

上海市长宁区发展和改革委员会文件

长发改〔2024〕20号

对区政协十五届三次会议 第014号提案的答复

办理结果：解决或采纳

签发人：叶鹏举

九三学社长宁区委员会：

您（你们）提出的关于统筹活化各类资源，提升中山公园地区能级建议的提案收悉。长宁区作为上海最成熟的建成区之一，率先探索经济发展和土地利用模式的深度转型。中山公园地区是长宁区重点发展的三大组团之一，经过多年建设，空间资源使用效能得到了明显提高。然而，在强化整合区域科创功能、挖掘部分低效用地潜力、完善区域内人才服务配套设施等方面，还有提升空间。为进一步发挥中山公园地区的空间资源潜力，提案建议：一是全面梳理地区可利用空间资源，详细梳理存量楼宇、沿街商铺等资源。二是综合评估各类空间需求和瓶颈问题，研判潜力资源更新活化存在的瓶颈问题。三是整

合各类空间资源，提出活化利用总体方案，提出下一步资源整合与活化利用策略。四是明确推进主体，落实职责分工和实施保障机制。提案建议系统全面，为下一步开展中山公园资源提升利用的研究和落地工作，在研究思路、整体规划、实现策略等方面，提供了极具前瞻性和建设性的宝贵意见和建议。经认真研究委员建议，现将办理情况答复如下：

近年来，长宁区不断探索城市更新工作，着力提升中山公园等重点区域功能形态。在经济楼宇建设方面，推动武夷路200号（原皮肤病医院项目）、海粟文化大厦、嘉华翡悦里、又又中心等项目竣工；在居住空间的改善方面上，打造上生新所晨品公寓、古北E1-10租赁住宅等一批高品质公租房，不断向存量要增量。在公共空间提升方面，推动华政中山公园融合开放、苏州河沿河步道、苏州河游艇码头等项目成功实施，着力构建无隔阂慢行空间网络。

一、资源现状梳理情况

可利用资源包括用地和建筑两个层面。我们正从规划、权属、现状使用情况等多角度对资源进行梳理，形成土地、存量楼宇、公共服务设施等资源底图。

土地资源包括已收储、计划收储及其他机遇用地，主要集中在中山公园和苏州河附近，主要是汇川路北块、一纺机等收储地块，及部分土地性质与区域功能定位不相符的低效用地等。

建筑资源包括片区现状规模以上产业空间、公共服务空间

和老洋房、特色里弄。通过对经济载体空间的建筑空间质量、经营利用效率、产权情况、改造意愿等多维度综合研究，可将楼宇分为现状质量较好楼宇和老旧楼宇。对于现状较好的楼宇，若空置率较高，还在招商，可视为本次统筹规划的空间资源。对于老旧低效楼宇，若产权集中有改造意愿，可优先进行改造，如玫瑰坊等楼宇；若产权分散或意愿不明的，可视后续情况逐步推进实施。通过对现状公共服务空间的梳理，可发现公共服务设施体系基本满足发展需求。上位控规对区域教育、医疗、养老、文化、体育、社区服务等公共服务设施进行了全面考虑，构建“年龄差别、文化差异、居职互补、均衡特色”的公平共享、弹性包容公共服务设施体系。另外，对于老洋房、特色里弄等潜力空间，未来可伴随着建筑改造和功能更新的进程，有潜力支撑片区相关产业的落位和入驻。潜力资源建筑规模共计约 10-12 万平米（具体规模还在细化过程中）。

二、可能存在的短板问题

我们从产业生态、职住供给、历史文化、空间结构方面，分析研判潜力资源更新活化可能存在的瓶颈问题，以便针对性提出提升策略。

（一）产业生态不够完善

中山公园部分区域，产业节点较为松散，缺少产业服务类空间。存在“游移型”产业链，区域竞争大，孵化企业存在游离风险，需进一步强化服务、环境吸引模式，完善产业生态。

（二）职住供给有待提升

中山公园区域规划范围内职住用地比偏小，居住供给大，但老旧小区占比偏大，品质和针对性有待提升。需进一步增加优质住宅供给，提升与优质人才需求的匹配度。

（三）历史文化加强展示

长宁文脉从长时间维度上体现出延续性强、覆盖面广、包容性强的特征，是多元文化融合共生的代表。但历史文化资源现状多为散点式展示，线索不鲜明，展示度和展示系统性需进一步加强。

（四）空间结构还需优化

中山公园区域公园绿地、商业、文化等主要公共空间，主要沿长宁路和愚园路聚集，区域蓝绿空间较多，地块封闭性较高。空间形象 IP 不够鲜明，核心要素中山公园和苏州河需更加凸显，区域优势景观要素需进一步凸显。

三、初步考虑的提升策略

基于上海市长宁区单元规划、“上海硅巷”科创街区建设三年行动方案、中山公园商业中心“十四五”规划等，中山公园商圈拟定位为缔造长宁数字经济、潮流创新集聚的爆发核，强化虹桥至上海市区黄金走廊的核心经济引擎。基于此功能定位，结合区域资源现状和痛点，初步提出提升策略如下：

（一）完善区域产业服务大生态

整合科创与文化两条主线，形成合力，文化孕育科创，科技反哺文化。突出长宁文化、科创两条主线，以文化赋予产业精神内涵、展示性和凝聚力，形成上升合力。

沿华政、中山公园、定西路/凯旋路及两侧产业，形成南北向景观及产业连绵带，串联主要产业节点和科研院所，并进一步向南扩展。结合中山公园核心空间形象的打造，作为大中型企业聚集地，以外贸、金融、科创产业为主，新建楼宇积极吸引大型企业整体落地。结合可利用空间载体的逐渐更迭，围绕定西路、愚园路、武夷路逐渐形成系列开放复合产业区，从空间上进一步落实“硅巷”概念。以科创、文创类中小型企业为核心，联合大生态其他类型优质企业，扩展产业密度。

（二）促进职住平衡

不断完善人才服务配套设施，增加优质住宅供给，提升居住品质。古北路 B1-03 新建项目（公租房）和新华 H1-05 租赁住宅已实现开工，古北 E1-10 租赁住宅将于近期竣工投入使用，建成后都可辐射中山公园地区。愚园路 1088 弄、番禺路 217 弄等“两旧一村”项目将于今年开工，精品小区、风貌建筑房屋、旧式里弄改造工程等正抓紧推进实施，将促进区域住房条件的提升。

（三）讲好城市故事

中山公园区域历史文化悠久，具有百年公园、百年高校、百年无轨电车、百年车站等历史文化资源。可进一步梳理文化脉络，挖掘历史资源，有效利用各类文化承载空间，线上线下相结合，增加显示度和显示系统性，讲好长宁百年历史故事。

（四）打造核心 IP

围绕中山公园轨道交通站打造绿商融合的标志性形象

IP。将中山公园与长宁路-凯旋路交叉口周边公共建筑和中山公园一体化考虑，进行整体形象提升。以中山公园为核心的城市绿心进一步开放拓展，构建围墙打开、生态蔓延、城绿共融的“毯式街区”，形成公园+商办的一体化城市级地标。

（五）建立开放融合体系

基于存量里弄空间进行微创式有机更新，打造多元复合、开放共享的“无边界”产居融合街区。建立无界复合的产业街区和开放共享的公共空间体系，最大化降低企业成本，最大化提高产居配套效率，最大化挖掘城市存量产业空间。在楼宇改造升级过程中，拆除围墙，先期打通地块内部主要慢行路径，构建开放融合的城市慢行体验网络。

四、下一步工作计划

拟通过对现状资源的梳理，结合区域功能定位，提出功能提升措施，形成中山公园提升项目行动计划。分类采取整体新建、功能置换、开放共享、维修更新等方式，提出资源更新提升的“一楼一策”。形成总体方案后，按照“整体规划、分步推进”方式，先行启动实施已收储的产业功能地块、具备近期建设条件的公共设施以及现状空间质量较差且产权集中的楼宇，有计划分批次推进楼宇、地块的功能提升。

后续，我们将进一步明确推进主体，落实职责分工和实施保障机制，制定各地块、空间资源活化更新的时间计划。同时，建立项目实施的协调议事平台，加快推进项目的实施落地。

上海市长宁区发展和改革委员会

(此件公开发布)

2024年4月25日

联系人姓名：孙思林

联系电话：22051156

联系地址：长宁路599号11楼

邮政编码：200050

上海市长宁区发展和改革委员会

2024年4月25日印发
