



南大CAZ

项目规划方案设计

中国 / 上海 / 南大

CHINA/SHANGHAI/NANDA

总建筑面积：80万方

中煤科工重庆设计研究院（集团）有限公司

目
录

壹 贰 叁

城市愿景

营城策略

城市生长

篇章壹

城市
愿景

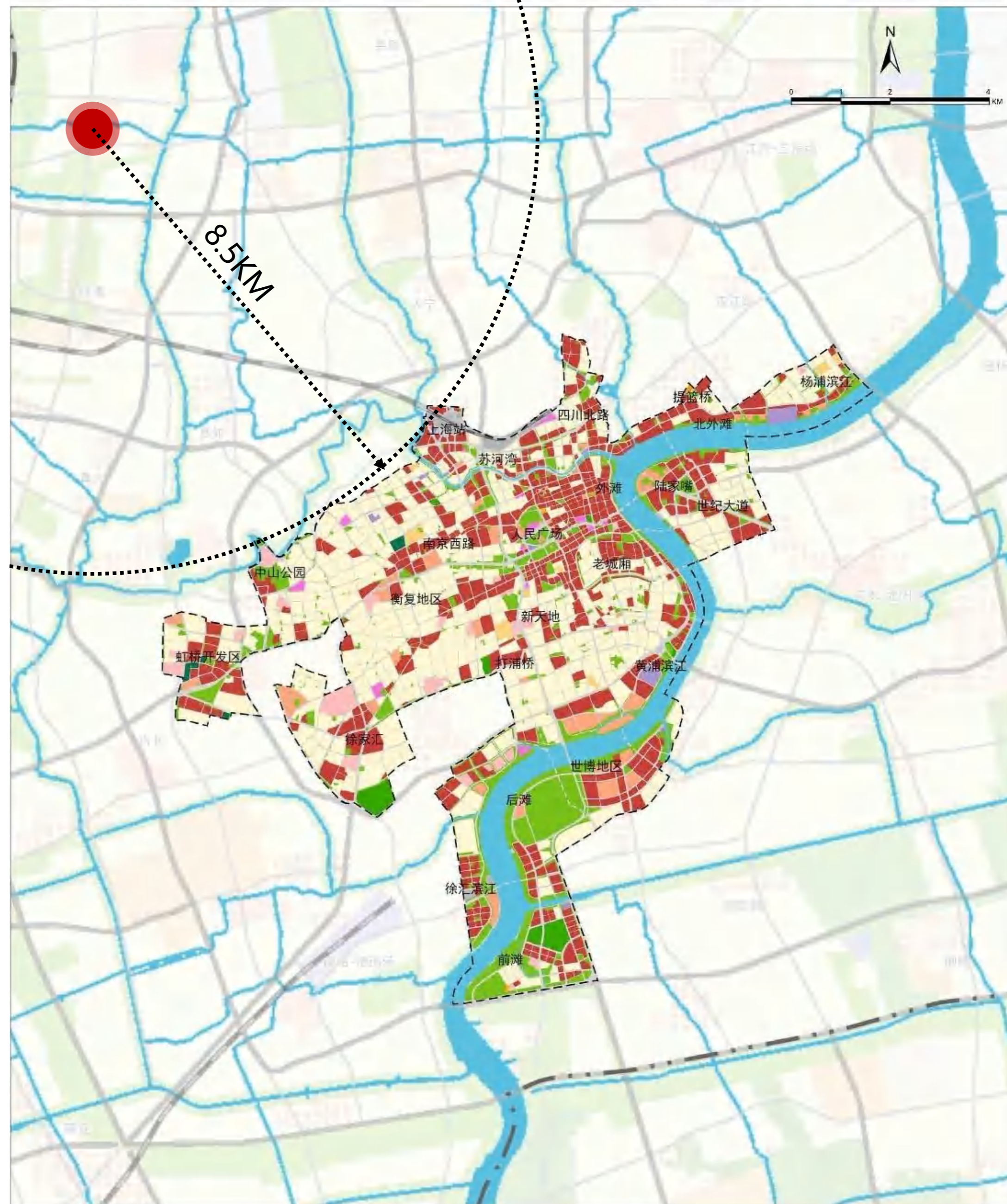
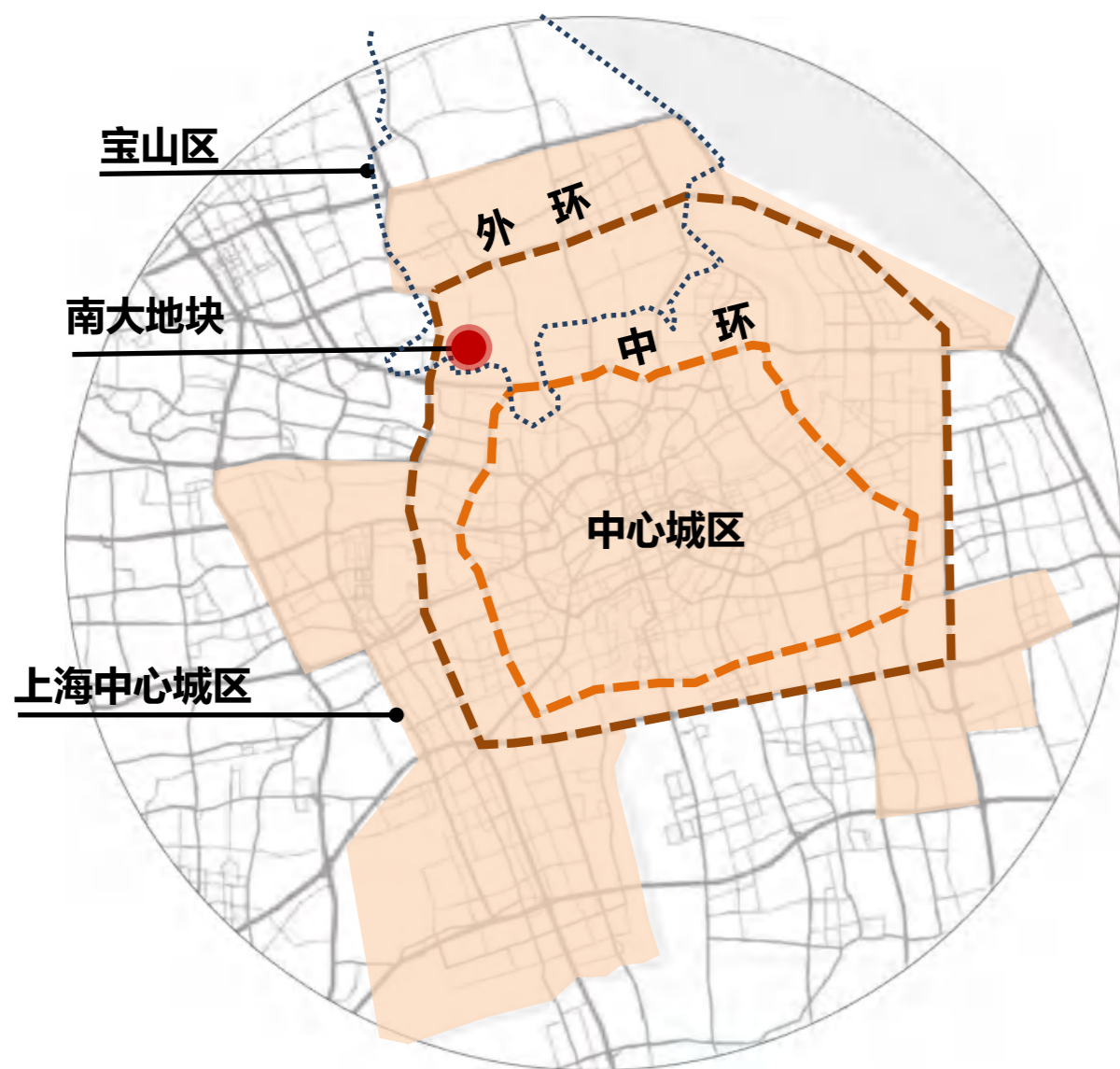
BACKGROUND
项目规划背景

见证沪北未来 成就时空格局

基于地处沪北活力源，对接上海中心城区服务功能，承接外溢，串联宝山中心城区，统领服务极核。

在2035规划中，位于中环附近的南大板块更被定义为宝山的中心城，也是上海中心城区的一部分，成为宝山区资源最集中，最为看重的发展区域。

南大地块距离上海市中心中心活动区8.5KM，同时南大地块将被定义为宝山中心城，南大地块将打造为宝山第一个CAZ。



用地条件 LANDUSE

用地性质	地块编号	规划指标	备注
商办	90-01 (规划)	用地性质: C8C2 (C8≤80%; C2≥20%) 用地面积: 15608m ² 建筑面积: 124864m ² 容积率: 8.0 建筑高度:250M	
	112-01 (规划)	用地性质: C8C2 (C8≤80%; C2≥20%) 用地面积: 25463m ² 建筑面积: 152778m ² 容积率: 6.0 建筑高度:160M	配套设施:含公共厕所; 配套不少于8000m ² 的智慧管理与展示等设施。
	113-01 (规划)	用地性质: C8C2 (C8≤80%; C2≥20%) 用地面积: 11253m ² 建筑面积: 45012m ² 容积率: 4.0 建筑高度:50M	
住宅	91-01 (规划)	用地性质: Rr3 用地面积: 20020m ² 建筑面积: 52052m ² 容积率: 2.6 建筑高度:50M 住宅套数:578套	
	92-01 (规划)	用地性质: Rr3 用地面积: 16236m ² 建筑面积: 40590m ² 容积率: 2.5 建筑高度:50M 住宅套数:442套	配套设施:含菜市场 建筑面积1500m ² , 日间照料中心 建筑面积200m ²
	93-01 (规划)	用地性质: Rr3 用地面积: 17462m ² 建筑面积: 43655m ² 容积率: 2.5 建筑高度:50M 住宅套数:453套	
	116-01 (规划)	用地性质: Rr3 用地面积: 13300m ² 建筑面积: 33525m ² 容积率: 2.5 建筑高度:50M 住宅套数:342套	
租赁住房	114-01 (规划)	用地性质: Rr4 用地面积: 15687m ² 建筑面积: 47061m ² 容积率: 3.0 建筑高度:50M 住宅套数:560套	
	119-01 (规划)	用地性质: Rr4 用地面积: 13328m ² 建筑面积: 39984m ² 容积率: 3.0 建筑高度:50M 住宅套数:444套	

项目概况:

本项目目前共九个地块, 3块商务办公用地, 6块住宅用地。

其中住宅跟为三类和四类居住用地。

本项目总计计容面积579246方, 其中商务办公计容面积为332654方, 住宅计容面积256592方。



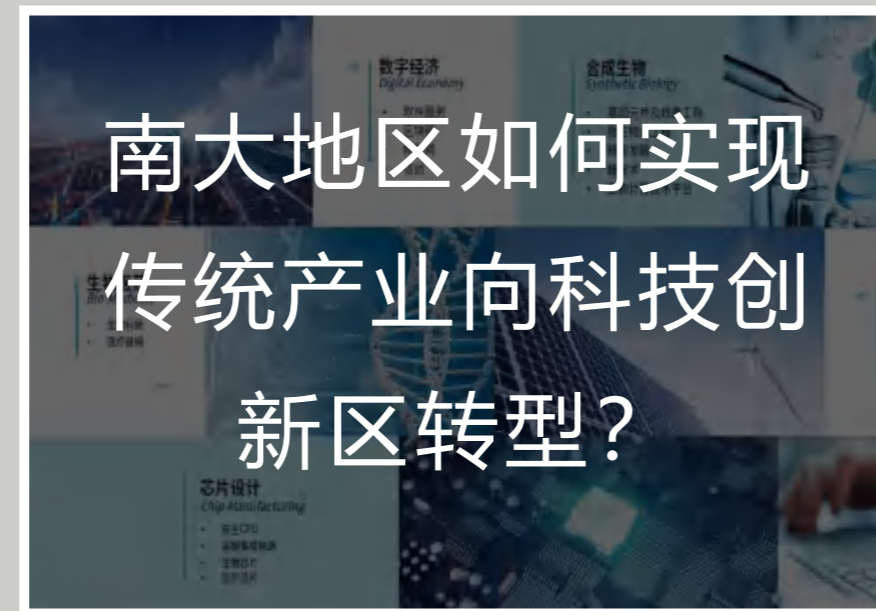
1.发展格局

Development Pattern



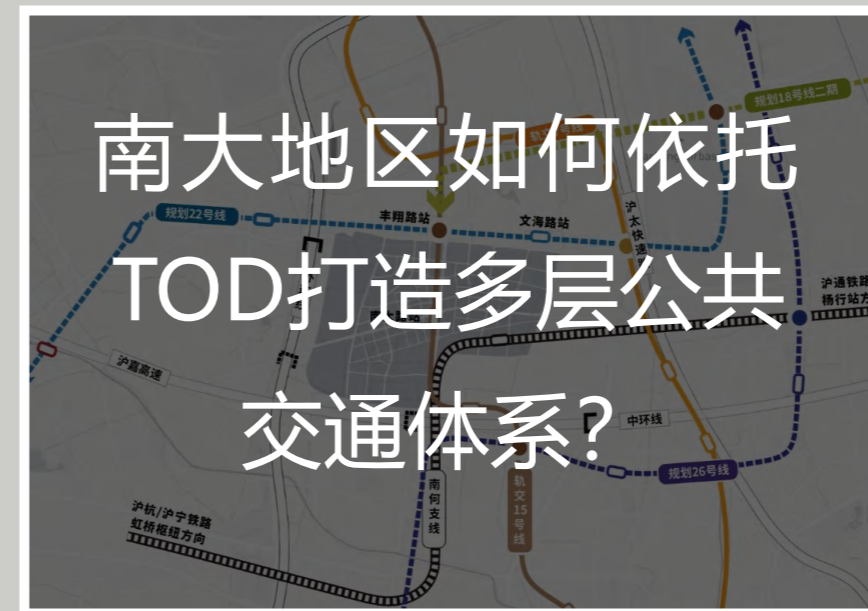
2.产业定位

Industrial Development



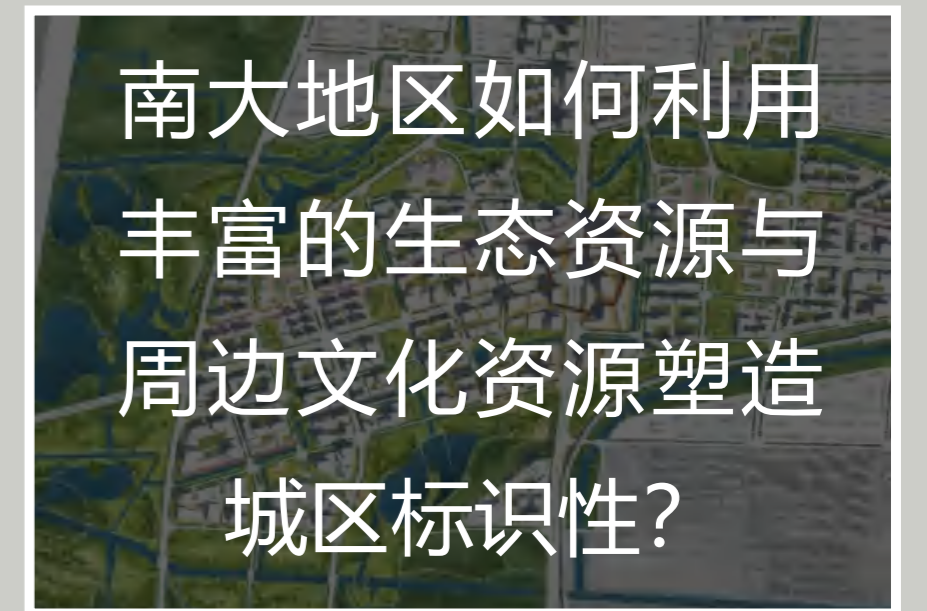
3.交通联系

Traffic Connection



4.生态人文

Ecological Humanities



空间格局

产业创新

交通连接

生态激活

从CBD走向CAZ

Global leader, Domestic model, Ecological vitality and wisdom

愿景总结

VISION SUMMARY

基于统筹区域资源协调发展

打造智慧之城、活力之城、绿色之城、人文之城、立体之城、海绵之城



沪北中央活力区 南大智慧生态城

活力之城：一座城，融入文化消费体验
A city, integrating cultural consumption experience

人文之城：一座城，就是一幅公园画卷
A city is just a picture of a park

立体之城：一座城，引领精致品质生活
A city, leading the vitality and quality of life

海绵之城：一座城，会呼吸的港湾
A city is A breathing harbor

绿色之城：一座城，实现生活低碳
A city, realizing low-carbon living

智慧之城：一座城，代言智慧科技未来
A city, endorsing the future of smart technology

中央活力区定义

DEFINITION OF CAZ - CENTRAL ACTIVITIES ZONE

中央活力区

CAZ - CENTRAL ACTIVITIES ZONE

最典型的特征：**功能复合**，是一个**综合性区域和多元化中**

在商业商务的基础上，突出**功能的多样性**，增加了**活力要素**。

/意在打造体验式购物街区，休闲娱乐首选目的地；

/打造工作、休闲、生活**一体化**的现代办公区；

/打造文化展示体验区；

/创新创意为创业创客提供办公生活空间作为一个城市的核心功能区和标志性战略区域。

有**开放、多元、混合**等包容性特征，孕育着城市活力的创新基因。



篇章贰

营城
策略

CAMP CITY CONCEPT
项目规划策略

总平面

SITE



- 生态廊道
- 产业核心
- “润廊”与“水街”
- 生态居住



分地块指标核算表

分期	地块	用地面积 (平方米)	用地性质	计容面积 (平方米)	不计容面积 (平方米)	容积率	功能细分				计容面积	
							酒店	商业	商务办公	居住	小计	合计
一期		15608	C8C2	124800	35168.64	8					124800	260950
	91-01	20020	Rr3	52000	25620	2.6		24960	99840	52000	136150	
	92-01	16236	Rr3	40550	19845	2.5				40550		
	93-01	17462	Rr3	43600	21945	2.5				43600		
二期		25463	C8C2	152700	41005.86	6	51000	20540	81160		197700	317850
		11253	C8C2	45000	12681	4		9000	36000		120150	
	114-01	15687	Rr4	47000	29400	3				47000		
	116-01	13300	Rr3	33200	13545	2.5				33200		
	119-01	13328	Rr4	39950	23310	3				39950		
总计				578800	222520.5		51000	54500	217000	256300	578800	

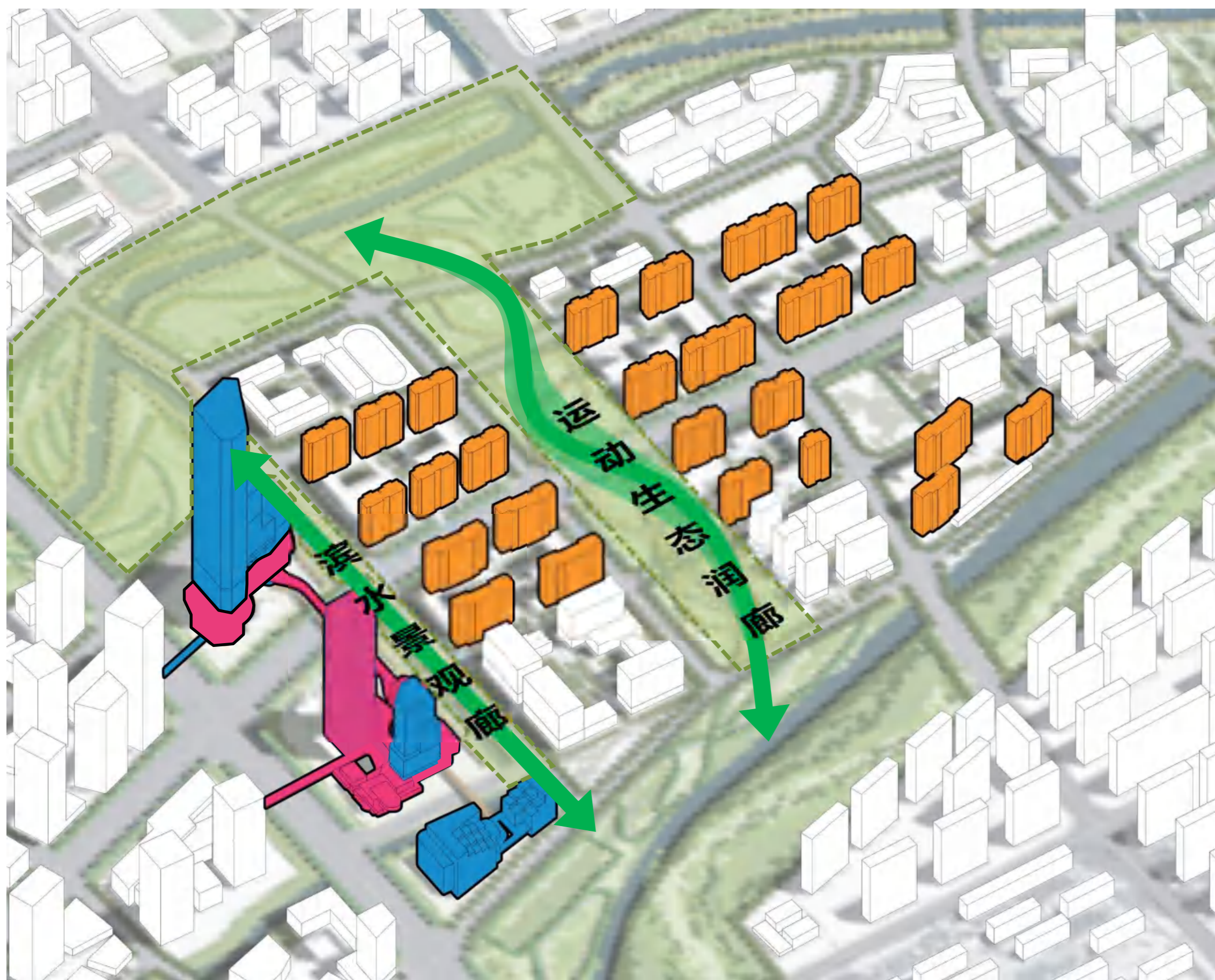
总建筑面积: 801320.5

功能布局分析

HUMANE CITY

■ 云端办公 ■ 都市活力商业 ■ 生态居住

7x24小时的都市活力 7x24 HOURS OF URBAN VITZLITY



中央活力区

CAZ - CENTRAL ACTIVITIES ZONE

功能复合

是一个最典型的特征:综合性区域和多元化中心在商业商务的基础上,突出功能的多样性,增加了活力要素/意在打造体验式购物街区,休闲娱乐首选目的地

/打造工作、休闲、生活一本的现代办公区/

打造文化展示体验区:/创新创意为创业创客提供办公生活空间作为一个城市的核心功能区和标志性战略区域有开放、多元、混合等包容性特征,孕育着城市活力的新基因

1. 智慧云端城市产业

2. 沉浸时空活力商业

3. 休闲生态居住生活

4. 生态智慧公园景观

智慧城市云产业

WISDOM OFFICE

多功能全天候的城市职能，
引领现代生活风尚，成为带动区域发展核心综合体

聚焦 数字经济 / 合成生物 / 科技金融

Multifunctional, all-weather urban functions, To lead the modern lifestyle trends and becoming a core complex driving regional development

1



国际交流港 人工智能中心 生物技术平台 金融中心 商务中心 人文艺术中心 生物科技公司 创新企业服务中心



办公亮点设计

HIGHLIGHT DESIGN

现代科技/时尚简约

DIGITAL ART MAKER CENTER

超高层建筑打造地标形象

标志建筑
城市格局打造

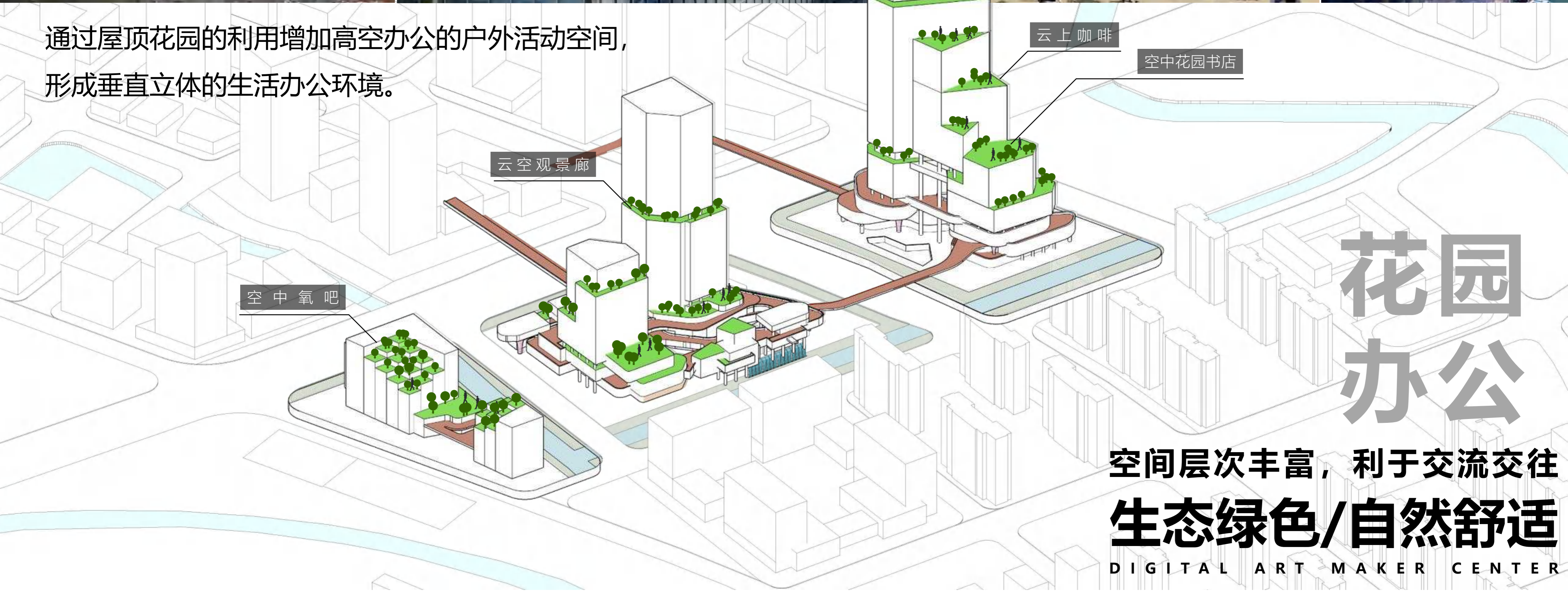


办公亮点设计

HIGHLIGHT DESIGN



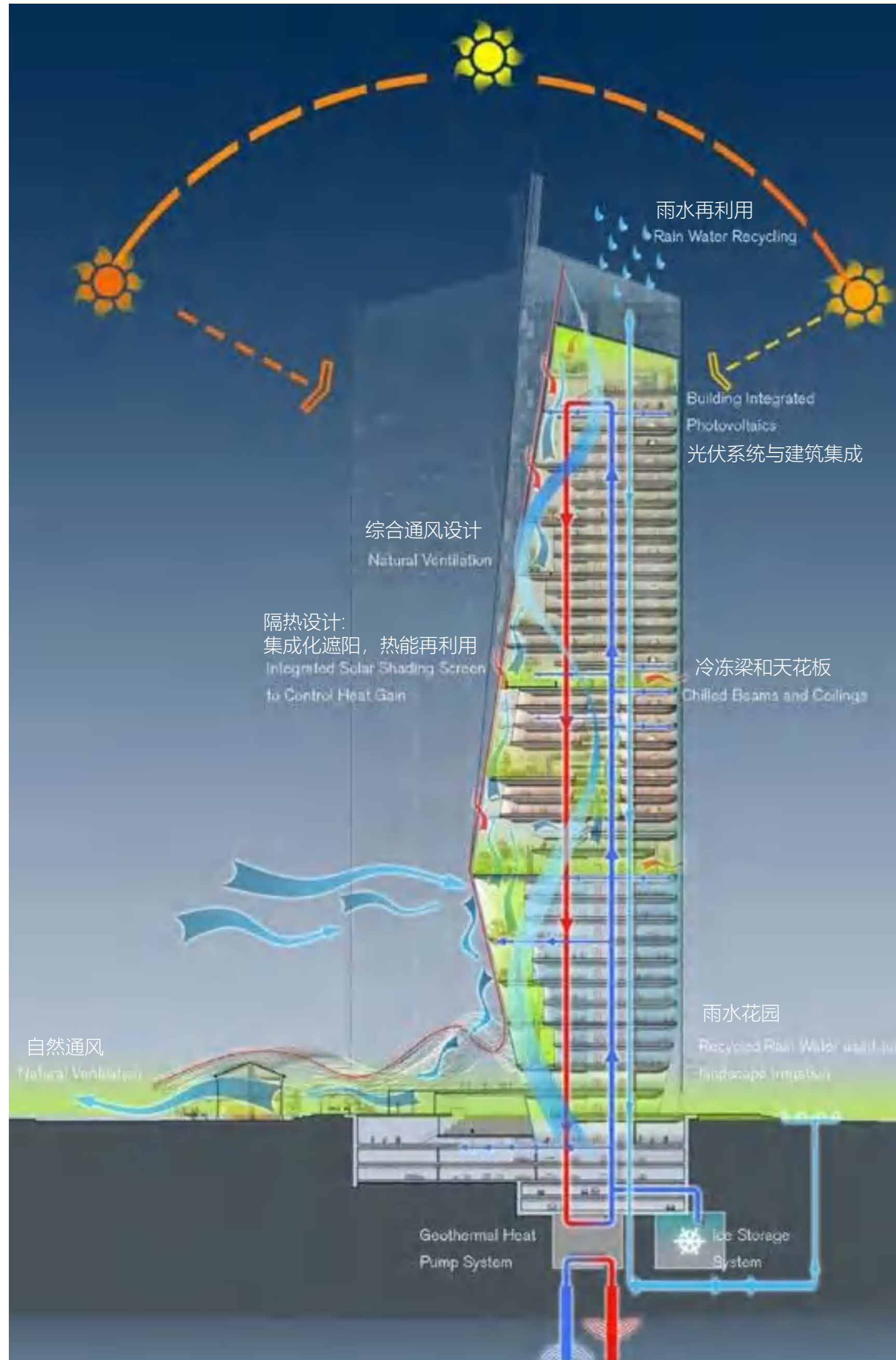
通过屋顶花园的利用增加高空办公的户外活动空间，
形成垂直立体的生活办公环境。



花园 办公

空间层次丰富，利于交流交往
生态绿色/自然舒适

DIGITAL ART MAKER CENTER

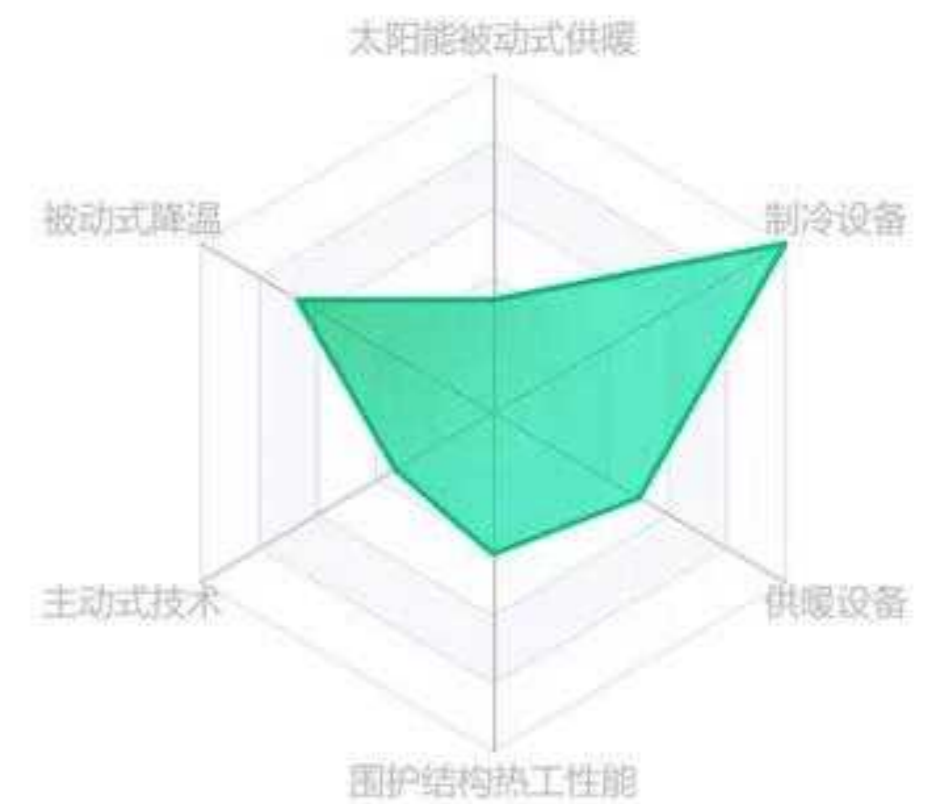


以“被动优先，主动优化”为绿色建筑设计原则

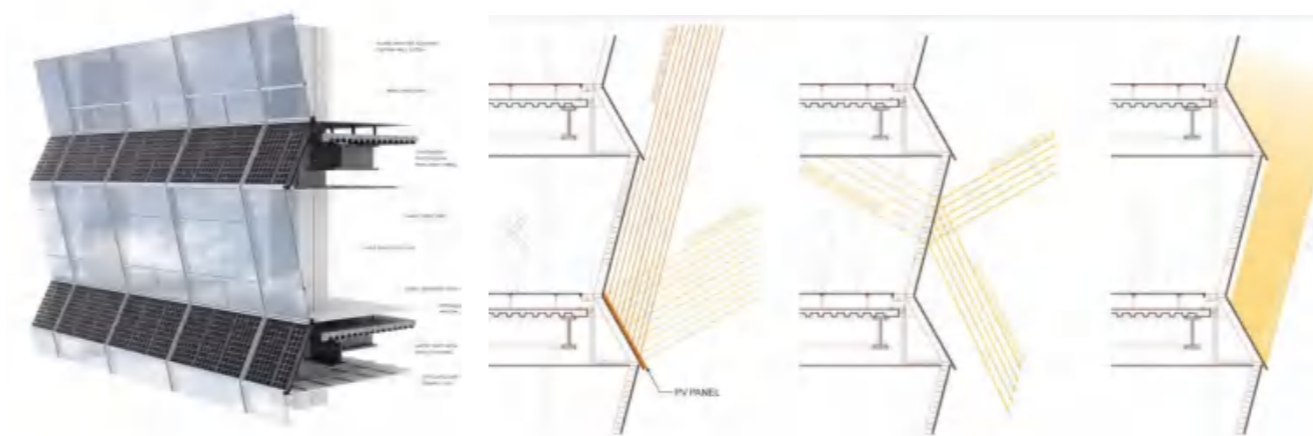
在办公建筑的全寿命周期内，最大限度地节约资源（节能、节地、节水、节材）、保护环境和减少污染，为办公人员提供健康、适用和高效的使用空间，与自然和谐共生的办公建筑。

本规划的初步发展目标包括：

- 高质量并均衡的生活环境
- 减少二氧化碳排放
- 灵活的能源系统
- 使用再生能源
- 回收废物
- 建筑层面的城市设计导致



幕墙隔热设计，光能源利用



绿色建筑

空间层次丰富，利于交流交往
数字未来/绿色智慧



花园 办公

空间层次丰富，利于交流交往

绿色生态/自然舒适

DIGITAL ART MAKER CENTER



沉浸时空 活力商业

DYNAMIC BUSINESS

多功能全天候的城市职能
引领现代生活风尚
成为带动区域发展核心综合体

Multifunctional, all-weather urban functions, To lead the modern lifestyle trends and becoming a core complex driving regional development

2

商业亮点设计

HIGHLIGHT DESIGN

底层架空引入周边景观至建筑内部

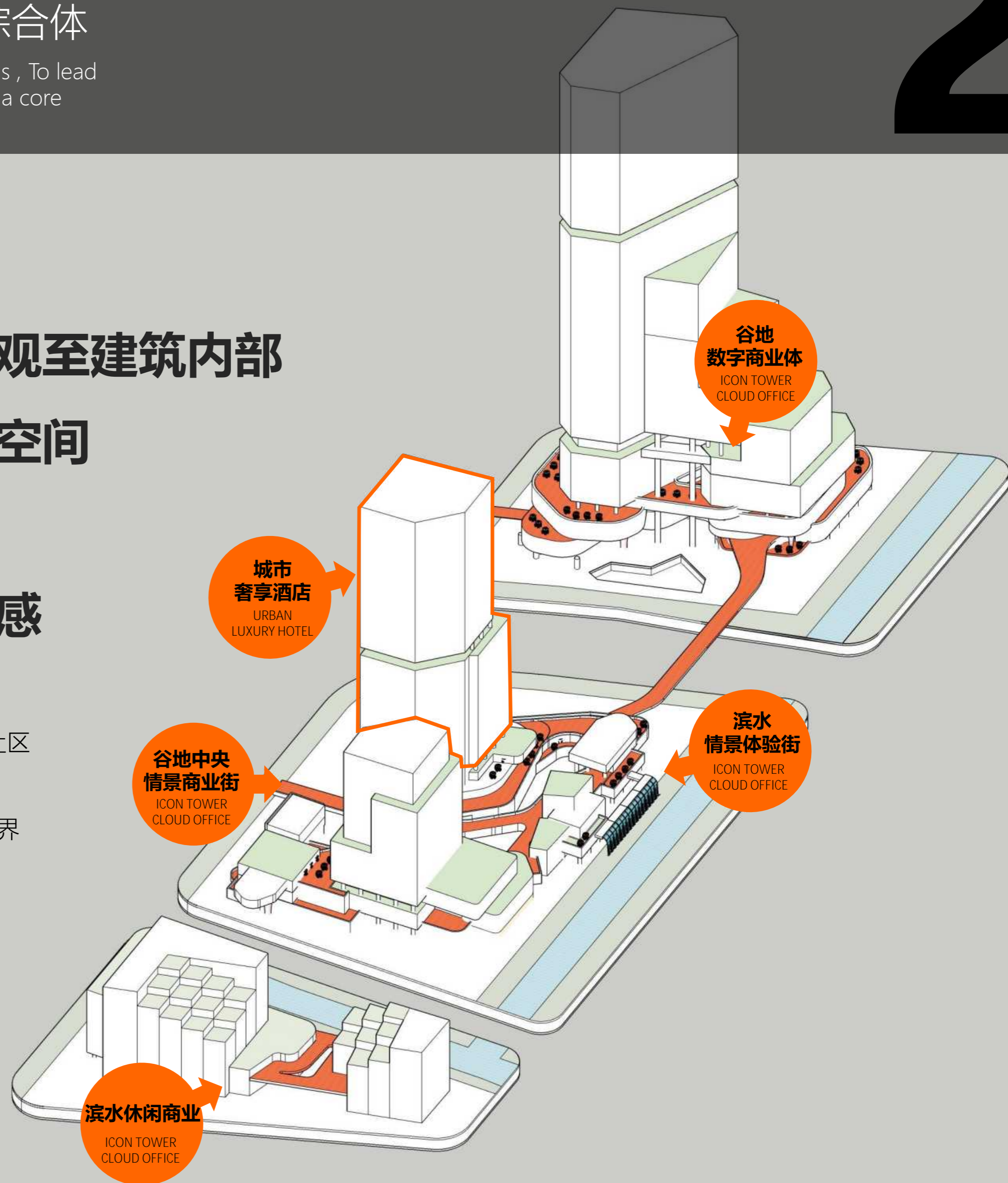
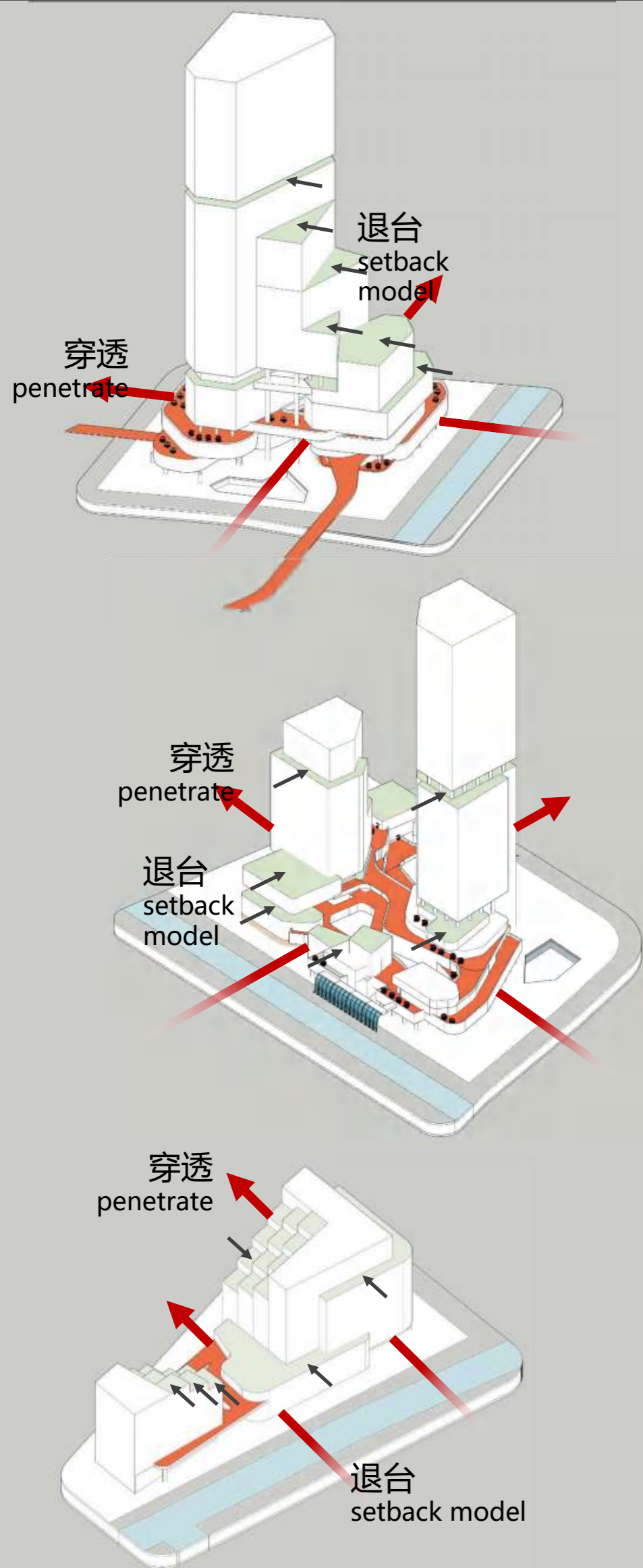
打造情景交融的体验空间

提升商业活力

增加空间趣味性体验感

构建24h生活方式

- + 打造LIFESTYLE CENTER极致体验特色社区
- + 引入艺术文化时尚，打造新文化风向标
- + 多维度商业体验，模糊融合不同文化边界
- + 提供聚焦人气网红打卡点

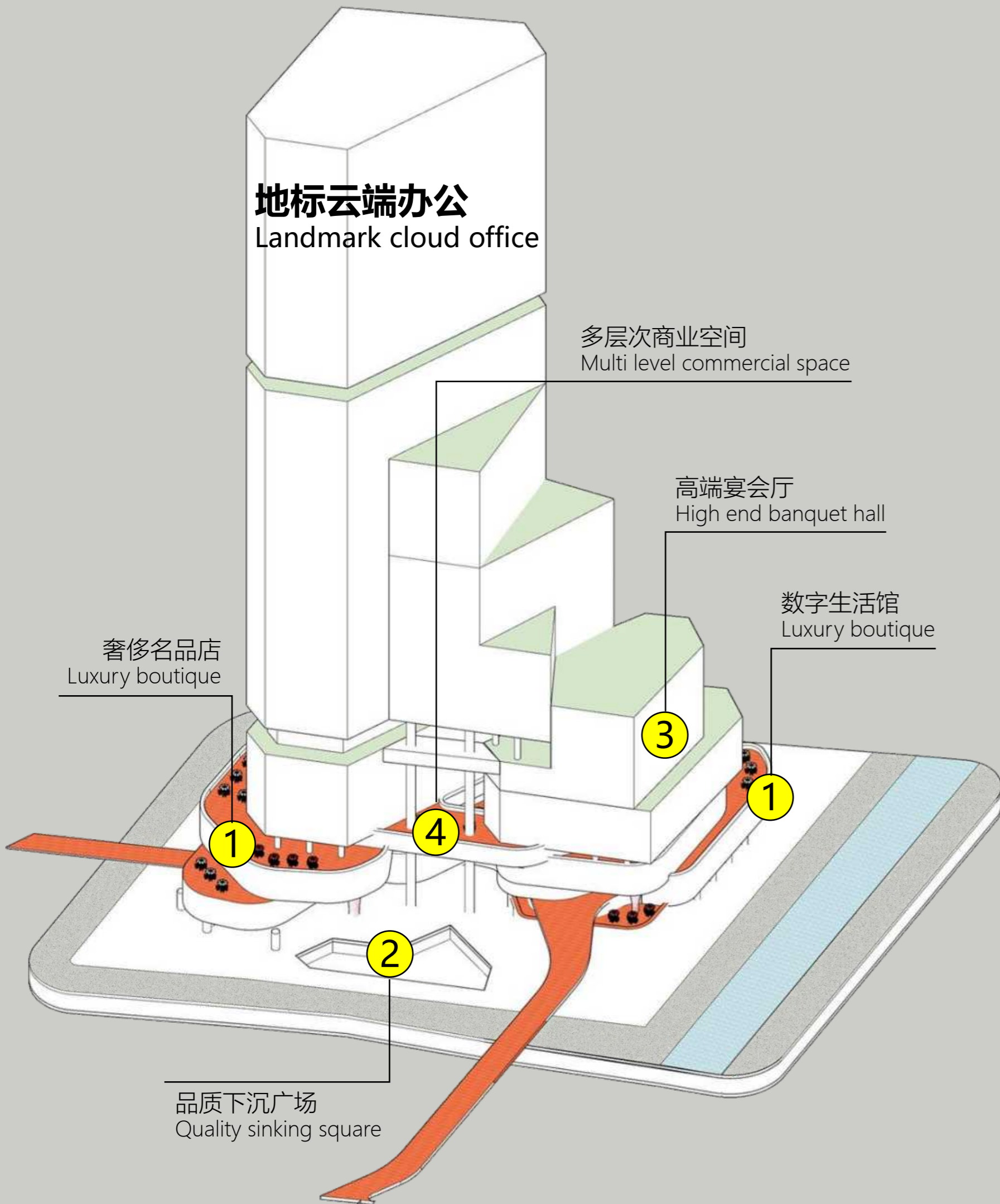


商业亮点设计

HIGHLIGHT DESIGN

山谷情景商业

造型独特，打造网红地标建筑形象



奢侈名品店
Luxury boutique

1



品质下沉广场
Quality sinking square

2



多层次商业空间
Multi level commercial space

4



商业亮点设计

HIGHLIGHT DESIGN

无边界情景商业街

景观建筑相融相生

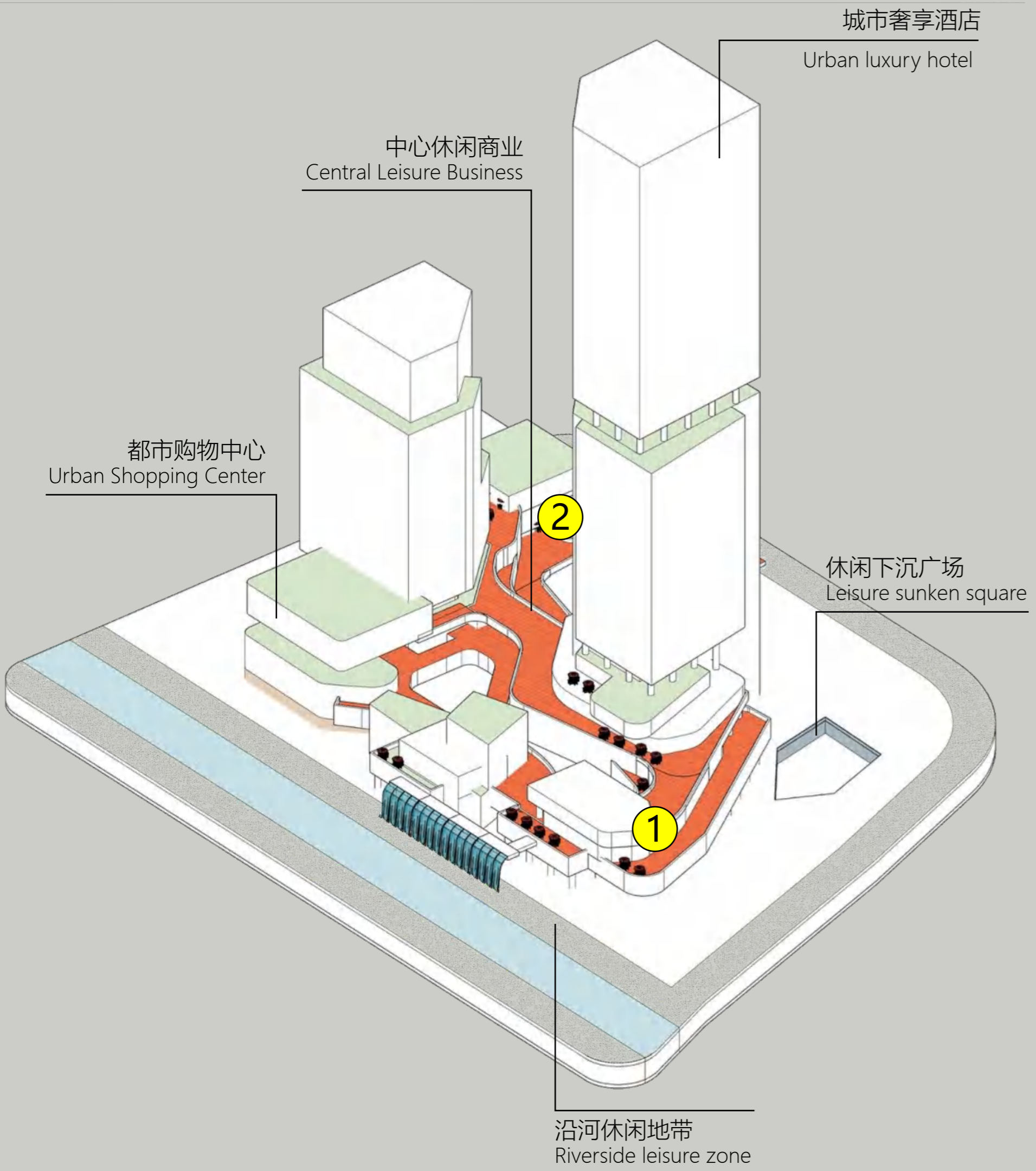


商业亮点设计

HIGHLIGHT DESIGN

都市总部办公

Urban headquarters office



都市购物中心
Urban Shopping Center

1

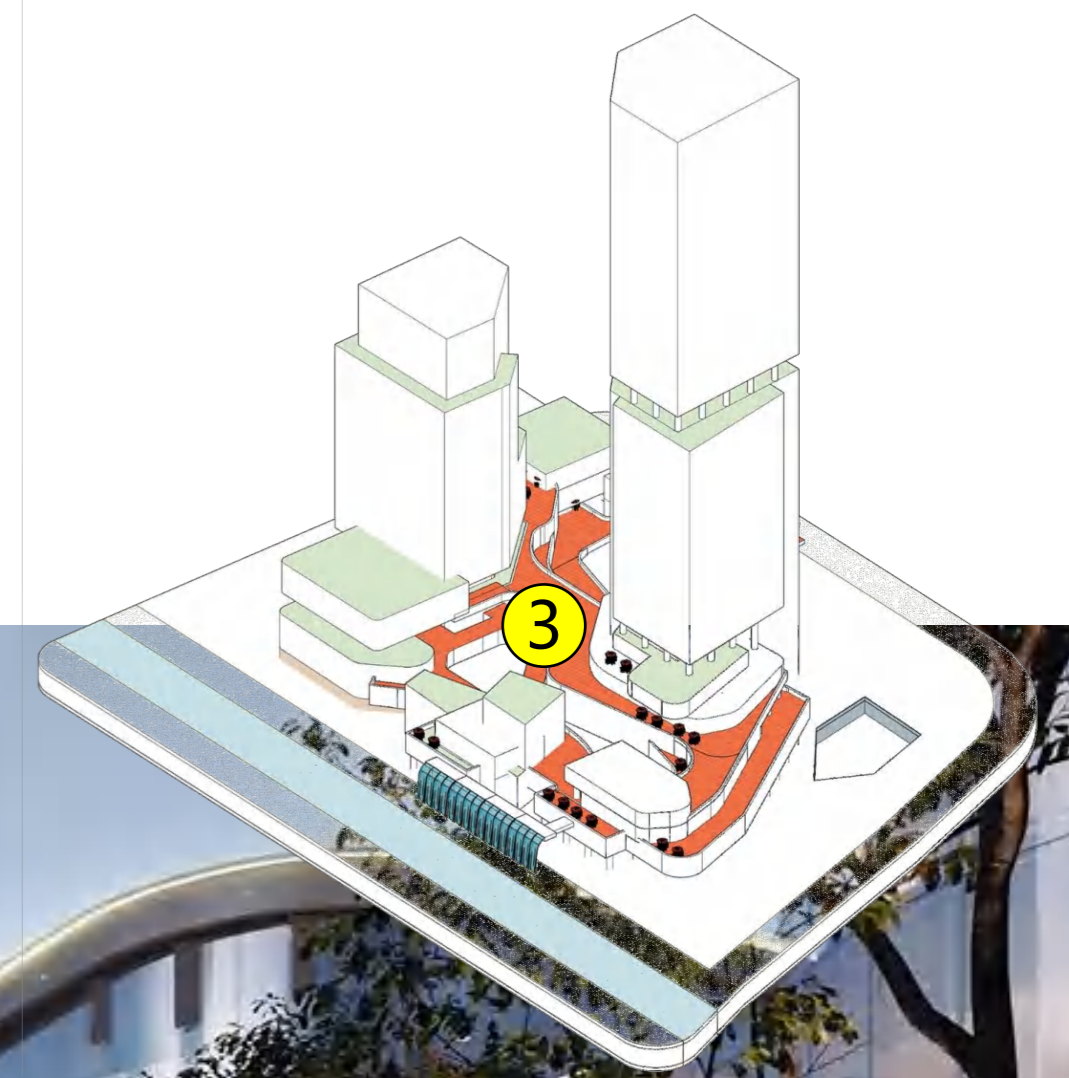


2



商业场景

HIGHLIGHT DESIGN



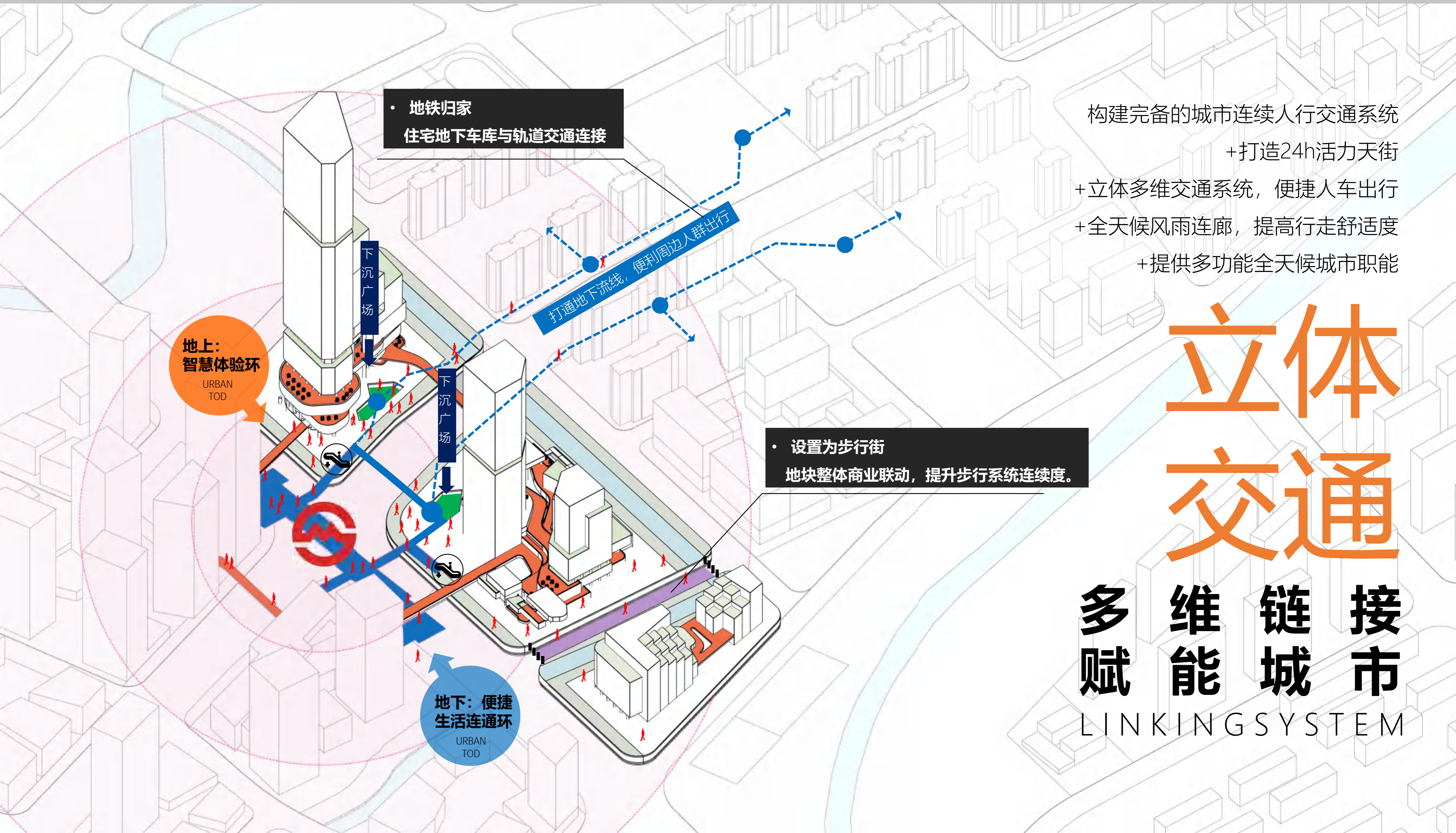
商业亮点设计

HIGHLIGHT DESIGN

契合城市上位规划，充分挖掘地块价值

无缝衔接周边功能区域，TOD一体化设计

In line with the upper level planning of the city, fully tap into the value of the land plot, Seamless connection with surrounding functional area



• 地铁归家
住宅地下车库与轨道交通连接

打通地下流线，便利周边人群出行

地上：
智慧体验环
URBAN
TOD

地下：便捷
生活连通环
URBAN
TOD

• 设置为步行街
地块整体商业联动，提升步行系统连续度。

构建完备的城市连续人行交通系统
+ 打造24h活力天街
+ 立体多维交通系统，便捷人车出行
+ 全天候风雨连廊，提高行走舒适度
+ 提供多功能全天候城市职能

立体交通

多 维 链 接
赋 能 城 市

LINKING SYSTEM

商业场景

NODE INTENTION

地上： 智慧体验环



观景 / 购物 / 会友 / 休闲 / 餐饮 / 聚会 / 会展 / 漫步

城市空间的多维互通，从二维到三维的空间利用思路的转变，将形成城市地面上下公共空间的竖向融合。同时，我们将景观建筑多维度融合，使其能够兼容各种活动，将消极的基础设施转变为积极的空间空间的同时，建立一个符合产业运营，生产生活的空间共享平台形成符合新经济生长规律的新型空间分享体系。



商业场景

NODE INTENTION

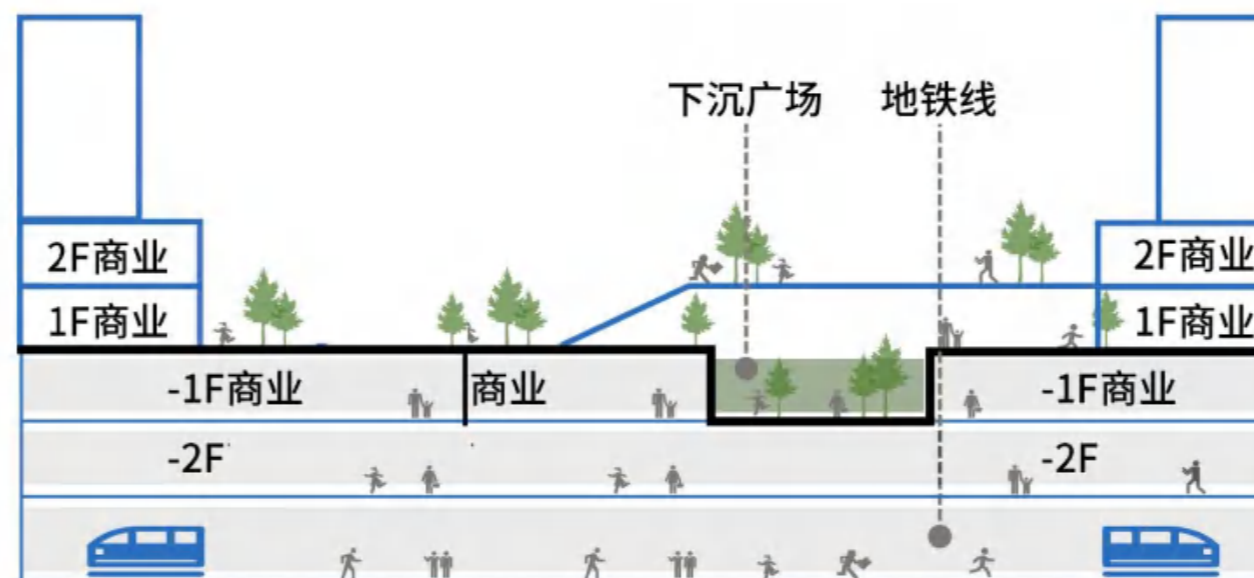
地下： 便捷生活连通环

地铁、地面与高线公园三重交通体系

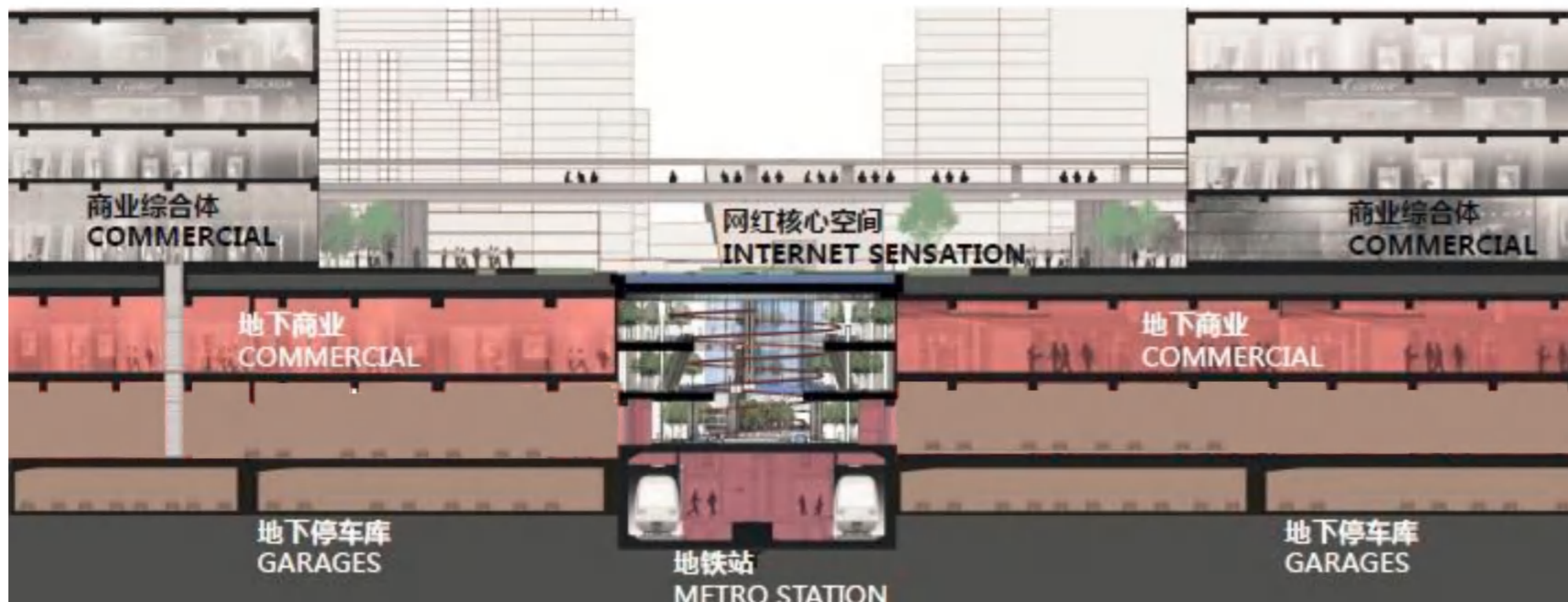
地下空间开发充分利用生态资源的利用，将地下空间与地面开放空间有机结合，**形成商业、交通与城市基础复合的地下空间系统。**

打造垂直方向的复合城市空间，以人为本的都市慢行系统

- ①.通过垂直、水平多种交通方式链接，实现**各地块无缝连接**，扩大公共交通影响范围，削弱道路割裂的影响。
- ②.通过**多首层空间**创造，让交通动线更丰富，实现各标高人气引流。



1-1剖面



住宅强排 RESIDENTIAL FORCED DRAINAGE

3

休闲生态
居住生活
LINKINGSYSTEM



住宅场景

HUMANE CITY

项目输入 PROJECT INPUT

从“人本关怀”升级到“身心滋养”

为都市中高端人群营造全场景生活体验
对未来健康生活进行升级打造和深度诠释

建筑 立面

住宅采用空中交错露台的形式
配合种植阳台形成垂直森林

COOPERATE WITH PLANTING BALONY TO BOSCO VERTICALE





交错露台

控制种植露台出挑尺度
保证私密性及日照

ENSURE PRIVACY AND SUNLIGHT



全明 车库

地下车库结合地面景观与采光天井/下沉庭院

打造情景化的景观地库

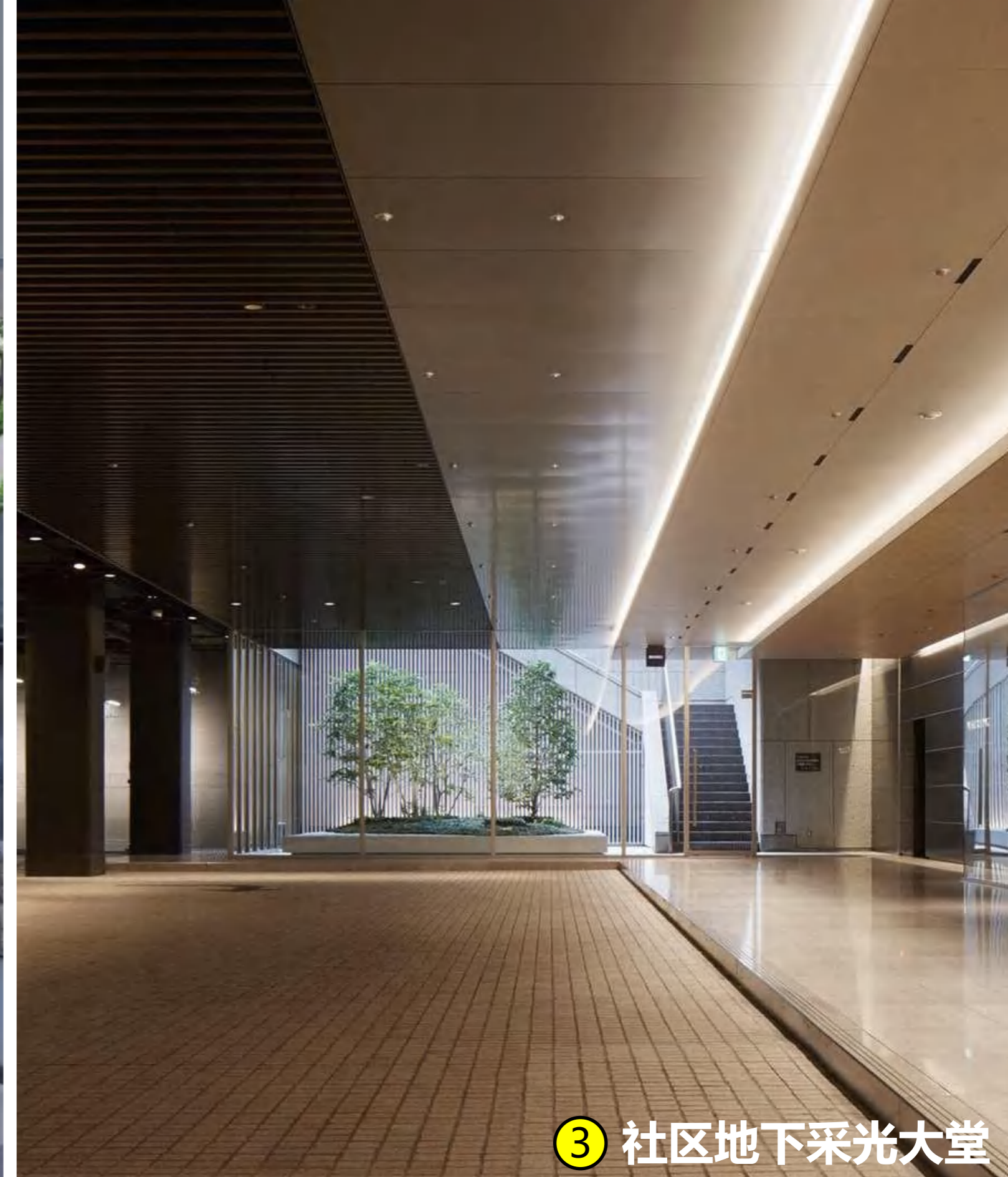
CREATING A SCENARIOIZED LANDSCAPE DATABASE



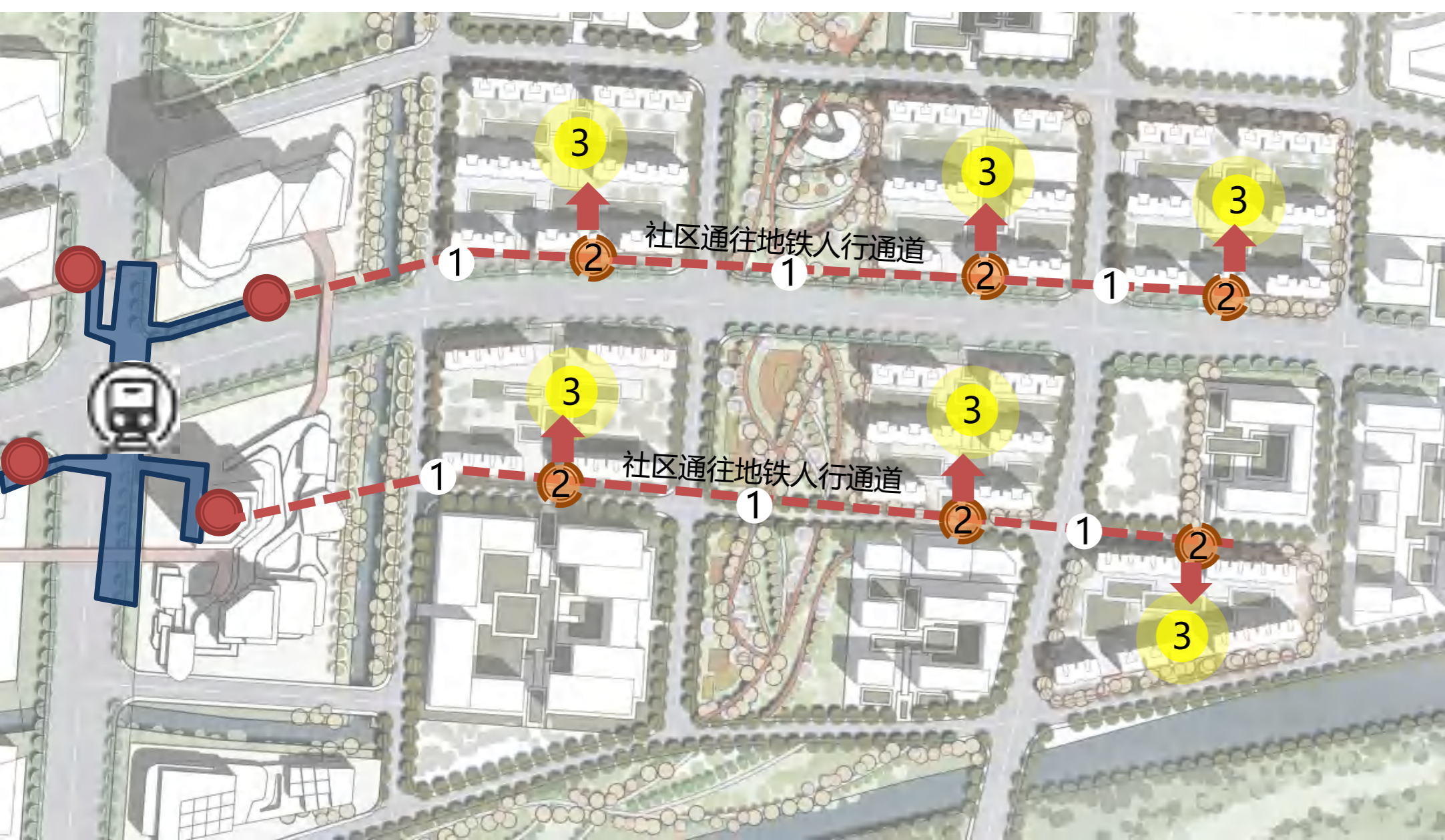


① 社区通往地铁人行通道

② 地铁通道通往社区地下大堂闸机



③ 社区地下采光大堂



便捷出行
 CONVENIENT TRAVEL
 地铁归家体系
 住宅地下车库与
 轨道交通连接

住宅场景

HUMANE CITY

人行归家流线

无雨化出行



风雨连廊

入户大堂

社区大堂

回家

自然采光地库

地下大堂



酒店式归家



生态公园生活

LINKINGSYSTEM

4



延伸城市绿轴，

建立多维度多层次的立体绿化生态系统

In line with the upper level planning of the city, fully tap into the value of the land plot, Seamless connection with surrounding functional area

构建完备的城市连续生态系统

+

多维度多层次立体绿化公园

无边界 多维度

生态廊道

GREEN CITY



全龄运动馆



绿岛栈道



健身公园



萤火之森



滑板公园



趣味儿童



乐活广场

社区生态休闲生态廊



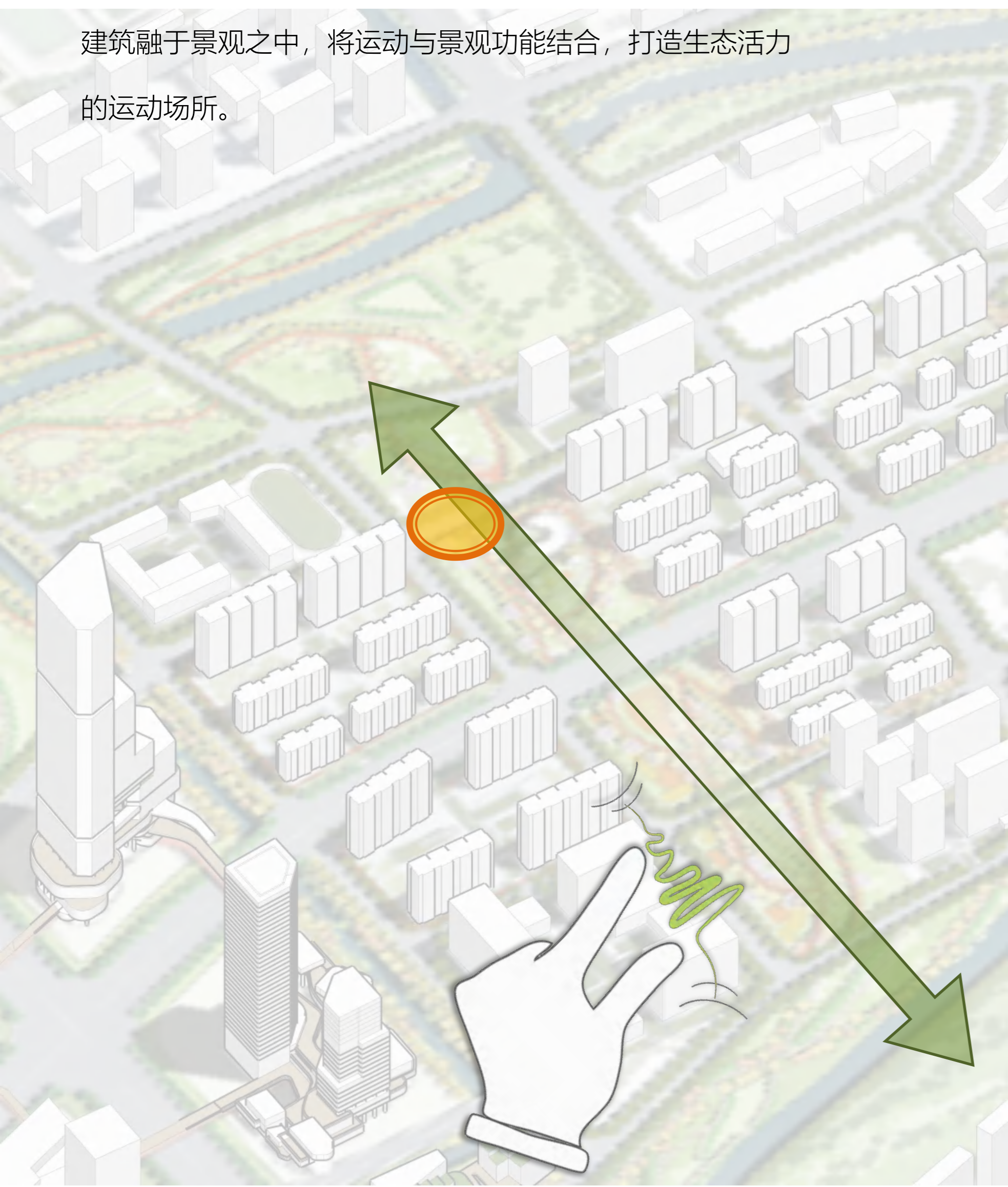
生态廊道打造，同时将运动功能与道路绿化有机融合，形成丰富的绿道界面，打造悠闲的生活街道。

绿地景观场景

GREEN LANDSCAPE SCENES

全龄运动馆 开启未来社区

建筑融于景观之中，将运动与景观功能结合，打造生态活力的运动场所。



绿地景观场景

GREEN LANDSCAPE SCENES

萤火之森 飞舞的小精灵聚集地

萤火电灯投射在枝叶间、草丛里、溪流上像繁星在静静流淌，
是无与伦比的美丽



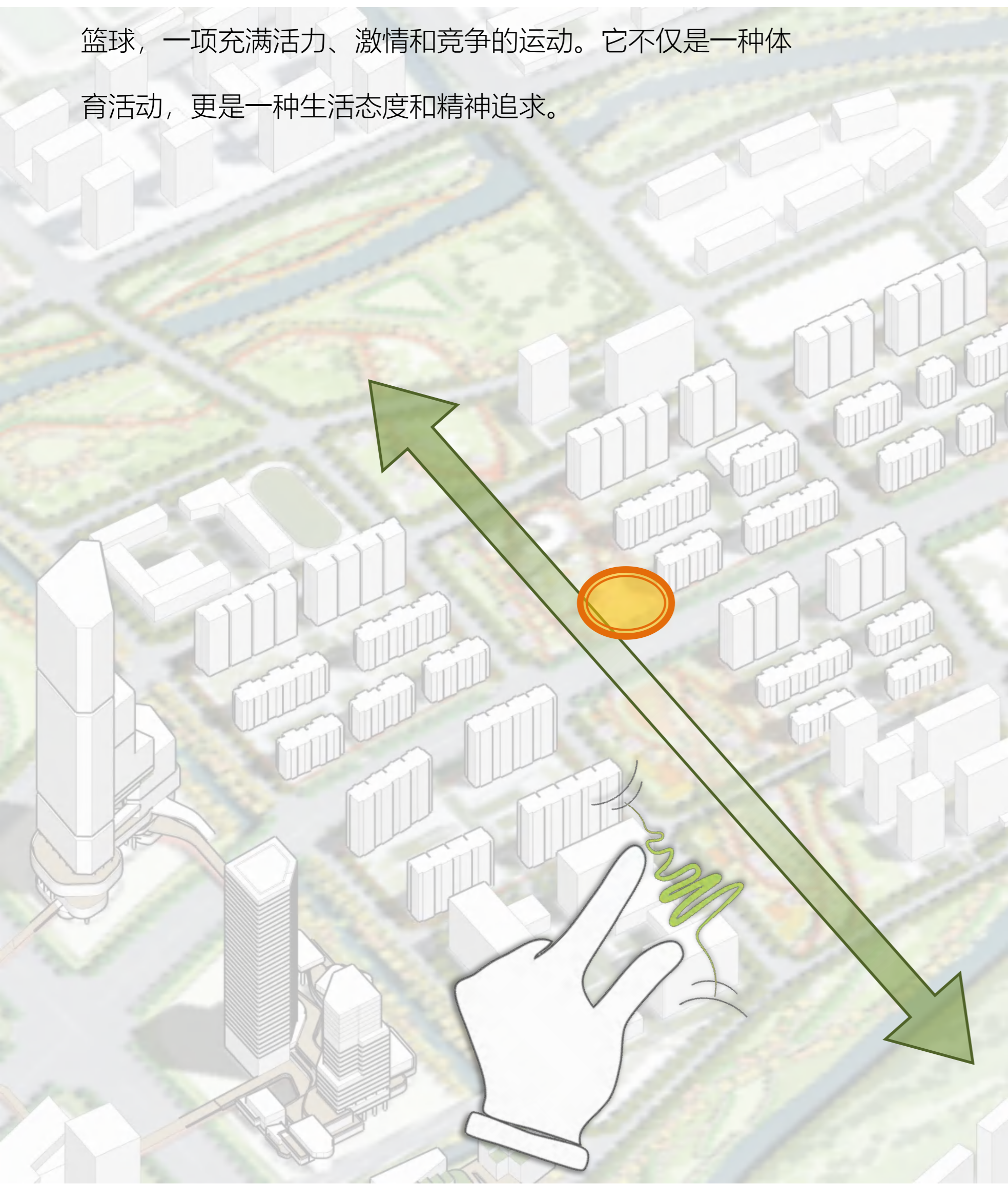
绿地景观场景

GREEN LANDSCAPE SCENES

图形运动场

趣味无限，活力焕发

篮球，一项充满活力、激情和竞争的运动。它不仅是一种体育活动，更是一种生活态度和精神追求。



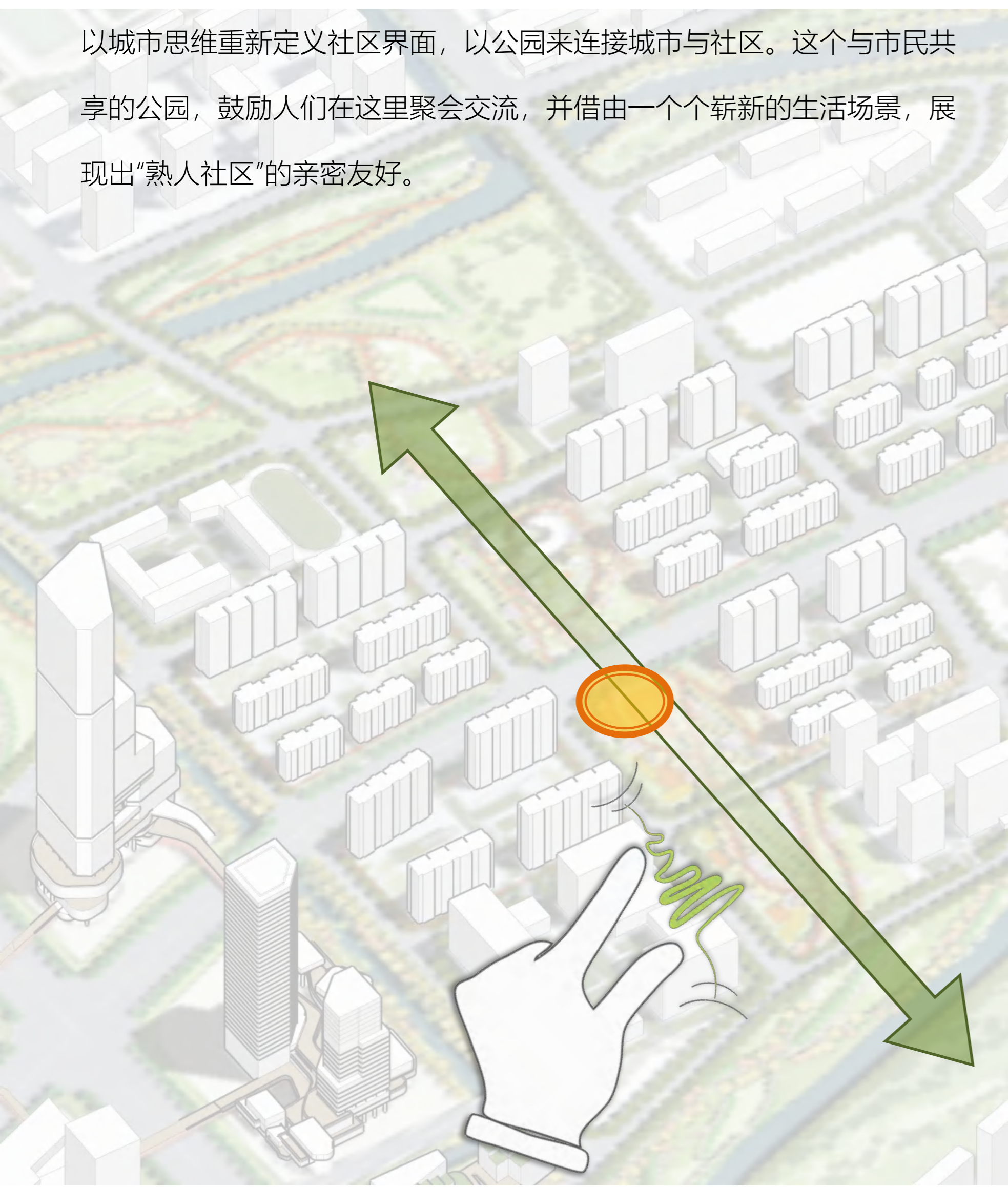
绿地景观场景

GREEN LANDSCAPE SCENES

绿岛栈道

借助场地的高差制造丰富的空间尺度

以城市思维重新定义社区界面，以公园来连接城市与社区。这个与市民共享的公园，鼓励人们在这里聚会交流，并借由一个个崭新的生活场景，展现出“熟人社区”的亲密友好。



绿地景观场景

GREEN LANDSCAPE SCENES

潮汐剧场 开启美好生活之旅

潮汐剧场如同远航的船只回到港湾，你可以在这里休憩、停顿，也可以在这里交流、充电。在这方属于你的领地，开启美好生活之旅。



绿地景观场景

GREEN LANDSCAPE SCENES

趣味儿童

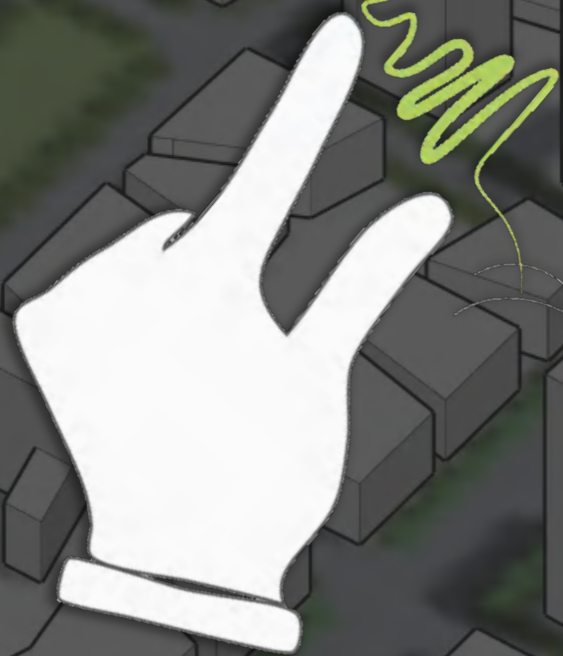
绘制孩童时光变换的色彩与时间

设计通过高差的变化将斜坡冲刺、斜坡拳爬、钻洞、滑梯、儿童剧场等功能纳入场地中，儿童环形跑道串联空间，打造趣味的玩乐场所同时将自然引入场地，让孩童的玩耍在林间发生。



商业景观水廊

结合情景商业打造滨水活力景观
提供休闲观光，艺术假日活动等特色空间



滨水景观场景

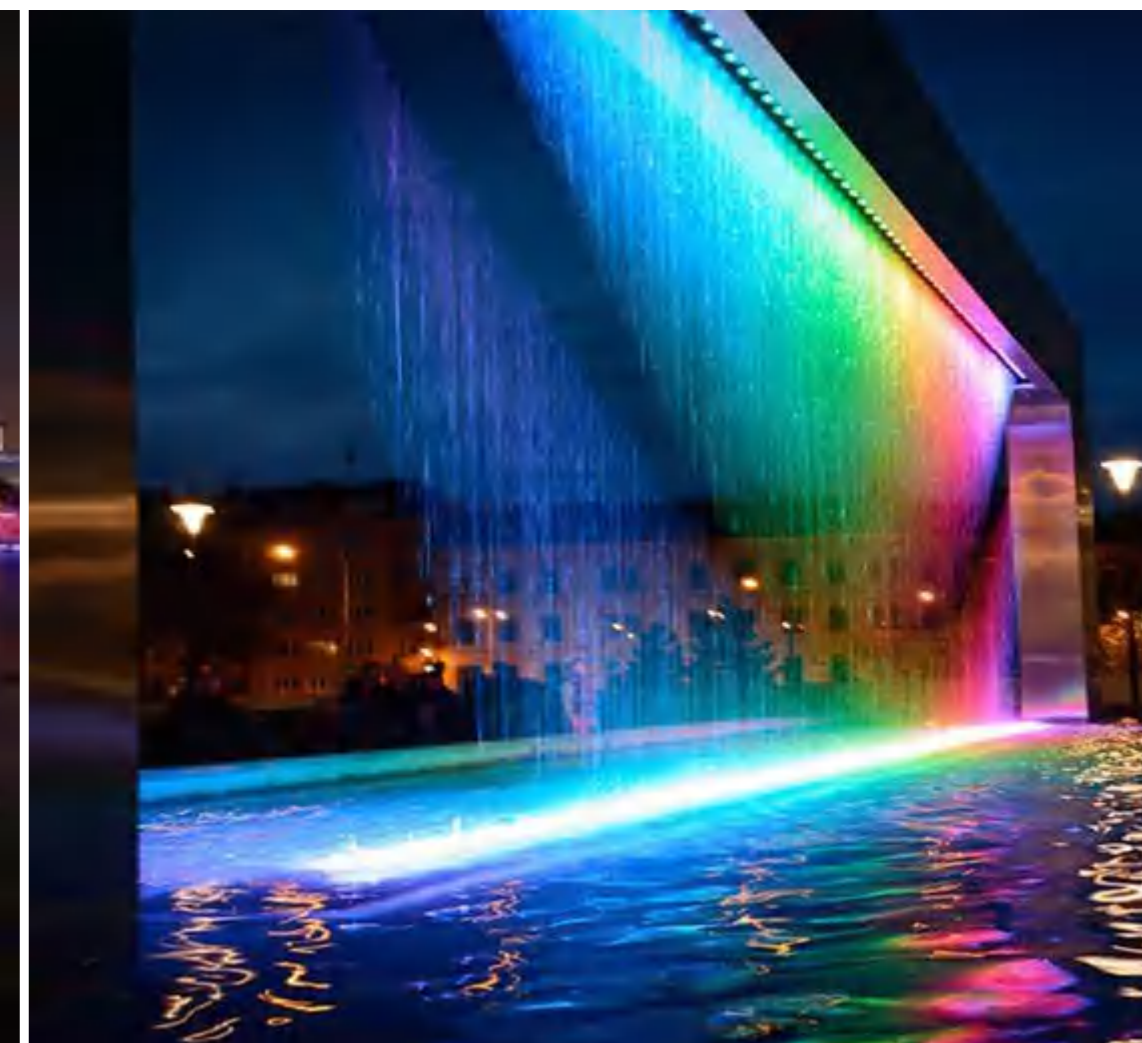
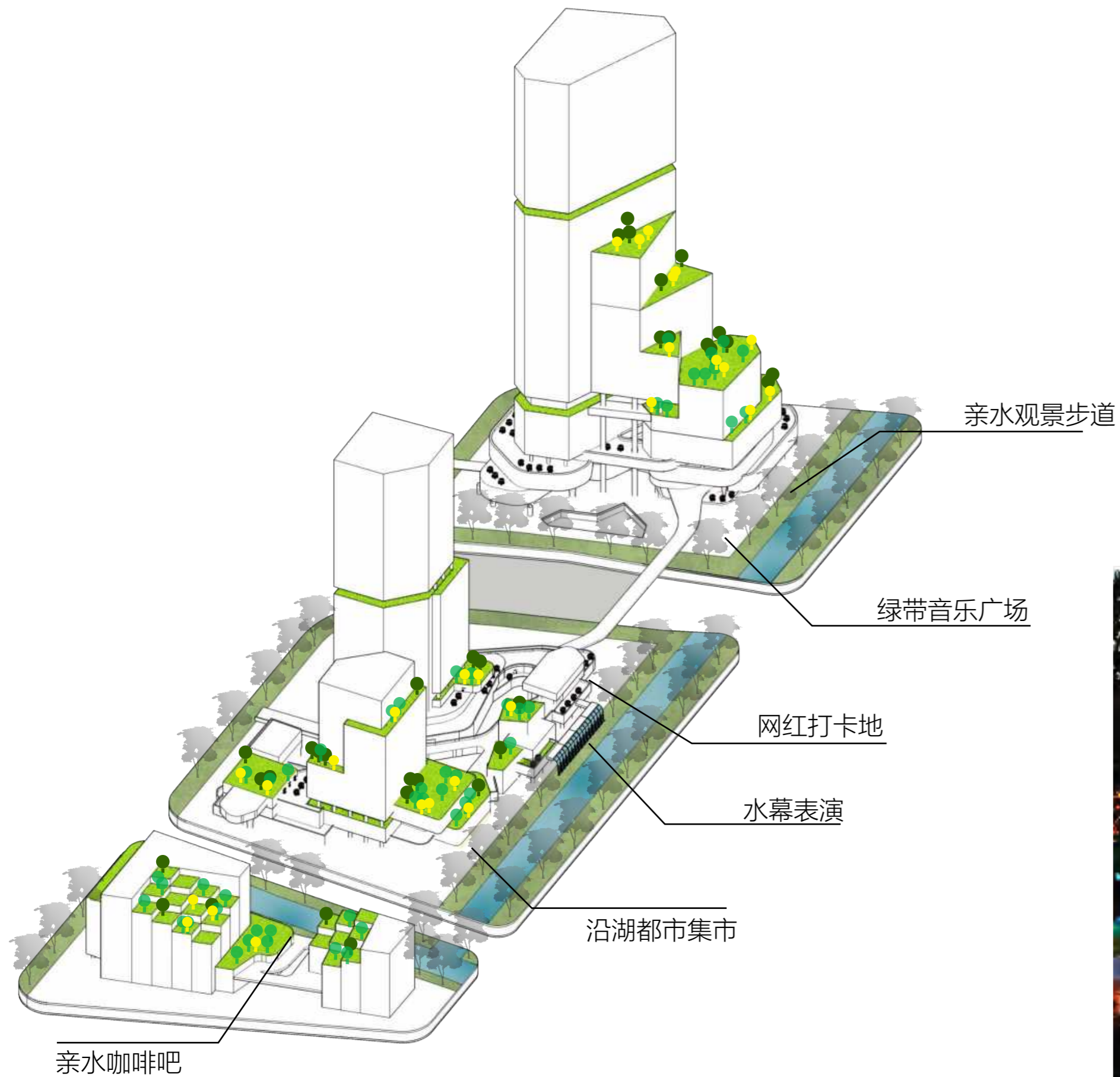
GREEN LANDSCAPE SCENES

滨河

以多维度的生态公园“对话”城市，搭建城市客厅，运动休闲，公共绿地，商业娱乐绿色综合体。构建城市活力源，营造公共性，开放性与自由灵魂的绿色城市。

亲水公园 + 城市休闲

RIVERSIDE IMMERSIVE BUSINESS EXPERIENCE





亲水剧场



漫步运动



城市休闲



休闲观光

活力之城 VITAL CITY

以产城人文融合为基础，建造运动休闲设施与绿化空间、公共空间、行业空间充分结合，打造7X24小时活力之城。



一座城，融入文化消费体验
A city, integrating cultural consumption experience

人文之城 HUMAN CITY

塑造引领创新、优美和谐的城市印象。

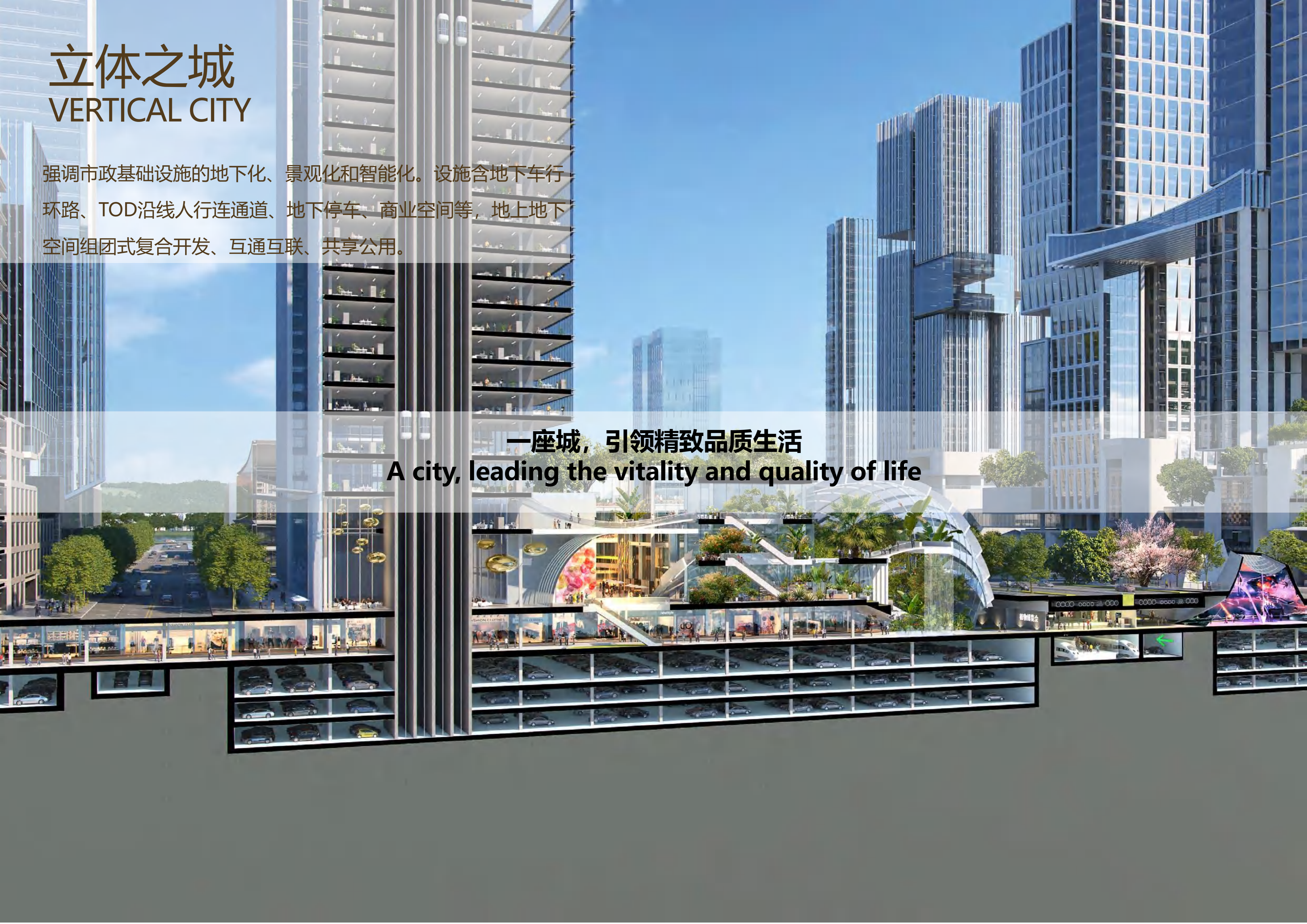
一座城，就是一幅公园画卷
A city is just a picture of a park



立体之城 VERTICAL CITY

强调市政基础设施的地下化、景观化和智能化。设施含地下车行环路、TOD沿线人行连通道、地下停车、商业空间等，地上地下空间组团式复合开发、互通互联、共享公用。

一座城，引领精致品质生活
A city, leading the vitality and quality of life



海绵之城 SPONGE CITY

打造水绿交融，疏密有致，多样生态的海绵城市示范区。

一座城，会呼吸的港湾
A city is A breathing harbor

绿色之城 GREEN CITY

低碳节能，全面实施“七项绿色生态措施”，上海市绿色生态城区三星试点。

一座城，实现生活低碳
A city, realizing low-carbon living

智慧之城 SMART CITY

打造全感知、智决策、趣体验的智慧城市示范。

一座城，代言智慧科技未来
A city, endorsing the future of smart technology

篇章叁

城市
生长


URBAN GROWTH

分期开发策略

分期开发

PHASING DEVELOPMENT



一期包含: 
90-01地块 (商务办公)、91-01地
块 (住宅)、92-01地块 (住宅)、
93-01地块 (住宅)

二期包含: 
113-01地块 (商务办公)、114-01
地块 (住宅)、116-01地块 (住
宅)、119-01地块 (住宅)、
112-01 (商务办公)

分期地块指标

PLOT INDICATORS

分地块指标核算表												
分期	地块	用地面积 (平方米)	用地性质	计容面积 (平方米)	不计容面积 (平方米)	容积率	功能细分				计容面积	
							酒店	商业	商务办公	居住	小计	合计
一期	90-01	15608	C8C2	124800	35168.64	8		24960	99840		124800	260950
	91-01	20020	Rr3	52000	25620	2.6				52000	136150	
	92-01	16236	Rr3	40550	19845	2.5				40550		
	93-01	17462	Rr3	43600	21945	2.5				43600		
二期	112-01	25463	C8C2	152700	41005.86	6	51000	20540	81160		197700	317850
	113-01	11253	C8C2	45000	12681	4		9000	36000		120150	
	114-01	15687	Rr4	47000	29400	3				47000		
	116-01	13300	Rr3	33200	13545	2.5				33200		
	119-01	13328	Rr4	39950	23310	3				39950		
总计				578800	222520.5		51000	54500	217000	256300		578800
总建筑面积:						801320.5						

住宅分地块技术经济指标						
	91-01	114-01	92-01	116-01	93-01	119-01
基地面积 (平方米)	20020	15687	16236	13300	17462	13328
容积率限值	2.6	3	2.5	2.5	2.5	3
建筑限高 (米)	50	50	50	50	50	50
规划套数	578	560	442	342	453	444
建筑面积	77620	76400	60395	46745	65545	63260
其中	地上建筑面积	52000	47000	40550	33200	43600
	地下建筑面积	25620	29400	19845	13545	21945
容积率	2.6	3	2.5	2.5	2.5	3
占地面积	5400	4500	4600	3700	4800	3900
建筑密度	27.00%	28.70%	28.30%	27.80%	27.50%	29.30%
设计套数	488	560	378	258	418	444

产业导入 金融服务延伸

多方面支持南大板块整体发展

关于拟定产业导入南大板块的名单

1. 导入参股的企业中数字经济产业的业务板块
2. 导入合作企业旗下的合生生物板块
3. 引导参股的国央企中有意向落户上海的企业至南大板块
4. 国开行旗下的金融板块的部分金融业务引导至南大板块



协调事项

COORDINATION MATTERS

1. 114-01、119-01地块将R4性质改为R3性质



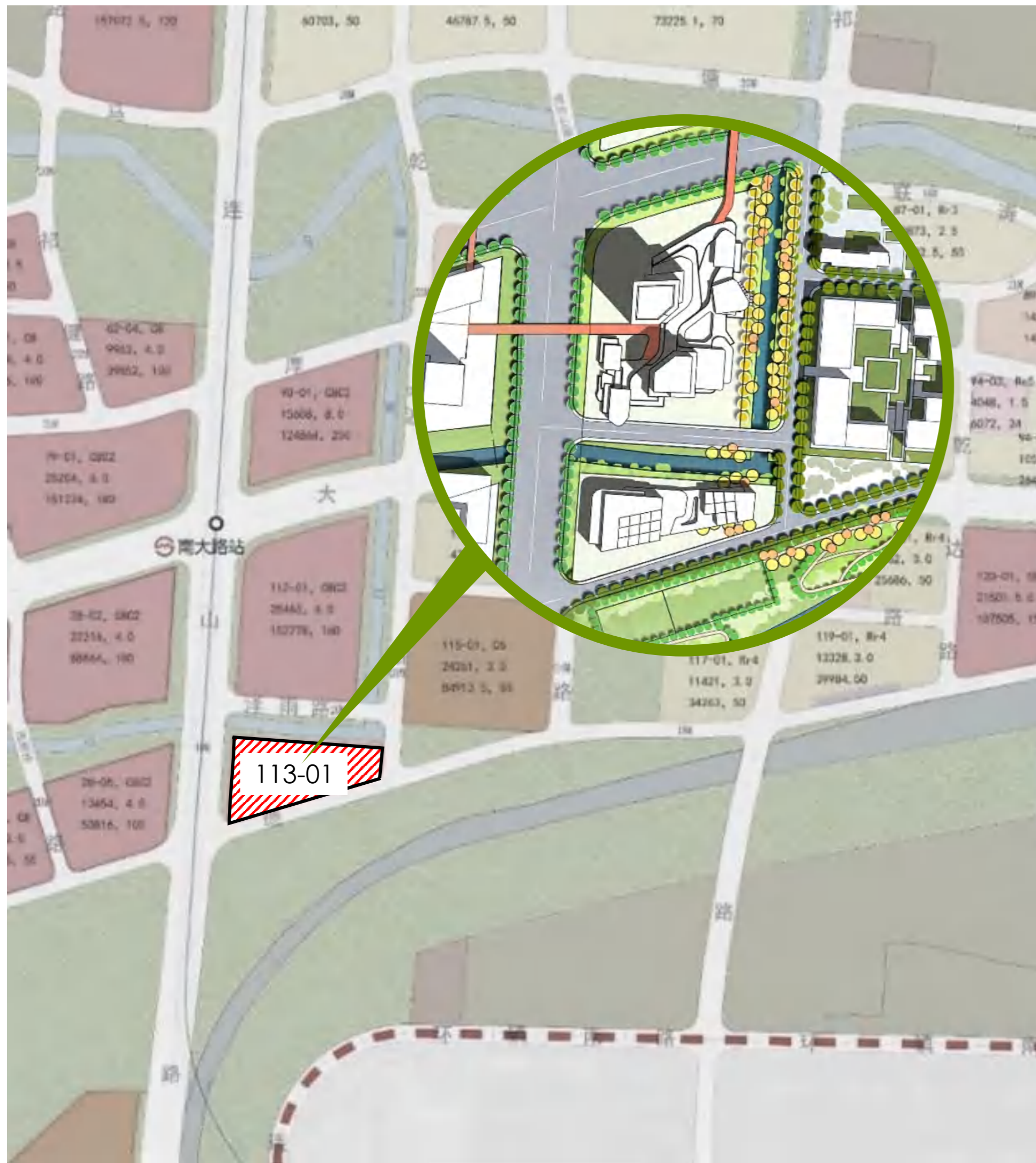
2. 由于两块公共绿化用地牵涉到本项目整体性打造，建议由我司统一建设，并适当减免规划配套费。



协调事项

COORDINATION MATTERS

3.113-01地块，办公建议给予小产权分割。具体面积根据后续详细设计方案定。



4.90-01,112-01,113-01; 三块商业用地的在自持比例不变的情况下允许统筹考虑。



协调事项

COORDINATION MATTERS

5. 泽雨路可否作为商业步行街。

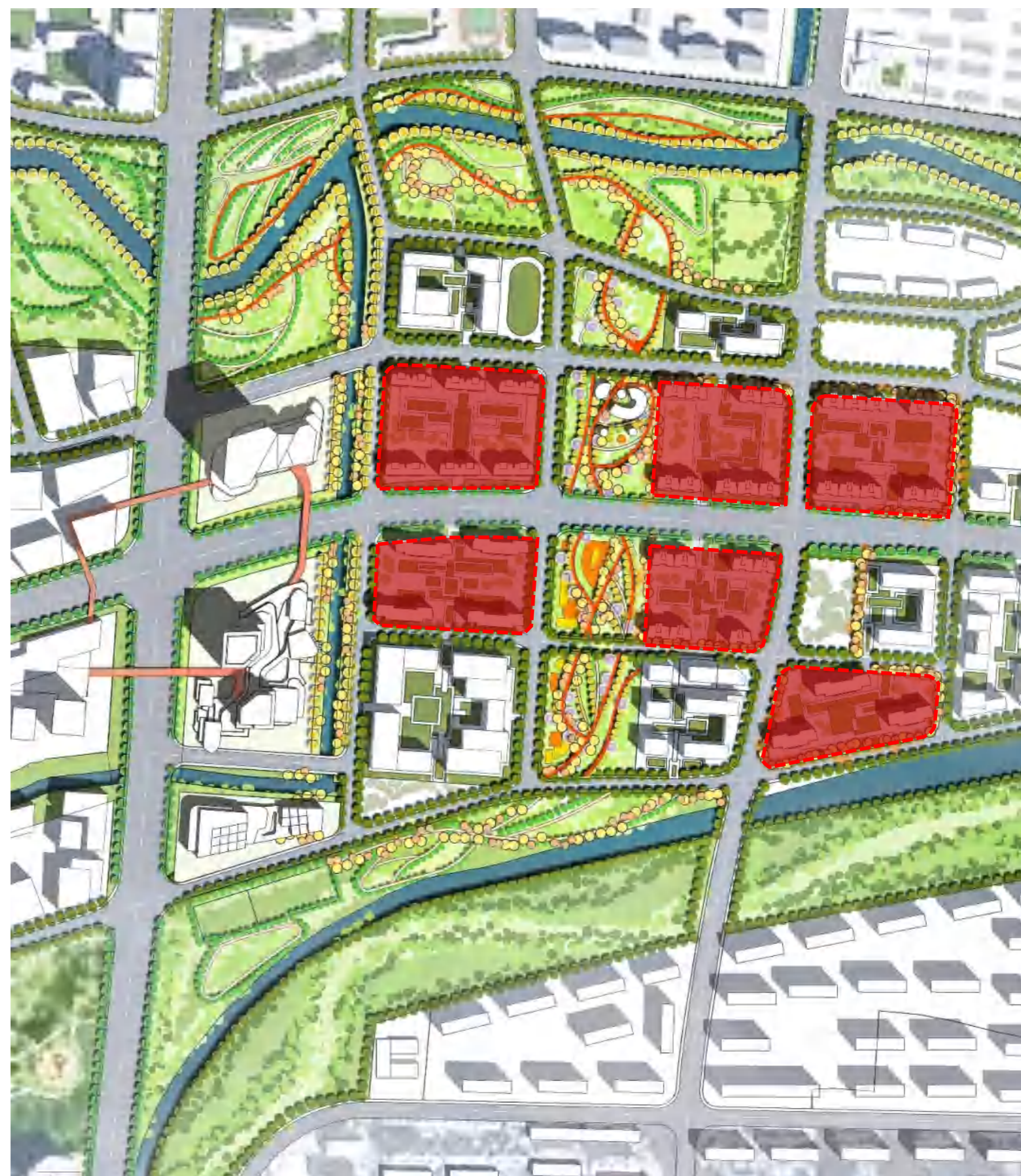


协调事项

COORDINATION MATTERS

6. 建议住宅地块突破50m限高，缓解容积率压力，丰富建筑天际线层次。

7. 建议住宅地块增加120面积段，提高产品竞争力，适当减少规划套数。



协调事项

COORDINATION MATTERS

8. 我司将在所开发项目内建设超五星级酒店一家，其档次不低于美高梅。建议政府后续能够给予政策补助。

9. 希望政府能够根据我司所提供的招商入园名单对购买办公面积需求，适当调整整体自持比例。



方案设计进行国际招标

五星级酒店