

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（二）

本项目基地位于上海市奉贤区金海街道，东至金海路，南至规划五河，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：所有连廊由开敞式改为封闭式，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。上述相关表格详见本项目《建设工程规划许可证变更公示（一）》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、雨棚及门斗等造型均作调整；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空腔外墙，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，具体详见本项目《建设工程规划许可证变更公示（一）》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

