

上海市虹口区大柏树商务单元 更新提升规划实施方案

上海市规划和自然资源局
虹口区人民政府

前言

深入学习贯彻党的二十届三中全会和中央经济工作会议精神，落实十二届市委五次、六次全会精神，按照市委、市政府总体工作部署，市规划资源局会同市相关部门和相关各区政府，共同深化研究和推进全市商务楼宇更新提升规划和相关行动方案。

区位及规划范围

大柏树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，用地面积约2.2 平方公里；规划研究范围在核心单元范围基础上扩展东侧复旦大学、同济大学等高校，面积约6.0平方公里。



区位图



规划范围图

生命力硅巷，青和力街区

本方案围绕大柏树片区创新源多、性价比高、生活味浓的核心特色，以提出“生命力硅巷，青和力街区”的目标定位，明确商务楼宇焕新、公共空间提升、运营赋能提质、区域整体更新四个更新策略与行动方向。

本单元商务楼宇功能提升成效具体包括：

区域能级更加稳固。本单元位于本市的地区中心。按照高质量、集约化的发展要求，本单元商务楼宇吸引力和竞争力明显提升，区域商务楼宇综合发展指数有所提升。

功能结构更加均衡。筛选商务楼宇更新改造项目，优化甲、乙、丙三级商务楼宇结构比例。

楼宇生态和整体环境持续提升。商务楼宇产业联动持续深化、配套功能系统完善、空间融合复合水平显著提升、商务生活更加便利，形成科创功能优化、科创氛围浓厚的商务社区。

楼宇类

- 1 沪办大厦
- 2 柏树大厦
- 3 外服大厦
- 4 大柏树930科创园
- 5 茶叶三厂
- 6 邻里中心
- 7 产研社区
- 8 高校Museum
- 9 社区营造中心
- 10 精武体育馆
- 11 曲阳百联
- 12 石油大厦
- 13 三九大厦
- 14 宝隆大厦

空间类

- 15 曲阳公园
- 16 无界硅巷
- 17 艺文花园
- 18 曲阳广场
- 19 校园驿站
- 20 艺文长廊
- 21 亲水步道

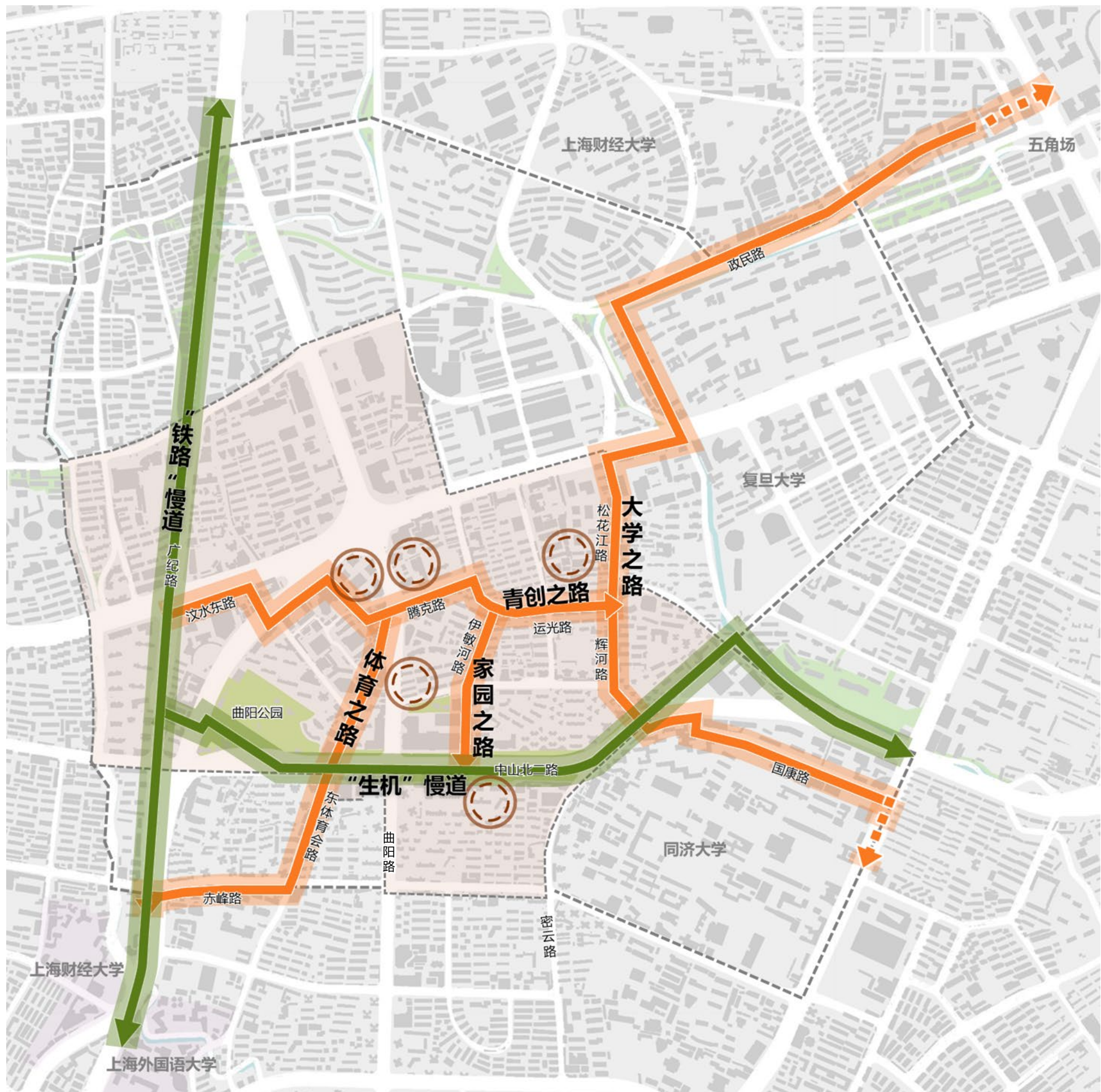
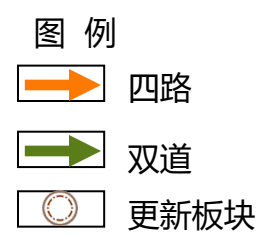


四路双道五板块

四条“大学路”：营造创新街区，激发校城联动。青创之路为汶水东路-腾克路-运光路；大学之路为国康路-辉河路-松花江路-政民路-大学路；体育之路为东体育会路-赤峰路；家园之路为伊敏河路。

两条“生活慢道”：形成两条生活慢道，多个场景公园，复合体育运动、文化休闲等功能，提升慢行空间可达性，营造活力场景。生机慢道为中山北二路绿道+公园；铁路慢道为广纪路+公园。

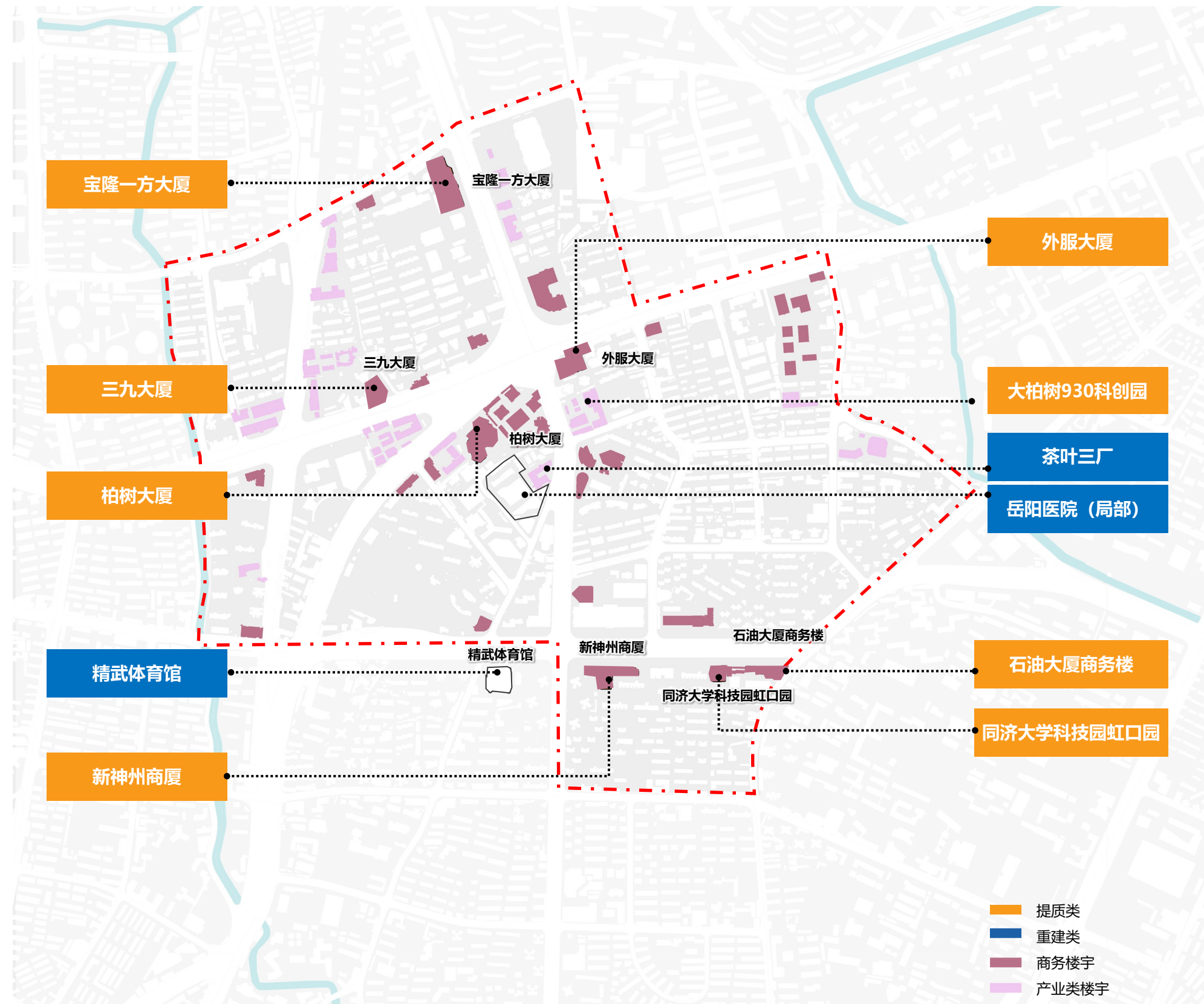
五大更新板块：梳理资产资源，区块联动，打包利用政策资金，提质虹口北科创内核动能。



空间结构图

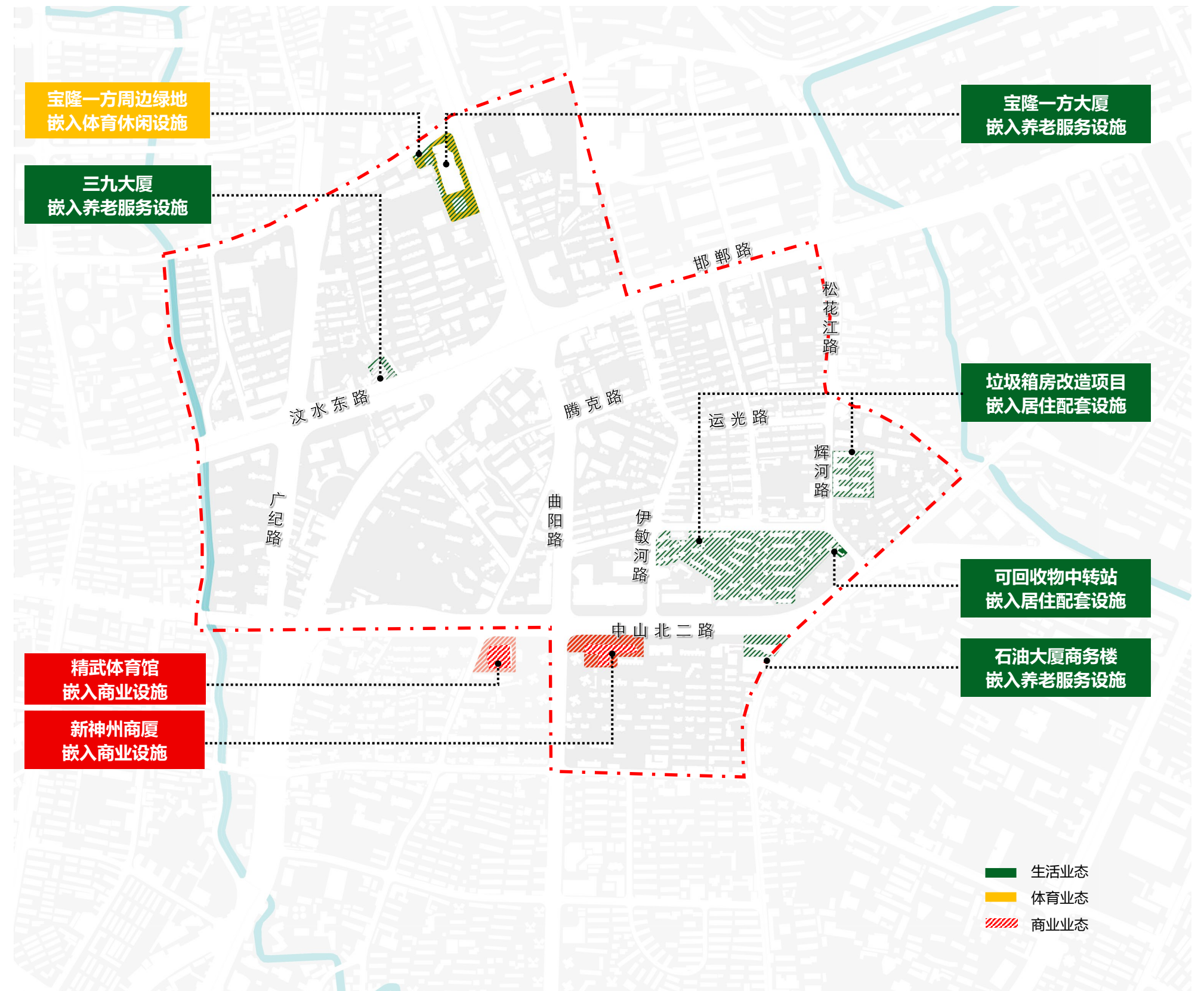
商务功能整体焕新升级

大柏树单元内共有商务楼宇36处，乙、丙级办公楼及产业类楼宇规模比例约为3：4：3。结合楼宇主体更新改造意愿，通过提质类（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。



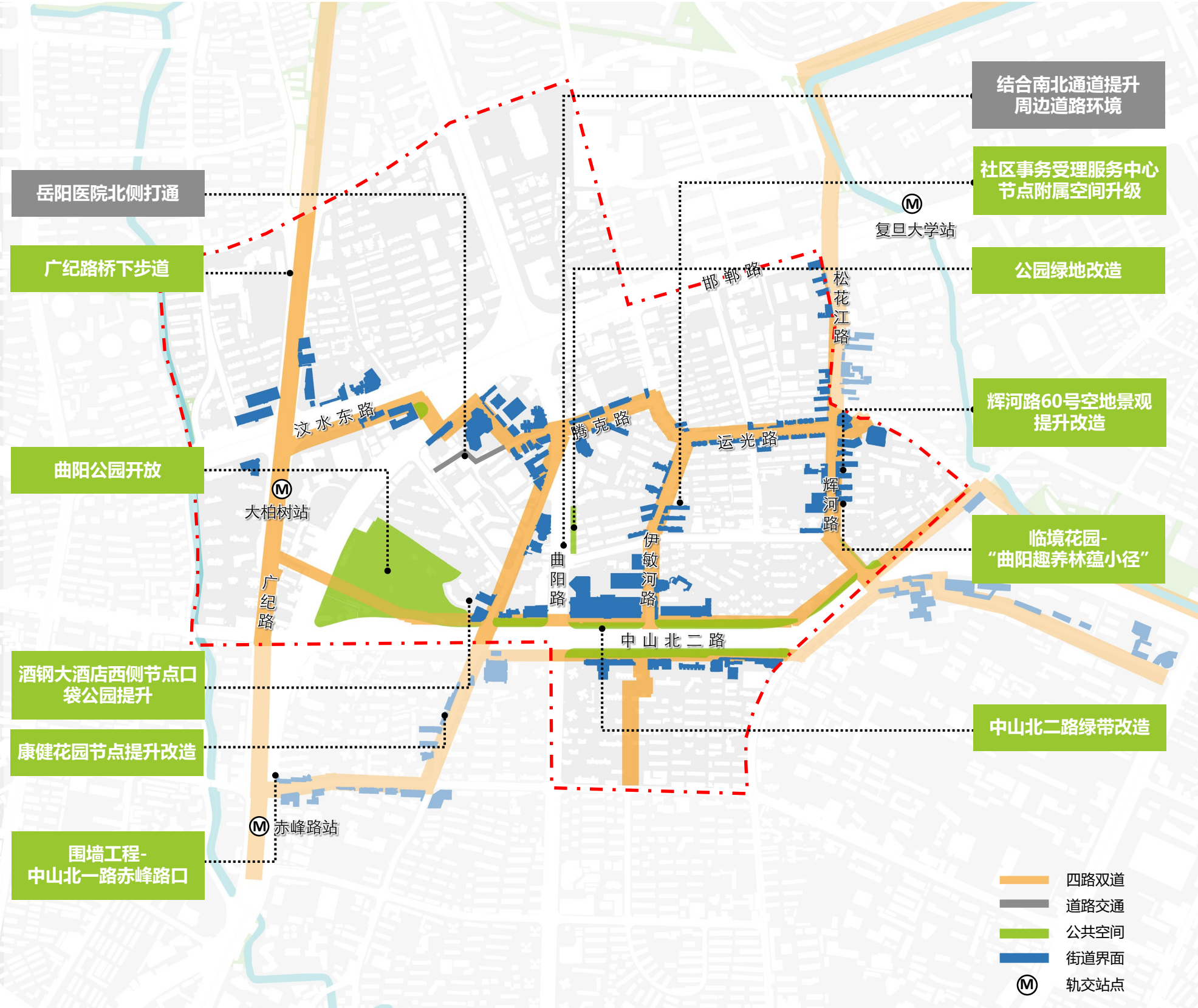
功能复合和空间优化

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。



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。



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。

