

# 君临上海湾住宅小区 A 区地块第一阶段

## 土壤污染状况调查报告

建设单位：湖南宏方文化创意投资有限公司

评价单位：湖南守政检测有限公司

2022 年 3 月



# 检验检测机构 资质认定证书

证书编号: 191812051916

名称:湖南守政检测有限公司  
仅用于君临·上海湾 A 区地块第一阶段土壤污染状况  
调查报告  
地址:益阳市高新区朝阳办事处金山社区 201 等 15 套

经审查, 你机构已具备国家有关法律、行政法规规定的基  
本条件和能力, 现予批准, 可以向社会出具具有证明作用的数  
据和结果, 特发此证。资质认定包括检验检测机构计量认证。

你机构对外出具检验检测报告或证书的法律责任由湖南守政检测有限公司承担。

许可使用标志



191812051916

发证日期: 2019 年 12 月 13 日

有效期至: 2025 年 12 月 12 日

发证机关:



本证书由国家认证认可监督管理委员会监制, 在中华人民共和国境内有效。

# 目 录

目 录.....	2
修改清单.....	4
1.前言.....	1
2.概述.....	3
2.1 调查的目的和原则.....	3
2.2 调查范围.....	3
2.3 调查依据.....	5
2.4 工作内容及程序.....	6
2.5 调查方法.....	7
3.场地概况.....	9
3.1 区域环境概况.....	9
3.2 敏感目标.....	11
3.3 场地使用现状和历史.....	14
3.4 相邻地块的现状和历史.....	22
3.5 场地土地利用规划.....	22
4 资料分析.....	23
4.1 政府和权威机构资料收集和分析.....	23
4.1.1 原环保手续及环保措施情况.....	23
4.1.2 区域环保规划情况.....	23
4.1.3 区域环境质量公告情况.....	24
4.2 地块资料收集和分析.....	24
4.2.1 地块利用变迁资料.....	24
4.2.2 地块环境资料.....	25
4.2.3 地块相关记录.....	25
4.3 其他资料收集和分析.....	25
5 现场踏勘和人员访谈.....	26
5.1 有毒有害物质的储存、使用和处置情况分析.....	26

5.2 各类槽罐内的物质和泄漏评价.....	26
5.3 固体废物和危险废物的处理评价.....	26
5.4 管线、沟渠泄漏评价.....	26
5.5 结果和分析.....	26
6 结果与评价.....	27
6.1 调查结果与分析.....	27
7. 调查结论.....	28
7.1 第一阶段环境调查结论.....	28
7.2 建议.....	28
附件 1 人员访谈表.....	29
附件 2 建设用地许可证.....	35
附件 3 评审意见.....	36
附件 4 审查意见.....	37
附图 1 调查地块蓝线范围图.....	39
附图 2 区域用地规划图.....	40
附图 3 现场踏勘照片及访谈照片.....	41

## 修改清单

修改意见	修改说明
1、补充地块所在区域的规划图，完善地块规划用途调查。	已补充项目建设用地规划许可证，说明地块规划用途，详见附件 2
2、调查装配车间的工艺流程，特别关注变压器油的灌装工序及位置，核实装配和测试工序的添加物质和污染物产排情况。	已调查装配车间的工艺流程， 已特别关注变压器油的灌装工序及位置， 已核实装配和测试工序的添加物质和污染物产排情况。

## 1.前言

君临上海湾 A 区地块位于益阳市赫山区美院路北侧，地块中心坐标为东经  $112^{\circ}19'57.658''$ ，北纬  $28^{\circ}34'35.003''$ ，调查面积  $7070.87m^2$  (10.6 亩)。地块南侧为美院路，东侧、西侧、北侧均为居民居住区，地块原为原益阳市变压器厂工业用地，2010 年益阳市变压器厂破产后，变压器厂地块被政府收回于 2012 年该地块出让给湖南宏方文化创意投资有限公司，变压器厂地块性质全部变更为了商业用地。目前该地块部分已经完成了君临上海湾 B 区建设并运营。由于市场变化湖南宏方文化创意投资有限公司决定将君临上海湾 A 区建设为居住住宅，于 2021 年对土地性质由商业用地变更为了居住用地。

2012 年 1 月，项目地块出让给湖南宏方文化创意投资有限公司，君临上海湾小区项目（建设用地规划许可证见附件 1）；2014 年 4 月 21 日，益阳市规划局确定项目地块 (20140022) 的规划条件。2021 年 4 月益阳市自然资源规划局出具了君临上海湾 A 区地块的建设工程规划许可证（建字 430900202100050）。截止 2022 年 3 月现场踏勘时，君临上海湾 A 区暂未动工建设。

根据《中华人民共和国土壤污染防治法》（2019 年 1 月 1 日施行）第五十九条，“用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，变更前应当按照规定进行土壤污染状况调查”，同时湖南省生态环境厅于 2022 年 3 月 10 日发布“关于 进一步梳理污染地块系统相关信息的函”（湘环办函[2022]17 号），明确“应录入系统内的地块包括：……4、所有变更为一住两公用地的”。因此湖南宏方文化创意投资有限公司于 2022 年 3 月委托湖南守正检测有限公司（以下简称我公司）对君临上海湾 A 区地块开展土壤污染状况调查工作。我公司接受委托后成立项目组，进行现场踏勘、周边走访，并收集相关资

料，编制完成《君临上海湾住宅小区 A 区地块土壤污染状况调查报告》。

## 2.概述

### 2.1 调查的目的和原则

#### 2.1.1 调查目的

为避免场地内残留的污染物可能对未来场地内及周边活动人员身体健康造成影响，且判断是否需要针对污染物进行后续的治理工作，展开本次场地土壤污染状况调查工作，明确场地是否存在污染、污染物种类及污染分布：

- (1) 根据甲方提供的资料、现场踏勘等手段进行污染识别；
- (2) 根据污染识别的结果设计采样方案并进行现场采样；
- (3) 编制提交该地块的成果报告。

#### 2.1.2 调查原则

- (1) 针对性原则

针对场地的特征和潜在污染物特性，进行污染物浓度和空间分布调查，为场地的环境管理提供依据。

- (2) 规范化原则

采用程序化和系统化的方式规范场地环境调查过程，保证调查过程的科学性和客观性。

- (3) 可操作性原则

综合考虑调查方法、时间和经费等因素，结合当前科技发展和专业技术水平，使调查过程切实可行。

### 2.2 调查范围

本次调查区域属于君临上海湾 A 区，位于益阳市赫山区美院路北侧，调查范围为下图蓝色线内区域，区域共计面积 7070.87m<sup>2</sup> (3.5 亩)。调查范围拐点坐标详见表，调查区域红线范围图详见附图 1。

表 2.2-1 调查范围拐点坐标

序号	x 坐标	y 坐标
1	332652.776	226942.395
2	322435.959	226942.395
3	344275.484	261126.316
4	342190.865	262098.002
5	352564.484	287892.316
6	410677.511	367898.750
7	343968.575	411554.451
8	322435.959	226942.395

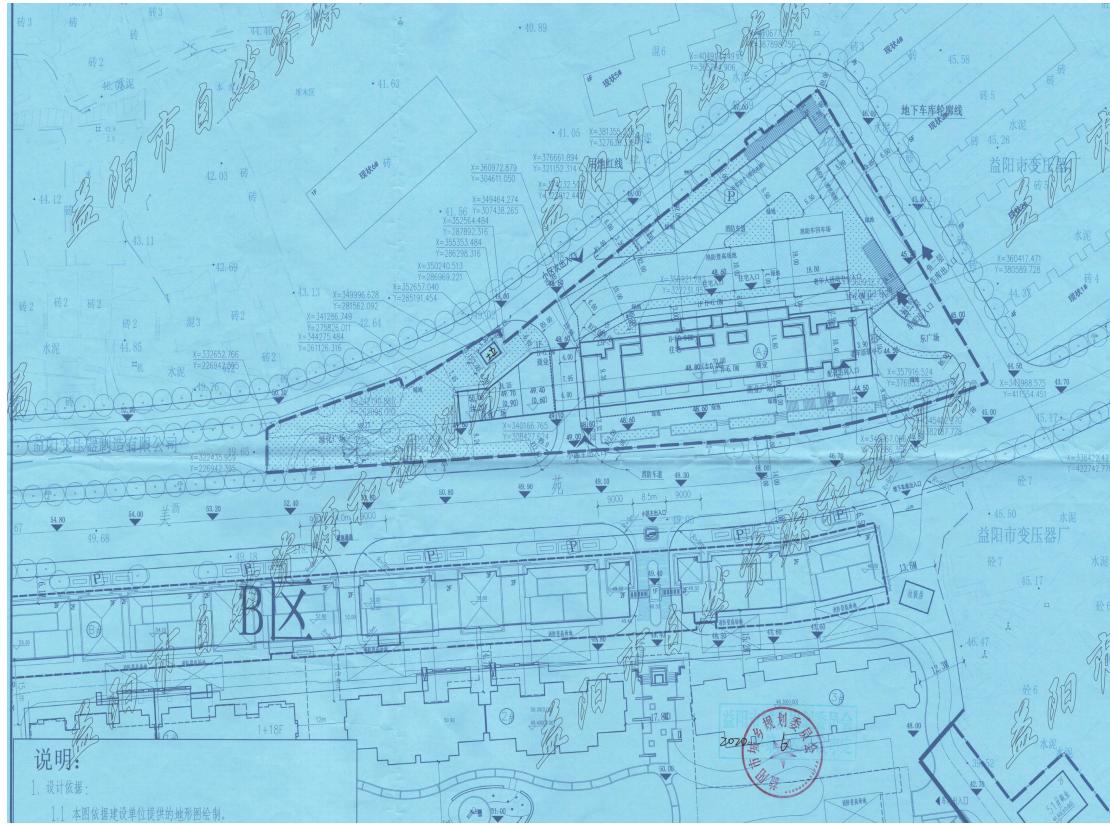


图 2.2-1 调查范围蓝线图



图 2.2-2 调查范围卫片图

## 2.3 调查依据

### 2.3.1 法律法规及文件

- (1)《中华人民共和国环境保护法》(2015 年 1 月 1 日施行);
- (2)《中华人民共和国土壤污染防治法》(2019 年 1 月 1 日施行);
- (3)《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》(2020 年 9 月 1 日施行);
- (4)《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日施行);
- (5)《土壤污染防治行动计划》(国发[2016]31 号);
- (6)《污染地块土壤环境管理办法(试行)》(环境保护部(2016)第 42 号令);
- (7)《湖南省“十四五”生态环境保护规划》(湘政办发[2021]61 号);

(8) 《益阳市资江保护条例》(2022年3月1日施行)。

### 2.3.2 技术标准

- (1) 《建设用地土壤污染状况调查 技术导则》(HJ25.1-2019)；
- (2) 《建设用地土壤污染风险管控和修复监测技术导则》(HJ25.2-2019)；
- (3) 《建设用地土壤污染风险评估技术导则》(HJ25.3-2019)
- (4) 《土壤环境监测技术规范》(HJ/T166-2004)；
- (5) 《建设用地土壤污染风险管控和修复术语》(HJ682-2019)；
- (6) 《危险废物鉴别技术规范》(HJ 298-2019)；
- (7) 《建设项目环境风险评价技术导则》(HJ169-2018)；
- (8) 《固体废物处理处置工程技术导则》(HJ2035-2013)；
- (9) 《地下水污染地质调查评价规范》(DD2008-01)；
- (10) 《固体废物鉴别标准 通则》(GB34330-2017)；
- (11) 《危险化学品重大危险源辨识》(GB18218-2018)。

### 2.4 工作内容及程序

根据业主单位项目文件要求及项目工作目的，结合《建设用地土壤污染状况调查 技术导则》(HJ25.1-2019)，其工作技术路线如图2.4-1所示。

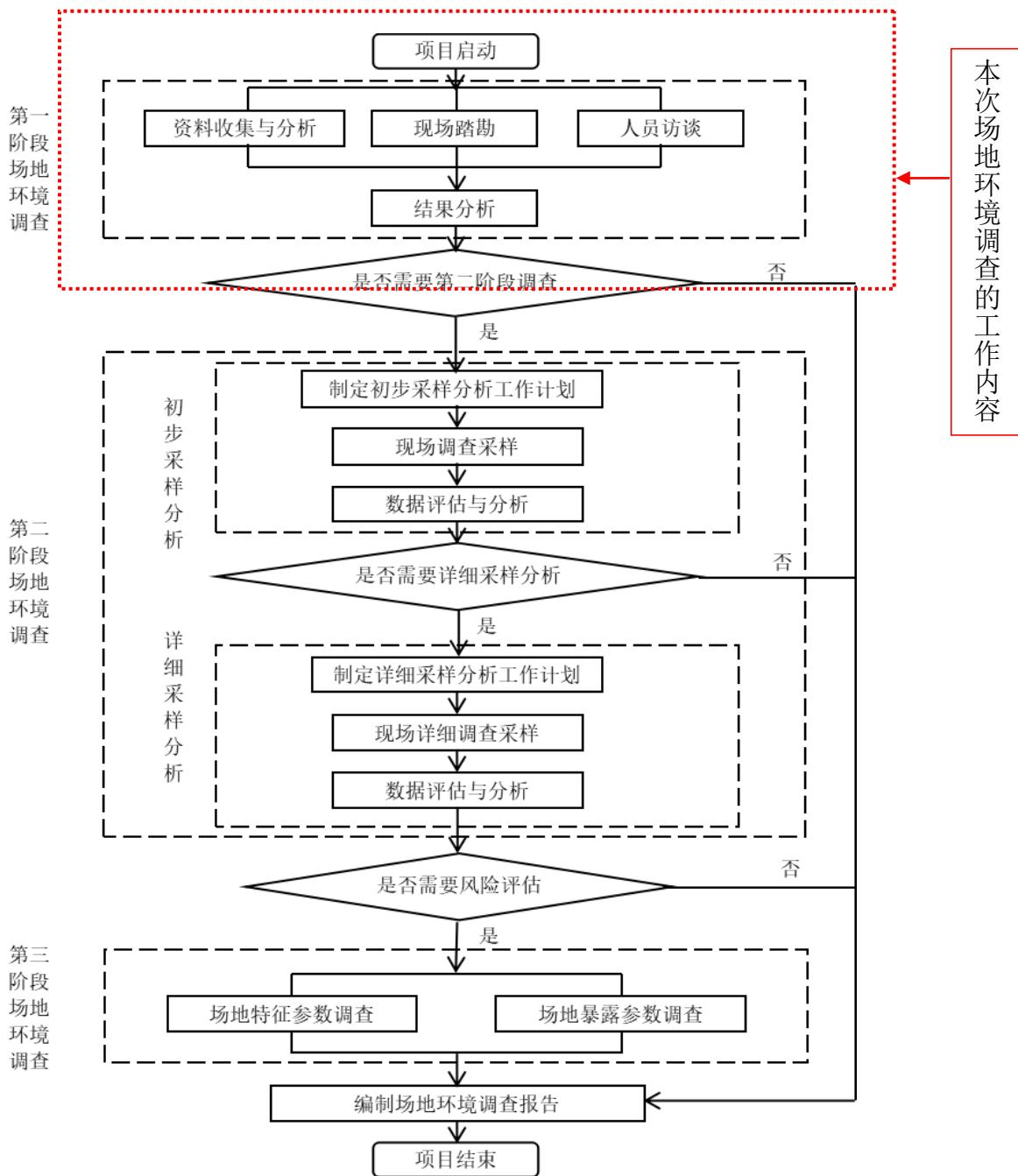


图 2.4-1 场地环境调查的工作内容与程序

## 2.5 调查方法

根据《建设用地土壤污染状况调查技术导则》(HJ25.1-2019)，  
场地污染状况调查可分为三个阶段，调查方法如下：

(1) 第一阶段，收集场地历史和现状生产及场地污染相关资料，  
查阅有关文献，

对相关人员进行访谈，了解可能存在的污染种类、污染途径、污染区域，再经过现场踏勘进行污染识别，初步划定可能污染的区域；若第一阶段调查确认地块内及周围区域当前和历史上均无可能的污染源，则认为地块的环境状况可以接受，调查活动可以结束。

(2) 第二阶段，根据污染识别的结果，对重点关注地块进行场地土壤和地下水采样分析，采用结合本场地特征的土壤筛选值对土壤监测数据进行分析判断，做出进一步的污染确定。如果第二阶段采样分析结果证明场地的环境质量现状能够满足开发建设要求，则场地环境评价工作在第二阶段结束；

(3) 第三阶段，如果在第二阶段发现场地土壤或地下水受到污染，需要对场地污染区土壤或地下水进行加密布点采样，经过风险评估，划定污染治理范围，根据需要进行修复土壤的污染范围、污染物种类、浓度，从经济、技术等方面进行多方案比选，提出未来的修复建议方案。

### 3. 场地概况

### 3.1 区域环境概况

### 3.1.1 场地地理位置

项目位于益阳市赫山区美院路北侧，本次调查范围为属于益阳市变压器公司办公楼区域，范围调查区域中心坐标为东经  $112^{\circ}19'57''$  北纬  $28^{\circ}34'34.84''$ ，总面积约为  $7070.87m^2$ （10.6亩）。



图 3.1-1 项目所在地理位置图

### 3.1.2 自然环境与气象气候

益阳市赫山区属于中亚热带向北亚热带过渡的季风湿润性气候。其特点是四季分明，光热丰富，雨量充沛，盛夏较热，冬季较冷，春暖迟，秋季短，夏季多偏南风，其它季节偏北为主导风向，气温年较

差大，日较差小，地区差异明显。年平均气温  $16.9^{\circ}\text{C}$ ，最热月（7月）平均气温  $29^{\circ}\text{C}$ ，最冷月（1月）平均气温  $4.5^{\circ}\text{C}$ ，气温年较差  $24.5^{\circ}\text{C}$ ，高于同纬度地区；日较差年平均  $7.3^{\circ}\text{C}$ ，低于同纬度地区，尤以夏季昼夜温差小。年无霜期 272 天。年日照 1553.7 小时，太阳辐射总量 103.73 千卡/小时。年雨量 1432.8 毫米( $\text{mm}$ )，降水时空分布于 4~8 月，这段时间雨水集中，年平均雨量 844.5 毫米，占全年雨量的 58.9%。年平均相对湿度 85%，干燥度 0.71，2~5 月为湿季，7~9 月为干季，10~1 月及 6 月为过渡季节。

### 3.1.3 水文状况

资江又名资水，为湖南省第三条大河，在广西壮族自治区东北部和湖南省中部有两个源头。南源夫夷水出自广西壮族自治区资源县越城岭西麓桐木江，流经资源县城，于梅溪进入湖南新宁县境。西源赧水出自湖南省城步苗族自治县资源乡青界山西麓黄马界，流经武冈、洞口、隆回三县。两源会与邵阳县双江口，北流经邵阳市及新邵、冷水江、新华、安华、桃江、益阳等县市。至益阳分两支，北支出杨柳潭入南洞庭湖，南支在湘阴县临资口入湘江。

自源头至益阳市甘溪港长 653km。流域面积为  $28142\text{km}^2$ 。新邵县小庙头以上为上游，流经中山地区，河谷深切，谷深 100m-300m，浅滩急流，坡降较大。

流域内多暴雨形成水位暴涨暴落，最高水位出现在 4-6 月，最低水位以 1 月、10 月出现次数较多。河口年平均流量为  $717\text{m}^3/\text{s}$ 。水质较好，四至七月为丰水期，秋、冬季进入平、枯期。据益阳市水文断面资料，益阳城区段资江最大流量为  $15300\text{m}^3/\text{s}$ ，最小流量为  $92.7\text{m}^3/\text{s}$ ，最大流速为  $2.94\text{m/s}$ ，最小流速为  $0.29\text{m/s}$ ，河床比降为 0.44%。资水

年总径流量为 250 亿  $m^3$ ，资水益阳段年平均流量  $1730m^3/s$ ，年平均流速  $0.35m/s$ ，枯水期流速  $0.2m/s$ ；枯水期流量  $194m^3/s$ 。

### 3.1.4 地形地貌

益阳市赫山区位于雪峰山隆起与洞庭湖凹陷交接处，西南山丘起伏，东北江湖交错。地势自西南向东北，呈三级阶梯状倾斜递降，地面高程大部分在海拔 100 米以下，区境以平原为主，山、丘、岗地貌齐全，具有“一分丘山两分岗，五分平原两水乡”的特点。最高点为沧水铺镇南部之碧云峰，海拔 502 米，赫山区地势比降为 1.3%。雪峰山余脉在区境西南部 402 平方公里范围内呈钳形集结，突起为高埠，地势起伏较大，切割深度 50~150 米，有 18 座海拔 300 米以上的山峰；中部地面起伏平缓，丘岗与平原相间并列，地表切割微弱；东北部为滨湖平原，平坦开阔，耕地连片，河湖广布。

### 3.1.5 地质条件

本区域位于江南古陆凹陷区古洞庭湖边缘，麻河口凸起带南段，构造体系属早-晚期新华夏系，以北东-南西压扭性构造为主，燕山早期及武陵期岩浆侵入较强烈，主要出露地层为前震旦系中段冷家溪群板岩、武陵期细碧玄武岩、燕山早期第一阶段花岗岩侵入体，受大地构造影响，资江以南为隆起地段，风化剥蚀作用强烈，资江以北为凹陷带，主要为第四系沉积物，第四系覆盖层厚度较大，区内未见新构造运动痕迹，区域地质稳定性好。

## 3.2 敏感目标

调查场地周边主要有原益阳市变压器厂家属区，君临上海湾已建成一期，项目地块周边  $1km$  范围内无地表河流，周边居民均引用自来水无饮用功能地下水水井，场地周边环境见表 3.2-1。

表 3.2-1 场地周边环境调查情况表

序号	环境敏感点	内容	与厂址 相对位置	最近直线距离
1	原益阳市变压器厂家属区	居民约 120 户，约 460 人	东侧	10m
2	湖南工艺美术职业技术学院	学校师生 4000 人	西北	110m
3	君临上海湾建成一期	居民约 1500 户，约 4500 人	南侧	50m
4	金银山社区居民	居民约 100 户，约 400 人	北侧	20m
		居民约 40 户，约 160 人	东南	30m



图 3.2-1 调查地块周边情况

### **3.3 场地使用现状和历史**

#### **3.3.1 地块使用历史回顾**

项目组调查人员通过人员访谈、查阅资料等方式，对调查地块的历史使用过程进行了解回顾。调查地块历史上之前为原益阳市变压器厂工业用地，2011 年随着城市建设的开发，项目地块被收储，并于 2012 年出让给湖南宏方文化创意投资有限公司，君临上海湾小区项目。地块 B 区已经建成并运营，本次调查范围地块 B 区地块内原有建筑已全部拆除为空地。

#### **3.3.2 调查地块现状**

2022 年 3 月，项目组调查人员对地块进行了现场踏勘。根据现场踏勘情况，地块内原有建筑已全部拆除为空地，君临上海湾住宅小区 A 区暂未开工建设。

#### **3.3.3 原益阳市变压器厂历史沿革**

原益阳市变压器厂成立于 80 年代，总占地面积约为 153 亩，主要从事变压器生产，于 2010 年停产。GoogleEarth 历史图像仅有 2014-2021 年的卫星图，从以下卫星图可以看出调查区域在 2014-2021 年场地布局变化如下图所示，根据历史影像记录 2014 年起，该地块存在有两栋生产厂房（电压测试车间），其他区域已经拆除为空地。



调查区域 2014 年历史影像图



调查区域 2015 年历史影像图



调查区域 2016 年历史影像图



调查区域 2017 年历史影像



调查区域 2018 年历史影像图



调查区域 2019 年历史影像图



调查区域 2021 年场地现状影像图

### 3.3.3 原益阳市变压器厂平面布置及生产功能分区



图 3.3-2 原益阳市变压器厂平面布置及生产功能分区

### 3.3.4 生产工艺

本次调查调查范围涉及的装配、测试工艺，装配主要为已经完成前序工艺的器身与开关、箱壳的组装，测试主要为对成品变压器进行通电测试。

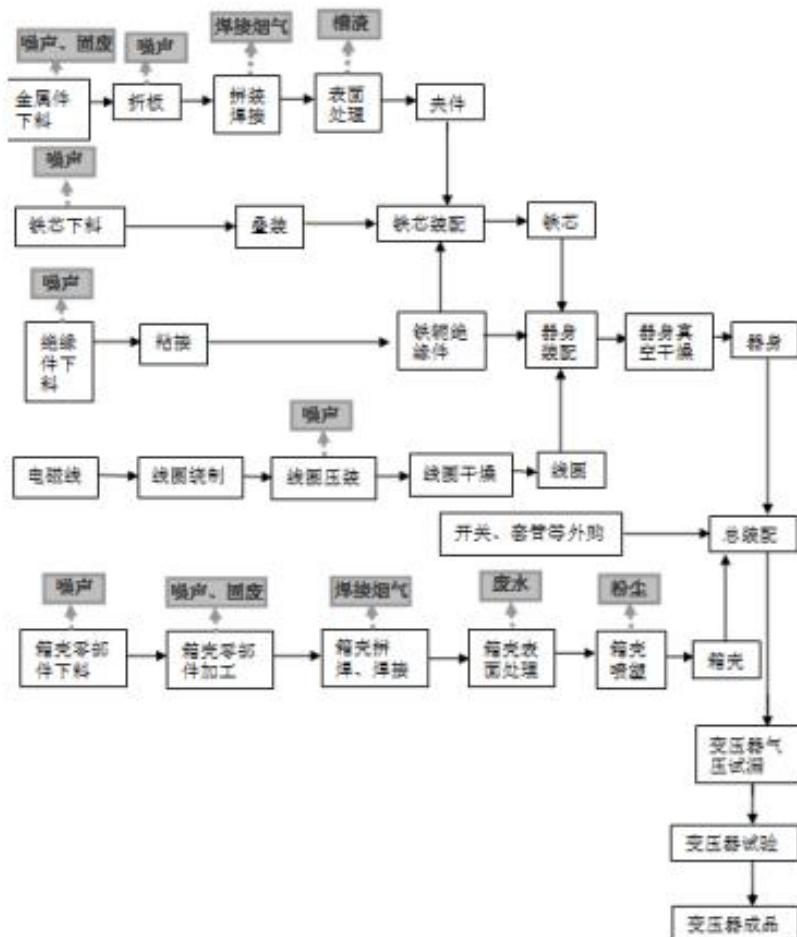


图 3.3-3 油浸式电力变压器工艺流程

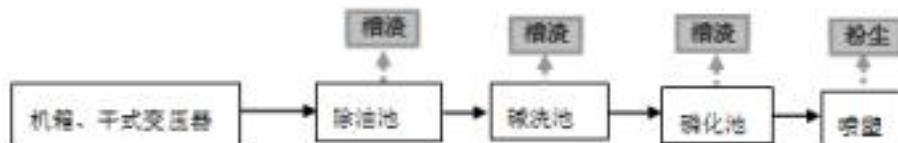


图 3.3-4 表面处理工艺流程

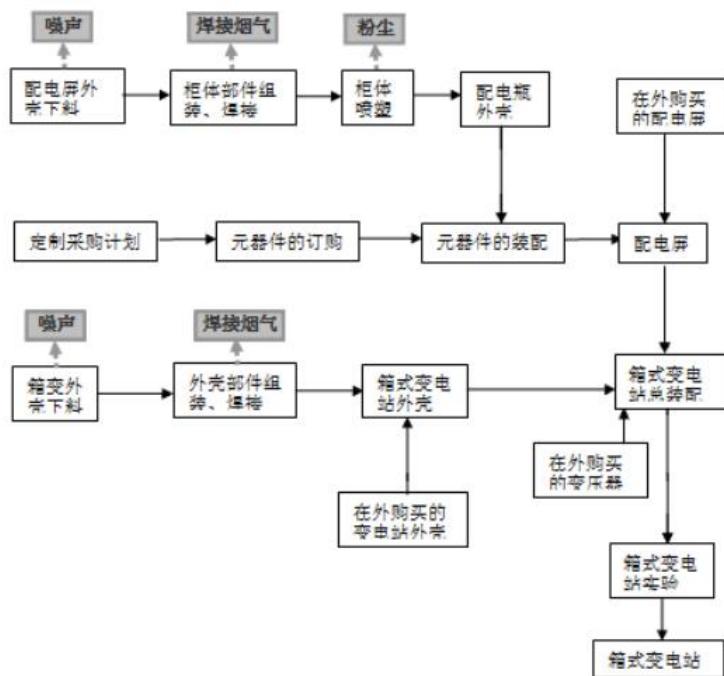


图 3.3-3 智能电网成套设备工艺流程

### 3.2.5 主要原辅材料

硅钢新片、绝缘材料、变压器油、散热器、波纹片、环氧树脂、NOMEX 纸、瓷瓶、瓷压块、弹垫、导电杆、低压柜、低压屏、电流表、塑壳断路器、铜、铝材、蝶簧、铭牌、干变铜铝排、高温线、漆包铜线、漆包铝线、焊条、钢丸、铝箔、塑粉、除油剂、纯碱、磷化剂等。

其中装配工序测试工序主要原辅料主要是已经完整的机身、机壳、开关，测试主要是通电测试成品。

### 3.2.6 场地“三废”产生情况

**废气：**现有项目营运中产生的废气主要包括焊接过程产生的烟尘、喷钢丸和喷塑产生的粉尘、固化炉产生的有机废气、燃烧炉废气以及食堂产生的油烟废气。

**废水：**变压器表面处理工序中机箱、干式变压器通过碱洗、磷化后进行喷塑喷漆，无水洗工序，碱洗、磷化废水循环使用，不外排。

固废：一般工业固体废物（主要是边角料和钢材屑）、危险废物（废油、废砂、废活性炭、以及表面处理产生的槽液槽渣等）。

### 3.4 相邻地块的现状和历史

相邻地块历史：北侧、东侧均为金银山社区居民，西北侧湖南工艺美术职业技术学院。项目地块周边相邻区域主要为居民生活或人员办公无工业企业分布，也不存在化学品储罐和工业废水沟渠等未对场地环境质量造成明显不利的影响，变压器油浸油工序位置位于原厂区西南区域距离本次调查范围 200 米范围。

### 3.5 场地土地利用规划

截止 2022 年 3 月，君临上海湾 A 区地块为湖南宏方文化创意投资有限公司所有，正准备开发君临上海湾 A 区住宅小区，根据该项目建设用地工程规划许可证项目所属地块为商住用地。因此，地块利用与规划相符（项目建设用地许可证面积为 A 区、B 区总体面积）。

## 4 资料分析

### 4.1 政府和权威机构资料收集和分析

#### 4.1.1 原环保手续及环保措施情况

项目地块历史上之前为原益阳市变压器厂，由于企业成立时间较早，未办理相关环保手续，地块收储及出让无需办理环评手续，因此项目地块无环保手续和批复文件。

#### 4.1.2 区域环保规划情况

根据《益阳市“十四五”生态建设与环境保护规划》（益政办发[2021]19号）“第三章主要目标”的“第七节实施分类管控，保障土壤和地下水安全，“3、（三）落实建设用地风险管控和修复严格落实建设用地土壤污染风险管控和修复名录制度，做好全过程监管，严格修复方案审查，加强修复过程监督和检查，由第三方对损害状况、修复成效进行评估。加强涉重金属行业污染治理，持续推进涉重金属污染源排查整治工作，对整治清单进行查漏补缺，建立土壤重点企业监管动态更新清单，制定、实施自行监测方案，并将监测数据报生态环境主管部门。建立健全部门联合监管机制，完善并强化建设用地准入管理，重点加强对土壤污染重点监管单位生产经营用地的用途变更及使用权转让的监管。建立信息共享机制，把土地污染防治设为土地征收、收储、供应等环节的前置条件，对不符合相关要求的土地实行供应“一票否决”。调查地块为工业用地转住宅用地，本次调查可摸清地块可能存在的污染扩散、查明污染源，为后续的开发利用提出科学合理建议，确保场地再开发利用过程的环境安全，推动场地再开发进程的顺利进行。因此，本次调查工作与《益阳市“十四五”生态建设与环境保护规划》的要求相符。

### 4.1.3 区域环境质量公告情况

益阳市 2020 年 PM<sub>2.5</sub>、PM<sub>10</sub>、NO<sub>2</sub>、SO<sub>2</sub> 年均浓度分别为 43ug/m<sup>3</sup>、58ug/m<sup>3</sup>、19 ug/m<sup>3</sup>、5ug/m<sup>3</sup>，O<sub>3</sub> 日最大 8 小时滑动平均第 90 百分位浓度为 130ug/m<sup>3</sup>，CO 日均值第 95 百分位浓度为 1600 ug/m<sup>3</sup>。PM<sub>2.5</sub> 年浓度超过国家环境空气质量标准二级限值，故益阳市属于不达标区。

2020 年 1-12 月，益阳市中心城区环境空气质量监测数据统计情况见下表 4.1-1，统计评价结果详见表下表。

**表 4.1-1 区域环境空气质量达标情况一览表（单位：ug/m<sup>3</sup>）**

污染物	年评价指标	现状浓度	标准限值	达标情况
SO <sub>2</sub>	年平均质量浓度	5	60	达标
NO <sub>2</sub>	年平均质量浓度	19	40	达标
O <sub>3</sub>	90 百分位数 8h 平均质量浓度	130	160	达标
CO	95 百分位数日平均质量浓度	1600	4000	达标
PM <sub>2.5</sub>	年平均质量浓度	43	35	不达标
PM <sub>10</sub>	年平均质量浓度	58	70	达标

## 4.2 地块资料收集和分析

### 4.2.1 地块利用变迁资料

#### 1、地块的土地使用资料

GoogleEarth 历史图像仅有 2013-2021 年的卫星图，从以下卫星图可以看出调查区域场地布局变化不大，根据历史影像记录 2017 年起该地块拆除两栋厂房后，一直为闲置空地。

#### 2、地块利用变化情况

##### (1) 2012 年之前

地块 2012 年之前一直为工业用地，用于原益阳市变压器厂装配及测试生产。

##### (2) 2012 年至今

2016 年完成土地平整，目前未动工建设。

#### **4.2.2 地块环境资料**

本次调查地块无土壤及地下水监测记录，历史使用过程中无工业企业存在，无工业固废、危险废物堆放和填埋。地块周边最近的生态环境保护目标为北侧面 1.2km 的益阳市区饮用水水源保护区，本项目与资江饮用水源保护区无水力联系。

#### **4.2.3 地块相关记录**

调查地块的相关记录包括土地评估的基本情况调查表。调查表中明确周边无污染 企业分布，宗地范围内土质结构良好，道路情况良好，供电、供水以及供气均有保障。

### **4.3 其他资料收集和分析**

2022 年 3 月，项目组通过问卷调查形式进一步明确项目地块的历史使用情况，受调查的对象包括益阳市自然资源局二分局工作人员、地块所在区周边 3 名相关人员（访谈记录见附件 1），受调查人员有较好的代表性。

## 5 现场踏勘和人员访谈

### 5.1 有毒有害物质的储存、使用和处置情况分析

根据现场踏勘和人员访谈，本次调查范围区域为原益阳市变压器厂办公生活区域，涉及生产主要为装备车间不涉及有毒有害物质的储存、使用和处置。

### 5.2 各类槽罐内的物质和泄漏评价

根据现场踏勘和原厂职工人员访谈、调查了解，调查区域内项目不涉及槽罐。

### 5.3 固体废物和危险废物的处理评价

根据现场踏勘和原厂职工人员访谈、调查了解，通过现场查看场区内已未见固废堆积。

### 5.4 管线、沟渠泄漏评价

本次调查范围变压器厂办公生活区域及装配车间，未设置管线、沟渠等。不存在管线、沟渠泄露情况。

### 5.5 结果和分析

根据第一阶段收集资料调查及访谈本次调查范围内主要为原益阳市变压器场员工活动区域及产品装配后电压测试，存在工业生产活动以产品组装为主，和产品电压测试。基本无工业废气、废水、固废产生对土壤造成环境风险。

## 6 结果与评价

### 6.1 调查结果与分析

根据对资料收集与分析、现场踏勘、人员访谈等第一阶段土壤污染状况调查可知：

(1) 地块原为工业用地，因为原益阳市变压器厂破产土地被收回再拍卖，项目地块从工业用地地转为商业用地。

(2) 2012 年 1 月，项目地块出让给湖南宏方文化创意投资有限公司，君临上海湾小区项目（建设用地规划许可证见附件 1）；2014 年 4 月 21 日，益阳市规划局确定项目地块（20140022）的规划条件。2021 年 4 月益阳市自然资源规划局出具了君临上海湾 A 区地块的建设工程规划许可证（建字 430900202100050）。截止 2022 年 3 月现场踏勘时，君临上海湾 A 区暂未动工建设。

(3) 地块历史使用过程中原益阳市变压器场员工活动区域及产品装配后电压测试，存在工业生产活动以产品成品组装为主，和产品电压测试。无工业废气、废水、固废产生。不涉及有毒有害物质的储存、使用和处置，不存在危险废物或工业固废的堆放与倾倒以及填埋，不存在工业废水排放沟渠、管线或渗坑。

(4) 截止 2022 年 3 月现场踏勘时，调查地块已完成主体工程的建设，施工现场无生产废水贮存，因此，不存在潜在污染的可能。

综上所述，调查地块内当前和历史上均无可能的污染源，地块的环境状况可以接受。

## 7. 调查结论

### 7.1 第一阶段环境调查结论

根据本次第一阶段调查，地块内和周边历史上和当前均无可能的污染源，地块的土壤环境状况可接受，可用于规划的建设用途，无需开展第二阶段土壤污染状况调查。

### 7.2 建议

(1) 本次调查结束后，土地使用权人应当按照《污染地块土壤环境管理办法》的相关要求，将调查报告主要内容通过网站、报纸等便于公众知晓的方式向社会公开。

(2) 地块未来使用过程中，管理方应对地块进行严格管理，防止外来污染对本地块土壤及地下水造成污染。

## 附件 1 人员访谈表

### 人员访谈表

一、基本信息			
地块名称	君临上海湾		
访谈日期	2022.3.24	填表人员:	<input checked="" type="checkbox"/> 曹凤玲
		电话:	
		单位:	
受访人员	受访对象类型: <input type="checkbox"/> 土地使用者 <input type="checkbox"/> 原企业管理人员 <input checked="" type="checkbox"/> 原企业工作人员 <input type="checkbox"/> 政府管理人员 <input type="checkbox"/> 环保部门管理人员 <input checked="" type="checkbox"/> 地块周边区域工作人员或居民		
	姓名:赵长明	单位: 益阳市液压器厂	
	职务职称: 职工	电话: 13307372192	
二、访谈问题			
1、本调查地块历史上是否有工业厂房存在? <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
2、本调查地块是否有任何正规或非正规的工业固废堆放场? <input type="checkbox"/> 正规 <input type="checkbox"/> 非正规 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 不确定 若选正规和非正规, 堆放场在哪个区域? 堆放废弃物是什么?			
3、本调查地块内是否存在工业废水排放沟渠或渗坑? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是, 是否发生过泄露? <input type="checkbox"/> 是(发生过____次) <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
4、本地块内是否有产品、原辅材料、油品的地下储罐或地下输送管道? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是, 是否发生过泄露? <input type="checkbox"/> 是(发生过____次) <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
5、本调查地块内是否有过工业废水的地下输送管道或者存储池 <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是, 是否发生过泄露? <input type="checkbox"/> 是(发生过____次) <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
6、本调查地块内是否发生过化学品泄露事故? 或是否发生过其他环境污染事故? <input type="checkbox"/> 是(发生过____次) <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 本调查地块附近是否发生过化学品泄露事故? 或是否发生过其他环境污染事故? <input type="checkbox"/> 是(发生过____次) <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
7、本调查地块内是否有过废气排放? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 是否有废气处理措施? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			

8、本调查地块内是否有过废水排放? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 是否有废水处理措施? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
9、本地块内是否曾闻到由土壤散发的异常气味? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
10、本地块内是否有遗留危险废物堆存 ? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
11、本地块土壤是否曾受到过污染? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
12、本地块内地下水是否收到过污染? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
13、本地块周边 1km 范围内是否有幼儿园、学校、居民区、医院、自然保护区、农田、集中式饮用水源地、饮水井、地表水体等敏感用地? 有 有 有 无 无 无
14、本地块周边 1km 范围内是否有水井? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是请描述水井的位置距离有多远? 水井的用途? 是否发生过水体浑浊、颜色或气味异常等现象? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 是否发生观察到水体中有油状物质? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
15、本区域地下水用途是什么? 周边地表水用途是什么? 居住、饮用自来水 - 地下水、地表水无特殊用途
16 其他土壤或地下水污染相关疑问? 无

## 人员访谈表

一、基本信息				
地块名称	东临上海湾			
访谈日期	2022.3.24	填表人员:	曹海波	
		电话:	185694067886	
		单位:	湖南省环境监测有限公司	
受访人员	受访对象类型: <input type="checkbox"/> 土地使用者 <input type="checkbox"/> 原企业管理人员 <input checked="" type="checkbox"/> 原企业工作人员 <input type="checkbox"/> 政府管理人员 <input type="checkbox"/> 环保部门管理人员 <input checked="" type="checkbox"/> 地块周边区域工作人员或居民			
	姓名:	万强生	单位:	益阳市液压器厂
	职务职称:	职工	电话:	13973782169
二、访谈问题				
1、本调查地块历史上是否有工业厂房存在? <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定				
2、本调查地块是否有任何正规或非正规的工业固废堆放场? <input type="checkbox"/> 正规 <input type="checkbox"/> 非正规 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 不确定 若选正规和非正规, 堆放场在哪个区域? 堆放废弃物是什么?				
3、本调查地块内是否存在工业废水排放沟渠或渗坑? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是, 是否发生过泄露? <input type="checkbox"/> 是(发生过____次) <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定				
4、本地块内是否有产品、原辅材料、油品的地下储罐或地下输送管道? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是, 是否发生过泄露? <input type="checkbox"/> 是(发生过____次) <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定				
5、本调查地块内是否有过工业废水的地下输送管道或者存储池 <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是, 是否发生过泄露? <input type="checkbox"/> 是(发生过____次) <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定				
6、本调查地块内是否发生过化学品泄露事故? 或是否发生过其他环境污染事故? <input type="checkbox"/> 是(发生过____次) <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 本调查地块临近是否发生过化学品泄露事故? 或是否发生过其他环境污染事故? <input type="checkbox"/> 是(发生过____次) <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定				
7、本调查地块内是否有过废气排放? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 是否有废气处理措施? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定				

8、本调查地块内是否有过废水排放? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
是否有废水处理措施? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
9、本地块内是否曾闻到由土壤散发的异常气味? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
10、本地块内是否有遗留危险废物堆存? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
11、本地块土壤是否曾受到过污染? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
12、本地块内地下水是否收到过污染? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
13、本地块周边 1km 范围内是否有幼儿园、学校、居民区、医院、自然保护区、农田、集中式饮用水源地、饮水井、地表水体等敏感用地? 无
14、本地块周边 1km 范围内是否有水井? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是请描述水井的位置距离有多远? 水井的用途? 是否发生过水体浑浊、颜色或气味异常等现象? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 是否发生观察到水体中有油状物质? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
15、本区域地下水用途是什么? 周边地表水用途是什么? 无      无
16 其他土壤或地下水污染相关疑问? 无

## 人员访谈表

一、基本信息			
地块名称	<u>居临上海湾</u>		
访谈日期	<u>2022.3.24</u>	<input type="checkbox"/> 填表人员: <u>傅国强</u>	<input type="checkbox"/> 电话: <u>18569462886</u>
		<input type="checkbox"/> 单位: <u></u>	
受访人员	受访对象类型: <input type="checkbox"/> 土地使用者 <input type="checkbox"/> 原企业管理人员 <input checked="" type="checkbox"/> 原企业工作人员 <input type="checkbox"/> 政府管理人员 <input type="checkbox"/> 环保部门管理人员 <input checked="" type="checkbox"/> 地块周边区域工作人员或居民		
	<input type="checkbox"/> 姓名: <u>袁建军</u>	<input type="checkbox"/> 单位: <u>益都磨石器厂</u>	
	<input type="checkbox"/> 职务职称: <u>取工</u>	<input type="checkbox"/> 电话: <u>13786701269</u>	
二、访谈问题			
1、本调查地块历史上是否有工业厂房存在? <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 <u>作为办公楼使用</u> .			
2、本调查地块是否有任何正规或非正规的工业固废堆放场? <input type="checkbox"/> 正规 <input type="checkbox"/> 非正规 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 不确定 若选正规和非正规，堆放场在哪个区域? <u>堆放废弃物是什么?</u>			
3、本调查地块内是否存在工业废水排放沟渠或渗坑? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是，是否发生过泄露? <input type="checkbox"/> 是(发生过____次) <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
4、本地块内是否有产品、原辅材料、油品的地下储罐或地下输送管道? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是，是否发生过泄露? <input type="checkbox"/> 是(发生过____次) <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
5、本调查地块内是否有过工业废水的地下输送管道或者存储池 <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是，是否发生过泄露? <input type="checkbox"/> 是(发生过____次) <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
6、本调查地块内是否发生过化学品泄露事故? 或是否发生过其他环境污染事故? <input type="checkbox"/> 是(发生过____次) <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 本调查地块附近是否发生过化学品泄露事故? 或是否发生过其他环境污染事故? <input type="checkbox"/> 是(发生过____次) <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
7、本调查地块内是否有过废气排放? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 是否有废气处理措施? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			

8、本调查地块内是否有过废水排放? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 是否有废水处理措施? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
9、本地块内是否曾闻到由土壤散发的异常气味? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
10、本地块内是否有遗留危险废物堆存? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
11、本地块土壤是否曾受到过污染? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
12、本地块内地下水是否收到过污染? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
13、本地块周边 1km 范围内是否有幼儿园、学校、居民区、医院、自然保护区、农田、集中式饮用水源地、饮水井、地表水体等敏感用地? 学校: 工艺美术 西北 60米。 离临上河湾一期居民区以及配套有 幼儿园 其他无
14、本地块周边 1km 范围内是否有水井? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是请描述水井的位置距离有多远? 水井的用途? 是否发生过水体浑浊、颜色或气味异常等现象? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 是否发生观察到水体中有油状物质? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
15、本区域地下水用途是什么? 周边地表水用途是什么? 其他居民饮用自来水。
16 其他土壤或地下水污染相关疑问? 无

## 附件 2 建设用地许可证

N° 0092210

用地单位(个人)	湖南宏方文化创意投资有限公司
用地项目名称	文化创意园商业用地
用地位置	金山路西侧 美苑路两侧
用地性质	商业用地
用地面积	18,634.80平方米
建设规模	
附图及附件名称	-用地面积为净用地

(本证涂改或手写体填发均无效)

遵守事项:

一、本证是经城乡规划主管部门确定建设用地符合城乡规划  
二、本证是建设单位或者个人办理土地使用手续的依据。  
三、本证附图及附件与本证具有同等法律效力。  
四、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。

湖南省  
**建设用地规划许可证**

建规(地)字 第 20140022 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第  
三十七条、第三十八条和《湖南省实施<中华  
人民共和国城乡规划法>办法》第二十二条、  
二十三条规定，经审核，本用地项目符合城乡  
规划要求，颁发此证。

发证机关 湖南省岳阳市规划局

日期 2014年4月21日星期一



## 附件3 评审意见

### 君临·上海湾A区地块第一阶段土壤污染状况

#### 调查报告评审意见

2022年4月1日，益阳市生态环境局根据疫情防控的要求，以函审的方式，组织对《君临·上海湾A区地块第一阶段土壤污染状况调查报告》（以下简称调查报告）进行评审，3位专家组成技术评审组。评审组查阅了调查报告和相关资料，与业主单位湖南宏方文化创意投资有限公司、报告编制单位湖南守政检测有限公司进行问询、沟通，经讨论形成以下评审意见。

#### 一、基本情况

君临·上海湾A区地块位于益阳市赫山区美院路北侧，占地面积7070.87m<sup>2</sup>，该调查区域属于原益阳市变压器厂员工活动区域（礼堂、球坪）以及产品装配测试车间。

#### 二、调查报告结论

该地块无工业生产活动，目前君临·上海湾A区正处于施工阶段，现场未发现明显污染痕迹，地块周边相邻区域主要为居民，周边污染源对该地块产生污染的可能性较小。地块的环境状况可以接受，无需开展第二阶段调查工作，调查到此结束。

三、调查报告资料收集较为全面，调查工作较为规范，调查结论基本可信，专家组原则同意通过评审，但调查报告需进一步核实调查的生产活动和对土壤可能的污染。

#### 四、建议

- 1、补充地块所在区域的规划图，完善地块规划用途调查。
- 2、调查装配车间的工艺流程，特别关注变压器油的灌装工序及位置，核实装配和测试工序的添加物质和污染物产排情况。
- 3、删除7.3节

专家组：陈亮 汤宏 郭朝晖

陈亮

汤宏

郭朝晖

2022年4月1日

# 益阳市生态环境局

## 益阳市生态环境局 关于《君临·上海湾 A 区地块第一阶段土壤污 染状况调查报告》的审查意见

湖南宏方文化创意投资有限公司：

2022 年 4 月 1 日，益阳市生态环境局会同益阳市自然资源和规划局对《君临·上海湾 A 区地块第一阶段土壤污染状况调查报告》（以下简称“调查报告”）进行了评审，依据《中华人民共和国土壤污染防治法》、《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ25.1-2019）相关要求，提出如下审查意见：

### 一、基本情况

君临·上海湾 A 区地块位于益阳市赫山区美院路北侧，占地面积 7070.87m<sup>2</sup>，该调查区域属于原益阳市变压器厂员工活动区域（礼堂、球坪）以及产品装配测试车间。根据相关文件要求，补充地块土壤污染状况调查工作。

### 二、调查结果

通过第一阶段的现场勘查、人员访谈和资料收集分析，《调查报告》调查结果显示，该地块无工业生产活动，目前君临·上海湾 A 区正处于施工阶段，现场未发现明显污染痕迹，地块周边相

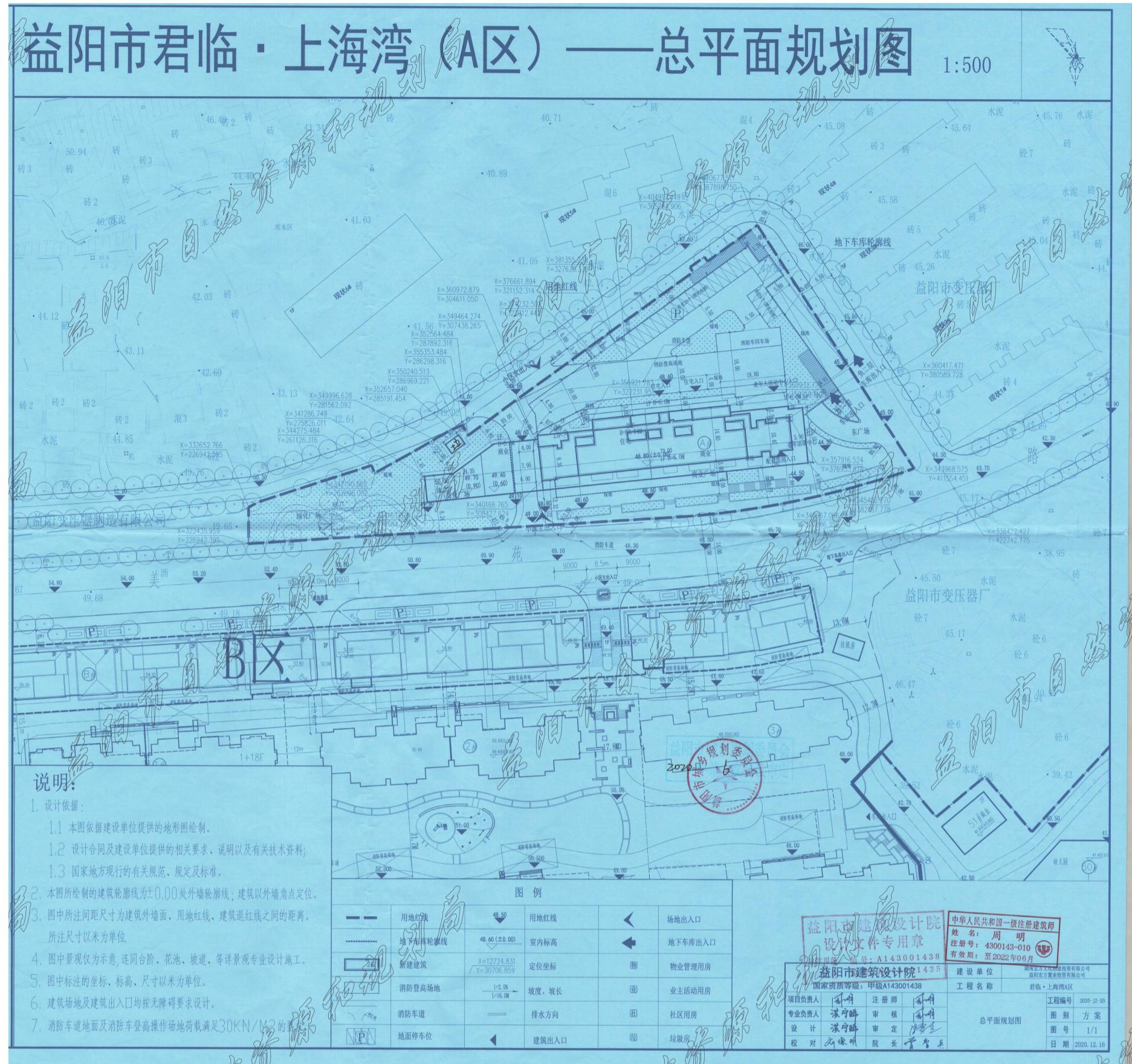
邻区域主要为居民，周边污染源对该地块产生污染的可能性较小。地块的环境状况可以接受，无需开展第二阶段调查工作，调查到此结束。

### 三、审查结论

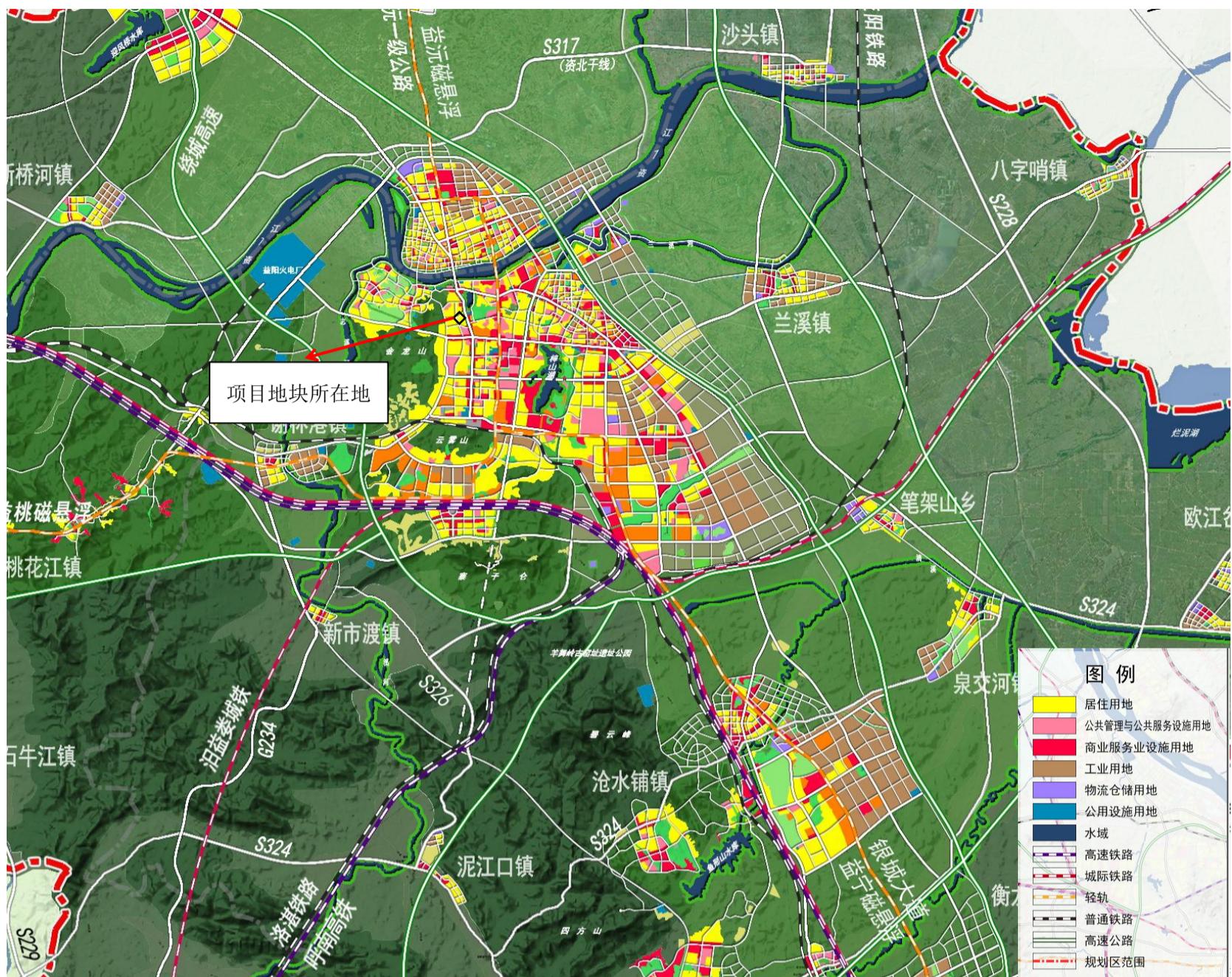
该《调查报告》土壤污染状况调查程序和方法基本符合国家相关标准规范要求，调查报告内容全面，报告编制规范。根据《调查报告》调查结果，该地块内及周围区域当前和历史上均无可能的污染源，地块的环境状况可以接受，调查活动结束，无需进行第二阶段调查及风险评估，可进行下一步的开发利用。



附图1 调查地块蓝线范围图



附图 2 区域用地规划图



附图3 现场踏勘照片及访谈照片

