上海市奉贤区星火开发区西片区更新单元规划

(暨FXS8-0201单元控制性详细规划26A街坊局部调整)　　公示稿

《上海市奉贤区星火开发区西片区更新单元规划（暨FXS8-0201单元控制性详细规划26A街坊局部调整）》由上海市规划和自然资源局、上海市奉贤区人民政府组织编制，目前已形成方案草案。现开展公示工作，广泛征求社会各界的意见和建议。

1、公示日期：2026年9月21日至2026年10月20日。

2、公示方式

网上公示：上海市规划和自然资源局网站（https://ghzyj.sh.gov.cn/）；

上海市奉贤区人民政府网站（https://www.fengxian.gov.cn/）；

现场公示：上海市奉贤区规划和自然资源局（上海市奉贤区南桥镇南亭公路1号房地大厦）。

3、反馈意见方式：

（1）电子邮件发送至：fxqghk@163.com；

（2）书面意见邮寄至奉贤区南亭公路1号房地大厦奉贤区规划和自然资源局，邮编201499，并在信封注明“上海市奉贤区星火开发区西片区更新单元规划书面意见反馈”；

（3）咨询电话：57180917（致电时间：工作日9：00至11：00，13：30 至17：00）。

方案批复后，采纳情况及说明将通过原公示渠道公开。

更新单元范围

星火开发区位于上海市南翼、杭州湾北岸，西与奉贤大学城、海湾旅游区和上海化工区相邻，东与海湾镇相接，北望奉贤新城，总用地面积879.13公顷。本次更新单元为星火开发区西片区，东至白石路及其规划向南延伸段，南至人民塘路和人民塘东路，西至金汇港，北至彭公塘（规划），总面积300.63公顷。

更新单元范围图

编制重点

1/ 发展目标

以新型工业化为主导方向，推动园区产业创新、配套更新、环境焕新，打造成为临港新片区西门户的现代化产业社区，奉贤区以制造为核心的专业化、特色园区，三区两镇承载中试、量产的制造空间，实现高质量产业更新。

2/ 发展规模

规划总用地面积约300.63公顷，包括建设用地258.51公顷，水域32.48公顷，农林复合区9.64公顷。

上海市奉贤区星火开发区西片区更新单元规划

(暨FXS8-0201单元控制性详细规划26A街坊局部调整)　公示稿

3/ 空间结构

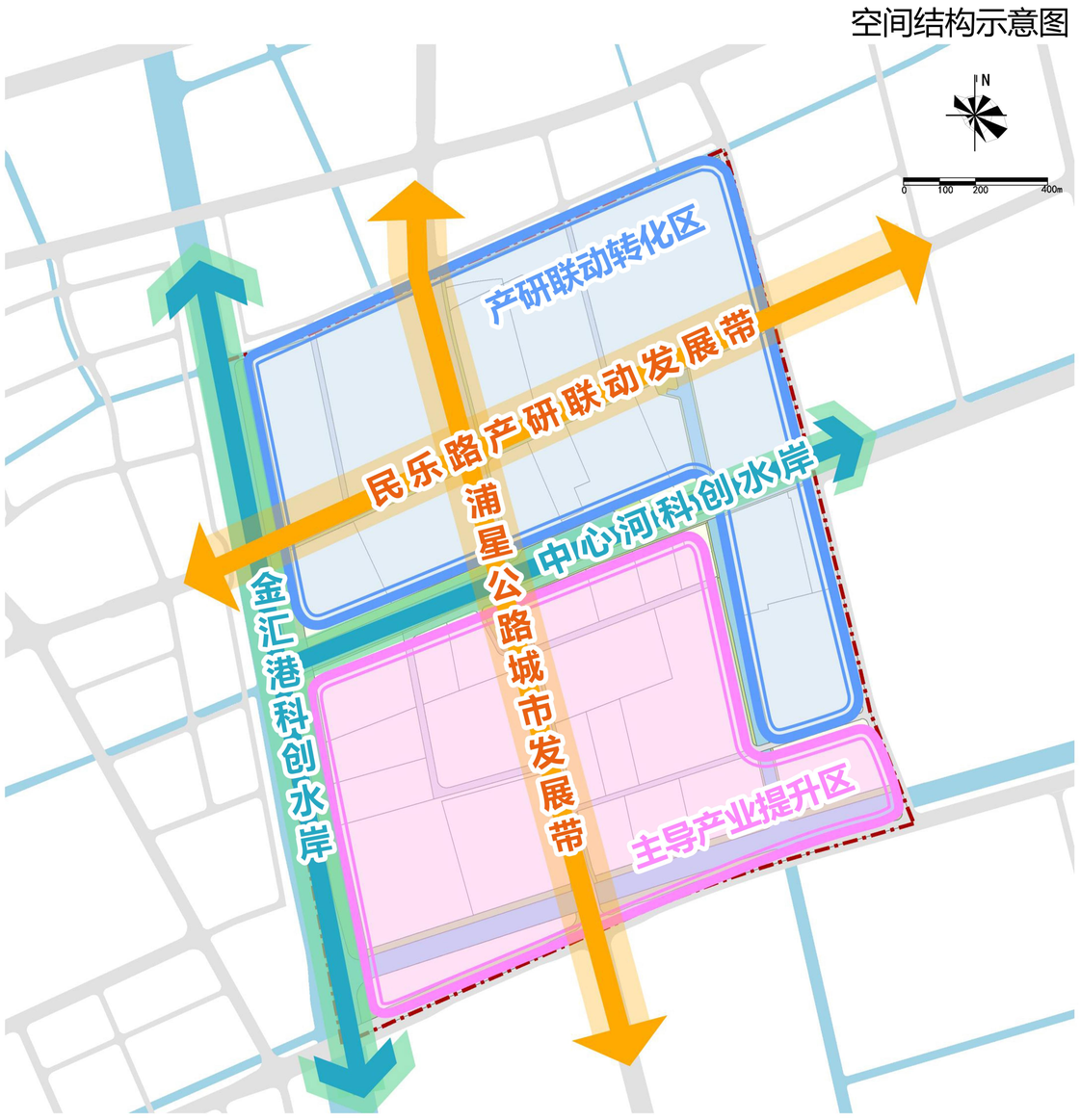
规划构建“两带、两水、两区”的空间结构。

两带：为浦星公路城市发展带和民乐路产研联动发展带；

两水：为金汇港科创水岸和中心河科创水岸；

两区：为主导产业提升区和产研联动转化区。

空间结构示意图



4/ 功能布局

以生产制造功能为核心，保留优质产业项目二、三类工业用地，其余以工业仓储功能区为主，规划一处教育科研设计功能区，配置一站式综合服务中心，满足园区产业发展和配套服务需求。

5/ 产业体系

重点发展“通用新材料、生物医药”两大主导产业；持续做优发展基础较好的新能源、智能制造、都市型产业，推动园区提质增效。

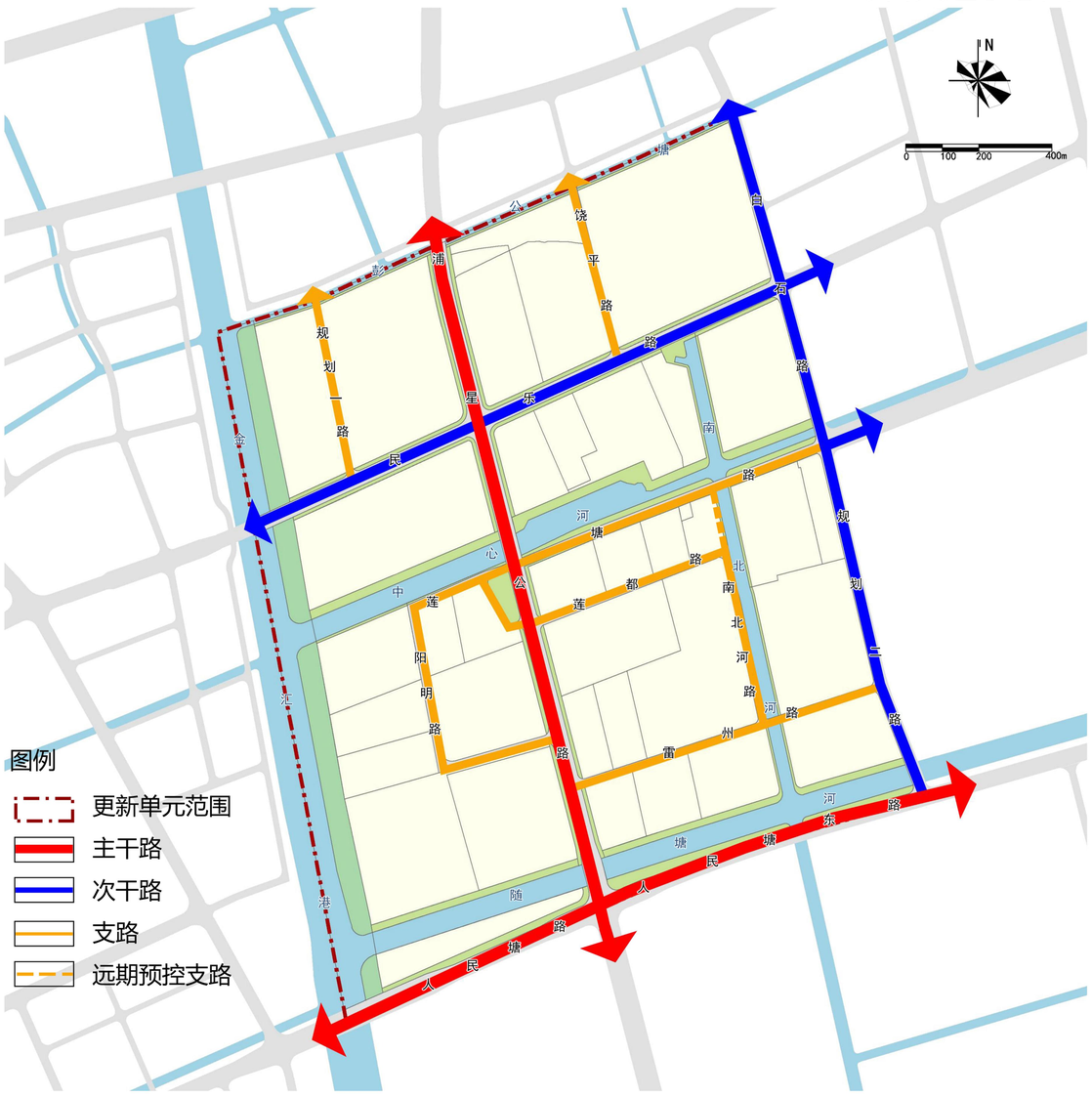
6/ 开放空间

贯通蓝绿空间，加强金汇港、中心河等重要景观水系的生态性、景观性、功能性，滨水加强慢行联系，布局口袋公园，鼓励地块内绿化等附属空间对外开放，构建连续贯通的公共空间网络。

7/ 交通组织

结合现状道路情况和保留地块的地籍，对局部道路红线进行优化。在预留“大衣料子”发展空间的基础上，结合部分地块的更新适当增加支路，实现交通的高效组织。

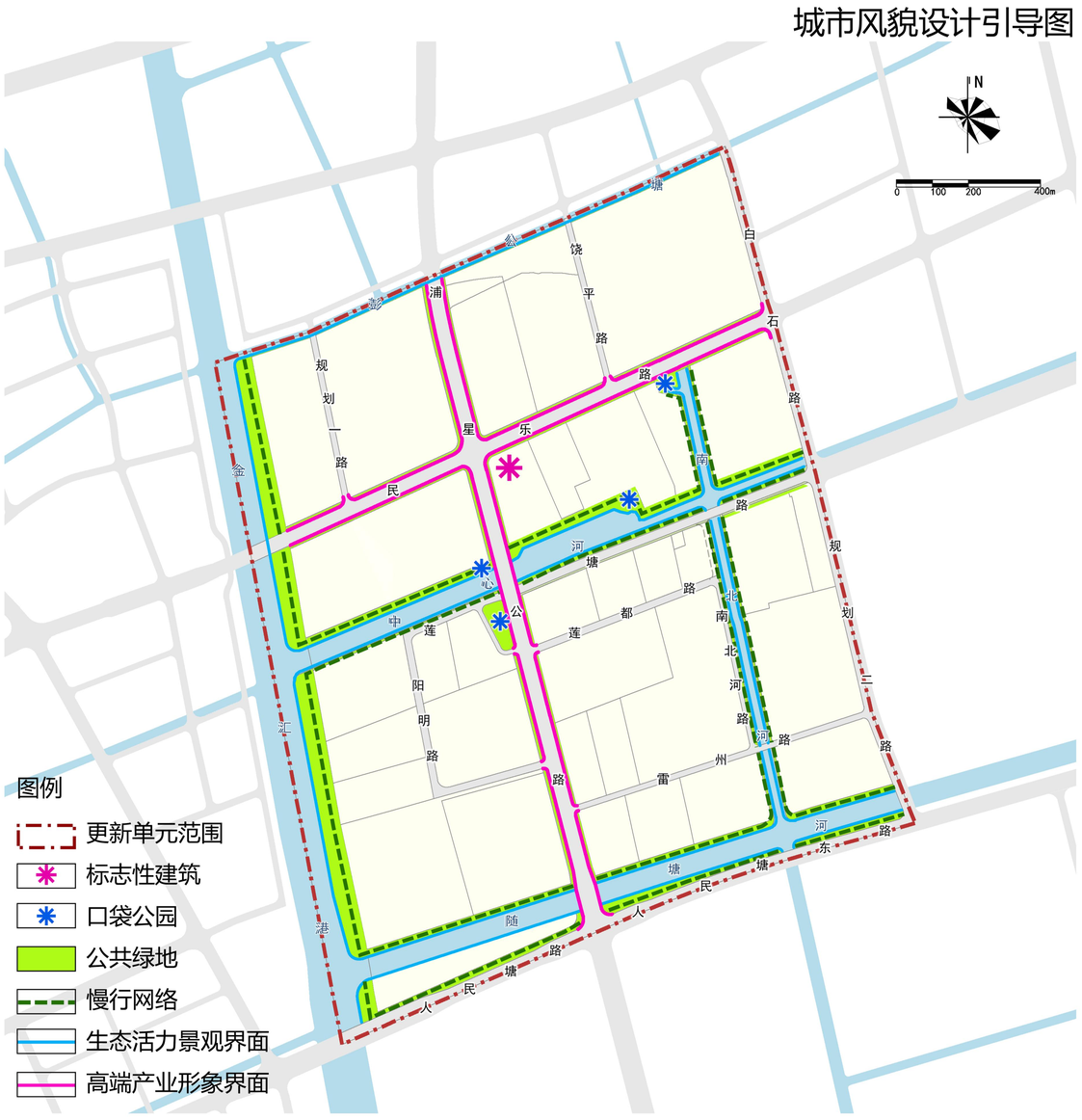
综合交通示意图



8/ 风貌引导

沿金汇港、中心河打造生态活力景观界面，滨水建筑高度适当降低，沿浦星公路、民乐路打造高端产业形象界面，浦星公路和民乐路交叉口东南侧设置标志性建筑，整体塑造具有产业空间特色的城市天际线。

城市风貌设计引导图



上海市奉贤区星火开发区西片区更新单元规划

(暨FXS8-0201单元控制性详细规划26A街坊局部调整)

公示稿

上海市奉贤区星火开发区西片区更新单元规划图则

No. 1

单元总体控制一览表

单元编号	星火开发区西片区更新单元(FX-D24-01)	产业用地面积上限（公顷）	206.96
功能定位	产业社区	公共服务设施用地面积下限（公顷）	0.03
用地面积（平方公里）	3.01	公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	0.39
人口规模（万人）	--	公园绿地面积下限（公顷）	20.09
实际服务人口（万人）	--	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	--
建设用地面积（平方公里）	2.59	博物馆/图书馆/演出场馆/美术馆（画廊）数量下限	--
住宅用地面积上限（公顷）	--	除高中、义务教育学校外的普通高等学校和职业教育机构数量（含文化交流中心、职业教育中心、开放大学、成人教育）（个）	--
住宅建筑面积上限（万平方米）	--	2、3类应急避难场所面积下限（公顷）	0.40
新增住房中，中小套型住房占总套数的比例（%）	--	支路网密度下限（公里/平方公里）	1.84
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	--	骨干绿道长度（千米）	--
商务办公用地面积上限（公顷）	--	文化保护控制线面积（公顷）	--
商务办公建筑面积上限（万平方米）	--	生态空间面积（公顷）	62.21
商业用地面积上限（公顷）	--	河湖水面率（%）	10.80
商业建筑面积上限（万平方米）	--		

单元设施规划控制一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积（公顷）	建筑面积（平方米）	设置形式	备注
市区级公共服务设施	行政设施	--	--	--	--	--	--
	文化设施	--	--	--	--	--	--
	教育科研设施	--	--	--	--	--	--
	体育设施	--	--	--	--	--	--
	医疗卫生设施	--	--	--	--	--	--
	养老福利设施	--	--	--	--	--	--
社区级公共服务设施	文化设施	--	--	--	--	--	--
	体育设施	健身点	1	--	200	综合设置	结合一站式综合服务设施设置
		室外健身点	3	0.03	--	**综合设置**	结合中心河绿地设置
	商业设施	社区食堂	1	--	200	综合设置	结合一站式综合服务设施设置
	医疗卫生设施	卫生服务站	1	--	200	综合设置	结合一站式综合服务设施设置
	行政管理设施	党群服务站点	1	--	100	综合设置	结合一站式综合服务设施设置
		新时代文明实践特色阵地	1	--	100	综合设置	结合一站式综合服务设施设置
	生活性服务设施	生活服务中心	1	--	100	综合设置	结合一站式综合服务设施设置
生产性服务设施		职工培训中心	1	--	1000	综合设置	结合一站式综合服务设施设置
		技术平台	1	--	2000	综合设置	结合一站式综合服务设施设置
基础教育设施	幼儿园	--	--	--	--	--	--
	小学	--	--	--	--	--	--
	中学	--	--	--	--	--	--
	完中	--	--	--	--	--	--
	高中	--	--	--	--	--	--
交通设施	铁路客站	--	--	--	--	--	--
	铁路货站	--	--	--	--	--	--
	港口	--	--	--	--	--	--
	机场	--	--	--	--	--	--
	长途客运站	--	--	--	--	--	--
	公路货运站	--	--	--	--	--	--
	轨道交通车站	--	--	--	--	--	--
	公交停保站	--	--	--	--	--	--
	出租车营业站	--	--	--	--	--	--
	公交换乘枢纽	--	--	--	--	--	--
	轮渡码头	--	--	--	--	--	--
	货运码头	**货运码头**	1	--	--	**综合设置**	**结合中心河绿地设置**
	公交首末站	--	--	--	--	--	--
	社会停车场	--	--	--	--	--	--
	加油（气）站	--	--	--	--	--	--
市政公用设施	供水设施	--	--	--	--	--	--
	燃气设施	--	--	--	--	--	--
	电力设施	--	--	--	--	--	--
	通信设施	通信模块局	1	--	150	**综合设置**	规划保留
	污水设施	污水泵站	1	0.13	242	**独立设置**	规划保留
	环卫设施	工业垃圾处理站	1	--	--	**综合设置**	规划保留
		公共厕所（环卫作息点）	4	--	240	**综合设置**	结合公共绿地设置公共厕所及环卫作息点
	防灾设施	Ⅱ类应急避难场所	1	0.40	--	**综合设置**	结合中心河绿地设置4000平方米应急避难场所
	其他市政设施	--	--	--	--	--	--

N

0 100 200 400m

单元名称：星火开发区西片区更新单元

单元编号：FX-D24-01

单元索引图

图 例

用地性质
- U3 环境卫生设施用地
- M2 二类工业用地
- M3 三类工业用地
- S1 道路用地
- G1 公共绿地
- E1 水域

功能引导区
- 教育科研设计功能区
- 工业仓储功能区
- 农林复合区

控制线
- 道路红线（街坊线）
- 远期预控红线
- 道路中心线
- 蓝线
- 铁路边线及控制线

政策区范围及其他
- 单元范围线
- 开发边界
- 26A 街坊编号

标注
- 道路中心线交点坐标
- 尺寸标注

社区级公共服务设施
- 行政设施
- 健身点
- 卫生服务站
- 菜场/商店/社区食堂
- 生活服务中心

生产性服务设施
- 职工培训中心
- 技术平台

市政公用设施
- 污水设施
- 邮政设施
- 环卫设施
- 公共厕所

交通设施
- 货运码头

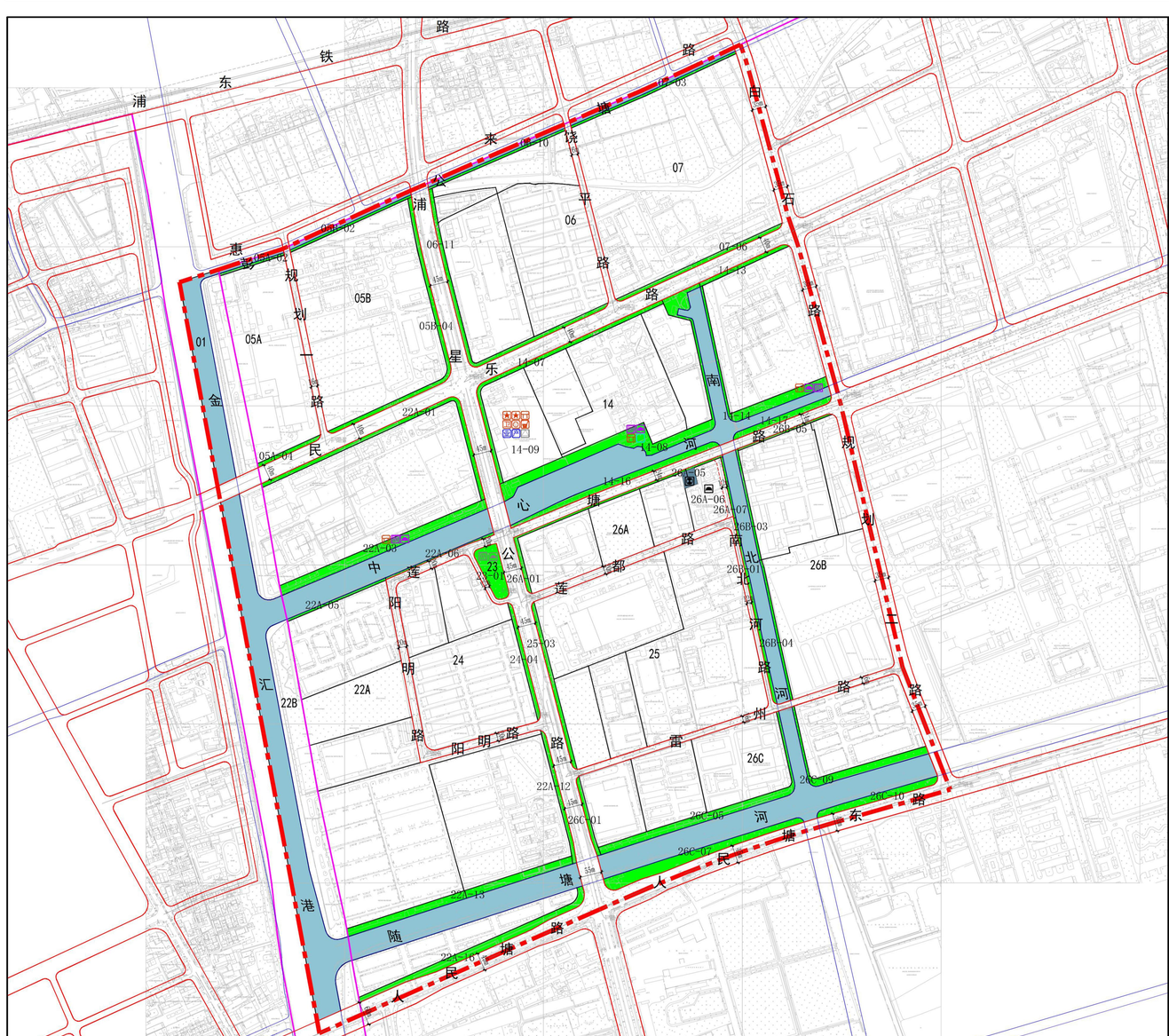
防灾避险设施
- 防灾避险用地

规划一致（未建成）设施（以灰色同形式图例表示） 规划一致（已建成）设置（以黑色同形式图例表示）

备注：
1、规划统筹
（1）在更新单元建筑总量不突破的基础上，编制下位规划时，建筑规模可根据实际方案在整单元内进行统筹。
（2）在保障设施规模不减少的基础上，公共服务设施、市政公用设施在下位规划编制时，可结合实际情况优化调整。
（3）鼓励在绿地中植入体育、文化等功能，注重整体品质与功能的多样性，具体以建设实施方案审定为准。
（4）鼓励沿河产业地块叠加产业融合管理要求（MO），在确保以产业为主导功能的基础上，用地性质可在工业、研发、仓储间进行转换或混合设置，公共服务配套设施按标准配置。
（5）22A街坊中心河北侧绿地中，可根据企业需求布局一处货运码头，具体位置、用地面积和交通组织形式等以建设实施方案审定为准。

2、城市设计
（1）重点加强金汇港、中心河、民乐路、浦星公路等界面与周边区域城市天际线的协调。浦星公路、民乐路交叉口可设置地标建筑。具体建筑高度可结合后续方案予以确定。
（2）加强公共空间的开放性和连通性，打造水网交织、蓝绿渗透的公共空间网络，沿金汇港、中心河打造生态活力景观界面；沿民乐路、浦星公路打造高端产业形象界面。

3、其他要求
本单元规划的规划动态区分“规划保留”、“规划调整”，“规划保留”是指与已批规划一致的设施，“规划调整”是指与已批规划相比，用地性质、容积率、建筑面积等指标发生变化的地块。



上海市奉贤区星火开发区西片区更新单元规划图则

No. 3

公共基础设施地块控制指标一览表

单元编号	街坊编号	地块编号	用地性质	用地面积（平方米）	容积率	建筑高度（米）	配套设施	规划动态
FX-D24-01	05A	05A-02	G1	1029	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	05A	05A-04	G1	1712	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	05B	05B-02	G1	2009	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	05B	05B-04	G1	7887	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	06	06-10	G1	2250	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	06	06-11	G1	8257	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	07	07-03	G1	2729	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	07	07-06	G1	4516	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	14	14-07	G1	7575	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	14	14-08	G1	22153	--	--	1处室外健身点，用地面积100平方米；1处公共厕所（含环卫作息点），建筑面积60平方米；1处应急避难场所，用地面积4000平方米。	规划调整
FX-D24-01	14	14-09	教育科研设计功能区	34567	3.0	60	一站式综合服务中心1处总建筑面积3900平方米；包含1处党群服务站点，建筑面积100平方米；1处新时代文明实践特色阵地，建筑面积100平方米；1处社区食堂，建筑面积200平方米；1处健身点，建筑面积200平方米；1处生活服务中心，建筑面积100平方米；1处卫生服务站，建筑面积200平方米；1处职工培训中心，建筑面积1000平方米；1处技术平台，建筑面积2000平方米。通信模块局1座，建筑面积为 150 平方米。	规划调整
FX-D24-01	14	14-13	G1	2400	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	14	14-14	G1	8196	--	--	1处室外健身点，用地面积100平方米；1处公共厕所（含环卫作息点），建筑面积60平方米。	规划调整
FX-D24-01	14	14-16	G1	8260	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	14	14-17	G1	4167	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	22A	22A-01	G1	7980	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	22A	22A-03	G1	14042	--	--	1处室外健身点，用地面积100平方米；1处公共厕所（含环卫作息点），建筑面积60平方米。	规划调整
FX-D24-01	22A	22A-05	G1	1615	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	22A	22A-06	G1	1211	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	22A	22A-12	G1	3402	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	22A	22A-13	G1	11883	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	22A	22A-16	G1	10988	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	23	23-01	G1	6873	--	--	1处公共厕所（含环卫作息点），建筑面积60平方米。	规划调整
FX-D24-01	24	24-04	G1	2969	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	25	25-03	G1	4272	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	26A	26A-01	G1	4214	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	26A	26A-05	U3	1337	--	--	保留1座污水泵站。	规划保留
FX-D24-01	26A	26A-06	工业仓储功能区	14321	2.0	30	保留1座工业垃圾处理站。	规划调整
FX-D24-01	26A	26A-07	G1	872	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	26B	26B-01	G1	3598	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	26B	26B-03	G1	1711	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	26B	26B-04	G1	2165	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	26B	26B-05	G1	1247	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	26C	26C-01	G1	2022	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	26C	26C-05	G1	11412	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	26C	26C-07	G1	12062	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	26C	26C-09	G1	7300	--	--	--	规划调整
FX-D24-01	26C	26C-10	G1	5613	--	--	--	规划调整

N

0 100 200 400m

单元名称：星火开发区西片区更新单元

单元编号：FX-D24-01

单元索引图

图 例

用地性质
- U3 环境卫生设施用地
- S1 道路用地
- G1 公共绿地
- E1 水域

控制线
- 道路红线（街坊线）
- 远期预控红线
- 道路中心线
- 蓝线
- 铁路边线及控制线

政策区范围及其他
- 单元范围线
- 开发边界
- 26A 街坊编号

标注
- 道路中心线交点坐标
- 尺寸标注

社区级公共服务设施
- 行政设施
- 健身点
- 卫生服务站
- 菜场/商店/社区食堂
- 生活服务中心

生产性服务设施
- 职工培训中心
- 技术平台

市政公用设施
- 污水设施
- 邮政设施
- 环卫设施
- 公共厕所

防灾避险设施
- 防灾避险用地

规划一致（未建成）设施（以灰色同形式图例表示） 规划一致（已建成）设置（以黑色同形式图例表示）

备注：
（1）本图则主要表达公益性、底线型设施。
（2）在保障设施规模不减少的基础上，公共服务设施、市政公用设施在下位规划编制时，可结合实际情况优化调整。
（3）鼓励在绿地中植入体育、文化等功能，注重整体品质与功能的多样性，具体以建设实施方案审定为准。
（4）本单元规划的规划动态区分“规划保留”、“规划调整”，“规划保留”是指与已批规划一致的设施，“规划调整”是指与已批规划相比，用地性质、容积率、建筑面积等指标发生变化的地块。

上海市奉贤区星火开发区西片区更新单元规划

(暨FXS8-0201单元控制性详细规划26A街坊局部调整)　公示稿

首发项目控制性详细规划

1/ 规划调整范围

首发项目位于星火开发区FXS8-0201单元26A街坊，具体四至范围为东至南北河，南至莲都路，西至浦星公路，北至莲塘路，用地面积共10.22公顷。

2/ 规划调整内容

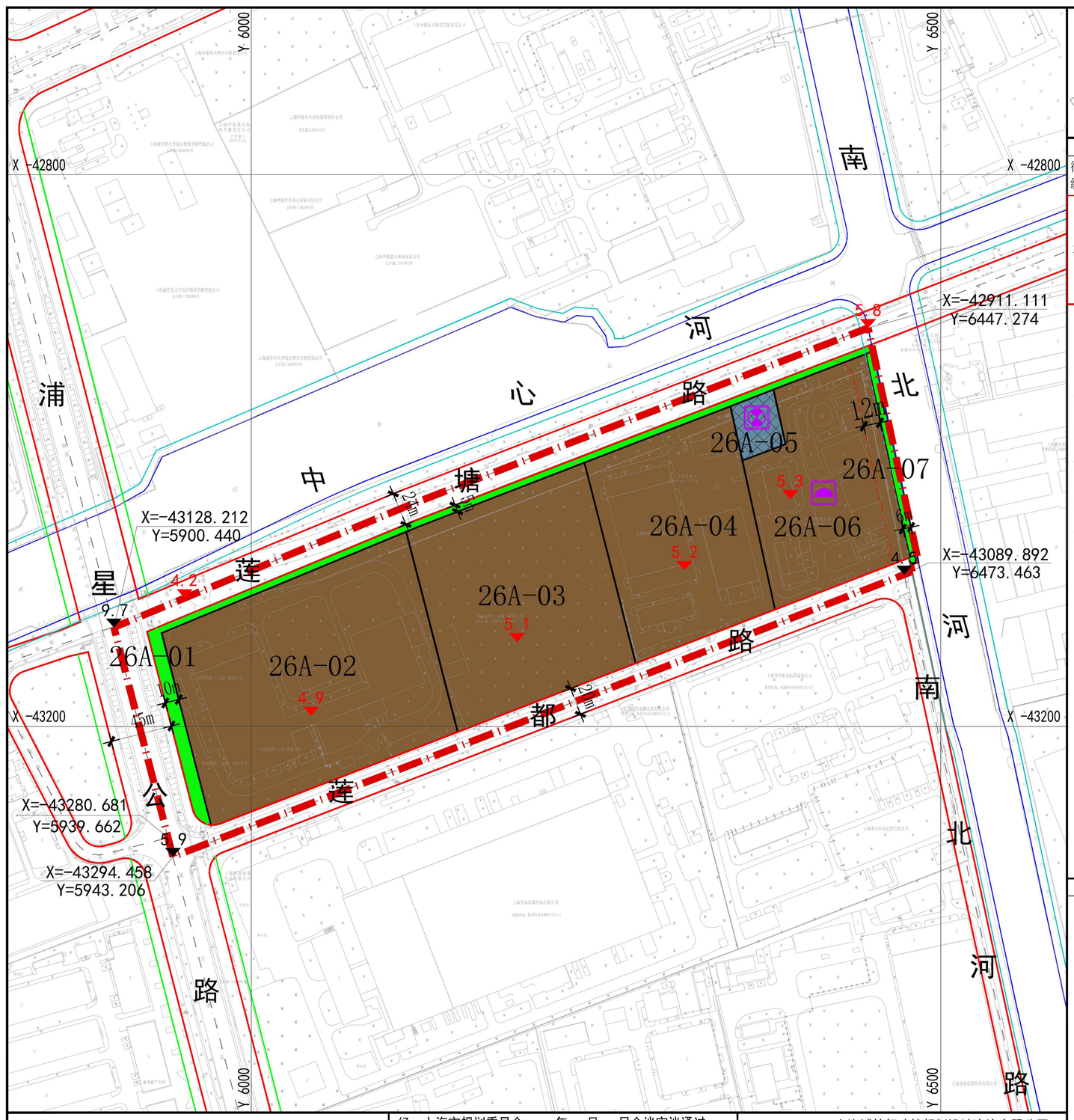
1、道路交通：衔接更新单元规划优化道路系统，调整莲塘路、莲都路道路红线。调整后莲塘路为支路，红线宽度24米；莲都路为支路，红线宽度20米。26A-06地块东侧预留一条南北向远期预控支路，为南北河路向北延伸段，红线宽度12米。

2、土地使用：依据现状地籍切分地块，并结合现状地籍与规划道路红线调整地块边界。根据产证用途和企业改扩建诉求将26A-06地块由环境卫生设施用地（U3）调整为三类工业用地（M3）。沿南北河西侧陆域控制线范围打造连续贯通的滨水空间，增加一处公共绿地（G1）。调整后相较原控规，工业用地增加1.72公顷，公共绿地减少0.19公顷，道路广场用地减少0.07公顷，市政设施用地减少1.46公顷。

3、开发强度和建筑高度：规划工业地块容积率控制为不大于2.0，建筑高度30米。

规划范围区位图

调整后普适图则



区位图

比例尺

N

1:3000

0 50 100 200

地块控制指标一览表

街坊编号	地块编号	用地面积（平方米）	用地性质代码	混合用地建筑面积比例	容积率	建筑高度（米）	住宅套数（套）	配套设施	规划动态	备注
26A	26A-01	4214	G1	--	--	--	--	--	规划	--
	26A-02	28037	M3	--	2.0	30	--	--	规划	--
	26A-03	20660	M3	--	2.0	30	--	--	规划	--
	26A-04	16537	M3	--	2.0	30	--	--	规划	--
	26A-05	1337	U3	--	--	--	--	1座污水泵站	保留	--
	26A-06	14321	M3	--	2.0	30	--	1座工业垃圾处理站	规划	--
	26A-07	872	G1	--	--	--	--	--	规划	--

特定管理条文

1、通过适当抬高场地标高、土方回填、绿化地块景观营造等方式，提升地块内土方消纳比例。
2、规划26A-02地块建议平均标高不低于吴淞高程4.9米，26A-03地块建议平均标高不低于吴淞高程5.1米，26A-04地块建议平均标高不低于吴淞高程5.2米，26A-06地块建议平均标高不低于吴淞高程5.3米，具体以建设实施为准。
3、已实施地块和道路交叉口标高以实测为准,图上所示标高为规划建议值。实施阶段应结合现状地形、排水防涝、地下管线及周边地块竖向关系等因素，在满足相关规范及专项设计要求的前提下，结合工程实施条件进一步深化，具体以建设实施为准。
4、26A-06地块东侧预留一条南北向远期预控规划道路，为南北河路向北延伸段，红线宽度为12米。远期预控规划道路红线待26A-06地块收储后实施，收储前该地块的新改扩建等行为不受远期预控道路红线影响。
5、地块机动车开口位置应按照《上海市控制性详细规划技术准则》执行。若根据地块实际情况难以达到《准则》的要求，则应在建设项目实施阶段开展交通组织研究论证，按批准的建设方案实施。
6、保留地块的用地性质、用地边界、用地面积、建筑面积等指标以合法权证或相关批准文件为准。
7、规划范围内项目建设应符合环保相关要求。
8、工业企业为生产需要配建自用的专门放置危险品的库房，应根据国家有关安全、环保、消防、卫生等方面的法律、法规以及技术规范、标准进行布局、设计、建设和管理。在建设项目实施阶段，应就库房的区位、布局、规模、安全距离等要求征求安全、环保、消防、卫生等相关部门的意见，予以确定。

图 例

用地性质
- M3 三类工业用地
- U3 环境卫生设施用地
- G1 公共绿地

规划动态
- 规划用地
- 保留用地

标注
- 01-01 地块编号
- 12m 尺寸标注
- 控制点坐标
- 4.20 现状道路标高
- 5.20 建议道路及场地设计标高

其它
- 规划范围线
- 地块边界线

控制线
- 红线
- 远期预控红线
- 道路中心线
- 蓝线
- 陆域控制线
- 绿线

设施
市政基础设施
- 污水设施
- 环卫设施

上海市奉贤区星火开发区FXS8-0201单元控制性详细规划26A街坊局部调整　普适图则	经　上海市规划委员会_____年___月___日会议审议通过，上海市人民政府　沪府规划〔　　〕　号文批准。（市政府城乡规划审批专用章）签发日期：_____年____月____日	设计单位　上海城策行建筑规划设计咨询有限公司 证书编号:自资规甲字24310805 组织编制单位　奉贤区人民政府、上海市规划和自然资源局