

上海市宝山区南大地区开发建设导则 (99-01、100-01地块)

2024年10月

目录

01 基础条件

02 建设细则

01 基础条件

1.1 区位条件

1.2 周边条件

1.3 上位规划

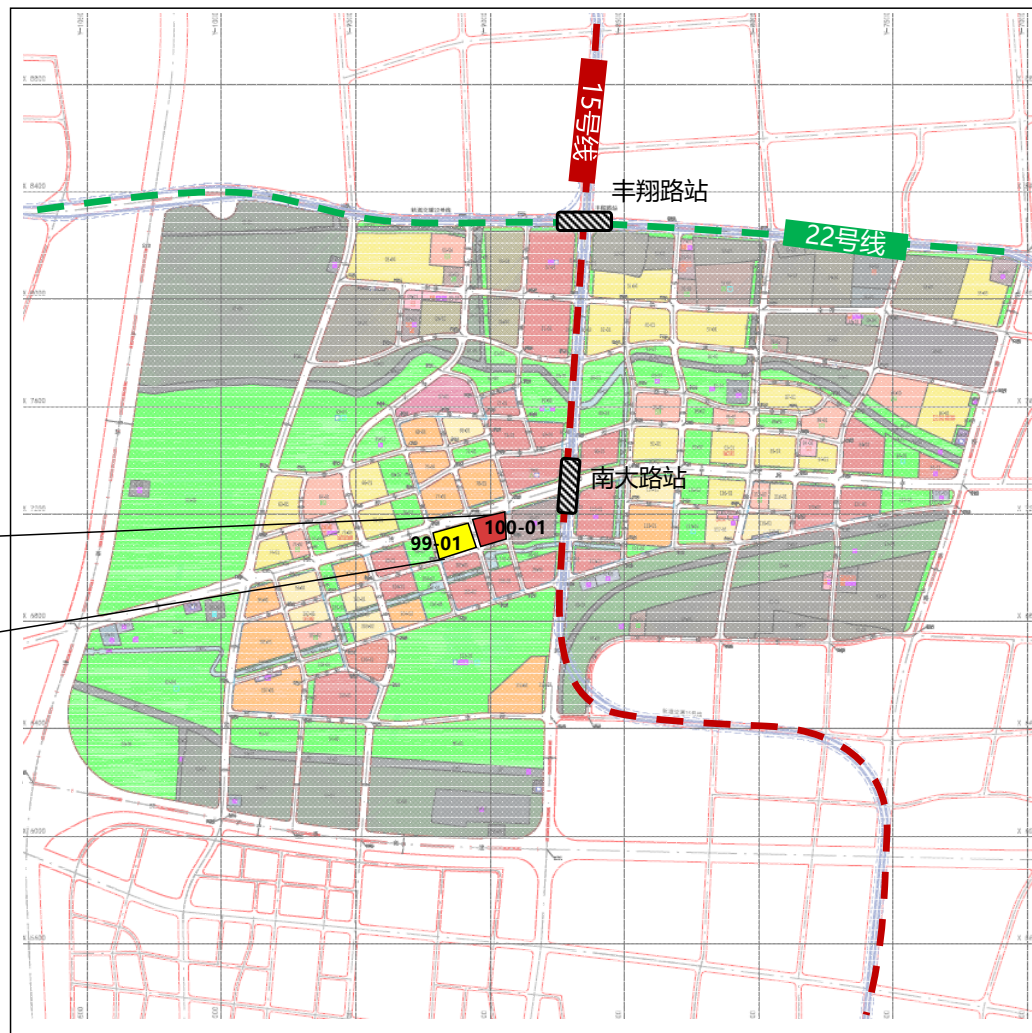
01 基础条件

1.1 区位条件

本导则包含99-01、100-01两个地块，地块均位于大场镇，四至范围东至茂顺路，南至姚湾路，西至茂才路，北至南大路。

其中：99-01规划用途为三类住宅组团用地，100-01规划用途为商务办公用地。

地铁线：轨道交通15号线已经建成，22号线为规划线路。



01 基础条件

1.2 周边条件

地块周边道路：

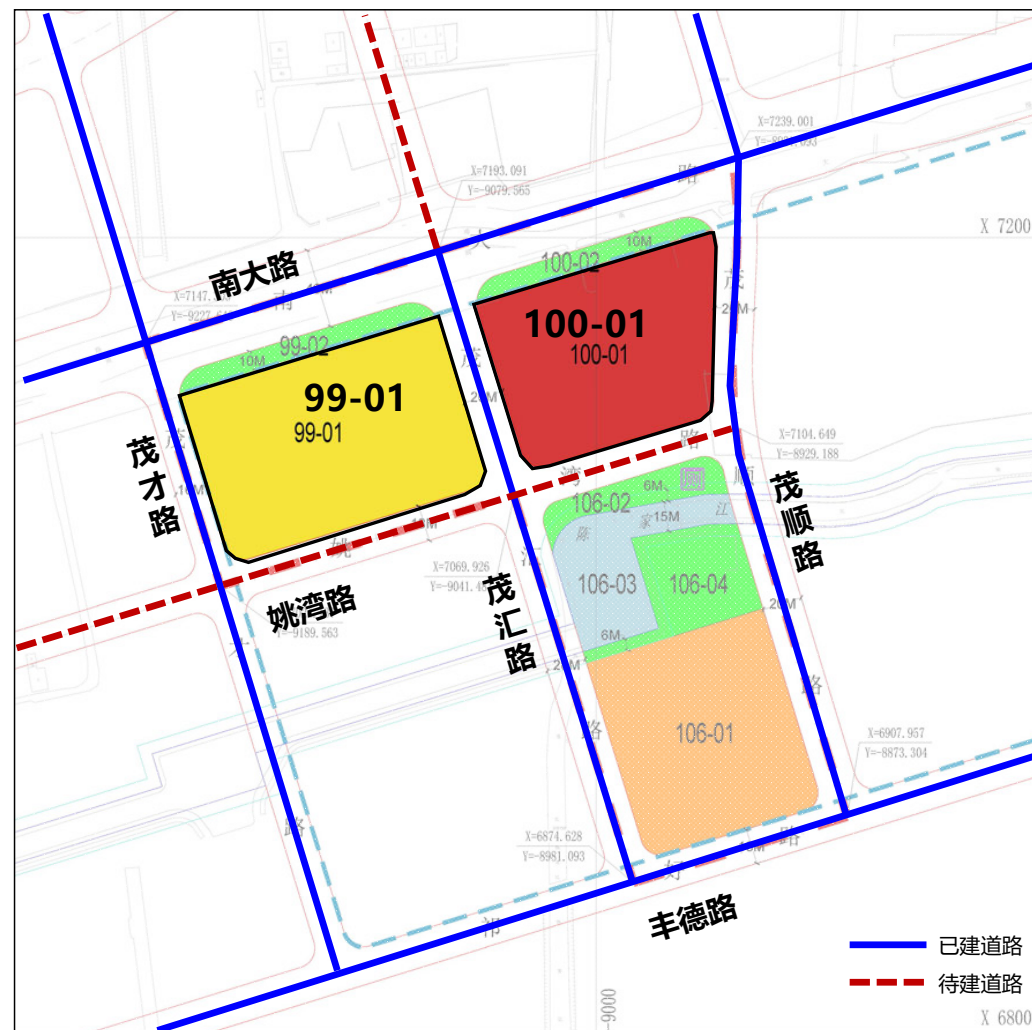
现状已建道路：茂顺路、茂才路、南大路、丰德路、茂汇路（南大路以南路段）；

现状待建道路：姚湾路、茂汇路（南大路以北路段）；

绿地：

99-01地块北侧为街边绿带，绿带宽10米；

100-01地块北侧为街边绿带，绿带宽10米。



01 基础条件

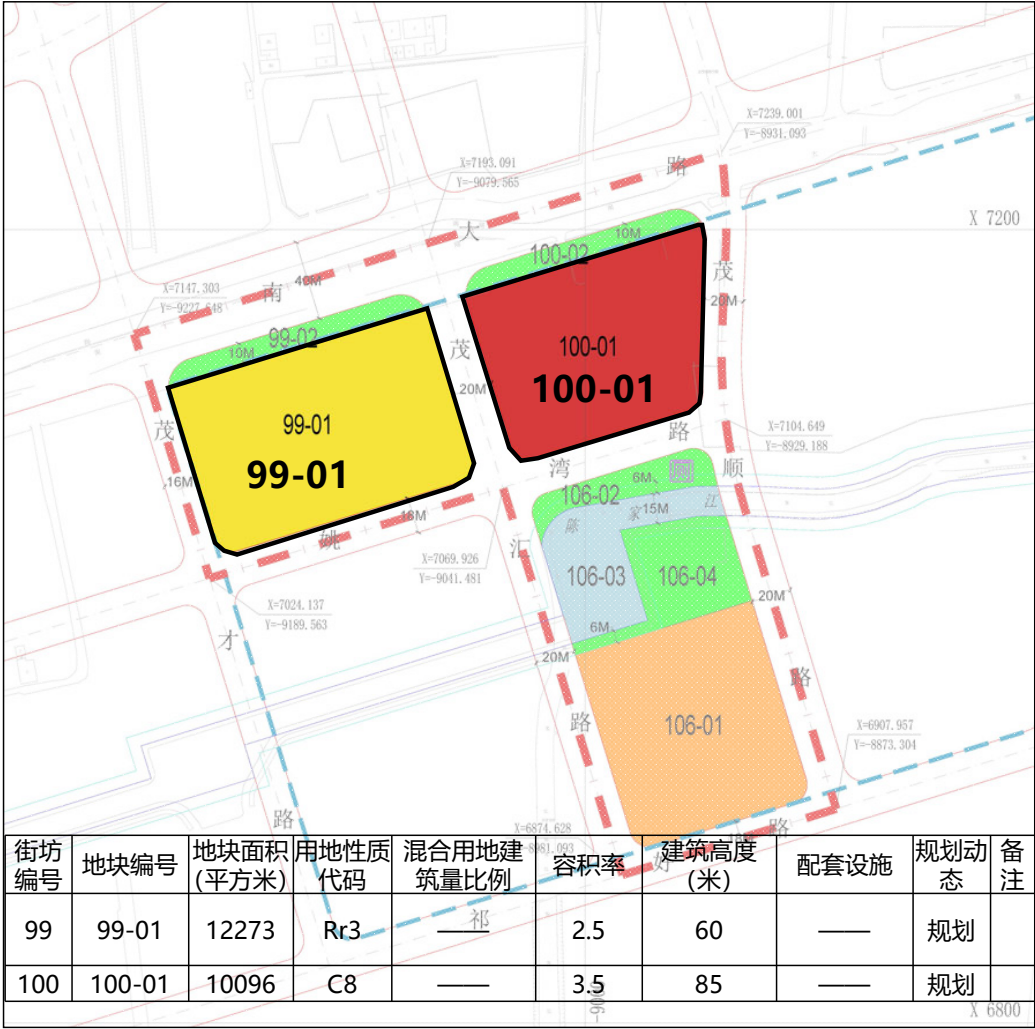
1.3 上位规划

上海市宝山区W12-1301单元 (祁连敏感区) 控制性详细规划 (99、100街坊局部调整)

99-01：建设用地面积约12273平方米，地块容积率2.5，用地性质为三类居住用地Rr3，总计容建筑面积30682.5平方米，建筑高度不大于60米。

100-01：建设用地面积约10096平方米，地块容积率3.5，用地性质为商务办公用地C8，总计容建筑面积35336平方米，建筑高度不大于85米。

各地块地下建筑面积在设计方案审核阶段确认。建设工程规模以审定的方案为准。



02 建设细则

2.1 功能布局

2.2 空间管制

2.3 配套设施

2.4 交通组织

2.5 海绵城市

2.6 绿色建筑

02 建设细则

2.1 功能布局

■ 功能要求

99-01地块为新建三类住宅组团用地，以高层住宅为主的住宅组团用地为主，其商业服务业配套根据实际需要并结合周边功能综合设置。根据《上海控规技术准则》要求，社区商业配套的比例不大于10%。

■ 布局要求

99-01、100-01地块如设置配套商业设施宜符合以下要求：

1、空间布局要求：鼓励沿茂汇路、姚湾路布置配套商业。

02 建设细则

2.2 空间管制

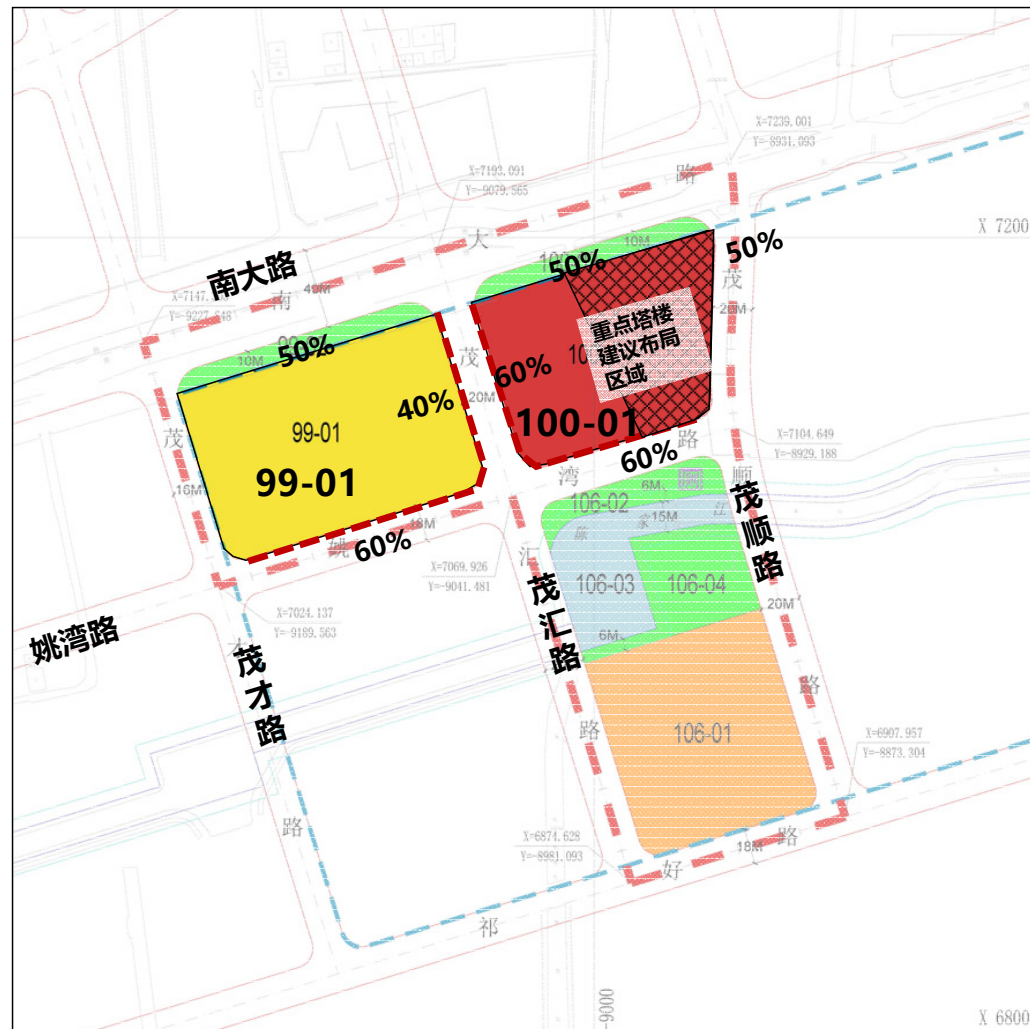
■ 城市形态

99-01、100-01地块建筑整体高度设计应高低错落，形成丰富的天际线。

99-01地块沿茂汇路界面贴线率不宜低于40%，沿姚湾路界面贴线率不宜低于60%，沿南大路界面贴线率不宜低于50%。

100-01地块沿茂汇路界面贴线率不宜低于60%，沿姚湾路界面贴线率不宜低于60%，沿南大路、茂顺路界面贴线率不宜低于50%。

100-01地块重点塔楼宜布局在靠近茂顺路一侧。



02 建设细则

2.2 空间管制

■ 建筑退界和高度控制

建筑退界、退线等控制按《控详规划》和土地出让条件要求进行退界。

■ 外墙建材

100-01地块办公商业建筑宜采用金属多孔板、金属板幕墙、天然石材幕墙、非镜面玻璃幕墙；不宜采用涂料、面砖；鼓励采用新技术、新工艺、新材料等提高建设标准，提升建设品质；

99-01地块住宅建筑宜采用金属板幕墙、天然石材幕墙、非镜面玻璃幕墙；建议外墙基座及门头采用金属铝板材料，其它区域局部采用金属铝板装饰；不宜采用面砖、镜面玻璃幕墙。

商业建筑建筑外墙材料选择

材质	金属多孔板	金属板幕墙（或干挂）	天然石材幕墙（或干挂）	陶板等其他非金属材料干挂材料	素混凝土	木材等有机材料	涂料（不含各类仿真涂料）	面砖	非镜面玻璃幕墙	镜面玻璃幕墙	环保建材
鼓励		√	√						√		√
可用	√			√	√						
慎用						√				√	
不得							√	√			

办公建筑建筑外墙材料选择

材质	金属多孔板	金属板幕墙（或干挂）	天然石材幕墙（或干挂）	陶板等其他非金属材料干挂材料	素混凝土	木材等有机材料	涂料（不含各类仿真涂料）	面砖	非镜面玻璃幕墙	镜面玻璃幕墙	环保建材
鼓励		√							√		√
可用	√		√								
慎用				√	√	√				√	
不得							√	√			

住宅建筑建筑外墙材料选择

材质	金属多孔板	金属板幕墙（或干挂）	天然石材幕墙（或干挂）	陶板等其他非金属材料干挂材料	素混凝土	木材等有机材料	涂料（不含各类仿真涂料）	面砖	非镜面玻璃幕墙	镜面玻璃幕墙	环保建材
鼓励			√								√
可用		√			√				√		
慎用	√			√		√	√				
不得								√		√	

02 建设细则

2.2 空间管制

■ 墙体虚实

100-01地块建筑墙体虚实比宜为100%。（建筑立面虚的部分包括玻璃面（包括窗系统和玻璃幕墙）、透空多孔板和大面积的凹洞，其余实体墙面、百叶和多层多孔板等均算作实的部分）

建筑设计意向（仅供参考）



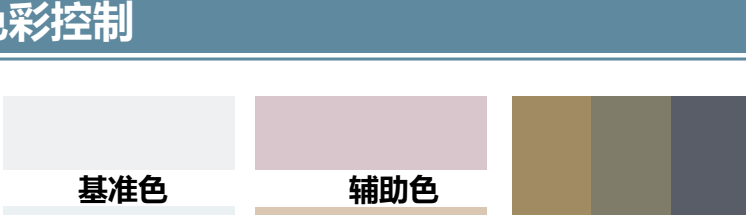
02 建设细则

2.2 空间管制

■ 建筑色彩

100-01地块为商业办公混合用地，色彩宜清新简洁，宜以低彩度、冷色调为主，注重展现南大地区的城市形象，与周边建筑色彩风格相融合；

99-01地块做为居住用地，色彩宜清新简洁，宜以低彩度、冷色调为主。

商业建筑色彩控制			
基准色：低彩度，偏冷色调；			
辅助色：不宜采用彩度超过临近色(120°)范围的颜色；			
突出色：宜在明度和彩度方面均拉开一定的差距。			
同一项目突出色可以有多种，每种不超过10%	基准色	辅助色	突出色
办公建筑色彩控制			
基准色：低彩度，偏冷色调；			
辅助色：不宜采用彩度超过临近色(120°)范围的颜色；			
突出色：宜在明度和彩度方面均拉开一定的差距。			
同一项目突出色只能有一种	基准色	辅助色	突出色
住宅建筑色彩控制			
基准色：低彩度，偏冷色调；			
辅助色：不宜采用彩度超过临近色(60°)范围的颜色；			
突出色：宜在明度和彩度方面均拉开一定的差距。			
同一项目突出色只能有一种，且与其周边建筑相协调	基准色	辅助色	突出色

02 建设细则

2.2 空间管制

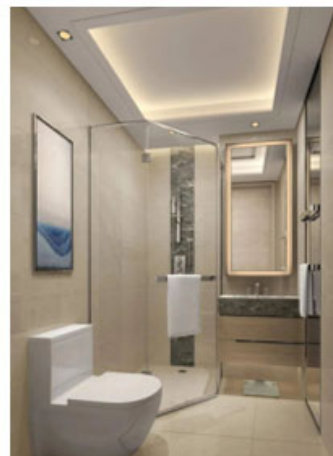
■ 地下空间

二等人员掩蔽工程依据《关于在全市开展结建民防工程配建面积计算新标准试点工作的通知》（沪民防规【2018】1号），公共设施用地项目、居住用地项目按地上总建筑面积的10%配建。民防工程为甲类，战时用途为二等人员掩蔽部，抗力级别为核六级、常六级，防化级别为丙级。

100-01地块宜开发地下二层，99-01住宅地块宜开发地下二层，具体功能以实施方案为准。

■ 户内精装修要求

99-01地块套内装修集采价格不低于3000元/平方米。



示意图仅供参考

02 建设细则

2.2 空间管制

■ 绿地率

地块绿地率：99-01地块绿地率不得低于35%，其中集中绿地率不得低于10%；100-01地块绿地率不得低于20%；应根据《上海市绿化管理条例》文件进行建设及管理。

99-01住宅地块景观工程综合单价不低于650元/平方米。

商办地块景观绿化示意图（仅供参考）



住宅地块景观绿化示意图（仅供参考）



02 建设细则

2.3 配套设施

■ 保障房

根据《关于本市保障性住房配建的实施意见》(沪府办(2018)72号)文件的相关要求,99-01地块为三类住宅组团用地,应
按照不低于该地块住宅建筑总面积的5%的比例配建保障性住房(具体以出让合同为准),并按照规定配建相应数量的产权车位。

保障房示意图(仅供参考)



■ 环卫设施

鼓励新建商品住宅小区内规划设置智慧垃圾厢房,内部桶具备称重、识别积分等智能功能。

智慧垃圾厢房示意图(仅供参考)



02 建设细则

2.3 配套设施

■ 市政设施

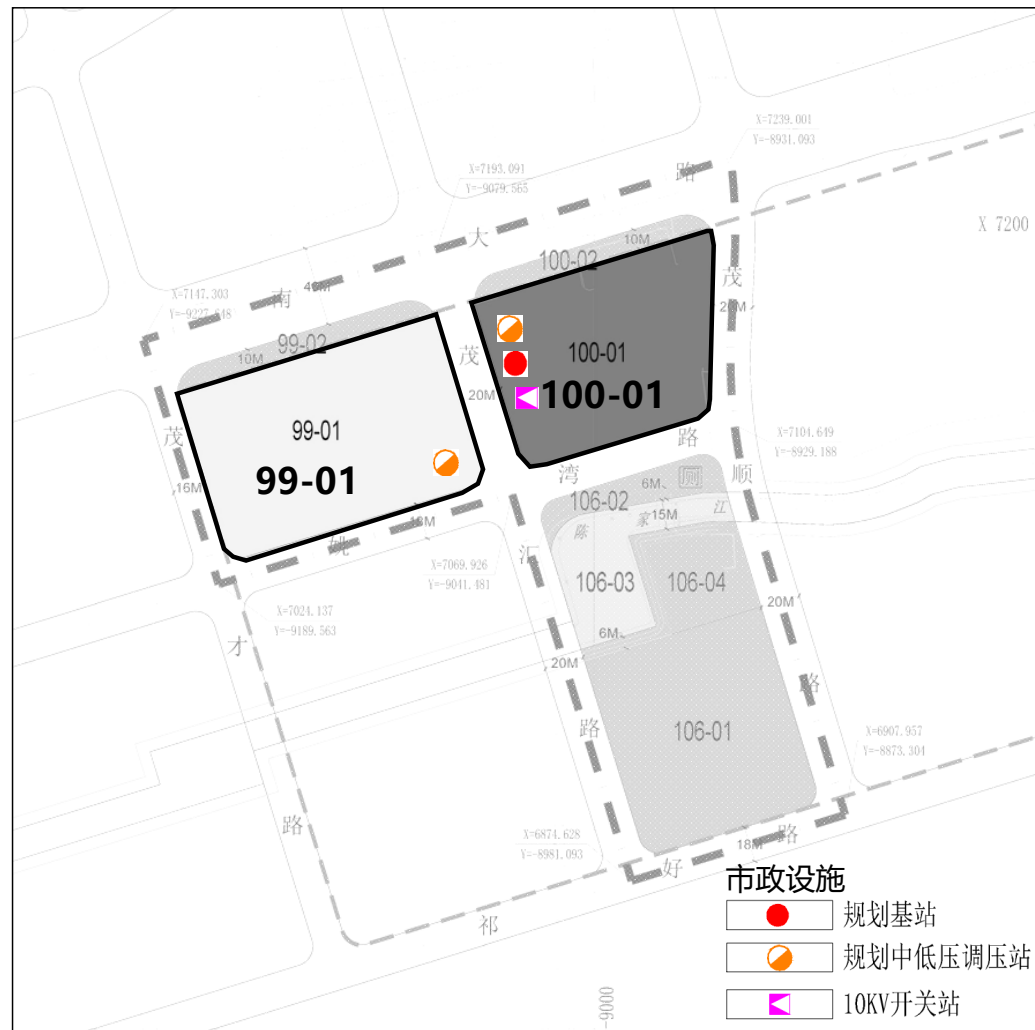
99-01:

- 1、地块内应设置中低压调压站一处。

100-01:

- 1、地块内应设置10KV规划开关站1处，产权由电力主管部门持有；
- 2、地块内应设置中低压调压站一处；
- 3、地块内应设置宏基站一处。

最终以相关部门意见为准。



02 建设细则

2.4 交通组织

■ 停车设置标准

停车设置要求，新建项目应按照上海市工程建设规范《建筑工程交通设计及停车库(场)设置标准》（DG/TJ08-7-2021）、《无障碍设施设计标准》（DGJ 08-103）要求配建机动车停车泊位。南大地区属于二类区域，按照二类区域标准配建机动车停车泊位。新建项目应按照上海市工程建设规范《停车场（库）标志设置规范》（DB31/T485-2010）的各项具体技术要求，规范开展机动车停车场（库）交通设施设计及施工工作。

■ 新能源汽车停车要求

100-01地块：新建公共停车场建设安装充电设施的停车位比例达到15%；

99-01地块：新建住宅配建停车100%建设充电设施或预留充电设施建设安装条件（包括预留充电设施、管线桥架、配电设施、电表箱安装位置及用地，电力容量预留、管线预埋）。

02 建设细则

2.5 海绵城市

■ 海绵城市要求

海绵城市建设指标参照下表要求：

地块编号	用地性质	年径流总量控制率	年径流污染控制率	设计降雨量	绿色屋顶率	人行道透水铺装率	下凹式绿地率
99-01	居住用地	75%	53%	20.1mm	/	70%	10%
100-01	商务办公用地	70%	49%	18.7mm	30%	/	10%

- *注：1、绿色屋顶率：屋顶绿化面积占宜建屋顶绿化的屋顶面积的比例。宜建屋顶绿化的屋顶是指建筑高度50m以下的混凝土平屋面，同时应结合屋顶平面布置，综合考虑比列、尺度、面积等指标。
- 2、透水铺装率：透水铺装面积与公共地面停车场、人行道、步行街、自行车道和休闲广场、室外庭院等硬地面积的比例。
- 3、下凹式绿地率：下凹式绿地建设面积占绿地总面积的比例。

注：1、具体指标数值依据市住房城乡建设管理委正式同意的《宝山区海绵城市建设规划（2019-2035年）》、《宝山南大海绵城市实施方案》中明确的地块指标要求确定，并符合海绵城市建设有关要求。

2、绿色屋顶率、人行道透水铺装率、下凹式绿地率为引导性控制指标。

02 建设细则

2.6 绿色建筑

■ 绿色建筑

100-01地块：

- 1、不低于三星级绿色建筑标准；
- 2、达到绿色施工(节约型工地) 达标工程要求；
- 3、开展能耗监测，实施能耗分级、分项计量；
- 4、设计、施工和运营阶段采用BIM技术；
- 5、实施全阶段建筑调适。

99-01地块：

- 1、不低于二星级绿色建筑标准；
- 2、实施健康建筑比例不低于100%；
- 3、实现全装修住宅建筑比例达到100%；
- 4、达到绿色施工(节约型工地) 样板工程要求；
- 5、设计、施工和运营阶段采用BIM技术。

■ 装配式要求

项目实施装配式建筑应满足相关政策、标准等文件要求，新建建筑装配式建筑面积的比例为：100%，建筑单体预制装配率不低于40%或单体装配率不低于60%；应按以下规定建设及管理《关于进一步明确装配式建筑实施范围和相关工作要求的通知》(沪建建材(2019)97号)。

■ BIM应用

建筑BIM模型应保证接入南大地区CIM平台，相关具体要求详见《南大地区CIM技术应用土地出让阶段》。

■ 再生能源

100-01地块：1、地块采用太阳能光伏发电系统；2、建筑设计能耗不高于相应合理用能指南的先进值，且能耗降低15%；

99-01地块：1、地块采用太阳能光伏发电系统。