

# 建设项目竣工环境保护验收监测报告表

项目名称：苏州星浩房地产发展有限公司“苏地 2012-G-74③号”  
地块开发项目第二阶段（办公 2 号楼）

委托单位：苏州星浩房地产发展有限公司

编制单位：苏州市东宏环保科技有限公司

编制日期：二〇一九年十一月

## 目 录

<b>1 前言</b>	<b>1</b>
<b>2 验收调查依据</b>	<b>3</b>
2.1 环境保护法律、法规	3
2.2 环境保护标准及规范	3
2.3 工程资料及批复文件	4
<b>3 建设项目工程概况</b>	<b>5</b>
3.1 项目环评基本情况	5
3.2 工程建设过程	8
3.3 本次验收工程实际概况	8
3.4 工程建设变化情况	9
3.5 工程总投资及环保投资	9
3.6 环境污染源及敏感点	10
<b>4 环评结论和环评批复要求</b>	<b>12</b>
4.1 环境影响报告书主要结论	12
4.2 环评批复要求	22
<b>5 验收监测评价标准</b>	<b>23</b>
5.1 环境质量标准	23
5.2 排放标准	24
<b>6 验收监测内容</b>	<b>26</b>
6.1 噪声监测	26
<b>7 环境管理检查</b>	<b>28</b>
7.1 环保措施落实情况	28
7.2 自然生态影响检查与分析	35
7.3 环保措施效果检查	35
7.4 社会环境影响检查	37
7.5 清洁生产检查	37
7.6 环境管理状况及监测计划落实情况检查	39
<b>8 验收结论与建议</b>	<b>41</b>
8.1 验收监测结论	41
8.2 建议与要求	43

**附图：**

附图 1 项目地理位置图

附图 2 项目周边环境状况及噪声监测点位图

附图 3 项目平面布置图

**附件：**

附件 1 苏州市发展和改革委员会关于同意“苏地 2012-G-74③号”地块开发项目开展前期工作的通知（苏发改中心前[2013]63 号）；

附件 2 本项目土地证；

附件 3 苏州市环保局关于对苏州星浩房地产发展有限公司“苏地 2012-G-74③号”地块开发项目环境影响报告书的审批意见（苏环建[2014]34 号）；

附件 4 苏州市发展和改革委员会关于“苏地 2012-G-74③号”地块一期开发项目核准的批复（苏发改中心[2014]86 号）；

附件 5 苏州市发展和改革委员会关于“苏地 2012-G-74③号”地块二期开发项目核准的批复（苏发改中心[2014]244 号）；

附件 6 本项目建设工程规划许可证；

附件 7 本项目建筑工程施工许可证；

附件 8 本项目噪声监测报告及监测单位相关资质证书；

附件 9 苏州市水利局行政许可决定书。

# 1 前言

“苏地 2012-G-74③号”地块位于苏州市姑苏区金阊新城金政街北、台脚街南、虎池路西、沪宁铁路东，由上海星钰投资管理有限公司和苏州沪阆投资管理有限公司联合通过竞拍于 2012 年 9 月 27 日获得苏地 2012-G-74 号地块的土地使用权，并共同出资成立苏州星浩房地产发展有限公司，由苏州星浩房地产发展有限公司负责对苏地 2012-G-74 号地块的开发建设，该地块共分四个小地块进行规划设计、建设。

“苏地 2012-G-74③号”地块开发项目于 2013 年 11 月 8 日取得苏州市发展和改革委员会《关于同意“苏地 2012-G-74③号”地块开发项目开展前期工作的通知》（苏发改中心前[2013]63 号）。2013 年 11 月，苏州星浩房地产发展有限公司委托江苏宏宇环境科技有限公司编制完成了《苏州星浩房地产发展有限公司“苏地 2012-G-74③号”地块开发项目环境影响报告书》。2014 年 3 月 3 日，苏州市环保局出具了《关于对苏州星浩房地产发展有限公司“苏地 2012-G-74③号”地块开发建设项目环境影响报告书的审批意见》（苏环建[2014]34 号）。2014 年 4 月 16 日，取得苏州市发展和改革委员会《关于“苏地 2012-G-74③号”地块一期开发项目核准的批复》（苏发改中心[2014]86 号）。2014 年 8 月 11 日，取得苏州市发展和改革委员会《关于“苏地 2012-G-74③号”地块二期开发项目核准的批复》（苏发改中心[2014]244 号）。2014 年 5 月 29 日，取得“苏地 2012-G-74③号”地块国有土地使用证（苏国用（2014）第 0508826 号）。2014 年 12 月 8 日，取得苏州市规划局《关于“苏地 2012-G-74③号”地块一期项目建设工程规划许可证》（建字第 320501201400065 号）。2015 年 4 月 10 日，取得苏州市规划局《关于“苏地 2012-G-74③号”地块二期项目建设工程规划许可证》（建字第 320501201500015 号）。2015 年 4 月 9 日，取得苏州市住房和城乡建设局《关于“苏地 2012-G-74③号”地块一期项目建筑工程施工许可证》（编号 320501201504090401）。2015 年 9 月 18 日，取得苏州市住房和城乡建设局《关于“苏地 2012-G-74③号”地块二期项目建筑工程施工许可证》（编号 320501201509180101）。

“苏地 2012-G-74③号”地块开发项目总占地面积 48636.4 平方米，土地用途为商服用地，项目总投资 10 亿元，2015 年 4 月开工建设。项目第一阶段（商业 1 号楼、商业 2 号楼、办公 1 号楼及地下室）已于 2018 年 5 月建设完成，并已于 2018 年 6 月 16 日通过竣工环保验收，已投入使用。目前本项目第二阶段（办公 2 号楼）已建设完成，具备了

竣工环境保护验收条件。为了让住户尽早入驻，2019 年 11 月苏州星浩房地产发展有限公司委托苏州市东宏环保科技有限公司进行“苏地 2012-G-74③号”地块开发项目第二阶段（办公 2 号楼）竣工环境保护验收。苏州市东宏环保科技有限公司接受委托后，经过现场踏勘、审核委托方提供的有关资料及现场监测调查，编制了本验收监测报告表。

本次验收内容为项目第二阶段工程，即办公 2 号楼，总建筑面积 49720.78m<sup>2</sup>，全部为地上建筑面积。

## 2 验收调查依据

### 2.1 环境保护法律、法规

- (1) 《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》，国环规环评[2017]4 号；
- (2) 《关于建设项目环境保护设施竣工验收监测管理有关问题的通知》，环发[2000]38 号；
- (3) 《江苏省排污口设置及规范化整治管理办法》，苏环控[97]122 号；
- (4) 《江苏省环境噪声污染防治条例》，江苏省第十届人民代表大会常务委员会公告第 108 号，2006.3.1；《江苏省人民代表大会常务委员会关于修改〈江苏省环境噪声污染防治条例〉的决定》江苏省第十一届人民代表大会常务委员会公告第 112 号，自 2012 年 2 月 1 日起施行；
- (5) 《关于加强建设项目竣工环境保护验收监测工作的通知》，江苏省环境保护厅，苏环监[2006]2 号，2006 年 8 月；
- (6) 《建设项目竣工环境保护验收技术规范 生态影响类》（HJ/T394-2007），国家环境保护总局，2008 年 2 月 1 日起实施；
- (7) 《关于进一步优化建设项目竣工环境保护验收监测（调查）相关工作的通知》，苏环规[2015]3 号。

### 2.2 环境保护标准及规范

- (1) 《环境空气质量标准》（GB3095-2012）；
- (2) 《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
- (3) 《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）；
- (4) 《声环境质量标准》（GB3096-2008）；
- (5) 《城市区域环境振动标准》（GB10070-88）；
- (6) 《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T31962-2015）；
- (7) 《太湖地区城镇污水处理厂及重点工业行业主要水污染物排放限值》（DB32/1072-2018）；
- (8) 《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）；
- (9) 《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）；

- (10) 《车用压燃式、气体燃料点燃式发动机汽车排气污染物排放限值及测量方法》(GB17691-2005);
- (11) 《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523-2011);
- (12) 《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008);
- (13) 《防治城市扬尘污染技术规范》(HJ/T393-2007), 国家环境保护局, 2007.11.21。

## 2.3 工程资料及批复文件

- (1) 苏州市发展和改革委员会《关于同意“苏地 2012-G-74③号”地块开发项目开展前期工作的通知》(苏发改中心前[2013]63 号), 2013 年 11 月 8 日;
- (2) 《苏州星浩房地产发展有限公司“苏地 2012-G-74③号”地块开发项目环境影响报告书》, 江苏宏宇环境科技有限公司, 2013 年 11 月;
- (3) 苏州市环境保护局《关于对苏州星浩房地产发展有限公司“苏地 2012-G-74③号”地块开发建设项目环境影响报告书的审批意见》(苏环建[2014]34 号), 2014 年 3 月 3 日;
- (4) 苏州市发展和改革委员会《关于“苏地 2012-G-74③号”地块一期开发项目核准的批复》(苏发改中心[2014]86 号), 2014 年 4 月 16 日;
- (5) 苏州市发展和改革委员会《关于“苏地 2012-G-74③号”地块二期开发项目核准的批复》(苏发改中心[2014]244 号), 2014 年 8 月 11 日;
- (6) 苏州市规划局《关于“苏地 2012-G-74③号”地块一期项目建设工程规划许可证》(建字第 320501201400065 号), 2014 年 12 月 8 日;
- (7) 苏州市规划局《关于“苏地 2012-G-74③号”地块二期项目建设工程规划许可证》(建字第 320501201500015 号), 2015 年 4 月 10 日;
- (8) 苏州市住房和城乡建设局《关于“苏地 2012-G-74③号”地块一期项目建筑工程施工许可证》(编号 320501201504090401), 2015 年 4 月 9 日;
- (9) 苏州市住房和城乡建设局《关于“苏地 2012-G-74③号”地块二期项目建筑工程施工许可证》(编号 320501201509180101), 2015 年 9 月 18 日;
- (10) 《苏州星浩房地产发展有限公司“苏地 2012-G-74③号”地块开发项目第二阶段竣工环境保护验收噪声检测报告》, 江苏安诺检测技术有限公司, 2019 年 11 月;
- (11) 苏州星浩房地产发展有限公司提供的其他有关资料。

### 3 建设项目工程概况

#### 3.1 项目环评基本情况

##### 3.1.1 项目名称及地点

项目名称：“苏地 2012-G-74③号”地块开发项目

建设单位：苏州星浩房地产发展有限公司

项目地址：苏州姑苏区金阊新城金政街北、台脚街南、虎池路西、沪宁铁路东

##### 3.1.2 建设性质、投资总额及规模

项目性质：新建项目 房地产开发经营 K7210

项目投资总额：100000 万元

其中环保投资：500 万元，约占总投资的 0.5%

项目占地面积：48636.4 平方米

绿化面积：9927.2 平方米

总建筑面积：203512 平方米

##### 3.1.3 项目工程概况

苏州星浩房地产发展有限公司“苏地 2012-G-74③号”地块开发项目总用地面积 48636.4m<sup>2</sup>，土地性质为商服用地，主要建设为一栋地上 33 层、地下 2 层的办公楼，一栋地上 22 层、地下 2 层的办公楼，一栋地上 4 层（局部 5 层）、地下 2 层的商场，一栋地上 2 层的商业街，总建筑面积 203512 平方米，其中计容建筑面积 145908 平方米，主要包括办公楼、商场、商业街等商业用房和门卫、变电站等配套服务用房；不计容建筑面积 57604 平方米，主要为地下车库、地下超市和地上保温面积。

本项目主体工程一览表见表 3.1-1，主要经济技术指标见表 3.1-2。

表 3.1-1 项目主体工程一览表

项目名称	层数	底层占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	主要业态 (m <sup>2</sup> )
商业 1 号楼	2	3000	5832.77	商业
商业 2 号楼	5	14000	60000.00	商业、餐饮、电影院、儿童娱乐、商业办公
办公 1 号楼	22	1800	33819.61	办公
办公 2 号楼	33	1850	46121.33	办公



表 3.1-2 项目主要经济技术指标表

名称				指标	单位	备注	
建设用地总面积				48636	m <sup>2</sup>	/	
总建筑面积				203512.00	m <sup>2</sup>	/	
地上建筑面积				146366.10	m <sup>2</sup>	/	
其中	地上计容建筑面积			145909.00	m <sup>2</sup>	/	
	其中	商业计容建筑面积		65832.77	m <sup>2</sup>	/	
		其中	商业 1 号楼	5832.77	m <sup>2</sup>	无餐饮	
			商业 2 号楼	60000.00	m <sup>2</sup>	/	
			其中	商业	26524.98	m <sup>2</sup>	1-3 层
				商业办公	1295.40	m <sup>2</sup>	/
				餐饮	15372.08	m <sup>2</sup>	3-5 层
				儿童娱乐	10940.63	m <sup>2</sup>	3 层
			电影院	5866.91	m <sup>2</sup>	4 层	
	办公计容建筑面积		79940.94	m <sup>2</sup>	/		
	其中	办公 1 号楼	33819.61	m <sup>2</sup>	/		
		办公 2 号楼	46121.33	m <sup>2</sup>	/		
	配套服务用房		135.29	m <sup>2</sup>	/		
	其中	变电站	115.29	m <sup>2</sup>	/		
		门卫	20.00	m <sup>2</sup>	/		
	地上不计容建筑面积			457.10	m <sup>2</sup>	保温面积	
地下不计容建筑面积				57146.90	m <sup>2</sup>	/	
其中	地下超市面积			16108.00	m <sup>2</sup>	/	
	地下机车库面积			34592.90	m <sup>2</sup>	/	
	地下非机动车库面积			6445.00	m <sup>2</sup>	/	
容积率				3.00	/	/	
建筑占地面积				20537.42	m <sup>2</sup>	/	
建筑密度				42.23%	/	/	
绿地面积				9927.2	m <sup>2</sup>	/	
绿地率				20.41%	/	/	
机动车停车位				889	辆	/	
其中	地面停车			61	辆	/	
	地下停车			828	辆	/	
非机动车停车位				3885	辆	/	
其中	地面停车			110	辆	/	
	地下停车			3775	辆	/	

### 3.1.4 公辅工程

本项目主要公辅工程见表 3.1-3。

表 3.1-3 项目主要公用及辅助工程情况一览表

工程分类	项目名称	建设内容及规模	备注
公用工程	供水	年供水量 422901 吨	市政给排水管网直接供给
	排水	年排水量为 222688 吨	排入市政污水管网进入福星污水处理厂
	供电	5.66 X 10 <sup>6</sup> kW·h	市政接入区内变电间
	供热	9 台 1200 kW, 3 台 600 kW	风冷热泵机组
	中央空调	共设置 4 套系统, 分别供商业和其它区域使用	其中商业制冷采用水冷机组, 热源采用风冷热泵机组
	冷却系统	各功能区单独设置, 详见空调系统部分说明	冷却塔位于屋顶 制冷机房位于地下二层
	供气	年供气量为 394.2 万 m <sup>3</sup>	市政燃气管网供给
辅助工程	地下车库	机动车停车位 828 辆, 非机动车停车位 3775 辆	
	地上机动车位	可停放 61 辆机动车, 包括 6 辆装卸车位	
	地上非机动车位	可停放 110 辆非机动车	
	变电所	7 个变电所, 年用电量为 5.66X 10 <sup>6</sup> kW·h	
	设备机房	生活水泵、消防水泵房、制冷机房等位于地下二层单独的机房内; 空调机组等位于地下一层	
	公共卫生间	办公: 每层 1~2 个; 商业: 每层 2~3 个	
	货物装卸区	设置在商业 2 号楼一层西侧, 供商业店铺、餐饮店和超市使用	
	垃圾房	位于地块西面靠近办公 1 号楼, 设垃圾房 1 个	
环保工程	废气处理	地下车库废气	集中抽风沿建筑外墙排放室外, 设置 6 个排气竖井, 排气筒高 2.5m, 距离办公楼的最近距离为 5m
		餐饮油烟	油烟净化器, 去除效率≥85%, 届时入驻项目需另行申报
		油烟专用烟道	项目预留油烟专用烟道, 排放口设置在楼顶, 油烟排放口 1 个, 高度 26.5m
	废水处理	隔油间 隔油池	本项目预留隔油池 2 个, 分别供餐饮店及超市使用, 均位于室外; 餐饮废水经隔油预处理后接入市政污水管网, 由福星污水处理厂处理达标后排放
	固废处理		生活垃圾分类收集 (可回收和不可回收), 设垃圾房 1 个, 位于办公 1 号楼西面, 在每层若干个垃圾收集桶, 由环卫部分日产日清, 并定期进行消毒和保洁; 餐厨垃圾委托专业公司处理
	噪声治理		冷水机组、水泵、空调机组均应设减振基础, 通过弹簧减震器或橡胶减震垫减震和降噪; 吊装风机设减振吊钩, 空调机组、风机风管上并设消声器或消声弯头; 空调机组出风口和风机进出口均设帆布软接, 制冷机房及空调机房的内墙均贴吸音材料

## 3.2 工程建设过程

2013 年 11 月 8 日，取得苏州市发展和改革委员会《关于同意“苏地 2012-G-74③号”地块开发项目开展前期工作的通知》（苏发改中心前[2013]63 号）。

2013 年 11 月，委托江苏宏宇环境科技有限公司编制完成了《苏州星浩房地产发展有限公司“苏地 2012-G-74③号”地块开发项目》环境影响报告书。

2014 年 3 月 3 日，苏州市环保局下发了《关于对苏州星浩房地产发展有限公司“苏地 2012-G-74③号”地块开发建设项目环境影响报告书的审批意见》（苏环建[2014]34 号）。

2014 年 4 月 16 日，取得苏州市发展和改革委员会《关于“苏地 2012-G-74③号”地块一期开发项目核准的批复》（苏发改中心[2014]86 号）。

2014 年 8 月 11 日，取得苏州市发展和改革委员会《关于“苏地 2012-G-74③号”地块二期开发项目核准的批复》（苏发改中心[2014]244 号）。

2014 年 12 月 8 日，取得苏州市规划局《关于“苏地 2012-G-74③号”地块一期项目建设工程规划许可证》（建字第 320501201400065 号）。

2015 年 4 月 10 日，取得苏州市规划局《关于“苏地 2012-G-74③号”地块二期项目建设工程规划许可证》（建字第 320501201500015 号）。

2015 年 4 月 9 日，取得苏州市住房和城乡建设局《关于“苏地 2012-G-74③号”地块一期项目建筑工程施工许可证》（编号 320501201504090401）。

2015 年 9 月 18 日，取得苏州市住房和城乡建设局《关于“苏地 2012-G-74③号”地块二期项目建筑工程施工许可证》（编号 320501201509180101）。

“苏地 2012-G-74③号”地块开发项目于 2015 年 4 月开工建设。目前本次验收的第二阶段（办公 2 号楼）工程已建设完成，具备了竣工环境保护验收条件。办公 2 号楼为地上 33 层建筑，主要设置办公，总建筑面积 49720.78m<sup>2</sup>。

## 3.3 本次验收工程实际概况

本次验收工程包括办公 2 号楼，总建筑面积 49720.78m<sup>2</sup>，全部为地上建筑面积。本次验收工程实际建设情况见表 3.3-1。

目前本次验收工程已建设完成，且区域内实行雨污分流，污水经自行处理达接管要求后通过市政污水管网接入福星污水处理厂，具备了竣工环境保护验收条件。

**表 3.3-1 本次验收工程实际建设情况表**

项目工程	工程内容	建设情况	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	地上建筑面积 (m <sup>2</sup> )	地下建筑面积 (m <sup>2</sup> )
第二阶段工程	办公 2 号楼	地上 33 层，主要设置办公	49720.78	49720.78	0

### 3.4 工程建设变化情况

本次验收工程主要包括 1 幢地上 33 层的办公 2 号楼，总建筑面积为 49720.78 平方米。对照原环评报告及批复，本次验收工程用房性质不变，使用功能不变，栋数不变，平面布置也基本不变，整个验收工程的总建筑面积增加了 3599.45 平方米，具体情况详见表 3.4-1。

**表 3.4-1 本次验收工程实际建设与原环评报告技术指标对比情况表**

项目	环评报告技术指标	实际建设内容	相对环评报告增减量
总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	46121.33	49720.78	+3599.45

由上表可知，本次验收工程总的建筑面积与原环评比较增加了 3599.45m<sup>2</sup>，这是由于环评报告中建筑面积为预估值，与实际建设有所差异，在正常范围内。对照《关于加强建设项目重大变动环评管理的通知（苏环办〔2015〕256 号）》，该变动不属于其他生态类建设项目重大变动清单第三条中“设计运营能力增加 30%”以上，本次验收工程建筑面积的调整对周围环境影响较小。

### 3.5 工程总投资及环保投资

本次验收项目工程总投资 21000 万元，环保项目总经费约为 105 万元，约占工程总投资 0.5%，项目具体环保投资一览表详见表 3.5-1。

**表 3.5-1 项目实际环保投资一览表**

项目	环保设施名称	环保投资 (万元)	效果	进度
废水	雨污分流系统等	40	雨污分流。生活污水经市政污水管网接入福星污水处理厂集中处理	与主体工程同步建成
噪声	各种设备噪声治理措施	10	厂界达标	与主体工程同步建成
固废	建立区内生活垃圾分类收集系统，生活垃圾交由环卫部门处理，及时清运，日产日清。	10	固体废物零排放	与主体工程同步建成
绿化	建设区内绿化带	25	已按设计要求建设绿化带	与主体工程同步建成

项目	环保设施名称	环保投资 (万元)	效果	进度
施工期 排污	围栏、隔声措施、蓄水池、 防尘措施等	10	——	施工期实施
环保设 施运行 费用	固废处理	5	日常片区道路保洁，生活垃圾 的收集、中转	运营期
	绿化维护及更新费	5	绿化日常浇灌、修剪和补植等 活动	运营期
合计	——	105	——	——

### 3.6 环境污染源及敏感点

根据对项目周围环境的现场调查，主要环境保护目标详见表 3.6-1。

表 3.6-1 主要环境敏感保护目标

环境要素	环境保护对象名称	方位	距离 (m)	规模	环境功能
大气 环境	本项目	/	/	/	《环境空气质量标准》 (GB3095-2012)二级标准
	星光耀花园-2 期	北	30	1447 户	
	星光耀花园-1 期	东北	80	1200 户	
	和美家园	北	330	1000 户	
	金阊医院	东北	350	2000 床	
	金筑家园	北	370	2000 户	
	富强新苑	北	480	2400 户	
	哆来咪幼儿园	东南	580	200 人	
	南山金城	东北	620	4000 户	
	金阊新城幼儿园	北	900	500 人	
	金阊新城实验小学校	北	1060	2000 人	
	藕巷新村	北	1100	4600 户	
	景范中学金阊新城校 区	北	1230	2200 人	
	理想家园	西	1280	3000 户	
	苏州市东冉学校	东北	1380	1800 人	
	长江花园	西南	1400	3000 户	
	万科金色里程	北	1400	1500 户	
	长江幼儿园	西南	1500	450 人	
	十图巷居民	东北	1550	800 户	
	长江小学	西南	1600	500 人	

苏州星浩房地产发展有限公司“苏地 2012-G-74③号”地块开发项目  
第二阶段（办公 2 号楼）竣工环境保护验收监测报告表

	和泰家园	南	1640	500 户	
	宝邻苑	北	1720	2000 户	
	白洋湾居民	南	2000	500 人	
	苏州市新益学校	东南	2200	500 人	
	新益村	东南	2435	200 户	
水环境	白洋湾	东	260	小河	《地表水环境质量标准》 (GB3838—2002) 的 IV类标准
	京杭运河	西	920	中河	
	黄花泾	北	980	小河	
声环境	本项目	/	/	/	《声环境质量标准》 (GB3096—2008)的 2 类标准
	星光耀花园-2 期	北	30	1447 户	
	星光耀花园-1 期	东北	80	1200 户	

## 4 环评结论和环评批复要求

### 4.1 环境影响报告书主要结论

#### 4.1.1 建设项目与产业政策相符性

本项目为国民经济行业分类中房地产开发经营项目（代码 K7210），不属于国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2011 年本）（2013 修正）》（国家发展和改革委员会第 21 号令）、《江苏省工业和信息产业结构调整指导目录》（苏政办发[2013]9 号）以及《苏州市产业发展导向目录（2007 年本）》（苏府[2007]129 号）中规定的禁止和限制类项目，也不属于《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》中限制或禁止用地项目，因此，本项目符合国家和地方相关产业政策要求。

#### 4.1.2 建设项目与规划相符性

本项目选址位于苏州市金阊新城金政街北、台脚街南、虎池路西、沪宁铁路东地块，根据《苏州市金阊新城控制性详细规划》，本项目地块属于综合公共设施用地。根据《中华人民共和国建设项目选址意见书》（选字第320501201200016 号），项目用地性质为公共设施用地，公共设施用地作为一个大类，涵盖了商业办公用地这一属类，因此本项目选址符合区域规划的要求。

本项目周边分布较多住宅小区，且无大型商业综合体，本项目的建设正好可以填补该部分空白，满足周边人群购物、休闲等的多元化生活需求；办公楼可为投资者提供良好的办公场所选择。

项目所在地为太湖流域三级保护区范围内，本项目的建设符合《江苏省太湖水污染防治条例》和《太湖流域管理条例》（国务院第 604 号令）规定要求。

综上所述，本项目选址合理。

#### 4.1.3 环境质量现状与环境功能相符性

项目地位于苏州金阊新城金政街北、台脚街南、虎池路西、沪宁铁路东，周边 500m 范围主要为居住小区、宾馆酒店、商业、超市及写字楼等，无工业企业，项目所在区域环境质量现状良好。

##### ①空气环境质量

环评报告中，大气环境质量现状调查引用《江苏苏汽国际物流集团有限公司苏州城

市公共配送枢纽工程项目环评》（2013）环监（综）字第（049）号监测数据，项目所在区域环境空气中SO<sub>2</sub>浓度值满足国家《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中相应的小时值及日均值的二级标准，NO<sub>2</sub>、PM<sub>10</sub>的监测浓度部分超标，造成超标的原因主要是监测点位附近存在建筑施工现场及拆迁现场。待建设及拆迁活动结束后，周围空气环境将恢复到《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中二级标准要求。

### ②地表水环境质量

本项目废水经福星污水处理厂处理达标后最终排放京杭大运河。环评报告中调研引用京杭运河轻化仓库及长桥例行监测数据，两个断面中氨氮出现超标现象，超标的主要原因为京杭大运河上游河段及支流部分区域生活污水未收集处理直接排入河流中所致，随着上游地区加大污水管网建设和管理，京杭大运河水质将会有所好转。

### ③地下水环境质量现状

环评报告中，地下水环境质量现状委托苏州市环境监测中心站于2013 年12 月2 日对项目所在地地下水进行了现状监测，项目所在区域地下水满足《地下水环境质量标准》（GB/T 14848-93）中III类标准限值要求。

### ④声环境质量现状

环评报告中，声环境质量现状委托苏州市环境监测中心站于2013 年 12 月 5 日、6 日对项目所在地噪声本底值进行了监测。根据项目声环境现状监测结果，项目地四周红线外 4 个监测点位各时段噪声现状出现部分超标，不能全部满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）2 类、4a 类标准的要求。在采取相应的噪声污染防治措施后，可使其满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）2 类、4a 类标准的要求。

## 4.1.4 施工期污染防治措施及环境影响结论

### 废气：

施工期由于在开挖平整地面、挖沟、埋管等过程中破坏了地表结构，会造成地面扬尘污染环境，弃土和露天堆放的土石方也产生扬尘，同时施工中运输量增加也会增加沿路的扬尘量。根据有关资料，在施工现场，近地面的粉尘浓度一般为 1.5~30mg/m<sup>3</sup>，随地面风速、填土、开挖土方和淤泥弃土的湿度而发生较大变化。

扬尘影响附近居民和过往行人的呼吸健康，也影响景观。输水等管线施工中土方挖掘和堆土扬尘影响局部环境，属短期影响，其影响随施工结束而消失。运输扬尘一般在



尘源道路两侧 30m 的范围。为此，施工方将尽力按照相关防尘要求合理施工。但是在干燥和风速较大天气情况下，施工现场近地面粉尘浓度超过（GB3095-2012）二级标准中日均值  $0.3\text{mg}/\text{m}^3$  的 5~100 倍，污染比较严重。因此在施工过程中，必须十分注意施工扬尘，及时给路面洒水，经常清洗车辆，尽可能避免尘土扬起。同时，控制施工运输车辆的车速小于  $40\text{km}/\text{h}$ ，以减少道路二次扬尘。黄沙、水泥等粉料，应专门设置库房堆放碎包，并做到及时清扫地面和在施工现场洒水。使用合格的施工与运输车辆，将扬尘对周围环境的影响降到最低。在采取以上措施后，项目施工过程中扬尘对周围环境的影响在可承受范围内。

施工期对大气环境产生影响的次污染源是施工机械和运输车辆燃烧柴油和汽油排放的废气。但由于施工期较短，场地较小，所以废气污染是小范围、短暂的，对周围环境影响较小。

#### **废水：**

本项目施工期铺设管线等的开挖土方将作为回填土，回填土和施工材料的临时堆场设置遮雨棚，下雨时不会受到雨水冲击而流失，不会影响周围地表水环境；

对各类作业废水（施工机械、车辆冲洗废水）收集沉淀后作冲洗复用水；

打桩产生的少量泥浆水采用二级沉淀处理设施，将泥浆水沉淀处理到  $\text{SS} \leq 100\text{mg}/\text{L}$  后用于喷淋施工地表开挖造成的裸露场地，防止裸露场地在大风天气里产生扬尘；

另外，施工人员的生活污水排放可能造成对地面水的污染。施工人员生活污水经收集后排入污水管网，接入福星污水处理厂处理。

本项目施工过程中地基的开挖，可能会出现少量的地下涌水，可经沉淀后用于施工场地的洒水抑尘。

综上，本项目施工期生产废水经处理后全部回用或作为开挖场地、施工道路抑尘喷洒洒水，不外排；施工期生活污水就近排入污水管网接入福星污水处理厂处理。本项目施工期生产废水和生活污水均不会对附近水体水质造成影响，对地下水的影响较小。

#### **噪声：**

施工噪声是对工地周围环境影响较大的环境问题，一般噪声影响大多发生在施工初期的挖掘、推土等过程，另一方面持续的时间也相对较长，因此对周围环境影响也较大。结合《苏州市建筑施工噪声污染防治管理规定》（苏州市人民政府令第57号），本项目噪声主要防治对策有：

- (1) 加强施工管理，合理布局和使用施工机械，妥善安排作业时间；
- (2) 施工中应当使用低噪声的施工机械和其他辅助施工设备；
- (3) 施工中禁止使用国家命令淘汰的产生噪声污染的落后施工工艺和施工机械设备；
- (4) 建筑施工使用预拌商品混凝土；
- (5) 施工中向周围环境排放建筑施工噪声的，应当符合国家规定的建筑施工噪声排放标准。建筑施工噪声超过国家排放标准的，依法按照排放噪声的超标声级向环境保护行政主管部门缴纳超标准排污费；
- (6) 禁止夜间进行产生噪声污染的建筑施工作业。但抢修、抢险作业除外。因特殊需要必须连续作业的，或者因道路交通管制需要在夜间装卸建筑材料、土石方和建筑废料的，施工单位应当取得当地环境保护行政主管部门夜间作业证明；
- (7) “高考”、“中考”前 15 日内及考试期间等特殊期间，禁止一切产生噪声的建筑施工夜间作业；
- (8) 在施工的结构阶段，对建筑物的外部也应采用围挡，以减轻设备噪声对周围环境的影响；
- (9) 施工场地的施工车辆出入地点应尽量远离敏感点，车辆出入现场时应低速、禁鸣。

施工期通过使用低噪声设备、封闭施工等措施后，本项目施工期噪声对周围环境的影响较小。

#### **固废：**

施工期间产生的固体废弃物主要为废弃的碎砖、石、冲洗残渣、弃土、各类建材的包装箱、袋和生活垃圾等，以及施工场地拆迁产生的建筑垃圾。施工期间对废弃的碎砖石、残渣、弃土等基本就地处置，作填筑地基用；包装物也基本上回收利用或销售给废品收购站，建筑垃圾和施工人员生活垃圾将由环卫部门统一处理。因此，上述废弃物不会对周围环境产生较大影响。

### **4.1.5 运营期污染防治措施及环境影响结论**

#### **4.1.5.1 运营期本项目对外环境的影响**

#### **废气：**

### （1）汽车尾气

汽车在行驶和怠速时均有废气排放，其主要污染因子有 CO、THC 和 NO<sub>x</sub> 等。由工程分析可知，本项目地上停车位分布较分散，启动时间较短，废气产生量小，在露天以及空旷条件下很容易扩散，对周围环境影响较小；地下车库内汽车尾气经 6 次/小时的机械排风换气，及自然进气的新鲜空气补充，同时设置 6 个排放口，将污染废气经管道引至绿化带内排放，可以保证地下车库内的空气质量满足标准浓度的要求。

项目地库排风口设置于绿化带内，本项目地下车库排风口距离办公楼（办公 1#楼）的最近距离为 5m，排口不朝向临近建筑物和公共场所，同时对排风口作消声处理。预计产生的汽车尾气对周围环境影响较小。

### （2）厨房油烟

饮食油烟为食用油及食品在高温下的挥发物及其冷凝物气溶胶、水汽及室内含尘气体的混合气，所含成分相当复杂，有饱和脂肪酸、不饱和脂肪酸，氧化裂解后的多种短链醛、酮、酸、醇等有刺激性味道的产物及尘和水气等。从形态上看包括颗粒物及气态污染物两类，颗粒物的粒径较小，一般小于 10 微米，又分为固体、液体两种。所以食堂油雾中包含气、固、液三项。味道主要由气态污染物造成，液、固态污染物则造成环境卫生问题。中国室内装饰协会室内环境监测中心的研究表明，油烟对人体带来的危害主要有以下几方面：

1）厨房油烟可随空气侵入人体呼吸道，进而引起食欲减退、心烦、精神不振、嗜睡、疲乏无力等症状，医学上称为油烟综合征。

2）厨房油烟会伤害人的感觉器官。研究表明，当食用油烧到 150℃时，其中的甘油就会生成油烟，油烟的主要成分是丙烯醛，它具有强烈的辛辣味，对鼻、眼、咽喉粘膜有较强的刺激，可引起鼻炎、咽喉炎、气管炎等呼吸道疾病。

3）厨房油烟中含有一种被称为苯并芘的致癌物，可导致人体细胞染色体的损伤，长期吸入可诱发肺脏组织癌变。美国一家癌症研究中心最近指出，在对肺癌发病情况的调查中发现，长期从事烹调的家庭主妇和长期在厨房油烟浓度高的环境下工作的厨师，肺癌发病率较高。此外，油烟对肠道、大脑神经的危害也较为明显。

根据《苏州市餐饮业环境污染防治管理办法》中第六条（四）规定：严格控制在距离居住区或居住小区、医院、学校、社会福利机构等建筑物集中区域以及文物保护单位边界 30 米范围内新办餐饮业。确需新办的，其油烟排放口、机械通风口应当与相邻的

居民住宅、医院、学校、社会福利机构或者文物保护单位等主要功能建筑物边界最近点的水平距离不小于 20 米。经调查，本项目四周 30m 范围内不存在居民住宅、医院、学校、社会福利机构或者文物保护单位等主要功能建筑物，可以引进餐饮业。项目建成后引进餐饮业，须报相关环境主管部门，待批准后方可引进，餐饮业厨房产生的油烟经集气管道引入独立的排烟管道后于楼顶高空排放，要求餐饮业采用较先进的油烟净化器净化油烟，油烟经净化后达标排放，同时由于高空的良好的扩散效果，油烟达标排放对周围的环境影响不明显。项目必须确保油烟净化器的运行效率，必须由专业公司定期维护清理油烟净化器，并签订维护协议，确保油烟排放浓度及油烟净化器的油烟去除率处理达到《饮食业油烟排放标准》（试行）（GB18483-2001）的相应要求。

本项目产生的油烟，安装与其经营规模相符合的油烟净化器后，经竖向专用烟道于楼顶集中排放，预计对周围环境影响较小。

### （3）天然气燃烧废气

本项目厨房天然气燃烧产生的废气量较小，经厨房排风机抽出，通过专用烟道至屋顶排放，由于分布面较广，通风良好，对周围大气环境影响较小。

### （4）恶臭

本项目建成后，生活垃圾实行袋装化分类收集，由环卫部门定时清理，日产日清；餐厨垃圾委托有资质的单位处理。本项目垃圾储存时间短，可有效减少臭气的产生，垃圾收集严格执行每天清运制度，不在垃圾收房和垃圾桶内积压，平时注意消毒。

本项目生活垃圾由环卫部门定时清运，餐厨垃圾委托有资质的单位处理，严格执行日产日清制度，其垃圾暂存时间短，垃圾在还未腐败发臭即已经运出，即使在炎热的夏天，产生的恶臭也比较轻微。

### 废水：

本项目实行雨污分流制。项目内雨水经雨水管网收集，汇入市政雨水管网，就近排入附近城市河道；污水经收集接入市政污水管网排入福星污水处理厂处理。

根据工程分析，本项目废水总排放量为 610.1t/d，废水中主要污染因子为 COD、SS、氨氮、TP、LAS 和动植物油等，排入福星污水处理厂集中处理。

项目废水经污水厂处理达《太湖地区城镇污水处理厂及重点工业主要水污染物排放限值》（DB32/1072-2007）及《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）中的一级 A 标准后排入京杭运河，预计对纳污水体京杭运河水质影响较小。

本项目为商业地产开发项目，产生的废水主要是餐饮废水、生活污水，水质简单，污染物较少，本项目餐饮废水经隔油池隔油处理后与生活污水混合后排入市政污水管网，做好防渗的前提下，通过地面防渗措施和土壤过滤截留，渗漏至地下水的污染物极少，且本地区地下水水量较丰富，对地下水水质变化影响极小，故本项目对地下水环境影响极小。

#### **噪声：**

项目建成后噪声源主要为地下车库风机、引进餐饮业厨房抽风机、变电所、娱乐场所、空调机组等产生的设备噪声及汽车的交通噪声、商铺营业的社会活动噪声等。

本项目地下车库风机及餐饮业厨房风机位于建筑物楼顶，采用减震措施后对外界环境影响较小，变电所、空调机组等设备位于地下独立建筑物内，并设置减震设施，经墙壁隔声后对外界环境影响较小。

对于交通噪声采取以下措施减低噪声对外界环境的影响：

①物业管理组织加强对地下车库的使用管理，引导机动车辆所有者或者使用者正确使用地下车库，防止噪声、振动影响相邻各方的生活。

#### **②控制汽车鸣笛噪声**

汽车鸣笛噪声声级值高（近点处可达 100dB（A）），对环境干扰较大，往往是环境噪声超标的主要因素，控制汽车鸣笛噪声对改善区域的声环境质量具有十分积极的作用。因此，项目物业管理部门应采取一定措施，禁止汽车在广场内鸣笛。

#### **③公路两侧种植绿化防护林带**

在沿道路两侧尽可能利用空地，有组织地进行绿化，尽量种植常绿、密集、宽厚的林带，所选用的树种、株、行距等应考虑吸声、降噪的要求，这样既美化环境，又可产生一定的隔声、吸声效果。绿化林带具有防噪、防尘、水土保持、改善生态环境和美化环境等综合功能，虽然绿化林带的降噪功能不可估计过高，但其对人的心理作用是良好的。

社会噪声采取以下措施减轻其对外界环境的影响：

根据《江苏省环境噪声污染防治条例》的有关规定，要求“在居住区及其附近街道、广场、公园等区域，二十二时至次日六时期间不得进行产生环境噪声污染、影响周边居民正常休息的体育锻炼、娱乐等活动。在其他时间进行集会、体育锻炼、娱乐、促销等活动，使用音响器材所产生的环境噪声不得超过区域环境噪声排放标准。”

营业性文化娱乐场所、影院、餐饮业的经营者应当采取有效措施，使边界噪声值不超过规定的环境噪声排放标准。娱乐区引进 KTV 等娱乐场所，须报相关环境主管部门批准后方可引进，要求 KTV 包厢内一定要做到良好的隔声、吸声、减振措施。通过对墙面、顶面及地面的治理达到降噪效果。隔墙是隔绝歌厅噪音向周边区域传播的主要屏障，其合理的隔声处理最大限度的减轻了 KTV 娱乐噪声对外界的影响，而且力求阻断或降低墙体的“固体声桥”作用，使 KTV 的娱乐噪声对周围住户的影响降到最低程度。

从事营业性活动的场所，不得在室外安装、使用高音喇叭等音响器材，不得对外播放音乐和广告。

《江苏省环境噪声污染防治条例》规定“在城市居住区、居住小区内新建按照规划设计要求配套的可能产生环境噪声污染的生活、消费、娱乐等公共服务设施，与相邻最近的居民住宅边界的直线距离不得小于三十米。”，本项目商业区距离北侧居民区用地红线的最近距离为 30m，与最近住宅楼的距离约为 45m，满足该规定的要求，因此社会噪声对居民区的影响不大。

需要说明的是，本项目东面、南面、西面规划为居住区，中间有道路、地铁 3 号、沪宁铁路相隔，因此，本项目产生的商业噪声和周边的环境噪声叠加后可能会对规划中的居住区产生一定的影响。但本项目产生的噪声和中环快速路、地铁、沪宁铁路等的噪声相比较小，而且距规划中的居住区距离也比中环快速路、地铁、沪宁铁路等远，所以，本项目对规划中的居住区声环境影响不大。

本项目设有电影院，电影院内各类噪声对环境的影响，应按现行国家标准《城市区域环境噪声标准》（GB 3096-2008）执行；多厅电影院内的振动噪声应符合《城市区域环境振动标准》（GB 10070-88）中的规定。观众厅宜利用休息厅、门厅、走廊等公共空间作为隔声降噪手段，观众厅出入口设置声闸。在放映机、空调及扬声器系统均开启时，空场观众席背景噪声应符合以下规定：1、特、甲级 $\leq$ NR25 噪声评价曲线；2、乙级 $\leq$ NR30 噪声评价曲线；3、丙级 $\leq$ NR35 噪声评价曲线。观众厅与放映机房之间应做隔声处理，隔声量不宜小于 50dB。多厅电影院中相邻观众厅之间应有良好的隔声与隔振处理，其隔声量应符合《电影院建筑设计规范》（JGJ58-2008）表 5.3.6 中的规定。隔声门的隔声量不应小于 35dB，设有声闸的空间应做吸声减噪处理。多厅电影院中各观众厅宜采用独立风道系统，杜绝串音现象。空调机房等设备用房宜远离观众厅，空调送、回风管道和风口均应采用消声、降噪、隔振措施。

本项目声环境现状结果表明：项目地声环境质量较好，在采取相应的措施后，可满足电影院设置对声环境的要求，故项目地的声环境现状对电影院设置的影响不大。在运营期内，也需做好相应的噪声防范措施，确保各功能区的声环境质量。

#### **固废：**

本项目主要固废为生活垃圾和餐厨垃圾，其产生量和成份变化主要还是取决于客流量、经营性质及废品的回收状况等因素。

商业办公区和文化娱乐场所产生垃圾主要是一些纸张、食品包装袋等，拟袋装分类（分可回收、不可回收两类）收集，由清洁人员清运至附近城市垃圾中转站，做到日产日清，环卫部门负责将不可回收垃圾送至城市垃圾卫生填埋场处置，可回收垃圾分拣后由相关部门回收。

零售场所产生的垃圾主要是商品包装废弃物，多为纸箱、塑料、木箱等可回收材质，由经营单位负责统一回收。

餐厨垃圾委托有资质的单位进行处理。

经妥善处理，本项目固废对周围环境影响较小，不会对周围环境产生二次污染。

#### **户外广告环境影响：**

本项目户外广告设置必须按照《苏州市户外广告设置技术规定》的通知（苏规法[2002]5 号）进行设置，不得在有居住功能的建筑窗间墙、窗肚墙设置霓虹灯灯箱、灯箱、电子显示屏的；距离住宅、宾馆居室窗户 10 米范围内设置户外广告；三层(含三层)以上，高度 24 米以下建筑的屋顶上广告牌牌面高度不得超过建筑高度的1/4。

#### **4.1.5.2 营运期外环境对本项目的影响**

##### **周边道路汽车尾气对本项目影响：**

本项目地块北侧的台脚街为区间路，车流量较小，其汽车尾气对本项目不会产生影响，对本项目有影响的主要是东侧虎池路、南侧金政街的汽车尾气。

由于虎池路为城市次干道，目前车流量较小（高峰期平均 250 辆/小时），以小型车为主。本项目总平面布置，项目建筑东沿虎池路退地块用地红线 15 米，并沿虎池路设置宽度不小于 5 米的绿化廊道；金政街为城市支路，本项目南沿金政街退用地红线 15m；另外项目地块已按设计要求建设了绿化带，大量的绿化对汽车尾气有良好的净化效果。项目建成后虎池路及金政街汽车尾气对本项目环境影响较小。

##### **交通噪声对本项目影响：**

本项目为商业项目，项目内无酒店式公寓，主要为超市、零售店面、儿童娱乐、影院和办公楼等，因此，从声环境的角度来讲，本项目内需要保护的声环境保护目标主要为办公楼。

由于本项目商业用房，夜间 22:00 后停止营业；办公时间一般为白天正常工作时间，个别加班情况除外。因此，夜间噪声不会对本项目产生影响。

本项目噪声主要关注虎池路+金政街交通噪声对项目建成后的影响以及沪宁铁路噪声对本项目的影晌。

经预测，在不采取任何措施、考虑沪宁铁路叠加影响的情况下，本项目所在地声环境预测结果不能全部达标，本项目拟采取如下措施削减外环境噪声对本项目办公楼所处声环境的影响：

- ① 两栋办公楼周围建设一圈 2.2 米高实体围墙；
- ② 办公楼安装隔声门窗或隔声通风窗。

通过采取以上措施后，降噪效果可达 30dB 以上，可保证室内声环境达相应的声环境标准限值要求，因而在采取相应的噪声防治措施后，外环境对本项目的声环境影响较小。

#### **振动对本项目影响：**

沪宁铁路在运行过程中将产生振动，对本项目的影响分析如下：

根据类比监测结果，沪宁铁路所产生的轨道交通振动在项目地所在区域内能够满足《城市区域环境振动标准》(GB10070-88)中混合区、商业中心区（昼间 75dB，夜间 72 dB）的相关限值要求。另外，根据铁道部标准 TB-10502-93《铁路工程建设项目环境影响评价技术标准》铁路对周边振动环境的影响范围在距铁道外轨中心线两侧 60m 范围内，本项目建筑距沪宁铁路的最近距离为 74m，因此，沪宁铁路对本项目的振动环境影响较小。

#### **外界工业污染源对本项目影响：**

根据现场踏勘本项目周边 500m 范围内无生产型工业企业，主要为住宅小区、学校等，工业北区距离项目地北侧约 3km，周围无高架点源等，周边基本无工业废气污染，因此周围企业对本项目大气环境的影响较小。



#### 4.1.6 清洁生产

本项目在规划设计中，通过采用清洁、节能建筑及装饰材料，并采取一系列的节能节水及太阳能利用措施，认真参照《绿色建筑评价标准》、《苏州市民用建筑节能管理办法》、《关于印发苏州市加强节能工作的实施意见的通知》中的相关标准，为居民营造良好的生活环境，减少能源的消耗，降低污染物的产生和排放量，较好地保护环境。因此，该项目的建设符合清洁生产的要求。

#### 4.1.7 总量控制

根据项目排污特点和江苏省污染物排放总量控制要求，确定本项目水污染物总量控制因子为 COD、氨氮，考核因子为总磷、SS、LAS、动植物油。

本项目水污染物主要为生活污水，排入福星污水处理厂处理，与当地环保规划是相容的；本项目废水量 222688t/a；COD 71.21t/a、NH<sub>3</sub>-N 6.68t/a、SS44.57t/a；TP 0.66t/a、动植物油 10.77t/a、LAS 2.69t/a，废水总量、COD、NH<sub>3</sub>-N 纳入福星污水处理厂减排方案内平衡，其它指标在姑苏区区域内平衡。

本项目无大气污染物总量控制因子；固废零排放。

#### 4.1.8 环评结论

本项目不属于《产业结构调整指导目录（2011 年本）（2013 修正）》（国家发展和改革委员会第 21 号令）、《江苏省工业和信息产业结构调整指导目录》（苏政办发[2013]9 号）和《苏州市产业发展导向目录》（2007 年版）中淘汰、限制、禁止之列，属于允许类，符合国家产业政策要求；与区域总体规划相容；项目所在区域环境质量现状较好；项目建设符合清洁生产的要求；污染物能够实现达标排放；在采取相应措施基础上外环境对本项目影响较小；本项目建设得到了绝大多数受调查公众的支持，无人反对。建设单位切实落实各项污染防治措施后，从环境保护的角度分析，本项目选址是适宜的，建设是可行的。

### 4.2 环评批复要求

苏州市环境保护局关于对苏州星浩房地产发展有限公司“苏地 2012-G-74③号”地块开发建设项目环境影响报告书的审批意见（苏环建[2014]34 号），2014 年 3 月 3 日，详见附件。

## 5 验收监测评价标准

本次环境影响调查，原则上采用该项目环境影响报告书所采用的环境标准，对修订新颁布的标准则采用替代后的新标准进行评价。

### 5.1 环境质量标准

#### 1、环境空气质量标准

项目所在地大气环境执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中二级标准，具体限值见表 5.1-1。

表 5.1-1 环境空气质量标准限值

污染物	取值时间	二级标准浓度限值 (mg/Nm <sup>3</sup> )	标准来源
SO <sub>2</sub>	年平均	0.06	《环境空气质量标准》 (GB3095-2012)二级标准
	24 小时平均	0.15	
	1 小时平均	0.50	
NO <sub>2</sub>	年平均	0.04	
	24 小时平均	0.08	
	1 小时平均	0.20	
PM <sub>10</sub>	年平均	0.07	
	24 小时平均	0.15	
TSP	年平均	0.20	
	24 小时平均	0.30	
CO	24 小时平均	4	
	1 小时平均	10	

#### 2、地表水环境质量标准

本项目废水经市政污水管网排入福星污水处理厂，其纳污水体为京杭运河。京杭运河执行《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）Ⅳ类标准，具体限值见表 5.1-2。

表 5.1-2 地表水环境质量标准限值表

环境要素	区域名 对象	标准	取值 表号	标准 级别	指标	限值	单位
地表水	京杭运河	《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）	表 1	Ⅳ类	pH	6-9	无量纲
					DO	≥3	mg/L
					COD	≤30	
					氨氮	≤1.5	
					总氮	≤1.5	
					TP	≤0.3	

					石油类	≤0.5	
					LAS	≤0.3	
		《地表水资源质量标准》（SL63-94）	表 1	四级	SS *	60	mg/L

### 3、声环境质量标准

项目东侧沿虎池路 35m 范围内执行《声环境质量标准》（GB3096-2008）中的 4a 类区标准，其它区域内声环境执行《声环境质量标准》（GB3096-2008）中的 2 类区标准，具体标准限值见表 5.1-3。

表 5.1-3 声环境质量标准限值

执行标准	类别	适用区域	昼间 dB(A)	夜间 dB(A)
《声环境质量标准》 （GB3096-2008）	2 类	项目所在区域（下列区域除外）	60	50
	4a 类	东侧沿虎池路 35m 范围内	70	55

### 4、振动环境质量标准

项目所在区域执行《城市区域环境振动标准》（GB10070-88）中混合区、商业中心区标准。每日发生几次的冲击振动，其最大值昼间不允许超过标准值 10dB，夜间不超过 3dB。

表 5.1-4 城市区域铅锤向 Z 振级标准值 dB

适用地带范围	昼间	夜间
混合区、商业中心区	75	72

## 5.2 排放标准

### 1、废气排放标准

施工扬尘(颗粒物)执行《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996)表 2 二级标准，即粉尘颗粒物无组织排放监控点浓度≤1.0mg/m<sup>3</sup>。

汽车尾气 CO、THC 执行《车用压燃式、气体燃料点燃式发动机与汽车排气污染物排放限值及测量方法》(GB17691-2005)中国IV阶段标准，标准限值见表5.2-1。

表 5.2-1 污染物排放标准

序号	污染物名称		无组织排放 监控浓度	最高允许排 放浓度 Mg/m <sup>3</sup>	排放速率 (kg/h)	排气筒高度 (m)
1	GB17691-2005	CO	1.5g (kW.h)			
2		THC	0.46g (kW.h)			

## 2、废水排放标准

本项目废水主要为生活污水，生活污水经市政污水管网进入福星污水处理厂处理，达标后尾水排入京杭运河。本项目废水执行福星污水处理厂接管标准；污水处理后尾水排放执行《太湖地区城镇污水处理厂及重点工业行业主要污染物排放限值》（DB32/1072-2007），其中 SS 执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级 A 标准。本项目废水接管标准见表 5.2-2；福星污水处理厂排放标准见表 5.2-3。

**表 5.2-2 福星污水处理厂接管标准 单位：mg/L**

污染种类	PH	COD <sub>Cr</sub>	SS	NH <sub>3</sub> -N	TP	动植物油	LAS
标准值	6~9	360	250	35	4	100	20

**表 5.2-3 福星污水处理厂污染物排放标准 单位：mg/L**

污染种类	COD <sub>Cr</sub>	SS	NH <sub>3</sub> -N	TP	动植物油	LAS
标准值	50	10	5（8）	0.5	1	0.5

注：括号外数值为水温>12℃时的控制指标，括号内数值为水温≤12℃时的控制指标。

## 3、噪声排放标准

项目施工期噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）；运营期项目边界噪声执行《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337—2008）中 2 类、4 类标准，具体见表 5.2-4、表 5.2-5。

**表 5.2-4 建筑施工场界环境噪声排放限值**

标准依据	时间	噪声限值 dB（A）
《建筑施工场界环境噪声排放限值》 （GB12523-2011）	昼间	70
	夜间	55

**表 5.2-5 社会生活噪声排放源边界噪声排放限值**

标准依据	适用范围	类别	昼间 dB(A)	夜间 dB(A)
《社会生活环境噪声排放标准》 （GB22337—2008）	项目各厂界 （下列厂界除外）	2 类	60	50
	东面沿虎池路一侧厂界	4 类	70	55

## 6 验收监测内容

### 6.1 噪声监测

#### 6.1.1 监测点位

本次噪声监测在项目地边界四周共布设了 4 个噪声测点，具体见附图 3。本次验收项目厂界噪声执行《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337—2008)中的 2 类标准要求，其中东面沿虎池路一侧厂界执行 4 类标准。

表6.1-1 声环境质量标准限值

类别	标准限值		依据	备注
	昼间 [dB(A)]	夜间 [dB(A)]		
2 类	60	50	《社会生活环境噪声排放标准》 (GB22337—2008)	项目各厂界 (下列厂界除外)
4 类	70	55		东面沿虎池路一侧厂界

#### 6.1.2 监测项目、频次及监测方法

表6.1-2 噪声监测项目、频次及监测方法

监测点位编号	监测点位	监测因子	监测频次	监测方法
Z1	东边界外 1 米	等效 A 声级 (Leq)	连续监测两天，昼夜 各监测 1 次	《社会生活环境噪声排放标准》 (GB22337—2008)
Z2	南边界外 1 米			
Z3	西边界外 1 米			
Z4	北边界外 1 米			

#### 6.1.3 质量控制和质量保证

本次验收监测的质量保证按照《江苏省日常环境监测质量控制样采集、分析控制要求》执行，实施全过程质量控制。

测量仪器和校准仪器定期检验合格，并在有效期内使用；每次测量前、后在测量现场进行声学校准，其前、后校准示值偏差小于 0.5dB 测量结果有效。

监测人员均持证上岗，监测数据实现三级审核。

#### 6.1.4 监测结果

本次验收噪声环境监测工况见表 6.1-3，具体监测结果见表 6.1-4。

**表6.1-3 噪声环境监测工况**

监测时间		天气情况
2019-11-7	昼间：16:09-17:04	昼间：晴，风速 2.5m/s
	夜间：22:04-22:59	夜间：晴，风速 3.0m/s
2019-11-8	昼间：15:23-16:18	昼间：晴，风速 2.4m/s
	夜间：22:03-22:58	夜间：晴，风速 2.9m/s

**表6.1-4 边界噪声监测结果**

监测点位		▲Z1	▲Z2	▲Z3	▲Z4
2019-11-7	昼间	62.5	56.6	55.2	53.9
	夜间	49.5	44.9	46.5	43.8
2019-11-8	昼间	63.8	56.8	54.3	55.6
	夜间	51.0	44.7	44.3	43.2
标 准		昼≤70dB(A) 夜≤55dB(A)	昼≤60dB(A)、夜≤50dB(A)		
达标情况		达标			

监测结果表明，本次验收西、南、北侧厂界监测点位噪声可达到《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337—2008)中 2 类标准；东侧厂界可达到 4 类标准要求。

7 环境管理检查

7.1 环保措施落实情况

7.1.1 环评环保措施落实情况

苏州星浩房地产发展有限公司“苏地 2012-G-74③号”地块开发项目第二阶段（办公 2 号楼）工程在施工及运营初期已采用的环境保护措施与环境影响报告书及环保行政主管部门批复要求的对比情况见表 7.1-1、表 7.1-2。

表7.1-1 施工阶段环境保护措施落实情况

环境 问题	环 保 措 施	调查情况	是否落实
水环境	<p>1) 施工期产生的生活污水收集后通过建设临时污水管道就近接入市政污水管网，排入福星污水处理厂处理达标后排放。在施工队伍入驻施工营地前，需完成污水临时管道接管，同时建好临时厕所、化粪池、隔油装置等。</p> <p>2) 施工期地基开挖过程会有地下水渗出，若开挖过程中遇到较大的地下水涌出，需对涌出口采取围堵措施，尽可能减少其渗出，减少对周围地下水水位的影响。对已经渗出的地下水，通过收集后回用于场地施工。同时对于施工场地内的料场、堆场等，雨天须采取遮盖措施，防止雨水冲刷进入低洼施工场地从而对地下水水质产生影响。</p> <p>3) 项目施工期主要道路将采用砼硬化路面，场地四周将敷设排水沟(管)，并修建临时沉淀池，含 SS 的雨水、进出施工场地的车辆清洗废水以及施工机械冲洗废水排入沉淀池进行沉淀澄清处理后回用于施工机械以及车辆的冲洗水。施工现场的设备和车辆冲洗水沉淀处理前应有简单的隔油功能，防止机油外泄。此外，在施工期的打桩阶段会产生一定量的泥浆水，肆意排放会造成周边河道的污染，本项目泥浆水排入沉淀池进行沉淀澄清处理后回用，不得随意排放。</p>	<p>1) 施工现场设置了厕所、化粪池、隔油装置等，施工期生活污水收集后通过临时建设的污水管道就近接入市政污水管网，排入福星污水处理厂集中处理达标后排放。</p> <p>2) 已对施工期渗出的地下水采取了围堵、收集等措施，并在雨天对施工场内的料场、堆场等采取了遮盖措施，防止雨水冲刷对地下水水质产生影响。</p> <p>3) 施工现场设置了沉淀池、隔油池等污水临时处理设施，施工废水经沉淀隔油后回用，无外排现象；施工现场设有初期雨水收集沟，初期雨水沉淀后上清液排入雨水系统，避免了泥水进入附近河道。另现场地面专人负责及时清扫，地面整洁，附近地表水环境基本不受本项目影响。</p>	已落实

苏州星浩房地产发展有限公司“苏地 2012-G-74③号”地块开发项目  
第二阶段（办公 2 号楼）竣工环境保护验收监测报告表

	工程用水主要用于工程养护，工程养护中约有 70%的水流失，流失时同时夹带泥沙、杂物，处理不当会污染环境。本项目产生的工程养护废水经沉淀池处理后循环使用。		
大气污染	<p>1) 工程开工前，施工工地按照规定设置围挡；地面、车行道路进行硬化等降尘处理。</p> <p>2) 在施工现场设置独立的建筑垃圾（工程渣土）收集场所，可以及时清运的建筑垃圾（工程渣土），堆放在临时堆放场，并采取围挡、遮盖等防尘隔离措施。</p> <p>3) 施工工地按照规定使用预拌混凝土、预拌砂浆。</p> <p>4) 在施工工地内设置车辆清洗设施以及配套的排水、泥浆沉淀设施；运输车辆在除泥、冲洗干净后，方可驶出施工工地。</p> <p>5) 工程材料、砂石、土方等易产生扬尘的物料应当密闭处理。在施工工地内堆放的，设置围挡或者围墙，覆盖防尘网或者防尘布，配合定期洒水等措施，防止风蚀起尘。</p> <p>6) 易产生扬尘的土方工程等施工时采取洒水压尘，气象预报风速达到 5 级以上时，未采取防尘措施的，不得施工。</p> <p>7) 施工工地建筑结构脚手架外侧设置密目防尘网或者防尘布。</p> <p>8) 在建筑物、构筑物、脚手架以及卸料平台上运送散装物料和建筑垃圾（工程渣土）的，采用密闭方式清运，禁止高空抛洒。</p> <p>9) 施工工地闲置 3 个月以上的，对其裸露泥地进行临时绿化或者铺装。</p>	<p>1) 工地四周全部按要求设置了围护栏，封闭施工，并对场地地面、车行道路进行了硬化等降尘处理。</p> <p>2) 施工场地设置了独立的建筑垃圾收集场所，并采取了围挡、遮盖等防尘隔离措施，建筑垃圾按要求做到及时清运。</p> <p>3) 项目施工采用预拌混凝土、预拌砂浆，不使用混凝土搅拌机，减轻了扬尘对周边环境的影响。</p> <p>4) 施工现场配备了车辆清洗设备，确保了运输车辆不带泥土上路。</p> <p>5) 现场建筑材料均堆放整齐，设置了围挡，且用防雨布遮盖，配合定期洒水等措施，减少了大风造成的施工扬尘。</p> <p>6) 施工期间遇到干燥有扬尘时均采取了喷淋洒水的逸尘措施；</p> <p>7) 施工现场脚手架外均设置了防尘网。</p> <p>8) 散装物料和建筑垃圾运输均采用了密闭方式清运。</p> <p>9) 施工期对闲置3个月以上的裸地均进行了临时铺装或绿化。</p>	已落实
噪声污染	<p>1) 加强施工管理，合理布局和使用施工机械，妥善安排作业时间。</p> <p>2) 施工中应当使用低噪声的施工机械和其他辅助施工设备。</p> <p>3) 施工中禁止使用国家命令淘汰的产生噪声污染的落后施工工艺和施工机械设备。</p> <p>4) 建筑施工使用预拌商品混凝土。</p> <p>5) 施工中向周围环境排放建筑施工噪声的，应当符合国家规定的建筑施工噪声排放标准。建筑施工噪声超过国家排放标</p>	<p>1) 加强了施工管理，合理布局和使用施工设备；施工时间合理安排，7:00~17:00为正常施工时间。</p> <p>2) 施工机械设备均采用性能较好的低噪设施，尽可能地采用了液压设备，并由专业工种进行规范操作，且经常进行维护。</p> <p>3) 工程施工均采用商品混凝土，不产生混凝土搅拌噪声。</p> <p>4) 施工噪声均能实行达标排放。</p>	已落实



苏州星浩房地产发展有限公司“苏地 2012-G-74③号”地块开发项目  
第二阶段（办公 2 号楼）竣工环境保护验收监测报告表

	<p>准的，依法按照排放噪声的超标声级向环境保护行政主管部门缴纳超标准排污费。</p> <p>6) 禁止夜间进行产生噪声污染的建筑施工作业。但抢修、抢险作业除外。因特殊需要必须连续作业的，或者因道路交通管制需要在夜间装卸建筑材料、土石方和建筑废料的，施工单位应当取得当地环境保护行政主管部门夜间作业证明；</p> <p>7) “高考”、“中考”前 15 日内及考试期间等特殊期间，禁止一切产生噪声的建筑施工夜间作业；</p> <p>8) 在施工的结构阶段，对建筑物的外部也应采用围挡，以减轻设备噪声对周围环境的影响；</p> <p>9) 施工场地的施工车辆出入地点应尽量远离敏感点，车辆出入现场时应低速、禁鸣。</p>	<p>5) 夜间正常不施工作业，遇到特殊需要连续作业的情况，均在取得当地主管部门的同意后进行。</p> <p>6) “高考”等特殊期间，均按要求禁止了一切产生噪声的建筑施工夜间作业。</p> <p>7) 施工结构阶段对建筑物外部设置了围挡等降噪措施。</p> <p>8) 施工现场设置了车辆低速、禁鸣的标志。</p>	
固体 废物	<p>施工期间产生的固体废弃物主要为废弃的碎砖、石、冲洗残渣、工程渣土、各类建材的包装箱、袋等建筑垃圾以及施工人员的生活垃圾等。施工期间对废弃的碎砖石、残渣等基本就地处置，作填筑地基用，包装物回收利用或销售给废品收购站，工程渣土用于项目内堆坡建设等；施工人员生活垃圾将由环卫部门统一清运处理。</p>	<p>施工期不可利用的建筑垃圾定点存放，分类收集包装，由环卫部门及时收集处理；运土车辆采取了遮盖防护措施，且注意保持沿线道路的清洁；施工人员生活垃圾袋装后送指定地点存放，环卫部门收集处理，做到日产日清。</p>	已落实
公众 参与	<p>在施工现场醒目标明环保投诉电话号码。对于投诉问题，由业主和承包商及时与当地环保部门取得联系，在 48 小时内解决环境纠纷。</p>	<p>施工现场标有环保投诉电话号码以及民工维权电话，没有发生投诉现象。</p>	已落实
三同时	<p>施工期和营运期的环保设施均由所在标段的承包商按设计要求，与主体工程同时实施。</p>	<p>环保设施与主体工程同时实施。</p>	已落实

表7.1-2 运营阶段环境保护措施落实情况

环境问题	环 保 措 施	调查情况	是否落实
大气污染防治措施	1) 地下车库通过机械强制通风的方式使车库内机动车尾气迅速通过排风口排出，地库排风口设置于绿化带。 2) 餐饮区域需预留烟尘净化装置、排气烟道、隔油装置位置。	本次验收不涉及地下车库及餐饮区。	已落实
水污染防治措施	项目内部雨污分流排水，餐饮废水需经隔油预处理后与其他生活污水一起经市政污水管网进入福星污水处理厂处理达标排放。	本次验收工程雨污分流，排水管网已铺设、已接管；本次验收不涉及餐饮废水，生活污水经市政污水管网进入福星污水处理厂处理达标排放。	已落实
噪声污染防治措施	1) 合理规划和建筑物布局。 2) 控制汽车鸣笛噪声。 3) 公路两侧种植绿化防护林带。 4) 冷水机组、水泵、空调机组均应设减振基础，通过弹簧减震器或橡胶减震垫减震和降噪；吊装风机设减振吊钩，空调机组、风机风管上并设消声器或消声弯头；空调机组出风口和风机进出口均设帆布软接，制冷机房及空调机房的内墙均贴吸音材料。 5) 对于以后入驻的餐饮娱乐服务企业，与相邻最近的居民住宅边界的直线距离不得小于三十米，不得在室外安装、使用高音喇叭等音响器材，不得对外播放音乐和广告，应当采取有效隔声降噪措施，使边界噪声值不超过规定的环境噪声排放标准。	1) 本次验收工程已按设计要求进行合理规划和建筑物布局。 2) 本次验收工程设置了车辆低速、禁鸣的标志，且在公路两侧种植绿化防护林带。 3) 本次验收工程选用了低噪音冷水机组、水泵、空调机组等，且对产噪设备采用了隔声、吸声、消声等措施，并对设备基础进行了减震等降噪处理。 4) 本次验收不涉及餐饮娱乐服务项目。	已落实
固体废物污染防治措施	1) 对于生活垃圾实行垃圾箱装化，分类收集和处理，其中废纸、废纸壳可以再生利用，其余垃圾由市政环卫消纳。 2) 建立完善的管理制度，明确责任，生活垃圾由物业公司统一管理，对商业区的垃圾收集站应定期、及时收集和清运，采取日清日洁、密闭运输等方式。避免随意丢弃和在装载、搬移或运输途中出现渗漏、溢出、抛洒造成的二次污染，同时应注意收集后尽量压实以减少固体废物体积、提高固废装载的效率。 3) 规划好合理的垃圾收集和运输路线，采取防护措施尽量减少在	本次验收不涉及餐饮，无餐厨垃圾。区内生活垃圾收集清运由物业公司统一管理，委托环卫部门进行处理，采取日清日洁、密闭运输等方式，不影响区内环境和生活。	已落实

苏州星浩房地产发展有限公司“苏地 2012-G-74③号”地块开发项目  
第二阶段（办公 2 号楼）竣工环境保护验收监测报告表

	运输途中导致的垃圾散落。 4) 餐饮场所产生的主要是各种废渣、废油和餐纸类垃圾, 委托有资质的单位收集处理。其中食物剩渣、厨房下脚料等废渣一般都能变废为宝, 经填埋处理后, 可作为林木、茶地的有机肥料, 不准出售给个人, 严禁废食用油用于个体餐饮; 产生的废食用油, 出售给化工厂等回收再利用; 废纸巾等废物由环卫部门统一收集送入城市垃圾处理场处理。		
绿化	项目建成总绿地面积 9927.2 平方米, 满足规划绿化要求。	本次验收工程已按规划设计要求建设绿化带。	已落实
自我保护措施	周围设置绿化带, 保证四季均能起到降噪效果。	本项目四周边界绿化已种植, 能保证四季均起到降噪效果。	已落实

### 7.1.2 环评批复要求落实情况

环保行政主管部门环评批复中要求落实情况见表7.1-3。

**表7.1-3 苏州市环境保护局环评批复中要求的落实情况**

序号	环评批复要求	调查情况	落实情况
1	项目建设须采用节能环保设计和节能环保建筑材料。排水须实行雨污分流, 预留隔油设施, 运营期餐饮废水须经过隔油等预处理后和生活污水一起达到污水处理厂接管标准后, 排入市政污水管网, 进城市污水处理厂处理。	本项目建设采取了节能措施, 建设过程中使用了绿色环保材料。 项目严格实行“清污分流、雨污分流”, 本次验收不涉及餐饮, 无餐饮废水。生活污水经市政污水管网接入福星污水处理厂集中处理达标后排放。	已落实
2	项目如设置娱乐、餐饮用房的布局须符合《江苏省环境噪声污染防治条例》和《苏州市餐饮业环境污染防治管理办法》要求。本地块具体进驻的项目须另行向环保部门申报。	本次验收不涉及娱乐、餐饮项目。	已落实
3	餐饮厨房油烟废气应配备油烟净化设施, 合理布置并预留排烟管道, 排放执行《饮食业油烟排放标准 (试行)》(GB18483-2001)。合理设置地下车库通风系统和汽车出入口, 防止噪声、汽车尾气对周围环境产生污染影响, 排放废气执行《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996) 二级标准及环境影响报告书提出的标准限值。	本次验收不涉及餐饮及地下车库。汽车噪声及尾气对周围环境影响较小。	已落实

苏州星浩房地产发展有限公司“苏地 2012-G-74③号”地块开发项目  
第二阶段（办公 2 号楼）竣工环境保护验收监测报告表

4	对产生噪声的设备合理进行布局，采取隔声降噪措施，噪声排放参照执行《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）2类区标准，白天≤60分贝，夜间≤50分贝。交通干线一侧边界噪声执行4类区标准，白天≤70分贝，夜间≤55分贝。加强项目边界内绿化隔离带等措施的建设，防止交通噪声、废气对本项目的影响。	本项目噪声源均合理布局，且选用了低噪设备，经采取了隔声、吸声、消声、减振及绿化等措施，厂界噪声均可实现达标排放。 根据噪声监测，本次验收工程西、南、北侧厂界监测点位噪声可达到《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337—2008)中2类标准；东侧厂界达到4类标准要求。	已落实
5	一般固体废弃物必须妥善处置或利用，不得排放；生活垃圾必须送当地政府规定的地点进行处理，不得随意扔撒或者堆放。	本项目生活垃圾均实行分类收集。生活垃圾由环卫部门统一进行收集处理；区域内生活垃圾及时清运，采取日清日洁、密闭运输等方式，不影响区内环境和生活。	已落实
6	本项目建设施工期必须采取有效措施减缓环境影响，切实做好施工噪声、扬尘、固体废弃物和废水的污染控制及治理。施工期必须严格执行《建筑施工场界噪声限值》（GB12523-2011）和《苏州市建筑施工噪声污染防治管理规定》，采用低噪声的施工机械和施工工艺、合理安排施工进度，禁止夜间进行产生噪声污染的建筑施工作业。确因特殊需要必须连续作业的，施工单位应当取得当地环境保护行政主管部门夜间作业证明。加强施工管理，堆放在露天的散装建筑材料定期洒水保持湿润，减少扬尘；车辆出入口路面保持清洁、湿润，无组织排放执行《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）二级标准。施工过程中产生的废水尽量回用于工程建设，不能回用部分及工地生活污水必须经过预处理后排入城市污水管网，严禁直接排入附近水体。	本项目建设期间已采取了相关有效的污染防治措施，施工期废水、扬尘、噪声等均环保要求进行了收集处理，并实现达标排放；施工期生活垃圾、建筑垃圾也得到了妥善处理。	已落实
7	排污口设置按《江苏省排污口设置及规范化整治管理办法》的要求执行，废水、废气、噪声排放口和固体废物存放地设标志牌，废水、废气排放口设置采样口。	本次验收废水排放依托第一阶段排污口，已按规范要求设置，但未设置相应标志牌和采样口。	基本落实
8	环境影响评价文件以及审批意见和苏州市姑苏区环境保护局初审意见中提出的环境保护对策措施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投运。	本项目从立项、环境影响评价、环境影响评价审批、设计、施工和试生产期间各项环保审批手续及有关档案资料齐全，环评及初步设计中要求建设的环保设施和运行情况以及要求采取的环保措施基本落实到位。	已落实

### 7.1.3 历次验收意见落实情况

苏州星浩房地产发展有限公司“苏地2012-G-74③号”地块开发项目已验收项目验收意见中提出的管理要求落实情况见表7.1-4。

表7.1-4 历次验收意见中的管理要求落实情况

项目名称	分期验收	验收内容	验收意见中管理要求	执行情况	落实情况
苏州星浩房地产发展有限公司“苏地2012-G-74③号”地块开发项目	第一阶段（商业1号楼、商业2号楼、办公1号楼及地下室）	1幢地上2层的商业1号楼、1幢地上5层的商业2号楼、1幢地上18层的办公1号楼、地下2层的地下室，总建筑面积157826.24m <sup>2</sup>	1、落实环评批复中相关要求，排污口应设置相应标志牌，废水废气设置采样口；后期引进餐饮、娱乐等项目需另行申报。 2、加强对生活垃圾集中点的环境管理，避免恶臭影响。	1、已按规范要求设置排污口，标志牌、采样口正在设置中；后期引进餐饮、娱乐等项目已按要求另行申报。 2、已加强对生活垃圾集中点的管理。	基本落实

## 7.2 自然生态影响检查与分析

### 7.2.1 对周围动植物的影响

本项目所在地属苏州市姑苏区金阊新城，区域无原始植被生长和珍贵野生动物活动，从现场调查的情况看，本项目施工期未占用周围道路绿化和周围小区绿化及水面，对周围的动植物影响很小。

### 7.2.2 土地利用格局变化对生态环境的影响分析

该项目的开发建设将规划地块范围内的土地作重新调整和统一规划，区域内用地性质将发生改变，使之从农村居民住宅用地变为城市居住用地。

根据苏州市金阊新城控制性详细规划，该地块用地性质为综合公共设施用地；项目地周边以商住用地、学校和社会公共服务用地为主，项目建设与周围环境相协调，项目建设形成的土地利用格局变化不会对自然生态环境产生影响。

### 7.2.3 对水土流失的影响分析

本项目不设置取、弃土场；项目建设挖方的泥土用于填方量，多余的弃土和建筑垃圾按照苏州市特种垃圾管理站指定的地方倾倒。建设单位能够根据施工进度对地面进行分期开挖，避免地面长时间裸露，雨水天气时对裸露地面进行了适当的防护，施工期结束后各绿化措施基本已落实，现种植的高大树木已成活，基本不存在水土流失现象。

### 7.2.4 绿化

本次验收工程目前的绿化已基本建设完成。绿化中使用的品种均为当地的适生树种和草种，绿化隔离带选用高大的乔灌木搭配密植。从现场调查的情况看，目前这些人工种植的树木、花草与本地物种没有产生排斥作用，且由于部分景观价值较高的苗木的种植，还丰富了项目区域内的景观与色彩。虽然绿化树木刚刚成活，植株较小，枝叶尚不茂盛，但随着时间的推移及自然恢复和绿化养护工作的深入，优化周围生态环境和隔声降噪的作用会逐渐显现。

## 7.3 环保措施效果检查

### 7.3.1 水环境影响检查与分析

本项目施工期生活污水排入福星污水处理厂处理达标后排放；施工现场建造了沉淀池等污水临时处理设施，施工废水经过沉淀后回用不外排；水泥、黄沙、石灰类的建筑

材料集中堆放，并采取了一定的防雨淋措施，及时清扫了施工运输过程中抛洒的上述建筑材料，避免了这些物质随雨水冲刷污染附近水体。本项目施工期采取的废水污染防治措施可行有效，项目施工期未对附近地表水环境造成影响。

本次验收工程运营期实行雨污分流制，目前区内雨污分流管网已铺设完成，污水总管已到位，区内污水已接管，生活污水经市政污水管网进入福星污水厂集中处理达标后排入京杭运河，对纳污水体京杭运河的影响较小。

### 7.3.2 大气环境影响检查与分析

本项目施工期在施工现场四周设置了围墙，施工现场的主要出入口、主要施工道路、外脚手架底和主要材料的堆放地均按照规定作了硬化处理；并定期对作业面、行车路面进行洒水清扫；土方开挖后及时的回填、夯实，做到了有计划开挖，有计划回填。本项目施工期采取的大气污染防治措施可行有效，本项目施工期未对周围环境空气造成明显污染。

本次验收运营期使用电等清洁能源，对周围环境影响甚微；汽车的尾气影响经加强管理和防治措施，对周围环境影响可控制在较小的范围内；垃圾桶产生的恶臭与保洁、及时清运密切相关。经加强本项目垃圾桶的及时清运工作，保持垃圾桶的清洁卫生，可防止蚊蝇滋生，不会影响区域内住户生活。本项目运营期废气对周围环境影响较小。

### 7.3.3 声环境影响监测与分析

验收监测期间，项目边界外共设置 4 个噪声监测点位。根据监测结果，项目南、西、北侧厂界噪声达到《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）中 2 类标准，东侧厂界噪声达到 4 类标准。

根据调查，本次验收工程的水泵、风机等设备用房均设在地下，且采取了隔声、吸声、减振等措施；另在风机及通风管上加装了消声器。同时对配套公建设备加强了维护和管理，确保其均能正常运转；项目区域内设置了禁止大型车出入、禁止鸣笛的标志。经采取上述噪声防治措施后，厂界噪声可实现达标排放，对区域内住户敏感目标影响较小，不改变区域声环境功能现状。

### 7.3.4 固废环境影响检查与分析

本项目施工期其他不可利用建筑垃圾和施工人员生活垃圾将由环卫部门统一收集处理，施工期各类固体废物均得到妥善处置，未造成二次污染。

本次验收区域内生活垃圾均实行分类收集，生活垃圾由环卫部门统一收集处理；区域内生活垃圾及时清运，采取日清日洁、密闭运输等方式，不影响区内环境和生活。

通过加强管理，本项目运营期各类固体废弃物均得到妥善处置，不会对周围环境造二次污染。

## 7.4 社会环境影响检查

本项目建设内容主要为办公等，项目建成后对社会环境及居住环境主要体现为正影响，建设期对社会景观环境、交通环境将产生一定影响，但影响是短期的，随着施工期的结束而终止。

本项目的建设不仅符合苏州市金阊新城用地规划要求，同时也改善了该地区的城市风貌，丰富景观环境，提高居民的生活水平等，对社会环境有积极的影响。

## 7.5 清洁生产检查

### 7.5.1 建筑节能情况检查

本项目在建设时认真贯彻了《关于发展节能省地型住宅和公共建筑的指导意见》、《苏州市民用建筑太阳能热水系统应用的指导意见》（苏建总[2008]51 号），并结合《苏州市民用建筑节能管理办法》（苏州市人民政府令[2008]第 103 号）中规定，在设计建设时采用屋面保温系统、门窗密闭保温系统、太阳能技术利用等保温节能措施，并且对建设时所有建材产品均需符合国际通行的环保标准，为项目人群创造保温节能、无污染、人性化的工作生活环境。

### 7.5.2 清洁生产检查

#### 7.5.2.1 清洁施工

本项目充分考虑施工期的噪声、扬尘等对周围环境的影响，针对本项目的实际情况，采用预制桩的静压桩施工方法，这种施工方法无振动、无噪音，对周围的环境影响很小。本项目都采用现浇混凝土结构方式。本项目施工时间基本安排在 7:00~17:00 进行，少量夜间作业仅为运送建筑材料，未使用震捣器，推土机，挖土机等高噪声设备。

#### 7.5.2.2 采用绿色材料

本项目使用的建筑和装饰装修材料中的有害物质含量不超过《建筑装饰装修材料有害物质限值》，建筑物外门窗（朝向交通干线一侧的外门窗）使用双层隔声门窗。

##### （1）墙体材料



本项目建设中采用的墙体材料为加气混凝土砌块，属国家推荐或鼓励使用的新型墙体材料。加气混凝土砌块采用轻质型的骨料，减轻砖块的重量，增加保温效果，在使用和废弃过程中，产生的空气污染较小，符合清洁生产和绿色建材的要求。

#### （2）水泥和水泥添加剂

本项目选用普通硅酸盐水泥，配置建筑砂浆。冬季施工时使用混凝土外加剂中氨的释放量应不超过《混凝土外加剂中释放氨的限量》（GB18588-2001）。

#### （3）塑钢

本项目采用塑钢门窗更节约资源，属节能门窗，且保温、隔音、隔热效果较好，能有效地防止冷风的不利影响。本项目的门窗选用优质的塑钢门窗，以减轻在施工现场加工的噪声和大气污染。而且，因外协作加工，边角料也可得到充分利用，符合清洁生产的要求。

#### （4）管材

本项目建设采用以下管材：

给水管：室外采用 PE 管；户内给水管采用聚丙烯（PP-R）给水管，热熔连接。

排水管：室内排水管均采用普通硬聚氯乙烯排水管，粘接；室外排水管采用硬聚氯乙烯加筋排水管，D>600 时采用钢筋混凝土管。

天然气管：天然气管道采用 PE 燃气管。

项目所有管道中均未使用国家限时淘汰的铸铁管、铸锌管。

### 7.5.2.3 采用绿色能源

本项目使用的能源主要是电和天然气，这两者均属于清洁能源。对建筑物的围护结构、空调系统等要进行节能设计，提高建筑节能。

### 7.5.2.4 优化绿化

本项目在建造过程中，合理布局绿化，提高了植被的物种多样性、实用性和环保性，选择适宜当地自然气候的树种为主。同时，项目建成后在日常的绿化养护管理过程中将尽量少用化肥和农药，以避免对项目地周围水环境的污染。

综上所述，本项目在施工建设期，通过采用清洁、节能建筑及装饰材料，并采取一系列的节能节水措施、太阳能技术利用方案，认真参照《绿色建筑评价标准》、《绿色生态住宅小区建设要点及技术导则》、《苏州市民用建筑节能管理办法》、《关于印发苏州市加强节能工作的实施意见的通知》中的相关标准，为居民营造良好的生活环境，减少能源的消耗，降低污染物的产生和排放量，较好地保护环境。因此，本项目的建设符合清

洁生产的要求。

## 7.6 环境管理状况及监测计划落实情况检查

### 7.6.1 环境管理状况检查

#### 7.6.1.1 环境影响评价制度及“三同时”制度执行情况

##### （一）设计阶段

在工程设计阶段，建设单位委托江苏宏宇环境科技有限公司编制完成了《苏州星浩房地产发展有限公司“苏地 2012-G-74③号”地块开发项目》环境影响报告书，并于 2014 年 3 月 3 日取得苏州市环境保护局对该项目的环保审批意见（苏环建[2014]34 号）。

项目在初步设计及施工图设计中均有考虑环保因素，并在初步设计概算中落实了工程环境保护投资。

##### （二）施工期

根据项目环境影响评价文件和苏州市环保局批复要求，建设单位对噪声、环境空气、污水处理等工程均作了一系列的工作，施工期生态保护与环境污染控制措施基本落实：

（1）加强了施工期“三废”排放和施工人员的管理，有效的避免了施工对周边环境的污染。

（2）对临时占、开挖场地进行了平整、绿化等生态环境恢复工程。

（3）雨污水管网、油烟排放暗道等环保设施与主体工程同步建成，同时投入使用。

（4）对项目开展了专门的景观规划设计，提高了绿化覆盖率，营造了优美的景观环境。

综上所述，建设单位在本项目建设期间较好地执行了建设项目环境影响评价制度和环境保护“三同时”制度。

#### 7.6.1.2 环境管理组织机构及职责

经检查，项目配备有职责明确、体系完善的环境保护管理机构，符合环评提出的要求，具体介绍如下：

##### （1）组织机构

施工期由监理单位负责项目施工期环境保护规划及行动计划，监督环境影响报告书中提出的各项环境保护措施的落实情况，解决施工过程中环境保护方面出现的具体问题。

营运期环境管理由物业管理公司负责，下设专职环境管理人员，主管项目区域的环境管理工作。

## （2）相关职责

建设单位施工期间将所有环保措施纳入招标合同，对施工单位在施工中执行环境保护的情况进行监督管理。

物业管理公司在运营期将环境保护工作纳入正常的管理当中，加强对进出区域的汽车噪声、水泵、风机等设备噪声、绿化、生活垃圾等管理工作。

施工期间环境保护档案管理严格按照建设单位和营运单位制定的档案管理办法，进行相关资料、文件和图纸等的收集、归档和查阅工作。

综上所述，项目配备有职责明确，体系完善的环境保护管理机构，符合环评提出的要求。

### 7.6.1.3 环境管理落实情况

#### （1）施工期

通过招标文件和合同，对施工单位在施工中执行环境保护的情况进行监督管理，主要做了以下工作：

- 1）将项目施工期环境保护工作列入工程监理范围；
- 2）制定环境保护工作检查处罚条例，使环保工作规范化；
- 3）编制项目建设环境保护概算并列入工程总体设计概算，确保资金的落实。

#### （2）环境保护档案管理制度

施工期间环境保护档案管理严格按照建设单位和营运单位制定的档案管理办法，进行相关资料、文件和图纸等的收集、归档和查阅工作。

### 7.6.2 环境监测计划落实情况检查

经过检查，本项目在施工期未实施环境监测。建议运营期加强环境保护跟踪监测工作，以掌握项目污染物排放状况，及时对出现的环境污染问题采取进一步的治理措施。

结合工程实际情况及对环境影响程度，继续采用环评时提出的运营期监测计划。

污水总排口监测参数：废水量、COD、SS、氨氮、TP、LAS、动植物油；

监测频率：每年监测一次；

达到标准：福星污水处理厂接管标准要求。

## 8 验收结论与建议

### 8.1 验收监测结论

#### 8.1.1 工程实况

苏州星浩房地产发展有限公司“苏地 2012-G-74③号”地块开发项目总用地面积 48636.4m<sup>2</sup>，土地性质为商服用地，主要建设为一栋地上 33 层、地下 2 层的办公楼，一栋地上 22 层、地下 2 层的办公楼，一栋地上 4 层（局部 5 层）、地下 2 层的商场，一栋地上 2 层的商业街，总建筑面积 203512 平方米，其中计容建筑面积 145908 平方米，主要包括办公楼、商场、商业街等商业用房和门卫、变电站等配套服务用房；不计容建筑面积 57604 平方米，主要为地下车库、地下超市和地上保温面积。

本次验收工程包括办公 2 号楼，总建筑面积 49720.78m<sup>2</sup>，全部为地上建筑面积。目前本次验收工程已建设完成，且区域内实行雨污分流，污水经自行处理达接管要求后通过市政污水管网接入福星污水处理厂，具备了竣工环境保护验收条件。

#### 8.1.2 边界噪声监测结论

验收监测期间，项目边界外共设置 4 个噪声监测点位。根据监测结果，项目南、西、北侧厂界噪声达到《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）中 2 类标准，东侧厂界噪声达到 4 类标准。

#### 8.1.3 环境管理检查结论

##### （1）生态影响检查结论

本项目在建设过程中采取了有效的生态保护及恢复措施，项目的建设没有对周围动植物产生明显影响，没有造成明显的水土流失，没有对自然生态环境产生明显的不利影响。

##### （2）水环境影响检查结论

本项目施工期生活污水排入福星污水处理厂处理达标后排放；施工现场建造了沉淀池等污水临时处理设施，施工废水经过沉淀后回用不外排；水泥、黄沙、石灰类的建筑材料集中堆放，并采取了一定的防雨淋措施，及时清扫了施工运输过程中抛洒的上述建筑材料，避免了这些物质随雨水冲刷污染附近水体。本项目施工期采取的废水污染防治措施可行有效，项目施工期未对附近地表水环境造成影响。

本次验收工程运营期实行雨污分流制，目前区内雨污分流管网已铺设完成，污水总管已到位，区内污水已接管，生活污水经市政污水管网进入福星污水厂集中处理达标后排入京杭运河，对纳污水体京杭运河的影响较小。

### （3）大气环境影响检查结论

本项目施工期在施工现场四周设置了围墙，施工现场的主要出入口、主要施工道路、外脚手架底和主要材料的堆放地均按照规定作了硬化处理；并定期对作业面、行车路面进行洒水清扫；土方开挖后及时的回填、夯实，做到了有计划开挖，有计划回填。本项目施工期采取的大气污染防治措施可行有效，本项目施工期未对周围环境空气造成明显污染。

本次验收运营期使用电等清洁能源，对周围环境影响甚微；汽车的尾气影响经加强管理和防治措施，对周围环境影响可控制在较小的范围内；垃圾桶产生的恶臭与保洁、及时清运密切相关。经加强本项目垃圾桶的及时清运工作，保持垃圾桶的清洁卫生，可防止蚊蝇滋生，不会影响区域内住户生活。本项目运营期废气对周围环境影响较小。

### （4）声环境影响监测结论

经合理布局、隔声、减振、消声等噪声防治措施后，项目边界外 1m 处噪声值均能满足《社会生活环境噪声排放标准》中相关标准限值。

### （5）固废环境影响检查结论

本项目施工期其他不可利用建筑垃圾和施工人员生活垃圾将由环卫部门统一收集处理，施工期各类固体废物均得到妥善处置，未造成二次污染。

本项目区内已设置了垃圾收集桶，住户入驻后将按相关要求收集、清运生活垃圾。通过加强管理，本项目运营期各类固体废弃物均得到妥善处置，不会对周围环境造二次污染。

### （6）清洁生产检查结论

本项目在施工建设期，通过采用清洁、节能建筑及装饰材料，并采取一系列的节能节水措施、太阳能技术利用方案，认真参照了《绿色建筑评价标准》、《绿色生态住宅小区建设要点及技术导则》、《苏州市民用建筑节能管理办法》、《关于印发苏州市加强节能工作的实施意见的通知》中的相关标准，为住户营造良好的生活环境，减少能源的消耗，降低污染物的产生和排放量，较好地保护环境。因此，本项目的建设符合清洁生产的要求。

### （7）环境管理状况检查结论

本项目从立项、环境影响评价、环境影响评价审批、设计、施工和试生产期间各项环保审批手续及有关档案资料齐全，环评及初步设计中要求建设的环保设施和运行情况以及要求采取的环保措施基本落实到位。

建设单位已将环保工作纳入项目管理的全面工作中，定期检查环保工作，接受环保部门的监督指导。

### 8.1.4 验收调查总结论

综上所述，苏州星浩房地产发展有限公司“苏地 2012-G-74③号”地块开发项目第二阶段（办公 2 号楼）工程在设计、施工和运营初期采取了有效的生态保护和污染防治措施，水土保持措施和绿化效果良好。通过对建设情况检查，从环保角度看，建设方执行了环保“三同时”制度，较好地落实了环境影响报告书及其审批意见中提出的各项环保措施，基本具备生态环保部关于建设项目竣工环境保护验收条件，建设单位应继续落实本验收调查报告中提出的建议与要求，在此前提下，建议给予该项目通过竣工环境保护验收。

## 8.2 建议与要求

- （1）尽快落实排污口相应标志牌和废水采样口的设置。
- （2）注意项目区域内的环境卫生，不使周围居民的生活质量下降。
- （3）由于本次验收工程尚未运营，后续运营时应加强废水的管理与监测。
- （4）加强道路一侧边界的绿化隔离带的建设，绿化带既能隔声，又能防尘、美化环境，应保证四季均能起到降噪效果，尽可能减少交通噪声对本项目的影响。