

松江新城南部核心区单元规划

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	9
第一节 发展目标	11
第二节 镇村体系	14
第三节 空间布局	15
第二章 土地综合利用	19
第一节 耕地与永久基本农田保护	21
第二节 生态空间保护	23
第三节 城镇开发边界	25
第四节 文化保护控制线	26
第五节 特定政策区	27
第三章 公共服务与基础设施保障	28
第一节 公共服务	30
第二节 住房保障	33
第三节 公共空间	35
第四节 综合交通	38
第四章 单元规划.....	40
第一节 单元划分	42
第二节 图则说明	44



总则

GUIDELINES

第一节 规划范围与期限 Scope & Term of Planning

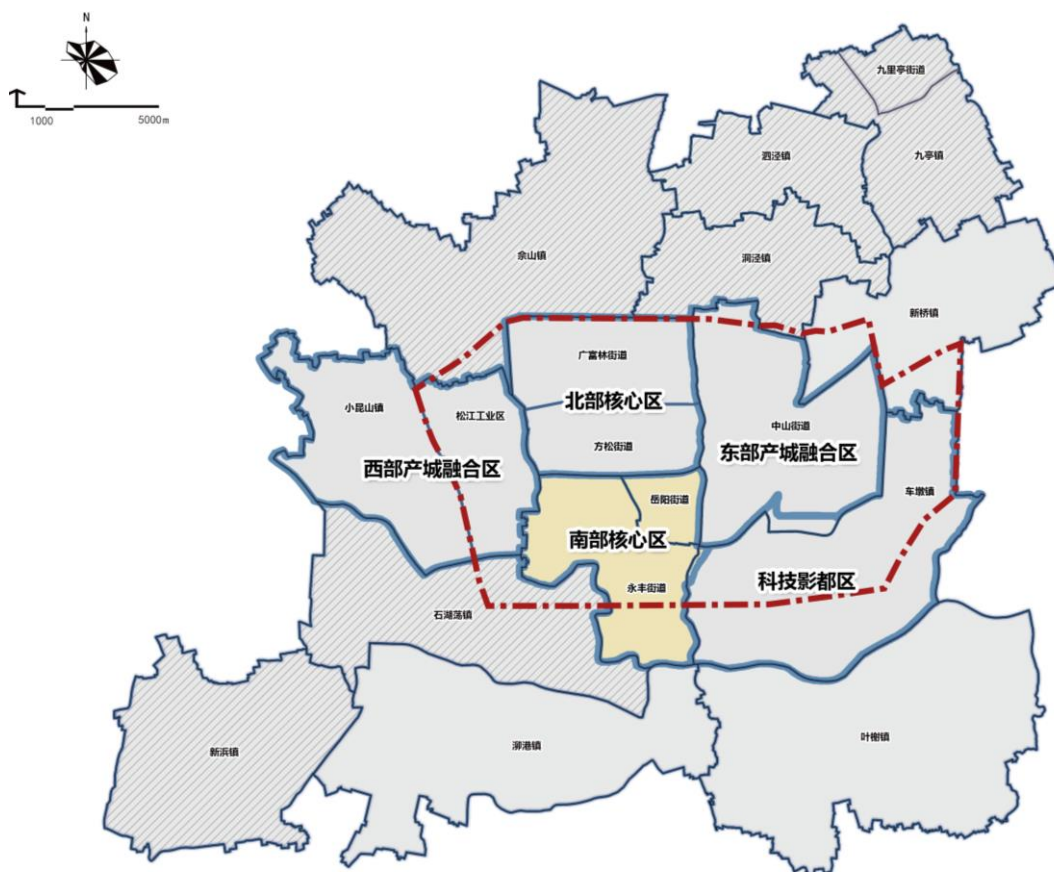
1. 规划范围

本次规划范围为东至大涨泾，南至黄浦江，西至油墩港，北至 G60 高速公路，包含永丰街道和岳阳街道以及车墩镇部分用地，单元总面积为 30.6 平方公里。其中，永丰街道 24.4 平方公里，岳阳街道 5.7 平方公里，车墩镇 0.5 平方公里。

本次规划期限为 2022-2035 年。其中，近期至 2025 年，远期至 2035 年。

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)。

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。

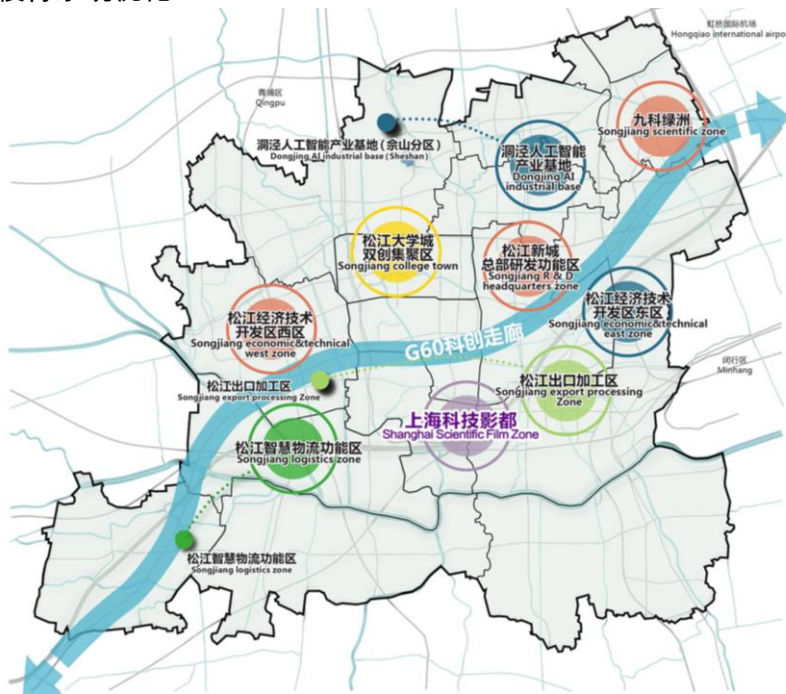
城镇开发边界外近期重点公共基础设施专项规划（含专项控制性详细规划和土地整治规划）是建设项目和土地整治项目管理的依据。项目实施过程中如遇情况需要对项目选址和相关指标进行调整的，在满足单元整体要求和公共基础设施配置标准的前提下，可以通过村庄规划或专项控制性详细规划进行调整。

第四节 重点关注问题 Key Issues

1. 促进站城一体与产城融合发展

规划新建松江枢纽，是南部核心区能够一跃成为松江新城“南北双心”格局下南部中心的重要因素。松江枢纽站城一体开发，以及影视文化特色产业，是推动南部核心区发展的两大动力源。围绕松江枢纽城市新中心的建设，需要贯彻“站-产-城”融合发展的思路，重点聚焦如何构建更加完善的城市功能体系，以及配套更加高效的综合交通系统。

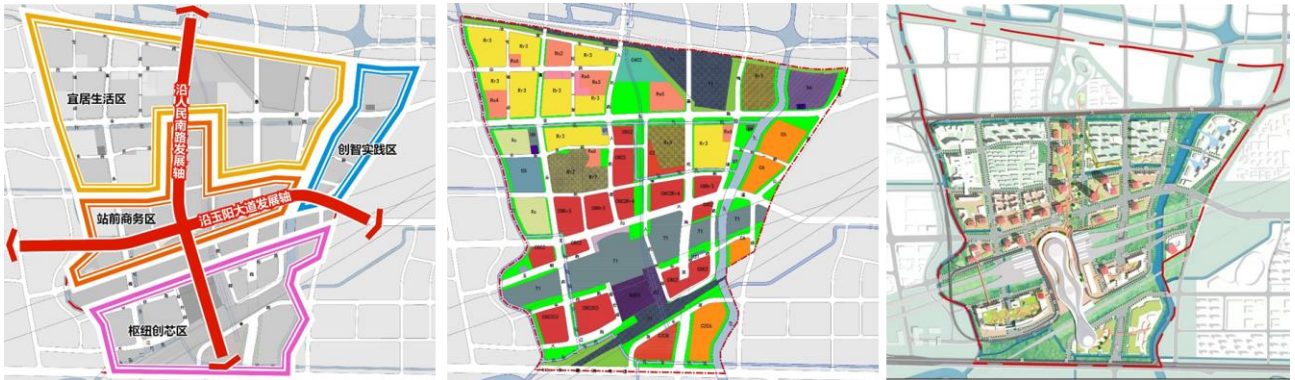
重点关注的问题包括，一是关注枢纽核心圈层与拓展圈层的城市功能结构优化与布局优化，二是关注如何依托枢纽经济，持续发挥影视文化产业特色，遴选合适的功能性项目，为其导入预留空间，三是关注枢纽集疏运与公共交通的合理配置，四是关注慢行联系，合理利用立体化手段实现大交通地区与产业发展区的慢行系统优化。



松江 G60 科创走廊产业功能板块分布情况

构建影视产业目标体系 (8个“一批”)	优化影视产业扶持机制 (6项“机制”)	提升影视产业链发展能级 (“1+3+X 发展格局”)
<ul style="list-style-type: none"> • 推出一批优秀剧本 • 出品一批代表性作品 • 集聚一批标杆性企业 • 做强一批优势院线 • 建成一个影视制作基地 • 凝聚孵化一批人才 • 引入一批国际性教育机构 • 搭建一系列国际性平台 	<ul style="list-style-type: none"> • 用好电影扶持专项资金 • 重点培育一批影视后期制作企业 • 加大对艺术特色院线的支持力度 • 引导制作企业合理安排影视剧投入成本结构 • 推动相关地区试行影视制作扶持政策 • 支持影视完片保险和制作保险等新型业务 	<ul style="list-style-type: none"> • 打造“1+3+X”发展格局 • “1”——建设松江大型高科技影视基地 • “3”——构建人才培养孵化类、影视制作投资类、影视取景拍摄类(车墩、胜强、盐仓)等3类特色影视摄制服务功能区 • “X”——整合若干影视产业资源

上海建设全球影视创制中心内容体系

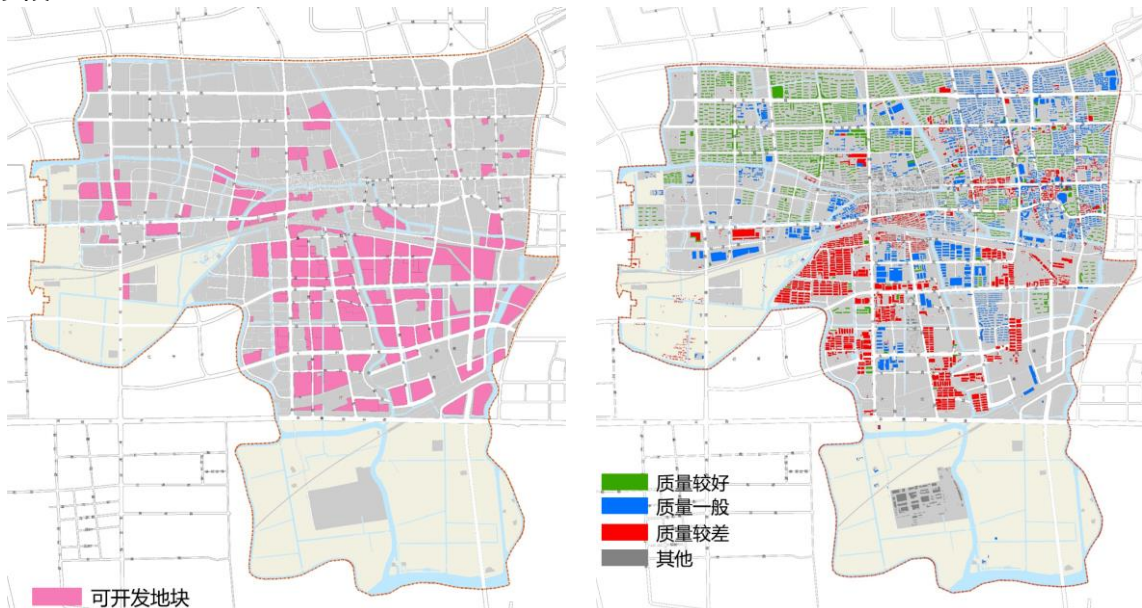


松江枢纽地区规划情况

2. 致力高品质塑造与精细化治理

松江新城南部核心区，是松江新城老城的所在地，也是松江区最早的行政中心、文化中心、商业中心。最初依托市河和中山路轴带状发展，形成了大片具有传统风貌特色的旧式里弄，后逐渐向北拓展，沿乐都路、荣乐路两侧建成了大量新建住宅小区，人口快速集聚，形成了成片的规模较大的生活区。区级行政机构、体育中心、医院、电视台、剧场等相继入驻，集中分布于这一地区。但与此同时，由于早期规划建设标准相对较低，老城区的社区配套服务与环境建设渐渐不能满足高品质生活需要，有大量存量厂房、传统市场、城中村等有待更新。

需要关注的问题，是通过空间资源调查与梳理，对照本轮新城规划目标，重点聚焦公共服务、开放空间系统优化，合理引导存量资源利用，制定针对性强、操作性强的治理方案，提出向下传导的思路与手段。



松江新城南部核心区空间资源调查与梳理

3. 把握重点地区发展机遇与空间弹性

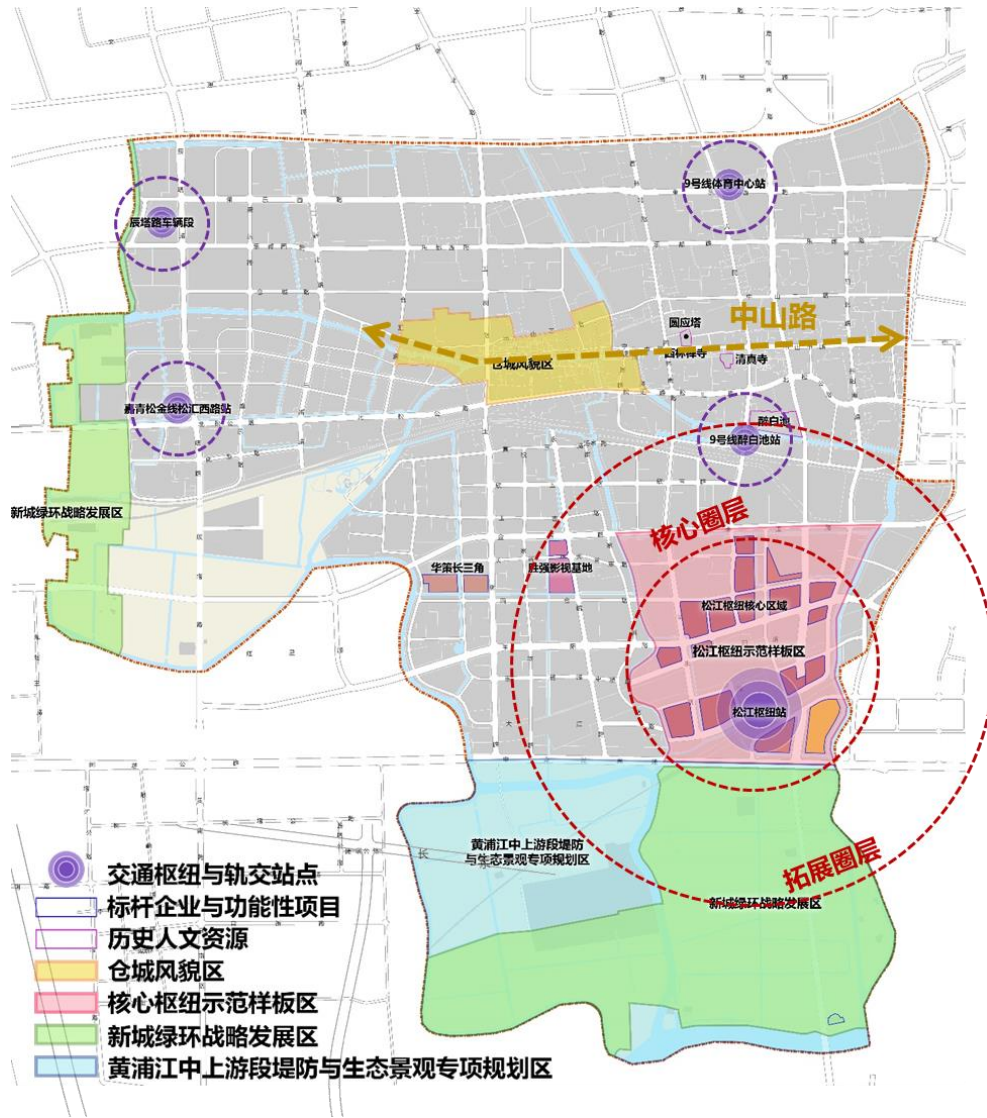
松江新城南部核心区未来发展将聚焦三大重点发展片区，风貌保护利用重点片区、铁路转型重点片区、松江枢纽重点片区。

松江新城老城区有着悠久的历史 and 深厚的文化底蕴。仓城历史文化风貌区、中山路沿线集中分布了一系列文保单位和重要历史建筑，包括大仓桥、颐园、西林寺圆应塔、醉白池等市级文物保护单位，以及杜氏宗祠、赵氏宅、葆素堂、费骅宅、杜氏雕花楼、云间第一桥等十余处区级文物保护单位，以及近百处不可移动文物和传统民居，较完整地体现了松江传统风貌和地方特色，有着较高的历史文化价值。近年来，仓城与中山路一带已零星启动建筑修复与改造项目，但规划层面仍然缺少整体性的顶层设计，需要重点研究加快推进仓城历史文化风貌区保护与更新、中山路沿线传统商业街区改造升级，激活宝贵的传统文化资源成为地区发展的重要动能。

老沪杭铁路与松江站在松江人民心中留下诸多回忆，却也因此成为制约松江新城铁路以南地区发展的主要瓶颈之一。得益于规划新建的松江枢纽，老沪杭铁路的搬迁转型提上日程，也为铁路南北两侧的城市空间缝合提供了机会。需要重点关注如何通过规划手段予以引导和管控，贯彻松江新城总体城市设计思路并保持发展弹性，兼顾交通功能与城市公共功能，打造集文化、体育、休闲功能于一体的城市新地标。

松江枢纽地区聚焦城市公共中心地区和铁路枢纽地区建设发展特征，秉承“站城融合”发展理念，围绕“出站即中心”的目标，聚焦三项重点内容。第一，塑造活力复合的中心门户。以亲站紧凑开发为导向，形成集约高效、尺度宜人、活力开放的站城融合空间。研究支撑新城南部新中心发展的合理空间结构、功能结构、开发规模。同时，加强对建筑群落、城市界面、开放空间的布局引导，塑造高识别度的城市形象。第二，构建便捷友好的交通空间。基于枢纽地区复杂交通条件，以高效便捷为目标，研究制定立体化、系统性的枢纽集疏运和地区交通组织方案。改善枢纽地区慢行交通体验，构建活力开放、多维连通的立体慢行系统。第三，打造站城一体的目的地枢纽。激活组合车站的铁路夹心地，以目的地赋能，结合松江科创与影视文化产业特色，细化功能业态、交通组织、空间设计的规划引导。

另外，松江枢纽以西地区，现状以工业企业为主，历经多年发展，形成了以制造业和影视文化产业（仓城影视文化产业园、胜强影视基地等）为主导的产业门类。片区以西为产业社区，往东为枢纽商务片区和南站大社区，因此成为城市功能由产业向居住过渡的重要区域。重点关注空间发展弹性，应对内外条件的变化，持续挖掘转型发展的内生动力，持续强化影视文化特色产业空间落地，持续协助松江枢纽功能引流。



松江新城南部核心区发展机遇识别

An aerial, high-angle view of a modern cityscape. The scene is dominated by numerous skyscrapers of varying heights and architectural styles, many with glass facades. A prominent feature is a large, curved stadium with a white, textured roof, situated in the lower right quadrant. The city is interspersed with green spaces, including parks and tree-lined streets. A river or canal winds through the urban area. In the background, a large, circular stadium is visible. The overall atmosphere is one of a vibrant, developed urban environment.

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 镇村体系
TOWNS AND VILLAGES SYSTEM

第三节 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。根据区总规，松江新城城镇圈，以松江新城为核心，统筹佘山镇、车墩镇、小昆山镇等，规划常住人口 102.3 万人左右。强化松江新城作为相对独立的综合性节点城市的功能及科创新城的功能，促进各类资源的集聚和共享。结合城镇圈的文创导向，进一步加强高能级的文化设施建设。新增设施重点安排在松江新城和佘山等具有一定生态资源或产业基础的战略地区。应进一步加强商务商贸、研发教育、文体休闲等相关设施配置，提升城市服务品质和空间环境，推动产业园区的转型升级，实现产城融合，实现职住平衡指数达到 115。

根据区总规，永丰街道单元重点培育商业、商务、影视等功能，形成带动松江新城发展的增长极和服务浦南的地区中心；岳阳街道单元重点培育文化、旅游等功能，形成服务松江老城的社区中心。

2. 功能定位

松江新城南部核心区，以长三角 G60 科创走廊为战略引领，以建设独立的综合性节点城市为发展目标，依托对外交通枢纽、老城历史文化、影视特色产业等发展要素，聚焦高端商务服务与多元化居住功能，打造站城融合、文化蕴藏、产业兴旺、绿色宜居、具备城市副中心能级的综合性活力城区。

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	29.9
土地利用	2	耕地保有量	公顷	控制	353.93
	3	永久基本农田保护任务	公顷	控制	196.42
	4	生态保护红线面积	公顷	控制	0
	5	生态空间面积	公顷	控制	1052.95
	6	城镇开发边界面积	公顷	控制	2134
	7	建设用地总规模	公顷	控制	2174
	8	城镇开发边界内新增建设用地规模	公顷	控制	454.61
	9	文化保护控制线范围	公顷	控制	66
	历史文化保护	10	历史文化风貌区面积	平方公里	控制
11		风貌保护街坊面积	平方公里	控制	0
12		风貌保护道路（街巷）	条	控制	6
13		风貌保护河道	条	控制	5
14		保护建筑数量	处	控制	> 120
住房保障	15	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

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
	16	新增住房中，中小套型占比	%	控制	70
	17	保障性住房套数占全区住房总套数的比例	%	控制	10
	18	新增住宅适老型达标率	%	引导	35
公共服务设施保障	19	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
	20	老年人休闲福利及学习机构数量	处	控制	38
	21	60 岁以上老年人人口人均养老床位数	张/人	控制	3.5
	22	人均养老用地	平方米/人	控制	0.16
	23	基础教育设施服务范围覆盖率	%	引导	100
	24	人均教育用地	平方米/人	控制	3.29
	25	人均体育用地	平方米/人	控制	0.56
	26	人均医疗用地	平方米/人	控制	0.47
	27	社区级医疗设施覆盖率	%	引导	80
	28	社区级文化设施覆盖率	%	引导	80
开放空间保障	29	骨干绿道长度	公里	控制	11
	30	生态、生活岸线占比	%	控制	80
	31	镇区内所有河道两侧公共空间贯通率	%	控制	80
	32	人均绿地面积	平方米/人	控制	10.5
	33	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	34	路网密度	公里/平方公里	引导	7.4
	35	绿色出行占全方式出行比例	%	引导	80
	36	公共交通占全方式出行比例	%	引导	40
	37	个体机动化交通出行比例	%	引导	20
	38	公交线网密度	公里/平方公里	引导	4
生态低碳安全	39	森林覆盖率	%	控制	10
	40	河湖水面率	%	控制	7.0
	41	水域面积	平方公里	控制	2.40
	42	水功能区达标率	%	控制	95
	43	公交站点 300 米半径覆盖人口和岗位数的比例	%	引导	100
	44	职住平衡指数	-	控制	110
	45	轨交站点 600 米覆盖用地面积、居住人口、就业岗位比例	%	引导	35
	46	应急避难场所人均避难面积	平方米	控制	3
	47	新建轨道交通、市政设施地下化比例	%	控制	20
	48	消防责任区 5 分钟到达覆盖率	%	控制	100

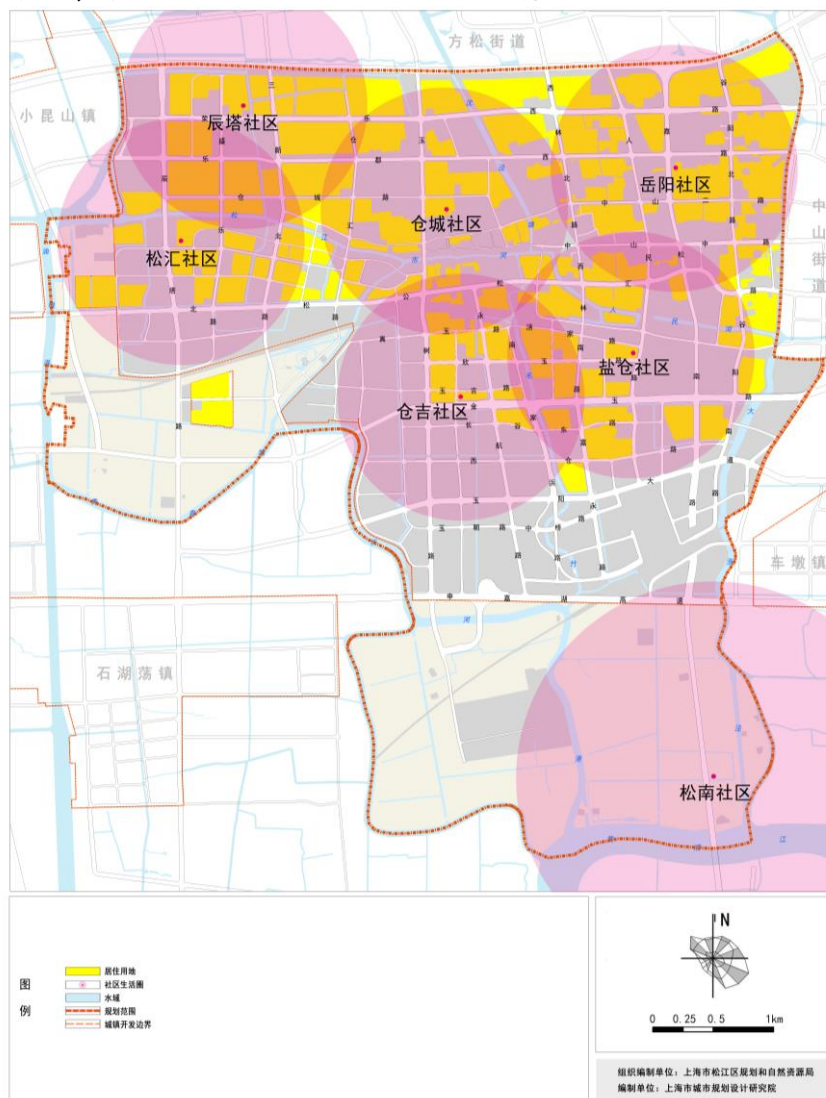
指标类别	序号	指标项	单位	引导控制要求	2035年	
	49	院前紧急呼救 8 分钟达到责任区	%	控制	100	
	50	符合条件实施装配式建筑覆盖率	%	控制	100	
	55	新建民用建筑和科研用房的绿色建筑达标率	%	控制	100	
	56	年径流总量控制率	%	引导	70	
	57	区域环境噪音符合声环境功能达标率	%	控制	100	
	58	固体废弃物资源化利用率	%	控制	90	
	59	城乡污水处理率	%	控制	100	
	60	固废无害化处理率	%	控制	100	
	61	垃圾无害化处理率	%	控制	100	
	62	化肥施用强度	千克/公顷	引导	220	
	63	人均综合用电量	度/人	引导	8000	
	64	人均综合用水量	立方米/人	引导	350	
	产业发展	65	工业用地占比	%	控制	3.3
		66	存量工业用地减量化比例	%	控制	66

第二节 镇村体系 Towns and Villages System

1. “6+1” 镇村体系

松江新城南部核心区现状城镇建设用地主要集中于申嘉湖高速（S32）以北地区。松江新城南部核心区规划人口约 29.9 万人。规划至 2035 年，城镇化水平达到 100%。规划形成 6 个城镇社区生活圈和 1 个农村社区生活圈：

6 个城镇社区生活圈，分别是松汇城镇社区生活圈、辰塔城镇社区生活圈、仓城城镇社区生活圈、仓吉城镇社区生活圈、盐仓城镇社区生活圈、岳阳城镇社区生活圈，服务半径约 1000 米，步行 15 分钟范围全覆盖。1 个农村社区生活圈，主要为松南农村社区生活圈，服务半径约 2000 米，主要为松江绿环设置服务中心。城镇社区生活圈位于镇域城镇开发边界内，以城镇建设用地为主；农村社区生活圈位于城镇开发边界外，以农业生产、生态保育、休闲经济功能为主。



社区空间体系规划图

第三节 空间布局 Spatial Layout

1. 空间结构

规划形成“一核赋能、三片交融、井字串联、多点共生”的总体空间格局。

一核赋能：依托松江枢纽打造新城南部中心，承担跨区域商务服务以及地区公共服务中心职能，深化站城融合，带动枢纽周边地区跨越式发展。

三片交融：依托现状资源，注入新发展动能，自北向南构建三大功能片区。北部宜居乐业品质生活区，重点优化服务设施与开放空间布局，把握老铁路转型更新机遇，促进南北城区一体化发展；中部站-产-城融合实践区，重点完善枢纽拓展圈层产业功能体系，持续围绕科创与影视文化特色，打造商旅文目的地；南部郊野田园生态涵养区，重点围绕生态保育与乡村振兴目标，打造新城绿环重要功能性节点。

井字串联：依托嘉松南路、玉阳大道构建城市发展主轴，作为南部核心区联系新城北部与东部的主要通道。依托玉树路、荣乐路构建城市发展次轴。

多点共生：以松江枢纽为核，以井字轴线串联若干中心节点，包括1个地区中心（老城地区中心）、3个特色社区中心（仓城风貌中心、影视文化中心、松汇TOD中心）、若干特色节点（松江体育中心、人文松江活动中心、松南城畔等）。



空间结构规划图

2. 空间策略

- 站城融合

围绕松江枢纽，在核心圈层加强商业办公、文化游憩等功能导入，在拓展圈层加强居住生活与公共服务功能导入，构建城市新中心。

- 文化赋能

加强仓城历史文化风貌保护与利用、中山路传统商业街区转型升级、影视文化产业园区内涵提升

与形象打造，依托传统文化与影视文化为片区发展赋能。

- **精细治理**

完善配套公共服务，老城区采用点状更新，实现基础公共服务设施全覆盖。改善公共空间与慢行环境，重点推进大涨泾、人民河等滨水公共空间贯通与品质提升，中山路等传统街道风貌提升。

- **绿色振兴**

依托松江新城绿环、油墩河谷建设，促进黄浦江水源涵养与生态保育，优化仓桥水晶梨农业生产空间，着力打造松南城畔功能性节点。

3. 功能布局

松江新城南部核心区规划形成北部宜居乐业品质生活区、中部站-产-城融合实践区、南部郊野田园生态涵养区三大功能分区。

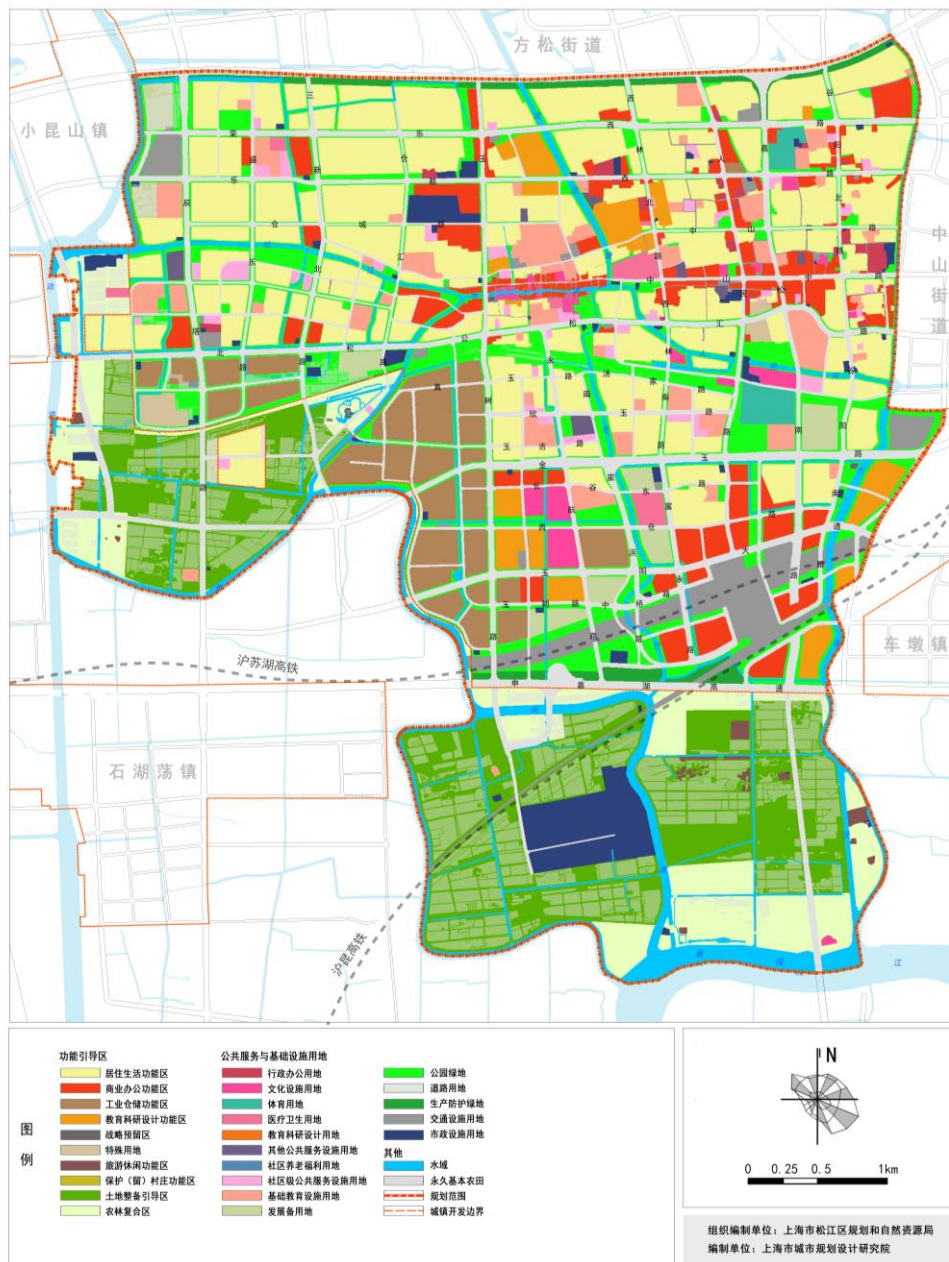
北部宜居乐业品质生活区，位于永丰街道北部和岳阳街道，主要包括 SJC1-0011 单元、SJC1-0012 单元，以及 SJC1-0016 单元、SJC1-0017 单元的北部地区，是松江老城中心和仓城历史文化风貌区所在地，规划以居住功能为主，重点提升宜居宜业水平，完善开放空间与各类各级公共服务设施配置，把握老铁路转型更新机遇，促进老铁路两侧南北城区一体化发展。

中部站-产-城融合实践区，位于永丰街道中部，主要包括 SJC1-0015 单元，以及 SJC1-0016 单元、SJC1-0017 单元的南部地区，是松江枢纽与和永丰工业区所在区域，规划基于站城融合发展理念，围绕松江枢纽重点加强综合交通系统性支撑，集中布局商务商业、公共服务和居住生活功能，保障产业空间并提升土地利用绩效，围绕科创与影视文化特色，致力于将这一地区打造成为商旅文目的地。

南部郊野田园生态涵养区，位于永丰街道西部与南部，主要包括 SJC1-0035 单元和 SJX1-0002 单元，作为动迁安置基地与生态保育区域，规划重点落实松江新城绿环与黄浦江中上游生态环境保护与利用要求，有序推进相关项目落地实施。

4. 土地使用

至 2035 年，松江新城南部核心区规划建设用地总规模约 21.74 平方公里。其中，城镇开发边界内建设用地 20.54 平方公里，城镇开发边界外建设用地 1.20 平方公里。



土地使用规划图

注：规划建设用地规模以最终规划批复数据为准。



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 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

按照新一轮耕地和永久基本农田划定成果，分别按照永久基本农田、部管储备地块、市管储备地块严格落实耕地和永久基本农田保护任务。

至 2035 年，松江新城南部核心区规划永久基本农田 196.42 公顷。永久基本农田作为长期稳定优质耕地，实施长效特殊保护，城镇开发边界调整及各类规划用地（含建设项目、生态项目及非耕农业项目）应严格避让；市管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，远期项目涉及市管储备地块的，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”。

至 2035 年，松江新城南部核心区耕地保有量应不低于 353.93 公顷。

2. 补充耕地

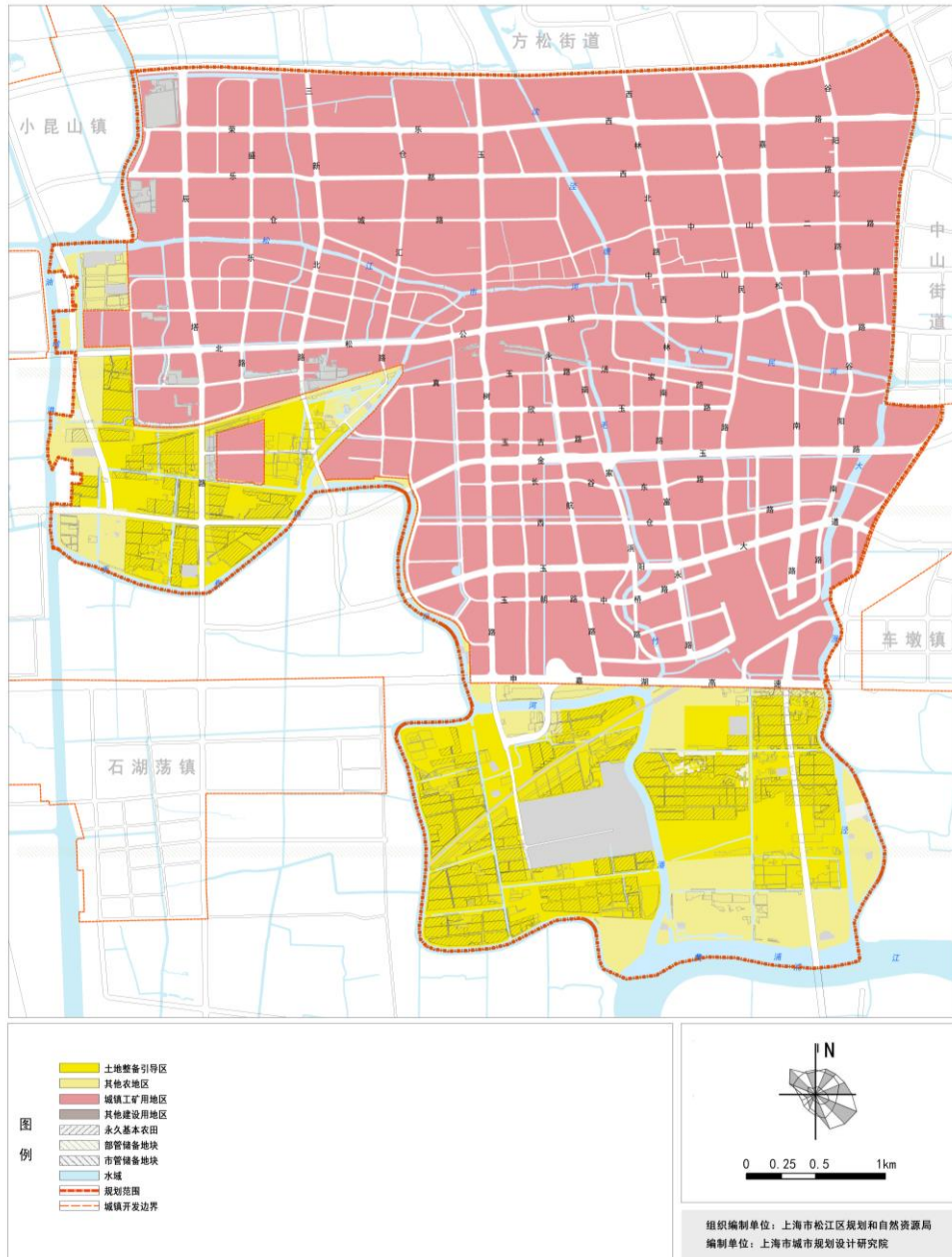
根据上海市耕地和永久基本农田划定成果，松江新城南部核心区至 2035 年耕地保护任务为 353.93 公顷。

规划至 2035 年，松江新城南部核心区耕地总量不低于上位规划要求。鼓励通过综合整治，提高耕地质量，促进永久基本农田集中连片，改善生产、生活和生态环境。开发边界外规划建设用地布局方案，后续将衔接松江新城绿环专项规划，进一步明确建设占用耕地规模，以及生态建设和农业结构调整减少耕地的规模。土地复垦补充潜力、土地整理潜力、土地开发潜力，主要来自城镇开发边界外位于规划河湖水面以外区域的现状农民宅基地、其他建设用地以及未利用地，该类用地复垦、整理后优先作为耕地。

3. 农业生产布局

松江新城南部核心区，农业生产空间较为有限，土地综合整治应突出生态优先。在不违背永久基本农田保护和耕地保护相关要求的前提下，依托松江新城绿环建设和仓桥水晶梨特色产业，适度发展休闲农业、体验农业和科普农业。

农业生产区主要位于申嘉湖高速南侧，重点发展方向为粮食种植，以及以水晶梨、葡萄等为主的蔬果种植，鼓励采用林下种养的生态农业模式。



基本农田和建设用地管制图

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，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。

松江新城南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，松江新城南部核心区规划三类生态空间 925.52 公顷，四类生态空间 127.43 公顷。

2. 三类生态空间

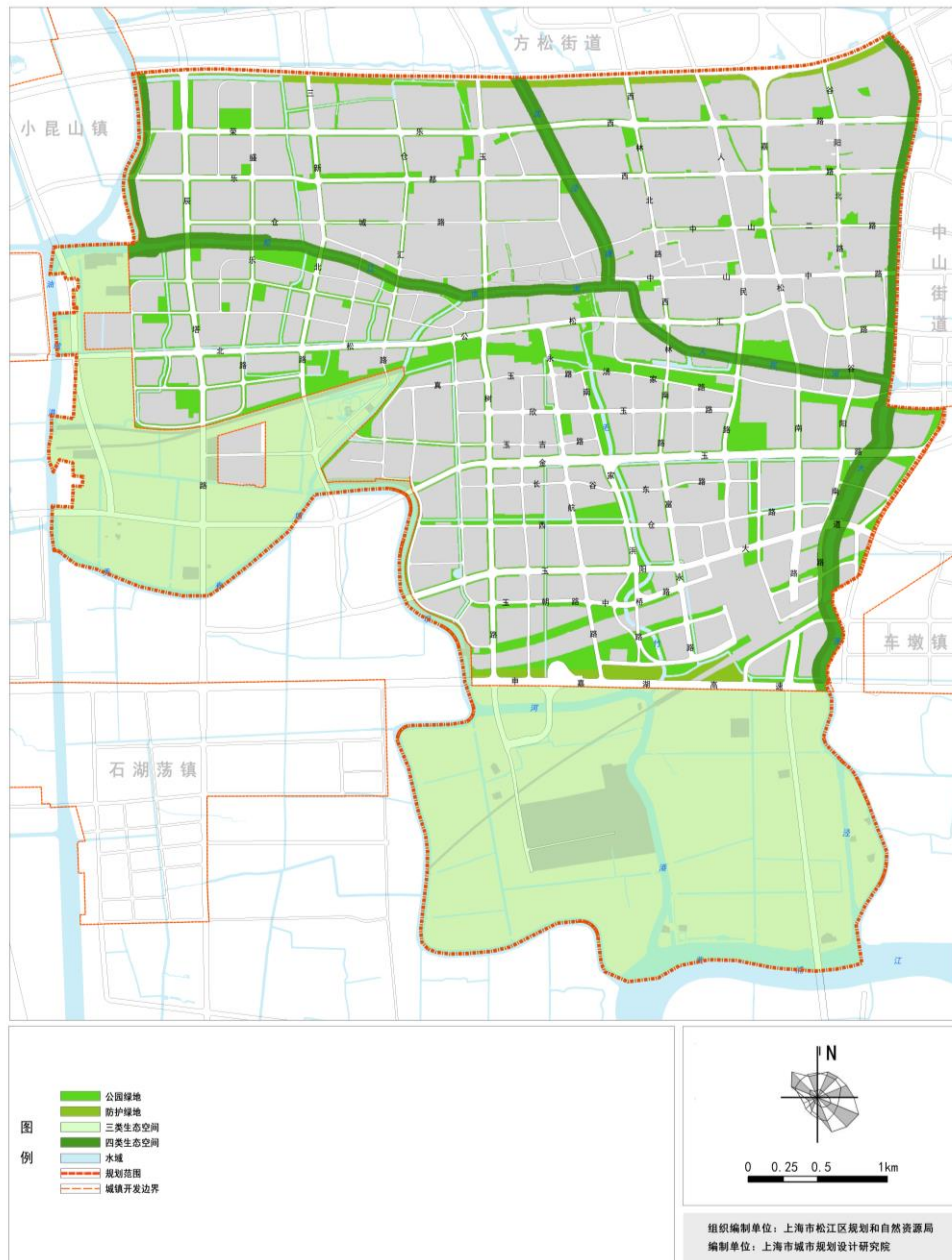
三类生态空间是指城镇开发边界外除一类、二类生态空间外的其他重要结构性生态空间，包括永久基本农田、林地、湿地、湖泊河道、野生动物栖息地等生态保护区域和饮用水水源二级保护区、近郊绿环、生态间隔带、生态走廊等生态修复区域，按照限制建设区予以管控，禁止对主导生态功能产生影响的开发建设活动，控制线性工程、市政、水利基础设施和独立型特殊建设项目用地，促进永久基本农田集中连片，形成由农田、水网、林网组成的复合生态空间。

松江新城南部核心区的三类生态空间主要包括黄浦江水源二级保护区、以及油墩港区生态廊道，总规模约 925.52 公顷。

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。

松江新城南部核心区的四类生态空间主要为结构性生态空间，主要包括人民河、大涨泾等带状生态廊道，总规模约 127.43 公顷。



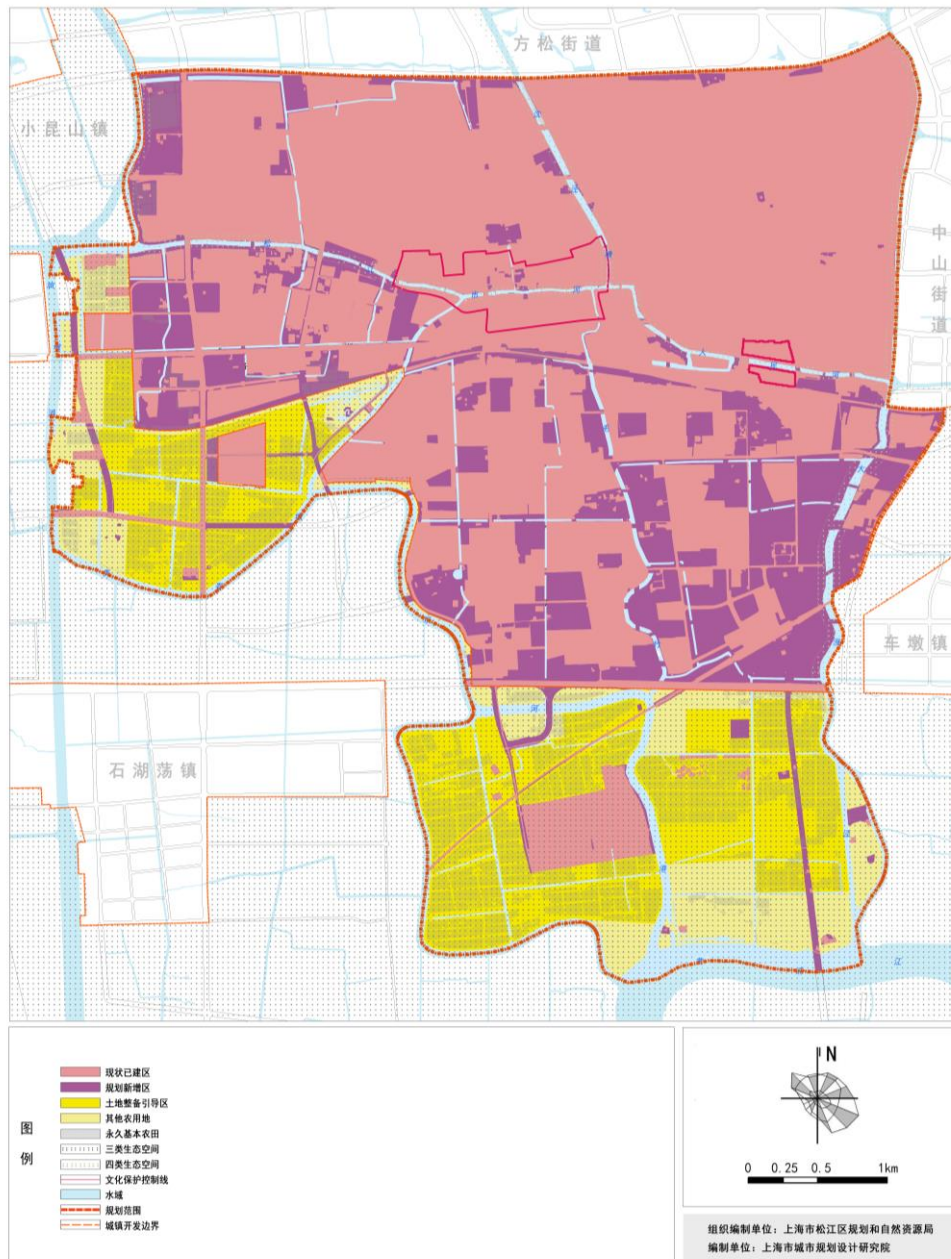
生态空间规划图

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”，松江新城南部核心区城镇开发边界面积约 21.34 平方公里，建设用地总量不超过 21.74 平方公里。

其中，城镇开发边界内的建设用地不超过 20.54 平方公里，城镇开发边界外不超过 1.20 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

松江新城南部核心区单元规划范围内的文化保护控制线，主要涉及松江仓城历史文化风貌区、醉白池公园、人文松江活动中心等。

将松江仓城历史文化风貌区划入历史文化遗产保护控制线，面积约 0.66 平方公里。

将醉白池公园划入自然（文化）景观保护控制线，面积约 5.39 公顷。

将人文松江活动中心划入公共文化服务设施保护控制线，面积约 3.58 公顷。

规划范围内涉及市级文保单位 4 处，包括大仓桥、颐园、西林寺圆应塔、醉白池等；区级文保单位 13 处，包括云间第一桥、水次仓关帝庙（现灌顶禅院）、王氏宅、陈氏孝堂、杜氏雕花楼、费骅宅、葆素堂、杜氏宗祠、赵氏宅、韩三房、王冶山宅、松江清真寺、松江若瑟堂等，均应按照文物保护单位相关规定落实保护要求。

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（市级副中心）+1个地区中心+3个社区中心”的公共中心体系。

● 城市副中心

根据松江区总规，松江新城南部核心区设置南部地区中心。同时，落实松江区总体城市设计的要求，构建“南北双心”新空间格局，结合松江枢纽的开发建设，将松江新城南部地区中心提升为市级副中心。

松江枢纽城市副中心，规划打造上海西南门户枢纽、站城一体的新城南部公共服务中心、面向长三角的跨区域商务服务中心。

● 地区中心

依托中山路一带的行政、商业、文化功能集聚区设置地区中心。深度传承历史与文化特色资源，采用现代化的城市建设与治理手段，完善各类公共服务设施配置，促进老城区街道界面与开放空间优化提升，彰显老城品味，提高老城品质。

● 社区中心

结合生活圈设置6个社区中心，分别为松汇（松汇TOD中心）、仓城（仓城风貌中心）、仓吉（影视文化中心）、辰塔、盐仓、岳阳，以建设15分钟生活圈，提升公共活动中心覆盖率为基本导向，引导社区文化、教育、体育、卫生、养老、商业等公共设施向社区中心集聚，鼓励各类公共设施混合使用和综合利用，提升社区生活便利性。

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。

2. 产业区块

规划永丰都市产业社区，东至玉树路、西至秀春塘、北至沪杭铁路、南至申嘉湖高速。落实G60科创走廊战略发展目标，与车墩镇形成合力，以上海科技影都为主要发展方向，以高端制造、影视装备、影视制作等产业门类为主导，不断提升产业空间与产业类型的适配度，逐步实现传统制造业园区向特色产业园区的转型升级。

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。区域级设施以松江区/松江新城城镇圈为配置单元，规划强化地域特色和品牌特色，进一步提升松江新城城镇圈乃至松江区的公共服务水平；镇级设施以街道为配置单位，规划面向街道提供高品质、高覆盖的公共服务；社区级设施以15分钟社区生活圈为配置单元，规划综合考虑公共中心位置、人群需求特征、设施服务能级以及道路河流对空间的间隔作用，修正生活圈划分的空间边界，完善设施配置。

规划公共服务设施用地面积总计 272.41 公顷，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。其中，区域/镇级设施主要分布在嘉松南路与中山路沿线，以及仓城影视文化产业园，社区级设施分布于 6 个社区生活圈内。

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	14.63	11.84	0.40	独立占地
文化设施	8.48	25.30	0.85	独立占地
体育设施	7.76	16.62	0.56	独立占地
医疗卫生设施	8.55	14.02	0.47	独立占地
教育科研设计设施	21.91	68.31	2.28	独立占地
其他公共设施	9.45	8.47	0.28	独立占地
基础教育设施	53.29	98.45	3.29	独立占地
社区级公共服务设施	17.79	29.40	1.02	独立占地
合计	141.85	272.41	—	—

注：表格中不含地块内结建公共设施。

2. 行政办公设施

规划行政办公设施 28 处，用地面积共 11.84 公顷，人均用地达到 0.40 平方米左右。其中，现状保留 20 处，包括松江区国家税务局、市政管理局、劳动和社会保障局等；规划新增 8 处，主要分布于岳阳街道乐都路北侧。

3. 文化设施

规划文化设施用地 32 处，用地面积共 25.30 公顷，人均用地达到 0.85 平方米左右。其中，现状保留 4 处，包括松江区文化广播电视管理局、松江区文化馆等；规划新增 28 处，主要分布于中山西路仓城历史文化风貌区和中山中路北侧。

4. 体育设施

规划体育设施用地 2 处，用地面积共 16.62 公顷，人均用地达到 0.56 平方米左右。其中，现状保留 1 处，为松江体育中心；规划新增 1 处，分布于老沪杭铁路以南靠近嘉松南路。

5. 医疗卫生设施

规划医疗卫生设施用地 6 处，用地面积共 14.02 公顷，人均用地达到 0.47 平方米左右。其中，现状保留 5 处，主要为松江区中心医院、松江茸城医院、救助站等；规划新增 1 处，主要分布于富永路西侧。

6. 教育科研设计设施

规划教育科研设计设施用地面积共 68.31 公顷，人均用地达到 2.28 平方米左右。其中，现状保留 5 处，包括松江农林职业技术学校、松江区成人进修学校等；规划新增设施主要分布于永丰南部产业片区及大张泾东岸地区。

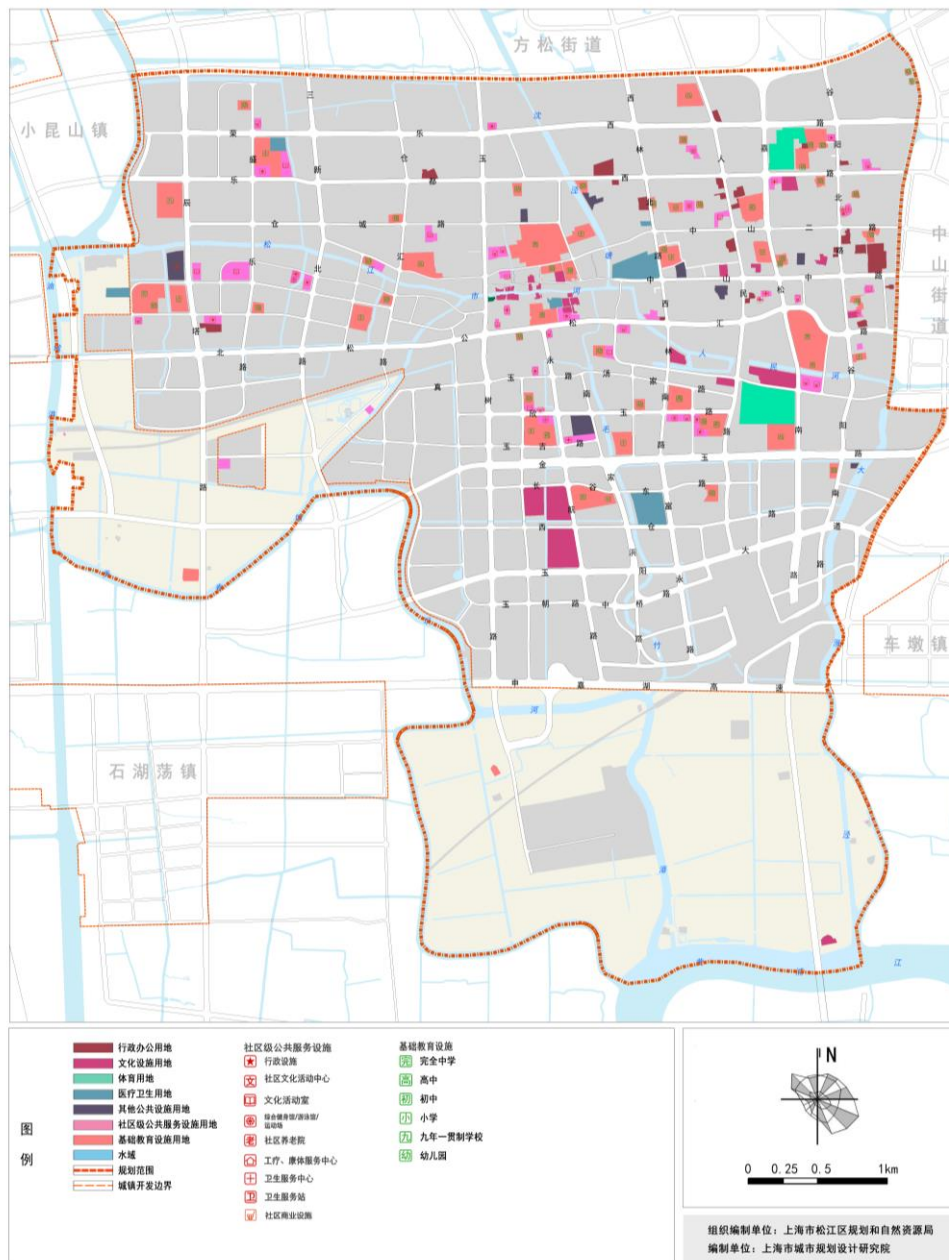
规划基础教育设施用地 56 处，主要结合社区生活圈布局，总占地面积约 98.45 公顷。

7. 社会福利设施

规划社会福利设施用地 2 处，人均用地达到 0.16 平方米左右，用地面积共 4.81 公顷。其中，规划新增 2 处，主要分布于辰塔路西侧（上海市第四福利院）和欣玉路南侧。

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 29.40 公顷。



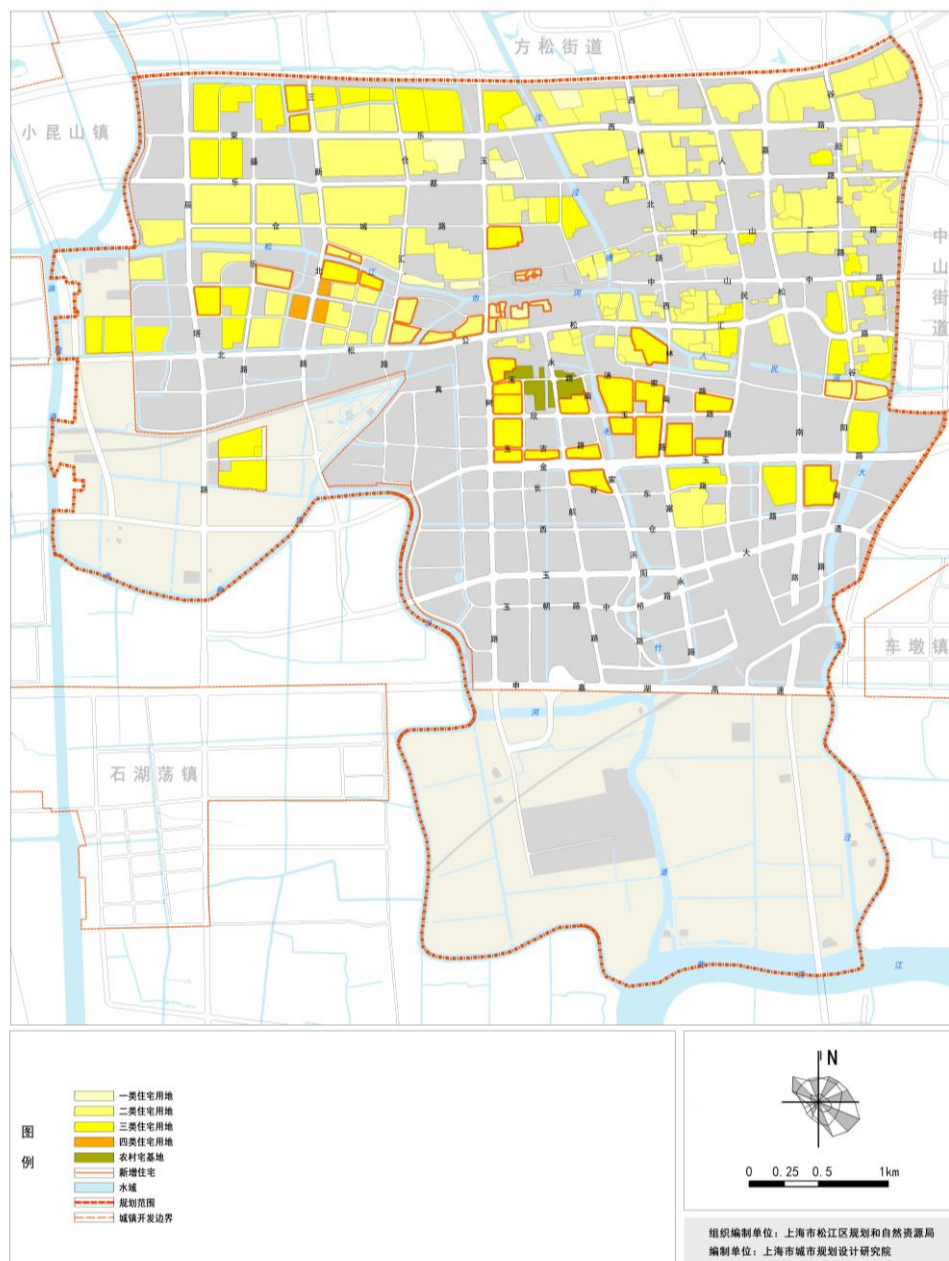
公共服务设施规划图

第二节 住房保障 Housing Assurance

1. 发展规模

坚持以居住为先、以市民消费为主、以普通商品房为主，构建可负担、可持续的住房供应体系，满足市民多层次、多样化的住宅需求，优化松江新城南部核心区的住房布局和供应结构。

至 2035 年，松江新城南部核心区规划住宅用地面积约 622.44 公顷（混合功能用地未计入），规划住宅建筑总量约 1079 万平方米。



居住用地布局图

2. 住房政策引导

(1) 住宅绿色化

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。松江枢纽、轨道交通站点、产业社区周边的新增商品住宅用地，建议适当提高用于社会租赁商品房的比例。鼓励园区建设单位租赁房，鼓励用人单位实施人才住房资助计划。

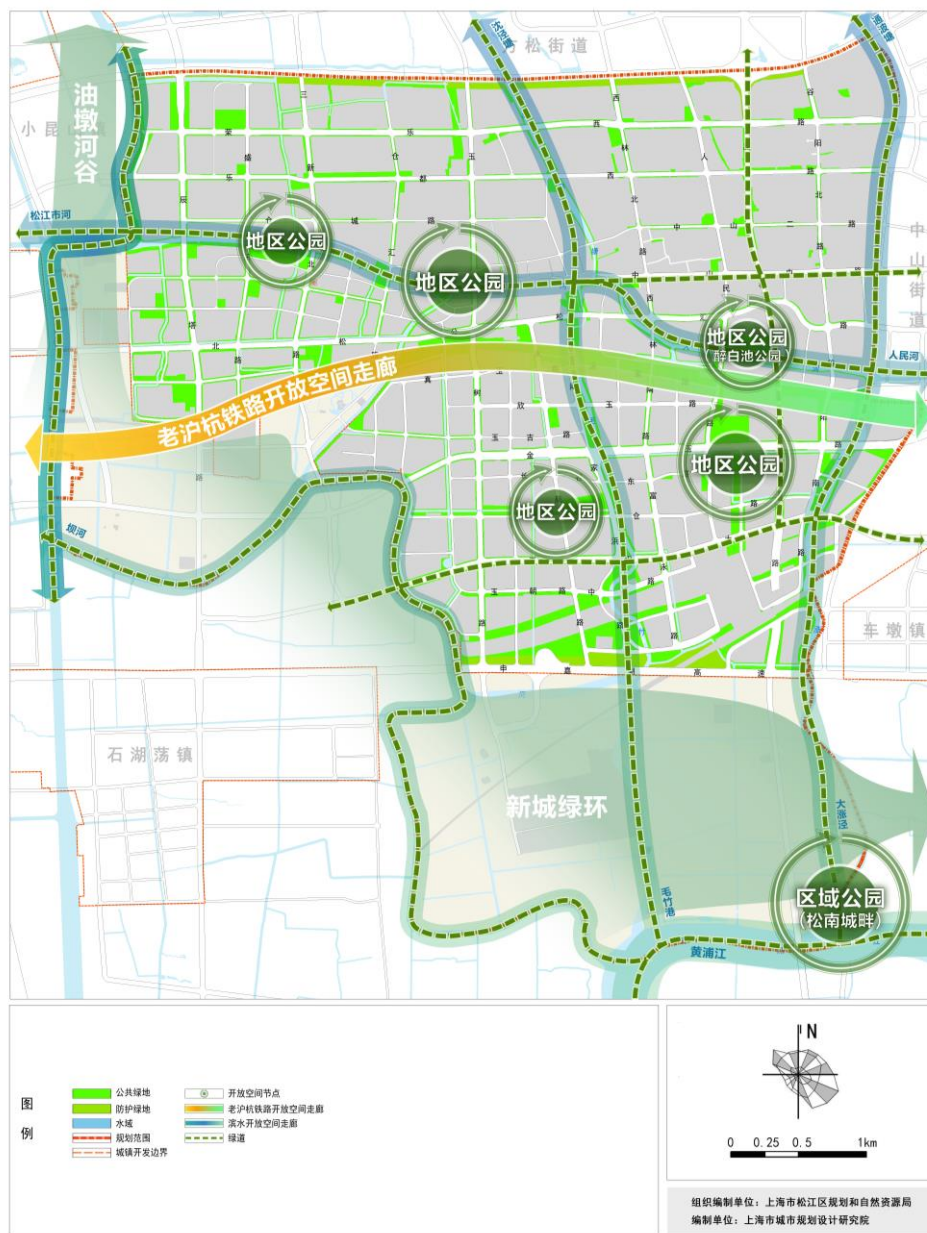
(3) 因地制宜

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。松江新城南部核心区共形成6个居住组团：辰塔居住组团、松汇居住组团、仓城居住组团、仓吉居住组团、盐仓居住组团、岳阳居住组团等。

第三节 公共空间 Public Space

1. 公共开放空间网络

融入松江新城全域生态格局，规划以松江新城绿环为基底，依托黄浦江、油墩港、坝河、沈泾塘-毛竹港、通波塘-大涨泾、松江市河-人民河等骨干河道和老沪杭铁路构建开放空间走廊，依托集中绿地、风貌区、运动场等构建松江枢纽站前公园、仓城历史文化风貌区、松南城畔、醉白池公园、河滨公园和影视文化公园等开放空间节点。同时依托开放空间走廊打造滨水空间，提升嘉松南路、玉阳大道沿线的慢行环境，以休闲绿道串联，形成公共开放空间网络。



公共开放空间网络规划图

至 2035 年，规划松江新城南部核心区河湖水面面积达到 213.34 公顷，河湖水面率约 7.00%；绿地面积 313.95 公顷，人均绿地面积约 10.5 平方米，400 平米以上的公园和广场的 5 分钟步行可达覆盖率达到 100%。

2. 公园绿地体系

为满足市民休闲和旅游发展需要，在镇域内依托河湖水网和文化遗迹，着力营造特色滨水空间，增加公园绿地，形成四级特色公园体系，包括 1 处区域级郊野公园、5 处地区级公园、13 处社区级公园及若干个微型公园。

强调“特色引领”——区域公园 1 处

规划以生态功能为特色，以生态保育功能为主，依托优美宜人的自然风光，整合现代农业生产、休闲农业体验等乡村旅游资源，以及黄浦江水系、水岸涵养林等自然资源，新增松南城畔等新城绿环重要功能节点。依托松南郊野公园，构筑黄浦江生态旅游景观带。

强调“丰富多元”——地区公园 5 处

规划依托开放空间体系，在松江新城南部核心区内布局 5 处地区级公园。其中醉白池公园为现状公园，规划结合松江枢纽、胜强影视基地、仓城历史文化风貌区、滨水社区等新增 4 处地区公园，彰显片区的文化特色和独特魅力。

强调“均等覆盖”——社区公园 13 处

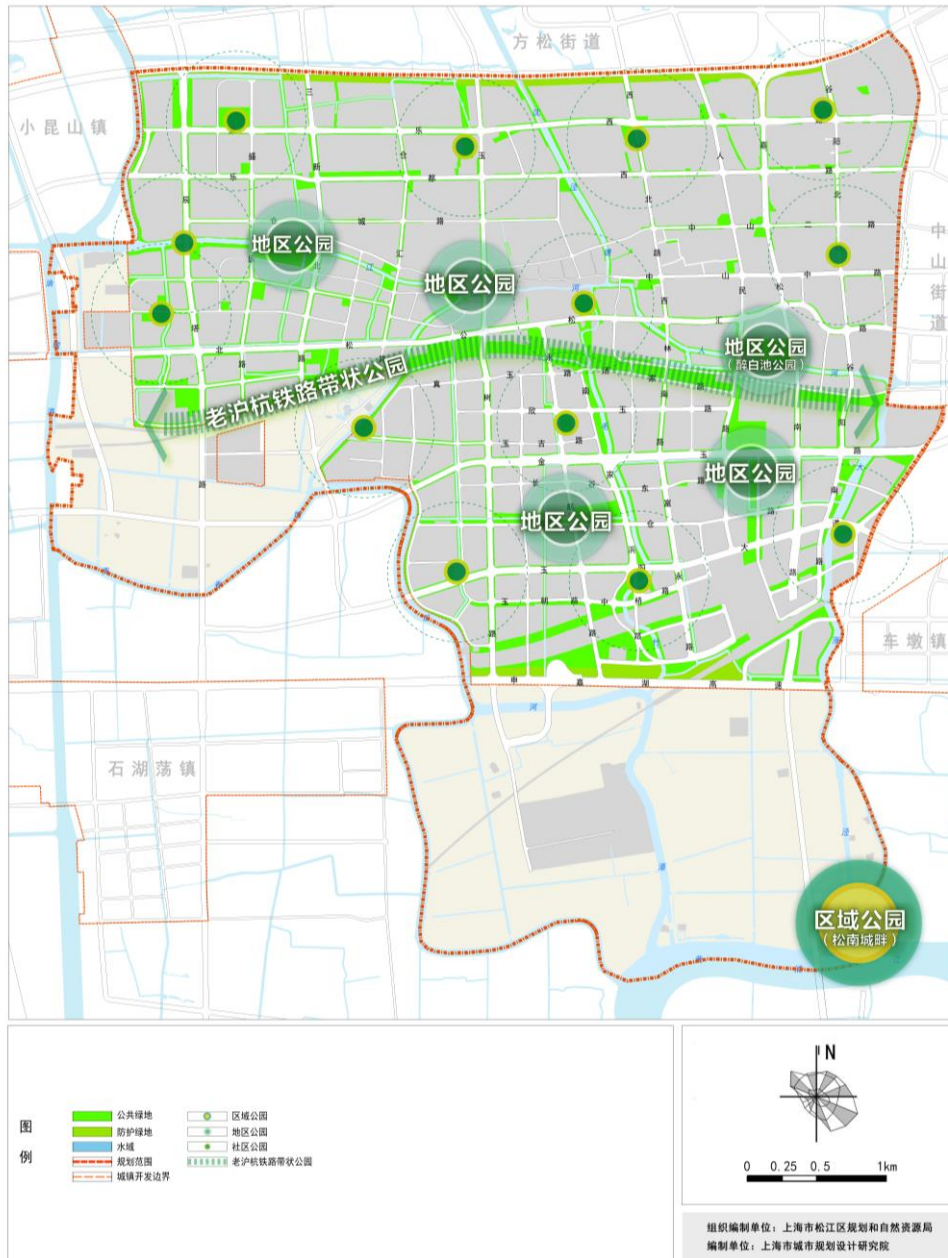
主要结合社区中心与河道水网布局，每个社区级公园用地面积在 3000 平方米以上，标准化配置社区级公园设施。

强调“便捷灵活”——微型公园若干处

针对本地使用者需求，结合河湾街角、社区服务、公共设施、商业建筑等设置微型公园，以短暂休憩，亲子活动等为主，居住区每平方公里设置 3-5 个微型公园。

强调“复合利用”——老沪杭铁路带状公园

沿老沪杭铁路布局带状公园，传承铁路记忆，修复城市生态，塑造标志景观，并且以立体复合利用为导向，预控沿线轨道、道路的实施可能性。



公园绿地规划图

第四节 综合交通 Comprehensive Transportation

1. 公共交通

发挥松江枢纽对区域功能和交通的整合提升功能，提升地区对外交通出行便利度，实现新城内部综合交通系统与对外综合交通系统的无缝衔接。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 45%。

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，整合布局枢纽体系，形成松江枢纽、永丰枢纽、辰塔路枢纽、体育中心、醉白池等不同层级枢纽体系，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

增强地区路网与对外高快速路的衔接，做好 G60 高速远期立体化改造控制，多通道做好快速道路预控，新增高快速路出入匝道，提升地区的高快速路对外可达性。完善地区内部骨干道路，增加南北向通道，促进板块间融合，打通断头路、灵活加密支路体系。

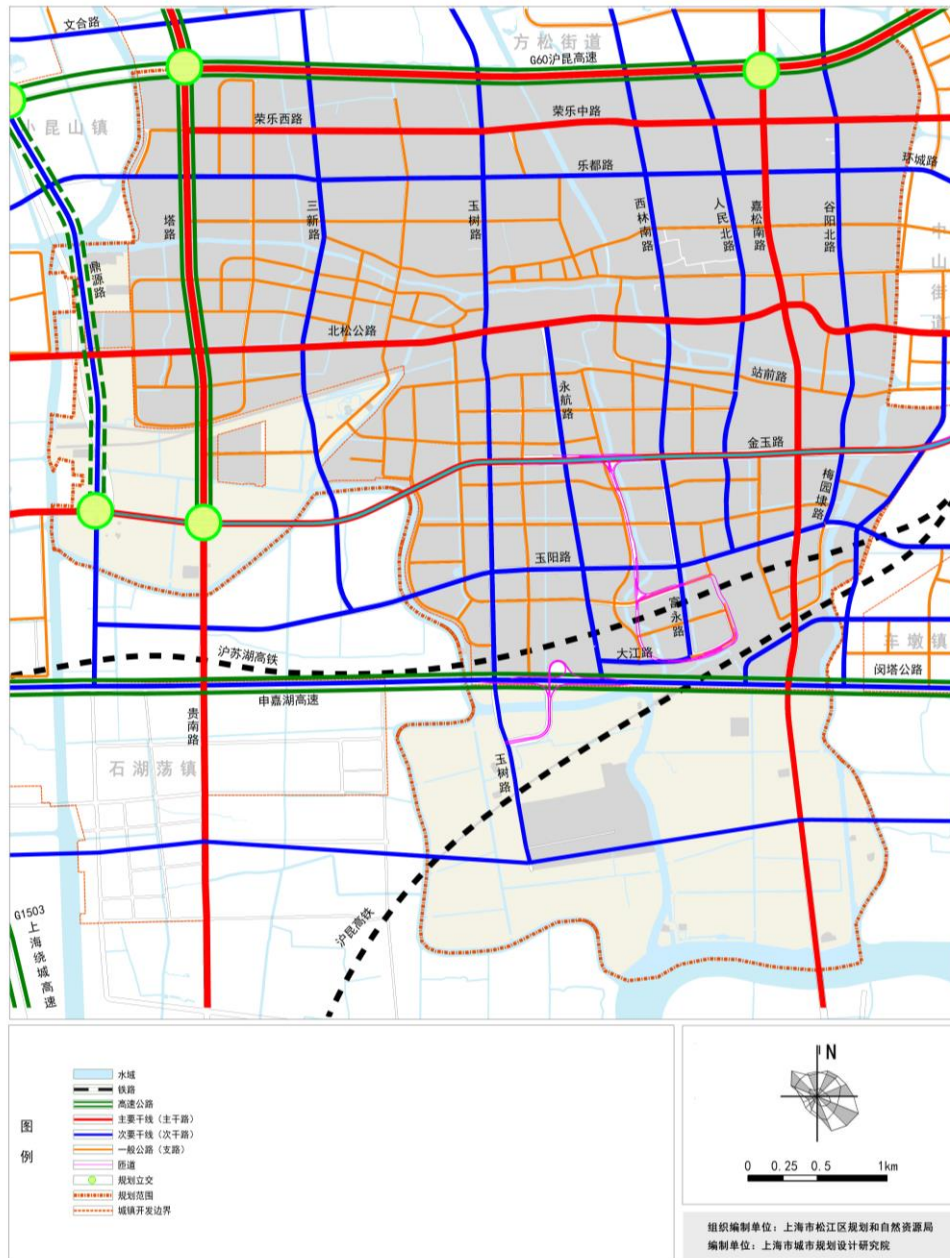
规划形成“十纵八横”的地面骨干道路，“十纵”为鼎源路、辰塔路、三新路、玉树路、永航路、西林路、人民路、嘉松公路、谷阳路/梅园埭路、松金公路；“八横”为 G60 地面路、荣乐路、乐都路、松蒸公路/松汇公路、金玉路、玉阳大道、大江路、闵塔公路。

至 2035 年，规划道路网密度达到 $7.4\text{km}/\text{km}^2$ ，其中干路网密度为 $3.5\text{km}/\text{km}^2$ ，规划支路网密度达到 $3.9\text{km}/\text{km}^2$ 。

3. 交通设施

完善交通基础设施布局。落实枢纽用地条件，优化公交停保设施布局，规划南永丰公交保养场，后续结合地区更新加强综合利用。合理布局交通能源站，规划片区内 9 处交通能源站，增强交通能源站与周边环境的协调度，提升空间品质管控。

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。



道路系统规划图



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

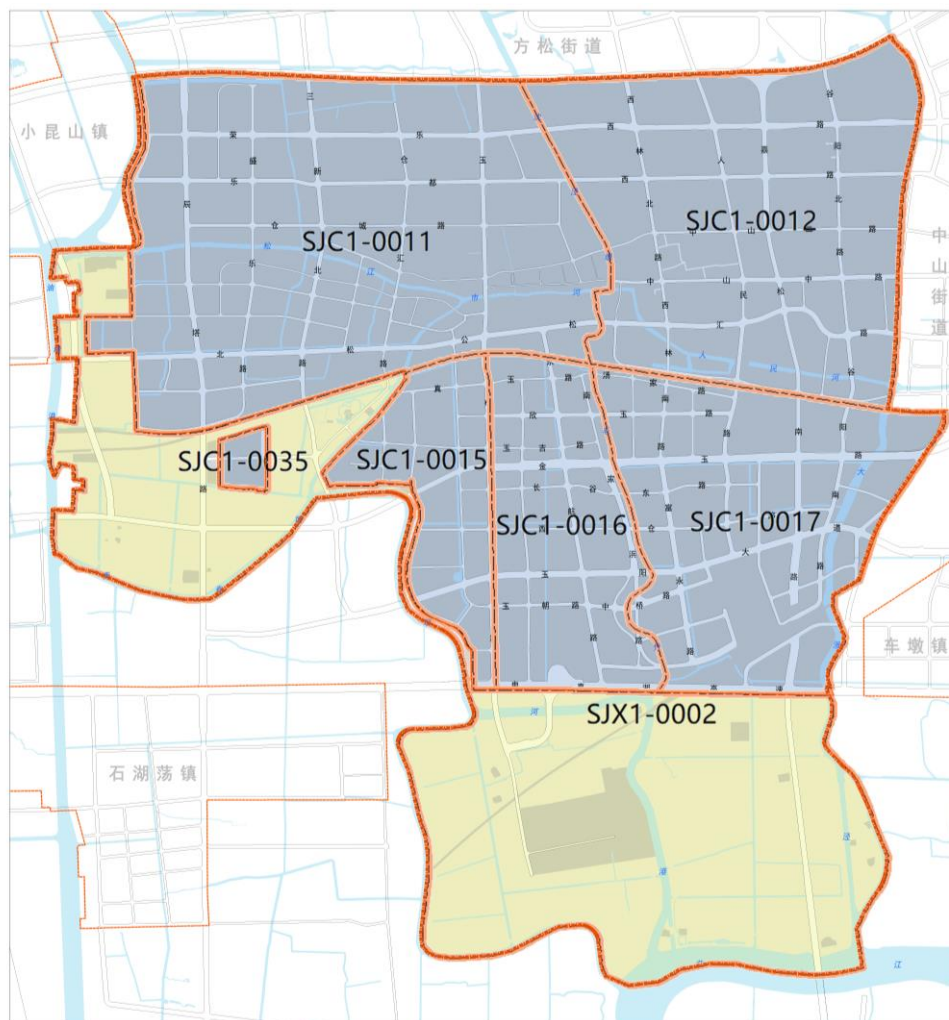
单元划分原则上以现行控规编制单元为基准，结合城镇开发边界调整和单元规划编制范围而划定。松江新城南部核心区划分为 6 个城镇单元。

2. 乡村单元划分

基于城镇开发边界、行政村基层组织，划分乡村单元，松江新城南部核心区划分为 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	永丰片区-1	SJC1-0011	7.55	12.8	居住生活主导型
	岳阳片区	SJC1-0012	5.62	10.40	公共服务、居住生活主导型
	永丰工业区	SJC1-0015	1.50	0	工业仓储主导型
	永丰片区-2	SJC1-0016	2.46	1.70	居住生活、文化主导型
	松江高铁片区	SJC1-0017	4.07	4.30	商业商办、文化主导型
	集中安置片区	SJC1-0035	0.14	0.70	居住生活主导型
乡村单元	永丰郊野片区	SJX1-0002	9.23	0	生态保育主导型



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。

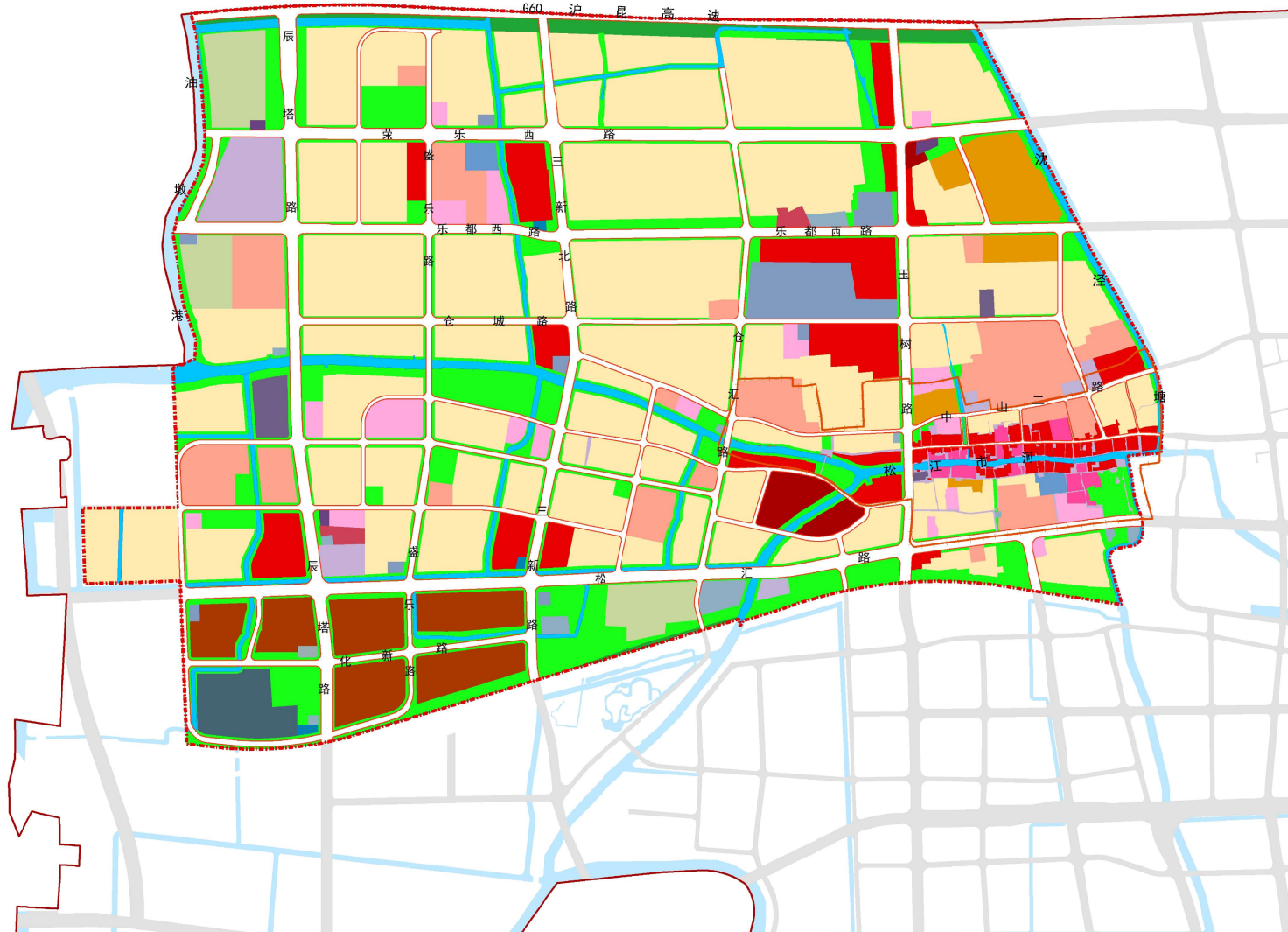
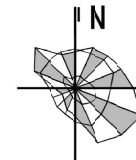
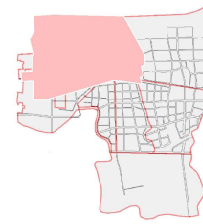
注：地块的规划用地性质、建筑量等控制指标，以最终获得批复的控制规为准。

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：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。



单元总体控制一览表

单元编号	SJC1-0011	商业用地面积上限 (公顷)	41.30
功能定位	居住生活主导型	商业建筑面积上限 (万平方米)	-
用地面积 (平方公里)	7.55	产业用地面积上限 (公顷)	40.22
人口规模 (万人)	12.80	公益性公共设施用地面积下限 (公顷)	10.11
建设用地面积 (平方公里)	7.24	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)	288.35	绿地面积下限 (公顷)	117.83
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 (%)	70.00	2、3类应急避难场所面积下限 (公顷)	38.40
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例 (%)	20.00	支路网密度下限 (公里/平方公里)	3.90
商务办公用地面积上限 (公顷)	5.61	骨干绿道长度 (千米)	6.00
商务办公建筑面积上限 (万平方米)	-	文化保护控制线面积 (公顷)	66.00
		生态空间面积 (公顷)	148.56

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)	
市区级公益性公共设施	行政办公设施	3	1.59	-
	文化设施	-	3.36	-
	体育设施	1	1.39	-
	医疗卫生设施	2	1.86	-
	教育科研设计设施	-	-	-
	其他公共设施	3	3.30	-
社区级公益性公共设施	文化设施	6	6.03	-
	体育设施	-	-	-
	商业设施	5	2.23	-
	医疗卫生设施	2	0.67	-
	养老福利设施	1	0.25	-
	行政管理设施	5	3.90	-
基础教育设施	其他社区设施	3	0.90	-
	幼儿园	10	7.12	-
	小学	4	10.83	-
	中学	2	8.91	-
	完中	3	16.54	-
	高中	-	-	-

上海市松江新城南部核心区单元规划

SJC1-0011

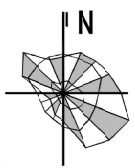
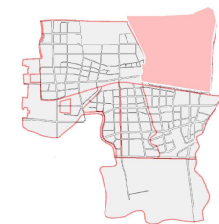
功能引导区	用地性质	控制线	其它
居住生活功能区	行政办公用地	红线	现状保留
居住生活功能区	商业服务业用地	蓝线	现状中心线
居住生活功能区	文化用地	绿线	现状中心线
居住生活功能区	体育用地	黄线	现状中心线
居住生活功能区	医疗卫生用地	紫线	现状中心线
居住生活功能区	教育科研设计用地	橙线	现状中心线
居住生活功能区	其他公共设施用地	棕色线	现状中心线
居住生活功能区	住宅用地	黄线	现状中心线
居住生活功能区	工业用地	黄线	现状中心线
居住生活功能区	仓储用地	黄线	现状中心线
居住生活功能区	交通用地	黄线	现状中心线
居住生活功能区	市政设施用地	黄线	现状中心线
居住生活功能区	绿地	黄线	现状中心线
居住生活功能区	水域	黄线	现状中心线
居住生活功能区	其他	黄线	现状中心线

备注

强制性内容: 各类控制线、街坊控制一览表、经济技术指标表、总体引导一览表、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、产业研发组团为功能引导区, 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根据相关规范落实。

四级管控要求: 基本农田保护区、基本农田图斑一经划定后, 原则上不得进行调整; 一级生态红线、二级生态红线、生态缓冲区域划定后, 应根据相关规定严格执行保护要求, 原则上不得进行调整; 城镇开发边界划定后, 不得在城镇开发边界外随意安置城镇建设用地, 城镇开发边界内建设用地应严格按照规模上限控制; 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风貌保护要求执行。



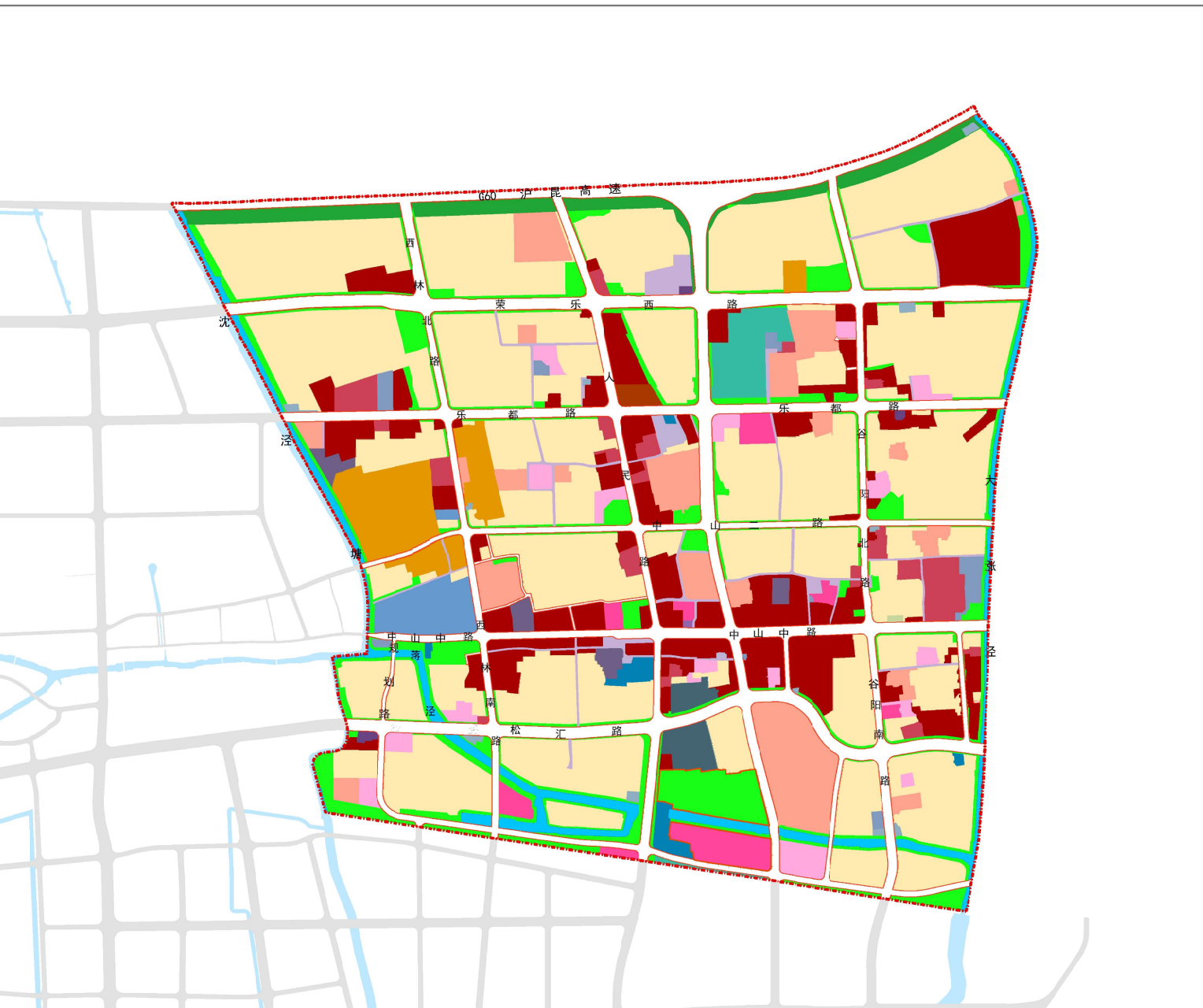
0 200 400 800
M

单元总体控制一览表

单元编号	SJC1-0012	商业用地面积上限 (公顷)	48.18
功能定位	公共服务、居住生活主导型	商业建筑面积上限 (万平方米)	-
用地面积 (平方公里)	5.62	产业用地面积上限 (公顷)	1.02
人口规模 (万人)	10.40	公益性公共设施用地面积下限 (公顷)	48.24
建设用地面积 (平方公里)	5.48	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)	238.26	绿地面积下限 (公顷)	59.67
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 (%)	70.00	2、3类应急避难场所面积下限 (公顷)	31.20
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁住房比例 (%)	20.00	支路网密度下限 (公里/平方公里)	3.00
商务办公用地面积上限 (公顷)	8.00	骨干绿道长度 (千米)	4.50
商务办公建筑面积上限 (万平方米)	-	文化保护控制线面积 (公顷)	-
		生态空间面积 (公顷)	74.53

单元设施规划控制一览表

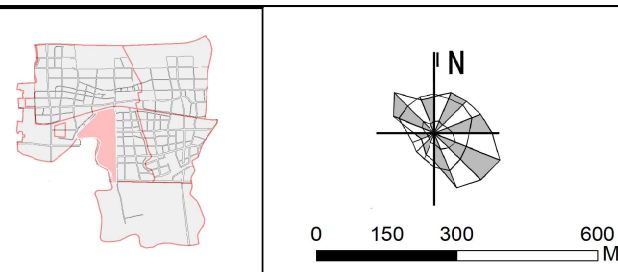
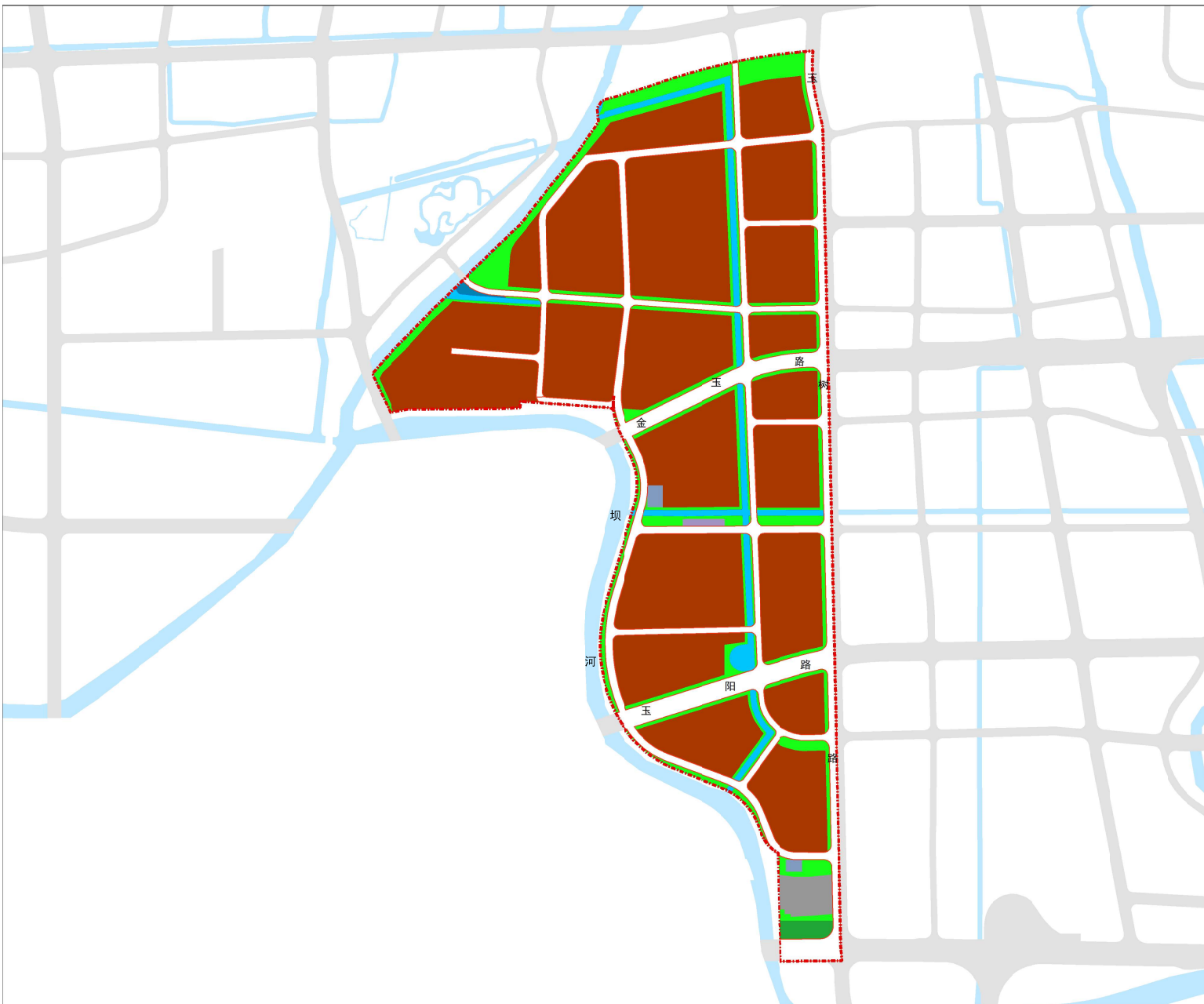
设施类别		数量	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万平方米)
市、区级公益性公共设施	行政办公设施	24	10.25	-
	文化设施	8	7.84	-
	体育设施	2	6.20	-
	医疗卫生设施	2	5.76	-
	教育科研设计设施	4	15.25	-
社区级公益性公共设施	其他公共设施	4	2.93	-
	文化设施	3	1.76	-
	体育设施	5	2.11	-
	商业设施	5	3.38	-
	医疗卫生设施	3	1.08	-
基础教育设施	养老福利设施	-	-	-
	行政管理设施	2	0.51	-
	其他社区设施	2	0.77	-
	幼儿园	14	6.37	-
	小学	4	4.79	-
	中学	3	9.97	-
	高中	1	9.17	-
		-	-	-



上海市松江新城南部核心区单元规划 SJC1-0012

功能引导区	用地性质	控制线	其它
居住生活功能分区	行政办公用地	红线	现状保留
商业办公分区	商业办公用地	蓝线	现状中心线
工业仓储分区	工业仓储用地	黄线	现状中心线
绿地生态分区	绿地生态用地	绿线	现状中心线
城市公共分区	城市公共用地	紫线	现状中心线
	住宅用地	紫线	现状中心线
	教育科研设计用地	紫线	现状中心线
	文化用地	紫线	现状中心线
	医疗卫生用地	紫线	现状中心线
	其他公共设施用地	紫线	现状中心线
	交通设施用地	紫线	现状中心线
	工业、仓储用地	紫线	现状中心线
	其他用地	紫线	现状中心线
	绿地生态用地	紫线	现状中心线
	城市公共用地	紫线	现状中心线
	住宅用地	紫线	现状中心线
	教育科研设计用地	紫线	现状中心线
	文化用地	紫线	现状中心线
	医疗卫生用地	紫线	现状中心线
	其他公共设施用地	紫线	现状中心线
	交通设施用地	紫线	现状中心线
	工业、仓储用地	紫线	现状中心线
	其他用地	紫线	现状中心线
	绿地生态用地	紫线	现状中心线
	城市公共用地	紫线	现状中心线
	住宅用地	紫线	现状中心线
	教育科研设计用地	紫线	现状中心线
	文化用地	紫线	现状中心线
	医疗卫生用地	紫线	现状中心线
	其他公共设施用地	紫线	现状中心线
	交通设施用地	紫线	现状中心线
	工业、仓储用地	紫线	现状中心线
	其他用地	紫线	现状中心线
	绿地生态用地	紫线	现状中心线
	城市公共用地	紫线	现状中心线
	住宅用地	紫线	现状中心线
	教育科研设计用地	紫线	现状中心线
	文化用地	紫线	现状中心线
	医疗卫生用地	紫线	现状中心线
	其他公共设施用地	紫线	现状中心线
	交通设施用地	紫线	现状中心线
	工业、仓储用地	紫线	现状中心线
	其他用地	紫线	现状中心线
	绿地生态用地	紫线	现状中心线
	城市公共用地	紫线	现状中心线
	住宅用地	紫线	现状中心线
	教育科研设计用地	紫线	现状中心线
	文化用地	紫线	现状中心线
	医疗卫生用地	紫线	现状中心线
	其他公共设施用地	紫线	现状中心线
	交通设施用地	紫线	现状中心线
	工业、仓储用地	紫线	现状中心线
	其他用地	紫线	现状中心线
	绿地生态用地	紫线	现状中心线
	城市公共用地	紫线	现状中心线
	住宅用地	紫线	现状中心线
	教育科研设计用地	紫线	现状中心线
	文化用地	紫线	现状中心线
	医疗卫生用地	紫线	现状中心线
	其他公共设施用地	紫线	现状中心线
	交通设施用地	紫线	现状中心线
	工业、仓储用地	紫线	现状中心线
	其他用地	紫线	现状中心线
	绿地生态用地	紫线	现状中心线
	城市公共用地	紫线	现状中心线
	住宅用地	紫线	现状中心线
	教育科研设计用地	紫线	现状中心线
	文化用地	紫线	现状中心线
	医疗卫生用地	紫线	现状中心线
	其他公共设施用地	紫线	现状中心线
	交通设施用地	紫线	现状中心线
	工业、仓储用地	紫线	现状中心线
	其他用地	紫线	现状中心线
	绿地生态用地	紫线	现状中心线
	城市公共用地	紫线	现状中心线
	住宅用地	紫线	现状中心线
	教育科研设计用地	紫线	现状中心线
	文化用地	紫线	现状中心线
	医疗卫生用地	紫线	现状中心线
	其他公共设施用地	紫线	现状中心线
	交通设施用地	紫线	现状中心线
	工业、仓储用地	紫线	现状中心线
	其他用地	紫线	现状中心线
	绿地生态用地	紫线	现状中心线
	城市公共用地	紫线	现状中心线
	住宅用地	紫线	现状中心线
	教育科研设计用地	紫线	现状中心线
	文化用地	紫线	现状中心线
	医疗卫生用地	紫线	现状中心线
	其他公共设施用地	紫线	现状中心线
	交通设施用地	紫线	现状中心线
	工业、仓储用地	紫线	现状中心线
	其他用地	紫线	现状中心线
	绿地生态用地	紫线	现状中心线
	城市公共用地	紫线	现状中心线
	住宅用地	紫线	现状中心线
	教育科研设计用地	紫线	现状中心线
	文化用地	紫线	现状中心线
	医疗卫生用地	紫线	现状中心线
	其他公共设施用地	紫线	现状中心线
	交通设施用地	紫线	现状中心线
	工业、仓储用地	紫线	现状中心线
	其他用地	紫线	现状中心线
	绿地生态用地	紫线	现状中心线
	城市公共用地	紫线	现状中心线
	住宅用地	紫线	现状中心线
	教育科研设计用地	紫线	现状中心线
	文化用地	紫线	现状中心线
	医疗卫生用地	紫线	现状中心线
	其他公共设施用地	紫线	现状中心线
	交通设施用地	紫线	现状中心线
	工业、仓储用地	紫线	现状中心线
	其他用地	紫线	现状中心线
	绿地生态用地	紫线	现状中心线
	城市公共用地	紫线	现状中心线
	住宅用地	紫线	现状中心线
	教育科研设计用地	紫线	现状中心线
	文化用地	紫线	现状中心线
	医疗卫生用地	紫线	现状中心线
	其他公共设施用地	紫线	现状中心线
	交通设施用地	紫线	现状中心线
	工业、仓储用地	紫线	现状中心线
	其他用地	紫线	现状中心线
	绿地生态用地	紫线	现状中心线
	城市公共用地	紫线	现状中心线
	住宅用地	紫线	现状中心线
	教育科研设计用地	紫线	现状中心线
	文化用地	紫线	现状中心线
	医疗卫生用地	紫线	现状中心线
	其他公共设施用地	紫线	现状中心线
	交通设施用地	紫线	现状中心线
	工业、仓储用地	紫线	现状中心线
	其他用地	紫线	现状中心线
	绿地生态用地	紫线	现状中心线
	城市公共用地	紫线	现状中心线
	住宅用地	紫线	现状中心线
	教育科研设计用地	紫线	现状中心线
	文化用地	紫线	现状中心线
	医疗卫生用地	紫线	现状中心线
	其他公共设施用地	紫线	现状中心线
	交通设施用地	紫线	现状中心线
	工业、仓储用地	紫线	现状中心线
	其他用地	紫线	现状中心线
	绿地生态用地	紫线	现状中心线
	城市公共用地	紫线	现状中心线
	住宅用地	紫线	现状中心线
	教育科研设计用地	紫线	现状中心线
	文化用地	紫线	现状中心线
	医疗卫生用地	紫线	现状中心线
	其他公共设施用地	紫线	现状中心线
	交通设施用地	紫线	现状中心线
	工业、仓储用地	紫线	现状中心线
	其他用地	紫线	现状中心线

备注:
强制性内容: 各类控制线、街坊控制一览表、经济技术指标表、总体引导一览表、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、产业研发组团为功能引导区, 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根据相关规范落实。
图例管理要求: 基本农田保护区、基本农田图斑一经划定后, 原则上不得进行调整; 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, 原则上不得调整; 城镇开发边界划定后, 不得在城镇开发边界外随意安置城镇建设用地, 城镇开发边界内建设用地的严格按照规模上限控制; 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风貌保护要求执行。



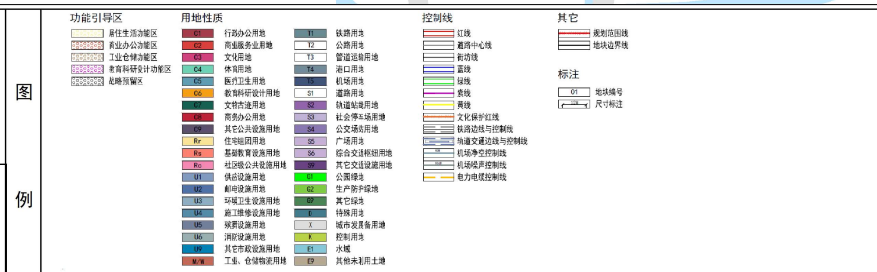
单元总体控制一览表

单元编号	SJC1-0015	商业用地面积上限 (公顷)	-
功能定位	工业仓储主导型	商业建筑面积上限 (万平方米)	-
用地面积 (平方公里)	1.50	产业用地面积上限 (公顷)	98.39
人口规模 (万人)	0.00	公益性公共设施用地面积下限 (公顷)	-
建设用地面积 (平方公里)	1.45	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)	-	绿地面积下限 (公顷)	17.88
住宅建筑面积上限 (万平方米)	-	老年人休闲福利及学习机数量下限 (个)	-
新增住房中, 中小套型占比 (%)	70.00	2、3类应急避难场所面积下限 (公顷)	0.00
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例 (%)	20.00	支路网密度下限 (公里/平方公里)	4.20
商务办公用地面积上限 (公顷)	-	骨干绿道长度 (千米)	0.00
商务办公建筑面积上限 (万平方米)	-	文化保护控制线面积 (公顷)	0.00
		生态空间面积 (公顷)	22.86

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	-	-	-
	文化设施	-	-	-
	体育设施	-	-	-
	医疗卫生设施	-	-	-
	教育科研设计设施	-	-	-
社区级公益性公共服务设施	其他公共设施	-	-	-
	文化设施	-	-	-
	体育设施	-	-	-
	商业设施	-	-	-
	医疗卫生设施	-	-	-
基础教育设施	养老福利设施	-	-	-
	行政管理设施	-	-	-
	其他社区设施	-	-	-
	幼儿园	-	-	-
其它	小学	-	-	-
	中学	-	-	-
	高中	-	-	-

上海市松江新城南部核心区单元规划 SJC1-0015

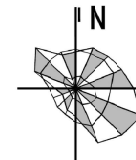
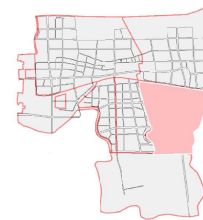


备注

强制性内容：各类控制线、指标控制一览表、经济技术指标表、总体引导一览表、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、产业研发组团为功能引导区，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根据相关规划落实。

底线管控要求：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；城镇开发边界划定后，不得在城镇开发边界外随意安置城镇建设用地。城镇开发边界内建设用地应严格按照规模上限控制；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风貌保护要求执行。



单元总体控制一览表

单元编号	SJC1-0017	商业用地面积上限 (公顷)	6.31
功能定位	商业办公、文化主导型	商业建筑面积上限 (万平方米)	-
用地面积 (平方公里)	4.07	产业用地面积上限 (公顷)	17.55
人口规模 (万人)	4.30	公益性公共设施用地面积下限 (公顷)	16.14
建设用地面积 (平方公里)	3.85	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)	57.60	绿地面积下限 (公顷)	66.19
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 (%)	70.00	2、3类应急避难场所面积下限 (公顷)	14.10
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例 (%)	20.00	支路网密度下限 (公里/平方公里)	3.90
商务办公用地面积上限 (公顷)	40.61	骨干绿道长度 (千米)	0.00
商务办公建筑面积上限 (万平方米)	-	文化保护控制线面积 (公顷)	0.00
		生态空间面积 (公顷)	87.57

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	-	-	-
	文化设施	1	0.32	-
	体育设施	1	10.41	-
	医疗卫生设施	1	5.19	-
	教育科研设计设施	-	-	-
社区级公益性公共服务设施	其他公共设施	1	0.21	-
	文化设施	-	-	-
	体育设施	-	-	-
	商业设施	1	0.35	-
	医疗卫生设施	-	-	-
基础教育设施	养老福利设施	1	0.64	-
	行政管理设施	2	0.98	-
	其他社区设施	-	-	-
	幼儿园	4	3.19	-
基础教育设施	小学	1	2.31	-
	中学	2	5.89	-
	完中	-	-	-
	高中	1	2.88	-

上海市松江新城南部核心区单元规划

SJC1-0017

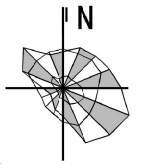


备注

强制性内容: 各类控制线、街坊控制一览表、经济技术指标表、总体引导一览表、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、产业研发组团为功能引导区, 地块内配建的各类服务设施可在下位规划中确定, 但设施落位及规格要求应根据相关规范落实。

四级管控要求: 基本农田保护区、基本农田限制一经划定后, 原则上不得进行调整; 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, 原则上不得予以调整; 城镇开发边界划定后, 不得在城镇开发边界外随意安置城镇建设用地, 城镇开发边界内建设用地应严格按照最严格限制; 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风貌保护要求执行。



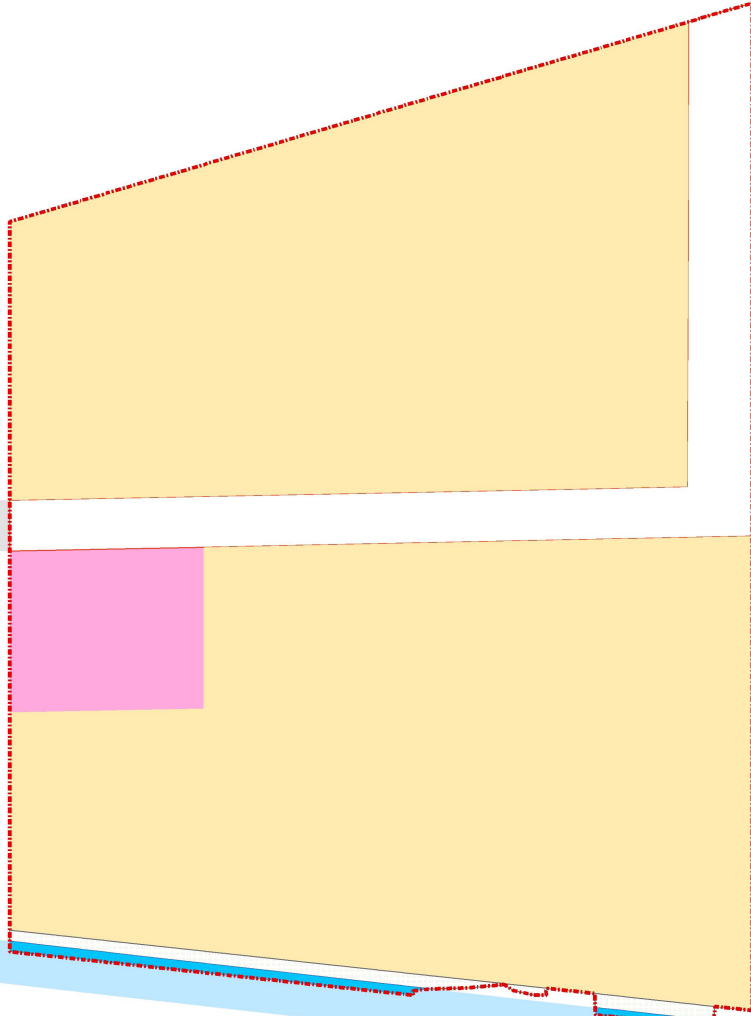
单元总体控制一览表

单元编号	SJC1-0035	商业用地面积上限 (公顷)	-
功能定位	居住生活主导型	商业建筑面积上限 (万平方米)	-
用地面积 (平方公里)	0.14	产业用地面积上限 (公顷)	-
人口规模 (万人)	0.70	公益性公共设施用地面积下限 (公顷)	-
建设用地面积 (平方公里)	0.14	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)	11.96	绿地面积下限 (公顷)	-
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 (%)	70.00	2、3类应急避难场所面积下限 (公顷)	2.10
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁住房比例 (%)	20.00	支路网密度下限 (公里/平方公里)	4.10
商务办公用地面积上限 (公顷)	-	骨干绿道长度 (千米)	0.00
商务办公建筑面积上限 (万平方米)	-	文化保护控制线面积 (公顷)	0.00
		生态空间面积 (公顷)	0.10

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	-	-	-
	文化设施	-	-	-
	体育设施	-	-	-
	医疗卫生设施	-	-	-
	教育科研设计设施	-	-	-
社区级公益性公共服务设施	其他公共设施	-	-	-
	文化设施	-	-	-
	体育设施	-	-	-
	商业设施	-	-	-
	医疗卫生设施	-	-	-
基础教育设施	养老福利设施	-	-	-
	行政管理设施	-	-	-
	其他社区设施	1	0.69	-
	幼儿园	-	-	-
基础教育设施	小学	-	-	-
	中学	-	-	-
	完中	-	-	-
高中	-	-	-	

辰塔路



上海市松江新城南部核心区单元规划
SJC1-0035



备注
强制性内容: 各类控制线、街坊控制一览表、经济技术指标表、总体引导一览表、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、产业研发组团为功能引导区, 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根据相关规划落实。
底线管控要求: 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; 城镇开发边界划定后, 不得在城镇开发边界外随意设置城镇建设用地, 城镇开发边界内建设用地应严格按照规模上限控制; 文化保护红线划示后, 范围内的相关建设行为应严格按照历史风貌保护要求执行。

