

# 新型城镇化背景下郊野单元规划的探索与思考

——以上海松江区新浜镇为例

吴沅菁

(上海市城市规划设计研究院, 上海 200040)

**摘要:** 以新浜镇郊野单元试点规划为例, 总结新型城镇化背景下郊野单元规划在城镇功能定位、建设用地减量化、土地整治、类集建区、人的问题等方面的创新性探索, 同时指出郊野单元规划在集建区外广大农村地区产业模式、老龄化半市民化社区的居住模式、农户安置方案、水乡风貌的塑造和历史文化保护等方面仍存在缺项。

**关键词:** 新型城镇化; 郊野单元规划; 实践探索

**中图分类号:** F301.1

**文献标志码:** A

**文章编号:** 2095-1329(2016)04-0018-06

为加强对郊野地区的规划和管理, 上海市创新性地划分了104个郊野单元, 编制了《上海市郊野单元规划编制导则(试行)》, 并于2013年开始新浜镇等3个郊野单元规划和青西等5个郊野公园规划试点的实践<sup>[1,2]</sup>, 随后2014年全市第一批31个街镇郊野单元规划全面铺开。为更好应对规划编制和实施中的问题, 2015年上海市规划和国土资源管理局又组织编制《上海市郊野单元规划编制导则2.0版》。同时, 自党的十八大以来, 新型城镇化已逐步上升为我国国家战略, 上海也明确以土地综合整治助推新型城镇化发展的导向<sup>[3]</sup>。在此背景之下, 作为一个管用的实施性的规划, 郊野单元规划不是简单的农民上楼、集体土地变国有土地, 也不是简单的涂墙抹粉, 让当地政府与镇村农民及集体经济组织“感兴趣、推得动、拆得掉、管得好”很重要, 需借助于规划手段使之成为一个“看得懂、愿意用、可以调”的规划, 变成一件“打碎泥饭碗, 端上金饭碗”的好事。本文基于松江新浜试点案例, 探索新型城镇化背景下郊野单元规划面临的问题, 并提出初步思考和规划应对, 可以为郊野地区的规划的编制及其发展提供思路。

## 1 研究区概况

从区位来看, 新浜镇位于上海西南部, 南临金山区枫泾镇, 西北接青浦区练塘镇, 东与松江区五厍现代农业园区相邻, 为上海西南门户。虽位于沪杭交通轴上, 有南北沪杭铁路、沪昆高速、申嘉湖高速贯穿全镇, 并设立了铁路客运站和高速公路出入口, 东西叶新公路横穿全境, 汽车1小时内即可到达沪、浙中心城区, 但由于距中心城较远, 交通区位优势并不明显。

从经济社会发展水平来看, 新浜镇2013年全镇实现国内生产总值21亿元, 财政收入1.39亿元, 农民家庭人均可支配收入17207元, 均排名松江区下游。

从城镇变迁历史来看, 与区域交通密切相关。明朝末

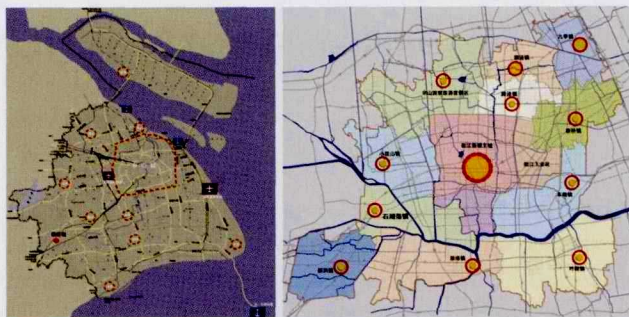


图1 新浜镇区位图  
Fig.1 Location of Xinbang town

年甬钧湾(位于今鲁星村内)依托便捷的水运交通形成集镇; 清朝中期坟屋头(位于今林建村内)因其处于当时繁华的枫泾到五厍入黄浦江水路必经之地形成市集; 清末, 沪杭铁路建成, 铁路侧形成一条街, 新浜里(今新浜集镇)商贸繁华。1972年后, 集镇向东发展, 原来的市集坟屋头逐步消失; 1995年, 沪松高速公路新浜段开工建设, 依托便捷的沪松高速和叶新公路, 1999年在镇区北部建设新浜工业园区, 2006年新浜东方狐狸城开业。

新浜镇的发展情况在上海诸多小城镇中具有普遍性。上海小城镇的发展, 从新中国成立算起, 大致可以分为四个阶段<sup>[4]</sup>, 第一阶段是1956~1985年, 第二阶段是1986~1999年, 第三阶段是2000~2005年, 第四阶段是2005年至今。第一阶段, 依据1959年上海总体规划草图, 规划了闵行、吴泾、安亭、嘉定、松江5个卫星城, 这些卫星城多为工业



项目

收稿日期: 2016-07-14

修订日期: 2016-08-27

作者简介: 吴沅菁(1987-), 女, 硕士, 工程师, 主要从事城乡规划与土地整治研究。

电子邮箱: wuyuanqing915@126.com

联系电话: 021-23130551

基金项目: 上海市规划和国土资源管理局科研





图2 新浜历史沿革示意

1912年：堡镇向东发展  
1950年：设控头湾叉  
1990年：沪杭铁路建成  
1995年：沪松高速公路标准段开工建设  
1999年：成立工业园区管委会  
2008年：东方绿茵城开业

形成时期：用韵湾形成集镇  
1912年：堡镇向东发展  
1950年：设控头湾叉  
1990年：沪杭铁路建成  
1995年：沪松高速公路标准段开工建设  
1999年：成立工业园区管委会  
2008年：东方绿茵城开业

图2 新浜历史沿革示意  
Fig.2 Historical evolution of Xinbang town

型城镇，但当时由于文革和计划经济体制等多重原因，卫星城发展缓慢，到1982年城镇化率也只达到16.2%；第二阶段，国务院批复的1986年版总体规划，指出要有计划地建设中心城、卫星城、郊区小城镇和农村集镇，由于郊区工业化，大大推动了城镇化，到2000年郊县城镇化率已经达到47%；第三阶段，2001年版总体规划提出中心城、新城、中心镇和一般镇四级城镇体系，郊区城镇高标准规划和建设，集中建设一批相对独立、各具特色的小城镇，并于2001年提出了“一城九镇”建设；第四阶段，“1966”城镇体系提出要集中建设60个左右相对独立、各具特色、人口在5万人左右的新市镇，对于资源条件好、发展潜力足的新市镇，人口规模按照10~15万规划。从总体发展历程来看，上海郊区小城镇的飞速发展是在改革开放后，在郊区工业化的推动下进行的。这是由于上世纪80年代以来，中心城区传统工业外迁，郊区因土地资源、劳动力资源充足且成本低，出现了大量的乡村企业和联营企业。由于郊区小城镇的成本洼地优势，工业总产值的比重不断攀升，上海小城镇的发展也经历了从农村集镇到工业城镇的转变，处于快速粗放的工业化发展阶段。那时的郊区在城市产业空间布局中成为制造业的主要承接地，在工业化阶段为上海的产业结构提升做出了贡献，但是后工业化时期，也带来了传统城镇化的诸多问题。例如建设用地拓展速度过快、土地利用粗放、分散、绩效较低，户籍人口呈现老龄化与外来人口主导新市镇人口快速增长并存，公共服务设施配置长期以来处于配置相对滞后的状况，大部分新市镇缺乏特色、忽略地脉肌理和文脉底蕴，生态环境恶化等。

新浜镇的发展符合上海小城镇发展的路径，经历了郊区工业化时期的快速城镇化，对后工业化时期的产业结构有过探索（东方狐狸城），但是现在面临着与上海诸多小城镇相同的发展难题。因此，以新浜为例，通过郊野单元

规划的编制和实施，对新型城镇化实施路径进行创新性的探索，可以为上海小城镇的发展提供借鉴。

## 2 郊野单元规划的创新性探索

新浜镇郊野单元规划针对新浜镇面临的新型城镇化的挑战，从城镇功能定位、减量化、土地整治、类集建区以及人的问题进行了创新性探索<sup>[5]</sup>。

### 2.1 关于城镇功能定位

新浜这样的“角、后、跟”地区（在地理区位上处于上海远郊的“角落”，在经济发展水平上较为“落后”，在产业发展上盲目“跟随”），承担着黄浦江上游准水源生态保护区、松江农业生产基地的区域责任。新浜镇属于黄浦江上游准水源保护区，也位于市级生态网络规划中的黄浦江生态廊道内，承担着生态保护的功能。同时，新浜镇是松江区浦南四镇之一，是松江区粮食生产主要基地。

依据《新浜镇城镇总体规划（2010梳理版）》<sup>[6]</sup>，其功能定位为：松江区西南部生态旅游型新市镇，上海新市镇建设的重点镇、城乡统筹示范区及郊区休闲购物目的地。但是，在新型城镇化的发展背景下，城镇未来的发展定位是继续发展工业区，打造郊区休闲购物目的地，还是建设生态旅游型城镇？低效的工业产出表明工业区亟待调整转型，萧条的东方狐狸城、关闭的家具城显示其郊区休闲购物目的地并不十分适宜，郊野地区的发展定位又是什么，是牺牲者、旁观者还是主动的参与者？这些问题在总体规划中都没有答案。结合对新浜现状的解读，郊野单元规划功能定位修改为：上海市西南门户重要节点、黄浦江上游生态保护区，松江区重要农业生产基地，具有水乡风貌特色、紧凑发展、生态宜居的生态旅游型城镇。此定位不仅阐明了新浜的区位特征和区域责任，特别是结合自身特征和资源禀赋提出了明确的发展战略和功能定位，脱离了以往的盲目跟风；同时，区别于以往规划的“重城轻乡”，该定位聚焦城乡统筹目标对城镇和郊野地区都提出了总体战略部署，助推城乡一体化。

### 2.2 关于低效建设用地减量化

根据第二次全国土地调查成果，2013年底新浜镇镇域总面积4474.98公顷，建设用地1016.12公顷，占土地总面积的22.71%。集建区外土地总面积4339.83公顷，建设用地917.38公顷，占比21.14%。其中集建区外现状“198”工业用地330.68公顷，占集建区外现状建设用地总面积的36.0%，主要分布在镇区东北部较为集中的工业园区内，工业园区外零散分布在各村中的工矿仓储用地102.53公顷。从用地来看，工业与生活区用地比例倒挂。新浜镇建成区面积较小，仅高于泖港镇；工业用地占建成区面积比却高达74.4%，在浦南四镇排名第一，是叶榭镇的2倍。

为推动集约节约用地、促进产业结构转型，需对集建区外低效建设用地进行减量化<sup>[8]</sup>。依据上位规划和新浜集



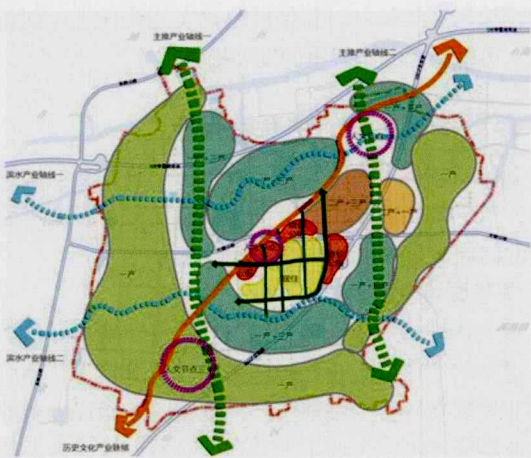


图3 新浜镇镇域结构示意图  
Fig.3 Domain structure of Xinbang town

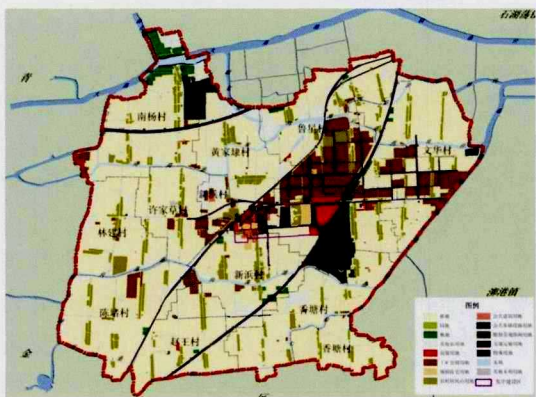


图4 新浜镇土地利用现状  
Fig.4 Current situation of land use in Xinbang town

建区外建设用地使用状况，郊野单元规划提出新浜近远期减量化的方案。其中，“198”工业用地的减量化是本次郊野单元规划重点之一。为了解企业的实际情况，设计了集建区外“198”工业用地现状调查表，对企业的权属、使用情况、经济效益、污染情况、减量化意愿等信息进行收集整理，建立工业用地“一地一档”制度以为后续评估提供资料基础，并对企业管理人员和普通员工开展问卷调查和访谈。依据工业用地评估以及问卷调研访谈成果，规划并未对“198”工业用地完全减量，而是把新浜产业园区纳入后续综合整备用地，因为该园区基础设施配套齐全，已形成园区规模，交通较为便利。通过对园区企业的评估，发现规划区现状产业以制造加工业为主，少数龙头企业创造了大部分的产值利润和税收，企业整体水平较低。故将该园区企业纳入后续综合整备用地，未来建议保留效益好的企业，逐步升级；拆除较差的企业减量化复垦或置换改造为生活用地，现状良好的企业逐步转型，并引入1.5产业和2.5产业。若是按照规划导向，“198”工业用地远期需要逐步淘汰，但是有些“198”企业在吸纳劳动力、经济税收方面对镇村及居民有较大贡献，所以不能采用一刀切的方式对其腾退，新浜正是通过构建“建设历程、产业类型、

净利润、地均净利润、税收、地均税收、容积率”工业用地评估体系，依据综合评估结果将这些较好的企业先予以保留，纳入综合整备用地，这是符合新浜实际的。

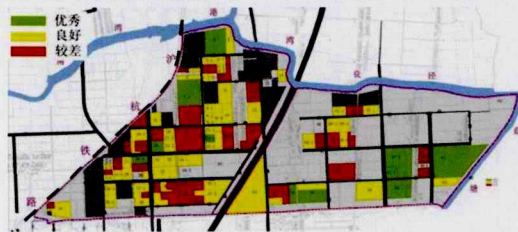


图5 新浜镇“198”工业用地总体评估成果示意  
(工业园区部分)  
Fig.5 Overall evaluation results of Xinbang's industrial land  
(industrial park section)

### 2.3 关于土地整治

郊野单元规划源于土地整治却高于土地整治，在新型城镇化的背景下，需要以“规土合一”方式来编制综合性规划<sup>[9]</sup>，为指导集建区外土地整治、生态保护和建设、村庄建设、市政基础设施和公共服务设施建设，需要整合农委、水务、建交委等各条线上的专项规划，新浜镇郊野单元规划试点在专项规划的整合上做了积极的尝试。

立足新浜自身特色、“家庭农场”农业经营模式及未来农业发展方向，通过征询各委办局的意见，统筹农业、水务等各条线的专项规划，新浜镇郊野单元规划对田、水、路、林、村进行综合整治。通过与区农委对接，整合《松江区设施农用地“十二五”规划》、《新浜镇高水平粮田基础设施建设规划》、《新浜镇“十二五”农业规划》，在农业布局规划上，尊重新浜农业生产现状，重新安排耕地、园地、林地、养殖水面等用地的规模和布局，并且对现有的设施粮田、设施菜地、高水平粮田等条件较好的耕地纳入高标准基本农田规划中加以保护，同时结合农业生产布局，进行设施农用地规划，不仅为农业生产提供使用和管理的场所，为新浜种养结合家庭农场未来发展布局明确了方向；通过与区水务局沟通，借鉴《松江区主要河道规划控制要素表》、《松江区圩区工程情况汇编》成果，在农田水利系统规划中，科学合理配置与农业生产相关的水系、圩区、灌溉排水系统，提高农业产出效益；通过区建交委咨询，在《上海市骨干路网深化规划》以及《松江区道路红线梳理规划》基础上，进行田间道路系统规划，完善农村地区路网，规划了4~6m田间道，不仅满足了农业生产需要，又服务于农民生活通行需求；通过区环保局等意见征询，农田防护与生态环境保护规划，实现对局部田间小气候的改善，也有效应对农业生产污染问题，发挥了其农业生产、农民生活、农村生态三方面的综合效益；为加强郊野单元规划与单元内已有项目的衔接，推进郊野单元规划的实施和管理，进行项目区划分，将减量化、高标准基本农田建设面积、新增耕地等主要指标分解至各项目区，以指导下一层次土地整治项目规划。



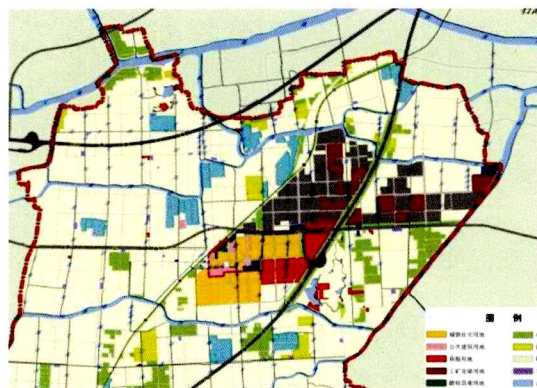


图6 新浜镇土地利用规划  
Fig.6 Land use planning of Xinbang town

## 2.4 关于类集建区

郊野单元规划得好不好，关键看实施。可持续的资金、政策和保障机制是规划有效实施的前提。如何让广大农民平等参与现代化进程、共享现代化成果？农民进镇的模式如何，怎样设计农民进镇相关配套政策？如何分配集体经济组织的收益，提高农民收入水平？这些都是需要同步研究的问题。对此，新浜通过类集建区的规划，对农民入镇进行安排，同时也为镇村集体经济组织提供了“造血机制”。

新浜对减量化后奖励的类集建区规划空间进行规划，以集约节约、有效控制建设用地开发。类集建区解决部分农民（1520户）搬迁安置用房，规划集体造血产业用地，发展休闲、旅游、度假等现代服务业，提升产业能级。近期规划类集建区总用地规模51.99公顷，包括集建区南部13.46公顷用于农民搬迁安置的居住用地，工业园区“箱子地”内10.80公顷产业用地，集建区南部、雪浪湖区域和雅园区域26.02公顷商服用地；远期规划类集建区总用地规模152.41公顷，包括集建区南部56.33公顷用于农民搬迁安置的居住用地，镇区北部工业区内69.70公顷产业用地，集建区南部、雪浪湖区域和和雅园区域26.38公顷商服用地。同时，对主导功能、规划主要控制指标、规划图则及相关说明进行原则性地说明，为下一步类集建区控制性详细规划的编制提供依据。

目前新浜镇农村老龄化、人户分离现象严重，村庄虽然景色优美，但是不少已经成为空心村，缺乏“人气”，对于留守的老人来说，农村地区公共服务设施缺乏，生活不便。实施减量化的农户，通过宅基地置换部分安置入集建区，部分安置入紧靠集镇的类集建区，大大提高了生活的便捷度，同时通过类集建区的出让“造血”，盘活了集体资产，增加了村集体经济组织和农民的收入。

## 2.5 关于人的问题

新浜镇目前有11个行政村和1个街道社区，根据“六普”数据，新浜镇户籍人口26921人，常住人口33627人，城镇化率为30%左右。新浜镇外来人口比重高，常住人口

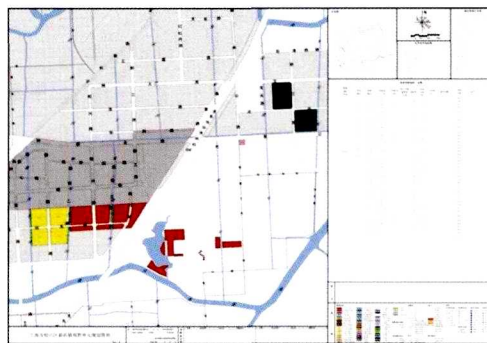


图7 新浜镇类集建区规划图则<sup>[10]</sup>  
Fig.7 Map of Xinbang's conditional construction area planning

中外来人口比重高达43%，其中农业人口中外来人口有1.40万人，非农业人口中外来人口有624人；人户分离情况在松江区最突出；人口素质不高，人口教育程度主要为高中文化程度，文盲人口比重全区最高，达11.81%；老龄化趋势明显，常住人口60岁以上已达6580人，占20%，是松江区平均水平的2倍，另外51-60岁的人口比重达15%，未来新浜镇老龄化将进一步加重。

新型城镇化核心是以人为本。在新浜镇郊野单元规划中，从一开始就注重各方意见征询工作，分别针对镇区居民和农村居民设计调查问卷，并多次召开了座谈会和访谈。调查发放镇区居民问卷100份（有效问卷100份），农村居民问卷220份（有效问卷217份）。

根据镇区居民调查结果，以三口之家为主，58%与家人分居，大多因工作、就学、购房原因住在新城；仅53%在新浜镇就业，12%调查对象务农；半数住房面积在90~120m<sup>2</sup>之间，75%暂时无购房意愿，大多在镇内购物，89%认为镇内可解决家庭基本生活购物需求；76%因方便就近选择镇医院看病，其次因医疗条件好选择新城医院；有子女就学情况的，52%在新城上学，在新浜上学的仅24%；对于未来养老方式，46%选居家养老，21%乡村养老，17%养老院、老年公寓，16%居家养老和社会服务结合；近半数居民希望增加老年健身中心、老年活动室、老年食堂等服务设施。

根据农村居民调查结果，以三口和五口之家为主，53%的调查对象全家都住在宅基地中；36%在新浜镇就业，48%调查对象在本村工作；绝大多数住房面积为176m<sup>2</sup>，81%愿意进镇居住，39%选小高层（12层以下），74%希望保留自留地；大多在镇内购物，95%认为镇内可解决家庭基本生活购物需求；61%因方便就近选择镇医院看病，其次因医疗条件好选择新城医院；有子女就学情况的，34%在新城上学，在新浜上学的仅28%；对于未来养老方式，31%选居家养老，27%居家养老和社会服务结合，22%乡村养老，17%养老院、老年公寓；绝大多数人希望增加老年健身中心、老年活动室、老年食堂等。

为了解决农民进镇问题、完善公共服务设施配置、改



善生态环境, 在新浜镇郊野单元规划中, 一方面对类集建区控制性详细规划提出引导, 另一方面对原有控制性详细规划进行评估调整。在类集建区方面, 在集建区南部规划农户安置用地, 解决部分农户的安置问题, 同时规划少量绿地和公共设用地。在原有控制性详细规划方面, 通过评估提出5个地块调整建议, 建议容积率由1.6提高至1.8; 因人口增加社区配套服务设施, 相应增加幼托班数, 其他社区配套服务设施用地根据服务人口进行校核; 规划建议按照紧凑发展要求, 适当提高土地开发强度等指标, 节余土地用以公共绿地、广场等公共活动空间建设。

### 3 郊野单元规划需进一步思考的问题

虽然新浜镇郊野单元试点规划对上海郊野地区规划做了很多有益的探索和尝试, 但是随着郊野单元规划的逐步实施以及新型城镇化的推进, 也存在一些问题需要在规划中进一步探讨。

#### 3.1 集建区外广大农村地区产业模式

通过集建区外农用地整治和建设用地减量化, 为新浜农业发展创造了条件; 产业园区部分保留的企业后续依然面临着转型升级的压力; 农村地区第三产业如何发展等问题在规划中尚未明确。如何依据新浜郊野单元特征进一步提出产业模式、如何处理产业和就业, 都是未来需要进一步探讨的。

#### 3.2 老龄化、半市民化社区的居住模式

按照新浜郊野单元规划, 减量化宅基地的农民将要进镇安置于集建区或类集建区, 从原有的农村社区进入半市民化社区, 如何寻找适合农民生活方式过渡以及人口老龄化的居住布局模式, 既能体现均好性, 又能兼顾多样性的住宅类型和配套服务设施, 特定的物业运营模式等后续社区治理, 都需要加以研究。

#### 3.3 农户安置方案的确定

在宅基地减量化中, 新浜按照1:1建筑面积进行置换, 据此, 远期需要56.33公顷农户安置用地, 一般农户可以拿到2套房子, 在产业未吸纳大量外来务工人员的情况下, 很多房子空置, 造成了土地资源的浪费。如何既节约集约用地、又可以满足安置农户的需求来设置宅基地置换方案, 值得思考。

#### 3.4 水乡风貌的塑造和历史文化保护

上世纪70年代, 新浜进行了一次村庄集中整治, 农村宅基地沿着南北向及东西向的水系进行布局, 小桥流水人家、白墙黛瓦, 充分体现了江南水乡的韵味。特别是新浜村(上海市第一个新农村建设试点)、赵王村、南杨村、鲁星村等保留了独特的江南水乡风光和人文历史足迹, 需要加以保留和挖掘。为了满足节约集约用地要求, 对类集建区规划容积率达2.0, 这样的高强度开发与新浜江南水乡

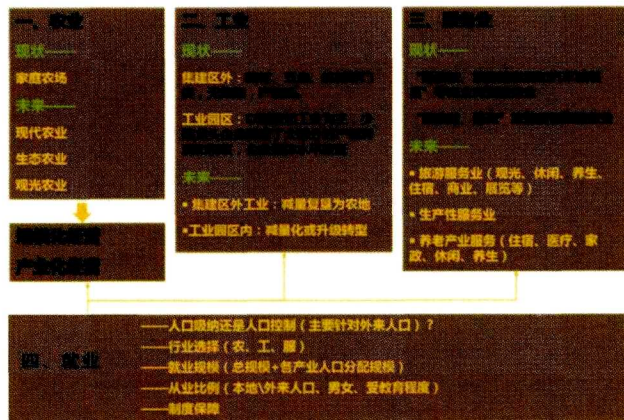


图8 新浜产业发展趋势思考  
Fig.8 Thinking of Xinbang's industry development trend

风貌如何契合? 如何既能节约集约用地, 又能充分满足功能使用要求, 形成小尺度宜人的城镇公共空间? 也是需要进行深入思考的。

新浜镇有着丰富的历史人文资源, 如非物质文化遗产有花篮马灯舞, 民间艺术有新浜农民画、吴越农民书、打佃发、吹打、小青班、滩簧、号子、新浜田山歌, 但是集建区外也有很多鲜为人知的历史足迹, 如何加强对本土资源的挖掘和对历史的传承, 塑造新浜镇特色? 虽然郊野单元规划试点中没有涉及, 但是这些问题依然需要研究。

### 4 结论

本文以新浜镇郊野单元试点规划为例, 探索新型城镇化背景下郊野地区规划的内容和方法。通过新浜实证, 可以得到以下启示: 从城镇功能定位来说, 需结合城镇自身特征和资源禀赋提出了明确的发展战略和功能定位, 谋求新型城镇化背景下区别于其他小城镇的差异化的发展路径; 从减量化方案制定来说, 应充分尊重村集体、居民、企业等产权主体的意愿, 建立科学的“198”工业用地评估体系, 制定切实可行的减量化方案, 切忌一刀切; 从土地整治来说, 需充分结合农业、水务等专项规划, 构建集建区外规划和资金统筹平台, 以土地整治为手段促进美丽乡村的建设; 从类集建区来说, 需充分考虑农民安置需求, 节约集约用地, 也要探索集体“造血用地”使用方式, 保证减量化集体和农民的收益不受损; 对人的关注来说, 将以人为本的核心贯穿于规划始终, 尽可能结合利益主体的需求借助规划手段完善公共服务设施配置、改善生态环境等, 真正实现人口的城镇化。但是, 郊区小城镇的新型城镇化面临的难题是多方面的, 关于集建区外广大农村地区产业模式、老龄化半市民化社区的居住模式、农户安置方案、水乡风貌的塑造和历史文化保护等难题在本次郊野单元规划中并没有解答, 需要我们进一步探索。

## 参考文献(References)

- [1] 管韬萍,吴燕,张洪武. 上海郊野地区土地规划管理的创新实践[J]. 上海城市规划,2013,(5):11-14.  
Guan T P, Wu Y, Zhang H W. The innovative practice of land and planning management in Shanghai[J]. *Shanghai Urban Planning Review*, 2013,(5):11-14.
- [2] 宋凌,殷玮,吴沅箐. 上海郊野地区规划的创新探索[J]. 上海城市规划,2014,(1):61-65.  
Song L, Yin W, Wu Y Q. Innovative exploration on Shanghai rural areas planning[J]. *Shanghai Urban Planning Review*, 2014,(1):61-65.
- [3] 庄少勤,史家明,管韬萍,等. 以土地综合整治助推新型城镇化发展——谈上海市土地整治工作的定位与战略思考[J]. 上海城市规划,2013,(6):7-11.  
Zhuang S Q, Shi J M, Guan T P, et al. Promoting the development of new-type urbanization with land comprehensive remediation: Discussion on the location and strategic thought of land comprehensive remediation of Shanghai[J]. *Shanghai Urban Planning Review*, 2013,(6):7-11.
- [4] 俞斯佳,骆惊. 上海郊区新城的规划与思考[J]. 城市规划学刊, 2009,(3):13-19.  
Yu S J, Luo Z. New town planning and retrospection in the suburb of Shanghai[J]. *Urban Planning Forum*, 2009,(3):13-19.
- [5] 松江区人民政府. 上海市松江区新浜镇郊野单元规划(2013-2020年)[R]. 2013.  
People's government of Songjiang district. Xinbang country unit planning(2013-2020)[R]. 2013.
- [6] 新浜镇人民政府. 新浜镇城镇总体规划(2010梳理版)[R]. 2011.  
People's government of Xinbang town. Master planning of Xinbang town (2010 version)[R]. 2011.
- [7] 上海市城市规划设计研究院. 新浜镇新型城镇化发展规划[R]. 2015.  
Shanghai urban planning and design research institute. Planning of Xinbang new-type urbanization development[R]. 2015.
- [8] 吴沅箐,殷玮. 上海近远郊地区建设用地减量化差异探析[J]. 上海国土资源,2015,36(4):43-46.  
Wu Y Q, Yin W. Research on differences in the reduction of developed land area in Shanghai suburbs[J]. *Shanghai Land & Resources*, 2015,36(4):43-46.
- [9] 吴沅箐. 上海市郊野单元规划模式划分及比较研究[J]. 上海国土资源,2015,36(2):28-32.  
Wu Y Q. Comparison of Shanghai country unit planning modes[J]. *Shanghai Land & Resources*, 2015,36(2):28-32.
- [10] 松江区人民政府. 上海市松江区新浜镇郊野单元类集建区控制性详细规划[R]. 2014.  
People's government of Songjiang district. Regulatory planning of Xinbang conditional construction area[R]. 2014.

## Country unit planning in the context of new-type urbanization: A case study of Xinbang Town, Songjiang District, Shanghai

WU Yuan-Qing

(Shanghai Urban Planning and Design Research Institute, Shanghai 200040, China)

**Abstract:** In this study, we consider country unit planning in Xinbang in the context of new-type urbanization as an example to summarize the innovative research on urban function location, construction land reduction, land consolidation, and conditional construction area and people. We find that country unit planning still needs to improve in terms of the rural industry model, quality of life of aging and semi-public communities, farmers' resettlement program, historic preservation, and so on.

**Key words:** new-type urbanization; country unit planning; practice exploration