

安化县紫薇谷·文旅康养综合体项目地块土 壤污染状况调查报告



建设单位：安化县多凌华城置业有限责任公司

评价单位：湖南守政检测有限公司

2022 年 3 月

安化县紫薇谷·文旅康养综合体项目地块土壤污染状况调查 报告评审意见修改说明

专家意见	修改情况
1、列表补充地块资料收集清单并分析说明。	见 4.2 地块资料收集和分析。
<p>2、根据《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ 25.1-2019）中报告编制要求完善调查报告内容，并修改以下细节：（1）将“场地”全部修改为“地块”；（2）该地块涉及 5 个地块部分，而人员访谈仅 3 人，建议增加访谈人员数量。针对人员访谈中提出的东侧有石煤矿，“正在研究制定其处置方案”进行详细说明其潜在污染的可能性；</p> <p>（3）针对专家意见回复中提出的“黑茶学校团购居南侧邻铁炉村砖厂”在报告中补充其相关资料收集并说明否存在潜在污染问题；</p> <p>（4）完善调查结论与建议。</p>	<p>（1）已将“场地”全部修改为“地块”；</p> <p>（2）月亮湾地块存在未开挖的小型石煤矿，2021 年已经制定益阳市安化县东坪镇月亮湾开挖废石污染防治方案，并对地块土壤进行调查并采样检测，检测结果见表 4.1-1，土壤质量符合《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018）第一类建设用地筛选值的要求。项目地块属于月亮湾地块的扩散地块，后期严格安装《益阳市安化县东坪镇月亮湾开挖废石污染防治方案》要求的防治措施进行处理，不会对该地块环境质量造成不利的影响。</p> <p>（3）“黑茶学校团购居南侧邻铁炉村砖厂”在报告中补充其相关资料，见 3.3.5 中 3 相邻地块历史中其工艺、原材料及三废产生情况进行说明；</p> <p>（4）已完善调查结论，见 7.1 第一阶段调查结论。</p>
3、补充项目地块调查报告申请人承诺书。	已补充，见 P3。

承 诺 函

根据湖南省生态环境厅土壤污染防治项目管理要求，对安化县紫薇谷·文旅康养综合体项目地块土壤污染状况调查报告作如下承诺：

我单位严格按照国家现行的相关地块环境调查技术标准进行分析，确保本次地块调查的真实性和准确性，并出具综合评估意见。

若因本次调查数据不实带来的后果，我单位将承担相应的法律责任。

特此承诺。




承 诺 函

我单位委托湖南守政检测有限公司编制完成了《安化县紫薇谷·文旅康养综合体项目（瀚林府D区、瀚林府E区、半山半城、商业中心、黑茶学校团购居）地块土壤污染状况调查报告》，本单位保证所提供资料和信息真实性、准确性和有效性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者遗漏，如调查报告所提供资料出现任何真实性、准确性、有效性问题，自愿承担相应法律责任。

特此承诺。



建设用地土壤污染状况调查报告评审申请表

项目名称	安化县紫薇谷·文旅康养综合体项目（瀚林府 D 区、瀚林府 E 区、半山半城、商业中心、黑茶学校团购居）地块			
联系人	张同才	联系电话	138037601	电子邮箱
地块类型	<input type="checkbox"/> 经土壤污染状况普查、详查、监测、现场检查等方式表明有土壤污染风险的 建设用地地块 <input checked="" type="checkbox"/> 用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的地块 <input type="checkbox"/> 土壤污染重点监管单位生产经营用地用途变更或者其土地使用权收回、转 让的地块 <input type="checkbox"/> 法律法规规章规定应当开展土壤污染状况调查及评审的其他情形地块			
土地使用权取得时间 (地方人民政府以及有 关部门申请的,填写土 地使用权收回时间)	2021年6月15日	前土地使用 权人	安化县自然资源局	
建设用地地点	安化县(市、区)东坪乡镇(街道)城市街(村)、门牌号 经度: 111°12'44" 纬度: 28°21'5" <input checked="" type="checkbox"/> 项目中心 其他(简要说明)			
四至范围	占地面积(m ²)		21966	
行业类别(现状为工矿 用地的填写该栏)	<input type="checkbox"/> 有色金属冶炼 <input type="checkbox"/> 石油加工 <input type="checkbox"/> 化工 <input type="checkbox"/> 焦化 <input type="checkbox"/> 电镀 <input type="checkbox"/> 制革 <input type="checkbox"/> 医药 <input type="checkbox"/> 固体废物填 埋 <input type="checkbox"/> 危险废物贮存、利用、处置活动用地 <input type="checkbox"/> 其他			
有关用地审批和规划 许可情况	<input checked="" type="checkbox"/> 已依法办理建设用地审批手续 <input checked="" type="checkbox"/> 已核发建设用地规划许可证 <input checked="" type="checkbox"/> 已核发建设工程规划许可证			
规划用途	<input type="checkbox"/> 第一类用地: 包括 GB50137 规定的 <input checked="" type="checkbox"/> 居住用地 R <input type="checkbox"/> 中小学用地 A33 <input type="checkbox"/> 医疗卫生用地 A5 <input type="checkbox"/> 社会福利设施用地 A6 <input type="checkbox"/> 公园绿地 G1 中的社区公园或者儿童公园用地 <input type="checkbox"/> 第二类用地: 包括 GB50137 规定的 <input type="checkbox"/> 工业用地 M <input type="checkbox"/> 物流仓储用地 W <input type="checkbox"/> 商业服务业设 施用地 B <input type="checkbox"/> 道路与交通设施用地 S <input type="checkbox"/> 公共设施用地 U <input type="checkbox"/> 公共管理与公共服务用 地 A (A33、A5、A6 除外) <input type="checkbox"/> 绿地与广场用地 G (G1 中的社区公园或者儿童公 园用地除外) <input type="checkbox"/> 不确定			
报告主要结论	调查地块四周区域为历史无可能的污染源 可以认为地块的环境状况可以接受,调查活动可 以结束。			
申请人(盖章)			申请日期	2022.4.7

目 录

目 录	6
1 前 言	9
2 概述	11
2.1 调查的目的和原则	11
2.2 调查范围	11
2.3 调查依据	22
2.4 调查方法与调查程序	22
3.1 区域环境概况	24
3.2 敏感目标	26
3.3 地块使用现状和历史	27
3.4 块地利用规划	45
4 资料分析	46
4.1 政府和权威机构资料收集和分析	46
4.2 地块资料收集和分析	51
5 现场踏勘和人员访谈	53
5.1 有毒有害物质的储存、使用和处置情况分析	53
5.2 各类槽罐内的物质和泄漏评价	53
5.3 固体废物和危险废物的处理评价	53
5.4 管线、沟渠泄漏评价	53
5.5 与污染物迁移相关的环境因素分析	53
5.6 其他	53
6 结果与评价	54
6.1 调查结果与分析	54
7. 调查结论	55
7.1 第一阶段环境调查结论	55
7.2 建议	55
附件 1 瀚林府 D 区收集资料	56
附件 1-1 瀚林府 D 区地块农用地转用、土地征审批单	56

附件 1-2 瀚林府 D 区不动产权证	57
附件 1-3 瀚林府 D 区建设用地规划许可证	57
附件 1-4 瀚林府 D 区宗地图	58
附件 1-5 瀚林府 D 项目备案证明	59
附件 1-6 瀚林府 D 项目工规许可证	61
附件 1-7 瀚林府 D 项目工勘水质试验报告	62
附件 2 瀚林府 E 区收集资料	63
附件 2-1 瀚林府 E 区农用地转用、土地征收审批单	63
附件 2-2 瀚林府 E 区不动产权证	65
附件 2-3 瀚林府 E 区宗地图	65
附件 2-4 瀚林府 E 区建设用地规划许可证	66
附件 2-5 瀚林府 E 区项目备案证明	67
附件 2-6 瀚林府 E 区工规许可证	69
附件 2-7 瀚林府 E 区工勘水质试验报告	69
附件 3 半山半城地块收集资料	70
附件 3-1 半山半城地块农用地转用、土地征收审批单	70
附件 3-2 半山半城地块土地出让合同	71
附件 4 商业中心地块资料	125
附件 4-1 商业中心地块不动产权证	125
附件 4-2 商业中心地块建设用地规划许可证	127
附件 4-3 商业中心地块备案证明	128
附件 5 黑茶学校团购居地块收集资料	130
附件 5-1 黑茶学校团购居地块农用地转用、土地征收审批单	130
附件 6 人员访谈表	131
附件 7 关于《安化县紫薇谷·文旅康养综合体项目环境影响报告表》的批复	133
附件 8 益阳市安化县东坪镇月亮湾地块开挖污染防治实施方案专家评审意见	136

附件 9 安化县紫薇谷·文旅康养综合体项目地块第一阶段土壤污染状况调查报告 专家函审意见.....	137
附图 1 调查地块蓝线范围图.....	139
附图 2 瀚林府 D 区红线图.....	140
附图 3 瀚林府 E 区蓝线图	141
附图 4 商业中心地块蓝线图.....	142
附图 5 半山半城地块蓝线图.....	143
附图 6 访谈照片.....	144

1 前言

“紫薇谷”位于安化县城南区，是安化县城主城区最后一片大型居住社区，是湖南省、益阳市的重点项目，是安化县城城镇建设的重点项目之一。2018年5月，作为全国知名民营企业携手湖南助推中部崛起大会益阳市推选的两个项目之一，安化紫薇谷文旅康养综合体项目现场签约，拟投资50亿元。安化县多凌投资开发有限责任公司作为该项目的一级开发商，委托上海同济城市规划设计研究院有限公司编制《安化县紫薇谷·文旅康养城市综合体概念规划》，规划将结合“紫薇谷”自身交通、土地、周边资源优势，将其打造成为多凌旗舰、市民家园、安化名片。

以“文旅健康”主题塑造城市品牌，带动安化城市能级提升；

以“以人为本”理念打造新型社区，引领未来生活方式；

以“精品大盘”身份形成县城亮点，引领未来城市化进程，将“紫薇谷”打造成为安化高端的精品社区，并先期启动紫薇路、辰溪河景观、小学、幼儿园、会所等公共配套工程。

安化县紫薇谷·文旅康养综合体项目由安化县多凌华城置业有限责任公司于2019年投资开发建设，建设之前委托重庆九天环境评价有限公司编制了《安化县紫薇谷·文旅康养综合体项目环境影响报告表》，并于2019年7月8日取得益阳市生态环境局安化分局关于《安化县紫薇谷·文旅康养综合体项目环境影响报告表》的批复（安环审（表）[2019]050号），目前已建成安化县第一芙蓉学校、安化县职业中专学校、紫薇中学、翰林府A区、翰林府B区、翰林府C区。

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”，其中安化县紫薇谷·文旅康养综合体项目（翰林府D区、翰林府E区、半山半城、商业中心、黑茶学校团购居）属于应录入系统的地块（以下称“项目地块”）。安化县多凌华城置业有限责任公司于2022年3月委托湖南守政监测有限公司（以下简称我公司）对项目地块开展土壤污染状况调查工作。

通过收集资料、人员访谈、现场踏勘分析，编制完成《安化县多凌华城置业有限责任公司安化县紫薇谷·文旅康养综合体项目（瀚林府 D 区、瀚林府 E 区、半山半城、商业中心、黑茶学校团购居）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

为防止可能存在的污染扩散、查明污染源，更好地为后期土地开发利用提供支持，前期需要掌握地块污染程度，调查评估的目的主要体现在以下几方面：

（1）识别并明确地块内潜在的土壤污染程度及分布范围，明确地块内的污染状况；

（2）评估土壤中污染物的环境风险，分析地块污染的可能污染源；

（3）保护生态环境，保障人体健康，加强污染地块环境督察管理，为污染地块环境管理提供基础数据和信息，为后续的开发再利用提出科学合理建议。

2.1.2 调查原则

（1）针对性原则

针对地块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，为地块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地块环境调查过程，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

本次调查地块位于益阳市安化县城南社区紫薇谷项目（包括：瀚林府D区、瀚林府E区、半山半城、商业中心、黑茶学校团购居）。

2.2.1 瀚林府D区

中心坐标东经 $111^{\circ} 12' 52.15''$ ，北纬 $28^{\circ} 21' 44.51''$ ，面积 39950m^2 ，59.925 亩，于 2018 年 8 月 7 日办理了农用地转用、土地征收审批手续，2019 年 11 月安化县多凌华城置业有限责任公司与安化县自然资源局办理了土地使用权出让手续，并于 2020 年办理不动产权手续（产权证：湘（2020）安化县不动产权第 0003782 号），土地使用期限 2019 年 11 月 28 日至 2089 年 11 月 28 日（住

宅用地使用期限 70 年)。2020 年 3 月 17 日办理建设用地规划许可证,并于 2020 年 11 月 23 日在湖南省投资项目在线审批监管平台备案(项目代码:2020-430923-70-03-075315),建设规模及主要建设内容:用地面积 39950 平方米,项建筑面积 139825 平方米,其中住宅 100600 平方米、商业配套 10625 平方米、地下车库 28600 平方米。并于 2021 年 2 月 1 日办理建设工程规划许可证,目前已经开工建设。

调查地块拐点坐标见表 2.2-1,宗地图见图 2.2-1。

表 2.2-1 调查地块拐点坐标表

地块	序号	X 坐标	Y 坐标	序号	X 坐标	Y 坐标
瀚林府 D 区	1	3138873.267	521042.144	7	3138443.465	521614.334
	2	3138822.991	521025.688	8	3138472.353	521061.855
	3	3138779.880	521013.621	9	3138660.760	521097.951
	4	3138612.431	520978.012	10	3138679.993	521082.786
	5	3138597.851	520930.105	11	3138833.839	521060.536
	6	3138455.971	520929.983	12	3138867.324	521060.548

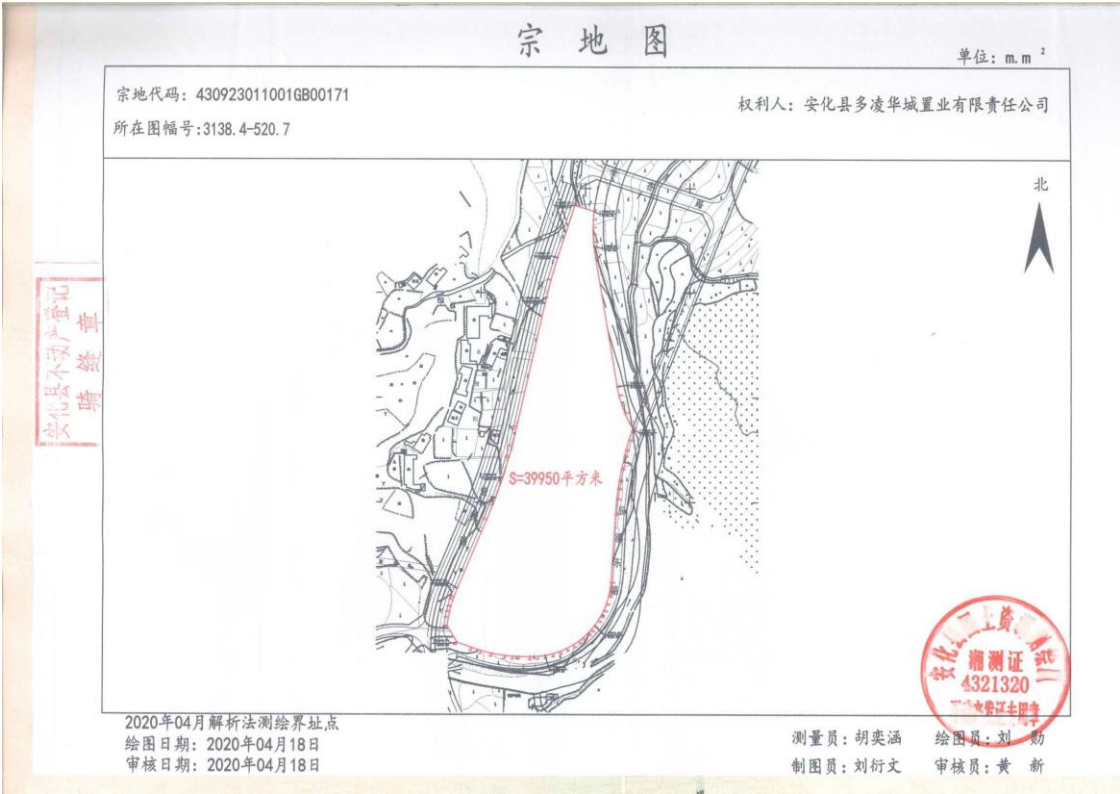


图 2.2-1 瀚林府 D 区宗地图

2.2.2 瀚林府 E 区

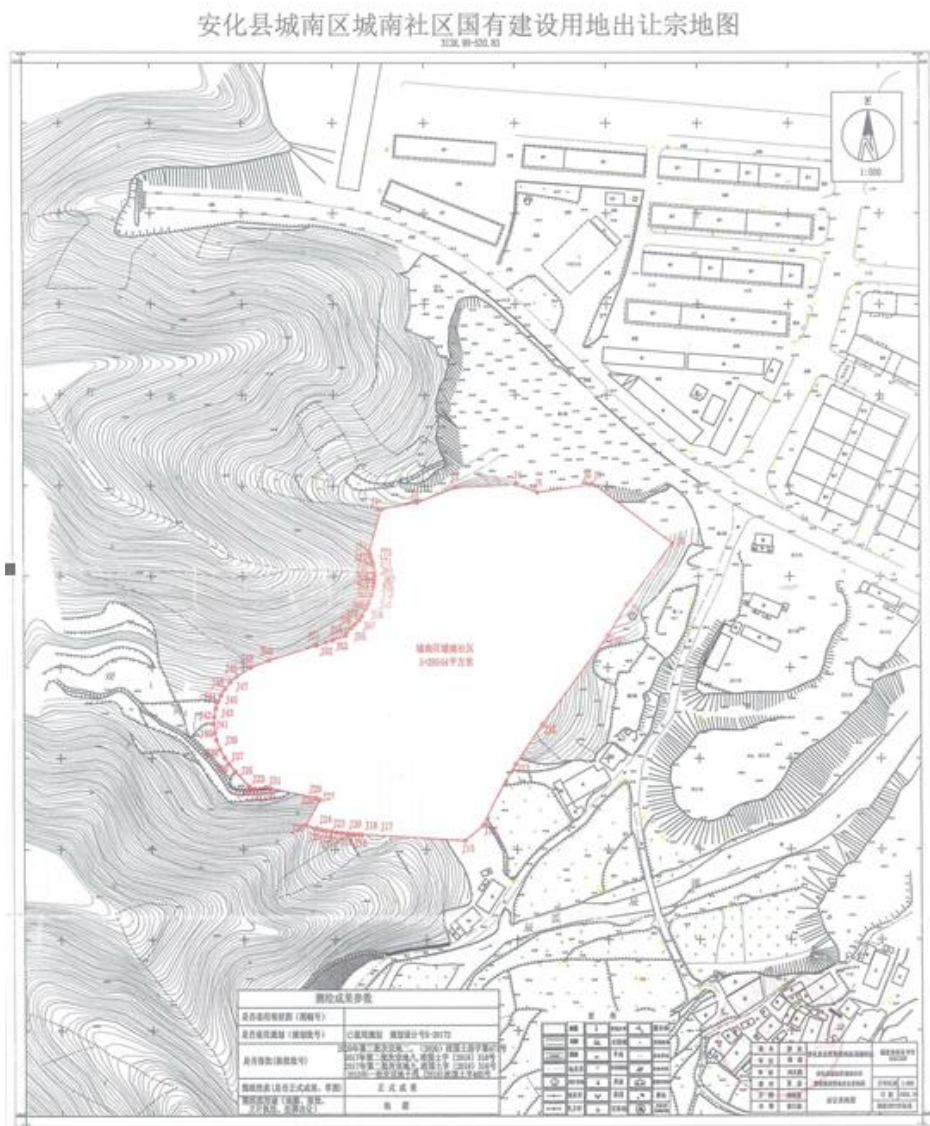
瀚林府 E 区中心坐标为：东经 111° 12′ 53.31″，北纬 28° 22′ 2.24″，面积 28544m², 42.816 亩，分别于 2016 年、2018 年分两次办理完成了农用地转用、土地征收审批手续，2021 年 6 月 15 日安化县多凌华城置业有限责任公司与安化县自然资源局办理了土地使用权出让手续，并于同年办理不动产权手续（产权证：湘（2021）安化县不动产权第 00016176 号），土地使用期限 2021 年 6 月 15 日至 2091 年 6 月 15 日（住宅用地使用期限 70 年）。2021 年 8 月 27 日办理建设用地规划许可证，并于 2021 年 12 月 23 日在湖南省投资项目在线审批监管平台备案（项目代码：2020-430923-04-01-387854），建设规模及主要建设内容：用地面积 28544 平方米，建筑面积 108505.67 平方米。并于 2021 年 12 月 24 日办理了建设工程规划许可证。

调查地块拐点坐标见表 2.2-2，宗地图见图 2.2-2。

表 2.2-2 调查地块拐点坐标表

地块	序号	X 坐标	Y 坐标	序号	X 坐标	Y 坐标
瀚林府 E 区	1	3139237.242	521025.957	38	3139104.957	520937.348
	2	3139240.793	521045.657	39	3139110.087	520935.356
	3	3139249.352	521067.337	40	3139114.164	520934.431
	4	3139250.872	521100.149	41	3139119.052	520934.015
	5	3139246.474	521111.710	42	3139122.892	520934.200
	6	3139250.861	521140.922	43	3139127.694	520935.063
	7	3139251.536	521142.091	44	3139131.592	520936.359
	8	3139218.442	521185.690	45	3139134.823	520937.857
	9	3139184.491	521160.538	46	3139138.377	520940.044
	10	3139167.379	521150.038	47	3139141.920	520942.937
	11	3139118.788	521114.041	48	3139145.118	520946.406
	12	3139118.514	521113.837	49	3139150.012	520954.264
	13	3139096.874	521099.191	50	3139153.924	520964.321
	14	3139063.288	521081.190	51	3139162.086	520990.217
	15	3139054.987	521071.365	52	3139163.734	520995.287
	16	3139058.358	521014.488	53	3139164.909	520998.995
	17	3139058.503	521012.562	54	3139167.180	521006.163
	18	3139058.734	521009.608	55	3139169.482	521006.814
	19	3139058.987	521006.687	56	3139171.503	521009.316
	20	3139059.275	521003.803	57	3139173.559	521011.466
	21	3139059.611	521000.957	58	3139175.873	521013.519
	22	3139060.006	520998.153	59	3139178.207	521015.274
	23	3139060.473	520995.395	60	3139181.830	521017.330

地块	序号	X 坐标	Y 坐标	序号	X 坐标	Y 坐标
	24	3139061.023	520992.688	61	3139185.009	521018.911
	25	3139061.666	520990.036	62	3139189.474	521020.537
	26	3139063.435	520984.089	63	3139191.780	521021.134
	27	3139077.442	520991.863	64	3139194.486	521021.637
	28	3139078.351	520989.806	65	3139196.878	521021.911
	29	3139078.488	520989.882	66	3139199.088	521022.025
	30	3139083.792	520964.785	67	3139200.801	521022.023
	31	3139084.318	520962.376	68	3139202.692	521021.928
	32	3139083.353	520956.449	69	3139204.704	521021.720
	33	3139083.282	520955.520	70	3139206.510	521021.438
	34	3139084.769	520953.118	71	3139208.156	521021.101
	35	3139092.919	520945.545	72	3139210.230	521020.563
	36	3139097.155	520942.132	73	3139212.002	521020.000
	37	3139100.495	520939.821	74	3139213.788	521019.331



2.2.3 半山半城

半山半城地块中心坐标东经 111° 12′ 36.16″，北纬 28° 21′ 59.65″，面积 133132m², 199.7 亩，位于瀚林府 E 区的西侧，于 2020 年分办理完成了农用地转用、土地征收审批手续，2021 年 11 月 9 日安化县多凌华城置业有限责任公司与安化县自然资源局分办理了土地使用权出让手续。

调查地块拐点坐标见表 2.2-3。

表 2.2-3 调查地块拐点坐标表

地块	序号	X 坐标	Y 坐标	序号	X 坐标	Y 坐标
半山半城北侧	1	3139186.775	520413.953	87	3139143.984	520680.292
	2	3139188.186	520415.507	88	3139126.884	520685.909
	3	3139189.563	520417.819	89	3139126.881	520685.910
	4	3139190.080	520419.176	90	3139117.096	520689.129
	5	3139190.446	520420.676	91	3139108.493	520692.155
	6	3139190.623	520422.388	92	3139103.329	520694.261
	7	3139190.593	520423.695	93	3139097.019	520697.286
	8	3139190.396	520425.118	94	3139090.120	520701.331
	9	3139189.474	520428.103	95	3139082.824	520706.594
	10	3139187.577	520430.841	96	3139076.802	520711.856
	11	3139185.830	520433.319	97	3139071.269	520717.630
	12	3139184.202	520435.790	98	3139066.732	520723.188
	13	3139180.643	520441.815	99	3139057.190	520736.903
	14	3139177.970	520447.186	100	3139047.663	520751.119
	15	3139175.655	520452.720	101	3139035.257	520768.756
	16	3139174.315	520456.488	102	3139030.877	520773.559
	17	3139173.141	520460.312	103	3139026.375	520777.407
	18	3139171.300	520468.095	104	3139019.507	520781.483
	19	3139170.514	520472.952	105	3139011.954	520784.078
	20	3139170.146	520476.008	106	3139004.423	520785.268
	21	3139169.687	520483.993	107	3138997.290	520785.529
	22	3139169.720	520487.992	108	3138986.065	520785.250
	23	3139170.097	520493.979	109	3138972.075	520784.719
	24	3139170.566	520497.951	110	3138966.077	520784.540
	25	3139171.593	520503.862	111	3138960.078	520784.564
	26	3139173.006	520509.692	112	3138956.083	520784.763
	27	3139174.158	520513.522	113	3138950.122	520785.433
	28	3139175.477	520517.298	114	3138942.303	520787.104
	29	3139177.762	520522.845	115	3138932.877	520790.418
	30	3139178.604	520524.659	116	3138925.409	520794.160
	31	3139181.364	520529.985	117	3138916.972	520799.403
	32	3139183.396	520533.430	118	3138910.283	520803.817

地块	序号	X 坐标	Y 坐标	序号	X 坐标	Y 坐标
	33	3139185.142	520536.152	119	3138904.928	520806.952
	34	3139186.721	520538.424	120	3138901.127	520808.729
	35	3139190.366	520543.188	121	3138898.003	520809.758
	36	3139191.649	520544.722	122	3138894.073	520810.485
	37	3139192.966	520546.228	123	3138892.077	520810.588
	38	3139194.314	520547.704	124	3138890.080	520810.490
	39	3139195.693	520549.154	125	3138888.103	520810.192
	40	3139198.522	520551.982	126	3138884.289	520809.009
	41	3139201.533	520554.818	127	3138880.787	520807.089
	42	3139204.398	520557.409	128	3138876.419	520803.007
	43	3139208.836	520561.333	129	3138874.136	520799.728
	44	3139213.397	520565.348	130	3138871.577	520794.308
	45	3139217.900	520569.313	131	3138869.036	520786.692
	46	3139223.905	520574.599	132	3138866.894	520778.818
	47	3139228.408	520578.564	133	3138864.105	520767.672
	48	3139232.930	520582.571	134	3138861.138	520753.664
	49	3139235.930	520585.337	135	3138859.344	520741.801
	50	3139238.692	520588.058	136	3138858.349	520730.847
	51	3139240.071	520589.507	137	3138858.044	520724.354
	52	3139241.411	520590.992	138	3138857.879	520718.051
	53	3139243.941	520594.089	139	3138857.849	520711.163
	54	3139246.248	520597.356	140	3138857.880	520707.195
	55	3139247.313	520599.048	141	3138858.101	520696.914
	56	3139248.317	520600.778	142	3138858.355	520687.626
	57	3139249.260	520602.542	143	3138983.210	520687.626
	58	3139250.140	520604.338	144	3139009.088	520681.759
	59	3139250.955	520606.164	145	3139082.403	520646.710
	60	3139251.705	520608.018	146	3139063.489	520614.410
	61	3139252.986	520611.683	147	3139028.748	520472.683
	62	3139253.794	520615.718	148	3139040.960	520371.968
	63	3139253.662	520617.773	149	3139048.936	520372.342
	64	3139253.052	520619.895	150	3139055.872	520372.276
	65	3139251.786	520622.103	151	3139063.176	520372.094
	66	3139249.168	520624.496	152	3139069.836	520372.067
	67	3139244.716	520625.977	153	3139076.281	520372.239
	68	3139239.043	520626.828	154	3139083.459	520372.832
	69	3139234.664	520627.736	155	3139088.550	520373.568
	70	3139226.989	520629.981	156	3139092.799	520374.436
	71	3139219.582	520632.995	157	3139096.203	520375.304
	72	3139214.250	520635.742	158	3139100.359	520376.579
	73	3139210.818	520637.796	159	3139107.971	520379.487
	74	3139205.737	520641.289	160	3139112.425	520381.484

地块	序号	X 坐标	Y 坐标	序号	X 坐标	Y 坐标
	75	3139201.148	520644.917	161	3139116.928	520383.675
	76	3139196.639	520648.813	162	3139126.514	520388.664
	77	3139190.968	520653.899	163	3139126.517	520388.666
	78	3139186.878	520657.434	164	3139136.385	520393.797
	79	3139183.068	520660.592	165	3139144.581	520397.677
	80	3139178.995	520663.706	166	3139152.340	520401.035
	81	3139175.779	520665.953	167	3139164.991	520405.882
	82	3139171.566	520668.644	168	3139179.120	520410.426
	83	3139164.310	520672.473	169	3139182.511	520411.410
	84	3139161.774	520673.643	170	3139184.773	520412.457
	85	3139157.165	520675.580			
	86	3139151.547	520677.685			
半山 半城 南侧	1	3139040.960	520371.968	40	3138823.321	520427.733
	2	3139028.748	520472.683	41	3138823.850	520413.329
	3	3139063.489	520614.410	42	3138825.819	520399.020
	4	3139082.403	520646.710	43	3138828.128	520388.726
	5	3139009.088	520681.759	44	3138830.878	520375.974
	6	3138983.210	520687.626	45	3138832.300	520364.591
	7	3138858.355	520687.626	46	3138840.438	520357.086
	8	3138858.592	520678.965	47	3138849.569	520356.355
	9	3138858.899	520667.690	48	3138858.821	520355.340
	10	3138859.168	520657.854	49	3138870.509	520353.573
	11	3138859.530	520644.598	50	3138880.369	520351.653
	12	3138859.810	520634.339	51	3138890.810	520349.183
	13	3138860.112	520623.298	52	3138900.036	520346.614
	14	3138860.330	520615.304	53	3138909.671	520343.533
	15	3138860.518	520607.945	54	3138917.782	520340.787
	16	3138860.624	520600.976	55	3138925.539	520338.254
	17	3138860.613	520595.204	56	3138931.929	520336.399
	18	3138860.393	520587.230	57	3138937.765	52035.077
	19	3138859.977	520579.983	58	3138942.911	520334.295
	20	3138859.522	520574.466	59	3138948.321	520333.950
	21	3138859.043	520569.803	60	3138951.355	520334.064
	22	3138858.585	520565.961	61	3138954.389	520334.179
	23	3138857.873	520560.784	62	3138958.271	520334.670
	24	3138857.110	520555.946	63	3138962.015	520335.406
	25	3138856.176	520550.702	64	3138965.383	520336.297
	26	3138855.143	520545.525	65	3138968.756	520337.417
	27	3138854.028	520540.474	66	3138972.982	520339.166
	28	3138852.933	520535.931	67	3138976.574	520340.947
	29	3138851.395	520530.092	68	3138980.178	520342.974
	30	3138849.794	520524.533	69	3138983.638	520345.144

地块	序号	X 坐标	Y 坐标	序号	X 坐标	Y 坐标
	31	3138847.935	520518.604	70	3138991.809	520350.778
	32	3138846.121	520513.254	71	3138999.528	520356.318
	33	3138842.283	520500.510	72	3139005.258	520360.088
	34	3138835.715	520484.831	73	3139010.960	520363.343
	35	3138835.271	520483.853	74	3139018.865	520366.918
	36	3138830.152	520470.340	75	3139025.668	520369.205
	37	3138826.472	520456.336	76	3139032.241	520370.787
	38	3138824.122	520442.133	77	3139040.297	520371.937
	39	3138823.437	520430.376	1	3139040.960	520371.968

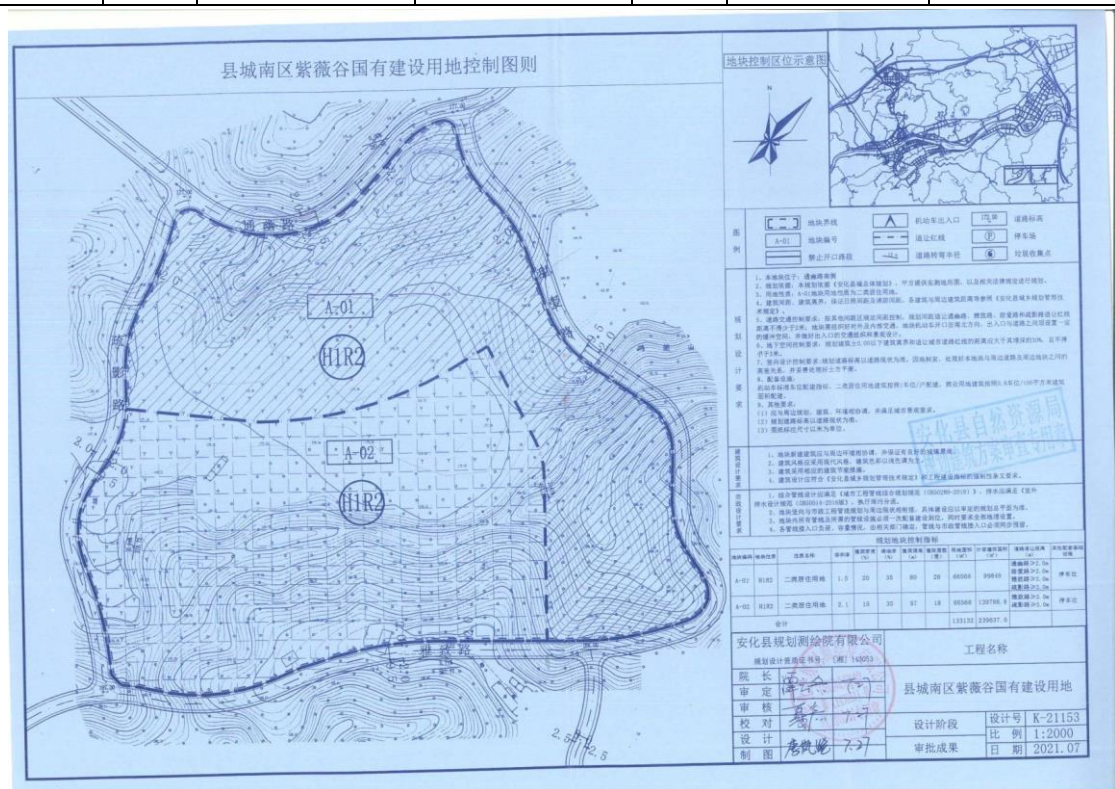


图 2.2-3 建设用地控制图

2.2.4 商业中心

商业中心中心坐标东经 $111^{\circ} 12' 48.99''$ ，北纬 $28^{\circ} 21' 55.55''$ ，面积 7606m^2 , 11.41 亩，位于瀚林府 E 区的西南侧，于 2020 年分办理完成了农用地转用、土地征收审批手续，2021 年 6 月 15 日安化县多凌华城置业有限责任公司与安化县自然资源局分办理了土地使用权出让手续，并于同年办理不动产权手续（产权证：湘（2021）安化县不动产权第 00016175 号），土地使用期限 2021 年 6 月 15 日至 2091 年 6 月 15 日（住宅用地使用期限 70 年）。2021 年 8 月 27 日办理建设用地规划许可证，并于 2021 年 8 月 23 日在湖南省投资项目在线审批监管平台备案（项目代码：2018-430923-04-05-502343），建设规模及主要建设

内容：用地面积 7606 平方米，建筑面积 18254.4 平方米，建设内容为商业建筑及配套设施

调查地块拐点坐标见表 2.2-4，宗地图见图 2.2-4。

表 2.2-4 调查地块拐点坐标表

地块	序号	X 坐标	Y 坐标	序号	X 坐标	Y 坐标
商业 中心 地块	1	3139048.490	520976.362	22	3139042.310	521009.950
	2	3139045.407	520986.217	23	3139042.273	521010.535
	3	3139045.407	520986.217	24	3139042.238	521011.118
	4	3139045.110	520987.479	25	3139042.177	521012.134
	5	3139044.800	520988.898	26	3139042.134	521012.856
	6	3139044.516	520990.314	27	3139042.099	521013.432
	7	3139044.254	520991.726	28	3139039.605	521055.502
	8	3139044.015	520993.133	29	3139023.894	521066.196
	9	3139043.796	520994.534	30	3138941.681	521039.285
	10	3139043.597	520995.930	31	3138963.592	520972.344
	11	3139043.414	520997.320	32	3138962.665	520971.334
	12	31 39043.248	520998.704	33	3138977.691	520972.483
	13	3139043.097	521000.081	34	3138990.076	520973.632
	14	3139042.959	521001.450	35	3139015.212	520968.047
	15	3139042.834	521002.813	36	3139035.578	520970.984
	16	3139042.718	521004.168	37	3139041.867	520973.115
	17	3139042.613	521005.515	1	3139048.490	520976.362
	18	3139042.515	521006.854			
	19	3139042.423	521008.185			
	20	3139042.347	521009.364			
	21	3139042.310	521009.950			

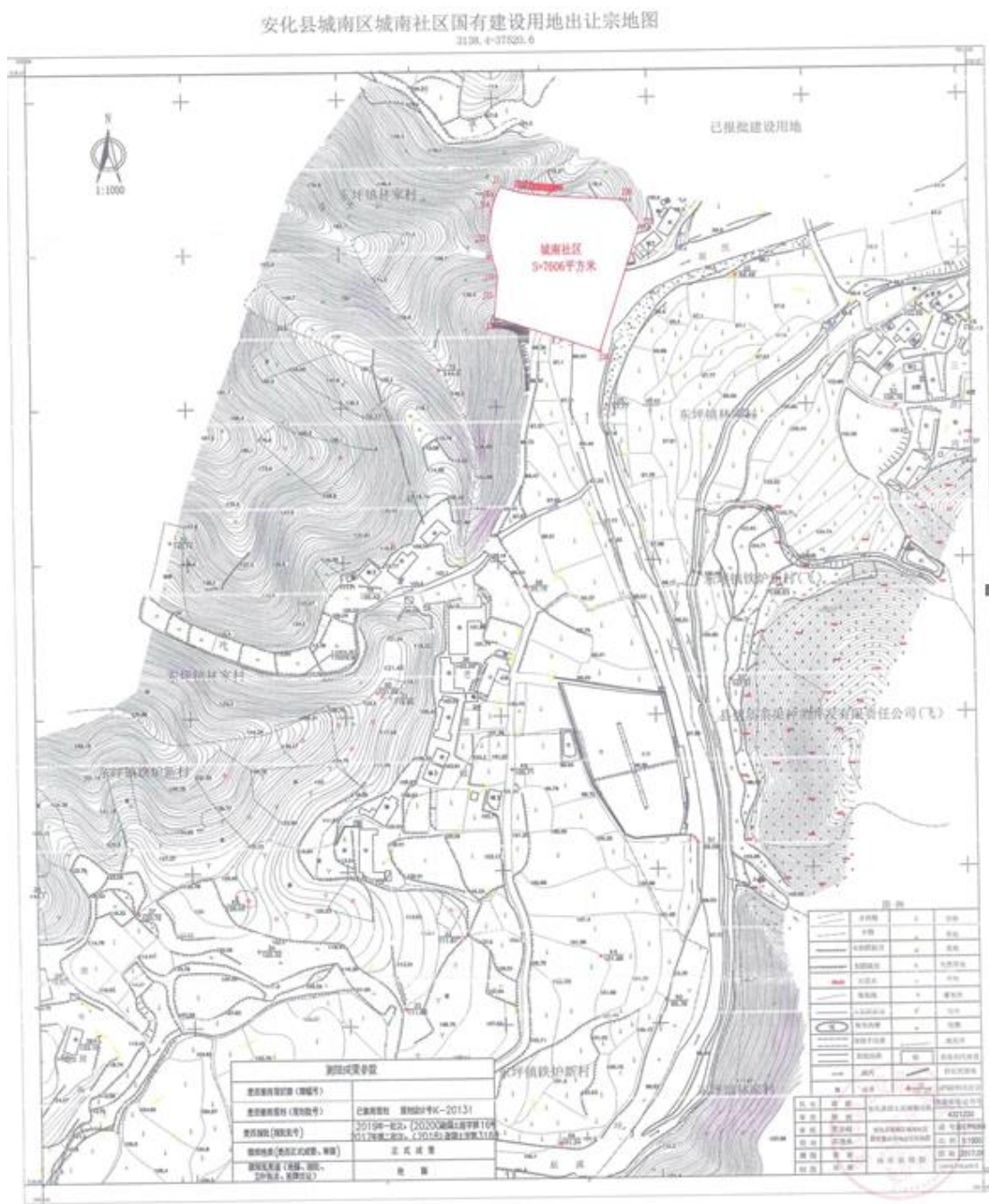


图 2.2-4 商业中心宗地图

2.2.5 黑茶学校团购居

黑茶学校团购居中心坐标东经 111° 12' 48.83"，北纬 28° 21' 41.80"，面积 9834m², 14.75 亩。该地块位于黑茶学校右上角，于 2018 年办理完成了农用地转用、土地征收审批手续，本项目为安化黑茶学校配套项目，建成后作为教职员工住宅区使用。

调查地块拐点坐标见表 2.2-5。

表 2.2-5 调查地块拐点坐标表

地块	序号	X 坐标	Y 坐标	序号	X 坐标	Y 坐标
安化 黑茶 学校 团购 居	1	3138623.235	520694.750	10	3138573.020	520691.801
	2	3138628.966	520795.072	11	3138574.295	520690.599
	3	3138536.422	520794.640	12	31 38579.262	520694.101
	4	3138530.599	520797.168	13	3138579.760	520694.197
	5	3138529.794	520794.522	14	3138579.798	520694.223
	6	3138517.326	520775.972	15	31 38591.928	520696.559
	7	3138505.456	520763.007	16	31 38610.306	520690.530
	8	3138504675	520754.373	17	3138615.422	520692.224
	9	31 38573.020	520691.800	1	3138623.235	520694.750

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》（2014 年 4 月 24 日修订）；
- (2) 《中华人民共和国土壤污染防治法》（2018 年 8 月 31 日）；
- (3) 《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（2020 年 4 月 29 日修订）；
- (4) 《土壤污染防治行动计划》（国发〔2016〕31 号）；
- (5) 《国务院关于印发“十三五”生态环境保护规划的通知》（国发〔2016〕65 号）；
- (6) 《污染地块土壤环境管理办法（试行）》（2017 年 7 月 1 日施行）；
- (7) 《湖南省土壤污染防治工作方案》（2017 年）；
- (8) 《湖南省环境保护条例》（2013 年 5 月 27 日）。

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) 《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB 36600-2018）；
- (5) 《建设用地土壤环境调查评估技术指南》；环境保护部办公厅 2017 年 12 月 15 日印发

2.4 调查方法与调查程序

2.4.1 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），地块污染状况调查可分为三个阶段，调查方法如下：

(1) 第一阶段，收集地块历史和现状生产及地块污染相关资料，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地块土壤和地

下水采样分析，采用结合本地块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地块的环境质量现状能够满足开发建设要求，则地块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地块土壤或地下水受到污染，需要对地块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。

2.4.2 调查程序

土壤污染状况调查可分为三个阶段，调查的工作程序如图 2.4-1 所示。。

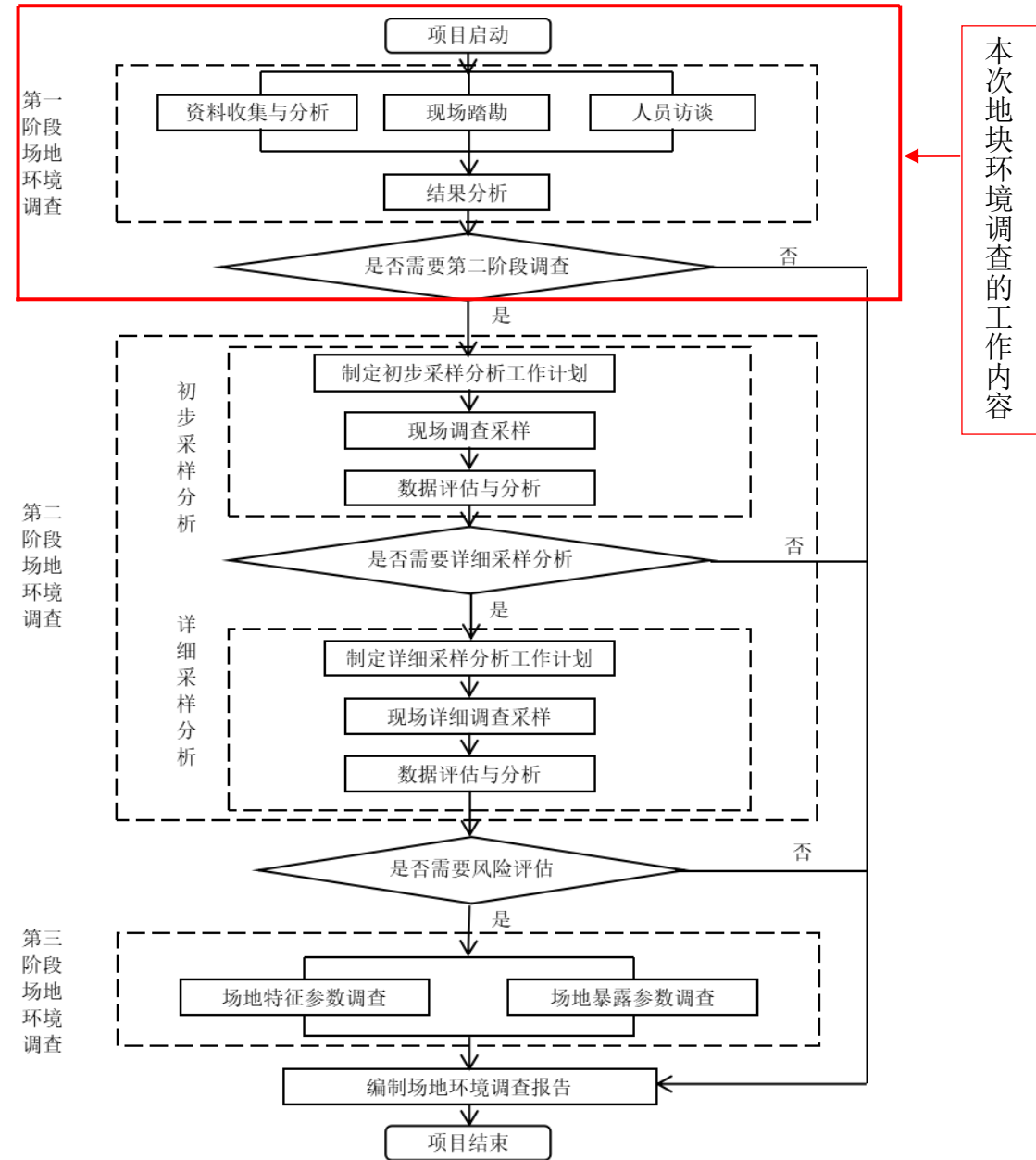


图 2.4-1 地块环境调查的工作内容与程序

3.地块概况

3.1 区域环境概况

3.1.1 地块地理位置

益阳市地处湖南省中北部，东与长沙市、岳阳市毗邻，南与娄底市交界，西与怀化市相连，北与常德市接壤。319 国道、长(沙)常(德)高速公路横贯东西，石(门)长(沙)铁路和洛(阳)湛(江)铁路纵横全境。益阳市东南经长常高速公路到长沙市 69km,西北距常德 85km,是洞庭湖经济区的中心城市之，是全国重要的商品粮基地。

安化县地处湘中偏北，资 水中游，雪峰山脉北端。介于北纬 27° 58' 54"至 28° 38' 37"、东经 110° 58' 51"至 111° 58' 54" 之间，东与桃江、宁乡接壤，南与涟源、新化毗邻，西与溆浦、沅陵交接，北与桃源、常德相连。207 国道，308 和 1816 省道在县境内通过，湘黔铁路也经过县境，距离益阳市 164 公里，距离长沙市 240 公里，交通便利。

本项目位于益阳市安化县城东南方向，直距约 2km,行政区划属安化县东坪镇城南社区管辖。其中瀚林府 D 区地块中心坐标东经 111° 12' 52.15"，北纬 28° 21' 44.51"，面积 39950m²,59.925 亩；瀚林府 E 区地块中心坐标东经 111° 12' 53.31"，北纬 28° 22' 2.24"，面积 28544m²,42.816 亩；半山半城地块中心坐标东经 111° 12' 36.16"，北纬 28° 21' 59.65"，面积 133132m²,199.7 亩；商业中心地块中心坐标东经 111° 12' 48.99"，北纬 28° 21' 55.55"，面积 7606m²,11.41 亩；黑茶学校团购居地块中心坐标东经 111° 12' 48.83"，北纬 28° 21' 41.80"，面积 9834m²,14.75 亩。

项目区地理位置如图 2.2-1。

3.1.2 自然环境与气象气候

3.1.2 地势地貌

益阳市处在西南地区的雪峰背斜与江汉近期沉降带的交界分野处，地层主要由最古老的前震旦系板溪群和最新的第四系组成。地貌形态多种多样，山丘、岗、平、湖俱全，以山地和平原为主体，由西南向东北依次形成山地、丘岗、平湖三级台阶，平均海拔 34m，地基承载力一般为 15~35t/m²，个别地带小于 10U/m²。根据《中国地震烈度区划图》，益阳市地震基本烈度为 6 度。

安化县地势南北两边山岳高耸，逐级向资江递降，大致呈槽型。根据区域地质资料，工程地位于巨型新华夏系第三复式隆起地带的南段，雪峰山早期华夏系褶皱带和晚期华夏系复向斜带与安化—宁乡—浏阳东西构造带联合形成的“雪峰山联合弧”的弧顶部位：在二级构造中位于雪峰山早期至晚期新华夏系段褶皱带所属安化—溆浦—靖县断裂带的北段。该断裂带中新华夏系的断裂构造形迹十分发育。根据《中国地震烈度区划图》，安化县属于地震烈度小于5度的地震区。

3.1.3 水文

资江为益阳市城区的主要河流，自西向东横贯市区。资江发源于郝水和夫夷水。郝水为西源，夫夷水为南源，郝水和资水干流共长 653Km，流域面积 28142Km²，年平均水量 218.7 亿 m³。据益阳市水文断面资料，资江最大流量 15300m³/s，最小流量 92.7m³/s，多年平均流量 750m³/s，最大流速 2.94m/s，最小流速 0.29m/s。

安化县河流系长江流域的资江水系，资水横贯县境中部，是湖南省第三大河。南源夫夷山水出自广西壮族自治区资源县越城岭西麓桐木江，西源赧水出自湖南省城步县青界山西麓黄马界，两源汇合于安化县双江口，流经新邵、冷水江、新化、安化、桃江、益阳等县市，再分两支，北支由杨柳潭注入南洞庭湖，南支在湘阴县临资口入湘江，全长 653km，流域面积 28142km²，上、中游浅滩急流，峡谷深切，水力资源十分丰富，建有柘溪、马迹塘电站，主要支流有邵水、石马江、大洋江、油溪、渠江、洋溪、沂溪、桃花江、志溪等 40 条。双江口以下常年可通航，夏秋汛期，木船可上溯武冈。

资水为安化县境过境河流，是安化县最大的主干河道，从新化县瓦滩入县境，于善溪口入桃江县，资水在安化县境内长度为 127km。资水干流洪水主要来源于暴雨，每年 3 月份开始进入雨季，径流量逐渐增多，4~8 月经流量占全年总水量比重最大，9 月份以后水势趋于平稳，汛期结束。

3.1.4 气候特征

益阳市属亚热带湿润气候，夏季炎热，春寒冬冷，冬夏长、春秋短，年平均气温 16.1℃~16.9℃，年平均降雨量 1413.7mm，年平均蒸发量 1236.9mm，年平均风速 2.5m/s，历年最大风速 19m/s，年主导风向为 NW 和 NNW，夏季主导风向为 SSE。

安化县处在东亚季风区，属亚热带季风湿润气候，雨量充沛，四季分明，严寒期短，无霜期长，温差较大，日照时间长。

根据安化气象站资料统计，安化多年平均气温为 16.2℃，累积年极端最高气温 41.8℃ (1961 年 7 月 23 日)，极端最低气温-11.3℃(1977 年 1 月 30 日)，最小相对湿度 9% (1988 年 11 月 8 日)，最大日降雨量 238.0mm (1990 年 6 月 12 日)，最高地面温度 72.7℃(1978 年 7 月 15 日)，最低地面温度-8.0℃(1977 年 1 月 30 日)。常年主导风向为 N 风，夏季主导风向为 SE 风，历年平均风速为 1.2m/s，最大风速 15.7m/s (1979 年 4 月 12 日)。

降雨量在空间分布上不均，有上游大于下游，支流大于干流的趋势。在时间分配上不均，各站的年际变化为 1.62~2.25 倍，由于流域处在暴雨区，不仅雨量充沛，且暴雨强度大，出现次数多。根据当地气象站多年实测资料统计，多年平均降水量 11622mm。年内 6 月降水量多，多年平均 240.9mm，占 19.71%，5 月多年平均 224.1mm，占 13.69%，12 月最少，多年平均 134.3mm，占 2.95%。4 月~9 月为汛期。

3.2 敏感目标

调查地块周边主要为安化县城南社区居民商住区，调查区域东测有安化县第一芙蓉学校、南侧有安化黑茶学校、北侧拟建紫薇中学，北侧距离 600 有地表河流资江，地块周边环境见表 3.2-1。

表 3.2-1 地块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	安化县第一芙蓉学校	学校师生，约 2000 人	东侧	100m
2	安化黑茶学校	学校师生，约 8000 人	南侧	100m
3	紫薇中学	预计学校师生，约 6000 人	北侧	50m
3	资水	III 类水体	北侧	600m



图 3.2-1 地块周边环境图

3.3 地块使用现状和历史

3.3.1 瀚林府 D 区

1、现状

该地块于 2018 年 8 月 7 日办理了农用地转用、土地征收审批手续，2019 年 11 月安化县多凌华城置业有限责任公司与安化县自然资源局办理了土地使用权出让手续，规划为安化县紫薇谷·文旅康养综合体项目的一部分，将建成商业住宅区，该地块目前正在开工建设。



2、历史沿革

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。调查地块之前为农用地，调查范围内南部源=原为安化九源建筑有限公司临时性的预制构件厂，生产水泥预制构件，中北部为鱼塘和农田。以下卫星图可以看出调查区域地块布局变化，根据历史影像记录，预制构件厂于2020年前已经进行拆除。





调查区域 2014 年历史影像图



调查区域 2017 年历史影像图



调查区域 2020 年历史影像图

3、调查范围内南部预制构件厂

(1) 生产工艺

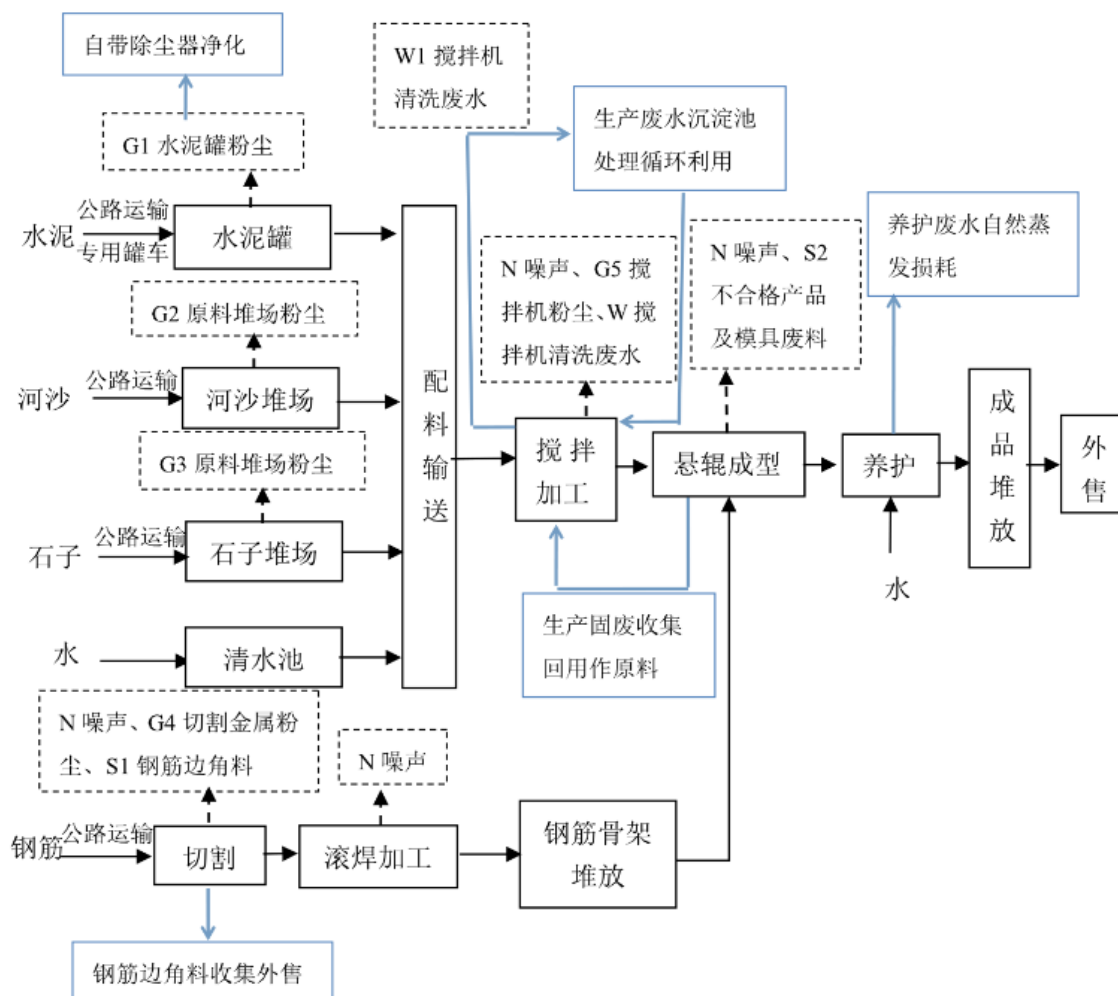


图 3.3-1 工艺流程图

工艺说明：

项目主要原料水泥、河沙、石子、钢筋均为外购，水为当地井水。

①原料运输及储存

水泥由水泥运输专用罐车运输进厂，水泥运输车自带泵送装置，通过运输车辆自带粉料输送泵泵入水泥罐，水泥罐顶自带除尘器；河沙和石子由自卸式运输车辆运输至厂内河沙堆场和石子堆场进行堆放；将井水引入清水池储存作为搅拌用水；钢筋由钢筋运输车运输至厂内钢筋材料加工区（钢筋原料边生产边购入），使用滚焊机进行焊接加工成钢筋骨架存放在预制件加工区。

②钢筋切割

使用切割机对外购钢筋定长切割。钢筋根据生产出的不同规格的水泥管长度进行切割，长度要准确，被切断的钢筋作为钢筋骨架的纵向钢筋。

③钢筋滚焊加工

使用滚焊机对外购钢筋进行焊接。

④搅拌加工

本项目采用 HZS90 型混凝土搅拌站，该设备是由配料、搅拌、电气控制等部分组成的全自动混凝土拌制成套设备。

本项目原料采用电脑控制的电子秤计量，配料精度高，原料约按水泥:河沙:石子:水=1:1.5:3:0.4 的比例通过配料机进行配料，计量准确、效率高。全过程以自动控制系统根据选定的配方进行计量并控制各工步动作。河沙和石子由原料堆场通过带式输送至骨料仓经计量后送入搅拌机；水泥从水泥罐(罐顶自带除尘器)通过螺旋输送机输送经计量后送入搅拌机;搅拌用水从清水池引出泵送入搅拌机。搅拌时先加入一定量的水并保持一定的速度连续加水，同时加入干材料，干料应快速一次加完，在各种干料加完之后接着加水也应完毕。在搅拌机中，水泥、河沙、石子、水进行搅拌，水泥在和水进行物理反应及化学水化反应后成为胶凝材料，将河沙、石子两种骨料混合成整体。搅拌过程为全封闭，搅拌形成的混凝土通过带式输送至悬辊机。

在混凝土中，水基本上是以自由水和结合水的形式存在，自由水是指那些没有参与水化反应的拌合水，结合水是指与水泥基材料发生水化反应而成为固体水化物一部分的化学结合水和那些被吸附在固体颗粒表面的物理吸附水。部分水进行水化反应而进入产品，部分在搅拌中蒸发，蒸发率约 50%。

⑤悬辊成型

用吊钩将涵管模具(由两个半圆弧钢模板和两个钢制堵头圆环组成，钢筋骨架放入模具内)调至悬辊机上，混凝土在悬辊机产生离心力的作用下粘附到管模内壁，完成布料。离心力不宜太大，以混凝土能克服自重越过最高点而沿模壁均匀布料为宜。

其次，当料层厚度超过管模挡圈时，混凝土混合料开始受到辊压力的作用，同时，因喂料的厚薄不均产生振动，这种振动力在一定范围内有利于混凝土混合料的均匀分布于振动密实，喂料量应控制在压实后混凝土比挡圈超厚 3-5mm。

⑥养护脱模

根据当地气温适中的特点，以及配置的混凝土具有快凝等性质，本项目不采用蒸汽锅炉蒸汽蒸养，而是放置在露天下自然养护，夏天放置 1 天，冬天放置时

间为 1-3 天，强度值能够达到设计混凝土强度的 70%，满足水泥管拆模要求。本项目脱模不使用脱模剂，将已达到脱模时间的水泥管吊到脱模区进行脱模。脱模后还需要进行一周的自然养护，每天还要专人对构件喷三水(早中晚各一次)，喷水目的是保持构件的湿度使混凝土能够自己慢慢凝固。夏天养护用水较多，冬天由于天气和湿度，可以减少喷水次数。养护用水全部蒸发。

⑦成品构件堆放

养护到期的水泥构件成品通过使用行车进行合理的移动和堆放。

(2) 主要原辅材料

通过调查该企业主要原料有水泥、河沙、石子、钢筋、水等。

(3) 三废产生情况

废气：项目生产过程中会产生堆场扬尘、原料卸料粉尘、水泥罐粉尘、搅拌机粉尘、运输扬尘。

生产废水：主要为车辆冲洗废水、搅拌机清洗废水、地面清洗废水。生产废水通过沉淀池收集沉淀后后循环使用，不外排。

生活污水：生活用水主要为员工洗手、冲厕等用水。一般生活污水中各污染因子产生浓度分别为 COD、BOD₅、SS、NH₃-N，生活污水经化粪池处理后用于农肥。

固废：项目产生的固体废物包括钢筋边角料、不合格产品及模具废料，通过综合利用处置；生活垃圾集中收集后运送至附近垃圾站处理。

从以上情况可知，地块内原预制构件厂项目，不涉及重金属和持久性有机污染物，不存在遗留污染问题。

4、相邻地块现状和历史

翰林府 D 区北侧 200 米为正在建设中的商住区，西侧为紫薇谷项目的商业中心地块和安化黑茶学校（原为山体林地）、南侧为山林、东侧为安化芙蓉学校和月亮湾地块。月亮湾地块存在未开挖的小型石煤矿，2021 年已经制定益阳市安化县东坪镇月亮湾开挖废石污染防治方案，并对地块土壤进行调查并采样检测，检测结果见表 4.1-1，土壤质量符合《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018）第一类建设用地筛选值的要求。项目地块属于月亮湾地块的扩散地块，后期严格安装《益阳市安化县东坪镇月亮湾开挖废石

污染防治方案》要求的防治措施进行处理，不会对该地块环境质量造成不利的影响。

3.3.2 瀚林府 E 区

1、现状

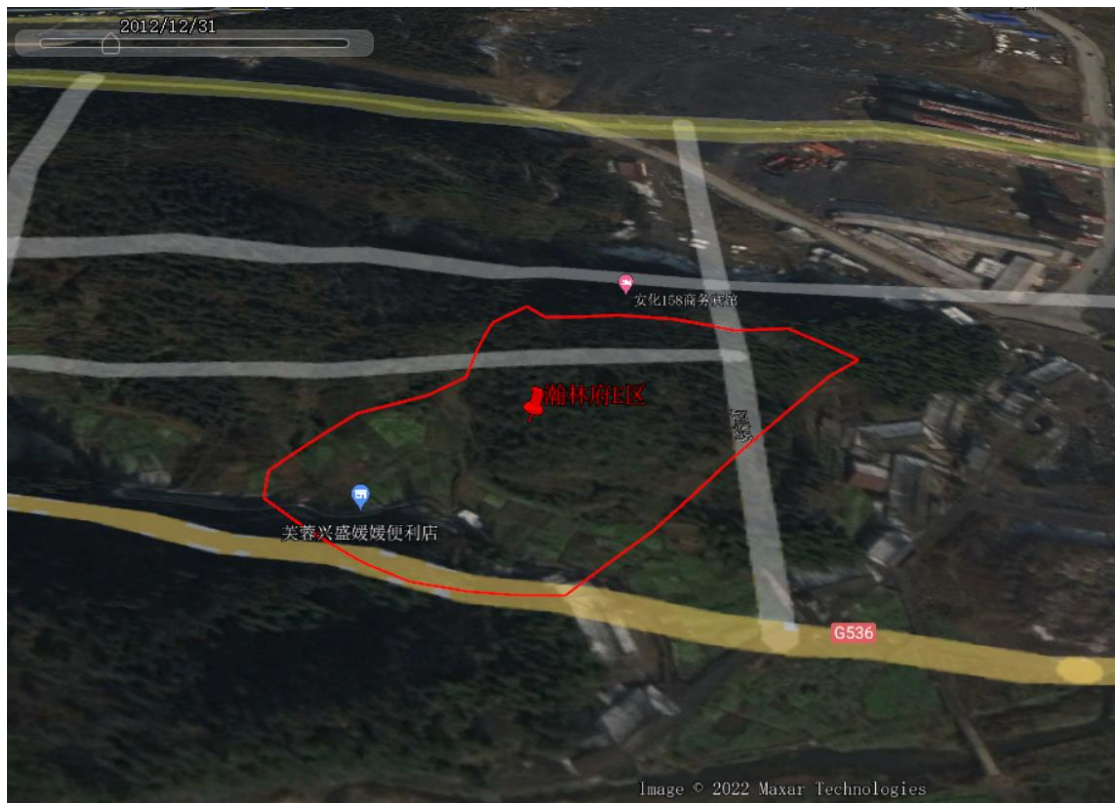
该地块于分别于 2016 年、2018 年分两次办理完成了农用地转用、土地征收审批手续，2021 年 6 月 15 日安化县多凌华城置业有限责任公司与安化县自然资源局办理了土地使用权出让手续，规划为安化县紫薇谷·文旅康养综合体项目的一部分，将建成商业住宅区，目前地块正在进行“三通一平”工作。



瀚林府 E 区

2、地块历史沿革

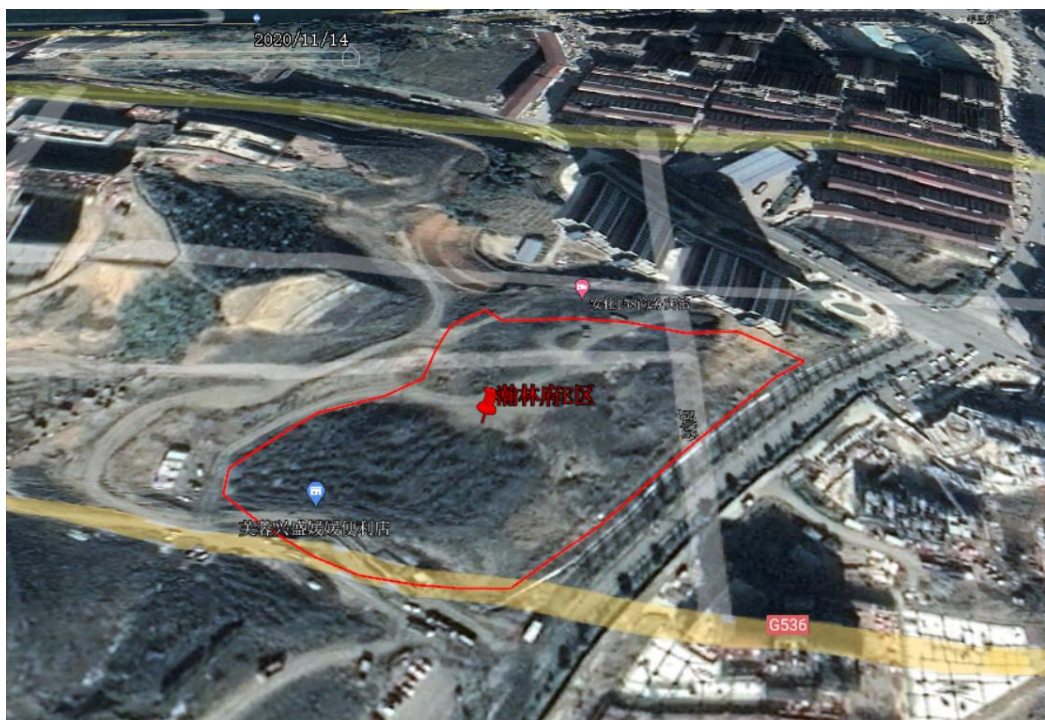
项目组调查人员通过人员访谈、查阅资料等方式，对调查地块的历史使用过程进行了解回顾。调查地块之前调查地块历史上之前为农用地和林地，该地块原有项目不涉及重金属和持久性有机污染物，不会产生累积影响。



调查区域 2012 年历史影像图



调查区域 2016 年历史影像图



调查区域 2020 年历史影像图

3、相邻地块现状和历史

北侧和东侧为安化县东坪镇城南社区商住区、西侧为紫薇中学（原为山体林地）、南侧为商业中西地块（原为山体林地），项目地块周边相邻区域项目未对地块环境质量造成明显不利的影响。

3.3.3 半山半城

1、现状

该地块原为林地和其他农用地，于 2020 年分办理完成了农用地转用、土地征收审批手续，2021 年 11 月 9 日安化县多凌华城置业有限责任公司与安化县自然资源局分办理了土地使用权出让手续。规划为安化县紫薇谷·文旅康养综合体项目的一部分，将建成商业住宅区，目前地块正在进行“三通一平”工作。



半山半城地块现状图

2、历史沿革

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。调查地块之前调查地块历史上之前为农用地和林地，该地块原有项目不涉及重金属和持久性有机污染物，不会产生累积影响。



调查区域 2012 年历史影像图



调查区域 2014 年历史影像图



调查区域 2016 年历史影像图



调查区域 2020 年历史影像图

3、相邻地块现状和历史

北侧和西侧均为山体林地、南侧为待开发地块（现为山体林地），东侧为紫薇中学（原为山体林地），目前项目地块周边相邻区域项目未对地块环境质量造成明显不利的影响。

3.3.4 商业中心

1、现状

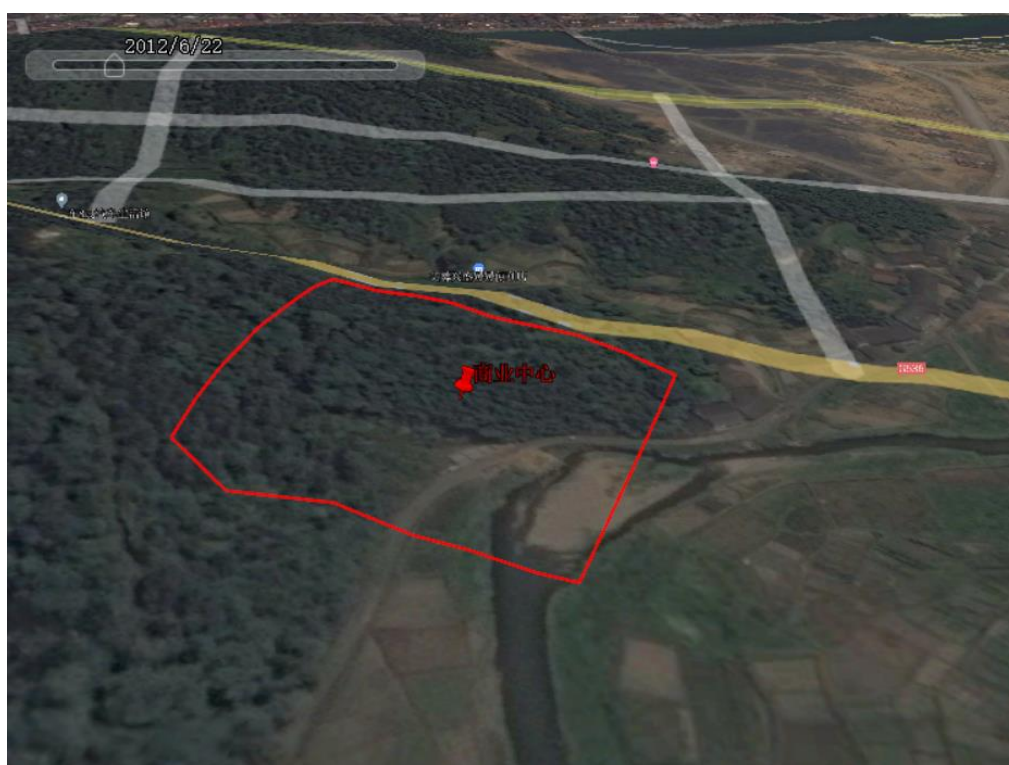
该地块原为林地和其他农用地，2020 年分办理完成了农用地转用、土地征收审批手续，2021 年 6 月 15 日安化县多凌华城置业有限责任公司与安化县自然资源局分办理了土地使用权出让手续，规划为安化县紫薇谷·文旅康养综合体项目的一部分，将建成商业中心，目前地块正在进行“三通一平”工作。



商业中心地块现状图

2、历史沿革

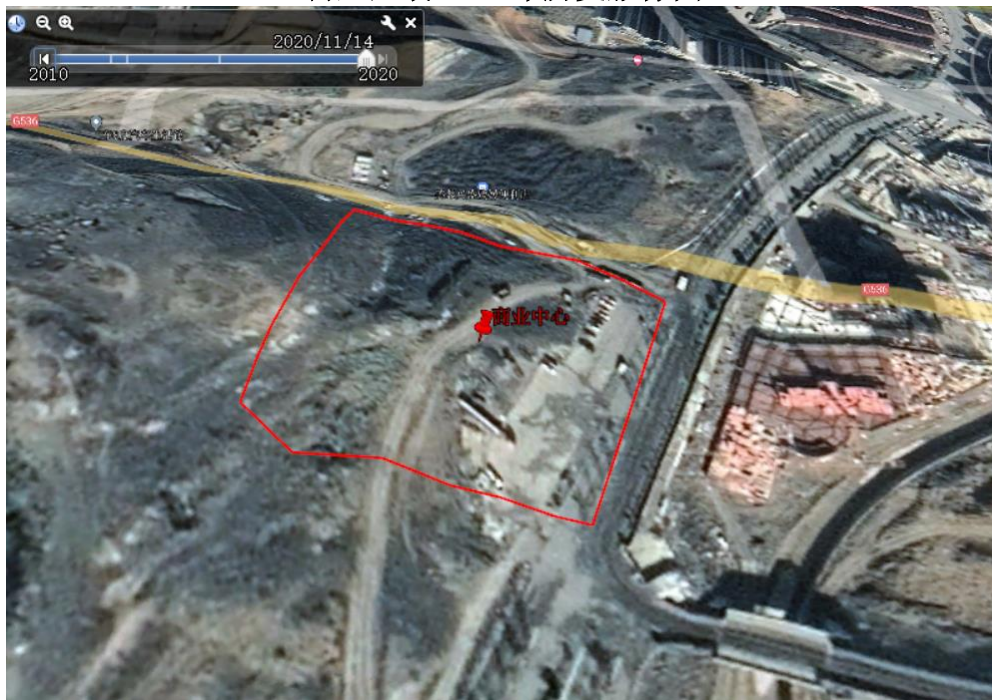
项目组调查人员通过人员访谈、查阅资料等方式，对调查地块的历史使用过程进行了解回顾。调查地块之前调查地块历史上之前为农用地和林地，该地块原有项目不涉及重金属和持久性有机污染物，不会产生累积影响。



调查区域 2012 年历史影像图



调查区域 2016 年历史影像图



调查区域 2020 年历史影像图

3、相邻地块现状和历史

地块北侧为瀚林府 E 区及紫薇中学（原为山体林地）、西侧为待开发地块及半山半城地块（原为山体林地）、南侧山下为瀚林府 D 区。项目地块周边相邻区域项目未对地块环境质量造成明显不利的影响。

3.3.5 黑茶学校团购居

1、现状

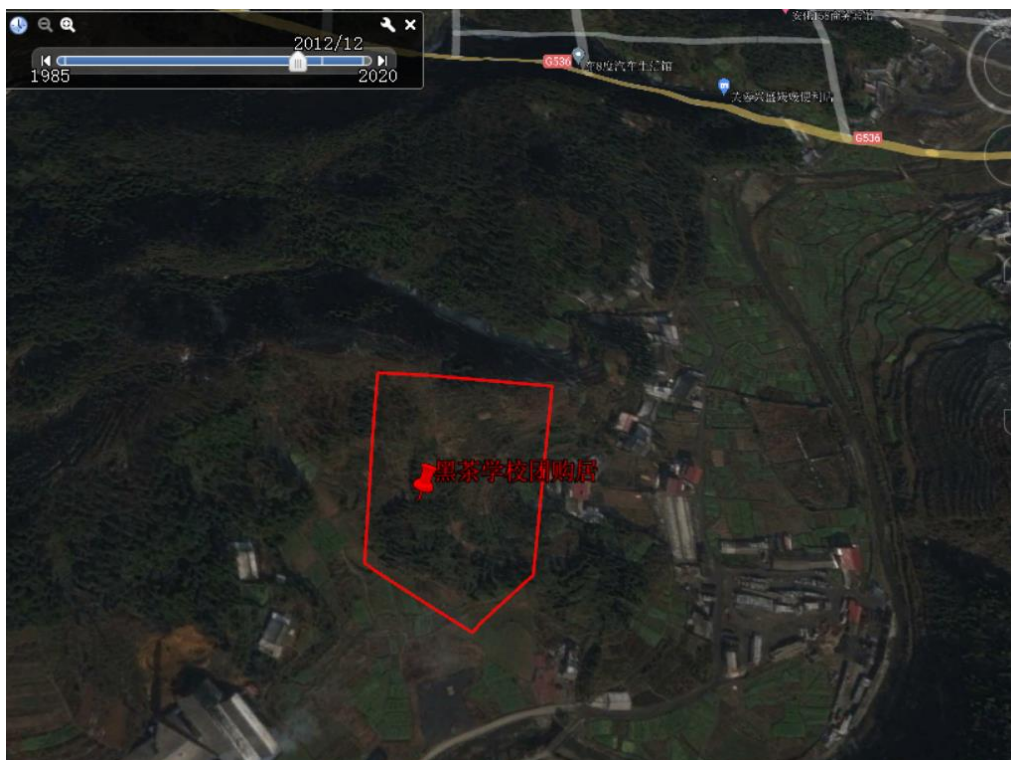
该地块原为林地和其他农用地，于 2018 年办理完成了农用地转用、土地征收审批手续，本项目为安化黑茶学校配套项目，建成后作为教职员工住宅区使用。目前地块正在进行主体工程建设。



黑茶学校团购居地块现状图

2、历史沿革

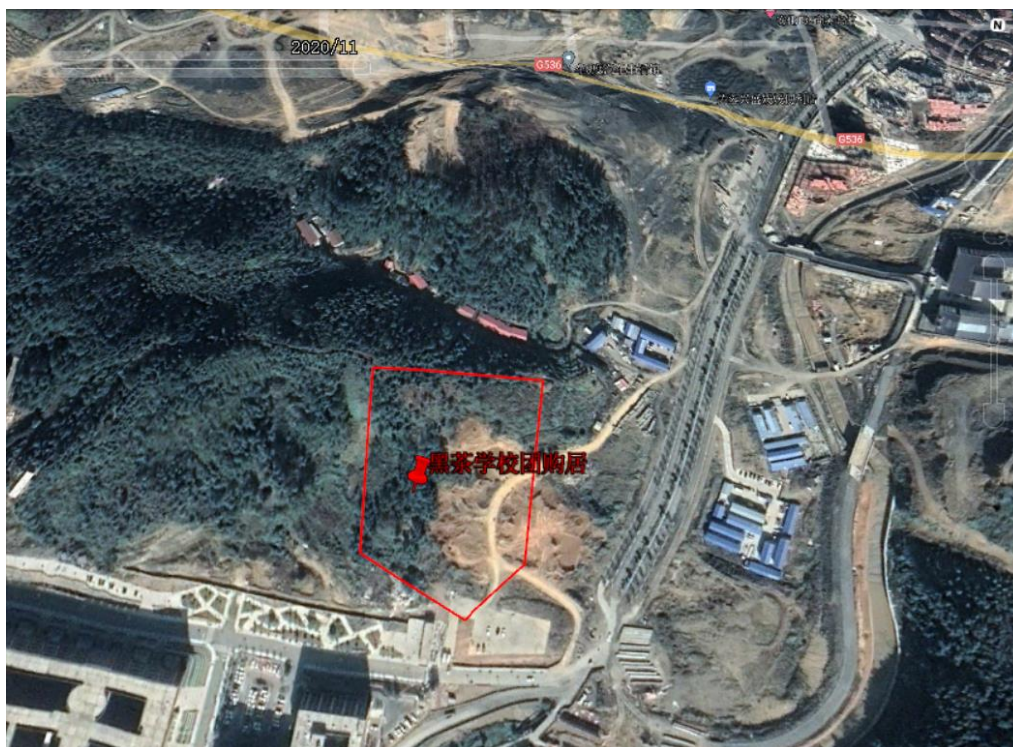
项目组调查人员通过人员访谈、查阅资料等方式，对调查地块的历史使用过程进行了解回顾。调查地块之前调查地块历史上之前为农用地和林地，该地块原有项目不涉及重金属和持久性有机污染物，不会产生累积影响。



调查区域 2012 年历史影像图



调查区域 2016 年历史影像图



调查区域 2020 年历史影像图

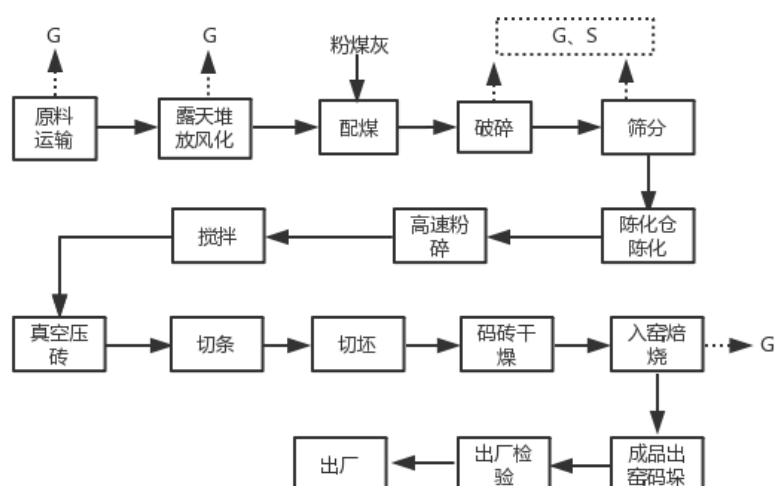
3、相邻地块的现状和历史

地块北侧为待开发地块（原为山体林地）、西侧和南侧均为黑茶学校（原有铁炉村砖厂）、东侧为紫薇谷瀚林府 D 区。项目地块周边相邻区域项目未对地块环境质量造成明显不利的影响。

铁炉村砖厂说明：

（1）铁炉村砖厂原生产黏土砖，2017 年以前为当地村民提供实心粘土砖，于 2017 年关停。

（2）采用黏土和粉煤灰为原料，通过压制烧结而成，工艺流程如下：



粘土实心砖生产工艺流程

(3) 三废物产生情况：

①废气：现有制砖过程中及轮窑焙烧时将产生的粉尘及烟气。废气因子主要为 SO_2 、 NO_x 、颗粒物；

②废水：现有工程的废水主要为生活污水。生活污水经化粪池处理后，用于周边农灌，不外排；生产用水主要为制砖用水，全部进入工艺中不外排；

③固废：现有工程的固废主要为生活垃圾、废砖残次品、沉淀池沉渣、润滑油。生活垃圾统一交由环卫部门进行无害化处理，不乱排；部分未被焙烧的砖坯回用至原料；部分质检残次品由周边农户拖走用作铺路等。

从项目工艺特点及原辅料情况，不涉及重金属和持久性有机污染物，不会产生累积影响，不存在遗留污染问题，对调查地块基本无影响。

3.4 块地利用规划

调查地块已出让给安化多凌华城置业有限责任公司，建设安化县紫薇谷·文旅康养综合体项目中的瀚林府 D 区、瀚林府 E 区、商业中心、半山半城及黑茶学校团购居（安化黑茶学校配套的教职工住宅楼）平面布置见附图 1。目前瀚林府 D 区、瀚林府 E 区、商业中心均已取得安化县自然资源局已出具的建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，半山半城及黑茶学校团购居地块已办理了农用地转用及土地征地审批单，均明确项目地块为住宅用地。因此地块利用与规划相符。

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

2019 年安化县多凌华城置业有限责任公司委托重庆九天环境影响评价有限公司编制了《安化县紫薇谷·文旅康养综合体项目环境影响报告表》，并于 2019 年 7 月 8 日取得益阳市生态环境局安化分局关于《安化县紫薇谷·文旅康养综合体项目环境影响报告表》的批复（安环审（表）[2019]050 号）。经现场核实，本项目施工期间根据环评的要求，采取环境保护措施，施工过程对周边环境的影响受控，未发生周边居民投诉。

4.1.2 区域环保规划情况

根据《益阳市“十四五”生态环境保护规划》（益政办发〔2021〕19 号）内容，关于土壤污染防治和治理提出了如下要求。

（一）加强土壤污染源头预防

推动污染物与土壤环境、地下水环境之间的协同控制，持续开展固体废物和危险废物贮存场所周边土壤与地下水环境状况调查评估。以土壤污染重点监管单位和历史遗留废渣、废水排查整治为重点，建立规范化考核机制，提出具体治理任务和措施，切断污染物进入土壤链条。优化空间布局 and 产业结构，对重点区域实行污染物特别排放限值制度，严格控制新增土壤污染。建立土壤污染重点监管单位名录并适时动态更新，督促重点监管单位依法全面落实土壤环境管理制度，2025 年底前完成一次土壤和地下水污染隐患排查，并制定整改方案。

（二）提升农用地安全利用水平

加强耕地分类管理，对耕地土壤环境质量类别单元进行动态调整，优先保护未污染和轻微污染耕地；继续开展安全利用区轻中度污染耕地修复治理，推广实施改良酸性土壤、改革施肥技术、改善灌溉方式、改进耕种措施、改变越冬状况、改选适宜品种等“六改”技术；采取种植结构调整、休耕等措施严格管控重度污染耕地，保障农产品质量安全和人居环境安全底线。禁止向农用地排放、倾倒未无害化处理达标的固体废物、工业废水（尤其含重金属废水）或者医疗污水、严防灌溉用水污染土壤、地下水和农产品；突出抓好农膜、农药包装废弃物等农业生产废弃物处理处置和资源化利用，确保从源头切断污染物进入农用地。加强耕地土壤与农产品重金属污染加密调查，耕地污染成因排查分析，持续推进涉镉等重金属污染源排查整治工作。重点做好安化县、桃江县、赫山区等废弃矿山与受污染农用地的土壤污染防治工作，加快建立完善的配套技术模式。

（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”。

本次地块调查可摸清地块可能存在的污染扩散、查明污染源，为后续的开发再利用提出科学合理建议，确保地块再开发利用过程的环境安全，推动地块再开发进程的顺利进行。

4.1.3 区域环境质量

（1）区域环境空气质量情况

本次调查地块位于益阳市安化县，根据益阳市生态环境局发布的“关于 2021 年 12 月份全市环境质量状况”，2021 年 1 月~12 月，益阳市安化县环境空气质量综合指数为 2.51%，最大单项污染物为 PM_{2.5}，最大单项指数为 0.71。空气环境质量益阳市排名第 1，各项大气环境指标均能满足《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中的二级标准限值。

（2）区域土壤地下水环境情况

2021 年 6 月 1 日由湖南精科检测有限公司对安化县紫薇谷项目内东侧月亮湾地块进行土壤采样检测，检测结果如下表 4.1-1。

表 4.1-1 安化县紫薇谷项目内东侧月亮湾地块进行土壤采样检测结果表 单位：mg/kg

项目	检测结果						筛选值	管控值	评价结果
	T1	T2	T3	T4	T5	T6			
As	19.8	19.4	16.0	16.7	15.1	16.2	20	120	<筛选值
Cd	0.47	0.41	0.86	0.90	0.84	0.91	20	47	<筛选值
六价铬	0.64	0.93	2.81	2.94	2.97	2.96	3.0	30	/
Cu	84.0	93.4	125	116	124	149	2000	8000	<筛选值
Pb	20.2	17.6	31.6	22.0	18.3	17.6	400	800	<管制值
Hg	0.206	0.185	0.209	0.214	0.208	0.224	8	33	<筛选值
Ni	88.8	76.1	105	114	88.6	90.1	150	900	<筛选值
锰	295	217	310	458	326	282	/	/	/
钒	127	106	136	114	118	100	165	330	<筛选值
四氯化碳	ND	ND	ND	ND	ND	ND	0.9	9	<筛选值
氯仿	ND	ND	ND	ND	ND	ND	0.3	5	<筛选值
氯甲烷	ND	ND	ND	ND	ND	ND	12	21	<筛选值
1,1-二氯乙烷	ND	ND	ND	ND	ND	ND	3	20	<筛选值
1,2-二氯乙烷	ND	ND	ND	ND	ND	ND	0.52	6	<筛选值

项目	检测结果						筛选值	管控值	评价结果
	T1	T2	T3	T4	T5	T6			
1,1-二氯乙烯	ND	ND	ND	ND	ND	ND	12	40	<筛选值
顺-1,2-二氯乙烯	ND	ND	ND	ND	ND	ND	66	200	<筛选值
反-1,2-二氯乙烯	ND	ND	ND	ND	ND	ND	10	31	<筛选值
二氯甲烷	ND	ND	ND	ND	ND	ND	94	300	<筛选值
1,2-二氯丙烷	ND	ND	ND	ND	ND	ND	1	5	<筛选值
1,1,1,2-四氯乙烷	ND	ND	ND	ND	ND	ND	2.6	26	<筛选值
1,1,2,2-四氯乙烷	ND	ND	ND	ND	ND	ND	1.6	14	<筛选值
四氯乙烯	ND	ND	ND	ND	ND	ND	11	34	<筛选值
1,1,1-三氯乙烷	ND	ND	ND	ND	ND	ND	701	840	<筛选值
1,1,2-三氯乙烷	ND	ND	ND	ND	ND	ND	0.6	5	<筛选值
三氯乙烯	ND	ND	ND	ND	ND	ND	0.7	7	<筛选值
1,2,3-三氯丙烷	ND	ND	ND	ND	ND	ND	0.05	0.5	<筛选值
氯乙烯	ND	ND	ND	ND	ND	ND	0.12	1.2	<筛选值
苯	ND	ND	ND	ND	ND	ND	1	10	<筛选值
氯苯	ND	ND	ND	ND	ND	ND	68	200	<筛选值
1,2-二氯苯	ND	ND	ND	ND	ND	ND	560	560	<筛选值
1,4-二氯苯	ND	ND	ND	ND	ND	ND	5.6	56	<筛选值
乙苯	ND	ND	ND	ND	ND	ND	7.2	72	<筛选值
苯乙烯	ND	ND	ND	ND	ND	ND	1290	1290	<筛选值
甲苯	ND	ND	ND	ND	ND	ND	1200	1200	<筛选值
间二甲苯+对二甲苯	ND	ND	ND	ND	ND	ND	163	500	<筛选值
邻二甲苯	ND	ND	ND	ND	ND	ND	222	640	<筛选值

项目	检测结果						筛选值	管控值	评价结果
	T1	T2	T3	T4	T5	T6			
硝基苯	ND	ND	ND	ND	ND	ND	34	190	< 筛选值
苯胺	ND	ND	ND	ND	ND	ND	92	211	< 筛选值
2-氯酚	ND	ND	ND	ND	ND	ND	250	500	< 筛选值
苯并[a]蒽	ND	ND	ND	ND	ND	ND	5.5	55	< 筛选值
苯并[a]芘	ND	ND	ND	ND	ND	ND	0.55	5.5	< 筛选值
苯并[b]荧蒽	ND	ND	ND	ND	ND	ND	5.5	55	< 筛选值
苯并[k]荧蒽	ND	ND	ND	ND	ND	ND	55	550	< 筛选值
蒽	ND	ND	ND	ND	ND	ND	490	4900	< 筛选值
二苯并[a,h]蒽	ND	ND	ND	ND	ND	ND	0.55	5.5	< 筛选值
茚并[1,2,3-cd]芘	ND	ND	ND	ND	ND	ND	5.5	55	< 筛选值
萘	ND	ND	ND	ND	ND	ND	25	255	< 筛选值

参考《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准（施行）》（GB36600-2018）第一类建设用地土壤分析筛选值和管控值，采样点位检测结果<筛选值标准要求。

（3）区域地下水环境情况

本次调查属于同一区域，调查了紫薇谷项目东侧（山下）瀚林府 D 区和北侧（山上）的瀚林府 E 区工勘报告。

其中 D 区：地块内地下水主要类型为上层滞水、第四系松散岩类孔隙水及岩溶裂隙水；三层地下水之间大部分区域无隔水层，仅局部有隔水层，钻孔水位为混合水位，揭露水位钻孔初见水位为 1.20-9.30m，标高为 97.43-104.62m，稳定水位为 0.70-9.70m，标高为 96.73-104.44m。另外黑茶学校团购居与 D 区均位于山下，黑茶学校团购居位于 D 区西侧，地下水分布情况可参照 D 区。

E 区：地块内地下水类型主要为上层滞水及碳酸盐裂隙岩溶水。上层滞水水量贫乏，初见水位未见，稳定水位为 1.0-11.0m，标高为 104.15-119.15m；裂隙岩溶水富水性不均一，水量贫乏中等，季节性变化较大，初见水位未见，稳定水位为 1.50-12.40m，标高为 98.65-114.93m。另外商业中心和半山半城与瀚林府 E 区均位于山上，地下水分布情况可参照 E 区。

4.2 地块资料收集和分析

4.2.1 瀚林府 D 区地块

2018 年之前该地块南侧原为临时的安化九原建筑有限公司预制构件厂及城南社农用地，2018 年 8 月 7 日办理了农用地转用、土地征收审批手续，并于 2019 年转让给安化多凌华城置业有限责任公司，2019 年 11 月办理不动产权证明。2020 年 3 月 17 日取得安化县自然资源局颁发的建设用地规划许可证（地字第 4309239202000021 号）、2021 年 2 月 1 日取得建设工程规划许可证（建字第 2021-005（公）号）。地块符合规划的要求。

4.2.2 瀚林府 E 区地块

该地块原主要安化县城南社区山地，分别于 2016 年、2018 年办理了农用地转用、土地征收审批手续，并于 2021 年转让给安化多凌华城置业有限责任公司，2021 年 6 月办理不动产权证。2021 年 8 月 27 日取得安化县自然资源局颁发的建设用地规划许可证（地字第 4309239202100097 号）、2021 年 12 月 24 日取得建设工程规划许可证（建字第 2021-054（公）号）。地块符合规划的要求。

4.2.3 半山半城地块

该地块原主要安化县城南社区林地和农用地，于 2020 年办理了农用地转用、土地征收审批手续，并于 2021 年 11 月 9 日转让给安化多凌华城置业有限责任公司（合同编号：安挂（2021）029 号）。地块符合规划的要求。

4.2.4 商业中心地块

该地块原主要安化县城南社区林地和农用地，于 2021 年转让给安化多凌华城置业有限责任公司，2021 年 6 月办理不动产权证。2021 年 8 月 27 日取得安化县自然资源局颁发的建设用地规划许可证（地字第 4309239202100098 号），于 2021 年 8 月 23 日在湖南省投资项目在线审批监管平台进行备案，安化县发展和改革局出具了紫薇谷商业中心项目备案证明（安发改备案[2021]204 号）。地块符合规划的要求。

4.2.5 黑茶学校团购居地块

该地块位于黑茶学校内，配套作为教职工居住用房，2018 年该地块已办理农用地转用、土地征收审批手续。地块符合规划的要求。

5 现场踏勘和人员访谈

通过该项目收集资料分析，同时现场查勘及问卷调查，调查人员包括地块开发人员、当地社区工作人员、当地环保部门工作人员等 3 名相关人员（访谈记录见附件 6），受调查人员有较好的代表性。

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，本次调查范围区域原为安化县城南村，主要为农用地，原有临时的安化九原建筑有限公司预制构件厂，不涉及生产厂房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

本次调查范围属于安化县城南社区农用地，未设置管线、沟渠等。不存在管线、沟渠泄露情况。

5.5 与污染物迁移相关的环境因素分析

根据调查和前述分析，调查地块无土壤和地下水的污染源，不存在污染物水平迁移和垂直向下迁移。

5.6 其他

调查地块房地产开发建设活动中，对土壤可能造成污染的主要为施工废水，污染物主要为 COD、SS 和少量石油类。截止 2022 年 3 月现场踏勘时，调查地块正在开工建设，施工现场无生产废水贮存，因此污染物垂直向下迁移并造成土壤污染的可能性很小。

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）地块原为农用地，2016 年以来，项目地块陆续分多批次从农用地转为建设用地。

（2）地块历史使用过程中无工业企业存在，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。

（3）截止 2022 年 3 月现场踏勘时，调查地块已经在开工建设，施工现场产生的废水通过沉淀池沉淀后回用，污染因子为 COD、SS，污染物垂直向下迁移并造成土壤污染的可能性很小。

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

本次土壤污染状况调查为第一阶段土壤污染状况调查，通过资料分析、现场勘查、人员访谈等手段，分别对紫薇谷·文旅康养综合体项目内瀚林府D区、瀚林府E区、半山半城、商业中心、黑茶学校团购居等5个部分地块分别进行污染状况调查，结果显示，调查地块内不涉及重金属和持久性有机污染物，不会产生累积影响，不存在遗留污染问题，无需开展第二阶段土壤污染状况调查。可以认为地块的环境状况可以接受，调查活动可以结束。

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。

(3) 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 翰林府 D 区收集资料


附件 1-1 翰林府 D 区地块农用地转用、土地征审批单

湖南省人民政府
农用地转用、土地征收审批单

(2018) 政国土字第 1068 号 单位: 公顷

申请用地单位		安化县国土资源局					
被用地单位		安化县大福镇等 7 个镇(乡), 新桥村等 14 个村(居委), 县优质茶果种苗科技开发有限责任公司					
建设项目名称		安化县 2017 年第七批次用地项目					
申请用地总面积		16.0857		其中国有建设用地		0	
批准 农用地 转用、 土地 征收 的种 类和 面积	农用地 转用面 积	耕 地	林 地	牧草地	园 地	其他农用地	合 计
		5.8798	3.4561	0	4.0296	0.9359	14.3014
	土 地 征 收 面 积	耕 地	林 地	牧草地	园 地	其他农用地	建设用地
		5.8798	3.3015	0	1.2501	0.9359	1.5720
	未利用地					合 计	
	0	—				12.9393	
备 注		<p>1、征地补偿标准根据《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》(湘政发[2018]5 号)文实施。</p> <p>2、同意使用国有未利用地 0.2123 公顷。</p> <p style="font-size: 1.2em; margin-top: 10px;">S=971152 亩 = 105.7 亩</p>					



 二〇一八年八月七日

发:  市(县、区)人民政府

附件 1-2 瀚林府 D 区不动产权证

湘 (2020) 安化县 不动产权第 0003782 号	附 记
权利人 安化县多凌华城置业有限责任公司	城镇住宅用地27955平方米，其它商服用地11985平方米。 权利人:安化县多凌华城置业有限责任公司
共有情况 单独所有	
坐 落 安化县城南区紫薇谷	
不动产单元号 430923 011001 GB00171 W00000000	
权利类型 国有建设用地使用权	
权利性质 出让	
用 途 其它商服用地/城镇住宅用地	
面 积 39950 平方米	
使用期限 土地使用期限: 2019年11月28日至2059年11月28日止	
权利其他状况 其它商服用地使用权结束日期为: 2059年11月28日; 城镇住宅用地使用权结束日期为: 2089年11月28日; 档案号: W2020000026; *****	

附件 1-3 瀚林府 D 区建设用地规划许可证

中华人民共和国	
建设用地规划许可证	
地字第 430923202000021 号	
根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。	
发证机关  日期 二〇二〇年三月十七日	

用 地 单 位	安化县多凌华城置业有限责任公司
项 目 名 称	紫薇谷(NQ29-02)国有建设用地
批准用地机关	安化县自然资源局
批准用地文号	安挂(2019)047号
用 地 位 置	安化县城南区紫薇谷
用 地 面 积	叁万玖仟玖佰伍拾平方米
土 地 用 途	城镇住宅用地 其他商服用地
建 设 规 模	壹拾叁万玖仟捌佰贰拾伍平方米
土地取得方式	出让
附图及附件名称	
申请表 用地红线图 界址点成果表 规划条件 控规图 出让合同	
遵守事项	
一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，准予使用土地的法律凭证。 二、未取得本证而占用土地的，属违法行为。 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。 四、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。	

附件 1-4 瀚林府 D 区宗地图



安化县发展和改革局

安发改备案〔2020〕223 号

紫薇谷·瀚林府 D 区项目备案证明

紫薇谷·瀚林府D区项目已于 2020 年 11 月 23 日在湖南省投资项目在线审批监管平台备案，项目代码为：2020-430923-70-03-075315，主要内容如下：

1、企业基本情况：安化县多凌华城置业有限责任公司，法人代表黄在奎，公司统一社会信用代码：91430923MA4PGP9M XF。经营范围为房地产开发经营。

2、项目名称：紫薇谷·瀚林府D区项目。

3、建设地点：安化县城南区紫薇路以东，学香路以南，辰溪东路以西。

4、建设规模及主要内容：用地面积 39950 平方米，项建筑面积 139825 平方米，其中住宅 100600 平方米、商业配套 10625 平方米、地下车库 28600 平方米。住宅、商铺、幼儿园及地下车库人防建设，以及区内绿化、亮化等配套设施建设。

5、项目总投资额：63000 万元，资金来源为企业自筹。

安化县多凌华城置业有限责任公司需通过在线平台如实报送项目开工、建设进度、竣工投用等基本信息，其中项目开工前应按季度报送项目进展情况；项目开工后至竣工投用止，应逐月报送进展情况。我局将采取在线监测、现场核查等方式，加强对项目实施的事中事后监管，依法处理有关违法违规行爲，并向社会公开。

项目自备案后2年内未开工建设或办理任何其他手续的，项目单位如决定继续实施该项目，请通过在线平台做出说明，若不再继续实施，应当撤回已备案信息，该备案证明自动失效。

需依法向有关部门办理审批手续的，请依法依规办理。



附件 1-6 瀚林府 D 项目工规许可证

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 2021-005 (公) 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关

日期

2021年2月1日

建设单位(个人)	安化县多凌华城置业有限责任公司
建设项目名称	紫薇谷·瀚林府D区项目
建设位置	城南紫薇路东侧学香路南侧辰溪河以西
建设规模	壹拾叁万玖仟柒佰零捌点肆陆平方米
附图及附件名称	
申请表 发改批复 总平面图 不动产权证	
计容建筑面积: 拾万零玖仟玖佰柒拾柒点壹零平方米	
不计容建筑面积: 贰万玖仟柒佰叁拾壹点叁陆平方米	

遵守事项

一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。

二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法行为。

三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。

四、自然资源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、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

附件 1-7 翰林府 D 项目工勘水质试验报告



湖南省勘测设计院

水质试验报告

委托单位	湖南省勘测设计院岩土分院		报告编号	SKY5-1SZJ-21005	
工程名称	紫薇谷·翰林府D区岩土工程详细勘察		收样时间	2021.01.04	
试验依据	GB50021-2001		报告时间	2021.01.11	
样品名称	—		样品编号	ZK63	
取样深度 (m)	1.50		试验编号	2021005301	

试 验 结 果

试验项目	—	—	试验项目 B ²⁺	ρ(B) (mg/L)	C(1/zB ²⁺) (mmol/L)
氢离子浓度 (pH)	7.54		阳离子	K ⁺ +Na ⁺	0.464
游离CO ₂	6.60			Ca ²⁺	1.621
侵蚀性CO ₂	3.00			Mg ²⁺	0.943
总矿化度	154.47			NH ₄ ⁺	0.008
总硬度	128.28			合计	3.035
总碱度	111.60		阴离子	Cl ⁻	0.555
暂时硬度	111.60			CO ₃ ²⁻	0.000
永久硬度	16.68			HCO ₃ ⁻	2.230
负硬度	0.00			SO ₄ ²⁻	0.250
—	—	—		OH ⁻	0.000
—	—	—	合计	167.76	3.035

根据试验结果,按《岩土工程勘察规范》(GB50021-2001)(2009年版)有关水质评价标准评价:该水质对混凝土及混凝土结构中的钢筋具微腐蚀性。

样品名称	—	样品编号	ZK86
取样深度 (m)	0.70	试验编号	2021005302

试 验 结 果

试验项目	—	—	试验项目 B ²⁺	ρ(B) (mg/L)	C(1/zB ²⁺) (mmol/L)
氢离子浓度 (pH)	7.66		阳离子	K ⁺ +Na ⁺	0.581
游离CO ₂	5.50			Ca ²⁺	1.697
侵蚀性CO ₂	1.60			Mg ²⁺	0.905
总矿化度	161.75			NH ₄ ⁺	0.009
总硬度	130.17			合计	3.191
总碱度	121.31		阴离子	Cl ⁻	0.600
暂时硬度	121.31			CO ₃ ²⁻	0.000
永久硬度	8.86			HCO ₃ ⁻	2.424
负硬度	0.00			SO ₄ ²⁻	0.167
—	—	—		OH ⁻	0.000
—	—	—	合计	177.19	3.191

根据试验结果,按《岩土工程勘察规范》(GB50021-2001)(2009年版)有关水质评价标准评价:该水质对混凝土及混凝土结构中的钢筋具微腐蚀性。

批准	[Signature]	审核	[Signature]	试验	[Signature]
----	-------------	----	-------------	----	-------------

注:1、本报告检测数据手写无效;未经本单位同意,复制本报告无效。第1页共1页
 2、本报告对来样负责,如有异议请15天内书面提出。
 3、地址:长沙市体院路245号 电话:0731-85596783

附件 2 瀚林府 E 区收集资料

附件 2-1 瀚林府 E 区农用地转用、土地征收审批单

湖南省人民政府 农用地转用、土地征收审批单

(2018) 政国土字第 316 号

单位：公顷

申请用地单位		安化县国土资源局					
被用地单位		安化县东坪镇、梅城镇、平口镇等 7 个乡镇 2 个国有公司 1 个居委 12 个村					
建设项目名称		安化县 2017 年第二批次建设用地项目					
申请用地总面积		23.8107		其中国有建设用地		0.0854	
批准 农用地 转用、 土地征 收的种 类和面 积	农用地 转用面 积	耕 地	林 地	牧草地	园 地	其他农用地	合 计
		12.2115	4.9269	0	1.0329	3.0934	21.2647
	土地 征收面 积	耕 地	林 地	牧草地	园 地	其他农用地	建设用地
		12.2115	4.9269	0	0.9577	3.0934	1.5456
		未利用地				合 计	
0	—			22.7351			
备 注		同意使用国有未利用地 0.9150 公顷。					



二〇一八年 月十八日

发：安化 市（自治区）人民政府
县（市、区）人民政府

湖南省人民政府

农用地转用、土地征收审批单

2016

485

安化县国土第 号

单位：公顷

申请用地单位		安化县国土资源局						
核用地单位		安化县东坪镇等9个乡镇、城西村等14个村、1个居委会和安化县优质茶果种苗科技开发有限责任公司						
建设项目名称		安化县2015年第一批次用地						
申请用地总面积		10.7001		其中国有建设用地		0.0033		
批准农用地转用、土地征收的种类和面积	农用地转用面积	耕地	林地	牧草地	园地	其他农用地	合计	
		4.6068	1.9001	0	1.3393	1.1961	9.0423	
	土地征收面积	耕地	林地	牧草地	园地	其他农用地	建设用地	
			4.5432	1.2537	0	1.0433	1.1870	1.2570
		未利用地					合计	
	0.0163					0.3005		
备注	1. 征地补偿标准根据《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的							
	通知》(湘政发[2012]46号)文实施。 2. 同意使用国有未利用地0.3812公顷。							

S=45216m²



发 市(县、区)人民政府
县(市、区)人民政府

附件 2-2 瀚林府 E 区不动产权证

湘 (2021) 安化县 不动产权第 0016176 号		附 记
权 利 人	安化县多凌华城置业有限责任公司	其中住宅用地22835平方米，其他商服用地5708.8平方米。 权利人:安化县多凌华城置业有限责任公司
共有情况	单独所有	
坐 落	安化县城南区紫薇谷	
不动产单元号	430923 011001 GB00871 W00000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用 途	住宅用地/其它商服用地	
面 积	28544 平方米	
使用期限	土地使用期限: 2021年06月15日至2091年06月15日止	
权利其他状况	住宅用地使用权结束日期为: 2091年06月15日; 其它商服用地使用权结束日期为: 2061年06月15日; 档案号: W2021000156; 安化县自然资源局	

附件 2-3 瀚林府 E 区宗地图



附件 2-4 瀚林府 E 区建设用地规划许可证

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第4309232021000097号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关

日期 二〇二一年八月二十七日

用地单位	安化县多凌华城置业有限公司	
项目名称	紫微谷·瀚林府 E 区项目	
批准用地机关	安化县自然资源局	
批准用地文号	安挂(2021)004 号	
用地位置	安化县城南区紫微谷	
用地面积	贰万捌仟伍佰肆拾肆平方米	
土地用途	商住	
建设规模	玖万玖仟玖佰零肆平方米	
土地取得方式	出让	
附图及附件名称	用地红线图 规划条件 用地控规图 出让合同	

遵守事项

一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，准予使用土地的法律凭证。

二、未取得本证而占用土地的，属违法行为。

三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。

四、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

安化县发展和改革局

安发改备案〔2021〕344 号

紫薇谷·瀚林府 E 区项目备案证明

紫薇谷·瀚林府 E 区项目已于 2021 年 12 月 23 日在湖南省投资项目在线审批监管平台备案，项目代码：2108-430923-04-01-387854，主要内容如下：

1、企业基本情况：安化县多凌华城置业有限责任公司，法人代表黄在奎，公司统一社会信用代码：91430923MA4PGP9MXF。经营范围为房地产开发经营。

2、项目名称：紫薇谷·瀚林府 E 区项目

3、建设地点：湖南省安化县城南区紫薇谷紫薇路西侧

4、建设规模及主要建设内容：用地面积 28544 平方米，建筑面积 108505.67 平方米。新建住宅、商铺、地下车库及区内绿化、亮化等附属工程建设。

5、项目总投资额：45000 万元

请你单位通过在线平台如实报送项目开工、建设进度、竣工投用等基本信息，其中项目开工前应按季度报送项目进展情况；项目开工后至竣工投用止，应逐月报送进展情况。我局将采取在线监测、现场核查等方式，加强对项目实施的事中事后监管，依

法处理有关违法违规行为，并向社会公开。

项目自备案后2年内未开工建设或办理任何其他手续的，项目单位如决定继续实施该项目，请通过在线平台做出说明，若不再继续实施，应当撤回已备案信息，该备案证明自动失效。

需依法向有关部门办理审批手续的，请依法依规办理。

原我局安发改备案〔2021〕205号证明文件同时废止。



附件 2-6 瀚林府 E 区工规许可证

中华人民共和国

建设工程规划许可证

2021-054 (公)

建字第_____号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关

日期 二〇二一年十二月二十四日

建设单位 (个人)	安化县多凌华城置业有限责任公司
建设项目名称	紫薇谷·瀚林府 E 区项目
建设位置	湖南省安化县城区紫薇谷紫薇路西侧
建设规模	拾万零捌仟伍佰零伍点陆柒平方米
附图及附件名称	出让合同 总平面图 不动产权证 发改批复 项目用地面积: 28544 平方米 总建筑面积: 108505.67 平方米 计容建筑面积: 85410.8 平方米 不计容建筑面积: 23094.87 平方米

遵守事项

一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法行为。
三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
四、自然资源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、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

附件 2-7 瀚林府 E 区工勘水质试验报告

MA
171801060983

湖南省勘测设计院有限公司

水质试验报告

送样单位	湖南省勘测设计院有限公司岩土分院										报告编号	SKY5-1SZJ-21433										
工程名称	安化县紫薇谷·瀚林府E区										收样时间	2021.09.05-10.15										
试验依据	GB50021-2001										报告时间	2021.10.20										
试验结果																						
试验编号	样品编号	样品名称	取样深度 (m)	pH值	游离CO ₂ (mg/L)	侵蚀性CO ₂ (mg/L)	总矿化度 (mg/L)	总硬度 (mg/L)	总碱度 (mg/L)	K ⁺ +Na ⁺ (mg/L)	Ca ²⁺ (mg/L)	Mg ²⁺ (mg/L)	NH ₄ ⁺ (mg/L)	OH ⁻ (mg/L)	Cl ⁻ (mg/L)	CO ₃ ²⁻ (mg/L)	HCO ₃ ⁻		SO ₄ ²⁻ (mg/L)			
																	mg/L	mmol/L				
433301	ZK7	地下水	3.0	7.46	4.40	3.30	101.47	79.46	62.07	7.65	23.77	4.89	0.20	0.00	17.12	0.00	75.69	1.240	10			
433302	ZK61	地下水	4.5	7.84	3.30	0.40	151.09	119.69	110.84	12.91	32.63	9.29	0.14	0.00	20.55	0.00	135.15	2.215	8			
433303	ZK16	地下水	5.0	7.48	6.60	4.00	136.63	109.63	97.54	10.32	30.61	8.07	0.18	0.00	15.98	0.00	118.93	1.949	12			
433304	ZK68	地下水	9.0	7.60	5.50	2.60	145.82	117.68	106.41	11.25	32.22	9.04	0.16	0.00	18.27	0.00	129.75	2.126	10			
根据试验结果，按《岩土工程勘察规范》(GB50021-2001) (2009年版) 有关水质评价标准评价：以上4组水样对混凝土及混凝土结构中的钢筋具微腐蚀性。																						
批准	李洪										审核	12/2										
											试验	12/2										

注：1、本报告检测数据手写无效；未经本单位同意，复制本报告无效。
2、本报告对来样负责，如有异议请15天内书面提出。
3、地址：长沙市体院路245号 电话：0731-85596783

第1页共1页

附件 3 半山半城地块收集资料

附件 3-1 半山半城地块农用地转用、土地征收审批单

$$S_1 = 133132m^2$$

$$S_2 = 5466m^2$$

$$S_3 = 1050m^2$$

湖南省人民政府 农用地转用、土地征收审批单

(2020) 政国土字第 471 号

单位: 公顷

申请用地单位		安化县自然资源局					
被用地单位		安化县城南社区城南社区, 清塘铺镇清塘社区, 仙溪镇仙溪社区, 羊角塘镇羊角社区					
建设项目名称		安化县2020年第三批次用地项目(增减挂钩)					
申请用地总面积		14.4500		其中国有建设用地		0	
批准 农用地 转用、 土地 征收的 种类和 面积	农用地 转用 面积	耕地	林地	牧草地	园地	其他农用地	合计
		0	0	0	0	0	0
	土地 征收 面积	耕地	林地	牧草地	园地	其他农用地	建设用地
		0.6915	9.8345	0	3.7184	0.0980	0
		未利用地					合计
0					14.3424		
备注		<p>1、征地补偿标准根据《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》(湘政发[2018]5号)文实施。2、同意使用国有未利用地0.1076公顷。</p>					



发:  市(自治区)人民政府
县(市、区)

附件 3-2 半山半城地块土地出让合同



电子监管号：4309232021B02689

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国自然资源部

制定

中华人民共和国国家工商行政管理总局

— 1 —

合同编号： 安挂（2021）029 号

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人： 安化县自然资源局 ；

通讯地址： / ；

邮政编码： / ；

电话： / ；

传真： / ；

开户银行： / ；

账号： / 。

受让人： 安化县多凌华城置业有限责任公司 ；

通讯地址： / ；

邮政编码： / ；

电话： / ；

传真： / ；

开户银行： / ；

账号： / 。

国

城

定

同

据

属

内

依

总

6

为

平

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 A-01，宗地总面积大写 陆万陆仟伍佰陆拾陆 平方米（小写 66566 平方米），其中出让宗地面积为大写 陆万陆仟伍佰陆拾陆 平方米（小写 66566 平方米）。

_____。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为
70 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；
原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年
期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价
款为人民币大写 捌仟壹佰贰拾壹万 元（小写
81210000 元），每平方米人民币大写
壹仟贰佰壹拾玖点玖玖 元（小写 1219.99 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 _____
/ 元（小写 _____ / _____ 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第（一）项的规定
向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 30 日内，一次性付清国
有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 一 期向出让人支付国有建
设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写 捌仟壹佰贰拾壹万元（小写
81210000 元），付款时间：2021 年 12 月 9 日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付

第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时,同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率,向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后,持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料,申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发与建设利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第 / 项规定执行:

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设,受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 / 万元(小写 / 万元),投资强度不低于每平方米人民币大写 / 元(小写 / 元)。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

(二) 本合同项下宗地用于非工业项目建设,受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 / 万元(小写 / 万元)。

照

，

出

中

安

5

1

7

7

|

2

：

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质 住宅 ；

附属建筑物性质 / ；

建筑总面积 99849 平方米；

建筑容积率不高于 1.50 不低于 1.01 ；

建筑限高不高于 80 米 不低于

XXXXXX ；

建筑密度不高于 20% 不低于 / ；

绿地率不高于 / 不低于 35% ；

其他土地利用要求 / 。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 （二） 项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 / %，即不超过 / 平方米，建筑面积不超过 / 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设

管理部门确定的规划建设条件,本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中,套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套,住宅建设套型要求为 / 。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等保障性住房,受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行:

1. 移交给政府;
2. 由政府回购;
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行;
4. / 。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目,并在建成后无偿移交给政府:

 /

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2022 年 11 月 19 日之前开工,在 2024 年 11 月 19 日之前竣工。

受让人不能按期开工,应提前 30 日向出让人提出延建申请,经出让人同意延建的,其项目竣工时间相应顺延,但延建

期限

用水
口和

线进
的,

率利
约定

地使
权出
使用
场价
更至

合同
建筑
附属

建
住
为
以
合
府
;

;

修

生

发

自
里

期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时,有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程,应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地,但由此影响受让宗地使用功能的,政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地,不得擅自改变。在出让期限内,需要改变本合同约定的土地用途的,双方同意按照本条第(一)项规定办理:

(一) 由出让人有偿收回建设用地使用权;

(二) 依法办理改变土地用途批准手续,签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同,由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款,办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内,政府保留对本合同项下宗地的规划调整权,原规划如有修改,该宗地已有的建筑物不受影响,但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建,或者期限届满申请续期时,必须

按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权,在本合同约定的使用年限届满前,出让人不得收回;在特殊情况下,根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的,出让人应当依照法定程序报批,并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款,领取国有土地使用证后,有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的,应当符合本条第(一)项规定的条件:

(一)按照本合同约定进行投资开发,完成开发投资总额的百分之二十五以上;

(二)按照本合同约定进行投资开发,已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同,不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后,本

合同和
用地使
用年限
本
合同和
第
抵押双
证,至

要继续
人提
宗地

等有
支付
因社

合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到自然资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土

地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

,国
者同
本条

施,
值,

属设

青续
办理
上人
施,
瓦物
物、
土地
[场

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行,可以免除责任,但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力,不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方,应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方,并在不可抗力发生后15日内,向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定,按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的,自滞纳之日起,每日按迟延支付款项的1%向出让人缴纳违约金,延期付款超过60日,经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的,出让人有权解除合同,受让人无权要求返还定金,出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设,向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的,出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后,分别按以下约定,退还

除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款(不计利息),收回国有建设用地使用权,该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿,出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施,恢复场地平整;但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的,应给予受让人一定补偿:

(一)受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的,出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款;

(二)受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年,并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的,出让人应在扣除本合同约定的定金,并按照规定征收土地闲置费后,将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置,闲置满一年不满两年的,应依法缴纳土地闲置费;土地闲置满两年且未开工建设的,出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的,每延期一日,应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 %的违约金,出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的,每延期一日,应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 %的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的,出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例,要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金,并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的,出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例,要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金,并有权要求受让人继续履行本合同;建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的,出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分,有权按照实际差额部分占约定标准的比例,要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的,受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 / %的违约金,并自

行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的,出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的,每延期一日,出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1 ‰向受让人给付违约金,土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日,经受让人催交后仍不能交付土地的,受让人有权解除合同,出让人应当双倍返还定金,并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分,受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的,受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务,并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决,适用中华人民共和国法律。

用地使
出让土
同项下
经支付
时违约
用交付
经让人
支付国
家出让

土地未
的,受
延误
定的

的解

第四十条 因履行本合同发生争议,由争议双方协商解决,协商不成的,按本条第(二)项约定的方式解决:

(一)提交_____ / _____仲裁委员会仲裁;

(二)依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经安化县人民政府批准,本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效,一方的信息如有变更,应于变更之日起15日内以书面形式告知对方,否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共 XXX 页整,以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示,大小写数额应当一致,不一致的,以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜,可由双方约定后作为合同附件,与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式 肆 份,出让人 叁 份,受让人

壹 份，具有同等法律效力。

出让人(章):



受让人(章):



法定代表人(委托代理人)

(签字):



法定代表人(委托代理人):

(签字):



二〇二一年十一月九日

界址点成果表				第 1 页
				共 8 页
宗地号				
宗地名 城南区紫薇谷(地块一)				
宗地面积(平方米 66566				
建筑占地(平方米				
界址点坐标				
序号	点号	坐 标		边 长
		X (m)	Y (m)	
1	J1	3139186.775	520413.953	2.10
2	J2	3139188.186	520415.507	2.69
3	J3	3139189.563	520417.819	1.45
4	J4	3139190.080	520419.176	1.54
5	J5	3139190.446	520420.676	1.72
6	J6	3139190.623	520422.388	1.31
7	J7	3139190.593	520423.695	1.44
8	J8	3139190.396	520425.118	3.12
9	J9	3139189.474	520428.103	3.33
10	J10	3139187.577	520430.841	3.03
11	J11	3139185.830	520433.319	2.96
12	J12	3139184.202	520435.790	7.00
13	J13	3139180.643	520441.815	6.00
14	J14	3139177.970	520447.186	6.00
15	J15	3139175.655	520452.720	4.00
16	J16	3139174.315	520456.488	4.00
17	J17	3139173.141	520460.312	8.00
18	J18	3139171.300	520468.095	4.92
19	J19	3139170.514	520472.952	3.08
20	J20	3139170.146	520476.008	8.00
21	J21	3139169.687	520483.993	

制表

审校

2021 年 7 月27 日

界址点成果表				第 2 页
				共 8 页
宗地号				
宗地名 城南区紫薇谷(地块一)				
界址点坐标				
序号	点号	坐 标		边 长
		X (m)	Y (m)	
21	J21	3139169.687	520483.993	4.00
22	J22	3139169.720	520487.992	6.00
23	J23	3139170.097	520493.979	4.00
24	J24	3139170.566	520497.951	6.00
25	J25	3139171.593	520503.862	6.00
26	J26	3139173.006	520509.692	4.00
27	J27	3139174.158	520513.522	4.00
28	J28	3139175.477	520517.298	6.00
29	J29	3139177.762	520522.845	2.00
30	J30	3139178.604	520524.659	6.00
31	J31	3139181.364	520529.985	4.00
32	J32	3139183.396	520533.430	3.23
33	J33	3139185.142	520536.152	2.77
34	J34	3139186.721	520538.424	6.00
35	J35	3139190.366	520543.188	2.00
36	J36	3139191.649	520544.722	2.00
37	J37	3139192.966	520546.228	2.00
38	J38	3139194.314	520547.704	2.00
39	J39	3139195.693	520549.154	4.00
40	J40	3139198.522	520551.982	4.14
41	J41	3139201.533	520554.818	3.86
42	J42	3139204.398	520557.409	5.92
43	J43	3139208.836	520561.333	6.08
44	J44	3139213.397	520565.348	6.00
45	J45	3139217.900	520569.313	8.00
46	J46	3139223.905	520574.599	

制表

审校

2021 年 7 月27 日

界址点成果表

第 3 页

共 8 页

宗地号

宗地名 城南区紫薇谷(地块一)

界址点坐标

序号	点号	坐 标		边 长
		X (m)	Y (m)	
46	J46	3139223.905	520574.599	6.00
47	J47	3139228.408	520578.564	6.04
48	J48	3139232.930	520582.571	4.08
49	J49	3139235.930	520585.337	3.88
50	J50	3139238.692	520588.058	2.00
51	J51	3139240.071	520589.507	2.00
52	J52	3139241.411	520590.992	4.00
53	J53	3139243.941	520594.089	4.00
54	J54	3139246.248	520597.356	2.00
55	J55	3139247.313	520599.048	2.00
56	J56	3139248.317	520600.778	2.00
57	J57	3139249.260	520602.542	2.00
58	J58	3139250.140	520604.338	2.00
59	J59	3139250.955	520606.164	2.00
60	J60	3139251.705	520608.018	3.88
61	J61	3139252.986	520611.683	4.11
62	J62	3139253.794	520615.718	2.06
63	J63	3139253.662	520617.773	2.21
64	J64	3139253.052	520619.895	2.54
65	J65	3139251.786	520622.103	3.55
66	J66	3139249.168	520624.496	4.69
67	J67	3139244.716	520625.977	5.74
68	J68	3139239.043	520626.828	4.47
69	J69	3139234.664	520627.736	8.00
70	J70	3139226.989	520629.981	8.00
71	J71	3139219.582	520632.995	

制表

审校

2021 年 7 月 27 日

界址点成果表				第 4 页
				共 8 页
宗地号				
宗地名 城南区紫薇谷(地块一)				
界址点坐标				
序号	点号	坐 标		边 长
		X (m)	Y (m)	
71	J71	3139219.582	520632.995	6.00
72	J72	3139214.250	520635.742	4.00
73	J73	3139210.818	520637.796	6.17
74	J74	3139205.737	520641.289	5.85
75	J75	3139201.148	520644.917	5.96
76	J76	3139196.639	520648.813	7.62
77	J77	3139190.968	520653.899	5.41
78	J78	3139186.878	520657.434	4.95
79	J79	3139183.068	520660.592	5.13
80	J80	3139178.995	520663.706	3.92
81	J81	3139175.779	520665.953	5.00
82	J82	3139171.566	520668.644	8.20
83	J83	3139164.310	520672.473	2.79
84	J84	3139161.774	520673.643	5.00
85	J85	3139157.165	520675.580	6.00
86	J86	3139151.547	520677.685	8.00
87	J87	3139143.984	520680.292	18.00
88	J88	3139126.884	520685.909	
89	J89	3139126.881	520685.910	10.30
90	J90	3139117.096	520689.129	9.12
91	J91	3139108.493	520692.155	5.58
92	J92	3139103.329	520694.261	7.00
93	J93	3139097.019	520697.286	8.00
94	J94	3139090.120	520701.331	9.00
95	J95	3139082.824	520706.594	8.00
96	J96	3139076.802	520711.856	

制表

审校

2021 年 7 月27 日

界址点成果表				第 5 页
				共 8 页
宗地号				
宗地名 城南区紫薇谷(地块一)				
界址点坐标				
序号	点号	坐 标		边 长
		X (m)	Y (m)	
96	J96	3139076.802	520711.856	8.00
97	J97	3139071.269	520717.630	7.18
98	J98	3139066.732	520723.188	16.71
99	J99	3139057.190	520736.903	17.11
100	J100	3139047.663	520751.119	21.56
101	J101	3139035.257	520768.756	6.50
102	J102	3139030.877	520773.559	5.92
103	J103	3139026.375	520777.407	7.99
104	J104	3139019.507	520781.483	7.99
105	J105	3139011.954	520784.078	7.63
106	J106	3139004.423	520785.268	7.14
107	J107	3138997.290	520785.529	11.23
108	J108	3138986.065	520785.250	14.00
109	J109	3138972.075	520784.719	6.00
110	J110	3138966.077	520784.540	6.00
111	J111	3138960.078	520784.564	4.00
112	J112	3138956.083	520784.763	6.00
113	J113	3138950.122	520785.433	8.00
114	J114	3138942.303	520787.104	9.99
115	J115	3138932.877	520790.418	8.35
116	J116	3138925.409	520794.160	9.93
117	J117	3138916.972	520799.403	8.01
118	J118	3138910.283	520803.817	6.20
119	J119	3138904.928	520806.952	4.20
120	J120	3138901.127	520808.729	3.29
121	J121	3138898.003	520809.758	

制表

审校

2021 年 7 月27 日

界址点成果表				第 6 页
				共 8 页
宗地号				
宗地名 城南区紫薇谷(地块一)				
界址点坐标				
序号	点号	坐 标		边 长
		X (m)	Y (m)	
121	J121	3138898.003	520809.758	
122	J122	3138894.073	520810.485	4.00
123	J123	3138892.077	520810.588	2.00
124	J124	3138890.080	520810.490	2.00
125	J125	3138888.103	520810.192	2.00
126	J126	3138884.289	520809.009	3.99
127	J127	3138880.787	520807.089	3.99
128	J128	3138876.419	520803.007	5.98
129	J129	3138874.136	520799.728	4.00
130	J130	3138871.577	520794.308	5.99
131	J131	3138869.036	520786.692	8.03
132	J132	3138866.894	520778.818	8.16
133	J133	3138864.105	520767.672	11.49
134	J134	3138861.138	520753.664	14.32
135	J135	3138859.344	520741.801	12.00
136	J136	3138858.349	520730.847	11.00
137	J137	3138858.044	520724.354	6.50
138	J138	3138857.879	520718.051	6.31
139	J139	3138857.849	520711.163	6.89
140	J140	3138857.880	520707.195	3.97
141	J141	3138858.101	520696.914	10.28
142	J142	3138858.355	520687.626	9.29
143	J143	3138858.355	520687.626	
144	J144	3138983.210	520687.626	124.85
145	J145	3139009.088	520681.759	26.54
146	J146	3139082.403	520646.710	81.26

制表

审核

2021 年 7 月 27 日

界址点成果表

第 7 页

共 8 页

宗地号

宗地名 城南区紫薇谷（地块一）

界址点坐标

序号	点号	坐 标		边 长
		X (m)	Y (m)	
146	J146	3139082.403	520646.710	
147	J147	3139063.489	520614.410	37.43
148	J148	3139028.748	520472.683	145.92
149	J149	3139040.960	520371.968	101.45
150	J150	3139048.936	520372.342	7.99
151	J151	3139055.872	520372.276	6.94
152	J152	3139063.176	520372.094	7.31
153	J153	3139069.836	520372.067	6.66
154	J154	3139076.281	520372.239	6.45
155	J155	3139083.459	520372.832	7.20
156	J156	3139088.550	520373.568	5.14
157	J157	3139092.799	520374.436	4.34
158	J158	3139096.203	520375.304	3.51
159	J159	3139100.359	520376.579	4.35
160	J160	3139107.971	520379.487	8.15
161	J161	3139112.425	520381.484	4.88
162	J162	3139116.928	520383.675	5.01
163	J163	3139126.514	520388.664	10.81
164	J164	3139126.517	520388.666	
165	J165	3139136.385	520393.797	11.12
166	J166	3139144.581	520397.677	9.07
167	J167	3139152.340	520401.035	8.45
168	J168	3139164.991	520405.882	13.55
169	J169	3139179.120	520410.426	14.84
170	J170	3139182.511	520411.410	3.53
171	J171	3139184.773	520412.457	2.49

制表

审校

2021 年 7 月 27 日

第 8 页

共 8 页

宗地名称 城南区紫薇谷(地块一)

[illegible]

制表

审校

2021 年 7 月 27 日

建设用地规划条件

项目名称:	县城南区紫薇谷国有建设用地A-01		
项目位置:	县城南区	用地界线:	详见规划图则
规划用地性质	二类居住用地	兼容用地性质	-
规划用地面积 (m ²)	66566	计容建筑面积 (m ²)	≤99849
建筑系数 (%)	≤20	容积率	≤1.5
绿地率 (%)	≥35	建筑限高 (m)	≤80
建筑层数 (层)	26	停车泊位 (个)	1个/户、商业0.8个/100m ²
重要出入口方位	NEW		
建筑间距	应满足《安化县城乡规划管理技术规定》的日照、消防、卫生、环境保护、视觉干扰、防灾、通风、工程管线敷设和建筑保护等要求。		
多层建筑后退规划用地边界距离	首层及裙房	通幽路≥2m 甜爱路≥2m 雅致路≥2m 疏影路≥2m	
	建筑主体	通幽路≥2m 甜爱路≥2m 雅致路≥2m 疏影路≥2m	
公建设施配套建设要求	停车位		
市政工程设计要求	道路交通	地块需组织好对外及内部交通，出入口与道路之间须设置一定的缓冲空间，并做好出入口的交通组织和景观设计。	
	竖向设计	结合场地地形和项目特点，按规范要求编制竖向设计	
	电力电信给水排水	与城市管网衔接，按项目特点和规范要求做好规划设计	
	综合防灾	满足消防规范要求，做好场地防灾规划	
	其他	落实各项市政配套设施，做好竖向设计及各类工程管线规划，并纳入城市管网体系。	
城市景观及风格和色彩要求	建筑色彩应与周边建筑环境、自然环境相协调。		
备 注	—		

注: 1、本规划条件作为《建设用地规划许可证》的附件及审批规划建设方案的依据;

2、与本规划条件同时核发还有地块规划图则,文图一体方为有效文件;

3、本规划条件作为国有土地使用权出让合同的组成部分有效期为一年,逾期需重新核定;

4、本规划条件一式十一份。

核发部门签章:

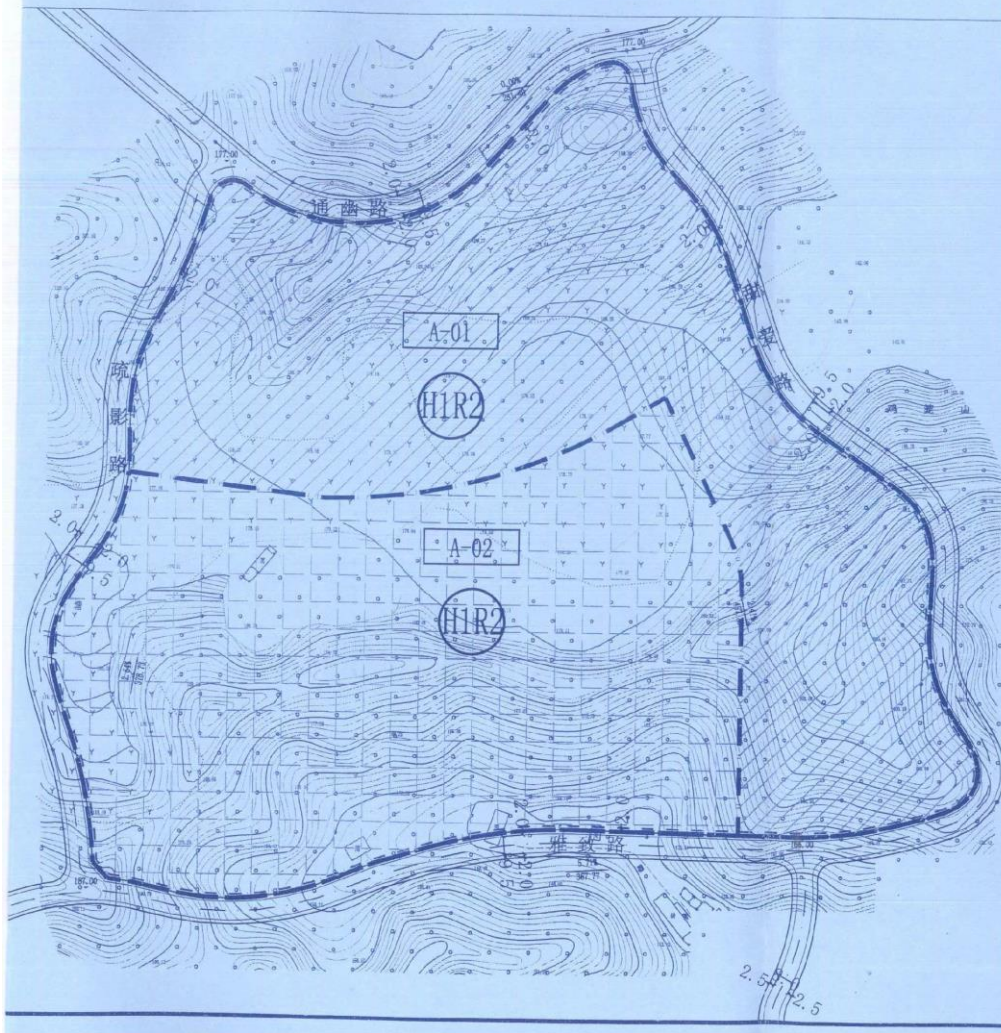
核发日期:

二〇二一年七月二十八日

3138.712-620.260



县城南区紫薇谷国有建设用地控制图则



图例	地块界线	机动车出入口	道路标高
A-01 地块编号	避让红线	道路转弯半径	停车场
禁止开口路段			垃圾收集点

- 规划设计要求**
1. 本图块位于：通商路南侧。
 2. 规划依据：本规划依据《安化县总体规划》，甲方提供实测地形图，以及相关法规规定进行编制。
 3. 用地性质：A-01地块用地性质为二类居住用地。
 4. 建筑间距、建筑退界：保证日照间距及消防间距，各建筑与周边建筑距离参照《安化县城乡规划管理技术规定》。
 5. 道路交通控制要求：按其他用地周边道路控制，规划道路避让通商路、疏影路、通商路和疏影路避让红线距离不得少于2米，地块周边所好对外及内部交通，地块机动车出入口在南北方向，出入口与道路之间设置一定的缓冲空间，并做好出入口的交通组织景观设计。
 6. 地下空间控制要求：规划建筑±0.00以下建筑基底与避让城市道路红线的距离应大于其深度的30%，且不得小于3米。
 7. 竖向设计控制要求：规划道路标高以道路现状为准，因地制宜，处理好本地块与周边道路及周边地块之间的高差关系，并妥善处理好土方平衡。
 8. 配套设施：机动车标准停车位配置指标，二类居住用地建筑按照1车位/户配置，商业用地建筑按照0.8车位/100平方米建筑面积配置。
 9. 其他要求：
 - (1) 应与周边规划、建筑、环境相协调，并满足城市景观要求。
 - (2) 规划道路标高以道路现状为准。
 - (3) 图例标注尺寸以米为单位。

- 规划设计要求**
1. 地块新建建筑应与周边环境相协调，并保证有良好的城镇景观。
 2. 建筑风格应采用现代风格，建筑色彩以浅色调为主。
 3. 建筑采用相应的建筑节能措施。
 4. 建筑设计应符合《安化县城乡规划管理技术规定》和工程建设标准的强制性条文要求。
- 市政设计**
1. 综合管线设计应满足《城市工程管线综合规划规范》(GB50289-2016)，排水应满足《室外排水设计规范》(GB50014-2016)，执行标准分离。
 2. 地块走向与市政工程管线规划与周边现状相协调，且新建建筑应以审定的规划总平面为准。
 3. 地块内所有管线及所管的管段设施必须一次配套建设到位，同时要求全期地埋设置。
 4. 各管段接入点位置、容量情况，由相关部门确定，管段与市政管段接入点必须同步建设。

规划地块控制指标									
地块编号	用地性质	用地名称	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	建筑层数 (层)	用地面积 (m²)	计容积率面积 (m²)	其他控制指标
A-01	H1R2	二类居住用地	1.5	20	35	80	20	66500	99849
A-02	H1R2	二类居住用地	2.1	15	35	87	18	66566	139788.6
合计								133137	239637.6

安化县规划测绘院有限公司
规划设计资质证书号：[湘] 143063

工程名称：县城南区紫薇谷国有建设用地

院长：[签名]
审定：[签名]
审核：[签名]
校对：[签名]
设计：[签名]
制图：[签名]

设计阶段：[]
设计号：K-21153
比例：1:2000
日期：2021.07

审批成果：[]



电子监管号：4309232021B02694

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国自然资源部
中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定

— 1 —

国有建设用地使用权出让合同

出让人：安化县自然资源局；

通讯地址: _____/_____;

电话: _____/_____;

开户银行: _____/_____;

账号: _____ / _____。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 A-02，宗地总面积大写 陆万陆仟伍佰陆拾陆 平方米（小写 66566 平方米），其中出让宗地面积为大写 陆万陆仟伍佰陆拾陆 平方米（小写 66566 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 安化县城南区紫薇谷疏影

路东侧、通幽路南侧 A-02 号宗地。

本合同项下出让宗地的平面界址为 /

;

出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 /

为

上界限，以 / 为下界限，高差为 /

米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为

城镇住宅-普通商品住房用地。

第六条 出让人同意在 2021 年 11 月 19 日前

将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 (二) 项规定的土地条件：

(一) 场地平整达到 /

;

周围基础设施达到 /

;

(二) 现状土地条件 /

。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为
70 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；
原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年
期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价
款为人民币大写 壹亿壹仟壹佰叁拾柒万 元（小写
111370000 元），每平方米人民币大写
壹仟陆佰柒拾叁点零柒 元（小写 1673.07 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 _____
/ 元（小写 _____ / 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第（一）项的规定
向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 30 日内，一次性付清国
有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 一 期向出让人支付国有建
设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写 壹亿壹仟壹佰叁拾柒万 元（小写
111370000 元），付款时间：2021 年 12 月 9 日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付
第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照

支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第___/___项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写_____/_____万元（小写_____/_____万元），投资强度不低于每平方米人民币大写_____/_____元（小写_____/_____元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写_____
_____/_____万元（小写_____/_____万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、

构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质 住宅 _____；

附属建筑物性质 _____/_____；

建筑总面积 139788.60 _____平方米；

建筑容积率不高于 2.10 _____ 不低于 1.01 _____；

建筑限高不高于 57 米 _____ 不低于

XXXXXX _____；

建筑密度不高于 15% _____ 不低于 _____/_____；

绿地率不高于 _____/_____ 不低于 35% _____；

其他土地利用要求 _____/_____。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 （二） 项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 / %，即不超过 / 平方米，建筑面积不超过 / 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建

设总套数不少于 / 套。其中，套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套，住宅建设套型要求为 / 。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行：

1. 移交给政府；
2. 由政府回购；
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；
4. / 。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

 /

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2022 年 11 月 19 日之前开工，在 2024 年 11 月 19 日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关

用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第（一）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在

本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使

用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到自然资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同

意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条

件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力,不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方,应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方,并在不可抗力发生后15日内,向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定,按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的,自滞纳之日起,每日按迟延支付款项的1%向出让人缴纳违约金,延期付款超过60日,经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的,出让人有权解除合同,受让人无权要求返还定金,出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设,向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的,出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后,分别按以下约定,退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款(不计利息),收回国有建设用地使用权,该宗地范

围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 % 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用

地使用权出让价款总额 1 %的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的, 出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例, 要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金, 并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的, 出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例, 要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金, 并有权要求受让人继续履行本合同; 建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的, 出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分, 有权按照实际差额部分占约定标准的比例, 要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的, 受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 %的违约金, 并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使

用权出让价款的,出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的,每延期一日,出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1 %向受让人给付违约金,土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日,经受让人催交后仍不能交付土地的,受让人有权解除合同,出让人应当双倍返还定金,并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分,受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的,受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务,并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决,适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议,由争议双方协商解决,协商不成的,按本条第(二)项约定的方式解决:

- (一) 提交_____ / _____ 仲裁委员会仲裁；
(二) 依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经安化县 人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共 XXX 页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式 肆 份，出让人 叁 份，受让人 壹 份，具有同等法律效力。



法定代表人（委托代理人）

法定代表人（委托代理人）：

（签字）：



（签字）：



二〇二一年十一月九日

界址点成果表				第 1 页
				共 4 页
宗地号				
宗地名 县城南区紫薇谷国有建设用地（半山半城）地块二				
宗地面积（平方米 66566				
建筑占地（平方米				
界址点坐标				
序号	点号	坐 标		边长
		X (m)	Y (m)	
1	J1	3139040.960	520371.968	101.45
2	J2	3139028.748	520472.683	145.92
3	J3	3139063.489	520614.410	37.43
4	J4	3139082.403	520646.710	81.26
5	J5	3139082.403	520646.710	26.54
6	J6	3139009.088	520681.759	124.85
7	J7	3138983.210	520687.626	8.66
8	J8	3138858.355	520687.626	11.28
9	J9	3138858.592	520678.965	9.84
10	J10	3138858.899	520667.690	13.26
11	J11	3138859.168	520657.854	10.26
12	J12	3138859.530	520644.598	11.05
13	J13	3138859.810	520634.339	8.00
14	J14	3138860.112	520623.298	7.36
15	J15	3138860.330	520615.304	6.97
16	J16	3138860.518	520607.945	5.77
17	J17	3138860.624	520600.976	7.98
18	J18	3138860.613	520595.204	7.26
19	J19	3138860.393	520587.230	5.54
20	J20	3138859.977	520579.983	
21	J21	3138859.522	520574.466	

制表

审校

2021 年 7 月27 日

界址点成果表				第 2 页
				共 4 页
宗地号				
宗地名 县城南区紫薇谷国有建设用地（半山半城）地块二				
界址点坐标				
序号	点号	坐 标		边 长
		X (m)	Y (m)	
21	J21	3138859.522	520574.466	4.69
22	J22	3138859.043	520569.803	3.87
23	J23	3138858.585	520565.961	5.23
24	J24	3138857.873	520560.784	4.90
25	J25	3138857.110	520555.946	5.33
26	J26	3138856.176	520550.702	5.28
27	J27	3138855.143	520545.525	5.17
28	J28	3138854.028	520540.474	4.67
29	J29	3138852.933	520535.931	6.04
30	J30	3138851.395	520530.092	5.78
31	J31	3138849.794	520524.533	6.21
32	J32	3138847.935	520518.604	5.65
33	J33	3138846.121	520513.254	13.31
34	J34	3138842.283	520500.510	17.00
35	J35	3138835.715	520484.831	1.07
36	J36	3138835.271	520483.853	14.45
37	J37	3138830.152	520470.340	14.48
38	J38	3138826.472	520456.336	14.40
39	J39	3138824.122	520442.133	11.78
40	J40	3138823.437	520430.376	2.65
41	J41	3138823.321	520427.733	14.41
42	J42	3138823.850	520413.329	14.44
43	J43	3138825.819	520399.020	10.55
44	J44	3138828.128	520388.726	13.05
45	J45	3138830.878	520375.974	11.47
46	J46	3138832.300	520364.591	

制表

审校

2021 年 7 月27 日

界址点成果表				第 3 页
				共 4 页
宗地号				
宗地名 县城南区紫薇谷国有建设用地（半山半城）地块二				
界址点坐标				
序号	点号	坐 标		边 长
		X (m)	Y (m)	
46	J46	3138832.300	520364.591	
47	J47	3138840.438	520357.086	11.07
48	J48	3138849.569	520356.355	9.16
49	J49	3138858.821	520355.340	9.31
50	J50	3138870.509	520353.573	11.82
51	J51	3138880.369	520351.653	10.05
52	J52	3138890.810	520349.183	10.73
53	J53	3138900.036	520346.614	9.58
54	J54	3138909.671	520343.533	10.12
55	J55	3138917.782	520340.787	8.56
56	J56	3138925.539	520338.254	8.16
57	J57	3138931.929	520336.399	6.65
58	J58	3138937.765	520335.077	5.98
59	J59	3138942.911	520334.295	5.21
60	J60	3138948.321	520333.950	5.42
61	J61	3138951.355	520334.064	3.04
62	J62	3138954.389	520334.179	3.04
63	J63	3138958.271	520334.670	3.91
64	J64	3138962.015	520335.406	3.82
65	J65	3138965.383	520336.297	3.48
66	J66	3138968.756	520337.417	3.55
67	J67	3138972.982	520339.166	4.57
68	J68	3138976.574	520340.947	4.01
69	J69	3138980.178	520342.974	4.13
70	J70	3138983.638	520345.144	4.08
71	J71	3138991.809	520350.778	9.93

制表

审校

2021 年 7 月 27 日

建设用地规划条件

项目名称:	县城南区紫薇谷国有建设用地A-02		
项目位置:	县城南区	用地界线:	详见规划图则
规划用地性质	二类居住用地	兼容用地性质	-
规划用地面积（m²）	66566	计容建筑面积（m²）	≤139788.6
建筑系数（%）	≤15	容积率	≤2.1
绿地率（%）	≥35	建筑限高（m）	≤57
建筑层数（层）	18	停车泊位（个）	1个/户、商业0.8个/100m²
重要出入口方位	SW		
建筑间距	应满足《安化县城乡规划管理技术规定》的日照、消防、卫生、环境保护、视觉干扰、防灾、通风、工程管线敷设和建筑保护等要求。		
多层建筑后退规划用地边界距离	首层及裙房	雅致路≥2m 疏影路≥2m	
	建筑主体	雅致路≥2m 疏影路≥2m	
公建设施配套建设要求	停车位		
市政工程设计要求	道路交通	地块需组织好对外及内部交通，出入口与道路之间须设置一定的缓冲空间，并做好出入口的交通组织和景观设计。	
	竖向设计	结合场地地形和项目特点，按规范要求编制竖向设计	
	电力电信给水排水	与城市管网衔接，按项目特点和规范要求做好规划设计	
	综合防灾	满足消防规范要求，做好场地防灾规划	
	其他	落实各项市政配套设施，做好竖向设计及各类工程管线规划，并纳入城市管网体系。	
城市景观及风格和色彩要求	建筑色彩应与周边建筑环境、自然环境相协调。		
备 注	0		

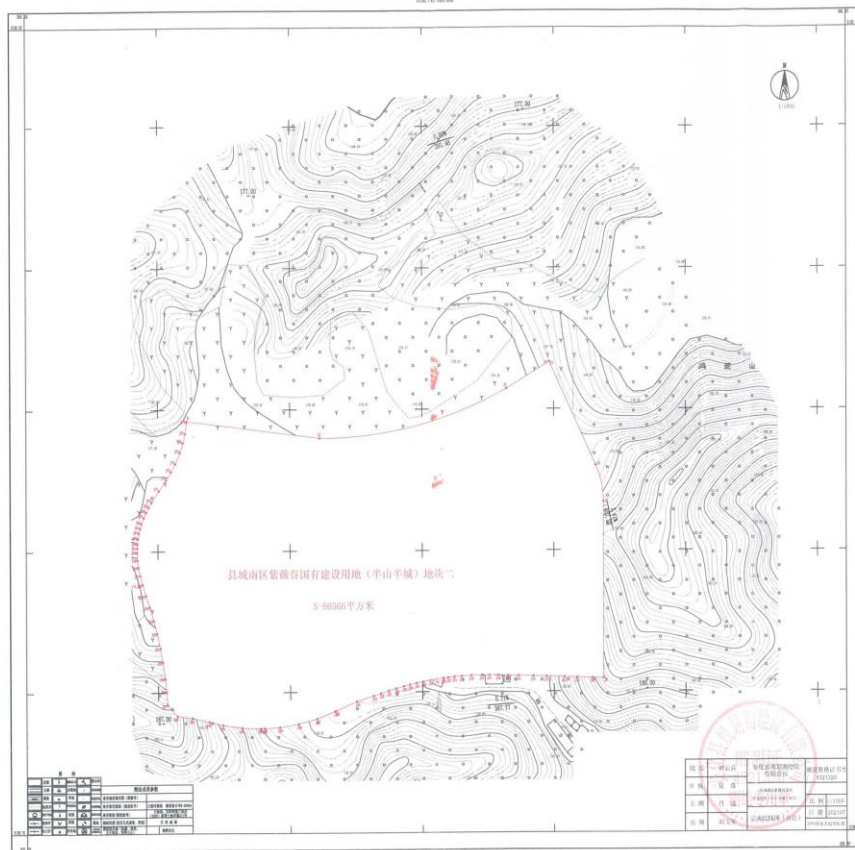
- 注: 1、本规划条件作为《建设用地规划许可证》的附件及审批规划建设方案的依据;
 2、与本规划条件同时核发还有地块规划图则,文图一体方为有效文件;
 3、本规划条件作为国有土地使用权出让合同的组成部分有效期为一年,逾期需重新核定;
 4、本规划条件一式十一份。

核发部门签章:

核发日期: 二〇二一年七月二十八日

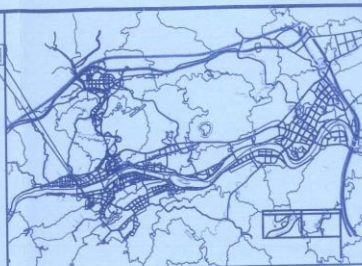
县城南区紫薇谷国有建设用地(半山半城)地块二宗地红线图(出让)

比例尺: 1:1000



县城南区紫薇谷国有建设用地控制图则

地块控制区位置示意图



图例	地块界线	机动车出入口	道路标高
A-01	地块编号	避让红线	停车场
	禁止开口路段	道路转弯半径	垃圾收集点

- 规划设计要求**
1. 本地块位于：通商路南侧。
 2. 规划依据：本规划依据《安化县城市总体规划》，甲方提供实测地形图，以及相关法律法规进行规划。
 3. 用地性质：A-01地块用地性质为二类居住用地。
 4. 建筑间距、建筑高度：保证日照间距及消防间距，各建筑与周边建筑距离等参照《安化县城乡规划管理技术规定》。
 5. 道路交通控制要求：按其他间距规定间距控制，规划间距避让通商路、雅教路、通商路和通商路避让红线距离不得少于2米；地块要组织好对外及内部交通，地块机动车出入口在南北方向，出入口与道路之间设置一定的缓冲空间，并做好出入口的交通组织和景观设计。
 6. 地下空间控制要求：规划建筑±0.00以下建筑基底和道路让城市道路红线的距离应大于其埋深的30%，且不得小于3米。
 7. 竖向设计控制要求：规划道路标高以道路现状为准，因地制宜，处理好本地块与周边道路及周边地块之间的高差关系，并妥善处理土方平衡。
 8. 配套设施：机动车标准停车位配建指标，二类居住用地建筑按照1个/户配建，商业用地建筑按照0.8个/100平方米建筑面积配建。
 9. 其他要求：
 - (1) 应与周边规划、建筑、环境相协调，并满足城市景观要求。
 - (2) 规划道路标高以道路现状为准。
 - (3) 图底标注尺寸以米为单位。

- 建筑设计要求**
1. 地块新建建筑应与周边环境相协调，并保证有良好的城镇面貌。
 2. 建筑风格应采用现代风格，建筑色彩以浅色调为主。
 3. 建筑采用相应的建筑节能措施。
 4. 建筑设计应符合《安化县城乡规划管理技术规定》和工程建设标准的强制性条文要求。
- 市政设计要求**
1. 综合管线的规划应满足《城市工程管线综合规划规范（GB50289-2016）》，排水应满足《室外排水设计规范（GB50014-2016）》，执行雨污分流。
 2. 地块竖向与市政工程管线规划与周边现状相协调，具体建设应以审定的规划总平面图为准。
 3. 地块内所有管线的管位设施必须一次配套建设到位，同时要求全部埋地设置。
 4. 各管线的出入口位置、数量情况，由相关部门确定，管位与市政管线的出入口必须同步设置。

规划地块控制指标

地块编号	地块性质	性质名称	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	建筑层数 (层)	用地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	道路红线距离 (m)	其他配套设施
A-01	H1R2	二类居住用地	1.5	20	35	80	26	66566	99849	避让距离≥2.0m 建筑间距≥2.0m 消防间距≥2.0m 规划间距≥2.0m
A-02	H1R2	二类居住用地	2.1	16	35	67	18	66566	139788.6	避让距离≥2.0m 建筑间距≥2.0m 消防间距≥2.0m 规划间距≥2.0m
合计								133132	239637.6	

安化县规划测绘院有限公司
规划设计资质证书号：[湘]143053

院长：[签字]
审定：[签字]
审核：[签字]
校对：[签字]
设计：[签字]
制图：[签字]

工程名称：县城南区紫薇谷国有建设用地

设计阶段：[]
审批成果：[]

设计号：K-21153
比例：1:2000
日期：2021.07

附件 4 商业中心地块资料

附件 4-1 商业中心地块不动产权证

湘 (2021) 安化县 不动产权第 0016175 号

附 记

权利人	安化县多凌华城置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	安化县城南区紫薇谷
不动产单元号	430923 011001 GB00872 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	其它商服用地
面积	7606 平方米
使用期限	土地使用期限：2021年06月15日至2061年06月15日止
权利其他状况	其它商服用地使用权结束日期为：2061年06月15日； 档案号：W2021000155； *****

权利人：安化县多凌华城置业有限公司

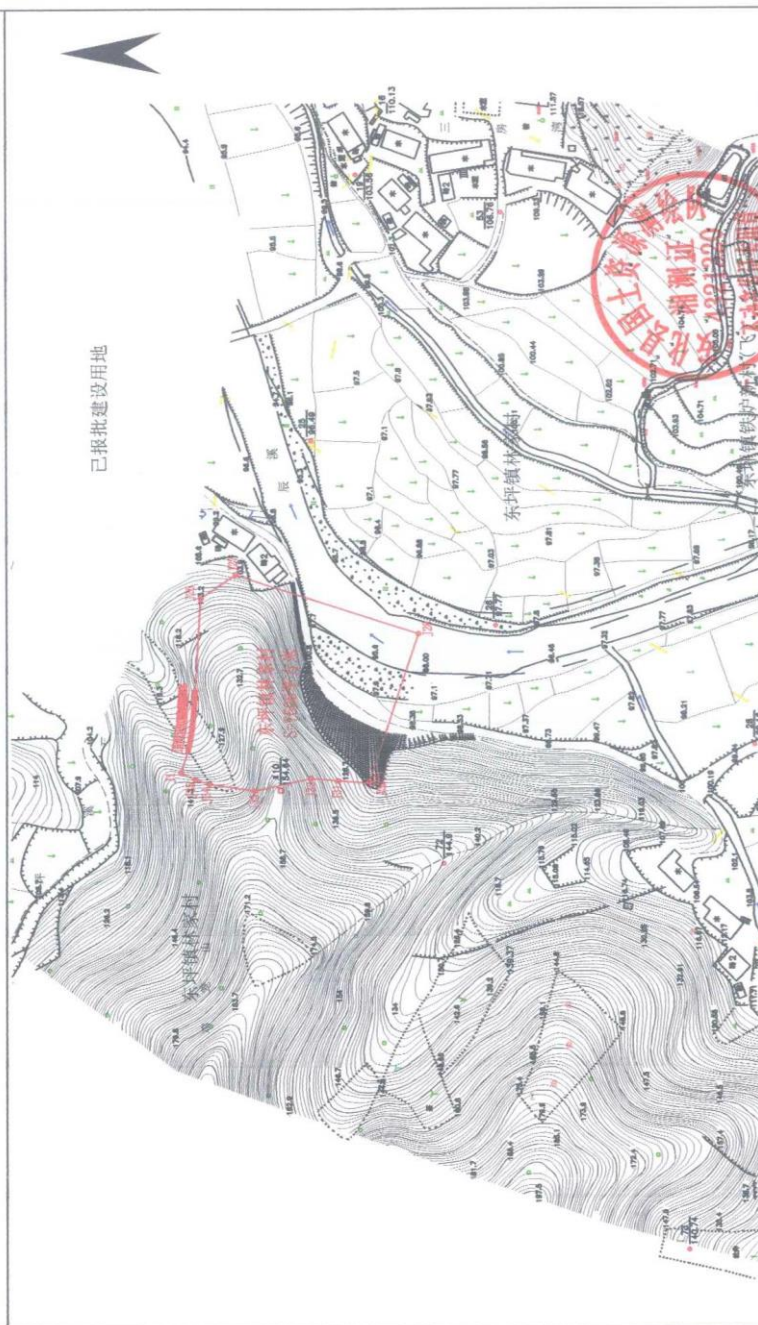
宗地代码: 430923011001GB00872

所在图幅号: 3138.4-37520.6

权利人：安化县多凌华城置业有限公司

宗地面积: 7606平方米

安化县不动产登记
骑缝章



2021年解析法测绘界址点

绘图日期: 2021年09月

审核日期: 2021年09月

测量员: 邓漾 绘图员: 谢正燊

[illegible]

制图员:周靖晟

卷之四

附件 4-2 商业中心地块建设用地规划许可证

中华人民共和国


建设用地规划许可证

地字第 4309232021000098 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关

日期



用地单位	安化县多凌华城置业有限公司		
项目名称	紫薇谷商业中心		
批准用地机关	安化县自然资源局		
批准用地文号	安挂(2022) 002 号		
用地位置	安化县桃江镇紫薇谷		
用地面积	柒仟陆佰零陆平方米		
土地用途	商服		
建设规模	壹万捌仟贰佰伍拾肆点肆平方米		
土地取得方式	出让		

附图及附件名称

用地红线图 规划条件

用地控规图 出让合同

遵守事项

一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，准予使用土地的法律凭证。

二、未取得本证而占用土地的，属违法行为。

三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。

四、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

安化县发展和改革局

安发改备案〔2021〕204 号

紫薇谷商业中心项目备案证明

紫薇谷商业中心项目已于 2021 年 8 月 23 日在湖南省投资项目在线审批监管平台备案,项目代码:2108-430923-04-05-502343,主要内容如下:

1、企业基本情况:安化县多凌华城置业有限责任公司,法人代表黄在奎,公司统一社会信用代码:91430923MA4PGP9MXF。经营范围为房地产开发经营。

2、项目名称:紫薇谷商业中心。

3、建设地点:安化县城南区紫薇谷紫薇路西侧。

4、建设规模及主要建设内容:用地面积 7606 平方米,建筑面积 18254.4 平方米,商业建筑及配套设施建设。

5、项目总投资额:9000 万元,资金来源为企业自筹。

请你单位通过在线平台如实报送项目开工、建设进度、竣工投用等基本信息,其中项目开工前应按季度报送项目进展情况;项目开工后至竣工投用止,应逐月报送进展情况。我局将采取在

线监测、现场核查等方式，加强对项目实施的事中事后监管，依法处理有关违法违规行为，并向社会公开。

项目自备案后 2 年内未开工建设或办理任何其他手续的，项目单位如决定继续实施该项目，请通过在线平台做出说明，若不再继续实施，应当撤回已备案信息，该备案证明自动失效。

需依法向有关部门办理审批手续的，请依法依规办理。



附件 5 黑茶学校团购居地块收集资料

附件 5-1 黑茶学校团购居地块农用地转用、土地征收审批单

湖南省人民政府 农用地转用、土地征收审批单

(2018) 政国土字第 316 号

单位：公顷

申请用地单位		安化县国土资源局					
被用地单位		安化县东坪镇、梅城镇、平口镇等 7 个乡镇 2 个国有公司 1 个居委 12 个村					
建设项目名称		安化县 2017 年第二批次建设用地项目					
申请用地总面积		23.8107		其中国有建设用地		0.0854	
批准 农用地 转用、 土地征 收的种 类和面 积	农用地 转用面 积	耕 地	林 地	牧草地	园 地	其他农用地	合 计
		12.2115	4.9269	0	1.0329	3.0934	21.2647
	土地 征收面 积	耕 地	林 地	牧草地	园 地	其他农用地	建设用地
		12.2115	4.9269	0	0.9577	3.0934	1.5456
		未利用地					合 计
0	—				22.7351		
备 注		同意使用国有未利用地 0.9150 公顷。					



二〇一八年 月十八日

发：安化 市(自治区)人民政府
县(市、区)

附件 6 人员访谈表

人员访谈表

一、基本信息

地块名称	梁花店		
访谈日期	2022.12.2	访谈人员:	张俊齐
		电话:	15197728101
		单位:	湖南守政检测有限公司
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 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 type="checkbox"/> 地块周边区域工作人员或居民		
	姓名:	蒋建书	单位: 梁花店社区
	职务:		电话: 1511676268

二、访谈问题

1、本调查地块历史上是否有工业厂房存在? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定

2、本调查地块是否有过任何正规或非正规的工业固废堆放场?
☐ 正规 ☐ 非正规 ☒ 无 ☐ 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? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定
若选是, 是否发生过泄露? ☐ 是 (发生过__次) ☐ 否 ☐ 不确定

4、本调查地块内是否有产品、原辅材料、油品的地下储罐或地下输送管道?
☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定
若选是, 是否发生过泄露? ☐ 是 (发生过__次) ☐ 否 ☐ 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? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定
若选是, 是否发生过泄露? ☐ 是 (发生过__次) ☐ 否 ☐ 不确定

6、本调查地块内是否发生过化学品泄露事故? 或是是否发生过其他环境污染事故?
☐ 是 (发生过__次) ☒ 否 ☐ 不确定
本调查地块内是否发生过化学品泄露事故? 或是是否发生过其他环境污染事故?
☐ 是 (发生过__次) ☒ 否 ☐ 不确定

1 / 2

7、本调查地块内是否有过废气排放? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定
是否有废气处理措施? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定

8、本调查地块内是否有过废水排放? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定
是否有废水处理措施? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定

9、本调查地块内是否曾闻到由土壤散发的异常气味? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定

10、本调查地块内是否有遗留危险废物堆存? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定

11、本调查地块土壤是否曾受到过污染? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定

12、本调查地块地下水是否收到过污染? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定

13、本调查地块周边 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、供水井、地表水体等敏感用地?

14、本调查地块周边 1km 范围内是否有水井? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定
若选是请描述水井的位置距离有多远? 水井的用途?

是否发生过水体污染、颜色或气味异常等现象? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定
是否发生观察到水体中有油状物质? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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?

16 其他土壤或地下水污染相关疑问?
如梁花店例发现过石棉矿。

2 / 2

人员访谈表

一、基本信息

地块名称	梁花店		
访谈日期	2022.12.2	访谈人员:	张俊齐
		电话:	15197728101
		单位:	湖南守政检测有限公司
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 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 type="checkbox"/> 地块周边区域工作人员或居民		
	姓名:	潘国云	单位: 梁花店社区
	职务:		电话: 1387176261

二、访谈问题

1、本调查地块历史上是否有工业厂房存在? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定

2、本调查地块是否有过任何正规或非正规的工业固废堆放场?
☐ 正规 ☐ 非正规 ☒ 无 ☐ 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? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定
若选是, 是否发生过泄露? ☐ 是 (发生过__次) ☐ 否 ☐ 不确定

4、本调查地块内是否有产品、原辅材料、油品的地下储罐或地下输送管道?
☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定
若选是, 是否发生过泄露? ☐ 是 (发生过__次) ☐ 否 ☐ 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? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定
若选是, 是否发生过泄露? ☐ 是 (发生过__次) ☐ 否 ☐ 不确定

6、本调查地块内是否发生过化学品泄露事故? 或是是否发生过其他环境污染事故?
☐ 是 (发生过__次) ☒ 否 ☐ 不确定
本调查地块内是否发生过化学品泄露事故? 或是是否发生过其他环境污染事故?
☐ 是 (发生过__次) ☒ 否 ☐ 不确定

1 / 2

7、本调查地块内是否有过废气排放? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定
是否有废气处理措施? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定

8、本调查地块内是否有过废水排放? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定
是否有废水处理措施? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定

9、本调查地块内是否曾闻到由土壤散发的异常气味? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定

10、本调查地块内是否有遗留危险废物堆存? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定

11、本调查地块土壤是否曾受到过污染? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定

12、本调查地块地下水是否收到过污染? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定

13、本调查地块周边 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、供水井、地表水体等敏感用地?
梁花店周边 1km 范围内有幼儿园、学校、居民区、医院、自然保护区、农田、集中式饮用水源地、供水井、地表水体等敏感用地。

14、本调查地块周边 1km 范围内是否有水井? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定
若选是请描述水井的位置距离有多远? 水井的用途?

是否发生过水体污染、颜色或气味异常等现象? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定
是否发生观察到水体中有油状物质? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 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?

16 其他土壤或地下水污染相关疑问?
已经开展梁花店例发现过石棉矿调查, 已经开展梁花店例发现过石棉矿调查。

2 / 2

人员访谈表

一、基本信息			
地块名称	发电见军藏告之施康身保全律		
访谈日期	填表人员:	张俊齐	
	电话:	15197728101	
	单位:	湖南守技检测有限公司	
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 type="checkbox"/> 原企业工作人员 <input type="checkbox"/> 政府管理人员 <input checked="" type="checkbox"/> 环保部门管理人员 <input type="checkbox"/> 地块周边区域工作人员或居民		
	姓名:	朱书台	
	电话:	18973789779	
职务:	常德市生态环境局工作人员		
二、访谈问题			
1、本调查地块历史上是否有工业厂房存在? <input 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、本调查地块内是否有产品、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			

1 / 2

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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定
9、本调查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、本调查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、本调查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、本调查地块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、本调查地块周边 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? 东南西北各一中学, 南西北各一小学, 松柏镇中学.
14、本调查地块周边 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? 是否发生过水体污染、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?
16 其他土壤或地下水污染相关疑问? 已经开展东河石塘砂调查, 已无研究判定其是否污染.

2 / 2

附件7 关于《安化县紫薇谷·文旅康养综合体项目环境影响报告表》
的批复

安化县环境保护局

安环审（表）[2019]050 号

关于《安化县紫薇谷·文旅康养综合体项目 环境影响报告表》的批复

安化县多凌华城置业有限责任公司：

你单位报送的《安化县紫薇谷·文旅康养综合体项目环境影响报告表》（以下简称《报告表》）收悉。经研究，批复意见如下：

一、该项目建设地点位于安化县城南区紫薇路以东，吉祥大道以南，辰溪东路以西，辰溪河与辰溪东路交叉口以北。项目总投资 50 亿元，其中环保投资 862 万元，占总投资额 0.17%。总用地面积 1690000 m²，总建筑面积 1294829.4 m²，工期为 2019 年 10 月~2022 年 10 月，项目建成后可入住约 10057 户、32200 人，并配套建设学校、会所、健身休闲、景区入口等工程。根据环评结论，我局同意该项目按《报告表》所列的项目性质、规模、地点、环境保护对策在拟选地址进行建设。



二、在项目工程设计、建设过程和运营使用中，应认真落实《报告表》中提出的各项环保措施，确保各项污染物达标排放，并重点做好以下几点工作：

1、施工期：

（1）废水：要求设置防渗的隔油沉淀池收集施工机械、汽车的养护清洗废水与施工废水，沉淀后回用作抑尘、冲洗用水；生活污水、食堂废水经化粪池+隔油池处理后排入安化县城区污水处理厂处理；

（2）扬尘：施工场地周边做好围挡，作业面定时洒水抑尘，散体建筑材料运输与存放过程中做好密闭和遮盖措施；建设施工按规定使用商品混凝土，禁止现场拌料；日常加强对机械设备与运输车辆的养护，减小扬尘对周围环境的污染；优先选用环保材料装修，并做好通风工作。

（3）噪声：建设单位须对施工期噪声严格控制，优先选用低噪声的施工设备，科学安排施工作业时间，严格做好车辆管理工作，确保建筑施工场界噪声达到《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）中标准，杜绝噪声扰民。尽量减少夜间施工，若工程需要昼夜连续施工，必须报经我局同意并严格实施公示制度。

（4）固废：产生的弃土运至当地市政主管部门指定消纳场，由当地市政部门自行调配，不另设弃土场；项目产生的建筑垃圾、装潢垃圾、弃土，由建设单位统一收集，分类

用容器密闭收集，其余用专用垃圾桶收集，并配套设置防渗槽，最终由资质单位处置。

三、项目应严格按照我局批复内容建设。如建设项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺或者防治污染、防止生态破坏的措施发生重大变动的，建设单位应当重新报批建设项目的环境影响评价文件。

四、建设及运营期的环境现场监督管理工作由我局环境监察大队负责。

安化县环境保护局

2019年7月8日



附件 8 益阳市安化县东坪镇月亮湾地块开挖污染防治实施方案专家评审意见

益阳市安化县东坪镇月亮湾地块开挖废石污染防治 实施方案专家评审意见

2021年7月25日,益阳市生态环境局在益阳主持召开了《益阳市安化县东坪镇月亮湾地块开挖废石污染防治实施方案》(以下简称《实施方案》)专家评审会。参加会议的有益阳市生态环境局安化分局、业主单位安化县多凌投资开发有限责任公司,编制单位的领导和代表。会议邀请了4位专家组成专家评审组(名单附后)。与会专家与代表会前实地踏勘了项目现场,会上,编制单位对《实施方案》内容进行了汇报,经质询和讨论,形成如下评审意见:

一、项目概况

安化县东坪镇月亮湾地块位于安化县城东南方,总占地面积 90836m^2 ,项目建设过程中发现区域储存有炭质页岩,经湖南省地质矿产勘查开发局四一四队勘探,炭质页岩区域占地 19500m^2 。由于开发过程需将设计标高以上岩土进行开挖外运,为确保开挖和外运处置过程的环境安全,特制定实施方案。

二、《实施方案》报告质量

《实施方案》内容较全面,基本符合相关技术规范要求,经进一步明晰该地块开挖废石、弃土污染防治技术路线,并专家复核后可作为下一步的工作依据。

三、修改完善建议

- 1、完善区域开挖弃土、炭质页岩、废石清运量,明确外运填埋处置废石固废属性。
- 2、完善后期设计标高说明,明确开挖标高、核算外运土方量。
- 3、完善弃土场、炭质页岩接收单位概况,完善接收能力分析。
- 4、完善资源化利用方案比选。细化电厂资源化利用可行性说明,核实掺烧量、转运暂存时间、资源化利用时间。
- 5、补充开挖过程、转运过程、暂存、临时截排洪、表层覆盖、开挖过程污水处理等二次污染防治措施。
- 6、结合地下室建设,补充地下室下层污染管控方案。
- 7、补充工程平面布置图等附图。

专家组:汤宏(组长)、郭立文、刘霞、陈亮(执笔)

汤宏 郭立文 刘霞 陈亮
2021年7月25日

附件 9 安化县紫薇谷·文旅康养综合体项目地块第一阶段土壤污染状况调查报告专家函审意见

安化县紫薇谷·文旅康养综合体项目地块第一阶段土壤污染状况调查报告专家函审意见

2022 年 4 月 19 日，益阳市生态环境局会同益阳市自然资源和规划局对《安化县紫薇谷·文旅康养综合体项目地块第一阶段土壤污染状况调查报告》（以下简称“调查报告”）组织专家进行了函审。3 位专家就编制单位湖南守政检测有限公司提交的调查报告进行了审阅。在此基础上，综合专家个人审阅意见，经充分质询与讨论，形成如下函审意见：

一、基本概况

项目地块位于益阳市安化县城南社区，包括翰林府D区、翰林府E区、半山半城、商业中心、黑茶学校团购居等5个部分。翰林府D区中心坐标东经111°12'52.15"，北纬28°21'44.51"，占地面积39950 m²；翰林府E区中心坐标东经111°12'53.31"，北纬28°22'2.24"，占地面积28544 m²；半山半城地块中心坐标东经111°12'36.16"，北纬28°21'59.65"，占地面积133132 m²；商业中心中心坐标东经111°12'48.99"，北纬28°21'55.55"，占地面积7606m²；黑茶学校团购居中心坐标东经111°12'48.83"，北纬28°21'41.80"，占地面积9834 m²。项目地块原全部为农用地，规划用途为商业住宅用地，属性为第一类用地。根据相关文件要求，补充地块土壤污染状况调查工作。

二、调查结论

地块现场踏勘和人员访谈结果表明，项目用地历史为农用地。其中，翰林府 D 区曾作为安化九源建筑有限公司临时性的预制构件厂；翰林府 D 区东侧月亮湾地块存在未开挖的小型石煤矿，2021 年对该地块土壤调查采样检测结果表明，土壤质量符合《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018）第一类建设用地筛选值要求；未发现工业污染痕迹，未发现危险废物、排污管线、沟渠、各类槽罐、不存在有毒有害物质污染情况，对该地块产生污染的可能性较小。地块周边无潜在污染源，对该地块产生污染的可能性较小，地块环境状况可以接受，无需开展第二阶段土壤环境调查工作，

调查活动可以结束。

三、评审结论

编制的调查报告基本符合《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ 25.1-2019）等相关规范和标准要求，地块基础信息基本完整，调查结论基本可信，专家组同意通过评审，但需经修改完善后可作为下一步工作的依据。

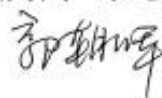
四、修改建议

1、列表补充地块资料收集清单并分析说明。

2、根据《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ 25.1-2019）中报告编制要求完善调查报告内容，并修改以下细节：（1）将“场地”全部修改为“地块”；（2）该地块涉及5个地块部分，而人员访谈仅3人，建议增加访谈人员数量。针对人员访谈中提出的东侧有石煤矿，“正在研究制定其处置方案”进行详细说明其潜在污染的可能性；（3）针对专家意见回复中提出的“黑茶学校团购居南侧邻铁炉村砖厂”在报告中补充其相关资料收集并说明否存在潜在污染问题；（4）完善调查结论与建议。

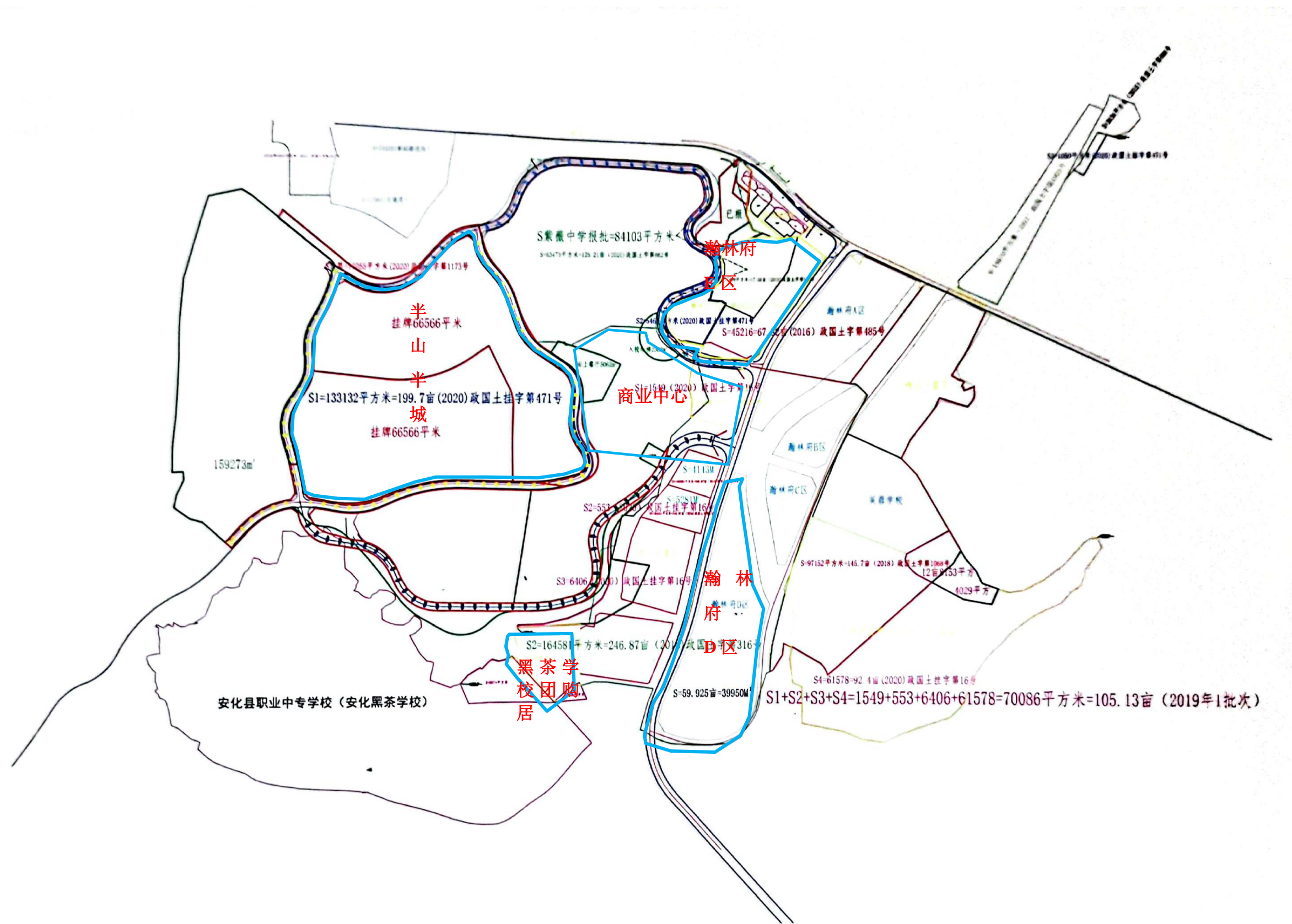
3、补充项目地块调查报告申请人承诺书。

专家组（签名）：陈亮（组长） 郭朝晖（执笔） 汤宏



2022年4月19日

附图 1 调查地块蓝线范围图



安化县城南区紫薇谷国有建设用地出让宗地图

3138.4-520.7

S21.102
3138.913

S21.102
3138.913

N

1:1000

S=39950平方米

测绘成果参数			
是否套用地状图(图幅号)			
是否套用规划(规划批号)		已套用规划 规划设计号K-19018	
是否报批(报批批号)		已报批, 2017年第二批次, (2018) 政国土字第316号	
图籍性质(是否正式成果、草图)		正式成果	
图籍用途(地籍、报批、 日月执法、挂牌出让)		地籍	

队 长	黄新	安化县国土资源局 建设用地上宗地图 勘测定界	测量资格证书号
审 定	黄新		4321320
审 核	夏志峰		编 号
校 对	王海		比 例
主 测	李灿		日 期
出 图	樊瑞刚		2018.03
			国家2000坐标系

图 例

房屋	围墙	水井	坟墓
公路	水浇地	旱地	果园
河流	草地	林地	裸土地
坎	荒地	滩涂	其他土地
电力线	有林地	无林地	

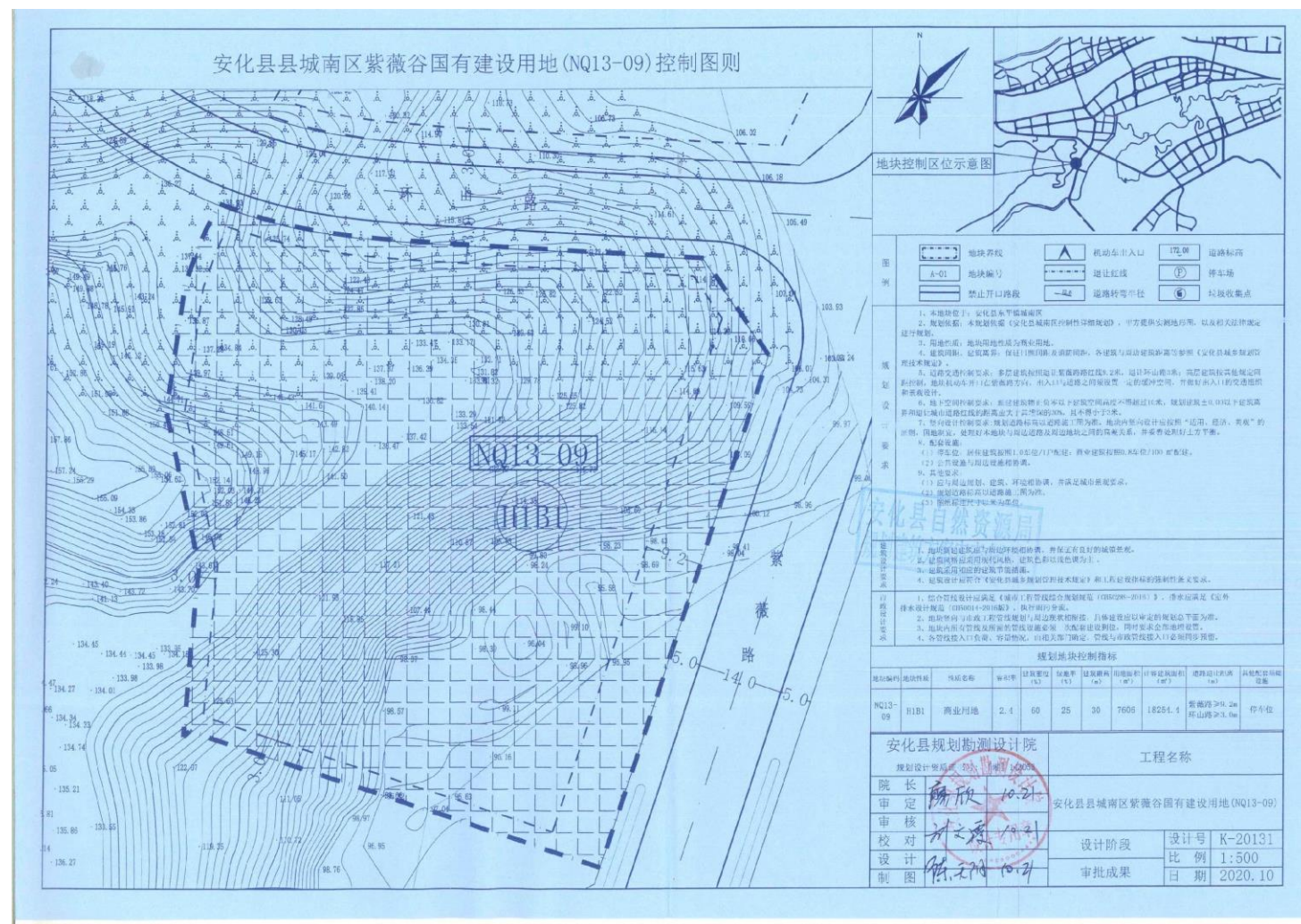
S21.102
3138.39

S21.102
3138.388

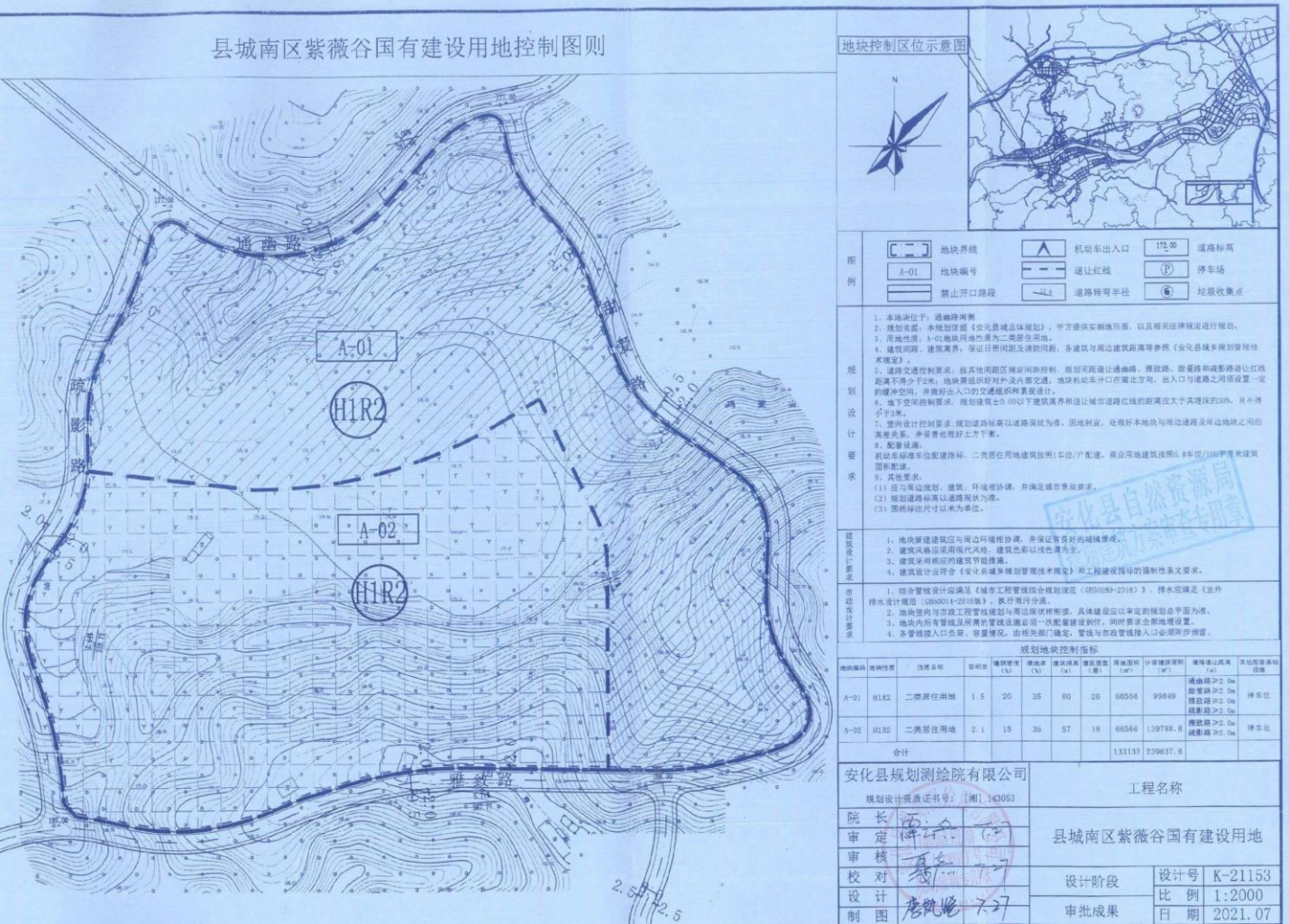
安化县县城南区紫薇谷国有建设用地(NQ14-03)控制图则

 地块控制区位置示意图																																																			
图例 [---] 地块界线 A-01 地块编号 [---] 禁止开口路段	 机动车出入口 退出红线 道路转弯半径 道路宽度 停车场 垃圾收集点																																																		
规划要求 1、本地块位于：安化县城城南南区。 2、编制依据：本规划依据《安化县城城南南区控制性详细规划》，甲方提供实测地形图，以及相关法律法规进行编制。 3、用地性质：地块用地性质为二类居住用地；其中商业性质比例≤20%。 4、建筑间距、建筑退界：保证日照间距及消防间距，各建筑与周边建筑距离参照《安化县城城南南区管理技术规定》。 5、道路交通控制要求：多层建筑按照后退紫微路红线6.2米，后退环山路3米，高层建筑按其他规定间距控制。地块机动车开口在紫薇路方向，出入口与道路之间须设置一定的缓冲空间，并做好出入口的交通组织和景观设计。 6、地下空间控制要求：新建建筑物正负零以下建筑空间高度不得超过10米，规划建筑±0.00以下建筑退让红线的距离应大于其埋深的30%，且不得小于3米。 7、竖向设计控制要求：规划道路标高以道路横断面为准。地块内竖向设计应按照“适用、经济、美观”的原则，因地制宜，处理好地块与周边道路及相邻地块之间的高差关系，并妥善处理土方平衡。 8、配套设施： （1）停车位：居住建筑按照1.0车位/户配建；商业建筑按照0.8车位/100㎡配建。 （2）公共设施与周边设施相协调。 9、其他要求： （1）应与周边环境、建筑、环境相协调，并满足城市景观要求。 （2）规划道路标高以道路施工图为准。 （3）图纸标注尺寸以米为单位。																																																			
规划技术指标表 <table border="1"> <thead> <tr> <th>序号</th> <th>用地名称</th> <th>用地代码</th> <th>用地性质</th> <th>容积率</th> <th>建筑密度 (%)</th> <th>绿地率 (%)</th> <th>建筑限高 (m)</th> <th>停车泊位 (个/公顷)</th> <th>备注</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>二类居住用地</td> <td>R2</td> <td></td> <td>2.5</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>24</td> <td>90</td> <td>净用地面积 10.0公顷</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>二类居住用地</td> <td>R2</td> <td></td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>24</td> <td>90</td> <td>净用地面积 10.0公顷</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>二类居住用地</td> <td>R2</td> <td></td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>24</td> <td>90</td> <td>净用地面积 10.0公顷</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>二类居住用地</td> <td>R2</td> <td></td> <td>2.5</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>24</td> <td>90</td> <td>净用地面积 10.0公顷</td> </tr> </tbody> </table>		序号	用地名称	用地代码	用地性质	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	停车泊位 (个/公顷)	备注	1	二类居住用地	R2		2.5	30	30	24	90	净用地面积 10.0公顷	2	二类居住用地	R2		-	-	-	24	90	净用地面积 10.0公顷	3	二类居住用地	R2		-	-	-	24	90	净用地面积 10.0公顷	4	二类居住用地	R2		2.5	30	30	24	90	净用地面积 10.0公顷
序号	用地名称	用地代码	用地性质	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	停车泊位 (个/公顷)	备注																																										
1	二类居住用地	R2		2.5	30	30	24	90	净用地面积 10.0公顷																																										
2	二类居住用地	R2		-	-	-	24	90	净用地面积 10.0公顷																																										
3	二类居住用地	R2		-	-	-	24	90	净用地面积 10.0公顷																																										
4	二类居住用地	R2		2.5	30	30	24	90	净用地面积 10.0公顷																																										
安化县自然资源局 规划方案审查意见 安化县自然资源局 规划方案审查意见																																																			
安化县规划测绘院 规划设计资质证书号：[湘]143053																																																			
工程名称 安化县县城城南南区紫薇谷国有建设用地(NQ14-03)																																																			
院长 潘能根 12.28 审定 潘能根 12.28 审核 潘能根 12.28 设计 潘能根 12.28 制图 潘能根 12.28																																																			
设计阶段 K-20172 比例 1:1000 审批成果 日期 2020.12																																																			

附图 4 商业中心地块蓝线图



附图 5 半山半城地块蓝线图



附图 6 访谈照片

