



上海市奉贤新城南桥镇部分单元规划

草案公示稿

上海市奉贤区人民政府
上海市规划和自然资源局
2026 年 1 月

目录 / CONTENTS

总则	1
1 规划范围与期限	2
2 规划依据	3
3 规划效力	5
4 重点关注问题	6
第一章 空间发展战略	7
1 发展目标与战略	8
2 镇村体系	17
3 空间结构与用地布局	19
第二章 土地综合利用	26
1 耕地与永久基本农田保护	28
2 生态空间保护	30
3 城镇开发边界	32
4 特定政策区	34
第三章 重大专项统筹	36
1 公共服务	38
2 住房保障	42
3 公共空间	44
4 产业发展	46
5 综合交通	48
第四章 单元图则	50
1 单元划分	52
2 图则内容说明	55

总则

GUIDELINES

1 规划范围与期限

2 规划依据

3 规划效力

4 重点关注问题



1 规划范围与期限 Scope & Term of Planning

1.1 规划范围

本次规划范围为大叶公路 - 金汇港 - 南桥镇镇界围合区域，包括西渡街道（部分）、奉浦街道、金海街道、南桥镇、青村镇（部分）及金汇镇（部分），总面积约 86.2 平方公里。其中，西渡街道约 1.5 平方公里、奉浦街道约 14.6 平方公里、金海街道约 19.2 平方公里、南桥镇约 50.0 平方公里、青村镇（部分）约 0.4 平方公里、金汇镇（部分）约 0.5 平方公里。

1.2 规划期限

本规划期限为 2024-2035 年。基准年为 2024 年，近期结合国民经济发展规划等相关规划时限，设定为 2030 年；远期与奉贤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。



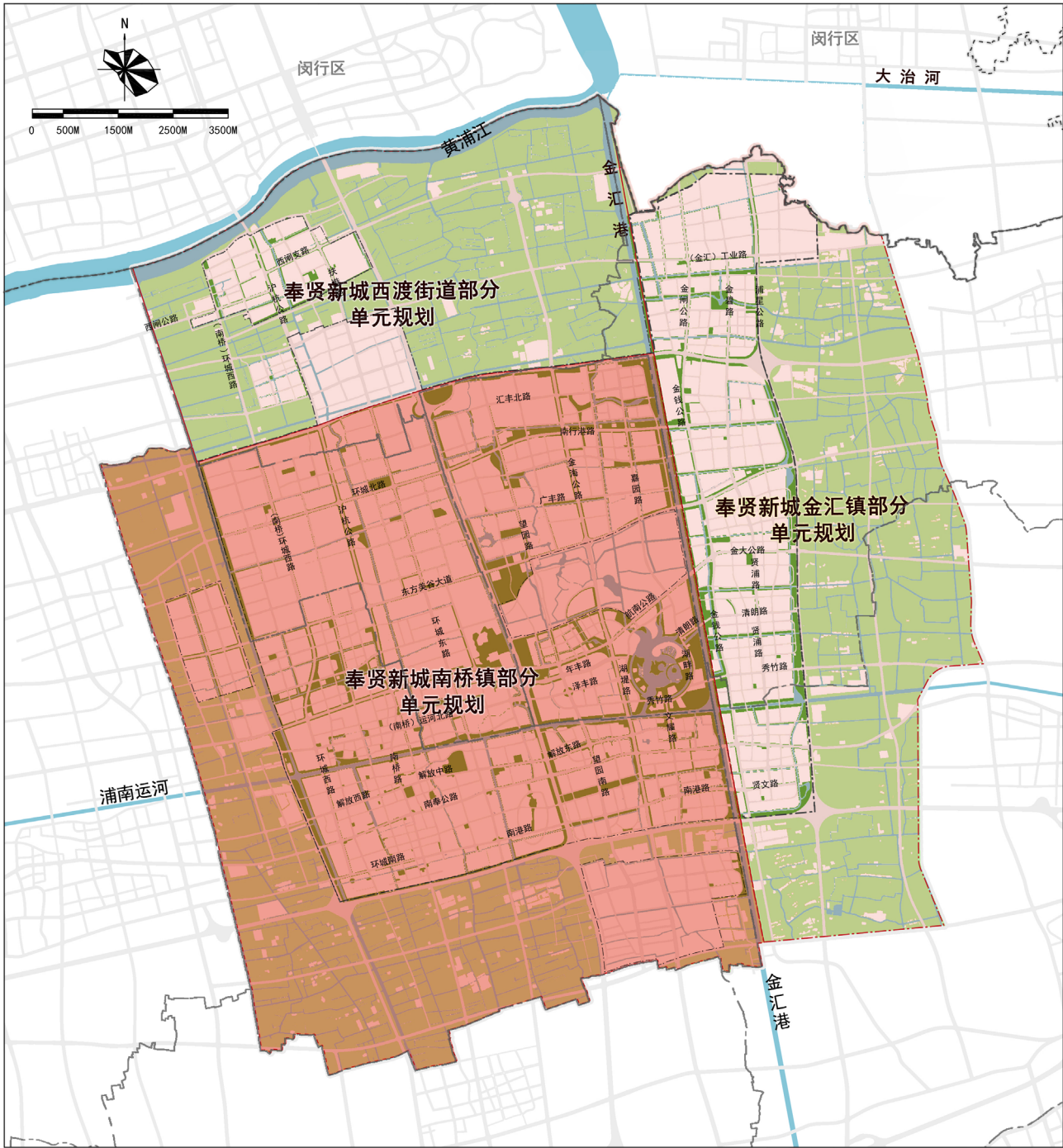
2 规划依据 Planning Basis

2.1 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 年第三次修正）；
- (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》（2021 年第三次修订）；
- (5) 《永久基本农田保护红线管理办法》（自然资源部、农业农村部第 17 号令）；
- (6) 《城市用地分类与规划建设标准》（GB50137-2011）；
- (7) 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T 51328-2018）；
- (8) 《上海市城乡规划条例》（2018 年第三次修正）；
- (9) 《上海市控制性详细规划技术准则》（2016 年修订版）；
- (10) 《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）；
- (11) 国家、本市颁布的其他相关法律、法规、规范、技术标准。

2.2 相关规划成果及政府文件

- (1) 《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18 号）；
- (2) 《上海市城市总体规划（2017-2035 年）》（国函〔2017〕147 号）；
- (3) 《中共上海市委 上海市人民政府关于建立上海市国土空间规划体系并监督实施的意见》（沪委发〔2020〕3 号）；
- (4) 《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）；
- (5) 《上海市生态空间专项规划（2021-2035）》（沪府〔2021〕33 号）；
- (6) 《上海市环境卫生设施专项规划（2022-2035）》（沪府〔2022〕22 号）；
- (7) 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）；
- (8) 《上海市公园城市规划建设导则》（沪绿委〔2022〕1 号）；
- (9) 《上海市奉贤区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》（沪府〔2019〕21 号）；
- (10) 《奉贤新城总体城市设计》（沪新城规建办〔2021〕8 号）；
- (11) 《奉贤新城绿环专项规划》（沪府规划〔2023〕51 号）；
- (12) 《奉贤区南桥镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035）》（沪奉府批〔2020〕48 号）；
- (13) 《奉贤区绿地系统专项规划》（沪绿容〔2021〕11 号）；
- (14) 其他相关规划成果及政府文件。



区位图

3 规划效力 Planning Authority

本规划一经批准应当作为本单元内控制性详细规划、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单元总体发展目标、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。



4 重点关注问题 Key Issues

4.1 明确发展目标，凸显门户节点、城市枢纽和未来产业功能

深入学习贯彻党的二十届四中全会和习近平总书记考察上海重要讲话精神，紧抓自贸区新片区和上海“五大新城”建设的历史机遇，聚焦新片区、新城市、新产业、新农村“四新”重点，深化落实“迈向最现代的未来之城”的新城总体愿景，锚固奉贤新城“新片区西部门户、南上海城市中心、长三角活力新城”发展目标，重点凸显奉贤新城南桥镇部分的南上海门户节点功能和链接区域的锚点作用。

4.2 落实新城发展要求，体现人民城市新典范

围绕“新城发力”提出的独立的综合性节点城市要求，坚持高点站位和对标对表，以“新理念、新基建、新产业、新社区、新生活”的“五新新城”为导向，落实宜居城市、韧性城市、智能城市、低碳城市等最新发展理念，打造富有生态特色、彰显人文气质、宜居宜业宜游的人民城市新典范。



加快构筑“新城市、新市镇、新乡村”城乡体系，全面实现区域协同、城乡统筹。

4.3 统筹明确单元管控要求，指导下位规划编制

在上海市“十四五”加快推进新城规划建设工作要求基础上，根据奉贤区“十五五”规划整体导向，按照新城规划建设导则、15 分钟社区生活圈等要求，确定社区级公共服务设施、基础教育设施、商业商办、居住和产业用地的规模和总体布局，结合单元划分，优化奉贤新城南桥镇部分的分单元管控体系。近远结合，兼顾近期发展保障，适应远期发展的不确定性，根据控制性详细规划的覆盖情况，形成差异化管控要求。



第一章 空间发展战略

OVERALL DEVELOPMENT STRATEGY

1 发展目标与战略

2 镇村体系

3 空间结构与用地布局



1 发展目标与战略 Planning Objective

1.1 奉贤新城综合发展型城镇圈

奉贤新城城镇圈是奉贤区三大城镇圈之一，也是奉贤区最大的城镇圈。根据奉贤区总体规划，奉贤新城城镇圈定位于综合发展型城镇圈，以奉贤新城为核心，统筹辐射周边庄行镇、柘林镇、金汇镇、青村镇及西渡街道等地区。

奉贤新城城镇圈通过高能级公共服务设施、特色化生产服务设施、高品位人居环境的建设以及周边多层次对外交通走廊的建立，增强对区域的综合性辐射带动能力，打造滨江沿海发展轴线上的节点城市，杭州湾北岸辐射服务长三角的综合性服务型核心城市，具有独特生态禀赋、科技创新能力的智慧、宜居、低碳、健康城市。



图 1-1 奉贤区空间结构规划图

资料来源：《奉贤区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》（沪府[2019]21号）

1.2 发展目标

基于“全球城市区域网络中具有辐射带动作用的独立综合性节点城市”的新城整体定位，奉贤新城将搭脉长三角城镇群，承担上海大都市圈全球性功能节点。南桥镇部分作为承载奉贤新城最核心职能的片区单元，将按照产城融合、功能完备、职住平衡、生态宜居、交通便利、治理高效的要求，以美丽大健康、绿色新能源、通用新材料、数智新装备等为主导产业，确定奉贤新城南桥镇部分的发展目标是：**新片区西部门户、南上海城市中心、长三角活力地区。**



新片区西部门户：

依托新片区贸易自由化、便利化优势，集聚美丽健康产业集群，联动临港地区，对标国际化，服务长三角，打造引领杭州湾向国际化创新型湾区转型的示范新城。



南上海城市中心：

围绕国际化、年轻化的人口结构特征，注重产城融合，合理配置产业要素和生活功能，构建全覆盖的公共服务体系，打造南上海城市中心，建设服务上海南部地区的综合性服务型新城。



长三角活力地区：

融入长三角尤其是杭州湾发展格局，成为杭州湾北岸地区重要增长极。建设特色鲜明、有竞争力的上海先进制造业重要承载区和中小企业科技创新活力新城。



1.3 发展战略

- **联动区域，引领上海南部地区新一轮开放协同发展**

坚持“两个扇面”发展战略。主动对接临港新片区、融入长三角区域一体化，实现从承接上海中心城辐射的“一个扇面”转向服务中心城和对接杭州湾“两个扇面”的全球城市功能节点，推动南上海地区协同发展。

构建开放协同的区域中心。强化上海南部中心城市功能建设，依托新城枢纽，推动居住、产业、生态及公共服务的综合性功能建设，强化东西向交通廊道建设与南北向城市功能引导，成为东西联动沪杭、南北打通沿海经济断点的区域节点城市。

- **开放互联，建立公交优先、智慧高效的综合交通系统**

构建大运量、高效率的轨道骨架网络和多层次、多通道的道路系统。形成快速衔接区域及中心城的交通网络新格局和绿色交通出行新模式，实现 30 分钟联系周边中心镇，45 分钟到达近沪城市、中心城和相邻新城，60 分钟衔接国际枢纽的目标。

打造互联互通，站城融合的枢纽片区，突出交通枢纽对空间布局的辐射带动效应。围绕新城枢纽，强化与周边区域和腹地融合发展，建设站城融合发展示范区。以圈层结构引导核心功能、建筑体量向中心集聚，打造以创新为核心、产业生态活跃、多元功能融合的站城发展极核。

- **产城融合，构建集约高效、功能融合的产业空间**

合理引导就业、居住空间布局，促进职住平衡。合理引导就业岗位和居住空间均衡融合布局，实现职住平衡指数 120。促进城镇空间组团化、复合化发展。积极导入优质公共服务资源，满足人群多样化、品质化、个性化需要。

建设具有规模效应的美丽健康产业集聚区。保障产业用地规模，积极发挥集聚效应，提高产业能级和土地利用水平，重点聚焦奉贤经济开发区和生物医药科技园区等产业社区。

打造专业化、特色化的现代服务业集聚区。结合新城枢纽，依托望园森林芯生态商务区，塑造功能聚合、特色突出的市级副中心。强化服务辐射功能，吸引先进制造业的企业总部、研发中心、运营平台在新城中心集聚，促进健康产业、体育产业、文化产业等特色功能塑造，进一步推动高能级生产性服务业和高品质生活性服务业发展。

- **公园新城，打造“三生”融合、蓝绿交融的生态新城**

贯通区域生态网络和新城蓝绿空间。依托中央林地、环城森林等独特的生态禀赋和自然基底，贯通区域生态网络和新城蓝绿空间，保障新城生态空间底线。重点关注以中央林地与金海湖等周边地区整体性空间打造，强化新城之心、人民之环和滨水空间为核心的特色景观空间，加强绿地与公共活动的融合。

建设贯穿全域、漫步轻享的慢行网络。以连续、完善、安全、舒适为原则，串联新城主要功能节点，进一步提高新城拥有独立路权的慢行网络密度，重点加密人流量较大的轨道交通站点周边地区的慢行网络。塑造可漫步可轻享的慢行友好空间，全面优化提升片区公共空间品质。

- **人才安居，营造多元包容、开放共享的宜居环境**

以多样化居住空间保障人口集聚。按照实际居住人口需求，合理安排住宅用地供应规模，确定住宅用地的开发强度，确保城镇住宅可持续建设。面对未来新城人口国际化、专业化、年轻化发展趋势，提供适应不同就业人群需求的多元化住房产品。

加大新城高品质公共服务设施资源倾斜，提升辐射服务能级。结合市级副中心和大型开敞空间集中布局一批显示度高、获得感强的重大功能性民生项目，提升奉贤新城服务区域、辐射长三角的能力。

完善多层次、全覆盖的城镇社区生活圈。按照 15 分钟社区生活圈导则，完善就近服务，营造环境友好、设施完备、活力多元的社区生活圈。



1.4 综合发展指标

表 1-1 地区综合发展指标表

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	61.5
土地利用	2	耕地保有量	公顷	控制	414.6
	3	永久基本农田保护任务	公顷	控制	240.8
	4	新增建设用地占用耕地面积	公顷	控制	332.7
	5	土地整治补充耕地	公顷	控制	315.0
	6	现状建设用地减量化面积	公顷	控制	312.6
	7	生态空间面积（公顷）	公顷	控制	2978.8
	8	三类生态空间建设用地比例	%	控制	18.6
	9	城镇开发边界面积	平方公里	控制	57.0
	10	建设用地总规模	公顷	控制	5878.7
	11	城镇开发边界内新增建设用地规模	公顷	控制	984.6
历史文化保护	12	文物保护单位数量	处	控制	25
住房保障	13	新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例	%	引导	≥ 20
	14	新增住房中，中小套型占比	%	引导	70
	15	保障性住房套数占全区住房总套数的比例	%	引导	10
	16	新增住宅适老型达标率	%	引导	100
公共服务设施保障	17	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
	18	老年人休闲福利及学习机构数量	处	控制	25
	19	人均养老用地	平方米 / 人	控制	0.1
	20	基础教育设施服务范围覆盖率	%	引导	100
	21	人均教育用地	平方米 / 人	控制	3.1
	22	人均体育用地	平方米 / 人	控制	0.4
	23	人均医疗用地	平方米 / 人	控制	0.5
	24	社区级医疗设施覆盖率	%	引导	100

指标类别	序号	指标项	单位	引导控制要求	2035 年
开放空间保障	25	社区级文化设施覆盖率	%	引导	100
	26	骨干绿道长度	公里	控制	142.3
	27	生态、生活岸线占比	%	控制	60
	28	镇区内所有河道两侧公共空间贯通率	%	控制	100
	29	人均公园绿地面积（中央林地按 90% 折算）	平方米 / 人	控制	16.6
	30	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	31	路网密度	公里 / 平方公里	引导	≥ 8
	32	绿色出行占全方式出行比例	%	引导	≥ 85
	33	公共交通占全方式出行比例	%	引导	≥ 40
	34	公交线网密度	公里 / 平方公里	引导	≥ 1.5
低碳生态安全	35	森林覆盖率	%	控制	30
	36	河湖水面率	%	控制	≥ 9.14
	37	水域面积	平方公里	控制	≥ 7.0
	38	水功能区达标率	%	控制	100
	39	职住平衡指数	-	引导	120
	40	轨交站点 600 米覆盖用地面积、居住人口、就业岗位比例	%	引导	30
	41	应急避难场所人均避难面积	平方米	控制	3
	42	新建轨道交通、市政设施地下化比例	%	引导	80
	43	消防责任区 5 分钟到达覆盖率	%	控制	100
	44	院前紧急呼救 11 分钟达到责任区	%	引导	100
	45	符合条件实施装配式建筑覆盖率	%	控制	100
	46	新建建筑的绿色建筑达标率	%	控制	100
	47	年径流总量控制率	%	引导	≥ 75
	48	区域环境噪音符合声环境功能达标率	%	控制	100
	49	固体废弃物资源化利用率	%	控制	90

指标类别	序号	指标项	单位	引导控制要求	2035 年
低碳生态安全	50	城乡污水处理率	%	控制	100
	51	固废无害化处理率	%	控制	100
	52	垃圾无害化处理率	%	控制	100
	53	化肥施用强度	千克 / 公顷	引导	100
	54	人均综合用电量	度 / 人 / 年	引导	11000
	55	人均综合用水量	立方米 / 人	引导	0.35
	56	新建城区执行绿色生态城区标准比例	%	控制	100
	57	二星级及以上绿色生态城区	个	控制	2
	58	新建国家机关办公建筑和大型公建三星级绿色建筑比例	%	控制	100
	59	近零能耗建筑 / 零碳建筑示范项目数量	个	引导	1
	60	新建居住建筑（商品住宅）超低能耗建筑面积比例	%	控制	100
	61	建筑可再生能源替代率	%	控制	10-15
	62	新建政府机关、学校、工业厂房等建筑屋顶安装光伏的面积比例 / 其他类型公共建筑屋顶安装光伏面积比例	%	控制	≥ 50/30
产业发展	63	工业用地占比	%	引导	17.2

注：第 2、第 5 条指标耕地保有量、土地整治补充耕地面积以市级下达任务为准；
第 13、14、15 条指标以全市房管部门政策为准；
河湖水面率按海塘内范围统计；
职住平衡指数指就业岗位数和家庭数的比值乘以 100。

2 镇村体系 Towns and Villages System

2.1 “1+4+N” 镇村体系

奉贤新城南桥镇部分规划人口约 61.5 万人。规划至 2035 年，城镇化水平达到 98%。远期规划形成“1+4+N”的镇村空间体系：

“1”为新城南桥镇部分，结合新城建设形成 13 个城镇社区生活圈，服务半径约 1000 米，步行 15 分钟范围全覆盖；3 个产业社区生活圈，服务半径约 1500 米，以产业服务配套为核心，兼顾周边地区的设施共享。

“4”为农村居民点集中安置基地，包括江海、杨王 2 处城镇新社区及沈陆 - 六墩、六墩 - 杨王 2 处农村新社区，构建乡村社区生活圈。

“N”为保护保留村庄。规划结合奉贤新城南桥镇部分现状村庄特征，衔接地区美丽乡村及新城绿环专项规划，对现状村庄农业发展、乡村宜居及文旅休闲等方面发展潜力综合评估，适当预留发展空间。主要包括光明村、沈陆村、江海村、六墩村及杨王村。

城镇社区生活圈和产业社区生活圈位于城镇开发边界内，以城镇建设用地为主；乡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。

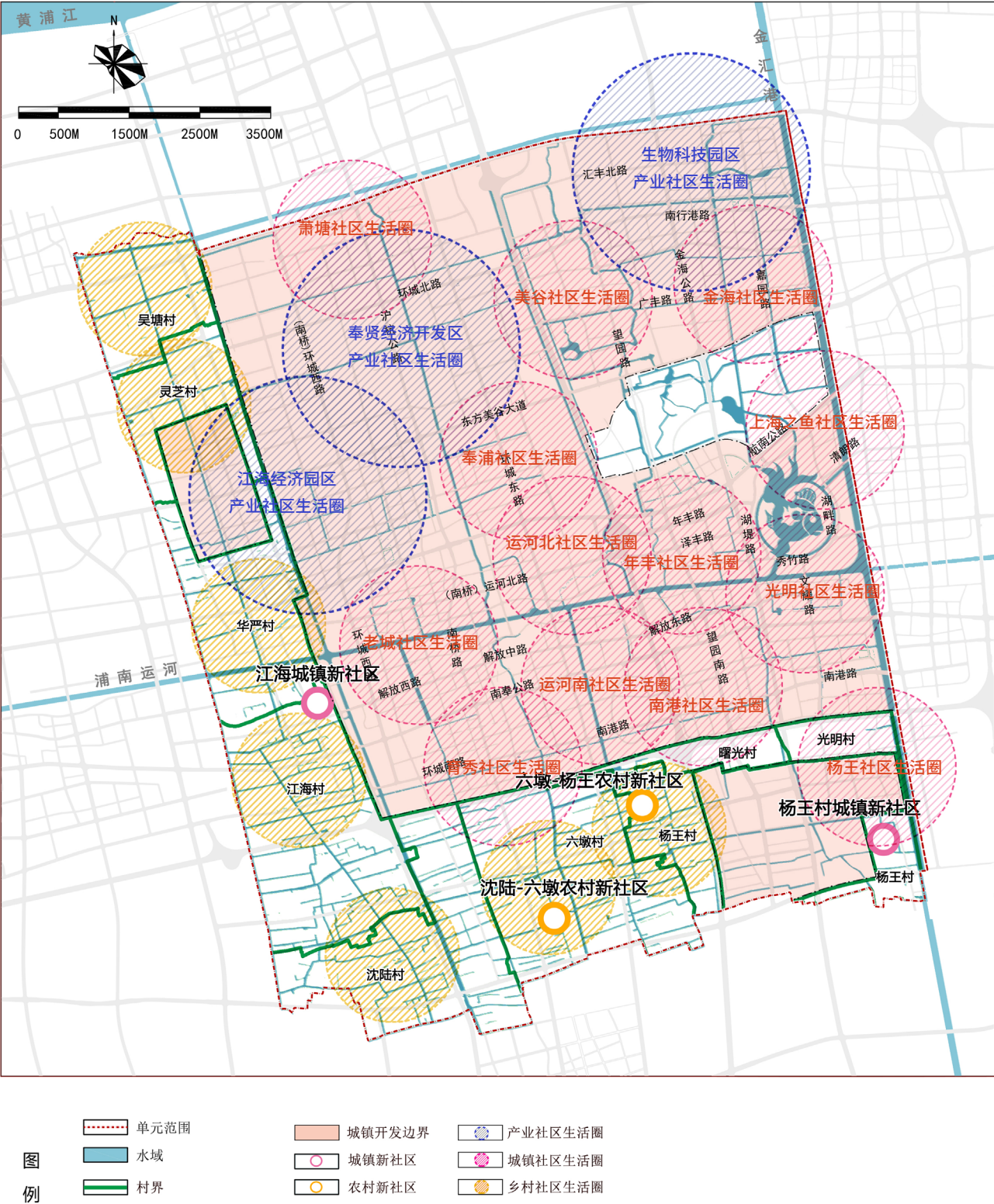


图 1-2 镇村体系规划图

3 空间结构与用地布局 Spatial Framework and Landuse Layout

3.1 空间结构

3.1.1 构建“双轴、五心、两带、七片”的总体空间结构

落实《奉贤新城总体城市设计》对于南桥镇部分的空间规划要求，延续深化新城“双轴、双环、多心、多片”的功能结构，整体形成“双轴、五心、两带、七片”的空间结构。

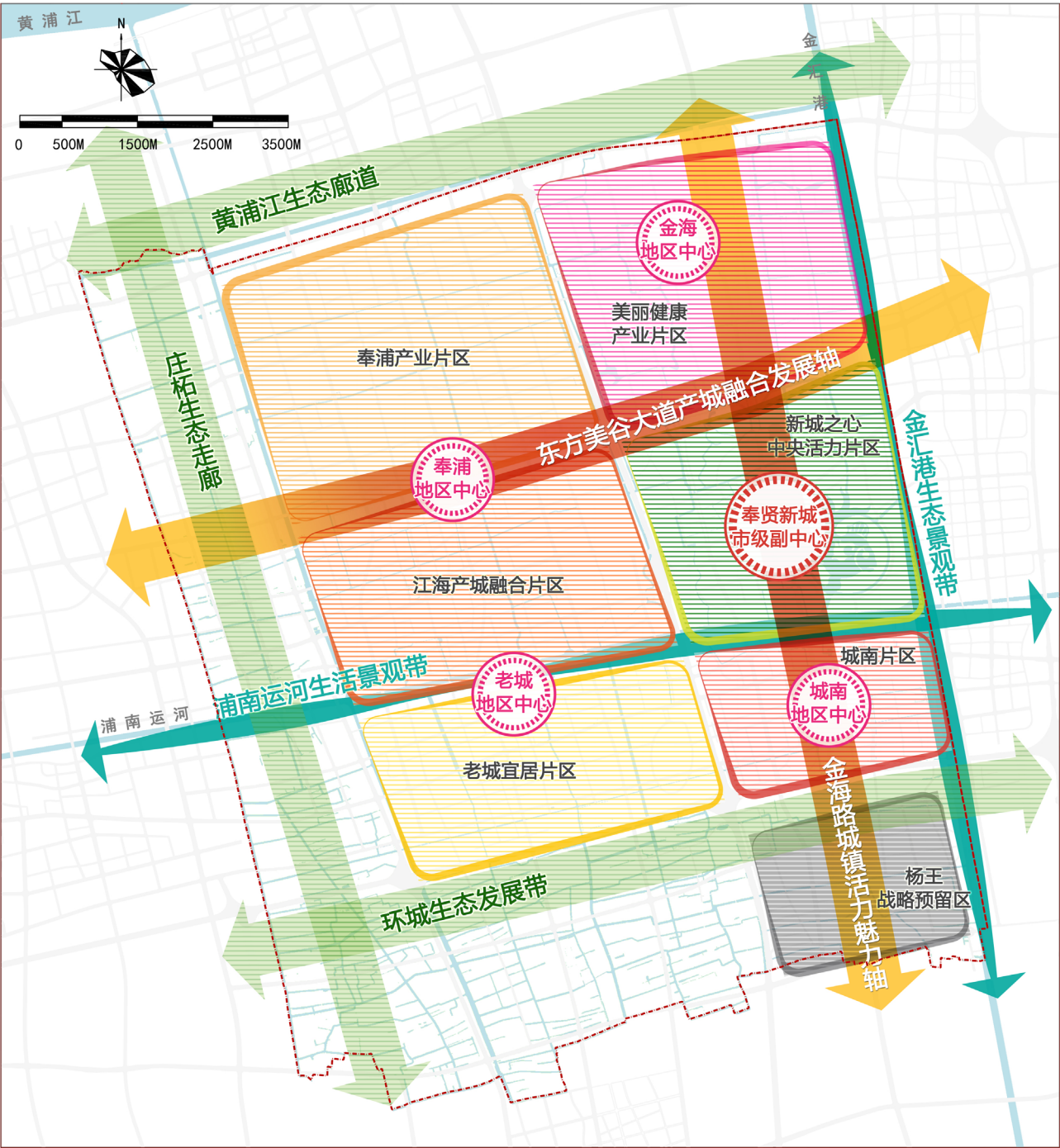
东方美谷大道产城融合发展轴：依托东方美谷大道打造新城展示型、功能型大道。

金海路城镇活力魅力轴：依托金海公路打造以科技创新、先进服务、生态休闲等创新功能为主的城市轴线。

五心：**奉贤新城市级副中心**，结合中央林地及新城枢纽，以高等级商业商办、居住、文体休闲、产业服务为主导功能，打造功能更综合，特色更突出的望园森林芯生态商务区。**金海地区中心**，以美丽健康产业为特色的创新要素集聚地和科技创新中心。**奉浦地区中心**，以商业服务和产业研发为特色的地区级公共中心。**老城地区中心**，以文化教育、历史文化休闲体验为特色的地区级公共中心。**城南地区中心**，以现代服务为特色的南桥城镇生产性服务业集聚区和科研创新中心。

两带：**浦南运河生活景观带**，推动沿线城市更新与滨水公共空间贯通，打造具有烟火气的人文生活景观带；**金汇港生态景观带**，锚固生态基底，打造具有创新活力的滨水生态景观带。

七片：**“新城之心”中央活力片区**，以中央林地、金海湖为基底，聚合功能、交通、文化等要素，打造森林极核，实现最生态的森林体验与最活力的城区空间两相宜。**美丽健康产业片区**，以美丽健康与数字江海为核心，完善居住功能和生活服务配套，打造宜居低碳、花园办公的产城融合片区。**城南片区**，以中小企业总部为依托，重点布局新型贸易、总部经济、商业商办等功能，打造中小企业总部基地。**老城宜居片区**，体现“公园+文化”设计理念，以“江南式雅致生活”与“产业创业风尚化”为核心理念，以贝港城中村开发为契机，推动南桥新老城区同品质发展，建设高品质公共服务设施，以窄马路、密路网提升通行效率，建设老城更新示范区。**江海产城融合片区**，以域南枫线轨道站点为核心，带动片区整体转型升级，打造以城镇生活、研发办公为主导的宜居片区。**奉浦产业片区**，重点聚焦美丽大健康、新能源汽配、数智新经济、化学新材料等主导产业，强化产业服务设施提质增效、公共开放空间品质提升与人才公寓导入，与奉浦地区中心协同发展。**杨王战略预留区**，为应对发展不确定性，用于未来重大事件、重大功能项目建设的发展预留。



图例

- | | |
|------|--------|
| 单元范围 | 地区发展轴线 |
| 区界 | 生态景观带 |
| 水域 | 功能片区 |
| 新城中心 | 生态廊道 |
| 地区中心 | |

图 1-3 空间结构规划图

3.1.2 营造“一核双环”的生态格局

中央林地生态核心：锚固森林基因，构筑区域水绿网络，夯实城林互融的空间基底。引导联系中央林地的骨干水系与重要绿廊，营造互联互通、串联成网、水绿交融的生态系统；强化森林体验，形成梯度管控，加强与森林融合的空间形态塑造，打造城林渗透的森林界面。

人民之环：以浦南运河、金汇港及环城北路、沪杭公路组成“人民之环”主骨架，串联中央活力片区与地区级公共活动中心，聚合公共活动和公共服务功能，做到高水平公共服务设施均衡覆盖。集中增加沿线公园绿地与开放空间，兼顾市民文化、休闲、交往及体育等需求，引导全线慢行贯通和沿线街坊开放。

新城绿环：利用现有农林水资源，在耕地保护和延续乡村风貌的基础上，以吴塘港、白庙港等水系为基础，两侧设置跑步道、慢步道与骑行道，布设驿站、停车场、码头等设施，打造宽度 100 米左右的绿环贯通主线，在此基础上两侧拓展 500-1000 米划定环状区域，构建环新城生态绿带。

3.1.3 形成功能多样、特色鲜明的三级公共中心体系

强化奉贤新城市级副中心功能集聚。塑造功能聚合、特色彰显的市级副中心，强化产城融合、功能复合，凸显中央林地、新城中心及金海湖区域的空间整体性，重点集聚高端商业商办、总部经济等功能，支撑新城中央活动区发展。



图 1-4 新城“一核双环”生态结构图

图片来源：《奉贤新城总体城市设计》（沪新城规建办〔2021〕8号）

提升地区中心服务水平，凸显特色和专业性。规划 4 处地区中心，分别为奉浦地区中心、老城地区中心、金海地区中心、城南地区中心。进一步提升地区中心的公共服务能级与辐射影响力。

完善社区中心生活服务功能。促进 15 分钟社区生活圈建设，提供完善的社区级公共服务功能，引导功能混合布局，提升社区活力和生活品质。

3.2 用地布局

本次单元规划落实《奉贤新城总体城市设计》用地布局结构，在已批控规基础上，兼顾近远期实施性，对用地布局进行优化调整。强调功能混合，优化职住平衡；合理提升土地开发强度，集约节约利用土地，提升土地利用效率；释放公共空间，构建连贯的生态网络，提升环境品质。



图 1-5 新城三级中心布局结构图

3.2.1 开发边界内规划用地布局

• 居住用地布局

针对多样人群需求，结合 TOD 与产业社区落位，优化居住用地布局，丰富住宅类型。合理安排商业商务集聚区、地区中心、轨道交通站点周边地区租赁性住房比例。按照各单元人口分布情况，合理布局社区级公共服务设施和基础教育设施，逐步提升建成区的居住环境品质。

• 公共设施用地布局

按照奉贤区总体规划与新城总体城市设计的要求，确保各项高等级公共服务设施落地，优化公共服务设施空间分布，鼓励设施混合布局，提升地区活力。合理确定市级副中心、地区中心内的商业商办用地、科研设计用地的新增规模和结构，促进产城融合发展。

• 产业用地布局

坚持“保障底线、提容增效”，优化产业空间布局。在保证工业用地底线前提下，促进产业用地高效利用，加快低效工业用地更新转型。产业用地集中布局在产业社区，积极推进存量工业用地“二次开发”。合理引导工业用地向生产研发、商业办公、公共服务设施、公共绿地等转化；提高土地利用效率，鼓励生产性服务业的集群发展。

• 道路广场及对外交通用地布局

以道路交通为基础，依托多模式轨道交通，提高公共交通出行比重。合理增加道路广场用地，提高路网密度，加密支路网，支撑地区建设需求。优化交通设施用地，引导停车场、车辆基地等公共交通设施综合集约利用，倡导功能复合、站城一体。

• 绿地布局

锚固片区内生态基底，落实上位规划要求的三类、四类生态空间，构建以城镇公园为主体，郊野公园为补充，城市绿道为支撑的多层次全域公园体系。社区 400 平方米以上的绿地、广场等公共开放空间 5 分钟步行可达覆盖率达到 100%。结合主要道路增加沿路绿带，提升慢行环境，增加社区公园、口袋公园。

• 市政设施用地布局

完善市政基础设施布局，促进市政基础设施集约化、地下化、景观化、韧性化建设，引导多种功能设施兼容建设。

3.2.2 开发边界外规划用地布局

城镇开发边界外重点保障基础设施建设用地。衔接新城绿环专项规划，结合绿环贯通道，打通内外断点；适度增配公共服务设施，引导农田集中成片，充分利用各类生态空间增补林地，优化田林风貌；促进农林复合，充分发挥生态功能。

3.3 土地使用

至 2035 年，奉贤新城南桥镇部分建设用地总规模约 58.79 平方公里。其中，城镇开发边界内建设用地约 53.24 平方公里，城镇开发边界外建设用地约 5.55 平方公里。





图例

功能引导区

- 居住生活功能区
- 工业仓储功能区
- 保护(留)村庄功能区
- 商业办公功能区
- 教育科研设计功能区
- 旅游休闲功能区
- 农林生态区

公共服务与基础设施用地

- 行政办公用地
- 文化设施用地
- 体育用地
- 医疗卫生用地
- 教育科研设计用地
- 其他公共设施用地
- 社区养老服务用地
- 社区级公共服务设施用地
- 基础教育设施用地
- 公园绿地
- 道路用地
- 生产防护绿地
- 交通设施用地
- 市政设施用地
- 城市发展备用地

公益性设施图标

- 市级行政办公设施
- 文化设施
- 体育设施
- 医疗卫生设施
- 养老福利设施
- 教育科研设计设施
- 社区级行政办公设施
- 社区文化活动中心/青少年活动中心
- 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
- 农场
- 生活服务中心
- 幼托
- 小学
- 初中
- 高中
- 九年一贯制学校
- 完中

其他

- 水域
- 永久基本农田
- 街/镇界
- 道路红线
- 规划范围
- 区界
- 城镇开发边界

注：功能区指以该类用地为主的区域
如居住生活功能区指以居住用地为主的区域

图 1-6 土地使用规划图

第二章 土地综合使用

COMPREHENSIVE LAND USE

- 1 耕地与永久基本农田保护
- 2 生态空间保护
- 3 城镇开发边界
- 4 特定政策区



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

1.1 耕地与永久基本农田保护

根据本市耕地和永久基本农田划定成果，分别按照永久基本农田、耕地保护任务、耕地保护空间严格落实市级下达的耕地和永久基本农田保护任务，具体根据国家和本市永久基本农田和耕地保护的相关规定执行。

至 2035 年，奉贤新城南桥镇部分规划永久基本农田面积约 240.8 公顷，永久基本农田外的耕地保护任务约 140.6 公顷。禁止在生态保护红线、城镇开发边界调整过程中，擅自调整永久基本农田保护红线。禁止占用永久基本农田挖湖造景、建设绿化带，种植草皮等用于绿化装饰的植物，堆放固体废弃物，填埋垃圾，以及其他法律法规禁止的其他行为。永久基本农田保护红线在坚持整体稳定，确保保护任务不突破的前提下，可以对布局进行正向优化。



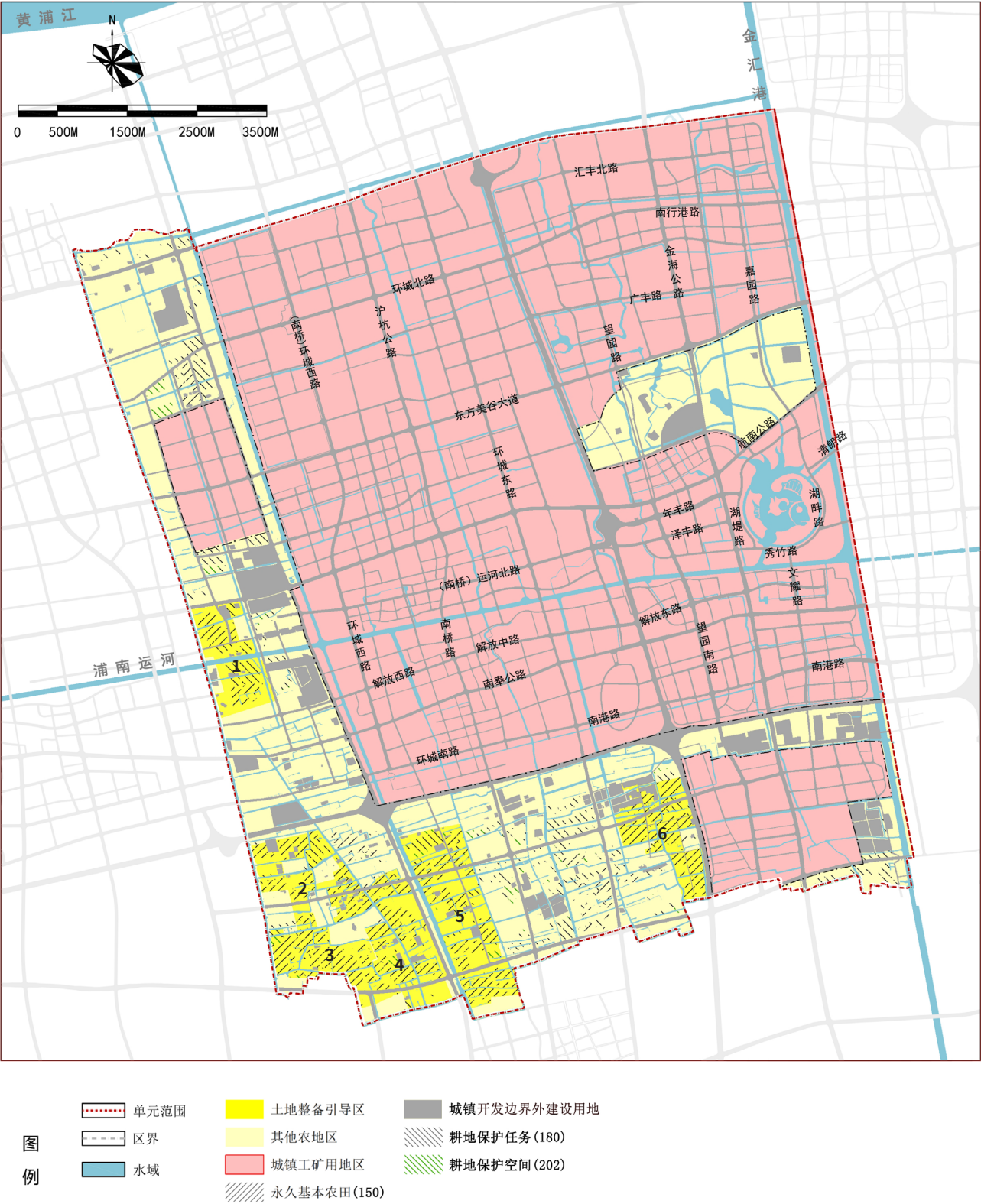


图 2-1 基本农田和建设用地管制图

2 生态空间保护 Ecological Space Protection

2.1 生态空间划定

本次规划落实上位规划提出的生态空间管控要求，提升地区生态环境品质。根据上位规划要求，奉贤新城南桥镇部分规划三类生态空间约 1819.5 公顷，四类生态空间约 1159.3 公顷。

2.2 三类生态空间

三类生态空间，主要包括开发边界外的庄柘生态走廊、中央林地等非建设用地。总面积约 1819.5 公顷。

将三类生态空间划入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。三类生态空间内应逐步推进建设用地减量，不得扩大建设用地面积。与生态环境保护相矛盾的现状建设用地应逐步退出，搬迁零星工业用地及农村居民点，提高森林覆盖率，优先推进生态建设，着力增加水、田、林等生态要素的规模和质量，改善区域生态环境。加强生态空间内建设项目用途管制。建立水、田、林保护与建设的综合生态补偿机制。

2.3 四类生态空间

四类生态空间，主要包括开发边界内的城市公园、地区公园、主要河道及其两侧绿地等结构性绿地空间，规划四类生态空间约 1159.3 公顷。四类生态空间实施结构性控制，对开发强度、用地类型和适宜建设项目类型等进行严格控制。应严格保护并提升生态功能，注重生态品质的培养塑造，注重生态空间与市民游憩空间的结合。保护完善骨干河道、支级河道，整理修复河道水体，提高水体水质等级。



图 2-2 生态空间规划图

3 城镇开发边界 Urban Development Boundary

3.1 城镇开发边界

按照《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（自然资发〔2023〕193号）要求，在严格落实耕地保护优先序，确保城镇开发边界规模和城镇开发边界扩展倍数不突破前提下，对国家和省级重大战略实施、重大政策调整、重大项目建设等情形设计城镇布局调整的，进行城镇开发边界实施深化优化。在符合国家及本市“三区三线”实施管理相关规定，深化落实城镇开发边界实施深化优化方案，奉贤新城南桥镇部分城镇开发边界面积约 57.0 平方公里，实施深化优化方案纳入全国“一张图”系统后予以实施。

规划奉贤新城南桥镇部分建设用地总量不超过 58.79 平方公里。其中，城镇开发边界内的建设用地不超过 53.24 平方公里，城镇开发边界外不超过 5.55 平方公里。



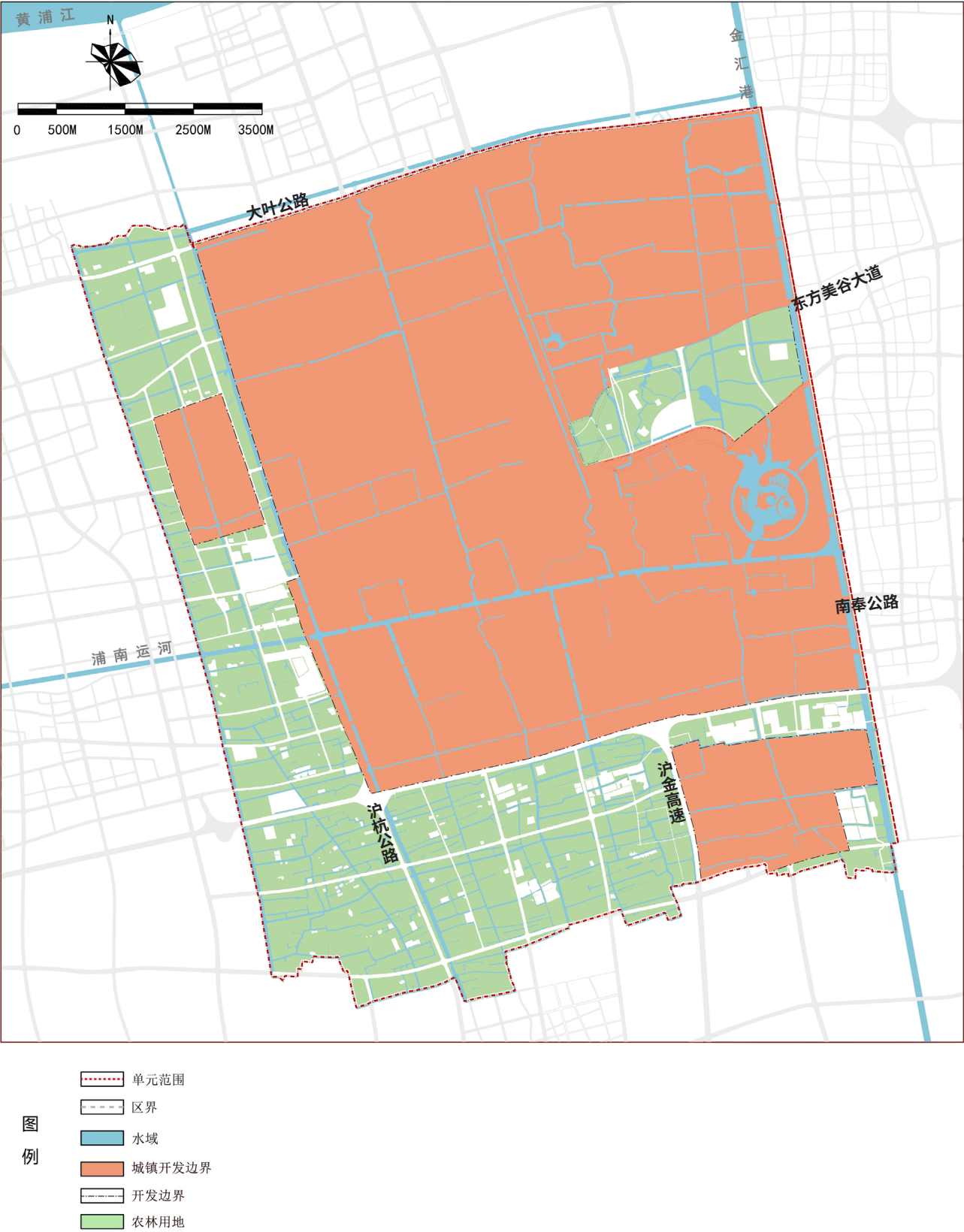


图 2-3 城镇开发边界图

4 特定政策区 Special Policy Area

4.1 集聚核心功能，打造示范样板，凸显市级副中心标志门户形象

奉贤新城市级副中心与中央林地相结合，应进一步保护中央林地的原生性和完整性，严控建设用地比例。提升生态环境品质，创造林湖草相嵌的多样化生态空间。加强中央林地与周边城市功能的有机融合，形成一体化连续的公共开放空间网络。合理引导林地周边界面形式，沿望园森林芯生态商务区打造连续建筑界面，展现地标建筑群形象。东方美谷大道南侧与金汇港沿线打造与自然相嵌的有机界面，体现生态优势特色。

4.2 突出特色功能，促进产城融合，彰显地区中心活力

根据单元内街镇人口分布、用地空间发展特点，依托轨道交通站点，建设完善金海、奉浦、老城、城南等 4 处地区中心。

4.3 完善基础服务，打造便捷舒适的社区中心

结合社区生活圈设置社区中心，建设 15 分钟社区生活圈，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。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。

4.4 打造功能完善的产业社区

结合产业发展布局和城市功能提升，打造与片区发展定位相匹配、二三产融合发展、配套功能完善、环境景观宜人的产业社区。规划奉贤经济开发区、生物科技园区、江海经济园区、数字江海等产业社区。

4.5 战略预留区

在奉贤经济开发区、杨王工业区设置 2 处战略预留区。

4.6 TOD 社区

围绕轨道交通枢纽和站点，引导人口、就业岗位、公共服务设施向站点集聚。轨道交通站点周边 600 米半径覆盖就业岗位 30% 以上。以 TOD 理念发展，引导绿色出行模式，强化慢行网络系统建设，增补中运量交通和 B+R 设施配置。



图 2-4 特定政策区规划图

第三章 重大专项统筹

COORDINATION OF MAJOR SUBJECTS

1 公共服务

2 住房保障

3 公共空间

4 城市设计

5 综合交通



1 公共服务 Public Service

深入贯彻“人民城市”的发展理念，以高于中心城的标准推进新城社区级文、教、体、卫等公共服务设施建设，以高能级优质资源集聚提升新城公共服务的功能能级。分类分级优化区域公共服务设施布局，强化全覆盖、均等化的基本公共服务，提供覆盖全年龄段的公共服务保障，完善公平共享、弹性包容的基本公共服务体系。

1.1 发展规模与总体布局

公共服务设施规划以“市区级 - 镇级 - 社区级”三级体系进行配置。市区级设施以奉贤区 / 奉贤新城城镇圈为配置单元，重点落实奉贤区总体规划的相关要求，规划强化地域特色和品牌特色，进一步提升奉贤新城城镇圈乃至奉贤区的公共服务水平；镇级设施以镇域为配置单元，规划面向镇域提供高品质、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。

1.2 行政办公设施

顺应城市精细化管理要求，实现行政办公用地布局的均衡性，方便市民就近一站式办理各项事务，助力新城产业能级提升。

规划行政办公设施用地面积约 28.6 公顷，人均用地约 0.5 平方米左右。

1.3 文化设施

积极增设品质佳、服务范围大的市区级文化设施，提升地区整体服务质和公共活力，满足人民群众日益增长的文化需要。

规划文化设施用地面积约 32.9 公顷，人均用地约 0.5 平方米左右。

1.4 体育设施

完善城镇圈体育服务职能，增设高等级体育设施，进一步结合公共绿地、绿道设置体育设施，满足设施的服务半径要求。

规划体育设施用地面积约 21.5 公顷，人均用地约 0.4 平方米左右。

1.5 医疗设施

完善公共卫生体系，进一步提高新城医疗卫生服务水平。

规划文化设施用地面积 29.6 公顷，人均用地约 0.5 平方米左右。

1.6 教育科研设计设施

打造产教融合城市核心区，加强与区域内外高等教育、职业教育资源链接，鼓励园区、校区结合布局，协同发展。提升教育国际化、多样化水平。

规划教育科研设计设施用地面积约 45.3 公顷，人均用地约 0.7 平方米左右。

1.7 其他公共设施

贯彻积极老龄化理念，构建居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系。应对老龄化社会挑战，合理布局和预留养老福利设施，鼓励运用政府和社会资本合作模式支持养老服务业发展。完善家门口养老服务，全面建设老年友好型城乡社区。规划其他公共设施用地约 6.7 公顷，其中社会福利设施用地约 4.7 公顷。

1.8 基础教育设施

推动义务教育优质均衡发展，办好家门口每一所学校。提供优质均等、全面覆盖的基础教育服务，完善设施布局，满足不同年龄段学生就近入学的需求，实现 15 分钟社区生活圈基本覆盖。

规划基础教育设施主要结合社区生活圈布局，用地面积约 192.8 公顷。

1.9 社区级公共服务设施

根据 15 分钟社区生活圈的布局要求，规划布局社区级公共服务设施用地面积约 50.5 公顷，人均用地约 0.8 平方米。



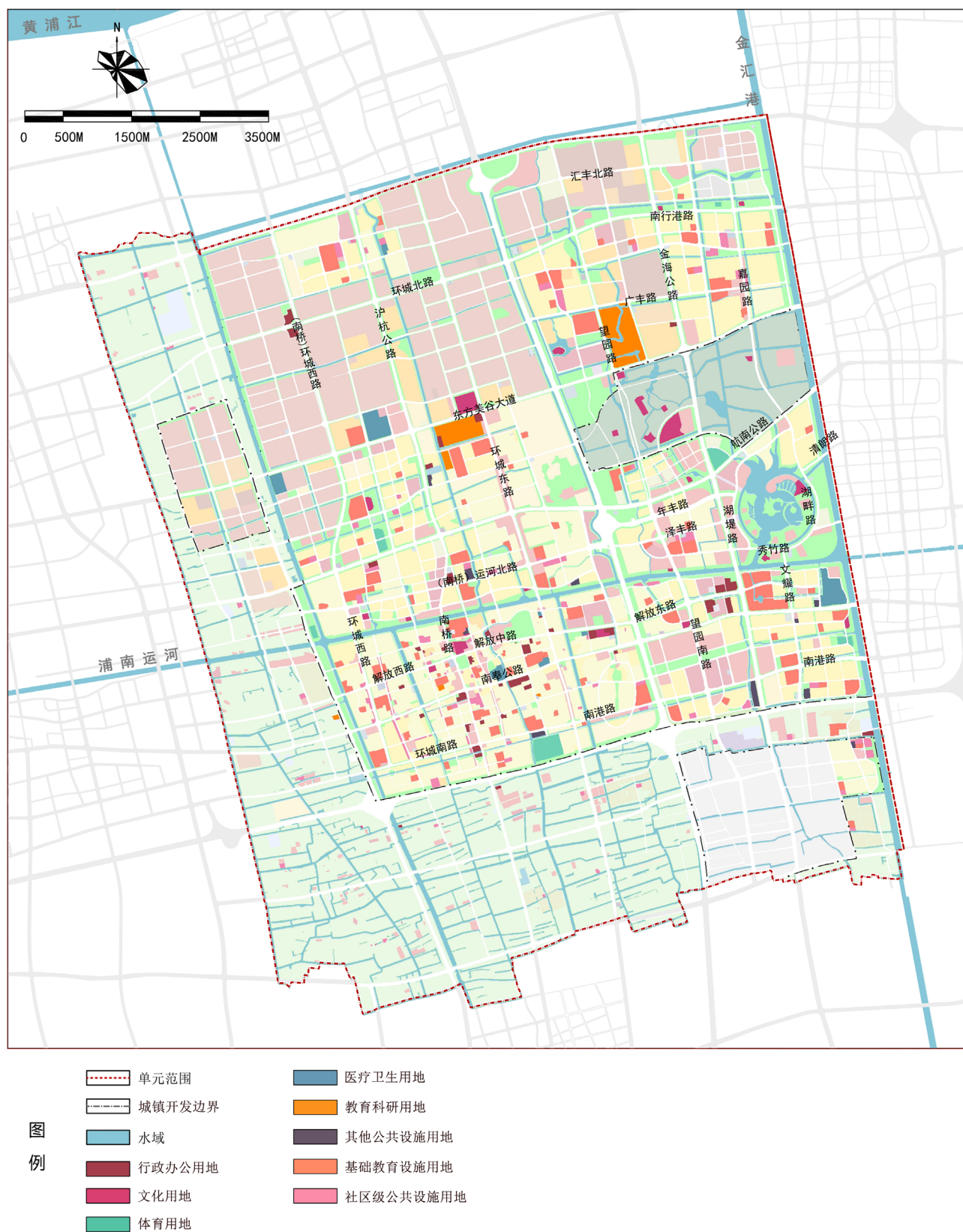


图 3-1 公共服务设施布局图

2 住房保障 Housing Assurance

2.1 基本原则

2.1.1 坚持产城融合，职住平衡

以产兴城、以业引人、以房安居，推进居住与就业空间协调发展。按照人口居住需求，适当考虑国际交往人群的居住需求，合理安排住宅用地供应的规模与布局。

2.1.2 坚持绿色发展、生态宜居

顺应市民对美好生活的追求，推进绿色低碳的生产生活方式。加大住房建设和修缮科技创新力度，节约集约利用土地、水、能源等资源，强化环境保护和生态修复，打造宜居宜业社区，使城市更具韧性、更可持续。

2.2 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，优化奉贤新城南桥镇部分的住房布局和供应结构。

至 2035 年，奉贤新城南桥镇部分规划城镇住宅用地面积约 13.7 平方公里，规划住宅建筑总量约 2472 万平方米。

2.3 住房结构

加强区域协调，调整产品结构，提升与不同人群住房需求的匹配程度。按照“住有所居”的要求，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房体系。

2.4 空间布局

综合考虑住宅新增空间与人口导入关系，结合 TOD 发展模式与就业人口布局，优化新增住宅用地布局。结合单元人才结构特点，打造国际商务社区、产城融合社区、生态宜居社区等不同产品。结合轨道站点周边及就业地供应人才公寓、单身公寓等多元类型住宅，满足不同类型就业人群的多层次住房需求。



3 公共空间 Public Space

3.1 公共开放空间网络

在上位规划确定的骨干绿道基础上，依托主要生态廊道、道路两侧慢行空间，串联单元内各类公共活动中心、景观节点，形成网络化的慢行系统。规划范围内形成“区域绿道—城市绿道—一般绿道—公共通道”四级绿道体系。

3.2 公园绿地

规划范围内形成“城市公园—地区公园—社区公园—口袋公园”四级公园体系，打造5分钟进园、10分钟见林、30分钟入森林的高品质绿地系统。

城市公园：为上海之鱼及其周边地区。

地区公园：宜结合片区特色及周边环境要素植入特色主题，积极推进体绿融合，形成一批有地区特色的体育公园。加强与地区中心及轨交站点的空间联系，加强与周边水系、道路绿带等链接，提升公共交通和慢行的可达性，提高使用效率。

社区公园和口袋公园：按照服务半径布置社区公园和口袋公园。社区公园由400平方米以上“点+线”的街角、滨水沿路绿地构成，口袋公园由点状公园和线型绿地组成。



图 3-3 公共开放空间网络规划图

4 产业发展 Industrial Development

4.1 产业规模

本次单元规划延续奉贤区总体规划与新城总体城市设计要求，深化奉贤新城南桥镇部分产业空间布局结构，聚焦美丽大健康、绿色新能源、通用新材料、数智新装备等重点领域，合理引导产业集聚布局，打造专业化、特色化的现代服务业集聚区。

4.2 产业布局

4.2.1 促进产业社区融合发展

产业社区注重开放共享，激发科技创新活力，同时完善配套，实现产城融合发展。结合功能组团和城镇社区布局产业社区，包括江海经济园区、奉贤经济开发区、生物医药科技园区、数字江海等。

4.2.2 打造专业化、特色化的现代服务业集聚区

促进高端现代服务业集聚发展，重点发展金融服务、总集成总承包、高端商务服务、现代商贸等附加值较高的生产性服务业和生活服务业，依托新城枢纽打造市级中央商务区。

沿东方美谷大道打造美丽健康服务产业链。以东方美谷大道、望园路为主要创新轴，推动空间融合、形态融合，集聚龙头企业、功能性平台、科技服务机构，打造美丽健康都市产业创新生态圈。

沿 G1503 打造智能制造服务产业链。以 G1503 为纽带，为“智能制造产业链”的加速形成和先进制造业的迭代升级做服务配套，促进与临港地区联动发展。

沿金海公路打造研发设计、终端服务集聚带。推进生产性服务业功能区建设，依托公园新城优质生态环境带动高端产业、宜居生活融合发展。

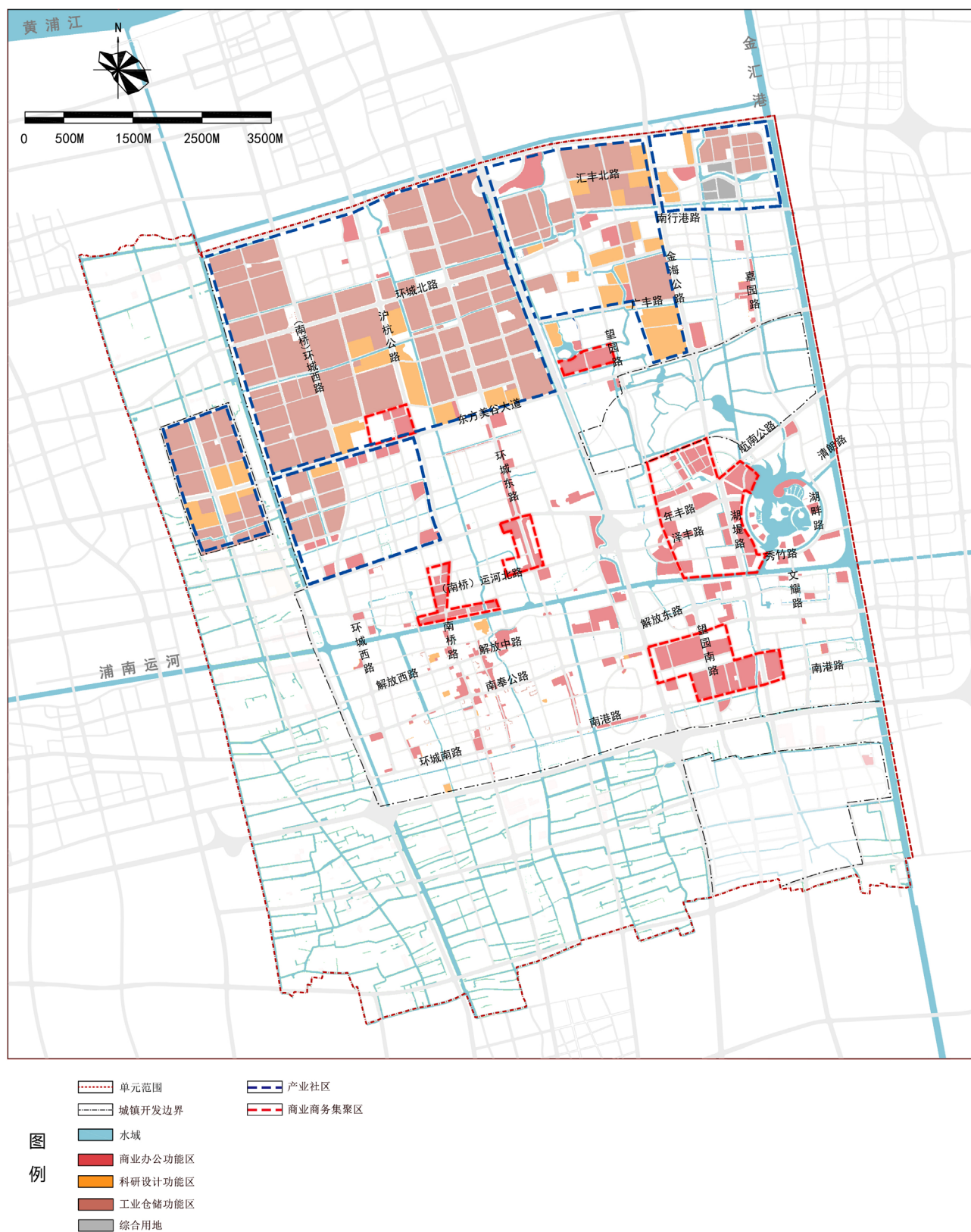


图 3-4 产业布局规划图

5 综合交通 Comprehensive Transportation

充分发挥望园路枢纽对区域功能和交通的整合提升功能，构建与片区功能和用地空间相互协调、综合协同、集约高效、生态低碳的综合交通体系。增强片区东西向的交通融合，提升公共交通支撑和高品质慢行服务，引导打造公交优先、绿色智慧的功能片区。

5.1 公共交通

构建由市域线、市区线、局域线、常规公交等组成的多元化公共交通体系，提升片区整体公共交通服务水平，提高公交分担比例，规划片区公共交通出行分担率达到全方式的 40% 左右。

突出交通枢纽对空间布局的优化作用，进一步优化完善奉贤新城客运枢纽体系，形成“中心集聚、地区均衡”的客运枢纽总体布局。依托 5 号线望园路站规划新增 1 处城市级客运枢纽，承载奉贤新城对外辐射杭州湾、长三角地区，对内衔接中心城及周边新城的重要功能。结合 5 号线奉浦大道站设置一座地区级奉浦公交枢纽，承担节点、组团或镇域范围内公共交通组织功能。

5.2 道路系统

规划道路系统由高（快）速路、主干路、次干路、支路四级道路系统构成。

强化骨干路网对空间聚合的支撑作用，快速衔接外围高快速路系统，新城范围内形成“二横一纵”高（快）速系统布局 and “五横四纵”主干路网布局。

规划形成方格网的片区骨干路网体系。其中，东西向干路主要有大叶公路、环城北路、广丰路、东方美谷大道、航南公路、运河北路、解放路、南奉公路、环城南路 - 南港路等，南北向干路主要有沪杭公路（改线）、环城西路、沪杭公路 - 南桥路、环城东路、S4 辅道、望园路、金海公路、嘉园路 - 湖畔路等。

片区开发边界内规划市政道路网密度 6.0 公里 / 平方公里，全路网密度可达 8.0 公里 / 平方公里。



图 3-5 道路系统规划图

第四章 单元图则

UNIT PLANNING

1 单元划分

2 图则内容说明



1 单元划分 Unit Division

1.1 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。奉贤新城南桥镇部分划分为 18 个城镇单元。

1.2 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，奉贤新城南桥镇部分的郊野地区划分为 7 个乡村单元。

表 4-1 单元划分一览表

单元划分	单元名称	单元编号	单元面积 (KM²)	规划人口 (万人)	功能定位
城镇单元	奉贤新城南桥镇部分 01 单元	FXC1-0001	3.5	7.50	生活主导型
	奉贤新城南桥镇部分 02 单元	FXC1-0002	1.8	3.38	生活主导型
	奉贤新城南桥镇部分 03 单元	FXC1-0003	2.9	3.24	生活主导型
	奉贤新城南桥镇部分 04 单元	FXC1-0004	2.4	4.64	生活主导型
	奉贤新城南桥镇部分 05 单元	FXC1-0005	4.9	10.20	生活主导型
	奉贤新城南桥镇部分 07 单元	FXC1-0007	1.6	2.37	生活主导型
	奉贤新城南桥镇部分 08 单元	FXC1-0008	7.7	1.96	生态商务主导型
	奉贤新城南桥镇部分 09 单元	FXC1-0009	1.0	1.41	生活主导型
	奉贤新城南桥镇部分 10 单元	FXC1-0010	2.7	4.38	生活主导型
	奉贤新城南桥镇部分 11 单元	FXC1-0011	1.7	2.35	生活主导型
	奉贤新城南桥镇部分 16 单元	FXC1-0016	4.5	6.03	生活主导型
	奉贤新城南桥镇部分 17 单元	FXC1-0017	6.0	3.62	产城融合型
	奉贤新城南桥镇部分 18 单元	FXC1-0018	3.7	3.53	产业主导型
	奉贤新城南桥镇部分 19 单元	FXC1-0019	5.1	0.23	产业主导型
	奉贤新城南桥镇部分 20 单元	FXC1-0020	2.9	-	产业主导型
	奉贤新城南桥镇部分 21 单元	FXC1-0021	2.7	4.44	产城融合型
	奉贤新城南桥镇部分 22 单元	FXC1-0022	1.7	-	产业主导型
	奉贤新城南桥镇部分杨王工业园区	FXS1-0301	3.8	1.12	战略留白型

乡村单元	吴塘村乡村单元	FXNQJY01	2.15	0.00	农业生产型
	灵芝村乡村单元	FXNQJY02	1.86	0.00	农业生产型
	华严村乡村单元	FXNQJY03	3.25	0.03	农业生产型
	江海村乡村单元	FXNQJY04	5.20	0.27	农业生产型
	沈陆村乡村单元	FXNQJY05	4.42	0.09	特色风貌型
	六墩村乡村单元	FXNQJY06	5.06	0.05	特色风貌型
	杨王 - 曙光 - 光明村乡村单元	FXNQJY07	3.75	0.65	特色风貌型

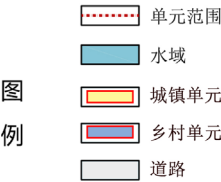
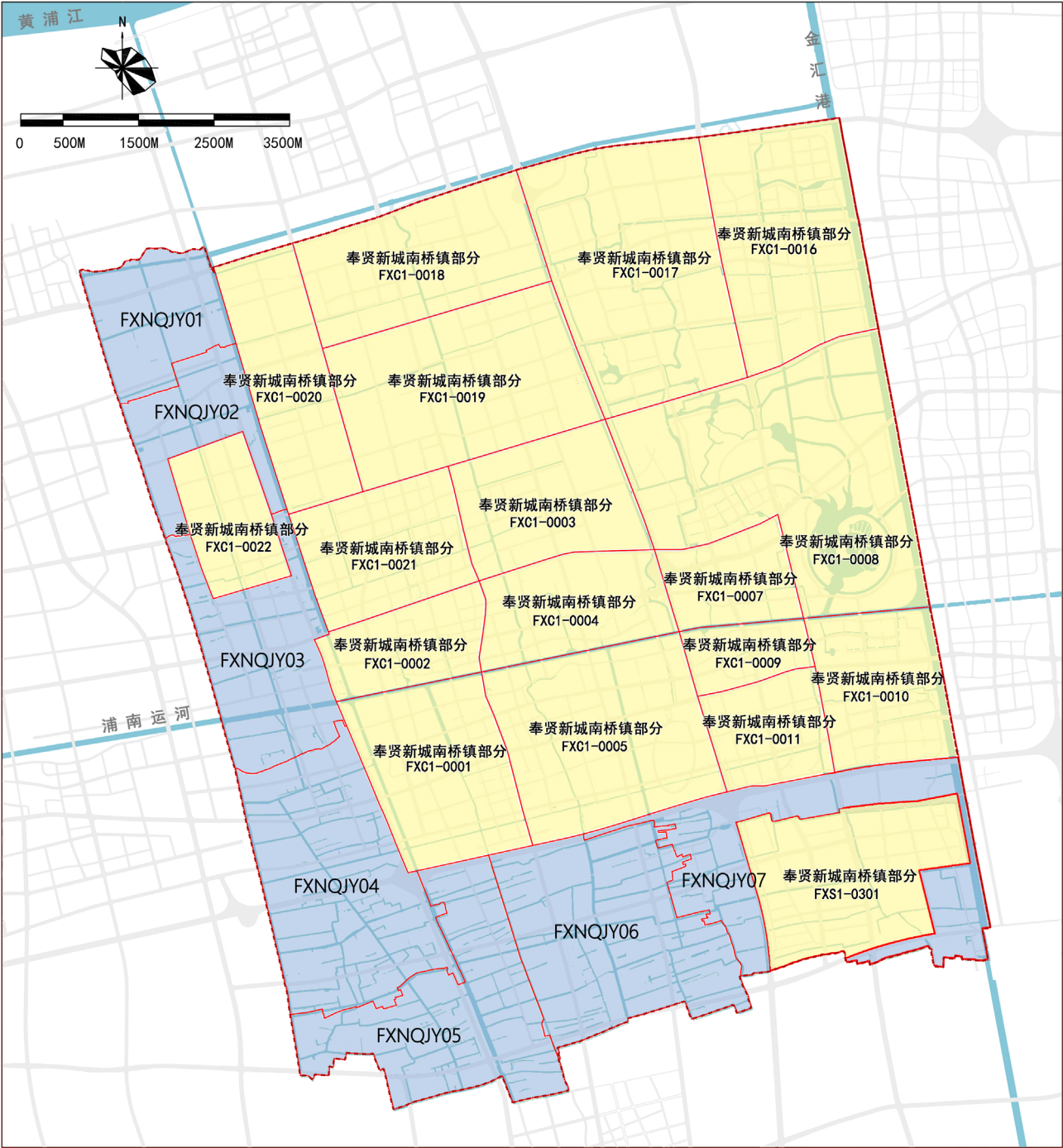


图 4-1 单元划分图

2 图则内容说明 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：

2.1 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规为准。

2.2 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规或郊野单元规划为准。