

奉贤新城

总体城市设计(公众版)

FENGXIAN NEW TOWN
COMPREHENSIVE
URBAN DESIGN



上海市规划和自然资源局
上海市奉贤区人民政府
二〇二一年九月

目录

CONTENT



第一章 工作定位

- 第一节 工作背景 05
- 第二节 目标定位 07
- 第三节 总体思路 08

第二章 聚焦百万级人口发展目标，保障系统性用地布局

- 第一节 以高标准产业空间支撑产业发展 10
- 第二节 以多样化住宅空间保障人口集聚 14
- 第三节 以高能级公共设施提升服务品质 16
- 第四节 以高品质公园塑造宜居环境 18
- 第五节 用地布局优化 20

第三章 强化交通骨架引导，发挥综合性节点城市作用

- 第一节 优化枢纽选址，强化交通支撑引领 23
- 第二节 打造“内畅外达”的内部综合交通体系 24

第四章 强化空间聚合，打造“奉贤贤者地”

- 第一节 设计理念 27
- 第二节 森林极核，生态CAZ 31
- 第三节 人民之环，贤者之地 39
- 第四节 总体空间意向 48

附 图

第一章 工作定位

第一节 工作背景
第二节 目标定位
第三节 总体思路



第一节 工作背景

五大新城将按照独立的综合性节点城市定位，在“十四五”期间大力建设，力求成为上海未来发展具有活力的重要增长极和发动机，与中心城区一道，构建上海大都市圈的“核心内圈”。围绕“独立的综合性节点城市”的功能定位，突出体现“最现代、最生态、最便利、最活力和最具特色”的发展要求。

一、工作要求

根据市委、市政府关于“把推进本市新城高水平建设作为‘十四五’规划战略命题来谋划”的决策部署，为全面落实独立的综合性节点城市定位，强化核心功能，完善资源配置，对于《上海市城市总体规划（2017-2035年）》（以下简称“上海2035”）确定的嘉定、青浦、松江、奉贤、南汇5个新城，从实施角度深化规划、集聚资源、做实行动、优化政策、完善体制，努力在“十四五”期间更高标准、更好水平、更大力度推进新城规划建设。

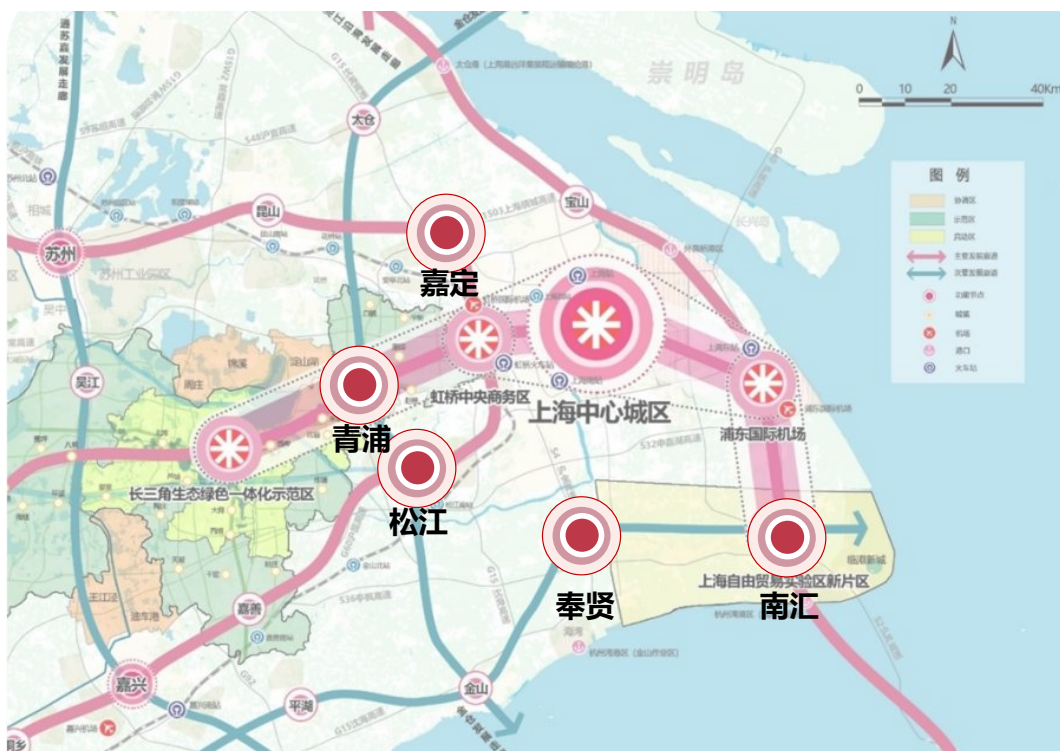


图 1-1 五大新城区位图

二、国际方案征集回顾

2020年11月下旬，由区规划资源局牵头，邀请五家国际国内知名设计单位参与奉贤新城概念规划国际方案征集，分别为：日本隈研吾建筑都市设计事务所、天津华汇工程建筑设计有限公司、华南理工大学建筑设计研究院、中国城市规划设计研究院上海分院以及上海市城市规划设计研究院。按照方案征集安排，2021年1月15日提交中期成果，2月5日组织最终成果专家评审，经评审投票，共推荐上海市城市规划设计研究院、华南理工大学建筑设计研究院以及中国城市规划设计研究院上海分院三家优胜单位，后续由上海市城市规划设计研究院进行国际方案征集汇总。

三、设计范围

本次规划设计范围为：浦星公路—上海绕城高速（G1503）—南竹港—航南公路—沪杭公路—大叶公路，以及芝泽路—地灵路—奉庄公路—牡丹园路，总面积约67.91KM²。



图 1-2 规划设计范围示意图

第二节 目标定位

如今的奉贤，东邻临港新片区，西接长三角绿色示范区，北连虹桥、浦东两大枢纽，南倚杭州湾，是上海国际国内双循环的重要锚点。高铁时代，奉贤将搭脉长三角城镇群，承担上海大都市圈全球性功能节点。环视杭州湾区域，仍存在首位均质、产业同构、生态不显等问题。面向未来，本次规划用“今天我看世界、明天世界看我”的胸怀，围绕“独立、无边界、遇见未见”的发展愿景，展现“韧性、绿色、创新、个性”的城市精神，从新格局、新范式、新动能及新未来四个方面回答新城“新”在哪里这一核心命题，将奉贤新城打造成为新片区西部门户、南上海城市中心、长三角活力新城，使奉贤新城成为**新青年集聚地、新产业爆发地、新江南呈现地**。

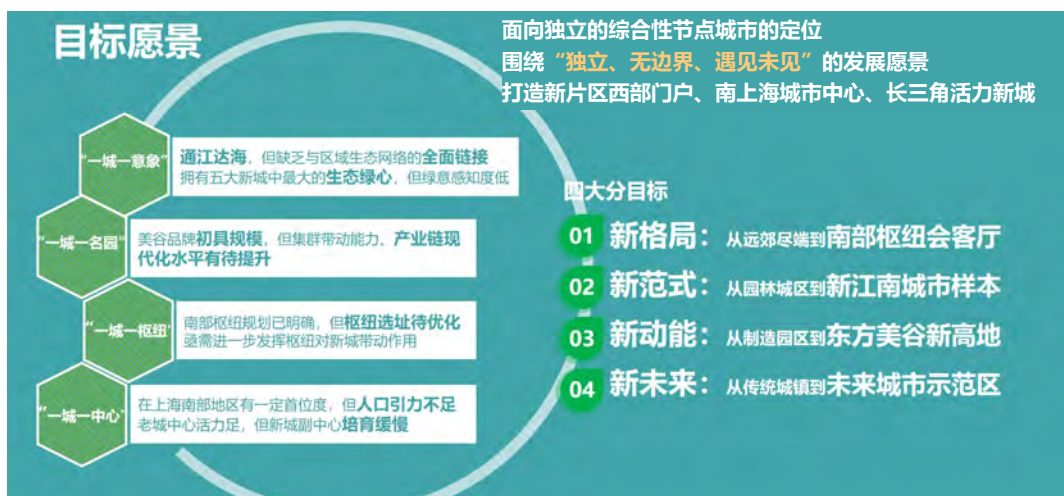


图 1-3 区域战略格局及目标愿景图

第三节 总体思路

一、新格局：从远郊尽端到枢纽会客厅

依托枢纽，使新城融入南上海以及杭州湾地区的轨道交通网络，实现新城“两个扇面、六个方向”的高效连通：面向杭州湾扇面，利用国铁干线、都市圈城际等方式，实现奉贤新城至杭州、宁波等湾区重要城市1小时可达；面向上海市域扇面，利用都市圈城际、城市轨交等方式，实现新城核心区至浦东枢纽、虹桥枢纽、临港自贸新片区、上海CAZ等重点板块30分钟直连直通。同时发挥枢纽与新城CAZ的聚合触媒作用，将枢纽引入新城，打造面向杭州湾区域的森林枢纽中央活力区和国际魅力湾区的会客厅。



图 1-4 枢纽新格局示意

图片来源：在《“美+未来谷，海湾科技城”——奉贤新城概念规划国际方案征集》基础上绘制
中国城市规划设计研究院上海分院

二、新范式：从园林城区到新江南城市样本

聚焦“十字水街、田字绿廊，九宫格里看天下，一朝梦回五千年”的城市意象，以塑造新江南文化为突破，围绕“以水为魂、以绿为基、水绿交融”，形成“新江南+CAZ”、“新江南+枢纽”、“新江南+活动”、“新江南+产业”、“新江南+文化”、“新江南+社区”等多元场景。加大基础设施、功能性项目先行力度，围绕水街重叠、理水成网、通江达海，尽快凸显奉贤新城的显示度、示范性和引领性。发挥中央林地绿心的聚合引领优势，打造城市中心的生态森林，让都市回归自然，最大限度保留林地和水系的原真性，形成新城活力与森林融合的全新体验。



图 1-5 奉贤新城“新江南+”概念图

三、新动能：从制造园区到东方美谷新高地

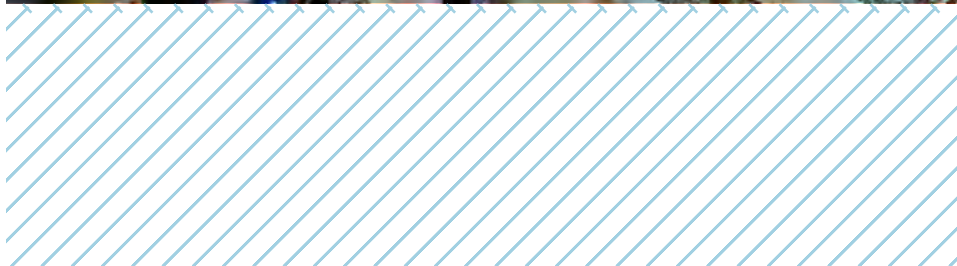
围绕“东方美谷”，立足自身生态、产业优势，在塑造形态、植入业态、打响品牌上下功夫，实现多元多极发展。延展美丽健康产业体系，建设集研发设计、智能制造、检测检验、展示体验、平台交易等于一体的美丽健康产业集群，成为美丽健康产业创新策源地、国际企业布局首选地和全球时尚前沿新高地。打造产业服务枢纽，促进新城产业社区转型升级，以生命健康为主导，医美服务为特色，创新载体为支撑的三大产业方向，同步引入居住功能，促进产城深度融合。

四、新未来：从传统城镇到未来城市示范区

抢抓城市数字化转型机遇，聚焦数字经济、数字生活、数字治理，持续推动“数字江海”建设，尽快实现数字企业集群、数字创新引领、数字服务超群，实现换道超车。践行“人民城市人民建、人民城市为人民”的重要理念，围绕“移动、共享、复合、场域”，以“微基建、微空间、微平台”为抓手，把奉贤新城打造成富有人性化、人文化、人情味的人民城市。

第二章 聚焦百万级人口发展目标， 保障系统性用地布局

- 第一节 以高标准产业空间支撑产业发展
- 第二节 以多样化住宅空间保障人口集聚
- 第三节 以高能级公共设施提升服务品质
- 第四节 以高品质公园塑造宜居环境
- 第五节 用地布局优化



第一节 以高标准产业空间支撑产业发展

打造新城产业“名园”品牌，培育千亿级产业集群。按照地均产值 100 亿元 / 平方公里的绩效标准，奉贤新城规划 6.62 平方公里产业用地，培育千亿级产业集群。

一、打造东方美谷特色产业品牌，培育千亿级美丽健康产业集群

杭州湾现状产业同质化问题显著，集聚了化工、重型装备产业制造企业。在湾区产业同质化问题突出的背景下，奉贤新城应在大健康产业、未来智能产业方面突出重围，引领杭州湾向魅力湾区转型。奉贤新城应以建设国际知名美丽健康消费目的地为目标，打造东方美谷特色产业品牌，以生命健康为主导，医美服务为特色，创新载体为支撑的三大产业方向，培育千亿级产业集群。

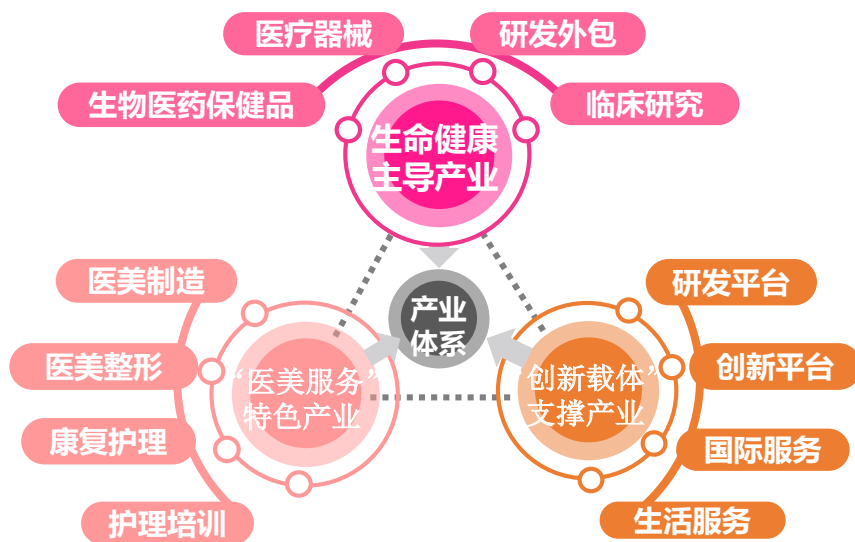
依托东方美谷，围绕化妆品、健康食品、生物医药等重点领域，构建具有鲜明奉贤特色的“全球生命健康产业创新高地”。推动一批国产企业持续加大研发投入力度，推动建设有中国特色的化妆品产业体系，集聚相关研发机构、企业技术中心、重点实验室等，推动由生产制造向生产性服务业延伸，发展检测检验、直播电商、品牌营销、展示体验、跨境电商等，集聚一批研发总部和生产性服务业总部。

11



图 2-1 东方美谷特色产业集群发展目标

空间上以东方美谷核心区为中心，打造“一城一名园”，聚焦产业链价值链关键环节，以打造世界级美谷科技城为目标，以科技创新和扩大内需为支点，充分借力自贸区政策，促进国际创新要素集聚，拓展国际消费市场。



案例研究：迪拜健康城——世界级健康护理中心、医疗保健自由区

医疗区与度假服务区深度捆绑协作：迪拜健康城医疗区与度假服务区空间上深度融合，医疗区周边布局酒店、商业中心、度假组团等配套服务设施。

位于城市中心、交通便利：迪拜健康城位于城市中心区、距各类综合交通设施十分便利，辐射范围可辐射欧洲与东亚 20 亿人群。

充分利用自贸优势：100% 免税、100% 外国所有权、无所得税、无关税，吸引医疗研发机构。

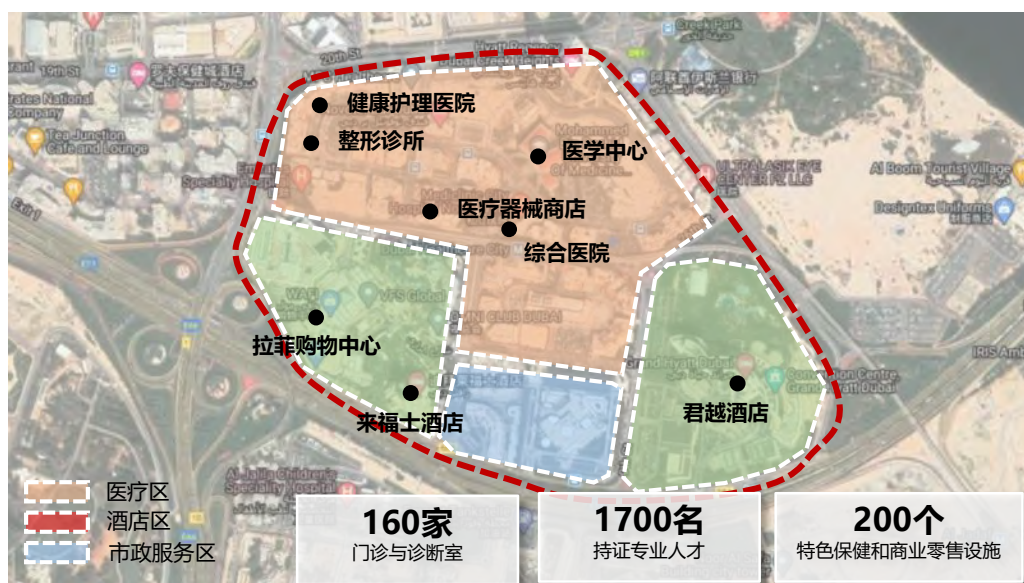


图 2-2 迪拜健康城布局示意图

二、优化产业空间布局，推动产业社区向综合功能城区转型升级

根据城市整体空间结构和现状产业发展基础，对奉贤经济开发区与江海经济区进行更新转型，奉贤经济开发区进一步提质增效，聚焦生物医药研发、制造功能，江海经济区加快低效产业用地转型升级，进一步向综合功能城区转变。

强化绩效导向提升产业能级，优化用地结构，提升资源利用效率。按照优于全市平均水平制定新城产业准入标准，用好新增产业空间。全面梳理新城存量产业用地，认定并转型一批新城低效产业用地。



图 2-3 奉贤新城产业空间布局示意图

推动生产生活生态功能复合、互融互通，加强产业园区、大学校区和城镇生活区的设施共享、空间联动和功能融合。加强功能复合和空间复合，打造高水平通用空间、特色园区、园中园等跨界空间。结合老旧商务楼宇改造，为创新企业和创业人才提供一批服务完善、环境宜人、宽松灵活的低成本、嵌入式产业空间和创新空间。



图 2-4 奉贤新城东方美谷核心区

第二节 以多样化住宅空间保障人口集聚

按照百万人口级别的综合性节点城市的目标，在奉贤区总体规划基础上结合现状人口基础、新的发展要求综合确定奉贤新城合理的人口规模，并通过多样化的住宅空间布局保障未来新城发展的需求。

一、规划人口规模

规划人口：根据现状人口测算及规划可新增人口规模预测的情况，基于新城人口集聚、用地集约等导向，综合确定奉贤新城约 85 万左右规划人口规模的发展目标。



图 2-5 百万人口能级综合性节点城市示意图

二、优化住宅空间布局，完善多样化住房供应体系

基于新城百万人口的发展要求，主要通过以下三种方式保障住宅用地和住宅建筑量：

一是优化调整用地结构和布局，增加住宅用地，将轨交站点周边原规划部分商业商办用地调整为住宅用地，为促进产城融合，在产业社区周边增加部分住宅用地。

二是适度提升住宅用地的开发强度，增加住宅建筑面积，将目前规划已批未建的住宅用地，由原规划平均容积率 1.48 提升至 2.0 左右。

三是实施差异化住房供应政策。在保障奉贤南桥大型居住社区的功能及建筑规模稳定的基础上，金汇港以东增加国际社区，在东方美谷等产业板块内结合轨交站点增加人才公寓、租赁住房等多样化住宅产品，支撑新城多样化人口导入。



图 2-6 奉贤新城多样化住宅产品示意图

第三节 以高能级公共设施提升服务品质

按照百万人口级别的综合性节点城市的目标，加大高品质公共服务资源倾斜，提升新城辐射服务能级，其社会服务设施用地占建设用地的比例达到 7.8%，可以满足服务百万人口的高能级、特色化公服配套需求。

一、加大高品质公共服务资源倾斜，提升新城辐射服务能级

规划结合新城中心和大型开敞空间集中布局一批显示度高、获得感强的重大功能性民生项目，如国妇婴奉贤院区、奉贤新城体育中心、“海之花”文化中心等，围绕“东方美谷”，延展美丽健康产业体系，布局生命健康、医美服务等设施，提升奉贤新城服务区域、辐射长三角的能力。

	高等级教育设施	高等级医疗设施	高等级文化体育设施
已建成	格致中学奉贤校区 奉贤海湾大学城	奉贤区中心医院	九棵树未来艺术中心 城市客厅上海之鱼
拟新增	华师大二附中临港校区 上师大四附中 出版印刷高专奉贤校区 奉贤大学城高校产教融合项目	国妇婴奉贤院区 儿科医院奉贤院区 新华医院奉贤院区	海之花文化中心 海国长城历史文化遗址公园 奉贤新城体育中心 中体城都市运动中心

表 2-1 奉贤新城及周边地区服务设施



图 2-7 奉贤新城城市博物馆

二、加快现代服务业发展，打造“一城一中心”

依托上海之鱼及中央公园打造奉贤新城 CAZ，按照上海城市副中心的功能能级打造新城中心，强化服务辐射功能，吸引先进制造业的企业总部、研发中心、运营平台在新城中心的集聚，促进健康产业、体育产业、文化产业在新城形成特色功能，加快推动高能级生产性服务业和高品质生活性服务业发展。



图 2-8 奉贤新城 CAZ 示意效果图

三、完善 5 分钟全龄友好的基本生活服务

顺应未来社区服务更加均衡便利，线上线下更加融合的趋势，通过规划和土地利用方式的转变，促进生活出行方式的转变，切实提高生活的便利性和服务保障的韧性。提供全龄友好的基本生活服务，将街坊作为营造 15 分钟社区生活圈的基本空间“细胞”，引导公共服务设施布置下沉至街坊，以人的体验为导向，鼓励新城社区服务设施结合生活路径布置，养老、幼托等设施临近集中绿地建设。加强线上线下融合，做好社区公共服务设施预留，应对未来生活方式的变化，加强社区级公共服务设施的空间预留和弹性适应。鼓励社区服务中心功能混合，一站式解决餐饮、社交、娱乐、健身以及学习办公等各方面需求，生活垃圾回收利用率达到 100%。

第四节 以高品质公园塑造宜居环境

充分利用新城独特的生态禀赋和自然基底，夯实生态屏障、凸显生态优势。优化河湖林田生态基底，强化生态廊道和绿芯锚固，稳定城镇开发边界。加强组团嵌套、绿廊贯通，将自然引入新城，将新城融入自然。

一、贯通区域生态网络和新城蓝绿空间，打造会呼吸的方城

依托中央林地、环城森林等独特的生态禀赋和自然基底，贯通区域生态网络和新城蓝绿空间，保障新城蓝绿生态空间底线，规划人均公共绿地面积不小于 $14\text{m}^2/\text{人}$ ，规划水域面积不小于 4.31 平方公里，规划公园绿地 500 米服务半径覆盖率达到 100%。

通过多级公园体系打造会呼吸的方城，保障五分钟进公园、十分钟进林带、三十分钟入森林。重点关注以林地和滨水空间为核心的特色景观空间，加强绿地与公共活动的融合，规划奉贤新城开发边界内绿地率达到 19.87%（不含 2.48 平方公里林地）。

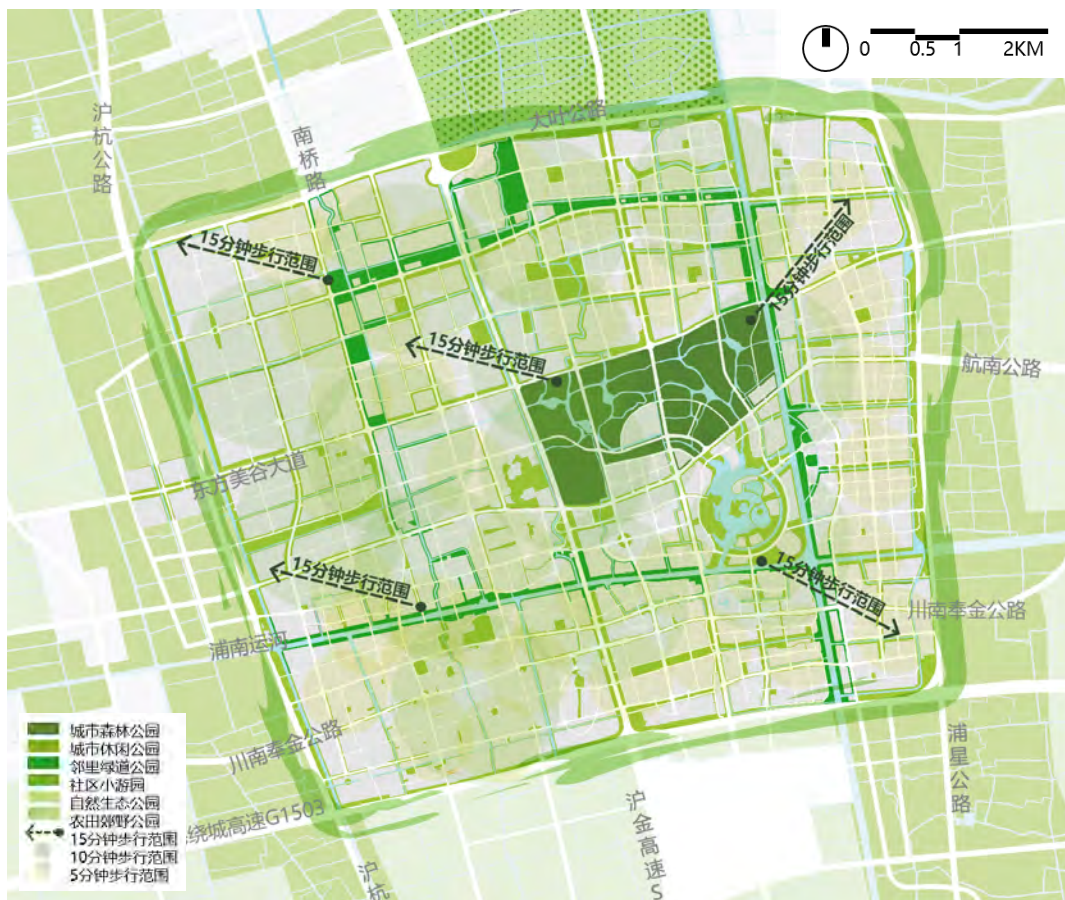


图 2-9 奉贤新城绿地系统规划图

二、构建三道复合、漫步轻享的慢行网络

建设贯穿全域的、漫步轻享的，风景道、蓝道、绿道三道复合的慢行网络，规划奉贤新城绿道长度达到 100KM，兼顾骑行和步行的要求，以连续、完善、安全、舒适为原则，串联新城主要功能节点，进一步提高新城拥有独立路权的慢行网络密度，重点加密人流量较大的轨道交通站点周边地区的慢行网络。通过塑造可漫步可共享的慢行友好空间，全面优化提升奉贤新城的公共空间品质。

慢行网络将地面、地上、地下的网络相结合，覆盖新城中心，打造不被车行道阻断的完整连续慢行系统。营造良好绿化景观和公共空间，实现街道完全林荫化，为慢行空间提供“夏季有树荫、冬季见阳光”的环境体验。



图 2-10 奉贤新城慢行网络系统规划图

第五节 用地布局优化

一、本次规划用地布局

用地规模：在土地资源紧约束的背景下，规划按照“上海 2035”的要求，控制建设用地规模上限。至 2035 年，奉贤新城建设用地总规模约为 60.5 平方公里。

优化土地使用结构：保障先进制造业用地供给，提高产业用地绩效，积极推进低效存量工业用地转型升级；合理配置城镇居住用地，提供多元住宅产品；加强公共设施用地供给，完善各类公共服务设施配套，规划社会服务设施用地占比不低于 7.8%；加密城市路网，构建内畅外达的新城道路交通网络，保障新城出行与到达的便捷度，道路与交通设施用地基本持平；确保水绿生态底线，水域及绿地面积与原规划基本持平，确保人均公共绿地面积不小于 14 平方米 / 人（人均绿地指标含中央林地开发边界内绿地）。（注：中央林地与望园路生态商务区用地布局结构以后续城市设计及控规方案为准）

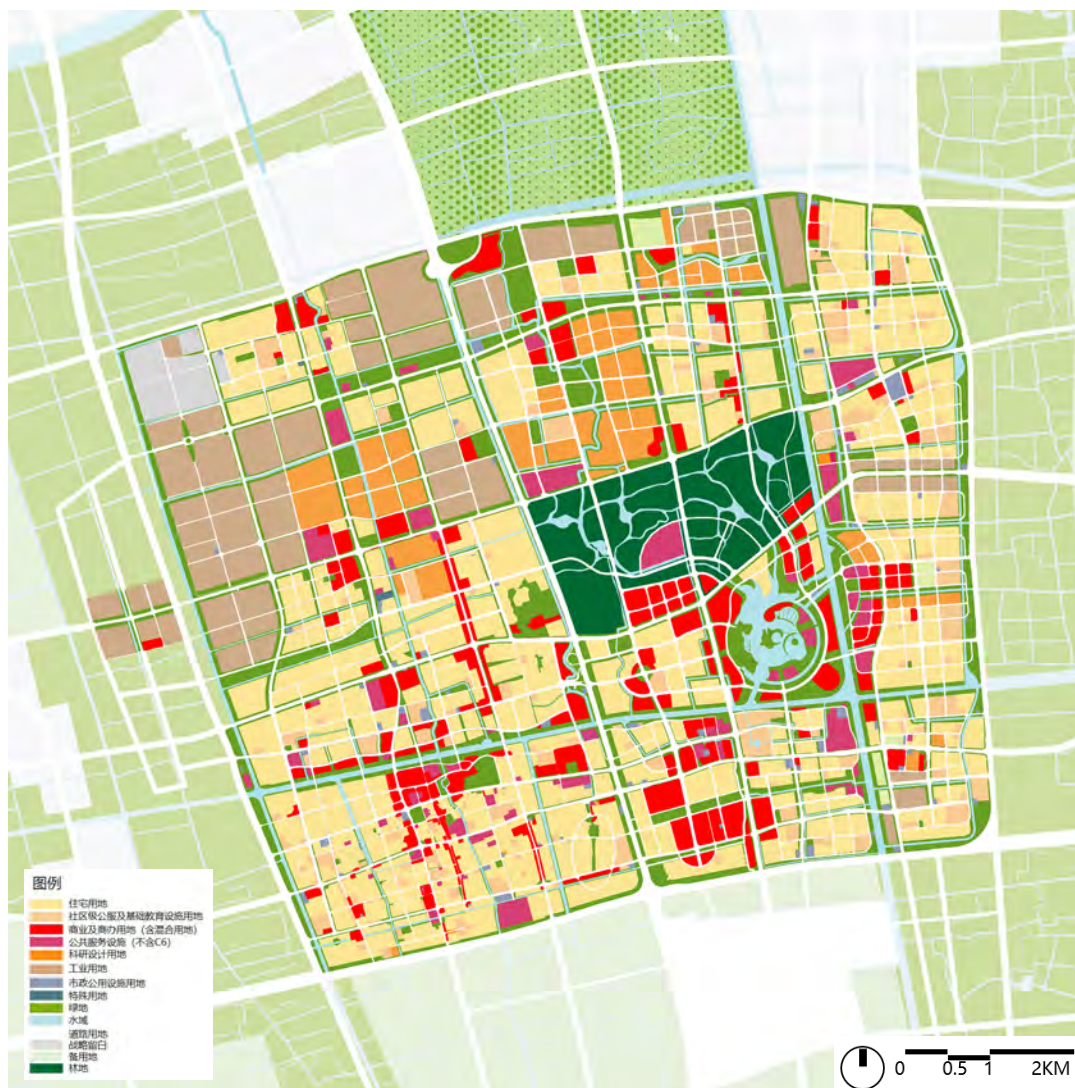


图 2-11 奉贤新城土地使用规划示意图

表 2-2 奉贤新城规划建设用地平衡表 (开发边界内)

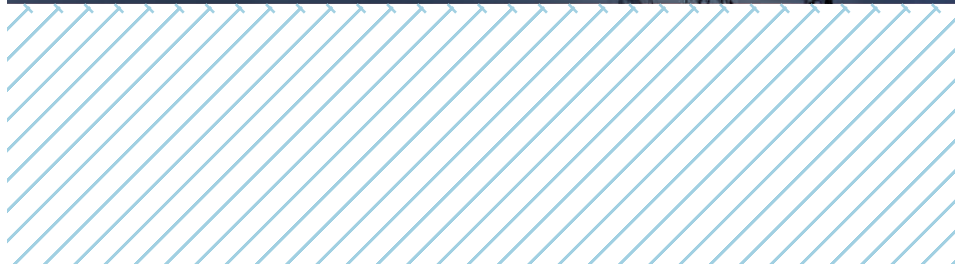
城乡用地分类		本次规划		
		用地面积 (km ²)	比重 (%)	
建设 用地	居住用地(R)		20.08	33.19%
	其中	住宅组团用地 (Rr)	17.01	28.12%
		社区级公共服务设施用地 (Rc) 及 基础教育设施用地 (Rs)	3.07	5.07%
	公共设施用地		9.43	15.59%
	其中	社会服务设施用地 (C1、C3、C4、C5 、C6、C7、C9)	4.72	7.80%
		商业办公用地 (C2、C8)	4.71	7.79%
	工业用地 (M)		6.62	10.94%
	道路与交通设施用地 (S)		10.70	17.69%
	市政公用设施用地 (U)		0.44	0.73%
	绿地 (G)		12.02	19.87%
	特殊用地 (G)		0.02	0.03%
	备用地 (X)		0.28	0.46%
	战略留白区		0.91	1.50%
	建设用地小计		60.50	100.00%
水域		4.31	--	
总计		64.81	--	

注：奉贤新城城市开发边界外用地规模约 3.1 平方公里。

第三章 强化交通骨架引导， 发挥综合性节点城市作用



第一节 优化枢纽选址，强化交通支撑引领
第二节 打造“内畅外达”的内部综合交通体系



第一节 优化枢纽选址，强化交通支撑引领

奉贤新城对外交通短板明显，缺少独立的对外交通枢纽已经成为制约新城发展的最大瓶颈，本次规划重点优化新城枢纽选址，强化新城在区域空间发展新格局中的“节点功能”和“辐射能级”。

一、多模式轨交复合，强化新城的区域“节点功能”和“辐射能级”

奉贤新城对外交通短板明显，缺少独立的对外交通枢纽已经成为制约新城发展的最大瓶颈，为实现新城由市域交通系统“末端”向区域复合廊道“节点”转变，新城需加强内外衔接，构建相对独立的对外客运枢纽体系，强化辐射区域的枢纽门户功能，形成与长三角城市、相邻新城及中心城多向高效联系的网络化格局。

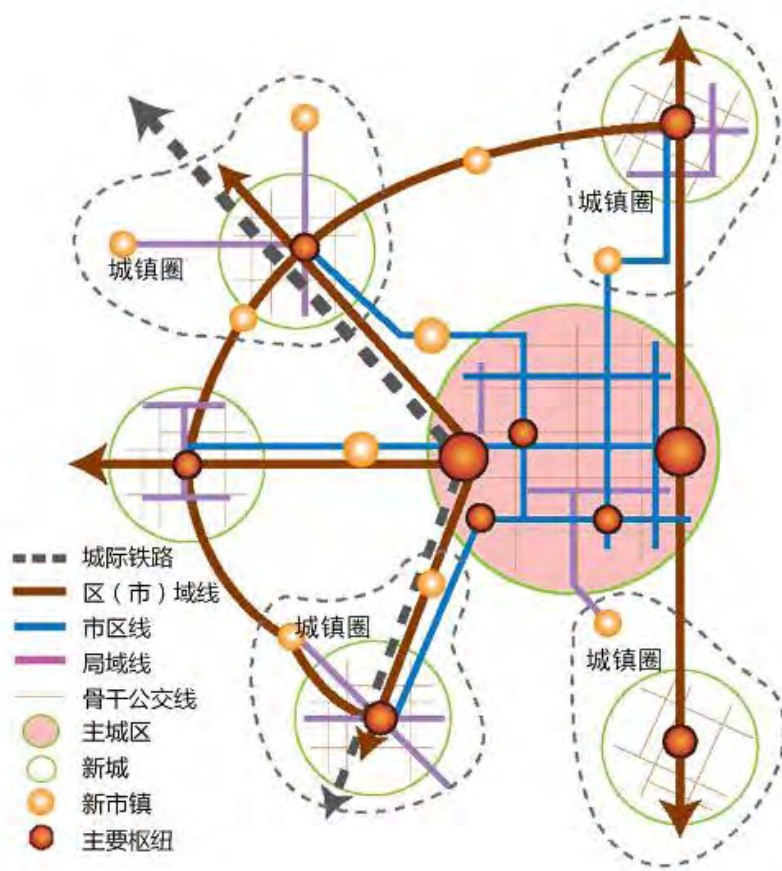


图 3-1 多模式轨道交通网络示意图

面向杭州湾扇面：利用国铁干线、都市圈城际等方式，实现奉贤核心区至杭州、宁波湾区重要城市 1 小时可达。

面向上海市域扇面：利用都市圈城际、城市轨道交通等方式，实现核心区至浦东枢纽、虹桥枢纽、临港自贸新片区、上海 CAZ 等重点板块 30 分钟直连直通。

第二节 打造“内畅外达”的内部综合交通体系

新城内部公交主导模式尚未确立，道路系统性不足、过境交通影响突出。本次规划重点对现状路网体系进行优化，提出外部成环、内部成网的优化策略。

一、外部成环，内部成网

高速公路“十”字通道已经建成（G1503 绕城高速、S4 沪金高速）。原规划“一横两纵”快速路系统为大叶公路快速路、浦星公路快速路和沪杭公路快速路。本次规划为加强新城与自贸区临港新片区的快速交通联系，保留大叶公路快速路，并强化沪杭公路、浦星公路作为新城外围过境分流和集散通道的功能。新城内部已基本形成方格网的主次干路系统，为促进 S4 沪金高速两侧东西城区融合发展，规划提出加快推进 S4 沪金高速新城北段立体化改造。

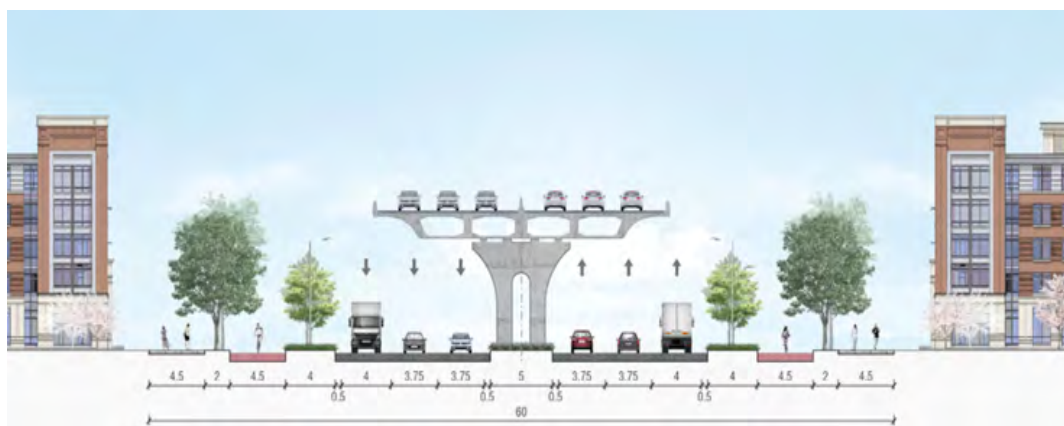


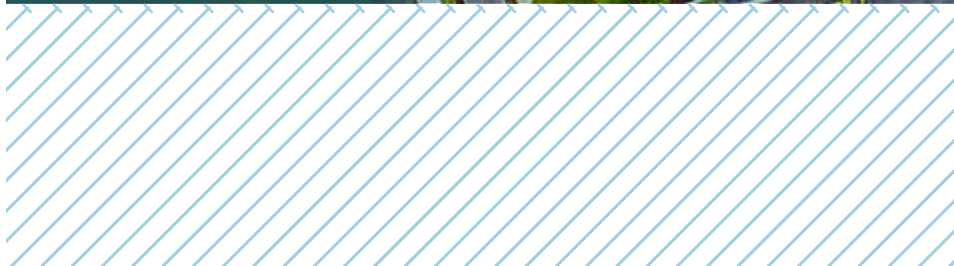
图 3-2 S4 新城段（大叶公路 - 航南公路）抬升断面示意图



图 3-3 奉贤新城综合交通系统图

第四章 强化空间聚合， 打造“奉贤贤者地”

- 第一节 设计理念
- 第二节 森林极核，生态 CAZ
- 第三节 人民之环，贤者之地
- 第四节 总体空间意象



第一节 设计理念

围绕“独立的综合性节点城市”的功能定位，提出“聚合”的整体设计策略，通过新城优势资源与核心动能的空间集聚，以“森林极核、人民之环”为主要抓手，促进新城的空间重构。

一、什么是聚合

奉贤新城从生态、功能、交通、文化四大方面进行聚合，形成核心要素聚合的城市总体空间意向。

聚生态：

聚合中央林地、上海之鱼、十字水系等蓝绿生态网络于一体，提升新城生态空间的可达性与可感知度。



图 4-1 奉贤新城聚生态演绎图

聚功能：

聚合九宫生产生活功能板块，弱化空间与功能割裂，进一步聚合公共服务、生态休闲、商业商务等功能，承载新城市级副中心与地区中心服务职能，激发新城活力。



图 4-2 奉贤新城聚功能演绎图

聚交通：

聚联合国铁、都市圈城际、城市轨交以及局域线多网于一体，完善新城道路系统，形成绿道、蓝道及风景道三道复合的品质慢行空间，围绕轨道交通站点重点引导城市开发与存量更新。

聚文化：

聚合多维度城市文化于一体，链接南桥源、两渡两港等老城文化，九棵树、言子书院、城南活力街区等新锐文化以及数字江海、东方美谷等未来文化承载空间。



图 4-3 奉贤新城聚文化演绎图

空间格局：

通过生态、功能、交通与文化的聚合，以“森林极核、人民之环”为空间载体，实现新城的空间重塑：围绕中央林地、上海之鱼和望园路生态商务区，打造新城独具特色的森林极核；沿人民之环链接国际服务、金汇、金海、奉浦、老城以及城南等六大地区中心，并强化人民之环的活力与生态功能。

新城整体形成“疏朗有致、九宫簇芯”的空间形态，其中望园路生态商务区协调好与中央林地的关系，营造新城标志性地标建筑群，六大地区中心结合不同功能，引导形成各具特色的标志建筑群，彰显奉贤“贤者地”的城市风貌与空间秩序。



- | | | |
|-------------|------------|------------|
| ① CAZ中央活动区 | ⑤ 奉浦站TOD片区 | ⑨ 东方美谷总部中心 |
| ② 人民之环 | ⑥ 南桥源 | ⑩ 数字江海 |
| ③ 上海之鱼 | ⑦ 城南商务中心 | ⑪ 未来街区 |
| ④ 九棵树未来艺术中心 | ⑧ 国际青年社区 | ⑫ 云桥 |

图 4-4 奉贤新城总体城市设计方案示意图



图 4-5 奉贤新城总体效果示意图



图 4-6 中央活动区总体效果示意图

第二节 森林极核, 生态CAZ

一、森林导入活力, 打造新城中心亲自然的全新体验

依托上海之鱼和中央林地蓝绿交融的独特“生态本底”，让都市回归自然。新城中心的4.3平方公里生态林地，是城市中心稀缺的森林资源，通过最大限度保留林地和水系的原真性，全方位提升奉贤中央林地景观品质。打造24小时全天候的生活场景，引入LUMINA等知名文化艺术品牌，在创造新城活力与森林融合的全新体验的同时，形成奉贤新城品质生活的高地。

九棵树未来艺术中心北侧林地将引入LUMINA幻光森林，规划建设全长约1.25公里的游览线路，是上海首个沉浸式主题森林夜游，步行观赏约1小时。通过顶尖的数字多媒体技术和互动装置技术，融入奉贤地方文化风情，结合视频、声音、灯光、建筑、动画等特效设计，在森林场景中营造光影交错的全景式沉浸体验，为市民及游客带来前所未有的感官盛宴。



31



图 4-7 森林极核效果示意图

中央林地的整体管控与引导：

功能定位：结合现状发展条件及新的发展要求，以自然生态、休闲体验、公共活动为主要功能。

空间要素（林地水系）：保证中央林地空间结构连续和完整，构建特色鲜明、富有生气的生态网络。加强区域内自然和人工生态系统规划设计，突出城市森林、海绵城市等先进理念，还原区域生态构架，保留林地野趣及水系的原真性，提升林地品质，打造“走得进去、留得住人”的绿色生态格局，营造绿地与城市生活的良好互动。充分利用林地自然生态特质和周边城市功能，以自然生态景观为主，合理设计不同功能林地的空间分布，通过场地微地形改造形成合理的动静分区。细化种植配置，通过乔木、灌木、地被的比例控制营造富有层次感的植被，通过季节性的色彩搭配营造丰富的景观色彩观感。充分结合现状水系肌理进行水景塑造，构建滨水的视线廊道体系，处理好防汛、生态、亲水等关系。

开发规模：中央林地内除现状九棵树艺术中心、规划望园路生态商务区外的建设用地占比不超过 10%（含内部道路及设施用地）。

案例研究：蒂尔加滕公园——柏林最古老的绿色都市公园

森林极核内涵——城市中心的原始森林，都市回归自然的场所

蒂尔加滕公园占地 2.7 平方公里，是德国第三大、柏林第二大城市内公园，是柏林第一个公共公园，从勃兰登门向西一直到夏洛滕堡的动物园火车站。中世纪后期开始，是勃兰登堡选帝侯的狩猎场，后来开始逐渐演变成为供人休闲游乐的森林公园。



三、聚焦生态商务区，全面提升新城市级副中心服务品质

功能引导：

导入商业商务、体育、文化、博览、休闲以及国际医疗服务等公共服务功能，提升新城中心服务品质与活力，打造面向杭州湾区域的森林极核中央活力区和国际魅力湾区的会客厅。重点关注将商业商务、艺术中心、购物美食、文娱酒店、中央公园、办公创业、生活住宅、轨道交通等多维度的场景进行空间衔接，形成“动静相宜、开放活力”的中央活力区。

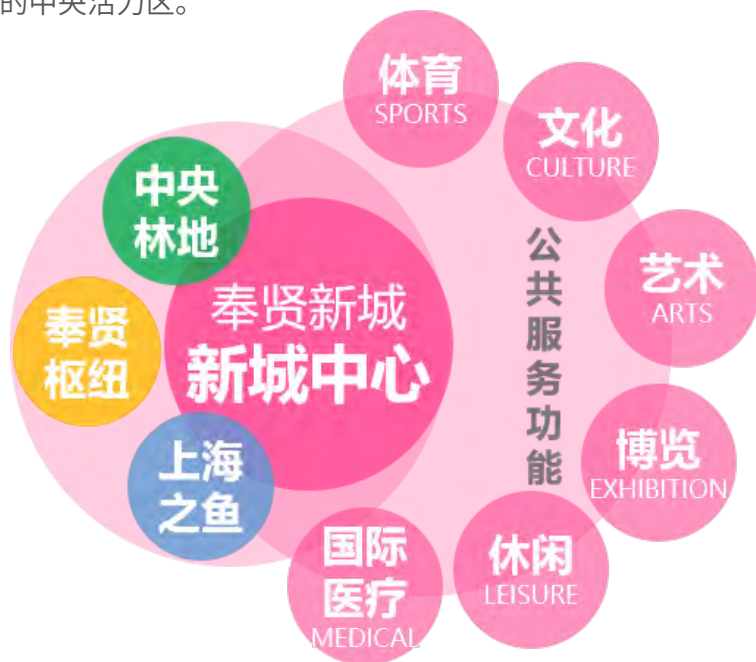


图 4-8 奉贤新城中心功能示意



城市博物馆



东方美谷 JW 万豪酒店



上报传悦坊



九棵树未来艺术中心



望园路森林大道

规模与强度引导：

塑造人性化高品质空间，打造活力街区，望园路生态商务区的范围约 1KM²，开发总量控制在 200-300 万平方米。充分考虑与中央林地以及现状建筑之间的关系，结合城市中心和轨道交通站点，深化研究标志性建筑空间组合形式，打造高层标志簇群，形成有特色的城市天际轮廓线。

标志性高层簇群选址：

综观全球城市超高层簇群选址，存在以下两大特征：一是由于超高层簇群巨大开发容量带来的潜在的出行与到达需求，因此超高层簇群往往毗邻主要交通性干道，同时拥有多条轨道交通线路的服务支撑；二是由于超高层簇群巨大的空间体量对周边容易造成空间影响，因此往往与大型广场、城市公园等开放空间结合布局，超高层地标建筑一般拥有不小于其建筑高度 1:1 的进深展开面。

综合以上两点要求，本次规划建议奉贤新城标志性高层簇群布局于新城中心 06 单元航南公路两侧。一是金海路、航南公路作为城市级交通干道可以满足核心区的出行需求，多种轨道交通在此汇集，可满足长中短途多种不同出行需求。二是选址毗邻中央林地和上海之鱼，超高层簇群对周边影响较小，地标建筑建筑高度与东西向开放空间进深比达到 1:5，南北向达到 1:3，可充分支撑超高层地标的建筑高度，同时也为超高层簇群提供了良好的观景视野。



图 4-9 奉贤新城核心区标志性簇群空间关系示意图

标志性高层集群高度关系：

原则上结合新城中心和轨道交通站点，打造高层标志集群，塑造曲线连贯、韵律起伏、层次分明的天际轮廓，避免多点开花。高层标志集群宜由 1 栋 300 米左右的超高层地标建筑统领，由 3—4 栋 200-260m 不等的超高层建筑共同构成，地标建筑与其次级建筑群之间高度差不大于地标建筑高度的 1/3。

眺望系统引导：

从人性化的视觉感知出发，构建能充分展示城市地标节点和自然景观的眺望系统，塑造形态优美、层次丰富的观赏视景，建立视域开阔、视线通达的景观视廊，控制便捷可达、公共开放的眺望视点。

以奉贤新城 CAZ 超高层集群、中央林地、上海之鱼为主要目标，塑造形态优美、层次丰富的观赏视景，挑选外围主要入城通道、城内大型开敞空间和重要历史风貌节点共 6 个节点作为新城形象最佳眺望视点。

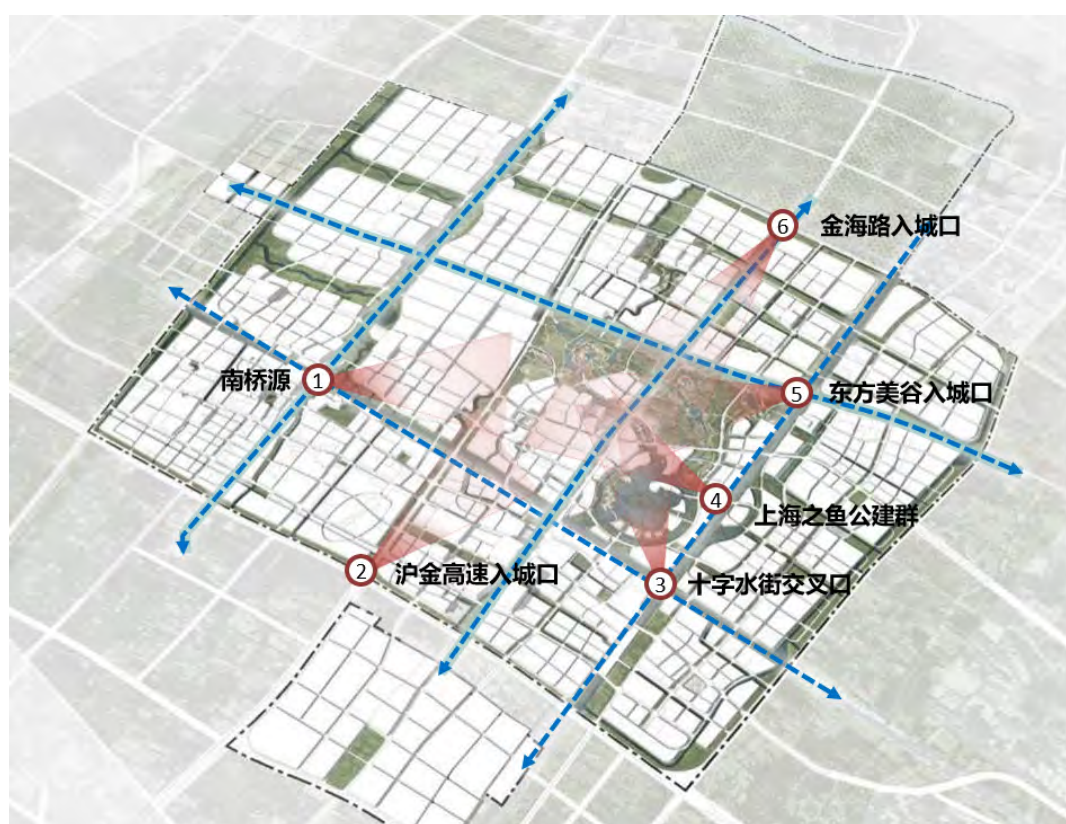


图 4-10 奉贤新城重要眺望视点示意图

主要入城通道: 金海路视点(上海中心城至奉贤新城主要入口), S4 沪金高速视点(杭州、宁波、临港方向进入奉贤新城的主要入口)

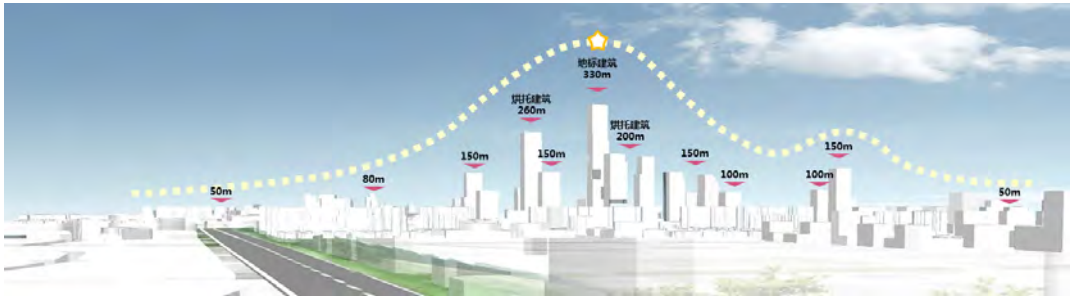


图 4-11 S4 沪金高速视点(杭州、宁波、临港方向进入奉贤新城的主要入口)

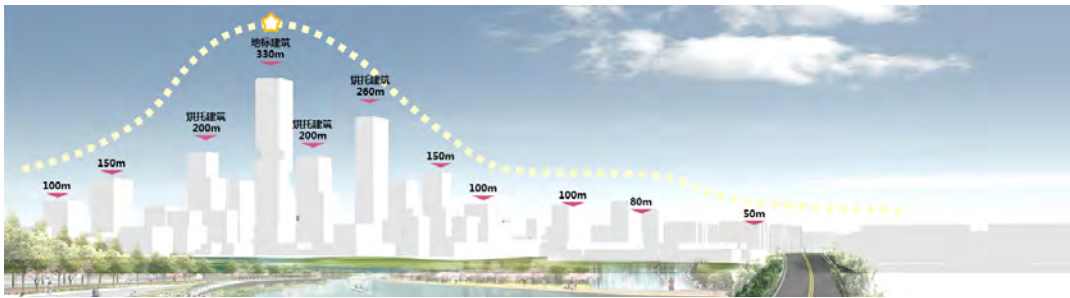


图 4-12 金海路视点(上海中心城至奉贤新城主要入口)

36

重要历史风貌视点: 古华园视点(南桥古镇历史名园), 十字水街交汇视点(新城内部重要水系交汇点)

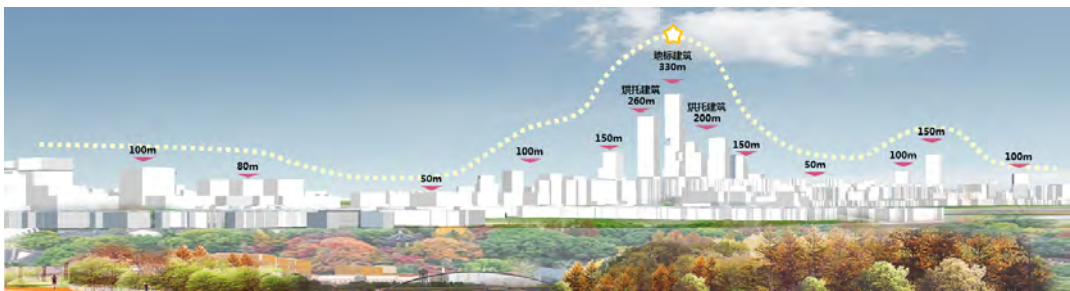


图 4-13 古华园视点(南桥古镇历史名园)

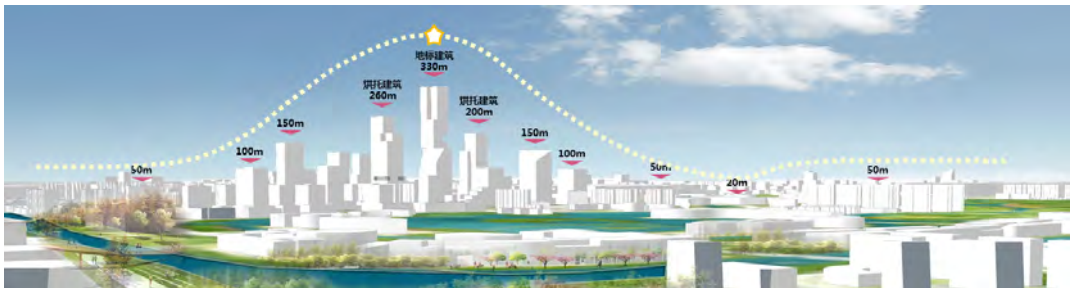


图 4-14 十字水街交汇视点(新城内部重要水系交汇点)

人流集聚的公共开敞空间：上海之鱼岛上，中央林地视点

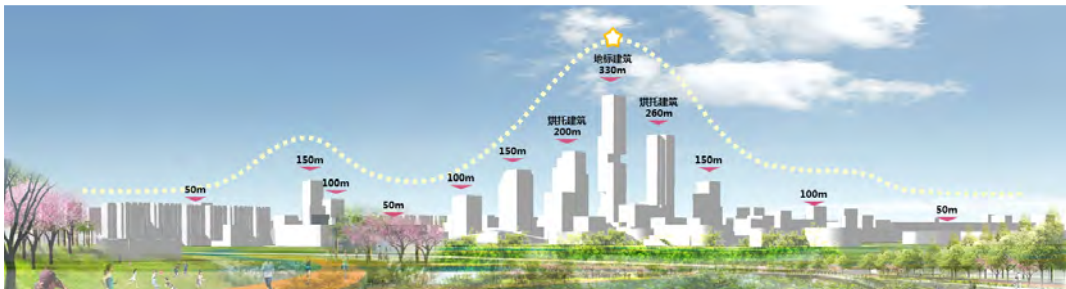


图 4-15 中央林地视点

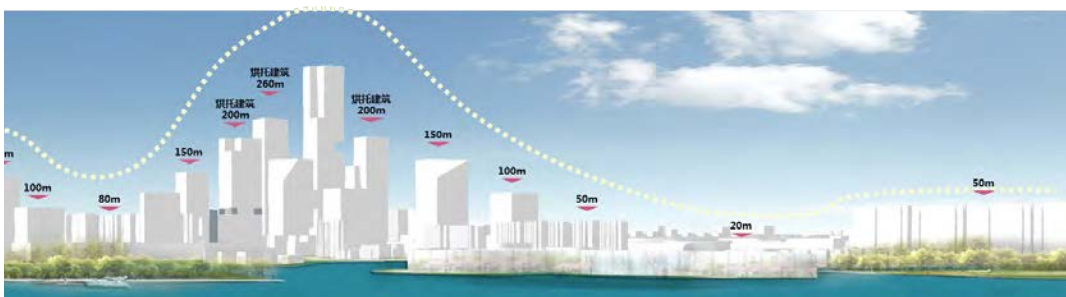


图 4-16 上海之鱼岛上

四、城市设计要素汇总

通过案例研究，结合现状，对生态 CAZ 的城市设计五大要素提出引导与控制要求。

片区：CAZ 整体分为三大功能片区，北部为中央林地，中心为望园路生态商务区，南部为上海之鱼。各片区内，根据功能定位要求，进行功能布局及设计。

界面：沿望园路生态商务区打造连续界面，展现地标建筑群形象，重点设计底层公共开放界面，增强地区活力。东方美谷大道南侧与金汇港沿线打造与自然相嵌的有机界面，体现生态优势特色。

地标：分为文化地标与商业地标两类，望园路生态商务区布局新城地标，高度控制在 300 米左右，中央林地内布局两至三处文化地标，上海之鱼周边布局五处以上的公共建筑，形成环湖的文化地标群。

入口与路径：分为外部到达路径与内部慢行活力路径，航南公路（临港方向）、金海公路（闵行 / 海湾方向）、望园路（美谷方向）、湖畔路（数字江海方向）为外部到达路径，沿外部路径设置 CAZ 主要的入口；垂直于外部到达路径、环上海之鱼形成 CAZ 内部主要的慢行活力路径。

节点：四大景观节点，望园路生态商务区、森林文体演艺区、上海之鱼文旅休闲区及十字水街景观活力区。

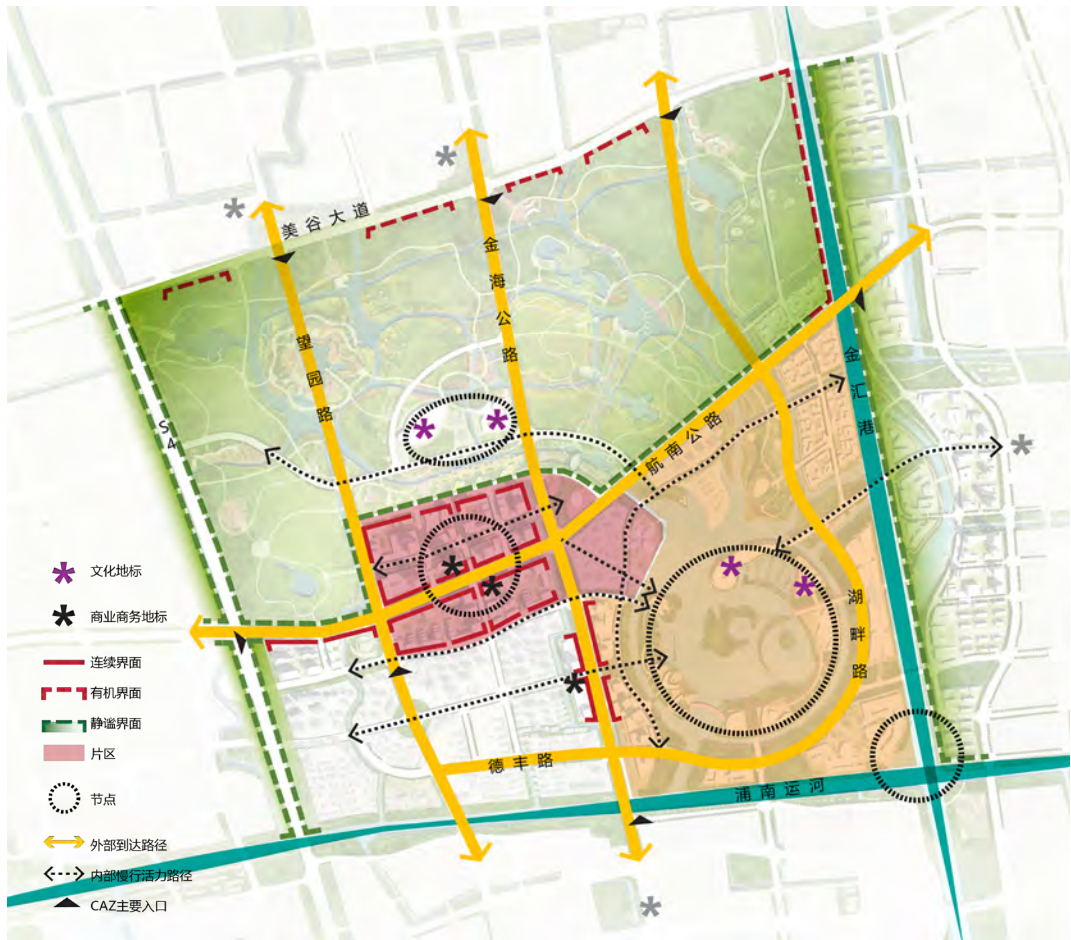
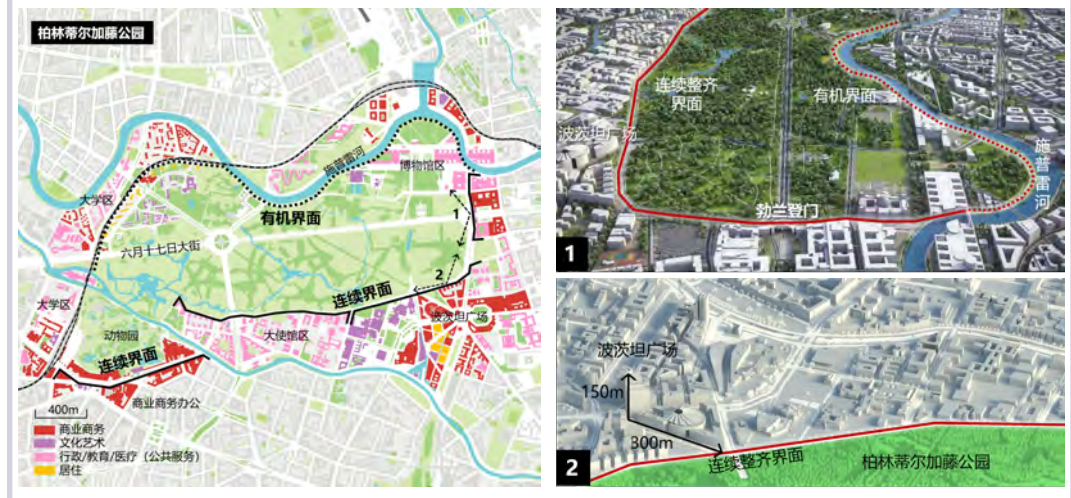


图 4-17 奉贤新城中心城市设计要素汇总图

森林极核界面——与自然相交的有机界面 + 与城市功能相邻的连续整齐界面

勃兰登门（公园主入口）两侧界面：沿水系一侧为有机界面，结合开敞绿地布局大量的博物馆、美术馆等公共建筑；沿城市道路的界面连续且贴现率高，布局商业商办、文化艺术、行政等功能。

波茨坦广场（城市中心周边）界面：公园靠近城市中心一侧通过集聚的商务区塑造连续整齐的界面，商务区核心的 H/D 约为 1: 2。



第三节 人民之环, 贤者之地

沪杭公路是历史上连接奉贤与上海市中心城主要通道，浦南运河与金汇港也是奉贤水乡生活的载体，由环城北路、沪杭路十字路网及浦南运河、金汇港十字水网组成“双十字”骨架串联了奉贤新城主要公共活力中心与发展要素，聚合公共活动和公共服务功能，形成“人民之环”。未来在三横三纵生态骨架基础上，“人民之环”串联 CAZ 及六大地区中心，在承载城市功能的基础上，满足市民文化、休闲、交往及体育（如半程马拉松赛）等需求，形成四段互联互通的 1-3-5 公里运动环路。



图 4-18 奉贤新城“人民之环”示意图

案例研究：波特兰绿环——一个整合绿地、居住社区与办公空间的都市带状公园

人民之环内涵——全民共享的无界绿道，新城自发交往的纽带

波特兰绿环全长约 10KM，位于波特兰市中心。它是带状公园，是具有活力的交通联系道，是城市公共服务环状立体框架，也是这座城市的标志性象征。它将全新的生活方式和能量引入了市中心。这条绿色环线将服务未来 20 年内波特兰 30% 的人口增长，全方位为当地的居民、游人、学生提供一个聚会交流的场所，也更好的提升漫步、骑车、缓跑以及交通换乘的体验。



波特兰绿环示意图

人民之环策划——互相交融的地区中心和多个活力主题段落

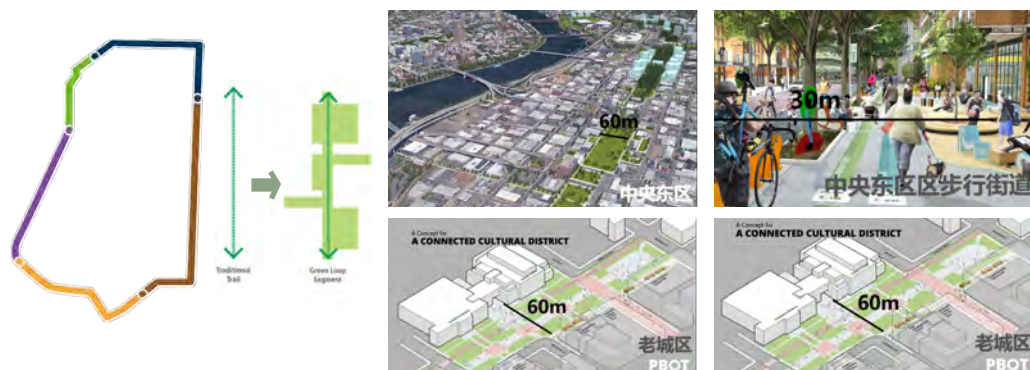
人民之环跨越高速和河流对城市的阻隔，通过贯通的带状空间，联结原本独立的地区节点包括波特兰美术馆，俄勒冈大学，南部海滨，著名的珍珠区等，拓展了城市开放空间，强化了既有公园与新建公共空间联系，提升地区商业、活力中心吸引力，使城市化层次更深入。



波特兰绿环串联地区图

人民之环尺度——收放有致的线性空间，全线贯通的步行绿道

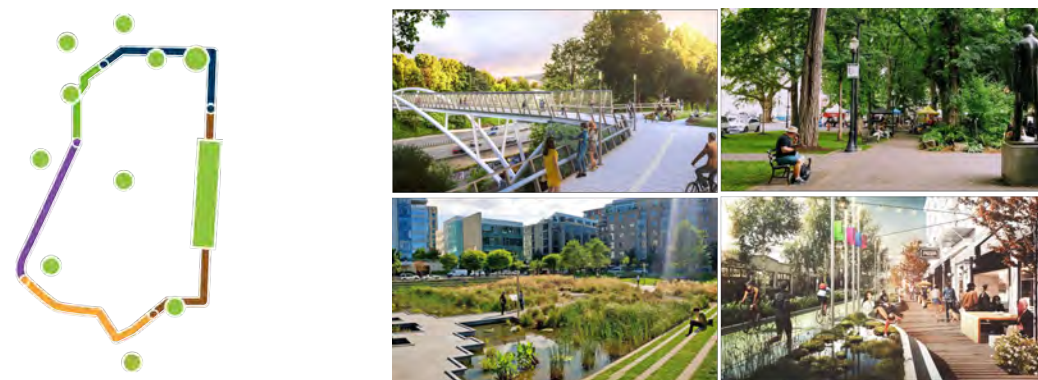
环路在不同的区段根据需求相应变化，线性空间在 25-60m 之间不等，收放有致。环路中鼓励骑行，自行车，步道全线贯通，慢行网络密度增加 8%。



波特兰绿环线性街道空间尺度图

人民之环内涵——不同层级的开放空间，尺度宜人的公园街区

在绿环上打造多个放大的绿心节点，将森林融入城市中心。结合小的城市节点和公园驿站，打造 24 个尺寸为典型波特兰街区一半的公园街区，提升公园绿地数量与覆盖率。



波特兰绿环绿心节点分布图

人民之环节点——节点带动片区城市更新，分阶段提升中心城区能级

通过植入更新改造项目，带动滨水地区，老城区，中心城核心区产业更新和资源合理配置，提升区域活力，将波特兰的文化，开放空间和教育资产联结在一起。通过分阶段进行多元混合项目逐步完成整个地区的城市更新。



波特兰绿环串联地区图

一、功能布局

1、全面统筹区段功能布局，根据区位特点与资源禀赋将人民之环分为**文化活力段、产城融合段、创新活力段和国际体验段**，分别确定主题功能，并从生态聚合、交通支撑、活力镶嵌和空间景观四个方面分别提出规划指引。

2、根据区段特征，规划构建奉贤新城独特的空间结构，通过空间串联，加强环线地区全线统筹，促进沿线用地转型升级，提升环线与腹地的功能联系，实现全域整体发展。

区段划分：

根据奉贤新城总体功能定位，结合不同区段资源禀赋和功能发展基础，同时综合考虑沿线功能、发展和建设情况，形成链接新城全域的“人民之环”。主要分为四个区段：

文化活力段（浦南运河沿线沪杭公路至沪金高速）是奉贤老城文化活力集中体现，实现文化宜居复合功能；产城融合段（沪杭公路 / 浦南运河 - 环城北路 - 沪金高速）体现奉贤新城产业社区转型升级，实现产城融合典范功能；创新活力段（环城北路沿线沪金高速至金钱路）体现东方美谷与未来社区创新升级，实现创新活力示范功能；国际体验段（金汇港沿线环城北路至浦南运河）体现临港新片区奉贤片区国际交往与服务展示，实现国际社区和高品质服务功能。

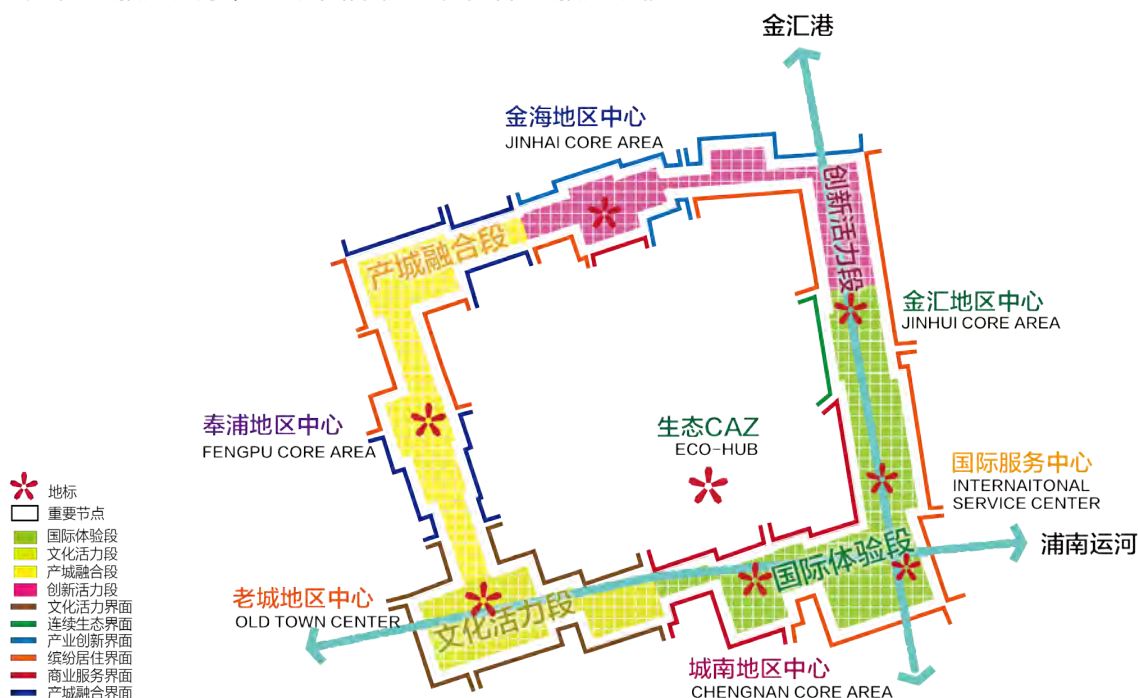


图 4-19 人民之环功能布局示意图

二、生态聚合

- 1、增加生态空间规模，人民之环沿线生态绿地占比达到 30% 以上。**与现状相比，新增大量公共绿地；环线绿带、纵向绿带和沿线生态节点共同构成蓝绿生态网络，保证环线绿带完整性和连续性；十字水街沿线划定 100-200 米不等滨水空间进行特殊政策管控。
- 2、加强蓝绿走廊融合，保证人民之环沿线公共空间 100% 贯通。**在大型绿化节点之间增补带状开放空间，宽度建议不小于 20 米，局部狭窄区段可按照最低 12 米宽度控制，步行道宽度控制在 3 米以上。十字水街两岸鼓励参照黄浦江沿线“三道”贯通方式进行建设。
- 3、增加生态节点，挖掘、保护、扩大增补沿线现有绿地，统筹考虑蓝道、绿道、城市街道建设时序，做好景观及功能融合，打造连续整体的公共活动空间。**每隔 200-300 米设置一处生态活动空间，地区公园不小于 4 公顷。

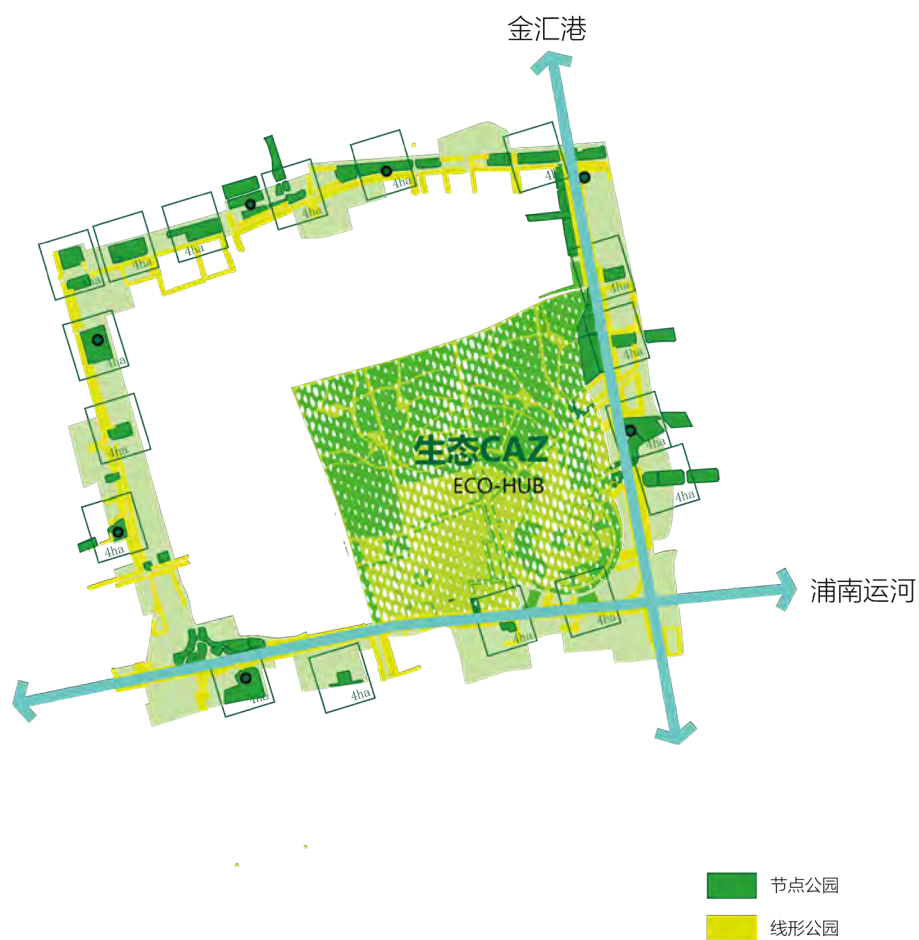


图 4-20 人民之环生态聚合示意图

三、活力镶嵌

串联新城中 CAZ 和六大地区中心，集聚主要的公共活动。

完善公共空间体系，构建网络化活动场所空间。结合主要慢行路径，形成人民之环沿线第一层面主、次两级公共空间序列，打造公共活动集聚场所。

提升十字水街滨水空间的开放性与公共性。鼓励沿线街坊打开围墙，融合公共活动，建议浦南运河沿线开放性街坊占比 $\geq 80\%$ ，金汇港沿线开放性街坊占比 $\geq 50\%$ 。



图 4-21 人民之环活力镶嵌示意图

四、文化共荣

充分保护并合理利用历史文化风貌资源。梳理沿线老城历史文化风貌资源与新城特色文化资源，如“沈家花园”、“鼎丰酱园”、“南桥书院”、“九棵树”等，注重优秀历史建筑、工业遗产资源等历史遗存的保护与合理利用，体现奉贤新城新老交汇的文化魅力。

打造富有韵味的文化线路，依托风貌保护街巷、景观道路和滨水开放空间，串联起丰富的历史文化遗存和特色文化设施，形成具有历史积淀韵味的文化线路。

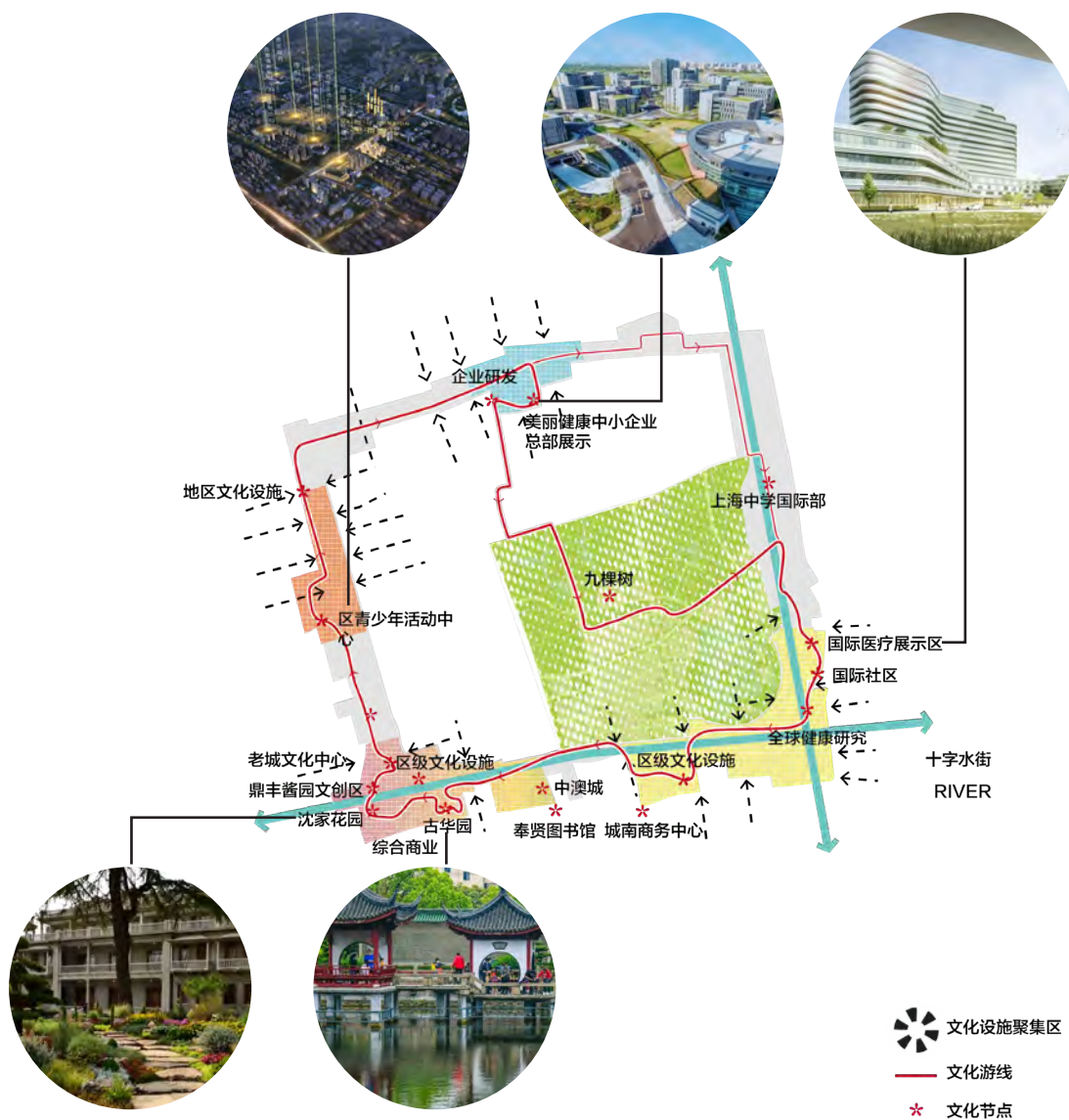


图 4-22 人民之环文化引导示意图

人民之环串联新城中心生态 CAZ 及六大地区中心

• 生态 CAZ

发展目标：“森林枢纽中央活力区”与“国际魅力湾区会客厅”。

主导功能：城市森林、文化体育、公共休闲、商业商务服务。



图 4-23 生态 CAZ 空间结构示意图

图片来源：《奉贤新城概念规划》国际方案征集上海市城市规划设计研究院方案

• 南桥源老城中心

发展目标：“十字水街，老城八景”。

主导功能：旅游休闲、文化体验、水上游览、文化生活。



图 4-24 老城地区中心节点方案示意图

图片来源：《奉贤新城概念规划》国际方案征集上海市城市规划设计研究院方案

• 美谷创新中心

发展目标：“公园 + 科创中心”。

主导功能：研发创新平台、花园办公、商业中心、租赁住房。

总平面图

- | | |
|----------|------------|
| ① 环城北路西站 | ⑮ 总部中心 |
| ② 空中连廊 | ⑯ 商业中心 |
| ③ 滨水走廊 | ⑰ 慢行交通环 |
| ④ 活力廊桥 | ⑱ AI产业服务盒子 |
| ⑤ AI体验中心 | ⑲ 员工中心 |
| ⑥ 城市剧场 | ⑳ 服务式酒店 |
| ⑦ AI滨水餐饮 | ㉑ 空中廊桥 |
| ⑧ 美妆线下中心 | ㉒ 智慧美谷 |
| ⑨ 优选购物中心 | |
| ⑩ 服务中心 | |
| ⑪ 企业研发中心 | |
| ⑫ 商务中心 | |
| ⑬ 都市健康馆 | |
| ⑭ 企业孵化中心 | |



图 4-25 美谷地区中心节点方案示意图

图片来源：《奉贤新城概念规划》国际方案征集上海市城市规划设计研究院方案

• 数字江海

发展目标：“新一代多元复合的产城中心”。

主导功能：以数字生活、数字治理、数字经济，数字企业集群、数字创新为引领的未来社区，聚焦研发、智造、交流平台、商业综合体、总部办公基地。

47



图 4-26 数字江海节点方案示意图

图片来源：《东方芯城—南上海未来中心城市设计》

上海漕河泾奉贤科技绿洲建设发展有限公司 / 上海贤立置业有限公司 / 美国 SOM 有限公司

第四节 总体空间意向

一、整体空间格局：中心集聚紧密，外围疏密有致

规划形成整体有序、尺度宜人、形象鲜明的城市空间。整体控制新城基准建筑高度，中心打造高层标志簇群，形成具有集中度和显示度的地标形象。按照城市建筑高度的层次格局和序列关系确定地标建筑限高，控制高层标志簇群数量与分布。

新城核心区结合中央林地、上海之鱼两大开放空间，布局于航南公路沿线，结合枢纽采用高强度开发，参照上海市城市副中心的开发建设标准，形成集聚紧密的城市公共中心和标志性的高度簇群，统领奉贤新城全局发展。

新城中心外围结合轨道交通站点和新城公共中心体系布局，贯彻 TOD 开发理念，形成若干个次级的高度簇群。其他地区则按照基准的建筑高度进行控制，引导形成中心集聚紧密，外围疏密有致的整体空间格局，控制形成整体有序、尺度宜人、形象鲜明的城市空间。



图 4-27 奉贤新城整体鸟瞰示意图

高度分区：

奉贤新城高度控制划分为基准高度控制区、一般高度控制区、标志高度控制区。

基准高度控制区：基准高度控制区为新城的整体空间基底。基于功能板块和历史格局将基准高度控制区划分为新城区、老城区、产业区三类高度分区。老城区主要包含原南桥镇镇区，结合现状情况，从塑造人性化空间尺度的目标出发，建筑基准高度控制在 24 米以内，老城城市更新地区可结合方案局部突破。产业区、新城区等区域的住宅、商业、商办、产业等功能，建筑基准高度控制在 60 米以内。

一般高度控制区：一般高度控制区结合地区公共中心或轨道交通站点布局，引导形成新城次级高度集群，建筑高度控制在 100 米以内，金汇港沿线可结合方案局部突破，建议不超过 150 米。

标志高度控制区：标志高度控制区结合新城中心和轨道交通枢纽布局，标志性建筑高度约 300 米左右。具体建筑高度应结合重点地区城市设计，分析眺望系统和天际轮廓线来综合确定。



图 4-28 奉贤新城高度分区图

开发强度分区：

贯彻以“高度”定“强度”的总体原则，在整体风貌协调的基础上对于新增开发地块的容量予以最大程度的支持，对轨道交通站点周边地块予以重点提容。

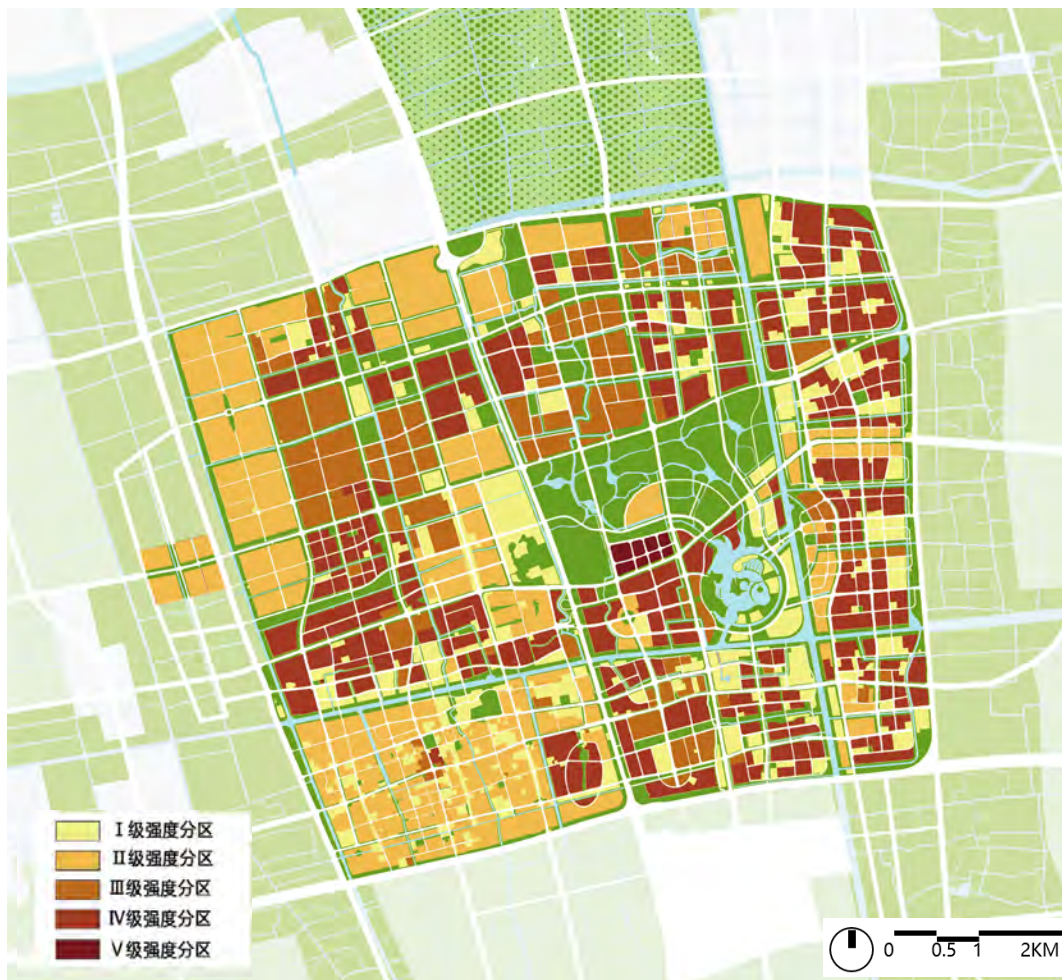


图 4-29 奉贤新城开发强度图

二、构建看林地、望地标、观湖景的眺望系统

视廊：建立视域开阔、视线通达的景观视廊

以生态网络和主要城市道路为基础打造“两横三纵”5条一级景观视线通廊。

自然视廊：以浦南运河、金汇港两大水系为基础，作为奉贤新城与自然环境交汇的重要通道，体现通江达海的空间特色。

金汇港视线通廊：聚集连接区域核心，通江达海的黄金水道，焕活融城，展现国际生活和服务品质的重要窗口。

浦南运河视线通廊：创造人性化的交流和互动空间，构筑老城活力生活节点。



图 4-30 奉贤新城重要视线通廊示意图

观城视廊：以金海路、东方美谷大道、南桥路为基础，作为奉贤新城展现新时代城市空间形象的重要廊道。

金海路视廊：通江达海交通性干道，展现新城未来城市形象和标志性空间。

东方美谷大道视廊：产城融合的交通性干道，展现新城高品质的科技创新和公共服务。

南桥路视廊：充满活力的生活性干道，展现新城历史古韵和生活气息。

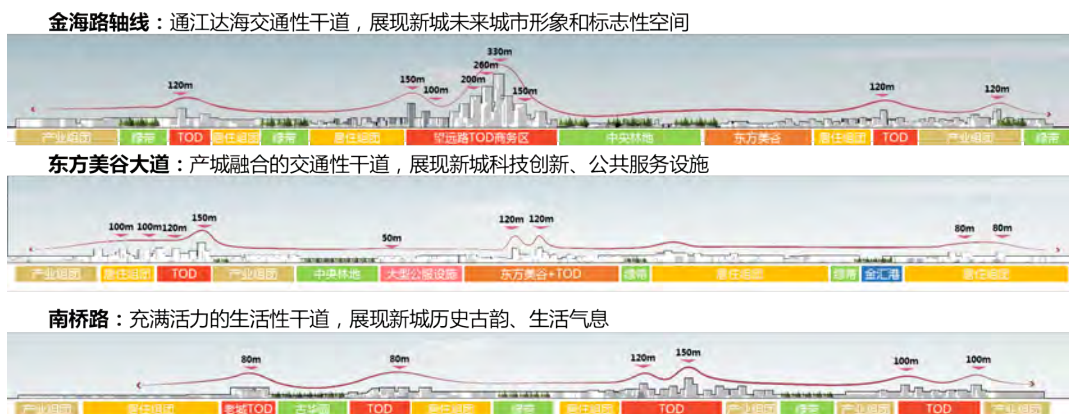
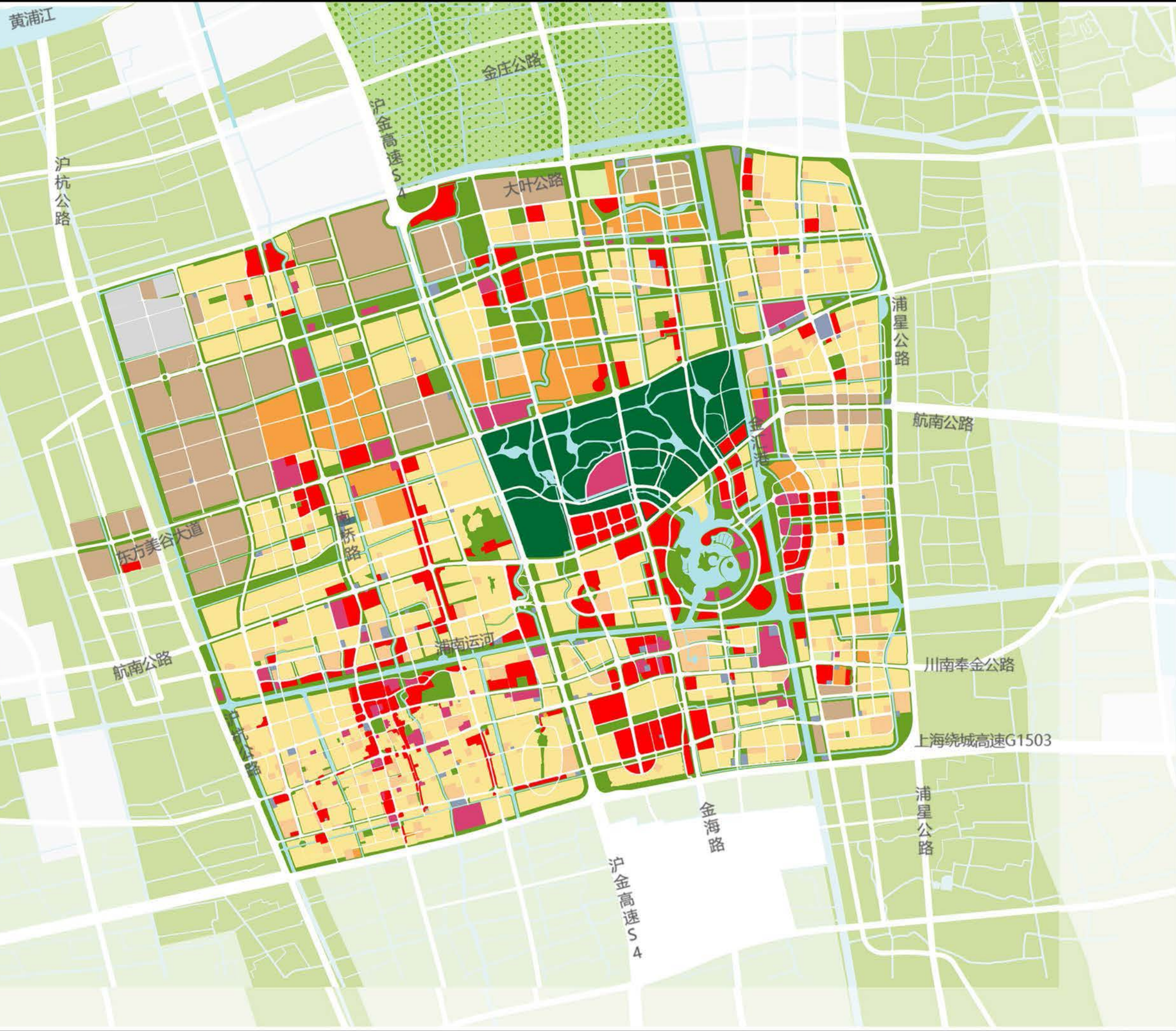
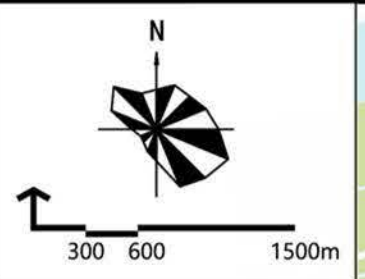
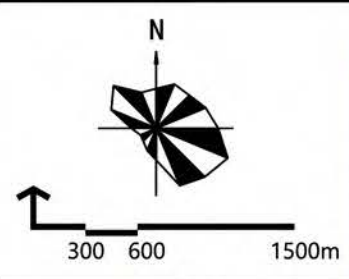


图 4-31 金海路、南桥路、东方美谷大道沿街界面示意



- 图例
- 住宅用地
 - 社区级公服及基础教育设施用地
 - 商业及商办用地 (含混合用地)
 - 公共服务设施 (不含C6)
 - 科研设计用地
 - 工业用地
 - 市政公用设施用地
 - 特殊用地
 - 绿地
 - 水域
 - 道路用地
 - 战略留白
 - 备用地
 - 林地



图例

- 1 CAZ中央活动区
- 2 人民之环
- 3 上海之鱼
- 4 九棵树未来艺术中心
- 5 奉浦站TOD片区
- 6 南桥源
- 7 城南商务中心
- 8 国际青年社区
- 9 东方美谷总部中心
- 10 数字江海
- 11 未来街区
- 12 云桥



奉贤新城总体城市设计

总体效果示意图

**FENGXIAN
NEW TOWN
COMPREHENSIVE
URBAN DESIGN**