

镇江汉翔房地产有限公司
明发锦绣银山（盛世家园峰景苑
20#、21#楼）项目
竣工环境保护验收监测报告表

（2020）环检（验）字第（006）号

建设单位：_____镇江汉翔房地产有限公司_____

编制单位：_____江苏博越环境检测有限公司_____

二零二零年七月

建设单位法人代表:黄焕明

编制单位法人代表:李大伟

项目负责人:夏天

项目编写人:夏天

建设单位: 镇江汉翔房地产有限公司

电话: 0511-83177999

传真: -

邮编: 212000

地址: 镇江新区大港片区银山公园
北侧

编制单位: 江苏博越环境检测有限公司

电话: 0511-85247468

传真: 0511-85247468

邮编: 212000

地址: 江苏省镇江市南徐大道 101 号
五洲创客中心创新大厦 10 楼

表一

建设项目名称	明发锦绣银山（盛世家园峰景苑 20#、21#楼）项目				
建设单位名称	镇江汉翔房地产有限公司				
建设项目地址	镇江新区大港片区银山公园北侧				
建设项目性质	新建√ 改扩建 技改 迁建				
主要建设内容	明发锦绣银山（盛世家园峰景苑 20#、21#楼）项目建设地点位于镇江市大港新区，地块北至银河路；东至港中路；南至银环路；西至赵声路。本项目总占地面积 254073.7m²，总建筑面积 423359.5m²，其中地上建筑面积 323169.634m²，地下建筑面积 81800.70m²。 本次验收 20#楼，占地面积 1274.11m²，建筑面积 15477.66m²，21#楼，占地面积 1675.79m²，建筑面积 15537.58m²。				
环评报告表编制单位	江苏久力环境工程有限公司		环评时间	2010 年 5 月	
环评报告书(表)审批部门	镇江新区环境保护局		批复时间	2010 年 5 月 17 日	
开工日期	2010 年 5 月		建成时间	2020 年 7 月	
投入试生产时间	—		现场监测时间	2020 年 6 月 8 日~9 日	
投资总概算	56627 万元	环保投资总概算	300 万元	比例%	0.53
验收范围投资总概算	1891.5 万元	验收范围环保投资总概算	11 万元	比例%	0.58
验收范围实际总投资	1891.5 万元	验收范围实际环保总投资	11 万元	比例%	0.58
验收监测依据	1、《建设项目环境保护管理条例》（国务院令第 682 号，2017 年 10 月）； 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，2017 年 11 月 20 日）； 3、《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 年 5 月 16 日）； 4、《江苏省排污口设置及规范化整治管理办法》（苏环管[97]122 号，1997 年 9 月）； 5、《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）；				

续表一

验收监测依据	6、《江苏省长江水污染防治条例》，2018 年 3 月 28 日修订，2018 年 5 月 1 日实行； 7、《江苏省环境噪声污染防治条例》，2018 年 3 月 28 日修订，2018 年 5 月 1 日实行； 8、《江苏省固体废物污染环境防治条例》，2018 年 3 月 28 日修订，2018 年 5 月 1 日实行； 9、《江苏省大气污染防治条例》，2018 年 11 月 23 日第二次修订实施； 10、《镇江汉翔房地产有限公司明发锦绣银山项目环境影响报告表》（江苏九力环境工程有限公司，2010 年 5 月）； 11、镇江市新区环保局对该项目环境影响报告表的审批意见（镇新环审[2010]48 号，2010 年 5 月 17 日）； 12、企业提供其他资料。
验收监测标准 编号、级别	1、噪声 该项目噪声排放执行《声环境质量标准》（GB3096-2008）4 类标准要求，即昼间≤70dB(A)，夜间≤55dB(A)。 2、废水 该项目营运期产生的废水主要为生活污水。项目废水接管镇江新区大港污水处理厂，废水排放执行《污水综合排放标准》(GB8978-1996)表 4 中三级标准，其中氨氮、总磷执行《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T 31962-2015）表 1 中 B 等级标准，详见表 1-1。

续表一

验收监测标准编号、级别

表1-1 污水排放执行标准

单位: mg/L

污染物	接管标准浓度限值	标准来源
pH值（无量纲）	6~9	《污水综合排放标准》 （GB8978-1996）表4三级标准
化学需氧量	≤500	
悬浮物	≤400	
动植物油	≤100	
氨氮	≤45	《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T 31962-2015）表 1 中 B 等级标准
总磷	≤8	

3、废气

该项目营运期产生的废气主要为生活厨房废气和汽车尾气、垃圾投放点和公厕恶臭气体。详见表 1-2。

表 1-2 大气污染物排放标准

污染物	无组织排放监控浓度限值		标准来源
	监控点	浓度 mg/m³	
NO _x	周界外浓度 最高点	0.12	《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996)
非甲烷总烃		4.0	
颗粒物		1.0	
SO ₂		0.4	
氨		1.5	《恶臭污染物排放标准》 （GB14554-93）二级标准
三甲胺		0.08	
硫化氢		0.06	
甲硫醇		0.007	
甲硫醚		0.07	
臭气浓度		20 倍	
CO	一次	3.0	参照《工业企业设计卫生标准》(TJ3979)中居住区大气中有害物质的最高容许浓度

4、固废

该项目固体废物的暂存执行《一般工业固体废物贮存、处置场污染控制标准》（GB18599-2001），固废零排放。

表二

1、本次验收项目建成情况

明发锦绣银山（盛世家园峰景苑 20#、21#楼）项目建设地点位于镇江市大港新区，地块北至银河路；东至港中路；南至银环路；西至赵声路。本项目总占地面积 254073.7m²，根据用地面积，共将地块划分为 A、B、C、D 区，总建筑面积 423359.5m²，其中地上建筑面积 323169.634m²（住宅面积 311458.53m²，商业建筑面积 4697.53m²，幼儿园建筑面积 2858.9m²，物业管理用房面积 1530m²），地下建筑面积（不计容）81800.70m²，变配电建筑面积（不计容）768m²，开闭所建筑面积（不计容）120.00m²，公厕建筑面积（不计容）170m²。

2010 年 5 月镇江汉翔房地产有限公司委托江苏久力环境工程有限公司编制完成了《镇江汉翔房地产有限公司明发锦绣银山项目环境影响报告表》，并于 2010 年 5 月 17 日取得镇江市新区环境保护局的批复（镇新环审[2010]48 号）。

项目于 2011 年 2 月开始建设，一期项目于 2017 年 11 月建设完成，已通过验收。目前尚有 11 幢住宅未曾办理环保“三同时”专项验收手续，根据建设与交付使用时间先后情况，拟拆分成六幢 11 层小高层（24#-27#、29#、30#）一次，五幢高层（20#-23#、28#）一次。项目验收情况见附图。

表 2-1 项目环保手续履行情况

项目	环评/批复内容	实际建设	项目范围	环保手续履行
明发锦绣银山项目（盛世家园）一期 A 区建筑面积（m ² ）	71306.3	71306.3	A 区 1#~59#	2010 年 5 月 17 日已完成验收
明发锦绣银山项目（盛世家园）B 区建筑面积（m ² ）	74547.8	74547.8	B 区 1#~10#	2010 年 5 月 17 日已完成验收
明发锦绣银山项目（盛世家园）C 区建筑面积（m ² ）	125906.2	125906.2	C 区 11#~19#	2010 年 5 月 17 日已完成验收
明发锦绣银山项目（盛世家园）D 区建筑面积（m ² ）	26916.38	26916.38	D 区 24#、25#、26#、27#、29#、30#	2019 年 12 月已完成验收
明发锦绣银山项目（盛世家园）D 区建筑面积（m ² ）	74889.54	74889.54	20#、21#	本次验收范围
			22#、23#、28#	不在本次验收范围

本次验收范围主要为明发锦绣银山项目二期 20#、21#，该工程的主要技术经济指标见表 2-2。

续表二

项目	环评/批复内容	实际建设	备注
二期 20#楼建筑面积 (m ²)	15477.66	15477.66	无
二期 21#楼建筑面积 (m ²)	15537.58	15537.58	因设计单位出图失误， 导致建筑规划许可证核 发的面积比实际建筑面 积小 1350.53m ² 。（详见 附件 4）

表 2-2 主要技术经济指标

2、运营期主要产污环节

(1) 废水

该项目运营期产生的废水主要为生活污水。

(2) 废气

该项目运营期产生的废气主要为生活厨房废气和汽车尾气、垃圾投放点和公厕恶臭气体。

(3) 噪声

该项目噪声主要为地下车库水泵、风机房等设备产生的噪声和人员往来噪声。

(4) 固体废物

该项目运营期产生的固废主要为居民生活垃圾。

续表二

3、运营期主要污染源、污染物处理和排放流程

表 2-2 主要污染物的产生、处理和排放情况

类型	污染源	主要污染物	处理设施	
			环评/初步设计要求	实际建设
废气	居民厨房	燃料燃烧废气、油烟	油烟经净化机处理后，与燃料燃烧废气一起经独立烟道排放	燃料燃烧废气与经油烟机净化处理后的油烟一起经独立烟道由楼顶排放
	垃圾投放点和公厕	恶臭气体	公厕每日冲洗；垃圾日清，密闭转运	定期清理外运
	汽车尾气	氮氧化物、一氧化碳、非甲烷总烃	换气扇排出	换气扇排出
废水	生活污水	COD、SS、氨氮、总磷	化粪池处理后，镇江新区大港污水处理厂处理	化粪池处理后，镇江新区大港污水处理厂处理
固废	生活垃圾	生活垃圾	环卫部门统一清运	该项目设置垃圾桶，垃圾由环卫部门统一清运
噪声	汽车噪声		限速、禁止鸣笛	设置汽车禁鸣、限速等标识
	水泵、风机房等设备噪声		—	置于地下层，利用建筑物、构筑物隔声
	社会噪声		吸声降噪	吸声降噪

续表二

4、生态保护措施

镇江市境内生物资源丰富。植物方面，落叶阔叶树有麻栎、枹树、黄连木、山槐、枫杨等；常绿阔叶树有青风栎、苦槠、石楠等。药用植物有 700 多种。引进的树种有黑松、杉木、泡桐等。宝华山自然保护区有木兰科中最珍稀的宝华玉兰。动物方面，鱼类资源丰富，青、草、鲢、鲤等淡水养殖鱼类和鮑、鲈、鳊等非人工养殖鱼类均有大量出产。境内长江鱼类有 90 多种，其中刀、鲚、鳊、鱼回、河豚是名贵品种；白鳍豚、中华鲟等是我国珍稀动物。全市有鸟类 100 多种，其他野生动物 20 多种。

为了尽可能减轻项目对生态环境的影响，项目在实施计划中充分考虑对生态系统的保护和采取相应的减缓措施，以减少和避免开发建设时的各种行为所引起的对生物物种和整个生态系统的不利影响。

（1）施工期

项目施工期间不可避免地造成土地开挖、植被破坏以及水土流失，但只要严格落实施工期各项污染防治措施，做好施工结束后的土地回填工作，按要求进行植被修复，可将生态影响降到最低。随着项目施工结束，施工期造成的生态影响也随之停止。

（2）运营期

该项目运营期对土壤、植被有一定的影响，这种影响是局部的，不可逆的。针对施工期结束后开挖面和废弃的砂、石、土存放的裸露土地问题采取点、线、面景观设计手法，积极实施绿化，绿化树种选择吸收性能较强的植物，种植香樟、黄山栎树、红枫、红叶石楠树、夹竹桃、春鹃、金森女贞以及混播草坪；草地、花圃由物业人员进行管理和维护，全方位提高绿化整体水平；该项目废水接管城镇污水管网，不直接排放至周边水域，不会对项目所在地周边水域水质和水生生物产生影响。

表三

1、监测项目

噪声监测内容见表 3-1:

表 3-1 噪声监测内容表

监测内容	监测符号、编号	监测频次
地块边界环境噪声	▲N1~N4	每天昼夜间监测 1 次, 连续 2 天

2、监测分析方法

噪声监测分析方法见表 3-2:

续表 3-2 监测分析方法

种类	分析项目	分析方法
噪声	环境噪声	《声环境质量标准》(GB3096-2008)

3、质量控制

(1) 监测过程严格按噪声环境监测技术规范中的有关规定进行, 监测质量按照江苏博越环境检测有限公司编制的《质量手册》和相关程序文件的要求, 实施全过程质量控制。

(2) 监测人员持证上岗, 监测仪器经计量部门检定并在有效期内。

(3) 噪声监测仪在使用前后进行校准。

(4) 监测数据严格执行三级审核制度。

表四

1、建设项目噪声监测点位示意图

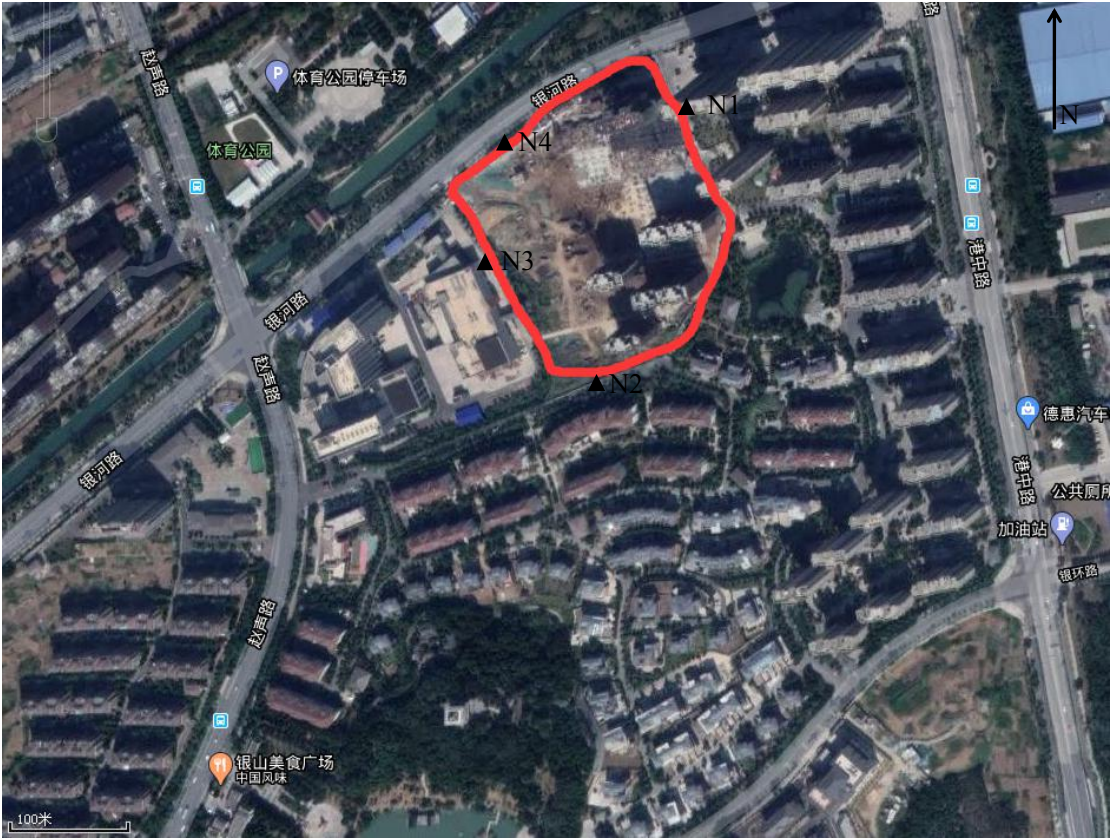


图 4-1 噪声监测点位示意图

注：“▲”为边界噪声测点，共 4 个监测点。

2、噪声监测结果及评价

表 4-1 噪声监测结果及评价表									
单位 dB (A)									
采样日期	测点编号	监测点位置	监测时间	监测结果		评价标准		超标量	
				昼间	夜间	昼间	夜间	昼间	夜间
2020年6月8日	N1	地块东边界	16:21/22:43	57.2	40.6	70	55	0	0
	N2	地块南边界	15:12/22:04	54.0	40.4	70	55	0	0
	N3	地块西边界	15:32/22:16	55.1	41.1	70	55	0	0
	N4	地块北边界	15:50/22:30	57.6	44.4	70	55	0	0
2020年6月9日	N1	地块东边界	18:01/22:45	57.1	42.9	70	55	0	0
	N2	地块南边界	17:03/22:04	54.3	41.3	70	55	0	0
	N3	地块西边界	17:21/22:16	55.4	46.0	70	55	0	0
	N4	地块北边界	17:41/22:31	57.4	47.4	70	55	0	0

表五 环保检查结果

固体废弃物综合利用处理：

该项目运营期产生的固废主要为居民生活垃圾。生活垃圾由环卫部门统一清运。

绿化、生态恢复措施及恢复情况：

该项目使用了海绵工程，传统管道排水与生态化排水相结合，并积极实施绿化，草地、花圃由物业人员进行管理和维护，全方位提高绿化整体水平。

环保管理制度及人员责任分工：

由物业管理公司管理。

表六 环评结论、批复及落实情况

环评结论

综上所述，本项目符合国家产业政策，选址合理可行，符合清洁生产的要求，采用的各项污染防治措施可行，施工期和运营期对评价区域环境质量影响较小。在落实报告书中的污染防治措施和污水接入污水处理厂集中处理的前提下，从环境保护的角度来讲，该项目在拟建地建设是可行的。

表 6-1 批复及落实情况

环境影响批复要求		批复落实情况
1	在施工现场四周修建排水沟和沉砂池，施工土方做到随挖、随运、随铺、随压，及时采取生物和工程等水保措施减少水土流失。采取先地下后地上的施工程序，配套施工期生活污水和施工废水处理设施，施工废水经处理后尽量重复利用；施工期废水排放执行《污水综合排放标准》（GB8978-1996）表 4 三级标准并排入新区污水处理厂	项目施工期未发生环境污染事件，与环评/批复一致
2	运输、装卸、堆放可能散发粉尘的物资，应采取密闭、防扬尘等措施；同时要按照有关规定使用商品混凝土	项目施工期未发生环境污染事件，与环评/批复一致
3	合理安排高噪声设备施工作业时间，选用低噪声机械及先进施工工艺，在施工期间加强管理，建筑施工场界噪声执行 GB12523-90《建筑施工场界噪声限值》，禁止在夜间（22：00 次日 6：00）进行产生噪声、振动超标的建筑施工活动，确因生产工艺或其他特殊需要必须连续作业的，应报环保部门审批，并公示。	项目施工期未发生环境污染事件，与环评/批复一致
4	项目必须执行雨污分流并按环评要求建立和完善污水处理设施；污水经处理达到环评标准后排入新区污水处理厂，执行 GB8978-1996《污水综合排放标准》表 4 中三级标准和 CJ3082-1999《污水排入城市下水道水质标准》	项目已接管
5	住宅楼各住户和底层商业用房应在墙体中设置公共油烟通道通到楼顶，油烟统一收集后高空排放	住宅楼各住户和底层商业用房已在墙体中设置公共油烟通道通到楼顶，油烟统一收集后高空排放
6	汽车库的废气应采用机械排气方式，合理设置车库排气通道的位置。合理设置汽车库出入口位置，避免车辆出入对住户的影响	汽车库的废气应采用机械排气方式，合理设置车库排气通道的位置，合理设置汽车库出入口位置，避免车辆出入对住户的影响
7	房地产项目配套建设的水泵、风机等噪声源的噪声应达到国家规定的标准	房地产项目配套建设的水泵、风机等噪声源的噪声能达到国家规定的标准

续表六 环评结论、批复及落实情况

续表 6-1 批复及落实情况		
环境影响批复要求		批复落实情况
8	可能产生噪声、油烟污染的餐饮、娱乐等公共服务设施用房与相邻最近的居民住宅边界的直线距离不得小于三十米。饮食服务用房应当设置专用的油烟排放通道，排放口的位置应不影响周边居住环境。餐饮废水须经过滤、隔油池、净化池等处理达标后排入市政污水管，饮食服务用房附近应当预留污水处理设施用地。娱乐、饮食服务用房的位置应当在项目总平面图上标示并告知售房户；楼上为住宅的商铺（含距离最近的住宅楼不足 30 米的裙楼）不得兴办有油烟、异味、噪声、烟尘的餐饮、娱乐、浴室、舞厅等饮食娱乐行业，房产开发商在售房时应当向购房者说明，并写入售房合同。	本次验收项目 20#、21#楼为住宅楼，不涉及公共服务设施用房，验收期间暂未引进产生噪声、油烟污染的餐饮、娱乐等公共服务设施用房，后续项目引进严格执行环评批复的要求
9	商业、服务用房内建设可能产生污染的项目需报我局审批	项目为住宅楼，验收期间暂未引进产生噪声、油烟污染的餐饮、娱乐等公共服务设施用房，后续项目引进严格执行环评批复的要求
10	沿交通干道一侧，须设置一定宽度的绿化隔离带，减缓废气、噪声等对居住环境的影响	沿交通干道一侧，已设置一定宽度的绿化隔离带，减缓废气、噪声等对居住环境的影响
11	按《江苏省排污口设置及规范化整治管理办法》（苏环控[1997]122 号）要求规范化设置各类排污口	按《江苏省排污口设置及规范化整治管理办法》（苏环控[1997]122 号）要求规范化设置各类排污口
12	项目竣工后向我局申请竣工预验收	项目主体工程完成后，正在进行预验收

表七 建设项目变动环境影响分析

对照《关于加强建设项目重大变动环评管理的通知》苏环办[2015]256 号文件，项目变动情况见表 7-1。

表 7-1 建设项目变动环境影响分析

其他工业类建设项目重大变动清单	实际落实情况
1. 主要产品品种发生变化（变少的除外）	该项目为房地产开发项目，未发生变动
2. 生产能力增加 30%及以上	用地面积未发生变动
3. 配套的仓储设施（储存危险化学品或其他环境风险大的物品）总储存容量增加 30%及以上	该项目不涉及
4. 新增生产装置，导致新增污染因子或污染物排放量增加；原有生产装置规模增加 30%及以上，导致新增污染因子或污染物排放量增加	本项目为房地产开发，未新增污染物排放因子及排放量
5. 项目重新选址	镇江市大港新区，地块北至银河路；东至港中路；南至银环路；西至赵声路，未重新选址
6. 在原厂址内调整（包括总平面布置或生产装置发生变化）导致不利环境影响显著增加	平面布局未发生变动
7. 防护距离边界发生变化并新增了敏感点	防护距离边界未发生变化，未新增敏感点
8. 厂外管线路有调整，穿越新的环境敏感区；在现有环境敏感区内路有发生变动且环境影响或环境风险显著增大	该项目不涉及
9. 主要生产装置类型、主要原辅材料类型、主要燃料类型、以及其他生产工艺和技术调整且导致新增污染因子或污染物排放量增加	本项目为房地产开发项目，不涉及生产工艺等
10. 污染防治措施的工艺、规模、处置去向、排放形式等调整，导致新增污染因子或污染物排放量、范围或强度增加；其他可能导致环境影响或环境风险增大的环保措施变动	污染防治措施的工艺、规模、处置去向、排放形式等调整，导致新增污染因子或污染物排放量、范围或强度增加；其他可能导致环境影响或环境风险增大的环保措施变动排放量、范围或强度增加

对照《关于加强建设项目重大变动环评管理的通知》苏环办[2015]256 号文件，该项目的性质、规模、地点、生产工艺和环境保护措施五个因素未发生重大变动，不存在重大变动，未加重对周边环境的不利影响，项目运营是可行的。

表八 验收监测结论

1、验收调查结论：

该项目位于镇江市大港新区，地块北至银河路；东至港中路；南至银环路；西至赵声路。总用地面积 254073.7m²，根据用地面积，共将地块划分为 A、B、C、D 区，总建筑面积 42359.5m²，地上建筑面积 323169.634m²（住宅面积 311458.53m²，商业建筑面积 4697.53m²，幼儿园建筑面积 2858.9m²，物业管理用房面积 1530m²），地下建筑面积（不计容）8180.070m²，变配电建筑面积（不计容）768m²，开闭所建筑面积（不计容）120.00m²，公厕建筑面积（不计容）170m²。

2015 年 5 月公司委托江苏久力环境工程有限公司编制完成了《镇江汉翔房地产有限公司明发锦绣银山项目环境影响报告表》，并于 2010 年 5 月 17 日取得镇江市新区环境保护局的批复（镇新环审[2010]48 号）。

本次验收范围主体工程为明发锦绣银山项目 20#、21#住宅楼，现已建设完成，但住宅楼并未开放运营交付业主，故废水、废气和固体废物暂未产生。

2020 年 6 月 8 日~9 日江苏博越环境检测有限公司组织专业技术人员对镇江汉翔房地产有限公司明发锦绣银山项目 20#、21#进行了验收调查和监测，编制本验收调查报告。

（1）该项目运营期产生的废水主要为生活废水。达污水处理厂接管标准后，通过市政污水管网排入镇江新区大港污水处理厂。本次验收项目雨污水管网已建设完成，且办理了相关手续（详见附件 5）。项目未交付，废水污染物暂未产生，故本次验收未对项目污水进行监测。

（2）该验收项目运营期产生的废气主要为生活厨房废气和汽车尾气、垃圾投放点和公厕恶臭气体。居民厨房燃料燃烧废气和油烟废气经油烟净化处理后，与燃料废气一起经独立烟道排放；垃圾日产日清，减少恶臭气体排放。项目未交付，废气污染物暂未产生，故本次验收未对项目废气进行监测。

续表八 验收监测结论

(3) 该项目运营期产生的固体废弃物主要为居民生活垃圾，已签订相关处置协议（详见附件6）。

(4) 该项目运营期产生的噪声主要为人员生活产生的噪声，利用建筑物、构筑物隔声等措施降低噪声对周围环境的影响，并通过设置汽车禁鸣、限速等标识措施降低噪声对环境的影响。

监测结果表明：2020年6月8日~9日验收期间，该项目D地块北侧边界噪声监测值符合《声环境质量标准》（GB3096-2008）4类标准要求，南侧边界噪声监测值符合《声环境质量标准》（GB3096-2008）1类标准要求。

(5) 根据自然资源损失补偿和受损区域恢复原则，该项目采取一定的生态恢复和补偿措施，以削减生态影响程度，改善区域生态系统功能。

(6) 对照《关于加强建设项目重大变动环评管理的通知》苏环办[2015]256号文件，该工程的性质、规模、地点、生产工艺和环境保护措施五个因素均未发生变动，不存在重大变动，未加重对周边环境的不利影响，工程运营是可行的。

2、存在问题及建议

进一步加强高噪声设备的管理，完善环境保护相关管理条例、规章制度，落实污染防治措施，确保各污染物达标排放。

总结论：经现场勘查，项目建设地址未发生变化、环保“三同时”措施已经基本落实到位、污染防治措施符合环评及批复要求；经监测，噪声达标排放。

综上，镇江汉翔房地产有限公司明发锦绣银山项目20#、21#住宅楼满足建设项目有竣工环境保护验收条件，现申请验收项目。

续表八 验收监测结论

3、附图

- (1) 项目地理位置图；
- (2) 项目周边概况图；
- (3) 项目平面布置图。

4、附件

- 附件 1 该项目环境影响报告表主要结论及建议；
- 附件 2 镇江市新区环境保护局的批复；
- 附件 3 规划许可证；
- 附件 4 21#楼面积误差情况说明；
- 附件 5 项目接水通知单；
- 附件 6 生活垃圾委托协议；
- 附件 7 验收三同时登记表；
- 附件 8 检测报告；



附图 1 项目地理位置图



附图2 项目周边概况图



附图3 项目平面布置图

附件1 环评结论与建议

14 结论及建议

14.1 结论

随着城市建设的快速推进，为提升和改善我市居民的居住条件，镇江汉翔房地产有限公司拟在镇江新区大港片区银山公园北侧地块投资建设明发·镇江锦绣银山项目。本项目建设规模主要为：新建商品房、社区服务用房以及市政配套设施等工程。本项目总用地面积 254073.7 平方米，总建筑面积 423359.5 平方米，规划建设居住户数 2625 户、居住人口 8500 人。本项目总投资 56627 万元，其中环保投资 300 万元，占总投资的 0.53%。

14.1.1 产业政策相符性

对照《限制用地项目目录（2006 年本）》和《禁止用地项目目录（2006 年本）》，本项目不属于限制和禁止用地项目。

本项目不属于《关于进一步加强产业政策和信贷政策协调配合控制信贷风险有关问题的通知》（发改产业[2004]746 号）及其附件一《当前部分行业制止低水平重复建设目录》、《产业结构调整指导目录（2005 年本）》、《江苏省工商业限制和淘汰的生产能力、工艺及产品目录》（2005）中禁止和限制项目，亦不属于其它相关法律法规要求淘汰和限制的产业。

该项目明发锦绣银山总投资 56627 万元，总用地面积 254073.7m²，绿地率 30.0%，容积率 1.27，建筑密度 17.08%。本项目建设符合《绿色建筑技术导则》中各项指标的相关要求。

综上所述，本项目的建设符合国家和地方相关产业政策要求。

14.1.2 选址可行性

本项目评价区域大气环境、地表水环境、声环境质量均能满足相应标准

的要求。项目投产后，对区域大气、地表水、声环境质量无明显影响，仍能满足相应的规划功能要求。本项目建设符合镇江市及镇江新区总体发展规划、环境规划、产业发展规划和土地利用规划等相关要求，小区布局合理、小区居住适宜性较高。总体来讲，本项目选址合理可行。

14.1.3 总量控制可行性

本项目营运后，污染物排放总量申报指标见表 14.1-2，总量控制指标报请环保部门审批实施。

表 14.1-2 项目污染物总量控制申报指标 单位（废水量：万 m³/a、其它：t/a）

种类	污染物	产生量	消减量	接管量	申报量
生活污水	废水量	25.83	0	25.83	25.83
	COD	89.97	0	89.97	89.97
	SS	51.67	0	51.67	51.67
	氨氮	8.94	0	8.94	8.94
	总磷	1.28	0	1.28	1.28

本项目建成营运后，全区生活污水及其污染物排放量在镇江新区大港污水处理厂排放总量中平衡，只对其接管量进行考核；本项目废气污染物排放量仅作为考核量考核，不作总量控制指标；本项目固废零排放。

14.1.4 污染物达标排放可行性

建设项目废气均达标排放；无生产废水排放，生活污水达接管标准后排入镇江新区大港污水处理厂集中处理。主要噪声设备都安置在室内，并且部分采取了减振、隔声等措施；固体废物均得到妥善处置，零排放。建设项目采取的污染防治措施合理可行。

14.1.5 周边环境对建设项目的影

(1) 建设项目大气评价范围内无重大工业污染源，区域环境空气质量

良好，周边大气污染物对建设项目影响较小。

(2) 周围道路对本项目大气环境影响较小。

(3) 建设项目建成后在路边种植如椿树、香樟、榉树等高大乔木，设置绿化隔声带，并且建议在靠近马路一侧的住宅楼窗户配置双层或中空玻璃，使建设项目场界噪声均能达标，以确保建设项目周边的道路交通噪声对小区居民的影响达到最小。

14.1.6 环境影响分析

本项目建成营运后，废气排放对附近大气环境无影响，评价区大气环境质量仍可维持现状；建设项目生活污水经镇江新区大港污水处理厂处理达标后排放，对纳污河流影响较小；建设项目主要噪声设备都安置在室内，并且部分采取了减振、隔声等措施，场界噪声影响值不会改变建设项目所在区域声环境功能要求，对外环境造成污染影响较小；项目所产生固体废物均得到有效处置，不会产生二次污染。可见本项目建成后对周围环境的影响较小，不会造成区域环境质量下降。

14.1.7 公众参与

被调查人群中，坚决支持的占总人数 90%，无人反对。在提出建议和意见中，大部分内容的重点是要求建设单位在建设中要保证建筑施工现场环境与卫生符合相应的标准，降低对周围居民的生活影响，最大限度的减少污染物排放量。

综上所述，本项目符合国家产业政策，选址合理可行，符合清洁生产要求，采用的各项污染防治措施可行，施工期和营运期对评价区域环境质量影响较小，公众调查结果 100%同意本项目的建设，无人反对。本报告书

认为，在落实报告书中的污染防治措施和污水接入污水处理厂集中处理的前提下，从环保角度来讲，本项目在拟建地建设是可行的。

14.2 建议

(1) 该项目建设方应重视环境保护重要性，认真落实本环评报告书中污染治理与生态保护修复措施，保证各项环保投资落实到位，以切实有效控制各类污染问题，进一步提高区域环境质量。

(2) 该项目建设方应重视附近居民意见，督促施工单位加强施工期的环保管理，并做好施工公告工作，加强与周围居民的沟通 and 理解。同时必须落实施工期的各项污染防治对策，施工人员产生的“三废”要集中收集，进行必要的处理和处置；禁止夜间进行造成环境噪声污染的建筑施工作业；妥善处置弃土及建筑垃圾，施工结束后，拆除临时建筑物及清除建筑垃圾，恢复土地原有功能等。

(3) 该项目应积极与市政部门联系沟通，加快区块规划道路和污水收集系统建设，以保证与项目实施进程的及时衔接，积极推进区域截污纳管工作，在一定程度上改善区域河道水质。

(4) 小区内住宅楼建议留有集中排放的烟道管，住户将脱排油烟机的排风口接入烟道管即可，然后统一进入附壁烟道至屋顶高空排放。

(5) 加强物业管理，特别强化对进驻商业的项目进行管理，严禁污染项目进驻小区，规范小区内空调安装要求，加强对入区车辆和地面停车场的管理，设立禁鸣标志等。

(6) 小区内商业用房如有三产企业开办，需另外进行环境影响评价工作。商业项目引入时严格遵守《江苏省环境噪声污染防治条例》，营造一个安静舒适的生态型住宅小区。

(7) 进一步做好垃圾分类工作,尤其具有危险性的垃圾,如废旧电池等,应集中后送往指定地点处理。进一步完善节水节能措施,减少自来水的用量。切实落实好小区绿化方案,美化周围环境。考虑设置地下车库废气净化装置(如过滤),进一步减少尾气污染物的排放量。

(8) 该项目建成后物业服务公司会同当地街道社区等管理部门,积极加强环境保护、生态保护宣传和教育,倡导居民绿色消费行为,节约资源,减少废物排放,积极组织和参加各类环保活动,创建“绿色社区”。

(9) 加强项目竣工验收工作,并按照分期建设情况,分解、落实分期验收内容,确保环保措施落实到位。

(10) 根据规划要求,建设项目周边附近的区域不得新建能够产生废气、噪声等污染的工业企业,以避免对本项目及周边保护目标的影响。

(11) 加强水景的保护措施,加强水景日常维护管理,定期及时更换水景景观用水,避免长时间后水景水变质异味产生,影响居民区大气环境。

(12) 小区内垃圾中转站应由当地环卫部门统一设计、施工,不得私自建设。

(13) 因小区内垃圾中转站对附近景观及居民感观有一定的负影响,故本项目建设单位在房屋销售过程中,应明确该垃圾中转站的位置,并提示告之购房者,以避免在营运过程中引起环境纠纷等问题;该垃圾中转站若在运营过程中引起环境纠纷,本项目建设单位应积极与业主沟通,切实的配合解决问题。

镇江市环境保护局新区分局文件

镇新环审[2010] 48 号

关于对镇江汉翔房地产有限公司明发锦绣银山项目 环境影响报告书的批复

镇江汉翔房地产有限公司：

根据你公司报送的《镇江汉翔房地产有限公司明发锦绣银山项目环境影响报告书》及镇江市环境保护服务中心《关于镇江汉翔房地产有限公司明发锦绣银山项目环境影响报告书的技术评估意见》（镇环服咨[2010]33号）收悉，经研究，我局批复意见如下：

一、根据环评报告书结论及技术评估意见，在认真落实报告书提出的各项污染防治措施，确保各污染物稳定达标的前提下，同意项目按报告书内容建设。

项目概况：项目占地面积 254073.7 平方米，建筑面积 423359.5 平方，其中地上建筑面积 323169.634 平方（高层住宅

238296.814 平方, 多层住宅 36799.9 平方, 低层住宅 28352.4 平方, 商业用房 4764.4 平方, 幼儿园 1711.32 平方, 社区服务用房 1311 平方, 净菜市场用房 816.6 平方, 酒店公寓 9468 平方, 物业管理用房 1649.2 平方), 地下及半地下建筑物 102128.2 平方, 变配电、公厕用房 1058 平方; 机动车位 2180 个, 非机动车位 5001 个。

二、在项目建设过程中要重视生态保护工作, 按规划部门审批的建设方案进行建设。要加强对周围敏感目标如周边居民点保护工作, 并将《报告书》中提出的环保措施要求列入项目设计、施工和工程招投标内容予以落实, 重点做好以下几方面工作:

1、在施工场地四周修建排水沟和沉砂池, 施工土方做到随挖、随运、随铺、随压, 及时采取生物和工程等水保措施减少水土流失。采取先地下后地上的施工程序, 配套施工期生活污水和施工废水处理设施, 施工废水经处理后尽量重复利用; 施工期废水排放执行《污水综合排放标准》(GB8978-1996) 表 4 三级标准并排入新区污水处理厂。

2、运输、装卸、堆放可能散发粉尘的物资, 应采取密闭、防扬尘等措施; 同时要按照有关规定使用商品混凝土。

3、合理安排高噪声设备施工作业时间, 选用低噪声机械及先进施工工艺, 在施工期间加强管理, 建筑施工场界噪声执行 GB12523-90《建筑施工场界噪声限值》, 禁止在夜间(22:00—次日 6:00)进行产生噪声、振动超标的建筑施工活动, 确因生

产工艺或其他特殊需要必须连续作业的，应报环保部门审批，并公示。

4、项目必须执行雨污分流并按环评要求建立和完善污水处理设施；污水经处理达到环评标准后排入新区污水处理厂，执行 GB8978 - 1996《污水综合排放标准》表 4 中三级标准和 CJ3082—1999《污水排入城市下水道水质标准》

5、住宅楼各住户和底层商业用房应在墙体中设置公共油烟通道通到楼顶，油烟统一收集后高空排放。

6、汽车库的废气应采用机械排气方式，合理设置车库排气通道的位置。合理设置汽车库出入口位置，避免车辆出入对住户的影响。

7、房地产项目配套建设的水泵、风机等噪声源的噪声应达到国家规定的标准。

9、可能产生噪声、油烟污染的餐饮、娱乐等公共服务设施用房与相邻最近的居民住宅边界的直线距离不得小于三十米。饮食服务用房应当设置专用的油烟排放通道，排放口的位置应不影响周边居住环境。餐饮废水须经过滤、隔油池、净化池等处理达标后排入市政污水管，饮食服务用房附近应当预留污水处理设施用地。娱乐、饮食服务用房的位置应当在项目总平面图上标示并告知售房户；楼上为住宅的商铺（含距离最近的住宅楼不足 30 米的裙楼）不得兴办有油烟、异味、噪声、烟尘的餐饮、娱乐、

浴室、舞厅等饮食娱乐行业，房产开发商在售房时应当向购房者说明，并写入售房合同。

10 商业、服务用房内建设可能产生污染的项目需报我局审批。

11、沿交通干道一侧，须设置一定宽度的绿化隔离带，减缓废气、噪声等对居住环境的影响。

三、按《江苏省排污口设置及规范化整治管理办法》（苏环控[1997]122号）要求规范化设置各类排污口。

四、项目竣工后向我局申请竣工预验收；入住率达75%以上时，应及时向我局申请环保竣工验收。



二〇一〇年九月七日

附件3 建设工程规划许可证

中华人民共和国	
建设工程规划许可证	
建字第 321101201700288 号	
根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。	
发证机关 镇江市规划局	
日期 2017年12月28日	

建设单位（个人）	镇江汉翔房地产开发有限公司
建设项目名称	锦绣银山（二期）房地产开发项目 20#商住
建设位置	镇江新区银河路以南、赵声路以东
建设规模	剪力墙结构，地上33层、建筑面积15759.68㎡（其中1层含架空层209.03㎡，1、2层含净菜市场1667.97㎡，1层含商业359.71㎡，1层含公厕106㎡）
附图及附件名称	一、建筑施工图 二、结构施工图

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 321101201700289 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

镇江市规划局

日期 2017年12月28日

建设单位（个人）	镇江汉翔房地产开发有限公司
建设工程名称	锦绣银山（二期）房地产开发项目 21#商住
建设位置	镇江新区银河路以南、赵声路以东
建设规模	剪力墙结构，地上33层，建筑面积14187.05m ² (其中1、2层含社区用房1502.96m ² ，1层含商业730.62m ²)
附图及附件名称	一、建筑施工图 二、结构施工图

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

附件 4 21#楼面积误差情况说明

关于锦绣银山（二期）房地产项目---21#规划许可证 面积误差的情况说明

镇江市规划局新区分局：

我公司开发的位于大港新区的“锦绣银山（二期）房地产项目 21#商住楼”，因设计单位出图失误，导致贵局核发的建设工程规划许可证（建字第 321101201700289 号）比实际建筑面积少 1350.53 m²。规划许可证上面积为 14187.05 m²（其中 1、2 层含社区用房 1502.96 m²，1 层含商业 730.52 m²）。21#楼实际建筑面积为 15537.58 m²（其中 1、2 层含社区用房 1502.96 m²，1 层含商业 730.52 m²），该总建面积与贵局审定的锦绣银山一期、二期房地产开发项目规划总平面图（编号：新 2017-经 019）一致。缺失的 1350.53 m²的报勘规费将在规划竣工核实时予以补缴。

特此说明！

锦绣银山
请核定阶段予以补后
2018.12.18

镇江汉翔房地产开发有限公司
2018 年 12 月 14 日

附件 5 项目接水通知单

2020026

接水联系单

2020026

市自来水公司：

镇江润泰电子有限公司建设的镇江润泰电子有限公司项目，

地址：镇江市润州区，已通过排水专项验收，符合相关规范和要求，并办理了相关排水入网手续，请按相关规定办理自来水接水手续。

镇江润泰电子有限公司



2020年7月26日

附件 6 生活垃圾委托协议

片区商品房生活垃圾设施配套协议书

甲方：镇江新区环境卫生管理处 (简称甲方)

乙方：镇江汉翔房地产有限公司 (简称乙方)

乙方详细地址：镇江新区赵声路 123 号 联系电话：0511-89986505

为了贯彻《江苏省生活垃圾分类制度实施办法》和《镇江市城乡生活垃圾分类和治理三年行动计划》等文件精神，规范新区生活垃圾分类管理，积极响应习总书记“垃圾分类就是新时尚”的观念，更好的推行新区生活垃圾减量化、资源化、无害化。依据《城市市容和环境卫生管理条例》和《城市生活垃圾管理办法》等相关法律法规，结合镇江实际，相关事宜，经甲乙双方协商，制定协议如下：

一：乙方所在的片区商品房小区，由甲方统一提供生活垃圾分类亭的设计方案，施工等配套设施，相关费用由乙方承担。

二：生活垃圾分类亭配套为：四桶位型垃圾分类宣传亭，费用为 8800/套(含分类亭一座和定制分类垃圾桶肆只)。

三：甲方按照乙方小区规模定制设施配套，乙方暂设 贰 座垃圾分类亭。

四：乙方向甲方支付生活垃圾分类亭费用总计：人民币(大写) 壹萬柒仟陆佰元整。

在本协议签订 45 日内，由乙方向甲方缴纳费用并一次性付清。

五：甲方向乙方提供行政事业单位收款票据。

六：乙方应积极推行城市生活垃圾分类实施，做到生活垃圾减量化，资源化，无害化。

七：本协议未尽事宜，由双方共同协商解决。

八：本协议一式肆份，甲乙双方各执贰份，签字盖章生效。

甲方代表签字(盖章)



乙方代表签字(盖章)



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):

[illegible]

	二氧化硫	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	氮氧化物	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

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；废水排放量——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；大气污染物排放浓度——毫克 / 立方米；水污染物排放量——吨 / 年；大气污染物排放量——吨 / 年