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

（公开稿）

上海市规划和自然资源局　　上海市浦东新区人民政府
2026年10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。

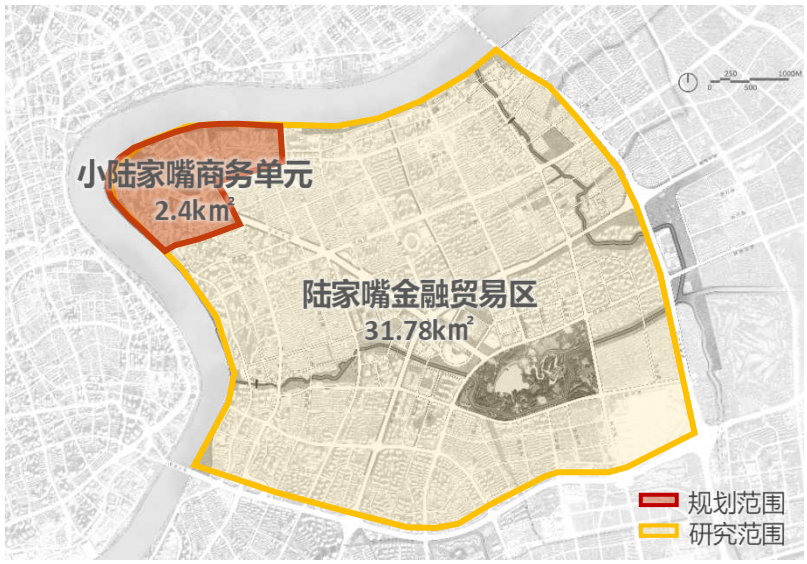
为服务上海“五个中心”建设，推进商务楼宇高质量发展，通过持续推进城市更新行动，提升区域功能能级和服务水平，优化空间格局和尺度，提升标志性空间整体性，上海市规划和自然资源局会同浦东新区人民政府和相关部门开展本次规划编制工作。



概念方案效果示意图

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

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，小陆家嘴商务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，前瞻布局新兴领域，并持续完善商业、文旅和多元配套等特色功能。

空间结构

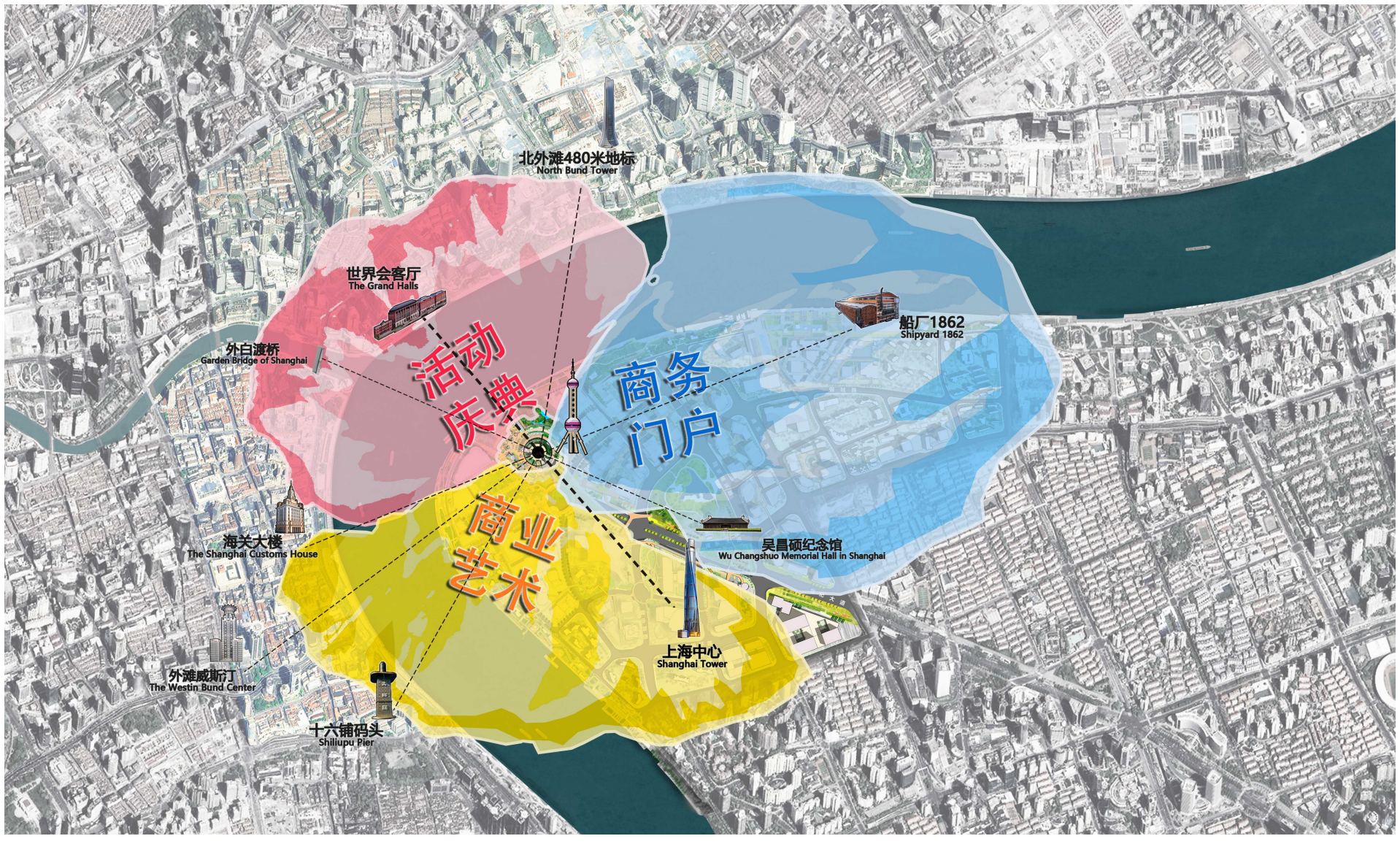
依托黄浦江、延安高架路与世纪大道城市主轴线交汇格局，巩固外滩-陆家嘴-北外滩一江两岸、三足鼎立的中央商务区总体格局，形成“一心、三片、多射、多点”的开放式格局：

“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。

“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。



空间结构规划示意图

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

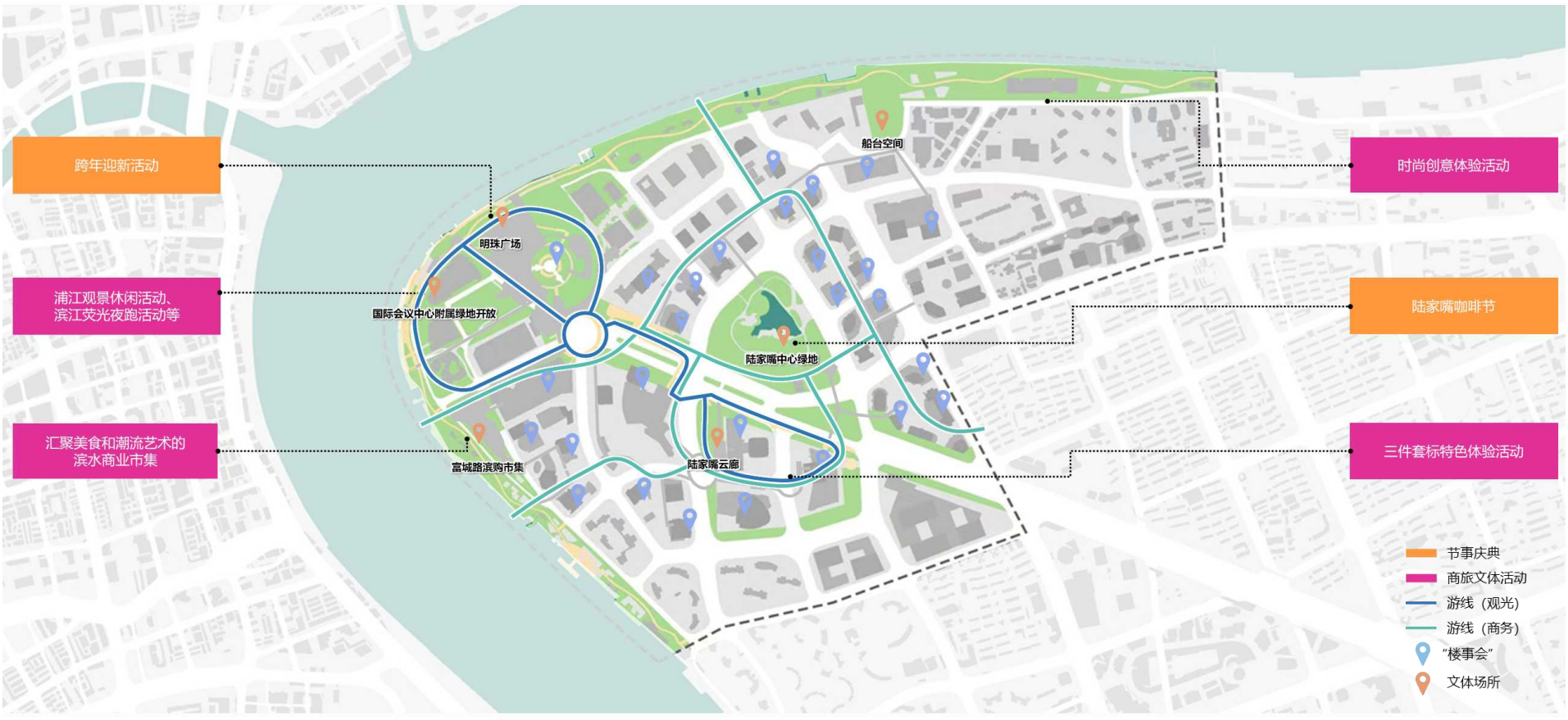
通过楼宇功能转换、业态兼容，增加公共功能。**楼宇功能转换，增加产业配套功能。**在不影响远期商务办公功能实现和符合安全、不影响相邻关系等前提下，结合功能需求动态评估，通过对楼宇用途合理转换，探索增加服务产业发展的配套居住、配套服务功能。**楼宇垂直利用，嵌入多元配套设施。**结合区域内新建项目、楼宇垂直复合、局部楼层功能转换等方式，完善区域内产业和生活配套设施。



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