

吴淞创新城实施“十五五”规划

(公示稿)

吴淞创新城是未来一段时期内全市重点推进更新转型的战略性地区之一，是宝山区“活力宝山 科创兴区”发展主线、“一核两翼”发展格局和“上海科创中心主阵地、国际大都市主城区、全市智能制造引领区和绿色低碳样板区”功能定位的重点地区之一。《大吴淞地区专项规划》批复后，吴淞创新城由规划谋划转向规划实施和更新建设阶段。面向“转型发展主阵地、城市更新示范区、未来发展新空间”的定位，为在“十五五”时期地区整体转型打好基础、打响品牌、打造示范，编制本规划，规划期限为2026—2030年。

一、规划范围

依据市政府批复的《大吴淞地区专项规划》，将“重点更新范围”确定为新一轮吴淞创新城范围，北至绕城高速，南至长江西路，东至同济路—蕴藻浜黄浦江，西至江杨北路—外环线—南北高架路，总用地面积约32.4平方公里。

二、发展基础和条件

(一)“十四五”工业重镇科创蝶变

“十四五”以来，宝山区发展“六大产业”深化产业转型，推动“三箭齐发”深化空间转型，建设“四个城区”深化治理转

型，经济社会发展取得积极成效，进入从传统工业区向现代化城区历史性跨越的快车道。

吴淞创新城作为全区“三箭齐发”重点地区之一，建设全面提速。2024年，《大吴淞地区专项规划》正式发布实施，勾勒出“三江交汇、上海之门”的宏伟蓝图。高铁宝山区站、站城融合项目破土动工，吴淞艺术实践教育中心等转型项目有序推进，吴淞这片承载着工业记忆的土地正孕育新的生机。

（二）地区区位特征优势不断凸显

从区域视角看，随着长三角一体化发展和长江经济带发展上升为国家战略，以及上海大都市圈协同发展的推进，吴淞创新城的区位特征正在从郊区末端向区域桥头堡转变，成为上海向外衔接长江经济带、上海大都市圈的中枢“接驳口”。

面向上海市域，在新一轮城市发展空间战略中，吴淞创新城所在的大吴淞地区作为黄浦江全球城市核心功能集聚带上的重要节点，是上海自身城市功能和能级提升的重点区域，也是衔接未来城市发展关键增长区域的节点。

衔接宝山区“十五五”期间“一核两翼”的空间格局，中部吴淞创新城作为主核，以吴淞创新城+高铁宝山区站枢纽双轮驱动格局，有力支撑北上海门户枢纽地位。向东联动“东翼”滨江产业带，依托“三江交汇”的独特优势，强化滨江海岸带的综合保护与利用，打造面朝江海，展望全球的北上海滨江门户。向西联动“西翼”科创集聚带，不断增强科技创新策源功能和高端产业

引领功能，打造上海国际科创中心建设的北部战略支点。内外联动，东西协同，吴淞创新城在区域发展格局中的枢纽区位特征逐渐显现。

（三）区域能级重大设施逐步落地

与此同时，随着重大交通设施的逐步落地，吴淞创新城的门户区位真正具备了实质性的基础设施支撑。

依托高铁宝山站及沪通二期铁路、沪渝蓉高铁建设，吴淞创新城融入长江经济带、辐射联动上海大都市圈北部区域的能力得到实质性增强。吴淞口国际邮轮港成功复航，国内外邮轮航线的健康稳步运营，上海国际邮轮旅游度假区设立，吴淞创新城成为上海的邮轮休闲门户，链接全球、融合邮轮、游船、游艇（帆船）“三游”品牌的能力进一步提升。

同时，依托已建成通车的 18 号线二期、建设中的 19 号线宝山段等轨道交通线路，吴淞创新城联系东方枢纽、虹桥枢纽等其他主要对外交通枢纽、接入城市轨道交通网络的内引外联能力进一步增强。

（四）现代产业体系转型不断深化

2020 年《吴淞创新城建设规划》批复以来，地区产业转型加快推进。不锈钢、特钢“两个一平方公里”先行区控制性详细规划获批，聚焦科创与文创，以新材料和智能硬件“两新”产业为引领，以高端商务商业和高品质旅游业为配套。

（五）地区发展战略方向逐渐明确

《大吴淞地区专项规划》明确强化上海城市北部水陆门户特征、国际科创中心核心功能区塑造和高品质世界级滨水城区营造总体要求。《上海市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》继续深化“中心辐射、两翼齐飞、新城发力、南北转型”的市域空间格局，明确提出“推动吴淞创新城核心区尽快出形象、出功能，打造高端新材料、机器人及智能制造新型产业集群”。《上海市宝山区国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》围绕“高站位统筹强化规划引领、有序推进区域转型开发、构建吴淞江—蕴藻浜新型滨水发展格局、全面吸引优质资源集聚落地”的目标，明确“加快打造‘三江交汇、上海之门’的中部吴淞创新城”。

（六）高质量更新条件的逐渐成熟

吴淞创新城范围内国有企业土地占比较高，其中又以国家级企业和市属国企为主。在上海市、宝山区和相关企业的共同努力下，历经十多年的探索、实践和创新，共同推进城市更新工作。“十四五”期间，宝山区与相关企业达成多项协议，共同推动吴淞创新城土地的收储工作。

三、“十五五”期间发展面临的挑战

与逐渐凸显的重要区位和功能定位相比，吴淞创新城作为上海北部重要的工业区，本轮更新推进过程叠加城市开发动力机制调整，使得地区整体转型面临较大统筹推进的压力和挑战。

（一）产城融合明显不足

用地布局方面，吴淞创新城现状以工业仓储用地为主，商服、公共管理与公共服务设施用地（不含公用设施、公园绿地）占比低。四周宝山老城区、杨行、淞南、高境、张庙等成熟社区环绕，产城融合明显不足。

（二）产业绩效有待提升

产业用地绩效方面，根据 2023 年吴淞创新城产业用地综合绩效评估试点工作，产业用地开发利用情况呈现“一多两低一普遍”的特征。即老旧厂房多、开发强度低、地均产出较低、工业用地普遍改变实际用途。

（三）基础设施存在错配

交通市政方面，吴淞创新城处于全市轨交网络末端，以南北向心线路为主，网络化不足。道路网密度、轨道交通服务水平有待进一步提升。既有铁路支线对城市空间结构有较大割裂。路网受蕰藻浜、外环高速、铁路、工业园区等割裂严重，断头路较多。客货、港城冲突明显，江杨北路、宝杨路等对外联系骨干通道通行效率较低。地区原有市政设施以服务重工业的专线及设施为主，无法满足高品质城区的功能、景观需求，亟待更新改造。

（四）发展动力面临调整

“十五五”时期是宝山加快打造新时代现代化转型样本的关键时期。面对城市开发动力机制从要素驱动向创新驱动、从规模扩张向存量提质、从同质化向特色化、从单一经济目标向多元目

标转变的要求，吴淞创新城如此规模的整体更新，需要切实增强创新意识和发展意识，探索新机制、建立新模式、注入新动力，通过创新的发展规划和举措，支持地区高质量发展。

四、指导思想与发展目标

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实习近平总书记考察上海重要讲话精神和对上海工作的重要指示要求、十二届市委四次全会全市城市更新推进大会精神，《中共上海市委关于制定上海市国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》《上海市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》《中共上海市宝山区委员会关于制定上海市宝山区国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》《上海市宝山区国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》要求，落实新发展理念，构建新发展格局，坚持高质量发展，奋进中国式现代化，锚定宝山区 2030 年打造成为智能制造引领、绿色低碳赋能、文旅经济活跃的国际大都市主城区，2035 年基本建成新时代现代化转型样本的总体目标，结合吴淞创新城当前产业转型、城市更新紧迫性要求，针对地区区位条件、空间资源优势、水陆交通门户特点、三江交汇滨水特色和中心城北部核心功能区重塑特征，坚持世界眼光、国际标准、中国特色、高点定位，强化吴淞创新城上海城市北部水陆门户特征、国际科创中心核心功能区塑造和高品质世界级滨水城区营造的总体要求。

（二）基本原则

先谋划，再行动。继续发扬吴淞创新城整体谋划、先谋后动的成功经验，坚持规划引领，在《大吴淞地区专项规划》的指导下，进一步推进面向实施的详细规划、方案设计工作，逐步将专项规划描绘的美好蓝图转化为实景画。

先蓝绿，后建城。积极对接标地营造等规划资源政策创新举措，蓝绿空间先行，带动地区空间格局、环境品质提升，在此基础上进一步凸显更新转型空间价值。

先地下，后地上。地区更新转型过程中，场地调查先行，有针对性地优化功能和空间布局，提升规划和更新计划的适应性和科学性。基础设施先行，在功能上支撑地区整体转型，在空间和风貌上顺应高品质城区建设要求。

先集聚，再拓展。顺应城市更新和功能导入规律，综合土地、资金、交通、基础设施等支撑性条件，重点识别和聚焦若干区域进行集中打造，形成可知可感的建设成效，在此基础上进行滚动开发，激活地区整体转型。

（三）发展目标

1. 空间意象

依托处于长江、黄浦江、蕙藻浜交汇处的独特区位优势，随着上海在国家战略中进一步融入长江经济带、长三角一体化，发挥龙头和引领示范作用，在城市发展中进一步强化与大都市圈长江口区域的协同、核心功能和空间进一步向黄浦江沿线集聚，吴

淞创新城作为全市难得的区位特征重要、具有一定规模尺度、可以进行整体转型的战略地区，有必要突出国际视野、世界标准，强化系统观念，进行整体谋划，统筹规划，在“十五五”时期强化吴淞创新城上海新门户的战略地位，塑造“三江交汇、上海之门”的空间意象。

2. 发展目标

坚持世界眼光、国际标准、中国特色、高点定位，聚焦深化建设“五个中心”、强化“四大功能”发展要求，在宝山区“十五五”时期加快建设“上海科创中心主阵地、国际大都市主城区、全市智能制造引领区、绿色低碳样板区”的战略目标、“科创宝山、活力兴区”发展主线的指导下，充分依托吴淞创新城在科技创新、产业转型、绿色低碳、产城融合等方面的优势条件，着力将吴淞创新城打造成为生态基底品质优越、创新创造功能集聚、滨水空间魅力彰显的全市转型发展主阵地、城市更新示范区、未来发展新空间，成为超大城市转变发展方式、实施城市更新行动、展现中国式现代化的新标杆，集聚创新、活力、魅力的北上海增长极。

展望至 2035 年，实现吴淞创新城整体更新向周边地区进一步拓展，上海北部“三江交汇、上海之门”和“蓝绿交织、清新明亮、城水共融、低碳睿智”形象彰显。

3. 空间布局

聚焦吴淞创新城宝山启动区（后简称启动区）及高铁宝山区

区域、特钢先行区、铁山路车辆基地综合开发区域、张庙旧改区域、上海之门(吴淞新中心)区域等重点片区,依托“十里画卷”及其沿线区域、蕰藻浜沿线区域、19号线沿线区域等重点轴带,集中资源投入、推进成片更新,发挥集聚效应、促进多元融合,展现更新成效、实现滚动带动。

五、加快规划编制和土地储备,为转型创造条件

统筹考虑整体空间格局塑造、重大项目实施等工作要求,进一步推进地区详细规划、专项规划等编制,力争“十五五”期间基本完成吴淞创新城详细规划覆盖。在目前已开展的土地收储和自主转型工作基础上,有序推进启动区土地收储。

六、培育绿色创新产业体系,打造北上海增长极

在全区“十五五”期间打造智能制造引领区,发展智能制造、绿色制造、服务型制造的整体产业发展框架下,发挥吴淞创新城“南承中心辐射、北向跨江联动、东接浦东引领区、西连长江经济带”的独特区位优势,打造独具竞争力的创新生态环境,大力吸引国内外创新型企业总部、跨国公司研发中心、国际创新孵化机构、高端创新创业团队和人才落户。聚焦产业链高端环节,打造集研发设计、高端制造、集成服务于一体的引擎经济集群。

依托复旦、上大、宝武等创建国家级创新平台,服务国家战略、体现地区产业特色。建设高质量孵化器,搭建高水平专业技术服务平台,提升增值服务与投资赋能能力,利用存量空间积极吸引社会资本共建众创空间、孵化器等各类创新创业孵化载体,

完善“众创空间+孵化器+大学科技园+产业化基地”的成果转化链条。布局概念验证平台，强化中试熟化功能，提供技术验证、工艺优化、产品试制等全链条服务，打通从实验室到市场的“最后一公里”。优化科创服务环境，举办创业投资者大会、技术转移大会、科技节、科普日等活动，持续打响科创吴淞品牌。推进科创街区建设，推进高校校区、科技园区、城市社区联动融合发展。提高公共设施、公共空间品质，创造舒适宜人的工作和生活环境。健全人才安居保障体系，打造创新友好型安居环境。

七、实施多元项目建设，推进品牌打造活力集聚

按照先基础、先蓝绿、再建城的思路，结合地区规划编制、土地储备安排，优先推进基础设施、蓝绿空间项目建设，打好地区更新建设框架、打响地区品质提升品牌。合理搭配功能性、开发类项目，实现地区转型和开发的滚动推进局面。

北部依托高铁宝山站“站城一体”和周边区域、19号线车辆基地综合开发等项目，相互联动发展、完善功能配套，沿铁山路形成区域形象和转型功能集聚走廊。

中部构建蕴藻浜文化艺术景观带，塑造城市洲岛空间形态特色，加快推进沿岸区域向绿色、创新、创造功能转型，加快河湖水系、路网系统、滨水公共空间贯通，形成风景宜人的生态滨水空间和错落有致的都市活力空间。

南部依托轨交18号线二期、19号线，加快推进江杨南路TOD、“一带三星”等重点区域项目开发建设，突出整体转型、智能制

造、绿色低碳和产业数字化，产城融合和空间品质进一步提升，塑造核心功能区格局并发挥辐射带动作用，形成集中成片更新推进。适时启动黄浦江滨江上海之门（吴淞新中心）区域整体转型前期研究，积极融入全市“一江一河”建设。

八、创新更新开发机制，统筹工作推进提升效能

结合吴淞创新城的战略地位和空间特征，进一步完善统筹开发机制，整体推进地区更新转型。建立项目从规划、建设到运营的全生命周期管理的“三个平台”机制。

充分发挥国企资金实力和融资能力较强，人才、技术、平台等资源条件较好，市场化、专业化水平较高等多种优势，积极拓展多样化的对接联系平台渠道，支持有参与开发意愿的国企，开展更多探索研究和创新突破，争取配套政策、优质功能性项目和资金支持。

加强与滨江产业带、科创集聚带联动发展。吴淞创新城北部高铁宝山站和国际邮轮港相互联动，完善功能配套，形成上海北部水陆门户枢纽。南部以启动区为核心，联动上海之门（吴淞新中心），结合产业转型、科创引领，为高铁宝山站和国际邮轮港功能提升和辐射带动提供空间载体，布局邮轮航运、新兴消费、文旅休闲等产业链，形成产业互补联动效应。积极衔接西部科创集聚带，发挥创新转化优势，横向联动环上大科创集聚区，共同加快科技成果高效转化应用。纵向联动上海张江高新区宝山园、上海宝山高新区、北上海装备智造工业园、上海机器人产业园、

北上海生物医药产业园等科创空间群落,促进科创成果的产业化落地。

北
上
海
科
创
空
间
群
落