

南京悦茂房地产开发有限公司
NO.2016G12 地块房地产开发项目
竣工环境保护验收监测报告表

建设单位：南京悦茂房地产开发有限公司

编制单位：江苏润环环境科技有限公司

二〇二三年六月



建设单位法人代表：吕锋（签字）



编制单位法人代表：朱忠湛

项目负责人：朱志国

填表人：成珺

建设单位：南京悦茂房地产开发有限公司（盖章）

电话：18066119792

传真：/

邮编：210019

地址：江苏省南京市建邺区河西大街
198 号同进文化广场三单元 10 层 1001

室

编制单位：江苏润环环境科技有限公司（盖章）

电话：025-85608196

传真：/

邮编：210000

地址：江苏省南京市鼓楼区水佐岗 64 号
金建大厦 14 楼



表一

建设项目名称		南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目			
建设单位名称		南京悦茂房地产开发有限公司			
建设项目性质		新建			
建设地点		建邺区河西南部，东至平良大街，南至永初路，西至茭萁街，北至元前路			
设计建设内容		本项目建设用地面积 33390.96m ² ，总建筑面积 127093.13m ² ，其中地上建筑面积 91825m ² ，地下建筑面积 35268.13m ² ，主要建设 7 栋居民住宅楼及相关配套用房。本项目住宅总户数 396 户，总机动车停车位 960 个，非机动车停车位 594 个，均位于地下。			
实际建设内容		本项目建设用地面积 33390.96m ² ，总建筑面积 131031.4m ² ，其中地上建筑面积 93515.13m ² ，地下建筑面积 37516.23m ² ，主要建设 7 栋居民住宅楼及相关配套用房。本项目住宅总户数 492 户，总机动车停车位 763 个，非机动车停车位 675 个，均位于地下。			
建设项目环评时间		2017 年 4 月	开工建设时间	2018 年 2 月	
竣工时间		2023 年 4 月	验收现场监测时间	2023 年 4 月 26 日-27 日	
环评报告表审批部门		南京市环境保护局	环评报告表编制单位	南京大学环境规划设计研究院有限公司	
环保设施设计单位		普利斯设计咨询（上海）有限公司	环保设施施工单位	绿城建筑科技集团有限公司	
投资总概算		452000 万元	环保投资总概算	435 万元	比例 0.096%
实际总概算		452600 万元	环保投资	440 万元	比例 0.097%
验收监测依据	1、环境保护相关法律、法规、规章制度和验收技术规范 （1）《中华人民共和国环境保护法》（1989 年 12 月 26 日第七届全国人大常委会第十一次会议通过，2014 年 4 月 24 日修订，自 2015 年 1 月 1 日起施行）； （2）《中华人民共和国水污染防治法》（1984 年 5 月 11 日第六届全国人大常委会第五次会议通过，1996 年 5 月 15 日修正，2008 年 2 月 28 日修订，2017 年 6 月 27 日修正，2018 年 1 月 1 日实施）； （3）《中华人民共和国大气污染防治法》（1987 年 9 月 5 日第六届全国人				

	大常委会第二十二次会议通过，1995 年 8 月 29 日修正，2000 年 4 月 29 日第一次修订，2015 年 8 月 29 日第二次修订，自 2016 年 1 月 1 日起施行，2018 年 10 月 26 日修正)； (4)《中华人民共和国噪声污染防治法》(2021 年 12 月 24 日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十二次会议通过，自 2022 年 6 月 5 日起施行)； (5)《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》(中华人民共和国主席令 13 届第 43 号)，2020 年 4 月 29 日修订； (6)《建设项目环境保护管理条例》，(中华人民共和国国务院令第 682 号，2017 年 10 月 1 日起施行)； (7)《关于发布<建设项目竣工环境保护验收暂行办法>的公告》(国环规环评〔2017〕4 号)； (8)《江苏省排污口设置及规范化整治管理办法》(苏环控〔1997〕122 号)； (9) 关于印发《污染影响类建设项目重大变动清单(试行)》的通知(环办环评函〔2020〕688 号)。 (10) 关于发布《建设项目竣工环境保护验收技术指南污染影响类》的公告(生态环境部公告 2018 年第 9 号)。 2、环境影响报告表及其审批部门审批决定 (1)《南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目环境影响报告表》(2017 年 4 月)； (2)《关于南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目环境影响报告表的批复》(南京市环境保护局，建环表复〔2017〕023 号，2017 年 4 月 26 日)。
--	---

验收 监测 评价 标准、 标 号、 级 别、 限值	1、废气			
	项目施工扬尘（颗粒物）、地下车库通风口等处大气污染物排放执行《大气污染物综合排放标准》（DB32/4041-2021）表 1~表 3 标准；燃气锅炉燃烧天然气的大气污染物为 SO ² 、NO _x 、颗粒物，执行《锅炉大气污染物排放标准》（DB32/4385-2022）表 1 中的排放浓度限值；建设项目建成后设置的垃圾收集站会产生少量的恶臭，执行《恶臭污染物排放标准》（GB14554-93）表 1 二级新扩改建标准。具体标准值见表 1-3~表 1-7。			
	表 1-3 大气污染物有组织排放限值			
	序号	污染物	最高允许排放浓度 (mg/m ³)	最高允许排放速率 (kg/h)
	1	氮氧化物（以 NO ₂ 计）	100	0.47
	2	NMHC	60	3
	3	二氧化硫	200	1.4
	4	一氧化碳	1000	24
	车间排气筒出口 或生产设施排气筒出口			
	表 1-4 厂区内 VOCs 无组织排放限值			
	污染物项目	监控点限值 mg/m ³	限值含义	无组织排放监控位置
	NMHC	6	监控点处 1h 平均浓度值	在厂房外设置监控点
		20	监控点处任意一次浓度值	
	表 1-5 单位边界大气污染物排放监控浓度限值			
	序号	污染物	监控浓度限值 mg/m ³	监控位置
1	颗粒物	0.5	边界外浓度最高点	
表 1-6 恶臭污染物排放标准				
控制项目		厂界标准 (mg/m ³)		
氨		1.5		
硫化氢		0.06		
表 1-7 锅炉大气污染物排放标准表 1 中的排放浓度限值				
污染物		燃气锅炉	污染物排放监控位置	
颗粒物/ (mg/m ³)		10	烟囱或烟道	
二氧化硫/ (mg/m ³)		35		
氮氧化物（以 NO ₂ 计）/ (mg/m ³)		50		
2、废水				
本项目废水接管至江心洲污水处理厂，接管标准执行《污水综合排放标准》（GB8978-1996）表 4 中三级标准，污水处理厂尾水排放标准执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）中一级 A 标准后最终排入长江，具体标准值见表 1-8。				

表 1-8 污水接管排放标准 单位: mg/L, pH 无量纲

水质指标	污水接管标准	污水处理厂污染物排放标准
pH 值	6~9	6~9
悬浮物	400	10
COD	500	50
氨氮	45 ^{〔1〕}	5 (8)
总磷	8 ^{〔1〕}	0.5
总氮	70 ^{〔1〕}	15
动植物油	100	1

注: (1) 氨氮、总磷、总氮参照《污水排入城镇下水道水质标准》(GB/T 31962-2015) 表 1B 等级标准。(2) 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

施工期噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523-2011); 运营期平良大街侧项目场界噪声排放执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008) 表 1 中 4 类标准; 其他边界执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008) 表 1 中 2 类标准, 具体标准值见表 1-9。

表 1-9 建筑施工场界环境噪声排放标准 (单位: dB (A))

昼间	夜间	标准来源
70	55	《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523-2011)

注: 夜间噪声最大声级超过限值的幅度不得高于 15dB (A)

表 1-10 建筑施工场界环境噪声排放标准 (单位: dB (A))

适用范围	类别	标准值	标准来源
项目沿平良大街侧场界	4 类	昼间	70
		夜间	55
项目其他场界	2 类	昼间	60
		夜间	50

表二

工程建设内容：

1、项目概况

南京悦茂房地产开发有限公司投资 452000 万元在建邺区河西南部平良大街以西、元前路以南 NO.2016G12 地块建设房地产开发项目。项目主要建设 7 栋居民住宅楼及相关配套用房，总占地面积为 33390.96m²，总建筑面积为 131031.4m²，其中地上建筑面积 93515.13m²，地下建筑面积 37516.23m²。

2016 年 4 月南京悦茂房地产开发有限公司委托编制了《南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目环境影响报告表》，该项目于 2017 年 4 月 26 日取得南京市环境保护局的批复（建环表复〔2017〕023 号）。

南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目于 2018 年 2 月开工建设，2023 年 4 月竣工，2023 年 4 月启动验收。

目前验收地块主体工程 and 环保设施均已建设完成，尚未交付使用，具备建设项目“三同时”环境保护验收条件，根据《建设项目环境保护管理条例》、《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》及《建设项目竣工环境保护验收技术指南 污染影响类》的规定及要求，南京悦茂房地产开发有限公司开展自主验收并委托江苏润环环境科技有限公司编制竣工环境保护验收监测报告。2023 年 4 月 26 日至 27 日，南京联凯环境检测技术有限公司按照验收监测方案对该项目进行了为期两天的监测，江苏润环环境科技有限公司在此基础上编制了《南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目竣工环境保护验收监测报告表》。

本次验收的范围为本项目主体工程、辅助工程、公用工程及环保工程，主要包括 7 栋居民住宅楼等主体工程，配套用房（含配套物管用房和配套商业用房）、变电所、垃圾房、冷却塔、燃气调压站、消控室和厕所等配套工程，给排水系统、供电系统、燃气等公用工程；油烟排放、抽排风系统、生活污水、固废处理、景观绿化等环保工程。

2、地理位置及平面布置

地理位置：项目位于建邺区平良大街以西、元前路以南、芙蓉街以东、永初路以北区域。

原环评中的周边概况：项目东侧为城市主干道平良大街，隔平良大街为空地（规

划用地为商业用地)，东南侧 180m 为江苏省气象灾害监测预警与应急中心（在建），西侧为城市支路（西侧规划道路）和莲花河，路西为佳兆业城市广场（在建），南侧为城市支路永初路（在建），隔永初路（在建）为泷茂 G13 地块居民楼（拟建），北侧为城市支路元前路，隔元前路为空地（规划用地为居住用地），项目地块西南侧 210m 处为南京河西外国语学校，南侧 250m 处为南外河西一附小（在建）。项目南侧为规划地铁 7 号线，地块内 8#配套用房 9#住宅以及地下车库南侧部分地块位于地铁控制保护区范围内。建设项目周边 300m 范围内无通讯基站及工业企业分布。

实际周边概况：经现场踏勘，项目东侧为城市主干道平良大街，隔平良大街为空地（规划用地为商业用地），东南侧 180m 为江苏省气象灾害监测预警与应急中心，西侧为芙蓉街和莲花河，路西为佳兆业城市广场，南侧为城市支路永初路，隔永初路为河西金茂府一期，北侧为城市支路元前路，隔元前路为中建四局施工生产生活区（规划用地为居住用地），项目地块西南侧 210m 处为南京河西外国语学校，南侧 250m 处为南外河西一附小。项目南侧为规划地铁 7 号线，地块内 8#配套用房 7#住宅以及地下车库南侧部分地块位于地铁控制保护区范围内。建设项目周边 300m 范围内无通讯基站及工业企业分布。

周边概况及敏感目标变动情况：项目西侧规划道路已建成，为芙蓉街；南侧永初路已建成；隔永初路的泷茂 G13 地块居民楼（拟建）已建成为河西金茂府一期；隔元前路的空地（规划用地为居住用地）现在是中建四局临时施工生产生活区（规划用地为居住用地）；南侧 250m 处的南外河西一附小已建成。

平面布置：项目地块内布置 7 栋居民住宅楼及相关配套用房，地块东南侧设置配套用房（含配套物管用房和配套商业用房）1 座、变电所 1 座、冷却塔 1 座、燃气调压站 1 座和垃圾站 1 座。地块内配电设施与居住住宅楼之间均留有适当防护距离。

项目共设计 3 个小区出入口，其中主出入口位于永初路上，次出入口位于西侧芙蓉街和元前路上。

项目地理位置见附图 1。项目周边环境概况见附图 2。具体平面布置见附图 3。

3、建设内容

环评中建设内容：本项目建设用地面积 33390.96m²，总建筑面积 127093.13m²，其中地上建筑面积 91825m²，地下建筑面积 35268.13m²，主要建设 7 栋居民住宅楼及相关配套用房。本项目住宅总户数 396 户，总机动车停车位 960 个，非机动车停车

位数 594 个，均位于地下。

实际建设内容：本项目建设用地面积 33390.96m²，总建筑面积 131031.4m²，其中地上建筑面积 93515.13m²，地下建筑面积 37516.23m²，主要建设 7 栋居民住宅楼及相关配套用房。本项目住宅总户数 492 户，总机动车停车位 763 个，非机动车停车位 675 个，均位于地下。

建设项目配套用房功能要求：根据《市政府关于印发南京市建设项目环境准入暂行规定的通知》（宁政发〔2015〕251 号），在城市居住区、居住小屋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、娱乐等经营场所和设施，与相邻最近的居民住宅边界的直线距离不得小于 30m。

本项目 8#配套用房与 6#住宅楼的实际建设距离小于 20m，故不得在本项目范围内配套可能产生环境噪声污染的生活、消费、娱乐、餐饮等经营场所和设施。配套用房应以零售、超市、健身房之类生活配套行业为主。本项目配套用房进行销售或租赁前，应明确公开告知业主本项目配套用房使用功能，禁止引进扰民项目，招商进驻项目须另行办理环评手续。

表 2-1 项目主要经济指标表

类别		单位	环评	实际建设	变化量
项目占地面积		m ²	33390.96	33390.96	0
总建筑面积		m ²	127093.13	131031.4	+3938.27
地上建筑面积		m ²	91825	93515.13	+1690.13
住宅		m ²	90540.7	92400.94	+1860.24
公建配套面积		m ²	1284.3	1114.19	-170.11
其中	物业服务用房	m ²	956.3	525.25	-86.83
	配套用房	m ²		344.22	
	消防控制室	m ²	30	57.3	+27.3
	开闭所	m ²	102	100.77	-1.23
	公厕	m ²	60	61.28	+1.28
	门卫	m ²	-	25.37	-
地下建筑面积		m ²	35268.13	37516.23	+2248.1
计容建筑面积		m ²	91825.14	91825.14	0
建筑基底面积		m ²	4107.09	4830.46	+723.37
绿地面积		m ²	13356.38	11703.53	-1652.85
容积率		%	2.75	2.75	0
建筑密度		-	12.3	14.47	+2.17
绿地率		%	40	35.05	-4.95
居住户数		户	396	492	+96
机动车停车数量		辆	960	763	-197

其中	地上	辆	-	-	-
	地下	辆	960	763	-197
	无障碍停车	辆	4	4	0
非机动车停车数量		辆	594	675	+81
表 2-2 项目主要建设内容、公用及辅助工程					
类别	建设名称	环评内容	实际建设内容	变动情况	
主体工程	住宅及相关配套用房	7 栋居民住宅楼及相关配套用房，配套用房位于地块东南侧，2 层（设置配套物管用房和配套商业用房）	环评中总建筑面积 127093.13m ² ，实际建设时项目总建筑面积 131031.4m ²	建筑面积增加 3938.27m ²	
辅助工程	消防控制室	结合地块次入口设置，1 层	位于 8#楼西北角，1 层	-	
	开闭所	位于地块东南侧，1 层	与环评一致	无变动	
	公厕	结合地块次入口设置，1 层	位于地块西南侧，1 层	-	
	门卫	-	2 个，一个位于地块西侧（4#，1 层），一个位于地块南侧（11#，1 层）	-	
公用工程	给水	86066t/a，市政供水管网接入	101834t/a，市政供水管网接入	新增用水量 15768t/a	
	排水	63161t/a，雨污分流制，各类生活污水一同接管至江心洲污水处理厂集中处理	75775.4t/a，雨污分流制，各类生活污水一同接管至江心洲污水处理厂集中处理	新增废水量 12614.4t/a	
	供电	960000kW·h/a，由市政电网提供	980000kW·h/a，由市政电网提供	新增用电量 20000kW·h/a	
	燃气	7 万 m ³ /a，由市政燃气管道接入	8 万 m ³ /a，由市政燃气管道接入	新增燃气用量 1 万 m ³ /a	
	停车位	机动车停车位 960 辆，非机动车停车位 594 辆，均位于地下	机动车停车位 763 辆，非机动车停车位 675 辆，均位于地下	机动车停车数量减少 197 辆，非机动车停车数量增加 81 辆	
	消防	项目消防给水水源为城市自来水。 本项目 5#屋顶设 18m ³ 消防水箱，另外集中设置的消防水泵房位于地下室内，设有 540m ³ 消防水池。消防水泵房设消防水泵、自动喷水灭火泵。 室内消火栓给水系统采用临时高压给水，共为一个消防分	与环评一致	无变动	

			区,当动压大于 50m 处的消火栓采用减压消火栓。建筑内部设置消火栓,系统采用立体环状网,并用阀门分成若干独立段,室外设消防水泵接合器。室外消防水量 25L/s,室内消防水量 30L/s。		
	暖通	空调系统	住宅空调系统采用地源热泵+冷却塔+锅炉的混合系统,冷却塔设置于地块东南侧,锅炉房与地源热泵机房设置于地下设备用房内,锅炉采用天然气为燃料,燃气由区域天然气管道提供,年耗天然气 3 万 Nm ³ 。	项目所配置燃气热水锅炉由 2 台 1050kW 变动为 1 台 1280kW。	项目所配置燃气热水锅炉由 2 台 1050kW 变动为 1 台 1280kW。
		供热	本项目住宅由地源热泵+冷却塔+锅炉混合系统集中供热水,年供热量约 17330t/a。	与环评一致	无变动
		通风、排烟系统	地下车库设置机械排风系统,由汽车坡道自然进风或机械送风,由排风竖井送至室外排放。地下车库排风、排烟次数均为 6 次/小时。项目地块地下车库设置 6 个排风口,各排风口设置于绿化带中,距离地面高度为 2.5m,避开人群呼吸带。	与环评一致	无变动
环保工程	废水	生活污水	接管处理	与环评一致	无变动
	废气	地下车库汽车尾气	机械通风	与环评一致	无变动
		厨房油烟	居民住宅楼建设内附壁烟道	与环评一致	无变动
		锅炉废气	6#住宅楼建设附壁烟道	与环评一致	无变动
	噪声		隔声、减震、加强绿化	与环评一致	无变动
	固废		设移动式垃圾桶和垃圾收集房,生活垃圾分类存放,由环卫部门清运	与环评一致	无变动
	景观绿化		绿地面积 13356.384m ²	绿地面积 11703.53m ²	绿地面积减少 1652.85m ²

4、原辅材料及能源消耗

本项目为房地产开发项目，属非生产型项目，建设期间使用砖、瓦、水泥、砂、钢筋等主要建筑材料。运营期主要原辅材料消耗为自来水、主要能源消耗为电能。

本项目的给水来自市政管网，运营期用水包括居民生活用水、社区配套商业用房用水、不可预见用水及绿化用水等。目前建设项目尚未投入使用。

5、项目变动情况

根据一般变动环境影响分析，本项目所涉变动不属于重大变动。

经现场调查和与建设单位核实，本项目变动情况如下：

(1) 环评总建筑面积 127093.13m²，绿地面积 13356.38m²，居住户数 396 户，机动车停车数量 960 辆，非机动车停车数量 594 辆，实际项目总建筑面积 131031.4m²，绿地面积 11703.53m²，居住户数 492 户，机动车停车数量 763 辆，非机动车停车数量 675 辆，变动后建筑面积增加 3938.27m²，绿地面积减少 1652.85m²，居住户数增加 96 户，机动车停车数量减少 197 辆，非机动车停车数量增加 81 辆；

(2) 环评中用水量 86066t/a，排水量 63161t/a，用电量 960000kW·h/a，燃气用量 7 万 m³/a；实际用水量 101834t/a，实际排水量 75775.4t/a，实际用电量 980000kW·h/a，实际燃气用量 8 万 m³/a；变动后新增用水量 15768t/a，新增排水量 12614.4t/a，新增用电量 20000kW·h/a，新增燃气用量 1 万 m³/a，项目所配置燃气热水锅炉由 2 台 1050kW 变动为 1 台 1280kW。；

(3) 施工扬尘的治理措施在实际施工过程中除落实环评要求的抑尘措施外，还对厂区内的裸土进行防尘网苫盖来进行抑尘；

(4) 原环评中项目施工扬尘（颗粒物）、地下车库通风口等处大气污染物排放执行《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）表 2 标准，CO 参考执行北京市地方标准《大气污染物综合排放标准》（DB11/501-2007）中相关标准限值；实际验收项目施工扬尘（颗粒物）、地下车库通风口等处大气污染物排放执行《大气污染物综合排放标准》（DB32/4041-2021）表 1~表 3 标准。

(5) 本项目新增户数 96 户，即新增居民人数 288 人（每户按 3 人计），则居民生活垃圾产生量新增 105t/a，委托环卫部门清运；

(6) 本项目新增居民生活污水量约 12614.4t/a（34.56t/d），居民生活污水接管至江心洲污水处理厂集中处理，尾水达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-

2002) 一级 A 标准后排入长江。

对照建设项目工程规划许可证，以上变动均符合规划许可。

对照《关于印发<污染影响类建设项目重大变动清单（试行）>的通知》（环办环评函〔2020〕688 号），本项目重大变动情况判定如下：

表 2-3 建设项目建设内容变化分析表

序号	重大变动判别依据		企业情况	是否属于重大变化
1	性质	建设项目开发、使用功能发生变化的。	无变化	否
2	规模	生产、处置或储存能力增大 30%及以上的。	环评总建筑面积 127093.13m ² ，绿地面积 13356.38m ² ，居住户数 396 户，机动车停车数量 960 辆，非机动车停车数量 594 辆，实际项目总建筑面积 131031.4m ² ，绿地面积 11703.53m ² ，居住户数 492 户，机动车停车数量 763 辆，非机动车停车数量 675 辆，变动后建筑面积增加 3938.27m ² ，绿地面积减少 1652.85m ² ，居住户数增加 96 户，占原环评总户数的 24%，机动车停车数量减少 197 辆，非机动车停车数量增加 81 辆。以上数据环评和验收期间的变化量均未超过 30%，以上变动符合规划条件，不会导致污染物排放量增加。	否
3		生产、处置或储存能力增大，导致废水第一类污染物排放量增加的。		否
4		位于环境质量不达标区的建设项目生产、处置或储存能力增大，导致相应污染物排放量增加的（细颗粒物不达标区，相应污染物为二氧化硫、氮氧化物、可吸入颗粒物、挥发性有机物；臭氧不达标区，相应污染物为氮氧化物、挥发性有机物；其他大气、水污染物因子不达标区，相应污染物为超标污染因子）；位于不达标区的建设项目生产、处置或储存能力增大，导致污染物排放量增加 10%及以上的。		否
5	地址	重新选址；在原厂址附近调整（包括总平面布置变化）导致环境保护距离范围变化且新增敏感点的。	无变化	否
6	生产工艺	新增产品品种或生产工艺（含主要生产装置、设备及配套设施）、主要原辅材料、燃料变化，导致以下情形之一： （1）新增排放污染物种类的（毒性、挥发性低的除外）； （2）位于环境质量不达标区的建设项目相应污染物排放量增加的； （3）废水第一类污染物排放量增加的； （4）其他污染物排放量增加 10%及以上的。	不涉及	否
7	物料运输、装卸、贮存方式变化，导致大气污染物无组织排放量增加 10%及以上的。		不涉及	否
8	环境保护	废气、废水污染防治措施变化，导致第 6 条中所列情形之一（废气无组织排放改为有组	施工扬尘的治理措施在实际施工过程中除落实	否

	措施	织排放、污染防治措施强化或改进的除外)或大气污染物无组织排放量增加 10%及以上的。	环评要求的抑尘措施外,还对厂区内的裸土进行防尘网苫盖来进行抑尘。	
9		新增废水直接排放口;废水由间接排放改为直接排放;废水直接排放口位置变化,导致不利环境影响加重的。	无变化	否
10		新增废气主要排放口(废气无组织排放改为有组织排放的除外);主要排放口排气筒高度降低 10%及以上的。	无变化	否
11		噪声、土壤或地下水污染防治措施变化,导致不利环境影响加重的。	无变化	否
12		固体废物利用处置方式由委托外单位处置改为自行利用处置的(自行利用处置设施单独开展环境影响评价的除外);固体废物自行处置方式变化,导致不利环境影响加重的。	无变化	否
13		事故废水暂存能力或拦截设施变化,导致环境风险防范能力弱化或降低的。	不涉及	否

根据《南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目一般变动环境影响分析》、南京市环境保护局的批复(建环表复〔2017〕023 号),与项目现场实际情况的对照,本项目存在的变动不属于重大变动,纳入竣工环境保护验收管理。

主要工艺流程及产污环节（附工艺流程图，标出产污节点）：

本项目为房地产开发与经营项目，其环境影响包括工程施工期和运营期。工程施工期间的基础工程、主体工程、装饰工程、设备安装、工程验收等建设工序将产生噪声、扬尘、固体废物、少量污水和废气等污染物；运营期间产生的污染物包括噪声、生活污水、生活垃圾、机动车尾气等。本项目施工期和运营期工艺流程及产污情况见图 2-1。

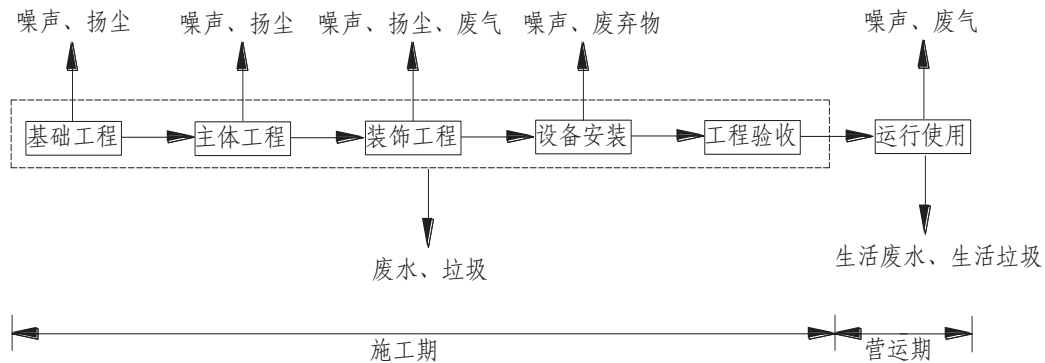


图 2-1 施工期、运营期工程工艺流程及产污环节

工艺流程说明如下：

（1）基础工程

建设项目基础工程主要为场地的平整、填土和夯实。建筑工人利用压路机分片碾压，并浇水湿润填土以利于密实。然后利用起重机械吊起特制的重锤来冲击基土表面，使地基受到压密，一般夯打为 8-12 遍。该工段主要污染物为施工机械产生的噪声、粉尘和排放的尾气。

（2）主体工程

建设项目主体工程主要为钻孔灌注，现浇钢砼柱、梁，砖墙砌筑。建设项目利用钻孔设备进行钻孔后，用钢筋混凝土浇灌。浇灌时注入预先拌制均匀的混凝土，随灌随振，振捣均匀，防止混凝土不实和素浆上浮。然后根据施工图纸，进行钢筋的配料和加工，安装于架好的模板之处，及时连续灌筑混凝土，并捣实使混凝土成型。建设项目砖墙砌筑工段工期较长，主要污染物为施工机械产生的噪声、粉尘及碎砖和废砂等固废。

（3）装饰工程

利用各种加工机械对木材、塑钢等按图进行加工，同时进行屋面制作，然后采用浅色环保型高级涂料和浅灰色仿石涂料喷刷，最后对外露的铁件进行油漆施工，本工

段时间较短，且使用的涂料和油漆量较少，有少量的有机废气挥发。

（4）设备安装

包括道路、绿化、水雨管网铺设等施工，主要污染物是施工机械产生的噪声、尾气等。

此外，由于施工人员的活动，上述工段均会产生生活废水和生活垃圾。

（5）工程验收

建设公司向质监单位提供相应资料并组织工程验收，质监单位根据国家《房地产工程建设质量验收规范实用指南》进行工程验收并出具验收报告。

（6）运行使用

本项目建成后运营期污染物主要是居民日常生活产生的污染物，包括生活废水、厨房油烟废气、地下车库废气；各类水泵及风机噪声和生活垃圾等。

表三

主要污染源、污染物处理和排放（附处理流程示意图，标出废水、厂界噪声监测点位）：

一、施工期主要污染物产生及排放

1、施工期废气

项目建设期的大气污染源主要来自土石方和建筑材料运输所产生的扬尘、交通运输车辆产生的尾气和房屋装修的油漆废气。

（1）施工扬尘

项目施工期间施工机械采用性能可靠、尾气排放达标的工程机械和优质燃料；施工中沿场界四周设施工围挡，围挡高度 2.5 米以上，运输道路设置 1~2 名保洁员，洒水抑尘、清扫路面、振打车胎，同时加强料场管理，防止扬尘随风扩散，减少施工过程中粉尘产生。采取上述有效的防尘措施后，施工场地扬尘的影响范围基本控制在 50m 范围内，并且随着距离的增加，施工扬尘浓度迅速减小。项目场地与周围敏感目标最近的距离为 60m（西侧的佳兆业城市广场），采取有效措施后，将施工期扬尘对周边小区居民造成的影响降到最低。施工期施工废气治理情况详见表 3-1，现场抑尘措施设置情况见图 3-1。

表 3-1 项目施工期废气治理情况

废气类别	处理设施	
	“环评”要求	实际建设
施工扬尘、运输扬尘	边界设置高度 2.5 米以上的围挡，运输道路设置 1~2 名保洁员洒水抑尘、清扫路面、振打车胎等	实际施工过程中除落实环评要求的抑尘措施外，还对场区内的裸土进行防尘网苫盖来进行抑尘

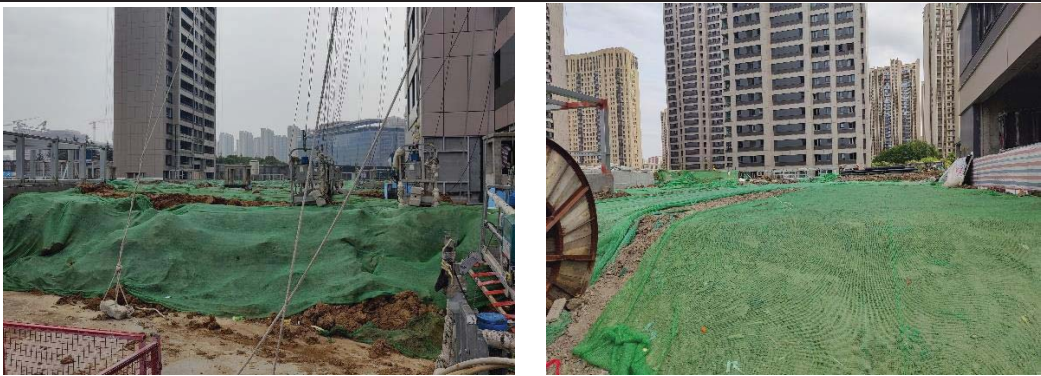


图 3-1 施工现场抑尘措施设置情况

（2）运输车辆尾气

施工机械和运输车辆所排放的尾气，施工机械和运输车辆的动力源为柴油，所以

产生的尾气主要的污染物有 CO、NMHC、NO_x。施工机械和运输车辆作业均为露天作业，地面空气流动性大，扩散能力强，上述机械排放的尾气难于聚集，很快便扩散，故施工机械和运输车辆所排放的尾气对环境的影响较小。

（3）油漆废气

室内装修阶段对环境产生污染的材料主要是人造板、饰面人造板以及油漆等有机溶剂，其主要污染因子为甲苯和二甲苯，此外还有极少量的汽油、丁醇和丙醇等。

装修阶段产生的油漆废气排放时间和部位不能十分明确，并且油漆废气排放周期短，且作业点分散。因此在装修油漆期间加强室内通风换气，此部分产生的大气污染物对周围环境影响较小。

2、施工期废水

施工期废水主要包括施工人员生活污水，地基挖掘时地下水和浇筑混凝土的冲洗水、建筑材料运输车辆清洗污水及构筑物施工阶段建材、模板的清洗及供水系统的漏水。

（1）施工生活污水

施工人员的生活污水排放可能造成地面水的污染。建筑施工废水主要污染因子为 SS，其排放量及浓度难以估算。本项目施工营地设临时污水接管口，施工期施工人员生活污水经收集后排入市政污水管网。

（2）施工作业废水

项目施工期主要道路采用砼硬化路面，场地四周敷设排水沟（管），并修建临时沉淀池（两座 10m³ 沉淀池），含 SS、石油类的雨水以及进出施工场地的车辆清洗废水排入沉淀池进行沉淀澄清处理后回用。对打桩产生的少量泥浆水采用沉淀处理设施，将泥浆水沉淀处理到 SS≤100mg/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。

综上，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显著影响。

表 3-2 项目施工期废水治理情况

废水类别	处理设施	
	“环评”要求	实际建设
施工生活污水	收集接入市政污水管网	实际施工生活污水经收集接入市政污水管网
施工作业废水	采用沉淀处理设施处理后回用设备冲洗	实际施工作业废水通过沉砂池处理后回用于设备冲洗

3、施工期噪声

建设期噪声主要来自施工机械噪声、施工作业噪声和运输车辆噪声。对周边声环境影响最大的是施工机械噪声。

项目施工期采用的具体降噪措施见下表。

表 3-3 项目施工期噪声治理情况

噪声类别	处理设施	
	“环评”要求	实际建设
施工噪声	合理安排作业时间，严禁夜间打桩；合理布置高噪声设备；作业时在高噪声设备周围设置屏障；将高噪声功率设备的运行时间错开；加强车辆的管理	实际施工禁止夜间打桩，高噪声设备布置合理、周围设置屏障、错峰运行，禁止车辆在施工区内鸣笛

在采取以上降噪措施后，项目施工期噪声对周边环境敏感保护目标影响较小，且施工噪声影响随着工程的结束而消失。

4、施工期固废

施工期的固废主要有施工人员产生的生活垃圾和各种建筑垃圾。

本项目在建设过程中产生的建筑垃圾主要有开挖土地产生的土方、建材损耗产生的垃圾、装修产生的建筑垃圾等。本项目建筑垃圾的产生量约 4448t。产生的建筑垃圾部分用于填路材料，部分回收利用，其他由市政环卫部门统一清运。

本项目剩余土方 10 万 m³，按有关管理部门要求统一处置。

本项目施工期产生的生活垃圾约 200t，集中收集后由环卫部门统一清运。

综上，项目固体废物均得到合理处置，零排放，不会对周边环境产生显著影响。

表 3-4 项目施工期固废治理情况

固废类别	处理设施	
	“环评”要求	实际建设
施工建筑垃圾	部分用于填路材料，部分回收利用，其他由市政环卫部门统一清运	实际施工建筑垃圾部分回收利用，部分用于填路，其余的由市政环卫部门统一清运
废弃土方	按有关管理部门要求统一处置	实际废弃土方按有关管理部门要求统一处置
施工人员生活垃圾	收集后由环卫部门统一清运	实际施工人员生活垃圾收集后由环卫部门统一清运

5、施工期生态环境保护措施

本项目占地面积较大，生态环境影响主要体现为施工期的水土流失。

本次工程范围内的水土流失多是水力侵蚀造成的，由于施工期土壤裸露，在雨水

天气易受水流冲刷，引起水土流失，水土流失类型以沟蚀、面蚀为主。

项目建设单位在工程施工期间制定了水土保持方案，并按照水土保持方案做好水土保持及生态恢复。建设单位根据施工进度对地面进行分期开挖，避免地面长时间裸露，施工期结束后及时培植绿化带，雨水天气时对裸露地面进行适当的防护并设置围堰，对雨水进行收集并经过沉淀后回用，防止雨水直接流入雨水管道，造成雨水管道堵塞。采取以上防治措施后，水土流失的现象大大减少，对生态环境影响较小。

二、运营期主要污染物产生及排放

1、运营期大气污染物

建设项目废气主要为厨房废气、锅炉废气、汽车尾气和垃圾臭气。

（1）燃烧废气

厨房燃用清洁能源天然气，燃烧废气无需处理即可达标排放，且烟气量较少，不会对周围大气环境产生明显影响。

（2）厨房油烟

本项目住宅厨房油烟须在室内采用脱排油烟机脱油净化。每栋楼在设计时均留有集中排放的烟道，住户只需将脱排油烟机的排风口接入烟道管即可，然后统一进入附壁烟道至楼顶排放，烟道出口高出依附的建筑物，通过烟道排放对周围的环境影响很小。

（3）锅炉废气

锅炉采用清洁能源天然气，燃烧废气无需处理即可达标排放，且烟气量较少，进入 6#住宅楼附壁烟道至楼顶排放对周围的环境影响较小。

（4）汽车尾气

建设项目汽车尾气主要来自地下停车位。地下车库的车道是汽车尾气排放较集中的地方，采用合理布置通道、车位、增加车库入口绿化、加强管理等手段来减少塞车，尽量减少汽车低速进出车库所排的氮氧化物、一氧化碳和碳氢化合物等污染物，通过机械强制通风的方式使停车场中机动车尾气迅速通过排风井排出，同时加强场内空气流通，在车辆进出较频繁时适当增加换气次数，可减轻车库内环境的污染。

加强对送排风机的定期检修和维护，确保地下车库排风换气系统的正常运行；地下车库出入口周围加强绿化，在车库通道顶棚和墙体上种植攀援和藤本植物，尾气排风口配合周边景观进行设计。对于分布在小区内各处的固定室外停车位，由于位于室

外，空气流动畅通，污染物扩散迅速，不会对周围大气环境造成影响。

(5) 垃圾臭气

本项目运营期产生的恶臭气体主要来自生活垃圾。建设项目在道路两边及小区出入口设置垃圾桶，垃圾采用袋装，地块东南侧设置垃圾收集站，生活垃圾在收集站内集中放置后环卫清运。

表 3-5 项目运营期废气治理情况

废气类别	处理设施	
	“环评”要求	实际建设
地下车库汽车尾气	机械通风	实际地下车库汽车尾气采用排烟风机进行机械通风
厨房油烟	居民住宅楼建设内附壁烟道	实际建设居民住宅楼内附壁烟道
锅炉废气	6#住宅楼建设附壁烟道	实际建设 6#住宅楼附壁烟道

2、运营期废水污染物

建设项目排水采取雨污分流制，雨水经室外雨水管网收集后，排入市政雨水管网。本项目运营期废水主要为居民生活污水、商业用房用水、物管用房废水、锅炉废水和未预见废水，各类污水均接管至江心洲污水处理厂集中处理，尾水达《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）中一级标准的 A 标准排入长江。

表 3-6 项目运营期废水治理情况

废水类别	处理设施	
	“环评”要求	实际建设
居民生活污水、商业用房污水、物管配套用房污水、未预见废水	接管处理	实际建设运营期废水接管处理

3、运营期噪声

建设项目噪声主要来自地下停车库排风机、地源热泵机房、水泵房、锅炉房、风机房、配电间、变电所、冷却塔等设备产生的噪声，还有机动车噪声以及商业活动噪声。

项目各类泵安装时采用减震台座及软接头，配电间选用低噪声设备，机座进行减震处理；地下车库风机采用低噪声变速设备，排风机的进出口设置消声器，机座采取减振措施。设备噪声除经过建筑物墙体隔声外，还有较长距离的扩散衰减，对周围声环境影响较小。变电所内的变压器采用低噪声的干式电力变压器，变电所内部安装噪声阻尼材料，经建筑物阻隔和距离衰减后，变电所产生的噪声对项目居民住宅楼影响

很小。项目商业用房、社会、车辆噪声均通过采取加强物业有效管理来控制，如禁止商家使用喇叭等高噪声设备、车辆禁鸣限速、强化绿化等，不会对周边敏感保护目标造成显著影响。

表 3-7 项目营运期噪声治理情况

噪声类别	处理设施	
	“环评”要求	实际建设
地下公用设备（水泵、风机、配电室、地下车库风机等）、地面公用设备（变电所、冷却塔）、交通	隔声、减震、加强绿化，降噪量≥20dB（A）	实际建设营运期各设备产生的噪声通过建筑及绿化措施达到隔声、减震的效果

综上，本项目建设不会改变项目所在区域声环境功能要求，对周围环境影响较小。

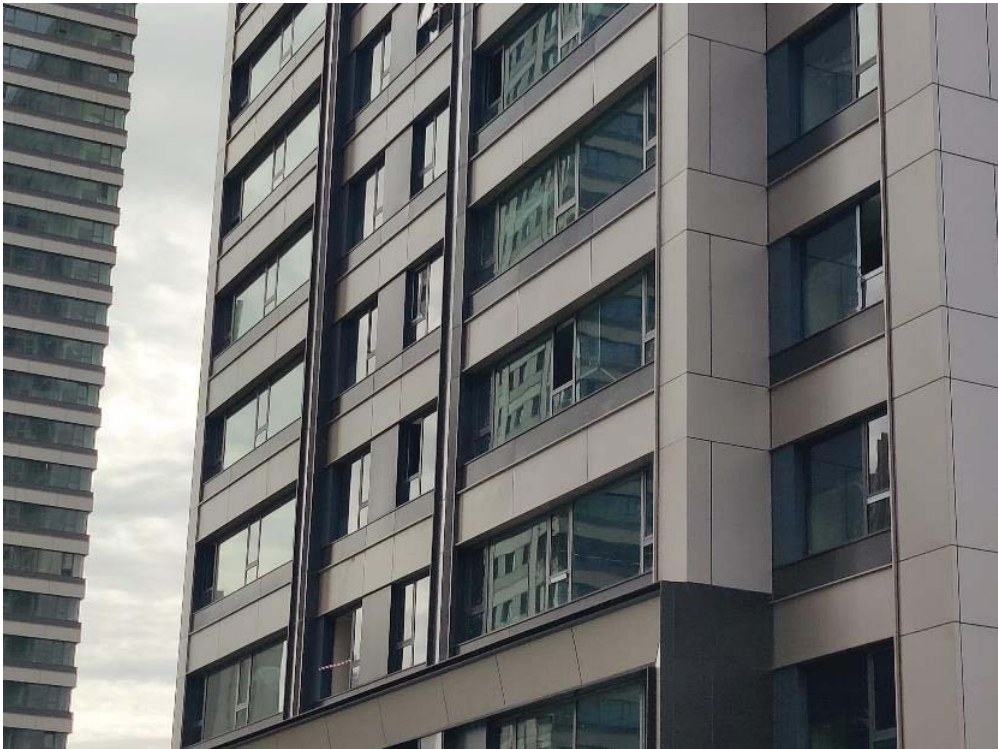


图 3-2 临街一侧的建筑隔声窗

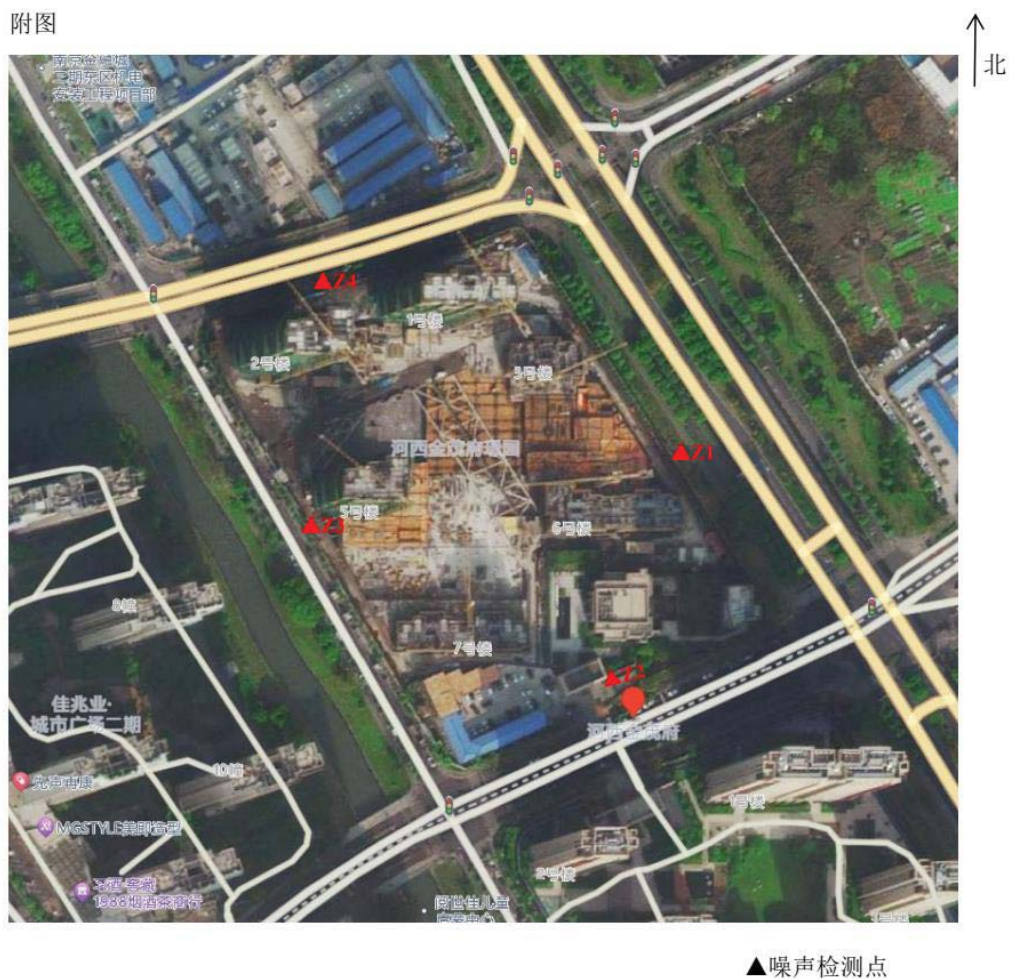


图 3-3 噪声监测点位图

4、运营期固废

建设项目居住住宅、商业用房、物管配套用房等产生的生活垃圾由环卫部门定期清运。本项目各类固体废物均得到有效处理，实现零排放，不会产生二次污染，对周围环境影响较小。

表 3-8 项目营运期固废治理情况

固废类别	处理设施	
	“环评”要求	实际建设
居民住宅、商业用房及物管配套用房	设移动式垃圾桶和垃圾收集房，生活垃圾分类存放，由环卫部门清运	实际建设小区内设置移动式垃圾桶和垃圾房，垃圾分类收集由环卫部门统一清运

表四

建设项目环境影响报告表主要结论及审批部门审批决定：

1、建设项目环境影响报告表主要结论：

(1) 项目概况

南京悦茂房地产开发有限公司拟投资 452000 万元在建邺区河西南部元前路以南，平良大街以西 NO.2016G12 地块建设房地产开发项目。项目主要建设 7 栋居民住宅楼及相关配套用房，总占地面积为 33390.96m²，总建筑面积为 127093.13m²，其中地上建筑面积 91825m²，地下建筑面积 35268.13m²。

(2) 项目符合相关产业政策和相关规划

建设项目为房地产开发项目，项目不属于《产业结构调整指导目录（2011 年本）》及修改条款中的限制和淘汰类项目；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）》中的限制和禁止类项目；不属于《江苏省工业和信息产业结构调整指导目录（2012 年本）》（2013 年修订）中的限制和淘汰类项目；不属于《江苏省工业和信息产业结构调整限制、淘汰目录和能耗限额》（苏政办发〔2015〕118 号）中限制类及淘汰类项目；选址与《南京河西新城区南部地区控制性详细规划》、《江苏省生态红线区域保护规划》、《南京市生态红线区域保护规划》相符。此外，项目建设内容《市政府关于印发南京市建设项目环境准入暂行规定的通知》（宁政发〔2015〕251 号）中相关项目准入规定相符。

因此，本项目符合国家及地方产业政策与相关规划。

(3) 环境质量现状

项目所在区域除大气环境质量 PM_{2.5}、PM₁₀、NO₂ 略有超标，长江水环境质量总磷略有超标，秦淮新河水环境质量氨氮略有超标外，其他环境质量指标均能达到相应标准要求，分析原因为区域内施工场地多、扬尘较大，现状管网未实现全部覆盖，该区域施工建设项目施工完成后，大气环境质量将进一步改善；随着管网建设的完善，且经河道后期综合整治后，水环境质量将有所改善。

(4) 污染物达标排放，区域环境功能不会下降

①废气

本项目建设期的大气污染源主要来自土石方和建筑材料运输所产生的扬尘和房屋装修的油漆废气。采取必要有效的措施后，对周围环境影响较小。

营运期产生的废气主要为汽车尾气、锅炉废气、天然气燃烧废气、厨房油烟，产生浓度和产生量较小，对周围大气环境影响较小。

②废水

本项目建设期的废水排放主要来自于施工人员的生活污水和施工废水，生活污水接管至江心洲污水处理厂集中处理，施工废水回用；营运期产生的废水主要为居民生活污水、商业用房废水、物管用房废水和未预见废水，各类生活污水一并接管至江心洲污水处理厂集中处理，尾水达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002)中一级 A 标准后进入长江。

③噪声

本项目建设期间施工噪声会对周围声环境产生一定的影响，必须采取有效措施，夜间打桩机等高噪声设备严禁使用。营运期噪声主要为各类泵房、配电间等设备的噪声、汽车交通噪声和商业用房活动噪声等。经过有效的减噪防噪措施，产生的噪声对项目内部住户和周围的声环境影响较小。

④固废

本项目建设期产生的固废主要为建筑垃圾和施工人员的生活垃圾，其中建筑垃圾及时清运，生活垃圾由环卫部门统一清运。营运期产生的固废主要为生活垃圾，由环卫部门统一清运，对周围环境影响较小。

⑤生态

本项目位于夹江饮用水水源保护区一级管控区东南侧 2000m，二级管控区东南侧 2100m，所在地现状为空地，本项目建设不涉及《南京市生态红线区域保护规划》中规定的水源保护区禁止发生的活动。运营期确保污水达标排放，固废环卫清运，废气达标排放，均不对周边环境造成明显影响。所以本项目对周围生态环境影响较小。

所以，本项目在采取相应污染防治措施后污染物均能达标排放，区域环境功能不会下降。

(5) 满足区域总量控制要求

建设项目大气污染物有组织排放为 SO_2 0.003t/a、 NO_x 0.056t/a、烟尘 0.005t/a、油烟 0.217t/a，总量在建邺区内平衡，根据《关于加强建设项目烟粉尘、挥发性有机物准入审核的通知》(苏环办〔2014〕148 号)和《市政府关于印发建立严格的环境准入制度实施方案的通知》(宁政发〔2015〕37 号)，“新、改、扩建项目的二氧化硫、氮氧

化物、烟粉尘、挥发性有机物等排放指标，实行现役源 2 倍削减量替代”；项目水污染物接管排放量为废水量 63161t/a、COD24.207t/a、SS24.128t/a、氨氮 2.102t/a、总氮 2.702t/a、总磷 0.24t/a、动植物油 1.56t/a；排入环境量为废水量 63161t/a、COD3.158t/a、SS0.632t/a、氨氮 0.316t/a、总氮 0.947t/a、总磷 0.032t/a、动植物油 0.063t/a，总量纳入江心洲污水处理厂总量范围内；固废零排放。

（6）外环境污染源对建设项目的影可以接受

项目周边 300m 范围内主要为小区、学校、道路等，无通讯基站存在。

通过预测，项目各侧城市道路交通噪声经绿化隔离、距离衰减后，本项目居民住宅楼的影响可达相应标准值。

通过《南京地铁七号线工程环境影响评价报告书》和《关于 NO.2016G13 地块项目规划方案征求意见的复函》可知，规划地铁 7 号线建设、运营时会产生的噪声和振动可能会对地块内临地铁七号线侧环境敏感建筑存在一定的影响，对此，本次预测了地铁 7 号线对距其最近的居民住宅楼的环境振动影响，并类比了《南京地铁七号线工程环境影响评价报告书》中与本项目相似的敏感保护目标的振动预测结果，经分析，地块内住宅楼振动值在列车行驶速度、与住宅楼距离保持和环评一致，轨道埋深在环评预测参数范围内时，敏感建筑环境振动达标。若地铁设计和建设过程中因相关设计参数（如行驶速度、轨道埋深、与住宅楼距离等）发生变化可能导致敏感建筑振动超标，建设单位与地铁建设方应协商采取相关减振措施，同时由于本项目围墙、住宅楼与地铁 7 号线距离较近，项目在设计时应充分考虑地铁施工期间可能产生的影响，避免出现墙体开裂，影响结构安全。

所以，项目周边环境对项目影响较小。

（7）项目周边用地应符合相关规划管理要求

建设项目周边不应新建产生污染的工业企业，所有进驻建设项目周围地块的建设项目，均应符合南京市建邺区城乡规划要求，满足城市规划管理、环境保护管理等相关要求，在与建设项目的距离上满足安全距离、卫生防护距离、建设间距等各类要求，确保建设项目对周围环境的影响及周边项目对建设项目的影均在允许范围之内。

综上所述，建设项目符合产业政策、用地规划和环境规划要求；各项污染物均可得到有效治理，可达标排放，对周围环境影响较小；从环境保护的角度来讲，建设项目在拟建地建设是可行的。

2、审批部门审批决定

序号	检查内容	执行情况
1	项目排水实施雨污分流体制。生活污水接入市政污水管网后进入污水处理厂集中处理。污水排放执行《污水综合排放标准》（GB8978-1996）中表 4 的三级标准。排口须规范，便于操作。	本项目已实施雨污分流措施，生活污水接入市政污水管网后进入污水处理厂集中处理，污水排放执行《污水综合排放标准》（GB8978-1996）表 4 三级标准。
2	空调、风机、水泵等设备选用低噪声型号，合理布设，采取有效的隔声减振措施，防止对项目内及其周围的人居生活造成影响。区界噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中 2 类区标准。	本项目空调、风机、水泵等设备选用低噪声型号，合理布设，采取隔声减振等措施，验收监测期间项目沿平良大街侧场界噪声排放满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）表 1 中 4 类标准（平良大街为城市主干道）；项目其他边界满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）表 1 中 2 类标准。
3	地下车库排风口及车辆出入口合理布设，尽量远离行人和敏感建筑物，防止异味和噪声影响。	本项目地下车库排风口及车辆出入口布设远离行人和敏感建筑物。
4	固体废物分类收集、处理，普通生活垃圾分类收集后交环卫部门统一处理。	本项目固体废物分类收集、处理，生活垃圾由环卫部门统一收集处理。
5	施工期间严格执行《南京市扬尘污染防治管理办法》（市政府 287 号令）、《南京市建设工程施工现场管理办法》（市政府 296 号令）、《市政府关于进一步加强建设工程文明施工管理的若干意见》（宁政发〔2011〕133 号）、《市政府关于印发加强扬尘污染防治“十条措施”的通知》（宁政发〔2013〕32 号）、《南京市城市施工工地扬尘排污费征收管理试行办法》等有关规定和规范，做好施工期间的扬尘、污水、噪声、渣土的污染防治工作。	本项目施工期通过在边界设置高度 2.5 米以上的围挡，在运输道路设置 1~2 名保洁员洒水抑尘、清扫路面、振动车胎等，并对场区内的裸土进行防尘网苫盖来进行抑尘；施工期生活污水经收集接入市政管网，施工作业废水采用沉淀处理设施处理后回用设备冲洗；施工期严格按照环评要求进行降噪措施；施工建筑垃圾部分用于填路材料，部分回收利用，其他由市政环卫部门统一清运，废弃土方按管理部门要求统一处置，施工人员生活垃圾收集后由环卫部门统一清运。
6	施工期环境监管由建邺区环境监察大队负责。开工之前 15 天到建邺区环境监察大队办理建筑施工排污申报手续。	企业已于开工之前 15 天到建邺区环境监察大队办理建筑施工排污申报手续。
7	建设单位应认真落实各项污染防治措施，污染防治设施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。项目竣工后，按规定向我局申请办理环保验收手续。	企业已积极开展建设项目环保竣工验收工作。
8	本批复有效期 5 年。有效期内本项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺或者防治污染、防止生态破坏的措施发生重大变动的，应重新报批环境影响评价文件。	本项目未发生重大变动。

表五

验收监测质量保证及质量控制：

1、监测分析方法：

本次监测的质量保证严格按照南京联凯环境检测技术有限公司编制的《质量手册》、《程序文件》等质量体系文件的要求，实施全过程质量控制。

监测人员经过考核并持有合格证书；所有监测仪器经过计量部门检定并在有效期内；现场监测仪器使用前后经过校准。监测数据实行三级审核。噪声监测分析方法见表 5-1。

表 5-1 监测分析方法

类别	项目	检测方法	检出限
噪声	厂界环境噪声	《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB 12348-2008）	-

2、监测仪器

表 5-2 监测仪器一览表

序号	名称	型号	公司编号
1	多功能声级计	AWA5688	LKHJ-A-162
2	风速风向仪	FR-HW	LKHJ-A-192
3	声校准器	AWA6221B	LKHJ-A-202

3、人员能力

参加本次验收的监测人员均经过考核并持有合格证书。

4、噪声监测分析过程中的质量保证和质量控制

测量仪器和校准仪器定期检验合格，并在有效期内使用；声级计在测试前后用标准声源进行校准，测量前后仪器的示值偏差相差不大于 0.5dB（A），若大于 0.5dB（A）测试数据无效。

表六

验收监测内容：

此次竣工验收监测是对南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目环保设施的建设、运行和管理进行全面考核，对噪声的处理效果和排污状况进行现场监测（本次竣工验收对象为项目主体工程，居民尚未入住，无废水、废气产生，故本次不对废气、废水进行监测），以检查场界噪声排放情况，并评价其污染物排放是否符合国家标准。

1、厂界噪声监测内容

表 6-1 噪声监测内容表

类别	检测点位	检测项目	检测频次
厂界噪声	Z1 南京悦茂房地产开发有限公司东厂界外 1m 处	噪声（昼间、夜间）	昼间、夜间各 1 次/天，共 2 天
	Z2 南京悦茂房地产开发有限公司南厂界外 1m 处		昼间、夜间各 1 次/天，共 2 天
	Z3 南京悦茂房地产开发有限公司西厂界外 1m 处		昼间、夜间各 1 次/天，共 2 天
	Z4 南京悦茂房地产开发有限公司北厂界外 1m 处		昼间、夜间各 1 次/天，共 2 天

表七

验收监测期间生产工况记录:

2023 年 4 月 26 日、27 日验收监测期间, 验收地块主体工程和环保设施均已建设完成, 符合验收监测要求。

验收监测结果:

1、噪声

2023 年 4 月 26 日至 2023 年 4 月 27 日, 对厂界噪声进行监测。本项目验收监测期间各减噪设备及防护设施运行正常, 厂界噪声监测结果见表 7-1。

表 7-1 噪声监测结果与评价 (单位: dB (A))

监测日期	昼/夜间	监测点位	昼间		标准值
			测量时段	测量值	
2023 年 4 月 26 日	昼间	厂界东侧 1 米处 Z1	10:09-10:14	62.4	70
		厂界南侧 1 米处 Z2	10:18-10:23	58.4	60
		厂界西侧 1 米处 Z3	10:28-10:33	55.7	60
		厂界北侧 1 米处 Z4	10:37-10:42	56.8	60
	夜间	厂界东侧 1 米处 Z1	23:02-23:07	48.3	55
		厂界南侧 1 米处 Z2	23:12-23:17	46.6	50
		厂界西侧 1 米处 Z3	23:21-23:26	45.3	50
		厂界北侧 1 米处 Z4	23:30-23:35	45.9	50
2023 年 4 月 27 日	昼间	厂界东侧 1 米处 Z1	9:51-9:56	63.1	70
		厂界南侧 1 米处 Z2	10:01-10:06	59.0	60
		厂界西侧 1 米处 Z3	10:11-10:16	55.1	60
		厂界北侧 1 米处 Z4	10:20-10:25	56.6	60
	夜间	厂界东侧 1 米处 Z1	23:04-23:09	48.6	55
		厂界南侧 1 米处 Z2	23:13-23:18	46.3	50
		厂界西侧 1 米处 Z3	23:23-23:28	45.1	50
		厂界北侧 1 米处 Z4	23:32-23:37	46.5	50

根据验收监测结果, 项目沿平良大街侧场界 (Z1) 噪声排放满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008) 表 1 中 4 类标准; 项目其他边界 (Z2~Z4) 满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008) 表 1 中 2 类标准。

表八

验收监测结论：

南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目已基本按照国家环境管理制度执行，工程相应的环保设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。验收监测期间，验收地块主体工程和环保设施均已建设完成，符合环保“三同时”的验收监测要求。

1、验收监测结果

根据噪声监测结果，项目沿平良大街侧边界噪声排放满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）表 1 中 4 类标准；项目其他边界噪声排放满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）表 1 中 2 类标准。

2、非重大变动环境影响结论

根据前文内容分析，本项目变动情况不属于重大变动，可以纳入验收管理。

3、与验收合格要求相符性分析

根据《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》中所规定的验收不合格情形，对本项目逐一对照检查，进行相符性分析，具体见下表。

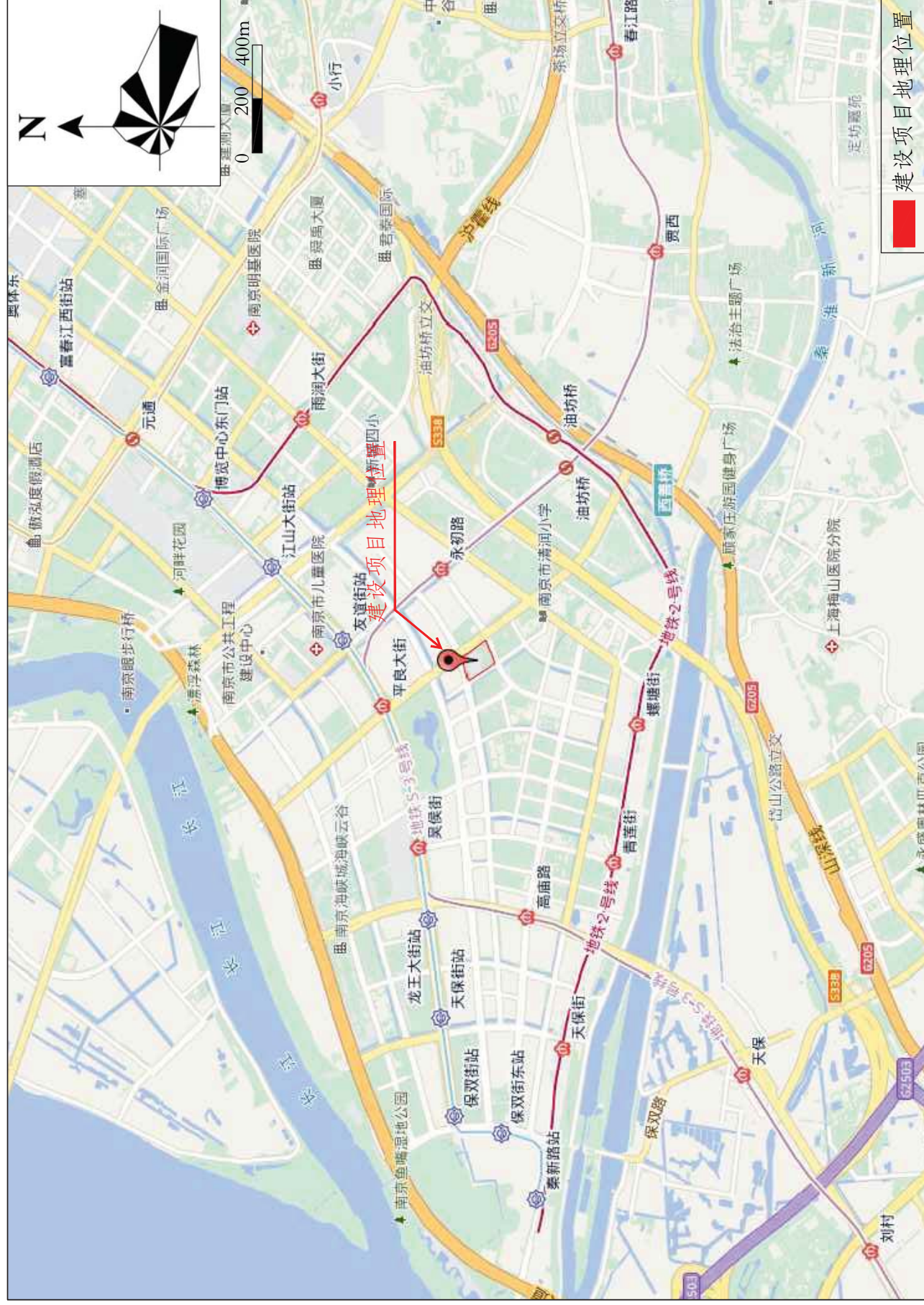
综上所述，本项目在实施过程中基本落实了环境影响评价文件及批复要求，项目未发生重大变动，较好地落实了各项环保工程措施。按《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》中所规定的验收不合格的情形对项目逐一对照核查，该项目不存在《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评【2017】4 号）第八条中所述的九种情形。

本次环境保护验收监测认为该项目符合建设项目竣工环境保护验收条件，满足“三同时”竣工环境保护验收要求。

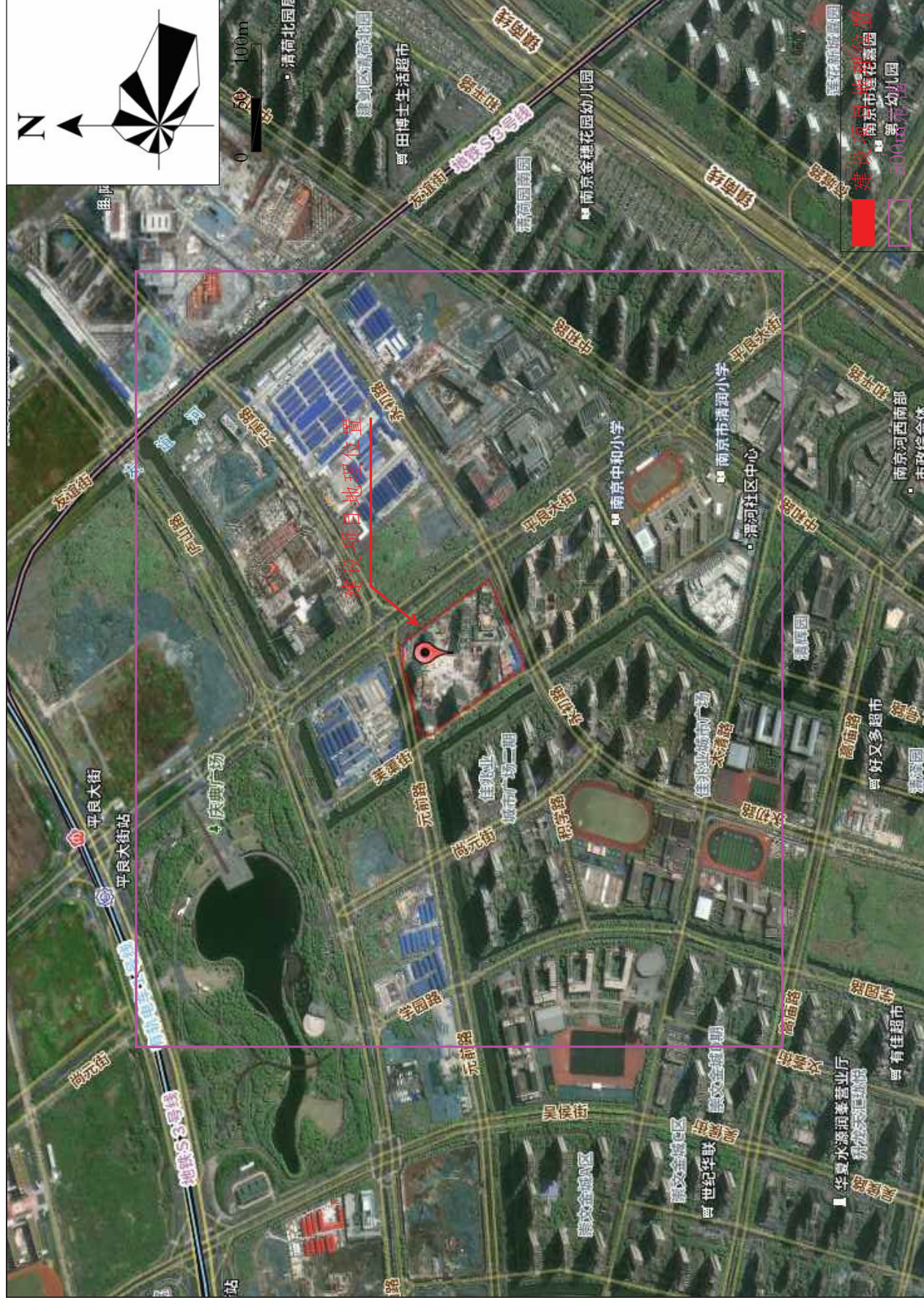
建议：

为了企业日后的环境保护管理能够更加完善，本次验收提出以下建议：

- （1）加强后期环境管理，入户装修阶段严格管控建筑垃圾及装修噪声；
- （2）配套商业用房后期招商入驻应严格按照环评要求引进且另行办理环保手续，不得设置餐饮业。



附图1 建设项目地理位置图



附图2 项目周边环境概况图



附图3 建设项目平面布置图

附件一 环评批复

档号	序号
JM1902-G-EJ002-60005	7

南京市建邺区环境保护局

关于南京悦茂房地产开发有限公司 NO. 2016G12 地块房
地产开发项目环境影响报告表的批复

建环表复[2017]023 号

南京悦茂房地产开发有限公司：

你单位报送的《南京悦茂房地产开发有限公司 NO. 2016G12 地块房地产开发项目环境影响报告表》收悉。经研究，批复意见如下：

一、该项目位于南京市建邺区河西南部，平良大街以西，在建永初路以北，西侧规划道路以东，元前路以南。项目用地面积 33390.96 平方米，总建筑面积 127093.13 平方米，地上建筑面积 91825 平方米，地下建筑面积 35268.13 平方米。主要建设 7 栋居民住宅楼及相关配套用房。项目总投资 452000 万元，环保投资 435 万元。根据环评结论，从环境保护角度分析，在落实各项污染防治措施的前提下，该项目建设可行。

二、在工程设计、建设和环境管理中应全面落实环境影响报告表及本批复所要求的各项污染防治措施。重点要求如下：

1. 项目排水实施雨污分流体制。生活污水接入市政污水管网后进入污水处理厂集中处理。污水排放执行《污水综合排放标准》（GB8978-1996）中表 4 的三级标准。排口须规范，便于操作。

2. 空调、风机、水泵等设备选用低噪声型号，合理布设，采取有效的隔声减振措施，防止对项目内及其周围的人居生活造成影响。区界噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中 2 类区标准。

3. 地下车库排风口及车辆出入口合理布设，尽量远离行人和敏感建筑物，防止异味和噪声影响。

4. 固体废物分类收集、处理，普通生活垃圾分类收集后交环卫部门统一处理。

5. 施工期间严格执行《南京市扬尘污染防治管理办法》（市政府 287 号令）、《南京市建设工程施工现场管理办法》（市政府 296 号令）、《市政府关于进一步加强建设工程文明施工管理的若干意见》（宁政发[2011]133 号）、《市政府关于印发加强扬尘污染防治“十条措施”的通知》（宁政发[2013]32 号）、《南京市城

市施工工地扬尘排污费征收管理试行办法》等有关规定和规范，做好施工期间的扬尘、污水、噪声、渣土的污染防治工作。

三、施工期环境监管由建邺区环境监察大队负责。开工之前 15 天到建邺区环境监察大队办理建筑施工排污申报手续。

四、建设单位应认真落实各项污染防治措施，污染防治设施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。项目竣工后，按规定向我局申请办理环保验收手续。

五、本批复有效期 5 年。有效期内本项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺或者防治污染、防止生态破坏的措施发生重大变动的，应重新报批环境影响评价文件。

二〇一七年四月二十六日



抄送：建邺区环境监察大队、建邺区环境监测站。

附件二 建设工程规划许可证

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 320105201711016 号

行政许可变更专用章(3)

许可内容规划变更 (2023) 号 00224

有效期自核发日期起: 2023.5.21

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定, 经审核, 本建设工程符合城乡规划要求, 颁发此证。

行政许可变更专用章(3)

许可内容规划变更 (2021) 号 241

有效期自核发日期起: 2021.02.15

行政许可变更专用章(3)

许可内容规划变更 (2020) 号 466

有效期自核发日期起: 2020.9.14

发证机关 南京市规划和自然资源局

日期 2017年11月24日

建设单位或者个人应当在取得建设工程规划许可证一年内向住房和城乡建设主管部门申领施工许可批准文件

项目代码: 2016-320105-70-03-513818		证书编号: 建字第320105201711016号	
项目编号: 201500941建第J01第04轮		建设单位(个人) 南京悦茂房地产开发有限公司	
建设项目名称 10#、11#、地下室)		NO.2016G12地块项目(1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、9#、	
建设位置 南京市建邺区双闸街道		建设位置 南京市建邺区双闸街道	
建筑栋号	建筑用途	高度(相对于室外地坪标高)(m)	
		起	止
A---1#楼	一般住宅;其它辅助设施	-2	29.99
	其它辅助设施	-2	1
	一般住宅	1	28
	一般住宅;其它辅助设施	29	29
A---10#楼开团所	配电房、站	1	1
	配电房、站	1	1
A---11#楼门卫	传达室	1	1
	传达室	1	1
A---2#楼	一般住宅;其它辅助设施	-2	31
	其它辅助设施	-2	1
	一般住宅	1	30
	一般住宅;其它辅助设施	31	31
A---3#楼	一般住宅;其它辅助设施	-2	31

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 320105201711017 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

行政许可变更专用章(3)
变更内容: 规划风貌变更 (2023) 号
南京市规划和自然资源局 2023.3.14

行政许可变更专用章(3)
变更内容: 规划风貌变更 (2020) 号
南京市规划和自然资源局 2020.9.14

发证机关

日期 2017年11月24日

建设单位或者个人应当在取得建设工程规划许可证一年内向住房和城乡建设主管部门申领施工许可批准文件

项目代码: 2016-320105-70-03-513818
项目编号: 201500941 建郭JS02第03轮
证书编号: 建字第320105201711017号

建设单位(个人)		南京悦茂房地产开发有限公司									
建设项目名称		NO. 2016G12地块项目(8#)									
建设位置		南京市建邺区双闸街道									
楼栋号	建筑用途	楼层		高度(相对于室外地坪标高)(m)		建筑面积(m²)				容积率	总面积
		起止	地下	地上	地下	地上	地下	地上			
A---8 #楼 (物业及配 套)	其它辅助设施;住宅区物业管理用房	-1	2	8.95	-5.1	1808.68	26.77	510.09	926.77	2735.45	
	其它辅助设施	-1	-1			1808.68	0		0.00	1808.68	
	其它辅助设施、住宅区物业管理用房	1	1				0	510.09	510.09	510.09	
	住宅区物业管理用房	2	2				0	416.68	416.68	416.68	
合计						1808.68	926.77	510.09	926.77	2735.45	
我局按照规划相关法律法规进行审查,后续如涉及结构安全、幕墙、消防等专业内容,还应以相关主管部门及专业机构的审查意见为准。											
其它要求											
附件 许可附图电子文件1套。											

附件三 施工临时排水许可证

南京市建邺区施工临时排水许可证

编号: 2021020102

建 设 项 目	NO. 2016G12 地块项目				
建 设 单 位	南京悦茂房地产开发有限公司 联系人: 袁欢欢 电话: 13918200371				
施 工 单 位	中建四局第六建设有限公司 联系人: 詹强强 电话: 18755436963				
处 理 工 艺				排水量(立方米/日)	
排 水 地 点	元前路(雨)	排水管径	雨 DN300	排水口数量(个)	1
有 效 期	20 21 年 2 月 1 日起至 20 22 年 1 月 31 日止				

发证单位: 南京市建邺区水务局

20 21 年 2 月 1 日 (盖章)

附件四 验收监测数据报告


181012050087


LKHJ-ZY-BG-001

检测 报 告

宁联凯（环境）第【23041142】号

检测类别:

委托检测

委托单位:

江苏润环环境科技有限公司

受检单位:

南京悦茂房地产开发有限公司

南京联凯环境检测技术有限公司

二〇二三年五月九日

第 1 页 共 4 页

南京联凯环境检测技术有限公司

委托单位	江苏润环环境科技有限公司	委托单位地址	江苏省南京市鼓楼区水佐岗 64 号金建大厦 14 楼
受检单位	南京悦茂房地产开发有限公司	受检单位地址	建邺区河西南部，东至平良大街，南至永初路，西至美蓂街，北至元前路
联系人	成珺	联系电话	15195852262
样品类型	噪声		
采样人员	张梓玘、卞银楼	检测日期	2023. 4. 26、2023. 4. 27
检测目的	委托检测		
检测内容	噪声：厂界环境噪声		
检测依据	厂界环境噪声《工业企业厂界环境噪声排放标准》GB 12348-2008		
检测结果	结果见表 1~表 2		
备注	采样频次按委托方要求，评价标准由委托方提供。		

编制人：杨名露 2023 年 5 月 9 日

审核人：许尚倩 2023 年 5 月 9 日

签发人：杨建红 2023 年 5 月 9 日

表 1 噪声检测结果

检测日期	检测点位	主要声源	检测时间	检测值 L _{eq} dB(A)	检测时间	检测值 L _{eq} dB(A)
2023 年 4 月 26 日	Z1(厂界东外 1 米)	昼：敲击声和切割声 夜：/	10:09-10:14	62.4	23:02-23:07	48.3
	Z2(厂界南外 1 米)	昼：敲击声和切割声 夜：/	10:18-10:23	58.4	23:12-23:17	46.6
	Z3(厂界西外 1 米)	昼：敲击声和切割声 夜：/	10:28-10:33	55.7	23:21-23:26	45.3
	Z4(厂界北外 1 米)	昼：敲击声和切割声 夜：/	10:37-10:42	56.8	23:30-23:35	45.9
天气状况	天气：晴 风向：东 风速：（昼）2.1m/s （夜）2.7m/s					
备注	"/" 表示无主要声源					

表 2 噪声检测结果

检测日期	检测点位	主要声源	检测时间	检测值 L _{eq} dB(A)	检测时间	检测值 L _{eq} dB(A)
2023 年 4 月 27 日	Z1(厂界东外 1 米)	昼：敲击声和切割声 夜：/	9:51-9:56	63.1	23:04-23:09	48.6
	Z2(厂界南外 1 米)	昼：敲击声和切割声 夜：/	10:01-10:06	59.0	23:13-23:18	46.3
	Z3(厂界西外 1 米)	昼：敲击声和切割声 夜：/	10:11-10:16	55.1	23:23-23:28	45.1
	Z4(厂界北外 1 米)	昼：敲击声和切割声 夜：/	10:20-10:25	56.6	23:32-23:37	46.5
天气状况	天气：晴 风向：南 风速：（昼）2.3m/s （夜）2.9m/s					
备注	"/" 表示无主要声源					

附图



▲噪声检测点

主要检测用仪器

检测项目	仪器名称	仪器型号	编号	检定有效期	人员
厂界环境 噪声	多功能声级计	AWA5688	LKHJ-A-162	2023 年 09 月 19 日	卞银楼 张梓北 刘焯昊
	风速风向仪	FR-HW	LKHJ-A-192	2024 年 04 月 10 日	
	声级校准器	AWA6221B	LKHJ-A-202	2023 年 10 月 20 日	

(以下空白)

附件五 承诺书

建设单位落实 CCTV 检测的承诺书

我单位保证在南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块
房地产开发项目交付之前完成 CCTV 达标检测。

特此承诺！

南京悦茂房地产开发有限公司

2023 年 6 月



南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块
房地产开发项目一般变动环境影响分析

南京悦茂房地产开发有限公司

二〇二三年六月



目录

1	项目由来.....	3
2	编制依据.....	5
2.1	相关法律法规.....	5
2.2	技术导则.....	5
2.3	项目有关文件、资料.....	6
3	项目变动情况.....	7
3.1	环保手续履行情况.....	7
3.2	环评批复要求及落实情况.....	7
3.3	项目变动情况.....	8
3.4	重大变动判定.....	12
4	评价要素.....	15
5	环境影响分析.....	16
5.1	大气环境影响分析.....	16
5.2	水环境影响分析.....	16
5.3	声环境影响分析.....	18
5.4	固体废物影响分析.....	18
6	总量变动情况.....	19
7	结论.....	20

1 项目由来

南京悦茂房地产开发有限公司投资 452600 万元在建邳区河西南部平良大街以西、元前路以南 NO.2016G12 地块建设房地产开发项目。项目主要建设 7 栋居民住宅楼及相关配套用房,总占地面积为 33390.96m²,总建筑面积为 131031.4m²,其中地上建筑面积 93515.13m²,地下建筑面积 37516.23m²。

2016 年 4 月南京悦茂房地产开发有限公司委托编制了《南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目环境影响报告表》,该项目于 2017 年 4 月 26 日取得南京市环境保护局的批复(建环表复〔2017〕023 号)。

南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目于 2018 年 2 月开工建设,2023 年 4 月竣工,2023 年 4 月启动验收。

实际建设过程中,项目主要建设内容、环境保护措施、大气污染物排放执行的标准较原环评及批复文件有所变化。根据现场踏勘的结果,对照环评及批复文件要求,现场变动情况如下:

(1) 环评总建筑面积 127093.13m²,绿地面积 13356.38m²,居住户数 396 户,机动车停车数量 960 辆,非机动车停车数量 594 辆,实际项目总建筑面积 131031.4m²,绿地面积 11703.53m²,居住户数 492 户,机动车停车数量 763 辆,非机动车停车数量 675 辆,变动后建筑面积增加 3938.27m²,绿地面积减少 1652.85m²,居住户数增加 96 户,机动车停车数量减少 197 辆,非机动车停车数量增加 81 辆;

(2) 环评中用水量 86066t/a,排水量 63161t/a,用电量 960000kW·h/a,燃气用量 7 万 m³/a;实际用水量 101834t/a,实际排水量 75775.4t/a,实际用电量 980000kW·h/a,实际燃气用量 8 万 m³/a;变动后新增用水量 15768t/a,新增排水量 12614.4t/a,新增用电量 20000kW·h/a,新增燃气用量 1 万 m³/a,项目所配置燃气热水锅炉由 2 台 1050KW 变动为 1 台 1280KW;

(3) 施工扬尘的治理措施在实际施工过程中除落实环评要求的抑尘措施外,还对厂区内的裸土进行防尘网苫盖来进行抑尘;

(4) 原环评中项目施工扬尘(颗粒物)、地下车库通风口等处大气污染物排放执行《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996)表 2 标准,CO 参考执行北京市地方标准《大气污染物综合排放标准》(DB11/501-2007)中相关标准限值;

实际验收项目施工扬尘（颗粒物）、地下车库通风口等处大气污染物排放执行《大气污染物综合排放标准》（DB32/4041-2021）表 1~表 3 标准；

（5）本项目新增户数 96 户，即新增居民人数 288 人（每户按 3 人计），则居民生活垃圾产生量新增 105t/a，委托环卫部门清运；

（6）本项目新增居民生活污水量约 12614.4t/a（34.56t/d），居民生活污水接管至江心洲污水处理厂集中处理，尾水达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级 A 标准后排入长江。

本项目属于污染影响类建设项目，对照《关于印发<污染影响类建设项目重大变动清单（试行）>的通知》（环办环评函〔2020〕688 号），本项目所涉变动不属于重大变动。根据《省生态环境厅关于加强涉变动项目环评与排污许可管理衔接的通知》（苏环办〔2021〕122 号），建设单位应编制《建设项目一般变动环境影响分析》。为此，南京悦茂房地产开发有限公司委托我公司编制了《南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目一般变动环境影响分析》。接受委托后，我公司成立了相关项目组，认真研究了该项目的有关材料，并进行实地踏勘和调研，通过现场调查、预测分析等工作，编制完成了本报告。

2 编制依据

2.1 相关法律法规

- (1) 《中华人民共和国环境保护法》(2014 年 4 月 24 日修订, 2015 年 1 月 1 日实施);
- (2) 《中华人民共和国水污染防治法》(2017 年 6 月 27 日修订, 2018 年 1 月 1 日施行);
- (3) 《中华人民共和国大气污染防治法》(2018 年 10 月 26 日修订);
- (4) 《中华人民共和国环境噪声污染防治法》(2021 年 12 月 24 日通过, 2022 年 6 月 5 日起施行);
- (5) 《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》(2020 年 4 月 29 日修订, 2020 年 9 月 1 日起施行);
- (6) 《中华人民共和国土壤污染防治法》(2019 年 1 月 1 日施行);
- (7) 《中华人民共和国环境影响评价法》(2018 年 12 月 29 日修订);
- (8) 《关于印发<污染影响类建设项目重大变动清单(试行)>的通知》(环办环评函〔2020〕688 号);
- (9) 《江苏省排污口设置及规范化整治管理办法》(苏环控〔1997〕122 号);
- (10) 《江苏省大气污染防治条例》(2018 年 11 月 23 日修订);
- (11) 《江苏省环境噪声污染防治条例》(2018 年 5 月 1 日修订实施);
- (12) 《江苏省固体废物污染环境防治条例》(2018 年 3 月 28 日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二次会议,《关于修改〈江苏省大气污染防治条例〉等十六件地方性法规的决定》第三次修正);
- (13) 《省生态环境厅关于加强涉变动项目环评与排污许可管理衔接的通知》(苏环办〔2021〕122 号)。

2.2 技术导则

- (1) 《环境影响评价技术导则总纲》(HJ2.1-2016);
- (2) 《环境影响评价技术导则大气环境》(HJ2.2-2018);
- (3) 《环境影响评价技术导则地表水环境》(HJ/T2.3-2018);
- (4) 《环境影响评价技术导则声环境》(HJ2.4-2021);

- (5) 《环境影响评价技术导则生态影响》(HJ19-2022);
- (6) 《建设项目环境风险评价技术导则》(HJ/T169-2018);
- (7) 《固体废物鉴别标准通则》(GB34330-2017)。

2.3 项目有关文件、资料

- (1) 《南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目环境影响报告表》，2017 年 4 月；
- (2) 《关于南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目环境影响报告表的批复》(建环表复〔2017〕023 号)，2017 年 4 月 26 日；
- (3) 南京悦茂房地产开发有限公司提供的其他相关资料。

3 项目变动情况

3.1 环保手续履行情况

2016 年 4 月南京悦茂房地产开发有限公司委托编制了《南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目环境影响报告表》，该项目于 2017 年 4 月 26 日取得南京市环境保护局的批复（建环表复〔2017〕023 号）。南京悦茂房地产开发有限公司投资建设该项目的全部建设内容。

南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目于 2018 年 2 月开工建设，2023 年 4 月竣工，2023 年 4 月启动验收，本次验收的范围为本项目主体工程、辅助工程、公用工程及环保工程，主要包括 7 栋居民住宅楼等主体工程，配套用房（含配套物管用房和配套商业用房）、变电所、垃圾房、冷却塔、燃气调压站、消控室和厕所等配套工程，给排水系统、供电系统、燃气等公用工程；油烟排放、抽排风系统、生活污水、固废处理、景观绿化等环保工程。

3.2 环评批复要求及落实情况

根据现场踏勘，项目环评批复要求及落实情况见表 3.2-1。

表 3.2-1 环评批复要求及落实情况

序号	环评批复要求	实际落实情况
1	项目排水实施雨污分流体制。生活污水接入市政污水管网后进入污水处理厂集中处理。污水排放执行《污水综合排放标准》（GB8978-1996）中表 4 的三级标准。排口须规范，便于操作。	本项目已实施雨污分流措施，生活污水接入市政污水管网后进入污水处理厂集中处理，污水排放执行《污水综合排放标准》（GB8978-1996）表 4 三级标准。
2	空调、风机、水泵等设备选用低噪声型号，合理布设，采取有效的隔声减振措施，防止对项目内及其周围的人居生活造成影响。区界噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中 2 类区标准。	本项目空调、风机、水泵等设备选用低噪声型号，合理布设，采取隔声减振等措施，验收监测期间厂界噪声符合《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）2 类标准要求。
3	地下车库排风口及车辆出入口合理布设，尽量远离行人和敏感建筑物，防止异味和噪声影响。	本项目地下车库排风口及车辆出入口布设远离行人和敏感建筑物。
4	固体废物分类收集、处理，普通生活垃圾分类收集后交环卫部门统一处理。	本项目固体废物分类收集、处理，生活垃圾由环卫部门统一收集处理。
5	施工期间严格执行《南京市扬尘污染防治管理办法》（市政府 287 号令）、《南京市建设工程施工现场管理办法》（市政府 296 号令）、《市政府关于进一步加强建设工程文明施工管理的若干意见》（宁政发〔2011〕133 号）、《市政府关于印发	本项目施工期通过在边界设置高度 2.5 米以上的围挡，在运输道路设置 1~2 名保洁员洒水抑尘、清扫路面、振打轮胎等，并对场区内的裸土进行防尘网苫盖来进行抑尘；施工期生活污水经收集接入市政管网，施工作业废水采用沉淀处理设施处理后回

序号	环评批复要求	实际落实情况
	加强扬尘污染防治“十条措施”的通知》（宁政发〔2013〕32号）、《南京市城市施工工地扬尘排污费征收管理试行办法》等有关规定和规范，做好施工期间的扬尘、污水、噪声、渣土的污染防治工作。	用设备冲洗；施工期严格按照环评要求进行降噪措施；施工建筑垃圾部分用于填路材料，部分回收利用，其他由市政环卫部门统一清运，废弃土方按管理部门要求统一处置，施工人员生活垃圾收集后由环卫部门统一清运。
6	施工期环境监管由建邺区环境监察大队负责。开工之前15天到建邺区环境监察大队办理建筑施工排污申报手续。	企业已于开工之前15天到建邺区环境监察大队办理建筑施工排污申报手续。
7	建设单位应认真落实各项污染防治措施，污染防治设施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。项目竣工后，按规定向我局申请办理环保验收手续。	企业已积极开展建设项目环保竣工验收工作。
8	本批复有效期5年。有效期内本项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺或者防治污染、防止生态破坏的措施发生重大变动的，应重新报批环境影响评价文件。	本项目未发生重大变动。

3.3 项目变动情况

3.3.1 项目性质

本项目为新建项目，项目性质与环评一致。

3.3.2 建设内容

在实际建设过程中，环评中总建筑面积127093.13m²，绿地面积13356.38m²，居住户数396户，机动车停车数量960辆，非机动车停车数量594辆，实际建设时项目总建筑面积131031.4m²，绿地面积11703.53m²，居住户数492户，机动车停车数量763辆，非机动车停车数量675辆，变动后建筑面积增加3938.27m²，绿地面积减少1652.85m²，居住户数增加96户，机动车停车数量减少197辆，非机动车停车数量增加81辆，项目所配置燃气热水锅炉由2台1050KW变动为1台1280KW。；具体建设内容变动情况见表3.3-1、表3.3-2。

表 3.3-1 项目主要经济指标表

类别	单位	环评	实际建设	变化量
项目占地面积	m ²	33390.96	33390.96	0
总建筑面积	m ²	127093.13	131031.4	+3938.27
地上建筑面积	m ²	91825	93515.13	+1690.13
住宅	m ²	90540.7	92400.94	+1860.24
公建配套面积	m ²	1284.3	1114.19	-170.11
其 物业服务用房	m ²	956.3	525.25	-86.83

中	配套用房	m ²		344.22	
	消防控制室	m ²	30	57.3	+27.3
	开闭所	m ²	102	100.77	-1.23
	公厕	m ²	60	61.28	+1.28
	门卫	m ²	-	25.37	-
地下建筑面积		m ²	35268.13	37516.23	+2248.1
计容建筑面积		m ²	91825.14	91825.14	0
建筑基底面积		m ²	4107.09	4830.46	+723.37
绿地面积		m ²	13356.38	11703.53	-1652.85
容积率		%	2.75	2.75	0
建筑密度		-	12.3	14.47	+2.17
绿地率		%	40	35.05	-4.95
居住户数		户	396	492	+96
机动车停车数量		辆	960	763	-197
其中	地上	辆	-	-	-
	地下	辆	960	763	-197
	无障碍停车	辆	4	4	0
非机动车停车数量		辆	594	675	+81

表 3.3-2 项目建设内容变动一览表

类别	建设内容	环评建设内容	实际建设内容	变动情况
主体工程	住宅及相关配套用房	7 栋居民住宅楼及相关配套用房, 配套用房位于地块东南侧, 2 层 (设置配套物管用房和配套商业用房)	环评中总建筑面积 127093.13m ² , 实际建设时项目总建筑面积 131031.4m ²	建筑面积增加 3938.27m ²
辅助工程	消防控制室	结合地块次入口设置, 1 层	位于 8#楼西北角, 1 层	-
	开闭所	位于地块东南侧, 1 层	与环评一致	无变动
	公厕	结合地块次入口设置, 1 层	位于地块西南侧, 1 层	-
	门卫	-	2 个, 一个位于地块西侧(4#, 1 层), 一个位于地块南侧 (11#, 1 层)	-
公用工程	给水	86066t/a, 市政供水管网接入	101834t/a, 市政供水管网接入	新增用水量 15768t/a
	排水	63161t/a, 雨污分流制, 各类生活污水一同接管至江心洲污水处理厂集中处理	75775.4t/a, 雨污分流制, 各类生活污水一同接管至江心洲污水处理厂集中处理	新增废水量 12614.4t/a
	供电	960000kW·h/a, 由市政电网提供	980000kW·h/a, 由市政电网提供	新增用电量 20000kW·h/a
	燃气	7 万 m ³ /a, 由市政燃气管道接入	8 万 m ³ /a, 由市政燃气管道接入	新增燃气用量 1 万 m ³ /a
	停车位	机动车停车位 960 辆, 非机动	机动车停车位 763	机动车停车数量

		车停车位 594 辆，均位于地下	辆，非机动车停车位 675 辆，均位于地下	减少 197 辆，非机动车停车数量增加 81 辆
	消防	项目消防给水水源为城市自来水。 本项目 5#屋顶设 18m ³ 消防水箱，另外集中设置的消防水泵房位于地下室内，设有 540m ³ 消防水池。消防水泵房设消防水泵、自动喷水灭火泵。 室内消火栓给水系统采用临时高压给水，共为一个消防分区，当动压大于 50m 处的消火栓采用减压消火栓。建筑内部设置消火栓，系统采用立体环状网，并用阀门分成若干独立段，室外设消防水泵接合器。室外消防水量 25L/s，室内消防水量 30L/s。	与环评一致	无变动
	暖通	空调系统	住宅空调系统采用地源热泵+冷却塔+锅炉的混合系统，冷却塔设置于地块东南侧，锅炉房与地源热泵机房设置于地下设备用房内，锅炉采用天然气为燃料，燃气由区域天然气管道提供，年耗天然气 3 万 Nm ³ 。	项目所配置燃气热水锅炉由 2 台 1050KW 变动为 1 台 1280KW。
		供热	本项目住宅由地源热泵+冷却塔+锅炉混合系统集中供热水，年供热量约 17330t/a。	与环评一致
		通风、排烟系统	地下车库设置机械排风系统，由汽车坡道自然进风或机械送风，由排风竖井送至室外排放。地下车库排风、排烟次数均为 6 次/小时。项目地块地下车库设置 6 个排风口，各排风口设置于绿化带中，距离地面高度为 2.5m，避开人群呼吸带。	与环评一致
环保工程	废水	生活污水	接管处理	与环评一致
	废气	地下车库汽车尾气	机械通风	与环评一致
		厨房油烟	居民住宅楼建设内附壁烟道	与环评一致
		锅炉废气	6#住宅楼建设附壁烟道	与环评一致
	噪声		隔声、减震、加强绿化	与环评一致
	固废		设移动式垃圾桶和垃圾收集房，生活垃圾分类存放，由环卫部门清运	与环评一致
	景观绿化		绿地面积 13356.384m ²	绿地面积减少 1652.85m ²

3.3.3 建设地点

南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目位于建邺区河西南部，东至平良大街，南至永初路，西至芙蓉街，北至元前路，项目地理位置图见附图 1。

项目建设地点与环评一致。

3.3.4 环境保护措施

原环评中施工扬尘、运输扬尘采用的治理措施为在边界设置高度 2.5 米以上的围挡，运输道路设置 1~2 名保洁员洒水抑尘、清扫路面、振动车胎等；实际施工过程中除落实环评要求的抑尘措施外，还对场区内的裸土进行防尘网苫盖来进行抑尘。

其余环保措施均未发生变化。

原环评报告中环境保护措施与我公司实际建设过程中环境保护措施对比情况见表 3.3-5。

表 3.3-5 原环评报告中环保措施与实际环保措施对比情况

阶段	类型	内容	原环评中环境保护措施	实际环境保护措施	是否变动
施工期	废气	施工扬尘、运输扬尘	边界设置高度 2.5 米以上的围挡，运输道路设置 1~2 名保洁员洒水抑尘、清扫路面、振动车胎等	实际施工过程中除落实环评要求的抑尘措施外，还对场区内的裸土进行防尘网苫盖来进行抑尘	是
	废水	施工生活污水	收集接入市政污水管网	实际施工生活污水经收集接入市政污水管网	否
		施工作业废水	采用沉淀处理设施处理后回用设备冲洗	实际施工作业废水通过沉砂池处理后回用于设备冲洗	否
	噪声	施工噪声	合理安排作业时间，严禁夜间打桩；合理布置高噪声设备；作业时在高噪声设备周围设置屏障；将高噪声功率设备的运行时间错开；加强车辆的管理	实际施工禁止夜间打桩，高噪声设备布置合理、周围设置屏障、错峰运行，禁止车辆在施工区内鸣笛	否
	固废	施工建筑垃圾	部分用于填路材料，部分回收利用，其他由市政环卫部门统一清运	实际施工建筑垃圾部分回收利用，部分用于填路，其余的由市政环卫部门统一清运	否
		废弃土方	按有关管理部门要求统一处置	实际废弃土方按有关管理部门要求统一处置	否
		施工人员生活垃圾	收集后由环卫部门统一清运	实际施工人员生活垃圾收集后由环卫部门统一	否

阶段	类型	内容	原环评中环境保护措施	实际环境保护措施	是否变动
				清运	
运营期	废气	地下车库汽车尾气	机械通风	实际地下车库汽车尾气采用排烟风机进行机械通风	否
		厨房油烟	居民住宅楼建设内附壁烟道	实际建设居民住宅楼内附壁烟道	否
		锅炉废气	6#住宅楼建设附壁烟道	实际建设 6#住宅楼附壁烟道	否
	废水	居民生活污水、商业用房污水、物管配套用房污水、未预见废水	接管处理	实际建设运营期废水接管处理	否
	噪声	地下公用设备（水泵、风机、配电室、地下车库风机等）、地面公用设备（变电所、冷却塔）、交通	隔声、减震、加强绿化，降噪量 $\geq 20\text{dB}(\text{A})$	实际建设运营期各设备产生的噪声通过建筑及绿化措施达到隔声、减震的效果	否
	固废	居民住宅、商业用房及物管配套用房	设移动式垃圾桶和垃圾收集房，生活垃圾分类存放，由环卫部门清运	实际建设小区内设置移动式垃圾桶和垃圾房，垃圾分类收集由环卫部门统一清运	否

3.4 重大变动判定

根据现场踏勘的结果，对照《关于印发<污染影响类建设项目重大变动清单（试行）>的通知》（环办环评函〔2020〕688 号），本项目重大变动情况判定见下表 3.4-1。

表 3.4-1 建设项目建设内容变化分析表

序号	重大变动判别依据		企业情况	是否属于重大变化
1	性质	建设项目开发、使用功能发生变化的。	无变化，项目建设性质为新建	否
2	规模	生产、处置或储存能力增大 30%及以上的。	环评总建筑面积 127093.13m ² ，绿地面积 13356.38m ² ，居住户数 396 户，机动车停车数量 960 辆，非机动车停车数量 594 辆，实际项目总建筑面积 131031.4m ² ，绿地面积 11703.53m ² ，居住户数 492 户，机动车停车数量 763 辆，非机	否
3		生产、处置或储存能力增大，导致废水第一类污染物排放量增加的。		否

4		位于环境质量不达标区的建设项目生产、处置或储存能力增大，导致相应污染物排放量增加的(细颗粒物不达标区，相应污染物为二氧化硫、氮氧化物、可吸入颗粒物、挥发性有机物；臭氧不达标区，相应污染物为氮氧化物、挥发性有机物；其他大气、水污染物因子不达标区，相应污染物为超标污染因子)；位于不达标区的建设项目生产、处置或储存能力增大，导致污染物排放量增加10%及以上的。	动车停车数量 675 辆，变动后建筑面积增加 3938.27m ² ，绿地面积减少 1652.85m ² ，居住户数增加 96 户，占原环评总户数的 24%，机动车停车数量减少 197 辆，非机动车停车数量增加 81 辆。以上数据环评和验收期间的变化量均未超过 30%，变动符合规划条件，不会导致污染物排放量增加。	否
5	地址	重新选址；在原厂址附近调整（包括总平面布置变化）导致环境防护距离范围变化且新增敏感点的。	无变化	否
6	生产工艺	新增产品品种或生产工艺（含主要生产装置、设备及配套设施）、主要原辅材料、燃料变化，导致以下情形之一： （1）新增排放污染物种类的（毒性、挥发性低的除外）； （2）位于环境质量不达标区的建设项目相应污染物排放量增加的； （3）废水第一类污染物排放量增加的； （4）其他污染物排放量增加 10%及以上的。	不涉及	否
7		物料运输、装卸、贮存方式变化，导致大气污染物无组织排放量增加 10%及以上的。	不涉及	否
8		废气、废水污染防治措施变化，导致第 6 条中所列情形之一（废气无组织排放改为有组织排放、污染防治措施强化或改进的除外）或大气污染物无组织排放量增加 10%及以上的。	施工扬尘的治理措施在实际施工过程中除落实环评要求的抑尘措施外，还对厂区内的裸土进行防尘网苫盖来进行抑尘。	否
9	环境保护措施	新增废水直接排放口；废水由间接排放改为直接排放；废水直接排放口位置变化，导致不利环境影响加重的。	无变化	否
10		新增废气主要排放口（废气无组织排放改为有组织排放的除外）；主要排放口排气筒高度降低 10%及以上的。	无变化	否
11		噪声、土壤或地下水污染防治措施变化，导致不利环境影响加重的。	无变化	否
12		固体废物利用处置方式由委托外单位处置改为自行利用处置的（自行利用处置设施单独开展环境影响评价的除外）；固体废物自行处置方式变化，导致不利环境影响加重的。	无变化	否
13		事故废水暂存能力或拦截设施变化，导致环境风险防范能力弱化或降低的。	不涉及	否

根据《南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目一般变动环境影响分析》、南京市环境保护局的批复（建环表复〔2017〕023 号），与

项目现场实际情况的对照，项目所发生的变动均不属于重大变动。

4 评价要素

根据《建设项目竣工环境保护验收技术指南 污染影响类》中“建设项目竣工环境保护验收污染物排放标准原则上执行环境影响报告书（表）及其审批部门审批决定所规定的标准。在环境影响报告书（表）审批之后发布或修订的标准对建设项目执行该标准有明确时限要求的，按新发布或修订的标准执行。”本次验收项目施工扬尘（颗粒物）、地下车库通风口等处大气污染物排放执行标准变动为《大气污染物综合排放标准》（DB32/4041-2021）表 1~表 3 标准，燃气锅炉燃烧天然气的大气污染物为 SO_2 、 NO_x 、颗粒物，执行标准变动为《锅炉大气污染物排放标准》（DB32/4385-2022）表 1 中的排放浓度限值。

与原环评评价要素对照变化情况见表 4-1。

表 4-1 本项目评价要素变化情况

评价要素			原环评	验收
评价等级			未提及	/
评价范围			未提及	/
要素	废气	NO_x 、非甲烷总烃、 SO_2 、颗粒物	《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）表 2 标准	《大气污染物综合排放标准》（DB32/4041-2021）中表 1~表 3 标准
		CO	北京市地方标准《大气污染物综合排放标准》（DB11/501-2007）中相关标准限值	
		恶臭（氨、硫化氢）	《恶臭污染物排放标准》（GB14554-93）二级标准	《恶臭污染物排放标准》（GB14554-93）二级标准
		燃气锅炉燃烧天然气（颗粒物、 SO_2 、 NO_x ）	《锅炉大气污染物排放标准》（GB13271-2014）表 3 中燃气锅炉特别排放限值	《锅炉大气污染物排放标准》（DB32/4385-2022）表 1 中的排放浓度限值
	废水	pH 值、悬浮物、COD、氨、总磷、总氮、动植物油	接管标准执行《污水综合排放标准》（GB8978-1996）表 4 中三级标准，污水处理厂尾水排放标准执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）中一级 A 标准	接管标准执行《污水综合排放标准》（GB8978-1996）表 4 中三级标准，污水处理厂尾水排放标准执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）中一级 A 标准
	噪声	施工期	《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）相关标准限值	《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）相关标准限值
		营运期平良大街侧项目场界	《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）4 类标准	《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）4 类标准
		营运期其他场界	《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）2 类标准	《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）2 类标准

5 环境影响分析

5.1 大气环境影响分析

变动后，新增燃气用量，燃气是清洁能源，因此产生的废气量很小，对环境影响较小。变动后其他大气污染物的产生和排放相较于环评阶段无变化。本项目废气主要为厨房燃烧废气、厨房油烟废气和地下车库汽车尾气，产生浓度和产生量较小，对周围大气环境影响较小。

5.2 水环境影响分析

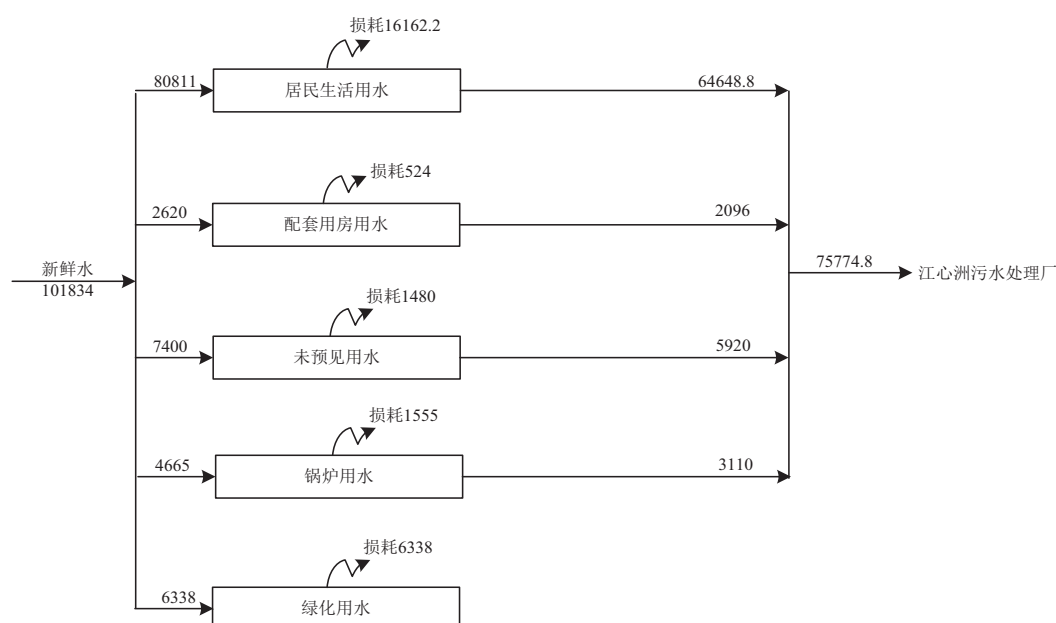


图 5-1 建设项目实际用水平衡图 单位：t/a

本项目营运期产生的废水主要为居民生活污水、商业用房废水、物管用房废水和未预见废水，各类生活污水一并接管至江心洲污水处理厂集中处理，尾水达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）中一级 A 标准后进入长江。

变动后，本项目新增居住户数 96 户，即新增居民人数 288 人（每户按 3 人计），导致居民生活污水的产生量增加。

项目新增用水量参考《江苏省林牧渔业、工业、服务业和生活用水定额》（2019 年修订）和《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2019），根据不同用水类别，并经类比分析估算用水量。

表 5-1 项目新增居民生活用水量

序号	用水名称	用水标准	用水量		备注
			m ³ /d	m ³ /a	
1	居民生活用水	150L/（人·d）	43.2	15768	新增 96 户，每户按 3 人计，约新增 288 人

新增的居民生活污水排放量按照居民生活用水量的 80% 计算，则本项目新增居民生活污水排放量共 12614.4t/a，本项目居民生活污水接管至江心洲污水处理厂集中处理，尾水达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级 A 标准后排入长江。

表 5-2 项目新增居民生活污水产生及排放情况

废水来源	新增废水产生量 t/a	污染物名称	污染物产生量		治理措施	污染物排放标准（mg/L）	排放方式与去向
			浓度 mg/L	产生量 t/a			
居民生活污水	12614.4	COD	400	5.046	化粪池	COD: 500	接管至江心洲污水处理厂，尾水排入长江
		SS	350	4.415		SS: 400	
		NH ₃ -N	35	0.442		NH ₃ -N: 45	
		TN	45	0.568		TN: 70	
		TP	4	0.050		TP: 8	
		动植物油	30	0.378		动植物油: 100	

江心洲污水处理厂总处理规模为 67 万 m³/d。处理工艺采用改良 A²/O+深床滤池工艺，尾水执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）的一级 A 标准，其中 3 万 m³/d 的尾水回用于岛内绿化、道路以及生态湿地公园等，排入长江的废水量维持现有 64 万 m³/d 不变。

根据江心洲污水处理厂环评影响预测结论：

本项目的建设削减了区域污染物总量，对受纳水功能区污染物总量控制目标发挥积极作用，其环境正效益显著，有助于改善该范围内长江水体水质。

本项目原环评营运期废水排放量约 63161t/a（173t/d），本次新增居民生活污水量约 12614.4t/a（34.56t/d），新增后废水排放量为 75775.4t/a（207.56t/d），原环评中本项目产生的污水量占污水处理厂处理能力的 0.026%，本次新增后产生的污水量占污水处理厂处理能力的 0.031%。新增后本项目的污染物排放量少，污染物排放浓度较低，产生的废水水质可以达到江心洲污水处理厂的废水接管标准，对其正常处理几乎没有冲击影响，所以江心洲污水处理厂完全可以接纳处理本项目废水。

综上，本项目新增废水不会产生二次污染，对周围环境影响较小，原环评的水环境影响分析结论不变。

5.3 声环境影响分析

变动后，高噪声设备不变，本项目运营期的主要噪声源仍为地下停车库排风机、地源热泵机房、水泵房、风机房、锅炉房、配电间、地面配电房、变电所、冷却塔，以及机动车噪声，噪声值范围在 60-85dB（A）。建设单位通过隔声、减震、加强绿化等措施，降噪量 $\geq 20\text{dB}$ （A）。根据验收监测结果，平良大街侧项目场界噪声可满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（G12348-2008）4 类标准，其他场界区域噪声可满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（G12348-2008）2 类标准。

5.4 固体废物影响分析

本项目运营期产生的固体废物为生活垃圾，主要来自居住住宅、商业用房及物管配套用房等。变动后，本项目新增居住户数，即新增居住人数，导致生活垃圾的产生量增加。

居民住宅生活垃圾产生系数按 $1.0\text{kg}/\text{人} \cdot \text{天}$ 计算，本项目实际新增户数 96 户，即新增居民人数 288 人（每户按 3 人计），则居民生活垃圾产生量新增 105t/a ，原环评居民生活垃圾产生量为 434t/a ；配套用房内商业用房产生的生活垃圾不变，仍为 19t/a ；物管人员生活垃圾产生量仍为 4t/a 。

表 5-3 本项目固体废物产生情况

序号	固废名称	产生工序	属性	废物代码	原环评产生量（t/a）	实际产生量（t/a）	变化量（t/a）	处置利用方式	处置利用单位
1	生活垃圾	居民生活、商业用房及物管用房	一般固废	99	457	562	+105	环卫清运	环卫部门

综上，本项目各类固体废物均得到有效处理，实现零排放，不会产生二次污染，对周围环境影响较小，原环评的固体废物环境影响分析结论不变。

6 总量变动情况

本项目不涉及总量变动。

7 结论

对照《关于印发<污染影响类建设项目重大变动清单（试行）>的通知》（环办环评函〔2020〕688号），南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目实际建设过程中产生的变动均属于一般变动，对照本项目环境影响报告表结论及批复要求，原建设项目环境影响评价结论未发生变化，仍具有环境可行性，所发生的变动可纳入竣工环境保护验收管理。

南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目

竣工环境保护验收意见

2023 年 6 月 13 日，南京悦茂房地产开发有限公司在南京组织召开了“南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目”竣工环境保护自主验收会。参加会议的有南京悦茂房地产开发有限公司（建设单位）、南京联凯环境检测技术有限公司（验收监测单位）、江苏润环环境科技有限公司（验收监测报告表编制单位）代表，并邀请 3 位专家共同组成验收组。

验收组听取了建设单位对项目建设情况介绍、编制单位对验收监测报告汇报，进行现场踏勘，核查验收监测报告内容，查阅资料，并进行了充分论证，形成验收意见如下：

一、工程建设基本情况

（一）建设地点、规模、主要建设内容

南京悦茂房地产开发有限公司投资 452000 万元在建邳区河西南部平良大街以西、元前路以南 NO.2016G12 地块建设房地产开发项目。项目主要建设 7 栋居民住宅楼及相关配套用房，总占地面积为 33390.96m²，总建筑面积为 131031.4m²，其中地上建筑面积 93515.13m²，地下建筑面积 37516.23m²。

（二）建设过程及环保审批情况

2016 年 4 月南京悦茂房地产开发有限公司委托编制了《南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目环境影响报告表》，该项目于 2017 年 4 月 26 日取得南京市环境保护局的批复（建环表复〔2017〕023 号）。

南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目于 2018 年 2 月开工建设，2023 年 4 月竣工，2023 年 5 月启动验收。

（三）投资情况

本项目总投资 452600 万元，环保投资合计为 440 万元。

（四）验收范围

本次验收的范围为：本项目主体工程、辅助工程、公用工程及环保工程，主要包括 7 栋居民住宅楼等主体工程，配套用房（含配套物管用房和配套商业用房）、变电所、垃圾房、冷却塔、燃气调压站、消控室和厕所等配套工程，给排水系统、供

电系统、燃气等公用工程；油烟排放、抽排风系统、生活污水、固废处理、景观绿化等环保工程。

二、工程变动情况

根据《南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目一般变动环境影响分析》，针对本项目变动情况，对照《关于印发<污染影响类建设项目重大变动清单（试行）>的通知》（环办环评函[2020]688 号），本项目不存在重大变动。

三、环境保护设施建设情况

（一）废水

本次验收项目新增居民生活污水排放量共 12614.4t/a。项目排水采取雨污分流制，雨水经室外雨水管网收集后，排入市政雨水管网。本项目营运期废水主要为居民生活污水、商业用房用水、物管用房废水、锅炉废水和未预见废水，各类污水均接管至江心洲污水处理厂集中处理，尾水达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级 A 标准后排入长江。

（二）废气

本次验收项目废气主要为厨房废气、锅炉废气、汽车尾气和垃圾臭气。

（1）燃烧废气

本项目厨房燃用清洁能源天然气，燃烧废气无需处理即可达标排放，且烟气量较少，不会对周围大气环境产生明显影响。

（2）厨房油烟

本项目住宅厨房油烟须在室内采用脱排油烟机脱油净化。每栋楼在设计时均留有集中排放的烟道，住户只需将脱排油烟机的排风口接入烟道管即可，然后统一进入附壁烟道至楼顶排放，烟道出口高出依附的建筑物，通过烟道排放对周围的环境影响很小。

（3）锅炉废气

本项目锅炉采用清洁能源天然气，燃烧废气无需处理即可达标排放，且烟气量较少，进入 6#住宅楼附壁烟道至楼顶排放对周围的环境影响较小。

（4）汽车尾气

本项目汽车尾气主要来自地下停车位。地下车库的车道是汽车尾气排放较集中的地方，采用合理布置通道、车位、增加车库入口绿化、加强管理等手段来减少塞车，尽量减少汽车低速进出车库所排的氮氧化物、一氧化碳和碳氢化合物等污染物，

通过机械强制通风的方式使停车场中机动车尾气迅速通过排风井排出，同时加强场内空气流通，在车辆进出较频繁时适当增加换气次数，可减轻车库内环境的污染。

加强对送排风机的定期检修和维护，确保地下车库排风换气系统的正常运行；地下车库出入口周围加强绿化，在车库通道顶棚和墙体上种植攀援和藤本植物，尾气排风口配合周边景观进行设计。对于分布在小区内各处的固定室外停车位，由于位于室外，空气流动畅通，污染物扩散迅速，不会对周围大气环境造成影响。

（5）垃圾臭气

本项目运营期产生的恶臭气体主要来自生活垃圾。建设项目在道路两边及小区出入口设置垃圾桶，垃圾采用袋装，地块东南侧设置垃圾收集站，生活垃圾在收集站内集中放置后环卫清运。

（三）噪声

本次验收项目噪声源主要为地下停车库排风机、地源热泵机房、水泵房、锅炉房、风机房、配电间、变电所、冷却塔等设备产生的噪声，还有机动车噪声以及商业活动噪声。

项目高噪声设备通过合理布局，选用低噪声设备、隔声减振、距离衰减等措施降低噪声对周围环境的影响。

（四）固体废物

本次验收项目新增居民生活垃圾 105t/a。本项目居住住宅、商业用房、物管配套用房等产生的生活垃圾由环卫部门定期清运。本项目各类固体废物均得到有效处理，实现零排放，不会产生二次污染，对周围环境影响较小。

四、环境保护设施调试效果

噪声监测结果表明：监测期间，项目沿平良大街侧场界（Z1）噪声排放满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）表 1 中 4 类标准；项目其他边界（Z2~Z4）满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）表 1 中 2 类标准。

五、验收结论

南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目主体工程与环保设施均已建成并调试运行，根据《建设项目竣工环境保护验收技术指南污染影响类（生态环境部公告 2018 年第 9 号）》，在实地踏勘现场、查阅验收材料的基础上，验收组认为：实际建设内容存在变动但不属于重大变动。项目不存在《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评【2017】4 号）第八条中不得通过验收的九种情形。验收组一致同意南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目竣工环境保护设施验收合格。

六、后续要求

- 1、加强后期环境管理，入户装修阶段严格管控建筑垃圾及装修噪声；
- 2、配套商业用房后期招商入驻应严格按照环评要求引进且另行办理环保手续，不得设置餐饮业。

验收组（签字）：

吴芳
魏小香
孙宝达
王平
南京悦茂房地产开发有限公司
2023 年 6 月 13 日

南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目

竣工环境保护验收组成员签到表

2023 年 6 月 13 日

姓名	单位	职务/职称	专业	电话	身份证号码	备注
吴芳	南京悦茂房地产开发有限公司	经理	前期	13710889118	32122319870817494X	
王江林	南京大学	副教授	环境工程	13851613141	320106196408291255	
魏建芳	江苏省南京环境科学研究所	高工	环境工程	18794020818	3201021980050810	
何多菊	江苏省南京环境科学研究所	高工	地球化学	18951651531	411202197101260526	
孙宝达	南京骏发环境	业务	环境工程	18351969216	372925198509090046	
			工商管理	18014731451	320106198003231611	

南京悦茂房地产开发有限公司 NO. 2016G12 地块房地产开发

项目竣工环境保护验收其他需要说明的事项

根据《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》，“其他需要说明的事项”中应如实记载的内容包括环境保护设施设计、施工和验收过程简况，环境影响报告书（表）及其审批部门审批决定中提出的，除环境保护设施外的其他环境保护措施的落实情况，以及整改工作情况等，现将建设单位需要说明的具体内容和要求列举如下：

1 环境保护设施设计、施工和验收过程简况

1.1 设计简况

该项目已将建设项目环境保护设施纳入初步设计，并落实各项污染防治措施。该项目总投资 452000 万元，环保投资 440 万元。

1.2 施工简况

建设项目的环境保护设施已纳入了施工合同，环境保护设施的建设进度和资金得到了保证，项目建设过程中实施了环境影响报告表及其审批部门审批决定中提出的环境保护对策措施。

1.3 验收过程简况

项目于 2018 年 2 月开工建设，2023 年 4 月竣工并投入试运行。验收工作启动时间为 2023 年 4 月 21 日。由南京悦茂房地产开发有限公司委托江苏润环环境科技有限公司完成验收报告的编制工作，并签订合同。

江苏润环环境科技有限公司于 2023 年 4 月 24 日对项目进行了现场踏勘，并编制完成了“南京悦茂房地产开发有限公司 NO.2016G12 地块房地产开发项目竣工环境保护验收监测报告表”。2023 年 6 月 13 日由建设单位组织专家、技术咨询单位对项目进行现场验收，根据各验收组成员及专家提出的意见，现场提出验收意见。验收意见结论为同意该项目通过本次竣工环境保护验收。

1.4 公众反馈意见及处理情况

本项目设计、施工和验收期间未收到过公众反馈意见或投诉。

2 其他环境保护措施的落实情况

环境影响报告表及其审批部门审批决定中提出的，除环境保护设施外的其他环境保护措施，主要为制度措施，现将需要说明的措施内容和要求梳理如下：

2.1 制度措施落实情况

（1）环保组织机构及规章制度

公司安环部现有管理人员 3 人，负责全公司的日常环境管理工作。公司环保管理工作过程中制定了《环境保护责任制度》、《环保设施设备管理制度》、《环保培训管理制度》、《固体废物污染管理规定》、《土壤和地下水环境保护管理规定》、《废气污染治理管理规定》、《噪声污染治理管理制度》、《环境保护监测管理制度》、《废水管理制度》、《废水操作规程》等环保管理制度。同时，加强宣传力度，提高干部、职工的环保意识；健全组织机构，形成管理网络；层

层落实各级环保责任制，将环保考核指标列入绩效考核体系；管好、开好环保设施，建立公司环保台帐；加强运行期间的巡回检查，及时消除装置跑、冒、滴、漏现象；岗位操作人员经过培训、考试合格后持上岗合格证和安全合格证上岗。

(2) 环境风险防范措施

企业已配备了应急救援物资及设施。

(3) 环境监测计划

无。

2.2 配套措施落实情况

(1) 区域削减及淘汰落后产能

无。

(2) 防护距离控制及居民搬迁

无。

2.3 其他措施落实情况

无落实情况。

3 整改工作情况

无。