

An aerial architectural rendering of a town, likely Xuhang, featuring a central river winding through the area. The town is composed of various building types, including modern multi-story structures and traditional-style houses. The scene is overlaid with a semi-transparent blue-green filter. The title text is prominently displayed in the center-right area.

徐行产业小镇专项规划 (草案公示稿)

上海市规划和自然资源局
上海市嘉定区人民政府
2026年2月

目 录



一、总则

- 1、规划范围 02
- 2、指导思想 04
- 3、规划理念 05

二、总体格局

- 1、发展目标 08
- 2、空间结构 10

三、用地布局

- 1、用地布局 14
- 2、人口规模 15

四、城市设计

- 1、空间方案 20
- 2、空间策略 22

五、重大专项统筹

- 1、产业用地 26
- 2、道路系统 28
- 3、住房保障 30
- 4、公共服务设施 32

六、单元划分

36

七、控制性详细规划局部调整

- 1、02/03街坊局部调整 40
- 2、10/12A/12B街坊局部调整 42

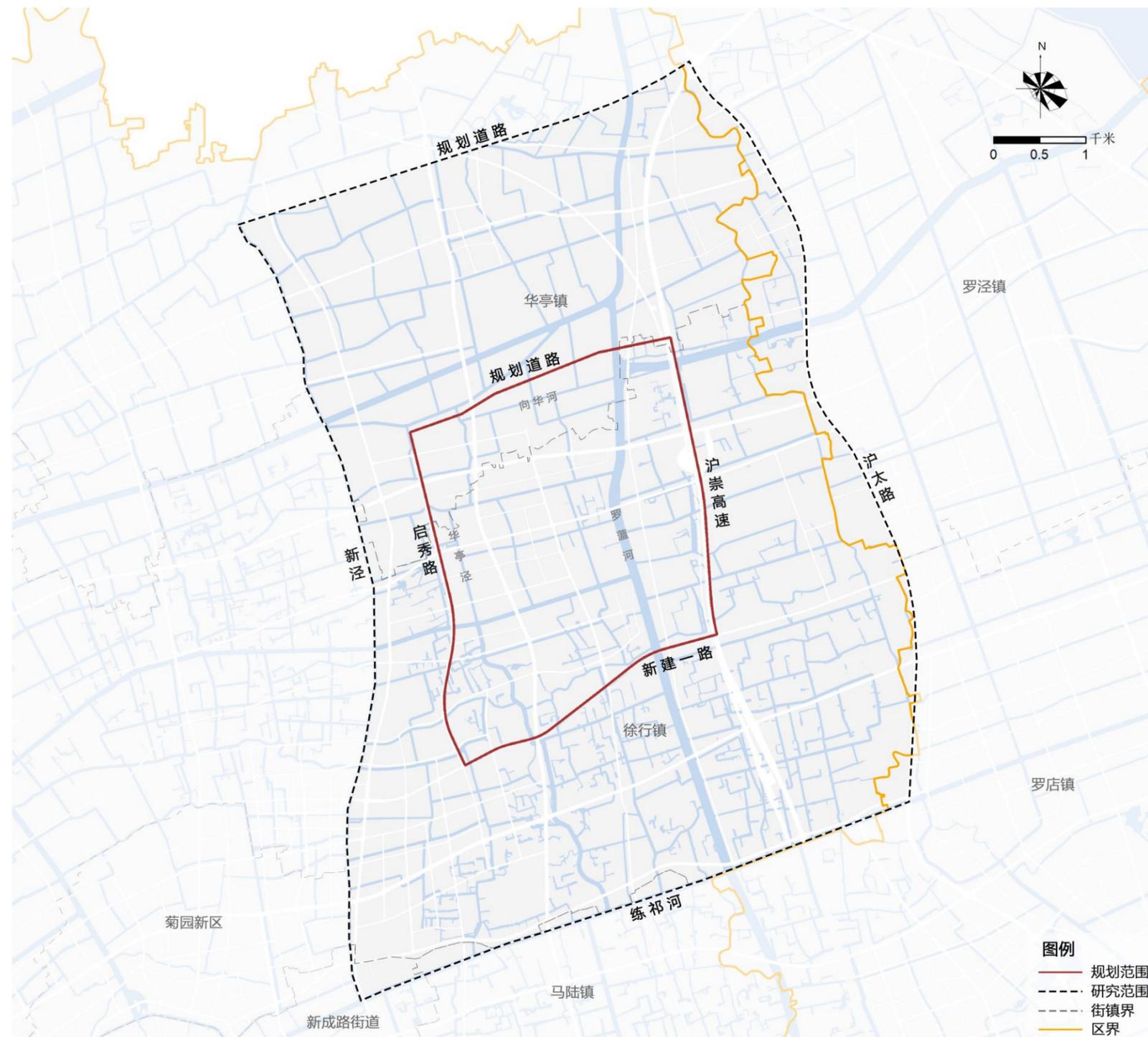


一、总则

- 1、规划范围
- 2、指导思想
- 3、规划理念

1、规划范围

专项规划着眼重大项目特定需求，服务国家重大战略落地，明确**规划范围约10.5平方公里**，北至向华河北侧规划道路，南至新建一路，西至规划启秀路，东至沪崇高速，打造未来能源领域“科创+产业”协同集聚区。在此基础上，研究范围进一步扩大至周边约48.7平方公里区域，统筹研究产业、生态、交通、设施等资源要素合理配置与规划优化，带动嘉定乃至上海北部地区高质量发展。



图例

- 规划范围
- - - 研究范围
- · · 街镇界
- 区界

规划范围图

2、指导思想

深入学习贯彻党的二十大、二十届历次全会精神 and 习近平总书记考察上海重要讲话精神，落实十二届市委历次全会要求，围绕“五个中心”建设，强化科技创新策源功能和高端产业引领功能，按照市委市政府工作部署，围绕“高能级产业小镇新标杆”总体目标，开展徐行产业小镇专项规划编制工作。

坚持三项基本原则。**一是落实国家战略。**发挥好规划引领和资源保障作用，以高质量规划助力培育新型能源产业链、创新链、供应链集群。**二是强化总规引领，带动地区高质量发展。**在“上海2035”城市总体规划确定的大格局、大思路中，结合区域交通、市政、生态规划条件，以重大项目为牵引，进一步深化地区格局重构、要素重组，促进嘉定北部地区高质量发展，发挥重要功能节点示范带动作用。**三是加强统筹协调，汇集众智开展研究。**坚持市区联动、主体参与，规划、产业、建筑、景观、交通、市政等多专业团队共同开展综合研究，描绘高质量发展画卷。

3、规划理念

规划立足“世界眼光、国际标准、中国特色、高点定位”，坚持规划引领、辐射示范：**一是坚持蓝绿筑底**，强化水绿生态基底和人文空间肌理的保护、传承和演绎；**二是坚持创新引领**，落实国家战略，强化以科研为牵引的创新产业培育和集聚；**三是坚持开放融合**，强化产城融合、城乡融合的发展新模式。



蓝绿筑底

强化水绿生态基底和人文空间肌理的保护、传承和演绎



创新引领

落实国家战略，强化以科研为牵引的创新产业培育和集聚



开放融合

强化产城融合、城乡融合的发展新模式



二、总体格局

- 1、发展目标
- 2、空间结构

1、发展目标

坚持新发展理念、构建新发展格局、推动高质量发展，打造面向未来的“高能级产业小镇新标杆”。近期建设汇聚创新动能的科创节点、产城共融的科学小镇。中远期以小镇为核心，整合科创、人文、生态资源，形成功能多元的新型科技城，成为上海科创中心建设重要承载节点和新型能源标杆。



鸟瞰图

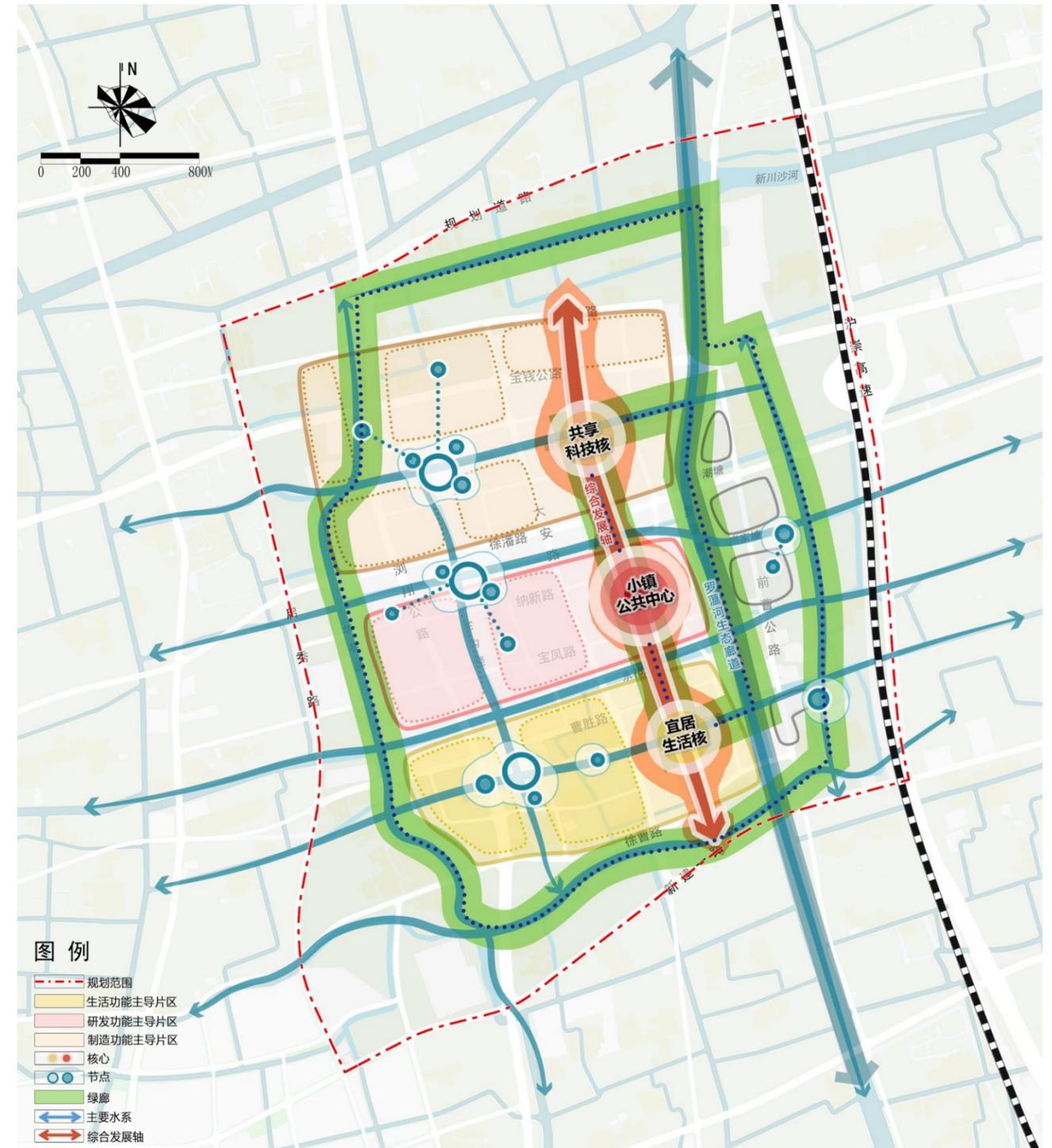
2、空间结构

构建“三核一轴、三片多岛、蓝绿交织”的总体空间结构，形成创新科技与江南乡野相融合的空间格局。

“三核”为重点打造的小镇公共中心、共享科技核和宜居生活核。**小镇公共中心**汇集科学会堂、文化、酒店、商业等设施，是小镇最具标志性的综合服务公共中心；**共享科技核**汇聚大科学装置、顶级研究机构、研发服务平台等功能，服务小镇科技研发策源和产业发展；**宜居生活核**打造沪派江南特色的社区生活中心。“一轴”为联系“三核”的发展轴，形成产业、科研、生活综合发展走廊，也是具有展示功能的“科学主题大道”。

“三片”为以徐潘路与东祁迁河为界的三大片区，总体呈现“北制造、中研发、南生活”功能布局。“多岛”为由蓝绿空间划分的多个岛屿组团，承载智能制造、科创研发、生态居住等不同功能。

“蓝绿交织”为依托纵横水网形成贯穿整个小镇的水绿活力网，基于主要河道形成“水乡活力环”和“郊野生态环”两个活力水环，串联小镇各功能板块，带动小镇与周边郊野互动交融。



空间结构规划图



三、用地布局

- 1、用地布局
- 2、人口规模

1、用地布局

本次规划结合地区定位与空间结构，凸显水绿特色生态基底。强化产业核心功能承载，保障科创产业发展空间，并合理布局居住生活功能与各类服务设施，提升产城融合水平。

综合产业用地：重点关注产业特色和创新，满足生产、研发、配套服务需求，顺应产业多业态融合发展趋势，保障产业用地规模和空间，公共服务配套设施按标准配置，引导产业空间和公共服务、生活、生态等城市功能的融合。

居住用地：在产城融合目标引导下，优化住宅用地布局和规模，提供多种类型的住宅产品。按照15分钟社区生活圈要求，优化社区级服务设施、基础教育设施的规模和布局。

公共设施用地：结合产业需求完善公共服务设施空间布局，引导复合使用。

绿地：以水为脉、水绿相融。锚固嘉北生态涵养区、嘉宝生态走廊、嘉定新城绿环的生态空间架构，形成以罗蕴河为主脉，娄塘河、东祁迂河、练祁河、庙浜等为支脉的水绿网络格局，构建多层次的生态网络。

道路广场及对外交通用地：结合地区功能和空间重塑要求，进一步完善、贯通道路网。

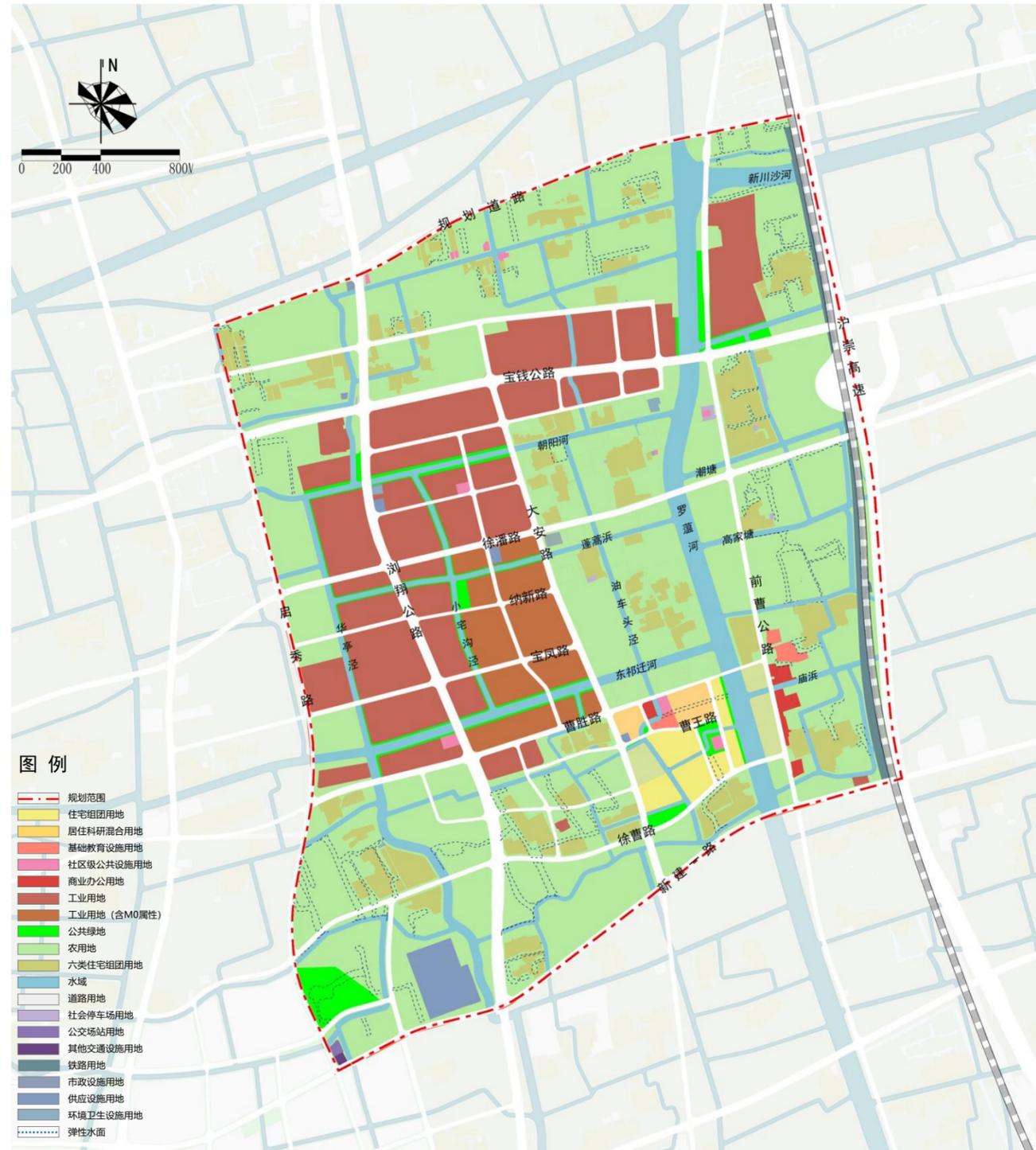
市政设施用地：落实地区重大交通、市政等基础设施及廊道用地需求，按照地区定位、结构和功能布局，引导市政设施功能复合、集约利用。

以“优化、复合、高效”为导向，节约集约利用土地，提高土地综合利用效率，激发和提升地区活力。鼓励土地混合利用，坚持质量绩效导向，提高土地资源配置效率。

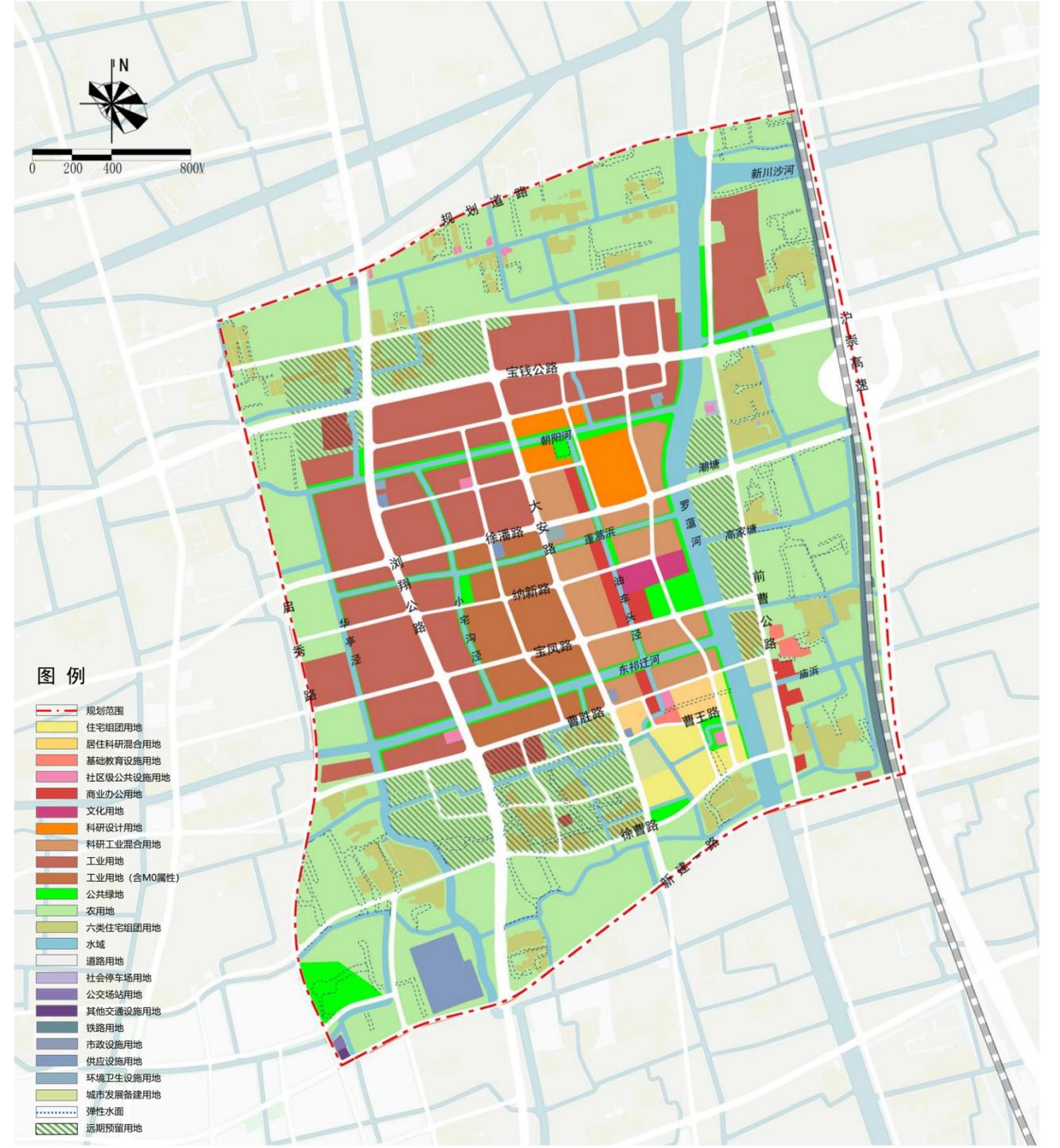
明确高质量的产业用地绩效标准，建立产业绩效和资源利用效率评价制度，优化产业用地供应方式，提高产业用地利用效率，提升单位面积土地产出率。高效配置乡村土地资源，优化乡村用地分类，规范设施农用地管理，完善乡村基础设施和公共服务设施。

2、人口规模

至2035年，规划范围内常住人口控制在1.34万人，其中城镇人口0.65万人，农村人口0.69万人。



土地使用规划图(近期)



土地使用规划图(远期)



四、城市设计

- 1、空间方案
- 2、空间策略

1、空间方案

延续并强化地区蓝绿基因，整合提升现状企业、村落等空间要素，以水绿空间为骨架，以产业发展为引爆点，统筹考虑生活服务需求，**打造城乡共融的科技特色小镇，展现嘉定基因的江南田园画卷。**



鸟瞰图

2、空间策略

以油车头泾为小镇综合发展轴，串联产研居三大核心片区，形成小镇公共中心、共享科技核、宜居生活核等亮点空间，并通过水乡活力环和郊野生态环串联不同组团，提供感受小镇活力与自然郊野的不同水岸空间场景。



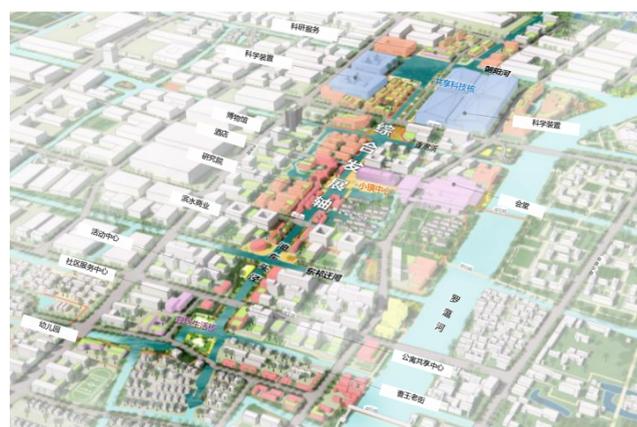
小镇公共中心



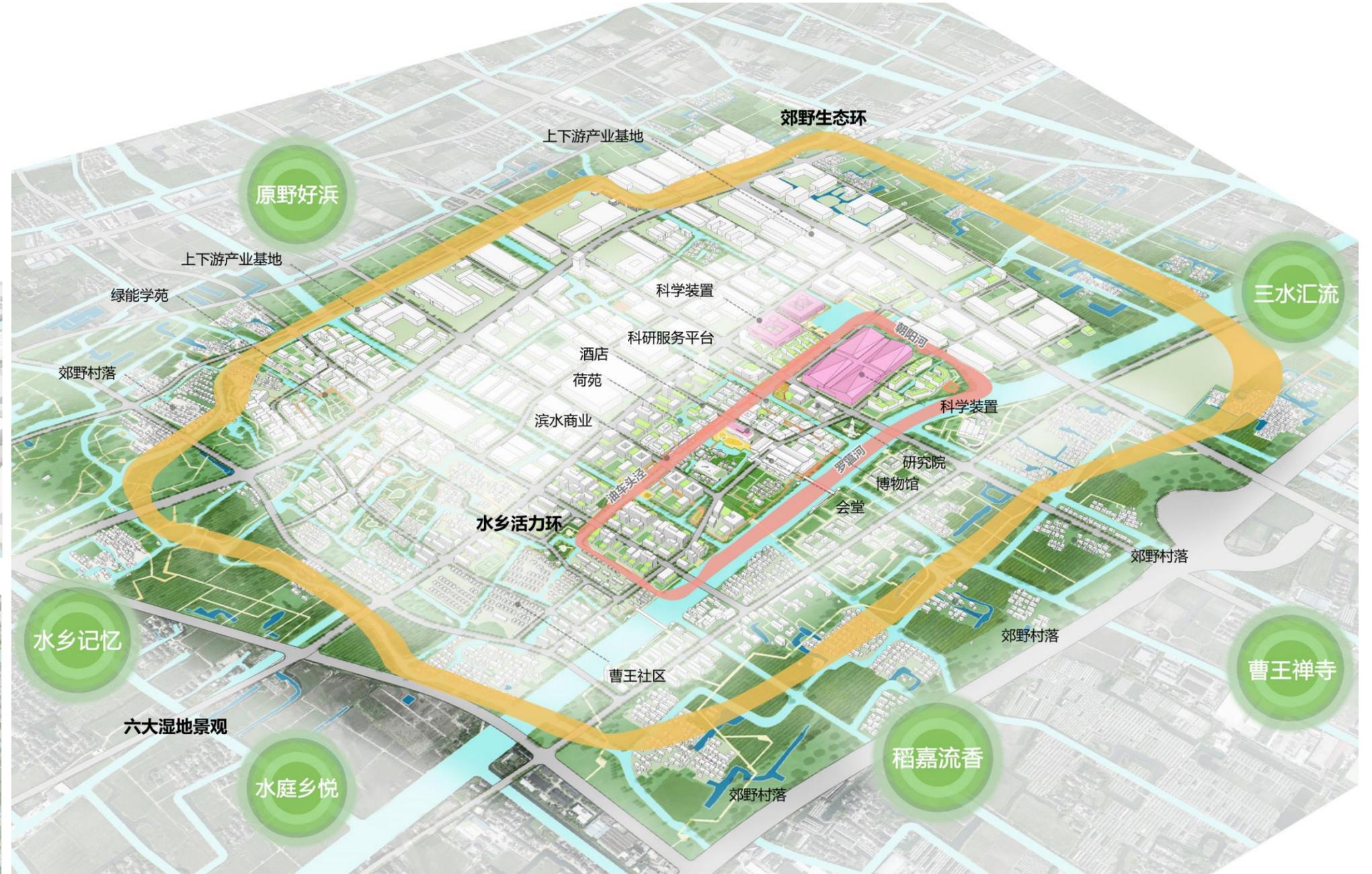
共享科技核



宜居生活核



综合发展轴



双环水网示意图

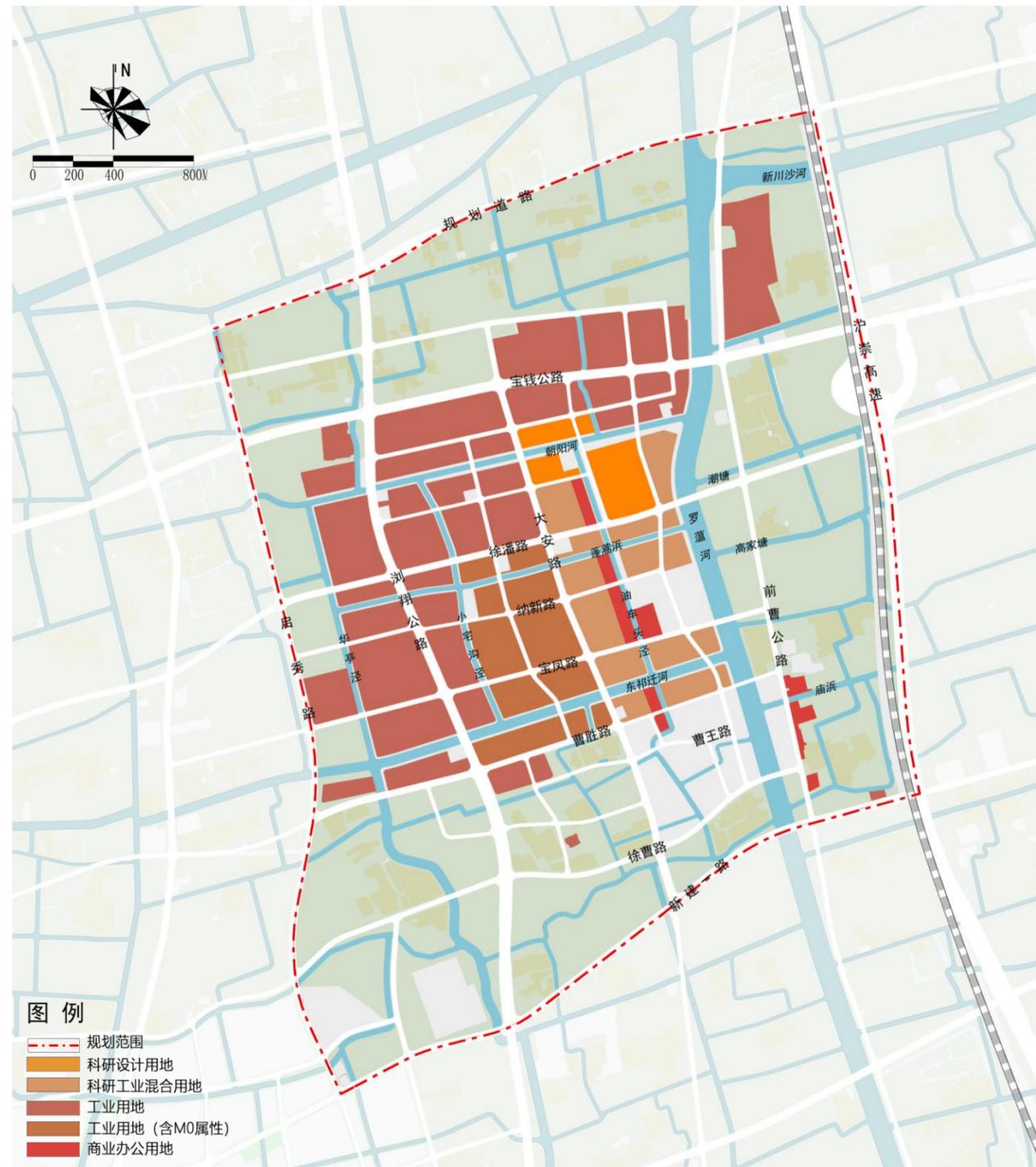


五、重大专项统筹

- 1、产业用地
- 2、道路系统
- 3、住房保障
- 4、公共服务设施

1、产业用地

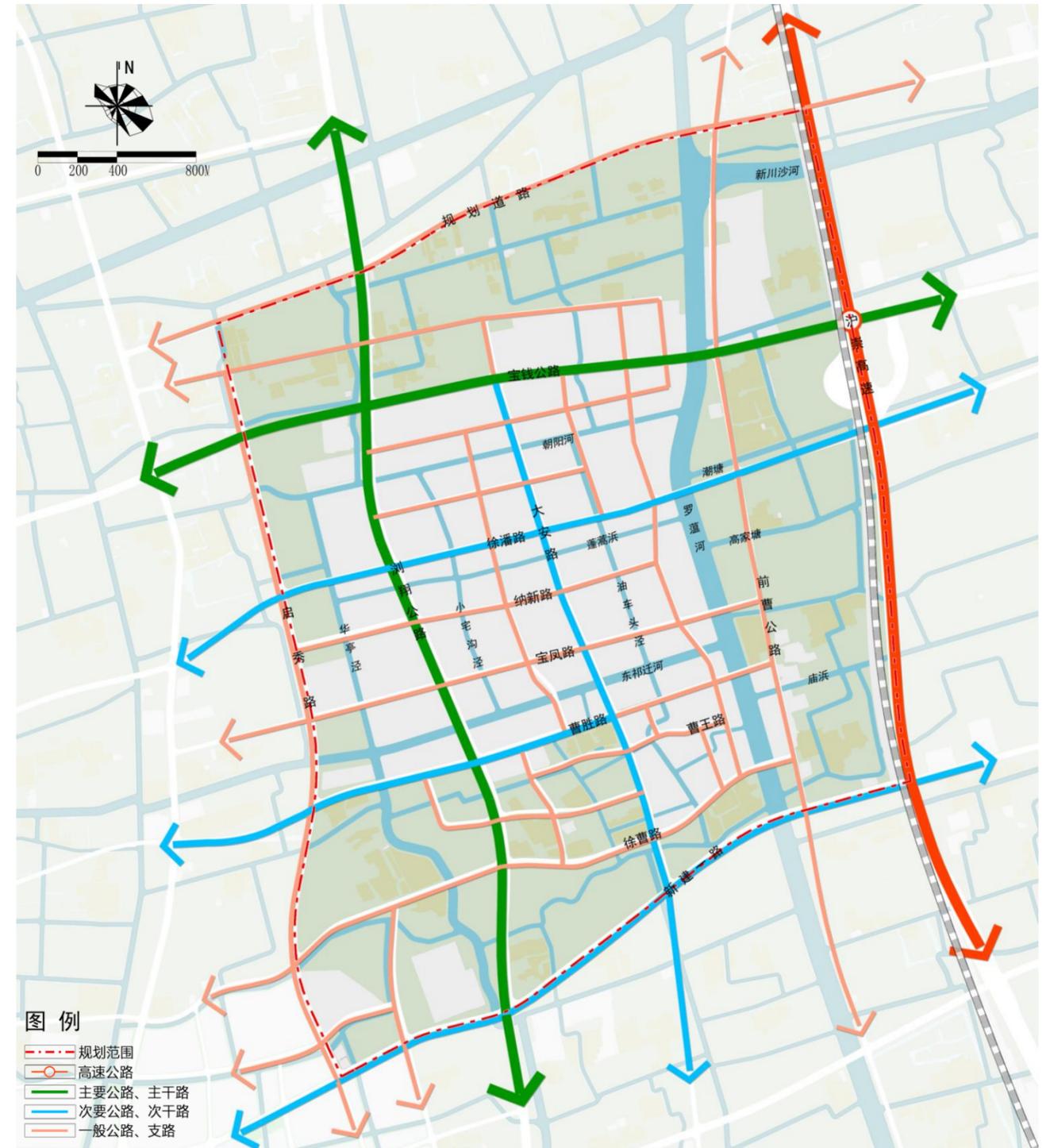
聚焦产业优势与创新，兼顾生产、研发及配套需求，适应多元业态融合趋势，确保产业用地规模与布局，按标准完善公共服务设施，促进产业空间与城市功能协同发展。



产业布局规划图

2、道路系统

结合市域骨干路网，完善地区骨干道路系统，规划形成“四横三纵”骨干道路。“四横”为宝钱公路、徐潘路、曹胜路、新建一路，“三纵”为浏翔公路、大安路、沪崇高速。依托城镇空间格局、水网形态和产业布局，加密支路网，并进一步加强罗滙河两侧交通联系。



道路系统规划图



六、单元划分

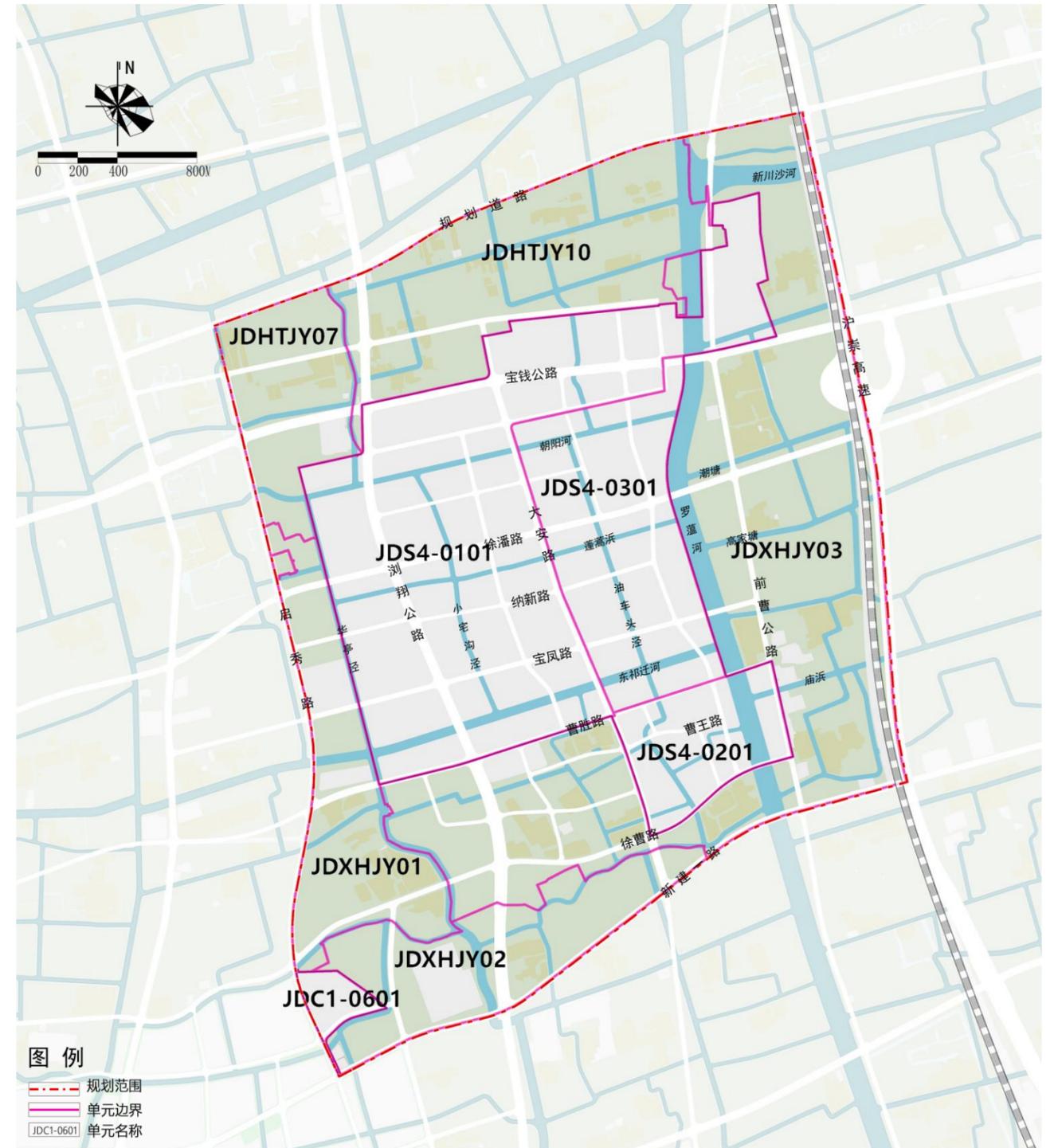
单元划分

本次规划范围共划示9个单元，含4个城镇单元，5个乡村单元。具体单元划分原则如下：

一是充分考虑开发时序和建设动态，衔接既有控规单元，兼顾土地权属。以既有单元划分为基础，结合现状建设动态和未来开发时序优化单元边界。

二是锚固空间格局，将功能较为独立完备的城镇组团和邻近的蓝绿空间作整体划示，践行“先蓝绿、再建城”的合理建设模式。

三是控制合理的单元规模。落实15分钟社区生活圈要求，构建单个规模控制在2-3平方公里左右的城镇单元。



单元划分图



七、控制性详细 规划局部调整

- 1、02/03街坊局部调整
- 2、10/12A/12B街坊局部调整

1、02/03街坊局部调整

规划范围

规划范围东至浏翔公路，西至华亭泾，北至徐潘路，南至宝凤路，用地面积共22.33公顷。

主要调整内容

道路调整：将纳新路北移，避开03-04地块企业宗地线。

用地调整：较原控规增加工业用地，减少公共绿地和道路用地，原控规沿街公共绿地以绿线控制（减少的绿地面积已在本次专项规划整体范围内补足）。

容积率调整：03-04地块容积率上限调整至2.5。

建筑高度调整：03-04地块地建筑限高调整至40米。



2、10/12A/12B街坊局部调整

规划范围

规划范围东至大安路，西至浏翔公路，北至俞湾路，南至徐潘路，用地面积共34.92公顷。

主要调整内容

用地调整：取消原控规住宅用地和商业用地，增加工业用地、社区级公服用地和道路用地，原控规沿街公共绿地以绿线控制（减少的绿地面积已在本次专项规划整体范围内补足）。

道路调整：将俞王路向北延伸至俞湾路，原12街坊划分12A和12B街坊。

容积率调整：工业用地容积率上限调整至3.0，社区级公服用地容积率上限为1.5。

建筑高度调整：工业用地建筑限高调整至40米。

