

苏州凯润置业有限公司
苏地 2013-G-79 号地块建设项目
环境影响报告书
(简本)

建设单位：苏州凯润置业有限公司
评价单位：江苏宏宇环境科技有限公司
(国环评证乙字第 1970 号)
2013 年 12 月

本简本内容由江苏宏宇环境科技有限公司编制，并经苏州凯润置业有限公司确认同意提供给环保主管部门做环境影响评价审批受理信息公开。苏州凯润置业有限公司、江苏宏宇环境科技有限公司对简本内容的真实性、与环评文件全本内容的一致性负责。

建设单位：苏州凯润置业有限公司

环评单位：江苏宏宇环境科技有限公司

一、建设项目概况

为了推动城市的建设和发展,苏州凯润置业有限公司拟在苏州市吴中区木渎镇开发建设商品住宅及批发零售用房项目。该项目于 2013 年 11 月 21 日取得苏州市吴中区发展和改革局开展前期工作的通知,批准文号吴发改待核[2013]100 号。

本次开发的苏地 2013-G-79 地块建设项目,包括 A、B、C 三个地块,A 地块为商业用地、B 地块和 C 地块用地性质为商业居住混合用地,该项目总投资约 22 亿元,总用地面积 105926.6m²,总建筑面积 418039m²,其中计容面积 322808m²,不计容面积 95231m²,总居住户数 1592 户。

1、主要建设内容

项目总技术经济指标和各地块技术经济指标见表 1 (1) ~1 (3)。

表 1 (1) A 地块经济技术指标表

项目	单位	数值	备注
总用地面积	m ²	33274.2	/
总建筑面积	m ²	135737.0	/
地上总计容建筑面积(计容)	m ²	99450.0	/
不计容建筑面积	m ²	36287.0	/
其中	架空层	m ²	/
	地下总建筑面积	m ²	36287.0
容积率	/	3.00	/
建筑密度	%	55	/
绿地率	%	15.0	/
底层占地面积	m ²	18183	/
最大建筑高度	m	31.5	/
机动车位数	辆	855	商业配套 0.4 辆/100m ²
其中	地上	辆	31
	地下	辆	824
非机动车位数	辆	2984	/
其中	地上	辆	2984
	地下	辆	0

表 1 (2) B 地块经济技术指标表

项目	单位	数值	备注	
总用地面积	m ²	28043.1	/	
总建筑面积	m ²	121305.0	/	
地上总计容建筑面积(计容)	m ²	98301.0	/	
其中	住宅	m ²	60615.0	
	商业	m ²	37061	占总计容面积的 38%
	物业管理用房	m ²	702.0	/
	居委会	m ²	245.0	/

不计容建筑面积		m ²	23004.0	/
其中	变电站	m ²	150.0	/
	架空层	m ²		/
	地下总建筑面积	m ²	22854.0	/
容积率		—	3.50	/
建筑密度		%	29.00	/
绿地率		%	22.80	/
底层占地面积		m ²	8110	/
建筑限高		m	100	/
总户数		户	612	/
总人口（3.1人/户）		人	1897	/
机动车位数		辆	672	按住宅 0.8 辆/户，商业配套 0.5 辆/100m ²
其中	地上	辆	100	/
	地下	辆	572	/
非机动车位数		辆	1708	按住宅 1 辆/户,公建配套 3 辆 /100 平方米
其中	地上	辆	1096	/
	地下	辆	612	/

表 1 (3) C 地块经济技术指标表

项目		单位	数值	备注	
总用地面积		m ²	44609.3	/	
总建筑面积		m ²	158885.0	/	
地上总计容建筑面积（计容）		m ²	123444.0	/	
其中	住宅	m ²	115791.0	/	
	其中	高层住宅	m ²	77907.0	/
		洋房	m ²	37884.0	/
	商业	m ²	4778.0	/	
	居委会	m ²	400.0	/	
	物业管理用房、门卫	m ²	888.0	/	
	幼儿园	m ²	1587.0	/	
不计容建筑面积		m ²	35441.0	/	
其中	变电房、垃圾收集站	m ²	273.0	/	
	架空层	m ²		/	
	地下总建筑面积	m ²	35168.0	/	
容积率		—	2.80	/	
建筑密度		%	26%	/	
绿地率		%	24.6	/	
底层占地面积		m ²	11758	/	
建筑限高		m	100	/	
总户数		户	980	/	
总人口（3.1人/户）		人	3038	/	
机动车位数		辆	808	按住宅 0.8 辆/户，公建配套 0.5 辆/100m ²	
其中	地上	辆	76	/	
	地下	辆	732	/	
非机动车位数		辆	1123	按住宅 1 辆/户，公建配套 3 辆/100m ²	

其中	地上	辆	143	/
	地下	辆	980	/

本项目建设内容详见表 2（1）~表 2（4）。

表 2（1） 项目主体工程

地块	建筑内容		备注
	性质	楼号	
A	商业	/	家居 MALL，6 层，高度 31.5m
B	商业	B-1~B-7	B-1~B-3 为南侧临街 3 层商业、B-5 为西侧临街 3 层商业，高度 13.6m； B-4 与办公用房共用楼号，为裙楼商服，位于 B-3 北侧，3 层，高度 13.6m； B-6~B-7 与住宅共用楼号，B-6 和 B-7 为 2 层，高度 7.9m
	高层住宅	B-6~B-10	B-6 和 B-7 为 33 层，高度 99.6m； B-8~B-10 为 32 层，高度 96.0m
	办公	B-4	21 层、高度 87.9m
C	商业建筑	C-14 C-15 C-19	C-14 和 C-15 为东侧临街 3 层独立商服，高度 14.75m； C-19 与住宅共用楼号，为裙楼商服，位于地块西北角，商服 2 层，高度 8.8m
	高层住宅	C-16~C-19	C-16~C-18 为 34 层高层住宅，高度 99.8m； C-19 为 33 层高层住宅，高度 98.4m
	花园洋房	C-1~C-13	C-2~C-4、C-7~C-9、C-13 共 7 栋为 6 层，高度 18.5m； C-1、C-5 和 C-12 共 3 栋为 8 层、高度 24.5m； C-6、C-10 和 C-11 共 3 栋为 10 层、高度 30.5m；
	幼儿园	C-20	2 层，高度 11.57m

表 2（2） A 地块主要公辅工程一览表

	建设名称	设计能力	备注
公用工程	给水	263244.12t/a	由区域自来水厂供给，由 DN300 接入项目内
	排水	生活污水 145980t/a	居住区屋面雨水、空调冷凝水经雨水收集系统收集，用于小区绿化用水；生活污水通过 DN300 排入市政污水管网，由木渎镇污水处理厂处理
	空调系统	设置 1 套系统，家居 MALL 使用	制冷采用水冷机组 热源由管网集中供给
	供电	9.19X 10 ⁷ kW·h	由区域变电站供电，由项目内 1 座配电房接入
辅助工程	地下车库	机动车 824 辆	位于地下建筑红线内，共设置 2 个出入口
	绿化	4991.13m ²	绿地率 15%
	配电房		设 1 个配电房，距离住宅最近距离 40m，项目用电由当地电网分别引独立 10kV 高压电源
	设备机房		包括各类生活增压水泵、消防水泵等，均位于地下设备间内
环保工程	废气处理	车库废气	设置 6 个排气竖井，排气筒高 2.5m
		柴油发电机废气	柴油发电机排放筒高 15m，废气能够达标排放
	废水处理		生活污水排入市政污水管网，由木渎镇污水处理厂处理
	固废处理		垃圾分类收集（可回收和不可回收），集中于垃圾收集站，由环卫部分日产日清，并定期进行消毒和保洁

表 2 (3) B 地块主要公辅工程一览表

	建设名称	设计能力	备注
公用工程	给水	191878.8t/a	由区域自来水厂供给, 由 DN300 接入项目内
	排水	生活污水及餐饮废水 142408.4t/a	居住区屋面雨水、空调冷凝水经雨水收集系统收集, 用于小区绿化用水; 生活污水通过 DN300 排入市政污水管网, 由木渎镇污水处理厂处理
	供气	346202m ³ /a	由市政供气管网接入
	供电	8.91 X 10 ⁷ kW·h	由区域变电站供电, 由项目内 1 座配电房接入
辅助工程	B 地块地下车库	机动车 572 辆	位于地下建筑红线内, 共设置 3 个出入口
	绿化	6394m ²	绿地率 22.8%
	配电房	设 1 个配电房, 距离住宅最近距离 30m, 项目用电由当地电网分别引入独立 10kV 高压电源,	
	设备机房	包括各类生活增压水泵、消防水泵等, 均位于地下设备间内	
	公共烟道	居民住宅楼预留公共排烟烟道, 排放口设置在楼顶	
环保工程	废气处理	车库废气	集中抽风沿建筑外墙排放室外, 设置 6 个排气竖井, 排气筒高 2.5m
		餐饮油烟	油烟净化器, 去除效率≥85%, 届时入驻项目需另行申报, 预留独立烟道。
		油烟烟道	项目预留油烟专用烟道, 排放口设置在楼顶, 高出屋面 1.5m
	废水处理	生活污水排入市政污水管网, 由木渎镇污水处理厂处理, 为预留餐饮区预留隔油池位置。	
	固废处理	垃圾分类收集 (可回收和不可回收), 集中于垃圾收集站, 由环卫部分日产日清, 并定期进行消毒和保洁	

表 2 (4) C 地块主要公辅工程一览表

	建设名称	设计能力	备注
公用工程	给水	218116.3t/a	由区域自来水厂供给, 由 DN300 接入项目内
	排水	生活污水 154409.6t/a	居住区屋面雨水、空调冷凝水经雨水收集系统收集, 用于小区绿化用水; 生活污水通过 DN300 排入市政污水管网, 由木渎镇污水处理厂处理
	供气	178850m ³ /a	由市政供气管网接入
	供电	1.12 X 10 ⁸ kW·h	由区域变电站供电, 由项目内 1 座配电房接入
辅助工程	C 地块地下车库	机动车 808 辆	位于地下建筑红线内, 共设置 3 个出入口
	绿化	10974m ²	绿地率 24.6%
	配电房	设 1 个配电房, 距离住宅最近距离 10.8m, 项目用电由当地电网分别引入独立 10kV 高压电源,	
	开闭所	设 1 个开闭所, 位于 C-15 北侧 (C-16 距离此配电房 9.8m, 距离最近位置为居委会用房)	
	设备机房	包括各类生活增压水泵、消防水泵等, 均位于地下设备间内	
	公共烟道	居民住宅楼预留公共排烟烟道, 排放口设置在楼顶	
环保工程	废气处理	车库废气	集中抽风沿建筑外墙排放室外, 设置 6 个排气竖井, 排气筒高 2.5m
		油烟烟道	项目预留油烟专用烟道, 排放口设置在楼顶, 高出屋面 1.5m
	废水处理	生活污水排入市政污水管网, 由木渎镇污水处理厂处理	
	固废处理	垃圾分类收集 (可回收和不可回收), 集中于垃圾收集站, 由环卫部分日产日清, 并定期进行消毒和保洁	

2、选址合理性

(1) 与区域规划相容性

本项目选址位于苏州市吴中区长江路西、苏福路北侧苏地 2013-G-79 号地块，项目 A 地块属于《木渎镇总体规划》（2009-2030）中商业用地，B 地块属于《木渎镇总体规划》（2009-2030）中商业和居住混合用地，C 地块属于《木渎镇总体规划》（2009-2030）中商业和居住混合用地，本项目 A 地块建设内容为家居 MALL，B 地块和 C 地块建设内容为商业和住宅，符合《木渎镇总体规划》（2009-2030）要求。

(2) 产业政策相符性

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），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年修订）、《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《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》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。

项目占地面积为105926平方米（约1.06公顷），容积率为3，不属于国家《限制用地项目目录（2012年本）》中“四、住宅项目1. 宗地出让面积不得超过下列标准：小城市和建制镇7公顷，中等城市14公顷，大城市20公顷 2. 容积率不得低于以下标准：1.0（含1.0）”、《禁止用地项目目录（2012年本）》中“十七其他 别墅类房地产开发项目”以及《江苏省限制用地项目目录（2013年本）和江苏省禁止用地项目目录（2013年本）》（苏国土资发【2013】323号）中限制和禁止用地类型。

项目为房地产项目，排放的废水为居民生活废水，与《太湖水污染防治条例》相符。

二、建设项目周围环境状况

(1) 大气环境

通过现状监测与评价分析，项目所在地区区域内的大气污染物 SO₂、NO₂、PM₁₀ 和 H₂S 的单项质量指数均小于 1，其 SO₂、NO₂ 小时浓度和 PM₁₀ 日均值全部低于《环境空气质量标准》(GB3095-2012)的二级标准相应限值，H₂S 一次值低于《工业企业设计卫生标准》(TJ36-79)相应限值，说明评价区域内大气中 SO₂、NO₂、PM₁₀ 和 H₂S 浓度处于良好的水平。因此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)的二级标准的水平。

(2) 地表水环境

本项目的纳污水体胥江调研的 W1、W2 断面中氨氮、偶尔出现超标现象，COD、TP 和石油类等污染因子可达《地表水环境质量标准》(GB3838-2002)III类标准。

(3) 地下水环境

根据《地下水环境质量标准》(GB/T14848-93)，D1 和 D3 点 COD_{Mn} 和 D1 点、D2 点和 D3 点 pH 值达到《地下水环境质量标准》(GB/T 14848-93)中III类标准，D2 点 COD_{Mn} 属于IV类，D1 点、D2 点和 D3 点氨氮属于V类。

(4) 声环境

根据项目声环境现状监测结果，项目地四周红线外 4 个监测点位各时段噪声现状均满足《声环境质量标准》(GB3096-2008) 2 类和 4a 类标准的要求。说明项目区域声环境现状较好。

根据建设项目污染物排放特点及当地气象条件、自然环境状况，确定各环境要素评价范围见表 3。

表 3 评价工作范围

评价因子		评价范围
营运期	环境空气	拟建项目用地为中心，半径为 2.5 公里的圆形区域
	地表水环境	木渎镇污水处理厂排口上游 500 米至下游 1000 米
	地下水环境	以拟建项目用地为中心，周围 20km ² 范围内
	声环境	场界 1-200m
	生态环境	项目地范围内

三、建设项目环境影响预测及拟采取的主要措施与效果

1. 污染物治理及排放

(1) 废水

本项目废水产生及排放情况见表 4。

表 4 废水产生与排放情况

来源	废水量 t/a	污染因子	产生量 (t/a)	产生浓度 (mg/L)	排放量 (t/a)	排放浓度 (mg/L)	排放方式 及去向
商业、 办公、 住宅、 预留 餐饮 等	442798	COD _{Cr}	133.57	301	133.57	301	接入污水管 网排入木渎 镇污水处理 厂处理后排 入胥江
		SS	88.43	199	88.43	199	
		NH ₃ -N	8.93	20	8.93	20	
		TP	1.77	4	1.77	4	
		LAS	0.09	0.2	0.09	0.2	
		动植物油	0.95	2	0.47	1	

本项目排水实行雨污水分流制，雨水通过雨水收集系统收集后用于绿化用水，多余的雨水排入市政雨水管网就近排入周围水体，生活污水经预处理后接入市政污水管网排入木渎镇污水处理厂进行集中处理。

(2) 废气

地下车库尾气经 6 次/小时的换气，及通过排风机的新鲜空气补充，地下室及排至地面上的废气能达到国家规定《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）中的二级标准。

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。

预留餐饮区预留烟道，引进的餐饮企业产生油烟通过油烟净化器处理后由独立烟道排放，并另行申报环评。

(3) 噪声

拟建项目各类声源的源强情况见表 5。

表 5 噪声源强一览表

序号	声源名称	声源位置	平均声级	备注	降噪方式	降噪效果
1	各类水泵	地下设备间	80-85	——	基础减振、独立设备间墙体隔声	25-30
2	各类风机	地下设备间	80	——	基础减振、独立设备间墙体隔声	25-30
3	配电间	A 地块建筑楼顶	60	——	隔声罩	10-15

		B 地块 B-5 东侧 12m		——	隔声罩	10-15
		C 地块幼儿园东侧 15m		——	隔声罩	10-15
4	冷却塔	A 地块建筑楼顶中央	70-75	——	隔声罩, 距离衰减	25-30
5	发电机组	A 地块建筑楼顶	75-80	——	隔声罩, 距离衰减	25-30
6	小型汽车	——	65-70	怠速 59-76	减速慢行、禁止鸣笛	5-10
				正常行使 61-70		
				鸣笛 78-84		
7	A 地块供货运输车	——	70-75	怠速 70-75	减速慢行、禁止鸣笛	5-10
				正常行使 75-80		
				鸣笛 78-84		

(4)固废

项目建成后, 根据类比调查, 居民生活、办公人员、幼儿园及居委会和物业办公垃圾产生量以 0.5kg/人·d 计, 项目预计入住 4925 人, 办公人员 1000 人, 幼儿园 200 人, 居委会及物业办公人员 100 人, 项目产生产生生活垃圾 1136t/a; 商业、商铺等按 0.05kg/m²·d 计, 本项目商业建筑面积按 123174m² 计 (餐饮、办公除外), 商业产生生活垃圾 2248t/a, 则本项目生活垃圾产生量总计为 3384t/a, 生活垃圾由环卫部门清运。餐厨垃圾产生量按 10kg/100 m²·d 计, 餐饮面积约为 1079m², 则产生餐厨垃圾 39t/a, 餐厨垃圾需交由有资质的单位处置。餐饮企业入驻后需另行环评申报。

2. 环境保护目标

根据对项目所在地周边现状调查, 本项目东侧为长江路, 长江路东侧为以销售汽车用品及配件为经营方式的凯马汽车用品商城和江南汽配广场, ; 南侧为苏福路, 目前正在高架施工, 苏福路南侧为苏州市东泰红木家具厂和苏州无缝钢管厂原址, 目前已经由政府拆迁回购, 该地为规划居住用地; 西侧为木渎第三小学旧址和长浜村居住区, 已拆迁, 为规划商业用地; 西北 270m 为木渎第三小学新址; 北侧为长浜村居住区, 已拆迁, 为规划居住用地, 北侧 100m 为苏香名园, 项目北侧 30m 为上城; 东北 270m 为天平学院。

项目地块周围 500m 范围内无工业企业。项目地块内有东西走向 35KV 高压线, 本项目开工 (2014 年 3 月) 前由供电部门负责拆除, 改为沿苏福路的地线。

项目周围主要环境保护目标见表 6，周边环境状况及敏感目标见图 1。

表 6 主要环境保护目标一览表

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	/	/	/	《环境空气质量标准》(GB3095-2012)二类
	苏州科技学院天平学院	东北	270	2000 人	
	山水华庭 3 期	东北	600	1600 户	
	新旅城花园	东北	1000	1500 户	
	火林村	东	600	50 户	
	苏州技师学院新校区	东南	1500	1800 人	
	东村	西南	500	40 户	
	金枫美地	西南	1400	1300 户	
	汾湖小区	西	150	1000 户	
	西跨塘村	西	800	1100 户	
	木渎第三小学	西北	230	500 人	
	苏香名园	北	100	1600 户	
	上城	北	30	100 户	
石湖（吴中区）风景名胜区	东南	1300	19.83 km ²		
水环境	胥江	南	450	小河	《地表水环境质量标准》(GB3838-2002)III 类
	太湖	西	80000	大湖	(GB3838-2002)III 类
声环境	本项目	东、南	/	/	《声环境质量标准》(GB3096-2008) 4a 类
		其它区域	/	/	
	汾湖小区	西	150	1000 户	《声环境质量标准》(GB3096-2008) 2 类
	木渎第三小学	西北	230	500 人	
	苏香名园	北	100	1600 户	
上城	北	30	100 户		

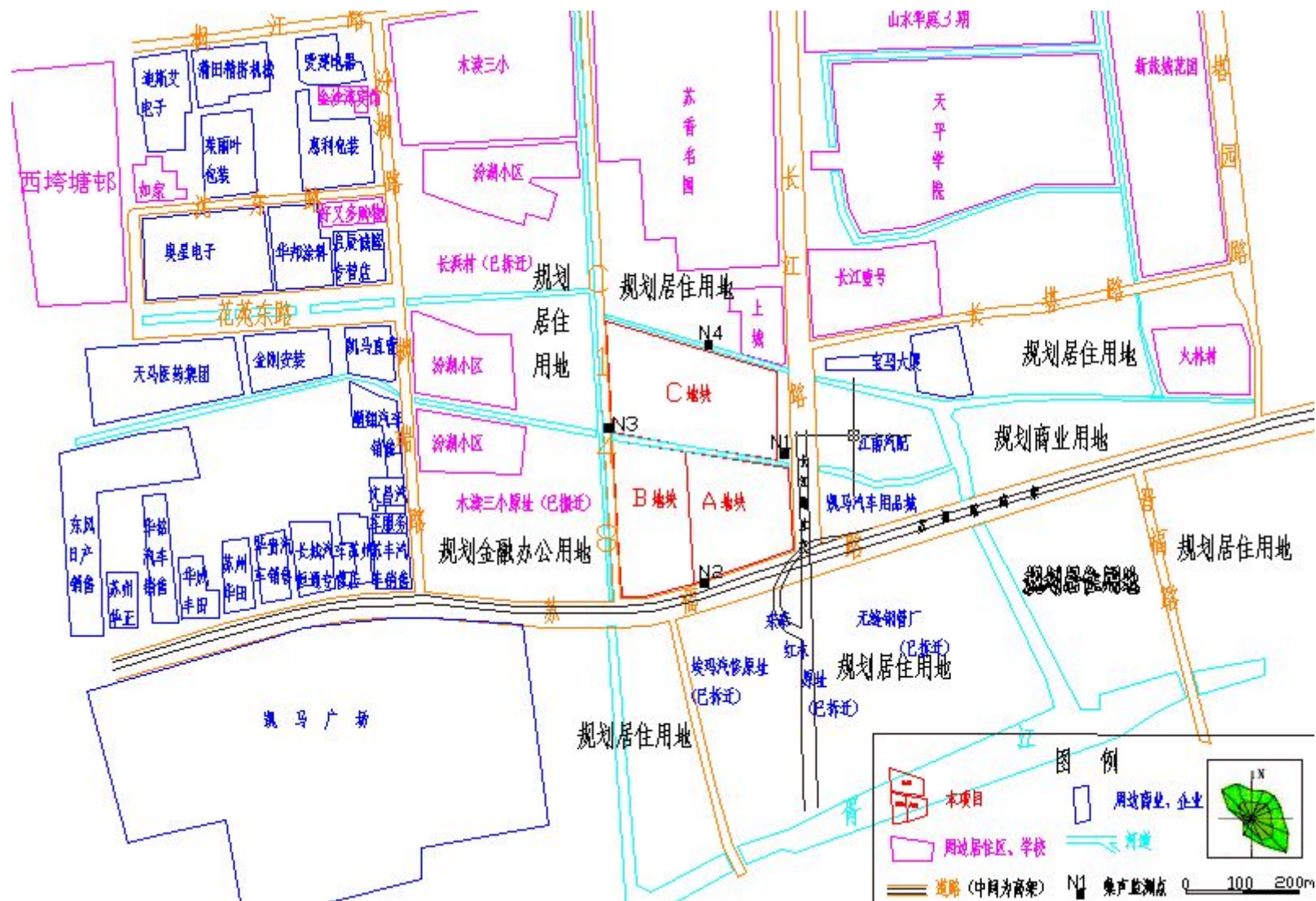


图 1 周边环境状况及敏感目标图

3.项目营运期环境影响预测评价结论

(1) 大气环境影响分析结论

①汽车尾气

汽车在行驶和怠速时均有废气排放，其主要污染因子有 SO₂、NO_x、CO、非甲烷总烃等。本项目地下车库内汽车尾气经 6 次/小时的排风换气，及自然进气的新鲜空气补充，可以保证地下车库内的空气质量满足相应标准中相关限值要求。本项目地下车库汽车尾气排放能达到《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要求。

项目地下车库通风排放口设置位于高楼风场之外，并且远离人群活动较频繁的位置，排风方向避开人群活动场所，高度为不低于 2.5m（高于人的呼吸道），距离居民楼的距离应在 10m 以上，并且排风口不朝向临近居民楼。

②厨房油烟

本项目居民厨房产生的油烟，安装抽油烟机收集后，油烟经竖向专用烟道于楼顶集中排放，对周围环境影响较小。

预留餐饮区预留烟道，引进的餐饮企业产生油烟通过油烟净化器处理后由独立烟道排放，并另行申报环评。

③垃圾收集房及垃圾桶恶臭

本项目垃圾房和垃圾桶垃圾因含氨、硫化氢和甲硫醇、三甲胺等物质而发生恶臭。

本项目垃圾先集中到每栋楼垃圾箱，然后由清洁工每天收集送往垃圾收集点，后由环卫部门定时清运，做到小区内的垃圾日产日清，清运率达到 100%。垃圾房设专人负责管理，每天及时清扫，并喷洒消毒除臭液，消毒灭菌、消除蚊虫、去除异味。垃圾房一般当距离大于 6m 时，对垃圾放置处的恶臭气体感觉极弱，本项目设 3 个垃圾房，距离住宅最近距离为 10m，项目垃圾房为密闭设置，有专人负责清理和喷洒消毒药水，并及时运至市政垃圾站，减少垃圾恶臭的产生和逸散，因此垃圾收集房在营运期对居民的正常生活影响不大。

(2) 地表水环境影响分析

本项目实行雨污分流制。项目内雨天产生的雨水经小区雨水管网收集，汇入

市政雨水管网，就近排入附近城市河道；污水经收集接入市政污水管网排入苏州木渎镇污水处理厂处理。

根据工程分析，本项目废水总排放量为 442798t/a (1213.14t/d)，废水中主要污染因子为 COD、SS、氨氮、TP 等，排入木渎镇污水处理厂集中处理。

一是时间上：本项目预计投产期为 2016 年 11 月，而木渎镇污水处理厂改造工程于 2015 年底建成使用，从时间上而言是可行的。

二是空间上（污水管网）：本项目所在的吴中区长江路西、苏福路北侧，地块位于木渎镇污水处理厂污水管网收水范围之内。目前本项目所在地北侧、西侧和南侧的污水管网已经建设完善。本项目产生的污水可经市政污水管网排入木渎镇污水处理厂三期工程进行处理。为此，从污水管网上分析，能保证项目投产后，污水能进入污水处理厂处理。

三是水量上：目前木渎镇污水处理厂一、二、三期处理能力为 50000t/d，已经满负荷运转，无处理余量，木渎污水处理厂改造后新厂处理能力为 100000t/d，余量为 50000t/d，本项目产生废水量为 442798t/a (1213t/d)，仅占改造后木渎镇污水处理厂处理余量的 2.43%，从处理量上来看完全有能力处理本项目的废水。为此，从水量上而言，项目污水处理是有保障的。

四是水质上：本项目建成后主要排放的废水主要为生活污水和少量餐饮废水，废水经过预处理后可达到木渎镇污水处理厂接管标准要求，项目各类污水的污染物指标满足苏州木渎镇污水处理厂设计进水要求。

因此，本项目废水排入苏州木渎镇污水处理厂进行处理是可行的，项目废水经污水厂处理达《太湖地区城镇污水处理厂及重点工业主要水污染物排放限值》(DB32/1072-2007) 及《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002) 中的一级 A 标准后排放，预计对纳污水体京杭大运河水质影响较小。

(3) 地下水环境影响分析

本项目为房地产开发项目，产生的废水主要是生活污水和餐饮废水，水质简单，污染物较少，本项目生活污水通过污水收集系统排入市政污水管网，做好防渗的前提下，通过地面防渗措施和土壤过滤截留，渗漏至地下水的污染物极少，且本地区地下水水量较丰富，对地下水水质变化影响极小，故对地下水环境影响极小。

(4) 声环境影响分析

营运期的噪声源主要为各类水泵、风机等设备噪声、进出区域车辆交通噪声等。各噪声源防噪措施及达标排放情况分析如下：

水泵房：项目水泵机组安装于地下室设备机房内，项目首先要求选用优质低噪设备，并采取机组隔振、吸声等措施，设备基础应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，水箱和设备房内墙面及顶棚做吸声处理，门做隔声门。同时考虑到水泵房设置于地下室内，噪声被有效阻隔。预计本项目水泵房噪声对周围环境影响较小。

风机：项目的机械排风等风机均采用低噪振动型设备，风机出口管道采用消声减振措施，以达到控制噪声的目的。

变压器：项目变压器采用低噪声设备，并设置于变电房内，采用隔声、吸声措施，可使变电房外噪声小于 45dB(A)，对环境噪声基本无影响。

电梯井：电梯井采用专门吸音隔音板，该板能很好的衰减住宅小区电梯运行时所产生的噪声，让住户免遭电梯运行噪声的困扰。

地下车库：在车库出入口设置坡道，设醒目的限速禁鸣标记，同时加强对出入车辆的管理，保持车流畅通，严禁轰鸣。

通过采取上述噪声防治措施，营运期噪声对本项目内部及周围环境影响较小。

(5) 固体废物环境影响评价结论

本项目建成后，固体废物主要为生活垃圾（包括公共服务办公垃圾），生活垃圾实行袋装化分类收集，由环卫部门定时清理，日产日清。固体废物可做到零排放，不会产生二次污染。

餐饮垃圾委托有资质单位处理，餐饮企业另行申报环评。

(6) 外环境对本项目影响分析

1) 静脉产业园对本项目的影响分析

本项目南侧 1500m 为静脉产业园，静脉产业园中已建单位有苏州市七子山生活垃圾填埋场、光大环保（苏州）固废处置有限公司（即苏州市固体废物填埋场—危险废物填埋）、苏州市洁净废植物油回收有限公司、苏州兆丰环保科技有限公司、苏州市和源环保科技有限公司、苏州市吴中区固体废弃物处理有限公司、

光大环保能源（苏州）有限公司（生活垃圾焚烧发电、沼气发电、渗滤液处理项目）、国裕再生资源发展有限公司、苏州市悦港医疗废物处置有限公司、燃气站；在建单位有新旗再生回收公司、光大环保能源（苏州）有限公司三期（生活垃圾焚烧发电）；待建单位有光大环保（苏州）固废处置有限公司（无机废酸液处置项目）、苏州万禄农业科技发展有限公司、加油站。上述各单位最大卫生防护距离为 800m，本项目不在所划定的卫生防护距离内。

通过现状监测与评价分析，项目所在地区区域内满足《环境空气质量标准》(GB3095-2012)的二级标准和《工业企业设计卫生标准》(TJ36-79)相应标准。静脉产业园对本项目影响较小。

2) 本项目东侧为长江路，南侧为苏福路（含高架），两条道路对本项目的影响主要为汽车尾气及交通噪声。

根据本项目的环境空气质量现状监测，项目所在区域环境空气质量良好，NO₂ 等环境容量较大。因此可知，外环境机动车尾气对本项目影响较小。

根据水平声场图，本项目居民住宅楼距离地面 1.2m 处，项目地近期、中期、远期项目 B 地块和 C 地块住宅区昼间和夜间噪声均能满足《声环境质量标准》(GB3096-2008) 中的 2 类标准要求。

根据垂直声场图，项目地近期、中期、远期项目 B 地块和 C 地块住宅区昼间和夜间噪声均能满足《声环境质量标准》(GB3096-2008) 中的 2 类标准要求。

为更好的保证居民生活质量，本项目 B 地块在临苏福路一侧窗户须安装双层玻璃窗，经过以上合理布局及建筑隔声衰减后，居民楼卧室、起居室内的昼夜噪声级均能够满足《民用建筑隔声设计规范》(GB50118-2010) 中的要求（卧室的噪声级昼间≤45dB(A)、夜间≤37dB(A)，起居室的噪声级昼夜均≤45dB(A)）。

综上所述，周边道路对本项目居民楼的影响是可以接受的。

4.污染防治措施

(1) 大气污染防治措施

1) 汽车尾气

本项目地下车库共有机动车停车位 2328 个，因此地下车库是汽车尾气排放较集中的地方。本项目通过采用合理布局、加强管理等手段来减少塞车，尽量减少汽车低速进出车库所排的 SO₂、NO_x、CO、非甲烷总烃等污染物。地下车库通

过机械强制通风的方式使车库内机动车尾气迅速通过排风口排出，排风口设置在高楼风场之外、空气流通并且人群活动较少的地方，同时加强地下车库内空气流通，车库每小时换气的次数不少于 6 次，在车辆进出较频繁时可适当增加换气次数，以减轻车库内汽车尾气对周围环境的影响。

地下车库排风口能达到国家规定《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）中的二级标准，并且地下车库内的空气质量能满足《公共交通等候室卫生标准》（GB9672-1996）中相关限值要求。

2) 天然气燃烧废气和居民厨房油烟

本项目居民生活使用天然气作燃料，天然气为清洁能源，燃烧产生的产物主要是 CO₂ 和 H₂O，污染物产生量很小，对周围大气环境影响很小；居民厨房油烟废气经净化效率不低于 60% 的抽油烟机净化设施处理后达到《饮食业油烟排放标准》（CB18483-2001）要求，由建筑物内预留的公共烟道引至楼顶高空排放，对周围环境空气影响较小。

3) 垃圾收集点臭气

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，即使在炎热的夏天，产生的恶臭也比较轻微。

(2) 噪声污染防治及达标分析

本项目噪声污染主要为区域交通噪声和主要设施运行产生的机械噪声。

1) 对于区域交通噪声的防护

项目交通噪声具有非常明显的时段性，白天上班期间车流量与其它时段相差悬殊，噪声影响主要集中在白天上班期间。具体防治措施如下：

a 合理规划

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，可使交通噪声得到有效的控制。

b 控制汽车鸣笛噪声

汽车鸣笛噪声声级值高（近点处可达 85dB（A）），对环境干扰较大，往往是环境噪声超标的主要因素，控制汽车鸣笛噪声对改善区域声环境质量具有十分积极的作用。因此，项目物业管理部门应采取一定措施，禁止汽车在小区内鸣笛，如在小区入口设立禁鸣标示，对某些拒不执行者要善意劝导。

c 种植绿化防护林带

在区域边界尽可能利用空地，有组织地进行绿化，尽量种植常绿、密集、宽厚的林带，所选用的树种、株、行距等应考虑吸声、降噪的要求，这样即美化环境，又可产生一定的隔声、吸声效果。绿化林带具有防噪、防尘、水土保持、改善生态环境和美化环境等综合功能，虽然绿化林带的降噪功能不可估计过高，但其对人的心理作用是良好的。

2) 对于区域主要设施运行产生的噪声防护

具体措施如下：

a 水泵房

水泵房设置位于地下室专门的泵房内，并且要求选用优质低噪设备，并采取机组隔振、吸声等措施，设备基础应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，门也应做隔声门，避免对周围环境造成噪声影响。

b 风机

项目的机械排风等风机均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。

c 配电房

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。

(3) 废水污染防治

本项目运营产生的生活污水排入市政污水管网，进入木渎镇污水处理厂处理达标后排入胥江。

(4) 固废污染防治

本项目建成后，固体废物主要为生活垃圾（包括公共服务办公垃圾），生活垃圾实行袋装化分类收集，集中于垃圾收集点内，由环卫部门定时清理，日产日清。

根据固体废物“资源化、减量化、无害化”的原则，垃圾分类方式需考虑分类后各种成分的数量及后处理技术的能力，垃圾分类越细则处理过程越简单，亦越利于实现“三化”，但分类过细必然引起分类操作的不便以及收运过程的复杂化，

并且处理成本亦越高。本项目生活垃圾可分为可回收利用类和不可回收利用类 2 类进行收集。可回收利用类垃圾例如玻璃类、纸类、金属类、塑料类等，由环卫部门回收后资源化处理；不可回收利用类垃圾例如厨房剩余物、食品残渣及果皮杂物等，采用袋装化封闭收集，由环卫部门统一清运，无害化处理

(5) 环境监测计划及管理制度

(1) 施工期

a 施工期噪声控制，特别是夜间噪声的管理。

b 施工扬尘——包括抑尘、洒水车、各施工场地的洗车设施等的落实及实际的运行情况。

c 施工活动及施工人员生活产生的各种固体废物的处置

(2) 营运期

根据本项目的特点，应作好雨污分流，污水经市政管网接入河东污水处理厂处理。污水总排口监测参数：COD、SS、氨氮、TP；

监测频率：监测一次；

达到标准：达污水厂接管标准。

四、公众参与

根据《环境影响评价公众参与暂行办法》（环发 2006[28]号），本次规划环评向公众公开有关环境影响评价的信息。

1、第一次公示

第一次公示采用的方式在苏州市吴中区环境保护局网站上进行公示（<http://www.wzhbj.gov.cn/default.php?mod=article&do=detail&tid=857131>）。

公示时间：2013 年 11 月 13 日~11 月 26 日

第一次公示期间没收到反馈意见。

第一次公示截图见图 2。

2、第二次公示

第二次公示采用的方式在苏州市吴中区环境保护局网站进行公示（<http://www.wzhbj.gov.cn/default.php?mod=article&do=detail&tid=857220>）。

公示时间：2013 年 11 月 27 日~12 月 10 日

第二次公示期间没收到反馈意见。

第二次公示截图见图 3。



您所处的位置 [首页](#) > [项目公示](#) > [环评公示](#)

苏州凯润置业有限公司苏地2013-G-79号地块建设项目环境影响评价公众参与一次公示

作者: xmgsl126.com 发布时间: 2013-11-13 浏览次数: (145)

(一) 建设项目的名称及概要
 项目名称: 苏州凯润置业有限公司苏地2013-G-79号地块建设项目
 项目性质: 新建
 建设地点: 苏州市吴中区长江路以西, 苏福路以北
 用地面积: 105967平方米, 包括A、B、C三个地块。
 投资总额及内容: 项目总投资22亿元, 总建筑面积400050平方米。

(二) 项目建设单位及联系方式
 建设单位: 苏州凯润置业有限公司
 联系人: 龚先生
 联系电话: 13771810868

(三) 承担评价工作的环评机构名称及联系方式
 环评单位: 江苏宏宇环境科技有限公司
 资质证书编号: 国环评证乙字第1970号
 联系人: 温工
 联系电话: 0512-68361805-612
 电子信箱: jshy_wfr@126.com

(四) 环境影响评价的工作程序和主要工作内容
 工作程序: 搜集资料、现场踏勘、调查分析、环境现状监测、环境影响预测评价、综合分析(公众参与、环境管理、环境监测、环保措施)、得出结论、编写报告书、专家评审、送环保部门审批。
 主要工作内容: 重点做好工程分析、污染防治措施、产业政策和清洁生产分析工作。

(五) 征求公众意见的主要事项

- 1、您对环境现状是否满意(如不满意请说明主要原因)
- 2、从环保角度出发, 您对该项目持何种态度
- 3、您对该项目环保方面有何建议、希望和要求

(六) 公众提出意见的主要方式
 以信函、传真、电子邮件或者按照有关公告要求的其他方式, 向建设单位或者其委托的环境影响评价机构, 提交书面意见。

(七) 公众提出意见的起止时间
 公众可在本项目公示之日起10个工作日内, 以打电话、电子邮件或者按照有关公告要求的其他方式, 向建设单位或者其委托的环境影响评价机构、负责审批或者重新审核环境影响报告书的环境保护行政主管部门, 提交书面意见。

苏州凯润置业有限公司
2013年11月13日

图 2 项目第一次公示截图



图 3 项目第二次公示截图

本次苏地 2013-G-79 号地块环评问卷调查采用通过发放调查表，组织公众填写《苏地 2013-G-79 号地块项目环境影响评价公众参与调查表》形式，并对采集的反馈信息予以整理和分析。

调查人员职业构成和文化构成的比例分布比较均匀，涉及不同性别、不同年龄和不同文化程度，具有广泛参与性和代表性，覆盖面广泛。具体见下表 7。

表 7 民意调查对象结构

项目		人次	占调查人数百分数(%)	项目		人次	占调查人数百分数(%)
职务	工人	34	37.0	年龄	30 及以下	41	44.6
	职员	30	32.6		31-40	35	38.0
	其他	28	30.4		41-50	10	10.9
文化程度	高中及以下	34	37.0		50 以上	6	6.5
	专科	20	21.7	性别	男	58	63.0
	本科及以上	38	41.3		女	34	37.0

本项目公众调查统计结果见表 8。

表 8 公众意见调查统计分析结果

项目		人数	比例%
环境质量现状	很满意	10	10.9
	较满意	58	63.0
	一般	16	17.4
	不满意	2	2.2
	很不满意	6	6.5
对本项目的了解情况	不了解	10	10.9
	知道一点	82	89.1
	很清楚	0	0
项目对环境质量造成的危害影响	严重	0	0
	较大	0	0
	一般	15	16.3
	较小	65	70.7
	不清楚	12	13.0
对本项目的态度	支持	56	60.9
	有条件赞成	25	27.2
	无所谓	11	11.9
	反对	0	0

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 27.2% 的人表示在项目采取污染防治措施并确保污染物达标排放的条件下有条件赞成，11.9% 的人表示无所谓，60.9% 的人表示对本项目的建设持支持态度。

公众对该项目环保方面的有条件赞成的要求是：严格落实各项污染防治措施，废水、废气达标排放，减小环境污染。

通过本次公众参与调查，公众对该建设项目的了解程度有了进一步提高，绝大多数公众已对该项目有了一定程度的了解，并认为该项目的建设将有利于当地经济、社会和生活的发展，公众也普遍支持该项目的建设。从工程分析可知，建设项目的污染排放是废水，希望建设单位配合有关部门做好协调工作，切实把本项目运营期的环境影响问题减少到最低，处理好与周边有关单位/公众的关

系，共建一个安静、稳定、和谐的社会区域。

五、环境影响评价结论

综上所述，本项目符合国家与地方产业政策要求，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良好，项目建设符合清洁生产的要求，污染物能够实现达标排放，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。

六、联系方式

建设单位：苏州凯润置业有限公司

联系人：龚先生

联系电话：13771810868

环评单位：江苏宏宇环境科技有限公司

资质证书编号：国环评证乙字第 1970 号

联系人：温工 联系电话：0512-68361607

E-mail: sjs78@163.com