

奉贤区奉贤新城06单元08-01B区域地块项目工程（九棵树酒店（暂定名）新建工程） 建设工程规划许可证变更公示（一）

本项目基地位于上海市奉贤区金海街道，东至金海路，南至规划二期，西、北均至树桓路，规划用地面积120521.60平方米，用地性质为商业服务业、文化用地（C2、C3）。项目分两期建设，一期九棵树未来艺术中心已建成，二期为本次新建工程，主要建设8幢酒店用房及地下车库等配套设施。
地块总建筑面积143380.96平方米，容积率0.96。其中二期用地面积49589.00平方米，总建筑面积72655.46平方米（地上43101.38平方米，地下29554.08平方米），计容建筑面积64520.92平方米。

因方案优化、酒店运营需求，结合品牌方意见，现对本项目规划设计方案予以调整，具体内容如下：

- ### 一、总平面布局调整
- 1.1 取消大堂入口地面停车位，泄爆口位置向北侧移动7.55米；
 - 1.2 增设室外泳池及部分水景，具体景观方案以二次深化设计为准；
 - 1.3 取消九棵树未来艺术中心与本项目间的跨街连桥。

- ### 二、建筑面积及指标调整
- 因建筑物轮廓、连廊连桥形式、建筑层数优化、施工图深化等原因，项目建筑面积及计容建筑面积指标相应调整，具体调整内容：
- 2.1 建筑物轮廓：地下室、3-3#楼外墙轮廓结合品牌方运营需求予以局部调整；
 - 2.2 连廊连桥：所有连廊由开放式改为封闭式，1-1#楼与5#楼间风雨连廊平面轮廓优化，取消一、二期建筑间跨街连桥；
 - 2.3 建筑层数：3-1#楼增设一层设备层。

- ### 本次调整后核心经济技术指标变化
1. 二期8幢酒店用房及地下车库的建筑面积、计容建筑面积均有调整，具体详见指标对比表；
 2. 二期总建筑面积增加1410.84平方米，总计容建筑面积增加2160.88平方米；项目一、二期整体容积率由0.94调整为0.96，未超出土地出让合同1.0的指标限值；
 3. 二期商业建筑面积72655.46平方米，占地块总建筑面积50.67%；一期文化建筑面积70725.50平方米，占比49.33%，满足土地出让合同商业面积占比≤55%的要求；
 4. 二期商业建筑占地面积由17968.52平方米增至18327.84平方米（增加359.32平方米），建筑密度由36.23%调整为36.96%；
 5. 总客房数由298间调整为230间；结合规范要求及相关部门意见，总停车位由384个调整为325个。

- ### 经济技术指标具体调整对比详见附表。
- ### 三、建筑立面造型调整结合酒店运营需求及方案优化，建筑立面造型予以整体调整，相关调整示例详见本项目《建设工程规划许可证变更公示（二）》附图，具体内容：
- 3.1 立面分隔：地上各单体的立面分隔、门窗洞口、百叶、檐口、屋顶轮廓、天窗开洞、雨棚及门头等造型均作调整；各单体间原开敞连桥均改为封闭连廊（以1-1#楼、5#楼为例）；
 - 3.2 材质更换：各单体檐口材质由GRC调整为铝板；与建筑物相连的景观构筑物架空外墙，材质由石材更换为同质感、同色系真石漆（以4#楼为例）；
 - 3.3 装饰构件：各单体外立面原有装饰圆管的使用范围及布置密度予以优化（以1-1#楼、5#楼为例）；
 - 3.4 建筑高度：3-1#楼、3-2#楼、4#楼、5#楼建筑高度结合立面同步调整，具体详见建筑高度调整附表。

本次规划设计方案调整后，本项目仍符合规划条件、土地出让合同及《上海市城市规划管理技术规定（2011修订版）》等相关规范要求。

公示征求意见
现对本规划设计调整方案进行社会公示，广泛征求公众意见。

1. 公示期限：10日
2. 意见反馈：若对本方案有意见或建议，请于公示之日起至公示结束后7日内，与奉贤区规划和自然资源局、金海街道办事处或项目建设单位联系。

联系方式：

上海市奉贤区规划和自然资源局
联系人：尹老师
联系电话：57182716

上海市奉贤区人民政府金海街道办事处
联系人：吴老师
联系电话：37195045

上海奉贤新城建设发展有限公司
联系人：郭老师
联系电话：13761178976

上海市奉贤区规划和自然资源局
2026年3月6日



全区指标调整前

项次	名称	数量	单位	备注
1	用地面积	120,521.60	m ²	
2	总建筑面积	149,170.12	m ²	含地上与地下
3	其中 一期 文化设施	70,725.50	m ²	一期物业管理用房260.98m ²
	二期	71,244.62	m ²	
4	其中 商业、酒店及配套用房	41,252.15	m ²	二期物业管理用房142.75m ² ，业委会20.28m ²
	地下室	29,992.47	m ²	
4	总计容和计容建筑面积	163,078.01	m ²	含地上与地下
5	(地上) 计容和计容建筑面积	113,724.64	m ²	含地上与不计容
6	其中 一期 文化设施	51,364.60	m ²	
	二期 商业、酒店及设施用房等	62,360.04	m ²	
7	(地下) 不计容建筑面积	49,353.37	m ²	不计入容积率
8	其中 一期 文化设施	19,360.90	m ²	
	二期 地下室(不含商业)	29,992.47	m ²	
7	建筑占地面积	45,320.12	m ²	
8	容积率	0.94		规划上限1.0
9	建筑密度	37.60%		
10	绿地率	31.37%		
11	绿地面积	37,803.53	m ²	土地出让合同要求不小于37797m ²
12	最大建筑高度	23.85	m	建筑限高30m(局部为30-50m)
13	其中 一期 文化设施	863	辆	
	二期 商业、酒店等	604	辆	详见附表4
14	其中 一期 文化设施	1,299	辆	
	二期 商业、酒店等	299	辆	详见附表5
15	预制装配式	40%		土地出让合同要求建筑单体不小于40%

各单体面积调整前

建筑物序号	总建筑面积(平方米)	计入容积率部分的建筑面积(平方米)
1-1#楼	18681.23	23737.99
1-2#楼	110.12	110.12
2#楼	3749.51	4711.61
3-1#楼	2243.09	4004.45
3-2#楼	421.03	1263.09
3-3#楼	429.32	1287.96
4#楼	3620.40	4674.19
5#楼	11817.65	22390.83
地下室	30172.27	179.80
总建筑面积	71244.62	62360.04
总计(平方米)	71244.62	62360.04

各单体面积调整后

建筑物序号	总建筑面积(平方米)	计入容积率部分的建筑面积(平方米)
1-1#楼	18548.38	25220.06
1-2#楼	134.08	298.14
2#楼	3889.01	5274.46
3-1#楼	3354.58	5291.08
3-2#楼	436.79	896.43
3-3#楼	596.58	1699.99
4#楼	3946.68	4973.06
5#楼	11384.96	20056.58
地下室	30364.40	810.32
总建筑面积	72655.46	64520.92
总计(平方米)	72655.46	64520.92

全区指标调整后

项次	名称	数量	单位	备注
1	用地面积	120,521.60	m ²	
2	总建筑面积	143,380.96	m ²	含地上与地下
3	其中 一期 文化设施	70,725.50	m ²	一期物业管理用房260.98m ²
	二期	72,655.46	m ²	
4	其中 商业、酒店及配套用房	42,291.06	m ²	二期物业管理用房145.99m ² ，业委会20.46m ²
	地下室	30,364.40	m ²	
4	总计容和计容建筑面积	164,960.26	m ²	含地上与地下
5	(地上) 计容和计容建筑面积	116,045.28	m ²	含地上与不计容
6	其中 一期 文化设施	51,364.60	m ²	
	二期 商业、酒店及设施用房等	64,680.68	m ²	
7	(地下) 不计容建筑面积	48,914.98	m ²	不计入容积率
8	其中 一期 文化设施	19,360.90	m ²	
	二期 地下室(不含商业)	29,554.08	m ²	
7	建筑占地面积	45,679.44	m ²	
8	容积率	0.96		规划上限1.0
9	建筑密度	37.90%		
10	绿地率	31.37%		
11	绿地面积	37,809.87	m ²	土地出让合同要求不小于37797m ²
12	最大建筑高度	23.85	m	建筑限高30m(局部为30-50m)
13	其中 一期 文化设施	864	辆	
	二期 商业、酒店等	523	辆	详见附表4
14	其中 一期 文化设施	1,299	辆	
	二期 商业、酒店等	299	辆	详见附表5
15	预制装配式	40%		土地出让合同要求建筑单体不小于40%

建筑高度调整附表

楼号	名称	调整后建筑高度H(M)	原建筑高度h(M)	差值(M)
1-1#	酒店	23.85	23.85	0
1-2#	酒店	9.40	9.4	0
2#	酒店	13.90	13.9	0
3-1#	酒店	14.30	13.8	0.5
3-2#	酒店	7.65	7.75	-0.1
3-3#	酒店	9.00	9	0
4#	酒店	13.90	14.2	-0.3
5#	酒店	14.65	14.2	0.45

二期地块指标调整前

项次	名称	数量	单位	备注
1	用地面积	49,589.00	m ²	
2	总建筑面积	71,244.62	m ²	
3	其中 商业	850.35	m ²	
	酒店	39018.22	m ²	
4	其中 物业管理	142.75	m ²	
	业委会	33.28	m ²	
5	其中 消防控制室	123.83	m ²	
	用户站	429.20	m ²	
6	架空及户外平台	654.42	m ²	
	地下室	29992.47	m ²	不计入容积率
7	其中 酒店后场	4412.73	m ²	
	机动车停车位	20948.61	个	
8	其中 非机动车停车位	784.49	个	
	设备机房等	3846.64	m ²	
9	计容和计容建筑面积	92352.51	m ²	含地上与不计容
10	其中 商业	2551.05	m ²	
	酒店	58425.41	m ²	
11	其中 配套用房	729.16	m ²	
	架空及户外平台	654.42	m ²	
12	其中 不计容建筑面积	29992.47	m ²	
	其中 地下室	29992.47	m ²	
13	建筑占地面积	17968.52	m ²	
14	绿化面积	7997.23	m ²	
15	绿地率	16.13%		
16	最大建筑高度	23.85	m	
17	酒店客房数	298	间	
18	其中 商业	384	辆	
	酒店	261	辆	
19	其中 地上	15	辆	自然车位数量: 384个
	地下	246	辆	其中充电桩停车位80个(含快充车位24个)
20	其中 餐饮娱乐	103	辆	
	会议	6	辆	
21	其中 配套用房	6	辆	
	商业	299	辆	
22	其中 酒店	225	辆	
	餐饮娱乐	26	辆	
23	其中 会议	13	辆	
	配套用房	15	辆	

二期地块指标调整后

项次	名称	数量	单位	备注
1	用地面积	49,589.00	m ²	
2	总建筑面积	72,655.46	m ²	
3	其中 商业	850.35	m ²	
	酒店	41658.76	m ²	
4	其中 物业管理	145.99	m ²	
	业委会	40.66	m ²	
5	其中 消防控制室	89.62	m ²	
	用户站	356.03	m ²	
6	其中 地下室(不含商业)	29554.08	m ²	
	地下室出地面部分	810.32	m ²	
7	其中 酒店后场	4317.76	m ²	不计入容积率
	机动车停车位	20251.72	个	
8	其中 非机动车停车位	791.80	个	
	设备机房等	4192.80	m ²	
9	计容和计容建筑面积	94234.76	m ²	含地上与不计容
10	其中 商业	62621.19	m ²	
	酒店	2551.05	m ²	
11	其中 配套用房	632.30	m ²	
	架空及户外平台	457.12	m ²	
12	其中 不计容建筑面积	2913.84	m ²	
	其中 地下室	29554.08	m ²	
13	容积率	1.301		
14	建筑占地面积	18327.84	m ²	
15	建筑密度	36.96%		
16	绿化面积	8003.57	m ²	
17	集中绿地面积	2599.79	m ²	
18	绿地率	16.14%		
19	最大建筑高度	5.24m		
20	酒店客房数	238	间	
21	酒店客房数	230	间	
22	其中 地上	153	辆	自然车位数量: 325个
	地下	0	辆	
23	其中 餐饮娱乐	160	辆	
	会议	6	辆	
24	其中 配套用房	2	辆	
	商业	299	辆	
25	其中 酒店	246	辆	
	餐饮娱乐	40	辆	
26	其中 会议	13	辆	
	配套用房	7	辆	

