

# 建设项目竣工环境保护验收调查表

项目名称：长街镇工贸服务区商品房项目

委托单位：宁波荆江房地产开发有限公司

编制单位：宁波荆江房地产开发有限公司

咨询单位：浙江诚德检测研究有限公司

编制日期 2018 年 12 月

表 1 项目总体情况

建设项目名称	长街镇工贸服务区商品房项目				
建设单位	宁波剡江房地产开发有限公司				
法人代表	徐华栋	联系人	张德龄		
通信地址	宁波市奉化区溪口镇中兴西路 57 号				
联系电话	13586921922	传真	/	邮编	315502
建设地点	宁海县长街镇工贸服务区				
项目性质	新建 <input checked="" type="checkbox"/>	改扩建 <input type="checkbox"/>	技改 <input type="checkbox"/>	行业类别	E4710 房屋工程建筑
环境影响报告名称	长街镇工贸服务区商品房项目环境影响报告表				
环境影响评价单位	浙江环科环境咨询有限公司				
初步设计单位	宁海县建筑设计院				
工程监理单位	宁波力豪建设工程监理有限公司				
工程施工单位	浙江省长城建设集团股份有限公司				
环境影响评价审批部门	宁海县环境保护局	文号	宁环建 [2015]101 号	时间	2015. 7. 14
初步设计审批部门	宁海县规划局	文号	地字第 2009 工地 9051 号	时间	2009. 6. 4
环境保护设施设计单位	/				
环境保护设施施工单位	/				
环境保护设施监测单位	浙江诚德检测研究有限公司				
投资总概算 (万元)	7644. 996	其中: 环境保护投资 (万元)	54	环境保护投资	0. 71%
实际总投资 (万元)	7650	其中: 环境保护投资 (万元)	55	占总投资比例	0. 78%
设计生产能力 (建筑面积)	11970 m <sup>2</sup>	建设项目开工日期	2010 年 4 月		
实际生产能力 (建筑面积)	12004. 46 m <sup>2</sup>	投入试运行日期	-		
调查经费	/				

<p>项目建设过程简述 (项目立项~试运行)</p>	<p>2009年6月取得宁海县发展和改革局长街镇工贸服务区商品房、酒店项目立项文件“宁发备【2009】36号”。</p> <p>2009年6月取得宁海县规划局长街元昌住宅小区长街镇工贸服务区建设用地规划许可证“地字第2009工地9051号”。</p> <p>2015年5月建设单位委托浙江环科环境咨询有限公司编制完成《长街镇工贸服务区商品房项目环境影响报告表》，2015年7月宁海县环境保护局对项目环境影响报告表做出批复（宁环建[2015]101号）。</p> <p>工程2010年4月开工，2012年9月主体完工，目前暂未交付。</p>
--------------------------------	---

表 2 调查范围、因子、目标、重点

<p>调查范围</p>	<p>对项目主体及配套工程、环保设施完成情况进行调查或监测。 调查范围为项目用地区及周边外延 200m 范围内。</p>
<p>调查因子</p>	<p>声环境：连续等效 A 声级 <math>L_{Aeq}</math>。 水环境：项目雨污分流及污水管网建设情况，主要调查因子为 COD、氨氮。 大气环境：居民油烟废气，主要调查因子为油烟。 生态景观：工程建设对生态环境的影响。</p>
<p>环境敏感目标</p>	<p>验收调查期间周边环境与环评阶段基本一致，本项目 200m 范围内的环境敏感点为项目西侧为长街大酒店。在项目施工期间未收到环保投诉。</p>
<p>调查重点</p>	<p>1、设计阶段 核实工程实际建设内容和环保设施与核准设计规模的变更情况； 对照环评报告表，调查工程周边敏感目标的变更情况； 明确工程是否发生重大变更。</p> <p>2、施工期 对照环评报告、环评批复和其他有关环境保护法律、法规，分析论证项目施工期环保措施执行情况，调查施工期实际产生的环境影响； 工程环保投资情况。</p> <p>3、试运营期 调查环评报告及批复中提出的环境保护设施与要求的落实情况和保护效果； 调查实际存在问题和需进一步改进、完善的环境保护工作。</p>

表 3 验收执行标准

执行标准采用工程环境影响评价报告所采用的标准，运营管理按新标准进行要求。

1、空气质量标准

项目区属二类区，执行《环境空气质量标准》(GB3095-2012)二级标准。

表 3-1 环境空气质量标准

污染物名称	取值时间	浓度限值(mg/m <sup>3</sup> )	备注
SO <sub>2</sub>	小时平均	0.50	《环境空气质量标准》 (GB3095-2012)二级标准
	日平均	0.15	
	年平均	0.06	
NO <sub>2</sub>	小时平均	0.20	
	日平均	0.08	
	年平均	0.04	
TSP	日平均	0.30	
	年平均	0.20	
PM <sub>10</sub>	日平均	0.15	
	年平均	0.07	
CO	小时平均	10.00	
	日平均	4.00	
非甲烷总烃	一次值	2.0	《大气污染综合排放标准编制详细说明》

2、地表水质量标准

项目水环境执行《地表水环境质量标准》(GB3838-2002)中的Ⅲ类标准。

表 3-2 《地表水环境质量标准》(GB3838-2002) 单位:mg/L

参数	Ⅲ类标准值
pH	6~9
DO	5
COD <sub>cr</sub>	20
COD <sub>Mn</sub>	6
BOD <sub>5</sub>	4
NH <sub>3</sub> -N	1
TP(以 P 计)	0.2
石油类	0.05

环境  
质量  
标准

### 3、声环境标准

项目区域声环境质量执行《声环境质量标准》(GB3096-2008)2类区标准限值要求。

表 3-3 声环境质量标准

位置	采用标准	昼间 dB (A)	夜间 dB (A)
东、南、西、北侧	2类	60	50

### 1、废气污染物排放标准

废气主要是汽车尾气，污染物排放执行《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996)二级标准，其中 NMHC 参照非甲烷总烃的排放标准，具体标准见表 3-4；车库内污染物浓度参照《工作场所有害因素职业接触限值》(GBZ2.1-2007)，具体标准见表 3-5。

表 3-4 大气污染物综合排放标准

序号	污染物名称	最高允许排放浓度 (mg/m <sup>3</sup> )	排气筒高度 (m)	最高允许排放速率 (kg/h)	执行标准
1	氮氧化物 (NO <sub>x</sub> )	240	40	7.5	(GB16297-1996) 二级标准
2	非甲烷总烃 (HC)	120	40	100	

表 3-5 工作场所空气中化学物质容许浓度 (GBZ2.1-2007)

污染物名称	时间加权平均容许浓度 (mg/m <sup>3</sup> )	短时间接触容许浓度 (mg/m <sup>3</sup> )
一氧化碳 (CO)	20	30
二氧化氮 (NO <sub>2</sub> )	5	10

餐饮油烟排放执行 GB18483-2001《饮食业油烟排放标准》(试行)，具体数值见表 3-6。

表 3-6 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 <sup>3</sup> )	2.0		
净化设施最低去除效率 (%)	60	75	85

### 2、废水排放标准

项目营运期生活污水经化粪池预处理后纳管排放。施工期废水执行《污水综合排放标准》(GB8978-1996)一级标准。

污染物排放标准

表 3-7 污水排放标准 单位：pH 除外均为 mg/L

项目	pH	COD	NH <sub>3</sub> -N	BOD <sub>5</sub>	SS	动植物油
外排标准（三级标准）	6~9	500	35	300	400	100

### 3、噪声标准

#### 1) 区域噪声

项目昼、夜间噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008) 2 类标准。

表 3-8 工业企业厂界环境噪声排放标准 (GB12348-2008)

类别	昼间 dB (A)	夜间 dB (A)
2 类	60	50

#### 2) 施工噪声

施工期噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523-2011) 标准。

表 3-9 建筑施工场界环境噪声排放标准 (GB12523-2011)

昼间 (dBA)	夜间 (dBA)
70	55

### 4、固废参照标准

项目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)、《中华人民共和国固体废弃物污染环境防治法》和《浙江省固体废物污染环境防治条例》中的有关规定。

总量  
控制  
指标

项目废水主要为生活污水。根据项目环境影响报告表和批复内容，项目废水无总量控制指标。

表 4 工程概况

项目名称	长街镇工贸服务区商品房项目			
项目地理位置 (附地理位置图)	项目位于宁海县长街镇工贸服务区内,小区东侧和北侧均邻宁波振达文具有限公司厂房;南邻枫桥东路,隔路为宁波奇精机械有限公司;西临亭港路,隔路为长街大酒店。项目地理位置见附图 1。			
<p><b>主要工程内容及规模:</b></p> <p><b>1、建设内容及规模</b></p> <p>项目环境影响报告表核准可建设用地面积6839m<sup>2</sup>,总建筑面积6328m<sup>2</sup>,其中地上面积为9522.9m<sup>2</sup>,地下面积2023.6m<sup>2</sup>,小区主体由两幢西北朝向的住宅建筑构成,分别为1#(6F)和2#(5F)。小区西侧设置两层商铺,南面的底层沿街部分设置一层商铺,从而将两幢住宅楼连接成一体,小区建筑成“U”字形。主入口设置在项目南面,次入口设置在项目西面。小区内道路沿两幢住宅建筑布置,小区不设地下停车库,共设置51个地面停车位。小区内共设3个垃圾清运点,每处配置2-3个可移动垃圾桶。门卫、配电房位于地块东南角,远离1#和2#住宅楼布置。</p> <p>项目实际建设用地面积6328m<sup>2</sup>,总建筑面积12004.46m<sup>2</sup>,小区主体由两幢西北朝向的住宅建筑构成,分别为1#(6F)和2#(5F)。小区西侧设置两层商铺,南面的底层沿街部分设置一层商铺,从而将两幢住宅楼连接成一体,小区建筑成“U”字形。主入口设置在项目南面,次入口设置在项目西面,门卫、配电房位于地块东南角。</p>				
表 4-1 项目主要建设经济技术指标及变更情况				
	项目	单位	环评及批复阶段	实际建设情况
	总用地面积	m <sup>2</sup>	6328	6328
	总建筑面积	m <sup>2</sup>	11970	12004.46
其中	住宅	m <sup>2</sup>	10406.8	8488.22
	商铺	m <sup>2</sup>	1369	1351.84
	门卫、配电房	m <sup>2</sup>	114.2	115.31
	物业用房	m <sup>2</sup>	80	90.42
	户数	m <sup>2</sup>	91	91
	建筑密度	%	32	-
	容积率	/	1.59	1.60
	绿地率	%	30	30.5
	机动车停车位	辆	51	50

## 2、总平面布局

项目实际建设用地面积6328m<sup>2</sup>，总建筑面积12004.46m<sup>2</sup>，小区主体由两幢西北朝向的住宅建筑构成，分别为1#（6F）和2#（5F）。小区西侧设置两层商铺，南面的底层沿街部分设置一层商铺，两幢住宅楼连接成一体。门卫、配电房位于地块东南角。

## 3、公用工程

### 1) 供电

(1)本工程住宅照明用电负荷为三级。

(2)本工程总建筑面积约12004.46平方米，负荷预测采用负荷密度法。

(3)本工程电源拟采用一路10kV高压电源，小区内变电所采用10kV环网供电。

(4)小区拟设置1座公用变电所，变电所设1台电力变压器。变电所布置在东南角。

### 2) 给排水

水源：本工程采用市政自来水作为水源，分别从园区一号路和二号路各引入一条市政给水管，接入管采用DN200，在整个工程地块四周连成环状布置。

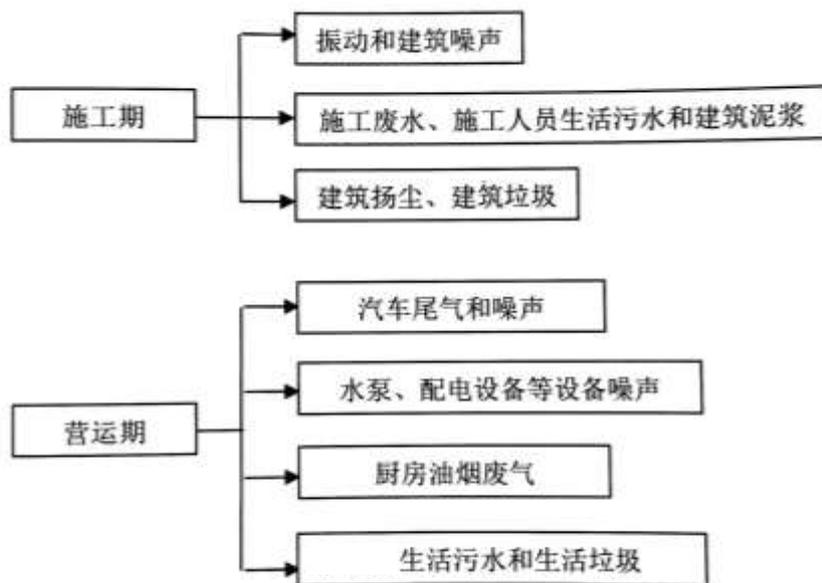
给水方式：一至四层采用市政管网直接给水。

采用雨污分流制；生活污水纳管送至长街镇污水处理厂，处理后达标排放。污水管网暂未进行雨污分流，近期雨污管网重新铺设。

## 实际工程量及工程建设变化情况，说明工程变化原因

对照项目竣工图和《长街镇工贸服务区商品房项目环境影响报告表》。项目实际建设规模与环评报告核准规模基本一致，数据以建设方最终的经济技术指标为准，总体上看，工程符合最终核准规模要求。

### 生产工艺流程（附流程图）



### 工程占地及平面布置（附图）

项目实际建设用地面积 6328 m<sup>2</sup>，总建筑面积 12004.46 m<sup>2</sup>，小区主体由两幢西北朝向的住宅建筑构成，分别为 1#（6F）和 2#（5F）。小区西侧设置两层商铺，南面的底层沿街部分设置一层商铺，两幢住宅楼连接成一体。门卫、配电房位于地块东南角。

平面布置图见附图 2。

## 工程环境保护投资明细

项目实际总投资为 7650 万元,根据《长街镇工贸服务区商品房项目环境影响报告表》,本次根据企业提供资料得知,项目实际环保投资为 60 万元,具体如下:

表 4-3 工程环保设施与投资概算一览表

序号	治理对象	治理措施	投资(万元)
1	废水治理	生活污水设置临时厕所;泥浆废水沉淀处理。	2
2	粉尘治理	施工工地周围设置遮挡墙及防尘网,物料堆应当采取遮盖、洒水、喷洒覆盖剂或其他防尘措施;对工地采取洒水等防尘措施。	4
3	噪声治理	对设备进行必要隔音处理;设置隔声屏障。	2
4	固废治理	设立临时生活垃圾收集点,开挖弃土处置	2
5	水土流失	对弃土堆放地应采取防护措施,进行生态绿化;临时施工道路、临时堆场防止水土流失	3
6	固废治理	垃圾收集箱	5
7	噪声治理	固定设备隔声、消声治理;地下车库出入口噪声治理	4
8	废气治理	地下车库汽车尾气收集排气系统	12
9	废水治理	化粪池、污水管线	8
10	生态治理	绿化措施	18
环保投资总计			60

## 与项目有关的生态破坏和污染物排放、主要环境问题及环境保护措施

### 1、施工期扬尘

- ①施工场地每天定期洒水,防止浮尘产生,在大风天应加大洒水量及洒水次数;
- ②运输车辆进入施工场地应低速或限速行驶,以减少扬尘产生量;
- ③对载土车辆进行泥土表面润土,减少车辆扬尘;
- ④施工场地内运输通道及时清扫、冲洗,以减少汽车行驶扬尘;
- ⑤散装水泥罐必须配备布袋除尘,同时加强管理,防止水泥扬尘;
- ⑥避免起尘原材料的露天堆放,多尘物料应用苫布覆盖;
- ⑦建议采用商品混凝土,可大大减少搅拌时产生的扬尘。

### 2、施工期汽车尾气

施工期间各类施工机械流动性强,所产生的废气较为分散,在易于扩散的气象条件下,施工机械尾气对周围环境影响不大。但工程车辆的行驶将加重城市车辆尾气污染负荷,因此,施工单位应注意车辆保养,以保证车辆尾气达标排放。

### 3、施工期油漆废气

装修期油漆中有机溶剂在油漆的过程及之后的一段时间内会挥发到空气中，属无组织排放。应加强通风，利用大气的稀释作用使废气扩散。

#### 4、施工期水污染

施工期的废水排放主要来自建筑施工人员的生活污水和施工废水。施工废水主要不得以渗坑或渗井或漫流方式排放，施工场所应建设临时的简易设施，设置临时食堂、简易隔油池、临时厕所和净化池，施工废水应经集中收集，经隔油、沉淀等处理后，由环卫部门定期清运。

#### 5、施工期废土、弃渣、装修材料

- (1) 生活垃圾应及时清运出场，不得长期堆放，以免腐烂发酵、污染环境，影响公共卫生。
- (2) 建筑垃圾可在施工现场定点堆放，定期外运至指定地点填埋，不得随意抛弃。施工结束后，要及时清理施工现场，拆除临时工棚等临时建筑物，废弃的建筑材料必须送到指定地点处置。

#### 6、施工期噪声

- (1) 选用低噪声施工机械，且尽量将噪声设备放置于远离居民住宅，必要时采用声屏障等减噪措施，使噪声达标排放；
- (2) 采用商品混凝土，减少混凝土搅拌时产生噪声；
- (3) 除因施工工艺要求必须连续作业外，禁止夜间进行产生环境污染的施工作业。

### 营运期拟采取的防治污染措施

#### 1、大气污染防治措施

项目废气主要是汽车尾气、住户厨房烧煮废气。

各户的厨房油烟经油烟净化器处理排至竖井后引至屋顶高空排放。油烟废气的特点为：单户产生量较少，排放时间短而集中。高空大气扩散稀释能力强，油烟废气能够很快扩散，对周边大气环境影响较小。

#### 2、水环境防治措施

项目主要是居民生活产生的生活污水，产生量为 2.92 万吨/年，包括厨房废水、厕所冲洗废水和其它废水等，废水经沉淀、化粪池处理，达到 GB8978-1996《污水综合排放标准》中的三级标准后纳管后排入长街镇污水处理厂。

#### 3、噪声环境防治措施

(1) 生活水泵等设备噪声源强在 65~80dB 之间，经隔声后，设备噪声基本在 40dB 以下。在选用低噪声设备，对露在表面的设备采取相应的隔声措施，基本可以达到标准。

(2) 主要为在小区内行驶时交通噪声。

汽车在小区内行驶时（临时泊车）交通噪声主要影响小区道路沿线两侧和地面停车位附近的住宅。汽车在小区内行驶属于慢速行驶，主要集中在早上和傍晚两个时段。小区设计建设时加强绿化，交付运营时加强管理，限速行驶 5km/h 指示牌和禁鸣喇叭警示牌，减少汽车在小区内行驶时（临时泊车）交通噪声对周边居民住宅住户的影响。

#### 4、固体废物防治措施

主要为居民住户、物业办公等日常生活产生的生活垃圾等，经分类袋装后投入垃圾箱，再由物业公司统一收集后存放于小区垃圾站，由环卫部门统一清运。

表 5 环境影响评价回顾

环境影响评价的主要环境影响预测及结论（生态、声、大气、水、振动、电磁、固体废物等）

《长街镇工贸服务区商品房项目环境影响报告表》（浙江环科环境咨询有限公司）内容回顾。

1、施工期环境影响评价结论：

(1) 大气环境影响分析结论

为提高室内空气质量，室内装修应满足关于《室内装饰装修材料有害物质限量》（GB 18580-2001至GB18588-2001及GB6566-2001）等十项国家标准要求，在此基础上，可认为项目室内装修对周围环境影响较小。

(2) 噪声环境影响分析结论

应尽量缩短装修期，按（宁波市政府令195号）宁波市建设工程文明施工管理规定文明施工，禁止在夜间（22:00~06:00）施工。

(3) 固体废物影响分析结论

要求施工单位规范运输，不能随意撒落、倾倒堆放建筑垃圾和装修废弃物，施工结束后，应及时清运多余或废弃的建筑材料和建筑垃圾并根据宁波市人民政府令186号“宁波市建筑垃圾管理办法”，委托有关有资质的部门清运及处置。

2 运营期环境影响分析结论

2.1 大气环境影响分析结论

1、厨房油烟

厨房油烟经各户的脱排油烟机过滤后，集中纳入排气竖井，至住宅楼屋顶集中排放，因此对小区本身和周围环境影响甚微。

2、汽车尾气

本项目设地面停车位51个，地面停车位汽车产生的尾气属于无组织排放，因地面空气流动性好，产生的汽车尾气通过大气扩散，对环境空气的影响较小。

3、垃圾臭气

本项目不设垃圾中转站，设置3个垃圾收集点（具体见附图3），并设2-3个移动式垃圾桶，与住宅楼保持10m左右距离。同时满足小区居民方便丢弃垃圾及不影响垃圾臭气对居民住宅影响，同时对可移动式垃圾桶进行加盖，定期消毒、垃圾及时清运，垃圾臭气对附近住宅楼及周围环境影响不大。

2.2 水环境影响分析结论

本项目废水排放为生活污水，经向宁海县水务集团调查、了解，目前长街镇污水处理厂已进入试运行阶段，但本项目所在区域产生的污水尚未纳入处理。近期生活废水经化粪池预处理后需再自处理至《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002)一级B标准后就近排入附近长亨港，以减少对内河水质的影响。

远期，生活污水纳管送至长街镇污水处理厂，处理至《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002)一级A标准排放车岙港支流。本项目主要为生活污水，废水水质简单，废水产生量小，远期纳管后送至长街污水处理厂处理达标排放，对纳污水体基本无影响。

## 2.3 噪声环境影响分析结论

### 1、人群活动噪声

对于西侧沿园区一号一、二层设置带状商业用房。根据《宁波市环境污染防治规定》第十一条规定：“禁止在居民住宅区新建、改建、扩建产生恶臭、异味、粉尘的项目。住宅配套的沿街商铺用房营运时产生的噪声也是影响本项目住宅区的主要噪声源之一。”为最大程度减轻商铺营运时产生的噪声对本项目住宅区居民楼造的影响，本环评针对本项目商业用房提出如下环保要求：

A、禁止沿街居民楼下商业用房用作产生噪声、油烟、烟尘、异味等污染的饮食娱乐服务企业进入，该禁止准入制度适用于餐饮、住行、娱乐、洗浴、机动车辆修配、洗车、美容美发、照相冲印、建筑装潢材料加工及其他可能产生环境污染的饮食娱乐服务企业。

B、沿街居民楼下的商业用房，应以经营报刊杂志、日用杂货品、服饰等为主。同时营业时间应控制在昼间(06:00-22:00)，严禁夜间(22:00-06:00)产生噪声污染的项目营业；商业用房严禁使用普通铝合金卷帘门(已基本淘汰)；除必要的消防通道外，商铺朝向小区内部的墙体应实墙封闭，减轻临街商业经营活动影响小区居住环境。在此基础上，商铺人群活动噪声对居民生活影响大大削减，不利影响不明显。

### 2、其它设备噪声

拟将变配电房、变频加压供水设备均设置小区东南角，远离1#和2#住宅楼；在各动力设备在安装时应根据设备的振动特性采用合适的钢筋混凝土台座，基础安装隔振垫，保证有效隔振。排烟风机设置于屋顶，风机的进出风口及送风管、进风管等高噪声部位应根据其位置和对环境的影响情况，安装相应的消声器，通风管道弯管长边大于500mm时均加设导流叶片，以减少涡流声。建议住宅空调室外机、风机等设施从美观的角度出发，安装部位和规格进行统一安排、统一设计和统一规格，以及考虑整体的协调性。

另外，需应加强住宅区内的交通管理，禁鸣喇叭，汽车限速在5km/h以下。

## 2.4 固废环境影响分析结论

居住期主要为居民住宅和商铺等产的生活垃圾，委托环卫部门负责清运作无害化处理。

项目固体废物得到妥善处置，对周围环境基本无影响。

## 2.5 平面布局合理性分析结论

小区主体1#和2#为南北朝向住宅，符合中国传统房屋建筑理念。小区西侧沿园区号路和南侧园区二号路设置商铺，作为天然噪声屏障，减少园区道路交通噪声对住宅的影响；小区内地面停车位大都沿小区北侧和中线绿化带设置，减少汽车尾气及汽车启动、行驶噪声对住户的日常影响；另外，小区内共设3个垃圾清运点，配置2-3个可移动垃圾桶，均设置在公共绿化带内(见附图4)，大大减小垃圾桶恶臭对住户日常生活的影响；另外，门卫、配电房位于地块东南角，远离1#和2#住宅楼布置，减少设备日常运行噪声、电磁辐射对住户的影响。总之，本项目平面布局基本合理。

## 2.6 外环境影响分析结论

### 1、周围企业污染源影响分析结论

长街镇工贸服务区商品房项目位于宁海县长街镇工业集中区内，商品房建设地被周边工业企业所包围，本项目建设与周边的工业企业地块格格不入，周边排气筒林立、噪声较大的环境对居住人群极易造成视觉、听觉和嗅觉感官的冲击，因此就选址而言该本项目选址是不合理的，但鉴于目前本住宅小区已建成的事实现状，为减少项目周边企业对本项目影响，各企业需严格落实本环评提出的各项废气、噪声环保整改措施。

建设单位申请项目竣工验收前，必须对项目所在地空气环境、声环境等进行验收监测，相关监测因子符合相应环境质量标准前提下，方可申请环保竣工验收。

最后，当地环保部门需加强对项目周围企业的监管力度，确保各企业日常生产期间环保设施正常运行，做到“三废”达标排放，安全妥善处置各类固体废弃物，减少对本项目住宅小区日常生活的影响。此外，日后周边企业(特别为东侧和北侧闲置厂房)技改、扩建、新建项目的审批过程中应严格把关，禁止高污染项目的入驻。

### 2、外界道路交通噪声影响分析结论

本项目地块南临园区二号(道路)，西临园区一号(道路)，本项目住宅小区投入使用后，将会受到南侧、西侧道路交通噪声一定影响。为最大程度减小交通噪声对本项目住户日常生活的影响，建设单位须落实本报告第七章提出的项目隔声降噪措施，在此基础上，可大大减小周边道路交通噪声对本项目住户日常居住影响。

## 2.7 环保投资

该项目总投资7644.996万元，其中环保投资54万元，约占总投资的0.706%。建设单位

应切实落实该项环保投资，并确保污染物达标排放。

建议：

(1)如产品方案、工艺、设备、原辅材料消耗等生产情况有大的变动，应及时向有关部门申报。

(2)场界积极绿化。绿化不仅能美化环境，并有净化空气、降低感觉噪声功能。

环评总结论：

通过对项目周围企业现状调查，各企业日常生产过程会产生一定量“三废”污染物。各企业需全面、严格落实本报告提出的各项环保整改措施，确保“三废”污染物达标排放。

通过对本项目工程分析和投产后的环境影响分析，该项目营运过程中会产生废气、废水、固体废物和噪声。建设单位需在全面落实本报告提出的各项环保措施、切实做到“三同时”、并在营运期内持之以恒加强管理，可将谷污染物对环境的影响控制在允许范围内，实现社会效益、经济效益和环境效益三统一。

本项目位于长街镇长亭港工业区内，项目地块被周边工业、企业所包围，从环保角度看，项目选址较不合理。但鉴于本项目已建成现状，本环评单位建议项目开展环保竣工验收前，建设单位必须对项目所在地空气环境、声环境等进行验收监测，相关监测因子符合相应环境质量标准前提下，本项目方可组织环保竣工验收。同时，当地环保部门需加强对项目周围企业的监管力度，确保各企业日常生产期间环保设施正常运行，做到“三废”达标排放，减少对本项目居民的影响。此外，在日后小区周边企业技改、扩建、新建项目的审批过程中应严格把关，禁止高污染项目的入驻在落实本环评提出的各项环保措施前提下，从环保角度来看，奉化市剡江房地产开发有限公司长街镇工贸服务区商品房项目是可行的。

上述评价结果是根据建设方提供的规模、工艺、布局所做出的，如建设方扩大规模、变动工艺、改变布局，建设方必须按照环保要求重新申报。

## 各级环境保护行政主管部门的审批意见（国家、省、行业）

宁海县环境保护局文件 宁环建[2015]101号

关于《长街镇工贸服务区商品房项目环境影响报告表》的审批意见

宁波剡江房地产开发有限公司：

你单位报送的《长街镇工贸服务区商品房项目环境影响报告表》已收悉。经我局研究，具体批复如下：

根据环境影响报告表的结论，同意在长街镇工贸服务区内建设商品房项目。该项目占地面积6328平方米，总建筑面积11970平方米，建设内容包括商品住宅、社区服务用房、商铺，总投资7644996元。环境影响报告表经批复后，可作为本项目建设和日常运行管理的环境保护依据。

二、本项目建设应重点做好如下工作

1、本项目要求采用雨、污分流排水系统，生活废水经化粪池预处理达到《污水综合排放标准》（GB8978-1996）中的级排放标准后，纳入园区污水管网。

2、认真落实配电房、水泵房和地下车库风机的环保措施，日常运行时定期检修，确保边界噪声达到《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）2类标准。套间下的商业房禁止设置餐饮、娱乐等可能产生油烟、粉尘、噪声、振动等污染的项目，开发商必须在商铺销售合同书上予以说明。

3、项目建设应遵循清洁生产和节能减排原则，积极采用各种新型建材设备，认真落实各项污染防治措施。

项目建设应严格执行环境保护“三同时”制度，项目竣工后按规定程序申请环境保护设施竣工验收，治理设施经验收合格后，建设项目方可正式投入运行。

表 6 环境保护措施执行情况

对照项目环评报告，项目环保措施落实情况如下：

表 6-1 环评报告环保措施与实际落实情况对比一览

阶段	项目	环境影响报告表要求的环境保护措施	环境保护措施实际落实情况	措施的执行效果及未采取措施的原因
施工期	大气污染影响	为提高室内空气质量，室内装修应满足关于《室内装饰装修材料有害物质限量》(GB18580-2001 至 GB18588-2001 及 GB6566-2001) 等十项国家标准要求。	室内装修满足《室内装饰装修材料有害物质限量》等标准要求。施工建材、余土等集中堆放，采取覆盖、洒水抑尘措施施工场地设置围墙防护，建筑外侧配置防护网；建筑渣土车辆采取密闭遮盖，并限速行驶等控制措施。施工期间未接到环保投诉。	满足要求
	噪声污染影响	应尽量缩短装修期，按(宁波市政府令 195 号)宁波市建设工程文明施工管理规定文明施工，禁止在夜间(22:00~06:00)施工。	项目选用低噪声施工设备，采用商品混凝土，合理安排施工作业时间，禁止夜间施工，防止噪声扰民。加强施工队伍管理，文明施工。	满足要求
	固废影响	要求施工单位规范运输，不能随意撒落、倾倒堆放建筑垃圾和装修废弃物，施工结束后，应及时清运多余或废弃的建筑材料和建筑垃圾并根据宁波市人民政府令 186 号“宁波市建筑垃圾管理办法”，委托有关资质的部门清运及处置。	建筑垃圾和装修垃圾均进行了分类，由施工单位外运至指定地点消纳。弃土由工程主包方外运处置。施工生活垃圾委托环卫清运。	满足要求
运营期	大气影响	厨房油烟经各户的脱排油烟机过滤后，集中纳入排气竖井，至住宅楼屋顶集中排放，因此对小区本身和周围环境影响甚微。 本项目设地面停车位 51 个，地面停车位汽车产生的尾气属于无组织排放，因地面空气流动性好，产生的汽车尾气通过大气扩散，对环境空气的影响较小。 本项目不设垃圾中转站，设置 3 个垃圾收集点(具体见附图 3)，并设 2-3 个移动式垃圾桶，与住宅楼保持 10m 左右距离。同时满足小区居民方便丢弃垃圾及不影响垃圾臭气对居民住宅影响，同时对可移动式垃圾桶进行加盖，定期消毒、垃圾及时清运。	1. 在每栋楼设置了厨房油烟管道楼顶排放。 2. 厨房使用天然气，天然气属于国家推广使用的清洁能源，废气对周围环境较小。 3. 项目设置移动式垃圾桶并进行加盖，定期消毒，垃圾定期清运。	满足要求
	废水影响	本项目废水排放为生活污水，经向宁海县水务集团调查、了解，目前长街镇污水处理厂已进入试运行阶段，但本项目所在区域产生的污水尚未纳入处理。近期生活废水经化粪池预处理后需再自处理至《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002)一级	经化粪池预处理后委托纳入污水管网，最终由宁海县长街镇污水处理厂进行处理。近期污水管网正在雨污分流整改，生活污水暂时排入原有污水管网。	满足要求

阶段	项目 环境影响报告表要求的环境保护措施	环境保护措施实际落实情况	措施的执行效果及未采取措施的原因
	<p><b>B</b> 标准后就近排入附近长亨港，以减少对内河水质的影响。</p> <p>远期，生活污水纳管送至长街镇污水处理厂，处理至《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002)一级 A 标准排放车吞港支流。本项目主要为生活污水，废水水质简单，废水产生量小，远期纳管后送至长街污水处理厂处理达标排放，对纳污水体基本无影响。</p>		
噪声影响	<p><b>A</b>、禁止沿街居民楼下商业用房用作产生噪声、油烟、烟尘、异味等污染的饮食娱乐服务企业进入，该禁止准入制度适用于餐饮、住行、娱乐、洗浴、机动车辆修配、洗车、美容美发、照相冲印、建筑装潢材料加工及其他可能产生环境污染的饮食娱乐服务企业。</p> <p><b>B</b>、沿街居民楼下的商业用房，应以经营报刊杂志、日用杂货品、服饰等为主。同时营业时间应控制在昼间(6:00-22:00)，严禁夜间(22:00-6:00)产生噪声污染的项目营业；商业用房严禁使用普通铝合金卷帘门(已基本淘汰)；除必要的消防通道外，商铺朝向小区内部的墙体应实墙封闭，减轻临街商业经营活动影响小区居住环境。</p> <p>拟将变配电房、变频加压供水设备均设置小区东南角，远离 1#和 2#住宅楼；在各动力设备在安装时应根据设备的振动特性采用合适的钢筋混凝土台座，基础安装隔振垫，保证有效隔振。建议住宅空调室外机、风机等设施从美观的角度出发，安装部位和规格进行统一安排、统一设计和统一规格，以及考虑整体的协调性。</p> <p>另外，需应加强住宅区内的交通管理，禁鸣喇叭，汽车限速在 5km/h 以下。</p>	<p>①项目南面一楼商铺涉及油烟问题，饮食业商铺为临时性短期出租。企业承诺在居民完全入住后，关闭涉及油烟的饮食业商铺。</p> <p>②营业时间控制在昼间(6:00-22:00)，夜间(22:00-6:00)禁止产生噪声的项目营业。</p> <p>③空调室外机选用低噪声环保型空调。</p> <p>④项目配电房设置在东南角，远离住宅楼，采用钢筋混凝土台座，有效隔振。</p> <p>⑤项目已种植合适的绿化带，起到一定的吸声作用。</p> <p>⑥加强住宅区内交通管理，限速行驶。</p>	满足要求
固废影响	<p>住期主要为居民住宅和商铺等产的生活垃圾，委托环卫部门负责清运作无害化处理。</p> <p>项目固体废物得到妥善处置，对周围环境基本无影响。</p>	<p>场地每隔一定距离设置垃圾桶，垃圾桶暂存生活垃圾，由环卫部门统一清运处理。</p>	满足要求

阶段	项目	环境影响报告表要求的环境保护措施	环境保护措施实际落实情况	措施的执行效果及未采取措施的原因
	外环境影响	<p>长街镇工贸服务区商品房项目位于宁海县长街镇工业集中区块内,商品房建设地被周边工业企业所包围,周边排气筒林立、噪声较大的环境对居住人群极易造成视觉、听觉和嗅觉感官的冲击,因此就选址而言该本项目选址是不合理的,但鉴于目前本住宅小区已建成的事实现状,为减少项目周边企业对本项目影响,各企业需严格落实本环评提出的各项废气、噪声环保整改措施。</p> <p>本项目地块南临园区二号(道路),西临园区一号(道路),本项目住宅小区投入使用后,将会受到南侧、西侧道路交通噪声一定影响。为最大程度减小交通噪声对本项目住户日常生活的影响,建设单位须落实本报告第七章提出的项目隔声降噪措施,在此基础上,可大大减小周边道路交通噪声对本项目住户日常居住影响。</p>	<p>距离项目最近的北面宁波振达文具有限公司和宁海县翔翔文具厂已开始拆迁,项目北侧和东侧的厂房在陆续搬迁。待附近厂区搬迁完成后,附近企业对项目小区的影响将减少。</p>	

对照环保部门的环评审批意见，项目环保措施落实情况如下：

表 6-2 环评批复环保措施与实际落实情况对比一览

	环评批复意见中提出的环保要求	实际建设情况	是否符合 批复要求
运营 期	1 本项目要求采用雨、污分流排水系统，生活废水经化粪池预处理达到《污水综合排放标准》(GB8978-1996)中的级排放标准后，纳入园区污水管网。	项目区域污水管网已建成，项目生活污水经化粪池预处理后，纳入市政污水管网，最终经长街镇污水处理厂处理后排放。项目实际设置 2 个国标 8#化粪池。	符合批复
	2 认真落实配电房、水泵房和地下车库风机的环保措施，日常运行时定期检修，确保边界噪声达到《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008)2类标准。套间下的商业房禁止设置餐饮、娱乐等可能产生油烟、粉尘、噪声、振动等污染的项目，开发商必须在商铺销售合同书上予以说明。	项目配电房、水泵等设备设置了减振基础等噪声防治措施。变电房设置在独立设备房内，墙体采用实体混凝土，变电站设备为低噪声干式变压器。项目南面一楼商铺涉及油烟问题，饮食业商铺为临时性短期出租。企业承诺在居民完全入住后，关闭涉及油烟的饮食业商铺。	符合批复
	3 项目建设应遵循清洁生产和节能减排原则，积极采用各种新型建材设备，认真落实各项污染防治措施。	项目采用节能新型建材设备，基本落实污染防治措施。	符合批复
	4 项目建设应严格执行环境保护“三同时”制度，项目竣工后按规定程序申请环境保护设施竣工验收，治理设施经验收合格后，建设项目方可正式投入运行。	项目基本落实环境保护“三同时”制度，申请环保验收。	符合批复

设施实景照



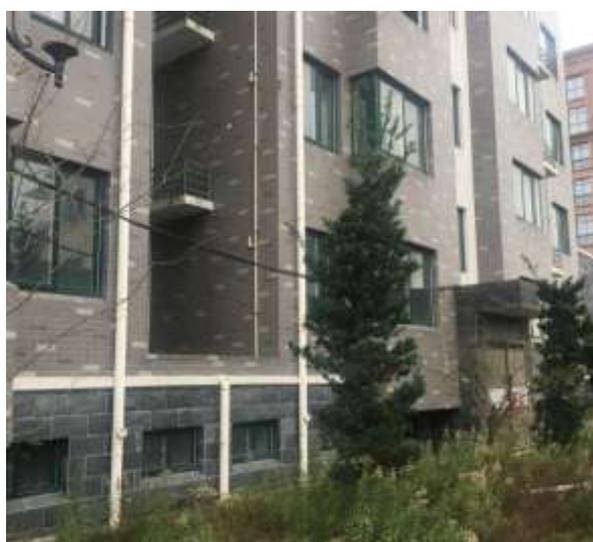
小区概况南侧出口



居民油烟排放管道



项目配电房



一楼架空层



项目东面振达文具车间



项目南面奇精机械公司



项目西侧长街大酒店



项目北侧振达文具车间



北侧振达文具拆迁情况



北侧振达文具拆迁情况

表 7 环境影响调查

<p>施 工 期</p>		<p>1) 施工期废气影响调查</p> <p>项目施工场地四周建设了实体围墙封闭施工，建筑脚手架外侧采用密目安全网封闭；施工过程中对临时堆土/料进行防护；施工营地、工地场内道路进行水泥混凝土表面硬化，建立规范化施工营地，并定期对施工区域和出场道路附近进行清扫；主体建筑用砼全部采用外购商品混凝土；渣土车全部采用封闭顶盖的渣土车进行运输，禁止超载超限车辆出场。施工单位在施工期内采取了积极、有效的大气环境保护措施，项目施工期间未接到大气环境污染事故的环保投诉。</p> <p>2) 施工期噪声影响调查</p> <p>施工场地四周设置了实体围墙；选用静压式桩机；采用了商品混凝土；施工过程中严格贯彻了夜间停止施工作业的要求，对于确需夜间施工的进行了提前申请审批。施工期间未接到环保投诉。</p> <p>3) 施工期废水影响调查</p> <p>施工人员生活污水经临时化粪池预处理后由环卫部门定期清运；施工期场地雨污水、场地积水均进行沉淀处理；施工过程中未发生水污染事故。</p> <p>4) 施工期固废影响调查</p> <p>施工期建筑垃圾在施工现场定点堆放，定期外运至城管部门指定地点填埋。弃土由工程主包方外运处置。生活垃圾由环卫部门集中统一处理，未发现弃土和建筑垃圾随意抛洒现象。</p>
<p>运 行 期</p>	<p>大气 影响</p>	<p>项目实际建成停车位 51 个，废气源强与环评阶段基本一致。采取的环保措施及环境影响程度基本符合环评要求，对环境影响较小。</p> <p>厨房油烟由集中管道楼顶排放，如此对环境影响较小。</p> <p>本项目场地每隔一定距离需设垃圾桶，产生的固废经妥善收集后，由环卫部门统一清运。做到日产日清，项目固体废物得到妥善处置。</p> <p>项目居民采用天然气，属于国家推广使用的清洁能源，污染物排放较小，对周围环境影响较小。</p>

<p>废水影响</p>	<p>主要为住宅等生活污水，通过化粪池预处理后委托纳入园区污水管网，最终由宁海县长街镇污水处理厂处理。</p>
<p>固废影响</p>	<p>本项目采取垃圾分类收集措施，配套移动分散式垃圾桶，定期由环卫部门进行处置，符合环评要求。</p>
<p>噪声影响</p>	<p>1) 各类水泵位于专用机房内，水泵设置混凝土减震基础，机房内墙采用实墙。符合环评要求。</p> <p>2) 项目居民窗户均采用双层中空隔声窗。符合环评要求。</p> <p>3) 干式变压器位于项目东南角专用机房内，采用橡胶隔振垫。</p>

表 8 环境质量及污染源监测

本次项目竣工调查监测，委托第三方监测机构监测。

项目	现场调查或监测说明	调查或监测结果分析																													
水	/	/																													
气	<p>对项目周边环境空气进行补充监测，具体包括：</p> <p>1) 项目周边环境空气</p> <p>监测布点：项目厂界。</p> <p>监测项目：氯化氢、非甲烷总烃、二甲苯</p> <p>监测频次：监测 1 天，监测 1 次。</p>	<p>1) 监测结果</p> <p>表 8-1；监测结果（单位：mg/m<sup>3</sup>）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>日期</th> <th colspan="3">12 月 20 日</th> </tr> <tr> <th>监测点</th> <th>氯化氢</th> <th>非甲烷总烃</th> <th>二甲苯</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>项目厂界</td> <td>0.064</td> <td>0.88</td> <td>&lt;0.01</td> </tr> <tr> <td>限值标准</td> <td>0.20</td> <td>2.0</td> <td>1.2</td> </tr> </tbody> </table> <p>2) 根据监测结果可知，本项目厂界环境空气均满足《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996)无组织排放限值和《大气污染物综合排放标准详解》相关要求。</p>	日期	12 月 20 日			监测点	氯化氢	非甲烷总烃	二甲苯	项目厂界	0.064	0.88	<0.01	限值标准	0.20	2.0	1.2													
日期	12 月 20 日																														
监测点	氯化氢	非甲烷总烃	二甲苯																												
项目厂界	0.064	0.88	<0.01																												
限值标准	0.20	2.0	1.2																												
声	<p>本次委托浙江诚德检测研究有限公司对项目噪声进行监测，具体包括：</p> <p>1) 项目四周区域噪声监测</p> <p>监测布点：项目东、南、西、北侧场界各设 4 个监测点。</p> <p>监测项目：L<sub>eq</sub></p> <p>监测频次：监测 2 天，每天昼、夜各监测 1 次。</p>	<p>1) 区域噪声监测结果</p> <p>表 8-2；监测结果（单位：Leq, dB (A)）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">日期</th> <th colspan="2">12 月 6 日</th> <th colspan="2">12 月 7 日</th> </tr> <tr> <th>昼间</th> <th>夜间</th> <th>昼间</th> <th>夜间</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>东侧</td> <td>56.1</td> <td>47.7</td> <td>57.2</td> <td>48.6</td> </tr> <tr> <td>南侧</td> <td>59.2</td> <td>48.1</td> <td>58.9</td> <td>49.0</td> </tr> <tr> <td>西侧</td> <td>56.9</td> <td>46.7</td> <td>57.5</td> <td>48.3</td> </tr> <tr> <td>北侧</td> <td>55.2</td> <td>45.5</td> <td>54.1</td> <td>44.6</td> </tr> </tbody> </table> <p>2) 根据监测结果可知，本项目东、南、西、北面昼、夜间声环境质量均满足《厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008)2 类标准。</p>	日期	12 月 6 日		12 月 7 日		昼间	夜间	昼间	夜间	东侧	56.1	47.7	57.2	48.6	南侧	59.2	48.1	58.9	49.0	西侧	56.9	46.7	57.5	48.3	北侧	55.2	45.5	54.1	44.6
日期	12 月 6 日			12 月 7 日																											
	昼间	夜间	昼间	夜间																											
东侧	56.1	47.7	57.2	48.6																											
南侧	59.2	48.1	58.9	49.0																											
西侧	56.9	46.7	57.5	48.3																											
北侧	55.2	45.5	54.1	44.6																											
生态	/	/																													
其他	对项目厂区周边企业现状和社会生活调查	<p>距离项目最近的北面宁波振达文具有限公司和宁海县翔翔文具厂已开始拆迁，项目北侧和东侧的厂房在陆续搬迁。待附近厂区搬迁完成后，附近企业对项目小区的影响将减少。按照项目规划图，项目北面和西面拆迁厂区将改建为小区。</p>																													

表 9 环境管理状况及监测计划

<p><b>环境管理机构设置（分施工期和运行期）</b></p> <p>1) 施工期环境管理</p> <p>建设单位在工程建设过程中，组织各承建单位认真贯彻落实各项标准与制度，为环境保护措施的落实提供了制度保障。项目配置兼职环境管理机构人员及工程监理人员对施工活动进行全过程环境监督，通过严格检查确保施工中的每一道工序满足环保要求，使施工期环境保护措施得到全面落实。</p> <p>(1) 工程施工承包合同中与施工方签订了环境保护的条款，施工方严格按照设计和环境影响评价中提出的环保措施进行施工。</p> <p>(2) 施工前组织施工人员学习《中华人民共和国水土保持法》、《森林法》、《土地法》、《野生植物保护条例》、《环境保护法》等有关环保法规，做到施工人员知法、懂法和守法。</p> <p>(3) 施工管理机构人员及工程监理人员对施工活动进行全过程环境监督，保证了施工期环境保护措施的全面落实。</p> <p>2) 运营期环境管理</p> <p>运营期环保管理责任主体为宁波剡江房地产开发有限公司。责任方应进一步细化分工，明确责任，切实将环境保护落到实处。做好内部设备、设施的维护和管理，及时绿化种植，防止水土流失。</p>
<p><b>环境监测能力建设情况</b></p> <p>不具备环境监测能力</p>
<p><b>环境影响报告表中提出的监测计划及其落实情况</b></p> <p>环境影响报告表未提出监测计划。</p>
<p><b>环境管理状况分析与建议</b></p> <p>建设单位成立环境保护管理机构，组织较为完善，在工程建设期间基本贯彻了环境保护“三同时”制度，执行了环评报告表及有关部门的批复意见，基本落实了环评及其批复中的环境保护措施。同时，结合国家、部门有关规定，制定了环境管理制度。</p>

表 10 调查结论与建议

## 调查结论与建议

### 一、结论

#### 1、工程基本情况

2009 年 6 月取得宁海县发展和改革局长街镇工贸服务区商品房、酒店项目立项文件“宁发备【2009】36 号”。

2009 年 6 月取得宁海县规划局长街元昌住宅小区长街镇工贸服务区建设用地规划许可证“地字第 2009 工地 9051 号”。

2015 年 5 月建设单位委托浙江环科环境咨询有限公司编制完成《长街镇工贸服务区商品房项目环境影响报告表》，2015 年 7 月宁海县环境保护局对项目环境影响报告表做出批复（宁环建[2015]101 号）。

工程 2011 年 5 月开工，2013 年 5 月主体完工，2018 年 2 月试运行，符合验收条件。

项目实际建设用地面积 6328m<sup>2</sup>，总建筑面积 12004.46m<sup>2</sup>，小区主体由两幢西北朝向的住宅建筑构成，分别为 1#（6F）和 2#（5F）。小区西侧设置两层商铺，南面的底层沿街部分设置一层商铺，从而将两幢住宅楼连接成一体，小区建筑成“U”字形。主入口设置在项目南面，次入口设置在项目西面，门卫、配电房位于地块东南角。

#### 2、施工期环境影响情况

项目建筑场地采取了围墙封闭施工，脚手架外侧采用密目式安全网全封闭。施工道路和营地进行了硬化处置，并定期清扫，施工期间未接到大气环境污染事故的环保投诉。

施工营地配建临时污水处理和收集措施，施工期场地雨污水、场地积水均进行沉淀处理，施工过程中附近地表水未发生污染事故。

施工场地四周设置了实体围墙，采用静压式桩机和商品混凝土；施工过程严格贯彻了夜间停止施工作业的要求，施工期间未接到环保投诉。

施工期建筑垃圾采取定点堆放，外运至城管部门指定地点填埋；生活垃圾由环卫部门集中统一处理，未发现弃土和建筑垃圾随意抛洒现象。

总体上，施工期执行了严格的施工管理制度，对施工过程中发生的问题及时予以纠正和处理，各项施工期环保措施得到落实，施工期间未接到相关环境保护投诉。

#### 3、试营运期环境影响情况

##### 1) 废气影响

厨房油烟由集中管道楼顶排放，如此对环境的影响较小。

本项目配套移动分散垃圾桶，定期由环卫部门进行处置。

项目居民采用天然气，属于国家推广使用的清洁能源，污染物排放较小，对周围环境影响较小。

#### 2) 废水影响

生活废水经化粪池处理，达到相关标准后纳入市政污水管网，最后接入宁海县长街镇污水处理厂处理。

#### 3) 固废影响

本项目配套移动分散垃圾桶对小区生活垃圾避雨暂存，定期由环卫部门清运处理。小区内共设3个垃圾清运点，不设垃圾中转站。

#### 4) 噪声影响

1) 项目小区设置限速标志，减少汽车噪声影响。

2) 沿街居民楼下商业用房，营业时间控制在昼间(06:00-22:00)；商铺朝向小区内部的墙体采用实墙封闭。

3) 居民空调室外机统一设计、统一安排。

4) 干式变压器位于专用机房内，采用橡胶隔振垫。

#### 5) 环境保护管理情况调查

建设单位基本落实了环评及其批复中的环境保护措施，贯彻了环保“三同时”制度。

综合以上情况，调查单位认为，“长街镇工贸服务区商品房项目”具备竣工环境保护验收条件，建议通过竣工环境保护验收。

### 二、建议与要求

加强各类设备、设施的维修、保养及管理，确保设备、设施的正常运转。

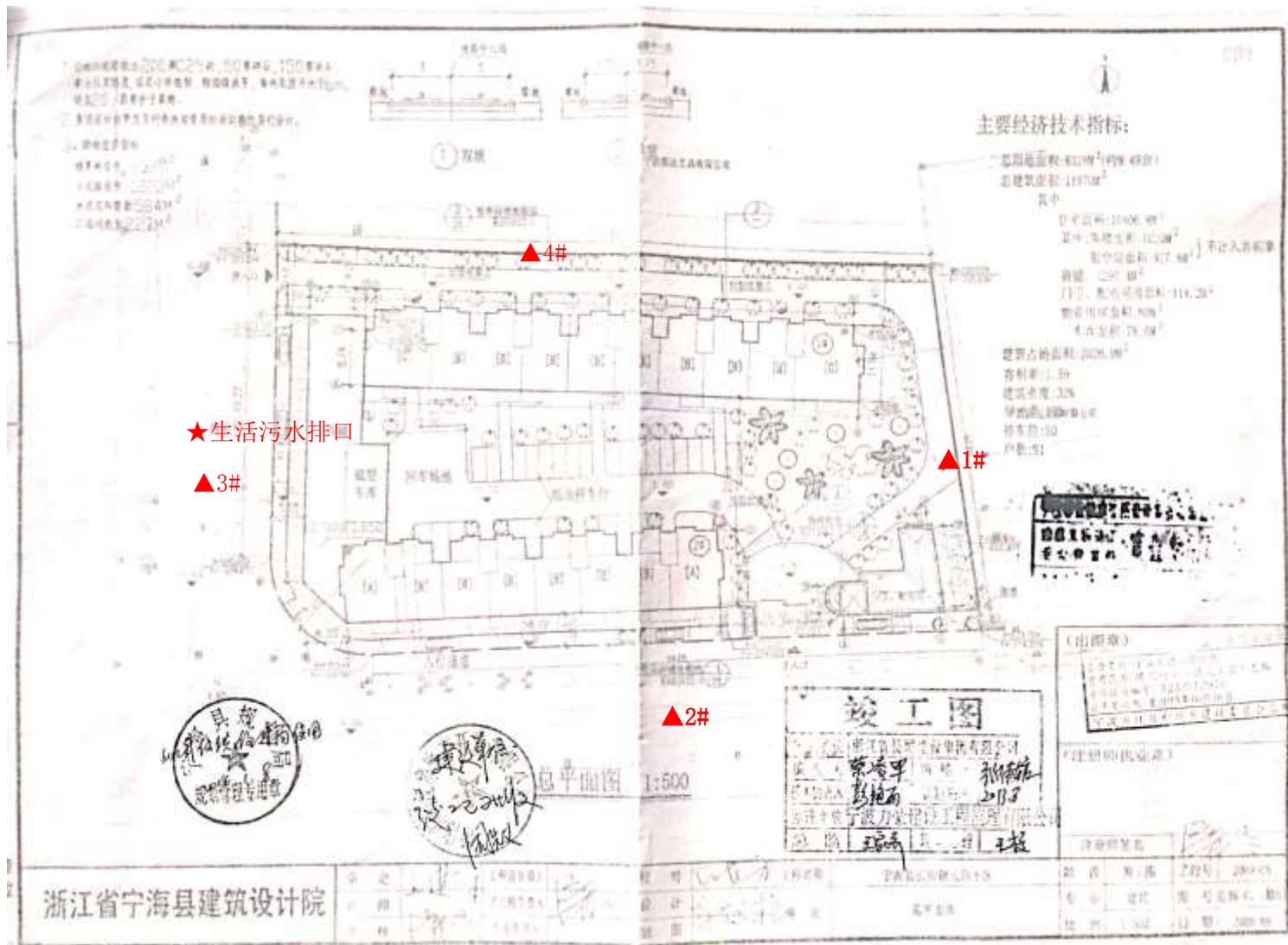
进一步做好生活垃圾的分类收集工作。

尽快完善绿化种植和覆盖，减少水土流失，美化环境。

建议加强对工程实际运行后的噪声、废气等污染物的监测或跟踪回访，视居民反馈意见或监测结果需要，进一步加强各类污染防治措施。



附图 1 项目地理位置图



附图 2 项目平面布局图



附图 3 项目西面和北面规划图

附件 1 项目备案文件

## 宁海县企业投资项目备案表

宁发改备〔2009〕36号

项目名称		长街镇工贸服务区商品房、酒店项目		
企业基本情况	项目单位名称	奉化市剡江房地产开发有限公司	法人代码	75328429-8
	项目地址	奉化市溪口镇中兴西路57号	邮政编码	315502
	企业登记注册类型	有限责任公司	注册资金(万元)	1050
	企业总资产(万元)	14144.996	固定资产净值(万元)	1428.8425
	项目法人	徐华栋	联系电话	88851741
	经办人	张德龄	联系电话	13586921922
	电子邮箱			
项目基本情况	拟建地址	长街镇工贸服务区内		
	主要建设内容及规模 (生产能力)	<p>项目总用地面积12068平方米，总建筑面积25359平方米，其中：酒店用地面积5740平方米，建筑面积13389平方米(含架空层1591平方米)。</p> <p>住宅小区用地面积6328平方米，建筑面积11970平方米。住宅10407平方米；商业1369平方米；辅助用房114平方米；物业用房80平方米。</p>		

	所属行业	房地产、酒店		项目资本金 (万元)	8500	
	建设起止年限	2009.6-2010.12		项目建筑面积 (m <sup>2</sup> )		
	项目 总用地面积	18.1 (亩)		需新征用 土地面积	18.1 (亩)	
项目 投资 情况	合计(万元)	固定资产投资(万元)			铺垫流动资 金(万元)	其他 (万元)
		小计	其中土建	其中设备		
	8500		5214	1300		1986
	项目用汇 (万美元)	资金来源(万元)				
		企事业单位自有资金	银行贷款	股票/债券	其他	
	8500					
县发展和 改革局 处理意见	<p>本项目符合国家产业政策和相关规定，同意备案。请县有关部门凭本表按《宁波市企业投资项目备案办法》规定，按职责进行相关审核并办理手续。</p> <p>处理日期：2009年6月2日</p> 					

抄送：县国土资源局、规划局、建设局、环保局、统计局、长街镇政府

宁海县发展和改革局

处理日期：2009年6月2日

# 宁海县环境保护局文件

宁环建〔2015〕101号

## 关于《长街镇工贸服务区商品房项目 环境影响报告表》的审批意见

奉化市剡江房地产开发有限公司：

你单位报送的《长街镇工贸服务区商品房项目环境影响报告表》已收悉。经我局研究，具体批复如下：

一、根据环境影响报告表的结论，同意在长街镇工贸服务区内建设商品房项目。该项目占地面积 6328 平方米，总建筑面积 11970 平方米，建设内容包括商品住宅、社区服务用房、商铺，总投资 7644.996 元。环境影响报告表经批复后，可作为本项目建设和日常运行管理的环境保护依据。

二、本项目建设应重点做好如下工作：

1、本项目要求采用雨、污分流排水系统，生活废水经化

粪池预处理达到《污水综合排放标准》(GB8978-1996)中的一级排放标准后,纳入园区污水管网。

2、认真落实配电房、水泵房和地下车库风机的环保措施,日常运行时定期检修,确保边界噪声达到《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008)2类标准。套间下的商业房禁止设置餐饮、娱乐等可能产生油烟、粉尘、噪声、振动等污染的项目,开发商必须在商铺销售合同书上予以说明。

3、项目建设应遵循清洁生产和节能减排原则,积极采用各种新型建材设备,认真落实各项污染防治措施。

三、项目建设应严格执行环境保护“三同时”制度,项目竣工后按规定程序申请环境保护设施竣工验收,治理设施经验收合格后,建设项目方可正式投入运行。



### 附件 3 建设用地规划

中华人民共和国

## 建设工程规划许可证

(副本) 编号 2009-001-建-909

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十二条规定，经审定，本建设工程符合城市规划要求，准予建设。

特发此证

发证机关 

日期 2009.8.25

建设单位	肇庆市利江房地产开发有限公司
建设项目名称	高要元盛园住宅
建设位置	五福镇广福路旁
建设规模	壹万壹仟玖佰柒拾平方米
附图及附件名称	其中住宅面积壹万壹仟玖佰柒拾平方米 商业用房壹仟玖佰玖拾平方米 门卫、物业等附属用房壹佰柒拾柒平方米

遵守事项：  
一、本证是城市规划区内，经城市规划行政主管部门审定，许可建设各类工程的法律凭证。  
二、凡未取得本证或不按本证进行建设，均属违法建设。  
三、未经发证机关许可，本证的各项规定均不得随意变更。  
四、建设工程施工期间，根据城市规划行政主管部门的要求，建设单位有义务随时将本证提交查验。  
五、本证所属附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。  
六、凭本证不得向房产部门申请做房产证。

肇庆市城乡规划建设局印

中华人民共和国

## 建设用地规划许可证

编号 2009-001-地-909

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 

日期 2009.8.25

建设单位	肇庆市利江房地产开发有限公司
建设项目名称	高要元盛园住宅
建设位置	五福镇广福路旁
建设性质	商品住宅
用地面积	陆仟零伍拾柒平方米 (122亩)
建设规模	壹万壹仟玖佰柒拾柒平方米 (119200㎡)
附图及附件名称	

遵守事项：  
一、本证是城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。  
二、未取得本证，擅自取得建设用地批准文件，占用土地的，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、本证所属附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

300000000000

附件4 经济技术指标

浙江省建设工程规划核实确认书

依据《中华人民共和国城乡规划法》第四十五条和《浙江省城乡规划条例》第四十四条及国家、省有关规定，经核实，本建设工程已具备竣工规划确认条件，颁发此书。

核发机关： 

日期： 

建设单位(个人)	浙江湖州江美地产开发有限公司
建设项目名称	城南花园住宅小区
建设位置	城南花园住宅小区
建设规模	总建筑面积壹万玖仟零玖拾肆平方米
建设工程规划许可证号	2006浙建工建证G200601

附图及附件名称：

**主要经济技术指标：**

总用地面积: 60288<sup>2</sup>(约8.89亩)  
 总建筑面积: 13900.62<sup>2</sup>  
 其中  
     住宅面积: 9688.32<sup>2</sup>  
     其中: 商摊面积: 913.82<sup>2</sup> } 不计入容积率  
     架空层面积: 946.22<sup>2</sup>  
     商铺: 1251.82<sup>2</sup>  
     门卫、配电用房面积: 115.31<sup>2</sup>  
 物业管理面积: 96.42<sup>2</sup>  
 车库面积: 70.48<sup>2</sup>  
 容积率: 2.30  
 建筑密度: 30.39%  
 停车位: 50  
 户数: 191

审核人:   
 审核日期: \_\_\_\_\_  
 审核单位: \_\_\_\_\_

NQ 032011034205

附件5 生活垃圾回收情况

宁海县房地产项目对口检验意见单

项目名称	元里小区		开发企业	浙江绿城房地产开发有限公司	
区域	长街镇工业区		占地面积 (m <sup>2</sup> )	6328	
总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	11970	住宅面积 (m <sup>2</sup> )	10406.8	竣工时间	2012.10
		非住宅面积 (m <sup>2</sup> )	1562.8		

你单位开发建设的 元里小区 项目工程, 现已竣工, 我单位对以下内容进行检验:

1. 环卫清扫已纳入街道环卫管理
- 2.

通过资料审核和实地踏勘, 认为符合要求  是, 否), 验收合格  是, 否), 可以交付使用。

整改意见:

- 1.
- 2.

经办人: \_\_\_\_\_

检验单位: \_\_\_\_\_



年 月 日

附件6 污水入网情况

宁海县房地产项目对口检验意见单

项目名称	元昌小区		开发企业	泰兴置业有限公司	
座落	长街湾二翼服务区		占地面积 (m <sup>2</sup> )	6528	
总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	11970	住宅面积 (m <sup>2</sup> )	10406.8	竣工时间	2012.10
		非住宅面积 (m <sup>2</sup> )	1562.8		

你单位开发建设的 元昌小区 项目工程, 现已竣工, 我单位对以下内容进行检验:

- 1、
- 2、

通过资料审核和实地踏勘, 认为符合要求 (是, 否), 验收合格 (是, 否), 可以交付使用。

整改意见:

- 1、
- 2、

经办人:   
 检验单位 (盖章)



年 月 日

## 宁海县房地产项目对口检验意见单

项目名称	元昌小区	开发企业	奉天房产开发有限公司		
座落	长街镇二里服务区	占地面积 (m <sup>2</sup> )	6328		
总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	11970	住宅面积 (m <sup>2</sup> )	10406.8	竣工时间	2012.10
		非住宅面积 (m <sup>2</sup> )	1562.8		

你单位开发建设的 元昌小区 项目工程, 现已竣工, 我单位对以下内容进行检验:

1. 该工程位于长街镇二里村范围内。
- 2.

通过资料审核和实地踏勘, 认为符合要求 (是, 否)  是, 验收合格 (是, 否)  是, 可以交付使用。

整改意见:

- 1.
- 2.

宁海县长街镇人民政府  
 经办人:   
 检验单位 (盖章)

2013 年 3 月 15 日

## 附件7 企业承诺书

### 承诺书

浙江诚德检测研究院有限公司：

本公司开发建设的元昌小区项目，位于宁海县长街镇。该项目因历史原因至今仍未交付，现项目环保已符合验收条件，小区北侧厂房已开始拆除，因配套小区服务原一层商铺临时做为服务点开设了餐饮。我公司承诺在小区正式交付后关闭一层餐饮。

特此承诺。

宁波刻江房地产开发有限公司

二〇二〇年十二月十五日



## 附件 8 企业名称更名登记情况

### 变更登记情况

#### 登记情况:

注册号/统一社会信用代码: 91330283753284298F  
 代码: 91330283753284298F  
 企业名称: 宁波刺江房地产开发有限公司  
 住所(经营场所): 浙江省宁波市奉化区溪口镇中兴西路 57 号  
 法定代表人(负责人): 徐华栋  
 企业类型: 私营有限责任公司(自然人投资或控股)  
 注册资本(资金数额): 2500 万人民币元  
 登记机关: 宁波市奉化区市场监督管理局  
 经营起始日期: 2003-10-21  
 经营截止日期: 2023-10-20  
 核准日期: 2017-09-11  
 经营范围: 房地产开发; 填方; 装潢材料、建筑材料批发、零售。

次数	变更事项	变更前内容	变更后内容	核准日期
7	换发统一社会信用代码执照	注册号: 330283000009391 组织机构代码证: 753284298	统一社会信用代码: 91330283753284298F	2016-04-14
8	名称变更	奉化市刺江房地产开发有限公司	宁波刺江房地产开发有限公司	2017-09-11
8	住所变更	奉化市溪口镇中兴西路 57 号	浙江省宁波市奉化区溪口镇中兴西路 57 号	2017-09-11

(本资料仅供参考, 不得作为经营凭证。)

打印日期: 2017-10-31

## 附件9 房产销售合同中油烟说明

3. 保修期均按交房通知约定交付日期后第一日算起，物业费自交付日期的次月收取。

七、买卖双方同意对本《合同》第十八条“保修责任”补充约定如下：

1. 因买受人私自改动或移动商品房结构所产生的所有责任由买受人自行承担，出卖人不承担保修及赔偿责任。

2. 无需修补的混凝土结构裂缝，若符合国家《混凝土结构设计规范》（GBJ10—89）中混凝土结构允许裂缝的规定限值，出卖人不承担责任。

八、买卖双方同意对本《合同》第二十条补充约定如下：

1. 买受人不得擅自更改立面。

2. 购买顶层的买受人承诺不对露台及屋顶作任何改动（包括搭建建筑物及居家设备），维持交付时原状，因买受人房屋改动所造成的房屋渗漏或安全隐患由买受人负全部责任并赔偿由此造成的一切损失。

3. 因室外是商铺或住宅的屋顶，并非为上人屋面。根据国家相关规定，该屋面产权为业主共同所有，买受人没有法定使用该屋面的权利，不属于买受人私有，买受人不得强行使用。

九、房屋交接时，由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

1. 买受人应在收到交房通知之日起10日内到出卖人指定的地点付清本《合同》规定的全部房价款。若在规定期限内，买受人仍未付清全部应付款，出卖人按本《合同》第八条规定向买受人追究违约责任。

2. 买受人已付清全部房价款的，也应在收到交房通知之日起3天内，到出卖人指定的地点办理房屋交付手续。如逾期不来办理，由此造成的损失由买受人承担，并将通知规定日期视作交付日期。

十、有线电视、电话、网络等设施的正常运行指具备接入条件，具体手续须由买受人自行向相关的专业经营单位申请开通，并缴纳相应的费用。

十一、买受人在签订本《合同》前已到工地对标的物进行了现场察看并已查阅售楼现场相关图纸和提示，并且没有异议。买受人对小区公建设施的分布及所购房屋入户进门位置及楼梯位置等相关情况，对楼宇间距离和所购房屋的位置、朝向、结构、高度及小区垃圾收集点、附属设施等设计图纸情况均已了解并认可。

十二、本《合同》所约定的房屋楼栋、楼层、房号等标称在办理产权证时有可能变更，该房屋产权证的实际楼栋、楼层、房号等标称以有关部门核定为准，该变更不影响本《合同》的履行。

十三、一楼商铺不得开办餐饮。

十四、本《合同》生效后，买卖双方均应按合同约定履行义务。任何一方违反合同约定终止执行造成违约的一方，须按总房价款的10%向另一方支付违约金并赔偿损失。

十五、下列物业属出卖者所有：

1. 建筑区划内，按照房产测量规范等法规、政策未计入买受人商品房建筑面积，且又不属于法定必须移交给业主、物业管理单位和社区机构的建筑物（构筑物）及其构筑物可以独立利用价值的空间或区域，其产权归属于出卖人，包括但不限于地下空间、地下夹层、地下经营用房等。

2. 未计入公共部分、公用房屋公摊范围，且又不属于法定必须移交给业主、物业管理单位和社区机构的配套经营性设施（包括但不限于会所等），其产权归属于出卖人。



编号	JZHJ182484
页码	第2页 共4页

## 声 明

- 1、本检测机构只对采样/送检样品（留样）检测结果负责；
- 2、本报告无本机构 CMA 章、检测专用章或公章无效；
- 3、本报告复印件无本机构盖章无效；
- 4、本报告无批准人签名无效；
- 5、本报告涂改无效；
- 6、本报告未经过同意不得作为商业广告使用；
- 7、本报告正文共 4 页，发出报告与留存报告正文一致；
- 8、除客户特别声明并支付档案管理费，本次检测的所有记录档案保存期限为六年；
- 9、除客户特别声明并支付样品管理费，所有超过标准规定时效的样品均不再做留样；
- 10、对本报告若有异议，请收到报告后于十五日内向本机构提出。

---

实验室地址 Address: 宁波市海曙区前丰街 80 号 5 幢 5 层

电话 Tel: 0574-89011667

传真 Fax: 0574-89011667

邮编 Post Code: 315000

---

编号	JZHJ182484
页码	第3页 共4页

样品类别：噪声

委托方及地址：奉化市剡江房地产开发有限公司（宁海县长街镇工贸服务区）

检测地点：宁海县长街镇工贸服务区（奉化市剡江房地产开发有限公司）

检测日期：2018年12月6日-12月7日

检测方法依据：

项目	方法依据
噪声	工业企业厂界环境噪声排放标准 GB 12348-2008

仪器信息：

项目	仪器名称、型号	仪器编号
噪声	AWA5688 型声级计	YQ-18-241

检测结果：

采样日期	检测点位置	昼间 Leq dB (A)		夜间 Leq dB (A)	
		测量时间	测量结果	测量时间	测量结果
2018年 12月6日	厂界东侧 (1#)	11:53-11:54	56.1	22:20-22:21	47.7
	厂界南侧 (2#)	12:02-12:03	59.2	22:25-22:26	48.1
	厂界西侧 (3#)	12:06-12:07	56.9	22:28-22:29	46.7
	厂界北侧 (4#)	12:16-12:17	55.2	22:34-22:35	45.5
监测时气象条件		天气阴，风速<5m/s			
2018年 12月7日	厂界东侧 (1#)	12:34-12:35	57.2	22:38-22:39	48.6
	厂界南侧 (2#)	12:38-12:39	58.9	22:41-22:42	49.0
	厂界西侧 (3#)	12:42-12:43	57.5	22:43-22:44	48.3
	厂界北侧 (4#)	12:46-12:47	54.1	22:47-22:48	44.6
监测时气象条件		天气阴，风速<5m/s			
标准限值		60 dB (A)		50 dB (A)	
执行标准：《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB 12348-2008）2类。					

实验室地址 Address: 宁波市海曙区前丰街80号5幢5层

电话 Tel: 0574-89011667

传真 Fax: 0574-89011667

邮编 Post Code: 315000

编号	JZHJ182484
页码	第4页 共4页

测点示意图:



报告结束

实验室地址 Address: 宁波市海曙区前丰街 80 号 5 幢 5 层

电话 Tel: 0574-89011667

传真 Fax: 0574-89011667

邮编 Post Code: 315000



编号	JZHJ182633
页码	第1页 共4页

浙江诚德检测研究有限公司

# 检测报告

项目类别： 环境空气（无组织废气）

委托单位： 宁波剡江房地产开发有限公司



报告编制 王英杨

审核人 [Signature]

批准人 [Signature] (授权签字人)

报告日期 2018-12-22

实验室地址 Address: 宁波市海曙区前丰街80号5幢5层

电话 Tel: 0574-89011667

传真 Fax: 0574-89011667

邮编 Post Code: 315000

编号	JZHJ182633
页码	第2页 共4页

## 声 明

- 1、本检测机构只对采样/送检样品检测结果负责；
- 2、本报告无本机构 CMA 章、检测专用章或公章无效；
- 3、未经本机构书面批准，部分复印检测报告无效；
- 4、本报告无批准人签名无效；
- 5、本报告涂改无效；
- 6、本报告未经过同意不得作为商业广告使用；
- 7、本报告正文共 4 页，发出报告与留存报告正文一致；
- 8、除客户特别声明并支付档案管理费，本次检测的所有记录档案保存期限为六年；
- 9、除客户特别声明并支付样品管理费，所有超过标准规定时效的样品均不再做留样；
- 10、对本报告若有异议，请收到报告后于十五日内向本机构提出。



---

实验室地址 Address: 宁波市海曙区前丰街 80 号 5 幢 5 层

电话 Tel: 0574-89011667

传真 Fax: 0574-89011667

邮编 Post Code: 315000

---

编号	JZHJ182633
页码	第3页 共4页

样品类别：环境空气（无组织废气）

委托方及地址：宁波剡江房地产开发有限公司（宁海县长街镇工贸服务区）

采样日期：2018年12月20日

采样地点：宁海县长街镇工贸服务区（宁波剡江房地产开发有限公司）

检测日期：2018年12月20日-12月22日

检测方法依据：

项目	方法依据
氯化氢	固定污染源排气中氯化氢的测定 硫氰酸汞分光光度法 HJ/T 27-1999
非甲烷总烃	环境空气 总烃、甲烷和非甲烷总烃的测定 直接进样-气相色谱法 HJ 604-2017
二甲苯	环境空气 苯系物的测定 活性炭吸附/二硫化碳解吸-气相色谱仪 HJ584-2010

仪器信息：

项目	仪器名称、型号	仪器编号
氯化氢	可见分光光度计 V-1100D	YQ-16-217
非甲烷总烃	安捷伦气相色谱仪 7820A	YQ-12-071
二甲苯	安捷伦气相色谱仪 7890A	YQ-12-072

检测结果：

表 1：无组织废气

检测点位	检测日期	检测结果 (mg/m <sup>3</sup> )		
		氯化氢	非甲烷总烃	二甲苯
项目西侧 1#	2018.12.20	0.064	0.88	<0.01

表 2：监测期间气象参数

日期	时间	气温 (°C)	气压 (kPa)	风速 (m/s)	风向	天气情况
2018.12.20	09:30-10:30	10.1	102.1	3.2	西北	阴

\*此页以下空白\*

实验室地址 Address: 宁波市海曙区前丰街 80 号 5 幢 5 层

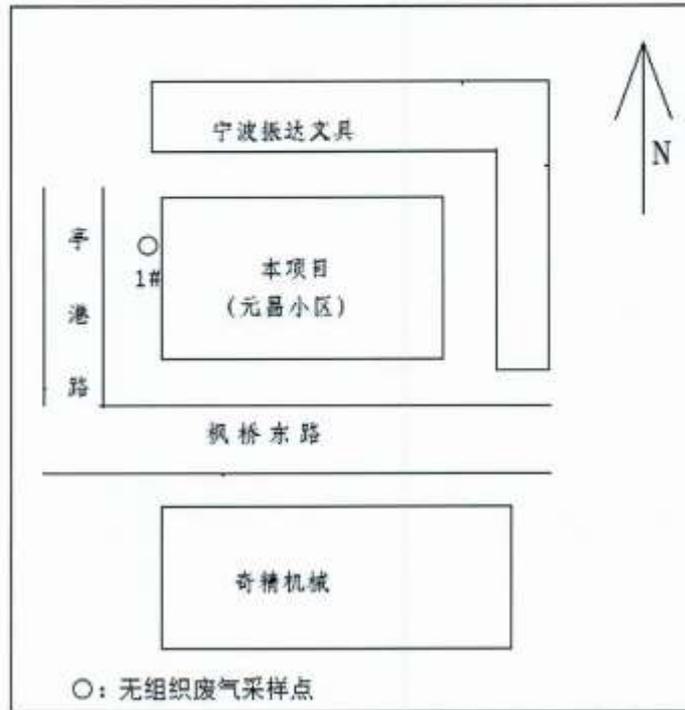
电话 Tel: 0574-89011667

传真 Fax: 0574-89011667

邮编 Post Code: 315000

编号	JZHJ182633
页码	第4页 共4页

测点示意图:



报告结束

实验室地址 Address: 宁波市海曙区前丰街 80 号 5 幢 5 层

电话 Tel: 0574-89011667

传真 Fax: 0574-89011667

邮编 Post Code: 315000