

平台化规划实施机制在上海市五个新城建设中的实践

——以嘉定新城远香湖中央活动区为例

文 / 杨 晨 华东建筑设计研究院有限公司

摘要：上海市推进五个新城核心区高品质建设已将近两年时间，其中多个新城核心区积极探索规划实施平台管理机制，加强精细化的城市建设管理，保证高品质的城市设计得以落实。本文以远香湖规划实施平台技术工作实践为例，总结规划实施平台在基础性保障、重点项目的精细化管理、环境品质的深度挖掘等方面的推进方法及实施效果，为类似的高品质区域建设提供新的思路。

关键词：新城建设；规划实施平台；区域开发；精细化城市设计

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.24.091

引言

新城是上海推动城市组团式发展，形成多中心、多层次、多节点的网络型城市群结构的重要战略空间。国务院批复的《上海市城市总体规划(2017-2035年)》明确，将位于重要区域廊道上、发展基础较好的5个新城，培育成在长三角城市群中具有辐射带动作用的综合性节点城市。¹远香湖中央活动区(示范样板区)建设项目(下称远香湖项目)是上海市五大新城样板示范区之一。新城建设具有实施范围大、建设要素多、统筹协调机制较为松散、综合实施主体不一定参与建设项目等特点。相比城市核心区的复杂性、特殊性，新城开发建设更具有城市建设情况的普遍性。

一、项目背景

远香湖项目工作范围约2.82平方公里，(图1)为嘉定市级副中心的重要组成部分，重点培育文化、科技创新等核心功能，形成辐射沪苏方向以及上海西北地区的区域级综合性公共服务核心，是现代服务业的重要空间载体和城市中心风貌的集中展现地区。

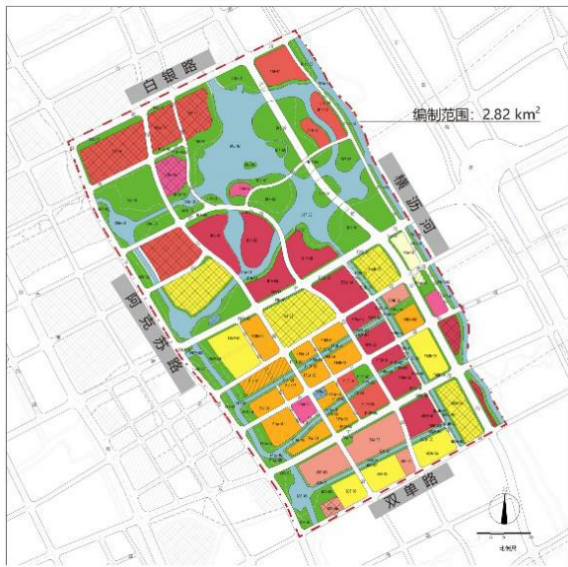


图1：远香湖中央活动区(示范样板区)规划实施平台工作范围

二、规划实施平台技术工作重点

(一) 建立项目库，厘清工作任务

建立项目库是区域开发启动的第一步，包含评估项目现状，梳理困难问题，并制定工作任务和计划。根据调研情况，截至2022年10月，远香湖地区未建地块集中于远香湖周边及伊宁路以南区域，主要以净地块为主，其中伊宁路以南存在部分未拆迁地块，现状以工业厂房为主。待建设项目七十余个，涵盖经营类项目、景观、市政、水利、公服配套等不同类型。项目建设为体现突出亮点、价值为先、滚动推进的原则，对于十四五开发重点打造形象的项目，按照自南向北逐步推进的整体开发计划。

由于各类开发建设主体不同且建设方式各异，即使是政府建设的项目也区分区属、镇属，而规划实施平台实践在嘉定区尚属首例，各个主体对于项目的流程衔接仍在探索阶段，因此建立项目库作为技术工作开展的第一步，除了明确工作内容，同时也起到了疏通对接渠道的作用。

(二) 系统排查基础性边界问题

项目库梳理完成后，需排查边界问题并通过专题优化解决，为项目启动扫清障碍。在远香湖项目中，系统问题排查主要来源于两方面：一是各管理部门已编、在编的专项规划和研究，由于缺乏统筹，且正在编制与已实施应用的管理要求进度不一，对于有风貌要求创新或建设技术难度较高的项目，这类问题会成为推进建设的阻力；另一方面，由于新城核心区建设标准要对标城市中央活动区，规划设计的一些新理念与现行标准并不能完全匹配。前期系统性研究有关全域竖向衔接、绿地系统建设标准、驳岸形式、能源中心选址、区域灯光分区分级、第五立面分区分级等专题问题。

例如，在小街坊密路网的规划理念，水网密布条件下进行交通组织设计。(图2)解决区域场地现状标高高低，相邻两地块开口在避让桥坡段和道路转角后，异侧间距问题，以及公交站点的预留问题。

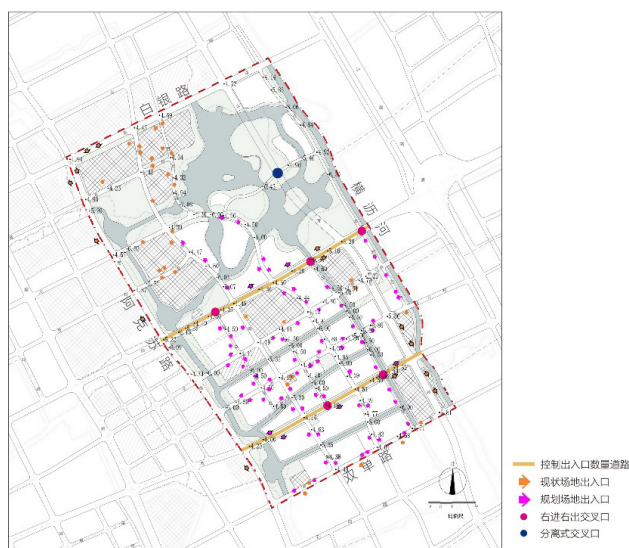


图 2：区域交通组织总图

（三）重点开展亮点项目的实施优化

以活力谷项目为例，研究工作分为三个阶段：第一阶段，通过方案验证初步研究是否可行；第二阶段，通过要素细化研究特色风貌如何落实；第三阶段，配合招商需求，适应市场情况，研究功能是否可以优化。

第一阶段中，为论证商业-产业-居住高度混合、开放式共享社区、中低层高密度的簇群形态在现状场地内的可行性，项目绘制了活力谷六个地块的总图、标准层、地面层、地下层方案验证图，对交通、消防、日照、绿化等基本指标情况进行梳理。经验证，方案主要矛盾在于：（1）外高内底的谷形建筑布局，导致部分消防登高施救界面无法布置在地块内；（2）高密度布局下，即使叠加屋顶绿化，仍无法满足绿地率指标；（3）现行的屋顶光伏标准，不仅减少了屋顶绿化面积，同时也不符合簇群式建筑第五立面的风貌品质要求。经专题讨论，消防登高场地可借用西侧市政道路设置，对行道树、路灯等的限制要求同步纳入道路设计条件；绿地率原则上按照 10% 控制，以最终审批为准；光伏指标要求跨地块统筹实现。（图 3）

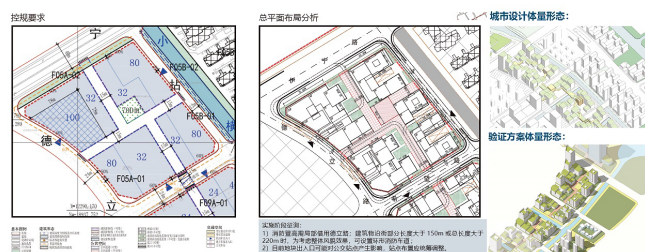


图 3：活力谷方案验证示意

第二阶段中，重点针对活力谷建筑风貌的传导方式进行了专题研究。提出从三方面建立管控要素体系，包括：簇群式建筑体量、三类特色界面、中央立体开放系统，并从空间布局、城市界面、公共空间三个维度进行风貌意图的导控。其中三个大方面又分别形成建筑立面、形

态尺度、材质色彩等十七个管控要点。所有管控要点均纳入管理手册和综合约定，对项目进行设计引导。（图 4）



图 4：活力谷风貌研究过程

第三阶段，结合招商开展了一系列细化研究，包括较大开发建设规模下的分期实施方案研究、能源中心一体化建设及服务效率研究、地下空间互联互通研究等。截止到目前，仍在配合意向实施单位进行功能细化等相关需求的研判。

（四）全域环境品质提升研究

针对远香湖项目优越的生态环境基底，在上位规划及城市设计中，缺乏全区域蓝绿空间整合设计，仅将重点放在远香湖湖区及紫气东来轴线上。在规划实施平台推进过程中，技术团队增补了关于全域慢行系统的研究。专题将整个 2.82 平方公里的公共空间分为三个慢行层级。（图 5）

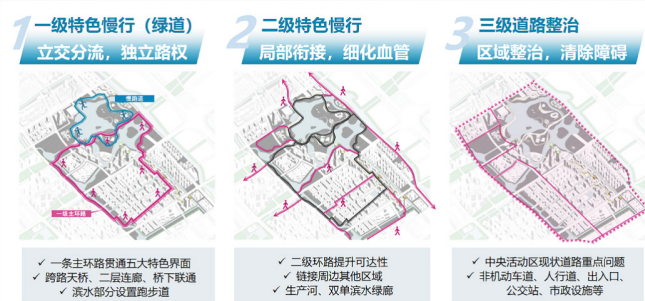


图 5：全域慢行系统分级

为将专题切实落到项目并且顺利实施，全域慢行专题分为五个方面展开。第一，确保贯通，确定全域路由、道路分级、基本技术标准；第二，确定重要节点及对应的城市界面，将具有区域特色的文化、生态、滨水、城市活力、新型产业界面串联起来，并打造可驻留的游憩打卡点，增加城市可读性；第三，确定功能配套服务点，按照其规模和功能配置，尽可能利用既有小品建筑和可开放的配套设施；第四，排查跨路跨桥等节点性问题，解决技术矛盾；第五，制定实施计划，其中一、二级路径在公园绿地内集中建设，零星滨水绿地内及活力谷内部公共通道随项目一体化设计建设，三级城市慢行基底，经调研在专题内提出优化建议措施，纳入项目库后与区级管理部门协同推进更新建设。

（五）完善一套适应新城建设的技术成果体系

各规划实施平台实践中由于项目特点不同，工作重

点和技术成果也有所区别。在远香湖项目中，以地区总图为抓手，分为建立项目实施库及开发计划——梳理问题清单——编制地区总图及技术说明、管理手册——制

定综合约定和工作备忘录——配合项目审查——提供方案设计技术服务——总图成果维护七个步骤，并通过过程专题研究衔接各个环节。（图6）

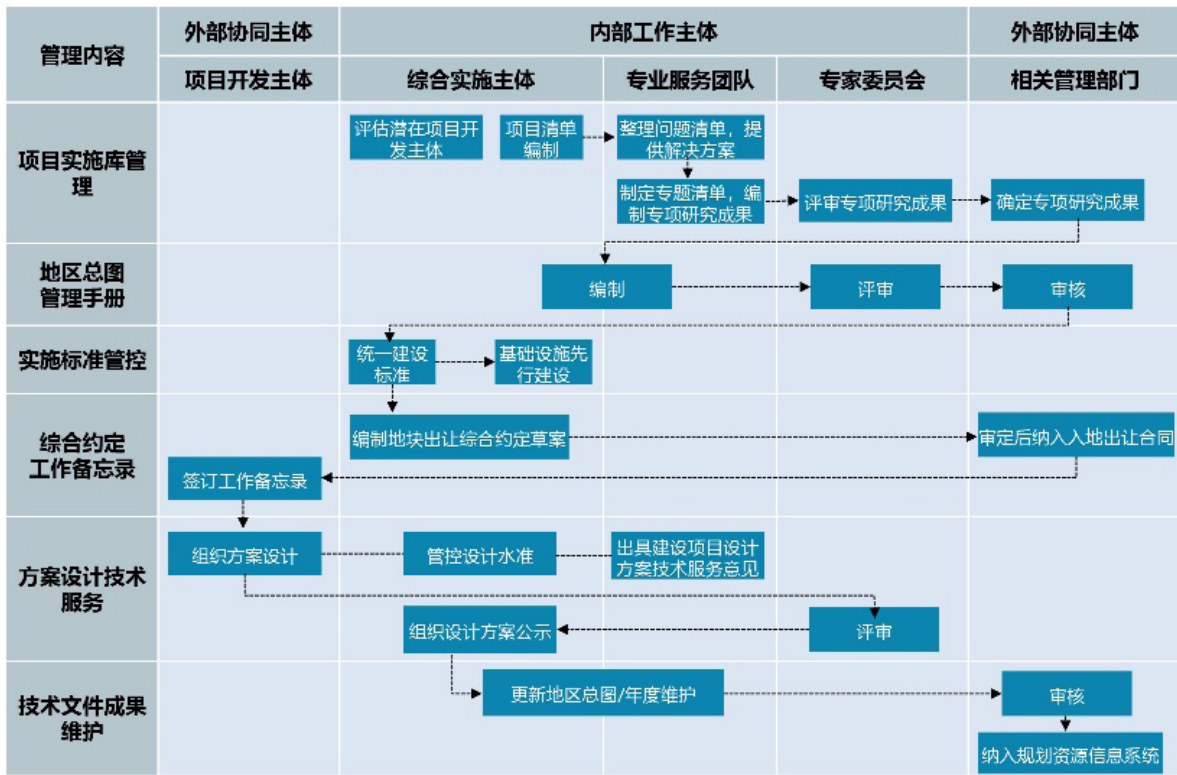


图6：规划实施平台技术工作基本框架

三、阶段性工作成果小结

（一）机制先行，加强与属地管理部门衔接沟通

传统城市设计实施以结果合理、空间效果美观为一导向。面向新时代、更复杂开发环境的规划实施平台，应该进行条线、阶段、机制上的内涵革新，并在不同开发主体、管理主体、技术专业之间起到‘起承转合’的重要作用（王建国）”。各管理部门对加强平台运行管理提供了业务指导和技术支撑。

（二）兼顾系统协调与特色打造

基于系统设计和边界协调的底线管控，最大程度发挥区域整体开发的优势，将全域指标统筹、设计与实施边界确定、交通区域衔接协调、智慧交通预留等其他区域性问题的做出预判。有效减少整体工程量和建设资金投入、缩短建设周期，避免要素冲突产生的工作反复，寻求建设品质与开发经济性的双平衡，实现区域整体效益最优。

（三）实施路径的创新探索

相较于中心城区从“详细规划”到“规划许可”，新城实施过程中遇到的重点地区区域范围大、项目实施协调难度大等经验性挑战。为尽量缩短项目开发周期，优化招商和项目审核流程的同时，以严控项目风貌品质为基本要求，应强化一张“总图”在区域规划设计中的作用，整体把握要素全面管控，实现平台化的实施路径。

结语

远香湖项目作为新城建设平台化实施的典型案例，证明了新城开发上平台化规划实施机制是切实可行和效果显著的；同时通过机制创新、综合统筹、精细雕琢实现了建设优质、开发高效的目的，两者相辅相成，相得益彰；远香湖项目可以作为某类高品质建设区的样本，为进一步优化建设区面貌搭建平台提供先例，促进上海多中心城市群结构目标得以实现。

参考文献

[1] 王建国，孟建民. 院士观点：城市总设计师工作的缘起、特征与展望 [J]. 建筑技艺，2021，27（3）：7.

[2] 许健，胡晓忠，金山. 超大城市重点地区规划实施协同方法探索——以上海地区总图为例 [J]. 城市规划，2023，47（08）：4-11.

[3] 杨晨. 既有城区公共空间设计提升研究——以嘉定新城远香湖中央活力区慢行系统设计为例 [J]. 城市建筑空间，2024，31（10）：51-53.

[4] 金忠民，葛岩，祁艳. 上海新城街道精明设计引导策略研究 [J]. 城乡规划，2022，（05）：95-104.

[5] 张力，周莹，张嵩崑. 基于区域整体开发的设计总控制度对比研究 [J]. 建筑与文化，2025，（08）：130-133.