

“轨道 11 号线马陆站综合交通枢纽商住项目 (A 地块)、住宅项目 (B 地块)” 建设项目基本情况报告

一、 建设项目概况

1、 项目名称和性质：

项目名称：轨道 11 号线马陆站综合交通枢纽商住项目 (A 地块)、住宅项目 (B 地块)

项目地址：A 地块北起崇教路，南至崇文路，东起阿克苏南路，西至康丰路四至；B 地块北起崇文路，南至合作南路，东起阿克苏南路，西至康丰路四至；

建设单位：上海好世嘉定置业有限公司，公司性质为合资。

建设项目性质为 新建。

2、 建设依据

2012 年 6 月经嘉定区发展和改革委员会审批立项，（批复文号：嘉发改核（2012）33）

2009 年 10 月，由上海大学编制《11 号线马陆站综合开发项目 A、B 地块方案调整环评建设项目环境影响登记表》，（附批复复印件一份）。

2015 年 11 月上海市嘉定区环保局批准项目投入试生产或试运转，（沪 114 沪环保许管[2015]983 号）。

环保项目手续情况

轨道 11 号线马陆站综合交通枢纽商住建设项目（下文称“A 地块项目”）于 2008 年 11 月委托上海环境节能工程有限公司编制环境影响报告表，并于 2008 年 11 月 21 日通过嘉定区环保局环评

审批（沪 114 环保许管[2008]B314）。

轨道 11 号线马陆站综合交通枢纽住宅建设项目（下文称“B 地块项目”）于 2008 年 11 月委托上海环境节能工程有限公司编制环境影响报告表，并于 2008 年 11 月 21 日通过嘉定区环保局环评审批（沪 114 环保许管[2008]B313）。

2009 年 10 月，建设单位对轨道 11 号线马陆站综合交通枢纽商住项目（A 地块）、住宅项目（B 地块）设计方案局部调整，编制《11 号线马陆站综合开发项目 A、B 地块方案调整环评建设项目环境影响登记表》，并于 2009 年 10 月 22 日通过嘉定区环保局环评审批（沪 114 环保许管[2009]B258）。

2015 年 11 月 17 日提交《轨道 11 号线马陆站综合交通枢纽商住项目试运行申请报告》，并于 2015 年 11 月 24 日通过嘉定区环保局审批（沪 114 环保许管[2015]983）。

3、 项目主要内容：

该项目总投资：66814 万元，其中环保投资：2364 万元。

（1）A 地块项目总建筑面积为 112179 平方米，其中地上计容建筑面积 74900.9 平方米，地下建筑面积 32843.8 平方米，其他不计容建筑面积 4434.3 平方米。A 地块住宅楼为 1 幢 19 层住宅楼（4#）和 1 幢 20 层住宅楼（5#），住宅建筑面积 15752.7 平方米；1 幢 18 层商办楼（1#1-4 层为商业、5-18 层为办公），2 幢商业建筑（2# 和 3#，3 层建筑）办公建筑面积 16957 平方米、商业建筑面积 41535.98 平方米；地下车库建筑面积 32843.8 平方米。

(2) B 地块项目总建筑面积为 82504 平方米，其中地上计容建筑面积 67966.1 平方米（其中住宅建筑面积 65048.3 平方米、公益配套建筑面积 1070 平方米、商业建筑面积 1516 平方米、其他配套面积 331.8 平方米），地下建筑面积 13717.2 平方米，其他不计容建筑面积 820.6 平方米。B 地块共建设 6 幢住宅楼，其中：1#楼为 22 层、2#楼为 24 层、3#楼为 20 层、4#楼为 24 层、5#楼为 18 层、6#楼为 22 层；B 地块在小区北侧主出入口建设 1 幢 2 层商业及社区服务中心，其他公共辅助等。

A 地块、B 地块项目工程组成内容详见表 1 和表 2。

表 1 A 地块项目工程组成内容

工程类型	项目	建设内容
主体工程	住宅建筑	住宅建筑面积 15752.7 平方米，包括 1 栋 19 层住宅楼（4#）和 1 幢 20 层住宅楼（5#），沿地块北边界分布，总居住户数 186 户，居住人口 558 人。
	办公建筑	办公建筑面积 16957 平方米，包括 1#商办楼 5-18 层，位于 A 地块东北角。
	商业建筑	商业建筑面积 41535.98 平方米，包括 1#商办楼 1-4 层、2#商业建筑、3#商业建筑，规划设置适量商业餐饮设施和商铺。
	公建建筑	公建建筑面积 655.22 平方米，包括门卫、10KV 变电站、垃圾收集站、物业管理用房、业委会用房等。
	地下建筑	地下建筑面积 32843.8 平方米，设置地下机动车位。
辅助工程	供水系统	地块内实施环网供水，给水管道由市政公路 DN500 上水管接出，分二路进入基地；绿化、部分商业采用市政管网压力直接供水，住宅、办公采用变频供水系统，水泵房设置在地下车库专用设备间内。
	排水系统	室内污废水合流，室外雨、污水分流。
	供电系统	设置 1 座 10KV 开关站和 3 座 10KV 供电 P 站，1 座开关站及 1 座 P 站在地块东南角一层，2 座 P 站设置在地下车库专用设备间内。设置一座 10KV 用户站，位于地下车库专用设备间。
	燃气系统	设置一座天然气调压站，位于地块西南角，市政燃气管网气经调压后，低压接入各用户。
	空调系统	商办楼（1#1-4 层）采用中央空调，采用热泵机组；其他均采用分体空调。
	地下车库出	地下车库共设置 3 个地下车库出入口，1 号出入口和 2 号出

	入口	入口沿 A 地块西边界设置，邻近 3#商业用房；3 号出入口位于 5#住宅楼北侧，与 5#住宅楼最近水平距离约 10 米。
	地下车库排风系统	地下车库设有机排风系统，排气量为 6 次/小时，共设置 5 个排风井，排放高度约为 2.5 米，与住宅楼最近的 3 号排风井距离最近的住宅楼（4#）水平距离约 23.6 米，符合要求。
	绿化	绿地率约为 20%。
环保工程	污水处理	地下车库地坪冲洗废水经隔油沉砂预处理后，商业餐饮设施含油废水经隔油池隔油过滤预处理后，与其他生活污水一起纳入市政污水管网。
	油烟废气排放	商业用房中各单体餐饮油烟废气采用油烟净化设备进行二级净化处理，净化处理效率达到 90%以上，通过预留专用烟道引至商业建筑楼顶排放，符合上海市地方标准《餐饮业油烟排放标准（DB31/884-2014）》要求；商业餐饮设施的设置符合《上海市环境保护局关于进一步加强新建（含新开办、变更）饮食服务项目环评编制工作的通知（沪环许[2014]403 号）》中相关环保要求。住宅楼厨房油烟废气经脱排油烟机收集净化处理后，通过住宅楼预留专用烟道引至楼顶排放。
	地下机动车车库尾气	地下车库设有机排风系统，排气量为 6 次/小时，地下车库内机动车尾气通过 5 个 2.5 米高排风井排放。
	噪声防治	地下车库排风机房设在地下专用设备房内，地下车库排风机进、出口设非燃性软接头，进出风口设置消声器等措施。水泵房设在地下专用设备间内，采用减震基础、设备间隔声等降噪措施。 中央空调机组采用减震基座，排风口消声等降噪措施。 住宅楼采用隔声中空 low-E 断桥铝合金窗，玻璃面积约 2807 平方米，商业采用隔声中空 low-E 断桥铝合金窗，玻璃面积约 4277 平方米，1#办公楼采用隔声中空 low-E 断桥铝合金窗，玻璃面积约 2070 平方米。
	固废处理	规划在地块北侧沿北边界设置一座生活垃圾收集站，无压缩功能，有当地环卫部门每日定时清运处置。

表 2 B 地块项目工程组成内容

工程类型	项目	建设内容
主体工程	住宅建筑	住宅建筑面积 65048.3 平方米，包括 6 幢住宅，其中 1#楼为 22 层、2#楼为 24 层、3#楼为 20 层、4#楼为 24 层、5#楼为 18 层、6#楼为 22 层，总居住户数 700 户，居住人口 2100 人。
	商业建筑	商业建筑面积 1516 平方米，位于地块主出入口处 1 幢 2 层商业及社区服务中心内，规划设置一般商铺（不含商业餐饮、娱乐）。
	公建建筑	公建配套建筑面积 1401.8 平方米，包括门卫、变电站、垃圾收集站、安保、消防控制、社区服务等。
	地下建筑	地下建筑面积 13717.2 平方米，共设置地下机动车车位 325

		个。
辅助工程	供水系统	地块内实施环网供水，给水管道由宝安公路 DN500 上水管接出，分两路进入基地；绿化、商业、公建采用市政管网压力直接供水，住宅采用变频供水系统，水泵房设置在地下车库专用设备间内。
	排水系统	室内污废水合流，室外雨、污水分流。
	供电系统	设置一座 10KV 开关站带 2 座小区站和 2 组箱变站，10KV 开关站和小区站均设置在地块东北角地上专用设备间内，2 组箱变站位于地块绿化内。
	燃气系统	设置一座天然气调压站，位于地块西北角，市政燃气管网气经调压后，低压接入各用户。
	空调系统	住宅、商业用房及其他配套公建服务用房均采用分体式空调。
	地下车库出入口	地下车库共设置 2 个地下车库出入口，1 号口位于 2#住宅楼南侧，距离最近的 2#楼住宅楼水平距离约为 21.5 米；2 号出入口位于 5#住宅楼西北侧，距离最近 5#住宅楼水平距离约为 8.6 米；符合相关要求。
	地下车库排风系统	地下车库设有机机械排风系统，排气量为 6 次/小时，共设置 3 个排风井，排放高度约为 2.5 米，与周边最近的住宅楼之间的距离大于 10 米，符合相关要求。
	绿化	绿地率约为 37.8%
环保工程	污水处理	地下车库地坪冲洗废水经隔油沉砂预处理后，与其他生活污水一起纳入市政污水管网。
	油烟废气排放	住宅楼厨房油烟废气经脱排油烟机收集净化处理后，通过住宅楼预留专用烟道引至楼顶排放。
	地下机动车库尾气	地下车库设有机机械排风系统，排气量为 6 次/小时，地下车库内机动车尾气通过 3 个 2.5 米高排风井排放。
	噪声防治	地下车库排风机房设在地下专用设备房内，地下车库排风机进、出口设非燃性软接头，进出风口设置消声器等措施。水泵房设在地下专用设备间内，采取减震基础、设备间隔声等降噪措施。住宅楼采用隔声中空 low-E 断桥铝合金窗，玻璃面积约 13244 平方米。
	固废处理	规划在地块西北角设置一座生活垃圾收集站，无压缩功能，由当地环卫部门每日定时清运处置。

上海好世嘉定置业有限公司

