



上海市奉贤新城南桥镇部分单元规划

上海市奉贤区人民政府
上海市规划和自然资源局
2026年4月发布

上海市人民政府城乡规划建设管理 上海市人民政府土地管理 文件

沪府规划〔2026〕52号

关于同意《上海市奉贤新城南桥镇部分单元 规划》的批复

奉贤区人民政府、上海市规划和自然资源局：

《关于请予批准〈上海市奉贤新城南桥镇部分单元规划〉的请示》收悉。经研究，原则同意《上海市奉贤新城南桥镇部分单元规划》。具体批复如下：

一、奉贤新城南桥镇部分是承载奉贤新城最核心职能的片区单元，将发挥上海南部滨江沿海发展走廊上的综合节点作用，以美丽大健康、绿色新能源、通用新材料、数智新装备等产业为主导，打造成新片区西部门户、南上海城市中心、长三角活力地区。

二、要严守人口规模、土地资源、生态环境、城市安全底线，实现可持续发展。严格控制常住人口规模，优化人口结构和布局，

至 2035 年，南桥镇部分规划人口约 61.5 万人。坚持最严格的节约用地制度和最严格的耕地保护制度，规划建设用地规模不超过 58.79 平方公里，永久基本农田保护任务不低于 240.8 公顷，做好战略预留区管理工作。加强生态环境保护和综合治理，生态空间面积不小于 29.8 平方公里。加强市政基础设施和防灾减灾设施规划建设，提升城市生命线安全运行能力、应急响应能力和灾后恢复能力。

三、要强化奉贤新城城镇圈空间协同发展，优化重点片区功能结构，构建“双轴、五心、两带、七片”的空间结构，形成“1+4+N”的镇村空间体系，营造“一核双环”的生态格局，形成功能多样、特色鲜明的公共中心体系。

四、要统筹住房和公共服务、历史文化和公共空间、综合交通等重大专项，推动奉贤新城南桥镇部分成为综合性服务型、科技创新活力型新城。优化住房布局和供应结构，构建可负担、可持续发展的住房供应体系，满足市民多层次、多样化的住宅需求。完善“市区级—镇域级—社区级”的公共服务配置体系，打造 15 分钟社区生活圈。加强历史文化资源保护，强化城市设计和城市风貌管控，保持文化传承。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。加快推进轨道交通建设，完善公共交通体系和慢行交通，构建集约高效、生态低碳的综合交通体系。

五、要处理好近远期发展的关系。有序推进分阶段实施，优先确保环境设施和基础设施，加强公共设施和公共空间建设、

低效用地处置等工作和经营性土地出让的同步协调。奉贤区政府应适时开展详细规划层次规划编制、实施和管理，合理安排规划实施时序。市、区规划和自然资源管理部门要加强对规划实施的指导、监督和检查。

特此批复。



抄送：奉贤区规划和自然资源局

上海市人民政府办公厅

2026年3月24日印发

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 ·····	8
1 发展目标与战略·····	10
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 文化保护控制线·····	33
5 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·····	40
3 公共空间·····	42
4 产业发展·····	46
5 综合交通·····	48
第四章 单元图则 ·····	50
单元划分·····	52
第五章 近期实施 ·····	54
1 重点发展区域·····	56
2 近期重点建设项目·····	58

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) 《城镇开发边界管理办法》（自然资规〔2026〕1号）
- (7) 《城市用地分类与规划建设标准》（GB50137-2011）；
- (8) 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T 51328-2018）；
- (9) 《上海市城乡规划条例》（2018年第三次修正）；
- (10) 《上海市控制性详细规划技术准则》（2016年修订版）；
- (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。

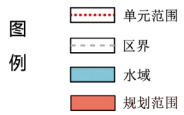
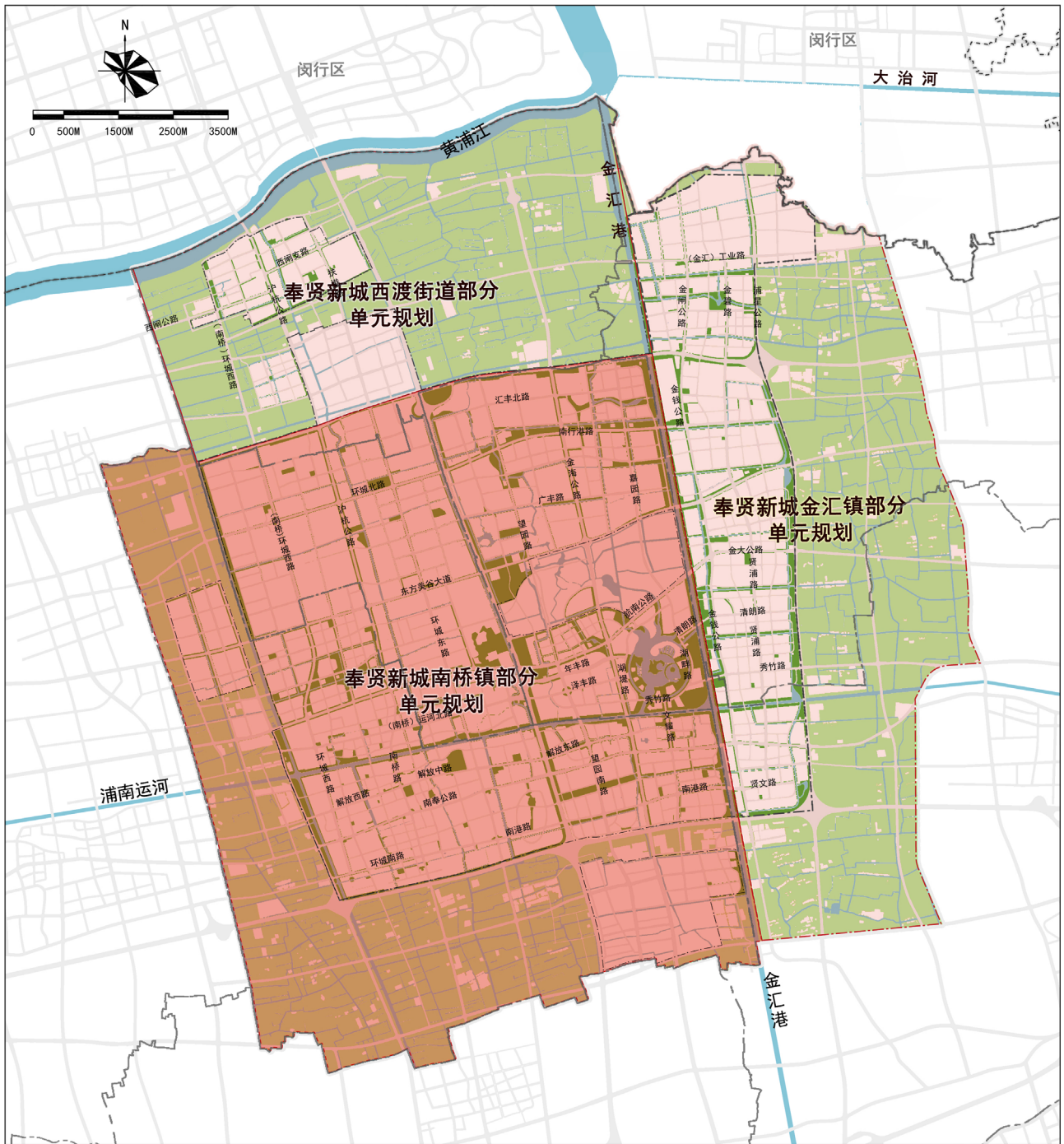


图 0-1 区位图

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。



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。

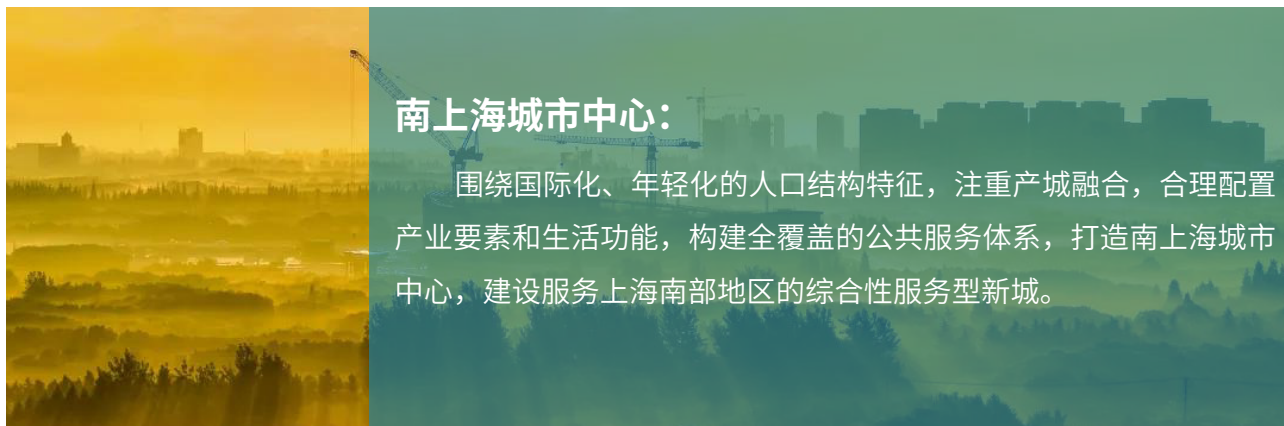


图 1-1 奉贤区空间结构规划图

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，将发挥上海南部滨江沿海发展走廊上的综合节点作用，以美丽大健康、绿色新能源、通用新材料、数智新装备等产业为主导，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。**



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	基准年	2030 年	2035 年
人口规模	1	人口规模	万人	引导	40.97	52.2	61.5
土地利用	2	耕地保有量	公顷	控制	414.6	414.6	414.6
	3	永久基本农田保护任务	公顷	控制	240.8	240.8	240.8
	4	新增建设用地占用耕地面积	公顷	控制	-	181.5	330.3
	5	土地整治补充耕地	公顷	控制	-	171.8	315
	6	现状建设用地减量化面积	公顷	控制	-	170.5	306.6
	7	生态空间面积（公顷）	公顷	控制	2978.8	2978.8	2978.8
	8	三类生态空间建设用地比例	%	控制	20.5	-	18.6
	9	城镇开发边界面积	平方公里	控制	57.0	57.0	57.0
	10	建设用地总规模	公顷	控制	4984.2	5081.7	5879.0
	11	城镇开发边界内新增建设用地规模	公顷	控制	-	500.8	1001.7
	历史文化保护	12	文物保护单位数量	处	控制	25	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	-	≥ 8	≥ 20
	14	新增住房中，中小套型占比	%	引导	-	70	70
	15	保障性住房套数占全区住房总套数的比例	%	引导	-	5	10
	16	新增住宅适老型达标率	%	引导	-	80	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	70	75	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	-	0.05	0.1
	20	基础教育设施服务范围覆盖率	%	引导	75	85	100
	21	人均教育用地	平方米 / 人	控制	3.2	-	3.1
	22	人均体育用地	平方米 / 人	控制	0.37	-	0.4
	23	人均医疗用地	平方米 / 人	控制	0.79	-	0.50
	24	社区级医疗设施覆盖率	%	引导	75	85	100

指标类别	序号	指标项	单位	引导控制要求	基准年	2030年	2035年
	25	社区级文化设施覆盖率	%	引导	75	85	100
开放空间保障	26	骨干绿道长度	公里	控制	-	-	142.3
	27	生态、生活岸线占比	%	控制	-	50	60
	28	镇区内新增河道两侧公共空间贯通率	%	控制	-	60	100
	29	人均公园绿地面积	平方米/人	控制	6.6		15.0
	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	-	90	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	16.7	-	30
	36	河湖水面率	%	控制	-	-	≥ 9.14
	37	水域面积	平方公里	控制	5.33	≥ 5.7	≥ 7.0
	38	水功能区达标率	%	控制	-	95	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	-	2.3	3
	42	新建轨道交通、市政设施地下化比例	%	引导	-	65	80
	43	消防责任区5分钟到达覆盖率	%	控制	-	30	100
	44	院前紧急呼救11分钟达到责任区	%	引导	-	85	100
	45	符合条件实施装配式建筑覆盖率	%	控制	-	80	100
	46	新建建筑的绿色建筑达标率	%	控制	-	80	100
	47	年径流总量控制率	%	引导	-	≥ 70	≥ 75
48	区域环境噪声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	90	

指标类别	序号	指标项	单位	引导控制要求	基准年	2030年	2035年
低碳生态安全	50	城乡污水处理率	%	控制	-	97	100
	51	固废无害化处理率	%	控制	-	100	100
	52	垃圾无害化处理率	%	控制	-	100	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	-	9500	11000
	55	人均综合用水量	立方米/人	引导	-	0.32	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

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 11 条，总建设用地规模在全区范围内统筹平衡，城镇开发边界内规划新增建设用地扣除已批准建设用地后面积约 574.2 公顷。

第 13、14、15 条指标以本市住房管理部门相关政策为准；

第 29 条指标，考虑 246.7 公顷南上海中央公园未来通过品质提升实现公共开放功能，按 50% 面积折算计入公共绿地，人均公共绿地指标可进一步提升至约 17 平方米/人，并与奉贤新城金汇镇部分统筹。

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，以农民集中居住点为服务中心，服务半径约 2000 米，实现镇村服务供给均等化。

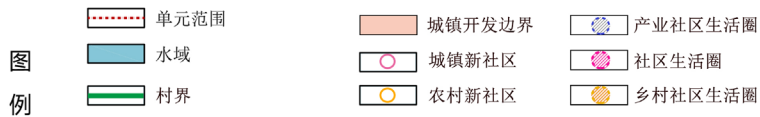
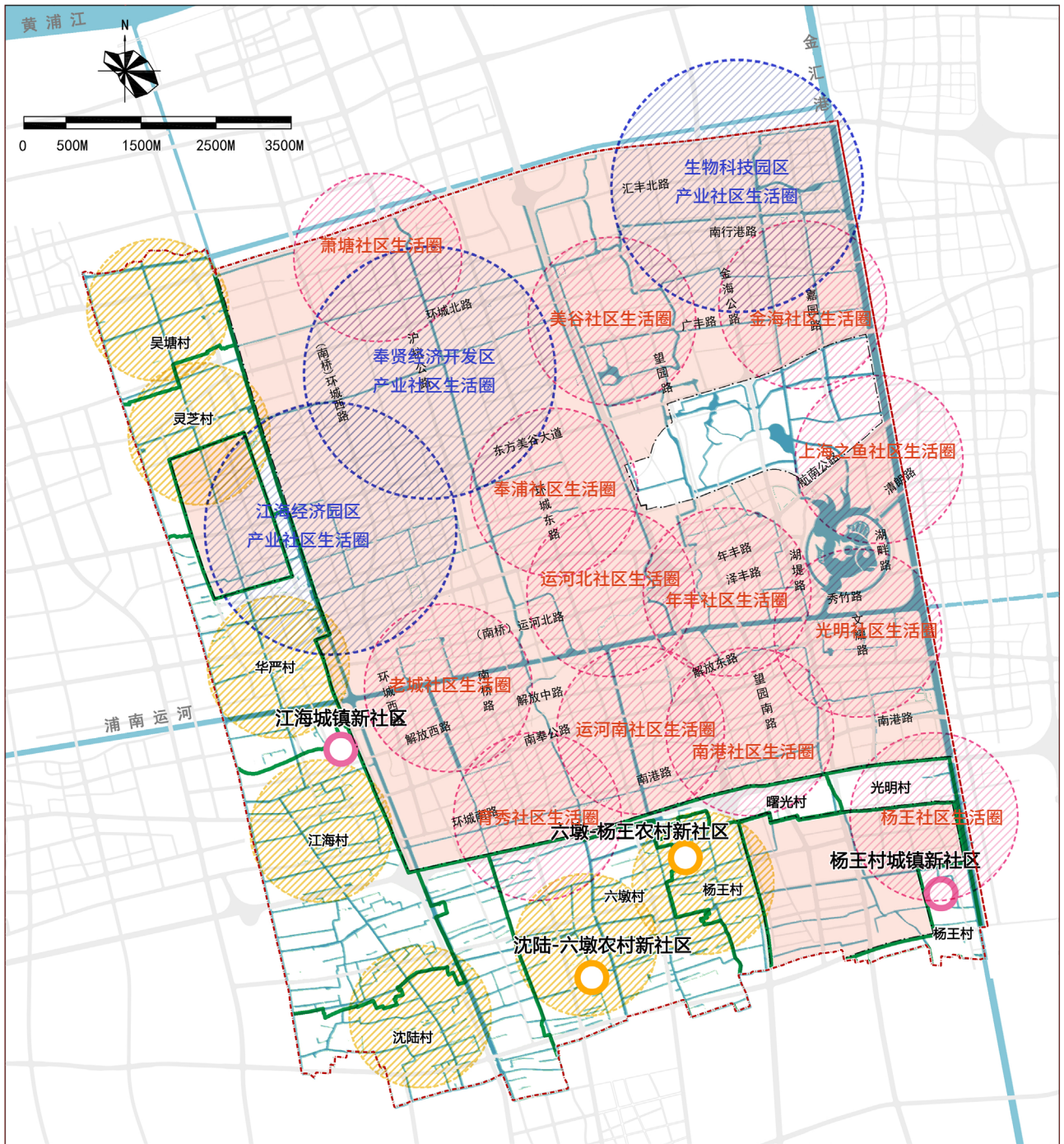


图 1-2 镇村体系规划图

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，将功能核心进一步细化，以生态空间为约束、以重要交通走廊为骨架，构建各级中心体系，优化重点片区功能结构，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以美丽健康服务为特色的产城融合、生态聚合、功能融合的功能版块。结合轨道站点周边 TOD 模式综合开发集聚城市功能，引导沿线工业用地向研发设计、商业商务用地转型；在空间上进一步控制沿街界面与高度，增加街角绿地空间，打造新城展示型、功能型大道。

金海路城镇活力魅力轴：依托金海公路实现奉贤新城与“大零号湾”科创策源功能区、中心城区的快速直联，串联金海地区中心、“新城之心”及城南地区中心等活力节点，打造以科技创新、先进服务、生态休闲等创新功能为主的城镇轴线。

五心：形成一个市级副中心、四个地区中心的中心体系。**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。

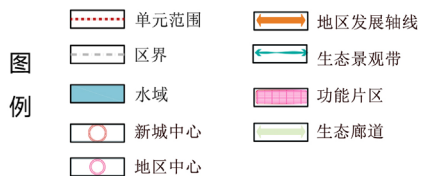
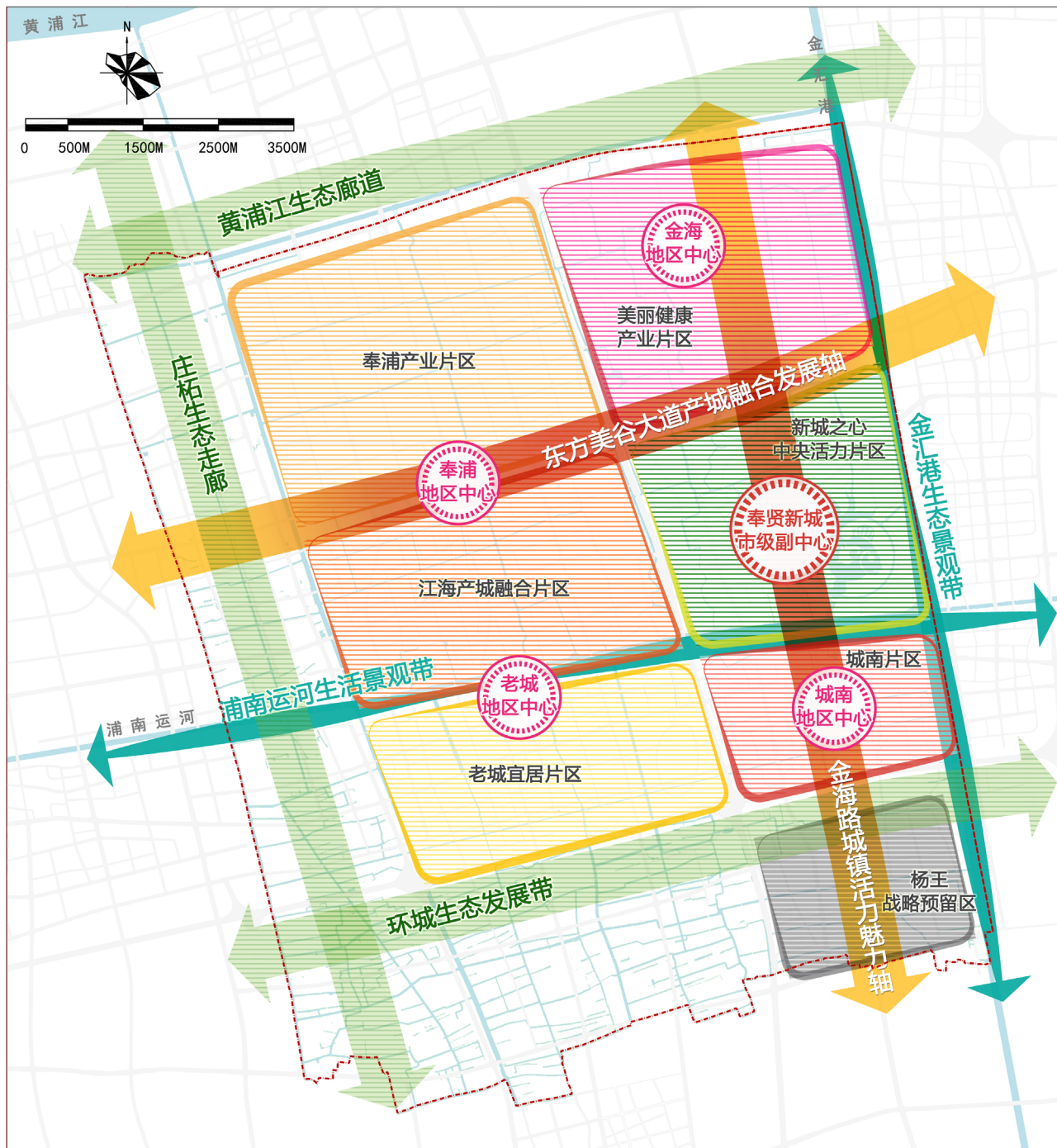


图 1-3 空间结构规划图

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。

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；针对活力街道，建设森林氛围的商业外摆区与街坊内建筑群，引入公共功能，确保界面开放，形成随林而动的森林慢行“U”径。

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22条水系为基础，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，与新城内部蓝绿空间相通，与新城外部水绿格局相融，体现自然地域特色和郊野乡村特色。



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）

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。

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。