

虹口北部地区“十三五”规划

虹口区产业园区（楼宇）管理服务办公室

虹口北部地区包括大连路广中路以北区域，面积约 13 平方公里。在上海市建设具有全球影响力的科技创新中心的大背景下，将虹口北部地区放置在市北地区乃至整个上海的范围内，确定虹口北部地区发展的定位：在虹口区层面，是承担科技创新的核心承载区；在上海市层面，是全球科技创新中心的重要节点。

在这个定位下，虹口北部地区依托现有园区集群、五大高校及科研机构，构建与之相关的多种功能类型，包括节能环保、低碳交易、新材料研究、大健康、大数据等前沿科技产业与影视制作、设计咨询、出版翻译、社会教育等特色创意产业，并结合自身社区基础，提出智慧社区、体验社区的产业新模式。

“十三五”末，形成“一心多点四片区”的发展格局，建成广纪路、邯郸路、中山北二路创新走廊，形成科创产业网络化集群，成为虹口产业实力的集中承载区和成果展示地。

一、虹口北部地区的优势条件

（一）主体产业发展与上海市的发展方向相同

上海在确定“四个中心”发展目标后，陆续提出了“全球城市”和“具有全球影响力的科创中心”新的发展目标，不断丰富上海的发展内涵。未来五年，“创新、协调、绿色、开放、共享”的五大发展理念将引领发展方式的转变，使规划更加适应时代要求、更加符合城区发展规律，为长远发展奠定更加坚实的基础。

发展金融、科技创新、文化创意产业将是上海建设全球城市和科创中心的主要抓手和努力方向，也是虹口区在“十三五”期间发展的主要方面。

（二）地区服务覆盖较为均匀

在整个市北地区的范围中，虹口北部地区基本处于一个良好的消费类服务覆盖中，整体达到了较好的生活服务便利度。

（三）文化创意及科技类产业已经形成了良好的基础与明显的聚集

在产业分布上，虹口北部地区在大柏树地区已经形成了文化创意产业的聚集态势，在其他地区也形成了布点。在空间上形成了两个比较大的集群。一个是围绕大柏树形成的一系列产业园，其功能内容包括了数字、科技、智慧、传统商务等，其门类较为繁杂，园区数量众多。另一个是围绕花园坊地区形成的产业园集群，虽然产业园数量有限，但其功能高度聚焦在绿色节能方面，同时其功能具有唯一性。在科技园区数量上，虹口北部地区已远远超过中部与南部，产业基础已经较好地形成。

（四）聚集多家大院大所高校，科研资源丰富

在虹口北部地区集聚了中科院上海技术物理研究所，上海材料研究所、上海勘测设计研究院、华东电力设计院、机械工业第四设计研究院上海分院等国家级和甲级设计院，上海外国语大学以及周边的同济大学、复旦大学、上海财经大学等高校。近两年，

虹口区政府与中科院上海技术物理研究所、上海材料研究所、上海外国语大学、复旦大学和上海财经大学等签订了战略合作框架协议，借助科研院所和高校的技术、人才和科研资源优势，为我区的经济发展和科技创新发展提供研发、技术支撑和人才保障。

二、虹口北部地区存在的问题

（一）劳动人口迁出，地区活力衰减

从人口角度上看，随着城市整体老龄化的加速，未来该地区的养老压力将进一步增大。缺乏新的年轻劳动力进入，而社会中坚年龄人群在迁出该地区，假如这一状况持续，将会大大降低该地区的活力及创造力，影响到地区未来的综合竞争力。

（二）缺乏高能级和高聚集度的服务区域

虽然消费类服务在虹口北部地区的覆盖度较好，但在餐饮、购物等消费服务层面聚集点以中等强度为主，聚集度较高的区域主要在虹口北部地区的外围，如龙之梦、五角场、大宁地区等。虹口北部地区内缺少高能级的项目。

（三）产业能级有待提升，生产性服务业发展水平仍显不足

虹口北部地区已经形成了科技创意产业园区的聚集，但仍存在产业能级不够高的问题。在虹口北部地区所有的企业中，生产性服务业企业占比，以及生产性服务企业提供的就业岗位数占比，均较同类地区包括上海市全市水平偏低，产业发展潜力还有待挖掘。

从产业角度来看，创意及科技类产业已经形成了良好的基础与明显的聚集，但在能级上还需进一步提升。

（四）交通服务能力与功能能级的相互匹配有待加强

虹口北部地区在交通优势上存在能够与周边重要功能区——五角场、大宁等地区竞争的能力。而由于缺乏功能上的互动，就业和产业并未因为轨交站点形成集聚效应，交通潜力还未能转换成有效的城区吸引力。

三、“十三五”发展机遇

国家对于大众创业、万众创新的大力倡导是虹口北部地区科创产业发展的良好机遇。由世界先进国家的成功案例来看，科技与金融的叠加效应可以助力科创产业的发展，而虹口南部地区的金融特色产业，恰好为北部地区提供的支撑。

同时，虹口北部地区拥有众多科研院所、比邻众多高校，但“区”、“院”和“校”之间的联动发展仍有较大的空间可供挖掘。其中复旦大学在虹口园区内推进科技成果产业化是一次难得的机遇，虹口北部地区以“上海工业菌株工程技术研究中心”入驻“大柏树科技创新中心”为契机，积极引进复旦大学科技产业化项目落户虹口。将校区、园区的发展和街区、城区的功能完善相结合，形成“四区联动”发展。最终，打破园区、校区、街区、城区之间的界限，合理配置区域内各种资源，有效提升虹口北部地区的创新能力，促进经济社会发展。

四、定位与目标

（一）区域定位

虹口北部地区所处的圈层，是上海的环中心城地区，定位于创意科技。从不同的区域布局和产业功能特征来看，虹口北部地区的功能定位可框架性地归纳为：创意科技的核心载体。在此框架的基础上，对其内部具体空间进行进一步的功能细分，充分考虑错位发展，从而使之在圈层中脱颖而出。

在《上海市虹口区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中，北部地区强调突出科技创新，依托大学、科研院所、科技企业和创新机构集聚的优势，依托现有企业厂房、城市更新升级换代的载体资源，聚焦科技创新生态环境打造，在校区合作、项目孵化、资本服务等方面积极创新突破，成为上海科技创新中心建设的重要节点，成为虹口活力的体现。

虹口北部地区框架性定位综述：

在虹口区层面，是承担科技创新的核心承载区；

在上海市层面，是全球科技创新中心的重要节点。

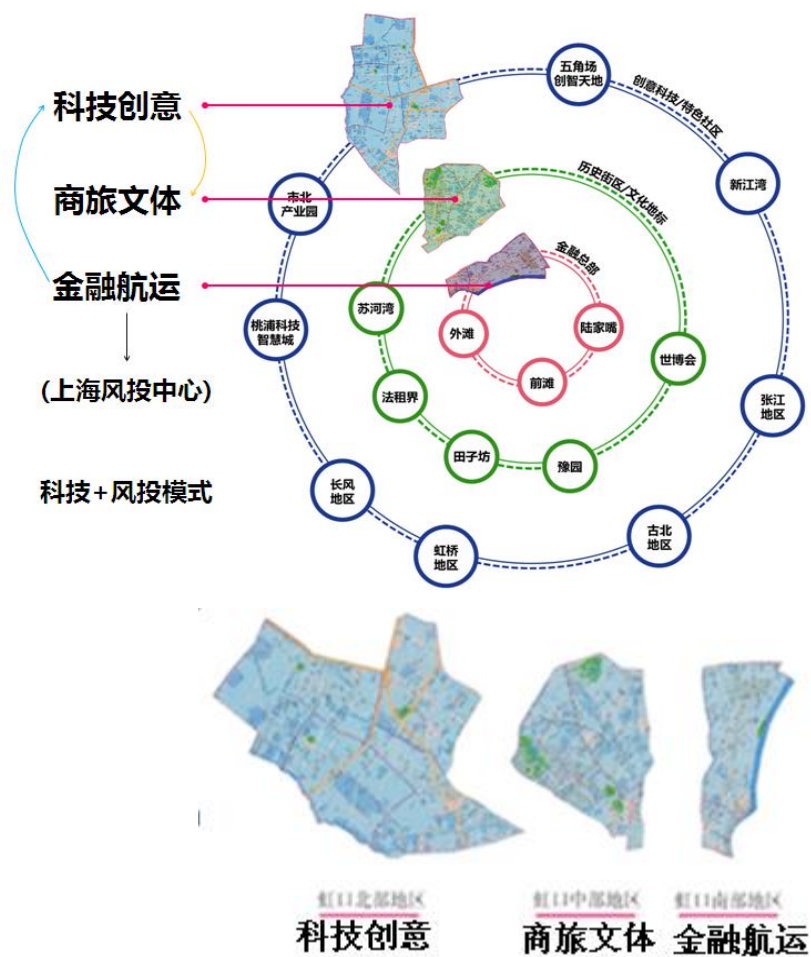


图1 虹口三区，分工定位。

(二) 发展目标

“十三五”期间，核心劳动力和科技创新类就业岗位明显增加；以科研院所、高等院校和现有园区集群为依托的产业体系进一步完善；产业园区发展规模进一步壮大；与周边科研院所和高校的合作不断深入。

——产业发展目标

虹口北部地区在“十三五”期间的产业功能发展以两大园区

集群为基础，强化节能环保、低碳交易、孵化创业等前沿科技产业；以高校和科研院所为依托，重点发展大健康、大数据、新能源、新材料、影视制作、设计咨询、出版翻译、社会教育、考试认证等特色产业。

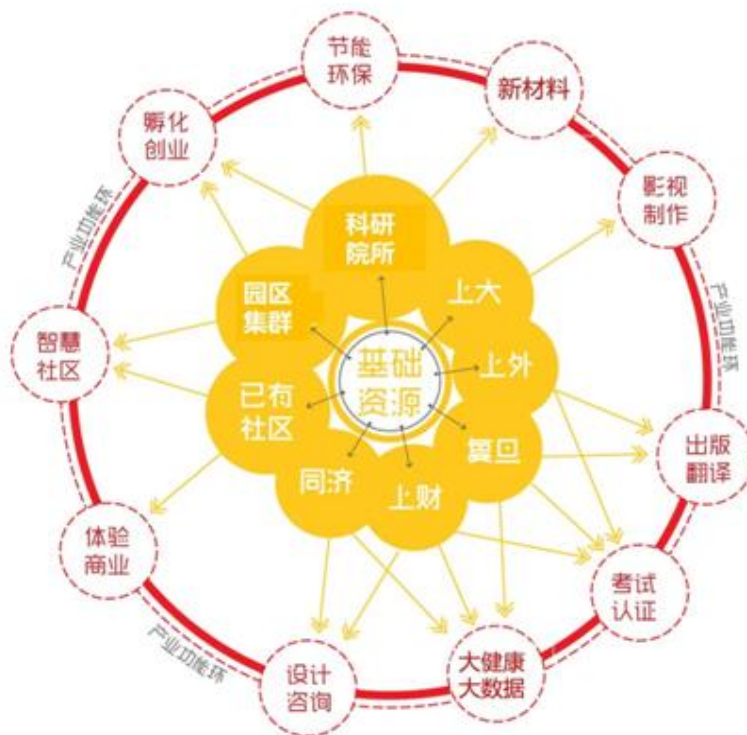


图2 虹口北部地区产业体系

——产业园区发展规模目标

在产业园区空间载体建设上,力争到2020年新增园区12个,园区总建筑面积140万平方米,其中改建及功能提升的面积约17.5万平方米。建成10个以上特色园区。

——建设一批国家级工程研究中心和成果转化平台

加强跟周边科研院所和高校的合作。与复旦大学共同推进国家级工业菌株工程技术研究中心的建设;与中国医药工业研究院共建“新药安全评价研究中心”等国家级工程中心和实验室;与

中国科学院上海技术物理研究所共建“红外探测技术联合实验室”、“技术物理—医学交叉研究中心”等；与同济大学共同推进“城市污染控制国家工程研究中心”等科技研发平台建设；与上海材料所共同推进“国家级消能减震工程技术研究中心”、“航空航天新材料科技服务业创新平台”以及“新材料与制造业云服务（互联网+）平台”的建设等。

——人口与岗位目标

在“十三五”期间，虹口北部地区需引入核心劳动力约4万名；增加科技创新类就业岗位3万个。

（三）发展策略

1. 建设以大柏树科技创新中心为核心的科创集群

对虹口北部地区的可改造用地和各区块产业资源进行分析后，根据不同区块的产业资源发展不同的重点产业，并且形成以大柏树科技创新中心为核心的科创产业集群，形成网络式的空间格局以及差异化的产业发展。

大柏树科技创新中心的建设立足自身优势与特点，积极融入上海科技创新中心建设，形成具有虹口特色的科技创新体系。按照“创新驱动发展、经济转型升级”的要求，聚焦人才、技术、资金、政策、载体、环境和管理体制机制等要素，着力打造以“一中心六平台”为核心的科技创新服务体系。

在大柏树科技创新中心的建设中集聚科技要素资源，提升科技创新能力，实现科技产业集群发展，努力将虹口建设成为“创

新人才集聚地、创新企业成长地、风投公司首选地”。并且在科创产业集群发展的前提下，实现各产业片区的差异化发展，根据各自不同的产业资源禀赋，发展不同的重点产业。

2.充分发挥大柏树科技创新中心理事会的作用

大柏树科技创新中心理事会汇聚了周边高校、科研院所、行业协会等单位，统筹社会各方资源，是推进虹口科技创新事业发展的“战略顾问团”和“智囊思想库”，作为推进虹口科技创新建设的“议事机构”。以科学发展观为统领，以“加快建设具有全球影响力的科技创新中心”为要求，以服务企业为核心，以提升企业的创新能力为根本，以构建虹口科技创新体系为目标，充分发挥虹口科技创新工作的作用，共同推进区域经济发展。

3.建设科技转化基地

深入推进与高校、科研院所、创新机构等合作，推动创新项目落地转化。在北部地区交通区位良好、临近高校和科研院所的区域形成高校科研院所成果转化基地。

——**载体再利用**。利用可改造空间载体为周边高校提供相应的科研成果孵化基地，即实现对高校科研成果转化的支持，实现政府、高校、企业等多赢的局面。

——**建立创客空间**。利用北部地区可开发用地中条件成熟、环境适宜的片区，组织建设众创空间，聚集科技创新人才，为软硬件高手，电子艺术家，设计师，DIY爱好者等技术爱好者提供了一个开放式社区，实验空间和基础设备。在众创环境中，实现

创业、科技成果的转化。

4.加快发展科技金融

以上海市对冲基金园区、上海风险投资中心、天使俱乐部等产业载体打造相关金融平台，以全局视野、优化产业政策，积极打造科技与金融相融合的专业平台，推进股权投资创新试点，大力发展天使投资、创业投资、产业投资，实现金融资本与科技企业、创新项目的有效对接。鼓励和支持金融机构探索投贷联动金融服务模式创新，开展科技保险、科技担保、知识产权质押等创新服务。支持创新企业利用多层次资本市场做大做强，进一步完善科技创新企业融资模式，加大政策性担保支持。提升政府产业引导基金杠杆作用，分设“虹口区科技创新引导基金”，通过阶段性参股和跟进投资等方式，引导社会投资进入创新产业领域。

（四）空间布局

形成“一心多点四片区”的空间结构。

以大柏树科技创新中心为核心，推进“多点四片区”的建设。每个“点”与“片区”更强调内涵，根据用地特征形成不同的空间形态，根据周边资源寻找特色功能，同时也配备吸引就业岗位与劳动人口的综合功能。这些重要的空间节点之间形成了扁平化的网络关系，以点的植入，带动虹口北部地区的产业集群网络的形成。

各个片区以自身特色的产业作为片区发展的核心产业，使其成为带动整个片区发展的核心竞争力，并带动相关的附属产业发

展,促进产业链的集聚,最终形成具有特色的四个科创产业片区。
这四个片区包括:

——**复旦—财大创新片区**:该片区包括邯郸路地块和广纪路地块,依托复旦、财大、上海材料研究所所的知识资源和产业基础,发展新材料、大健康、数字出版等产业。

——**同济创新片区**:充分利用同济大学的高校资源和优势产业资源,重点发展绿色节能环保、设计产业,承接国家科技部绿色技术银行(上海)试点项目。

——**上外创新片区**:利用上外的高校资源,引进国际教育培训和相关的外语教育培训产业。重点建设国际教育园区,做大做强国际教育培训产业。利用周边可更新的载体资源,积极营造学院氛围。

——**上大创新片区**:以环上大影视产业创意圈建设为契机,建设文化科技创意产业园;利用靶子山和俞泾浦独特的山水格局,借助信南工业地块的更新契机,重点推进智能制造、创新创业孵化、新兴产业4.0枢纽型基地的建设。

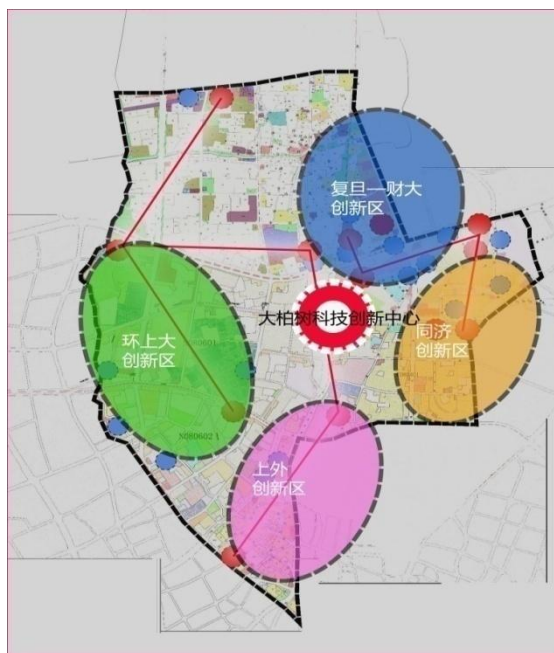


图 3 虹口北部地区规划空间结构图

五、重点项目

“十三五”期间，北部地区将重点推进邯郸路地块、广纪路地块、花园坊地块、上外地块、信南地块、市北燃气地块、丰镇地块、石油大厦/海鸥大厦地块等八个城市更新重点地段，把现有的用地及资源整合到这八个区域内，形成较为完整的综合开发格局。

（一）邯郸路地块更新改造

该地块位于运光路至松花江路之间的邯郸路南侧，沿线分布着若干科研机构，如材料研究所，大学科技园等。同时沿线仍有若干工业地块遗存，与科技机构相互交织，在未来条件成熟时，可以考虑统一规划，能够充分发挥邯郸路的交通优势与高校资源，实现逐步更新。

（二）广纪路地块更新改造

该地块位于广纪路沿线，沿三号线纵向展开，与大柏树站的

连接十分通畅。其内部有旧铁路线一条，位于 3 号线高架下方，沿线分布着零星工业仓储建筑。在现有科创园区的基础上进一步释放资源，结合区域总体环境提升完善，打造信息技术、数字出版的产业集聚区。

（三）花园坊地块更新改造

该地块邻近 8 号线虹口足球场站，片区包括了花园坊及若干园区。片区具有优越的地理条件和交通优势，但片区内部车行道路密度低，并且道路通行通畅性欠佳。片区功能组团之间的联系性较差。充分利用优越的地理条件和交通优势，形成联系网络，对现有工业（仓储）地块进行功能调整，形成以花园坊为核心的节能环保产业园区。

（四）上外地块更新改造

该地块包括了赤峰路地铁站周边的上外及上财校区。整个片区呈现出高校生活教学的活力与风貌，但区内由于校园和科研院所的分割，慢行系统缺乏，滨水空间未能得到充分释放。规划改善片区现有的景观环境与城区印象，塑造出更具有高校学府魅力的活力地带。

（五）信南地块整体开发

该地块位于中环线两侧，基地内部现状为工业区，周围有一些生活小区，西侧紧邻俞泾浦河道，东南侧有一座山体靶子山，绿化环境良好。该地块结合靶子山和俞泾浦的自然景观资源形成风景优美的产业园区。“十三五”期间，着力打造中环线以北区

域。

（六）市北燃气地块

该片区位于凉城生活片区内，紧邻沙泾港河道，周围生活氛围浓厚。片区北侧原功能为煤气存气站，在上海逐渐使用天然气之后，该功能面临调整。以校区、园区、街区、城区“四区联动”的原则，注重地区工业文化的历史遗存的延续，打造科技创新与社区、文化、商业相融合的综合性和创意园区。

（七）丰镇地块更新改造

该地块位于场中路以南、凉城路以西、丰镇路以北、广粤路以东，地块内部有铁路线穿越。该地块以现有产业基础，通过城市更新，发展互联网、创新创业、时尚设计、童趣创意等产业。并结合周边资源配套社区体验商业等内容。

（八）石油大厦/海鸥大厦地块更新

石油大厦位于内环高架路以南、密云路以西，地块北侧有条状公园绿地。海鸥大厦位于内环高架路以北、伊敏河路以东，北侧为居住用地。利用石油大厦和海鸥大厦等已有办公建筑进行改造，作为接受复旦和同济等高校科研产业溢出的空间载体，在此形成一定规模的高校科技成果转化基地，重点发展新能源、绿色环保产业。

六、保障措施

虹口区科技创新产业发展依托五个方面的支撑：政策、人才、载体、金融和服务。最终将形成“人才吸引，服务助推，政策保

障，金融扶持，载体支撑，配套完善”的科创产业发展保障体系。

（一）服务体系，建立创新创业服务平台

在服务层面上，注重创新要素的集聚和融合，聚焦创新资本、人才、项目，研究建立三大要素有效对接融合的服务机制。吸引第三方市场化主体和运作机制，强化机制创新、服务创新和商业模式创新，不断提升技术创新与成果转化能力，激发区域创新创业活力。建立为人才和创业服务的事务性服务平台，科技创新创业服务驿站，集政策咨询、创业辅导、开业指导、技术创新、人才服务、市场营销、科技金融、财税与法律专业咨询等为一体，融合政府政策服务、社会市场资源相衔接的信息发布，是融资、融才、融智、融资源，为企业家、创业团队提供思维碰撞、合作共享、资金对接的商务活动平台，是科技创新创业产业链上的“前店，为本区的创业者、创业团队、科技企业提供政策服务、资源共享的一体化、一站式综合平台。

（二）政策体系，优化科技创新发展环境

2015 年 3 月，市政府转发市规土局的《关于盘活存量工业用地》的政策给未来的产业功能落地提供了新的机遇。该政策简化了土地收储过程，将开发权利部分交还给原土地权利人，势必极大地带动原土地权利人再开发的积极性。该政策对于以存量工业用地面积作为城市再开发资源主体的虹口区而言意义重大，是促动未来城区空间性城市更新的重要依据。近期，区政府相继出台了《虹口区加快推进科技创新中心建设的意见》、《虹口区促进创新创业人才集聚推动大众创业万众创新的政策措施（试行）》等一系列政策，助推我区科技创新产业发展。

（三）金融体系，建立科技金融扶持平台

在金融扶持层面，通过“虹口区科技创新引导基金”，主要进行三方面的资金引导，一是为创客提供天使基金；二是为好项目提供资金引导和金融服务扶持；三是为科技创新企业发展提供相应的优惠条件和保障机制，成为科创产业的粘合剂。深化科技金融结合，着力拓宽融资渠道，满足企业创新研发的资金需求，充分发挥金融市场的作用，解决科技金融深层次结合的问题，推进科技企业通过资本市场发展壮大，实现虹口南部地区金融资本和虹口北部地区科技要素资源的合理配置、有序流动和更有效率的使用。

（四）人才体系，建立人才引进服务平台

在人才层面，吸引科技创新和创业人才，注重人才的长期供给和保障其在虹口区拥有较为舒适的生活条件。聚焦引进和培育创新领军人才与创新团队，完善人才扶持政策，建立不同层次、不同领域创新人才的认定标准和服务内容。以人才需求为导向，完善城区就医就学、文化休闲等综合服务，营造创新创业的良好氛围。

（五）载体体系，统筹资源，创新模式

在空间载体上面，统筹集聚创新资源，创新产业园管理运作模式，发挥国资国企力量，集中收储、租赁一批闲置或利用低效的土地、厂房、楼宇。通过新建和改建的模式拓展产业空间。同时，对北部地区现有已建成运营良好的园区通过改造改建提升其能级，往特色产业园区方向发展，如广纪路的数字出版园区、花园坊、优族 173 等成熟园区；对现有能级较低的园区通过提升其

能级、更换运营主体等方法，改造为创新、创业支撑载体。

（六）配套体系，创建舒适便捷的园区工作环境

一是改善交通环境，进一步优化地面公交线网，加强“轨交”+“公交”的衔接，增设点对点班车，提倡绿色出行。优化静态交通体系，合理配建停车场（库）。在有条件的地区试点打造适宜步行和骑行的片区和街区。二是加强园区市容绿化建设，鼓励有条件的园区建设屋顶绿化、沿口绿化、墙面绿化等，优化园区创新创业环境。三是提升配套商业品质，结合曲阳商务中心区块形态再造和功能提升，进一步增强商业环境对产业发展的支撑。四是提升园区信息基础设施能级，加快推进园区信息化建设，打造智慧园区。