虹桥商务区核心区南片区 03 号地块

千人会议中心+酒店

改造方案

二0二六年八月

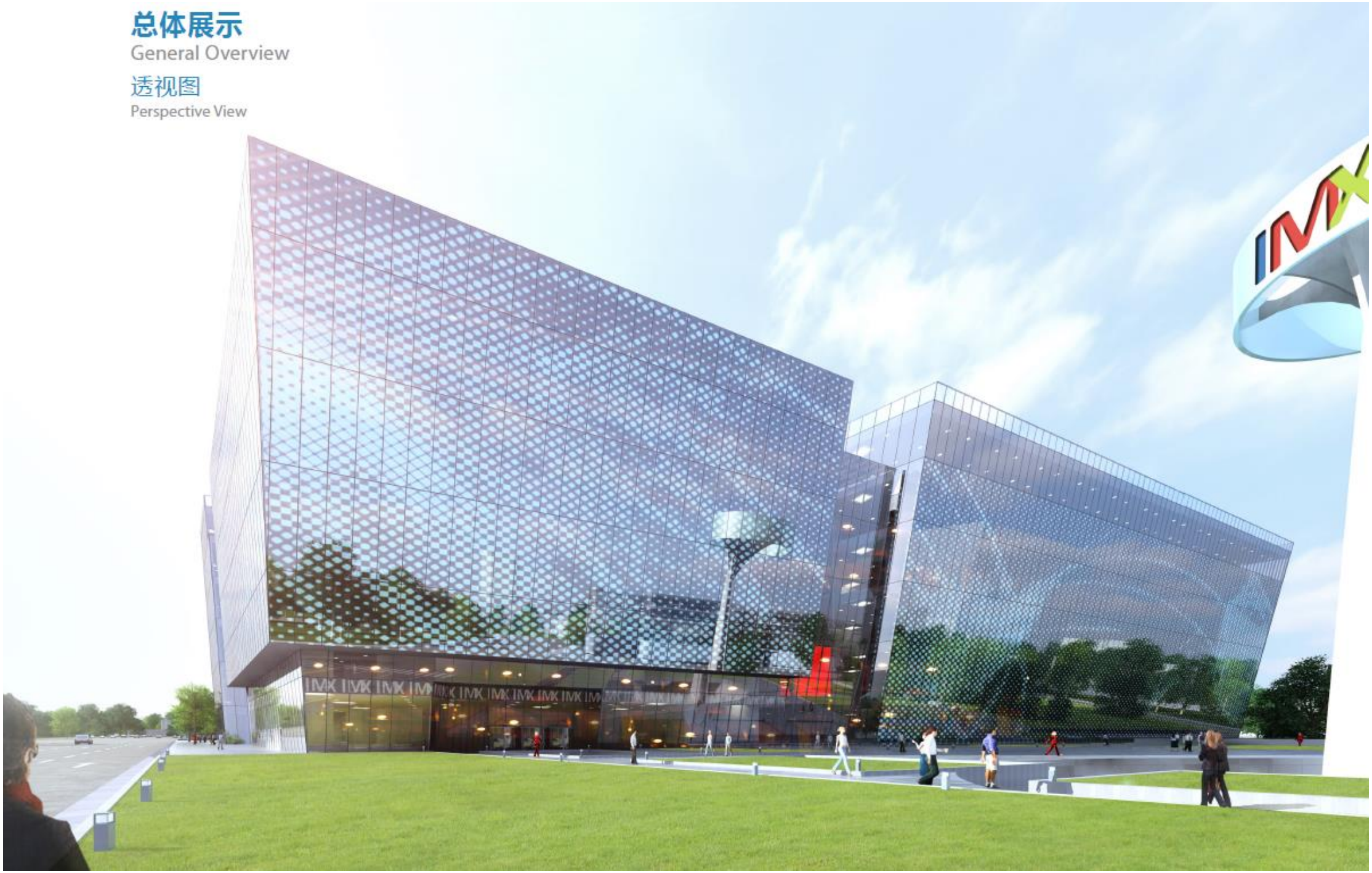
总体展示
General Overview

鸟瞰图 日景
Aerial Day View



总体展示
General Overview

透视图
Perspective View



03地块 规划面积及经济指标(土地合同内规划指标)

上海市国有建设用地使用权招拍挂出让规土征询单

（规划部分）

应询单位：　　编号：

地块名称	虹桥商务区核心区南片区 03 号地块		
四至范围东至	申长路	四至范围南至	规划二号河
四至范围西至	申滨路	四至范围北至	兰虹路
总面积	17007.7	出让面积	17007.7
附件	□房屋土地权属调查报告书		
征询单位联系人	陆良	联系电话	13601941110
征询内容			
地块位置*	申长路以西、申滨路以东、兰虹路以南、规划二号河以北		
高程体系		比例尺	
土地用途*	商业服务用地	综合用地各用途比例	C2≥90%、C8≤10%
竖向限高	上界： 下界：	高差	
地上容积率*	上限：2.1 下限：	地下容积率	上限： 下限：
绿地率*	上限：以批准的方案为准 下限：	集中绿地率*	上限： 下限：
主体建筑物性质*	商业服务	附属建筑物性质*	详见附件
地上建筑面积*	35716.8	地下建筑面积*	
建筑总面积*		建筑限高*	43 米
建筑面宽*	详见附件	建筑层高*	详见附件
建筑密度*	上限：以批准的方案为准 下限：	建筑间距及日照*	详见附件

出入口设置*	详见附件		
地上停车位*	详见附件	地下停车位*	详见附件
地面标高*	详见附件	退红线距离*	详见附件
退基地边界距离*	详见附件	退蓝线距离	
退绿线距离		建筑体量	
建筑色彩及材质*	详见附件		
建筑形式*	详见附件		
景观界面*	详见附件		
地区风貌*	详见附件		
其他配建市政设施*	详见附件		
其他配建公共设施*	详见附件		
地下室联通要求*	详见附件		
竖向设计要求*	详见附件		
是否存有符合现行规划要求的保留建筑*	□ 是（附表）	□ 否	
经营性用地			
住宅套数下限*			
工业用地			
行政办公及生活服务设施比例（≤7%）*			
设施土地面积上限*		设施建筑面积上限*	
其他规划管理要求	1、建筑达国家三星绿色建筑标准 2、建筑采用区域供能系统进行供冷、热 3、建设项目如拟采用玻璃幕墙的，应符合《上海市建筑玻璃幕墙管理办法》相关要求，报送建设工程设计方案，应明确玻璃幕墙形式并予以注明		
初步意见*	□ 同意　□ 不同意		
备注			
应询单位*	（盖章）		
应询单位联系人*		联系电话*	

说明：1、带“*”号的选项为必填项，其他选项若不作填写则视为无要求。
2、请在 10 个工作日内回复，否则视作同意及无要求。

上海市规划管理局（盖章）

03地块 原规划方案批复文件（2014)

上海市规划和国土资源管理局文件

沪规土资虹桥许方〔2014〕第 20 号

关于审定虹桥商务区核心区南片区 03 号地块项目《建设工程设计方案》的决定

博览汇中心地产有限公司：

你单位填报的（2014090952506）号《建设工程设计方案送审单》（第博览汇中心地产有限公司次送审）及所附的有关文件、图纸、资料收悉。该建设工程已经我局以（--）通知核发《国有土地使用权出让地块规划设计要求》的决定。已取得《国有土地使用权出让合同》（编号：沪规土资(2013)出让合同第 34 号），设计方案经审核，发给沪虹桥方(2014)DA31004220145156 号规划设计方案批复，并将有关事项通知如下：

一、建设单位名称：博览汇中心地产有限公司。

二、建设项目名称：虹桥商务区核心区南片区 03 号地块项目。

三、建设项目位置：虹桥商务区核心区，东至申长路，南至规划二号河，西至申滨南路，北至兰虹路。

四、规划用地性质：商业金融业用地。

五、可建用地面积：17007.7 平方米。

六、总计容面积：35717 平方米，其中地上计容面积：35717 平方米，地下计容面积：0 平方米。

七、地上不计容面积：1785 平方米，地下不计容面积：46795 平方米。

八、建筑容积率：2.1 。

九、绿地率：绿地面积占建设用地面积的比例不得小于 20%。

十、建筑高度控制要求：建筑高度不大于 43 米。

十一、机动车地上停车位：6，机动车地下停车位：430，非机动车地下停车位：450。

十二、规划管理要求：

1、退让道路规划红线控制：退申长路道路红线 10 米；

2、建筑退界控制：可不退界；

3、建筑间距：按《上海市城市规划管理技术规定》实施；

4、基地主要出入口设置：沿申滨路及申长路各设一个机动车出入口 0；

5、其他设计要求：

1）沿申长路贴线率不低于 57%，沿申滨路贴线率不低于 59%；

2）建筑密度不大于 48%；

3）所有建筑应达到国家绿色建筑三星标准；

4）在深化设计中落实环保、消防、卫生、民防、交警、交港、市容绿化、机场等部门要求；

5)涉及城市风貌的外立面材质、色彩、广告、灯光等在下步深化设计中作专题论证；

6）因本建设项目采用玻璃幕墙，如应玻璃幕墙结构安全性评审或光反射环境影响评审不通过，根据建设行政管理、环保等相关管理部门意见，需要变更立面设计的，应征询规划行政管理部门意见。；

本设计方案决定有效期为六个月，如逾期未向我局申请《建设工程规划许可证》（或报送下一轮设计方案），又未申请延期的，本设计方案决定即行失效。需延续本设计方案决定的，应当在有效期届满 30 天前向本机关提出申请。

二〇一四年十月十六日

抄送：--。

上海市规划和国土资源管理局　　2014 年 10 月 17 日印发

03地块 规划面积及经济指标

03地块经济指标表				
项目		原方案数值	新方案数值	备注
规划用地面积		17007.70	17007.70	
容积率		2.10	2.23	容积率规划指标2.1
总建筑面积		83417.00	85555.00	
（其中）地上计容建筑面积（㎡）		35717.00	37855.00	(新增千人会议中心2138平方米)
其中	商业、展览、酒店	35457.00	35457.00	
	会议中心+前厅(改造新增)		2138.00	
	物业管理用房	170.00	170.00	
	业委会	30.00	30.00	
	垃圾用房	60.00	60.00	
地上不计容面积		905.00	905.00	屋面楼梯及设备机房
地下建筑面积		46795.00	46795.00	
其中	地下车库（人防）建筑面积	46795.00	41260.00	
	地下室会议中心面积(改造)		5535.00	
建筑占地面积		8122	10260.00	
建筑密度		0.48	0.6	
绿化面积		3401.5	2684.5	
绿地率		20%	15.80%	
机动车停车数		441	441	注：按新规范，需机动车275辆；满足规范要求； 1.四五六层酒店199间，0.5辆/间，99.5辆; 2.会议中心：（2138+5535）*0.9辆/100平=69.05辆; 3.商业展览：21198.9*0.5辆/100平=105.9辆
其中	地面货车	2	2	
	地面大巴	2	2	
	地面出租车	7	7	
	地下机动车数	430	430	
非机动车停车数		450	450	

03地块——会议中心

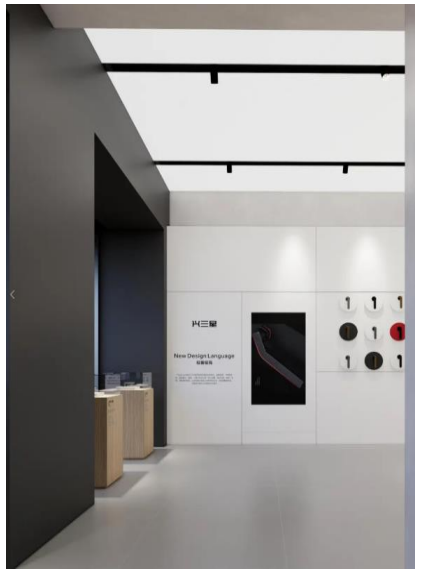


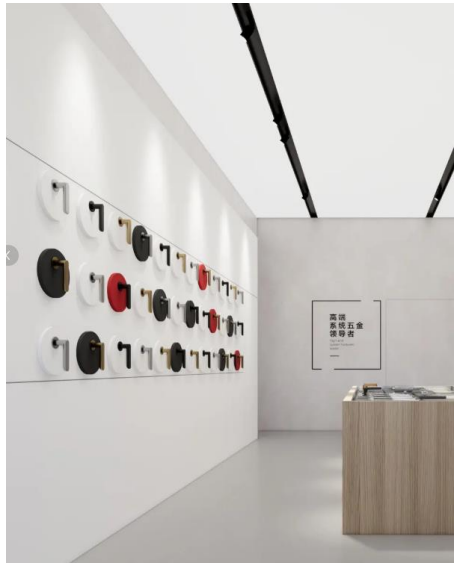


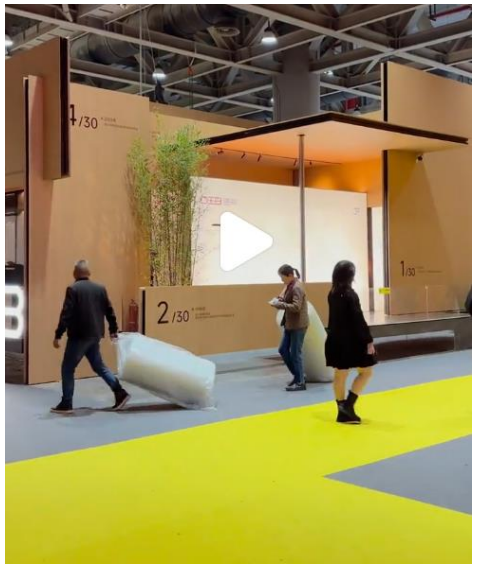


03地块—餐饮/展览

展览







+

餐厅









03地块—酒店









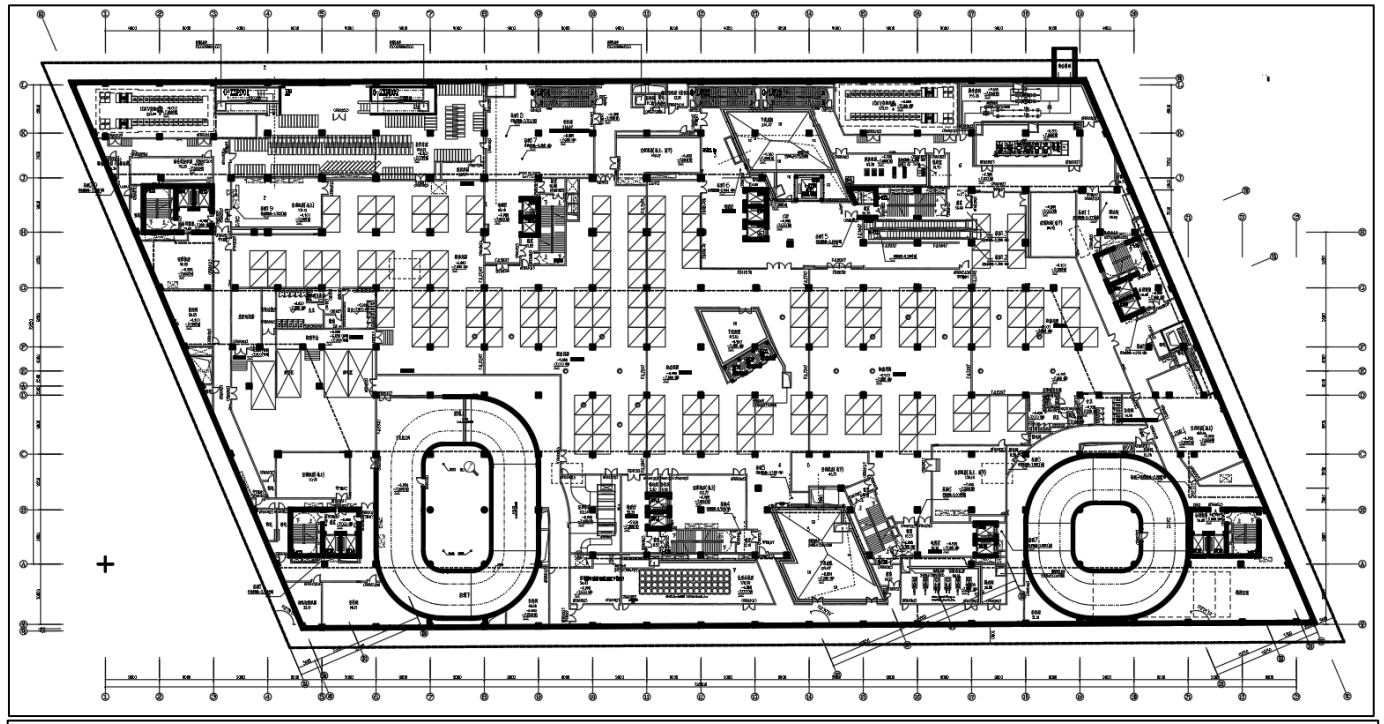
地下一层平面修改内容

B1地库总建筑面积：15365m²

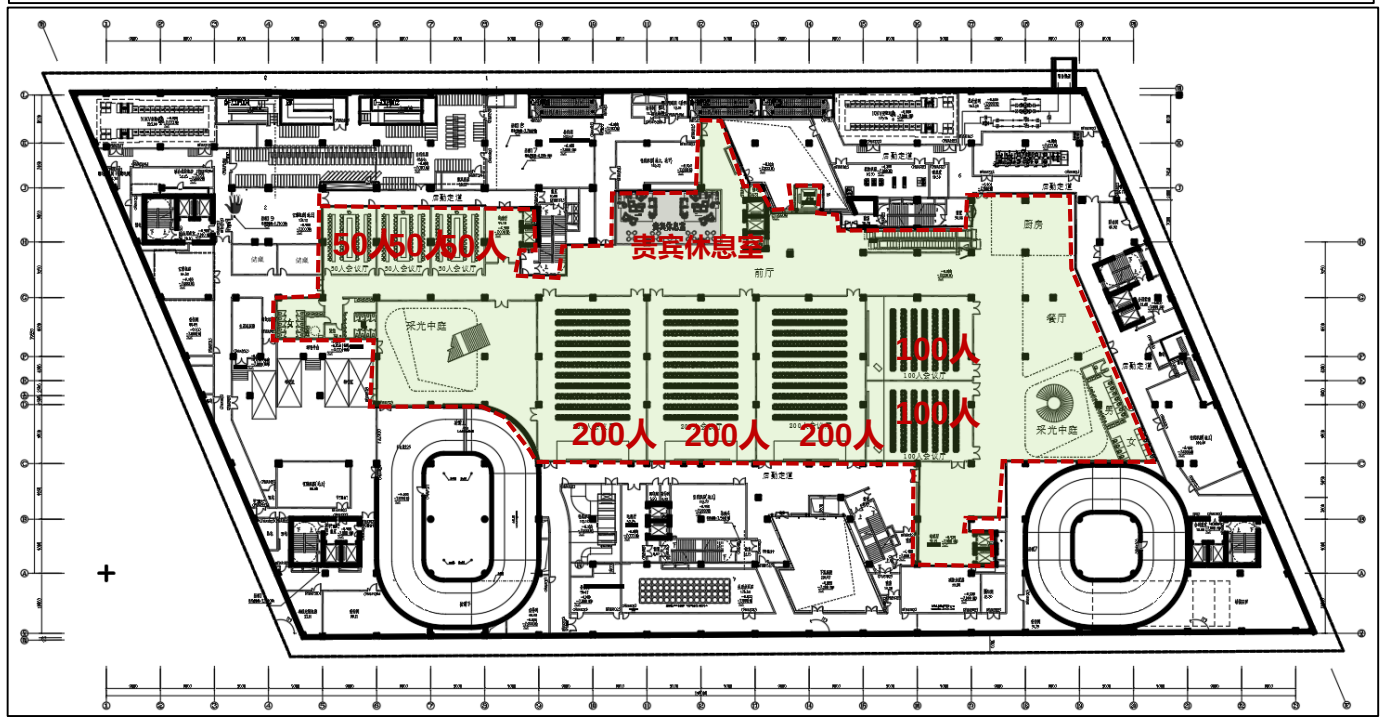
其中B1会议中心改造区域建筑面积：5535m²

- B1层原配套用房区，调整为3个200人、2个100人、3个50人中小型会议室；增加两个采光中庭两个楼梯，满足消防疏散宽度；
- 自行车库、能源机房、汽车坡道、自行车库保留不变。

增加中小型会议室



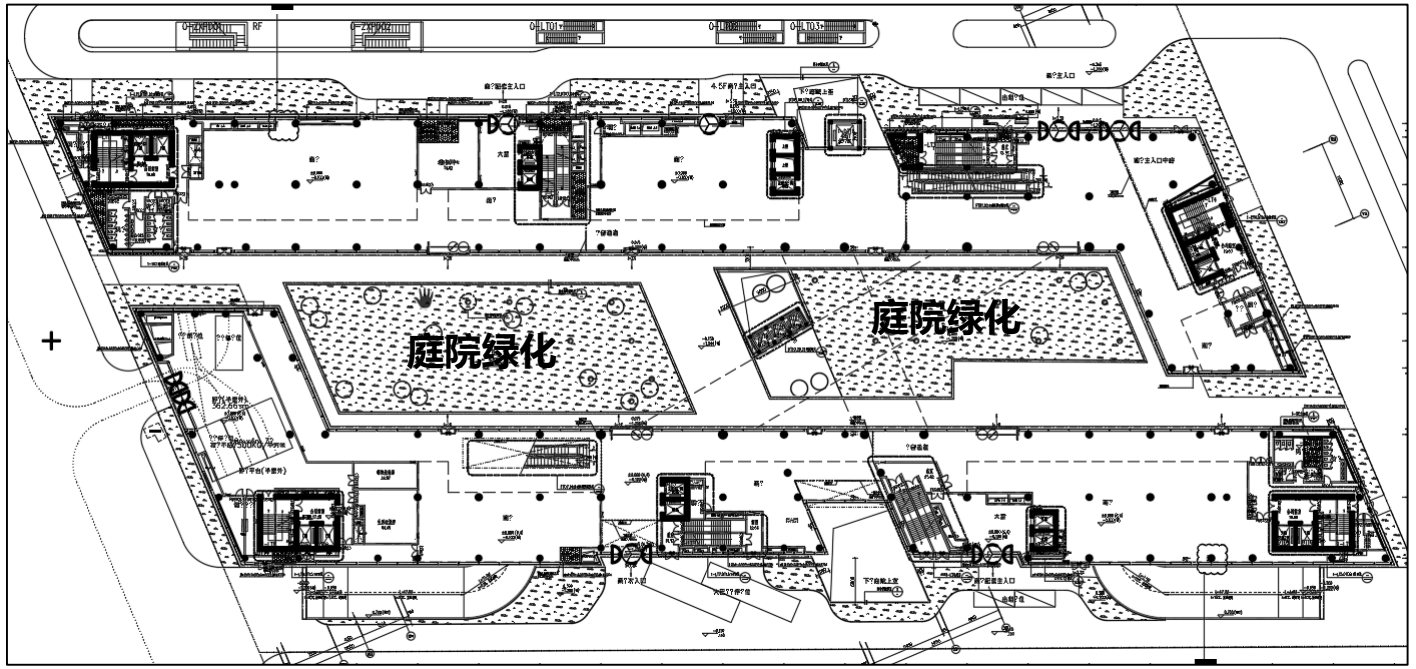
改造前



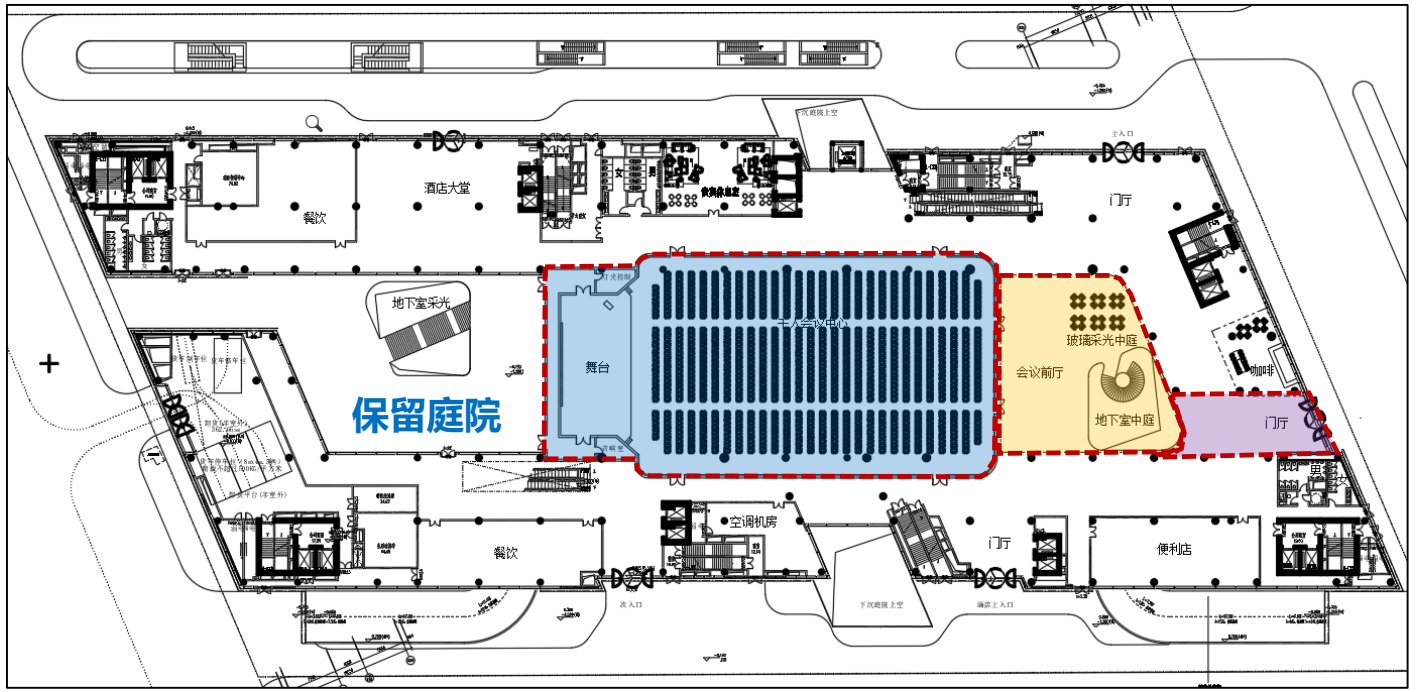
改造后

一层平面修改内容

- **建筑庭院位置，增加千人会议中心及两层高玻璃采光中庭，合计增加面积5535平方米;**



改造前



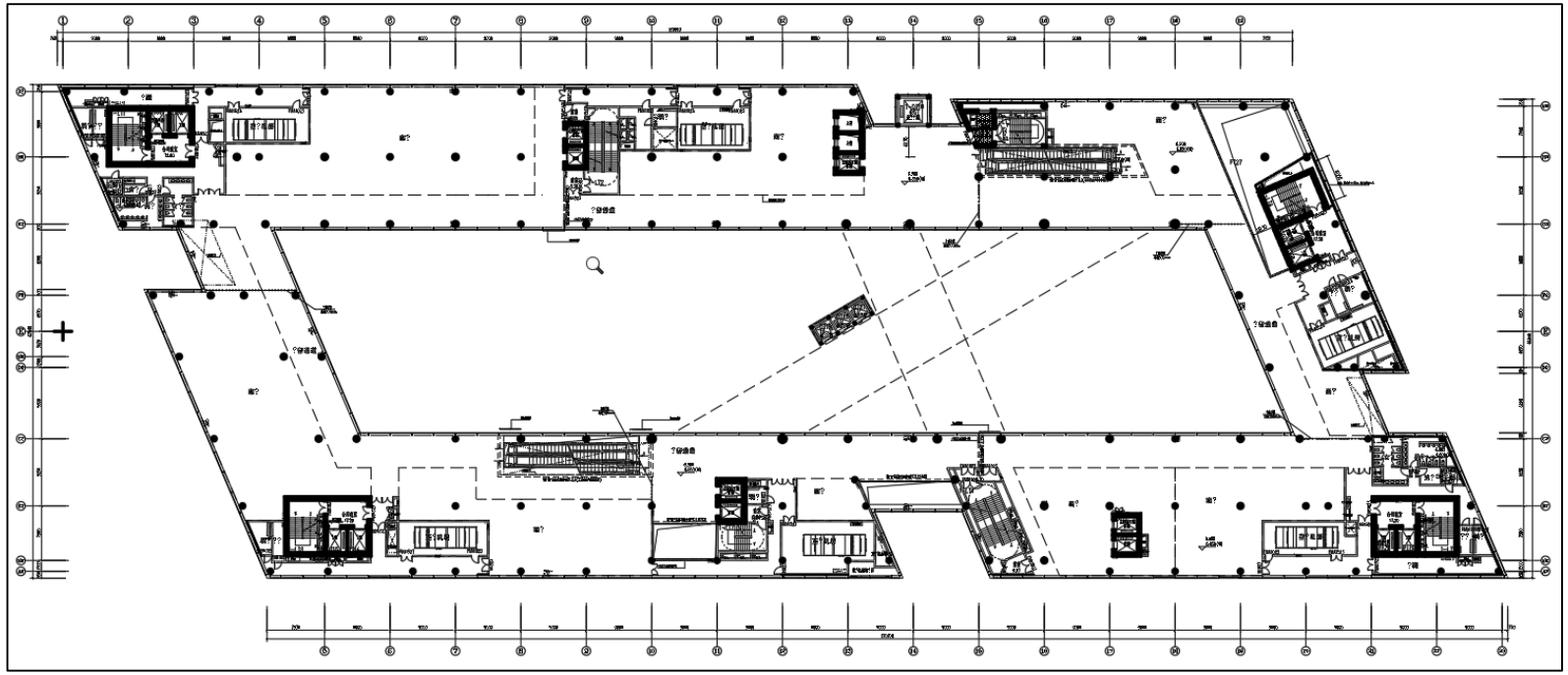
改造后

增加1000人会议中心

增加两层高玻璃采光顶

原室外通道玻璃封堵，改造为室内门厅

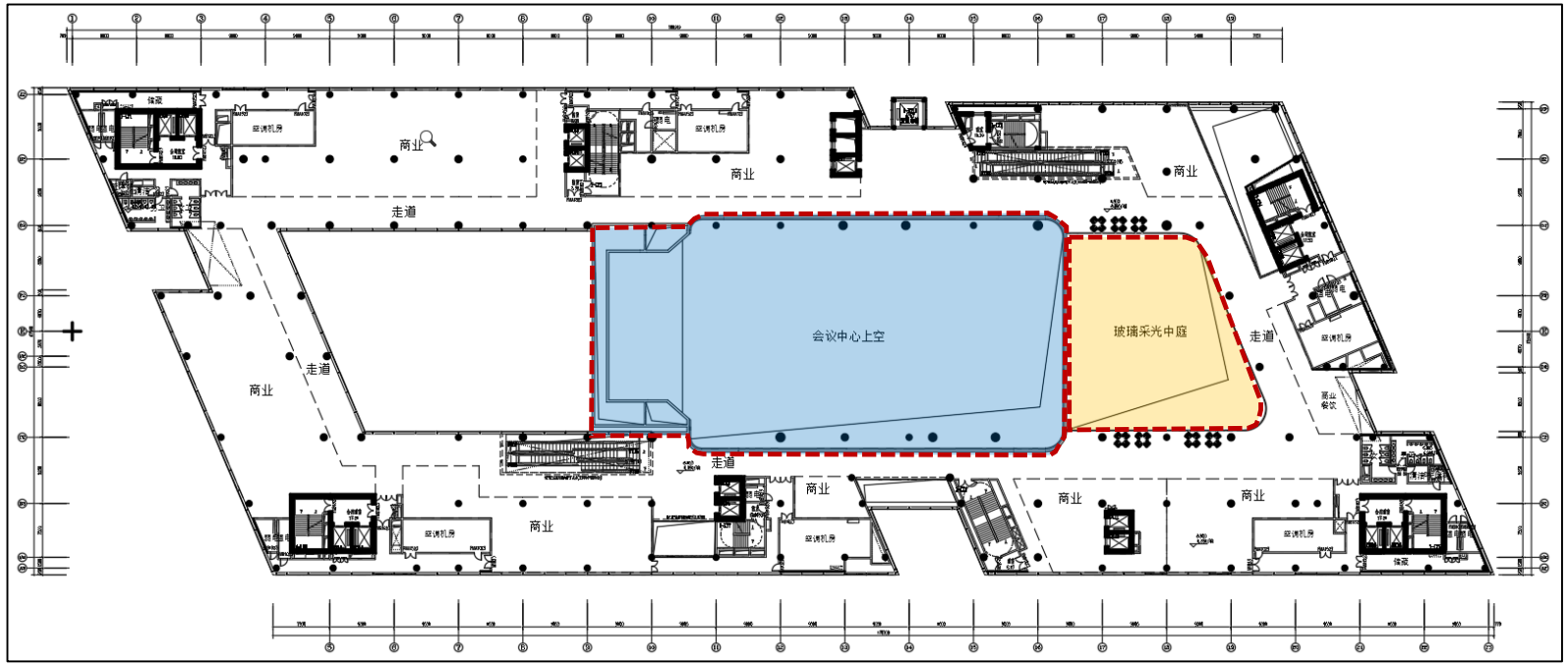
二层平面修改内容



改造前

增加千人会议中心上空

增加两层高玻璃采光顶

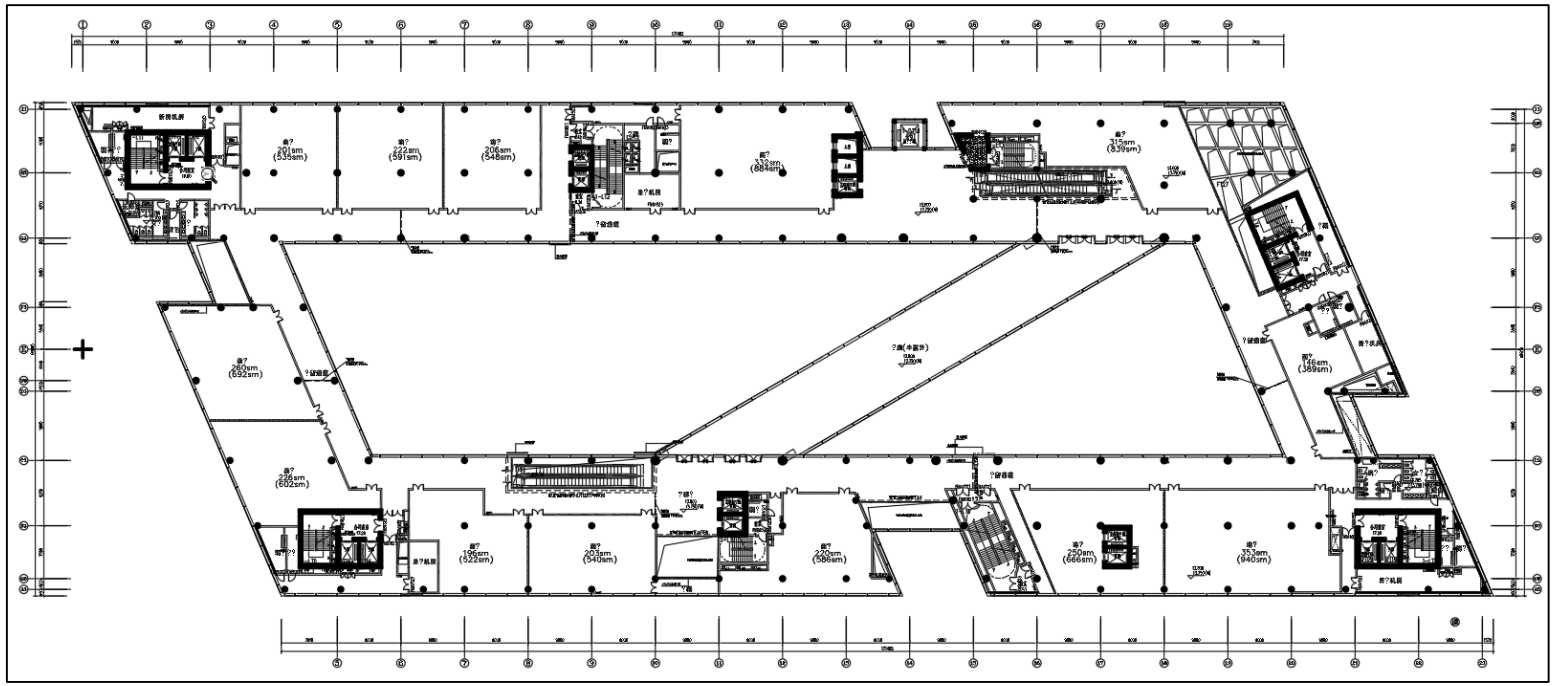


改造后

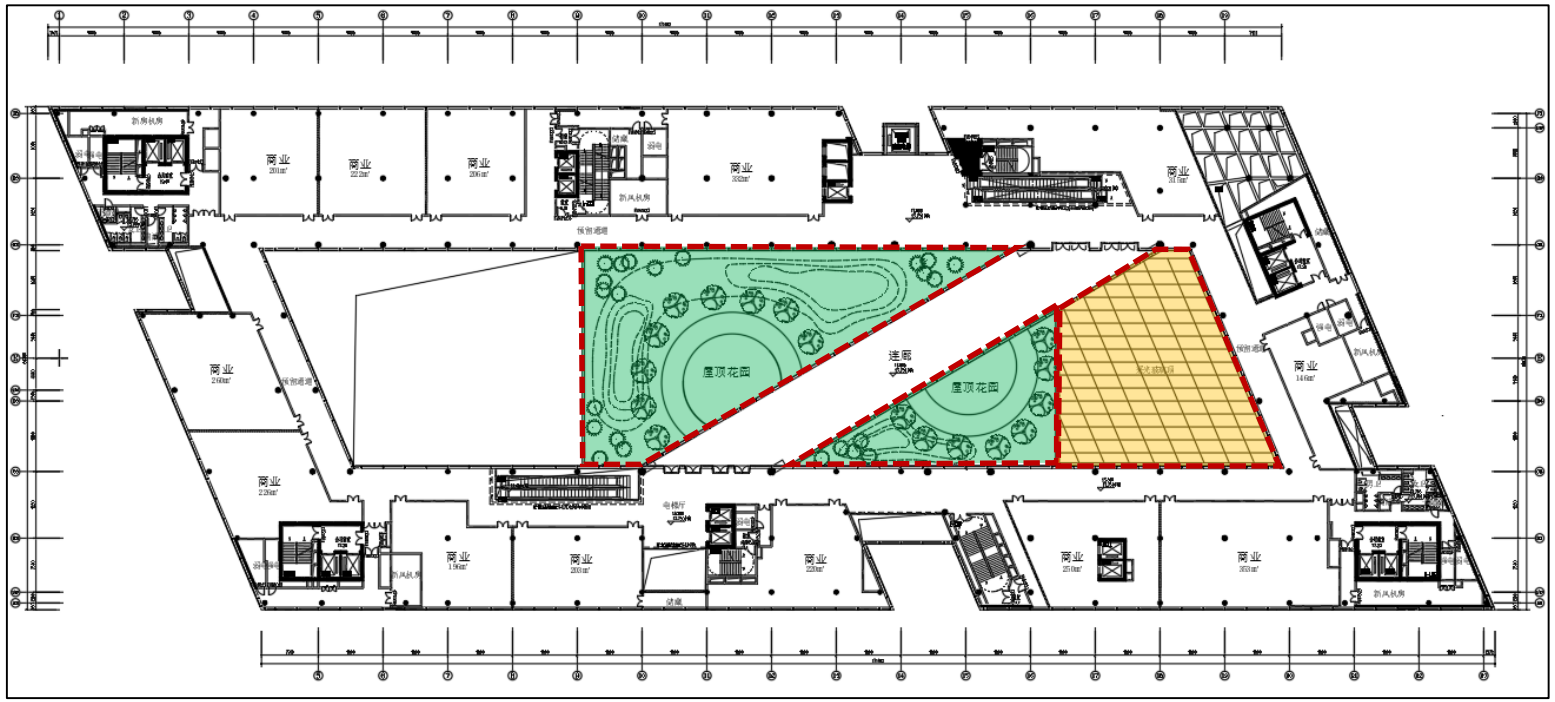
三层平面修改内容

增加千人会议屋顶花园

增加两层高玻璃采光顶



改造前

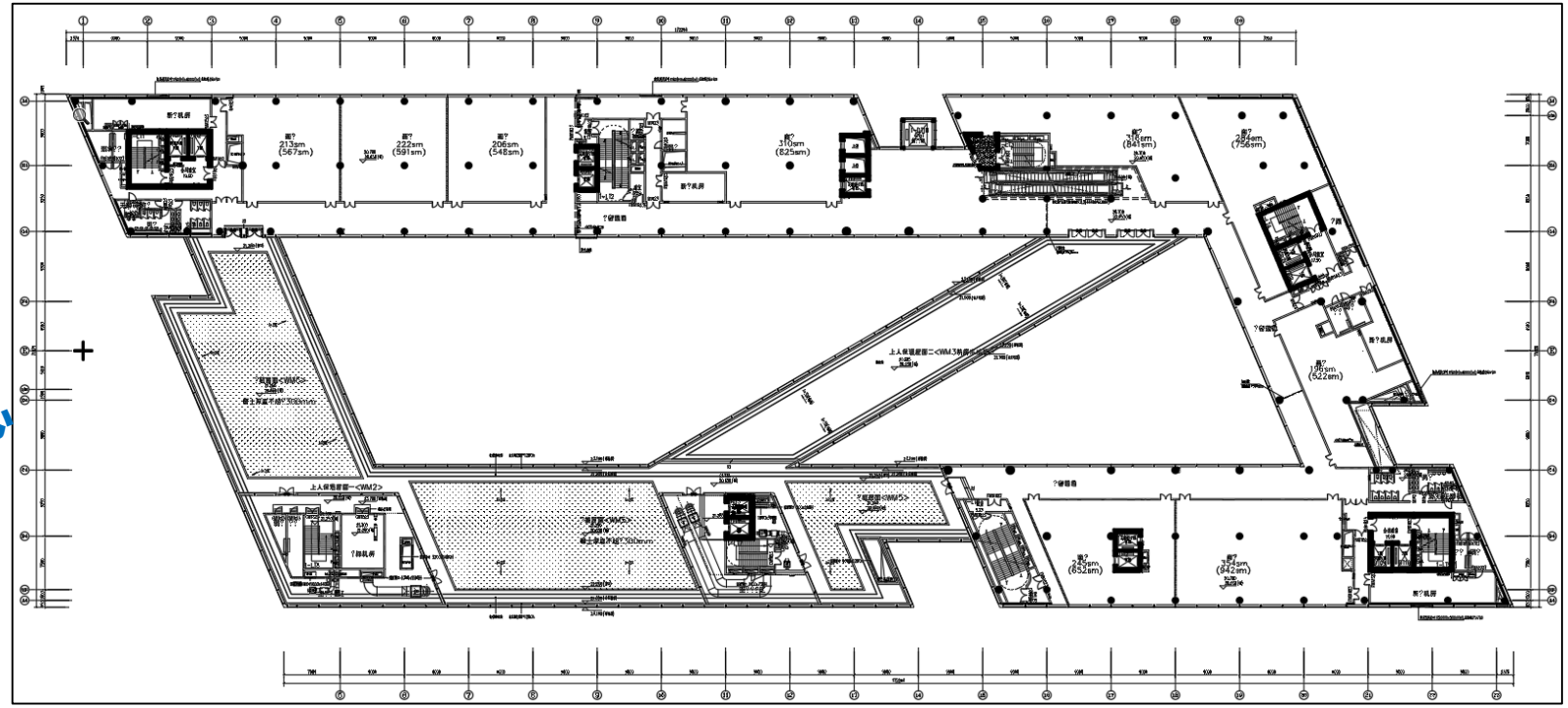


改造后

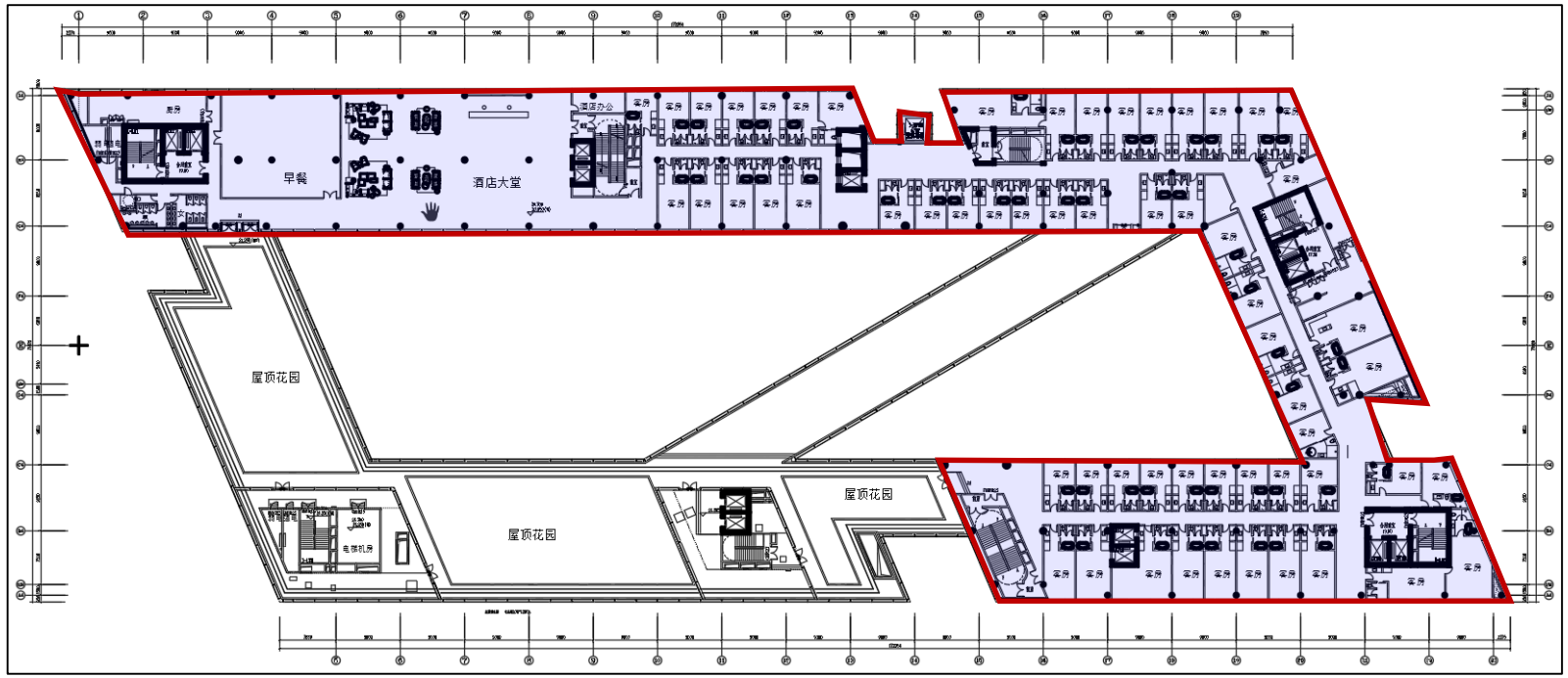
四层平面修改内容

- 仅原室内商业功能调整为酒店入口大堂及客房；
  建筑伦奎、楼梯、电梯交通核心筒保留不变；

酒店



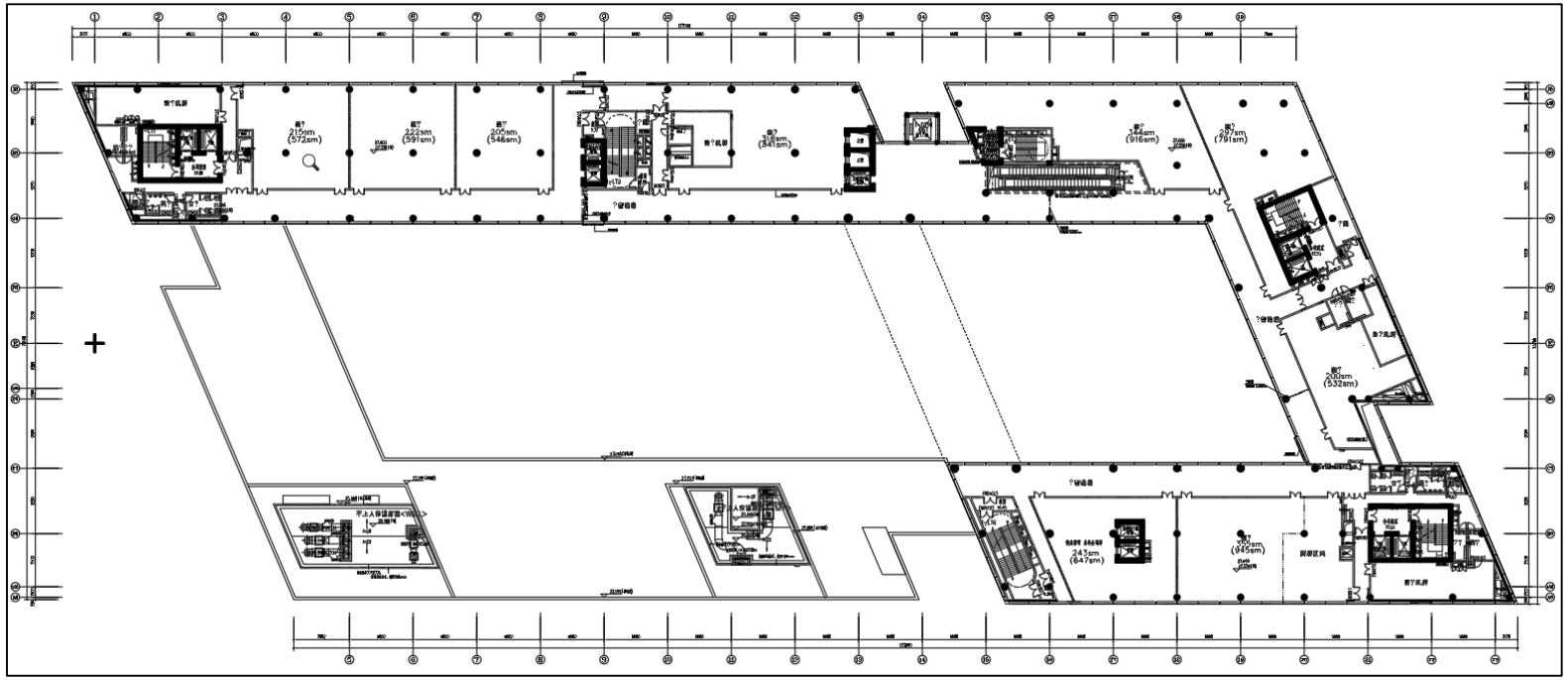
改造前



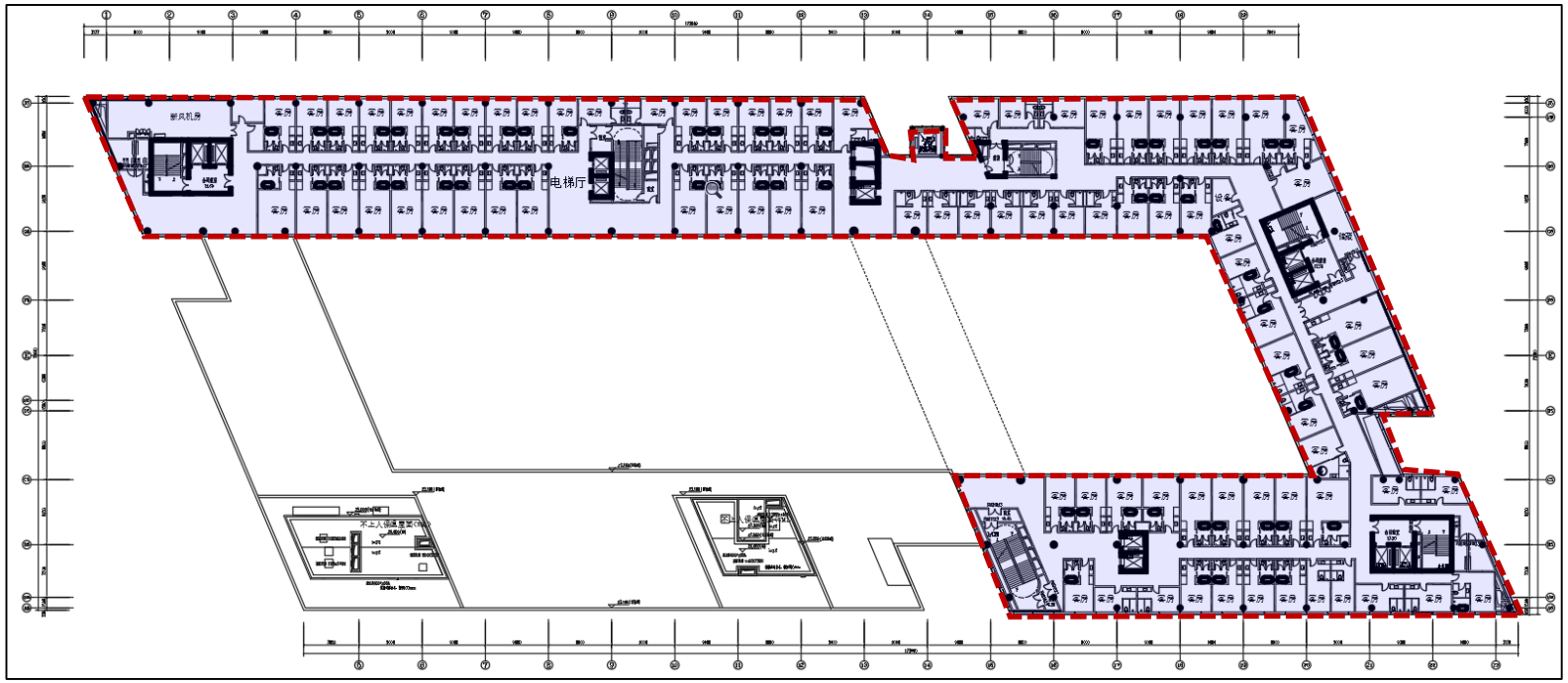
改造后

五层平面修改内容

- 仅原室内商业功能调整为酒店入口大堂及客房；
  建筑伦奎、楼梯、电梯交通核心筒保留不变；



改造前

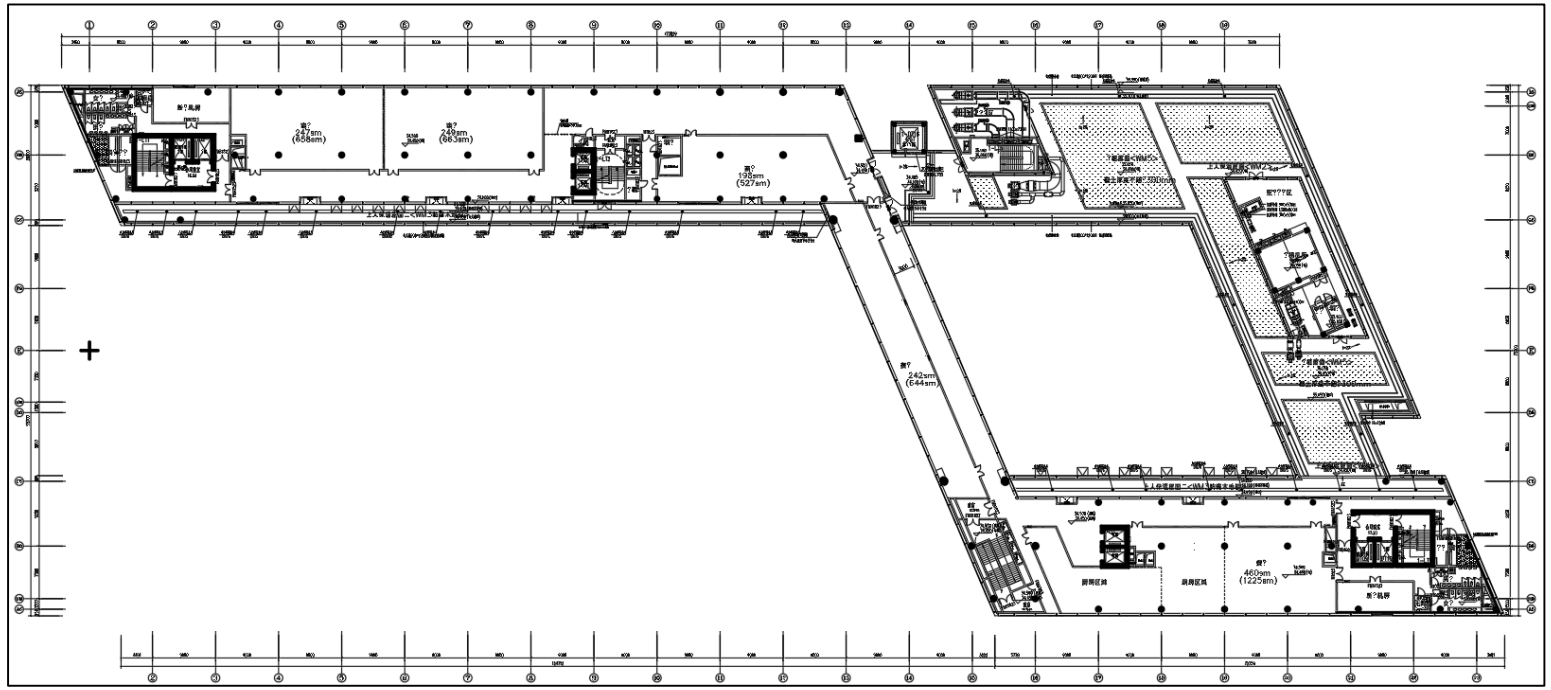


改造后

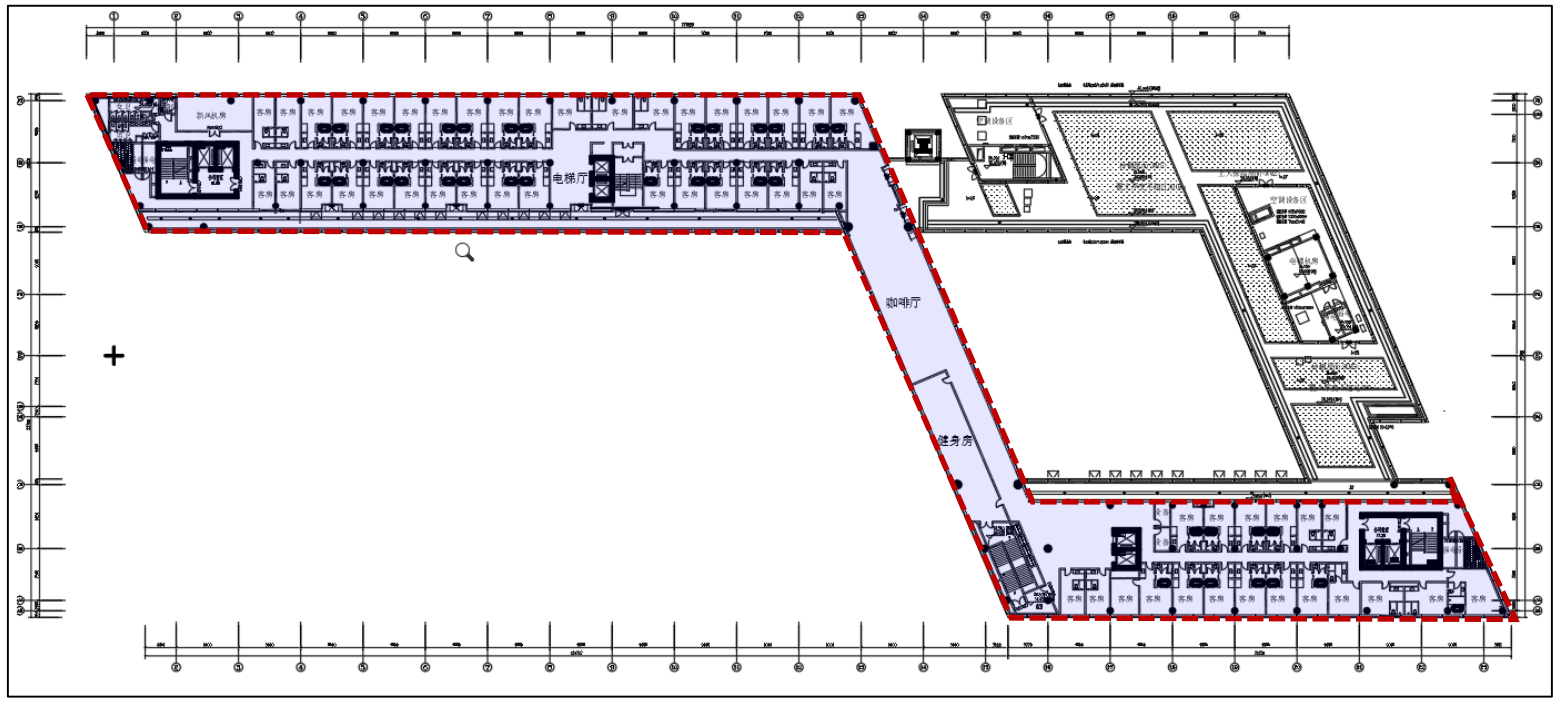
酒店

六层平面修改内容

- 仅原室内商业功能调整为酒店入口大堂及客房；
  建筑伦奎、楼梯、电梯交通核心筒保留不变；



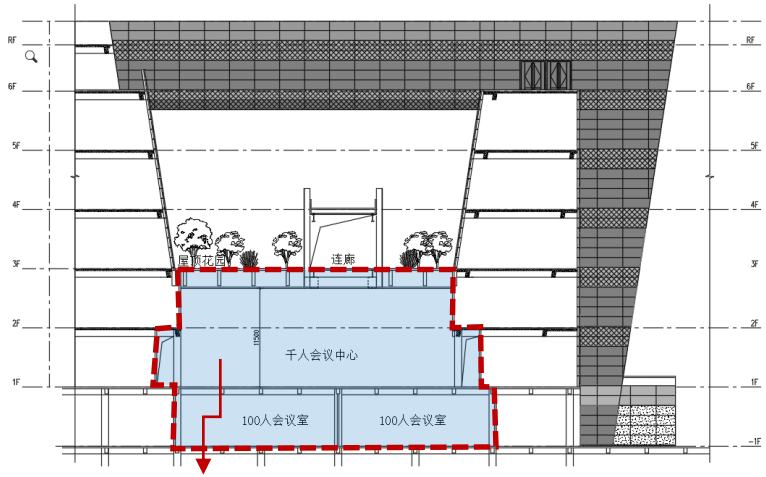
改造前



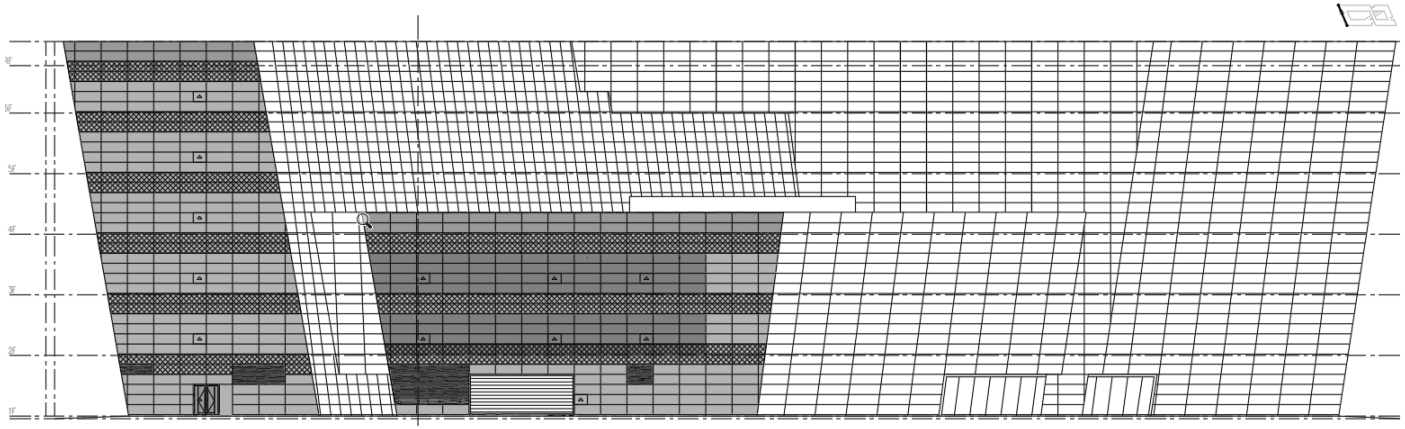
改造后

酒店

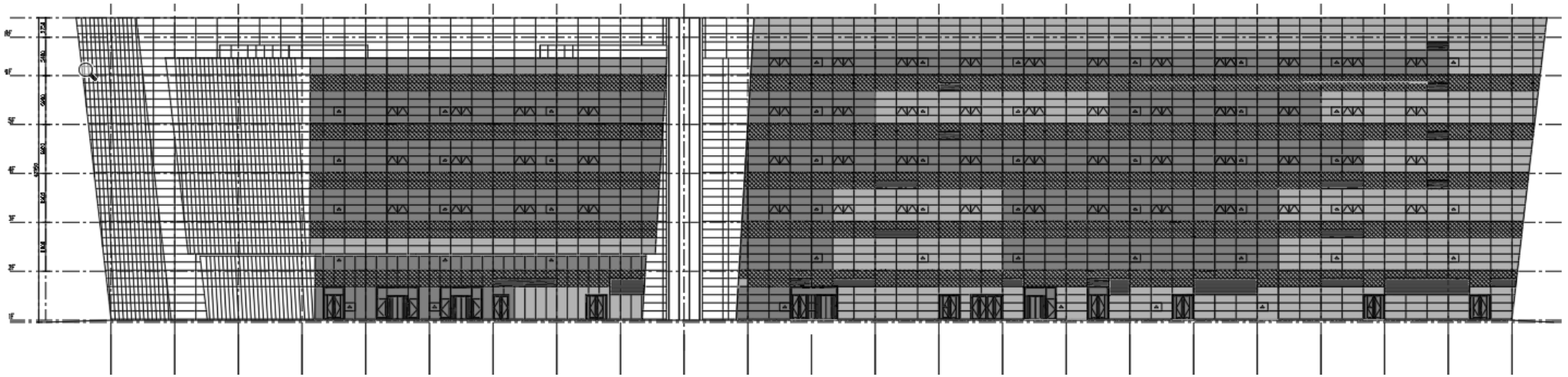
03地块 建筑立面图



剖面图



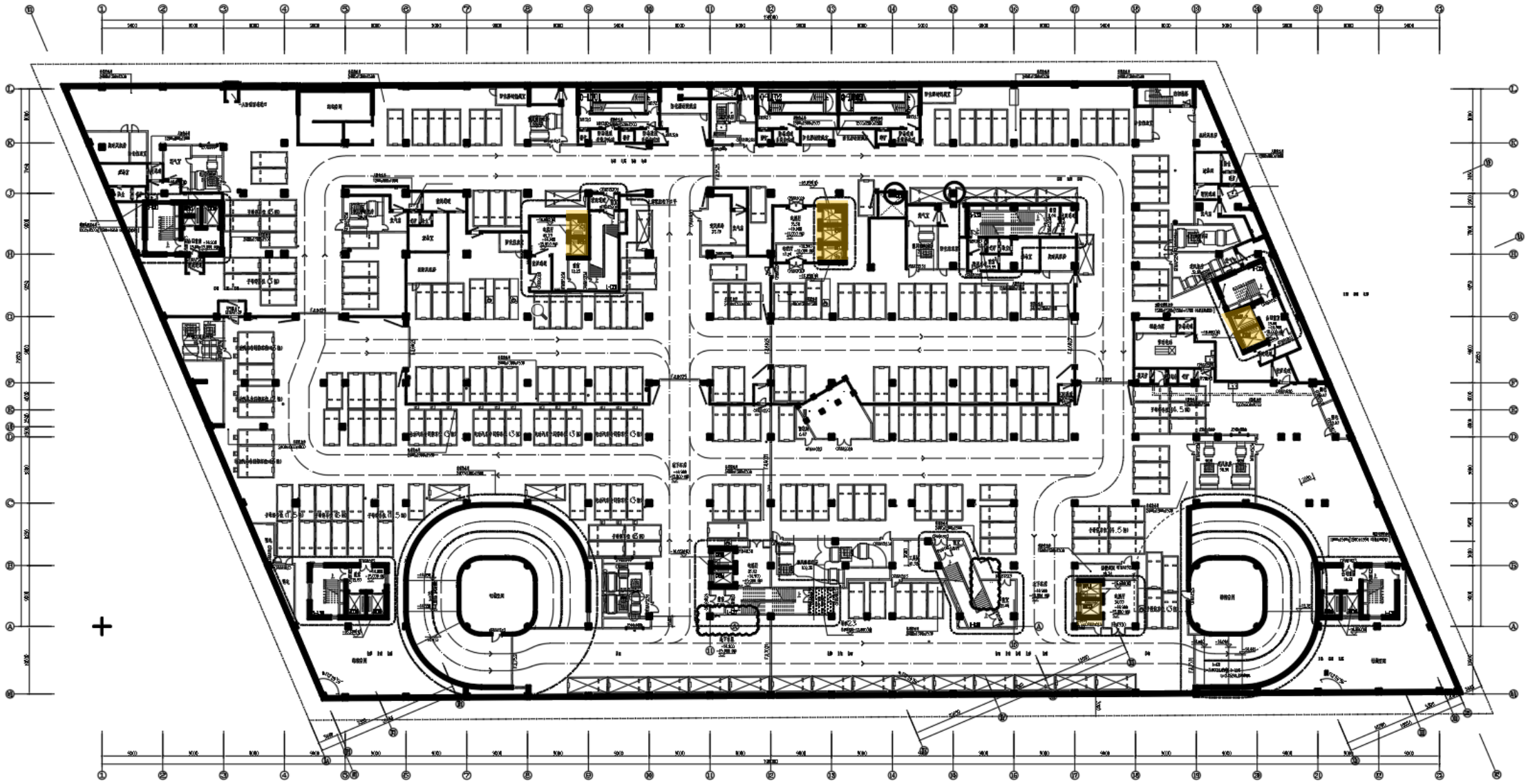
西立面图



北立面图

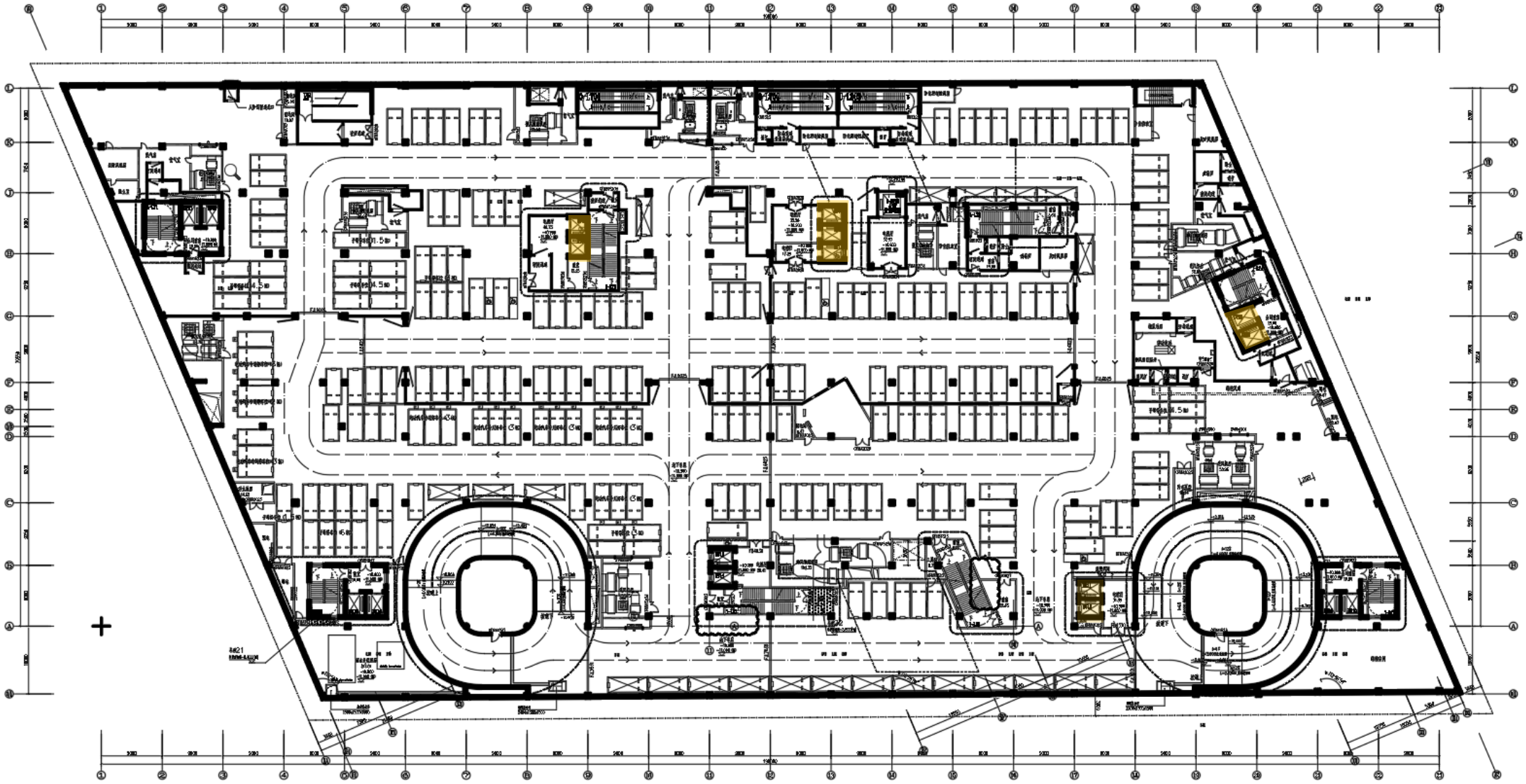
虹桥03地块 B3F——停车场

B3F
车库设备面积：15365m²
地下停车：219辆



虹桥03地块 B2F——停车场

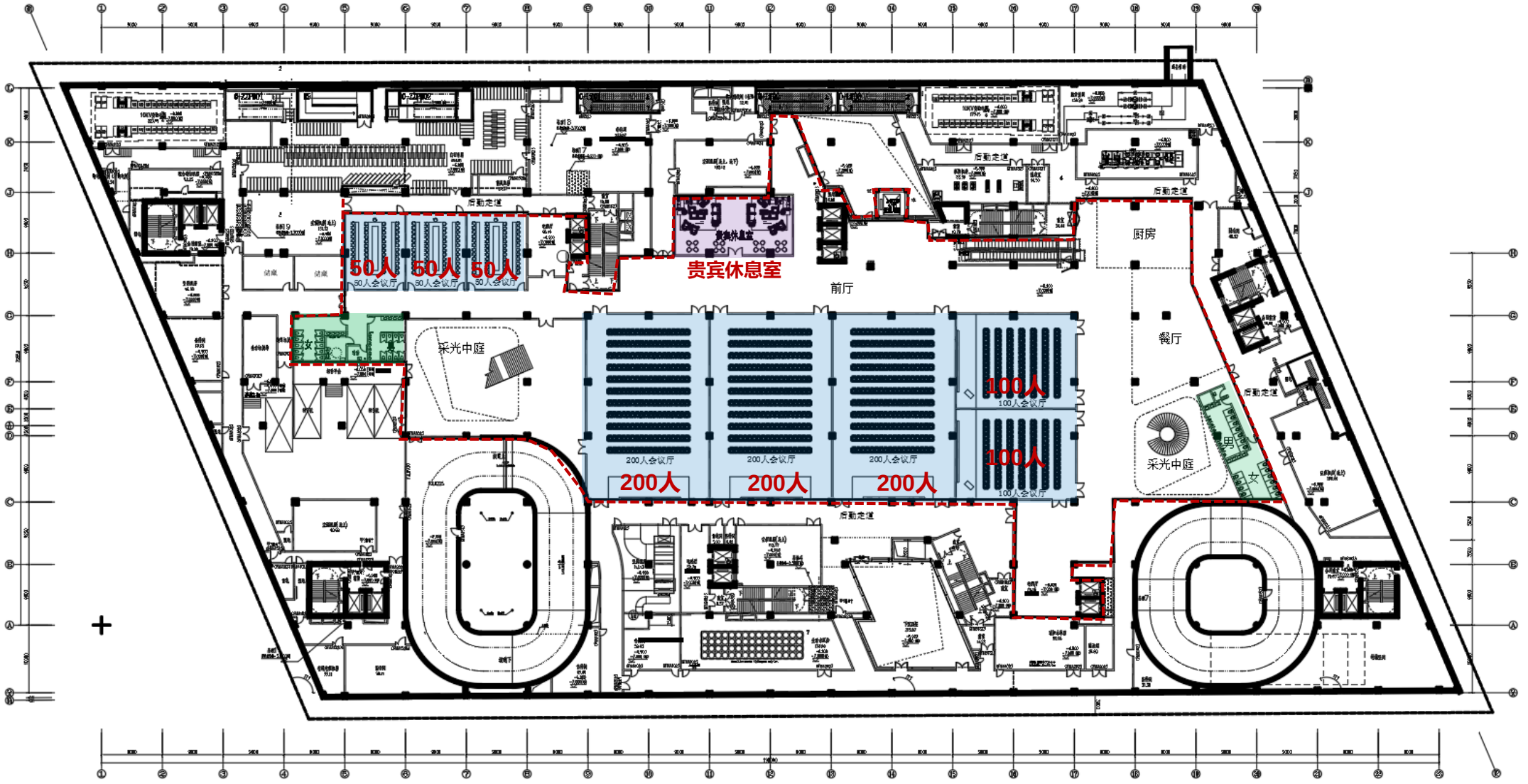
B2F
车库设备面积：15365m²
地下停车：211辆



03地块 B1F—会议中心

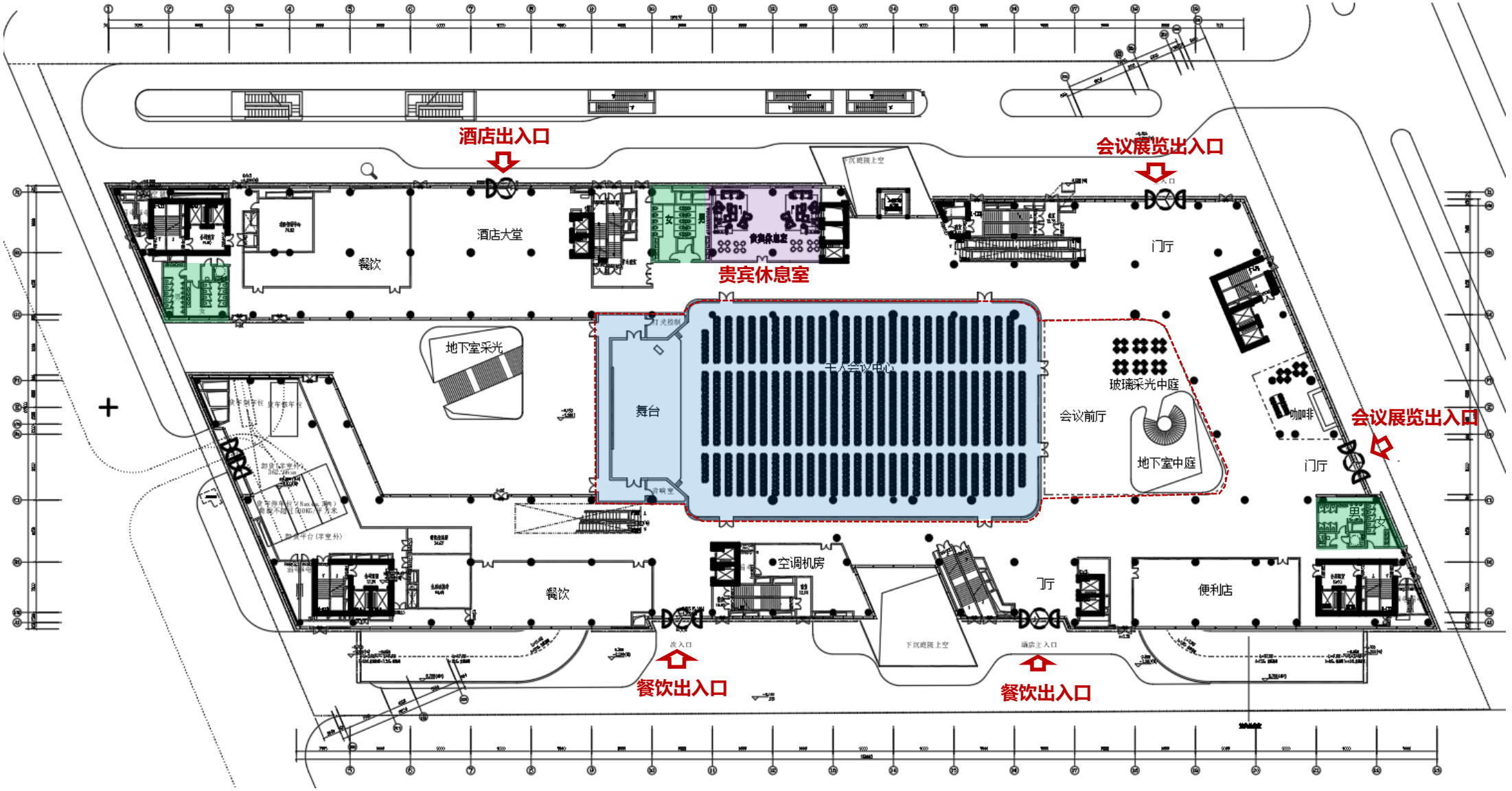
B1地库总建筑面积：15365m²

B1会议中心建筑面积：5368+167=5535m²



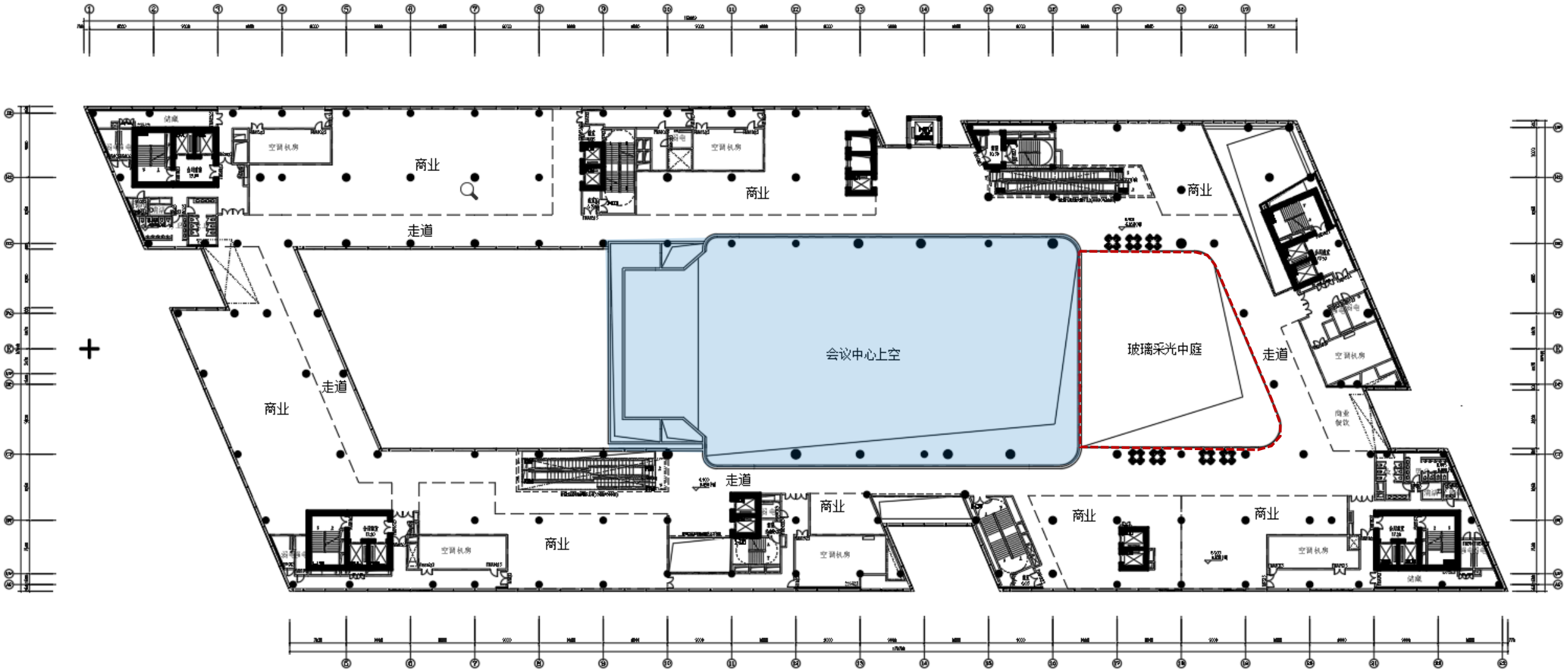
03地块 1F—会议中心

1F原有建筑面积：6992.8㎡
改造新增建筑面积:2138.0㎡



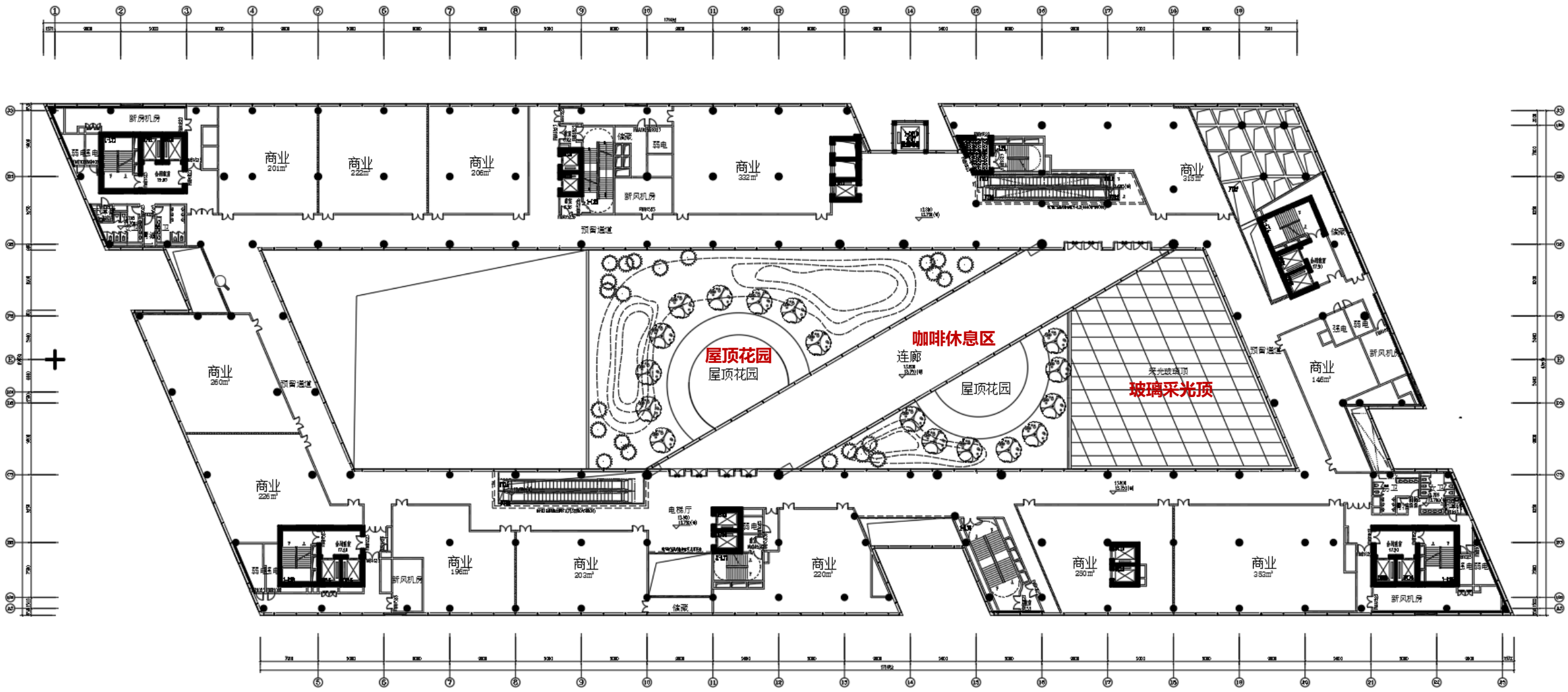
03地块 2F—餐饮\展览

2F原有建筑面积：6918.9㎡



03地块 3F—餐饮\展览

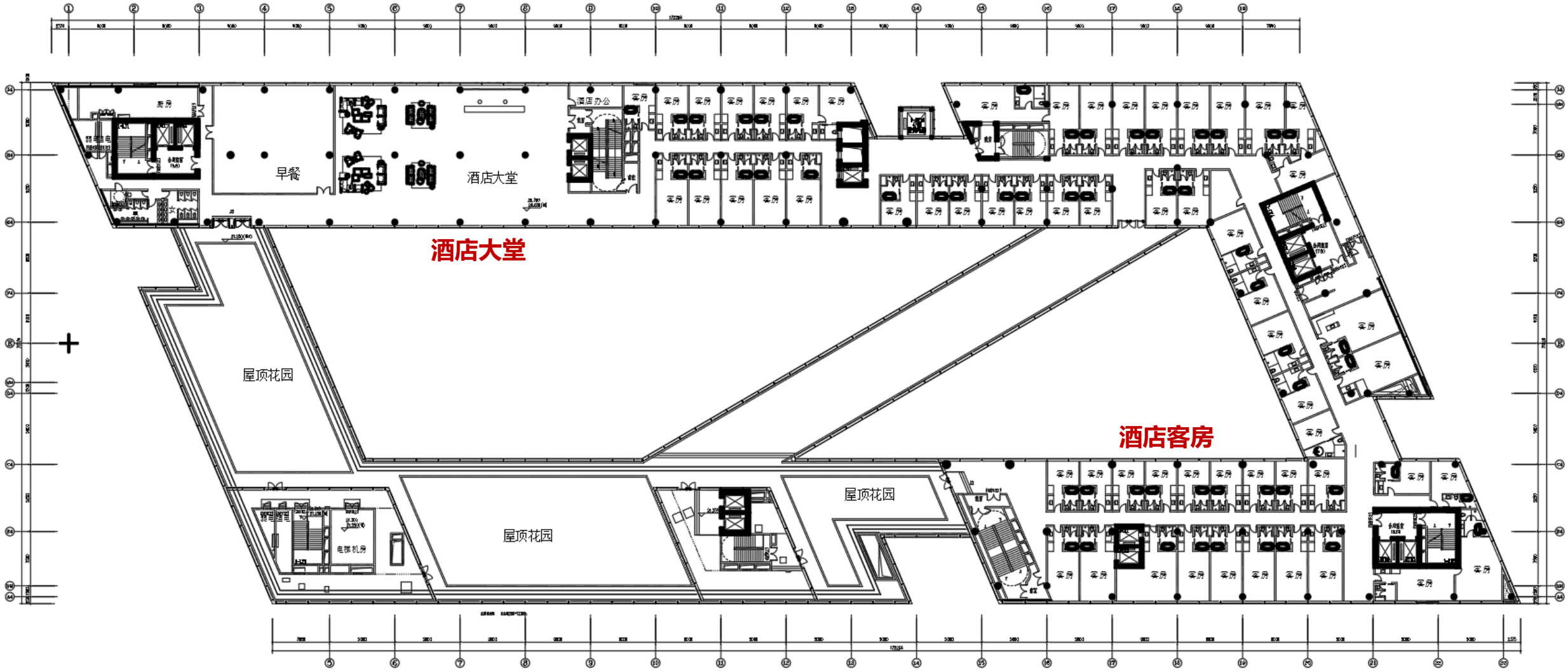
3F原有建筑面积：7287.2㎡



03地块 4F—酒店

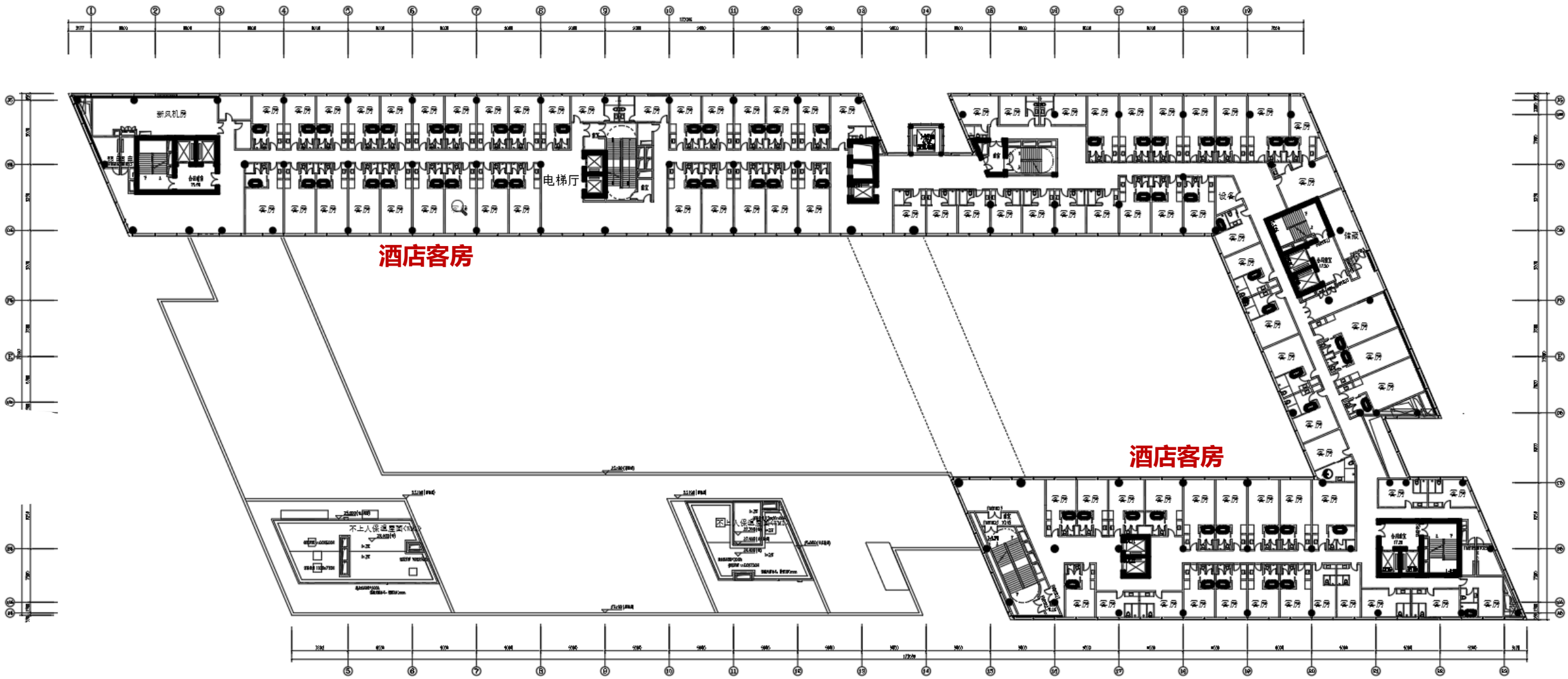
4F原有建筑面积：5189.4㎡

4F/5F/6F,酒店客房合计:59+85+55=199间



03地块 5F—酒店

5F原有建筑面积：5257.9㎡



03地块6F—酒店

6F原有建筑面积：3550.1㎡

