

建设项目竣工环境保护验收调查表

项目名称：杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程项目

委托单位：厦门万舜文化产业投资发展有限公司

编制单位：厦门嘉祥达环保技术有限公司

编制日期：2022年8月

编制单位：厦门嘉祥达环保技术有限公司

法人代表：徐全业

技术负责人：陈永林

项目负责人：陈永林

编制人员：陈永林

编制单位联系方式

电话：15280269573

传真：/

地址：厦门市思明区禾祥西路 837 号 401 室

邮编：361001

目录

表 1 建设项目基本情况表	1
表 2 调查范围、因子、目标、重点	4
表 3 验收执行标准	7
表 4 工程概况	10
表 5 环境影响评价回顾	17
表 6 环境保护措施执行情况	26
表 7 环境影响调查	31
表 8 环境质量及污染源监测	33
表 9 环境管理状况及监测计划	38
表 10 调查结论与建议	40
建设项目工程竣工环境保护“三同时”验收登记表	43
附件 1: 厦环集批[2012]021 号	44
附件 2: 土地转让协议	45
附件 3: 项目用地批复文件	64
附件 4: 项目用地批准书	66
附件 5: 施工许可证	68
附件 6: 项目规划许可证及变更许可证	71
附件 7: 排水许可证	77
附件 8: 项目工程概算	79
附件 9: 监测报告	84
附图 1: 地理位置图	90
附图 2: 鸟瞰图及效果图	91
附图 3: 平面布置图	92
附件 4: 功能分区示意图	93
附图 5: 项目照片	94

表 1 建设项目基本情况表

建设项目名称	杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程项目				
建设单位	厦门万舜文化产业投资发展有限公司（原厦门市土地发展中心，后转让，附件 2）				
法人代表	黄仲庆	联系人	钟小强		
通讯地址	厦门市集美区杏林湾路 368 号嘉庚艺术中心				
联系电话	13720881950	传真	/	邮编	361021
建设地点	集美新城核心区九天湖北侧				
项目性质	新建 <input checked="" type="checkbox"/> 改扩建 <input type="checkbox"/> 技改 <input type="checkbox"/>		行业类别	E4790 其他房屋建筑业	
环境影响报告表名称	《杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程项目环境影响报告表》				
环境影响评价单位	石狮市阳光环保技术综合服务有限公司				
初步设计单位	天津华汇工程建筑设计有限公司				
环境影响评价审批部门	厦门市集美生态环境局（原厦门市环境保护局集美分局）	文号	厦环集批 [2012]021 号	时间	2012 年 2 月 28 日
初步设计审批部门	/	文号	/	时间	/
环境保护设施设计单位	/				
环境保护设施施工单位	/				
环境保护设施监理单位	/				
投资总预算（万元）	60000	环保投资概算（万元）	35.1	比例	0.058%
实际总投资（万元）	60269.29	实际环保投资（万元）	40	比例	0.066%
设计建设规模	总用地面积 90777.974m ² ，建筑面积 51978m ²		建设项目开工日期	2014 年 5 月 4 日	
实际建设规模	总用地面积 90777.974m ² ，地上建筑面积 55149.93m ² ，地下建筑面积 56427.88m ²		投入试运营日期	2022 年 9 月 1 日	

项目建设过程 简述（项目立 项-试运行）	<p>1、项目背景及环境影响评价情况</p> <p>杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程是由厦门市土地开发总公司（现厦门市土地发展中心）投资兴建的公共配套工程项目，项目位于集美新城核心区九天湖北侧，项目选址已获得厦门市规划局批复的建设项目选址意见书（建设项目选址意见书选字第 350211201111218 号）及厦门市发展和改革委员会的立项批复（厦发改投资（2011）函 204 号，关于开展杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程的函）。</p> <p>厦门市土地开发总公司（现厦门市土地发展中心）于 2011 年 11 月委托石狮市阳光环保技术综合服务有限公司进行本项目的环评工作，并编制完成《杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程项目环境影响报告表》，作为本项目工程设计及环境保护科学监督管理的依据。厦门市集美生态环境局（原厦门市环境保护局集美分局）于 2012 年 2 月 28 日对《杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程项目环境影响报告表》进行了批复（厦门环集批[2012]021 号），同意项目建设。</p> <p>2、项目建设过程回顾</p> <p>本项目位于集美新城核心区九天湖北侧，总用地面积 90777.974m²，地上建筑面积 55149.93m²，地下建筑面积 56427.88m²。杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程（即厦门大明广场传统艺术园区）建设内容包括公建配套服务设施。该工程为沿杏林湾滨水带设置茶坊、戏台、雨天表演场、景观凉亭等一系列旅游配套服务设施。利用东北入口区的城楼空间设置旅游服务中心、物业管理中心、变电室、邮政所、环卫设施等公共服务设施。沿九天湖北路侧分别设置 3 个公交点、3 个公共厕所、3 个自行车租借点，完善街区公共服务需求。</p> <p>工程于 2014 年 5 月 4 日开始开工建设，并于 2020 年 1 月 15 日完成建设。项目建设完成后厦门市土地发展中心于 2020</p>
----------------------------	--

年 12 月 3 日出让给现建设单位厦门万舜文化产业投资发展有限公司进行运营管理（附件 2）。目前项目所有工程均正常运行。

3、任务由来

根据《中华人民共和国环境保护法》（2015 年 1 月 1 日起施行）、《建设项目环境保护管理条例》（2017 年 10 月 1 日起施行）、《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评[2017]4 号）、《建设项目竣工环境保护验收调查技术规范—生态影响类》（HJ/T394-2007）等相关规定，按照环境保护设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用的“三同时”制度的要求，需要查清施工方在施工建设过程中对环境环境影响评价报告表和工程设计、可研文件所提出的环境保护措施和建议的落实情况，调查分析工程建设和运营期间对环境造成的实际影响及可能存在的潜在影响，以便采取有效的环境保护补救和减缓措施，全面做好环境保护工作，为工程竣工环境保护验收提供依据。

因此，厦门万舜文化产业投资发展有限公司于 2022 年 7 月委托厦门嘉祥达环保技术有限公司进行“杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程项目”竣工环境保护验收调查工作，验收对象主要为主体项目及配套项目的环保措施的执行情况。

嘉祥达环保接受委托后，在建设单位的积极配合下，对项目环境状况进行了实地踏勘、资料收集，并认真研究了相关资料和竣工资料，对项目环境保护治理措施、环境敏感点、施工占地的生态恢复、水土保持状况及环保措施的执行情况等进行了重点调查，在此基础上编制完成了《杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程项目竣工环境保护验收调查报告表》。

表 2 调查范围、因子、目标、重点

<p>验收调查依据</p>	<p>(1) 《中华人民共和国环境保护法》，2015 年 01 月 01 日</p> <p>(2) 《中华人民共和国水污染防治法》，2018 年 01 月 01 日</p> <p>(3) 《中华人民共和国大气污染防治法》，2018 年 10 月 26 日修正版</p> <p>(4) 《中华人民共和国噪声污染防治法》，2022 年 6 月 5 日实施</p> <p>(5) 《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</p> <p>(6) 《建设项目环境保护管理条例》（国务院 682 号令），2017 年 7 月 16 日修订</p> <p>(7) 《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评[2017]4 号），2017 年 11 月 22 日</p> <p>(8) 《建设项目竣工环境保护验收技术规范 生态影响类》（HJ/T 394-2007）</p> <p>(9) 《杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程项目环境影响报告表》（石狮市阳光环保技术服务有限公司，2012.1）</p> <p>(10) 《关于杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程项目环境影响报告表的审批意见》（厦门环集批[2012]021 号）</p>
<p>调查范围</p>	<p>《杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程项目环境影响报告表》内对总用地面积 90777.974m²，地上建筑面积 55149.93m²，地下建筑面积 56427.88m² 的内容进行验收。</p> <p>1、生态环境调查范围：控制红线范围外 500m 范围内的生态环境，以及全部的弃土、临时占地、绿化工程等实施区域。</p> <p>2、大气环境调查范围：控制红线范围外 200m 范围。</p> <p>3、声环境：控制红线范围外 200m 范围。</p> <p>4、水环境：控制红线范围内全线；</p>

	<p>5、固体废弃物：重点调查施工期建筑垃圾、施工人员生活垃圾的收集和处置情况，运营期商场顾客及职工固体废物。</p>												
调查因子	<p>1、生态环境</p> <p>①进行项目建设各个时期项目占地情况调查：包括临时占地、永久占地，说明占地位置、用途、类型、面积、取弃土量（取弃土方）及生态恢复情况等，重点是占用耕地、林地和草地的情况。</p> <p>②项目影响区域内水土流失现状、成因、类型，所采取的水土保持、绿化及措施的实施效果等。</p> <p>③项目影响区域内植被类型、数量、覆盖率等变化情况。结合项目采取的环境保护措施，分析项目建设对植被的影响。</p> <p>④项目沿线生态环境状况。</p> <p>⑤施工中植被遭到破坏和恢复的情况、土地占有的实际情况、临时占地的恢复情况。调查扰动土地整治、水土流失治理、土壤流失控制、植被恢复状况等。</p> <p>2、废气：施工期产生的粉尘扩散情况、施工期施工设备燃料尾气；运营期车库进出的汽车尾气、恶臭气体；</p> <p>3、水环境：施工期生活污水、施工废水处理及排放去向；运营期商场顾客及职工产生的生活污水处理及排放去向；</p> <p>4、声环境：施工期等效 A 声级；运营期进出车辆噪声、办公室的空调设备、通风排气扇产生的机械噪声等防治措施；</p> <p>5、固体废物：施工过程中产生的固体废弃物、生活垃圾和工程弃方；运营期商场顾客及工作人员等产生的生活垃圾防治措施。</p>												
环境敏感目标	<p>按照国家环境保护部制定的《建设项目环境影响评价分类管理名录》中关于环境敏感因素的界定原则，经调查，项目区不属于社会关注区、生态脆弱区和特殊地貌景观区等。在项目建设及运营以后，周边有新的环境敏感目标产生。本次工程附近无名胜古迹、古树名木等需特殊保护的對象。根据现场调查、工程特点、评价区域环境特征，项目主要环境保护目标与环保级别见表 2-1。</p> <p style="text-align: center;">表 2-1 主要环境敏感目标和环境保护目标</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>环境类别</th> <th>环境保护对象</th> <th>方位</th> <th>距离</th> <th>规模</th> <th>保护级别</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大气</td> <td>西亭社区</td> <td>N</td> <td>500</td> <td>5300 人</td> <td>《环境空气质量标准》</td> </tr> </tbody> </table>	环境类别	环境保护对象	方位	距离	规模	保护级别	大气	西亭社区	N	500	5300 人	《环境空气质量标准》
环境类别	环境保护对象	方位	距离	规模	保护级别								
大气	西亭社区	N	500	5300 人	《环境空气质量标准》								

	环境				(GB3095-2012) 二级标准
	水环境	杏林湾九天湖	项目区域内	/	《海水水质标准》三类标准
		湖洋溪	项目区域内	/	
调查重点	<p>本项目竣工环境保护验收调查重点为：</p> <p>(1) 核实实际项目内容及方案设计、环境保护设施方案设计变更情况，分析引起的环境影响变化情况；</p> <p>(2) 对比建设项目内容和项目设计方案的变更，调查环境敏感保护目标基本情况及变更情况；</p> <p>(3) 环境影响评价文件及环境影响审批文件中提出的主要环境影响、防治措施、落实情况及其效果。</p> <p>(4) 环境影响评价文件及环境影响审批文件中提出的主要环境影响、防治措施、环境质量和主要污染因子达标情况。</p> <p>(5) 项目施工期实际存在的环境问题及项目实际环保投资情况。</p>				
调查方法	<p>(1) 资料收集与查阅收集本工程的设计文件、工程环评报告表及相关的批复文件、施工期工程监理、环境监理资料等。</p> <p>(2) 现场调查</p> <p>主要包括对工程建设及运行情况的现场调查和对工程所在区域环境现状的现场调查。通过对建设项目的调查，掌握项目建成后的基本情况和项目污染排放的实际情况，掌握污染防治设施的建设、运行管理情况和生态保护措施实施的情况和效果，通过环境现状调查，明确项目对环境的实际影响范围，以及掌握项目运行过程中对主要环境敏感目标的影响程度。</p>				

表 3 验收执行标准

环境 质 量 标 准	<p>本次验收调查采用的环境保护标准，基本以《杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程项目环境影响报告表》编制阶段所采用的标准为主，对已颁布新标准的则用新标准进行校核。</p> <p>1、环境空气质量标准</p> <p>环境影响报告表中，项目所在区域环境空气质量执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）二级标准。本次验收调查以该标准作为验收标准。主要环境空气质量标准值见表 3-1。</p> <p style="text-align: center;">表 3-1 环境空气质量二级标准</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">序号</th> <th style="width: 15%;">污染物名称</th> <th style="width: 15%;">取值时间</th> <th style="width: 15%;">标准限值</th> <th style="width: 10%;">单位</th> <th style="width: 40%;">标准</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">1</td> <td rowspan="3" style="text-align: center;">二氧化硫 (SO₂)</td> <td style="text-align: center;">年平均</td> <td style="text-align: center;">60</td> <td rowspan="10" style="text-align: center; vertical-align: middle;">μg/m³</td> <td rowspan="10" style="text-align: center; vertical-align: middle;">环境空气质量标准(GB3095-2012)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">24 小时平均</td> <td style="text-align: center;">150</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1 小时平均</td> <td style="text-align: center;">500</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">2</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">总悬浮颗粒物 (TSP)</td> <td style="text-align: center;">年平均</td> <td style="text-align: center;">200</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">24 小时平均</td> <td style="text-align: center;">300</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">3</td> <td rowspan="3" style="text-align: center;">二氧化氮 (NO₂)</td> <td style="text-align: center;">年平均</td> <td style="text-align: center;">40</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">24 小时平均</td> <td style="text-align: center;">80</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1 小时平均</td> <td style="text-align: center;">200</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">4</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">PM₁₀</td> <td style="text-align: center;">年平均</td> <td style="text-align: center;">70</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">24 小时平均</td> <td style="text-align: center;">150</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">5</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">PM_{2.5}</td> <td style="text-align: center;">年平均</td> <td style="text-align: center;">35</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">24 小时平均</td> <td style="text-align: center;">75</td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">6</td> <td rowspan="3" style="text-align: center;">氮氧化物 (NO_x)</td> <td style="text-align: center;">年平均</td> <td style="text-align: center;">50</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">24 小时平均</td> <td style="text-align: center;">100</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1 小时平均</td> <td style="text-align: center;">250</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">7</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">一氧化碳 (CO)</td> <td style="text-align: center;">24 小时平均</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1 小时平均</td> <td style="text-align: center;">10</td> </tr> </tbody> </table>					序号	污染物名称	取值时间	标准限值	单位	标准	1	二氧化硫 (SO ₂)	年平均	60	μg/m ³	环境空气质量标准(GB3095-2012)	24 小时平均	150	1 小时平均	500	2	总悬浮颗粒物 (TSP)	年平均	200	24 小时平均	300	3	二氧化氮 (NO ₂)	年平均	40	24 小时平均	80	1 小时平均	200	4	PM ₁₀	年平均	70	24 小时平均	150	5	PM _{2.5}	年平均	35	24 小时平均	75	6	氮氧化物 (NO _x)	年平均	50	24 小时平均	100	1 小时平均	250	7	一氧化碳 (CO)	24 小时平均	4	1 小时平均	10
	序号	污染物名称	取值时间	标准限值	单位	标准																																																							
1	二氧化硫 (SO ₂)	年平均	60	μg/m ³	环境空气质量标准(GB3095-2012)																																																								
		24 小时平均	150																																																										
		1 小时平均	500																																																										
2	总悬浮颗粒物 (TSP)	年平均	200																																																										
		24 小时平均	300																																																										
3	二氧化氮 (NO ₂)	年平均	40																																																										
		24 小时平均	80																																																										
		1 小时平均	200																																																										
4	PM ₁₀	年平均	70																																																										
		24 小时平均	150																																																										
5	PM _{2.5}	年平均	35																																																										
		24 小时平均	75																																																										
6	氮氧化物 (NO _x)	年平均	50																																																										
		24 小时平均	100																																																										
		1 小时平均	250																																																										
7	一氧化碳 (CO)	24 小时平均	4																																																										
		1 小时平均	10																																																										
<p>2、水环境质量标准</p> <p>项目生活污水经化粪池处理后排入市政污水管网，纳入杏林水质净化厂统一处理，杏林水质净化厂污水纳污海域为西海域。根据《厦门市环境功能区划（第三次修订）》及《福建省近岸海域环境功能区划（修编）》（2011~2020 年），西海域为一类海域环境功能区，编号为 FJ099-A- I，范围为：第一码头和篙屿连线以北、高集海堤以南海域。主导功能为航运、中华白海豚和白鹭保护，辅助功能为旅游、纳污，水质标准执行《海水水质标准》（GB3097-1997）的第一类标</p>																																																													

准。详见表 3。

表 3 《海水水质标准》（GB3097-1997）摘录（mg/L）

序号	项目	一类水质标准值
1	pH 值（无量纲）	7.8~8.5 同时不超出该海域正常变动范围的 0.2pH 单位
2	溶解氧>	6
3	COD≤	2
4	BOD ₅ ≤	1
5	活性磷酸盐≤	0.015
6	无机氮	0.2
7	石油类	0.05

3、声环境质量标准

本项目所在区域环境噪声规划为 2 类区，区域环境噪声执行 GB3096-2008《声环境质量标准》2 类标准。声环境标准值见表 3-3。

表 3-3 声环境质量标准（GB3096-2008） 单位：dB（L_{Aeq}）

标准	评价对象	类别	昼间	夜间
《声环境质量标准》（GB3096-2008）	评价区内声环境	2 类	60	50

污染物
排放标
准

(1) 废水

本项目废水排放执行《厦门市水污染物排放标准》（DB35/322-2018）中的相关标准，2019 年 12 月 15 日以后，根据该标准 5.2.3，“排入建成运行的城镇污水处理厂（站）的排污单位，其间接排放限值按照现行国家或福建省的相关标准执行”，排放限值取《厦门市水污染物排放标准》（DB35/322-2018）的相关要求（排放限值取《污水综合排放标准》（GB8978-1996）表 4 中的三级标准和《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T31962-2015）表 1 中的 B 级标准（从严））。项目废水污染物应执行的排放标准见表 3-1。

表 6-1 项目废水污染物应执行的排放标准单位：mg/L，pH 除外

类别	污染物名称	排放标准	污染物排放 监控位置	执行标准
生活 污水	COD	500mg/L	化粪池出口	执行《污水综合排放标准》（GB8978-1996）表 4 三级标准及《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T31962-2015）表 1B 级标准中较严的排放浓度限值
	BOD ₅	300mg/L		
	SS	400mg/L		
	氨氮	45mg/L		

(2) 噪声

项目固定噪声源排放噪声执行《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）的2类标准。项目运营期厂界应执行噪声排放标准见表3-3。

表 3-3 项目运营期厂界环境噪声排放限值单位：dB（A）

区域	类别	标准	
		昼间	夜间
项目边界	2	≤60	≤55

(3) 固体废物

生活垃圾处置执行《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（2020年4月29日修订版）的相关规定。

总量控制指标

本工程运营期间产生生活污水经化粪池处理后排入市政污水管网，最终纳入杏林水质净化厂由杏林水质净化厂统一调配。本工程环评报告表及批复均未设定总量控制指标。

表 4 工程概况

项目名称	杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场 工程项目		
项目地理位置	集美新城核心区九天湖北侧（详见附图 1）		
4.1 主要工程内容及规模			
1、建设内容及规模			
杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程项目位于集美新城核心区九天湖北侧，项目总用地面积 90777.974m ² ，地上建筑面积 55149.93m ² ，地下建筑面积 56427.88m ² 。			
建设内容包括公建配套服务设施。该工程为沿杏林湾滨水带设置茶坊、戏台、雨天表演场、景观凉亭等一系列旅游配套服务设施。利用东北入口区的城楼空间设置旅游服务中心、物业管理中心、变电室、邮政所、环卫设施等公共服务设施。沿九天湖北路侧分别设置了 3 个公交点、3 个公共厕所、3 个自行车租借点，配备 769 个地下停车位，完善街区公共服务需求。			
项目组成与实际建设情况对照见表 4-1。			
表 4-1 工程建设内容变化情况调查一览表			
类别	环评阶段工程情况	实际建设情况	变动情况
开发定位	杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程（即厦门大明广场传统艺术园区）主要是通过政府财政投资与市场商业运作模式，结合现代文创深化精致化的过程，推广传统艺术的开发、传承与再发展，形成另一项具有竞争力的产业类型，并提升厦门成为两岸文化枢纽的角色。	杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程（即厦门大明广场传统艺术园区）建设以政府财政投资与市场商业运作模式，结合现代文创深化精致化的过程，推广传统艺术的开发、传承与再发展，形成另一项具有竞争力的产业类型，并提升厦门成为两岸文化枢纽的角色。	未变动
功能分区	大明广场传统艺术园区主要功能分区为：民俗大街、传产大街、工艺大街、传艺文创大街、北/西/南入口区、庙埕活动区、水岸活动带功能分区	大明广场传统艺术园区主要功能分区为：民俗大街、传产大街、工艺大街、传艺文创大街、北/西/南入口区、庙埕活动区、水岸活动带功能分区	未变动
各类用地范围与技术指标	基于考量大明广场传统艺术园区的启动与永续发展，建议以传统艺术商业用地（C21）与	大明广场传统艺术园区的启动与永续发展，建设内容以传统艺术商业用地（C21）	未变动

		传艺文创工作坊用地（C12）复合形态，进行园区开发，以确保园区的发展活力与相互配套支援。	与传艺文创工作坊用地（C12）复合形态，进行园区开发，以确保园区的发展活力与相互配套支援。	
人车动线系统	地面车行动线系统	沿基地外围九天湖北路侧均匀布置3个旅游车停车场和3个小客车停车场，共计地面停车位50个，满足临时地面停车需求。地下停车场出入口均设置在基地外围的九天湖北路侧，避免车辆进入街区内，很好的进行人车分流，达到传统艺术园区步行要求。	沿基地外围九天湖北路侧未建设地面停车场，取消地面停车位45个。地下停车场出入口均设置在基地外围的九天湖北路侧，避免车辆进入街区内，很好的进行人车分流，达到传统艺术园区步行要求。	未建设地面停车场，取消地面停车位50个
	地下停车动线系统	大部分的停车位采用地下化设置，节约用地，减少停车对整个步行街区的影响，并形成地下另一连通路网，降低地面城市道路的拥堵。主要内街下设置用户专用停车场，计769个停车位，满足用户停车卸货等需求。整个地下停车场为入口统一管理设置，并将用户停车场与公共停车串连，形成我一个网络化的地下停车系统。	停车位采用地下化设置，节约用地，减少停车对整个步行街区的影响，并形成地下另一连通路网，降低地面城市道路的拥堵。主要内街下建设了用户专用停车场，计769个地下停车位，满足用户停车卸货等需求。整个地下停车场为入口统一管理设置，并将用户停车场与公共停车串连，形成我一个网络化的地下停车系统。	未变动
	人行动线系统	地区人行动线通过内街，广场，巷子，庭院的串联，形成一个网络化，层级化的，动静分区的慢行动线系统。 传统艺术园区步行内街为行人主动线，形塑整个园区的活力中心。 沿杏林湾滨水带设置多个大小不一的临水广场，是滨水活动的展现平台，人流聚集地。 通过宽窄不一的巷子将供游客休憩的庭院与步行内街串联，动静结合。	地区人行动线通过内街，广场，巷子，庭院的串联，形成一个网络化，层级化的，动静分区的慢行动线系统。 传统艺术园区步行内街为行人主动线，形塑整个园区的活力中心。 沿杏林湾滨水带建设了多个大小不一的临水广场，是滨水活动的展现平台，人流聚集地。 通过宽窄不一的巷子将供游客休憩的庭院与步行内街串联，动静结合。	未变动
	自行车动线系统	沿街九天湖北路侧设置自行车专用道外，步行主内街也可提供自行车骑乘使用，丰富游客出行方式多样化。 基地东西两侧结合三个入口区设置自行车租借点。 园区的自行车动线系统可与湖	沿街九天湖北路侧建设了自行车专用道外，步行主内街也可提供自行车骑乘使用，丰富游客出行方式多样化。 基地东西两侧结合三个入口区建设了自行车租借点。	未变动

		对岸的马戏团开发用地相互连接，扩大旅游商业效益。	园区的自行车动线系统可与湖对岸的马戏团开发用地相互连接，扩大旅游商业效益。	
	公交车系统	根据其服务半径的要求，在外街九天湖北路侧结合三个入口设置 3 个公交站点。便于人流疏散，减少小汽车的使用，改善空气污染。	根据其服务半径的要求，在外街九天湖北路侧结合三个入口建设了 3 个公交站点。便于人流疏散，减少小汽车的使用，改善空气污染。	未变动
	景观绿地系统	本区景观绿地系统兼顾居民可及性，空间体验的层次性与丰富性及动静活动的连续性。店屋单元的组合方式，将尽量集中各内院，形成一个较大的内部开放空间，但可个自独立使用管理。通过弄巷系统与各店屋的后、内院相互连接，强化未来庭院可作为商业服务利用的可能性。	本区景观绿地系统兼顾居民可及性，空间体验的层次性与丰富性及动静活动的连续性。店屋单元的组合方式，将尽量集中各内院，形成一个较大的内部开放空间，但可个自独立使用管理。通过弄巷系统与各店屋的后、内院相互连接，强化未来庭院可作为商业服务利用的可能性。	未变动
	公建配套设施	沿杏林湾滨水带设置茶坊、戏台、雨天表演场、景观凉亭等一系列旅游配套服务设施。利用东北入口区的城楼空间设置旅游服务中心、物业管理中心、变电室、邮政所、环卫设施等公共服务设施。沿九天湖北路侧分别设置 3 个大、小客车地面停车场，3 个公交点、3 个公共厕所、3 个自行车租借点，完善街区公共服务需求。	沿杏林湾滨水带建设了茶坊、戏台、雨天表演场、景观凉亭等一系列旅游配套服务设施。利用东北入口区的城楼空间建设了旅游服务中心、物业管理中心、变电室、邮政所、环卫设施等公共服务设施。沿九天湖北路侧分别建设了 3 个公交点、3 个公共厕所、3 个自行车租借点，完善街区公共服务需求。	未建设地上大、小客车地面停车场

实际工程量及工程建设变化情况，说明工程变化原因

变动如下：项目未建设地面停车场，取消停车位 50 个。规划变更许可决定书详见附件 6。

根据现场调查，项目工程建设方面除停车位有变动，其余工程与环评报告中的建设工程内容基本一致，无重大变动。

4.2 产污环节

本项目为房地产建设项目，主要产生的污染物情况分为施工期和运营期，

具体如下：

(1) 废水

施工期：施工废水主要包括施工人员生活污水，以及土石方及建筑材料运输车辆清洗污水及构筑物施工阶段来自建材、模板的清洗废水等施工作业废水。

运营期：项目用水为商场顾客及员工产生的生活用水及绿化用水。绿化用水不外排，地下停车场不设洗车服务，无洗车废水。则运营期项目废水主要为商场顾客及员工产生的生活污水。

(2) 废气

施工期：

①施工扬尘

施工扬尘主要来自于施工场地平整、基础开挖、运输土石方和建材砂土的侧漏、起尘材料的堆存以及道路运输扬尘等。

②设备尾气

本项目施工过程中用到的机械，主要有挖掘机、装载机、推土机、平地机等，它们以柴油为燃料，都可以产生一定量废气，包括 CO、NO_x、SO₂ 等。

③装修废气

装修使用材料油漆、乳胶漆、喷塑剂、黏合剂等产生的有机废气，包括甲醛、甲苯、二甲苯、氯化烃。

运营期：

运营期废气主要包括汽车尾气、备用发电机废气、垃圾恶臭。

(3) 噪声

施工期：

施工期主要是不同作业的机械产生的噪声和振动。打桩作业是采用静压桩机，会产生振动和机械噪声；挖土采用挖土机、推土机、运载车等；浇铸水泥作业有新拆模打击木板和钢铁的电锯、捣振等；还有水泵的使用；装修作业中割锯作业，会产生明显的施工噪声。

运营期：

项目运营期噪声主要为汽车噪声、配套设备噪声。

项目配套设施的设备包括水泵、柴油发电机组、地下车库排风机、空调等。主要噪声源源如下表。

(4) 固体废物

施工期：

施工期产生的固体废物主要有建筑垃圾、施工人员产生的生活垃圾等。

运营期：项目运营期产生的固体废物主要为商场顾客及工作人员产生的生活垃圾。

(5) 土石方

本项目开挖地下室，则需挖方约 2 万 m³，因此还需弃方约 2 万 m³，全部运往指定填方区，目前项目正在进行地下室浇注，已完成土方开挖工序。

综上所述，项目实际工艺和产排污环节与环评描述一致。

调查结果：该工程施工期、运营期的产排污环节与环评报告中一致。

4.3 工程占地及平面布置

本项目分别为：北侧为民俗大街，西侧为工艺大街、传艺文创大街，南侧为水岸活动带，东侧为传产大街等。沿杏林湾滨水带设置茶坊、戏台、雨天表演场、景观凉亭等一系列旅游配套服务设施。利用东北入口区的城楼空间设置旅游服务中心、物业管理中心、变电室、邮政所、环卫设施等公共服务设施。沿九天湖北路侧分别建设了 3 个公交点、3 个公共厕所、3 个自行车租借点。项目主入口大门分别设置在南面、北面和西面。具体如下表：

表 4-2 项目工程占地面积一览表

项目组成		环评设计情况	实际建设情况	变化情况
总用地面积 (m ²)		90777.974	90777.974	未变化
建筑占地面积 (m ²)		26998.48	28916.11	+1917.63
建筑面 积	总建筑面积 (m ²)	111577.81	111577.81	0
	地上面积 (m ²)	53309.53	55149.93	+1840.4
	地下面积 (m ²)	58268.28	56427.88	-1840.4
容积率		0.609	0.609	未变化
建筑密度 (%)		29.74	31.85	2.11%
绿化面积 (%)		>30	17	-13%
地上停车位 (个)		50	0	-50
地下停车位 (个)		769	769	未变化

调查结果：项目地上面积和地下面积有所变化，但总建筑面积不变；建筑密度增加 2.11%；绿化面积减少 13%；未建设地面停车场，取消停车位 50 个；以上变动均经过规划许可变更，详见附件 6。

4.4 工程环境保护投资明细

根据《杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程项目环境影响报告表》，项目总投资 60000 万元，估算环保投资 35.1 万元，占

总投资的 0.058%。经调查：项目建成后工程实际总投资 60269.29 万元，其中实际完成环保投资 40 万元，占实际总投资的 0.066%。

工程实际环保投资与环评估算的环保投资量有所增加，环保投资费用可以满足项目施工期和运营期环境保护要求。

4.5 项目主要环境问题及环境保护措施

本项目为房地产建设项目，与项目有关的生态破坏和污染物排放主要在施工期和运营期。

(1) 施工期

① 废水

施工期废水主要为施工人员生活污水、混凝土拌合产生的施工废水以及施工机械冲洗时产生的清洗废水。项目施工场地设立临时厕所，施工期间施工人员生活污水经过临时化粪池处理后，排入市政污水管网，进入杏林水质净化厂处理，对周围环境影响较小。施工废水经工地导流排放沟，废水循环利用；建设隔渣沉淀池对需外排的污水应进行隔渣沉淀处理；清洗材料、设备的废水通过沉淀后循环利用，对周围水环境影响较小。

② 废气

施工期废气主要为施工机具作业时产生的燃油废气、施工作业产生的扬尘以及清淤产生的恶臭等。

A、施工现场周边设置 1.8m 的围挡设施，实行封闭施工；

B、装卸作业、清理施工弃土、清扫施工场地以及其他可能产生粉尘污染的施工，施工采取洒水、喷淋、覆盖、隔离等防尘措施；车辆封闭运输，车轮经清洗池清洗后上路。

C、建筑弃土采用条纹布封闭、覆盖的防尘措施。

D、施工现场的主要道路硬化处理；材料和大模板等存放场地平整、夯实、土方应集中堆放；土方开挖回填均采用随挖随填随压；裸露的场地和集中堆放的土方采用条纹布临时封闭覆盖、而后直接绿化、硬化防。

③ 噪声

项目施工过程中，噪声污染主要来自于施工机械和运输车辆产生的噪声，施工期通过合理安排施工计划和施工机械设备组合以及施工时间，未禁在中午（12:00~14:00）和夜间（22:00~6:00）施工；项目选择低噪声的机械设备，在施工场地两岸设置临时隔声屏障，加强施工过程的管理。施工期产生的噪声对周

围敏感点影响较小。

④固体废物

施工期固体废弃物主要是施工垃圾和施工人员的生活垃圾。施工垃圾及时清运。施工期生活垃圾委托当地环卫部门定时定期统一清运处理。

4.6 验收期间运行工况调查

项目工程环保验收期间，水泵、排风机等装置及环保配套设施运转正常。福建益准检测技术有限公司于2022年7月14日~15日对项目进行了验收采样监测。验收监测期间，设备运行正常，噪声处理设施运转正常，在运行稳定、工况正常的条件下进行验收，符合相关规定要求。

表 5 环境影响评价回顾

环境影响评价的主要环境影响预测及结论

1、施工期环境影响分析

(1)大气污染影响分析

本项目施工期敏感目标为周边办公楼内的办公人员，项目周边中航城在建工地，办公人员较少，项目施工期对周边敏感目标影响不大。施工期间场地周围环境的 TSP 浓度会明显增加，粉尘将对周边的环境产生一定程度的影响。由于施工的建筑粉尘和扬尘难于集中处理，因此，对施工期二次扬尘污染主要是以防为主，采取有效的防治措施，使施工期间的粉尘影响得到控制。施工期间应该对施工单位加强管理，按进度、有计划地进行文明施工，认真执行城市管理条例外，并进一步采取以下措施：

①施工单位在施工现场周边设置高度不低于 1.8m 的围挡设施，实行封闭或者隔离施工，防止粉尘污染；

②装卸作业、清理施工弃土、清扫施工场地以及其他可能产生粉尘污染的施工，施工单位应当采取洒水、喷淋、覆盖、隔离等有效的防尘措施；营运车辆应封闭运输，车轮应清洗后方可上路。

③建筑弃土存放时应当采取封闭、覆盖及其他有效防尘措施；

④施工现场的主要道路必须硬化处理，材料和大模板等存放场地必须平整、夯实、土方应集中堆放，在开挖及回填土方时，应做到随挖随填随压，裸露的场地和集中堆放的土方应采取覆盖、固化或绿化措施防止大风造成的泥土飞扬；

⑤基建完成应及时清理和平整场地，并立即着手区域内的绿化工作，确保绿化应与主体工程同步设计、建设和验收。

(2)废水污染影响分析

拟建项目施工期废水主要有施工生产废水和施工人员生活污水。

(1)施工期生活污水包括施工人员淋浴、洗涤、粪便污水等，主要含 COD_{Cr}、BOD₅ 等，废水排放量约为 6.75t/d。

(2)路面、土石方喷洒水所排废水只含有少量混砂，不含其他杂质，在施工场地一般无排水系统，均采用就地泼洒的方式排放，对施工场地的地面会产生轻微的影响。施工废水中的主要污染物是悬浮物，建设单位应重视施工期的水环境影响及废水处理问题。建设单位应采取如下措施进行水环境保护：

①施工人员的生活污水严禁直接排入附近的地表水中，根据现场踏勘，项目施工场地设立临时厕所，污水经过临时化粪池长流后，排入市政污水管网，进入污水处理厂处理。同时，施工单位应加强施工人员进行环保意识的教育，防止乱倒生活污水。

②施工单位应向气象部门多了解天气情况，在雨水降临之前，做好施工场地内所堆放的土石方和建筑材料的防护措施，进行必要的遮盖，避免被雨水冲刷。

③建设单位应委托有资质的单位做好施工过程的环境监控和水环境监测检查工作，施工承包合同中应包括有关环境保护条款，施工单位应严格实施。

(3)噪声污染影响分析

施工期间各类机械设备的使用所产生的噪声和振动、出入施工场地车辆（主要是建筑材料运输车辆）产生的噪声都将对周围环境产生一定程度的影响。机械设备振动产生的噪声声压级介于 79~90dB（A）之间而且随距离的衰减较快，其影响范围较小。因此对于机械振动对周围环境的影响不作具体分析，仅考虑噪声的影响。

土建工程一般分为场地平整、基础及结构建设三个阶段，其中场地平整阶段的噪声源主要为推土机等，基础建设阶段的噪声源主要为打桩机等，结构建设阶段的噪声源主要为搅拌机、吊车、卡车等，三个阶段施工噪声对施工场地附近声环境的影响随距离远近而不同。

建筑施工噪声对环境的影响具有间歇性、阶段性等特点，而且与环境噪声背景值密切相关，白昼由于施工场地附近车辆流动、人群活动等，环境噪声背景值较大，建筑施工噪声的影响不太明显；到了夜间，随着交通流量及人群活动量的减少，环境噪声背景值较低，建筑施工噪声的影响变为突出。施工期噪声只要严格按照 GB12523-90《建筑施工场界噪声限值》要求，则对周围环境的影响可以接受。

项目周边均为在建中航城工地等，主要保护目标为项目周边的办公楼内办公人员及周围环境质量，建议施工方采取以下措施以避免或减缓此建筑施工噪声产生的不利影响：①采用较先进、噪声较低的施工设备；②将噪声级大的工作尽量安排在白天，夜间进行噪声较小的施工，对打桩机等主要噪声源应禁止其在夜间 22:00 后施工；③禁止夜间运行的设备应严格执行有关规定；④将有固定工作地点的施工机械尽量设置在距敏感目标较远的位置，并采取适当的封

闭和隔声措施。

(4)固废污染影响分析

由于本项目没有拆迁工程，因此施工期固废主要为基础开挖时产生大量的土方全部回填，建筑施工过程中产生大量的砖石、废弃木材和竹料等建筑垃圾及少量的施工人员产生的生活垃圾。

建筑垃圾应及时清运至当地市政管理部门指定的地方处置或采取适当的处置措施；施工人员的生活垃圾若不及时清运，随意堆放必然会孳生苍蝇，产生恶臭，影响施工人员和周边居民的生活卫生环境。

施工期固体废物污染防治措施：

①应在施工场地设置临时垃圾收集桶，收集施工人员生活垃圾，并及时由环卫部门清运。

②建设单位对于开挖产生的弃土，全部回填。

③运输过程文明作业，不应产生抛、沙、滴、漏现象。

④应避免建筑垃圾堵塞下水管道。

⑤建筑垃圾应及时清运至当地城管部门指定的地方处置。

经上述措施处理后，建筑和生活垃圾对周边环境影响不大。

(5)水土流失影响分析

①水土流失影响分析

施工期场地开挖等活动将会使地表土松散，在大雨或暴雨天气下受地表径流的冲刷作用而发生水土流失，施工产生的弃土处置不当也可能发生水土流失。故在施工过程中应随时做好导洪、排水工作，弃土不能随便顺坡堆积，竣工后及时完成路堑和边坡的加固防护、支护工程，以防止水土流失造成对环境的影响。重点是施工期路基开挖的地表创面，如施工期长，碰到雨季，土壤侵蚀将明显加大。因此施工单位在施工期必须加强这方面的防治措施，只要制定合理、切实可行的水土流失防治措施，对可能造成水土流失的部位加以防治，可使水土流失控制在最低程度。

②水土保持措施

针对项目潜在水土流失状况，提出以下保护措施及建议。以尽可能地减少施工造成的水土流失量，减少泥沙对生态环境的影响。

A、排水、导流措施

项目施工过程中应该有针对性地开展排水沟，一方面起排水作用，另一方

面可以减少流水对施工边坡的冲刷。因而，施工中排水沟应首先开工。将地基施工点附近的排水沟引入到附近雨水管网排放，以减少积水加重土壤的侵蚀。

B、雨季施工措施

厦门市雨季为 3-9 月份，水土流失主要发生在这段时间，因而施工规范要确定以下几点，以使雨季尽可能减少水土流失。

a.施工单位随时和气象部门联系，事先了解降大、暴雨时间和特点，以便雨前将填铺的松土压实。

b.雨季的地基施工，应争取土料随挖、随运、随铺、随压的方法，以便减少松散土存在，减少降雨对土壤的冲刷侵蚀。

c.雨季施工要做好场地排水工作,保持排水沟畅通。

(6)装潢(装修)施工期影响分析

项目装潢过程中对环境产生影响的因素主要为施工噪声、装潢的废弃物、涂料和油漆挥发的有机气体等。由于项目主要进行室内装潢，在门窗基本封闭的条件下，施工对室外局部环境产生轻微影响，因其施工期短，所以其影响也是较短暂的。为减轻对环境的不良影响，施工单位一定要加强施工管理，并设置围栏等防护措施。

为减轻装修材料对室内环境空气质量的影响，建议建设单位应采用环保型的装修材料，禁止使用国家列入淘汰产品名录的涂料。为减轻施工噪声对环境的影响，施工单位在施工过程中应采取隔噪、减噪措施，使施工噪声达《建筑施工场界噪声限值》(GB12523-90)的“施工阶段”中的装修标准要求，即昼间≤65 分贝，夜间≤55 分贝，且要避免在休息时间即中午 12:00-14:00 和夜间 22:00-次日 6:00 时间段进行高噪声的装潢和安装工作。

装潢期间产生少量的油漆、涂料废弃包装桶统一收集返还原材料供应厂家或交由有资质的单位处理，建筑垃圾应按相关规定定点倾倒。由于施工期较短，施工期对周围环境的影响较小。

综上所述，项目施工期的影响具有暂时性，随着施工期的结束，其对周围环境的影响也随之消失。在施工期间，项目若能采取以上措施，其对周围环境的影响是可以接受。

2、运营期环境影响分析

(1)废水排放影响分析及对策措施

①水环境影响分析

项目运营期产生的废水主要来自商场顾客及员工产生的生活污水，产生量为 150800.1t/a，这部分污水将经化粪池处理后排入杏林水质净化厂进行深度处理，对周围环境影响较小。

②污水处理措施

项目运营期生活污水排放量约为 150800.1t/a，经三级化粪池预处理系统处理，达到 DB35/322-2011《厦门市水污染物排放标准》表 1 中三级标准（ $\text{COD}_{\text{Cr}} \leq 400\text{mg/L}$ 、 $\text{BOD}_5 \leq 250\text{mg/L}$ 、 $\text{SS} \leq 350\text{mg/L}$ 、氨氮 $\leq 35\text{mg/L}$ ）后，经杏林湾路市政污水管网排入杏林水质净化厂进行深度处理。

由于本项目排放的废水主要为生活污水，其成分简单，不含有腐蚀成分，并且排放量不大，不会对杏林水质净化厂的工艺和处理负荷造成影响，也不会对城市污水管道产生腐蚀影响。在日常运营过程中，建设单位必须加强管理，确保化粪池的设计符合规范化要求，则项目污水的处理设施可行。

(2)废气排放影响分析及对策措施

①大气环境影响分析

A、车库汽车尾气

项目车辆进出停车库期间，怠速工况下排放的废气中污染物浓度最大，主要污染物有 CO、碳氢化合物以及 NO_2 。

根据设计方案提供，本地下车库结合消防排烟设有机械排风和自然进风系统。地下车库排气管道的设置避开居民窗户和行人通道，排气口朝向绿化带，且高于地面 1.8m（人群呼吸带）以上排放，轻型车辆在怠速工况下排放的废气中污染物对周围环境的影响基本上可以接受。

B、垃圾恶臭

垃圾收集点在商场内每隔一定距离设置一垃圾收集点（桶），用于临时收集垃圾。根据人的嗅觉感官，一般当距离 10m 左右时，对垃圾收集站的臭气感觉极弱。考虑到垃圾长期堆积极易产生恶臭气体，因此，物业公司仍应加强对垃圾收集点的日常管理，所有垃圾必需袋装化，并请环卫定期清运。在夏天高温季节更应注意对垃圾房的日常保洁清运工作并做到定期灭蚊蝇和灭鼠，确保垃圾收集点不会蚊蝇滋生影响周边环境。

公共厕所产生的废气中主要污染物为 H_2S 和 NH_3 ，主要来源于大便器内积粪、小便器内积存的尿液和附着的尿垢。项目废水可通过管网排入市政管网，内部设有通风措施，保证厕内卫生符合 GB/T17217-1998《城市公共厕所卫生标

准》，最大限度的减小恶臭污染物的产生。根据国内一些大城市的运行经验，只要管理到位、保持厕内清洁，做到地面无积水、无纸屑，大便器内无积粪，小便器内不积存尿液，无尿垢、杂物，墙壁、顶棚整洁，公厕内基本无臭味。因此，本项目建设的各公厕如能按国家有关的卫生要求，保持厕内清洁，则公厕排放的 H_2S 和 NH_3 等恶臭污染物极少，公厕外 H_2S 和 NH_3 的浓度低于《恶臭污染物排放标准》（GB14554-93）中二级标准，恶臭污染物经扩散、稀释，不会对公厕周边环境造成恶臭污染。

②废气处理措施

地下车库尾气：根据设计方案，项目停车库内排风设备完善，地下车库排气管道的设置避开居民窗户和行人通道，排气口朝向绿化带，且高于地面 1.8m（人群呼吸带）以上排放。则该项目废气处理措施基本可行。

恶臭的防治：

A、做到垃圾随到随运，尽量减少不必要的搁置，防止恶臭气体污染周边环境。

B、当日收集的垃圾必须及时清运，禁止垃圾在垃圾收集点内存储过夜；

C、保持垃圾运输车辆清洁，保证车体无垃圾贴附，车内无残留垃圾和渗滤液，车外表面应清洁。

D、要求项目应对厕所定期清洁，保持厕内清洁。

(3)噪声排放影响分析及对策措施

项目运营期的噪声源主要为办公室的空调设备、通风排气扇产生的机械噪声，以及进出车辆产生的噪声，噪声源强在 60-78dB 左右。

①公共设备噪声

设备噪声源包括地下发抽排风机等，均放置在地下 1 层，通过减振、隔声降噪，一般一层砖墙双面粉刷，其平均隔声量可达 18dB(A)，经二层双面粉刷砖墙后隔声量可达 36dB(A)。

地下车库通风风机一般是昼间运行，夜间不运行。运行时出风口噪声在无减噪措施情况下可达 88dB。项目地下车库设有排烟兼排风系统，为控制地下室排风噪声对项目本身的影响，排风口应当设置消声装置，使排风口噪声符合 GB22337-2008《社会生活环境噪声排放标准》的 2 类区标准限值。

项目空调、通风设备均选用低噪声产品，采用隔振基座（减振吊架）软管连接，并设消声措施，空调或通风设备与风管连接处采用帆布软接，冷媒铜管

与室外机组及室内机组连接处均设置有减振措施。

②地下车库噪声

汽车行驶噪声在 10m 外的噪声值已衰减为 50dB(A)，再加上建筑楼的墙体、玻璃隔声，汽车在进出地下车库时产生的噪声对周边声环境影响不大。综上所述，建设单位在采取以上防治措施后能有效阻隔噪声向外传播，项目噪声可以达《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008)中 2 类标准要求，即昼间 ≤ 60 dB、夜间 ≤ 50 dB，对周边环境的在可接受的范围内。

(4)固体废物

本项目固废主要来自商场顾客及工作人员产生的生活垃圾，每年产生的生活垃圾量约为 188t/a，全部袋装，其中能回收利用的部分出售给物资回收单位，不能回收利用的部分应统一收集，交由环卫部门集中处置。这样固体废物对环境的影响在可接受的范围内。

3、环境影响评价结论与建议

建设项目生活污水年排放量为 150800.1t/a，生活污水经化粪池预处理系统处理后排入市政管网，最终排入杏林水质净化厂进行深度处理，项目生活污水对杏林水质净化厂的日常运行影响较小。

项目地下车库设机械排风，废气排放口设置避开商场窗户和行人通道，排气口朝向绿化带，且应高于地面 2.5m 以上排放，对环境空气质量影响小。

项目噪声经采取相应的减振降噪等处理措施，噪声经楼房及距离的自然衰减后，到达厂界噪声可以符合《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008)2 类标准。

项目生活垃圾当日收集的垃圾必须及时清运，禁止垃圾在垃圾收集点内存储过夜；项目应对厕所定期清洁，保持厕内清洁。对周围环境的影响在可接受的范围内，对周围环境影响不大。

综上所述，厦门市土地开发总公司杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程项目的建设符合国家产业政策，选址符合集美新城核心区土地利用规划和环境功能区划要求，项目与周边环境基本相容。项目建成投入营运后对周边水、声、气环境的影响较小，在加强环境管理的同时，认真落实本报告表提出的污染防治措施并保证其正常运行的条件下，该项目的建设对周围环境的影响是可以接受的，从环境保护角度分析，该项目的建设是可行的。

环保竣工要求

项目环保竣工要求如下：

表 5-1 工程竣工环保验收一览表

序号	类别	环保处理设施	监测内容	监测位置	验收依据
1	废水	化粪池	废水量、COD、BOD、氨氮、SS、	出水口	《厦门市水污染物排放标准》（DB35/322-2011）三级标准，即SS≤350mg/L、COD _{Cr} ≤400mg/L、BOD ₅ ≤250mg/L、氨氮≤35mg/L
2	废气	地下室机械排风系统			/
3	噪声	减振降噪	等效 A 声级	厂界	《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008)2类标准，昼间≤60dB、夜间≤50dB
4	固废	设置生活垃圾贮存场所，由环卫部门统一清运处理			

各级环境保护行政主管部门的审批意见

厦门市环境保护局集美分局审批意见（厦环集批[2012]021号）

厦门市土地开发总公司拟在厦门市集美新城核心区九天湖北侧投建杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程项目，该项目总用地面积 90777.974m²，总建筑面积 51978m²；项目总投资 60000 万元，其中环保投资 35.1 万元。项目符合厦门市城市总体规划和集美新城规划要求，根据《中华人民共和国环境影响评价法》、《厦门市环境保护条例》等相关规定，从环保角度同意该项目的建设。现针对项目施工期和使用期的环境保护工作提出如下要求：

一、项目施工期应采取有效措施防治污染；详见附件《建设项目施工期污染防治对策》。

二、建设单位应严格落实环保“三同时”制度，配套完善各类污染防治设施。

三、项目使用期内应做好以下环保工作：（一）雨、污水应分流，生活污水须经化粪池预处理排入市政污水管网；（二）生活垃圾应分类收集，综合利用或交由环卫部门统一清运处置；（三）各类泵组、空调冷却塔、发电机、离心风机等设备应安置在地下室或专用机房内，并采取有效减振、降噪、隔音消声等措施，综合防治噪声污染；（四）地下车库及机电用房等产生的废气应通过专门管道引至高空排放，废气排放口高度应符合国家相关规定。

四、污染物排放执行以下标准：（一）污水排放执行《厦门市水污染排放

标准》（DB35/322-2011）表 14 中三级标准；（二）施工期施工场地场界噪声排放执行《建筑施工场界噪声限值》（GB12523-90）；使用期环境噪声执行《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）2 类。

五、项目竣工后应向我局提出竣工环境保护验收申请，验收合格后方可正式投入使用。

六、使用期内，如需改变构筑物用途等，应按规定事先报我局审批。

厦门市环境保护局集美分局

2012 年 2 月 28 日

表 6 环境保护措施执行情况

表 6-1 环境影响报告表环境保护措施落实情况			
阶段	环境影响报告表中要求的环境保护措施	环境保护措施的落实情况	措施的执行效果及未采取措施的原因
施工期	<p>①施工单位在施工现场周边设置高度不低于 1.8m 的围挡设施，实行封闭或者隔离施工，防止粉尘污染；</p> <p>②装卸作业、清理施工弃土、清扫施工场地以及其他可能产生粉尘污染的施工，施工单位应当采取洒水、喷淋、覆盖、隔离等有效的防尘措施；营运车辆应封闭运输，车轮应清洗后方可上路。</p> <p>③建筑弃土存放时应采取封闭、覆盖及其他有效防尘措施；</p> <p>④施工现场的主要道路必须硬化处理，材料和大模板等存放场地必须平整、夯实、土方应集中堆放，在开挖及回填土方时，应做到随挖随填随压，裸露的场地和集中堆放的土方应采取覆盖、固化或绿化措施防止大风造成的泥土飞扬；</p> <p>⑤基建完成应及时清理和平整场地，并立即着手区域内的绿化工作，确保绿化应与主体工程同步设计、建设和验收。</p>	<p>①施工单位在施工现场周边设置 2.0m 的围挡设施，实行封闭施工；</p> <p>②装卸作业、清理施工弃土、清扫施工场地过程中采取洒水、喷淋、覆盖、隔离等防尘措施；营运车辆均封闭运输，车轮经洗车槽清洗后上路。</p> <p>③建筑弃土存放时采取条纹布进行覆盖；</p> <p>④施工现场的主要道路均硬化处理，材料和大模板等存放场地必须平整、夯实、土方应集中堆放，在开挖及回填土方时，随挖随填随压，裸露的场地和集中堆放的土方采取条纹布进行覆盖；</p> <p>⑤基建完成立即清理和平整场地，并进行绿化工作。</p>	已落实
	水环境	<p>①施工人员的生活污水严禁直接排入附近的地表水中，根据现场踏勘，项目施工场地设立临时厕所，污水经过临时化粪池长流后，排入市政污水管网，进入污水处理厂处理。同时，施工单位应加强施工人员进行环保意识的教育，防止乱倒生活污水。</p>	<p>①施工人员的生活污水经过临时化粪池处理后，排入市政污水管网，进入杏林水质净化厂处理。加强施工人员进行环保意识的教育，防止乱倒生活污水。</p> <p>②施工单位随时关注天气预报，降雨大风天气对施工场地内所堆放的土石方和建筑材料进行遮盖。</p>

	<p>②施工单位应向气象部门多了解天气情况，在雨水降临之前，做好施工场地内所堆放的土石方和建筑材料的防护措施，进行必要的遮盖，避免被雨水冲刷。</p> <p>③建设单位应委托有资质的单位做好施工过程的环境监控和水环境监测检查工作，施工承包合同中应包括有关环境保护条款，施工单位应严格实施。</p>	<p>③建设单位定期委托有资质的单位对施工过程的环境监控和水环境监测检查工作。</p>	
声环境	<p>①采用较先进、噪声较低的施工设备；</p> <p>②将噪声级大的工作尽量安排在白天，夜间进行噪声较小的施工，对打桩机等主要噪声源应禁止其在夜间22:00后施工；</p> <p>③禁止夜间运行的设备应严格执行有关规定；</p> <p>④将有固定工作地点的施工机械尽量设置在距敏感目标较远的位置，并采取适当的封闭和隔声措施。</p>	<p>①施工设备均采用先进、噪声较低的设备；</p> <p>②噪声大的大型设备均在白天走作业；</p> <p>③需要夜间施工均有向当地主管部门报备；</p> <p>④固定工作地点的施工机械选择避开敏感目标，且采用隔声板进行隔音。</p>	已落实
固体废物	<p>①应在施工场地设置临时垃圾收集桶，收集施工人员生活垃圾，并及时由环卫部门清运。</p> <p>②建设单位对于开挖产生的弃土，全部回填。</p> <p>③运输过程文明作业，不应产生抛、沙、滴、漏现象。</p> <p>④应避免建筑垃圾堵塞下水管道。</p> <p>⑤建筑垃圾应及时清运至当地城管部门指定的地方处置。</p>	<p>①施工场地设置临时垃圾收集桶，收集施工人员生活垃圾，并及时由环卫部门清运。</p> <p>②开挖产生的弃土，及时回填，不可回填的及时转运。</p> <p>③运输过程文明作业，加强管理，避免产生抛、沙、滴、漏现象。</p> <p>④建筑垃圾及时清运，未堵塞下水管道。</p> <p>⑤建筑垃圾及时清运至当地城管部门指定的地方处置。</p>	已落实
水土保持	<p>A、排水、导流措施</p> <p>项目施工过程中应该有针对性地开挖排水沟，一方面起排水作用，另一方面可以减少流水对施工边坡的冲刷。因而，施工中排水沟应首先开工。将地基施工点附近的排水沟引入到附近雨水管网排放，以减少积水加重土壤的侵蚀。</p>	<p>A、排水、导流措施</p> <p>项目施工过程设计建设了排水沟，将地基施工点附近的排水沟引入到附近雨水管网排放，以减少积水加重土壤的侵蚀。</p> <p>B、雨季施工措施</p> <p>a.施工单位随时关注天气预报，降雨大风时及时将填铺</p>	已落实

		<p>B、雨季施工措施</p> <p>厦门市雨季为3-9月份，水土流失主要发生在这段时间，因而施工规范要确定以下几点，以使雨季尽可能减少水土流失。</p> <p>a.施工单位随时和气象部门联系，事先了解降大、暴雨时间和特点，以便雨前将填铺的松土压实。</p> <p>b.雨季的地基施工，应争取土料随挖、随运、随铺、随压的方法，以便减少松散土存在，减少降雨对土壤的冲刷侵蚀。</p> <p>c.雨季施工要做好场地排水工作,保持排水沟畅通。</p>	<p>的松土压实。</p> <p>b.雨季的地基施工，采取土料随挖、随运、随铺、随压，减少松散土存在，减少降雨对土壤的冲刷侵蚀。</p> <p>c.雨季施工场地设计建设了排水工作，保持排水沟畅通。</p>	
	装潢（装修）	<p>为减轻装修材料对室内环境空气质量的影响，建议建设单位应采用环保型的装修材料，禁止使用国家列入淘汰产品名录的涂料。为减轻施工噪声对环境的影响，施工单位在施工过程中应采取隔噪、减噪措施，使施工噪声达《建筑施工场界噪声限值》(GB12523-90)的“施工阶段”中的装修标准要求，即昼间≤65分贝，夜间≤55分贝，且要避免在休息时间即中午12:00-14:00和夜间22:00-次日6:00时间段进行高噪声的装潢和安装工作。装潢期间产生少量的油漆、涂料废弃包装桶统一收集返还原材料供应厂家或交由有资质的单位处理，建筑垃圾应按相关规定定点倾倒。</p>	<p>建设单位均采用环保型的装修材料进行装修；装修时间避开12:00-14:00和夜间22:00-次日6:00时间。装潢期间产生少量的油漆、涂料废弃包装桶统一收集返还原材料供应厂家进行单位处理，建筑垃圾定时清理。</p>	已落实
运营期	废水	<p>项目运营期产生的废水主要来自商场顾客及员工产生的生活污水，这部分污水将经化粪池处理后排入杏林水质净化厂进行深度处理。</p>	<p>运营期产生的废水主要来自商场顾客及员工产生的生活污水经自建的化粪池处理后排入杏林水质净化厂进行深度处理。</p>	已落实
	废气	<p>地下车库尾气：根据设计方案，项目停车库内排风设备完善，地下车库排气管道的设置避开居民窗户和行人通道，排气口朝向绿化带，且高于地面1.8m（人群</p>	<p>地下车库尾气：项目停车库内设置了排风设备，地下车库排气管道的设置避开居民窗户和行人通道，排气口朝向绿化带，且高于地面1.8m以上排放。</p>	已落实

		呼吸带)以上排放。则该项目废气处理措施基本可行。 恶臭的防治: A、做到垃圾随到随运,尽量减少不必要的搁置,防止恶臭气体污染周边环境。 B、当日收集的垃圾必须及时清运,禁止垃圾在垃圾收集点内存储过夜; C、保持垃圾运输车辆清洁,保证车体无垃圾贴附,车内无残留垃圾和渗滤液,车外表面应清洁。 D、要求项目应对厕所定期清洁,保持厕内清洁。	恶臭的防治: A、生活垃圾日产日清; B、垃圾运输车辆每日在转运站清洗。 C、配备相应的保洁人员对厕所定期清洁,保持厕内清洁。	
	噪声	项目空调、通风设备均选用低噪声产品,采用隔振基座(减振吊架)软管连接,并设消声措施,空调或通风设备与风管连接处采用帆布软接,冷媒铜管与室外机组及室内机组连接处均设置有减振措施。	项目空调、通风设备均选用低噪声产品,采用隔振基座(减振吊架)软管连接,采取消声措施,空调或通风设备与风管连接处采用帆布软接,冷媒铜管与室外机组及室内机组连接处均设置有减振措施。	已落实
	固体废物	生活垃圾,全部袋装,其中能回收利用的部分出售给物资回收单位,不能回收利用的部分应统一收集,交由环卫部门集中处置。	生活垃圾,全部袋装,其中能回收利用的部分出售给物资回收单位,不能回收利用的部分应统一收集,交由环卫部门集中处置。	已落实

环评批复提出的环保措施落实情况调查

项目环评批复措施落实情况见下表。

阶段		厦门市环境保护局集美分局批复意见	落实情况	环境保护措施落实情况,未采取措施原因
前期	工程选址	厦门市集美新城核心区九天湖北侧投建杏林湾清淤护岸及环湾道路(九天湖段)北侧景观及配套广场工程项目	厦门市集美新城核心区九天湖北侧投建杏林湾清淤护岸及环湾道路(九天湖段)北侧景观及配套广场工程项目	已落实
	建设	项目总用地面积 90777.974m ² ,总建筑面积 51978m ² ;	总用地面积 90777.974m ² ,地上建筑面积 55149.93m ² ,	已落实

	规模	项目总投资 60000 万元，其中环保投资 35.1 万元。	地下建筑面积 56427.88m ² ；项目总投资 60269.29 万元，其中环保投资 40 万元。	
施工期	/	项目施工期应采取有效措施防治污染；详见附件《建设项目施工期污染防治对策》	详见表 6-1 施工期落实情况	已落实
运营期	/	（一）雨、污水应分流，生活污水须经化粪池预处理排入市政污水管网；（二）生活垃圾应分类收集，综合利用或交由环卫部门统一清运处置；（三）各类泵组、空调冷却塔、发电机、离心风机等设备应安置在地下室或专用机房内，并采取有效减振、降噪、隔音消声等措施，综合防治噪声污染；（四）地下车库及机电用房等产生的废气应通过专门管道引至高空排放，废气排放口高度应符合国家相关规定。	（一）雨水分流，运营期的生活污水经化粪池预处理排入市政污水管网，最终进入杏林水质净化厂处理；（二）生活垃圾分类收集，可回收利用的综合利用，不可回收统一交由环卫部门清运处置；（三）各类泵组、空调冷却塔、发电机、离心风机等设备均安置在地下室或专用机房内，并采取减振、降噪、隔音消声等措施，降低噪声污染；（四）地下车库及机电用房等产生的废气应通过专门管道引至高空排放。	已落实
执行标准	/	（一）污水排放执行《厦门市水污染排放标准》（DB35/322-2011）表 1 中三级标准；（二）施工期施工场地场界噪声排放执行《建筑施工场界噪声限值》（GB12523-90）；使用期环境噪声执行《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）2 类。	（一）生活污水经化粪池处理后符合《污水综合排放标准》（GB8978-1996）表 4 中的三级标准和《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T31962-2015）表 1 中的 B 级标准（从严）；（二）施工期施工场地场界噪声排放符合《建筑施工场界噪声限值》（GB12523-90）；运营期的环境噪声执行《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）2 类。	已落实

综合上述分析：杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程项目在环境影响报告表的编制和设计阶段提出了较为全面的防治措施。工程建设中，建设及施工单位在项目的实际施工活动中对各项环境保护措施要求基本得到了相应的落实。采取了与环境影响报告表中不同的处理措施，但效果完全满足环评及批复要求。经过现场调查，施工期间、运营期未造成环境污染事故与明显的环境污染问题。

表 7 环境影响调查

	生态影响	无
施工期	污染影响	<p>(1)大气环境质量影响</p> <p>经调查本工程对周边大气环境质量的影响主要为施工期产生的扬尘，对运输车辆进入施工场地进行限速行驶，减少产尘量；加强对车辆及设备的维修和保养，减轻了尾气排放对环境空气质量的影响；未在大风天气下进行施工，并在施工过程中对施工区域进行洒水抑尘。施工期扬尘对周边环境质量的影响较小。</p> <p>(2)水环境质量影响</p> <p>经调查本工程施工期产生的废水主要为施工人员的生活污水经化粪池处理后排入市政污水管网，最终进入杏林水质净化厂深度处理，对周围水体环境不会产生不良影响。</p> <p>(3)声环境质量影响</p> <p>本项目施工期通过合理的安排了施工时间，未进行夜间作业。施工期，高噪声设备布置远离居民集中区，减少了噪声扰民。通过现场调查，施工期未对周边居民产生噪声扰民影响，无环保投诉情况。</p> <p>(4)固体废物环境质量影响</p> <p>施工期固体废弃物主要是施工垃圾和施工人员的生活垃圾，施工期生活垃圾委托当地环卫部门定时定期统一清运处理。</p>
	社会影响	无。
运营期	污染影响	<p>本工程运行后，项目运营期间只需安排管理人员定期去巡查，故而项目未建设管理站。因此运营期污染物无明显污染物。</p> <p>①废水</p> <p>运营期产生的废水主要来自商场顾客及员工产生的生活污水经自建的化粪池处理后排入杏林水质净化厂进行深度处理，对周围声环境影响不大。</p> <p>②废气</p> <p>地下车库尾气：项目停车库内设置了排风设备，地下车库排气管道的设置避开居民窗户和行人通道，排气口朝向绿化带，且</p>

	<p>高于地面 1.8m 以上排放。</p> <p>恶臭的防治采用以下措施：</p> <p>A、生活垃圾日产日清；</p> <p>B、垃圾运输车辆每日在转运站清洗。</p> <p>C、配备相应的保洁人员对厕所定期清洁，保持厕内清洁。</p> <p>对周围声环境影响不大。</p> <p>③噪声</p> <p>项目空调、通风设备均选用低噪声设备，采用隔振基座（减振吊架）软管连接，采取消声措施，空调或通风设备与风管连接处采用帆布软接，冷媒铜管与室外机组及室内机组连接处均设置有减振措施。</p> <p>④固体废物</p> <p>生活垃圾，全部袋装，其中能回收利用的部分出售给物资回收单位，不能回收利用的部分应统一收集，交由环卫部门集中处置。</p>
社会影响	无。

表 8 环境质量及污染源监测

本项目为房地产建设项目，环境影响主要集中在施工期及运营期，施工期和运营期均由废水、废气、噪声及固体废物产生。项目均采取相应防治措施，降低了对周边环境的影响。

一、环境质量现状

(1) 大气环境质量现状

本项目位于集美新城核心区九天湖北侧，项目区及周围无工矿企业存在，项目区内空气环境质量较好。

(2) 生态环境质量现状

厦门集美区域内植物资源丰富。根据植被区划，厦门集美区地跨南亚热带雨林和中亚热带常绿阔叶林带，植被种类繁多，物种资源丰富。本项目建设范围内不涉及自然保护区和珍稀濒危动物及植物群落分布。

(3) 声环境质量状况

本项目位于集美新城核心区九天湖北侧，项目区及周围无高噪声企业存在，项目区主要为居民区，项目区声环境质量较好。

二、污染源

(1) 污水

施工期主要为生活污水，生活污水主要为盥洗废水，其产生量较小，且水质简单，将其收集后全部用于施工场地的洒水抑尘，随施工结束，生活废水不再产生。项目运营期废水主要为商场顾客及员工产生的生活污水，生活污水经三级化粪池处理后排入市政污水管网，最终进入杏林水质净化厂深度处理。

(2) 场界噪声

根据环评文件、环评批复文件及现场踏勘，该项目涉及的主要污染源为噪声，确定验收监测内容为噪声，具体监测内容见表 8-1。监测点位为：沿项目边界四周布设 5 个点，监测点位见图 8-1。

表 8-1 验收监测内容一览表

类别	个数	监测点位	监测项目	监测频次	监测天数
噪声	5	项目场界	昼间噪声、夜间噪声	1	2 天



图 8-1 监测点位示意图

(3) 废气

本项目废气主要为汽车尾气和垃圾恶臭，均为无组织排放。项目地下车库结合消防排烟设有机械排风和自然进风系统。地下车库排气管道的设置避开居民窗户和行人通道，排气口朝向绿化带，且高于地面 1.8m（人群呼吸带）以上排放，轻型车辆在怠速工况下排放的废气中污染物对周围环境的影响基本上可以接受。项目通过垃圾必需袋装化，并请环卫定期清运；公共厕所建设符合国家有关的卫生要求，保持厕内清洁。确保了垃圾恶臭和公共厕所产生的废气不对周边造成影响。

三、验收监测质量保证与质量控制

(1) 监测分析方法

本次验收监测所用的分析方法、使用仪器及检出限见表 8-2。

表 8-2 验收监测分析及最低检出限一览表

项目类别	项目名称	分析标准（方法）名称及编号	仪器名称及型号	检出限
噪声	场界噪声	工业企业厂界环境噪声排放标准 GB 12348-2008（35dB（A）以上噪声）	声级计 AWA5688	/

(2) 监测仪器

本项目委托福建益准检测技术有限公司进行验收监测，验收监测使用的分析仪器均经过计量部门检定校准合格，并在有效期内。采样仪器在采样前均进行流量计校核。

本项目的各项监测因子监测所用到的仪器名称、型号、编号等情况见表 8-3。

表 8-3 项目监测仪器一览表

类别	仪器名称	型号	编号	检定/校准情况	检定/校准期限
分析	风速计	QDF-6	18126	合格	2023-5-9
	轻便三杯风向风速表	FYF-1	03K9083	合格	2023-4-1
	声校准器	AWA6022A	2013610	合格	2022-11-21
	声级计	AWA5688	00321655	合格	2022-11-21
	多功能声级计	AWA5688	10329508	合格	2022-10-26
	声校准器	AWA6022A	2017573	合格	2022-10-26

(3) 人员资质

福建益准检测技术有限公司通过省级计量认证，资质认定证书号：191312050152，有效期至 2025 年 7 月 9 日。采样人员通过岗前培训，切实掌握采样技术，熟知各类样品固定、保存、运输条件，经考核合格，持证上岗。分析测试人员通过岗前培训，熟知仪器的操作方式，熟练运用专业知识正确分析测试结果，经考核合格，持证上岗。

表 8-4 采样人员、分析人员一览表

姓名		分析项目	上岗证号	上岗证颁发部门
分析人员	王为民	采样	SGZ021	福建益准检测技术有限公司
	杜江威	采样	SGZ058	

(4) 噪声监测分析过程中的质量保证和质量控制

噪声监测仪、声校准器经计量部门检定/校准合格，并在有效期内。测量现场进行声学校准，其前、后校准示值偏差不得大于 0.5dB。项目验收工程监测噪声仪器校验表详见表 8-5。

表 8-5 噪声仪器校验表

仪器名称	仪器型号	编号	示值 (dB)	
			测量前	测量后
声校准器	AWA6022A	2013610	93.8	93.9
		2017573	93.8	93.8

四、监测结果

项目工程环保验收期间，水泵、排风机等装置及环保配套设施运转正常。福建益准检测技术有限公司于 2022 年 7 月 14 日~15 日对项目进行了验收采样监测。验收监测期间，设备运行正常，噪声处理设施运转正常，在运行稳定、工况正常的条件下进行验收，符合相关规定要求，验收监测报告见附件 9，相关的生产工况

情况见表 8-6。

表 8-6 验收监测期间生产工况统计

采样日期	设备情况	设备开启情况	负荷率
2022 年 7 月 14 日	地下车库排放系统、空调室外机、等	设备全部开启	100%
2022 年 7 月 15 日	地下车库排放系统、空调室外机、水泵、柴油发电机等	设备全部开启	100%

福建益准检测技术有限公司于 2021 年 7 月 14 日~15 日对项目噪声进行了监测，具体监测结果见表 8-7。

表 8-7 项目边界噪声监测结果表

检测日期	检测时间	检测点位	主要声源	天气状况	风速 m/s	检测结果			
						测量值 dB(A)	背景值 dB(A)	修正值 dB(A)	测量结果 dB(A)
2022.07.14	9:20~9:21	项目地东南侧边界外 1 米 01	环境	晴	1.3~1.5	58.1	/	/	58.1
	9:24~9:25	项目地东北侧边界外 1 米 02	环境			58.9	/	/	58.9
	9:28~9:29	项目地北侧边界外 1 米 03	环境			58.6	/	/	58.6
	9:32~9:33	项目地西北侧边界外 1 米 04	环境			58.0	/	/	58.0
	9:36~9:37	项目地西侧边界外 1 米 05	环境			58.7	/	/	58.7
	22:02~22:03	项目地东南侧边界外 1 米 01	环境	晴	1.2~1.5	47.7	/	/	47.7
	22:07~22:08	项目地东北侧边界外 1 米 02	环境			48.2	/	/	48.2
	22:12~22:13	项目地北侧边界外 1 米 03	环境			48.0	/	/	48.0
	22:19~22:20	项目地西北侧边界外 1 米 04	环境			47.5	/	/	47.5
	22:24~22:25	项目地西侧边界外 1 米 05	环境			48.3	/	/	48.3
2022.07.15	16:27~16:28	项目地东南侧边界外 1 米 01	环境	晴	1.4~1.7	56.9	/	/	56.9
	16:32~16:33	项目地东北侧边界外 1 米 02	环境			58.6	/	/	58.6
	16:37~16:38	项目地北侧边界外 1 米 03	环境			57.0	/	/	57.0
	16:43~16:44	项目地西北侧边界外 1 米 04	环境	晴	1.4~1.7	58.3	/	/	58.3
	16:48~16:49	项目地西侧边界外 1 米 05	环境			57.6	/	/	57.6
	22:06~22:07	项目地东南侧边界外 1 米 01	环境	晴	1.2~1.6	47.9	/	/	47.9
	22:11~22:12	项目地东北侧边界外 1 米 02	环境			47.3	/	/	47.3

22:17~22:18	项目地北侧边界外 1 米 03	环境			48.0	/	/	48.0
22:22~22:23	项目地西北侧边界外 1 米 04	环境			47.4	/	/	47.4
22:27~22:28	项目地西侧边界外 1 米 05	环境			47.6	/	/	47.6

从噪声监测结果可以看出，项目边界噪声昼间监测值为 56.9~58.9dB(A)，夜间监测值为 47.3~48.3dB(A)，均符合《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）的 2 类标准（昼间≤60dB(A)，夜间≤50dB(A)）。

表 9 环境管理状况及监测计划

环境管理机构设置

1、施工期

根据本项目性质及工程规模，施工期环境管理的主要内容包括如下几方面：

- ①施工方指派专人具体落实环保工作。
- ②制定了污水排放、绿化规划设计与实施等。
- ③根据所制定的环保计划对工程总体设计方案进行调整和改进，把工程建设可能对环境的影响减少到最低限度。

④与施工部门订立施工期环境保护责任书，施工单位使用低噪声、少污染的机械设备，并采取有效的降噪减振措施，合理设置施工机械，降低工程建设产生的噪声对周边环境的影响；施工人员的生活污水经化粪池处理后排入市政污水管网；建筑废料、土头集中堆放，定期运往指定地点堆埋处理，施工人员的生活垃圾应统一收集，由环卫部门负责清理外运。

⑤严格按照安装要求和工程验收规范要求作业，同时要保证环保设施与主体工程的“三同时”。

2、运营期

对照项目环评报告表及其批复文件，工程运营期环境管理与监测落实情况见表 9-1。

表 9-1 运营期环境管理落实情况

环评报告中要求	环评批复要求	实际情况
①建设单位应该负责环保设施运行的检查、保养及维护工作；负责绿地花草树木的养保。 ②提高公众对环境保护工作的认识，加强环保意识教育。	未明确	建设单位设置专人进行工程的环保管理工作

环境监测能力建设情况

项目按照环评报告及其批复要求针对项目建立了项目环境保护相关管理制度，明确环保设施相关管理责任人员，并严格执行了公司相关环境保护管理制度的规定，计划每季度委托第三方检测单位对设备噪声进行监测。

环境影响报告表中提出的监测计划及其落实情况

根据杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程项目环评报告中提出的环境管理与监控计划要求，经本次调查，本工程设置管理人员专门负责环保工作，负责工程环境保护措施的实施与日常环保工作。计划每季度委托第三方检测单位对设备噪声进行监测。

环境管理状况分析与建议

通过现场勘查可知，工程施工期污染物中，固废已清理完成，运营期环保配套设施均已落实到位，运营期需加强对环保设施的运行管理，确保污染物稳定达标排放。

表 10 调查结论与建议

调查结论及建议

通过对杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程项目区域内环境状况调查，对有关技术文件、报告的分析，对项目环保执行情况、施工期环境保护措施、运营期的环保措施的重点调查及评价，从环境保护角度对该项目提出以下调查结论和建议：

1、工程概况

杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程项目位于集美新城核心区九天湖北侧，项目总用地面积 90777.974m²，地上建筑面积 55149.93m²，地下建筑面积 56427.88m²。

建设内容包括公建配套服务设施。该工程为沿杏林湾滨水带设置茶坊、戏台、雨天表演场、景观凉亭等一系列旅游配套服务设施。利用东北入口区的城楼空间设置旅游服务中心、物业管理中心、变电室、邮政所、环卫设施等公共服务设施。沿九天湖北路侧分别设置了 3 个公交点、3 个公共厕所、3 个自行车租借点，同时配备 769 个地下停车位，完善街区公共服务需求。

工程于 2014 年 5 月 4 日开始开工建设，并于 2020 年 1 月 15 日完成建设。项目建设完成后厦门市土地发展中心于 2020 年 12 月 3 日出让给现建设单位厦门万舜文化产业投资发展有限公司进行运营管理。目前项目所有工程均正常运行。

2、环境影响评价回顾

本工程符合国家产业政策，在水、气、声、生态等方面对周围环境影响较小。项目建设具有较好的社会效益及经济效益。

3、环保措施落实情况调查结论

(1)项目的环评报告表及环评批复中提出了较为全面、详细的环境保护措施。环评报告表和环评批复中提出的各项环保要求在项目实际建设中基本已得到了落实。

(2)在工程施工建设期，建设单位对项目建设实行全过程管理，执行环评报告表中提出的各项有关的环境保护的措施。合理安排施工计划和作业时间，对施工扬尘、噪声、废水、固体废物及土石方开挖造成的水土流失等进行了有效的控制。对项目开挖产生的弃土进行了充分的利用与合理处置，将工程施工过

程中产生的水土流失影响控制在了最小程度。工程施工期未造成大的环境影响，总体施工过程中未发生群众因环境问题而发生的投诉等现象，地方环保部门亦未对此提出异议。

(3)项目运营期产生的废水主要来自商场顾客及员工产生的生活污水经自建的化粪池处理后排入杏林水质净化厂进行深度处理。

(4)运营期项目停车库内设置了排风设备，地下车库排气管道的设置避开居民窗户和行人通道，排气口朝向绿化带，且高于地面 1.8m 以上排放。生活垃圾日产日清、垃圾运输车每日清洗、项目内配备相应的保洁人员对厕所定期清洁，保持厕内清洁。可有效降低运营期废气对周边环境的影响。

(5)项目运营期从噪声监测结果可以看出，项目边界噪声昼间监测值为 56.9~58.9dB(A)，夜间监测值为 47.3~48.3dB(A)，均符合《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）的 2 类标准（昼间≤60dB(A)，夜间≤50dB(A)）。

(6)生活垃圾，全部袋装，其中能回收利用的部分出售给物资回收单位，不能回收利用的部分应统一收集，交由环卫部门集中处置。

4、环境影响调查与分析

本工程施工期大气环境污染主要为粉尘，施工过程中进行了定期洒水抑尘，大风及下雨天气未进行施工，运输车辆进行了限速，施工道路利用已有道路，起尘路段进行了砂石的覆盖铺填，采取措施之后施工期大气污染对环境质量的影响较小。

项目施工期的产生的废水主要为施工人员的生活污水经化粪池处理后排入市政污水管网，最终进入杏林水质净化厂深度处理，对周围水体环境不会产生不良影响。施工废水经沉砂池沉淀后回用于施工用水，不外排。

施工期间施工机械和运输车辆产生的噪声对周围环境会产生一定的影响，通过合理布局施工场地，降低施工机械噪声对周围环境的噪声影响。合理安排施工时间。

施工期固废主要为施工固废及人员生活垃圾，生活垃圾集中收集后运至环卫部门指定点进行处理；施工固废主要包含有废弃土方、施工用砂石料等；工程开挖土方部分回填，其余外运处置。

运营期产生的废水主要来自商场顾客及员工产生的生活污水经自建的化粪池处理后排入杏林水质净化厂进行深度处理，对周围声环境影响不大。

运营期停车库内设置了排风设备，地下车库排气管道的设置避开居民窗户

和行人通道，排气口朝向绿化带，且高于地面 1.8m 以上排放，减少汽车尾气对环境的影响。生活垃圾日产日清，公共厕所聘请保洁人员定期清理，产生的恶臭对环境影响较小。

运营期选用低噪声设备，采用隔振基座（减振吊架）软管连接，采取消声措施，通过隔声，降低设备噪声对环境的影响。

运营期产生的生活垃圾设置专门的暂存点，全部袋装，其中能回收利用的部分出售给物资回收单位，不能回收利用的部分应统一收集，交由环卫部门集中处置。

5、环保投资调查

经调查，环评中提出的环保措施已基本得到落实，已落实的环保设施实际环保投资费用 40 万元，工程总投资 60269.29 万元，占工程总投资的 0.0663%。

6、环境管理调查

本工程施工期设置环境监理，对施工环境管理为施工方的现场管理与环保部分的定期检查。项目运营期建立了项目环境保护相关管理制度，明确环保设施相关管理责任人员，并严格执行了公司相关环境保护管理制度的规定，计划每季度委托第三方检测单位对设备噪声进行监测。

7、综合结论

本项目建设前环境保护审查、审批手续完备，项目在设计、施工和运行过程中采取的污染防治措施与生态保护及恢复措施有效，环境保护设施及其他生态保护措施已基本按批准的环境影响报告表相关要求落实，达到环评和环保局批复提出的环境保护和环境管理要求，无污染投诉。本项目不存在大的环境影响问题。综上所述，该项目落实了环评及批复中提出的各项环保设施及措施，生态环境保护和污染防治效果达到环评及批复的要求，符合竣工环保验收条件。所以，建议杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程项目通过竣工环境保护验收。

9、建议

- (1) 加强日常环保防护工作。
- (2) 完善运营过程环保管理责任制度，加强巡查和维护。

建设项目工程竣工环境保护“三同时”验收登记表

填表单位（盖章）：

填表人（签字）：

项目经办人（签字）：

建 设 项 目	项目名称		杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程项目				建设地点		集美新城核心区九天湖北侧						
	行业类别		E4790 其他房屋建筑业				建设性质		<input checked="" type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改扩建 <input type="checkbox"/> 技术改造						
	设计生产能力		总用地面积 90777.974m ² ，建筑面积 51978m ²		建设项目开工日期		2015 年 1 月 26 日		实际生产能力		总用地面积 90777.974m ² ，地上建筑面积 55149.93m ² ，地下建筑面积 56427.88m ²		投运行日期		2016 年 12 月 23 日
	投资总概算（万元）		60000				环保投资总概算（万元）		35.1		所占比例（%）		0.058%		
	环评审批部门		厦门市集美生态环境局（原厦门市环境保护局集美分局）				批准文号		厦环集批[2012]021 号		批准时间		2012 年 2 月 28 日		
	初步设计审批部门		/				批准文号		/		批准时间		/		
	环保验收审批部门		/				批准文号		/		批准时间		/		
	环保设施设计单位		/		环保设施施工单位		/		环保设施监测单位		/				
	实际总投资（万元）		60269.29				实际环保投资（万元）		40		所占比例（%）		0.066%		
	废水治理（万元）		8.5	废气治理（万元）	3.6	噪声治理（万元）	5	固废治理（万元）		5.9	绿化及生态（万元）	17	其它（万元）	5	
	新增废水处理设施能力		0t/d				新增废气处理设施能力		0Nm ³ /h		年平均工作时		8760h/a		
	建设单位		厦门万舜文化产业投资发展有限公司（原厦门市土地发展中心，后转让，附件 2）		邮政编码	361021		联系电话		/		环评单位		石狮市阳光环保技术综合服务有限公司	
污 染 物 排 放 达 标 与 总 量 控 制（工业建设项目详填）	污染物		原有排放量(1)	本期工程实际排放浓度(2)	本期工程允许排放浓度(3)	本期工程产生量(4)	本期工程自身削减量(5)	本期工程实际排放量(6)	本期工程核定排放总量(7)	本期工程“以新带老”削减量(8)	全厂实际排放总量(9)	全厂核定排放总量(10)	区域平衡替代削减量(11)	排放增减量(12)	
	废水		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
	化学需氧量		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
	氨 氮		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
	石油类		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
	废气		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
	二氧化硫		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
	烟 尘		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
	工业粉尘		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
	氮氧化物		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
	工业固体废物		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
	与项目有关的其它特征污染物		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	

附件 1: 厦环集批[2012]021 号

187

负责审批的环境保护行政主管部门审批意见:

厦环集批[2012]021号

厦门市土地开发总公司拟在厦门市集美新城核心区九天湖北侧投建杏林湾清淤护岸及环湾道路(九天湖段)北侧景观及配套广场工程项目。该项目总用地面积 90777.974m², 总建筑面积 51978m²; 项目总投资 60000 万元, 其中环保投资 35.1 万元。项目符合厦门市城市总体规划和集美新城规划要求, 根据《中华人民共和国环境影响评价法》、《厦门市环境保护条例》等相关规定, 从环保角度同意该项目的建设。现针对项目施工期和使用期的环境保护工作提出如下要求:

一、项目施工期内应采取有效措施防治污染: 详见附件《建设项目施工期污染防治对策》。

二、建设单位应严格落实环保“三同时”制度, 配套完善各类污染防治设施。

三、项目使用期内应做好以下环保工作: (一) 雨、污水应分流, 生活污水须经化粪池预处理排入市政污水管网; (二) 生活垃圾应分类收集, 综合利用或交由环卫部门统一清运处置; (三) 各类系组、空调冷却塔、发电机、离心风机等设备应安置在地下室或专用机房内, 并采取有效减振、降噪、隔音消声等措施, 综合防治噪声污染; (四) 地下车库及机电用房等产生的废气应通过专门管道引至高空排放, 废气排放口高度应符合国家相关规定。

四、污染物排放执行以下标准: (一) 污水排放执行《厦门市水污染物排放标准》(DB35/322-2011) 表 14 中三级标准; (二) 施工期施工场地场界噪声排放执行《建筑施工场地噪声限值》(GB12523-90); 使用期环境噪声执行《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008) 2 类。

五、项目竣工后应向我局提出竣工环境保护验收申请, 验收合格后方可正式投入使用。

六、使用期内, 如需改变构筑物用途等, 应按规定事先报我局审批。

厦门市环境保护局集美分局 (盖章)

二〇一二年二月二十八日

经办人: 夏云鹏

附件 2：土地转让协议

		
<h1>营业执照</h1>		
(副本)		
统一社会信用代码 913502005750220249	 <small>扫描二维码 “国家企业信用信息公示系统” 了解更多企业、个人信用 信息。</small>	
名称 厦门万舜文化产业投资发展有限公司	注册资本 玖亿元整	
类型 法人商事主体【有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)】	成立日期 2011年06月28日	
法定代表人 黄仲庆	营业期限 自2011年06月28日至2061年06月27日	
经营范围 商事主体经营范围、经营场所、投资人信息、年报信息和监管信息等可在厦门市商事主体信用信息公开平台查询。经营范围中涉及许可审批经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营。	住 所 厦门市集美区杏林湾路368号嘉庚艺术中心(法律文书送达地址)	
 <i>仅限办理杏林湾清淤护岸及环湾道路(九天湖侧)北侧景观及配套场工程项目环保验收使用。</i> 登记机关		
 2022年06月30日		
国家企业信用信息公示系统网址： http://www.gsxt.gov.cn	商事主体应当于每年1月1日至6月30日通过厦门市商事主体登记及信用信息公示平台公示年度报告	国家市场监督管理总局监制

宗地流程号：Z3502002020022508



电子监管号：3502002020B01296

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国国土资源部
中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定



合同编号：35021120201203CG082

厦门市国有建设用地使用权出让合同

本合同各方当事人：

出让人：中华人民共和国福建省厦门市自然资源和规划局

通讯地址：厦门市湖滨中路 518 号

邮政编码：361013

电话：0592-2855220

传真：0592-2046609

受让人：厦门万舜文化产业投资发展有限公司

通讯地址：福建省厦门市集美区杏林湾路 368 号嘉庚艺术中心

邮政编码：361000

电话：0592-6076265

传真：0592-6100955

第三方：厦门特工开发有限公司

通讯地址：福建省厦门市湖里区兴隆路 39 号

邮政编码：361000

电话：0592-6035168

传真：0592-6023345

第四方：厦门市集美区人民政府

通讯地址：厦门市集美区岑东路 168 号

邮政编码：361021

电话：0592-6068362

传真：0592-6688593

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，当事人各方本着平等、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、埋藏物和市政公用设施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 出让人根据厦府[2020]46号文，出让给受让人的本合同项下宗地编号为2020JP01，出让宗地地上土地面积大写玖万零柒佰壹拾柒点柒陆肆平方米（小写90717.764平方米），地下土地面积大写伍万玖仟叁佰柒拾叁点柒玖零平方米（小写59373.790平方米）

本合同项下出让宗地坐落于集美区11-11集美新城片区立言路与杏林湾路交叉口西北侧。

本合同项下出让宗地的平面界址见附件1《出让宗地平面界址图（地面以上部分）》及附件2《出让宗地平面界址图（地下部分）》。

本合同项下出让宗地竖向界限待受让人取得《建设工程规划许可证》后，由出让人与受让人签订补充合同明确。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为：0501 零售商业用地（商业、设备用房）；1005 交通服务场站用地（地下停车场）；0810 公园与绿地（广场、公园绿地）。

第六条 出让人与受让人均同意由第三方负责在 2020 年 12 月 3 日按现状将出让宗地交付给受让人。出让人、受让人与第三方特别约定，出让人将交地义务全部转让给第三方，受让人在此予以确认并认可。

（一）场地移交状态达到：本项目已建成，正在办理分项验收，尚未完成竣工备案，项目状态以现场移交为标准。第三方已完成前期审批资料、工程资料等的公证封存，届时移交双方在《国有建设用地使用权出让合同书》签订当日签订移交协议书，明确在建工程建设费结算及付款时间、建筑物、工程资料移交等事项。

（二）周围基础设施达到：地块周边道路已修建；项目的给水、雨水、污水可由周边道路接驳。

交付土地时，由第三方会同受让人在交地日依照厦门市测绘与基础地理信息中心出具的《工程测量示意图》验明宗地界址坐标及界桩并签署土地交接书。受让人应妥善保护土地界桩，不得擅自改动，若界桩受破坏或移动，受让人应重新委托厦门市测绘与基础地理信息中心放样，恢复界桩。受让人同意自接收土地后一个月内，按照本合同附件的内容、格式等要求，在用地现场显目位置设置用地信息公示牌，以方便社会监督。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为：商业、设备用房、地下停车场 40 年：

2020 年 12 月 3 日至 2060 年 12 月 2 日止。

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贰亿捌仟壹佰万元(小写 281,000,000.00 元)。已包含地下停车场价格。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写伍仟陆佰贰拾万元(小写 56,200,000.00 元)。受让人支付的竞买保证金人民币大写伍仟陆佰贰拾万元(小写 56,200,000.00 元)转作本合同项下宗地的定金，定金抵作国有建设用地使用权出让价款。

第十条 本合同项下宗地的在建工程价款由投资总额及税费成本组成，暂按人民币陆亿零贰佰陆拾玖万元(小写 602,690,000.00 元)收取，受让人已于 2020 年 12 月 1 日前支付给厦门市土地发展中心，待投资总额及税费成本确定后再多退少补。其中投资总额暂按工程概算价计算(厦发改投资[2014]83 号)，最终以厦门市财政审核中心审定为准。税费成本届时按厦门市财政审核中心审定的在建工程投资总额的 9%计算。

第十一条 受让人已于 2020 年 12 月 1 日前向出让人支付本合同项下国有建设用地使用权出让价款人民币大写贰亿捌仟壹佰万元(小写 281,000,000.00 元)。

第十二条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款并接收土地后，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 土地开发建设与利用

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，应符合规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

地上商业建筑总面积不超过54066平方米；地下停车场不超过54522平方米，地下商业（半地下）总建筑面积不超过1911平方米，地下设备用房不超过2942平方米。

建筑密度不高于33%；

绿地率不低于17%。

第十四条 本合同项下宗地为在建工程，受让人同意本合同项下宗地建设项目在2021年6月3日前完成项目建设，并组织设计、施工、监理等单位验收。在2022年12月3日前开业且开业时的开业率应达50%以上。

第十五条 因自然灾害等不可抗力或《闲置土地处置办法》（国土资源部第53号部长令）第八条的规定属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟，致使不能按期开工竣工的，受让人在上述情形发生后30日内，提供必要的证据向出让人提出申请，经出让人同意，开工日期可以延期，但延期不得超过自上述情形消除之日起一年，竣工期限相应顺延。

受让人同意在本合同项下建设项目开工和竣工验收后5个工作日内，按照《厦门市国土资源与房产管理局关于建设项目开工竣工申报的通知》（厦国土房[2014]370号）的要求向出让人申报；项目竣工后30日内申请办理建设项目竣工

土地复核验收。

第十六条 受让人已于 2020 年 12 月 3 日与第四方签订监管协议，明确开发建设要求、税收要求等事项。监管协议与本合同具有同等法律效力。若受让人违反监管协议约定的，出让人及第四方根据监管协议及本合同的约定，依照各自的行政职权追究受让人的违约责任。

如受让人为厦门市集美区域外的法人，则应在土地出让合同签订后三个月内在集美区注册成立一家全资子公司作为该地块的投资运营及纳税主体，负责开发建设本项目；如受让人为厦门集美区域内的法人，则应以其自身作为该地块的投资运营及纳税主体，以便接受第四方对本用地项目的建设进度和投资强度进行事后的跟踪和监督管理。

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，由受让人自行向有关部门申请，由此所发生的一切费用均由受让人负责。若项目建成投入使用前，片区污水处理设施仍未配套到位，则配套到位之前，受让人应自行处理污水至达标后排放。

受让人应自行申请项目的临时施工用电和永久性用电，项目应按电业部门批准的方案实施供配电工程，所发生的一切费用由受让人承担。供电方案要求配套的开关站房、配电房等应在出让宗地内选址，并由受让人负责建设。

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利用土地，不得擅自改变。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有建筑物不受影响，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，除了受让人违反本合同约定并按照本合同第七章中有关违约责任条款进行处置外，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，并根据收回时宗地内建筑物、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，应整体自持本项目（地上及地下部分），不得转让、不得分割抵押。受让人因整体抵押处置、清算或者迁出等情形确需转让国有建设用地使用权的，由市土地储备机构回购。土地使用权回购价格按原出让价格结合剩余年限核定，建筑物价格按重置成本结合成新核定。

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

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

第二十三条 国有建设用地使用权抵押的，抵押当事人各方应持本合同和相应的抵押合同及不动产权证，到不动产登记机构申请登记。

第五章 期限届满

第二十四条 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。

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，支付国有建设用地使用权出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十五条 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不动产权证，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。本合同项下宗地内的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人收回，并根据收回时建筑物、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。

第二十六条 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不动产权证，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。本合同项下宗地内的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，受让人应当保持宗地内建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。宗地内建筑物、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宗地内建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十七条 合同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。

第二十八条 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合同其他各方，并在不可抗力发生后15日内，向合同其他各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

第二十九条 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6个月的，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。

第三十条 受让人应当严格按照本合同约定的规划条件对本合同项下宗地进行开发建设，不得改变，也不得以自身原因申请变更强制性条件。受让人擅自改变规划设计条件中的强制性条件的，由相关行政执法部门依法处罚，直至出让人收回国有建设用地使用权。

虽土地已经交付，但开工建设之前，因国家政策调整、重大基础设施建设、公益性公共设施建设、生态环境保护和文物保护等需要，确需变更规划设计条件中的强制性条件的，受让人同意由出让人按相关程序报厦门市人民政府批准后进行调整。如受让人不同意调整或确需取消建设项目、收回国有建设用地使用权的，受让人同意交还土地，由出让人退还实缴国有建设用地使用权出让价款，并按同期银行一年期贷款基准利率予以补偿；或者同意按收回时点的市场评估价退还出让价款，不再要求其他补偿。出让人收回土地时将已经形成的工程设施、房屋建筑等投入按照重置价格结合成新予以补偿，并对其他实际投入（勘察设计、土地平整等）给予相应补偿。

第三十一条 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，每延迟一日，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0.1‰的违约金；超过本合同约定日期或同意延建所另行约定日期满一年

不满两年未动工开发的，出让人将依法征收土地闲置费；满两年未动工开发的，出让人将无偿收回国有建设用地使用权；

受让人已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，但已开工建设用地面积占总用地面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，且中止开发建设满一年的，受让人同意由出让人有偿收回国有建设用地使用权，出让人按照土地出让价款结合剩余年限折算予以退还地价余款本金（不计利息）。对已经形成的工程设施、房屋建筑等投入按照重置价格结合成新予以补偿，并对其他实际合理投入（勘察设计、土地平整等）给予相应补偿。

第三十二条 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完成项目建设并申请竣工验收的，应向出让人支付违约金。延期竣工的违约金 = 延迟天数 × 国有建设用地使用权出让价款总额 × 0.1% × 延迟竣工部分地上建筑面积 / 宗地总地上建筑面积。

受让人超过本合同约定或同意延建所另行约定的日期满两年，未完成项目建设并申请竣工验收，用地内空闲土地可以分割使用的，出让人有权收回该空闲土地，并按照相应土地面积比例的出让价款结合剩余年限折算予以退还地价款本金，不计利息。

第三十三条 本合同项下宗地应作为商业、设备用房及地下停车场用途，不允许受让人改变用途功能（包括不得擅自改变土地用途和建筑功能，不得擅自加层、插层等改变建筑内部结构）。若受让人擅自改变土地用途和建筑功能，或

违反监管协议要求的，第四方应依据合同约定及政策法律规定进行处罚，直至出让人收回全部用地。土地使用权收回价格按原出让价格结合剩余年限核定，建筑物价格按重置成本结合成新核定。其中，依法应当没收的，按照法律政策规定执行。

第三十四条 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，第三方必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于第三方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，第三方应当按中国人民银行同期一年期贷款基准利率向受让人给予补偿，土地使用年期自实际交付土地之日起算。第三方延期交付土地超过6个月，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人仅退还已经支付的国有建设用地使用权出让价款，受让人可请求第三方赔偿损失。

第八章 适用法律及争议解决

第三十五条 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。

第三十六条 因履行本合同发生争议，由争议当事人各方协商解决，协商不成的，应向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第九章 附 则

第三十七条 本合同项下宗地出让方案业经厦门市人

民政府批准。本合同自各方签订之日起生效。

第三十八条 本合同各方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址等内容的真实有效。

第三十九条 本合同和附件共壹拾捌页，以中文书写为准。

第四十条 本合同的金额、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。

第四十一条 本合同一式柒份，具有同等法律效力，出让人、受让人、第三方、第四方、厦门市土地发展中心各执壹份，厦门市自然资源和规划局集美分局执贰份。

第四十二条 本合同未尽事宜，可由当事人各方约定后作为合同附件，该附件与本合同具有同等法律效力。

第四十三条 本合同于2020年12月3日在中华人民共和国福建省厦门市集美区签订。

(以下无正文)

(本页无正文)

出让人(章): 厦门市自然资源和规划局

法定代表人: 柯玉泉

委托代理人(签字): 



受让人(章): 厦门万舜文化产业投资发展有限公司

法定代表人(签字): 

委托代理人(签字): 



第三方(章): 厦门特工开发有限公司

法定代表人(签字): 

委托代理人(签字):

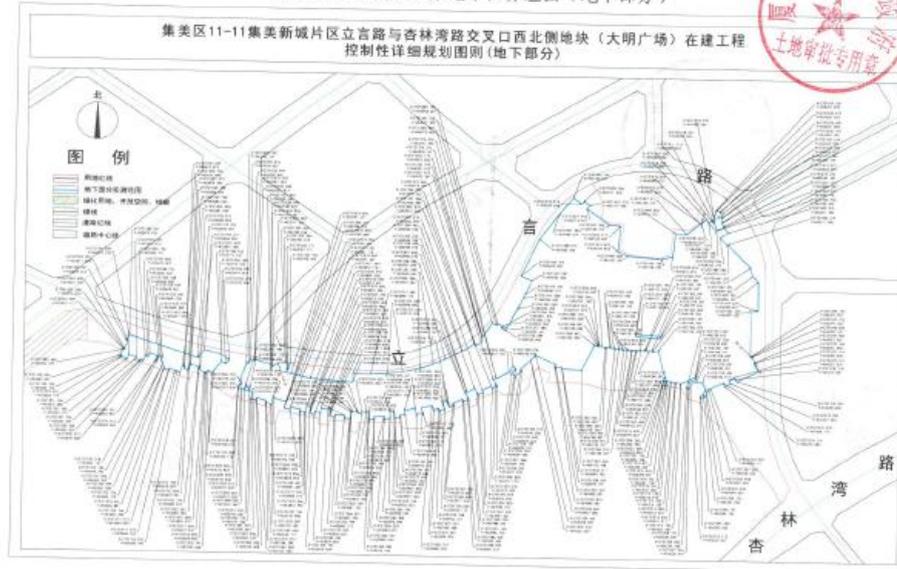
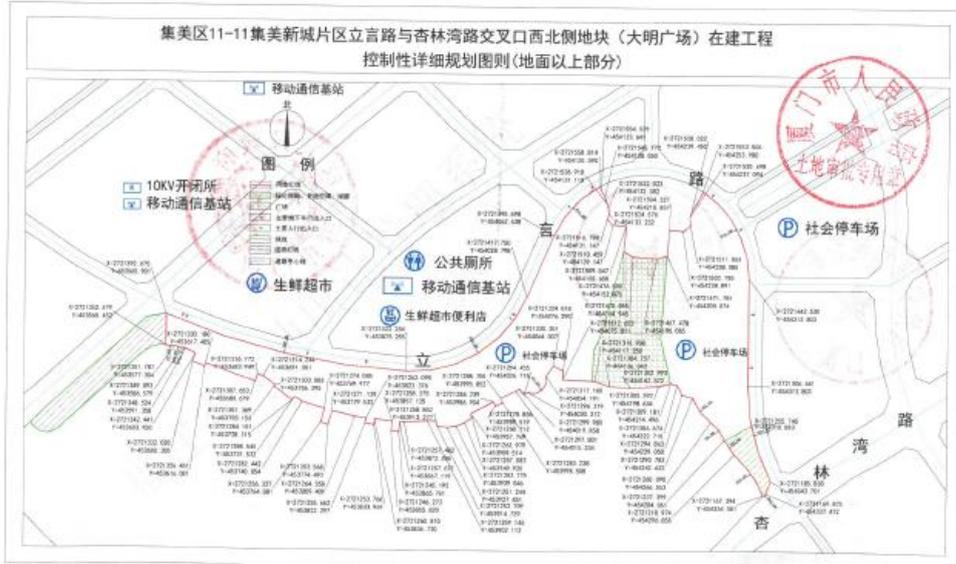


第四方(章): 厦门市集美区人民政府

法定代表人(签字): 

委托代理人(签字): 





附件 3

2020JP01 地块规划设计条件

序号	集美区 11-11 集美新城片区立言路与杏林湾路交叉口西北侧地块 (大明广场) 在建工程控制性详细规划图则		规划设计要求	备注			
1	用地位置		详见宗地平面界址图				
2	用地性质		商业用地、广场、公园绿地、公共停车场 (地下)	强制性			
3	用地面积	总用地面积	90717.764 平方米	强制性			
		不同性质用地占总面积	商业用地: 76213.198 平方米 广场: 12532.250 平方米 公园绿地: 1972.316 平方米	强制性			
4	建筑面积	地下部分	总用地面积	59373.790 平方米			
		总建筑面积	113441 平方米以下	强制性			
		地面以上部分总建筑面积	54066 平方米以下	强制性			
		其中	不同性质建筑占总建筑面积 (计价)	商业: 54066 平方米以下	强制性		
		地下部分总建筑面积	59375 平方米以下	强制性			
		其中	不同性质建筑占总建筑面积	商业 (半地下): 1911 平方米以下 停车场: 54522 平方米以下 设备用房: 2942 平方米以下	强制性		
5	建筑密度 (上限)		33%				
6	绿地率 (下限)		17%	强制性			
7	市政规划要求	市政配套设施		——			
		基地主要机动车出入口		地下车库出入口起坡点紧临城市道路的必须设置在建筑基础线范围内或骑楼人行道建筑侧线内。	强制性		
		停车配建标准		地下停车位共计 769 个	强制性		
		城市生态环境要求	总体要求	——	——		
		生态指标	——	——			
8	公共配套服务设施规划要求		——	——			
9	城市设计要求 城市设计要求	建筑与空间关系:	建筑高度:	高度控制: 18 米	强制性		
				高低关系:	——	——	
				高低关系:	——	——	
				建筑退线	地上建筑应退立言路用地红线 2.93 米以上 (室外楼梯退立言路用地红线为 1.32 米以上), 退南侧用地 2.10 米以上。地下室主体结构已建成, 地下室的相关退距按现状执行。	强制性	
				空间退让:	——	——	
				转角退让	——	强制性	
				建筑贴线率	——	——	
				建筑布局	建筑面宽: ——	——	
				建筑风貌	建筑风格	——	——
					建筑色彩	——	——
	建筑立面	——	——				



		第五立面 建筑附属 设施			
		其他			
	公共空间	街头广场			
		步行绿道			
		视线通廊			
		骑楼			
		退让空间:			
	其他	出入口	沿立言路一侧设置主要人行出入口。	强制性	
			沿立言路一侧设置车行出入口、货物装卸区等。	强制性	
			人行和车行出入口应分开,人行出入口应与公文车站、地铁站有方便的步行联系。	强制性	
	公共景观	沿街建筑界面:			
		夜景控制			
		垂直绿化			
		其他			
	公共设施:	标识标志:	导向标识主体应使用搪瓷、不锈钢、石材等耐磨且便于清洁的材质,可结合公共场所中的其他要素(设施或景观)进行一体化设计。	强制性	
			建筑物上设置的户外广告、店铺招牌应按照《厦门户外广告总体规划》、《厦门市户外广告设施设置导则》、《厦门市户外招牌设置导则》执行。设置在同一建筑的店招底线应整齐划一,高度和厚度应统一;底板应采用同一色系,做到协调、美观。	强制性	
		街道家具:			
		其他:			
	其他		若本地块周边规划轨道交通,规划轨道安全保护区范围内的建设需征得地铁办的意见	强制性	
			若本地块周边规划轨道站点,本地块开发预留与轨道站点附属设施结合条件,并符合轨道交通管理的相关规定。	强制性	
备注	土地公开出让后,受让人(竞得人)不得以自身原因申请变更强制性规划条件。因国家政策调整、重大基础设施建设、公益性公共设施建设、生态环境保护 and 文物保护等需要,确需变更强制性条件的,应征得受让人同意后,按照相关程序执行。如受让人不同意调整,则按选地程序处理。				
	本项目自行审批制				
	本图则内路名为规划路名,最终路名以厦门市地名办批准路名为准。				
	本规划设计要求中未涉及的规划控制要求按《厦门市城乡规划管理技术规定》(2010年版)及其他相关规范、补充规定执行。				



厦门市人民政府文件

厦府地〔2012〕376号

厦门市人民政府关于杏林湾清淤 护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观 及配套广场工程建设用地的批复

厦门市土地开发总公司：

经研究，同意在集美新城杏林湾片区划拨国有土地A=90777.974平方米，作为杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程的建设用地，用地红线及四至坐标详见附图（图号：20120615.1613），土地用途为文体娱乐用地（公共广场），建筑面积为55281平方米。

在上述批准的用地范围，需使用厦府〔1998〕地125号、厦府地〔2009〕160号、厦府地〔2009〕530号、厦府地〔2010〕181号、厦府地〔2010〕182号、厦府地〔2010〕281号、厦府地〔2010〕389号、厦府地〔2011〕529号文核批给你司的集美新城核心区用地

55678.376 平方米；使用厦府[2004]地 538 号文核批给厦门市住宅建设总公司的杏林湾水利整治工程建设用地 26757.886 平方米；使用厦府[2005]地 669 号文核批给厦门市市政建设开发总公司的厦门市市政建设开发总公司环杏林湾（杏北—英村段）道路工程建设用地 152.397 平方米；使用厦府地[2009]198 号文核批给厦门住宅建设集团有限公司的杏林湾西亭片区配套道路建设用地 8189.315 平方米。

涉及土地征收和地上物拆迁补偿等问题，请联系集美区政府征地拆迁办公室及市国土资源与房产管理局集美分局按有关规定办理。

接文后，请按规定向市国土资源与房产管理局集美分局缴纳土地费用，办理建设用地批准书，联系市测绘与基础地理信息中心进行红线放样。

附图单位：市国土资源与房产管理局，市国土资源与房产管理局集美分局、集美第二国土所、集美规划分局、厦门市土地开发总公司，存档。



抄送：省国土资源厅、市发改委、国土资源与房产管理局、规划局、建设与管理局、财政局、集美区人民政府，集美区建设局、财政局、发展和改革局、市国土资源与房产管理局集美分局、集美规划分局、集美第二国土所、厦门市市政建设开发总公司、厦门住宅建设集团有限公司，存档。

厦门市人民政府办公厅

2012 年 11 月 5 日印发

(共印 20 份)

附件 4：项目用地批准书

注 意 事 项
一、本批准书为建设项目单位或个人依法使用土地进行开发建设 的法律凭证。
二、本批准书在批准的建设施工期内有效。建设项目逾期竣工的，用 地单位应提前三十天向发证机关申请延期。
三、用地单位必须严格按照土地管理法律、法规的规定使用土地。
四、本批准书必须悬挂于施工现场。土地行政主管部门检查用地情 况时，应主动出示本批准书。
五、本批准书不得擅自涂改。如有遗失、损坏，应立即向填发机关申请 补办。
六、本批准书由市、县土地行政主管部门负责填发。



中华人民共和国

建设用地批准书

国土资源部制

建 设 用 地 批 准 书

冀字第1102012001100138号

根据《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》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》规定,本项建设用地业经有权机关批准,现准予使用土地。特发此书。

本批准书在颁发之日起至 20-10 年 11 月 期间有效。

填发机关

20-11 年 11 月 12 日

用地单位名称	郑州市地政总公司				
建设项目名称及批准文号	杏林湾商务区安置房工程(发改办发改函[2012]1800号)				
批准用地机关	郑州市人民政府				
批准用地面积	90777.974	平方米	建、构筑物占地面积	—	平方米
土地所有权性质	国有土地	土地取得方式	出让	土地用途	住宅用地
土地座落	紫荆新城杏林湾北				
四至	东 南 西 北 紫荆新城杏林湾北				
批准的建设工期	自 — 年 — 月至 — 年 — 月				
本批准书有效期	自 20-11 年 11 月至 20-10 年 11 月				
备 注					

No. 00061781

附件 5：施工许可证

建设单位	厦门市土地开发总公司		
工程名称	杏林湾廉租房及外海道路（九六标段）北侧廉租房及配套厂房工程（不含地下室）		
建设地址	集美新城西亭村口		
建设规模	53009.53平方米	合同价格	21541.86 万元
勘察单位	厦门地质工程勘察院		
设计单位	天津华汇工程建筑设计有限公司		
施工单位	鑫泰建设集团有限公司		
监理单位	厦门市黄筼新市区工程监理有限公司		
勘察单位项目负责人	蔡中良	设计单位项目负责人	黄艺达
施工单位项目负责人	曾昭欣	总监理工程师	张朝雄
合同工期	895天		
备注	结构形式：框架 层数：2-3层 栋数：44栋 代建单位：厦门特开开发有限公司 代建单位负责人：刘建东		

注意事项：

- 一、本证设置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行检查。
- 四、本证自发证之日起三个月内应开工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照有关规定做好建设工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 350200201504160101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，
本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关 厦门市住房和城乡建设局

发证日期 2015年05月16日



中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 350200201405040219

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本
建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

发证机关



日期 2014年5月4日

建设单位	厦门市土地开发总公司		
工程名称	杏林湾清淤护岸及环湾道路北京观及广场建筑、地下室		
建设地址	集美新城		
建设规模	58208.28平方米	合同价格	21607.5万元
设计单位	天津华汇工程建筑设计有限公司		
施工单位	厦门特房建设工程集团有限公司		
监理单位	厦门市集美区新市区工程监理有限公司		
合同开工日期	2014年5月4日	合同竣工日期	2015年2月4日
结构形式	层数	层数	层数:0 栋
备注	名称:杏林湾清淤护岸及环湾道路(九天湖段)北侧景观及配套广场(基坑、桩基地下室) 代建单位:厦门经济特区工程建设公司		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行检查。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予以施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 350200201405040219

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本
建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

发证机关

厦门市建设与管理局

日期



建设单位	厦门市土地开发总公司		
工程名称	杏林湾清淤护岸及环湾道路北景观及广场基础地下室		
建设地址	集美新城		
建设规模	58268.28平方米	合同价格	21607.5万元
设计单位	天津华汇工程建筑设计有限公司		
施工单位	厦门特房建设工程集团有限公司		
监理单位	厦门市黄厝新市区工程监理有限公司		
合同开工日期	2014年5月4日	合同竣工日期	2015年2月4日
备注	结构形式: 层数: 层基数: 0 栋		
工程名称:	杏林湾清淤护岸及环湾道路(九天湖段)北侧景观及配套广场(基坑、桩基地下室)		
代建单位:	厦门经济特区工程建设公司		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予以施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

附件 6：项目规划许可证及变更许可证

Nº 3053529

建设单位 (个人)	厦门市土地开发总公司
建设项目名称	杏林湾清淤防护岸及环岛道路 (九天湖段) 北 侧景观及配套设施
建设位置	集美新城
建设规模	叁拾壹万壹仟伍佰柒拾柒点捌壹平方米
附图及附件名称	
	1、建设工程规划许可证 (附件) 2、照图编号

厦门市规划局集美分局
建设工程规划许可证
有效期至 2015 年 12 月 11 日

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核, 建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的, 均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可, 本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证, 建设单位 (个人) 有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定, 与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国 建设工程规划许可证

建字第 35024125013411466 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定, 经审核, 本建设工程符合城乡规划要求, 颁发此证。

发证机关
日期

厦门市规划局集美分局
 建设项目延期专用章
 有效期至 2015 年 12 月 11 日

建设工程规划许可证（附件）

JG2013J0173

建字第350211201311166号

J20110282

项目名称	杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场	批准机关文号	厦发改投资【2012】71号
建设单位	厦门市土地开发总公司	选址意见书编号	选字第350211201111218
建设地点	集美新城	建设用地规划许可证号	地字第350211201111038
建设工程性质	公共广场及配套设施	投资总额（万元）	
用地周边情况			
建 筑 规 划 审 定 意 见	<p>1、总用地面积： 90777.974 （平方米），建设用地面积 90777.974 （平方米）。</p> <p>2、总建筑面积： 111577.81 平方米。（地上 53309.53 平方米，地下 58268.28 平方米）</p> <p>3、容积率： 0.609</p> <p>4、建筑密度： 29.74%</p> <p>5、绿地率：绿地面积占总用地面积的比例不小 30 %，其中集中绿地面积 建设用地面积的 %。</p> <p>6、建筑退让用地边界（报定红线）距离： 拟建建筑退立言路道路红线3.2米以上，退南侧用地边界2.15米以上。</p> <p>7、建筑间距及日照控制要求： 建筑间距按《厦门市城市规划管理技术规定》（2010年版）要求执行，同时满足消防、卫生、环保、防灾、工程管线和建筑保护等方面间距要求。</p> <p>8、基地主要出入口宜沿 立言路 路设置。应按 规划管理有关 规定配置机动车、自行车停车位，地上 50 个，地下 769 个。</p> <p>9、建设基地标高：最低点应控制在 米以上。（周边道路标高见附图）</p> <p>10、公共建筑配套要求：</p> <p>11、建筑高度 详附件。 米， 建筑层数 详附件。 层，主要层高要求： 详附件。</p> <p>12、建筑功能划分： 详附件。</p>		

<p>14、其它规划要求：</p> <p>1、该项目主要内容包岸线整治、广场铺装、绿化景观、公共配套设施等工程。 2、项目应同时满足消防、施工图审查、环保、人防等有关规定。 3、场地周围不得设置围墙，应向公众开放。 4、严格按照《建设工程规划许可证》核准的图纸进行施工，工程施工现场应按规定设置规划公示牌。 5、工程必须经有资质的测绘单位放样定位，并经我局建设与法规科验线及检查合格后方可开工建设；工程±0.00验线应报我局备案；工程竣工后，建设单位应持建设工程竣工测绘报告向我局申请规划验收。 6、建筑主体外观建设LED夜景工程。 7、地下室平面中停车部分应与沿水面一侧配套用房隔离，停车不计容，配套用房应视为地面建筑并按全面积计容。 8、单体建筑面积详见附件。 9、本项目计容建筑面积55244.21平方米（含进深超1.8米阳台94.28平方米、半地下室配套用房1840.4平方米）、骑楼4979.99平方米、公共开敞空间27.54平方米、消防通道142.49平方米、伸缩缝，不计容、不计建筑面积。</p>				
市政规划设计方案要求	内 容	总 容 (用)量	同城市市政的 接 口 情 况	相关市政设施情况 (厂、站、所、房)
	给 水			
	污 水			
	雨 水			
	排 洪 沟			
	电 力			
	电 讯			
	有线电视			
	燃 气			
	路 灯			
<p>管线综合及其它审定意见：</p>				

✓ 印

厦门市规划局 准予规划许可变更决定书

编号：(2014)厦规集建设准更第 040 号

厦门市土地开发总公司：

经审查，你单位于 2014 年 10 月 31 日向本行政机关提出“杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场”项目的《建设工程规划许可证》[编号：建字第 350211201311166 号]变更申请，符合法定条件、标准，根据《中华人民共和国行政许可法》第四十九条的规定，本行政机关决定准予该项规划许可作如下决定：

1、同意根据集美新城指挥部要求和市市政园林局建设项目绿地率审核意见，将本项目的绿地率变更为 17%（详见我局核定的建筑施工图）。为提升项目的绿化品质，要求贵单位应在中心广场种植部分乔木。

其它规划要求仍按原批复的《建设工程规划许可证》[编号：建字第 350211201311166 号]执行。



厦门市自然资源和规划局
准予规划许可变更决定书

编号：(2019)厦规集建设准更第 055 号

厦门市土地开发总公司：

经审查，你单位于 2019 年 05 月 21 日向本行政机关提出“杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场”项目《建设工程规划许可证》[编号：建字第 350211201311166 号]变更申请，符合法定条件、标准，根据《中华人民共和国行政许可法》第四十九条的规定，本行政机关决定准予该项规划许可作如下决定：

1. 依建设单位申请，同意取消地上车位 50 个，地下车位数量保持不变，项目总停车数量调整为 769 个。具体详见我委核准的总平面图。
2. 根据电力部门供电方案需求，同意扩大 B-06 楼地上一层配电室规模，调整后 B-06 楼变配电室退让立言路红线距离由 5.8 米调整为 2.4 米。具体详见我委核准的建筑设计图纸。
3. 同意更正 C-13 楼退让红线距离，其建筑主体退让立言路道路红线 3.1 米以上，室外楼梯退让立言路道路红线为 1.2 米以上。综上，更正调整后项目拟建建筑退让立言路道路红线 2.4 米以上（室外楼梯退让立言路道路红线为 1.2 米以上），具体详见我委核准的总平面图。

其它规划要求仍按原批复的《建设工程规划许可证》[编号：建字第 350211201311166 号]和准予规划许可变更决定书[编号：(2014)厦规集建设准更第 040 号]执行。

2019 年 08 月 19 日



(2019)厦规集建设准更第 055 号

厦门市自然资源和规划局
准予规划许可变更决定书

编号：(2019)厦规集建设准更第072号

厦门市土地开发总公司：

经审查，你单位于2019年11月18日向本行政机关提出“杏林湾清淤护岸及环湾道路(九天湖段)北侧景观及配套广场”《建设工程规划许可证》[编号：建字第350211201311166号]变更申请，符合法定条件、标准，根据《中华人民共和国行政许可法》第四十九条的规定，本行政机关决定准予该项规划许可作如下决定：

1. 依建设单位申请，根据房屋面积测绘报告，同意地上建筑面积由53309.53平方米变更为55149.93平方米，地下建筑面积由58268.28平方米变更为56427.88平方米，建筑占地面积由26998.48平方米变更为28916.11平方米，建筑密度相应由29.74%更正为31.85%，具体详见我局核准的总平面图。
2. 依建设单位申请，根据人防办图纸审查意见，同意调整地下室人防疏散通道及停车位布局，具体详见我局核准的地下室图纸。
3. 依建设单位申请，同意对C-13号楼两侧拱门进行变更，同意取消C-13号楼中部楼梯出屋面部分，具体详见我局核准的C-13号楼图纸。
4. 依建设单位申请，因杏林湾截污管道需连接九天湖，同意对A-03号楼与A-04号楼地面高程进行变更，因空间优化，同意广场由台阶式变更为平整呈现环形放射图案的铺装形式，具体详见我局核准的总平面图。

其它规划要求仍按原批复的《建设工程规划许可证》[编号：建字第350211201311166号]和准予规划许可变更决定书[编号：(2014)厦规集建设准更第040号]、[编号：(2019)厦规集建设准更第055号]执行。

2019年11月28日



厦门市自然资源和规划局
行政审批专用章

附件 7：排水许可证

城镇污水排入排水管网许可证

厦门市土地开发总公司

集美新城杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场

根据《城镇排水与污水处理条例》、《城镇污水排入排水管网许可管理办法》的有关规定，经审查，准予在申报范围内向城镇排水设施排放污水。

特发此证。

发证单位（章）



2019 年 07 月 18 日

有效期自本证发证之日起至 2024 年 07 月 17 日

许可证编号：厦排证字第 6906 号

持证说明

- 1、城镇污水排入排水管网许可证（以下简称排水许可证）是排水户向城镇排水设施合法排水资格的凭证，分正本和副本，具有同等法律效力。
- 2、排水许可证只限本排水户使用，不得伪造、涂改、出借、转让和改变地点使用。
- 3、排水户应当按照“许可内容”（包括排水口数量、位置及污染物浓度等）排放污水。排水户的“许可内容”发生变化的，排水户应当向所在地城镇排水主管部门重新申领排水许可证。
- 4、排水户名称、法定代表人等其他事项变更的，应当在工商登记变更后30日内向城镇排水主管部门办理变更。
- 5、排水户应当在有效期届满30日前，向原许可机关提出延期申请。逾期未申请延期的，《城镇污水排入排水管网许可证》有效期满后自动失效。

用户排水情况

排水总量（立方米/天）	排水口个数		
	污水	雨水	12
428.97	3	雨水	12

生活污水经化粪池处理后排入立言路市政污水井（三处）；雨水经收集后排入立言路市政雨水井（十二处）。

审批部门（盖章）



年审记录：

- 1、
- 2、



城镇污水排入排水管网许可证

厦门市土地开发总公司

集美新城杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场
(地点:集美区立言路(九天湖旁))

根据《城镇排水与污水处理条例》（中华人民共和国国务院令
第641号）以及《城镇污水排入排水管网许可管理办法》（中华人
民共和国住房和城乡建设部令第21号）的规定，经审查，准予在申
报范围内向城镇排水设施排放污水。

特发此证。

发证机关



证书编号：厦排证 字 第6906 号 2019 年 07 月 18 日

(与副本一同使用)

附件 8：项目工程概算

厦门市发展和改革委员会文件

厦发改投资〔2014〕83号

厦门市发展改革委关于集美新城杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场项目投资概算的批复

厦门市土地开发总公司：

报来《关于审批集美新城杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程投资概算的请示》（厦土总〔2014〕299号）收悉，经研究，同意批准集美新城杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场项目投资概算，具体批复如下：

一、主要建设内容及规模

项目位于集美新城核心区九天湖北侧，总用地面积90778平

方米，主要建设内容包括：

地上主体建筑面积53310平方米，地下建筑面积58268平方米；观景楼台、表演台等配套建筑1639平方米；室外广场、道路、停车场等36588平方米；绿化29860平方米；室外综合管线、路灯等配套工程。

二、总投资概算及资金来源

项目总投资概算为60269万元(不含征地拆迁费)。其中，建安工程费53562万元、其他费用4796万元、建设期贷款利息1911万元。征地拆迁费经市财政审核中心审核后纳入项目总投资。

资金来源由市财政专项统筹资金解决，纳入集美新城片区平衡。

三、其他

1、本投资概算为项目招标控制价的核定依据。

2、接文后，请严格按照本概算控制项目投资，抓紧组织工程建设，确保项目按计划实施。

附件：集美新城杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场项目投资概算审批表



抄送：市政府，集美区政府，集美新城开发建设指挥部，市规划局、国土房产局、财政局、建设局、市政园林局、统计局，市政府投资项目评审中心，市财政审核中心。

厦门市发展和改革委员会办公室

2014年7月21日印发

集美新城杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场项目投资概算审批表

单位：万元

序号	项目名称	单位	工程量	送审投资	审定投资	核增减	备注
一	建筑安装工程费	m2	111577.81	57113.60	53561.73	-3551.87	
(一)	主体工程建安费	m2	111577.81	49472.27	46299.15	-3173.12	
1	土建工程			43590.28	40892.27		
1.1	地下室及桩基			22082.71	20921.05		
1.2	地上主体土建工程	m2	53309.53	21507.57	19971.22	-1536.35	含浮雕牌坊及入口建筑
2	安装工程			5731.99	5256.88		
2.1	地上主体安装工程	m2	53309.53	2252.67	2013.78	-238.89	
2.2	地下室安装工程			3479.32	3243.10		
3	桩基检测费及基坑支护检测费	项	1.00	150.00	150.00	0.00	
(二)	室外工程	m2	1.00	5184.53	4962.58	-221.95	
1	室外土方场平	项	1.00	456.08	471.55	15.47	
2	绿化工程	m2	29860.20	447.90	447.90	0.00	
3	景观工程	m2	36588.00	3782.54	3567.42	-215.12	
3.1	室外广场、道路、停车场	m2	36588.00	2375.15	2218.39	-156.76	
3.2	观景楼台	m2	229.29	114.65	114.65	0.00	临水景观亭8个、节点广场景观亭暂估
3.3	滨水茶棚(A/B)	m2	824.42	494.65	494.65	0.00	暂估
3.4	戏台	m2	100.00	80.00	80.00	0.00	暂估
3.5	表演台	m2	485.16	291.10	291.10	0.00	暂估
3.6	室外景观安装工程	m2	36588.00	427.00	368.64	-58.36	详清单（含路灯）
4	市政综合管网	m2	60426.80	348.01	325.71	-22.30	见清单
5	外水接入费	项	1.00	100.00	100.00	0.00	
6	施工临时用水用电	项	1.00	50.00	50.00	0.00	
(三)	设备工程		111577.81	2456.80	2300.00	-156.80	
1	供配电工程	KVA	9600.00	2156.80	2000.00	-156.80	12台800KVA变压器
1.1	外接电缆	项	1.00	976.80	820.00	-156.80	1、电缆3*400，按4公里*138万/公里 2、电缆3*300，按3.6公里*118万元/公里
1.2	供配电设备	KVA	9600.00	1180.00	1180.00	0.00	12台800KVA变压器
2	柴油发动机级800KW	台	3.00	300.00	300.00	0.00	
二	工程建设其他费用	项	1.00	4977.79	4796.33	-181.46	
1	前期工作咨询费	项	1.00	63.90	61.99	-1.91	计价格[1999]1283号
2	建设单位管理费	项	1.00	1677.25	1644.63	-32.62	厦财建[2011]53号
3	勘察测量费	项	1.00	349.58	295.67	-53.91	厦财建[2006]11号
4	设计费	项	1.00	1398.30	1182.66	-215.64	厦财建[2006]11号
5	设计文件审查费	项	1.00	27.26	34.24	6.98	闽价服[2012]237号

6	工程监理费	项	1.00	758.72	720.19	-38.53	厦发改投资[2008]360号
7	招标代理服务	项	1.00	87.29	83.75	-3.54	计价格[2002]1980号
8	工程量清单编制费	项	1.00	164.18	149.97	-14.21	闽价[2002]房457号
9	白蚁防治费	m2	111577.81	40.29	40.29	0.00	闽价[2002]房572号
10	环境影响评价费	项	1.00	27.58	20.21	-7.37	计价格[2002]125号
11	节能专篇及评估报告编制费	项	1.00	20.70	18.36	-2.34	参计价格[1999]1283号
12	房产测绘费	m2	111577.81	20.08	20.08	0.00	闽价房[2008]245号
13	楼宇光纤宽带网络	户	270.00	27.00	27.00	0.00	厦信信[2011]78号
14	有线电视开户费	户	270.00	26.00	17.55	-8.45	厦价服[2006]76号
15	燃气工程开户费	户	270.00	90.32	95.85	5.54	厦府[2000]综117号
16	有关规费	项	1.00	171.34	160.69	-10.66	0.30%
17	高可靠接电费	KVA	9600.00	0.00	223.20	223.20	
18	防雷及室内空气检测	项	1.00	28.00	0.00	-28.00	计入主体投资
三	工程静态投资	项	1.00	62091.40	58358.06	-3733.33	
四	建设期贷款利息	项	1.00	2235.29	1911.23	-324.06	
五	建设总投资	项	1.00	64326.69	60269.29	-4057.40	-6.31%

19	工程保险费	项	1.00	100.00	100.00	0.00	
20	建设单位管理费	项	1.00	100.00	100.00	0.00	
21	勘察设计费	项	1.00	100.00	100.00	0.00	
22	可行性研究费	项	1.00	100.00	100.00	0.00	
23	环境影响评价费	项	1.00	100.00	100.00	0.00	
24	节能评估费	项	1.00	100.00	100.00	0.00	
25	房产测绘费	项	1.00	100.00	100.00	0.00	
26	楼宇光纤宽带网络	项	1.00	100.00	100.00	0.00	
27	有线电视开户费	项	1.00	100.00	100.00	0.00	
28	燃气工程开户费	项	1.00	100.00	100.00	0.00	
29	有关规费	项	1.00	100.00	100.00	0.00	
30	高可靠接电费	项	1.00	100.00	100.00	0.00	
31	防雷及室内空气检测	项	1.00	100.00	100.00	0.00	
32	工程静态投资	项	1.00	100.00	100.00	0.00	
33	建设期贷款利息	项	1.00	100.00	100.00	0.00	
34	建设总投资	项	1.00	100.00	100.00	0.00	

附件 9：监测报告



检测报告

报告编号：C22071213

项目名称：杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧

景观及配套广场工程项目

地 址：集美新城核心区九天湖北侧

检测类别：验收检测

样品类别：噪声

福建益准检测技术有限公司
Fujian Yizhun Detecting Technology Co.,Ltd.

第 1 页 共 6 页

检测报告

报告编号: C22071213

声明

1. 本报告只对采样/送检样品的检测结果负责。
2. 本报告涂改增删无效, 无签发人签字无效。
3. 本报告未加盖“福建益准检测技术有限公司检测专用章”无效。
4. 未经本公司书面批准, 不得部分复制本报告。
5. 如客户对本报告有异议, 请于报告发出之日起 15 日内提出异议。
6. 有关检测数据未经本检测机构或有关行政主管部门允许, 任何单位不得擅自向社会发布信息。
7. 除非另有约定, 所有超过标准规定时效期或异议期的样品均不再做留样。
8. 报告中相关执行限值由委托方提供, 仅供参考。

福建益准检测技术有限公司

地址: 厦门市集美区后溪镇兑英南路 255 号 (4 号楼) 9 层 905 室

电话: 0592-3530800

传真: 0592-3530832

网址: www.fjyzjc.com



检测报告

报告编号: C22071213

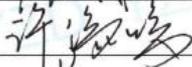
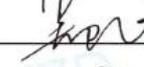
一、委托/受检单位:

委托单位	厦门特工开发有限公司		
委托单位地址	福建省厦门市湖里区兴隆路 39 号		
项目名称	杏林湾清淤护岸及环湾道路（九天湖段）北侧景观及配套广场工程项目		
项目地址	集美新城核心区九天湖北侧		
联系人	王达	联系电话	16659123455

二、检测相关人员:

采样人员	/
分析人员	王为民、杜江威

三、报告相关人员:

编制人	
审核人	
签发人	
签发日期	2022.07.22

四、检测概况:

采样日期	/
分析日期	2022.07.14-2022.07.15
采样点位	详见采样/检测点位图
样品状态/特征	/

检测报告

报告编号: C22071213

五、分析标准(方法)、使用仪器及检出限:

项目类别	项目/名称	分析标准(方法)名称及编号	仪器名称及型号	检出限
噪声	厂界噪声	工业企业厂界环境噪声排放标准 GB 12348-2008 (35dB(A)以上噪声)	声级计 AWA5688	/

六、检测结果:

厂界噪声

检测日期	检测时间	检测点位	主要声源	天气状况	风速 m/s	检测结果			
						测量值 dB(A)	背景值 dB(A)	修正值 dB(A)	测量结果 dB(A)
2022.07.14	9:20~9:21	项目地东南侧 边界外1米01	环境	晴	1.3 ~1.5	58.1	/	/	58.1
	9:24~9:25	项目地东北侧 边界外1米02	环境			58.9	/	/	58.9
	9:28~9:29	项目地北侧边 界外1米03	环境			58.6	/	/	58.6
	9:32~9:33	项目地西北侧 边界外1米04	环境			58.0	/	/	58.0
	9:36~9:37	项目地西侧边 界外1米05	环境			58.7	/	/	58.7
	22:02~22:03	项目地东南侧 边界外1米01	环境	晴	1.2 ~1.5	47.7	/	/	47.7
	22:07~22:08	项目地东北侧 边界外1米02	环境			48.2	/	/	48.2
	22:12~22:13	项目地北侧边 界外1米03	环境			48.0	/	/	48.0
	22:19~22:20	项目地西北侧 边界外1米04	环境			47.5	/	/	47.5
	22:24~22:25	项目地西侧边 界外1米05	环境			48.3	/	/	48.3
2022.07.15	16:27~16:28	项目地东南侧 边界外1米01	环境	晴	1.4 ~1.7	56.9	/	/	56.9
	16:32~16:33	项目地东北侧 边界外1米02	环境			58.6	/	/	58.6
	16:37~16:38	项目地北侧边 界外1米03	环境			57.0	/	/	57.0

检测报告

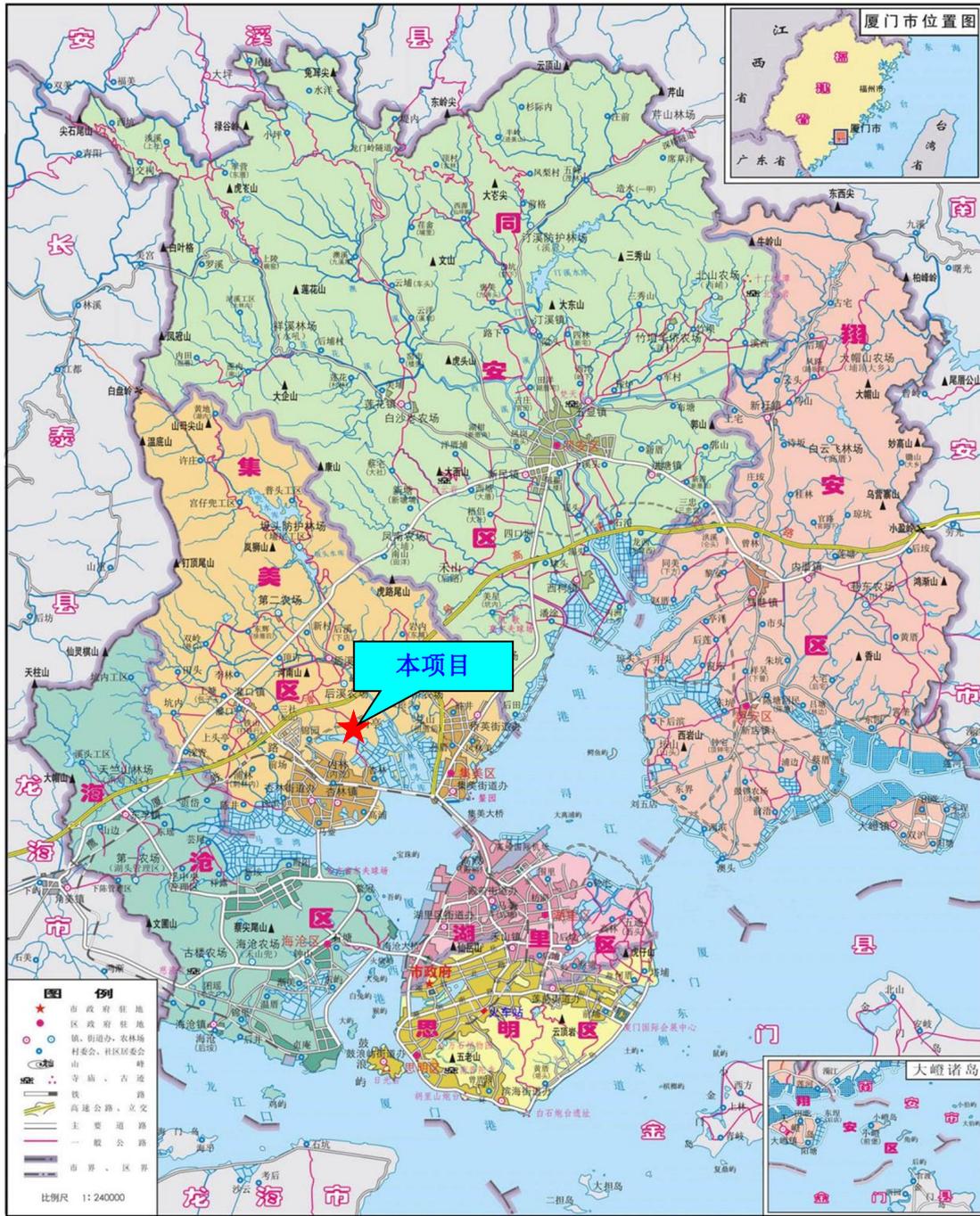
报告编号: C22071213

2.现场采样/检测照片

	
项目地东南侧边界外 1 米 01	项目地东北侧边界外 1 米 02
	
项目地北侧边界外 1 米 03	项目地西北侧边界外 1 米 04
	以下空白
项目地西侧边界外 1 米 05	

***** 报告结束 *****

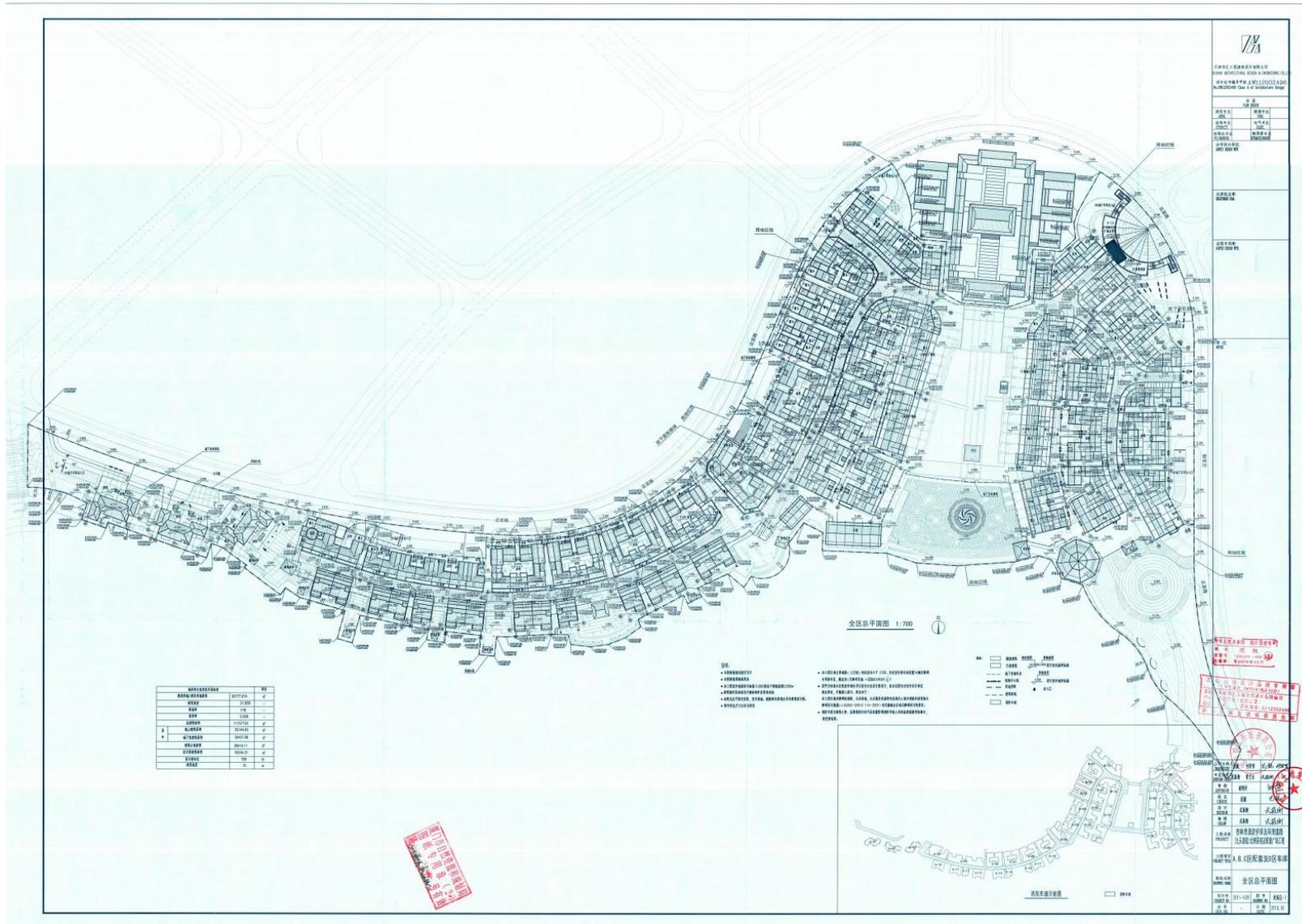
附图 1：地理位置图



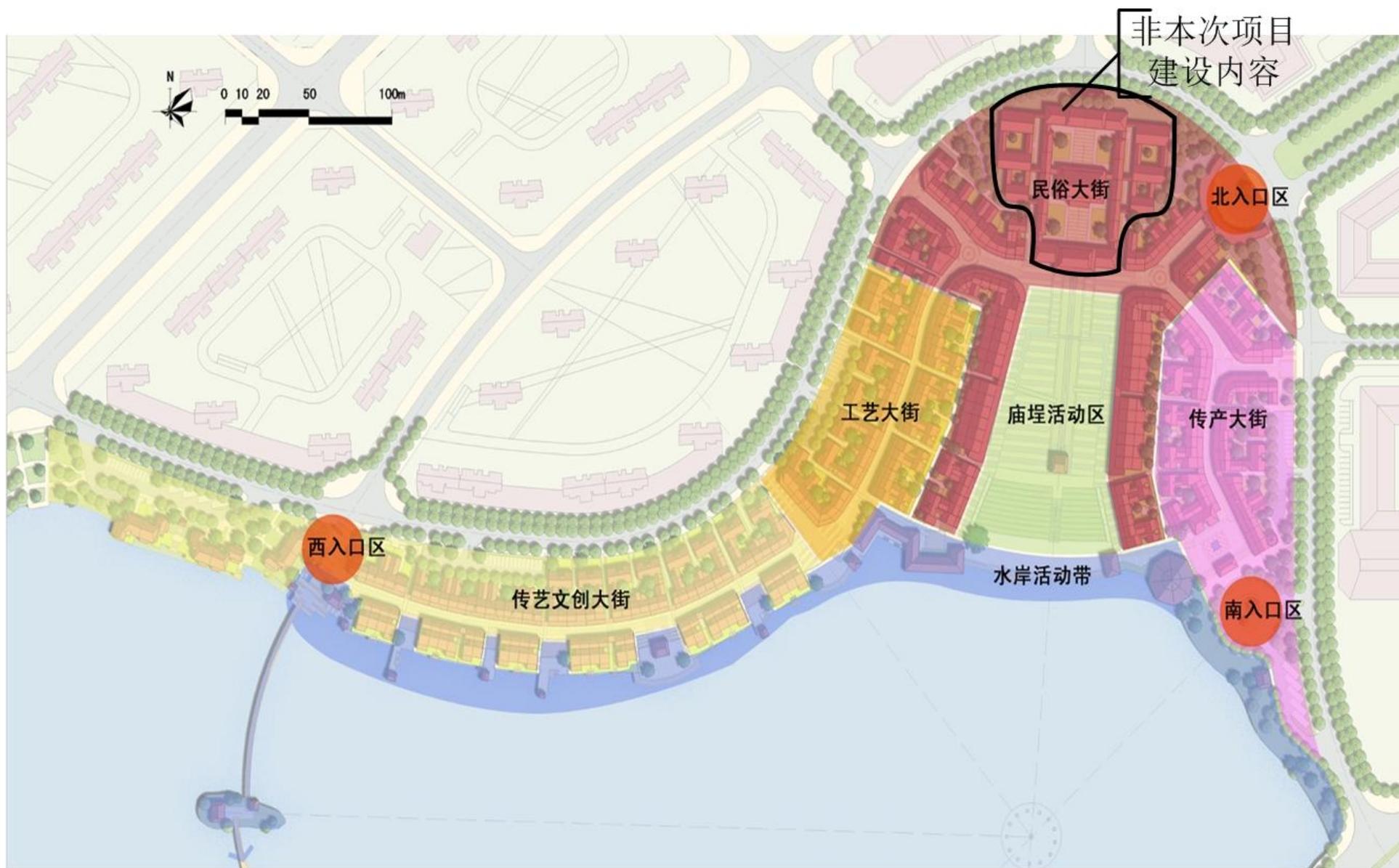
附图 2：鸟瞰图及效果图



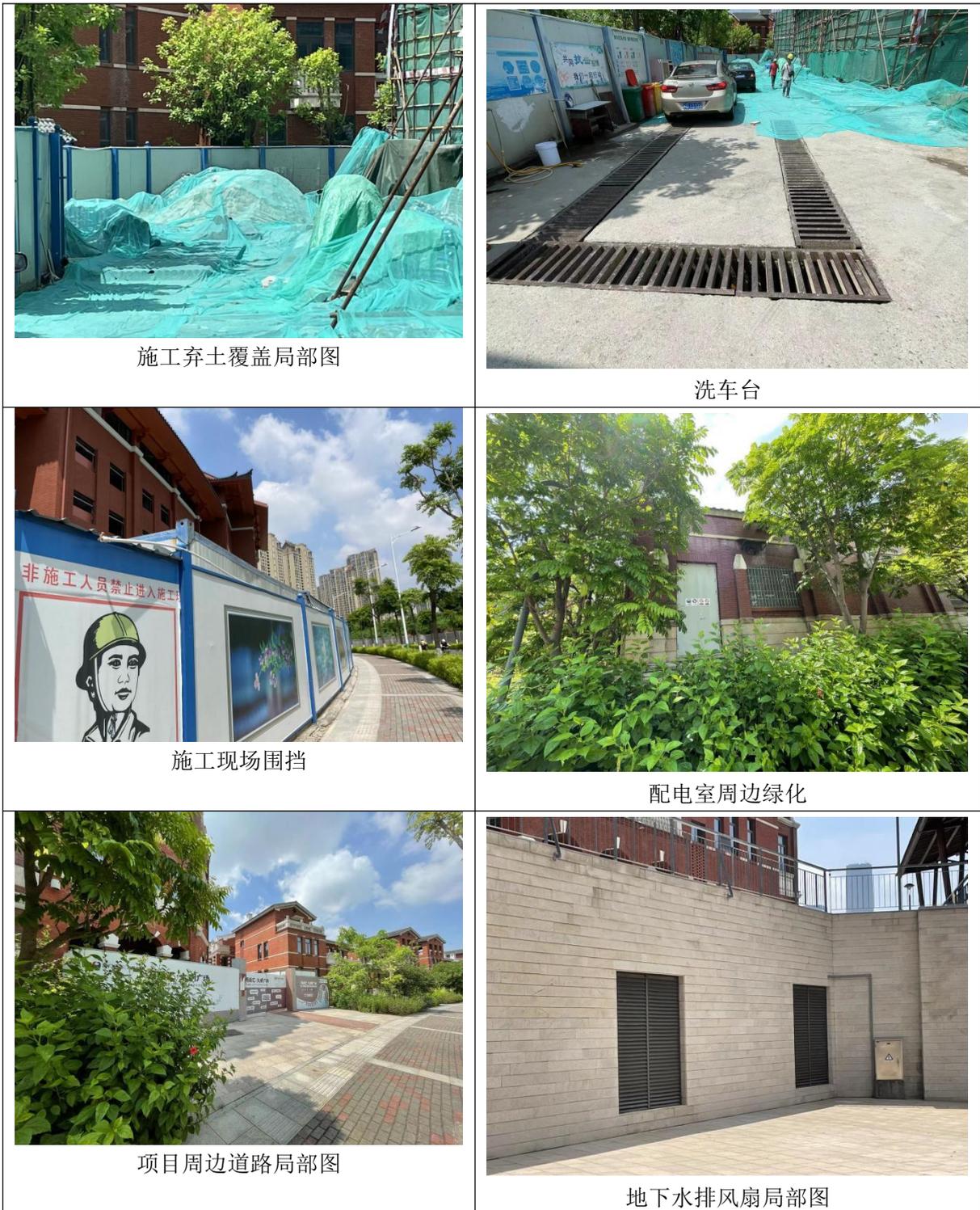
附图 3：平面布置图



附件 4：功能分区示意图



附图 5：项目照片





项目运营期局部图



项目运营期局部图