

# 桃江县牛田镇未来城小区地块第一阶段土壤污染状况调查报告

建设单位：桃江县康辉房地产开发有限公司

评价单位：湖南守政检测有限公司

2022年3月

# 桃江县牛田镇未来城小区地块第一阶段土壤污染状况调查 报告评审意见修改说明

专家意见	修改情况
1、社会经济、地形地貌等基础资料等要针对调查地块所在区域进行描述，不可以泛泛而谈。	已完善修改，见 3.1 区域环境概况。
<p>2、按照报告编制要求进一步完善提升报告质量：</p> <p>(1) 列表补充调查地块边界拐点坐标。</p> <p>(2) 2、2.5 节，本次调查并没有开展采样调查，应删除现场调查采样、数据评估与结果分析等无关内容。</p> <p>(3) 3.5 节，应提供区域土地利用规划，以此作为用地类别确定依据(报告仅提供了项目施工的相关文件)。细化地块现状调查(项目建设进展等情况)。</p> <p>(4) 补充第 4 章资料收集内容并进行讨论。</p> <p>(5) 人员访谈表要补充受访人员来源，并选择熟悉地块历史情况的人员进行调查。</p> <p>(6) 7.1 节和 7.3 节合并。完善调查结论，明确“地块内及周围区域当前和历史上均无可能的污染源，可以认为地块的环境状况可以接受，调查活动可以结束”。7.2 节不确定性分析可以删除。</p>	<p>(1) 已补充拐点坐标图，见表 2.2-1</p> <p>(2) 2.5 节无关内容已删除</p> <p>(3) 补充地块的建设用地规划许可证信息，项目地块属于居住用地</p> <p>(4) 已补充第四章内容</p> <p>(5) 在第五章，补充说明受访人员来源</p> <p>(6) 已按要求进行合并，补充</p>
3、补充调查报告评审申请表、申请人承诺书、报告出具单位承诺书等。	已补充，并补充专家意见修改说明。

# 承 诺 函

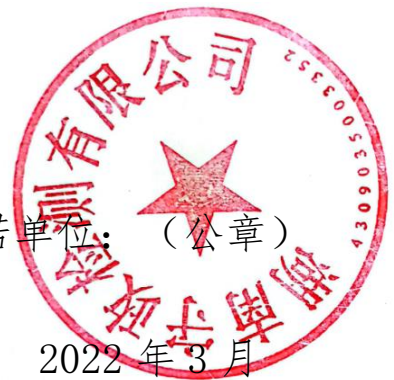
根据湖南省生态环境厅土壤污染防治项目管理要求，对桃江县牛田镇未来城小区地块第一阶段土壤污染状况调查报告作如下承诺：

我单位严格按照国家现行的相关场地环境调查技术标准进行分析，确保本次场地调查的真实性和准确性，并出具综合评估意见。

若因本次调查数据不实带来的后果，我单位将承担相应的法律责任。

特此承诺。

承诺单位：（公章）



2022年3月

## 承 诺 函

我单位委托湖南守政检测有限公司编制完成了《桃江县牛田镇未来城小区地块土壤污染状况调查报告》，本单位保证所提供资料和信息真实性、准确性和有效性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者遗漏，如调查报告所提供资料出现任何真实性、准确性、有效性问题，自愿承担相应法律责任。


特此承诺。

承诺单位：(公章)

2022年3月



建设用地土壤污染状况调查报告评审申请表

项目名称	桃江县牛田镇未来城小区			
联系人	丁沾勋	联系电话	18670735566	电子邮箱
地块类型	<input type="checkbox"/> 经土壤污染状况普查、详查、监测、现场检查等方式表明有土壤污染风险的 建设用地地块 <input checked="" type="checkbox"/> 用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的地块 <input type="checkbox"/> 土壤污染重点监管单位生产经营用地用途变更或者其土地使用权收回、转 让的地块 <input type="checkbox"/> 法律法规规章规定应当开展土壤污染状况调查及评审的其他情形地块			
土地使用权取得时间 (地方人民政府以及有 有关部门申请的,填写土 地使用权收回时间)	2020年8月28日	前土地使 用 权 人	桃江县牛田镇村民农用地	
建设用地点	益阳市 市 桃江县 (市、区) 牛田镇 (街道) 牛田村 街 (村)、门牌号 经纬度: 112°10'36.63" 纬度 28°21'42.02" <input checked="" type="checkbox"/> 项目中心 <input type="checkbox"/> 其他 (简要说明)			
四至范围	占地面积 (m <sup>2</sup> )		22740.57	
行业类别 (现状为工矿 用地的填写该栏)	<input type="checkbox"/> 有色金属冶炼 <input type="checkbox"/> 石油加工 <input type="checkbox"/> 化工 <input type="checkbox"/> 焦化 <input type="checkbox"/> 电镀 <input type="checkbox"/> 制革 <input type="checkbox"/> 医药 <input type="checkbox"/> 固体废物填 埋 <input type="checkbox"/> 危险废物贮存、利用、处置活动用地 <input type="checkbox"/> 其他 _____			
有关地审批和规划 许可情况	<input type="checkbox"/> 已依法办理建设用地审批手续 <input checked="" type="checkbox"/> 已核发建设用地规划许可证 <input checked="" type="checkbox"/> 已核发建设工程规划许可证			
规划用途	<input checked="" type="checkbox"/> 第一类用地: 包括 GB50137 规定的 <input type="checkbox"/> 居住用地 R <input type="checkbox"/> 中小学用地 A33 <input type="checkbox"/> 医疗卫生用地 A5 <input type="checkbox"/> 社会福利设施用地 A6 <input type="checkbox"/> 公园绿地 G1 中的社区公园或者儿童公园用地 <input type="checkbox"/> 第二类用地: 包括 GB50137 规定的 <input type="checkbox"/> 工业用地 M <input type="checkbox"/> 物流仓储用地 W <input type="checkbox"/> 商业服务业施 施用 B <input type="checkbox"/> 道路与交通设施用地 S <input type="checkbox"/> 公共施用地 U <input type="checkbox"/> 公共管理与公共服务用 地 A (A33、A5、A6 除外) <input type="checkbox"/> 绿地与广场用地 G (G1 中的社区公园或者儿童公 园用地除外) <input type="checkbox"/> 不确定			
报告主要结论	本次土壤污染状况调查为第一阶段土壤污染状况调查, 地块内不涉及 重金属和持久性有机污染物, 不会产生累积影响, 不存在遗留污染问 题, 无需开展第二阶段土壤污染状况调查。可以认为地块的环境状况 可以接受, 调查活动可以结束。			
申请人 (盖章)			申请日期	2022.04.01

# 目 录

目 录 .....	6
1. 前 言 .....	8
2. 概 述 .....	9
2.1 调查的目的和原则.....	9
2.2 调查范围.....	9
2.3 调查依据.....	10
2.4 工作内容及程序.....	11
2.5 调查方法.....	12
3.场地概况 .....	14
3.1 区域环境概况.....	14
3.2 敏感目标.....	15
3.3 场地使用现状和历史 .....	17
3.4 相邻地块的现状和历史.....	17
3.5 场地土地利用规划 .....	17
4 资料分析 .....	18
4.1 政府和权威机构资料收集和分析 .....	18
5 现场踏勘和人员访谈.....	20
5.1 有毒有害物质的储存、使用和处置情况分析.....	20
5.2 各类槽罐内的物质和泄漏评价.....	20
5.3 固体废物和危险废物的处理评价.....	20
5.4 管线、沟渠泄漏评价.....	20
5.5 结果和分析.....	20
6 结果与评价.....	21
6.1 调查结果与分析.....	21
7. 调查结论.....	22
7.1 第一阶段环境调查结论.....	22
7.2 建议.....	22
附件 1 建设用地规划许可证.....	23

附件 2 工程规划许可证.....	25
附件 3 人员访谈表.....	26
附件 4 专家审核意见.....	28
附件 5 益阳市生态环境局审查意见.....	30
附图 1 调查地块蓝线范围图.....	32
附图 2 现场踏勘照片及访谈照片.....	33

# 1. 前言

桃江县康辉房地产开发有限公司牛田镇未来城小区地块（以下称“项目地块”），中心坐标东经  $112^{\circ} 10' 36.63''$ ，北纬  $28^{\circ} 21' 42.02''$ ，调查面积为  $22740.57\text{m}^2$ （34.11 亩），通过收集资料、人员访谈、现场踏勘分析，项目地块原为农用地，现该地块被规划为住宅用地，即《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准（试行）（GB36600-2018）（试行）》中第一类用地。

根据《中华人民共和国土壤污染防治法》第 59 条第二款规定“对土壤污染状况普查、详查和监测、现场监测表明有土壤污染风险的建设用地地块，地方人民政府生态环境主管部门应当要求土地使用权人按照规定进行土壤污染状况调查。用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，变更前应当按照规定进行土壤污染状况调查”。

湖南守政检测有限公司受桃江县康辉房地产开发有限公司委托，开展本地块第一阶段的调查，主要工作结论如下：

（1）调查中未发现工业污染痕迹。

（2）周边敏感目标主要为东侧 300 米处牛田镇完全小学及地块周边牛田镇居住区，周围无潜在污染源，对该地块产生污染的可能性较小。

（3）项目地块未发现《国家危险废物名录》（2021）中的危险废物、未发现排污管线、沟渠、未发现各类槽罐、不存在有毒有害物质污染情况。基于该地块第一阶段场地环境初步调查结果，该地块被存在污染的可能性较小。项目地块周边相邻区域未对场地环境质量造成明显不利的影响，项目地块的环境状况可以接受，调查活动可以结束，无需开展第二阶段土壤环境调查工作。



## 2. 概述

### 2.1 调查的目的和原则

#### 2.1.1 调查目的

为避免场地内残留的污染物可能对未来场地内及周边活动人员身体健康造成影响，且判断是否需要针对污染物进行后续的治理工作，展开本次场地土壤污染状况调查工作，明确场地是否存在污染、污染物种类及污染分布：

- (1) 根据甲方提供的资料、现场踏勘等手段进行污染识别；
- (2) 编制提交该地块的成果报告

#### 2.1.2 调查原则

- (1) 针对性原则

针对场地的特征和潜在污染物特性，进行污染物浓度和空间分布调查，为场地的环境管理提供依据。

- (2) 规范化原则

采用程序化和系统化的方式规范场地环境调查过程，保证调查过程的科学性和客观性。

- (3) 可操作性原则

综合考虑调查方法、时间和经费等因素，结合当前科技发展和专业技术水平，使调查过程切实可行。

### 2.2 调查范围

本次调查区域为益阳市桃江县桃花江镇，调查范围为下图蓝色线内区域，区域共计面积 22740.57m<sup>2</sup>（34.11 亩）。调查范围拐点坐标详见表 2.2-1，调查区域红线范围图详见附图 1。

表 2.2-1 调查范围拐点坐标

序号	x 坐标	y 坐标
1	3139286.422	614648.103
2	3139387.406	614680.855
3	3139391.876	614669.675
4	3139387.424	614703.390
5	3139378.626	614777.186
6	3139343.306	614839.340
7	3139336.345	614869.788

8	3139210.972	614851.605
9	3139230.804	614764.793
10	3139240.672	614767.659
11	3139243.565	614758.086
12	3139250.810	614760.189
13	3139265.623	614715.178
14	3139273.575	614690.999



图 2.2-1 调查范围卫片图

## 2.3 调查依据

### 2.3.1 法律法规及文件

- (1) 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年 4 月 24 日修订）；
- (2) 《中华人民共和国土壤污染防治法》（2018 年 8 月 31 日）；
- (3) 《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）；
- (4) 《土壤污染防治行动计划》（国发〔2016〕31 号）；

(5) 《国务院关于印发“十三五”生态环境保护规划的通知》(国发〔2016〕65号)；

(6) 《污染地块土壤环境管理办法(试行)》(2017年7月1日施行)；

(7) 《湖南省土壤污染防治工作方案》(2017年)；

(8) 《湖南省环境保护条例》(2013年5月27日)。

### **2.3.2 技术标准**

(1) 《建设用地土壤污染状况调查 技术导则》(HJ25.1-2019)；

(2) 《建设用地土壤污染风险管控和修复监测技术导则》(HJ25.2-2019)

(3) 《建设用地土壤污染风险评估技术导则》(HJ25.3-2019)

(4) 《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准(试行)》(GB 36600-2018)；

(5) 《建设用地土壤环境调查评估技术指南》；环境保护部办公厅 2017年12月15日印发

### **2.4 工作内容及程序**

根据业主单位项目文件要求及项目工作目的,结合《建设用地土壤污染状况调查 技术导则》(HJ25.1-2019)其工作技术路线如图 2.4-1 所示。

本次场地环境调查的工作内容

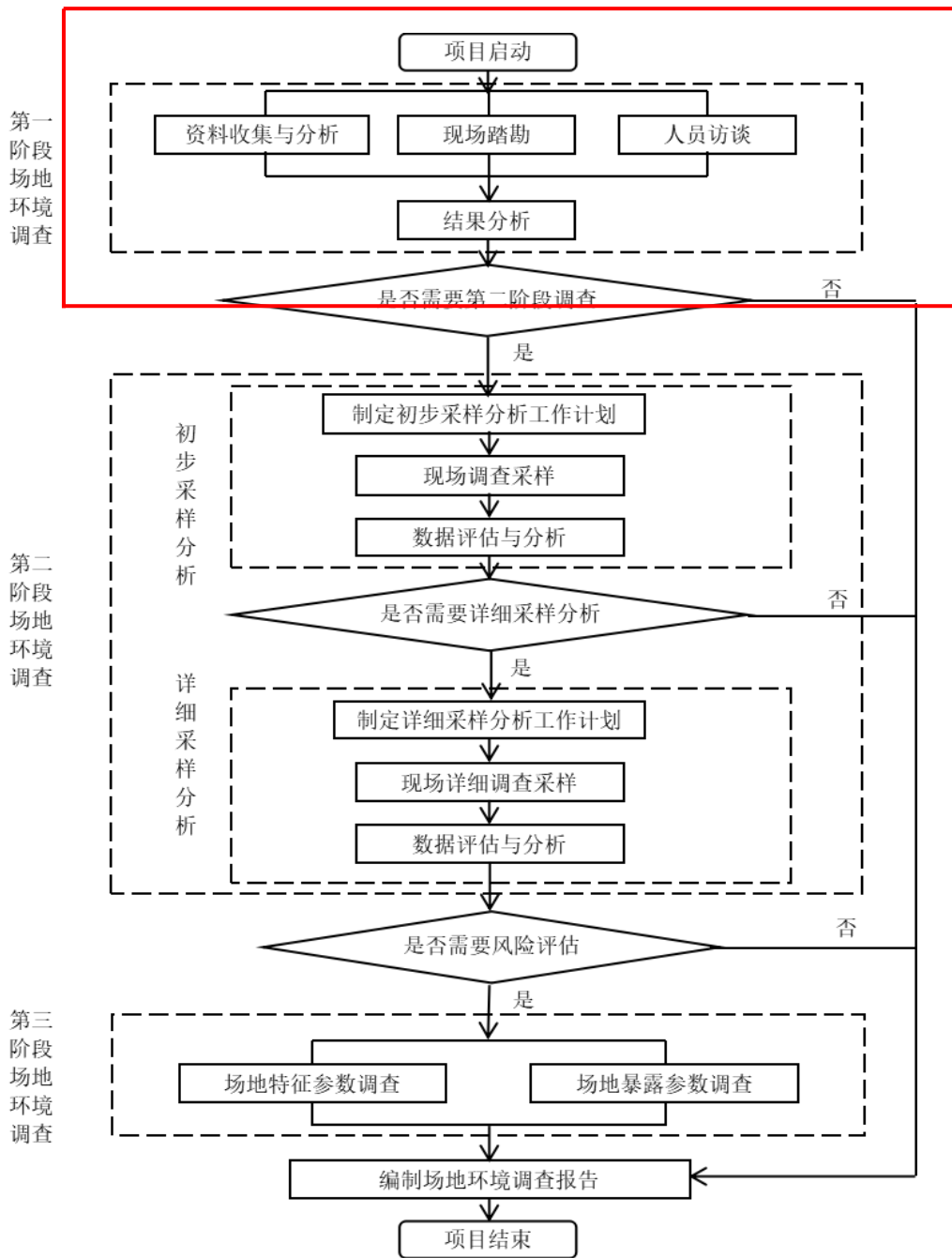


图 2.4-1 场地环境调查的工作内容与程序

## 2.5 调查方法

### (1) 资料收集

1) 资料收集：收集的资料主要包括场地利用变迁资料、场地环境资料、场地相关记录、有关政府文件以及场地所在区域自然社会信息。当场地与邻近地区存在相互污染的可能时，须调查邻近地区的相关记录和资料。

2) 资料分析：调查人员应根据专业知识和经验识别资料中的错误和不合理的信息，如资料缺失影响判断场地污染状况时，应在报告中说明。

## **(2) 现场踏勘**

1) 安全防护准备：在现场踏勘前，调查人员应根据场地的具体情况掌握相应的安全卫生防护知识，并装备必要的防护用品。

2) 现场踏勘范围：以场地内为主，并应包括场地周围区域，周围区域的范围应由现场调查人员根据污染物可能迁移的距离来判断。

3) 现场勘查主要内容：场地的现状与历史情况，相邻场地的现在与历史情况，周围区域的现状与历史情况，区域的地质、水文地质和地形的描述等。

4) 现场踏勘重点：重点勘查对象包括原企业生产活动区域，以及其他可供评价场地状态的对象。

5) 现场踏勘方法：主要通过专业人员经验判断场地现状。

## **(3) 人员访谈**

1) 访谈内容：包括资料收集和现场踏勘所涉及的疑问，以及信息补充和已有资料的考证。

2) 访谈对象：受访者为场地现状或历史的知情人，应包括：场地管理机构和地方政府的官员，环境保护行政主管部门的官员，场地过去和现在不同阶段使用者，场地所在地或熟悉当地事务的第三方如邻近场地的工作人员、过去的雇员和附近的居民。

3) 访谈方法：可采取当面交流、电话交流、电子或书面调查表等方式进行。

4) 内容整理：调查人员应对访谈内容进行整理，并对照已有资料，对其中可疑处和不完善处进行再次核实和补充。



## 3.场地概况

### 3.1 区域环境概况

#### 3.1.1 场地地理位置

调查地块位于益阳市桃江县牛田镇牛田大道以东，双江口路以北。本次调查范围为属于牛田镇的农用地，范围调查区域中心坐标东经  $112^{\circ} 10' 36.63''$ ，北纬  $28^{\circ} 21' 42.02''$ ，调查面积为  $22740.57\text{m}^2$  (34.11 亩)，场地四周主要为：东侧 300 米处牛田镇完全小学及地块周边牛田镇居住区。



#### 3.1.2 自然环境与气象气候

桃江县境属于中亚热带大陆性季风湿润气候，水热分布等值线呈扇形展布，自西南至东南，雨量递减，热量递增。年平均气温  $17.6^{\circ}\text{C}$ ；最高气温  $43.6^{\circ}\text{C}$ ；最低气温  $-8.2^{\circ}\text{C}$ ；平均降水量 111.5 毫米；年最大降水量 281.1 毫米；最小降水量 13.3 毫米；年平均日照时数 100.95 小时；无霜期 262 天。其主要气候特征：冬冷期短，夏热期长，春温多变，寒潮频繁。雨季明显，热量丰富，适宜植物生长。

### 3.1.3 地质地形地貌

桃江县境处于雪峰山余脉向洞庭湖过渡的交接地带，是一个丘陵、山地、平原兼有，以山丘地貌为主的县。县域范围内属第四纪河流冲积湖泊沉积层，河流冲击层其岩性为砂卵石，土质为淤泥质粘土、粉质粘土、粉土。

据历史地震记载，区内无破坏性地震的记录，亦无活动性断裂通过。根据 GB18306—2001 版 1:400 万《中国地震动峰值加速度区划图》和《中国地震动反应谱特征周期区划图》，该区地震动峰值加速度 0.05g，地震动反应谱特征周期为 0.35s。对应的地震基本烈度为 VI 度区，属相对稳定地块。

### 3.2 敏感目标

调查场地周边主要为东侧 300 米处牛田镇完全小学、西侧 100 米为牛田镇中学及地块周边牛田镇居住区，调查区域周边 1km 范围内无工业企业，调查区域西南侧 200 米有地表河流桃花江，场地周边环境见表 3.2-1。

表 3.2-1 场地周边环境调查情况表

序号	环境敏感点	内容	与厂址 相对位置	最近直线距离
1	牛田镇完全小学	学校师生，约 1000 人	东侧	300m
2	牛田镇中学	学校师生，约 800 人	西侧	100m
2	牛田镇居民	居民约 120 户，约 800 人	北侧	20m
		居民约 240 户，约 1600 人	南侧	30m
3	桃花江	III 类水体	西侧	200m



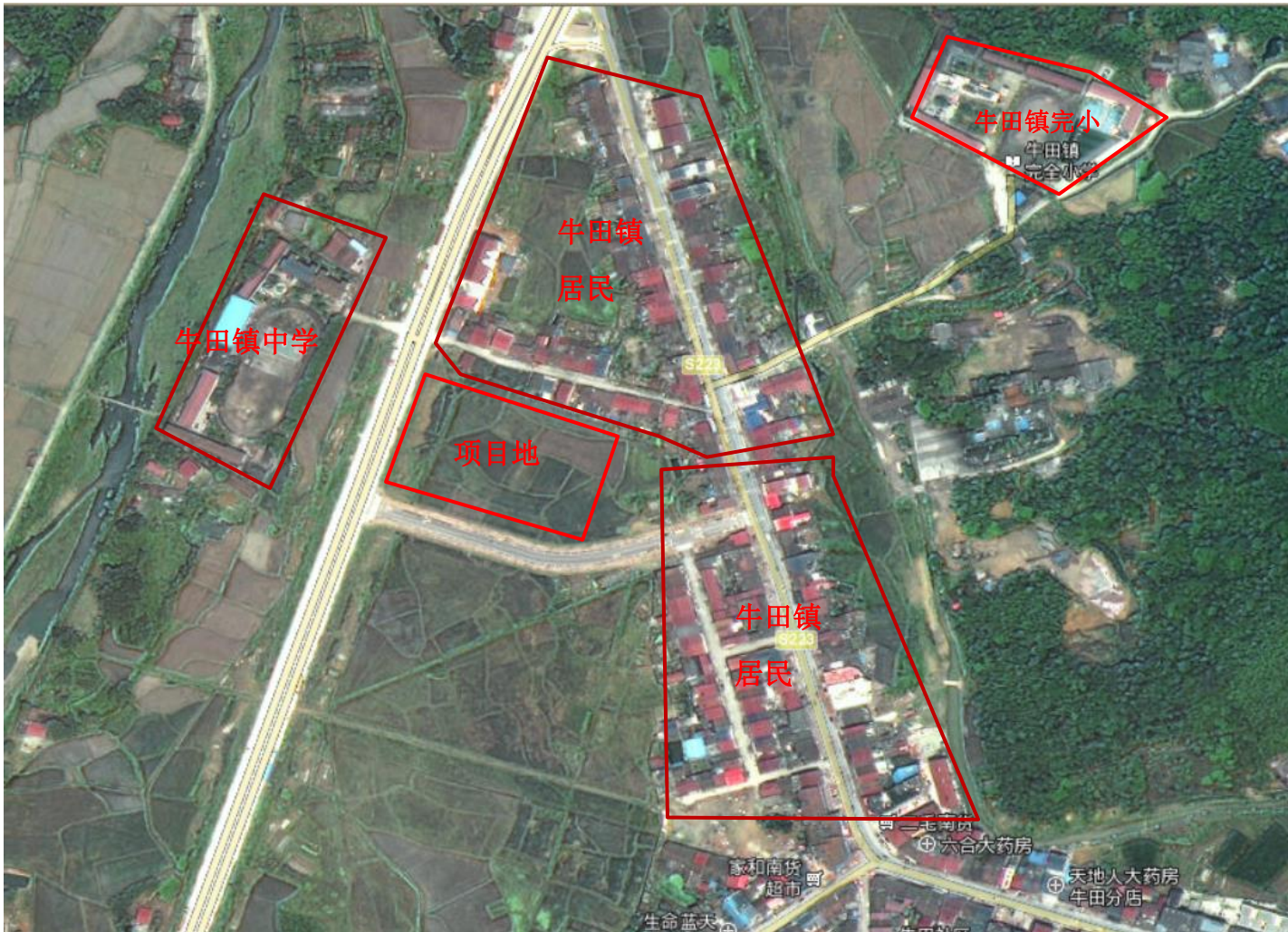


图 3.1-1 场地周边环境图



### 3.3 场地使用现状和历史

#### 3.3.1 调查地块现状

地块周边主要为居民居住区，牛田镇完小、中学，根据调查结果本调查地块农用地。



图 3.3-1 调查区域现状

#### 3.3.2 历史沿革

根据调查结果本调查地块以及地块周边主要为居民区及农用地，调查区域在 2015-2022 年场地一直作为农用地使用。

### 3.4 相邻地块的现状和历史

场地四周主要为：东侧 300 米处牛田镇完全小学、西侧 100 米为牛田镇中学及地块周边牛田镇居住区，调查区域周边 1km 范围内无工业企业，调查区域西南侧 200 米有地表河流桃花江。项目地块周边相邻区域主要为居民生活未对场地环境质量造成明显不利的影响。

### 3.5 场地土地利用规划

2020 年 9 月取得湖南省建设用地规划许可证，批准桃江县康辉房地产开发有限公司建设牛田“未来城”住宅小区，规划总建筑面积 52300 平米，桃江县自然资源局已出具了建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，均明确项目地块为住宅用地。因此地块利用与规划相符。

## 4 资料分析

### 4.1 政府和权威机构资料收集和分析

#### 4.1.1 原环保手续及环保措施情况

项目地块历史上之前一直为农用地使用，地块收储及出让无需办理环评手续，因此项目地块无环保手续和批复文件。

#### 4.1.2 区域环保规划情况

根据《益阳市“十四五”生态环境保护规划》（益政办发〔2021〕19号）内容，关于土壤污染防治和治理提出了如下要求。

##### （一）加强土壤污染源头预防

推动污染物与土壤环境、地下水环境之间的协同控制，持续开展固体废物和危险废物贮存场所周边土壤与地下水环境状况调查评估。以土壤污染重点监管单位和历史遗留废渣、废水排查整治为重点，建立规范化考核机制，提出具体治理任务和措施，切断污染物进入土壤链条。优化空间布局和产业结构，对重点区域实行污染物特别排放限值制度，严格控制新增土壤污染。建立土壤污染重点监管单位名录并适时动态更新，督促重点监管单位依法全面落实土壤环境管理制度，2025年底前完成一次土壤和地下水污染隐患排查，并制定整改方案。

##### （二）提升农用地安全利用水平

加强耕地分类管理，对耕地土壤环境质量类别单元进行动态调整，优先保护未污染和轻微污染耕地；继续开展安全利用区轻中度污染耕地修复治理，推广实施改良酸性土壤、改革施肥技术、改善灌溉方式、改进耕种措施、改变越冬状况、改选适宜品种等“六改”技术；采取种植结构调整、休耕等措施严格管控重度污染耕地，保障农产品质量安全和人居环境安全底线。禁止向农用地排放、倾倒未无害化处理达标的固体废物、工业废水（尤其含重金属废水）或者医疗污水、严防灌溉用水污染土壤、地下水和农产品；突出抓好农膜、农药包装废弃物等农业生产废弃物处理处置和资源化利用，确保从源头切断污染物进入农用地。加强耕地土壤与农产品重金属污染加密调查，耕地污染成因排查分析，持续推进涉镉等重金属污染源排查整治工作。重点做好安化县、桃江县、赫山区等废弃矿山与受污染农用地的土壤污染防治工作，加快建立完善的配套技术模式。

### （三）落实建设用地风险管控和修复

严格落实建设用地土壤污染风险管控和修复名录制度，做好全过程监管，严格修复方案审查，加强修复过程监督和检查，由第三方对损害状况、修复成效进行评估。加强涉重金属行业污染治理，持续推进涉重金属污染源排查整治工作，对整治清单进行查漏补缺，建立土壤重点企业监管动态更新清单，制定、实施自行监测方案，并将监测数据报生态环境主管部门。建立健全部门联合监管机制，完善并强化建设用地准入管理，重点加强对土壤污染重点监管单位生产经营用地的用途变更及使用权转让的监管。建立信息共享机制，把土地污染防治设为土地征收、收储、供应等环节的前置条件，对不符合相关要求的土地实行供应“一票否决”。

本次地块调查可摸清地块可能存在的污染扩散、查明污染源，为后续的开发再利用提出科学合理建议，确保场地再开发利用过程的环境安全，推动场地再开发进程的顺利进行。

#### 4.1.3 区域环境质量公告情况

本次调查场地位于益阳市桃江县，根据益阳市生态环境局发布的“关于 2021 年 12 月份全市环境质量状况”，2021 年 1 月~12 月，益阳桃江县环境空气质量综合指数为 2.62%，最大单项污染物为 PM<sub>2.5</sub>，最大单项指数为 0.71。空气环境质量益阳市排名第 2，各项大气环境指标均能满足《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中的二级标准限值。

## 5 现场踏勘和人员访谈

2022年3月，项目组通过问卷调查形式进一步明确项目地块的历史使用情况，受调查的对象包括牛田村村民、牛田镇自然资源办工作人员、开发建设单位工作人员等相关人员，受调查人员有较好的代表性。

### 5.1 有毒有害物质的储存、使用和处置情况分析

根据现场踏勘和人员访谈，本次调查范围区域原为桃江县牛田镇居民居住及农用地，调查区域周边1km范围内无工业企业，调查区域西测200米有地表河流桃花江，不涉及生产厂房及有毒有害物质的储存、使用和处置。

### 5.2 各类槽罐内的物质和泄漏评价

根据现场踏勘和人员访谈、调查了解，调查区域内项目不涉及槽罐。

### 5.3 固体废物和危险废物的处理评价

根据现场踏勘和人员访谈、调查了解，通过现场查看场区内已未见固废堆积。

### 5.4 管线、沟渠泄漏评价

本次调查范围属于桃江县牛田镇居民居住及农用地，未设置管线、沟渠等。不存在管线、沟渠泄露情况。

### 5.5 结果和分析

根据第一阶段收集资料调查及访谈本次调查范围内主要为桃江县牛田镇居民居住及农用地，不存在工业生产活动，对土壤造成风险情况较小。

## 6 结果与评价

### 6.1 调查结果与分析

本次第一阶段调查以资料收集、现场踏勘和人员访谈为主的污染识别方式，项目调查面积 22740.57m<sup>2</sup>（34.11 亩），地块周边主要为居民居住区及农地，根据调查结果调查地块以及项目地块周边相邻区域未对场地环境质量造成明显不利的影响。

## 7. 调查结论

### 7.1 第一阶段环境调查结论


桃江县康辉房地产开发有限公司牛田镇未来城小区地块（以下称“项目地块”）土壤污染状况调查，中心坐标东经  $112^{\circ} 10' 36.63''$ ，北纬  $28^{\circ} 21' 42.02''$ ，调查面积为  $22740.57\text{m}^2$ （34.11 亩），本次土壤污染状况调查为第一阶段土壤污染状况调查，地块内不涉及重金属和持久性有机污染物，不会产生累积影响，不存在遗留污染问题，无需开展第二阶段土壤污染状况调查。可以认为地块的环境状况可以接受，调查活动可以结束。

### 7.2 建议

（1）本次调查结束后，土地使用权人应当按照《污染地块土壤环境管理办法》的相关要求，将调查报告主要内容通过网站、报纸等便于公众知晓的方式向社会公开。

（2）地块未来使用过程中，管理方应对地块进行严格管理，防止外来污染对本地块土壤及地下水造成污染。

附件 1 建设用地规划许可证

<p>湖 南 省</p> <p><b>建设用地规划许可证</b></p> <p>建规〔地〕字 第公—2020042—号</p> <p>根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七条、第三十八条和《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》第二十二条、二十三条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。</p> <p>发证机关 日 期</p> 	
用地单位(个人)	桃江县康辉房地产开发有限公司
用地项目名称	牛田“未来城”住宅小区
用地位置	桃江县牛田镇牛田大道以东，双江口路以北
用地性质	居住用地
用地面积	用地面积 22740.57M <sup>2</sup>
建设规模	建设总投资 15960 万元
<p>附图及附件名称</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 桃江县建设用地规划许可报批单</li> <li>2. 2020 桃证 42 号</li> <li>3. 桃发改备(2020)132 号</li> </ol>	
<p><b>遵守事项:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、本证是经城乡规划主管部门确定建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。</li> <li>二、本证是建设单位或者个人办理土地使用手续的依据。</li> <li>三、本证附图及附件与本证具有同等法律效力。</li> <li>四、未经发证机关许可，本证的各项内容不得随意变更。</li> </ol>	



# 桃江县自然资源局 建设用地规划许可报批单

桃自资规用字第02004号

申请单位(个人)		桃江县康祥房地产开发有限公司		项目名称	牛田“未来城”	
建设地点		桃江县牛田镇, 牛田大道以东, 双120路以北		联系人及电话	刘心球 13907378898	
主要经济技术指标	用地性质	居住用地	用地面积	22740.57m <sup>2</sup>	规划总建筑面积	52300m <sup>2</sup>
	容积率	≤2.3	建筑密度	≤26%	绿地率	≥25%
	商业建筑面积		住宅建筑面积		地下室面积	
	规划层次		建筑占地面积		计容面积	
	机动车停车情况		公共设施情况		其它	
相关部门当地城建站意见		 				
规划行政主管部门意见						
备注		1、此单与《建设用地规划许可证》及规划设计图纸联用方具法律效力。 2、建设用地规划许可证有效期二年, 到期未取得建设工程规划许可证的, 建设用地规划许可证自行失效。				

桃江县自然资源局

1/1



# 湖南省建设工程规划

## 许 可 证

(副 本)

湖 南 省 建 设 厅

编号: 桃工规[2020]035号

建设单位: 桃江县康得房地产开发有限公司 建设位置: 桃江县牛江河牛田大道

### 注 意 事 项

- 1、本证系建筑、工程规划许可证件, 凭此证可申请办理开工手续。但不得凭此证办理产权, 不得凭此证拆迁房屋。
- 2、必须持证施工, 无证施工者, 以违法建设论处。
- 3、必须按照批准的图纸施工, 如因故需修改设计, 应另办变更手续, 方可施工。
- 4、建筑竣工清理好现场后, 应报规划验收, 并交回副本, 换取正本。

建设项目名称	建设性质	栋数	建设结构	层数	高度 (M)			建筑面积 (m <sup>2</sup> )		造价 (万元)		备注
					建筑总高	首层高	裙房高	底层	总面积	单位造价	总造价	
康得	1#	新建	框架	5F				1997.16	2065.28			
康得	2#	"	"	5F				2624.44	3215.24			
康得	3#	"	"	5F				2078.10	2765.24			
康得	4#	"	"	5F				1903.20	2611.60			
康得	5#	"	"	5F				2711.20	3324.24			
康得	6#	"	"	5F				1418.80	1762.24			
康得	7#	"	框架	1F				1748.00	1748.00			
附图及附件名称	1. 桃江县建设工程规划许可证申请表 2. 建筑总工图 3. 湘(2020)桃江县不动产证第003522号 4. 起息号公 2020040号											

设计单位: 湖南省建设集团有限公司 施工单位: \_\_\_\_\_

开工及完工时间二〇 年 月 日至二〇 年 月 日



### 附件3 人员访谈表

**人员访谈表**

一、基本信息	
地块名称	湘江岸半回绕 朱家城小区
访谈日期	2022.02.25
	填表人员: 张俊齐
	电话: 15197728101
	单位: 湖南守政检测有限公司
受访人员	受访对象类型: <input type="checkbox"/> 土地使用者 <input type="checkbox"/> 原企业管理人员 <input type="checkbox"/> 原企业工作人员 <input checked="" type="checkbox"/> 政府管理人员 <input type="checkbox"/> 环保部门管理人员 <input type="checkbox"/> 地块周边区域工作人员或居民
	姓名: 刘家河 单位: 半回绕
	职务职称: 自然保护地(半回绕)负责人 电话: 1580705046
二、访谈问题	
1、本调查地块历史上是否有工业厂房存在?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
2、本调查地块是否有任何正规或非正规的工业固废堆放场?	<input type="checkbox"/> 正规 <input type="checkbox"/> 非正规 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 不确定 若选正规和非正规, 堆放场在哪个区域? 堆放废弃物是什么?
3、本调查地块内是否存在工业废水排放沟渠或渗坑?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是, 是否发生过泄露? <input type="checkbox"/> 是 (发生过__次) <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
4、本地块内是否有产品、原辅材料、油品的地下储罐或地下输送管道?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是, 是否发生过泄露? <input type="checkbox"/> 是 (发生过__次) <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
5、本调查地块内是否有过工业废水的地下输送管道或者存储池?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是, 是否发生过泄露? <input type="checkbox"/> 是 (发生过__次) <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
6、本调查地块内是否发生过化学品泄露事故? 或是是否发生过其他环境污染事故?	<input type="checkbox"/> 是 (发生过__次) <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 本调查地块附近是否发生过化学品泄露事故? 或是是否发生过其他环境污染事故? <input type="checkbox"/> 是 (发生过__次) <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定

1 / 2

7、本调查地块内是否有过废气排放?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 是否有废气处理措施? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
8、本调查地块内是否有过废水排放?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 是否有废水处理措施? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
9、本地块内是否曾闻到由土壤散发的异常气味?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
10、本地块内是否有遗留危险废物堆存?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
11、本地块土壤是否曾受到过污染?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
12、本地块内地下水是否收到过污染?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
13、本地块周边 1km 范围内是否有幼儿园、学校、居民区、医院、自然保护区、农田、集中式饮用水源地、饮用水井、地表水体等敏感用地?	西湘岸半回绕中学、东湘岸半回绕小学、项目地周围为农田、居民区
14、本地块周边 1km 范围内是否有水井?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是请描述水井的位置距离有多远? 水井的用途?
是否发生过水体浑浊、颜色或气味异常等现象?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
是否发生观察到水体中有油状物质?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
15、本区域地下水用途是什么? 周边地表水用途是什么?	
16 其他土壤或地下水污染相关疑问?	

2 / 2

**人员访谈表**

一、基本信息	
地块名称	湘江岸半回绕 朱家城小区
访谈日期	2022.02.25
	填表人员: 张俊齐
	电话: 15197728101
	单位: 湖南守政检测有限公司
受访人员	受访对象类型: <input type="checkbox"/> 土地使用者 <input type="checkbox"/> 原企业管理人员 <input type="checkbox"/> 原企业工作人员 <input checked="" type="checkbox"/> 政府管理人员 <input type="checkbox"/> 环保部门管理人员 <input type="checkbox"/> 地块周边区域工作人员或居民
	姓名: 朱智敏 单位: 半回绕社区
	职务职称: 电话: 18672712418
二、访谈问题	
1、本调查地块历史上是否有工业厂房存在?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
2、本调查地块是否有任何正规或非正规的工业固废堆放场?	<input type="checkbox"/> 正规 <input type="checkbox"/> 非正规 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 不确定 若选正规和非正规, 堆放场在哪个区域? 堆放废弃物是什么?
3、本调查地块内是否存在工业废水排放沟渠或渗坑?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是, 是否发生过泄露? <input type="checkbox"/> 是 (发生过__次) <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
4、本地块内是否有产品、原辅材料、油品的地下储罐或地下输送管道?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是, 是否发生过泄露? <input type="checkbox"/> 是 (发生过__次) <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
5、本调查地块内是否有过工业废水的地下输送管道或者存储池?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是, 是否发生过泄露? <input type="checkbox"/> 是 (发生过__次) <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
6、本调查地块内是否发生过化学品泄露事故? 或是是否发生过其他环境污染事故?	<input type="checkbox"/> 是 (发生过__次) <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 本调查地块附近是否发生过化学品泄露事故? 或是是否发生过其他环境污染事故? <input type="checkbox"/> 是 (发生过__次) <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定

1 / 2

7、本调查地块内是否有过废气排放?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 是否有废气处理措施? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
8、本调查地块内是否有过废水排放?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 是否有废水处理措施? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
9、本地块内是否曾闻到由土壤散发的异常气味?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
10、本地块内是否有遗留危险废物堆存?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
11、本地块土壤是否曾受到过污染?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
12、本地块内地下水是否收到过污染?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
13、本地块周边 1km 范围内是否有幼儿园、学校、居民区、医院、自然保护区、农田、集中式饮用水源地、饮用水井、地表水体等敏感用地?	西湘岸半回绕中学、东湘岸半回绕小学、项目地周围为农田、居民区
14、本地块周边 1km 范围内是否有水井?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是请描述水井的位置距离有多远? 水井的用途?
是否发生过水体浑浊、颜色或气味异常等现象?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
是否发生观察到水体中有油状物质?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
15、本区域地下水用途是什么? 周边地表水用途是什么?	
16 其他土壤或地下水污染相关疑问?	

2 / 2



## 附件 4 专家审核意见

### 桃江县牛田镇未来城小区地块第一阶段土壤污染状况调查报告专家函审意见

2022年4月3日，益阳市生态环境局会同益阳市自然资源和规划局组织对《桃江县牛田镇未来城小区第一阶段土壤污染状况调查报告》（以下简称“调查报告”）进行了函审。函审会议由3位专家组成技术评审组。评审组查阅了调查报告和相关资料，与业主单位、报告编制单位湖南守政检测有限公司进行问询、沟通，经充分质询与讨论，形成如下函审意见：

#### 一、地块概况

桃江县牛田镇未来城小区地块位于桃江县牛田镇牛田大道以东，双江口路以北，占地面积22740.57m<sup>2</sup>。该地块原为农用地，现已开展住宅小区建设，属于第一类用地。根据相关文件要求，补充本次地块土壤污染状况调查工作。

#### 二、调查结论

项目地块历史沿革主要为农用地。周围无潜在污染源，相邻区域对项目地块产生污染的可能性较小。项目地块历史上无工业企业存在，不存在内部污染源，该地块存在污染的可能性较小。无需开展第二、第三阶段地块环境调查工作。

#### 三、评审结论

调查报告基本符合《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ 25.1-2019）等相关规范和标准要求，调查报告资料收集较齐全，调查结论可信，专家组同意通过评审，经修改完善后可作为下一步工作的

依据。

#### 四、修改建议

1、社会经济、地形地貌等基础资料等要针对调查地块所在区域进行描述，不可以泛泛而谈。

2、按照报告编制要求进一步完善提升报告质量：

(1) 列表补充调查地块边界拐点坐标。

(2) 2、2.5 节，本次调查并没有开展采样调查，应删除现场调查采样、数据评估与结果分析等无关内容。

(3) 3.5 节，应提供区域土地利用规划，以此作为用地类别确定依据（报告仅提供了项目施工的相关文件）。细化地块现状调查（项目建设进展等情况）。

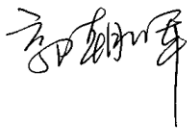
(4) 补充第 4 章资料收集内容并进行讨论。

(5) 人员访谈表要补充受访人员来源，并选择熟悉地块历史情况的人员进行调查。

(6) 7.1 节和 7.3 节合并。完善调查结论，明确“地块内及周围区域当前和历史均无可能的污染源，可以认为地块的环境状况可以接受，调查活动可以结束”。7.2 节不确定性分析可以删除

3、补充调查报告评审申请表、申请人承诺书、报告出具单位承诺书等。

专家组（签名）：郭朝晖（组长） 汤宏（执笔） 陈亮



2022 年 4 月 3 日

# 益阳市生态环境局

---

---

## 益阳市生态环境局 关于《桃江县牛田镇未来城小区地块第一阶段土壤污染状况调查报告》的审查意见

桃江县康辉房地产开发有限公司：

2022 年 4 月 3 日，益阳市生态环境局会同益阳市自然资源和规划局对《桃江县牛田镇未来城小区地块第一阶段土壤污染状况调查报告》（以下简称“调查报告”）进行了评审，依据《中华人民共和国土壤污染防治法》、《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ25.1-2019）相关要求，提出如下审查意见：

### 一、基本情况

桃江县牛田镇未来城小区地块位于桃江县牛田镇牛田大道以东，双江口路以北，占地面积 22740.57m<sup>2</sup>。该地块原为农用地，现已开展住宅小区建设，属于第一类用地。根据相关文件要求，补充本次地块土壤污染状况调查工作。

### 二、调查结果

通过第一阶段的现场勘查、人员访谈和资料收集分析，《调查报告》调查结果表明，项目用地历史沿革主要为农用地，地块相邻及周边区域均无潜在污染源，无生产性企业或可能产生污染的

---

---

企业，不属于污染地块，满足《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018）第一类用地要求，无需开展下一步详细调查工作，调查到此结束。

### 三、审查结论

该《调查报告》土壤污染状况调查程序和方法基本符合国家相关标准规范要求，调查报告内容全面，报告编制规范。根据《调查报告》调查结果，建设项目地块内及周围区域当前和历史上均无可能的污染源，地块的环境状况可以接受，调查活动结束，无需进行第二阶段调查及风险评估，可进行下一步的开发利用。

  
益阳市生态环境局  
2022年4月6日



附图 1 调查地块蓝线范围图





附图 2 现场踏勘照片及访谈照片

