

第十一章 住房

Chapter Eleven Housing

第一节 发展目标

在人口严控的导向下，以“建设与人口结构调整相匹配的，与就业居住人口和功能
区发展需求相适应的多样化住房，同时使住宅更具公共导向性、经济适用性和可持续性”
为发展目标，加快优化住房供应体系和住宅用地布局。

第二节 住房结构

在以普通住房占主体、满足保障性住房要求的基础上，按照建设国际化城市要求，
从区位、户型、标准及个性化需求等多方面提供多种选择，满足多样化、多层次住房需
求。通过住房政策引导合理的居住社会空间，缓解居住社会空间矛盾和分化。

至 2035 年，青浦区新增住宅总套数约 23.1 万套，中小套型占比超过 70%，新增租
赁房占新增住房总套数的 20%。

第三节 居住用地布局

1 布局原则

在住宅总量平衡基础上，基于既有规划，合理优化新增住宅布局，原则如下：

- 1、优先保障近期动迁安置房建设需求；
- 2、鼓励新增住宅向公共设施、公共空间实施率好的地区、轨道站点周边地区以及
主要的就业地区集中；
- 3、加大租赁住宅供应，建立多层次住房租赁体系；
- 4、鼓励存量住宅的有效利用。

2 全区住宅空间布局

结合“一城两翼”不同的区位条件和发展特点，采取差异化的规划对策：

- 1、青东五镇，合理调节居住用地供给节奏；推动城中村更新改造以及环境综合整
治；结合主要就业地区增加租赁型住房比重，促进职住平衡。
- 2、新城片区，加强新城人口集聚，鼓励新增居住用地供给，适度提高开发强度；

提高公共服务设施、公共空间配套水平；青浦工业园区增加租赁型住房比重，强化产城融合、职住平衡。

3、青西三镇，适度调控商品住宅规模，限制高强度、高密度开发，共同打造淀山湖世界湖区。

第十二章 公共服务设施

Chapter Twelve Public Service Facilities

第一节 发展目标

根据上海市城市总体规划（2017-2035 年）“构建 15 分钟生活圈”的要求，完善公平共享、弹性包容的基本公共服务体系。

- **全覆盖：构建 15 分钟生活圈，构建覆盖全区的公共服务网络**

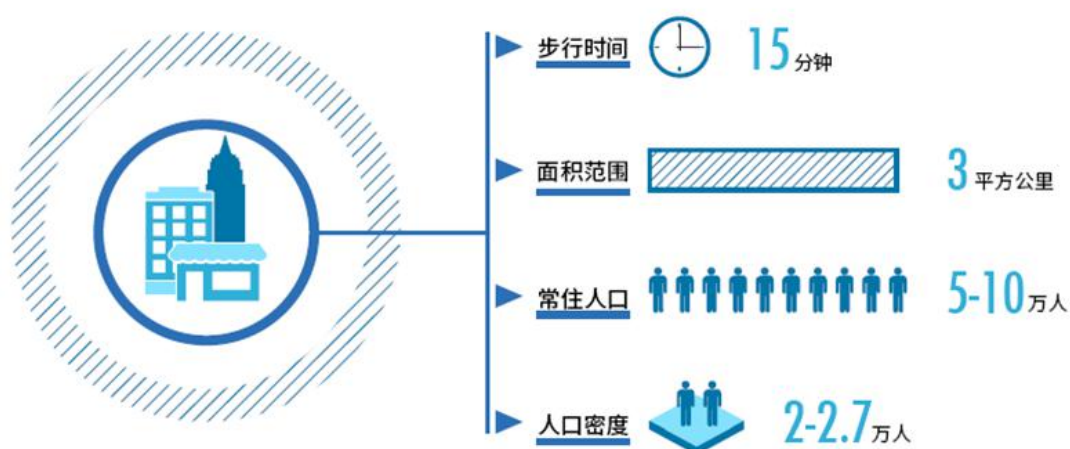
至 2035 年，在全区构建 15 分钟生活圈，完善生活圈内教育设施、文化设施、体育设施、医疗设施以及养老设施的配置，推动社区商业网点得到全面完善，基础教育及基本医疗卫生需求得到切实保障，弱势群体得到充分关注，社会福利事业全面发展，基层文化娱乐及体育休闲事业得到长足发展。至 2035 年社区公共服务设施 15 分钟步行可达覆盖率达到 100%，并预留外来人口的基本公共服务保障，用地供给作一定的弹性预留。

- **多层次：构建全区多级公共服务中心**

结合全区三大板块重点布局区级公共服务中心，供给区级公共服务设施。依托于外围城镇以及功能节点布局次级中心以及组团中心，重要供给社区级公共服务设施。

- **多元化：满足多元的服务需求**

提供覆盖全年龄段的公共服务保障，供给各类不同需求人群的公共服务设施，包括满足从婴幼儿到老年人的各年龄段差异化需求，以及从产业区工作人群到国际社区的国际人群的差异化需求。



第二节 发展策略

● 培育中心

青浦新城、虹桥主城片区培育两大城市副中心，朱家角、赵巷、徐泾、华新培育四个地区中心，构建完善的、全区全覆盖的公共服务体系。

● 强化特色

突出青浦区生态、人文特色，重点强化特色化的公共服务。青东地区，围绕西虹桥商务区，完善与提升商务服务、文化娱乐等服务功能；青西地区，围绕环淀山湖地区，依托生态、文化资源，打造各类文化、体育及休闲服务品牌。

● 补足短板

针对各镇及社区存在的现状公共服务设施欠缺问题，重点完善基础教育、文化、医疗及养老等服务设施，补足短板，实现“全覆盖，均等化”的基本公共服务体系。

第三节 高等级公共服务设施

1 文化设施

高能级文化设施主要包括服务区域的影剧院、博物馆、图书馆、会展中心等。

规划保留1处市级文化设施，即国家会展中心。积极完善周边配套，拓展国展中心带动能力。同时积极引入市级文化项目，并予以政策支持。

突出青浦人文特色，规划35处区级文化设施。现状保留19处，规划重点新增三类文化设施：1、充分挖掘利用现状优质的历史文化资源（青龙镇遗址、福泉山遗址、蟠龙古镇、金泽古镇、大观园），打造遗址公园、博物馆等文化设施；2、以丰富市民的文化生活为目的，结合新城建设演艺中心、文化中心、大剧院、音乐厅、美术馆、非遗展示馆等；3、在淀山湖周边，建设以文化为主题的体验馆。

2 体育设施

规划保留2处市级体育设施，即位于朱家角镇的上海市水上运动基地及东方绿舟体育训练基地。结合淀山湖拓展水上运动以及环湖体育运动（如马拉松、自行车赛等），提高办赛能级，扩大赛事影响力。

规划保留新城、青东、青西等4处区级体育设施。规划在西虹桥商务区增加1处体育设施，满足商务办公人群就近健身运动需求。鼓励建设区级综合体育馆或体育公园等。

3 医疗设施

规划 2 处市级医疗设施，包括位于新城的中山医院青浦分院以及位于徐泾镇的远大健康城。应提升医疗综合服务水平，加强对全区、全市乃至长三角地区的辐射能力。

规划保留 6 处区级医疗设施；新增 9 处区级医疗设施，其中新城新增 2 处(包括青浦区妇幼保健院)，徐泾新增 3 处，华新新增 2 处，赵巷、练塘各 1 处。

4 教育设施

规划保留 4 处市级教育设施。包括国家会计学院、上海大学创意学院，上海工商信息学校、上海政法学院。结合新城科创产业发展，引入与产业相匹配的高等院校，新增 1 处高等教育院校，位于新城中心区北部，规划面积 41.8 公顷。

区级教育设施，主要包括高级中学及国际学校。规划形成 19 所高级中学、3 所国际学校，其中现状保留 9 处，规划新增 13 处。

5 养老设施

规划 1 处区级养老设施，即青浦区综合福利院。规划建议在居住社区内完善养老服务，加强无障碍设施建设，建成以家庭养老为基础、社区养老为依托、机构养老为支撑，健全功能完善、覆盖城乡的社会养老服务体系。

第四节 社区公共服务设施

1 文化设施

加强社区文化设施的建设与布局引导，严格按照相关规划及标准进行配置，优化 15 分钟社区生活圈内的文化设施服务水平，保证每个社区生活圈内至少配置 1 处社区文化活动中心和 1 处社区图书馆，鼓励与其他公共建筑临近或综合设置。至 2035 年，实现社区文化设施 15 分钟步行可达率 100%。

规划考虑生活圈内的人口结构与就业结构，差异化的引导配建标准。对产业型社区、乡村型社区、老年型社区等有针对性的提供社区文化服务。

2 体育设施

积极鼓励社区及体育设施的完善配置，构建可达性高的体育设施网络。严格按照相关规划及标准进行配置，保障每个街镇至少有一处社区体育中心，鼓励将健身馆、游泳池、运动场综合设置，同时优化 15 分钟社区生活圈内的居民健身场地，形成街镇健身

中心、社区健身苑点的体育设施体系。鼓励有条件的企事业单位、学校向社会开放体育设施，结合公园、绿地、广场、水系等环节建设，因地制宜布局公共体育设施。至 2035 年，实现社区体育设施 15 分钟步行可达覆盖率 100%。

3 医疗设施

加强社区医疗设施的布局引导，保障每个街镇至少有一处社区级医疗卫生设施，充分考虑人口的弹性应对，按照较高人口规模充分配置公共服务设施，按照 5-10 万人配置 1 处社区卫生服务中心，1-2 万人配置 1 处卫生服务站，以及每个村配置 1 处村卫生室的标准，完善镇村医疗设施服务体系。至 2035 年，做到居民步行 15 分钟范围内可达 1 处社区级医疗设施，包括社区卫生服务中心，卫生服务站等。

4 养老设施

综合考虑老年人的实际需求，针对不同年龄段的老年人实施差异化的养老策略。鼓励由单一的机构养老向社区养老转变，积极培育社区养老试点，将专业化的养老服务引入社区，积极为老年人提供社区居家养老等相关服务。

按照相关规划标准及实际需求，加强社区内老年服务中心、老年活动室、以及无障碍设施等建设，至 2035 年，社区养老服务设施 15 分钟步行可达率 100%，无障碍设施建设覆盖率达到 100%。

5 基础教育设施

统筹城乡基础教育资源，严格按照相关规范及标准进行设施配置。以社区生活圈为单元，按照适龄人口规模配置幼儿园、中小学，鼓励各类设施综合设施、复合利用。规划 2035 年全区在现状基础上，将新增 40 所左右的中小学以及 50 所左右的幼儿园。

第十三章 农用地保护和土地整治

Chapter Thirteen Farmland Protection & Land Renovation

第一节 农用地保护

1 总体目标和基本要求

青浦区农业保护总体目标为：落实最严格的耕地保护制度，立足于保障具有水乡特色的农产品供应和生态环境安全，实现农业现代化，推进农业区域化布局板块构建和标准化农业基地建设，提升农业综合生产能力，优化农用地结构，提高农用地资源保护水平和利用效率。同时，结合改善农业、农村环境和提高农民收入的需要，以保护为先，建设助力的思路，推进绿色农业规模化、专业化、标准化发展，强化农用地复合利用，显化农用地综合效益。

2 农用地布局优化

● 粮食生产功能区、蔬菜生产保护区、特色农产品优势区

结合上海粮食、蔬菜生产和草莓特色瓜果产业实际，以永久基本农田为基础，合理规划蔬菜生产保护区、粮食生产功能区和特色农产品优势区。

粮食生产功能区是全区生产基础条件较好、集中连片、周边环境条件良好、产量相对稳定、粮食生产功能作用长期有保障的区域，统筹整合农田水利、农业综合开发、高标准设施农田、耕地质量提升工程，划定粮食生产功能区 8 万亩，主要分布在金泽镇北部、练塘镇和朱家角南部以及青东北部区域。

蔬菜生产保护区应确保基本的绿叶菜生产，发挥练塘茭白、重固和白鹤绿叶菜的优势，提供必要的科普教育和休闲观光需求，划定蔬菜生产保护区 6.8 万亩，主要分布在金泽镇、练塘镇、朱家角以及白鹤镇区域。

特色农产品优势区依托白鹤草莓的资源特色，重点拓展草莓衍生产品，种植类型为草莓。

● 设施农用地

重点保障设施农用地、休闲农业等农业设施项目。青浦区规划设施农用地 3960 亩，其中保留现状设施农用地 3400 亩，新增设施农用地 560 亩。

3 重点任务

● 加强耕地和基本农田保护

1) 严格控制非农建设占用耕地

严格控制非农建设占用耕地。强化对非农建设占用耕地的控制和引导，建设项目选址必须贯彻不占或少占耕地的原则，确需占用耕地的，应尽量占用等级较低的耕地。规划期内，全区新增建设用地占用耕地控制在 1.88 万亩以内。

2) 加强“两区”和基本农田建设

对基本农田实行严格管理、永久保护，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

鼓励开展生产型基本农田建设，重点围绕粮食生产功能区、蔬菜生产保护区等建设，强化农业综合生产能力建设，提升农业生产规模化、专业化、标准化水平。构建与资源环境承载力相匹配的现代农业生产体系，优化农业生产布局，推进生态循环农业发展和特色经济，健全流转土地收益分享和农业补贴等制度。

积极推进生态型基本农田建设，围绕沿淀山湖区域生态走廊、嘉青生态走廊和黄浦江上游水源涵养等区域，加大土地整治力度，强化农用地复合利用，充分发挥农用地的农业生产、生态景观、休闲观光、文化教育等综合功能。充分发挥青浦区的水乡特色优势，积极利用旅游和生态资源，打造农业与旅游相结合的都市型现代农业，切实促进农民增收致富。

3) 健全基本农田保护责任、动态监测和评估机制

推进基本农田建档、立册、入库管理，将 28.21 万亩基本农田保护任务逐级落实到集体经济组织，实现基本农田精细化管理。利用现有土地监测巡查网络平台，建设基本农田监测系统，推进基本农田动态监测和定期评估机制，完善基本农田保护监督手段。

● 推进标准化水产养殖场建设

1) 推进标准化水产养殖场建设，结合标准化家庭水产养殖场试点，推广水产标准化健康养殖模式，加强淡水场、良种场、土著品种保种基地建设，发展种源渔业。

2) 坚持控总量、调结构，整合和发展规模化、标准化畜禽养殖场。

● 严格设施农用地管理

1) 合理利用土地

农业设施建设应以保护耕地、合理利用土地为前提，尽量利用未利用地和低效闲置

土地，不占或少占耕地。确需占用耕地的，应尽量占有劣质耕地，避免滥占优质耕地，同时通过工程、技术等措施，尽量减少对耕作层的破坏。农业附属设施严禁占用永久基本农田。

2) 规范审核备案程序

设施农用地审批采用备案制管理。由用地单位提出申请，镇政府申报，区农业和规划土地部门审核并同意。用地单位在取得“准予用地备案通知书”后进行项目建设。设施农用地备案时限为3年，确需延期的，由用地单位按程序提前提出申请，重走审核备案程序。

3) 加强用途管理

建设单位要坚持农地农用的原则，不得改变土地用途，禁止擅自或变相将设施农用地用于其他非农建设；不得超过用地标准，禁止擅自扩大设施农用地规模；不得改变农业生产设施的性质，禁止擅自将设施用于其他经营。

4) 建立责任机制

各级农业部门、土地管理部门和各镇政府都应将设施农用地纳入日常管理，建立制度，分工合作，形成联动工作机制，禁止设施农用地中违法违规用地行为。镇政府负责监督用地单位按照备案要求实施农业设施建设，落实土地复垦责任；区、镇两级农业部门负责监管农业设施的性质和用途；土地管理部门负责监管设施用地的规模和复垦还耕任务的落实，加强设施农用地土地用途的跟踪巡查。

第二节 土地整治

1 总体目标和基本要求

以统筹城乡发展和构建生态安全网络为目标，落实最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，坚持以综合型、多目标的土地整治推动青浦区转型发展的战略导向，聚焦规范推进多功能农用地整治、分类推进农村居民点整治、积极推进工业用地渐进性整治三大方向，全面提高青浦区土地整治工作水平，增强土地资源对经济社会全面协调可持续发展的支撑能力。

2 土地整治重点区域

规划期内，划定“3区16片”土地整治重点区域，重点区域总面积269平方公里。

农用地整治重点区——主要考虑整治潜力较大、分布集中连片、农用地整治基础条件较好的村庄划定农用地整治重点区域，共9片，分别位于金泽、练塘、白鹤、重固、赵巷等镇。重点区域总面积为125平方公里。

建设用地整治重点区——主要考虑农村居民点整治潜力大、分布集中连片、农户整治意愿强烈的村庄划定农村居民点整治重点区域，以及工业用地整治潜力大、搬迁成本相对较小、整治意愿强烈的村庄划定工业用地整治重点区域共3片，分别位于香花桥街道、夏阳街道、赵巷镇等区域。重点区域总面积为24平方公里。

综合整治重点区——兼有农用地整治、建设用地整治的土地整治重点区域，共4片，分别位于华新、练塘、朱家角等镇。重点区域总面积120平方公里。

3 重点任务

● 实现田水路林村综合改造，提升农业发展水平

重点推进基本农田保护区内农用地整治，增加耕地面积，促进基本农田集中成片，提高土壤肥力和排灌条件，提升农业综合生产能力。

规范推进农用地整治，结合青浦区“赵屯草莓”、“练塘牌茭白”、“白玉枇杷”等特色农产品，围绕农用地的“数量、质量、生态”功能，加强农田的集中连片和生态、景观建设，促进具有青浦特色的都市型现代农业和生态景观格局的建立。

● 推进农村居民点整治，改善农民生活条件

以改善农村建设用地利用效率和改善农民生产生活条件为目标，积极推进农村建设

用地布局的优化。青浦区村庄发展导向分为保护、保留、撤并三种类型。农村建设用地整治应注意避让和保护特色村庄，保护具有当地特色的人文景观和生态环境。有序推进分散农村居民点的适度集中归并，撤并零星、散乱、闲置、废弃的居民点。鼓励和推动位于嘉青生态廊道和青松生态廊道内农村居民点整体外迁和适度归并。

保障农民安置基地建设和维护农民权益。结合相关规划，引导安置房布局向城区、镇区、社区集中，鼓励提供多种安置方式供居民多元选择，充分共享公共服务和基础设施。

● 积极腾退郊野地区工业用地，改善郊野生态环境

坚持分层次逐步推进“198”工业用地的综合整治。优先推动高污染、高能耗、低效利用、历史违法的工业用地复垦。积极推动市级生态廊道内工业用地复垦。

农村工业用地原则上全部复垦为农用地。考虑到农村人口的就业问题，农村工业用地整治采用分期模式推进，部分允许通过转型发展予以保留。具体有两种方式：一是转型发展展示、体验、休闲等功能，契合农村特有的资源禀赋，发展休闲经济；二是一二产业结合，保留厂房以重点栽培高附加值、品牌化的农作物，为农村提供就业岗位。

● 严格落实占用耕地补偿制度，加大补充耕地力度

严格执行建设占用耕地补偿制度。通过专项规划或年度计划细化全区土地整治安排，指导土地整治工作有序推进。规划至2020年建设占用耕地1391公顷，土地整治补充耕地1391公顷，实现耕保量不少于26.62万亩（17747公顷）；规划至2035年建设占用耕地1255公顷，农用地结构调整减少耕地5414公顷，土地整治补充耕地1255公顷，实现耕地不少于18.5万亩（12333公顷）。

第十四章 历史文化保护和总体城市设计

Chapter Fourteen Historical Culture Protection & Overall Urban Design

第一节 历史文化保护

1 保护目标与原则

● 保护目标

深入挖掘青浦历史文化价值、特色与内涵，构建科学合理的保护框架体系保护历史文化资源，丰富上海国家历史文化名城内涵，凸显青浦在上海历史文化保护的地位和作用。

● 保护原则

依法保护原则：依据《中华人民共和国文物保护法》、《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》、《上海市优秀近代建筑保护管理办法》。

整体性原则：保护各级文物保护单位；保护构成水乡古镇整体空间环境的建筑群落、街巷、河流等；保护文物建筑、水乡传统民居、传统街巷、河流等所构成的历史风貌和空间形态以及历史场所，延续风貌区的历史发展脉络；保护优秀的无形文化遗产。

原真性原则：保护风貌区的历史建筑、城市肌理、空间格局、街巷尺度、绿化等物质形态所携带真实的历史信息，保持风貌区丰富的历史文化内涵。

可持续性原则：完善基础设施建设，整治环境景观，改善居住条件，采取多种保护手段，使历史建筑及周边环境在保持风貌特色的同时，又能满足现代生活的需求，提高风貌区的整体品质，满足其作为生命有机体正常运转所需要的多功能要求，实现可持续发展。

分类保护原则：根据保护对象不同的历史、科学、艺术价值、类型特征和完好程度，城镇空间不同的类型和环境特征，采用分类保护的方法，制定相应的控制规定和整治措施，保持历史风貌的多样性并增强保护规划的可操作性。

2 整体格局

构建青浦区历史文化保护体系。以历史文化名镇、风貌特色镇、风貌特色村为主要载体，保护各类历史文化遗产以及承载历史文脉与文化内涵的空间肌理、历史环境、生活方式等，突出对物质和非物质文化遗产的综合保护，完整展现不同历史时期发展积淀形成的城乡空间脉络和文化风貌。

● 历史文化名镇与风貌特色镇

重点保护朱家角镇、练塘镇、金泽镇等 3 个中国历史文化名镇，加强徐泾镇、白鹤镇、重固镇等 3 个风貌特色镇保护与管控。

整体性保护历史城镇的空间格局、传统建筑及其周边自然环境，传承生活文化特色和非物质文化遗产。整体保护和控制建筑高度、体量、外观及色彩，保护历史街巷与河道的走向、尺度、地面铺装及沿线建筑风貌。积极抢救保护古民居、古寺庙、老教堂等历史建筑。注重可持续性保护，改善居住环境，加强基础设施建设。

青浦区历史文化名镇与风貌特色镇一览表

保护类型	城镇名称
中国历史文化名镇	朱家角镇、练塘镇、金泽镇
风貌特色镇	徐泾镇、白鹤镇、重固镇

● 风貌特色村

加强风貌特色村的保护，积极申报中国历史文化名村。

注重历史人文和自然环境的整体保护，保护各类历史文化遗产，保护古树、古桥、古井及传统路面铺装等特色历史要素，保护乡村生活文化特色和非物质文化遗产。保护村庄建筑肌理，控制建筑高度和尺度，保护与村庄布局紧密关联的农田、林地和水网，延续建筑与水网相互依存的格局形态和空间尺度。改善村庄环境与基础设施，在保护的基础上合理开展修缮与更新，提高居民生活质量。

3 历史文化风貌区

● 保护范围

依据历史文化风貌区保护规划，青浦区共划定 7 片历史文化风貌区，分别是朱家角历史文化风貌区、金泽历史文化风貌区、练塘历史文化风貌区、青浦老城厢历史文化风貌区、重固老通波塘历史文化风貌区、徐泾蟠龙历史文化风貌区、青浦白鹤港历史文化风貌区。

青浦区历史文化风貌区一览表

名录	核心保护范围		建设控制范围		合计 面积 (公顷)
	四至范围	面积 (公顷)	四至范围	面积 (公顷)	
朱家角历史文化风貌区	以北大街、西井街、东井街、漕河街、西湖街、东湖街、胜利街、东市街等传统风貌街巷为主干, 以与其垂直的巷、弄为支干的传统风貌良好的“人”字型区域	34	北至大淀湖南岸, 南至沪青平公路, 东至南港大桥, 西至珠溪路	145.7	179.7
青浦老城厢历史文化风貌区	青浦老城南门起, 沿南门街向北延伸至码头街及宝庆街北段的周边历史建筑群, 向西沿县前街至五厍浜路周边地区以及环城河北侧的北门街局部传统民居地区	10.8	环城河沿岸包括小西门街周边等地区	67.3	78.1
金泽历史文化风貌区	沿金泽塘、北胜浜沿岸, 围绕上塘街、下塘街、北胜浜街等传统街巷, 北至林老桥附近地段, 南至迎祥桥附近	17.9	北至培爱路南侧 150 米左右、南至金南路、东至培育路、西至沪青平公路	33.4	51.3
练塘历史文化风貌区	沿市河两岸, 包括青浦革命历史纪念馆, 东至长浦江、西至钟联村天主堂附近	16.2	北至练新路, 南距西塘港、东塘港南侧 100 米左右, 东距长浦江 80 米左右, 西至钟联村天主堂以西 100 米左右	41.3	57.5
重固老通波塘历史文化风貌区	重固古镇老通波塘为轴心的两侧以及庙泾两侧历史街区	8.3	北至法会庵附近地段, 南至通波塘东街南端, 东至重固镇大街, 西至重固镇政府西侧道路	12.4	20.7
徐泾蟠龙历史文化风貌区	以十字老街、南墅泾为基轴, 西至程家祠堂, 北至普门教寺遗址	4.4	北至蟠龙粮库, 南至崧泽大道, 东至蟠龙港, 西至程家祠堂西	8.8	13.2

名录	核心保护范围		建设控制范围		合计 面积 (公顷)
	四至范围	面积 (公顷)	四至范围	面积 (公顷)	
貌区			侧		
青浦白 鹤港历 史文化 风貌区	以鹤江路为基轴，包括南面继善桥、薛家宅等文物古迹和古银杏树等古树名木，北面青龙桥、杨家仓库，东大盈港以以东的传统建筑群，以及东大盈港和相连水系的部分河段	6.8	北至青龙港附近，西南至外青松公路，东至东大盈港东侧 60m 左右范围	15.8	22.6
合计		98.4		324.7	423.1

● 保护要求

按照《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》中对历史文化风貌区核心保护范围内建设行为的相关规定，对朱家角古镇、金泽古镇、练塘古镇、青浦老城厢、重固老通波塘、徐泾蟠龙古镇、白鹤港等历史地区进行核心保护范围的划示。面积不足 1 公顷的历史地段，虽不宜划为历史文化风貌区，但可作为历史建筑群进行保护。

核心保护范围内的建设不得擅自改变街区空间格局和建筑原有的立面、色彩；除确需建造的建筑附属设施外，不得进行新建、扩建活动，对现有建筑进行改建时，应当保持或者恢复其历史文化风貌；不得擅自新建、扩建道路，对现有道路进行改建时，应当保持或者恢复其原有的道路格局和景观特征；不得新建工业企业，现有妨碍历史文化风貌区保护的工业企业应当有计划迁移。

核心保护范围外围的建设控制范围按照《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》中对建设控制范围的规定划示，考虑到目前郊区的保护规划控制相对薄弱的实际情况，为加强规划管理和建设最严格的保护制度，适当扩大建设控制地带的范围，以实现历史建筑周边环境的控制的整体性保护的要求。

在建设控制范围内，新建、扩建、改建建筑时，应当在高度、体量、色彩等方面与历史文化风貌相协调；新建、扩建、改建道路时，不得破坏历史文化风貌；不得新建对环境有污染的工业企业，现有对环境有污染的工业企业应当有计划迁移。

建议核心保护范围和建设控制范围均按照《城市紫线管理办法》中历史文化街区的保护范围内的规定进行管理，在城市紫线范围内禁止进行下列活动：

- (1) 违反保护规划的大面积拆除、开发；
- (2) 对历史文化街区传统格局和风貌构成影响的大面积改建；

- (3) 损坏或者拆毁保护规划确定保护的建筑物、构筑物和其他设施；
- (4) 修建破坏历史文化街区传统风貌的建筑物、构筑物和其他设施；
- (5) 占用或者破坏保护规划确定保留的园林绿地、河湖水系、道路和古树名木等；
- (6) 其他对历史文化街区和历史建筑的保护构成破坏性影响的活动。

4 历史建筑保护

青浦全区历史文化风貌区内共有 50 年以上历史建筑 4139 栋, 占地面积 32. 21 公顷, 总建筑面积 44. 38 万平方米。加快对 50 年以上建筑梳理筛选, 对符合法律法规要求, 具有一定历史文化科学艺术价值的典型建筑, 应按法定程序纳入保护范围, 可依据其价值提升为优秀历史建筑或各类文物建筑。

青浦区历史文化风貌区 50 年以上建筑一览表

历史文化风貌区	50 年以上建筑总数 (栋)	50 年以上建筑占地面积 (公顷)	50 年以上总建筑面积 (平方米)
朱家角历史文化风貌区	2437	17. 19	255157
青浦老城厢历史文化风貌区	426	3. 512	46614
金泽历史文化风貌区	442	3. 9	46100
练塘历史文化风貌区	303	4. 296	52208
重固老通波塘历史文化风貌区	228	1. 28	17612
徐泾蟠龙历史文化风貌区	76	0. 48	6028
青浦白鹤港历史文化风貌区	227	1. 55	20045
合计	4139	32. 21	443764

5 风貌保护道路（街巷）与风貌保护河道

● 风貌保护道路（街巷）

保护范围包括历史文化风貌区规划确定的 8 条风貌保护道路与 38 条风貌保护街巷。

风貌保护道路两侧新建、改建、扩建的建筑的高度应与街道现有的空间尺度相一致。应尽量维持风貌保护道路现有的道路红线宽度和线型, 鼓励通过交通组织的方法解决现有交通矛盾。风貌保护道路两侧的行道绿化应予以保留和养护, 积极改善风貌保护道路两侧的步行环境。

风貌保护街巷应当通过街巷走向、街巷宽度、两侧建筑高度与界面连续性的控制保持现状或恢复历史原有的风貌特色及空间尺度。注重保护风貌保护街巷两侧的景观特

色，注意街巷界面在高度、材料、色彩、细部等方面的总体协调与局部变化。重点保护风貌保护街巷中的古树、古井、围墙、传统路面铺装等历史环境要素。

青浦区风貌保护道路一览表

编号	历史文化风貌区	路名	起迄点
1	青浦老城厢 历史文化风貌区	城中北路	三元路至城中东路
2		城中南路	城中西路至老青朱路
3		环城西路	漕港路至城中南路
4		环城东路	城中南路至城中东路
5		公园路	环城东路至城中北路
6		新泾路	三元路至医院路
7		支家路	三元路至城中北路
8	金泽历史文化风貌区	金溪路	沪青平公路至金中路

青浦区风貌保护街巷一览表

编号	历史文化风貌区	街名	起迄点
1	朱家角 历史文化风貌区	北大街	放生桥至美周弄
2		大新街	美周弄至祥凝浜路桥
3		东市街	祥凝浜至大生桥
4		胜利街	弥陀湾至陆家桥
5		漕河街	漕港滩至永丰桥
6		东湖街	弥陀湾至福星桥
7		西湖街	漕港街至福星桥
8		西井街	漕港河北岸井亭港两岸
9		东井街	阿婆茶楼至东井亭桥
10		陈家弄	西井街 82 弄
11		一人弄	西湖街 208 弄
12		财神弄	东湖街 133 弄
13	青浦老城厢 历史文化风貌区	南门街	码头街至环城东路
14		县前街	码头街至城中南路 五库浜路至和睦街
15		宝庆街	菜场路至纪青桥
16		码头街	菜场路至南门街
17		福泉路	五库浜路至县前街
18		和睦街	县前街至未命名路
19		大西门街	五库浜路至第一水厂
20		北门街	三元路至新海路
21	金泽 历史文化风貌区	上塘街	培爱路至金南路（金泽塘东岸）
22		下塘街	培爱路——金南路（金泽塘西岸）
23		北胜浜北岸街	沪青平公路至金中路
24		北胜浜南岸街	沪青平公路至金中路

编号	历史文化风貌区	街名	起讫点
25	练塘 历史文化风貌区	下塘街	长浦江至市河西口
26		东风街	长浦江至文化路
27		前进街	文化路至新朱枫公路
28	重固老通波塘	通波塘东街	重固老通波塘历史文化风貌区范围内
29	历史文化风貌区	通波塘西街	重固老通波塘历史文化风貌区范围内
30	徐泾蟠龙 历史文化风貌区	东街	香花桥以东 150 米
31		西街	香花桥至凤来桥
32		南街	香花桥以南 100 米
33		北街	普门教寺遗址公园至香花桥
34	青浦白鹤港 历史文化风貌区	鹤江路	大盈浦桥至小白鹤港
35		鹤江路 87 弄	南街入口广场至鹤江路
36		鹤江路 107 弄	鹤江路 101 号以南至鹤江路
37		鹤江路 421 弄	鹤江路 421 弄 9 号至鹤江路
38		鹤江路 605 弄	杨家仓库西侧至东大盈港

● 风貌保护河道

保护范围包括历史文化风貌区规划确定的 28 条风貌保护河道。

风貌保护河道应保持河道现有的走向、宽度，保持现状或恢复历史原有的风貌特色及空间尺度，应保护河道沿岸的古树以及历史驳岸、埠头等河道设施以及构成河道景观界面的建筑群。风貌保护河道不得填没、改道和拓宽，如因水利建设或泄洪要求拓宽河道，应当结合整体水系布局寻求解决方式，重新进行整体沿河风貌设计。

青浦区风貌河道一览表

编号	历史文化风貌区	河名	起讫点
1	朱家角 历史文化风貌区	漕港河	漕平路桥至油车浜
2		西井河	大淀湖至漕港河
3		东井河	东井亭桥至课植园路
4		市河	漕港河至弥陀湾
5		东市河	弥陀湾至酒龙路
6		西栅河	弥陀湾至福星桥
7		雪霞浜	东市河至虹桥
8		圣塘浜	东市河至酒龙路
9	青浦老城厢 历史文化风貌区	城河	淀浦河至观宁桥
10		淀浦河	城河至观宁桥
11		大盈港	淀浦河至大胜路
12		高桥河	卫中路至城河
13		东大盈港	海门桥至城河
14	金泽	北胜浜	沪青平公路至金泽历史文化风貌区东边界

编号	历史文化风貌区	河名	起讫点
15	历史文化风貌区	金泽塘	润添塘至周家荡
16		东胜港 (东库港)	祖师桥至培育路
17	练塘	市河	长浦江至市河西塘
18	历史文化风貌区	李河	市河至市河西塘
19	重固老通波塘 历史文化风貌区	老通波塘	重固老通波塘历史文化风貌区范围内
20		庙泾	重固老通波塘历史文化风貌区范围内
21		张士泾	重固老通波塘历史文化风貌区范围内
22	徐泾蟠龙 历史文化风貌区	南墅泾	蟠龙支路桥至程家祠堂西
23		新开河	徐泾蟠龙历史文化风貌区北边范围至程家祠堂南
24		蟠龙港	蟠龙粮库至风貌区东边生态农田
25	青浦白鹤港 历史文化风貌区	东大盈港	鹤溪桥以北 20m 至大盈港桥
26		顾家浜	继善桥至顾家浜桥
27		青龙港	东大盈港至青浦白鹤港历史文化风貌区东边范围
28		小白鹤港	青浦白鹤港历史文化风貌区西边范围至东大盈港

6 文物保护单位与国家级保护遗址

● 保护单位

目前，青浦区共有 57 处文物保护单位，文物保护点 225 处，其中全国重点文物保护单位 2 处（福泉山遗址、崧泽遗址），上海市文物保护单位 11 处，青浦区文物保护单位 44 处。同时，福泉山遗址是目前上海唯一的国家级大遗址。

青浦区文物保护单位一览表（单位：处）

文保单位等级 镇名	全国重点文物保护单位	上海市文物保护单位	青浦区文物保护单位	文物保护点	总计
夏阳街道	0	1	2	5	8
盈浦街道	0	1	2	9	12
香花桥街道	0	1	2	4	7
朱家角镇	0	2	12	70	84
金泽镇	0	2	6	53	61
练塘镇	0	2	9	24	35
重固镇	1	0	4	16	21
徐泾镇	0	0	1	8	9
白鹤镇	0	1	5	24	30
赵巷镇	1	1	0	6	8
华新镇	0	0	1	6	7
合 计	2	11	44	47	282

● 保护要求

坚持“保护为主，抢救第一、合理利用、加强管理”的原则，严格按照《中华人民共和国文物保护法》、《全国重点文物保护单位保护规划编制要求》等相关法律法规的规定，加强对各级文物保护单位的保护、修缮和抢救。划定文物保护范围和建设控制地带，明确保护要求和管理责任，严禁任何对文物本体造成破坏的行为，加强文物周边环境整治，提高历史环境品质。

科学划定国家级大遗址的保护范围、建设控制地带和环境控制区。保护范围要满足保护文物本体的安全性和完整性，范围内的任何活动均应满足文物保护要求。建设控制地带要保护可能存在的地下遗存及保护遗址安全和景观环境和谐，一切建设活动必须按照《中华人民共和国文物保护法》第十八条规定履行建设项目报批程序。环境控制区要保护地下可能存在的遗存和遗址环境的和谐，新建建筑形式、尺度、体量、色彩等与江南水乡传统建筑相协调。

7 非物质文化遗产

青浦区现有区级以上非物质文化遗产保护名录项目 22 个，其中国家级保护项目 1 个，市级保护项目 12 个。

通过进一步挖掘非物质文化资源，充实非物质文化遗产保护名录，完善传承人、传承基地以及民间艺术团队、民间艺人的保护。

青浦区非物质文化遗产名录一览表

编号	等级	项目名称
1	国家级	吴歌
2	市级	阿婆茶
3	市级	宣卷
4	市级	烙画
5	市级	簪具制作技艺
6	市级	摇快船
7	市级	船拳
8	市级	涵大隆酱园酱菜制作技艺
9	市级	淀山湖传说
10	市级	土布染织技艺
11	市级	江南丝竹
12	市级	小刀会传说
13	市级	竿山何氏中医文化
14	区级	牛角铰舞
15	区级	斩蛇疳
16	区级	匍经
17	区级	练塘糕团制作技艺
18	区级	赵家豆腐干制作技艺
19	区级	金泽状元糕制作技艺
20	区级	青浦水印版画
21	区级	潘其华中医骨伤疗法
22	区级	拜香舞

8 工作机制与政策保障

以文化遗产价值类型、保护等级与遗产保存状态为依据，定期增补保护对象，积极开展活化利用，建立分级分类保护利用机制和抢救性保护管理机制，切实完善科学合理的城市历史文化遗产价值可持续保护机制。

● 常态化增补机制

定期开展文化遗产资源普查，建立保护对象的预备名录，制定抢救性保护和先予保护的机制。定期增补各类保护对象，适时拓展和更新各级保护范围。

● 分级分类保护利用机制

以价值评估为基础，实施分级分类保护管理。细化保护技术管理规定，深化城市设计研究，在保护范围、保护规模、保护手段、功能利用等方面制定差异化的控制要求和保护策略。突出近期发现先予保护和远期综合保护利用相结合，逐步形成重点突出、时序合理的长远保护机制。

● 抢救性保护管理机制

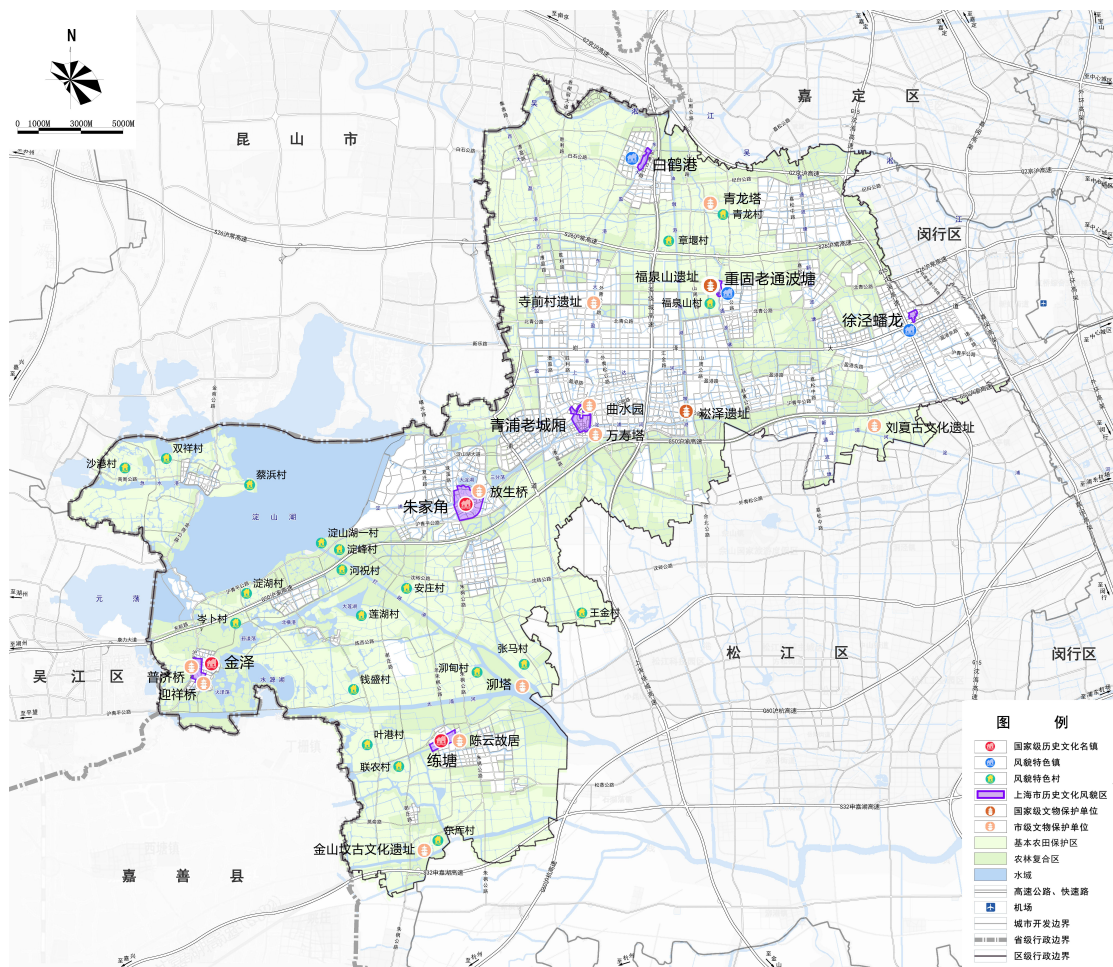
在城市更新过程中优先开展历史文化资源调查和评价工作，甄别遴选优秀历史文化资源，采取多种手段开展抢救性保护工作。建立文物、优秀历史建筑等历史文化遗产的快速认定程序，完善房屋征收操作办法，优化开发建设的规划方案。

● 历史文化遗产的活化利用

鼓励历史文化名镇保持原生态功能。鼓励历史文化遗产向公众开放，鼓励利用历史文化遗产向公众提供教育及公共文化服务，鼓励采用多种技术方法提升历史文化遗产的展示利用水平。

● 世界文化遗产申报

加强江南水乡古镇等代表性历史文化遗产真实性、完整性保护，加强对青龙镇等古代海上丝绸之路相关遗址的考古发掘、保护与研究，积极申报世界文化遗产。



历史文化保护规划图

第二节 总体城市设计

1 公共空间网络体系

● 规划目标

规划至 2035 年，人均公园绿地面积 15 平方米，400 平方米以上绿地、广场等公共开放空间 5 分钟步行可达覆盖率达到 90%以上。

● 城乡公园体系

依托湿地、湖泊、郊野、农田等丰富的生态资源，构建“区域公园-城市公园-地区公园-社区公园”的公园绿地体系。

1) 区域公园

区域公园主要布局在建成区以外，以生态涵养、休闲游憩和自然体验为主要功能。规划打造青西、青松和青北三大特色化的区域公园。

2) 城市公园

城市公园是以市民家庭休闲、文化艺术、科普教育、户外运动等为主要功能，以绿化为主的综合性城市开放空间。规划以“植绿塑园”的理念，打造 6 个城市公园，其中青浦新城上达河公园规划面积 1 平方公里左右。

3) 地区公园

规划建设 36 个左右地区公园，优化合理布局城市绿地结构，提供功能多样、特色鲜明、环境优美、生态平衡的城市绿地体系，提高全区的绿化配置和设施水平。

4) 社区公园

社区公园为周边地区和社区邻里提供交流互动、休憩娱乐的场所。根据 15 分钟生活圈的布局要求，优化城市绿地布局结构，积极增补社区公园，每个生活圈至少布局一处，每处面积为 0.5-2 公顷。通过挖潜，因地制宜地增加小尺度、人性化的绿地和广场空间。

各级公园划分标准

等级	数量	标准面积 (ha)	服务半径 (km)
区域公园	3 个	—	5-10
城市公园	6 个	50	2-5
地区公园	36 个左右	4	2
社区公园	100 个左右	0.3	0.5

● 绿道体系

结合重要的生态廊道、绿地系统，构建“区域绿道-城市绿道-社区绿道”的绿道体系。规划至 2035 年，绿道总长度不低于 500 公里，其中骨干绿道长度不低于 300 公里，生态生活岸线占比不低于 80%。

1) 区域绿道

区域绿道结合全市重要的生态廊道和骨干河道建设，串联郊野公园、水乡村落等生态人文资源，保障区域重要生态景观空间的连通性，同时兼顾游憩活动功能，沿线设置管理、安全、游憩、科普教育和交通衔接等设施。全区规划建设 5 条区域绿道，包括环淀山湖绿道、拦路港绿道、淀浦河绿道、蟠龙港绿道和吴淞江绿道。

2) 城市绿道

城市绿道结合全区重要骨干河流水系、文化风貌道路、道路林带等，连接城市重要功能区及公共空间，承担城市游览、游憩联系功能，沿线设置商业服务、游憩、环境卫生和交通衔接等设施。

全区规划建设 16 条城市绿道，包括商周公路绿道、沪青平公路绿道、太浦河绿道、蓝色珠链绿道、练西公路绿道、朱枫公路绿道、淀山湖大道绿道、西大盈港绿道、环城河绿道、东大盈港绿道、油墩港绿道、老通波塘绿道、新通波塘绿道、上达河绿道、崧泽大道绿道、新谊河绿道。

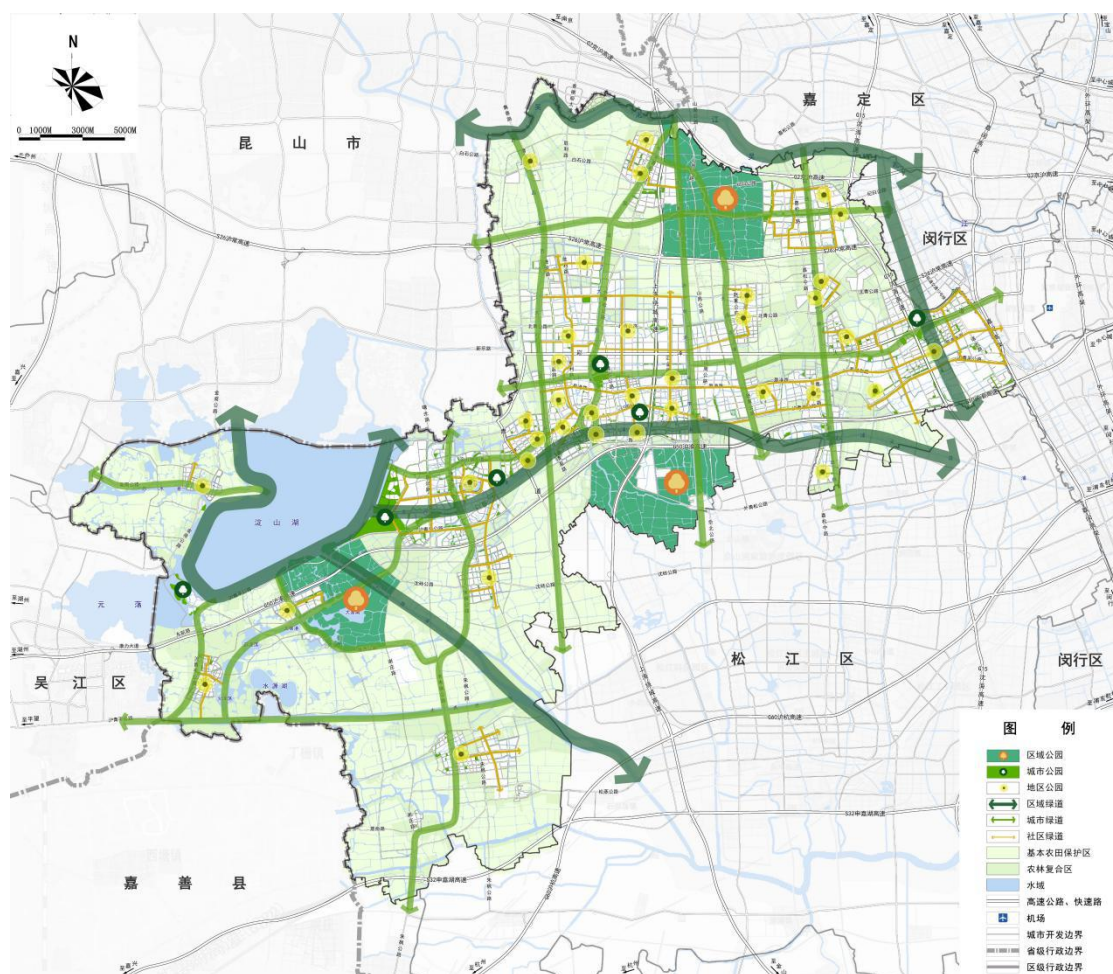
3) 社区绿道

社区绿道结合生活圈设置，依托生活性支路、居住区道路、街坊内公园通道等，连接社区公园、公共服务设施和轨道交通站点，串联主要公园开放空间节点，满足日常休闲散步、跑步健身、上班上学等日常公共活动需求。

青浦区骨干绿道规划一览表

绿道类型	序号	绿道名称	起	讫	长度 (km)
区域绿道	1	环淀山湖绿道	江苏省界	江苏省界	29.2
	2	拦路港绿道	淀山湖	松江区界	14.9
	3	淀浦河绿道	淀山湖	松江区界	19.4
			松江区界	松江区界	7.1
	4	蟠龙港绿道	闵行区界	松江区界	6.3
	5	吴淞江绿道	江苏省界	嘉定区界	10.3
			嘉定区界	闵行区界	1.8
城市绿道	1	商周公路绿道	淀山湖	江苏省界	7.7
	2	沪青平公路绿道	淀山湖	江苏省界	12.1

绿道类型	序号	绿道名称	起	迄	长度 (km)
	3	太浦河绿道	江苏省界	江苏省界	4.3
			江苏省界	拦路港	10.5
	4	蓝色珠链绿道	淀浦河	太浦河	17.9
	5	练西公路绿道	淀山湖	朱枫公路	10.1
	6	朱枫公路绿道	江苏省界	松江区界	24.9
	7	淀山湖大道绿道	西大盈港	淀山湖	7.9
	8	西大盈港绿道	吴淞江	松江区界	24.4
	9	环城河绿道	淀浦河	淀浦河	2.7
	10	东大盈港绿道	环城河	嘉定区界	14.3
	11	油墩港绿道	吴淞江	松江区界	17.6
	12	老通波塘绿道	东大盈港	松江区界	15.8
	13	新通波塘绿道	吴淞江	松江区界	15.3
	14	上达河绿道	江苏省界	油墩港	8.3
			油墩港	老通波塘	2.3
	15	崧泽大道绿道	老通波塘	闵行区界	12.1
	16	新谊河绿道	江苏省界	闵行区界	18.5



公园及绿道体系布局规划图

2 城乡景观体系

● 设计目标

本次总体城市设计强调城市与生态、人文景观的紧密交融，突出以人为本，注重人的感受和体验，体现上海对外服务的门户城市和长三角一体化发展的综合性节点城市的城市形象。总体城市设计目标为打造“江南味、水乡韵、国际范”的现代化新青浦。

● 景观风貌分区

结合“一城两翼”空间格局，划定特色景观风貌片，打造差异化的片区形象。规划形成新城水城特色风貌片、青东现代都市风貌片和青西世界湖区风貌片。

新城水城特色风貌片主要指青浦新城，重点突出以“水”为特色的城市形象，同时强化区域公共活动中心的特征和活力，吸引高等级的公共服务设施和高端生产性服务业等业态，形成以水城为特色的新型都市风貌。

青东现代都市风貌片主要包括西虹桥-徐泾、赵巷、华新、重固和白鹤等，重点展示现代都市特色风貌。西虹桥-徐泾以国家会展中心和西虹桥商务区为核心，重点打造现代化商务区景观形象；赵巷依托现有商业设施，突出特色商业区形象；华新、重固和白鹤则打造特色小镇形象。

青西世界湖区风貌片主要包括朱家角、金泽、练塘等。注重保护资源本底，注重挖掘和展现丰富多样的生态人文特色景观。朱家角重点围绕古镇区的保护提质，展现江南古镇景观形象；金泽展现桥乡特色景观形象；练塘展现江南古镇与红色文化景观形象；外围郊野地区展现水乡泽国景观形象。

● 景观廊道与界面

依托沪湖复合发展带，构建东西贯穿青浦全区的区域景观主轴，串联青浦新城、朱家角、西虹桥、赵巷、金泽等景观核心。

依托区域主要的河网湖泊，规划5条滨水景观轴，包括环湖滨水景观轴、拦路港滨水景观轴、西大盈港滨水景观轴、油墩港滨水景观轴和通波塘滨水景观轴。控制滨水空间，形成连续的滨水生活与休闲功能场所，保护两岸特色环境，在青西世界湖区风貌片内的建筑积极采用江南建筑风格。保障滨水景观轴的视线连通性，改善滨水空间的景观品质。

● 景观核心

结合公共活动中心，区域景观轴焦点等地区塑造景观核心。规划青浦新城、朱家角

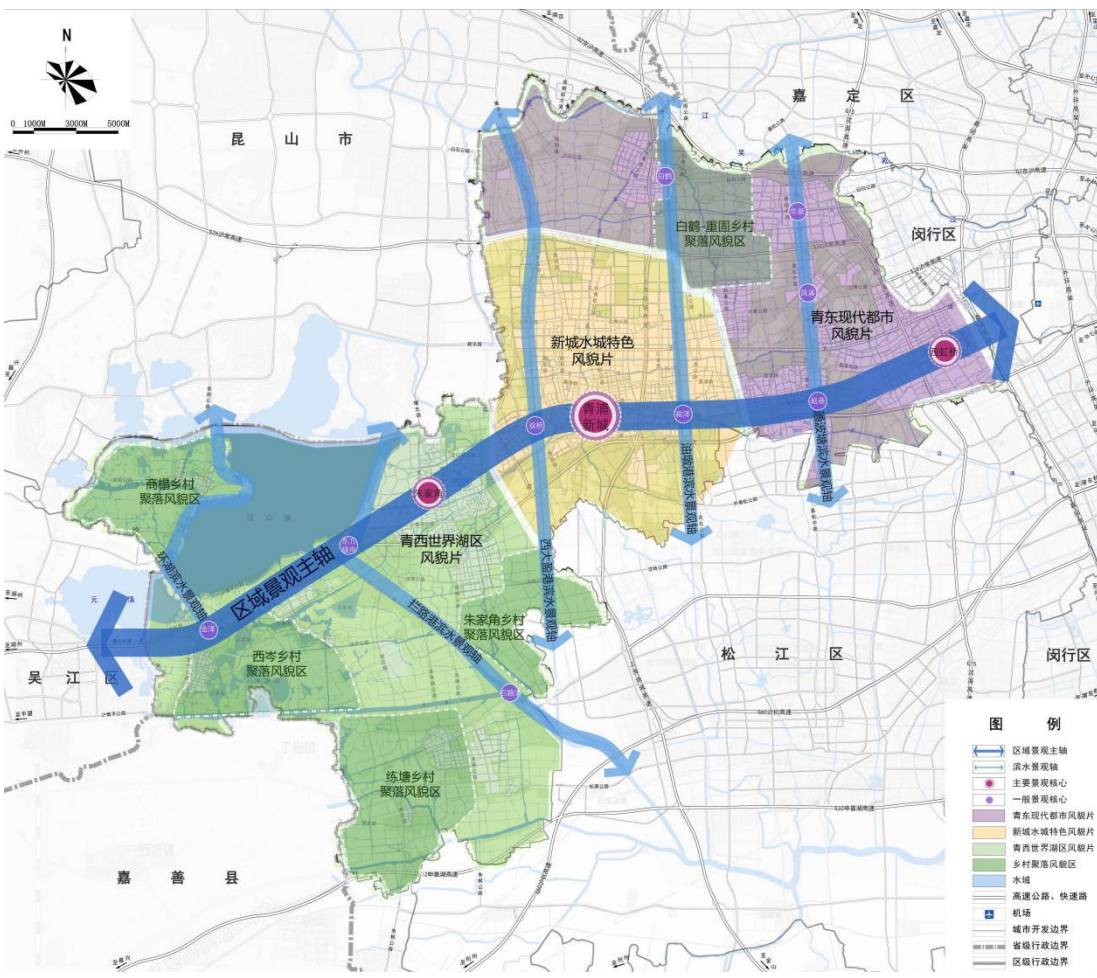
和西虹桥三大主要景观核心以及金泽、东方绿舟、报国寺、双桥、崧泽、赵巷、凤溪、华新、白鹤等一般景观核心。

青浦新城景观核心重点围绕老城中心、夏阳湖中心和上达河中心地区，强化区域公共活动中心活力，提升新城中心景观品质；西虹桥地区依托国家会展中心，结合轨道交通站点，进行高强度开发，布局核心景观节点与地标；朱家角结合朱家角古镇地区，突出传统水乡风貌特色。

● 乡村聚落风貌区

乡村聚落风貌区是整合具有较高文化、景观、生态价值的村庄，成片保护、成片打造，形成具有江南水乡特色的乡村聚落。

规划依托 3 个国家历史文化名镇和白鹤、重固地区，形成 5 个乡村聚落风貌区，加强生态涵养功能，并为市民提供休闲、游憩、体验的生态空间。



总体城市设计引导图

3 城市色彩引导

● 总体色彩引导

全区以“自然本地性、历史多样性、国际趋势性、文化包容性”为目标，以“多元色相、较低彩度和中等明度”为目标，整体建筑风貌体现出含蓄沉稳、清新淡雅、精彩纷呈的风貌特色，宜用中低明度中低艳度的暖灰、冷灰色系以及中高明度中艳度的冷白色系、暖白色系。滨河空间等城市重要的自然景观廊道周边，整体环境清新淡雅，色彩宜采用白、黑为主，以浅绿、浅暖色为点缀，体现青浦生态与文化特色。城市建筑墙面色彩应与周边环境及既有建筑色彩相协调，禁止采用大面积高彩度色彩，禁止采用近似等比例的差补色。

● 分区色彩引导

新城水城特色风貌片，展现多元活力的城市风貌。历史风貌地区，应突出对保护建筑、历史建筑的尊重与延续，建筑色彩宜以灰白水墨为底，以砖红、赭石点缀。生活功能片区，宜采用低艳度的暖色系，宜采用石材、涂料等传统建材的和谐搭配。产业转型片区，应体现明快、简洁、现代的特色，建筑色彩宜以高明度、低彩度的中冷色调为主。整体避免高艳度色彩。

青东现代都市风貌片，体现时尚、现代的城市特色。建筑色彩宜采用低艳度暖色系，避免采用低明度色彩。其中，公共活动中心地区，应通过精细设计，体现时代先进性和环境品质感。

青西世界湖区风貌片，江南水乡特色显著，具有较为典型的江南传统民居风貌特色。整体建筑风貌应体现淡雅、清丽的文化特色，建筑色彩宜以白墙青砖黑瓦为主要色彩，以赭石、驼色和胭脂点缀，建筑材质宜采用砖、瓦、木、石、土等材质，地面宜以清冷的石板或砖瓦拼贴。应避免高艳度色彩，形成江南水乡地区独特的空间韵味。

4 新城景观体系与空间尺度管控

● 景观体系

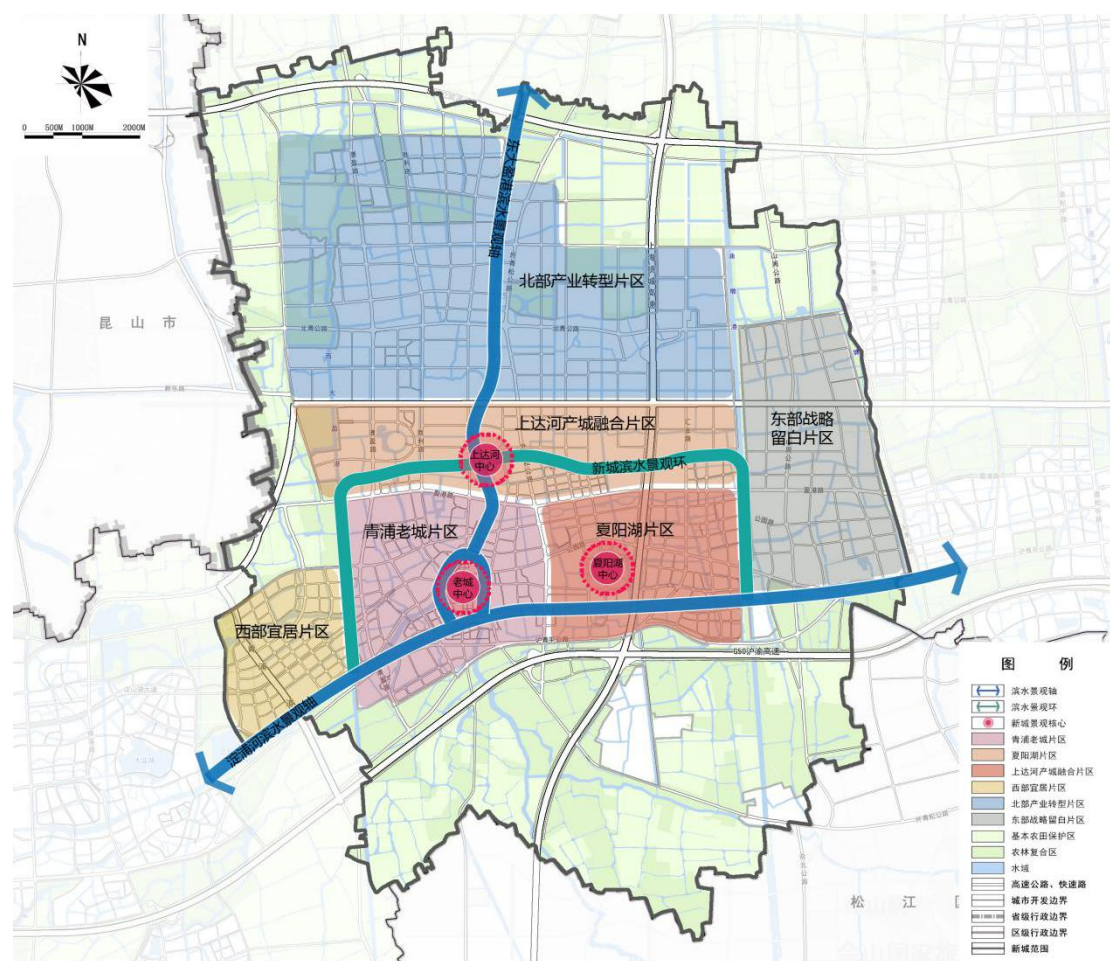
新城规划形成“一环、双轴、三心、六片”的景观体系。

“一环”是指“西大盈港-上达河-油墩港”滨水景观环，以环城水系公园串联新城主要的生活圈和活动中心，提升景观品质和地区活力。

“双轴”是指东大盈港滨水景观轴和淀浦河滨水景观轴，注重自然景观水系的整治和两侧景观塑造。

“三心”是指老城景观核心、夏阳湖景观核心和上达河景观核心。老城景观核心突出历史文化展示；夏阳湖景观核心强化提升服务与休闲活力；上达河景观核心围绕上达河公园和轨道交通站点，突出展示新城滨水特色和现代风貌。

“六片”是指青浦老城片区、夏阳湖片区、上达河产城融合片区、西部宜居片区、北部产业转型片区和东部战略留白片区。



新城总体城市设计引导图

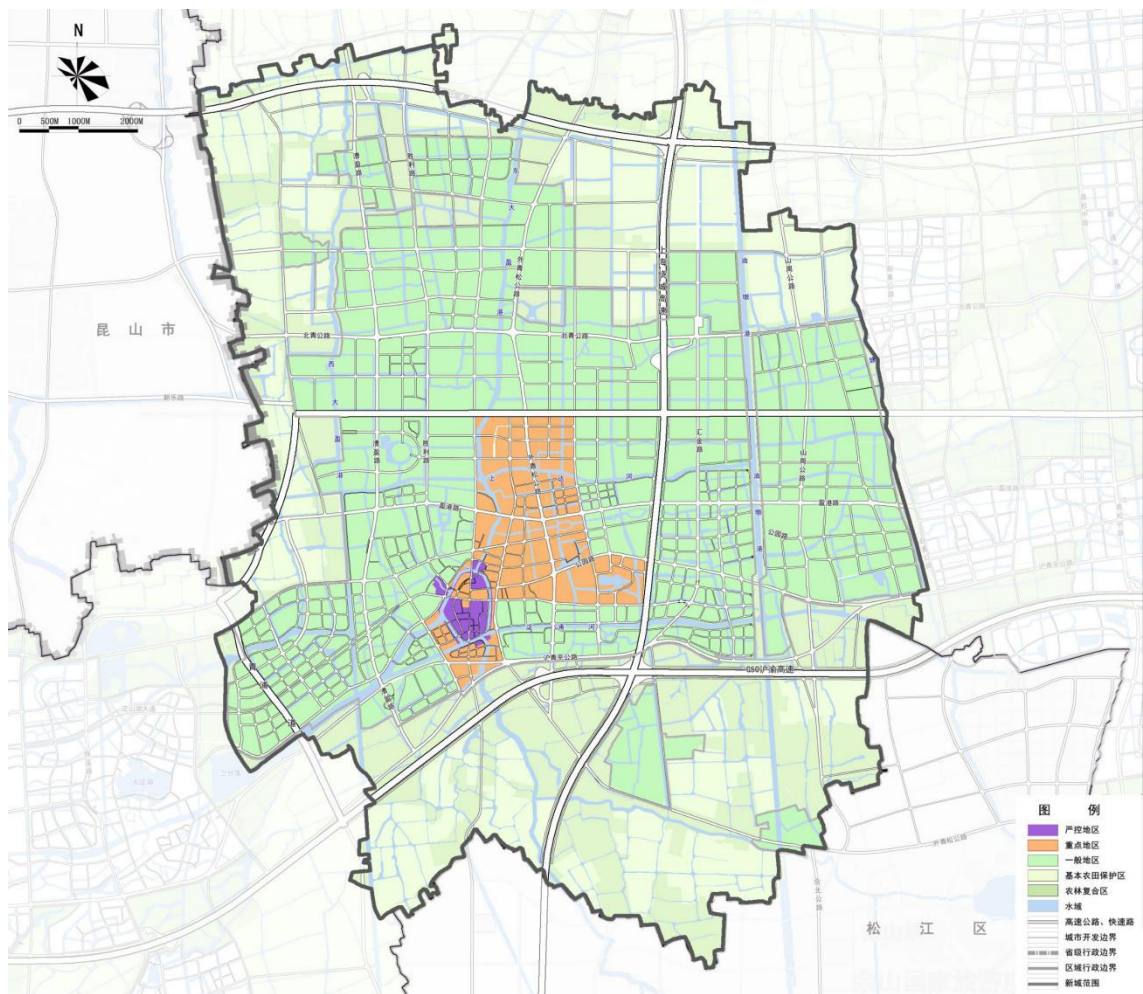
● 空间尺度管控

新城范围划分为严控地区、重点地区、一般地区三类不同尺度空间，引导差异化的空间尺度发展策略。

严控地区，是指青浦老城厢历史文化风貌区，是历史文化要素高度密集的地区。严格控制高层建设，合理控制建筑密度，保护历史文化风貌区内的传统空间肌理。加强环城河绿带的开敞性，形成连续的滨水公共空间界面。维护整体高度形态平缓、街坊尺度紧凑的传统老城厢的景观风貌格局。

重点地区，是指老城、夏阳湖和上达河所组成的新城中心区。轨道交通 17 号线青浦新城站周边、夏阳湖周边是集中展现城市空间形象的标志性区域，其中青浦新城站周边是未来重点的高层建筑集聚区，适宜建立地标性建筑来统领整体空间意向，标识性高度原则上不超过 180 米，强化建筑高度的组合层次，展现新城中心的现代活力空间形象。上达河与东大盈港两岸两条生态景观绿带是青浦新城重要的大型开放空间，对城市高度控制起到缓冲作用，其相邻地块高度均应控制在较低层次，形成整体较为开阔的风貌景观。

一般地区，是指严控地区、重点地区以外的区域。加强空间秩序引导，重点形成漕盈路中段和汇金路中段两片高层集聚区，加强滨河开敞空间界面的管控。



新城城区空间尺度管控引导图

第四部分 实施保障

Part 4 Implementary Security

第十五章 实施保障

Chapter 15 Implementary Security



第十五章 实施保障

Chapter Fifteen Implementary Security

第一节 规划实施机制

1. 本规划经法定程序批准后，区政府应全面落实总体规划确定的城市发展总目标和各分项目标，明确各部门、各级政府和各社会团体执行规划的责任、权利和义务以及相应的奖惩措施。
2. 以总体规划为指导，抓紧编制和修订各镇总体规划及街道单元规划，作为直接指导控制性详细规划编制的法定依据。
3. 进一步完善城市近期建设规划——年度实施计划的规划实施机制，健全城市近期建设规划与国民经济和社会发展规划、年度实施计划与政府年度投资计划、土地供应年度计划的协调衔接机制，发挥城市规划的先导、主导和统筹的作用。
4. 定期对总体规划进行跟踪检测、实施评估，实行规划动态维护，保障规划符合区域发展方向。

第二节 配套保障政策

1 土地政策

- (1) 加强政府土地储备。依据规划实施要求，预先做好土地整备工作，实现规划预控和土地预留意图。
- (2) 加强用地效益评估和用地批后管理，适度控制土地出让节奏。定期对土地利用效益进行评估，对土地供应后的建设情况进行检查和监督，建立适当的奖惩机制，切实保障土地使用功能与城市规划要求相符合。

2 人口政策

- (1) 实现城市产业结构、空间结构与人口结构的联动调控。充分发挥产业对人口规模结构的调控作用，加强规划对人口分布的空间引导，通过公共政策的调控，实现城市人口在规模、结构、布局上的合理化。
- (2) 制定人口结构持续优化政策，控制人口数量，提高人口素质，落实吸引高素质人才的各项政策。

3 住房政策

(1) 建立和完善包括商品住房和政策保障性住房在内的住房供应体系。通过出让土地严格控制商品住房供给结构,引导商品住房健康发展;加强住房保障工作力度,解决城市中低收入者的住房需求。

(2) 积极通过城市更新,适度增加居住用地供给。在核心区域和轨道交通沿线区域,通过旧村旧工业区改造及适度高密度开发,优先提供面向中低收入阶层的普通商品房和政策保障性住房。

(3) 抓紧制定符合地区特点的住房保障政策。扩大政策保障性住房的覆盖面。鼓励集中建设工业园区配套的职工宿舍。

4 城市更新政策

(1) 进一步完善城中村改造和旧工业区升级的相关政策。强调政府的主导地位,探索多元化的改造模式,着力解决城市更新改造中的政策瓶颈问题。

(2) 加快制定旧工业区功能置换政策,鼓励产业升级。合理引导和控制工业用地转变用途,既要满足城市产业发展的用地需求,又要实现土地利用的综合效益最大化。

(3) 适时稳妥推进旧居住区改造,重点改造建筑质量差、配套设施不足、存在卫生或安全隐患等客观上已不能满足使用者需求的旧住宅区。

(4) 鼓励通过城市更新增加政策保障性住房、城市公共服务设施和基础设施等用地。

5 公共财税政策

(1) 通过产业升级增加公共财政收入,建立面向社会服务的公共财税体系。调整优化公共财政支出结构,市、区财政收入新增部分主要投入教育、卫生、文化、公共交通等事业,确保公共财政向民计民生倾斜。

(2) 加大土地回购储备、城市更新、生态治理和基础设施的公共财政投入。以税费综合管理为杠杆,促进城市更新地区的综合改造。

第三节 规划评估与监测机制

建立政府对城市总体规划实施评价监控机制,通过对人口、用地、交通、住房、环境和资源实时监控和评估,对规划进行动态调控。整合各政府职能部门的空间信息资源,共建共享城市空间信息平台,作为规划评估的主要技术支撑。

开展城市规划效能监察。对下层次法定规划的编制审批情况、规划许可的审批情况和规划政务公开情况进行监察，建立城市规划督察机制，推进规划编制的科学性，提高规划的权威性，保证规划的严肃性，建立有利于提高行政效能的城乡规划管理体制。