2026.11.10 星期二
编辑 孙 鑫
新闻晨报 SHANGHAI MORNING POST

助力“一江一河”水岸功能重塑

第一太平戴维斯解读上海五大滨江板块进阶之路

近日，上海浦东新区《小陆家嘴商务单元更新提升规划》发布，作为上海首批10个商务楼宇更新试点单元之一，规划提出港务大厦迁建，原址让渡为面向黄浦江的开放空间，并打造地标性公共空间“明珠广场”。

自2017年底黄浦江45公里核心段贯通以来，“一江一河”至2025年底已累计贯通超110公里、新增滨水空间超600公顷。当“走得通”不再是主要矛盾，“留得下、活得好、价值升”正成为新一轮滨水空间竞争的核心命题。

从“生产岸线”向“生活岸线”再向“世界级滨水区”演进的历史进程中，第一太平戴维斯(Savills)助力上海“一江一河”水岸的功能重塑与价值兑现。本期，第一太平戴维斯中国区策略顾问部负责人董事总经理朱锋对上海五大滨江板块进行了深度解读。



陆家嘴滨江：从“天际线”到“水岸线”核心商务区的自我迭代

作为此次新闻热点的核心区域，陆家嘴滨江的更新代表着上海核心CAZ（中央活动区）的进阶方向。规划将商务功能焕新、功能复合与空间优化列为更新行动的核心，金茂大厦等标志性楼宇被明确纳入关注范围。在寸土寸金的金融城，滨水空间要让位于人，存量楼宇要向复合体验升级。存量时代的陆家嘴，更新核心在于释放空间的复合价值。未来，地标楼宇将打破单一办公形态，向高能级综合体演进。通过盘活存量资产与缝合滨水空间，推动核心商务区实现资产价值的长期跃升。

杨浦滨江：守本体，承文脉让历史空间融入现代生活

杨浦滨江承载着上海近代工业的百年记忆，这里的更新命题与陆家嘴截然不同——不是在成熟商务区中做功能置换，而是在历史保护与商业活力之间建立可持续的共生关系。南段以“工业遗产博览带”为基底，巴马丹拿建筑群等遗存构成了不可复制的空间叙事资源，但也对改造策略提出了“一栋一策”的精度要求。

杨浦滨江的未来，需从静态保护走向功能共生。面对百年厂房，更新不仅要在历史原真性与商业回报间找平衡，更要前置商业运营思维。通过精准的业态策划持续吸引并沉淀多元客流，让工业肌理融入现代生活，打造活力水岸。

虹口滨江：北外滩崛起超高层地标与滨水休闲的共生

沿着黄浦江向北，虹口滨江的北外滩正以“世界顶级滨江区”为目标加速兑现规划蓝图。与外滩、陆家嘴构成“黄金三角”的区位，赋予北外滩上海中心城区少有的成片开发纵深；这里不仅要建起浦西第一高楼，更要构建“水岸街城”的立体生活方式。

北外滩的超高层地标不仅是天际线象征，更是立体城市运营的载体。未来策划重点在于平衡高密度商务与滨水公共生活。需通过立体化的空间衔接，构建可落地的运营秩序，让滨水休闲真正融入高密度的商务肌理。

黄浦滨江：外滩第二立面历史风貌与“世界客厅”的焕新融合

黄浦滨江的独特性在于，它同时承载着上海最密集的历史风貌资源与最核心的中央活动区功能。与此同时，南京路商圈的转型、外滩金融功能的深化与慢行街区的品质提升，使这一区域在保护底色之上完成功能与体验的双重升级。黄浦滨江的更新，是一场在复杂历史肌理中的精细缝合。未来将引入具有国际视野又深谙本土文化的复合业态，在寻找空间原真性与商业可持续性平衡的过程中，让“世界客厅”既有历史的厚度，又有当代的活力。

徐汇滨江：深耕科创绣带艺术与产业交织的世界级水岸

徐汇滨江是上海滨水空间中产业驱动特征最为鲜明的区段。沿江客流量已达2100万人次，较“十四五”初期增长超四倍，“一港一谷一城一心一园两场”七大功能组团构成了从传媒港到金融城、从人工智能到艺术展演的复合生态。“十五五”目标进一步明确：打造“世界级中央活动区3.0版”与“世界级滨水区”。这意味着徐汇滨江的更新逻辑不是单纯的公共空间美化，而是以产业能级的持续跃升来牵引水岸活力的自我迭代

从“工业锈带”到“科创绣带”，徐汇滨江正在定义产业驱动型水岸的新范式。未来，这片区域的竞争壁垒将不再是物理空间的载体优势，而是“场景赋能”。 通过将科技展示与艺术生态融合，打通“产城人”闭环，让水岸更新拥有真实的产业支撑。

玥宸滨江，苏河湾会客厅全球盛启

近日，由华润置地与保利发展两大央企联袂执笔的“全球湾首1号作品”——“玥宸滨江”世界首鉴盛典，于上海北外滩来福士盛大启幕。盛典之上，以“FORWARD,FOR WORLD”为题，带来了土地故事与总图规划的深度分享，引发了全场的高度共鸣。



黄金三角 & 上海第一道S湾

上海2035总规定调的“黄金三角”，是上海唯一以“跨江鼎足”形态存在的空间单元。外滩沉淀百年金融的制度根脉，陆家嘴执掌国际资本的流量与定价权，北外滩锚定全球航运枢纽将上海嵌入世界贸易网络。科创与贸易的底层逻辑贯穿其间，让“五个中心”的核心功能在一条“S”形江湾上完成高度咬合。

这种咬合的深度，在官方刻度上展露无遗：陆家嘴以全市0.5%的面积贡献近14%的经济总量，集聚超8000家金融机构；外滩金融市场交易总额占全市超70%；北外滩汇聚2100余家金融机构与4700余家港航企业，资产管理规模突破8万亿元。近8000家金融机构、超8万亿资管规模——这些数字指向一个结构性结论：上海面向全球的城市核心功能，已在S湾两岸以高浓度完成合拢。玥宸滨江，正屹立于这第一道S湾的湾首，是这套万亿级格局的起笔之处。

“一江一河”战略赋能

如果说黄金三角是驱动上海向前的超级引擎，那么承载这股万亿级能量的物理场域，在顶层规划中有着一个精确的制度性命名——世界客厅。它的核心任务，是让能在同一空间框架内完成制度性收束，从而将商业、贸易、金融、文化等顶级功能集中于这片世界级的滨水承载区。根据《黄浦江沿岸地区功能融合发展和空间品质提升专项规划（2025—2035年）》，黄浦江两岸约50公里岸线被划分为五大功能区段，“世界客厅”段覆盖外滩—陆家嘴两岸总长约16.5公里，总面积约14.4平方公里，涉及杨浦、虹口、黄浦、浦东四区。

规划对这一区段的定调是“百年大计，世纪经典”，核心在于强化小陆家嘴、外滩、北外滩在江河交汇处的“世纪对话”，形成跨江活力簇群，打造国际大都市商贸金融核心功能的集中承载区。换言之，“世界客厅”不仅是城市景观的高地，更是全球资源要素在物理空间上的终极落点。其空间本质早已超越了单一的滨水岸线，成为承载国家核心功能的超级舞台。

玥宸滨江所在八埭头地块是世界客厅区段内，按2035总规至高标准落定的成片新增住宅用地，其体量在世界客厅近年供应中居于前列，距黄浦江约200米的一线岸线被“一江一河”战略规划叠框。这意味着，它从土地出让之初，就被设定为一块“按世纪尺度预留的成片开发留白”——在世界客厅核心功能完成收束之后，用来回答“人在哪里居住”的终端用地。

内环滨江的“孤品属性”

上海滨江的开发史，本质上是一部“填空史”。黄浦江在上海核心段的蜿蜒走向，决定了多数滨江宅地必须让建筑朝向服从于看江的视线通廊——东西向或斜向布局是常态，为了江景而放弃正南，是滨江开发中普遍存在的空间妥协。官方规划对滨江住宅的管控，优先目标是景观通道与滨水公共空间的完整性，并不以“正南朝向”作为供给条件。

当“成片开发”与“正南朝向”这两个条件同时出现在内环滨江的填空尾声，它的稀缺就是土地供给结构走到终局时留下的一个无法复制的空间切片。玥宸滨江给出的，正是内环滨江在这一轮“填空”周期中，最后一个正南向的答案。它是上海内环滨江最后一块正南向看江的成片开发住宅用地，南向直面黄浦江，超广角视野一路延展至陆家嘴与北外滩天际线。放到两大最高能级规划的交集里看，它是目前唯一方案明确、坐北朝南看江的成片开发住宅用地。

据了解，“玥宸滨江”建面约150–400平方米滨水恒产，苏河湾会客厅11月2日已开启。

市场资讯

静安首个全域抬板3.5代宅 建发·静安源首开在即



日前，静安首个全域抬板新规3.5代宅——建发·静安源首开在即。

据了解，建发·静安源这次在户型上再升级，用一次“升维”把大宁新十年的人居高度重新定义。两大新规户型：约115平方米宽幕3+X房——全市稀缺的大横厅、大面宽，边套约13.1米南向巨幕面宽，阳光视野一次给足，尺度直接打破常规；约143平方米三厅4+X房——创新超级3厅，超高实得率，四至五房随意切，世家同堂从容住，全生命周期一次到位。首开还有大4房130平方米，预估月底也将开放样板间；产品之外，社区配置同样硬核：约5.5米全域抬板设计，占地约6000平方米“菁教书院”会所，十大会所功能空间，配齐恒温泳池、篮球场、音乐厅等功能。更关键的是，项目周边四至正在全维焕新，南侧九年一贯制公办学校已批复（拟引入）；西侧规划约1.5万平方米综合服务配套；北接口袋公园，西攘生态绣带；东侧江场三路未来与宁盛路打通，直线即达大宁公园。

静安新规首发之作，约115平方米、143平方米样板间已开放，是今年2000万以内最不容错过的项目！