

建设单位：上海昆陆房地产开发有限公司
 建设工程名称：松江区小昆山镇SJS40001单元21-02号地块项目
 建筑规模：113364.15平方米
 建设项目地址：东至昆冈河，南至面丈港，西至21-01地块（已建幼儿园），北至崇南公路
 规划用地性质：二类住宅组团用地（Rr2）
 建筑工程性质：普通类商品房及相关配套

总图变更调整内容如下：
 1) 1#楼，户型调整，原户型面积93变为89及125，单元数由原设计4单元改为3单元，户数由原设计64户减少为48；2) 2#楼，户型调整，原户型面积93变为125，单元数由原设计4单元改为3单元，户数由原设计64户减少为48；3) 5#楼，户型调整，原户型面积93变为89，户数单元数不变；4) 6#楼，户型调整，原户型面积93变为89，户数单元数不变；5) 因1#、2#楼型调整导致坡道向东移动；6) 7#~19#楼，原坡屋面改为平屋面；7) 根据《关于印发《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》的通知》沪规划资源建〔2025〕375号，地块内K站及地库出地面楼梯等变为不计容，面积指标相应调整；8) 总建筑面积由112845.63m²变为113364.15m²；地上建筑面积由71045.63m²变为72338.46m²；地下建筑面积由41800m²变为41025.69m²，总户数由686户减少为654户（其中保障房84户不变）；9) P1#架空层面积由869.49m²减少为572.09m²；10) 由于户数减少，机动车停车位，从850辆减少为807辆；11) 场地标高由原设计4.6抬高为5.1。

公示组织单位：上海市松江区规划和自然资源局
 公示时间：2026年2月12日至2026年2月21日
 收集意见时间：2026年2月12日至2026年2月28日
 意见反馈途径：可通过信函、电话、电子邮件等方式反馈
 ①项目情况可咨询上海昆陆房地产开发有限公司
 联系人：陶维佳 联系电话：57811227
 ②意见反馈方式信函：
 收件人：松江区规划和自然资源局法规监督科
 通讯地址：松江区荣乐东路2111号2号楼
 ③电话：联系人：法规监督科方老师 联系电话：67740046
 法规监督科姜老师 联系电话：57740895
 电话接待时间：周一至周五上午8:30至11:30，
 下午13:00至17:00
 ④邮箱：sjghzyj@163.com

备注：
 经济技术指标以最终核发的建设工程规划许可证为准；
 绿化景观以绿化部门审核为准；
 停车布置和数量以交通部门审核为准；
 基地出入口的位置和宽度以交警部门批准为准。

公示信息
 经济技术指标
 总平面图



松江区小昆山镇SJS40001单元21-02号地块项目			
名称	数量	单位	备注
规划用地面积	5700.20	m ²	
地上总建筑面积	72338.46	m ²	
地上总建筑面积	49400.64	m ²	
住宅总建筑面积	65772.57	m ²	
其中			
商品住宅	63315.79	m ²	
保障性住房	3456.78	m ²	2.居住保障建筑面积95% 计3420.12m ² 以上
公共配套设施	1598.09	m ²	三层以下布置，按照布置
其中			
门厅	7.75	m ²	
物业管理用房	235.66	m ²	总建筑面积的千分之二，且≥100
垃圾房	146.00	m ²	不低于30m ²
配电房	574.43	m ²	生活垃圾分类70m ² ，装修垃圾30m ² ，大件垃圾房30m ² ，回收垃圾房16m ²
文化活动室	100.000	m ²	不小于200m ² ，其中100m ² 计容
生活服务站	100.000	m ²	不小于200m ² ，其中100m ² 计容
老年活动室	200.21	m ²	不小于200m ²
居委会	200.72	m ²	不小于200m ²
风井	31.98	m ²	位于P1
地上合计管理用房	3935.82	m ²	
保障房阳台	189.90	m ²	
出地面非机动车库	503.56	m ²	
其中			
公共配套设施	181.60	m ²	
设备用房	0.00	m ²	
公共配套设施	253.99	m ²	三层以下布置，按照布置
社区用房	1600.49	m ²	2个≤100m ² （不计容）
健身点	301.42	m ²	不小于300m ² （不计容）
其中			
生活服务站	102.21	m ²	不小于200m ² ，其中100m ² 计容
文化活动室	100.000	m ²	不小于200m ² ，其中100m ² 计容
老年活动室	177.44	m ²	不小于200m ²
居委会	172.96	m ²	1K（11.40m*16.00m），位于P1
地上、出地面非机动车库	628.56	m ²	
其中			
地下建筑面积	41025.69	m ²	
商业地下车库	3609.28	m ²	
保障房地下室	115.80	m ²	
人防地库	6840.26	m ²	计算建筑面积的10%
非人防地库	27894.17	m ²	按照人防控制70m ²
变电站	1814.27	m ²	
变电配电用房	751.91	m ²	
容积率	1.20		≤1.20
绿地面积	19950.77	m ²	
绿地率	35.00%		≥35%
集中绿地面积	5700.27	m ²	
其中			
集中绿地率	10%		
建筑密度	41.23%		
总人口	2093	人	32人/户
总户数	654	户	
商品住宅	570	户	
保障房	84	户	
最大建筑高度	23.50	m	限高24m
机动车车位	807	辆	按计算设置807辆机动车位
其中			
地上停车位	0	辆	
地下停车位	807	辆	其中，无障碍车位9辆
非机动车位	783	辆	其中，保障车位42辆
其中			
非机动车位	24	辆	其中，充电车位3个
非机动车位	648	辆	按计算设置648辆非机动车位
其中			
地上停车位	0	辆	
地下停车位	648	辆	
其中			
住宅停车位	606	辆	其中，保障车位93辆
其中			
非机动车位	42	辆	

总平面图