

民有所呼 / 我有所应

点题·爆料邮箱: mssd@xmwb.com.cn

线索一旦采用 即付稿酬

首批郊野公园相继开放 通过城市更新等提供建设用地

上海4364平方公里纳入生态保护



搬迁企业建郊野公园

途经800亩桂花林、万亩粮田、特色民居、色叶林、中华村农家乐等景点……本月底开始，上海首批7座郊野公园之一——“农”为特色的廊下郊野公园将开园。申城市民可以在金山廊下郊野公园享受“健身游”，一边奔跑在清新的空气中，一边观看着周边的美景。

以前，浦江镇杜江村附近有3家企业从事搪瓷、特种塑料加工等业务，企业产生的大量粉尘造成严重的空气污染，附近村民为了少“吃灰”、不敢开窗户。今年，3家企业均已签订动迁协议，将相继完成搬迁。今后，这里将成为浦江郊野公园的一部分。

据悉，申城首批7个郊野公园规划总面积约130平方公里，其中正在实施的一期面积约50平方公里，一期涉及搬迁的企业达516家。

生态空间规模仍不足

申城人均拥有公共绿地13多平方米，大气、土壤和水环境质量也不容乐观……记者从市规土局获悉，目前上海生态空间规模不足，陆域生态空间总面积占陆域总面积约55%，且呈逐年下降趋势。

为此，2014年3月起，由市规土局和市环保局联合组织开展上海市生态保护红线的划示工作，形成初步方案《上海市生态保护红线划示规划方案（公众征求意见稿）》，即日起至10月30日，在市规土局官网公示，广泛征求市民意见和建议。

什么是生态保护红线？市规土局副局长史家明介绍道，生态保护红线是指依法在重点生态功能区、生态环境敏感区和脆弱区等区域划定的严格管控边界，是国家和区域生态安全的底线。上海地处沿海平原地区，生态基底以河湖水系、林地和农田为主，并不存在明显的生态环境敏感区和脆弱区。同时上海属于高密度城市化地区，亟待通过生



■ 松江区松南郊野公园

资料照片

态保护红线划示改善城市环境。

“三条线”编织生态网

据悉，初步划定上海市生态保护红线总面积4364平方公里，其中陆域3033平方公里，占市域陆域面积44.5%，共包括15类生态空间，包括自然保护区、饮用水水源保护区、森林公园、地质公园、重要山体、重要耕地、重要林地、重要湿地、重要河道、重要公园、重要野生动物栖息地、外环绿带、近郊绿环、近郊生态间隔带、市域生态走廊。

一级保护区总面积约1189平方公里（其中陆域面积96平方公里，约占全市市域面积的1.5%），作为生态保护红线的核心区域。保护区内实行最严格的管控措施，禁止与生态保护无关的开发建设活动，包括崇明东滩、九段沙、青草沙水库、淀山湖、海湾森林公园、淀山湖等。

二级保护区总面积3175平方

公里（其中陆域面积2937平方公里，约占市域陆域面积的43%），为具有重要生态功能的空间，包括重要水、田、林等生态功能区域以及市域生态环廊空间。该保护区是为有限建区，禁止对主导生态功能产生引导的开发建设活动，控制线性工程、市政基础设施和独立型特殊建设项目用地，几乎整个崇明岛以及横沙岛、青浦、松江等区的大部分地区为二级保护区。

除了生态保护红线外，上海的城市发展还有第三条线——永久性基本农田保护线和城市开发边界线。史家明介绍道，上海已划定的基本农田保护面积达200多万亩。

建设发展不会受影响

在划定的生态保护红线范围内，工业用地不得新建，经营性用地也不得新建。史家明特别解释称，划定生态保护红线并不意味着不建

设。在一级保护区内除了与生态保护有关的项目外，其余建设一律禁止；在二级保护区内可以有生态、环境建设项目，在有条件、经过严格论证对环境没有影响的情况下，可以进行一些道路、轨道交通等民生类项目和保障性项目的建设，而经营性项目的建设用地将主要通过用地结构的调整来实现。

“在中心城区，上海将通过城市更新、旧区改造等项目的实施提供建设所需用地。”史家明补充道，通过调整和优化用地结构，对包括住宅在内的经营性用地仍将会保持适度供给。

史家明畅想道，希望经过20年的努力，上海的森林覆盖率达25%以上，达到国内同等大城市的相对先进水平；人均公共绿地由13多平方米提升至约15平方米，并将新增的公共绿地建在市民的家门口。

本报记者 杨玉红

延伸阅读

在初步划定生态保护红线范围内，上海将采取分类和分级相结合的管理方式，严格控制新建建设项目，逐步清退现有不符合生态功能导向的建设用地，并大力推进林地建设、水环境治理等生态建设和生态修复项目，着力构建全市公园和绿道体系，为市民提供更多更优质的生态游憩空间。

在初步划定生态保护红线范围以内，近150平方公里的工业用地和仓储用地存在能耗高、污染大，不符合生态环境保护要求。今后，上海将按照计划逐年“减量”，尽早从生态保护红线范围内清退。史家明介绍道，工业用地的清退将实行“综合执法在前”原则。如果工业用地存在违法排放、违法用地、违法建筑、违法生产等行为，清退工作将以“综合执法”为主。计划到2020年，上海工业用地在目前用地的基础上减少30%，同时支持高端制造业发展。

目前，在初步划定生态保护红线范围以内，还有近170平方公里的农村居民点，存在污水排放不符合要求。今后，有关部门将通过“撤”、“并”农村居民点，或者在原地增加环保装置等举措，减少对周边环境的影响。同时，上海还非常重视农业用地的环境保护，今后，将重视农业生产的质量，减少农业用地的化肥、农药的释放力度，减少对环境的污染。

此外，在远郊地区，畜牧养殖是污染生态环境的源头之一。史家明透露道，上海将对畜牧养殖进行大力度整治，在两年之内，有关部门将对不规范的畜牧养殖场、不符合规划的成规模畜牧养殖场进行清退。

通过几管齐下，上海希望实现生态保护红线范围内的区域生态环境逐年好转。

本报记者 杨玉红

不合规用地项目将逐步清退

**澳大利亚澳中集团房地产投资咨询会**  
——澳洲投资迎来好时机，置业澳洲不再是梦想

把中国人的百家姓写在澳洲地契上

澳中集团董事局主席金凯平先生做客第一财经频道《主角》，为你指明投资澳洲房产如何主动出击，如何获得商机。

播出时间10月17日晚23点  
重播10月24日早9:30

金凯平先生于1988年在澳大利亚墨尔本创办澳中集团，1996年集团买下墨尔本市中心霍克大楼。2006年，公司开始了向墨尔本西南区发展的决策，开始了从别墅开发到土地开发的“地王”计划。

轻松首付 澳洲做地主

澳洲开发商、著名房产专家 金凯平先生为你 投资澳洲指点迷津

生态海景别墅 菲利普海湾 80万平方米海岸公园

咨询会举办时间：10月25日（周日）14:00  
举办地点：世茂皇家艾美酒店9楼 parlour/会议五厅（南京东路789号，近西藏中路）  
预约电话：52380725 021-52380726

主办方：澳中集团、上海潮讯文化传播有限公司

**土地结构调整 土地市场降温**

民生分析

商品房价面积越来越大，宅地出让的溢价率也持续走高。业内人士指出，调整土地结构或有利于土地市场降温。

如今，申城土地出让一般都只设置住宅总套数的下限。比如，最新出让的奉贤区南桥新城12单元10A-01A区域地块设定套数为322套，平均每套面积为120平方米；近期成交的松江区泗泾镇SJSB0003单元05-04号地块可建面积11.25万平方米，建设套数下限为1150套，测算每套平均面积98平方米，一般而言，开发商开发、设计的小面积房源不会超50%。目前，土地出让对于中小户型不再硬性

要求，而房企在开发建设过程中定位更高端项目、大户型或可卖更高的价格，也有利于去化，所以房企建设中小户型套型的主观意愿很低。

目前，上海90平方米以下的市场化住宅库存面积占比约13%，相关户型的供需缺口值得关注。上海中原研究咨询部高级经理龚敏表示，调整土地供应结构势在必行，对土地市场的影响最直接的可能是房企变得理性些，或有利于土地市场降温，对新建商品市场的影响要在2年以后才能显现。

本报记者 杨玉红

**上海市经济管理学校**  
社校联建 和谐发展  
www.sems.cn