

# 上海市徐汇区徐家汇-01 更新单元规划

(暨徐汇区单元规划相关街坊局部调整)

文 本

上海市规划和自然资源局

上海市徐汇区人民政府

2025 年 12 月

# 前言

党的二十大报告指出“加快转变超大特大城市发展方式，实施城市更新行动”。党的二十届三中全会明确要求“建立可持续的城市更新模式和政策法规”。2025年中央城市工作会议指出：我国城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段，要求以高质量城市更新推动城市内涵式发展。上海市第十二届市委五次会议也进一步明确指出要“建立可持续的城市更新模式和政策法规，完善城市更新成本管控机制，健全责任规划师、责任建筑师、责任评估师‘三师’联创机制”。

为了贯彻落实关于城市更新的战略要求，根据《关于深入实施城市更新行动加快推动高质量发展的意见》，市规划资源局积极探索规划资源创新模式，探索建立“三师”联创机制，强化专业技术力量保障，发挥全流程统筹支撑作用，通过前瞻性谋划、专业性策划、合理性评估、协助式审查、陪伴式服务，推动实现城市更新的综合成本平衡、区域发展平衡、近远衔接平衡，进而带动整个地区的品质提升、品牌塑造、价值彰显。根据“三师”联创成果，市规划资源局、徐汇区政府组织责任规划师细化空间方案，并联合责任建筑师、责任评估师，编制徐家汇-01更新单元规划。

徐汇区徐家汇-01更新单元是中央活动区、徐家汇副中心的核心区域，北邻衡山路-复兴中路历史文化风貌区，西连交通大学科创板块，南接徐家汇体育公园地区。未来将以“上海极具辨识度的国际级潮流消费中央活动区”为愿景，建设闻名遐迩的消费商圈，打造上海国际消费中心城市的潮流地标。

本规划提出“以功能提质转型增强发展韧性、以功能融合创新培育多元场景、以慢行系统升级强化空间品质”的发展策略，围绕更新单元区位条件优越、商业商办产业集聚、历史文化底蕴深厚的特点，以重点街区更新改造为突破口，加快商圈更新蝶变，推动风貌街区保护活化，营造交流共享的开放空间和连续畅通的慢行网络，提升街区活力，推动片区高质量发展。

# 目录

1 总则 .....	1
1.1 规划范围 .....	1
1.2 规划依据及参考 .....	2
1.3 规划定位 .....	3
2 规划统筹 .....	4
2.1 发展目标与战略 .....	4
2.2 空间结构 .....	5
2.3 发展规模与建设容量 .....	6
2.4 功能引导与用地布局 .....	7
2.5 住房保障 .....	10
2.6 公共服务设施 .....	11
2.7 公共绿地 .....	16
2.8 综合交通 .....	17
2.9 市政公用设施 .....	21
2.10 本规划与单元规划的比对 .....	22
2.11 保障机制 .....	23
3 城市风貌设计引导 .....	24
3.1 历史文化保护与更新 .....	24
3.2 高度指引 .....	28
3.3 开放空间与慢行网络 .....	28
4 资源配置 .....	30
4.1 实施路径 .....	30
4.2 价值评估 .....	30
4.3 资金资源统筹安排 .....	32
4.4 实施时序 .....	32
4.5 支持机制 .....	32
附图 1、2 更新单元规划图则 .....	33
附图 3 公共基础设施专项控制性详细规划图则 .....	33

# 1 总则

## 1.1 规划范围

徐家汇-01 更新单元（以下简称本更新单元）位于徐汇区徐家汇街道。本规划涉及范围包括研究范围和更新单元范围两个层次。

### （1）研究范围

研究范围东至高安路-肇嘉浜路-宛平南路、南至南丹东路-南丹路、西至文定路-虹桥路-番禺路、北至淮海西路-淮海中路，总用地面积约 2.4 平方公里。

### （2）更新单元范围

更新单元范围东至宛平路-宛平南路、南至南丹东路-南丹路、西至文定路-虹桥路-乐山路、北至广元西路-广元路，总用地面积约 1.2 平方公里。

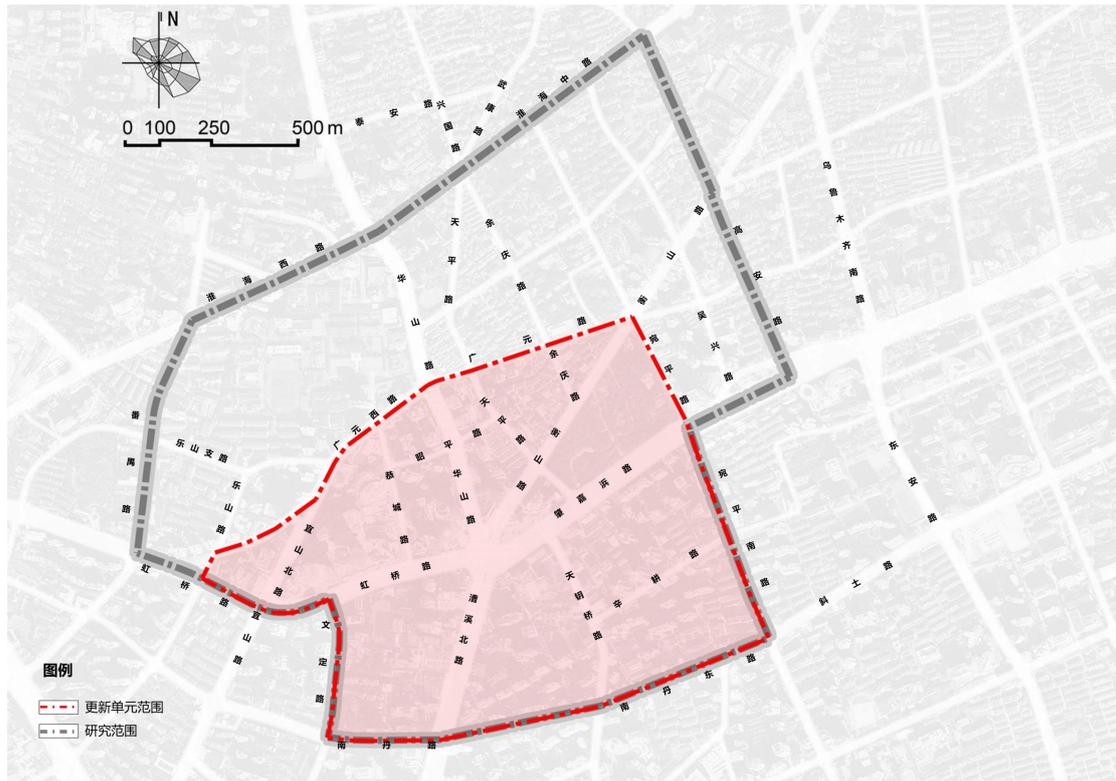


图 1-1 规划范围图

## 1.2 规划依据及参考

### 法律法规、规范、技术标准：

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (3) 《中华人民共和国文物保护法》
- (4) 《上海市城乡规划条例》
- (5) 《上海市文物保护条例》
- (6) 《上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例》
- (7) 《上海市城市更新条例》
- (8) 《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062-2021）
- (9) 《上海市控制性详细规划技术准则》
- (10) 《上海市主城区单元规划编制技术要求和成果规范》
- (11) 《上海历史风貌保护指南》
- (12) 国家及上海市颁布的其他法律法规、规范、技术标准

### 相关政策文件：

- (1) 《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》
- (2) 《上海市城市更新指引》
- (3) 《关于深入实施城市更新行动 加快推动高质量发展的意见》
- (4) 《关于加快转变发展方式 集中推进本市城市更新高质量发展的规划资源实施意见》
- (5) 《关于深化“三师”联创工作机制 推进城市更新高质量发展的指导意见》
- (6) 《关于促进城市功能融合发展创新规划土地弹性管理的实施意见（试行）》
- (7) 《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》
- (8) 《上海市建设国际消费中心城市实施方案》
- (9) 《上海市徐汇区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

(10) 其他相关政策文件

**相关规划成果:**

- (1) 《上海市城市总体规划（2017——2035年）》
- (2) 《上海市国土空间近期规划（2021——2025年）》
- (3) 《上海市徐汇区单元规划》
- (4) 《上海市衡山路—复兴路历史文化风貌区保护规划》
- (5) 其他相关规划成果及政府文件

### **1.3 规划定位**

本规划以更新单元为范围，明确更新单元的规划条件、城市风貌设计引导要求、资源配置方式建议等主要内容。其中，第二章规划统筹突出规划管控，稳定系统性、底线型关键条件，充分预留弹性。第三章城市风貌设计引导突出整体层面的空间设计，形成整体景观风貌格局，提炼建筑概念方案的引导性要求。第四章资源配置突出模式建议，提高项目落地可行性，纳入城市更新综合价值评估分析报告中的资源配置方式建议等内容。

城市更新单元规划是范围内更新项目实施方案和相应控详规划编制的依据。

## 2 规划统筹

围绕更新单元区位条件优越、商业商办产业集聚、历史文化底蕴深厚的特点，以重点街区更新改造为突破口，加快商圈更新蝶变，推动风貌街区保护活化，建设闻名遐迩的消费商圈，打造上海国际消费中心城市的潮流地标。本规划编制重点包括以下几个方面。

(1) 目标定位：明确徐家汇商圈的发展目标，打造国际级消费集聚区、高端商业商务汇聚地和顶尖潮流体验引领地。

(2) 业态规模：提升商圈功能业态，合理引导控制开发容量，合理确定常住人口规模。

(3) 空间布局：构建“一心四翼双触角”的空间结构，完善用地布局，助力商业商办发展，提升居住品质。

(4) 支撑体系：落实“15分钟社区生活圈”建设要求，合理完善各类公共服务设施配置。优化交通组织和市政公用设施配套。

### 2.1 发展目标与战略

#### 2.1.1 发展目标

落实上海加快建设“五个中心”的使命，本规划以“上海极具辨识度的国际级潮流消费中央活动区”为愿景，明确发展目标为：构建多元功能复合、高端商业集聚、空间开放共享、形象标识鲜明的“高端商业商务汇聚地、顶尖潮流体验引领地和璀璨都市形象标识地”。

#### 2.1.2 发展战略

充分利用更新单元商业消费底蕴深厚和周边区域联动资源丰富的优势，推动区域空间与发展要素整合，以消费商圈升级带动地区持续更新，打造功能融合韧性增强、多元消费场景共生、活力与形象全面提升的城市更新示范区。

##### (1) 以功能提质转型增强发展韧性

一是加强商住办功能均好性发展，重点培育特色商业街区，提升非标商业业态占比；着力提升乙、丙级楼宇品质，推动低效楼宇功能转型；适度增加公寓式

酒店等多元居住产品。

二是强调不同扇面的差异化定位，围绕五岔路口，以时尚潮、烟火气、文艺范和国际秀为“四翼”主题定位，重塑多元消费场景。

### **(2) 以功能融合创新培育多元场景**

一是“商业+”，通过用地混合、建筑功能垂直复合与分层利用等方式，对有条件的商业体适量增加办公、公寓式酒店等功能。

二是“文化+”，深挖天主教堂、徐家汇书院、衡山电影院等各类文化资源价值，在充分尊重传统弄巷肌理、建筑风貌的基础上，拓展消费场景，为商圈发展赋能。

三是“公园+”，以徐家汇公园为绿核，置入“聚会+共享+运动”，打造消费与休闲无界融合的体验场景。

### **(3) 以慢行系统升级强化空间品质**

一是打造多首层连续式商业界面，通过慢行体系叠加商业动线，形成多层次、网络化的商业通行路径。

二是分层优化慢行网络，形成空中、地面、地下三层步行体系，同时强化竖向联系，形成全天候立体化共享网络。

三是创设丰富交流场景，通过增设二层平台和建筑露台、增加街区商业和开放附属绿地等策略，形成丰富多样的逗留空间。

## **2.2 空间结构**

### **2.2.1 区域空间结构**

区域层面，华山路-漕溪北路和虹桥路-肇嘉浜路作为中央活动区两大重要发展轴，串联徐家汇地区、衡复风貌区、交大科板块和徐家汇体育公园地区等重要功能区，更新单元位于两大发展轴的交汇点，规划通过功能、空间与慢行网络的提升促进徐家汇与周边区域的联动发展。

### **2.2.2 更新单元空间结构**

本单元整体构建“一心四翼双触角”的蝶型功能结构。

“一心”为依托徐家汇五岔中心打造的空中绿环，通过串联周边商业设施，放大核心商圈集聚效应，塑造区域空间形象标识。

“四翼”通过定位与体验上的差异互补，形成新的消费合力。其中，“东北

绿翼”加快六百、太百、徐家汇公园及衡山电影院周边等地块更新，打造时尚潮流地标，同时提升衡山路、宛平路等节点空间，实现与衡复风貌区之间的双向引流；“西北红翼”加强港汇广场、徐家汇中心和 151b 街坊商办空间等片区慢行系统改造，改善步行体验；“东南橙翼”沿天钥桥路发展街区商业，打造精致烟火气商业氛围；“西南紫翼”围绕徐家汇教堂广场周边环境更新提升，释放更多开放空间，激发街区活力。

“双触角”为“天平之触”和“恭城之触”。其中，“天平之触”依托天平路形成历史触角，衔接衡复风貌区内武康路、安福路等重要风貌道路，促进空间肌理有机延续；“恭城之触”依托恭城路形成科创触角，拓围联动交大板块，推动科创商务功能协同发展。

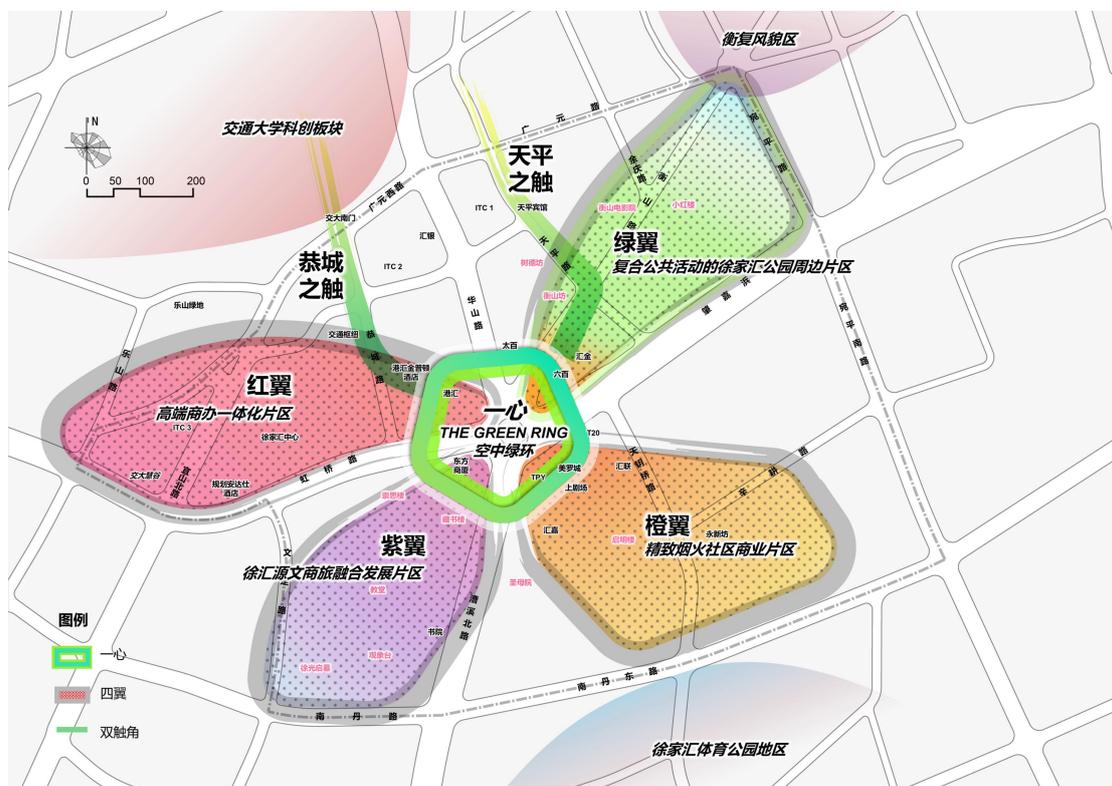


图 2-1 更新单元空间结构示意图

## 2.3 发展规模与建设容量

### 2.3.1 人口规模

徐汇区单元规划落实“上海 2035”总体规划中控制中心城人口规模要求，

规划徐汇区常住人口规模 108 万左右。

根据现状人口数据及规划住宅规模测算，至 2035 年，本更新单元规划常住人口规模约 1.25 万人。

### 2.3.2 用地规模

本更新单元总用地面积 120 公顷，均为规划城市建设用地。

### 2.3.3 建设容量

按照重点商圈能级提升带动地区整体更新的要求，为提升商业商务和居住空间等主要功能的容量和品质，促进功能混合，合理确定更新单元建筑规模总量。

本更新单元总建筑规模约 330.6 万平方米，其中经营性建筑规模合计约 302.62 万平方米，其余为公共服务设施、基础教育设施等非经营性建筑规模。

在更新项目实施阶段，可通过相应论证，细化研究建筑规模在更新单元范围内统筹布局，并在详细规划中予以落实。具体地块的建筑规模以最终获得批复的详细规划为准。

表 2-1 更新单元建筑规模一览表

建筑类别	建筑规模 (万平方米)
单元建筑规模上限	330.60
住宅建筑规模上限	109.60
公共服务设施(C1、C3、C4、C5、C6、C7、 C9、Rc、Rs)建筑规模下限	27.98
商业、商务办公设施建筑规模上限	193.02

## 2.4 功能引导与用地布局

### 2.4.1 功能引导

延续更新单元商业、办公、居住基本均衡的总体格局，引导各类功能能级提升：针对商业功能，重点培育特色商业街区，提升非标商业业态占比；针对办公

功能，着力提升乙级、丙级楼宇品质，推动低效楼宇功能转型；针对居住功能，优化中短期居住供给结构，适度增加公寓式酒店等过渡性居住产品。

#### 2.4.2 用地布局

本规划在延续现有空间格局和土地使用的基礎上，针对重点更新区域设置“功能引导区”优化土地利用结构，提高地区的商业能级、居住品质，激发地区活力，促进职住平衡。

(1) 居住用地：主要为二类和三类住宅用地，较为均匀地散布在更新单元各街坊内，本规划对居住用地未做调整，鼓励引入长、短期公寓酒店功能，丰富多元化、高品质居住产品供给，促进职住平衡。

(2) 公共设施用地：主要为市区级公共服务设施、社区级公共服务设施和基础教育设施。本规划对市区级公共服务设施未做调整。通过结建方式，在 057b 街坊增加一处社区服务设施。基础教育设施方面，市四中学及其相邻的教育科研设施拟在徐家汇社区范围内选址搬迁。

(3) 商业商务用地：商业商务用地主要围绕五岔路口，沿华山路-漕溪北路和虹桥路-肇嘉浜路两大城市发展轴分布。本规划结合地块更新意向，优化提升重点更新区域的功能业态和建设容量，并将现市四中学地块的功能调整为商业用地。

(4) 道路广场用地：延续现有路网格局，局部优化衡山路、肇嘉浜路线型，鼓励打通部分街坊内部通道，完善更新单元慢行网络，增强地区路网的系统性和连通性。鼓励结合轨交站点进行 TOD 模式复合开发。

(5) 公共绿地：主要布局在 076 和 139 街坊内，本规划未做调整。鼓励在公共绿地内增加公共活动。鼓励街坊内附属绿地向公众开放。

本次规划较原单元规划，居住用地减少 1.89 公顷，公共设施用地增加 1.98 公顷，道路广场用地减少 0.09 公顷。

在更新项目实施阶段，可通过相应论证，研究各类用地布局在更新单元范围内的跨街坊统筹，并在详细规划中予以落实。

表 2-2 更新单元规划用地结构表

用地性质		用地面积 (公顷)	占建设用地比例 (%)	原单元规划 用地面积(公顷)	用地面积变化 (公顷)
居住用地(R)		38.21	31.78%	40.1	-1.89
其中	住宅组团用地(Rr)	32.51	27.04%	32.5	0.01
	一类住宅组团用地 (Rr1)	1.46	1.21%	1.46	0
	二类住宅组团用地 (Rr2)	8.82	7.34%	8.82	0
	三类住宅组团用地 (Rr3)	22.23	18.49%	22.22	0.01
	社区级公共服务设施用地 (Rc)	2.07	1.72%	2.07	0
	基础教育设施用地(Rs)	3.63	3.02%	5.53	-1.9
公共设施用地(C)		40.23	33.46%	38.25	1.98
其中	行政办公用地(C1)	0.47	0.39%	0.47	0
	商业服务业用地(C2)	17.26	14.36%	18.61	-1.35
	商业办公功能引导区	3.72	3.09%	0	3.72
	文化用地(C3)	3.03	2.52%	3.03	0
	体育用地(C4)	0.34	0.28%	0.34	0
	医疗卫生用地(C5)	1.57	1.31%	1.57	0
	教育科研设计用地(C6)	2.77	2.30%	2.88	-0.11
	文物古迹用地(C7)	0.47	0.39%	0.47	0
	商务办公用地(C8)	9.71	8.08%	9.99	-0.28
其它公共设施用地(C9)	0.89	0.74%	0.89	0	
道路广场用地(S)		28.96	24.09%	29.05	-0.09
其中	道路用地(S1)	27.22	22.64%	27.35	-0.13
	社会停车场用地(S3)	0.06	0.05%	0.06	0
	广场用地(S5)	1.68	1.40%	1.64	0.04
市政公用设施用地(U)		1.38	1.15%	1.38	0
绿地(G)		11.44	9.52%	11.44	0
建设用地 合计		120.22	100.00%	120.22	0
规划范围总用地		120.22		120.22	0





图 2-3 住宅组团用地规划图

## 2.6 公共服务设施

本更新单元贯彻落实“人民城市”重要理念，以提升地区城市活力和市民生活品质为目标，面向居住、科研、就业多元人群需求，完善教育、文化、养老等基础服务设施，鼓励各类设施集约布局、复合利用。

针对更新单元文化底蕴深厚的特点，鼓励在商办建筑内结建多种形式的文化设施，增加文化体验、艺术展示、文化演艺等功能。

在更新项目实施阶段，可通过进一步论证，研究各类公共服务设施在更新单元范围内的跨街坊统筹，并在详细规划中予以落实。

### 2.6.1 市区级公共服务设施

本更新单元范围内，原单元规划共有 18 处市区级公共服务设施，其中 1 处行政设施、7 处文化设施、1 处体育设施、2 处医疗设施、5 处教育科研设施、2 处其他公共设施。本次规划拟减少 1 处教育科研设施，为市四中学使用的教育科

研设施，随同市四中学一起拟在徐家汇社区范围内选址搬迁。

表 2-3 市区级公共服务设施规划配置一览表

序号	设施类别	街坊编号	地块编号	用地性质	设施名称	用地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	规划动态
1	行政设施	139	139-20	C1	南丹路行政设施	4657	7990	保留
2	文化设施	057a	57a-1	C3	天平路文化设施	14260	29944	保留
3		057b	57-4	C3	树德坊	4033	10889	规划
4		075	075-15	C3	衡山电影院	4001	2720	保留
5		075	075-14	C3	衡山路文化设施	1225	1010	保留
6		075	075-12	C3	妇女联合会	1215	2140	保留
7		075	075-11	C3	天平路 179 弄地块	4330	6500	规划
8		075	075-09	C3	余庆路文化设施	1261	1130	保留
9		体育设施	139	139-19	C4	南丹路体育设施	3387	20060
10	医疗设施	057b	57-3	C5	中福会妇幼保健院	12366	44080	保留
11		126a	126a-29	C5	宛平南路医疗设施	3331	3960	保留
12	教育科研设施	075	075-02	C6	广元路科研设施	937	2820	保留
13		126	126-5	C6	煤科院研究所	6048	7200	保留
14		139	139-4	C6	徐汇中学东侧科研设施	3878	4440	保留
15		139	139-12	C6	气象局	16873	33010	保留
16	其他公共设施	139	139-10	C9	徐家汇天主堂	6978	3400	保留
17		139	139-15	C9	观象台	1895	2843	保留

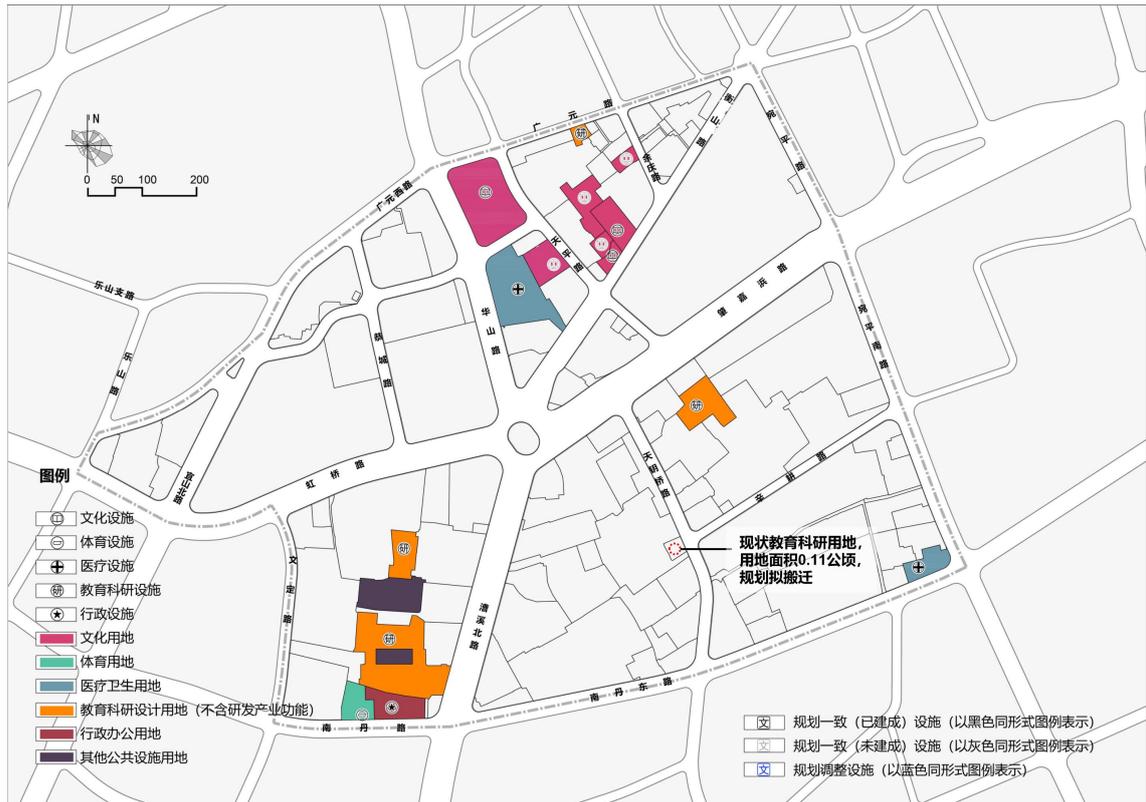


图 2-4 市区级公共服务设施规划图

### 2.6.2 社区级公共服务设施

本更新单元内社区级公共服务设施用地面积为 1.9 公顷，建筑面积为 5.32 万平方米。

原单元规划共有 13 处社区级公共服务设施，其中 3 处社区级文化设施、4 处社区级体育设施、2 处社区级商业设施、1 处社区级医疗设施、1 处社区级养老福利设施、2 处社区级行政设施。本次规划新增 1 处其他社区服务设施，位于 57b 街坊内，结合太百地块改造结建，面积约 0.16 万平方米。

表 2-4 社区级公共服务设施规划配置一览表

序号	设施类别	街坊编号	地块编号	用地性质	设施名称	用地面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	规划动态
1	社区行政管理	126a	126a-28	Rc	社区行政管理	1600	4800	保留
2	管理设施	074	074-07	Rr2;C8	社区行政管理	/	655	保留

3	社区文化设施	075	075-01	Rc2	社区文化活动室	3149	5000	保留
4		139	139-13	Rc3	徐汇书院	4701	9402	保留
5		126a	126a-22	Rc3	社区文化活动中心	2763	7000	保留
6	社区体育设施	129	129-14	Rc	社区综合体育设施	1847	2700	保留
7		126a	126a-17	Rc	社区综合体育设施	1285	2470	保留
8		076	076-01	G1	健身点	/	/	保留
9		057b	57-1-B	Rc	社区综合体育设施	1681	2521	规划
10	社区商业设施	075	075-01	Rc2	社区菜场	3149	2520	保留
11		126a	126a-16	Rr2	社区菜场	/	2678	保留
12	社区医疗	126	126-7	Rr3	卫生服务点	/	790	保留
13	社区养老服务	126a	126a-26	Rc	社区养老服务设施	3717	11100	保留
14	社区其他公共设施	057b	57-7	C2	社区服务设施	/	1579	规划

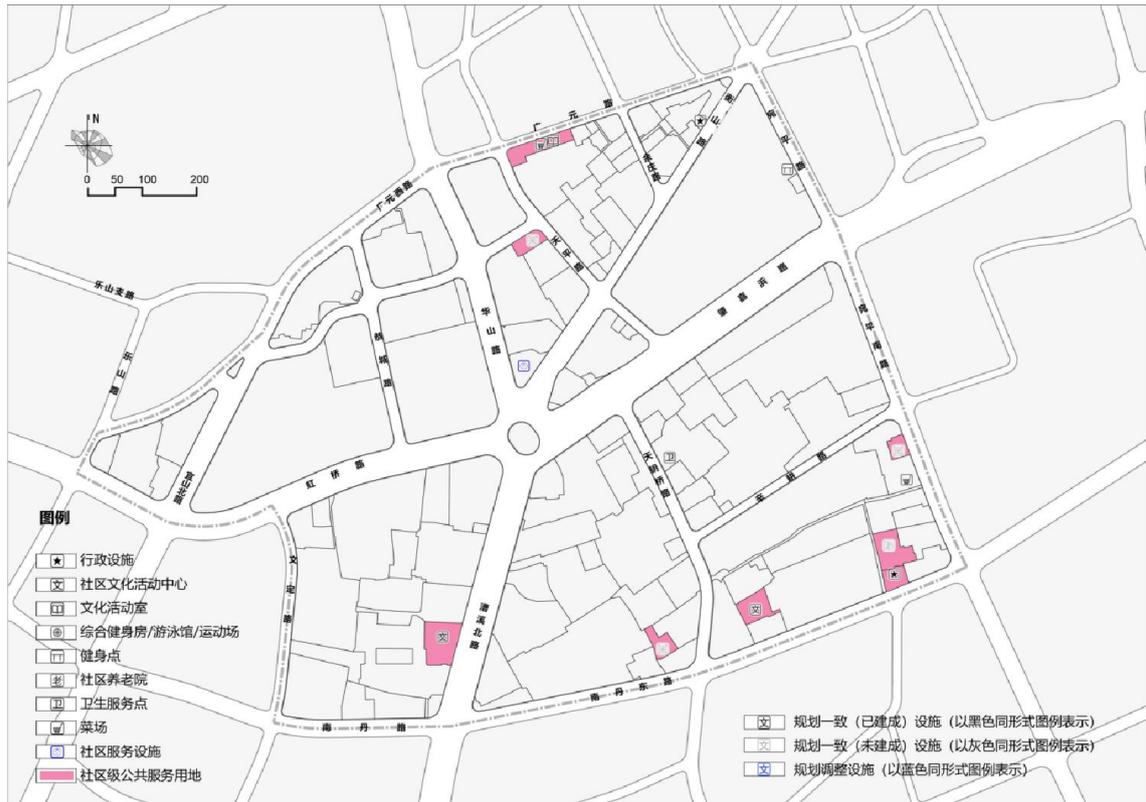


图 2-5 社区级公共服务设施规划图

### 2.6.3 基础教育设施

本更新单元内基础教育设施用地面积为 3.63 公顷，建筑面积为 2.14 万平方米。

原单元规划共有 5 处基础教育设施，其中 2 处幼儿园、1 处小学、2 处完中。本次规划减少 1 处完中，即现市四中学，拟在徐家汇社区范围内选址搬迁，经评估不会影响中学的服务半径。

表 2-5 基础教育设施规划配置一览表

序号	设施类别	街坊编号	地块编号	用地性质	设施名称	用地面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	规划动态
1	幼儿园	075	075-16	Rs6	市级机关第一幼儿园	7210	1860	保留
2		126a	126a-20	Rs6	幼儿园	526	631	保留
3	小学	126a	126a-19	Rs4	小学	4020	4000	保留
4	完中	139	139-3	Rs1	徐汇中学	24586	14880	保留



图 2-6 基础教育设施规划图

## 2.7 公共绿地

本更新单元范围内，原单元规划共有 9 处公共绿地（G1），合计用地面积为 11.38 公顷，本次规划不做调整。

本次规划推动徐家汇公园等公共绿地融合公共活动，实现功能复合；鼓励徐家汇观象台、启明楼等历史建筑周边绿地及街坊附属绿地对外开放，提升空间共享性。

依据《上海市古树名木和古树后续资源保护条例》，加强对本更新单元范围内古树名木的保护。



图 2-7 公共绿地及开放空间示意图

## 2.8 综合交通

### 2.8.1 道路系统

本更新单元通过增加地块内通道，优化完善地区路网结构，提高慢行交通可达性和路网组织的灵活性，提升地区交通承载力；根据绿色转型发展要求，落实“低碳出行实践区”的要求，倡导公共出行，优化车行交通组织，优化慢行交通环境。建议推行交通组织智慧化，推广预约停车及导航直达等措施。

#### 道路系统现状及问题

更新单元范围内道路网格基本建成，上海市内环内“三横三纵”骨干路中的一横一纵在单元内交汇，为南北向的华山路-漕溪北路和东西向的虹桥路-肇嘉浜路，主要承担过境性交通功能。过境道路对单元的分割情况明显，影响两侧人行过街的舒适度。

对比徐汇区全区，本更新单元的干道网密度较高但支路网系统密度较低。随着徐家汇中心的建成并投入运营，单元内公共交通、到发交通和停车供给均出现

明显的偏向西北扇面的情况。

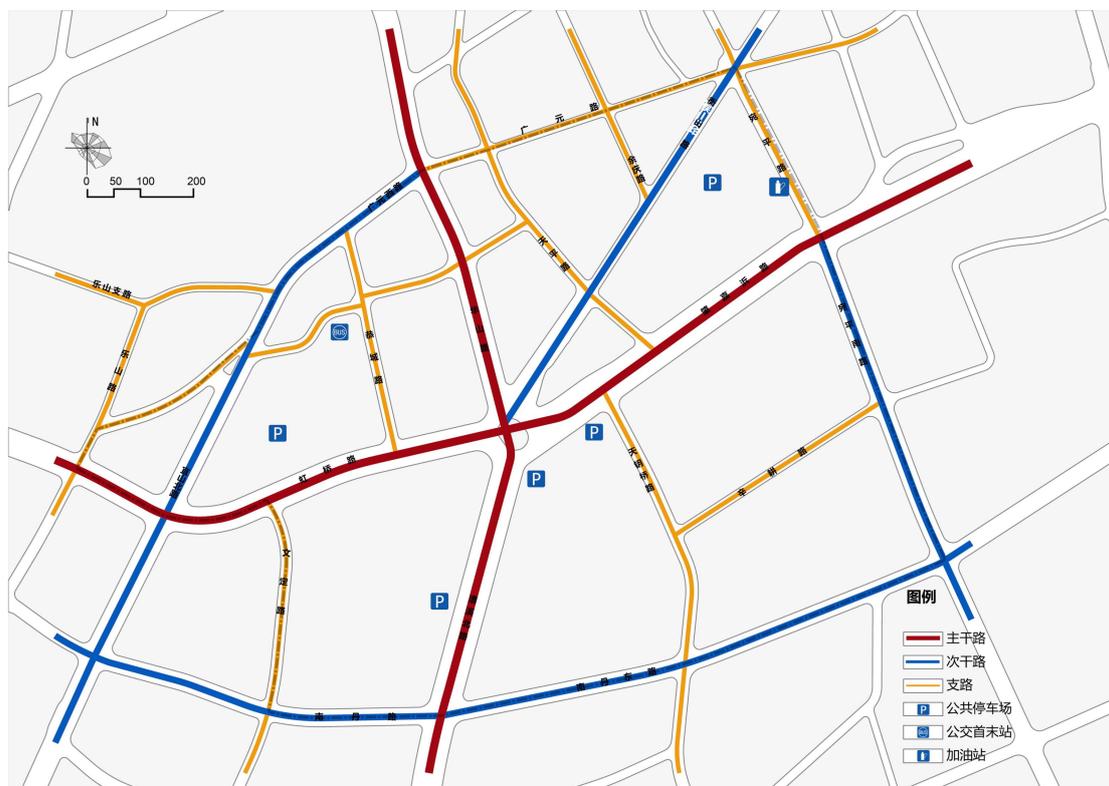


图 2-8 道路系统规划示意图

## 2.8.2 道路红线调整

结合地块更新建设需求，综合考虑道路交通组织要求，本规划局部调整肇嘉浜路、衡山路交汇处红线，不减少机动车行车空间。

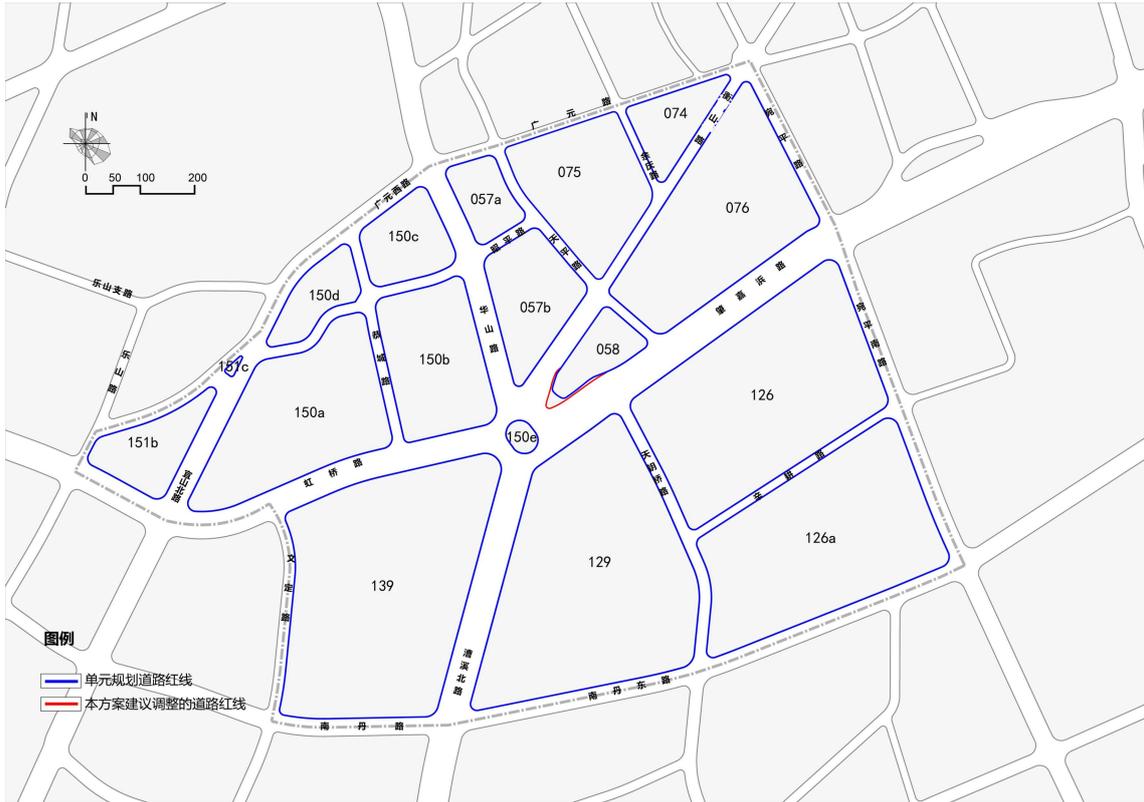


图 2-9 道路红线调整示意图

### 2.8.3 轨道交通系统

本更新单元范围内有 3 条轨道交通线路经过，分别为 1 号线、9 号线、11 号线，均为现状轨道交通，规划范围内有 1 座轨道交通车站，为徐家汇站，是三线换乘的大型综合交通枢纽。本次规划对现状轨交线路和站点不做调整，但结合六百地块更新，应同步调整地铁出站口的位置。加强地铁出站口和地下商业空间的联系，强化出入口引导和空间设计，提升大量人流通过的便捷性和舒适度。



图 2-10 轨道交通系统规划示意图

## 2.8.4 交通设施

### (1) 公交首末站

本更新单元范围内有 1 处公交首末站，位于徐家汇中心北侧，徐汇区单元规划保留该公交首末站功能，作为地区公交枢纽，本次规划不做调整。

### (2) 公共停车场

单元规划设置 5 处公共停车场，本次规划不做调整。

### (3) 加油站

本更新单元范围内有 1 处加油站，位于徐家汇公园东侧，徐汇区单元规划保留该加油站功能，本次规划不做调整。





图 2-12 市政公用设施规划图

## 2.10 本规划与单元规划的比对

表 2-6 本规划对单元规划调整内容一览表

序号	调整事项	原规划	本规划
1	开发容量	325.48 万 m <sup>2</sup>	330.6 万 m <sup>2</sup>
2	市区级公共服务设施	共有 18 处市区级公共服务设施，其中 1 处行政设施、7 处文化设施、1 处体育设施、2 处医疗设施、5 处教育科研设施、2 处其他公共设施。	更新单元内共有 17 处市区级公共服务设施，其中 1 处行政设施、7 处文化设施、1 处体育设施、2 处医疗设施、4 处教育科研设施、2 处其他公共设施。具体调整为：拟减少 1 处教育科研设施，为市四中学使用的教育科研设施，随同市四中学一起拟在徐家汇社区范围内选址搬迁。

3	社区级公共服务设施	共有 13 处社区级公共服务设施，其中 3 处社区级文化设施、4 处社区级体育设施、2 处社区级商业设施、1 处社区级医疗设施、1 处社区级养老福利设施、2 处社区级行政设施。	更新单元内共有 14 处社区级公共服务设施，其中 3 处社区级文化设施、4 处社区级体育设施、2 处社区级商业设施、1 处社区级医疗设施、1 处社区级养老福利设施、2 处社区级行政设施、1 处其他社区服务设施。 具体调整为：新增 1 处其他社区服务设施，位于 57b 街坊内，结合太百地块改造结建，面积约 0.16 万平方米。
4	基础教育设施	共有 5 处基础教育设施，其中 2 处幼儿园、1 处小学、2 处完中。	更新单元内共有 4 处基础教育设施，其中 2 处幼儿园、1 处小学、1 处完中。 具体调整为：减少 1 处完中，市四中学及其相邻的教育科研设施拟在徐家汇社区范围内选址搬迁。
5	道路红线	略	结合地块更新建设需求，综合考虑道路交通组织要求，本规划局部调整肇嘉浜路衡山路交汇处红线，不减少机动车行车空间。

## 2.11 保障机制

本规划涉及单元规划优化的，其中更新单元的经营性建筑规模总量、公共绿地面积、底线型控制线、公益性设施和底线型设施配置标准为刚性要求。在更新项目实施阶段，可通过相应论证，研究用地布局、建筑规模在本更新单元范围内跨街坊统筹，并在详细规划中予以落实。

规划批复后，同步完成单元规划图则更新（见附图 1、2）。

### 3 城市风貌设计引导

本规划以塑造“顶尖潮流体验引领地、璀璨都市形象标识地”的街区风貌为目标，从历史保护、高度指引、开放空间和慢行系统等方面对更新单元提出城市设计引导。

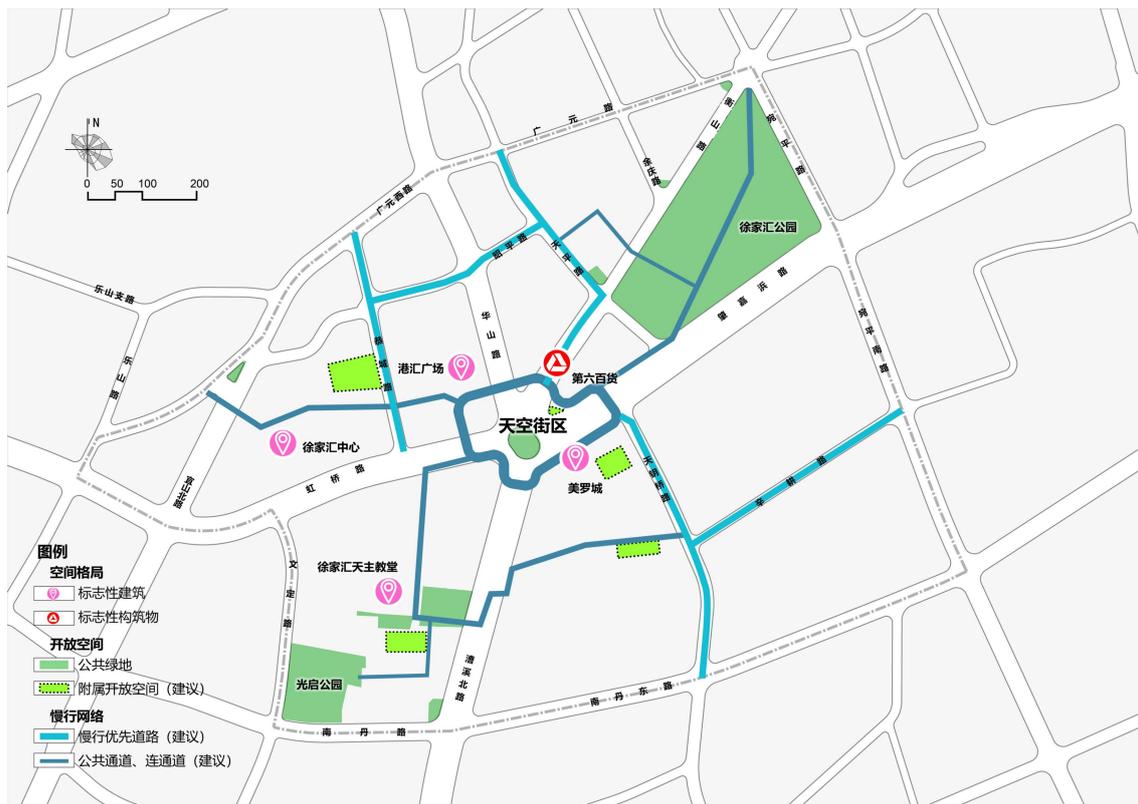


图 3-1 城市风貌设计引导示意图

#### 3.1 历史文化保护与更新

##### 3.1.1 保护原则

###### (1) 整体性原则

整体风貌保护与建筑保护相结合，在加强建筑保护的同时，保护衡复风貌区整体空间格局的完整性与协调性，整体延续城市的历史发展脉络。

###### (2) 原真性原则

对于更新单元内有历史文化景观价值的建筑、肌理、空间布局、街巷尺度、绿化等真实的历史遗存和信息应尽可能予以保护和保留。

### **(3) 可持续原则**

合理利用，兼顾发展，使保护建筑和风貌建筑及其环境既保持风貌特色又符合现代用户的使用要求，提高保护建筑和风貌建筑的使用效益，形成历史文化风貌保护与地区发展良好循序的发展模式。

### **(4) 分区分级分类保护原则**

依据保护建筑和风貌建筑不同的历史、科学和艺术价值、现状不同的完好程度、城市空间不同的类型和环境特征和使用状况，采取分区引导、分级保护、分类施策的保护要求。

## **3.1.2 历史保护内容**

更新单元内包含衡复历史文化风貌区中三个街坊和两个风貌保护街坊，街坊内现存较多中西风格交融的公共建筑和住宅建筑，需满足文保建筑及成片风貌保护的具体保护要求。

规划范围内建筑保护等级较高，涉及优秀历史建筑 4 处，全国重点文物保护单位 2 处(徐光启墓、徐家汇天主堂)、上海市文物保护单位 5 处(徐家汇观象台旧址、徐家汇藏书楼旧址、徐汇中学崇思楼旧址、天主教大修院、启明女校旧址)、徐汇区文物保护单位 2 处(百代小楼/《义勇军进行曲》灌制地、南春华堂)、徐汇区文物保护点 3 处(大中华胶厂烟囱、斜土路 2421 号花园住宅、中国铁路工人纪念塔)，三普登记不可移动文物 2 处(余庆路 190 号住宅、贝当公寓)。

根据对本单元历史风貌及建筑调研甄别的评估结论，确定规划范围内共有各级风貌建筑 69 栋，主要位于 057b、074、075 等街坊内。其中二级风貌建筑 37 栋、三级风貌建筑 32 栋，无一级风貌建筑。

风貌保护道路方面，范围内有衡山路（宛平路-华山路）、广元路（宛平路-华山路）、余庆路（广元路-衡山路）三条一级风貌保护道路。

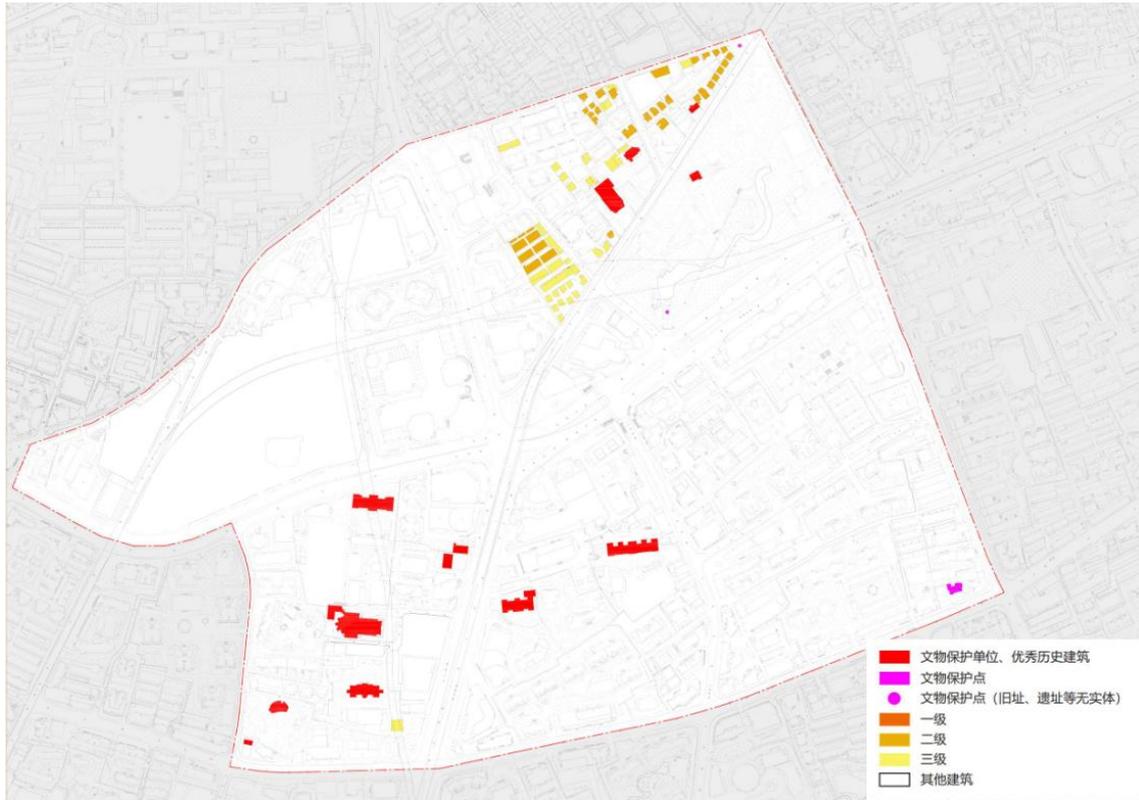


图 3-2 历史建筑分级分类评估图

### 3.1.3 不可移动文物及优秀历史建筑的保护与更新

加强分级分类保护。属于登记不可移动文物的建筑应严格按照《中华人民共和国文物保护法》《上海市文物保护条例》的要求实施保护管理。优秀历史建筑应严格按照《历史文化名城名镇名村保护条例》《上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例》的要求实施保护管理。

### 3.1.4 风貌建筑的保护与更新

根据《上海历史风貌保护指南》，对风貌建筑进行分级管理。经开展系统的甄别与评估，形成保护性修缮、保留性改造、恢复性修建、肌理性延续四类保护更新方式建议。

**保护性修缮：**建议对位于 074、075 街坊内的 9 栋二级风貌建筑，采取保护性修缮的方式。保留建筑的主要立面、屋面、有价值或特色的平面布局、结构体系、内部装饰等保护要素。

**保留性改造：**建议对位于 057b、074、075 街坊内的 21 栋二级风貌建筑，采

取保留性改造方式，保留建筑的主要立面、建筑体量、建筑风格、建筑材料和有价值的构件等保护要素。建筑可局部进行改建或扩建。

**恢复性修建：**建议对位于 057b、075 街坊内的 23 栋二级、三级风貌建筑，采取恢复性修建的方式，须保持原有建筑主要立面特征、空间尺度关系以及有价值的构件和要素。

**肌理性延续：**建议对剩余风貌建筑采取肌理性延续的方式，应延续建筑群肌理特征、空间尺度关系以及有价值的构件和要素。新建建筑应协调好与保护建筑和风貌建筑的关系，如涉及保护范围线调整，应与相关管理要求做好衔接。

建筑的具体更新措施应在规划实施阶段，根据建设工程方案确定，但应符合相关法律法规和保护规划的相关要求。

提炼衡复地区 and 风貌保护街坊的风貌基因，兼顾历史保护和功能提升，延续地区历史街区景观。鼓励在不影响风貌保护的前提下，探索精细化的、适应性的建筑保护更新策略，探索适应徐家汇地区功能业态升级的历史建筑功能活化措施。

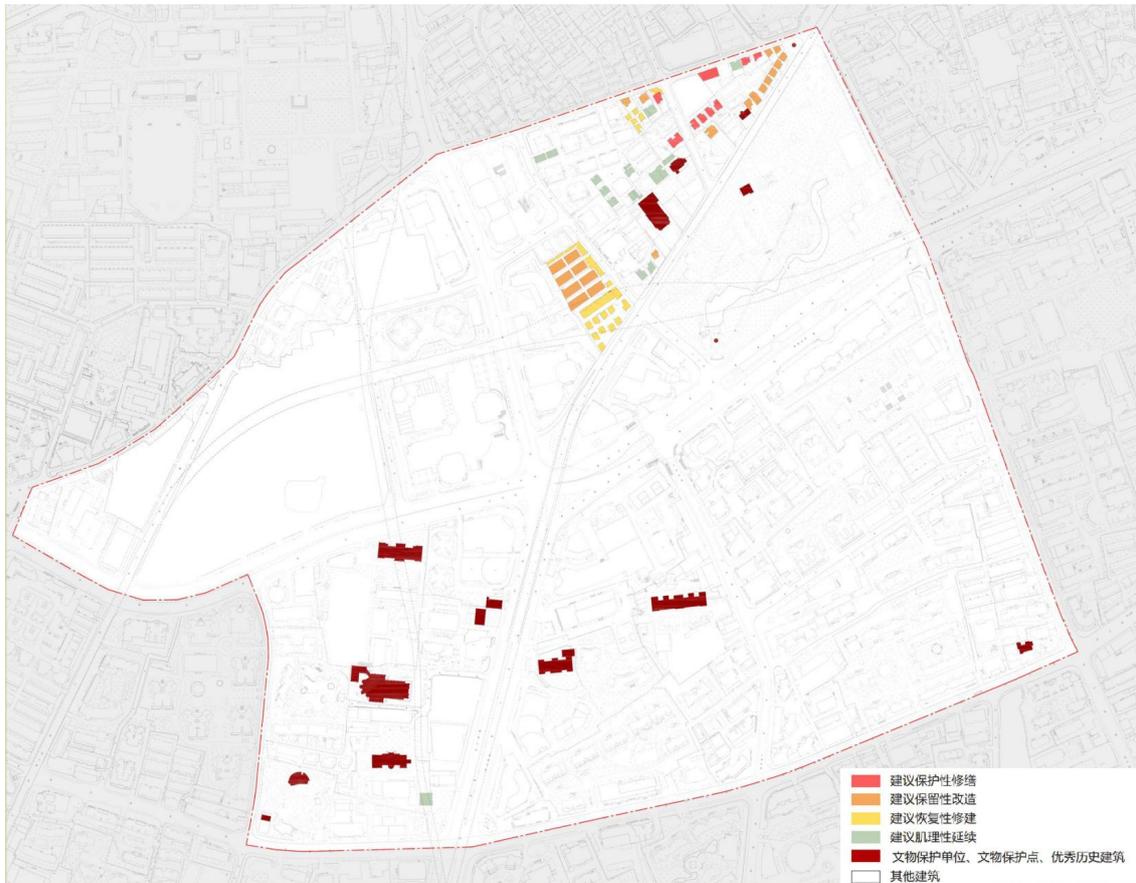


图 3-3 历史建筑更新措施建议引导图

### 3.2 高度指引

本更新单元沿虹桥路-肇嘉浜路和华山路-漕溪北路的十字形主轴，营造开朗大气的城市高端服务功能集聚区形象。沿虹桥路自西向东形成“西高东低，塔楼成组，梯级下降”的高度格局和天际轮廓线。

为形成井然有序的高度格局和天际线，对近期更新街坊提出高度、强度引导建议如下：

表 3-1 重点更新街坊建议高度、强度控制一览表

街坊编号	高度分区	重点地块强度分区
058	五级分区	V级强度区
129	四级分区	II级强度区
139	五级分区	V级强度区
151b	四级分区	V级强度区

### 3.3 开放空间与慢行网络

以“一心四翼双触角”的空间结构为指引，构建“通达便捷、舒适共享”的开放空间和慢行系统。通过开放地块附属绿地、提升公共绿地活力、提升重点路段慢行环境、促进街区开放共享、优化分层慢行网络等措施，提升更新单元整体慢行网络密度和开放空间环境质量。

#### (1) 开放地块附属绿地

鼓励徐家汇观象台、启明楼等历史建筑周边绿地及街坊附属绿地对外开放，提升空间共享性。

#### (2) 提升公共绿地活力

推动徐家汇公园等公共绿地融合公共活动，实现功能复合，提升公共绿地使用频率和活力。

#### (3) 提升重点路段慢行环境

以虹桥路-肇嘉浜路为分界，鼓励形成南北两片相对独立的商业后街环路，提升重点路段慢行环境，塑造多层次、网络化的商业连续界面和消费活动流线。

#### (4) 促进街区开放共享

引导天钥桥路沿线、天平路 179 弄、树德坊、衡山坊等街区型商业开放内部通道和公共空间，连通周边地块，打造高品质开放空间。鼓励公共通道全天向公众开放。

### (5) 优化分层慢行网络

“空中层”以五岔路口天桥与平台环线为枢纽，跨越交通干道，串联主要商业办公建筑，通过复合多样功能、提升景观设计、增加垂直绿化、增设休憩节点、强化标识系统，打造兼具通行与游憩功能的立体空间；“地面层”应聚焦地铁出入口、商场及街区商业入口的衔接，全面提升步行空间的便捷性与连贯性；“地下层”应加强地下空间互连互通，提升公共交通集散效率，形成地上地下协同的高效慢行系统。加强慢行交通衔接与指引，提升慢行交通品质。

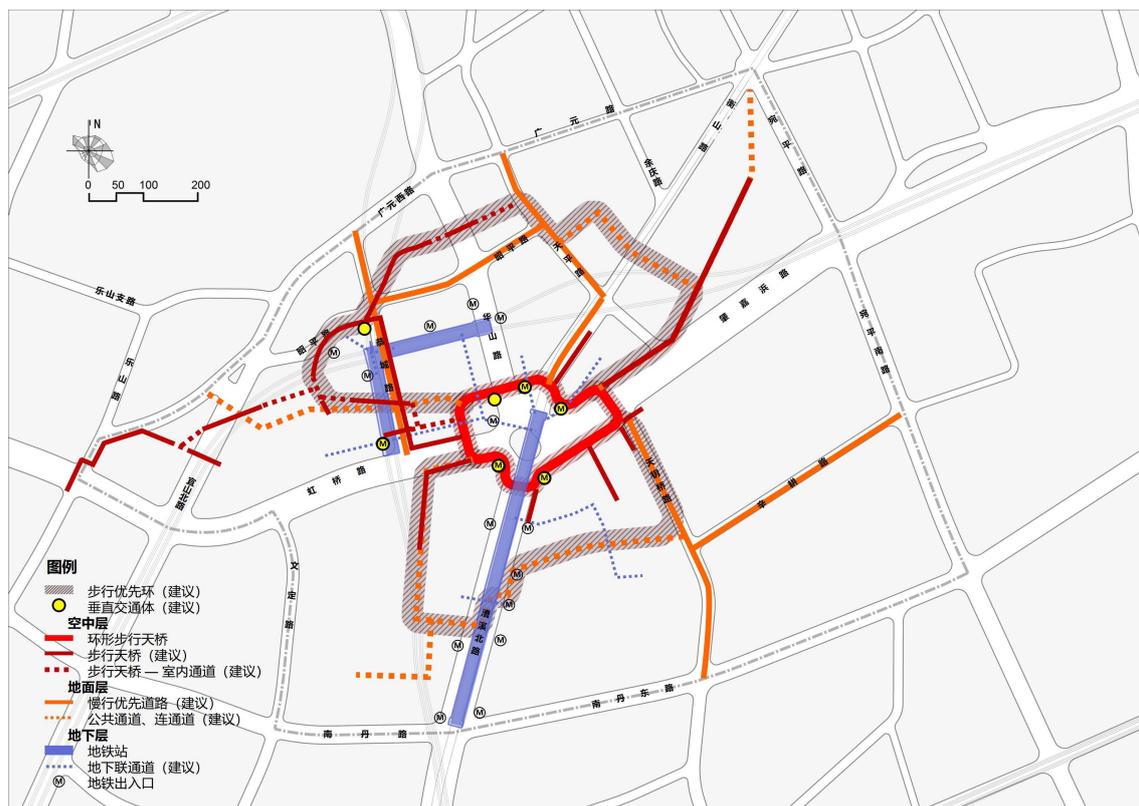


图 3-4 慢行网络体系引导图

## 4 资源配置

突出注重成本控制、转变资源配置方式。通过开展现状绩效评估、经济可行分析、多目标贡献综合评估等，探索建立民生、人文、社会、环境、经济多目标贡献评估要素库。探索研究金融税收、财政和资源配置等价值实现策略，在更新单元内实现跨区域、跨周期、跨类别的综合平衡。

### 4.1 实施路径

坚持分类施策，创新各方可接受、综合效益好、财政可承受的更新模式。结合更新项目建筑现状、利用情况、规划导向等综合因素，可以采用征收更新、自主更新、收储出让、委托更新等多种实施路径。

**征收更新：**对危房集中、基础设施落后等地段的物业进行更新，可依据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》实施房屋征收。

**自主更新：**在产权不变更的前提下，由产权人提出申请，在建筑风貌、房屋质量，经营业态等符合规划要求的前提下，对自有建筑进行改扩建。

**收储出让：**通过收储（收回）再供应方式实施城市更新。

**委托更新：**产权相对集中，权利人希望保留产权但不具备改造与运营能力的，可委托相关主体对存量建筑进行更新改造、招商经营。

### 4.2 价值评估

#### 4.2.1 近期更新项目

近期重点推进 058、075、129、151b 等四个街坊内已有明确更新意愿的地块更新，结合徐家汇公园的微更新提升，共同推动本更新单元的功能提升和整体焕新。

##### （1）新六百项目

新六百作为本更新单元内的首发更新项目，58 街坊按照城市更新相关政策，按规划推进实施。规划通过新六百的更新，提升“空中绿环”连廊东北段的空间环境品质，闭合五岔路口天桥环线，提供层叠向心的公共开放空间。58 街坊可根据更新政策，采用相邻用地拆分、合并、扩大用地等方式实施更新。

##### （2）天平路 179 弄地块

建议规划保护并提升衡山电影院，结合天平宾馆的改造和地块内部通道的贯

通，打造文化创意综合街区。

(3) 151-11-D 地块（原交大慧谷）

建议以商务办公功能为主推进更新建设，鼓励在街角设置开放空间。

(4) 市四中学地块

建议以市级文物保护单位（启明女校旧址）为中心，打造开放式商业街区。

结合“美罗后街”的贯通，提升天钥桥路沿线整体商业氛围。



图 4-1 近期更新项目分布示意图

#### 4.2.2 中远期更新项目

本更新单元内建议中远期更新的项目主要包括：东方商厦改造、树德坊地块更新、徐家汇公园改造提升、129 和 139 街坊内步行系统优化、天钥桥路-辛耕路沿线环境提升、徐家汇天桥系统延伸及改造提升、徐家汇夜景灯光系统整体提升，以及一批商务楼宇转型提升等。

### **4.3 资金资源统筹安排**

在更新单元内，推进跨项目、跨时空、跨业态、跨主体的统筹资金平衡。通过政府支持、创新金融产品、扩大融资渠道等资金筹措方式，推进项目落地。

### **4.4 实施时序**

分阶段实施城市更新。

第一阶段：完成新六百项目的更新改造。

第二阶段：推动天平路 179 弄地块、151-11-D 地块、市四中学地块等项目的更新。

第三阶段：推动东方商厦、徐家汇公园改造，以及其他中、远期更新项目。

### **4.5 支持机制**

#### **4.5.1 政策支持**

在征收过程中，优化征收补偿方式，缩减征收成本，允许分期、分地块开发。

#### **4.5.2 技术规范创新**

建筑设计方案在建筑活化利用，建筑间距、消防、绿化、交通、住宅标准等城市建设要求等无法满足现行规范要求的，可以通过相应论证程序，研究解决方案，支撑后续项目审批。鼓励带方案进行土地出让，优化项目审批流程，合理缩短审批周期。

**附图 1、2 更新单元规划图则**

**附图 3 公共基础设施专项控制性详细规划图则**