

建设项目环境影响报告表

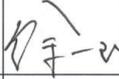
项 目 名 称：太仓睿聚房地产开发有限公司
建设 320517102001 地块项目
建设单位(盖章)：太仓睿聚房地产开发有限公司

编制日期：2018年 1月

江苏省环境保护厅制

太仓睿聚房地产开发有限公司建设 320517102001 地块项目

环境影响报告表编制人员名单表

| | | | | | |
|--------|-----|------------|------------|---------------------------------|--|
| 编制主持人 | 姓名 | 职(执)业资格证书编 | 登记(注册证)编号 | 专业类别 | 本人签名 |
| | 徐一飞 | HP0007842 | B193000503 | 冶金机电类 |  |
| 主要编制人员 | 姓名 | 职(执)业资格证书编 | 登记(注册证)编号 | 编制内容 | 本人签名 |
| | 徐一飞 | HP0007842 | B193000503 | 工程分析、主要污染物产生及排放情况、环境保护措施、结论与建议等 |  |

编制单位名称：常熟市常诚环境技术有限公司

编制单位联系方式：0512-52957861



《建设项目环境影响报告表》编制说明

《建设项目环境影响报告表》由具有从事环境影响评价工作资质的单位编制。

1. 项目名称——指项目立项批复时的名称，应不超过 30 个字（两个英文字母作一个汉字）。

2. 建设地点——指项目所在地详细地址，公路、铁路应填写起止地点。

3. 行业类别——按国标填写。

4. 总投资——指项目投资总额。

5. 主要环境保护目标 —— 指项目区周围一定范围内集中居民住宅区、学校、医院、保护文物、风景名胜区、水源地和生态敏感点等，应尽可能给出保护目标、性质、规模和距厂界距离等。

6. 结论与建议 —— 给出本项目清洁生产、达标排放和总量控制的分析结论，确定污染防治措施的有效性，说明本项目对环境造成的影响，给出建设项目环境可行性的明确结论。同时提出减少环境影响的其它建议。

7. 预审意见——由行业主管部门填写答复意见，无主管部门项目，可不填。

8. 审批意见——由负责审批该项目的环境保护行政主管部门批复。

一、建设项目基本情况

| | | | | | |
|--|-----------------------------------|--------------------------|-----------|----------------|--------|
| 项目名称 | 太仓睿聚房地产开发有限公司建设 320517102001 地块项目 | | | | |
| 建设单位 | 太仓睿聚房地产开发有限公司 | | | | |
| 法人代表 | 顾晓磊 | 联系人 | 李斐 | | |
| 通讯地址 | 太仓市科教新城书院路南、鹊桥路西 | | | | |
| 联系电话 | 15162592513 | 传真 | — | 邮政编码 | 215400 |
| 建设地点 | 太仓市科教新城书院路南、鹊桥路西 | | | | |
| 立项审批部门 | / | | 批准文号 | / | |
| 建设性质 | 新建 | | 行业类别及代码 | [K7010]房地产开发经营 | |
| 占地面积(平方米) | 26690.5 | | 绿化面积(平方米) | 8194 | |
| 总投资(万元) | 90000 | 环保投资(万元) | 720 | 环保投资占总投资比例 | 0.8% |
| 评价经费(万元) | / | 预期投产日期 | 2020年3月 | | |
| 原辅材料(包括名称、用量)及主要设施规格、数量(包括锅炉、发电机等) 本项目为房地产开发项目,无工业生产性原辅材料。 | | | | | |
| 水及能源消耗量 | | | | | |
| 名称 | 消耗量 | 名称 | 消耗量 | | |
| 水(吨/年) | 122355.5 | 燃油(吨/年) | — | | |
| 电(万度/年) | 160 | 管道天然气(m ³ /年) | 46000 | | |
| 燃煤(吨/年) | — | 其它 | — | | |
| 废水(工业废水□、生活污水√)排水量及排放去向: 1、施工期: 施工作业废水不直接向地表水环境排放,回用于厂区地面洒水降尘,不外排;施工期生活污水接管进入太仓市南郊新城污水处理厂集中处理,尾水排入新浏河。 2、营运期: 建设项目实行雨污分流,清污分流。雨水经场地内雨水管网收集后排入市政雨水管网。建设项目生活污水 85867t/a 接管进入太仓市南郊新城污水处理厂集中处理,尾水排入新浏河。 | | | | | |

放射性同位素和伴有电磁辐射的设施的使用情况：

无

工程内容及规模（不够时可附另页）：

1、项目由来

太仓市科教新城书院路南、鹊桥路西地块总占地面积 26690.5m²。太仓睿聚房地产开发有限公司在取得该地块开发权之后，拟投资 90000 万元，建设太仓睿聚房地产开发有限公司建设 320517102001 地块项目，项目总建筑面积为 97970.77m²。

本项目属于《国民经济行业分类》（GB/T 4574-2017）中“[K7010]房地产开发经”，根据《中华人民共和国环境保护法》（主席令第九号，2015 年 1 月 1 日起施行）、《中华人民共和国环境影响评价法》（2016 年修订）、《建设项目环境保护管理条例》（2017 年版），本项目应进行环境影响评价。根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（环境保护部令第 44 号）的相关规定，本项目属于“三十六、房地产 106 房地产开发、宾馆、酒店、办公用房等——建筑面积 5 万平方米及以上；涉及环境敏感区的”应编制环境影响评价报告表，受太仓睿聚房地产开发有限公司委托，我公司承担本项目的环境影响评价工作。在经过现场踏勘、资料收集和同类企业类比调查研究的基础上，编制了该项目的环境影响评价报告表。

2、项目建设内容

项目名称：太仓睿聚房地产开发有限公司建设 320517102001 地块项目；

建设单位：太仓睿聚房地产开发有限公司；

建设性质：新建；

建设地点：太仓市科教新城书院路南、鹊桥路西；

投资：项目总投资 90000 万元，其中环保投资 720 万元，占投资总额的 0.8%。

建设内容规模：本项目拟建 1 栋 3 层商业楼、2 栋 22 层办公楼、3 栋 13 层住宅楼、1 个配电房、一个开闭所和 1 个地下车库。建成后将形成集高层住宅、商业、办公、物业及其他公建配套用房为一体，项目总建筑面积为 97970.77m²。建筑物安全等级为二级，设计抗震设防类别为丙类，抗震设防烈度为 7 度。

建设项目商业用房待业主确定后，由入驻业主依据环境管理要求另行申报，本次评价将不予考虑。

本项目的经济技术指标见表 1-1：

表 1-1 主要经济技术指标一览表

| 项目 | | 数值 | 规划设计条件 |
|-----------------------------|-----------------------------|----------|--|
| 总用地面积 (m ²) | | 26690.5 | |
| 总建筑面积 (m ²) | | 97970.77 | |
| 计容积率建筑面积 (m ²) | | 74733.40 | |
| 其中 | 商业建筑面积 (m ²) | 5978.67 | 可分割销售 |
| | 办公建筑面积 (m ²) | 40855.77 | 其中 1#楼 17-22F、2#6-22F 为可分割销售部分，约占 50% |
| | 住宅建筑面积 (m ²) | 26992.98 | 全装修住宅 |
| | 物业配套建筑面积 (m ²) | 523.20 | 按地上建筑面积 0.7% |
| | 变电所建筑面积 (m ²) | 186.78 | |
| | 开闭所建筑面积 (m ²) | 160.06 | |
| | 消防控制室建筑面积 (m ²) | 35.94 | |
| 不计容积率建筑面积 (m ²) | | 23237.37 | |
| 其中 | 住宅地下室建筑面积 (m ²) | 2113.49 | |
| | 普通地下室建筑面积 (m ²) | 15243.88 | |
| | 人防地下室建筑面积 (m ²) | 5880 | 按总建筑面积 6% |
| 建筑占地面积 (m ²) | | 8007.15 | |
| 容积率 | | 2.80 | 1.0<容积率≤2.8 |
| 建筑密度% | | 30.00% | |
| 绿地率% | | 30.7% | ≥30% |
| 机动车位 (辆) | | 748 | 商业办公≥1 辆/100m ² ，住宅≥1 辆/100m ² 且每户一辆 |
| 其中 | 地面车位 (辆) | 132 | 地面停车率≤30% |
| | 地下普通车位 (辆) | 267 | |
| | 地下机械车位 (辆) | 349 | |
| 非机动车位 (辆) | | 1496 | 商业办公≥2 辆/100m ² ，住宅≥2 辆/100m ² |
| 其中 | 地面车位 (辆) | 448 | 地面停车率≤30% |
| | 地下车位 (辆) | 1048 | |
| 住宅户数 (户) | | 216 户 | 大约有居民 756 人 |
| 建筑高度 (m) | 办公 | 79.80 | 办公建筑高度≤80m |
| | 住宅 | 52.55 | 24m<住宅建筑高度≤60m |

2、项目周边环境概况及平面布置

本项目位于太仓市科教新城书院路南、鹊桥路西，项目北侧为书院路（隔路为空地），西侧为太仓传媒中心，南侧为盐铁塘（盐铁塘南侧为利民花园小区），东侧为鹊桥路（隔路为海域天镜小区）。

项目周边企业主要为：资勇五金制品公司（SW，580m）。

项目周边无风景名胜区、引用水源地。

周边的环境敏感目标有利民花园小区（SW，65m）；南城雅苑（S，154m）；海域天镜小区（E，50m）。

项目地理位置图见附图去，项目周边环境概况见附图 2。

3、主体、公用及辅助工程

项目的主体、公用及辅助工程见表 1-2:

表 1-2 项目主体、公用及辅助工程

| 类别 | 建设名称 | | 设计能力 | 备注 |
|------|------|--------|--|---|
| 主体工程 | 1#楼 | | 占地面积 923.84m ² , 建筑面积 20427.885m ² | 主要用于办公, 均为 22 层, 位于项目中部。 |
| | 2#楼 | | 占地面积 923.84m ² , 建筑面积 20427.885m ² | |
| | 3#楼 | | 占地面积 4182.07m ² , 建筑面积 5978.67m ² | 主要为商业区, 共 3 层, 位于项目北部。 |
| | 4#楼 | | 占地面积 543.52m ² , 建筑面积 8997.66m ² | 住宅区, 均为 18 层, 位于项目南侧。 |
| | 5#楼 | | 占地面积 543.52m ² , 建筑面积 8997.66m ² | |
| | 6#楼 | | 占地面积 543.52m ² , 建筑面积 8997.66m ² | |
| 公用工程 | 给水 | | 122355.5t/a | 由当地自来水管网提供 |
| | 排水 | | 85867t/a | 生活污水经化粪池预处理后, 接管进入太仓市南郊新城区污水处理厂集中处理, 处理达标后尾水最终排新浏河。 |
| | 供电 | | 160 万千瓦时/a | 由当地电网提供 |
| | 供气 | | 4.6 万 Nm ³ /a | 由当地天然气管网提供 |
| | 暖通 | | 居民用热、制冷由住户采用热水器或分体空调提供。 | / |
| | 通风排烟 | | 项目地下车库采用自然排烟与机械排烟相结合的方式进行通风, 将地下车库内废气通过排气口排放。 | / |
| 环保工程 | 废气 | 地下车库废气 | 设置换气扇, 加强通风。 | / |
| | | 厨房油烟 | 分体式油烟净化器 | / |
| | 废水 | 生活污水 | 85867t/a | 生活污水经化粪池预处理后, 接管进入太仓市南郊新城区污水处理厂集中处理, 处理达标后尾水最终排新浏河。 |
| | 噪声 | 交通噪声 | 绿化带隔声等措施 | / |
| | 固废 | 生活垃圾 | 垃圾桶若干 | 项目住宅生活垃圾收集采用桶装, 在每栋楼出入口设置垃圾收集桶。 |

4、施工期及施工人数

本次工程施工期预计为 24 个月, 施工人数约为 50 人, 8 小时一班制, 在项目地建设临时施工营地。

5、与产业政策及用地符合性分析

本项目不属于《产业结构调整指导目录（2011 年本）》及《国家发展改革委关于修改<产业结构调整指导目录(2011 年本)>有关条款的决定》中鼓励类、限制类和淘汰类项目、《江苏省工业和信息产业结构调整指导目录（2012 年本）》（苏政办发[2013] 9 号文）及其修改条目（苏经信产业[2013]183 号）中淘汰类和限制类项目；不属于《苏州市产业发展导向目录》（苏府[2007]129 号文）中限制类、禁止类和淘汰类项目；不属于《江苏省限制用地项目目录(2013 年本)》、《江苏省禁止用地项目目录(2013 年本)》和《限制用地项目目录（2012 年本）》、《禁止用地项目目录（2012 年本）》中限制及禁止类项目，亦不属于其它相关法律法规要求限制和禁止产业。

因此，本项目符合国家和地方的产业政策要求。

6、与“三线一单”相符性分析

表 1-3 “三线一单”符合性分析

| 内容 | 符合性分析 |
|----------|--|
| 生态保护红线 | 本项目最近的生态红线为浏河（太仓市）清水通道维护区（位于项目北侧 1600m），项目建成后生活污水经化粪池预处理后，接管进入太仓市南郊新城污水处理厂集中处理，处理达标后尾水最终排浏河，不直接向附近水体排放污水；另外本项目固体废物合理处置，零排放；因此本项目不会对浏河（太仓市）清水通道维护区造成影响。综上所述，本项目不占用生态红线保护区域范围，本项目行为符合管控要求，本项目的建设符合江苏省生态红线区域保护规划。 |
| 资源利用上线 | 本项目会消耗一定量的电、水等资源，资源消耗量相对区域资源利用总量较少；项目占地符合当地规划要求，不会达到资源利用上线，符合区域资源利用上线要求。 |
| 环境质量底线 | 项目所在地大气环境满足《环境空气质量标准》(GB3095-2012)中二级标准要求；地表水满足《地表水环境质量标准》(GB3838-2002)中IV类标准要求；声环境达到《声环境质量标准》(GB3096-2008)中的2类标准。本项目废气、废水、固废均得到合理处置，噪声对周边影响较小，不会突破项目所在地的环境质量底线，因此本项目的建设符合环境质量底线标准。 |
| 环境准入负面清单 | 根据《江苏省太湖水污染防治条例》（2012 年修订）指出，太湖流域一、二、三级保护区禁止新建、改建、扩建化学制浆造纸、制革、酿造、染料、印染、电镀以及其他排放含磷、氮等污染物的企业和项目。《太湖流域管理条例》（2011 年）指出，禁止在太湖流域设置不符合国家产业政策和环境综合治理要求的造纸、制革、酒精、淀粉、冶金、酿造、印染、电镀等排放水污染物的生产项目。本项目为民生建设工程。本项目不属于以上禁止的项目。 |

7、环保工程

建设项目总投资 90000 万元，其中环保投资 720 万元，占总投资 0.8%，具体情况见表 1-4:

表 1-4 环保投资一览表

| 污染源 | 环保设施名称 | 环保投资 (万元) | 数量 | 处理能力 | 处理效果 | 建设计划 |
|-----|----------|--------------|----|------|-------------|---------------------------------------|
| 废气 | 排烟通道设置 | 90 | — | — | 废气达标排放 | 与建设项 目同时设 计、同时施 工，同时投 入运行 |
| 废水 | 排污口、管网建设 | 180 | — | — | 达标接管 | |
| 噪声 | 消声、隔声和减振 | 150 | — | — | 噪声达标 | |
| 绿化 | | 300 | — | — | 绿化覆盖率 30.7% | |
| 合计 | | 720 | — | — | — | |

8、项目地块现状

本项目地块目前为空地。

与本项目有关的原有污染情况及主要环境问题：

根据太仓市建设工程规划设计要求（太住建规（2017）042 号）可知，项目地块用地性质为商务用地和居住用地，现为空地，无工业建设历史，因此该地块无环境历史遗留问题。

二、建设项目所在地自然环境社会环境简况

自然环境简况（地形、地貌、地质、气候、气象、水文、植被、生物多样性等）：

1、地理位置

太仓市位于江苏省南部，长江口南岸。地处东经121°12′、北纬31°39′。东濒长江，与上海崇明岛隔江相望，南临上海市宝山区、嘉定区，西连昆山市，北接常熟市。总面积822.9平方公里，水域面积285.9平方公里，陆地面积537平方公里。土地总面积8.23公顷，耕地面积3.43万公顷。太仓市辖太仓港经济开发区、7个镇、人口约46.38万人。

城厢镇隶属于江苏省太仓市，为太仓市政府所在地。城厢镇属长江三角洲冲积平原，镇地位于县境西南边缘，南邻上海市嘉定区，西邻昆山市总面积52.95平方公里。

本项目位于太仓市科教新城书院路南、鹊桥路西，地理位置图见附图1。

2、地形、地貌、地质

建设项目地处长江三角洲平原中的沿江平原，全境地形平坦，自东北向西南略呈倾斜。东部为沿江平原，西部为低洼圩区。地面高程：东部 3.5m-5.8m（基准：吴淞零点），西部 2.4m-3.8m。地质上属新华夏系第二隆起带，淮阳山字形构造宁镇反射弧的东南段。区内断裂构造规模不大，基底构造相对稳定。新构造运动主要表现为大面积的升降运动，差异不大，近期呈持续缓慢沉降。

该地区的地层以深层粘土层为主，主要状况为：

- （1）表层为种植或返填土，厚度 0.6 米-1.8 米左右。
- （2）第二层为亚粘土，色灰黄或灰褐，湿度饱和，0.3-1.1 米厚。
- （3）第三层为淤质亚粘土，呈青灰色，湿度饱和，密度高，厚度为 0.5 米-1.9 米，地耐力为 100-120KPa。
- （4）第四层为轻亚粘土，呈浅黄，厚度在 0.4 米-0.8 米，地耐力为 80-100Kpa。
- （5）第五层为粘土，少量粉砂，呈灰黄色或青色，湿度高，稍密，厚度为 1.1km 左右，地耐力约为 120-140kPa。

3、气候条件

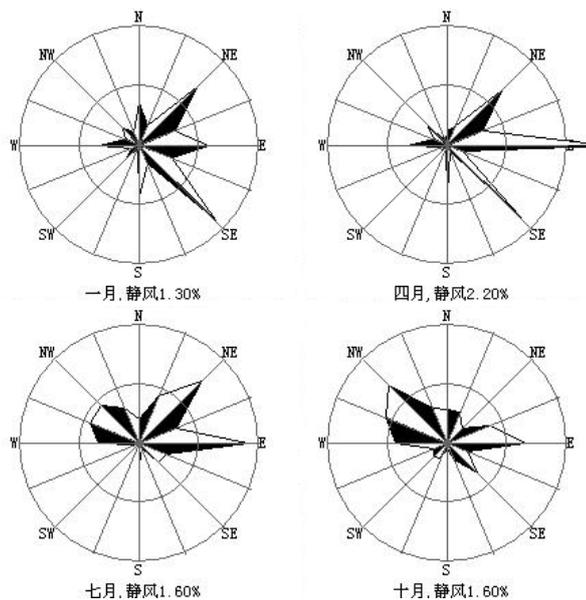
建设项目所在地区具有明显的亚热带季风气候特征，年均无霜期 232 天；年平均降水量 1064.8mm，年平均降雨日为 129.7；年平均气温 15.3℃，极端最高气温 37.9℃，极端最低气温-11.5℃，年平均相对湿度 81%，处于东南季风区域，全年盛行东南风，风向频率为 12%，最少西南风，风向频率 3%，年均风速 3.7m/s，实测最大风速 29m/s。

平均大气压 1015 百帕，全年日照 2019.3 小时。其主要气象气候特征见表 2-1：

表 2-1 主要气象气候特征

| 项 目 | | 数值及单位(出现年份) |
|------------|-----------|-------------------------|
| 气 温 | 年平均气温 | 15.3℃ |
| | 历年极端最高气温 | 37.9℃(1966 年 8 月 7 日) |
| | 历年极端最低气温 | -11.5℃(1977 年 1 月 31 日) |
| 风 速 | 年平均风速 | 3.5m/s |
| 气 压 | 年平均气压 | 1015.8m |
| | 极端最低年平均气压 | 990.5mm |
| | 极端最高年平均气压 | 1040.6mm |
| 降 水 | 历年平均降水量 | 1064.8mm |
| | 历年最大降水量 | 1563.8mm(1960) |
| | 历年最大日降水量 | 229.6mm(1960 年 8 月 4 日) |
| 湿 度 | 年平均相对湿度 | 80% |
| | 最高湿度 | 87% (1965 年 8 月) |
| | 最小相对湿度 | 63% (1972 年 12 月) |
| 雾 日 | 年平均雾日 | 28d |
| | 年最多雾日 | 40d |
| | 年最小雾日 | 17d |
| 风 向 和风频 | 全年主导风向 | E15.1% |
| | 冬季主导风向 | NW12.9% E12.9% |
| | 夏季主导风向 | SE17.6% |

项目所在地太仓市风玫瑰图如图 2-1。



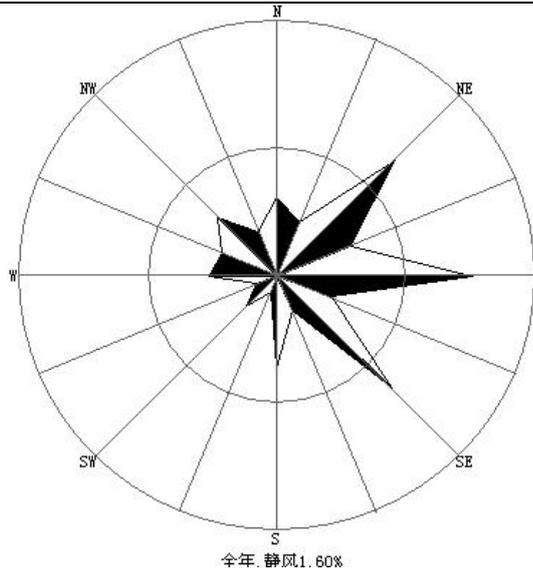


图 2-1 太仓市风玫瑰图

4、水文条件

太仓市濒临长江，由于受到长江口潮汐的影响，太仓境内的内河都具有河口特征，河水的潮汐运动基本与长江口的潮汐运动一致。长江口是一个中等强度的潮汐河口，长江南支河段是非正规半日潮，每天二涨二落。本项目附近河段潮位变化特征：各月平均高潮位与低潮位在数值上很接近，潮位的高低与径流的大小关系不大，高、低潮位的年际变化也不大，年内月平均高潮位以9月最高、8月次之、7月居第3位。根据附近江边七丫口水文站的潮位资料分析，本段长江潮流特征如下：

平均涨潮流速：0.55m/s，平均落潮流速：0.98m/s；

涨潮最大流速：3.12m/s，涨潮最小流速：0.12m/s；

落潮最大流速：2.78m/s，落潮最小流速：0.62m/s。

本项目产生的生活污水经化粪池预处理后，接管进入太仓市南郊新城污水处理厂，处理达标后尾水排入浏河。

5、植被、生物多样性

建设项目地区属北亚热带落叶与常绿阔叶混交林带，由于农业历史悠久，天然植被很少，主要为农作物和人工植被。种植业以粮（麦子、水稻）、油、棉等作物为主，还有蔬菜等。畜牧业以养猪、牛、羊、鸡、鸭为主；此外，宅前屋后和道路、河道两旁种植有各种林木和花卉，林业以乔木、灌木等绿化树种为主，本地区无原始森林。

沿江沼泽、坑塘及洲滩尾部等为水生动物产卵、觅食的场所。

长江渔业水产资源丰富，有淡水种、半咸水种、近河口种和近海种四大类型，鱼

类以鲤科为主，还有鲢鱼、刀鱼、河鲀、中华鲟等珍贵鱼类。另有软体动物、甲壳类动物和白鳍豚等珍稀濒危动物。

社会环境简况（社会经济结构、教育、文化、文物保护等）：

1、社会经济

太仓市隶属江苏省苏州市管辖，市人民政府驻地经济开发区。境内地势平坦，河流纵横，土壤肥沃，物产富饶，素称“江南鱼米之乡”。改革开放以来，太仓保持持续增长的经济发展势头，在全国率先进入小康市，经济实力连续多年位居全国百强县（市）前列。全市辖6个镇、126个行政村、3483个村民小组、68个居民委员会，境内有太仓港经济开发区。2014年年末户籍人口47.74万人，比上年增加2939人；其中，非农业人口27.27万人。人口出生率为8.34‰，死亡率为8.12‰，自然增长率为0.21‰；年末常住人口70.85万人，城市化率为65.34%。

根据《2016年太仓市国民经济和社会发展统计公报》，初步核算，全年实现地区生产总值1155.13亿元，按可比价格计算，比上年增长7.3%。第一产业增加值36.76亿元，下降5.5%；第二产业增加值583.87亿元，增长6.0%；第三产业增加值534.50亿元，增长9.7%。按常住人口计算，人均地区生产总值162523元，增长7.0%。第一产业增加值占地区生产总值的比重为3.2%，第二产业增加值比重为50.5%，第三产业增加值比重为46.3%。

2、教育、文化、卫生

教育现代化稳步推进。太仓全市拥有各级各类学校83所，其中新增特殊教育学校1所。全年招生数14944人，在校学生71177人，毕业生16563人，教职工总数5480人，其中专任教师4512人。幼儿园33所，在园幼儿11726人；小学28所，在校学生30234人，招生数5137人；初中15所，在校学生14927人，招生数5286人；高中4所，在校学生5635人，招生数1779人；中等职业学校1所，在校学生3515人，招生数1081人；高等院校1所，在校学生5140人，招生数1656人。成人教育学校26所，在校学生76296人。

文化惠民工程建设有效推进。图博中心投入使用，文化艺术中心、传媒中心进入内部装修，沙溪、浮桥等6个镇文化中心达标建设完成。承办了第八届国际民间艺术节、奥地利克恩顿州合唱团、肯尼亚舞蹈团、保加利亚和奥地利艺术团等来太演出活动。全年免费放映数字电影1477场次，吸引观众30万人次。举办了“2010上海世博会太仓主题周”、双凤龙狮、滚灯和江南丝竹在世博场馆专场演出74场次、金秋文化创意产业推介会、牛郎织女邮票首发式、第二届海峡两岸电影展等活动。《太仓历史人物辞典》出版发行，收录3450个太仓历史人物。

公共卫生体系逐步健全。医疗机构床位2608张，卫技人员3039人，分别比上年增长5.2%和5.0%，其中医生1209人，护士1130人。全市有各类卫生机构170个，其中医院、卫生院和社区卫生服务中心28个，疾控中心1个，急救中心1个，妇幼保健机构1个。急救能力进一步提高。全年共接听电话76892次；出车10485次，增长17%；接送病人8431人，增长18%。

3、太仓市城市总体规划（2010-2030年）

（1）规划期限与范围

总体规划的期限为：2010年-2030年，分为近期、中期和远期三个阶段：

近期：2010-2015年，中期：2016-2020年，远期：2021-2030年。规划范围为太仓市域，总面积约822.9km²。

（2）与用地布局、产业发展定位相容

《太仓市城市总体规划》（2010-2030年）于2011年10月18日经江苏省人民政府以苏政复[2011]57号文批复（苏政复[2011]57号文）。

根据《太仓市城市总体规划》（2010-2030年），太仓的城市职能定位为：中国东部沿海重要的港口城市；长江三角洲地区的现代物流中心之一；沿江地区的先进制造业基地；环沪地区的生态宜居城市、休闲服务基地、创新创意基地。在空间上更具体落实发展策略，有效应对现实发展问题，形成功能有所侧重、空间组团集聚的城乡空间。

城镇空间形成“双城三片”的结构：“双城”指由主城与港城构成的中心城区；“三片”指沙溪、浏河、璜泾。

主城功能定位：宜居之城、商务之城、高新技术产业之城。

工业用地布局：主城工业用地主要布局在 204 国道以东以及苏州路与沿江高速公路路口地区，包括德资工业园、高新产业园等产业发展载体。科教新城（即南郊新城）组团204国道以西，建设临沪产业园，与嘉定工业园区、昆山开发区相协调。

产业发展定位：坚持创新发展、低碳发展、集群发展、协调发展，积极推进主导产业高端化、新兴产业规模化、传统产业新型化，着力提升产业集聚水平和产业能级。突出发展生物医药、电子信息、新材料、新能源、重大高端装备制造等新兴产业。太仓港经济开发区（新区）位于主城组团，产业定位为机械、电子、轻工纺织、食品、生物医药、环保等主导产业，产业布局上衔接昆山、接轨上海，与太仓市城市总体规

划相符。

南郊新城污水处理位于太仓市新浏河以南、南郊新城东北角，分期建设，总规模6万吨/天，其中一期污水处理厂设计规模为2万吨/天，目前已投入使用，远期规划扩建处理规模至6万吨/天。该污水处理厂服务范围包括南郊新城和园区两部分；南郊新城北至新浏河，南至规划纬九路，西起204国道，东至上海边境边缘，规划服务范围为8.9 km²。共计12.19km²。南郊新城污水处理出厂废水排放执行《太湖地区城镇污水处理厂及重点工业行业主要水污染排放限值》（DB32/1072-2007）中相关标准，DB32/1072-2007中未列入项目执行《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，处理达标后尾水排入浏河。南郊新城污水处理为太仓市2009年重点建设项目，已于2008年7月完成初步设计，并通过专家论证，于2010年年底完成调试，于2010年11月南郊新城污水处理一期建设项目建成投入使用，管网同步敷设建成，目前项目所在地污水排放系统正在不断完善，管网敷设工作正在有条不紊的进行，累计已经建成管网5581m。建设项目所在地块管网已建设完成。

三、环境质量状况

建设项目所在区域环境质量现状及主要环境问题（环境空气、地表水、声环境等）：

（1）空气环境质量

本项目所在地大气功能区划为二类功能区，执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）二级标准，引用《苏州舒适家具有限公司新建沙发等产品项目》大气监测数据 G2 点（太仓市良辅中学，西北侧约 890m 处），连续监测 7 天，监测时间：2017 年 5 月 15 日-21 日。具体监测数据见表 3-1：

表 3-1 环境空气质量现状数据

| 监测点位 | 监测时间 | 监测因子 | 监测结果 (mg/m ³) | | 标准值 (mg/m ³) | | 达标情况 |
|---------|---------------------|------------------|---------------------------|---------------|--------------------------|------|------|
| | | | 小时值 | 日均值 | 小时值 | 日均值 | |
| 太仓市良辅中学 | 2017.5.15-2017.5.21 | SO ₂ | / | 0.121-0.150 | / | 0.15 | 达标 |
| | | NO ₂ | / | 0.031-0.036 | / | 0.08 | 达标 |
| | | PM ₁₀ | / | 0.0639-0.0819 | / | 0.15 | 达标 |

监测结果表明：该项目所在区域 SO₂、NO₂、PM₁₀（日均值）均满足《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中的二级标准。

（2）水环境质量

项目纳污水体为新浏河，引用《苏州舒适家具有限公司新建沙发等产品项目》环境影响报告书中监测数据。监测时间：2017 年 5 月 15 日至 2017 年 5 月 17 日，连续监测 3 天，每天监测 2 次。具体监测数据见表 3-2：

表 3-2 地表水环境质量现状数据（单位：mg/L）

| 河道 | 监测断面 | pH（无量纲） | COD | SS | 氨氮 | 总氮 |
|-----|----------------------------------|---------|-------|-------|-------------|-----------|
| 新浏河 | 太仓市南郊新城 区污水处理厂排 口下游 1500 米 | 7.10 | 18-24 | 32-39 | 0.731-0.888 | 0.18-0.26 |
| 标准值 | | 6-9 | 30 | 60 | 1.5 | 0.3 |

监测数据表明：该水域水质现状良好，各水质指标均达到《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）的Ⅳ类标准；SS 满足水利部《地表水质量标准》（SL-94）的四级标准。

（3）声环境质量

本次评价对项目所在地声环境进行的监测，监测时间为 2018 年 1 月 17 日昼间、夜间各一次；监测点为项目边界外 1m。监测结果表明，项目各边界声环境均满足《声环境质量标准》（GB30192-2008）2 类标准要求。具体监测结果见表 3-3：

表 3-3 项目地声环境现状监测结果

| 监测时间 | 监测点号 | 昼间 | 夜间 | 达标状况 | 环境功能 |
|--------------------|---------|------|------|------|---|
| 2018 年 1 月 17 日 | N1 (西侧) | 54.2 | 46.9 | 达标 | 《声环境质量标准》 (GB3096-2008) 中 的 2 类标准 |
| | N2 (北侧) | 55.2 | 47.2 | 达标 | |
| | N3 (东侧) | 53.8 | 46.7 | 达标 | |
| | N4 (南侧) | 54.1 | 46.6 | 达标 | |

监测结果表明：项目所在厂界四周噪声满足《声环境质量标准》（GB3096—2008）中的 2 类标准。

主要环境保护目标（列出名单及保护级别）：

根据建设项目的周边情况，确定 300 米范围内环境保护目标见表 3-4：

表 3-4 建设项目环境保护目标表

| 环境要素 | 环境保护对象名称 | 方位 | 距离(m) | 规模 | 环境功能 |
|------|----------------|----|-------|--------------------|-------------------------------------|
| 空气环境 | 利民花园小区 | SW | 65 | 700 户，2450 人 | 《环境空气质量标准》 (GB3095-2012) 二级标准 |
| | 南城雅苑 | S | 154 | 500 户，1750 人 | |
| | 海域天镜小区 | E | 50 | 20 户，70 人 | |
| 水环境 | 盐铁塘 | S | 相邻 | 中型 | 《地表水环境质量标准》 (GB3838-2002) IV 类标准 |
| | 新浏河 | N | 1700 | 大型 | |
| 声环境 | 利民花园小区 | SW | 65 | 700 户，2450 人 | 《声环境质量标准》 (GB3096-2008) 2 类标准 |
| | 南城雅苑 | S | 154 | 500 户，1750 人 | |
| | 海域天镜小区 | E | 50 | 20 户，70 人 | |
| 生态环境 | 浏河（太仓市）清水通道维护区 | N | 1600 | 5.9km ² | 《江苏省生态红线区域保护规划》水源水质保护 |

四、评价适用标准

| | | | | |
|--|---|-----------|----------------------------------|---------------------------------------|
| 环境 质 量 标 准 | 1、大气环境质量标准 | | | |
| | 项目所在区域为二类功能区要求，SO ₂ 、NO ₂ 、TSP、PM ₁₀ 执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中二级标准，项目所在区域环境空气执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中二级标准。具体标准见表 4-1： | | | |
| | 表 4-1 环境空气质量标准 | | | |
| | 污染名称 | 取值时间 | 浓度限值（ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ） | 依据 |
| | SO ₂ | 年平均 | 60 | 《环境空气质量标准》 （GB3095-2012）中的二级标 准 |
| | | 24 小时平均 | 150 | |
| | | 1 小时平均 | 500 | |
| | NO ₂ | 年平均 | 40 | |
| | | 24 小时平均 | 80 | |
| | | 1 小时平均 | 200 | |
| PM ₁₀ | 年平均 | 70 | | |
| | 24 小时平均 | 150 | | |
| TSP | 年平均 | 200 | | |
| | 24 小时平均 | 300 | | |
| 2、地表水环境质量标准 | | | | |
| 项目纳污水体为新浏河，附近地表水体为项目南侧相邻的盐铁塘，新浏河和盐铁塘水质执行《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）IV 类标准。具体标准见表 4-2： | | | | |
| 表 4-2 地表水环境质量标准限值表 | | | | |
| 执行标准 | 表号及级别 | 污染物指标 | 单位 | 标准限值 |
| 《地表水环境质量标准》 （GB3838-2002） | 表 1 IV 类 | pH 值 | 无量纲 | 6~9 |
| | | COD | mg/L | 30 |
| | | 氨氮 | | 1.5 |
| | | 总磷(以 P 计) | | 0.3 |
| | | 总氮(以 N 计) | | 1.5 |
| | | 石油类 | | 0.5 |
| 水利部《地表水资源质量标准》(SL63-94) IV 级 | | 悬浮物 (SS) | mg/L | 60 |
| 3、声环境质量标准 | | | | |
| 项目周边区域执行《声环境质量标准》（GB3096-2008）2 类标准。具体标准见表 4-3： | | | | |
| 表 4-3 声环境质量标准 单位：dB (A) | | | | |
| 声环境功能区类别 | 时段 | | | |
| | 昼间 | 夜间 | | |
| 2 类 | 60 | 50 | | |

污
染
物
排
放
标
准

1、废水排放标准

项目施工期产生的废水主要为施工废水、施工人员生活污水等。施工废水经隔油池、沉淀池收集处理后，回用于厂区地面洒水降尘；项目营运期产生的生活污水经化粪池预处理后，接管进入太仓市南郊新城区污水处理厂处理，尾水排入新浏河。

项目施工期和营运期生活污水达到《污水综合排放标准》（GB8978-1996）三级标准及《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T31962-2015）表 1 中 B 级标准后排入市政污水管网，进入太仓市南郊新城区污水处理厂集中处理达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级 A 标准要求后排入新浏河。具体标准见表 4-4：

表 4-4 施工期废污水排放标准限值表

| 排放口名称 | 执行标准 | 取值表号及级别 | 污染物指标 | 单位 | 最高允许排放浓度 |
|---------|--|---------|-----------|------|----------|
| 厂排口 | 《污水综合排放标准》（GB8978-1996）三级标准 | 表 4 | pH | — | 6~9 |
| | | | COD | mg/L | 500 |
| | | | SS | | 400 |
| | 《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T31962-2015） | 表 1B 级 | 氨氮 | mg/L | 45 |
| | | | 总氮（以N计） | | 70 |
| | | | 总磷（以 P 计） | | 8 |
| 污水处理厂排口 | 《太湖地区城镇污水处理厂及重点工业行业主要水污染物排放限值》（DB32/1072-2007） | 表 2 | COD | mg/L | 50 |
| | | | 氨氮 | | 5（8）* |
| | | | 总磷 | 0.5 | |
| | | | 总氮 | 15 | |
| | 《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB1891-2002） | 表1一级A | pH | — | 6~9 |
| | | | SS | mg/L | 10 |

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

2、废气排放标准

①施工期

项目施工期废气主要为施工扬尘、施工机械设备和运输车辆产生的废气，施工期废气排放执行《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）表 2 标准和《工作场所有害因素职业接触限值化学有害因素》（GBZ2.1-2007）标准。具体标准见表 4-5：

表 4-5 施工期废气排放标准

| 污染物 | 无组织排放浓度值 (mg/m ³) | 标准 |
|-------|----------------------------------|---|
| 颗粒物 | 1.0 | 《大气污染物综合排放标准》(GB 16297-1996) 表 2 中无组织排放标准 |
| 氮氧化物 | 0.12 | |
| 二氧化硫 | 0.40 | |
| 非甲烷总烃 | 4.0 | |
| 一氧化碳 | 30 mg/m ³ (短间接接触容许浓度) | 《工作场所有害因素职业接触限值化学有害因素》(GBZ2.1-2007) |

②运营期

车库废气执行《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996) 表 2 无组织排放标准, CO 执行《工作场所有害因素职业接触限值化学有害因素》(GBZ2.1-2007) 标准, 食堂油烟执行《饮食业油烟排放标准》(试行)(GB18483-2001) 表 2 标准。具体标准见表 4-6 和表 4-7:

表 4-6 汽车尾气排放标准

| 污染物 | 无组织排放浓度值 (mg/m ³) | 标准 |
|-------|----------------------------------|---|
| 颗粒物 | 1.0 | 《大气污染物综合排放标准》(GB 16297-1996) 表 2 中无组织排放标准 |
| 氮氧化物 | 0.12 | |
| 二氧化硫 | 0.40 | |
| 非甲烷总烃 | 4.0 | |
| 一氧化碳 | 30 mg/m ³ (短间接接触容许浓度) | 《工作场所有害因素职业接触限值化学有害因素》(GBZ2.1-2007) |

表 4-7 饮食业油烟排放标准

| 规模 | 小型 | 中型 | 大型 |
|-------------------------------|-----|----|----|
| 最高允许排放浓度 (mg/m ³) | 2.0 | | |
| 净化设施最低去除效率 (%) | 60 | 75 | 85 |

3、噪声排放标准

①施工期

项目施工期噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523 -2011) 标准。具体标准见表 4-8:

表 4-8 建设项目噪声排放标准值

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

②运营期

项目运营期噪声排放执行《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008) 2 类区标准。具体见表 4-9:

表 4-9 社会生活噪声排放源边界噪声排放限值

| 边界外声环境功能区类别 | 时段 | |
|-------------|-----------|-----------|
| | 昼间 dB (A) | 夜间 dB (A) |
| 2 类 | 60 | 50 |

| | |
|--------|--|
| | <p>4、固废排放标准</p> <p>①施工期</p> <p>项目施工期产生的固体废物处理和处置执行《一般工业固体废物贮存、处置场污染控制标准》（GB18599-2001）及修改单（关于发布《一般工业固体废物贮存、处置场污染控制标准》（GB18599-2001））和《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》中的有关规定。</p> <p>②营运期</p> <p>项目营运期产生的固体废物处理和处置执行《一般工业固体废物贮存、处置场污染控制标准》（GB18599-2001）及修改单（关于发布《一般工业固体废物贮存、处置场污染控制标准》（GB18599-2001））、《危险废物贮存污染控制标准》（GB18597-2001）及修改单和《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》中的有关规定。</p> |
| 总量控制指标 | <p>本项目建成后污染物排放总量指标如下：</p> <p>1、总量控制因子和排放指标</p> <p>根据《国家环境保护“十三五”规划基本思路》，“十三五”将工业烟粉尘、总氮、总磷、挥发性有机物四种污染物纳入总量控制范围。根据苏环办[2011]71号“关于印发江苏省建设项目主要污染物排放总量区域平衡方案审核管理办法的通知”文件要求，COD、NH₃-N、SO₂、NO_x 应按照江苏省建设项目主要污染物排放总量区域平衡方案审核管理办法执行。</p> <p>结合项目排污特征，确定项目总量控制因子。</p> <p>水污染物总量控制因子：COD、NH₃-N，其他因子为总量考核因子。</p> <p>2、污染物总量控制指标见表 4-10：</p> |

表 4-10 污染物总量控制指标 单位 t/a

| 类别 | 污染物名称 | 产生量 (t/a) | 削减量 (t/a) | 排放量 (t/a) | | 申请总量 | |
|------|--------------------|-----------------|--------------|-----------|--------|------|---|
| | | | | 接管量* | 排入外环境量 | | |
| 生活污水 | 水量 | 85876 | 0 | 85876 | 85876 | — | |
| | COD | 34.3 | 6.8 | 27.5 | 4.29 | 27.5 | |
| | SS | 25.8 | 4.3 | 21.5 | 0.86 | — | |
| | NH ₃ -H | 2.6 | 0 | 2.6 | 0.43 | 2.6 | |
| | 总磷 | 0.4 | 0 | 0.4 | 0.04 | — | |
| | 总氮 | 3.4 | 0 | 3.4 | 1.29 | — | |
| | 动植物油 | 1.7 | 0 | 1.7 | 0.09 | — | |
| 固废 | 生活垃圾 | 810.2 | 810.2 | 0 | | — | |
| 废气 | 无组织 | 油烟 | 0.132 | 0 | 0.132 | | — |
| | | CO | 4.78 | 0 | 4.78 | | — |
| | | 非甲烷总烃 | 0.60 | 0 | 0.60 | | — |
| | | NO _x | 0.641 | 0 | 0.56 | | — |
| | | SO ₂ | 0.015 | 0 | 0.007 | | — |
| | | 烟尘 | 0.006 | 0 | 0.006 | | — |

备注：*废水接管量为排入太仓市南郊新城区污水处理厂的量。

1、水污染物

生活污水经化粪池预处理后，接管进入太仓市南郊新城区污水处理厂统一处理达标后排入新浏河。在太仓市南郊新城区污水处理厂中平衡。

2、废气

本项目营运期产生的废气主要来自厨房油烟及地下停车库排放的汽车废气。本项目废气均以无组织方式排放，无需申请总量。

3、固体废物

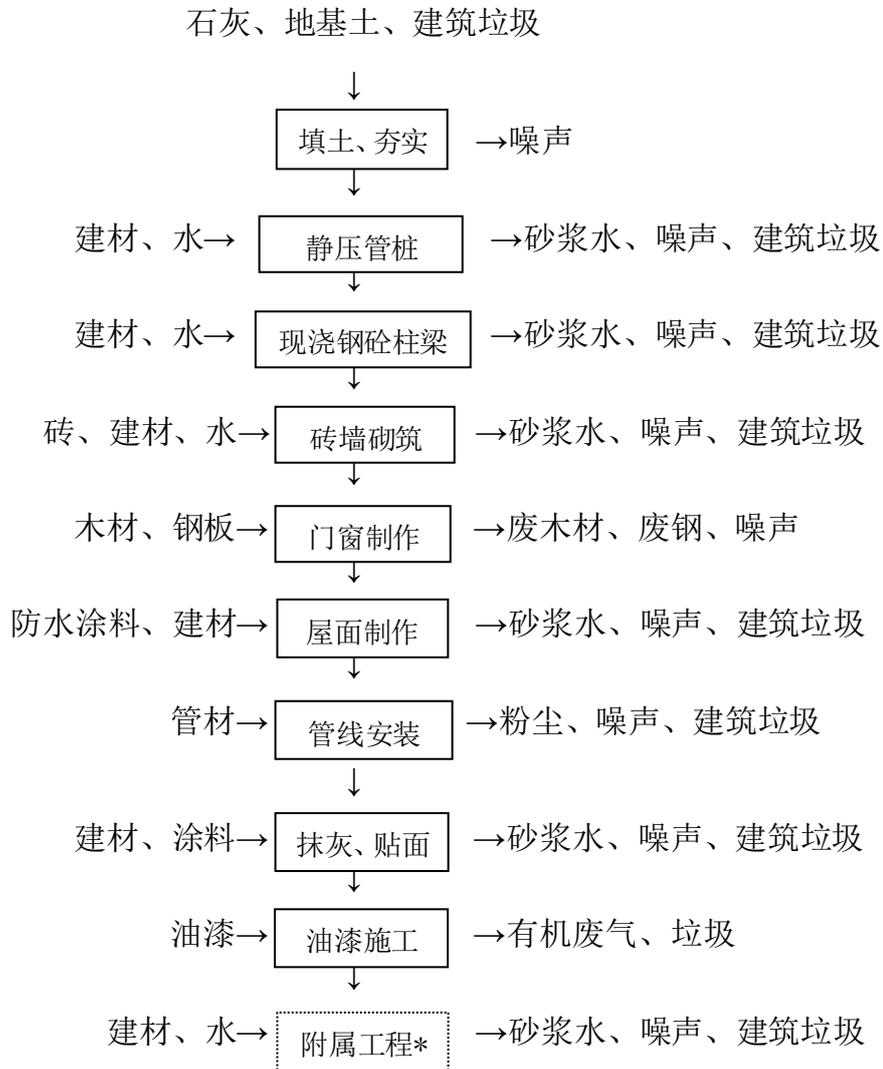
本项目固体废物均得到有效处理处置，实现“零”排放，因此不进行总量申请。

五、建设项目工程分析

本项目属新建的房地产开发项目，故工程分析分施工期和营运期两部分进行。

一、施工期

(一) 施工工艺流程及主要产污环节：



*说明：附属工程包括道路、围墙、窨井、下水道等。

(二) 施工工艺流程简述：

(1) 夯土、夯实

拆迁过程中产生的建筑垃圾和飘落在工地的粉尘，与碎石、砂土、粘土共同用作填土材料。填土施工时，一般将软弱土层挖至天然好土，然后作砂框，用平板振荡器夯实，再进行分层填土，然后用10~12吨的压路机分遍压碾，碾压时需浇水湿润填土以利于密实。

夯实是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。适用于

加固稍湿的压缩不均的各种土和人工填土。一般夯打为 8-12 遍，重锤夯实应分段进行，第一遍按一夯挨一夯进行，在一次循环中同一夯位应连夯二下，下一循环有 1/2 锤底直径搭接，如此反复进行。

主要污染物是施工机械产生的噪声、粉尘和排放的尾气（主要是 SO_2 、 NO_x 、 CO 和烃类物等），工人的生活污水。

（2）静压管桩

静压法施工是通过静力压桩机的压桩机构自重和桩架上的配重作反力将预制桩压入土中的一种成桩工艺。高强预应力混凝土管桩采用先张法预应力和掺加磨细料、高效减水剂等先进工艺，将混凝土经离心脱水密实成型和在常压、高压两次蒸汽养护而制成的一种细长的空心等截面预制混凝土构件。

主要污染物是施工机械产生的噪声、粉尘，拌制混凝土时的砂浆水和工人的生活污水。

（3）现浇钢砼柱、梁

根据施工图纸，首先进行钢筋的配料和加工，钢筋加工主要包括调直、下料剪切、接长、弯曲等物理过程，然后进行钢筋的绑扎，安装于架好模板之处。

混凝土的拌制则利用自落式和强制式搅拌机二种，向搅拌机料斗中依次加入砂、水泥、石子和水，装料量为搅拌机几何容积的 1/2-1/3。拌制完后，根据浇注量、运输距离等选用运输工具，尽可能及时连续进行浇筑，在下一层初凝前，将上一层混凝土灌下，并捣实使上下层紧密结合。

混凝土成型后，为了保证水泥水化作用能正常进行，采用浇水养护，防止水份过早蒸发或冻结。

主要污染物是搅拌机产生的噪声、尾气，拌制混凝土时的砂浆水、养护用水和工人的生活污水，废钢筋等。

（4）砖墙砌筑

首先进行水泥砂浆的调配，用水泥砂浆抄平钢砼柱、梁的基面，利用经纬仪、垂球和龙门板放线，并弹出纵横墙边线。然后在弹好线的基面上按选定的组砌方式进行摆脚，立好匹数杆，再据此挂线砌筑。一般采用铺灰挤砌法和铲灰挤砌法，砖墙砌筑完毕后，进行勾缝隙。

该工段和现浇钢砼柱、梁工段施工期长，是施工期的主题工程。主要污染物是搅拌机产生的噪声、尾气，拌制砂浆时的砂浆水和工人的生活污水，碎砖和废砂浆等固

废。

(5) 门窗制作

利用各种加工器械对木材、塑钢等按图进行加工，主要污染物是加工器械产生的噪声，工人的生活污水，各种废弃的下角料等。

(6) 屋面制作

屋面由结构层、防水层和保护层组成。防水层一般有柔性防水、刚性防水和涂料防水三种做法，本项目采用柔性防水。

平屋面做法是在现浇制板上刷一道结合水泥浆，851 隔气层一道，用水泥珍珠岩建隔热层，再抹 20-30MM 厚、内掺 5% 防水剂的水泥砂浆，表面罩一层 1: 6: 8 防水水泥浆（防水剂：水：水泥）。防水剂选用高分子防水卷材。

瓦屋面做法是在现浇制板上刷一道结合水泥浆，抄平，粉挂瓦条和水泥彩瓦。

主要污染物是搅拌机的噪声、尾气，拌制砂浆时的砂浆水和工人的生活污水，碎砖瓦、废砂浆和废弃的防水剂包装桶等固废。

(7) 管线安装

先对管线途经墙壁进行穿孔，对各住房的水、电、管煤等管线进行安装，然后将其固定在墙壁上。

主要污染物是对墙壁进行敲打、钻孔时产生的噪声、粉尘，以及碎砖块等固废。

(8) 抹灰、贴面

抹灰先外墙后内墙。外墙由上而下，先阳角线、台口线，后抹窗台和墙面。用 1: 2 水泥砂浆抹内外墙，根据要求，对外墙分别采用浅色环保型高级涂料和浅灰色仿石涂料喷刷。

主要污染物是搅拌机的噪声、尾气，拌制砂浆时的砂浆水和工人的生活污水，废砂浆和废弃的涂料及包装桶等固废。

(9) 油漆施工

本项目仅对外露的铁件进行油漆施工，先刷防锈底漆，再刷两遍调和漆。因需进行油漆作业的工件很少，油漆使用量较少，施工期短，挥发的有机废气量小，且呈无组织面源排放模式，对周围环境的影响是暂时和局部的，可忽略。

(10) 附属工程

包括道路、围墙、窨井、下水道等施工，主要污染物是施工机械的噪声、尾气，拌制砂浆时的砂浆水和工人的生活污水，废砂浆和废弃的下角料等固废。

(三) 施工期污染物源强分析:

1、废水

施工期产生的废水主要为施工废水、施工人员生活污水等。

①施工废水

施工时会产生一定的施工机械车辆冲洗水、冲洗砂废水，主要污染物为 COD、SS、石油类。

②施工人员生活污水

建设项目施工高峰期施工人员约为 50 人，施工人员生活用水量参照《江苏省工业、服务业和生活用水定额》（2014 年修订），按照 50L/人 d 考虑，污水产生系数取 0.8，则生活污水产生量为 2m³/d。生活污水主要污染因子为 COD、SS、氨氮和总磷等，其污染物浓度分别为 COD 约 400mg/L、SS 约 250mg/L、氨氮约 25mg/L、总磷约 3mg/L。

2、废气

根据建设项目的建设内容，施工期废气主要为施工扬尘、施工机械设备和运输车辆产生的废气及少量油漆废气。

(1) 扬尘

在整个施工期，产生扬尘的作业有土地平整、打桩、开挖、回填、道路浇注、建材运输、露天堆放、装卸等过程，如遇干旱无雨季节，加上大风，施工扬尘将更严重。

①据有关调查显示，施工工地的扬尘主要是由运输车辆的行驶产生，约占扬尘总量的 60%，在完全干燥情况下，可按下列经验公式计算：

$$Q = 0.123 \left(\frac{v}{5} \right) \left(\frac{W}{6.8} \right)^{0.85} \left(\frac{P}{0.5} \right)^{0.75}$$

式中：Q—汽车行驶的扬尘，kg/km 辆；

v—汽车速度，km/h；

W—汽车载重量，t；

P—道路表面粉尘量，kg/m²。

表 5-1 不同车速和地面清洁程度时的汽车扬尘（单位：kg/辆 公里）

| P \ 车速 | 0.1 (kg/m ²) | 0.2 (kg/m ²) | 0.3 (kg/m ²) | 0.4 (kg/m ²) | 0.5 (kg/m ²) | 1.0 (kg/m ²) |
|-----------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 5 (km/h) | 0.0283 | 0.0476 | 0.0646 | 0.0801 | 0.0947 | 0.1593 |
| 10 (km/h) | 0.0566 | 0.0953 | 0.1291 | 0.1602 | 0.1894 | 0.3186 |

| | | | | | | |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 15 (km/h) | 0.0850 | 0.1429 | 0.1937 | 0.2403 | 0.2841 | 0.4778 |
| 20 (km/h) | 0.1133 | 0.1905 | 0.2583 | 0.3204 | 0.3788 | 0.6371 |

表 5-1 为一辆载重 5t 的卡车,通过一段长度为 500m 的路面时,不同路面清洁程度,不同行驶速度情况下产生的扬尘量。由此可见,在同样路面清洁情况下,车速越快,扬尘量越大;而在同样车速情况下,路面清洁度越差,则扬尘量越大。

②施工扬尘的另一种情况是露天堆场和裸露场地的风力扬尘,由于施工需要,一些建材需露天堆放,一些施工点表层土壤需人工开挖、堆放,在气候干燥又有风的情况下,会产生扬尘,其扬尘量可按堆场起尘的经验公式计算:

$$Q = 2.1(V_{50} - V_0)^3 e^{-1.023W}$$

式中: Q—起尘量, kg/a;

V_{50} —距地面 50m 处风速, m/s;

V_0 —起尘风速, m/s;

W—尘粒含水率, %。

由此可见,这类扬尘的主要特点是与风速和尘粒含水率有关,因此,减少建材的露天堆放和保证一定的含水率是抑制这类扬尘的有效手段。

尘粒在空气中的传播扩散情况与风速等气象条件有关,也与尘粒本身的沉降速度有关。以沙尘土为例,其沉降速度随粒径的增大而迅速增大。当粒径为 250 微米时,沉降速度为 1.005m/s,因此当尘粒大于 250 微米时,主要影响范围在扬尘点下风向近距离范围内,而真正对外环境产生影响的是一些微小尘粒。根据现场施工季节的气候情况不同,其影响范围和方向也有所不同。

项目施工期起尘环节虽然较多,但根据同类项目类比资料及现成调查结果,施工期主要起尘环节为物料堆场及装卸过程、车辆运输。根据中国环境科学院的有关研究结果,建筑施工扬尘排放经验因子为 0.292kg/m²,建设项目占地面积约为 26690.5 m²,则产生的建筑施工扬尘约为 7.8t。

(2) 施工机械燃油废气

本项目施工过程中用到的施工机械主要包括挖掘机、装载机、推土机等,它们以柴油为燃料,会产生一定量废气,包括 CO、SO₂、NO_x、烃类物等,但产生量不大,属于间歇性排放,影响范围有限。因此,本次评价对该部分废气不作重点评价。

(3) 油漆废气

本项目仅对外露的铁件进行油漆施工，先刷防锈底漆，再刷两遍调和漆。因需进行油漆作业的工件很少，油漆使用量较少，施工期短，挥发的有机废气量小，且呈无组织面源排放模式，对周围环境的影响是暂时和局部的，可忽略。

3、噪声

施工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。施工机械噪声由施工机械所造成，如打桩机械等，多为点声源；施工作业噪声主要指一些零星的敲打声、装卸、拆装模板的撞击声等，多为瞬间噪声；运输车辆的噪声属于交通噪声。其中对声环境影响最大的是施工机械噪声。

当多台机械设备同时作业时，产生噪声叠加，根据类比调查，叠加后的噪声增加3-8dB（A），一般不会超过10dB（A）。

建设期主要施工机械设备的噪声源强见表5-2：

表 5-2 项目施工机械设备噪声源强一览表

| 施工机械 | 噪声级 dB（A） | 备注 |
|------|-----------|----------------------|
| 装载机 | 93 | 距离设备约 1m 处的 平均噪声级 |
| 推土机 | 90 | |
| 挖掘机 | 92 | |
| 打桩机 | 105 | |
| 振捣机 | 88 | |
| 夯土机 | 92 | |

4、固废

施工期固体废物主要为建筑垃圾和施工人员生活垃圾。

①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石方、建材损耗产生的垃圾、装修产生的建筑垃圾等。

建筑垃圾产生系数取 0.03t/m²，本项目建筑面积为 97970.77m²，则产生的建材损耗垃圾及装修垃圾约为 2939.1t。施工期的建材损耗垃圾及装修垃圾以无机废物为主，主要包括施工中的下脚料，如废弃的堆土、砖瓦、混凝土块等，同时还包括少量的有机垃圾，主要是各种包装材料，包括废旧塑料、泡沫、废弃油漆和涂料等。这些废弃物基本上不溶解、不腐烂变质，但如处理不当，会影响景观和周围环境质量。

②生活垃圾

生活垃圾量按 0.5kg/（人·d）计算，施工期定员以 50 人计，则生活垃圾产生量为 25kg/d。

二、营运期

1、废水

(1) 居民生活用水

本项目住宅用房拟规划 216 户，按 3.5 人/户考虑，则小区入住人数约为 756 人，根据《江苏省城市生活与公共用水定额》（2012 修订），人均用水量定额 160L/人 d，则居民生活用水量为 44165t/a。生活污水根据《室外排水设计规范(GB50014-2006)》(2016 年版)中相关标准，排放系数以 0.8 计，则居民生活污水产生量为 35332t/a。

(2) 后勤人员（小区物业人员等）生活用水

根据《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2009）中规定要求，后勤人员生活用水定额每人每日 40-50L，本次报告按每人每天 50L 计算，相关人员总数按 50 人计，则后勤人员生活用水量约为 912.5t/a。生活污水产生系数以 0.8 计，则后勤人员生活污水产生量为 730.0t/a。

(2) 商业区用水

根据《江苏省城市生活与公共用水定额》（2012 修订），参照“商场、超市”用水定额，商业经营用水按 5L/m² d 计，年营业时间以 300 天计，则商业经营过程用水量为 8256 t/a，废水产生系数以 0.8 计，则商业经营废水产生量为 6605t/a。

商业区入驻餐饮企业经营过程涉及餐饮废水由项目建成后入驻餐饮企业自行申报，本次评价不予考虑。

(3) 办公区用水

根据《江苏省城市生活与公共用水定额》（2012 修订），参照“写字楼”用水定额，按 1.5m³/（人·月）计，本项目建成后办公区约有办公人员 3000 人，则办公区工作人员用水量为 54000t/a，废水产生系数以 0.8 计，则商业经营废水产生量为 43200t/a。

(6) 绿化用水

项目绿化面积约为 8194m²，根据《江苏省城市生活与公共用水定额》（2012 修订版），绿化浇洒用水 0.6L/m² d（1、4 季度）；2L/m² d（2、3 季度），则绿化用水约 3899t/a，由绿地吸收，通过蒸发、蒸腾等进入空气，无废水产生。

(7) 未预计用水

未预计用水包括公辅工程用水、消防用水等。该部分用水按用水总量的 10% 计，故未预计用水年用量为 11123t/a，该部分用水全部损耗，无废水产生。

本项目废水产生及排放情况见下表 5-3，本项目水平衡见图 5-1：

表 5-3 本项目主要水污染物产生及排放情况

| 种类 | 污水量 t/a | 污染物名称 | 污染物产生量 | | 处理措施 | 污染物排放量 | | 排放方式与去向 | 外环境排放量 | |
|------|------------|-------|------------|------------|------|------------|------------|-------------------------------------|------------|------------|
| | | | 浓度 mg/L | 产生量 t/a | | 浓度 mg/L | 排放量 t/a | | 浓度 mg/L | 排放量 t/a |
| 生活污水 | 85867 | COD | 400 | 34.3 | 化粪池 | 320 | 27.5 | 接管进入 太仓市南 郊新城区 污水处理 厂处理 | 50 | 4.29 |
| | | SS | 300 | 25.8 | | 250 | 21.5 | | 10 | 0.86 |
| | | 氨氮 | 30 | 2.6 | | 30 | 2.6 | | 5 | 0.43 |
| | | TP | 5 | 0.4 | | 5 | 0.4 | | 0.5 | 0.04 |
| | | TN | 40 | 3.4 | | 40 | 3.4 | | 15 | 1.29 |
| | | 动植物油 | 20 | 1.7 | | 20 | 1.7 | | 1 | 0.09 |

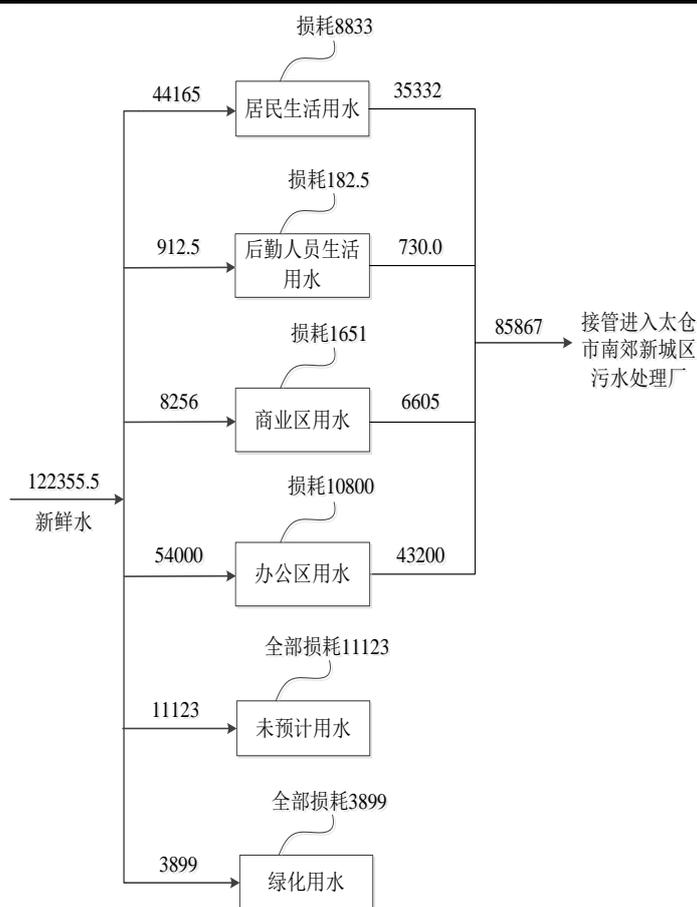


图 5-1 本项目水平衡图 (t/a)

2、废气

本项目建成后产生的废气有居民饮食油烟、燃料燃烧废气、汽车尾气。

(1) 居民饮食油烟

油烟是一种由烹饪时动植物油产生的油雾及其在高温下氧化裂解的醛类、酮类、链烷类、乙醇和链烯热解物组成的较为复杂的气溶胶，包括有气态、液态、固态的污染物。若油烟直接外排，冷凝沉积而形成油污，污染墙面，影响建筑外观，而且对区域的环境空气质量带来不良影响。

本次评价只对居民油烟废气作分析。据类比调查，目前居民人均日食用油用量约40g/人·d，一般餐饮企业油烟挥发量占总耗油量的2-4%，平均为3%。油烟废气均经过油烟机脱油烟处理，居民生活区油烟去除效率按60%计。

项目食用油消耗和油烟废气产生情况见表5-4：

表 5-4 油烟废气产生情况一览表

| 类型 | 耗油量 (t/a) | 油烟挥发系数 | 油烟产生量 (t/a) | 油烟排放量 (t/a) |
|------|-----------|--------|-------------|-------------|
| 居民生活 | 11 | 3% | 0.33 | 0.132 |

油烟产生后通过厨房的油烟机处理后通过建筑物内统一的专用排烟通道从建筑物楼顶排放。

(2) 燃料燃烧废气

本项目住宅区居住人数按每户3.5人估算，约为756人，根据《全国民用建筑工程设计技术措施—暖通空调 动力（2009年版）》，本项目住宅按2150MJ/人·年计算，年消耗天然气约4.6万Nm³，计算过程详见表5-5：

表 5-5 天然气需求量测算表

| 用途 | 用气标准 (MJ/(人·年)) | 数量 (人) | 实耗量 (MJ/年) | 总耗量 (万立方米/年) |
|----|-----------------|--------|------------|--------------|
| 住宅 | 2150 | 756 | 1625400 | 4.6 |

备注：天然气平均低位发热量35544KJ/立方米。

参照《社会区域类环境影响评价》（中国环境科学出版社）中提供的参考数据，该部分废气中污染物的产生情况见表5-6：

表 5-6 项目燃烧废气中污染物产生量一览表

| 污染物名称 | 烟尘 | SO ₂ | NO _x |
|----------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| 产污系数 (kg/km ³) | 0.14 | 0.18 | 1.76 |
| 产生量 (t/a) | 0.006 | 0.008 | 0.081 |

由于天然气为清洁能源，污染物产生量较小，因此，燃烧废气产生后可通过厨房的排烟通道直接从居民楼楼顶排出，其排放可满足《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）表2二级排放标准要求。

(3) 汽车尾气

本项目设有机动车停车位748个，其中地下616个，地上132个。由于地面停车位分布较分散，在露天以及空旷条件下，汽车尾气可迅速扩散到大气环境中，对周围环境影响较小，本环评不做具体分析。

地下车库设通风系统，采用机械排烟系统，平时用于排风，发生火灾时用于排烟。送风利用开敞的车道入口自然送风加机械补风相结合的方式。排风次数为6次/小时。汽车尾气主要是指汽车进出车库及在车库内行驶时，汽车怠速及慢速（≤5km/h）状态

下的尾气排放，包括排气管尾气、曲轴箱漏气及油箱和化油箱等 燃料系统的泄漏等。汽车尾气中主要污染因子为 CO、非甲烷总烃、NO_x、SO₂ 等。汽车尾气的排放量与车型、车况和车辆数等有关，本项目地下车库进出车辆基本为小型车（轿车和小面包车等），参照《环境保护实用数据手册》（P104 表 2-148 机动车辆消耗单位燃料大气污染物排放系数），小汽车（以汽油作燃料）排出的大气污染物排放系数见表 5-7：

表 5-7 机动车辆消耗单位燃料大气污染物排放系数（g/L）

| 污染物 | CO | NO _x | 非甲烷总烃 | SO ₂ |
|-----|-----|-----------------|-------|-----------------|
| 轿车 | 191 | 22.3 | 24.1 | 0.291 |

停车场的汽车尾气排放量与汽车在停车场内的运行时间和车流量有关。一般汽车出入停车场的行驶速度不大于 5km/h，出入口到泊位的平均距离如按照 50m 计算，汽车从出入口到泊位的运行时间约为 36s；从汽车在停车泊位至关闭发动机一般在 1-3s；而汽车从泊位启动至出车一般在 3s-3min，平均约 1min，故汽车出入停车场与在停车场内的运行时间约为 100s。根据调查，车辆进出停车场的平均耗油速率为 0.2L/km，则每辆汽车进出停车场产生的废气污染物的量可由下式计算：

$$G=f M$$

其中：M=m t

式中：f—大气污染物排放系数（g/L 汽油）；

M—每辆汽车进出停车场耗油量（L）；

t—汽车出入停车场与在停车场内的运行时间总和，由上述分析可知，

约为 100s；

m—车辆进出停车场的平均耗油速率，约为 0.20L/km，按照车速 5km/h 计算，可得 2.78×10^{-4} L/s。

由上式计算可知每辆汽车进出停车场一次耗油量为 0.0278L（出入口到泊位的平均距离以 50m 计），则每辆汽车每次进出停车场产生的废气污染物 CO、非甲烷总烃、NO_x 与 SO₂ 的量分别为 5.310g、0.670g、0.620g、0.00809g。

停车库对环境的影响与运行工况（车流量）直接相关。本次评价取最不利条件，即泊车满负荷状况时，对周围环境的影响。此时停车场内进出车流量相当大，此类状况出现频率极小，而且时间极短。一般情况下，区域进出车库的车辆在早、晚两次较频繁，其他时间段较少，同时车辆进出具有随机性，亦即单位时间内进出车辆数是不定的。根据类比调查，进出车库的车辆数，可按平均早、晚一日出入两次，进出时间按 4 车次/日计算。

项目地下车库排风次数为 6 次/小时，以每天排风 6h 计。经计算，地下车库总排气量 17082 万 m³ /a。

本项目汽车尾气各污染物排放量及排放浓度见表 5-8:

表 5-8 项目汽车尾气排放情况

| 泊位 (辆) | 日车流量 (车次/日) | 排风量 (万 m ³ /a) | 污染物排放情况 | | |
|-----------|----------------|------------------------------|-----------------|-----------|---------------------------|
| | | | 污染物名称 | 排放量 (t/a) | 排放浓度 (mg/m ²) |
| 616 | 2464 | 17082 | CO | 4.78 | 28.0 |
| | | | 非甲烷总烃 | 0.60 | 3.51 |
| | | | NO _x | 0.56 | 3.27 |
| | | | SO ₂ | 0.007 | 0.04 |

备注：地下车库设 6 个排风口，表中的排放速率为单个排风口数据。

3、噪声

本项目噪声源包括：电梯机房噪声、地下室消防水泵噪声、地下室通风室风机噪声、增压泵、居民区生活噪声及项目内交通噪声。

各噪声源源强见表 5-9:

表 5-9 各噪声源强产生情况一览表

| 序号 | 设备名称 | 等效声级 (dB (A)) |
|----|------------|---------------|
| 1 | 电梯机房噪声 | 80-85 |
| 2 | 地下室消防水泵噪声 | 80 |
| 3 | 地下室通风室风机噪声 | 60 |
| 4 | 增压泵 | 75 |
| 5 | 生活噪声 | 70 |
| 6 | 交通噪声 | 75 |

4、固体废物

本项目建成后，固体废物主要为居民住宅区、后勤人员（小区物业人员等）、办公区及商业区产生的生活垃圾。

居民住宅区生活垃圾产生量以 1kg/人·d 计，住宅区约有 756 人，则居民住宅区生活垃圾产生量为 276t/a; 后勤人员（小区物业人员等）生活垃圾产生量以 0.5kg/人·d，共有后勤人员（小区物业人员等）50 人，则后勤人员（小区物业人员等）生活垃圾产生量为 9.1t/a; 商业区生活垃圾产生量按照 0.5kg/人 d 计算，商业区工作人员约 200 人，商业区内客流量约为 500 人/d，年营运时间 300d，则商业区生活垃圾产生量为 75.1t/a; 办公区生活垃圾产生量按照 0.5kg/人 d 计算，办公区约有办公人员 3000 人，年工作 300d，则办公区生活垃圾产生量为 450t/a。

本项目营运期生活垃圾产生量共计约 810.2t/a。

根据《固体废物鉴别标准 通则》（GB34330-2017）规定，对项目产生的副产物是否属于固体废物，给出的判定依据及结果见表 5-10：

表 5-10 副产物产生情况汇总表

| 序号 | 副产物名称 | 产生工序 | 形态 | 主要成分 | 预测产生量 (t/a) | 种类判断 | | |
|----|-------|------|----|----------|-------------|------|-----|-----------------------------|
| | | | | | | 固体废物 | 副产品 | 判定依据 |
| 1 | 生活垃圾 | 职工生活 | 固态 | 废包装盒、纸屑等 | 810.2 | √ | / | 《固体废物鉴别标准 通则》（GB34330-2017） |

由上表 5-10 可知，本项**目运营期**无副产品产生。本项目产生的固体废物名称、类别、属性和数量等情况汇总见下表 5-11。同时，根据《国家危险废物名录》（2016 年），判定其是否属于危险废物。

表 5-11 固体废物分析结果汇总表

| 序号 | 固体废物名称 | 属性 | 产生工序 | 形态 | 主要成分 | 危险特性鉴别方法 | 危险特性 | 废物类别 | 废物代码 | 产生量 (t/a) | 利用处置方式 |
|----|--------|------|------|----|----------|------------------------------|------|------|------|-----------|-----------|
| 1 | 生活垃圾 | 一般固废 | 生活 | 固态 | 废包装盒、纸屑等 | 《国家危险废物名录》（2016 年）以及危险废物鉴别标准 | / | / | 99 | 810.2 | 由环卫部门定期清运 |

六、项目主要污染物产生及预计排放情况

| 种类 | 排放源 (编号) | 污染物 名称 | 产生 浓度 mg/m ³ | 产生 量 t/a | 排放 浓度 mg/m ³ | 排放 量 t/a | 排放去向 | |
|------------------|--|-----------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|----------------|---|
| 气 污 染 物 | 厨房油烟 | 油烟 | / | 0.33 | / | 0.132 | 大气环境 | |
| | 汽车尾气 | CO | 28.0 | 4.78 | 28.0 | 4.78 | | |
| | | 非甲烷 总烃 | 3.51 | 0.60 | 3.51 | 0.60 | | |
| | | NOx | 3.27 | 0.56 | 3.27 | 0.56 | | |
| | | SO ₂ | 0.04 | 0.007 | 0.04 | 0.007 | | |
| | 燃烧废气 | 烟尘 | / | 0.006 | / | 0.006 | | |
| | | SO ₂ | / | 0.008 | / | 0.008 | | |
| NOx | | / | 0.081 | / | 0.081 | | | |
| 水 污 染 物 | 生活污水 | 污染物 名称 | 废水 量 t/a | 产生 浓度 mg/L | 产生量 t/a | 排放 浓度 mg/L | 排放 量 t/a | 经化粪池预处理 后，接管进入太仓 市南郊新城区污水 处理厂处理，尾水 排入新浏河。 |
| | | COD | 85876 | 400 | 34.3 | 320 | 27.5 | |
| | | SS | | 300 | 25.8 | 250 | 21.5 | |
| | | 氨氮 | | 30 | 2.6 | 30 | 2.6 | |
| | | TP | | 5 | 0.4 | 5 | 0.4 | |
| | | TN | | 40 | 3.4 | 40 | 3.4 | |
| | | 动植物油 | | 20 | 1.7 | 20 | 1.7 | |
| 固 体 废 物 | 类别 | 产生量 t/a | 处 置 量 t/a | 综合利用量 t/a | | 外排 量 t/a | 备注 | |
| | 生活垃圾 | 810.2 | 810.2 | / | | 0 | / | |
| 噪 声 | 建设项目营运期噪声主要为电梯机房噪声、地下室消防水泵噪声、地下室通风室风机 噪声、增压泵、居民区生活噪声及项目内交通噪声，经墙体隔声和距离衰减，可以达到《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）2类区标准限值要求。 | | | | | | | |
| 其 他 | <p>主要生态影响（不够时可另附页）</p> <p>项目施工期场地开挖等活动将会使地表土松散，在大雨或暴雨天气下受地表径流的冲刷作用而发生水土流失，施工产生的弃土处置不当也可能发生水土流失。项目建成后布置相关绿化，在一定程度上恢复了当地的植被。</p> | | | | | | | |

七、环境影响分析

施工期环境影响分析:

1、大气环境影响分析

施工期主要大气污染源为施工扬尘、施工机械设备和运输车辆产生的废气及装修阶段产生的少量油漆废气。

(1) 施工扬尘

施工期产生扬尘的作业有土地平整、打桩、开挖、回填、道路浇注、建材运输、露天堆放、装卸和搅拌等多过程。施工现场近地面粉尘量受施工机械、施工方式、管理方式及天气、地表土质等多种因素影响，一般施工现场的天气环境中 TSP 浓度可达到 1.5-3.0mg/m³。

如果在施工期间对车辆行驶的路面实施洒水抑尘，每天洒水 4-5 次，可使扬尘减少 70%左右。表 7-1 为施工场地洒水抑尘的试验结果，结果表明实施每天洒水 4-5 次进行抑尘，可有效地控制施工扬尘，可将 TSP 污染距离缩小到 20-50m 范围。施工路段洒水降尘试验结果见表 7-1:

表 7-1 施工路段洒水降尘试验结果

| 距路边距离 (m) | | 0 | 20 | 50 | 100 | 200 |
|------------------------------------|-----|-------|------|------|------|------|
| TSP 小时平均浓度 (mg/m ³) | 不洒水 | 11.03 | 2.89 | 1.15 | 0.86 | 0.56 |
| | 洒水 | 2.11 | 1.40 | 0.68 | 0.60 | 0.29 |

由上表可以看出，施工现场采取洒水等有效降尘措施后，施工期扬尘的影响范围基本上控制在 50m 以内，可有效降低施工扬尘对周边大气环境的影响。

施工期间产生的粉尘污染主要决定于施工作业方式、材料的堆放及风力等因素，其中受风力因素的影响最大。根据市政施工现场实测资料，在一般气象条件下，平均风速为 3.8m/s，建筑工地内 TSP 浓度为其上风向对照点的 2-2.5 倍，建筑施工扬尘的影响范围可达 150m，影响范围内 TSP 浓度平均值可达 0.48mg/m³，是《环境空气质量标准》中二级标准值的 1.6 倍。当有围栏时，同等条件下其影响距离可缩短 40%，即影响范围缩小至 90m。

根据现场调查，建设项目所在地风速相对较小，周边敏感点主要是利民花园小区 (SW, 65m)、南城雅苑 (S, 154m) 和海域天镜小区 (E, 50m)。环评要求建筑施工单位在施工期内必须采取以下措施减缓扬尘对周边环境的影响：物料临时堆放时应适当洒水以增加湿度，并适当进行覆盖，进行围挡、容易产生粉尘的辅助材料暂存时尽量采

用袋装，露天堆放需毡布覆盖；大风天不施工等；尽量缩小扬尘污染范围，且施工期产生扬尘影响是暂时的，随着工程结束而终止。

根据《苏州市扬尘污染防治管理办法》中的相关规定：

①工程开工前，施工工地按照规定设置围挡；地面、车行道路进行硬化等降尘处理。

②在施工现场设置独立的建筑垃圾（工程渣土）收集场所，可以及时清运的建筑垃圾（工程渣土），堆放在临时堆放场，并采取围挡、遮盖等防尘措施。

③施工工地按照规定使用预拌混凝土、预拌砂浆。

④在施工工地内设置车辆清洗设施以及配套的排水、泥浆沉淀设施；运输车辆除泥、冲洗干净后，方可驶出施工工地。

⑤工程材料、砂石、土方等易产生扬尘的物料应当密闭处理。在施工工地内堆放的，设置围挡或者围墙，覆盖防尘网或者防尘布，配合定期洒水等措施，防止风蚀起尘。

⑥易产生扬尘的土方工程等施工时采取洒水压尘，气象预报风速达到 5 级以上时，未采取防尘措施的，不得施工。

⑦施工工地建筑结构脚手架外侧设置密目防尘网或者防尘布。

⑧在建筑物、构筑物、脚手架以及卸料平台上运送散装物料和建筑垃圾（工程渣土）的，采用密闭方式清运，禁止高空抛洒。

⑨施工工地闲置 3 个月以上的，对其裸露泥地进行临时绿化或者铺装。

运输易产生扬尘污染物料的应当符合下列防尘要求：

①运输车辆应当持有公安机关交通管理部门核发的通行证，渣土运输车辆还应当持有城市管理部门核发的准运证；

②运输单位和个人应当在出土现场和渣土堆场配备现场管理员，具体负责对运输车辆的保洁、装载卸载的验收工作；

③运输车辆应当密闭，确保设备正常使用，装载物不得超过车厢挡板高度，不得沿途泄漏、散落或者飞扬；

④运输单位和个人应当加强对车辆密闭装置的维护，确保设备正常使用，不得超载，装载物不得超过车厢挡板高度。

(2) 施工设备及车辆运输尾气

施工过程用到的施工机械主要以柴油为燃料，会产生一定量废气，包括 NO_x、CO、烃类物、SO₂ 等，但产生量不大，影响范围有限，给大气环境带来的影响是局部的、短期

的。通过提高施工组织管理水平，加强施工期的环境监测和管理，促进和监督施工单位在保证工程质量与进度的同时，使施工行为对大气环境的影响减低到最小。

(3) 装修废气

本项目仅对外露的铁件进行油漆施工，先刷防锈底漆，再刷两遍调和漆。因需进行油漆作业的工件很少，油漆使用量较少，施工期短，挥发的有机废气量小，且呈无组织面源排放模式，对周围环境的影响是暂时和局部的，可忽略。

2、水环境影响分析

本项目施工期废水主要为施工废水及施工人员生活污水。

本项目南侧与盐铁塘相邻，项目在施工场地设置隔油池、沉淀池收集处理施工废水，施工作业废水不直接向地表水环境排放，回用于厂区地面洒水降尘，不外排，对项目所在地的附近地表水体盐铁塘影响较小；施工期生活污水达到《污水综合排放标准》（GB8978-1996）三级标准及《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T31962-2015）表1中B级标准后排入市政污水管网，进入太仓市南郊新城区污水处理厂集中处理达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级A标准要求后排入新浏河，不直接排入附近地表水体盐铁塘，对项目所在地的附近地表水体盐铁塘和纳污水体新浏河影响较小。

综上，本项目施工期产生的废水量较小，污染物较为简单，经上述措施处理后，对项目周边新浏河和盐铁塘影响较小。

3、声环境影响分析

鉴于施工噪声的复杂性，以及施工噪声影响的区域性和阶段性，本报告根据《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011），针对不同施工阶段计算出不同施工设备的噪声污染范围，以便施工单位在施工时结合实际情况采取适当的噪声污染防治措施。

施工噪声可近似视为点源处理，根据点源噪声衰减模式，估算出离声源不同距离处的噪声值，预测模式如下：

$$L_i=L_0-20\lg(r_i/r_0)-\Delta L$$

式中： L_i —距声源 r_i m 处的施工噪声预测值，dB；

L_0 —距声源 r_0 m 的施工噪声级，dB；

ΔL —障碍物、植被、空气等产生的附加衰减量。

对于多台施工机械同时作业时对某个预测点的影响，应按下式进行声级迭加：

$$L = 10 \lg \sum_{i=1}^n 10^{0.1 \times L_i}$$

根据前述的预测方法和预测模式，对施工过程中各种设备噪声影响范围进行计算，得到表 7-2 所示：

表 7-2 施工设备施工噪声的影响范围

| 声级 | 测点与声源距离 (m) | | | | | | | 昼间达标 | | 夜间达标 | |
|-----|-------------|------|------|------|------|------|------|------|--------|----------|--------|
| | 设备 | 1 | 10 | 20 | 40 | 80 | 100 | 150 | 距离 (m) | 声级 dB(A) | 距离 (m) |
| 装载机 | 93.0 | 73.0 | 67.0 | 61.0 | 54.9 | 53.0 | 49.5 | 15 | 69.5 | 80 | 54.9 |
| 推土机 | 90.0 | 70.0 | 64.0 | 58.0 | 51.9 | 50.0 | 46.5 | 10 | 70.0 | 57 | 54.9 |
| 挖掘机 | 92.0 | 72.0 | 66.0 | 60.0 | 53.9 | 52.0 | 48.5 | 13 | 69.7 | 71 | 54.7 |
| 振捣机 | 88.0 | 68.0 | 62.0 | 56.0 | 49.9 | 48.0 | 44.5 | 26 | 59.7 | 45 | 54.9 |
| 夯土机 | 92.0 | 72.0 | 66.0 | 60.0 | 53.9 | 52.0 | 48.5 | 13 | 69.7 | 71 | 54.7 |
| 打桩机 | 105 | 85.0 | 79.0 | 73.0 | 66.9 | 65.0 | 61.5 | 57 | 69.9 | 317 | 54.9 |

由上表可知，以施工期最大声级噪声源—打桩机为例：单机施工机械噪声昼间最大在距声源 57m（69.9dB（A））、夜间最大在距声源 317m（54.9dB（A））以外可满足《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）标准要求。根据现场调查，周边敏感点主要是利民花园小区（SW，65m）、南城雅苑（S，154m）和海域天镜小区（E，50m），为减少噪声对该区域的污染，环评要求建筑施工单位在施工期内必须采取以下措施：

① 优先采用先进的低噪声设备，在高噪声设备周围设置屏障，以减轻噪声对周围环境的影响，控制施工场界噪声不超过《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）。

② 合理安排施工时序，减少施工噪声影响时间；除施工工艺需要连续作业的外，禁止夜间施工。需要连续作业有噪声扰民时应事先向有关部门申报批准并将审核批准的施工内容、施工时间张贴在可能受影响的居民区，公告附近居民谅解。

③ 施工中应加强对施工机械的维护保养，避免由于设备性能差而增大机械噪声的现象发生。

④ 加强对运输车辆的管理，车辆进出应避免居民点，另外应尽量压缩工区汽车数量和行车密度，控制汽车鸣笛。

综上所述，由于本项目建设周期较长，但实际施工时间较短，采取必要的防护措施后，负面影响只是暂时性的，夜间施工过程中尽量避免噪声对周边居民的影响，且施工设备采用减振措施，加强隔声，施工噪声对周边声环境的影响是可以接受的。

4、振动环境影响分析

建设项目在施工过程中，打桩会对周围环境产生一定的振动影响，其影响程度取决于打桩的数量、桩间距、土质情况以及桩距离建筑物的远近程度等，因此施工前应充分考虑各种因素，制定出合理有效的施工方案，并对可能发生的情况做出预测，从而减少打桩对环境的影响。

5、固体废弃物影响分析

项目区地势平整，项目无地下室工程，土方开挖量小，土方开挖中表土部分用于项目区场地平整和回填，产生废弃土方由有资质单位运送至城建部门指定地点；施工期产生的建筑垃圾（建材损耗垃圾、装修垃圾等）约为 2939.1t，其中废弃的堆土、砖瓦、混凝土块等可用做填路材料，包装材料可以回收利用，其他的建筑垃圾应在指定的堆放点存放，运至指定地点处置；生活垃圾进行专门收集，定期由环卫部门收集处理，严禁乱堆乱放，防止产生二次污染。

因此，本项目施工期固体废物经采取以上控制措施后，预计不会造成二次污染，对周围环境影响较小。

以上这些污染源和污染物随着施工期的结束，上述影响也将结束。

营运期环境影响分析:

1、水环境影响分析

本项目废水为生活污水，废水排放量为 85867t/a。主要污染物为 COD、SS、氨氮、TP、动植物油等。生活污水经化粪池预处理后，接管进入太仓市南郊新城区污水处理厂处理，符合太仓市南郊新城区污水处理厂处理的接管要求，处理达到《太湖地区城镇污水处理厂及重点工业行业主要水污染物排放限值》（DB32/1072-2007）表 1 和《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级 A 标准后排入新浏河。

废水接管可行性分析:

（1）太仓市南郊新城区污水处理厂简介

太仓市南郊新城区污水处理厂位于太仓市新浏河以南、南郊新城东北角，分期建设，总规模 6 万吨/天，其中一期污水处理厂设计规模为 2 万吨/天，目前已投入使用，远期规划扩建处理规模至 6 万吨/天。该污水处理厂服务范围包括南郊新城和园区两部分；南郊新城北至新浏河，南至规划纬九路，西起 204 国道，东至上海边境边缘，规划服务范围为 8.9km²。共计 12.19km²。南郊新城区污水出厂废水排放执行《太湖地区城镇污水处理厂及重点工业行业主要水污染排放限值》（DB32/1072-2007）和《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，处理达标后尾水排入新浏河。

太仓市南郊新城区污水处理厂为太仓市 2009 年重点建设项目，已于 2008 年 7 月完成初步设计，并通过专家论证，于 2010 年年底完成调试，于 2010 年 11 月南郊新城区污水处理厂一期建设项目建成投入使用，管网同步敷设建成，目前项目所在地污水排放系统正在不断完善，管网敷设工作正在有条不紊的进行，累计已经建成管网 5581m。

（2）废水接管可行性分析

①污水收集管网及项目区管线落实情况分析:

市政污水管网已铺设至项目所在地。因此，项目生活污水接入太仓市南郊新城区污水处理厂从管线、位置落实情况上分析是可行的。

②水量可行性分析:

本项目生活污水排放量约为 235.3t/d，约占太仓市南郊新城区污水处理厂接管余量（0.8 万吨/日）的 3%左右，在太仓市南郊新城区污水处理厂的接管余量范围内，因此，太仓南郊新城区污水处理厂有能力接纳扩建项目的生活污水。

③工艺及接管标准可行性分析:

太仓市南郊新城污水处理厂的接管标准为 COD \leq 500mg/L, SS \leq 400mg/L, 氨氮 \leq 35mg/L, TP \leq 8mg/L, 动植物油 \leq 100mg/L, 而本项目生活污水在全厂排口的污染物浓度分别为: COD320mg/L、SS250mg/L、氨氮 30mg/L、TP5mg/L、TN40mg/L、动植物油 20mg/L, 可见完全能达到污水厂的接管要求。且项目主要为生活污水, 水质简单, 可生化性好, 对污水厂处理工艺不会产生冲击负荷。目前太仓南郊新城污水处理厂运行情况良好, 处理后水质可稳定达到《太湖地区城镇污水处理厂及重点工业行业主要水污染物排放限值》(DB32/1072-2007)表 1 中城镇污水处理厂 I 尾水排放浓度限值和《城镇污水处理厂污染物排放标准 (GB18918-2002)》标准中一级 A 标准, 尾水最终排入新浏河。

太仓南郊新城污水处理厂污水处理达标后排入新浏河, 不会对新浏河水质产生明显冲击, 水环境影响较小。

因此, 营运期本项目产生的生活污水排入太仓市南郊新城污水处理厂处理是可行的。

2、大气环境影响分析

(1) 厨房油烟以及燃料废气影响分析

本项目厨房废气主要是居民住宅厨房排放的燃料废气和油烟废气。项目建成后采用天然气。根据污染源源强分析, 天然气燃烧废气中产生的大气污染物较少。对于厨房废气中的油烟废气, 住宅楼的厨房油烟设置集中排烟的烟道, 烟道布置位置为厨房间管道井侧边, 现代家庭均采用了普通家用吸排油烟机, 并采取一些控制和清除油烟的措施, 厨房废气经每栋居民楼独立专用烟道引出至楼顶高空排放, 对周围环境影响甚微。

(2) 汽车尾气影响分析

本项目地下车库通过采用合理布局、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 SO₂、NO_x、CO、非甲烷总烃等污染物。地下车库通过机械强制通风的方式使车库内机动车尾气迅速通过排风口排出, 排风口设置 6 个, 在高楼风场之外、空气流通并且人群活动较少的地方, 排风方向避开人群活动场所, 高度不低于 2.5m (高于人的呼吸带)。同时加强地下车库内空气流通, 车库每小时换气的次数不少于 6 次, 在车辆进出较频繁时可适当增加换气次数, 以减轻车库内汽车尾气对周围环境的影响。

因此, 营运期本项目的废气对周边大气环境影响较小。

3、声环境影响分析

项目营运期产生的噪声主要为电梯机房噪声、地下室消防水泵噪声、地下室通风室风机噪声、增压泵、居民区生活噪声及项目内交通噪声，噪声级在 60-85dB(A)之间。为降低噪声对项目区及周边区域的影响，本项目采用低噪声设备，安装减振垫，并采用吸声、隔声措施；进入项目区的车辆速度较慢，根据有关预测结果表明，汽车低速行驶产生的噪声较容易达标，昼间汽车低速行驶时 4m 外即可达标，夜间达标距离较长，但车辆较少，也较易达标，汽车行驶中影响较大的是汽车鸣笛，为确保车辆噪声达标，项目营运期加强进出车辆的管理，合理规划车辆进出路线，并组织工作人员对进出车辆进行引导，降低项目区内车辆鸣笛频率，将进出车辆产生的噪声降至最低。采用上述措施后，营运期项目噪声可达到《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）2 类区标准限值要求。为确保营运期项目噪声可达标排放，营运期需加强对设备的日常保养和维护，及时发现并排除出现的设备故障，保障设备正常运行。通过采取上述措施，营运期项目噪声对项目区及周边区域环境影响可接受。

因此，运营期本项目产生的噪声对周围声环境影响较小。

4、固体废弃物影响分析

本项目营运期的固体废弃物为生活垃圾，垃圾收集方式采取分类袋装化，先集中到垃圾筒，然后由环卫部门定时清运。加强日常管理，做到日产日清，避免和尽量减少垃圾的随意丢弃和渗滤液的产生，可以较好的避免对项目周边土壤、地下水产生不利影响。

由此可见，项目的固废能够得到妥善的处置，处置率达 100%，不会造成二次污染，对周边环境环境影响较小

5、地下水影响分析

项目污水管线在埋设时在周围设置防破裂、防渗漏措施，降低管线破裂造成污水渗漏的风险。生活垃圾在存放时，设置了专用的垃圾收集桶并采取加盖措施，地面进行了硬化，可以防止渗滤液的产生，从而避免了垃圾渗滤液对地下水的不良影响。

由此可见，营运期项目对地下水环境影响较小。

6、本项目商业区对居民的影响

本项目在地块北侧设置 1 栋商业楼，商业区内商铺对外环境影响主要为噪声，商业区距离本项目居民住宅区距离约为 84m，距离周边敏感点利民花园小区（SW，187m）、南城雅苑（S，280m）和海域天镜小区（E，70m），通过距离衰减，对周边居民影响较小。

7、外环境对本项目影响分析

(1) 交通噪声影响分析

交通噪声干扰人们的正常生活和休息，严重时甚至影响人们的身体健康。如引起心血管疾病、内分泌疾病等。噪声可使学习功能工作效率降低、产品质量下降，在特定条件下甚至成为社会不稳定的因素之一。另外，交通噪声还会影响到公路沿线的经济发展。例如，交通噪声影响严重的房地产、工厂、商厦等的经济效益和生产效益都有不同程度的下降，噪声还直接影响到公路周围的土地价值。有资料表明：交通噪声每升高1dB(A)，土地的价格就会下降0.08~1.26%，平均0.9%左右。反过来说，将交通噪声水平降低1dB(A)，则相当于沿线土地增值0.9%，这是一个客观的数值。

项目附近道路为书院路和鹊桥路，书院路为城市主干路，鹊桥路为城市次干道，距离项目居民住宅区较近的道路为鹊桥路，因此，本次评价预测分析鹊桥路的交通噪声对本项目居民住宅区的影响。

① 预测模式

采用《环境影响评价技术导则 声环境》(HJ2.4-2009)中推荐的公路(道路)交通运输噪声预测模式。

② 车流量预测

类比太仓市同类型道路车流量情况，鹊桥路白天平均车流量为400辆/小时，夜间平均车流量为120辆/小时；结合太仓市汽车保有量逐年增长的趋势及本项目建成后对车流量的影响，本项目周边车流量增长率分别以每年10%计算，则到2020年周边道路各种车辆的平均流量及高峰期车流量见下表：

表 7-3 预计车流量一览表

| 时间 | 道路 | *车型 | 车型比例 (%) | 高峰期车流量 (辆/小时) | 昼间车流量 (辆/小时) | 夜间车流量 (辆/小时) |
|-------|-----|-----|----------|---------------|--------------|--------------|
| 2020年 | 鹊桥路 | 大型 | 15 | 120 | 96 | 36 |
| | | 中型 | 25 | 200 | 160 | 60 |
| | | 小型 | 60 | 480 | 384 | 144 |
| | | 合计 | 100 | 800 | 640 | 240 |

注备*：大型车：12t 以上、40 座以上客车；中型车：3.5t-12t、20-40 座客车；小型车：3.5t 以下、20 座以下客车。

表 7-4 其他预测参数

| 道路名称 | 一般属性 | | | | 最大设计时速 (km/h) | 路段两侧状况 | 预测方案属性 | | |
|------|------|---------|-----------|------|---------------|--------|-------------|------------|-------------|
| | 长度类型 | 路面类型 | 路面总宽度 (m) | 车道总数 | | | 环境空气湿度 (°C) | 空气相对湿度 (%) | 空气大气压 (atm) |
| 鹊桥路 | 有限长 | 沥青混凝土路面 | 18 | 4 | 40 | 无路堤或路堑 | 20 | 50 | 1 |

③预测结果

鹊桥路为交通次干道，项目最近的建筑与胜泾路中心线的距离约为 40 米。不考虑建设项目边界绿化隔声消声作用下，仅考虑距离衰减，2020 年离道路中心线不同距离的噪声预测结果见下表：

表 7-5 离道理中心线不同距离的噪声预测值 (dB(A))

| 道路 | 时间 | 距离 r (m) | | | | | | | |
|-----|--------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | 10 | 20 | 30 | 40 | 50 | 60 | 70 | |
| 鹊桥路 | 2020 年 | 昼间 | 77.91 | 74.37 | 72.36 | 70.98 | 69.91 | 69.02 | 68.27 |
| | 夜间 | 73.65 | 70.11 | 68.10 | 66.72 | 65.65 | 64.76 | 64.01 | |

经预测，2020 年距离鹊桥路中心线 40 米处交通噪声为昼间 70.98dB(A)，夜间 66.72dB(A)。昼间及夜间噪声值有少许超标。

本项目设置 4m 宽绿化带，根据噪声导则中密集的林带对宽带噪声典型的附加衰减量是每 10m 衰减 1-2dB (A)，因此本项目绿化带可降噪约 1dB (A) 左右。同时建设单位在居民住宅邻近道路一侧门窗采用中空玻璃，根据 GBJ75-84《建筑隔声评价标准》的规定，中空玻璃隔声窗 A 计权隔声量为 24.4dB (隔声控制新技术消声器设计选用及质量检验标准规范实用手册，北方工业出版社，2006 年 10 月第一版，499-491)。采取上述措施后，建设项目周边交通噪声对居民住宅声环境影响可以满足《声环境质量标准》(GB3096-2008) 2 类标准的要求。因此，在建设项目各项防护措施到位的情况下，周边道路交通噪声对本项目影响较小。

(2) 外部工业污染源影响分析

项目周边 500m 范围内无工业企业。

八、项目拟采取的防治措施及预期治理效果

| 内容 类型 | 排放源 (编号) | 污染物 名称 | 防治措施 | 预期治理效果 |
|---|--|---|--|--------|
| 大气 污染物 | 燃烧废气 | SO ₂ 、NO _x 、 烟尘 | 排烟通道排出 | 达标排放 |
| | 厨房油烟 | 油烟 | 油烟净化设备, 排烟通 道排出 | |
| | 汽车尾气 | CO、NO _x 、 非甲烷总 烃、SO ₂ | 地下车库设置通风系 统, 将废气集中 排放 | |
| 水污 染物 | 生活污水 | COD、SS 氨氮、TP、 TN、 动植物油 | 经化粪池预处理后, 接 管进入太仓市南郊新 城区污水处理厂, 尾水 排入新浏河 | 达标排放 |
| 电离辐射和 电磁辐射 | — | — | — | — |
| 固 体 废 物 | 生活垃圾 | 生活垃圾 | 环卫部门统一清运 | 零排放 |
| 噪 声 | 建设项目营运期噪声主要为电梯机房噪声、地下室消防水泵噪声、地下室 通风室风机 噪声、增压泵、居民区生活噪声及项目内交通噪声, 经墙体隔声 和距离衰减, 可以达到《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008) 2 类 区标准限值要求。 | | | |
| 其它 | 无 | | | |
| 主要生态影响 (不够时可附另页) : 项目建成后在地块内布置相关绿化, 在一定程度上恢复了当地的植被。 | | | | |

九、结论与建议

一、结论

1、项目概况

太仓市科教新城书院路南、鹊桥路西地块总占地面积 26690.5m²。太仓睿聚房地产开发有限公司在取得该地块开发权之后，拟投资 90000 万元，在地块范围内建设太仓睿聚房地产开发有限公司建设 320517102001 地块项目，项目总建筑面积为 97970.77m²。

2、与产业政策及用地相符性分析

本项目不属于《产业结构调整指导目录（2011 年本）》及《国家发展改革委关于修改<产业结构调整指导目录(2011 年本)>有关条款的决定》中鼓励类、限制类和淘汰类项目、《江苏省工业和信息产业结构调整指导目录（2012 年本）》（苏政办发[2013]9 号文）及其修改条目（苏经信产业[2013]183 号）中淘汰类和限制类项目；不属于《苏州市产业发展导向目录》（苏府[2007]129 号文）中限制类、禁止类和淘汰类项目；不属于《江苏省限制用地项目目录(2013 年本)》、《江苏省禁止用地项目目录(2013 年本)》和《限制用地项目目录（2012 年本）》、《禁止用地项目目录（2012 年本）》中限制及禁止类项目，亦不属于其它相关法律法规要求限制和禁止产业。

因此，本项目符合国家和地方的产业政策要求。

3、与“三线一单”相符性分析

表 9-1 “三线一单”符合性分析

| 内容 | 符合性分析 |
|--------|--|
| 生态保护红线 | 本项目最近的生态红线为浏河（太仓市）清水通道维护区（位于项目北侧 1600m），项目建成后生活污水经化粪池预处理后，接管进入太仓市南郊新城城区污水处理厂集中处理，处理达标后尾水最终排浏河，不直接向附近水体排放污水；另外本项目固体废物合理处置，零排放；因此本项目不会对浏河（太仓市）清水通道维护区造成影响。综上所述，本项目不占用生态红线保护区域范围，本项目行为符合管控要求，本项目的建设符合江苏省生态红线区域保护规划。 |
| 资源利用上线 | 本项目会消耗一定量的电、水等资源，资源消耗量相对区域资源利用总量较少；项目占地符合当地规划要求，不会达到资源利用上线，符合区域资源利用上线要求。 |
| 环境质量底线 | 项目所在地大气环境满足《环境空气质量标准》(GB3095-2012)中二级标准要求；地表水满足《地表水环境质量标准》(GB3838-2002)中IV类标准要求；声环境达到《声环境质量标准》(GB3096-2008)中的 2 类标准。本项目废气、废水、固废均得到合理处置，噪声对周边影响较小，不会突破项目所在地的环境质量底线，因此本项目的建设符合环境质量底线标准。 |

| | |
|--|---|
| 环境准入负面清单 | 根据《江苏省太湖水污染防治条例》（2012年修订）指出，太湖流域一、二、三级保护区禁止新建、改建、扩建化学制浆造纸、制革、酿造、染料、印染、电镀以及其他排放含磷、氮等污染物的企业和项目。《太湖流域管理条例》（2011年）指出，禁止在太湖流域设置不符合国家产业政策和水环境综合治理要求的造纸、制革、酒精、淀粉、冶金、酿造、印染、电镀等排放水污染物的生产项目。本项目为民生工程。本项目不属于以上禁止的项目。 |
| <h4>4、达标排放性及环境影响分析</h4> | |
| <h5>（1） 废水</h5> | |
| <p>项目营运过程中排放的废水为生活污水，经化粪池预处理后。接管进入太仓市南郊新城污水处理厂处理。太仓南郊新城污水处理厂尾水达到《太湖地区城镇污水处理厂及重点工业行业主要水污染物排放限值》（DB32/1072-2007）表1中城镇污水处理厂I排放标准和《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级A标准后排入新浏河。项目的废水不直接排入当地水体，经过区域污水处理厂集中处理后，污染负荷大幅度降低，对当地水环境影响较小。</p> <p>由于项目的生活污水排放量较小，仅占到该污水厂处理量的3%，同时水质也能够满足该污水处理厂的进水水质要求，不会对太仓市南郊新城污水处理厂处理负荷构成明显的冲击。</p> | |
| <h5>（2） 废气</h5> | |
| <p>项目营运期的废气主要为居民厨房油烟、燃料燃烧废气、地下车库废气和地面停车场汽车尾气。厨房油烟和燃料燃烧废气产生后通过住宅楼内置专用排烟通道楼顶排放，排放高度相对较高，污染物可以得到迅速扩散。同时，项目的居民采用清洁能源天然气作燃料，污染物产生量较少，因此对当地大气环境影响较小。地下车库废气由通风系统排出后自然扩散，地面停车场废气在当地自然扩散，对当地的环境影响较小。</p> | |
| <h5>（3） 噪声</h5> | |
| <p>本项目营运过程中高噪声设备为风机、水泵，配电房和地下车库进出口也会产生一定的噪声，通过合理布局，将噪声源远离住宅楼，加装减振基础，设置专用房间隔声等措施，使其噪声得到较大的削弱，再经过距离衰减之后，项目边界处能够实现达标排放，对小区内住宅楼影响较小。</p> <p>同时项目噪声源远离周边居民点，设备噪声对周边居民点声环境影响较小。</p> | |
| <h5>（4） 固废</h5> | |
| <p>本项目营运期的固体废弃物为生活垃圾，产生后由当地环卫部门外运处置。可见，</p> | |

项目的固废能够得到妥善的处置，对当地环境影响较小。

(5) 地下水

项目污水管线在埋设时在周围设置防破裂、防渗漏措施，降低管线破裂造成污水渗漏的风险。生活垃圾在存放时，设置了专用的垃圾收集桶并采取加盖措施，地面进行了硬化，可以防止渗滤液的产生，从而避免了垃圾渗滤液对地下水的不良影响。

由此可见，项目营运期对地下水环境影响较小。

5、环境质量现状

区域内的历史监测数据和本次实测表明，区域内的大气环境可以满足《环境空气质量标准》（GB3095-2012）二级标准要求；新浏河水质能够满足其规划的《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）IV 类水质标准；区域声环境能够满足功能区质量要求。

6、总量控制

本项目建成后污染物排放总量指标如下：

(1) 废水

废水量 85867m³/a、COD27.5t/a、氨氮 2.6t/a、SS21.5t/a、TP0.4t/a、TN3.4t/a、动植物油 1.7t/a，排入太仓市南郊新城区污水处理厂中处理，在太仓市南郊新城区污水处理厂内平衡。

(2) 废气

油烟 0.132t/a、烟尘 0.006t/a、SO₂0.015t/a、NO_x：0.641t/a、CO：4.78t/a、非甲烷总烃：0.60t/a。

本项目废气均以无组织方式排放，无需申请总量。

(4) 固废

固废零排放。

7、“三同时”环境污染防治措施及环保验收

本项目“三同时”验收情况见表 9-2：

表 9-2 “三同时”验收一览表

| 项目名称 | | | | | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|--|--|----------------|-------------------|--|
| 太仓睿聚房地产开发有限公司建设 320517102001 地块项目 | | | | | | |
| 类别 | 污染源 | 污染物 | 治理措施（设施数量、规模、处理能力等） | 处理效果、执行标准或拟达要求 | 完成时间 | |
| 废气 | 地下车库 | SO ₂ 、NO _x 、CO、非甲烷总烃 | 设置换气装置，加强排风 | 达标排放 | 与主体同时设计，同时施工，同时投产 | |
| 废水 | 生活污水 | COD、SS、氨氮、TP、TN、动植物油 | 生活污水经化粪池处理后，接管进入太仓市南郊新城区污水处理厂处理，尾水排入新浏河。 | 达标排放 | | |
| 噪声 | 电梯机房噪声、地下室消防水泵噪声、地下室通风室风机噪声、增压泵等 | 噪声 | 消声器、隔声罩、隔声减震、消声 | 达标排放 | | |
| 固废 | 生活 | 生活垃圾 | 由环卫部门定期清运 | 零排放 | | |
| 绿化 | 8194m ² | | | 绿化 30.7% | | |
| 事故应急措施 | — | | | 满足要求 | | |
| 环境管理（机构、监测能力） | / | | | 满足管理要求 | | |
| 清污分流、排污口规划化设置（流量计、在线监测仪等） | / | | | / | | |
| 总量平衡具体方案 | 废水在太仓市南郊新城区污水处理厂内平衡，固废排放量为零。 | | | | | |
| 区域解决问题 | / | | | | | |
| 卫生防护距离设置（以设施或厂界设置、敏感保护目标情况等） | / | | | | | |

综上所述，建设项目符合相关产业政策和规划要求，选址比较合理，采用的各项环保设施合理、可靠、有效，总体上对区域环境影响较小，本评价认为，从环保角度来讲，建设项目在拟建地建设是可行的。

二、要求与建议

1、项目应按照“三同时”管理制度的要求，环保设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投产。在项目投入使用前应到当地环保部门申请环保验收，验收通过之后方可投入

使用。

2、若项目今后发生建设内容、位置等重大变化以及其它重大变化的，应重新报批环境影响评价文件。

3、建设单位在住宅出售前，应告知购买者周边的存在的污染情况、环境质量情况以及所采取的防护措施和防护效果，并在合同中予以明确。

4、该项目做好施工期环保工作尤为重要。应对施工期的水、气、声、固污染高度重视，严格落实保护环境措施。

预审意见:

经办:

签发:

公 章
年 月 日

下一级环境保护行政主管部门审查意见

经办:

签发:

公 章
年 月 日

审批意见：

公 章

经办：

签发：

年 月 日

注 释

一、本报告表应附以下附件、附图：

附图：

附图 1 项目地理位置图

附图 2 项目周围环境概况图

附图 3 项目平面布置图

附图 4 项目所在区域生态红线图

附件：

- (1) 审批基础信息表
- (2) 营业执照
- (3) 太仓市建设工程规划设计要求
- (4) 国有建设用地使用权出让合同
- (5) 国有建设用地使用权出让合同的补充协议
- (6) 环评确认书
- (7) 环评委托书
- (8) 环评协议书

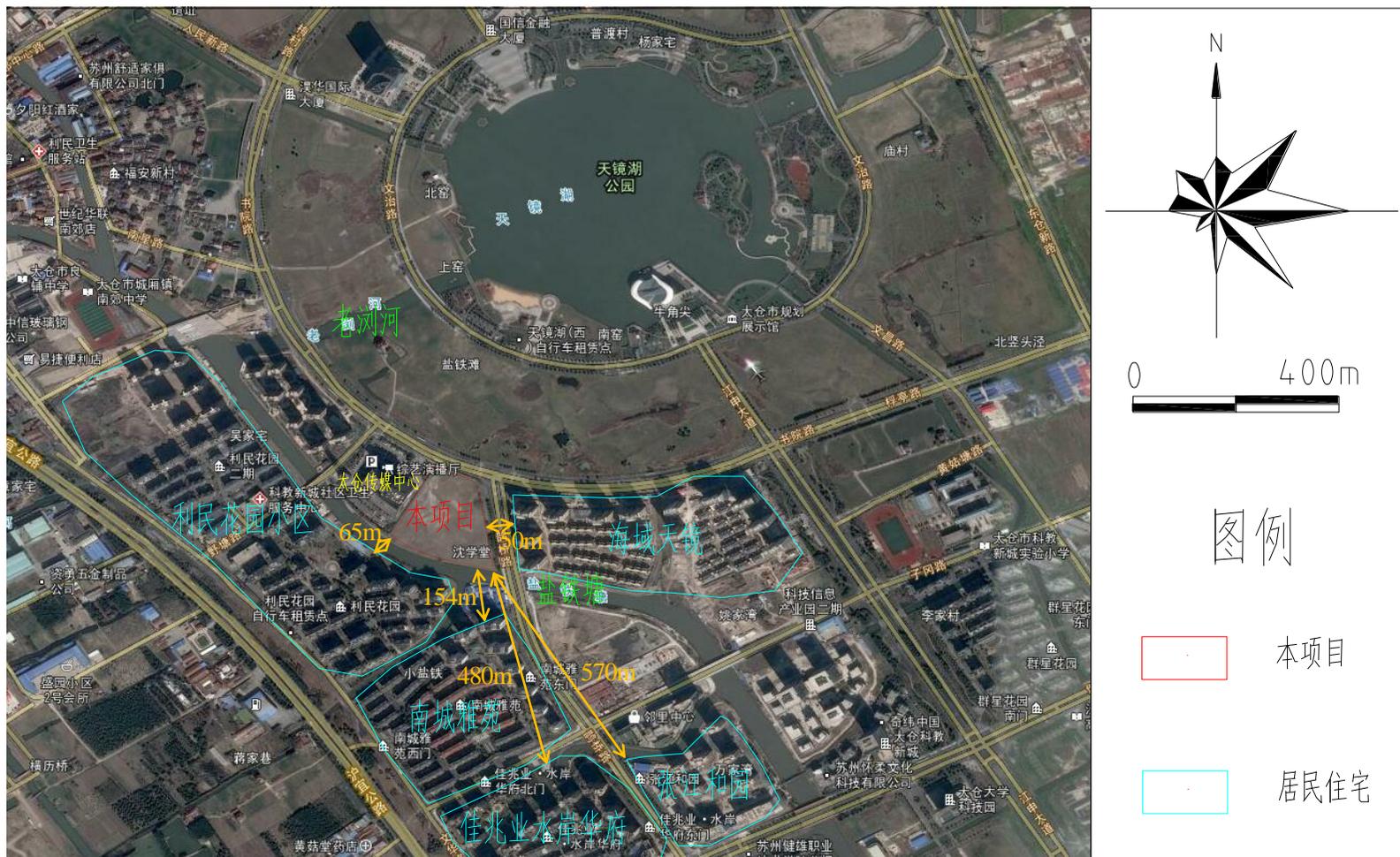
二、如果本报告表不能说明项目产生的污染及对环境造成的影响，应进行专项评价。根据建设项目的特点和当地环境特征，应选下列 1—2 项进行专项评价。

1. 大气环境影响专项评价
2. 水环境影响专项评价（包括地表水和地下水）
3. 生态环境影响专项评价
4. 声影响专项评价
5. 土壤影响专项评价
6. 固体废弃物影响专项评价
7. 辐射环境影响专项评价（包括电离辐射和电磁辐射）

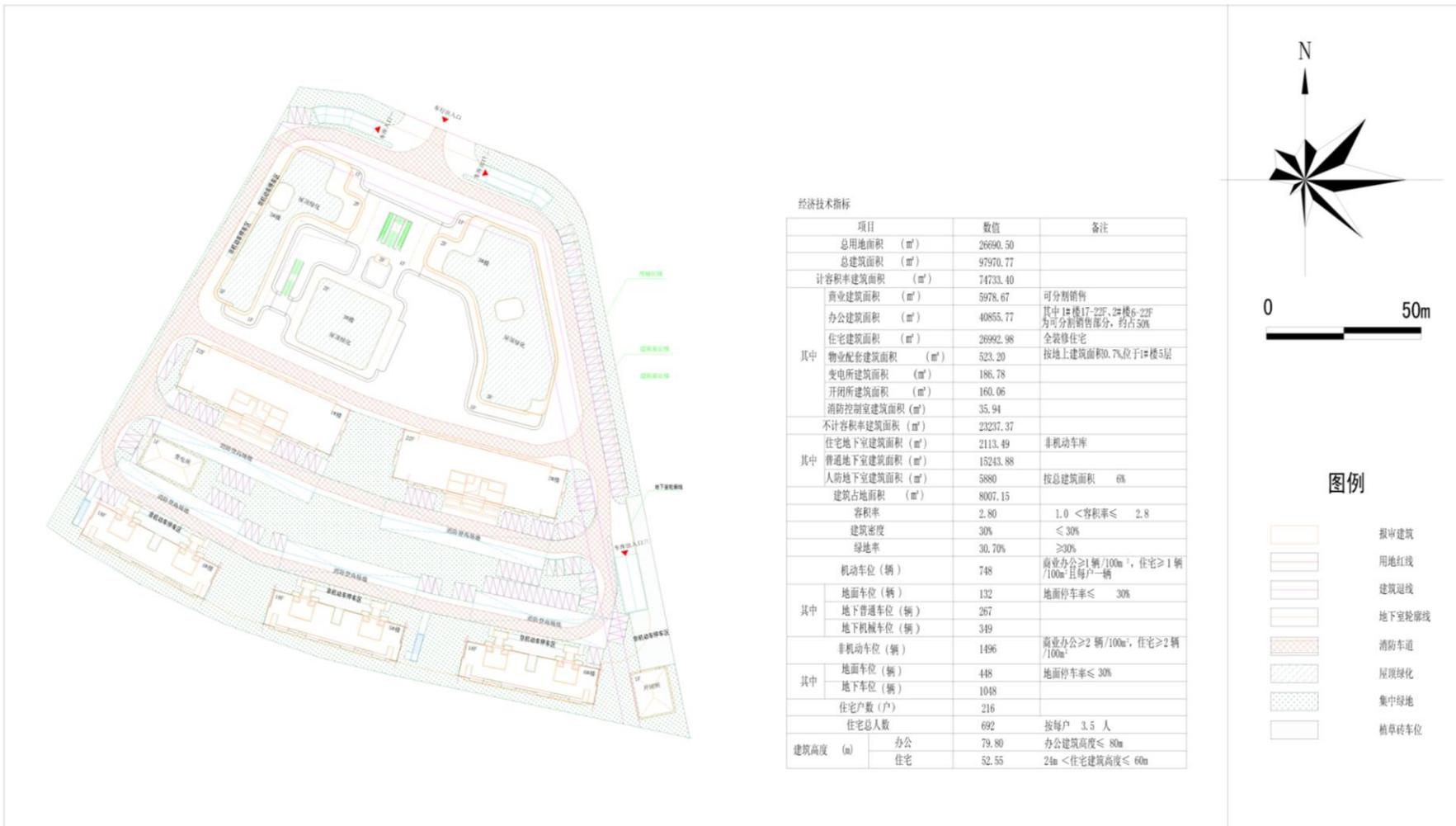
以上专项评价未包括的可另列专项，专项评价按照《环境影响评价技术导则》中的要求进行。



附图 1 项目地理位置图



附图2 项目周围环境概况图



附图3 项目平面布置图

建设项目环评审批基础信息表

填表单位（盖章）：太仓睿聚房地产开发有限公司

填表人（签字）：

项目经办人（签字）：

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-------------------------------|------|---|--------------|--------------|-----------------|----------------------------------|--------------|------------------|--------|--|-----|------|--|----------------|--|
| 建 设 项 目 | 项目名称 | | 太仓睿聚房地产开发有限公司建设 320517102001 地块项目 | | | | 建设地点 | | 太仓市科教新城书院路南、鹤桥路西 | | | | | | | |
| | 项目代码 ¹ | | | | | | 计划开工时间 | | 2018 年 3 月 | | | | | | | |
| | 建设内容、规模 | | 建设内容：拟建 1 栋 3 层商业楼、2 栋 22 层办公楼、3 栋 13 层住宅楼、1 个配电房、一个开闭所和 1 个地下车库。项目总用地面积 26690.5m ² ，总建筑面积为 97970.77m ² 。 | | | | 预计投产时间 | | 2020 年 3 月 | | | | | | | |
| | 项目建设周期 | | 1.0 个月 | | | | 国民经济行业类型 ² | | [K701]房地产开发经营 | | | | | | | |
| | 环境影响评价行业类别 | | 三十六、房地产 106 房地产开发、宾馆、酒店、办公用房等——建筑面积 5 万平方米及以上；涉及环境敏感区的 | | | | 项目申请类别 | | 新报项目 | | | | | | | |
| | 建设性质 | | 新建（迁建） | | | | 规划环评文件名 | | | | | | | | | |
| | 现有工程排污许可证编号（改、扩建项目） | | | | | | 规划环评审查意见文号 | | | | | | | | | |
| | 规划环评开展情况 | | | | | | 环境影响评价文件类别 | | 环境影响报告表 | | | | | | | |
| | 规划环评审查机关 | | | | | | 环境影响评价文件类别 | | 环境影响报告表 | | | | | | | |
| | 建设地点中心坐标 ³ （非线性工程） | | 经度 | 121.12437487 | 纬度 | 31.42334461 | 环境影响评价文件类别 | | 环境影响报告表 | | | | | | | |
| | 建设地点坐标（线性工程） | | 起点经度 | | 起点纬度 | | 终点经度 | | 终点纬度 | | 工程长度 | | | | | |
| | 总投资（万元） | | 90000.00 | | | | 环保投资（万元） | | 720.00 | | 所占比例（%） | 0.8 | | | | |
| 建 设 单 位 | 单位名称 | | 太仓睿聚房地产开发有限公司 | | 法人代表 | | 顾晓磊 | | 单位名称 | | 常熟市常诚环境技术有限公司 | | 证书编号 | | 国环评证乙字第 1930 号 | |
| | 通讯地址 | | 太仓市科教新城书院路南、鹤桥路西 | | 技术负责人 | | 李斐 | | 通讯地址 | | 常熟市黄河路 22 号汇丰时代广场 | | 联系电话 | | 0512-52957861 | |
| | 统一社会信用代码（组织机构代码） | | 91320585MA1URRMN5G | | 联系电话 | | 15162592513 | | 环评文件项目负责人 | | 徐一飞 | | | | | |
| 污 染 物 排 放 量 | 污染物 | | 现有工程（已建+在建） | | 本工程（拟建或调整变更） | | 总体工程（已建+在建+拟建或调整变更） | | | | 排放方式 | | | | | |
| | | | ①实际排放量（吨/年） | ②许可排放量（吨/年） | ③预测排放量（吨/年） | ④“以新带老”削减量（吨/年） | ⑤区域平衡替代本工程削减量 ⁴ （吨/年） | ⑥预测排放总量（吨/年） | ⑦排放增减量（吨/年） | | | | | | | |
| | 废水 | 废水量 | | | | 85876 | | | 85876 | +85876 | <input type="checkbox"/> 不排放 <input checked="" type="checkbox"/> 间接排放： <input checked="" type="checkbox"/> 市政管网 <input type="checkbox"/> 集中式工业污水处理厂 <input type="checkbox"/> 直接排放：受纳水体_____ | | | | | |
| | | COD | | | | 27.5 | | | 27.5 | +27.5 | | | | | | |
| | | 氨氮 | | | | 2.6 | | | 2.6 | +2.6 | | | | | | |
| | | 总磷 | | | | 0.4 | | | 0.4 | +0.4 | | | | | | |
| | | 总氮 | | | | 3.4 | | | 3.4 | +3.4 | | | | | | |
| | 废气 | 废气量 | | | | | | | | | / | | | | | |
| | | 二氧化硫 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 氮氧化物 | | | | | | | | | | | | | | |
| 颗粒物 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 挥发性有机物 | | | | | | | | | | | | | | | | |

注：1、同级经济部门审批核发的唯一项目代码

2、分类依据：国民经济行业分类(GB/T 4754-2011)

3、对多点项目仅提供主体工程的中心坐标

4、指该项目所在区域通过“区域平衡”专为本工程替代削减的量

5、⑦=③-④-⑤，⑥=②-④+③

| 项目涉及保护区与 风景名胜区的 情况 | 影响及主要措施 生态保护目标 | 名称 | 级别 | 主要保护对象 (目标) | 工程影响情况 | 是否占用 | 占用面积 (hm ²) | 生态防护措施 |
|--------------------------|-------------------|----|----|----------------|--------|------|-------------------------|--|
| | 自然保护区 | | | | | | | |
| | 自然保护区 | | 无 | / | 无 | 无 | | <input type="checkbox"/> 避让 <input type="checkbox"/> 减缓 <input type="checkbox"/> 补偿 <input type="checkbox"/> 重建 (多选) |
| | 饮用水水源保护区 (地表) | | 无 | / | 无 | 无 | | <input type="checkbox"/> 避让 <input type="checkbox"/> 减缓 <input type="checkbox"/> 补偿 <input type="checkbox"/> 重建 (多选) |
| | 饮用水水源保护区 (地下) | | 无 | / | 无 | 无 | | <input type="checkbox"/> 避让 <input type="checkbox"/> 减缓 <input type="checkbox"/> 补偿 <input type="checkbox"/> 重建 (多选) |
| | 风景名胜区 | | 无 | / | 无 | 无 | | <input type="checkbox"/> 避让 <input type="checkbox"/> 减缓 <input type="checkbox"/> 补偿 <input type="checkbox"/> 重建 (多选) |

编号 320585000201712250017



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320585MA1URRMN5G (1/1)

名称 太仓睿聚房地产开发有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 太仓市城厢镇南郊文治路51号澳华国际大厦101室
法定代表人 顾晓磊
注册资本 26000万元整
成立日期 2017年12月25日
营业期限 2017年12月25日至2047年12月24日
经营范围 房地产开发经营;物业管理;建筑装饰工程及市政工程。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2017年 12月 25日

合同编号：3205852017CR0106



电子监管号：3205852017B01274

国有建设用地使用权 出让合同

中华人民共和国国土资源部
中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定



国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：太仓市国土资源局；

通讯地址： / / ；

邮政编码： / ；

电话： / ；

传真： / ；

开户银行： / ；

账号： / 。

受让人：太仓香塘溁华置业有限公司；

通讯地址：太仓市科教新城文治路 51 号溁华国际大厦 2315 室；

邮政编码： / ；

电话：15162592513；

传真： / ；

开户银行： / ；

账号： / 。



第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 320517102001，宗地总面积大写 贰万陆仟陆佰玖拾点伍 平方米（小写 26690.5（平方米），其中出让宗地面积为大写 贰万陆仟陆佰玖拾点伍 平方米（小写 26690.5 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 科教新城书院路南、鹊桥路西。

本合同项下出让宗地的平面界址为 / 出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 _____



 为下界限，高差为 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为城镇住宅、商业（住宅面积不大于 27000 m²；商务办公 > 55%，办公用房自持 50%，不可分割销售；配套商业 ≤ 8%）。

第六条 出让人同意在 2018 年 01 月 20 日 前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第(二)项规定的土地条件：

（一）场地平整达到 ；

周围基础设施达到 ；

（二）现状土地条件 现状；

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 70、40 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写贰亿伍仟伍佰陆拾捌万元整（小写 255680000 元），每平方米人民币大写 （小写 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 伍仟壹佰壹拾叁万元整（小写 51130000 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第(一)项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：



(一) 2018年1月12日之前, 一次性付清国有建设用地使用权出让价款;

(二) 按以下时间和金额分 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写 (小写 元), 付款时间: 年 月 日之前。

第二期 人民币大写 (小写 元), 付款时间: 年 月 日之前。

第三期 人民币大写 (小写 元), 付款时间: 年 月 日之前。

第四期 人民币大写 (小写 元), 付款时间: 年 月 日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的, 受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时, 同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率, 向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后, 持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料, 申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第 项规定执行:



(一)本合同项下宗地用于工业项目建设,受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 / 万元(小写 / 万元),投资强度不低于每平方米人民币大写 / (小写 / 元)。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

(二)本合同项下宗地用于非工业项目建设,受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 / 万元(小写 / 万元)。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的,应符合市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件(见附件3)。其中:

主体建筑物性质 城镇住宅、商业(住宅面积不大于27000 m²; 商务办公 > 55%, 办公用房自持 50%, 不可分割销售; 配套商业 ≤ 8%) ;

附属建筑物性质 / ;

建筑总面积 / 平方米;

建筑容积率 不高于 2.80 大于 1 ;

建筑限高 / 米;

建筑密度 不高于 / 不低于 / ;

绿地率 不高于 / 不低于 / ;

其他土地利用要求 / 。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 /



项规定执行:

(一)本合同项下宗地用于工业项目建设,根据规划部门确定的规划设计条件,本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 / % , 即不超过 / 平方米,建筑面积不超过 / 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施;

(二)本合同项下宗地用于住宅项目建设,根据规划建设管理部门确定的规划建设条件,本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中,套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套,住宅建设套型要求为 / 。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / % 。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房,受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行:

1. 移交给政府;
2. 由政府回购;
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行;
4. / ;
5. 。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目,并在建成后无偿移交给政府:

(一) / ;



(二) _____;

(三) _____。

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2018 年 12 月 20 日之前开工，在 2020 年 12 月 20 日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第 (二) 项规定办理：

(一) 由出让人有偿收回建设用地使用权；

(二) 依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合



同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第(一)项规定的条件：

(一) 按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

(二) 按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合



同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项



约定履行:

(一)由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施,并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值,给予土地使用者相应补偿;

(二)由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满,土地使用者没有申请续期的,土地使用者应当交回国有土地使用证,并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记,国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施,由出让人无偿收回,土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能,不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的,出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施,恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行,可以免除责任,但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力,不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方,应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方,并在不可抗力发生后15日内,向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。



第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项的 1 % 向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，



将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付



相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 1 ‰ 的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1 ‰ 向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，



适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第(二)项约定的方式解决：

(一) 提交____/____仲裁委员会仲裁；

(二) 依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经太仓市人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共壹拾捌页，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式肆份，出让人、受让人各执贰份，具有同等法律效力。



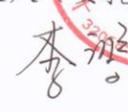
补充条款

第一条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人逾期支付出让金的，出让人将直接解除合同并没收定金（本合同其他条款与本条款不相符的，以本条款为准）。

第二条 受让人需自持 50%商务办公用房，且不得分割销售；另外 50%的商务办公用房在取得地块土地证 5 年后，且入驻企业当年税收到达 3000 万元方可分割销售（税收不包含本项目房地产开发所产生的相关税费）；受让人在商业部分结构封顶后方可销售住宅。

出让人（章）： 太仓市国土资源局 受让人（章）： 太仓香塘德华置业有限公司

法定代表人（委托代理人） 法定代表人（委托代理人）

（签字）： （签字）：

2017 年 12 月 19 日



附件 1

出让宗地平面界址图

太仓市国土资源局

勘测定界图

编 号：320517218301

用地面积：

地籍图号：

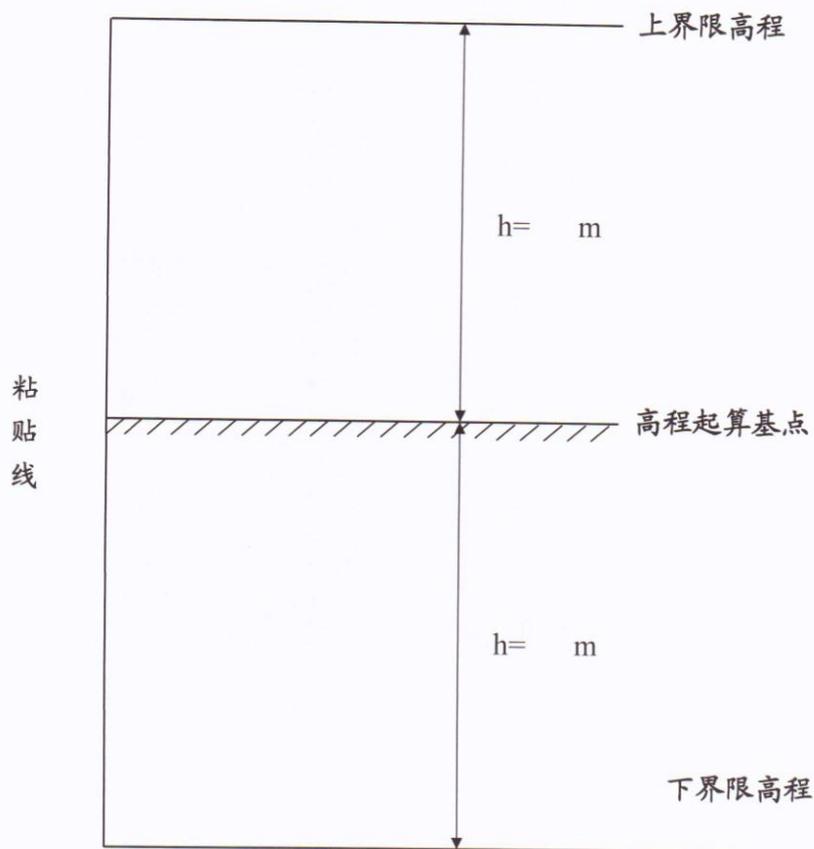
第 ()

比例尺：1: _____



附件 2

出让宗地竖向界限



采用的高程系: _____

比例尺: 1: _____



附件 3

_____市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

太仓市自然资源和规划局

太仓市建设工程规划设计要

编

| 建设项目座落位置 | | 科教新城E-02-02地块（原B-04-02地块） | | |
|----------|--------|---------------------------|----|--------------------------|
| 序号 | 规划设计要点 | 内容 | 序号 | 规划设计要点 |
| 1 | 用地性质 | 商务用地、居住用地 | | 后退书 不小于 后退前 不小于 |
| | | | 建筑 | 退道路红线 |

关于 3205852017CR0106 号国有建设用地
使用权出让合同的补充协议

出让人：太仓市国土资源局

受让人：太仓睿聚房地产开发有限公司

经出让人与受让人协商，达成以下补充协议，作为 3205852017CR0106 号出让合同的附件，与 3205852017CR0106 号出让合同具有同等法律效力。

一、2017 年 12 月 12 日，太仓香塘溁华置业有限公司经公开出让以 25568 万元整应价取得 WG2017-25-1 号地块的土地使用权，并签订了 3205852017CR0106 号出让合同。2017 年 12 月 25 日，竞得者出资成立太仓睿聚房地产开发有限公司，经出让人同意，将该国有建设用地使用权出让合同受让人变更为太仓睿聚房地产开发有限公司，合同中所载明的所有受让人的各项权利和义务也相应转移至太仓睿聚房地产开发有限公司。

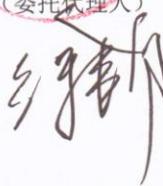
二、本协议一式肆份，具有同等法律效力，出让人、受让人各执贰份，经双方法人代表或委托代理人签字盖章后生效。

三、本协议于 2018 年 1 月 8 日在太仓市签订。

太仓市国土资源局（盖章）

法定代表人（委托代理人）

（签字）：

受让人：太仓睿聚房地产开发有限公司

（盖章）

法定代表人（委托代理人）

（签字）：




2018.01.08

股权转让协议

出让方：北京德天高科生物医药科技投资中心（有限公司）

受让方：太仓香塘溁华置业有限公司

出让方与受让方经协商一致，达成协议如下：

- 一、出让方将其持有苏州亦昭生物硅谷有限公司的股权中的425万元（占公司注册资本的25%）以人民币374.7万元的价格转让给受让方。
- 二、受让方于2017年12月22日前将股权转让款以现金方式一次性直接交付给出让方。
- 三、自本协议生效之日起，双方在苏州亦昭生物硅谷有限公司的股东身份发生置换，即出让方不再享有股东权利不再履行股东义务，受让方开始享有股东权利并履行股东义务。
- 四、本协议自双方签字之日起生效。

出让方签名：

受让方签名：



2017年12月03日

环评报告建设单位确认书

| | | | |
|------|------------------|------|-----------------------------------|
| 建设单位 | 太仓睿聚房地产开发有限公司 | 项目名称 | 太仓睿聚房地产开发有限公司建设 320517102001 地块项目 |
| 项目地址 | 太仓市科教新城书院路南、鹊桥路西 | 投资额 | 90000 万元 |
| 法人代表 | 顾晓磊 | 联系电话 | 15162592513（李斐） |

建设内容：

建设内容：拟建 1 栋 3 层商业楼、2 栋 22 层办公楼、3 栋 13 层住宅楼、1 个配电房、一个开闭所和 1 个地下车库。项目总用地面积 26690.5m²，总建筑面积为 97970.77m²。

太仓市环保局：

我单位委托“常熟市常诚环境技术有限公司”编制的《太仓睿聚房地产开发有限公司建设 320517102001 地块项目》环评报告已经我单位审核，该环评所述内容真实，与本单位情况相符，无虚报、瞒报，并承诺环保设施将按照环保局审批意见和环评报告的要求做到。

建设单位：（盖章）

法人代表：（签字、盖章）

年 月 日

环境影响评价委托书

(委托方)地睿聚房地产开发有限公司委托(受托方)常熟市常诚环境技术有限公司开展建设320517102001地块商住项目的环境影响评价工作,受托方以此作为开展环境影响评价工作的依据。

本委托书自委托之日起生效。

委托单位:

日期:



日

环境评价协议书

| | | |
|---|--|--|
| 项目名称 | 大包睿聚房地产开发有限公司建设32051710209地块商住项目 | |
| 项目内容及技术要求 | 编制该项目的环境影响报告表，获取项目环评批文。 | |
| 委托方的职责 | 1.及时提供准确、真实的项目相关资料； 2.提供环评工作经费。 | |
| 服务方的职责 | 按时、保质地完成该项目环境影响报告表的编制工作。本项目环评工作时间为在委托方提供全部所需材料后的_____个工作日。 服务方对拟建项目要做环境影响分析；对环境的影响作总结。 | |
| 项目及咨询费用 | 1、甲方提供乙方环评编制费为人民币_____元整（RMB _____元）。 2、合同签订后2个工作日内，甲方向乙方支付环评编制费的60%，即_____元整（RMB _____元）；乙方向甲方提交编制好的报告前甲方支付环评编制费的40%，即_____元整（RMB _____元）。 | |
| 委托方： | 服务方：常熟市常诚环境技术有限公司 | |
| 地 址： | 地 址：常熟市黄河路22号汇丰时代广场3幢1114 | |
| 电 话： | 电 话：13962336898 | |
| 代 表： | 代 表： | |
|  签字(盖章) _____ 年 月 日 | 中国工商银行常熟市支行 帐 号：1102024809001374816 联系邮箱： 签字(盖章) _____ 年 月 日 | |