

上海市宝山区南大地区开发建设导则

(87-01、91-01、92-01、93-01、94-01地块)

2025年4月



目录

1

基础条件

2

建设细则

01 基础条件

1.1 总则

1.2 周边条件

1.3 上位规划

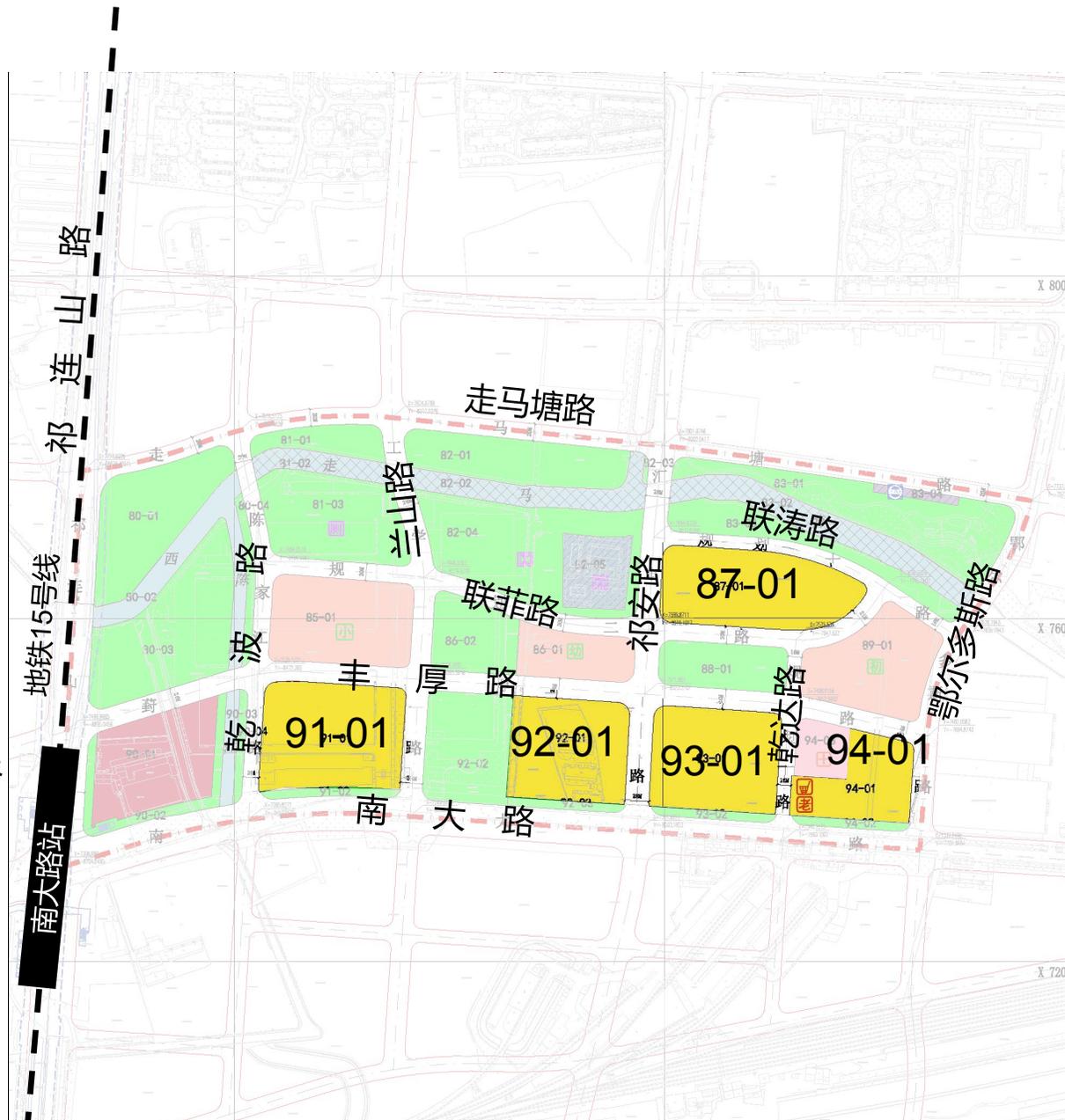
01 基础条件

1.1 区位条件

本导则包含87-01、91-01、92-01、93-01、94-01规划用途皆为三类住宅组团用地（Rr3），除91-01地块作为TOD街坊外，其余地块属居住生活街坊。

地铁线：轨道交通15号线已经建成。

- 87-01：东、南至联菲路，西至祁安路，北至联涛路；
- 91-01：东至兰山路，南至南大路，西至乾波路，北至丰厚路
- 92-01：东至祁安路，南至南大路，西至规划公共绿地，北至丰厚路
- 93-01：东至乾达路，南至南大路，西至祁安路，北至丰厚路
- 94-01：东至鄂尔多斯路，南至南大路，西至乾达路，北至丰厚路



01 基础条件

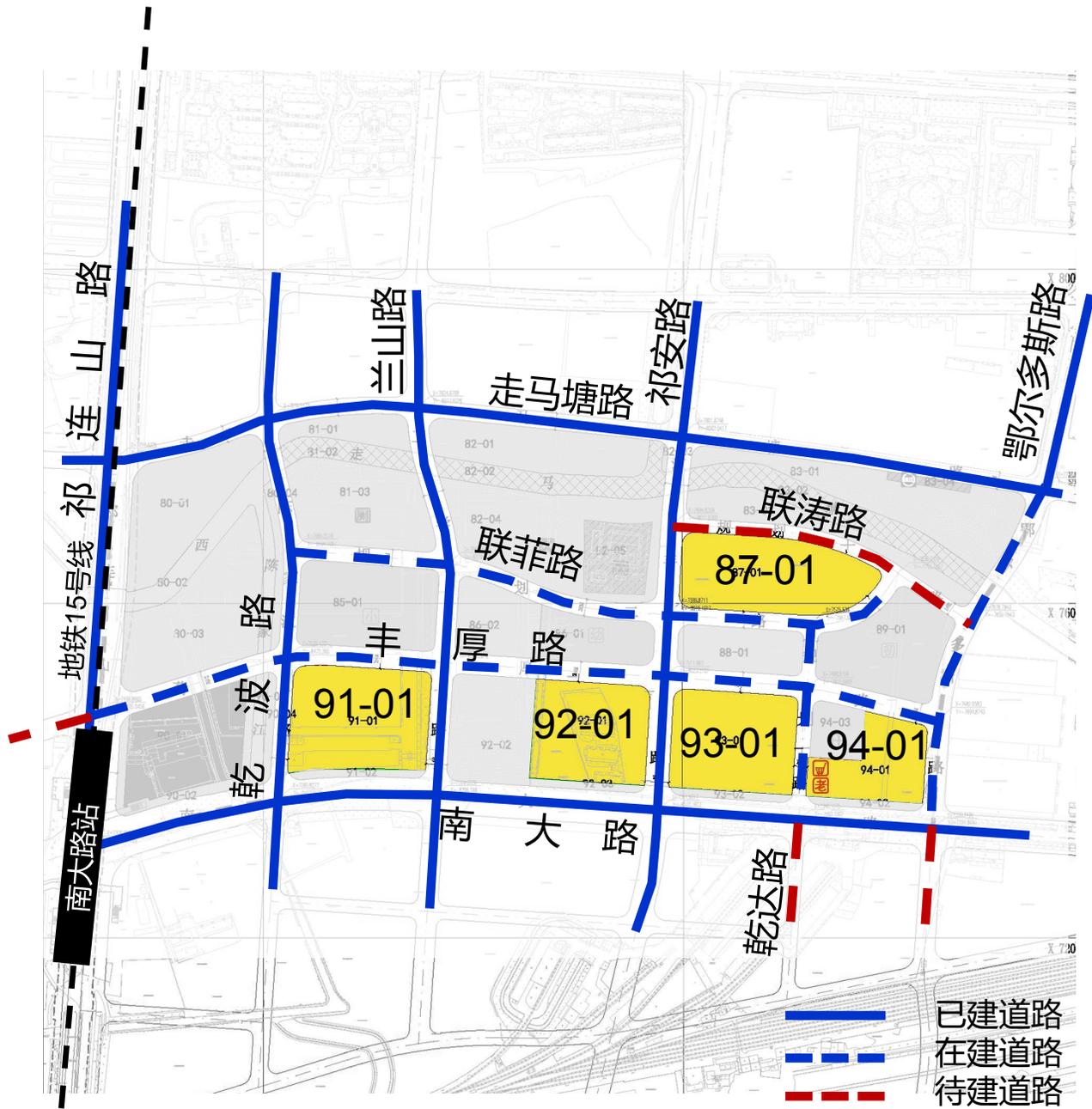
1.2 周边条件

地块周边道路

- **已建道路**：走马塘路、南大路、祁连山路、乾波路、兰山路、祁安路、鄂尔多斯路（走马塘路以北）
- **在建道路**：联菲路、丰厚路、鄂尔多斯路（走廊塘路-南大路）、乾达路（联菲路-南大路）
- **待建道路**：联涛路、乾达路（南大路以北）

绿地：

- 91-01、92-01、93-01、94-01地块南侧为街边绿地，绿带宽10米；
- 92-01西侧为公共绿地。



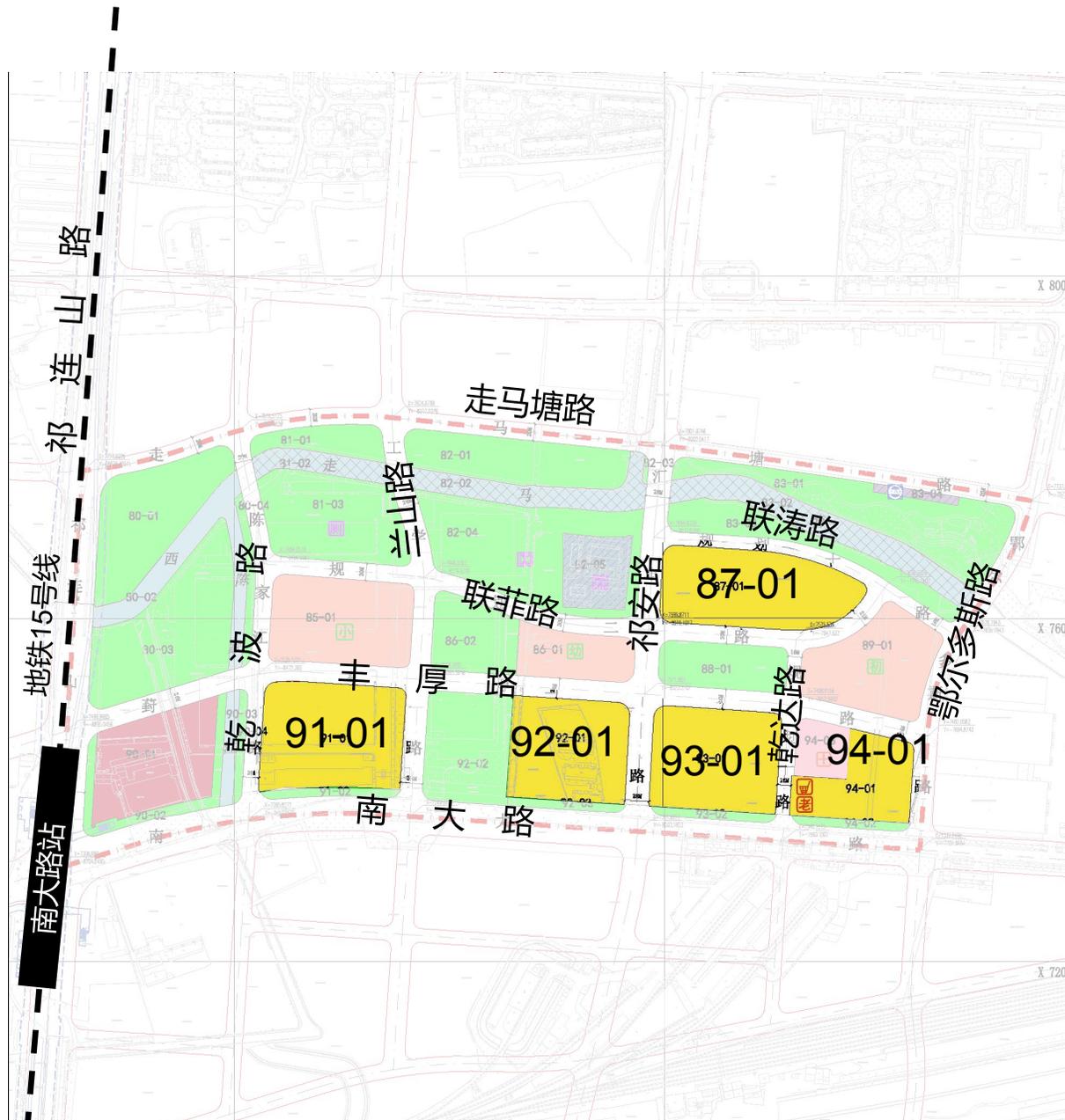
01 基础条件

1.3 上位规划

《上海市宝山区祁连敏感区 (W12-1301) 单元 80-83、85-94 街坊控制性详细规划局部调整》

地块编号	用地面积 (m ²)	容积率	用地性质	总计容建筑面积 (m ²)	建筑高度上限	配套设施
87-01	18873	2.5	Rr3	47182.5	≤60米	
91-01	20020	2.6	Rr3	52052	≤80米	
92-01	16236	2.5	Rr3	40590	≤60米	
93-01	17462	2.5	Rr3	43655	≤60米	
94-01	10560	2.5	Rr3	26400	≤80米	含：菜场建筑面积1500平方米，日间照料中心建筑面积200平方米

地块地下建筑面积在设计方案审查阶段确认。建设工程规模以审定的方案为准。



02 建筑细则

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 建筑细则

2.1 功能布局

■ 功能要求

- 87-01、91-01、92-01、93-01、94-01地块为三类住宅组团用地（Rr3），以高层为主，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《上海控制技术规范》要求，社区商业配套的比例不大于10%。
- 设置一处不少于1500平方米的会所（地下部分不计容），由受让人自主运营管理，宜设置恒温泳池、健身室、儿童娱乐等功能。
- 宜在87-01、91-01、93-01、地块各设置一处口袋公园，口袋公园位置可结合方案具体确定，每处面积不应小于400平方米。

■ 布局要求

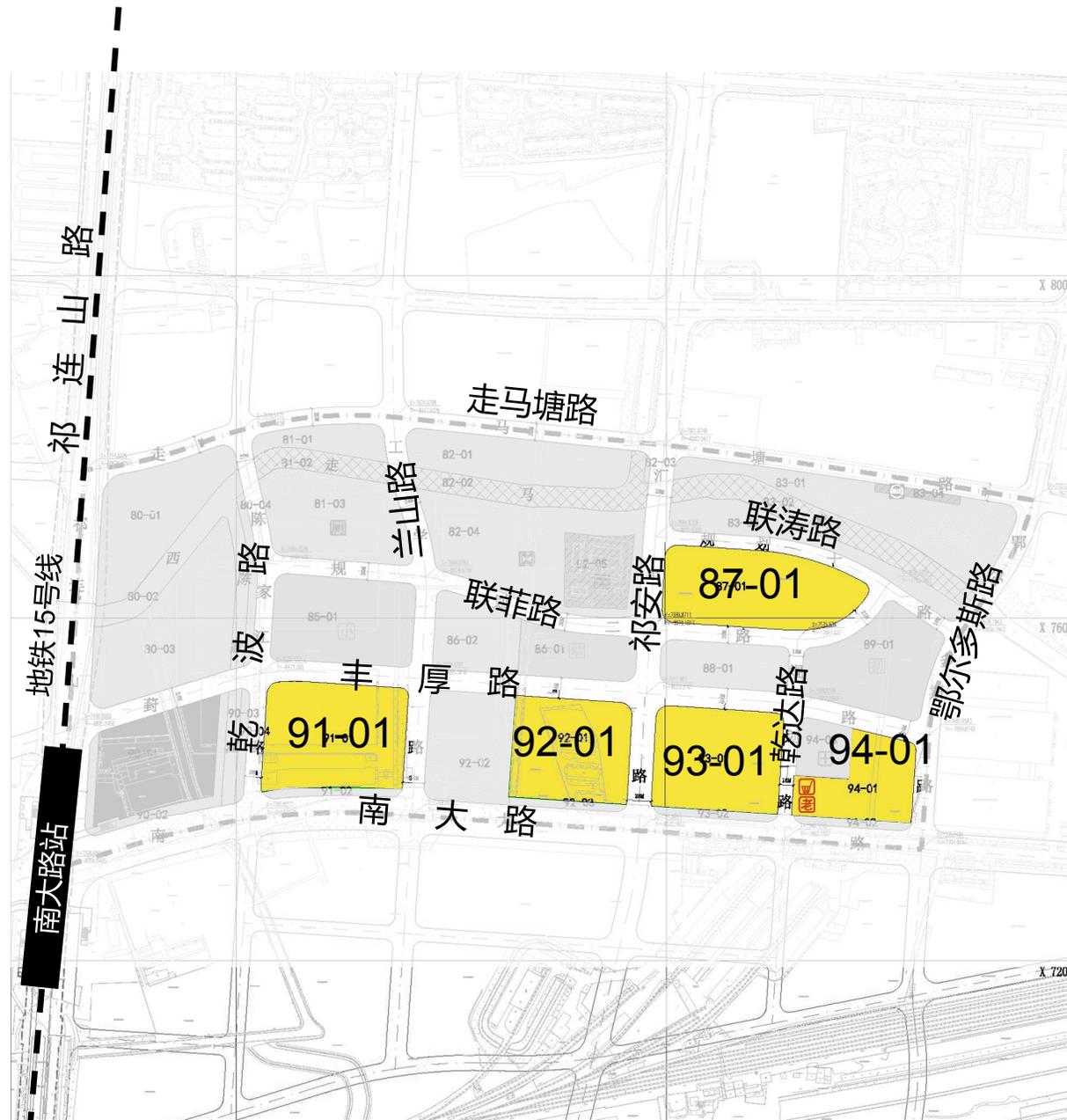
- 地下空间宜开发地下二层，具体功能、范围、布局等，均以建设方案为准。

02 建筑细则

2.2 空间管制

■ 空间形态

- 丰厚路除必要的开口和小广场绿地退界外，界面贴线率宜达到50%，居住区围合式布局。



02 建筑细则

2.2 空间管制

■ 外墙建材

- 住宅建筑宜采用天然石材幕墙；建议外墙基座及门头采用石材或仿石材，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。

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										√	
不可用							√	√			

住宅建筑建筑外墙材料选择

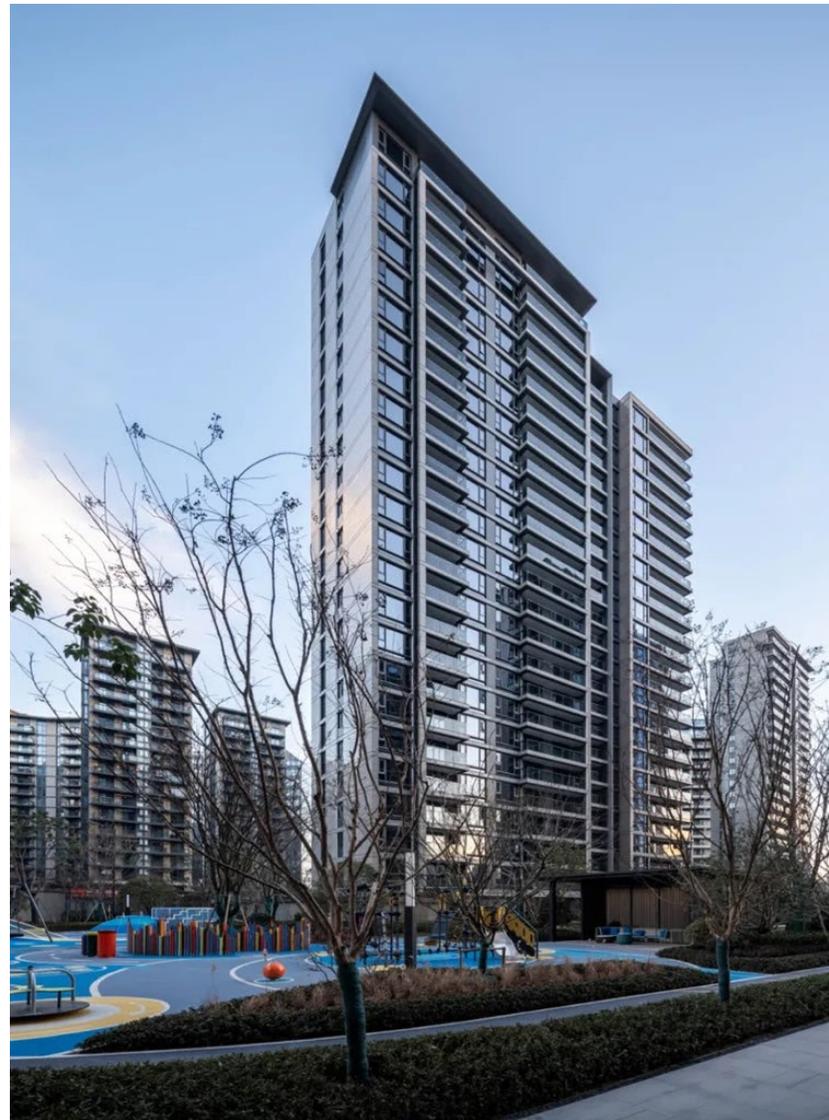
材质	金属多孔板	金属板幕墙（或干挂）	天然石材幕墙（或干挂）	陶板等其他非金属干挂材料	素混凝土	木材等有机材料	涂料（不含各类仿真涂料）	面砖	非镜面玻璃幕墙	镜面玻璃幕墙	环保建材
鼓励			√								√
可用		√			√				√		
慎用	√			√		√	√				
不可用								√		√	

02 建筑细则

2.2 空间管制

■ 墙体虚实

住宅地块建筑墙体虚实比宜为60-70%。
(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 建筑细则

2.2 空间管制

■ 建筑色彩

应以低彩度冷色调（浅灰、米白）为基准色；辅助色彩度应不超过临近色60°范围；突出色宜单一且与周边协调，占比≤10%。

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%



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



02 建筑细则

2.2 空间管制

■ 地下空间

住宅地块宜开发地下两层。

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。

地块地下空间开发的具体功能、范围规模、布局等，均以建设方案为准。

■ 户内精装修要求

地块套内装修集采价格不低于3000元/平方米。



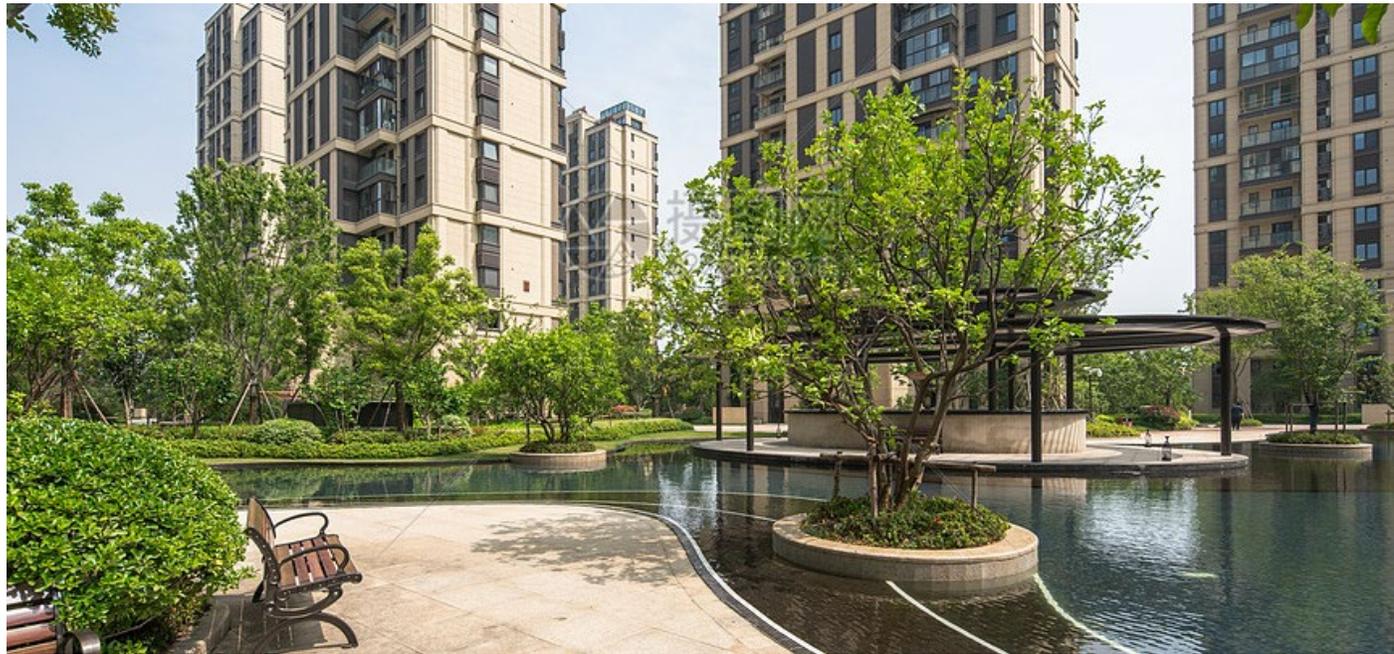
示意图仅供参考

02 建筑细则

2.2 空间管制

■ 配套绿地

- 根据《上海市绿化行政许可审核若干规定》要求87-01、90-01、91-01、92-01、93-01、94-01六幅地块配套绿地总面积不少于32204.67平方米。且87-01、91-01、92-01、93-01、94-01五幅住宅地块绿地率均不小于35%（其中集中绿地率均不小于10%）的前提下，本次组团出让六幅地块间的配套绿地面积可统筹平衡。
- 住宅地块景观工程综合单价不低于650元/平方米。



02 建筑细则

2.3 配套设施

■ 社区服务设施

87-01地块设置：

- 一处公益性公共服务设施日间照料中心，，建筑面积200平方米（不计容）；

91-01地块设置：

- 一处公益性公共服务设施老年活动室，建筑面积200平方米（不计容）；
- 一处公益性公共服务设施生活服务店，建筑面积100平方米（不计容）；
- 一处公益性公共服务设施养育托管点，建筑面积360平方米（不计容）。

94-01地块设置：

- 一处公益性公共服务设施老年活动室，建筑面积200平方米（不计容）；
- 一处公益性公共服务设施养育托管点，建筑面积360平方米（不计容）；
- 一处室内菜场；
- 一处日间照料中心。



菜场设计（仅供参考）

社区服务设施设计（仅供参考）



02 建筑细则

2.4 交通组织

停车设置标准

- 新建项目应依据《建筑工程交通设计及停车库(场)设置标准》(DG/TJ08-7-2021)配建机动车停车泊位,结合设计方案行政协助审批,向交通主管部门报送项目有关机动车停车场(库)设计审查的有关文件材料。

■ 新能源汽车停车要求

- 新建住宅项目配建停车位100%建设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);
- 新建商业项目配建停车场(库)配置充电设施停车位比例不低于15%。

02 建筑细则

2.4 海绵城市要求

■ 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	绿色屋顶绿	人行道透水铺装率	下凹式绿地率
87-01	Rr3	75%	53%	22.2mm	/	75%	10%
91-01	Rr3	75%	53%	22.2mm	/	75%	10%
92-01	Rr3	75%	53%	22.2mm	/	75%	10%
93-01	Rr3	75%	53%	22.2mm	/	75%	10%
94-01	Rr3	75%	53%	22.2mm	/	75%	10%

注：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 建筑细则

2.6 绿色建筑

■ 绿色建筑

住宅地块执行不低于绿色建筑二星标准，鼓励执行三星级绿色建筑标准，全装修比例100%，健康建筑比例达到100%，同时达到绿色施工（节约型工地）达标工地要求。其中87-01地块至少有两栋建筑按照绿色民用建筑三星标准建设且建筑面积不低于10000平方米。

■ 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）。

■ 再生能源

居住建筑屋顶安装太阳能光伏的面积比例不得低于30%。

02 建筑细则

2.6 绿色建筑

■ 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》。

■ 数字孪生社区

地块内各建筑需满足宝山区数据局《‘云端南大’数字孪生城建设导则》对相应类型建筑的建设要求。