

# 上海浦东发展(集团)有限公司

浦发〔2023〕127 号

签发人：陆 基

## 上海浦东发展（集团）有限公司 关于金海路地铁上盖综合开发项目 绿化平衡方案的请示

浦东新区生态环境局：

根据 5 月 26 日《关于研究金桥上盖项目绿化相关事宜的会议纪要》要求，考虑到待开发盖板地综合项目建设条件，地面项目配套绿化面积缺口部分，可参考金桥副中心的平衡模式，通过编制绿化平衡方案，以浦发集团作为产权方和开发建设主体的其他未建项目（非规划绿地）中统筹平衡。平衡方案报市、区绿化管理部门审核同意后，作为后续单个项目配套绿化审批依据。目前浦发集团已完成平衡方案编制，并与区生态环境局进行沟通，现将相关成果汇报如下：

### 一、项目基本概况

本项目位于金桥开发区 Y00-1203 单元 J9 街坊，规划范围总占地面积 88.32 公顷，包括一期保障房项目、二期金桥上盖



综合开发项目和 12 号线场库项目。一期保障房用地面积约 6 公顷，总建筑面积为 19.5 万平方米，已经基本建成；二期金桥上盖综合开发项目，待开发用地面积约 37.2 公顷，总计容建筑面积约 62.9 万平方米，地下及盖上不计容面积约 35.4 万平方米，总建筑面积约 98.3 万平方米，地块南北长度约 1750 米，东西宽度约 450 米，地标建筑限高 90 米。

## 二、项目开发历史背景

2010 年，按照上海市政府的工作部署，首次启动金桥轨道交通停车场综合开发项目方案论证并完成控制性详细规划的编制工作，于 2012 年 9 月批复通过。

2012 年 9 月 18 日，根据《关于推进轨道交通金桥停车场地块综合开发工作》（2012-80）市政府会议纪要精神要求，由浦发集团所属上海市浦东新区房地产（集团）有限公司和申通地铁集团所属上海申通地铁资产经营管理有限公司各出资 50% 共同组建成立上海盛世申金投资发展有限公司，从事金桥停车场上盖的综合开发，具体开展土地收储、大板（停车场屋盖）建设以及后期房地产开发等工作。

## 三、绿地率缺口及平衡方案

项目盖下部分地块（J9B-14、J9A-02、J9A-04、J9A-06），绿地率不满足相关规范要求，附属绿地面积缺口约为 8918 平方米，需要在我司其他项目中补足、平衡。



我司权属开发的林克思综合发展项目，其部分地块用地性质由居住调整为商业用地，可以通过在该项目内新增 8918 平方米同等附属绿地面积来补足、平衡金海路地铁上盖综合开发项目的附属绿地面积缺口（详见附件 1）。我司承诺落实好绿化平衡方案对于林克司项目的推进要求。

妥否，请批示。

附件：金海路地铁上盖综合体开发项目绿化平衡方案

上海浦东发展（集团）有限公司

2023 年 7 月 5 日

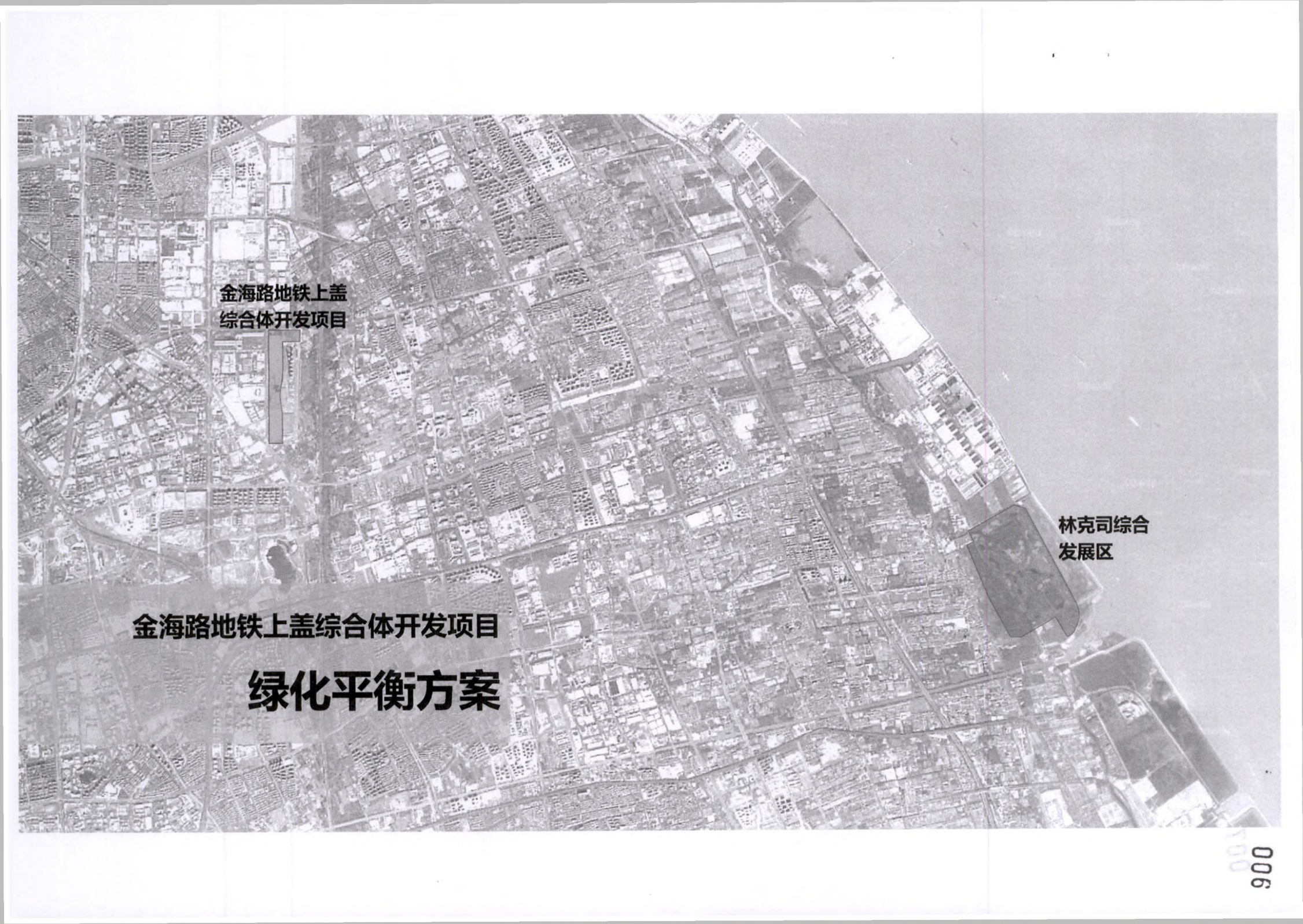


---

浦发集团办公室

2023年7月5日印发



An aerial photograph of a city grid, likely in San Francisco, showing a dense pattern of streets and buildings. Two specific areas are highlighted with dark gray overlays. One area, located in the upper left quadrant, is a rectangular block along a street. The other area, located in the lower right quadrant, is an irregularly shaped block near a waterfront. Text labels in Chinese are placed near these highlighted areas and in the lower left of the image.

金海路地铁上盖  
综合体开发项目

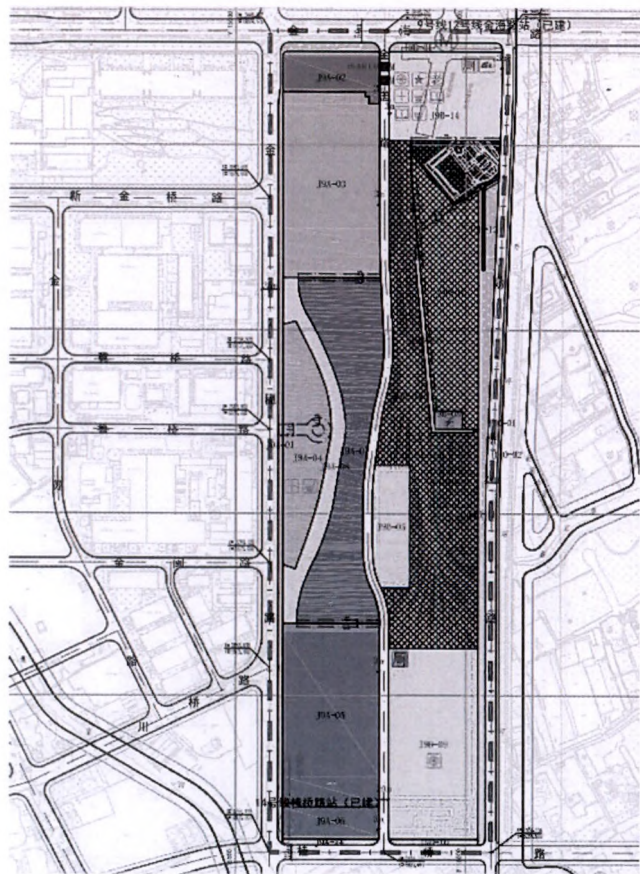
林克司综合  
发展区

金海路地铁上盖综合体开发项目

绿化平衡方案

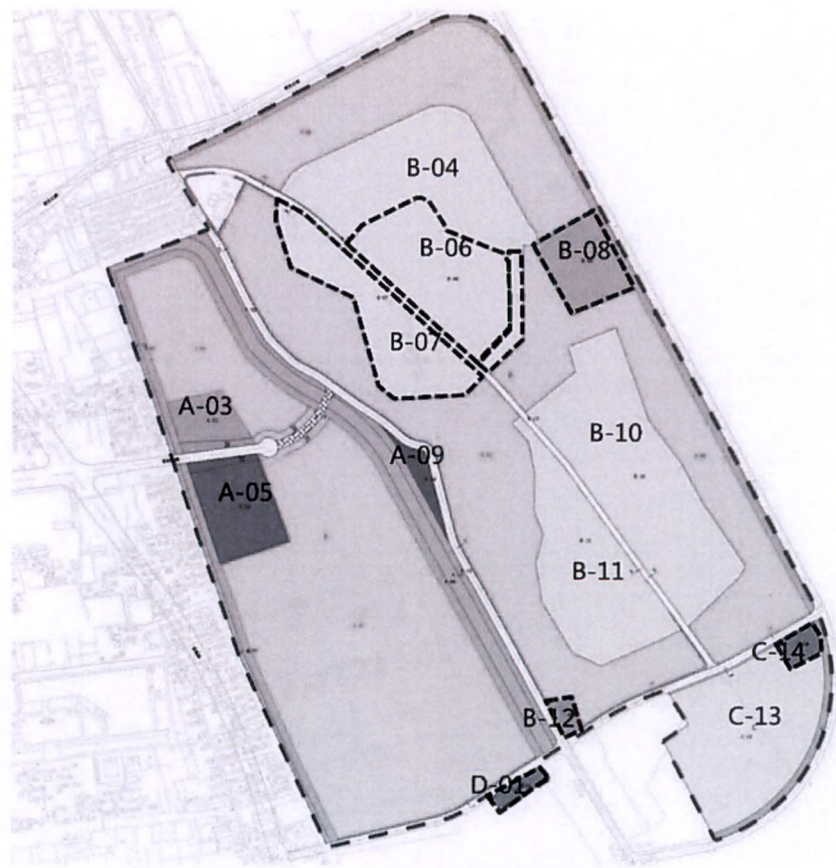


编制范围——缺口区域及平衡区域



缺口区域——金海路地铁上盖综合体开发项目

面积约0.38平方公里



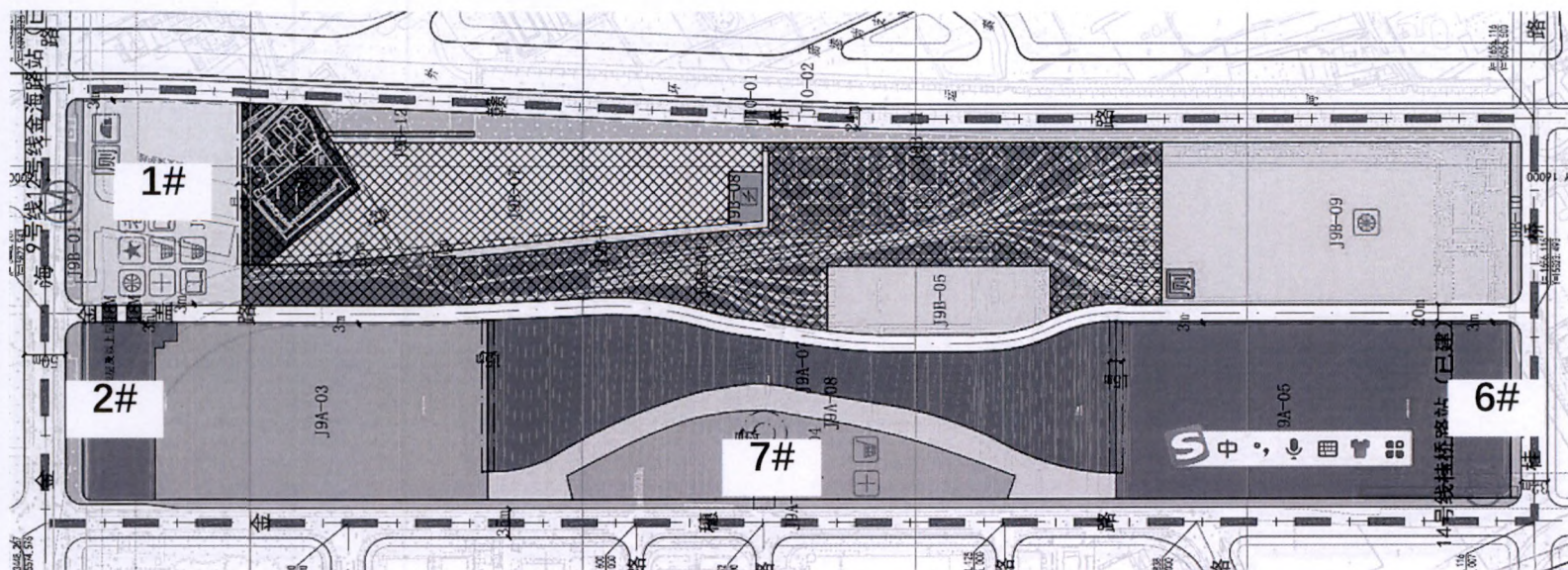
平衡区域——林克司综合发展区

面积约2.52平方公里



## 绿地面积缺口

1、2、6、7号地块绿地面积缺口约8918平方米



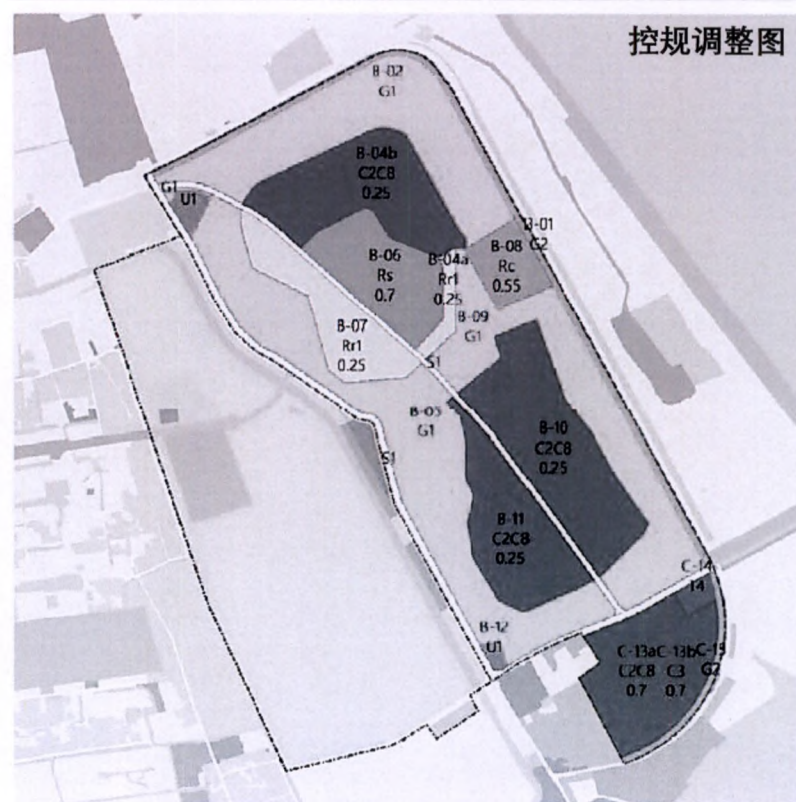
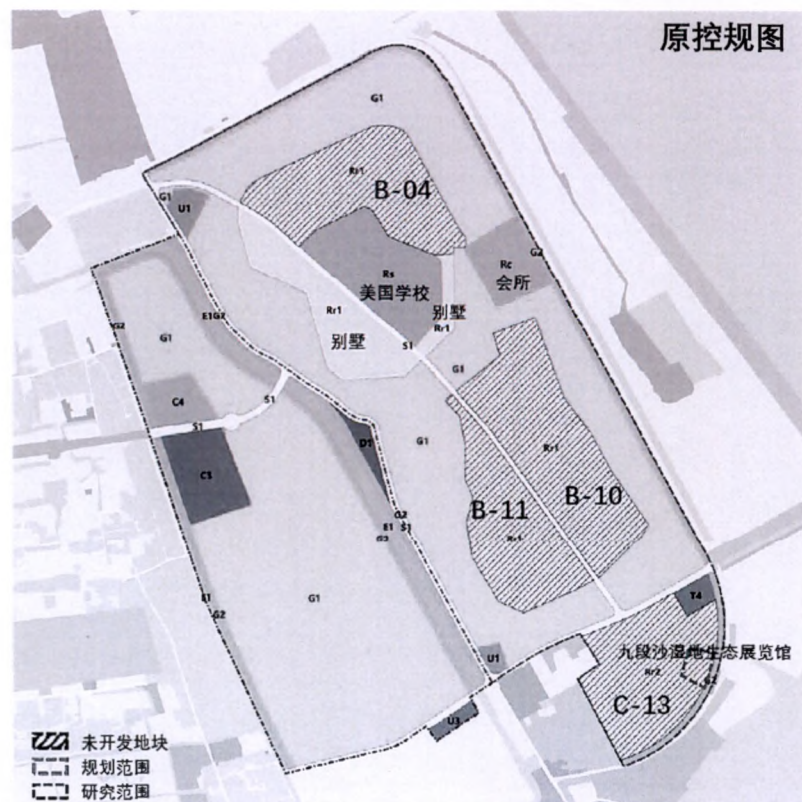
基本情况							附属绿地				
地块编号		开发动态	用地面积 (平方米)	用地性质	容积率	建筑高度	法定绿地要求		实际绿地		绿地缺口 (平方米)
							绿地率(%)	绿地面积(平方米)	绿地率(%)	绿地面积(平方米)	
1号地块	J9B-14	近期	47557	Rr3C2S3S6	2.342	90	29.30%	13162.3	19.00%	9038	4124
2号地块	J9A-02	近期	19203	C2	3	90	21.70%	4173.9	2.26%	434	3740
6号地块	J9A-06	近期	15294	C2	3	80	25.00%	3823.5	23.40%	3583	240
7号地块	J9A-04	近期	40687	C6	3	90	30.00%	12206	28.00%	11392	814
合计			122741					33365.7			8918



## 林克司综合发展区——调整用地方案

本项目由浦发集团权属开发，其中部分地块用地性质由居住调整为商业，调整部分地块面积约42.3万平方米。

地块编号	规划地块编号	原控规用地性质	调整后规划用地性质	土地面积(万m <sup>2</sup> )
B-04	B-04a	Rr1	Rr1	1.3
	B-04b		C2C8	13.8
B-10	B-10	Rr1	C2C8	17
B-11	B-11	Rr1	C2C8	11.5





## 平衡方案

明确金海路地铁上盖综合体开发项目部分用地附属绿地缺口面积，合计约8918平方米，通过在林克司综合发展区地块内新增同面积的附属绿地予以平衡，我司承诺此平衡方案纳入规划予以落地。

区域	地块编号	绿地缺口 (平方米)	绿地增量 (平方米)
金桥地铁上盖城市综合体项目	1# (J9B-14)	8918	-
	2# (JA9-02)		
	6# (J9A-06)		
	7# (J9A-04)		
林克司综合开发区	B-04	-	8918
	B-10		
	B-11		
合计		8918	8918

