

苏州世茂新发展房地产开发有限公司建商
品住宅及批发零售、商务金融用房第三阶段
暨项目整体（苏地 2013-G-1 号地块）竣工
环境保护验收监测报告

建设单位：苏州世茂新发展房地产开发有限公司

编制单位：苏州和协环境评价咨询有限公司

2019 年 8 月

目 录

| | |
|------------------------------------|--------|
| 1.验收项目概况..... | - 1 - |
| 2.验收依据..... | - 3 - |
| 2.1 环境保护相关法律、法规、规章和规范..... | - 3 - |
| 2.2 建设项目竣工环境保护验收技术规范..... | - 3 - |
| 2.3 有关文件及资料..... | - 4 - |
| 3. 工程建设概况..... | - 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..... | - 12 - |
| 3.4 水源及水平衡..... | - 12 - |
| 3.5 生产工艺..... | - 12 - |
| 3.6 项目变动情况..... | - 13 - |
| 4. 环境保护设施..... | - 14 - |
| 4.1 污染物治理及处置措施..... | - 14 - |
| 4.2 其他环保设施..... | - 16 - |
| 4.3 环保设施投资及“三同时”落实情况..... | - 17 - |
| 5. 建设项目环评报告书的主要结论与建议及审批部门审批决定..... | - 18 - |
| 5.1 建设项目环评报告书的主要结论与建议..... | - 18 - |
| 5.2 修编报告的主要结论与建议..... | - 22 - |
| 5.3 变动环境影响分析的主要结论..... | - 23 - |
| 5.4 审批部门审批决定..... | - 23 - |
| 6.验收执行标准..... | - 27 - |
| 6.1 污染物排放标准..... | - 27 - |
| 6.2 总量控制指标..... | - 28 - |
| 7.验收监测内容..... | - 29 - |
| 7.1 环境保护设施调试结果..... | - 29 - |
| 7.2 环境质量监测..... | - 31 - |
| 8.质量保证及质量控制..... | - 32 - |
| 8.1 监测分析方法..... | - 32 - |
| 8.2 监测仪器..... | - 32 - |

| | |
|------------------------------|--------|
| 8.3 人员资质..... | - 32 - |
| 8.4 噪声监测分析过程中的质量保证和质量控制..... | - 32 - |
| 9. 验收监测结果与评价..... | - 33 - |
| 9.1 生产工况..... | - 33 - |
| 9.2 环境保护设施调试运行效果..... | - 33 - |
| 9.3 工程建设对环境的影响..... | - 35 - |
| 10.验收监测结论..... | - 36 - |
| 10.1 环境保护设施调试运行效果..... | - 36 - |
| 10.2 工程建设对环境的影响..... | - 37 - |
| 10.3 总结论..... | - 37 - |
| 附图 1、项目地理位置图 | |
| 附图 2、建设项目周边概况 | |
| 附图 3、建设项目平面布置图 | |
| 附图 4、雨、污水管网图 | |
| 附图 5、噪声监测点位图 | |
| 附件 1、环境影响报告书的批复 | |
| 附件 2、修编报告的批复 | |
| 附件 3、变动环境影响分析 | |
| 附件 4、第一阶段验收意见 | |
| 附件 5、第二阶段验收意见 | |
| 附件 6、建设用地规划许可证 | |
| 附件 7、建设工程规划许可证 | |
| 附件 8、建筑工程施工许可证 | |
| 附件 9、排水设施验收表 | |
| 附件 10、生活垃圾清运协议 | |
| 附件 11、监测报告 | |

1.验收项目概况

项目名称：苏州世茂新发展房地产开发有限公司建商品住宅及批发零售、商务金融用房第三阶段暨项目整体（苏地 2013-G-1 号地块）

建设单位：苏州世茂新发展房地产开发有限公司

建设地址：苏州吴中区友新路西、跃进河北，项目地理位置图见附图 1

建设性质：新建

项目性质：房地产开发经营项目

总投资：32 亿元

苏州世茂新发展房地产开发有限公司建商品住宅及批发零售、商务金融用房第三阶段暨项目整体（苏地 2013-G-1 号地块）位于苏州吴中区友新路西、跃进河北，项目于 2014 年 5 月 23 日通过了吴中区环境保护局的审批，审批文号为吴环综[2014]150 号。2014 年 10 月，因设计方案发生调整，申报了修编报告，2014 年 11 月 1 日通过了吴中区环境保护局的审批，审批文号为吴环综[2014]342 号。

环评批复建设内容：总占地面积 174127.5 平方米，总建筑面积 257707.78 平方米，地上计容建筑面积为 156714.75 平方米，地上不计容建筑面积为 1260 平方米，地下建筑面积 99733 平方米。项目共建高层住宅 4 栋、低层住宅 250 栋、物管商业用房 1 栋，办公用房 3 栋，商业服务用房 4 栋。

修编报告批复内容：整体平面布局调整，总建筑面积 242636.01 平方米，其中计容建筑面积 156714.66 平方米，不计容建筑面积 85921.35 平方米，户数增加至 869 户。

变动环境影响分析内容：总建筑面积 244795.76 平方米，其中计容建筑面积 156356.20 平方米，不计容建筑面积 88439.56 平方米，户数增加至 957 户。建设内容为高层住宅 4 栋，低层住宅 94 栋（397 户），物管办公用房位于高层及单独 1 栋，物管商业位于 G5 内，办公用房 12 栋，商业用房 4 栋，居委会位于 G5 和门卫 1 内，配电房 7 间，养老用房 1 栋。

第一阶段项目于 2017 年 11 月 13 日通过竣工环保验收，验收意见文号为吴环验[2017]201 号，包括高层住宅 4 栋，低层住宅 19 栋，高层区地下车库，低层区地下车库，M2#门卫，P3#、P4#、P5#配电房，根据建筑面积实测报告，总建筑面积 133408.93m²，计容建筑面积 91998.76m²，不计容建筑面积 41662.52m²。

第二阶段项目于 2018 年 11 月 23 日通过竣工环保验收，内容及范围：包括低层住宅 75 栋（L1-L54#，S1-S12#，D1-D9#），办公用房 12 栋（B1-B12#），门卫 2 个（M1#、M3#），Y1#养老用房，W1#物业用房，配电房 4 个（P1#、P2#、P6#、P7#），低层区地下车库；根

据建筑面积实测报告，总建筑面积 106624.46m²，计容建筑面积 59696.17m²，不计容建筑面积 46928.29m²。

本次验收（第三阶段）内容及范围：包括商业 4 栋（E1-E4#），根据建设工程规划许可证及面积预测报告，总建筑面积 4454.16m²，计容建筑面积 4613.47m²，不计容建筑面积 66.96m²。以及对项目整体验收。

根据《建设项目环境保护管理条例》（国务院[1998]第 253 号令、2017 年修改）、《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评[2017]4 号）和《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，2018.5.16 印发）等文件的要求，苏州世茂新发展房地产开发有限公司委托苏州和协环境评价咨询有限公司对“苏州世茂新发展房地产开发有限公司建商品住宅及批发零售、商务金融用房第三阶段暨项目整体（苏地 2013-G-1 号地块）”进行竣工环保验收监测。我公司接受委托后，组织专业技术人员于 2019 年 7 月 20 日对该项目进行现场勘查，并完成验收监测方案，于 2019 年 8 月 2 日~3 日对项目噪声现状进行了现场监测。根据监测结果及现场环境管理检查情况，编制了该项目竣工环境保护验收监测报告。为该项目竣工环保验收及环境管理提供科学依据。

2.验收依据

2.1 环境保护相关法律、法规、规章和规范

(1) 《中华人民共和国环境保护法》，第十二届全国人民代表大会常务委员会第八次会议于 2014 年 4 月 24 日修订通过，自 2015 年 1 月 1 日起施行。

(2) 《中华人民共和国水污染防治法》，国家主席令第 70 号，2017.6.27 修订通过，2018.1.1 施行；

(3) 《中华人民共和国大气污染防治法》，2018 年修正，2018 年 10 月 26 日起施行；

(4) 《中华人民共和国环境噪声污染防治法》，2018 年修正，2018 年 12 月 29 日起施行。

(5) 《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》，2016 年 11 月 7 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过第四次修订。

(6) 《中华人民共和国环境影响评价法》，2018 年修正，2018 年 12 月 29 日起施行。

(7) 《建设项目环境保护管理条例》，国令第 682 号，2017 年 10 月 1 日施行。

(8) 《太湖流域管理条例》，中华人民共和国国务院令第 604 号。

(9) 《江苏省太湖水污染防治条例》，江苏省人大常委会公告第 71 号，2018 年 5 月 1 日施行。

(10) 《江苏省排污口设置及规范化整治管理办法》，江苏省环保局，苏环控[1997]122 号文。

(11) 《江苏省排放污染物总量控制暂行规定》，省政府 38 号令。

(12) 《江苏省环境噪声污染防治条例》，2005 年 12 月 1 日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过，2012 年 1 月 12 日第一次修正，2018 年 3 月 28 日第二次修正。

(13) 《江苏省大气污染防治条例》，2018 年 3 月 28 日修正，自 2018 年 5 月 1 日起施行。

(14) 《江苏省固体废物污染环境防治条例》，2009 年 9 月 23 日江苏省第十一届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过，2012 年 1 月 12 日第一次修正，2017 年 6 月 3 日第二次修正，2018 年 3 月 28 日第三次修正。

2.2 建设项目竣工环境保护验收技术规范

(1) 《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评[2017]4 号）。

(2) 《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，2018.5.16 印发。

(3)《关于印发建设项目竣工环境保护验收现场检查及审查要点的通知》(环办[2015]113号)。

(4)《关于加强建设项目重大变动环评管理的通知》(苏环办〔2015〕256号)。

(5)《关于进一步优化建设项目竣工环境保护验收监测(调查)相关工作的通知》(苏环规〔2015〕3号)。

(6)《关于建设项目竣工环境保护验收有关事项的通知》(苏环办[2018]34号)

2.3 有关文件及资料

(1)《苏州世茂新发展房地产开发有限公司建商品住宅及批发零售、商务金融用房项目环境影响报告书》及其审批意见(吴环综[2014]150号)。

(2)《苏州世茂新发展房地产开发有限公司建商品住宅及批发零售、商务金融用房项目环境影响修编报告》及其审批意见(吴环综[2014]342号)。

(3)《苏州世茂新发展房地产开发有限公司建商品住宅及批发零售、商务金融用房项目变动环境影响分析》，2017年2月24日。

(4)建设单位提供的其他相关资料。

3. 工程建设概况

3.1 地理位置及平面布置

本项目位于苏州吴中区友新路西、跃进河北（纬度：31.2477°、经度：120.6108°）。地块东侧为友新路；南侧为跃进河；西侧为石湖；北侧为世茂石湖湾北区。项目地理位置图见附图 1，项目周边环境图见附图 2，平面布置图见附图 3。

较环评阶段，周围环境敏感目标基本没有发生变化，周边的环境敏感点具体见下表。

表 3.1-1 本次验收项目环境敏感目标一览表

| 环境要素 | 环境保护对象名称 | | 方位 | 距离 (m) | 规模 | 环境功能 |
|------|-----------------|-------|-----|--------|----------------------|----------------------------------|
| 大气环境 | 本项目居民 | | —— | —— | 957 户 | 《环境空气质量标准》 (GB3095-2012)二类 |
| | 苏地 2013-G-2 号地块 | | 北 | 50 | 2121 人 | |
| | 华村苑 | | 东北 | 120 | 300 人 | |
| | 蠡墅花园天怡苑 | | 东南 | 130 | 500 人 | |
| | 蜜蜂城 | | 东 | 250 | 500 人 | |
| | 吴逸花园 | | 东北 | 295 | 500 人 | |
| | 红蓼花园 | | 东北 | 460 | 500 人 | |
| | 蠡墅花园天韵苑 | | 北 | 480 | 500 人 | |
| | 蠡墅花园天枫苑 | | 东北 | 480 | 500 人 | |
| | 长桥中心小学 | | 东南 | 520 | 500 人 | |
| | 永城国际广场 | | 东北 | 580 | 2000 人 | |
| | 范蠡公园 | | 东 | 790 | / | |
| | 长桥中学 | | 东 | 834 | 1000 人 | |
| 水环境 | 京杭运河 | | 北 | 1800 | 中河 | 《地表水环境质量标准》 (GB3838-2002)IV类 |
| | 跃进河 | | 南 | 10 | 小河 | |
| | 太湖 | | 南 | 3550 | 大湖 | |
| | 石湖水体 | | 西南 | 160 | 中湖 | 《地表水环境质量标准》 (GB3838-2002)III类 |
| 声环境 | 本项目居民 | | —— | —— | 957 户 | 《声环境质量标准》 (GB3096-2008) 2 类 |
| | 苏地 2013-G-2 号地块 | | 北 | 50 | 2121 人 | |
| | 华村苑 | | 东北 | 120 | 300 人 | |
| | 蠡墅花园天怡苑 | | 东南 | 130 | 500 人 | |
| 生态环境 | 石湖（吴中区）风景名胜区 | 二级管控区 | 范围内 | | 12.14km ² | 《江苏省生态红线区域保护规划》生态红线 |
| | | 一级管控区 | 西南 | 160 | 7.69km ² | |

3.2 建设内容

环评批复建设内容：总占地面积 174127.5 平方米，总建筑面积 257707.78 平方米，地上计容建筑面积为 156714.75 平方米，地上不计容建筑面积为 1260 平方米，地下建筑面积 99733 平方米。项目共建高层住宅 4 栋、低层住宅 250 栋、物管商业用房 1 栋，办公用房 3 栋，商业服务用房 4 栋。

修编报告批复内容：整体平面布局调整，总建筑面积 242636.01 平方米，其中计容建筑面积 156714.66 平方米，不计容建筑面积 85921.35 平方米，户数增加至 869 户。

变动环境影响分析内容：总建筑面积 244795.76 平方米，其中计容建筑面积 156356.20 平

平方米，不计容建筑面积 88439.56 平方米，户数增加至 957 户。建设内容为高层住宅 4 栋，低层住宅 94 栋（397 户），物管办公用房位于高层及单独 1 栋，物管商业位于 G5 内，办公用房 12 栋，商业用房 4 栋，居委会位于 G5 和门卫 1 内，配电房 7 间，养老用房 1 栋。

根据变动环境影响分析内容，项目主要经济技术指标见下表。

表 3.2-1 项目总体经济技术指标一览表

| | | | | | |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------|----------|
| 用地性质 | 商业/居住 | 用地面积 (m ²) | 174127.40 | | |
| 总建筑面积 (m ²) | | 244795.76 | | | |
| 其中 | 计容建筑面积 (m ²) | 156356.20 | 办公 | | 6194.52 |
| | | | 住宅 | | 143213.7 |
| | | | 商业 | | 4613.47 |
| | | | 公共服务 | 社区居委会 | 40.36 |
| | | | | 养老用房 | 82.9 |
| | | | | 物管办公 | 560.75 |
| | | | | 物管商业 | 615.51 |
| | 其他 | | 679.11 | | |
| | 不计容建筑面积 (m ²) | 88439.56 | 地上 | | 1565.43 |
| | | | 架空 | | / |
| 地下 | | | 86874.13 | | |
| 容积率 | | 0.898 | 建筑密度 (%) | | 29.13 |
| 绿地率 (%) | | 37.15 | 最大建筑高度 (m) | | 77.70 |
| 住宅户数 | | 957 | 底层占地面积 (m ²) | | 50723.31 |
| 机动车位 (个) | 1504 | 其中：地上停车位 (个) 149，地下停车位 (个)：1355 | | | |
| 非机动车位 (个) | 1294 | 其中：地上停车位 (个) 734，地下停车位 (个)：560 | | | |

第一阶段项目已通过竣工环保验收，内容包括高层住宅 4 栋，低层住宅 19 栋，高层区地下车库，低层区地下车库，M2#门卫，P3#、P4#、P5#配电房，根据建筑面积实测报告，总建筑面积 133408.93m²，计容建筑面积 91998.76m²，不计容建筑面积 41662.52m²。第一阶段项目建筑物详细指标见下表。

表 3.2-2 第一阶段建筑物详细指标一览表 (实测)

| 建筑编号 | 建筑类型 | 地下层数 | 地上层数 | 总建筑面积 (m ²) | 地上建筑面积 (m ²) | 地下建筑面积 (m ²) | 计容建筑面积 (m ²) | 不计容建筑面积 (m ²) |
|------|--------------------|------|------|-------------------------|--|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| G1# | 住宅、物管办公 | 1 | 24 | 18365.72 | 17530.05 (物管办公 118.08) | 835.67 | 17411.13 | 1017.68 |
| G2# | 住宅、物管办公、消防控制室 | 1 | 24 | 18359.51 | 17533.32 (物管办公 119.61) | 826.19 | 17414.55 | 1008.05 |
| G3# | 住宅、物管办公 | 1 | 24 | 18362.78 | 17533.33 (物管办公 212.15) | 829.45 | 17414.56 | 1011.31 |
| G5# | 住宅、物管商业、居委会、电信广电用房 | 1 | 24 | 19082.78 | 18259.61 (物管商业 618.30, 物管办公 13.71, 居委会 357.50) | 823.17 | 18123.58 | 1022.28 |

| | | | | | | | | |
|---------|-----|---|---|-----------|----------|----------|----------|----------|
| R8# | 住宅 | 1 | 2 | 1412.87 | 1081.35 | 331.52 | 1071.46 | 341.41 |
| R9# | 住宅 | 1 | 2 | 1291.03 | 930.06 | 360.97 | 921.26 | 369.77 |
| R10# | 住宅 | 1 | 2 | 1237.58 | 942.58 | 295.00 | 933.65 | 303.93 |
| R11# | 住宅 | 1 | 2 | 1231.38 | 942.58 | 288.80 | 933.65 | 297.73 |
| R12# | 住宅 | 1 | 2 | 1410.40 | 1081.35 | 329.05 | 1071.46 | 338.94 |
| R13# | 住宅 | 1 | 2 | 1291.03 | 930.06 | 360.97 | 921.26 | 369.77 |
| R14# | 住宅 | 1 | 2 | 1732.79 | 1246.76 | 486.03 | 1235.31 | 497.48 |
| R15# | 住宅 | 1 | 2 | 1209.32 | 930.06 | 279.26 | 921.26 | 288.06 |
| R16# | 住宅 | 1 | 2 | 1624.40 | 1246.76 | 377.64 | 1235.31 | 389.09 |
| R17# | 住宅 | 1 | 2 | 1311.63 | 942.58 | 369.05 | 933.65 | 377.98 |
| R18# | 住宅 | 1 | 2 | 1732.79 | 1246.76 | 486.03 | 1235.31 | 497.48 |
| R19# | 住宅 | 1 | 2 | 1405.91 | 1081.43 | 324.48 | 1071.52 | 334.39 |
| R20# | 住宅 | 1 | 2 | 1624.75 | 1246.76 | 377.99 | 1235.31 | 389.44 |
| R21# | 住宅 | 1 | 2 | 1500.92 | 1081.47 | 419.45 | 1071.55 | 429.37 |
| R22# | 住宅 | 1 | 2 | 1733.39 | 1246.76 | 486.63 | 1235.31 | 498.08 |
| R23# | 住宅 | 1 | 2 | 1563.17 | 1234.23 | 328.94 | 1222.92 | 340.25 |
| R24# | 住宅 | 1 | 2 | 1584.26 | 1246.76 | 337.50 | 1235.31 | 348.95 |
| M17# | 住宅 | 1 | 2 | 2470.16 | 1581.16 | 889.00 | 1567.22 | 902.94 |
| M18# | 住宅 | 1 | 2 | 2469.55 | 1581.16 | 888.39 | 1567.22 | 902.33 |
| 高层区地下车库 | 车库 | 1 | 0 | 16903.05 | 0 | 16903.05 | 0 | 16903.05 |
| 低层区地下车库 | 车库 | 1 | 0 | 11886.96 | 0 | 11886.96 | 0 | 11886.96 |
| P3# | 配电房 | 0 | 1 | 185.64 | 185.64 | 0 | 0 | 185.64 |
| P4# | 配电房 | 0 | 1 | 220.00 | 220.00 | 0 | 0 | 220.00 |
| P5# | 配电房 | 0 | 1 | 190.00 | 190.00 | 0 | 0 | 190.00 |
| M2# | 门卫 | 0 | 1 | 15.16 | 15.16 | 0 | 15.00 | 0.16 |
| 总计 | / | / | / | 133408.93 | 93287.74 | 40121.19 | 91998.76 | 41662.52 |

第二阶段项目已通过竣工环保验收，内容及范围：包括低层住宅 75 栋（L1-L54#，S1-S12#，D1-D9#），办公用房 12 栋（B1-B12#），门卫 2 个（M1#、M3#），Y1#养老用房，W1#物业用房，配电房 4 个（P1#、P2#、P6#、P7#），低层区地下车库；根据建筑面积实测报告，总建筑面积 106624.46m²，计容建筑面积 59696.17m²，不计容建筑面积 46928.29m²。第二阶段验收建筑物详细指标见下表。

表 3.2-3 第二阶段建筑物详细指标一览表

| 建筑编号 | 建筑类型 | (半)地下 层数 | 地上 层数 | 总建筑面 积(m ²) | 地上建筑面 积(m ²) | 地下建筑面 积(m ²) | 计容建筑面 积(m ²) | 不计容建筑面 积(m ²) |
|------|------|-------------|----------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| L1# | 住宅 | 1 | 2 | 1385.39 | 1049.43 | 335.96 | 1049.43 | 335.96 |
| L2# | 住宅 | 1 | 2 | 1385.41 | 1049.43 | 335.98 | 1049.43 | 335.98 |
| L3# | 住宅 | 1 | 2 | 1385.03 | 1049.43 | 335.60 | 1049.43 | 335.60 |
| L4# | 住宅 | 1 | 3 | 1385.41 | 1049.43 | 335.98 | 1049.43 | 335.98 |
| L5# | 住宅 | 1 | 2 | 986.53 | 719.08 | 267.45 | 719.08 | 267.45 |
| L6# | 住宅 | 1 | 2 | 1441.98 | 1049.43 | 392.55 | 1049.43 | 392.55 |
| L7# | 住宅 | 1 | 2 | 985.71 | 719.08 | 266.63 | 719.08 | 266.63 |
| L8# | 住宅 | 1 | 2 | 986.12 | 719.08 | 267.04 | 719.08 | 267.04 |
| L9# | 住宅 | 1 | 2 | 950.18 | 719.08 | 231.10 | 719.08 | 231.10 |
| L10# | 住宅 | 1 | 2 | 950.18 | 719.08 | 231.10 | 719.08 | 231.10 |
| L11# | 住宅 | 1 | 2 | 950.18 | 719.08 | 231.10 | 719.08 | 231.10 |
| L12# | 住宅 | 1 | 2 | 949.50 | 719.08 | 230.42 | 719.08 | 230.42 |
| L13# | 住宅 | 1 | 2 | 985.89 | 719.08 | 266.81 | 719.08 | 266.81 |
| L14# | 住宅 | 1 | 2 | 986.50 | 719.08 | 267.42 | 719.08 | 267.42 |
| L15# | 住宅 | 1 | 2 | 986.50 | 719.08 | 267.42 | 719.08 | 267.42 |
| L16# | 住宅 | 1 | 2 | 986.67 | 719.08 | 267.59 | 719.08 | 267.59 |
| L17# | 住宅 | 1 | 2 | 949.50 | 719.08 | 230.42 | 719.08 | 230.42 |
| L18# | 住宅 | 1 | 2 | 950.18 | 719.08 | 231.10 | 719.08 | 231.10 |
| L19# | 住宅 | 1 | 2 | 950.18 | 719.08 | 231.10 | 719.08 | 231.10 |
| L20# | 住宅 | 1 | 2 | 950.18 | 719.08 | 231.10 | 719.08 | 231.10 |
| L21# | 住宅 | 1 | 3 | 985.88 | 719.08 | 266.80 | 719.08 | 266.80 |
| L22# | 住宅 | 1 | 2 | 986.50 | 719.08 | 267.42 | 719.08 | 267.42 |
| L23# | 住宅 | 1 | 2 | 986.50 | 719.08 | 267.42 | 719.08 | 267.42 |
| L24# | 住宅 | 1 | 2 | 986.16 | 719.08 | 267.08 | 719.08 | 267.08 |
| L25# | 住宅 | 1 | 2 | 950.34 | 719.08 | 231.26 | 719.08 | 231.26 |
| L26# | 住宅 | 1 | 2 | 950.18 | 719.08 | 231.10 | 719.08 | 231.10 |
| L27# | 住宅 | 1 | 2 | 950.18 | 719.08 | 231.10 | 719.08 | 231.10 |
| L28# | 住宅 | 1 | 2 | 950.18 | 719.08 | 231.10 | 719.08 | 231.10 |
| L29# | 住宅 | 1 | 2 | 986.51 | 719.08 | 267.43 | 719.08 | 267.43 |
| L30# | 住宅 | 1 | 2 | 986.50 | 719.08 | 267.42 | 719.08 | 267.42 |
| L31# | 住宅 | 1 | 2 | 986.50 | 719.08 | 267.42 | 719.08 | 267.42 |

| | | | | | | | | |
|------|----|---|---|---------|---------|--------|---------|--------|
| L32# | 住宅 | 1 | 2 | 985.88 | 719.08 | 266.80 | 719.08 | 266.80 |
| L33# | 住宅 | 1 | 2 | 1384.83 | 1049.43 | 335.40 | 1049.43 | 335.40 |
| L34# | 住宅 | 1 | 2 | 949.86 | 719.08 | 230.78 | 719.08 | 230.78 |
| L35# | 住宅 | 1 | 2 | 949.50 | 719.08 | 230.42 | 719.08 | 230.42 |
| L36# | 住宅 | 1 | 2 | 949.27 | 719.08 | 230.19 | 719.08 | 230.19 |
| L37# | 住宅 | 1 | 2 | 1384.15 | 1049.43 | 334.72 | 1049.43 | 334.72 |
| L38# | 住宅 | 1 | 2 | 1384.07 | 1049.43 | 334.64 | 1049.43 | 334.64 |
| L39# | 住宅 | 1 | 2 | 985.09 | 719.08 | 266.01 | 719.08 | 266.01 |
| L40# | 住宅 | 1 | 2 | 1441.35 | 1049.43 | 391.92 | 1049.43 | 391.92 |
| L41# | 住宅 | 1 | 2 | 985.88 | 719.08 | 266.80 | 719.08 | 266.80 |
| L42# | 住宅 | 1 | 2 | 513.69 | 388.73 | 124.96 | 388.73 | 124.96 |
| L43# | 住宅 | 1 | 2 | 949.50 | 719.08 | 230.42 | 719.08 | 230.42 |
| L44# | 住宅 | 1 | 2 | 949.52 | 719.08 | 230.44 | 719.08 | 230.44 |
| L45# | 住宅 | 1 | 2 | 886.39 | 674.29 | 212.10 | 674.29 | 212.10 |
| L46# | 住宅 | 1 | 2 | 1382.17 | 1004.64 | 377.53 | 1004.64 | 377.53 |
| L47# | 住宅 | 1 | 2 | 1761.83 | 1338.09 | 423.74 | 1338.09 | 423.74 |
| L48# | 住宅 | 1 | 2 | 1441.35 | 1049.43 | 391.92 | 1049.43 | 391.92 |
| L49# | 住宅 | 1 | 2 | 950.02 | 719.08 | 230.94 | 719.08 | 230.94 |
| L50# | 住宅 | 1 | 2 | 985.89 | 719.08 | 266.81 | 719.08 | 266.81 |
| L51# | 住宅 | 1 | 2 | 950.18 | 719.08 | 231.10 | 719.08 | 231.10 |
| L52# | 住宅 | 1 | 2 | 985.72 | 719.08 | 266.64 | 719.08 | 266.64 |
| L53# | 住宅 | 1 | 2 | 514.95 | 388.73 | 126.22 | 388.73 | 126.22 |
| L54# | 住宅 | 1 | 2 | 529.23 | 388.73 | 140.50 | 388.73 | 140.50 |
| S1# | 住宅 | 1 | 2 | 772.00 | 565.19 | 206.81 | 565.19 | 206.81 |
| S2# | 住宅 | 1 | 2 | 773.56 | 565.19 | 208.37 | 565.19 | 208.37 |
| S3# | 住宅 | 1 | 2 | 771.40 | 565.19 | 206.21 | 565.19 | 206.21 |
| S4# | 住宅 | 1 | 2 | 773.56 | 565.19 | 208.37 | 565.19 | 208.37 |
| S5# | 住宅 | 1 | 2 | 771.40 | 565.19 | 206.21 | 565.19 | 206.21 |
| S6# | 住宅 | 1 | 2 | 773.66 | 565.19 | 208.47 | 565.19 | 208.47 |
| S7# | 住宅 | 1 | 2 | 772.00 | 565.19 | 206.81 | 565.19 | 206.81 |
| S8# | 住宅 | 1 | 2 | 773.66 | 565.19 | 208.47 | 565.19 | 208.47 |
| S9# | 住宅 | 1 | 2 | 771.40 | 565.19 | 206.21 | 565.19 | 206.21 |
| S10# | 住宅 | 1 | 2 | 772.00 | 565.19 | 206.81 | 565.19 | 206.81 |

| | | | | | | | | |
|------|------|---|---|-----------|----------|----------|----------|----------|
| S11# | 住宅 | 1 | 2 | 772.00 | 565.19 | 206.81 | 565.19 | 206.81 |
| S12# | 住宅 | 1 | 2 | 772.00 | 565.19 | 206.81 | 565.19 | 206.81 |
| D1# | 住宅 | 1 | 2 | 555.52 | 432.38 | 123.14 | 432.38 | 123.14 |
| D2# | 住宅 | 1 | 2 | 556.47 | 432.38 | 124.09 | 432.38 | 124.09 |
| D3# | 住宅 | 1 | 2 | 556.49 | 432.38 | 124.11 | 432.38 | 124.11 |
| D4# | 住宅 | 1 | 2 | 555.46 | 432.38 | 123.08 | 432.38 | 123.08 |
| D5# | 住宅 | 1 | 2 | 556.47 | 432.38 | 124.09 | 432.38 | 124.09 |
| D6# | 住宅 | 1 | 2 | 556.47 | 432.38 | 124.09 | 432.38 | 124.09 |
| D7# | 住宅 | 1 | 2 | 555.46 | 432.38 | 123.08 | 432.38 | 123.08 |
| D8# | 住宅 | 1 | 2 | 555.45 | 432.38 | 123.07 | 432.38 | 123.07 |
| D9# | 住宅 | 1 | 2 | 555.46 | 432.38 | 123.08 | 432.38 | 123.08 |
| M1# | 门卫 | 0 | 1 | 56.13 | 56.13 | 0 | 56.13 | 0 |
| Y1# | 养老用房 | 0 | 1 | 82.90 | 82.90 | 0 | 82.90 | 0 |
| P2# | 配电房 | 0 | 1 | 186.78 | 186.78 | 0 | 186.78 | 0 |
| P6# | 配电房 | 0 | 1 | 196.50 | 196.50 | 0 | 196.50 | 0 |
| 地下车库 | 车库 | 1 | 0 | 28754.04 | 0 | 28754.04 | 0 | 28754.04 |
| B1# | 办公用房 | 0 | 3 | 516.21 | 516.21 | 0 | 516.21 | 0 |
| B2# | 办公用房 | 0 | 3 | 516.21 | 516.21 | 0 | 516.21 | 0 |
| B3# | 办公用房 | 0 | 3 | 516.21 | 516.21 | 0 | 516.21 | 0 |
| B4# | 办公用房 | 0 | 3 | 516.21 | 516.21 | 0 | 516.21 | 0 |
| B5# | 办公用房 | 0 | 3 | 516.21 | 516.21 | 0 | 516.21 | 0 |
| B6# | 办公用房 | 0 | 3 | 516.21 | 516.21 | 0 | 516.21 | 0 |
| B7# | 办公用房 | 0 | 3 | 516.21 | 516.21 | 0 | 516.21 | 0 |
| B8# | 办公用房 | 0 | 3 | 516.21 | 516.21 | 0 | 516.21 | 0 |
| B9# | 办公用房 | 0 | 3 | 516.21 | 516.21 | 0 | 516.21 | 0 |
| B10# | 办公用房 | 0 | 3 | 516.21 | 516.21 | 0 | 516.21 | 0 |
| B11# | 办公用房 | 0 | 3 | 516.21 | 516.21 | 0 | 516.21 | 0 |
| B12# | 办公用房 | 0 | 3 | 516.21 | 516.21 | 0 | 516.21 | 0 |
| W1# | 物业 | 0 | 1 | 100.99 | 100.99 | 0 | 100.99 | 0 |
| M3# | 门卫 | 0 | 1 | 15.32 | 15.32 | 0 | 15.32 | 0 |
| P7# | 配电房 | 0 | 1 | 186.78 | 186.78 | 0 | 186.78 | 0 |
| P1# | 配电房 | 0 | 1 | 185.64 | 185.64 | 0 | 0 | 185.64 |
| 总计 | / | / | / | 106624.46 | 59881.81 | 46742.65 | 59696.17 | 46928.29 |

本次验收（第三阶段）内容及范围：包括商业4栋（E1-E4#），根据建设工程规划许可证及面积预测报告，总建筑面积4454.16m²，计容建筑面积4613.47m²，不计容建筑面积66.96m²。以及对项目整体验收。

第三阶段验收建筑物详细指标见下表。

表 3.2-4 第三阶段建筑物详细指标一览表

| 公安编号 | 建筑编号 | 建筑类型 | 地下层数 | 地上层数 | 总建筑面积(m ²) | 地上建筑面积(m ²) | 地下建筑面积(m ²) | 计容建筑面积(m ²) | 不计容建筑面积(m ²) |
|------|------|------|------|------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 400幢 | E1# | 商业 | 0 | 2 | 1362.25 | 1362.25 | 0 | 1568.99 | 19.53 |
| 399幢 | E2# | 商业 | 0 | 2 | 1336.73 | 1336.73 | 0 | 1322.36 | 14.37 |
| 398幢 | E3# | 商业 | 0 | 2 | 872.18 | 872.18 | 0 | 852.04 | 20.14 |
| 397幢 | E4# | 商业 | 0 | 2 | 883.00 | 883.00 | 0 | 870.08 | 12.92 |
| 总计 | | / | / | / | 4454.16 | 4454.16 | 0 | 4613.47 | 66.96 |

本地块实际建设中主要公辅设施见下表。

表 3.2-5 本地块公辅设施一览表

| 公辅设施名称 | 数量 | 位置 |
|------------|----|-------------|
| 污水接管口 | 2 | 东侧，石湖景区环路 |
| 雨水接管口 | 6 | 本地块周边河道 |
| 雨水收集池 | 1 | E1商业右侧 |
| 生活水泵房 | 1 | 西地块地下室 |
| 消防水泵房 | 1 | 西地块地下室 |
| 消防水池 | 1 | 西地块地下室 |
| 机动车地下车库出入口 | 5 | 东地块3个，西地块2个 |
| 配电房 | 7 | 东地块4个，西地块3个 |

3.3 主要原辅材料

本项目为房地产项目，非生产型企业，不涉及原辅材料。

3.4 水源及水平衡

根据变动环境影响分析内容，项目水平衡图如下：

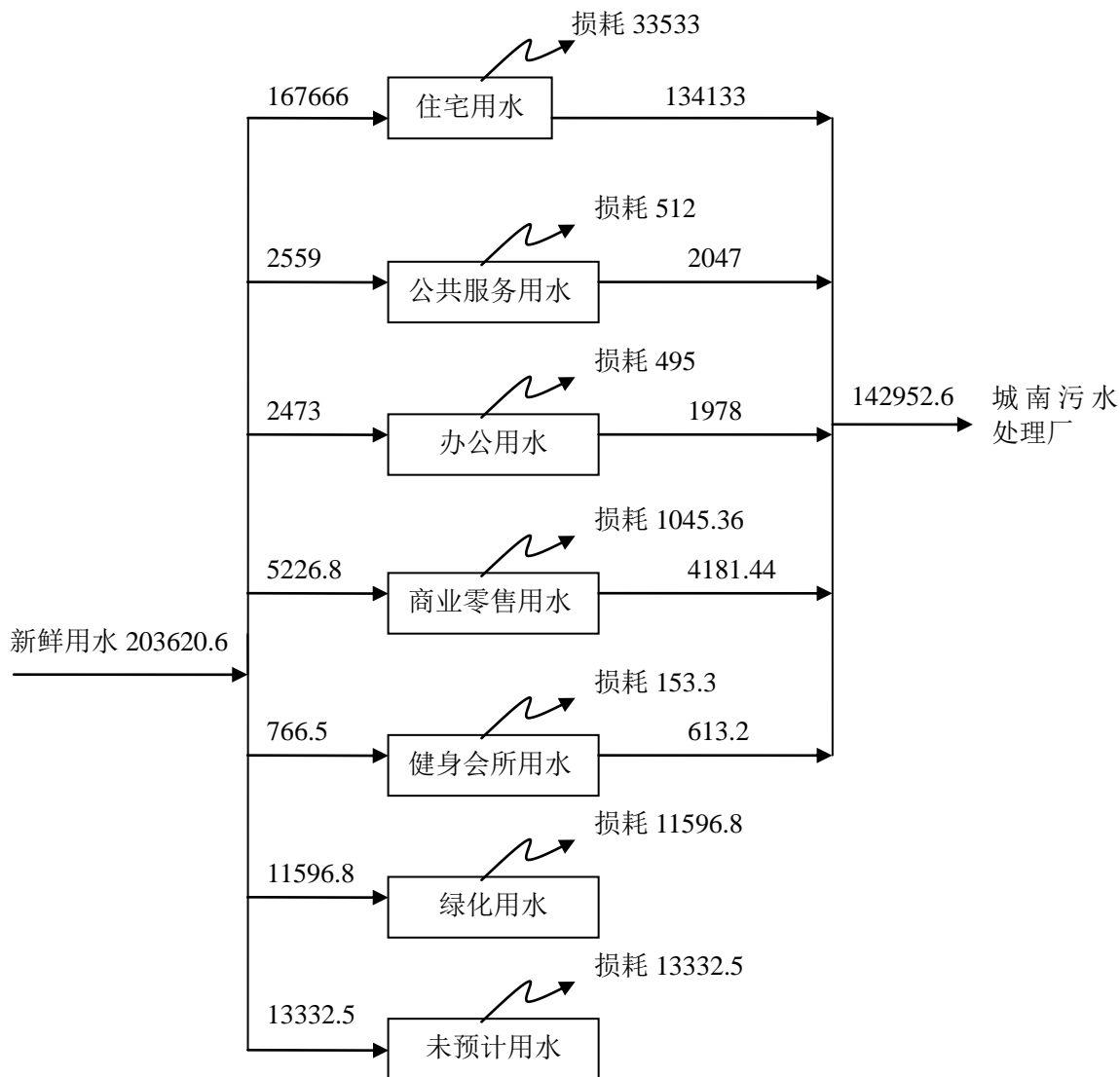


图 3.4-1 项目水平衡图 (单位: t/a)

3.5 生产工艺

本项目为房地产项目，非生产型企业，不涉及生产工艺。

3.6 项目变动情况

查阅《关于加强建设项目重大变动环评管理的通知》（苏环办〔2015〕256号）：“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。”

项目工程实际建设内容与审批内容的对比情况见下表：

表 3.6-1 项目工程建设规模情况

| 名称 | 环评及修编阶段主要建设内容 | 变动环境影响分析 | 第一阶段建设内容 | 第二阶段建设内容 | 第三阶段建设内容 | 总计 | 已建内容相对“变动环境影响分析”变化情况 |
|-------|--|---|--|---|-----------------------|---|-----------------------|
| 建设内容 | 高层住宅 4 栋、低层住宅 250 栋、物管办公用房 1 栋，物管商业用房 1 栋，办公用房 3 栋，商业服务用房 4 栋。 | 高层住宅 4 栋，低层住宅 94 栋(397 户)，物管办公用房位于高层及单独 1 栋，物管商业位于 G5 内，办公用房 12 栋，商业用房 4 栋，居委会位于 G5 和门卫 1 内，配电房 7 间，养老用房 1 栋。 | 高层住宅 4 栋（G1-G3#、G5#），低层住宅 19 栋（R8-R24#、M17#、M18#），高层区地下车库，低层区地下车库，M2#门卫，P3#、P4#、P5#配电房 | 低层住宅 75 栋（L1-L54#，S1-S12#，D1-D9#），办公用房 12 栋（B1-B12#），门卫 2 个（M1#、M3#），Y1#养老用房，W1#物业用房，配电房 4 个（P1#、P2#、P6#、P7#），低层区地下车库 | 商业 4 栋（E1-E4#） | 高层住宅 4 栋（G1-G3#、G5#），低层住宅 94 栋（R8-R24#、M17#、M18#、L1-L54#，S1-S12#，D1-D9#），W1#物业用房，办公用房 12 栋（B1-B12#），商业 4 栋（E1-E4#），配电房（P1-P7#），地下车库，门卫 3 个（M1-M3#），Y1#养老用房。 | 未超过原审批内容 |
| 总建筑面积 | 242636.01m ² | 244795.76m ² | 133408.93m ² | 106624.46m ² | 4454.16m ² | 244487.6m ² | -308.16m ² |
| 计容面积 | 156714.66m ² | 156356.20m ² | 91998.76m ² | 59696.17m ² | 4613.47m ² | 156308.4m ² | -47.8m ² |
| 不计容面积 | 85921.35m ² | 88439.56m ² | 41662.52m ² | 46928.29m ² | 66.96m ² | 88657.77m ² | +218.21m ² |
| 总户数 | 869 户 | 957 户 | 688 户 | 269 户 | / | | 无变化 |

对照《江苏省环保厅关于加强建设项目重大变动环评管理的通知》（苏环办[2015]256号）的规定和要求，本项目变动不属于重大变动，纳入竣工环保验收管理。

4. 环境保护设施

4.1 污染物治理及处置措施

4.1.1 废水

4.1.1.1 施工期

本项目施工期施工人员生活污水经收集后排入污水管网，接入城南污水处理厂处理。对各类作业废水、打桩产生的泥浆水收集沉淀后作冲洗复用水。

4.1.1.2 运营期

本项目生活污水通城南污水处理厂处理。部分雨水经雨水管网后由 1 座雨水收集池收集，用于绿化浇灌等，多余的雨水排入附近河道。



北侧污水接管口



南侧污水接管口

4.1.2 废气

4.1.2.1 施工期

本项目施工工地已按照规定设置围挡；地面、车行道路已进行硬化等降尘处理；在施工现场已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、遮盖等防尘隔离措施；施工工地按照规定使用预拌混凝土、预拌砂浆；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，才驶出施工工地；工程材料、砂石、土方等易产生扬尘的物料已密闭处理。在施工工地内堆放的，已设置围挡或者围墙，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；易产生扬尘的土方工程等施工时采取洒水压尘；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；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。

4.1.2.2 运营期

- 1、地下车库设置机械排风及自然换气；
- 2、居民厨房油烟废气通过抽油烟机收集处理，由公共烟道引至楼顶高空排放；
- 3、项目区域生活垃圾实行袋装化分类收集，每天由环卫部门定时清运处理，日产日清，暂存时间较短，垃圾在还未腐败发臭即已经运出。

4.1.3 噪声

4.1.3.1 施工期

施工阶段加强施工管理，合理布局和使用施工机械，妥善安排作业时间；施工中使用低噪声的施工机械和其他辅助施工设备；施工中未使用国家命令淘汰的产生噪声污染的落后施工工艺和施工机械设备；建筑施工使用预拌商品混凝土；施工中向周围环境排放建筑施工噪声的，符合国家规定的建筑施工噪声排放标准。已禁止夜间进行产生噪声污染的建筑施工作业，抢修、抢险作业除外。因特殊需要进行连续作业的，施工单位均取得当地环境保护行政主管部门夜间作业证明；“高考”、“中考”前 15 日内及考试期间等特殊期间，禁止一切产生噪声的建筑施工夜间作业；施工场地的施工车辆出入地点远离敏感点，车辆出入现场时低速、禁鸣。

4.1.3.2 运营期

本项目区内已合理规划项目内的车流方向，保持车流畅通，并且采取限速措施，使交通噪声得到有效的控制；禁止汽车在小区内鸣笛；种植绿化防护林带；项目东侧住宅建筑退用地红线 20 米。

水泵房设置位于地下室专门的泵房内，并且选用优质低噪设备，并采取机组隔振、吸声等措施，设备基础已安装减振软垫或阻尼弹簧减振器，水泵接管采用减振软接头，压力水管上的止回阀采用消声止回阀，水箱和房内墙面及顶棚应做吸声处理，门已做隔声门，避免对周围环境造成噪声影响；项目的机械排风等风机均已采用低噪振动型设备，风机出口管道采用消声减振措施，达到控制噪声的目的；项目配电房距离最近的居民住宅 10 米以上，并采用低噪声型变压器，主变室内安装一定面积的吸声结构，力求在满足供电能力的基础上，保证对区域内公共场所等干扰影响最小。

4.1.4 固废

4.1.4.1 施工期

施工期间对废弃的碎砖石、残渣等基本就地处置，作填筑地基用，包装物回收利用或销

售给废品收购站，工程渣土用于项目内堆坡建设等；施工人员生活垃圾由环卫部门统一清运处理。

4.1.4.2 运营期

本项目生活垃圾实行袋装化分类收集，集中于垃圾收集站内，由环卫部门定时清理，日产日清。

4.1.5 生态

4.1.5.1 施工期

施工期选择合适的树种或草种，在场地周围一定范围内建立一个绿化带，形成绿色植物的隔离带；避免在雨季施工及缩短在雨季施工的时间，合理安排工期，减少地表裸露时间，以力求减少水土流失的数量。施工期间将堆料和挖出来的土石方堆放在不容易受到地面径流冲刷的地方，或将容易冲刷的堆料临时覆盖起来。对于临时堆土场应修建挡土墙，在暴雨期加盖雨布等遮盖物，及时回填，以减轻水土流失。在主体工程完工过后按照规划在项目区域内进行大面积绿化。

4.1.5.2 运营期

本项目设置绿化隔离带，树种合理搭配。日常的绿化养护管理过程中应尽量少用化肥和农药，以避免对项目地周围水环境的污染。



4.2 其他环保设施

无。

4.3 环保设施投资及“三同时”落实情况

表 4.3-1 环保设施投资及“三同时”落实情况表

| 阶段 | 类别 | 污染物 | “三同时”要求 | | 环保投资 (万元) |
|-----|------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------|
| | | | 原环评 | 实际建设 | |
| 施工期 | 废气 | 扬尘 | 防尘措施（围挡、道路硬化、防尘网、临时绿化等） | 防尘措施（围挡、道路硬化、防尘网、临时绿化等） | 25 |
| | 噪声 | 机械噪声 | 噪声控制措施（低噪声设备、设备隔声、减振措施等） | 噪声控制措施（低噪声设备、设备隔声、减振措施等） | 25 |
| | 废水 | 施工废水、生活污水 | 废水回用系统（沉淀池）、生活污水接管（临时管网） | 废水回用系统（沉淀池）、生活污水接管（临时管网） | 20 |
| | 固废 | 建筑垃圾、生活垃圾 | 垃圾收集系统 | 垃圾收集系统 | 5 |
| 运营期 | 废水 | 生活污水 | 污水收集系统（包括阳台污水收集），接入城南污水处理厂进行处理 | 污水收集系统（包括阳台污水收集），接入城南污水处理厂进行处理 | 50 |
| | 废气 | 地下车库汽车尾气 | 地下车库通排风系统 | 地下车库通排风系统 | 50 |
| | | 厨房油烟 | 油烟净化处理后通过竖井于楼顶排放 | 油烟净化处理后通过竖井于楼顶排放 | |
| | 噪声 | 泵房等噪声 | 隔声、减振、降噪 | 隔声、减振、降噪 | 45 |
| | | 外界交通噪声 | 绿化、高层住宅靠近友新高架一侧安装隔声门窗 | 绿化、高层住宅靠近友新高架一侧安装隔声门窗 | |
| 固废 | 生活垃圾 | 环卫部门收集处理，定期消毒，保洁 | 环卫部门收集处理，定期消毒，保洁 | 10 | |
| / | / | / | 加强绿化 | 加强绿化 | 70 |
| / | 总计 | / | / | / | 300 |

5. 建设项目环评报告书的主要结论与建议及审批部门审批决定

5.1 建设项目环评报告书的主要结论与建议

(1) 项目概况

苏州世茂新发展房地产开发有限公司建商品住宅及批发零售、商务金融用房项目总投资 32 亿元，总用地面积 174127.5 平方米，总建筑面积 257707.78 平方米，其中地上计容建筑面积 156714.75 平方米，其中住宅建筑面积 126328.60 平方米，商业建筑面积 4651.45 平方米，办公建筑面积 24260.10 平方米，配套用房面积 1474.60 平方米；地上不计容建筑面积 1260 平方米；地下建筑面积（含设备用房）99733 平方米，总居住户数 594 户。

(2) 与政策法规的相符性

本项目为国民经济行业分类中房地产开发经营项目（代码 K7010），主要建设内容为低层和高层住宅，商业和办公用房，不属于国家发展和改革委员会《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正）、《江苏省工业和信息产业结构调整指导目录》（苏政办发[2013]9 号）以及《苏州市产业发展导向目录（2007 年本）》（苏府[2007]129 号）中规定的禁止和限制类项目，也不属于《江苏限制、禁止用地项目目录（2013 年）》中限制或禁止用地项目，因此本项目符合国家和地方相关产业政策要求。

(3) 项目选址与规划相容性

本项目选址位于石湖景区 4 号南地块，根据苏州市规划局颁发的建设用地规划设计意见书（苏规[2013]设字第 013 号），项目建设用地属于苏州市规划的商业用地、商务用地和住宅用地，同时本项目建设内容为住宅、商业和办公，因此符合当地规划要求。

(4) 太湖条例及风景名胜区条例相符性

根据《公布江苏省太湖流域三级保护区范围的通知》（苏政办发[2012]221 号）中规定，项目所在地属于太湖风景名胜区，根据《江苏省太湖风景名胜区条例》规定“太湖风景名胜区区域内水体列为太湖流域水污染防治一级保护区”，本项目选址不在水体内，故项目所在地属于太湖流域三级保护区，本项目的建设符合《江苏省太湖水污染防治条例》和《太湖流域管理条例》（国务院第 604 号令）规定要求。

根据《风景名胜区条例》（国务院第 474 号令）、《江苏省风景名胜区管理条例》、《江苏省太湖风景名胜区条例》和《苏州市风景名胜区条例》规定，本项目选址不在核心景区内，同时不属于在景区范围内禁止的行为事项，故本项目符合国家及地方相关景区条例规定。

根据《江苏省生态红线区域保护规划》石湖（吴中区）风景名胜区中的二级管控区“东以友新路为界，南以石湖南边界、吴越路、越湖路、尧峰山南山界为界，西以尧峰山、凤凰

山西侧山界为界，北面以七子山山北界、环山路、京杭运河、新郭路为界（不包括高新区部分，含上方山国家森林公园）”。本项目位于石湖风景区的南面，距离为 1100m，根据石湖景区生态红线图，本项目在二级管控区内，依据石湖景区控制要求“二级管控区内禁止开山、采石、开矿、开荒、修坟立碑等破坏景观、植被、和地形地貌的活动；禁止修建储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品的设施；禁止在景物或者设施上刻划、涂污；禁止乱扔垃圾；不得建设破坏景观、污染环境、妨碍游览的设施”，本项目的建设符合相关控制要求，同时根据《苏州市石湖景区总体规划（修编）》，本项目所在地为居民点建设用地。因此，本项目的建设符合《苏州市区生态红线区域保护规划》、《苏州市石湖景区总体规划（修编）》条例相符。

（5）项目平面布局的合理性

项目主要由 4 幢的 25F 和 18 层高层住宅、多幢 2 层的低住宅以及 3 幢（2 层、10 层、12 层）的办公用房、4 幢 2 层的商业用房及小区配套公建设施组成。因项目东侧为友新高架，平面设计将高层住宅布置在地块东侧，低层住宅布置在地块西侧；可利用高层建筑物对噪声的阻隔，尽可能减少道路交通噪声对小区内居民的影响。

本项目地块设置 5 个地下车库出入口，分别位于 A 地块的东面和 B 地块的北面。出入口的位置与相邻环境敏感建筑物之间的距离符合设计规程的要求，同时建设方应在机动车停车库车辆进出口坡道段设置密封顶棚，加装防噪防震设施，遵循《机动车停车库（场）环境保护设计规程》（DGJ08-98-2002）的要求。

本项目地下车库排气筒高度 2.5m，全部置于绿化带中。项目车库废气可做到达标排放，且距离符合《机动车停车库（场）环境保护设计规程》（DGJ08-98-2002）中“机动车停车库排风口与敏感建筑目标的间距不应小于 10m”要求。

由于本项目东侧友新高架和友新路，项目建筑物东侧退让用地红线 20 米，南侧建筑退选址红线 10m，西侧建筑退选址红线 5m，北侧建筑退选址红线 5m，均满足“地块建设用地规划设计要求”中相关规定，同时根据预测，项目周边道路交通噪声在通过设置绿化带和隔声窗之后，能确保临路住宅室内噪声满足相关标准要求，所以项目住宅设置退让距离合理。

根据《城市居住区规划设计规范》（2002 年版）（GB50180-93），小区布局方便居民生活，公建设施相对集中，有利于组织管理；小区道路人行、车行分开设置自成系统，主要道路平缓；供电、电讯、路灯等管线均为地下埋设；住宅间距能满足日照要求，建筑朝向基本为南北布置；公共绿地根据地形特点和环境特点，采用了集中与分散相结合，点、线、面相结合的绿地系统。

从总体上看，本项目平面布局节约和合理用地，满足消防、安全、卫生等相关要求，与周边环境相协调，平面布局合理。

(6) 项目与总量控制要求相符性

本项目使用清洁能源天然气，燃烧产生的污染物量很小，并且为无组织排放，不申请总量，厨房油烟为控制排放特征污染物，其浓度低，排放量小，由产生油烟单位自己控制，不作总量申请；固废排放量为零，不申请总量。本项目水污染物主要为生活污水，排入城南污水处理厂处理，与当地环保规划是相容的；本项目废水排放接管量为：废水量 97382.34t/a；COD 34.08t/a；SS 21.4t/a；NH₃-N 2.92t/a；TP 0.30t/a，水污染物总量纳入城南污水处理厂区域减排方案内，最终排入环境中量为废水量 97382.34t/a；COD 4.87t/a；SS 0.97t/a；NH₃-N 0.49t/a；TP 0.049t/a。

(7) 污染物排放达标可行性

经过工程分析及污染防治措施分析，本项目产生的污染物均能达到国家和地方的排放标准。

本项目污水主要来源于小区居民和物业人员生活污水，污水排放量约为 97382.34t/a (266.8t/d)。其排水水质能够达到城南污水处理厂的接管标准，经市政污水管网进入城南污水处理厂集中处理。污水处理厂排放执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002)中的一级 A 标准，其中 COD、总磷、氨氮《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/T1072-2007)表 1 标准。

本项目居民住宅厨房油烟设置集中排烟的烟道，厨房内的油烟和天然气燃烧废气经油烟机抽排至专用烟道引出至屋顶排放，对周围环境影响甚微。

各类水泵、风机等合理布置并采用墙体隔声、机组隔振、减振和吸声等措施，对周围环境影响较小。

生活垃圾环卫部门定时清运，清运处置率达 100%，不会造成二次污染。

综上，各污染物经治理后能达标排放，措施可行、可靠。

(8) 项目地区的环境质量与环境功能相符性

①空气环境质量

通过现状监测与评价分析，项目所在区域域内的大气污染物指标 SO₂、NO₂、PM₁₀ 的单项质量指数均小于 1，说明本项目周围区域大气环境质量较好，达到《环境空气质量标准》(GB3095-2012)的二级标准。

②地表水环境质量

项目废水污染物收集后经城南污水处理厂处理达标后排入京杭运河。根据地表水现状环境监测结果，本项目的纳污水体京杭运河调研的 W1、W2 断面中 COD、氨氮、总磷出现超标现象，出现超标的主要原因为京杭大运河上游河段及支流部分区域生活污水未收集处理直接排入河流中所致，随着上游地区加大污水管网建设和管理，京杭大运河水质将会有所好转。

③地下水环境质量

根据地下水环境现状监测结果，项目所在区域地下水达到《地下水环境质量标准》（GB/T 14848-93）中 V 类标准限值要求。

④声环境质量

根据项目声环境现状监测结果，邻近友新高架、友新路的监测点噪声夜间噪声不满足 4a 类标准，其余各监测点位各时段昼夜间噪声现状均满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）2 类及 4a 标准的要求，这可能与周边工地夜间施工有关，同时运输车辆在进入周边工地时，会有鸣笛现象，这都会加大噪声值。总体来说，项目区域声环境现状较好。

⑤外环境对本项目的影响

本项目受外界环境影响较小；通过合理规划布置车流方向，保持进出车辆车流畅通；项目区域设置禁鸣标志；项目建筑物退让，合理布局，采用隔声窗等；场界四周设置绿化带等措施可以有效降低外界环境对本项目的影响，项目区域能满足相应功能区要求。

项目所在地周围 500 米范围内主要为住宅小区，无工业企业，东北侧距离本项目最近距离约 800m 处有少量小型企业，污染较小，且位于本项目主导风向下风向，对本项目大气环境影响很小。根据大气环境质量现状监测结果，项目区域大气环境能够满足功能区要求。

综上所述，本项目建设具有环境可行性。

（9）土地利用适宜度分析

本项目选址位于苏州市吴中区友新路西、跃进河北（石湖景区 4 号南地块）。根据调查，该地块目前为一片待平整的空地，地块内之前无工业企业，故不存在遗留的环境问题，可满足作为居住建设用地的要求。

（10）公众参与情况

从调查结果看，被调查公众对本项目有一定的了解；对周围环境质量现状比较满意；认为本项目建设对周围环境质量造成的影响较小；被调查的公众 80% 的人对本项目的建设持支持态度，10% 的人表示无所谓，还有 10% 的有条件支持。

（11）总结论

本项目不属于《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正）、《江苏省工业

和信息产业结构调整指导目录》(苏政办发[2013]9号)和《苏州市产业发展导向目录》(2007年版)中淘汰、限制、禁止之列,属于允许类,符合国家产业政策要求;与区域总体规划和环保规划相容;项目所在区域环境质量现状较好;项目建设符合清洁生产的要求;污染物能够实现达标排放;在采取相应措施基础上外环境对本项目影响较小;本项目建设得到了绝大多数受调查公众的支持,无人反对。建设单位切实落实各项污染防治措施后,从环境保护的角度分析,本项目选址是适宜的,建设是可行的。

5.2 修编报告的主要结论与建议

(1) 项目变更概况

苏州世茂新发展房地产开发有限公司建商品住宅及批发零售、商务金融用房项目平面布置进行调整,部分低层住宅户型相应调整,调整后总建筑面积由 257707.78m² 减少至 242636.01m²,减少的主要为不计容建筑面积。总户数由 594 户增加至 869 户,各项污染物排放相应变化。

(2) 项目变更后污染物排放情况比较

废水:项目变更后,废水排放总量增加 33744m³/a。增加的废水为居民产生的生活污水,接入城南污水处理厂集中处理,出水执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002)中的一级 A 标准和《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/T1072-2007)表 1 标准后排入京杭运河。

废气:项目变更后,废气污染物种类不变,主要为居民厨房油烟、天然气燃烧废气、地下车库汽车尾气和垃圾收集的臭气,排放量略有增加,通过采取安装油烟净化器、加强通风等措施后,废气均可达标排放。

噪声:项目噪声源不变。

固废:项目变更后,固废的排放量较原环评减少 212t/a,固废处置率达到 100%,不会造成二次污染。

(3) 项目变更后对地方环境质量的影响分析

废水:本项目变更后,项目废水产生量较原环评及批复略有增加,增加的废水为居民产生的生活污水,经城南污水处理厂处理后,排入京杭运河,对水环境造成的影响较小。

大气:本项目变更前后,各大气污染物种类不变,排放量略有增加,均可达标排放,对周边大气环境的影响较小。

噪声:项目变更前后噪声源不变,厂界噪声能够达标排放。噪声对周围环境的影响较小。

固废:项目变更后固废总体减少,妥善处置后对外环境基本无影响。

(4) 总量控制

项目变更后，废水排放量由 97382.34t/a 增加至 131126.34t/a，较原环评增加了 33744t/a，COD 排放量由 34.08t/a 增加至 45.89t/a，较原环评增加了 11.81t/a，SS 排放量由 21.42t/a 增加至 26.23t/a，较原环评增加了 4.81t/a，NH₃-N 排放量由 2.92t/a 增加至 3.93t/a，较原环评增加了 1.01t/a，TP 排放量由 0.3t/a 增加至 0.39t/a，较原环评增加了 0.09t/a。

(5) 总结论

本项目变更后，水及大气污染物排放量较原环评略有增加，但均得到有效处理，做到达标排放，固废排放量较原环评减少，对外环境的影响减小。

因此，本修编报告认为，本项目在认真落实本评价及原环评及批复提出的环保治理措施的前提下，从环保的角度讲，项目的变更是可行的。

5.3 变动环境影响分析的主要结论

苏州世茂新发展房地产开发有限公司建商品住宅及批发零售、商务金融用房项目在方案调整后，通过对变动项目环境影响分析，认为变动后项目在认真落实所提出的各项环保治理措施和建议后，从环境保护的角度分析，变动后项目建设是可行的。

本次仅对项目发生变动的部分进行分析，其他仍按照吴环综[2013]200 号执行，结论是建立在原环境影响报告表、修编报告 and 实际建设内容的基础上的，若再有变更，应向有关环保部门另行申报审批。

5.4 审批部门审批决定

5.4.1 环评报告书的审批意见

表 5.4-1 环评报告书审批意见执行情况对照表

| 环境影响审批文件中要求的环境保护措施 | 环境保护措施的落实情况 | 措施的执行效果及未采取措施的原因 |
|---|--|------------------|
| 一、根据环境影响报告书的评价结论，在认真落实各项污染防治措施的前提下，从环保角度考虑，你单位在苏州吴中区友新路西、跃进河北建设的苏州世茂新发展房地产开发有限公司建商品住宅及批发零售、商务金融用房项目（苏地 2013-G-1）地块建设项目可行。 | / | / |
| 二、该项目总投资 32 亿元，总占地面积 174127.5 平方米，总建筑面积 257707.78 平方米，其中地上计容建筑面积 156714.75 平方米（其中住宅 126328.6 平方米、商业 4651.45 平方米、办公 24260.1 平方米、物业办公房 470.14 平方米、物管商业用房 626.86 平方米、居委会 237.6 平方米、消控室 | 第三阶段总建筑面积 4454.16m ² ，计容建筑面积 4613.47m ² ，不计容建筑面积 66.96m ² 。 本项目地块总建筑面积 244487.6m ² ，计容建筑面积 156308.4m ² ，不计容建筑面积 88657.77m ² 。 | 不属于重大变动，纳入验收管理。 |

| | | |
|--|--|----------------|
| <p>80平方米、有线机房30平方米、电信机房30平方米)；地上不计容建筑面积1260平方米。地下建筑面积99733平方米，包括地下车库、设备用房等。项目共建高层住宅4栋，低层住宅250栋、物管办公用房1栋，物管商业用房1栋，办公用房3栋，商业服务用房4栋。</p> | | |
| <p>二、建设单位在设计、施工和管理中必须落实《报告书》提出的各项环境保护措施和建议，最大限度减少项目施工期和运营期对环境的影响，并重点做好以下工作：</p> <p>1、制定施工期环境保护手册，实施施工期环境监督问题，做到文明施工、规范施工。</p> <p>(1)合理制定本工程的取弃土方案和施工建筑垃圾销纳场地设置方案，方案中应落实生态修复措施，减缓对生态环境的影响。</p> <p>(2)严格控制施工期物料装卸、运输、堆放、拌和等过程中的扬尘和废气污染，施工期采取有效措施，确保施工扬尘、沥青烟排放满足《大气污染物排放限值》(DB44/27-2001)二时段标准限制要求。加强建设施工期建筑垃圾和生活垃圾的收集和处理处置，防止发生二次污染。</p> <p>(3)施工期各类生产废水经处理后应尽量回用，禁止排入周围水体。生活污水应经预处理达接管标准后接入市政污水管网，通城南污水厂处理，不得直排。</p> <p>(4)选用低噪声施工机械和工艺，加强建筑施工期间的管理，施工噪声执行《建筑施工场噪声限值》(GB12523-2011)，同时严格规定施工时间，夜间不得施工作业和物料运输，避免扬尘、垃圾对周围居民及周边环境的影响。如因特殊施工要求需夜间连续作业，须向我局申请许可。</p> <p>(5)施工结束后必须立即修复被破坏的生态环境，减少水土流失。</p> | <p>已制定施工期环境保护手册，实施施工期环境监督问题，做到文明施工、规范施工。</p> <p>(1)已合理制定本工程的取弃土方案和施工建筑垃圾销纳场地设置方案，方案中已落实生态修复措施，已减缓对生态环境的影响。</p> <p>(2)已严格控制施工期物料装卸、运输、堆放、拌和等过程中的扬尘和废气污染，施工期已采取有效措施，确保施工扬尘、沥青烟排放满足《大气污染物排放限值》(DB44/27-2001)二时段标准限制要求。已加强建设施工期建筑垃圾和生活垃圾的收集和处理处置，已防止发生二次污染。</p> <p>(3)施工期各类生产废水经处理后已回用，未排入周围水体。生活污水达接管标准后接入市政污水管网，通城南污水厂处理，未直排。</p> <p>(4)已选用低噪声施工机械和工艺，已加强建筑施工期间的管理，施工噪声执行《建筑施工场噪声限值》(GB12523-2011)，同时已严格规定施工时间，物料运输，已避免扬尘、垃圾对周围居民及周边环境的影响。夜间连续作业的已向我局申请许可。</p> <p>(5)施工结束后已立即修复生态环境，已减少水土流失。</p> | <p>与批复要求一致</p> |
| <p>三、区域内严格雨污分流，生活污水经收集处理后通过市政污水管网接入城南污水厂集中处理，达标排放。污水年排放量不得超过97383吨。</p> | <p>区域内已严格雨污分流，生活污水经收集处理后通过市政污水管网接入城南污水厂集中处理，达标排放。</p> | <p>与批复要求一致</p> |

| | | |
|---|---|----------------|
| <p>四、必须采取有效的减振降噪措施，退让红线足够距离，合理平面布局，按环评要求对友新高架区域段设置隔声屏障、靠近道路一侧住宅楼安装隔声门窗、加强边界绿化，确保道路交通噪声对本项目的环境影响降到最小，区域达到相应功能区标准。风机房、水泵房、配电房、电梯等噪声源排放噪声须执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）</p> | <p>已采取有效的减振降噪措施，已退让红线足够距离，合理平面布局，已对友新高架区域段设置隔声屏障、靠近道路一侧住宅楼已安装隔声门窗、加强边界绿化，确保道路交通噪声对本项目的环境影响降到最小，区域达到相应功能区标准。风机房、水泵房、配电房、电梯等噪声源排放噪声须执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）。</p> | <p>与批复要求一致</p> |
| <p>五、生活垃圾必须送规定地点进行处理，不得随意扔撒或者堆放。配电房、电信机房、垃圾房、地下空间排放口等须合理设置，达到相关规定要求。</p> | <p>生活垃圾送规定地点进行处理，未随意扔撒或者堆放。配电房、电信机房、垃圾房、地下空间排放口等已合理设置，达到相关规定要求。</p> | <p>与批复要求一致</p> |
| <p>六、本项目商业配套用房不得进驻餐饮、娱乐等项目。</p> | <p>本项目商业配套用房不进驻餐饮、娱乐项目。</p> | <p>与批复要求一致</p> |
| <p>七、项目在总体设计中应充分考虑采取节能降耗措施，选用节能环保型建材。</p> | <p>项目在总体设计中已充分考虑采取节能降耗措施，已选用节能环保型建材。</p> | <p>与批复要求一致</p> |
| <p>八、项目建成后必须向我局提出办理验收申请手续，经验收合格后方可投入使用。</p> | <p>目前，第三阶段暨项目整体已建设完成，根据《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评[2017]4号），进行自主环保验收。验收合格后方可正式投入使用。</p> | <p>/</p> |
| <p>九、本批复自下达之日起5年内有效。本项目5年后方开工建设或项目的性质、规模、地点或者拟采用的防治污染及防止生态破坏的措施发生重大变动的，建设单位须重新报批该项目环境影响评价文件。</p> | <p>第三阶段暨项目整体已建设完成。项目的性质、规模、地点或者拟采用的防治污染及防止生态破坏的措施未发生重大变动。</p> | <p>满足批复要求</p> |

5.4.2 修编报告的审批意见

表 5.4-2 修编报告审批意见执行情况对照表

| 修编报告审批文件中要求的环境保护措施 | 环境保护措施的落实情况 | 措施的执行效果及未采取措施的原因 |
|---|---|-----------------------|
| <p>一、根据环境影响修编报告的评价结论，在认真落实各项污染防治措施的前提下，从环保角度考虑，拟同意本项目按照环评修编报告进行调整，主要调整内容如下：</p> <p>1、整体平面布局调整；</p> <p>2、修编后总建筑面积由257707.78平方米减少至242636.01平方米，计容建筑面积由156714.75平方米减少至156714.66平方米（其中住宅建筑面积由126328.6平方米减少至141356.77平方米，商业建筑面积由4651.45平方米增加至4641.6平方米，办公建筑面积由24260.1平方米减少至9036.69平方米，其他配套用房面积由140平方米增加至345平方米，其他均不变），不计容建筑面积由100993平方米减少至85921.35平方米。</p> <p>3、居民户数发生调整，由594户增加至869户。</p> <p>4、对污染物排放量重新进行核算。</p> | <p>第三阶段总建筑面积4454.16m²，计容建筑面积4613.47m²，不计容建筑面积66.96m²。</p> <p>本项目地块总建筑面积244487.6m²，计容建筑面积156308.4m²，不计容建筑面积88657.77m²。</p> | <p>不属于重大变动，纳入验收管理</p> |
| <p>二、区域内严格雨污分流，生活污水经收集处理后通过市政污水管网接入城南污水厂集中处理，达标排放。污水年排放量不得超过131126.34吨。</p> | <p>区域内已严格雨污分流，生活污水经收集处理后通过市政污水管网接入城南污水厂集中处理，达标排放。</p> | <p>与批复要求一致</p> |
| <p>三、其他具体环保要求仍按照吴环综[2014]150号批复执行。</p> | <p>其他具体环保要求已按照吴环综[2014]150号批复执行。</p> | <p>与批复要求一致</p> |

6.验收执行标准

6.1 污染物排放标准

6.1.1 废水排放标准

项目生活污水接入市政管网，排入城南污水处理厂集中处理，尾水最终排入京杭运河。本次验收项目废水执行城南污水处理厂接管标准；污水处理厂出水水质执行《太湖地区城镇污水处理厂及重点工业行业主要污水污染物排放限值》（DB32/1072-2007）的标准执行，其中未列入项目执行《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，具体标准值见表。

表 6.1-1 废水污染物排放验收标准

| 排放口 | 执行标准 | 取值表号及级别 | 污染物指标 | 单位 | 标准限值 |
|-------|---------------------------------|---------------|--------------------|------|---------|
| 本项目排口 | 城南污水处理厂接管标准 | / | pH | 无量纲 | 6~9 |
| | | | COD | mg/L | 500 |
| | | | SS | | 400 |
| | | | 氨氮 | | 45 |
| | | | 总磷 | | 8 |
| 污水厂排口 | 《太湖地区城镇污水处理厂及重点工业行业主要污水污染物排放限制》 | 表 1 城镇污水处理厂 I | COD | mg/L | 50 |
| | | | NH ₃ -N | | 5 (8) * |
| | | | TP (以 P 计) | | 0.5 |
| | 《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002) | 表 1 一级 A 标准 | pH | 无量纲 | 6~9 |
| | | | SS | mg/L | 10 |

注：括号外数值为水温>12℃时的控制指标。

6.1.2 废气排放执行标准

施工扬尘（颗粒物）、地下车库通风口 SO₂、NO_x、非甲烷总烃执行《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996)表 2 二级标准，CO 执行《北京市地方标准—大气污染物综合排放标准》（DB11/501-2007），恶臭执行《恶臭污染物排放标准》（GB14554-93）。

表 6.1-2 污染物排放标准

| 序号 | 污染物名称 | 无组织排放监控浓度 | 允许排放浓度 (mg/m ³) | 排放速率 (kg/h) | 排气筒高度 (m) | |
|----|---------------|-------------------|-----------------------------|-------------|-----------|-----|
| 1 | GB16297-1996 | 颗粒物 | 5.0 | -- | -- | |
| | | SO ₂ * | 0.40 | 550 | 0.036 | 2.5 |
| 2 | GB16297-1996 | NO _x * | 0.12 | 240 | 0.011 | 2.5 |
| | | 非甲烷总烃* | 4.0 | 120 | 0.14 | 2.5 |
| 4 | DB11/501-2007 | CO | 3.0 | 200 | 11 | 2.5 |

*注：地下车库排气口高度为 2.5 米，属于无组织排放，其排放速率由（GB16297-1996）附录 B 规定的外推法计算结果再严格 50% 执行。

表 6.1-3 恶臭排放标准

| 序号 | 执行标准 | 污染物 | 单位 | 二级新建 |
|----|---|-----|-------------------|-------|
| 1 | 《恶臭污染物排放标准》 GB14554-93 表 1 恶臭污染物厂界标准值 | 氨 | mg/m ³ | 1.5 |
| 2 | | 硫化氢 | | 0.06 |
| 3 | | 三甲胺 | | 0.08 |
| 4 | | 甲硫醇 | | 0.007 |

6.1.3 厂界噪声执行标准

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

表6.1-4 建筑施工场界环境噪声排放标准 单位：dB(A)

| 昼间 | 夜间 |
|----|----|
| 70 | 55 |

对照环评报告书审批意见，本次验收边界噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）2类标准，其中项目东场界位于友新路红线35m内，噪声执行4类标准。

表 6.1-5 噪声排放限值

| 种类 | 执行标准 | 适用范围 | 类别 | 标准值 | |
|----|------------------------------|------|----|-----|----------|
| 噪声 | 《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008） | 项目区域 | 2类 | 昼间 | 60dB (A) |
| | | | | 夜间 | 50dB (A) |
| | | 东场界 | 4类 | 昼间 | 70dB (A) |
| | | | | 夜间 | 55dB (A) |

6.2 总量控制指标

本项目固体废弃物处理处置率 100%，排放量为零。

7.验收监测内容

7.1 环境保护设施调试结果

7.1.1 废水

本项目施工期施工人员生活污水经收集后排入污水管网，接入城南污水处理厂处理。对各类作业废水、打桩产生的泥浆水收集沉淀后作冲洗复用水。

本项目运营期生活污水通城南污水处理厂处理，水质简单，满足污水厂接管标准。部分雨水经雨水管网后由1座雨水收集池收集，用于绿化浇灌等，多余的雨水排入附近河道。

7.1.2 废气

本项目施工工地已按照规定设置围挡；地面、车行道路已进行硬化等降尘处理；在施工现场已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、遮盖等防尘隔离措施；施工工地按照规定使用预拌混凝土、预拌砂浆；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，才驶出施工工地；工程材料、砂石、土方等易产生扬尘的物料已密闭处理。在施工工地内堆放的，已设置围挡或者围墙，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；易产生扬尘的土方工程等施工时采取洒水压尘；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；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。

本项目地下车库设置机械排风及自然换气；居民厨房油烟废气通过抽油烟机收集处理，由公共烟道引至楼顶高空排放；项目区域生活垃圾实行袋装化分类收集，每天由环卫部门定时清运处理，日产日清，暂存时间较短，垃圾在还未腐败发臭即已经运出。因此，本项目不会明显影响地区空气环境质量现状。

7.1.3 噪声

施工阶段加强施工管理，合理布局和使用施工机械，妥善安排作业时间；施工中使用低噪声的施工机械和其他辅助施工设备；施工中未使用国家命令淘汰的产生噪声污染的落后施工工艺和施工机械设备；建筑施工使用预拌商品混凝土；施工中向周围环境排放建筑施工噪声的，符合国家规定的建筑施工噪声排放标准。已禁止夜间进行产生噪声污染的建筑施工作业，抢修、抢险作业除外。因特殊需要进行连续作业的，施工单位均取得当地环境保护行政主管部门夜间作业证明；“高考”、“中考”前15日内及考试期间等特殊期间，禁止一切产生噪声的建筑施工夜间作业；施工场地的施工车辆出入地点远离敏感点，车辆出入现场时低速、禁鸣。

本项目区内已合理规划项目内的车流方向，保持车流畅通，并且采取限速措施，使交通

噪声得到有效的控制；禁止汽车在小区内鸣笛；种植绿化防护林带；项目东侧住宅建筑退用地红线 20 米。水泵房设置位于地下室专门的泵房内，并且选用优质低噪设备，并采取机组隔振、吸声等措施，设备基础已安装减振软垫或阻尼弹簧减振器，水泵接管采用减振软接头，压力水管上的止回阀采用消声止回阀，水箱和房内墙面及顶棚应做吸声处理，门已做隔声门，避免对周围环境造成噪声影响；项目的机械排风等风机均已采用低噪振动型设备，风机出口管道采用消声减振措施，达到控制噪声的目的；项目配电房距离最近的居民住宅 10 米以上，并采用低噪声型变压器，主变室内安装一定面积的吸声结构，力求在满足供电能力的基础上，保证对区域内公共场所等干扰影响最小。

表 7.1-1 噪声监测表

| 类别 | 监测点位 | 监测因子 | 监测周期 | 监测频次 (次/天) | 采用方法 |
|----|------------------|-------------|------|---------------|--------|
| 噪声 | 厂界外 1 米 ▲ 1-8 | 等效连续 (A) 声级 | 2 | 1 | 仪器直接测试 |

噪声监测点位分布见下图：



▲ 噪声点位

7.1.4 固废

施工期间对废弃的碎砖石、残渣等基本就地处置，作填筑地基用，包装物回收利用或销售给废品收购站，工程渣土用于项目内堆坡建设等；施工人员生活垃圾由环卫部门统一清运处理。

本项目生活垃圾实行袋装化分类收集，集中于垃圾收集站内，由环卫部门定时清理，日产日清。

7.2 环境质量管理

本项目的环境影响报告书及其审批意见中未明确要求对环境敏感保护目标进行环境质量监测，根据环评报告中引用的环境质量现状数据，均能达到区域环境质量要求。

8.质量保证及质量控制

8.1 监测分析方法

污染物监测分析方法见下表：

表 8.1-1 监测分析方法表

| 类别 | 项目 | 监测分析标准（方法） | 方法检出限 |
|----|------|-------------------------------|-------|
| 噪声 | 厂界噪声 | 工业企业厂界环境噪声排放标准（GB 12348-2008） | --- |

8.2 监测仪器

监测仪器经计量部门检定校准后使用。

表 8.2-1 监测分析仪器

| 名称 | 型号 | 仪器编号 |
|------|----------|-----------|
| 声级计 | AWA6228+ | JLS-Z-022 |
| 声校准器 | AWA6221A | JLS-Q-021 |

8.3 人员资质

监测人员均已取得相应证书。

8.4 噪声监测分析过程中的质量保证和质量控制

声级计在测试前后用标准声源进行校准，测量前后仪器的灵敏度相差不大于 0.5dB，标准校准值为 94.0dB(A)。

噪声仪器校验情况见下表。

表 8.4-1 噪声质量控制情况统计表

| 标准声源 | 测量前校准值 dB(A) | 测量后校准值 dB(A) | 偏差 dB(A) | 结果 dB(A) |
|-------|-----------------|-----------------|----------|----------|
| 8月2日昼 | 94.1 | 94.0 | 0.1 | <0.5 |
| 8月2日夜 | 94.0 | 94.2 | 0.2 | <0.5 |
| 8月3日昼 | 94.1 | 94.0 | 0.1 | <0.5 |
| 8月3日夜 | 94.0 | 94.2 | 0.2 | <0.5 |

9. 验收监测结果与评价

9.1 生产工况

略。

9.2 环境保护设施调试运行效果

9.2.1 污染源排放监测结果

9.2.1.1 厂界噪声

表9.2-1 项目场界噪声验收监测结果

| 测点编号 | 测量时间 | 等效声级dB(A) | | 标准值 | | 达标情况 | 备注 |
|------|--|-----------|------|-----|----|------|------------------------------|
| | | 昼间 | 夜间 | 昼间 | 夜间 | | |
| N1 | 2019.8.2 13:30-14:05 (昼 间) 22:10-22:35 (夜 间) | 62.8 | 50.2 | 70 | 55 | 达标 | 风速:昼间 4.9m/s,夜 间4.5m/s |
| N2 | | 61.1 | 49.3 | | | | |
| N3 | | 53.8 | 44.4 | 60 | 50 | | |
| N4 | | 51.9 | 48.2 | | | | |
| N5 | | 52.7 | 44.3 | | | | |
| N6 | | 54.8 | 44.0 | | | | |
| N7 | | 54.3 | 46.6 | | | | |
| N8 | | 54.4 | 45.5 | | | | |
| N1 | 2019.8.3 15:30-15:55 (昼 间) 22:15-22:35 (夜 间) | 58.6 | 50.1 | 70 | 55 | 达标 | 风速:昼间 4.7m/s,夜 间4.6m/s |
| N2 | | 61.9 | 49.7 | | | | |
| N3 | | 52.8 | 44.6 | 60 | 50 | | |
| N4 | | 51.5 | 45.3 | | | | |
| N5 | | 52.1 | 44.0 | | | | |
| N6 | | 54.2 | 43.4 | | | | |
| N7 | | 54.6 | 45.1 | | | | |
| N8 | | 53.9 | 46.6 | | | | |

由上表监测数据可知,监测单位于2019年8月2日、3日进行昼间、夜间的厂界噪声监测。监测结果表明本项目东侧2个测点的昼间、夜间噪声达到《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008)中4类标准限值,其余均达到2类标准限值。

9.2.1.2 污染物排放总量核算

本项目固体废弃物处理处置率100%,排放量为零。

9.2.2 环保设施处理效率监测结果

9.2.2.1 废水治理设施

施工期施工人员生活污水经收集后排入污水管网,接入城南污水处理厂处理。对各类作业废水、打桩产生的泥浆水收集沉淀后作冲洗复用水。

运营期生活污水通城南污水处理厂处理,水质简单,满足污水厂接管标准。部分雨水经雨水管网后由1座雨水收集池收集,用于绿化浇灌等,多余的雨水排入附近河道。

9.2.2.2 废气治理设施

施工工地已按照规定设置围挡;地面、车行道路已进行硬化等降尘处理;在施工现场已

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、遮盖等防尘隔离措施；施工工地按照规定使用预拌混凝土、预拌砂浆；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；运输车辆在除泥、冲洗干净后，才驶出施工工地；工程材料、砂石、土方等易产生扬尘的物料已密闭处理。在施工工地内堆放的，已设置围挡或者围墙，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；易产生扬尘的土方工程等施工时采取洒水压尘；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；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。

运营期：地下车库设置机械排风及自然换气；居民厨房油烟废气通过抽油烟机收集处理，由公共烟道引至楼顶高空排放；项目区域生活垃圾实行袋装化分类收集，每天由环卫部门定时清运处理，日产日清，暂存时间较短，垃圾在还未腐败发臭即已经运出。因此，本项目不会明显影响地区空气环境质量现状。

9.2.2.3 厂界噪声治理设施

施工阶段加强施工管理，合理布局和使用施工机械，妥善安排作业时间；施工中使用低噪声的施工机械和其他辅助施工设备；施工中未使用国家命令淘汰的产生噪声污染的落后施工工艺和施工机械设备；建筑施工使用预拌商品混凝土；施工中向周围环境排放建筑施工噪声的，符合国家规定的建筑施工噪声排放标准。已禁止夜间进行产生噪声污染的建筑施工作业，抢修、抢险作业除外。因特殊需要进行连续作业的，施工单位均取得当地环境保护行政主管部门夜间作业证明；“高考”、“中考”前 15 日内及考试期间等特殊期间，禁止一切产生噪声的建筑施工夜间作业；施工场地的施工车辆出入地点远离敏感点，车辆出入现场时低速、禁鸣。施工期间对周围声环境影响较小。

运营期区内已合理规划项目内的车流方向，保持车流畅通，并且采取限速措施，使交通噪声得到有效的控制；禁止汽车在小区内鸣笛；种植绿化防护林带；项目东侧住宅建筑退用地红线 20 米。水泵房设置位于地下室专门的泵房内，并且选用优质低噪设备，并采取机组隔振、吸声等措施，设备基础已安装减振软垫或阻尼弹簧减振器，水泵接管采用减振软接头，压力水管上的止回阀采用消声止回阀，水箱和房内墙面及顶棚应做吸声处理，门已做隔声门，避免对周围环境造成噪声影响；项目的机械排风等风机均已采用低噪振动型设备，风机出口管道采用消声减振措施，达到控制噪声的目的；项目配电房距离最近的居民住宅 10 米以上，并采用低噪声型变压器，主变室内安装一定面积的吸声结构，力求在满足供电能力的基础上，保证对区域内公共场所等干扰影响最小。另根据苏州市佳蓝检测科技有限公司 2019 年 8 月 2 日-3 日对项目地噪声监测数据，本项目东侧 2 个测点的昼间、夜间噪声达到《工业企业厂界

环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中 4 类标准限值，其余均达到 2 类标准限值。

9.2.2.4 固体废物治理设施

施工期间对废弃的碎砖石、残渣等基本就地处置，作填筑地基用，包装物回收利用或销售给废品收购站，工程渣土用于项目内堆坡建设等；施工人员生活垃圾由环卫部门统一清运处理。

本项目生活垃圾实行袋装化分类收集，集中于垃圾收集站内，由环卫部门定时清理，日产日清。

9.3 工程建设对环境的影响

根据上述污染物治理措施，本项目对周边环境影响较小，不会改变周边环境功能区划。

10.验收监测结论

10.1 环境保护设施调试运行效果

10.1.1 废水监测结果及达标排放情况

施工期施工人员生活污水经收集后排入污水管网，接入城南污水处理厂处理。对各类作业废水、打桩产生的泥浆水收集沉淀后作冲洗复用水。

运营期生活污水通城南污水污水厂处理，水质简单，满足污水厂接管标准。部分雨水经雨水管网后由 1 座雨水收集池收集，用于绿化浇灌等，多余的雨水排入附近河道。

10.1.2 废气监测结果及达标排放情况

施工工地已按照规定设置围挡；地面、车行道路已进行硬化等降尘处理；在施工现场已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、遮盖等防尘隔离措施；施工工地按照规定使用预拌混凝土、预拌砂浆；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，才驶出施工工地；工程材料、砂石、土方等易产生扬尘的物料已密闭处理。在施工工地内堆放的，已设置围挡或者围墙，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；易产生扬尘的土方工程等施工时采取洒水压尘；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；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。

运营期：地下车库设置机械排风及自然换气；居民厨房油烟废气通过抽油烟机收集处理，由公共烟道引至楼顶高空排放；项目区域生活垃圾实行袋装化分类收集，每天由环卫部门定时清运处理，日产日清，暂存时间较短，垃圾在还未腐败发臭即已经运出。因此，本项目不会明显影响地区空气环境质量现状。

10.1.3 厂界噪声监测结果及达标排放情况

本项目施工期间加强施工管理，合理布局和使用施工机械，妥善安排作业时间；施工中使用的低噪声的施工机械和其他辅助施工设备；施工中未使用国家命令淘汰的产生噪声污染的落后施工工艺和施工机械设备；建筑施工使用预拌商品混凝土；施工中向周围环境排放建筑施工噪声的，符合国家规定的建筑施工噪声排放标准。已禁止夜间进行产生噪声污染的建筑施工作业，抢修、抢险作业除外。因特殊需要进行连续作业的，施工单位均取得当地环境保护行政主管部门夜间作业证明；“高考”、“中考”前 15 日内及考试期间等特殊期间，禁止一切产生噪声的建筑施工夜间作业；施工场地的施工车辆出入地点远离敏感点，车辆出入现场时低速、禁鸣。施工期间对周围声环境影响较小。

运营期区内已合理规划项目内的车流方向，保持车流畅通，并且采取限速措施，使交通

噪声得到有效的控制；禁止汽车在小区内鸣笛；种植绿化防护林带；项目东侧住宅建筑退用地红线 20 米。水泵房设置位于地下室专门的泵房内，并且选用优质低噪设备，并采取机组隔振、吸声等措施，设备基础已安装减振软垫或阻尼弹簧减振器，水泵接管采用减振软接头，压力水管上的止回阀采用消声止回阀，水箱和房内墙面及顶棚应做吸声处理，门已做隔声门，避免对周围环境造成噪声影响；项目的机械排风等风机均已采用低噪振动型设备，风机出口管道采用消声减振措施，达到控制噪声的目的；项目配电房距离最近的居民住宅 10 米以上，并采用低噪声型变压器，主变室内安装一定面积的吸声结构，力求在满足供电能力的基础上，保证对区域内公共场所等干扰影响最小。另根据苏州市佳蓝检测科技有限公司 2019 年 8 月 2 日-3 日对项目地噪声监测数据，本项目东侧 2 个测点的昼间、夜间噪声达到《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中 4 类标准限值，其余均达到 2 类标准限值。

10.1.4 固体废物

施工期间对废弃的碎砖石、残渣等基本就地处置，作填筑地基用，包装物回收利用或销售给废品收购站，工程渣土用于项目内堆坡建设等；施工人员生活垃圾由环卫部门统一清运处理。

本项目生活垃圾实行袋装化分类收集，集中于垃圾收集站内，由环卫部门定时清理，日产日清。

10.1.5 总量控制指标

本项目固体废弃物处理处置率 100%，排放量为零。

10.2 工程建设对环境的影响

根据上述污染物治理措施，本项目对周边环境影响较小，不会改变周边环境功能区划。

10.3 总结论

苏州世茂新发展房地产开发有限公司建商品住宅及批发零售、商务金融用房第三阶段暨项目整体（苏地 2013-G-1 号地块）严格按照环境影响报告及批复的要求进行施工。施工期间没有发现明显的环境污染问题，各项环保措施落实情况较好；营运期采取了减振隔声、雨污分流、污水接入城南污水处理厂集中处理、垃圾分类收集等各项环境保护措施，可确保该项目营运期不会对周边环境产生不利影响。根据竣工环保验收调查结果，苏州世茂新发展房地产开发有限公司建商品住宅及批发零售、商务金融用房第三阶段暨项目整体（苏地 2013-G-1 号地块）符合竣工环境保护验收条件。

建设项目工程竣工环境保护“三同时”验收登记表

填表单位（盖章）：

填表人（签字）：

项目经办人（签字）：

| | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|------------------|---|---------------|---------------|------------|-----------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------|--------------|--------------|----------------|-----------|-------|
| 建设项目 | 项目名称 | 苏州世茂新发展房地产开发有限公司建商品住宅及批发零售、商务金融用房第三阶段暨项目整体（苏地 2013-G-1 号地块） | | | | | 项目代码 | / | | | 建设地点 | 苏州吴中区友新路西、跃进河北 | | |
| | 行业类别（分类管理名录） | 106 房地产开发 | | | | | 建设性质 | √新建 □改扩建 □技术改造 | | | | | | |
| | 设计生产能力 | 根据变动分析，总建筑面积 244795.76m ² | | | | | 实际生产能力 | 244487.6m ² | 环评单位 | 江苏宏宇环境科技有限公司 | | | | |
| | 环评文件审批机关 | 苏州市吴中区环境保护区 | | | | | 审批文号 | 吴环综[2014]150 号、 吴环综[2014]342 号 | 环评文件类型 | 报告书 | | | | |
| | 开工日期 | 2015 年 7 月 | | | | | 竣工日期 | 2019 年 4 月 | 排污许可证申领时间 | — | | | | |
| | 环保设施设计单位 | — | | | | | 环保设施施工单位 | — | 本工程排污许可证编号 | — | | | | |
| | 验收单位 | 苏州和协环境评价咨询有限公司 | | | | | 环保设施监测单位 | 苏州市佳蓝检测科技有限公司 | 验收监测时工况 | — | | | | |
| | 投资总概算（万元） | 320000 | | | | | 环保投资总概算（万元） | 620 | 所占比例（%） | 0.19 | | | | |
| | 实际总投资（万元） | 320000 | | | | | 实际环保投资（万元） | 620 | 所占比例（%） | 0.19 | | | | |
| | 废水治理（万元） | 70 | 废气治理（万元） | 75 | 噪声治理（万元） | 70 | 固体废物治理（万元） | 15 | 绿化及生态（万元） | 70 | 其他（万元） | — | | |
| 新增废水处理设施能力 | — | | | | | 新增废气处理设施能力 | — | 年平均工作时 | 8760 | | | | | |
| 运营单位 | 苏州世茂新发展房地产开发有限公司 | | | | | 运营单位社会统一信用代码（或组织机构代码） | 91320506066267154F | | | 验收时间 | 2019 年 8 月 | | | |
| 污染物排放达标与总量控制（工业建设项目详填） | 污染物 | 原有排放量(1) | 本期工程实际排放浓度(2) | 本期工程允许排放浓度(3) | 本期工程产生量(4) | 本期工程自身削减量(5) | 本期工程实际排放量(6) | 本期工程核定排放总量(7) | 本期工程“以新带老”削减量(8) | 全厂实际排放总量(9) | 全厂核定排放总量(10) | 区域平衡替代削减量(11) | 排放增减量(12) | |
| | 废水 | | | | 14.29526 | 0 | 14.29526 | 14.29526 | | 14.29526 | 14.29526 | | 14.29526 | |
| | 化学需氧量 | | 350 | 500 | 45.89 | 0 | 45.89 | 45.89 | | 45.89 | 45.89 | | 45.89 | |
| | 氨氮 | | 30 | 45 | 3.93 | 0 | 3.93 | 3.93 | | 3.93 | 3.93 | | 3.93 | |
| | 石油类 | | | | | | | | | | | | | |
| | 废气 | | | | | | | | | | | | | |
| | 二氧化硫 | | | | | | | | | | | | | |
| | 烟尘 | | | | | | | | | | | | | |
| | 工业粉尘 | | | | | | | | | | | | | |
| | 氮氧化物 | | | | | | | | | | | | | |
| | 工业固体废物 | | | | | | | | | | | | | |
| | 与项目有关的其他特征污染物 | SS | | 200 | 400 | 26.23 | 0 | 26.23 | 26.23 | | 26.23 | 26.23 | | 26.23 |
| | | 总磷 | | 3 | 8 | 0.39 | 0 | 0.39 | 0.39 | | 0.39 | 0.39 | | 0.39 |
| | 非甲烷总烃 | | | | | | | | | | | | | |

注：1、排放增减量：（+）表示增加，（-）表示减少。2、(12)=(6)-(8)-(11)，（9）=(4)-(5)-(8)-(11)+（1）。3、计量单位：废水排放量——万吨/年；废气排放量——万标立方米/年；工业固体废物排放量——万吨/年；水污染物排放浓度——毫克/升