

奉贤新城12单元02A-04A区域地块项目

二标段-工规证调整公示（一）

奉贤新城12单元02A-04A区域地块项目基地东至褚家中心河，南至褚家路西至金钱公路，北至浦南运河，总用地面积58370.06平方米，地块规划性质为三类(Rr3)住宅组团用地。地块内拟新建建筑功能主要为6幢高层住宅、23幢多层住宅、1幢配套用房、1幢小型压缩式生活垃圾收集间垃圾分类收集间及K站、2幢P站、3幢垃圾收集点、3幢成品门岗、地下车库、大门、围墙等。

地块总建筑面积162727.08平方米，容积率为1.60，项目总体布局详见总平面图。

本次主要调整内容如下：

- 1、总体经济技术指标调整：总建筑面积减少583.21平方米，地上建筑面积减少25.68平方米，地下建筑面积减少557.53平方米，地上不计容建筑面积减少25.68平方米，具体详见下表所示；
 - 2、提升小区品质，在满足消防规范的前提下，将多层住宅区域消防车宽度改为3M，转弯半径保持不变，具体详见总平面图所示；
 - 3、根据市住建委《关于进一步加强本市新建全装修住宅建设管理的通知》及区房管局要求，调整项目精装修面积比例，由23、27-30#精装修住宅调整为23、27、29、30#精装修住宅，具体详见下表所示；
 - 4、根据审图要求，设备用房的防火分区最大允许建筑面积不应大于1000平方米，调整地下夹层与地下一层布局，地下总建筑面积减小。涉及单体：4#、6-11#、15#、16#、20#楼，具体详见附图所示；
 - 5、根据结构深化，剪力墙厚度增加，增加设备用房地下一层和地下一层面积。涉及单体：12#-14#、17#-19#楼，具体详见下表所示；
 - 6、根据户型深化，优化户型布局。涉及单体：23#、28#、30#楼，具体详见附图所示；
 - 7、根据审图要求，调整空调外机设备平台位置。涉及单体：23#、28#楼，具体详见附图所示；
 - 8、根据人防要求，增设防倒塌棚架。涉及单体：23#、30#楼，具体详见附图所示；
 - 9、根据立面深化，提升小区品质，将局部米白色仿石涂料，古铜色金属漆调整为同色系铝板饰面。调整后楼栋间距和建筑面积无变化，涉及单体：1#-30#楼，具体详见附图所示；
 - 10、根据户型深化，优化户型布局与立面。涉及单体：4#、6#-20#楼，具体详见附图所示；
- 以上调整均满足土地出让合同、控规图则及《上海市城市规划管理技术规定》（现行）要求。

现就局部调整方案向公众征求意见建议，公示期为10日。自公示之日起至公示结束后7日如有意见建议者，请与奉贤区规划和自然资源局，青村镇人民政府或建设单位联系。

2026年2月12日

上海市奉贤区规划和自然资源局
联系人:崔老师
联系电话:57182716

上海市奉贤区青村镇人民政府
联系人:李老师
联系电话:57567581

上海建瀚置业有限公司
联系人:孙老师
联系电话:57105569



① 指标

调整前

项目	数量	单位	备注
用地面积	58370.06	㎡	
总建筑面积	159817.38	㎡	含地上+地下
地上总建筑面积	92570.97	㎡	含不计容不计容
计容建筑面积	91985.73	㎡	计容面积上界93392.1㎡
地上不计容建筑面积	584.84	㎡	
地下总建筑面积	67246.78	㎡	不计入容积率
容积率	1.60	-	
占地面积	19204.81	㎡	
建筑密度	32.90%	-	
绿地率	35.00%	-	
集中绿地率	10.00%	-	
机动车停车位(地上)	896	辆	
非机动车停车位(地下)	677	辆	

调整后

项目	数量	单位	备注
用地面积	58370.06	㎡	
总建筑面积	159171.72	㎡	含地上+地下
地上总建筑面积	92522.13	㎡	含不计容不计容
计容建筑面积	91962.97	㎡	计容面积上界93392.1㎡
地上不计容建筑面积	895.16	㎡	
地下总建筑面积	66608.93	㎡	不计入容积率
容积率	1.60	-	
占地面积	19204.81	㎡	
建筑密度	32.90%	-	
绿地率	35.00%	-	
集中绿地率	10.00%	-	
机动车停车位(地上)	896	辆	
非机动车停车位(地下)	677	辆	

③ 精装修

调整前

楼幢号	面积(平方米)	比例	备注
30#精装修保障房	4669.61	100%	本表格面积均为计容面积。30#保障房住宅为全装修住宅，计4669.61㎡。沪奉国有建设用地使用合同补(2024)02号(2.0版)第三章第十四条
23#精装修商品住宅	8417.40		(二)全装修住宅建筑面积应占住宅总建筑面积的50%以上(不包含保障性住房等)，保障性住房的全装修住宅建筑面积应占保障性住房建筑面积的100%以上，计4669.61平方米以上。
27#精装修商品住宅	8119.00		
28#精装修商品住宅	8119.00		
29#精装修商品住宅	8010.46		
30#精装修商品住宅	8005.01	50.64%	
合计	44285.53		

调整后

楼幢号	面积(平方米)	比例	备注
30#精装修保障房	4669.61	100%	本表格面积均为计容面积。30#保障房住宅为全装修住宅，计4669.61㎡。沪奉国有建设用地使用合同补(2024)02号(2.0版)第三章第十四条
23#精装修商品住宅	8417.40		(二)全装修住宅建筑面积应占住宅总建筑面积的50%以上(不包含保障性住房等)，保障性住房的全装修住宅建筑面积应占保障性住房建筑面积的100%
27#精装修商品住宅	8119.00		
28#精装修商品住宅	8119.00		
29#精装修商品住宅	8010.46		
30#精装修商品住宅	8005.01	50.64%	
合计	32551.87		

⑩ 4#、6#-20#楼

调整前



调整后



调整前



调整后



项目	数量	单位
用地面积	58370.06	㎡
总建筑面积	162727.08	㎡
地上总建筑面积	93951.25	㎡
计容建筑面积	93392.09	㎡
地上不计容建筑面积	559.16	㎡
地下总建筑面积	68776.83	㎡
容积率	1.60	-
占地面积	19204.81	㎡
绿地率	35.00%	-
机动车停车位(地上)	896	辆
非机动车停车位(地下)	677	辆

图例	说明
用地红线	用地红线
新建建筑	新建建筑
已建建筑	已建建筑
总图道路	总图道路
3F	建筑层数
室内一层楼高标准	室内一层楼高标准
室外场地标准(中心点)	室外场地标准(中心点)
坐标控制点(轴线交点)	坐标控制点(轴线交点)
建筑轴测	建筑轴测