

中铁·银城学府地块土壤污染状况第 一阶段调查报告

委托单位：湖南中铁益和房地产开发有限公司

编制单位：湖南宏润检测有限公司

二〇二二年三月



检验检测机构 资质认定证书

证书编号： 191812051754

名称：湖南宏润检测有限公司

地址：长沙市开福区沙坪街道中青路1318号佳海工业园C6栋502房

经审查，你机构已具备国家有关法律、行政法规规定的基本条件和能力，现予批准，可以向社会出具具有证明作用的数据和结果，特发此证。资质认定包括检验检测机构计量认证。

你机构对外出具检验检测报告或证书的法律责任由湖南宏润检测有限公司承担

许可使用标志



191812051754

发证日期：2019年02月22日

有效期至：2025年02月21日

发证机关：



本证书由国家认证认可监督管理委员会监制，在中华人民共和国境内有效。

中铁·银城学府地块第一阶段土壤污染状况调查报告专家评审意见
修改清单

序号	专家意见	修改清单
1	强化地块遥感影像图历史沿革建设用途说明,完善生产历史沿革调查。	已完善地块遥感影像图历史沿革建设用途说明和生产历史沿革调查,详见 P11, 3.3.2 地块历史;
2	完善人员走访调查,补充原有住户、村委集体等调查走访。进一步反应地块历史沿革变化说明。	已完善,详见 P22, 4.2.2 人员访谈, P32, 附件 3 人员访谈记录表。
3	完善项目用地手续变更相关手续批文、现场踏勘和人员访谈照片、周边敏感点分布图、申请人承诺书等附图附件。	已完善项目用地手续变更相关手续批文,详见附件 1、附件 2; 已完善现场踏勘照片,详见 P,21, 4.2.1 现场踏勘;因为是一人看现场,因此无法拍摄带有本人的访谈照片,且受访者多不愿意暴露照片。 已完善申请人承诺书,详见附件 6; 已完善周边敏感点分布图,详见附件 4。

目录

1 前言	1
2 概述	3
2.1 调查的目的和原则	3
2.1.1 调查目的	3
2.1.2 调查原则	3
2.2 调查范围	4
2.3 调查依据	4
2.3.1 法律法规、相关政策	4
2.3.2 导则及技术规范	5
2.3.3 其他资料	5
2.4 调查方法	5
3 地块概况	8
3.1 区域环境概况	8
3.1.1 区域地理位置	8
3.1.2 地形地貌	8
3.1.3 气象和气候	9
3.1.4 河流水文	9
3.1.5 植被和生物多样性	10
3.2 敏感目标	10
3.3 地块的现状和历史	11
3.3.1 地块现状	11
3.3.2 地块历史	11
3.4 相邻地块的现状和历史	14
3.4.1 相邻地块现状	14
3.4.2 相邻地块历史	14
3.5 地块利用的规划	19
4 资料分析	20
4.1 政府和权威机构资料收集和分析	20
4.2 地块资料收集和分析	20
4.2.1 现场踏勘	21
4.2.2 人员访谈	22
4.3 其他资料收集和分析	23
5 现场踏勘和人员访谈	24
5.1 有毒有害物质的储存、使用和处置情况分析	24
5.2 各类槽罐内的物质和泄漏评价	24
5.3 固体废物和危险废物的处理评价	24
5.4 管线、沟渠泄漏评价	24
5.5 与污染物迁移相关的环境因素分析	24
5.6 其他	25
6 结果和分析	26
7 结论和建议	27
7.1 第一阶段环境调查结论	27

7.2 建议	27
8 附件	28
附件 1、建设用地规划许可证	28
附件 2、建设工程规划许可证	29
附件 3、人员访谈记录表	33
附件 4、报告出具单位承诺书	39
附件 5、评审申请表	40
附件 6、申请人承诺书	42
附件 7、专家评审意见	43
附图 1 中铁·银城学府地块设计总平面图	44
附图 2 益阳市城市总体规划-土地利用规划图	45
附图 3 中铁·银城学府地块历史航拍图	46
附图 4、地块周边敏感目标图	47

1 前言

中铁·银城学府位于益阳市资阳区长春工业园文昌南路东侧、弯塘街南侧、府前路西侧、金花湖路北侧，中心坐标为东经 112° 20' 39.669"，北纬 28° 36' 12.951"，项目于 2021 年 3 月通过出让的形式取得土地使用权，用途是商业、城镇住宅，用地面积 51145.21m²，地块内建筑类型主要分为住宅建筑、商业建筑、配套设施。截止到 2022 年 3 月，地块内仍为大片草地、林地。

根据《土壤污染防治行动计划》（土十条）的要求及《中华人民共和国土壤污染防治法》规定，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，中铁·银城学府地块原土地利用性质为农用地，现规划用途为商业、城镇住宅，应进行土壤污染状况调查，本次调查属于补办完善手续，故仅针对其土地现状进行调查。

受湖南中铁益和房地产开发有限公司委托，湖南宏润检测有限公司对中铁·银城学府地块开展了土壤污染状况第一阶段工作，委派专业技术人员对该项目地块开展了现场踏勘、地块开发利用历史调查、资料收集和人员访谈等工作，并对资料收集情况、踏勘结果和人员访谈结果进行了分析。于 2022 年 3 月开展本地块第一阶段的调查，主要工作结论主要为：

一、中铁·银城学府地块内无工业污染痕迹。

二、中铁·银城学府地块周边敏感目标主要是东侧是林地、水塘；西侧是登高·领仕汇；南侧是林地、水塘；北侧是锦绣欣城，无高污染高耗能企业，敏感目标对中铁·银城学府地块产生污染的可能性较小。

三、中铁·银城学府地块未发现《国家危险废物名录》（2021 年

版)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,中铁·银城学府地块存在污染的可能性较小,相邻地块无对中铁·银城学府地块环境质量造成明显不利的因素,中铁·银城学府地块土壤污染状况第一阶段结束,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

通过调查，了解地块是否存在污染或是否存在潜在污染，若存在污染或潜在污染。根据地块土地利用要求，给出是否需要进一步详细调查来判别能否满足按照规划用途开发利用的调查报告的明确结论，为地块的环境管理提供科学依据。

2.1.2 调查原则

(1) 针对性原则

通过现场踏勘、资料收集及人员访谈等前期初工作，根据地块的特征、历史沿革、地块用途和潜在污染物特性，有针对性的确定调查方法路线。

(2) 规范化原则

采用程序化和系统化的方式规范土壤环境调查过程，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、地块现状、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



图 2-1 地理位置图

中铁·银城学府地块位于益阳市资阳区长春工业园金花湖路北侧、弯塘街南侧、府前路西侧，中心坐标为东经 $112^{\circ} 20' 39.669''$ ，北纬 $28^{\circ} 36' 12.951''$ ，用地面积 51145.21m^2 ，用途为商业、城镇住宅，地块地理位置图见图 2-1。

2.3 调查依据

2.3.1 法律法规、相关政策

- (1) 《中华人民共和国环境保护法》（2015 年 1 月 1 日）；
- (2) 《中华人民共和国土壤污染防治法》（2019 年 1 月 1 日）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日）；
- (4) 《污染地块土壤环境管理办法》（环发[2017]42 号，2017 年 7 月 1 日）；
- (5) 《土壤污染防治行动计划》（国发[2016]31 号）；

- (6) 《湖南省环境保护条例》（2020年1月1日）；
- (7) 《近期土壤环境保护和综合治理工作安排的通知》（国办发[2013]7号）；
- (8) 《建设用地土壤环境调查评估技术指南》（公告2017年第72号）

2.3.2 导则及技术规范

- (1) 《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ 25.1-2019）；
- (2) 《建设用地土壤污染风险管控和修复监测技术导则》（HJ 25.2-2019）；
- (3) 《建设用地土壤污染风险评估技术导则》（HJ 25.3-2019）；
- (4) 《建设用地土壤修复技术导则》（HJ 25.4-2019）；
- (5) 《污染地块风险管控与土壤修复效果评估技术导则》（HJ 25.5-2018）
- (6) 《污染地块地下水修复和风险管控技术导则》（HJ 25.6-2019）
- (7) 《建设用地土壤污染风险管控和修复术语》（HJ 682-2019）；
- (8) 《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018）；

2.3.3 其他资料

- (1) 《关于补充上报2021年重点建设用地安全利用情况的通知》（湖南省自然资源厅办公室，2022年3月4日）
- (2) 委托方提供的其他相关技术资料。

2.4 调查方法

根据国家环境保护部《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ25.1-2019），场地环境调查的内容与程序见图2-2。场地环境调查包含三个不同但又逐级递进的阶段。场地环境调查是否需要从前一个阶段进入到下一个阶段，主要取决于场地污染状况以及相关方的要

求。本次场地环境调查的阶段为：第一阶段，收集场地历史和现状生产及场地污染相关资料，查阅有关文献，对相关人员进行访谈，了解可能存在的污染种类、污染途径、污染区域，再经过现场踏勘进行污染识别（根据收集的资料和人员访谈初步判断污染区域并进行现场走访和踏勘），初步划定可能污染的区域。

我公司对本项目拟制定相应调查任务主要包括以下几个方面：

（1）资料收集

通过资料查阅、人员访谈等方式收集场地及周围区域土地利用变迁资料、场地环境资料、场地相关记录、相关政府文件，以及场地所在区域的自然和社会信息等。项目组与相关人员沟通协调，收集相关资料；

（2）现场踏勘

对现场进行踏勘，识别会对土壤和地下水产生影响的潜在影响源。现场踏勘范围以场地内部为主，包括场地及周围区域。现场观察评估周边区域的土地利用现状与历史情况，以识别会对场地造成环境风险的场地周边活动，并以当面交流的方式对场地现状或历史的知情人员进行访谈。项目组多次到现场进行踏勘，收集场地及周边历史沿革资料，进行初步污染识别。

（3）人员访谈

根据人员访谈，收集项目地块信息，描述场地中主要污染物的空间分布规律和污染边界，并阐述污染成因；

（4）编制土壤污染状况调查报告

编制符合该场地实际情况的土壤污染状况调查报告。



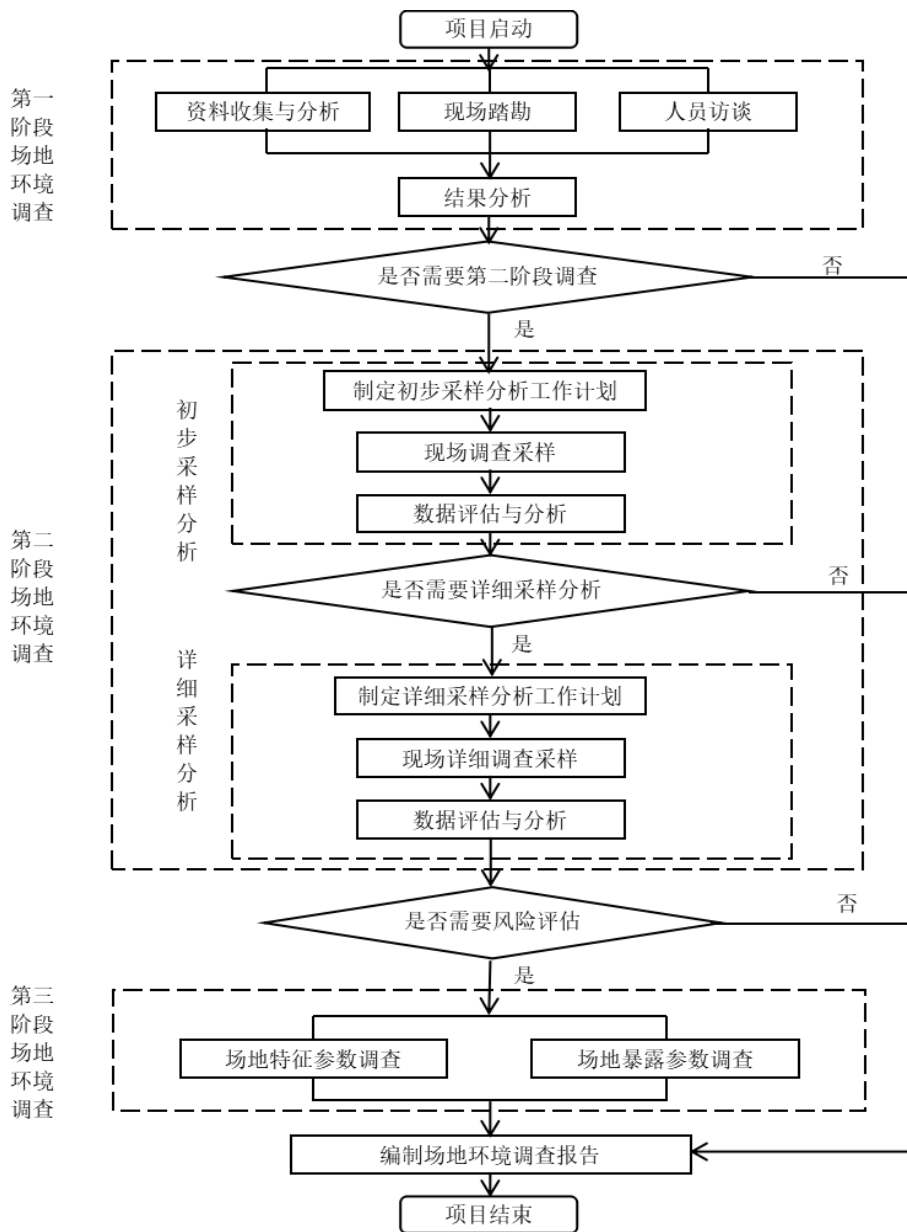


图 2-2 土壤污染状况调查技术路线

3 地块概况

3.1 区域环境概况

3.1.1 区域地理位置

益阳市位于湘中偏北，地理坐标为东经 110°43'02"~112°55'48"，北纬 27°58'38"~29°31'42"。益阳市是湖南“3+5”城市群之一，毗邻长株潭经济区，位于石长和洞庭湖经济圈。境内有境长常高速公路、G319、G207、S308、S106 穿越，洛湛铁路和长石铁路在此交汇，交通非常发达。

中铁·银城学府地块位于益阳市资阳区长春工业园，资阳区位于资水北岸、洞庭湖南岸，以资水主航道与赫山区划界而治，因位于资水北岸得名，资阳区位于东经 110°43'02"~112°55'48"，北纬 27°58'38"~29°31'42"，总面积 736 平方公里，气候型为亚热带季风气候，四季分明，年平均气温 16.9℃。资阳区下辖 2 个街道、5 个镇和 1 个乡，另设有 1 个省级工业园区。长春工业园地处资阳区南端，东与长春镇为邻，南临资水，西与大码头街道相邻，北与长春工业园接壤。辖区东西直线距离 3.63 千米，南北直线距离 1.54 千米，总面积 2.9 平方千米，全部是陆地。

3.1.2 地形地貌

益阳市资阳区位于剥蚀丘陵环绕的河谷堆积盆地之中，属低山丘陵地貌，地表切割微弱，起伏和缓，海拔 50-110m，相对高度 10-60m，地面坡度 3-5°。该区属于构造剥蚀岗地地貌，总的地貌轮廓是北高南低，地貌类型多样，山地、丘陵、岗地、水面具备，在全部土地总面积中以丘陵地为主，约占 50%。所在区域位于华南加里东~印支褶皱带边缘，白马伏~梅林桥褶皱带中部，长塘向斜的左翼，向斜轴向 NE25-30°，SE 翼展布地层有泥盆系易家湾组（DYY）炭质页岩、

页岩、泥灰岩和泥盆系跳马漳组（D12），紫红色石英砂岩及灰白色石英砂岩夹石英砾岩，其下与元古界板溪群沙坪组（Pt）板岩、砂质板岩及轻变质砂岩成角不整合接触。本区褶皱、断裂构造均发育，主要有早期山体运动形成的NW向构造和后期印支运动形成的NNE向构造。

据《中国地震动参数区划图》，区域的地震动峰值加速度为0.05，地震动反应谱特征周期为0.35，对应于原基本裂度Ⅵ度区。

3.1.3 气象和气候

益阳市资阳区属于亚热带大陆性季风湿润气候，具有气温总体偏高、冬暖夏凉明显、降水年年偏丰、7月多雨成灾、日照普遍偏少，春寒阴雨突出等特征。年降水量1399.1~1566.1mm，主要集中在4~6月，降雨量约占全年的32~37%，7~9月降水少且极不稳定，容易出现季节性干旱。年蒸发量1124.1~1352.1mm，平均相对湿度81%。年平均气温17℃左右，最冷月（1月）平均气温-1.0℃，最热月（7月）平均气温29℃。无霜期270天左右。年日照时数1644小时。年平均风速2.0m/s，历年最大风速18m/s，年主导风向NNW，频率为13%，夏季主导风向SSE，频率为18%，春、冬二季盛行风向NNW，频率分别为11%、18%，秋季盛行风向NW，频率为16%。

3.1.4 河流水文

中铁·银城学府地块南侧靠近资水，资水又称资江，上游赧水发源于湖南省城步县北广福山的茅坪坳，至邵阳县双江口与南来的夫夷水汇合，始称资水。干流全长713公里，流域面积2.81万平方公里。

资水资阳河段长65千米，流域面积430平方千米，多年平均流量716立方米/秒；主要支流有甘溪港河、新桥河等2条，总长44千米，流域面积140平方千米。境内淡水湖泊、生态湿地面积达20万

亩，其中黄家湖总面积 3 万亩，是湖南省十大淡水湖之一，是国家级水利风景区、国家级湿地公园。

3.1.5 植被和生物多样性

益阳市资阳区植物主要是中乔木类有马尾松、杉木、小叶砾、苦楮、石砾、栲树、樟树、喜树、梧桐、枣、榕叶冬青、樱桃、珍珠莲等，灌木类有问荆、金樱子、盐肤木、山胡桃、水竹、篾竹、油茶、鸡婆柳、胡枝子、黄栀子、野鸦椿等。动物中有斑鸠、野鸡等鸟类，还有蛇、野兔、野鼠等。中铁·银城学府地块周边区域树木主要有松、杉、樟、杨、柳等，区域未发现珍稀动植物。

3.2 敏感目标

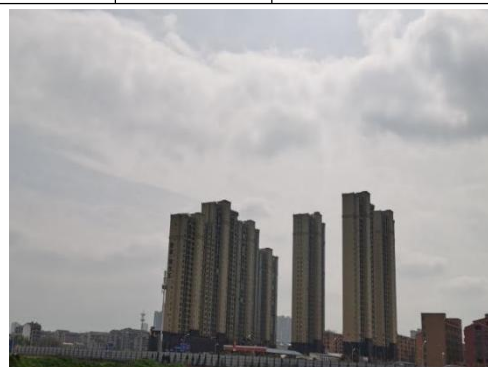
敏感目标是指场地周围可能受污染影响的居民区、学校、医院、地表水、行政办公区、商住区、饮用水源保护区及公共场所等地点，根据资料收集和现场踏勘情况，本项目的敏感目标范围为场地外扩 200m，通过现场踏勘对场地周边 200m 范围内的敏感目标进行了初步调查，地块周边敏感目标见表 3-1，周边敏感目标照片图 3-1。

表 3-1 地块周边敏感目标一览表

敏感区目标	所在地性质	相对场地方位	与场地边界距离(m)	人口数
登高·领仕汇	居住区	SW	120	约 1200 人
华府之家	居住区	NW	110	约 1300 人
锦绣欣城	居住区	N	100	约 1500 人



林地、水塘



登高·领仕汇



林地、水塘



锦绣欣城



中国石油加油站（文昌南路）



华府之家

图 3-1 周边敏感目标照片

3.3 地块的现状和历史

3.3.1 地块现状

截止到 2022 年 3 月，中铁·银城学府地块内仍为大片草地、林地，地块边界被围栏封闭，场地内无明显污染痕迹。

3.3.2 地块历史

根据 2016 年~2021 年谷歌卫星历史影像图，中铁·银城学府地块内自 2016 年 3 月至 2022 年 3 月均为大片草地，2021 年 3 月前地块土地用途是城镇住宅，2021 年 3 月湖南中铁益和房地产开发有限公司取得了益阳市自然资源和规划局下发的建设用地规划许可证，土地用途是商业、城镇住宅。

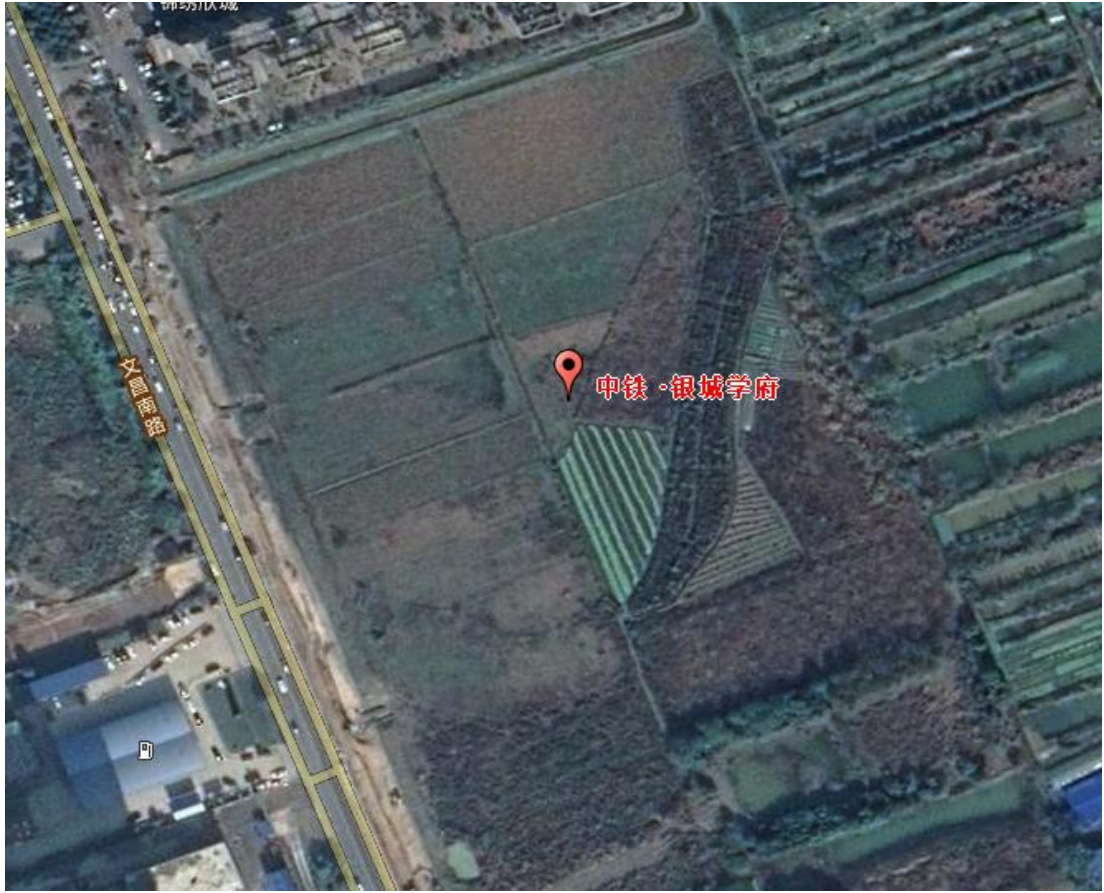
根据资料收集、人员访谈、现场踏勘分析，中铁·银城学府地块

自 2016 年 3 月至 2022 年 3 月却为大片草地，未进行开发。

根据资料收集、人员访谈、现场踏勘分析，结合项目地块历史影像图，该地块内历史上不存在工业企业，因此无特征污染物，无需进行采样分析说明，地块历史影像图见 3-2。



2021 年 9 月谷歌卫星历史影像图



2019年12月谷歌卫星历史影像图



2018年4月谷歌卫星历史影像图



2016年3月谷歌卫星历史影像图

图 3-2 中铁·银城学府地块历史影像图

3.4 相邻地块的现状和历史

3.4.1 相邻地块现状

截止 2022 年 3 月，中铁·银城学府地块东侧是林地、水塘，地块用途是农用地；西侧是登高·领仕汇，地块用途是城镇住宅用地；南侧是林地、水塘，地块用途是农用地；北侧是锦绣欣城，地块用途是城镇住宅用地。

3.4.2 相邻地块历史

通过现场踏勘、人员访谈、地块历史影像图及现有资料了解到中铁·银城学府：

地块东侧自 2014 年 12 月至 2022 年 3 月均为林地、水塘，地块用途无变化。

地块西南侧登高·领仕汇和西北侧华府之家的地块用途均是城镇住宅用地。2014 年登高·领仕汇地块为荒地，华府之家地块共建成 3

栋住宅楼；2016年登高·领仕汇地块为荒地，华府之家地块共建成3栋住宅楼；2014年登高·领仕汇地块为荒地，华府之家地块共建成5栋住宅楼；2018年登高·领仕汇地块已完成土地平整，地块边界被隔断，华府之家地块共建成5栋住宅楼；2019年登高·领仕汇地块4栋住宅楼地基已建成，正在搭建楼层，华府之家地块共建成6栋住宅楼；2021年登高·领仕汇地块已建成5栋住宅楼，华府之家地块共建成8栋住宅楼。

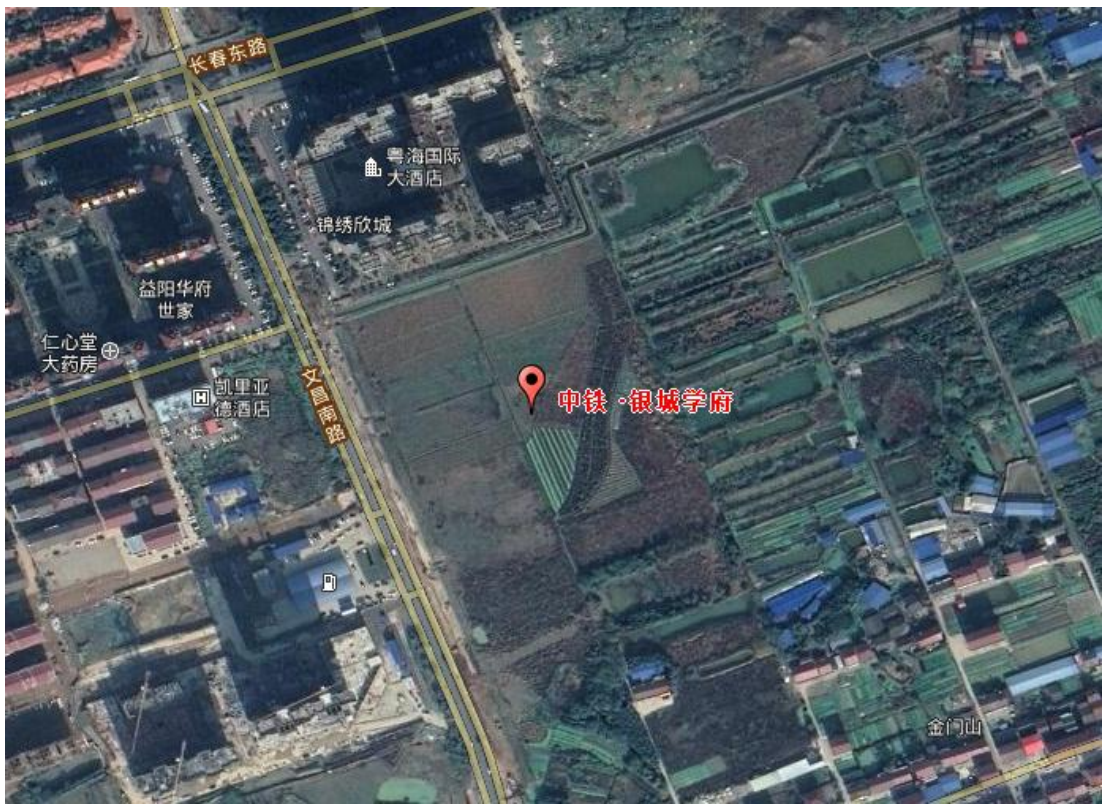
地块南侧林地、水塘地块用途是农用地，2014年至2022年均为林地和水塘。

地块北侧锦绣欣城地块用途是城镇住宅用地，至今地块用途无变化。2014年锦绣欣城地块内土地已平整，3栋住宅楼开始建设；2016年地块内已建成3栋住宅楼；2018年~2019年地块内共建成6栋住宅楼；2021年地块内共建成9栋住宅楼。

中铁·银城学府相邻地块卫星历史影像图、人员访谈、现场踏勘结果一致，地块历史影像图见图3-3。



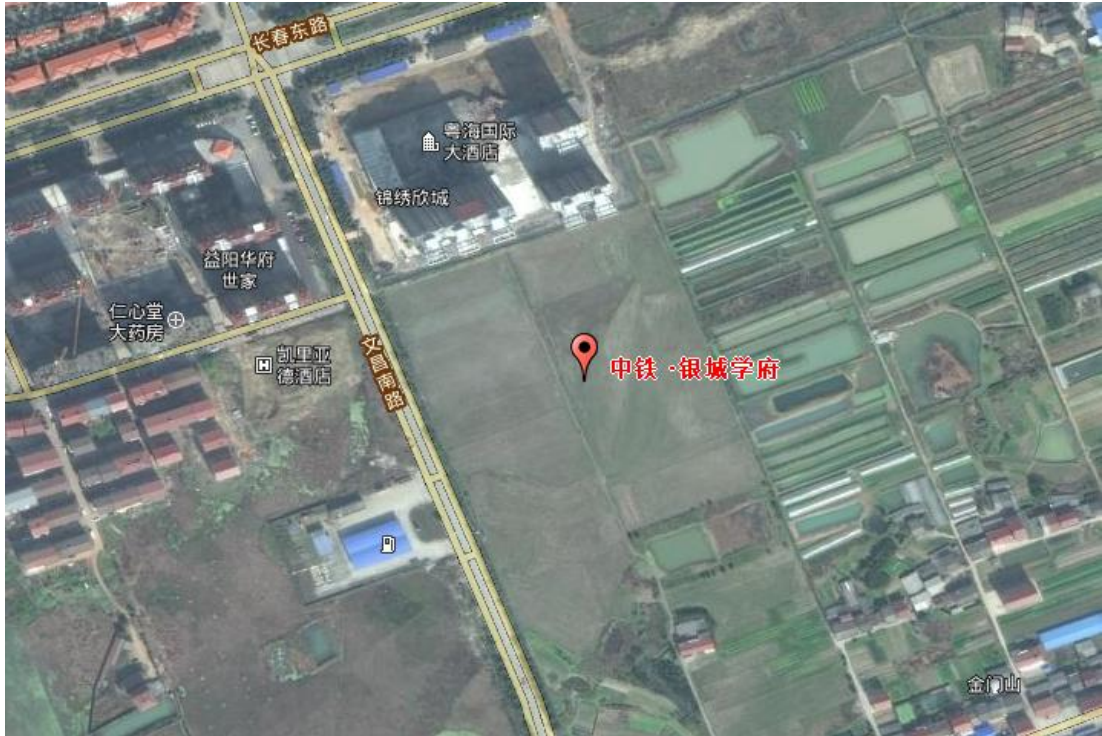
相邻地块 2021 年 9 月谷歌卫星历史影像图



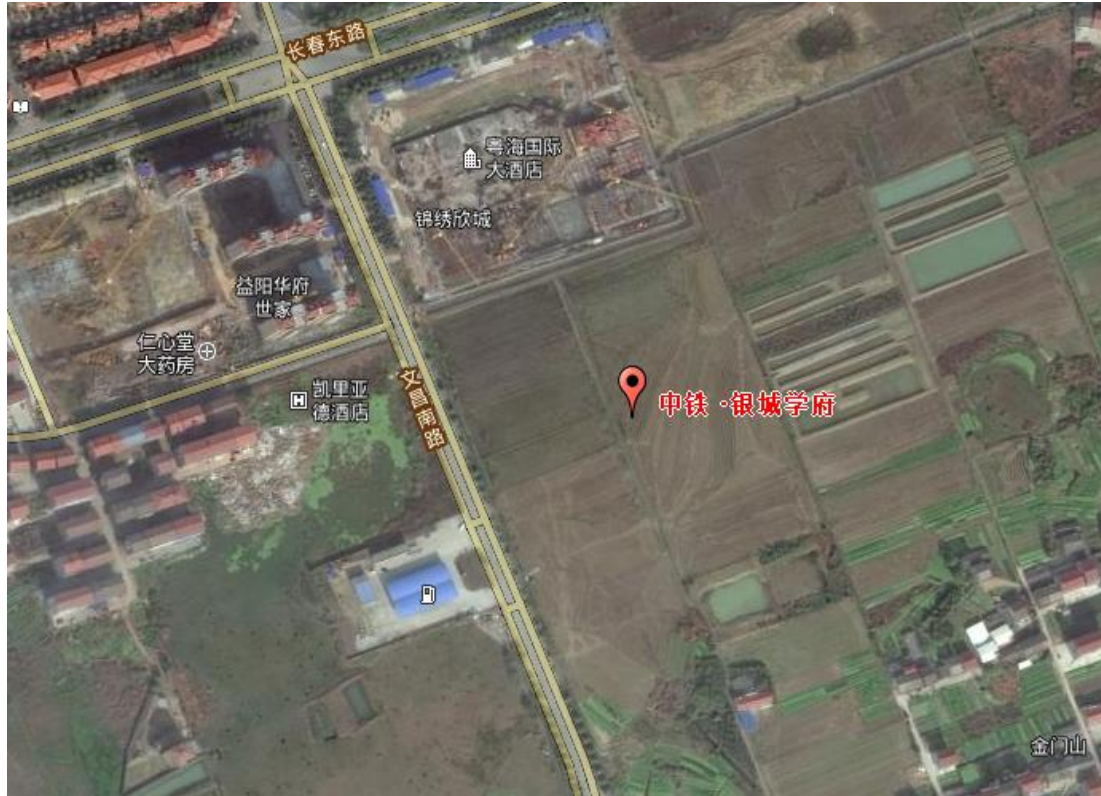
相邻地块 2019 年 12 月谷歌卫星历史影像图



相邻地块 2018 年 4 月谷歌卫星历史影像图



相邻地块 2016 年 3 月谷歌卫星历史影像图



相邻地块 2014 年 12 月谷歌卫星历史影像图
图 3-3 中铁·银城学府相邻地块历史影像图

3.5 地块利用的规划

根据湖南中铁益和房地产开发有限公司提供的中铁·银城学府设计总平面图，地块用地面积 51145.21m²，地块内建筑类型主要分为住宅建筑、商业建筑、配套设施。设计总平面图见附图 1。

表 3-2 中铁·银城学府地块主要经济技术指标一览表

项 目		单 位	数 值	备 注	
净用地面积		m ² (亩)	51145.21		
建筑基底面积		m ²	11022.46		
总建筑面积		m ²	199150.65		
其中	1、计容建筑面积		m ²	153389.99	
	其中	住宅建筑	m ²	141525.99	
		商业建筑	m ²	10194.89	
		物业管理用房	m ²	810.19	
		社区管理用房(党群)	m ²	218.78	
		业主基本公共活动用房	m ²	80.25	
		社区日间照料中心	m ²	379.44	
		通信机房	m ²	41.73	
		消防控制室	m ²	46.58	
		公厕	m ²	60.91	
		快递收发点	m ²	31.23	
		幼儿园	用地面积	m ² (亩)	—
			建筑面积	m ²	—
			班级数	m ²	—
2、不计容建筑面积			45760.66		
其中	住宅屋顶(屋顶机房)	m ²	540.11		
	架空层面积	m ²	2359.56		
	地下室	m ²	42860.99		
地上总建筑面积		m ²	156289.66		
容积率			3.00		
建筑密度		%	21.55		
绿地率		%	35.77		
绿地面积		m ²	18294.76		
其中	集中绿地面积		m ²	16349.2	
	植草绿地		m ²	3891.11	按50%计算绿地面积
海绵城市设计	下凹式绿地面积		m ²	7306.66	
	下凹式绿地比例		%	39.94	
	透水铺装面积		m ²	8720.08	
	透水铺装比例		%	50.78	
装配式建筑	装配式建筑面积		m ²	63470.48	
	装配式面积占总建筑面积百分比		%	41.39	
	装配率		%		
绿色建筑		星级	一星级		
人防工程面积		m ²	8435.44		
健身设施		m ²	884.6		
其中	室外健身设施用地面积		m ²	745.48	
	室内健身设施建筑面积		m ²	139.12	
	居住户数		户	1086	
居住人数		人	3801		
停车位	机动车停车位		辆	1546	
	其中	地上停车位	辆	240	
		地下停车位	辆	1306	
		充电桩停车位占	%	—	100%预留
	非机动车停车位(个)		辆	1018	

4 资料分析

《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ25.1-2019）中要求，“第一阶段场地环境调查是以资料收集、现场踏勘和人员访谈为主的污染识别阶段，原则上不进行现场采样分析。若第一阶段调查确认场地内及周围区域当前和历史上均无可能的污染源，则认为场地的环境状况可以接受，调查活动可以结束。

调查评价区域场地因早期为农用地，可通过资料收集与文件审核、现场踏勘及对相关人员进行访谈等方式，掌握并分析以下信息：收集场地及周边区域的自然环境状况、环境污染历史、地质、水文地质、场地历史使用情况、场地周边活动等信息。通过对以上信息进行分析，识别潜在的场地污染物质。

4.1 政府和权威机构资料收集和分析

湖南中铁益和房地产开发有限公司于2021年3月8日取得中铁·银城学府的建设用地规划许可证，土地用途为商业、城镇住宅。根据中铁·银城学府设计总平面图，涉及内容与土地用途相符合。

4.2 地块资料收集和分析

中铁·银城学府第一阶段场地环境调查工作主要采用现有场地初勘工作基础上通过资料收集与分析、现场踏勘、人员访谈等方法，资料搜集收集情况见表4-1 第一阶段场地环境调查资料清单。

表 4-1 第一阶段场地环境调查资料清单

序号	类别	资料名称	获取途径	备注
1	基本资料	场址、边界及占地面积	中铁·银城学府项目部	/
		场地平面图	中铁·银城学府项目部	/
		场地现状	现场踏勘	2022.3.23-2022.3.25 日现场踏勘
2	场地历史变迁资料	场地未来土地使用功能规划	中铁·银城学府项目部	/
		该场地土地历史使用情	经过与周边工作人员	2022.3.23-2022.3

		况	和居民沟通以及询问	.25 日多次询问
3	区域经 济及社 会等资 料	区域经济发展情况	网页搜索	/
		区域土地利用规划	政府人员提供区域未 来规划图	/
4	区域地 质及环 境资料	区域水文地质资料	资料积累	/
		区域地质及土壤资料	资料积累	/
		场地周边土地使用现状	现场踏勘及人员访谈 所得	2022.3.23-2022.3 .25 日现场踏勘 及人员访谈
		场地周边土地历史使用 情况	现场踏勘及谷歌地图 搜索	/
5	场地周 边相关 材料	200m 范围内有无自然保 护区、饮用水源地	通过现场踏勘及谷歌 地图所得	/
		周围敏感目标分布	通过现场踏勘及谷歌 地图所得	2022.3.23-2022.3 .325 日现场踏勘

4.2.1 现场踏勘

2022 年 3 月 23 日~2022 年 3 月 35 日中铁·银城学府地块内及周
边进行了现场踏勘，现场踏勘照片见图 4-1。



地块内现状 1 (围栏紧闭, 无法进入)



地块内现状 2 (围栏紧闭, 无法进入)

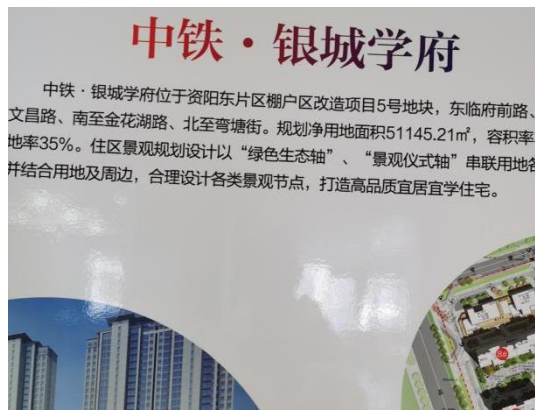


图 4-1 现场踏勘照片

4.2.2 人员访谈

人员访谈的主要形式包括有面谈，电话交流等形式，本次人员访谈主要通过面谈的方式进行，在现场踏勘的过程中同时对该场地周边居民进行了访谈，人员访谈对象详见表 4-2，访谈统计结果见表 4-3。

表 4-2 人员访谈表

序号	被访人姓名	工作单位/住址	联系电话	访谈主要方式
1	丁先生	湖南中铁益和房地产开发有限公司	13979524144	面谈
2	熊先生	中铁·银城学府施工单位	18970515218	面谈
3	牛先生	中铁·银城学府施工单位	18970515218	电话访谈
4	张女士	登高·领仕汇居民	400 670 8258	面谈
5	李先生	华府之家居民	400-7057-811	面谈
6	毛女士	锦绣欣城居民	811799	面谈

4-3 人员访谈结果统计表

项目地块				
访谈问题	访谈人数	是	否	不确定
1、本地块历史上是否有其他工业企业存在？	6	/	6	/
2、本地块目前职工人数是多少？	6	/	6	/
3、本地块内是否有任何正规或非正规的工业固体废物堆放场？	6	/	6	/
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？	6	/	6	/
5、本地块内是否有工业废水排放沟渠或渗坑？	6	/	6	/
6、本地块是否发生过化学品泄漏事故？	6	/	6	/
7、本地块是否发生过环境污染事故？	6	/	6	/
8、本地块内是否闻到过土壤散发的异味？	6	/	6	/
9、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、集中式饮用水水源地、饮用水井、地表水体等敏感用地？	6	/	6	/
10、本地块周边 1km 范围内是否有水井？	6	/	6	/
11、其他土壤或地下水污染相关疑问？	6	/	6	/

根据现场踏勘情况以及该场地周边工作人员、附近居民询问情况，中铁·银城学府地块东侧是林地、水塘；西侧是登高·领仕汇；南侧是林地、水塘；北侧是锦绣欣城。

截止 2022 年 3 月，中铁·银城学府地块内仍为大片草地、林地，未发现国家危险废物名录（2021 年版）中的危险废物，未发现有毒有害物质的储存、使用和处置设施，未发现排污管线以及各类槽罐。

4.3 其他资料收集和分析

根据现场勘查，已初步掌握该场地平面图，场地现状图等资料。为进一步分析场地污染特征，补充现有资料，项目组还将收集资料包括：场地利用变迁资料、场地详细环境资料、场地相关记录、有关政府文件以及场地所在区域的详细自然社会信息。如当调查场地与相邻场地存在相互污染可能时，项目将对相邻场地的相关记录和资料也进行调查，详见 3.3.3 地块的现状和历史，3.4 相邻地块的现状和历史。

5 现场踏勘和人员访谈

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记录，2014年12月~2022年3月，中铁·银城学府地块内及周边200m范围内不存在有毒有害物质的储存场所。

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记录，2014年12月~2022年3月，中铁·银城学府地块内及周边200m范围内不存在储罐、输油管线、输气管线等，因此无需开展各类槽罐内的物质和泄漏评价。

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记录，2014年12月~2022年3月，中铁·银城学府地块是大片草地、林地，不存在的生活垃圾、建筑材料、危险废物等。

5.4 管线、沟渠泄漏评价

根据现场踏勘和人员访谈记录，2014年12月~2022年3月，中铁·银城学府地块内及周边200m范围内不存在输油管线、输气管线等，地块内不存在明显沟渠及管道开挖管沟，因此无需开展管线、沟渠泄漏评价。

5.5 与污染物迁移相关的环境因素分析

根据现场踏勘和人员访谈记录，中铁·银城学府地块原为农用地，2021年3月通过出让的形式取得土地使用权，用途是商业、城镇住宅，地块2014年12月~2022年3月无工业企业进行生产，无储罐、有毒有害物质储存。地块东侧是林地、水塘；西侧是登高·领仕汇；南侧是林地、水塘；北侧是锦绣欣城，因此不存在与污染物迁移相关

的环境因素分析。

5.6 其他

根据现场踏勘和人员访谈记录，中铁·银城学府地块内无其他污染情况。

6 结果和分析

通过收集资料、人员访谈、现场踏勘分析，项目地块历史沿革主要是农用地。敏感目标是东侧是林地、水塘；西侧是登高·领仕汇；南侧是林地、水塘；北侧是锦绣欣城，无潜在污染源，相邻区域历史及现状对中铁·银城学府地块产生污染的可能性较小。

追溯中铁·银城学府地块用途，2014年至2021年3月用地性质均为农用地，2021年3月通过出让的形式取得土地使用权，用途是商业、城镇住宅，截止2022年3月地块内仍为大片草地、林地。根据现场踏勘和人员访谈，地块内未发现明显污染痕迹，无工业企业存在，无内部污染源，该地块存在污染的可能性较小。

7 结论和建议

7.1 第一阶段环境调查结论

根据本次第一阶段调查，地块内和相邻地块历史上和目前均无不存在工业污染源，地块的土壤环境状况可接受，可用于规划的建设用途，无需开展第二阶段土壤污染状况调查。


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。

8 附件

附件 1、建设用地规划许可证

<h1>中华人民共和国</h1> <h2>建设用地规划许可证</h2> <p>地字第 430900202100026 号</p> <p>根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。</p> <p>发证机关 益阳市自然资源和规划局 日期 2021年03月08日</p> 	
用地单位	湖南中铁益和房地产开发有限公司
项目名称	中铁·银城学府
批准用地机关	
批准用地文号	
用地位置	金花湖路北侧、文昌路东侧
用地面积	51145.21 平方米
土地用途	商业、城镇住宅
建设规模	0平方米
土地取得方式	出让
附图及附件名称 红线图	
<h3>遵守事项</h3> <p>一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，准予使用土地的法律凭证。</p> <p>二、未取得本证而占用土地的，属违法行为。</p> <p>三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。</p> <p>四、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。</p>	

附件 2、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 430900202100183 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关 益阳市自然资源和规划局

日期 2021年12月28日



建设单位（个人）	湖南中铁益和房地产开发有限公司
建设项目名称	中铁·银城学府
建设位置	文昌南路东侧、弯塘街南侧、府前路西侧、金花湖路北侧
建设规模	193321.43平方米

附图及附件名称

1、市国土空间规划委员会审定的规划总平面图和建筑设计效果图；
2、该项目行政许可决定书、行政许可内容。

遵守事项：

一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法行为。
三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

益阳市自然资源和规划局

行政许可决定书

建字第 430900202100183 号

申请人:湖南中铁益和房地产开发有限公司

法定代表人(负责人): 蔡德庆

地址: 益阳市资阳区长春工业园五里堆社
区欣天蓝郡6楼201室

申请人于 2021-12-27 向我局申请办理 中铁·银城学府

项目建设工程规划许可,同时申请颁发建设工程规划许可证,我局已受理该申请。

经审查,我局认为,申请人的申请属于我局职权范围,符合法定条件、标准,根据《中华人民共和国行政许可法》第三十八条第一款、第三十九条和《中华人民共和国城乡规划法》第四十条等规定,作出如下决定:

一、准予该建设工程规划许可

根据市国土空间规划委员会审定的总平面规划和建筑设计方案,同意核发湖南中铁益和房地产开发有限公司中铁·银城学府项目1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、地下室建设工程规划许可证,核发总建筑面积193321.43平方米,各分栋面积见该项目行政许可内容。项目开工前须经我局现场放样,工程±0.00时须经我局基础验线,合格后方可继续施工。施工过程中须服从我局批后管理,须严格按照审定的建设方案和许可内容建设,工程竣工经我局规划核实合格,核发《建设工程竣工规划核实合格证》。

二、经我局审定并盖章的总平面图、建筑方案及效果图作为本决定书的附件,与本决定书具有同等法律效力。

三、本行政许可决定书生效之日起三日内向申请人核发建设工程规划许可证。

本决定自送达申请人之日起生效。

申请人如对本决定不服，可以在收到本决定之日起60日内向益阳市人民政府申请行政复议，也可以在收到本决定书之日起6个月内直接向湖南省桃江县人民法院提起行政诉讼。

本决定书一式两份，申请人、受理机关各执一份。

益阳市自然资源和规划局

2021-12-28



益阳市自然资源和规划局行政许可内容(工程)

益规工程

430900202100183

申请单位	名称	湖南中铁益和房地产开发有限公司				地址	益阳市资阳区长春工业园五里堆社区欣天蓝郡6楼201室								
	受委托人	丁鹏				联系电话	13874833981								
	身份证号	430405198704112554													
项目名称		中铁·银城学府				项目位置	文昌南路东侧、弯塘街南侧、府前路西侧、金花湖路北侧								
申请事项		申请建设工程许可并颁发许可证				建筑面积合计(平方米)			193321.43						
主要事项 名称或栋号	建筑性质结构	层数(层)		高度(米)		独栋建筑面积(平方米)				总建筑面积(平方米)		外装色彩	外装材料	停车位(个)	
		地上	地下	地上	地下	居住	商业	工业	其他	地上	地下			地上	地下
1#	商住、框剪	1+27	1	82.35		20673.08	554.06		450.3	21677.44		按例会 审定方 案	按例会 审定方 案		
2#	商住、框剪	2+24	1	78.15		12518.66	1814.93		879.89	15213.48		按例会 审定方 案	按例会 审定方 案		
3#	商住、框剪	1+33	1	99.75		17269.24	397.86		318.26	17985.36		按例会 审定方 案	按例会 审定方 案		
4#、6#	住宅、框剪	1+33	1	99.75		34525.38			1207.57	35732.95		按例会 审定方 案	按例会 审定方 案		
5#	商住、框剪	1+33	1	99.75		17263.57	502.04		292.54	18058.15		按例会 审定方 案	按例会 审定方 案		
7#	商住、框剪	1+26	1	79.45		19908.09	548.39		440.11	20896.59		按例会 审定方 案	按例会 审定方 案		
8#	商住、框剪	1+26	1	79.45		19908.08	548.39		440	20896.47		按例会 审定方 案	按例会 审定方 案		
地下室	地下车库、框剪		1		4.5						42860.99				1306



附件 3、人员访谈记录表

人员访谈记录表	
地块名称	中铁·银城江月 学府
访谈日期	2022年3月23日
访谈人员	姓名：于女士 工作单位：湖南宏润检测有限公司 联系电话：18274983970
受访人员	姓名：丁先生 工作单位：中铁天和 联系电话：13979524109 受访对象类型： <input type="checkbox"/> 土地使用者 <input type="checkbox"/> 企业管理人员 <input checked="" type="checkbox"/> 企业员工 <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
访谈问题	1、本地块历史上是否有其他工业企业存在？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
	2、本地块目前职工人数是多少？
	3、本地块内是否有任何正规或非正规的工业固体废物堆放场？ <input type="checkbox"/> 是 <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
	5、本地块内是否有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
	6、本地块是否发生过化学品泄漏事故？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
	7、本地块是否发生过环境污染事故？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
	8、本地块内是否闻到过土壤散发的异味？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
	9、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、集中式饮用水水源地、饮用水井、地表水体等敏感用地？ <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不确定
	10、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
	11、其他土壤或地下水污染相关疑问？ 没

人员访谈记录表	
地块名称	中铁·银城江月学府
访谈日期	2022年3月25日
访谈人员	姓名：于女士 工作单位：湖南宏润检测有限公司 联系电话：18274983970
受访人员	姓名：熊先生 工作单位：中核益和 联系电话：18970515218 受访对象类型： <input type="checkbox"/> 土地使用者 <input type="checkbox"/> 企业管理人员 <input checked="" type="checkbox"/> 企业员工 <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
访谈问题	1、本地块历史上是否有其他工业企业存在？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
	2、本地块目前职工人数是多少？
	3、本地块内是否有任何正规或非正规的工业固体废物堆放场？ <input type="checkbox"/> 是 <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
	5、本地块内是否有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
	6、本地块是否发生过化学品泄漏事故？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
	7、本地块是否发生过环境污染事故？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
	8、本地块内是否闻到过土壤散发的异味？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
	9、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、集中式饮用水水源地、饮用水井、地表水体等敏感用地？ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
	10、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
	11、其他土壤或地下水污染相关疑问？ 无。

人员访谈记录表	
地块名称	中铁·银城江湾学府
访谈日期	2022年3月23日
访谈人员	姓名：于女士 工作单位：湖南宏润检测有限公司 联系电话：18274983970
受访人员	姓名：牛先生 工作单位：施工队 联系电话：189 7055 28. 受访对象类型： <input type="checkbox"/> 土地使用者 <input type="checkbox"/> 企业管理人员 <input checked="" type="checkbox"/> 企业员工 <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
访谈问题	1、本地块历史上是否有其他工业企业存在？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
	2、本地块目前职工人数是多少？
	3、本地块内是否有任何正规或非正规的工业固体废物堆放场？ <input type="checkbox"/> 是 <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
	5、本地块内是否有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
	6、本地块是否发生过化学品泄漏事故？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
	7、本地块是否发生过环境污染事故？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
	8、本地块内是否闻到过土壤散发的异味？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
	9、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、集中式饮用水水源地、饮用水井、地表水体等敏感用地？ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不确定
	10、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
	11、其他土壤或地下水污染相关疑问？ 无。

人员访谈记录表	
地块名称	中铁·银城江月 学府
访谈日期	2022年3月23日
访谈人员	姓名：于女士 工作单位：湖南宏润检测有限公司 联系电话：18274983970
受访人员	姓名：张女士 工作单位：\ 联系电话： 4007057 受访对象类型： <input type="checkbox"/> 土地使用者 <input type="checkbox"/> 企业管理人员 <input type="checkbox"/> 企业员工 <input type="checkbox"/> 政府管理人员 <input type="checkbox"/> 环保部门管理人员 <input checked="" type="checkbox"/> 地块周边区域工作人员或居民
访谈问题	1、本地块历史上是否有其他工业企业存在？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
	2、本地块目前职工人数是多少？ \
	3、本地块内是否有任何正规或非正规的工业固体废物堆放场？ <input type="checkbox"/> 是 <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
	5、本地块内是否有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
	6、本地块是否发生过化学品泄漏事故？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
	7、本地块是否发生过环境污染事故？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
	8、本地块内是否闻到过土壤散发的异味？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
	9、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、集中式饮用水水源地、饮用水井、地表水体等敏感用地？ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不确定
	10、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
	11、其他土壤或地下水污染相关疑问？ \

4007057

人员访谈记录表

地块名称	中铁·银城江月学府
访谈日期	2022年3月23日
访谈人员	姓名：于女士 工作单位：湖南宏润检测有限公司 联系电话：18274983970
受访人员	姓名：李女士 工作单位：华府之家 联系电话：400-7057-801 受访对象类型： <input type="checkbox"/> 土地使用者 <input type="checkbox"/> 企业管理人员 <input checked="" type="checkbox"/> 企业员工 <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
访谈问题	1、本地块历史上是否有其他工业企业存在？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
	2、本地块目前职工人数是多少？ 不知
	3、本地块内是否有任何正规或非正规的工业固体废物堆放场？ <input type="checkbox"/> 是 <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
	5、本地块内是否有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
	6、本地块是否发生过化学品泄漏事故？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
	7、本地块是否发生过环境污染事故？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
	8、本地块内是否闻到过土壤散发的异味？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
	9、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、集中式饮用水水源地、饮用水井、地表水体等敏感用地？ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不确定
	10、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
	11、其他土壤或地下水污染相关疑问？

人员访谈记录表	
地块名称	中铁·银城江月 5#
访谈日期	2022年3月 25日
访谈人员	姓名：于女士 工作单位：湖南宏润检测有限公司 联系电话：18274983970
受访人员	姓名：王女士 工作单位：锦绣欣城 联系电话：811799
	受访对象类型： <input type="checkbox"/> 土地使用者 <input type="checkbox"/> 企业管理人员 <input checked="" type="checkbox"/> 企业员工 <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
访谈问题	1、本地块历史上是否有其他工业企业存在？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
	2、本地块目前职工人数是多少？ /
	3、本地块内是否有任何正规或非正规的工业固体废物堆放场？ <input type="checkbox"/> 是 <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
	5、本地块内是否有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
	6、本地块是否发生过化学品泄漏事故？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
	7、本地块是否发生过环境污染事故？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
	8、本地块内是否闻到过土壤散发的异味？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
	9、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、集中式饮用水水源地、饮用水井、地表水体等敏感用地？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
	10、本地块周边 1km 范围内是否有水井？ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不确定
	11、其他土壤或地下水污染相关疑问？ /

附件 4、报告出具单位承诺书

报告出具单位承诺书

本单位郑重承诺：

我单位对《中铁·银城学府地块第一阶段土壤污染状况调查报告》报告的真实性、准确性、完整性负责。

本报告的直接负责的主管人员是：

姓名：尹文滨

身份证：433130199304030418

负责编章：前言、概述、地块概况、资料分析、现场踏勘和人员访谈、结果和分析、结论和建议。

签名：尹文滨

如出具虚假报告，愿意承诺全部法律责任。

承诺单位：湖南宏润检测有限公司（公章）

法定代表人：尹文滨（签名）

2022年4月7日

附件 5、评审申请表

建设用地土壤污染状况调查、风险评估、风险管控及修复效果

评估报告评审申请表

项目名称	中铁·银城江月			
报告类型	<input checked="" type="checkbox"/> 土壤污染状况调查 <input type="checkbox"/> 土壤污染风险评估 <input type="checkbox"/> 土壤污染风险管控效果评估 <input type="checkbox"/> 土壤污染修复效果评估			
联系人	丁鹏	联系电话	13874833981	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 <input checked="" type="checkbox"/> 用途变更为住宅、公共管理、公共服务用地，变更前应当按规定进行土壤污染状况的地块			
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）	2020年11月23日	前土地使用权人	资阳区城市建设投资开发有限公司	
建设用地地点	益阳市资阳区汽车路街道滨江路北侧、五一东路南侧、永丰南路西侧 经度：E112°21'2.569" 纬度：N28°35'52.705" <input type="checkbox"/> 项目中心 <input type="checkbox"/> 其他（简要说明）			
拐点范围	（可另附图） 注明拐点坐标（2000国家大地坐标系）	占地面积（m ² ）	72330.41	
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"/> 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 type="checkbox"/> 已核发建设工程规划许可证
规划用途	<input type="checkbox"/> 第一类用地：包括 GB50137 规定的 <input checked="" 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 checked="" 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 中的社区公园或儿童公园用地除外） <input type="checkbox"/> 不确定
报告主要结论	<p>通过收集资料、人员访谈、现场踏勘分析，截止到 2022 年 4 月，中铁·银城江月地块内 5 栋住宅楼在建，展示中心及 2 栋住宅已封顶。地块用途为城镇住宅用地，其他商服用地，周围无潜在污染源，相邻地块对该地块产生污染的可能性较小。根据《建设用地土壤污染状况调查 技术导则》（HJ 25.1-2019）中的“若第一阶段调查确认地块内及周围区域当前和历史均无可能的污染源，则认为地块的环境状况可以接受，调查活动可以结束。”因此项目地块无需开展第二、第三阶段地块环境调查工作。</p>

申请人：（申请人为单位的盖章，申请人为个人的签字）



申请日期：2022年3月20日

附件 6、申请人承诺书

申请人承诺书

本单位郑重承诺：

我单位对申请材料的真实性负责；为报告出具单位提供的相应资料、全部数据及内容真实有效，绝不弄虚作假。

如有违反，愿意为提供虚假资料和信息引发的一切后果承担全部法律责任。

承诺单位：湖南中铁益和房地产开发有限公司（公章）

法定代表人：（签名）



2022年4月7日

附件 7、专家评审意见

中铁·银城学府地块第一阶段土壤污染状况 调查报告专家评审意见

受疫情影响，2022年3月31日，益阳市生态环境局会同益阳市自然资源和规划局邀请了3位专家（名单附后）对湖南宏润检测有限公司编制的《中铁·银城学府地块第一阶段土壤污染状况调查报告》（以下简称《第一阶段调查报告》）进行了专家函审。经充分质询与讨论，并综合专家个人审阅意见，形成如下函审意见：

一、地块概况

中铁·银城学府地块位于益阳市资阳区长春工业园文昌南路东侧、弯塘街南侧、府前路西侧、金花湖路北侧，中心坐标为东经112°20′39.669″，北纬28°36′12.951″，用地面积51145.21m²，地块原为农用地。2021年3月湖南中铁益和房地产开发有限公司取得土地使用权，用途为城镇住宅用地，其他商服用地。按照土壤污染防治有关要求，需对土壤污染状况开展调查。

二、调查结论

第一阶段调查结果显示，项目地块为农用地，东侧是林地、水塘；西侧是登高·领仕汇住宅用地；南侧是林地、水塘；北侧是锦绣欣城住宅用地。地块内及周边区域当前和历史均无可能的污染源，地块的土壤环境状况满足规划用地建设要求，调查活动可以结束。

三、评审结论

《第一阶段调查报告》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，地块基础信息较完整，现场踏勘和人员访谈表明地块没有受到污染，调查结论较可信，报告编制规范。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。

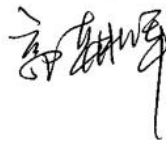
四、修改建议

1、强化地块遥感影像图历史沿革建设用途说明，完善生产历史沿革调查。

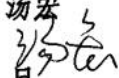
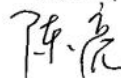
2、完善人员走访调查，补充原有住户、村委集体等调查走访。进一步反应地块历史沿革变化说明。

3、完善项目用地手续变更相关手续批文、现场踏勘和人员访谈照片、周边敏感点分布图、申请人承诺书等附图附件。

专家组：郭朝晖（组长）、陈亮（执笔）、汤宏



2022年3月31日





项目	单位	数值	备注
净用地面积	㎡ (亩)	51145.21	
建筑基底面积	㎡	11022.46	
总建筑面积	㎡	199150.63	
1. 计容建筑面积	㎡	153389.99	
住宅建筑	㎡	141525.99	
商业建筑	㎡	10194.89	
物业管理用房	㎡	810.19	
社区管理用房(配套)	㎡	218.78	
业主基本公共活动用房	㎡	80.25	
社区日间照料中心	㎡	379.44	
通信机房	㎡	41.73	
消防控制室	㎡	46.58	
公厕	㎡	60.91	
快递收发点	㎡	31.23	
幼儿园	㎡ (亩)	—	
建筑密度	㎡	—	
2. 不计容建筑面积	㎡	45760.66	
住宅储藏(附属机房)	㎡	540.14	
架空层面积	㎡	2459.56	
地下室	㎡	42860.99	
地上总建筑面积	㎡	156289.66	
容积率		3.00	
建筑密度	%	21.55	
绿地率	%	35.77	
绿地面积	㎡	18294.76	
其中			
集中绿地面积	㎡	16349.22	
植草砖地	㎡	3891.11	按50%计算绿地率
下沉式绿地面积	㎡	7306.66	
下沉式绿地比例	%	39.94	
透水铺装面积	㎡	8720.08	
透水铺装比例	%	50.78	
装配式建筑	㎡	63470.48	
装配式面积占地上建筑面积百分比	%	41.39	
绿色建筑	星级	一星绿	
人防工程面积	㎡	8435.44	
健身设施	㎡	884.6	
其中			
室外健身场地面积	㎡	745.48	
室内健身场地面积	㎡	139.12	
居住户数	户	1086	
居住人数	人	3801	
机动车停车位	辆	1566	
其中			
地上停车位	辆	240	
地下停车位	辆	1306	
汽车库停车位占	%	—	100%配比
非机动车停车位(个)	辆	1018	

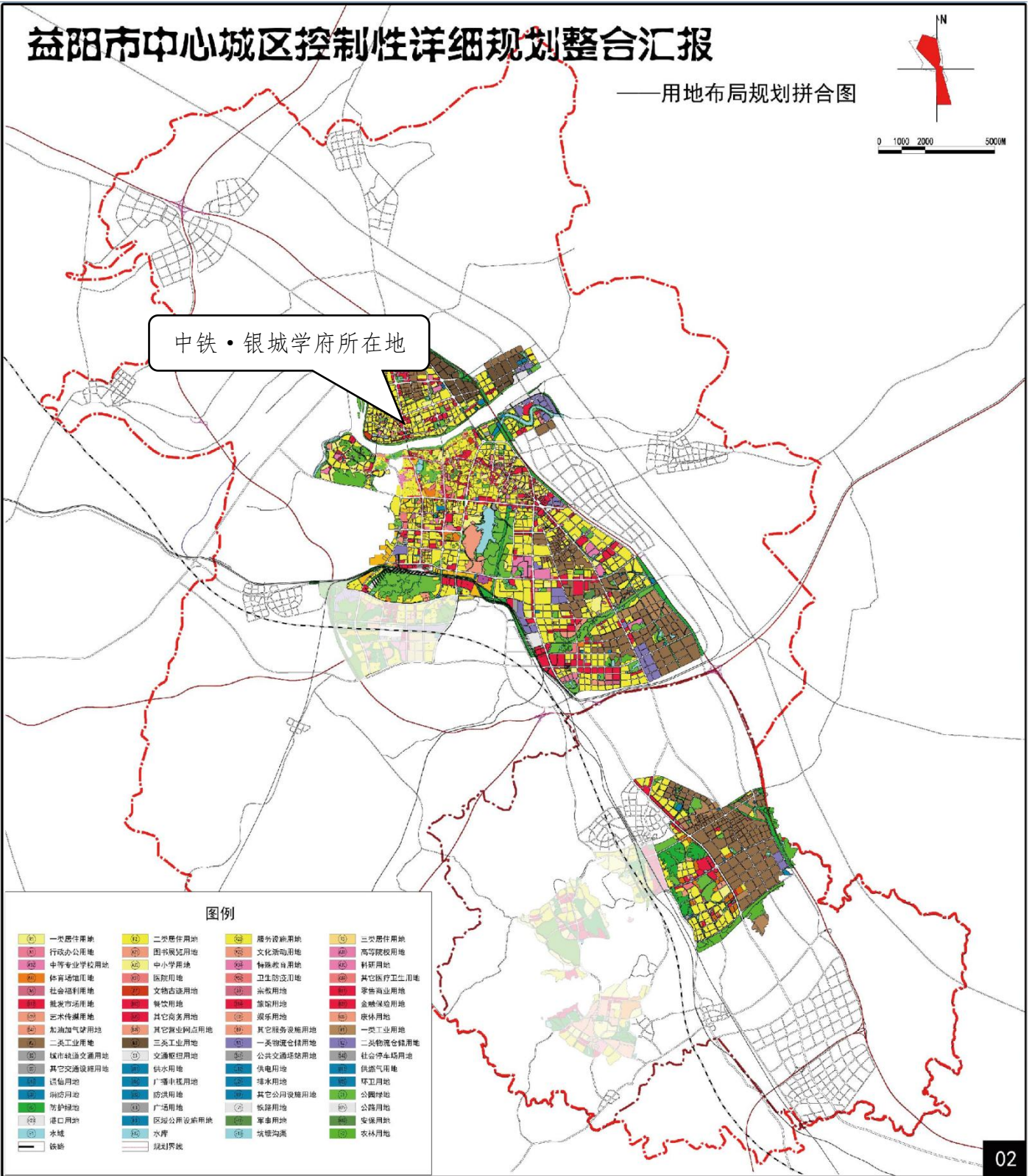
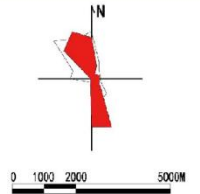
该项目经益阳市自然资源和规划局规划委员会2022年第一次专题会议审定

中铁·银城学府地块设计总平面图 1:500

附图1 中铁·银城学府地块设计总平面图

益阳市中心城区控制性详细规划整合汇报

——用地布局规划拼合图



附图 2 益阳市城市总体规划-土地利用规划图



附图 3 中铁·银城学府地块历史航拍图



附图 4、地块周边敏感目标图