

虹口区中部地区发展“十三五”规划

虹口区商务委员会

一、“十二五”发展回顾

虹口中部地区区域范围是东至大连路，北至大连西路，西至地铁3号线、罗浮路、河南北路，南至海宁路、周家嘴路，土地面积约6平方公里。“十二五”期间，虹口中部地区加快四川北路市级商业中心转型提升、瑞虹新城国际化社区建设取得积极进展，以上海国际酒类现代服务功能区、上海音乐谷等新兴功能区的建设为亮点，功能、产业和形态协同发展，商旅文体资源要素不断集聚，服务经济规模稳步提升，城区功能布局逐步优化，城区发展品质不断提升。中部地区在商贸功能提升、文化资源释放、历史建筑再利用、城市空间更新、新兴产业培育、综合环境优化等方面将进入到厚积薄发阶段。

（一）区域总量规模稳步扩大，经济贡献度逐步提升

2015年，虹口区实现社会消费品零售总额287.58亿元，五年年均增长5.92%；现代商贸业实现区级税收9.32亿元；文化创意、专业服务等服务产业的区级税收实现两位数增长。中部地区，特别是四川北路历来是虹口区现代商贸业集聚的核心区域，也是商贸服务业、旅游服务业、文化创意产业、体育休闲业等服务经济集聚发展的“主动脉”，在虹口全区占有举足轻重的地位。四川北路通过全程无线网络建设，形成线上线下联动的智慧商街；通过成功举办了上海酒节、中国（上海）进口商品博览会、四川北路欢乐节等一系列活动，商旅文体产业加快融合发展，吸引了大量外来消费人群，商贸、旅游、文化、体育产业收入逐年提高。

（二）商旅文体资源优势明显，产业集聚度逐步提升

虹口中部地区商旅文体资源丰富独特，形成了多张特色名片。商贸产业资源方面，有市级商业中心——四川北路商业街，国家级社区商业中心——瑞虹新城，以及国际酒类现代商贸服务功能区，多伦路等多条主题特色商业街区，商贸产业集聚辐射效应逐步显现；文创产业资源方面，国家音乐产业基地、国家文化贸易语言服务基地等国家级产业项目加快推进；旅游产业资源方面，名人故居、历史建筑、生态水系和绿地公园等资源集聚，形成了民族之魂——鲁迅公园+鲁迅纪念馆+鲁迅故居等多张城市名片；体育产业资源方面，虹口足球场连续多年被评为全国优秀赛场，“精武武术”被列入第四批国家级非物质文化遗产名录。

（三）城市功能布局日益清晰，繁荣繁华度逐步提高

近年来，中部地区加快创新转型，形成了五大功能板块。商业商务板块形成以四川北路市级商业中心为核心，联动四平路、周家嘴路等重要区段，沿线形成若干各具产业特色、商业业态丰富、商务配套完善的商业商务集聚区；运动休闲板块形成以虹口足球场为中心，体育赛事、健身休闲、演艺活动为主体的体育产业集群，辐射影响力不断提升；旅游体验板块形成以山阴路历史文化风貌区和多伦路文化名人街为重点，以文化旅游、历史体验为特色，都市文化旅游品牌形象初步确立；文化创意板块形成以上海音乐谷为载体，依托 SNH48 星梦剧院、1933 老场坊等重点项目，汇集了一批优秀的数字多媒体、音乐平台类企业，音乐产业链功能不断优化完善；高端居住板块形成以瑞虹新城为核心，逐步建成“瑞虹坊”和“瑞虹天地”核心活动区域，以品质生活体验为主题的新都市生活圈加快形成。

（四）部门联动综合管理加强，环境美誉度逐步提高

虹口中部地区城市和产业发展坚持规划引领，加强行业管理和综合治理，区域发展环境不断完善。商贸产业方面，先后开展了《四川北路商贸旅游文化休闲街发展规划》等专项研究，明确了四川北路和瑞虹新城的调整提升方向；成立了四川北路商贸发展促进会，为四川北路沿线商业企业搭建沟通交流和资源整合平台。文创产业方面，对接区政府出台的《虹口区文化创意和旅游产业专项扶持政策》，加大了对虹口区旅游企业的扶持力度，政策环境得到优化。新兴科技应用方面，在全区范围内商业街圈、产业园区、文化休闲、便民服务等各类公共服务场所开放了约 220 余个 HongKouFree 公众免费网络的场点。“虹口商街”APP 和“福在虹口”微信公众号有效整合了虹口相关资源，消费和服务便利程度得到提升。

（五）存在的主要瓶颈和问题

“十二五”期间，虽然虹口中部地区城市功能和形态建设持续推进，商旅文体产业得到较大发展，但在产业融合、区域联动、创新升级、环境品质等方面仍存在一些瓶颈和问题，包括核心功能有待重构，城市更新有待加快，特色亮点有待培育，地标和名片有待重塑，整体发展能级有待提升。

1. **商业商务核心功能有待提升。**虹口区与其他上海中心城区相比，商业商务功能整体发展能级不高，在全市的知名度和影响力较为有限。四川北路作为市级商业中心在消费辐射力、品牌集聚力、环境吸引力等方面仍存在较大不足。目前由于受到内外环境影响，四川北路商业街区整体经营情况出现下滑，部分项目面临招商和运营困境，未来需要加快转型升级。中部地区商务楼宇建设起步较晚、配套相对

不足，新建商务楼宇基础设施较好，租金水平不高，吸引了一批新兴服务企业，但在便捷度、生态化、智能化、专业化等方面都有待提高。部分存量资源需要重新定位、调整结构，进一步集聚优质品牌企业和新兴业态，进一步提升集聚和辐射能级。

2. 商旅文体产业融合效应有待增强。从虹口全区看，中部地区是承南接北的关键区域，但中部地区与南部、北部地区在道路交通空间的联系上，在产业和功能上联动上尚显不足，区域功能联动效应不明显。中部地区受城市交通影响，东西向联通不够，四川北路商业街与瑞虹新城、音乐谷以及其他新兴功能区之间联动不足，商贸与文化、旅游、体育产业的聚集度不高，辐射力和影响力有限。此外，条块分割的行政管理体制一定程度上制约了中部地区商旅文体的融合发展，在整体空间布局、品牌打造、项目推进、政策落实等多个方面未能形成合力，对接国家、市级重大政策的力度不够，旅游经济、体育赛事、文化活动的综合带动效应有待进一步提升。

3. 城市空间有机更新整合有待加速。中部地区土地后续供应明显不足，可供开发的载体和空间有限。由于旧区改造任务繁重，成本居高，受到政府债务规模控制、安置房源紧缺的制约，城市更新的压力日益突出，部分旧式里弄街坊和部分历史建筑保护开发再利用难度较大。根据城区发展实际情况，未来虹口中中部地区还要坚定不移推进旧区改造，以“提质增效”为核心，全面推进城市更新，提高土地利用效率，优化城区功能及布局，提升城市空间品质，完善公共服务设施，增强区域发展活力和魅力。

二、指导思想与发展目标

（一）发展环境

未来五年，区域发展的内外环境发生了深刻变化，既有国家战略、区域转型带来的机遇，也有宏观经济下行压力加大、区域同质竞争加剧的挑战。虹口区将积极适应新常态，加快推进区域经济转型，产业创新融合，城市有机更新，提升城市功能，建成宜居宜业宜游的现代化国际大都市中心城区，对虹口中部地区在战略地位提升、城市功能完善、城市空间优化、产业加速融合方面都提出了较高的要求。总体看来，新形势下机遇和挑战并存。

一是国内外经济发展进入“新常态”。当前全球经济总体复苏疲弱态势难有明显改观，经济、贸易、投资增长动能不足。国内宏观经济发展进入周期性和结构性调整阶段，经济由高速发展进入中速发展的“新常态”。中部地区发展也同样面临经济下行压力、消费投资不振的挑战，进入总体增速放缓、产业加快转型升级的新阶段。

二是区域开放格局迈上“新台阶”。上海加快自贸试验区建设，积极参与国家“一带一路”战略建设和长江经济带一体化发展，发挥向外连接全球网络和向内辐射长三角区域腹地的“两个扇面”作用，形成全方位开放新格局。中部地区城市和产业发展将在上海新一轮开放中面临更多发展机遇。

三是消费需求升级进入“新通道”。随着信息网络的快速发展，个性化、多样化、体验化消费渐成主流。未来五年，上海进一步按照全球城市的发展规律，更加突出大消费的理念，坚持商品消费与服务消费并重、促进本地消费和吸引外来消费并举，促进商业与会展、旅游、文化等其他服务业融合联动发展，加快向世界级消费城市迈进。中部地区依托商旅文体特色资源发展综合体验型消费将迎来更多广阔的发展空间。

四是技术创新应用呈现“新趋势”。供给侧结构性改革全面铺开，“大、云、平、移”等信息技术迅速发展，3D打印等数字化、智能化制造逐步兴起，新技术与商旅文体产业深度对接，“互联网+”顺势兴起，为中部地区立足自身区位和产业优势，依托大数据、云计算、物联网、移动互联网等新技术，推动服务业转型，培育服务新业态、新模式、新产业，提供了有效支撑。

五是人口整体结构呈现“新变化”。随着城市发展的推进，上海全面面临“补短板”的改革压力，虹口区人口结构呈现出人口国际化、老龄少子化和家庭小型化的新趋势，中部地区需要根据人口新的结构特征，相应调整公共服务配置标准和商业服务供给结构，进一步扩大和促进消费。

六是区域联动发展呈现“新态势”。随着上海中心城区各区加快转型和创新发展的推进，黄浦区、静安区、杨浦区、浦东新区等邻近区域加快重点商圈调整提升和差异化发展，不断引进新业态新模式，完善商务服务、文化娱乐、休闲体验等服务功能，集聚辐射效应逐步增强，对中部地区形成一定分流。中部地区需要统筹规划，找准自身定位，依托稀缺性优势资源集聚更多优质企业和特色品牌，形成与周边区域功能错位、联动发展的良好态势。

（二）指导思想与基本要求

1. 指导思想

“十三五”时期虹口区中部地区发展的指导思想是：全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神，深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，坚持“四个全面”战略布局，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，围绕上海建成“四个中心”和

具有全球影响力的科技创新中心的战略目标，对接虹口区打造宜居宜业宜游国际大都市中心城区的总体要求，充分发挥中部地区区位优势条件、人文历史积淀、服务产业集聚等优势，聚焦商贸、文创、旅游、体育四个重点服务业，突出强化产业资源要素的融合创新发展，提升服务功能、打造城市名片、优化板块格局、完善基础配套、营造优质环境，将中部地区着力打造成综合体验消费集聚地、新兴服务产业承载地和都市品质生活示范地，推动形成品质高端、智慧互联、高效便捷、开放融合为特征的商业商务中心和公共活动中心联动的城市中央活动区（虹口的CAZ）。

2. 基本要求

突出“转型升级、创新创业、开放融合、城市更新”的发展主线，明确中部地区未来发展以“打通双脉、融合双线、集聚双心”为总体思路，在全市率先形成商旅文体融合发展的新格局。

坚持打通“双脉”，实现城市发展脉络和产业发展脉络互通，提升中部地区整体魅力。加快整合中部地区优势资源，推动商贸业与旅游、文化创意、体育娱乐、会议会展等跨界跨业创新融合发展，打造联动平台和重点项目，汇聚创新高端要素，发展新型服务业，注重产业发展与城市空间更新、道路交通建设的有机互动，实现产业发展脉络和城市发展脉络的互融互通，提升中部地区的整体魅力。

坚持融合“双线”，实现线上和线下互联，提升中部地区发展活力。探索新兴数字技术、智能技术、网络技术在产业领域的集成应用，培育发展新技术、新模式、新业态、新产业，实现线上线下深度融合、功能联动，推动实体商业和线上平台的融合发展，建设智慧商圈、智慧商务、智慧社区，提升科技创新能力，增强转型发展动力。

坚持集聚“双心”，实现商业商务中心和公共活动中心互融，提升中部地区内在潜力。把握消费复合化、服务化、体验化发展新趋势，适应大众日益增长的时尚购物、美食娱乐、文化体验、运动健身、旅游休闲等消费需求，在改善本地居民生活品质的基础上，更加突出提升消费能级、扩大外来消费吸纳力，实现商业商务中心和公共活动中心的融合统一，提升区域内在发展潜力。

（三）发展目标和主要指标

1. 发展目标

——打造“综合体验消费集聚地”。以商旅文体融合联动促进消费为重点，以体验化、服务化、特色化为方向，优化提升都市商业、文化娱乐、健身休闲、旅游观光等城市功能，形成既展现历史文化底蕴又体现现代时尚活力的商旅文体融合发展的综合体验消费区域。

——打造“新兴服务产业承载地”。整合中部地区优势资源，突出产业高端化、智能化、特色化发展理念，围绕酒类贸易、文化创意、音乐演艺、体育休闲等特色服务产业，加强高端要素集聚和产业联动，优化服务配套环境，提升区域集聚和辐射能级。

——打造“都市品质生活示范地”。加快推进旧区改造，全面促进城市更新，完善商业服务设施配套，强化综合管理和公共服务，构建多元化、多层次、便捷化现代生活服务体系，吸引高层次创新人才和企业集聚，为形成高品质宜居宜业宜游城区环境提供支撑。

2. 主要指标

“十三五”期间，中部地区围绕区域发展总体目标定位，进一步提高楼宇经济贡献度、城市繁荣度、产业集聚度、生活便利度和环境美誉度：

——楼宇经济贡献度稳步提升。到 2020 年，中部地区楼宇经济区级税收占全区的比重达到 30%，三级税收占全区的比重达到 35%；

——空间载体资源稳步增加。到 2020 年，新增商业商务设施建筑面积约 90 万平方米（见表 1）；

——载体单位产出效益逐步提升。到 2020 年，税收“亿元楼”力争达到 13 幢；

——都市生活便利度大幅提升。“15-30 分钟社区生活服务圈”覆盖率达到 100%。

表 1：中部地区“十三五”重点项目建设汇总表

序号	项目名称/地块名称	主要功能	建筑面积 (万平方米)
1	金融街海伦中心	商业、办公	16.8
3	瑞虹 10 号地块	商业、办公	44
3	多伦路二期 1 号地块	商业、办公、住宅	12.4
4	142 街坊	商业、办公	9.4（规划）
5	周家嘴路 901 号地块	商业、办公	8.9
6	海南路 97 号地块	商业、办公	1.8（规划）

三、重点建设任务

虹口中部地区“十三五”发展坚持以转型升级、创新创业、开放融合、城市更新为发展主线，加快推动四川北路市级商业街区转型升级，联动瑞虹天地等新建大型项目，重塑虹口商业商务地标；汇聚创新高端要素，发展新型服务业，与“互联网+”深度融合，推动产业升级，提质增效；整合中部地区历史文化建筑、商旅文体以及水系绿地等特色资源，提高区域集聚效应和辐射能级。

（一）对标知名商业商务中心，重塑虹口商业商务新地标

借鉴国内外知名大都市商业商务中心的成功经验，全面推进四川北路市级商业街区的功能重塑、转型提升，增强街区整体连续性、业态多样性和文化独特性，由条状街区向组团式商圈发展，商旅文体融

合发展，商业商务相互支撑，联动瑞虹天地等新建重大项目，建设成为展现虹口文化魅力、现代与传统交融、传承海派风韵、生态景观别致的商业商务中心。

1. 支持传统商业转型，提升市级商圈能级

规划引导调控，支持四川北路沿线商业企业转型和业态模式创新。鼓励与电子商务互联互通，形成“店商+电商+服务商”的模式。引导传统商业企业以精细化的管理、有魅力的品牌组合和良好的服务，实现有竞争力的经营。鼓励购物中心增强特色体验功能，建设满足体验化、时尚化、全生活消费服务的时尚生活中心。依托壹丰广场、利通广场等商业载体，引进具备独特品牌价值、商业经营实力和先进营运模式的知名品牌企业，引入品牌集成店、主题概念店、生活方式店等新型商业业态，提高先进商业业态和知名品牌集聚度。

2. 推动存量改造利用，拓展商业商务空间

通过促进商业、商务、旅游与文化互融发展，探索现代城市功能发展与历史文脉传承保护并重的创新发展之路，实现保护历史风貌、改善城区环境、惠及市民群众、促进企业发展的综合效应。逐步推进四川北路历史建筑功能置换，引导部分专卖店升级为旗舰店、品牌之家等。利用独特的历史风貌和空间特质，探索对溧阳路历史风貌街区老洋房建筑群进行保护性修缮和因地制宜的开发，融入符合现代消费需求的体验、旅游、休闲、文化功能，建成魅力独特的消费空间。严格调整不符合街区发展的低端业态，促进有限商业资源的合理利用。

3. 建设移动智能商圈，扩大创新集聚效应

依托虹口智慧城市建设基础，通过无线信号覆盖建设以及物联网技术运用等手段，全面推广移动支付应用。以智能识别、大数据分析

等新兴技术为支撑，推进街区建设成为集微信平台、移动应用、积分兑换、金融支付等四位一体的电子商务体验示范街。支持知名电商企业在沿线布局线下旗舰店和品牌体验店。

4. 增强完善商务功能，促进商业商务融合

利用旧城改造和市政建设释放的城区空间，结合金融街海伦中心等新建项目，打造一批体现引领性和标志性的商业商务设施，增强高端商业、专业服务、餐饮娱乐、文化休闲等商务配套功能。高标准建设智能化商务楼宇，创建良好的工作空间、网络空间、社交空间和资源共享空间，形成集办公、居住、休闲、教育设施于一体的商业商务集聚区，积极引进跨国公司总部和行业龙头企业，吸引科技型、贸易型、文创型企业总部和相关组织机构集聚。

5. 联动周边区域发展，提高区域辐射范围

推进四川北路商业街区与瑞虹新城、音乐谷等衔接，实现多节点空间联动发展。推动支马路差异化特色化开发。鼓励溧阳路、多伦路、甜爱路、武进路、虬江路等支马路主题化发展，与主马路在商业环境、文化氛围、格调气质等方面实现功能互补、业态配套、特色呼应。同时开辟更多体验空间，使四川北路商业街区向具有活力的生活休闲中心和商务社交中心转变。

（二）推进线上线下深度融合互动，培育集聚新兴服务产业

顺应“互联网+”时代的新趋势，坚持线上线下联动，实现线上线下业务、品牌、渠道、顾客等多方面资源整合、优势互补，培育形成区域经济新一轮可持续发展的新增长点。

1. 需求导向和技术引领，推动商贸业创新和转型发展

集聚智能化、体验化、定制化、个性化的新业态和新模式，实现

线上线下融合发展，延伸拓展商贸产业链。引导区域内传统商业企业发展线上业务，网络零售企业拓展线下功能，提高全渠道营销能力。创新发展智能化社区商业，推进互联网+家政、餐饮、菜篮子、养老、家电维修等服务消费新业态。对接利用上海自贸区试点政策，支持引进培育跨境电商、保税展示销售、进口商品直销等新型商业形态；深化离境购物退税政策实施，开设更多离境购物退税点。依托酒类商贸服务、文化贸易语言服务等特色平台，发展平台经济。

2. 发扬传统与培育新兴并举，推动形成文创教育产业高地

依托音乐谷半岛湾、国家音乐产业基地等项目，进一步集聚发展音乐原创与制作、音乐演艺与展示、音乐文化培训、音乐影视出版交易等音乐产业。对接“环上大影视文化科技特色产业集聚区”建设，发展影视创意设计、影视特效、影视制作、影视宣传发行、影视衍生品开发等相关文化业态。提高上海文化贸易语言服务基地的综合功能，拓展专业笔译口译服务、编译与撰写、语言服务咨询等语言服务市场，提升中国语言服务品牌的国际地位。依托国际教育服务与创新园区，助力上海教育国际化发展，积极引进国际知名教育企业和服务机构，大力发展各类教育培训、教育咨询及其他教育服务，打造教育服务产业。

3. 智慧化和信息化建设，打造新兴都市旅游休闲地

丰富都市休闲旅游内涵，依托虹口港、俞泾浦、沙泾港等沿线水岸休闲服务设施，发展都市休闲旅游；依托环虹口足球场区域，发展体育赛事旅游；依托多伦路、溧阳路为中心的风貌保护区以及音乐谷区域，发展都市文化旅游。推动“互联网+旅游”的跨界融合，推动在线旅游平台整合上下游及平行企业资源、要素和技术，积极推广“线

上下单、线下购物”的在线旅游购物模式。开展智慧旅游景区建设，完善鲁迅公园、音乐谷等名片网站建设，落实运维机制；依托酒店、文化场馆、大型商业设施等文商旅设施，建设一批文商旅信息服务终端，构建信息化旅游咨询服务体系，逐步推动旅游景区实现免费WIFI、智能导游、电子讲解、在线预订、信息推送等功能的覆盖。

4. 体育产业与会展产业结合，形成特色体育和主题展会品牌

以虹口足球场为中心，以“足球、精武、航模、击剑、乒乓、游泳、路跑”等优质资源为抓手，着力培育和形成具有虹口特色的体育产业链。突出赛事经济带动，促进体育旅游、体育传媒、体育广告、体育影视等相关业态的发展，形成以足球为主要特色集体育赛事、演艺娱乐、健身休闲为特点的产业集群。突出专业会展经济带动，进一步引进专业化、精品化、小型化的特色品牌展。加快建设精武文化产业街区，以精武体育总会旧址为中心，设立精武博物馆等，形成包括教育培训、赛事组织、公益传播以及游戏衍生产业等精武文化产业体系。推动体育产业线上线下联动发展，依托互联网，实现赛事门票、体育服务设施的网络预订。

（三）打好“生态水系”和“历史人文”两张牌，建设商旅文体融合的特色名片

发挥虹口港、俞泾浦、沙泾港三条水系交汇特色，加快中部地区生态水系、历史人文、特色产业等要素资源的梳理盘整，以商业拉动消费，以旅游扩大影响，以文化提升品位，以体育促进交流，以展会集聚人气，打造商旅文体融合创新的特色名片。

1. 挖掘“水”文化，建设水岸都市创意文化休闲带

依托虹口港、沙泾港、俞泾浦等都市水系，深挖虹口水岸历史文

化遗产资源,通过连通多伦路文化名人街、四川北路商业街区、音乐谷及北外滩地区,形成从鲁迅公园到外滩、外白渡桥连为一体的都市水系旅游休闲带;通过增加体验式、参与性、休闲类、文化类业态,实现滨水景观设计和都市旅游、创意产业、商业休闲、文化体验的契合,实现“隔离、防汛”功能向“亲水、滨水”功能转变。

2. 推动景区服务升级,形成文化旅游品牌

依托多伦路、溧阳路、山阴路等历史风貌保护区域和音乐谷区域,推动以鲁迅公园为中心的景区服务能级提升,整合区内现代小剧场群、文化创意园区等设施景点,突出文化旅游主题体验,促进名人故居、历史风貌建筑保护开发。积极争取市级文化旅游活动在中部地区开展,借助大型文化、旅游活动扩大中部地区的辐射力和知名度,打造虹口独特的文化旅游品牌。

3. 促进赛事演出、文化活动、节庆活动等融合联动

以虹口足球场、精武体育馆和音乐谷等为依托,大力发展体育赛事、演艺演出以及参与型的竞技、娱乐和极限运动项目,提高区域影响力,进一步引进和培育国家级赛事和文化活动,集聚扩大体育消费和文化消费。结合演出大型娱乐文化节目,举行激光、音乐等形式多样的夜间活动,发展夜间经济。进一步提升音乐文化创意与旅游、休闲等功能融合,举办 5D 灯光秀、激光水幕秀、音乐广场时尚音乐节等音乐文化活动。继续举办好“上海酒节”、“四川北路欢乐节”等品牌节庆商业文化活动。以微信为载体,设定特色美食品鉴周、进口商品展销周、人文住宿体验周等系列主题推广周。支持商业企业开展文化营销、体验营销等各类主题营销活动。

4. 平台整合和载体联动,推动商旅文体融合发展

依托中部独特的产业优势，通过平台打造、载体建设、活动举办，推动商贸、文化、旅游、体育和会展等产业融合发展，培育经济新增长点。综合项目开发，打造商旅文体联动载体。通过新建或者项目改造，形成一批商旅文体综合项目，一站式满足购物休闲、旅游观光、文化体验、体育娱乐等综合消费需求，提高互动性、体验性、参与性和娱乐性。引进一批具备独特品牌价值、商业经营实力和先进营运模式的商旅文体跨界经营企业。深度整合和挖掘区域商业、文化、旅游产业资源，培育形成商旅文体特色品牌。整合商务、旅游、体育、文化等政府部门相关资源，搭建政府工作联动平台和商旅文体联动平台，实现信息互联集成、推介渠道共享。统一宣传推介，举办商旅文体联动活动。坚持政府搭台与企业唱戏相结合，形成区域独特的商旅文体营销品牌，并通过制作宣传册、召开推介会等形式整体推荐商旅文体项目。

（四）以城市更新为指引推进旧区改造，提升城市功能和品质

坚持动拆迁与针灸式调整并举、长远与当前兼顾、治本与治标结合，逐步激活区域发展活力，提升城市功能，优化城市空间，提高城区品质，营造宜居宜业宜游环境。

1. 深化城市更新方案，建设现代宜居社区

通过区域评估重点旧改地块，对现状情况较差、民众需求迫切、近期有条件更新的地区划定为城市更新单元并制定实施计划予以落实。增加各类住宅开发，引入智慧社区理念。加大对旧民居修饰、旧建筑创意式翻新、街区灯光改造等项目改造开发，加大公共要素的配置，增加公共绿地、公共活动空间、公共服务设施建设。

2. 开放绿地公园和水系，营造优美城区环境

综合利用城市公共空间，依托鲁迅公园、爱思儿童公园、和平公园等公园绿地，与周边街区相融连通，共享公共服务设施，融重大文化活动与市民社区活动于一体，为人们提供开放式游憩、休闲、娱乐、健身、集会活动的场所。

3. 聚焦重要节点区域，形成便捷交通网络

推进轨道交通站点与地块地下空间的互联互通。加快北横通道等骨干道路网络的建设，完成海伦路等道路拓宽辟通，改善城市支路的通行条件，全力完成区区道路对接工程，形成合理完善的道路布局。强调环境整治，加大对海拉尔路、岳州路等支马路的整治，优化街区环境。加快形成区域交通诱导系统。按照静态交通专项规划，加快交通枢纽的建设，推进公共停车设施建设及运营管理，提升静态交通整体管理水平。

四、空间布局规划

（一）总体布局导向

结合虹口区“十三五”南、中、北各功能区规划的定位，中部地区将以商旅文体融合发展为主导，推进虹口足球场区域、18街坊、金融街海伦中心、瑞虹天地区域等重点项目和相关区块。中部地区的发展建设，要注重与南部、北部地区间的产业互动和功能协同，既要借助南部地区金融产业、资本集聚优势，又要依托北部地区科技创新、研发设计优势，实现“三区互动、周边互通”。

中部地区布局突出强化核心功能节点项目间的串联与连通，注重商贸功能与商务、文化、旅游、娱乐等功能的协调互动发展。通过“十三五”规划建设，基本形成“一带、三轴、三环”的空间布局结构：

“一带”即依托虹口港—沙泾港—俞泾浦长约 3.8 公里的都市水

系，通过项目带动、分段开发、景观先行、功能植入等，建设形成水岸都市创意文化休闲带，成为展示虹口水岸特色风貌和城市形象的新窗口，成为承载上海历史和彰显水岸都市休闲慢生活的新名片，成为上海文化创意产业和休闲旅游产业的新亮点。

“三轴三环”即依托四川北路、四平路、海宁路-周家嘴路三条主要城市发展轴，集聚商业商务、文化创意、旅游休闲、体育健身等重点项目载体，贯通形成环虹口足球场区域、环四川北路公园-音乐谷区域、环瑞虹天地区域三大核心区域。

环虹口足球场区域，加快多伦路二期、国际教育服务和创新园区、宝华甜爱广场（暂定名）等项目建设，联动鲁迅公园周边文化旅游交通设施整合，推动多伦路、甜爱路、溧阳路等特色街区主题化发展，突出体育品牌赛事、商旅文活动的示范和带动效应，以体育赛事、商业展会、教育文化为主导功能，**形成具有较强影响力的、公共活动功能高度集聚的商旅文体融合体验消费集聚地。**

环四川北路公园-音乐谷区域，以 18 号街坊、金融街海伦中心等新建项目为引领，带动存量资源的设施改造、功能置换和业态调整，推进武进路等特色街区建设，突出商旅文体主题消费与商务消费；联动音乐谷建设，突出文化、剧场、娱乐、休闲、商业等“吃喝玩乐”体验类业态发展，以高端商务、商业休闲、文化创意为主导功能，**形成中高端时尚消费和商务消费集聚地。**

环瑞虹天地区域，加快瑞虹天地和周家嘴路 901 地块等项目建设和招商运营，带动周家嘴路沿线相关地块综合开发，加快商业商务功能集聚，联动和平公园，推进天虹路、瑞虹路等周边支马路建设特色休闲街区，以中高端家庭消费、文化娱乐、专业服务为主要功能，**形**

成体现现代化都市宜居生活的一站式都市品质生活消费集聚地。



图 1：中部地区“一带三轴三环”布局示意图

（二）三大核心区域布局导向。

1. 环虹口足球场区域。

以虹口足球场、鲁迅公园、龙之梦虹口广场等体育、休闲、旅游、商业项目为核心，服务区域内赛事、会展、旅游、购物等外来消费人群。发挥体育品牌赛事的示范效应和带动效应，以体育赛事、教育文化、商业展示为主导功能，形成具有全市影响力的、公共活动功能高度集聚的商旅文体融合体验消费集聚地。

一是以场园地区服务能级提升为抓手，促进综合消费集聚。推动场园地区规划调整优化，培育形成以足球赛事运营、赛事版权、赛事引进、体育游戏、体育旅游和运动经纪等为核心的体育产业链。推进场馆设施的改造提升，鼓励发展专业会展、文化传媒等新兴服务产业，以主题化、个性化、特色化为导向，定期或不定期举办各类商品展示、品牌推广活动等。完善区域停车配套、酒店住宿和娱乐功能。联

动龙之梦虹口广场，以体验型、文化型、移动型消费为引领，加强经营结构调整和品牌更新，充分发挥轨交换乘枢纽以及停靠多条公交线路的交通优势，吸引更多年轻时尚消费者，通过外来消费力的导入，进一步促进区域消费集聚。

二是以**国际教育服务与创新园区的规划建设为抓手，促进教育产业集聚**。依托上海国际教育考试服务中心和上海外国语等周边大学的优质资源，重点培育国际教育考试、培训、认证评估和咨询等四大核心服务功能，建设国际教育大数据中心、国际问题研究智库总部、高端紧缺国际型人才及师资培养基地、跨文化交流和语言服务平台、上海国际教育质量评估与认证服务平台、来华留学人员服务平台、国际教育研究和咨询服务平台等七大发展平台。先期启动核心承载区建设，重点推进园区综合楼建设、东体育会路沿线更新改造等。中远期通过东体育会路沿线楼宇、用地资源、景观的综合规划，进一步发挥上外、综合楼、东体育会路三者的联动作用，形成辐射带动作用。

三是以**周边特色支马路联动发展为抓手，促进特色资源集聚**。加快多伦路文化名人街二期项目开发建设，加快集聚文化类相关产品的创作、展示、交流、拍卖等文化产业链，鼓励形成私人博物馆群，举办“虹口民间博物馆联展”；以怀旧休闲、旅游观光、文化消费为主题，鼓励引进新型主题书店以及文化类专业机构，发展体验经济文化载体。推动甜爱路爱情文化街功能提升，推进宝华甜爱广场项目建设，集聚婚庆相关品牌店和工作室，发展爱情经济，培育爱情文化产业链，加快周边环境改善。借鉴历史街区保护开发成功经验，积极争取市区相关政策支持，探索逐步置换溧阳路独栋老洋房建筑群，集聚花园洋房式精品酒店、艺术体验、特色餐饮服务、商务会议展览等有机结合

的多功能复合街区，实现城市空间与人文风范、厚重历史与现代时尚的和谐融汇。

四是以配套资源整合和环境整治为抓手，促进有效资源集聚。推动以中部地区旅游景区服务能级提升，突出文化节庆和品牌活动的组织协调，加强智慧旅游基础设施建设。进一步鼓励博物馆、艺术馆、展览馆和各类文化休闲场馆集聚，完善周边商业配套。推动天鹅宾馆等老旧宾馆加快改造提升，引进专业酒店管理集团。进一步整合设计旅游观光线路，进一步优化交通线路，推进停车设施共享开放，长效整治周边道路环境，形成幽静雅致的氛围，彰显海派文化。



图 2： 环虹口足球场区域项目建设分布图

2. 环四川北路公园-音乐谷区域

以 18 街坊、金融街海伦中心等新建项目为引领，带动存量资源的设施改造、功能置换和业态调整，推进武进路等特色街区建设，突出体验消费与商务消费，联动音乐谷建设，突出文化、剧场、娱乐、

休闲、商业等体验类业态发展。立足服务区域内商务办公人群和外来购物人群，辐射虹口南部等区域，以高端商务、商业休闲、文化创意为主导功能，形成中高端时尚消费和商务消费集聚地。

一是推进 18 街坊综合开发，建设商业商务新型综合体，推动部分保留历史建筑的保护性开发利用。加快 18 街坊项目的定位研究和土地出让，引进优质知名的专业商业地产发展商，以保留历史风貌建筑保护开发为亮点，立足满足周边居民和商务综合消费，引导体验消费和时尚消费，通过创意化、艺术化空间设计，引进剧场、书店、画廊、艺术生活馆等文化休憩类和生活方式体验型业态，引进品牌旗舰店、买手店、体验店、集成店等。商务办公方面，积极引进各类总部型、科技型、贸易型企业和专业服务机构，形成体现四川北路中段高品质地标性设施。

二是推进金融街海伦中心等高端商务楼宇建设和招商，引进优质企业，提升商务发展能级，带动商业消费增加。加快金融街海伦中心、明佳二期等项目建设，做好功能定位，开展主题招商，依托高端住宅、高端商务建设导入高品质消费人群，形成商业配套完善的商务社区。充分发挥商务楼宇资源集中的优势，大力引进优质企业特别是外资企业进驻，提升经济质量和经济外向度。鼓励各类大中型商贸、金融、电子商务、科技等优质企业进驻，给予部分政策扶持，提高新建楼宇的入住率、落地率和产出率。

三是推进虹口商城等存量商业资源改造升级、功能置换和业态调整，拓展商业商务发展空间。加快推进虹口商城、虬江路地块改造开发，增加商务办公功能，杜绝小市场小分割等与现代商贸业发展向背的现象。启动沿线群众电影院等历史建筑改造置换，以保护性修缮为

前提，重现历史风貌和功能。探索改造四平路、海宁路等沿线部分闲置楼宇资源，探索建设“互联网+”的创客集聚综合体或创业社区，完善提供不同创客空间配套需求，设计形成苗圃、孵化器、加速器、示范企业、共享空间、展示空间等，促进区内创业企业围绕产业链、创新链开展合作，实现闲置商业商务楼宇功能转型、创新利用。

四是联动音乐谷，建设音乐文化产业基地和特色文化消费高地。立足音乐谷，重点建设音乐体验休闲娱乐、石库门历史文化遗产保护、历史风貌居住社区、音乐特色商务及设计精品酒店等五大功能。推进区域内空间布局和产业布局对接。建设青年音乐产业培训孵化基地，建设音乐文化展示活动中心，拓宽星梦剧场使用功能，提高1933老场坊的创意功能。开发升级哈尔滨路休闲步行街区，通过旅游产业导入客流提升知名度，做好沿街特色商铺的商业开发。与周边九龙宾馆、三至喜来登酒店等形成联动。挖掘水系资源，做足“水”文章，通过虹口港、俞泾浦水系的文化旅游产品设计，形成景观亮点。

五是加快特色街区主题化建设。促进武进路形成历史文化与现代时尚交融的特色街区。探索推进嘉杰国际广场沿俞泾浦街区整体定位招商，以休闲体验业态为主，形成滨河休闲街区。加快东宝兴路精武文化休闲街建设，整治精武大厦周边环境，盘活周边存量资源，形成以健身休闲为主的特色街区。

六是注重与周边区域的联动发展。探索通过地下通道或者新建空中连廊的模式串联环四川北路公园主要商场，形成空中廊道景观。通过推进下穿四平路的俞泾浦滨水步道的建设，连通四川北路公园地区和音乐谷地区，形成自西向东延伸的贯通商脉。有效拓展四川北路商业街区和音乐谷的可达可游可玩的空间范畴。

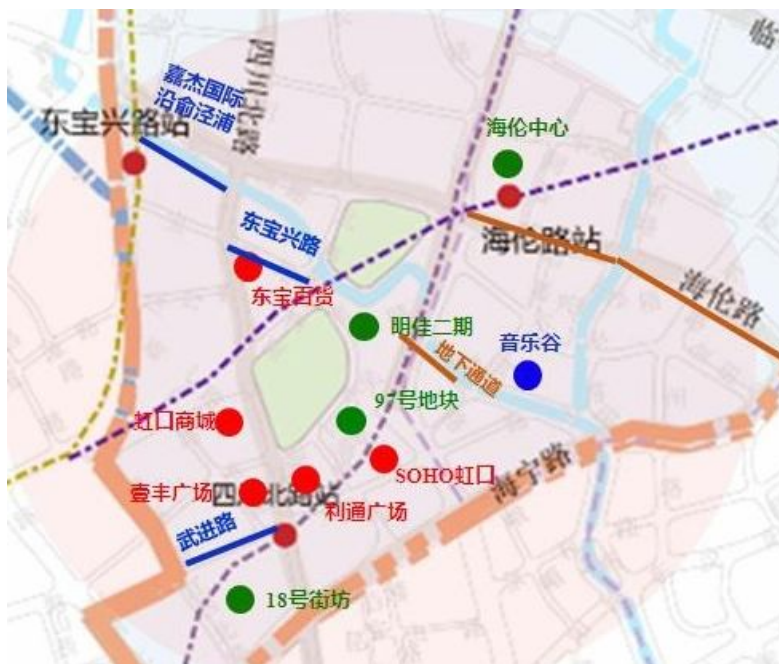


图 3: 环四川北路公园-音乐谷区域项目建设分布图

3. 环瑞虹天地区域

加快瑞虹天地和周家嘴路 901 地块等项目建设和招商运营，高起点定位，高品质建设，带动周家嘴路沿线相关地块综合开发，加快商业商务功能集聚，联动和平公园，推进天虹路、瑞虹路等周边支马路建设特色休闲街区。立足服务区域内居住人群和各类外来消费人群，辐射虹口全区、杨浦等区域，以家庭消费、文化娱乐、专业服务为主要功能，形成体现现代化都市宜居生活的一站式都市品质生活消费集聚地。

一是加快瑞虹天地、周家嘴路 901 地块建设。加快推进瑞虹天地月亮湾和太阳宫项目建设和招商，围绕时尚、美食、文化、体验消费等，设置以家庭及儿童为主题的亲子体验中心、娱乐文化艺术中心、极具特色的国际美食广场，形成集开放式主题街区、特色体验性购物中心、甲级写字楼等为一体的新兴商圈。引导周家嘴路 901 地块形成

以生鲜超市、儿童教育、健身休闲、商务办公等为一体的城市会客厅。加快推进 138 街坊地块出让和 142 街坊开工建设。

二是推进天虹路、瑞虹路特色街区建设。沿天虹路建设 1 公里长“瑞虹天地”商业轴连廊，向南延伸与周家嘴路 901 地块、138 街坊、142 街坊地块联动互补，形成特色商业街区。以瑞虹路为景观大道，依托住宅底商，形成中高端社区配套商业，强化两侧景观建设，连接华师大一附中、和平公园等资源，形成文化、运动、休闲、教育通道。

三是推进区域内部分市政道路建设项目。改善新建路隧道出口周边交通环境、完成海伦路、海拉尔路拓宽。推进曲阳路辟通启动，推进海伦西路、安丘路辟通的前期研究。结合瑞虹天地项目建设，辟通拓宽天虹路、虹关路、天镇路，完善瑞虹新城地区的道路体系，进一步提升道路景观效果。



图 4：环瑞虹天地区域项目建设分布图

（三）现代宜居社区布局导向

1. 坚持有机更新，有序推进旧区改造建设。顺应人口多元化、老龄化的发展趋势，相应调整公共服务配置和商业服务供给，依据不同群体的实际需求，分类指导中部地区新建现代社区、原有传统社区、老年社区、青年人才公寓等居住社区建设，优化社区商业服务网点，配套完善公共服务基础设施，营造宜居生活环境。

2. 突出民生保障，布局 15-30 分钟社区生活服务圈。合理配置必备型业态，加大社区菜市场、连锁生鲜超市、便利店、大众化社区餐饮等覆盖率，解决菜篮子“最后一公里”问题，形成绿色、安全的生活必需品供应网络，满足居民日常购物消费和便捷服务需求。积极发展运动健身、文化教育等业态，以及养老服务、社区家政、教育培训等生活服务设施，满足居民不断升级的消费需求。鼓励现代便利终端、社区服务中心搭载早餐、洗衣冲印、金融缴费、快递邮政、家政修理等综合便利服务；鼓励物业服务企业开展面向社区居民的电子商务相关增值服务，开展宅配分拨、快件自取、电子缴费等便民服务，提高网络消费便利度。

3. 推动业态创新，提升社区商业综合服务功能。结合社区商业消费特点及消费趋势，调整优化社区商业业态结构。以瑞虹坊等社区商业为依托，提升社区生活氛围，提高社区商业的体验性和多元性，既满足社区居民日常购物或服务需求，同时作为社区的文化中心、休闲中心和社会交往中心。大力发展网络消费、线上线下融合消费新模式，探索发展会员制商店、电商体验店、移动生鲜电商、个性化定制配送服务商等新兴服务和业态，推动新老业态融合发展，满足居民个性化、便捷化消费需求。

五、保障措施

实现未来五年的中部发展目标，必须进一步改革创新，完善规划实施机制，必须正确履行政府职责，合理配置公共资源，必须充分发挥市场配置资源的决定性作用，动员和引导全社会力量共同推进规划落实。

（一）有序推进规划分期实施。中部地区发展规划落实，明确实施进程和阶段任务，并对发展规划的落实与执行进行及时评估。分为两个阶段：第一阶段（2016-2018年）：功能建设推进期。主动对接市区“十三五”规划，推进商旅文体产业创新融合发展的示范区建设，发挥瑞虹天地、周家嘴901地块、18街坊、金融街海伦中心等标杆性项目作用，推动周边重点街区改造、公共配套完善、环境氛围营造，基本形成“一带三轴三环”格局，区域发展新引擎逐步形成。第二阶段（2019-2020年）：功能整合提升期。借助南部地区金融产业、资本集聚优势，依托北部地区科技创新、研发设计优势，发挥地区间的产业互动和功能协同作用，进一步优化业态、提升品牌、拓展服务、完善配套，提升区域商旅文体综合功能、主题特色、辐射能级。

（二）促进形成联动发展机制。中部地区的发展核心在于融合，要强化融合意识，建立中部地区统一的开发建设管理协调机制以及相应的跟踪评估和责任考核机制。推动形成虹口区商旅文体融合发展联动工作机制，形成各相关部门密切配合的推进工作平台。定期召开工作对接会，聚焦重大项目建设、重点商圈塑造、重点企业引进、重大营销活动、市场联合治理等。整合区域内优质企业资源，为区域内企业互通合作搭建平台，组建虹口区商旅文体企业联盟。依托企业联盟，促进区内商旅文体企业联动发展、自治管理、创新营销活动等。

（三）配套完善相关政策措施。积极争取市、区相关产业引导资金和专项扶持政策。配套制定中部地区商旅文体产业发展相关政策措施。重点发挥财政、税收等在产业发展中的杠杆作用，完善和逐步加大对获得市级专项基金项目的配套。主动对接“自贸区”建设有关贸易、文化、教育产业方面的政策突破，着力在贸易平台企业、文化创意企业最关心的市场准入、市场开放等关键方面找到契合虹口实际的突破口。支持新模式、新业态、新技术等创新融合发展，鼓励引导企业技术创新推动商旅文体转型升级。针对重大项目建设、重点企业引进、重点设施运营、新兴业态培育、新型平台发展等方面加大政府扶持力度。支持具有较大行业带动和经济拉动作用的大型商旅文体项目建设，支持各类公共服务平台建设。

（四）支持各类智慧服务公共平台建设。以信息技术应用服务、移动支付服务等为重点，以 WIFI 网络覆盖为基础，搭建适应时代发展要求的各类智慧服务平台，带动全区商旅文体信息化水平全面提高。深化开发智慧商圈公共服务平台。依托专业机构组建混合所有制运营公司，与移动信息服务商深化合作开发中部智慧商圈系统，整合中部地区商业、旅游、体育赛事、文化休闲、办公、酒店、停车、公共服务等各类设施信息，切实解决停车取车、餐饮排队等问题，解决商户与消费者连接、商户与商户连接、商户与外界连接的问题。整合共享区内企业 APP 信息资源，在集成发布企业促销信息、提升客户体验的同时，形成大数据应用联盟，共享和挖掘客户信息。鼓励运用社会化新媒体创新营销模式。利用微信、微博等社交平台持续扩大虹口商旅文体产业的知名度和吸引力。

（五）引进优势品牌企业和紧缺人才。强化优势品牌企业招商，

重点引进商旅文体领域行业内领军企业和国内外知名龙头企业，重点引进具备较高商誉、经营实力和先进运营模式的国内外知名品牌运营商、集成商。积极推动产业招商机制创新，引入市场熟悉度高、专业操作性强、善于同商旅文体产业打交道的“职业团队”，通过充分授权、目标考核、委托招商等方式探索建立市场化的高效运作新模式。深化实施创新人才政策，探索建立优秀人才进沪“绿色通道”，增强对专业优秀人才的吸引力，完善户籍、住房、医疗、子女入学等各方面配套政策，重点引进和培养复合型高端商贸人才和赛事组织、文化演艺、创意设计、语言翻译等专业人才。同时发挥区内多所高等院校和科研院所学院集聚优势，贴近市场需求，加快培养培训一大批精通商旅文体领域的紧缺人才。