

上海市黄浦区外滩-01、02 更新单元 规划实施方案（暨黄浦区单元规划相关街坊局部调整）

上海市规划和自然资源局

上海市黄浦区人民政府

2025 年 1 月

上海市人民政府文件

沪府〔2025〕3号

上海市人民政府关于同意《上海市黄浦区外滩—01、02 更新单元规划实施方案(暨黄浦区单元规划相关街坊局部调整)》的批复

市规划资源局、黄浦区政府：

沪规划资源更〔2024〕548号文收悉。经研究，市政府同意你们编制的《上海市黄浦区外滩—01、02 更新单元规划实施方案(暨黄浦区单元规划相关街坊局部调整)》，请自行印发并会同各有关部门、单位认真组织实施。



(此件公开发布)

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”。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《深化实施城市更新行动 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，带动整个地区的品质提升、品牌塑造、价值彰显。根据以上文件要求，市规划资源局、黄浦区政府会同城市更新综合体，组织责任规划师对整个外滩地区开展规划研究，并联合责任建筑师、责任评估师，编制外滩-01、02 更新单元规划实施方案。

黄浦区外滩-01、02 更新单元位于上海“黄浦江、延安路-世纪大道”十字发展轴交叉点、“一江一河”世界级滨水区的交汇处。外滩是上海的城市名片和经典地标，历史底蕴深厚、风貌特色鲜明、金融产业基因厚植。未来将以“焕新外滩形象，合创城市中心，打造上海最具标志性的世界级金融文化中央活动区”为愿景，建设成为“世界级的金融商务中心、高品质的公共活动中心、国际合作交流的开放窗口、塔尖创新要素的汇集高地”。

本规划实施方案以“重塑特色功能、重现经典风貌、重振街区活力”为战略，构建以金融商务、商业消费为主体，多元文化、多样居住为特色的功能体系，通过高水准历史风貌保护、高品质城市空间塑造以及独具特色的公共空间体系，吸引高能级产业集聚，延续城市历史文脉，彰显区域核心价值，建设可漫步、可阅读、可观赏的开放街区，推动外滩高质量发展。

目录

1 总则	1
1.1 方案范围	1
1.2 方案依据及参考	2
1.3 方案效力	4
2 规划统筹	5
2.1 发展目标与战略	5
2.2 发展规模与建设容量	7
2.3 功能引导与用地布局	8
2.4 住房保障	11
2.5 公共服务设施	12
2.6 公共绿地	14
2.7 综合交通	15
2.8 市政公用设施	19
2.9 地下空间	20
2.10 本方案与单元规划的比对	21
2.11 保障机制	22
3 城市风貌设计引导	23
3.1 历史风貌保护原则	23
3.2 街区风貌保护	24
3.3 建筑保护与更新	25
3.4 街道空间	27
3.5 开放空间	29
3.6 慢行网络	31
3.7 高度指引	32
4 资源配置	35
4.1 统筹主体及实施路径	35
4.2 资金平衡机制	36
4.3 资金资源统筹安排	36
4.4 实施时序	36
4.5 支持机制	37
附图 1 更新单元规划实施方案图则	38
附图 2 公共基础设施专项控制性详细规划图则	38

1 总则

1.1 方案范围

外滩-01、02 更新单元位于黄浦区外滩街道。本方案涉及范围包括研究范围、协调范围和更新单元范围三个层次。

（1）研究范围

本方案的研究范围在外滩历史文化风貌区的基础上，以“南北扩围、区域联动”为原则划定。具体范围北至七浦路-武昌路-闵行路，东至黄浦江，南至金陵东路，西至福建南路-福建中路-福建北路。

（2）协调范围

本方案的协调范围基本与外滩历史文化风貌区重合。为更好的协调苏州河两岸发展，系统考虑交通、市政、开放空间等公共要素，将北部范围扩大至山西北（南）路。具体范围北至天潼路-武昌路，东至黄浦江，南至延安东路，西至河南中路-北京东路-山西南路-山西北路一线。

（3）更新单元范围

依据《黄浦区外滩第二立面区域城市更新行动计划》划定更新单元边界。

外滩-01 更新单元范围北至苏州河，东至黄浦江，南至北京东路，西至山西南路，面积约为 35.75 公顷。

外滩-02 更新单元范围北至北京东路，东至黄浦江，南至九江路，西至河南中路，面积约为 27.79 公顷。

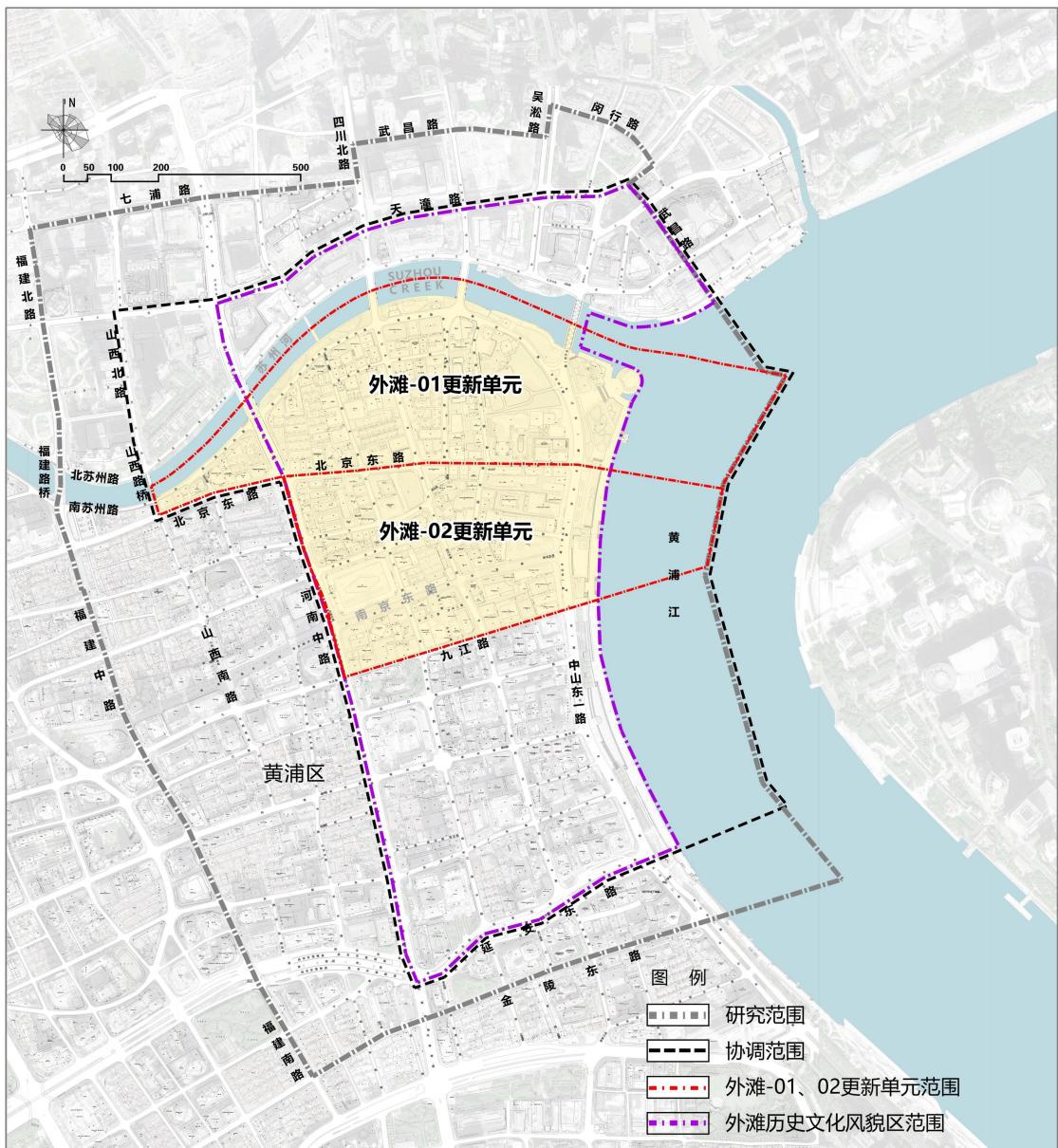


图 1-1 规划范围图

1.2 方案依据及参考

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) 《中华人民共和国文物保护法》(2017年修正)
- (4) 《上海市城乡规划条例》(2018年修正)

- (5) 《上海市文物保护条例》(2014年)
- (6) 《上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例》(2019年修正)
- (7) 《上海市城市更新条例》(2021年)
- (8) 《上海市城市更新指引》(2022年)
- (9) 《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)
- (10) 《上海市控制性详细规划技术准则》(2016年修订)
- (11) 《上海市15分钟社区生活圈规划导则(试行)》(2016年)
- (12) 国家及上海市颁布的其他法律法规、规范、技术标准

相关政府文件:

- (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》(2020年)
- (2) 《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)〉》(2018年)
- (3) 《深化实施城市更新行动 加快推动高质量发展的意见》(2023年)
- (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(试行)》(2023年)
- (5) 《关于建立“三师”联创工作机制推进城市更新高质量发展的指导意见(试行)》(2023年)
- (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)》(2023年)
- (7) 《关于落实〈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〉的规划土地管理实施细则》(2021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) 《关于提升黄浦江、苏州河沿岸地区规划建设工作指导意见的通知》(2019年)
- (10) 《外滩金融集聚带关于加快推进金融科技发展的实施意见》(2020年)
- (11) 《上海市黄浦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》（2021 年）

- (12) 《黄浦区金融服务业发展“十四五”规划》（2021 年）
- (13) 《黄浦区外滩第二立面区域城市更新行动计划》（2023 年）
- (14) 《关于印发〈上海历史风貌保护指南〉的通知》（2024 年）
- (15) 其他相关政府文件

相关规划成果：

- (1) 《上海市城市总体规划（2017-2035 年）》（2017 年）
- (2) 《上海市国土空间近期规划（2021-2025 年）》（2021 年）
- (3) 《上海市黄浦区单元规划》（2022 年）
- (4) 《黄浦江沿岸地区建设规划（2018-2035 年）》（2019 年）
- (5) 《苏州河沿岸地区建设规划（2018-2035 年）》（2019 年）
- (6) 《上海市外滩历史文化风貌区保护规划》（2009 年勘误）
- (7) 其他相关规划成果

1.3 方案效力

本方案以更新单元为范围，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。

本方案应当作为本更新单元范围内的城市更新项目建筑设计方案制定和详细规划优化的依据，并在“三师”联创工作机制下进行深化。

2 规划统筹

以“高质量发展、高品质生活、高效能治理”为主线，立足外滩发展要求，结合外滩-01、02 更新单元的实际诉求，本方案编制重点包括以下几个方面：

- (1) 明确“世界级金融文化中央活动区”的发展目标，构建“2+2”功能体系，优化用地布局。
- (2) 以整体风貌保护为前提，合理引导控制开发容量，明确常住人口规模，保留发展弹性。
- (3) 落实“15分钟社区生活圈”建设要求，根据规划功能定位，合理完善各类设施配置。
- (4) 构建“一带多点”的公共绿地格局，优化开放空间体系。
- (5) 以步行优先、慢行保障为原则，优化道路交通组织，充分利用地下空间，合理控制停车数量，确保风貌保护道路的保护和街道空间品质的提升。
- (6) 优化市政公用设施配置和布局。

2.1 发展目标与战略

2.1.1 发展目标

在上海建设具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市背景下，践行“人民城市”理念，落实“五个中心”“四大功能”发展要求，打造引领上海新一轮高质量发展的城市更新示范样本。

外滩-01、02 更新单元坚持将功能提升、风貌完善、形态优化相结合，成为外滩第二立面区域的首发区，以“焕新外滩形象，合创城市中心，打造上海最具标志性的世界级金融文化中央活动区”为愿景，建设成为“世界级的金融商务中心、高品质的公共活动中心、国际合作交流的开放窗口、塔尖创新要素的汇集高地”。

2.1.2 发展战略

本方案从重塑特色功能、重现经典风貌、重振街区活力三方面制定发展战略。

(1) 重塑特色功能战略：构建以金融商务为核心的复合功能体系

强化金融商务核心功能，构建“2+2”的功能体系，即“两类主体功能+两

类特色功能”：通过“金融主导的商务办公功能”和“特色集聚的商业消费功能”等两类主体功能，“多元融合的文化功能”和“多样供给的居住功能”等两类特色功能，建设国际化的、富有活力的中央活动区的核心区。

鼓励街坊内功能复合，形成功能多元的活力街区体系。由街坊扩展到街区，鼓励以街区为单元发展特色主导功能，引导活力业态布局，形成覆盖整个外滩地区的活力街区体系。

鼓励建筑内部功能混合，满足多样化功能需求。建筑内部可以根据实际需要的业态混合布局。鼓励建筑底层开放，以公共性活动为主。标志性建筑或“一江一河”沿线有条件的建筑顶层宜布局公共性活动空间。

适度增加居住功能比例，鼓励通过多种途径增加住宅供给。适当提高更新地块内的居住功能配比，丰富居住产品类型。充分发掘部分老大楼潜力，根据其现状及历史功能，适当恢复居住功能。

(2) 重现经典风貌战略：延续外滩历史风貌基因，彰显卓越全球城市的经典形象

延续外滩历史风貌基因。延续外滩经典的“方格密路、围合高密、街墙齐整、街角特色、经典轮廓”历史风貌基因。

加强建筑分级分类保护，鼓励设计创新，强化城市肌理特征。延续外滩多元融合的建筑风格，严格保护各级文保单位、文物保护点、优秀历史建筑。鼓励加强对保护建筑的活化利用。整合各类保护要求，分级分类制定建筑更新措施，鼓励创新设计融入历史空间，延续历史肌理，塑造更新设计典范。

优化街道空间界面与景观，强化街道空间特征。研究并落实街墙保护更新的具体措施，强化连续街墙空间和特色街角景观。

加强建筑高度控制，彰显经典天际线。确定近观和远眺的重要视点，从不同视点模拟天际线效果，加强更新地块建筑高度控制。

(3) 重振街区活力战略：营造可漫步、可阅读、可观赏的街区空间体验

汇聚“一江一河”公共活力，促进滨水活力空间向街区腹地延伸。推动苏州河两岸在功能、风貌、交通、设施布局与步行环境等方面协同发展，提升亲水性，增加公共活动空间，打造“一江一河”世界级水岸。

构建街道、内巷、内院组成的活力街区。提升沿街功能的多样性和底层空间

的开放性，连通内巷和内院，使活力空间从街道向街坊内部渗透，构建连续的活力街区。

以慢行优先的原则优化交通组织，构建立体式开放空间网络。通过地面开放空间的连通成网，建设“漫步之城”；通过地下空间的局部贯通，建设“地下之城”；通过建筑屋顶空间的开放使用，建设“天空之城”。

2.2 发展规模与建设容量

2.2.1 常住人口规模

(1) 单元规划人口规模

单元规划落实“上海 2035”分解指标，控制中心城人口和建设用地规模。至 2035 年，黄浦区规划控制长远目标下的常住人口规模约为 66 万人，作为各类设施服务人口目标，其中外滩街道规划常住人口为 1.61 万人。

本次规划范围内，外滩-01、02 更新单元内可承载人口分别为 0.41 万人、0.15 万人，总计约 0.56 万人。

(2) 更新单元范围内人口规模

外滩-01、02 更新单元内主要涉及三类住宅，按照新建三类住宅的人均 45 平方米建筑面积测算标准，至 2035 年，外滩-01 更新单元常住人口规模约 0.4 万人，外滩-02 更新单元常住人口规模约 0.2 万人，总计约 0.6 万人。

在城市更新项目建筑设计方案阶段，可根据项目实际需要，以总量不突破为前提，通过相应论证，研究人口规模在外滩社区范围内，跨更新单元合理统筹，并在详细规划中予以落实。鼓励通过住宅、公寓式酒店等多种形式满足常住人口的居住需求。

2.2.2 用地规模

外滩-01、02 更新单元规划总用地面积 63.54 公顷，包括规划建设用地面积 47.47 公顷，河道水域面积 16.07 公顷。其中，外滩-01 更新单元用地面积 35.75 公顷，规划建设用地面积 24.92 公顷，河道水域面积 10.83 公顷；外滩-02 更新单元用地面积 27.79 公顷，规划建设用地面积 22.55 公顷，河道水域面积 5.24 公顷。

表 2-1 更新单元用地规模表

更新单元编号	总用地面积 (公顷)	规划建设用地面 积(公顷)	河道水域面积 (公顷)
01	35.75	24.92	10.83
02	27.79	22.55	5.24
合计	63.54	47.47	16.07

2.2.3 建设容量

为提升核心特色功能、产业经济功能、基础服务保障功能，本方案在风貌保护要求指引下，确定合理的更新单元建筑规模。

外滩-01 更新单元总建筑规模约 60 万平方米，其中经营性建筑规模合计约 58 万平方米（其中住宅建筑规模占比约 30%）。其余为三公设施等各类非经营性建筑。

外滩-02 更新单元总建设规模约 76 万平方米，其中经营性建筑规模合计约 74 万平方米（其中住宅建筑规模占比约 15%）。其余为三公设施等各类非经营性建筑。

在城市更新项目建筑设计方案阶段，可通过相应论证，研究建筑规模在外滩社区范围内，跨街坊、跨更新单元统筹，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 2-2 更新单元建筑规模一览表

更新单元编号	建筑规模 (万平方米)	经营性建筑规模 (万平方米)
01	60	58
02	76	74
合计	136	132

2.3 功能引导与用地布局

2.3.1 功能引导

外滩-01 更新单元依托“一江一河”，打造休闲慢生活街区，建设外滩文旅新地标。本更新单元居住、商业、商办等主要功能配比基本均衡。鼓励在商办建筑内结建多种形式的文化空间，引进世界级文化机构，打造高品质文化设施，打响“上海文化”品牌。

外滩-02 更新单元依托南京东路步行街，进一步扩大商业发展优势，充分吸纳南京东路商业溢出效应，发展商务和服务功能，打造世界级购物消费示范街区，打响“上海购物”和“上海服务”品牌。

2.3.2 功能混合

延续外滩的功能混合历史基因，鼓励在街区、街坊层面以及建筑单体垂直方向上实现功能混合。

为满足城市功能拓展需求，允许对商业服务业、商务办公用地叠加公共设施融合管理要求（C₀）；为支撑城市核心功能塑造、推动职住平衡，允许对商业服务业、商务办公用地地块叠加居住融合管理要求（R₀）。在城市更新项目建筑设计方案和详细规划中，明确各类融合管理的具体要求。

2.3.3 用地布局

本方案通过“功能引导区”的方式，引导优化土地利用布局，主要包括居住生活功能区和商业办公功能区两类。在详细规划阶段，可根据城市更新项目实施需要，细化落实用地性质。

（1）居住生活功能区：以居住功能为主的区域，鼓励通过设计创新提供多样化的住宅产品，鼓励通过多种形式满足居住需求，鼓励通过提升生活环境促进职住平衡。

（2）商业办公功能区：以商业办公功能为主的区域，聚焦特色街道街区的打造，通过功能混合提升规划弹性，通过正向引导和负面清单促进功能业态特色化。本区域内可保留一定规模的居住功能。

（3）公共设施用地：通过刚性底线约束，确保公共服务设施的类型、数量和规模。探索功能多样活化利用方式，鼓励通过结建等方式保障实施。

（4）道路广场用地：满足风貌保护的前提下，提升通达集散的需求。通过打通街坊内部通道，完善更新单元慢行网络，提升各类公共活动节点的人流蓄纳

和疏导能力。

(5) 公共绿地：完善绿地网络系统，提升生态和活动空间环境品质。公共绿地主要沿黄浦江、苏州河布局，提升滨水公共空间的可达性与服务效能。鼓励增加开放附属绿地作为公共绿地的补充。

在城市更新项目建筑设计方案阶段，可通过相应论证，研究各类用地布局在外滩社区范围内，跨街坊、跨更新单元统筹，并在详细规划中予以落实。

表 2-3 外滩-01 更新单元规划用地结构表

用地类型		用地代码	用地面积(公顷)	比例
功能引导区			12.47	50%
其中	居住生活功能区		4.64	19%
	商业办公功能区		7.83	31%
公益性用地			12.45	50%
其中	文化用地	C3	0.41	2%
	基础教育设施用地	Rs	0.22	1%
	道路广场用地	S	6.52	26%
	其他交通设施用地	S9	0.05	0%
	市政设施用地	U	0.00	0%
	公共绿地	G1	5.25	21%
建设用地小计			24.92	100%
水域		E1	10.83	
合计			35.75	

表 2-4 外滩-02 更新单元规划用地结构表

用地类型		用地代码	用地面积(公顷)	比例
功能引导区			14.57	65%
其中	居住生活功能区		2.03	9%
	商业办公功能区		12.54	56%
公益性用地			7.98	35%
其中	文化用地	C3	0.00	0%
	基础教育设施用地	Rs	0.00	0%
	道路广场用地	S	6.40	28%
	市政设施用地	U	0.35	2%
	公共绿地	G1	1.23	5%

建设用地小计		22.55	100%
水域	E1	5.24	
合计		27.79	

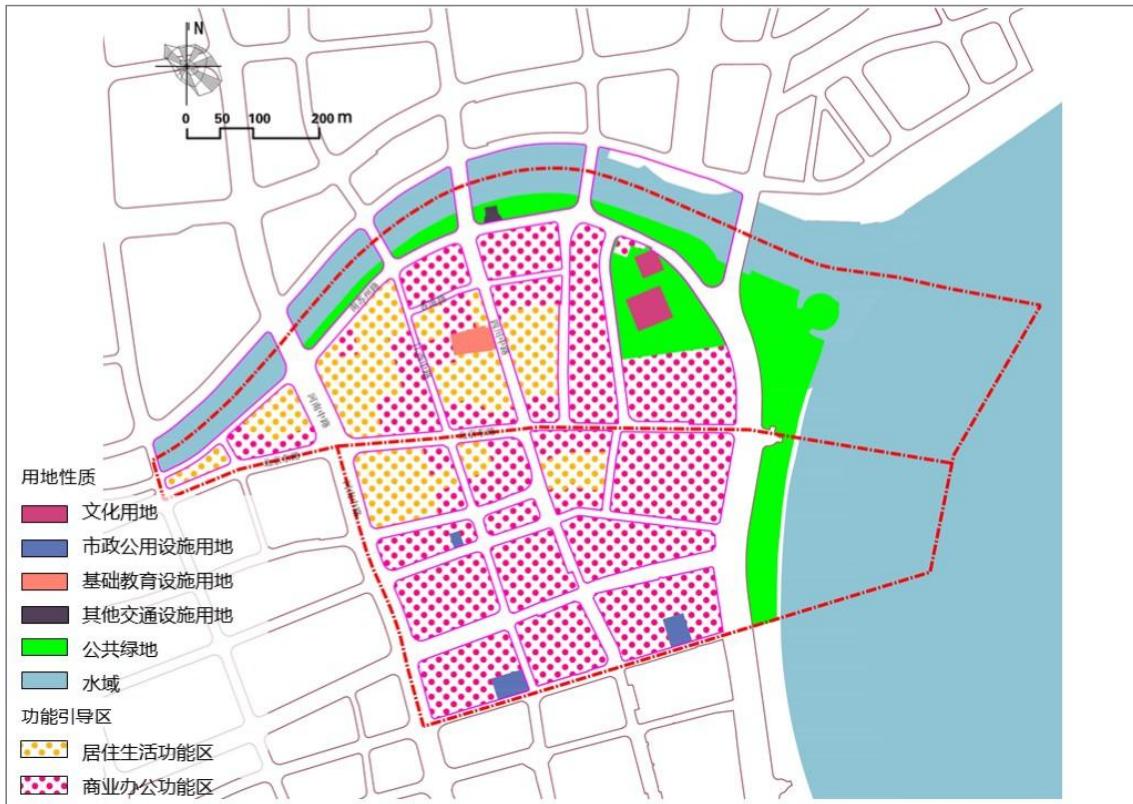


图 2-1 土地利用规划图

2.4 住房保障

为实现发展目标，提升地区活力，应保障常住人口的规模和密度。通过优化住宅产品供给，提供更好的生活环境和居住体验，促进职住平衡。

2.4.1 住宅规模管控

本方案通过控制常住人口规模的方式，对住宅建筑规模进行管控。根据规划确定的常住人口规模，提供满足其需求的住宅总量，合理引导住房布局，提升居住品质。外滩-01 更新单元住宅建筑规模约占经营性建筑总规模的 30%左右；外滩-02 更新单元住宅建筑规模约占经营性建筑总规模的 15%左右。

加快建立以市场配置为主的多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应

体系；优化住房供应结构，为多元人口提供多样化的适配居住产品。

2.4.2 多样化住宅供应措施

本方案鼓励通过多种途径增加住宅供给：鼓励住宅形式多样化，丰富居住产品类型；根据部分老大楼的现状及历史功能，适当恢复居住功能；鼓励制定对长期持有住宅更为有利的政策。

鼓励通过制定符合外滩-01、02 更新单元实际情况的特殊适用条款，引导居住产品创新，在住宅标准（如全装修住宅比例、住宅朝向、采光、通风等）方面如无法满足现行规范要求的，可通过相应的论证程序，研究解决方案并纳入详细规划，支撑后续项目审批。

2.5 公共服务设施

本方案以常住人口为主要服务目标，兼顾面向全球就业人口、旅游人口及到访人群的需求，分类分级优化区域公共服务设施布局，统筹公共服务和基础设施布点、数量及规模。

落实“15分钟社区生活圈”的服务要求。构建宜居、宜业、宜游、宜学的公共服务体系，提供覆盖不同人群需求的公共服务保障，增补完善各类公服设施。鼓励在城市更新过程中，通过结建方式，增加高品质公服设施。

鼓励设施的高效复合与开放共享。合理确定公服设施配置目标和规模，通过精准布局，提高设施可达性与服务效率。加强设施的特色化建设，鼓励设施的复合化利用。

在城市更新项目建筑设计方案阶段，可通过相应论证，研究各类公共服务设施在外滩社区范围内，跨街坊、跨更新单元统筹，并在详细规划中予以落实。

2.5.1 市区级公共服务设施

外滩-01 更新单元内共有 3 处市区级公共服务设施，均为保留的现状公服设施。2 处市区级文化设施，为“外滩源 33”项目，位于 HP175 街坊内；1 处市区级医疗设施，为上海市口腔病防治院，位于 151 街坊内。

外滩-02 更新单元内无市区级公共服务设施。

2.5.2 社区级公共服务设施

外滩-01 更新单元内共有 3 处社区级公共服务设施，包括 1 处社区级行政设施、1 处菜店和 1 处体育设施。社区级行政设施为征收后还建的房管办，位于

HP166B 街坊内；HP168 街坊规划新增 1 处菜店；HP166A 街坊保留 1 处体育设施，为苏州河滨水健身步道。

外滩-02 更新单元内共有 2 处社区级公共服务设施，包括 1 处社区文化中心和 1 处社区级行政设施，均为保留现状设施，位于 HP165 街坊内。

2.5.3 基础教育设施

外滩-01 更新单元内的基础教育设施有 1 处，为规划完中 1 所，位于 HP168 街坊内。原 HP172 街坊内的完中分部搬迁至 HP168 街坊，与现状完中本部合并，建筑总面积不小于 10435 平方米。

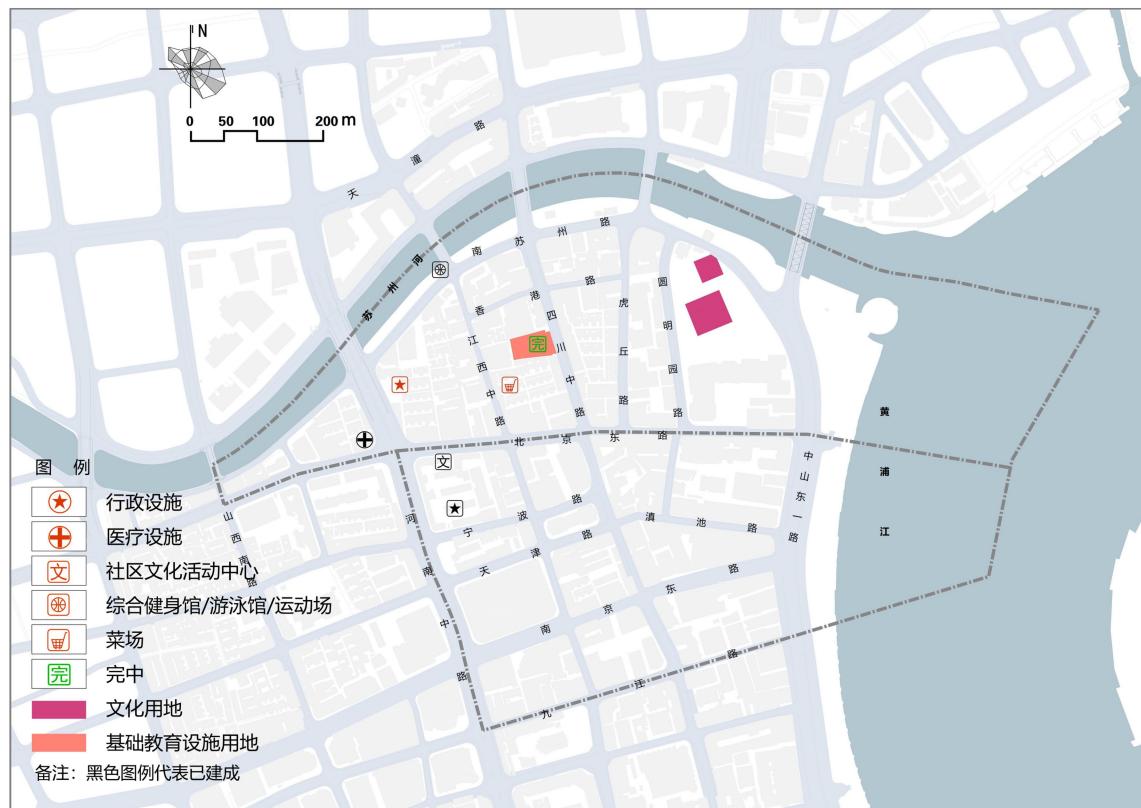


图 2-2 公共服务设施规划图

表 2-5 公共服务设施规划配置一览表

序号	级别	设施类别	街坊编号	地块编号	设施名称	用地性质	用地面积(平方米)	规划动态	备注
1	市区级	医疗设施	151	151-4	上海市口腔病防治院	C8	2185	保留	
2		文化设施	HP175	HP175-2	外滩源 33 (2 号楼)	C3	1176	保留	

3		文化设施	HP175	HP175-3	外滩源 33	C3	2925	保留	
4	社区级	体育设施	HP166A	HP166A-1 2	苏州河滨水健身步道	G1	2518	保留	
5		行政设施	HP166B	HP166B-1	区房管办	C2C8R3	17753	规划	现状区房管办被征收后还建，建筑面积不小于100 平方米。
6		商业设施	HP168	HP168-6	菜店	C2C8R3	6689	规划	建筑面积不小于 200 平方米。
7		行政设施	HP165	HP165-1	社区综治中心	C2C8R3	11520	保留	
8		文化设施	HP165	HP165-1	社区文化中心	C2C8R3	11520	保留	
9	基础教育	完中	HP168	HP168-5	上海市同济黄浦设计创意中学	Rs1	2236	规划	2 处完中合并，建筑总面积不小于 10435 平方米

2.6 公共绿地

结合地区空间特征和市民活动需求，优化公共绿地空间格局，形成“一带多点”的绿化结构。“一带”为依托“一江一河”形成的黄浦江滨江绿带和苏州河滨河绿带；“多点”包括外滩源绿地、街头绿地等多处点状绿地。

外滩-01 更新单元规划独立用地的公共绿地总计为 5.25 公顷。外滩-02 更新单元规划独立用地的公共绿地为 1.23 公顷。

增加开放附属绿地作为公共绿地的补充。本方案布局多处单片规模超过 300 平方米的附属绿地，合计约 0.5 公顷。

在详细规划阶段，应明确附属绿地的规模及开放要求。为促进城市公园绿地开放共享，在确保公园绿地主导功能的基础上，对公共绿地叠加绿化融合管理要求（G₀），混合设置文化、休闲等公共服务设施和活动场地。



图 2-3 公共绿地规划图

2.7 综合交通

2.7.1 道路系统

本方案按照公交优先、慢行保障的原则，在道路网络格局不变的前提下，完善交通组织，提高路网整体运行效率。以河南中路-天潼路-中山东一路-延安中路构成过境交通保护环，疏解过境交通，环内车行交通以到发为主。中山东一路为主干路，河南中路、北京东路、四川中路、九江路为次干路，其余道路为城市支路。

规划建设江西中路步行桥。建议香港路为步行优先道路。鼓励江西中路、圆明园路在周末和法定节假日逐步实行限时步行措施。

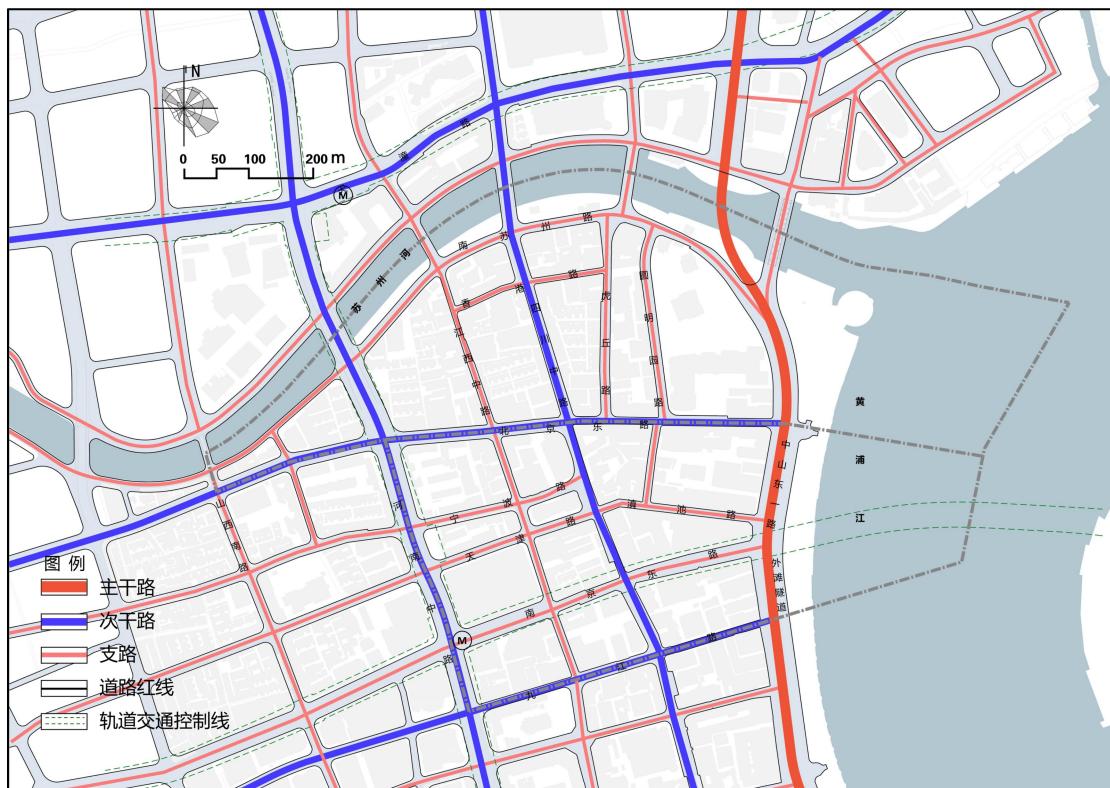


图 2-4 道路系统规划引导图

优化非机动车交通组织，保持现有非机动车禁行道路不变，确定四川中路、宁波路、南苏州路、山西南路等为非机动车主要通道，江西中路、虎丘路、九江路（江西中路-四川中路段）为非机动车次要通道。通过交通管理，建议控制非机动车主要通道车速不超过 25 千米/小时，非机动车次要通道车速不超过 15 千米/小时。

在城市更新项目建筑设计方案阶段，应加强区域交通评估，可结合道路两侧地块开发建设，研究控制机动车出入口数量，远期逐步实现慢行优先导向。

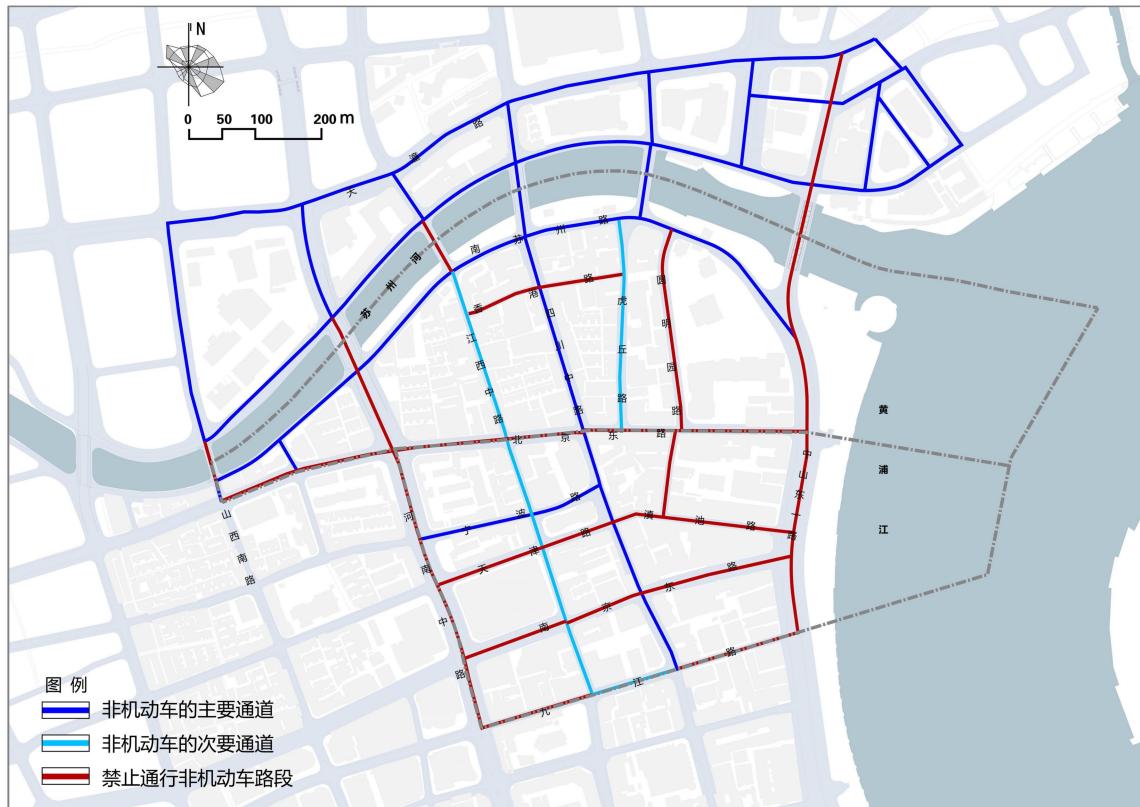


图 2-5 非机动车交通组织引导图

表 2-6 非机动车交通组织一览表

序号	交通组织方式	道路名称	路段
1	非机动车主要通道	南苏州路	山西南路-中山东一路
2		四川中路	天潼路-九江路
3		宁波路	河南中路-四川中路
4		山西南路	南苏州路-北京东路
5	非机动车次要通道	江西中路	南苏州路-九江路
6		九江路	江西中路-四川中路
7		虎丘路	南苏州路-北京东路
8	非机动车禁行	南京东路	河南中路-中山东一路
9		圆明园路	南苏州路-滇池路
10		滇池路	四川中路-中山东一路
11		河南中路	天潼路-九江路
12		中山东一路	天潼路-九江路
13		北京东路	山西南路-中山东一路
14		天津路	河南中路-四川中路
15		九江路	河南中路-中山东一路
16		香港路	江西中路-虎丘路

2.7.2 道路红线调整

为保护风貌保护道路，彰显外滩“街墙齐整”的街道空间特征，本方案根据需保护的沿街街墙或保护建筑外墙线，局部调整道路红线。

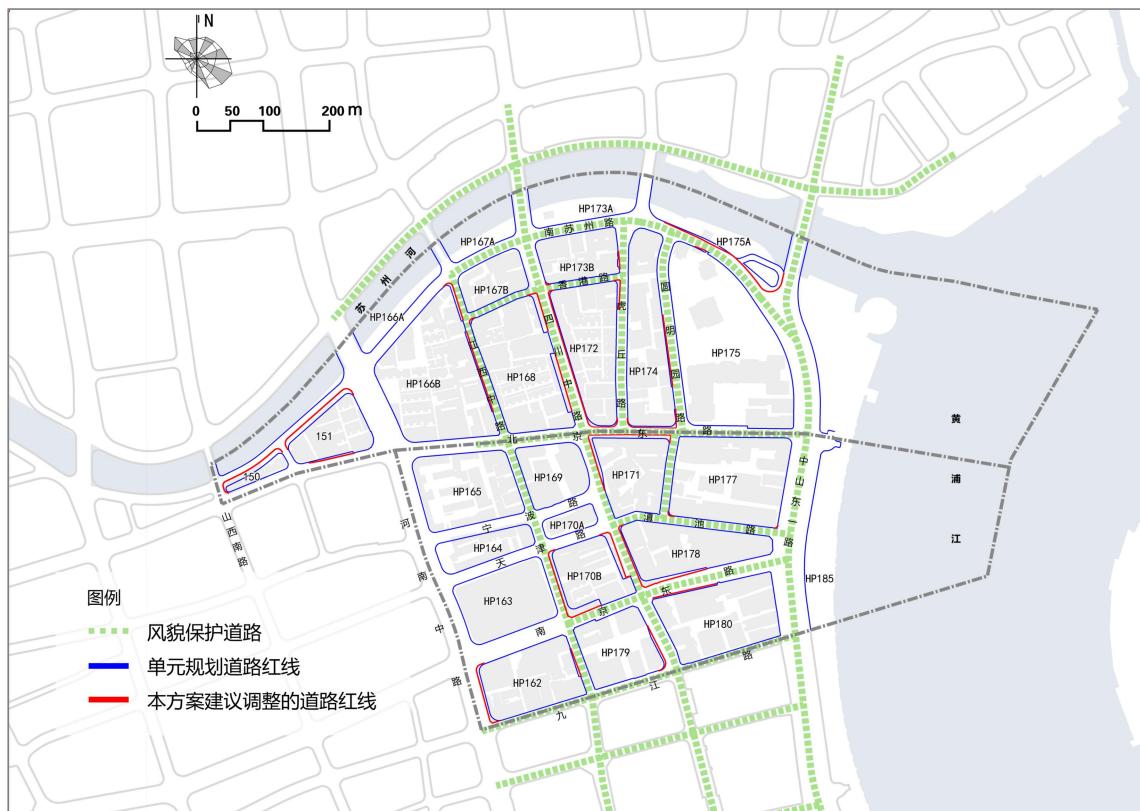


图 2-6 道路红线调整示意图

表 2-7 道路红线调整情况一览表

道路名称	调整路段	单元规划红线宽度 (m)	本方案调整后红线宽度 (m)
河南中路	南京东路-九江路	35m	32m
江西中路	南苏州路-北京东路	8-12m	8-10m
	宁波路-天津路	16m	15m
	天津路-南京东路	16m	12m
	南京东路-九江路	12-15m	12m
四川中路	香港路-北京东路	17-24m	16-18m
	北京东路-宁波路	19-20m	15-16m
	天津路-南京东路	12-24m	10-18m
	南京东路-九江路	21-24m	21m

虎丘路	南苏州路-北京东路	11-24m	11-24m
圆明园路	南苏州路-北京东路	15-16m	15-16m
南苏州路	虎丘路-中山东一路	18-32m	12-20m
	山西南路-河南中路	16m	9m
北京东路	山东北路-河南中路	21-24m	21-22m
	四川中路-圆明园路	17m	11-12m
南京东路	江西中路-四川中路	16-25m	15-18m
	四川中路-中山东一路	24-28m	20-24m

2.7.3 轨道交通系统

本方案范围内共有 2 条现状轨道交通线通过。南北向的地铁 10 号线沿河南中路在外滩-01、02 更新单元西侧通过；东西向的地铁 2 号线沿南京东路在外滩-02 更新单元内部通过。协调范围涉及 2 个现状轨交站点，分别是 2 号线、10 号线换乘的南京东路站和 10 号线、12 号线换乘的天潼路站。鼓励利用轨交站点，进行 TOD 模式复合开发。两个轨交站点之间应通过地面和地下空间，以及规划的江西中路步行桥，加强步行联系。

为鼓励外滩地区各类人群更多通过轨交方式出行，建议后续开展专项研究，论证在外滩地区增设南北向轨交线路的可行性。

2.7.4 交通设施

外滩-01 更新单元保留现状加油（气）站 1 处，位于 HP173A 街坊内。

在苏州河北岸，建议利用江西中路、天潼路交叉口东北侧的规划公共绿地建设地下综合性旅游集散中心，服务外滩以及“一江一河”旅游。缓解当前南苏州路停靠旅游大巴的交通压力，提升苏州河沿岸空间景观和步行舒适度。

2.8 市政公用设施

外滩-01 更新单元内共有 2 处市政公用设施。保留供水设施 1 处，位于 HP173A 街坊内。保留环卫设施 1 处，位于 HP173A 街坊内。

外滩-02 更新单元内共有 3 处市政公用设施。保留邮政设施 1 处，位于 HP180 街坊内。规划调整 110KV 变电站一处，位于 HP164 街坊内。规划新增环卫设施一处，位于 HP170B 街坊内。

鼓励采用与周边城市景观风貌融合的隐形化、景观化方式进行建设。鼓励结合商业办公建筑进行建设，支撑区域高效率运行。在城市更新项目建筑设计方案

阶段，可通过相应论证，研究各类市政公用设施在外滩社区范围内，跨街坊、跨更新单元统筹，并在详细规划中予以落实。

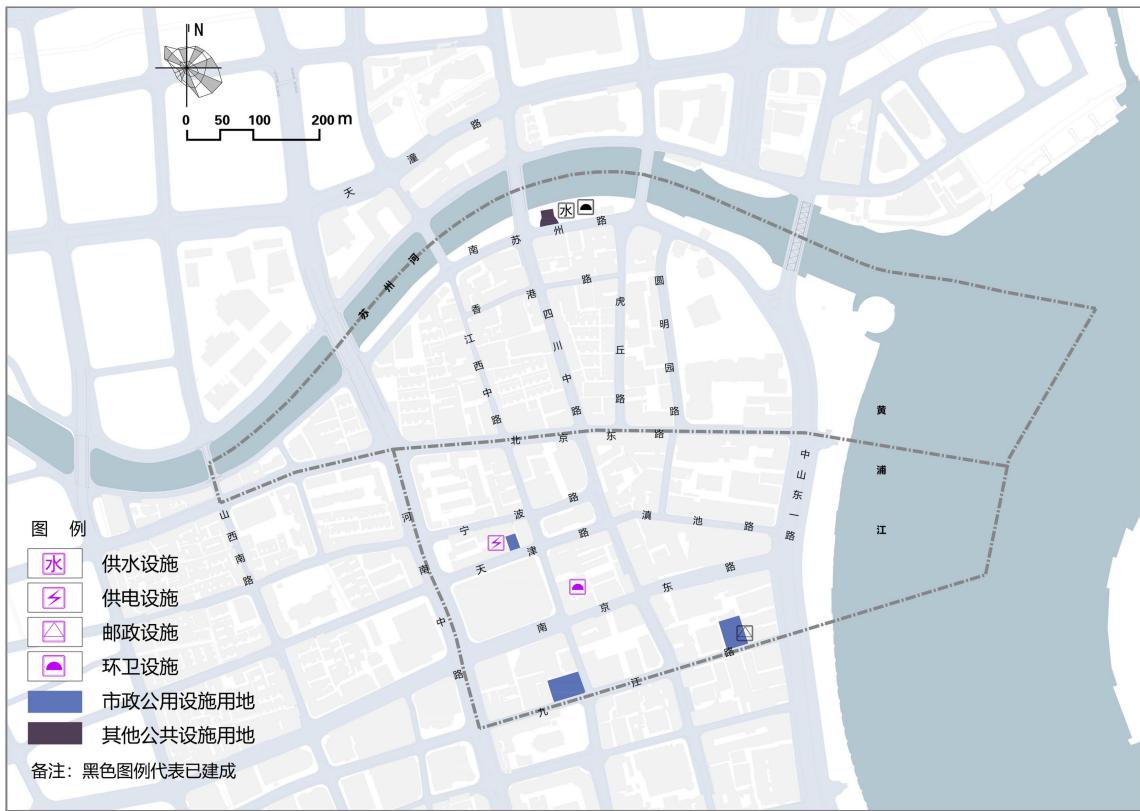


图 2-7 市政公用设施规划图

2.9 地下空间

充分利用地下空间，疏解地面车行交通压力。为应对未来将增加的交通量，鼓励局部连通地下空间，建设“地下之城”，疏解地面车行流量压力，实现街区可漫步的目标。

鼓励地下空间的协同开发。相邻更新项目和有条件的相邻街坊可协同开发地下空间，在不穿越交通流量较大的道路前提下，鼓励地下空间相互连通，减少地下车库出入口数量，减少对地面交通的干扰。

探索对保护建筑地下空间的审慎合理利用。在确保不破坏保护建筑结构的前提下，可审慎合理利用保护建筑地下空间。

按照适度供给的原则，控制机动车停车泊位供给，鼓励在新开发项目里提供公共性非机动车停车空间。机动车与非机动车停车配建指标参照《上海建筑工程

交通设计及停车库（场）设置标准》（2021 年），为鼓励商业、办公人群通过公交方式出行，可适当减少商业、办公类建筑机动车停车配建指标，住宅类建筑应满足机动车停车配建指标。

根据交通影响评估确定的外滩地区未来可承载的高峰期车流量，并以此确定外滩-01、02 单元范围内的规划停车位总量，建议商业、办公类建筑机动车停车配建指标不宜超过现行规范标准的 50%。

2.10 本方案与单元规划的比对

表 2-8 本方案对单元规划调整内容一览表

序号	调整事项	单元规划	本方案
1	常住人口规模	未提及	外滩-01 更新单元规划常住人口规模约 0.4 万人。外滩-02 更新单元常住人口规模约 0.2 万人。
2	开发容量	未提及	外滩-01 更新单元总建筑规模约 60 万平方米。外滩-02 更新单元总建筑规模约 76 万平方米。
3	用地布局	略	适度增加居住生活功能区规模，减少商业办公功能区规模。
4	市区级公共服务设施	外滩-01、02 更新单元内保留 4 处现状市区级公服设施，其中 2 处文化设施，2 处医疗设施。	外滩-02 更新单元内，位于 HP164 街坊的现状医疗设施规划取消。 其余市区级公共服务设施与单元规划一致。
5	社区级公共服务设施	外滩-01、02 更新单元内共有 5 处社区级公服设施，其中现状保留 4 处，规划新增 1 处商业设施。	外滩-01 更新单元内，位于 HP166B 的社区级行政设施，由现状调整为规划。 其余社区级公共服务设施与单元规划一致。
6	基础教育设施	外滩-01 更新单元内保留现状 2 处完中。	外滩-01 更新单元内 2 处完中合并为 1 处，由保留调整为规划，建筑总面积不小于 10435 平方米。
7	公共绿地	外滩-01 更新单元内规划独立用地的公共绿地为 5.68 公顷，附属绿地 0 公顷。外滩-02 更新单元内规划独立用地的公共绿地为 1.23 公顷，附属绿地 0 公顷。	外滩-01 更新单元内独立用地的公共绿地为 5.25 公顷，附属绿地 0.2 公顷。 外滩-02 更新单元内独立用地的公共绿地为 1.23 公顷，附属绿地 0.3 公顷。

8	道路红线	略	江西中路、四川中路、虎丘路、圆明园路、北京东路、南京东路、河南中路、九江路等，为保护沿街墙面调整道路红线。南苏州路根据现状绿化带建设情况和 150、151 街坊实际建设需要，局部调整道路红线。
9	市政公用设施	外滩-01 更新单元内共有 2 处市政公用设施。外滩-02 更新单元内共有 3 处市政公用设施。	单元规划中位于 HP170B 街坊内的新增 110KV 变电站，调整到 HP164 街坊内。其余市政公用设施规划保持不变。

2.11 保障机制

本方案涉及单元规划优化的，其中更新单元的人口规模、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。在城市更新项目建筑设计方案阶段，可通过相应论证，研究用地布局、建筑规模在外滩社区范围内跨街坊、跨更新单元统筹，并在详细规划中予以落实。

方案批复后，同步完成单元规划图则更新（详见附图 1、2）。

3 城市风貌设计引导

外滩是上海的城市名片和经典地标。外滩-01、02 更新单元的城市风貌设计引导应以历史风貌保护为前提，以利用促保护，进一步彰显外滩的经典风貌和魅力，提升空间品质与活力。重点包括以下几个方面：

- (1) 通过历史风貌保护和滨水景观提升，凸显地区整体景观风貌格局特征。
- (2) 挖掘外滩的历史风貌基因，明确历史风貌保护的原则和内容。
- (3) 保护风貌保护道路的历史尺度，延续外滩街道界面特征。
- (4) 保留重要历史内巷，局部恢复街坊内的历史联通关系，打造高品质开放空间体系和慢行网络，建设“漫步之城”。
- (5) 加强建筑分级分类保护，探索精细化的建筑保护更新策略。
- (6) 保护外滩的整体格局和第一立面的经典轮廓，制定建筑高度控制指引。

3.1 历史风貌保护原则

以经典风貌的保护、地区功能的完善、空间品质的提升，促进外滩地区的保护与可持续发展。

3.1.1 整体性原则

整体风貌保护与建筑保护相结合。保护风貌区整体空间格局的整体性、协调性。保护风貌区内所有物质和非物质的城市历史文化遗产和有价值的历史要素，整体延续城市的历史发展脉络。

3.1.2 真实性原则

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，对已经过不恰当改造的应积极予以恢复其原有面貌。

3.1.3 分类保护原则

依据保护建筑不同的历史价值、不同的完好程度、不同的环境特征和使用状况，采取分层次、分区域、分级别的多种保护方法。制订相应的保护规定和整治措施，保持历史风貌的多样性。

3.1.4 可持续原则

加强保护建筑和风貌建筑的活化利用。引导合理利用，兼顾发展，允许对一

些建筑风貌不明显、建筑质量差的地段进行改造，完善功能布局，优化地区环境品质和空间景观。

3.2 街区风貌保护

3.2.1 挖掘历史风貌基因

外滩的历史风貌特征是长期演变形成的，演变趋势和过程明晰。在历史风貌基因的作用下，外滩层积上海各时期经典设计风格，呈现高辨识度的历史性城市景观。外滩的城市更新应挖掘和延续外滩历史风貌基因。

外滩的历史风貌基因可以概括为“**方格密路、围合高密、街墙齐整、街角特色、经典轮廓**”。外滩的城市空间以强烈的街道空间为特征，呈方格网街坊格局，街廓完整，街道界面连续，沿街道形成垂直连续的“街墙”，公共活动沿街展开，街道宽度有限，道路高宽比较高。街道交叉口空间局部放大，街角建筑形体变化形成特色。

中山东一路沿线各建筑的底部与中部的横向分隔线基本位于同一水平线，而中部与上部的横向分隔线及顶部轮廓线则有规律的起伏，加上顶部风格多样的设计等，沿外滩形成标志性的优美动人的天际线，并在上海大厦(原百老汇大厦)、和平饭店与中国银行、浦东发展银行(原汇丰银行)与海关大楼形成三处轮廓线的高潮。

3.2.2 延续历史风貌格局

延续和织补历史形成的由街坊、地块、建筑及其布局所构成的城市肌理，控制构成肌理的各种要素，包括历史形成的道路与巷弄系统、各类开放空间、特色街道交叉口空间，外滩第一立面经典天际轮廓线，重要的历史场所、历史环境以及无形文化遗产。

3.2.3 延续建筑肌理

延续以围合式和高密度为主的建筑肌理，新建建筑的平面尺度应与历史协调。鼓励探索在城市更新项目中，针对建筑间距、消防措施、绿化标准、住宅标准等现行规范标准与风貌保护及城市更新需要不适应的问题，通过研究确定解决方案。

例如在建筑间距层面，为更好的延续历史肌理特征，新建、改建建筑间距在不小于现状的前提下，通过相应论证可较现行规范要求适当减少；在消防层面，鼓励探索借用市政道路作为消防救援场地，以及利用新技术手段保障消防扑救的

可行性。

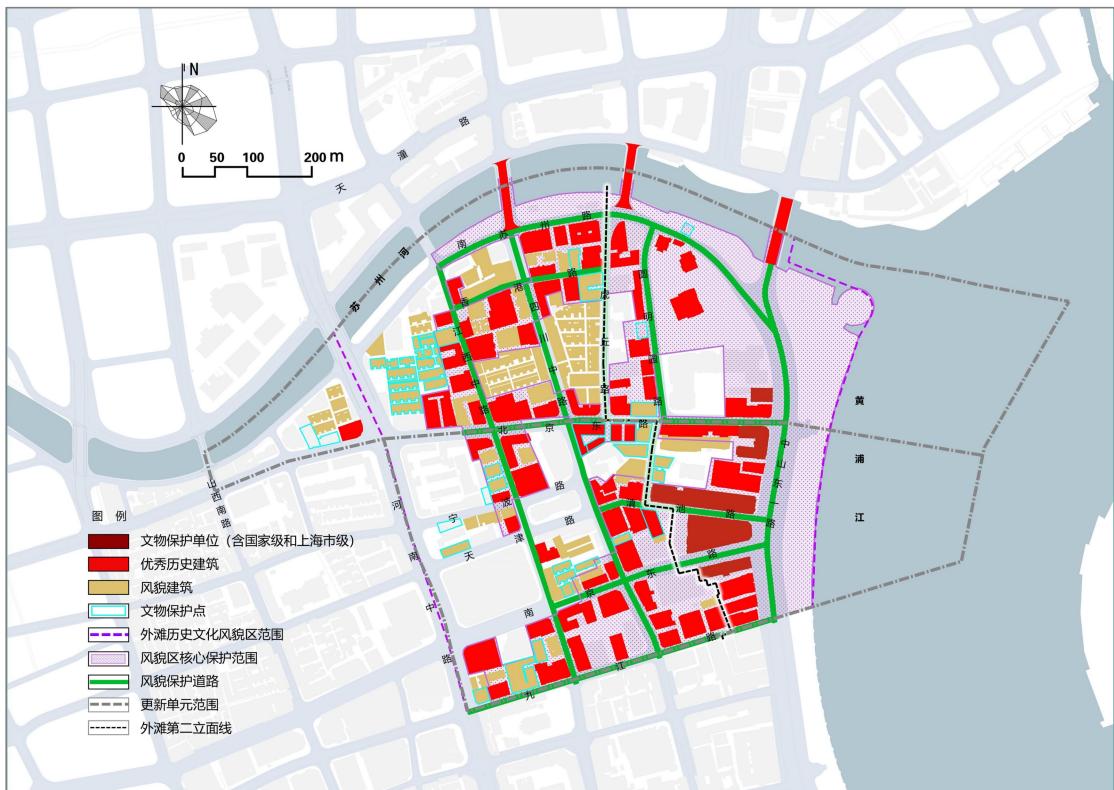


图 3-1 保护要素汇总图

3.3 建筑保护与更新

延续建筑多元特征，协调新旧建筑空间。保持不同时期历史信息的层积价值，保持不同风格、不同类型建筑遗产的多元特征，保持不同时期建筑混杂的分布状态，促进新建建筑融入历史空间。

在外滩历史文化风貌区内，保护建筑和风貌建筑的保护与更新，除满足本方案的规定之外，还需满足相应法律法规及专项规划的要求。为促进对历史风貌的保护，可在城市更新项目建筑设计方案阶段，通过相应论证，在不影响保护建筑本体的前提下，研究对保护建筑合理活化利用的方式，并在详细规划中予以落实。

为促进历史风貌保护，在海绵城市建设要求、装配式建筑面积比例、屋顶光伏面积比例等建设标准方面，如无法满足现行规范要求的，可通过相应的论证程序，研究解决方案。

3.3.1 保护建筑的保护与更新

外滩历史文化风貌区内的保护建筑包括不可移动文物和优秀历史建筑。

加强分级分类保护。属于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。

为促进对历史风貌的保护，可在城市更新项目建筑设计方案阶段，通过相应论证，在不影响保护建筑本体的前提下，研究对保护建筑合理活化利用的方式，并在详细规划中予以落实。

3.3.2 风貌建筑的保护与更新

外滩-01、02 更新单元内的风貌建筑，根据历史价值、艺术价值、科学价值及完好程度，进行分级管理。基于“重现风貌、重塑功能”的目标，形成保护性修缮、保留性改造、恢复性修建、肌理性优化四类保护更新方式。

(1) 建议保护性修缮

采取原址保护修缮的方式，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。经专家论证，确因特殊情况无法原址保留的，在依法办理相关手续后，可采取整体迁移的方式实施保护。

(2) 建议保留性改造

原则上采取原址保留方式，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。

(3) 建议恢复性修建

确因城市安全、民生改善、公益性设施建设、功能提升等因素难以通过保护性修缮、保留性改造实施保护更新的，可进行恢复性修建，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。

(4) 建议肌理性优化

采取肌理性优化的方式进行保护更新的，应延续外滩建筑群肌理特征，保留建筑组群及其外部空间的尺度、类型和空间组合关系等，保留建筑部分有价值的立面、构件、材料等。

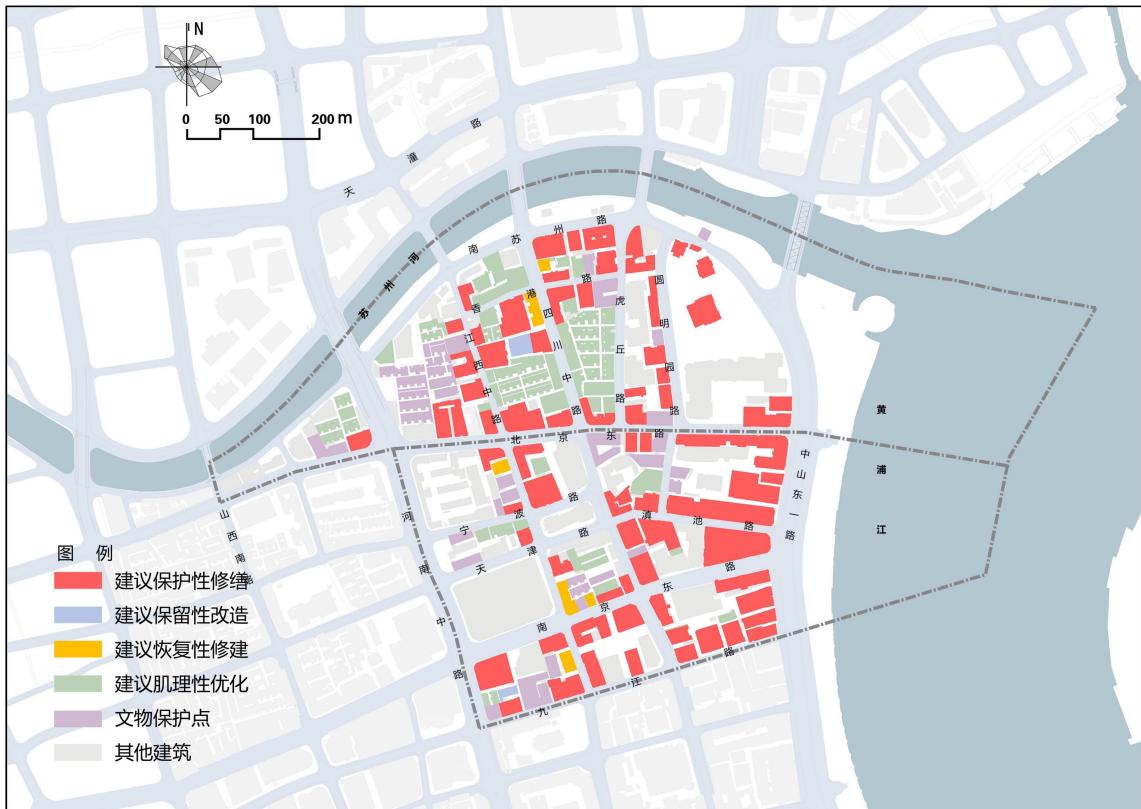


图 3-2 建筑保护与更新措施引导图

3.4 街道空间

通过街道界面连续性、沿街建筑高度和街道高宽比的引导，保护并强化外滩街道空间特征。

3.4.1 街道界面

保持街道界面连续性。引导沿街建筑形成连续街墙，建筑原则上应贴线建设，鼓励新建建筑沿街贴线率与历史界面保持一致，山墙间距不宜过大。

引导沿街建筑风格。改造或新建建筑立面上保持与相邻建筑在水平和竖直方向的构图关系。引导控制门窗洞与墙面的面积对比，形成与相邻建筑和谐的立面虚实关系。

强化街角特色。保留现状特色街角。改造或新建建筑应通过局部高度增加、立面形态优化、底层开放的方式，协调与同一交叉口其他街角的关系，强化交叉口的街角特色。根据街道高宽比，合理确定街角建筑高度。

提升街道界面活力。提升沿街建筑首层的公共性和开放性，引导商业、文化、

休闲、社交等活力业态沿街集聚。

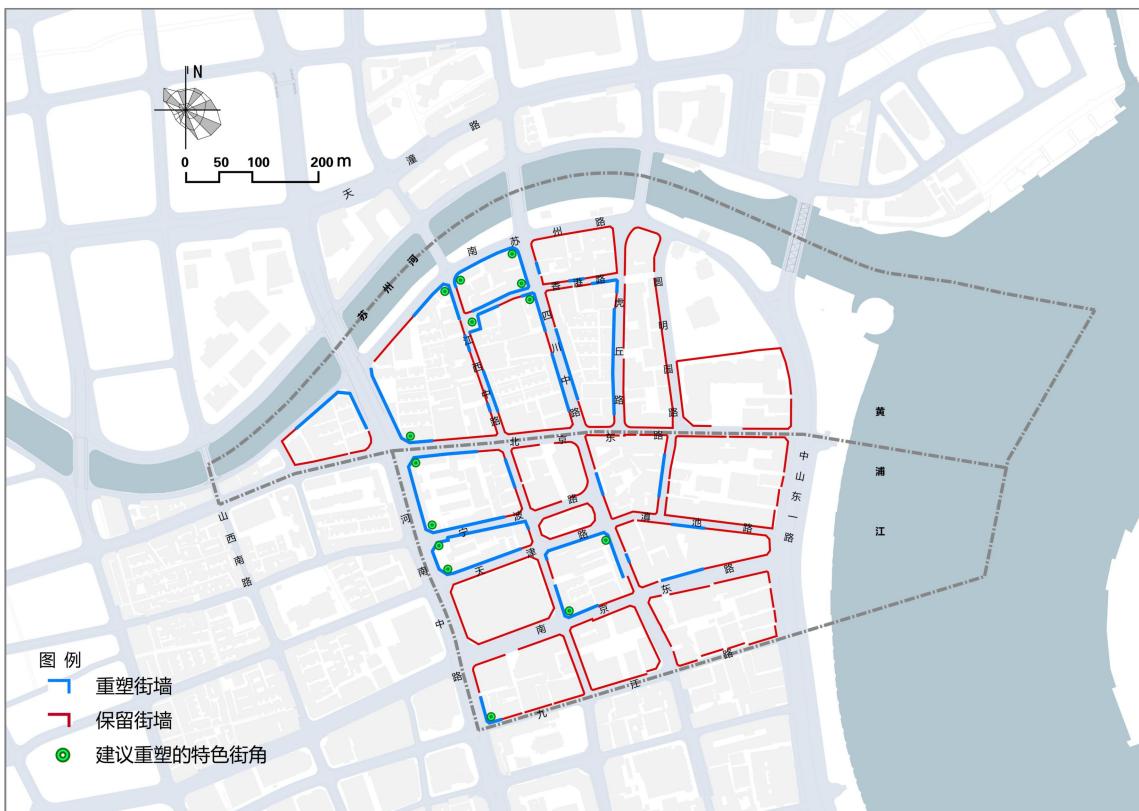


图 3-3 街墙和街角设计引导图

3.4.2 街廓尺度

本方案延续外滩的街道空间尺度特征。参照相邻建筑高度，控制沿街建筑高度。街道高宽比一般应控制在 1.5:1-2.5:1。如需要突破，应在城市更新项目建筑设计方案阶段，通过相应论证，研究沿街建筑高度控制，并在详细规划中予以落实。

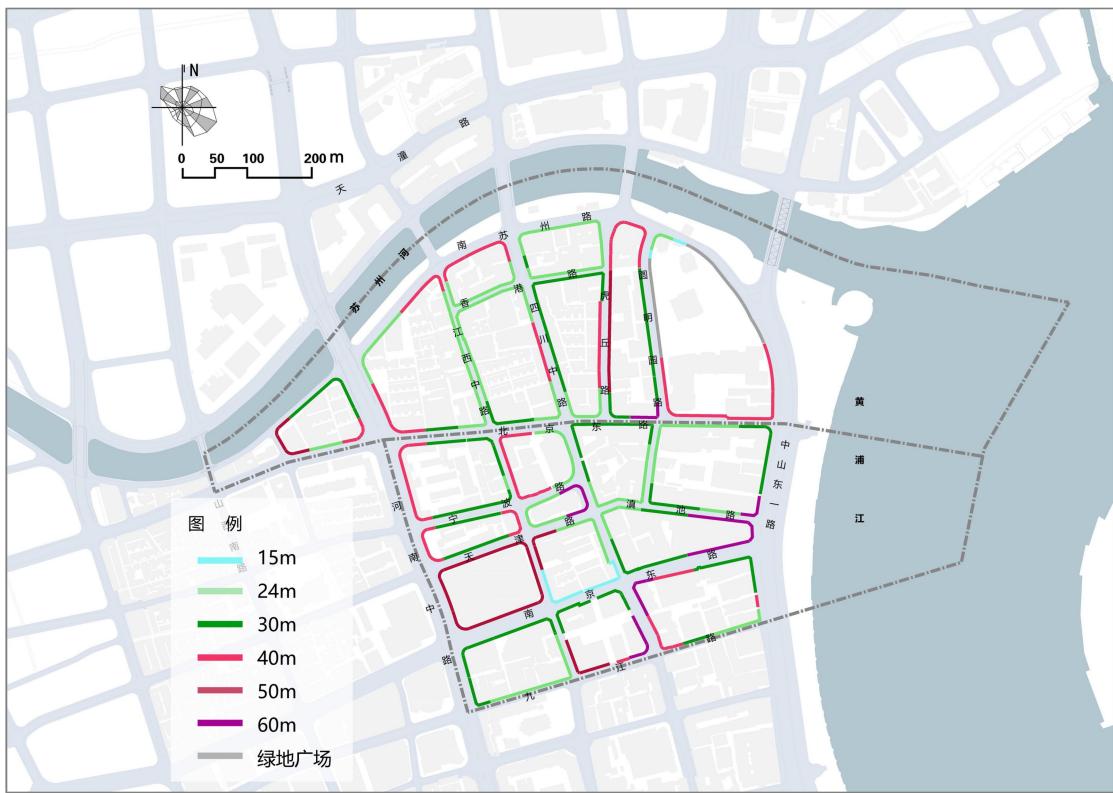


图 3-4 沿街建筑高度控制引导图

3.5 开放空间

提升开放空间的功能和品质，优化开放空间的可达性和连通性，构建全面覆盖外滩地区的开放空间网络基底。

3.5.1 活力滨水

构建滨水步行网络。规划沿黄浦江、苏州河形成骨干绿道，长度约为 1.4 千米。加强苏州河两侧岸线的亲水性。增加地块内部垂河公共步行通道，加强滨河空间与街坊内部的步行联系。

提升滨水景观品质。通过协同设计改造苏州河两岸滨水环境。鼓励增加沿河绿植，鼓励增加滨水休憩交流空间和亲水平台，打造景观体验丰富、公共活动多样的滨水开放空间。建议在不影响防汛安全的前提下优化防汛墙标高，探索采用透明材料、插板式防汛墙等多种形式弱化防汛墙对滨水空间亲水性的影响。

建设跨苏州河的步行桥。规划建设江西中路步行桥，加强苏州河两岸的步行联系。在规范允许的前提下，尽可能降低新建步行桥的标高。

提升滨水空间活力。鼓励滨水建筑首层设置商业、休闲、文化等功能。鼓励

通过设置外摆、限时步行和举办活动等措施，提升滨水空间的活力。

3.5.2 公共空间

优化公共空间布局。构建由“地面+地下+屋顶”三个层面构成的立体开放的公共空间网络。形成以街道为骨架，以内巷为延伸，以街坊内院为特色的地面公共空间体系。形成各街坊地下空间局部联通的地下公共空间体系。形成屋顶空间部分开放使用的屋顶公共空间体系。

加强公共空间连通。加强公共空间的开放性和连通度，通过贯通街坊内部通道，将地面公共空间串联成网；通过下沉庭院和各类垂直交通，串联三个层面的公共空间体系。

提升公共空间活力。各层面公共空间均应引入多种形式的公共功能，确保相关空间和界面的开放使用。鼓励通过增加外摆和景观绿植等多种措施，增加公共空间的可逗留性。鼓励在公共空间中策划多种形式的公共活动，集聚人气，保持活力。

提升屋顶空间的开放度。鼓励在不影响风貌保护的前提下，开放使用建筑屋顶空间。鼓励临“一江一河”以及其他视线条件优越的非坡屋顶建筑，顶层空间保持开放和共享。鼓励建筑屋顶增加景观绿植，布局文化、商业、休闲等公共活动，建设“天空之城”。

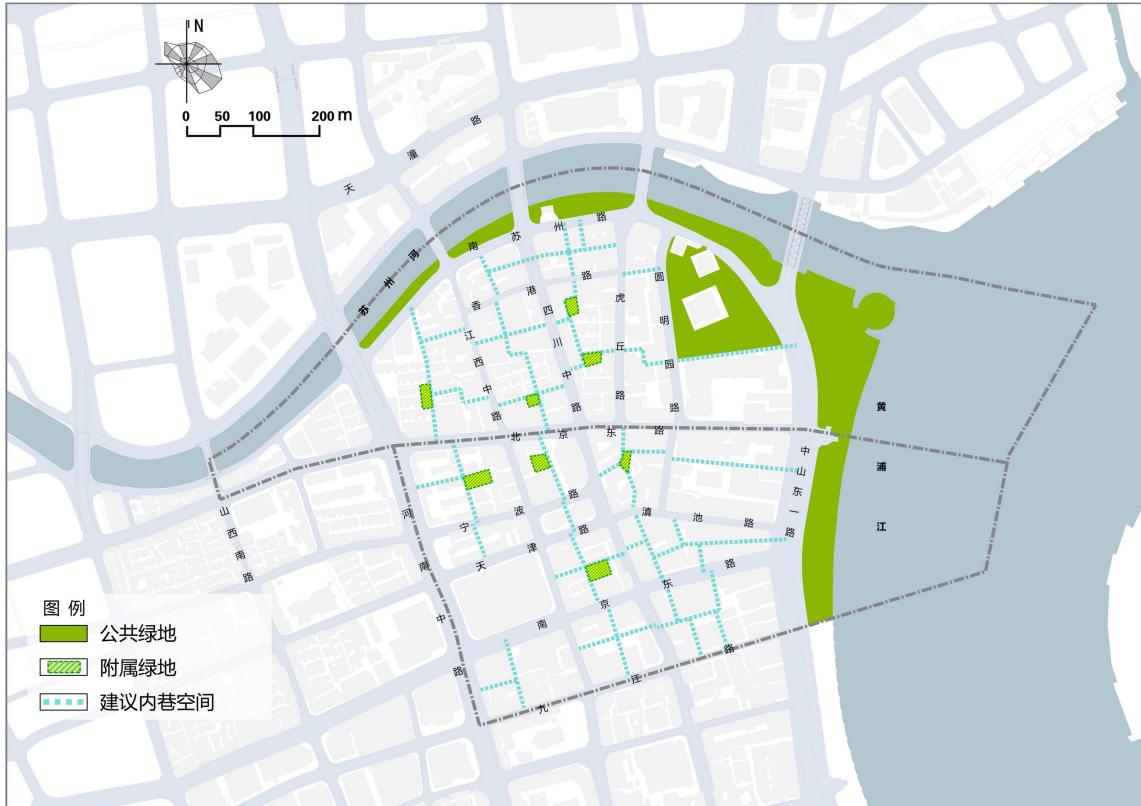


图 3-5 地面公共空间体系引导图

3.6 慢行网络

构建由“街道+内巷”组成的慢行网络体系。构建形成南京路步行街-滇池路-圆明园路-香港路-江西中路步行优先环路，优化步行环境。未来在城市更新项目建筑设计方案和详细规划阶段，可进一步研究香港路取消机动车通行的可行性。步行优先环鼓励在双休日及节假日实行限时步行的交通管理措施。各街坊通过打通内巷，和街道共同组成慢行网络体系。鼓励在部分道路交叉口实施稳静化措施，降低车速，提高行人过街舒适度。规划建设江西中路步行桥，加强地铁天潼路站和南京东路站之间的步行联系。

保留重要历史内巷，作为恢复街坊内慢行联通关系，构建街区慢行网络的重要支撑。保留的历史内巷包括清远里、三和里、冰厂巷等。在城市更新项目建筑设计方案阶段，保留内巷的具体位置可以微调，但须保持其与周边的联通关系。

重整内院空间，提升慢行网络空间趣味性。挖掘内院历史文化特征，通过整

体改造或微更新的方式，形成独具特色的主题院落空间。内院可与附属绿地结合设置，由内巷系统串联，鼓励每个街坊内至少设置一处内院空间。

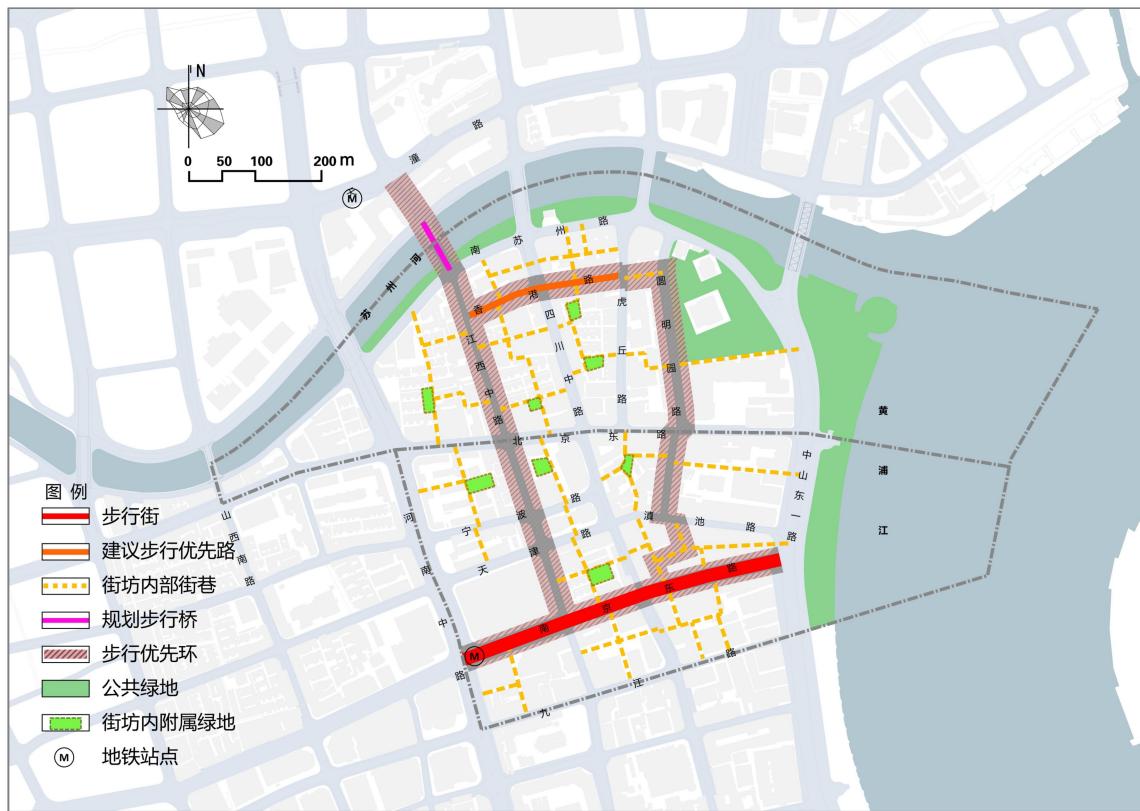


图 3-6 慢行网络体系引导图

3.7 高度指引

为了保护外滩历史文化风貌区的整体格局和外滩第一立面的经典轮廓，细化高度指引。确保外滩第二立面的新建、改建、扩建建筑高度不影响第一立面整体天际线。做到外滩地区从街道上基本不见除沿街建筑外的街坊内新建、改建、扩建建筑；在浦东滨江从重要人视点基本不见风貌区内较大体量的新建、改建、扩建建筑。

3.7.1 街坊高度指引

更新项目高度指引采用建筑基准高度、标志性建筑高度和沿街建筑高度指引相结合的方式。

严格控制河南路以东，外滩历史文化风貌区内的新建及改造建筑高度。各街坊的建筑基准高度分为 24 米、30 米、40 米、48 米、54 米五个层级。标志性

建筑高度不得突破规划限制，但其具体位置在满足历史风貌保护要求的前提下，在城市更新项目建筑设计方案中可通过重要视点的建筑高度验证，在同街坊范围内适度调整。

适度放宽河南路以西建筑高度控制。规划在 150 或 151 街坊允许建设不超过 200 米的标志性建筑。具体的高度和布局根据城市更新项目建筑设计方案确定。

沿街建筑高度指引详见“3.4.2 街廓尺度”章节。

各街坊的具体高度控制和标志性建筑位置，经相应论证后，在城市更新项目建筑设计方案和详细规划中予以明确。

表 3-1 街坊基准高度和规划标志性建筑高度控制表

更新单元	街坊编号	基准高度	规划标志性建筑限高
外滩 01 单元	150	60m	200m
	151	54m	
	HP166B	54m	—
	HP167B	40m	—
	HP168	54m	—
	HP172	48m	—
	HP173B	30m	—
外滩 02 单元	HP162	30m	—
	HP164	40m	70m
	HP165	54m	—
	HP170B	48m	—
	HP171	40m	60m
	HP178	48m	—

3.7.2 建筑高度验证

城市更新项目建筑设计方案除需满足街坊的建筑高度指引要求外，还需通过模拟外滩及周边地区重要视线控制点，及项目周边城市道路上的人视效果进行建筑高度验证，论证其合理性。如有多方案设计，则应通过建筑高度方案验证，择优确定最终实施方案。

建议模拟论证的重要视线控制点至少同时包括：世界会客厅视点、外白渡桥视点、乍浦路桥视点、四川路桥视点、人民英雄纪念塔视点、北京东路中山东一路路口视点、陈毅广场视点、上海国际会议中心视点、浦东美术馆镜厅视点。

4 资源配置

突出注重成本控制、转变资源配置方式。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、财政和资源统筹等一系列价值实现策略，推动更新单元实现跨区域、跨周期、跨类别的综合平衡。

4.1 统筹主体及实施路径

4.1.1 城市更新综合体

黄浦区人民政府指定上海外滩城市更新投资发展有限公司为外滩第二立面区域更新项目的统筹主体。黄浦区人民政府会同上海外滩城市更新投资发展有限公司，联合外滩-01、02 更新单元内拥有存量物业的国有企业及其他市场主体，共同组建城市更新综合体。

4.1.2 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、保留更新、划转更新、统筹更新等多种实施路径。

征收更新：对建筑质量较差、功能业态混乱的居住或非居物业，可依据《上海市国有土地上房屋征收条例》实施房屋征收。（如 166、167、168 街坊内部分地块）

自主更新：产权相对单一或高度集中，建筑风貌、房屋质量、经营业态等符合要求，权利人有更新意愿和能力的，由权利人提出申请，可在统筹主体统筹指引下实施自主更新。（如部分有更新意愿的市、区属国企等）

保留更新：近几年内已经按照规划实施过房屋更新，功能业态符合区域发展要求，建筑形态符合风貌保护要求，建筑使用安全符合有关规范，可保留基本现状，在统筹主体引导下开展局部修缮或业态调整。（如大丸百货和中央商场等）

划转更新：市、区机关事务管理局或国有企业持有的房屋，可采取国有资产划转方式，由统筹主体统一改造和经营。

统筹更新：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，可委托统筹主体对存量建筑进行更新改造、招商经营。

4. 2 资金平衡机制

秉持“区域平衡、综合平衡、动态平衡”原则，探索全周期平衡新模式。

项目实施主体延长物业自持周期，在各项政策叠加支持下，使日常经营净现金流可以覆盖当期利息，通过未来外滩地区整体提升带来的资产增值，实现资金平衡。

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。其中，151 街坊内部分地块，经认定后可与外滩-01、02 更新单元的更新项目统筹安排。

支持探索市、区两级财政通过贷款贴息、优秀历史保护建筑和各项文物建筑修缮专项基金、租售税联动等路径对项目给予资金支持。

4. 4 实施时序

4.4.1 时序安排

更新时序上遵循片区整体推进和点状项目先试先行相结合的原则。鼓励更新范围内条件成熟的项目在统筹主体协调下进行更新，总体按照自北向南的顺序以整街坊为单位滚动推进。

4.4.2 近期重点项目

近期重点推进已列入成片旧改征收的 170B、171、172、173 街坊更新，结合 151、166、167、168 四个街坊内已列入零星旧改征收的地块，推动外滩-01、02 更新单元的整体换新。

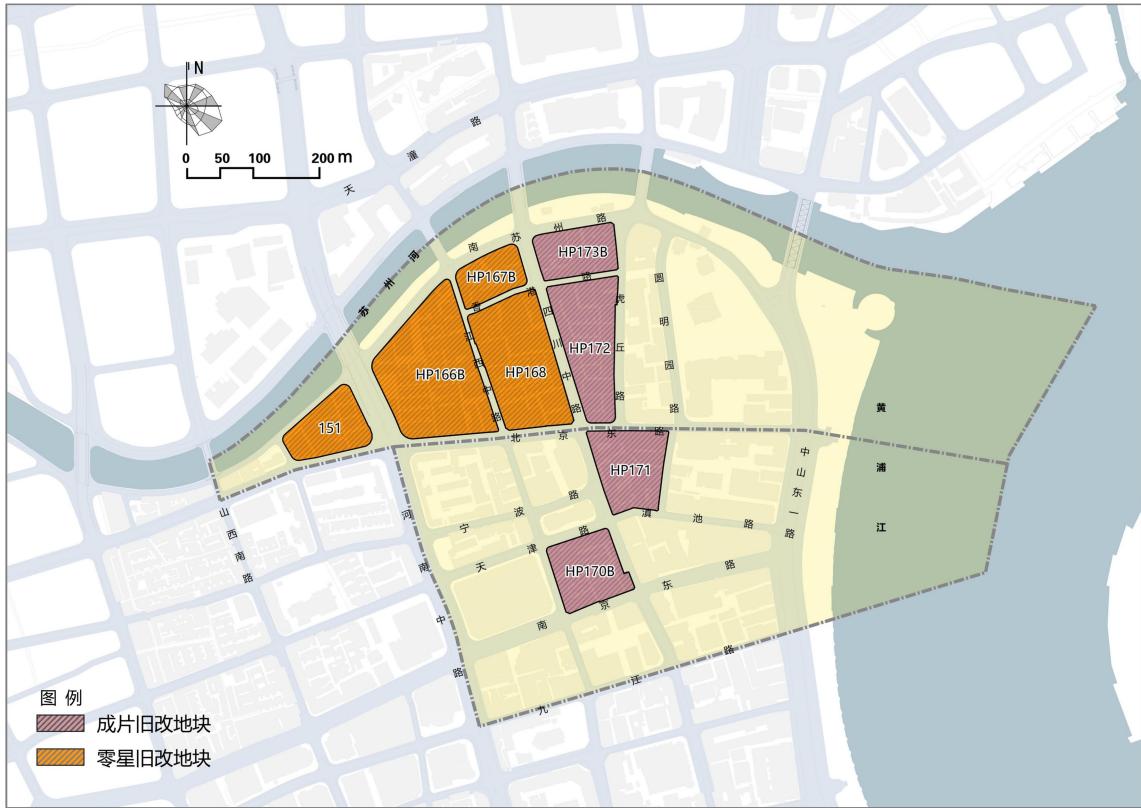


图 4-1 近期重点项目分布图

4.5 支持机制

4.5.1 政策支持

在公房残值减免、公共租赁住房和保障性租赁住房指标统筹、保护建筑专项资金补助、国资国企参与更新的激励机制等方面研究创新支持政策。

4.5.2 技术规范创新

外滩-01、02 更新单元内的涉及历史风貌保护的建设活动，其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、海绵城市建设要求、装配式建筑面积比例、屋顶光伏面积比例等方面如无法满足现行规范要求的，可通过相应的论证程序，研究解决方案并纳入详细规划，支撑后续项目审批。

附图 1 更新单元规划实施方案图则

附图 2 公共基础设施专项控制性详细规划图则