

上海市虹桥经济技术开发区商务单元 更新提升规划实施方案



上海市规划和自然资源局
长宁区人民政府

前言

深入学习贯彻党的二十届三中、四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、七次全会精神，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。虹桥经济技术开发区单元（以下简称“虹开发”）作为试点商务单元，分别组建由规划、策划、建筑、景观多专业组成的“三师联创”团队，共同研究更新蓝图。

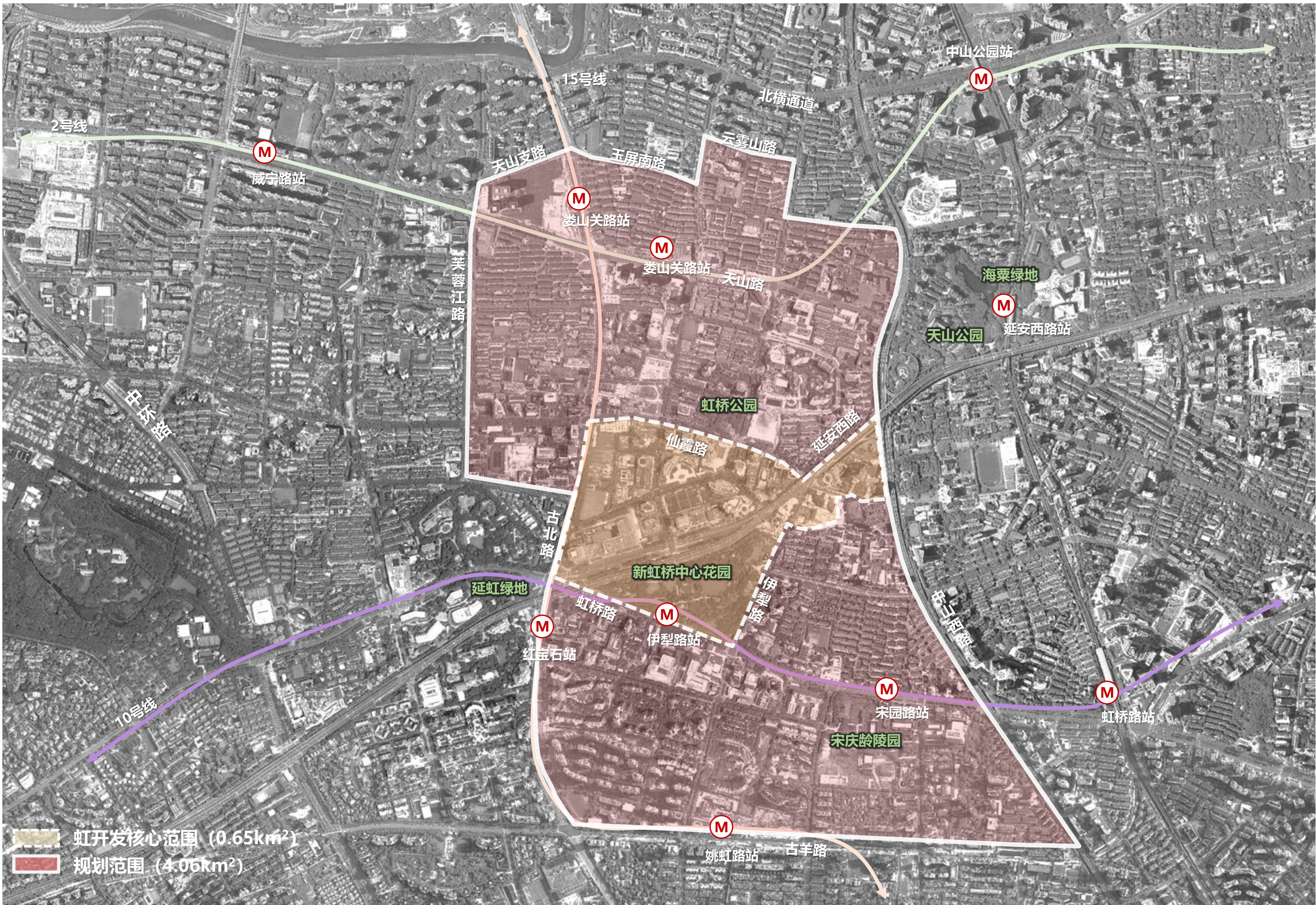
今日的虹开发，经过近40年的发展，体现了第一代商务城区的成熟，展现出初代国际社区的魅力，引领着创智园区的未来，散发着宜居生活街区的温度。未来的虹开发，规划形成“三片多点聚功能、一核双轴强产业、一环三带活社区”的空间结构，作为链接全球的国际交往新标杆、辐射长三角的内外贸易双循环新窗口、龙头引擎企业带动的创新发展新高地、生活氛围浓厚的宜居宜游新风尚，再次出发，续写“虹桥”品牌辉煌。

区位及规划范围

虹开发地理区位优势，紧邻内环，延安西路高架横穿而过，位于中央活动区内西侧。

虹开发核心范围为1986年国务院批复的国家级经济技术开发区范围，北至仙霞路-延安西路，南至虹桥路，西至古北路，东至中山西路-伊犁路，面积约0.65平方公里。

为加强扩维统筹，系统衔接，本次规划范围向北拓至天山社区，向南拓至古北社区，面积约4.06平方公里。



区位及规划范围图

链接全球的国际交往新标杆、辐射长三角的内外贸易双循环新窗口

商务区是城市的重要战略空间，是提升城市能级的关键资源，是彰显城市核心功能、综合实力和现代化发展的重要载体。商务区和商办楼宇的更新提升是推动城市高质量发展、提升城市核心功能的重要抓手，是配合全市服务业改革创新的重要举措。虹开发单元在长三角一体化国家战略背景下，围绕联动中央活动区与大虹桥的重要门户节点总体定位，依托传统国际商贸和在线新经济产业优势，明确“**链接全球的国际交往新标杆、辐射长三角的内外贸易双循环新窗口**”的愿景，并打造龙头引擎企业带动的创新发展新高地、生活氛围浓厚的宜居宜游新风尚。

通过描绘“三片多点、一核双轴、一环三带”的更新蓝图，统筹商务楼宇和周边整体环境品质，打造国际社区、商务城区、创智园区、生活街区为一体的友好城区。

楼宇类

- 1 巴黎春天
- 2 虹桥天都
- 3 国展中心
- 4 太平洋酒店
- 5 友谊商城
- 6 新业中心
- 7 新虹桥中心大厦
- 8 上海世贸商城
- 9 东银中心
- 10 古北湾大酒店
- 11 古北路B1-03地块

空间类

- 1 娄山关路站内换乘通道
- 2 迎宾三路东延伸工程（古北路节点）
- 3 非机动车停车点优化
- 4 金虹桥国际中心公共空间更新
- 5 核心区延安路南北两侧慢行联通
- 6 新虹桥中心花园更新提升
- 7 天山路道路沿线景观提升



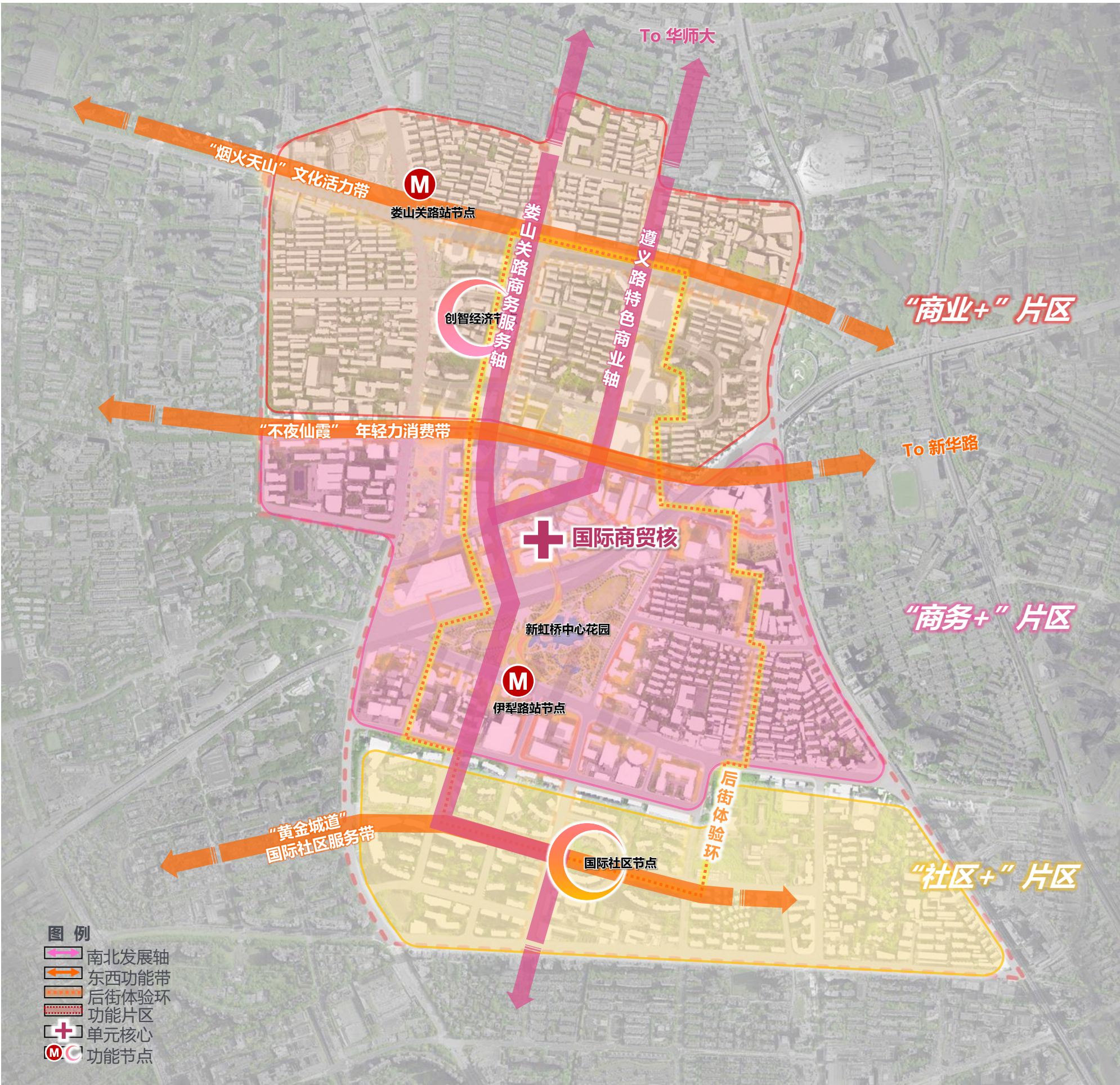
概念总平面图

三片多点聚功能，一核双轴强产业，一环三带活社区

三片多点聚功能：“商业+”片区，丰富商业体验，打造创智经济节点。“商贸+”片区，围绕虹开发核心范围，提升商贸服务能级。“社区+”片区，依托现有社区生活氛围，强化国际社区节点。

一核双轴强产业：“一核”，为国际商贸核，即围绕虹开发最初的核心范围，打造功能高度复合的商贸核心。“双轴”，为娄山关路商务服务轴和遵义路特色商业轴，集聚产业、消费功能，由北至南串联创智经济节点、伊犁路站节点、国际社区节点。

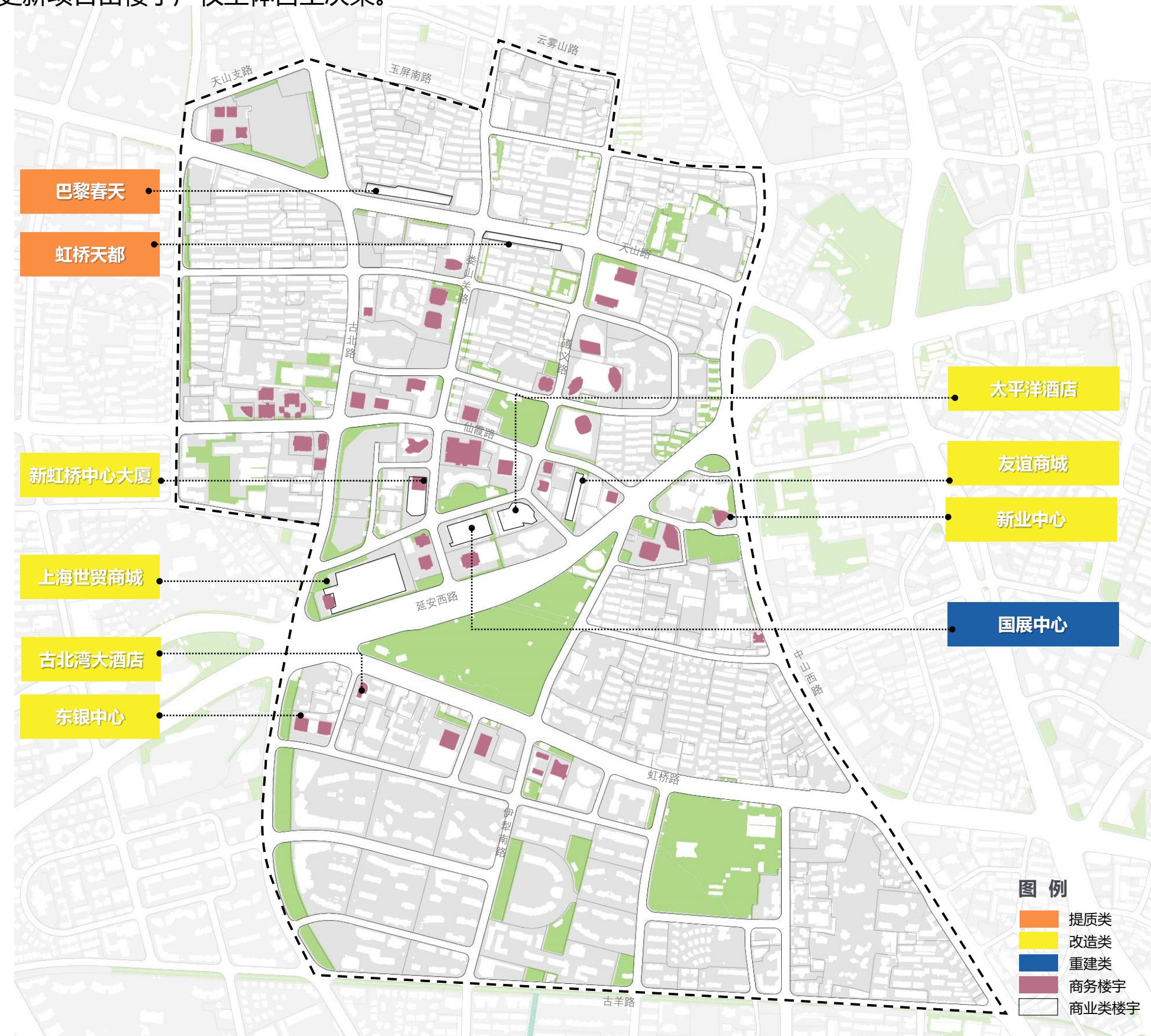
一环三带活社区：“后街体验环”，为慢行环线，连通背街小巷，激活社区脉络。“三带”，为“烟火天山”文化活力带，串联娄山关路站节点、虹桥艺术中心等文化活力功能；“不夜仙霞”年轻力消费带，重点发展夜间经济，提升全时段活力和社区消费活力；“黄金城道”国际社区服务带，承载社区配套和休闲功能。



空间结构图

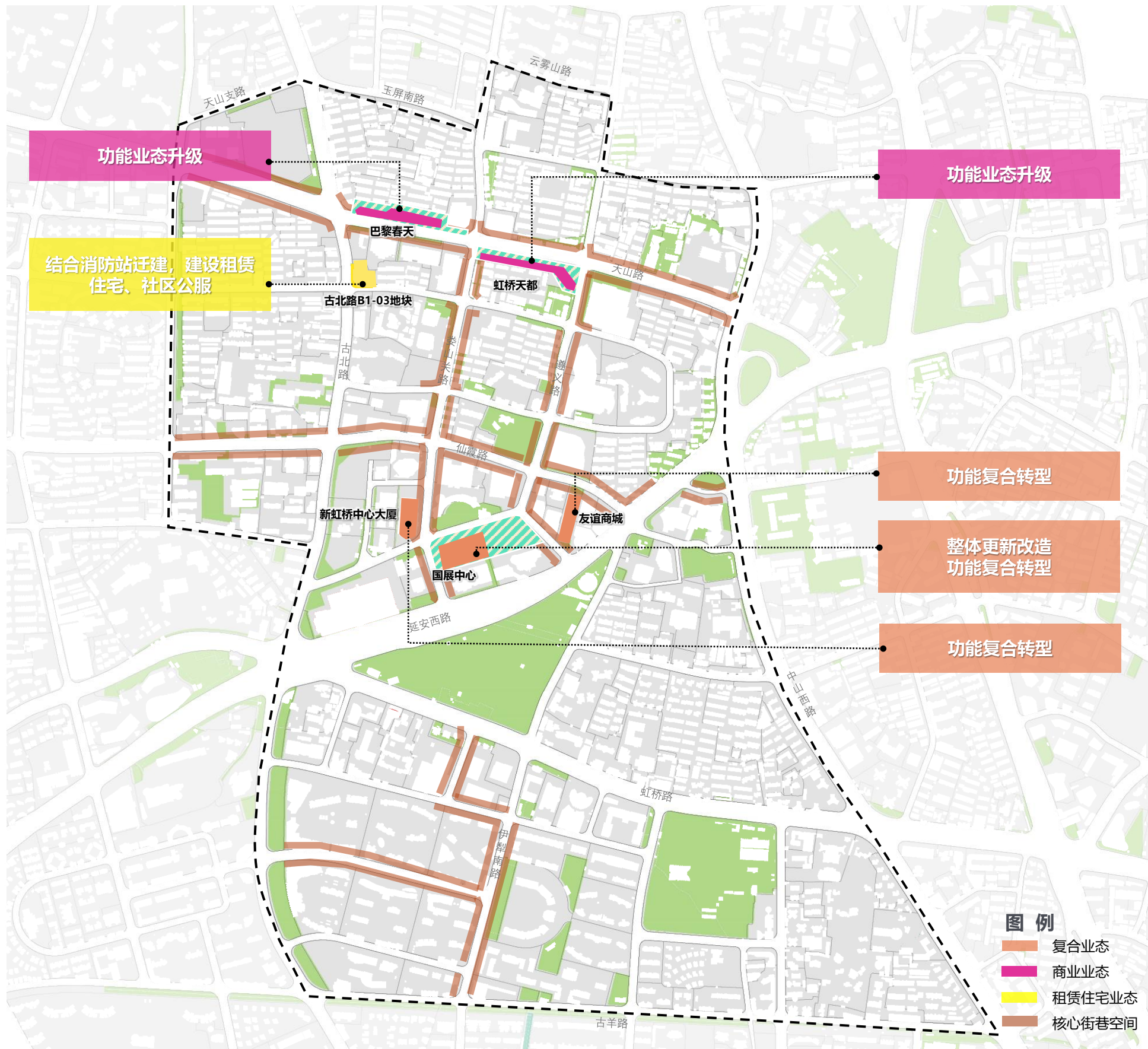
商务功能整体焕新升级

虹开发单元共有商务楼宇39栋，其中甲、乙、丙级商务楼宇数量约13：4：22。结合楼宇主体更新改造意愿，通过提质类（2栋）、改造类（7栋）、重建类（1栋）三类更新行动，推动商务楼宇焕新升级。楼宇更新项目由楼宇产权主体自主决策。



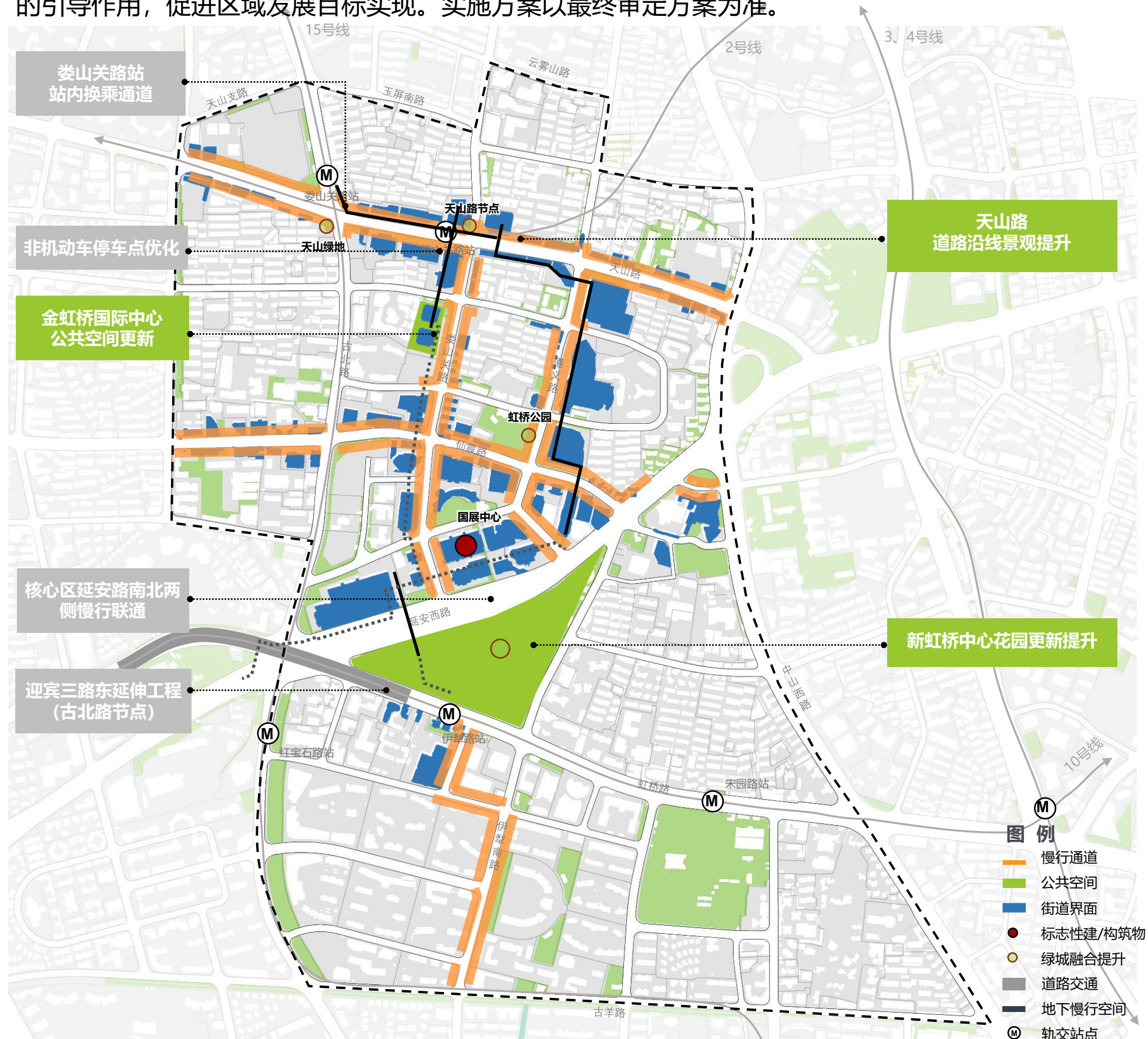
功能复合和空间优化

打造一个功能完善、空间包容、服务高效的商务区，满足就业人群的多元化需求。以国展中心为核心，引入特色功能业态，促进业态焕新，进一步完善地区职住水平。



街区环境和基础设施升级

构建慢行系统并加强绿地渗透，重点打造以新虹桥中心花园为核心的标志性景观亮点和活力特色街区。通过强化轨交服务、增强路网通达、加强慢行连通等策略，充分发挥交通对城市功能提升和空间结构优化的引导作用，促进区域发展目标实现。实施方案以最终审定方案为准。



商务生态和运营服务提升

一是提升品质品牌，针对国际化、商贸功能突出、就业人群年轻化、消费基础雄厚四个方面，提出商务区品质品牌提升方向；二是加强运营能力，聚焦运营平台及优化营商环境、物业服务品质、活动策划三个方面，对于区域内短期尚不具备改造条件的楼宇，以运营为抓手完善配套服务功能，丰富楼宇生活场景和黏着度、提升片区产业就业活力。

