

真如城市副中心 B1、B2 街坊南块项目
环境影响报告书
(简本)

上海真东置业有限公司

上海市环境保护科技咨询服务中心

证书编号：国环评证乙字第 1806 号

2010 年 3 月

1 项目背景

随着改革开放的深入，我国的国民经济保持持续、稳定、健康发展，上海不但是我国，也是国际上的经济、贸易中心，在《上海市国民经济和社会发展规划“九五”计划与 2010 年远景目标纲要》中指出：“到 2010 年，上海要基本形成世界大都市的经济规模和综合实力；基本形成具有世界一流水平的中心城市格局；基本形成国内外广泛经济联系的开放格局；基本形成符合国际通行规则的市场经济运行机制；基本形成国际城市基础设施的构架；基本形成以促进人的全面发展为中心的社会发展体系和人与自然较为和谐的生态环境”。

上海真东置业有限公司在真如城市副中心 B1、B2 街坊南块建造成集商业、办公、住宅及公建配套设施用房，是符合该区域规划布局。我中心编制上海真东置业有限公司在普陀区真如城市副中心 B1、B2 街坊南块项目环境影响报告书，并在上海环境热线网上进行一次公示（2010 年 1 月 11 日~1 月 26 日）。我中心根据近期项目方案设计、现场踏勘、项目基地环境现状监测、公众参与等资料，编制该项目环境影响报告书简本及二次公示。

2 项目名称和项目概况

2.1 项目名称

真如城市副中心 B1、B2 街坊南块项目。

2.2 项目位置及项目投资

本项目位于曹杨路以西、曹杨花苑以南、兰溪路以东、规划固川路以北，规划南北向城市支路两侧

本项目总投资为 40 亿元整。

2.3 建设内容、建筑面积

B1 地块主要工程建设内容为商业、办公、住宅及公建配套设施，建设 110KV 变电站一所。

B2 地块主要工程建设内容为商业、办公及公建配套设施，技术经济指标如下：

表 1 本项目主要技术经济指标如下

B1 地 块	建筑用地面积	20080 m ²	B2 地 块	建筑用地面积	21780		
	总建筑面积	84480 m ²		总建筑面积	126800		
	地上建筑面积	70280 m ²		地上建筑面积	87120		
	其 中	商业		3589m ²	其 中	商业	29472
		住宅		18000 m ²			
		办公		48691 m ²		办公	57648
	地下建筑面积	14200 m ²		地下建筑面积	39745		
	容积率	3.5		容积率	4		
	建筑密度	40%		建筑密度	50%		
绿化率	25%	绿化率	15%				

2.4 公用配套设施

2.4.1 给水系统

(1) 水源

本工程供水水源为市政给水管网。

(2) 用水量

本项目办公、商场、绿化、道路冲洗废水及不可预见水量总日用水量： $\Sigma Qd=2337.1m^3/d$ ，最大时用水量： $\Sigma Qh=326.7m^3/h$ 。

(3) 给水系统

本项目为高层建筑，2层以下生活用水由市政给水管网直接供给；2层及2层以上采用水池、水泵+屋顶水箱供水。

(4) 消防系统

消防用水量：室外消火栓用水量为30L/s；室内消火栓用水量为40L/s；自动喷水灭火系统用水量为30L/s。

2.4.2 排水设计

本项目室内排水采用污、废水合流系统。地上部分室内污水由设置在室外的污水检查井收集后，接入市政污水管网；室内排水采用污、废水合流系统；地下部分室内污水由集水坑收集，经排污泵加压后，排入市政污水管网；餐饮厨房污水需经隔油池处理后，再排入市政污水管网；车库地面冲洗水由集水坑收集，经隔油沉砂处理，由排污泵加压后，排入市政污水管网。

2.4.3 燃气设计

本项目在公寓式办公楼、住宅、餐饮等使用煤气为燃料，在各楼宇均预留燃气管道。燃气管道敷设时应有良好的通风设施。

2.4.4 暖通

空调系统主要由集中空调系统、新风机及风机盘管系统组成。该系统空调室外机放置于裙房顶层屋面上。住宅选用分体式空调机。

2.4.5 通风和排烟

(1)厨房均有外窗并设排气竖井排除厨房内油烟。暗卫生间设排气竖井，由用户自配排气扇进行机械排风。

(2)地下变配电房、地下水泵房设机械排风达到换气次数的要求。

(3)地下车库采取机械排风（兼机械排烟）、机械进风（兼机械补风）的方式。排风量和消防排烟量均为6次/小时，地下车库每个防火分区设有卷帘门进行分隔，平时开启卷帘门，当遇到火灾等突发性事件时将卷帘门关闭。

2.4.6 供电

本项目基地西面设置35/10kV变电站一座，B1、B2地块地下室各设三座III型电业站，向本项目基地各楼宇供电。

3.工程分析

根据拟建项目建有商业、办公、住宅、地下车库及公建配套设施用房等的特征及设备运行情况，其产生的污染源包括水污染源、废气污染源、固体废物污染源和噪声污染源等。

3.1. 建设期环境影响分析

(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CODCr、BOD₅、NH₃-N、SS、石油类和动植物油。

(3) 噪声污染：主要是施工机械产生的噪声。

(4) 固体废物：本项目施工建设产生的砖瓦等建筑垃圾。

3.2 运行期环境影响

3.2.1环境空气污染

(1) 本项目周边主要大气污染源为基地B1地块办公楼内一台燃气锅炉天然气燃烧时产生的烟气；

(2)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；

(3)厨房产生的油烟废气。

3.2.2 水污染

办公、商业用房的生活污水、地下车库地面冲洗水及含油废水等，主要为有机污染，其污染指标为：CODCr、BOD₅、NH₃-N、SS、石油类和动植物油。

3.2.3 噪声污染

①项目内部的噪声源主要是水泵房水泵、地下车库进出口、地下车库通风系统的风机和变电站中变压器等产生的噪声，此类噪声约为70~85dB（A）。

②项目周边曹杨路、兰溪路等产生的交通噪声。

3.2.4 固体废物

项目固体废物主要来源于商业、办公、住宅、地下车库及公建配套设施用房等产生的生活垃圾、废包装商业垃圾和餐饮垃圾，均属无毒害一般固体产物。

3.2.5 电磁辐射

在本工程地下车库一层设置 35/10kV 变电站一座，B1、B2 地块地下室各设三座III型电业

站，变压器运行时产生电磁波辐射。

3.3 声环境影响预测分析

项目周边主要噪声源为曹杨路、兰溪路产生的交通噪声，预测对本项目基地内建筑物影响分析。

4.项目地区自然环境状况、社会环境概况

4.1 自然环境概况

4.1.1 地形简况

普陀区地势低平,地面高程为 4.0~4.5m(吴淞高程)。

4.1.2 地貌简况

普陀区所在地区地貌属于滨海平原的老滨海平原类型。

4.1.3 地质简况

埋深 30m 内有硬土层,为暗绿色粘土、亚粘土,可作为桩基持力层,潜水位埋深 0.5~1.5m。

4.1.4 气候条件

普陀区所在地区属北亚热带季风气候区,是典型的海洋性气候。温和湿润,四季分明,雨水充沛,无霜期较长。但气候多变,冬有寒潮,春季多雨,盛夏高温干旱,夏秋受台风、暴雨袭击。旱涝、低温、暴雨、冰雹等都有发生。全年平均气温 15.7℃,年降雨量 1100mm 左右。夏季盛行东南风,冬季盛行西北风,平均最大风速 30m/s,极大风速 38.9m/s。

4.2 普陀区社会概况

普陀区地处上海市西北部,与静安、长宁、闸北、嘉定、宝山等区接壤,区域面积 55.47 平方公里,下辖 6 个街道、3 个镇。苏州河流经我区 14 公里,岸线长达 21 公里。

普陀区是上海西部的陆上交通要道,有上海“西大堂”之称。沪宁、沪杭两条铁路线会合于区境,设有上海西站。真南路和曹安路分别是 204、312 国道的起始段。沪嘉高速公路与沪宁高速公路也分别从区西北部与西部起始。市的内环线、外环线、明珠线(轨道交通)贯穿区境。

普陀区原为老工业区,是中国共产党领导的工人运动发源地之一。昔时工业以纺织、面粉为主体,改革开放以来,已迅速成为各门类工业竞争发展的综合性工业区。由于开展市场经济建设,大力发展房地产业、物流业、商业、现代都市型工业、旅游和服务等第三产业,经济逐年上升。如今,在新一轮发展中,普陀区将建设成为上海服务和辐射长三角地区的现代化贸易集聚地。

普陀区的名胜古迹有:玉佛禅寺,江南名刹,以供奉白玉雕释迦牟尼坐像和卧像而得名;真如古寺,沪西工人文化宫,全市面积最大的园林式工人文化宫;长风公园,全市以水秀著

名的大公园，园内有建于湖底的大洋海底世界，两年一届的上海国际花卉节在此举办；此外，还有长寿公园、海棠公园、未来岛公园等。

5. 施工及运营期污染源防治措施

5.1 施工期环境影响对策措施

5.1.1 大气污染防治措施

建筑材料堆放应定点定位；土建开挖、平整应采取防尘、抑尘措施。水泥应贮存在散装水泥罐内，防止水泥、灰尘等扬尘对周围环境的污染，施工期内要严格执行上海市环保局 2004 年 5 月颁发的《扬尘污染防治管理办法》。

5.1.2 水污染防治

施工期间作业产生的泥浆水等污水，严禁直接排入水体（下水道），防止污染水体。施工人员的生活污水及设备车辆的冲洗污水等，禁止乱排、漫流，必须在受纳水体入口处设置隔栅沉淀池，以滤去杂物和沉砂等污染物后才能排放。

5.1.3 噪声污染措施

施工过程中应遵守《建筑施工场界噪声限值（GB12523-90）》的规定，防止施工噪声，特别是夜间施工对周围环境的影响，保持区域环境噪声达到《声环境质量标准（GB3096-2008）》中的 2 类标准。不同的施工阶段作业，施工机械噪声限值按《GB12523-90》规定执行：

- （1）土方：推土机、挖掘机、装载机昼间 75dB(A)，夜间 55dB(A)。
- （2）结构：混凝土搅拌机、振捣棒、电锯等昼间 70dB(A)，夜间 55dB(A)。
- （3）装修：吊车、升降机等昼间 65dB(A)，夜间 55dB(A)。

5.1.4 建筑垃圾污染防治

土建施工期应遵守《上海市建筑垃圾和工程渣土处置管理规定》，建设单位应按规定办理渣土垃圾排放处置申报、填报手续，建筑垃圾、渣土应集中堆放，委托专业单位外运。工程竣工后一个月内，将剩余建筑垃圾、渣土处理干净。生活垃圾应由专人负责分类集中，委托环卫部门定时清运。

5.1.5 加强工地管理工作

施工现场要加强管理，对施工人员除要求安全生产外，还应加强环保教育，提高全体施工人员环保意识，共同搞好施工现场的环保工作。

5.2 项目运行期对策措施

5.2.1 废水污染防治措施

本项目的废水排放量为 2020.7m³/d，其中 B1 地块排水量为 850.7m³/d、B2 地块排水量为

1170m³/d。

地下车库冲洗废水、餐饮废水经隔油沉砂处理后与生活污水一并排入市政污水管网，废水排放标准参照《污水排入城镇下水道水质标准》(DB31/445-2009)表1最高允许排放浓度。

5.2.2 废气污染控制措施

(1) 本项目机动车地下停车位为871辆，其中B1地块地下停车位314辆，B2地块地下停车位557辆，基地内设有地下车库废气排风口，排风口高度为2.5m，位于在绿化中。NO_x排放浓度约符合《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996)二级标准的要求；地下车库设计应符合《机动车停车库(场)环境保护设计规程》(DGJ08-98-2002)。排风口位置应尽量远离敏感目标，从排风口风速、噪声和汽车尾气的影响距离考虑，为保证人们的正常的生活和工作环境质量，排风口与周围敏感目标应保持至少10m的间距，地下车库车辆进出口与敏感目标距离应大于8m。

(2) 厨房油烟

厨房油烟气经过净化后要求符合《饮食业油烟排放标准》(GB 18483-2001)，油烟排气筒远离敏感目标。

(3) 燃气锅炉

燃气锅炉在煤气燃烧时产生的烟气，通过煤气完全燃烧做到达标排放。

5.2.3 噪声污染控制措施

本项目噪声污染源有多处，主要为水泵、锅炉、空调机组、通风风机、变电站、电梯、等。这些设备应合理选型，采取基础减振、管道消声、隔声、合理布局等治理措施后，可控制噪声对区域环境不利的影晌。

本项目声环境质量受到周边曹杨路、兰溪路道路交通噪声影响。按照设计规划，各边界退距道路10米以上，并设置绿化隔离带，根据《环境保护实用数据手册》提供的资料，而种植16-20米的交错密实绿化树带可降低噪声3~5dBA。减噪效果比较好的树种有美青杨、白榆、桑树、紫丁香等，建设方可通过加强绿化来缓解项目基地内的声环境。

5.2.4 固体废物控制措施

本项目生活垃圾产生量约1645t/a，生活垃圾应实行分类收集袋装化处理，建设方应派专人管理垃圾收集设施，生活垃圾应日产日清（其中餐饮垃圾由有资质的单位处置）。

5.2.5 电磁辐射污染控制措施

本项目基地西面设置35/10kV变电站一座，B1、B2地块地下室各设三座III型电业站，了避免变电站电磁辐射的影响，采取防电磁波辐射措施。

6. 环境管理和监测计划

本项目在开发建设中环境管理是一项重要内容，为保证拟建项目在开发建设和实际运行中做到经济发展与环境保护相协调，建议本项目设立环境管理机构，并制定必要的环境管理措施。

7. 公众参与

本评价通过公众参与过程信息交流，了解公众对本项目的认识态度，听取受影响地区的公众意见和要求，向有关部门提出建议，以缓解工程建设可能引起的不利于社会影响，并提高公众对环境的关心程度，本项目公众参与的方式采用对建设项目所在地周边地区开展公众问卷调查方式（2010年1月12日）、项目基地安民告示（2010年3月12日至1月27日）及在上海环境热线上网公示一个月（2010年1月12日至1月27日），在网上公示期间征求公众无反馈意见。报告书简本及二次公示期于2010年3月10日在网上公示，在公示期间征求公众反馈意见。

通过本项目公众意见调查，了解到当地群众对环境保护很重视，对本项目表示支持，并对建设项目提出一些建设性的意见，群众基本上持积极态度，认为该项目在建设中要认真执行《建设项目环境保护管理条例》、《上海市环境保护条例》等有关法规，要认真贯彻“三同时”，在项目施工中排放的废水、废气、噪声要采取切实有效的治理措施，避免影响周围民众的正常工作和生活。在项目营运后对排放的三废进行治理后做到达标排放，搞好绿化建设，创造一个环境优美、宁静、舒适的文明单位。

8. 可行性结论

本项目建设在真如城市副中心对提高该区域规划布局更为完善。本项目建设与区域发展规划相容。本评价对项目施工期和营运期产生的污染源进行了全面分析，论证了各项污染源的防治措施，建设单位要认真执行国家和上海市的有关环保法规、条例和规定，认真落实本评价中提出的各类污染源防治对策措施，要设置专人负责环保工作，加强环保管理，做到“三同时”，确保治理效果，做到污染物达标排放。加强绿化工作，改善区域环境质量。综上所述，从环境保护的角度而论，本项目建设是可行的。

联系人：叶女士

电话：63304941 传真：64688796 邮编：200002

邮箱：zhang.muxian@163.com

上海市环境保护科技咨询服务中心

2010年3月10日

联系人：叶女士

电话：63304941 传真：64688796 邮编：200002

邮箱：zhang.muxian@163.com

上海市环境保护科技咨询服务中心

2010年3月10日