

# 第四章 单元规划



# CHAPTERFOUR

# UNIT PLANNING

---

第一节 单元划分  
UNIT DIVISION

第二节 城镇单元  
TOWN UNIT

第三节 乡村单元  
COUNTRY UNIT

## 第一节 单元划分 Unit Division

### 1. 城镇单元划分

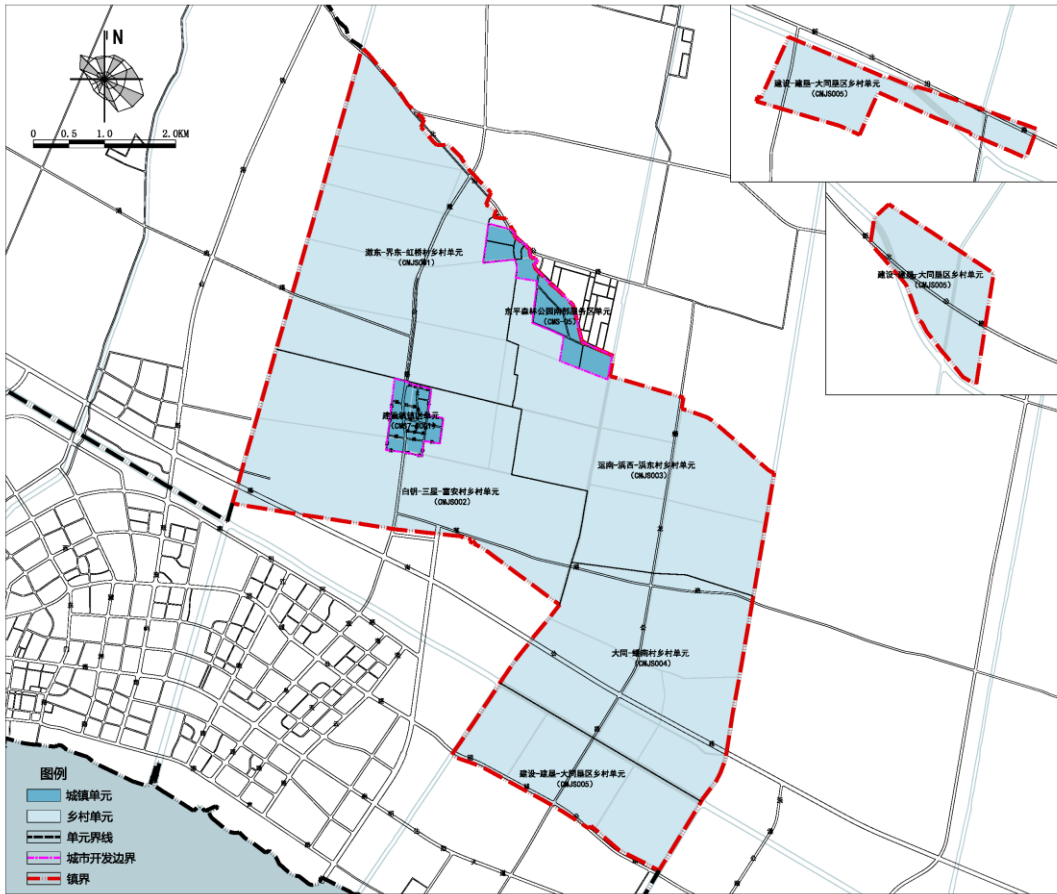
城市开发边界内，划分为建设镇镇区单元（CMS7-0001）和东平森林公园南部服务区单元（CMS-05）2个单元。

### 2. 乡村单元划分

城市开发边界外，划分为潞东-界东-虹桥村乡村单元（CMJS001）、白钥-三星-富安村乡村单元（CMJS002）、运南-浜西-浜东村乡村单元（CMJS003）、大同-蟠南村乡村单元（CMJS004）和建设-建垦-大同垦区乡村单元（CMJS005）5个乡村单元。

建设镇单元划分一览表

单元划分	单元名称	单元编号	单元面积(平方公里)	功能定位
城镇单元	建设镇镇区单元	CMS7-0001	0.59	居住生活
	东平森林公园南部服务区单元	CMS-05	0.95	旅游服务
乡村单元	潞东-界东-虹桥村乡村单元	CMJS001	10.06	乡村旅游
	白钥-三星-富安村乡村单元	CMJS002	8.63	产业发展
	运南-浜西-浜东村乡村单元	CMJS003	8.30	文化休闲
	大同-蟠南村乡村单元	CMJS004	7.38	生活服务
	建设-建垦-大同垦区乡村单元	CMJS005	7.98	生态保育



单元划分图

## 第二节 城镇单元 Town Division

### 1. 建设镇镇区单元（CMS7-0001）

本次规划该社区单元以居住生活功能为主，明确规划 1 处地区级教育科研设计设施、1 处地区级福利设施、9 处社区级公共服务设施、1 处小学、1 处幼儿园、2 处公共停车场、1 处液化气供应站、1 处邮政服务所和 1 处应急避难场所。

本单元原控规为《上海市崇明县建设镇 CMS7-0001 单元控制性详细规划》，该规划于 2014 年获得批复，用于指导该单元的城镇建设。原控规规划范围为当时建设镇集中建设区，东至规划旭港河、规划虹安路与编制单元线东侧边界，西至规划旭泰路与编制单元线西侧边界，南至规划建同路与规划建星东路，北至运粮河、浜椿公路与规划建白路。规划总用地面积 57.56 公顷，总建设用地面积 53.74 公顷。规划定位为服务于东平国家森林公园地区，崇明文化特色主题旅游风情小镇。

本次规划根据城镇发展目标，将本单元整体定位为“服务东平森林公园，统筹城乡公共服务的小城镇居住社区”，主要吸纳周边农民集中居住，提供高品质公共服务和公共空间，服务乡村旅游。结合城市开发边界调整，同步纳入该单元 05、09 街坊局部调整（2021 年 7 月获得批复）方案，对单元内居住用地、公共服务设施、公园绿地等开展优化布局。

建设镇镇区单元总体控制一览表

单元编号	CMS7-0001	商业用地面积上限（公顷）	3.67
功能定位	居住生活	商业建筑面积上限（万平方米）	6.19
用地面积（平方公里）	0.59	产业用地面积上限（公顷）	0
人口规模（万人）	0.5	公益性公共设施用地面积下限（公顷）	9.10
建设用地面积（平方公里）	0.57	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	7.73
住宅用地面积上限（公顷）	23.40	公园绿地面积下限（公顷）	7.47
住宅建筑面积上限（万平方米）	24.35	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	1
新增住房中，中小套型占比（%）	-	2、3 类应急避难场所面积下限（公顷）	1.5
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	-	支路网密度下限（公里/平方公里）	10.40
商务办公用地面积上限（公顷）	-	骨干绿道长度（千米）	0.99
商务办公建筑面积上限（万平方米）	-	文化保护控制线面积（公顷）	0
		生态空间面积（公顷）	9.61

建设镇镇区单元设施规划控制一览表

设施类别	设施名称	数量	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	设置形式	备注	
市、区级 公益性公共 设施	教育科研设计 设施	成人学校	1	0.36	1970	独立	保留
	其他公共设施	区福利院	1	2.64	26400	独立	保留
社区级公 益性公共 服务设施	行政办公设施	市场监督管理所	1	0.26	1130	独立	保留
		综合服务中心	1	0.17	1673	独立	新增
		镇政府	1	0.60	5400	独立	保留
		社区事务受理服 务中心；社区服 务中心	1	0.51	3710	独立	保留
		派出所	1	0.21	1237	独立	保留
	商业设施	菜场	1	0.86	6910	独立	新增
	文化设施	社区文化活动中 心	1	0.42	4178	独立	保留
	体育设施	运动场	1	0.48	3852	独立	新增
	医疗卫生设施	社区卫生中心	1	0.67	5334	独立	新增
基础教育 设施	小学	建设小学	1	2.47	19770	独立	迁建
	幼儿园	建设幼儿园	1	0.68	6812	独立	迁建
交通设施	社会停车场	社会停车场	2	0.34	-	独立	新增
市政设施	燃气设施	液化气供应站	1	0.30	-	独立	保留
	通信设施	建设邮政服务所	1	0.15	-	独立	新增
	防灾设施	应急避难场所	1	0.50	-	附建	新增

## 2. 东平森林公园南部服务区单元（CMS-05'）

本次规划该社区单元以商业功能为主，明确规划新增1处变电站。

本单元原控规为《上海市崇明区花博园地区专项规划》，该规划于2019年获得批复，用于指导该单元的城镇建设。原控规规划范围总面积约10平方公里，主要包括东平小镇，花博园、东平国家森林公园与南部服务区四个区域，此外还涉及两处为花博园区配套的独立市政设施。将花博会地区规划建设成为：崇明中部崛起的重要功能区；面向世界、服务全国的花卉博览创艺区；低碳环保、持续发展的绿色经济承载区；尊重自然、启迪未来的生态文明先行区。其中，南部服务区目标建设成为集聚商业酒店等住宿功能以及公共绿地生态游憩功能的森林度假休闲区。

本次规划主要延续专项规划，将建设镇城市开发边界内的南部服务区定为东平森林公园南部服务区单元（CMS-005'单元）。整体维持原地区定位，主要面向长三角地区提供高品质休闲旅游和特色商业环境，同时兼顾本地居民基本生活和休闲游憩等需求，构建生态宜人的城镇特色社区。

东平森林公园南部服务区单元总体控制一览表

单元编号	CMS-05	商业用地面积上限（公顷）	78.44
功能定位	商业	商业建筑面积上限（万平方米）	91.77
用地面积（平方公里）	0.95	产业用地面积上限（公顷）	0
人口规模（万人）	-	公益性公共设施用地面积下限（公顷）	0
建设用地面积（平方公里）	0.92	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	0
住宅用地面积上限（公顷）	5.61	公园绿地面积下限（公顷）	0.76
住宅建筑面积上限（万平方米）	1.06	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	0
新增住房中，中小套型占比（%）	-	2、3类应急避难场所面积下限（公顷）	-
新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例（%）	-	支路网密度下限（公里/平方公里）	5.9
商务办公用地面积上限（公顷）	-	骨干绿道长度（千米）	-
商务办公建筑面积上限（万平方米）	-	文化保护控制线面积（公顷）	0
		生态空间面积（公顷）	3.91

东平森林公园南部服务区单元设施规划控制一览表

设施类别		设施名称	数量	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	设置形式	备注
市政设施	电力设施	10KV 开关站	1	0.02	-	独立	新增

## 第三节 乡村单元 Country Unit

### 1. 潞东-界东-虹桥村乡村单元 (CMJS001)

潞东-界东-虹桥村乡村单元 (CMJS001) 包括潞东、界东、虹桥三个行政村开发边界外区域, 总规模 10.06 平方公里, 是一个以乡村旅游功能为主的单元。

该单元规划建设用地面积为 114.35 公顷, 至规划期末将实施减量化面积 131.70 公顷, 主要以农村宅基地减量为主。

该单元的土地整备引导区面积 466.89 公顷, 涉及永久基本农田 261.99 公顷, 本市管理储备地块 72.01 公顷。

该单元内如需编制下位规划或专项规划, 应充分考虑基本农田保护的要求, 同时严格控制新增经营类的建设用地规模, 对现状建设用地进行减量化。

潞东-界东-虹桥村乡村单元总体引导一览表

单元编号	CMJS001	土地整备引导区面积 (公顷)	466.89
功能定位	乡村旅游	永久基本农田面积 (公顷)	261.99
用地规模 (平方公里)	10.06	文化保护控制线范围 (公顷)	0
建设用地规模 (公顷)	114.35	总建筑面积上限 (万平方米)	63.11
常住人口规模 (万人)	0.15	住宅建筑面积上限 (万平方米)	21.64
人口净密度 (人/公顷)	1.49	人均住宅建筑面积 (平方米)	141
村庄建设用地上限 (公顷)	65.37	公益性公共服务设施建筑面积下限 (万平方米)	3.13
建设用地减量化下限 (公顷)	131.70	商业商办建筑面积上限 (万平方米)	35.21

潞东-界东-虹桥村乡村单元设施规划一览表

设施类别	设施名称	数量	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	设置形式	备注	
社区级公益性公共服务设施	商业设施	红白喜事中心	1	0.26	-	独立	新增
	养老福利设施	社区养老院	1	0.39	-	独立	保留
	行政管理设施	村委会 (综合服务中心)	3	0.91	-	独立	保留
基础教育设施	中学	1	1.56	-	独立	保留	
交通设施	加油 (气) 站	1	0.24	-	独立	保留	
市政设施	污水设施	1	0.08	-	独立	新增	
	环卫设施	1	0.16	-	独立	新增	

## 2. 白钥-三星-富安村乡村单元（CMJS002）

白钥-三星-富安村乡村单元（CMJS002）包括白钥、三星、富安三个行政村开发边界外区域，总规模 8.64 平方公里，是一个以产业发展功能为主的单元。

该单元规划建设用地面积为 87.70 公顷，至规划期末将实施减量化面积 123.71 公顷，主要以农村宅基地减量为主。

该单元的土地整备引导区面积 360.35 公顷，涉及永久基本农田 138.73 公顷，本市管理储备地块 78.78 公顷。

该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，同时严格控制新增经营类的建设用地规模，对现状建设用地进行减量化。

白钥-三星-富安村乡村单元总体引导一览表

单元编号	CMJS002	土地整备引导区面积（公顷）	360.35
功能定位	产业发展	永久基本农田面积（公顷）	138.73
用地规模（平方公里）	8.64	文化保护控制线范围（公顷）	0
建设用地规模（公顷）	87.70	总建筑面积上限（万平方米）	29.94
常住人口规模（万人）	0.17	住宅建筑面积上限（万平方米）	23.83
人口净密度（人/公顷）	1.97	人均住宅建筑面积（平方米）	142
村庄建设地上限（公顷）	61.29	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	2.56
建设用地减量化下限（公顷）	123.71	商业商办建筑面积上限（万平方米）	0.99

白钥-三星-富安村乡村单元设施规划一览表

设施类别	设施名称	数量	用地面积（公顷）	建筑面积（平方米）	设置形式	备注
市、区级公益性公共服务设施	教育科研设计设施	1	0.95	-	独立	保留
社区级公益性公共服务设施	文化设施 老年活动室	1	0.08	-	独立	保留
	医疗卫生设施 社区卫生中心	1	0.23	-	独立	保留
	行政管理设施 村委会 (综合服务中心)	3	0.84	-	独立	保留/新增
	其他社区设施	1	0.46	-	独立	保留
市政设施	电力设施	1	0.24	-	独立	保留
	污水设施	1	0.09	-	独立	保留

### 3. 运南-滨西-滨东村乡村单元（CMJS003）

运南-滨西-滨东村乡村单元（CMJS003）包括运南、滨西、滨东三个行政村开发边界外区域，总规模 8.30 平方公里，是一个以文化休闲功能为主的单元。

该单元规划建设用地面积为 77.41 公顷，至规划期末将实施减量化面积 118.77 公顷，主要以农村宅基地减量为主。

该单元的土地整备引导区面积 468.00 公顷，涉及永久基本农田 249.53 公顷，本市管理储备地块 42.85 公顷。

该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，同时严格控制新增经营类的建设用地规模，对现状建设用地进行减量化。

运南-滨西-滨东村乡村单元总体引导一览表

单元编号	CMJS003	土地整备引导区面积（公顷）	468.00
功能定位	文化休闲	永久基本农田面积（公顷）	249.53
用地规模（平方公里）	8.30	文化保护控制线范围（公顷）	0
建设用地规模（公顷）	77.41	总建筑面积上限（万平方米）	20.71
常住人口规模（万人）	0.12	住宅建筑面积上限（万平方米）	18.85
人口净密度（人/公顷）	1.45	人均住宅建筑面积（平方米）	158
村庄建设地上限（公顷）	62.84	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	0.93
建设用地减量化下限（公顷）	118.77	商业商办建筑面积上限（万平方米）	0

运南-滨西-滨东村乡村单元设施规划一览表

设施类别	设施名称	数量	用地面积（公顷）	建筑面积（平方米）	设置形式	备注
社区级公益性公共服务设施	行政管理设施 村委会（综合服务中心）	3	0.77	-	独立	保留
	其他社区设施	1	0.16	-	独立	新增
市政设施	电力设施	1	0.25	-	独立	保留

### 4. 大同-蟠南村乡村单元（CMJS004）

大同-蟠南村乡村单元（CMJS004）包括大同、蟠南两个行政村开发边界外区域，总规模 7.38 平方公里，是一个以生活服务功能为主的单元。

该单元规划建设用地面积为 86.28 公顷，至规划期末将实施减量化面积 130.59 公顷，主要以农村宅基地减量为主。

该单元的土地整备引导区面积 201.15 公顷，涉及永久基本农田 113.91 公顷，本市管理储备地块

## 第四章 单元规划

32.52 公顷。

该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，同时严格控制新增经营类的建设用地规模，对现状建设用地进行减量化。

大同-蟠南村乡村单元总体引导一览表

单元编号	GMJS004	土地整备引导区面积（公顷）	201.15
功能定位	生活服务	永久基本农田面积（公顷）	113.91
用地规模（平方公里）	7.38	文化保护控制线范围（公顷）	0
建设用地规模（公顷）	86.28	总建筑面积上限（万平方米）	19.18
常住人口规模（万人）	0.09	住宅建筑面积上限（万平方米）	13.80
人口净密度（人/公顷）	1.22	人均住宅建筑面积（平方米）	158
村庄建设地上限（公顷）	46.00	公益性公共服务设施建筑面积下限（万平方米）	2.69
建设用地减量化下限（公顷）	130.59	商业商办建筑面积上限（万平方米）	0

大同-蟠南村乡村单元设施规划一览表

设施类别	设施名称	数量	用地面积（公顷）	建筑面积（平方米）	设置形式	备注	
社区级公益性公共服务设施	体育设施	综合健身中心	1	0.72	-	独立	改建
		运动场	2	0.11	-	独立	保留
	养老福利设施	社区养老院	1	0.89	-	独立	扩建
	行政管理设施	村委会（综合服务中心）	2	0.66	-	独立	保留
	其他社区设施		1	0.29	-	独立	保留
市政设施	电力设施	1	1.10	-	独立	新增	

### 5. 建设-建垦-大同垦区乡村单元（GMJS005）

建设-建垦-大同垦区乡村单元（GMJS005）包括建设、建垦两个行政村以及大同垦区开发边界外区域，总规模 7.98 平方公里，是一个以生态保育功能为主的单元。

该单元规划建设用地面积为 25.64 公顷，至规划期末将实施减量化面积 105.24 公顷，主要以农村宅基地减量为主。

该单元的土地整备引导区面积 382.76 公顷，涉及永久基本农田 213.05 公顷，本市管理储备地块 44.48 公顷。

该单元内如需编制下位规划或专项规划，应充分考虑基本农田保护的要求，同时严格控制新增经营类的建设用地规模，对现状建设用地进行减量化。

建设-建屋-大同垦区乡村单元总体引导一览表

单元编号	GMJS005	土地整备引导区面积 (公顷)	382.76
功能定位	生态保育	永久基本农田面积 (公顷)	213.05
用地规模 (平方公里)	7.98	文化保护控制线范围 (公顷)	0
建设用地规模 (公顷)	25.64	总建筑面积上限 (万平方米)	0.00
常住人口规模 (万人)	0.00	住宅建筑面积上限 (万平方米)	0.00
人口净密度 (人/公顷)	0.00	人均住宅建筑面积 (平方米)	0
村庄建设地上限 (公顷)	0.00	公益性公共服务设施建筑面积下限 (万平方米)	0
建设用地减量化下限 (公顷)	105.24	商业商办建筑面积上限 (万平方米)	0

建设-建屋-大同垦区乡村单元设施规划一览表

设施类别	设施名称	数量	用地面积 (公顷)	建筑面积 (平方米)	设置形式	备注
市政设施	电力设施	1	0.19	-	独立	保留

# 第五章 近期实施



# CHAPTER FIVE

## NEAR-TERM IMPLEMENTATION

---

第一节 近期重点发展区域  
NEAR-TERM KEY DEVELOPMENT AREAS

第二节 近期重点建设项目  
NEAR-TERM KEY CONSTRUCTION PROJECTS

第三节 近期建设用地减量  
NEAR-TERM CONSTRUCTION LAND REDUCTION

## 第一节 近期重点发展区域

### Near-term Key Construction Projects

#### 1. 建设镇镇区单元

作为镇区，一方面落实农民集中居住，满足农民安置需求，同步推进相应社区级公共服务设施、公园绿地等有序建设。另一方面，依托花博会后续效应，结合镇区公共中心打造，积极引入相关商业配套等项目建设，提升小镇风貌、改善营商环境。

#### 2. 溱东-界东-虹桥村乡村单元

以全域土地综合整治为抓手，在整治区范围内统筹农用地整理、建设用地整理和乡村生态保护修复，促进耕地保护和土地节约集约的利用，同步解决一二三产融合发展用地，改善农村生态环境，助推乡村振兴。

## 第二节 近期重点建设项目

### Near-term Key Construction Projects

#### 1. 公共服务设施

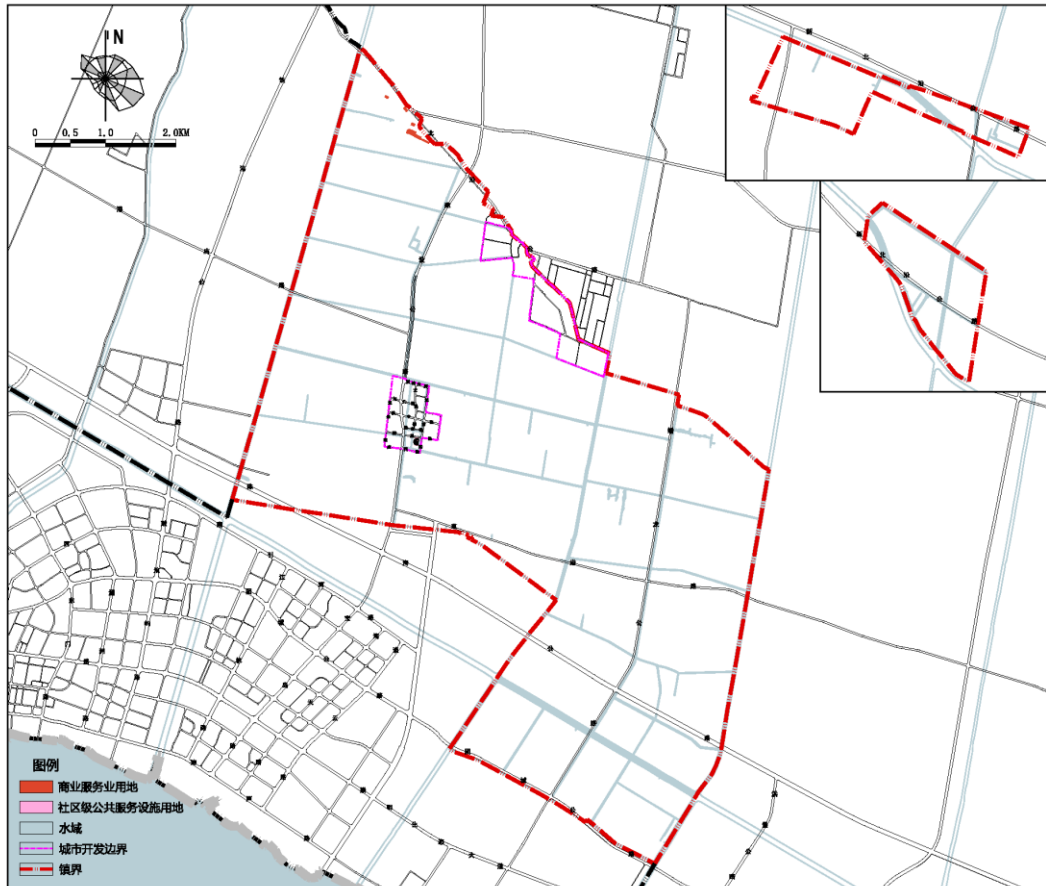
近期新建 1 处社区级医疗设施，建设镇卫生服务中心，位于镇区城市开发边界内，现状派出所东侧。

#### 2. 经营性用地项目

近期新建 1 处经营性用地项目，为北沿公路南侧的崇明·零碳康养生态绿谷项目，位于城市开发边界外。

建设镇近期重点建设项目情况表

项目类型	序号	项目名称	面积（公顷）	所在区域	备注
社区级公共服务设施	1	建设镇卫生服务中心	0.67	建设镇镇区	新建
经营性用地项目	2	崇明·零碳康养生态绿谷项目	1.99	北沿公路南侧	新建



近期重点建设项目分布图

## 第三节 近期建设用地减量

### Near-term Construction Land Reduction

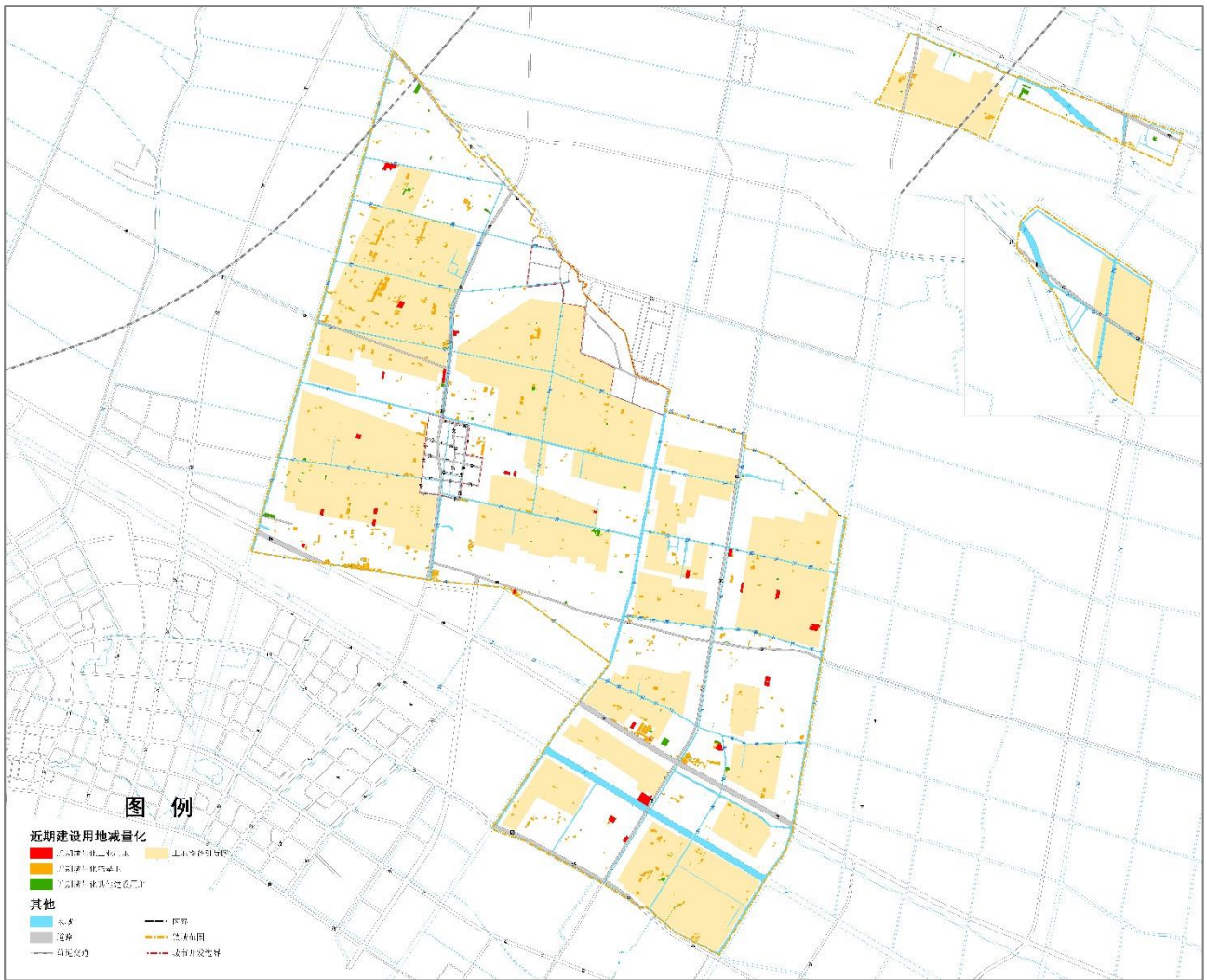
#### 1. 减量化总目标

近期减量化以宅基地和工矿仓储用地为主，总面积 86.18 公顷，其中宅基地 63.21 公顷，工业用地 13.08 公顷，其他建设用地 9.89 公顷。近期减量化地块主要为城市开发边界外的宅基地和工矿仓储用地等，其中涉及农村宅基地的减量户数约 1080 户，主要为三高沿线和 10 户以下农户。

通过对“198”区域工矿仓储用地的减量，清退低效企业，倒逼城市转型；通过农村宅基地减量，促进农民集中居住，提高土地利用率，保障乡村地区农业生产和生态保护。

近期减量化分年度实施计划表（单位：公顷）

减量类型	总面积	宅基地	工业用地	其他建设用地
2021	13.83	9.83	2.14	1.86
2022	13.62	12.14	0.84	0.64
2023	18.34	14.19	2.02	2.13
2024	19.10	9.72	7.43	1.95
2025	21.30	17.34	0.65	3.31
小计	86.18	63.21	13.08	9.89



近期减量化规划图

## 2. 村镇减量化目标

近期减量化任务落实到各村，总体上蟠南村、界东村、湫东村和三星村近期减量化规模较大。分项而言，农村宅基地减量较多的为界东村、蟠南村、湫东村和三星村，工业用地减量较多的为蟠南村、滨东村，其他建设用地减量较多的为建垦村、三星村、湫东村和蟠南村。

近期减量化分村统计表（单位：公顷）

村名	总面积	农村宅基地	工业用地	其他建设用地
白钥村	5.50	4.43	0.93	0.14
滨东村	4.53	1.88	2.31	0.34
滨西村	3.07	2.33	0.51	0.23
大同村	4.92	3.95	0.75	0.21
大同垦区	0.01	0.00	0.00	0.01

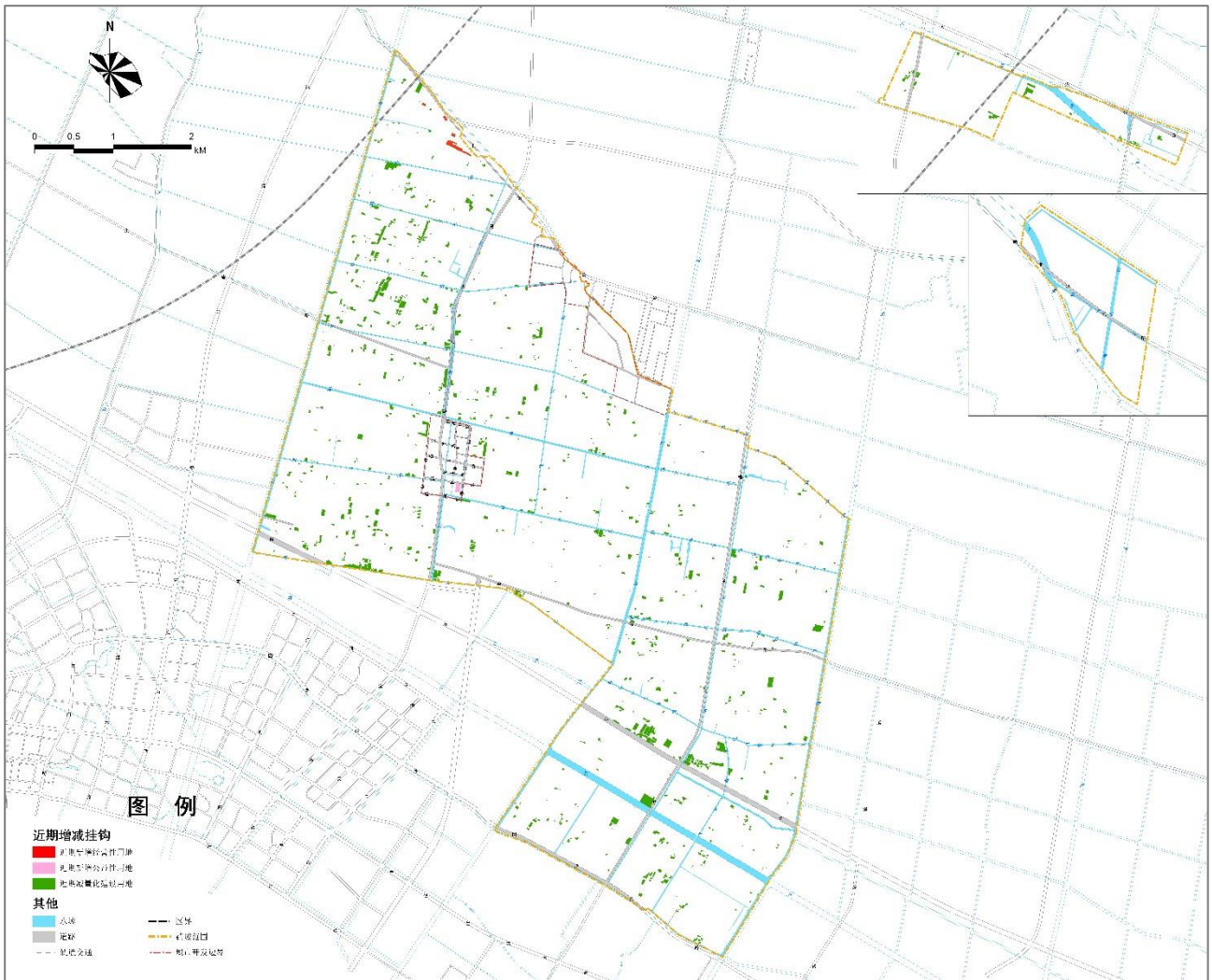
富安村	4.49	3.34	0.23	0.91
虹桥村	4.90	4.03	0.33	0.54
建垦村	3.72	1.99	0.00	1.73
建设村	6.46	5.09	0.96	0.41
界东村	11.86	10.02	1.48	0.37
蟠南村	13.10	8.44	3.10	1.56
三星村	10.10	7.27	1.18	1.64
潞东村	10.69	7.92	1.17	1.59
运南村	2.84	2.51	0.13	0.20
<b>总计</b>	<b>86.18</b>	<b>63.21</b>	<b>13.08</b>	<b>9.89</b>

### 3. 用地保障

近期新增建设项目占用非建设用地的面积为 2.55 公顷，占用耕地 0.64 公顷，近期减量化预计补充耕地 57.13 公顷，减量化补充耕地超出新增建设项目占用耕地面积，符合占补平衡。

增减挂钩指标平衡表

挂钩置换建设用地指标	2.55	
挂钩周转耕地指标	0.64	
拆旧地块	周转指标归还数量（公顷）	
	挂钩归还建设用地指标	挂钩归还耕地指标
	2.55	0.64
	备注	土地整治共可复垦建设用地 86.18 公顷、 补充耕地 57.13 公顷
建新地块	周转指标使用数量（公顷）	
	挂钩置换建设用地指标	挂钩周转耕地指标
	2.55	0.64
	备注	-



近期增减挂钩示意图

#### 4. 近期土地整治引导区划定

土地整治引导区指与永久基本农田或基本农田储备区集中连片、土壤环境符合要求、易通过土地整治活动形成高质量耕地的区域。规划期内，优先对近期土地整治引导区内实施减量化或土地整治，经验收确认为新增耕地的，经相关程序可逐步纳入基本农田储备区。根据《永久基本农田保护区专项规划》，建设镇共划定 20 片土地整备引导区，总面积 18.79 平方公里。

## 附表：

- 土地使用结构调整表

## 图纸：

- 土地使用规划图
- 四线管控图
- 公共服务与基础设施规划图

## 图则：

- 建设镇镇区单元图则
- 建设镇镇区单元原控规图则
- 建设镇镇区单元近期重点公共基础设施专项控制性详细规划图则
- 东平森林公园南部服务区单元图则
- 东平森林公园南部服务区单元原控规图则
- 潞东-界东-虹桥村乡村单元图则
- 白钥-三星-富安村乡村单元图则
- 运南-浜西-浜东村乡村单元图则
- 大同-蟠南村乡村单元图则
- 建设-建垦-大同垦区乡村单元图则