



崇明区竖新镇 国土空间总体规划 (2021-2035) (含近期重点公共基础设施专项规划)

GENERAL TERRITORIAL AND SPATIAL PLAN OF
SHUXIN TOWN, CHONGMING DISTRICT, 2021-2035

THE SPECIAL PLAN FOR THE NEAR-TERM KEY PUBLIC INFRASTRUCTURES IS INCLUDED.

上海市崇明区人民政府 | 上海市规划和自然资源局

2022 年 12 月

上海市人民政府城乡规划管理 上海市人民政府土地管理 文件

沪府规划〔2023〕2号

关于同意《崇明区堡镇国土空间总体规划 (含近期重点公共基础设施专项规划) (2021-2035)》等3个新市镇国土空间总体 规划的批复

崇明区人民政府、上海市规划和自然资源局：

《关于请予审批〈崇明区堡镇、竖新镇、港沿镇国土空间总体规划(含近期重点公共基础设施专项规划)(2021-2035)〉的请示》(沪崇府发〔2021〕121号)收悉。经研究，原则同意《崇明区堡镇国土空间总体规划(含近期重点公共基础设施专项规划)(2021-2035)》、《崇明区竖新镇国土空间总体规划(含近期重点公共基础设施专项规划)(2021-2035)》、《崇明区港沿镇国土空间总体规划(含近期重点公共基础设施专项规划)

(2021-2035)》。请会同有关部门据此开展下层次规划编制、实施和管理工作，具体要求如下：

一、严格落实底线约束要求

落实上海市建设用地“负增长”的总体要求，严守土地、人口、环境、安全等底线，实现资源能源环境紧约束条件下城镇的可持续发展。

堡镇划定城镇开发边界面积615.0公顷，控制镇域范围内规划建设用地总规模11.4平方公里，耕地保有量不低于1554.5公顷，永久基本农田保护面积不低于1222.9公顷。落实常住人口调控目标，至2035年，全镇常住人口不超过4.9万人，城镇住房建筑面积不超过265.1万平方米，居住用地不超过2.9平方公里，农村宅基地面积不超过3.3平方公里。加强生态环境保护和综合治理，划定堡镇生态空间面积4707.5公顷，规划公园绿地规模不小于66.6公顷，人均公园绿地15m²/人。加强水环境治理和保护，水功能区达标率100%，垃圾无害化处理率100%。

竖新镇划定城镇开发边界面积50.3公顷，控制镇域范围内规划建设用地总规模4.5平方公里，耕地保有量不低于1662.4公顷，永久基本农田保护面积不低于1304.3公顷。落实常住人口调控目标，至2035年，全镇常住人口不超过0.75万人，城镇住房建筑面积不超过21.6万平方米，居住用地面积不超过52.1公顷，农村宅基地面积不超过141.1公顷。加强生态环境保护和综合治理，划定竖新镇生态空间面积4726.6公顷，规划公园绿地

规模不小于8.1公顷，人均公园绿地15m²/人。加强水环境治理和保护，水功能区达标率100%，垃圾无害化处理率100%。

港沿镇划定城镇开发边界面积66.3公顷，控制镇域范围内规划建设用地总规模8.5平方公里，耕地保有量不低于2762.7公顷，永久基本农田保护面积不低于2256.2公顷。落实常住人口调控目标，至2035年，全镇常住人口不超过1.65万人，城镇住房建筑面积不超过29.1万平方米，居住用地不超过54.3公顷，农民宅基地面积不超过524.7公顷。加强生态环境保护和综合治理，划定生态空间面积5386.2公顷，规划公园绿地规模不小于8.2公顷，人均公园绿地15m²/人。加强水环境治理和保护，水功能区达标率100%，垃圾无害化处理率100%。

二、构建城乡统筹的空间格局

至2035年，将堡镇建设成为符合多元人群需求和宜居宜业宜游的绿色宜居生活港、融合一二三产发展的城复乡兴示范镇、自然生态特色突出和优秀文化资源汇聚的生态人文融合地。规划形成由“新市镇（镇区）—集镇（社区）—村庄”组成的镇村体系，构建“一核一心、四轴两带、多片区”的发展格局，即完善城镇服务核以及五滧集镇服务中心功能，培育陈海公路区域发展轴等城镇功能轴线，规划保留16个行政村。

竖新镇建设成为以高效生态农业为主导、以农业休闲旅游为特色的旅游城镇。规划形成由“新市镇（镇区）—集镇（社区）—村庄”组成的镇村体系，构建“一带、两核、三轴”的

发展格局，完善城镇服务核和竖河社区集镇服务核功能，重点培育陈海公路等城镇功能轴线，规划保留21个行政村。

港沿镇建设成为田丰花茂的农业创新强镇、农科主题的乡村旅游名镇、水绿交织的生态宜居新镇。规划形成由“新市镇（镇区）—集镇（社区）—中心村—一般村（含垦区）”组成的镇村体系，构建“两核、两轴、两带”的发展格局，完善城镇服务核和合兴集镇服务核功能，重点培育港沿公路等城镇功能轴线，规划保留21个行政村。

三、优化提升空间品质和生活质量

以绿色、生态、宜居为主要目标，以人为本，优先保障公共性、公益性设施空间，大力弥补公共服务短板，建设具有较高品质公共服务的新市镇。注重历史文化保护，严格保护历史文化遗产资源和自然文化景观。划定堡镇文化保护控制线面积19.42公顷。完善公园体系和公共开放空间网络，堡镇规划3处镇级公园和8处社区级公园，竖新镇规划5处社区级公园，港沿镇规划4处社区级公园。依托河道水系和绿色网络，构建连续的休闲健身步道，贯通各街头公共绿地，强化城市设计，提升城镇风貌，保护乡野特色，保持文化传承。规划形成多层级完善的公共服务设施体系，实现各镇15分钟生活圈均好配置，各类公共服务设施全面达标。堡镇、竖新镇、港沿镇规划公共服务设施用地面积分别不少于83.5公顷、44.2公顷和40.8公顷，规划保障性住房用地面积分别不低于81.6公顷、21.6公顷和25.7

公顷。确保公共租赁房供应。坚持公交优先，加强镇域内部公共交通体系建设与慢行交通体系建设。完善道路网络布局，实现城镇开发边界内路网密度达6.0公里/平方公里。

四、处理好近期的发展关系

强化近期建设规划，优先确保环境设施和基础设施，加强公共绿地、公共空间、公共服务配套设施、推进减量化等工作和经营性土地出让的同步协调。做好空间发展留白，堡镇控制战略预留区0.7平方公里，应对未来可能的重大功能发展使用。

镇级国土空间总体规划是新市镇空间规划的主要依据，各项规划建设都必须服从镇总规安排。请崇明区政府会同市规划资源局加快推进下层次的控详规划和专项规划编制，落实总体规划所确定的各单元用地控制、居住人口、主导功能等主要内容，推进总体规划落地实施。发挥镇总规综合协调作用，统筹生产、生活、生态布局，加强对产业、住房、绿化、交通等专项的指导。鼓励多方参与新市镇规划、实施和管理，实现共建、共治、共享。崇明区、各镇镇政府要认真落实镇总规提出的各项任务和措施，确保规划目标实现。市、区规划土地管理部门要加强对镇总规实施的指导、监督和检查工作。

特此批复。



抄送：崇明区规划和自然资源局
上海市人民政府办公厅

2023年1月3日印发

前言

PREFACE

本次规划范围位于崇明岛中部地区，总面积 65.94 平方公里，包含竖新镇行政辖区 63.35 平方公里及农业良种繁殖场、南部岸线调整区域 2.59 平方公里。其中竖新镇行政辖区东连堡镇和港沿镇，南濒长江，西连新河镇，北接前进农场，在 2000 年由原大新镇、竖新镇合并而成。

在实施国家乡村振兴战略的大背景下，上海的乡村振兴工作也在大力推进中，近些年，上海市政府快速推进乡村振兴战略，将乡村作为超大城市的稀缺资源和城市核心功能的重要承载地，乡村地位正在逐渐提高。同时在新时期上海总体发展目标的引领下，崇明区作为上海市最核心的生态空间，需要不断厚植生态基础，彰显生态魅力，凸显人文价值，加强水系整治，建设绿色农业基地，打造生态文明示范区。为全面实施乡村振兴战略，推进上海 2035 总体规划实施，崇明区作为上海市实施乡村振兴以及建设具有全球引领示范作用的世界级生态岛的重要空间载体，正在不断推进各镇国土空间规划的编制，竖新镇积极响应崇明区区委、区政府，开展本次规划编制工作。

本次规划主要参照《上海市新市镇总体规划暨土地利用总体规划》等相关规范展开工作内容。规划以生态提升、生活改善、生产发展、文化传承为目标，依据《上海市崇明区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》，强化镇层面的统筹，深化落实上位规划明确的乡村规划建设内容，优化调整建设用地、永久基本农田、生态用地等空间布局，形成近期行动计划，制定规划实施路径和策略，促进乡村地区建设用地布局优化和土地利用效率提升，为乡村建设的开展提供规划依据。

目录

CONTENTS

总则	1	第五章 近期实施	75
第一节 规划范围与期限	3	第一节 近期重点发展区域	77
第二节 规划依据	4	第二节 近期重点建设项目	79
第三节 规划效力	6	第三节 近期土地整备引导区划定	86
第四节 重点关注问题	7		
第一章 空间发展战略	9		
第一节 发展目标	11	附件 1:	
第二节 镇村体系	17	● 公众意见汇总和采纳情况报告	
第三节 空间布局	19		
第二章 土地综合利用	23		
第一节 耕地与基本农田保护	25	图纸:	
第二节 生态空间保护	29	● 远期（2035 年）土地使用规划图	
第三节 城镇开发边界	31	● 四线管控规划图	
第三章 公共服务与基础设施保障	43	● 公共服务与基础设施规划图	
第一节 公共服务	37		
第二节 住房保障	40		
第三节 公共空间	42	图则:	
第四节 综合交通	51	● 城镇单元（城镇单元图则、近期重点公共基础设施专项控制性详细规划图则）	
第五节 环境保护	55	● 乡村单元（乡村单元图则、近期重点公共基础设施专项控制性详细规划图则）	
第四章 单元规划	57		
第一节 单元划分	59		
第二节 城镇单元	61		
第三节 乡村单元	63		

总则



GUIDELINES

第一节 规划范围与期限

第二节 规划依据

第三节 规划效力

第四节 重点关注问题

第一节 规划范围与期限

1. 规划范围

规划范围 65.94 平方公里，包含行政区划及镇内区外两部分。辖区部分东邻堡镇、港沿镇，西连新河镇，北接东平镇，南濒长江，此外还包含前哨村、新征村、大新垦区、前卫村等飞地，总面积 63.35 平方公里；区内镇外包含农业良种繁殖场以及南部岸线调整区域，总面积 2.59 平方公里。

2. 规划期限

本规划的规划期限为 2021 年—2035 年，其中：

近期：2021—2025 年。

远期：2025—2035 年。



规划范围图

第二节 规划依据

1. 国家及地方法律法规、规范、技术标准

- 1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- 2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- 3) 《基本农田保护条例》（1998 年）；
- 4) 《上海市城乡规划条例》（2018 年修订）；
- 5) 《上海市控制性详细规划技术准则》（2016 年修订）；
- 6) 《上海市 15 分钟社区生活圈规划导则（试行）》（2016 年）；
- 7) 《上海市乡村社区生活圈规划导则（试行）》（2021 年）；
- 8) 《上海市郊区镇村公共服务设施配置导则（试行）》（2015 年）；
- 9) 《上海市新市镇国土空间总体规划（含近期重点公共基础设施专项规划）编制技术要求和成果规范（试行）》（2020 年 12 月）；
- 10) 国家、本市其他相关法律法规、规范标准。

2. 相关规划成果及政府文件

- 1) 《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18 号）；
- 2) 《中共上海市委 上海市人民政府关于建立上海市国土空间规划体系并监督实施的意见》（沪委发〔2020〕13 号）；
- 3) 《关于全面实施<上海市城市总体规划（2017-2035 年）>的意见》（2018 年）；
- 4) 《上海市城市总体规划（2017-2035 年）》（国函〔2017〕147 号）；
- 5) 《上海市崇明区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》（沪府〔2018〕40 号）；
- 6) 《上海市崇明区堡镇郊野单元（村庄）规划（2017-2035 年）》（沪崇府复〔2019〕54 号）；
- 7) 《中共中央 国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（2018 年 1 号文）；
- 8) 《中共上海市委 上海市人民政府关于贯彻<中共中央、国务院关于实施乡村振兴战略的意见>的实施意见》（沪委发〔2018〕7 号）；
- 9) 《上海市人民政府关于印发<关于本市“三线一单”生态环境分区管控的实施意见>的通知》（沪府规〔2020〕11 号）；
- 10) 《上海市人民政府关于印发<崇明世界级生态岛建设规划纲要（2021-2035 年）>的通知》（沪府发〔2022〕1 号）；
- 11) 《崇明区生态环境保护“十四五”规划》（沪崇府发〔2021〕74 号）；
- 12) 《崇明世界级生态岛建设导则》（沪规土资总〔2018〕341 号）；
- 13) 《崇明世界级生态岛建设导则》（2019 年）；

总则

- 14) 《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》（2019 年）；
- 15) 其他相关规划成果及政策文件。

第三节 规划效力

本规划一经批准应当作为本镇域内控制性详细规划、村庄规划和专项规划等下位规划的编制依据。下位规划应当落实本规划明确的镇域总体发展目标、空间布局和公共空间及各项设施安排等，并按照单元规划的直接指导进行深化。下位规划应在符合单元规划确定的整单元用地规模和结构、功能布局、建筑总量、空间形态等要求的基础上进行深化，如对上述内容进行跨单元平衡的，需同步编制跨单元平衡方案。下位规划应当优先保障公共空间、公共设施和基础设施落地，在满足配置标准的前提下，可对具体用地布局和建设规模进行深化。

城镇开发边界内近期重点公共基础设施专项控制性详细规划，是建设项目管理的依据。项目实施过程中如遇需要对项目选址和相关指标进行调整的情况，在满足单元整体要求和公共基础设施配置标准的前提下，可以通过控制性详细规划进行调整。

城镇开发边界外近期重点公共基础设施专项规划（含专项控制性详细规划）是建设项目和土地整治项目管理的依据。项目实施过程中如遇情况需要对项目选址和相关指标进行调整的，在满足单元整体要求和公共基础设施配置标准的前提下，可以通过村庄规划或专项控制性详细规划进行调整。

第四节 重点关注问题

1. 功能定位：彰显禀赋、协同发展

竖新镇位于崇明岛中部，城桥综合发展型城镇圈内，距离核心镇城桥镇 19.6 公里，距离中心镇堡镇 8.8 公里，镇区内多条干线公路与一般公路纵横穿过，综合区位优势较明显。如何协调好各方功能联系，发挥区位优势，使竖新镇更好地融入区域发展，这是本次规划需要解决的重点问题。上版总规对竖新镇的功能定位特色不突出，需立足区域协同关系，结合竖新镇自身的发展条件明确城镇性质与功能定位，凸显其区位、产业、生态及文化优势。

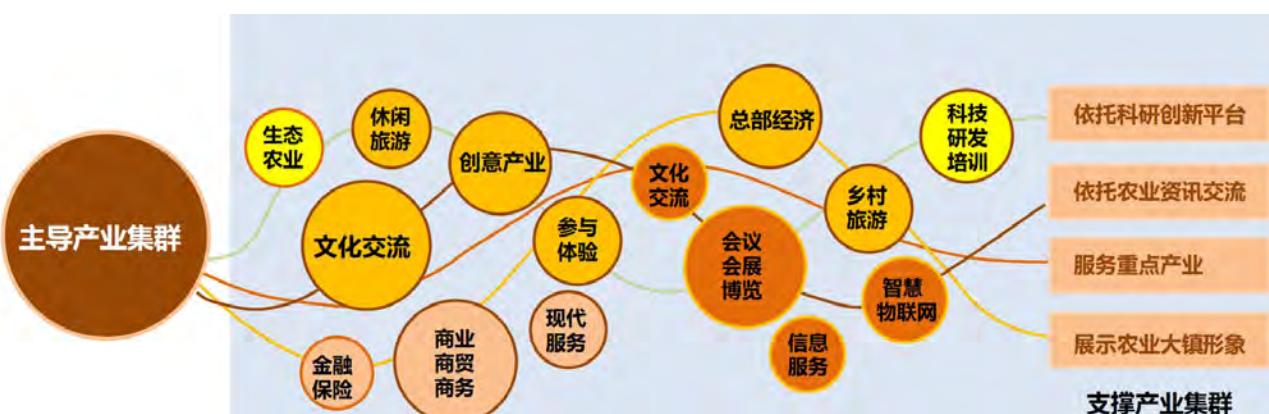


2. 发展规模：总量控制、布局优化

竖新镇人口呈逐年下降趋势，建设用地总量已呈倒挂，集建区内用地结构不尽合理，集建区外尚存大量低效工业用地、农村宅基地亟待减量，本次规划以竖新镇集约高效发展为出发点，合理论证竖新镇城镇人口规模和用地规模，按照城乡统筹的原则，考虑近期、远期以及远景发展空间，以现状城乡区域及城镇空间存在的问题为导向，提出空间调整的规划方案，梳理城乡空间结构、优化城镇用地布局。

3. 产业经济：产业转型、融合发展

竖新镇现状产业有农业、工业以及旅游业，农业规模稳定有上升趋势，旅游业发展正处于快速发展中，2019 年竖新镇一三产业占比达到 57%。规划根据竖新镇的资源禀赋、发展阶段及政策导向



等各种因素，在既能避免与周边城镇同质化竞争，又能与其形成互补合作的基础上，紧密结合既有旅游发展基础，提出具有发展潜力与可持续性的产业发展定位和发展策略。以增强本地就业、提高产业能级、激发三产活力为导向，引导产业空间布局。

4. 道路交通：完善路网、构建体系

竖新镇整体道路呈方格网状形态，道路多沿河分布，串联主要的居民点，整体密度分布呈现出北高南低的格局，明强村、东新村等村路网密度相对较低。按照生态交通发展要求，充分尊重现状路网肌理，以景观为核心、需求为导向，强化道路与生态的功能整合，倡导绿色、低碳的交通出行方式。规划完善骨干道路网结构，提升内部交通组织能力。大体延续现状道路宽度，全面梳理并完善道路断面。规划以现状路网为基础，构筑由陈海公路为横向中心的快速集散通道，以 G40 沪陕高速作为主要进出交通的快速联系通道。

5. 城镇特色：打造重点项目、构建产品体系

上位规划对竖新镇定位为以高效生态农业为主导、以农业休闲旅游为特色的城镇。依托特色农业基础，打造有机农场、民宿集群，重点发展文化创意、休闲旅游等特色服务功能。规划将竖新镇发展定位于农业、文化、旅游三大层次，秉行精准定位，实际落地的理念，分别提出各项产业发展的实施策略以及具体策划项目。

文化品牌塑造

塑造竖新镇“玉兰之乡”、“世界级爱国教育基地”主导文化品牌。



文化多元汇聚

挖掘竖新镇多元特色文化，如：慈善文化、睦邻文化、曲艺文化、宗教文化等，丰富在地文化色彩。



文化空间活化

依托红色遗址、历史老街、新型文化基地，打造特色空间，重塑新竖新风情。



The image is an aerial photograph of a rural landscape. In the foreground, a river flows through a valley, with a dense forest of green and autumn-colored trees lining its banks. The terrain is hilly and covered in vegetation. In the background, a small town or cluster of buildings is visible, surrounded by more greenery and fields. The sky is overcast.

第一章 空间发展战略

CHAPTER ONE

SPATIAL DEVELOPMENT STRATEGY

第一节 发展目标

第二节 镇村体系

第三节 空间布局

第一节 发展目标

衔接崇明 2035 总规，堡镇片区作为城桥城镇圈的重要组成，规划期内将承担起完善区域生态架构、支撑区域产业体系生态化转型提质、承继与激活在地特色文化活力、持续推进城乡人口结构布局优化的综合职能。以此为依据，片区发展将立足堡镇产业及配套“双服务”支撑，构建文化创意、乡村旅游、数字农业联动融合发展新格局，将堡镇片区打造成为崇岛中部的创新型生态宜居片区。引导堡镇片区依托深厚的历史文化积淀、工农业产业基础和生态环境本底，围绕“文创引领、科技赋能、三产融合”的产业路径，形成以文化创意、时尚展示为特色，绿色生态农业为基础，乡村旅游为延伸的现代产业融合发展体系。将堡镇片区打造为文旅原创策源地、低碳时尚潮流地、智慧农业践行地、城复乡兴宜居地。

1. 城镇性质

以休闲旅游、文化创意、品质居住为主导功能，宜居宜游的城镇。

借助国家乡村振兴发展机遇与崇明岛辐射带动作用，依托规划区域既有特色农业基础，打造有机农场、民宿集群，重点发展文化创意、休闲旅游等特色服务功能，从农业、文化、旅游三个层面着重打响“魅力竖新·农旅小镇”的名片，采用景观的概念建设农村，旅游的理念经营农业，共享的观念联结农民，打造一个智慧农业高地，一片特色文化灵地，一方农旅文创美地。

2. 目标愿景

至 2035 年，把竖新镇建设成为以高效生态农业为主导、以农业休闲旅游为特色的旅游城镇。

(1) 长三角知名智慧农园

竖新镇处于崇明岛中部，土地产出效率较高，地均增加值在崇明区排在第三位，农业附加值高。同时，竖新镇现已有 88 家农业合作社，集中分布于镇域北部，多为水产养殖、果蔬以及苗圃三个类型的合作社，总体规模大。竖新镇部分合作社已具有一定的品牌知名度，竖新镇已形成水稻、甲鱼、龙虾和猕猴桃、葡萄等多个本土知名品牌。未来，借助已有的农业优势，在上海开展健康养生产业的导引下，竖新镇将力争发展成为长三角知名智慧农园。

(2) 上海特色海岛民宿

竖新镇总体风貌具有“中国元素、江南韵味、海岛特色”的典型特征，彰显着世界级生态岛风貌特色。体现以水为脉的资源本底特色，突出滨水临海、水网密布的自然地理格局，注重自然与人文风貌协调，塑造镇村和水网相互依存的空间形态。基于既有民宿集群、“崇明农家”，竖新镇未来将塑造成为上海特色海岛民宿。

(3) 崇明示范乡村旅创基地

基于特色文化和田园基底构建“旅游+”产业体系，本镇文化涵盖红色文化、艺术工坊、宗教文化、睦邻文化、古街文化、曲艺文化、慈善文化等，田园基底涵盖三花一树、文化古街、现代农业、

开心农场、生态景观、特色民宿、古树名木、三场一社等，规划以现代农业为基础，以文化为内涵、以文旅为特色，统筹本镇特色产业发展农业旅游、文化旅游、休闲旅游，开拓并不断完善“旅游+”产业体系，努力打造崇明示范乡村旅创基地。

3. 综合发展指标

规划区城镇综合发展指标表

指标类别	序号	指标名称	单位	引导控制要求	2025年	2035年
人口规模	1	常住人口规模	万人	引导	—	0.75
土地利用	2	耕地保有量	公顷	控制	—	1670.96
	3	永久基本农田保护任务	公顷	控制	—	1305.04
	4	新增建设用地占用耕地面积	公顷	控制	8.82	27.31
	5	土地整治补充耕地	公顷	控制	52.5	985.38
	6	生态空间面积	公顷	控制	—	4957.9
	7	三类生态空间建设用地比例	%	控制	—	≤10
	8	城镇开发边界面积	公顷	控制	59.61	50.31
	9	建设用地总规模	公顷	控制	1497.61	463.54
	10	城镇开发边界内新增建设用地面积	公顷	控制	1.59	13.53
	11	新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例	%	控制	—	≥20%
住房保障	12	新增住房中，中小套占比	%	控制	—	≥70%
	13	保障性住房套数占全区住房总套数的比例	%	控制	—	10
	14	新增住宅适老型达标率	%	引导	≥60	≥80
	15	文教体卫、养老等社区公共服务设施15分钟步行可达覆盖率	%	控制	—	100
公共服务设施保障	16	老年人休闲福利及学习机构数量	处	控制	—	18
	17	60岁以上老年人口人均养老床位数	张/人	控制	—	0.03
	18	人均养老用地	平方米/人	控制	—	6.76
	19	基础教育服务范围覆盖率	%	控制	≥80	100
	20	人均教育用地	平方米/人	控制	—	10.71
	21	人均体育用地	平方米/人	控制	—	2.33
	22	人均医疗用地	平方米/人	控制	—	2.59
	23	社区级医疗设施覆盖率	%	引导	—	100
	24	社区级文化设施覆盖率	%	引导	—	100

第一章 空间发展战略

开放空间 保障	25	骨干绿道长度*	公里	控制	—	27
	26	生态、生活岸线占比*	%	控制	—	95
	27	镇区内所有河道两侧公共空间贯通率	%	控制	—	100
	28	人均公园绿地面积*	平方米/人	控制	—	15
	29	400 平米以上的公园和广场的 5 分钟步行可达覆盖率*	%	控制	—	100
综合交通	30	路网密度	公里/平方公里	引导	—	≥6
	31	绿色出行占全方式出行比例	%	引导	85	85
	32	公共交通占全方式出行比例	%	引导	40	40
	33	个体机动化交通出行比例	%	引导	18	18
	34	公交线网密度	公里/平方公里	引导	—	0. 65
生态低碳 安全	35	森林覆盖率	%	控制	20	20
	36	河湖水面率	%	控制	—	8
	37	水域面积	平方公里	控制	5. 25	6. 15
	38	水功能区达标率	%	控制	100	100
	39	公交站点 300 米半径覆盖人口和岗位数比例	%	控制	—	≥85
	40	职住平衡指数*		控制	100	100
	41	应急避难所人均避难面积*	平方米	控制	≥3	≥3
	42	新建轨道交通、市政设施地下化比例	%	控制	100	100
	43	消防责任区 5 分钟到达覆盖率	%	控制	100	100
	44	院前紧急呼救 8 分钟到达责任区	%	控制	100	100
	45	符合条件实施装配式建筑覆盖率	%	控制	100	100
	46	新建建筑的绿色建筑达标率（重点地区公共建筑按绿建二星以上标准，其他建筑按绿建一星以上标准）	%	控制	100	100
	47	年径流总量控制率	%	控制	—	73
	48	区域环境噪音符合声环境功能达标率	%	控制	100	100
	49	固体废弃物资源化利用率	%	控制	≥80	≥85
	50	城乡污水处理率	%	控制	≥95	100
	51	固废无害化处理率	%	控制	100	100
	52	垃圾无害化处理率	%	控制	100	100
	53	化肥施用强度（折吨）	千克/公顷	引导	—	≤250
	54	人均综合用电量	度/人	引导	—	≤5000

	55	人均综合用水量	立方米/人	引导	—	≤150
产业发展	56	工业用地占比	%	控制	3.16	0

注 1：控制指标在实施时以行业部门要求为准，例如新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例以及新增住房中，中小套型占比指标后续以房管部门在实施阶段的意见为准；森林覆盖率、河湖水面率指标具体以行业部门的专项规划和政策为准。

注 2：路网密度为城镇开发边界内路网密度。

注 3：岸线结合《上海市海岸带综合保护与利用规划(2021-2035)》另行研究。

镇域城镇综合发展指标表

指标类别	序号	指标名称	单位	引导控制要求	2025年	2035年
人口规模	1	常住人口规模	万人	引导	—	0.75
土地利用	2	耕地保有量	公顷	控制	—	1662.35
	3	永久基本农田保护任务	公顷	控制	—	1304.32
	4	新增建设用地占用耕地面积	公顷	控制	8.82	27.31
	5	土地整治补充耕地	公顷	控制	52.5	985.38
	6	生态空间面积	公顷	控制	—	4726.57
	7	三类生态空间建设用地比例	%	控制	—	≤10
	8	城镇开发边界面积	公顷	控制	59.61	50.31
	9	建设用地总规模	公顷	控制	1479.62	453.04
	10	城镇开发边界内新增建设用地面积	公顷	控制	1.59	13.53
	11	新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例	%	控制	—	≥20%
住房保障	12	新增住房中，中小套占比	%	控制	—	≥70%
	13	保障性住房套数占全区住房总套数的比例	%	控制	—	10
	14	新增住宅适老型达标率	%	引导	≥60	≥80
	15	文教体卫、养老等社区公共服务设施 15 分钟步行可达覆盖率	%	控制	—	100
公共服务设施保障	16	老年人休闲福利及学习机构数量	处	控制	—	18
	17	60 岁以上老年人口人均养老床位数	张/人	控制	—	0.03
	18	人均养老用地	平方米/人	控制	—	6.76
	19	基础教育服务范围覆盖率	%	控制	≥80	100
	20	人均教育用地	平方米/人	控制	—	10.71
	21	人均体育用地	平方米/人	控制	—	1.99
	22	人均医疗用地	平方米/人	控制	—	2.59
	23	社区级医疗设施覆盖率	%	引导	—	100
	24	社区级文化设施覆盖率	%	引导	—	100
	25	骨干绿道长度*	公里	控制	—	27
开放空间保障	26	生态、生活岸线占比*	%	控制	—	95
	27	镇区内所有河道两侧公共空间贯通率	%	控制	—	100
	28	人均公园绿地面积*	平方米/人	控制	—	15
	29	400 平米以上的公园和广场的 5 分钟步行可达覆盖率*	%	控制	—	100
综合交通	30	路网密度	公里/平	引导	—	≥6

			方公里			
生态低碳 安全	31	绿色出行占全方式出行比例	%	引导	85	85
	32	公共交通占全方式出行比例	%	引导	40	40
	33	个体机动化交通出行比例	%	引导	18	18
	34	公交线网密度	公里/平方公里	引导	—	0.65
产业发展	35	森林覆盖率	%	控制	20	20
	36	河湖水面率	%	控制	—	8
	37	水域面积	平方公里	控制	4.81	5.71
	38	水功能区达标率	%	控制	100	100
	39	公交站点300米半径覆盖人口和岗位数比例	%	控制	—	≥85
	40	职住平衡指数*		控制	100	100
	41	应急避难所人均避难面积*	平方米	控制	≥3	≥3
	42	新建轨道交通、市政设施地下化比例	%	控制	100	100
	43	消防责任区5分钟到达覆盖率	%	控制	100	100
	44	院前紧急呼救8分钟到达责任区	%	控制	100	100
	45	符合条件实施装配式建筑覆盖率	%	控制	100	100
	46	新建建筑的绿色建筑达标率（重点地区公共建筑按绿建二星以上标准，其他建筑按绿建一星以上标准）	%	控制	100	100
	47	年径流总量控制率	%	控制	—	73
	48	区域环境噪音符合声环境功能达标率	%	控制	100	100
	49	固体废弃物资源化利用率	%	控制	≥80	≥85
	50	城乡污水处理率	%	控制	≥95	100
	51	固废无害化处理率	%	控制	100	100
	52	垃圾无害化处理率	%	控制	100	100
	53	化肥施用强度（折吨）	千克/公顷	引导	—	≤250
	54	人均综合用电量	度/人	引导	—	≤5000
	55	人均综合用水量	立方米/人	引导	—	≤150
产业发展	56	工业用地占比	%	控制	3.21	0

注1：控制指标在实施时以行业部门要求为准，例如新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例以及新增住房中，中小套型占比指标后续以房管部门在实施阶段的意见为准；森林覆盖率、河湖水面率指标具体以行业部门的专项规划和政策为准。

注2：路网密度为城镇开发边界内路网密度。

注3：岸线结合《上海市海岸带综合保护与利用规划（2021—2035）》另行研究。

第二节 镇村体系

1. 总体目标

至 2035 年，全镇常住人口规模 0.75 万人，其中城镇人口 0.45 万人，农村人口 0.3 万人，加强人口空间引导，优化人口结构，提升人口素质。结合村庄建设用地的整理和归并，就近集中、规范建设，节约土地资源。加强环境综合治理，落实对现有自然环境资源的保护。注重村落组团的特色营造，结合乡村生态旅游的发展对传统村落环境加以保护和整治。

2. 镇村体系

规划形成新市镇（镇区）-集镇（社区）-村庄”的镇村体系。新市镇（镇区）即竖新镇区；集镇（社区）即竖河集镇；村庄包含仙桥村、惠民村、油桥村、大椿村、育才村、春风村、响响村、椿南村、时桥村、跃进村、大东村、竖河村、竖西村、竖南村、永兴村、明强村、堡西村、东新村、前哨村、新征村、前卫村以及大新垦区。

本次规划在竖河社区（明强村）布置农民集中安置点，用地规模共 12.47 公顷，其中已建成 2.46 公顷，规划新增 10.01 公顷，计划安置 442 户居民。

规划根据镇村体系规划，结合各村的区位、产业基础、资源条件等，提出镇村的最优发展方向，明确各自职能，指引镇村优势互补、协调发展。

3. 村庄布局规划

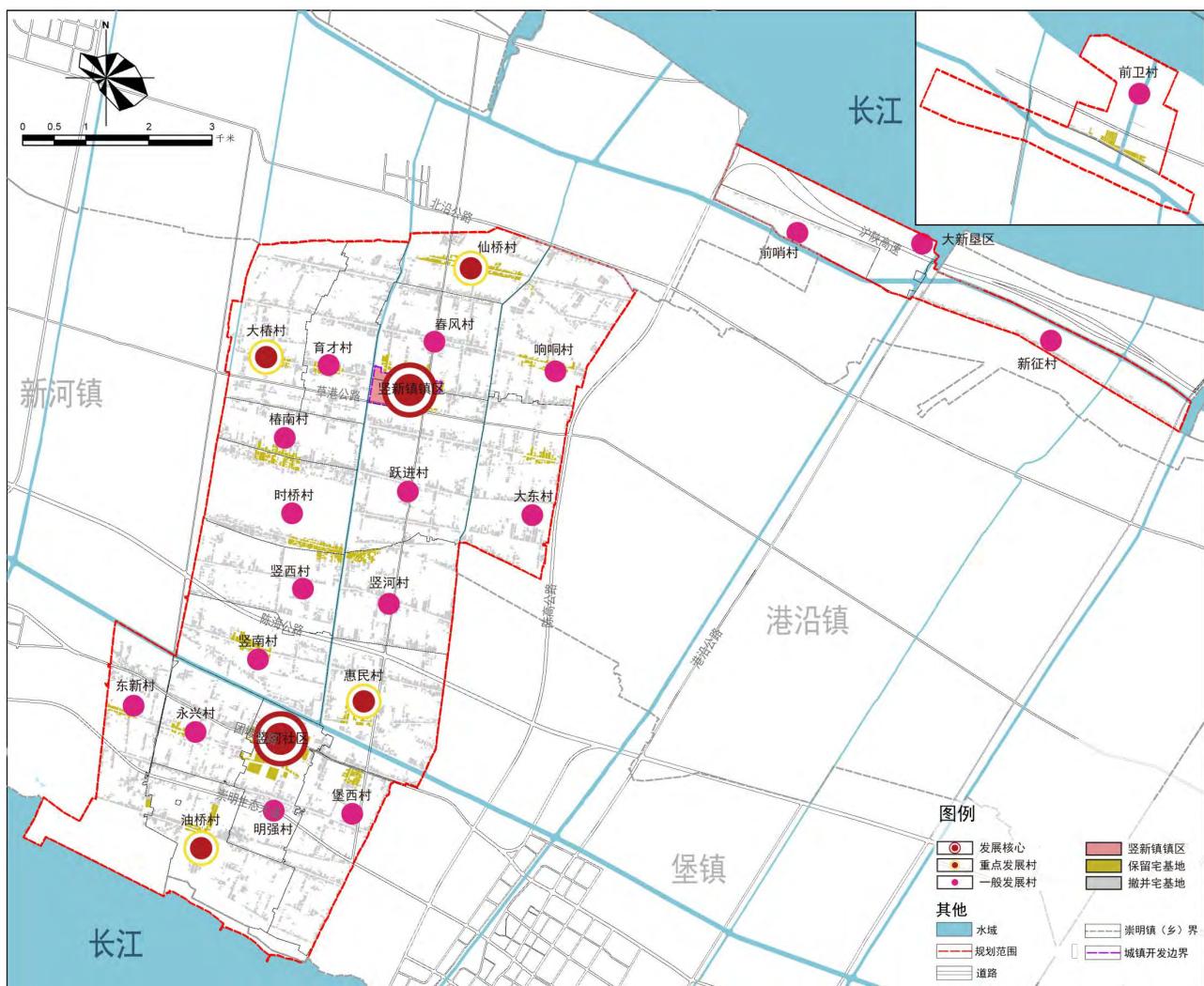
镇内现有行政村 21 个，均位于城镇开发边界外，共有农户 18060 户。

规划以改善农村居住环境，保护传统乡村风貌，修复自然生态环境，推动乡村振兴为基本原则，将全区村庄分为保留村（含农民集中居住点）以及撤并村。

至 2035 年，乡村地区规划保留行政村 21 个，规划农民集中居住点 1 个，位于明强村，其他自然村根据村庄规划进行逐步归并，保留村居民约为 0.23 万户。规划范围内农村居民点用地共 164.98 公顷，其中农民宅基地 141.11 公顷，乡村社区级公服设施 23.87 公顷。规划范围内 2035 年农村人口数 3000 人，农村居民点人均用地面积 550 平方米/人。

保留村应以行政村为单位整体考虑，重点对保持村庄格局、生态培育、产业发展、环境改善等提出相应的规划实施策略。对规模较大，现状条件较好，有一定发展潜力的自然村，规划予以保留和改造提升，完善基础服务设施配套，对规模小、居住环境差的自然村通过村庄规划逐步进行集中归并。

撤并村可以自然村为单位推进，将位于三线和高速公路、高压走廊等其他重大市政设施，以及道路红线、河道蓝线、绿线、黄线等规划控制线内的乡村作为自然村。应在规划期限内加快推进减量化和集中上楼安置，按城镇标准建设新社区。近期对于破旧城中村、小散居民点和位于安全敏感区的村庄予以拆并，远期对于其他非保留保护村庄予以拆并。



镇村体系及村庄布局规划图

第三节 空间布局

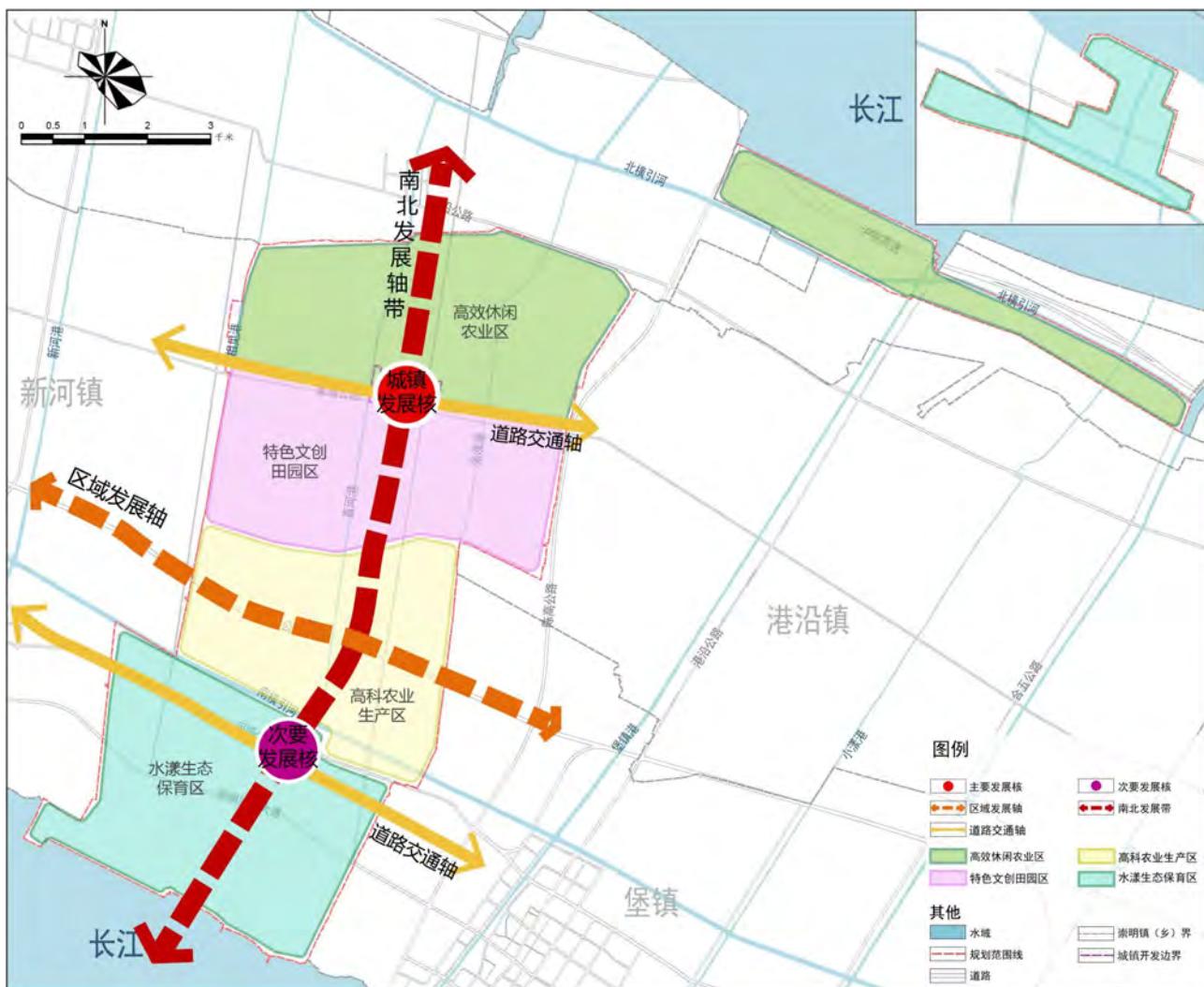
1. 镇域空间结构

规划至 2035 年，规划形成“一带、两核、三轴”的空间结构。

一带：依托区域交通建设，打造沿主要交通干道前竖公路的南北发展带；

两核：指以竖新镇区为核心的城镇服务核和以竖河社区为核心的集镇服务核，这两处高能级服务中心将为全镇提供综合服务；

三轴：依托陈海公路打造区域发展轴，促进南北发展联通，依托团城公路、草港公路打造道路发展轴，分别向东联动堡镇和港沿镇。



空间结构规划图

2. 功能布局

规划形成四个功能片区：高效休闲农业区；特色文创田园区；高科技农业生产区；水漾生态保育区。

高效休闲农业区：依托国家级合作社（春润水产养殖专业合作社）和市级合作社、区级合作社等，以水产养殖、果蔬苗木基地结合农家乐方式打造高效休闲农业。

特色文创田园区：立足竖新镇的城镇服务核，结合红色文化、艺术家工作室等文化特色，发展乡村文创、旅游产业。

高科技农业生产区：依托南部竖河现代农业集聚核心，结合果蔬、玉兰种植基地开展农业教育、培训和研究等，打造一、二、三产相互协调的高科技农业生产片区。

水漾生态保育区：基于南部片区的滨江特性，维护生态基底，形成水漾生态保育片区，充分发挥生态优势。

3. 土地使用

至 2035 年，规划范围内建设用地总规模控制在 463.54 公顷左右。

规划结合用地方案，明确土地用途分区。城镇开发边界内均为城镇工矿用地，共计 50.31 公顷，城镇开发边界以外建设用地面积 414.45 公顷，其中镇域开发边界以外建设用地面积 403.96 公顷，区内镇外建设用地面积 10.49 公顷；此外规划明确划示土地整备引导区，面积 3185.09 公顷，其他用地空间划入其他农用地，面积 2737.38 公顷。



第二章 土地综合利用

和谐竖新



CHAPTER TWO

Comprehensive Land Use

第一节 耕地与基本农田保护

第二节 生态保护控制红线

第三节 城镇开发边界

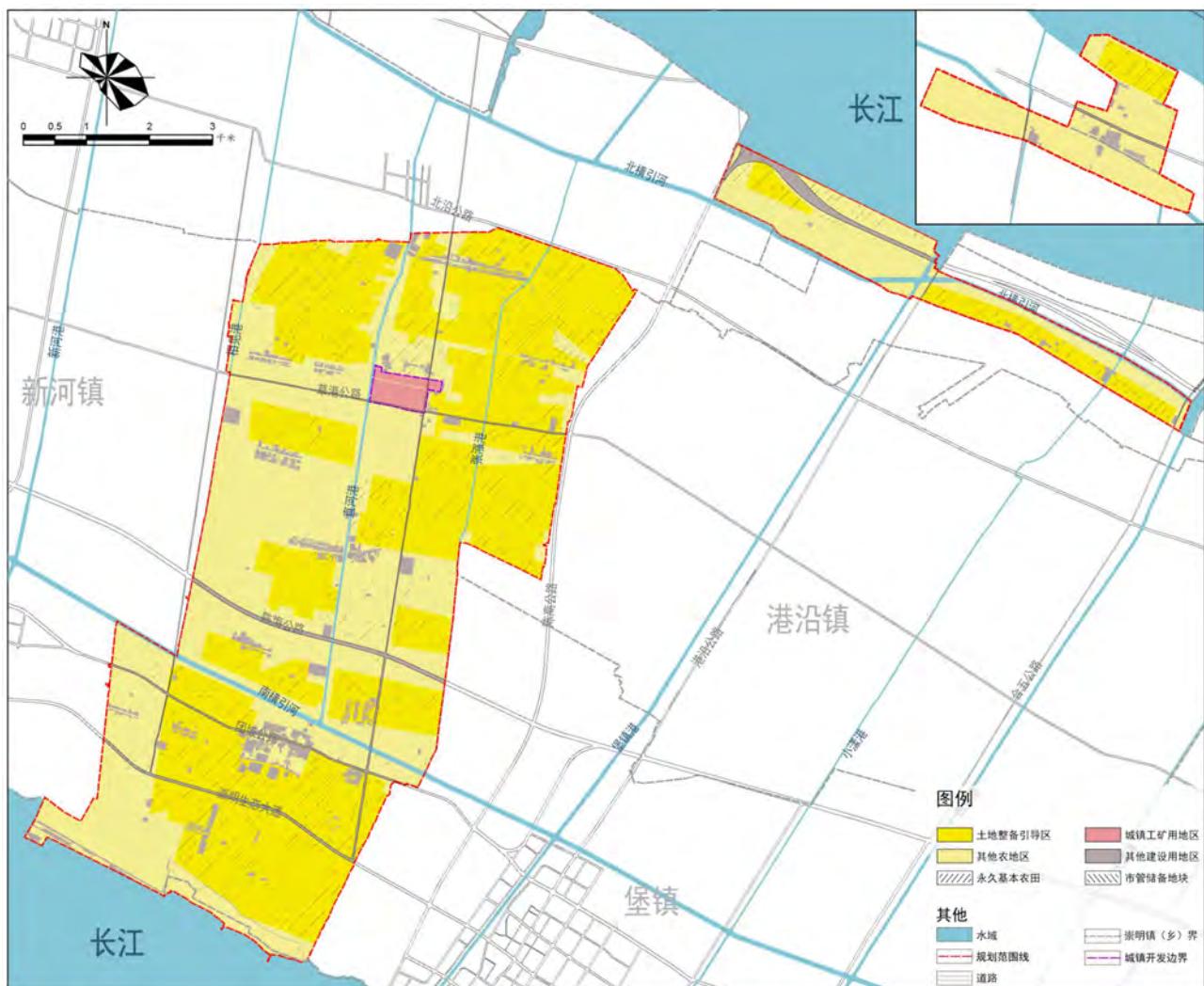
第一节 耕地与基本农田保护

1. 耕地与永久基本农田保护

衔接自然资源部下发“三区三线”成果，至2035年，竖新镇规划范围内耕地保有量不低于1670.96公顷，其中永久基本农田总规模不低于1305.04公顷，部管储备地块面积2.65公顷，市管储备地块面积363.27公顷。规划范围内涉及18片土地整备引导区，面积3185公顷。位于引导区内永久基本农田的面积为1116.49公顷，占永久基本农田总面积的85.55%。

竖新镇行政范围内耕地保有量不低于1662.35公顷，其中永久基本农田总规模不低于1304.32公顷，部管储备地块面积2.65公顷，市管储备地块面积355.38公顷。区内镇外农业良种繁殖场区域内耕地保有量不低于8.61公顷，其中永久基本农田总规模不低于0.71公顷，市管储备地块面积7.90公顷，不涉及部管储备地块。区内镇外岸线调整部分不涉及耕地与基本农田。

严格按照上海市国土空间用途管制相关要求，落实全面锁定、分类管理的保护体系，实施空间准入许可，严格限定分区空间允许准入行为。在符合准入许可，确实无法避让耕地和永久基本农田的前提下，按照“永久基本农田-部管储备地块-市管储备地块-土地整备引导区”进行梯次增补，原则上均应即时落实“先补后占”。



基本农田和建设用地管制图

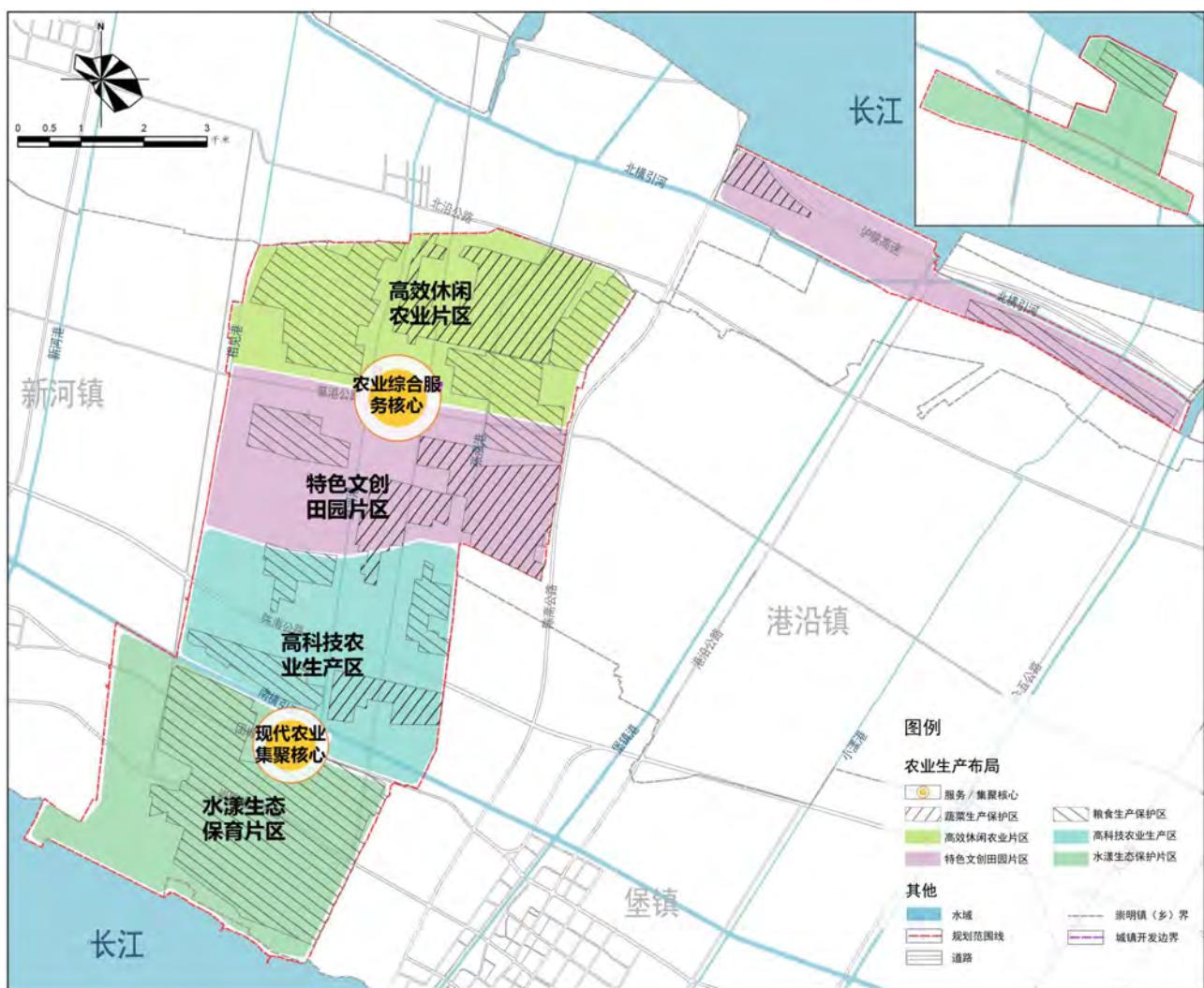
2. 补充耕地

规划至 2035 年，规划范围内预计建设占用耕地 27.31 公顷，农业结构调整和生态退耕 14.88 公顷，鼓励通过综合整治，增加有效耕地面积，提高耕地质量，促进永久基本农田集中连片，改善农村生产、生活和生态质量。按照耕地“占一补一”的原则，通过土地整治补充耕地义务量为 985.38 公顷。

3. 农业生产布局

规划区域农业生产规模较大，主要农业生产作物包括优质品粮、特色经济作物、水产品等。未来依据竖新镇高效生态农业为主导、农业休闲旅游为特色的城镇定位，农业生产进一步向高效休闲农业、特色文创田园、高科技农业、生态保育等多功能转变。规划形成“两核四片”农业生产布局，重点发展文化创意、休闲旅游等特色服务功能。

本次规划与农业“三区”划定成果进行充分衔接，对农业“三区”划定成果进行充分的落实和保护。规划范围内粮食生产功能区 1983.09 公顷，蔬菜生产功能区 872.17 公顷。



农业生产布局图

第二节 生态空间保护

1. 生态空间

崇明 2035 总规分镇指引中指出，至 2035 年，竖新镇规划生态空间面积 43.19 平方公里，此次规划编制衔接上位规划，在落实生态廊道的基础上，按照国土三调数据重新梳理重要林地、湿地、河道等生态要素图斑，优化三类生态空间规模布局。三类生态空间是生态保护的重要区域，以生态维护为重点，作为限建区，禁止一般开发建设，控制线性工程、市政基础设施和独立型特殊建设项目用地。与生态环境保护相抵触的现状建设用地应逐步退出，不得扩大用地面积。优先推进生态建设，着力增加水、田、林等生态要素的规模和质量。

衔接上位规划要求，在规划范围内优化落实三类生态空间，面积为4957.90公顷，其中在竖新镇行政管辖区范围内优化落实三类生态空间为4726.57公顷，农业良种繁殖场范围内优化落实三类生态空间230.03公顷，岸线调整范围优化落实三类生态空间1.30公顷。本次规划三类生态空间内建设用地共212.25公顷，占生态空间面积的4.28%。

本次规划三类生态空间均位于城镇开发边界以外，涉及的生态廊道包括：

市级生态走廊：面积2358.92公顷，规划最小控制宽度1000m。保护生态走廊内重要生态资源，增加景观和生物多样性；适度建设林地，森林覆盖率达到55%以上；控制建设用地比重，规划建设用地占比控制在5%以下。

堡镇港区间生态廊道：面积31.26公顷，规划最小控制宽度500m，强调景观和生物多样性，适度建设林地，控制建设用地比重不超过10%。

四滧港区间生态廊道：面积21.12公顷，规划最小控制宽度500m，强调景观和生物多样性，适度建设林地，控制建设用地比重不超过10%。

此外包含规划区内的永久基本农田、重要林地、湿地、河道等生态空间，面积2546.60公顷。

三类生态空间内禁止对主导生态功能产生影响的开发建设活动，控制线型工程、市政和水利基础设施以及独立型特殊建设项目用地。

规划至2035年，规划范围内森林覆盖率不低于20%（后续以林业部门行业规划要求为准）。

加强市级生态走廊崇南滨江段的建设，建设南横引河生态蓝道和崇明生态大道生态绿道，贯通各乡镇内骨干水渠，提升滨水公共空间品质。规划范围内的生态保护区应逐步实现工业用地减量，搬迁农村宅基地，除基本农田保护区外的农用地，鼓励农林复合，大力提高森林覆盖率，改善区域生态环境。

2. 田林水空间优化

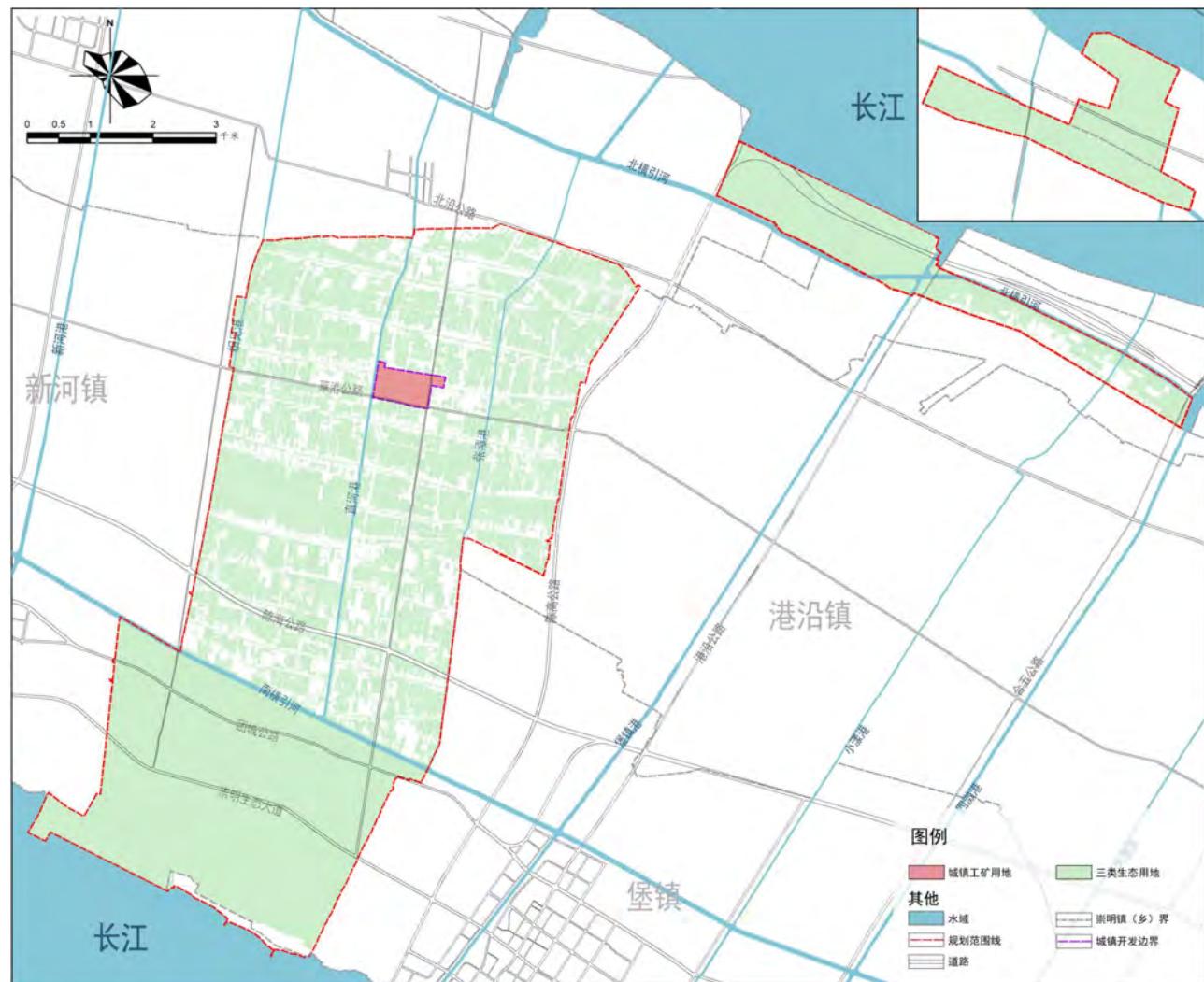
田、林、水空间的发展建设在注重数量提升的同时，应注重质量、生态效益、乡野景观、地区

文化的同步提升。积极腾退低效建设用地、设施农用地、养殖水面等对生态结构有影响的空间，依据“宜农则农、宜林则林、宜水则水”的原则，逐步调整优化田、林、水生态空间结构，形成和谐自然的生态空间，使农业空间更加集聚，林地空间更有结构，河网水系更成体系。

田、林、水的空间拓展引导策略为：

- ①耕地补充空间：原则上与周边永农连片的空间；
- ②林地补充空间：位于市区两级廊道内空间、沿河沿路空间，以及其他与周边森林连片的空间；
- ③水系潜力：将位于生态源地周边的空间，紧邻河道蓝线的水面空间，已经形成水景的三调河湖水面空间优化梳拓，纳入水面率管控指标。

下一步根据田林水统筹成果，进一步明确本镇近期生态建设行动任务。



生态空间规划图

第三节 城镇开发边界

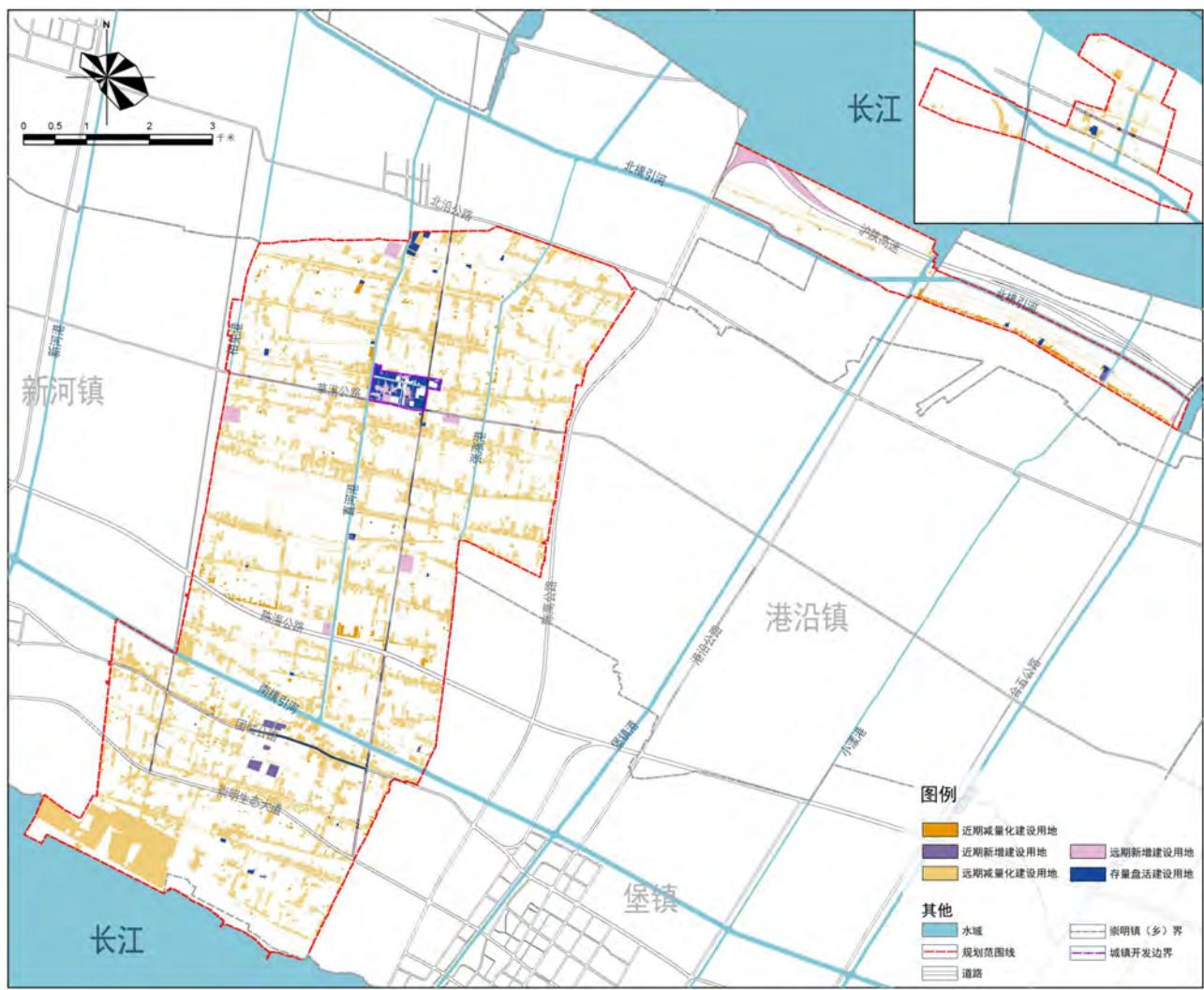
1. 城镇开发边界划定

落实上位规划要求，本次规划城镇开发边界面积 50.31 公顷。城镇开发边界以内为城镇工矿用地地区，共计 50.31 公顷；城镇开发边界以外为土地整备引导区、其他农地区和其他建设用地地区，共计 6543.62 公顷。

规划至 2025 年，规划范围内建设用地总规模 1497.61 公顷左右，其中城镇开发边界内建设用地总规模 37.32 公顷，城镇开发边界外建设用地总规模 1460.29 公顷。开发边界外镇域建设用地 1442.31 公顷，农业良种繁殖场建设用地 16.58 公顷，岸线调整区域建设用地 1.40 公顷。

规划至 2035 年，规划范围内建设用地总规模 463.54 公顷左右，其中城镇开发边界内建设用地总规模 49.09 公顷，城镇开发边界外建设用地总规模 414.45 公顷。开发边界外镇域建设用地 403.96 公顷，农业良种繁殖场建设用地 9.09 公顷，岸线调整区域建设用地 1.40 公顷。

后续通过区级机动指标在下位规划落实乡村公益性设施、市政配套设施、乡村振兴点状用地项目等。



建设用地减量化规划图

2. 管制分区

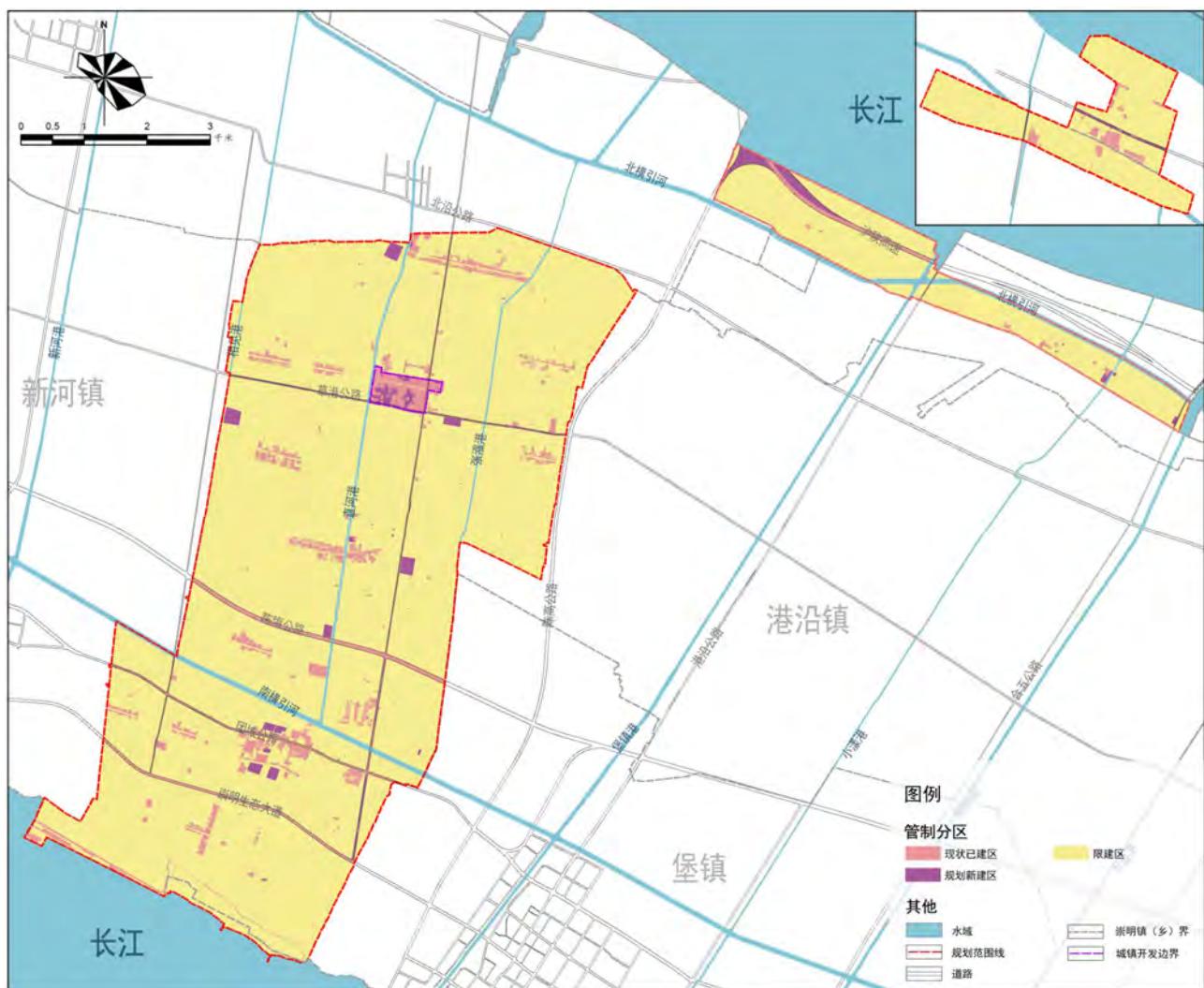
严格落实上位规划的空间管制要求，将规划区域细化为现状已建区、规划新增区、限建区等空间管制区域，加强全域空间管制，提升空间治理水平。

现状已建区：分析现状建设用地布局情况，通过增减挂钩分析，划定现状建设用地中规划保留的区域为现状已建区。其中规划区域现状已建区面积 355.52 公顷，城镇开发边界内 35.56 公顷，城镇开发边界外 319.96 公顷。城镇开发边界外镇域现状已建区 310.30 公顷，农业繁殖良种场 8.26 公顷，岸线调整区域 1.40 公顷。

规划新增区：规划新增区面积 108.02 公顷，城镇开发边界内 13.53 公顷，城镇开发边界外 94.49 公顷。城镇开发边界外镇域规划新增区 93.66 公顷，农业繁殖良种场 0.83 公顷，岸线调整区域不涉及规划新增区。

限建区：规划区内除现状已建区、规划新增区以外的区域，该区域大部分位于三类生态空间范围内，具体管控要求根据三类生态空间相关要求执行，规划范围内限建区面积共 6130.38 公顷。其中，镇域限建区 5881.64 公顷，农业繁殖良种场 220.94 公顷，岸线调整区域 27.81 公顷。

禁建区：规划范围内不涉及禁建区划示。



管制分区图

第三章 公共服务与基础设施保障



CHAPTER THREE

Guarantee of Public Facilities and Infrastructures

第一节 公共服务

第二节 住房保障

第三节 公共空间

第四节 综合交通

第五节 环境保护

第一节 公共服务

1. 发展规模与总体布局

规划以“镇级—社区级”二级体系进行配置，社区级设施以打造 15 分钟城镇生活圈（服务半径 1000 米）为依据完善城镇空间单元公共服务配置，实现城镇单元公共服务半径全覆盖；同时以构建使用便捷、类型完善的农村公共服务设施为依据，实现镇村服务水平均等化。

规划期末，规划范围内公共服务设施用地面积共计 45.98 公顷，人均 $61.31m^2$ ，主要包括行政办公设施、文化设施、体育设施、医疗卫生设施、教育科研设计设施、基础教育设施、其他公共设施、社区级公共服务设施，另外还包括文物古迹设施用地 1.22 公顷。镇域范围内公共服务设施用地面积 44.24 公顷，区内镇外公共服务设施用地面积 1.73 公顷，均位于农业良种繁殖场内。

2. 行政办公设施

沿用现状行政办公设施，适当增加独立的行政办公设施用地，面积不宜过大。规划行政办公设施用地 10.32 公顷，其中镇级行政设施 1.05 公顷，社区级行政设施 9.27 公顷。

镇级行政设施：保留开发边界内竖新镇政府以及位于明强村的竖新镇派出所。

社区级行政设施：保留现状 25 处社区行政办公设施，新增 5 处村委会，均为存量改造用地。

3. 文化设施

规划文化设施用地 4.84 公顷，其中镇级文化设施 2.87 公顷，社区级文化设施 1.97 公顷。

镇级文化设施用地：保留 4 处文化设施，分别为椿南村的红色遗迹文化设施、仙桥村的木棉花开文化馆、前卫村的木化石馆和雷锋馆以及前卫村的蒙古文化部落。新增 5 处文化设施，分别为位于永兴村的文化中心、竖河村的老街文化用地、跃进村抗战博物馆、仙桥村艺术家博物馆以及惠民村玉兰研究所。

社区级文化设施：保留现状 6 处社区文化中心，新增 7 处社区文化活动中心，其中 1 处位于开发边界内，5 处位于开发边界外。

4. 体育设施

规划体育设施用地 1.76 公顷，其中镇级体育设施 0.50 公顷，社区级体育设施 1.26 公顷。

镇级体育设施：保留前卫村红土网球俱乐部。

社区级体育设施：保留现状 11 处社区级体育设施，新增 3 处社区级体育设施，分别为位于惠民村的健身点、仙桥村的篮球运动场以及新政村的健身房。

5. 医疗卫生设施

规划医疗卫生设施用地 1.94 公顷，其中镇级医疗卫生设施 0.98 公顷，社区级医疗卫生设施 0.96

公顷。

镇级医疗卫生设施：扩建开发边界内的竖新镇卫生服务中心，保留镇外 2 处镇级医疗卫生设施，分别为位于明强村的竖新卫生服务中心分中心以及新政村的卫生室。

社区级医疗卫生设施：保留 8 处社区卫生中心，新增 1 处明强村医务室。

6. 教育科研设计设施

规划教育科研设计设施用地面积 10.83 公顷，人均用地面积 15 平方米。

教育科研设计设施：规划保留教育科研设计设施 5 处，用地面积 8.84 公顷。规划新增教育科研设计设施 1 处，为规划教育培训设施，用地面积 1.8 公顷。

7. 其他公共设施

规划其他公共服务设施 7.03 公顷，其中镇级设施 2.10 公顷，社区级其他公共设施 4.93 公顷。

养老设施：保留位于开发边界内的大新养老院、新增 1 处镇级养老设施，位于大椿村。社区级养老设施保留现状 9 处，新增 14 处老年活动室。

福利设施：保留位于仙桥村的镇海寺以及位于竖河村的天主教堂。

8. 基础教育设施

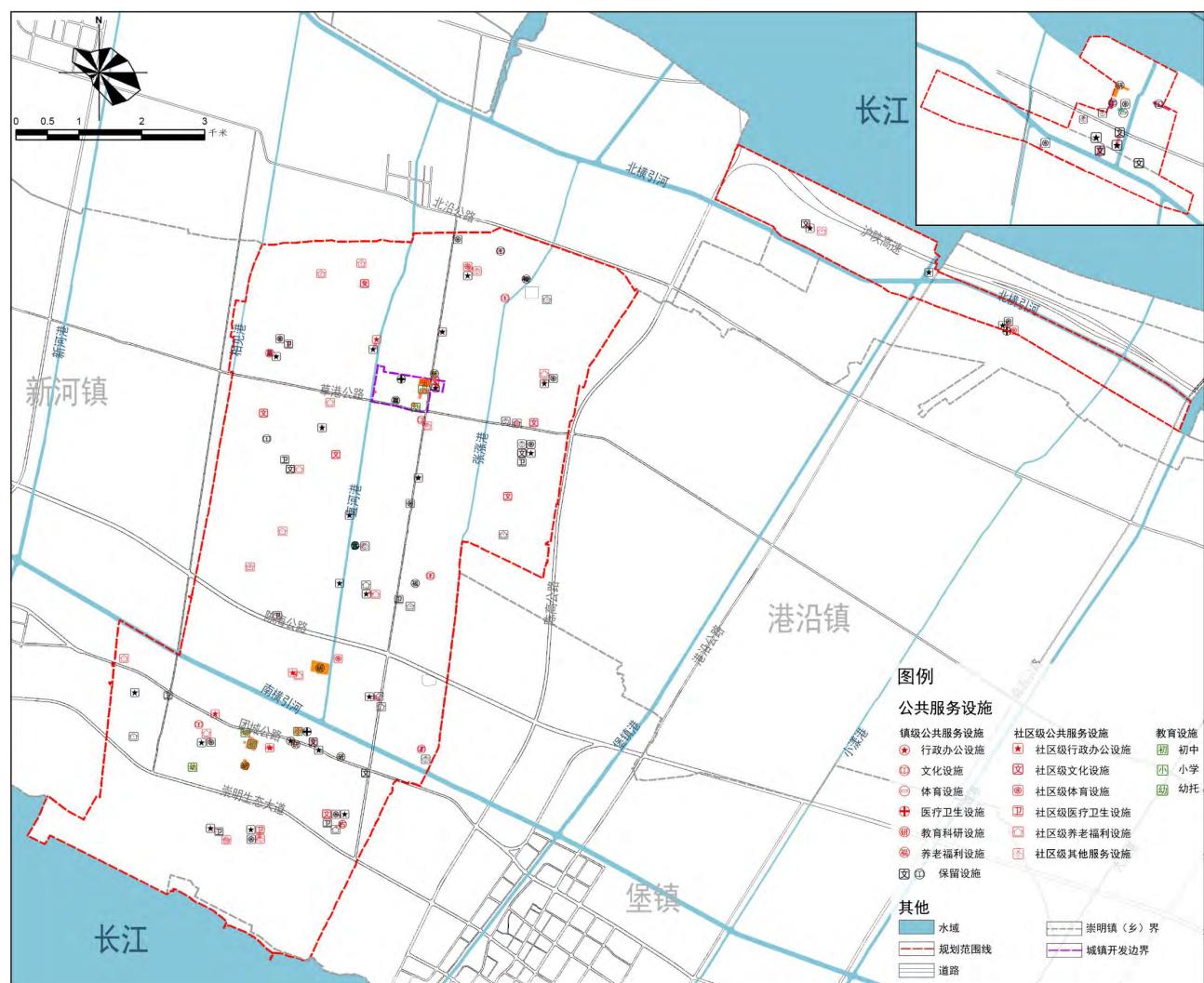
规划至 2035 年保留基础教育设施用地 8.03 公顷，人均用地达 10.71 平方米。

幼儿园：保留 3 所幼儿园，包括育英幼儿园、竖新幼儿园与竖新幼儿园分园，用地和建筑面积按控规技术准则要求配置。

小学：保留 2 所小学，包括育才小学、竖新小学等（当教育设施平均班额较低时，撤并育才小学）。

初中：保留现状三烈中学。

后续教育设施的统筹建设按照教育行业主管部门的相关要求推进。未来根据人口结构和实际需求情况，经论证可将部分基础教育设施调整为其他社区公服设施（如社区养老服务等）。



公共服务设施规划图

第二节 住房保障

1. 发展规模

在满足竖新镇发展需求的同时，完善对保障性住房的基本供应，解决民生居住、动迁安置等问题，实现人民安居乐业、社会稳定发展的共同目标。

至 2035 年，规划范围内居住用地均位于竖新镇行政辖区内。对标 2035 年竖新镇域常住人口规模 0.75 万人，城镇开发边界内 0.45 万人，城镇开发边界外 0.3 万人。规划至 2035 年全镇住房总用地规模约 168.52 公顷，其中：城镇住宅面积 27.42 公顷（城镇开发边界内 21.63 公顷，城镇开发边界外 5.79 公顷），宅基地面积 141.11 公顷。

规划城镇开发边界内住宅建筑总面积在 21.63 万平方米，住宅总套数达到 0.18 万套，套均面积 120 平方米，常住人口 4500 人。

规划城镇开发边界外居住用地 146.89 公顷，其中农村宅基地 141.11 公顷，城镇住宅用地 5.79 公顷，常住人口 3000 人，区内镇外不涉及居住用地。

2. 住房结构

城镇开发边界内规划城镇住宅用地面积共 21.63 公顷，均作为保障性住房用地，其中现状保留保障性住房用地面积 1.52 公顷，存量保障性住房用地面积 12.78 公顷，新增保障性住房用地面积 7.34 公顷，规划安置房（E 点）总建筑面积为 12.63 万平方米。

3. 住房政策引导

优化住房供应体系，做好农民集中居住、动迁安置房建设和管理，积极探索市场化、货币化机制；结合乡镇发展实际，合理确定中小套型住房供应比例；稳步推进共有产权保障住房供应。



保障性住房规划图

第三节 公共空间

1. 公共开放空间网络

规划加强生态环境建设，依托河湖水系、公园绿地系统构建“蓝脉绿网”交织的公共开放空间网络，彰显世界级生态岛上的田园水城魅力。



公共开放空间网络规划图

第三章 公共服务与基础设施保障

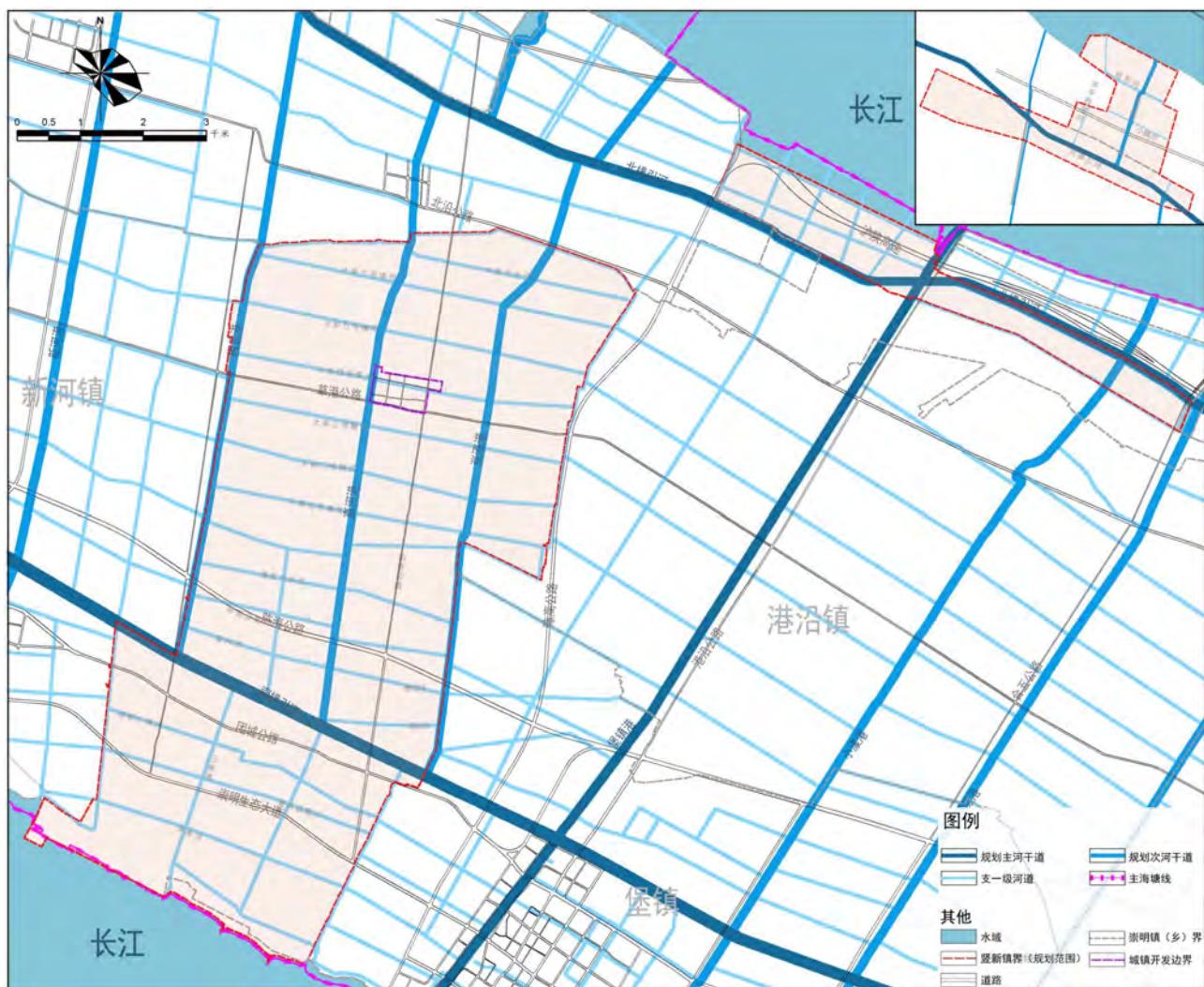
(1) 河道水系

● 规划目标

梳理现状河流水系资源，合理布局河湖水网，优化落实上位及专项规划。规划形成田园水城的基本骨架，形成通畅的河道网络，提升内河调蓄能力，加强重要水体的滨水可达性。同时增加亲水空间的可达性，打造滨水绿道，连接重要的旅游服务设施与交通站点，形成水绿相融的亲水空间。

规划结合《上海市崇明区支级河湖蓝线专项规划》和《上海市崇明区骨干河道蓝线专项规划》，梳理相关现状河道水系。

河道水系：崇明区竖新镇现状水面率7.68%（林水现状数据由行业主管部门提供），规划至2035年，规划范围内河湖水域面积达615.28公顷，水面率达到8%以上。规划新增水域面积98.27公顷，规划利用主干河道、次干河道及支级河道水系的三级划分对全域水网进行梳理，其中主干河道3条，次干河道6条，支级河道水系44条。



水系规划图

规划河道一览表

河名	河道等级	蓝线宽度	备注	河名	河道等级	蓝线宽度	备注
南横引河	主干河道	78m		竖新老岸河	支一级河道	10m	
北横引河	主干河道	78m		竖新无名河 3	支一级河道	10m	
堡镇港	主干河道	65m		竖新无名河 1	支一级河道	10m	
张网港	次干河道	62m		竖新大长河	支一级河道	12m	
相见港	次干河道	24m		小泯界河	支一级河道	10m	
直河港	次干河道	43m		竖新富民河	支一级河道	10m	
张涨港	次干河道	28m		复兴河	支一级河道	12m	
小漾港	次干河道	27m		惠民河	支一级河道	12m	
东平河	次干河道	62m		新征横河	支一级河道	10m	
东平东竖河	支一级河道	20m		竖新通济河	支一级河道	10m	
东平西竖河	支一级河道	20m		竖新小横河	支一级河道	10m	
旺东河	支一级河道	35m		明强 106 号河	支一级河道	10m	
小横河	支一级河道	20m		竖新运粮河	支一级河道	12m	
张东河	支一级河道	20m		茅家河	支一级河道	10m	
北沿竖一河	支一级河道	20m		油桥河	支一级河道	10m	
新张涨港	支一级河道	35m		油桥 29 号河	支一级河道	10m	
堡西河	支一级河道	20m		堡西 72 号河	支一级河道	10m	
北沿竖二河	支一级河道	20m		插污滧河	支一级河道	10m	
直堡河	支一级河道	20m		大东 62 号河	支一级河道	10m	
仙桥北界河	支一级河道	16m		东新村河	支一级河道	30m	
大新引水河	支一级河道	10m		三条港	支一级河道	35m	
大新六号横河	支一级河道	16m		直团二河	支一级河道	35m	
大新五号横河	支一级河道	12m		竖新无名河 2	支一级河道	10m	
大新四号横河	支一级河道	12m		小竖河	支一级河道	30m	
大新三号横河	支一级河道	12m		南引河	支一级河道	10m	
大新二号横河	支一级河道	12m		南轻河	支一级河道	6m	
大新一号横河	支一级河道	12m					

第三章 公共服务与基础设施保障

（2）公园绿地

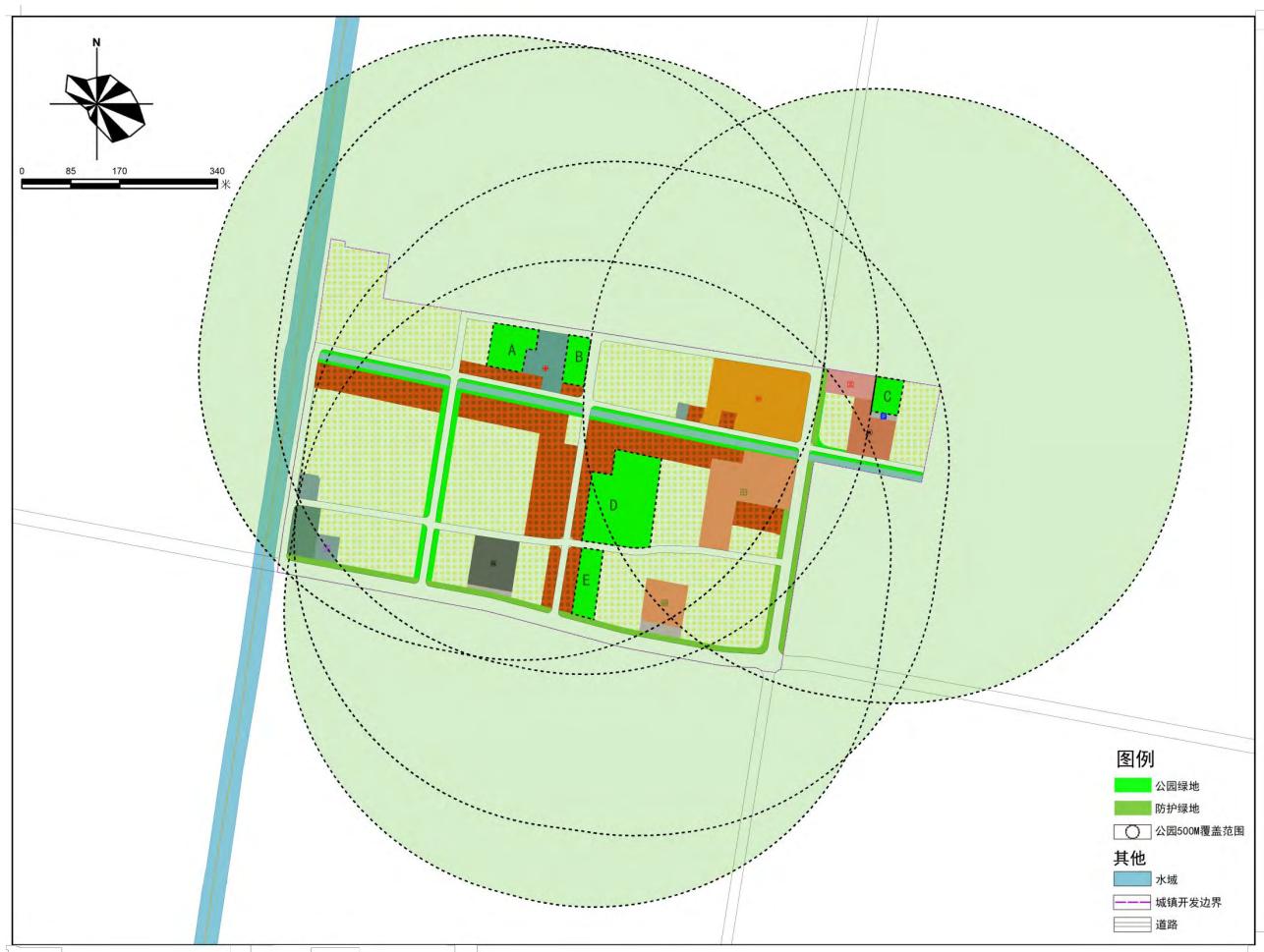
衔接《上海市崇明区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》，规划至2035年，人均公园绿地面积不低于15平方米，400平方米以上公园5分钟步行可达覆盖率100%，实现500米步行范围全覆盖。

规划至2035年，规划范围内公园与绿地面积共8.14公顷，其中开发边界内公共绿地面积5.14公顷，防护绿地面积1.53公顷，人均公园绿地面积15平方米；开发边界外公共绿地1.46公顷，在社区公园15分钟社区生活圈无法覆盖的局部地区，鼓励结合街头广场、绿地形成微型公园。

规划保留开发边界内的竖新市民公园，规划新增绿地主要位于开发边界内与前卫村，开发边界内沿主要道路与水系增加绿带，同时结合功能片区的发展定位，重点提升竖新镇镇区的环境，新增2个社区级公园，位于卫生中心与镇政府周围，扩建现状竖新市民公园，形成重要绿地节点。

规划公园一览表

公园等级	公园名称	用地规模（公顷）
社区级公园	竖新社区公园 A	0.54
	竖新社区公园 B	0.32
	竖新社区公园 C	0.3
	竖新社区公园 D	1.76
	竖新社区公园 E	0.46



公园绿地规划布局图

2. 城镇空间景观骨架

规划形成“一轴、一环、一核、四区”的城镇空间景观骨架，倡导景观风貌的层次性与丰富性，具体包含“景观节点-景观轴线-景观风貌分区”三类控制引导要素。

（1）景观核心与节点

景观核心：规划在草港公路以北、响椿公路与前竖公路交会处形成竖新镇城镇风貌核心，打造能够体现竖新镇景观特色的核心区域，彰显镇域空间形象的标志性。

景观节点：依托各村的公共空间及公园绿地，结合沿河景观及城市绿道，配以便利人性化的社区级公共服务设施，营造具有归属感和可识别的景观形象。

（2）直河港景观轴

直河港景观轴，门户型景观通道，规划引导结合滨水绿化及公共空间提升滨河岸线的亲水性、步行系统的连续性和生态空间的多样性。

（3）四个景观风貌分区

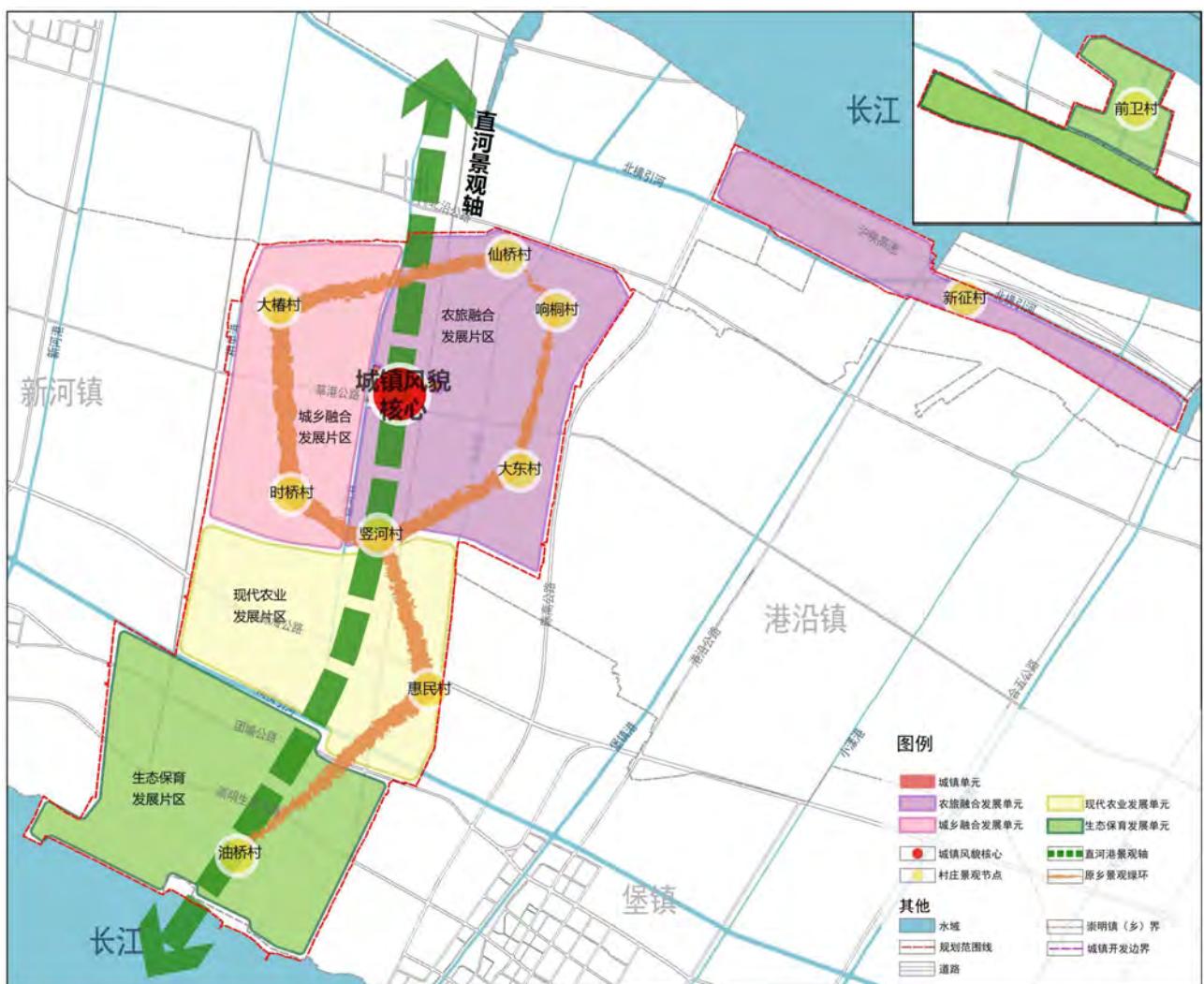
规划形成“森林涵养、原乡生活、水漾田园、江畔”四大类型的景观风貌片区。

森林涵养风貌区：依托时桥村林下经济区向北辐射，通过林地、园地等要素，打造森林涵养风貌区。主要位于时桥村、大椿村。规划打造以时桥林下经济区域为主要节点的林地风貌路线；植物选择上采用生态乡土树种，构建完整、物种多样性突出的林地群落；打造生态休闲林，适度开放共享，融入休闲健身。

原乡生活风貌区：依托仙桥民宿、响响老街，展现传统的生活风貌，利用老街的传统建筑、环境、人文等要素，打造原乡生活风貌区。主要位于仙桥村、大东村。规划要求立足现状传统风貌特质，结合区域旅游项目的整体开展进行统一风貌引导，并强化周边区域的景观风貌展示功能。建筑传承创新，风格乡土质朴。

水漾田园风貌区：依托南横引河和纵横交错的水网打造水漾田园风貌区。主要位于竖西村、竖南村、竖河村、惠民村。规划要求在积极推动现代农业发展的同时，对构成水乡风貌的景观要素，从色彩、体量、空间组合模式出发进行统一的引导控制。

江畔风貌区：依托长江和崇明生态廊道，打造江畔风貌区。主要位于东新村、永兴村、明强村、堡西村、油桥村。规划要求在风貌区构建过程中推动以江畔风貌区域原生自然环境为参照，保留并实现水系环境的自然化和乡土树种的组合配置。

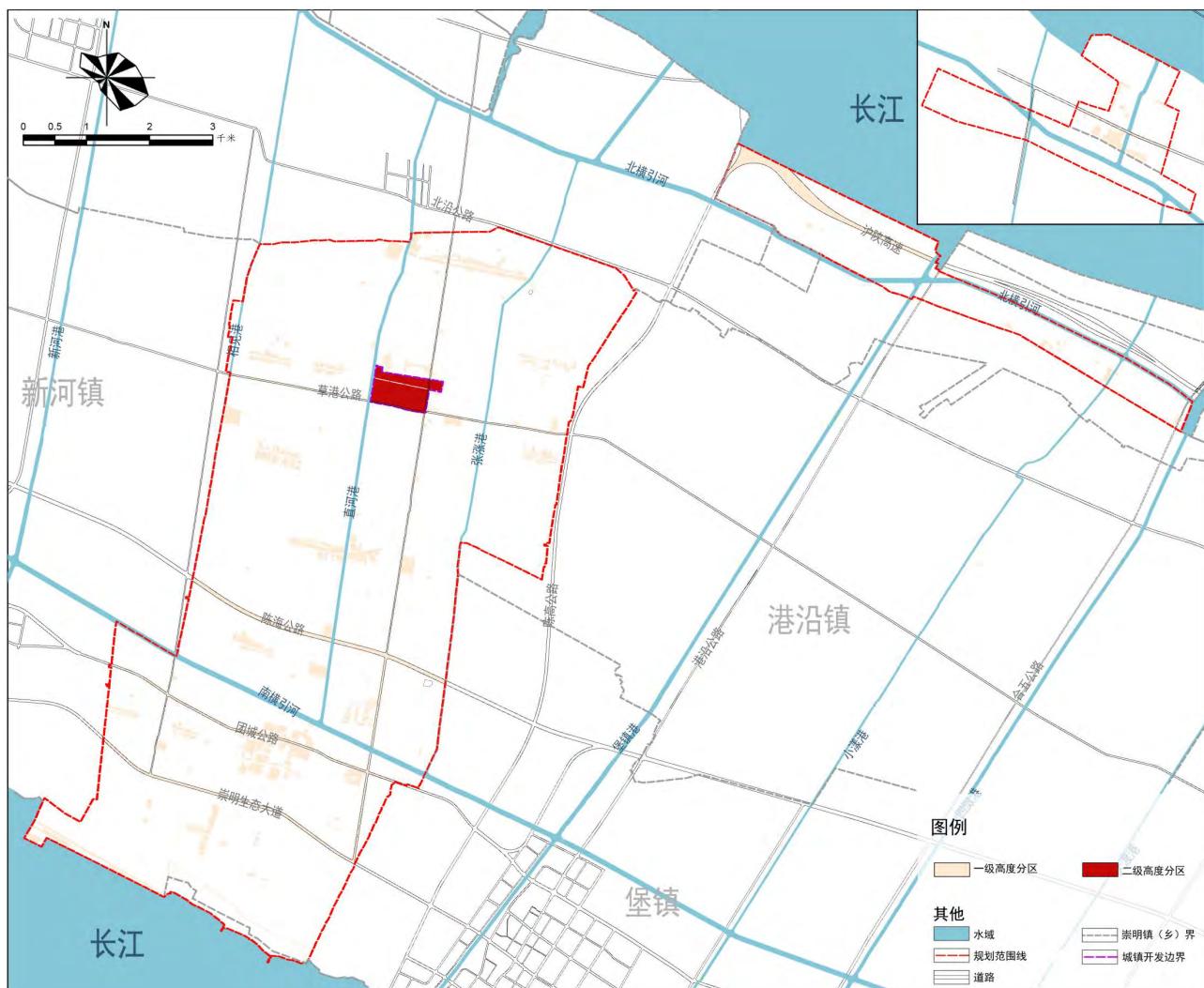


3. 空间形态

(1) 高度分区控制

《上海市控制性详细规划技术准则》指出，郊区城镇的一般地区应以二级、三级高度分区为主，形成以多层和小高层为主（24-50米）的基准高度；城市公共活动中心区、交通枢纽地区等重点地区局部可采用四级高度分区，布局100米以下的标志性建筑。

根据《崇明世界级生态岛绿色生态城区规划建设导则》要求，新增建筑高度原则上不超过18米，因此规划竖新城镇开发边界内建筑以多层为主，采用二级分区进行高度控制（10-18米）。城镇开发边界外以低层为主，采用一级分区，对于重点公益类项目及重大产业类项目用地可局部采用二级分区标准控制。

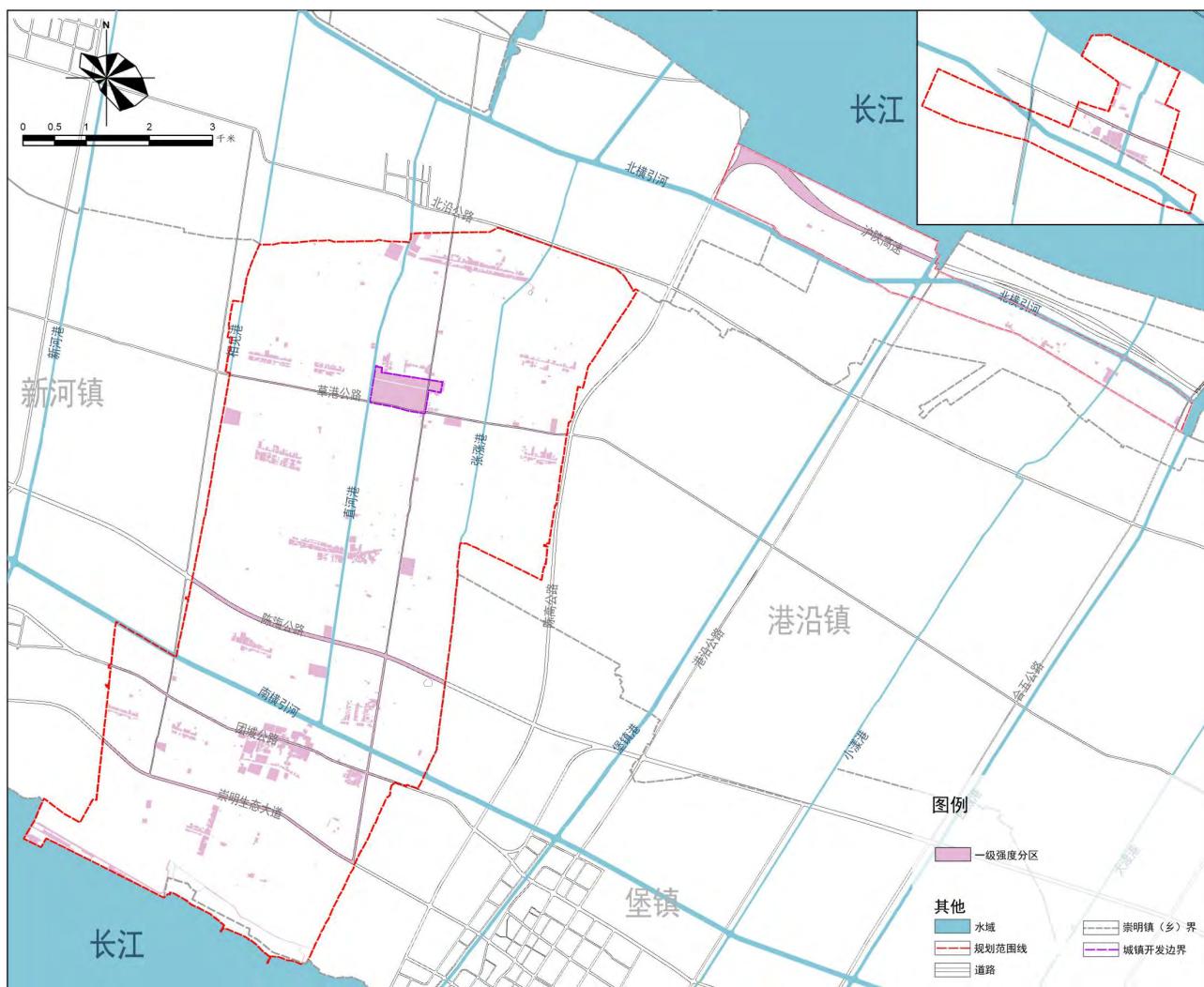


建筑高度分区示意图

(2) 强度分区控制

《上海市控制性详细规划技术准则》指出，郊区城镇一般应按照城镇内部各地区与城镇中心的区位关系、交通支撑条件、人口密度等确定强度区，强度区分为三个等级。城镇中心区域为三级强度区、与城镇中心相邻区域为二级强度区、其他地区为一级强度区。

竖新镇城镇开发边界按照一级强度分区管控，城镇开发边界外建设用地主要以区域交通用地、保留宅基地和旅游服务设施用地为主，规划按照一级强度分区管控，保留较好的田园风貌特征。

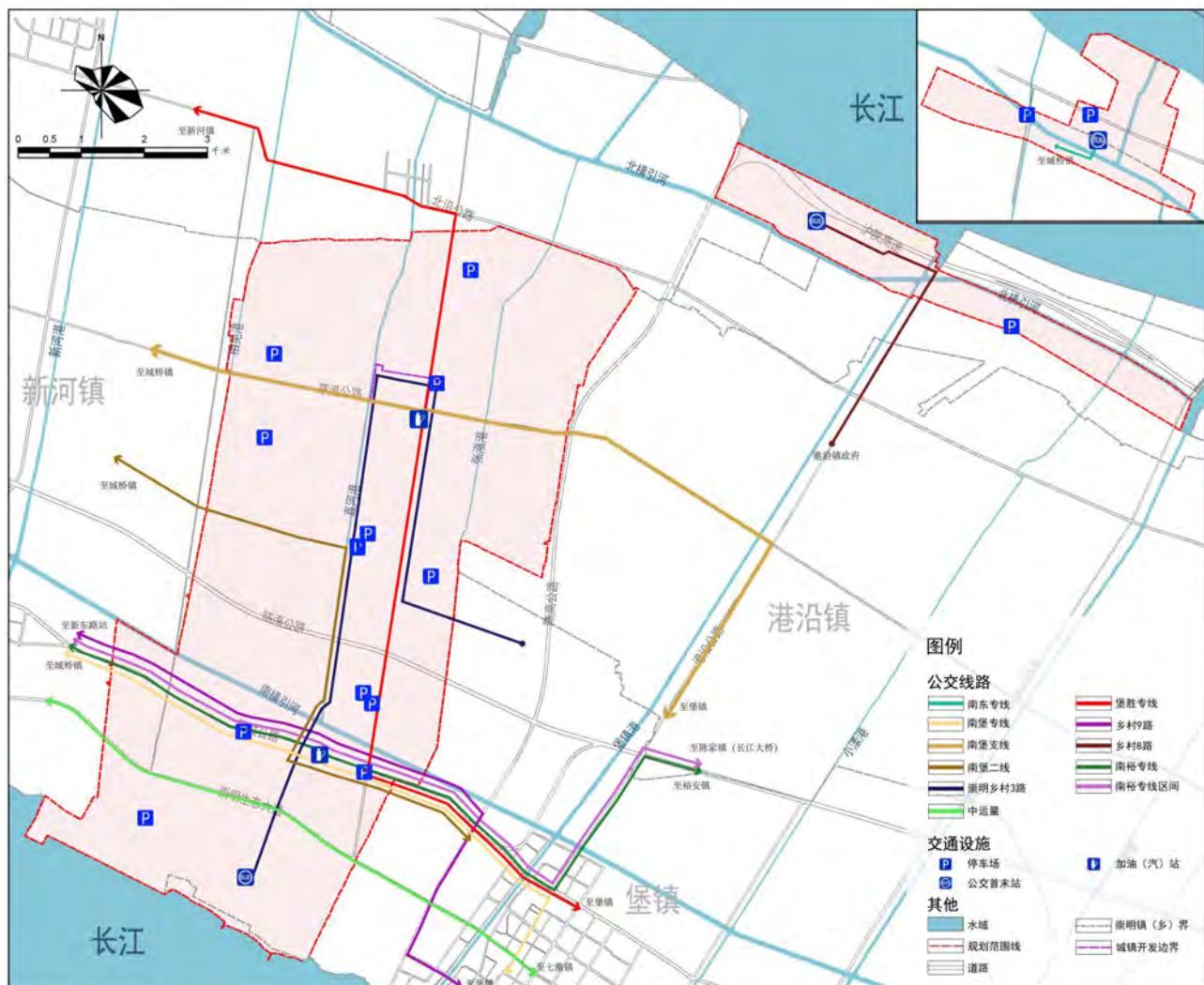


开发强度分区示意图

第四节 综合交通

1. 公共交通

常规公交：规划保留现状 10 条公交线路，包括崇明乡村 8 路、南东专线、堡胜专线区间、崇明乡村 3 路、南堡支线、南堡专线、崇明乡村 9 路、南裕专线、南裕专线（区间）、南堡二线，规划新增一条中运量公共交通，保留现状规划范围内的 3 个公交首末站。至 2035 年末，规划范围内共形成 11 条公交线路，城镇建设区范围内公共交通站点 500 米覆盖率达到 95% 以上。



公共交通规划图

2. 道路系统

规划范围内现状道路主要包括陈海公路、北沿公路、草港公路、团城公路、前竖公路等公路，还有包括位于镇区的富民街、滨河路、直河路等城市道路。

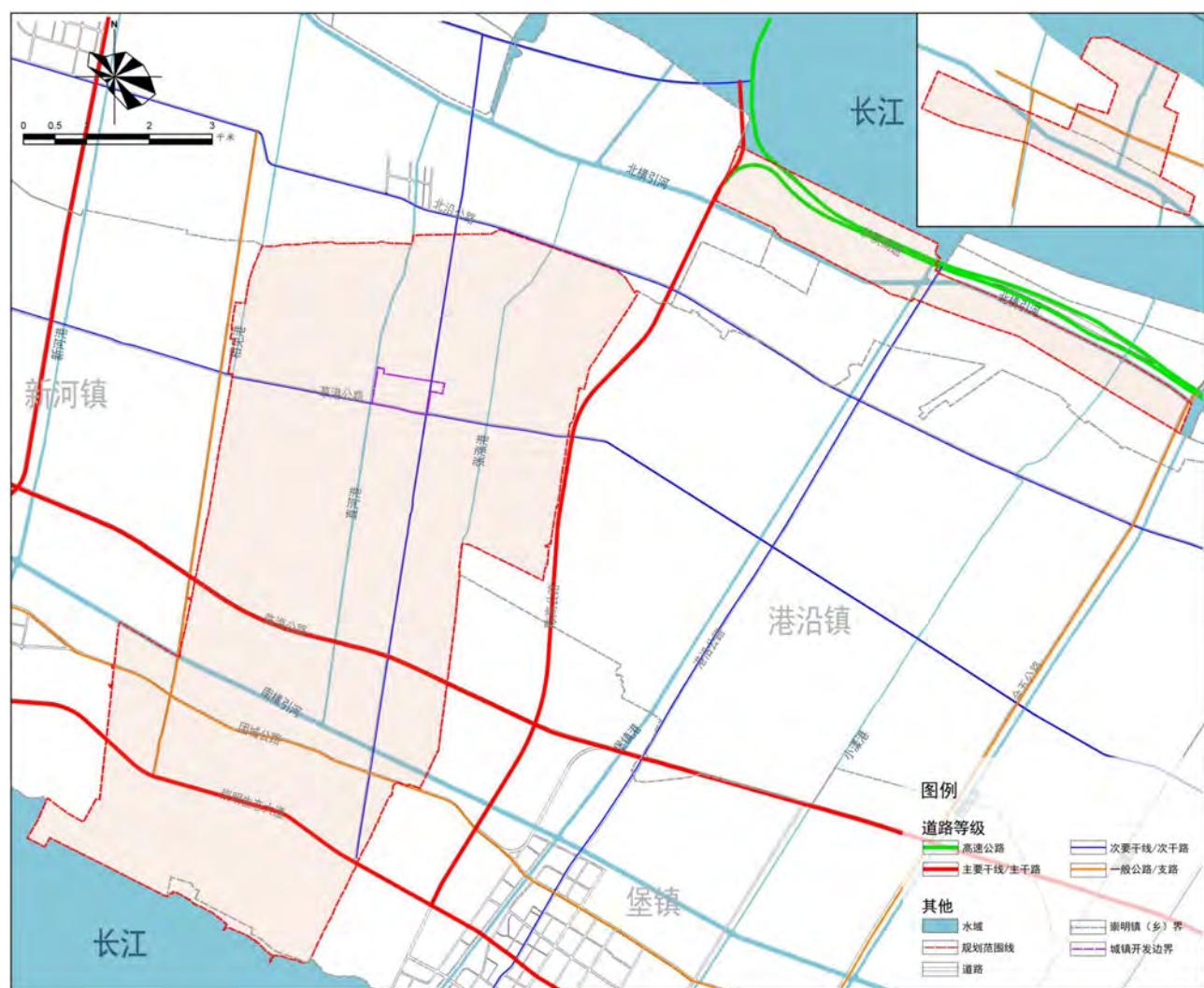
规划形成“五横两纵”的道路骨架。其中“五横”指北沿公路、草港公路、陈海公路、团城公路（竖新镇镇域范围内团城公路宽度为30米）和崇明生态大道；“两纵”指相交公路、前竖公路（陈海公路以北前竖公路宽度为18米，陈海公路以南公路宽度30米）。

规划至2035年，竖新镇镇域路网密度达到0.67公里/平方公里。

主次干路是本镇与其他各镇联系的主要道路，一般公路是镇域内的主要联系道路。主要干路为东西向的陈海公路和崇明大道。陈海公路横贯崇明岛，向东接至沪陕高速，是岛内与上海市区最主要的出行通道；崇明生态大道是崇明岛东西向联系的重要道路，其东至北陈公路，西接合作公路。次要干路为南北向的前竖公路和东西向的北沿公路。前竖公路北接北沿公路，南至崇明大道。北沿公路向东通向陈家镇，向西与北新公路相接。规划强化骨干道路系统的区域衔接，镇域内加强南北向次支路网的构建，镇核心区结合功能布局提升支路网密度。

道路规划一览表

道路等级	路名	起讫点	红线宽度	道路隔离带	断面形式	规划保留/规划调整
高速公路	沪陕高速	——	60	——	——	规划保留
主干路	陈海公路	——	60	15	——	规划保留
	崇明生态大道	——	40	50	——	规划保留
次干路	北沿公路	——	35	10	——	规划调整
	草港公路	——	24	10	——	规划调整
一般公路	团城公路	前竖公路以西（竖新段）	30	10	——	规划调整
	团城公路	前竖公路以东（竖新段）	40	10	——	规划调整
	前竖公路	陈海公路以南	30	10	——	规划调整
	前竖公路	陈海公路至北沿公路	24	10	——	规划调整
	前竖公路	北沿公路以北	18	10	——	规划调整
	相交公路	——	16	10	——	规划新增



道路系统规划图

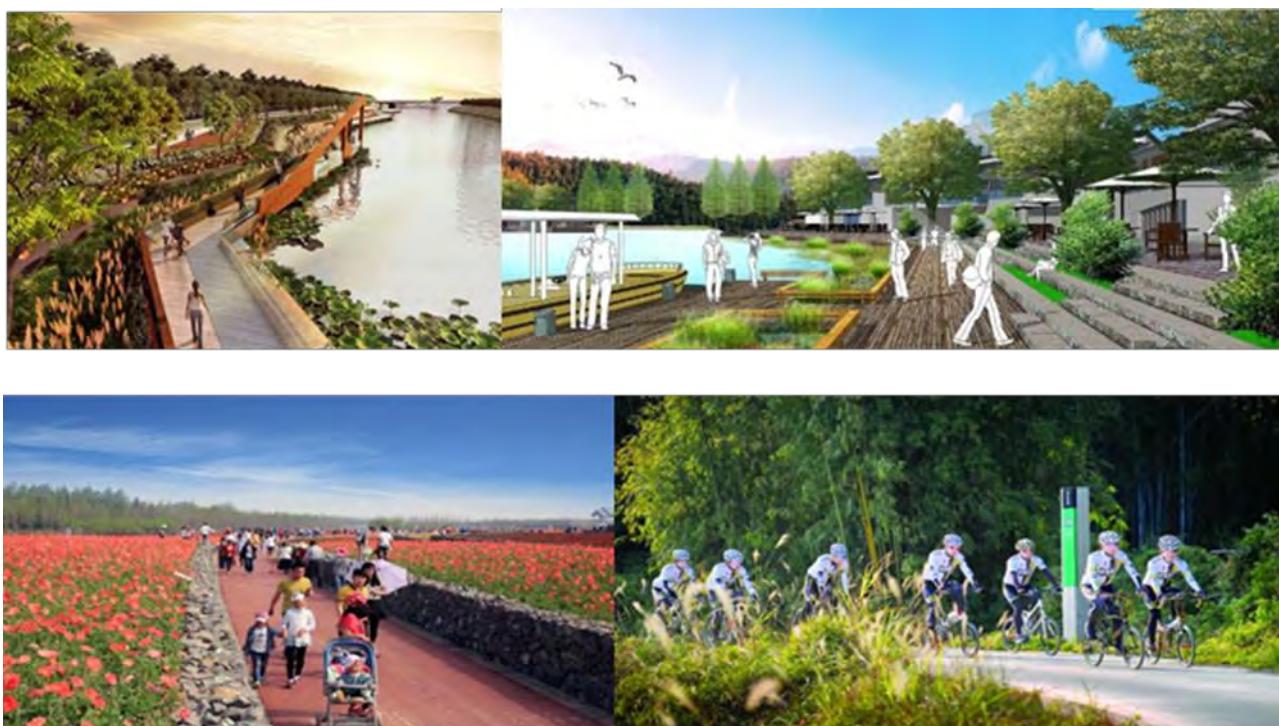
3. 慢行系统

➤ 滨水游憩系统

依托镇域道路及多样的滨水景观岸线，打造富有水乡情趣的滨水游憩系统，主要包含沿直河港和大新四号横河等周边面状水域的游憩通道与沿线郊野游憩景观设施。

➤ 田间游憩系统

以乡村道路及农业生产道路为基础，构建服务农事体验与参与旅游的田间游憩系统，形成特色化的景观路径。



4. 静态交通

至 2035 年，规划范围内共 16 处公共停车场，面积 1.45 公顷。其中，开发边界内保留 1 处停车场，位于镇政府北侧。开发边界外规划 15 处停车场，其中规划保留 14 处，规划新增 1 处停车场位于椿南村。各类停车场应考虑新能源车辆的停放需求，规划预留充电桩设施。此外，规划要求针对旅游交通的镇域内的集散规律，适度结合景点周边的林地空间设置生态停车场，弹性应对旅游交通流量季节性变化的问题。

第五节 环境保护

坚守生态底线，保护和扩大现有高价值的生态空间，提升土地资源承载能力与环境容量。完善生态系统，连通蓝绿网络；延续低碳发展模式，持续聚焦“双碳”目标；加强生态修复，促进水、林、土、气等环境综合整治，推动生态空间自然化。

1. 延续低碳发展模式，持续聚焦“双碳”目标

低碳产业发展：严格限制高耗能工业及低层次利用和输出初级产品的产业，清退能耗高、污染重的传统产业。

交通节能减排：逐步优化交通结构，提高公共交通出行分担率，推进交通节能减排。倡导慢行交通和低碳出行，积极发展电动汽车、多元化公共自行车租赁服务，构建完善的非机动车通道网络。

建筑节能和绿色建筑：新建建筑严格执行绿色建筑标准。新建民用建筑全面执行节能强制性标准，严格执行地方工程建设规范《居住建筑节能设计标准》DGJ08-205-2015 和《公共建筑节能设计标准》DGJ08-107-2015；确保新建建筑绿色建筑达标率（新建公共建筑和商品住宅按照绿建二星以上标准，大型公共建筑按照绿建三星级标准）；保障性住房中，廉租住房、公共租赁住房的全装修比例达到 100%。倡导装配式建筑的发展和绿色建筑材料的应用，提高装配式建材应用比例，促进建造方式现代化。

2. 衔接落实“三线一单”环境管控分区要求

衔接落实《关于本市“三线一单”生态环境分区管控的实施意见》要求，竖新镇涉及优先保护单元、一般管控单元两类空间管控。

优先保护单元：以生态环境保护优先为原则，执行相关法律、法规要求，依法禁止或限制大规模、高强度的工业和城镇建设，严守城市生态环境底线，确保生态环境功能不降低。具体包含竖新（大气一类区），大气一类区不含城镇开发边界及规划农民集中居住点，严格限制新建、扩建排放大气污染物的工业项目，此外还需执行一般管控单元关于农业、生活、能源、岸线等领域的管控要求。单元管控具体按照《关于本市“三线一单”生态环境分区管控的实施意见》中优先保护单元的环境准入及管控要求执行。

一般管控单元：以促进生活、生态生产功能的协调融合为导向，落实生态环境保护相关要求，重点加强农业、生活等领域污染治理。具体包含竖新镇城镇开发边界及农民集中居住点。单元管控具体按照《关于本市“三线一单”生态环境分区管控的实施意见》中一般管控单元的环境准入及管控要求执行。

3. 促进水、林、土、气等环境综合整治

结合人居环境优化推进绿色发展型生态清洁小流域建设，有效改善水环境质量；按照集中处理与分散治理相结合的原则，完善城镇排水系统，提高农村生活污水处理率，实现城乡污水全收集全

处理；加强工业污染源治理，确保达标排放，对污染企业予以关闭，为生态岛建设留出容量。到规划期末，竖新镇镇域范围内河湖水面率达 8%，市、区管河道断面水质稳定在Ⅲ类（含Ⅲ类）以上水体比重达到 100%。

厚植生态本地，严格落实各级生态空间管制要求，深入发掘林地拓展空间，同步提升林地空间生态质量，合理配置树种，实现林地空间生态效益最大化。到规划期末，竖新镇镇域森林覆盖率不低于 20%。

加强土壤环境质量监测，强化土壤污染治理与修复，改善土壤环境质量。控制农业污染，合理使用化肥农药，推广高效低毒低残留农药；通过种植绿肥、牧草、轮作换茬等措施恢复农田生态系统；加强农林废弃物资源化利用，实现主要农作物秸秆综合利用率 98%以上；严格管制城镇废弃物侵占农田，控制农业生产区域道路过分硬质化；加强农药包装废弃物回收处理和农业废弃物资源化利用，实现清洁生产。

强大气环境污染防治，确保达标排放。以保持与提升大气环境质量和保护公众身体健康为切入点，以主要污染物总量控制为手段，以改善城市环境质量为中心，全面推进清洁能源替代，在加强治理机动车尾气及控制城市扬尘等方面推进多污染物综合控制。

相关环境保护指标衔接“崇明 2035 总规”分镇指引要求，后续实施按照行业主管部门的相关要求推进。

4. 持续加强固体废弃物减量化、资源化、无害化处理能力

探索企业使用推广固体废弃物减量化工艺技术奖惩机制，夯实巩固垃圾分类实施成效，构建固体垃圾源头分类减量长效机制，逐步完善固体废弃物分类、收集、储运与处置体系，通过设置垃圾综合处理场进行集中处理，提高固体废弃物综合处置效率，实现固体废弃物的减量化、资源化、无害化。危险废弃物无害化处理率 100%，生活垃圾无害化处理率 100%。

相关环境保护指标衔接“崇明 2035 总规”分镇指引要求，后续实施按照行业主管部门的相关要求推进。

An aerial photograph of a town or city in a rural area. The town is built on a hillside, with numerous buildings of varying sizes and blue roofs. A network of roads and highways cuts through the town. Below the town, there are extensive agricultural fields, some of which are green and some are brown, indicating different stages of crop growth. The fields are organized into a grid-like pattern. In the far background, more fields and a few small buildings are visible under a clear sky.

第四章 单元规划

CHAPTER FOUR

Unit Planning

第一节 单元划分

第二节 城镇单元

第三节 乡村单元

第一节 单元划分

将规划区域划分为 6 个单元。其中，开发边界内划分 1 个城镇单元，城镇开发边界外划分 5 个乡村单元，分别为城乡融合发展单元、农旅融合发展单元、现代农业发展单元、生态保育发展单元以及农业良种繁殖场单元。

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	城镇单元	CMSXCZ-01	0.50	居住生活综合服务
乡村单元	城乡融合发展单元	CMSXXC-01	10.97	居住生活服务配套
	农旅融合发展单元	CMSXXC-02	22.00	居住生活休闲文旅
	现代农业发展单元	CMSXXC-03	12.35	居住生活高效农业
	生态保育发展单元	CMSXXC-04	17.82	居住生活生态保育
	农业良种繁殖场单元	CMSXXC-05	2.30	农业生产
	合计		65.94	--



单元划分示意图

第二节 城镇单元

1. 城镇单元 (CMSXCZ-01)

规划该单元以居住生活、综合服务等功能为主，面积0.50平方公里。明确保留并扩建竖新镇卫生服务中心，现状保留1所幼儿园，1所小学（远期根据人口变化，行业部门情况确定是否需要撤并）。在镇政府北侧新增1处文体中心。

城镇单元总体控制一览表

单元编号	CMSXCZ-01	商业用地面积上限（公顷）	5.87
功能定位	居住生活、综合服务	商业建筑面积上限（万平方米）	5.87
用地面积（平方公里）	0.50	产业用地面积上限（公顷）	5.87
常住人口规模（万人）	0.45	公益性公共设施用地面积下限（公顷）	8.05
建设用地面积（平方公里）	49.09	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	—
住宅用地面积上限（公顷）	21.63	公园绿地面积下限（公顷）	6.67
住宅建筑面积上限（万平方米）	21.63	老年人休闲福利及学习机构数量下限（个）	4.05
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）	1.35
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）	10.6
商务办公用地面积上限（公顷）	—	骨干绿道长度（千米）	1.5
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）	—
		生态空间面积（公顷）	—

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	行政办公设施	竖新镇政府	1	0.62	—	独立	保留
	医疗卫生设施	竖新卫生中心	1	0.58	—	独立	扩建
	教育科研设计设施	教育培训机构	1	1.98	—	独立	改建
	其他公共设施	大新养老院	1	0.68	—	独立	保留
社区级公共服务设施	文化设施	社区文化活动中心（含青少年活动中心、老年人活动中心、社区学校、养育托管点等）	1	0.35	—	综合	新增
	商业设施	菜场	1	0.43	—	独立	保留
基础教育设施	幼儿园	育英幼儿园	1	0.55	—	独立	保留
	小学	育才小学	1	1.66	—	独立	保留
交通设施	社会停车场	停车场	1	0.05	—	独立	保留

近期重点公共基础设施一览表

项目类型	街坊编号	地块编号	项目名称	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	用地性质	容积率	建筑高度 (米)	配套设施
公益性公共设施	CMSXCZ-01	03-02	科研培训机构	19805	23766	C6	1.2	18	
	CMSXCZ-01	04-01	文体中心	3407	4088	Rc3	1.2	18	
交通设施	CMSXCZ-01	02-03	卫生院扩建	5761	8642	C5	1.5	18	

第三节 乡村单元

1. 城乡融合发展乡村单元 (CMSXXC-01)

规划城乡融合发展乡村单元 (CMSXXC-01) 面积10.97平方公里，涉及大椿村、育才村、椿南村、和时桥村，是一个以居住生活、服务配套等功能为主的乡村单元。

规划停车场1处，面积0.02公顷，为单元停车使用。规划该单元建设用地面积共计50.95公顷，主要以农村宅基地为主。该单元的永久基本农田面积209.58公顷。近期

规划该单元新增7处公共基础设施，其中6处公益性设施，1处交通设施，总面积1.24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。

单元总体控制一览表

单元编号	CMSXXC-01	土地整备引导区面积 (公顷)	437.65
功能定位	居住生活、服务配套	永久基本农田面积 (公顷)	209.58
用地规模 (平方公里)	10.97	文化保护控制线范围 (公顷)	—
建设用地规模 (公顷)	50.95	总建筑面积上限 (万平方米)	30.96
常住人口规模 (万人)	0.06	住宅建筑面积上限 (万平方米)	17.62
人口净密度 (人/公顷)	20.43	人均住宅建筑面积 (平方米)	293.64
村庄建设用地上限 (公顷)	45.15	公益性公共设施建筑面积下限 (万平方米)	2.14
建设用地减量化下限 (公顷)		商业商办建筑面积上限 (万平方米)	10.90

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	文化设施	红色遗迹文化	1	0.04	—	综合	保留
	其他公共设施	养老设施	1	0.73	—	综合	新增
社区级公 共服务设 施	文化设施	社区文化活动中心(含青 少年活动中心、老年人活 动中心、社区学校、养育 托管点等)	4	0.51	—	综合	保留/新 增
	体育设施	健身点	1	0.31	—	综合	保留
	医疗卫生设施	卫生服务站	2+1	0.43	—	综合	保留
	养老福利设施	老年活动室	5	0.27	—	独立/综 合	保留/新 增
	行政管理设施	街道办事处	5	1.54	—	独立/综 合	保留/新 增
交通设施	社会停车场	停车场	2	0.12	—	独立	保留/新 增

近期重点公共基础设施一览表

项目类型	单元编号	地块编 号	项目名称	用地面积 (平方米)	建筑面积(平 方米)	用地 性质	容积 率	建筑高度 (米)	配套 设施
公益性公 共设施	CMSXXC-01	01-01	社区文化 活动中心	480	480	Rc3	1.0	10	
	CMSXXC-01	01-02	文化活动 中心	608	608	Rc3	1.0	10	
	CMSXXC-01	01-03	镇级养老 设施	7307	7307	C9	1.0	10	
	CMSXXC-01	01-04	村委会	2826	2826	Rc1	1.0	10	
	CMSXXC-01	01-05	老年活动 中心	175	175	Rc6	1.0	10	
	CMSXXC-01	01-06	老年活动 中心	845	845	Rc6	1.0	10	
交通设施	CMSXXC-01	01-07	停车场	188	—	S3	—	—	

2. 农旅融合发展乡村单元 (CMSXXC-02)

规划农旅融合发展乡村单元 (CMSXXC-02) 面积22.00平方公里，涉及仙桥村、春风村、响响村、跃进村、大东村以及飞地的前哨村、新政村、大新垦区，是一个以居住生活、休闲文旅等功能为主的乡村单元。

规划该单元建设用地面积共计121.37公顷，主要以道路与农村宅基地为主。该单元的永久基本农田面积587.89公顷。

该单元规划公共服务设施39处，其中用于服务全镇居民的镇级公共服务设施6处，主要用于社区居民服务的社区级公共服务设施33处；此外保留现状停车场4处。近期规划抗战博物馆与艺术家工作室两处文化设施、8处社区级公共服务设施。

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。

单元总体控制一览表

单元编号	CMSXXC-02	土地整备引导区面积（公顷）	1361.40
功能定位	居住生活、休闲旅游	永久基本农田面积（公顷）	587.89
用地规模（平方公里）	22.00	文化保护控制线范围（公顷）	—
建设用地规模（公顷）	121.37	总建筑面积上限（万平方米）	42.41
常住人口规模（万人）	0.05	住宅建筑面积上限（万平方米）	19.48
人口净密度（人/公顷）	15.40	人均住宅建筑面积（平方米）	389.51
村庄建设用地上限（公顷）	58.48	公益性公共设施建筑面积下限（万平方米）	4.81
建设用地减量化下限（公顷）		商业商办建筑面积上限（万平方米）	15.50

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	文化设施	木棉花开文化馆	1	0.20	—	独立	保留
		抗战博物馆	1	0.08	—	独立	新增
		艺术家博物馆	1	0.10	—	独立	新增
	医疗卫生设施	卫生所	1	0.08	—	独立	保留
	教育科研设计设施	社会保障服务中心	1	0.27	—	独立	保留
	其他公共设施	镇海寺	1	0.64	—	独立	保留
社区级公共服务设施	文化设施	社区文化活动中心（含青少年活动中心、老年人活动中心、社区学校、养育托管点等）	4	0.26	—	独立/综合	保留/新增
	体育设施	健身点	7	0.42	—	独立/综合	保留/新增
	医疗卫生设施	社区卫生中心	1	0.07	—	独立	保留
	养老福利设施	老年活动室	6	1.24	—	独立/综合	保留/新增
	行政管理设施	街道办事处	10	2.69	—	独立/综合	保留
	其他社区设施	活动室	5	0.58	—	独立/综合	保留/新增
交通设施	社会停车场	停车场	4	0.22	—	独立	保留
	加油站	加油站	1	0.12	—	独立	保留

第四章 单元规划

近期重点公共基础设施一览表

项目类型	单元编号	地块编号	项目名称	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	用地 性质	容积 率	建筑高度 (米)	配套 设施
公益性公 共设施	CMSXXC-02	02-01	村民活动中 心	470	470	Rc3	1.0	10	
	CMSXXC-02	02-02	健身房	295	295	Rc4	1.0	10	
	CMSXXC-02	02-03	文化艺术展 览馆	506	506	Rc3	1.0	10	
	CMSXXC-02	02-04	艺术家工作 室	1022	1022	C3	1.0	10	
	CMSXXC-02	02-05	综合养老服务 中心	959	959	Rc6	1.0	10	
	CMSXXC-02	02-06	篮球运动场	1030	—	Rc4	—	—	
	CMSXXC-02	02-07	社区活动室	1219	1219	Rc9	1.0	10	
	CMSXXC-02	02-08	老年活动中 心	170	170	Rc6	1.0	10	
	CMSXXC-02	02-09	综合为老服 务中心	3170	3170	Rc6	1.0	10	
	CMSXXC-02	02-10	抗战博物馆	844	844	C3	1.0	10	

3. 现代农业发展单元 (CMSXXC-03)

规划现代农业发展乡村单元 (CMSXXC-03) 面积12.35平方公里, 涉及竖西村、竖河村、竖南村以及惠民村, 是一个以居住生活、高效农业等功能为主的乡村单元。

规划该单元建设用地面积共计78.76公顷, 主要以道路与农村宅基地为主。该单元的永久基本农田面积159.70公顷。

该单元规划公共服务设施共21处, 其中镇级公共服务设施5处, 服务于全镇居民, 社区级16处, 主要用于社区服务; 保留现状停车场2处。近期规划新增玉兰研究所、竖河老街文化两处文化设施以及4处社区级公共服务设施。

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。

单元总体控制一览表

单元编号	CMSXXC-03	土地整备引导区面积 (公顷)	421. 53
功能定位	居住生活、高效农业	永久基本农田面积 (公顷)	159. 70
用地规模 (平方公里)	12. 35	文化保护控制线范围 (公顷)	—
建设用地规模 (公顷)	78. 76	总建筑面积上限 (万平方米)	28. 41
常住人口规模 (万人)	0. 05	住宅建筑面积上限 (万平方米)	14. 12
人口净密度 (人/公顷)	21. 25	人均住宅建筑面积 (平方米)	282. 40
村庄建设用地上限 (公顷)	41. 14	公益性公共设施建筑面积下限 (万平方米)	6. 10
建设用地减量化下限 (公顷)		商业商办建筑面积上限 (万平方米)	7. 75

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	老街文化	1	0. 17	—	独立	新增
	玉兰研究所	1	0. 36	—	独立	新增
	创业孵化园	1	0. 14	—	独立	保留
	上海市工程技术管理学 校 (竖河校区)	1	5. 24	—	独立	保留
	其他公共设施	1	0. 04	—	独立	保留
社区级公 共服务设 施	体育设施	健身点	1	0. 02	独立	新增
	医疗卫生设施	卫生服务站	2	0. 28	—	独立/综合
	行政管理设施	街道办事处	4	1. 30	—	独立/综合
	养老福利设施	老年活动室	7	0. 77	—	保留/ 新增

第四章 单元规划

	其他社区设施	活动室	1	0.004	—	独立/综合	保留
交通设施	社会停车场	停车场	3	0.22	—	独立/综合	保留

近期重点公共基础设施一览表

项目类型	单元编号	地块编号	项目名称	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	用地性质	容积率	建筑高度 (米)	配套设施
公益性公 共设施	CMSXXC-03	03-01	健身场地	181	181	Rc4	1.0	10	
	CMSXXC-03	03-02	玉兰研究 所	3693	3693	C3	1.0	10	
	CMSXXC-03	03-03	老年活动 室	342	342	Rc6	1.0	10	
	CMSXXC-03	03-04	竖河老街 文化	1736	1736	C3	1.0	10	
	CMSXXC-03	03-05	村委会	3356	3356	Rc1	1.0	10	
	CMSXXC-03	03-06	老年活动 中心	201	201	Rc6	1.0	10	

4. 生态保育发展乡村单元 (CMSXXC-04)

生态保育发展乡村单元 (CMSXXC-04) 面积17.62平方公里，涉及永兴村、东新村、油桥村、明强村、堡西村以及飞地的前卫村，是一个以居住生活、生态保育等功能为主的乡村单元。

规划该单元建设用地面积共计154. 28公顷，主要以道路与农村宅基地为主。该单元的永久基本农田面积347. 16公顷。

该单元规划公共服务设施共43处，其中镇级公共服务设施9处，服务于全镇居民，社区级30处，主要用于社区服务，基础教育设施4处；保留现状停车场4处，加油站1处。近期规划新增1处文化设施、1处文物古迹设施、1处绿地，8处社区级公共服务设施。

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。

单元总体控制一览表

单元编号	CMSXXC-04	土地整备引导区面积 (公顷)	963. 11
功能定位	居住生活、生态保育	永久基本农田面积 (公顷)	347. 16
用地规模 (平方公里)	17. 82	文化保护控制线范围 (公顷)	—
建设用地规模 (公顷)	154. 28	总建筑面积上限 (万平方米)	56. 28
常住人口规模 (万人)	0. 11	住宅建筑面积上限 (万平方米)	39. 24
人口净密度 (人/公顷)	17. 88	人均住宅建筑面积 (平方米)	356. 69
村庄建设用地上限 (公顷)	85. 20	公益性公共设施建筑面积下限 (万平方米)	12. 42
建设用地减量化下限 (公顷)		商业商办建筑面积上限 (万平方米)	0. 90

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	行政办公设施	派出所	1	0.43	——	独立 保留
	文化设施	蒙古文化部落	1	0.96	——	独立 保留
		木化石馆与雷锋馆	1	0.86	——	独立 保留
	文化中心	1	0.09	——	独立	新增
	体育设施	网球俱乐部	1	0.50	——	独立 保留
	医疗卫生设施	卫生服务中心	1	0.18	——	独立 保留
	教育科研设计设施	科普教育基地	1	1.63	——	独立 保留
		培训中心	1	0.09	——	独立 保留
	地震台	1	1.48	——	独立	保留
社区级公共服务设施	文化设施	社区文化活动中心(含青少年活动中心、老年人活动中心、社区学校、养育托管点等)	3	0.82	——	独立/综合 保留/新增
	体育设施	健身点	4	0.24	——	独立/综合 保留
	医疗卫生设施	卫生服务站	4	0.18	——	独立/综合 保留/新增
	养老福利设施	老年活动室	5	0.69	——	独立/综合 保留/新增
	行政管理设施	街道办事处	10	2.29	——	独立/综合 保留/新增
	其他社区设施		4	1.38	——	独立/综合 保留
	幼儿园	竖新幼儿园与分园	2	1.14	——	独立 保留
基础教育设施	小学	竖新小学	1	1.47	——	独立 保留
	中学	三烈中学	1	3.22	——	独立 保留
交通设施	社会停车场	停车场	4	0.80	——	独立 保留
	加油站	加油站	1	0.08	——	独立 保留

近期重点公共基础设施一览表

项目类型	单元编号	地块编号	项目名称	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	用地性质	容积率	建筑高度 (米)	配套设施
公益性公 共设施	CMSXXC-04	04-01	海界宅事 件纪念馆	698	698	Rc3	1.0	10	
	CMSXXC-04	04-02	文化用地	889	889	C3	1.0	10	
	CMSXXC-04	04-03	海界宅	1261	1261	C7	1.0	10	
	CMSXXC-04	04-04	社区行政 管理用地	7455	7455	Rc1	1.0	10	
	CMSXXC-04	04-05	老年活动 室	234	234	Rc6	1.0	10	
	CMSXXC-04	04-06	老年活动 室	279	279	Rc6	1.0	10	
	CMSXXC-04	04-07	村民活动 室	115	115	Rc9	1.0	10	
	CMSXXC-04	04-08	老人助餐 点	4763	4763	Rc6	1.0	10	
	CMSXXC-04	04-09	医务室	228	228	Rc5	1.0	10	
	CMSXXC-04	04-10	绿地	14665	—	G1	—	—	
	CMSXXC-04	04-11	村委会	524	524	Rc1	1.0	10	

5. 农业良种繁殖场单元 (CMSXXC-05)

农业良种繁殖场单元 (CMSXXC-05) 面积2.30平方公里，北邻前卫村，是一个以农业生产功能为主的单元。

规划该单元建设用地面积共计9.09公顷，主要以道路与农村宅基地为主。该单元的永久基本农田面积0.71公顷。

该单元规划公共服务设施共4处，均为社区级公共服务设施。保留行政管理设施1处和文化设施两处，主要用于社区服务；保留健身点1处；保留现状停车场2处。

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。

单元总体控制一览表

单元编号	CMSXXC-05	土地整备引导区面积 (公顷)	0.00
功能定位	农业生产	永久基本农田面积 (公顷)	0.71
用地规模 (平方公里)	2.30	文化保护控制线范围 (公顷)	—
建设用地规模 (公顷)	9.09	总建筑面积上限 (万平方米)	3.47
常住人口规模 (万人)	—	住宅建筑面积上限 (万平方米)	—
人口净密度 (人/公顷)	—	人均住宅建筑面积 (平方米)	—
村庄建设用地上限 (公顷)	1.78	公益性公共设施建筑面积下限(万平方米)	0.87
建设用地减量化下限 (公顷)		商业商办建筑面积上限 (万平方米)	—

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
社区级公共服务设施	文化设施	2	0.03	—	独立	保留
	体育设施	1	0.25	—	独立	保留
	行政管理设施	1	1.44	—	独立	保留
交通设施	社会停车场	2	0.04	—	独立	保留

The image is an aerial photograph of a rural area. In the background, a town with numerous houses and buildings is visible, surrounded by fields. In the foreground, a large hillside is covered with a mix of green and yellow trees, suggesting a transition between seasons. A dirt road winds its way up the hill, and a few small paths lead into the forested areas. The overall scene is a blend of urban and natural environments.

第五章 近期实施

CHAPTER FIVE

Near-Term Implementation

第一节 近期重点发展区域

第二节 近期重点建设项目

第三节 近期土地整备引导区划定

第一节 近期重点发展区域

1、镇区南部片区

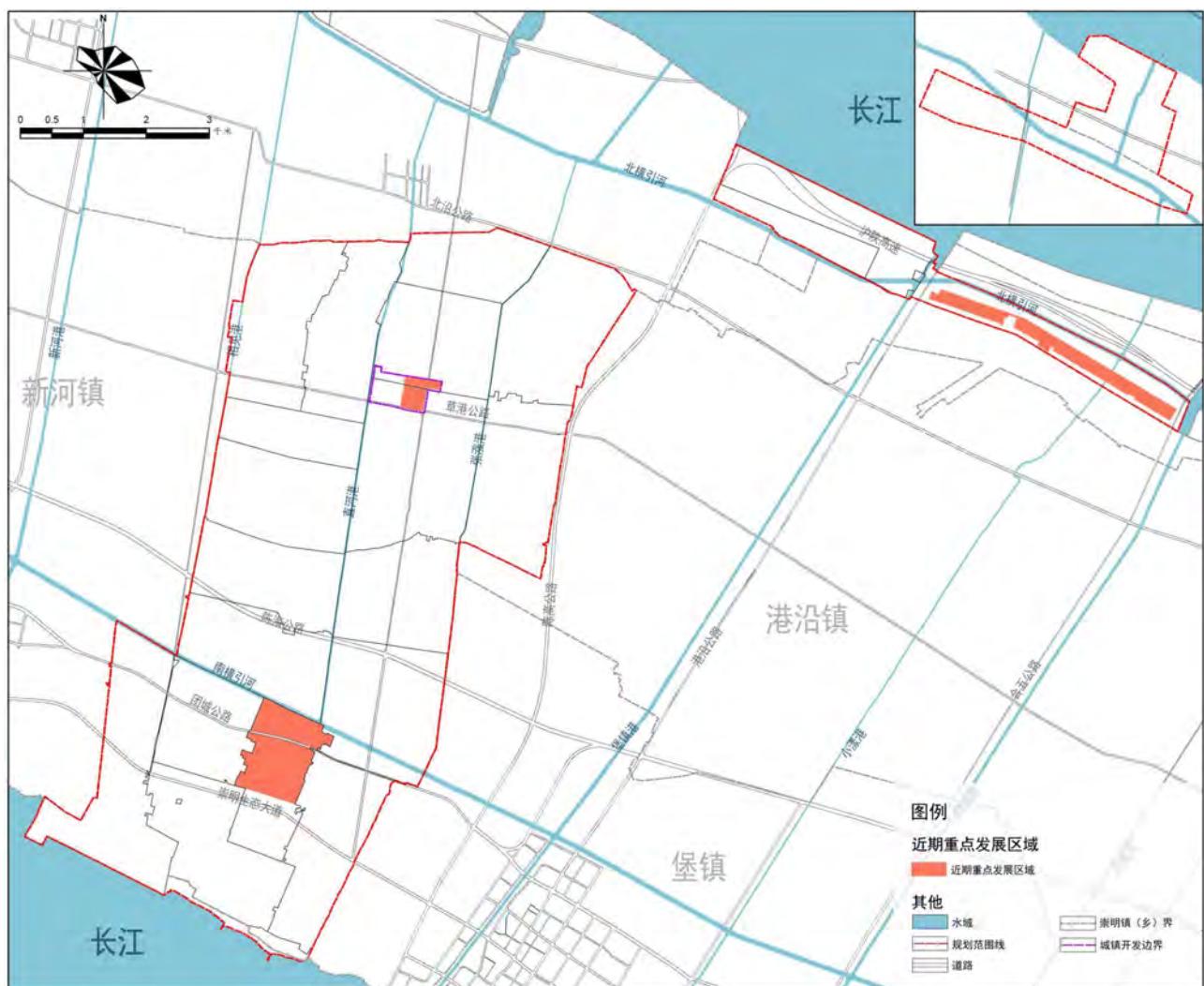
位于镇区富民街以东，开发边界线以南，面积约24.98公顷。按照开发边界内发展区需求，落实近期项目实施，规划新增部分安置用地，结合新增住宅用地容积率1.0、人均住宅面积48m²、户均2.5人/户建设住宅用地的原则，推动安置型住宅项目的启动落实。同时结合近期文体中心与停车场项目实施，提升开发边界内服务功能。

2、明强村北部片区

位于团城引河以南，竖新运粮河以北区域，总面积约147.29公顷。规划以农民集聚与综合社区服务功能为主，立足农民集中居住，实现用地集约利用，重点打造安置基地。

3、生态农旅片区

位于北横引河以南，总面积约91.56公顷。依托特色农业基础，打造集度假休闲、稻米文化展示、农事体验为一体的开心农场。



近期重点发展区域示意图

第二节 近期重点建设项目

1. 公共服务设施

(1) 文化设施

近期新增5处文化设施, 面积共0.82公顷, 分别为农旅融合发展单元的抗战博物馆和艺术家工作室、现代农业发展单元的竖河老街文化用地与艺术家工作室、生态保育发展单元的文化用地。

(2) 医疗设施

近期扩建竖新镇卫生中心, 位于城镇开发边界内。

(3) 教育科研设计设施

近期将竖新镇开发边界内的崇明新光中学存量利用为科研培训用地。

(4) 文物古迹用地

近期新增1处文物古迹用地（海界宅）, 位于生态保育发展片区单元的堡西村。

(5) 养老福利设施

近期新增1处养老设施, 位于城乡融合发展单元的大椿村。

(6) 社区级公共服务设施

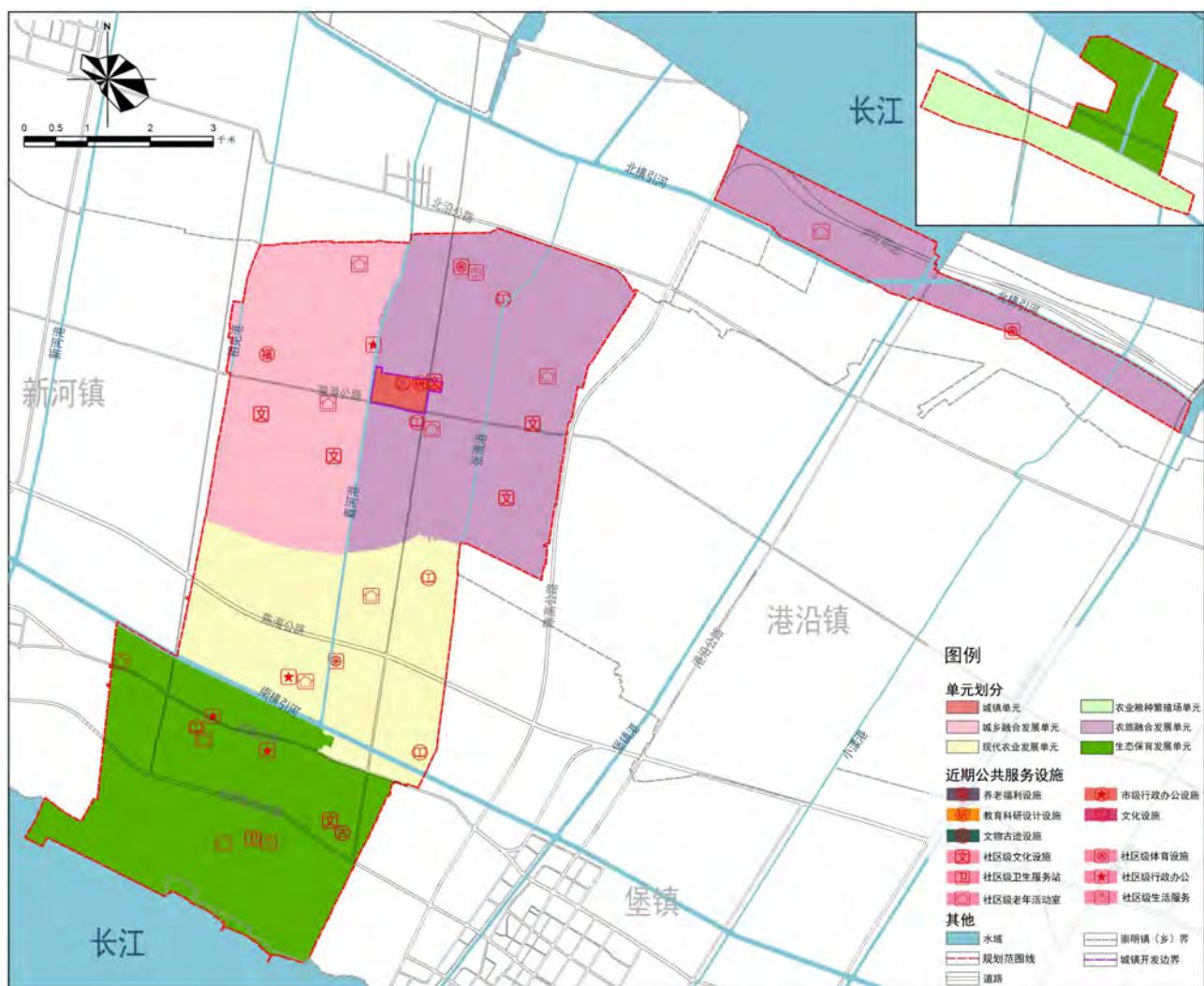
近期新增26处社区级公共服务设施, 其中社区级行政设施4处、社区级文化设施6处、社区级体育设施3处、社区级医疗设施1处、社区级养老设施12处。

近期重点公共服务设施项目情况表

项目类型	序号	项目名称	所在单元/街坊	用地面积(公顷)	建筑面积(平方米)	备注
市、区级设施	文化设施	1	抗战博物馆	农旅融合发展片区单元	0.08	844
		2	竖河老街文化	现代农业发展片区单元	0.17	1736
		3	文化用地	生态保育发展片区单元	0.09	889
		4	艺术家工作室	农旅融合发展片区单元	0.1	1023
		5	玉兰研究所	现代农业发展片区单元	0.37	3693
	医疗设施	6	竖新镇卫生中心扩建	城镇单元	0.98	9808
		7	科研培训用地	城镇单元	1.98	19830
	文物古迹用地	8	海界宅	生态保育发展片区单元	0.13	1261
	养老福利设施	9	镇级养老设施	城乡融合发展片区单元	0.73	7308
社区级公共服务设施	社区级公共服务设施	10	村委会	城乡融合发展片区单元	0.28	2826
		11	村委会	生态保育发展片区单元	0.05	524
		12	村委会	现代农业发展片区单元	0.34	3356
		13	社区行政管理用地	生态保育发展片区单元	0.75	7456
		14	村民活动中心	农旅融合发展片区单元	0.05	470
		15	海界宅事件纪念馆	生态保育发展片区单元	0.07	698
		16	社区文化活动中心	城乡融合发展片区单元	0.05	480
		17	文化活动中心	城乡融合发展片区单元	0.06	608
		18	文化艺术展示馆	农旅融合发展片区单元	0.05	506
		19	文体中心	城镇单元	0.35	3466
		20	健身场地	现代农业发展片区单元	0.02	180
		21	健身房	农旅融合发展片区单元	0.03	294
		22	篮球运动场	农旅融合发展片区单元	0.1	1030
		23	医务室	生态保育发展片区单元	0.02	228
综合养老服务设施	综合养老服务设施	24	老年活动室	现代农业发展片区单元	0.03	342
		25	老年活动中心	农旅融合发展片区单元	0.02	170
		26	老年活动中心	现代农业发展片区单元	0.02	200
		27	老人助餐点	生态保育发展片区单元	0.48	4764
		28	综合养老服务 中心	农旅融合发展片区单元	0.1	958

第五章 近期实施

	29	综合养老服务 中心	农旅融合发展片区单元	0.32	3170	
	30	村民活动室	生态保育发展片区单元	0.01	114	
	31	社区活动室	农旅融合发展片区单元	0.12	1218	
	32	老年活动室	生态保育发展片区单元	0.02	234	
	33	老年活动室	生态保育发展片区单元	0.03	278	
	34	老年活动中心	城乡融合发展片区单元	0.02	174	
	35	老年活动中心	城乡融合发展片区单元	0.08	846	
	合计			8.1	8098	



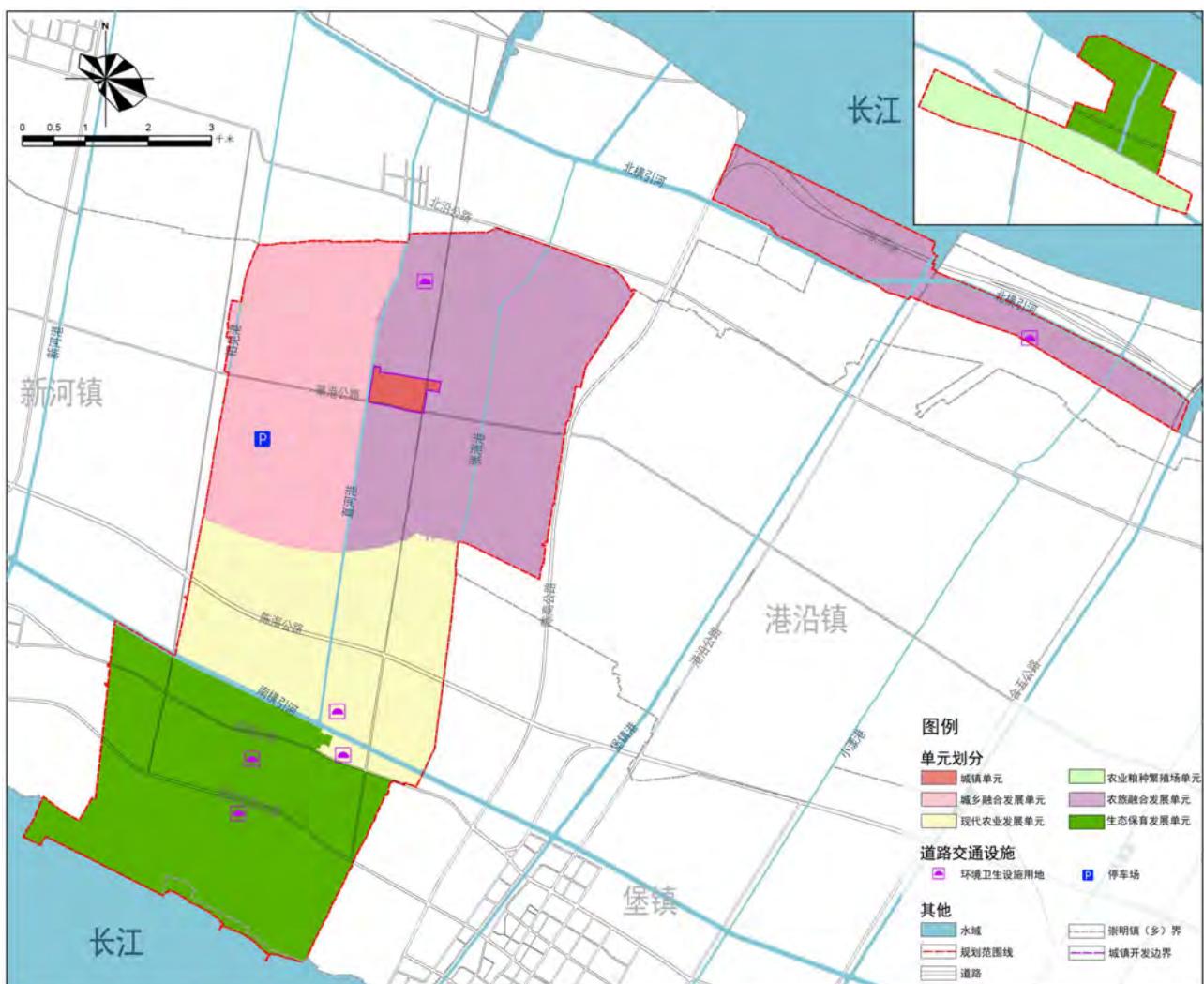
近期公共服务设施布局图

2. 道路交通设施

近期规划新增1处停车设施，结合居民停车需求在城乡融合发展单元新增1处停车设施。

近期重点道路交通与市政设施项目情况表

项目类型	序号	项目名称	所在单元/街坊	用地面积（公顷）/道路长度（千米）	备注
交通设施	1	停车场	城乡融合发展单元	0.02	

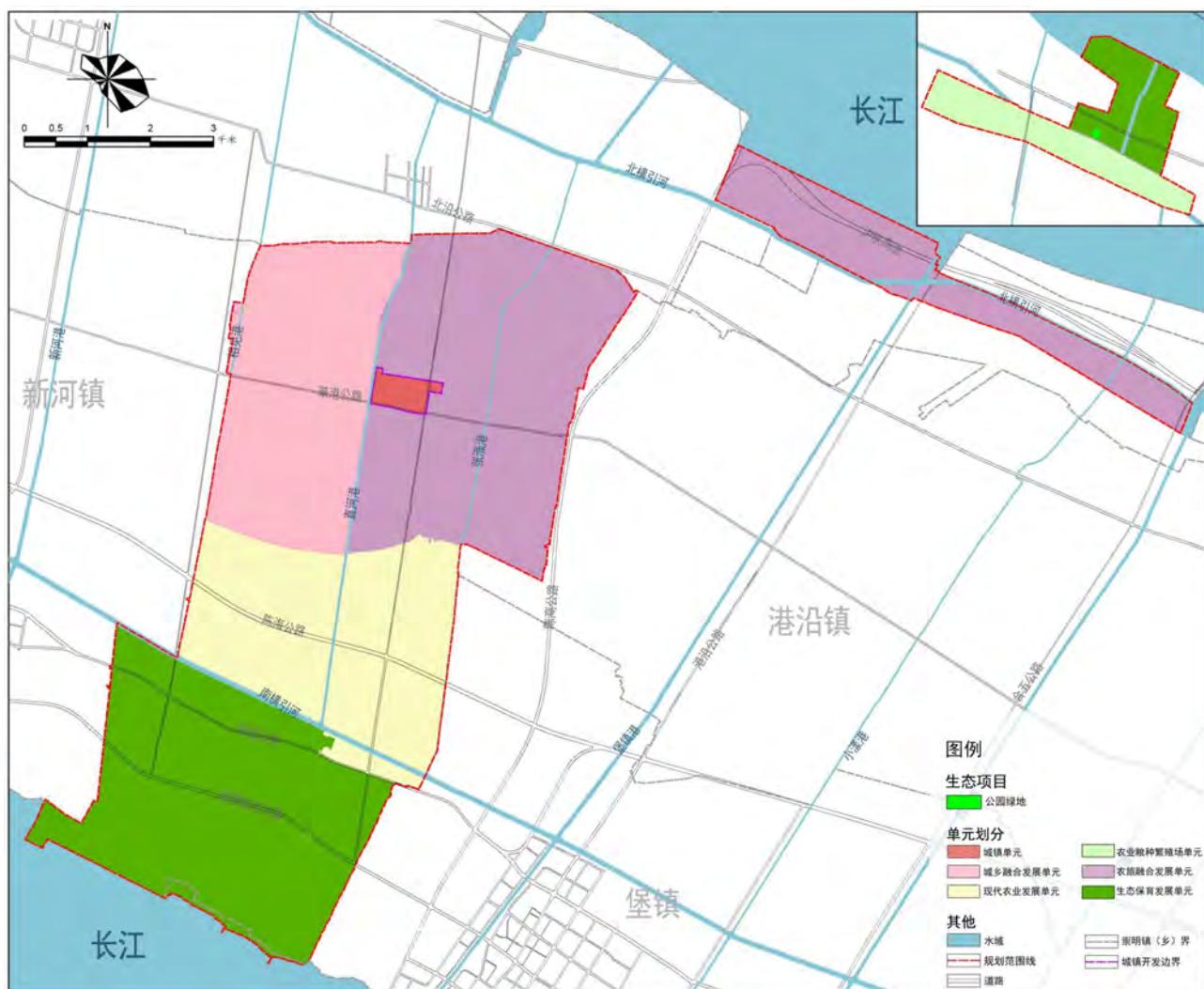


3. 公共空间与生态环境

近期新增1处公园绿地设施，位于生态保育发展单元的前卫村。

近期重点公共空间与生态环境项目情况表

项目类型	序号	项目名称	所在单元/街坊	用地面积（公顷）/河道长度（千米）	备注
公园绿地	1	绿地	生态保育发展单元	1.47	



近期生态项目布局图

4. 安置基地及经营性出让地块

近期新建安置基地及经营性出让地块共23.14公顷。

(1) 安置基地

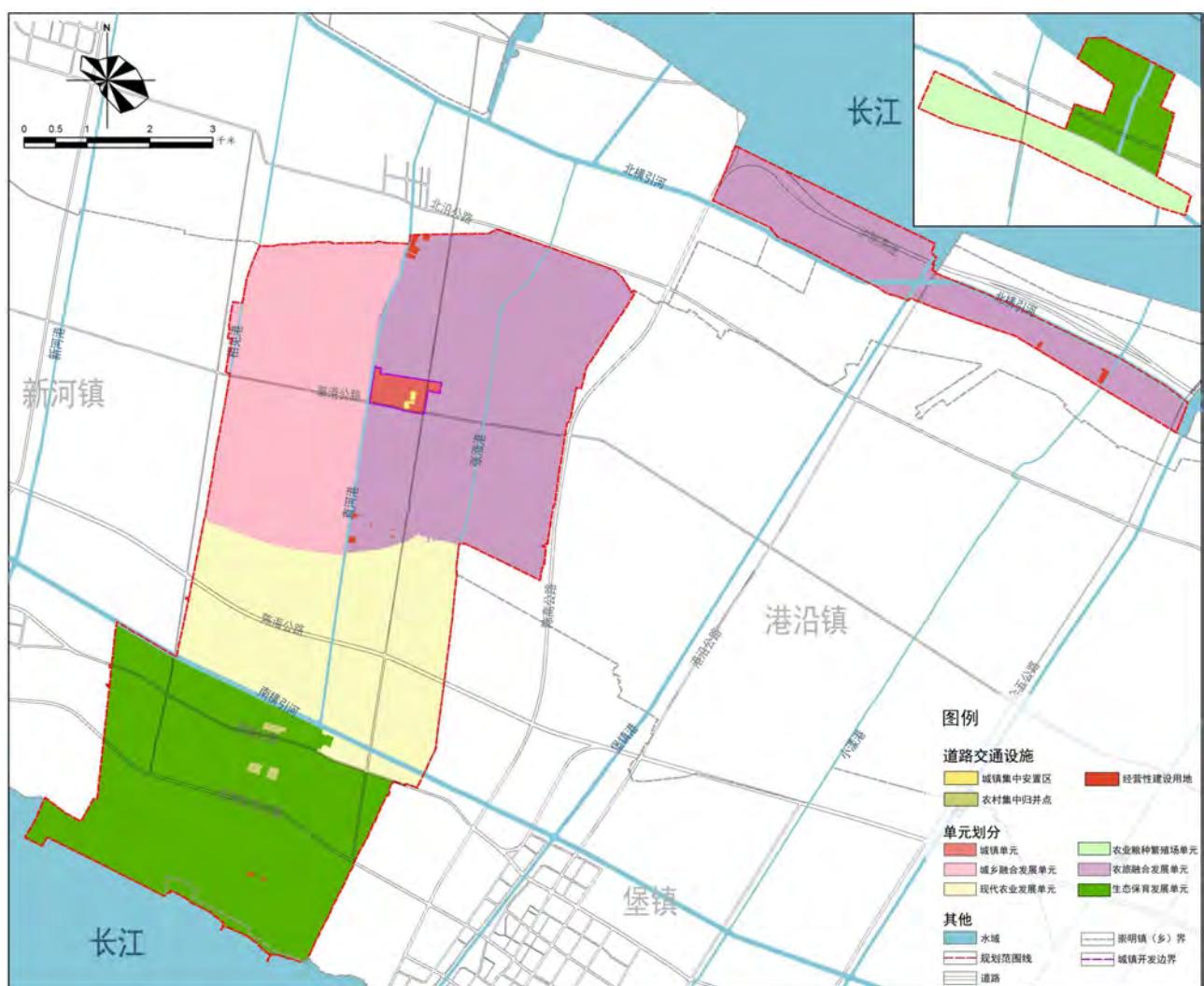
近期新建安置基地12.65公顷,包括城镇集中安置区2.63公顷,明强村农民集中安置基地10.01公顷。

(2) 经营性出让地块

近期规划范围内有10.50公顷的地块作为经营性用地进行出让,包括农旅融合发展单元有9.59公顷可进行出让,生态保育发展单元有0.91公顷可进行出让。

近期重点住宅供应及经营性用地项目情况表

项目类型	序号	项目名称	所在单元/街坊	用地面积(公顷)	备注
安置基地	1	城镇集中安置	城镇单元	1.40	
	2	城镇集中安置	城镇单元	1.23	
	3	农民集中居住	生态保育发展单元	3.00	
	4	农民集中居住	生态保育发展单元	3.17	
	5	农民集中居住	生态保育发展单元	1.74	
	6	农民集中居住	生态保育发展单元	2.11	
其他经营性	7	稻米文化园	农旅融合发展单元	0.84	
	8	东禾九谷开心农场	农旅融合发展单元	1.41	
	9	东禾九谷开心农场	农旅融合发展单元	0.73	
	10	仙桥牡丹园	农旅融合发展单元	0.93	
	11	仙桥牡丹园	农旅融合发展单元	3.06	
	12	仙桥牡丹园	农旅融合发展单元	0.87	
	13	油桥开心农场	生态保育发展单元	0.10	
	14	油桥开心农场	生态保育发展单元	0.22	
	15	油桥开心农场	生态保育发展单元	0.58	
	16	跃进开心农场	农旅融合发展单元	1.05	
	17	跃进开心农场	农旅融合发展单元	0.10	
	18	跃进开心农场	农旅融合发展单元	0.07	
	19	跃进开心农场	农旅融合发展单元	0.10	
	20	跃进开心农场	农旅融合发展单元	0.44	

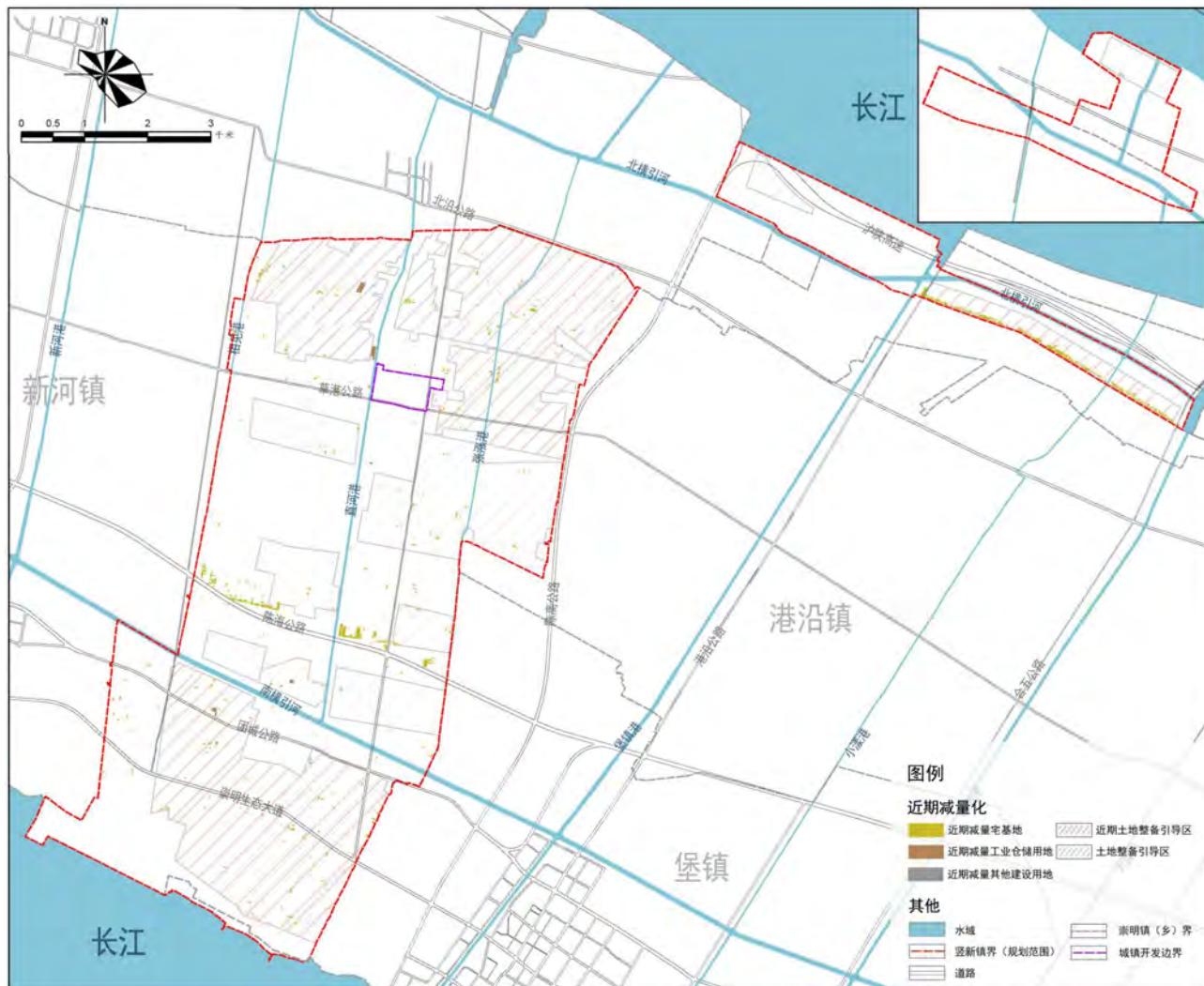


近期重点住宅供应及经营性出让地块分布图

第三节 近期土地整备引导区划定

在土地整备引导区划定方案的基础上，结合生态清洁小流域建设和土地整治项目实施等要求，将竖新镇北部、南部区域以及新政村区域划定为近期土地整备引导区。竖新镇划定近期土地整备引导区约 2141.37 公顷。

规划期内，应积极引导近期土地整备引导区内低效建设用地减量和统筹开展农用地综合整治，促进耕地集中连片发展，全面提升永久基本农田质量。经验收确认为新增耕地的，可直接认定为市管储备地块。



近期土地整备引导区规划

附件 1

崇明区竖新镇国土空间总体规划 (2021-2035) (含近期重点公共基础设施专项规划) 公众意见采纳情况答复

2021 年 7 月 2 日至 8 月 1 日，崇明区政府在区政府官方网站开展《崇明区竖新镇国土空间总体规划（2021-2035）（含近期重点公共基础设施专项规划）》草案线上公示，同步在属地乡镇政府开展线下公示，公示期间均未收到公众意见反馈。

