

“陆家嘴金融城梧桐公寓建设项目”

环境影响报告书（简本）

一、项目概况

上海陆家嘴（集团）有限公司拟在浦东新区花木新民 1-2 地块区域范围内建设住宅区。建设地块西至中心河、北侧为白莲泾、南侧邻近“星河湾”住宅区、东侧紧靠规划中的学校（在建）。

拟建花木新民 1-2 地块建设项目的设计方案将地块进行了划分，分别作为 I 标段和 II 标段进行设计。“I 标段”为 4 个组团（1#~3#地块、5#地块），由 18 栋 9~21 层住宅和 3 座地下车库组成；“II 标段”为 3 个组团（4#地块、6#及 7#地块），由 12 栋 9~20 层住宅、4 栋 2~3 层商业和 2 座地下车库组成。

建设项目总建筑面积为 299149.0m²，其中地上面积 246000.0 m²（其中住宅建筑面积为 240065.5 m²，公建及商业配套用房面积为 5934.5 m²），地下总建筑面积为 53149.0m²。

整个工程主要技术经济指标详见表 1。

表 1 主要技术经济指标

项 目	数 量	单 位	备 注
总用地面积	136757.1	m ²	
居住户数	2439	户	
居住人口	6830	人	
户均人口	2.8	人/户	
地上总建筑面积	24600.0	m ²	
其 中	1、住宅建筑面积	240065.5	m ²
	2、公共配套建筑面积	5934.5	m ²
	其中 公共管理中心建筑面积	1127.8	m ²
	其中 商业配套建筑面积	4806.7	m ²
地下建筑面积	53149.0	m ²	
容积率	1.80		
建筑密度	15.9%	%	
集中绿地面积	20650	%	
集中绿地率	15.1%		

建筑占地面积		21809.7		
绿地率		36.3%	%	
机动车停车位		1177	辆	
其中	地上	219	辆	
	地下	958	辆	
非机动车位		2567	辆	

二、 拟建项目环境影响识别

1、 建设期环境影响

- 1) **空气污染:** 主要是施工扬尘, 包括三部分: 一是建筑材料堆放的风致扬尘, 二是施工车辆产生的道路扬尘, 三是拆迁过程产生的粉尘。
- 2) **水污染:** 主要是基础施工和清洗搅拌设备产生的泥浆水, 污染物质为 SS, 主要产生时间在基础施工阶段。
- 3) **噪声污染:** 主要是施工机械产生的噪声, 一般为 70~100dB (A) 左右。
- 4) **固体废物:** 本项目建设过程中拆除基地内原有建筑、施工建设产生的砖瓦等建筑垃圾。

2、 运行期环境影响

1) 环境空气污染

- ①. 生活用燃天然气产生的废气, 产生的污染物质量很小。
- ②. 集中商业服务中心餐饮的厨房产生的油烟气。
- ③. 垃圾集中收集站的臭气, 产生的污染物质量很小。
- ④. 地下车库排放的废气, 其中含进出车库的机动车排放 (尾气) 的污染物 NO_x 、CO。
- ⑤. 周围道路的汽车尾气的影晌, 主要污染物是 NO_x 、CO。

2) 水污染

- ①. 商业、住宅和公建产生的生活污水等, 主要为有机物污染, 污染物指标为: COD_{Cr} 、 BOD_5 、 $\text{NH}_3\text{-N}$ 和动植物油。
- ②. 本项目的配套商业区域餐饮产生的含油污水。
- ③. 垃圾收集站的渗滤水产生量很少, 对环境影晌不大。

3) 噪声

- ①. 本项目主要受道路交通噪声的影响;
- ②. 项目内部的噪声源主要是配套商业楼空调系统室外机组运行时产生的噪声, 此类噪声一般为 70 dB (A) 左右。

4) 固体废物

- ①. 生活垃圾;
- ②. 公建和商业的垃圾。

三、 项目建设地区环境概况

1、 环境空气质量

评价区监测点的 PM_{10} 日平均浓度值为 $0.01\sim 0.144\text{mg}/\text{m}^3$; 监测期间不存在超标现象。从单项评价指数分析, 监测点的指数在 $0.07\sim 0.96$ 之间, 评价区域的 PM_{10} 环境质量属于清洁~轻污染水平; SO_2 一次浓度范围在 $0.018\sim 0.073\text{mg}/\text{m}^3$, 日平均浓度范围为 $0.019\sim 0.055\text{mg}/\text{m}^3$ 。一次浓度和日平均浓度均未超过评价标准。从单项评价指数分析, 监测点的一次浓度指数在 $0.04\sim 0.15$ 之间, 日均浓度指数在 $0.13\sim 0.37$ 之间。评价区域的 SO_2 环境达到国家二级标准, SO_2 环境质量属于清洁水平; NO_2 一次浓度范围在 $0.015\sim 0.094\text{mg}/\text{m}^3$, 日平均浓度范围为 $0.022\sim 0.067\text{mg}/\text{m}^3$ 。一次浓度和日平均浓度均未超过评价标准。从单项评价指数分析, 监测点的一次浓度指数在 $0.06\sim 0.39$ 之间, 日均浓度指数在 $0.18\sim 0.56$ 之间。评价区域的 NO_2 达到国家二级标准尚有余量, 小区的 NO_2 环境质量属于清洁水平。

本评价认为, 从整体上分析, 建设项目所在地的大气环境质量状况良好, SO_2 和 NO_2 有较大的环境容量。

拟建项目地区作为住宅区域, 其环境空气质量都能达到二级质量标准。因此, 区域的空气质量对于人的居住和生活是适宜的。

2、 声环境质量

项目地块北侧边界途经还未全面贯通的“内环线浦东段快速化改建工程(龙阳路段)”, 设计道路红线与拟建项目最近的住宅距离约为 75m 左右; 地块西北侧 500m 处途经正在运行中的“龙阳路-杨高南路立交”。

噪声监测期间, 拟建地块东侧及南侧部分区域正在进行学校及“星河湾”二

期住宅的开工建设，但夜间停止作业。

拟建地块现场监测点 Z1~Z5 的夜间监测结果基本处于 51.8~55.9dB(A)之间，均超过夜间 50dB(A) 的限值，说明夜间整个拟建地块边界的声环境质量没有满足达到 2 类环境噪声的要求。监测点 Z2~Z5 的昼间监测结果基本处于 54.8~59.9dB(A)之间，能够满足昼间 60dB(A)的限值；而地块北侧边界 Z1 点位的昼间声值为 62.5dB(A)，超过限值 2.5dB(A)。说明拟建地块北侧边界昼间的声环境质量没有满足达到 2 类环境噪声的要求。

因“内环线浦东段快速化改建工程（龙阳路段）”目前还没有实现全面贯通，故可以将监测 L₉₀ 结果看成是地块的环境背景噪声。

监测结果说明，受地块西北侧约 500m 处的“龙阳路-杨高南路立交”交通噪声的影响，项目拟建区域的声环境质量不够理想，需通过建筑隔声等降噪手段加以改善。在目前拟建地块周围车辆还比较少的情况下已经出现超标现象，将来待“内环线浦东段快速化改建工程（龙阳路段）”全面贯通后，车流量显著增加后交通噪声的影响不能忽视。

3、地表水环境质量

建设地块北侧白莲泾水域监测断面水质呈负营养化。白莲泾原为通航河道，该河道为配合世博园区的建设已封航。目前，该河道已调整为一般的排水河道。白莲泾地表水有机污染物较严重，近半数指标不能满足《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）中的Ⅳ类标准限值，其中氨氮污染最为严重。分析原因主要由于河道上游农业面源的污染、初期雨水和雨水泵站雨水的纳入所引起的地表水水质超标现象。

四、 拟建项目的规划相容性分析

本项目地处于浦东陆家嘴金融贸易区范围内的“花木行政文化中心”区域。根据规划，建设用地为住宅用地。位于“上海浦西——浦东”城市发展主轴与浦东沿江开发带交汇处的花木行政区域，未来将规划为上海四大城市副中心之一。“花木城市副中心”主要服务浦东地区，将以生态为主，发展高端居住物业，并渐成为陆家嘴以及盛会的辅助。

根据花木新民北块区域（东至锦绣路，南至浪水浜，西至中心河，北至白莲

泾，规划用地面积约 43.96 公顷。) 的用地规划，本项目属于“居住区”范围内。

本项目的建设符合花木行政文化中心的发展规划。

项目建设区域周围基本为高端酒店、学校和大型住宅区，周围无明显污染源，项目建设与周围建筑一致。为此，本项目建设是与周围环境是相容的。

五、 环境影响评价

1、 大气环境质量影响评价

1) 地下车库废气影响

预计本项目设 958 辆停车位，分成 5 个地下车库。根据计算，排放 NO_x 污染物，按照上海市地下车库的环境保护设计要求设置排放口，对周围环境的影响很小。

2) 交通车辆汽车尾气排放影响

本评价编制期间，整个“内环线浦东段快速化改建工程（龙阳路段）”还没有正式贯通。预测分析计算结果表明，待“内环线浦东段快速化改建工程（龙阳路段）”全线贯通后，该路段的交通废气对拟建小区基本不会造成超标的现象。整个居住小区的空气质量能够达到二级大气功能区的标准。

交通废气的影响评价采用预测值和现状监测值叠加后与环境质量标准对照的方法评价，区域无超标现象。

3) 餐饮油烟气的影响

本项目的集中商业区域设有餐饮业，厨房产生油烟气必须经过专用的排气烟道在建筑物顶层排放。因油烟废气排放口距离附近住宅有一定距离(大于 20 米)，经油烟净化装置处理后外排，其环境影响较小。

2、 环境噪声影响评价

1) 道路交通噪声的影响

拟建地块北侧隔白莲泾水域的龙阳路，作为城市主干道，对照相应的功能区噪声限值标准可以确定。项目地块内的所有建筑均处于 GB3096-2008 中 2 类标准区域范围内。

根据不同距离的预测分析结果，可以了解，拟建地块内的建筑物昼、夜均处在不同程度的超过 2 类区域标准范围内。

拟建项目要想通过采用合适的技术措施至使地块内部的声环境能够满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）中 2 类区域，昼间 60dB(A) 和夜间 50dB(A) 的标准是不可能的。但是，本评价认为通过采用合适的技术措施和建筑材料，保证拟建建筑物室内声环境能够满足《住宅设计规范》GB50096-1999 中昼间 50dB(A)，夜 40dB(A) 的标准要求是切实可行的。

本环评要求拟建区域建筑各单元在建造时设置密封效果较好的双层中空玻璃窗，且隔声量需保持在大于 25 dB(A) 以上，从而确保所有住宅室内均能满足《住宅设计规范》GB50096-1999 中昼间 50dB(A)，夜 40dB(A) 要求的标准，符合居住功能要求。

本项目的性质是住宅楼，结合地块的声环境现状，应采用合适的技术措施和建筑材料，通过隔声作用后，可减少交通噪声对住宅的影响，从而确保住宅室内环境符合相关要求。

2) 项目内部噪声源的影响

项目内部噪声源采取减振、隔声、消声和距离衰减的控制措施后，可以减少噪声对办公楼的影响，可使项目建筑内部的声环境达到 2 类声环境质量标准。要减少噪声源的影响必须要选择低噪声的设备，这是控制噪声影响的最根本措施。

3、其他环境影响分析

1) 水环境影响分析

本项目的使用功能为住宅，建设后项目所在地块没有工业。因此，本项目产生的水污染源主要是该建设地块排出的生活污水。项目排放的污水性质为有机污水，不含有毒物质。此类污水可以通过周围下的污水管，纳入到合流污水（二期）总管，经泵站提升后，排往白龙港污水处理厂处理，达标后外排长江，不会对本地区形成污染。

地块南侧的商业配套区将设置小型餐饮功能，所有餐饮业设隔油池。餐饮业排放的含油污水经隔油处理后排入市政污水管道。

垃圾收集站的渗滤液需经沉淀后排入市政污水管道。

2) 固体废物环境影响

该项目产生的固体废物无毒性，可委托环卫部门收集、转运和处置，不会对周围环境产生有害影响。生活垃圾在收集过程中，若垃圾倾倒地点和垃圾收集方式处理不当会引起气味散发和蚊蝇滋生，影响周围居住居民的正常生活。因此，

在方案设计时应考虑合适的生活垃圾倾倒地及生活垃圾收集方式。

垃圾倾倒地设置在人群活动较少的地点，并有防止垃圾散落的围护设施。垃圾收集方式采用分类袋装化定时收集，可减少收集过程中垃圾的暴露时间和垃圾的散落，有利于垃圾的收集管理，减少对环境的影响。为减少垃圾运输车次。

3) 社会环境、经济影响分析

本项目所处区域尽管已经开发多年，但是作金融中心区域，目前依然存在着一些不足，不利于整个区域对人才的吸纳。比如配套住宅严重短缺等。

本项目的建设对区域的发展有实际意义，对本地住宅区居民生活质量的提升和周边商务楼的各类配套需求都有积极的社会意义。

在本项目的开发过程中对周围的居民和企业会带来的一定的影响，若处理不当，容易造成社会矛盾。建设阶段的施工过程会影响周围已建的住宅建筑，通过加强管理，改进施工方法可以将影响降到比较小的程度。

4) 项目建设施工的影响

在项目建设施工阶段不可避免地对周围环境产生影响。采用钻孔灌注桩、施工车辆规定行车路线、加强施工机械的管理和施工时间控制，可减少噪声对周围的影响；建筑材料堆场采取围栏和覆盖措施可以减少扬尘污染；施工废水沉淀或离心机处理后排放，可以防止对区域地下管道的影响；施工渣土按照上海市的行业规定执行，可以避免污染。

本项目在建设阶段施工过程会影响周围已建的住宅建筑，通过加强管理，改进施工方法可以将影响降到比较小的程度。

六、 结论

本建设项目的使用功能主要由居民住宅及商业配套设施构成。项目本身属低污染项目，各类污染源都处于有效的控制范围之内，不会对整个周边的地域环境带来不利影响。项目的建设符合浦东新区的总体规划。只要落实本报告提出的各项污染治理措施，可控制对项目本身和周围环境的影响。因此，本项目是可行的。

拟建地块内的公建配套设施不设娱乐场所。若今后需发生变更，上述项目需向有关环保部门另行办理申报手续。

配套商业内设餐饮功能，今后若有餐饮业入驻需向有关环保部门另行办理申报手续。

鉴于拟建项目地块噪声环境的现状。房产商应在售房时将项目地块的交通噪声现状及环评结论事先告知有关的购房者，避免以后发生矛盾。

www.envir.gov.cn