

关于《上海市闵行区古美北社区 02 单元（S11-0502）控制性 详细规划 113 街坊局部调整》公众意见处理建议

公示意见收集和反馈：

该规划于 2026 年 6 月 5 日至 2026 年 7 月 4 日在闵行区政府网站、梅陇镇政府及项目现场进行公示，期间共收到公众意见 114 份，包括电话 8 通、电子邮件 106 份，经梳理汇总，意见主要集中在公共服务配套、交通承载力、商业功能减少可行性、增加研发功能、优化文化用地布局等方面。公示后对方案进行优化，并于 2026 年 8 月 1 日至 2026 年 8 月 10 日，在闵行区政府网站、梅陇镇政府及项目现场进行补充公示，期间未收到公众意见。经研究，现答复如下：

意见 1：控规对于用地性质和开发强度发生调整，建议规划调整应聚焦完善公共配套、补齐民生短板、优化城市空间功能。

答复：该地区控规编制于 2007 年，对东兰路中段以北地区进行规划覆盖，规划商业商办用地，与九星地区形成商业集聚，接收其溢出效应。整个街坊商业商办量约 24 万平方米。根据漕河泾商务单元更新提升研究，周边现状商业商办空置率较高，目前正在推进楼宇更新，结合地区发展实际需求，不宜再新增商业商办。2019 年完成土地收储并空置多年，2023 年梅陇镇结合当时产业发展需求，优化地区用地布局，做过相关规划研究并公示，未正式批复。为避免已储备土地持续闲置，近期结合闵行区整体发展需求，推动轨交站点周边土地高质量利用，同时促进职住平衡，完善公服配套设施配置，提升地区居住环境品质，启动本次规划调整。

意见 2：建议保留商业商办混合功能，不建议以住宅替代。

答复：经梳理分析，街坊北侧紧邻漕河泾科技绿洲，根据漕河泾商务单元更新提升研究，商务办公总建筑量约 72 万平方米，现状空置率较高，目前正在推进楼宇更

新；同时，项目周边 1.5 公里范围内有星宝购物中心、九星城、万源城、城开中心等，2.5 公里范围内有爱琴海购物中心、万象城、南方商城及中庚漫游城等，周边商业供给充足。结合现状市场发展需求和去化压力，地块已不适合继续保留商业商办功能。同时首轮控规批复已久，土地 2019 年收储后长时间空置，土地资源未得到高效利用。本次规划调整结合地区发展需求，推进轨交站点周边成熟地块的高质量发展。经地区功能分析研究，为促进职住平衡，规划增加住宅、完善公共服务配套，提升居住环境和生活品质。

意见 3：新增住宅将影响配套设施服务水平，建议补充公共服务服务设施，重点完善体育设施配置。

答复：本次规划调整后，新增人口约 2600 人。通过分析，周边社区文化、体育、医疗及养老设施配置完善。文化方面，现状有社区学校和多处文化活动室，位于平南一二村、三四村，本次调整新增地区级文化设施建筑面积 1.6 万平方米，新增社区文化活动中心建筑面积 4900 平方米；体育方面，现状有多处健身点，位于祐欣公寓、建发璟院等，本次调整新增综合健身馆建筑面积 3000 平方米；医疗方面，现状南侧有复旦大学附属儿科医院、口腔医院，同时西侧有 1 处规划未建的社区卫生服务中心，位于万源路以西、东兰路以北，后续结合实际需求，由相关部门推进实施；养老福利方面，周边现状有莲花老年公寓、平南居综合为老服务中心、日间照料中心、助餐点等设施；社区服务方面，现状有菜场、生活服务点、养育托管点等设施，位于平南路沿街、建发璟院及宏汇莲花广场等。基础教育设施方面，500 米范围内幼儿园、小学、初中已配置齐全。现状有古美中心幼儿园平南分园，且有 1 所幼儿园规划未建；现状有平南小学、日新实验小学，且有 1 所九年一贯制规划未建；结合现状人口出生率及发展趋势，基础教育设施已满足基本需求，规划未建设施后续结合实际需求，由相关

部门推进实施。综上，周边各类公共服务及基础教育设施配套齐全，且本次调整将推进街坊内社区文化及社区体育设施的实施建设。

意见 4：新增住宅项目带来的人口导入，将对区域交通承载力产生影响，道路交通压力和停车资源需求也会相应增加。

答复：现状街坊北侧有主干路漕宝路，目前正在快速化改造，在合川路-莲花路之间设置 2 对出入匝道，建成后该地区可快速联系周边地区，缓解交通压力。东侧有主干路莲花路、南侧支路东兰路、西侧支路万源路。结合西侧、东北侧轨交 12 号线东兰路、虹梅路站的公共交通出行，该片区整体交通出行条件较好。根据《建设项目交通影响评价技术标准》，规划将商业商办调整为住宅后，出行率和出行早高峰比率降低，同时建筑量减少约 5 万平方米。结合交通需求预测，调整后早高峰时段小汽车出行量有所减少，因此，调整后对周边道路影响较小，且周边交通服务水平有所提升，后续通过交通组织管理措施，将进一步优化现状高峰时段的交通压力。停车方面，各地块按《建筑工程交通设计及停车库(场)设置标准》和闵行区停车配建要求设置机动车及非机动车停车位，满足地块的停车需求。

意见 5：建议保留科创产业功能，联动漕河泾科技绿洲一体化发展，实现产城融合、职住平衡。

答复：本次规划调整主要为 113 街坊内船浜南侧地块，由商业商办调整为三类住宅组团用地，同步落实文化用地及社区级公共服务设施。后续结合漕河泾科技绿洲的产业溢出，研究在船浜北侧区域产业落地的可能性，与漕河泾一体化联动发展，提升土地资源利用价值。

意见 6：文体中心作为服务整个片区的公共设施，选址应优先考虑交通可达性，服务辐射范围最大化，建议优化选址，调整至地铁站周边，方便居民使用。

答复：已采纳意见，将文化设施靠近西侧轨交站点布局，且住宅地块内综合设置社区文化活动和综合健身馆，后续将结合住宅设计方案布局，并对外开放。调整后优化了文化设施布局，填补了地区体育设施缺口，促进规划公共服务设施建设实施。

意见 7：地块处于东兰路积水易发片区，住宅开发将加大区域防汛排水压力、提升小区积水倒灌风险。

答复：规划调整后地块内场地抬升，结合建筑方案设计和项目建设，进行排水纳管，并与周边排水系统做好衔接，后续街镇将加强基础设施的维护与管理等相关事项。

意见 8：建议靠近地铁站设立社区商业空间；建议在施工时实施道路架空线入地和合杆整治工程，优化住宅建筑风貌；建议放宽北侧商办地块限高，塑造闵行主城现代化门户形象，提高土地使用效率；建议在东兰路北侧挖地道与建筑地下层连接。

答复：西侧规划文化用地，靠近轨交站点，地块内可结合文化功能设置相应的社区商业配套，具体以建设方案为准。关于架空线入地和合杆整治、建筑风貌与空间形态、地道与建筑地下层连接等建议，具体在项目建设实施阶段进行研究。

