《上海市崇明区新村乡郊野单元村庄规划（上海新村田园综合体乡村单元）崇明嘿砝双孢菇基料厂建设项目（实施深化）》方案公示

1

《崇明嘿砝双孢菇基料厂建设项目（实施深化）》已形成初步方案，现根据有关法律法规规程等要求，对该方案进行公示，征求广大公众意见。网上公示具体请见上海市崇明区人民政府网站，同步进行现场公示。如对该规划方案有意见和建议，请于 10 日内反馈。

公示网站地址：http：//www.shcm.gov.cn

联系方式：021-59650391（上海市崇明区新村乡人民政府）

021-59623730（上海市崇明区规划和自然资源局）

021-59628674（上海市崇明区农业农村委员会）

公示日期：2025 年 11 月 04 日 -2025 年 11 月 13 日

上海市崇明区新村乡人民政府

上海市崇明区规划和自然资源局

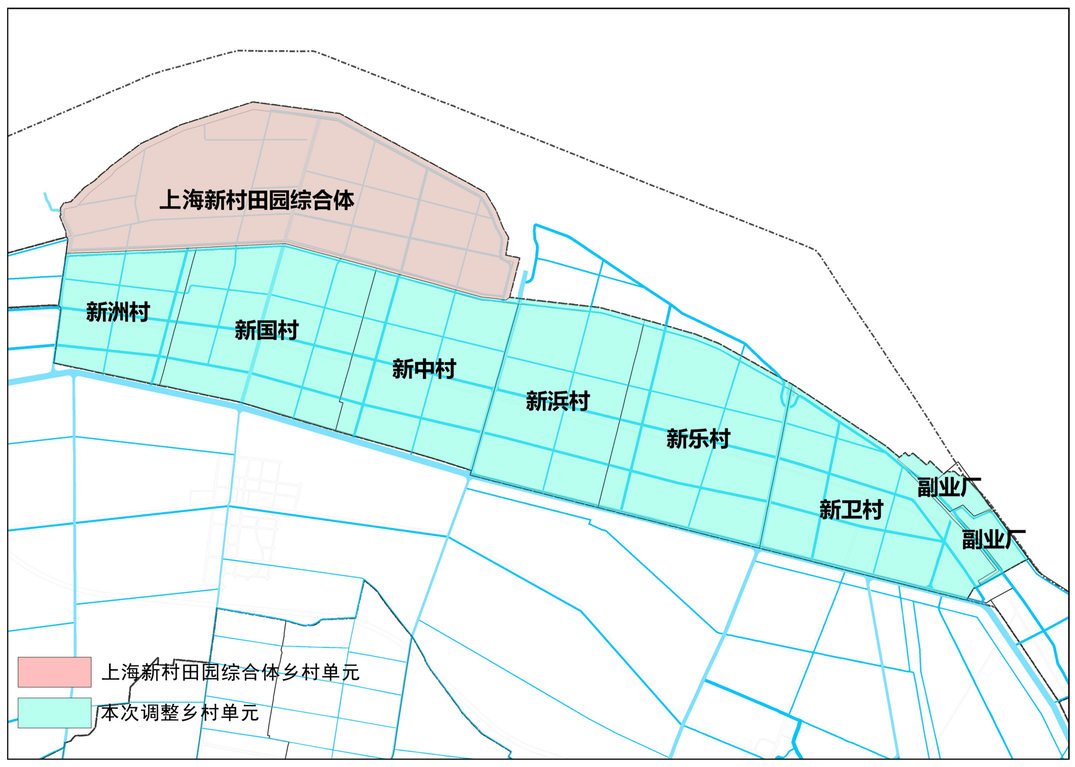
上海市崇明区农业农村委员会

调整背景

崇明嘿砝双孢菇基料厂建设项目建设方案已由区农业农村委员会和区规划和自然资源局审核并出具核定意见书，根据《关于加强农业现代化发展推进农业生产配套“点状供地”工作的实施意见》和《关于完善设施农业用地管理促进设施农业健康发展的通知》，为促进建设项目落地，特开展本次郊野单元村庄规划实施深化。

调整范围

本次实施深化调整范围包含1个乡村单元，为上海新村田园综合体乡村单元，单元编号为CMXCJY07，总用地面积886.54公顷。



调整内容

设施农用地调整：根据项目建设方案，将项目设施农用地进行落图，调整后设施农用地（N53）面积增加39345平方米。调整后规划设施农用地地块编号为N-44。

其他用地调整：为满足项目设施农用地用地需求，将原规划中部分规划用地调减，面积减少39345平方米。

《上海市崇明区新村乡郊野单元村庄规划（上海新村田园综合体乡村单元）崇明嘿砝双孢菇基料厂建设项目（实施深化）》方案公示

2

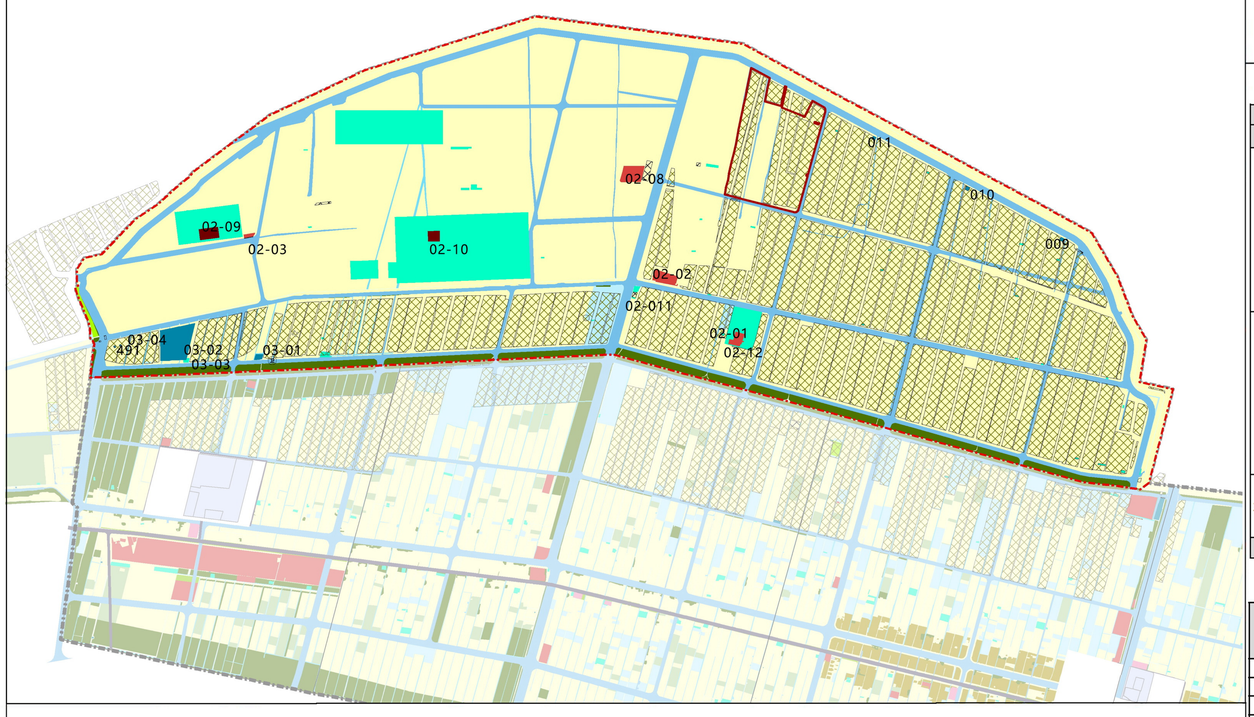
调整前后图则对比

上海新村田园综合体乡村单元（CMXCJY07）原图则

上海市崇明区新村乡郊野单元村庄规划（上海新村田园综合体乡村单元）
崇明嘿砝双孢菇基料厂建设项目（实施深化）

上海新村田园综合体乡村单元调整前规划图则

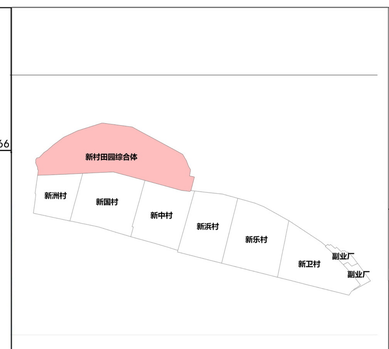
组织编制单位：上海市崇明区新村乡人民政府 上海市崇明区规划和自然资源局 上海市崇明区农业农村委员会
设计单位：上海崇明规划设计有限公司 城乡规划证书编号：沪自资规乙字23310066



图例

农村宅基地	林地	水库水面	乡村单元
基础教育设施用地	荒草地	苇地	数据更新范围
教育科研设计用地	畜禽饲养地	永久基本农田	村委会
商业服务业用地	设施农业用地	部管储备地块	办事处
社区行政管理用地	晒谷场等用地	市管储备地块	小学
绿地	农村道路用地	减量化	健身点
市政设施用地	农田水利用地	区界	敬老院
耕地	坑塘水域	镇界	卫生室
园地	养殖水面	村界	党建服务点

活动室
邮政所



新村田园综合体区位索引图

N

0 250 500 1,000 米

调整前后总体控制指标表

单元编号	上海新村田园综合体乡村单元（CMXCJY07）		
指标	已批郊野单元规划	本次规划	说明备注
功能定位	综合功能型	综合功能型	
单元总规模（公顷）	886.54	886.54	
单元总人口（万人）	0.00	0.00	
建设用地总规模（公顷）	6.59	6.59	
农村保留居民点规模（公	——	——	
农居点总规模（公顷）	——	——	
经营性建设用地（公顷）	3.30	3.30	
公益性建设用地（公顷）	3.28	3.28	
保留建设用地规模（公顷）	3.97	3.97	
减量化规模（公顷）	0.62	0.62	
永久基本农田（公顷）	310.39	310.39	
部管储备地块（公顷）	0.00	0.00	根据最新四线整控确定
市管储备地块（公顷）	163.97	163.97	
耕地保有量（公顷）	474.36	474.36	
设施农业用地规模（公顷）	48.19	52.13	

土地利用结构调整表

郊野单元村庄规划地类			土地利用结构调整表（公顷）		
大类	中类	小类	基期（公顷）	规划（公顷）	较现状变化（公顷）
建设用地	农村宅基地		0.04	0.00	-0.04
	公用设施用地		0.04	3.28	3.24
	绿地与开敞空间用地		0.00	0.01	0.01
	其中	公园绿地	0.00	0.01	0.01
	经营性用地		0.13	3.30	3.18
	其中	商业用地	0.00	2.30	2.30
		工业用地	0.13	1.00	0.88
	小计		0.20	6.59	6.39
农用地	耕地		232.23	694.70	462.47
	林地（含农林复合、林水复合）		25.06	20.50	-4.56
	坑塘水面		0.04	0.04	0.00
	养殖水面		572.45	5.76	-566.69
	设施农用地		5.19	48.19	43.00
	农田水利用地		4.74	3.34	-1.41
	乡村道路用地		6.54	5.57	-0.98
	小计		846.26	778.09	-68.16
水域和未利用地	河湖水域		38.39	101.34	62.94
	其他土地		1.69	0.52	-1.18
	小计		40.09	101.85	61.76
合计			886.54	886.54	0.00

建设用地控制指标表

地块编号	已批郊野单元村庄规划						本次规划					说明备注
	用地性质代码	用地面积（平方米）	容积率	建筑高度（米）	规划动态	较原规划变化（公顷）	用地性质代码	用地面积（平方米）	容积率	建筑高度（米）	规划动态	
009	U1	400	1	10	规划新增	0.00	U1	400	1	10	规划新增	——
010	U1	400	1	10	规划新增	0.00	U1	400	1	10	规划新增	——
011	U1	400	1	10	规划新增	0.00	U1	400	1	10	规划新增	——
02-01	C2	2383	1	10	规划新增	0.00	C2	2383	1	10	规划新增	休闲旅游配套
02-02	C2	7651	1	10	规划新增	0.00	C2	7651	1	10	规划新增	休闲旅游配套
02-03	C2	1132	1	10	规划新增	0.00	C2	1132	1	10	规划新增	休闲旅游配套
02-08	C2	10000	1	10	规划新增	0.00	C2	10000	1	10	规划新增	正大养鸡场项目
02-09	M2	6358	1.5	10	规划新增	0.00	M2	6358	1.5	10	规划新增	正大养鸡场项目
02-10	M2	3656	1.5	10	规划新增	0.00	M2	3656	1.5	10	规划新增	正大养鸡场项目
02-11	G	102	——	——	规划新增	0.00	G	102	——	——	规划新增	——
02-12	C2	1868	1	10	规划新增	0.00	C2	1868	1	10	规划新增	——
03-01	U3	1287	——	10	规划新增	0.00	U3	1287	——	10	规划新增	建筑垃圾处理厂
03-02	U	29936	——	10	规划新增	0.00	U	29936	——	10	规划新增	——
03-03	U	105	——	10	规划新增	0.00	U	105	——	10	规划新增	——
03-04	U	109	——	10	规划新增	0.00	U	109	——	10	规划新增	——
491	U	136	——	10	规划新增	0.00	U	136	——	10	规划新增	——

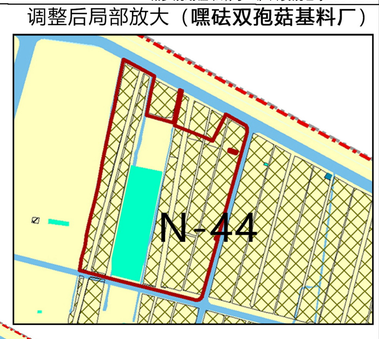
上海新村田园综合体乡村单元（CMXCJY07）调整图则

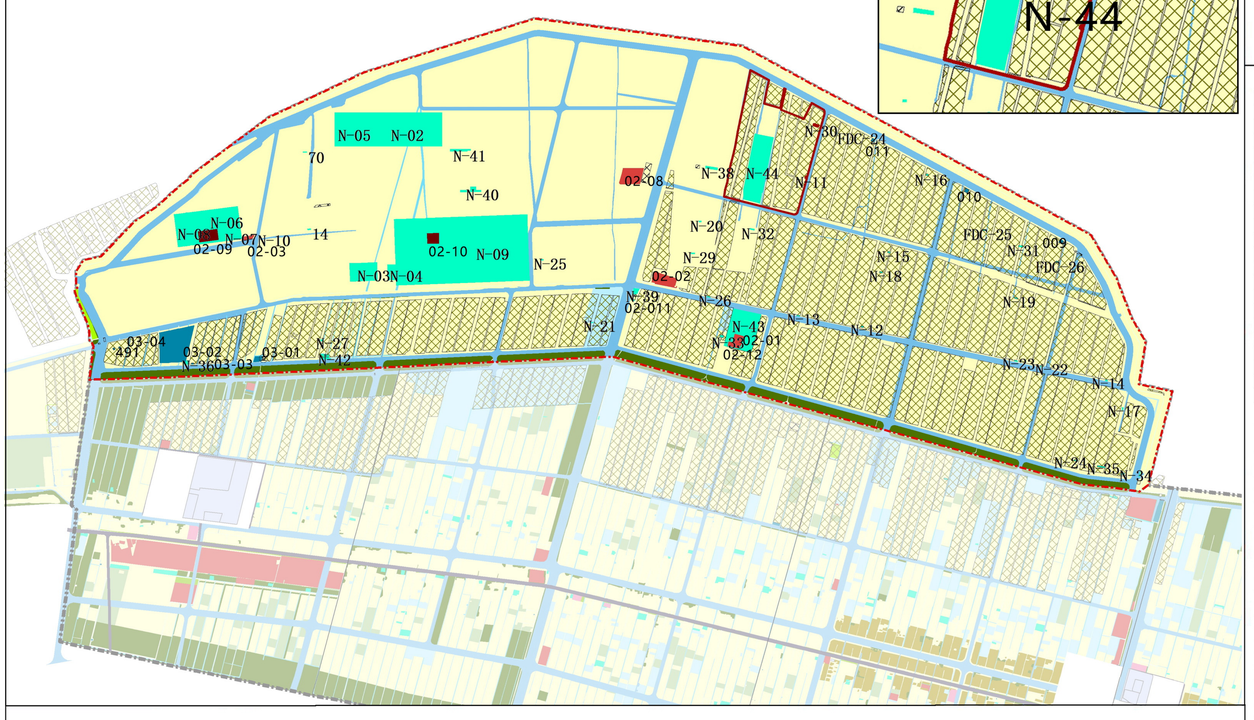
上海市崇明区新村乡郊野单元村庄规划（上海新村田园综合体乡村单元）
崇明嘿砝双孢菇基料厂建设项目（实施深化）

上海新村田园综合体乡村单元调整后规划图则

组织编制单位：上海市崇明区新村乡人民政府 上海市崇明区规划和自然资源局 上海市崇明区农业农村委员会
设计单位：上海崇明规划设计有限公司 城乡规划证书编号：沪自资规乙字23310066

调整后局部放大（嘿砝双孢菇基料厂）

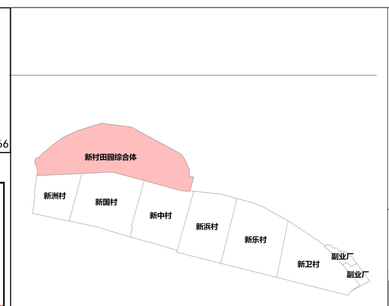




图例

农村宅基地	林地	水库水面	乡村单元
基础教育设施用地	荒草地	苇地	数据更新范围
教育科研设计用地	畜禽饲养地	永久基本农田	村委会
商业服务业用地	设施农业用地	部管储备地块	办事处
社区行政管理用地	晒谷场等用地	市管储备地块	小学
绿地	农村道路用地	减量化	健身点
市政设施用地	农田水利用地	区界	敬老院
耕地	坑塘水域	镇界	卫生室
园地	养殖水面	村界	党建服务点

活动室
邮政所



新村田园综合体区位索引图

N

0 250 500 1,000 米

调整前后总体控制指标表

单元编号	上海新村田园综合体乡村单元（CMXCJY07）		
指标	已批郊野单元规划	本次规划	说明备注
功能定位	综合功能型	综合功能型	
单元总规模（公顷）	886.54	886.54	
单元总人口（万人）	0.00	0.00	
建设用地总规模（公顷）	6.59	6.59	
农村保留居民点规模（公	——	——	
农居点总规模（公顷）	——	——	
经营性建设用地（公顷）	3.30	3.30	
公益性建设用地（公顷）	3.28	3.28	
保留建设用地规模（公顷）	3.97	3.97	
减量化规模（公顷）	0.62	0.62	
永久基本农田（公顷）	310.39	310.39	
部管储备地块（公顷）	0.00	0.00	根据最新四线整控确定
市管储备地块（公顷）	163.97	163.97	
耕地保有量（公顷）	474.36	474.36	
设施农业用地规模（公顷）	48.19	52.13	

土地利用结构调整表

郊野单元村庄规划地类			土地利用结构调整表（公顷）				
大类	中类	小类	基期（公顷）	已批郊野单元村庄规划（公顷）	规划（公顷）	较现状变化（公顷）	较原规划变化（公顷）
建设用地	农村宅基地		0.04	0.00	0.00	-0.04	0.00
	公用设施用地		0.04	3.28	3.28	3.24	0.00
	绿地与开敞空间用地		0.00	0.01	0.01	0.01	0.00
	其中	公园绿地	0.00	0.01	0.01	0.01	0.00
	经营性用地		0.13	3.30	3.30	3.18	0.00
	其中	商业用地	0.00	2.30	2.30	2.30	0.00
		工业用地	0.13	1.00	1.00	0.88	0.00
	小计		0.20	6.59	6.59	6.39	0.00
农用地	耕地		232.23	694.70	691.04	462.47	-3.66
	林地（含农林复合、林水复合）		25.06	20.50	20.50	-4.56	0.00
	坑塘水面		0.04	0.04	0.04	0.00	0.00
	养殖水面		572.45	5.76	5.76	-566.69	0.00
	设施农用地		5.19	48.19	52.13	43.00	3.93
	农田水利用地		4.74	3.34	3.34	-1.41	0.00
	乡村道路用地		6.54	5.57	5.57	-0.98	0.00
	小计		846.26	778.09	778.37	-68.16	0.27
水域和未利用地	河湖水域		38.39	101.34	101.06	62.94	-0.27
	其他土地		1.69	0.52	0.52	-1.18	0.00
	小计		40.09	101.85	101.58	61.76	-0.27
合计			886.54	886.54	886.54	0.00	0.00

设施农用地控制指标表

地块编号	规划主导用地性质	地块面积（平方米）	设施类型	规划动态	备注	地块编号	规划主导用地性质	地块面积（平方米）	设施类型	规划动态	备注
14	设施农业用地	155		规划		N-21	设施农业用地	128			
70	设施农业用地	147		保留		N-22	设施农业用地	131			
FDC-24	设施农业用地	113				N-23	设施农业用地	133			
FDC-25	设施农业用地	103				N-24	设施农业用地	138			
FDC-26	设施农业用地	149				N-25	设施农业用地	140			
N-02	设施农业用地	89725		保留	正大养鸡场	N-26	设施农业用地	142			
N-03	设施农业用地	15000		保留	正大养鸡场	N-27	设施农业用地	142			
N-04	设施农业用地	3825		保留	正大养鸡场	N-28	设施农业用地	151			
N-05	设施农业用地	18261		保留	正大养鸡场	N-29	设施农业用地	162			
N-06	设施农业用地	26119		保留	正大养鸡场	N-30	设施农业用地	162			
N-07	设施农业用地	14773		保留	正大养鸡场	N-31	设施农业用地	195			
N-08	设施农业用地	15750		保留	正大养鸡场	N-32	设施农业用地	220			
N-09	设施农业用地	257344		保留	正大养鸡场	N-33	设施农业用地	277			
N-10	设施农业用地	0				N-34	设施农业用地	294			
N-11	设施农业用地	58				N-35	设施农业用地	320			
N-12	设施农业用地	103				N-36	设施农业用地	570			
N-13	设施农业用地	109				N-37	设施农业用地	603			
N-14	设施农业用地	110				N-38	设施农业用地	967			
N-15	设施农业用地	110				N-39	设施农业用地	1169			
N-16	设施农业用地	112				N-40	设施农业用地	1259			
N-17	设施农业用地	113				N-41	设施农业用地	1340			
N-18	设施农业用地	117				N-42	设施农业用地	1507			
N-19	设施农业用地	123				N-43	设施农业用地	29215			
N-20	设施农业用地	123				N-44	设施农业用地	39345	作物种植设施	规划	双孢菇基料厂

建设用地控制指标表

地块编号	已批郊野单元村庄规划					本次规划					说明备注
	用地性质代码	用地面积（平方米）	容积率	建筑高度（米）	规划动态	用地性质代码	用地面积（平方米）	容积率	建筑高度（米）	规划动态	
009	U1	400	1	10	规划新增	U1	400	1	10	规划新增	——
010	U1	400	1	10	规划新增	U1	400	1	10	规划新增	——
011	U1	400	1	10	规划新增	U1	400	1	10	规划新增	——
02-01	C2	2383	1	10	规划新增	C2	2383	1	10	规划新增	休闲旅游配套
02-02	C2	7651	1	10	规划新增	C2	7651	1	10	规划新增	休闲旅游配套
02-03	C2	1132	1	10	规划新增	C2	1132	1	10	规划新增	休闲旅游配套
02-08	C2	10000	1	10	规划新增	C2	10000	1	10	规划新增	正大养鸡场项目
02-09	M2	6358	1.5	10	规划新增	M2	6358	1.5	10	规划新增	正大养鸡场项目
02-10	M2	3656	1.5	10	规划新增	M2	3656	1.5	10	规划新增	正大养鸡场项目
02-11	G	102	——	——	规划新增	G	102	——	——	规划新增	
02-12	C2	1868	1	10	规划新增	C2	1868	1	10	规划新增	
03-01	U3	1287	——	10	规划新增	U3	1287	——	10	规划新增	建筑垃圾处理厂
03-02	U	29936	——	10	规划新增	U	29936	——	10	规划新增	——
03-03	U	105	——	10	规划新增	U	105	——	10	规划新增	——
03-04	U	109	——	10	规划新增	U	109	——	10	规划新增	——
491	U	136	——	10	规划新增	U	136	——	10	规划新增	——