

奉贤区奉贤新城 02 单元 10B-02 地块（“城中村”改造项目 - 贝港地区）项目 建设工程规划许可证变更公示（一）

一、项目基本情况：

本项目为奉贤新城贝港地区“城中村”改造项目，基地四至：东至肖南路，南至运河中路，西至规划二路，北至运河北路。

项目出让用地面积 17800.62 平方米，用地性质为三类住宅组团用地(Rr3)，地块拟建 2 栋 26 层高层住宅及裙房、1 栋 17 层高层住宅、1 栋 11 层高层住宅、2 栋 6 层多层住宅、配套 2 座 KP 站、1 栋配套用房、地下车库、景观廊架及围墙；总建筑面积为 72008.59 平方米，容积率 2.5，总平面布局详见附件。

二、本次规划变更主要内容：

本次调整分为整体外立面效果调整、总图及建筑单体调整两大方面，具体内容如下：

（一）整体外立面效果调整：

为协调城市沿街界面，提升建筑立面整体观感，具体进行如下调整：

1. 东侧沿街配套建筑造型调整：取消 2-2# 楼原社区入口处上屋面楼梯；微调 2-2#、2-3# 楼配套墙体轮廓，满足距周边建筑最小间距要求；缩小 1# 楼 2# 楼底层配套用房部分雨棚出挑长度。

2. 住宅单元入口造型调整：调整 1#2# 楼住宅单元入口造型，减小单元入口旁户型雨棚进深；调整 3# 楼住宅单元入口位置的石材与玻璃划分；调整 4# 楼住宅单元入口位置石材造型尺寸及玻璃分隔比例；调整 5#、6# 楼住宅单元入口石材造型及划分。

3. 围墙及景观廊架造型调整：整体调整围墙样式及墙面分缝；景观廊架 1、景观廊架 2 部分饰面由金属装饰面调整为装饰砖，同步调整廊架立面整体样式及分缝。

（二）总图及建筑单体调整

1. 总图调整：景观廊架 1 东侧围墙右移 200mm，西侧围墙北移 100mm；结合市政道路衔接要求，调整 9# 楼垃圾运输电梯间正负零绝对标高；结合燃气设计要求，燃气调压站右移 1 米，上移 0.6 米，规避横跨地库边界，调整后满足距周边建筑最小间距要求。

2. 立面局部材质调整：结合幕墙节点深化要求，调整楼栋局部立面材质：1#-3# 楼高层住宅，南立面窗间香槟金色铝板调整为香槟金色涂料；4# 楼高层住宅，南立面窗间灰色涂料调整为香槟金色涂料，北立面局部窗间香槟金色涂料调整为香槟金色铝板，局部窗间灰色涂料调整为香槟金色涂料；5#、6# 楼多层住宅，首层陶板调整为石材。

3. 建筑平面调整：6# 楼多层住宅，1-4 层中间两单元相邻住户交界处分户形式调整为实体墙，避免视线干扰；按图审要求调整 2# 楼东单元一层前室墙体，增设门窗，增加开窗面积；调整 5#、6# 楼地下一层配电间位置，配电间面积保持不变。

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、奉贤区南桥镇人民政府或建设单位联系。

2026 年 06 月 29 日

上海市奉贤区规划和自然资源局
联系人：尹工
联系电话：57182716

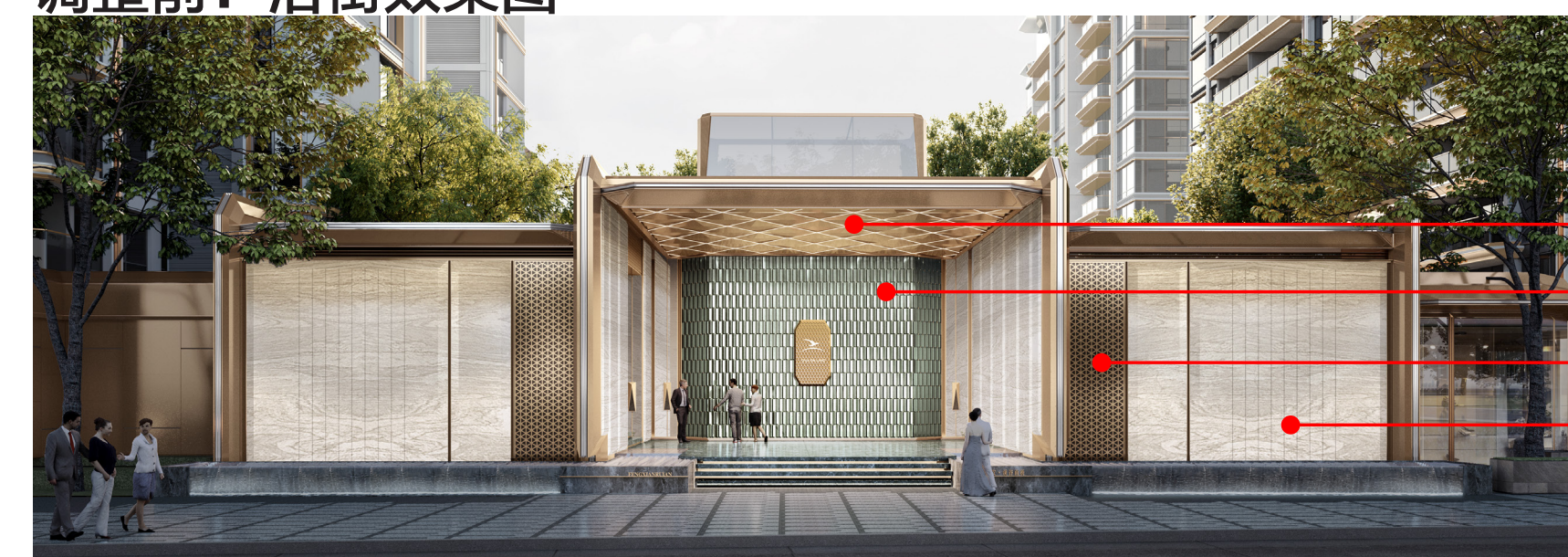
上海市奉贤区南桥镇人民政府
联系人：张工
联系电话：67110409

上海贝港天地实业有限公司
联系人：李工
联系电话：57560557

（一）、整体外立面效果调整

1. 东侧沿街配套建筑造型调整

调整前：沿街效果图



香槟金铝板
青黛色陶板
香槟金穿孔板
浅色石材

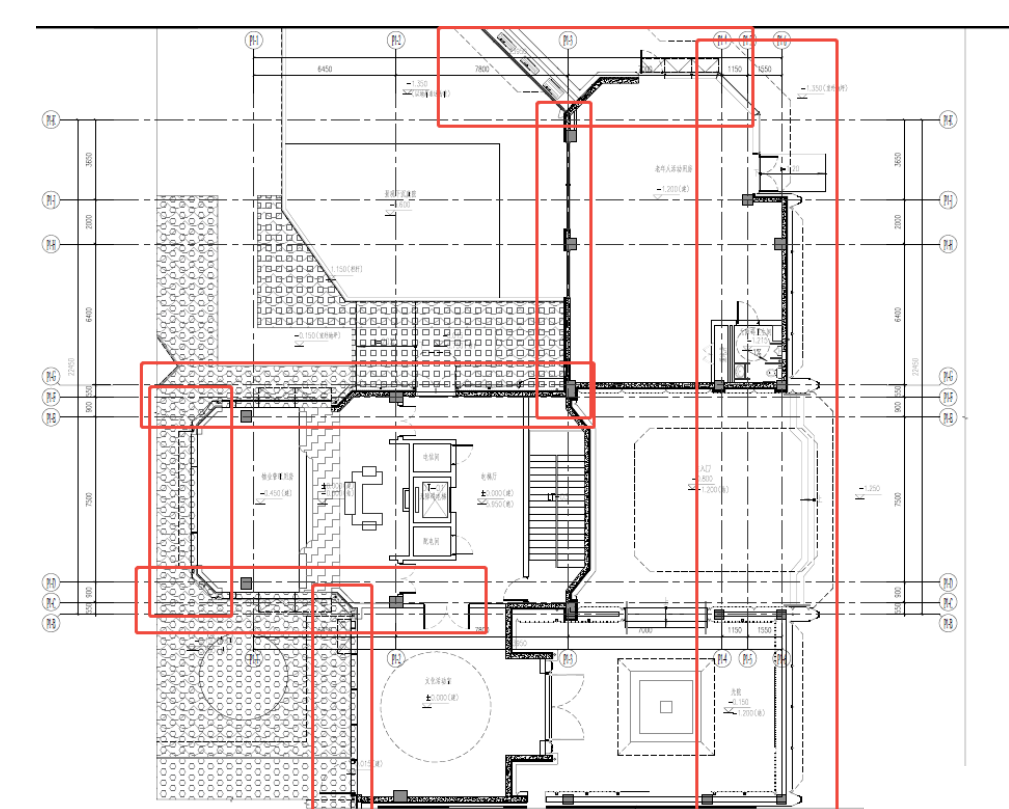
调整后：沿街效果图



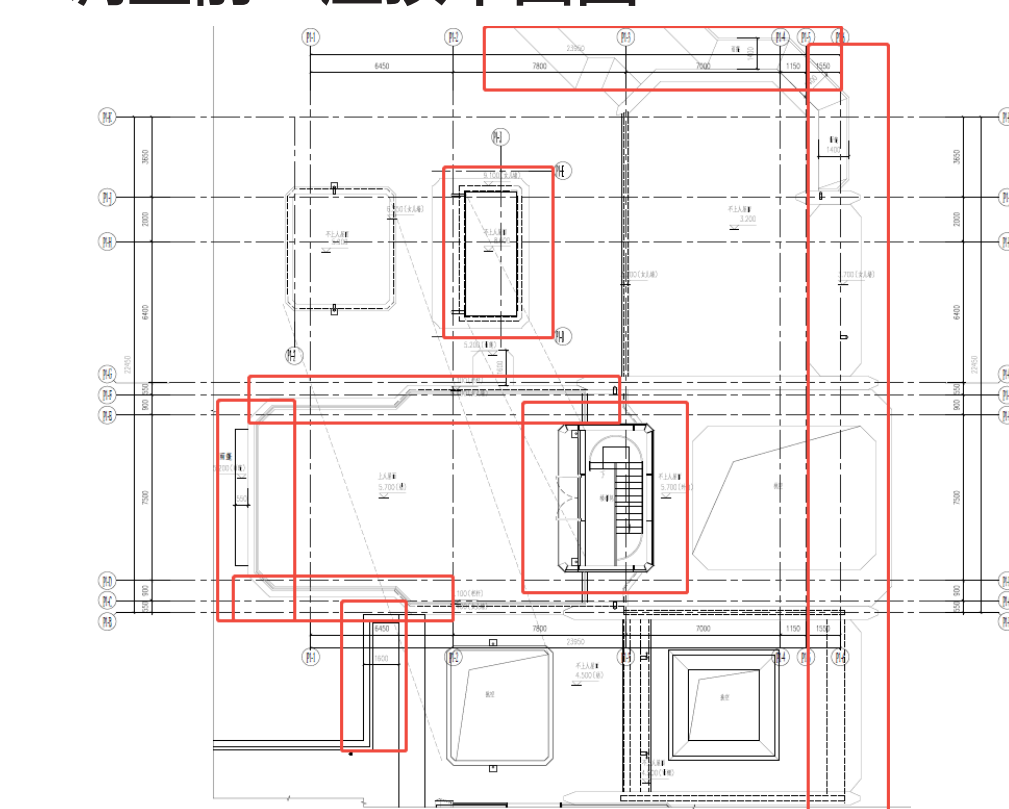
香槟金铝板
压纹不锈钢
浅色石材

1. 东侧沿街配套建筑造型调整：取消 2-2# 楼原社区入口处上屋面楼梯；微调 2-2#、2-3# 楼配套墙体轮廓，满足距周边建筑最小间距要求；缩小 1# 楼 2# 楼底层配套用房部分雨棚出挑长度。

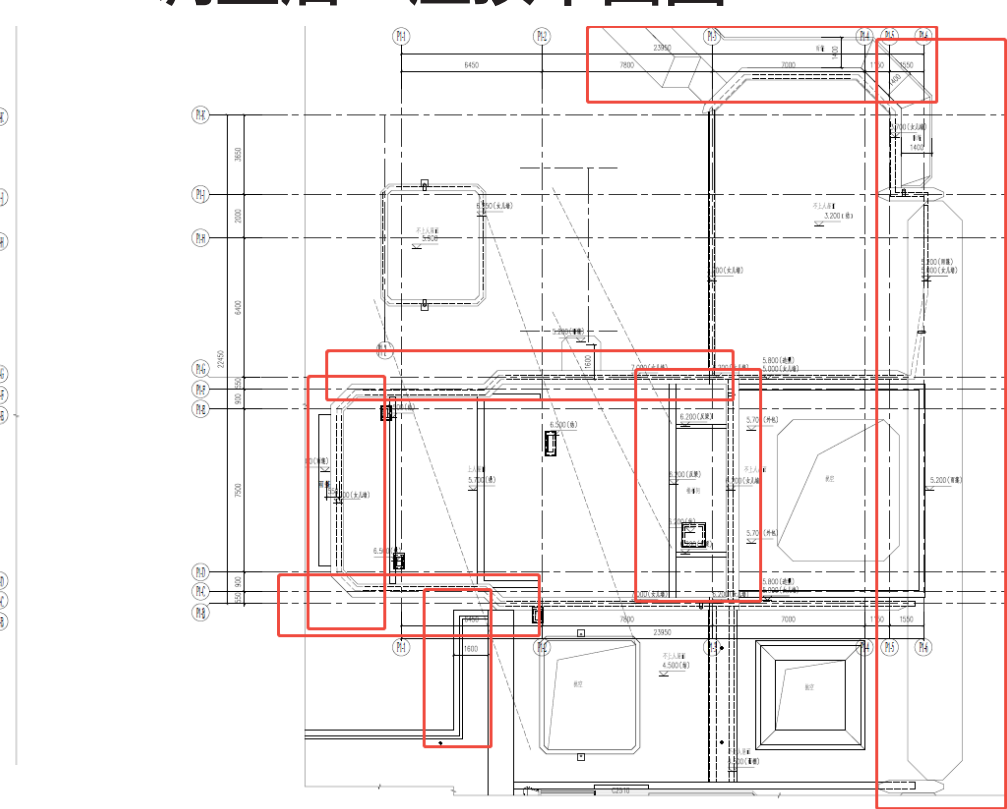
调整后：一层平面图



调整前：屋顶平面图



调整后：屋顶平面图



2. 住宅单元入口造型调整：调整 1#2# 楼住宅单元入口造型，减小单元入口旁户型雨棚进深。

调整前



调整后



2. 住宅单元入口造型调整：调整 3# 楼住宅单元入口位置的石材与玻璃划分。

调整前



调整后



2. 住宅单元入口造型调整：调整 4# 楼住宅单元入口位置石材造型尺寸及玻璃分隔比例。

调整前

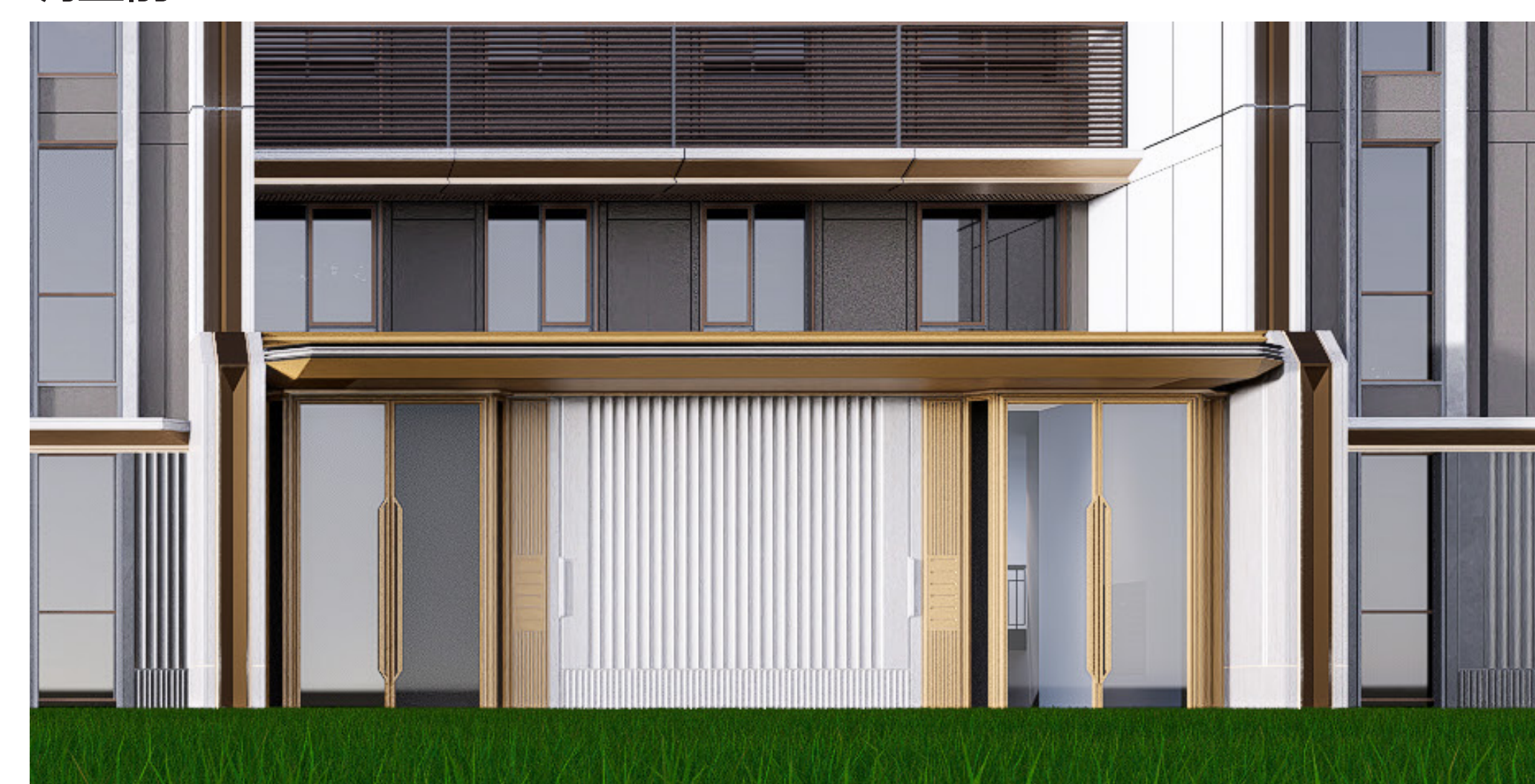


调整后



2. 住宅单元入口造型调整：调整 5#、6# 楼住宅单元入口石材造型及划分。

调整前

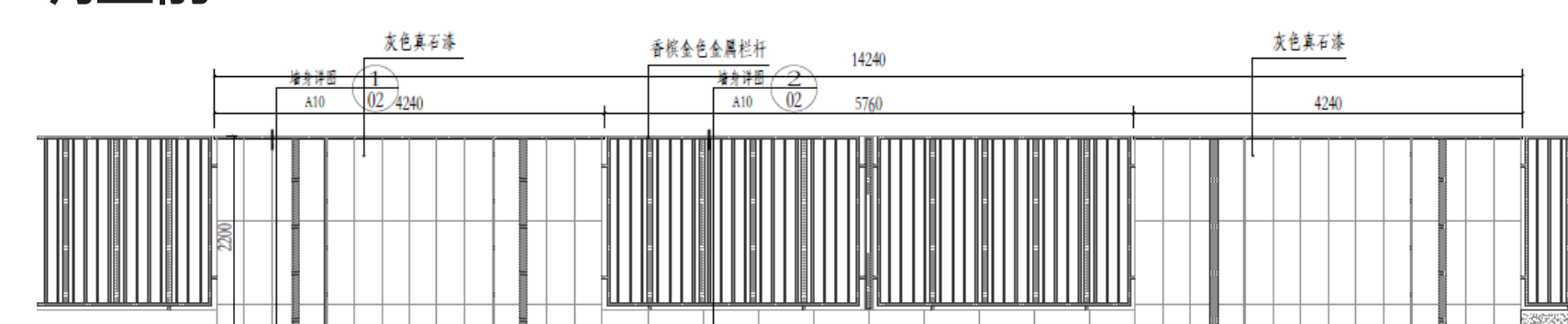


调整后

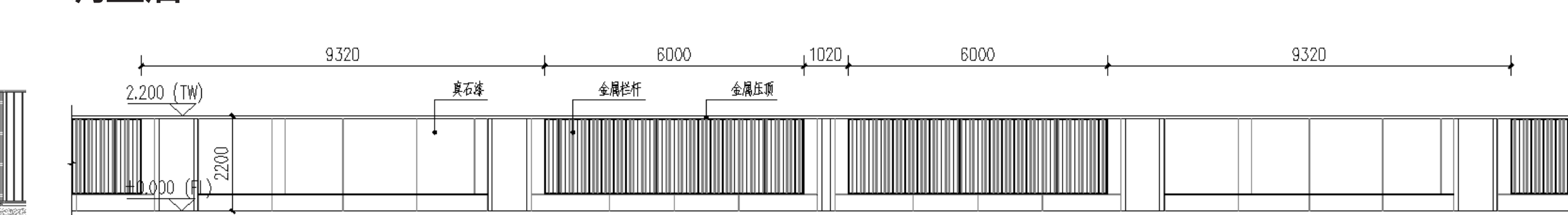


3. 围墙及景观廊架造型调整：整体调整围墙样式及墙面分缝。

调整前

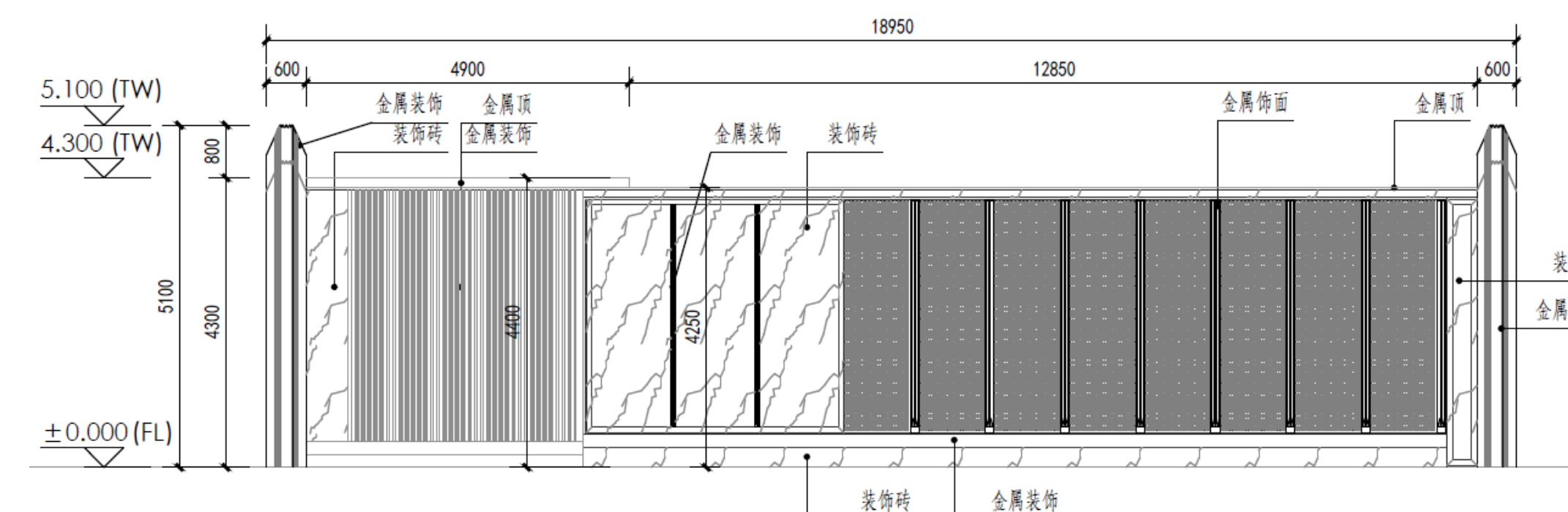


调整后

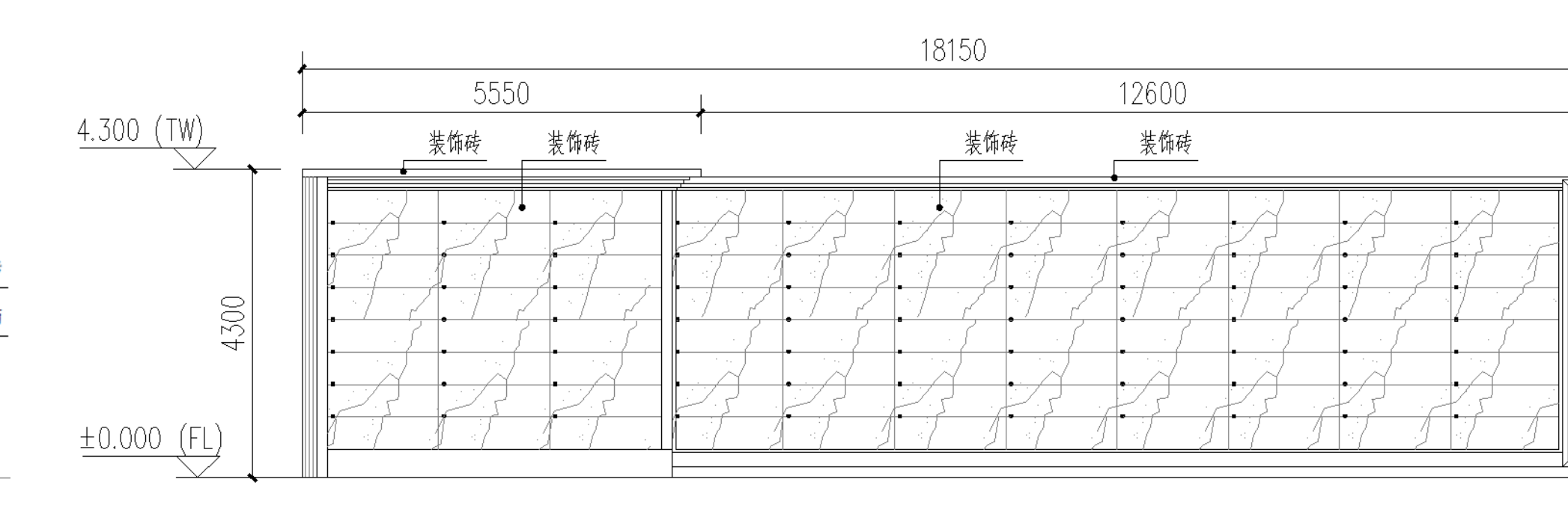


3. 围墙及景观廊架造型调整：景观廊架 1 部分饰面由金属装饰面调整为装饰砖，同步调整廊架立面整体样式及分缝。

调整前

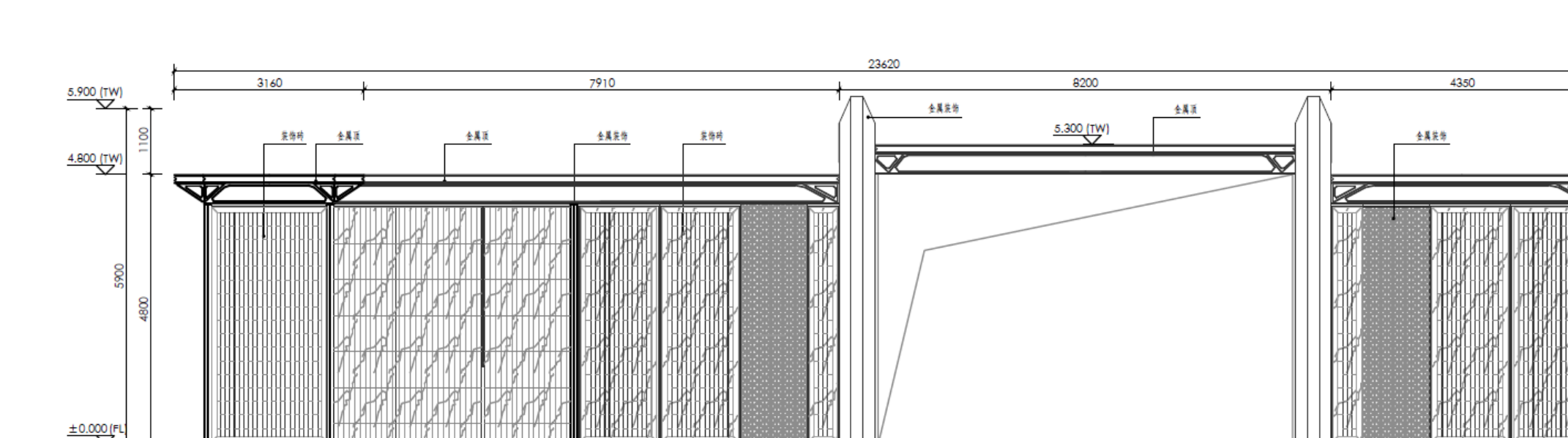


调整后

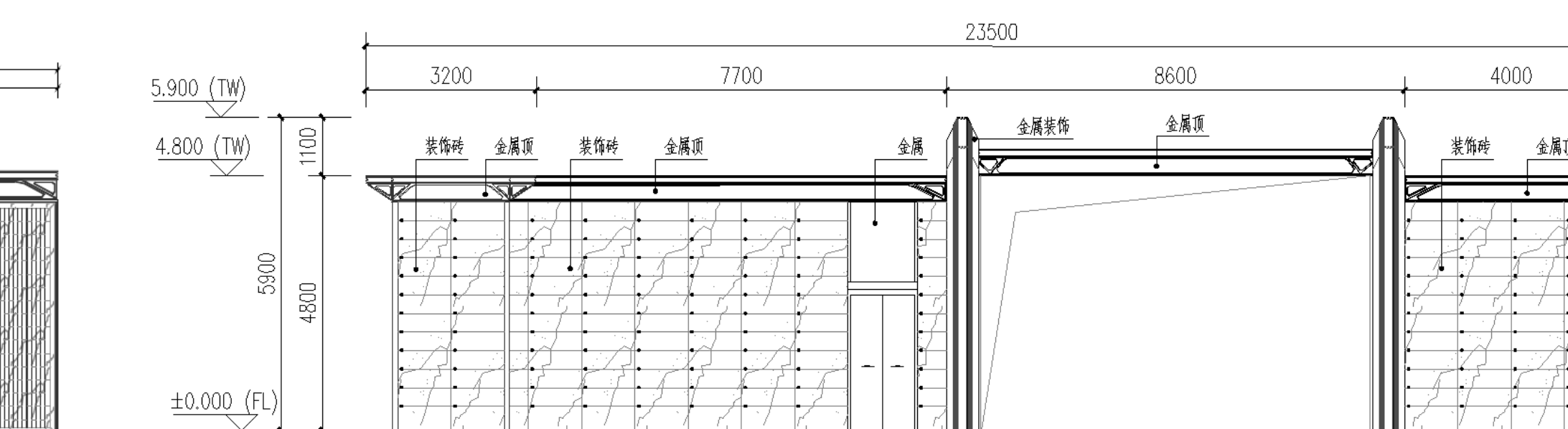


3. 围墙及景观廊架造型调整：景观廊架 2 部分饰面由金属装饰面调整为装饰砖，同步调整廊架立面整体样式及分缝。

调整前



调整后



奉贤区奉贤新城 02 单元 10B-02 地块（“城中村”改造项目 - 贝港地区）项目 建设工程规划许可证变更公示（二）

一、项目基本概况：

本项目为奉贤新城贝港地区“城中村”改造项目，基地四至：东至肖南路，南至运河中路，西至规划二路，北至运河北路。
项目出让用地面积 17800.62 平方米，用地性质为三类住宅组团用地(Rr3)，地块拟建 2 栋 26 层高层住宅及裙房、1 栋 17 层高层住宅、1 栋 11 层高层住宅、2 栋 6 层多层住宅、配套 2 座 KP 站、1 栋配套用房、地下车库、景观廊架及围墙；总建筑面积为 72008.59 平方米，容积率 2.5，总平面布局详见附件。

二、本次规划变更主要内容：

本次调整分为整体外立面效果调整、总图及建筑单体调整两大方面，具体内容如下：

（一）整体外立面效果调整：

为协调城市沿街界面，提升建筑立面整体观感，具体进行如下调整：

1. 东侧沿街配套建筑造型调整：取消 2-2# 楼原社区入口处上屋面楼梯；微调 2-2#、2-3# 楼配套墙体轮廓，满足距周边建筑最小间距要求；缩小 1# 楼 2# 楼底层配套用房部分雨棚出挑长度。
2. 住宅单元入口造型调整：调整 1#2# 楼住宅单元入口造型，减小单元入口户型雨棚进深；调整 3# 楼住宅单元入口位置的石材与玻璃划分；调整 4# 楼住宅单元入口位置石材造型尺寸及玻璃分隔比例；调整 5#、6# 楼住宅单元入口石材造型及划分。
3. 围墙及景观廊架造型调整：整体调整围墙样式及墙面分缝；景观廊架 1、景观廊架 2 部分饰面由金属装饰面调整为装饰砖，同步调整廊架立面整体样式及分缝。

（二）总图及建筑单体调整

1. 总图调整：景观廊架 1 东侧围墙右移 200mm，西侧围墙北移 100mm；结合市政道路衔接要求，调整 9# 楼垃圾运输电梯间正负零绝对标高；结合燃气设计要求，燃气调压站右移 1 米，上移 0.6 米，规避横跨地库边界，调整后满足距周边建筑最小间距要求。
2. 立面局部材质调整：结合幕墙节点深化要求，调整楼栋局部立面材质：1#-3# 楼高层住宅，南立面窗间香槟金色铝板调整为香槟金色涂料；4# 楼高层住宅，南立面窗间灰色涂料调整为香槟金色涂料，北立面局部窗间香槟金色涂料调整为香槟金色铝板，局部窗间灰色涂料调整为香槟金色涂料；5#、6# 楼多层住宅，首层陶板调整为石材。
3. 建筑平面调整：6# 楼多层住宅，1-4 层中间两单元相邻住户交界处分户形式调整为实体墙，避免视线干扰，按图审要求调整 2# 楼东单元一层前室墙体，增设门窗，增加开窗面积；调整 5#、6# 楼地下一层配电间位置，配电间面积保持不变。

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、奉贤区南桥镇人民政府或建设单位联系。

2026 年 06 月 29 日

上海市奉贤区规划和自然资源局
联系人：尹工
联系电话：57182716

上海市奉贤区南桥镇人民政府
联系人：张工
联系电话：67110409

上海贝港天地实业有限公司
联系人：李工
联系电话：57560557

（二）总图及建筑单体调整

1. 总图调整：景观廊架 1 东侧围墙右移 200mm，西侧围墙北移 100mm；结合市政道路衔接要求，调整 9# 楼垃圾运输电梯间正负零绝对标高；结合燃气设计要求，燃气调压站右移 1 米，上移 0.6 米，规避横跨地库边界，调整后满足距周边建筑最小间距要求。



2. 立面局部材质调整：结合幕墙节点深化要求，调整楼栋局部立面材质：1#-3# 楼高层住宅，南立面窗间香槟金色铝板调整为香槟金色涂料。

调整前



香槟金色铝板

香槟金色铝板

调整后



香槟金色涂料

香槟金色涂料

2. 局立面局部材质调整：结合幕墙节点深化要求，调整楼栋局部立面材质：4# 楼高层住宅，北立面局部窗间香槟金色涂料调整为香槟金色铝板，局部窗间灰色涂料调整为香槟金色涂料。

调整前



灰色涂料

香槟金色涂料

香槟金色涂料

调整后



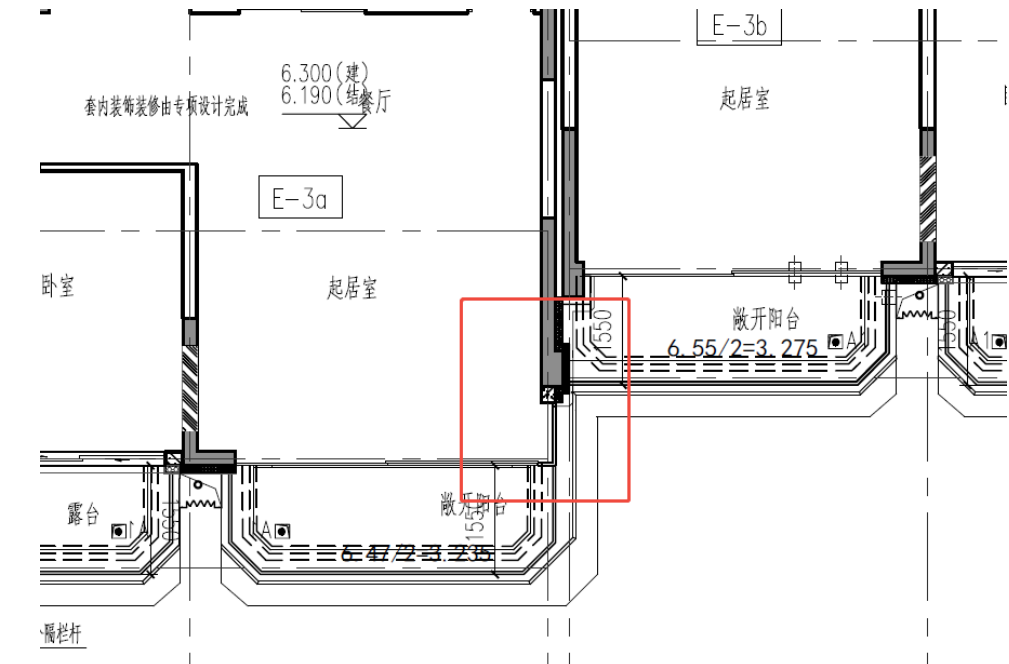
灰色涂料

香槟金色涂料

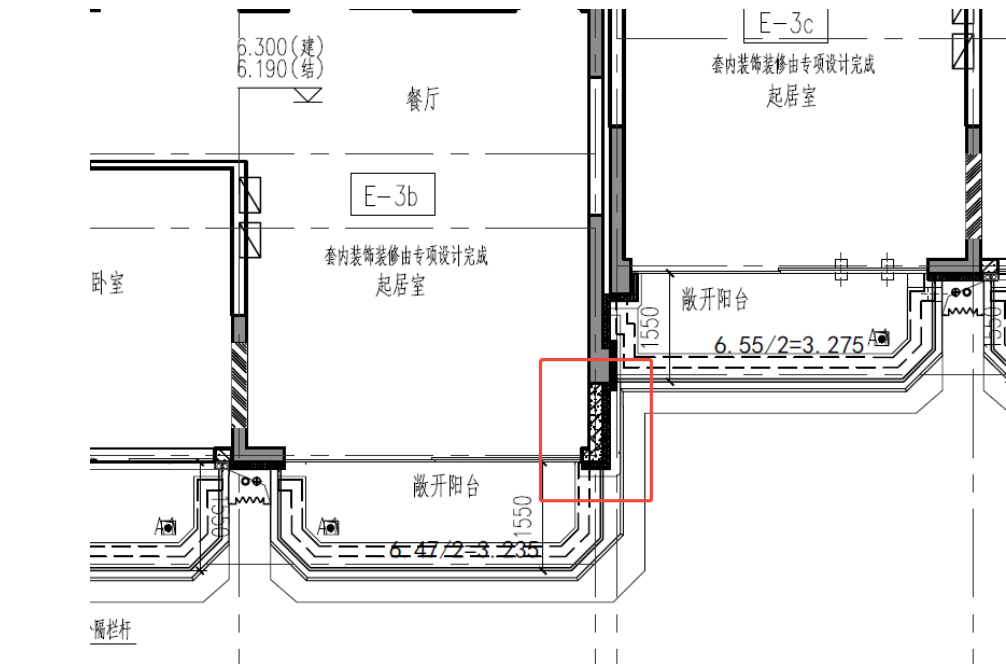
香槟金色涂料

3. 建筑平面调整：6# 楼多层住宅，1-4 层中间两单元相邻住户交界处分户形式调整为实体墙，避免视线干扰。

调整前

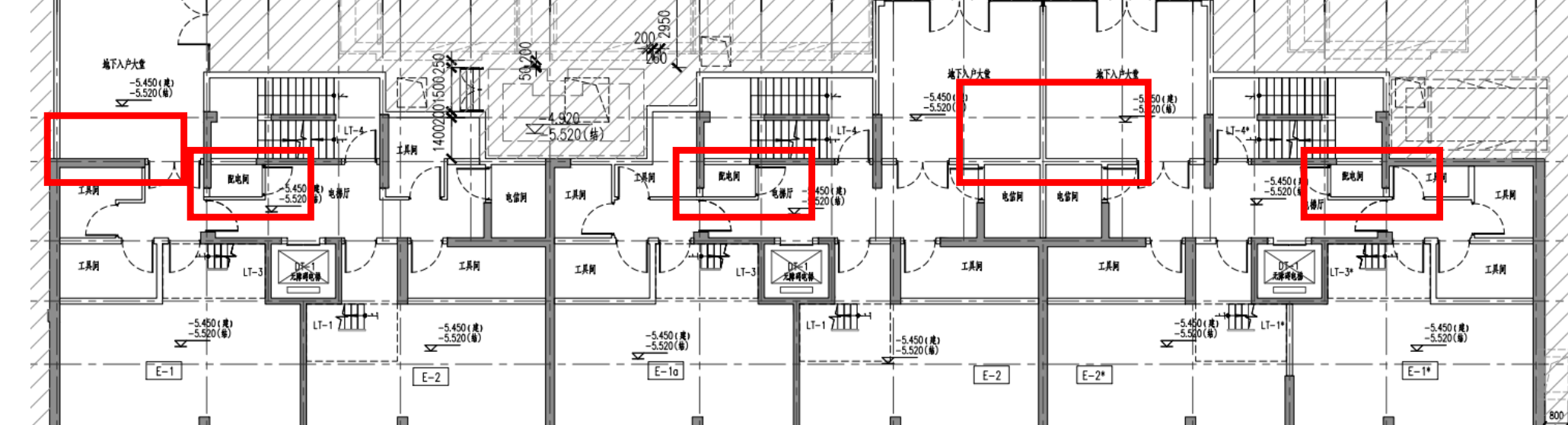


调整后

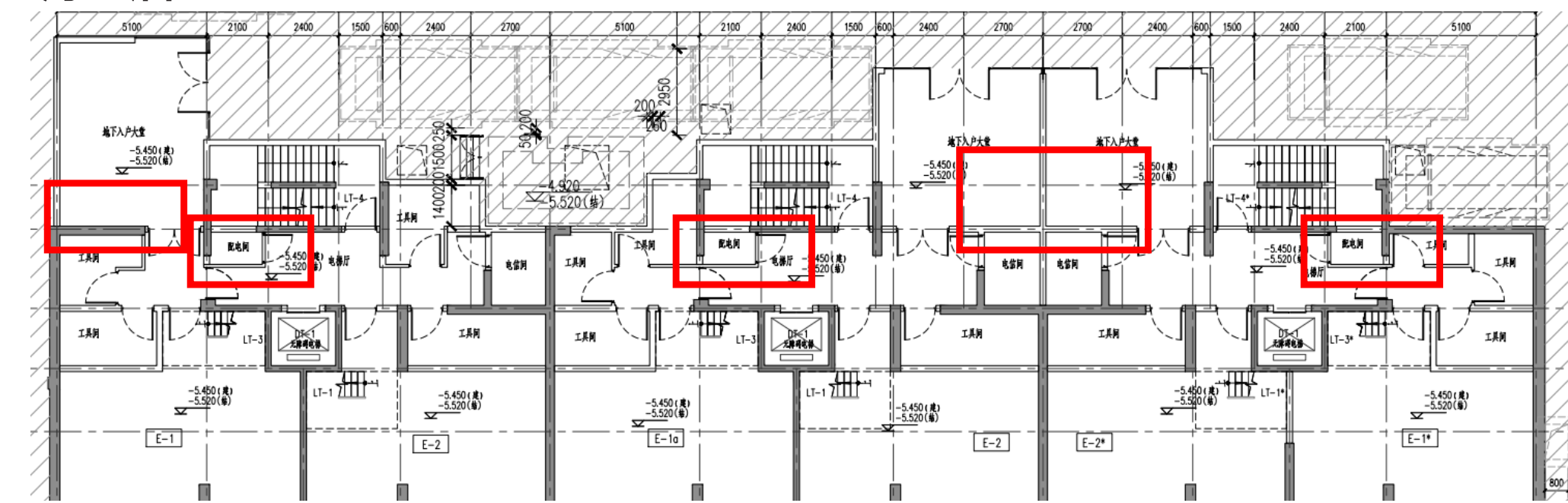


3. 建筑平面调整：调整 5# 楼地下一层配电间位置，配电间面积保持不变。

调整前



调整后



2. 立面局部材质调整：结合幕墙节点深化要求，调整楼栋局部立面材质：4# 楼高层住宅，南立面窗间灰色涂料调整为香槟金色涂料。

调整前



灰色涂料

灰色涂料

调整后



香槟金色涂料

香槟金色涂料

2. 局立面局部材质调整：结合幕墙节点深化要求，调整楼栋局部立面材质：5#、6# 楼多层住宅，首层陶板调整为石材。

调整前



深香槟金色陶板

深香槟金色陶板

深香槟金色陶板

深香槟金色陶板

深香槟金色陶板

深香槟金色陶板

调整后



灰色石材

灰色石材

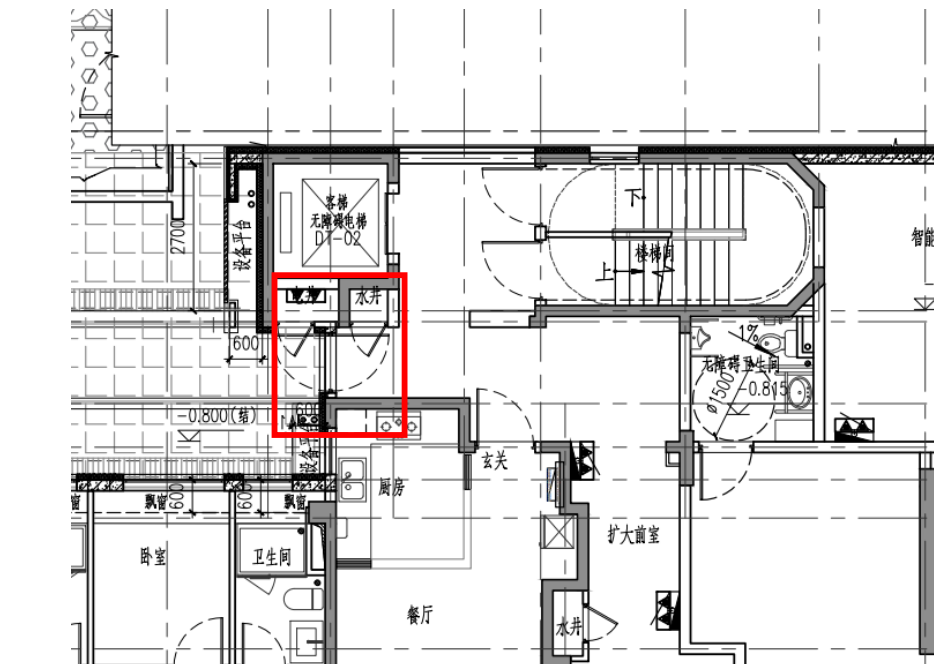
灰色石材

灰色石材

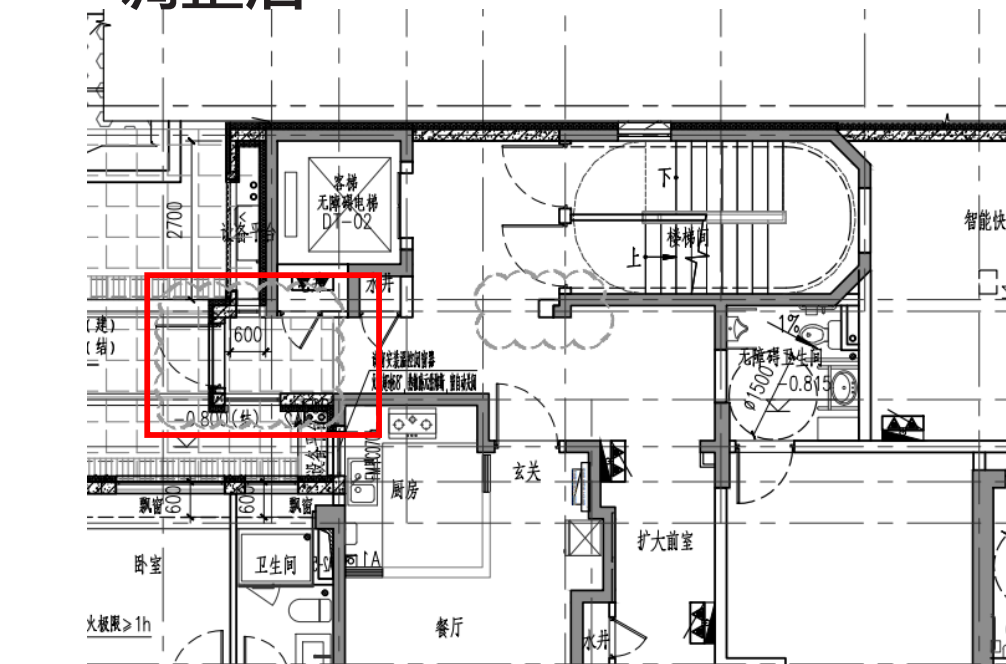
灰色石材

3. 建筑平面调整：按图审要求调整 2# 楼东单元一层前室墙体，增设门窗，增加开窗面积。

调整前

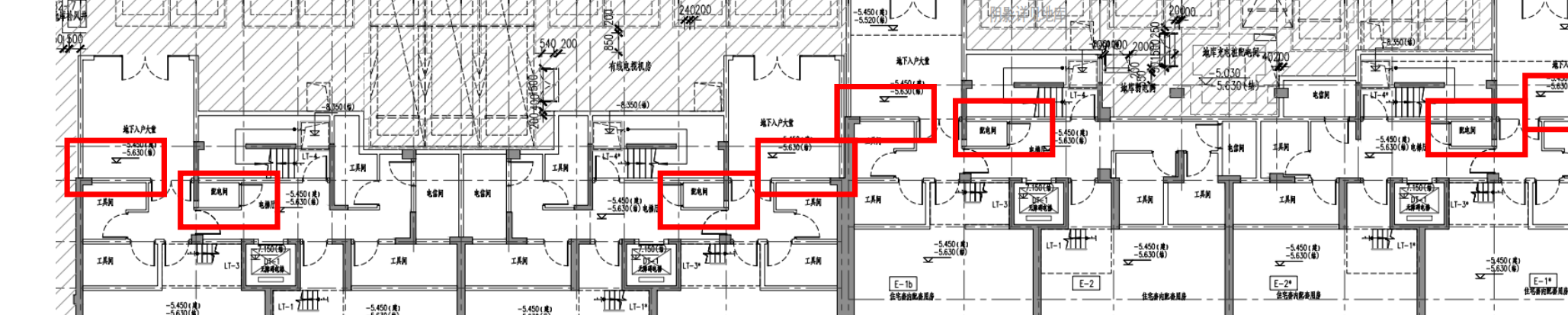


调整后



3. 建筑平面调整：调整 6# 楼地下一层配电间位置，配电间面积保持不变。

调整前



调整后

