

松江新城北部核心区单元规划

草案公示稿

上海市松江区人民政府 | 上海市规划和自然资源局

2022年12月

目录

CONTENTS

总则	1
第一节 规划范围与期限	2
第二节 规划依据	3
第三节 规划效力	4
第四节 重点关注问题	5
第一章 空间发展战略	6
第一节 发展目标	8
第二节 空间布局	11
第二章 土地综合利用	14
第一节 耕地与永久基本农田保护	16
第二节 生态空间保护	18
第三节 城镇开发边界	20
第四节 文化保护控制线	21
第五节 特定政策区	22
第三章 公共服务与基础设施保障	23
第一节 公共服务	25
第二节 住房保障	28
第三节 公共空间	30
第四节 综合交通	32
第四章 单元规划	34
第一节 单元划分	36
第二节 图则说明	38



总则

GUIDELINES

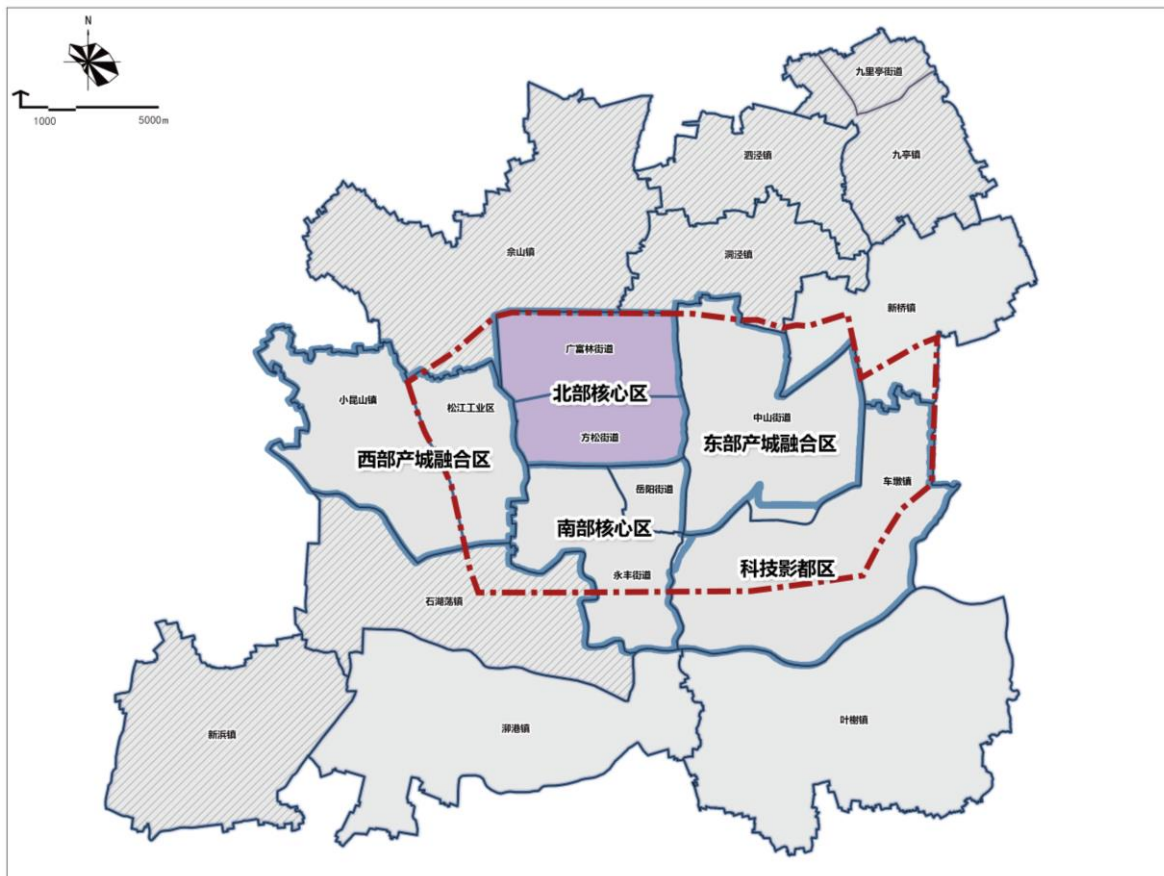
第一节 规划范围与期限 Scope & Term of Planning

1. 规划范围

本次规划范围为辰花路-油墩港-沪昆高速（G60）-通波塘围合的区域，是以中央公园为中心的松江新城核心地区，包括广富林街道和方松街道，总面积约 34.0 平方公里。其中，广富林街道 19.1 平方公里，方松街道 14.9 平方公里。

2. 规划期限

本规划期限为 2022-2035 年。基准年为 2022 年，近期结合土地利用总体规划期限和国民经济发展规划等相关规划时限，设定为 2025 年；远期与松江区总体规划设定远期时限保持一致，为 2035 年，并远景展望至 2050 年。



规划范围示意图

第二节 规划依据 Planning Basis

1. 国家及地方法律法规、规范、技术标准

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年修正);
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修正);
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》(2014年修订);
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014年修正);
- (5) 《基本农田保护条例》(1998年);
- (6) 《城市规划编制办法》(建设部令第146号2006);
- (7) 《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(2010年修正);
- (8) 《上海市城乡规划条例》(2010年);
- (9) 《城市用地分类与规划建设标准》(GB50137-2011);
- (10) 《城市道路交通规划设计规范》(GB50220-95);
- (11) 《上海市新市镇总体规划暨土地利用总体规划(含近期重点公共基础设施专项规划)编制技术要求和成果规范(试行)》(2020年11月修订);
- (12) 国家、本市其他相关法律法规、规范标准。

2. 相关规划成果及政府文件

- (1) 《上海市城市总体规划(2017-2035年)》(国函[2017]147号);
- (2) 《上海市松江区总体规划暨土地利用总体规划(2017-2035)》(沪府[2019]23号);
- (3) 《上海市新城“十四五”规划建设行动方案汇编》(沪新城规建办[2021]2号);
- (4) 《上海市新城规划建设导则》(沪新城规建办[2021]1号);
- (5) 《关于本市“十四五”加快推进新城规划建设工作的实施意见》(沪府规[2021]2号);
- (6) 《松江新城总体城市设计》(沪新城规建办[2021]8号);
- (7) 《上海市人民政府关于印发本市全面推进土地资源高质量利用若干意见的通知》(沪府规〔2018〕21号);
- (8) 关于印发《关于加强容积率管理全面推进土地资源高质量利用的实施细则(2020版)》的通知(沪规划资源详[2020]148号);
- (9) 《2022年上海市新城规划建设实施行动方案》(沪新城规建办[2022]1号);
- (10) 《2022年松江新城规划建设实施行动方案》(沪新城规建办[2022]2号);
- (11) 其他相关法定规划。

第三节 规划效力 Planning Authority

本规划一经批准应当作为本镇域内控制性详细规划、村庄规划和专项规划等下位规划的编制依据。下位规划应当落实本规划明确的镇域总体发展目标、空间布局和公共空间及各项设施安排等，并按照单元规划的直接指导进行深化。下位规划应在符合单元规划确定的整单元用地规模和结构、功能布局、建筑总量、空间形态等要求的基础上进行深化，如对上述内容进行跨单元平衡的，需同步编制跨单元平衡方案。下位规划应当优先保障公共空间、公共设施和基础设施落地，在满足配置标准的前提下，可对具体用地布局和建设规模进行深化。

城镇开发边界内近期重点公共基础设施专项控制性详细规划，是建设项目管理的依据。项目实施过程中如遇需要对项目选址和相关指标进行调整的情况，在满足单元整体要求和公共基础设施配置标准的前提下，可以通过控制性详细规划进行调整。

城镇开发边界外近期重点公共基础设施专项规划（含专项控制性详细规划和土地整治规划）是建设项目和土地整治项目管理的依据。项目实施过程中如遇情况需要对项目选址和相关指标进行调整的，在满足单元整体要求和公共基础设施配置标准的前提下，可以通过村庄规划或专项控制性详细规划进行调整。

第四节 重点关注问题 Key Issues

1. 新城发力：对标综合性节点城市，系统能级全面提升

对标长三角综合性节点城市建设，重点提升各系统对新城的辐射带动能级，加强区域的联动发展，进一步强化城市副中心的服务能级，综合提升环境品质与生态效益，打造具有代表性的城市副中心形象，引领新城发展。

2. 开放理念：贯彻全市共享和开放理念，推进校园开放共享

依托松江大学城特色资源，强化北区知识、文化等优势资源，促进大学城与新城联动，开放共享，一体化融合发展。打破校区、城区的边界，支持高校创新资源共建、滨水公共空间开放及公共设施共享，构建双城融合发展格局。

3. 新城格局：衔接新城山水特色，打造山水门户形象

强化松江新城北部片区独特的山水入城门户形象，注重“山-水-城”空间融合关系，形成山水融城的特色生态格局。结合蓝绿资源，通过增加公共绿地、优化公园体系、贯通滨水空间等措施，进一步改善生态环境，提升城市公共空间品质和活力。



战略区位图

第一章 空间发展战略



CHAPTER ONE SPATIAL DEVELOPMENT STRATEGY

第一节 发展目标
PLANNING OBJECTIVE

第二节 空间布局
SPATIAL LAYOUT

第一节 发展目标 Planning Objective

1. 松江新城综合发展型城镇圈

松江新城城镇圈是松江区五大城镇圈之一，也是松江区最大的城镇圈。根据区总规，松江新城城镇圈定位于综合发展型城镇圈，以松江新城为核心，统筹佘山镇、车墩镇、小昆山镇和石湖荡镇。

松江新城城镇圈规划结合综合性节点城市建设，围绕文创新城的功能完善文教体卫设施体系，促进各类资源的积聚与共享。加强商务商贸、研发教育、文体休闲等相关产业发展，提升城市服务品质和空间环境，推动产业园区的转型升级，促进产城融合，实现职住平衡指数达到 115。

2. 功能定位

松江新城北部核心区，以长三角 G60 科创走廊为战略引领，以建设独立综合性节点城市为发展目标，拥有广富林历史人文、生态景观底蕴、高等教育科研特色，体现松江新城之“新”，打造长三角节点城市中有影响力的、具备城市副中心能级的科创、人文、生态城区。



功能定位示意图

北部核心区综合发展指标表

指标类别	序号	指标项	单位	引导控制要求	2035年
人口规模	1	人口规模	万人	引导	28.6
土地利用	2	耕地保有量	公顷	控制	85.3
	3	永久基本农田保护任务	公顷	控制	--
	4	新增建设用地占用耕地面积	公顷	控制	--
	5	土地整治补充耕地	公顷	控制	--
	6	现状建设用地减量化面积	公顷	控制	--
	7	生态保护红线面积	公顷	控制	--
	8	生态空间面积	平方公里	控制	5.8
	9	三类生态空间建设用地比例	%	控制	11.5
	10	城镇开发边界面积	平方公里	控制	29.9
	11	建设用地总规模	平方公里	控制	28.0
	12	城镇开发边界内新增建设用地规模	平方公里	控制	2.7
	13	文化保护控制线范围	公顷	控制	526.9
	历史文化保护	14	历史文化风貌区面积	平方公里	控制
15		风貌保护街坊面积	平方公里	控制	--
16		风貌保护道路	条	控制	--
17		风貌保护河道	条	控制	--
18		保护建筑数量	处	控制	--
住房保障	19	新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例	%	控制	≥20
	20	新增住房中，中小套型占比	%	控制	70
	21	保障性住房套数占全区住房总套数的比例	%	控制	10
	22	新增住宅适老型达标率	%	引导	--
公共服务设施保障	23	文教体卫、养老等社区公共服务设施15分钟步行可达覆盖率	%	控制	100
	24	老年人休闲福利及学习机构数量	处	控制	26
	25	60岁以上老年人口人均养老床位数	张/人	控制	0.07
	26	人均养老用地	平方米/人	控制	0.33
	27	基础教育设施服务范围覆盖率	%	引导	70
	28	人均教育用地	平方米/人	控制	17.50
	29	人均体育用地	平方米/人	控制	0.77
	30	人均医疗用地	平方米/人	控制	1.09
	31	社区级医疗设施覆盖率	%	引导	≥85
	32	社区级文化设施覆盖率	%	引导	≥85
开放空间保障	33	骨干绿道长度	公里	控制	22.8
	34	生态、生活岸线占比	%	控制	80

第一章 空间发展战略

指标类别	序号	指标项	单位	引导控制要求	2035年
	35	镇区内所有河道两侧公共空间贯通率	%	控制	95
	36	人均绿地面积	平方米/人	控制	15.2
	37	400平方米以上的公园和广场的5分钟步行可达覆盖率	%	控制	100
综合交通	38	路网密度	公里/平方公里	引导	4.4
	39	绿色出行占全方式出行比例	%	引导	85
	40	公共交通占全方式出行比例	%	引导	50
	41	个体机动化交通出行比例	%	引导	20
	42	公交线网密度	公里/平方公里	引导	--
生态低碳安全	43	森林覆盖率	%	控制	--
	44	河湖水面率	%	控制	10.2
	45	水域面积	平方公里	控制	3.5
	46	水功能区达标率	%	控制	95
	47	公交站点300米半径覆盖人口和岗位数的比例	%	引导	50
	48	职住平衡指数	-	控制	50
	49	轨交站点600米覆盖用地面积、居住人口、就业岗位比例	%	引导	70
	50	应急避难场所人均避难面积	平方米	控制	3.0
	51	新建轨道交通、市政设施地下化比例	%	控制	--
	52	消防责任区5分钟到达覆盖率	%	控制	100
	53	院前紧急呼救8分钟达到责任区	%	控制	100
	54	符合条件实施装配式建筑覆盖率	%	控制	100
	55	新建建筑的绿色建筑达标率	%	控制	100
	56	年径流总量控制率	%	引导	75
	57	区域环境噪音符合声环境功能达标率	%	控制	100
	58	固体废弃物资源化利用率	%	控制	100
	59	城乡污水处理率	%	控制	100
	60	固废无害化处理率	%	控制	100
	61	垃圾无害化处理率	%	控制	100
	62	化肥施用强度	千克/公顷	引导	--
63	人均综合用电量	度/人	引导	8000	
64	人均综合用水量	立方米/人	引导	--	
产业发展	65	工业用地占比	%	控制	--
	66	存量工业用地减量化比例	%	控制	--

第二节 空间布局 Spatial Layout

1. 空间结构

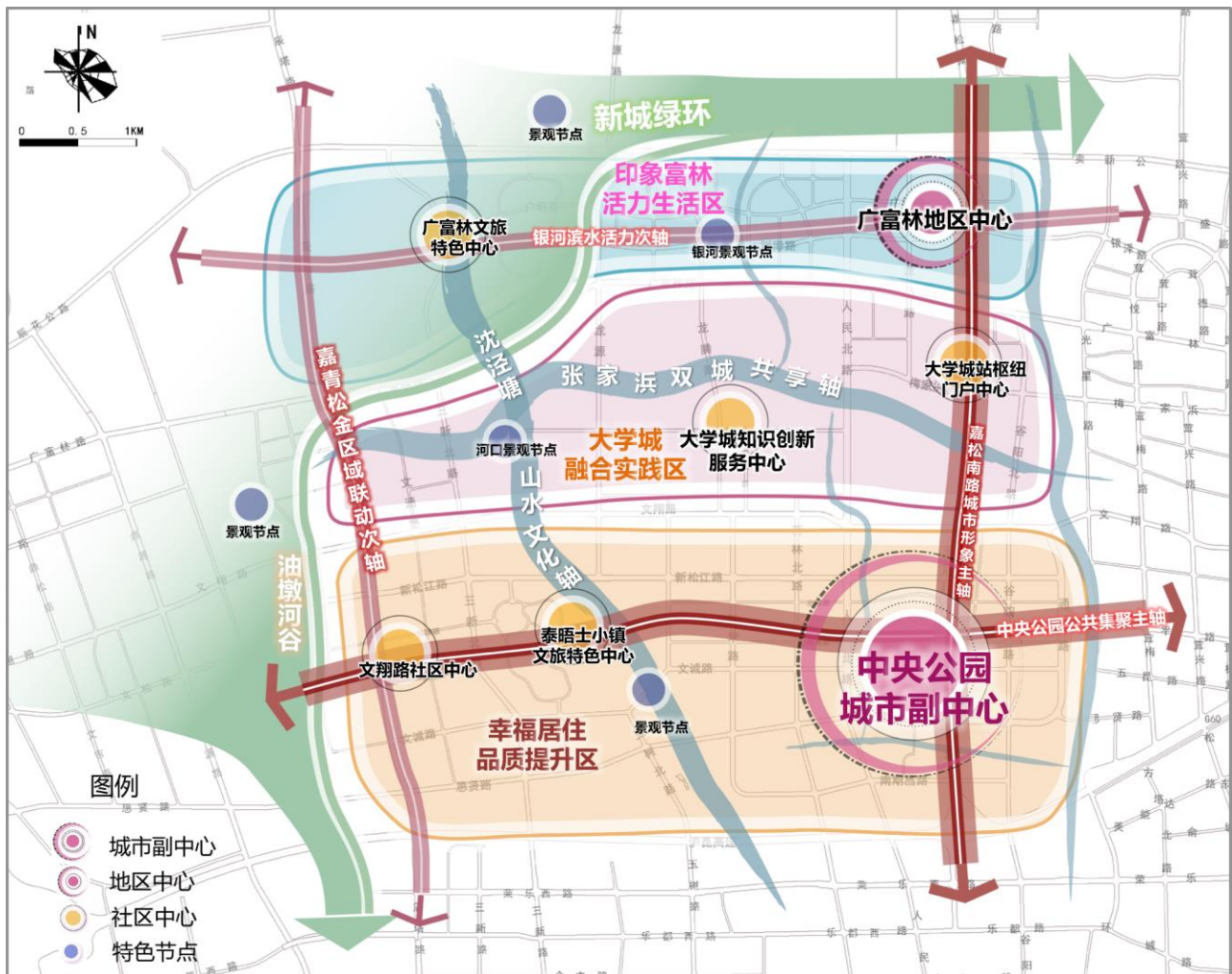
规划形成“一核辐射，多心驱动，井字骨架，水绿交织”的镇域空间结构。

一核：以中央公园城市副中心为核心，集聚行政办公、商业商办、文化教育等城市功能。

多心：一个广富林地区中心，五个特色社区中心，包括大学城知识创新服务中心、广富林文旅特色中心、大学城站枢纽门户中心、文翔路社区中心及泰晤士小镇文旅特色中心。

井字骨架：嘉松南路城市形象主轴，中央公园公共集聚主轴，嘉青松金区域联动次轴及银河滨水活力次轴。

水绿交织：强化张家浜、沈泾塘十字山水轴线，结合外围新城绿环、油墩河谷，营造蓝绿交织的生态基底。



空间结构规划图

2. 空间策略

- **新城聚心**

提升中央公园服务能级，强化中心体系的区域辐射能级，打造新城最活力的城市副中心。

- **双城联动**

推进大学城开放共享，通过开放滨水空间、公共设施共享、产学研联动等多元形式促进双城发展，打造新城最开放的大学共享示范区。

- **山水入城**

依托山水绿色基底，强调生态有机渗透新城，强调山水界面连续，打造新城最生态的山水联动门户。

- **宜学宜居**

加快建设配套公共服务，实现基础公服全覆盖；建设高品质公共空间，提供高质量的产学研设施，完善职住平衡，打造新城最品质的人才魅力磁场。



空间策略示意图

3. 功能布局

松江新城北部核心区规划形成印象富林活力生活区、大学城融合实践区、幸福居住品质提升区等三大功能分区。

- **印象富林活力生活区**

重点围绕广富林片区的人文及景观特色，打造集聚商业、生态、文化复合型的滨水活力片区。

- **大学城融合实践区**

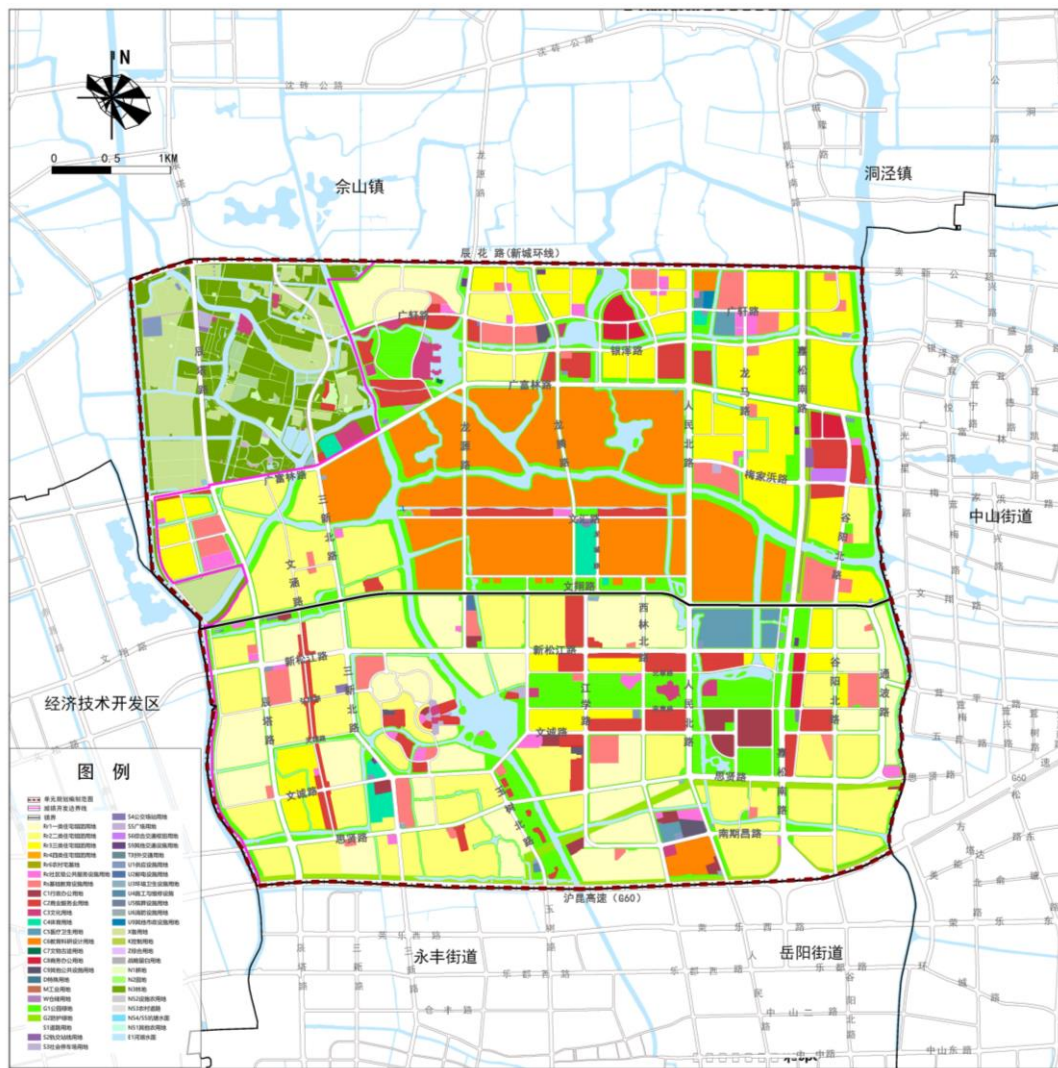
结合大学城开放共享，布局商业、商务办公、研发等功能，构建产学研一体的创新创业活力空间。

● 幸福居住品质提升区

重点提升配套设施服务水平，通过微更新提升环境品质，着力提供高品质居住空间，促进地区产城融合发展。

4. 土地使用

至 2035 年，松江新城北部核心区建设用地总规模约 28.0 平方公里。其中，城镇开发边界内建设用地 27.5 平方公里，城镇开发边界外建设用地 0.5 平方公里。



土地使用规划图

注：规划建设用地规模以规划批后公示数据为准。

第二章 土地综合利用



CHAPTER TWO

COMPREHENSIVE LAND USE

第一节 耕地与永久基本农田保护
PROTECTION OF CULTIVATED LAND AND BASIC FARMLAND

第二节 生态空间保护
ECOLOGICAL SPACE PROTECTION

第三节 城镇开发边界
URBAN DEVELOPMENT BOUNDARY

第四节 文化保护控制线
CULTURAL PROTECTION BOUNDARY

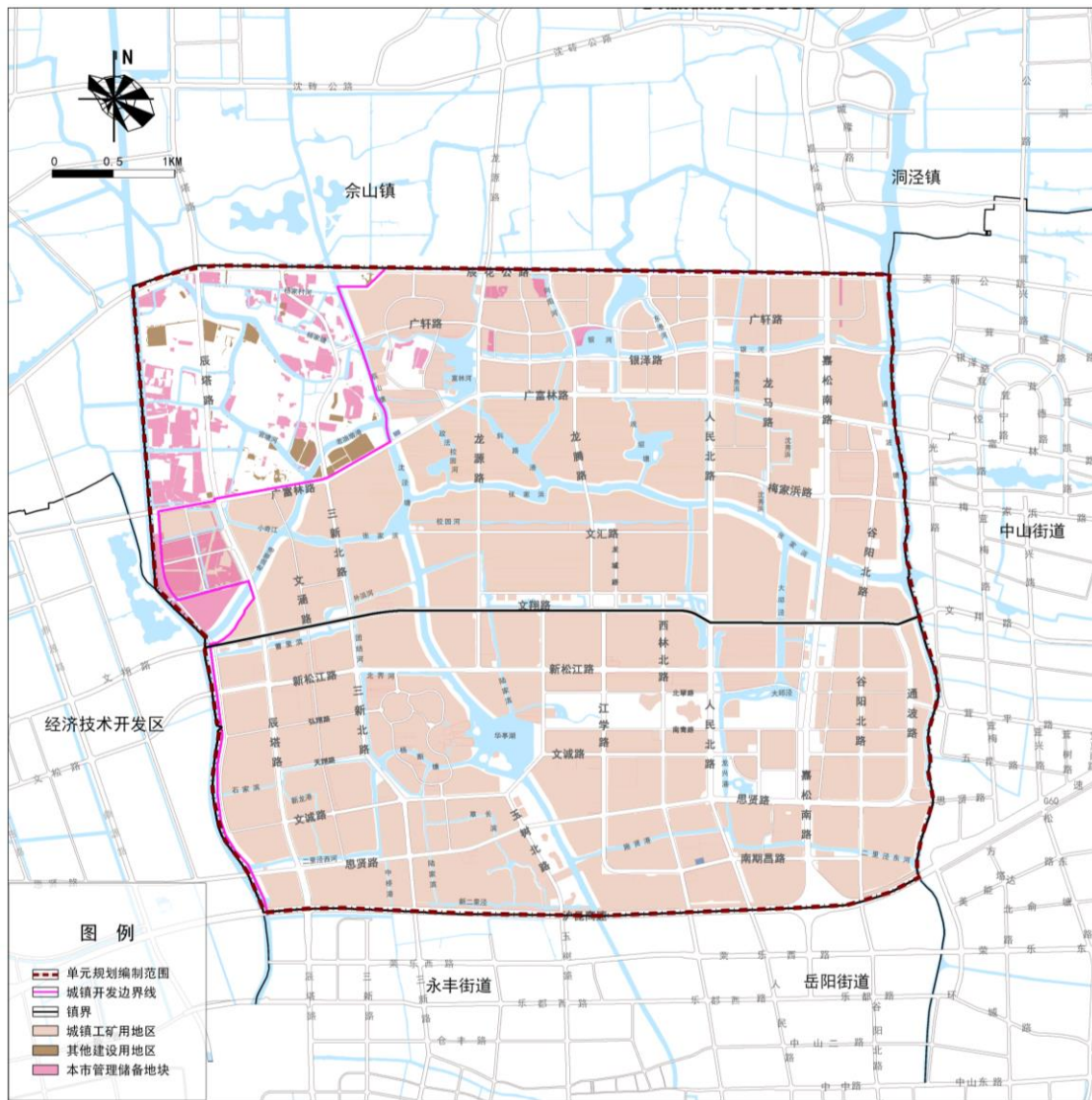
第五节 特定政策区
SPECIAL POLICY AREA

第一节 耕地与永久基本农田保护 Protection of Cultivated Land and Basic Farmland

1. 耕地与永久基本农田保护

按照上海市耕地和永久基本农田划定成果，北部核心片区耕地保护空间共计 105.84 公顷，均为市管储备地块，主要分布在广富林街道。

本次规划按照以上要求严格落实耕地和永久基本农田保护任务及图斑。储备地块按照国家耕地保护相关规定执行，城镇开发边界调整应严格避让，同时协调好与近期各类项目的关系，远期项目涉及储备地块的，未来可通过整备引导区内整理复垦后的新增耕地逐步调出，实现耕地保护任务“动态平衡，布局优化”。



基本农田和建设用地图

2. 农业生产布局

衔接农业“三区”划定成果，北部核心片区城镇开发边界外大部分区域位于广富林郊野公园内。未来在保护耕地的基础上，进一步强化生态与休闲农业功能。

规划以耕地保护和生态建设为目标，推动适度规模经营，大力发展绿色农业、品牌农业、服务农业及智慧农业，进一步提升农业现代化水平。注重生产方式转变，推进耕地轮作，加强耕地质量动态监测，推广绿肥种植，推进绿色防控技术，改善和优化农业生产条件。此外，大力发展休闲农业，结合农业休闲、农事体验等促进一二三产联动，提高农业附加值，满足城市郊野游憩需求。

第二节 生态空间保护 Ecological Space Protection

1. 生态空间划定

本次规划根据全市总规和松江区总规，衔接“三区三线”划定成果，落实上位规划提出的四类生态空间管控要求，提升地区生态环境品质。

松江新城北部核心区不涉及市级总规确定的一二类生态空间，即生态严控区（位于禁止建设区内）；根据区级总规要求，松江新城北部核心区规划三类生态空间 3.9 平方公里，四类生态空间 1.9 平方公里。

2. 三类生态空间

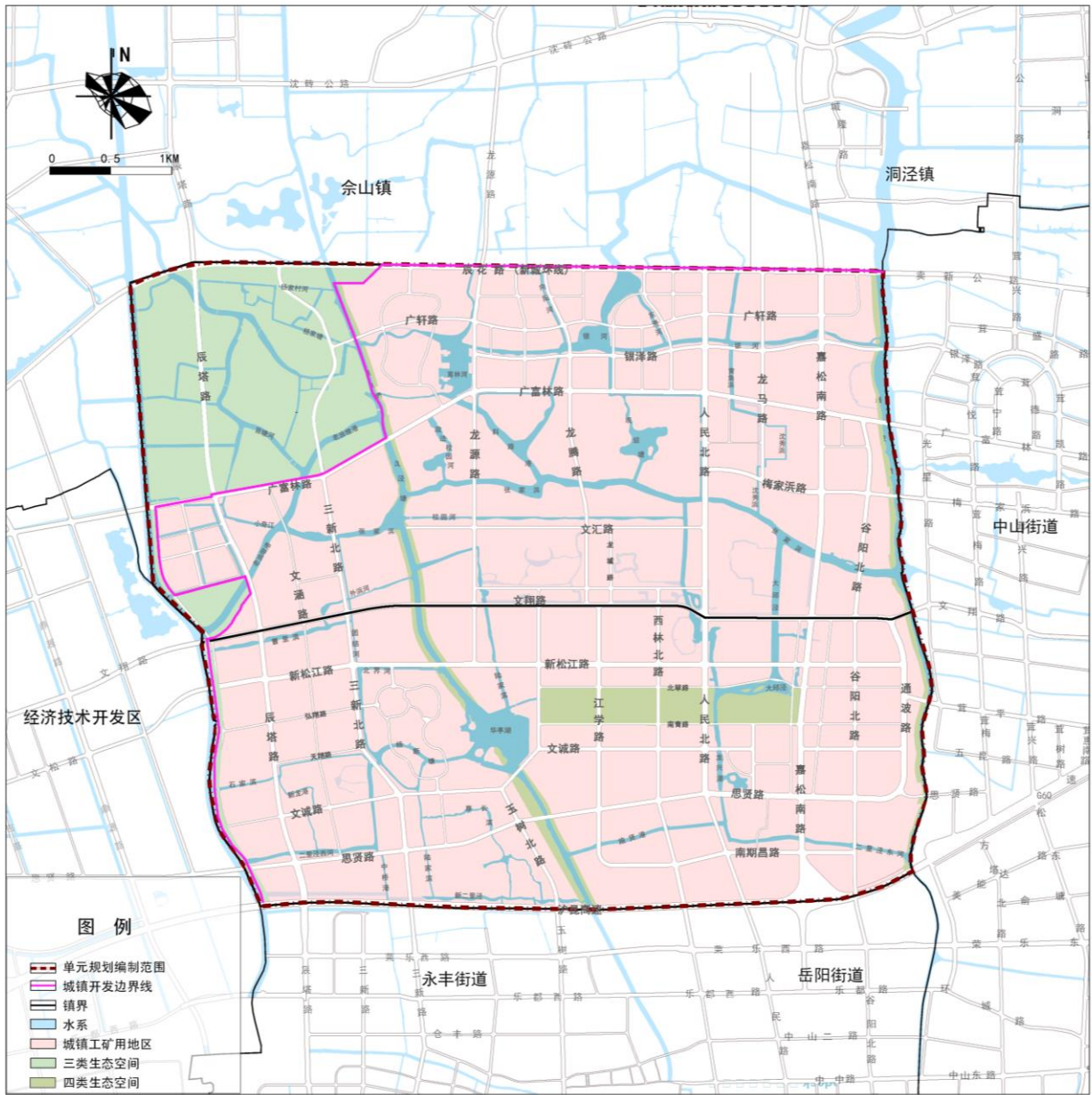
三类生态空间是指城镇开发边界外除一类、二类生态空间外的其他重要结构性生态空间，包括永久基本农田、林地、湿地、湖泊河道、野生动物栖息地等生态保护区域和饮用水水源二级保护区、近郊绿环、生态间隔带、生态走廊等生态修复区域，按照限制建设区予以管控，禁止对主导生态功能产生影响的开发建设活动，控制线性工程、市政、水利基础设施和独立型特殊建设项目用地，促进永久基本农田集中连片，形成由农田、水网、林网组成的复合生态空间。

松江新城北部核心区三类生态空间主要包括油墩港区生态走廊，总面积为 3.9 平方公里。

3. 四类生态空间

四类生态空间是指城镇开发边界内结构性生态空间，为生态休憩区，包括外环绿带、城市公园绿地、水系、楔形绿地等，应加强生态空间保护，突出休闲游憩功能，提升市民生活环境。

松江新城北部核心区的四类生态空间包括中央公园以及通波塘、沈泾塘等区级生态间隔带，总面积为 1.9 平方公里。



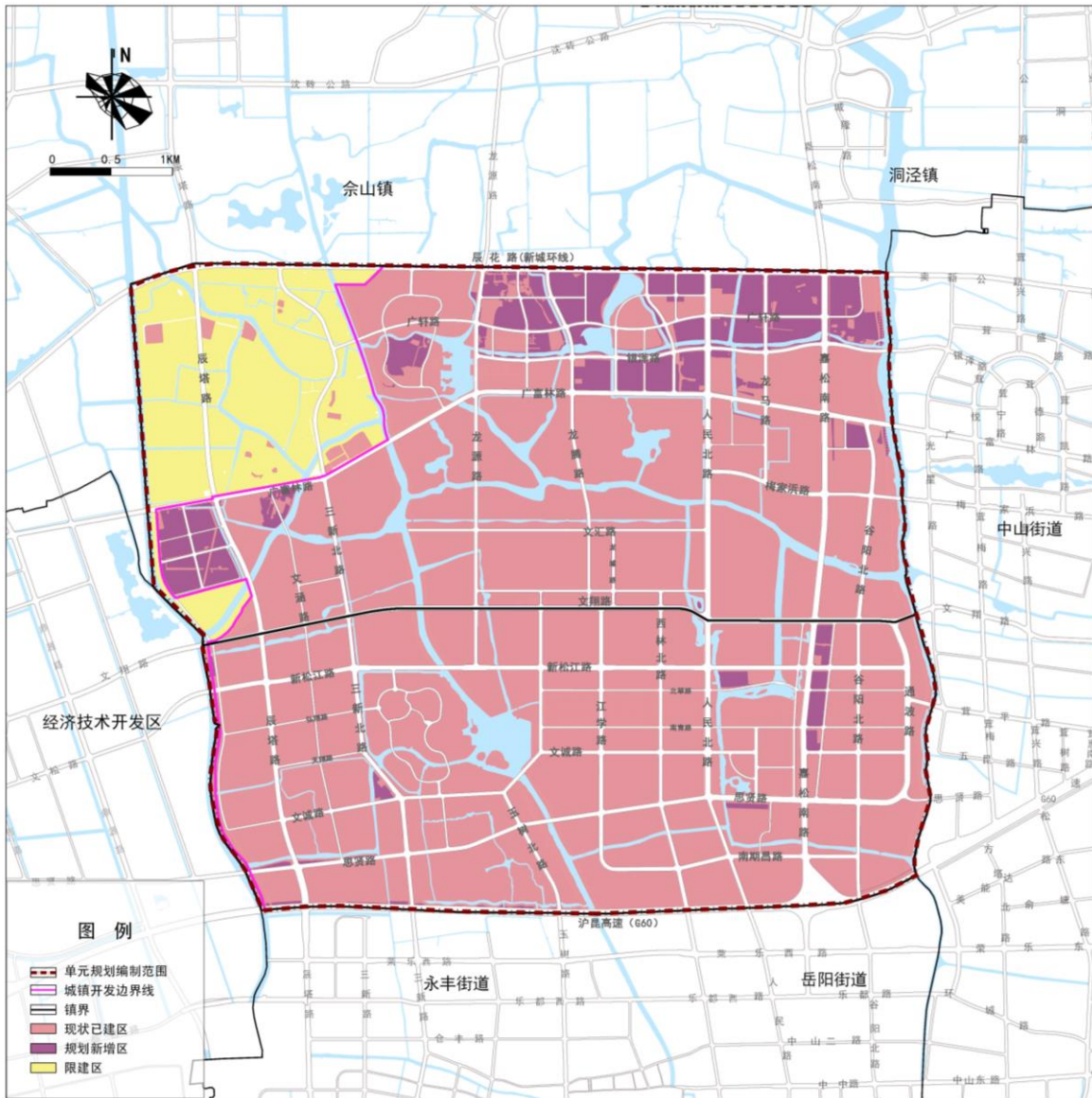
生态空间规划图

第三节 城镇开发边界 Urban Development Boundary

1. 城镇开发边界

以松江区总规要求为基础，衔接最新“三区三线”划定成果，松江新城北部核心区城镇开发边界面积约 29.9 平方公里，建设用地总量不超过 28.0 平方公里。

其中，城镇开发边界内的建设用地不超过 27.5 平方公里，城镇开发边界外不超过 0.5 平方公里。



管制分区图

第四节 文化保护控制线 Cultural Protection Boundary

1. 文化保护控制线

落实区总规对北部核心片区文化保护的总体要求，分类划示文化保护控制线，包括历史文化遗产保护控制线、自然(文化)景观保护控制线和公共文化服务设施保护控制线。加强对历史文化资源的分类保护和管控。挖掘城市文化遗产的内涵，强化活化利用、传承城市文脉，不断提升公共文化服务设施功能和品质。

历史文化遗产保护控制线

将广富林文化遗址公园及内部 2 处文物保护单位划入历史文化遗产保护控制线，具体范围为：北至广轩路、西至沈泾塘、南至广富林路、东至龙源路。以保护历史文化遗产的真实性、传统风貌的完整性为基本原则，全面保护遗址公园内国家级文物保护单位广富林遗址和市级文物保护单位陈子龙墓，提升旅游休闲、文化创意等功能。严格按照相关法律法规，对历史文化遗产保护控制线实施分级管控。

自然（文化）景观保护控制线

将广富林郊野公园划入自然（文化）景观保护控制线，具体范围为：北至辰花路、西至油墩港、南至广富林路、东至沈泾塘，重点保护其水网、农田、林地的特色自然景观、自然地形地貌、生态系统和文化遗存，保护承载历史信息环境的临场感和体验感。

公共文化服务设施保护控制线

将中央公园及周边重大公共文化设施划入公共文化服务设施保护控制线，具体范围为北翠路-滨湖路-南青路-人民北路-思贤路-通欣路围合而成的区域。该范围内确保以公共文化服务为主导功能，不得擅自改变用地性质，严格控制文体功能空间规模占比下限。

第五节 特定政策区 Special Policy Area

1.公共中心地区

规划形成“1个城市副中心+1个地区中心+5个社区中心”的公共中心体系。

● 城市副中心

根据松江区总规，北部核心片区在中央公园设置1处城市副中心。中央公园及周边集中了松江区现状的大部分区级行政办公、体育设施、文化设施和商业设施，规划将进一步强化文化、金融服务、总部研发等核心功能，形成辐射沪杭方向以及上海西南地区的区域综合服务中心。

规划提升副中心服务设施丰富程度，各类服务设施复合集聚，预留恰当的建设空间。北翠路、南青路道路分时段管控，人车分流，创造安全舒适的活力交往场景，南北塑造商业生活界面，打通中央公园与腹地商业等功能的联系。同时考虑慢行步道以及预留地下商业空间，结合公共通道、滨水空间、城市道路等，形成串联文翔路站、泰晤士小镇、中央公园、松江新城站的连续慢行网络。结合生态空间、商业适度补充地下停车空间，解决游客、居民停车需求。

● 地区中心

规划设置广富林地区中心，以“印象富林”重点片区为核心，串联起银河滨水活力次轴；联动周边佘山国家森林公园、广富林遗址公园、松江大学城、印象城等板块，构建集聚新潮消费、高能级服务、滨水生活的新城北部商业与公共服务中心。重点结合广富林片区的人文和景观特色，打造出一个广富林复合活力城区。实现新旧十里长街古今辉映，再现十里长街烟火繁华。

● 社区中心

结合TOD枢纽与生活圈设置5个社区中心，分别为大学城站枢纽门户中心、大学城知识创新服务中心、文翔路社区中心、广富林文旅特色中心和泰晤士小镇文旅特色中心。

大学城站枢纽门户中心以TOD高强度开发为导向，集聚研发、商业等复合功能，以立体复合的交通组织方式链接城市功能节点；

大学城知识创新服务中心重点提供匹配人群的校产联动服务，扩大校区、园区公共服务设施供给与共享开放，强化校产联动、社企联动功能，丰富商业休闲和创业服务功能；

文翔路社区中心重点结合周边社区需求，为居民提供商业休闲活动空间，同时为未来区域线路预留一定的服务空间。

广富林文旅特色中心和泰晤士小镇文旅特色中心提供职住游一体的开放服务，形成“景区·住区·园区”三区融合模式，提供高品质消费，宜人的休闲交往空间及多元娱乐设施。

在以上公共中心地区，应研究推进交通稳静化措施。结合公共中心建设及改造，增加公园绿地和公共空间，提升环境品质。鼓励节约集约利用空间资源，倡导功能复合，营造活力公共空间。

第三章 公共服务与基础设施保障



CHAPTER THREE GUARANTEE OF PUBLIC FACILITIES AND INFRASTRUCTURES

第一节 公共服务
PUBLIC SERVICE

第二节 住房保障
HOUSING ASSURANCE

第三节 公共空间
PUBLIC SPACE

第四节 综合交通
COMPREHENSIVE TRANSPORTATION

第一节 公共服务 Public Service

1. 发展规模与总体布局

公共服务设施规划以“区域级-镇级-社区级”三级体系进行配置，提升北部核心区区域级、街镇级公共服务能级，完善与全球城市副中心定位相契合的高品质设施配置；同时结合 15 分钟生活圈，完善全覆盖、均等化的公共服务布局，提升人民获得感、幸福感、安全感。

区域级和镇级公共服务设施提升服务设施能级，以松江新城城镇圈或街道为配置单元，打造一流的公共服务设施体系。加强中央公园城市副中心、广富林地区中心的公共服务集聚度，引入高能级、特色化的高品质公共服务设施，增配文教体卫等设施；打造广富林文旅特色中心、泰晤士小镇文旅特色中心的公共设施集聚区，提升公共服务品质；加强轨道交通站点周边商办服务，以高品质设施引领地区发展。

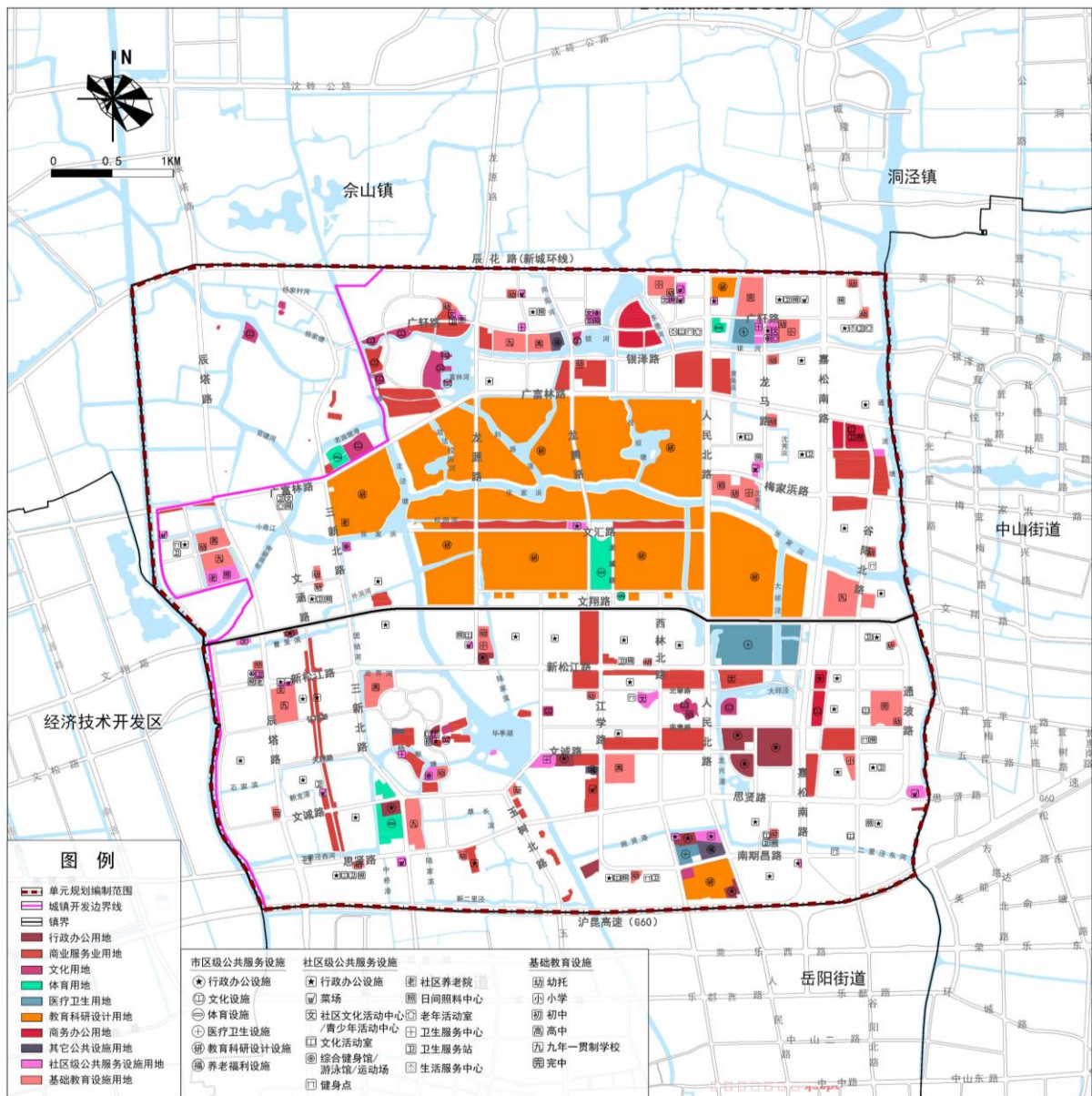
社区级公共服务设施全面落实 15 分钟生活圈要求，着重增补社区商业设施、社区养老福利设施，完善社区行政、文化、体育、医疗设施布局；鼓励通过大学城体育设施的开放共享，满足居民对体育设施的需求；优化均衡基础教育设施配置，增补基础教育设施用地。

规划公共服务设施用地面积总计 627.02 顷，主要包括行政办公设施、文化设施、体育设施、医疗卫生设施、福利设施、教育科研设施、社区级公共服务设施等。

公共服务设施指标一览表

设施类型	现状用地面积 (公顷)	规划用地面积 (公顷)	规划人均指标 (平方米/人)	备注(独立占地/综合设置)
行政办公设施	30.51	27.48	0.96	独立占地
文化设施	12.52	21.09	0.74	独立占地
体育设施	20.16	18.95	0.66	独立占地
医疗卫生设施	37.56	26.60	0.93	独立占地
教育科研设计设施	410.39	403.90	14.12	独立占地
其他公共设施	3.48	5.91	0.21	独立占地
基础教育设施	68.66	96.53	3.38	独立占地
社区级公共服务设施	12.14	27.39	0.96	独立占地/综合设置
合计	595.42	627.02	21.92	—

注：表格中不含结建类公共设施。



公共服务设施规划图

2. 行政办公设施

规划行政办公设施用地面积 27.48 公顷，人均用地达到 0.96 平方米左右。

3. 文化设施

规划文化设施用地面积 21.09 公顷，人均用地达到 0.74 平方米左右。其中，规划新增 8 处，包括中国文物交流中心上海展览基地、松江博物馆分馆、考古遗址展示馆、广富林文体综合馆、档案馆

等，主要分布于中央公园、银河周边以及广富林文化遗址附近。

4. 体育设施

规划体育设施用地面积 18.95 公顷，人均用地达到 0.66 平方米左右。其中，规划新增 3 处，包括广富林体育综合体、冰壶馆、广富林户外体育场，分别位于银河沿岸、松江大学城、广富林文化遗址片区。

5. 医疗卫生设施

规划医疗卫生设施用地面积 26.60 公顷，人均用地达到 0.93 平方米左右。

6. 教育科研设计设施

规划教育科研设计设施用地面积 403.90 公顷，人均用地达到 14.12 平方米左右。其中，规划新增 1 处教育科研设计设施，位于辰花公路人民北路交叉口处。

规划基础教育设施用地 45 处，总占地面积约 96.53 公顷。其中，规划新增高级中学 2 所、小学 2 所、九年一贯制学校 1 所、完全中学 1 所、幼儿园 6 所。

7. 社会福利设施

规划社会福利设施用地面积 5.35 公顷，人均用地达到 0.19 平方米左右。其中，规划新增 1 处养老福利设施，分布于方松街道文诚路江学路交叉口附近。

8. 社区级公共服务设施

根据 15 分钟生活圈的布局要求，规划布局社区级公共服务设施，总占地面积约 24.62 公顷。

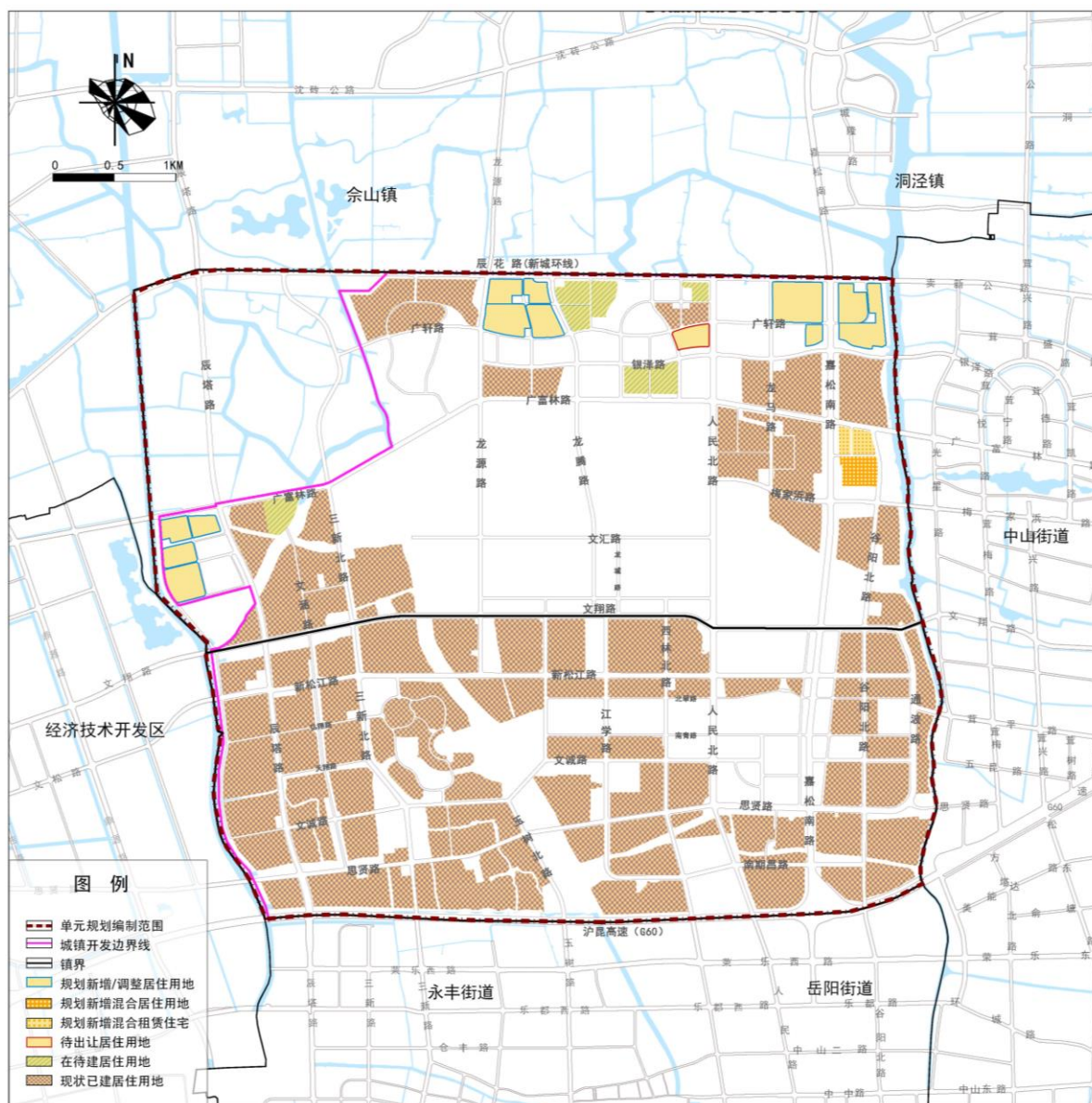
其中，规划社区行政管理设施 47 处，用地面积约 5.42 公顷，建筑面积约 6.68 万平方米；规划社区商业设施 14 处，用地面积约 5.81 公顷，建筑面积约 6.30 万平方米；规划社区文化设施 19 处，用地面积约 4.63 公顷，建筑面积约 5.95 万平方米；规划社区体育设施 14 处，用地面积约 3.07 公顷，建筑面积约 2.81 万平方米；规划社区医疗卫生设施 22 处，用地面积约 4.46 公顷，建筑面积约 4.71 万平方米；规划社区养老福利设施 26 处，用地面积约 4.34 公顷，建筑面积约 9.20 万平方米。

第二节 住房保障 Housing Assurance

1. 发展规模

增加北部居住配套服务容量，强化轨交站点周边居住配套，考虑大学城配套需求，多元化增加住房有效供应，更好地服务于“人民向往的松江新城”建设。

至 2035 年，松江新城北部核心区规划人口约 28.6 万人，规划住宅用地面积约 1108.2 公顷，规划住宅建筑总量约 1382.9 万平方米。



居住用地布局图

2. 住房政策引导

(1) 住宅绿色化

强化松江新城北部核心区与中山生态商务区的联动关系，新建住宅建筑严格执行上海工程建设规范《居住建筑节能设计标准》（DGJ08-205-2015）和《住宅建筑绿色设计标准》（DGJ08-2139-2014）。

(2) 租购并举

建立完善“租购并举”的住房体系。配套出台相关政策，增加租赁住房的比重。鼓励开发企业持有一定的商品住房用于社会租赁，促进社会租赁住房市场发展。考虑到大学城双创集聚区发展，以及校产联动的诉求，鼓励大学城周边建设单位租赁房，鼓励用人单位实施人才住房资助计划。松江大学城站点周边新增的商业服务业用地建议混合社会租赁商品房。

(3) 因地制宜

住宅产品定位应考虑特色住宅的供应，针对不同居住组团因地制宜。松江新城北部核心区规划新增/调整共3处居住组团：辰塔路西侧居住组团、龙源路-人民北路居住组团、嘉松南路两侧居住组团。

(4) 社区更新

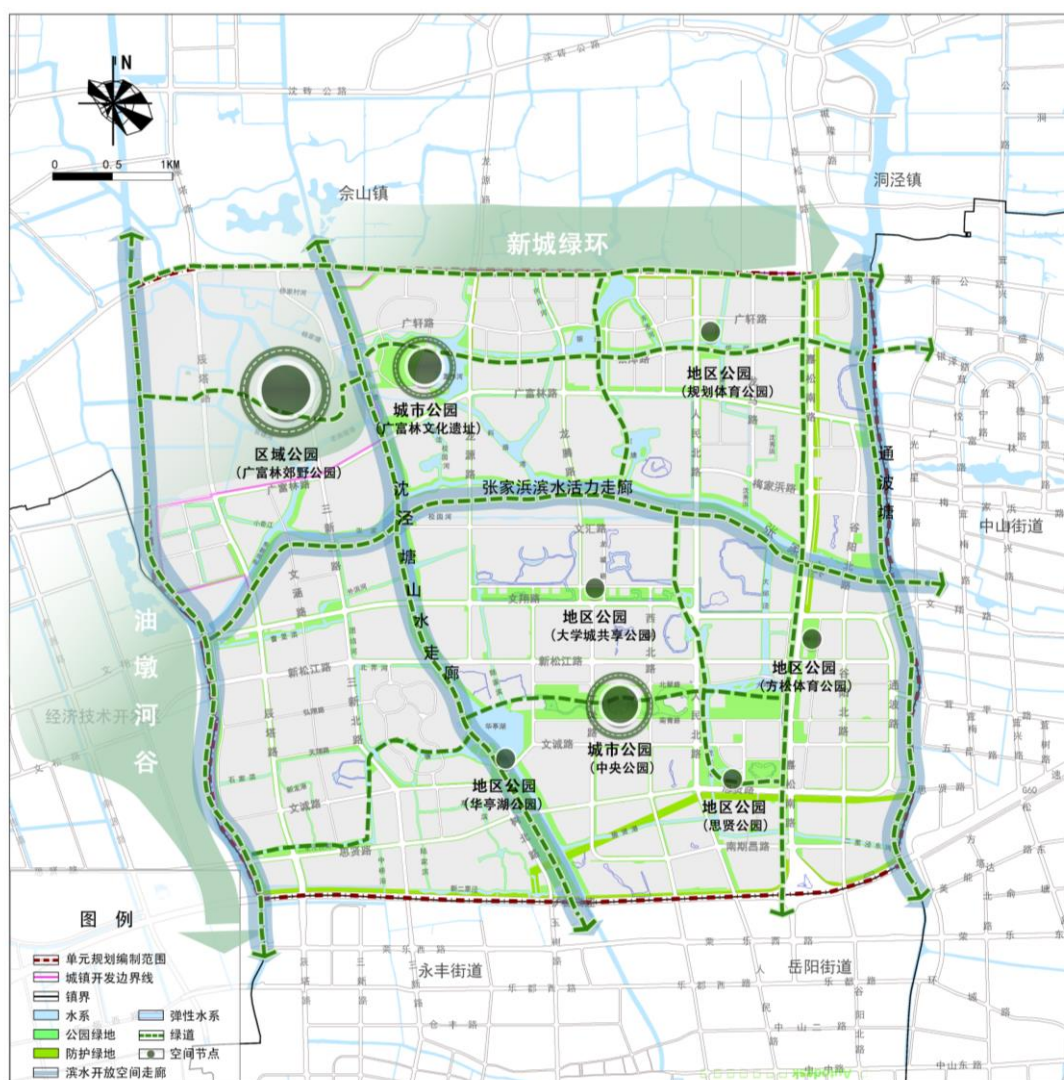
对于现状建成度较高的区域，鼓励通过城市更新方式完善社区公共服务设施布局，打造幸福生活社区。

第三节 公共空间 Public Space

1. 公共开放空间网络

完善公共空间网络体系。一是推动松江大学城滨水公共空间对外开放，重点在张家浜、沈泾塘、通波塘和油墩港等新城双环结构水系两侧增加绿地，确保重要公共空间的连续界面。二是进一步优化绿道网络，结合周边滨水廊道，实现片区内所有河道两侧公共空间贯通，形成安全连续、便捷舒适的滨水休闲空间网络。

强化张家浜、沈泾塘构成的十字山水轴线，通过滨水开放空间串联起大学城、泰晤士小镇及通波塘生态廊道；外围结合新城绿环串联油墩河谷、广富林郊野公园，助力新城“绿色项链”建设。

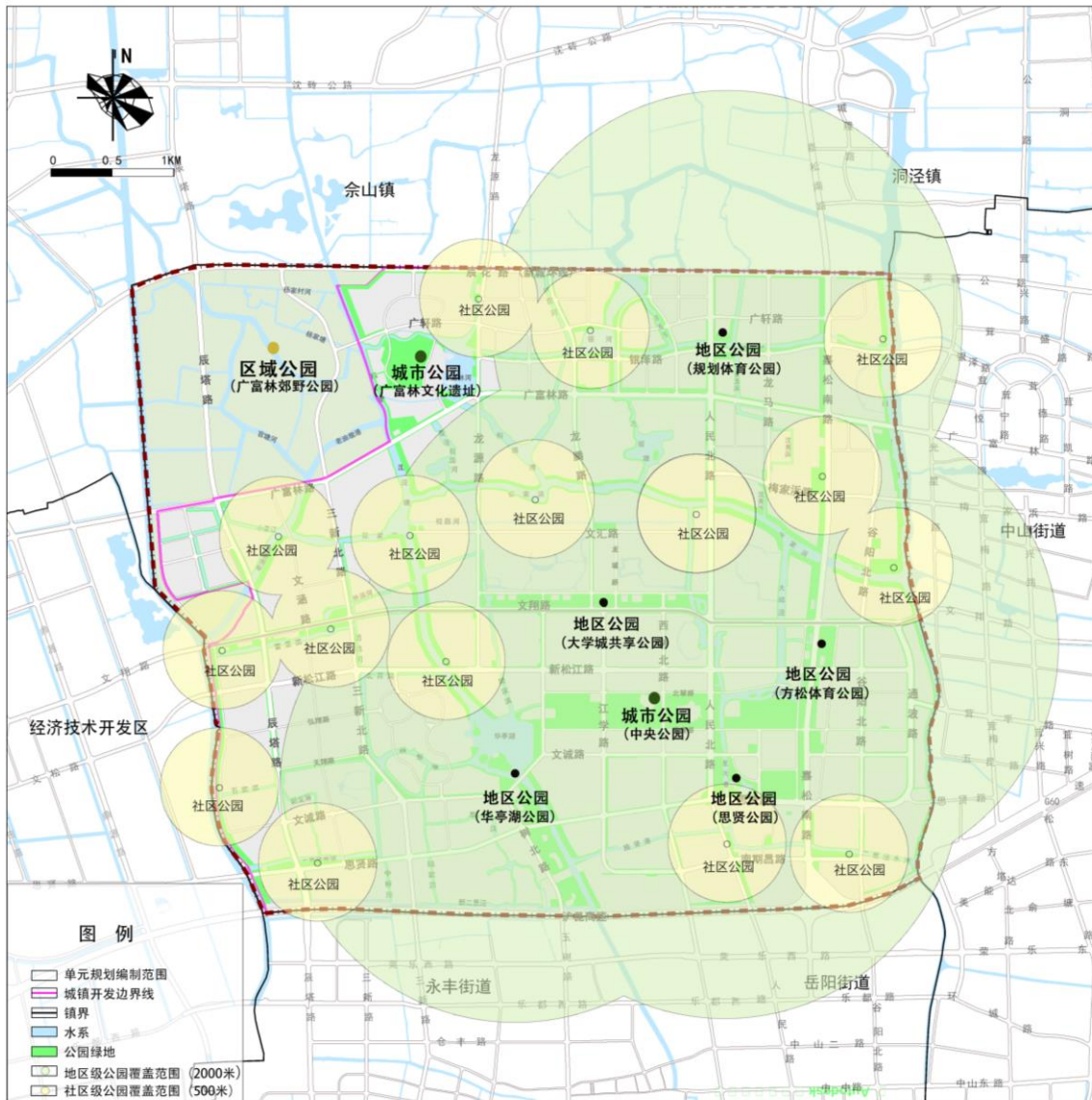


公共开放空间网络规划图

2. 公园绿地体系

通过滨水空间贯通、多级公园体系构建、完善绿道网络等多元方式增加公园绿地，规划城镇开发边界内绿地面积共约 436 公顷，规划人均绿地达到 15.2 平方米。

优化公园绿地体系。规划贯彻生态塑底的理念，按照高品质、高标准的要求，完善公园绿地体系。落实上海总体规划明确的五级公园体系，重点增加地区公园和社区公园，形成“1+2+5+16+N”的公园体系。实现 3000 平方米以上公园绿地步行 10 分钟（500 米）可达、400 平方米以上公园广场 5 分钟（300 米）步行可达。



公园绿地规划图

第四节 综合交通 Comprehensive Transportation

1. 公共交通

提升轨道交通（含局域线）对地区功能的支撑作用，提升轨道交通（含局域线）可达性，提高地区轨道线网密度及站点覆盖率，构建多层次、多类型的公共交通体系，加强公共交通与慢行交通合理衔接，力争到 2035 年片区公共交通出行比例不低于 40%。

做好远景轨道交通通道的战略预留与控制，同时在既有局域线基础上，完善局域线网络规划布局，提升公共交通品质和吸引力。规划提升常规公交服务水平，结合新城对外交通、新城轨道及局域线网络优化等，整合布局区级、社区级枢纽，并结合公交首末站点布局微小枢纽，集约共建，加强公交站点的多模式交通接驳功能，支撑智慧分时租赁、定制公交、共享单车等。

2. 道路系统

现状北部核心单元道路网络已基本成型。规划道路网络（全路网）由高（快）速路、主干路、次干路、支路和公共通道构成。规划形成“九纵七横”的骨干路网体系。

高（快）速路是北部核心片区对外道路交通的主要通道，主要有 G60 沪昆高速、辰花路、辰塔路。其中，辰花路为新城环线北段。

主干路已基本建成，包括文翔路、嘉松南路等。次干路主要有广富林路、新松江路、茸平路、思贤路、三新路、龙源路、滨湖路、玉树北路、谷阳北路、通波路等。

规划优化片区西部、中央公园等区域路网，通过支路网加密、断头路联通等方式，进一步完善地区支路网络。同时在大学城、广富林郊野公园等路网密度较低的片区，依托现有通道，形成完善的公共通道系统，实现便捷的地块可达，提升路网系统性和连通性。

规划北部核心片区市政道路路网密度约 4.4 公里/平方公里（开发边界内），全路网密度（含公共通道）约 5.2 公里/平方公里。

3. 慢行系统

将慢行作为北部核心单元最具吸引力的出行方式，兼顾骑行和步行要求，满足连续、完善、安全、舒适的原则，串联主要功能节点，重点加密中央公园、泰晤士小镇、大学城等周边地区慢行网络，实现便捷的地块可达。

沿滨水空间的慢行通道：完善沿沈泾塘、华亭湖、张家浜等水系的慢行体系。

公园内的慢行通道：结合中央公园、广富林郊野公园等城市公园设置慢行道，串联轨交站点、周边公共设施和居住社区，方便市民抵达和使用。

大学城内部的慢行通道：依托大学城现有通道和蓝绿空间，形成连续、开放的慢行通道体系，优化大学城整体慢行环境。

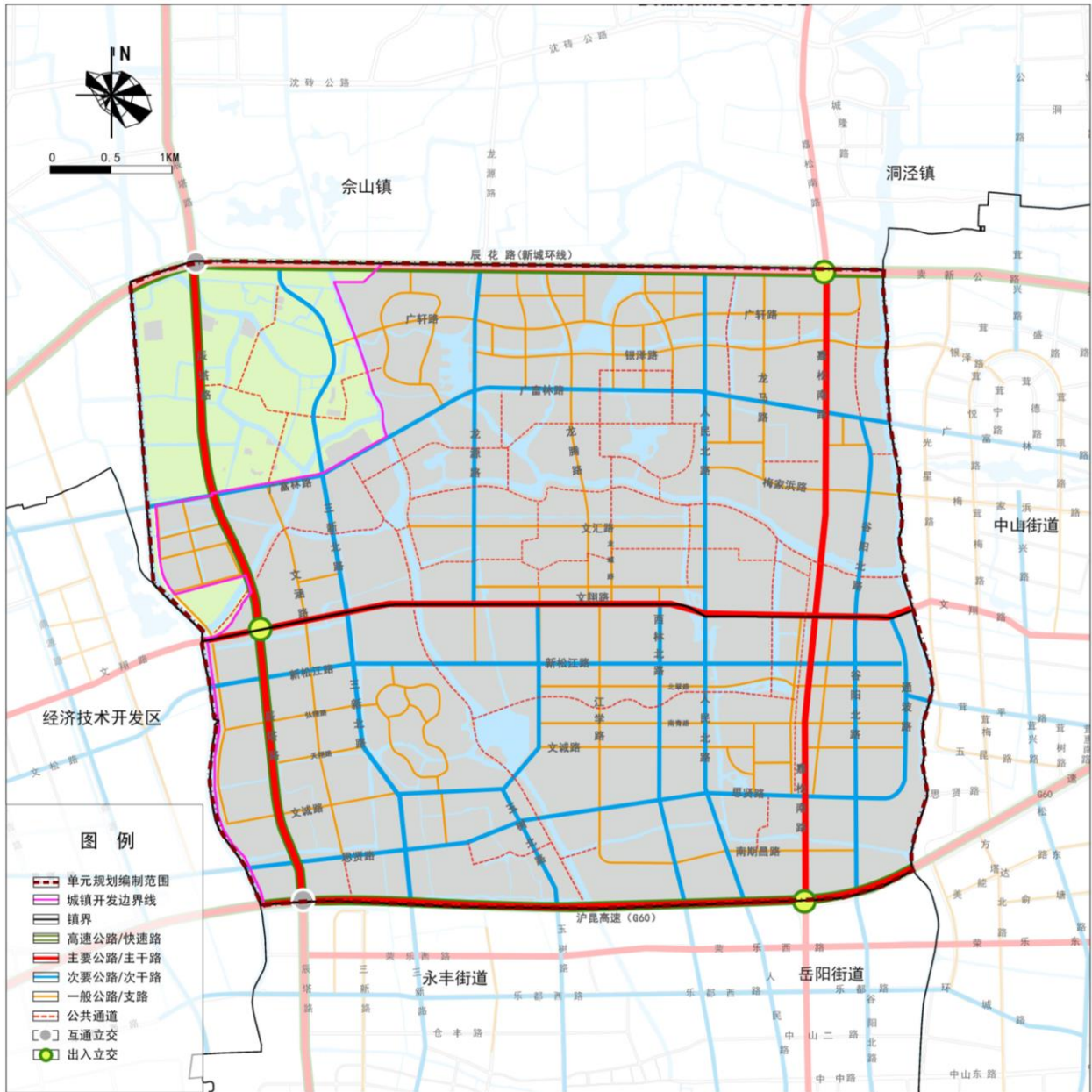
4. 静态交通

结合新城轨交网络优化、地区公共中心布局，在北部核心片区布局 1 处区级枢纽，即大学城站枢

纽；4处社区枢纽，包括广富林、泰晤士小镇、文翔路、行政中心，重点考虑中运量网络衔接。

交通设施方面，规划新建5处公交枢纽、3处轨道车站、1处加油（气）站。

规划形成以配建停车场为主体、公共停车场为辅助、路边停车为补充的静态交通系统，强化核心功能区停车资源共享，统筹停车资源，提升车位使用效益。建议在中央公园、大学城等区域新增地下停车场库，适度向社会开放，补足地区停车需求。



道路系统规划图

注：具体方案以规划批后公示数据为准。

An aerial photograph of a park at dusk. In the foreground, there are two tennis courts with blue surfaces and white lines, surrounded by a fence. A winding path leads through a lush green area with various trees and a small pond. In the middle ground, there are several buildings, including a large one with a prominent facade. A large lake is visible in the background, with city lights in the distance under a twilight sky.

第四章 单元规划

CHAPTER FOUR

UNIT PLANNING

第一节 单元划分
UNIT DIVISION

第二节 图则说明
STATUTORY PLAN DESCRIPTION

第一节 单元划分 Unit Division

1. 城镇单元划分

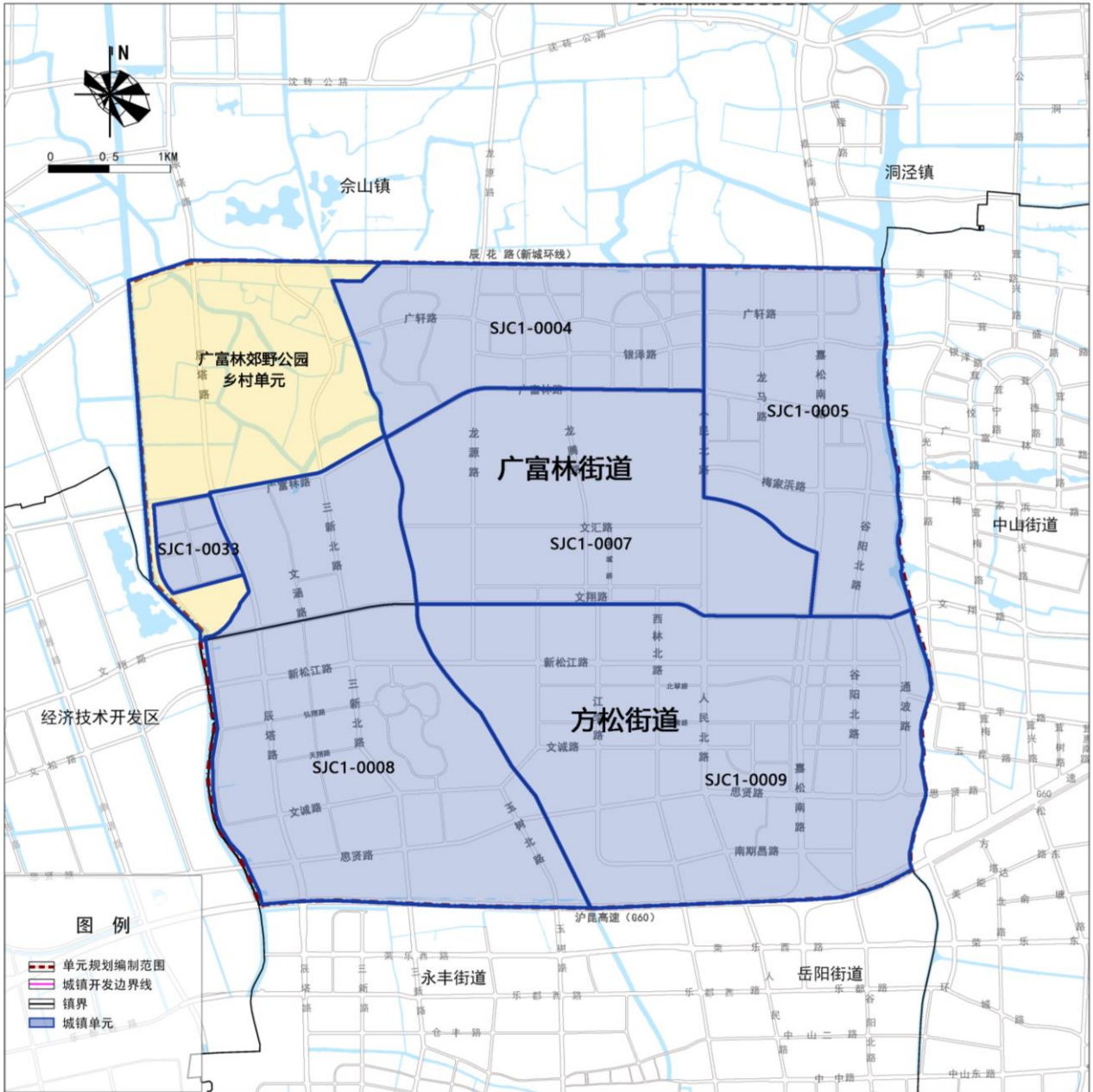
单元划分原则上以现行控规编制单元为基准，结合城镇开发边界调整和单元规划编制范围而划定。松江新城北部核心区划分为6个城镇单元。

2. 乡村单元划分

从行政管理需求角度出发，以行政村为边界划分乡村单元，将各项规划管控指标落实到各个乡村单元。基于城镇开发边界、行政村基层组织、单元规划编制范围形成的生活圈边界，松江新城北部核心区的郊野地区划分为1个乡村单元。

单元划分一览表

单元划分	单元名称	单元编号	单元面积(平方公里)	规划人口(万人)	功能定位
城镇单元	广富林特色社区 (A单元)	SJC1-0004	3.3	4.2	商业文体、居住生活
	方松片区-1 (B单元)	SJC1-0005	4.0	7.3	商业文体、居住生活
	松江大学城 (D单元)	SJC1-0007	5.4	8.0	教育科研、公共配套
	方松地区 (E单元南)	SJC1-0008	7.8	7.5	居住生活、公共配套
	方松地区-3 (F单元)	SJC1-0009	8.8	8.4	行政文化、居住生活
	广富林西单元 (类集建区)	SJC1-0033	0.5	1.2	居住生活、公共配套
乡村单元	广富林乡村单元	SJGFLJY-0001	4.0	0.0	生态保育、休闲旅游



单元划分图

第二节 图则说明 Statutory Plan Description

本次规划的分单元公示图则包括城镇单元规划图则和乡村单元规划图则，主要公示内容信息如下：

1. 城镇单元图则

图则图面表达内容包括功能引导区、用地功能、公共设施、绿地布局等政策区范围等信息，其中对规划的商办、住宅、工业研发等功能用地以功能引导区形式表达，体现该区域的主要功能特征；对公共设施的独立用地以及现状保留用地以用地地块形式表达。

单元规划图则中包括单元总体控制一览表、单元设施规划控制一览表两张表格；其中单元总体控制一览表反映该单元的规划定位、人口规模、建设用地规模，住宅、商办、产业、公共服务设施、绿地、应急避难场所面积等规模数据；单元设施规划控制一览表反映该单元中配置的各类公共服务设施的数量、用地面积以及建筑规模。

注：地块的规划用地性质、建筑量等控制指标，以最终获得批复的控制规为准。

2. 乡村单元图则

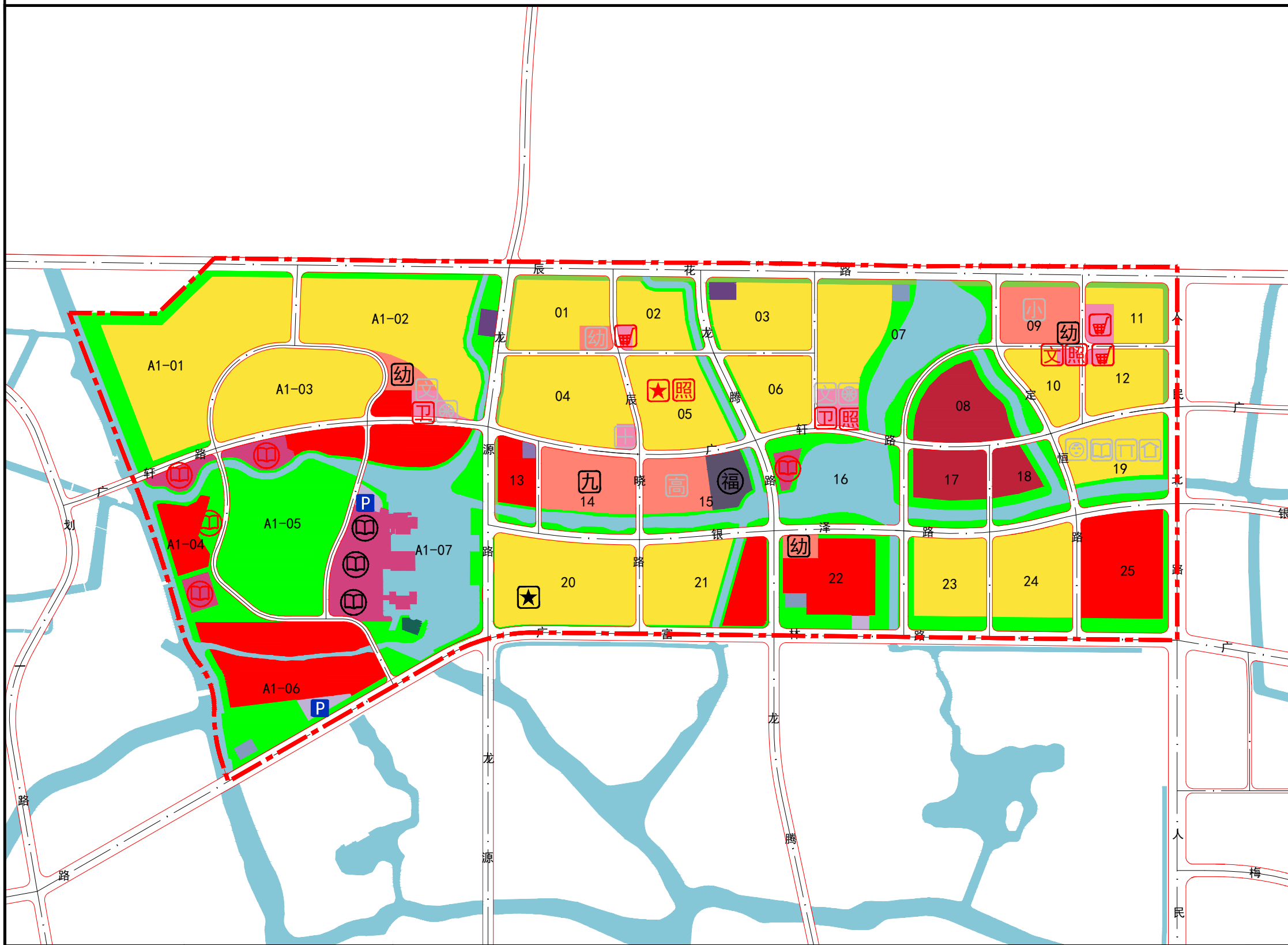
图则图面表达内容包括功能引导区、用地功能、公共设施等政策区范围等信息；对公共设施的独立用地以及现状保留用地以用地地块形式表达。

单元规划图则中包括单元总体控制一览表、单元设施规划控制一览表两张表格；其中单元总体控制一览表反映该单元的规划定位、人口规模、建设用地规模，土地整备引导区、永久基本农田保护要求，住宅等规模数据；单元设施规划控制一览表反映该单元中配置的各类公共服务设施的数量、用地面积以及建筑规模。

注：详细层面规划包括控规和郊野单元规划。地块的规划用地性质、建筑量等控制指标，以最终获得批复的控制规为准。

松江新城北部核心区单元规划

广富林特色社区-A单元(SJC1-0004)单元规划



单元总体控制一览表

单元编号	SJC1-0004	商业用地面积上限(公顷)	33.4
功能定位	商业文体、居住生活	商业建筑面积上限(万平方米)	~
用地面积(平方公里)	3.3	产业用地面积上限(公顷)	0.0
人口规模(万人)	4.2	公益性公共设施用地面积下限(公顷)	12.4
建设用地面积(平方公里)	3.0	公益性公共设施建筑面积下限(万平方米)	~
住宅用地面积上限(公顷)	112.4	公园绿地面积下限(公顷)	56.0
住宅建筑面积上限(万平方米)	~	老年人休闲福利及学习机构数量下限(个)	~
新增住房中,中小套型占比(%)	0.7	2、3类应急避难场所面积下限(公顷)	~
新增住房中政府、机构和企事业单位持有的租赁住房比例(%)	0.2	支路网密度下限(公里/平方公里)	2.9
商务办公用地面积上限(公顷)	9.1	骨干绿道长度(千米)	1.1
商务办公建筑面积上限(万平方米)	~	文化保护控制线面积	68.3
		生态空间面积(公顷)	94.5

单元设施规划控制一览表

设施类别	数量	用地面积(公顷)	建筑面积(万平方米)	
市区级公益性公共服务设施	行政办公设施	0	0.00	0.00
	文化设施	8	7.58	9.09
	体育设施	0	0.00	0.00
	医疗卫生设施	0	0.00	0.00
	教育科研设计设施	0	0.00	0.00
	其他公共设施	1	1.67	2.00
社区级公益性公共服务设施	文化设施	4	1.32	1.40
	体育设施	3	0.67	0.90
	商业设施	4	0.84	1.02
	医疗卫生设施	3	0.40	0.43
	养老福利设施	4	0.37	0.82
	行政管理设施	2	0.00	0.04
基础教育设施	其他社区设施	0	0.00	0.00
	幼儿园	4	2.94	3.53
	九年一贯制学校	1	4.49	5.39
	小学	1	3.03	3.64
	初中	0	0.00	0.00
	高中	1	2.96	3.55

图则引导说明

强制性内容: 各类控制线、设施控制一览表、经济技术指标表、总图引导一览表、设施规划一览表均为强制性内容,下位规划应严格执行,原则上不得调整。

引导性内容: 居住生活、商业办公、工业仓储、产业研发组团等功能引导区,地块内配建的各类服务设施可在下位规划中确定,但设施落位及规模要求应参照相关规范落实。

因地制宜要求: 基本农田保护区、基本农田图斑一致划定后,原则上位规划不得进行调整;一级生态红线、二级生态红线、生态缓冲区划定后,应根据相关规定严格执行保护要求,原则上位规划不得予以调整;城市开发边界划定后,不得在边界开发边界外随意安置城镇建设用地,城市开发边界内建设用地应严格按照规划上展控制;文化保护规划划定后,范围内的相关建设行为应严格按照历史文化名城保护要求执行。

功能引导区

- 居住生活功能区
- 商业办公功能区
- 工业仓储功能区
- 教育科研设计功能区
- 战略预留区

用地性质

- G1 行政办公用地
- G2 商业服务业用地
- G3 文化用地
- G4 体育用地
- G5 医疗卫生用地
- G6 教育科研设计用地
- G7 文物古迹用地
- G8 商务办公用地
- G9 其它公共设施用地
- R 住宅组团用地
- Ra 基础教育设施用地
- Rc 社区级公共设施用地
- U1 供应设施用地
- U2 邮电设施用地
- U3 环境卫生设施用地
- U4 施工维修设施用地
- U5 殡葬设施用地
- U6 消防设施用地
- U9 其它市政设施用地
- M 工业仓储物流用地

控制线

- 11 铁路用地
- 12 公路用地
- 13 管道运输用地
- 14 港口用地
- 15 机场用地
- S1 道路用地
- S2 轨道站线用地
- S3 社会停车场用地
- S4 公交场站用地
- S5 广场用地
- S6 综合交通枢纽用地
- S7 其它交通设施用地
- G1 公共绿地
- G2 生产防护绿地
- G3 其它绿地
- D 特殊用地
- K 城市发展备用地
- E1 水域
- E9 其他未利用地

设施

市区级公共服务设施

- 行政办公设施
- 文化设施
- 体育设施
- 医疗卫生设施
- 教育科研设计设施
- 养老福利设施

社区级公共服务设施

- 行政办公设施
- 菜场
- 社区文化活动中心
- 文化活动室
- 综合健身馆/游泳馆/运动场
- 社区养老院

基础教育设施

- 日间照料中心
- 老年活动室
- 卫生服务中心
- 卫生服务站
- 生活服务中心

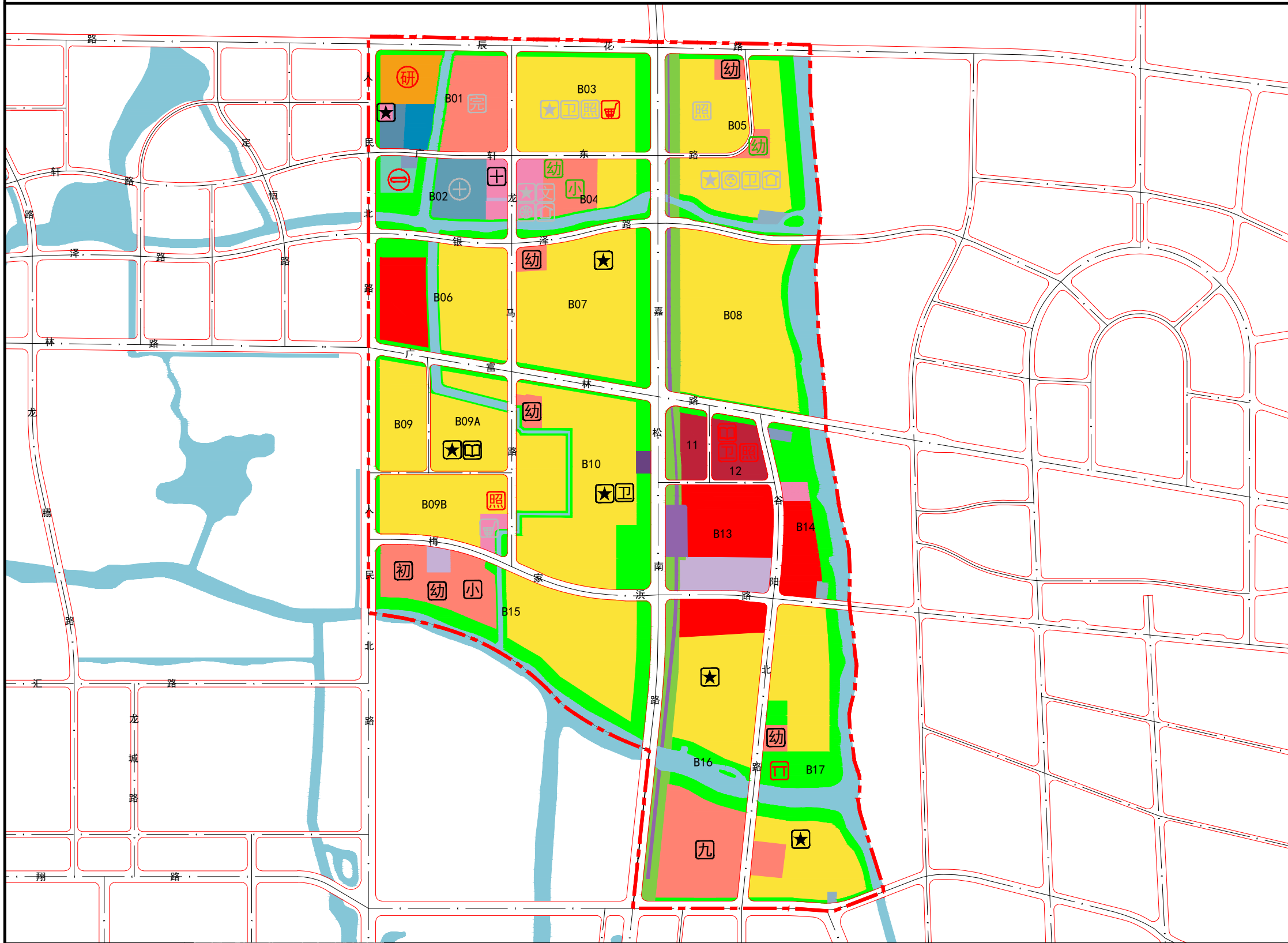
保留设施 (以文化设施为例)

- 规划保留 (已建成)
- 规划保留 (未建成)

注: 除已明确用地范围的各类设施外,其他设施均要求在划定的地块内配建,具体布局应在下位规划中确定,设施规模应根据相关规范落实。

松江新城北部核心区单元规划

方松片区-1-B单元(SJC1-0005)单元规划

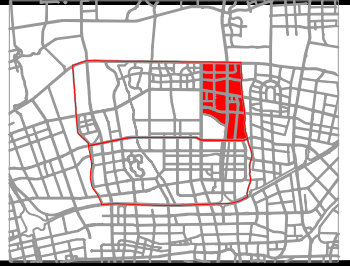
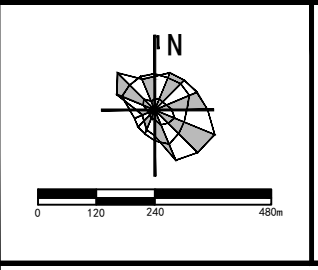


单元总体控制一览表

单元编号	SJC1-0005	商业用地面积上限(公顷)	19.5
功能定位	商业文体、居住生活	商业建筑面积上限(万平方米)	~
用地面积(平方公里)	4.0	产业用地面积上限(万平方米)	0.0
人口规模(万人)	7.3	公益性公共设施用地面积下限(公顷)	8.4
建设用地面积(平方公里)	3.7	公益性公共设施建筑面积下限(万平方米)	~
住宅用地面积上限(公顷)	169.1	公园绿地面积下限(公顷)	62.8
住宅建筑面积上限(万平方米)	~	老年人休闲福利及学习机构数量下限(个)	~
新增住房中,中小套型占比(%)	0.7	2、3类应建避灾场所面积下限(公顷)	~
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁住房比例(%)	0.2	支路网密度下限(公里/平方公里)	1.6
商务办公用地面积上限(公顷)	2.6	骨干绿道长度(千米)	4.5
商务办公建筑面积上限(万平方米)	~	文化保护控制线面积	0.0
		生态空间面积(公顷)	94.1

单元设施规划控制一览表

设施类别	数量	用地面积(公顷)	建筑面积(万平方米)	
市、区级公益性公共服务设施	行政办公设施	0	0.00	0.00
	文化设施	0	0.00	0.00
	体育设施	1	0.45	0.45
	医疗卫生设施	1	3.69	4.43
	教育科研设计设施	1	3.41	4.10
	其他公共设施	0	0.00	0.00
社区级公益性公共服务设施	文化设施	3	0.75	1.14
	体育设施	2	0.56	0.59
	商业设施	3	1.17	1.41
	医疗卫生设施	5	1.44	1.51
	养老福利设施	6	0.46	0.98
	行政管理设施	11	1.45	1.89
	其他社区设施	0	0.00	0.00
基础教育设施	幼儿园	7	4.02	4.82
	九年一贯制学校	1	10.86	13.03
	小学	2	6.03	7.24
	初中	1	3.01	3.62
	完中	1	6.92	8.31
高中	0	0.00	0.00	



功能引导区

- 居住生活功能区
- 商业办公功能区
- 工业仓储功能区
- 教育科研设计功能区
- 战略预留区

用地性质

- G1 行政办公用地
- G2 商业服务业用地
- G3 文化用地
- G4 体育用地
- G5 医疗卫生用地
- G6 教育科研设计用地
- G7 文物古迹用地
- G8 商务办公用地
- G9 其它公共设施用地
- R 住宅组团用地
- Ra 基础教育设施用地
- Rc 社区级公共设施用地
- U1 供应设施用地
- U2 邮电设施用地
- U3 环境卫生设施用地
- U4 施工维修设施用地
- U5 殡葬设施用地
- U6 消防设施用地
- U9 其它市政设施用地
- M 工业仓储物流用地

控制线

- 11 铁路用地
- 12 公路用地
- 13 管道运输用地
- 14 港口用地
- 15 机场用地
- S1 道路用地
- S2 轨道站线用地
- S3 社会停车场用地
- S4 公交场站用地
- S5 广场用地
- S6 综合交通枢纽用地
- S9 其它交通设施用地
- G1 公共绿地
- G2 生产防护绿地
- G9 其它绿地
- D 特殊用地
- K 城市发展备用地
- K 控制用地
- E1 水域
- E9 其他未利用地

设施

市、区级公益性公共服务设施

- 行政办公设施
- 文化设施
- 体育设施
- 医疗卫生设施
- 教育科研设计设施
- 养老福利设施

社区级公益性公共服务设施

- 行政办公设施
- 菜场
- 社区文化活动中心
- 文化活动室
- 综合健身房/游泳馆/运动场
- 健身点
- 社区养老院
- 日间照料中心
- 老年活动室
- 卫生服务中心
- 卫生服务站
- 生活服务中心

基础教育设施

- 幼托
- 小学
- 初中
- 高中
- 九年一贯制学校
- 完中

保留设施 (以文化设施为例)

- ① 规划保留 (已建成)
- ② 规划保留 (未建成)

注: 除已明确用地范围的各类设施外, 其他设施均要求在划定的地块内配建, 具体布局应在下位规划中确定, 设施规模应根据相关规范落实。

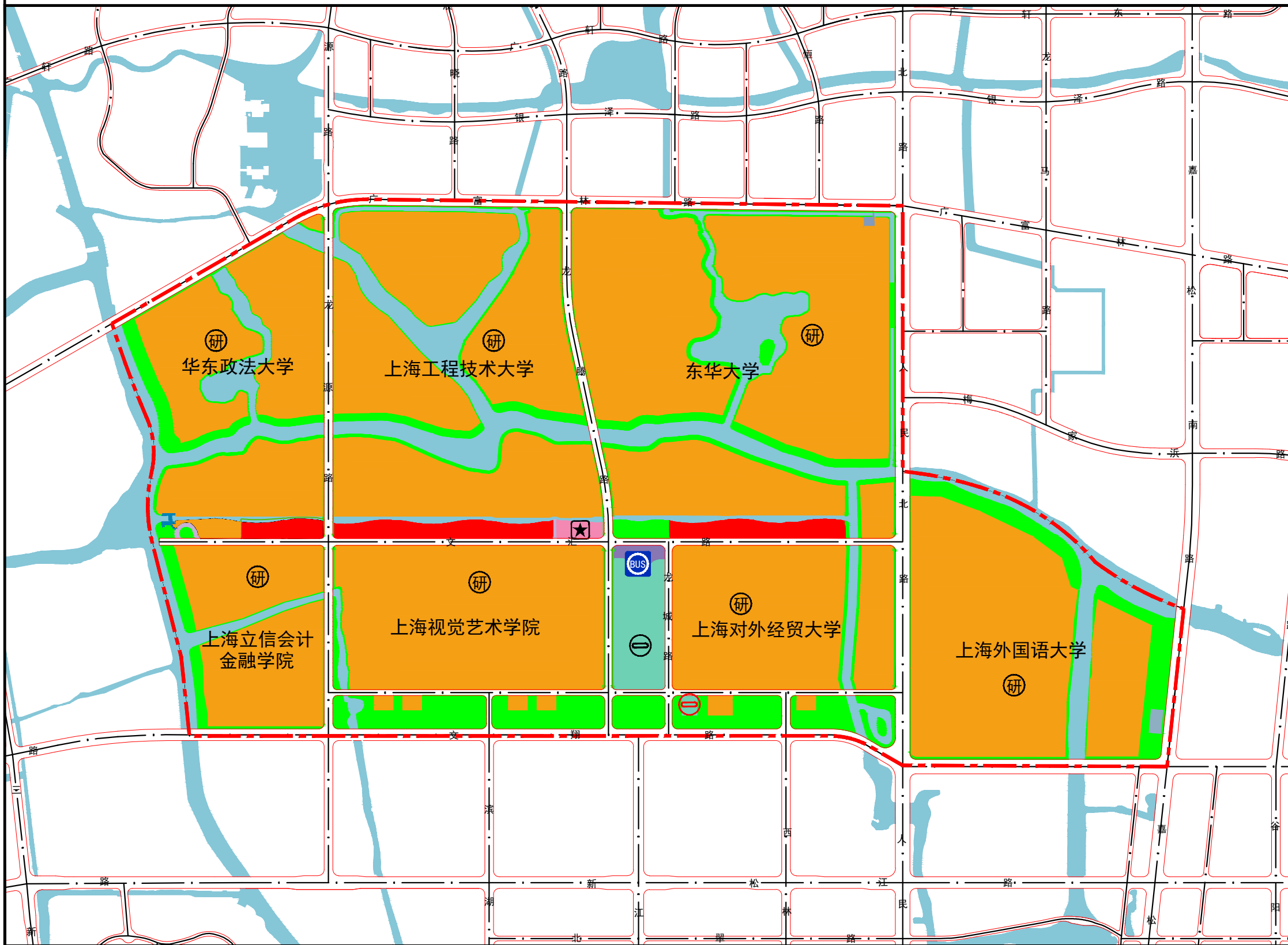
图则引导说明

强制性内容: 各类控制线、设施控制一览表、经济技术指标表、总称引导一览表、设施规划一览表均为强制性内容, 下位规划应严格执行, 原则上不得调整。

引导性内容: 居住生活、商业办公、工业仓储、产业研发组团等功能引导区, 地块内配建的各类服务设施可在下位规划中确定, 但设施落位以及规模要素应参照相关要求落实。

因地制宜要求: 基本农田保护区、基本农田图斑一经划定后, 原则上位规划不得进行调整; 一级生态红线、二级生态红线、生态缓冲区划定后, 应参照相关规定严格执行保护要求, 原则上位规划不得予以调整; 城市开发边界划定后, 不得在边界开发边界外擅自设置城镇建设用地, 城市开发边界内建设用地应严格按照规划上展控制; 文化保护红线划定后, 范围内的相关建设行为应严格按照历史文化名城保护要求执行。

松江新城北部核心区单元规划
松江大学城-D单元(SJC1-0007)单元规划

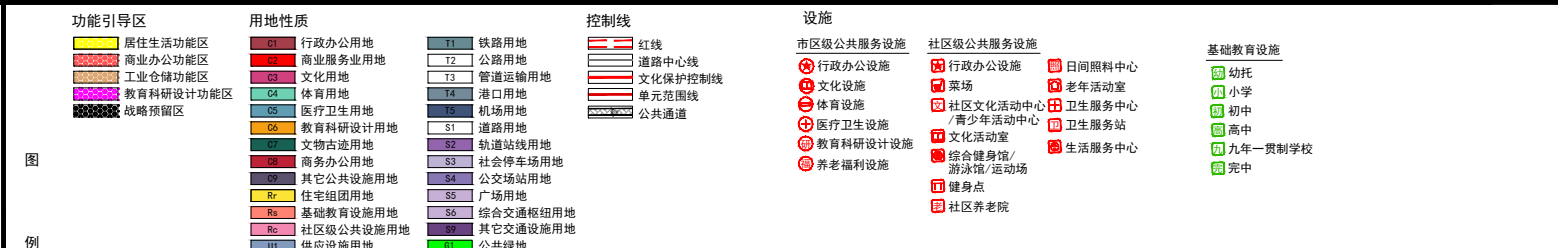
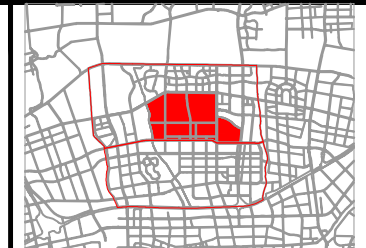
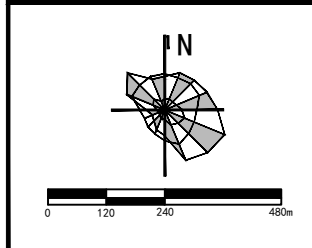


单元总体控制一览表

单元编号	SJC1-0007	商业用地面积上限(公顷)	9.7
功能定位	教育科研、公共配套	商业建筑面积上限(万平方米)	~
用地面积(平方公里)	5.4	产业用地面积上限(公顷)	0.0
人口规模(万人)	8.0	公益性公共设施用地面积下限(公顷)	366.0
建设用地面积(平方公里)	4.8	公益性公共设施建筑面积下限(万平方米)	~
住宅用地面积上限(公顷)	0.0	公园绿地面积下限(公顷)	60.6
住宅建筑面积上限(万平方米)	~	老年人休闲福利及学习机构数量下限(个)	~
新增住房中,中小套型占比(%)	~	2、3类应急避难场所面积下限(公顷)	~
新增住房中政府、机构和企事业单位持有的租赁住房比例(%)	~	支路网密度下限(公里/平方公里)	0.8
商务办公用地面积上限(公顷)	0.0	骨干绿道长度(千米)	3.7
商务办公建筑面积上限(万平方米)	~	文化保护控制线面积	0.0
		生态空间面积(公顷)	116.7

单元设施规划控制一览表

设施类别	数量	用地面积(公顷)	建筑面积(万平方米)
市级公益性公共服务设施			
行政办公设施	0	0.00	0.00
文化设施	0	0.00	0.00
体育设施	2	8.12	9.75
医疗卫生设施	0	0.00	0.00
教育科研设计设施	6	357.91	429.49
其他公共设施	0	0.00	0.00
社区级公益性公共服务设施			
文化设施	0	0.00	0.00
体育设施	0	0.00	0.00
商业设施	0	0.00	0.00
医疗卫生设施	0	0.00	0.00
养老福利设施	0	0.00	0.00
行政管理设施	1	0.93	1.12
其他社区设施	0	0.00	0.00
基础教育设施			
幼儿园	0	0.00	0.00
九年一贯制学校	0	0.00	0.00
小学	0	0.00	0.00
初中	0	0.00	0.00
完中	0	0.00	0.00
高中	0	0.00	0.00



图则引导说明

强制性内容: 各类控制线、设施控制一览表、经济技术指标表、总图引导一览表、设施规划一览表均为强制性内容,下位规划应严格执行,原则上不得调整。

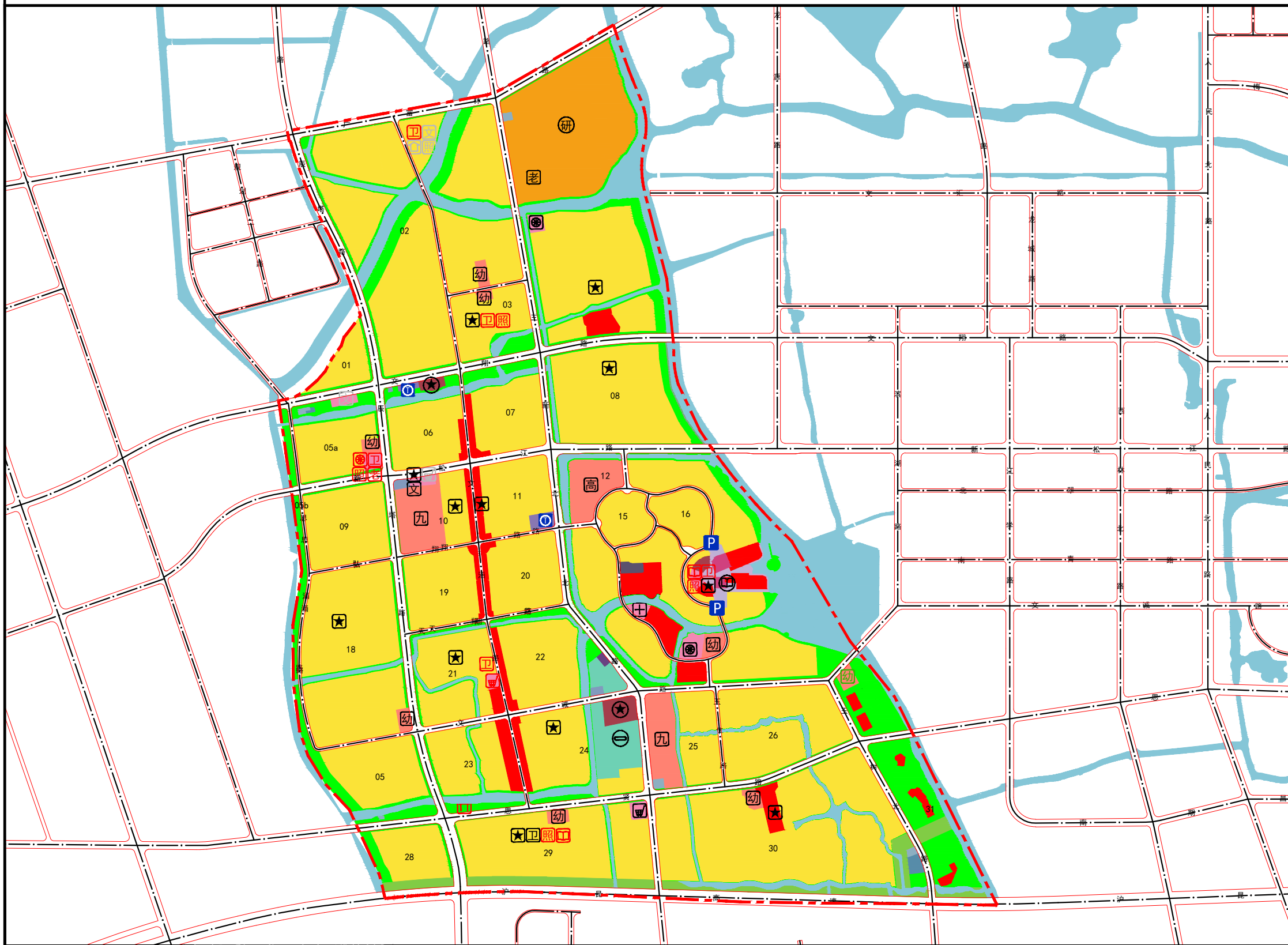
引导性内容: 居住生活、商业办公、工业仓储、产业研发组团功能引导区,地块内配建的各类服务设施可在下位规划中确定,但设施落位及规模要求应参照相关规范落实。

因地制宜要求: 基本农田保护区、基本农田图斑一经划定后,原则上位规划不得进行调整;一级生态红线、二级生态红线、生态缓冲区划定后,应根据相关规范严格执行保护要求,原则上位规划不得予以调整;城市开发边界划定后,不得在边界开发边界外随意安置城镇建设用地,城市开发边界内建设用地应严格按照规划上展控制;文化保护规划划定后,范围内的相关建设行为应严格按照历史文化名城保护要求执行。

注:除已明确用地范围的各类设施外,其他设施均要求在划定的地块内配建,具体布局应在下位规划中确定,设施规模应根据相关规范落实。

松江新城北部核心区单元规划

方松地区-E单元南(SJC1-0008)单元规划

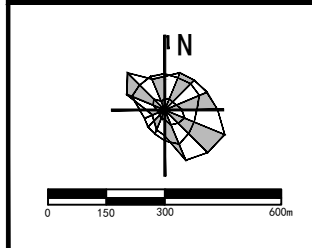


单元总体控制一览表

单元编号	SJC10008	商业用地面积上限(公顷)	28.5
功能定位	居住生活、公共配套	商业建筑面积上限(万平方米)	~
用地面积(平方公里)	7.8	产业用地面积上限(公顷)	0.0
人口规模(万人)	7.5	公益性公共设施用地面积下限(公顷)	42.6
建设用地面积(平方公里)	7.3	公益性公共设施建筑面积下限(万平方米)	~
住宅用地面积上限(公顷)	440.4	公园绿地面积下限(公顷)	96.5
住宅建筑面积上限(万平方米)	~	老年人休闲福利及学习机构数量下限(个)	~
新增住房中,中小套型占比(%)	0.7	2、3类应急避难场所面积下限(公顷)	~
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁住房比例(%)	0.2	支路网密度下限(公里/平方公里)	1.2
商务办公用地面积上限(公顷)	0.0	骨干绿道长度(千米)	5.1
商务办公建筑面积上限(万平方米)	~	文化保护控制线面积	0.0
		生态空间面积(公顷)	154.9

单元设施规划控制一览表

设施类别	数量	用地面积(公顷)	建筑面积(万平方米)	
市区级公益性公共服务设施	行政办公设施	2	2.76	3.31
	文化设施	1	0.74	0.89
	体育设施	1	7.12	8.54
	医疗卫生设施	0	0.00	0.00
	教育科研设计设施	1	31.43	37.71
社区级公益性公共服务设施	其他公共设施	1	0.56	0.67
	文化设施	5	0.81	1.16
	体育设施	4	1.84	1.17
	商业设施	3	1.32	1.32
	医疗卫生设施	7	0.50	0.59
基础教育设施	养老福利设施	8	0.47	1.44
	行政管理设施	12	0.66	0.95
	其他社区设施	0	0.00	0.00
	幼儿园	8	4.24	5.09
	九年一贯制学校	2	11.44	13.73
小学	0	0.00	0.00	
初中	0	0.00	0.00	
完中	0	0.00	0.00	
高中	1	5.33	6.40	



图例

<p>功能引导区</p> <ul style="list-style-type: none"> 居住生活功能区 商业办公功能区 工业仓储功能区 教育科研设计功能区 战略预留区 	<p>用地性质</p> <ul style="list-style-type: none"> G1 行政办公用地 G2 商业服务业用地 G3 文化用地 G4 体育用地 G5 医疗卫生用地 G6 教育科研设计用地 G7 文物古迹用地 G8 商务办公用地 G9 其它公共设施用地 R 住宅组团用地 Ra 基础教育设施用地 Rc 社区级公共设施用地 U1 供应设施用地 U2 邮电设施用地 U3 环境卫生设施用地 U4 施工维修设施用地 U5 殡葬设施用地 U6 消防设施用地 U7 其它市政设施用地 M 工业仓储物流用地 H1 铁路用地 H2 公路用地 H3 管道运输用地 H4 港口用地 H5 机场用地 S1 道路用地 S2 轨道站线用地 S3 社会停车场用地 S4 公交场站用地 S5 广场用地 S6 综合交通枢纽用地 S7 其它交通设施用地 G1 公共绿地 G2 生产防护绿地 G3 其它绿地 D 特殊用地 K 城市发展备用地 E 控制用地 E1 水域 E2 其他未利用地 	<p>控制线</p> <ul style="list-style-type: none"> 红线 道路中心线 文化保护控制线 单元范围线 公共通道 	<p>设施</p> <p>市区级公共服务设施</p> <ul style="list-style-type: none"> 行政办公设施 文化设施 体育设施 医疗卫生设施 教育科研设计设施 养老福利设施 <p>社区级公共服务设施</p> <ul style="list-style-type: none"> 行政办公设施 菜场 社区文化活动中心 文化活动室 综合健身馆/游泳馆/运动场 健身点 社区养老院 <p>日间照料中心</p> <ul style="list-style-type: none"> 老年活动室 卫生服务中心 卫生服务站 生活服务中心 <p>基础教育设施</p> <ul style="list-style-type: none"> 幼托 小学 初中 高中 九年一贯制学校 完中
---	--	---	---

保留设施 (以文化设施为例)

- 规划保留 (已建成)
- 规划保留 (未建成)

注: 除已明确用地范围的各类设施外, 其他设施均要求在划定的地块内配建, 具体布局应在下位规划中确定, 设施规模应根据相关规范落实。

图则引导说明

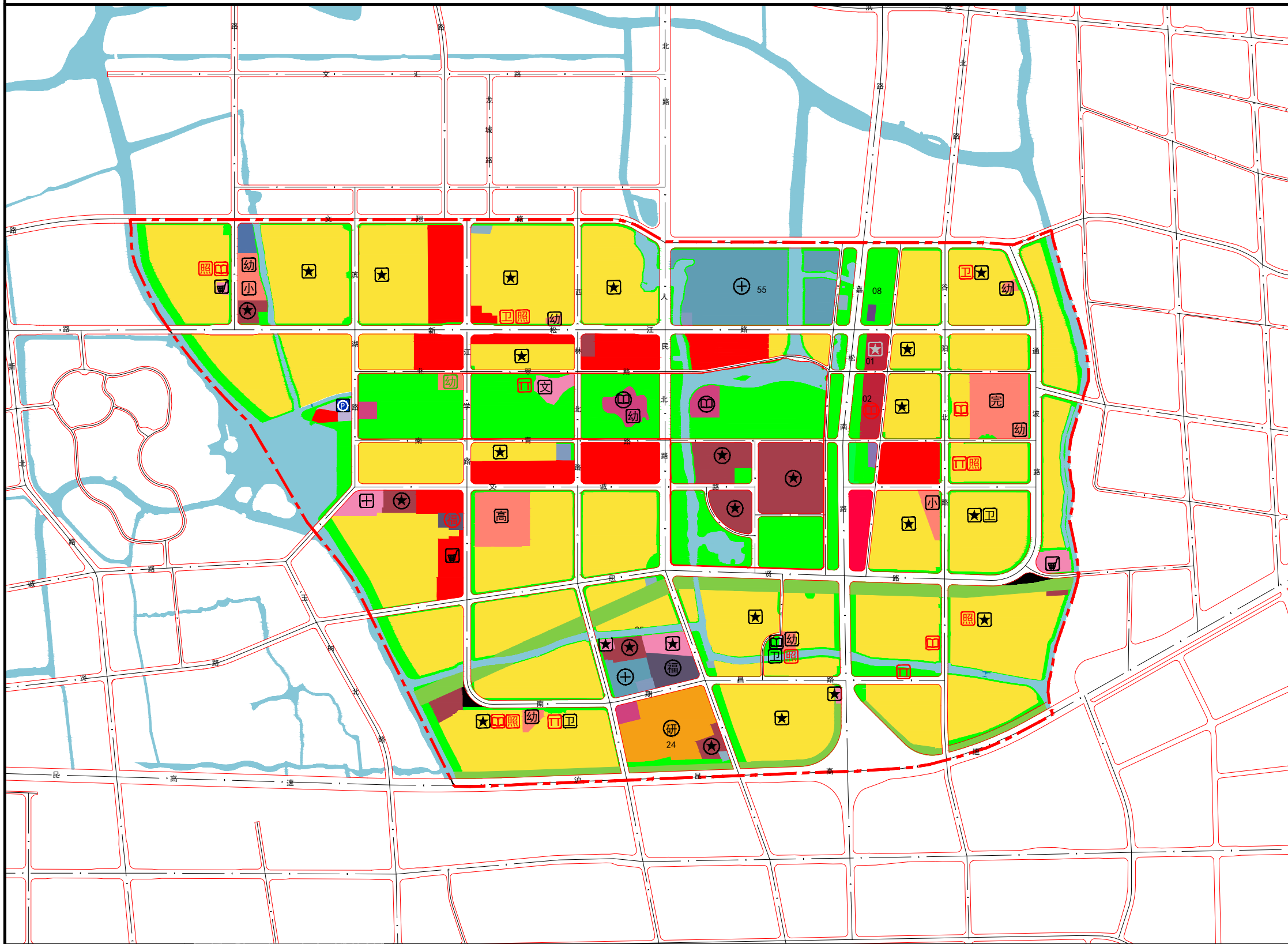
强制性内容: 各类控制线、设施控制一览表、经济技术指标表、总规引导一览表、设施规划一览表均为强制性内容, 下位规划应严格执行, 原则上不得调整。

引导性内容: 居住生活、商业办公、工业仓储、产业研发组团等功能引导区, 地块内配建的各类服务设施可在下位规划中确定, 但设施落位以及规模要求应参照相关规范落实。

因地制宜要求: 基本农田保护区、基本农田图斑一致划定后, 原则上位规划不得进行调整; 一级生态红线、二级生态红线、生态缓冲区划定后, 应参照相关规范严格执行保护要求, 原则上位规划不得予以调整; 城市开发边界划定后, 不得在边界外随意安置城镇建设用地, 城市开发边界内建设用地应严格按照规划上展控制; 文化保护红线划定后, 范围内的相关建设行为应严格按照历史文化名城保护要求执行。

松江新城北部核心区单元规划

方松地区-3-F单元(SJC1-0009)单元规划

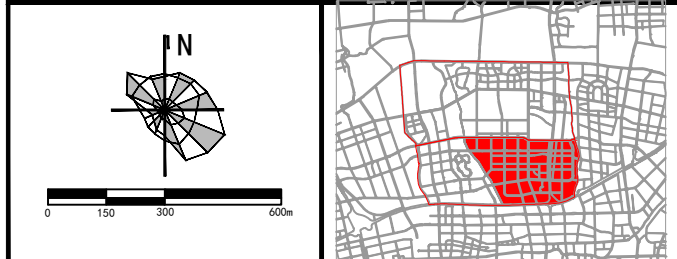


单元总体控制一览表

单元编号	SJC1-0009	商业用地面积上限(公顷)	51.3
功能定位	行政文化、居住生活	商业建筑面积上限(万平方米)	~
用地面积(平方公里)	8.8	产业用地面积上限(公顷)	0.0
人口规模(万人)	8.4	公益性公共设施用地面积下限(公顷)	69.2
建设用地面积(平方公里)	8.3	公益性公共设施建筑面积下限(万平方米)	~
住宅用地面积上限(公顷)	372.2	公园绿地面积下限(公顷)	156.0
住宅建筑面积上限(万平方米)	~	老年人休闲福利及学习机构数量下限(个)	~
新增住房中,中小套型占比(%)	0.7	2、3类应急避难场所面积下限(公顷)	~
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例(%)	0.2	支路网密度下限(公里/平方公里)	1.3
商务办公用地面积上限(公顷)	1.6	骨干绿道长度(千米)	6.0
商务办公建筑面积上限(万平方米)	~	文化保护控制线面积	107.8
		生态空间面积(公顷)	207.6

单元设施规划控制一览表

设施类别	数量	用地面积(公顷)	建筑面积(万平方米)
行政办公设施	7	34.36	41.23
文化设施	4	5.60	6.73
体育设施	0	0.00	0.00
医疗卫生设施	2	22.91	27.49
教育科研设计设施	1	11.16	13.39
其他公共设施	2	3.68	4.42
文化设施	7	0.00	0.95
体育设施	4	0.00	0.12
商业设施	3	1.83	2.18
医疗卫生设施	6	2.13	2.17
养老福利设施	6	0.00	0.36
行政管理设施	19	2.47	2.66
其他社区设施	0	0.00	0.00
幼儿园	8	3.98	4.77
九年一贯制学校	0	0.00	0.00
小学	2	3.20	3.85
初中	0	0.00	0.00
完中	1	7.39	8.87
高中	1	6.12	7.34



图则引导说明

强制性内容: 各类控制线、设施控制一览表、经济技术指标表、总规引导一览表、设施规划一览表均为强制性内容, 下位规划应严格执行, 原则上不得调整。

引导性内容: 居住生活、商业办公、工业仓储、产业研发组团功能引导区, 地块内配建的各项服务设施可在下位规划中确定, 但设施落位以及规模要求应参照相关规定落实。

因地制宜要求: 基本农田保护区、基本农田图斑一经划定后, 原则上位规划不得进行调整; 一级生态红线、二级生态红线、生态缓冲区划定后, 应参照相关规定严格执行保护要求, 原则上位规划不得予以调整; 城市开发边界划定后, 不得在边界外擅自设置城镇建设用地, 城市开发边界内建设用地应严格按照上位规划控制; 文化保护红线划定后, 范围内的相关建设行为应严格按照历史文化名城保护要求执行。

功能引导区

- 居住生活功能区
- 商业办公功能区
- 工业仓储功能区
- 教育科研设计功能区
- 战略预留区

用地性质

- G1 行政办公用地
- G2 商业服务业用地
- G3 文化用地
- G4 体育用地
- G5 医疗卫生用地
- G6 教育科研设计用地
- G7 文物古迹用地
- G8 商务办公用地
- G9 其它公共设施用地
- R 住宅组团用地
- Ra 基础教育设施用地
- Rc 社区级公共设施用地
- U1 供应设施用地
- U2 邮电设施用地
- U3 环境卫生设施用地
- U4 施工维修设施用地
- U5 殡葬设施用地
- U6 消防设施用地
- U9 其它市政设施用地
- M 工业仓储物流用地
- T1 铁路用地
- T2 公路用地
- T3 管道运输用地
- T4 港口用地
- T5 机场用地
- S1 道路用地
- S2 轨道站线用地
- S3 社会停车场用地
- S4 公交场站用地
- S5 广场用地
- S6 综合交通枢纽用地
- S9 其它交通设施用地
- G1 公共绿地
- G2 生产防护绿地
- G9 其它绿地
- D 特殊用地
- K 城市发展备用地
- E1 水域
- E9 其他未利用地

控制线

- 红线
- 道路中心线
- 文化保护控制线
- 单元范围线
- 公共通道

设施

市级公共服务设施

- 行政办公设施
- 文化设施
- 体育设施
- 医疗卫生设施
- 教育科研设计设施
- 养老福利设施

社区级公共服务设施

- 行政办公设施
- 菜场
- 社区文化活动中心
- 文化活动室
- 综合健身馆/游泳馆/运动场
- 健身点
- 社区养老院
- 日间照料中心
- 老年活动室
- 卫生服务中心
- 卫生服务站
- 生活服务中心

基础教育设施

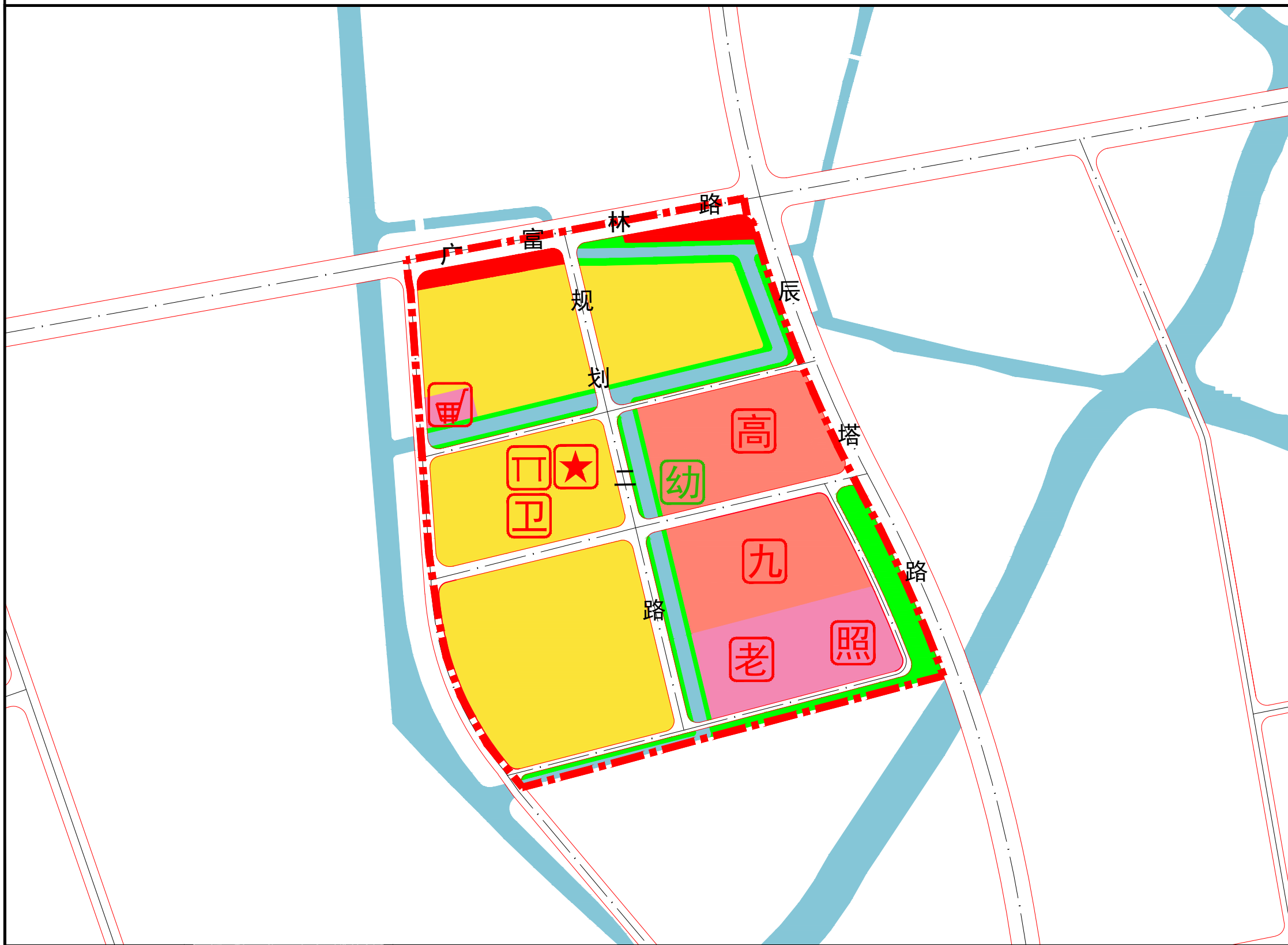
- 幼托
- 小学
- 初中
- 高中
- 九年一贯制学校
- 完中

保留设施 (以文化设施为例)

- 规划保留 (已建成)
- 规划保留 (未建成)

注: 除已明确用地范围的各类设施外, 其他设施均要求在划定的地块内配建, 具体布局应在下位规划中确定, 设施规模应根据相关规范落实。

松江新城北部核心区单元规划
广富林西单元-类集建区(SJC1-0033)单元规划

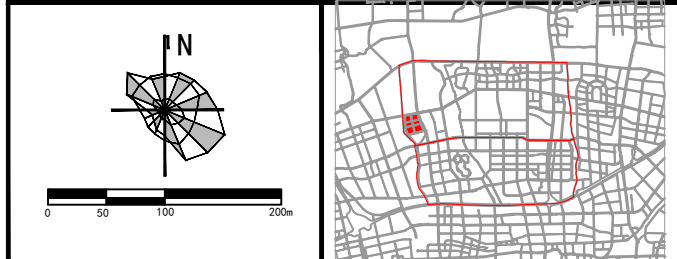


单元总体控制一览表

单元编号	JC1-0033	商业用地面积上限(公顷)	1.0
功能定位	居住生活、公共配套	商业建筑面积上限(万平方米)	~
用地面积(平方公里)	0.5	产业用地面积上限(公顷)	0.0
人口规模(万人)	1.2	公益性公共设施用地面积下限(公顷)	0.0
建设用地面积(平方公里)	0.4	公益性公共设施建筑面积下限(万平方米)	~
住宅用地面积上限(公顷)	19.5	公园绿地面积下限(公顷)	3.7
住宅建筑面积上限(万平方米)	~	老年人照料设施及学习机构数量下限(个)	~
新增住房中,中小套型占比(%)	0.7	2、3类应急避难场所面积下限(公顷)	~
新增住房中政府、机构和企事业单位持有的租赁住房比例(%)	0.2	支路网密度下限(公里/平方公里)	5.5
商务办公用地面积上限(公顷)	0.0	骨干绿道长度(千米)	0.8
商务办公建筑面积上限(万平方米)	~	文化保护控制线面积	0.0
		生态空间面积(公顷)	6.3

单元设施规划控制一览表

设施类别	数量	用地面积(公顷)	建筑面积(万平方米)
行政办公设施	0	0.00	0.00
文化设施	0	0.00	0.00
体育设施	0	0.00	0.00
医疗卫生设施	0	0.00	0.00
教育科研设计设施	0	0.00	0.00
其他公共设施	0	0.00	0.00
文化设施	0	0.00	0.00
体育设施	1	0.00	0.03
商业设施	1	0.31	0.37
医疗卫生设施	1	0.00	0.02
养老福利设施	2	3.50	6.08
行政管理设施	1	0.00	0.02
其他社区设施	0	0.00	0.00
幼儿园	1	0.73	0.87
九年一贯制学校	1	3.81	4.57
小学	0	0.00	0.00
初中	0	0.00	0.00
完中	0	0.00	0.00
高中	1	3.18	3.82

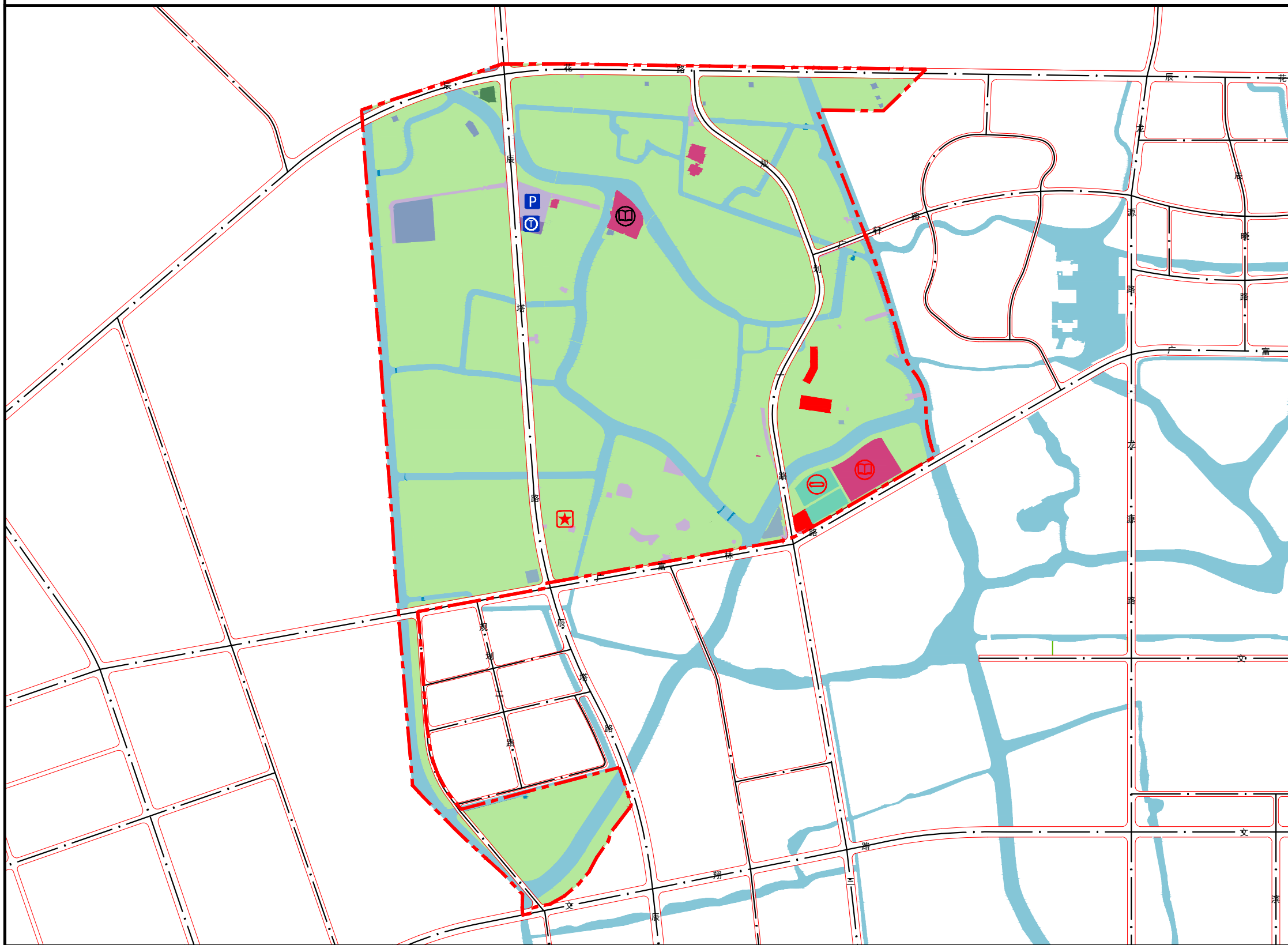


功能引导区	用地性质	控制线	设施
居住生活功能区	G1 行政办公用地	红线	行政办公设施
商业办公功能区	G2 商业服务业用地	道路中心线	文化设施
工业仓储功能区	G3 文化用地	文化保护控制线	体育设施
教育科研设计功能区	G4 体育用地	单元范围线	医疗卫生设施
战略预留区	G5 医疗卫生用地	公共通道	教育科研设计设施
	G6 教育科研设计用地		养老福利设施
	G7 文物古迹用地		
	G8 商务办公用地		
	G9 其它公共设施用地		
	R 住宅组团用地		
	Ra 基础教育设施用地		
	Rc 社区级公共设施用地		
	U1 供应设施用地		
	U2 邮电设施用地		
	U3 环境卫生设施用地		
	U4 施工维修设施用地		
	U5 殡葬设施用地		
	U6 其它市政设施用地		
	W 工业仓储物流用地		
	T1 铁路用地		
	T2 公路用地		
	T3 管道运输用地		
	T4 港口用地		
	T5 机场用地		
	S1 道路用地		
	S2 轨道交通用地		
	S3 社会停车场用地		
	S4 公交场站用地		
	S5 广场用地		
	S6 综合交通枢纽用地		
	S7 其它交通设施用地		
	G1 公共绿地		
	G2 生产防护绿地		
	G3 其它绿地		
	D 特殊用地		
	K 城市发展备用地		
	E 控制用地		
	E1 水域		
	E9 其他未利用地		

图则引导说明
强制性内容: 各类控制线、设施控制一览表、经济技术指标表、总规引导一览表、设施规划一览表均为强制性内容,下位规划应严格执行,原则上不得调整。
引导性内容: 居住生活、商业办公、工业仓储、产业研发组团功能引导区、地块内配建的各类服务设施可在下位规划中确定,但设施落位以及规模要求应参照相关规定落实。
因地制宜要求: 基本农田保护区、基本农田图斑一致划定后,原则上位规划不得进行调整;一级生态红线、二级生态红线、生态缓冲区划定后,应根据相关规定严格执行保护要求,原则上位规划不得予以调整;城市开发边界划定后,不得在边界外开发进行建设,城市开发边界内建设用地应严格按照规划上展控制;文化保护红线划定后,范围内的相关建设行为应严格按照历史文化名城保护要求执行。

保留设施(以文化设施为例)
① 规划保留(已建成) ② 规划保留(未建成)
注: 除已明确用地范围的各类设施外,其他设施均要求在划定的地块内配建,具体布局应在下位规划中确定,设施规模应根据相关规范落实。

松江新城北部核心区单元规划
广富林乡村单元(SJGFLJY-0001)单元规划

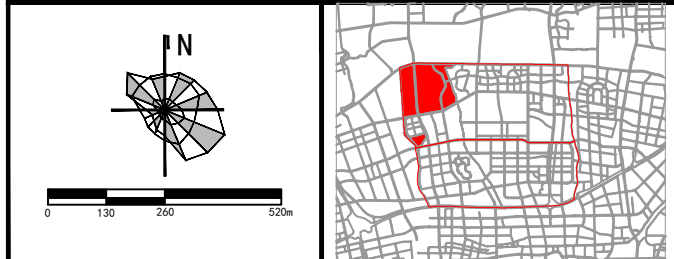


单元总体控制一览表

单元编号	SJGFLJY-0001	商业用地面积上限(公顷)	1.5
功能定位	生态教育、休闲旅游	商业建筑密度上限(万平方米)	~
用地面积(平方公里)	4.0	产业用地面积上限(公顷)	0.0
人口规模(万人)	0.0	公益性公共设施用地面积下限(公顷)	7.9
建设用地面积(平方公里)	0.5	公益性公共设施建筑密度下限(万平方米)	~
住宅用地面积上限(公顷)	0.0	公园绿地面积下限(公顷)	0.3
住宅建筑面积上限(万平方米)	~	老年人休闲福利及学习机构数量下限(个)	~
新增住房中,中小套型占比(%)	~	2、3类应急避难场所面积下限(公顷)	~
新增住房中政府、机构和企事业单位持有的租赁住房比例(%)	~	支路网密度下限(公里/平方公里)	1.4(含公共通道)
商务办公用地面积上限(公顷)	0.0	骨干绿道长度(千米)	~
商务办公建筑密度上限(万平方米)	~	文化保护控制线面积	350.8
		生态空间面积(公顷)	50.9

单元设施规划控制一览表

设施类别	数量	用地面积(公顷)	建筑面积(万平方米)	
市区级公益性公共服务设施	行政办公设施	0	0.00	0.00
	文化设施	2	5.52	6.62
	体育设施	1	2.38	0.00
	医疗卫生设施	0	0.00	0.00
	教育科研设计设施	0	0.00	0.00
	其他公共设施	0	0.00	0.00
社区级公益性公共服务设施	文化设施	0	0.00	0.00
	体育设施	0	0.00	0.00
	商业设施	0	0.00	0.00
	医疗卫生设施	0	0.00	0.00
	养老福利设施	0	0.00	0.00
	行政管理设施	1	0.02	0.02
基础教育设施	其他社区设施	0	0.00	0.00
	幼儿园	0	0.00	0.00
	九年一贯制学校	0	0.00	0.00
	小学	0	0.00	0.00
	初中	0	0.00	0.00
	完中	0	0.00	0.00



图例

功能引导区	用地性质	控制线	设施
<ul style="list-style-type: none"> 居住生活功能区 商业办公功能区 工业仓储功能区 教育科研设计功能区 战略预留区 	<ul style="list-style-type: none"> G1 行政办公用地 G2 商业服务业用地 G3 文化用地 G4 体育用地 G5 医疗卫生用地 G6 教育科研设计用地 G7 文物古迹用地 G8 商务办公用地 G9 其它公共设施用地 R 住宅组团用地 Ra 基础教育设施用地 Rc 社区级公共设施用地 U1 供应设施用地 U2 邮电设施用地 U3 环境卫生设施用地 U4 施工维修设施用地 U5 殡葬设施用地 U6 消防设施用地 U7 其它市政设施用地 M 工业仓储物流用地 T1 铁路用地 T2 公路用地 T3 管道运输用地 T4 港口用地 T5 机场用地 S1 道路用地 S2 轨道站线用地 S3 社会停车场用地 S4 公交场站用地 S5 广场用地 S6 综合交通枢纽用地 S7 其它交通设施用地 G1 公共绿地 G2 生产防护绿地 G3 其它绿地 D 特殊用地 K 城市发展备用地 E 控制用地 E1 水域 E2 其他未利用地 	<ul style="list-style-type: none"> 红线 道路中心线 文化保护控制线 单元范围线 公共通道 	<ul style="list-style-type: none"> 市区级公共服务设施 行政办公设施 文化设施 体育设施 医疗卫生设施 教育科研设计设施 养老福利设施 社区级公共服务设施 行政办公设施 菜场 社区文化活动中心 文化活动室 综合健身馆/游泳馆/运动场 健身点 社区养老院 日间照料中心 老年活动室 卫生服务中心 卫生服务站 生活服务中心 基础教育设施 幼托 小学 初中 高中 九年一贯制学校 完中

保留设施 (以文化设施为例)

- ① 规划保留 (已建成)
- ② 规划保留 (未建成)

注: 除已明确用地范围的各类设施外, 其他设施均要求在划定的地块内配建, 具体布局应在下位规划中确定, 设施规模应根据相关规范落实。

图则引导说明

强制性内容: 各类控制线、设施控制一览表、经济技术指标表、总规引导一览表、设施规划一览表均为强制性内容, 下位规划应严格执行, 原则上不得调整。

引导性内容: 居住生活、商业办公、工业仓储、产业研发组团等功能引导区, 地块内配建的各类服务设施可在下位规划中确定, 但设施落位及规模要求应参照相关规定落实。

因地制宜要求: 基本农田保护区、基本农田图斑一经划定后, 原则上位规划不得进行调整; 一级生态红线、二级生态红线、生态缓冲区划定后, 应根据相关规定严格执行保护要求, 原则上位规划不得予以调整; 城市开发边界划定后, 不得在边界外随意安置城镇建设用地, 城市开发边界内建设用地应严格按照规划上展控制; 文化保护规划划定后, 范围内的相关建设行为应严格按照历史文化名城保护要求执行。