

# 桃江县桃花江镇青春里铂樾府房商住楼地 块第一阶段土壤污染状况调查报告

建设单位：桃江县鑫悦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

# 桃江县桃花江镇青春里铂樾府房商住楼地块第一阶段土壤 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) 2.5 节，本次调查并没有开展采样调查，应删除现场调查工作计划、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，见表 2.2-1</p> <p>(2) 2.5 节无关内容已删除</p> <p>(3) 补充沅益桃城镇群城镇体系规划(2016~2020 年)土地利用规划，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，对桃江县桃花江镇青春里铂樾府房商住楼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《桃江县桃花江镇青春里铂樾府房商住楼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。



建设用地土壤污染状况调查报告评审申请表

项目名称	桃江县桃花江镇青春里铂庭府房商住楼地块		
联系人	吴小平	联系电话	1364728325 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 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 关部门申请的,填写土 地使用权收回时间)	年 月 日	前土地使 用 人	
建设用地地点	益阳市桃江县(市、区)桃花江镇(街道) 铂庭街(路)、门牌号 经度: 112°7'59.75" 纬度: 28° 30' 43.43" 中心 其他(简要说明)		
四至范围	占地面积 (m <sup>2</sup> )		48476.53
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		
有关用地审批和规划 许可情况	<input checked="" 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"/> 商业服务业设 施用地 B <input type="checkbox"/> 道路与交通设施用地 S <input type="checkbox"/> 公共设施用地 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(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 .....	13
3.1 区域环境概况 .....	13
3.2 敏感目标 .....	14
<b>3.3 场地使用现状和历史 .....</b>	<b>16</b>
<b>3.4 相邻地块的现状和历史 .....</b>	<b>19</b>
<b>3.5 场地土地利用规划 .....</b>	<b>19</b>
4 资 料 分 析 .....	20
4.1 政府和权威机构资料收集和分析 .....	20
5 现 场 踏 勘 和 人 员 访 谈 .....	22
5.1 有毒有害物质的储存、使用和处置情况分析 .....	22
5.2 各类槽罐内的物质和泄漏评价 .....	22
5.3 固体废物和危险废物的处理评价 .....	22
5.4 管线、沟渠泄漏评价 .....	22

5.5 结果和分析 .....	22
6 结果与评价.....	23
6.1 调查结果与分析 .....	23
7. 调查结论.....	24
7.1 第一阶段环境调查结论 .....	24
7.4 建议.....	24
附件 1 企业投资备案证明 .....	25
附件 2 企业投资备案证明 .....	27
附件 3 建设工程规划许可证 .....	30
附件 4 人员访谈表 .....	30
附件 5 专家审核意见 .....	32
附件 6 益阳市生态环境局审查意见 .....	34
附图 1 调查地块蓝线范围图 .....	36
附图 3 访谈照片 .....	38

# 1 前言

桃江县鑫悦房地产开发有限公司青春里铂樾府房商住楼小区地块（以下称“项目地块”），中心坐标东经 112° 07' 59.75"，北纬 28° 30' 43.43"，调查面积为 48476.53m<sup>2</sup>（72.7 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，已规划为住宅用地，即《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准（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鑫悦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）该项目目前为商住区，周边除居民居住及商业活动外无潜在工业污染源，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 48476.53m<sup>2</sup>（72.7 亩）。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	序号	x 坐标	y 坐标
1	3155787.725	610836.106	9	3155680.159	611011.433
2	3155801.382	610969.370	10	3155671.980	610986.933
3	3155803.903	610988.210	11	3155587.200	610915.949
4	3155793.877	611005.576	12	3155694.886	610880.107
5	3155757.374	611027.622	13	3155605.734	610813.039
6	3155707.966	611060.876	14	3155620.985	610800.574
7	3155678.569	611052.955	7	3155779.683	610827.252
8	3155661.978	611067.504	8		



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。

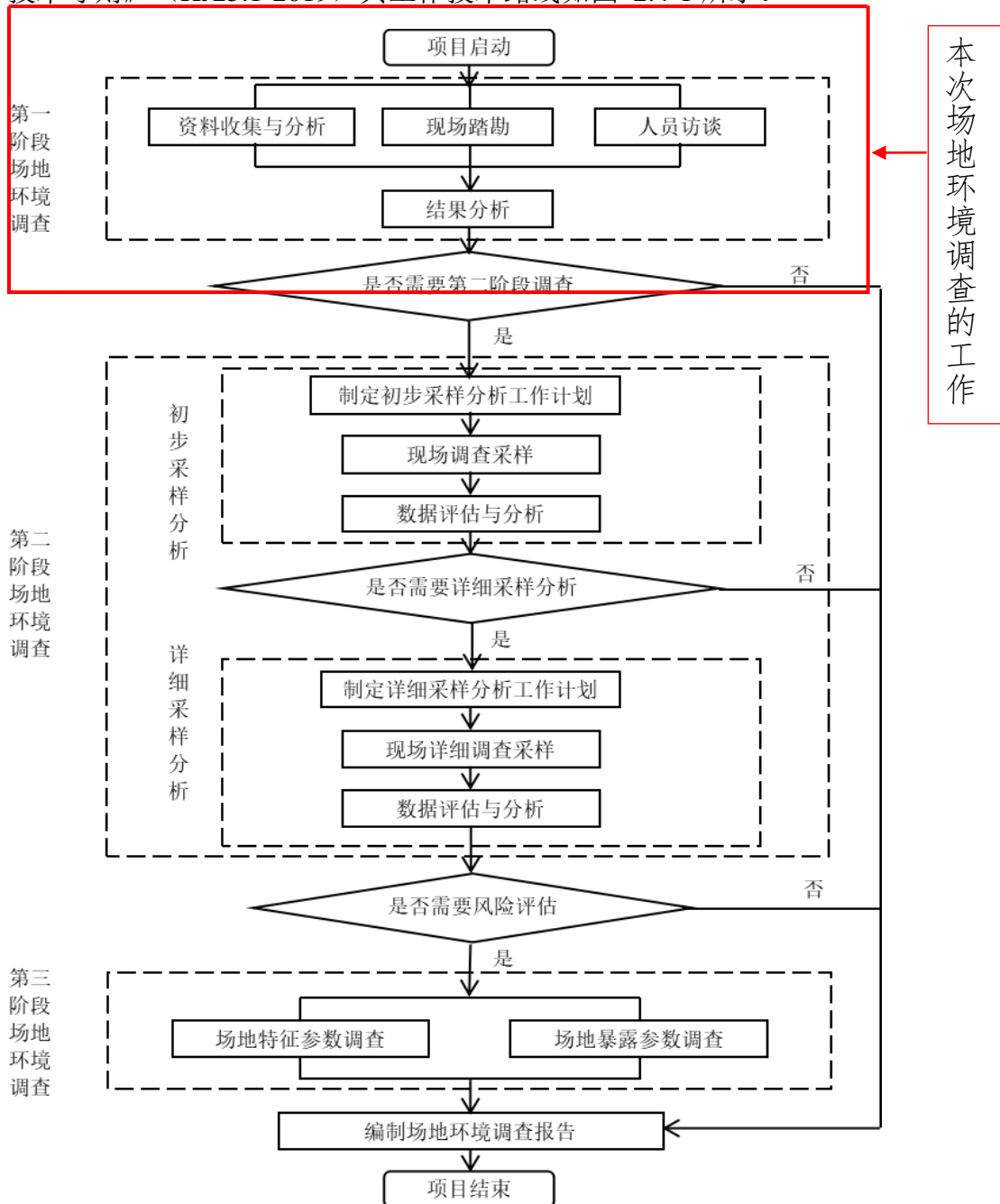


图 2.4-1 场地环境调查的工作内容与程序

## 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

桃江县位于湘中偏北，资江中下游，东西长 73.3km，南北宽 51.5km，北抵汉寿，西北与常德相连，西南与安化接壤，东南与益阳、宁乡交界。地理坐标为东经 111° 36' 至 112° 19'、北纬 28° 13' 至 28° 41'，总面积 2068km<sup>2</sup>。占益阳市总面积的 17%，建成区面积 11.98km<sup>2</sup>。桃江县城距益阳 11km，距长沙、常德分别为 97km、98km，位于长常高速的中间区域。

调查地块位于益阳市桃江县桃花江镇花桥路以东。本次调查范围属于桃花江镇的商住区，范围调查区域中心坐标东经 112° 07' 59.75"，北纬 28° 30' 43.43"，总面积约为 48476.53m<sup>2</sup>（72.7 亩）。



图 3.1-1 项目所在地理位置图

### 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℃；最高气温 43.6℃；最低气温-8.2℃；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桃花江镇商住区，调查区域周边 1km 范围内无工业企业，调查区域右侧 200 米有地表河流桃花江，场地周边环境见图 3.1-1。



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，目前地块为已完成部分楼盘的建设，根据调查结果本调查地块周边主要为居民宅基地。



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宅基地及农用地，从以下卫星图可以看出调查区域在 2013-2021 年场地布局变化如下图所示。





调查区域 2013 年历史影像图



调查区域 2014 年历史影像图



调查区域 2019 年历史影像图



调查区域 2021 年场地现状影像图

### 3.4 相邻地块的现状和历史

场地四周主要为桃花江镇商住区。项目地块周边相邻区域主要为居民生活或人员办公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

本次查询了益沅桃城镇群城镇体系规划（2016~2030年），竹海春风小区地块属于居住、商业用地，见附图2。2021年9月3日上午，桃江县城乡规划委员会召开了2021年第4次会议。会议由县政府县长周登高主持，县人大、县政府、县直相关职能部门的常设委员及专家等共34人参加了会议。会议审议通过青春里·铂樾府规划建筑设计方案。见（桃城规（2021）04号），

## 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，持续开展固体废弃物和危险废弃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。环境空气质量益阳市排名第 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，受调查的对象包括益阳市环保局桃江分局工作人员、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益阳市桃江县桃花江镇近郊的金凤社区，主要为居民住户已拆的宅基地及菜地，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

本次调查范围属于益阳市桃江县桃花江镇近郊的金凤社区居民住宅用地及居民菜地，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益阳市桃江县桃花江镇近郊的金凤社区居民住宅用地及居民菜地，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 48476.53m<sup>2</sup>（72.7 亩），地块周边主要为居民居住区及菜地，目前地块为已完成部分楼盘的建设，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

桃江县鑫悦房地产开发有限公司青春里·铂樾府商住楼地块（以下称“项目地块”）中心坐标东经 112° 07' 59.75"，北纬 28° 30' 43.43"，调查面积为 48476.53m<sup>2</sup>（72.7 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。根据桃江县城乡规划委员会批示该地块被规划为住宅用地。

湖南守政检测有限公司受桃江县鑫悦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）周边为周边居民区及周围无潜在污染源，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。

### 7.4 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。



# 桃江县发展和改革委员会

---

桃发改备[2021]114号

## 企业投资项目备案证明

青春里·铂樾府商住楼建设项目已于2021年8月17日在湖南省投资项目在线审批监管平台备案，项目代码：2108-430922-04-01-286864。主要内容如下：

- 1、企业名称：桃江县鑫悦房地产开发有限公司。
- 2、项目名称：青春里·铂樾府商住楼建设项目。
- 3、建设地点：桃江县桃花江镇桃花湖路以北、希望路以东。
- 4、主要建设内容与规模：项目规划用地面积 48476.53 m<sup>2</sup>，建筑面积 166585.05 m<sup>2</sup>（地上建筑面积 140157.25 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 26427.8 m<sup>2</sup>），容积率 2.6，商住用地，新建住宅楼 12 栋，配套停车位 984 个（地下车位 840 个，地上车位 144 个）。

5、项目估算总投资额：38000 万元，资金来源：企业自筹。

备注：该备案信息系项目单位通过在线平台申报，项目单位须对备案项目信息的真实性、合法性和完整性负责。项

---

项目建设必须依法依规办理国土、规划、林业、环保、能源、安全生产施工许可证等相关审批手续后再开工建设。

请贵单位通过湖南省投资项目在线审批监管平台办事大厅如实报送项目开工、建设进度、竣工投用等基本信息，其中项目开工前应按季度报送项目进展情况；项目开工后至竣工投用止，应逐月报送进展情况。

桃江县发展和改革局

2021年8月17日



# 桃江县城乡规划委员会

桃城规(2021)04号

## 关于《桃江金易仓储物流产业园一期规划设计方案》等项目的审查意见

2021年9月3日上午,桃江县城乡规划委员会召开了2021年第4次会议。会议由县政府县长周登高主持,县人大、县政府、县直相关职能部门的常设委员及专家等共34人参加了会议。

会议审议了1、桃江金易仓储物流产业园规划设计方案;2、国有出让地(桃花湖路以南、光明路以西)方案;3、居士巷配套文化基础设施建设方案;4、金峪庄园C区规划条件方案;5、青春里·铂樾府规划建筑设计方案;6、青春里·铂樾府临时展点、临时营销中心、临时板房方案;7、青春里小区商业层高调整方案;8、莲荷花园复迁安置地石坝山山体保护界线调整论证及县人民武装部轻武器射击场建设项目羊角山山体保护界线调整方案;9、桂花园人行天桥广告招牌方案;10、都汇国际西侧入口门楼规划方案

现会议审查结果一并纪要如下:

桃江县城乡规划委员会制作

2021年9月3日

共15页

第1页

注:例会纪要作为项目审批的依据,最终成果以盖章的图纸、文本为准。

五、项目名称：青春里·铂樾府规划建筑设计方案

申报单位：桃江县鑫悦房地产开发有限公司

设计单位：北京世纪千府国际工程设计有限公司

位 置：桃花湖路以北，希望路以东

概 况：该项目系国有出让用地上的建设项目，现将平面规划方案提交例会审查。

平面布局：本项目东南侧临獭溪河为4栋多层洋房，3栋二类高层住宅，5栋一类高层住宅及一层的商业服务网点。

出入口设置：临西侧希望路、东侧翡翠路分别设置一个出入口。

立面效果：采用现代简约中式风格，立面色彩以米黄色为主，营造淡雅居住环境。

日照分析。小区内部有38户不满足大寒日3小时的日照标准。

主要经济技术指标：1、用地面积：48476.53平方米；2、建筑占地面积：12600.9平方米；3、总建筑面积：167581.16平方米（其中计容建筑面积为126038.96平方米）；4、容积率：2.6；5、建筑密度：26%；6、绿地率：35%；7、停车位：984个（其中地上停车位144个，地下840个）。

2021年8月，对该项目组织专家评审，专家意见认为：1、总平面图设计围墙、出入口、消防通道等细节进行优化；2、三层商墅改为四层洋房；3、小区配置公共厕所；4、按要求进行人防配套，5、补充建筑效果图等意见。

该方案根据专家意见修改后，已经专家复核，基本按专家评审会意见修改完善。

项目方相关申请：

1、申请将该项目确定为“第四代住房”；

2、对小区内部38户不满足大寒日3小时日照标准的情况，项目方申请在销售过程中予以公示告知；

3、申请取消配建垃圾中转站。该宗地规划条件中约定，须在项目用地范围内建设垃圾转运站。因项目0.4公里范围内已经配建并运营了一座垃圾转运站，项目在其垃圾转运站服务范围内，本项目临獭溪河风光带景观，为不影响周边居民生活品质，同时在小区单元楼下设置标准的垃圾分类投放点，项目方申请在项目内不设置垃圾转运站。住建局与城管执法局已出具意见。

**审查意见：**原则同意。1、确定该项目为桃江县第四代住房试点项目；2、要求按第四代住房要求，进一步优化设计方案；3、同意取消垃圾中转站，但须设置垃圾分类投放设施；3、项目方须在销售过程中对不满足日照要求的 38 户予以公示告知。



### 附件3 建设工程规划许可证

**湖 南 省**

**建设工程规划许可证**

建规〔建〕字 第4309222021003号公

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条和《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》第二十五条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关  
日期

建设单位(个人)	桃江县鑫悦房地产开发有限公司
建设项目名称	青春里·铂悦府
建 址	桃江县桃花湖路以北、希望路以东
建设规模	建筑占地面积12360.79M <sup>2</sup> 建筑总面积167565.2M <sup>2</sup>
附图及附件名称	
1. 桃江县建设工程规划许可报批单 2. 建筑(平立剖面)施工图 3. 地字第43092220210037号 4. 湘(2021)桃江县不动产权第0271122号 5. 2021桃让37号	
遵守事项:	
一、本证是经自然资源主管部门确定建设工程符合国土空间规划要求的法律凭证。 二、本证是建设单位或者个人办理施工许可手续的依据。 三、本证附图及附件与本证具有同等法律效力。 四、未经发证机关许可，本证的各项内容不得随意变更。	

### 附件4 人员访谈表

人员访谈表	
一、基本信息	
地块名称	青春里·铂悦府
访谈日期	2022.03.22
受访人员	张俊齐 电话: 15197728101 单位: 湖南守政检测有限公司
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 type="checkbox"/> 政府管理人员 <input checked="" 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:	张俊齐
职务职称:	单位: 湖南守政检测有限公司 电话: 15197728101
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. 本调查地块是否有何正规或非正规的工业固废堆放场?	<input type="checkbox"/> 正规 <input checked="" type="checkbox"/> 非正规 <input 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纳管?	<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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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 本调查地块内是否发生过化学品泄露事故? 或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
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 checked="" 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 checked="" 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、饮水井、地表水体等敏感用地?	是 例如: 桃江
14. 本地块周边 1km 范围内是否有水井?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 是否发生过观察到水体中有油状物质? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" 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?	

**人员访谈表**

一、基本信息

地块名称	青春里·铂悦府		
访谈日期	填表人员:	张敬齐	
	电话:	15197728101	
	单位:	湖南中政检测有限公司	
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 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:	吴如解	单位: 湖南中政检测有限公司
	职务职称:	办公室主任	电话: 13647378305

二、访谈问题

1、本调查地块历史上是否有工厂房存在?  是  否  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?  
 正规  非正规  无  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排坑?  是  否  不确定  
若是, 是否发生过泄露?  是 (发生过\_\_次)  否  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?  
 是  否  不确定  
若是, 是否发生过泄露?  是 (发生过\_\_次)  否  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存储池  是  否  不确定  
若是, 是否发生过泄露?  是 (发生过\_\_次)  否  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?  
 是 (发生过\_\_次)  否  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?  
 是 (发生过\_\_次)  否  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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
9、本调查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? <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? 案例: 某某地
14、本地块周边 1km 范围内是否有水井? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若是, 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 checked="" 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 checked="" 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	青春里·铂悦府		
访谈日期	填表人员:	张敬齐	
	电话:	15197728101	
	单位:	湖南中政检测有限公司	
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 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:	王学峰	单位: 湖南中政检测有限公司
	职务职称:	土壤检测	电话: 15116751117

二、访谈问题

1、本调查地块历史上是否有工厂房存在?  是  否  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?  
 正规  非正规  无  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排坑?  是  否  不确定  
若是, 是否发生过泄露?  是 (发生过\_\_次)  否  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?  
 是  否  不确定  
若是, 是否发生过泄露?  是 (发生过\_\_次)  否  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存储池  是  否  不确定  
若是, 是否发生过泄露?  是 (发生过\_\_次)  否  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?  
 是 (发生过\_\_次)  否  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?  
 是 (发生过\_\_次)  否  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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
9、本调查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? <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? 案例: 某某地
14、本地块周边 1km 范围内是否有水井? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若是, 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 checked="" 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 checked="" 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 5 专家审核意见

### 桃江县桃花江镇青春里铂樾府房商住楼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《桃江县桃花江镇青春里铂樾府房商住楼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

青春里铂樾府房商住楼地块位于桃江县桃花江镇花桥路以东，占地面积 48476.53m<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) 2.5 节，本次调查并没有开展采样调查，应删除现场调查工作计划、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）。


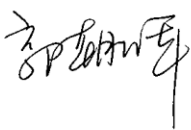
(4) 补充第 4 章资料收集内容并进行讨论。

(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《桃江县桃花江镇青春里铂樾府房商住楼地 块第一阶段土壤污染状况调查报告》的 审查意见

桃江县鑫悦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《桃江县桃花江镇青春里铂樾府房商住楼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

青春里铂樾府房商住楼地块位于桃江县桃花江镇花桥路以东，占地面积48476.53m<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

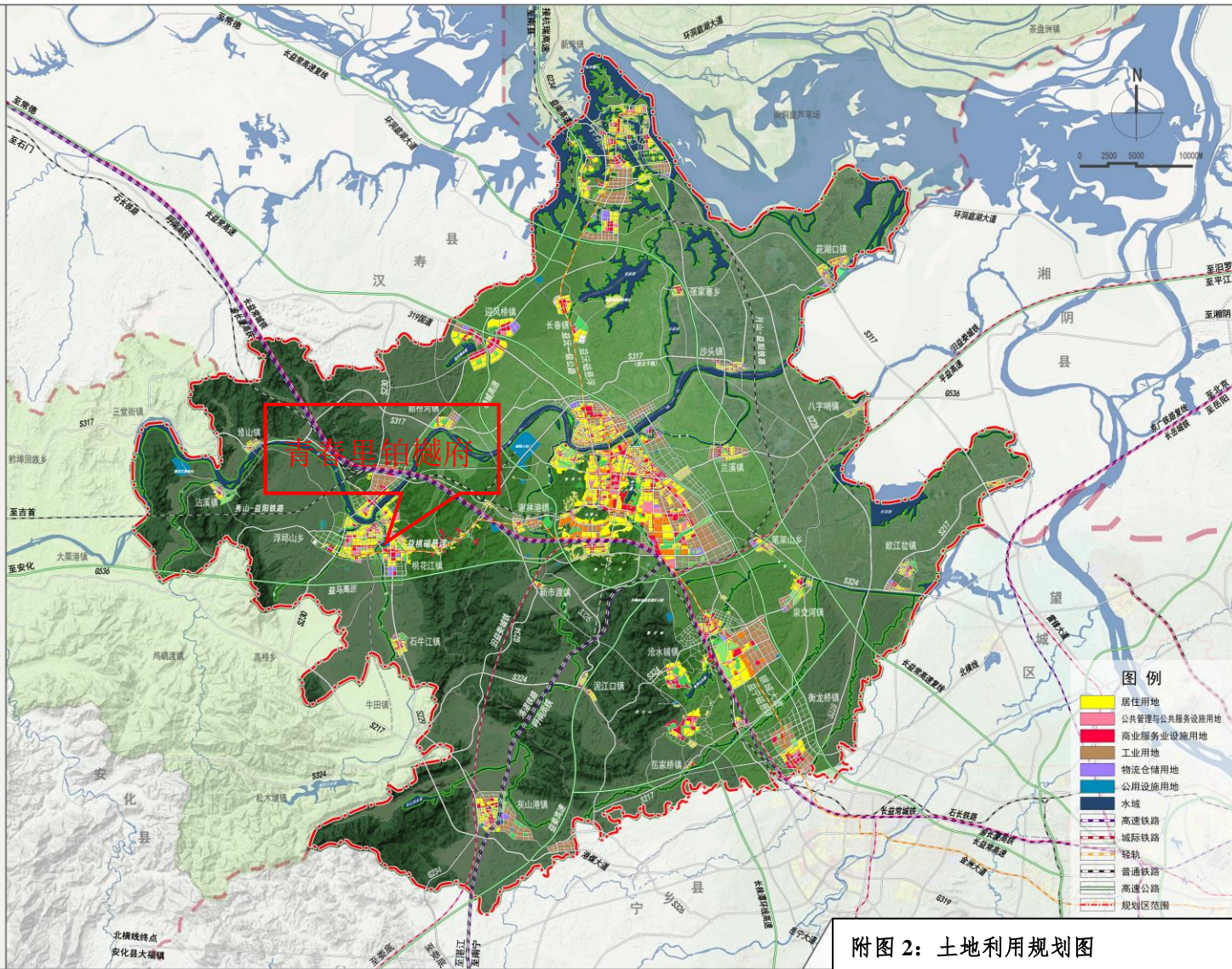
该《调查报告》土壤污染状况调查程序和方法基本符合国家相关标准规范要求，调查报告内容全面，报告编制规范。根据《调查报告》调查结果，建设项目地块内及周围区域当前和历史上均无可能的污染源，地块的环境状况可以接受，调查活动结束，无需进行第二阶段调查及风险评估，可进行下一步的开发利用。



附图 1 调查地块蓝线范围图



# 益沅桃城镇群城镇体系规划 (2016-2030年)



# 城镇群土地利用规划图

附图 2：土地利用规划图

附图 3 访谈照片

