**山屿城6、9、12、19、20、21号楼**

**及1号车库建设项目**

**竣工环境保护验收监测报告**

**建设单位:** **重庆市万州区鸿鸥地产发展有限公司**

**二〇二二年八月**

**建设单位：**重庆市万州区鸿鸥地产发展有限公司

**法人代表：**颜静宁

|  |
| --- |
| **建设单位**:重庆市万州区鸿鸥地产发展有限公司（盖章） |
| **电 话:** 13709431856 |
| **邮 编:** 404000 |
| **地 址:** 重庆市万州区万川大道555号 |

**目 录**

1 验收项目概况 1

2 验收依据 4

2.1 环境保护有关法规、政策 4

2.2 建设项目竣工环境保护验收技术规范 4

2.3建设项目环境影响报告表（表）及审批部门审批决定 4

3 工程建设情况 5

3.1地理位置及平面布置 5

3.2建设内容 5

3.3主要原辅材料及燃料 8

3.4水源 8

3.5生产工艺 8

3.6项目变动情况 8

4 环境保护设施 10

4.1污染物治理及处置设施 10

4.2其他环保设施 12

4.3环保设施投资及“三同时”落实情况 13

5 建设项目环评报告表的主要结论及审批部门审批决定 14

5.1 建设项目环评报告表的主要结论与建议 14

5.2 环评批复要求 17

6 验收执行标准 19

6.1 废水 19

6.2 废气 19

6.3 噪声 19

6.4 固体废物 20

7验收监测内容 21

7.1 废水 21

7.2 废气 21

7.3 固体废物 21

7.4 噪声 21

8环境管理检查结果 22

8.1建设项目执行环境影响评价和环境保护“三同时”制度情况 22

8.2 环保设施运行情况 22

8.3环境管理 22

8.4 环保档案管理 23

8.5 公示情况 23

9 结论与建议 24

9.1竣工验收调查结论 24

9.2建议 25

附图 27

附件 27

1 验收项目概况

## 项目基本情况

重庆市万州区鸿鸥地产发展有限公司山屿城项目位于重庆市万州区牌楼街道石峰村，项目总用地面积约101898.00m2，总建筑面积为338000m2，建设内容包括10栋高层住宅、12栋多层住宅、1栋独栋商业楼、1处商业裙楼和其他配套设施组成。项目总居住户数为2046户，总居住人口约7699人。

2018年3月，重庆宏伟环保工程有限公司对该项目进行了环境影响评价；2018年3月，重庆市万州区环境保护局以（渝（万）环准[2018]32号）文批复了鸿鸥·山屿城环境影响报告表；2018年4月建设，2021年6月竣工。

项目详细情况见表1-1。

**表1-1 验收项目详细情况一览表**

|  |  |
| --- | --- |
| 建设项目名称 | 山屿城项目 |
| 建设单位名称 | 重庆市万州区鸿鸥地产发展有限公司 |
| 建设地点 | 重庆市万州区牌楼街道石峰村 | 邮编 | 404000 |
| 联系人 | 刘桂林 | 联系电话 | 手机：13709431856 |
| 建设项目性质 | 新建√ 改扩建 技术改造 |
| 环评报告审批部门 | 重庆市万州区生态环境局 | 文号 | 渝（万）环准[2018]32号 | 时间 | 2018年03月22日 |
| 环评报告表编制单位 | 重庆宏伟环保工程有限公司 | 环境监理单位 | / |
| 开工建设时间 | 2018年04月 | 投入试生产时间 | 2022年07月 |
| 环保设施设计单位 | 重庆市万州区鸿鸥地产发展有限公司 | 环保设施施工单位 | 重庆市万州区鸿鸥地产发展有限公司 |
| 环评设计生产能力 | 建设内容包括10栋高层住宅、12栋多层住宅、1栋独栋商业楼、1处商业裙楼和其他配套设施组成。 |
| 实际建设生产能力 | 建设内容包括10栋高层住宅、12栋多层住宅、1栋独栋商业楼、1处商业裙楼和其他配套设施组成。 |
| 概算总投资 | 126000万元 | 其中环保投资 | 200万 | 比例 | 0.16% |
| 实际总投资 | 126000万元 | 其中环保投资 | 200万 | 比例 | 0.16% |

## 验收工作由来及工作程序

根据《中华人民共和国环境保护法》、《建设项目环境保护管理条例》（2017年）等有关建设项目环境保护法律、法规的规定，对“山屿城6、9、12、19、20、21号楼及1号车库建设项目”开展建设项目竣工环境保护验收。

重庆市万州区鸿鸥地产发展有限公司对“山屿城6、9、12、19、20、21号楼及1号车库建设项目”开展建设项目竣工环境保护验收。对项目进行现场勘查、资料收集，并对企业环保措施不规范情况提出整改措施等工作。根据《建设项目竣工环境保护验收技术指南 污染影响类（征求意见稿）意见的通知》（环办环评函【2017】1529号）文件、《鸿鸥·山屿城环境影响报告表》的相关结论、项目环评批复以及相关的技术规范等要求，编制完成了《山屿城6、9、12、19、20、21号楼及1号车库建设项目竣工环境保护验收监测报告》。本次验收调查仅针对山屿城6、9、12、19、20、21号楼及1号车库，后期入驻商业应根据《建设项目环境保护条例》有关规定办理环境保护相关手续。本次验收报告编制的工作程序见图1.1。





**图1.1 验收报告编制的工作程序图**

##  验收范围与内容

本次竣工环境保护验收范围为山屿城6、9、12、19、20、21号楼及1号车库。山屿城1、2、3、7、10、13、17、18、22、23、25号楼及2、3号车库建设项目已进行验收。其余楼盘待建成后进行验收。

## 致谢

该报告在编制过程中得到了重庆市万州区生态环境局的大力支持，以及重庆市万州区鸿鸥地产发展有限公司的密切配合，在此一并表示诚挚的谢意。

2 验收依据

2.1 环境保护有关法规、政策

（1）《中华人民共和国环境保护法》（2015年修订）；

（2）《中华人民共和国环境影响评价法》（2018年修订）；

（3）《中华人民共和国大气污染防治法》（2016年1月1日实施）；

（4）《中华人民共和国水污染防治法》（2018年1月修订）；

（5）《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（2020年9月1日实施）；

（6）《中华人民共和国噪声污染防治法》（2022年）。

2.2 建设项目竣工环境保护验收技术规范

（1）《建设项目环境保护管理条例》（国务院令第253号）；

（2）《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》(国环规环评〔2017〕4号)；

（3）《建设项目环境影响评价分类管理名录》，（2021年版）；

（4）《突发环境事件应急预案管理暂行办法》环发[2010]113号；

（5）《国务院关于印发水污染防治行动计划的通知》（国发[2015]17号）；

（6） 《建设项目竣工环境保护验收技术指南 污染影响类》(生态环境部公告2018年 第9号)。

（7）重庆市人民代表大会常务委员会公告[2010]第22号《重庆市环境保护条例》(修正)；

（8）重庆市人民政府第270号《重庆市环境噪声污染防治办法》。

2.3建设项目环境影响报告表（表）及审批部门审批决定

（1）重庆宏伟环保工程有限公司《鸿鸥·山屿城环境影响报告表》（2018.3）；

（2）重庆市万州区环保局（渝（万）环准[2018]32号）《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》（2018.3.22）；

（3）重庆市万州区鸿鸥地产发展有限公司提供的其它相关资料。

3 工程建设情况

3.1地理位置及平面布置

山屿城项目位于重庆市万州区观音岩，周东、西、北三面临市政道路，其中石峰路为已建道路，其他为规划道路，地块南面为在建的市政梯道--金石梯道项目地理位置见附图1。

项目总用地面积约101898.00m2，总建筑面积为338000m2，建设内容包括10栋高层住宅、12栋多层住宅、1栋独栋商业楼、1处商业裙楼和其他配套设施组成。本项目地块形状大致呈三角形，东西方向宽约380m，南北长约521m，地形西高东低，最高点高程约360.48m，最低点高程约309.44m。

多层建筑集中分布于地块中部，四栋18层的二类高层集中于地块北部，在同一区域另有两栋30层与29层的一类高层建筑；此外龙宝山脉下平行排列四栋33层与27层的一类高层。

小区内交通采用车行道和步行道相结合的方式，并实现人车分流。人行入口位于地块东面中部，沿石峰道路设置景观梯道接入小区；两个车行入口均位于地块西面，沿市政道路直接接入小区。小区内部地下车库分为商业车库与住宅车库，互不连通，商业车库出入口位于石峰大道，与商业建筑相邻布置；住宅车库分别在石峰路人行主入口处与西面车行出入口旁设置两个车库出入口。

总平面图见附图2。

3.2建设内容

本项目主要建设集居住、商业、配套用房和地下车库为一体的居住区，总用地面积约101898.00m2，总建筑面积为338000m2，包括10栋高层住宅楼、12栋多层住宅楼、1栋独栋商业楼、1处商业裙楼以及配套工程、公用工程和环保工程等。本次验收6、9、12、19、20、21号楼及1号车库，项目组成见表3-1。

**表3-1 项目组成情况表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目组成 | 环评建设内容 | 实际建设内容 | 本次验收建设内容 |
| 主体工程 | 住宅楼 | 共22栋住宅楼，10栋高层建筑，12栋多层建筑，住宅总建筑面积240386.98m2，设计住户2046户，设计居住人数7699人。其中1#~13#楼8F，15#~16#楼27F，17#~18楼33F，19#楼30F，20#楼29F，21#~25#楼18F。 | 1、2、3、6、7、9、10、12、13、17、18、19、20、21、22、23、25号楼，已验收1、2、3、7、10、13、17、18、22、23、25号楼 | 6、9、12、19、20、21号楼 |
| 商业 | 1栋独栋商业楼(26#楼)，1处商业裙楼(27#楼)，商业总建筑面积为11921.78m2。 | 已建设 | 与环评一致 |
| 辅助工程 | 车库 | 分为地上车库及地下车库，地上车库35个停车位，地下车库设有2171个停车位。地下车库分为商业车库与住宅车库，住宅车库均为地下2层；商业车库根据地形分布于南区26#商业背部，局部地下3层，建筑面积为82815.24m2。 | 1、2、3号车库 | 1号车库 |
| 设备用房 | 包括配电房、发电机房等设备用房，设于16#与17#号楼地下室。 | 与环评一致 | 与环评一致 |
| 配套用房 | 包括社区组织工作用房、物业管理用房、消防控制室，建筑面积分别为384.24m2、1042.95m2、45.00m2。社区组织工作用房、消防控制室设置于27#楼2层，物业管理用房设置于21#楼吊层中。 | 与环评一致 | 与环评一致 |
| 公厕 | 1个，建筑面积为55.06m2，设置于27#楼2层。 | 与环评一致 | 与环评一致 |
| 公用工程 | 供电 | 从市政电源引入1路10kV电源到配电室，配备2台柴油发电机作为备用电源。 | 与环评一致 | 与环评一致 |
| 给水 | 由市政管网供水，从小区北侧市政自来水管网引一条DN200进水管。 | 与环评一致 | 与环评一致 |
| 排水 | 雨污分流，雨水经收集后排入市政雨水管网，生活污水直接排入生化池，餐饮废水需经隔油池(各入驻餐饮企业自行配备隔油池)处理后再进入小区生化池处理，处理后的废水达到《污水综合排放标准》(GB8978-1996)三级标准后通过市政污水管网排入明镜滩污水处理厂处理达《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918－2002)一级B标排入长江。 | 与环评一致 | 与环评一致 |
| 供气 | 从市政燃气管网引入天燃气。 | 与环评一致 | 与环评一致 |
| 环保工程 | 餐饮废水 | 各入驻餐饮企业自行在入驻门面内配备隔油池，规模由入驻餐饮企业根据建设规模确定。 | 与环评一致 | 与环评一致 |
| 生活污水 | 修建4个生化池，总处理能力2300m3/d，其中1#生化池位于19#楼西侧，处理能力800m3/d，服务15#、16#、17#、18#住宅楼；2#生化池位于7#楼东侧，处理能力650m3/d，服务19#、20#、21#、22#、23#、25#住宅楼；3#生化池位于23#楼西侧，处理能力600m3/d，服务1#、2#、3#、5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#住宅楼；4#生化池位于26#楼西南侧，处理能力250m3/d，服务于26#、27#商业楼。 | 1#、2#、3#、4#、5#、6#生化池，其中1#、2#、3#、4#已验收 | 6#、9#、12#住宅楼，依托3#生化池。5#生化池位于19#楼东侧，服务19#、21#楼。6#生化池位于20#楼，服务20#楼。 |
| 垃圾收集点 | 项目不设置集中垃圾收集点，只在每栋楼前设置垃圾桶。 | 与环评一致 | 与环评一致 |
| 餐饮油烟 | 商业楼餐饮油烟经油烟净化器处理后接入专用烟道引至楼顶排放，住户厨房生活油烟采用防回流垂直烟道引至楼顶排放。 | 与环评一致 | 与环评一致 |
| 地下车库废气 | 地下车库设置通风换气、机械排烟系统，排放口朝向绿化带。 | 与环评一致 | 与环评一致 |
| 生化池臭气 | 单独设置通气管引至就近楼顶高空排放。5#生化池的臭气引至19#楼屋顶进行排放，6#生化池的臭气引至20#楼屋顶。 | 与环评一致 | 与环评一致 |
| 绿化 | 在道路两侧、各建筑之间设置绿地景观，绿地率30.57%。 | 与环评一致 | 与环评一致 |

3.3主要原辅材料及燃料

本项目居民住宅及商业均使用电和天然气等清洁能源。

3.4水源

本项目供水水源为市政水源。

3.5生产工艺

本项目住宅及商业主要产污节点见图3-1。

住宅、商业

餐饮

油烟

餐饮

废水

生活

垃圾等

餐厨

垃圾

车库

尾气

居民厨房油烟

设备噪声、

车辆噪声

生活污水、物业用水

隔油处理

生化处理

餐厨垃圾处置公司

净化

公共

烟道

消声、降噪、加强管理

散排

专用烟道

垃圾箱

环卫部门

市政管网

污泥

高空排放

垃圾处理厂

高空排放

局部环境

明镜滩污水处理厂

 **图3-1 住宅及商业主要污染源及污染物治理、排放情况**

3.6项目变动情况

根据关于印发《污染影响类建设项目重大变动清单（试行）》的通知，建设项目的性质、规模、地点、生产工艺和环境保护措施五个因素中的一项或一项以上发生重大变动，且可能导致环境影响显著变化（特别是不利环境影响加重）的，界定为重大变动，属于重大变动的应当重新报批环境影响评价文件，不属于重大变动的纳入竣工环境保护验收管理。

本验收项目的性质、规模、地点、生产工艺和环境保护措施未发生重大变动，仅布局和建筑编号有调整，整体规模无变化。因此，本验收项目的变更内容不属于重大变动，可纳入竣工环境保护验收管理。

4 环境保护设施

4.1污染物治理及处置设施

**4.1.1废水**

本项目废水主要为生活污水、餐饮废水，主要污染物为pH值、SS、COD、BOD5、氨氮、动植物油等。

采取 “格栅+初沉+水解+厌氧+氧化”的废水处理工艺，同时在各栋楼商业建筑下预留隔油池位置。生活污水、餐饮废水经2#、3#、4#生化池处理后接入市政污水管网（详见附图），再进入明镜滩污水处理厂进行深度处理。处理流程见图4-1，废水处理设施见图4-2。

多级厌氧接触池

生活废水

水解调节池

初沉池

格栅池

出水

接触氧化池

排入市政污水管网

**图4-1 废水治理工艺流程图**

|  |  |
| --- | --- |
| f956823cf7743269eba9ec1b0b3a98f | fdd4df1c1f779e1d5f319b270209b55 |
| 生化池 | 生化池 |

**图4-2 废水环保设施**

**4.1.2 废气**

项目运营过程中产生的废气主要为居民厨房油烟、生化池臭气等。本次验收不涉及商业区，不产生商业餐饮油烟。

居民厨房油烟和天然气燃烧废气由每栋楼的公共烟道排放；生化池臭气主要含H2S、NH3等污染物，设恶臭导排管，接楼顶排放。废气环保设施见图4-3。

|  |  |
| --- | --- |
| IMG_3598 | IMG_3599 |
| 卫生间排气管道 | 公共烟道 |

**图4-3 废气环保设施**

**4.1.3 噪声**

本项目噪声源主要来自风机、水泵等，采用建筑隔音、减震来降低噪声。本项目自身不使用中央空调和冷却塔。

**4.1.4 固体废**

本项目产生的固体废物为生活垃圾以及水处理污泥。生活垃圾由环卫部门收集后运城市生活垃圾处置场处理；污水处理站污泥由专业的污泥清掏公司处理。每栋楼的出入口设置垃圾分类收集桶一套。



**图4-4 垃圾桶**

4.2其他环保设施

本项目绿化率为30.40%。主要通过中心街两侧的放坡绿化和大中庭绿化景观、入口广场景观、局部节点景观、步行景观带以及大量绿化景观组成点、线、面结合的系统。景观的主要原素有绿化、广场、建筑小品、休闲步道等，并将其进行有机的组合，利用地形的高差，建筑空间的错落、围合，使其形成丰富多彩、富有山地特色的景观和环境。

|  |  |
| --- | --- |
| f0d26dedf821dc5d886af66c2d20b67 | 7cb3cdfb82339f1ae93a31650900811 |

4.3环保设施投资及“三同时”落实情况

本项目做到了环保设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入运行，严格执行了环境保护“三同时”制度。

工程实际环保投资情况见表4-1。

**表4-1 实际环保投资一览表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 金额（万元） |
| 1 | 生化池及雨污管网系统 | 60 |
| 2 | 专用烟道 | 70 |
| 3 | 水泵发电机等减震措施 | 20 |
| 4 | 垃圾收集桶 | 5 |
| 5 | 绿化 | 45 |
| 6 | 合计 | 200 |

5 建设项目环评报告表的主要结论及审批部门审批决定

5.1 建设项目环评报告表的主要结论与建议

**5.1.1项目概况**

重庆市万州区鸿鸥地产发展有限公司“山屿城项目”位于重庆市万州区牌楼街道石峰村，项目总用地面积约101898.00m2，总建筑面积为338000 m2，建设10栋高层住宅楼、12栋多层住宅楼、1栋独栋商业楼、1处商业裙楼及配套设施，设计居住户数共计2406户，可居住约7699人，容积率为2.494%。项目总投资约13亿元，建设工期48个月。

**5.1.2规划及产业政策符合性**

根据《产业结构调整指导目录(2013年修正)》(国家发展和改革委员会2011年第9号)，本项目不属于鼓励类、限制类和淘汰类，为国家产业政策允许类项目，因此本评价认为本项目建设符合产业政策。

根据重庆市万州区整体用地规划，本项目所在地块属于二类居住用地(R2)，因此，本项目规划符合土地利用总体要求。

**5.1.3选址合理性**

本项目的建设符合万州区城市总体规划，通过采取相应措施后，本项目建设对环境的影响较小，外环境对本项目的不利影响也能得到减轻，项目选址合理。

**5.1.4工程区域环境质量现状**

环境空气：项目所在区域的SO2、NO2、PM10、PM2.5满足《环境空气质量标准》(GB3095-2012)中的二级标准，环境空气质量较好。

地表水环境：长江晒网坝断面各监测因子均满足《地表水环境质量标准》(GB3838-2002)III类水域标准。

声环境：1#监测点昼间、夜间监测值均满足《声环境质量标准》(GB3096－2008)4a类标准值；2#监测点昼间、夜间均满足《声环境质量标准》(GB3096－2008)2类标准。

**5.1.5环境保护措施及环境影响**

（1）施工期

施工期主要环境问题是机械噪声、扬尘、废水以及施工场地水土流失。施工期的少量生活污水和生活垃圾对环境的影响很小，对环境的影响主要表现在施工扬尘和施工噪声。昼间施工噪声对周边环境有偶发性轻微影响，夜间施工则影响较大，应禁止夜间高噪声施工。通过加强施工管理，拟定合理的施工计划和防范措施，严格按照《重庆市环境噪声污染防治管理办法》(重庆市人民政府令第270号)、《关于控制城市扬尘污染的指导意见》、《重庆市蓝天行动实施方案(2013-2017 年)》、《重庆市碧水行动实施方案(2013-2017 年)》、《重庆市宁静行动实施方案(2013-2017 年)》的要求进行施工作业，可将其影响降到最低程度。另外，因施工建设造成的项目场地开挖弃土结构松散都容易造成水土流失。严禁未经处理排放施工废水和施工生活污水。

（2）营运期

① 大气污染防治措施及环境影响

在运营期的废气主要为餐饮油烟、车库废气以及污水处理装置的臭气、柴油发电机废气。餐饮业油烟经油烟净化器处理后由预置的专用油烟排放管道引至屋顶高空排放，不得与居民楼共用排烟道；汽车尾气经机械通风对引至室外排放；污水处理装置臭气经专用导气管沿临近建筑升顶高空排放；备用柴油发电机废气经专用管道引至屋顶排放。所有排放口均避开易受影响的建筑和人群，对环境影响小。

② 地表水污染防治措施及环境影响

项目室外排水系统采用雨水、污水分流排水系统。项目建成投入使用后，废水排放主要为小区居民生活污水、商业用房的餐饮废水。项目商业用房中餐饮废水经隔油处理，再同项目商业用房产生的生活污水一并经生化池处理后，达到《污水综合排放标准》(GB8978-1996)三级标准；纯住宅生活污水一起经预处理后，达到《污水综合排放标准》(GB8978-1996)三级标准；最后项目污废水均排入市政污水管网进入明镜滩污水处理厂处理达《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918－2002)一级B标排入长江。

采取上述措施，营运期废水对地表水环境影响小，可接受。

③ 噪声污染防治措施及环境影响

项目投入使用后，柴油发电机、水泵、风机等工作产生的噪声，汽车的交通噪声，以及商铺营业的社会活动噪声等。本项目只是在临时停电时才启用噪声值较大的柴油发电机，并且柴油发电机位于地下车库负一层内，做隔声处理并在尾气排放口设两级消声器，减弱气动性噪声，对周边环境影响小。风机主要用于地下室的送排风、地下车库通风的加压送风系统，在进、排风系统安装消声装置，水泵位于地下车库采取隔声减振措施。在采用低噪声设备的同时在接管口安装缓冲管，以减少噪声对环境的影响。项目商业主要噪声来自人员的活动噪声，因此声源声功率级很低，通过墙体隔声和距离衰减后，对住宅影响很小。交通噪声可通过减速、禁鸣等措施减小其对环境的影响须通过严格管理加以控制。因此，预计本项目建成投入使用后，对区域声环境影响小。

④ 固废污染防治措施及环境影响

小区居民及商业用房产生的生活垃圾全部分类袋装化，每天由环卫部门收集运至万州区垃圾处理场统一处置；餐饮业产生的餐厨垃圾包括食物残余、食品加工废料以及油烟净化设备及隔油池中分离出的废油，交由有资质的单位处理；污泥委托专业公司负责污泥的清掏，交市政环卫部门处置。

采取上述措施后，营运期各类固废得到妥善处置，对环境影响可接受。

**5.1.6总量控制**

鉴于本项目是房地产类项目，不属于工业项目。本项目外排废水经生化池处理后排入污水处理厂处理达《污水综合排放标准》(GB8978-1996)表4一级B标准后排入长江。因此，本项目废水不设总量控制指标，本项目自身污染物管理指标及排入环境的指标如下。

本项目自身污染物管理指标为：

COD：240.59t/a，NH3-N：45.58t/a。

排入环境的指标为：

COD：45.58t/a，NH3-N：6.42t/a。

**5.1.7综合结论**

重庆市万州区鸿鸥地产发展有限公司“山屿城项目”符合国家产业政策和相关规划，符合万州区城市规划和经济发展，其建设内容、土地利用、开发项目等符合重庆市有关要求；项目总体布局合理，建筑设计新颖，工程建设产生的各类污染物在采取污染防治措施后其不利影响能得到有效控制，外排污染物对环境影响小，能为环境所接受。从环境保护的角度分析，评价认为，本项目的建设可行。

**5.1.8建议**

（1） 必须强化施工期的各项管理工作，拟定出合理可行的施工计划和污染防治对策，尽可能缩短建筑周期，严格按照《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523-2011)和万州区环保局的要求进行施工作业。

（2）为了避免业主在入驻后发生环保投诉现象，建设方应在购房前向消费者明确污水处理设施及垃圾收集点附近住宅楼可能会产生臭气影响的问题以及在售房前（即环境保护预验收时）将有关部门认定的声环境状况监测报告予以公示，保证消费者的知情权和维护环境权益。

（3）项目售房公示时应将交通噪声等周边不利因素告知公众。

5.2 环评批复要求

你单位报送的《鸿鸥山屿城环境影响报告表》及相关材料收悉。经研究，现审批如下：

一、根据《中华人民共和国环境影响评价法》等有关法律法规，我局原则同意《鸿鸥·山屿城环境影响报告表》结论和提出的环境保护措施。

二、项目建设内容和规模：该项目位于重庆市万州区牌楼街道石峰村，项目主要建设集居住、商业、配套用房和地下车库为一体的居住区，总用地面积约101898.00m2，总建筑面积为338000m2，包括10栋高层住宅楼、12栋多层住宅楼、1栋独栋商业楼、1处商业裙楼以及配套工程、公用工程和环保工程等，项目居住户数共计2406户，可居住约7699人。项目总投资约126000万元，其中环保投资200万元。

三、项目污染物排放标准及污染物排放总量控制指标：

（一）污染物排放标准。废气：执行《大气污染物综合排放标准》(DB50/418-2016)、《饮食业油烟排放标准(试行)》（GB18483-2001）；废水：执行《污水综合排放标准》（GB8978-1996）三级标准；噪声：执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）。若涉及其它污染物排放，执行现行标准。

（二）总量控制指标：按照《重庆市人民政府亦公厅关于印发重庆市进一步推进排污权（污水、废气、垃圾）有偿使用和交易工作实施方案的通知》(渝府办发〔 2014 〕 178号）等文件要求执行。

四、项目设计、建设和运营过程中，应严格执行各项环境标准，认真落实环境影响报告表提出的污染防治和生态保护措施，并重点做好以下工作：

（一）加强生态环境保护。严格落实各项水土保持措施，设置挡墙、排水沟、沉砂池等防治水土流失。施工结束后，加强绿化，及时予以生态恢复。

（二）落实废水处理措施。施工生产废水经隔油沉淀后回用，不外排；项目不设施工营地，施工生活污水依托租用房屋现有设施处理。运营期严格实行雨污分流。生活污水（餐饮废水预先隔油）经生化池处理达到《污水综合排放标准》（GB8978-1996）三级标准后排入明镜滩污水处理厂处理。你单位须委托有资质的污染治理公司对项目生活污水进行专项设计治理。

（三）强化大气污染防治。施工期，通过及时洒水喷淋、王化施工场地道路、设置车辆冲洗设施、易扬撒物料运输储存时进行密闭遮盖等措施，严格控制扬尘。运营期，餐饮油烟经油烟净化器处理达标后通过专用烟道高空排放；地下车库废气通过强制排风系统引至绿化处排放，利用植物吸收减轻对环境的影响。

禁止在居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼以及商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的餐饮服务、加工服务等项目。

（四）做好噪声防治工作。施工期，选用低噪声、低振动备和工艺，合理布局施工场地，高噪声机具远离居民并设置隔声屏障；合理安排施工时间，严格控制夜间（22时至次日6时）施工。施工场界噪声应符合《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）相关要求。运营期，风机、水泵、柴油发电机等高噪声设备布置于地下层，采取建筑隔声、基础减振、消声等措施防治噪声污染。

（五）妥善处理固体废物。实行分类收集和处置，做到“资源化、减量化、无害化”。施工弃渣规范运至市政部门指定堆场；施工生活垃圾集中收集后交环卫部门处置。运营期生活垃圾及生化池污泥，交由环卫部门统一处置；餐厨垃圾委托具有相应处理资质的单位处置。

（六）你单位应在预售房至销售结束期间公示该项目 《重庆市商品住宅受外界噪声污染情况公示表入《重庆市商品住宅建设项目宜居环境指数预评定公示表》。

（七）在项目施工和运营过程中，应定期公开环境信息，接受社会监督。建立畅通的公众参与渠道,加强与周边公众的沟通，及时解决公众合理的环境诉求，妥善处理环保投诉和纠纷。

五、在项目施工和运营过程中，应定期公开环境信息，接受社会监督。建立畅通的公众参与渠道，及时解决公众合理的环境诉求，妥善处理环保投诉和纠纷。

六、项目建设必须严格执行环境保护设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用的环境保护“三同时”制度。项目建成后，须按规定程序开展环境保护设施竣工验收，经验收合格，方可投入生产或者使用。

七、若项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺或者防治污染、防止生态破坏的措施发生重大变动，你单位应当重新报批该项目的环境影响评价文件。

详见附件1。

6 验收执行标准

6.1 废水

废水执行《污水综合排放标准》（GB8978-1996）三级标准，标准值如下表6-1：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 污染物 | 单位 | 标准值 |
| 1 | pH | - | 6-9 |
| 2 | SS | mg/L | 400 |
| 3 | COD | mg/L | 500 |
| 4 | NH3-N | mg/L | - |
| 5 | BOD5 | mg/L | 300 |
| 6 | 动植物油 | mg/L | 100 |

6.2 废气

餐饮业执行《重庆市餐饮业大气污染物排放标准》（DB50/859-2018），详见表 6-2、表 6-3。

6.3 噪声

噪声执行《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）表1中2类标准，标准值如下表6-3：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 时段 | 昼间 | 夜间 |
| 标准值dB(A) | 2类 | 60 | 50 |

6.4 固体废物

执行《生活垃圾填埋污染控制标准》（GB16889-2008）；《一般工业固体废物储存、处置场污染控制标准（GB18599-2001）》（2013年修订）；商业用房餐饮业厨余垃圾执行《重庆市餐厨垃圾管理办法》（重庆市人民政府令第 226 号）。

7验收监测内容

7.1 废水

项目中19#、21#号楼生活污水经5#生化池，20#楼经6#生化池6；#、9#、12#号楼由已验收的3#生化池处理达《污水综合排放标准》（GB8978-1996）中三级排放标准后排入市政污水管网，再进入明镜滩污水处理厂深化处理后排入长江。

7.2 废气

项目内生化池产生的废气均有专用管道进行排放，且能满足排放要求；居民厨房油烟和天然气燃烧废气由公共烟道引至楼顶排放。

7.3 固体废物

项目可依托市政垃圾收集点，不单独设置了垃圾收集点，由城市环卫统一清运处置。

7.4 噪声

项目发电机采用减振措施，车辆少，采用限速、限鸣等措施，项目周围设置围墙、绿化带以及高效隔声门窗阻隔外部交通噪声

经调查，项目验收期间无污水、废气排放，无噪声源。根据渝环发〔2013〕88号要求相关要求：“（一）对满足以下条件且以排放生活污水为主的房地产项目，不再进行环境保护设施设计备案、试生产审批及竣工验收监测，项目建成后经现场检查满足环评要求的，直接办理环保竣工验收手续。

8环境管理检查结果

8.1建设项目执行环境影响评价和环境保护“三同时”制度情况

2018年3月，重庆宏伟环保工程有限公司对该项目进行了环境影响评价；同年3月，重庆市万州区环境保护局以（渝（万）环准[2018] 32号）文批复了鸿鸥·山屿城环境影响报告表。

本项目做到了环保设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入运行，严格执行了环境保护“三同时”制度。

8.2 环保设施运行情况

本项目现处于竣工验收阶段，住户未入驻，环保设施尚未运行。本项目投入使用之后，环保设施的运行及管理将由物业管理公司负责。

8.3环境管理

山屿城项目在施工及营运期按环评报告及批复采取了的环境保护措施，防止和控制本项目对环境造成污染和破坏，详见表8-1。

**表8-1 工程环境管理措施一览表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 工期 | 环保措施要求 | 落实情况 |
| 施工期 | 切实落实建设项目的“三同时”原则，切实按照设计要求予以实施，以确保环保设施的建设，使工程达到预期效果。 | 已落实 |
| 严格按照《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）控制施工噪声，严禁打桩机夜间施工。必须夜间施工时，须向环保局申报，经批准后才能施工，施工单位应将施工时间期限、批准单位公告于众。 | 施工期间无噪声污染投诉 |
| 合理组织施工，及时运走开挖回填后的弃方，并采取预防保护措施、工程措施、植物措施、临时措施，尽可能减少水土流失。 | 已落实 |
| 严格按照有关规定对工地进出的工程车辆进行冲洗，并对运载弃方的工程车辆加盖，在施工场地内设沉沙池，施工垃圾不准随意倾倒，严禁车辆超载在市区公路上行驶，严禁野蛮施工和不文明施工。 | 已落实 |
| 施工场地应设临时垃圾站等设施，便于环卫部门收运。旱厕废物委托环卫部门定期运至周边污水处理厂处理，减少生活污水的无序排放。 | 已落实 |
| 运营期 | 工程运行前，协助环保部门进行“三同时”验收，检查环保设施是否按要求建设。  | 环保设施按已按要求建设，已编制环境保护验收报告 |
| 加强对员工的环境意识教育，特别是领导层的环境保护意识要加强。 | 已落实 |
| 环保专职人员应定期对小区环保设施进行检查和维护，保证正常运行。 | 验收后委托物管部门进行管理。 |
| 加强小区的物业管理，实行垃圾分类回收，做好小区的绿化工作。 |

8.4 环保档案管理

本项目环保档案由重庆市万州区鸿鸥地产发展有限公司办公室整理保管。

8.5 公示情况

本项目在预售房至销售结束期间对项目《重庆市商品住宅受外界噪声污染情况公示表》和《重庆市商品住宅建设项目宜居环境指数预评定公示表》进行了公示。

9 结论与建议

9.1竣工验收调查结论

重庆市万州区鸿鸥地产发展有限公司山屿城6、9、12、19、20、21号楼及1号车库建设项目在建设过程中严格执行建设项目“三同时”环保政策，做到了环保设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入运行。

**9.1.1污染治理设施调查结论**

1、废水

本项目建3个生化处理池（容积共1400m3）对生活污水进行处理。生活废水经生化池处理后排入市政污水管网，地下车库清洗废水沉淀后泵入市政污水管网，再进入明镜滩污水处理厂进行深度处理。

2、废气

居民厨房油烟和天然气燃烧废气由公共烟道排放；汽车尾气通过机械通风系统抽排，排风口设于1层，安装百叶窗；柴油发电机废气通过机械抽排风系统送入专用烟道排放；生化池臭气通过导管高空排放。

3、噪声

本项目噪声源主要来自柴油发电机、风机、水泵等，采用建筑隔音、减震来降低噪声。项目自身不使用中央空调和冷却塔。

4、固体废物

生活垃圾由环卫部门收集后运城市生活垃圾处置场处理。

本项目废水、废气、噪声、固体废物处理措施落实了环评报告表及环评批复要求。

**9.1.2 环境管理检查结论**

1、环境管理检查结论

重庆市万州区鸿鸥地产发展有限公司山屿城项目建立了环境管理体系，环境保护管理制度较为健全。

2、环评环保措施落实结论

重庆市万州区鸿鸥地产发展有限公司山屿城6、9、12、19、20、21号楼及1号车库建设项目基本落实了环评中废水、废气、噪声环保治理措施，妥善处置了固体废物。各项污染防治措施总体有效。

3、环评批复落实结论

重庆市万州区鸿鸥地产发展有限公司山屿城6、9、12、19、20、21号楼及1号车库建设项目基本落实了环评的各项批复，废水、废气、噪声、固体废物治理处置措施、环境管理制度等均符合批复要求。

**9.1.3 竣工验收调查结论**

重庆市万州区鸿鸥地产发展有限公司山屿城6、9、12、19、20、21号楼及1号车库建设项目建设前环境保护审查、审批手续完备，工程在设计、施工和营运过程中采取的污染防治措施与生态保护措施有效，环境保护设施及其他措施已基本按批准的环境影响报告表的要求落实，达到环评和环保局批复提出的环境保护和管理要求，无污染投诉。本调查从环境保护角度分析，山屿城项目符合竣工环境保护验收条件。

9.2建议

1、运行后应加强废水的管理。

2、项目投入运行之后应加强环保设施的运行管理、维护和改造，确保环保设施处于良好运行状态，以保证污染治理设施的处理效果。

3、加强对生化池及污泥的管理，严格按照国家的相关规定处置，建立相应的运行和清运记录。

4、加强物管工作人员的环保意识，提高环保管理人员的管理水平，进一步重视环保工作。

5、本项目现处理验收阶段，环保设施还未投入使用，在入住率达到75%之后可根据生化池运行情况考虑组织监测，确保污染治理设施的正常运行。

附图

附图1 地理位置图

附图2 平面布置图

附件

1. 重庆市万州区环境保护局（渝（万）环准[2018]32号）《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》；
2. 施工许可证。