

上海市商业网点布局规划（2014-2020年）

发布稿

上海市城市规划设计研究院

上海市商务发展研究中心

二〇一四年八月

目录

第一章 总则	1
一、编制目的.....	1
二、指导思想.....	1
三、规划重点.....	2
四、规划依据.....	3
五、规划期限.....	4
第二章 规划发展目标	5
一、规划发展目标.....	5
二、规模总量预测.....	6
第三章 规划策略	7
一、统筹控制商业网点发展规模.....	7
二、合理规划商业网点空间布局.....	7
三、提升商业网点服务水平.....	8
四、完善商业网点配套环境.....	8
五、探索商业网点管理新机制.....	8
第四章 商业网点布局规划体系	10
一、商业网点布局规划体系.....	10

二、市级商业中心.....	10
三、地区级商业中心.....	17
四、社区级商业中心.....	26
五、特色商业街区.....	28
六、产业园区商业.....	29
七、商业流通基础设施.....	30
八、环境建设指引.....	32
第五章 近期建设重点.....	34
一、整合提升中心城市级商业中心.....	34
二、建设各具特色的标志性地区级商业中心.....	35
三、积极发展社区商业.....	35
第六章 保障措施.....	37
一、健全政策法规体系.....	37
二、完善监管调控机制.....	37
三、强化基础设施支撑.....	37
四、优化综合发展环境.....	38

第一章 总则

一、编制目的

《上海市商业网点布局规划纲要（2009年-2020年）》（以下简称《规划纲要》）于2009年9月由上海市商务委员会、上海市规划和国土资源管理局（以下简称“市商务委、市规土局”）发布。《规划纲要》发布实施以来，在引导和规范全市商业网点建设、合理商业布局、扩大消费需求、促进全市社会经济协调可持续发展等方面发挥了积极作用。

2012年8月，国务院印发39号文件《国务院关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》，明确要求各地进一步完善商业网点规划体系，将商业网点规划纳入城市总体规划中。商业网点布局规划作为重要的专项规划，是控制性详细规划的上位规划，是商业空间布局的重要依据。

为了更好地规划指导上海商业网点布局发展，认真落实国务院39号文件精神，2013年以来，市商务委、市规土局精心组织指导推进，上海市城市规划设计研究院和上海市商务发展研究中心负责开展了《上海市商业网点布局规划（2014-2020年）》编制工作。在分析上海全市商业网点发展现状的基础上，结合2009年的《规划纲要》和上海城市未来发展总体目标、空间布局导向，通过编制商业网点布局规划，努力推进建立和完善与上海城市建设、经济发展和对外开放相适应，布局协调、结构合理、层次分明、功能健全、配套完善、经营有序、可持续发展的现代商业网点体系。

二、指导思想

2.1 总量调控、统筹发展

加强商业网点布局规划的先导性，坚持突出重点、因地制宜、科学规划，明确各层级商业中心的布局定位、规模结构、重点业态和个性特色。做到理念创新、规划先行，形成重点区域形态功能建设点、线、面相结合的集聚开发。实行商业设施规模总量调控，优化存量商业结构，突出区域一体化的发展格局，结合城市重点发展地区、综合交通枢纽和新城等区域，统筹规划商业网点布局。

2.2 空间引导、优化布局

突出以人为本的发展理念，围绕人的全面发展需求，构建多层次商业网点布局体系。立足于上海建设国际大都市的目标要求，坚持高起点规划、高品质建设、高标准配套。立足于适应消费需求升级和国内外商业发展新趋势，积极引进各类新兴消费业态和国内外商业品牌。立足于塑造城市特色形象和功能，充分利用城市文化、历史建筑、旅游资源，传承城市发展脉络，建设会商旅文体融合发展的特色商业网点和特色街区。

2.3 分类指导、提升功能

突出功能提升的发展方向，根据中心城、新城、重点发展地区、大型社区、各类产业园区不同的特点和条件，进行分类指导，合理布局商业网点。优化商业结构，提升商业能级，增强城市集聚辐射功能，努力提升全球资源配置能力，鼓励发展新业态、新模式、新技术，推进高端化、集约化、服务化发展。

2.4 环境优化、协调发展

充分发挥城市综合交通体系的支撑作用，引导大型商业网点停车等配套设施建设，合理安排商业网点空间布局和建设规模。注重环保、节能、低碳、智能，倡导商业生态平衡，发展绿色商业，促进商务商业与人口、土地、环境协调可持续发展。

三、规划重点

3.1 规划范围

本次规划范围为上海市域范围，用地面积约 6340 平方公里。重点关注中心城、新城、重点发展地区。

3.2 规划对象

从商业行业分，规划对象主要包括零售业网点、餐饮业网点、生活服务业网点和重点大型商品交易市场。从商业功能分，规划对象主要

包括各级商业中心、特色商业街、重点发展地区、各类园区配套商业以及商业流通基础设施。

3.3 规划重点

根据《上海市城市总体规划》，紧紧围绕上海国际贸易中心建设，遵循商贸产业发展规律，把握消费市场趋势，坚持繁荣繁华和便民利民，立足前瞻性、科学性和操作性。在上一轮《规划纲要》和商业发展现状的基础上，构建覆盖全市的商业网点分级体系，进一步明确发展目标和方向，确定各个层级商业网点的建设标准，重点聚焦中心城市级和地区级商业中心，加强对郊区、重点发展地区和社区商业的规划引导，落实空间布局、行业和业态导向，明确近期建设重点，强化实施保障措施。

四、规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》(2008年)
- 2、《国务院关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》(国发[2012]39号)
- 3、《国内贸易发展十二五规划》(国办发[2012]47号)
- 4、中华人民共和国商务部《城市商业网点规划编制规范》(商建发〔2004〕180号)
- 5、《上海市城市总体规划(1999年-2020年)》
- 6、《上海市近期建设规划(2006年—2010年)》
- 7、《上海市推进国际贸易中心建设条例》(2013年)
- 8、《上海市商业网点布局规划纲要 2009-2020年》
- 9、《上海市国民经济和社会发展的第十二个五年规划纲要》
- 10、《上海市人民政府关于深化流通体制改革加快流通产业发展的实施意见》(沪府发[2013]23号)
- 11、《上海市中心城分区规划》
- 12、上海各区(县)总体规划、新城总体规划

- 13、《上海商业“十二五”发展规划》
- 14、《上海市食用农产品批发和零售市场发展规划（2013年—2020年）》
- 15、《上海市现代物流业发展“十二五”规划》
- 16、《上海加快推进城市配送物流发展实施方案》（2012年）
- 17、《上海市标准化菜市场管理办法》（沪府办发[2011]12号）

五、规划期限

规划期限划分为三个阶段：近期 2014-2015 年；中期为 2016-2020 年；远景为 2020 年以后。其中近期与“上海市国民经济和社会发展规划第十二个五年规划”的期限相衔接，中期与“十三五”规划期限相衔接，远景结合新一轮上海城市总体规划的编制，展望未来上海的商业发展前景。

第二章 规划发展目标

一、规划发展目标

按照上海“创新驱动、转型发展”和服务全国、发挥示范作用的总体要求，紧紧围绕上海“四个中心”和现代化国际大都市建设的战略，以建立统一开放、竞争有序、管理规范的现代化大都市商业流通体系为目标，以满足人民生活需求为出发点，以服务上海国际贸易中心市场体系建设为重点，加快完善商业规划布局。统筹全市商业发展实际情况和未来需求，在市场机制作用下加强对商业网点设施进行调整、引导和规范，提升完善商业功能，促进商业模式和业态创新，满足多样化消费需求，引导城市建设和投资，改善城市商务和居住环境，建立和完善与城市建设、经济发展和对外开放相适应，建设布局协调、结构合理、层次分明、功能健全、配套完善、经营有序、可持续发展的现代商业网点体系。

1.1 近中期发展目标

紧紧围绕上海国际贸易中心建设目标，牢牢把握商业转型升级提速、竞争能力提升的“双提”要求，通过培育新业态，发展新模式，搭建新平台，拓展新空间，推动形成“万商云集、商通天下、繁荣繁华、安居乐业”的国际大都市商业发展新格局。

1.2 远景发展目标

围绕上海建设全球城市的远景目标，聚焦提高商业国际竞争力、增强商业可持续发展能力、优化商业空间布局，加快实现将上海建设成为功能完备、服务优良、富有全球竞争力和城市魅力的世界级商业城市。

二、规模总量预测

商品销售总额¹：商品销售总额年均增长 10%以上。

社会消费品零售总额：社会消费品零售总额年均增长 8-10%。

规划预测至 2020 年，全市商业网点建筑总量控制在 7000-7500 万平方米。中心城的市级商业中心商业设施总建筑面积控制在约 1000-1200 万平方米，地区级商业中心的商业设施总建筑面积控制在约 900-1100 万平方米。

¹ “商品销售总额”指各种登记注册类型的国内商业企业、对外贸易企业、物资供销企业对本企业以外的单位和个人出售（包括对国(境)外直接出口）的商品（包括售给本单位消费用的商品）。本指标由对生产经营单位批发额（售给生产经营用）、对批发业、零售业批发额、出口额和对居民和社会集团商品零售额项目组成。这个指标反映批发零售企业在国内市场上销售商品以及出口商品的总量。

第三章 规划策略

一、统筹控制商业网点发展规模

坚持总量调控原则，明确各层级商业中心的发展目标、功能定位、布局结构和个性特色，严格控制商业建筑总量规模，存量商业以结构优化与能级提升为主。结合城市重点功能区域、综合交通枢纽和郊区新城建设等重大项目，在产业规划明晰、交通和信息等基础设施有优势、条件成熟但还没有布点的区域，统筹规划大型商业设施。

加强大型商业设施建设管理。加强项目规划立项前的周边地区交通、环境、市政配套等方面科学评估论证，防止求大求高，盲目投资开发行为，防止缺乏规划，定位不清晰，防止分割商铺销售，留下管理后患。

二、合理规划商业网点空间布局

完善多中心、多层次、网络化的商业网点层级体系，完善各层级商业中心建设标准，制定区域发展布局原则。中心城商业网点加快布局结构调整和能级提升，着眼未来，创新发展新型业态，体现商业与商务融合的综合效应，发展并扩大体验、文化、娱乐、休闲等消费，凸显繁荣繁华的国际大都市功能和形象。郊区（县）控制总量规模，合理布局商业网点，细分市场，整合资源，发扬特色，凸显人性化、便捷化服务理念，保证各级商业网点服务半径的覆盖。

根据各商业中心发展基础和特点，推动自身功能定位，进行经营、业态、品牌的结构调整。选择一批市级、地区级商业中心，加快商圈智能化生态化建设，打造无线网络覆盖、智能信息技术应用、规模结构、业态组合、功能配套、环境空间、交通导流等各元素协调配置的现代化商圈生态链。

三、提升商业网点服务水平

鼓励市级、地区级商业中心加快转型升级，向复合型、个性化、差异化发展；鼓励社区级商业中心以便民服务为主要发展导向，功能多样、便捷可达、布局相对集中。引导购物中心进行差异化主题定位，增加体验型、服务型业态，实现商旅文体娱融合发展。引导品牌专卖店通过创意改造，升级为旗舰店、集成店等定制业态，通过营造体验式环境，增强与顾客互动，增加服务附加值。推动传统百货店提高自有品牌商品比例，向主题型自主经营百货发展。引导便利店增加服务内容、拓展服务品类，对接电子商务，开展多样化的便民增值服务，发挥共同配送终端网点功能。

从满足需求向满足需求与创造需求并重转变，运用新技术，推动商业业态创新，培育新型消费需求。引进培育买手制百货、体验型购物中心、品牌集成店、主题概念店、会员制商店、个人定制商店等具有市场潜力的体验化新型业态。推动电子商务企业与线下便利店、超市合作，或自建线下服务中心，开展“网订店取”服务，形成区域配送中心—中转分拨中心-社区配送服务站的多层级配送网络，提升最后一公里的物流配送服务能力。引导商业企业拓展移动互联网和家庭物联网领域，探索全渠道融合发展的新模式，实现渠道的优势互补，降低流通成本，扩大增值效益。

四、完善商业网点配套环境

整体布局上，鼓励各层级商业中心向紧凑型网络化发展，加强与道路交通、市政等设施的关联度；环境品质上，制定环境设计导引，从商业网点的空间布局、开放空间、地下空间、绿化环境、风貌特色、节能环保等多方面提出规划设计建议，提升商业中心对消费群体的吸引力，打造对外展示、提升区域形象的重要窗口。

五、探索商业网点管理新机制

建立商业网点布局动态评估机制，确保商业网点规划与城市总体规划相衔接、与社会经济发展相适应。商务部门、城乡规划部

门及他相关部门的加强沟通合作，建立完善商业网点建设规划管理工作机制，将商业网点规划编制工作纳入各区（县）政府考核评价体系，充分发挥各区（县）的积极作用，扩大公众参与度。推动形成规划编制的整体合力，研究各相关部门共同参与，在商业区块的规划、推介、招标、设计、招商和运营等环节，加强引导和监控，形成商业发展推进合力。强化市、区和各区域之间商业网点规划的衔接，推动全市商业资源合理配置。

第四章 商业网点布局规划体系

一、总体布局规划体系

在全市构建完善“市级商业中心、地区级商业中心、社区级商业中心、特色商业街区”为核心的“3+1”实体商业和“网络终端+网上商店+快递配送”为核心的网络零售商业，规划兼顾重点发展地区商业、各类产业园区商业的布局引导，完善商贸物流园区、城市公共配送中心和末端物流配送点等商贸物流基础设施布局。

二、市级商业中心

市级商业中心是以城市总体规划确定的市级公共活动中心和综合性商业街区为主要空间载体，主要面向全市、国内和国际的广域性、超广域性消费人群并提供综合消费服务，集购物、餐饮、休闲、文化、娱乐、旅游、商务、酒店、会展等城市功能于一体的综合性商业功能区。

规划市级商业中心的综合因素和指标是：

- (1) 区位条件：以城市总体规划确定的市级公共活动中心和综合性商业街区为主要空间载体。
- (2) 历史传承：拥有丰富的城市和商业历史文化积淀，或者新近开发的具有很大影响力的标志性区域，具有标志性、经典性的建筑群落和景观街区，呈现城市文化与商业气息的协调统一，知名度高和社会声誉良好。
- (3) 发展基础和潜力：商业经济效益良好，形成单位土地和楼宇面积的高度产出率，保持较高的城市经济发展贡献度；商业业态配比合理，拥有相当数量的著名商业服务企业和知名品牌，拥有一些具有核心竞争能力的特色品牌。
- (4) 商业规模和能级：商业设施集聚在不少于 25 公顷的空间范围内，规划商业设施建筑面积不低于 50 万平方米，商务建筑

面积不低于 150 万平方米。大型商业网点集聚度高，百货店和购物中心等大型商业业态的建筑面积占全部建筑面积的 40%以上。

(5) 市场辐射力和影响力：集聚辐射范围广，服务人口为 50 万人以上，日客流量达到 20-30 万人次左右，其中外来消费者占 50%以上²。

(6) 地区综合配套功能：呈现多元功能的高度复合性和综合性；交通、市政等基础设施配套完善，停车设施配建完善，公共交通网络便捷，区域内及周边有多条轨道交通线路，并设立多个站点。

本次规划形成 15 个市级商业中心，其中近期规划形成 13 个市级商业中心，分别是南京东路商业中心、南京西路商业中心、淮海中路商业中心、四川北路商业中心、徐家汇商业中心、小陆家嘴-张杨路商业中心、豫园商城商业中心、五角场商业中心、中山公园商业中心、中环（真北）商业中心、新虹桥-天山商业中心、虹桥商务区商业中心、国际旅游度假区商业中心。远期规划 2 个市级商业中心，大宁商业中心与真如商业中心。

2.1 业态导向

拥有 20 家以上大型商业设施，集购物、餐饮、休闲、文化、娱乐、旅游、商务、酒店、会展等经营服务功能于一体。鼓励设置：都市购物中心、百货店、品牌专卖店、旗舰店或主题店、生活服务网点、文化休闲网点；适度设置：大中型专业店、生鲜超市、餐饮娱乐网点、商务服务网点；限制设置：大型超市、大型仓储商店、大型商品交易市场、农贸集市等。

2.2 环境建设指引

商业建筑风格、材料、色彩的选择体现中西合璧、现代时尚的国际大都市形象和特色。注重周边环境协调，突出现代化、特色

注²：按照上海市地方标准《商业分级设置规范》DB31/T 261-2001 的规定要求，并结合上海发展的实际情况作适当调整。

化。配置一定规模绿化、广场等公共活动空间，设置一定数量的花坛、树木，提供一定数量的供行人驻留、休息的座椅，绿地率不宜小于 20%。优先发展公交、轨交等大运量公共交通体系，实现人车分流、机非分流、客货分流。鼓励公交、轨道交通站点与商业设施综合设置，减少商业人流对周边交通的影响。完善停车设施，各商业设施依据停车场配建标准，按照其类型和建筑面积，配置足够的停车位，并提供一定数量的公共停车位，利用停车诱导系统等智能化信息管理手段。鼓励地下空间的整体开发和连通。新建商业建筑应符合绿色建筑标准，使用新材料、新技术降低建筑能耗，提高能源的再利用率。

2.3 市级商业中心布局

2.3.1 南京东路商业中心

由中山东路-九江路-福州路-西藏中路-南京西路-黄陂北路-江阴路-成都北路-凤阳路-牛庄路-贵州路-天津路-四川中路-北京东路-虎丘路围合而成的区域，总用地面积约 72.7 公顷。

重点推进商业街区的转型创新、结构调整，通过商业模式创新、优质项目落地和品牌结构优化，逐步建设成为具有示范引领作用、集国际知名品牌集聚、新兴业态和模式引领的国际影响力的商业中心。规划形成以南京东路步行街为主轴，以西藏中路、河南中路、浙江中路等为辅轴的空间格局，形成若干功能互补、特色鲜明的商业功能区。

2.3.2 南京西路商业中心

由成都北路-威海路-延安中路-乌鲁木齐北路-万航渡路-愚园路-南阳路-奉贤路-凤阳路围合而成的区域，总用地面积约 118.3 公顷。

按照“高起点、外向型、国际化”的发展思路，进一步提升高端商务商业的集聚度和影响力，建设成集国际商务活动、精品商业服务、时尚生活消费、繁荣城市景观于一体的综合商业功能区，具有国际影响力的商业中心。规划形成以南京西路为主轴，吴江路、威海路、陕西北路、铜仁路等支马路为支撑，纵横条状发展的空间格局。

2.3.3 淮海中路商业中心

由西藏南路-复兴中路-吉安路-湖滨路-黄陂南路-复兴中路-马当路-会稽路-重庆中路-南昌路-襄阳北路-淮海中路-陕西南路-长乐路-重庆中路-金陵中路围合而成的区域，总用地面积约 117.1 公顷。

依托历史文化底蕴，进一步调整商业结构，提升商业能级，建设成为上海体现中西文化交融，具有近代历史风情、欧陆建筑风格、经典时尚高雅特征的综合商业功能区。规划形成以淮海中路为核心，周边支马路为重要支撑，结合新天地区域的空间格局，建设三个各具特色的商业功能区，成为具有国际影响力的商业中心。

2.3.4 四川北路商业中心

由长春北路-邢家桥南路-四川北路-衡水路-乍浦路-苏州路-河南北路-天潼路-江西北路-武进路-邢家桥南-宝源路-多伦路-海伦路-西江湾路-四川北路-甜爱支路-甜爱路-东江湾路围合而成以及虹口龙之梦所在街坊的区域，总用地面积约 117.6 公顷。

围绕“国际化、时尚化、智能化、低碳化”商贸旅游文化休闲体验街区定位，依据“商旅文娱结合、商业商务联动”的建设理念，进一步优化布局、调整结构、提升能级、拓展功能，逐步由单一商业街向都市综合商圈转型，集商业商务、都市生活、时尚创意于一体，成为上海历史传统悠久、人文底蕴深厚、商业环境较好的著名中心街区之一，成为上海苏州河北岸主要的市级商业中心之一。按照“三区段、五组团”的空间格局，明确各路段功能定位，积极培育主题特色，与周边商业设施实现错位联动发展。

2.3.5 徐家汇商业中心

由宛平路-辛耕路-天钥桥路-南丹东路-南丹路-文定路-虹桥路-宜山路-广元西路-天平路-肇嘉浜路围合而成的区域，总用地面积约 83.6 公顷。

以“体验型消费、文化型营销、智慧型商务”为引领，以“主题化、个性化、特色化”为导向，以“做美环境、做优服务”为支撑，着力打造成为集购物、餐饮、商务、文化、娱乐、旅游、休闲等功能为一体的综合性商业商务区。规划形成以徐家汇广场为

中心，肇嘉浜路为主轴、华山路、漕溪路、衡山路为重要支撑的空间格局。

2.3.6 小陆家嘴-张杨路商业中心

由源深路-浦电路-东方路-潍坊路-崂山东路-张杨路-浦东路-东昌路-滨江大道-陆家嘴环路-世纪大道-栖霞路-崂山西路-乳山路-崂山东路-商城路-东方路-张杨路-福山路-潍坊路围合而成的区域，总用地面积约 219.1 公顷。

抓住浦东新区新一轮综合改革试点的契机，通过扩大商业规模、优化业态结构、增强综合功能，商业商务融合发展，发展成为浦东新区商业的地标，成为上海体量较大、集聚度较高、业态较全的综合商业功能区。完善高端商务商业、餐饮娱乐、都市观光、文化休闲等城市综合功能，探索高端商业与高端商务集聚互动的发展模式，形成具有国际影响力的商业中心。规划以世纪大道为轴，重点集聚在小陆家嘴地区、张杨路沿线以及轨道交通枢纽周边地区。

2.3.7 豫园商城商业中心

由人民路-河南南路-方浜东路围合而成的区域，总用地面积约 45.7 公顷。

依托丰富的历史文化底蕴和特色旅游资源，合理布局旅游购物、餐饮、娱乐、休闲、住宿等功能，拓展发展空间，完善旅游要素，形成商旅文互动、体现上海历史文脉的国际国内旅游商业功能区。规划形成内圈、中圈、外圈 3 个发展区域，增强文化、娱乐、服务功能，完善交通、旅游和购物环境，提升豫园地区的文化内涵和商业形象。

2.3.8 五角场商业中心

由国和路-国定路-政立路围合而成的区域，总用地面积约 181.1 公顷。

围绕“科教创新”发展主线，构建“知识贸易”功能平台，建设成为上海东北部地区最大的公共活动中心和交通枢纽，上海中心城东北部最大的知识贸易商务区和综合性商业商务中心。规划形成一个都市商业商务区、五条特色商业街、两个轨道交通站点商业功能区的商业空间格局。以环岛为中心，南北互动、辐射周边。

2.3.9 中山公园商业中心

由定西路-安化路-中山西路-长宁路-凯旋路围合而成的区域，总用地面积约 55.5 公顷。

围绕“商业型、休闲式、数字化”主题，以时尚消费中心、数字主题消费中心、休闲主题消费中心、多元化商务中心为目标，优化布局、完善功能、提升能级、加强配套，建成以现代商业商务为主导，兼有休闲娱乐、文化和居住功能为一体的上海西部新兴综合商业功能区。规划依托中山公园轨道交通枢纽及周边现有大型综合商业设施，形成“一环三街，双三角”的商业空间布局。通过地上地下空间联动，拓展商业发展空间。

2.3.10 中环（真北）商业中心

由真北路-梅川路-真光路-曹安路围合的范围以及由梅川路-真北路-金沙江路-丹巴路围合而成的范围共同组成，用地面积约为 65.3 公顷。

依托中环地区连接辐射长三角独特区位、商业商务设施体量大、大型知名商贸企业集聚度高的优势，围绕新兴商贸、科技服务、文化创意等产业定位，加快调整结构、优化布局、集聚功能、提升能级，进一步推动向综合性、体验型、智能化商业网点发展，形成上海西部重要的市级商业中心。优化空间结构，依托在建新建重点商业项目，以中环真北路为主轴，曹安路、金沙江路等交通干道，梅川路、真光路、万镇路等支马路相支撑，加快形成南北两片的总体布局。

2.3.11 新虹桥-天山市级商业中心

由天山路-中山西路-安顺路-伊犁路-延安西路-古北路围合的范围组成，占地 133 公顷。

紧紧围绕“精品虹桥、国际商都、智慧高地、活力地区”发展战略，全面规划、完善交通、提升环境，构建形成两纵两横南北梯度、错位发展的“井”字型商业空间布局，其中娄山关路以商业文化娱乐功能为主，遵义路以高端商务商业功能为主，天山路以综合商业功能为主，仙霞路以商务酒店功能为主，形成南北呼应，功能错位、区域融合的新型商业中心。

2.3.12 虹桥商务区商业中心

规划商业功能主要集中在核心功能片区内，由建虹路-申虹路-申滨南路-通虹路围合而成的区域。

以会展、商业、休闲娱乐为主，满足虹桥商务区商务办公人群与虹桥交通枢纽来往客流不同消费需求。鼓励中华老字号和上海老字号零售企业发展特许经营和专业连锁；鼓励发展大型商务餐饮、休闲餐饮、特色餐饮等业态。

2.3.13 国际旅游度假区商业中心

由南六公路-周邓公路- S2 公路-航程路围合而成的区域，占地 150 公顷。

以上海迪士尼项目为核心，与周边旅游资源联动发展，建成休闲、娱乐、购物功能突出的特色商业集聚区。核心区商业主要为旅游区服务配套。核心区周边集中发展具有主题特色的商业旅游综合体，以满足国内外各类游客多样化消费需求。

2.3.14 大宁商业中心（中远期）

以广西中路为界分为南北两块，其中南块由南北高架路-延长中路-大宁支路-广西中路围合而成的区域，用地面积 33.8 公顷；北块由南北高架路-灵石路-大宁支路-广西中路-万荣路-永和路围合而成，用地面积 70.6 公顷。

紧扣“生态、文化、体验、人性化”主题，以打造商业繁荣、商务繁盛、文化繁华为目标，进一步优化布局、完善功能、提升能级、强化配套，整合商圈及周边的文化、商业、旅游资源，成为以现代商业商务为主导、融合文化、娱乐、消费、居住功能为一体的现代生态及体验型都市商业中心。广中西路以北区域，打造现代商务区，满足地区商务人群和居民的消费需求。广中西路以南区域，形成文化演艺与休闲体验融合的消费时尚新地标。

2.3.15 真如（远期）

由芝川路-固川路-铜川路-浦东路-北石路-南石四路-曹杨路-武宁路-真华路-铜川路-潮州支路围合而成，以及上海西站北侧由桃浦路-交通路-真金路-富平路围合而成的两片区域构成，用地面积 93.12 公顷。

依托城市副中心规划建设，坚持绿色生态、智能低碳的发展理念，加快载体建设和品牌引进，以商务办公为引领，以休闲娱乐为亮点，完善商业购物功能，融合文化体验功能。建设成为集城市综合商业中心、现代商务中心、交通枢纽中心于一体，功能复合、空间集聚、形态优美的市级商业中心。围绕“纵横双轴、南北两心”的整体开发格局，提高土地利用效率、加快载体建设、集聚各类商业业态、汇聚知名品牌，推进地面、空中连廊及地下通道的立体贯通，促进商旅文娱融合发展，形成南北辉映、联动共进的商业发展格局。

三、地区级商业中心

地区级商业中心是与地区公共活动中心相结合，服务于本区域及周边区域的消费人群，依托交通枢纽、旅游景点、大型居住区和商务区，以满足区域内购物、餐饮、休闲、娱乐和商务活动等综合消费为主，形成规模中度集聚、服务功能完善、行业业态齐全、具备一定集聚和辐射能力、服务范围为广域性的综合商业功能区。商业设施总建筑面积不低于 30 万平方米，商业集聚在不少于 8 公顷的区域范围内，日均客流量在 10 万人次以上的综合性商业功能区。

3.1 业态导向

地区级商业中心集综合购物、餐饮、休闲、娱乐等功能于一体，商业设施中度集聚，拥有 10 家以上大型商业设施。

外环线以内地区级商业中心鼓励设置：百货店、品牌专卖店、专业店、餐饮娱乐网点、文化休闲网点；适度设置：购物中心、大型专业店、生活服务网点；限制设置：大型超市、仓储商店、大型商品交易市场等。

外环线以外地区级商业中心以满足新城居民购物、餐饮、娱乐和休闲等多元消费需求为宗旨，鼓励发展购物中心、百货店、超市、便利店、专业店、专卖店、生活服务网点和有地方特色的餐饮、娱乐休闲设施，鼓励发展提供社区综合服务的社区级商业中心。鼓励设置：购物中心、百货店、专业店、专卖店、各类餐饮网点、文化娱乐网点。；适度设置：大型超市、大型专业店、生活服务

业网点；限制设置：大型商品交易市场。

3.2 环境建设指引

商业建筑注重周边环境相协调；配置一定规模绿化、广场等公共活动空间，设置一定数量的花坛、树木，提供一定数量的供行人驻留、休息的座椅；优先发展公交、轨交等大运量公共交通体系，实现人车分流、机非分流、客货分流；鼓励公交、轨道交通站点与商业设施综合设置，减少商业人流对周边交通的影响；完善停车设施，各商业设施依据停车场配建标准，按照其类型和建筑面积，配置足够的停车位，利用停车诱导系统等智能化信息管理手段；有条件的地方鼓励地下空间的整体开发和连通；新建商业建筑应符合绿色建筑标准，使用新材料、新技术降低建筑能耗，提高能源的再利用率。

3.3 地区级商业中心布局（外环线以内）

根据地区现状商业网点发展情况，结合各区县规划功能结构和近期建设发展规划，本次规划在外环线以内规划形成 19 个地区级商业中心，包括控江路地区商业中心、打浦桥地区商业中心、共康地区商业中心、南方商城地区商业中心、北外滩地区商业中心、长寿地区商业中心、曹家渡地区商业中心、长风地区商业中心、南外滩地区商业中心、御桥地区商业中心、外高桥地区商业中心、唐镇地区商业中心、北中环地区商业中心、虹桥吴中路地区商业中心、世博地区商业中心、前滩地区商业中心、徐汇滨江地区商业中心、杨浦滨江地区商业中心（远期）、苏河湾地区商业中心（远期）。

3.3.1 控江路地区商业中心

以控江路沿线的轨道交通八号线江浦路和鞍山新村站点为依托，结合现有商业、商务设施，采取“多节点、纵深式、条块结合”的布局形态，加快推进沿线港式精品购物中心紫荆广场及君欣时代广场、海际商业广场两个大型商办项目的建设和开业，提升完善零售、餐饮、休闲、娱乐等功能，形成特色鲜明、业态齐全、功能完善、交通便利、辐射优势明显的地区商业中心。

3.3.2 打浦桥地区商业中心

以打浦桥地区大型商业设施及轨道交通站点为依托，以瑞金二路与徐家汇路为十字发展轴，以日月光中心为核心，泰康路沿线结合田子坊发展精品零售、特色餐饮等业态；徐家汇路沿线以现有天诚大酒店、斯格威铂尔曼等酒店为基础，发展商务餐饮、会所、健身房等业态，完善周边商务楼宇配套商业，形成集综合购物、餐饮娱乐、社区服务等功能为一体的打浦桥地区商业中心。

3.3.3 共康地区商业中心

沿共和新路轨道交通 1 号线，以共康路、128 纪念路、长江西路等路口为核心，以宝山万达广场、绿地新都会、宝山购物中心、易买得等大型商业设施为基础，重点引进新兴现代商业业态，带动传统商业改造提升，发展餐饮、娱乐、电子商务以及其它文化服务设施，加快推进北上海中央商务带建设，完善交通组织及停车配套设施，形成共康地区商业中心。

3.3.4 南方商城地区商业中心

围绕轨道交通 1 号线莲花路站和规划轨道交通 16 号线沪闵路站，以古方路与万源路为延伸，以百联南方购物中心、友谊商城等大型商业设施为依托，以购物中心、百货店、大型专业专卖店为主导，加快周边区域开发建设，加快环形连廊的建设，形成功能集聚、业态丰富多样的南方商城地区商业中心。

3.3.5 北外滩地区商业中心

结合北外滩航运和金融服务业集聚区建设，以东大名路为主轴，东长治路为副轴，重点发展滨江一二三层面，突出滨江商务休闲的功能主题，突出都市时尚体验的功能主题；加强地面、空中连廊及地下通道的立体贯通，促进商业、商务、餐饮、休闲、文化娱乐功能有机融合，与周边大的社区商业联动，形成商业特色鲜明、新兴业态集聚、空间布局合理、滨水环境优美的地区商业中心。

3.3.6 长寿地区商业中心

以长寿路为核心东西向延伸，东至苏州河岸线西至叶家宅路，重点建设三个功能片区，促进商业与商务、商业与旅游、文化的

有机结合，形成综合购物、餐饮娱乐、文化休闲等消费集中的长寿地区商业中心。

3.3.7 曹家渡地区商业中心

以万航渡路与长寿路为十字发展轴，以长宁 88 广场、悦达 889 广场、芳汇广场等大型商业设施为核心，重点推进周边长寿路、武宁南路、安远路、余姚路和万航渡路沿线商厦的功能置换开发，加强硬件建设，调整经营结构，着力引进知名品牌专业专卖店，与现有百货店、大型餐饮娱乐设施形成联动错位发展，形成现代化、高品质的曹家渡地区商业中心。

3.3.8 长风地区商业中心

以云岭东路和大渡河路沿线为核心，结合长风生态商务区的建设，以长风景畔广场、国盛时尚购物中心等大型商业设施为依托，发展时尚品牌专业专卖店、主题百货等业态，增加滨河特色餐饮娱乐设施，完善商务楼宇配套商业，形成具有优美的水绿生态环境的长风地区商业中心。

3.3.9 南外滩地区商业中心

以董家渡路与外马路为发展轴线，形成两个功能片区，外马路沿线围绕工业厂房改造，重点引进休闲餐饮、会所、咖啡馆等业态，形成滨江码头文化休闲商业区；董家渡路沿线打造集商业、办公、酒店和公寓式酒店为一体的金融商务城，完善商务楼宇配套商业，形成南外滩地区商业中心。

3.3.10 御桥地区商业中心

围绕沪南路、御桥路、康杉路、临御路等区域，结合宜家、红星美凯龙和东郊百联等大型商业设施，进一步提升能级，完善配套，形成功能齐全的御桥地区商业中心。

3.3.11 外高桥地区商业中心

借助自由贸易实验区建设的契机，以洲海路两侧、杨高北路周边地块为重点，进一步明确功能定位及主力业态，有序建设商务

楼宇、会展设施、星级酒店等设施，形成浦东外高桥地区商业中心。

3.3.12 唐镇地区商业中心

依托已建、新建重点地块和重点项目，以高科东路、唐陆公路为主轴线，以大型都市购物中心为核心，以轨道交通站点地块、露德圣母教堂周边地块、香华山体育公园地块、高科东路沿线地块为重点，加快建设大型综合商业设施、高品质商务楼宇，形成唐镇地区商业中心。

3.3.13 北中环地区商业中心

沿轨道交通7号线，以沪太路、中环汶水路、环镇南路、场中路等路口为核心，以宜家家居、红星美凯龙、百安居等大型家居广场、宝山日月光中心以及大场老镇改造项目、上海木文化博览园等为核心载体，强化家居主题特色，发展时尚创意商业，改善交通设施及公共活动空间建设，形成北中环地区商业中心。

3.3.14 虹桥吴中路地区商业中心

以吴中路为主要轴线，以东部虹桥大成商务广场、26号地块，西部虹桥万象城、顶新国际商务中心、成城购物广场为重要载体，推进吴中路特色商业街区的改造提升，加快推进相关项目建设，调整提升存量资源，进一步丰富商业业态、汇聚知名品牌，成为闵行东北部地区商业中心。

3.3.15 世博地区商业中心

世博园区围绕顶级国际交流核心功能，形成时尚购物、文化博览创意、总部商务、高端会展、旅游休闲和生态人居为一体的综合性商业中心。世博园区主要由会展商务区、政务办公社区、后滩拓展区、文化博览区、城市最佳实践区5个片区组成，规划地区商业中心主要位于原世博轴改建的“世博源”商业区域，以“体验”为核心元素，形成都市观光、文化休闲、时尚购物、生活服务于一体的综合商业中心。完善会展商务区与城市最佳实践区配套商业服务设施。

3.3.16 前滩地区商业中心

前滩地区商业中心立足于服务新兴总部商务区及周边大型社区，主要依托轨道交通站点及钱家滩路两侧集聚布局综合性商业设施，以商务配套、文化休闲、时尚购物为主要功能，包括商务餐饮、品牌专业专卖店、特色零售等商业设施，形成高品质的地区商业中心。

3.3.17 徐汇滨江地区商业中心

徐家汇滨江地区商业中心规划在云锦路与丰溪路之间由石龙路分隔形成南北两个商业集中片区，北片区北至龙华机场路南至石龙路，依托轨道交通云锦路站，结合龙华机场改造地块，重点发展商务配套商业；南片区北至石龙路南至黄石路，依托轨交站点石龙路站，突出滨水特色，结合文化传媒等产业联动布局主题购物中心、休闲餐饮中心和文化演艺中心等商业服务设施。

3.3.18 杨浦滨江地区商业中心（远期）

杨浦滨江地区商业中心主要依托渔人码头、上海国际时尚中心等区域重点项目建设，结合滨水公共空间，突出百年工业历史风貌的保护和展示，形成观光旅游特色明显、商务办公配套完善、历史人文气息浓郁的滨水休闲商业中心。布局以杨树浦路为发展轴，由杨浦大桥分隔为东西两个商业片区。西片区以渔人码头为核心，发展精品零售展示、特色餐饮、游乐场、渔文化博览馆等业态，形成滨江休闲商业区；东片区以上海国际时尚中心为核心，发展时尚秀场、时尚体验、展示中心、休闲餐饮等业态，形成时尚休闲商业区。

3.3.19 苏河湾地区商业中心（远期）

苏河湾地区依托区域苏州河水资源和沿岸历史文化建筑资源的开发，以国际商务、商业、居住为主要功能，着力突出文化创意、商务商贸、休闲旅游、生态宜居为四大功能，建设上海中心城区极具海派文化和民族工商业历史底蕴的新兴商业商务中心。空间布局以南北高架为中轴分为东西两片，东片区以华侨城、中粮大悦城、规划华兴地块等为重点，依托苏河湾沿线四行仓库、福新面粉

厂等历史建筑的保护性开发和高端现代化商业商务载体建设，鼓励各类新兴体验消费业态，配套餐饮、文化、娱乐等服务设施，充分利用苏河湾景观水岸线，加快滨水旅游项目开发，形成上海中心城区重要的滨水休闲活动区之一。西片区以恒丰路商务大道为发展轴，以现有和规划新建商业商务项目为重点，发展品牌专业专卖店、特色餐饮、商务配套等商业服务设施，满足地区商务人群和周边居民的消费需求。

3.4 地区级商业中心布局规划(外环线以外)

上海外环线以外地区级商业中心布局主要与新城新市镇规划相衔接，在形成城市功能、体现城市形象、集聚服务产业方面有新的突破；与上海郊区城镇规划、产业布局、文化景观、旅游开发等相协调；与郊区社会经济发展水平、人口分布、购买力水平相适应；与中心城形成错位和互补，形成不同的发展模式和特色。

本次规划在外环线以外形成 37 个地区级商业中心，各区（县）可根据商业网点的实际建设情况做适当调整。

3.4.1 嘉定外环外地区级商业中心

结合嘉定新城未来发展趋势，在嘉定区形成 4 个地区级商业中心，即新城核心区商业中心、嘉定老城商业中心、南翔商业中心和安亭商业中心。依托轨道交通 11 号线站点，结合周边特色商业街发展，突出商业购物、文化旅游、观光休闲等功能，形成集聚和辐射能级较高、独具文化魅力和时尚活力的区域性商业商务中心。

3.4.2 浦东外环外地区级商业中心

结合轨道交通站点、房地产建设等现状条件及发展趋势，浦东外环线以外规划形成 7-8 个地区级商业中心，即曹路地区商业中心、周浦地区商业中心、川沙地区商业中心、南汇新城地区商业中心、惠南镇地区商业中心、大团地区商业中心、宣桥地区商业中心。其中，其中，南汇新城规划为上海国际航运中心的重要组成部分，以现代装备制造业为基础的综合型都市，至 2020 年人口规模将达到 45 万。南汇新城商业中心主要布局在新城一环带内，集中建设高品质、现代化的商务楼宇、星级酒店和商业设施，突出

商业与商务相融合、商业与旅游相配套、商业与轨交相结合，形成充分体现独立新城核心城市功能、凸显滨海文化特色的新城商业商务中心。

3.4.3 松江外环外地区级商业中心

松江新城规划为长三角地区重要的节点城市之一，上海市西南部重要的门户枢纽，具有上海历史文化底蕴的现代化宜居新城，至 2020 年人口规模将达到 110 万。规划依托新城北区开元广场及周边、老城区中山路人民路区域、国际生态商务区形成 3 个地区级商业中心，分别为新城北区地区级商业中心、新城南区地区级商业中心、新城国际生态商务区地区级商业中心，鼓励发展大型购物中心、百货店、各类品牌专业专卖店和大型文化休闲设施，提高商业设施集聚程度，推进块状组团式商业网点发展新模式，建设形成新兴枢纽型商业中心。

3.4.4 闵行新城商业中心

闵行新城规划为具有科教研发、先进制造业、现代服务业、生态居住等新型辅城功能的现代化新城，至 2020 年人口规模将达到 105 万。规划形成 5 个地区级商业中心(不含梅陇南方商城)即莘庄商业中心、七宝地区商业中心、颛桥地区商业中心、浦江地区商业中心、江川地区商业中心，依托综合交通枢纽、大型商业设施的建设，积极引进百货店、专业专卖店，形成功能完善、业态齐全、交通便利的地区商业中心。

3.4.5 宝山新城商业中心

宝山新城规划为宝山区行政、经济、文化、商务等综合中心，是上海市北部发展轴线上的重要节点和上海市中心城的延伸区和拓展区，至 2020 年人口规模将达到 65 万。规划形成 3 个地区级商业中心，即淞宝地区商业中心、顾村地区商业中心、罗店地区商业中心。依托轨道交通 3 号线、7 号线站点，结合上海吴淞口国际邮轮港建设，挖掘文化旅游资源特色，进一步完善功能、丰富业态、改善环境、提升层次，形成集综合购物、餐饮娱乐、休闲体验、文化旅游、商务办公、酒店住宿等城市功能于一体的综合功

能区。

3.4.6 金山新城商业中心

金山新城规划为杭州湾北岸核心城市、石化创新产业的硅谷、生产性服务业集聚区、综合功能的滨海新城，至 2020 年人口规模将达到 40 万。规划形成 3 个地区级商业中心，其中金山新城内 2 个、枫泾镇 1 个。以大型现代化商业项目为引领，集商业商务、酒店住宿、文化旅游和其他公共服务设施于一体，形成体现现代化城市风貌和核心功能的现代商业商务区，成为上海南部区域性商业商务副中心的重要载体，成为服务长三角、辐射长三角的重要平台。

3.4.7 奉贤南桥新城商业中心

南桥新城规划为服务长三角南翼以及大浦东开发的重要门户枢纽，上海杭州湾北岸地区的综合性服务型核心城市，至 2020 年人口规模将达到 75 万。规划形成 3 个地区级商业中心——百联南桥地区级商业中心、环金海湖地区级商业中心、奉城镇地区级商业中心。围绕南桥购物中心等商业设施，加快生态型、低碳化、高品质商业商务载体的规划建设，形成体现都市城区商业商务功能、商旅文娱融合、建筑形态新颖的都市商业中心，成为体现奉贤区综合城市功能和形象的重要区域。

3.4.8 青浦新城商业中心

青浦新城规划为服务长三角青浦新城单元划分规划图区域的综合性节点城市，以及具有“水乡文化”和“历史文化”内涵的生态宜居城市，至 2020 年人口规模将达到 70 万。规划形成 4 个地区级商业中心——青浦老城地区级商业中心、向阳河-外青松地区级商业中心、新城四站地区级商业中心、赵巷地区级商业中心。积极引进现代化商业购物、休闲餐饮、文化娱乐服务设施，加快发展本区域特色品牌和老字号民族品牌，完善交通组织和停车配套设施等，成为体现青浦区城市功能和形象特色的重要区域。

3.4.9 崇明县城桥新城商业中心

城桥新城规划为上海大都市北翼的中等规模新城，崇明岛域的政治、经济、文化中心，崇明南部滨江城镇产业带的核心，至

2020年人口规模将达到20万。规划形成4个地区级商业中心，城桥新城2个，陈家镇、长兴岛各1个。新城加快推进崇明百联购物中心的建设，着力引进现代百货店、大型综合超市、专业专卖店等业态，形成现代化高品质新城商业中心；陈家镇、长兴岛立足生态旅游基地、新兴战略性新兴产业基地的发展需求，加快完善旅游配套、商务配套和社区生活配套等不同层次的商业服务设施。

四、社区级商业中心

社区级商业中心是以社区规划编制单元为基础，主要服务于本社区居民，以便民利民、满足和促进居民综合消费为目标的属地型商业中心。社区商业设施的建设规模应以宜居生活为原则，与社区居住人口规模相匹配，功能业态组合合理。

4.1 业态导向

依据服务人口规模和服务半径的不同，社区商业分为社区级商业中心、居住区商业和街坊商业，明确不同规模社区商业服务设施的配置标准（其业态配置如下表）。

表 4.1 社区商业中心、居住小区商业和街坊商业的功能与业态组合

分级	主要功能	业态组合	
		必备型业态	指导型业态
社区商业中心	为该区域及部分外来消费者提供较完善购物、服务和休闲消费	社区购物中心、大型超市、大型餐饮、菜市场、便利店	中西药店、服装鞋帽、纺织品、钟表眼镜、家电、书店等专业专卖店、休闲文化娱乐等
居住区商业	为该区域消费者提供居民日常生活为主的商业和服务业	菜市场、超市、便利店、大众化餐饮、维修、药店	中西药店、服装鞋帽、纺织品、钟表眼镜、家电、书店等专业专卖店、休闲文化娱乐等
街坊商业	满足日常生活必要的商品及便利服务	菜市场、大众化早点、便利店、维修等	超市、药店、面包房、书店、理发、洗染等

社区商业应增强便利化和综合功能，重点关注菜市场、超市、便利店、药店、大众餐饮店等必备业态的合理配置，拓展社区定点服务、预约咨询、上门服务、网订店取和“微生活”、“云社区”等新兴服务模式。

零售药店和医保定点药店应按照合理布局、支持连锁、择优定点、方便群众的原则设置。新增零售药店和医保定点药店重点向新建大型居住区和郊区倾斜，保障医保定点药店公益性。零售药店服务人群 5500-6000 人，医保定点药店服务人群约 2.4 万人。

标准化菜市场原则上按照中心城居住区 500 米、郊区 800 米服务半径设置。每个标准化菜市场按照不低于蔬菜摊位数量 10% 的比例，提供给郊区农业合作社和自产自销经营户直销地产的绿叶菜。

4.2 环境建设指引

社区商业建筑要突出便利化、生活化，配置公共绿地、公共活动空间，设置一定数量的花坛、树木，提供一定数量的供行人驻留、休息的座椅，增加步行、自行车绿色慢行通道，设置非机动车停车场，完善停车设施。

4.3 社区商业中心布局

为居民服务的社区商业设施应统筹规划，布局应体现均衡性、便利性和综合性的设置原则，避免在同一地域内重复布局，避免资源浪费。鼓励社区商业中心与社区事务受理中心、卫生服务、文化、体育、为老服务等社区级公共服务设施相结合综合设置，形成功能复合的社区公共活动中心。

社区商业设施应以块状为主、条状为辅，新建社区鼓励采取相对集中的布局方式，现状社区可以采用集中与适当分散结合的布局方式。社区居住人口在 5 万人以上的应设社区级商业中心，服务半径 800-1000 米，商业服务设施总建筑面积人均不少于 0.9 平方米。社区居住人口在 1.5 -5 万人的应配置居住区商业或邻里生活中心，商业服务设施总建筑面积人均不少于 0.45 平方米。社区居住人口在 1.5 万人以下的应配置街坊商业，商业服务设施总建筑面积人均不少于 0.15 平方米。

4.4 大型居住社区商业

大型居住区社区的规划编制，应以“宜居”为目标，根据不同规模服务人口，按 4.4 中的配建标准建设合理规模的商业设施。商业业态应注重主力性商业、必备性商业、特色性商业等多层次组合，借鉴新加坡邻里中心的业态组合、功能定位，配备相应的商业配套设施和社区生活服务功能。空间布局应充分考虑与周边道路交通、市政设施、环境景观的协调，并与社区公共活动中心、医疗中心、体育健身中心、基础教育设施等进行互动式、集中式配套。

大型居住社区商业可分为独立配置与综合设置两种类型。独立设置的大型商业网点应充分考虑周边大型商业设施的空间布局、功能定位、业态构成，进行统筹规划设置；与住宅综合设置的商业网点应从便民利民的角度引导业态选择，优先引入必备型商业业态，充分考虑不同业态的环境影响，在居民楼底层商业限制设置环境污染影响大的商业业态。

结合上海城市总体规划中有关农村集中居民点的规划，布局建设农村社区综合服务中心和农家店网络，合理设置服务半径，集约利用农村土地，充分利用现有房屋、场地进行改扩建，布局一定规模、功能相对集中的商业设施和公共服务设施，满足农村居民必备生活商品消费、农资农技服务、医疗卫生、文体活动、便民利民缴费、行政事务办理及各类成人教育培训等需求。

五、特色商业街区

特色商业街区是指满足人们个性化、差异化、专业性等特色消费需求，由众多规模不一、特色鲜明的商业及服务设施有机组合，以带状街道建筑形态为主呈网状辐射，统一管理并具有一定规模的区域性商业集群。长度一般以 300 米-800 米为宜，主营行业特色店数量占街区内店铺总数的 70%以上，主营行业销售收入占商业街销售总收入的 70%以上。

5.1 业态导向

突出商旅文结合，以体现特色商品的专业店、专卖店或特色餐饮服务、文化休闲服务业为主，包括餐饮、服饰、酒吧、古玩、

创意商业、老字号品牌、中西乐器、各类专业用品等业种，适度设置相关配套服务设施。

5.2 环境建设指引

商业街建筑风格、景观设计、户外广告、公共设施等设置确保总体特色与风貌相协调；环境应整洁、卫生，绿化的种植及养护应符合绿化主管部门的规划设计和要求；有条件的商业街应设有专用机动车、非机动车停车场，机动车禁行或限时段通行的商业街，应在周边设置停车场。

5.3 特色商业街区布局

特色商业街区一般位于各类商业中心、商务区、旅游景区等周边交通便利处，传承城市历史文化和发扬特色，注重商业与文化、旅游相结合，满足特色消费需求。加强对历史保护建筑的功能开发，把上海的历史建筑、地域风貌、商业文化和人文精神有机地融入特色商业街区中，提升城市品位，优化城市环境，促进产业发展。注重特色商业街在行业、业态、商品和服务、营销、其他配套设施等各方面的特色性，强化街区内企业民间自律管理。根据建设世界著名旅游城市和国际贸易中心的要求，分别依托历史街区、特色风貌建筑、特色旅游资源，依托城市主要商业中心、商务区等区域周边支马路，依托城市生态景观、滨水资源，依托特色商品销售或特色服务集聚区域，加快建设各类特色商业街区。

六、产业园区商业

产业园区主要包括工业区、文化创意园区、高新技术园区、科教园区等。园区商业是园区公共设施的有机组成部分，也是社区商业的一种特殊表现形式。园区商业主要面向园区内工作和生活人群，提供购物、餐饮、休闲、娱乐和其它生活服务。

6.1 业态导向

园区商业以满足园区内各类工作人群基本生活需求为主，重点配套生活服务设施，主要包括便利店、超市、办公用品店、洗衣店、中西快餐、ATM机、汇兑网点、旅行代理、文印中心等便利性商业网点。

国家级和市级工业园区、开发区等集中布局一定规模的大中型商业服务设施，完善商务餐饮、星级酒店、会展会议、休闲服务等功能。

文化创意园区商业服务于各类创新创业人群，突出文化创意主题特色，重点发展特色零售店铺、咖啡馆、特色休闲餐饮等业态，配套商务服务、文化娱乐、生活服务等设施。

高新技术园区商业服务于各类创新科技人群，重点发展商务餐饮、生活服务、咖啡馆等业态，适度发展配套商务设施，引进金融服务、会计服务、审计服务、法律服务、税务服务、知识产权转让及交易服务、信息咨询、行业协会等各类中介服务机构，为产业园区内企业提供多样化专业性服务配套。

科教园区商业服务于各类教职员工及学生群体为主，满足日常购物、大众餐饮、文化休闲等需求，重点发展超市、文具专卖店、书店、礼品店、食品店、快餐店、甜品店、咖啡馆等业态。

6.2 产业园区商业布局

根据便利生活和工作的原则，对各类产业园区配套设置商业服务设施。按照统一规划、集中建设、统一管理、统一配套的原则，规划商业服务配套设施约占全部建筑面积的比重10%左右。

七、商业流通基础设施

7.1 农产品批发市场

全市范围内布局建设“一主一副”两个中心批发市场，即“西郊国际农产品中心批发市场”和“新上海农产品中心批发市场”

(暂定)。

中心城不设置农产品区域批发市场。非中心城根据市场发展基础和城市需求,综合考虑人口规模、交通便利和有利平抑物价等因素,在 10 公里半径内不重复设置。

在外高桥粮食物流园区内,建设国家级上海粮食批发市场。在奉城镇建设粮食交易批发市场,重点建设集粮食加工、仓储、批发交易、粮食博物馆等功能于一体的粮食批发交易中心。

在东方国际水产城和江阳水产市场建设两个水产品专业批发市场。

原则上不再设置新的活禽批发交易市场。

7.2 重点物流园区

依托洋山保税港区和临港产业园区,形成港口综合型物流园区。依托外高桥港区和外高桥保税区,形成区港联动型物流园区。依托浦东机场综合保税区和空港产业园区,成为航空产业与物流业联动发展的航空口岸型物流园区。

依托国际汽车城产业基地建设,全流程提供服务的物流基地。依托上海化学工业区建设,提供更加安全可靠的物流服务。依托装备制造业基地建设,提供专业化的物流及延伸服务。依托精品钢基地建设,为钢铁产业链提供现代化的物流服务。

7.3 再生资源回收站

按照“便于交投”的原则,建立由回收点、回收站、分拣加工中心共同组成的、覆盖生产、生活的再生资源回收三级网络。

回收点。全市设立 3400 余个回收网点,按照中心城每 3000 户居民、郊区(县)每 4000 户居民的标准配套建设社区回收点。

回收站。全市配置约 200 个回收站,按照每个街道(乡、镇)配置建设一个回收站,每个回收站用地面积不低于 100 平方米标准。以产业园区为核心,配套建设回收站,实现再生资源回收一体化。考虑中心城用地紧张地区,回收站可以采用流动车替代。

分拣加工和处置基地。在全市规划建设 10 个专业性的分拣加工中心，实现每个回收品种有 1-2 个分拣加工中心。

7.4 二手车交易市场

调整完善既有二手车交易市场功能，根据现有二手车布局结构，建议在青浦区和金山区规划新增 2 个二手车交易市场。

八、环境建设指引

优化各级商业中心商业设施配置服务，制定针对“3+1”商业网点体系的环境建设指引，从功能复合、交通导向、品质提升、地下空间、节能环保、风貌协调和空间布局等方面提出规划控制要求。

表 8.1 市级、地区级、社区级商业中心与特色商业街环境建设指引

	市级商业中心	地区级商业中心	社区级商业中心	特色商业街
功能复合	建议与市级公共活动中心相结合，与文化创意、艺术博览、休闲旅游、健康服务、国际教育等高端服务功能集约设置	建议与规划地区公共活动中心相结合，依托交通枢纽、旅游景点、大型居住区和商务区等资源	应加强引入公益性设施，设置养老服务等便民服务和生活服务功能	——
交通导向	优先发展大运量公共交通体系；鼓励公交、轨道交通站点与商业设施综合设置；完善停车设施，利用停车诱导系统等智能化信息管理手段	优先发展大运量公共交通体系；鼓励公交、轨道交通站点与商业设施综合设置；完善停车设施，利用停车诱导系统等智能化信息管理手段	增加步行、自行车绿色慢行通道，设置非机动车停车场，完善停车设施	有条件应设有专用机动车、非机动车停车场 机动车禁行或限时段通行的商业街，应在周边设置停车场
品质提升	配置一定规模公共活动空间，设置一定数量的花坛、树木、座椅，绿地率不宜小于 20%	配置一定规模的公共活动空间，设置一定数量的花坛、树木、座椅	配置公共绿地、公共活动空间，设置一定数量的花坛、树木、座椅	环境应整洁、卫生，绿化的种植及养护应符合绿化主管部门的规划设计和要求
地下空间	鼓励地下空间的整体开发和连通	有条件的地方鼓励地下空间的整体开发和连通	新建社区应鼓励地下空间整体开发	——
节能环保	新建建筑应符合绿色建筑标准，使用新材料、新技术，提高能源再利用率	新建建筑应符合绿色建筑标准，使用新材料、新技术，提高能源的再利用率	建议新建建筑应符合绿色建筑标准	——
风貌协调	建筑风格、材料、色彩的选择要体现上海中西合璧、现代时尚的国际大都市形象和特色	商业建筑注重与周边环境相协调	商业建筑要突出便利化、生活化	建筑风格、景观设计、户外广告、公共设施等设置确保总体特色与风貌相协调
空间布局	鼓励沿街布局的方式逐渐调整为块状、围合式布局	建议块状集中布局	条状与块状布局相结合；新建社区应集中布局	沿街布局

第五章 近期建设重点

一、整合提升中心城市级商业中心

1.1 加快成熟市级商业中心能级提升

淮海中路、南京西路、南京东路等中心商业街区，以国际化、现代化为发展目标，以具有国际影响力的世界级商业街区为发展方向，充分发挥独特地域优势、历史文化遗产、商业经营特色、商务和旅游资源，进一步调整结构、优化布局、集聚功能、提升能级，逐步建设成为亚太地区乃至全球著名的世界级商业街区。

1.2 促进其他市级商业中心业态结构调整

徐家汇、四川北路、小陆家嘴-张杨路、豫园商城、五角场、中山公园、中环（真北）等市级商业中心依托已建和新建各类商业设施，加快推进业态结构、经营结构和品牌结构的调整，突出“国际和国内、高雅和经典、大众和时尚”等不同主题特色，实现特色化差异化经营，建设成为上海标志性商业网点和国内外著名商品和服务品牌的集聚地。

1.3 聚焦重点功能区域商业发展

加快推进虹桥商务区商业中心建设。以建设国家级会展中心为重要突破口，积极争取国家商务部支持，加强与江苏、浙江二省合作，全面引入低碳、环保设计和建设理念，建设成为上海面向长三角、面向全国的大型商业商务设施的集聚地。推进青浦、嘉定、闵行、松江等虹桥商务区拓展区的商业布局建设，加强与核心区功能、产业和基础设施的协调衔接，促进上海西部整体城市功能完善和提升。

推进迪斯尼国际旅游度假区商业配套建设。以迪斯尼乐园为核心，周边区域相配套，依托迪斯尼品牌优势和集聚优势，培育形成迪斯尼新的产业链，以主题游乐、度假休闲、文化娱乐为核心，完善旅游购物、餐饮、娱乐、住宿等综合服务功能，建设成为亚太地区国际旅游度假的标志性区域。

二、建设各具特色的标志性地区级商业中心

积极提升现有地区级商业中心能级。积极提升控江路、打浦桥、长寿、曹家渡、淞宝、南方商城、天山、临港中心区、长风等地区商业中心能级定位与业态结构。进一步推进共康、淞宝、御桥、外高桥、唐镇等地区商业中心的建设，引进有利于推进区域整体发展的大型商业项目。

推进世博园区及周边地区后续建设。以世博园区为核心区域，加快世博园区周边地区后续建设，充分发挥世博会集聚的有形和无形资源优势，重点建设标志性新兴商务楼宇群、国际会议中心、大型都市购物中心、宾馆等设施，融高端商务商业文化于一体、形成具有国际知名度和影响力的综合商务商业区，使之成为具备配置国际经济要素资源能力的上海服务经济发展新的载体和新的增长极。

推进黄浦江沿岸综合开发建设。充分发挥黄浦江两岸滨水景观、历史文化、土地资源、要素集聚等综合优势，有序推进浦东新区陆家嘴金融城、黄浦区外滩源、外滩中心、杨浦区滨江、虹口北外滩、卢湾区滨江和徐汇区滨江等黄浦江沿岸地区商务商业开发，形成文化底蕴深厚、区域特色明显、服务经济集聚、滨水旅游发达、基础设施完善、水绿景观交融的上海服务业发展新区域。

三、积极发展社区商业

加快推进社区商业建设。以上海市中心城单元规划确定的社区中心为基础，以“社区商业示范社区”创建工作为引领，完善

社区商业布局，重点搞好新建大型居住区商业配套，鼓励各类社区商业新模式、新业态，加快形成提能级、上水平和便民利民的社区商业体系。

聚焦社区商业重点项目建设。以国家和地方财政专项资金支持为契机，抓好标准化菜市场工程、早餐示范工程、家政服务工程、再生资源回收点和分拣中心等重点项目建设，完善社区商业必备性业态配置，发挥其具有一定公益性质的积极作用。

提高社区商业品牌化连锁化经营水平。积极鼓励有规模、有实力、有经验的大型商业企业集团、中华老字号等品牌连锁经营企业进入社区，积极参与大型居住社区建设基地的商业网点建设开发和经营管理。鼓励有实力的企业采取收购、兼并、特许加盟等多种形式整合分散的社区商业资源。积极推进惠民数字社区商业服务建设。

第六章 保障措施

一、健全政策法规体系

加强商业网点布局规划与正在编制的上海新一轮城市总体规划（2014-2040年）的衔接工作，并依法将商业网点规划作为专项规划内容纳入总体规划，明确其法律地位。并将商业网点规划内容作为控制性详细规划的上位规划，用作控制性详细规划中商业设施规划部分的依据。完善土地供应政策方面完成与商业网点规划的对接，土地供给应与商业网点规划发展相匹配。

根据国家有关商业网点管理办法，探索建立完善商业地产开发的交通、环境、安全影响的评估机制以及大型商业网点设立的行业听证制度。规范商业网点开发建设，预防商业网点建设布局中的突出矛盾和问题，促进商业规范有序发展。加快完善社区商业配建相关建设标准与规范，保障社区配套商业网点落地。

二、完善监管调控机制

加快建立动态规划评估机制，相关部门形成合力，调控土地开发供给，并对已建大型商业设施运营进行动态评估，促进商业良性运转。依托商业网点信息管理系统、消费市场信息快速反应系统，健全完善信息公开制度，引导开发商合理把握开发节奏。建立健全开发建设预警机制和预测预警指标体系，各部门各司其职，形成合力。加强商业开发建设趋势性研究，及时准确发现问题，针对发现的新情况、新问题，向社会公布警示信息。相关部门加快研究和制定针对违规建设的处罚措施和退出机制。

三、强化基础设施支撑

加强基础性、功能性、网络化的城市基础设施体系建设，形成保障有力、运行可靠、与商业发展相适应的城市基础设施系统

。加快与商业发展相配套的市政基础设施建设，完善综合基础配套。加强交通与商业功能的良性互动，强化综合交通对商业设施的基础性支撑作用，构建生态、高效、可持续的商业发展环境。新建大型商业网点在规划阶段应同步开展交通与环境影响评估，重大商业设施应确保与其周边的配套交通、市政设施的同步规划、同步建设、同步使用，有条件地区应结合城市更新与周边地块改造进一步提高停车配套服务水平。

四、优化综合发展环境

积极转变政府职能，加快建设有利于商业发展的软环境。加大政府相关部门信息沟通共享，及时准确公布全市商业网点开发建设信息，避免商业网点盲目无序开发。推动建立立体、高效、快捷的企业服务平台体系，在用地选址、网点规划、工商登记、卫生监督、财政支持等方面积极服务企业。探索建立全社会商业信用信息管理办法，建立健全商业企业信用信息数据库和公开披露机制，营造商业诚信发展的社会氛围。