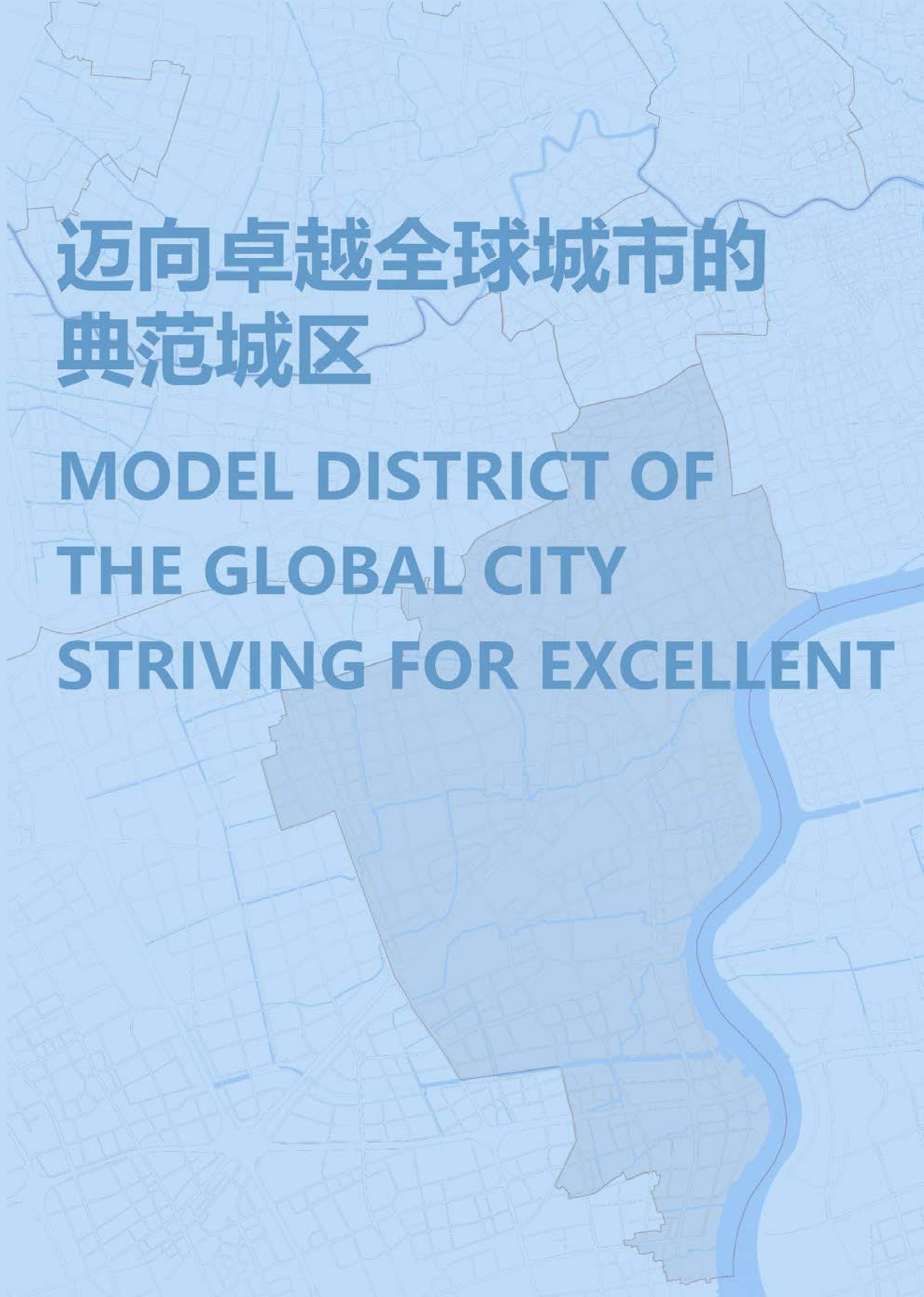


上海市徐汇区单元规划

(含重点公共基础设施专项规划) 草案公示稿

上海市规划和自然资源局|徐汇区人民政府

2020年11月



迈向卓越全球城市的 典范城区

MODEL DISTRICT OF
THE GLOBAL CITY
STRIVING FOR EXCELLENT

前言

上海西南，浦江之滨，徐汇，这座历史底蕴与现代活力激荡、经济发展与科技创新辉映、自然生态和魅力生活融合的璀璨城区，正志存高远、整装待发，从一流迈向卓越，以卓越成就典范。

忆往昔，著名科学家、明代文渊阁大学士徐光启在此立说，开启东西方科技文化交流之先河，先贤“开放、融汇”的理念镌刻于此，也孕育了包容创新、追求卓越的海派文化精神。

看今朝，这片54.9平方公里热土上的人民正以只争朝夕的拼搏精神奋楫争先、与时俱进，这里聚集了一批科技引领、功能聚合、面向全球的大院、大所、大校、金融商业中心和文化艺术游览区，徐汇已经成为上海建设国际经济、金融、贸易、航运和科技创新中心的重要承载区。

展未来，徐汇将紧紧围绕国家及上海战略部署，落实“人民城市人民建、人民城市为人民”理念，力争成为推动高质量发展、创造高品质生活、实现高水平治理的上海样板。

徐汇区单元规划是全市国土空间规划体系的重要层次，全面承接“上海2035”的发展要求，不仅对指导徐汇区未来规划、建设、管理工作有着重要的引领作用和指导意义，更是徐汇区落实“以人民为中心”基本要求，衔接“十四五”发展，统筹全区空间资源，加强民生保障，满足人民群众对美好生活向往，切实提高人民群众获得感的空间纲领，还是全区推进高质量发展，实现高品质生活，开展超大城市精细化高水平治理的重要平台。规划编制强调一张蓝图绘到底，坚持开门做规划，兼容并收，博采众长，进而保证规划的前瞻性、科学性、适用性和权威性。

2035年的徐汇，将是一个更具活力的繁荣创新城区。围绕上海市全球资源配置、科技创新策源、高端产业引领、开放枢纽门户“四大功能”，未来人工智能、生命健康、艺术传媒、科技金融等一批创新资源、创新产业和创新人才将在这里汇聚，为徐汇经济产业发展新旧动能转换提供动力，为区域经济密度和发展能级提升提供

支撑，为大众就业和创业环境营造活力。

2035年的徐汇，将是一个更富魅力的幸福人文城区。未来徐汇将更好的彰显中西交融、多元荟萃的文化底蕴，为居民和游客提供宜居宜游的人文环境；未来徐汇将全面提升和优化各级公共服务设施和市政基础设施质量和品质，为徐汇居民提供幸福温馨的生产生活环境。

2035年的徐汇，将是一个更具韧性的绿色生态城区。未来徐汇将分批分段梳理整治河道水网空间，更均衡布局公园绿地和游憩广场，充分利用绵长的滨江岸线和滨水绿带建设慢行活动体系，实现水网、绿网、路网“多网融合”的高品质生态空间，建设“天更蓝、水更清、城更绿”的韧性安全城区。

徐汇，这个拥有厚重历史和澎湃动力的城区，正志存高远、整装待发，从一流迈向卓越，以卓越成就典范，愿我们心手相连，并肩前行，为徐汇2035共谋绚丽篇章。

说明：

本次徐汇区单元规划草案上承《上海市城市总体规划（2017-2035年）》要求，向下指导未来控制性详细规划调整与修编，重点体现全区发展战略，突出公共利益和公共资源，是统筹协调生态空间、公益性设施和文化风貌等底线型内容，强化空间引导和落地管控的管理平台。

本文件为单元规划草案公示文件，最终规划内容以公布文件为准。

目录

CONTENTS

第一章 总则

General Principle

- 1 规划范围和依据
- 2 编制重点

第二章 总体发展战略

Comprehensive Development Strategies

- 1 发展目标与战略
- 2 发展规模与开发容量
- 3 空间结构和用地布局
- 4 空间管制
- 5 城市设计

第三章 重大专项统筹

Major Projects

- 1 更温馨的宜居生活
- 2 更创新的功能业态
- 3 更温暖的公共服务
- 4 更生态的绿化空间
- 5 更便捷的交通体系
- 6 更韧性的生态城区

第四章 单元图则

Unit Graph

- 1 单元划分
- 2 图则内容说明

第五章 实施保障

Implementation Security

- 1 保障机制
- 2 年度实施监测

第一章

总则

General Principle



1 规划范围和依据

2 编制重点

1、规划范围和依据

1.1 规划范围

徐汇区位于上海市中心城区西南部，东与黄浦区比邻，东南滨临黄浦江，经徐浦大桥与浦东新区连接，西南接闵行区，北与静安、长宁接壤，本次规划范围为徐汇区行政边界，总用地面积54.90平方公里，除河道水系外，建设用地面积为51.13平方公里。

徐汇行政区内辖12个街道1个镇，分别是湖南路街道、天平路街道、徐家汇街道、枫林路街道、斜土路街道、虹梅路街道、田林街道、康健新村街道、漕河泾街道、凌云路街道、龙华街道、长桥街道和华泾镇。

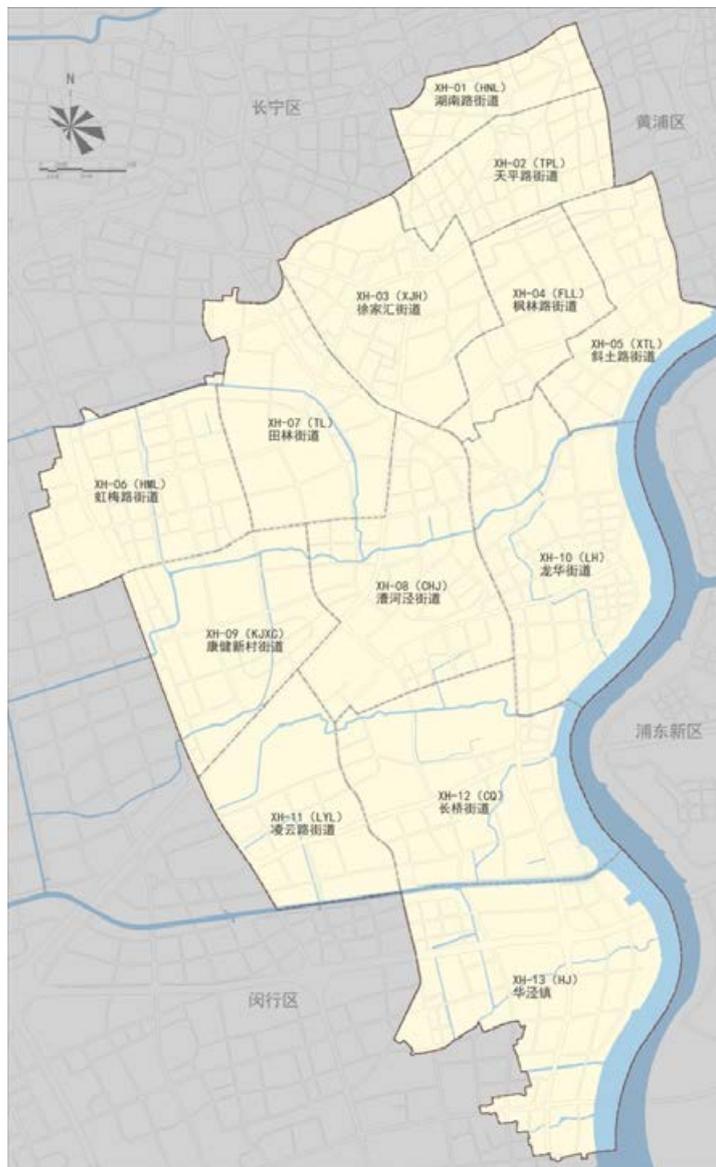


图 1-1 规划范围图

1.2 规划依据

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年修正）
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）
- (3) 《上海市城乡规划条例》（2018年修正）
- (4) 《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》（2019年修正）
- (5) 《上海市城市更新实施办法》（2015年）
- (6) 《上海市城市总体规划（2017-2035年）》（2017年）
- (7) 《上海市主城区单元规划编制技术要求和成果规范（试行）》（2019年修订）
- (8) 《上海市控制性详细规划技术准则》（2016年修订）
- (9) 《上海市15分钟社区生活圈规划导则（试行）》（2016年）
- (10) 国家颁布的其他法律法规、规范、技术标准

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》（2019年）
- (2) 《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》（2020年）
- (3) 《中共上海市委上海市人民政府关于全面实施〈上海市城市总体规划（2017-2035
年）〉的意见》（2018年）
- (4) 《长江三角洲区域一体化发展纲要》（2019年）
- (5) 《上海市城市总体规划（2017-2035年）》（2017年）
- (6) 《中心城浦西黄浦区、静安区等7个行政区河道蓝线专项规划》（2017年）
- (7) 《关于落实“上海2035”，进一步加强四条控制线实施管理的若干意见》（2018年）
- (8) 《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年）
- (9) 《关于深化城市有机更新促进历史风貌保护工作的若干意见》（2017年）
- (10) 其他相关规划成果及政府文件。

1.3 规划期限

本次规划期限为2019-2035年，近期为2025年。

1.4 规划效力

本规划是下位规划的法定依据。

本规划一经批准应当作为本区控制性详细规划和专项规划（控详深度）等下位规划编制和修改的依据。下位规划应当落实单元规划明确的总体发展战略和重大专项统筹内容，并在分单元图则的指导下进行深化。下位规划应当优先保障公共空间和公益性设施的落地，在满足配置标准的前提下，可对具体用地布局和实施方案进行深化。

2、编制重点

（1）响应上海总体目标，明晰徐汇区战略定位

本次单元规划以“卓越徐汇、典范城区”的发展总目标为引领，重点打造“科技创新中心的策源地、国际金融中心的增长极、文化大都市的引领区、国际消费之都的核心圈、精细化治理的示范城”，最终使徐汇成为上海融入全球竞争，落实国家战略的核心功能承载区。

徐汇的发展目标将分两个阶段实现：至2025年，加快建设具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市卓越之区。至2035年，努力成为卓越全球城市和具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市的典范之城。



（2）合理分配空间资源，优化整体空间布局

本次单元规划是“上海2035”在徐汇区的深化落实，规划编制按照“目标（指标）-策略-机制”的工作思路，分解落实市级总规明确的核心指标和监测指标，在全区统筹空间资源的合理配置，重点保障公共性、公益性资源的空间供给，强化市级核心功能承载，优化中心城空间结构，在全区形成“一核、两带、三区”的空间布局，带动地区整体提升发展。



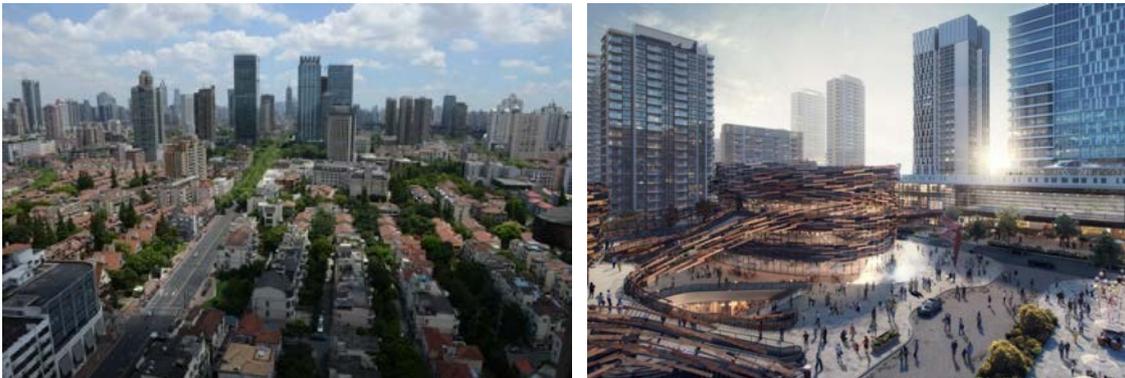
（3）落实四大底线管控，加强刚性指标管控

为实现资源环境紧约束下的睿智发展，本次单元规划严守人口、用地、生态、安全四条底线，聚焦高质量发展、高品质生活、高水平治理，优化完善公共服务资源配置。一是严格落实“上海2035”对本区人口规模的引导和管控，全区规划常住人口108万人；二是坚持“双增双减”，增加公共绿地和公共空间，在双控全区经营性用地和建筑量总规模基础上，统筹布局，在全区南站、华泾等发展重点区域、19、23号线等新建轨道交通站点周边地区适当提升开发规模和强度，并优化用地类型构成，承载未来发展的核心功能；三是牢守城市安全底线，保障水资源、能源、信息等生命线工程安全运行；四是逐级分类划定文化保护控制线，保护历史文化遗产、自然（文化）景观和重大文化体育设施集聚区等文化战略资源。



（4）保育生态人文底蕴，提升环境品质魅力

为体现全球城市竞争力和影响力，规划编制更注重内涵发展。一是提升文化内涵，创造多元包容和富有亲和力的城市公共空间，营造历史底蕴和现代气息兼备的特色空间，完善各类各级文化设施；二是构建全覆盖、均等化的基本公共服务体系；三是TOD理念引领，强化功能复合多元；四是提出渐进式、可持续的城市有机更新，提高城市活力和品质。



(5) 保障城区安全韧性，合理预留发展弹性

在保障底线型、公益性设施及公园绿地的空间落实基础上，为应对未来发展的不确定性，单元规划在用地布局、服务设施配置、备用地使用等方面预留弹性；同时明确单元规划修编、更新和执行的适用范围，加强控制性详细规划与单元规划的有效衔接。



第二章

总体发展战略

Overall Development Strategy

- 
- A watercolor illustration of a street scene. In the foreground, a dark-colored car is parked on a light-colored road. To the right, a building with a white facade and a dark roof is visible. The background is filled with trees in various shades of green, yellow, and orange, suggesting an autumn setting. The overall style is soft and painterly.
- 1 发展目标与战略
 - 2 发展规模与开发容量
 - 3 空间结构和用地布局
 - 4 空间管制
 - 5 城市设计

1、发展目标与战略

1.1 发展目标

1.1.1 功能定位

以“卓越徐汇、典范城区”的发展总目标为引领，重点打造“科技创新中心的策源地、国际金融中心的增长极、文化大都市的引领区、国际消费之都的核心圈、精细化治理的示范城”，最终使徐汇区成为上海融入全球竞争，落实国家战略的核心功能承载区。徐汇区的发展目标将分两个阶段实现：

至2025年，加快建设具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市**卓越之区**。

至2035年，努力成为卓越全球城市和具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市的**典范之城**。

1.1.2 发展愿景

依托“一核、两带、三区”的总体发展战略，将徐汇建设成为创新开放包容的活力之区、多维度可持续的韧性之区、承载美好生活的生态之区、高效治理协同的智慧之区、宜居宜业宜游的幸福之区、人的全面发展的人本之区。

1.2 发展战略

规划形成“文化引领、基础锚固、绿色共享、睿智增长、品质提升、和谐融合”六大发展战略。

■ 科技引领，建设创新开放包容的活力之区

发挥“大院、大所、大校”集聚，漕河泾高新区、徐汇滨江、北杨人工智能小镇已有的产业基础和足够的空间载体优势效应，集聚全球顶尖创新人才、国家重大科技基础设施、科研机构和企业研发中心，形成国际国内新知识、新技术、新产业的培育之地。坚持市场导向，建立适应创新需求的政企合作平台，为科技成果转化、技术成果应用、科技人才发展提供全面保障。促进创新功能与城市功能互动发展，建设徐汇区蓬勃成长，开放包容有活力的创新生态产业格局。

■ 基础锚固，建设多维度可持续的韧性之区

全面提升徐汇区的综合交通服务能力，通过加强南北联系，加密路网密度，构建多模式的公共交通体系，提升南部地区轨道交通服务能力，落实“外通内畅、统筹协调”的综合交通发展策略，优化完善交通设施布局。提升各类基础设施对城市运行的保障能力和服务水平，践行绿色技术，加强重大市政设施的复合利用，优化环境品质，加强城市安全风险防控，增强抵御灾害事故、处置突发事件、危机管理能力，打造生态韧性城区。

■ 绿色共享，建设承载美好生活的生态之区

通过多样措施，实现生态绿地提质增量，塑造“两廊、五带”的生态景观格局，基本锚固全区的自然生态基底，完善水绿空间网络。提升生态空间对多样公共活动的承载力，挖掘街坊内部绿化潜力空间，增加屋顶和垂直绿化，提高居民感知度、获得感，实现人民对美好生活的向往。

■ 睿智增长，建设高效治理协同的智慧之区

通过智慧化人工智能技术的运用，支撑城市建设。重视创新管理方法，以落实精细的社区品质管理制度为目标，优化社区管理品质。全面实施社区规划师制度，推进政府、基层社区、总规划师、专业设计团队等社会各界力量积极参与，共筑近悦远来的和谐家园。

■ 品质提升，建设宜居宜业宜游的幸福之区

依据保障民生需求，补齐设施短板，宜居宜业宜游的要求，未来将在全区划分15分钟社区生活圈，增加邻里中心，基本实现公共设施总量和服务范围的“双达标”。规划强调针对不同街道居民的“真诉求、急问题”，在满足社区服务设施的底线配置要求基础上，优化社区服务设施的配置和布局、实现设施15分钟步行可达全覆盖，打造有温度、有烟火气、人性化、洋溢着人情味的幸福城区。

■ 和谐融合，共筑人民全面发展的人本之区

坚持以人民为中心，以共同富裕、实现人民对美好生活向往为目标，始终确保城区的发展成就人人共享，社会环境和谐温暖，人人享有公平的教育机会和全面的发展机遇，激发全体人民的积极性、主动性和创造性，共同描绘生动的美好生活图景。

1.3 综合发展指标

围绕徐汇区发展目标，建立了涵盖空间布局、居住生活、产业功能、公共服务、空间品质、交通体系、生态安全7个方面的引导管控指标体系，包括常住人口规模、建设用地总规模、人均公园绿地面积、400平方米以上的公园和广场的5分钟步行可达覆盖率、骨干绿道长度、生态、生活岸线占比、生态空间面积、河湖水面率等。

上海市徐汇区单元规划（含重点公共基础设施专项规划）

表 2-1 综合发展指标表

| 重点专项统筹 | 序号 | 指标项 | 单位 | 规划目标 | 指标类型 |
|----------|----|---|---------|--|------|
| 更均衡的空间布局 | 1 | 建设用地总规模* | 平方公里 | 51 | 约束性 |
| | 2 | 轨交站点 600 米用地覆盖率 | % | ≥65 | 预期性 |
| 更温馨的宜居生活 | 3 | 常住人口规模* | 万人 | 108 | 预期性 |
| | 4 | 新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例 | % | ≥20% | 约束性 |
| | 5 | 职住平衡指数 | / | ≥95 | 约束性 |
| | 6 | 本区新增住宅适老性达标率 | / | 100 | 约束性 |
| | 7 | 新增住房中，中小套型住房占总套数的比例 | % | ≥70 | 约束性 |
| 更均质的公共服务 | 8 | 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 | % | 100 | 约束性 |
| | 9 | 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 | 13 | 约束性 |
| | 10 | 市民对社区文化活动满意度 | % | ≥90 | 预期性 |
| | 11 | 每 10 万人拥有的博物馆、图书馆、演出场馆、美术馆或画廊数量 | 个 | 1.5（博物馆）； 4（图书馆）； 2.5（演出场馆）； 6（美术馆或画廊）； | 约束性 |
| 更经典的空间品质 | 12 | 人均公园绿地面积* | 平方米 | ≥7.6 | 约束性 |
| | 13 | 400 平米以上的公园和广场的 5 分钟步行可达覆盖率* | % | 100 | 约束性 |
| | 14 | 市民对城市风貌景观的满意度 | % | ≥90 | 预期性 |
| | 15 | 区内所有河道两侧公共空间贯通率 | % | 100 | 约束性 |
| | 16 | 骨干绿道长度* | 公里 | 64 | 预期性 |
| | 17 | 生态、生活岸线占比* | % | ≥95 | 约束性 |
| | 18 | 历史文化风貌区面积 | 平方公里 | ≥4.9 | 约束性 |
| | 19 | 风貌保护街坊面积 | 平方公里 | ≥2.0 | 约束性 |
| | 20 | 风貌保护道路（街巷） | 条 | ≥33 | 约束性 |
| | 21 | 风貌保护河道 | 条 | ≥1 | 约束性 |
| | 22 | 优秀历史建筑 | 处 | ≥253 | 约束性 |
| 更高效的交通体系 | 23 | 全路网密度 | 公里/平方公里 | ≥10（CAZ） ≥8（全区） | 约束性 |

上海市徐汇区单元规划（含重点公共基础设施专项规划）

| 重点专项统筹 | 序号 | 指标项 | 单位 | 规划目标 | 指标类型 |
|----------|----|---|---------|------------|------|
| | 24 | 中心城轨交线网密度 | 公里/平方公里 | ≥ 1.1 | 约束性 |
| | 25 | 绿色出行占全方式出行比例 | % | ≥ 85 | 约束性 |
| | 26 | 公共交通占全方式出行比例 | % | ≥ 40 | 约束性 |
| | 27 | 个体机动化交通出行比例 | % | ≤ 18 | 约束性 |
| 更韧性的生态城区 | 28 | 水功能区达标率 | % | 100 | 约束性 |
| | 29 | 生态空间面积* | 平方公里 | 2.0 | 预期性 |
| | 30 | 应急避难场所人均避难面积* | 平方米 | ≥ 2 | 约束性 |
| | 31 | 满足消防响应时间 | 分钟 | 5 | 约束性 |
| | 32 | 满足院前紧急呼救响应时间 | 分钟 | 8 | 约束性 |
| | 33 | 区域除涝设计重现期 | 年一遇 | 20 | 约束性 |
| | 34 | 排水系统设计重现期 | 年一遇 | 5 | 约束性 |
| | 35 | 内涝防治设计重现期 | 年一遇 | 100 | 约束性 |
| | 36 | 河湖水面率* | % | ≥ 8.3 | 约束性 |
| | 37 | 符合条件实施装配式建筑覆盖率 | % | 100 | 约束性 |
| | 38 | 新建民用建筑的绿色建筑达标率（重点地区公共建筑按绿建二星以上标准，其他建筑按绿建一星以上标准） | % | 100 | 约束性 |

标* 的指标为“上海2035”分区指引内指标，各区按分区指引相关要求执行。

2、发展规模与开发容量

2.1 人口规模

贯彻“上海2035”中控制中心城区人口规模要求，规划徐汇区常住人口规模108万左右。

以高品质环境和服务配套引导人口结构优化，加快建设人才高地，吸引青年人才、创新型人才、国际人才。推动中心城城市更新，有序优化居住人口布局。对人口密度较高的街道进行适当疏解，提升居住品质与环境。

2.2 用地规模

全区用地面积54.90平方公里，规划建设用地51.13平方公里，河道水域面积3.76平方公里。

本次单元规划的用地方案重点优化了全区土地利用结构，保障城区空间环境品质；加强土地集约复合利用、提升土地利用效率。严格落实底线管控要求，增加公园绿地、社区服务设施、基础教育设施；适量增加市区级公共服务设施，结合覆盖需求，引导设施复合利用；适量增加商业办公与科研等承载核心功能的功能，提高开发强度并引导公共服务设施在布局上相对集聚发展；引导工业仓储用地转型升级，提高经济密度；鼓励交通设施、市政设施采取地下化、复合化建设，腾让地面空间。

表 2-2 规划用地结构表

| 用地性质 | 用地面积(公顷) | 占建设用地比例(%) |
|-----------------|----------|-------------|
| 居住用地(R) | 2031.8 | 39.7 |
| 住宅组团用地(Rr) | 1686.5 | 33.0 |
| 社区级公共服务设施用地(Rc) | 96.2 | 1.9 |
| 基础教育设施用地(Rs) | 249.1 | 4.9 |
| 公共设施用地(C) | 976.7 | 19.1 |
| 行政办公用地(C1) | 28.0 | 0.5 |
| 商业服务业用地(C2) | 204.0 | 4.0 |
| 文化用地(C3) | 65.8 | 1.3 |
| 体育用地(C4) | 14.0 | 0.3 |
| 医疗卫生用地(C5) | 57.1 | 1.1 |
| 教育科研设计用地(C6) | 372.4 | 7.3 |
| 文物古迹用地(C7) | 2.4 | 0.0 |
| 商务办公用地(C8) | 226.2 | 4.4 |
| 其它公共设施用地(C9) | 6.3 | 0.1 |
| 工业用地(M) | 152.0 | 3.0 |
| 仓储物流用地(W) | 1.5 | 0.0 |

上海市徐汇区单元规划（含重点公共基础设施专项规划）

| | | |
|----------------|--------|--------------|
| 对外交通用地(T) | 46.4 | 0.9 |
| 道路广场用地(S) | 964.3 | 18.9 |
| 市政公用设施用地(U) | 75.9 | 1.5 |
| 绿地(G) | 821.6 | 16.1 |
| 特殊用地(D) | 21.7 | 0.4 |
| 城市发展备建用地(X) | 21.2 | 0.4 |
| 建设用地 合计 | 5113.2 | 100.0 |
| 水域(E1) | 376.6 | |
| 规划范围总用地 | 5489.8 | |

2.2 开发容量

本次规划大幅增加公共服务设施规模，提高服务品质，增加社区服务、基础教育等设施建筑规模，根据街道不同情况提供差异化的设施配置原则，进行公共服务设施的混合布局。按照人口规模合理确定住宅开发总量，提升人均住宅建筑面积标准；优化套型结构和空间布局，提高租赁性住房、保障性住房、中小套型住房规模比例。

本次规划结合总体功能提升，优化商业办公设施、科研设施的空间布局，提高高品质商业办公设施和科研设施的规模比重，承接徐汇区未来以金融科技打造金融中心新增长极、建设科创中心策源地的功能定位；合理引导地区内工业、仓储、对外交通、市政等部分低效利用土地向科技研发、商业办公功能转化，提升土地利用效率，增加高品质的创新空间。优化调整开发量空间布局，引导就业、公共服务设施等功能向未来发展重点地区、TOD街坊集中，适量提高TOD街坊的建筑开发容量。

本次徐汇区单元规划全区建筑量总规模7148万平方米。

3、空间结构与用地布局

3.1 空间结构

3.1.1 整体空间结构

本次单元规划提出“一核、两带、三区”的空间结构。

■ 一核：

高水平创新策源核：

以构筑卓越城市创新策源地为目标，凝聚徐家汇海派文化发源地、衡复百年历史风貌区、枫林科学创新策源极，发挥大院、大所、大校和国家重点实验室的引领作用，以科学引领、创新主导、功能聚合，形成面向全球的高水平创新资源核心。

■ 两带：

高质量滨江发展带：以建设全球城市卓越水岸为目标，聚焦西岸金融城、西岸智慧谷、西岸传媒港、西岸创艺仓、西岸枫林湾等品牌项目，构建“双A(ART+AI)”功能引领、生态空间完善、城市品质卓越的高质量滨江发展带。

高能级科创集聚带：以打造国际顶尖科创生态为目标，聚焦漕河泾高新区、北杨人工智能小镇、华泾园区等重点项目，形成生命健康，人工智能、信息技术等产业多元、智能引领的高能级科创集聚带。

■ 三区：

北部中央活动区：以“文商融合、多元活力”为特色，重点打造全球城市的世界级商圈和全球城市的“衡复样本”，成为上海核心功能的主要承载区。

中部融合更新区：以“水绿成网、双翼协同”为特色，重点构建资源互联、功能互补、产业互动的联动发展格局，成为徐汇城市更新的特色样板区。

南部战略拓展区：以“品质引领、功能复合”为特色，重点发挥轨道交通、产业园区、生态空间等优势资源效应，成为引领南部地区发展的形象标杆区。

对标城市副中心高水平建设，以中环南部、华泾镇为核心，以人工智能和生命健康两大科创产业为发展引擎，借力四条轨交线建设强化区域辐射，加强功能复合，构筑体现副中心能级的高品质空间布局，统筹周边区域发展，全面提升徐汇南部地区的生活品质，打造全球城市的

科创重镇和生态新城。



图 2-1 本次规划空间结构图

3.1.2 三级公共活动中心体系

规划形成“中央活动区—地区中心—社区中心”三级中心体系。

中央活动区：和北部中央活动提升区相融合，以徐家汇地区、徐汇滨江为公共活动核心，增强辐射带动作用，发展金融科技、艺术传媒、体验商业、高端商务、文化休闲、创新创业、旅游观光等功能，承载卓越全球城市的核心公共活动功能。

地区中心：规划两处地区中心，为中城公共活动核心和南部公共活动核心，中城公共活动核心将发挥南站地区的门户枢纽功能，强调各类功能融合发展，规划增加高等级服务设施和公共空间，提升地区空间品质的活力和吸引力。

社区中心：加强社区中心建设，引导功能混合布局，提升社区活力。

表 2-3 徐汇区三级中心体系

| 层级体系 | 地区 | 主要职能 |
|---------|--------------------------|---|
| 中央活动区层级 | 徐家汇公共活动核心 徐汇滨江公共活动核心 | 全球城市功能的核心承载区，承载金融科技、艺术传媒、体验商业、高端商务、文化休闲、创新创业、旅游观光等功能 |
| 地区中心层级 | 中城地区公共活动核心 南部地区公共活动核心 | 面向本地区提供高品质服务，按照服务人口40-50万人标准配置设施，重点体现多元公共功能融合，创新发展功能 |
| 社区中心层级 | 社区中心 | 面向社区提供精准化服务设施，按照服务人口5-10万人标准配置设施，重点体现功能混合布局，提升社区品质和活力 |

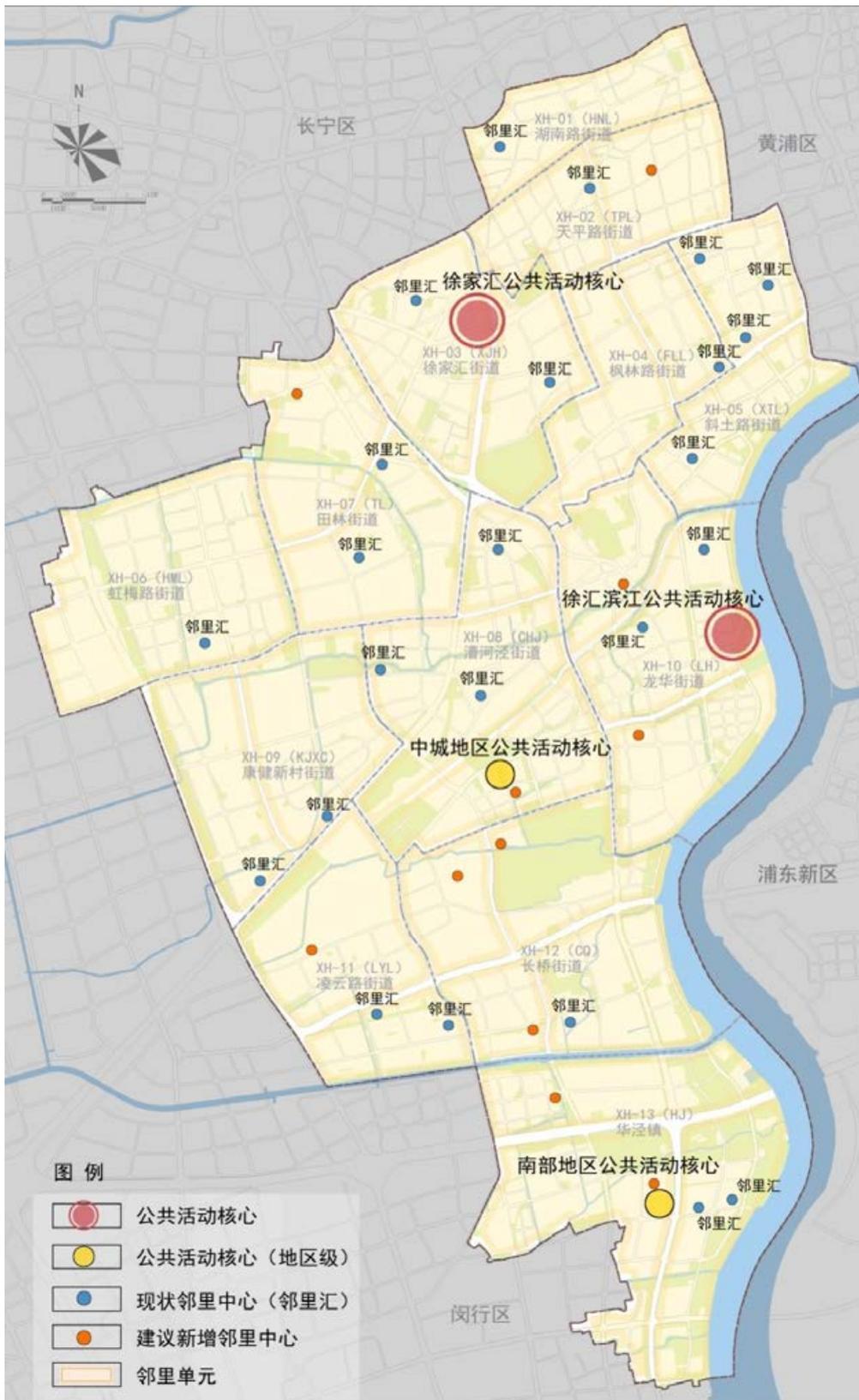


图 2-2 中心体系规划图

3.1.3 生态格局

本次规划重点锚固徐汇区丰富的生态环境景观基底，打造“两廊、五带”的生态格局，重点建设滨江活动长廊、中环生态绿廊、蒲汇塘景观带、龙华港景观带、张家塘景观带、淀浦河景观带、外环绿化景观带。规划将重要公园绿地、水系等结构性生态空间作为四类生态空间进行严格保护，提升生态功能。

徐汇滨江活动长廊沿线的建设活动应符合全市“一江一河”的整体景观控制的要求和城市设计的要求。

中环生态绿廊、蒲汇塘景观带、龙华港景观带、张家塘景观带、淀浦河景观带和外环绿化景观带等重要线型空间应重点控制空间连续界面的基准高度、贴线率、高宽比，增加对断面内各类构筑物、环境要素的设计引导，对线性空间两侧的慢行通道并确保连续性，加强慢行活动和公共活动之间的联系与互动，加强对线性空间两侧绿化生态空间的整体设计。

开放景观节点包括徐家汇体育公园节点、龙华烈士陵园、上海植物园和华泾公园。



图 2-3 生态景观结构规划图

3.2 规划用地布局

本次规划结合功能空间结构，优化土地利用布局；强化承载未来发展的核心功能；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；落实总体规划要求，补齐短板，保障公共性、公益性服务设施的落地；大幅提升公共绿地规模，构建网络化的绿地系统，提升环境品质。

（1）居住用地：严控控制住宅用地规模，未来可以结合TOD街坊和就业岗位新增，优化居住组团用地布局；在新增就业岗位较集中的重点地区适当增加租赁性住房；结合微更新和活化利用政策创新，逐步提升历史风貌区的居住环境品质。

（2）公共设施用地：增加公共服务设施用地，鼓励设施的混合布局，提供复合活力，合理确定商办用地、科研用地的新增和比例，全区统筹研究，将向未来徐汇区承载核心功能分解的七大功能板块和轨道交通TOD地区集聚，其中科创功能主要在漕开发和西岸枫林湾等重要节点综合布置；鼓励结合历史文化遗产的保护，探索多样功能的活化利用，彰显地区历史风貌特色。

（3）工业仓储用地：加快工业用地转型，降低工业用地占比，合理引导工业用地向公共服务设施、公园绿地、商业办公科研用地转化；适度保留漕开发范围内发展基础较好，符合未来产业发展导向的部分工业用地。

（4）道路广场及对外交通用地：合理增加道路广场用地，提高支路网密度，通过多样措施解决中部交通梗阻问题；加密南侧地区的公共交通服务能力；全面提升南站和其他交通设施的复合利用，逐步创新探索上盖开发。规划研究南横通道（东西通道），作为中心城南部东西联系通道，可服务于虹桥综合交通枢纽、上海南站区域、后滩、徐汇滨江区域、三林世博区域等。规划研究西纵通道，分流内环及南北高架交通，并作为强化主城区南北交通联系的一条重要通道，兼顾重点地区的发展。

（5）绿地：严格落实“上海2035”人均公园绿地的指标要求，提升公园绿地的用地规模，结合用地布局方案优化、城市更新、工业用地转型加强滨江、滨水带状绿化空间贯通，结合微更新充分挖潜，增加社区公园、口袋公园，增加公园绿地面积，通过“成系统、补盲区、重品质、提活力”，打造可以满足市民对美好生活向往的生态绿网。

（6）市政设施用地：规划引导大型市政设施改造、复合综合利用。

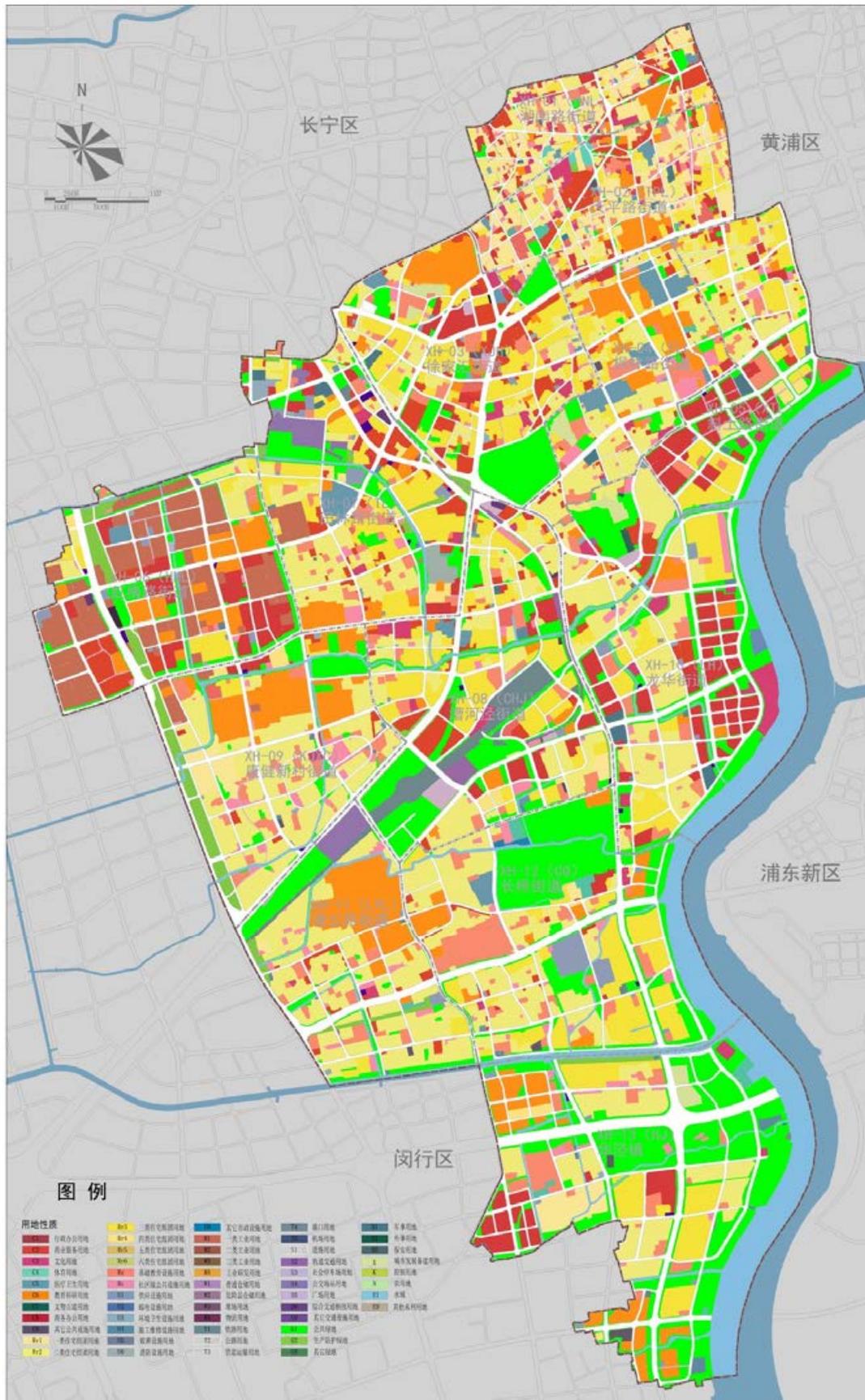


图 2-4 用地规划图

4、空间管制

4.1 底线控制

4.1.1 生态空间保护

本次单元规划将重要的公园绿地、水系等结构性生态空间作为四类生态空间进行严格保护，规划全区四类生态空间面积约2.0平方公里，主要包括外环绿地、中环绿地，襄阳公园、衡山公园、番禺绿地、徐家汇公园、桂林公园、康健公园、上海植物园、漕溪公园、华泾公园等大型公园绿地，全区规划绿地面积约821.6公顷。

保护完善骨干河道、次干河道，整理修复河道水系，提高水体水质等级；贯通河道两侧公共空间，优化河道岸线功能环境，增加亲水性和公共性。规划全区共有6条主干河道包括黄浦江、淀浦河、蒲汇塘、漕河泾港-龙华港、张家塘港和春申塘，东上澳塘和梅陇港2条次干河道，以及23条虹三河、新开河、塘湾河等支级河道，主干河道、次干河道和支级河道为刚性控制。全区河道总长度为61.5公里，水域面积376.6公顷，全区河湖水面率到2035年应大小于8.3%。

表 2-4 河道规划控制表

| 编号 | 河道等级 | 河道名称 | 河道长度(公里) | 河口宽度(米) | 陆域控制宽度(米) |
|----|------|------|----------|---------|-----------|
| 1 | 主干河道 | 黄浦江 | 11.1 | 基本维持现状 | 15X2 |
| 2 | | 淀浦河 | 3.8 | 基本维持现状 | 50X2 |
| 3 | | 蒲汇塘 | 5.2 | 25-56 | 6X2 |
| 4 | | 漕河泾港 | 3.6 | 23-29 | 6X2 |
| | | 龙华港 | 3.5 | 22-47 | 6X2 |
| 5 | | 张家塘港 | 5.3 | 28-40 | 6X2 |
| 6 | 春申塘 | 1 | 32 | 6X2 | |
| 1 | 次干河道 | 东上澳塘 | 1.8 | 20-26 | 6X2 |
| 2 | | 梅陇港 | 1.5 | 20 | 6X2 |
| 合计 | | | 36.8 | | |

表 2-5 规划支级河道汇总表

| 编号 | 河道名称 | 河道长度 (公里) | 河口宽度 (米) | 陆域控制宽度 (米) | 备注 |
|----|-------|--------------|-----------|---------------|-------------------------------|
| 1 | 虹三河 | 0.3 | 7.5-19 | 6X2 | |
| 2 | 新开河 | 0.5 | 12.0-62 | 6X2 | |
| 3 | 塘湾河 | 0.4 | 10-15.5 | 6X2 | |
| 4 | 西上澳塘 | 2 | 18-28 | 6X2 | |
| 5 | 新华河 | 0.3 | 20 | 6X2 | |
| 6 | 机场河 | 3.1 | 20 | 6X2 | |
| 7 | 三友河 | 1 | 9.0-28 | 6X2 | |
| 8 | 徐家桥河 | 0.5 | 20 | 6X2 | |
| 9 | 潘家塘 | 0.5 | 20 | 6X2 | |
| 10 | 黄婆庙河 | 0.5 | 25 | 6X2 | |
| 11 | 植物园河 | 1.5 | 10 | 6X2 | |
| 12 | 老春申塘港 | 1.9 | 20-30 | 6X2 | |
| 13 | 北杨河 | 0.4 | 15-20 | 6X2 | |
| 14 | 北潮港 | 1.8 | 17.5-19.5 | 6X2 | |
| 15 | 进木港 | 0.3 | 18 | 6X2 | |
| 16 | 华泾港 | 3.6 | 19-20 | 6X2 | |
| 17 | 东新港 | 1.5 | 16-22 | 6X2 | |
| 18 | 薛家浜 | 0.5 | 30 | 6X2 | |
| 19 | 西新港 | 1.1 | 20 | 6X2 | |
| 20 | 关港 | 1.2 | 15.5-34 | 6X2 | |
| 21 | 新港 | 0.5 | 10.5-12 | 6X2 | 绝大部分是以箱涵连通，以河道蓝线控制部分长约 500 米。 |
| 22 | 胡家港 | 0.7 | 15 | 6X2 | |
| 23 | 日晖港 | 0.6 | 27-56.5 | 6X2 | |
| 合计 | | 24.7 | | | |

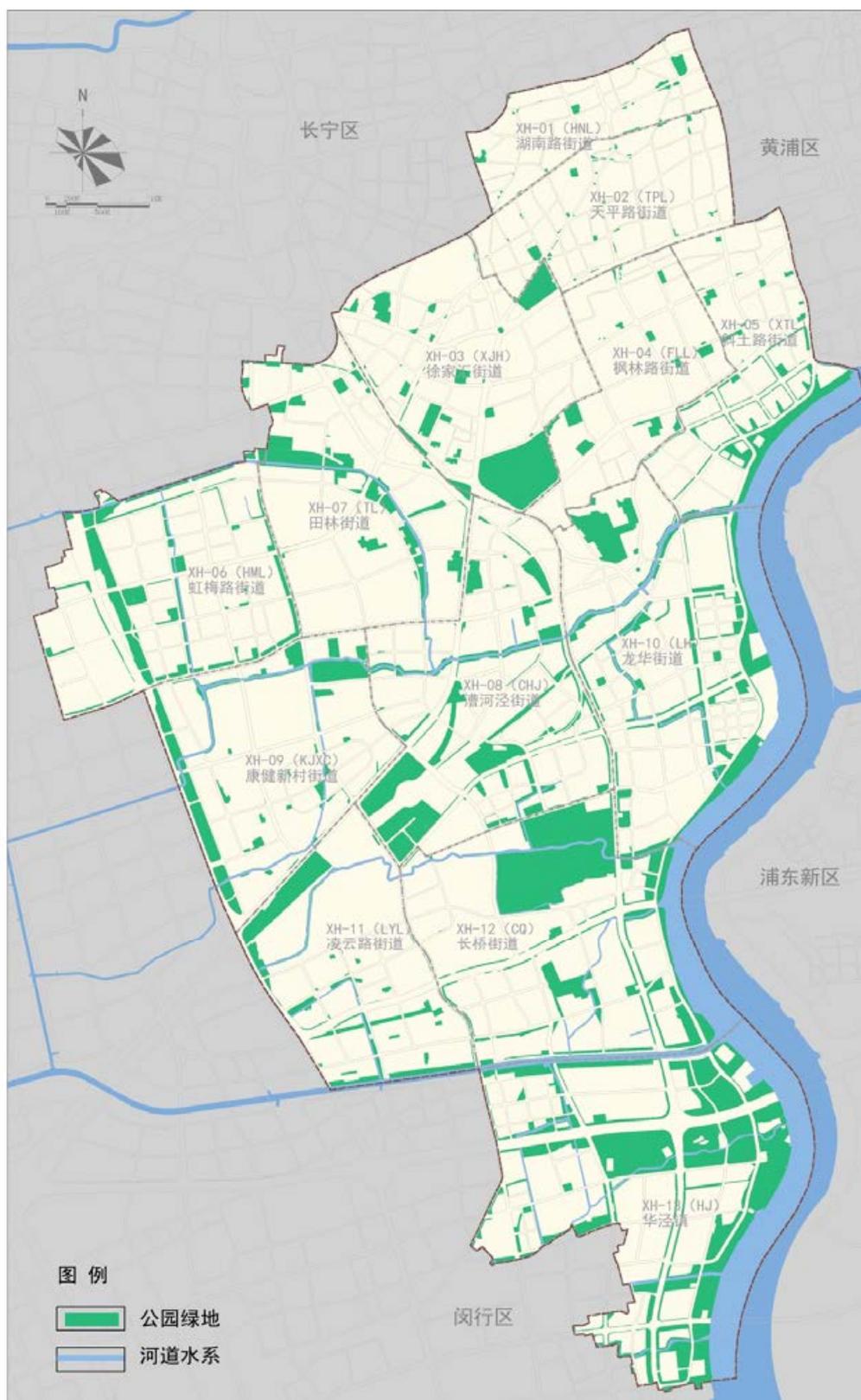


图 2-5 生态空间规划图

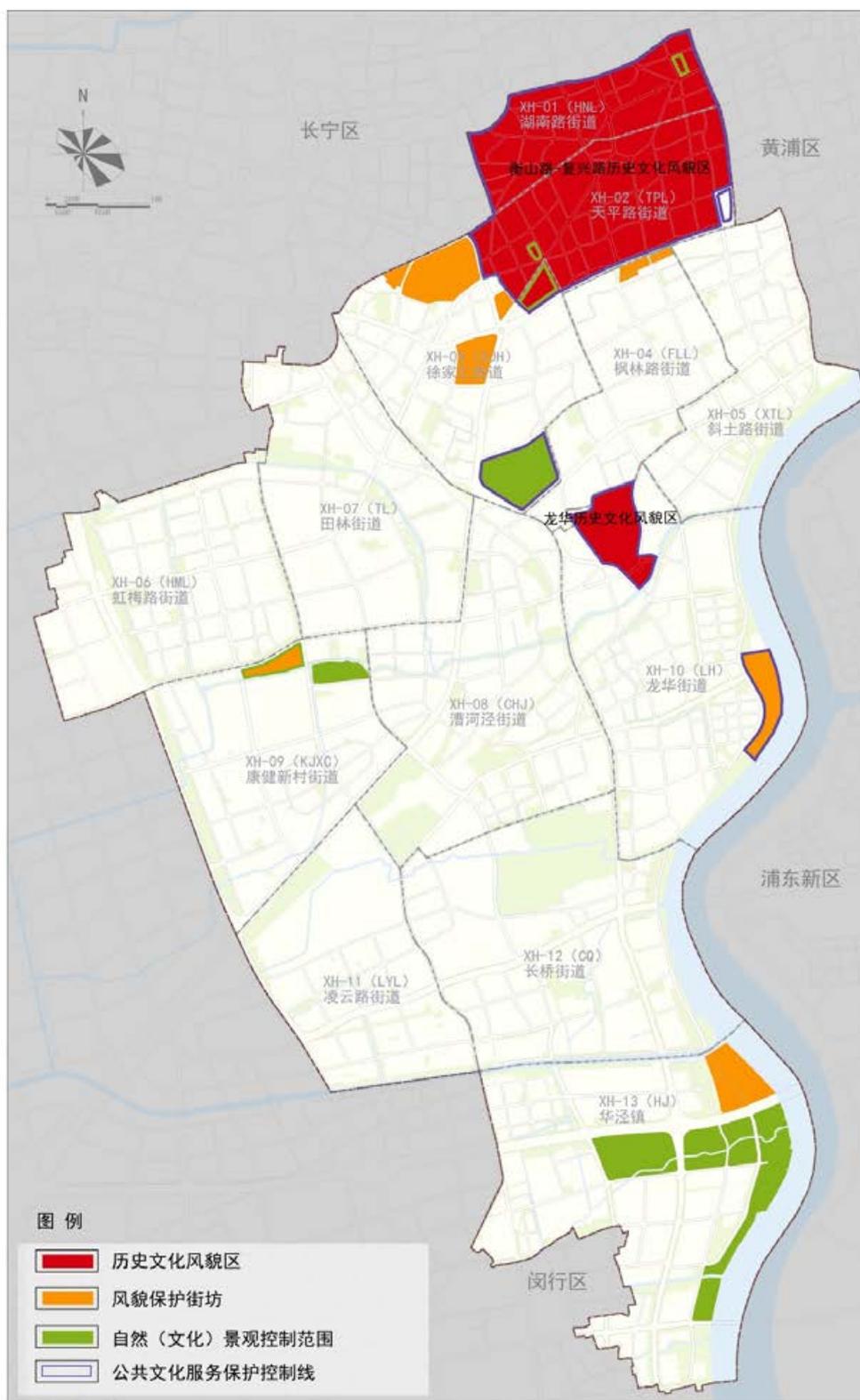
4.1.2 文化保护控制线

严格落实“上海2035”保护历史文化战略资源的整体目标，针对历史文化遗产、自然文化景观和公共文化服务设施集聚区，逐级分类划定文化保护控制线：

历史文化遗产保护控制线：包括衡山路-复兴路和龙华2片历史文化风貌区、9处风貌保护街坊、4处全国重点文物保护单位和24处上海市文物保护单位、253处优秀历史建筑的保护范围或建设控制范围。

自然文化景观保护控制线：包括徐家汇公园、桂林公园、华泾公园等具有文化和历史意义的历史园林或自然生态景观。

公共文化服务保护控制线：包括高能级的市区级文化设施，对城市文化发展有重要影响的区域，确保控制线内以公共文化服务为主导功能。



4.2 特定政策区

本次单元规划特定政策区包括中央活动区（商业商务活动区、文化游憩活动区）、历史风貌特色区和创新功能集聚区。

4.2.1 中央活动区——打造世界级活力城市示范区

本次规划落实“上海2035”的要求，划定徐汇区中央活动区范围约12平方公里，主要包括衡复历史文化风貌区、徐家汇地区和徐汇滨江地区，在功能上高度融合金融科技、人工智能为代表的科创研发、艺术传媒、商务商业、文化旅游等，包括“一港（西岸传媒港）、一谷（西岸智慧谷）、一城（西岸金融城）”三节点，是黄浦江世界级滨水区重要的组成部分。围绕全市中央活动区的定位，重点形成六条发展策略：

一是创新金融科技，培育上海国际金融中心新的增长极；

二是彰显海派魅力，打造全球城市历史风貌保护的衡复样本，形成多条激发活力的文化探访路径，塑造具有标识性和影响力，引领文化生活范式的活力街区；

三是启动徐家汇一系列城市更新，聚焦“首店、首展、首发”特色功能，建设“上海购物”的世界级商圈；

四是强化科创引领作用，发挥“大院、大所、大校”和国家重点实验室的力量，为上海建设全球科创中心提供动力；

五是优化城市环境品质，增加公共服务设施、公园绿地和开敞空间，营造舒适滨水岸线，建设宜居宜游的城市空间；

六是提升公共出行便捷度，优化公交路线，完善慢行网络和配套服务设施，建设友好、低碳的中央活动区。

4.2.2 历史风貌特色区——塑造全球精细化治理样本

划定徐汇区内历史风貌特色区面积约6.1平方公里，包括衡复历史文化风貌区、龙华历史文化风貌区、9处风貌保护街坊，是各类“商（商务商业）文（文化艺术）旅（旅游休闲）居（品质居住）”活动富集，展示红色文化、海派文化、江南文化魅力的重要窗口。历史风

貌特色区的发展政策包括：

一是加强历史风貌保护，保护空间肌理，彰显风貌特色，传承历史文脉；

二是促进历史建筑活化，鼓励通过城市更新推进地区功能业态、城区品质和公共活力的整体复兴，配套完善相应的更新奖励机制，激发多元主体参与更新的积极性；

三是提升历史风貌区品质，强调公益性、公共性服务设施和开放空间复合性、特色化利用、精准化服务；

四是建立制度保障机制，组织区级历史风貌保护工作平台和专家咨询机构，依托社区规划师制度，为各类保护更新项目提供支撑引导。

4.2.3 创新功能集聚区——全球高水平科学策源地

本次规划确定的创新功能集聚区包括漕河泾开发区、枫林地区、北杨人工智能小镇和西岸枫林湾等，是徐汇沿15号线科创走廊打造“人工智能+”的产业集群，是以科技、商务、生活为一体且结合公共交通布局的科技商务社区。创新功能集聚区的主要发展策略包括：

一是注重用地功能的复合性，鼓励以科技研发用途为主，兼容商业、商业和租赁住宅等功能，提升地区活力，加强经济密度和产业就业岗位密度；

二是用混合用地形式配置公共服务中心，依据服务范围覆盖、规模、功能类型组合的不同，可以分为园区、社区和街区三种等级；

三是构建完善的交通支撑体系，以轨道交通站点、公共服务中心、共享平台为节点构建慢行交通网络；园区内应鼓励采用接驳系统、完善公交体系增加公共交通的服务能力，减少小汽车出行。对社区内停车资源应进行统筹管理，对沿街停车区域进行严格控制，鼓励智能化管理；

四是提升园区整体开放空间品质，增加绿化和开放空间，承载多样的公共活动发生；

五是创新政策供给，提供特色型的土地、规划和建设政策，促进更新活力。

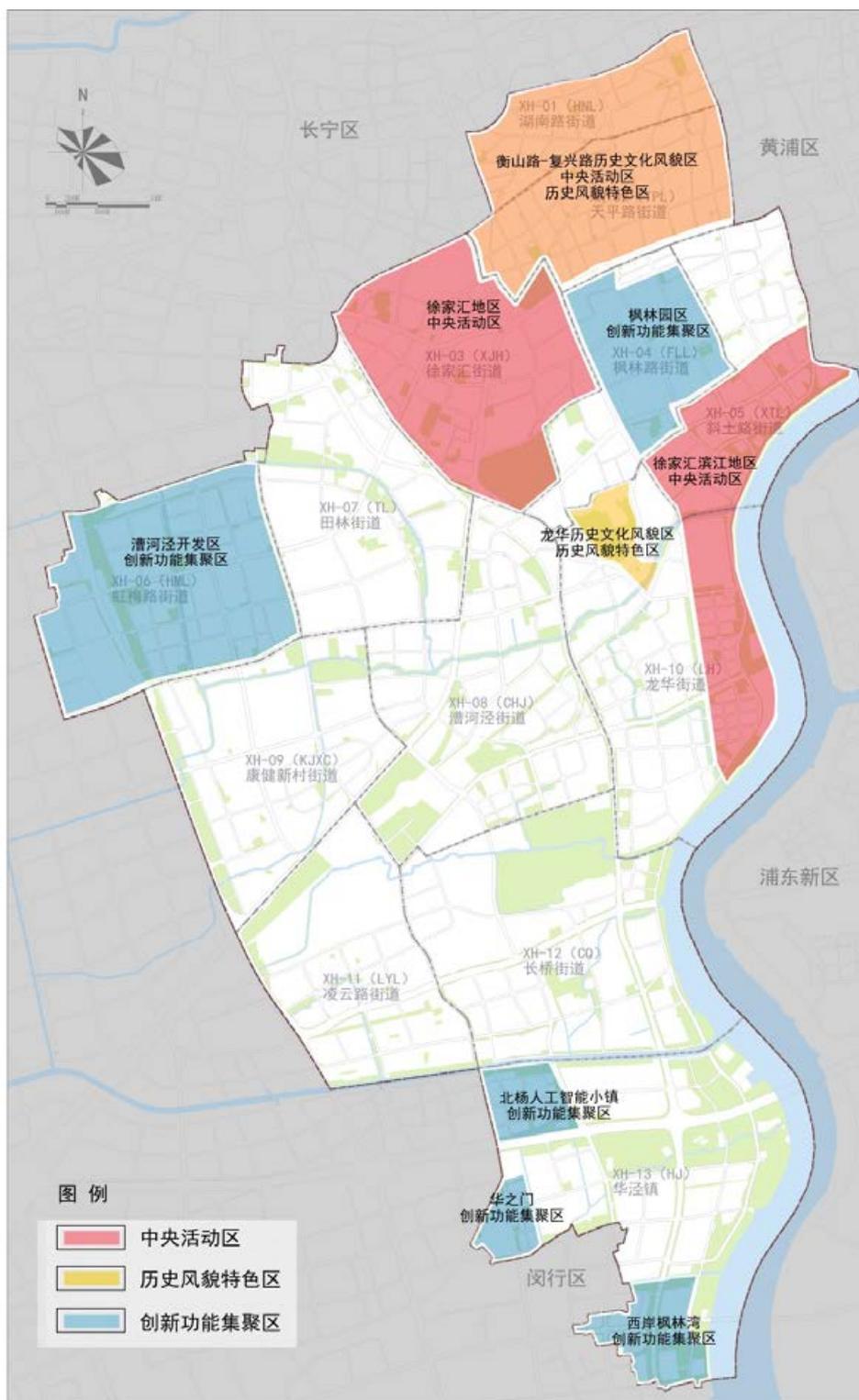


图 2-7 特定政策区规划图

5、总体城市设计

5.1 整体景观构架

本次规划在徐汇区确定滨江开放空间带-滨水景观廊道-中环景观廊道为水绿生态景观基底，以公共活动、科创产业特色、历史风貌特色和城市门户景观为特色的四类景观特色区，强化城区景观轴线和科创走廊景观轴线的串联作用，凸显徐家汇、滨江和中城三大景观核心。

本次规划在充分利用本底景观资源的基础上，确定了3大景观核心即徐汇滨江滨水景观核心、徐家汇-衡复历史文化景观核心和中城门户景观核心，梳理2条纵向、5条横向景观视线通廊，形成“两纵三核五横”互联互通的景观体系，为人民生活营造良好的外部景观环境。

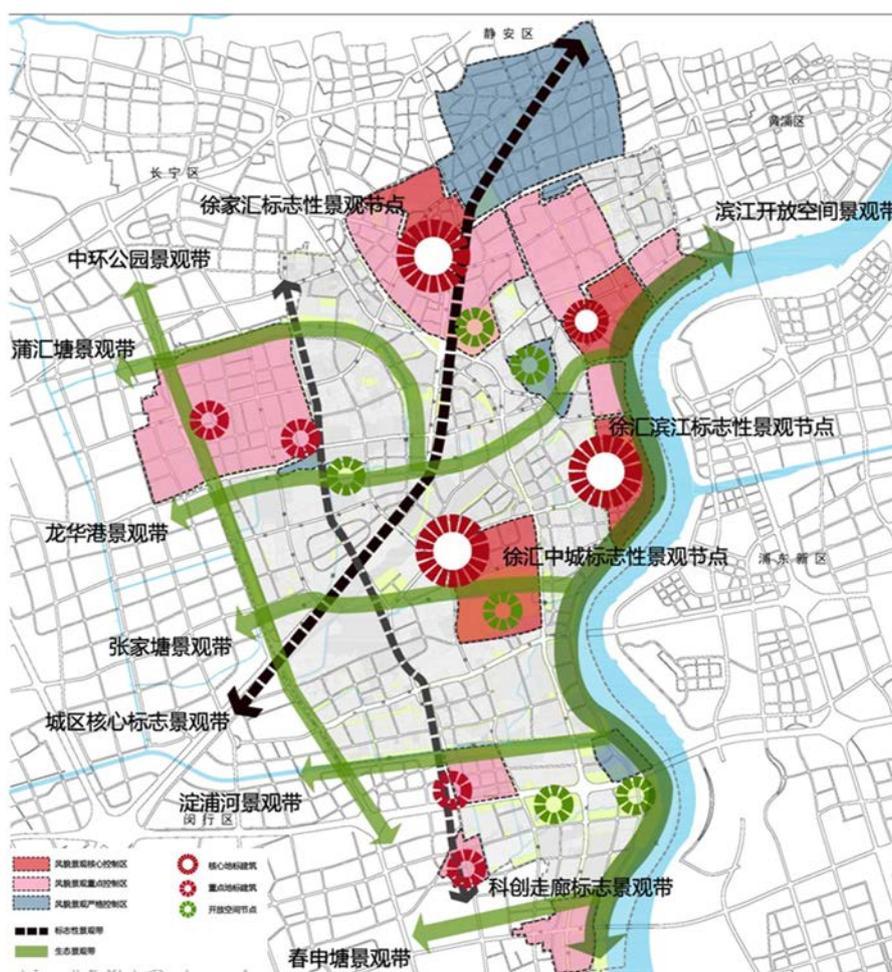


图 2-8 总体城市设计图

5.2 空间尺度管控

依据风貌特征划分为严控地区、重点地区、一般地区三类地区，采取不同空间尺度管控要求。

（1）严控地区

严控地区范围约6.1平方公里，主要指历史文化风貌区、风貌保护街坊以及风貌保护道路（街巷）、风貌保护河道沿线第一街坊等历史要素富集的地区。应重点挖掘和保护地区风貌特色，突出城市特色，加强对场所感的整体保育。在设计中应注重对传统空间肌理的采集、演绎，延续现有空间尺度和格局，加强新旧建筑对话，协调周围整体风貌。风貌景观严格控制区的城市设计方案应结合功能发展定位，开展历史环境的空间肌理分析、通过三维空间模拟，对街坊和地块尺度、建筑高度、密度、体量、色彩、沿街面宽和贴线率等指标、开放空间的布局、公共通道、街道家具等历史环境要素提出控制和引导要求。可以通过保护规划附加图则固化城市设计的要求。为加强格局保护，对建筑后退规划道路红线、建筑间距、建筑面宽、绿地率等规划指标，消防、抗震、防汛等其它建设指标，应在保护条例中预留接口。

（2）重点地区

重点地区范围是指影响城市空间格局、体现城市特质、展现城市或某一地区空间的形象标识性的地区，包含中央活动区、地区公共活动核心、重要道路、重要河流沿线地区等。凸显城市中心的空间尺度特征，塑造中心城层面视觉核心，对全市空间形成统领作用。梳理主干、次干河道沿线等滨水空间尺度关系，突出河道开敞性与沿岸起伏变化的空间特征；强化各级公共活动核心的空间尺度特征，结合TOD发展理念，在轨道交通站点周边地区适当提高建筑高度，形成形象丰富、组合层次多元的高层建筑集群；梳理重要道路、河流两侧的空间尺度关系，营造高品质的休闲活动空间。

（3）一般地区

一般地区范围是指除严控地区和重点地区之外的其他地区。强化秩序管理和建筑基准高度比例管控。

5.3 空间景观标志区

景观标志区包括徐家汇标志性景观区、徐汇中城标志性景观区和徐汇滨江标志性景观区。其具体要求如下：

在景观标志区应具有标志性的空间景观特征，形成具有标志性、标识性的建筑形态，多元复合、舒适宜人的公共空间。建筑群体组合丰富、整体天际线富于变化并有韵律感。原则上徐家汇地区标志性建筑高度不超过400米，滨江地区标志性建筑高度不超过300米。在重点景观标志区的城市设计方案应对建筑形态、公共空间、道路交通、地下空间和生态环境等要素进行整体研究，重点关注地区整体空间意象、建筑高度、对地标建筑应进行多视角的高度研究论证；明确建筑控制线、贴线率、公共通道、内部广场、地块内部绿化、滨水岸线的设置形式和控制要求；提出地块机动车出入口、公共停车位、断面形式，划定慢行优先区。对地区地下空间建设范围、开发深度和分层要求、主导功能提出控制要求，明确地下建筑量、地下连通道和下沉广场的范围与位置。设计要求应作为附加图则对地区形态进行整体管控。

大型开放空间节点主要以公共绿地为主，内部允许建设少量必须性管理建筑、公共建筑等。小型公共绿地内建筑占地不得大于总面积3%，大型公共绿地内建筑占地不宜超过总面积5%。公共绿地中绿化用地所占比率，应参照GJ48-92《公园设计规范》执行。

大型开放空间节点周边建筑布局应预留观景廊道、保护可观赏地标、特色景物的视野，公园毗邻地区建筑物体量宜保持通视性和层次感，建筑物可向上收分，即建筑随高度的提高而逐渐变细，临公园绿地一侧的外墙渐次后退，严格避免建造对景观遮挡严重的高层板式建筑。城市公园外界外围40米范围内，新建建筑退公园外界不小于8米，其建筑高度控制24米；40—100米范围内，建筑高度控制50米。距公园外界外侧100米之外，应按照其他的城市高度控制要求执行。大型公共绿地周边建设用地临绿地一侧50米范围内建筑宜为多层、低层的板式建筑或高层点式建筑，板式建筑连续面宽不宜过大。禁止在视廊和视域中出现不协调、大体量的高层建筑。

5.4 城市色彩引导

5.4.1 色彩分区管控

（1）严控地区

主要为历史风貌区，包括历史文化风貌区和风貌保护街坊，通过附加图则进行刚性管控、通过色彩导则进行合理引导，严格控制规划地区建筑色彩与周边环境的关系。在风貌上应突出对保护建筑、历史环境的尊重与延续。在建筑色彩上，宜采用与历史风貌相协调、相辉映的色彩，形成具有高度识别性的城市地段的色彩氛围。

（2）重点地区

主要为中央活动区、地区公共活动核心、创新功能集聚区以及其他重点地区，通过附加图则进行管控、通过色彩导则进行合理引导，提升色彩品质。其中商业商务等公共活动中心地区应通过精细设计体现环境品质感。

（3）一般地区

其他地区进行通则式管控。

5.2.2 建筑色彩引导

全区的建筑色彩引导主要分为三大原则，一是建筑色彩的辅调色、点缀色应与主色调相互协调。二是大体量的建筑宜使用低彩度、中高明度的色彩为主，小体量建筑的色彩则可以较为灵活地使用。三是同一建筑群在保持建筑色彩的整体性、连续性前提下，鼓励积极进行建筑色彩和材质变化，注重前景建筑与背景建筑、临近建筑间的色彩对比调和。

第三章

重大专项统筹

Overall Planning Of Major Projects



- 1、更温馨的宜居生活
- 2、更温暖的公共服务
- 3、更生态的绿化空间
- 4、更便捷的交通体系
- 5、更韧性的环境保护

1、更温馨的宜居生活

1.1 发展目标

本次规划以保障和改善民生为导向，满足合理住房需求，维护社会公平，实现住有所居。完善市场配置和政府保障相结合的住房供应体系，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；优化住房供应结构，适度增加小户型供应比例。加大新建住宅中租赁性住房的配建比重；通过租购并举、增加共有产权房和公共租赁住房等手段，建立更加完善的住房保障体系。

本次规划统筹住房布局与轨道交通、就业、公共服务在空间上的联动发展，制定差异化的住房布局引导政策；增加产业集聚区的租赁性住房及人才公寓配套，促进产城融合和社区融合。

本次规划有序推进老旧住区综合整治和有机更新，开展老旧住房多层住宅加装电梯等工作，改善老旧住房居住条件；推进住房建设标准化、智能化，提高住宅装配成套化率，提高社区适老性设施建设标准。

1.2 总体规划策略

本次单元规划方案居住建筑面积约3766万平方米，方案重点整合了住宅空间与就业岗位和轨道交通布局关系，引导住宅布局的优化提升，新增住宅中小套型比例不低于70%，针对不同区域提出差异化的住房供给政策。

北部中央活动区：结合历史风貌保护和城市更新的要求，依据微更新，多策并举，提升居住环境品质；优化老旧住房的环境，改善居住条件；适量增加高品质住宅，采取差异化、精准性、特色化的公共服务设施配置，塑造更具文化魅力和吸引力的生活环境。

中部融合更新区：通过城市更新、社区微更新等方式，改善老旧住房问题，增加宜居性，重点关注增加电梯等适老性改造措施；增加公共通道、庭院绿化等开放空间和配套社区服务设施，提升居住社区的整体生活品质。

南部战略拓展区：结合地区整体的转型更新升级，引入高品质、具有带动引领作用的高能级服务设施，聚焦高品质生活；建设国际社区、租赁性住房、人才公寓等多元化住房，提供多元混合、高标准的社区生活场所。

1.3 租赁型住房规划

1.3.1 来源构成

通过规划租赁性住房用地、商品住房配建、存量楼宇转化等方式建设租赁性住房，新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例不低于20%。

1.3.2 空间布局

结合就业岗位、轨道交通设施分布，合理引导租赁性住房空间布局，重点增加中央活动区、创新创业集聚区、TOD街坊内租赁性住房，优先布置于漕河泾开发区、徐汇中城和华泾等地区。

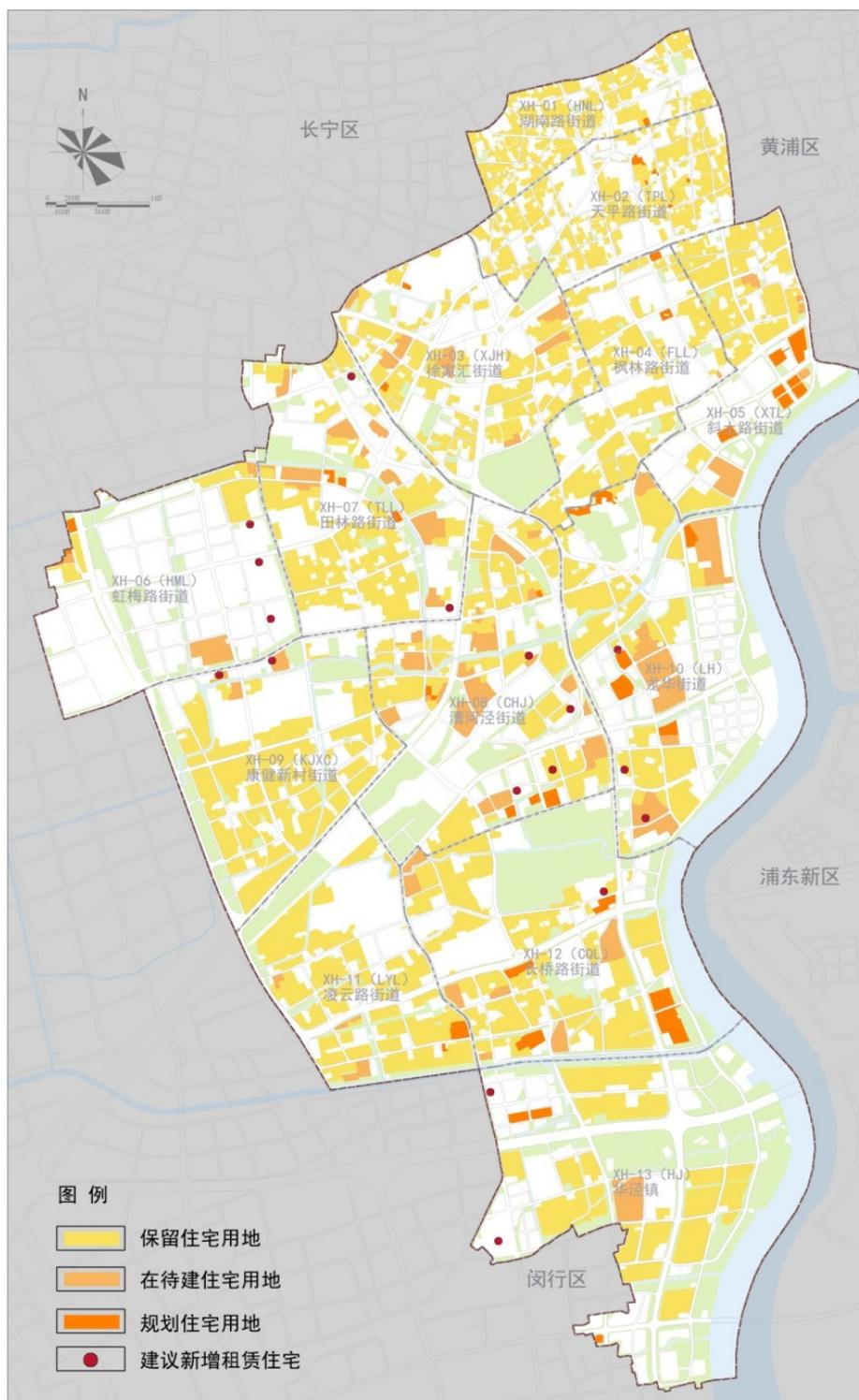


图 3-1 住宅用地调整方案图

2、更温暖的公共服务

2.1 发展目标

始终贯彻“以人民为中心”的发展理念，按照市级功能分解和15分钟社区生活圈配置要求分类分级优化区域公共服务设施布局，强化全覆盖、均等化的基本公共服务设施布局，提供覆盖全年龄段的公共服务保障，完善公平共享、弹性包容的基本公共服务体系。

提升高能级设施的服务能力

本次规划结合公共中心建设，提升徐汇区承载市级公共服务设施配置能力，在徐汇滨江地区规划建设一批有品牌、高能级的文化设施，为重要文化活动事件举办提供承载空间，打造具有世界影响力的文化设施集聚区；通过徐家汇体育公园改造将其建成体育氛围浓厚、赛事举办一流、群众体育活跃、绿化空间宜人的市级公共体育活动集聚区，成为卓越的体育赛事中心、活跃的大众体育乐园、经典的体育文化地标。

落实15分钟生活圈内的要求

落实15分钟社区生活圈建设要求，构建全覆盖、均等化的基本公共服务体系，应对现代社区多样化需求，将全区13个街道划分为29个15分钟社区生活圈，提供覆盖不同人群需求的公共服务保障，增补完善社区级文化、体育、教育、医疗、养老等服务设施，规划各类公共服务设施服务覆盖率达到95%以上，基本实现15分钟社区生活圈建设。

鼓励设施的开放共享、高效复合

提高各类公共服务设施的开放共享和高效复合利用，鼓励各类学校体育场馆向公众开放，鼓励社区养老和医疗设施共享治疗室和床位，通过设施共享方式满足居民对文体设施、开放空间的需求。促进文化与商业服务功能综合设置，提升商业活动特色性和体验度；促进运动场地与公共绿地复合建设，增加公共活动类型。

2.2 文化设施

2.2.1 市区级文化设施

落实文化引领战略，对标“上海2035”指标和国际领先城市水平，重点建设博物馆、演出场馆、图书馆、美术馆和画廊四类文化场馆，规划引导全区每10万人配建1.5处博物馆、2.5处演出场所、4处图书馆、6处美术馆和画廊。重点塑造衡复风貌区、滨江艺术文化传媒、龙华风貌区、徐家汇及周边等特色文化集聚区。

本次规划市区级文化设施86处，规划用地面积约65.8公顷。

2.2.2 社区级文化设施

按照社区文化活动中心15分钟步行可达标准，规划社区级文化设施99处，用地面积约11.84公顷，建筑面积约25.15万平方米。

2.3 体育设施

2.3.1 市区级体育设施

加快公共体育设施建设，加大区属体育场馆公益开放力度，提升各类体育资源利用效能，完善区级体育活动中心布局，在南部滨江地区通过增加高能级体育活动场所，提升吸引力、承载复合多样的公共活动。

本次规划市区级体育设施14处，规划用地面积约14.02公顷。

2.3.2 社区级体育设施

按照社区体育中心15分钟步行可达标准，规划社区体育设施103处，用地面积约25.96公顷，建筑面积约38.69万平方米。

2.4 医疗卫生设施

2.4.1 医疗机构

促进优质医疗资源均衡布局，加强薄弱地区医疗资源配置。优化完善医疗资源结构，支持老年医疗护理机构发展，通过调整现状部分医疗机构床位功能、鼓励有条件的社会办医疗机构转型为护理院等方式，增加老年护理床位数量。

本次规划市区级医疗机构用地38处，规划用地面积约57.13公顷。

2.4.2 社区医疗卫生设施

按照每个街道（镇）设置1处社区卫生服务中心、超过10万服务人口的街道（镇）设置分中心标准，规划社区医疗卫生设施89处，用地面积约5.19公顷，建筑面积约8.77万平方米。

2.5 养老设施

2.5.1 市区级养老设施

健全养老服务格局，加快推进市区级养老设施建设，优化养老机构空间布局，弥补设施缺口，满足多层次养老服务需求。

本次规划市区级养老福利用地4处，规划用地面积约3.32公顷。

2.5.2 社区级养老设施

社区养老设施依托社区养老院完善机构养老服务，并重视居家养老服务，按标准配置综合为老服务中心，日间照料中心和老年活动室。规划社区养老设施116处，用地面积约17.83公顷，建筑面积约33.03万平方米。

2.6 教育科研设施规划

在全区结合功能布局 and 空间结构的整体谋划，优化科研用地的规模供给和空间布局，承载未来科研创新等核心功能，其中重点在漕开发、西岸枫林湾等地区增加科研用地。

发展高品质公共教育服务，构建涵盖高等院校、中等专业学校、职业学校、成人与业余学校、特殊学校等多类型、多层次的教育服务体系，满足就业人群学习提升需求，促进教育机构与文化创意、科技创新联动发展。

2.7 基础教育设施规划

本次单元规划方案按照小学服务半径不宜大于500米，幼儿园服务半径不宜大于300米标准，优化均衡了基础教育设施布局。

本次规划全区共设置基础教育设施313处，其中完全中学9处，高级中学15处，初级中学41处，九年一贯制学校13处，小学77处，幼儿园158处。基础教育设施用地总面积约249.11公顷，建筑面积总规模约251.46万平方米。

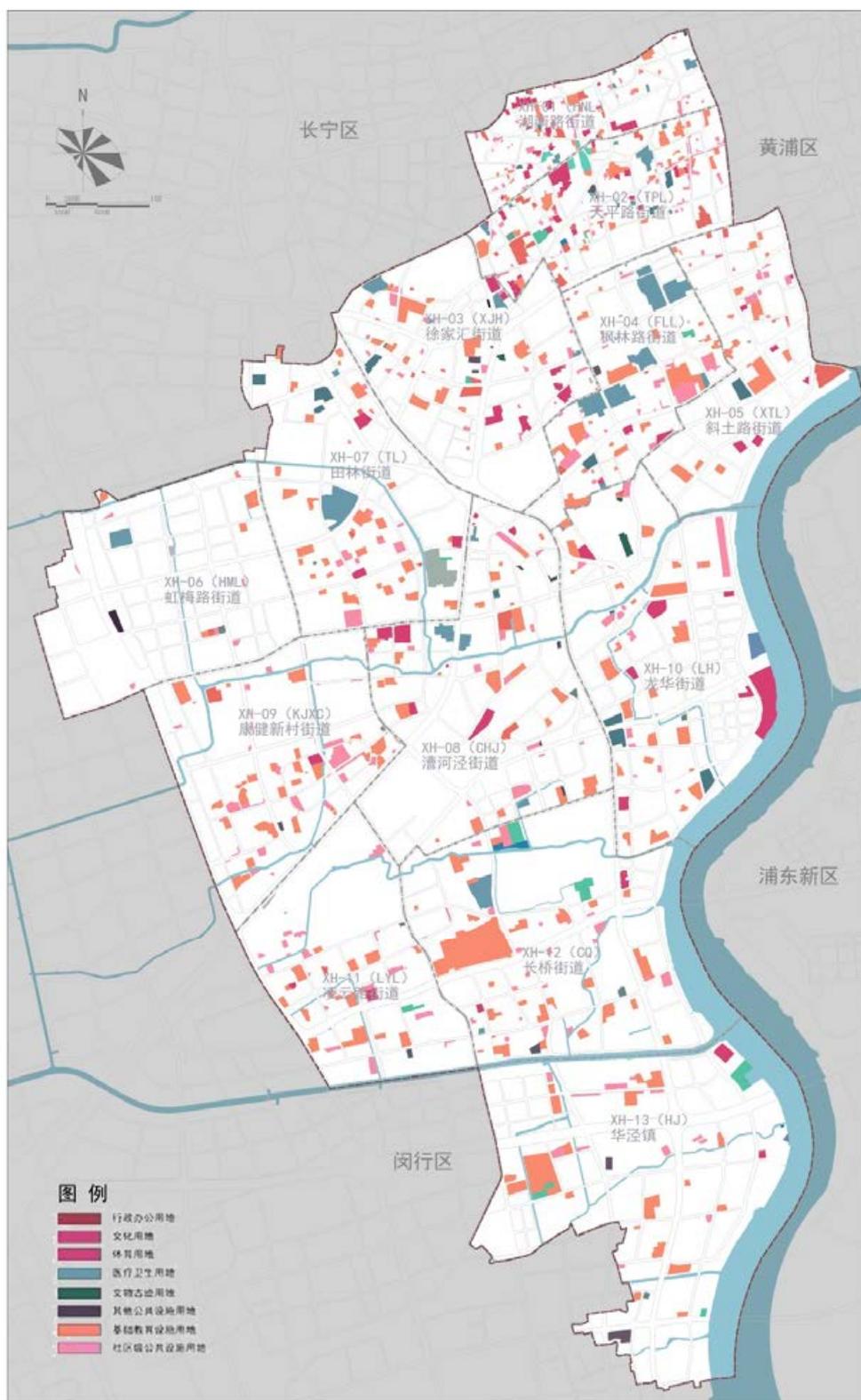


图 3-2 公共服务设施规划图

3、更生态的绿化空间

3.1 开放空间

3.1.1 发展目标

锚固徐汇区的生态资源基底，促进开放空间体系的整体完善，加强水绿空间和公共活动的融合，以生态提升城区环境品质，增加城区魅力和对人才的吸引力。强调“文化”与“绿化”深度融合，在主要公共活动沿线形成开放、贯通、舒适、趣味、亲水富有文化内涵和公共活力的“两纵三核五横”的水绿生态构架。量质并举提升公园绿地服务水平，增加形式多样的社区公园、口袋公园、街头绿地或各类开放空间，加强各类功能活动区的环境品质，体现高水平治理，满足广大市民对美好生活的向往，提升获得感和幸福感。

3.1.2 开放空间规划

全区形成“地区公园——社区公园——口袋公园”三级公园体系，实现4公顷以上公园广场步行30分钟可达、3000平方米以上公园广场步行10分钟可达、400平方米以上公园广场步行5分钟可达。提高绿化布局系统性，在主要河道水系、公共活动路径沿线布置绿化，加强绿化对公共活动的承载力。

方案通过“成系统、补盲区、重品质、提活力”，提高绿化布局系统性，在主要河道水系、公共活动路径沿线布置绿化，加强绿化对公共活动的承载力。聚焦高质量发展，未来更新集聚发展的重点地区应优化增加绿化空间，提供高品质、特色化的空间环境，增加对核心功能和人才的承载和吸引力。对外环绿带、高压走廊防护绿带等具有一定规模和周边功能结合紧密的绿化空间，在满足安全要求下未来应对绿地整体品质进行优化设计，增加进入性，提升绿化空间对公共活动的承载力。

本次单元规划汇总全区规划独立绿地面积达到821.3公顷，全区人均绿地面积达到7.6平方米/人，符合了分区指引要求。

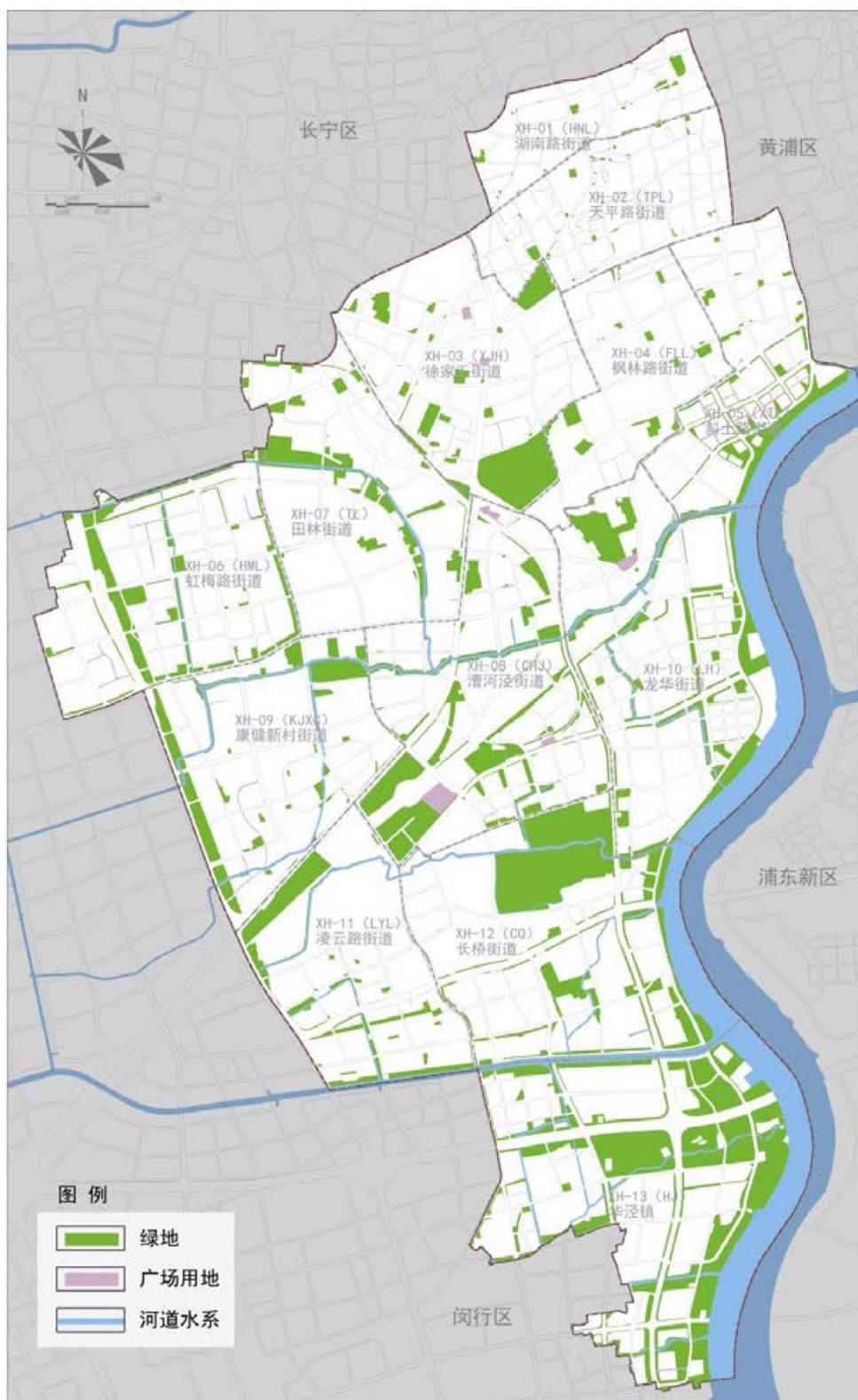


图 3-3 开放空间规划图

3.2 慢行系统规划

骨干绿道

规划沿黄浦江、蒲汇塘、淀浦河、外环绿带、中环公园等主要水系、干道沿线布局骨干绿道，全区形成纵横密布的骨干绿道网络，规划骨干绿道总长度为64公里。

一般绿道

一般绿道是除了骨干绿道之外，串联社区级主要公共开放空间、服务大众日常公共活动的慢行网络，主要满足周边居民日常休闲散步、跑步健身、上班上学等日常公共活动需求。

慢行交通联系道

在衡山路-漕溪路、南丹东路、龙漕路、宛平路、枫林路、石龙路、桂林路等区段优化慢行出行环境，强化全区各版块之间的慢行沟通联系，打造约70公里的慢行交通联系通道。

表 3-1 规划骨干绿道统计表

| 序号 | 骨干绿道名称 | 长度（公里） |
|----|-----------|--------|
| 1 | 黄浦江滨江 | 11.2 |
| 2 | 中山南二路沿线 | 1.5 |
| 3 | 云锦路沿线 | 2.6 |
| 4 | 龙华港沿线 | 6.0 |
| 5 | 龙吴路-凯旋路沿线 | 12.0 |
| 6 | 淀浦河沿线 | 3.8 |
| 7 | 桂林路沿线 | 4.2 |
| 8 | 张家塘沿线 | 5.1 |
| 9 | 上澳塘沿线 | 3.0 |
| 10 | 蒲汇塘沿线 | 5.1 |

| | | |
|----|-----------|-----------|
| 11 | 春申塘港沿线 | 3.3 |
| 12 | 外环绿带沿线 | 2.6 |
| 13 | 西岸枫林湾横穿 | 1.2 |
| 14 | 中环绿带 | 2.4 |
| | 合计 | 64 |

4、更便捷的交通体系

4.1 发展目标

贯彻“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，坚持公交优先发展战略，统筹加密轨道交通线网，构建多模式公共交通服务体系，梳理优化地区道路系统，优化完善交通设施布局，构建“外通内畅、统筹协调”的综合交通体系，提供“安全、便捷、绿色、高效”的高品质出行服务，支撑徐汇地区成为全球城市的核心功能承载区。

4.2 对外交通

规划保留现状沪杭铁路及上海南站、上海长途客运南站、上海旅游集散中心总站等对外交通设施。

4.3 道路交通

结合上海市新一轮总规和骨干道路网规划，立足徐汇区总体规划和地区规划发展动态等最新规划情况，坚持“对外连通，内部扩容，网络增效，节点优化”的道路发展策略，加强对外路网连通性，加密次干路、支路路网密度。在路网层面提能增效，改善大系统运行情况，在节点层面进行道路优化，提升地区微循环；建立符合徐汇区发展方向、满足地区交通需求的道路系统网络。

规划徐汇区路网由高/快速路、主干路、次干路、支路和公共通道构成，其中包括内环高架路、中环路、S20外环高速、沪闵高架路等4条高/快速路，中山西路、中山南二路、老沪闵路、龙吴路、漕宝路、虹梅南路、龙耀路、银都路等19条主干路，32条次干路。结合南站枢纽增加“新东西通道”，并提升龙吴路对南站枢纽区域的服务。规划道路密度为6.8公里/平方公里，全网密度达到8.0公里/平方公里（含公共通道）。

利用现状街坊通道、结合开发地块加密地区支路网，打通区内断头路，贯通区对接

道路。近期重点强化上海南站枢纽及其铁路线站两侧交通联动，加快新东西通道扩容建设，分流沪闵高架路及内环高架路等的交通需求。



图 3-4 道路系统规划图

4.4 公共交通

规划构建由轨道交通市域线、市区线、局域线和常规公交组成的多模式公共交通服务体系，提升地区公共交通服务品质，提高公交分担比。以徐汇区现状轨道交通线网为基础，结合地区公共交通发展需求，进一步优化徐汇区轨道交通系统进一步优化，提高轨道交通站点600米覆盖率，重点提升徐汇南部及滨江等轨道交通服务薄弱地区，强化轨道交通对地区发展的支撑水平。

规划构建由4条市域线、13条市区线、2条局域线和常规的轨道交通公交组成的多模式公共交通服务体系，提升地区公共交通服务品质，提高公交分担比例。

含局域线的轨道交通线网长度110公里，轨道交通线网密度2公里/平方公里，轨道交通600米站点覆盖率达到67.3%。

5、更韧性的环境保护

5.1 规划实施环境影响趋势分析

本次规划优化土地利用结构，大幅增加公园绿地面积，区域生态服务功能价值较现状有大幅提升；转型提升工业用地，推动产业升级，进一步减少工业污染；加强公共交通及轨道交通，以TOD发展模式优化空间布局，推行绿色低碳发展；提高排水、防洪、防涝标准，实现雨污分流，进一步提升水环境质量。

本次规划在发展目标上突出了创新、人文、生态的发展导向，制定了综合发展指标，包含水功能区达标率等生态低碳安全指标，明确落实的方式、可落实的层面以及管控的主体。对于提高全市和徐汇区的生态环境质量等方面具有积极意义。

5.2 环境减缓措施

为进一步减少环境影响，提出以下环境减缓措施：一、统筹空间管制与环境准入要求，促进空间利用与产业布局优化。将环境准入要求与区域环境质量状况、规划用地类别、行业资源环境效率水平相衔接，分区提出环境准入负面清单。二、强化面源污染防治，加快水环境质量达标改善。为实现地表水环境质量达标，针对区内超标河段应开展截污纳管、地表径流控制、河道治理等工作，进一步改善水环境质量。三、实施重点污染工业场地的环境修复，确保再开发利用的环境安全。存量工业土地转型应以保障人居环境健康为出发点，以保护和改善土壤环境质量为核心，坚持源头严控，实行分级分类管理，加强工业企业场地管理，开展工业企业场地环境调查评估，确保再开发利用的环境安全。四、创新规划实施保障机制，加快建立资源环境生态空间管控制度。建立上下联动、部门协调的区域资源环境生态空间管控协调机制。加强各部门的沟通协调，做好与有关法律法规、标准、战略规划、政策，以及措施的衔接，明确各级部门和单位的责任，形成合力。建立资源环境承载能力监测预警机制，建立资源整合、信息共享的土壤环境质量监测与监控体系。

第四章

单元导则

Unit Graph



1 单元划分

2 图则内容说明

1、单元划分

本轮单元规划以原有单元规划与控制性详细规划为基础进行单元划分，对原控规单元进行了如下调整：

第一，衔接徐汇区行政边界。按照区级行政边界调整单元规划总体范围，纳入上一轮单元规划中未涵盖的华泾地区。

第二，单元划分衔接街镇边界。以街道和镇行政边界为基础划分单元，每个街道、镇均为1个单元。

全区共划分为13个单元，各单元的编号名称如下表所

通过单元整体管控作用指导下位规划编制，兼顾刚性和弹性。其中分单元人口和建筑规模13个规划编制单元覆盖徐汇区全域、衔接街道事权边界

表 4-1 徐汇区单元信息表

| 序号 | 单元名称 | 单元编号 | 对应原控规编制单元数量 | 对应原控规编制单元编号 |
|----|--------|--------------|-------------|---|
| 1 | 湖南路街道 | XH-01 (HNL) | 1 | C030101 |
| 2 | 天平路街道 | XH-02 (TPL) | 1 | C030102 |
| 3 | 徐家汇街道 | XH-03 (XJH) | 3 | C030201、C030202、C030203 |
| 4 | 枫林路街道 | XH-04 (FLL) | 3 | C030301、S030501（部分）、S030601（部分） |
| 5 | 斜土路街道 | XH-05 (XTL) | 2 | C030302、S030601（部分） |
| 6 | 虹梅路街道 | XH-06 (HML) | 1 | S030701 |
| 7 | 田林街道 | XH-07 (TL) | 4 | S030401、S030402、C030201（部分）、C030203（部分） |
| 8 | 漕河泾街道 | XH-08 (CHJ) | 2 | S030801、S030802 |
| 9 | 康健新村街道 | XH-09 (KJXC) | 2 | S031001、S031002 |
| 10 | 龙华街道 | XH-10 (LH) | 3 | S030501（部分）、S030502、S030503 |
| 11 | 凌云路街道 | XH-11 (LYL) | 2 | S031101、S031102 |
| 12 | 长桥街道 | XH-12 (CQ) | 3 | S031201、S031202、S031203 |
| 13 | 华泾镇 | XH-13 (HJ) | 2 | S031301、XHP0-0001 |

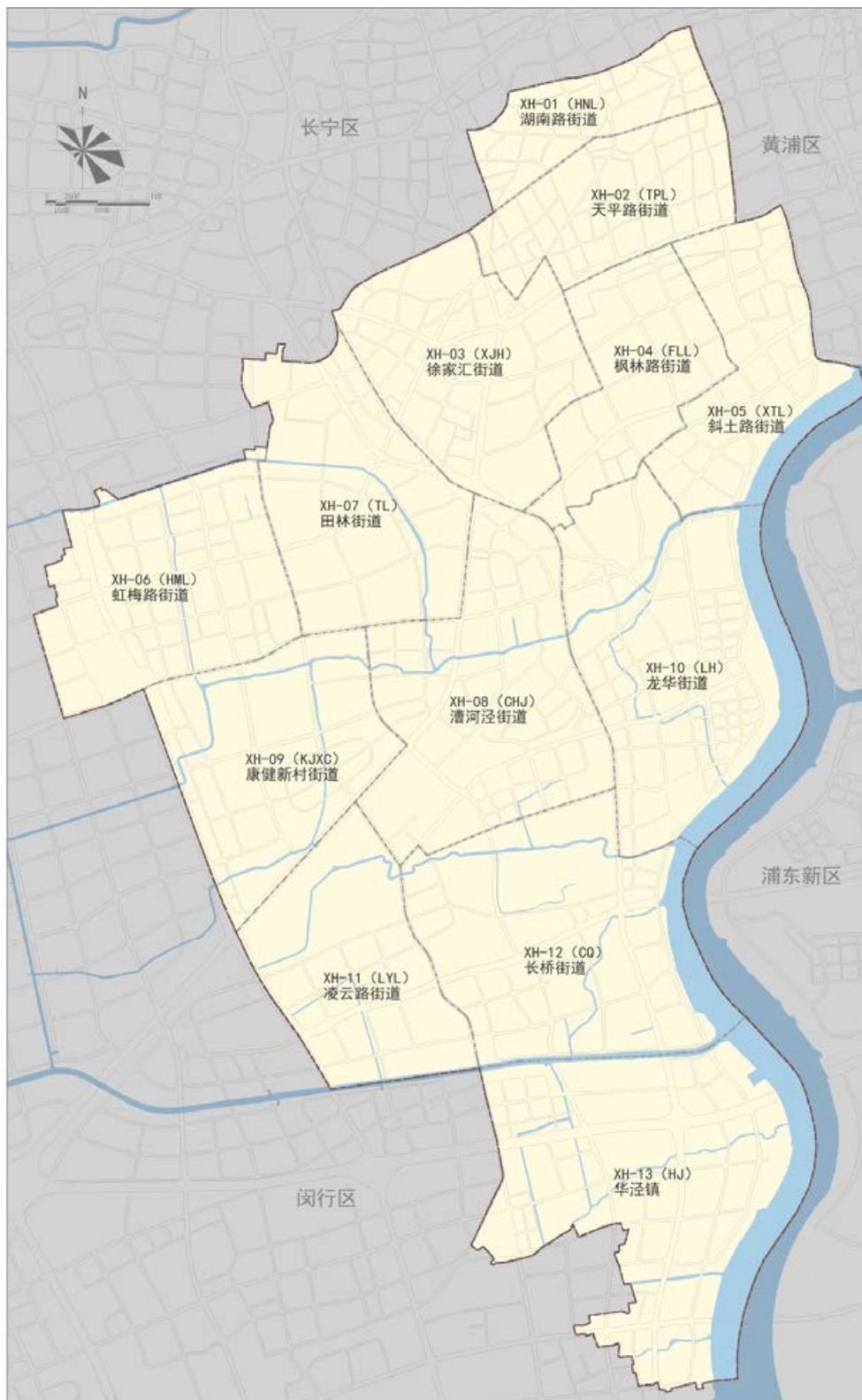


图 4-1 徐汇区单元划分图

2、图则内容说明

分单元公示图则包括单元规划图则、公共基础设施专项控制性详细规划图则，各图则主要公示内容信息如下：

单元规划图则

单元规划图则图面表达内容包括功能引导区、用地功能、公共设施、绿地布局、TOD 街坊等政策区范围等信息，其中对规划的商办、住宅、工业研发等功能用地以功能引导区形式表达，体现该区域的主要功能特征；对公共设施的独立用地以及现状保留用地以用地地块形式表达；图面中对公共服务设施的规划建设动态以颜色进行了区分。

单元规划图则中公示单元总体控制一览表、单元设施规划控制一览表两张表格；其中单元总体控制一览表反映该单元的规划定位、人口规模、建设用地规模，住宅、商办、工业、公共服务设施、绿地、四类文化场馆、应急避难场所面积等规模数据；单元设施规划控制一览表反映该单元中配置的各类公共服务设施的数量、用地面积以及建筑规模。

公共基础设施专项控制性详细规划图则

公共基础设施专项控制性详细规划图则反映与已批控规相比新增的各类公共服务设施（包括公共服务设施用地、综合配建公共服务设施的其他用地）与公园绿地的地块信息，图则包含公共基础设施地块控制指标一览表。

各单元具体规划信息详见分单元公示图则。

第五章

实施保障

Implementation Guarantee



1 保障机制

2 年度实施监测

1、保障机制

通过单元整体管控作用指导下位规划编制，兼顾刚性和弹性。其中分单元人口和建筑规模等总量、底线型控制线、用地结构、公共空间和公益性设施配置标准为刚性要求。

单元规划主要承上落实“上海2035”要求，以此为基础设定本区单元规划的目标要求，故原则上不做修改。单元规划批准以后，在规划实施管理过程中，以不同方式应对以下三类变化。

一、单元规划修改：若上位规划出现重大变化带来全区结构性变化，如重大政策或重大设施布局出现变化，单元规划需进行修改并按程序报批。

二、单元规划数据平台更新：应随下位控详规划或专项规划审批同步报送单元规划更新电子文件。

（1）公益性、底线型设施和公共空间发生跨单元位移。

（2）公益性、底线型设施和公共空间发生单元内跨街坊位移。

（3）公益性、底线型设施用地规模不变、建筑规模增加。

（4）公益性、底线型设施和公共空间的用地规模和建筑规模增加，同一街坊内经营性设施的用地规模减少，原则上经营性用地容积率保持不变，由此减少的建筑规模在全区统筹平衡。

（5）在全区经营性设施建筑规模不增加的前提下，相同用地性质的经营性设施建筑规模发生跨街坊调整。

（6）在建筑规模符合住宅相关标准的前提下，商业、办公用地调整为租赁性住宅用地。

（7）在调整后容积率不超过原容积率1.5倍的前提下，住宅用地调整为商业、办公用地。

（8）各类交通和市政基础设施控制线，在等级不变的前提下，其走向和宽度发生变化，以及所涉及街坊划分发生变化。

三、单元规划不变：

- (1) 公益性、底线型设施和公共空间发生街坊内位移、形变、拆分、合并。
- (2) 经营性设施用地在建筑规模不增加的前提下，发生街坊内位移、形变、拆分、合并。
- (3) 公益性、底线型设施的建筑面积保持不变，在符合综合设置原则的基础上，由独立用地设置调整为综合设置。
- (4) 在容积率不增加的前提下，住宅用地调整为租赁性住宅用地或商业、办公用地。
- (5) 经营性设施用地调整为公益性、底线型设施用地和公共空间用地。
- (6) 在街坊总建筑面积不变的前提下，增加公益性、底线型设施建筑面积。

2、年度实施监测

为逐步落实总规目标，反映实施的问题矛盾，完善规划管理工作，每5 年对单元规划进行一次评估，从总量控制、结构控制、强度控制和底线保障4 个方面进行评估；单元评估的目的与任务包括：

一、与十四五规划同步协调，推进发展建设工作，更新新一阶段的近期重点建设区域与重点项目内容。

二、通过单元评估，寻找规划实之间的难点问题，完善规划管理方式与策略，推进“上海2035”目标达成。

三、通过单元评估，及时纳入上位政策变化、各分区发展中的重大变化，对于有重大变化分区对单元规划进行调整。

监测城市综合运行体征、创新活力、人文魅力、绿色环保、空间绩效五大类57 项指标，完成年度实施监测指标表。目的在于考察本区在各项指标方面是否逐步接近本轮单元规划设定的至2035 年的要求，重点监测以单元为单位的刚性控制指标的实施度。

表 4-2 年度实施监测指标表

| 指标主题 | | 指标项 |
|----------|--------------|---|
| 城市综合运行体征 | | 常住人口规模（万人） |
| | | 60 岁以上人口占全区常住人口比例（%） |
| | | 外籍人士占全区常住人口比例（%） |
| | | 建设用地总规模（平方公里） |
| | | 单位建设用地的地区生产总值（GDP）（万元 / 平方公里） |
| | | 全区生产总值（万亿） |
| | | 地方财政收入（亿元） |
| | | 全社会劳动生产率（万元 / 人） |
| | | 三次产业结构 |
| | | 住宅、办公、商业地价水平（万元 / 平方米） |
| 创新活力 | 更强大的全球城市核心功能 | 全社会研究与试验发展（R&D）经费支出占全区地区生产总值的比例（%） |
| | | 跨国公司研发总部入驻数量（个） |
| | | 金融业增加值占全区地区生产总值比例（%） |
| | | 金融从业人员占就业总人口的比例（%） |
| | | 文化类从业人员占就业总人口的比例（%） |
| | | 拥有全球影响的国际文化节庆和体育赛事品牌的数量（个） |
| | 更优越的人才创业环境 | 跨国公司亚太区总部入驻数量（个） |
| | | 劳动年龄段人口大专及以上学历比例（%） |
| | | 职住平衡指数（%） |
| | | 平均通勤时间（分钟） |
| | | 新增住房中政府、机构和和企业持有的租赁性住房比例（%） |
| | | 新增住房中，中小套型住房占住房总套数的比例（%） |
| | | 每 10 万人拥有的除高中、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） |

上海市徐汇区单元规划（含重点公共基础设施专项规划）

| 指标主题 | | 指标项 |
|------|---------------|--|
| 人文魅力 | 更美好的15分钟社区生活圈 | 卫生、养老、教育、文化体育等社区公共服务设施 15 分钟步行可达覆盖率（%） |
| | | 每万名老年人拥有老年人休闲福利及学习机构数量（个） |
| | | 公园绿地建设实施率（%） |
| | | 文化、体育设施用地实施率（%） |
| | | 社会福利、养老服务设施用地实施率（%） |
| | | 城镇人口人均住房建筑面积（平方米 / 人） |
| | | 市民对社区文化活动满意度（%） |
| | 更有魅力的城市空间 | 公共开放空间（400 平方米以上的绿地、广场等）的 5 分钟步行可达覆盖率（%） |
| | | 骨干绿道总长度（公里） |
| | | 全路网密度（公里 / 平方公里） |
| | | 开放岸线长度占总岸线的比例（%） |
| | | 100Mbps 以上的无线数据通信网络覆盖率（%） |
| | | 每 10 万人拥有的博物馆、图书馆、演出场馆、美术馆或画廊（处） |
| | | 城市历史风貌保护区面积（公顷） |
| 绿色环保 | 更宜人的生态环境 | 风貌保护道路、风貌河道数量（条） |
| | | 市民对城市风貌景观满意度（%） |
| | | 生态用地（含绿化广场用地）占市域陆域面积比例（%） |
| | | 河湖水面率（%） |
| 安全韧性 | 更低碳的资源利用 | 人均公园绿地面积（人 / 平方米） |
| | | 水功能区达标率（%） |
| | | 新建建筑绿色建筑达标率（%） |
| | 更有效的安全保障 | 绿色交通出行比例（%） |
| | | 机动车保有量（万辆） |
| | | 满足消防和院前紧急呼救响应时间（分钟） |
| | | 应急避难场所人均避难面积（平方米） |
| | | 本地蔬菜及食品自给供应率（%） |

| 指标主题 | | 指标项 |
|----------|----------|---------------------------------|
| 空间 绩效 | 交通 | 城市开发边界内轨道交通站点 600 米覆盖用地面积的比例（%） |
| | 引导 | 公共交通占全方式出行比重（%） |
| | 土地 使用 | 工业用地占规划建设用地的比例（%） |
| | | 闲置土地面积占近五年年均供地量的比例（%） |
| | | 单位工业用地的产出强度（亿元 / 平方公里） |
| | | 本年度已完成城市更新评估的区域的面积（公顷） |
| | 空间 管制 | 纳入储备规划的土地面积（公顷） |
| | | 其中已实施储备土地面积（公顷） |