赁性住房。

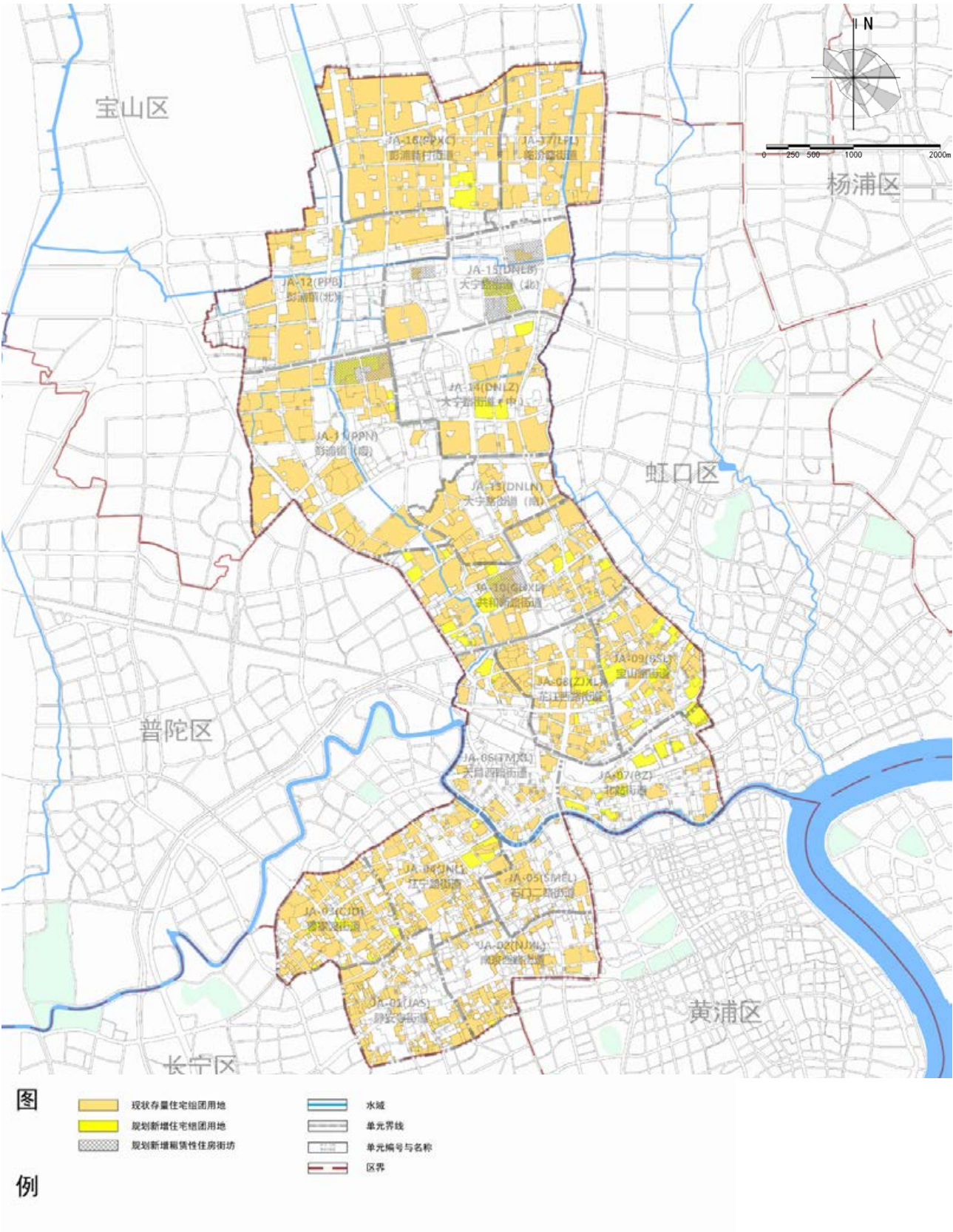


图 3-1 住房保障规划图

2 公共服务设施

2.1 发展目标

2.1.1 优化高等级服务设施布局

落实“上海 2035”提出的“更富魅力的幸福人文之城”目标，对标全球城市标准，加快建设国际一流的文化、体育、健康、教育等设施，提升公共服务能级，彰显静安区特色和品质。加强人口导入地区公共设施建设，促进全区公共服务资源均衡布局，以优质公共服务引领高品质发展。

2.1.2 完善 15 分钟社区生活圈

落实 15 分钟社区生活圈建设要求，构建全覆盖、均等化的基本公共服务体系，应对现代社区多样化需求，提供覆盖不同人群需求的公共服务保障，增补完善社区级文化、体育、教育、医疗、养老等服务设施，规划各类公共服务设施服务覆盖率达到 95% 以上，基本实现 15 分钟社区生活圈建设。

2.1.3 建设开放共享、高效复合的公共服务空间

提高公共服务设施开放度和利用率，鼓励各类学校体育场馆向公众开放，鼓励社区养老和医疗设施共享治疗室和床位，通过设施共享方式补充居民对于文体设施、开放空间等的需求。促进文化设施与商业商务功能综合设置，促进运动场地与公共绿地复合建设，提升实体商业和公共空间活力。

2.2 文化设施

2.2.1 市区级文化设施

落实文化引领战略，对标“上海 2035”指标和国际领先城市水平，重点建设博物馆、演出场馆、图书馆、美术馆和画廊四类文化场馆，规划实现全区每 10 万人配建 2.5 处博物馆、3 处演出场所、4 处图书馆、6 处美术馆和画廊目标。重点塑造江宁路、南京西路、苏河湾、中环两翼等特色文化集聚区。

规划市区级文化设施 123 处，规划文化用地面积约 38.5 公顷。其中现状保留 70 处，规划新建 53 处。

2.2.2 社区级文化设施

按照社区文化活动中心 15 分钟步行可达标准，规划社区级文化设施 43 处，其中现状保留 14 处，规划新建 29 处。

2.3 体育设施

2.3.1 市区级体育设施

加快公共体育设施建设，加大区属体育场馆公益开放力度，提升各类体育资源利用效能。

规划市区级体育设施 14 处，规划用地面积约 15.5 公顷。其中现状保留 10 处，包括上海棋院、静安体育中心、静安网球馆等；规划新建改建 4 处。

2.3.2 社区级体育设施

规划市民综合健身馆 47 处（其中含市民健身中心 17 处），其中现状保留 14 处，规划新建 33 处；规划笼式足球场、篮球场、羽毛球场等市民球场 43 处，其中现状保留 18 处，规划新建 25 处。

2.4 医疗卫生设施

2.4.1 医疗机构

促进优质医疗资源均衡布局，加强薄弱地区医疗资源配置。优化完善医疗资源结构，支持老年医疗护理机构发展，通过调整现状部分医疗机构床位功能、鼓励有条件的社会办医疗机构转型为护理院等方式，增加老年护理床位数量。

规划医疗机构用地 35 处，用地面积约 40.3 公顷。其中现状保留 28 处，扩建 4 处，新建 3 处。

2.4.2 社区卫生服务中心、社区卫生服务站

按照每个街道（镇）设置 1 处社区卫生服务中心、超过 10 万服务人口的街道（镇）设置分中心标准，规划社区卫生服务中心 20 处，其中现状保留 9 处，扩建 3 处，迁建 4 处，新建 4 处。

规划布局社区卫生服务站 71 处，其中现状保留 52 处，规划新建、迁建 19 处。

2.5 养老设施

2.5.1 养老机构

健全养老服务格局，加快推进养老机构建设，优化养老机构空间布局，弥补设施缺口，满足多层次养老服务需求。

规划养老机构（含长者照顾之家）79 处。其中现状保留养老机构 38 处，规划新建养老机构 41 处。

2.5.2 社区养老设施

规划老年人日间照料中心 66 处，其中现状保留 19 处，规划新建 47 处；规划老年助餐点 100 处，其中现状保留 63 处，规划新建 37 处。

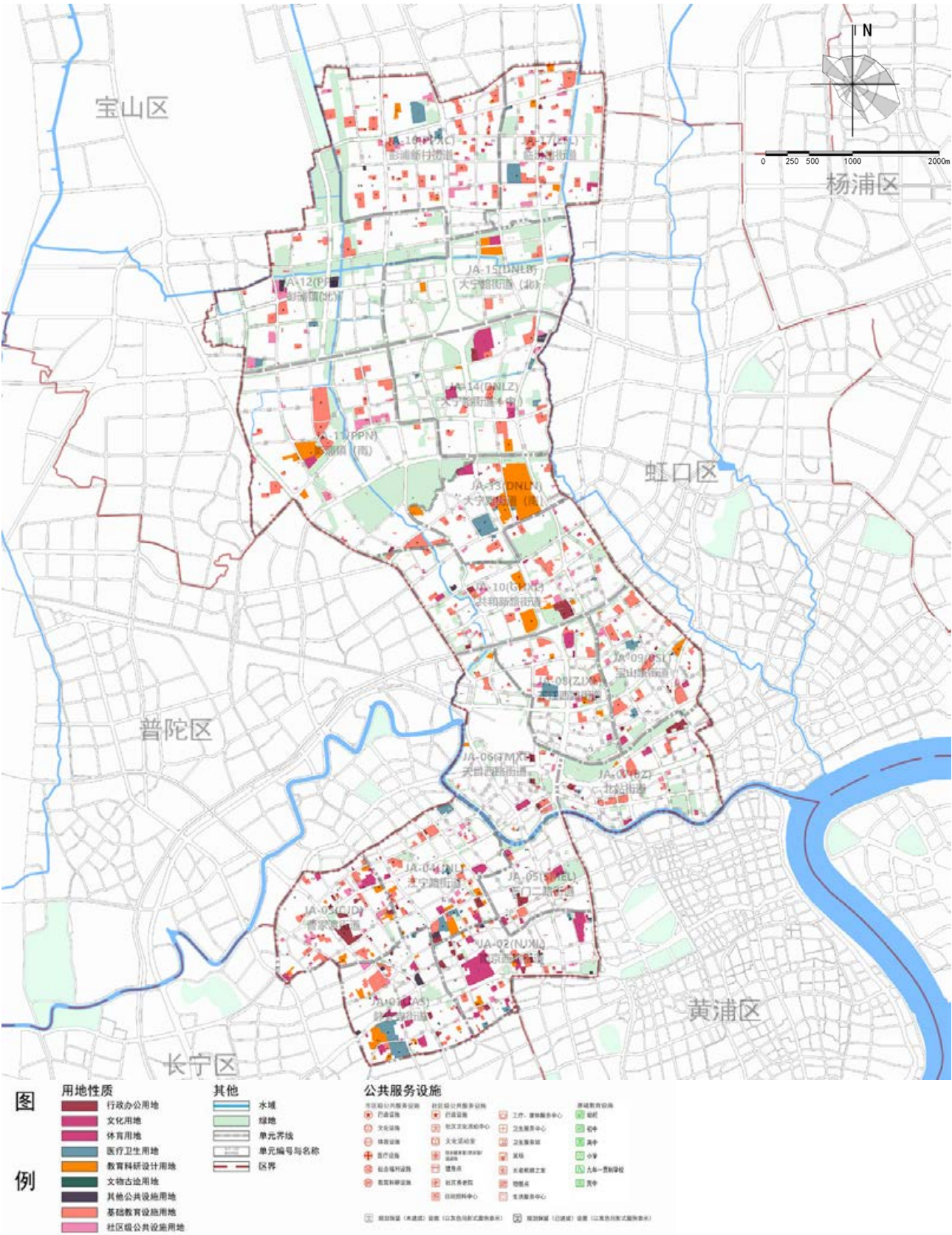
2.6 教育科研设施规划

发展高品质公共教育服务，构建涵盖高等院校、中等专业学校、职业学校、成人与业余学校、特殊学校等多类型、多层次的教育服务体系，满足就业人群学习提升需求，促进教育机构与文化创意、科技创新联动发展。

2.7 基础教育设施规划

规划全区共设置基础教育设施 239 处，重点在未来人口导入地区增补幼儿园、小学等教育设施。

规划完全中学 14 处，其中现状保留 12 处，扩建 1 处，新建 1 处；规划高级中学 8 处，其中现状保留 6 处，扩建 2 处；规划初级中学 31 处，其中现状保留 19 处，扩建 8 处，新建 4 处；规划九年一贯制学校 9 处，其中现状保留 7 处，扩建 1 处，新建 1 处；规划小学 53 处，其中现状保留 40 处，扩建 7 处，迁建 1 处，新建 5 处；规划幼托 124 处，其中现状保留 67 处，扩建 12 处，新建 45 处。



3 公共空间

3.1 开放空间规划

3.1.1 发展目标

公共空间需要树品牌形象、增加文化内涵，形成开放、贯通、舒适、趣味、岸线、文化艺术内涵，同时注重风貌景观特色和城市第五立面的营造。量质并举提升公园绿地服务水平，以滨水生态空间为建设亮点，构建“丰”字形生态骨架；增加社区公园、口袋公园，开放公共空间，提升商区、园区、社区环境品质，提高市民获得感。

3.1.2 开放空间规划

全区形成“地区公园——社区公园——口袋公园”三级公园体系，全区实现4公顷以上公园广场步行30分钟（1500米）可达、3000平方米以上公园广场步行10分钟（500米）可达、400平方米以上公园广场步行5分钟（300米）可达。

量质并举提升公共空间与公园绿地，规划人均公园绿地面积达到6.6平方米。建设“丰”字形生态骨架，增加沿苏州河、彭越浦、走马塘滨河滨水绿地，落实“上海2035”大场楔形绿地；结合工业用地更新、社区更新增加社区公园、街头公园、口袋公园；建设绿道网络，提升慢行环境；提升园区、商区、社区开放度与环境品质，增加开放附属绿地；贯通滨水公共通道，控制滨水开放空间。

3.1.3 慢行系统规划

骨干绿道

规划沿苏州河、东茭泾—彭越浦、走马塘、西泗塘—俞泾浦、主要干道布局骨干绿道，全区形成五纵五横的骨干绿道网络，规划骨干绿道总长度为76公里。

一般绿道

一般绿道是除了骨干绿道之外，串联社区级主要公共开放空间、服务大众日常公共活动的慢行网络，主要满足周边居民日常休闲散步、跑步健身、上班上学等日常公共活动需求，规划一般绿道总长度约55公里。

林荫道

结合现状绿化条件较好、与公共中心联系密切的次支路推动林荫道建设，进一步提升道路绿化环境和步行环境，增加沿路小品设施，提高树冠覆盖率，林荫道总长度达到27公里。

表 3-1 规划骨干绿道统计表

	序号	骨干绿道名称	长度（公里）
横向 （东西向）	1	苏州河	6.3
	2	广中路、大宁灵石公园	5.5
	3	走马塘	8
	4	汶水路	7.2
	5	昌平路－恒通路－曲阜路－天潼路	5
纵向 （南北向）	6	东菱泾－彭越浦	14
	7	西泗塘－俞泾浦	5
	8	共和新路	4
	9	南北通道西线	11.8
	10	南北通道东线	9.2
合计长度			76

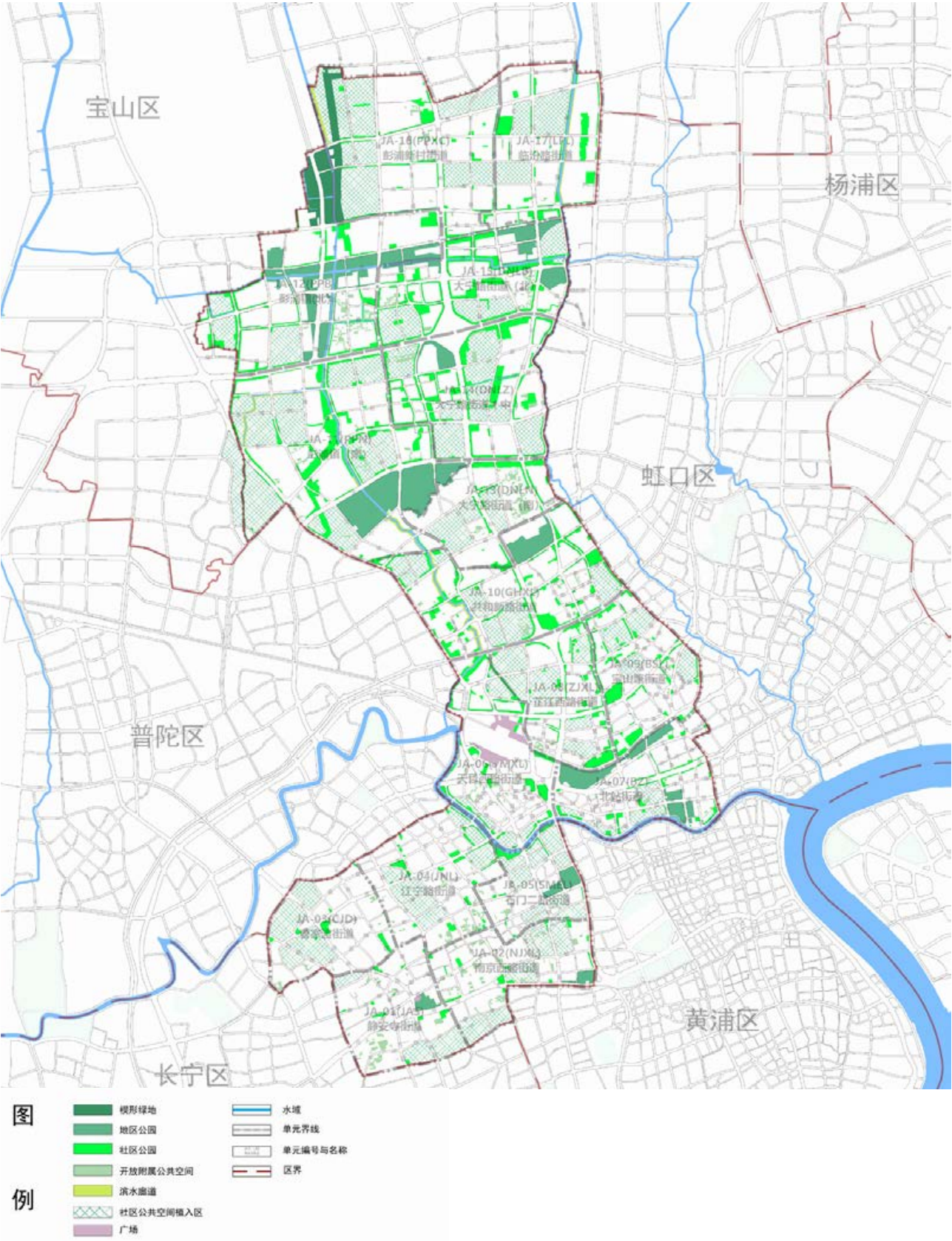


图 3-3 开放空间规划图

4 综合交通

4.1 发展目标

进一步提升以轨道为主导的交通系统承载能力，强化慢行和公交优先的交通发展战略，促进公共交通多元化发展，构建与城市空间布局和功能相适应，与片区差异化发展特征及交通需求相匹配的“绿色、活力、便捷、可达”的高品质综合交通体系，全面支撑静安区成为全球城市核心功能的发展实践区。

4.2 对外交通

规划保留京沪铁路、更新改造南何支线，形成城际铁路和市域轨道两个层次的铁路系统。区内布局 1 处铁路客运站和 1 处市域轨道站，保留 2 处长途客运站。

4.3 道路交通

完善区域规划路网结构，提升骨干道路系统容量，增强南北向道路通行能力；完善次支路网系统，贯通区对接道路，提升片区交通可达性；逐步调整优化路权分配，建立非机动车通道网络；加强利用公共通道空间，提高慢行可达性和路网组织的灵活性；强化交通网络对大宁片区、苏河湾东片区、上海站片区和市北片区等重点地区的服务支撑。

4.3.1 快速路

承担片区对外及中心城区过境交通联系，提供快速、大容量、长距离交通服务，是静安区对外交通的主通道。规划形成“三横一纵”的快速路网结构，分别为中环高架路、内环高架路、延安高架路和南北高架路，区内里程约 18.4 公里，已全部建成。

4.3.2 主次干路

规划形成“七横四纵”的主干路网和“十七横十六纵”的次干路网结构，以联系毗邻片区、中心城区、主城片区等为主，区内里程约 128.8 公里。

其中，七条东西向主干路自北向南依次为保德路、场中路、汶水路、广中路、中山北路、天目西路—天目中路—海宁路、延安西路—延安中路；四条南北向主干路自西向东依次为沪太路、康宁路、共和新路、江杨南路—广粤路，规划贯通平型关路—西藏路、三泉路—万荣路—普善路两条次干路，增强南北联系通道。

4.3.3 支路

加密市北片区等重点地区支路系统，打通区内断头路，加强高架道路、铁路、苏州河两侧交通联动。规划区内支路网里程约 137.8 公里。

4.3.4 公共通道

结合用地功能和开发强度优化街区尺度，面向慢行交通开放公共通道，提升全路网密度。

4.3.5 规划指标

规划全区市政道路网密度 7.8 公里 / 平方公里，全路网密度 8.5 公里 / 平方公里，中央活动区全路网密度达到 10.1 公里 / 平方公里。

4.4 公共交通

构建由市域轨道、城市轨道、局域线、常规公交等组成的多元化公共交通体系，增强公共交通吸引力，提高公交分担比例。规划全区公共交通出行分担率达到全方式的 50% 左右，中央活动区内公共交通出行比例达到全方式的 60% 左右。

强化轨道交通系统承载能力，重点提升静安区北部轨道线网密度及站点覆盖率，提升东西向可达性，同时做好全区轨道交通走廊控制和战略预留。完善局域线系统规划，作为轨道运力的补充，服务静安区跨区通勤交通。

优化公交专用道布局，重点提升北部地区公共交通服务水平，改善轨道站点最后一公里接驳问题。

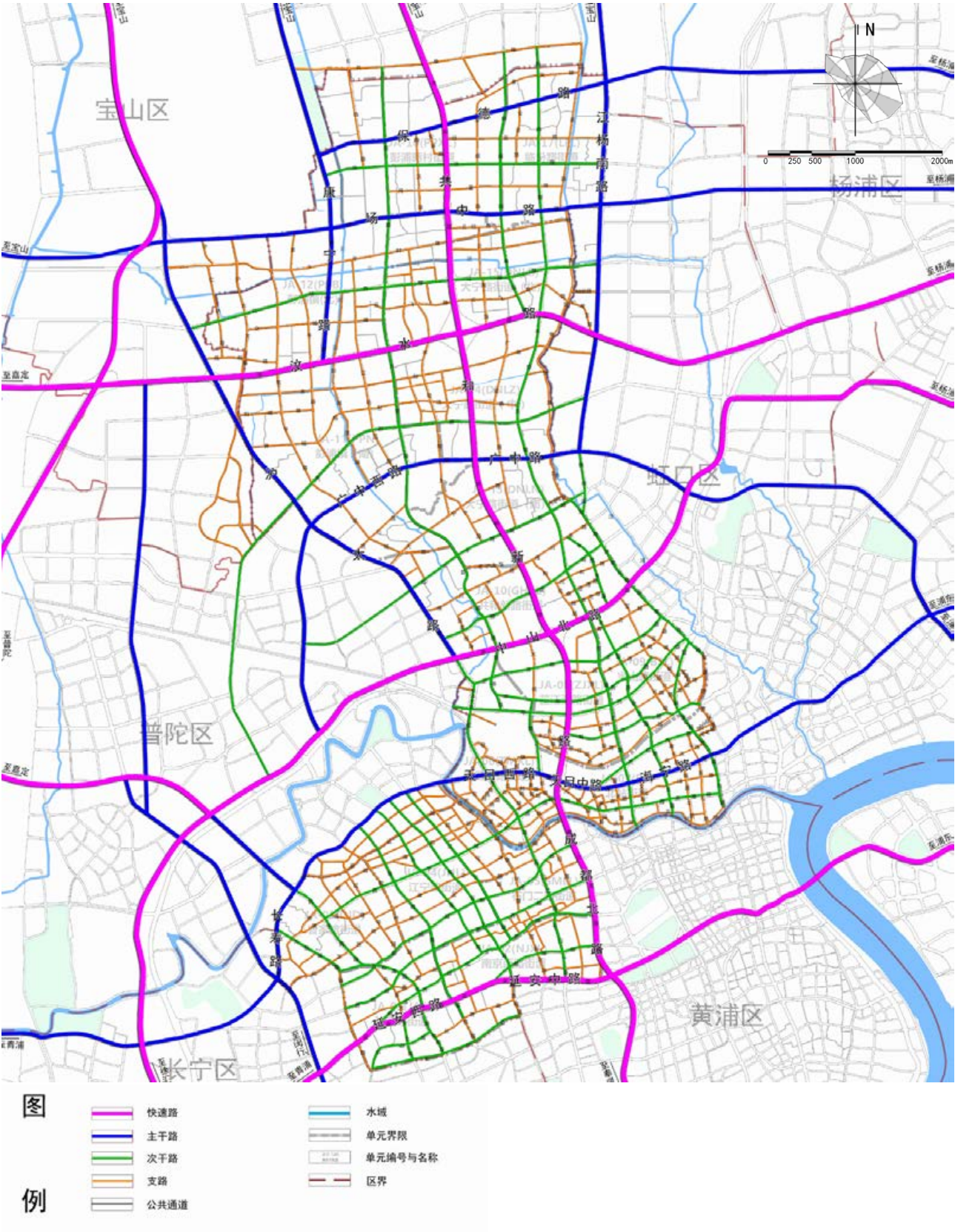


图 3-4 道路系统规划图

5 环境保护

5.1 规划实施环境影响趋势分析

本次规划优化土地利用结构,大幅增加公园绿地面积,区域生态服务功能价值较现状有大幅提升;转型提升工业用地,推动产业升级,进一步减少工业污染;加强公共交通及轨道交通,以 TOD 发展模式优化空间布局,推行绿色低碳发展;提高排水、防洪、防涝标准,实现雨污分流,进一步提升水环境质量。

本次规划在发展目标上突出了创新、人文、生态的发展导向,制定了综合发展指标,包含水功能区达标率等生态低碳安全指标,明确落实的方式、可落实的层面以及管控的主体。对于提高全市和静安区的生态环境质量等方面具有积极意义。

5.2 环境减缓措施

为进一步减少环境影响,提出以下环境减缓措施:一、统筹空间管制与环境准入要求,促进空间利用与产业布局优化。将环境准入要求与区域环境质量状况、规划用地类别、行业资源环境效率水平相衔接,分区提出环境准入负面清单。二、强化面源污染防治,加快水环境质量达标改善。为实现地表水环境质量达标,针对区内超标河段应开展截污纳管、地表径流控制、河道治理等工作,进一步改善水环境质量。三、实施重点污染工业场地的环境修复,确保再开发利用的环境安全。存量工业土地转型应以保障人居环境健康为出发点,以保护和改善土壤环境质量为核心,坚持源头严控,实行分级分类管理,加强工业企业场地管理,开展工业企业场地环境调查评估,确保再开发利用的环境安全。四、创新规划实施保障机制,加快建立资源环境生态空间管控制度。建立上下联动、部门协调的区域资源环境生态空间管控协调机制。加强各部门的沟通协调,做好与有关法律法规、标准、战略规划、政策,以及措施的衔接,明确各级部门和责任,形成合力。建立资源环境承载能力监测预警机制,建立资源整合、信息共享的土壤环境质量监测与监控体系。

第四章 单元导则

UNIT GRAPH

- 1 单元划分
- 2 图则内容说明



1 单元划分

本轮单元规划以原有单元规划与控制性详细规划为基础进行单元划分，对原控规单元进行了如下调整：

第一、衔接静安区行政边界。按照区级行政边界调整单元规划总体范围，去掉原控规编制单元中宝山区范围，纳入原控规编制单元中未涵盖的静安区区界用地。

第二、单元划分衔接街镇边界。以街道行政边界为基础划分单元，对大宁路街道、彭浦镇 2 个街镇以汶水路、广中路为边界分别拆分为 3 个单元、2 个单元，其他每个街道均为 1 个单元。

全区共划分为 17 个单元，各单元的编号名称如下表所示。

表 4-1 静安区单元名称表

序号	编号	单元名称	对应原控规编制单元
1	JA-01 (JAS)	静安寺街道	C0501
2	JA-02 (NJXL)	南京西路街道	C0504
3	JA-03 (CJD)	曹家渡街道	C0503
4	JA-04 (JNL)	江宁路街道	C050201
5	JA-05 (SMEL)	石门二路街道	C050202
6	JA-06 (TMXL)	天目西路街道	C070101、C070201
7	JA-07 (BZ)	北站街道	C070102
8	JA-08 (ZJXL)	芷江西路街道	C070201、C070202
9	JA-09 (BSL)	宝山路街道	C070202
10	JA-10 (GHXL)	共和新路街道	N070301、N070302、N070303
11	JA-11 (PPN)	彭浦镇（南）	N070301、N070401、N070402
12	JA-12 (PPB)	彭浦镇（北）	N070601、N070501、N070701
13	JA-13 (DNLN)	大宁路街道（南）	N070301、N070302、N070303
14	JA-14 (DNLZ)	大宁路街道（中）	N070402、N070403
15	JA-15 (DNLB)	大宁路街道（北）	N070501
16	JA-16 (PPXC)	彭浦新村街道	N070701、N070702
17	JA-17 (LFL)	临汾路街道	N070701、N070702



图 4-1 单元划分图

2 图则内容说明

分单元公示图则包括单元规划图则、公共基础设施专项控制性详细规划图则，各图则主要公示内容信息如下：

单元规划图则

单元规划图则图面表达内容包括功能引导区、用地功能、公共设施、绿地布局、TOD 街坊等政策区范围等信息，其中对规划的商办、住宅、工业研发等功能用地以功能引导区形式表达，体现该区域的主要功能特征；对公共设施的独立用地以及现状保留用地以用地地块形式表达；图面中对公共服务设施的规划建设动态以颜色进行了区分。

单元规划图则中公示单元总体控制一览表、单元设施规划控制一览表两张表格；其中单元总体控制一览表反映该单元的规划定位、人口规模、建设用地规模，住宅、商办、工业、公共服务设施、绿地、四类文化场馆、应急避难场所面积等规模数据；单元设施规划控制一览表反映该单元中配置的各类公共服务设施的数量、用地面积以及建筑规模。

公共基础设施专项控制性详细规划图则

公共基础设施专项控制性详细规划图则反映与已批控规相比有调整变化的各类公共服务设施（包括公共服务设施用地、综合配建公共服务设施的其他用地）与公园绿地的地块信息，图则包含公共基础设施地块控制指标一览表。

各单元具体规划信息详见分单元公示图则。

第五章 实施保障

IMPLEMENTATION SECURITY

- 1 保障机制
- 2 年度监测



1 保障机制

通过单元整体管控作用指导下位规划编制，兼顾刚性和弹性。其中分单元人口和建筑规模等总量、底线型控制线、用地结构、公共空间和公益性设施配置标准为刚性要求。

单元规划主要承上落实“上海 2035”要求，以此为基础设定本区单元规划的目标要求，故原则上不做修改。单元规划批准以后，在规划实施管理过程中，以不同方式应对以下三类变化。

一、单元规划修改：若上位规划出现重大变化带来全区结构性变化，如重大政策或重大设施布局出现变化，单元规划需进行修改并按程序报批。

二、单元规划数据平台更新：应随下位控详规划或专项规划审批同步报送单元规划更新电子文件。

（1）公益性、底线型设施和公共空间发生跨单元位移。

（2）公益性、底线型设施和公共空间发生单元内跨街坊位移。

（3）公益性、底线型设施用地规模不变、建筑规模增加。

（4）公益性、底线型设施和公共空间的用地规模和建筑规模增加，同一街坊内经营性设施的用地规模减少，原则上经营性用地容积率保持不变，由此减少的建筑规模在全区统筹平衡。

（5）在全区经营性设施建筑规模不增加的前提下，相同用地性质的经营性设施建筑规模发生跨街坊调整。

（6）在建筑规模符合住宅相关标准的前提下，商业、办公用地调整为租赁性住宅用地。

（7）在调整后容积率不超过原容积率 1.5 倍的前提下，住宅用地调整为商业、办公用地。

（8）各类交通和市政基础设施控制线，在等级不变的前提下，其走向和宽度发生变化，以及所涉及街坊划分发生变化。

三、单元规划不变：

（1）公益性、底线型设施和公共空间发生街坊内位移、形变、拆分、合并。

（2）经营性设施用地在建筑规模不增加的前提下，发生街坊内位移、形变、拆分、合并。

（3）公益性、底线型设施的规模保持不变，在符合综合设置原则的基础上，由独立用地设置调整为综合设置。

（4）在容积率不增加的前提下，住宅用地调整为租赁性住宅用地或商业、办公用地。

（5）经营性设施用地调整为公益性、底线型设施用地和公共空间用地。

（6）在街坊总建筑规模不变的前提下，增加公益性、底线型设施建筑规模。

2 年度监测

监测城市综合运行体征、创新活力、人文魅力、绿色环保、空间绩效五大类 57 项指标，完成年度实施监测指标表。目的在于考察本区在各项指标方面是否逐步接近本轮单元规划设定的至 2035 年的要求，重点监测以单元为单位的刚性控制指标的实施度。

表 5-1 年度实施监测指标表

指标主题		指标项
城市综合运行体征		常住人口规模（万人）
		60 岁以上人口占全区常住人口比例（%）
		外籍人士占全区常住人口比例（%）
		建设用地总规模（平方公里）
		单位建设用地的地区生产总值（GDP）（万元 / 平方公里）
		全区生产总值（万亿）
		地方财政收入（亿元）
		全社会劳动生产率（万元 / 人）
		三次产业结构
		住宅、办公、商业地价水平（万元 / 平方米）
创新活力	更强大的全球城市核心功能	全社会研究与试验发展（R&D）经费支出占全区地区生产总值的比例（%）
		跨国公司研发总部入驻数量（个）
		金融业增加值占全区地区生产总值比例（%）
		金融从业人员占就业总人口的比例（%）
		文化类从业人员占就业总人口的比例（%）
	更优越的人才创业环境	拥有全球影响的国际文化节庆和体育赛事品牌的数量（个）
		跨国公司亚太区总部入驻数量（个）
		劳动年龄段人口大专及以上学历比例（%）
		职住平衡指数（%）
		平均通勤时间（分钟）
人文魅力	更美好的 15 分钟社区生活圈	新增住房中政府、机构和和企业持有的租赁性住房比例（%）
		新增住房中，中小套型住房占住房总套数的比例（%）
		每 10 万人拥有的除高中、义务教育学校外的普通高等学校和职业教育机构数量（含文化交流中心、职业教育中心、开放大学、成人教育）
		卫生、养老、教育、文化体育等社区公共服务设施 15 分钟步行可达覆盖率（%）
		每万名老年人拥有老年人休闲福利及学习机构数量（个）
	更有魅力的城市空间	公园绿地建设实施率（%）
		文化、体育设施用地实施率（%）
		社会福利、养老服务设施用地实施率（%）
		城镇人口人均住房建筑面积（平方米 / 人）
		市民对社区文化活动满意度（%）
绿色环保	更宜人的生态环境	公共开放空间（400 平方米以上的绿地、广场等）的 5 分钟步行可达覆盖率（%）
		骨干绿道总长度（公里）
		全路网密度（公里 / 平方公里）
		开放岸线长度占总岸线的比例（%）
安全韧性	更低碳的资源利用	100Mbps 以上的无线数据通信网络覆盖率（%）
		每 10 万人拥有的博物馆、图书馆、演出场馆、美术馆或画廊（处）
	更有效的安全保障	城市历史风貌保护区面积（公顷）
		风貌保护道路、风貌河道数量（条）
空间绩效	交通引导	市民对城市风貌景观满意度（%）
		生态用地（含绿化广场用地）占市域陆域面积比例（%）
	土地使用	河湖水面率（%）
		人均公园绿地面积（人 / 平方米）
	空间管制	水功能区达标率（%）
		新建建筑绿色建筑达标率（%）
空间绩效	交通引导	绿色交通出行比例（%）
		机动车保有量（万辆）
	土地使用	满足消防和院前紧急呼救响应时间（分钟）
		应急避难场所人均避难面积（平方米）
	空间管制	本地蔬菜及食品自给供应率（%）
		城市开发边界内轨道交通站点 600 米覆盖用地面积的比例（%）
空间绩效	交通引导	公共交通占全方式出行比重（%）
		工业用地占规划建设用地的比例（%）
	土地使用	闲置土地面积占近五年年均供地量的比例（%）
		单位工业用地的产出强度（亿元 / 平方公里）
	空间管制	本年度已完成城市更新评估的区域的面积（公顷）
		纳入储备规划的土地面积（公顷）
空间绩效	交通引导	其中已实施储备土地面积（公顷）
	土地使用	
	空间管制	