



建设项目竣工环境保护 验收监测报告

(2020)安诺(验收)字第(AN20051202)号

项目名称 开平路以南秋枫街以东地块项目(第二阶段)

建设单位 华润置地(苏州)开发有限公司

江苏安诺检测技术有限公司

二〇二〇年六月

目 录

1 验收项目概况	1
2 验收监测依据	3
3 项目工程建设情况.....	5
3.1 地理位置及平面布置.....	5
3.2 建设内容	10
3.3 项目变化情况	12
4 环境保护措施.....	14
4.1 污染物治理/处置措施.....	14
4.2 环保措施的落实情况.....	16
5 环境影响报告表主要结论及其审批部门审批决定	17
5.1 环境影响报告表主要结论.....	17
5.2 审批部门审批决定	19
6 验收执行标准	21
7 验收监测内容.....	22
8 监测方法、质量控制及质量保证.....	23
8.1 监测分析方法	23
8.2 监测仪器	23
8.3 人员资质	23
8.4 噪声监测过程中的质量控制和质量控制.....	23
9 验收监测及调查结果.....	24
9.1 生产工况	24
9.2 环境质量监测	24
9.3 环评批复落实情况	26
10 验收监测结论.....	29
10.1 环保设施调试运行效果.....	29
10.2 验收监测结论	30

附图：

1 监测点位图

附件：

1、《关于对华润置地（苏州）开发有限公司建设项目环境影响报告表的审批意见》（吴环建[2015]526号）；

2、《关于华润置地（苏州）开发有限公司建设太湖新城吴江人民路以南秋枫路以东地块吴江人民路以南秋枫路以东地块商服、住宅用房项目核准的批复》（吴发改行外核发[2015]5号）；《关于华润置地（苏州）开发有限公司建设太湖新城吴江人民路以南，秋枫路以东地块商服、住宅项目变更建设规模的通知》（吴发改行外核发[2017]7号）。

3、《关于对华润置地（苏州）开发有限公司建设项目竣工环境保护验收申请的审核意见》（吴环验[2019]51号）；

4、《土地证》（吴国用（2015）第 10010107 号）；

5、《苏州市吴江区规划局技术审查意见反馈表》（案卷编号：FJS20170192、FJS20180071）

6、《建设工程规划许可证》（建字第 320584201701237 号）；

7、《建设工程施工许可证》（施工许可编号 320509201803270501、320509201803290101）；

8、建设单位营业执照

9、建筑面积实测报告

10、生活垃圾清运服务合同

11、噪声检测报告

12、振动检测报告

1 验收项目概况

为了推动城市的建设和发展，华润置地（苏州）开发有限公司在苏州市吴江区开平路以南、秋枫街以东投资 9940 万美元建设开平路以南秋枫街以东地块项目，以满足区域发展的需要。

于 2015 年 11 月 02 日取得苏州市吴江区环境保护局出具的《关于对华润置地（苏州）开发有限公司建设项目环境影响报告表的审批意见》（吴环建[2015]526 号）。该项目总投资 9940 万美元，占地面积 80591.8 平方米，新增总建筑面积为 356145.26 平方米，项目建成后将形成集住宅、配套商业、物业办公等功能于一体的现代化小区。

开平路以南秋枫街以东地块项目（一期）已完成验收，于 2019 年 4 月完成自主验收，并于 4 月取得苏州市吴江区环境保护局《关于对华润置地（苏州）开发有限公司建设项目竣工环境保护验收申请的审核意见》（吴环验[2019]51 号。一期占地面积约 41000.0 平方米，总建筑面积 135194.23 平方米，其中地上建筑面积 84865.45 平方米，地下建筑面积 50328.78 平方米。建有商业用房 A#（4F）、商业用房 B#(2F)和一期地下车库。

本次验收为第二阶段，总建筑面积为 228106.42 平方米，其中地上建筑面积 177115.48 平方米，地下建筑面积 50990.94 平方米。建设内容为 12 栋住宅（1#~12#，1 栋 10 层、1 栋 16 层、1 栋 21 层、1 栋 32 层、8 栋 34 层）、1 栋 2 层社区用房、1 栋 3 层物业用房、1 栋 1 层大门及门卫、1 栋 1 层垃圾站、3 栋 1 层配电站和 1 座地下车库。

为了保证该工程项目达到国家、江苏省、苏州市有关建设项目竣工环境保护验收的要求，依据《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评[2017]4 号），项目验收需编制竣工环境保护验收监测报告，在建设单位、设计单位、工程监理单位、施工单位、监测单位及相关

部门的协助下，公司通过对施工现场的实地踏勘以及对施工区和周边环境现状的调查分析，收集了有关资料，在此基础上编制出了该项目的竣工环境保护验收监测报告。

2 验收监测依据

1.《中华人民共和国环境保护法》，1989年12月26日通过并施行；中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第八次会议于2014年4月24日修订通过，2015年1月1日实施；

2.《建设项目环境保护管理条例》（国务院关于修改<建设项目环境保护管理条例>的决定，国令第682号，2017年10月1日起施行）；

3.《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评[2017]4号）

4.《建设项目竣工环境保护验收技术规范 污染影响类》（中华人民共和国生态环境部，公告2018年第9号，2018年5月16日）

5.《关于建设项目竣工环境保护验收监测工作的通知》（江苏省环保厅苏环监[2006]2号）；

6.《地面交通噪声污染防治技术政策》（环境保护部2010年1月11日实施）

7.《关于建设项目竣工环境保护验收实行公示的通知》（环办[2003]26号2003年3月28日）；

8.《关于印发建设项目竣工环境保护验收现场检查及审查要点的通知》（环办（2015）113号）

9.《江苏省环境保护条例》，江苏省人大常委会关于修改《江苏省环境保护条例》的决定，1997年7月31日江苏省第八届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过；江苏省第十届人民代表大会常务委员会第十三次会议修正，2005年1月1日实施；

10.《江苏省排污口设置及规范化整治管理办法》，苏环控[97]122号；

11.关于印发《关于加强建设项目环境保护管理的若干规定》的通知，苏环委[98]1号文；

12. 《关于切实做好建设项目环境管理工作的通知》苏环管[2006]98号；
13. 《关于切实做好建设项目环境管理工作的通知》，苏环管[2015]《关于进一步优化建设项目竣工环境保护验收监测（调查）相关工作的通知》苏环规〔2015〕3号；
14. 《关于加强建设项目重大变动环评管理的通知》（苏环办[2015]526号）
15. 《市政府关于印发苏州市市区环境噪声标准适用区域划分规定的通知》（苏府[2014]68号）
16. 《中华人民共和国环境噪声污染防治法》（2018年修订）
17. 《华润置地（苏州）开发有限公司开平路以南秋枫街以东地块项目建设项目环境影响报告表》（苏州科太环境技术有限公司 2015年10月）；
18. 《关于对华润置地（苏州）开发有限公司建设项目环境影响报告表的审批意见》（吴环建[2015]526号）。

3 项目工程建设情况

3.1 地理位置及平面布置

本项目位于吴江区秋枫街以东、开平路以南。地块北侧为开平路，地块东侧为冬梅街，地块西侧为秋枫街，地块南侧为规划支路。地理位置见图 3-1，周边状况见图 3-2，平面布置见图 3-3，项目雨污管网布置见图 3-4。

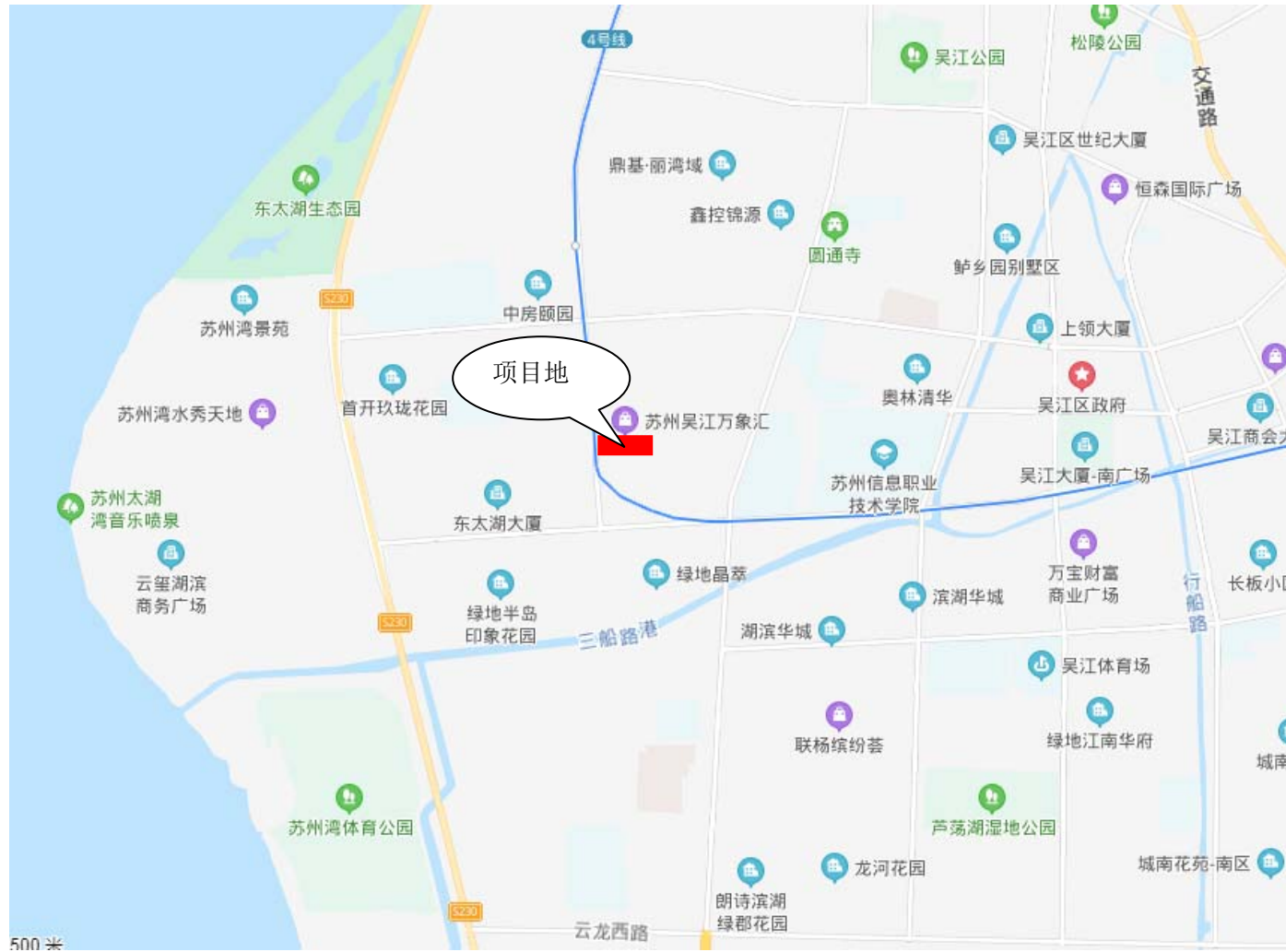


图 3-1 项目地理位置图



图 3-2 项目周边状况图

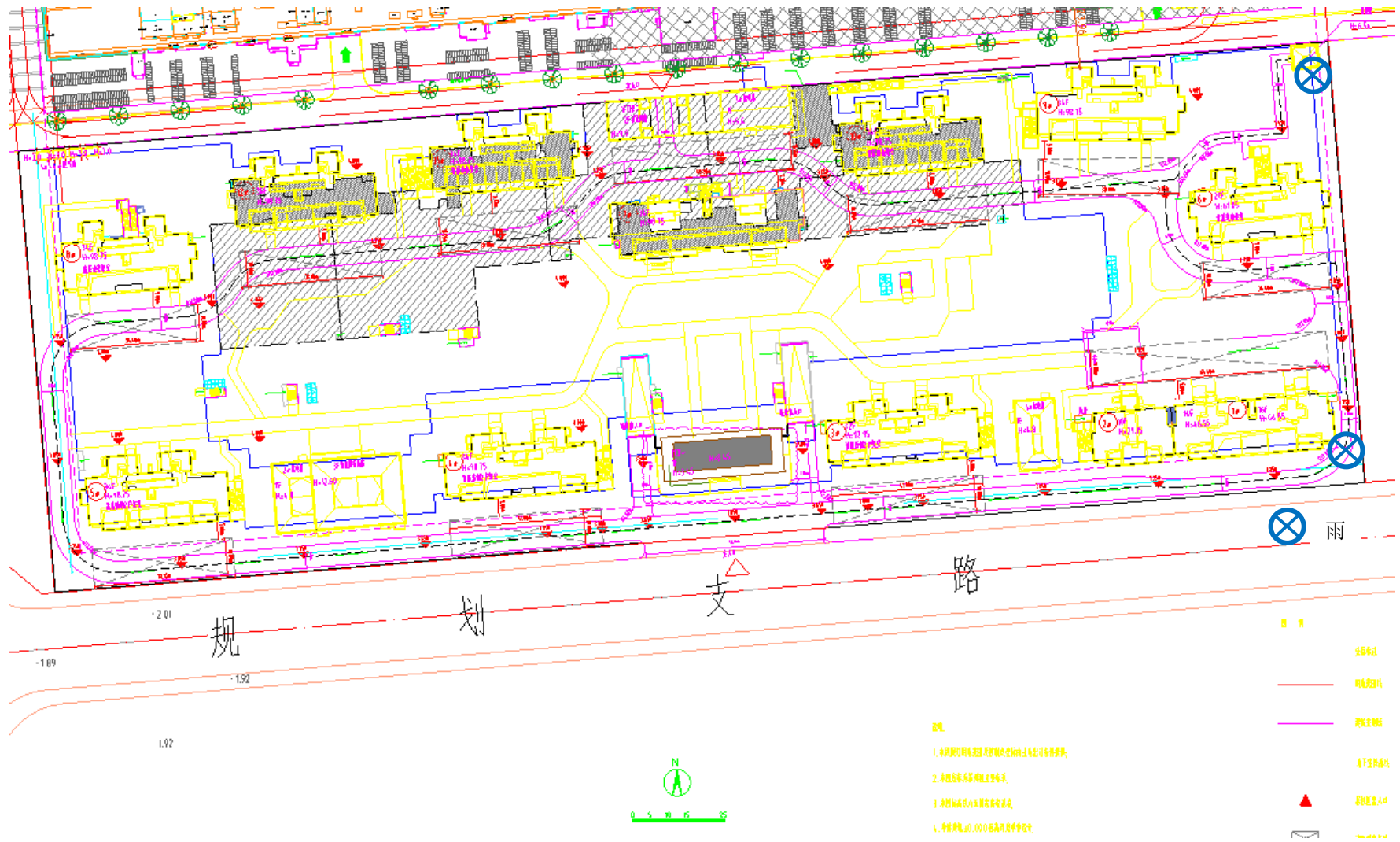


图 3-3 项目第二阶段平面布置图

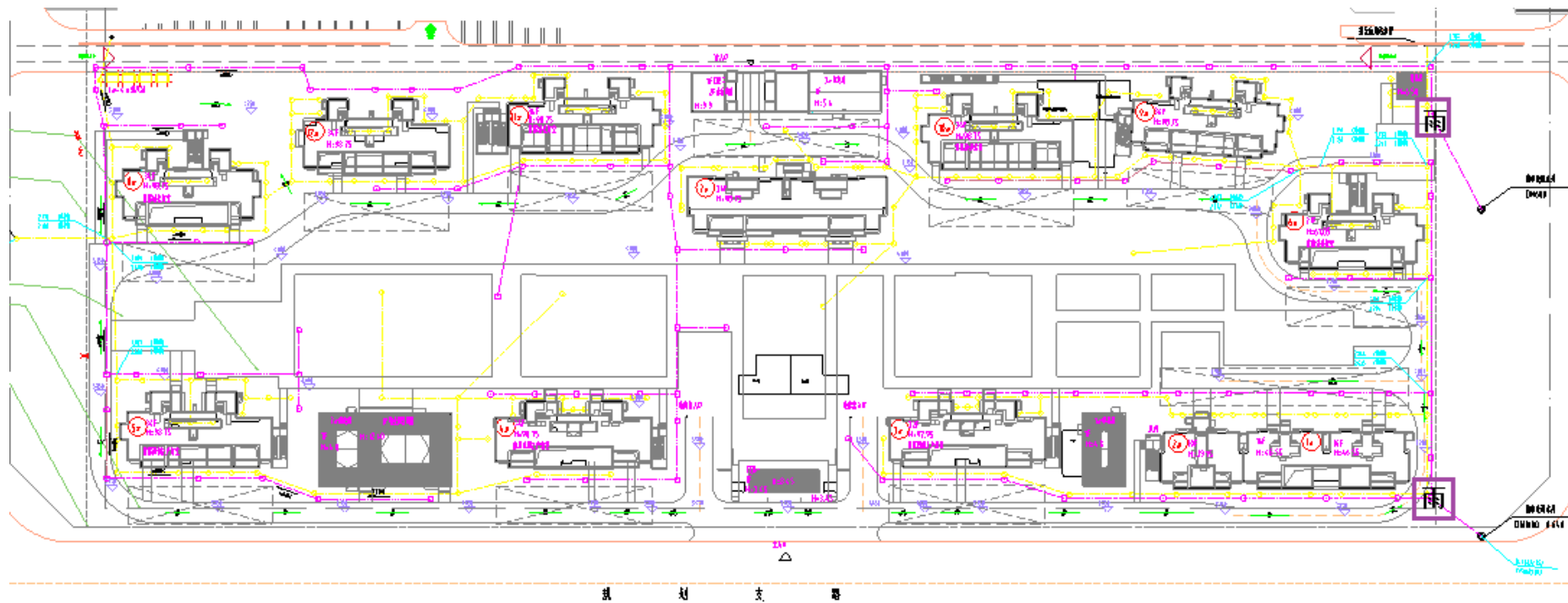


图 3-4 雨污管网布置图

3.2 建设内容

本次验收为第二阶段，总建筑面积为 228106.42 平方米，其中地上建筑面积 177115.48 平方米，地下建筑面积 50990.94 平方米。建设内容为 12 栋住宅（1#~12#，1 栋 10 层、1 栋 16 层、1 栋 21 层、1 栋 32 层、8 栋 34 层）、1 栋 2 层社区用房、1 栋 3 层物业用房、1 栋 1 层大门及门卫、1 栋 1 层垃圾站、3 栋 1 层配电站和 1 座地下车库。

根据建筑面积实测报告，项目建筑明细一览表见表 3.2-1。本次第二阶段项目于 2018 年 3 月开工建设，于 2020 年 4 月基本竣工。

表 3.2-1 项目验收建筑明细一览表

幢号	地上层数	地下层数	建筑面积 (m ²)	地上建筑 (m ²)	地下建筑 (m ²)
1#	16	1	9551.54	8947.68	603.86
2#	10	1	3150.35	2776.78	373.57
3#	32	1	16296.98	15724.41	572.57
4#	34	1	17243.11	16701	542.11
5#	34	1	17196.08	16508.27	687.81
6#	21	1	10281.56	9709.54	572.02
7#	34	2	23049.42	22700.91	348.51
8#	34	1	16269.31	15674.54	594.77
9#	34	1	17240.99	16449.59	791.4
10#	34	2	16859.57	16479.6	379.97
11#	34	2	16820.33	16479.66	340.67
12#	34	2	16829.49	16449.52	379.97
1#配电站	1	0	191.36	191.36	0
2#配电站	1	0	191.36	191.36	0
3#配电站	1	0	191.36	191.36	0
大门及门卫	1	0	18.98	18.98	0
垃圾站	1	0	32.86	32.86	0
社区用房	2	0	566.71	566.71	0
物业用房	3	0	1321.35	1321.35	0
地库	0	2	44803.71	0	44803.71

合计			228106.42	177115.48	50990.94
----	--	--	-----------	-----------	----------

根据《华润置地（苏州）开发有限公司开平路以南秋枫街以东地块项目建设项目环境影响报告表》及其审批意见，项目环评报批的经济技术指标见表 3.2-2。

表 3.2-2 开平路以南秋枫街以东地块项目环评报批经济技术指标

主要用地规划指标	单位	数量
用地面积	m ²	80591.80
总建筑面积	m ²	356145.26
地上建筑面积	m ²	257893.76
地下容建筑面积	m ²	98251.50
绿地面积	m ²	12088.77
容积率	—	3.2
建筑密度	%	60
绿化率	%	15

本期项目公用及辅助工程建设情况见表 3.1-3。

表 3.2-3 项目公用工程建设情况统计

项目		建设情况			
	泵房	生活泵房消防泵房等位于地下一层独立单间内。			
	设备机房	位于地下层，包括进设备房、风机房、排风机房等。			
	公共烟道	每栋住宅预留公共排烟烟道，排放口设置在楼顶。			
	环卫系统	验收范围内在住宅小区东北角设置 1 间垃圾房，设置若干垃圾桶及垃圾收集点，生活垃圾采用分类袋装收集，环卫人员按垃圾分类、分质集中后，由环卫部门统一清运处置。			
公用工程	供电	本项目由区域供电所供电，地块根据负荷容量设置配电室。配电房距离住宅最近距离为 10.36 米。			
	供气	本项目燃气自天然气管道接入，调压后的低压燃气供应商业用气。燃气调压设施及管道考虑有防雷、防静电接地装置。燃气管网上设置必要的控制与检修阀门、压力测量点以提高供气安全可靠。			
	给排水工程	给水	利用市政水压直接供水，并保证各分区最低卫生器具配水点处的静水压力满足 300KPa~350KPa。		
		排水	污水	雨污分流	项目营运期主要为生活污水，生活污水接入市政污水管网，通过吴江城南污水处理厂集中处理，达标后尾水排放京杭运河。 项目住宅依托一期商业的污水总排口。
			雨水		项目住宅区域设置一套雨水回收系统，雨水经收集后回用，多余的雨水接入雨水管网，验收区域设 2 个的雨水总排口，分别接入东侧冬梅街（2 个）市政雨水管网。
环 废	汽车尾气	地下车库采用机械通风，换气次数 6 次/小时，设置 10 个强排通风排			

保 工 程	气		放口，汽车尾气经机械排风通过不低于 2.5m 排风口排放。
		天然气燃烧 废气	厨房油烟及天然气燃烧废气经油烟机收集处理后经预留排烟道引至楼顶排放
		设备间	地下配电间和地下室设备间设机械排风兼排烟系统，换气次数 6 次/小时
		卫生间	卫生间设机械排风兼排烟系统，换气次数 4 次/小时
		垃圾恶臭	生活垃圾实行袋装化分类收集，日产日清，定期消毒。
		污水	项目营运期主要为生活污水，生活污水接入市政污水管网，通过吴江城南污水处理厂集中处理，达标后尾水排放京杭运河。项目住宅依托一期商业的污水总排口。 项目住宅区域设置一套雨水回收系统，雨水经收集后回用，多余的雨水接入雨水管网，验收区域设 2 个的雨水总排口，分别接入东侧冬梅街（2 个）市政雨水管网。
		噪声	将风机、水泵及车库等高噪声设施及用房布置于地下层，利用建筑物、构筑物来阻隔声波的传播，并采取隔声减震措施，减少对周围环境和周边居民的影响。
	固废	验收范围内在住宅小区东北角设置 1 间垃圾房，设置若干垃圾桶及垃圾收集点，生活垃圾采用分类袋装收集，环卫人员按垃圾分类、分质集中后，由环卫部门统一清运处置。	

3.3 项目变化情况

表 3.3-1 项目变动情况一览表

序号	重大变动清单	本项目对照情况
1	主要产品品种发生变化（变少的除外）	未发生变动
2	生产能力增加 30%以上	环评报批总建筑面积为 356145.26m ² 。项目已验收一期、本次待验收第二阶段建筑面积合计为 363300.65 m ² ，超出原环评文件 7155.39m ² （2.0%），未发生重大变动。不属于《关于加强建设项目重大变动环评管理的通知》（苏环办[2015]256 号）中“建设项目的性质、规模、地点、生产工艺和环境保护措施”五个因素任何一项发生重大变动，纳入竣工环境保护验收管理范围。
3	配套的仓储设施（储存危险化学品或其他环境风险大的物品）总储存容量增加 30%及以上	未发生变动
4	新增生产装置，导致新增污染因子或污染物排放量增加；原有生产装置规模增加 30%及以上，导致新增污染因子或污染物排放量增加。	未发生变动
5	项目重新选址	未发生变动
6	在原厂址内调整（包括总平面布置或生产装置发生变化）导致不利环境影响显著增加。	未发生变动
7	防护距离边界发生变化并新增了敏感点	未发生变动
8	厂外管线路有调整，穿越新的环境敏感区；在	未发生变动

	现有环境敏感区内路有发生变动且环境影响或环境风险显著增大。	
9	主要生产装置类型、主要原辅材料类型、主要燃料类型、以及其他生产工艺和技术调整且导致新增污染因子或污染物排放量增加。	未发生变动
10	污染防治措施的工艺、规模、处置去向、排放形式等调整，导致新增污染因子或污染物排放量、范围或强度增加；其他可能导致环境影响或环境风险增大的环保措施变动	未发生变动

环评报批总建筑面积为356145.26m²。项目已验收一期、本次待验收第二阶段建筑面积合计为363300.65 m²，超出原环评文件7155.39m²（2.0%），未发生重大变动。不属于《关于加强建设项目重大变动环评管理的通知》（苏环办[2015]256号）中“建设项目的性质、规模、地点、生产工艺和环境保护措施”五个因素任何一项发生重大变动，纳入竣工环境保护验收管理范围。

4 环境保护措施

4.1 污染物治理/处置措施

4.1.1 废水

一、施工期

施工污水主要来源于施工人员的生活污水，清洗设备、材料所产生的污水等，施工人员的生活污水排入市政污水管网后进吴江城南污水处理厂处理，施工废水经临时沉砂池沉砂预处理后回用于施工洒水降尘及绿化，不得随意排放，对环境的影响较小。

二、运营期

项目实行雨污分流制，项目内雨水经雨水回收系统处理后回用，多余的雨水经雨水管网收集，汇入市政雨水管网，就近排入附近城市河道；生活污水（包括阳台污水）接入市政污水管网排入吴江城南污水处理厂处理。本次验收第二阶段区域内设置 2 个雨水总排口（冬梅街），污水依托已验收的一期商业污水总排口。

4.1.2 废气

一、施工期

施工期废气主要包括施工扬尘、施工设备日燃油烟气、运输车辆尾气等。项目施工期间的施工粉尘在采取了洒水、围挡等污染环节措施后，可有效减小其影响范围和影响程度。加强对机械、车辆的维修保养，施工人员要做好施工现场的交通组织，避免因施工噪声的交通阻塞，减少运输车辆怠速产生的废气排放

二、运营期

本项目使用清洁能源管道天然气作为燃料，天然气燃烧废气直接经烟道收集后由屋顶排放。

运营期的汽车尾气经收集后通过地下车库排气口排放。项目在地下车库设置排风系统，能有效控制地下停车库内汽车尾气浓度。汽车尾气经捕集后通过排风竖井排入大气中。

本项目住宅厨房产生的油烟，安装抽油烟机收集后，油烟经竖向专用油烟管道于楼顶集中排放，对周围环境影响较小。

4.1.3 噪声

一、施工期

经调查，项目在施工过程中采取了以下减振降噪的措施：①采用低噪声的施工机械和先进的施工技术，使用商品混凝土，并在浇筑前做好噪声防护工作；②采用低噪声的施工工具；③对产生噪声的施工设备加强维护和维修；④合理布局施工场地；⑤降低人为噪声；⑥建立临时声屏障。

二、运营期

本项目运营期主要噪声源为固定设备噪声源和进出小区汽车的流动性噪声源。

项目区域加强对出入车辆的管理，车辆进出时要求保持低速行驶，禁鸣喇叭，并设置明显的限速和禁鸣标志，以减少对居民的影响。

项目的风机、水泵等安装在地下车库旁独立的单间内，均采用低噪振动型设备，并设置减振台座，墙体采用隔声材料，达到控制噪声的目的。

4.1.4 固体废物

一、施工期

经调查，施工期固体废弃物主要包括施工人员的生活垃圾，施工废渣土，及废弃的各种建筑装饰材料（如砂石、水泥、砖、木材等）。按照市容环卫、环保和建筑业管理部门的有关规定进行处置，将生活

垃圾与建筑垃圾分别堆放，施工人员产生的生活垃圾可在施工人员驻地设置临时垃圾收集箱，集中收集后送往城市垃圾填埋场统一处理处置。

二、运营期

项目产生的固体废弃物为生活垃圾，为一般固废，在验收区域东北角设置 1 间垃圾房（32.86 平方米），在小区内设置若干垃圾分类收集点，生活垃圾由环卫部门统一收集处理，日产日清。

4.2 环保措施的落实情况

本期项目投资约 6160 万美元（约 41432 万元人民币），其中环保投资约 1000 万元，占总投资的 2.4%。

表 4.2-1 环保措施落实情况

项目名称	开平路以南秋枫街以东地块项目（第二阶段）				
类别	污染源	污染物	治理设施（设施数量、规模、处理能力等）	处理效果、执行标准或拟达要求	完成时间
废水	生活污水	COD、SS、氨氮、TP、动植物油	接入吴江城南污水处理厂集中处理	污水处理厂接管标准	与主体工程同步
废气	汽车尾气、厨房油烟	SO ₂ 、NO _x 、CO、油烟	地下车库设置机械排风系统、住宅厨房安装抽油烟机。	《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）	
噪声	人员活动车辆进出	噪声	有组织进行绿化，设备房设置减震隔声措施	《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）	
固废	日常生活	生活垃圾	环卫部门收集处理	零排放	

5 环境影响报告表主要结论及其审批部门审批决定

5.1 环境影响报告表主要结论

5.1.1 项目符合国家产业政策

本项目为房地产开发经营类项目，不属于《外商投资产业指导目录》（2015年修订）中鼓励、限制、禁止类项目，为允许类项目；属于国家《产业结构调整指导目录（2011年本）》及《国家发展改革委关于修改〈产业结构调整指导目录（2011年本）〉有关条款的决定》、《江苏省工业和信息产业结构调整指导目录（2012年本）》（苏政办发[2013]9号）及《〈江苏省工业和信息产业结构调整指导目录（2012年本）〉部分修改条目》（苏经信产业[2013]183号）中的允许类项目；开发土地的取得符合国有经营性建设用地使用权出让要求，项目不属于《限制供地项目目录（2012年本）》、《禁止供地项目目录（2012年本）》中指出的“高档房地产开发项目”和“别墅类房地产开发项目”（国家国土资源部对该别墅的定义是指具有“独门独院独户”特征的建筑，本项目不建造独栋别墅），本项目不属于《太湖流域管理条例》和《江苏省太湖水污染防治条例》中禁止的行为，符合《江苏省生态红线区域保护规划》的相关要求，因此，本项目建设符合国家及地方的产业政策。

5.1.2 项目选址可行

本地块位于吴江区太湖新城，属于规划布局的商服住宅用地，本项目为普通商业、住宅楼建设项目，符合用地规划要求。本地块原为空地，选址无洪灾、泥石流威胁，建筑场地 300m 范围内无危害性电磁辐射和易燃易爆及有毒危险源。故该项目选址可行。

5.1.3 项目污染物产生及达标排放情况

本项目产生的生活污水接入吴江城南污水处理厂进行处理，因水

量较小，水质简单，原水即可达到接管标准，不会对污水厂产生冲击负荷；吴江城南污水处理厂废水处理工艺先进，可确保尾水稳定达标排放。

5.1.4 周边环境对本项目的影响

本项目地块位于苏州市吴江区秋枫街以东、开平路以南、冬梅街以西、规划支路以北地块。项目周边的秋枫街、人民（开平）路和冬梅街均为新建的道路，属于交通次干道，车流量不大，周边道路不会对本项目产生大的影响，2024 年夜间项目距离秋枫路 60m 处昼间噪声出现了超标现象，应安装双层隔声窗。根据《苏州轨道交通 4 号线及支线工程环境影响报告书》振动预测结论，地铁运营单位在认真落实上述措施后，地铁 4 号线对本项目的振动影响在可接受范围内。本项目周边无工矿企业，周边环境对本项目的影响主要是交通噪声，且影响很小，本项目选址可接受。

5.1.5 总结论

综上所述，本项目属于房地产开发项目，能源清洁，污水接管，污染物排放量少，对周围环境影响小，项目选址合理，周边无文物、湿地等自然保护区；项目建设不会破坏周边水系。本项目无洪灾、泥石流威胁，建筑场地 300m 范围内无危害性电磁辐射和易燃易爆及有毒危险源。本项目布局合理，在周边道路交通流量不出现太大变化的基础上，按照本评估报告表采取相应的对策措施后本项目可接受。

建议：商业楼引进餐饮业，需单独办理环保申报手续，另作环评和采取相应的污染防治措施。

5.2 审批部门审批决定

一、根据《报告表》评价结论，在落实《报告表》中提出的各项污染防治措施的前提下，你公司在苏州市吴江区太湖新城按《报告表》所列内容建设开平路以南秋枫街以东地块项目具有环境可行性。

二、在项目工程设计、建设和环境管理中，你公司须落实《报告书》中提出的各项环保要求，确保各类污染物达标排放。并须着重做好以下工作：

1、全过程贯彻清洁生产原则和循环经济理念，选用先进的生产工艺及设备，加强生产管理和环境管理，减少污染物产生量和排放量，确保各项清洁生产指标达到国内外先进水平。

2、按“清污分流、雨污分流”原则设计、建设区域给排水系统。项目生活污水接入吴江城南污水处理厂进行处理，尾水达标排放。

3、项目临近道路一排建筑均采用隔声门窗等隔音措施；项目水泵、配电房等设备须按环评要求合理布局，应选用低噪声设备并采取有效的减振消声措施，防止噪音影响住户；本项目东、西、北侧边界噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）4类标准，东、西、北侧第一排建筑物面向道路一侧及其他边界噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）2类标准。

4、按“减量化、资源化、无害化”处理处置原则，落实固体废物的分类收集处理处置和综合利用措施，不得造成二次污染。

5、请做好其他有关污染防治工作。

三、项目的环保设施必须与主体工程同时建成并投入使用。试运

行期满（不超过 3 个月）按规定申办项目竣工环保验收手续。

四、项目建设期间的环境现场监督管理由吴江区环境监察大队负责不定期抽查。

本批复自批复之日起 5 年内有效。本项目 5 年后放开工建设或项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺、防治污染、防止生态破坏的措施发生重大变动的，应当重新报批项目的环境影响评价文件。

6 验收执行标准

验收标准原则上采用环境影响评价阶段经环境保护部门确认的环境保护标准与环境保护设施工艺指标进行验收，对已修订新颁布的环境标准则采取新标准进行校核。

1、噪声

噪声控制标准：营运期噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）2类、4类标准。具体标准见表6-1。

表 6-1 项目边界噪声排放限值表

种类	边界	执行标准	类别	标准值	
噪声	验收区域北侧、南侧	《工业企业厂界环境 噪声排放标准》 (GB12348-2008)	2	昼间	60dB(A)
				夜间	50dB(A)
	验收区域东侧、西侧		4	昼间	70dB(A)
				夜间	55dB(A)

7 验收监测内容

本次监测委托江苏安诺检测技术有限公司对项目区域噪声进行监测，监测点选取有代表性的场界周围。监测方法按照《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中的方法进行，监测 2 天，昼间和夜间分别监测一次。具体点位详见表 7-1

表 7.1-1 噪声监测内容

污染源	监测点位	监测频次	备注
噪声	项目南、北、西、东、东侧第一排建筑物面向道路一侧、西侧第一排建筑物面向道路一侧场界外 1m 各设置 2 个噪声测点	连续监测 2 天，每天昼夜各 1 次	室外监测

8 监测方法、质量控制及质量保证

8.1 监测分析方法

监测单位布点、采样及分析测试方法都选用目前适用的国家和行业标准分析方法、技术规范，且均具有 CMA 资质。监测分析方法详见表 8-1。

表 8.1-1 分析方法一览表

序号	项目	分析方法
1	环境噪声	《工业企业厂界环境噪声排放标准》 (GB12348-2008)

8.2 监测仪器

表 8.1-2 监测仪器一览表

名称	型号	设备编号
多功能噪声分析仪	AWA5688 型	A-2-251

8.3 人员资质

本项目由江苏安诺检测技术有限公司监测，并编制验收监测报告，参加本项目的人员，均已获得相关上岗证等资格证书。

8.4 噪声监测过程中的质量控制和质量控制

为保证环境噪声监测过程的质量，噪声监测布点、测量方法及频次按照《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008) 执行。监测时使用经计量部门检定、并在有效试用期内的声级计；声级计在测试前后用标准声源进行校准，测量前后仪器的灵敏度相差不大于 0.5dB。

9 验收监测及调查结果

9.1 生产工况

监测期间，项目建设完成，项目住宅未投入使用，所有模拟生源全部正常开启。

9.2 环境质量监测

一、噪声检测结果

表 9.2-1 环境噪声监测结果 单位：dB(A)

测点编号	测点位置	监测时段	5月21日	5月22日	评价标准	评价结果
1#	东边界外1米	昼	62.7	60.6	70	达标
		夜	47.1	48.2	55	达标
2#	东边界外1米	昼	64.1	61.4	70	达标
		夜	47.8	47.3	55	达标
3#	西边界外1米	昼	63.0	62.2	70	达标
		夜	46.7	47.8	55	达标
4#	西边界外1米	昼	63.3	60.9	70	达标
		夜	46.1	46.9	55	达标
5#	南边界外1米	昼	57.9	57.7	60	达标
		夜	45.2	44.5	50	达标
6#	南边界外1米	昼	58.1	57.2	60	达标
		夜	44.7	44.9	50	达标
7#	北边界外1米	昼	57.2	56.1	60	达标
		夜	45.3	45.3	50	达标
8#	北边界外1米	昼	57.5	56.7	60	达标
		夜	45.6	44.1	50	达标
9#	东侧第一排建筑物面向道路一侧	昼	56.2	56.5	60	达标
		夜	47.3	43.1	50	达标
10#	东侧第一排建筑物面向道路一侧	昼	56.7	55.8	60	达标
		夜	46.6	43.7	50	达标
11#	西侧第一排建筑物面向道路一侧	昼	55.9	55.3	60	达标
		夜	46.3	42.9	50	达标
12#	西侧第一排建筑物面	昼	55.4	54.9	60	达标

	向道路一侧	夜	45.7	44.4	50	达标
--	-------	---	------	------	----	----

由上表可知，项目验收区域南边界、北边界、东侧第一排建筑面向道路一侧和西侧第一排建筑物面向道路一侧噪声值达到《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中 2 类区标准，白天 ≤ 60 分贝，夜间 ≤ 50 分贝；项目区域东边界和西边界噪声值达到《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中 4 类区标准，白天 ≤ 70 分贝，夜间 ≤ 55 分贝。

二、振动检测结果

为了解项目建设后地铁对本项目的振动影响，中新苏州工业园区清城环境发展有限公司于 2020 年 5 月 30 日至 31 日对本次验收区域振动进行监测，监测点选取有代表性的西侧临地铁第一排建筑室内外。

运行工况：监测时地铁线路正常运营通车，模拟开启声源，水泵、风机等噪声源全部开启；

监测点位名称：Z1~Z4（Z1~Z2 为室外测点，Z3~Z4 为室内测点）；

监测因子：Leq[dB(A)]；

监测周期和频次：连续监测 2 天，昼间和夜间各监测一次；

监测点设置：验收范围设置 4 个测点，具体位置表 9.2-2。

表 9.2-2 环境振动现状监测点位

监测点位编号	名称	监测项目	备注
Z1	西侧临地铁第一排建筑物面向道路一侧	dB	《城市区域环境振动》（GB10070-88）居民、文教区
Z2	西侧临地铁第一排建筑物面向道路一侧		
Z3	西侧临地铁第一排建筑物室内		
Z4	西侧临地铁第一排建筑物室内		

表 9.2-3 环境振动监测结果 单位: dB(A)

测点编号	测点位置	监测时段	测量值 V_{Lz10} (dB)		GB10070-88		评价结果
			05月30日	05月31日	功能区	限值 V_{Lz10} /dB	
Z1	西侧临地铁第一排建筑物面向道路一侧	昼	64.91	63.50	居民文教区	70	达标
		夜	62.65	61.74		67	达标
Z2		昼	63.36	63.71		70	达标
		夜	60.20	60.90		67	达标
Z3	西侧临地铁第一排建筑物室内	昼	60.20	60.90		70	达标
		夜	57.82	57.17		67	达标
Z4		昼	59.29	59.60		70	达标
		夜	57.15	57.26		67	达标

由上表可知，本次验收区域西侧临地铁第一排建筑物面向道路一侧室内外测点昼夜振动值均能达到《城市区域环境振动》(GB10070-88)中的居民、文教区标准，白天 ≤ 70 dB，夜间 ≤ 67 dB。

9.3 环评批复落实情况

表 9.3-1 环评批复落实情况

序号	环评、修编及其批复情况	实际执行情况	备注
一	根据《报告表》评价结论，在落实《报告表》中提出的各项污染防治措施的前提下，你公司在苏州市吴江区太湖新城按《报告表》所列内容建设开平路以南秋枫街以东地块项目具有环境可行性。	项目建设地点为苏州市吴江区开平路以南、秋枫街以东地块。项目已验收一期、本次待验收第二阶段建筑面积合计为 363300.65 m^2 ，超出原环评文件 7155.39 m^2 (2.0%)，未发生重大变动。	符合批复要求
二	在项目工程设计、建设和环境管理中，你公司须落实《报告书》中提出的各项环保要求，确保各类污染物达标排放。并须着重做好以下工作：	在项目工程设计、建设和环境管理中落实了《报告书》中提出的各项环保要求，使得各类污染物达标排放。并须着重做好以下工作：	符合批复要求
	1 全过程贯彻清洁生产原则和循环经济理念，选用先进的生产工艺及设备，加强生产管理和环境管理，减少污染物产生量和排放量，确保各项清洁生产指标达到国内外先进水平。	全过程贯彻了清洁生产原则和循环经济理念，选用了先进的生产工艺和设备，加强了生产管理和环境管理，有效减少了污染物产生量和排放量，确保了各项清洁生产指标达到国内先进水平。	符合批复要求
	2 按“清污分流、雨污分流”原则设	按“清污分流、雨污分流”原则设计、建设区	符合

	计、建设区域给排水系统。项目生活污水接入吴江城南污水处理厂进行处理，尾水达标排放。	域给排水系统。本次验收区域营运期主要为生活污水，生活污水接入市政污水管网，通过吴江城南污水处理厂集中处理，达标后尾水排放京杭运河。 项目营运期主要为生活污水，生活污水接入市政污水管网，通过吴江城南污水处理厂集中处理，达标后尾水排放京杭运河。项目住宅依托一期商业的污水总排口。 项目住宅区域设置一套雨水回收系统，雨水经收集后回用，多余的雨水接入雨水管网，验收区域设2个的雨水总排口，分别接入东侧冬梅街（2个）市政雨水管网。	批复要求
3	项目临近道路一排建筑均采用隔声门窗等隔音措施；项目水泵、配电房等设备须按环评要求合理布局，应选用低噪声设备并采取有效的减振消声措施，防止噪音影响住户；本项目东、西、北侧边界噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）4类标准，东、西、北侧第一排建筑物面向道路一侧及其他边界噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）2类标准。	项目临近道路一排建筑均采用隔声门窗等隔音措施；项目水泵、配电房等设备须按环评要求合理布局，设置于地下层，选用低噪声设备并采取利用建筑物、构筑物来阻隔声波的传播等有效的减振消声措施。本次验收区域位于地块南部，北部为通过验收的一期商业。根据一期验收结论及本次验收监测结果，项目区域东、西、北侧边界外噪声监测值均能满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）4类标准；项目地东、西、北侧第一排建筑物面向道路一侧及其他边界外噪声监测值在均能满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）2类标准；项目地西侧第一排建筑面向道路一侧室内外振动值在地铁正常运行工况下均能满足《城市区域环境振动》（GB10070-88）居民、文教区标准。	符合批复要求
4	按“减量化、资源化、无害化”处理处置原则，落实固体废物的分类收集处理处置和综合利用措施，不得造成二次污染。	严格按“减量化、资源化、无害化”处理处置原则，落实固体废物的分类收集处理处置和综合利用措施，不造成二次污染。项目生活垃圾送规定地点进行处理，验收范围内在东北角设置1间垃圾房，生活垃圾采用分类袋装收集，环卫人员按垃圾分类、分质集中后，由环卫部门统一清运处置。	符合批复要求
5	请做好其他有关污染防治工作。	项目建设开发过程中积极采取各项环保措施，严格执行了环评报告及批复中的其他相关污染防治工作。	符合批复要求
三	项目的环保设施必须与主体工程同时建成并投入使用。试运行期满（不超过3个月）按规定申办项目竣工环保验收手续。	项目的环保设施均与主体工程同时设计、同时施工、同时运行。项目现在已经基本建成，已按规定向环保局申办项目竣工环保验收手续。	符合批复要求
四	项目建设期间的环境现场监督管理	项目建设期间的环境现场监督管理由吴江	符合

	由吴江区环境监察大队负责不定期抽查。	区环境监察大队负责不定期抽查。	批复要求
五	本批复自批复之日起5年内有效。本项目5年后放开工建设或项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺、防治污染、防止生态破坏的措施发生重大变动的，应当重新报批项目的环境影响评价文件。	该项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺、防治污染、防止生态破坏的措施均未发生重大变化。目前尚在批复自下达之日起5年内。	符合批复要求

10 验收监测结论

华润置地（苏州）开发有限公司在苏州市吴江区开平路以南、秋枫街以东建设开平路以南秋枫街以东地块项目，该项目总投资 9940 万美元，占地面积 80591.8 平方米，新增总建筑面积为 356145.26 平方米，项目建成后将形成集住宅、配套商业、物业办公等功能于一体的现代化小区。

本次验收为第二阶段，总建筑面积为 228106.42 平方米，其中地上建筑面积 177115.48 平方米，地下建筑面积 50990.94 平方米。建设内容为 12 栋住宅（1#~12#，1 栋 10 层、1 栋 16 层、1 栋 21 层、1 栋 32 层、8 栋 34 层）、1 栋 2 层社区用房、1 栋 3 层物业用房、1 栋 1 层大门及门卫、1 栋 1 层垃圾站、3 栋 1 层配电站和 1 座地下车库。

10.1 环保设施调试运行效果

项目建设过程中对周围环境无影响。

10.1.1 废水排放结果

项目营运期主要为生活污水，生活污水接入市政污水管网，通过吴江城南污水处理厂集中处理，达标后尾水排放京杭运河。项目住宅依托一期商业的污水总排口。

项目住宅区域设置一套雨水回收系统，雨水经收集后回用，多余的雨水接入雨水管网，验收区域设 2 个的雨水总排口，分别接入东侧冬梅街（2 个）市政雨水管网。

10.1.2 废气排放结果

运营期的汽车尾气经收集后通过地下车库排气口排放。项目在地下车库设置排风系统，能有效控制地下停车库内汽车尾气浓度。汽车尾气经捕集后通过排风竖井排入大气中。

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

10.1.3 噪声排放监测结果

江苏安诺检测技术有限公司于 2020 年 5 月 21 日、5 月 22 日两天对该项目进行建设项目竣工环境验收调查及监测，在项目范围边界周围共设置 12 个测点，监测结果表明，项目验收区域南边界、北边界、东侧第一排建筑面向道路一侧和西侧第一排建筑物面向道路一侧噪声值达到《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中 2 类区标准，白天 ≤ 60 分贝，夜间 ≤ 50 分贝；项目区域东边界和西边界噪声值达到《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中 4 类区标准，白天 ≤ 70 分贝，夜间 ≤ 55 分贝。

根据一期验收结论及本次验收监测结果，项目整体区域东、西、北侧边界外噪声监测值均能满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）4 类标准；项目地东、西、北侧第一排建筑物面向道路一侧及其他边界外噪声监测值在均能满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）2 类标准。

10.1.4 固体废物排放结果

项目运营期内产生的固体废弃物为生活垃圾，由环卫部门统一收集处理，日产日清，固体废物实现零排放，对环境不造成二次污染。

10.2 验收监测结论

华润置地（苏州）开发有限公司开平路以南秋枫街以东地块项目（第二阶段）基本按照环评及批复的要求进行建设，较好的落实了各项环保工程措施。项目边界噪声达标排放，固体废弃物妥善处置不造成二次污染。该项目符合建设项目竣工环境保护验收条件，建议通过

验收。

附图 1 噪声监测点位图



附图 2 振动监测点位图



华润置地（苏州）开发有限公司开平路以南秋枫街以东地块项目 （第二阶段）竣工环境保护验收意见

2020年6月13日，根据《建设项目环境保护管理条例》和《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》要求，华润置地（苏州）开发有限公司（建设单位）组织相关单位的代表及三位技术专家组成验收组（名单附后），对华润置地（苏州）开发有限公司开平路以南秋枫街以东地块项目（第二阶段）进行了竣工环境保护验收。

验收组听取了项目建设情况、验收监测情况的汇报，查阅了环境影响报告表、环评审批意见、验收监测报告，现场核查了项目情况、各类污染治理设施建设和运行情况，对照《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》及建设项目环境保护验收的相关规定，形成验收意见如下：

一、工程建设基本情况

（一）建设地点、规模、主要建设内容

建设地点：苏州市吴江区太湖新城开平路以南、秋枫街以东

建设规模及主要建设内容：本次验收为第二阶段，总建筑面积为228106.42平方米，其中地上建筑面积177115.48平方米，地下建筑面积50990.94平方米（面积来源建设工程建筑面积实测报告，编号：吴建实（2020）第1001号）。建设内容为12栋住宅（1#~12#，1栋10层、1栋16层、1栋32层、1栋21层、8栋34层）、1栋2层社区用房、1栋3层物业用房、1栋1层大门及门卫、1栋1层垃圾站、3栋1层配电站和1座地下车库。

（二）建设过程及环保审批情况

建设单位于2015年10月委托苏州科太环境技术有限公司编制该项目环境影响报告表，11月取得苏州市吴江区环境保护局的审批意见（吴环建〔2015〕526号）。项目一期已于2019年4月完成自主验收，同月取得苏州市吴江区环境保护局《关于对华润置地（苏州）开发有限公司建设项目竣工环境保护验收申请的审核意见》（吴环验〔2019〕51号）。

本项目（第二阶段）于2018年3月开工，2020年4月竣工。建设单位2020年5月委托江苏安诺检测技术有限公司对本项目进行环保设施竣工验收监测，6月完成了验收监测报告（（2020）安诺（验收）字第（AN20051202）号）的编制。

项目从开始建设到投入试生产期间，未发生投诉情况和违法处罚情况。

（三）投资情况

本期项目投资约 6160 万美元（约 41432 万元人民币），其中环保投资约 1000 万元，占总投资的 2.4%。

（四）验收范围

本次验收为第二阶段，总建筑面积为 228106.42 平方米，其中地上建筑面积 177115.48 平方米，地下建筑面积 50990.94 平方米。建设内容为 12 栋住宅（1#~12#，1 栋 10 层、1 栋 16 层、1 栋 32 层、1 栋 21 层、8 栋 34 层）、1 栋 2 层社区用房、1 栋 3 层物业用房、1 栋 1 层大门及门卫、1 栋 1 层垃圾站、3 栋 1 层配电站和 1 座地下车库。

二、工程变动情况

根据验收监测报告项目变化情况章节结论，对照《关于加强建设项目重大变动环评管理的通知》（苏环办〔2015〕256 号），本项目无重大变动。

三、环境设施建设情况

（一）施工期

1、废水

本项目施工期废水来源于清洗设备、材料等施工废水和施工人员生活污水。施工废水经临时沉砂池沉砂预处理后回用于施工洒水降尘及绿化，不外排；施工营地不在项目红线范围内，施工期生活污水由市政污水管网排入吴江城南污水处理厂处理。

2、废气

本项目施工期废气主要包括施工扬尘、施工设备日燃油烟气、运输车辆尾气等。采取了洒水抑尘、加强对机械及车辆的维修保养、减少运输车辆怠速等措施减少施工期废气的排放。

3、噪声

本项目施工期噪声主要是施工机械噪声、物料装卸碰撞噪声及施工人员人为噪声等。通过合理布局施工场地，将高噪声设备布置在施工工地中部，采用低噪声的施工机械和先进的施工技术，对产生噪声的施工设备加强维护和维修，合理安排作业时间，杜绝夜间（22:00-6:00）施工噪声扰民。在施工场地周围设计临时声屏障，减轻设备噪声对周围环境的影响。

4、固体废弃物

本项目施工期固体废弃物主要包括施工人员的生活垃圾、施工废渣土及废弃的各种建筑垃圾。按照市容环卫、环保和建筑业管理部门的有关规定，将建筑渣

土和生活垃圾定点分类收集，建筑渣土送管理部门指定地点处置，生活垃圾由当地环卫部门统一清运处理。

（二）运营期

1、废水

本项目运营期实行雨污分流制，雨水经雨水回收系统处理后回用，多余的雨水经雨水管网收集，由市政雨水管网就近排入附近城市河道；生活污水（包括阳台污水）接入市政污水管网排入吴江城南污水处理厂处理。本次验收第二阶段区域内设置 2 个雨水总排口（均位于冬梅街），污水依托已验收的一期污水总排口。

2、废气

本项目运营期废气主要为燃料燃烧废气、厨房油烟、汽车尾气等。项目使用清洁能源管道天然气作为燃料，天然气燃烧废气直接经烟道收集后由屋顶排放；住宅厨房油烟，安装抽油烟机收集后，由竖向专用油烟管道于楼顶集中排放；地面停车场汽车尾气通过加强地面停车场车辆的进出管理，种植部分绿化带，选择对有害气体吸收能力较强的树木，尽量缩短汽车出入口停留时间以减少汽车废气的影响；地下停车库采用机械通风，换气次数 6 次/小时，设置 10 个强排通风排放口，汽车尾气经机械排风通过不低于 2.5m 排风口排放。

3、噪声

本项目运营期主要噪声源为固定设备噪声源及进出汽车的流动性噪声源。通过加强对出入车辆的管理，低速行驶，禁鸣喇叭，并设置明显的限速和禁鸣标志等措施以减少噪声的影响；项目的风机、水泵等安装在地下车库旁独立的单间内，均采用低噪振动型设备，并设置减振台座，墙体采用隔声材料，减少噪声的影响。

4、固体废弃物

本项目运营期固体废弃物主要为生活垃圾。项目设置了 1 间垃圾房（32.86 平方米）和若干垃圾桶，垃圾分类存放，由小区物业委托专业公司统一及时收集和清运（已与吴江丽城保洁有限公司签订生活垃圾清运服务合同）。

四、环保设施监测结果

2020 年 5 月 21 日至 23 日，江苏安诺检测技术有限公司对项目边界及东、西侧第一排建筑物面向道路一侧昼夜噪声进行监测，共设置 12 个噪声测点。根据项目竣工验收监测报告中的监测结果，监测期间项目验收区域南边界、北边界、东侧第一排建筑面向道路一侧和西侧第一排建筑物面向道路一侧噪声监测值均符合《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中 2 类标准要求；

项目区域东边界和西边界噪声监测值符合《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中4类区标准要求。

2020年5月30日至31日，中新苏州工业园区清城环境发展有限公司对验收区域西侧临地铁第一排建筑室内外昼夜振动进行监测，共设置4个振动测点。根据项目竣工验收监测报告中的监测结果，监测期间验收区域项目西侧临地铁第一排建筑室内外振动符合《城市区域环境振动》（GB10070-88）居民、文教区标准要求。

五、验收结论

对照《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评〔2017〕4号）中相关规定和要求，验收组认为华润置地（苏州）开发有限公司开平路以南秋枫街以东地块项目（第二阶段）竣工环境保护验收合格。

六、要求及建议

- 1、按照《建设项目竣工环境保护验收技术指南 污染影响类（生环部公告〔2018〕9号）》等要求，完善验收监测报告相关内容。
- 2、按照《江苏省排污口设置及规范化整治管理办法》（苏环控〔1997〕122号文）的要求，在生活污水及雨水排放口附近安装环保标志牌。
- 3、运营期间，按照批复要求落实环保措施，做好各项环保工作。

七、验收组成员

验收组成员名单见会议签到表。

华润置地（苏州）开发有限公司

2020年6月13日

华润置地（苏州）开发有限公司开平路以南秋枫街以东地块项目
 （第二阶段）竣工环境保护验收小组签到表

姓名	单位	职务/职称	联系方式	备注
杨志远	华润置地(苏州)开发有限公司	经理	18701550809	
林孙洋	华润置地(苏州)开发有限公司	工程	15162506068	
罗晓伟	苏州工业园区环境检测有限公司	监理	13222225716	
李亚如	苏州市环境保护协会	江	151-6265111	专家
顾海子	苏州市环境科学学会	主任	15162608881	专家
王进欣	苏州市环境科学学会	主任	13912792290	专家
滕玉班	江苏安诺检测技术有限公司		18662286652	检测
陈建	江苏建业	机电	13880891911	
陈	中兴建设	项目经理	13512362207	

