

基于功能视角的上海中央活动区发展评价及提升思路

Development Evaluation and Improvement Suggestions for Shanghai Central Activities Zone from the Perspective of Functions

阎力婷 周文娜 陈 星 YAN Liting, ZHOU Wenna, CHEN Xing

摘 要 近年来,城市中心区的复兴和功能提升是全球城市关注的焦点,中央活动区的发展也成为重要的规划议题。《上海市城市总体规划(2017—2035年)》首次在上海的法定规划层面提出“中央活动区”的概念,明确它是全球城市核心功能的重要承载区,既链接全球网络,又服务整个市域。通过解析国际城市中心区的功能和上海战略发展要求,认为上海的中央活动区存在特质性,15个亚区分别在金融、商务、科技创新、文化休闲、商业和支撑功能6类核心功能领域有待进一步提升。利用大数据分析手段,提炼中央活动区相关要素适用的评价因子,综合评价得出综合成熟型、专业成熟型、一般和较弱4类亚区,并结合国际经验与亚区资源特征,提出商务提升、创新培育、文化发展、商业活化等分区分类策略建议。

Abstract In recent years, the revival of city centres and the promotion of its functions are increasingly concerned by global cities. Therefore, the development of the Central Activities Zone (CAZ) has become an important planning issue. Shanghai Master Plan (2017-2035) puts forward the concept of CAZ in Shanghai's statutory planning for the first time. The plan states that Shanghai CAZ will become the main area accommodating core functions of global cities. It not only links the global network, but also serves the whole city. By analysing international experience and the city's strategic requirements, this paper puts forward that Shanghai CAZ shall focus on the promotion of six core functions, that is, finance, business, scientific and technological innovation, culture and leisure, commerce, as well as supporting functions. This paper employs big data analysis to make a comprehensive evaluation of CAZ, refining the evaluation factors applicable to the relevant function elements. As a result, the sub-regions of Shanghai CAZ can be classified into four types: comprehensive mature type, professional mature type, general type, and relatively weak type. Based on the resource characteristics of Shanghai CAZ, this paper proposes improving recommendations for core functions applying to different sub-regions.

关 键 词 中央活动区;核心功能;发展评价;核密度;全球城市;上海

Key words CAZ (Central Activities Zone); core functions; development evaluation; kernel density; global city; Shanghai

文章编号 1673-8985 (2021) 02-0089-07 中图分类号 TU984 文献标志码 A

DOI 10.11982/j. supr. 20210214

作者简介

阎力婷
上海市城市规划设计研究院
工程师,硕士
周文娜(通信作者)
上海市城市规划设计研究院
发展研究中心副主任,高级工程师,硕士
陈 星
上海市城市规划设计研究院
工程师,硕士

0 引言

在当今世界背景下,城市中心区已经成为承载全球城市核心竞争力的地带。全球城市具有强控制力、强影响力和枢纽性的特点,其核心功能的内涵不断丰富,逐渐从金融、经济、政治、交通扩展到科技创新、文化创意等方面。同时,国际上对全球城市中心区的核心功能承载区域达成共识,认为此区域应该更加注重功能多样复合,营造良好的人居体验,吸引多元人群集

聚,激发全时段活力,从而为全球城市带来源源不断的发展动力。

上海的中央活动区(Central Activities Zone,简称CAZ)概念是在传统中央商务区(Central Business District,简称CBD)的概念基础上演变而来。《上海市城市总体规划(1999—2020)》^[1]提出建设现代化的中央商务区^[1],用地规模约为3 km²,由陆家嘴中心区和外滩商务区组成,以金融、贸易、信息和商务办公

等作为主要职能（见图1）。《上海市城市总体规划（2017—2035年）》（以下简称“上海2035”）则在法定规划层面提出打造高品质的中央活动区^{[2]73}，在原外滩—陆家嘴CBD的基础上，拓展至老城厢、原法租界、虹桥开发区、徐家汇和上海火车站等发展成熟地区，以及黄浦江滨江两岸的开发建设地区，面积约为75 km²（见图2）。规划指出，上海中央活动区将作为全球城市核心功能的重要承载区，重点发展金融服务、总部经济、商务办公、文化娱乐、文化创意、旅游观光等功能，形成城市最具标志性的区域。

为了促进“上海2035”规划实施，有效指导中央活动区的更新优化和核心竞争力提升，笔者认为中央活动区的功能特征以及相应承载

空间的差异化分布研究十分必要。本文基于上海中央活动区的实证研究，探索将核心功能落到内部空间进行分析和评价，同时结合国际经验，提出综合提升的思路。

1 中央活动区的内涵与功能

1.1 中央活动区概念内涵

中央活动区是一个城市的核心，集金融、商务、商业、文化、居住等功能于一体，它不仅拥有多样化的配套设施，还拥有便捷的城市交通和物流系统，把握城市乃至更广大地区的经济脉搏^[3]。中央活动区具有多元化与复杂性的特征，包括多类型空间复合、多功能用地渗透、多方面活动区域、多类别消费人群等^[4]。它强调城

市用地功能的复合使用和兼容性，日常呈现“7天·24小时”活动模式^{[5]65}。同时，强调空间的人本性，嵌入文化休闲场所，具有完备的公共服务设施配置，可以服务更广泛的人群。

1.2 中央活动区核心功能梳理

从规划要求看，“上海2035”提出要在中央活动区重点发展金融服务、总部经济、商务办公、文化娱乐、文化创意、旅游观光等功能。从国际经验看，伦敦、纽约、东京、新加坡等国际城市的中心区通常以行政、金融、商务、商业、文化等功能为主。从文献研究看，国内外学者对中央活动区核心功能的研究较为关注金融、商务、商业、文化、旅游、酒店、创意产业等方面。

综合考虑规划要求、国际经验和文献研究，针对上海中央活动区，本文提出金融、商务、科技创新、文化休闲、商业和支撑功能6类核心功能（见表1）。其中，前5类为战略功能，每类包含若干项子功能；支撑功能的提出是由于上海中央活动区内包括大量居住街区，因此生活服务、医疗和轨道交通的支撑必不可少。

1.3 国际城市中心区基本特征比较

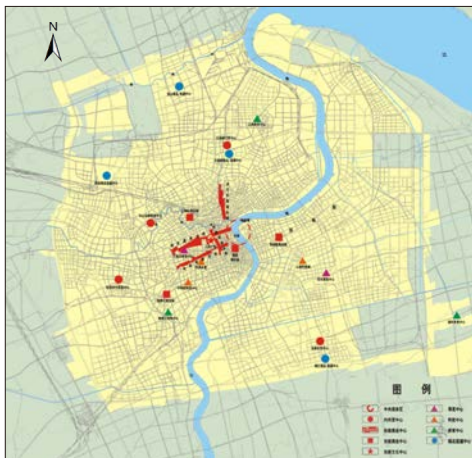
笔者将上海中央活动区与伦敦、纽约的中心区进行横向比较（见表2），发现上海中央活动区面积较大（75 km²），约为其他城市中心区的3倍。伦敦中央活动区由伦敦金融城整体和威斯敏斯特等自治区的部分组成，面积约22 km²^{[6]118}。纽约CBD位于曼哈顿岛61街以南，主要在下城和中城地区，面积约23 km²^{[7]116}。

从人口来看，上海中央活动区的人口总量达到百万级，远高于伦敦中央活动区和纽约曼哈顿CBD；人口密度约为2.3万人/km²，与曼哈顿CBD相当。从岗位来看，上海中央活动区的岗位总数比曼哈顿CBD多57万个，岗位密度（约3.6万个/km²）却远低于纽约、伦敦的水平，可见核心功能集聚尚有所不足。从功能特征来看，国际城市的中心区划分更聚焦在经济价值和土地价值最高的区域，通常以商务、商业、文化休闲等功能为主，居住功能较少；而上海划定的中央活动区是包含居住功能并具有较完整城市功能的单元。



图1 上海中心城分区结构规划图及专业中心规划图

Fig.1 Shanghai central city structure map and professional centres layout map



资料来源：《上海市城市总体规划（1999—2020年）》^[1]。

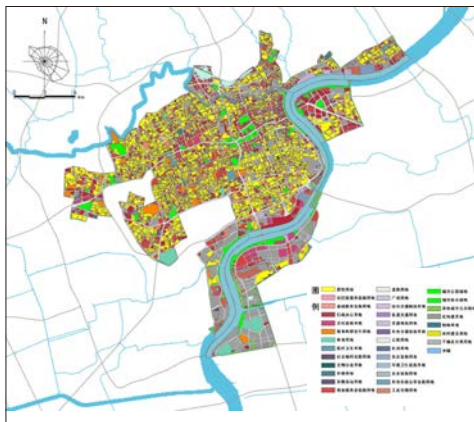


图2 上海中央活动区土地使用现状图（2015年）及用地布局规划示意图

Fig.2 Shanghai CAZ land use map (2015) and planning layout map

资料来源：土地使用现状数据来自上海市城市规划设计研究院；布局规划图来自“上海2035”^{[2]77}。

2 核心功能的空间特征研究

2.1 不同功能要素的空间分布特征

综合考虑行政边界和功能分布,在中央活动区内划分15个亚区^①。从核心功能的维度出发,通过第三次全国经济普查(以下简称“三经普”)就业岗位数据和POI点位数据,分析不同功能要素的空间分布特征(见表3-表4,图3)。

采用“三经普”岗位数据对金融、商务、科技创新功能进行研究,以普查小区(街坊)为单元统计就业岗位数。单元就业岗位数越大,反映功能越集聚。其中,金融对应“三经普”的金融服务,商务对应商务服务,科技创新对应科技研发和信息通讯。

采用2016年百度地图POI数据和2018年高德地图POI数据,对文化休闲、商业和支撑功能进行研究。运用ArcGIS中的核密度分析,通过不同要素的核密度分布图,反映POI设施点在空间的集聚情况。其中,文化休闲功能细分为文化会展、高等教育、体育、休闲4项子功能,商业功能细分为综合商业、餐饮服务、住宿服务3项,支撑功能细分为生活服务、医疗、轨道交通3项。

2.2 基于功能量化评分的亚区分类

在大数据空间分析的基础上,采用排名的方法对数据进行量化赋值,更好地对比不同亚区在功能上的差异。首先,根据岗位数量、POI设施数量或轨交站点600 m覆盖率,对亚区各功能维度进行排名。其次,将排名转化为分数(第1名得15分,最后1名得1分),反映亚区在中央活动区内各维度的相对发展情况。

基于量化得分结果对15个亚区进行类型划分(见表5,图4-图5)。判断得分57分以上的7个亚区为成熟亚区。其中,人民广场—外滩、徐家汇、打浦桥—瑞金、静安寺—南京西路亚区各功能维度表现都较好,公共活动中心特征鲜明,属于综合成熟亚区。陆家嘴亚区金融和商务功能突出、上海站—四川北路亚区交通和商务功能突出、衡复亚区科技创新和文化休闲功能特色突出,属于专业成熟亚区。得分在30—57分的4个亚区为一般亚区,包括江宁路—石门二路、老城厢、中山公园—江苏路、虹开发亚区,亟待找到新

表1 中央活动区核心功能小结
Tab.1 Summary of CAZ core functions

来源	功能表述	功能小结	综合判断结果
“上海2035”定位	作为全球城市核心功能的重要承载区,重点发展金融服务、总部经济、商务办公、文化娱乐、文化创意、旅游观光等功能	金融服务、总部经济、商务办公、文化娱乐、创新创业、旅游观光	
国际经验	伦敦中央活动区是伦敦的活力心脏,行政和文化中心,全球最具吸引力和竞争力的商业商务中心之一 ^[6]	行政、文化、商业、商务	1.金融(金融服务)
	曼哈顿是纽约的核心区,形成融合商业、商务、文化、娱乐等多种功能的中心 ^[7] 15-16	商业、商务、文化、娱乐	2.商务(商务服务)
	东京都中心区以国际金融和商务功能为主,集聚大量政府机构、企业总部和文化传媒公司 ^[8]	金融、商务、行政	3.科技创新(科技研发、信息通讯)
文献研究	新加坡中心区将打造全球商业和金融中心所在地,以及充满活力的24/7生活方式目的地 ^[9]	商业、金融、生活	4.文化休闲(文化会展、高等教育、体育、休闲)
	中央活动区的发展潮流是多元化的功能定位,即商业功能、商务办公功能、餐饮休闲功能、都市旅游功能并重,与之相配套的各种设施均衡发展 ^[5] 67	商业、商务办公、餐饮休闲、都市旅游、配套	5.商业(综合商业、餐饮服务、住宿服务)
	从事商务信息、创意产业等职业的人员在核心区内的居住活动,成为中央活动区发展的基础 ^[10]	商务、信息、创意产业、居住	6.支撑功能(生活服务、医疗、轨道交通)
	集中了金融、商务办公、文化、旅游、创意产业等多种主体功能,并配套酒店、公寓、休闲娱乐的混合中心区域 ^[11]	金融、商务办公、文化、旅游、创意产业、酒店、休闲娱乐	

资料来源:笔者自制。

表2 上海与伦敦、纽约中心区的基本特征比较
Tab.2 Comparison of Shanghai CAZ with London CAZ and Manhattan CBD

区域	面积/ km ²	人口/ 万人	人口密度/ (万人/km ²)	岗位/ 万个	岗位密度/ (万个/km ²)
上海中央活动区	75	175	2.3	267	3.6
伦敦中央活动区	22	23	1.0	170	7.7
纽约曼哈顿CBD	23	54	2.4	210	9.1

资料来源:笔者自制,上海中央活动区数据来自上海市城市规划设计研究院,伦敦数据来自Central Activities Zone Supplementary Planning Guidance^[6],纽约数据来自纽约发展历程与转型期规划策略研究报告^[7]16。

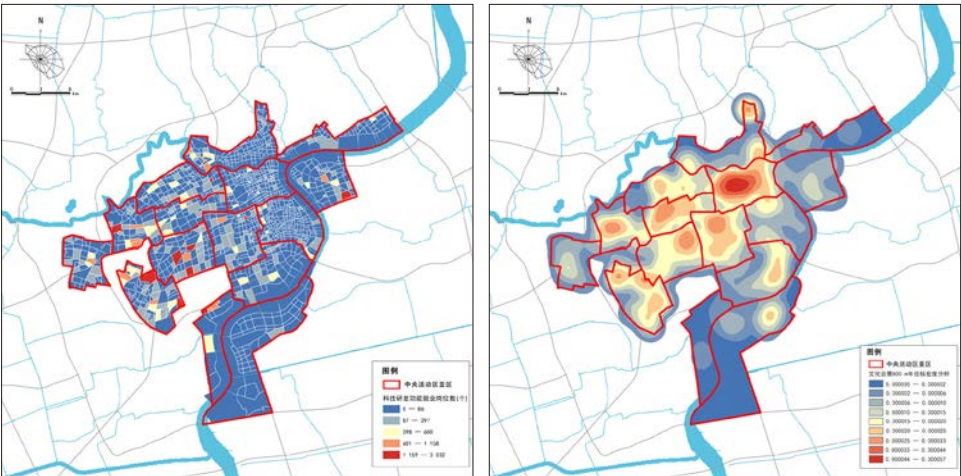


图3 功能要素的空间分布示意图(以科技研发功能(左)、文化会展功能为例(右))

Fig.3 Spatial distribution diagrams of functional features (taking technical research function and culture function as examples)

资料来源:笔者自绘。

的发展动力。得分在30分以下的4个亚区为较弱的亚区,主要是尚处于开发建设阶段的4个滨江亚区,战略功能有待发展,支撑功能有待补足。

3 国际经验借鉴

通过观察伦敦、纽约两座中心区发展最成熟的顶级全球城市,以及东京、新加坡两座与上

注释: ① 15个亚区分别是:静安寺—南京西路亚区、人民广场—外滩亚区、陆家嘴亚区、老城厢亚区、打浦桥—瑞金亚区、衡复亚区、徐家汇亚区、虹开发亚区、中山公园—江苏路亚区、江宁路—石门二路亚区、上海站—四川北路亚区、虹口—杨浦滨江亚区、黄浦滨江亚区、徐汇滨江亚区、世博—前滩亚区。

表3 各类功能要素的数据来源和空间分布特征
Tab.3 Data sources and spatial characteristics of various functional features

功能	子功能	数据来源	数据年份	数据条目	空间分布特征
金融	金融服务	三经普	2013年	货币金融服务、资本市场服务、保险业和其他金融业	金融服务功能高度集聚在陆家嘴亚区,外滩、静安寺、虹口滨江也有承载
商务	商务服务	三经普	2013年	商务服务业	商务服务功能主要分布在南京西路沿线、徐家汇亚区和陆家嘴亚区
科技创新	科技研发	三经普	2013年	研发、专业技术服务、科技应用	科创功能主要分布在徐家汇、衡复、中山公园—江苏路、陆家嘴等亚区,邻近高校
	信息通讯	三经普	2013年	软件开发、互联网、通讯行业	
文化休闲	文化会展	高德地图	2018年	博物馆、会展中心、科技馆、美术馆、图书馆、天文馆、展览馆、文化馆等	文化休闲功能在人民广场—外滩、徐家汇、静安寺—南京西路、打浦桥—瑞金等亚区集聚明显,在衡复、虹开发等亚区也形成一定集聚
	高等教育	百度地图	2016年	高等院校	
	体育	高德地图	2018年	健身中心、篮球场、网球场、游泳馆、羽毛球场、台球厅、溜冰场等	
	休闲	高德地图	2018年	游乐场、电影院、剧场、音乐厅、KTV、酒吧、棋牌室、网吧等	
商业	综合商业	百度地图	2016年	购物中心	商业在人民广场—外滩亚区形成高密度集聚,在豫园、淮海路、徐家汇、中山公园形成一定集聚,沿地铁线、商业街集聚明显
	餐饮服务	高德地图	2018年	餐饮	
	住宿服务	百度地图	2016年	酒店	
支撑	生活服务	高德地图	2018年	通信营业网点、维修站点、旅行社、物流速递、邮局、中介机构、洗衣店等	生活服务在人民广场—外滩、徐家汇、江宁路—石门二路、静安寺—南京西路、上海站—四川北路等亚区形成高密度集聚,医疗和轨道交通在空间上分布相对均衡
	医疗	高德地图	2018年	综合医院、专科医院、急救中心、诊所、疾病预防机构、药房等	
	轨道交通	上海市城市规划设计研究院	2018年	现状轨道交通站点	

资料来源:笔者自制。

海发展背景相近的亚洲城市,发现伦敦、纽约等欧美城市正关注中心区的复兴,通过开发加密、交通改善等举措满足新的增长需求,通过空间活化、完善配套来激发城市活力;而对于东京、新加坡等亚洲城市,持续提升中心区的空间品质和魅力成为近来的规划重点(见表6)。

3.1 挖潜商务办公空间

国际城市提升商务功能的措施主要包括挖潜商务办公空间、提供小型办公场所和公私合作机制创新。例如,纽约曼哈顿通过再区划挖潜商务空间,2017年出台《中区东城再区划》,允许开发商对部分老旧的办公大楼设施进行扩建加建,提高30%容积率;调整“空中开发权”政策,开发商可以通过购买地标建筑上的领空

权或是捐献一笔资金用于公共交通系统改造等方式,在中央车站旁建更高的写字楼,预计可增加约45万m²的商务空间^[12]。伦敦在《中央活动区补充规划导则》中提出,要在公共交通条件好的非黄金地段,提供面积小于500 m²、租金可负担的小型办公空间(主要由通信、媒体和科技企业承租),并且明确指标,即小型办公场所占CAZ办公总量至少达到14%—17%,且租金不超过市中心首要租金的50%^{[6][22]}。在机制创新上,伦敦在成熟的商务街区和泰晤士河南岸的滨水地区划定一批“商务提升地区”(Business Improvement Districts)(见图6),鼓励企业与政府部门共同设立BID公司,通过投票确定企业额外缴纳的税种,将这笔资金用于改善空间品质、设施配套和公共服务,达成多方共赢。

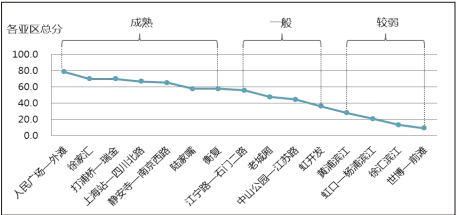


图4 亚区总分折线图
Fig.4 Line chart of CAZ sub-regions' total scores
资料来源:笔者自绘。

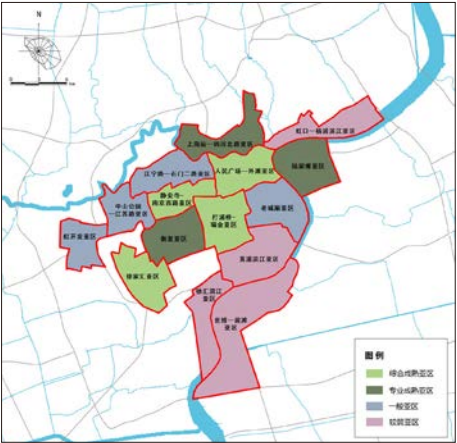


图5 亚区评价类型的空间分布示意图
Fig.5 Spatial distribution diagram of CAZ sub-region evaluation types
资料来源:笔者自绘。

3.2 培育创新网络链接

在培育创新功能上,国际城市推动了大学与专业集群密切合作、嵌入式集聚发展轻资产高科技企业、鼓励高新技术中小企业创业,以及创新中心与社区融合。其中,伦敦2014年在国王十字一带设立“知识区”,聚集步行12 min可达、1英里范围内的上百家创新机构,呈现“学术+生物医学+文化创意”的特征,促进了包括伦敦大学学院、谷歌英国总部、艾伦·图灵数据科学研究院、大英博物馆等在内的跨行业、跨领域的机构合作^[13]。纽约硅巷发展出都市型创新模式,通过提供全域无线网络设施,减征房地产税、免除商业房租税、减少电费,打造鼓励参与的公共场所,集聚了大量互联网、新媒体、网络科技、信息技术等高科技企业。新加坡在总体规划中提出创建充满活力的创新中心,鼓励创新与商业商务功能混合设置,例如多佛知识区将实现商务园、学校和研究机构之间的协同,碧山区域次中心将转型为优质的就近工作节点,并融入商业开发^[9]。

表4 亚区现状功能一览表
Tab.4 Functions of CAZ sub-regions

亚区名称	主功能	副功能
静安寺—南京西路	商务服务、综合商业、医疗	金融服务、文化会展、高等教育、体育休闲
人民广场—外滩	金融服务、文化会展、综合商业	商务服务、信息通讯、高等教育、体育休闲、餐饮住宿
陆家嘴	金融服务、商务服务	信息通讯、综合商业、餐饮服务
老城厢	金融服务、综合商业	住宿服务、体育休闲
打浦桥—瑞金	商务服务、综合商业、医疗	科技研发、文化会展、高等教育、体育休闲、餐饮服务
衡复	商务服务、科技研发、文化会展	高等教育、休闲、餐饮服务
徐家汇	科技研发、高等教育、体育休闲	商务服务、信息通讯、文化会展、综合商业、医疗
虹开发	商务服务、餐饮服务、高等教育	信息通讯、文化会展、综合商业
中山公园—江苏路	信息通讯、商务服务、住宿服务	科技研发、高等教育、体育、综合商业
江宁路—石门二路	科技研发、体育休闲、住宿服务	信息通讯、商务服务、医疗
上海站—四川北路	商务服务、交通*、住宿服务	科技研发、综合商业、餐饮服务
虹口—杨浦滨江	金融服务、交通*	商务服务、住宿服务、医疗
黄浦滨江	文化会展、商务服务	高等教育、住宿服务、医疗
徐汇滨江	科技研发、文化会展	商务服务、体育休闲
世博—前滩	文化会展、体育休闲	商务服务、综合商业

注：*上海站—四川北路亚区含上海火车站，虹口—杨浦滨江亚区含上海港国际客运中心，交通功能属于主功能，区别于支撑功能中的轨道交通。

资料来源：笔者自制。

表5 亚区各功能维度分数
Tab.5 Functional dimension scores of CAZ sub-regions

亚区名称	金融	商务	科技创新	文化休闲	商业	支撑	总分
静安寺—南京西路	12.0	12.0	8.0	11.5	10.7	11.0	65.2
人民广场—外滩	14.0	13.0	12.0	14.0	14.7	11.3	79.0
陆家嘴	15.0	14.0	10.0	6.0	7.7	5.0	57.7
老城厢	13.0	5.0	6.0	6.8	8.7	8.0	47.4
打浦桥—瑞金	9.0	11.0	11.0	13.0	12.7	13.0	69.7
衡复	11.0	9.0	10.0	10.0	7.7	10.0	57.7
徐家汇	7.0	10.0	14.0	14.3	11.0	13.7	69.9
虹开发	5.0	6.0	5.5	6.5	6.7	6.3	36.0
中山公园—江苏路	4.0	7.0	11.5	7.3	8.3	6.3	44.4
江宁路—石门二路	10.0	8.0	12.0	9.5	7.7	8.7	55.8
上海站—四川北路	8.0	15.0	9.5	8.8	12.7	12.7	66.6
虹口—杨浦滨江	6.0	3.0	2.5	3.0	3.3	3.0	20.8
黄浦滨江	3.0	4.0	3.5	6.0	5.0	6.3	27.8
徐汇滨江	2.0	2.0	3.5	1.0	1.0	3.7	13.2
世博—前滩	1.0	1.0	1.0	2.5	2.3	1.3	9.2

资料来源：笔者自制。

表6 国际城市核心功能提升的规划策略和行动计划一览表
Tab.6 International cities' planning strategies and action plans for the improvement of core functions

区域	商务提升	创新培育	文化发展	商业活化
伦敦中央活动区	商务提升地区计划；支持发展小型办公场所	大学与专业集群密切合作	划定创意企业区	西区零售特别政策区；保护专业零售目的地
纽约曼哈顿CBD	中区东城再区划增加商务空间	硅巷嵌入式集聚发展轻资产高科技企业	—	—
东京都中心区	—	—	塑造文化资源区	商业活化紧密结合街区改造计划
新加坡中心区	—	打造充满活力的创新中心	—	商业改善区试点计划

资料来源：笔者自制。

3.3 整合多元文化资源

在文化功能方面，东京塑造文化资源区和伦敦划定创意企业区的举措值得借鉴。东京在2015年制定《东京文化资源区构想》，识别东京都中心北部区域、半径约2 km的徒步圈内的文化资源要素，包括谷根千生活文化资源、上野艺术文化资源、本乡学术文化资源、神保町出版文化资源、秋叶原大众文化资源、神田市民文化资源和汤岛精神文化资源等^[14]。该区域被高速公路和高架铁路割裂，亟需让众多具有魅力的点之间建立联系；通过推行“文化事业计划”“环境整備计划”“地域计划”3大行动计划，不断进行中小规模的翻修，重新规划低速的地域间交通，最大限度地利用各地域的文化多样性，形成一个整体的文化资源区（见图7），发展为东京文化生活品牌的价值核心。伦敦在2018年底划定了第一批创意企业区，为青年艺术家和文化公司提供租金低于市场水平的永久可负担的工作场所，组织企业经营培训，并将创意产品和创意服务植入当地社区生活。

3.4 打造规模与特色商业

国际城市活化商业功能的措施包括划定零售特别政策区、保护特色零售业态、提升商业街区活力等。伦敦中央活动区规划了“西区零售特别政策区”，由3条主要的购物街（牛津街、摄政街和新邦德街）及2个独具魅力的购物区（苏荷、考文特花园）组成^[15]。规划要求“主要零售界面”，即邻街建筑的1楼、2楼和地下室，须保证为“A1零售用途”；为缓解主街的人流压力，提出“微型绿洲”的概念，在支路上营造休闲空间，鼓励“A3餐饮用途”。此外，对于在市场压力下可能失去的、对伦敦身份识别具有特殊意义的一些零售功能，明确为专业零售目的地，给予特殊政策保护，例如圣詹姆斯的古董、丹麦街的音乐零售、萨维尔的定制裁剪等。东京提出建设富有地域个性的街区，提升商业活力，放宽对街区活动的限制，例如丰洲地区要开办饮食市场，展现饮食文化魅力。新加坡中心区提出“商业改善区试点计划”，聚焦8个商圈，由业主与商家提出4年商业发展计划，政府提供1:1的资金支持，每年

孵化基地。又如打造一批常态化的夜间特色体验活动,引进沉浸式话剧、音乐剧、歌舞剧等夜间文化艺术项目,支持博物馆夜游等活动。

在陆家嘴、静安寺—南京西路、虹开发、虹口—杨浦滨江亚区等文化发展潜力地区,需要注入文化因子,进一步提升文化内涵。可分别以现代建筑、庙宇、海派文化、会展、外事、工业遗产等为基础,通过业态更新,增加文化场所和文化活动,积极营造社区文化艺术氛围。一方面,加强文化与会展、旅游、体育休闲的融合,推进高等级、高品质文化设施建设,举办优质文化节庆和主题活动。另一方面,以社区为单位搭建文化平台,邀请在地文创企业、文保工作者等指导,提供创意活动体验,培养文化类人才。

4.4 彰显品质、特色与活力,营造魅力商业空间

在商业方面,建议培育特色零售集群,提升主要商圈能级,加快建设滨江商业区。针对具有特色零售资源的亚区,例如衡复和老城厢亚区,通过甄别利于地域身份识别的特色零售业态,例如旗袍定制和乐器零售,引导特色业态集聚发展,进一步吸引文化研究者、艺术设计师、运营企业等加入,搭建发展平台。同时,应提升特色零售集群的休闲功能,引入全球顶级餐饮品牌、有机厨房、pop-up时尚快餐、主题餐厅和咖啡厅等多元餐饮业态,鼓励零售店铺和餐厅延长营业时间。

针对主要商圈,涉及徐家汇、中山公园—江苏路和上海站—四川北路亚区,通过城市更新,分步改造部分老旧的百货商厦,调整布局 and 业态,从而提升能级。在保证一定比例的零售建筑面积的基础上,增强商业多样性,预留文化商业和体验性商业所需的公共活动空间。在机制方面,建议以商圈为单位搭建商业促进平台,由业主、商家、政府、社区共同参与,提出多元化的商业活化路径,例如改善商街的夜间景观与灯光设计、优化空中连廊等。

针对滨江新兴地区,即虹口—杨浦滨江、黄浦滨江、徐汇滨江和世博—前滩亚区,宜充分发挥后发优势,建设成规模的高端商业集聚区。建议引进国际大都市前沿业态,设计高品质的商

业环境,通过趣味性游憩和交往空间吸引人群驻足。同时,完善社区商业配套,提升社区商业服务的便利性、精准度和满意度。

5 结语

上海的中央活动区位于城市的核心地带,承载全球城市的核心功能,适应新经济发展要求,强化了文化休闲、高品质居住等其他功能。培育国际一流的中央活动区,需要充分发挥地方政府和市场的能动性。一方面,需加强上下联动,细化规划引导和实施;另一方面,还需要探索更灵活的城市更新机制,搭建多主体合作平台。

中央活动区除关注核心功能外,还应关注综合活力的激发,建议后续研究可以从社会维度出发,在居住方式、工作方式、消费方式转变的大趋势下,对中央活动区内的多元人群进行分析。此外,考虑到随着城市的发展,符合中央活动区内涵的地区也会不断变化,可以进一步探索其动态区域识别方法与评估监测等。

参考文献 References

[1] 上海市人民政府. 上海市城市总体规划 (1999—2020) [R]. 2001.
Shanghai Municipal People's Government. Shanghai Master Plan (1999-2020)[R]. 2001.

[2] 上海市人民政府. 上海市城市总体规划 (2017—2035年) [R]. 2017.
Shanghai Municipal People's Government. Shanghai Master Plan (2017-2035)[R]. 2017.

[3] 钱智, 李英杰, 王伟. 中央活动区: 现代CBD的新形态[J]. 科学发展, 2011 (4): 107-112.
QIAN Zhi, LI Yingjie, WANG Wei. Central Activities Zone: a new form of modern CBD[J]. Scientific Development, 2011(4): 107-112.

[4] 邢谷锐, 伊曼璐. CAZ水岸地带空间营造指标评价体系构建——兼析广州珠江新城水岸地带空间品质[J]. 规划师, 2018 (9): 73-80.
XING Gurui, YI Manlu. Establishing the evaluation system of waterfront space development in CAZ: an analysis of Zhujiang New Town, Guangzhou[J]. Planners, 2018(9): 73-80.

[5] 程茂吉. 打造南京河西中央活动区 (CAZ) 的对策建议[J]. 现代城市研究, 2008 (9): 65-70.
CHENG Maoji. Countermeasures and suggestion on creating the River-West Central Activities Zone (CAZ) in Nanjing[J]. Modern Urban Research, 2008(9): 65-70.

[6] Mayor of London. Central Activities Zone supplementary planning guidance[R]. 2016.

[7] 上海市规划和国土资源管理局. 纽约发展历程与转型期规划策略研究[R]. 2012.
Shanghai Planning and Land Resource Administration Bureau. Research on New York City's development history and planning strategies during transition[R]. 2012.

[8] Tokyo Metropolitan Government. City view Tokyo[R]. 2015.

[9] (Singapore) Urban Redevelopment Authority. Master Plan[EB/OL]. (2019-04-01) [2020-11-19]. <http://ura.gov.sg/Corporate/Planning/Master-Plan>.

[10] 张庭伟, 王兰. 从CBD到CAZ: 城市多元经济发展的空间需求与规划[M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2010.
ZHANG Tingwei, WANG Lan. From CBD to CAZ: spatial need and planning of urban diversified economic development[M]. Beijing: China Architecture & Building Press, 2010.

[11] 陈楠, 陈可石, 崔莹莹. 城市中心区的小单元功能混合发展模式——伦敦中央活动区模式的启示[J]. 国际城市规划, 2016 (3): 56-62.
CHEN Nan, CHEN Keshi, CUI Yingying. The development mode of mixed use in city small unit of central urban district: the enlightenment of London CAZ[J]. Urban Planning International, 2016(3): 56-62.

[12] (NYC) Department of City Planning. East midtown rezoning[R]. 2019.

[13] (UK) Department for Business, Energy & Industrial Strategy. Knowledge quarter science and innovation audit[R]. 2018.

[14] Tokyo Cultural Resources District Vision Committee. Tokyo cultural resources district vision[R]. 2015.

[15] City of Westminster. Westminster city plan (consolidated with all changes since November 2013)[R]. 2016.