

上海市普陀区商务委员会

普商务〔2023〕35号

上海市普陀区商业导则 —轨道交通站点商圈商业导则

一、总体规划指引

（一）规划原则

根据市政府发布的《上海市综合交通发展“十四五”规划》以及《上海市商业空间布局专项规划（2021-2035年）》的相关规划，对普陀区轨道交通商圈规划提出以下原则：

1. 统筹兼顾，有效开发

遵循普陀区整体规划确定的商业空间布局和交通配套，防止部分站点拥挤开发导致商业设施过剩，尊重自发形成商业分布的同时，适当引导同业集聚，形成规模效应。及时纠正盲目开发、过度开发，引导商业资源按站点类型合理布局，注意沿线商业的均衡化。

2. 前瞻规划，合理布局

根据周边居民的消费能级、消费习惯，结合普陀区现有及未来公共交通线路布局，科学规划商业网点空间布局，在网点规模、定位、数量方面适当前瞻，引导符合未来区域发展特征的商业业态提前入场。

3. 差异定位，错位经营

以实际需求出发，充分考虑不同区域轨道交通站点周围居民的消费习惯和消费水平，科学引导不同类型商业业态的布局 and 组合，提升商圈辨识度、差异度，明确区域优势和发展定位，与周边头部商圈进行差异化竞争。

（二）整体思考

以《上海市普陀区“十四五”商业发展规划》等文件为基础，综合考虑普陀区轨道交通站点空间分布和周边现有商业业态布局，以交汇线路数量和区位特征，将普陀现有站点划分为市域中心站、市域次中心站、一般站点和综合枢纽站点四种类型。综合考虑站点地理位置、不同客群消费需求、商圈辐射范围等因素，倡导因地制宜、分类规划。

业态导入——建议：市域中心站点完善商业、商务、休闲功能配套，加快现有商业场景焕新，加强时尚、餐饮、休闲类业态引入；市域次中心站点侧重换乘功能，引入流动消费者占比较高的快消类业态；一般站点应注重提升消费便捷度，以便利店、甜品店等小型业态为主；由于普陀区综合枢纽站点（上海西站）的客流吞吐量有限，当前商业布局建议以满足周边居民生活性消费为主，站点周边、地下广场引入中小型超市、熟食店等便捷业态，住宅底商以食杂零售、果

蔬肉禽等生活性零售业态为主。

空间布局——建议：市域中心站点强化“立体式商业”概念，打造多购物中心链接、地上地下贯通、联动周边的空间形态，以地铁上盖型商业为主，增加**体验型、互动型、社交型**消费布局，链接地上空间，拓展辐射半径；市域次中心站点人流较多，以转换乘为主，因此站点空间上强调“**条式商业**”布局，开发地下步行系统，对人群进行有目的性的引导，丰富业态类型、商品种类，提升站点之间连接能级；一般站点引入“**点式商业**”，以适应消费随机性和便捷性为导向，重点引入节点型和通道型商业，提高“随手消费”业态占比，授权微型店铺在站内布点。

圈层划分——建议：距离轨道交通站点 500 米范围内的商业业态以咖啡店、甜品店、便利店等快捷消费业态为主；500 米至 1 千米范围内以小型餐饮、零售业态为主，满足周边居民平日购物餐饮需求；1-2 千米的范围内以深入社区的生鲜菜场、小型超市为主，提供社区化的便捷服务。

二、普陀区域内轨道交通站点梳理

普陀区域内目前现有 7 条轨道交通线路，在建轨道交通线路 1 条，规划中轨道交通线路 1 条；现有轨道交通站点共有 28 个，其中有 11 个换乘点（分别是中潭路站、镇坪路站、曹杨路站、金沙江路站、长寿路站、上海西站站、真如站、隆德路站、大渡河路站、武宁路站和铜川路站），详见表 1。

表1 普陀区域内现有交通枢纽及站点情况

序号	站点	3号线	4号线	7号线	11号线	13号线	14号线	15号线
1	曹杨路站	√	√		√		√	
2	镇坪路站	√	√	√				
3	金沙江路站	√	√			√		
4	中潭路站	√	√					
5	长寿路站			√		√		
6	真如站				√		√	
7	上海西站站				√			√
8	隆德路站				√	√		
9	大渡河路站					√		√
10	武宁路站					√	√	
11	铜川路站						√	√
12	新村路站			√				
13	岚皋路站			√				
14	桃浦新村站				√			
15	武威路站				√			
16	祁连山路站				√			
17	李子园站				√			
18	枫桥路站				√			
19	祁连山南路站					√		
20	真北路站					√		
21	江宁路站					√		
22	真光路站						√	
23	中宁路站						√	
24	长风公园站							√
25	梅岭北路站							√
26	武威东路站							√
27	古浪路站							√
28	祁安路站							√

表2 普陀区域内现有交通枢纽及站点情况汇总

轨道交通条数	站名(站)
4	曹杨路
3	镇坪路、金沙江路
2	中潭路、长寿路、上海西站、真如、隆德路、大渡河路、武宁路、铜川路
1	桃浦新村、武威路、祁连山路、李子园、枫桥路、祁连山南路、真北路、江宁路、真光路、中宁路、长风公园、梅岭北路、武威东路、古浪路

三、普陀区域内轨道交通站点分类

普陀区域内轨道交通站点共四种类型：5 个市域中心站（区域重点站）、7 个市域次中心站（区域次重点站）、15 个一般站点和 1 个综合枢纽站。（详见表 3）

表 3 普陀区域内轨道交通站点分类情况

序号	类型	对应站点	类型介绍
1	市域中心站 (区域重点站)	曹杨路站、金沙江路站、 长寿路站、真如站、长风 公园站	位于市域空间结构的重要节点和城市发展的重点地区，或在市域范围内有较大影响地区的站点，分为商业功能主导、活动功能主导、商务功能主导和交通功能主导
2	综合枢纽站	上海西站站	位于轨道与其他重要交通方式（如：铁路、机场、客运码头等）的交汇接驳处的站点
3	市域次中心站 (区域次重点站)	镇坪路站、中潭路站、隆 德路站、武宁路站、江宁 路站、大渡河路站、铜川 路站	位于市域空间结构的次要节点和城市发展的次重点地区，或在市域范围内有一定影响力的站点，以交通换乘为主要功能，片区交通服务为辅助功能的车站
4	一般站点	新村路站、岚皋路站、桃 浦新村站、威宁路站、祁 连山路站、李子园站、枫 桥路站、祁连山南路站、 真北路站、真光路站、中 宁路站、梅岭北路站、武 威东路站、古浪路站、祁 安路站	位于一般居住、商业、服务及活动中心的站点

四、普陀区域内轨道交通站点商业形态现状梳理分析

普陀区域内 28 个轨道交通站点中，目前有 13 个站点有

商业体，2个站点（真如站、梅岭北路站）新增商业体即将开业。5个市域中心站（区域重点站）、部分市域次中心站（区域次重点站）、部分一般站点和综合枢纽站点（上海西站站）的商业项目及消费人群情况详见表4。

表4 普陀区区域内轨道交通站点主要商业项目情况表

序号	站点	主要商业项目名称	业态类型	商圈人流量 (万人/日) ¹	主要客群
1	曹杨路站	汇融天地、我格广场	精品美食	7.79	上班族、周边居民
2	金沙江路站	上海环球港	涵盖了时尚品牌、餐饮、文化休闲、娱乐健身等功能，还引入4D影院、剧场、儿童游乐场等复合业态	10.16	都市时尚前卫的年轻消费群体
3	岚皋路站	品尊和美广场	餐饮、零售购物（美妆）	/	上班族、周边居民
4	长寿路站	亚新生活广场、旭辉里	餐饮、零售购物、亲子、休闲娱乐	18.01	周边居民
5	江宁路站	189弄购物中心、巴黎春天	餐饮、零售购物、休闲娱乐		白领中高档定位，上班族
6	真如站	Love@大都会	餐饮、零售购物、休闲娱乐	/	周边居民
7	桃浦新村站	新邻天地	餐饮、零售购物、休闲娱乐	/	周边居民
8	祁连山南路站	金沙和美商业广场	餐饮、零售购物、休闲娱乐	/	周边居民
9	真北路站	近铁城市广场、118广场	餐饮、零售购物、亲子、休闲娱乐	6.91	年轻家庭、办公白领
10	大渡河路站	和胤788广场	餐饮、零售购物、亲子、休闲娱乐	3.21	周边白领女性客群和亲子客群

¹ 2021年6月数据来源：第一财经新一线城市数据平台

11	武宁路站	豪浦广场	餐饮	/	周边的社区居民
		星方汇	美食、零售购物		
12	长风公园站	长风大悦城	美食、购物、亲子、休闲娱乐	4.31	周边白领女性客群和亲子客群
13	梅岭北路站	利群时代广场、上海信泰中心	美食、购物	/	周边的社区居民

五、普陀区轨道交通站点商业导则实施指引

轨道交通商业类型：根据与轨道交通站点的相对位置，轨道交通商业类型分为站内商业、轨道交通通道商业、轨道交通上盖商业、轨道交通节点商业四种类型。

表 5 轨道交通商业类型划分

类型	范围	特点
站内商业	轨道交通站内以行人通行功能为主的商业	行人停留时间短、非目的性、快捷消费
通道商业	与轨道交通站内通道相连的独立商业	轨道交通站区域以外的商业，其营业时间不受轨道交通运营时间限制
上盖商业	轨道交通站出入口商业，地面地下商业物业联成一体并与轨道交通站直接相通的商业物业或商业综合体，	商业项目得以通过轨道交通口和地上商业实现有机结合，分享依靠轨道交通口交通便利优势带来的巨大客流，从而带动地铁进出口周边商业的发展，形成一个辐射力强的购物中心、商圈
节点商业	轨道交通站半径 300 米范围内的商业(步行约 5 分钟)	坐落于城市主要交通网络交汇点的大型商业，具备城市客厅属性

轨道交通站点类型：本导则主要以普陀区域内市域中心站（区域重点站）、综合枢纽站为规划重点，同时兼顾市域次中心站（区域次重点站）及一般站点。

（一）市域中心站（区域重点站）商业导则实施指引

站点名称	商业类型	目标客群	建议业态形式 ²
金沙江路站	地铁上盖	时尚中高端消费人群	时尚购物、服务体验、娱乐等
曹杨路站	地铁上盖	白领、时尚人群	聚焦于中高档商务配套的银行、咖啡厅、品牌快餐、中西餐厅、便利店等相关联业态
长寿路站	地铁上盖	白领、时尚人群	聚焦于中高档商务配套的银行、咖啡厅、品牌快餐、中西餐厅、便利店等相关联业态
	地铁节点		
长风公园站	地铁节点	亲子客群	全家共同参与的家庭型业态品种组合，如超市大卖场、各类餐厅、儿童娱乐项目等
真如站	地铁上盖	白领、时尚人群	餐饮、超市、亲子、休闲娱乐
	地铁节点		

（二）综合枢纽站商业导则实施指引

站点名称	商业区域	目标客群	建议业态形式
上海西站站	南北通道、南广场、下沉广场等	周边居民为主	便利店、熟食店、快餐店、中小型超市等

（三）市域次中心站（区域次重点站）商业导则实施指引

站点名称	商业类型	客群特点	建议业态形式
镇坪路站、中潭路站、隆德路站、武宁路站、	站内：连通型地铁商业	人流受周边大型商业影响较大，随机性消费乘客比例较大	商业连通地铁和其他商圈、对周边商圈起到补充作用，业态一般为餐饮、化妆品、服饰、便利店等，业态类型偏中小化

² 此处及之后的“建议业态形式”仅出于促进区域空间合理利用之目的，并无排斥或者限制经营者参与市场竞争之意。

江宁路站、大渡河路站、铜川路站	站外：小型商业综合体	周边年轻白领以及地铁沿线富余的年轻消费群体	中档休闲娱乐、餐饮、购物为一体的时尚潮流中心，现代、舒适的消费空间，汇聚时尚、潮流的各类精品
-----------------	------------	-----------------------	--

(四) 一般站点商业导则实施指引

站点名称	商业类型	客群特点	建议业态形式
新村路站等15个站点	配套型地铁商业	站点附近社区及换乘人群，人流集中在特定时段，集中在上下班高峰期间	快捷便利的延伸服务，主要为：便利店、干洗店、西饼店、饮品店等和各类自助终端服务

六、分类建议举措

(一) 市域中心站点商业

1. 功能定位

市域中心站点一般位于城市空间结构的重要节点和区域发展的重点地区，为多条轨道交通线的交汇点，具有良好的区位优势，在市域范围内有较大影响力，主要承载城市的商业、文化交流、商务活动、交通等功能。客群消费以目的性消费为主，建议商业类型以轨道交通上盖商业为主，满足周边居民和办公流动人群对时尚消费、餐饮聚会、休闲娱乐等需求。

2. 相关建议

(1) 寻找差异化定位空间

市域中心站多条轨道交通线路交汇带来每日巨大客流量，为更好地人流量转化为购买力，建议从多方面构建商圈

差异性。

配套吸睛设施和业态。在轨道交通站与上盖商业体的连接处设置具有时尚感、现代感、潮流感的摆件和灯光设施，制造视觉冲击，增加过往人群驻足率、进场率。在距离入口最近的铺位引入潮玩店、美妆集合店、设计师店等具有视觉吸引力的业态，提升人群进店率，配套品牌连锁餐饮、中端零售等业态，实现人群经济效益最大化。也可结合商圈实际空间结构，因地制宜开发下沉街区，可将下沉空间打造成喷泉、雕塑等景观广场。

打造主题体验社区空间。借助全息投影、裸眼 3D、光影秀等方式，讲述文化故事、播放动漫 IP、刻画虚拟偶像，做深与流动人群的互动性。结合中外不同文化节日，吸引年轻人群打卡分享，实现商圈在社交层面的裂变，促进消费人群停留从而增加购买可能性。

(2) 横纵聚合联动布局

横纵联合，促进各散点分布的商圈协同发展、有效链接、成规模布局。基于现有载体资源禀赋，建议通过横向、纵向串联深度联动各孤立商圈。

纵向串联起曹杨路站、隆德路站、武宁路站、我格广场、汇融天地、苏州河畔景点、创享塔等商业、轻旅、文化、商务载体，增强步行系统的连续性，引导同类商业聚集，打造行、购、游、餐饮、文娱一体化城市休闲功能区。

横向聚合长寿路站周边的亚新生活广场、旭辉里和江宁路站周边的巴黎春天、189 弄等商业综合体，完善政策配套，

吸引时尚消费品牌落地区域首店，集聚高品质餐饮、夜间消费、潮玩等体验型生活配套，为周边新中产家庭及中青年白领提供舒适办公、精致生活和潮趣体验的美好购物休闲街区空间。

（3）焕新商圈管理方式

推动市域中心站点的上盖商业体管理模式创新，运用AI、大数据、云计算等技术手段，建立统一的信息发布、营销推广、商圈招商的综合平台，助力区域消费更便捷、更省心、更舒适。布局线上线下联动的各商业体互通平台，方便消费者在各个商业体之间低成本流动，推动市域中心站点商业一体化发展。

（4）活跃商业文旅互动

依托轨道交通沿线成熟的商业配套，主动承接周边居民和白领的消费需求，链接轨道交通商业和周边文化旅游资源；在苏州河沿岸的市域中心站点布局苏州河商业、文化、旅游类宣传展示载体，提高沿河商圈和历史人文景观的知晓率。

（二）市域次中心站商业

1. 功能定位

站点主要承载换乘功能，人流量低于市域中心站但高于一般站点，随机性消费乘客比例较大，同时地上商业也需满足周边居民日常消费需求。主要提供中档休闲娱乐、餐饮、购物等消费场景。

2. 相关建议

(1) 地下空间业态便捷优先，条状分布

业态类型：鼓励引入无人零售店、早餐店、日用商品、预制菜快餐等随买随走型业态，根据地下站点消费的特性，店铺需提供安全、安心的设施环境、方便快捷的购买方式以及挑选成本较低的商品。

空间布局：作为区内主要换乘站点，市域次中心站承载大量客流，站内商业空间动线布局需简单、清晰，避免占用行人流动空间，各店铺宜沿换乘路线呈条形分布。

(2) 站外业态轻量布局，环状集聚

业态类型：建议在站外5分钟步行可达的范围内，商业载体建设以节点商业综合体为主，在一定程度上提升客流，推动沿线商业发展及土地开发进入良性循环。同时，承接大型轨道交通上盖商业体的消费溢出，持续激活城市机能。鼓励以餐饮、休闲娱乐为主的业态，有效延长消费者在商场内的逗留时间，与零售形成良效互动。充分满足消费者朋友聚会、娱乐、购物等各类消费需求，同时兼顾便利、邻里功能，24小时提供服务。打造轻量化、小体积、细分化的时尚、品质消费空间，汇聚艺术、潮流各类精品，为年轻时尚消费人群创造无时限的体验式消费乐趣。

空间布局：引导各类小型零售、餐饮店铺、距离市域次中心站点5分钟步行距离内环状分布，形成小范围内的空间集聚，最大化便利周边居民和流动人群消费。

(三) 综合枢纽站商业

1. 功能定位

综合枢纽站点位于地铁与其他重要交通方式接驳处，一般与城市核心区域较远。商业类型以通道商业和节点商业为主要布局。在业态布局时兼顾满足附近常住人口的多元消费需求，以及少量长途和换乘旅客短频单一的消费需求。

2. 相关建议

（1）地下空间引入轻量快消业态

注重满足长途和换乘旅客短频、快速的消费需求，探索在与地铁直通的地下广场部分，重点布局便利店、奶茶咖啡店、蛋糕甜品等小型快消类业态，保障商品质量的同时有效缩短消费者决策时间。

（2）地上空间布局大众刚需业态

注重满足站点周边具有刚性、高频特性的居民生活需求。考虑到上海西站非城市主要交通枢纽，人流量较其他综合枢纽少，在业态布局时重点满足半径 500 米范围内常住人口的多元消费需求，结合周边商业的集聚度、居民区的密度，建议引导配套满足周边居民日常消费和休闲购物的业态，多样化布局中西式简餐、蔬果零售、菜场、生活日杂零售等大众化、社区型业态。

（3）提升商圈能级

上海西站的规划定位应高于市域次中心站商圈。轨道交通站点地上出入口部分，无缝链接新建商业综合体，打造上海西站成为集商业、居住、交通、购物为一体的综合型交通枢纽，结合南广场中央绿地，承接周边居民生活娱乐等需求，形成地上地下、站内站外连接紧密的区域性立体化生活空

间。

优化商业空间布局和设计，探索打造异国特色的主题街区，通过引入不同的文化、风情、美食等元素，增加商业的多样性和趣味性，吸引更多的客流和消费。同时，也要注意与站点的功能和特色相协调，避免出现同质化。

建议在地下商场引进中高端连锁品牌，提升枢纽商业品质。通过与知名的电商平台、品牌商、供应商等合作，为客户提供更多的选择和价值。

（四）重点建议

统一站内和地上空间规划和设计。轨道交通站内商业和地面商业应该遵循统一的规划和设计原则，保持风格、色彩、材质、灯光等方面的协调和一致，避免出现突兀或冲突的视觉效果。同时，应综合考虑站点的功能分区、人流动线、安全要求等因素，合理布局商业空间，使之与轨道交通站点的整体结构相适应。

探索大都会 APP 的推广和功能完善。探索大都会 APP 成为普陀区轨道交通商业核心平台的方案，实现线上线下的无缝对接。消费者可通过大都会 APP 随时随地浏览、购买、预订、取货等，享受便捷和优惠的服务。

站内公共设施增添文旅装饰。根据不同的站点所蕴含的历史人文元素，选择不同的主题和元素进行装饰。装饰品可以采用壁画、雕塑、灯箱等形式，根据设施的大小和位置进行合理的布局和设计。

公共设备添加互动功能。让乘客通过手机或其他设备获

取更多的信息和服务。通过交互活动，进入专属的网页或应用程序，浏览关于站内外商业的详细的介绍、图片、视频等内容，获取优惠券、导览地图、互动游客的参与度和兴趣度的同时，为轨道交通站点内外商业带来更多的流量和收入。

增加战时应急避险功能。为提高城市抗灾能力，建议在轨道交通地下站点规划布置必要的战时应急避难空间。空间应设置在站点较深处，并预留必要的生活设施，如供水、供电、通风等。平时可以用于部分商业用房，但一旦进入战时状态，需按规定迅速交由有关部门接管，全面调整为公共避难场所。

七、保障措施

建立综合协调管理机制。轨道交通站点商圈空间利用与规划工作的涉及面广、连接度高、综合性强，是一项需要协调各方资源的系统性工程。建议建立轨道交通站点商圈规划开发专家团队，设立专家委员会，制定轨道交通站点商业规划的基本原则、基本任务、重点项目以及实施步骤等内容，明确部门职责，提出切实可行的技术方案。

健全相关政策体系。针对轨道交通地上地下空间物业确权问题设立相关法律法规，延伸现有的地面物业管理办法至地下空间，根据不同级别站点的开发设置相应规定，同时完善现有轨道交通站点商业开发管理办法。

引入相关人才团队。建议适时引入国际专家团队，开展普陀区域内轨道交通站点商业进行超前规划布局、空间优化、业态定位等工作，助力普陀区商业前瞻性发展。

加强街镇管控维护良好环境。街镇要对轨道站点周边环境开展全面治理，从硬件设施建设和软环境整治两个方面着手，确保轨道交通站点周边环境整洁有序。一是加强对道路两侧、人行道、地面广场等公共场所的日常保洁力度，保证环境卫生。二是对商业建筑物外立面、门面进行治理，消除安全隐患。三是完善周边市政设施，增设智能垃圾桶、自动扶梯、无障碍通道等设备。四是开展文明宣传活动，提高公众环境保护意识。五是严格执法监管，制止扰乱公共秩序的行为。

上海市普陀区商务委员会

2023年10月18日

上海市普陀区商务委员会办公室

2023年10月18日印发