

建设单位法人代表:唐军

编制单位法人代表:胡亮

项目负责人:伏彩林

报告编写人:王辰瑒

建设单位:徐州港利房地产开发有限公司(盖章) 编制单位:江苏新诚润科工程咨询有限公司(盖章)

电话:18036606777

电话:0516-83208951

传真:

传真:

邮编:221000

邮编:221000

地址:徐州市拾屯街道办事处杨东村

地址:江苏徐州新城区金融集聚区 M 座 6 楼



目录

1 验收项目概况	1
1.1 验收范围与内容	1
1.2 验收工作的由来与实施	2
2 验收依据	3
3 工程建设情况	4
3.1 地理位置及平面布置	4
3.2 建设内容	5
3.3 水源及水平衡	5
3.4 项目变动情况	6
4 环境保护设施	7
4.1 污染物治理/处置措施	7
4.2 其他环保设施	9
4.3 环保设施投资及“三同时”落实情况	10
5 环境影响报告书的主要结论与建议及审批部门审批决定	12
5.1 建设项目环评报告书的主要结论与建议	12
5.2 审批部门审批决定	13
6 验收执行标准	15
6.1 废水排放标准	15
6.2 噪声排放标准	15
6.3 总量控制指标	15
7 验收监测内容	16
7.1 环境保护设施调试效果	16
7.2 环境质量监测	16
8 质量保证及质量控制	17

8.1 监测分析方法	17
8.2 监测仪器	17
8.3 人员资质	17
8.4 噪声监测分析过程中的质量保证和质量控制	17
9 验收监测结果	18
9.1 生产工况	18
9.2 环境保护设施调试效果	18
9.3 工程建设对环境的影响	19
10 环境管理检查	20
10.1 国家建设项目环境管理制度情况	20
10.2 环境保护管理制度建立及执行情况	20
10.3 环评批复的落实情况	20
11 验收监测结论	23
11.1 环境保护设施调试效果	23
11.2 工程建设对环境的影响	23
12 建设项目环境保护“三同时”竣工验收登记表	25

附件：

- 1、关于徐州港利房地产开发有限公司 2013-95 号地块开发项目环境影响报告书的审批意见
- 2、营业执照
- 3、建设工程规划许可证
- 4、土地证
- 5、化粪池合格证明及检测报告

1 验收项目概况

1.1 验收范围与内容

徐州港利房地产开发有限公司 2013-95 号地块开发项目位于徐州市拾屯街道办事处杨东村。根据《中华人民共和国环境影响评价法》和《建设项目环境保护管理条例》中的有关规定，2014 年 10 月徐州港利房地产开发有限公司委托南京师范大学编制该项目的环境影响报告书。该项目于 2015 年 1 月 9 日取得徐州市铜山区环境保护局出具的环评批复（铜环发〔2015〕5 号）。

根据环评及环评批复，2013-95 号地块开发项目总用地面积 199000m²，总建筑面积 547800m²，规划建设 31 栋中、高住宅（10F-33F）、1 栋 3 层社区服务用房、1 栋 3 层幼儿园、10 栋商业用房（含 1 栋超市），配套建设排水工程、道路、景观绿化、广场、消防管网、弱电系统等，项目商业用房独立于居住用房之外，整个项目无商住一体楼，总户数 4342 户。

根据最终规划调整，2013-95 号地块开发项目总用地面积 201650m²，总建筑面积 481268.07m²，规划建设 28 栋中、高住宅（10F-30F）、1 栋 3 层社区服务用房、1 栋 3 层幼儿园、10 栋商业用房（含 1 栋超市），配套建设排水工程、道路、景观绿化、广场、消防管网、弱电系统等，项目商业用房独立于居住用房之外，整个项目无商住一体楼，总户数 2884 户。

项目经济技术指标见表 1-1。

表 1-1 建设项目建筑技术指标

序号	主要内容	环评指标	单位	规划审批	实际建设			
					一期	二期	三期	1#商业用房（本次验收范围）
1	建设用地面积	199000	m ²	201650	68000	61419	53255.87	22649.02
2	总建筑面积	547800	m ²	481268.07	162294.14	146587.76	153411.04	22177.86
2.1	地上计容建筑面积	437800	m ²	391974.61	123152.91	121687.84	128158.73	14991.03
2.1.1	住宅	414800	m ²	339129.61	108111.2	107797.84	123220.57	0
2.1.2	商业用房	20000	m ²	42554.8	9689.67	13890	0	22177.86
2.1.3	幼儿园	3211.38	m ²	3211.38	0	0	3211.38	0
2.1.4	配套用房	3000	m ²	10290.2	5352.05	1895	3043.15	0
2.2	地下建筑面积	110000	m ²	89293.46	39249.06	21765.62	20966.78	7312

2.2.1	其中	地下车库及住宅地下室	102688	m ²	81981.46	39249.06	21765.62	0	0
2.2.2		超市地下车库	7312	m ²	7312	0	0	0	7312
2.2.3									
3	居住户数		4342	户	2884	968	1004	912	0
4	总人数		13894	人	9228	3097	3212	2919	/
5	机动停车位		3531	辆	3047	1146	667	1234	183
5.1	其中	地上	706	辆	316	120	110	35	50
5.2		地下	2825	辆	2731	1026	557	1148	133
6	非机动车停车位		13197	辆	/	/	/	/	50
7	容积率		2.20	/	1.94	/	/	/	/
8	建筑密度		24	%	16.9	/	/	/	/
9	绿地率		35	%	36.5	/	/	/	/
10	总投资		66860	万元	95780	27060	29887	38833	4939
11	建设期		24	月	/	25	23	24	12

根据建设进度，本项目分期建设分期验收，一、二、三期工程已验收完成。本次验收为 1#商业用房内容，位于 95 号地块东南角，为 1 栋商业用房，总建筑面积 22177.86m²，本次验收实际总投资 4939 万元。

1.2 验收工作的由来与实施

2025 年 4 月 25 日，2013-95 号地块开发项目（1#商业用房）主体工程已全部建设完毕，各类环境治理设施与主体工程均已正常运行，具备“三同时”竣工验收监测条件，徐州港利房地产开发有限公司于 2025 年 6 月 9 日启动 2013-95 号地块开发项目（1#商业用房）验收工作并成立验收小组，小组成员包括环保工程设计单位、环评编制单位、监测单位、验收专家等。

根据《徐州港利房地产开发有限公司 2013-95 号地块开发项目（1#商业用房）竣工环境保护验收监测方案》，南京爱迪信环境技术有限公司于 2025 年 6 月 11 日-6 月 12 日对 2013-95 号地块开发项目（1#商业用房）进行了现场验收监测。

根据《建设项目环境保护管理条例》（国务院令第 682 号）、环保部《关于发布建设项目竣工环境保护验收暂行办法的公告（国环规环评〔2017〕4 号）》、《建设项目竣工环境保护验收技术指南 污染影响类》及其附件的规定和要求，徐州港利房地产开发有限公司对 2013-95 号地块开发项目（1#商业用房）及配套建设的环境保护设施进行验收。结合验收监测报告和其他相关资料，整理形成了《徐州港利房地产开发有限公司 2013-95 号地块开发项目（1#商业用房）竣工环境保护验收监测报告》。

2 验收依据

- 1.《中华人民共和国环境保护法》（十二届全国人大常委会第八次会议通过，2015 年 1 月 1 日实施）；
- 2.《国务院关于修改〈建设项目环境保护管理条例〉的决定》（国务院〔2017〕682 号令，2017 年 10 月 1 日实施）；
- 3.《建设项目环境保护事中事后监督管理办法（试行）》（环发〔2015〕163 号）；
- 4.环保部《关于发布建设项目竣工环境保护验收暂行办法的公告（国环规环评〔2017〕4 号）；
- 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）；
- 6.《关于印发〈污染影响类建设项目重大变动清单（试行）〉的通知》（环办环评函〔2020〕688 号）；
- 7.《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，2019 年 第 9 号，2018 年 5 月 15 日）；
- 8.《关于建设项目竣工环境保护验收有关事项的通知》（江苏省环境保护厅，2018 年 1 月 26 日）；
- 9.《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）；
- 10.《声环境质量标准》（GB3096-2008）；
- 11.《关于印发 2011 年全省固体废弃物环境管理工作要点的通知》（苏环办〔2011〕73 号）；
- 12.《徐州港利房地产开发有限公司 2013-95 号地块开发项目环境影响报告书》（2015 年 1 月）；
- 13.《关于对徐州港利房地产开发有限公司 2013-95 号地块开发项目环境影响报告书的批复》（铜环发〔2015〕5 号）。

3 工程建设情况

3.1 地理位置及平面布置

（1）地理位置及周边环境

徐州港利房地产开发有限公司 2013-95 号地块开发项目（1#商业用房）位于徐州市拾屯街道办事处杨东村，项目地经度 117.161998° ，纬度 34.331451° ；地块北侧隔拾润路为空地，南侧为项目四、五、六期，西侧为杨东村，东侧隔九拾线为罗台子村。具体见附图 1 建设项目所在地理位置图、附图 2 建设项目周围 500m 范围现状图。

（2）平面布置

①整体布局：1#商业用房地块呈长方形，位于 2013-95 号地块东南角。结合地块现状及周边环境，商业用房主要作为超市、便利店、书报亭等相关业态，从而方便小区内居民日常生活。

②绿化布局：各个住宅间绿化的空间设计各具特色，强化突出住宅区的个性，加强住户的心理认同感。在住宅间环境布置上根据周边情况，并注重植物造景，利用乔木和灌木之间协调搭配，提高小区的环境品位，为居民提供高质量的生活居住环境，整个地块的绿地率达 36.5%。

③出入口布局整个项目设有两个主入口，人行主入口设置在地块的北面，车行主入口设在地块的南面，小区内的道路自由布置，伸向每一个住宅群，主要道路宽 7-9 米，次要道路宽 4-6 米，支路宽 2 米。项目总体布局详见图 2 平面布置图（含环保设施、雨污水排放口、噪声监测点位）。

3.2 建设内容

徐州港利房地产开发有限公司 2013-95 号地块开发项目分期建设、分期验收，本次验收范围：1#商业用房，位于 95 号地块东南角，总建筑面积 22177.86m²，本次验收实际总投资 4939 万元。

3.3 水源及水平衡

1#商业用房用水来自市政供水管网，主要为商业用房用水。

①商业用房用水

根据实际建设情况，1#商业用房面积为 22177.86m²。商业用房用水主要为居民、顾客、营业员洗手卫生用水，用水定额参照《建筑给水排水设计规范》以及结合当地用水指标，用水量按每平方米营业面积每日用水 8L 计算，则用水量为 68853m³/a（全年以 365 天计）。污水量按照用水的 85%计算，则污水产生量为 58525m³/a。

水平衡见图 3-1。

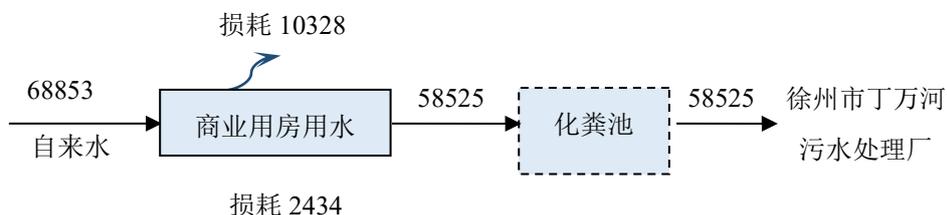


图 3-1 水平衡图（单位：m³/a）

3.4 变动情况

因环评未分期，本次验收建设内容总体和环评阶段对比，变动情况见表 3.5-1。

表 3.5-1 项目变动情况一览表

序号	项目	单位	环评及批复建筑指标	实际建设指标	备注
1	建设用地面积	m ²	199000	201650, 其中 1#商业用房 22649.02	+2650
2	总建筑面积	m ²	547800	481268.07, 其中 1#商业用房 22177.86	-66531.93
2.1	地上计容建筑面积	m ²	437800	391974.61, 其中 1#商业用房 14991.03	-45825.39
2.1.1	住宅	m ²	414800, 31 栋住宅楼	339129.61, 1#商业用房 1 不涉及	-75670.39
2.1.2	商业	m ²	20000, 10 栋商业用房及 1 栋社区服务用房	22177.86	+2177.86
2.1.3	幼儿园	m ²	3211.38	3211.38, 1#商业用房 1 不涉及	不变
2.1.4	配套用房	m ²	3000	10290.2, 1#商业用房 1 不涉及	+7290.2
2.2	地下建筑面积	m ²	110000	89293.46, 其中 1#商业用房 7312	-20706.54
3	项目投资	万元	62270	100719, 其中 1#商业用房 4939	+38449
4	雨水排放口	个	1	1	不变
5	污水排放口	个	1	1	不变
6	容积率	/	2.2	1.94	-0.26
7	建筑密度	%	24	16.9	-7.1
8	绿地率	%	35	36.5	+1.5

对照原环评及批复情况，2013-95 号地块建设方案局部进行了调整，整个地块共设置 1 个雨水排放口和 1 个污水排放口。

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》（环办环评函〔2020〕688 号），项目污染物排放种类不新增，排放量在批复总量内，上述变动不属于重大变动。

4 环境保护设施

4.1 污染物治理/处置措施

4.1.1 废水

1#商业用房实施雨污分流，雨水进入市政雨水管网，产生的废水主要为 1#商业用房用水，主要污染物为 COD、BOD₅、SS、NH₃-N、动植物油，排放量约为 58525m³/a。

针对本次验收 1 栋商业用房，配套建设高效化粪池（共 2 个，化粪池采用徐州中天环保设备有限公司生产的商砼一体式化粪池），化粪池就近配置在 1#商业用房附近，化粪池相关证明材料详见附件。项目施行雨、污分流，1#商业用房污水经化粪池预处理达到徐州市丁万河污水处理厂接管标准后，经市政截污管网排入徐州市丁万河污水处理厂进一步处理，出水水质达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002)表 1 中的一级 A 标准。

1#商业用房用化粪池型号及容积见表 4-1。

表 4-1 1#商业用房用化粪池基本信息表

序号	容积	数量
1	12m ³	1 个
2	20m ³	1 个



化粪池

4.1.2 废气

1#商业用房大气污染物主要是停车场汽车尾气，以无组织形式排放。

1#商业用房共设置 1 个地下停车场，地下停车场采取机械排风系统，共设置 23 个排风口，排风口位于地块内绿化处，避开了易受影响的建筑物及人群，排放口位置见下图。



1#商业用房目前尚未入驻商家，待商家入驻后均设置垃圾箱，设置 1 个垃圾集中收集点，垃圾暂存过程产生恶臭气体，以无组织形式排放。垃圾收集点周围均为绿化带，每天由环卫人员定时清理，做到日产日清。



4.1.3 噪声

1#商业用房运行过程中，噪声主要来源于加压水泵、电机、空调外机等设备的运行噪声和汽车运行噪声。

1#商业用房地块内主要噪声设备见表 4-2。

表 4-2 建设 1#商业用房主要设备噪声源强

序号	设备名称	噪声值/dB(A)	所在位置	排放方式
1	空调外机	75	1#商业用房外	非连续
2	电梯机房	75	地下一层	非连续
3	加压水泵	85	地下一层	连续
4	配电室电器设备	60	配电室内	连续
5	地下车库排风机	80	地下车库	非连续
6	人群活动噪声	75	—	非连续

防治措施：

(1) 合理布局：风机房、电梯机房均设在地下室独立机房内，单独设置，配电室等设备间远离居住区，通过隔声及距离衰减措施减少噪声影响。

(2) 设备噪声：水泵、风机房、电梯机房设备在安装时采取隔声减震措施，铺设吸声板，隔声门加橡皮条处理，管道穿墙时需加设橡皮圈，采取上述消声减振措施后，设备噪声对建筑内部声环境影响较小。

(3) 汽车噪声：小区内设置限速标志，停车场周围和道路两侧种植绿化带。

4.1.4 固体废物

1#商业用房运营期的固体废物主要为商业用房产生的生活垃圾，无餐饮固废。

生活垃圾：1#商业用房目前尚未入驻商家，待商家入驻后均设置垃圾箱，物业保洁人员分类收集后由环卫工人定期清运。

4.2 其他环保设施

4.2.1 小区环境绿化情况

小区绿化委托有资质单位进行统一设计，绿地率可达 36.5%。

4.2.2 排污口规范化设置

2013-95 号地块开发项目共设置 1 个污水排放口、1 个雨水排放口，排放口已于一、二期施工过程中建成并投入使用，1#商业用房直接使用，不再单独设立。目前，雨、污水排放口已设置排水检查井和相应的环保标识。

	
<p>雨水检查井</p>	<p>污水检查井</p>

4.3 环保设施投资及“三同时”落实情况

六期环保投资主要包括废水、废气、噪声、固废等方面，具体见表 4-3。

表 4-3 环保设施投资及“三同时”落实情况

环评阶段						完成 时间	落实情况	
类别	污染源	污染物	治理措施（设施数量、规模、处理能力等）	处理效果、执行标准或 拟达要求	投资额 （万元）		落实情况	投资额 （万元）
废气	地下停车场	CO、HC、NO _x	修建内置排烟道，地下车库设机械供排风系统，合理布置 16 个地下车库排风口位置等。	《环境空气质量标准》 (GB3095-2012)二类区	150	本次验收范围内地下车库设置机械排风，设置 23 处车库排气口，排气口设置于小区内绿化带中，已落实	20	
废水	生活污水	COD、BOD ₅ 、SS、NH ₃ -N、动植物油	铺设雨水管网和污水管网，雨污分流，生活污水化粪池处理（化粪池 15 个）	达到徐州市丁万河污水处理厂接管标准	160	本次验收范围涉及 1 栋商业用房，共配套 2 个化粪池、管网及土建，已落实	50	
噪声	风机、水泵、电梯、空调机组等	昼间等效声级（L _d ）、夜间等效声级（L _n ）	各地下设备间须独立设置基础，选用低噪声设备，主要产噪设备均设消声器，设备安装采取防震减噪措施。水泵房位于地下一层，与楼座错位布置，水泵等产噪设备均设减振基座，并在水泵与管道接头处设置隔振喉、静压箱等，管道采用弹性吊支架，支架固定点避开承重柱，管道穿墙孔采用柔性材料填堵。变配电室采用单独的构筑物，排风机也安装在加有减振垫的基座上，风机排风口加装消声百叶窗，安装消声材料及消声器	《社会生活环境噪声排放标准》 (GB22337-2008) 2 类	90	本次验收范围内已落实建筑隔声、消声、减振等措施	10	
固废	居民、商业	生活垃圾	生活垃圾袋装化处理后，环卫及时清运处理送区外垃圾中转站，日产日清。	有效处理处置	60	本次验收范围涉及 1 栋商业用房，商业用房待商业入驻后均设置垃圾箱，无餐饮、娱乐、钣金加工等经营项目。	20	
地下水	化粪池、管网、垃圾收集点渗滤液		对化粪池、污水管网、采取相应防渗、防漏措施。	《地下水质量标准》 (GB/T14848-93) III类	50	本次验收范围内已落实化粪池、污水管网防渗、防漏措施。	20	
绿化	绿化面积 50686m ²			小区绿化率 35%	150	已落实，绿地率达到 36.5%	0	
排污口规范设置	总排污口设置采样点，并在总排污口附近醒目处设置环境保护图形标志牌。			排污口规范化	10	本次验收范围内共设置 1 个污水排放口、1 个雨水排放口，地下车库共设置 23 个排风口。	8	
合计	/			/	670	/	128	

5 环境影响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

表 5-1 环评报告书的主要结论与建议

项目	环评要求
施工期	（1）施工过程必须采取可行的防治措施，实施封闭施工、使用商品混凝土、工地路面应当实施硬化、风力过大时停止扬尘污染施工并洒水等防尘措施，尽量减轻其污染程度，缩小影响范围。
	（2）加强施工管理，采取噪声控制措施，严格控制高噪音设备的施工作业时间，减少施工噪声对先期入住的居民日常生活的影响。
	（3）施工现场建造集水池、沉砂池、排水沟等水处理设施。对施工期废水应分类收集，按其不同性质做相应处理后，达标排放，不应随意直排。
	（3）施工期项目产生的渣土应及时清运或加以利用，不能及时清运的应妥善堆放并采取防溢漏、防扬尘措施。
运营期	废水 项目废水主要是生活污水和商业废水，生活污水经化粪池处理后，水质 COD、BOD ₅ 、SS 等指标可达到丁万河污水处理厂的接管标准。丁万河污水处理厂尾水达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级 A 标准后排放，尾水排入刘楼大沟。对拾屯河、丁万河和京杭运河水质基本无影响。
	废气 项目居民燃烧天然气产生的燃烧废气、厨房油烟和停车场汽车尾气。项目区内居民厨房使用天然气，为清洁能源，烹饪油烟经油烟机净化后经附壁烟道引至楼顶高空排放；地下停车场汽车尾气经机械排风机处理后，污染物排放量较小，对外环境影响较小。
	噪声 项目本身无强噪声源。噪声源主要是加压水泵、配电设备等设备运行噪声，经采取有效的隔音、吸音降噪措施后，本项目区内声环境质量可以达到《声环境质量标准》（GB3096-2008）中的2类区标准。
	固体废物 本项目固体废物主要为生活垃圾。项目区内生活垃圾的处理处置遵循无害化、减量化、资源化的原则，生活垃圾做到袋装化，实行分类收集、分类处理，日产日清，生活垃圾由环卫部门统一及时清运、零排放，对周围环境影响较小。
	周围环境对本项目影响 项目周围工业污染源较少，对项目区影响不大。从本项目周围用地现状及未来发展规划，周围基本为居民用地和商业金融用地。因此周围环境空气对本项目无不良影响。 项目周围道路为三环北路和迎宾路，周围声环境对本项目影响为公路交通噪声，近、中、远期主要影响来自南侧的三环北路噪声。公路交通噪声经距离衰减、绿化降噪后，项目南场界临近三环北路一侧第一排商业用房及第一排居民楼昼、夜间噪声预测值可以满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）2类区标准。

5.2 审批部门审批决定

表 5-2 建设项目环评批复意见

序号	环评批复中要求
一	<p>根据《报告书》结论、徐州市环保技术监督评估中心《徐州港利房地产开发有限公司2013-95号地块开发项目环境影响报告书技术评估意见》、铜山区发改委《徐州港利房地产开发有限公司2013-95号地块开发项目联审会办单》、铜山区国土资源局《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3203232013CR0081），铜山区水利局《关于徐州港利房地产开发有限公司2013-95号地块建设项目水土保持的行政许可决定》（铜水保（2014）78号）及其他相关意见，该项目选址位于徐州市铜山区拾屯街道办事处杨东村，宗地面积199000平方米，建筑容积率不高于2.20不高于1.40，建筑总面积437800平方米，其中商业建筑面积不少于20000平方米，项目在拟建位置建设具有环境可行性。</p>
二	<p>《报告书》可以作为该项目设计、建设和环境管理的依据，与本批复不一致之处，以本批复为准。你单位在项目设计、建设和管理中，应落实《报告书》中提出的各项污染防治措施和建议，并按照本批复提出的各项要求实施，确保污染物达标排放。并须着重落实以下工作：</p> <p>1、严格按照“雨污分流、清污分流”的要求建设排水系统。项目施工期施工废水与生活污水应分类收集、分质处理，施工废水经集水池、沉砂池、排水沟等处理设施处理达标后排入市政管网，施工期生活污水应经隔油、沉淀处理后排入市政污水管网；项目营运期生活污水与幼儿园及其他餐饮废水应经有效的处理设施分质处理并满足丁万河处理厂接管标准后，通过区域截污管网接入丁万河污水处理厂进一步处理。</p> <p>2、项目施工期建筑工地应实行封闭施工，落实临时堆放、运输、装卸等过程的扬尘防治措施。施工现场设置围栏，作业面和道路应适当洒水，运输车辆密闭防尘并及时清洗，开挖的泥土和建筑垃圾及时清运，施工工地内堆放的物料进行覆盖，禁止使用袋装水泥、现场搅拌混凝土和砂浆，确保施工期粉尘排放满足《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）表2无组织排放监控浓度限值。运营期本项目不得新建各类锅炉；居民烹饪应使用天然气等清洁能源，厨房油烟应经油烟净化装置处理达标后通过内置附壁烟道至楼顶排放；项目地下停车场应设置机械排风系统，合理规划布置地下停车场排风口位置，并加强地面停车场周围绿化，确保对周围环境无太大影响；垃圾收集箱应合理布局且保持清洁，确保无垃圾臭气扰民事件的产生。</p> <p>3、切实做好施工期噪声污染防治工作，选用低噪声施工方式和机械，在敏感目标附近施工应采取设置移动声屏障等有效隔声降噪措施，禁止在22:00时至次日6:00时期间进行产生环境噪声污染的建筑施工作业。施工期噪声标准执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）相关标准。项目营运期加压水泵、停车场风机、电梯设备、空调外机等设备应合理布局，合理安排商业经营活动时间，加强项目周边绿化，确保小区内环境质量满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）</p>

	<p>2 类标准要求。</p> <p>4、建设期间建筑施工垃圾应按照《徐州市城市建筑垃圾和工程渣土管理办法》（徐州市人民政府令第 88 号）的要求进行处理；建设期及营运期餐饮固废不得混入生活垃圾，须单独处理，生活垃圾应实行袋装化，日产日清，由环卫部门清运。</p> <p>5、项目必须严格按照审批内容设置项目商业用房的业态，不得随意突破，不得设置餐饮、娱乐、钣金加工等有噪声、油烟废气、污水等污染的经营项目。商业项目进驻使用前，需按规定办理环保审批手续，避免出现环境污染情况。</p>
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）的要求规范化设置各类排污口和标志。
四	按照《江苏省城市居住区和单位绿化标准》（DB32/139-95）的要求加强绿化。
五	该项目应严格执行“三同时”制度。环保设施必须与主体工程同时建成，项目竣工后应向我局申办环保验收手续。项目建设及投入运营期间的环境监督管理工作由徐州市铜山区环境保护局柳新环境监察中队负责，本批复可作为办理其他手续的环保依据。
六	本批复下达之日起五年内有效，项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺或者防治污染、防治生态破坏的措施发生重大改变的，应当重新报批项目环境影响评价文件。

6 验收执行标准

6.1 废水排放标准

1#商业用房废水经化粪池处理后通过市政截污管网排向徐州市丁万河污水处理厂处理。执行徐州市丁万河污水处理厂的接管标准，徐州市丁万河污水处理厂的接管和排放标准具体指标见表 6-1。

表 6-1 废水排放标准（单位：pH 无量纲，其他 mg/L）

项目	pH	COD	BOD ₅	SS	NH ₃ -N	TP	TN	
徐州市丁万河污水处理厂	接管标准	6~9	≤400	≤200	≤200	≤35	≤4.0	≤45
	排放标准	6-9	≤50	≤10	≤10	≤5（8）	≤0.5	≤15

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

6.2 噪声排放标准

1#商业用房运行过程中，噪声主要来源于配套公建、地下停车场配套使用的风机、加压水泵、电梯机房等设备噪声、人群活动噪声和汽车运行噪声。东、南、西、北 4 个场界噪声营运期间执行《声环境质量标准》（GB3096-2008）2 类标准，即昼间≤60dB（A），夜间≤50dB（A）。

6.3 总量控制指标

1#商业用房废水主要为商业用房污水，经化粪池预处理后排向徐州市丁万河污水处理厂，废水指标在徐州市丁万河污水处理厂总量指标内平衡，无总量控制指标要求。

7 验收监测内容

7.1 环境保护设施调试效果

在验收监测期间，1#商业用房主体工程及环保工程已建设完成，但尚未投入使用，商家尚未入驻，无废气、废水、固废产生。因此本次验收对仅对噪声进行验收监测，监测期间开启风机、水泵等噪声源。

7.1.1 废水

1#商业用房尚未投入使用，商家尚未入驻，无废水产生，无废水监测内容。

7.1.2 废气

1#商业用房尚未投入使用，商家尚未入驻，无废气产生，无废气监测内容。

7.1.3 厂界噪声监测

场界四周共布设 4 个监测点，东、南、西、北侧附近各设 1 个监测点位，在场界围墙外 1m 处，传声器位置高于墙体并指向声源处，频次为监测 2 天，昼夜间各 1 次。噪声监测内容见表 7-1。

表 7-1 噪声监测内容及监测频次

监测对象	监测点位	监测频次
场界噪声	场界东、南、西、北侧各设 1 个监测点位	监测 2 天，昼夜间各 1 次

7.1.4 固（液）体废物监测

无固体废物监测内容。

7.2 环境质量监测

本项目环境影响报告书及审批部门审批决定中没有对环境敏感保护目标的监测要求，本次监测没有环境质量监测。

8 质量保证及质量控制

8.1 监测分析方法

验收监测中采用的布点、采样及分析测试方法均按照国家监测分析方法标准、监测技术规范或有关规定等执行，涉及的监测因子监测分析及依据见表 8-1。

表 8-1 监测分析及依据

类别	项目	监测分析方法	检出限/测定范围
噪声	场界噪声	声环境质量标准 GB3096-2008	/

8.2 监测仪器

监测相关仪器见表 8-2。

表 8-2 监测相关仪器一览表

仪器名称	型号/编号	监测项目	溯源方式
精密噪音频谱分析仪	HS5671B/3104	厂界噪声	检定

8.3 噪声监测分析过程中的质量保证和质量控制

- 1、合理布置监测点位，保证各监测点位布设的科学性和可比性。
- 2、监测分析方法采用国家有关部门颁布的标准（或推荐）方法，监测人员经过考核并持有上岗证书。
- 3、实验室落实质量控制措施，保证验收监测分析结果的准确性、可靠性。
- 4、噪声仪在使用前后用声校准器校准，校准读数偏差不大于 0.5 分贝。
- 5、测量数据严格实行三级审核制度，经过校对、校核，最后由技术负责人审定。

9 验收监测结果

9.1 生产工况

在验收监测期间，1#商业用房主体工程及环保工程已建设完成，但尚未上房，无废气、废水、固废产生。因此本次验收仅对噪声进行验收监测，监测期间开启风机、水泵等噪声源。

9.2 环境保护设施调试效果

9.2.1 污染物达标排放监测结果

9.2.1.1 场界噪声

监测结果表明，1#商业用房东、西、南、北侧附近达到《声环境质量标准》（GB3096-2008）2类标准，监测结果见表 9-1。

表 9-1 场界噪声监测结果

监测日期	监测点位	监测时段	噪声值 dB(A)	执行标准限值	是否达标
2025.6.11	东场界外 1m (Z1)	昼间	57.5	60	达标
		夜间	47.4	50	达标
	南场界外 1m (Z2)	昼间	56.9	60	达标
		夜间	48.3	50	达标
	西场界外 1m (Z3)	昼间	53.6	60	达标
		夜间	47.3	50	达标
	北场界外 1m (Z4)	昼间	51.6	60	达标
		夜间	46.6	50	达标
2025.6.12	东场界外 1m (Z1)	昼间	57.6	60	达标
		夜间	47.4	50	达标
	南场界外 1m (Z2)	昼间	56.9	60	达标
		夜间	47.8	50	达标
	西场界外 1m (Z3)	昼间	52.7	60	达标
		夜间	46.7	50	达标
	北场界外 1m (Z4)	昼间	53.9	60	达标
		夜间	46.2	50	达标
噪声监测点位示意图	见图 3。				

9.2.2 污染物排放总量核算

本项目 1#商业用房废水为商业用房污水，经化粪池预处理后排向徐州市丁万河污水处理厂，废水指标在徐州市丁万河污水处理厂总量指标内平衡，无总量

控制指标要求。

9.3 工程建设对环境的影响

9.3.1 废水

本项目 1#商业用房废水经化粪池预处理后排向徐州市丁万河污水处理厂，对周围地表水环境影响较小。

9.3.2 废气

本项目 1#商业用房绿化由有资质单位设计，地下车库采取机械排风系统，垃圾日产日清，废气对周围环境影响较小。

9.3.3 噪声

噪声验收监测数据显示，本项目东、南、西、北场界排放噪声可以达到《声环境质量标准》（GB3096-2008）2 类标准，即昼间 $\leq 60\text{dB}(\text{A})$ ，夜间 $\leq 50\text{dB}(\text{A})$ ，对周围环境影响较小。

9.3.4 固体废物

本项目 1#商业用房垃圾由环卫工作人员定期清运，日产日清，对周围环境影响较小。

10 环境管理检查

10.1 国家建设项目环境管理制度情况

徐州港利房地产开发有限公司 2013-95 号地块开发项目立项、环评、初步设计、环评报告书批复文件等手续齐全，执行国家有关建设项目环保审批手续及“三同时”制度。

10.2 环境保护管理制度建立及执行情况

施工期间，公司编制了一系列安全生产和环境管理规章文件，并明确各岗位责任人，定期巡检和维护保养，制订日常点检表，专人巡检。

10.3 环评批复的落实情况

徐州市铜山区环境保护局于 2015 年 1 月 9 日以铜环发〔2015〕5 号文对《徐州港利房地产开发有限公司 2013-95 号地块开发项目环境影响报告书》予以批复，具体批复及落实情况见表 10-1。

表 10-1 环评批复及落实情况

序号	环评批复	落实情况
1	严格按照“雨污分流、清污分流”的要求建设排水系统。项目施工期施工废水与生活污水应分类收集、分质处理，施工废水经集水池、沉砂池、排水沟等处理设施处理达标后排入市政管网，施工期生活污水应经隔油、沉淀处理后排入市政污水管网；项目营运期生活污水与幼儿园及其他餐饮废水应经有效的处理设施分质处理并满足丁万河处理厂接管标准后，通过区域截污管网接入丁万河污水处理厂进一步处理。	1#商业用房已按照“雨污分流、清污分流”建设排水系统。项目施工期施工废水与生活污水进行分类收集、分质处理，施工废水经集水池、沉砂池、排水沟等处理设施处理达标后排入市政管网，施工期生活污水经隔油、沉淀处理后排入市政污水管网；1#商业用房已按照“雨污分流、清污分流”建设排水系统，设置 2 个化粪池，污水管网已接入市政截污管网。
2	项目施工期建筑工地应实行封闭施工，落实临时堆放、运输、装卸等过程的扬尘防治措施。施工现场设置围栏，作业面和道路应适当洒水，运输车辆密闭防尘并及时清洗，开挖的泥土和建筑垃圾及时清运，施工工地内堆放的物料进行覆盖，禁止使用袋装水泥、现场搅拌混凝土和砂浆，确保施工期粉尘排放满足《大气污染物综合排放标	1#商业用房施工期制定了防治扬尘污染的施工方案，建筑工地实行封闭施工。施工现场设置围栏，作业面和道路定期适当洒水，对进出运输车辆密闭防尘并及时清洗，开挖的泥土和建筑垃圾及时清运，对

	<p>准》（GB16297-1996）表 2 无组织排放监控浓度限值。运营期本项目不得新建各类锅炉；居民烹饪应使用天然气等清洁能源，厨房油烟应经油烟净化装置处理达标后通过内置附壁烟道至楼顶排放；项目地下停车场应设置机械排风系统，合理规范布置地下停车场排风口位置，并加强地面停车场周围绿化，确保对周围环境无太大影响；垃圾收集箱应合理布局且保持清洁，确保无垃圾臭气扰民事件的产生。</p>	<p>施工工地内堆放的物料进行覆盖，不使用袋装水泥，不现场搅拌混凝土和砂浆，施工期粉尘排放能够满足《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）表 2 无组织排放监控浓度限值。1#商业用房未新建各类锅炉；项目地下停车场设置机械排风系统，设置 23 个地下停车场排风口，位于绿化带内；生活垃圾采用封闭垃圾收集箱收集，委托环卫部门及时清运</p>
3	<p>切实做好施工期噪声污染防治工作，选用低噪声施工方式和机械，在敏感目标附近施工应采取设置移动声屏障等有效隔声降噪措施，禁止在 22:00 时至次日 6:00 时期间进行产生环境噪声污染的建筑施工作业。施工期噪声标准执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）相关标准。项目运营期加压水泵、停车场风机、电梯设备、空调外机等设备应合理布局，合理安排商业经营活动时间，加强项目周边绿化，确保小区内环境质量满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）2 类标准要求。</p>	<p>商业用房施工期选用低噪声施工方式和机械，在敏感目标附近施工时设置移动声屏障等有效隔声降噪措施，夜间不进行建筑施工作业。施工期噪声标准执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）相关标准。商业用房水泵房、风机房、电梯机房均设在地下室独立机房内，水泵、风机等机电设备采取减振措施，小区内环境质量能够满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）2 类标准要求。</p>
4	<p>建设期间建筑施工垃圾应按照《徐州市城市建筑垃圾和工程渣土管理办法》（徐州市人民政府令第 88 号）的要求进行处理；建设期及运营期餐饮固废不得混入生活垃圾，须单独处理，生活垃圾应实行袋装化，日产日清，由环卫部门清运。</p>	<p>商业用房建设期间建筑施工垃圾已按照《徐州市城市建筑垃圾和工程渣土管理办法》（徐州市人民政府令第 88 号）的要求进行处理；商业用房楼前均设置生活垃圾收集箱，居民入住后生活垃圾实行袋装化，日产日清，由环卫部门清运。</p>

5	项目必须严格按照审批内容设置项目商业用房的业态，不得随意突破，不得设置餐饮、娱乐、饭金加工等有噪声、油烟废气、污水等污染的经营项目。商业项目进驻使用前，需按规定办理环保审批手续，避免出现环境污染情况。	商业用房尚未销售，销售时须严格按照本要求落实。
6	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）的要求规范化设置各类排污口和标志。	商业用房已按要求规范化设置各类排污口和标志。
7	按照《江苏省城市居住区和单位绿化标准》（DB32/139-95）的要求加强绿化。	商业用房已落实相关绿化工程。

11 验收监测结论

11.1 环境保护设施调试效果

徐州港利房地产开发有限公司建设各项环保设施已按照环境影响报告书及审批部门审批决定进行落实，执行了环保设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投产的“三同时”制度；噪声监测结果达标，符合环境影响报告书及审批部门的审批决定。

11.1.1 废水

1#商业用房污水经化粪池处理后排向徐州市丁万河污水处理厂处理，污水管网已接入市政截污管网。

11.1.2 废气

1#商业用房未建设、使用燃煤设施，小区地面停车场周围采取绿化措施，地下停车场采取机械排风系统。

11.1.3 场界噪声

监测结果表明，验收监测期间，1#商业用房东、南、西、北侧噪声达到《声环境质量标准》（GB3096-2008）2类区标准，满足环评及审批部门审批文件要求。

11.1.4 固（液）体废物

营运期间 1#商业用房转交连云港外贸物业徐州分公司管理，生活垃圾由物业保洁人员分类收集后送至垃圾集中收集点，由环卫工作人员定期清运，满足环评及审批部门审批文件要求。

11.1.5 污染物排放总量

1#商业用房废水为商业用房污水，经化粪池预处理后排向徐州市丁万河污水处理厂，废水指标在徐州市丁万河污水处理厂总量指标内平衡，无总量控制指标要求。

11.2 工程建设对环境的影响

1#商业用房为房地产开发项目，具备完善的雨、污分流排水体系，生活污水经化粪池处理后经市政截污管网排入徐州市丁万河污水处理厂；地下停车场汽车

尾气经采取机械排风后排放，排口位于绿化带内，地下车库废气排放口与居民楼之间应保持一定距离且不正对居民窗口，居民生活垃圾做到日产日清，同时做好隔离和卫生防护措施；生活垃圾由物业保洁人员分类收集后送至垃圾集中收集点，由环卫工作人员定期清运；对项目水泵、地下停车场风机等设备，采取加装减震垫减振等措施，经采取措施后可达到声达到《声环境质量标准》（GB3096-2008）2类区标准。

12 建设项目环境保护“三同时”竣工验收登记表

填报单位（盖章）：徐州港利房地产开发有限公司

填表人（签字）：

项目经办人（签字）：

建 设 项 目	项目名称	徐州港利房地产开发有限公司 2013-95 号地块开发项目（1#商业用房）				项目代码	/				建设地点	徐州市拾屯街道办事处杨东村		
	行业类别（分类管理名录）	K7010 房地产开发与经营业				建设性质	√新建；改扩建；技术改造；							
	设计生产能力	/				实际生产能力	/				环评单位	南京师范大学		
	环评文件审批部门	徐州市铜山区环境保护局				审批文号	铜环发〔2015〕5号				环评文件类型	环境影响报告书		
	开工日期	2024年4月15日				竣工日期	2025年4月25日				排污许可证申领时间	/		
	环保设施设计单位	徐州中天环保设备有限公司				环保设施施工单位	徐州中天环保设备有限公司				本工程排污许可证编号	/		
	验收单位	徐州港利房地产开发有限公司				环保设施监测单位	南京爱迪信环境技术有限公司				验收监测时工况	/		
	投资总概算（万元）	63927				环保投资总概算（万元）	670				所占比例（%）	1.04%		
	实际总投资（万元）	4939（1#商业用房）				实际环保投资（万元）	128				所占比例（%）	2.59%		
	废水治理（万元）	70	废气治理（万元）	20	噪声治理（万元）	10	固废治理（万元）	20		绿化及生态（万元）	0	其他（万元）	8	
	新增废水处理设施能力	化粪池2个,1个容积12m ³ 、4个容积30m ³			新增废气处理设施能力	机械排放系统、排风口			年平均工作时间	8760h				
	运营单位	连云港外贸物业徐州分公司			运营单位社会统一信用代码（或组织机构代码）	/				验收时间	2025年6月			
污染物	原有排放量	本期工程实际排放浓度（2）	本期工程允许排放浓度	本期工程产生量（4）	本期工程自身削减量（5）	本期工程实际排放总量（6）	本期工程核定排放总量（7）	本期工程“以新带老”削减量（8）	本项目实际排放总量	本项目核定排放总量（10）	区域平衡替代削减量（11）	排放增量（12）		

		(1)		(3)						(9)			
	废水 (万 m ³ /a)					58525	58525	0	58525	58525	0	+58525	
	化学需氧量			400		2.926	2.926	0	2.926	2.926	0	+2.926	
	氨氮			35		0.585	0.585	0	0.585	0.585	0	+0.585	
	总磷			4		0.293	0.293	0	0.293	0.293	0	+0.293	
	总氮			45		0.029	0.029	0	0.029	0.029		+0.029	
	废气												
工业固废	一般固废					0	0						
	危险废物					0	0						

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