

# 上海市宝山区南大地区开发建设导则

## ( 90-01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

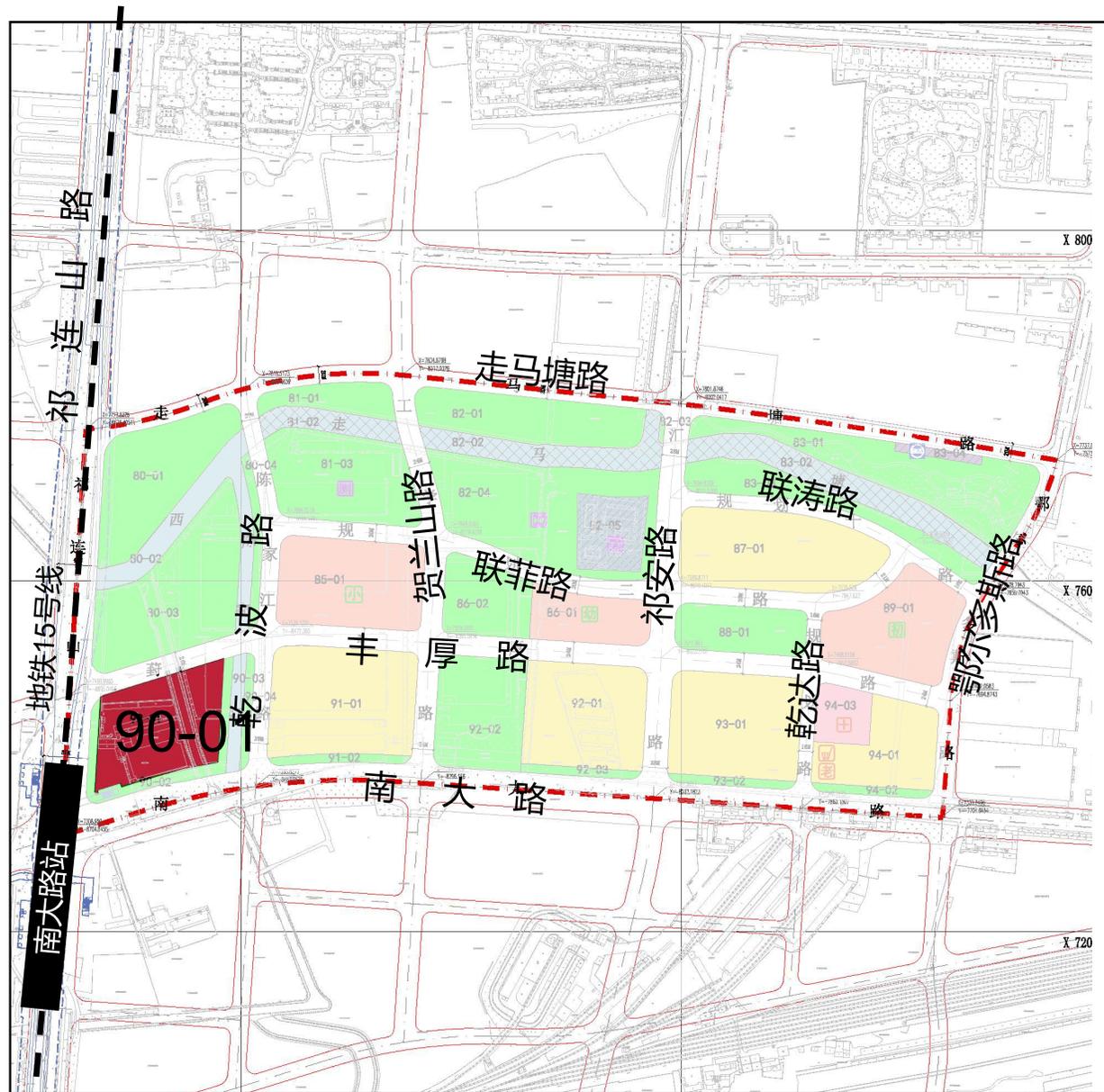
# 01 基础条件

## 1.1 区位条件

本导则包含90-01一个地块，东至乾波路，南至南大路，西至祁连山路，北至丰厚路。

90-01规划用途为**商业商务混合用地（C8C2）**，属地区中心及TOD街坊。

**地铁线：**轨道交通15号线已经建成。。



# 01 基础条件

## 1.2 周边条件

### 地块周边道路

- 已建道路：祁连山路、乾波路、贺兰山路、南大路
- 在建道路：联菲路、丰厚路
- 待建道路：丰厚路（祁连山路西段）

### 绿地：

90-01地块东、南、西三侧为街边绿地，绿带宽10米；



# 01 基础条件

## 1.3 上位规划

根据《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》：

90-01地块：

建设用地面积：约15508平方米，

地块容积率：7.2

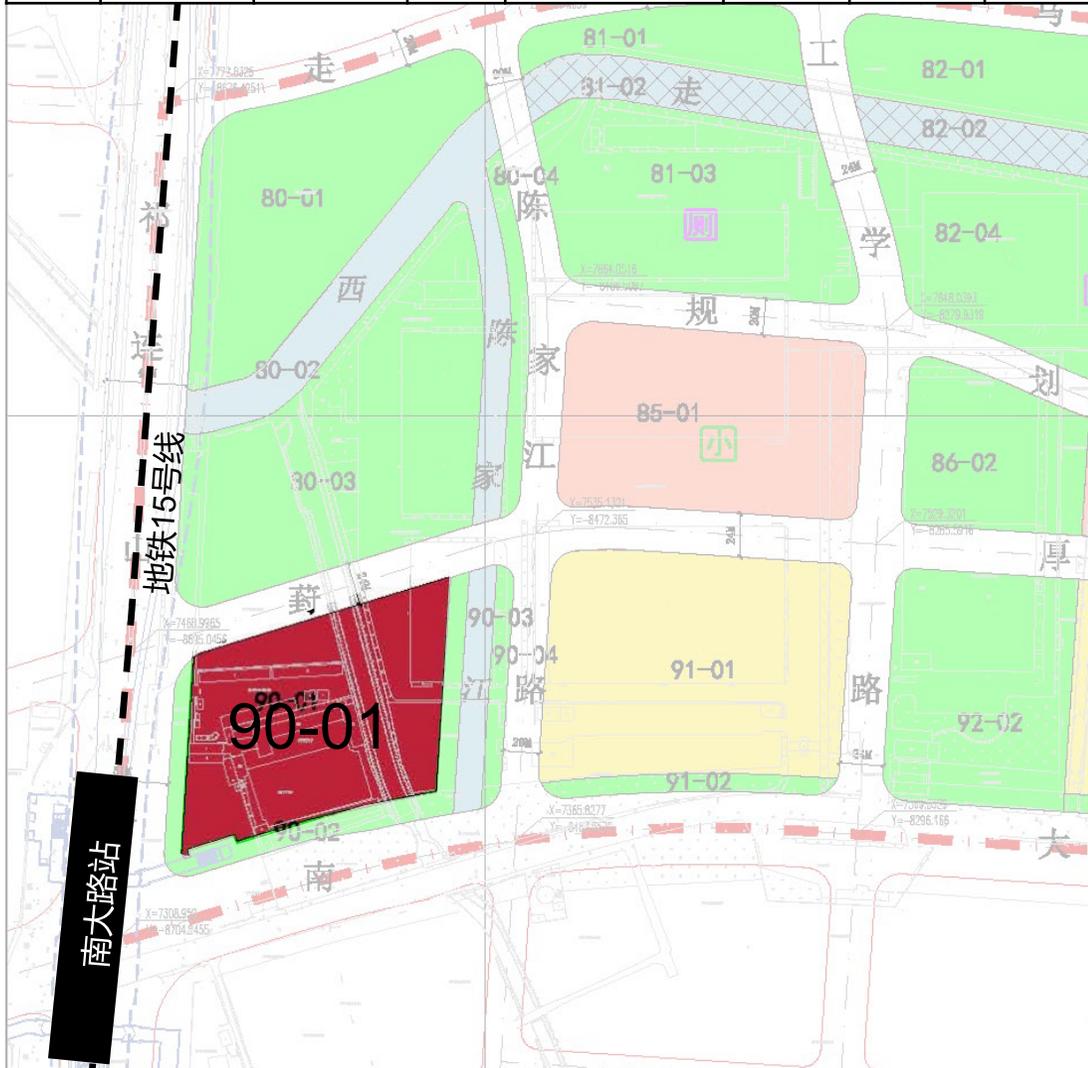
用地性质：商业商务混合用地 (C8C2)

总计容建筑面积：111657.6平方米

建筑高度：不超过250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。

| 街坊编号 | 地块编号  | 地块面积 (m <sup>2</sup> ) | 用地性质     | 混合用地建筑比例           | 容积率 | 建筑高度 (米) | 配套设施 | 规划动态 | 备注 |
|------|-------|------------------------|----------|--------------------|-----|----------|------|------|----|
| 90   | 90-01 | 15508                  | C8<br>C2 | 商业≤20%、<br>办公≥80%。 | 7.2 | 250      | —    | 规划   |    |



# 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

90-01地块为新建商业商务混合用地（C8C2），混合功能比例：**商业 $\leq$ 20%、办公 $\geq$ 80%**。

#### ■ 布局要求

90-01地块

地上一层空间：以商业功能为主；

地下一层空间：以商业功能和设备用房为主；

地下二层以下空间：以商业功能、停车、辅助用房功能为主；

（地块地下空间含一处地下超市，具体规模及布局以建设方案为准）

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。

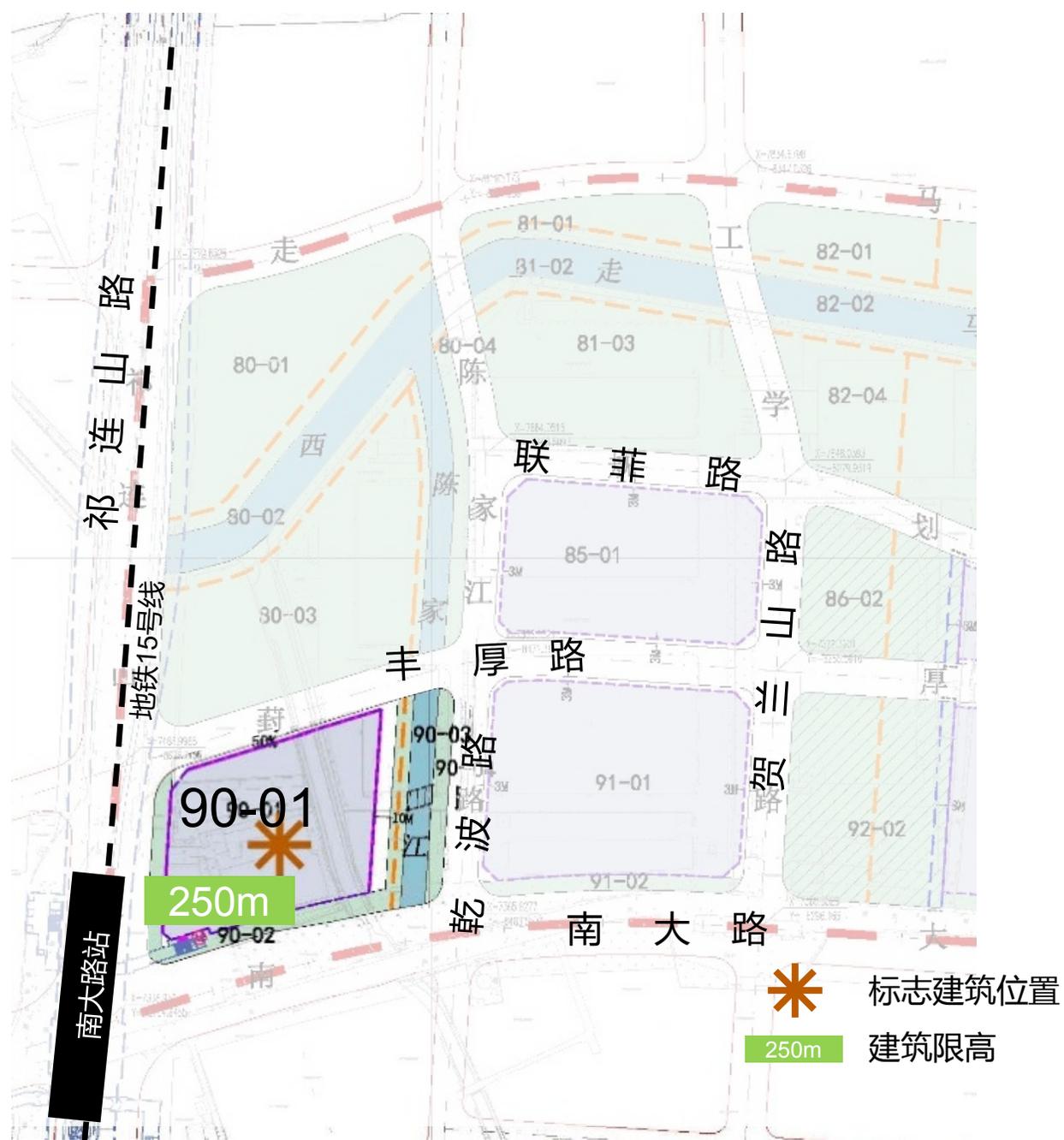
## 02 建筑细则

### 2.2 空间管制

#### ■ 城市形态

#### 天际线控制要求：

90-01地块地标建筑高度不超过250米（刚性要求），位置位于地块中部。



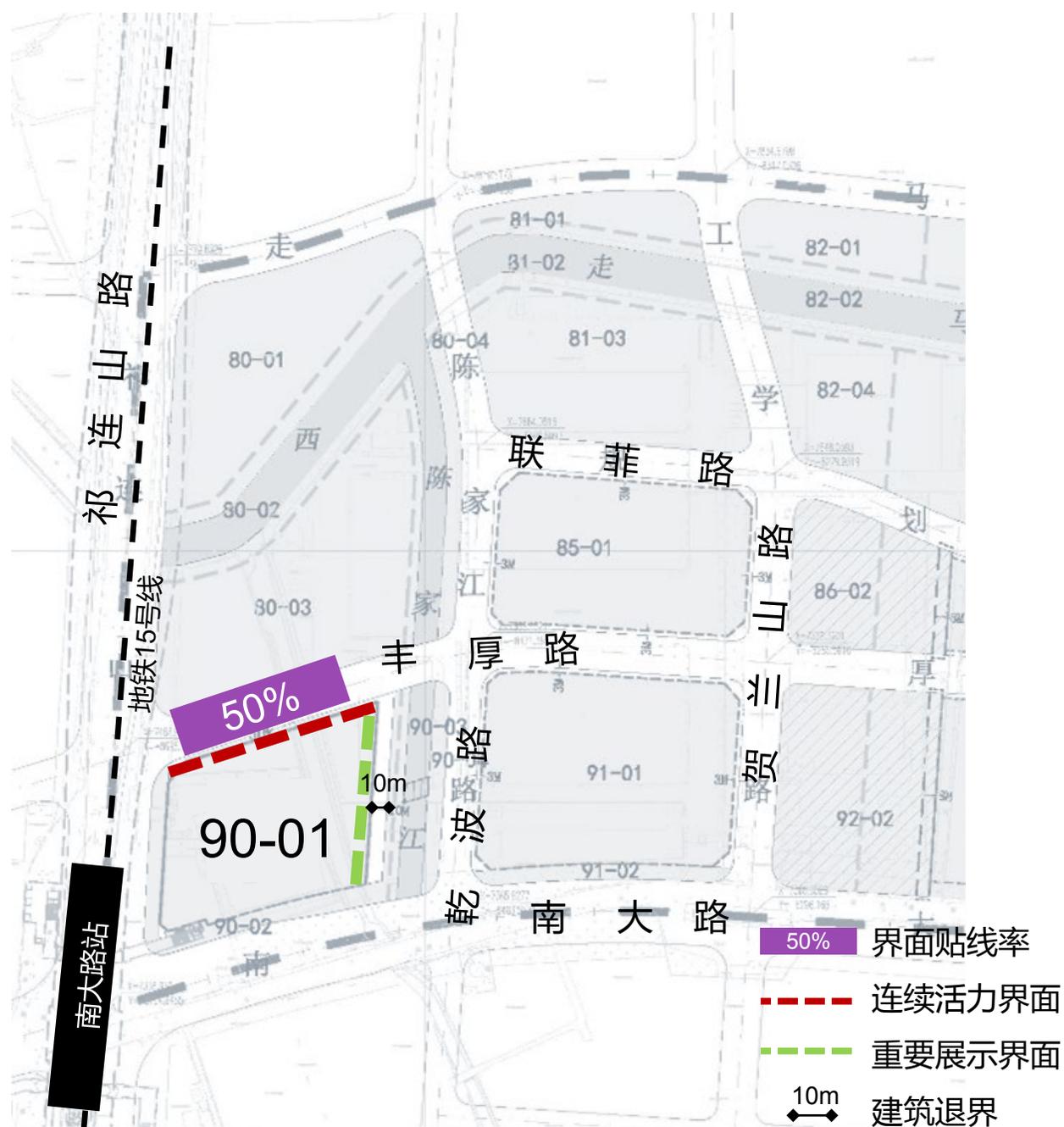
## 02 建筑细则

### 2.2 空间管制

#### ■ 城市形态

##### 界面要求：

- 沿祁连山路界面形成连续商业活动界面，贴线率以建设方案为准，塑造活力TOD站点形象；
- 沿丰厚路界面形成城市重要的公共活动界面，贴线率50%，优化人流疏散。
- 沿陈家江界面作为重要的景观展示界面，围绕滨水空间控制建筑退界（ $\geq 10\text{m}$ ），形成舒适的亲水空间。



## 02 建筑细则

### 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。
- 地块东侧临陈家江，建筑退界建议不少于10米，形成滨江绿地共享空间。

#### ■ 外墙建材

90-01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。

#### 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 |       |            |             |              |      |         | √            | √  |         |        |      |

#### 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

90-01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 建筑细则

### 2.2 空间管制

#### ■ 建筑色彩

90-01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；

#### 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%



#### 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



## 02 建筑细则

### 2.2 空间管制

#### ■ 地下空间

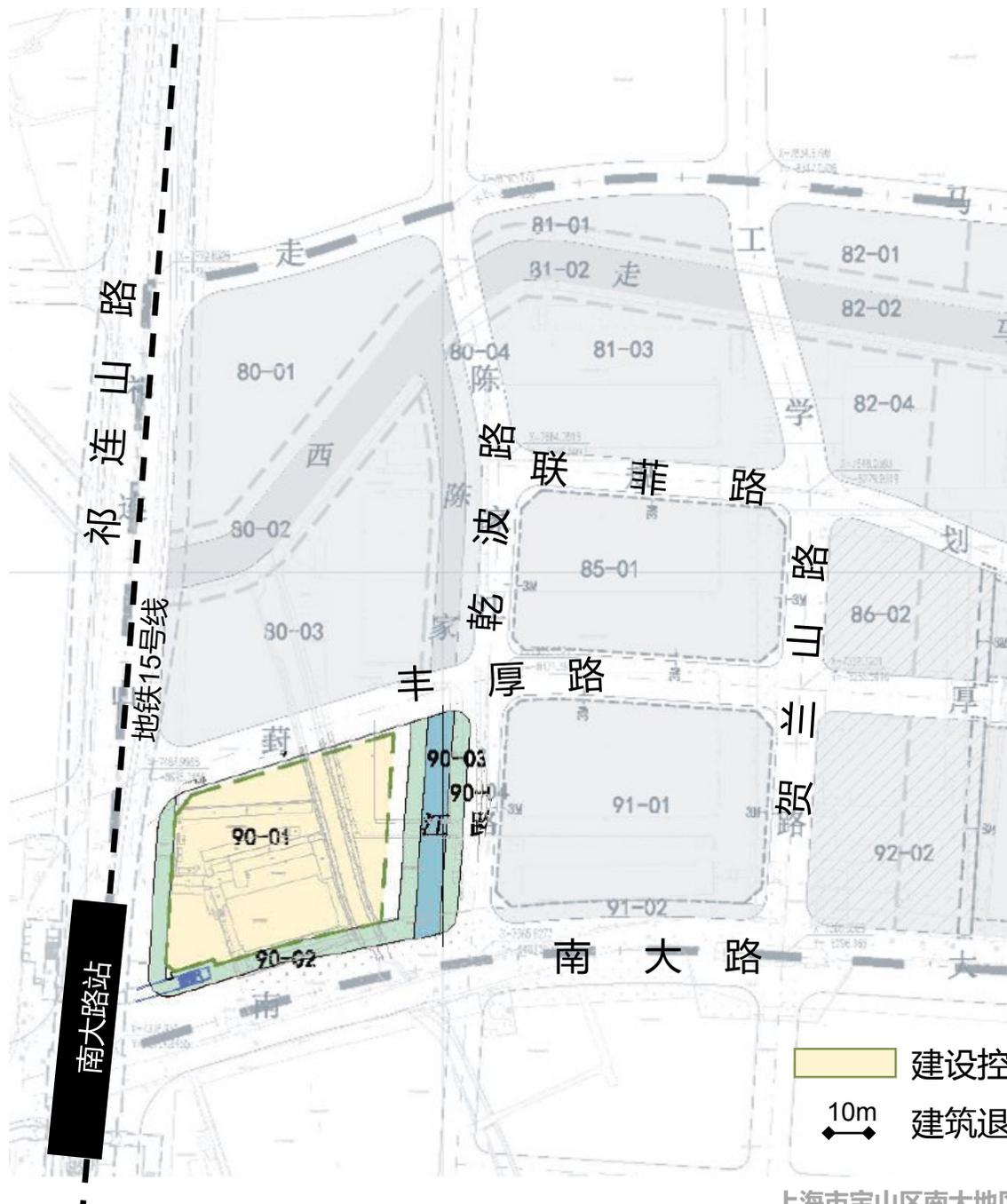
90-01地块地下空间开发**不宜小于三层**：

**地下一层**：以商业功能为主，下沉广场结合建设方案确定；与80-03地块、南大路地铁站站间预留地下连通道（线形、宽度以方案为准）；

**地下二、三层**：以停车、设备用房为主，开发深度不宜小于三层，地下二层预留南侧地块人行通道接口；具体功能布局及规模以审定的实施方案为准。

地下空间范围及功能为刚性指标。

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。



## 02 建筑细则

### 2.2 空间管制

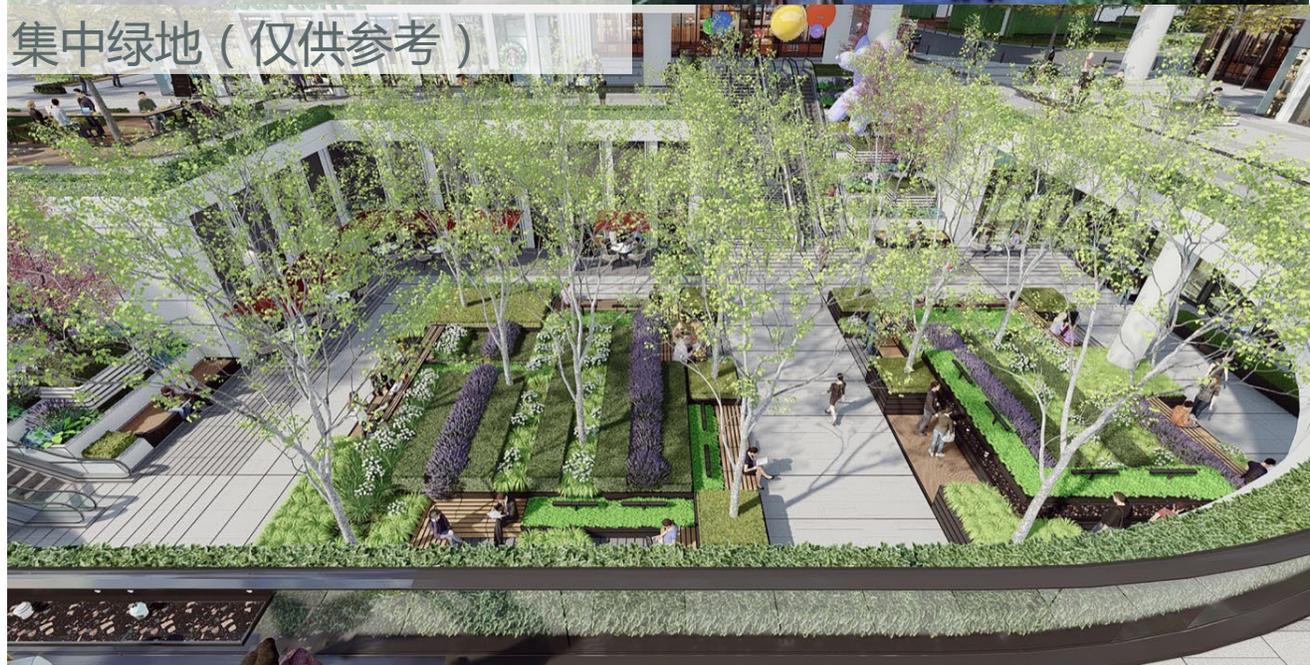
#### ■ 配套绿地

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。



商业屋顶绿化（仅供参考）

集中绿地（仅供参考）



## 02 建筑细则

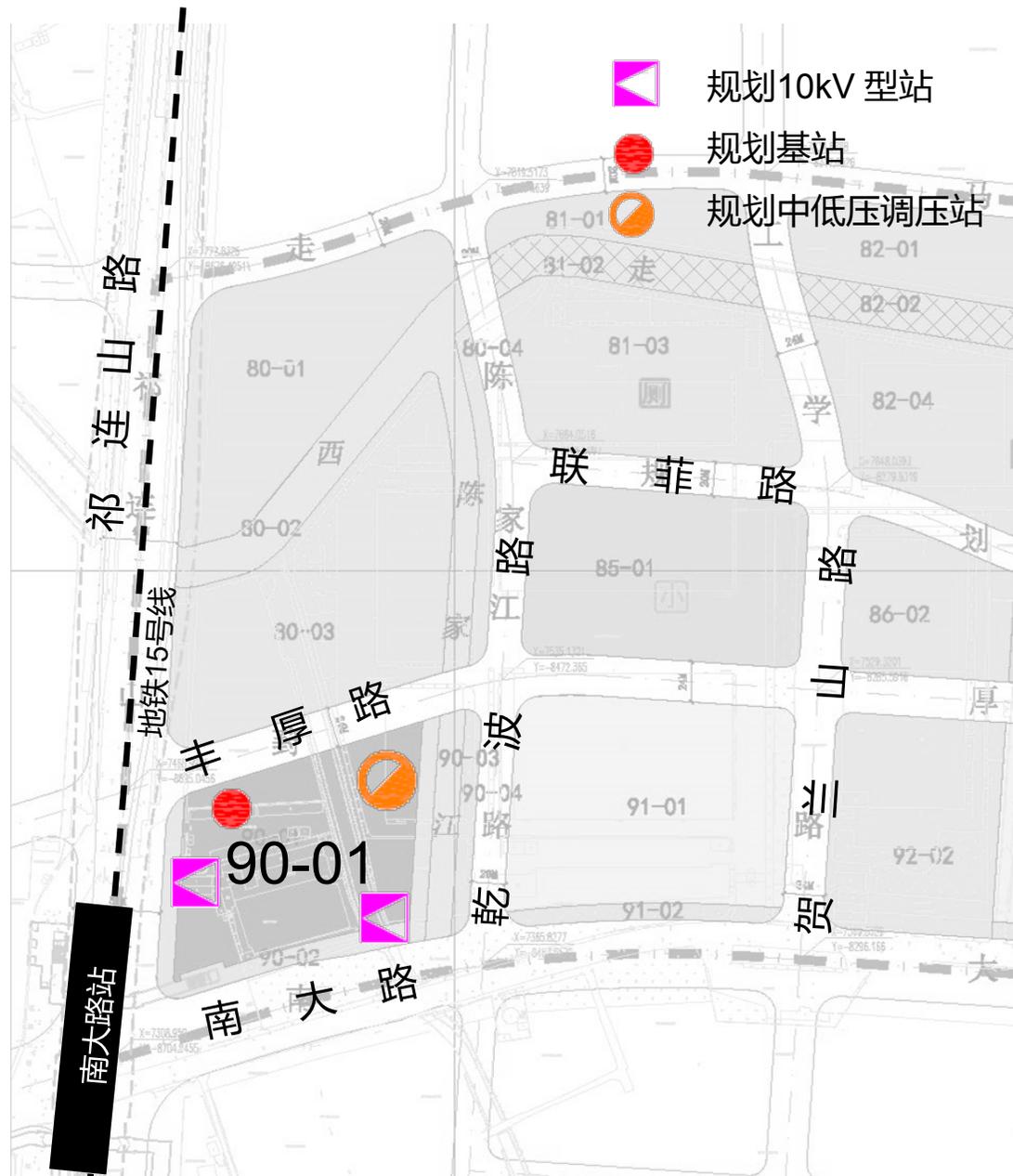
### 2.3 配套设施

#### ■ 市政设施

90-01地块内:

- 规划设置10kV K型站，具体以相关审批部门意见为准
- 规划基站一处
- 规划中低压调压站一处

最终以相关部门意见为准



## 02 建筑细则

### 2.4 交通组织

#### ■ 跨河桥梁

北侧丰厚路为限时步行街，规划增设跨家江桥梁，补充区域交通疏散能力。

#### ■ 慢行通道

沿陈家江滨水廊道设置平行河道的慢行通道，并保障全天候的步行贯通及亲水空间的可达性。

#### ■ 地下连通道

- 与80-03地块、南侧用地以及南大路地铁站站地下空间互联互通，连通道端口及布局以建设方案为准。
- 地下二层预留南侧地块人行通道接口；具体位置以建设方案为准。
- 地下车行通道宽度不小于8米。
- 90-01地块与80-03地块进行车位配置指标统筹。



## 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

新建商业办公项目配建停车场(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 |
|-------|--------------------|----------|----------|--------|-------|----------|--------|
| 90-01 | 商业商务混合用地<br>(C8C2) | 70%      | 49%      | 18.7mm | 30%   | /        | 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

执行三星级绿色建筑标准；达到绿色施工（节约型工地）达标工地要求。单位建筑综合能耗应达到相应合理用能指南的先进值。

#### ■ 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

商办建筑屋顶安装太阳能光伏的面积比例不低于30%。鼓励采用建筑一体化光伏技术，将太阳能电池板集成到建筑外立面、屋顶等部位建立建筑集成型光伏电站系统。

## 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。