

# 关于《佘北工业区产业社区专项规划》 的草案公示

《佘北工业区产业社区专项规划》由松江区佘山镇人民政府组织编制，曾于2023年6月20日至2023年7月19日开展公示，现根据《中华人民共和国城乡规划法》及上海市有关专项规划编制审批要求重新进行草案公示，听取公众意见。

公示网址：松江区人民政府网站 <http://www.songjiang.gov.cn/>

公示时间：2023年12月18日—2024年1月17日

联系方式：

松江区佘山镇人民政府 曾老师 电话：021-67742201 邮箱：57834873@163.com

## 一、规划背景

G60 科创走廊是推动长三角高质量一体化的重要发展引擎。2020 年，《长三角 G60 科创走廊建设方案》明确“三先走廊”战略定位。2021 年，加快建设长三角 G60 科创走廊被纳入国家“十四五”规划。G60 科创走廊迎来新的发展机遇，将成为我国科技和产业创新的开路先锋，为实现高水平科技自立自强作出更大贡献。佘北工业区是 G60 科创走廊“一廊九区”产业空间布局结构中的重要创新节点之一，也是松江新城产城融合的重要区域。

市政府印发的《上海市城市更新行动方案（2023-2025 年）》（沪府办〔2023〕10 号）提出，将重点开展产业园区提质增效行动，服务产业升级，推动产业园区提质增效，推动存量工业用地转型升级、创新发展，促进空间利用向集约紧凑、功能复合、低碳高效转变，培育新兴产业发展优势。方案中明确，将松江佘山高新科技园重点转型区域纳入产业园区转型升级范围。为进一步夯实产业社区先进制造业基础，壮大战略性新兴产业，按照区委区政府工作部署，拟编制此次专项规划，充分体现该区域转型升级和产业高质量发展的发展导向，合理优化佘北工业区产业社区建设用地布局，着力解决其产业发展瓶颈问题。

## 二、规划范围

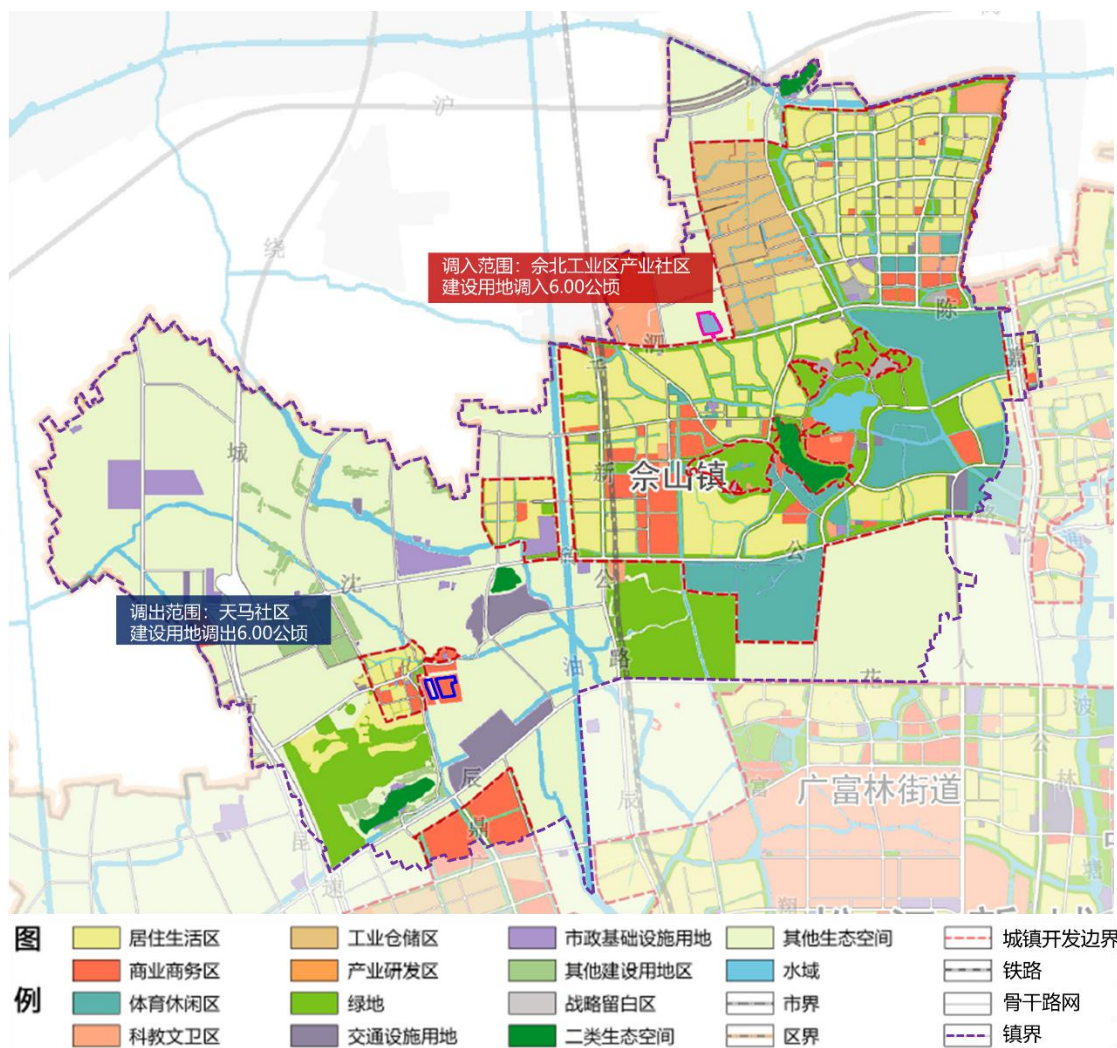
本次规划编制范围主要包括佘北工业区产业社区，以及昌业路以北，陶干路以西的农业生态版块，东至通波塘，南至泗陈公路，西至松江区界、盛业路，北至沪渝高速，总面积约 539.53 公顷。

## 三、发展目标

长三角 G60 科创走廊上，以生物技术为特色、以创新驱动为引领，实施整体更新转型升级的高新科技园区，并拓展脑智科创板块的研发功能。

## 四、建设用地调整

在城镇开发边界不变的前提下,通过镇域内建设用地腾挪支持余北工业区产业拓展需求。拟调入建设用地范围位于余北工业区西南侧,为城镇开发边界外,总面积约 6.00 公顷;拟调出建设用地范围位于余山镇天马社区东部,为城镇开发边界外,总面积约 6.00 公顷。调出后,原用地调整为农用地(N)。调整后,全镇规划建设用地总规模不变。



余山镇建设用地调整方案图

## 五、发展规模

### 1. 人口规模

余北工业区产业社区范围,可容纳就业人口约 2.5 万人。

本次科创西拓区,可容纳就业人口约 0.15 万人。

### 2. 建设用地规模

余北工业区产业社区范围,规划建设用地规模约 209.0 公顷。

本次科创西拓区,规划建设用地规模约 6.0 公顷。

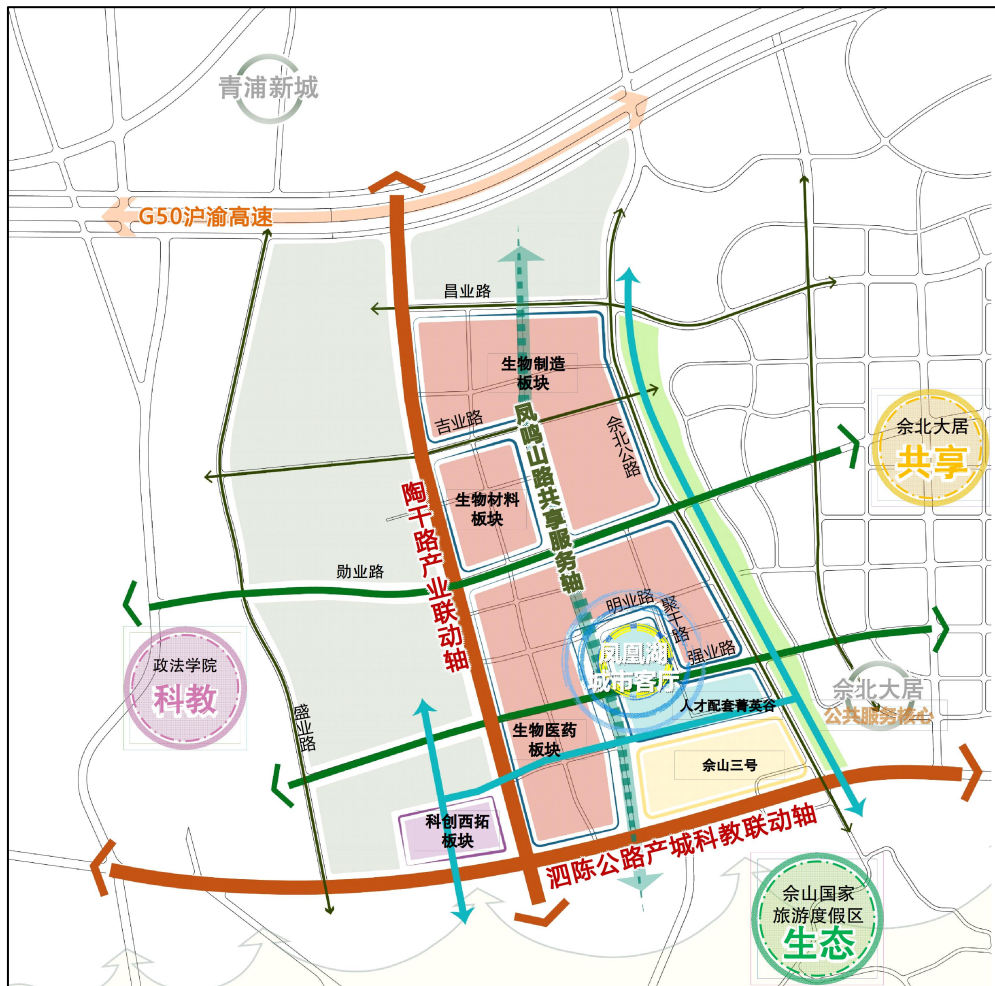
## 六、空间布局

本次规划构建“三轴一谷四板块”的空间结构。

**三轴：**南北向沿陶干路的产业联动轴、沿凤鸣山路的共享服务轴，以及东西向沿泗陈公路的产城科教联动轴；

**一谷：**人才配套菁英谷；

**四板块：**生物制造板块、生物材料板块、生物医药板块和科创西拓板块。



空间结构规划图

## 七、规划调整内容

### 1、余北工业区产业社区范围

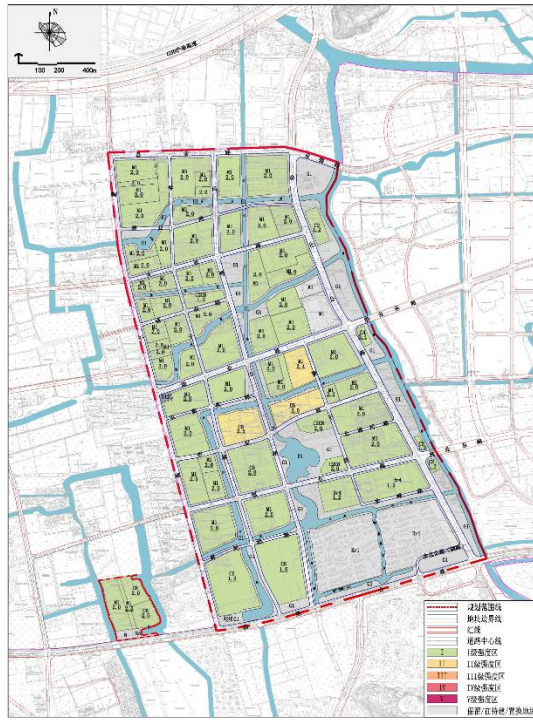
在原控规基础上，根据产业社区城市更新方案，对余北工业区产业社区 05、06、10、11、17、19、26 等街坊进行用地边界调整。调整后，各类用地面积较原控规均不变。

依据《上海市人民政府关于印发〈关于进一步深化行政审批制度改革加快推进重大项目建设的若干措施〉的通知》（沪府规〔2020〕16号）和《上海市人民政府办公厅〈关于印发上海市推进高端制造业发展的若干措施〉的通知》（沪府办规〔2022〕10号）等文件，对更

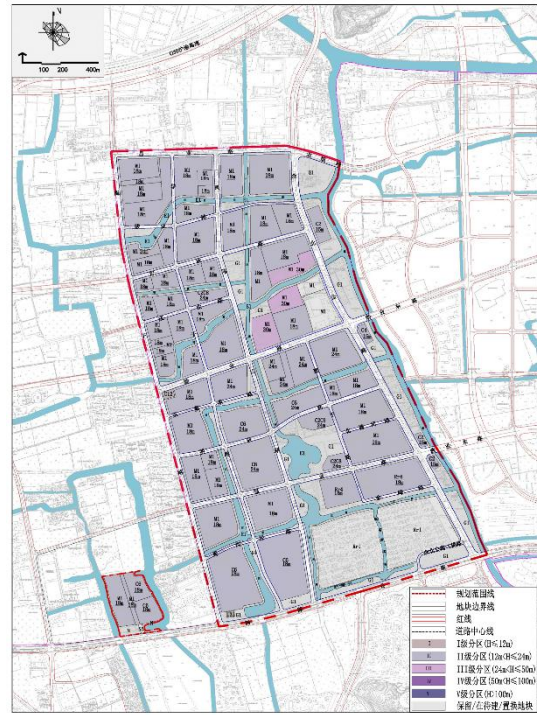
新范围内产业地块开发强度进行优化调整：

开发强度上，将工业用地容积率由 1.2、1.4 调整为 2.0；陆家浜以北的研发用地容积率由 1.8 调整为 2.5、陆家浜以南的研发用地容积率由 1.32 调整为 1.6。

建筑高度上，仍按原规划控制。



开发强度图



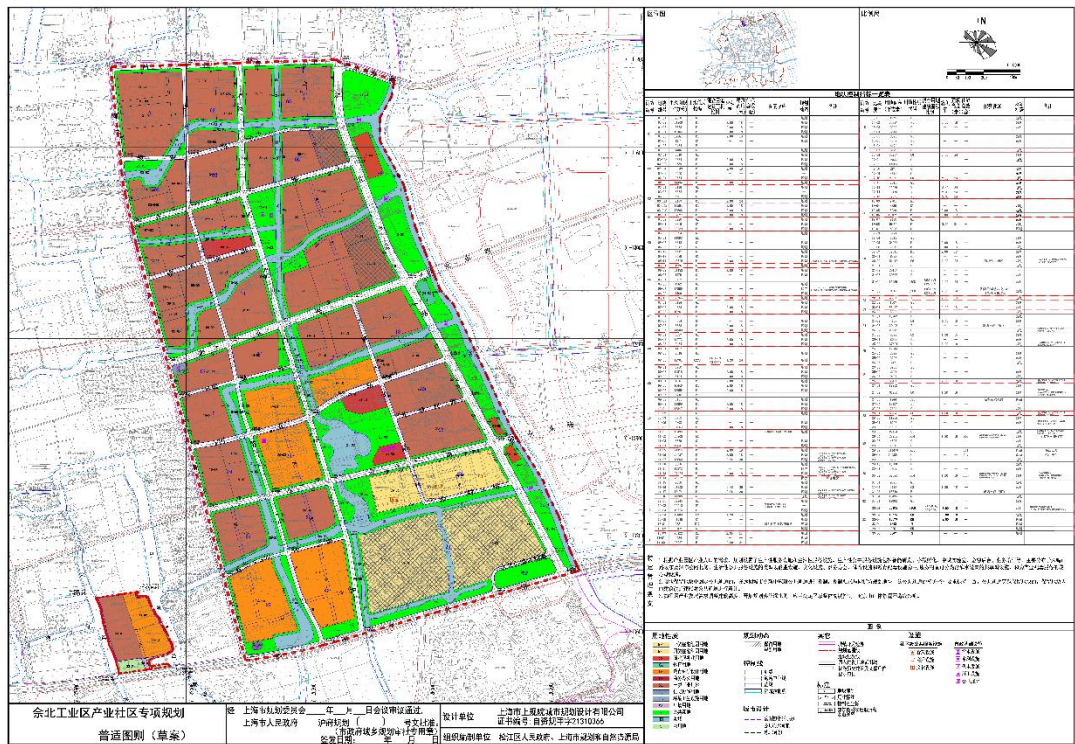
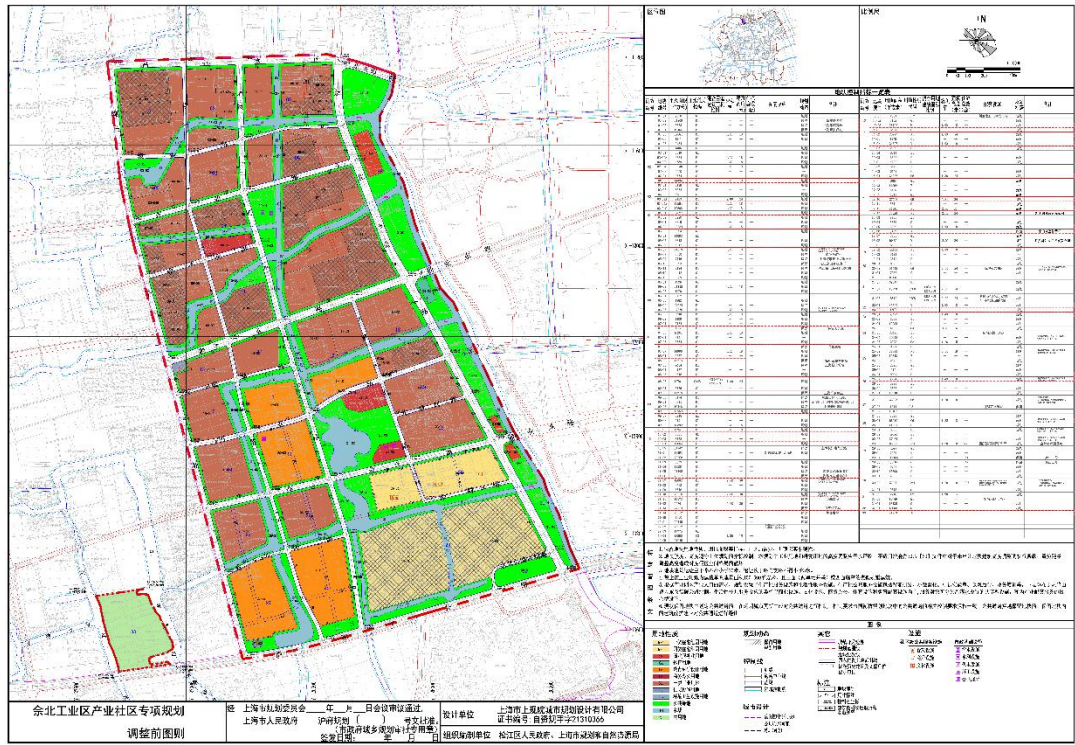
建筑高度图

调整后，佘北工业区产业社区总建筑面积约 268.8 万平方米（含保留地块），较原控规增加约 70.7 万平方米。其中，工业建筑面积约 218.4 万平方米，较原控规增加约 64.5 万平方米；教育科研设计建筑面积约 44.1 万平方米，较原控规增加约 6.2 万平方米。

## 2、本次科创西拓区范围

本次科创西拓区建设用地总规模约 6.0 公顷，其中一类工业用地约 2.42 公顷；教育科研设计用地约 3.48 公顷，广场用地约 0.09 公顷。

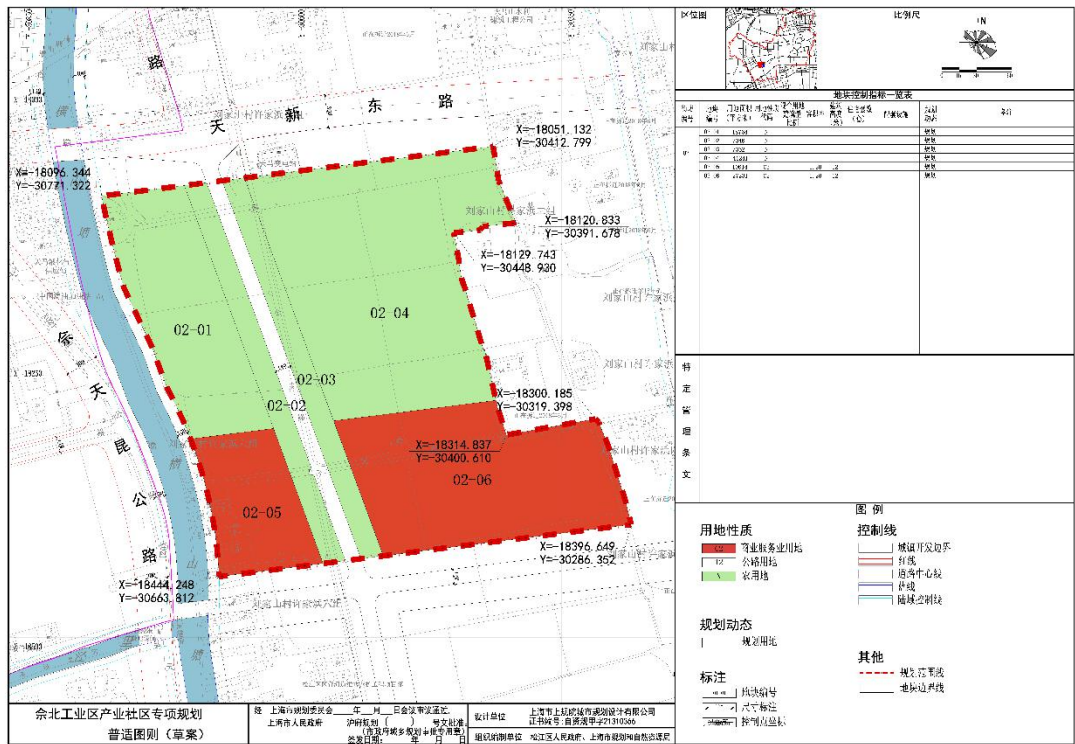
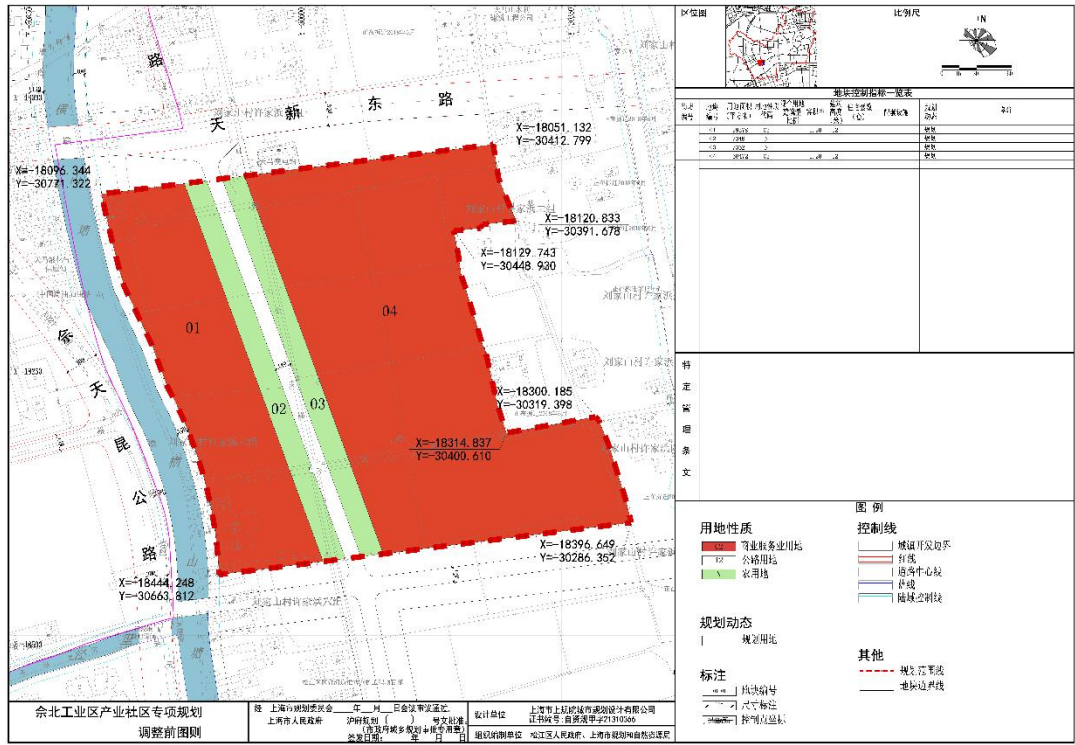
工业用地、研发用地规划容积率为 2.0，建筑高度 18 米。



余北工业区产业社区与科创西拓区范围调整前后图则

### 3、天马社区范围

将天马社区东侧新镇-江秋-新宅-刘家山-横山乡村单元内约 6.00 公顷商业服务业用地调整为农用地。



天马社区涉及范围调整前后图则