

厦门现代服务基地（丙洲片区）统建区  
I -3 地块阶段性竣工环境保护验收调查报告

建设单位：厦门市城市建设发展投资有限公司

编制单位：福建绿景生态工程咨询有限公司

2023 年 2 月

建设单位法人代表:朱旭东

编制单位法人代表:陈伟塘

项目负责人:陈永林

报告编写人: 陈永林

建设名称: 厦门市城市建设发展投资有限公司 (盖章)

电话: 13860161232

传真: /

邮编: 361006

地址: 厦门市湖里区同益路 9 号地产大厦 15 层

编制名称: 福建绿景生态工程咨询有限公司 (盖章)

电话: 15280269573

传真: /

邮编: 351100

地址: 莆田市城厢区学园中街 203 号六层南侧

# 目 录

1、验收项目概况 .....	1
1.1 工程简介 .....	1
1.2 验收范围 .....	5
1.3 验收工作过程 .....	5
2、验收依据 .....	7
2.1 相关法律、法规、规章和规范 .....	7
2.2 建设项目竣工环境保护验收技术规范 .....	7
2.3 建设项目环境影响报告及审批部门审批决定 .....	7
3、工程建设情况 .....	8
3.1 地理位置及平面布置 .....	8
3.1.1 项目地理位置及周围环境 .....	8
3.1.2 项目平面布置情况 .....	8
3.2 建设内容 .....	13
3.3 项目用排水及水平衡 .....	14
3.4 项目产排污分析 .....	15
3.5 项目建设变动汇总 .....	19
4、环境保护设施情况 .....	19
4.1 废水污染防治措施 .....	19
4.1.1 施工期水污染防治措施 .....	19
4.1.2 运营期水污染防治情况 .....	20
4.2 废气污染防治措施 .....	20
4.2.1 施工期废气污染防治措施 .....	20
4.2.2 运营期废气污染防治措施 .....	21
4.3 噪声污染防治措施 .....	23
4.3.1 施工期噪声污染防治措施 .....	23
4.3.2 运营期噪声污染防治措施 .....	23
4.4 固体废物污染防治措施 .....	24
4.4.1 施工期固体废弃物污染防治措施 .....	24
4.4.2 运营期固体废弃物污染防治措施 .....	25
4.5 其他环保措施 .....	25
4.5.1 水土流失防治措施 .....	25
4.6 环保投资及“三同时”落实情况 .....	25
4.6.1 环保投资情况 .....	25

4.6.2 “三同时”落实情况 .....	26
5、环境影响评价报告书结论与建议及其批复要求 .....	30
5.1 环境影响评价结论（摘录） .....	30
5.1.1 环境影响报告表结论 .....	30
5.1.2 “三同时”验收表 .....	32
5.2 环境影响评价批复要求 .....	34
6、验收执行标准 .....	37
6.1 污染物排放标准 .....	37
6.2 环境质量标准 .....	38
7、验收调查内容与方法 .....	39
7.1 污染源监测 .....	39
7.1.1 噪声监测方案 .....	39
7.2 环境影响调查方法 .....	39
8、质量保证及质量控制 .....	40
8.1 监测分析方法 .....	40
8.2 监测仪器 .....	40
8.3 人员资质 .....	40
9、验收调查结果 .....	42
9.1 运行工况 .....	42
9.2 污染源监测结果 .....	42
9.2.1 污染物排放监测结果 .....	42
9.2.2 环保设施处理效率监测结果 .....	43
10、验收结论 .....	44
11、建设项目环境保护“三同时”竣工验收登记表 .....	46
附件 1：环评批复文件 .....	47
附件 2：项目用地证明 .....	50
附件 3：建设用地规划许可证 .....	82
附件 4：建设工程规划许可证 .....	85
附件 5：项目施工许可证 .....	86
附件 6：排水许可证 .....	88
附件 7：监测报告 .....	90

# 1、验收项目概况

## 1.1 工程简介

### 1、统建区项目背景及环境影响评价情况

厦门市城市建设发展投资有限公司拟建的厦门现代服务业基地（丙洲片区）统建区位于同安新城核心区，属于现代服务业基地的中央核心区，地块东临同安湾，南及丙洲岛。统建区由 17 个子地块组成，滨海西大道从基地中间穿过将基地分成东西两个片区，南北两侧有丙洲大桥和中洲大桥与翔安区联系。

统建区项目用地性质为软件信息服务业用地、软件信息服务业用地（众创空间）、商业用地、居住用地（非商品住宅）；总用地面积 333014.450m<sup>2</sup>，总建筑面积 1078960m<sup>2</sup>，其中软件信息服务业用房 795000m<sup>2</sup>，软件信息服务业用房（众创空间）60000m<sup>2</sup>，商业 160000m<sup>2</sup>，居住（非商品住宅）60000m<sup>2</sup>，其它配套：社区卫生服务中心一处，建筑面积不少于 3000m<sup>2</sup>（套内面积）。附建式开闭所（两进线）二处，每处建筑面积不少于 160m<sup>2</sup>（套内建筑面积）。附建式开闭所（三进线）二处，每处建筑面积不少于 200m<sup>2</sup>（套内建筑面积）。公用移动通信基站四座，每座建筑面积不少于 60m<sup>2</sup>（套内建筑面积）。统建区地下室基坑占地面积约 256700m<sup>2</sup>，布设 2 层地下室。统建区项目由 17 个子地块分三期开发，其中一期开发地块包含：I-5、I-6、I-7、I-8、I-9；二期开发地块包含：I-1、I-2、I-3、I-4；三期开发地块包含：II-1、II-2、II-3、II-4、II-5、II-6、II-7、II-8。一期地块主要由 13 栋 4-47 层的办公楼（底层部分设置商业网点）、4 栋 5 层商业楼、11 层公寓等组成，二期地块主要由 12 栋 7-34 层的办公楼（底层部分设置商业网点）、3 栋 10 层的居住楼等组成，三期地块主要由 18 栋 8-41 层的办公楼（底层部分设置商业网点）、2 栋 5 层商业楼等组成。统建区项目计划分期建设，分期验收。

2015 年 11 月 9 日厦门市城市建设发展投资有限公司取得《厦门市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：35021220151109CG050）；于 2015 年 11 月 10 日在厦门市发展和改革委员会进行了备案（厦发改备案（2015）103 号），并取得了《建设用地规划许可证》（地字第 350212201514068 号）；2016 年 2 月 3 日取得《建设用地批准书》（同安区〔2015〕同字第 29 号）。

厦门市城市建设发展投资有限公司于 2016 年 6 月委托山西清源环境咨询有限

公司进行统建区项目的环境影响评价工作，并编制完成《厦门现代服务业基地（丙洲片区）统建区环境影响报告表》，作为本项目工程设计及环境保护科学监督管理的依据。2016年7月5日厦门市生态环境局（原厦门市环境保护局）对《厦门现代服务业基地（丙洲片区）统建区环境影响报告表》进行了批复（厦环评[2016]表31号）（附件1），同意项目建设。

2020年5月9日，II-1子地块和II-6子地块调出，由政府收回土地，故而由原来的17个子地块调整为15个子地块。

## 2、统建区项目已完成竣工环保验收地块基本信息

统建区项目目前已完成I-8地块、I-9地块、I-2地块、II-8地块、I-7地块、和I-1地块和I-4地块的竣工环保验收，验收地块信息如下。

表 1-1 已完成竣工环保验收地块基本情况

地块	建设内容	开工时间	竣工时间	验收时间	验收批复文件
I-8 地块	项目总用地面积为 41061.8 m <sup>2</sup> ，总建筑面积 167201.87 m <sup>2</sup> ，其中地上建筑面积 102231.52 m <sup>2</sup> ，地下建筑面积 64970.35 m <sup>2</sup> 。项目总计容建筑面积为 102279.88 m <sup>2</sup> ，建筑密度 33.74%，容积率 2.5，绿化率 28.75%（面积 11804.59 m <sup>2</sup> ）；建设 4 栋 5-24 层商业办公楼房，其中 1 层为商业店铺，2 层以上设为办公场所，设有 2 层地下停车场和设备用房，设有停车位 1821 个，其中地下车位 1793 个，地面 28 个。	2016.6	2019.12	2020.5	厦（同）环验（2020）111 号
I-9 地块	项目总用地面积为 17815.37 m <sup>2</sup> ，总建筑面积 67596.87 m <sup>2</sup> ，其中地上建筑面积 42533.82 m <sup>2</sup> ，地下建筑面积 25063.05 m <sup>2</sup> 。项目总计容建筑面积为 42533.82 m <sup>2</sup> ，其中非商品住宅面积为 41687.49 m <sup>2</sup> 、商业面积 722.25 m <sup>2</sup> 、软件信息服务业用房面积 55.67 m <sup>2</sup> 、软件信息服务业用房（众创空间）68.41 m <sup>2</sup> ，建筑密度 22.6%，容积率 2.39，绿化率 25%（面积 4453.85 m <sup>2</sup> ）；建设 4 栋 11 层（高 36.5m）公寓、商业楼房，其中 1 层为商业店铺，2-11 层设为公寓用房，设有 2 层地下停车场和设备用房，设有停车位 611 个，其中地下车位 602 个，地面 9 个。	2017.1	2019.5	2019.8	厦（同）环验（2019）195 号
I-2 地块	建设性质为非商品住宅（含底层商铺）。项目用地面积 10729.256m <sup>2</sup> ，建筑用地面积 10729.256m <sup>2</sup> ，总建筑面积 36500m <sup>2</sup> ，地上建筑面积 18200m <sup>2</sup> ，地下建筑面积 183000m <sup>2</sup> 。项目总计容建筑面积为 18200m <sup>2</sup> ，建筑密度 35%，容积率 1.7，绿化率 20%（面积 2145.8m <sup>2</sup> ）；主体建筑由 3 栋楼房组成，楼层 8~11 层，高度 28.65~38.45m，其中部位商业，大部分为居住，设有 2 层地下停车场和设备用房，设有停车位 465 个，其中地下车位 453 个，地面 12 个。	2019.10	2022.1	2022.8	自主验收（2022.8.29 日国家网站公示）

地块	建设内容	开工时间	竣工时间	验收时间	验收批复文件
II-8 地块	项目用地面积 22392.94m <sup>2</sup> ，总建筑面积 128243.37m <sup>2</sup> ，地上建筑面积 98807.53m <sup>2</sup> ，地下建筑面积 29435.74m <sup>2</sup> 。项目总计容建筑面积为 97434.16m <sup>2</sup> ，不计容建筑面积为 30918.22m <sup>2</sup> ，建筑密度 34.05%，容积率 4.38，绿化率 20%（面积 4478.588m <sup>2</sup> ）；主体建筑由 2 栋楼房组成，分别为 1-1#楼（高度 30.6m）、1-2#楼（高度 30.6m）、1-3#楼（高度 30.6m）和 2#楼（高度 14.1m 和 147m），其中大部分为软件信息服务业用房，部分软件信息服务业用房（众创空间）和商业，设有 2 层地下停车场和设备用房，设有停车位 762 个，其中地下车位 750 个，地面 12 个。	2018.12.15	2022.6.22	2022.9	自主验收（2022.9.29 日国家网站公示）
I-1 地块	项目用地面积 29109.598m <sup>2</sup> ，总建筑面积 109718.61m <sup>2</sup> ，地上建筑面积 64825.45m <sup>2</sup> ，地下建筑面积 41893.16m <sup>2</sup> 。项目总计容建筑面积为 67825.45m <sup>2</sup> ，不计容建筑面积为 41893.16m <sup>2</sup> ，建筑密度 32.26%，容积率 2.33，绿化率 20%（面积 5921.8m <sup>2</sup> ）；主体建筑由 4 栋楼房组成，分别为 1#楼（高度 77.85m）、2-1#楼（高度 30.95m）、2-2#楼（高度 30.95m）、3-1#楼（高度 31.25m）、3-2#楼（高度 31.25m）和 4#楼（高度 30.95m），其中大部分为软件信息服务业用房，部分软件信息服务业用房（众创空间）和商业，设有 2 层地下停车场和设备用房，设有停车位 1037 个，其中地下车位 1021 个，地面 16 个。	2019.11.12	2022.9.15	2022.10	自主验收（2022.11.5 日国家网站公示）
I-7 地块一期工程	项目用地面积 30982.349m <sup>2</sup> ，建筑用地面积 7832.4m <sup>2</sup> ，总建筑面积 131826.362m <sup>2</sup> ，地上建筑面积 72304.745m <sup>2</sup> ，地下建筑面积 59521.617m <sup>2</sup> 。项目总计容建筑面积为 72482.705m <sup>2</sup> ，建筑密度 35.98%，容积率 4.83；主体建筑由 5 栋楼房组成，1#楼共 21 层，高度 94.25m；2#楼共 8 层，高度 32.65m；3#楼共 8 层，高度 32.65m；5#楼共 7 层，高度 33.05m；6#楼共 7 层，高度 33.05m；建筑用途为软件信息服务业用房、众创空间及商业，其中商业分布在 2#、3#、5#和 6#楼一层。共设置停车位 1545 个，其中地上提成为 40 个，地下停车位 1505 个。	2017.4.17	2022.12.20	2022.1	自主验收（2023.02.24 日国家网站公示）
I-7 地块二期工程	用地面积 3123.434m <sup>2</sup> ，建筑用地面积 3123.434m <sup>2</sup> ，总建筑面积 100199.266m <sup>2</sup> ，地上建筑面积 100199.266m <sup>2</sup> 。项目总计容建筑面积为 86469.63m <sup>2</sup> ，建筑密度 35.98%，容积率 4.83。主体建筑由 2 栋楼房组成，4#楼共 3 层，高度 21.85m，7#楼共 49 层，高度 247.85m，均为软件信息服务业用房。地下室及停车位依托 I-3 地块工程。	2019.4.12	2022.12.20	2022.12	自主验收（2023.02.24 日国家网站公示）
I-7 地	总用地面积为 17847.447 平方米，建设用地面积	2019.	2022.10	2022.12	自主验

地块	建设内容	开工时间	竣工时间	验收时间	验收批复文件
块	为 17847.447 平方米。总建筑面积为 82680 平方米，地上建筑面积为 53180 平方米，计容建筑面积为 53180 平方米，商业计容建筑面积为 2080 平方米。容积率为 2.98，建筑密度为 40%，绿化率 20%（面积为 3569.49m <sup>2</sup> ）；主体建筑由 5 栋楼房组成，除 1#楼楼层为 22 层外，其余 4 栋均为 5 层，设有 2 层地下停车场和设备用房，设有停车位共计 783(含微型车 51) 个，其中地下车位 767（含微型车 51）个，地上停车位 16，地上停车位均设有快充充电桩。	9.27	.28		收 (2023.02.10 日 国家网站公示)

### 3、I-3 地块工程基本信息

本次验收内容为厦门现代服务业基地（丙洲片区）统建区项目 I-3 地块工程主体验收，属于厦门现代服务业基地（丙洲片区）统建区建设物，建设性质为软件信息服务业用房。I-3 地块工程总用地面积为 17889.239m<sup>2</sup>，建筑用地面积 3123.434m<sup>2</sup>，总建筑面积 100199.266m<sup>2</sup>，地上建筑面积 100199.266m<sup>2</sup>。项目总计容建筑面积为 86469.63m<sup>2</sup>，建筑密度 35.98%，容积率 4.83；主体建筑由 2 栋楼房组成，1#楼共 33 层，建筑高度 143.10m；2#楼共 7 层，建筑高度 31.30m；建筑用途为软件信息服务业用房、众创空间及商业，其中商业分布在 1#-1F、1F 及 2-1# 的 1F、2F、2-2# 的 1~2F。共设置停车位 882 个，其中地上停车位 166 个，地下停车位 716 个。

表 1-2 I-3 地块工程基本情况变化一览表

建设项目名称	厦门现代服务基地（丙洲片区）统建区 I-3 地块工程项目				
建设单位	厦门市城市建设发展投资有限公司				
法人代表	朱旭东	联系人	蔡彬		
通讯地址	厦门市湖里区同益路 9 号地产大厦 15 层				
联系电话	18706039699	传真	/	邮编	361100
建设地点	厦门市同安新城 12~14 片区西洲路北侧				
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	E4710 住宅房屋建筑	
环境影响报告表名称	《厦门现代服务业基地（丙洲片区）统建区环境影响报告表》				
环境影响评价单位	山西清源环境咨询有限公司				
初步设计单位	厦门佰地建筑设计有限公司				
环境影响评价审批部门	厦门市生态环境局（原厦门市环境保护局）	文号	厦环评[2016]表 31 号	时间	2016 年 7 月 6 日

初步设计审批部门	厦门市规划委员会	文号	建字第 35021220181401 7号	时间	2018年5月2日
环境保护设施设计单位	厦门佰地建筑设计有限公司				
环境保护设施施工单位	福建省五建建设集团有限公司				
环境保护设施监理单位	厦门基业衡信咨询有限公司				
统建区投资总预算(万元)	960000	环保投资概算(万元)	4670.14	比例	0.49%
I-3地块工程实际总投资(万元)	100935.68	实际环保投资(万元)	187	比例	0.185%
I-3地块工程设计建设规模	总用地面积 17889.2m <sup>2</sup> ，总建筑面积 119122m <sup>2</sup> ，地下建筑面积 30072m <sup>2</sup> 。地上建筑面积为 89050m <sup>2</sup> 。		建设项目开工日期	2019年9月12日	
I-3地块工程实际建设规模	总用地面积 17889.239m <sup>2</sup> ，总建筑面积 118135.36m <sup>2</sup> ，地下建筑面积 30343.39 m <sup>2</sup> ，地上建筑面积 87791.97m <sup>2</sup> 。		投入试运营日期	2023年2月1日	

## 1.2 验收范围

本次验收为阶段性验收，验收范围为《厦门现代服务业基地（丙洲片区）统建区环境影响报告表》及其环评批文对项目 I-3 地块工程建设及其配套三级化粪池、地下车库排气系统、柴油发电机排气系统及噪声防治措施进行验收。

## 1.3 验收工作过程

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，项目根据验收相关要求、环评报告及批文，福建绿景生态工程咨询有限公司于2023年2月1日，开展厦门现代服务基地（丙洲片区）统建区 I-3 地块竣工环境保护验收调查表的编制工作，制定了验收监测方案，并委托福建益准检测技术有限公司于2023年2月9日~2月10日对排污情况（噪声）进行了验收监

测，于 2023 年 3 月 13 日完成竣工环境保护验收监测报告的编制。

本次验收工作对项目环境状况进行了实地踏勘、资料收集，并认真研究了相关技术资料和竣工资料，对本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方面进行了重点调查，在此基础上编制完成了《厦门现代服务基地（丙洲片区）统建区 I -3 地块项目阶段性竣工环境保护验收调查报告》。

## 2、验收依据

### 2.1 相关法律、法规、规章和规范

- (1) 《中华人民共和国环境保护法》，2015年1月1日实施；
- (2) 《中华人民共和国水污染防治法》，2017年6月27日修订，自2018年1月1日起施行；
- (3) 《中华人民共和国大气污染防治法》，2020年9月1日实施；
- (4) 《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；
- (5) 《中华人民共和国噪声污染防治法》，2022年6月5日实施。

### 2.2 建设项目竣工环境保护验收技术规范

- (1) 《建设项目环境保护管理条例》（国务院令第682）号，2017年10月01日；
- (2) 《厦门市环境保护条例》（厦门市人民代表大会常务委员会2021年6月2日）；
- (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），2017年11月20日；
- (4) 《厦门市环境保护局关于发布建设项目竣工环境保护设施验收工作指导意见的通知》，厦环评[2018]6号，2018年02月23日；
- (5) 《建设项目竣工环境保护验收技术指南 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15日；
- (6) 《建设项目竣工环境保护验收技术规范-生态影响类》（HJ/T394-2007）。

### 2.3 建设项目环境影响报告及审批部门审批决定

- (1) 《厦门现代服务业基地（丙洲片区）统建区环境影响报告表》及其批复文件（厦环评[2016]表31号）。

### 3、工程建设情况

#### 3.1 地理位置及平面布置

##### 3.1.1 项目地理位置及周围环境

项目名称：厦门现代服务基地（丙洲片区）统建区 I -3 地块项目

建设单位：厦门市城市建设发展投资有限公司

项目地址：厦门市同安新城 12-14 片区西洲路北侧

项目性质：新建

地理位置：项目所在位置现状东侧为服务基地 I -4 地块，南面为服务基地 I -5 地块工程，西面为隔滨海西大道为的服务基地 II -3 地块工程，北侧为服务基地 I -1 地块。中心点位地理坐标为：北纬 24° 39' 55.395" ，东经 118° 10' 07.508" ，附近主要环境保护目标为厦门市环东海域东部新城指挥部大楼、同安湾海域。

项目环境保护目标见表 3-1，项目地理位置、周边环境示意图、四周现状图等。

表 3-1 项目周边环境情况一览表

主要环境敏感点	方位	环境功能区		功能性质	规模	与项目所在地距离
		《环境空气质量标准》(GB3095-2012)	《声环境质量标准》(GB3096-2008)			
国贸璟园	北侧	二级	2类	居住	约1000人	190m
西柯镇	西北	二级	2类	居住	约5100	250m
同安湾海域	东侧	/	/	三类海区	-	420m

##### 3.1.2 项目平面布置情况

根据场地特点基地形状呈多边梯形，建筑依地形设置 2 栋楼房，通过连廊进行衔接联系，地块外围四周绿地保护区呈环抱之势。车行流线沿基地东侧和西侧各道路设有一处车行出入口，建筑四周设有环形车道，车行进入场地后，可直接沿场区道路进入东侧设置的地下车库口进入地下停车场地。

消防与流线利用基地与城市规划路形成消防环路，满足城市规划和消防要求。停车模式采用集中停车模式以减小流线穿插。地下停车场设置地下门厅，照顾停车的便利性。

项目总平面布置结合用地地块特点进行合理布局，功能分区明确，能够妥善合理的解决办公与道路等功能区之间的关系。综合以上分析，从环保角度分析，项目总平面布置较为合理。

# 厦门市地图

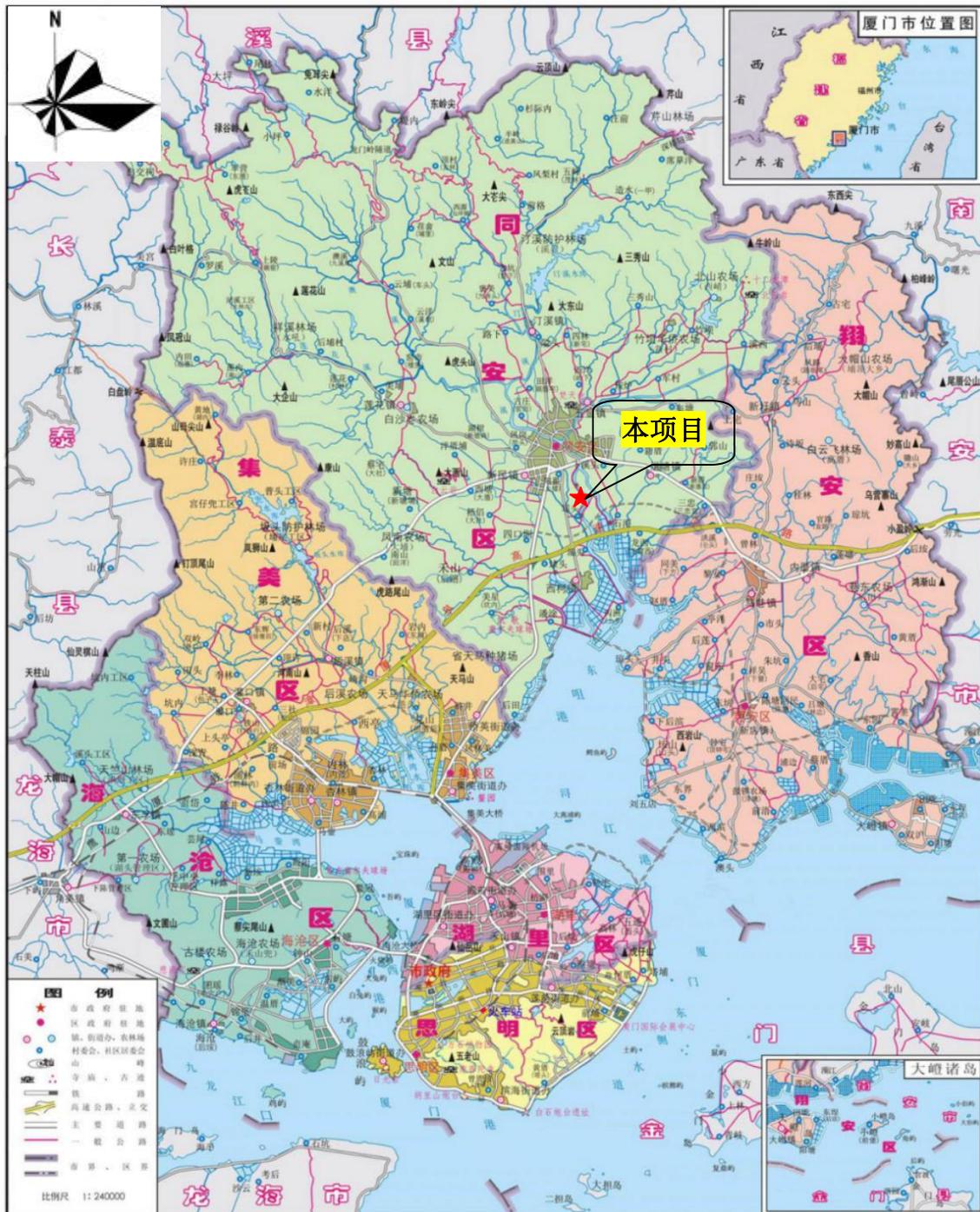


图 3-1 项目地理位置图

附件 1、2015TG02 地块出让宗地平面界址图

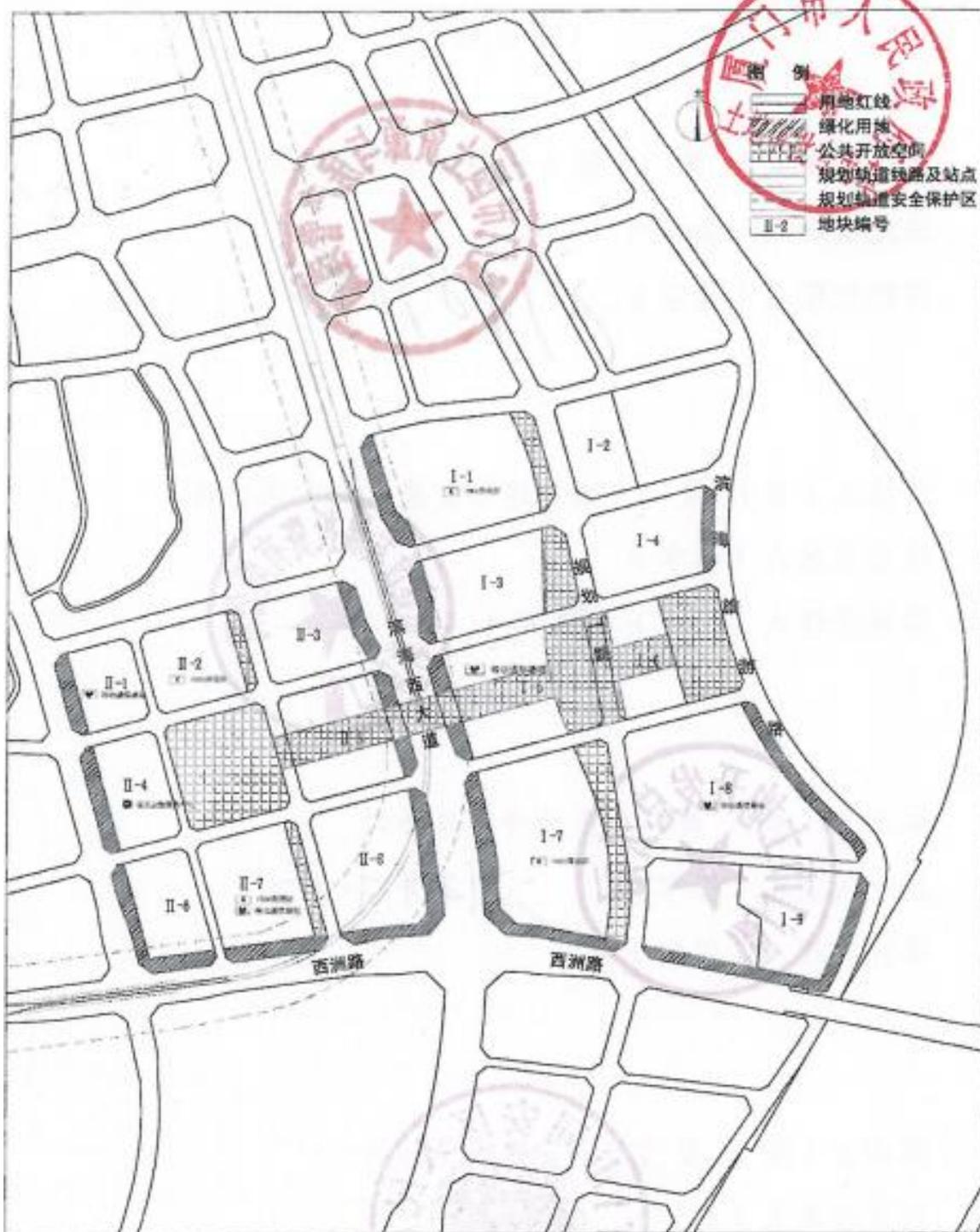


图 3-2 统建区地块分布图

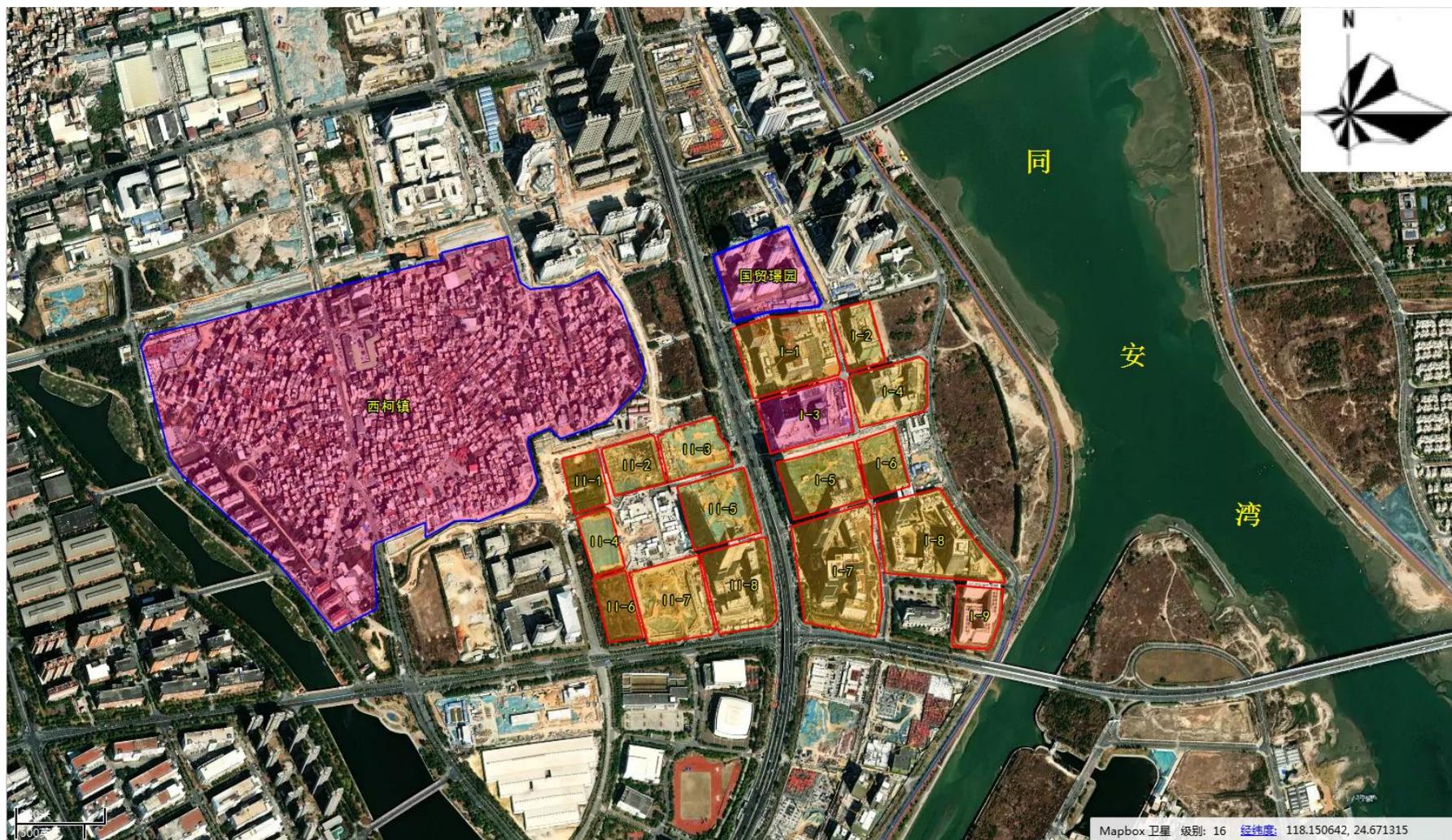
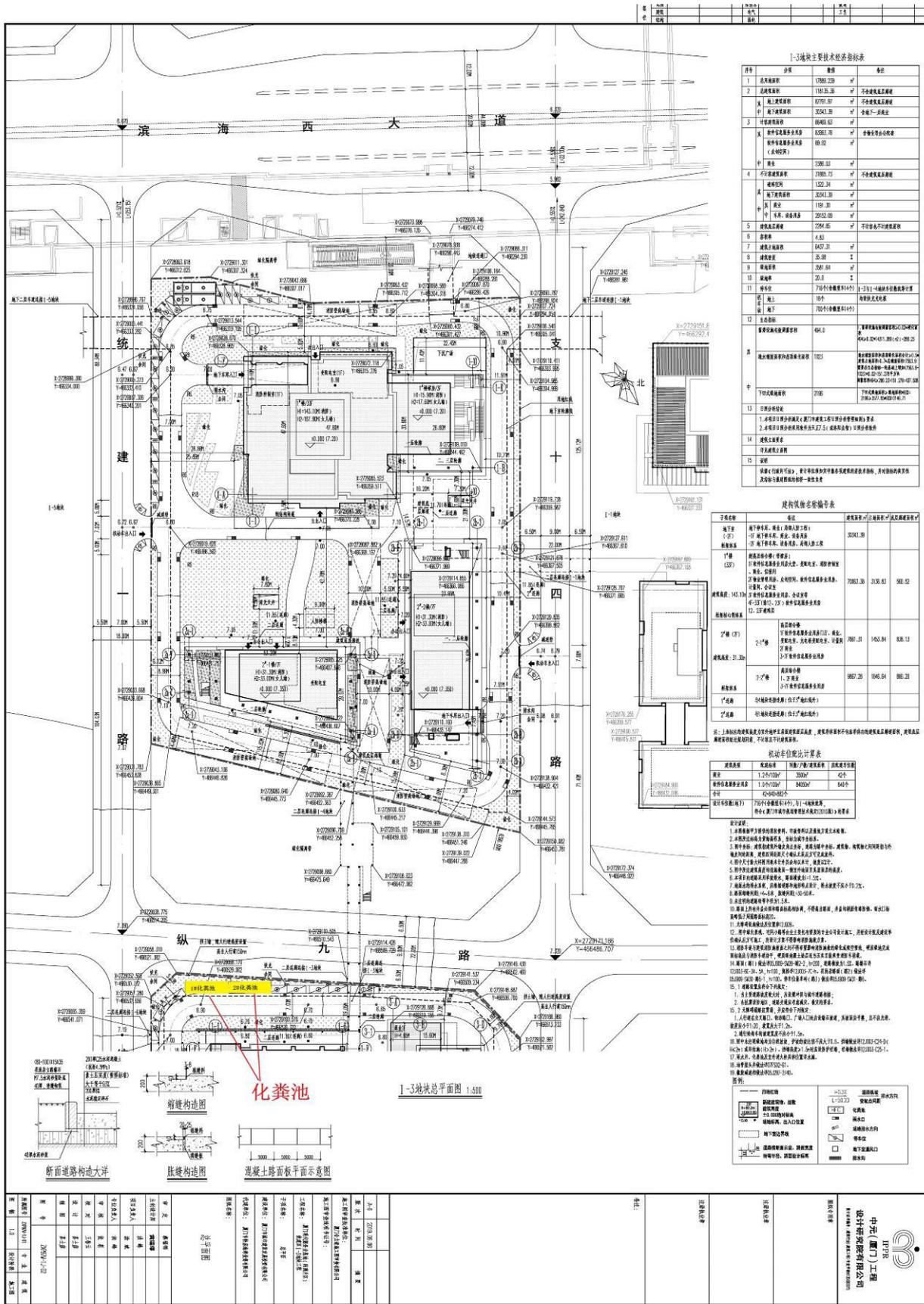


图 3-3 工程地理位置及周边情况



1-3地块主要经济技术指标表

序号	分类	数量	备注
1	总建筑面积	17865.229	m <sup>2</sup>
2	地上总建筑面积	11825.26	m <sup>2</sup> 不含地下车库面积
3	地下总建筑面积	6039.969	m <sup>2</sup> 不含地下室面积
4	计容积率建筑面积	6948.63	m <sup>2</sup>
5	其中地上计容积率建筑面积	6381.76	m <sup>2</sup> 不含地下车库面积
6	其中地下计容积率建筑面积	566.87	m <sup>2</sup> 不含地下车库面积
7	容积率	2.986	
8	平均容积率	2.986	
9	地上平均容积率	3.041	
10	地下平均容积率	2.932	
11	停车位	710个(其中地上447个,地下263个)	
12	停车位	710个(其中地上447个,地下263个)	
13	停车位	710个(其中地上447个,地下263个)	
14	停车位	710个(其中地上447个,地下263个)	
15	停车位	710个(其中地上447个,地下263个)	

建筑物名称列表表

序号	名称	建筑面积	层数	备注
1	1#楼	3341.26	11层	
2	2#楼	7083.28	31层	
3	3#楼	760.71	16层	
4	4#楼	987.29	16层	
5	5#楼	145.10	3层	

经济技术指标计算表

指标名称	计算式	结果	备注
容积率	1.247/0.418	3.007	42个
停车位	1.247/0.177	7047	84个
停车位	1.247/0.177	7047	84个

图例

建筑轮廓线	建筑轮廓线
建筑内部轮廓线	建筑内部轮廓线
建筑内部轮廓线	建筑内部轮廓线
建筑内部轮廓线	建筑内部轮廓线

设计单位: 中元(厦门)工程  
 设计人: 王...  
 审核人: 李...  
 日期: 2023.10.27

图 3-4 项目平面布置图

### 3.2 建设内容

根据环评文件内容及实际建设情况，以及项目提供的规划许可变更文件，项目实际建设指标与环评基本一致，未发生变动，具体项目组成情况见表 3-2 及表 3-3。

表 3-2 I-3 地块工程项目组成一览表

项目名称		环评建设内容规模	实际建设情况	变化情况	
主体工程	1	地面建筑	主体建筑由2栋楼房组成，分别为1#和2#楼，其中1#楼23层，2#楼7层，高度分别为99.2m和23.8m，建筑用途为办公。	主体建筑由2栋楼房组成，分别为1#和2#楼，其中1#楼33层，2#楼7层，高度分别为143.1m和31.3m，建筑用途为软件信息服务业用房、众创空间及商业，其中商业分布在1#-1F、1F及2-1#的1F、2F、2-2#的1~2F。	楼房数量及楼层数均有所变化，总体建筑总面积见表3-3
	2	地下室	项目地块设有2层地下停车库和设备房。	与环评内容一致	无变化
辅助公用工程	1	给水系统	由市政供水管网供给，供项目用水。	与环评内容一致	无变化
	2	排水系统	厂区排水系统为雨污分流制；地下室设有水泵房污水系统：污水经处理后排入污水管网。 雨水系统：雨水通过雨水管道进入市政雨水管网	与环评内容一致	无变化
	3	供电系统	由市政电业局提供，地上一层设置变电所，地下一层设有发电机房	与环评内容一致	无变化
	4	排风系统	地下室设有自动换气系统(平时排风按换气次数6次/h)	与环评内容一致	无变化
	5	地下车库	设有停车位716个，其中地下车位700个，地面10个	设有停车位882个，其中地下车位716个，地面166个	增加16个地下停车位
环保工程	1	废水处理设施	生活污水：三级化粪池→市政污水管网。	与环评内容一致	无变化
	2	废气处理设施	汽车尾气地下室设有自动换气系统进行排放。	与环评内容一致	无变化
			发电机产生的烟气通过专业管道引至楼房屋面排放。	与环评内容一致	无变化
	3	噪声控制措施	地下室设备（水泵、风机、发电机）进行减震、隔声、保养等处理。	与环评内容一致	无变化
4	固废处置措施	生活垃圾存放于垃圾桶，由环卫部门定期清运处	与环评内容一致	无变化	

			置。		
--	--	--	----	--	--

表 3-3 I-3 地块工程主要经济技术指标

I-3地块		环评设计	I-3地块规划设计	I-3地块实际建设情况
总建筑面积（计容）（m <sup>2</sup> ）		89050	89150	86469.63
其中	软件信息服务业用房（m <sup>2</sup> ）	84000	84050	83993.78
	软件信息服务业用房（众创空间）（m <sup>2</sup> ）	50	0	89.92
	商业（m <sup>2</sup> ）	5000	3500	2386.03
	居住（非商品住宅）（m <sup>2</sup> ）	0	0	0
	其他（m <sup>2</sup> ）	0	0	0
用地面积（m <sup>2</sup> ）		17889.2	17889.239	17889.239
地下建筑面积（m <sup>2</sup> ）		30072	30350	30343.39
总建筑面积（包括地下）（m <sup>2</sup> ）		119122	119500	118135.36
绿化率（%）		/	20	20
建筑密度		/	40	35.98

通过以上分析，I-3 地块工程建设内容环评设计方案与实际建设内容有差异。

### 3.3 项目用排水及水平衡

根据 I-3 地块预计入住总户数如下，项目的用水情况见图 3-5。

表 3-4 项目用水预估情况表

用水项目	规模	用水指标	用水量（m <sup>3</sup> /d）	排水量（m <sup>3</sup> /d）	用水指标选取依据
办公用水	2000	65L/人·d	130	117	《建筑给水排水设计规范》
不可预见用水(按以上10%计)			13	—	/
合计	—	—	143	117	—

备注：①排水量按用水量的 90%算；

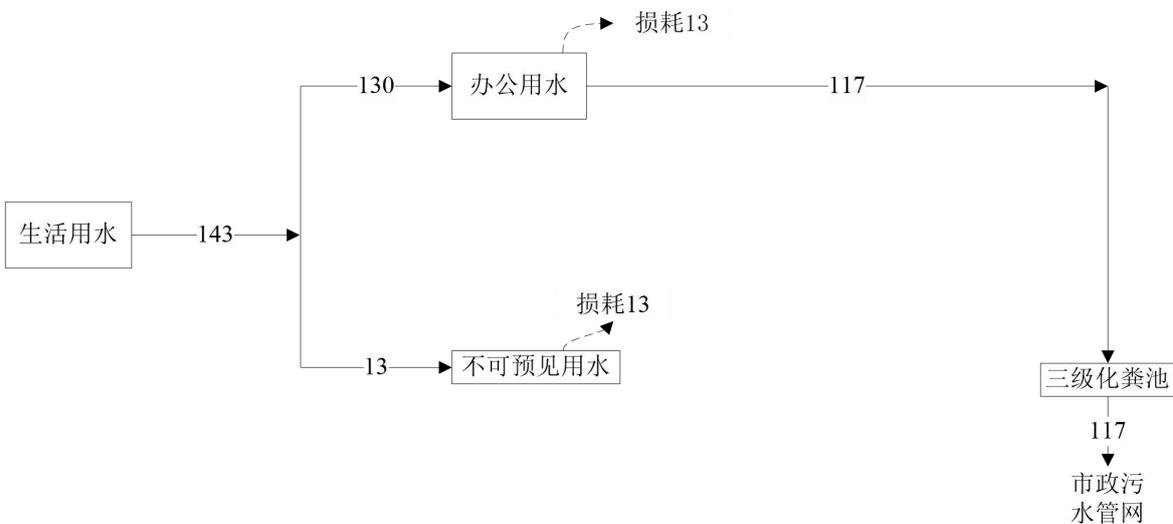


图 3-5 项目用排水水平衡图

### 3.4 项目产排污分析

本项目为房地产项目，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：项目用水包括办公人员生活用水、绿化用水等。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办公人员生活污水。

#### (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<sub>x</sub>、SO<sub>2</sub> 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。

#### (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；浇筑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生活噪声、配套设备噪声。

项目配套设施的设备包括柴油发电机组、地下车库排风机等。

#### （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生活垃圾。

综上所述，项目实际工艺和产排污环节与环评描述一致。具体如下表：

表 3-5 项目产排污情况对比表

时期	污染类别		环评主要产污环节及污染物			主要污染物		
			环评污染来源	环评主要污染物	环评去向	实际污染来源	实际主要污染物	实际去向
施工期	废水	生活污水	施工人员生活污水	COD、BOD <sub>5</sub> 、SS、氨氮	生活污水采用临时化粪池处理后排入市政污水管网最终纳入同安水质净化厂深度处理。	同环评	同环评	同环评
		施工废水	土石方及建筑材料运输车辆清洗污水	SS、石油类	设置临时的隔油沉淀池，在出入口设置洗车槽，施工废水经沉淀或隔油沉淀后处理后应回用于施工场地的机械设备、运输车辆清洗和洒水降尘，不外排	同环评	同环评	
	构筑物施工阶段来自建材、模版的清洗废水		同环评			同环评		
	废气	扬尘	道路运输扬尘	颗粒物	场地经常洒水保持表土湿润，表层覆盖，物料运输车辆采用密闭的专用车辆等；施工现场设置围栏设施并加装喷水系统；出行车辆必须清洗干净；建筑弃土存放时应当采取封闭、覆盖及其它有效防尘措施	同环评	同环评	同环评
			临时堆场扬尘			同环评	同环评	
			施工作业点扬尘			同环评	同环评	
	装修废气	设备尾气	机械燃料尾气	CO、NO <sub>x</sub> 、SO <sub>2</sub>	/	同环评	同环评	同环评
		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	甲醛、甲苯、二甲苯、氯化烃、非甲烷总烃	加强室内的通风换气	同环评	同环评	同环评
	噪声	施工噪声	施工设备噪声及运输车辆噪声	Leq	加强施工期的管理，合理布局施工设备、合理安排施工时间、设置施工围墙、移动声屏障等措施	同环评	同环评	同环评
	固体	建筑垃圾	施工建筑垃圾	建筑垃圾	回用于其他建筑工地填方，不能利用的应统一运往指定地点进行处置	同环评	同环评	同环评

	废物		室内装修阶段会产生如废油漆桶等少量危险废物	废油漆桶	施工单位委托相关有资质单位妥善处置	同环评	同环评	同环评
	生活垃圾		施工人员生活垃圾	生活垃圾	由垃圾桶收集后可交由环卫部门统一清运处理	同环评	同环评	同环评
运营期	废水	生活污水	办公人员生活污水	COD、BOD <sub>5</sub> 、SS、氨氮	生活污水采用临时化粪池处理后排入市政污水管网最终纳入同安水质净化厂深度处理。	同环评	同环评	同环评
	废气	汽车尾气	地下车库汽车尾气	CO、THC 和 NO <sub>x</sub>	机动车尾气均经排风井引至地面排放，排放口高度为 2.5m，排放口朝向绿化带（依托 I-3 地块工程）	同环评	同环评	同环评
		柴油发电机尾气	柴油发电机燃料尾气	颗粒物、SO <sub>2</sub> 、NO <sub>x</sub>	配套烟处理器处理后经内置管道竖井至屋面排放	同环评	同环评	同环评
	噪声	办公人员活动噪声	办公人员活动噪声	Leq	通过楼板、墙壁的隔断可消除其影响	同环评	同环评	同环评
		配套设备噪声	设备包括水泵、柴油发电机组、地下车库排风机噪声	Leq	设备房进行隔声和减振处理，设备均需设置减振垫或减振吊架，墙体隔声	同环评	同环评	同环评
		停车场汽车噪声	汽车噪声	Leq	加强进出车辆管理，出示禁止鸣笛标志	同环评	同环评	同环评
	生活垃圾		办公人员生活垃圾	生活垃圾	垃圾分类收集，设置垃圾收集站（箱），由环卫部门及时集中清运生活垃圾，统一运送至垃圾处理厂处理	同环评	同环评	同环评

### 3.5 项目建设变动汇总

根据环评及现场勘查，本项目实际建设与环评及其批复基本一致，性质、规模、地点、采用的生产工艺或者防治污染措施等未发生重大变动。

## 4、环境保护设施情况

### 4.1 废水污染防治措施

#### 4.1.1 施工期水污染防治措施

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、模版的清洗废水等施工作业废水。施工期防治措施均已落实到位，施工期期间未发生投诉事件。

##### (1) 施工期生活污水

施工场地不设置施工人员宿舍，设置了建设单位临时办公区。临时办公区设有简易化粪池，生活污水采用临时化粪池处理后后排入市政污水管网最终纳入同安水质净化厂深度处理。

##### (2) 施工废水

建设了工地污水的导流排放沟，工地污水循环利用；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。



图 4-1 运输车辆设置的清洗设施情况现场图

#### 4.1.2 运营期水污染防治情况

本项目运营期废水主要为办公人员生活过程中产生的生活污水，生活污水经三级化粪池处理后排入市政污水管网，最终进入同安水质净化厂深度处理。项目合计配套化粪池 2 座。

项目运营期废水处理设施防治情况如下表

表 4-1 废水处理设施调查表

类别	来源	污染物种类	排放规律	排放量 (t/a)	治理设施	工艺与处理能力	排放去向	与环评相符性
生活污水	办公人员	COD、BOD <sub>5</sub> 、SS、氨氮	间歇	42705	三级化粪池	100m <sup>3</sup> /个, 停留时间 12h	排入市政污水管网, 最终纳入同安水质净化厂深度处理	符合

## 4.2 废气污染防治措施

### 4.2.1 施工期废气污染防治措施

本项目施工期间对大气的影晌主要表现为施工扬尘、机械设备的燃油废气以及装修废气等。施工期防治措施均已落实到位，施工期期间未发生投诉事件。

#### (1) 施工扬尘

针对施工期大气环境影响问题，并根据《厦门市城市扬尘防治工作方案》（市建设局、市生态环境局），本项目施工期采取如下控制措施：

①严格控制车辆超载，车辆实行密闭运输；

②施工场地除雨天外每天洒水；施工场地围栏设施增加喷淋系统；场地内汽车行驶路面勤洒水(每天 4~5 次)，保持施工场地路面清洁；施工车辆出入口应设有水枪及沉沙池，施工、运输车辆驶出工地前当冲洗；

③建筑材料临时仓库设在项目东南面空地，远离敏感区域；

④施工现场禁止搅拌商品混凝土，表层土壤及建筑弃土存放时均加盖帆布；

⑤绿化应与主体工程同步设计、建设，目前绿化已建设完成；

⑥装卸作业、清理施工弃土、清扫施工场地以及其它可能产生粉尘污染的施工，均采取洒水、喷淋、覆盖、隔离等有效的防尘措施。

⑦建设单位实行围挡封闭施工，围挡高度为 3m；建筑工地采用密目式安全网全封闭，封闭高度高出作业面 3m。

#### (2) 设备燃油废气

燃油废气影响施工车辆、打桩机、挖土机等因燃油产生的二氧化硫、氮氧化物、一氧化碳、烃类等污染物对大气环境造成不良影响，这种污染源较分散且为流动性，污染物排放量不大，对大气环境的影响比较小。

### (3) 装修废气

项目室内装修阶段对环境产生污染的材料主要是人造板、饰面人造板以及油漆等有机溶剂（主要有溶剂型涂料、溶剂型胶粘剂，水性阻燃剂、防水剂、防腐剂、防虫剂等）。其主要污染因子为甲苯和二甲苯，此外还有极少量的汽油、丁醇和丙醇等。施工单位在装修期间，室内通过通风换气措施，提高废气扩散效果。

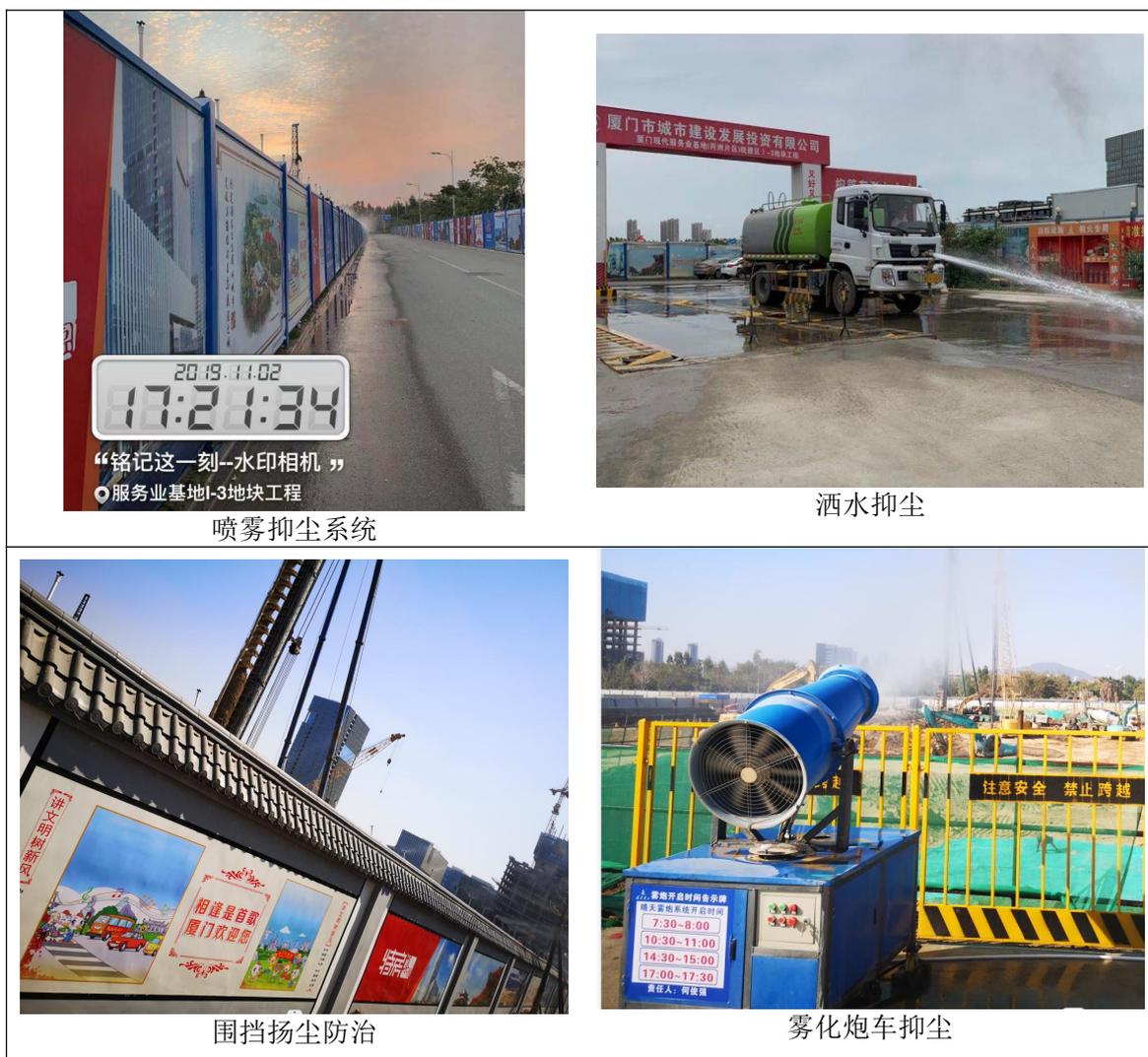


图 4-3 施工期扬尘治理措施局部图

## 4.2.2 运营期废气污染防治措施

运营期废气主要包括汽车尾气、备用发电机废气，项目废气处理设施调查表如下。

表 4-2 废气处理设施基本情况调查表

时期	废气来源	环评及批文内容	实际情况
运营期	备用发电机 燃油废气	配套烟处理器处理后经内置管道竖井至屋面排放	燃料废气可通过专用烟道引至引至 I-3 地块工程 1#楼楼房屋顶(33 层)高空排放,符合措施控制要求。
	汽车尾气	机动车尾气均经排风井引至地面排放,排放口高度为 2.5m,排放口朝向绿化带	机动车尾气均经排风井引至地面排放,排放口高度为 2.5m,排放口朝向绿化带



柴油发电机



柴油罐区



柴油排放口



换气排放口



图 4-4 废气设施设置情况现场图

### 4.3 噪声污染防治措施

#### 4.3.1 施工期噪声污染防治措施

项目施工时噪声值较大，为了最大限度地减轻施工噪声对周围环境的影响，施工单位采取如下具体污染防治措施。

(1) 合理安排施工计划和施工机械设备组合：规定在夜间 22:00~6:00 之间不施工；使用大量的动力机械设备均根据作业要求统一安排在同一时间作业；施工单位落实《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523-2011)中的规定；合理选择大型设备放置场地，远离敏感区域；对场地内固定声源较大的设备采取声屏障等措施，减少噪声对敏感目标的影响。

(2) 施工单位需要在夜间进行施工，均到当地生态环境局申报，办理夜间施工许可证，同时张贴告示。

施工期防治措施均已落实到位，施工期期间未发生投诉事件。

#### 4.3.2 运营期噪声污染防治措施

项目运营期噪声主要为居民活动噪声、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、地下车库排风机等。噪声污染防治措施见表 4-3。

表 4-3 噪声源及治理措施调查表

名称	实际调查结果		与环评相符性
	排放规律	治理措施	
地下车库排风系统	间歇	基础减震、墙壁隔声、吸音板	符合
水泵	间歇	基础减震、墙壁隔声、吸音板	符合

同时项目运营期噪声防治措施如下：

(1) 选用低噪音节能产品，设备间内采取减震措施，建筑墙壁加装吸音棉。机房加装吸音板，设备加装减震垫。

(2) 加强绿化工作，绿化带种植能吸声降噪的树种，绿化面积 20%。

(3) 据《声环境质量标准》（GB3096-2008）和《厦门市噪声管理办法》，加强交通管理，严格管理和控制车辆鸣笛等，在主要出入口设置禁鸣喇叭、车辆慢行、限速等标志牌。



## 4.4 固体废物污染防治措施

### 4.4.1 施工期固体废弃物污染防治措施

施工期间的固体废物主要有建筑垃圾和施工人员的生活垃圾。

#### (1) 建筑垃圾

建筑垃圾有建筑碎片、碎砖头、石子、废土、废物料等，建筑垃圾回用于其他建筑工地填方，不能利用的应统一运往指定地点进行处置。

#### (2) 废油漆桶

室内装修阶段会产生如废油漆桶等少量危险废物，暂存于临时危险废物暂存间后由施工单位委托相关有资质单位妥善处置。

#### (3) 生活垃圾

施工人员及办公室人员生活垃圾可由垃圾桶收集后可交由环卫部门统一清运处理。

施工期防治措施均已落实到位，施工期期间未发生投诉事件。

#### 4.4.2 运营期固体废物污染防治措施

项目运营过程中其固体废物主要来自办公人员产生的生活垃圾。

办公人员办公时产生的生活垃圾，统一分类收集后交由当地环卫部门清运，每日清运。

表 4-4 固体废物防治措施调查表

类别	环评内容				实际情况				产生量 (t/a)
	产生源	污染物	暂存	处置	产生源	污染物	暂存	处置	
生活垃圾	办公人员	生活垃圾	生活垃圾桶分类收集	环卫部门清运	同环评	同环评	同环评	同环评	120

#### 4.5 其他环保措施

##### 4.5.1 水土流失防治措施

工程建设对生态环境的影响主要是施工期地基开挖、修建构筑物等对地表土壤及植被的破坏。为了将这些负面影响降低到最小程度，实现开发建设与生态保护协调发展，在工程实施全过程中，项目采取以下环保对策与措施，以此减少对生态环境的影响：

(1) 强化生态环境保护意识，定期对施工人员进行环境保护知识教育。

(2) 施工时固定了施工临时占地，不得随意侵占周围土地。

(3) 施工产生的弃土、弃渣应及时回填、清运；

(4) 在施工过程中，物料、堆土、弃渣指定地段集中堆放，且铺设土工布围栏。

(5) 对临时占地的开挖土方实行分层堆放，全部表土都应分开堆放并标注清楚。填埋时，分层回填，保持原有地表植被的生长环境、土壤肥力。

(6) 对施工完毕的裸露地面要尽早平整，及时绿化场地，绿化率 20%。

施工期防治措施均已落实到位，施工期期间未发生投诉事件。

#### 4.6 环保投资及“三同时”落实情况

##### 4.6.1 环保投资情况

项目实际总投资额为 100935.68 万元，其中环保投资额 187 万元，环保投资占总投资额的 0.185%，施工期及运营期废水、废气、噪声、固体废物、其他等各项

环保设施实际投资情况见表 4-5。

表 4-5 环保投资调查表

序号	污染源	治理措施或设施	投资金额(万元)
1	污水	化粪池、污水管网、雨水蓄水池	75
2	噪声	设备隔音、减震降噪措施	35
3	废气	发电机烟气井道设施(烟囱)	10
		地下室换气系统	30
4	固废	垃圾桶	2
5	绿化	景观绿化	35
合计			187

#### 4.6.2 “三同时”落实情况

本项目严格执行建设项目环保“三同时”制度，落实环境影响报告表及其批复提出污染防治措施。项目环保设施落实情况见表 4-6。

表 4-6 环保设施落实情况一览表

项目	环评要求	环评批复要求	实际落实情况	符合情况
施工期影响	<p>施工期废水主要为施工废水和施工人员的生活污水，施工废水经隔油池再沉淀后将上清液循环使用，不排放；少量的生活污水通过简易化粪池处理后排入市政污水管网进入同安水质净化厂深度处理；</p> <p>施工期的道路扬尘通过洒水，工程材料、砂石、土方或废弃物通过密闭处理或覆盖防尘布、覆盖防尘网、配合定期喷洒粉尘抑制剂等措施；</p> <p>施工期时的高噪声机械，通过隔声、减噪措施，合理安排施工时间，禁止高噪声的机械同时工作；</p> <p>根据实际需要可在施工区建立临时性隔声墙围堰遮挡或配置组合式隔声罩，可起到一定的降噪措施，禁止在进行夜间高噪声施工，控制其噪声扰民影响。施工期的建筑材料下脚料、破钢管、包装袋等，大部分可以回收利用；场地挖填产生的多余土方，应清运至指定地点填埋；施工人员的生活垃圾由环卫部门定期清理；</p>	<p>严格落实工程水土保持措施。做好土方调配及合理利用工作，施工过程设置的临时堆土场应该采用编织土袋挡墙拦挡，并用塑料膜覆盖，避免造成扬尘污染和水土流失，弃土运输过程中应采取防护措施，防止渣土沿途扬洒。工程后期及时做好工程开挖面、临时堆土场、边坡等施工迹地清理和生态景观恢复工作。</p> <p>项目要严格落实工程施工期的各项环境保护措施，严格执行《文明施工责任书》的各项规定；应采用商品混凝土，禁止在施工现场搅拌混凝土；施工单位应当在施工现场周边设置高度2.5米以上的围挡设施，实行封闭或隔离施工。车辆出入口应设置洗车台、清洗水枪等冲洗设备，出行车辆必须清洗干净方可上路。可能产生扬尘污染的施工作业和场所，应当采取微灌雾喷系统、风送式喷雾机等洒水、遮盖降尘防尘措施。选用低噪声施工工艺和机械设备，并合理安排施工活动，减小施工噪声扰民；须在禁止时段进行连续施工作业的，应事先到当地环保部门申报并提前在工地周围进行公示，告知周围群众，经许可后方可进行。工程弃渣等建筑垃圾应制定处置计划，并向有关主管部门申报，及时清运处置。加强施工期间的交通组织和管制，采取有效措施保持临时交通通道路面整洁和防止过往车辆带出泥沙等污染。</p>	<p>施工期施工单位均较好地落实环评报告表及环评批复中提出相关的污染防治措施要求，无接到投诉。</p>	符合要求
运营期废水	<p>项目产生的生活污水经化粪池处理达到《厦门市水污染物排放标准》(DB35/322-2011)表1中的三级标准后(即COD<sub>Cr</sub>≤400mg/L、BOD<sub>5</sub>≤250mg/L、SS≤35mg/L、氨氮≤35mg/L)通过项目所在区域污水管排入市政污水管网，最后进入同安水质净化厂进行深化处理，该项目仅排放生活污水，源强及污染物较为简单，不会影响到同安水质净化</p>	<p>按照雨污分流要求建设排水设施，化粪池应按国标规范设计，项目产生的餐饮含油废水经隔油池处理后，同生活污水通过化粪池处理达标后，排入市政污水管网进入同安水质净化厂处理，污水排放执行《厦门市水污染物排放标准》(DB35/322-2011)表1的三级标准。污水排放口应按规范建设，具备采样监控条件。</p>	<p>已实行清污分流、雨污分流；按要求设置2个有效容积为100m<sup>3</sup>的三级化粪池；生活污水已接入化粪池处理，外排废水可达到《厦门市水污染物排放标准》(DB35/322-2018)5.2.3章节要求，已预留废水排放口，项目已取得排水证，现状污水可接入市</p>	<p>《厦门市水污染物排放标准》已于2018年12月进行第三次修订，本次生活污水排放执行《厦门市水污染物排放标准》(DB35/322-2018)中</p>

	厂的正常运行。		政污水管道，可汇入同安水质净化厂进行处理。	5.2.3章节要求。符合要求
运营期废气	地下停车场采用机械通风后，汽车尾气对周围环境影响较小。柴油发电机房产生的废气经专门井道引至所在楼房屋面排放，设备机房产生的热气排气口高度应在2.5m以上，以高于人群呼吸带，对周围环境影响较小。	项目应使用电、天然气等清洁能源，备用柴油发电机废气排放执行《厦门市大气污染物排放标准》、（DB35/323-2011）表1中二级标准，柴油发电机排烟应设专用烟道引至主楼楼顶上空排放，烟气林格曼黑度应≤1级；各废气排放口高度应按规范要求设置，排放口位置应避开周边环境敏感目标，防止废气污染扰民。合理设计地下室和地下车库排气口，做到美观、隐蔽和消音。落实垃圾收集点的除臭、防臭措施。	项目地下室车库设有机机械通风系统，每小时换气6次计，用于通风，地下车库的汽车尾气由车库的排风系统引至地面一层排放，远离人行通道，避免形成二次污染。应急柴油发电机位于地下一层发电机房中，燃料废气可通过专用烟道引至 I -3地块工程1#楼楼房屋顶（33层）高空排放，符合措施控制要求。垃圾桶堆放后期将喷洒除臭药剂进行除臭处理。	符合要求
运营期噪声	项目建成后，生活噪声对周围环境敏感目标影响不大。一些噪声设备如项目配套的公共设备生活水泵、消防泵、抽排风机、制冷机等，应放置地下室，并进行有效的隔音、吸声、消声处理，通过相应处理后对周围环境影响较小。	项目应选用低噪声设备，风机、水泵、柴油发电机、冷水机组等高噪声的设备应设置在专用隔声房内，并落实隔声、消声和减振措施。要加强地下室地面排风口消声处理，落实配电室、压力水管、通风排气管等低频噪声、振动干扰影响的防治措施。中央空调冷却塔设置在楼顶屋面并采取降噪措施；地面排风口采取有效的吸音消声措施。	项目所在地块空调系统均为后期入驻单位安装分体空调，不涉及中央空调安装。结合现场勘查，通过合理规划布置公用设备布置，加强了设备维护保养管理，对公用配套设备采取设置隔声间、机座减振、消声器等降噪措施，以降低噪声对周界的影响。从噪声监测结果可以看出，项目边界东侧、北侧、南侧噪声昼间监测值为55.1~58.2dB(A)，夜间监测值为44.9~48.0dB(A)，基本符合《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）中2类标准（昼间≤60dB(A)，夜间≤50dB(A)）；项目边界西侧噪声昼间监测值为65.3~67.5dB(A)，夜间监测值为53.3~53.4dB(A)，均符合《社会生	符合要求

			活环境噪声排放标准》 (GB22337-2008)中4a类标准(昼间≤70dB(A), 夜间≤55dB(A))。。	
运营期固废	项目运营期的固体废物主要是办公人员的生活垃圾以及商业垃圾,应在各楼层、各地点设置垃圾桶,由专人收集管理,每日定时清理、运出,统一收集后交由环卫部门集中处置。	配套专用垃圾分类暂存场所和设施,落实垃圾分类管理,及时密闭清运处理。	项目在各楼层、各地点设置垃圾桶,由专人收集管理,每日定时清理、运出,由环卫部门统一清运处理。	符合要求
景观绿化	落实绿化、景观环境、节水和建筑节能设计。路灯应采用LED等节能、环保的光源,步行道等尽量采用透水性路面。按规定的绿地率要求做好绿化,绿化用地不得挪为它用。在临交通干道一侧有针对性种植高大茂密乔木,形成绿化隔离带,合理选择树种和搭配乔灌木,提高绿化质量。绿化灌溉采用城市绿地喷灌、微灌雾喷系统等以降低扬尘。工程规划许可证要求绿化率不低于20%。		项目已按水土保持方案对场地进行平整及硬化。项目主体建筑四周均设置环状绿化带,在临路一侧有针对性种植高大茂密乔木,形成绿化隔离带,所有临道路一侧办公区门窗均采用双层隔声窗。楼房楼面进行草被种植绿化处理。现有地块绿化率20%。	符合要求
环境管理	必须确保环境保护投入,必须严格执行配套建设的环境保护设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投产的环保“三同时”制度。项目竣工后应按《建设项目环境保护验收管理办法》的有关规定办理验收手续,经验收合格后方可正式投入使用。		目前建设单位在生产经营过程中应遵守有关环保法律、法规和制度,其间建设项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺或者防治污染的措施均未发生变动的,已严格执行环保“三同时”制度,落实报告中提出的各项环保措施,并组织项目环保竣工验收工作。	符合要求

## 5、环境影响评价报告书结论与建议及其批复要求

### 5.1 环境影响评价结论（摘录）

#### 5.1.1 环境影响报告表结论

##### 总结论

项目选址符合厦门市总体规划及城市环境规划的要求，符合国家和地方产业政策。该项目的建设对发展城市经济将发挥积极的推动作用。项目的主要环境问题是施工期的扬尘、噪声、固体废物、水土流失等的影响，运营期的生活污水、生活废气、生活垃圾的影响。建设单位只要认真落实本报告提出的各项环境保护措施，项目的建设可实现社会效益、经济效益和环境效益的协调发展。因此，从环境保护的角度分析，本项目的建设是可行的

##### （1）废水

项目建成运营后，本项目地块生活污水产生量约117t/d。医疗废水经“独立化粪池+消毒池”处理后排入市政污水管网；餐饮废水经隔油设施处理后与普通生活污水一起排入化粪池进行处理达到DB35/322-2011《厦门市水污染物排放标准》表1三级标准后进入市政污水管网，最后进入污水处理厂处理，不会对周围水环境产生影响。

废水污染防治措施：项目排水采用雨污分流制，雨水由雨水系统收集后排入市政雨水管网；项目污水经化粪池处理后达到DB35/322-2011《厦门市水污染物排放标准》表1三级标准经市政污水管网进入同安污水处理厂处理。其中餐饮污水先经隔油处理后再进入化粪池处理。项目设置的化粪池容积量满足项目污水停留12小时要求。

##### （2）废气

本项目运营期间产生的大气污染物主要来自餐饮厨房的燃料废气、餐饮厨房烹调油烟、停车库汽车尾气、备用发电机燃油废气、垃圾收集点异味影响等，只要采取相应的管理措施和治理措施，对周边的大气环境的影响是可接受的。

##### 废气污染防治措施

①餐饮厨房的燃料为管道天然气，燃料燃烧产生的污染源强较小，对大气环境的影响较小。

②项目可加强项目区域及周边的绿化建设，选择具有防尘功能的速生树种，密植树丛，尽量将汽车尾气对人群的影响降到最低程度。地下停车场按照规范设置合适规模的独立的换气系统，保证地下室换气次数不小于6次/h，地下车库内的汽车尾气由排风竖进引至车库上方排放，排放口一般高于人群呼吸带，且排气通风口的设置应避免朝向居住区、道路或人群集中地区，则汽车尾气对地下室室内及周边环境空气影响均较小。

③项目餐饮油烟经油烟净化设施处理达到《饮食业油烟排放标准(试行)》(GB18483-2001)的排放浓度限值后由专用烟道引至楼屋顶排放，对周边环境空气影响较小。

④地下室内的柴油发电机的油烟通过专门井道引至屋顶排放,设备机房产生的热气排气口高度高于人群呼吸带，则对周边大气环境影响较小。

⑤公共厕所采用通风换气，进行每日清扫、清水冲洗，有条件情况下，可在公共厕所内燃点熏香。

⑥生鲜超市设置新风、排气系统，其异味经抽风机抽出后通过排气管有组织排放，排气管排放口应注意避开办公区窗户、商业区及人行通道，尽量朝向绿化带。

⑦小区垃圾收集点采用垃圾袋装化处理，每天清运。

### (3) 噪声

本项目对周边的噪声影响主要是设备噪声和车辆噪声。项目投入运营后应加强物业管理，通过制定严格管理制度。项目设备大部分放于地下层，对地面的声环境影响较小。

#### 噪声污染防治措施

①对于进出的车辆，在采取限制行驶速度、禁鸣喇叭等措施后，车辆行驶噪声对周边低层住宅的影响可控制在可接受范围内。

②高噪声的设备放置在地下室，并采取相应的隔声减震措施。

③水泵房采用隔声减震措施，也可采用双层的隔声屏障达到隔声降噪目的。

④自备发电机组加减振垫，排烟管通过软接口并加装消声装置后与排气口相接。

⑤空调机组放置屋顶，加减振垫，减少噪声对周边环境影响。

### (4) 固体废物

本项目产生的固体废弃物主要为普通生活垃圾、餐饮业的厨余垃圾及社区卫生服务中心医疗垃圾。

①项目投入运营后，应设置数量足够的分类垃圾桶，按可回收、不可回收垃圾等进行分类。

②应加强管理，做好垃圾分类的宣传工作，加强垃圾堆放管理，对于可回收利用的纸张、废塑料瓶等应尽量回收利用，并做到及时清运和处置。

③餐饮店面的厨余垃圾、泔水、废油脂应按要求收集于指定区域，并按《厦门市环境保护条例》的相关规定进行处理，或委托有资质的单位处理。

④医疗垃圾委托有资质的单位负责外运和处置。

### 5.1.2 “三同时”验收表

表 5-1 工程项目污染防治措施和环保“三同时”验收汇总表（环评摘录）

污染源		设施或措施内容	验收依据	标准限值	备注
废水	生活污水	生活污水经化粪池处理后，纳入市政污水管网	《厦门市水污染物排放标准》(DB35/322-2011)表1三级标准	COD≤400mg/L, BOD <sub>5</sub> ≤250mg/L, NH <sub>3</sub> -N≤35mg/L; SS≤350mg/L; 石油类≤20mg/L; 动植物油≤100mg/L	I-3地块工程验收内容
	备用发电机废气	专用排气管道引至高层屋顶排放。	/	/	I-3地块工程验收内容
废气	厨房油烟	厨房油烟经专用竖井引至楼顶排放。	/	/	非验收范围
	地下室排气	地下车库采用机械进排风系统，换气数≥6次/小时，车库废气经竖向管道进行集中排放，排气口应朝向绿化带	/	/	I-3地块工程验收内容
	垃圾异味	绿化带周边配备一定数量的垃圾收集箱，当日收集的垃圾必须及时清运，严禁在垃圾收集箱(桶)周围人工分选垃圾或露天堆放垃圾	/	/	I-3地块工程验收内容
固体废物		生活垃圾收集后由环卫部门统一处理，不可随意堆放；废弃包装材料分类收集后出售，无法再利用的委托环卫部门处置。	/	/	I-3地块工程验收内容
噪声	泵房等设备噪声 交通噪声	选用低噪声设备；水泵、车库排风机等机械设备设置在地下室专门设备房内，在各设备机房的墙面	边界噪声执行《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008)	西侧执行4类标准，昼间≤70dB(A)，夜间≤55dB(A) 其余均执行2类，昼间	I-3地块工程验收内容

污染源	设施或措施内容	验收依据	标准限值	备注
	采用粘贴矿棉吸音材料,顶板垂直挂吸音板,同时,设备房门均采用隔声门;在安装暖通设备、电梯、变压器、水泵、空调机组等的时候加上减震措施;在电动设备、水泵等基础都加设隔振垫;在风机排风口加装消音管,并在底部加装隔振垫,采取有效的减振、隔声设施;加强绿化以减少噪声对周围环境的影响;区内禁鸣喇叭以控制交通噪声影响。	中2、4类标准	$\leq 60\text{dB(A)}$ , 夜间 $\leq 50\text{dB(A)}$	
绿化景观	在地块内及项目四周种植树木和草坪;绿地率大于30%	/	/	I-3地块工程验收内容
生态环境	地块内蓄滞设施;地块内下凹式绿化面积;地块内透水铺装面积和屋顶绿化面积。	/	①地块内蓄滞设施有效调蓄容积 $V(\text{m}^3) \geq 0.02 \times \text{硬化面积}(\text{m}^2)$ ; ②地块内下凹式绿地面积不小于绿地面积的60%; ③地块内透水铺装面积和屋顶绿化面积 $A(\text{m}^2) \geq 0.5 \times \text{建筑占地面积}(\text{m}^2) + 0.7 \times \text{总铺装面积}(\text{m}^2)$	I-3地块工程验收内容

## 5.2 环境影响评价批复要求

厦门市环境保护局关于厦门现代服务业基地(丙洲片区)统建区环境影响报告表的批复(厦环评[2016]表31号)：

厦门市城市建设发展投资有限公司(地址：厦门市湖里区同益路9号地产大厦16层1609单元)建设的厦门现代服务业基地(丙洲片区)统建区选址于同安新城12-14片区西洲路北侧。本项目总占地面积约333014.450m<sup>2</sup>，总建筑面积约1078960m<sup>2</sup>，其中软件信息服务业用房795000m<sup>2</sup>，软件信息服务业用房(众创空间)60000m<sup>2</sup>，商业160000m<sup>2</sup>，居住(非商品住宅)60000m<sup>2</sup>，其他配套3960m<sup>2</sup>。本项目由17个子地块分三期开发建设：

工程由I-5、I-6、I-7、I-8、I-9五个地块组成，总占地面积133765m<sup>2</sup>，总建筑面积(计容)372880m<sup>2</sup>，建设13栋4-47层的办公楼(底层部分设置商业网点)、4栋11层公寓(1层为商业)等；

二期工程由I-1、(二期工程I-2地块)、I-3、I-4四个地块组成，总占地面积75575.5m<sup>2</sup>，总建筑面积(计容)242800m<sup>2</sup>，建设12栋7-34层办公楼、3栋10层的居住楼等；

三期工程由II-1、II-2、II-3、II-4、II-5、II-6、II-7、II-8八个地块组成，总占地面积75575.123674.4，总建筑面积(计容)463280m<sup>2</sup>，建设18栋8-41层的办公楼、2栋5层商业楼等。

其中，餐饮主要分布在I-5地块(2~4F)、I-6地块(1~4F)、II-5地块(2~4F)和I-3地块(2~4F)，其余商业区不设餐饮业；社区卫生服务中心设置在三期。

在全面落实报告表提出的各项防治生态破坏和环境污染措施的前提下，根据《中华人民共和国环境影响评价法》第二十二条等有关规定，我局同意该项目按照报告表所列建设项目的性质、地点、规模、环境保护措施进行建设。具体环保要求如下：

1、该项目主体功能为商务办公、居住，配套部分商业、休闲，由于商业配套的具体项目尚未明确，项目建成后引入的餐饮、娱乐、社区卫生服务中心应当另行开展环境影响评价，经许可后方可正式入驻。

2、合理设置功能分区，防止废气、噪声、振动等对办公环境的干扰和影响。餐饮服务业场所应集中布置，合理布局，并配套油烟净化设施、油烟排放专用烟道和隔油池。

3、按照雨污分流要求建设排水设施，化粪池应按国标规范设计，项目产生的餐饮含油废水经隔油池处理后，同生活污水通过化粪池处理达标后，排入市政污水管网进入同安污水处理厂处理，污水排放执行《厦门市水污染物排放标准》(DB35/322-2011)表1的三级标准。污水排放口应按规范建设，具备采样监控条件。

4、本项目三期全部建成后规模较大，日均外排生活污水量超过5000吨，建设单位应当结合二、三期开发进度及商业、办公项目入驻情况，配套建设再生水利用系统，利用中水浇灌绿化、公厕和冲洗道路等，节约用水资源。

5、根据《厦门市环境功能区划》(第三次修订，2011年)，项目所在区域为二类环境空气质量功能区，其环境空气质量执行《环境空气质量标准》(GB3095-2012)的二级标准。项目应使用电、天然气等清洁能源，餐饮油烟经净化处理后油烟最大允许排放浓度应执行《饮食业油烟排放标准(试行)》(GB18483-2001)要求，油烟排放浓度 $\leq 2.0\text{mg}/\text{m}^3$ ，油烟排放口的位置应符合《饮食业环境保护技术规范》(HJ554-2010)的要求；备用柴油发电机废气排放执行《厦门市大气污染物排放标准》(DB35/323-2011)表1中二级标准，柴油发电机排烟应设专用烟道引至主楼楼顶上空排放，烟气林格曼黑度应 $\leq 1$ 级；各废气排放口高度应按规范要求设置，排放口位置应避开周边环境敏感目标，防止废气污染扰民。合理设计地下室和地下车库排气口，做到美观、隐蔽和消音。落实垃圾收集点的除臭、防臭措施。

6、根据《厦门市环境功能区划》(第三次修订，2011年)，项目所在区域处于2类声环境质量功能区，执行《声环境质量标准》(GB3096-2008)的2类标准，项目建成后各侧第一排建筑物面向道路一侧区域声环境执行《声环境质量标准》(GB3096-2008)的4a类标准。项目应选用低噪声设备，风机、水泵、柴油发电机、冷水机组等高噪声的设备应设置在专用隔声房内，并落实隔声、消声和减振措施。要加强地下室地面排风口消声处理，落实配电室、压力水管、通风排气管等低频噪声、振动干扰影响的防治措施。中央空调冷却塔设置在楼顶屋面并采取降噪措施；地面排风口采取有效的吸音消声措施。

7、配套专用垃圾分类暂存场所和设施，落实垃圾分类管理，及时密闭清运处理。废油脂交由有资质的单位处置，泔水废渣应当配备微生物有机垃圾处理装置自行处理或者委托污染治理专业运营单位进行承包式治理，实现达标排放。

8、落实绿化、景观环境、节水和建筑节能设计。路灯应采用LED等节能、环保的光源，步行道等尽量采用透水性路面。按规定的绿地率要求做好绿化，绿化用地不得挪为它用。在临交通干道一侧有针对性种植高大茂密乔木，形成绿

化隔离带，合理选择树种和搭配乔灌木，提高绿化质量。绿化灌溉采用城市绿地喷灌、微灌雾喷系统等以降低扬尘。

9、严格落实工程水土保持措施。做好土方调配及合理利用工作，施工过程中设置的临时堆土场应该采用编织土袋挡墙拦挡，并用塑料膜覆盖，避免造成扬尘污染和水土流失，弃土运输过程中应采取防护措施，防止渣土沿途扬洒。工程后期及时做好工程开挖面、临时堆土场、边坡等施工迹地清理和生态景观恢复工作。

10、项目要严格落实工程施工期的各项环境保护措施，严格执行《文明施工责任书》的各项规定；应采用商品混凝土，禁止在施工现场搅拌混凝土；施工单位应当在施工现场周边设置高度 2.5 米以上的围挡设施，实行封闭或隔离施工。车辆出入口应设置洗车台、清洗水枪等冲洗设备，出行车辆必须清洗干净方可上路。可能产生扬尘污染的施工作业和场所，应当采取微灌雾喷系统、风送式喷雾机等洒水、遮盖降尘防尘措施。选用低噪声施工工艺和机械设备，并合理安排施工活动，减小施工噪声扰民；须在禁止时段进行连续施工作业的，应事先到当地环保部门申报并提前在工地周围进行公示，告知周围群众，经许可后方可进行。工程弃渣等建筑垃圾应制定处置计划，并向有关主管部门申报，及时清运处置。加强施工期间的交通组织和管制，采取有效措施保持临时交通通道路面整洁和防止过往车辆带出泥沙等污染。

11、必须严格执行配套建设的环保设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投产的环保“三同时”制度。项目竣工后，应按规定程序申请办理环境保护验收。

## 6、验收执行标准

根据原厦门市环境保护局 2016 年 7 月 5 日《厦门现代服务业基地（丙洲片区）统建区环境影响报告表》（厦环评[2016]表 31 号），本项目各污染源具体执行标准具体内容如下：

### 6.1 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 6-1。

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
废水	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 <sub>5</sub>	300mg/L		
	SS	400mg/L		
	氨氮	45mg/L		

#### （2）废气

本项目运营期柴油发电机废气排放执行《厦门市大气污染物排放标准》（DB35/323-2018）表 4 标准。

表 6-2 项目废气污染物应执行的排放标准

类别	设备	污染物	排放浓度（mg/m <sup>3</sup> ）
《厦门市大气污染物排放标准》（DB35/323-2018）表 4	柴油发电机废气	二氧化硫	50
		氮氧化物	150
		颗粒物	20

#### （3）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）中 2、4 类标准。项目运营期厂界应执行噪声排放标准见表 6-3。

表 6-3 项目运营期场界环境噪声排放限值单位：dB (A)

区域	类别	标准	
		昼间	夜间
项目东、南、北侧	2	≤60	≤50
项目西侧	4	≤70	≤55

#### (4) 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。

## 6.2 环境质量标准

项目主要环境质量影响为声环境，区域环境噪声执行《声环境质量标准》（GB3096-2008）中的 2 类标准、4a 类。区域环境噪声标准见表 6-4。

表 6-4 项目环境噪声限值标准 单位：dB (A)

区域	类别	标准	
		昼间	夜间
项目东、南、北侧	2	≤60	≤50
项目西侧	4a	≤70	≤55

## 7、验收调查内容与方法

### 7.1 污染源监测

#### 7.1.1 噪声监测方案

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 7-1。监测点位为：沿项目边界四周布设 4 个点，监测点位见图 7-1。

表 7-1 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	4	项目四周	昼间噪声、夜间噪声	1 次/天	2 天



图 7-1 边界噪声监测点位图

### 7.2 环境影响调查方法

通过现场勘察核实文件资料的准确性，了解项目建设区域的生态背景，评估生态影响的范围和程度，核查生态保护与恢复措施的落实情况。

## 8、质量保证及质量控制

### 8.1 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 8-1。

表 8-1 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	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	/

### 8.2 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 8-2。

表 8-2 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
采样	声校准器	FYF-1	03K9083	合格	2023-4-1
	声级计	AWA6022A	2013610	合格	2023-11-23
	轻便三杯风向风速表	AWA5688	00321655	合格	2023-11-23

### 8.3 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 8-3 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	吴伟强	分析	福建益准检测技术有限公司
	朱龙	分析	

#### 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 8-4。

表 8-4 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

## 9、验收调查结果

### 9.1 运行工况

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2023年2月9日~10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7，相关的生产工况情况见表9-1。

表9-1 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
2023年2月9日	地下车库排放系统、水泵、柴油发电机等	设备全部开启	100%
2023年2月10日	地下车库排放系统、水泵、柴油发电机等	设备全部开启	100%

### 9.2 污染源监测结果

#### 9.2.1 污染物排放监测结果

福建益准检测技术有限公司于2023年2月9日~10日对项目噪声进行了监测，具体监测结果见表9-2。

表9-2 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)
2023.02.09	13:30~13:31	北侧项目地外一米01	社会生活	多云	1.3 ~1.5	55.1	/	/	55.1
	13:34~13:35	东侧项目地外一米02	社会生活			57.4	/	/	57.4
	13:38~13:39	南侧项目地外一米03	社会生活			58.2	/	/	58.2
	13:44~13:45	西侧项目地外一米04	交通			67.5	/	/	67.5
	22:18~22:19	北侧项目地外一米01	社会生活	多云	1.0 ~1.1	44.9	/	/	44.9
	22:24~22:25	东侧项目地外一米02	社会生活			46.6	/	/	46.6
	22:29~22:30	南侧项目地外一米03	社会生活			48.0	/	/	48.0

	22:35~22:36	西侧项目地 外一米 04	交通			53.4	/	/	53.4
2023.02.10	10:10~10:11	北侧项目地 外一米 01	社会生 活	多云	1.4 ~1.6	56.3	/	/	56.3
	10:15~10:16	东侧项目地 外一米 02	社会生 活			57.3	/	/	57.3
	10:19~10:20	南侧项目地 外一米 03	社会生 活			57.8	/	/	57.8
	10:25~10:26	西侧项目地 外一米 04	交通			65.3	/	/	65.3

从噪声监测结果可以看出，项目边界东侧、北侧、南侧噪声昼间监测值为 55.1~58.2dB(A)，夜间监测值为 44.9~48.0dB(A)，基本符合《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）中 2 类标准（昼间≤60dB(A)，夜间≤50dB(A)）；项目边界西侧噪声昼间监测值为 65.3~67.5dB(A)，夜间监测值为 53.3~53.4dB(A)，均符合《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）中 4a 类标准（昼间≤70dB(A)，夜间≤55dB(A)）。

## 9.2.2 环保设施处理效率监测结果

### （1）噪声治理设施

根据监测结果，项目噪声治理设施效果能够满足环评及其批复要求。

### （2）固体废物治理设施

本项目不涉及固体废物的监测。

综上，本项目噪声达标排放，对周边环境影响较小。

## 10、验收结论

### 1、环境管理检查结论

厦门现代服务基地（丙洲片区）统建区 I -3 地块工程项目执行了环保设施与同时设计、同时施工、同时投产的“三同时”制度；按照有关规定建立了相关环境保护管理制度。

### 2、采样监测期间工况检查结论

验收监测期间，项目噪声源固定设备均正常投入运行，运行负荷达到 100%以上要求，符合相关要求，监测结果具有代表性。

### 3、废水核查结论

项目已落实雨污分流，项目运营期主要废水为生活污水，项目运营期最大污水量约为 117m<sup>3</sup>/d。本项目设有 2 个化粪池，每个化粪池的容积为 100m<sup>3</sup>，化粪池的总有效容积能使污水停留时间大于 12 小时。生活污水进入化粪池处理，经处理后排入区内污水管，区内污水经市政污水管进入同安水质净化厂处理。项目已取得排水许可证(厦排证字第 7089 号，2019 年 10 月 11 日)，符合相关法规要求。

### 4、废气核查结论

项目运营期使用的能源主要是电，属于清洁能源。运营期大气污染源主要是备用柴油发电机废气、地下车库及设备机械房排出的废气等。

地下车库废气主要污染物为总烃、CO、NO<sub>x</sub>、NO<sub>2</sub>，地下室车库采用车道自然进风和机械进风，地下车库设置若干套机械排风兼火灾时排烟系统，车库部分排烟量按 6 次/h 换气次数计算，换风排气的排气口布置在地面绿地之中和非人员活动的区域。应急柴油发电机位于地下一层发电机房中，废气从专用烟道引至 I -3 地块工程 1#楼楼房屋顶（33 层）高空排放，由于备用柴油发电机组使用频率不高，其排放的废气对周围环境影响小。基本符合环评报告及环评批复意见要求。

### 5、噪声监测结论

监测结果表明，项目边界东侧、北侧、南侧噪声昼间监测值为 55.1~58.2dB(A)，夜间监测值为 44.9~48.0dB(A)，均符合《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）中 2 类标准（昼间≤60dB(A)，夜间≤50dB(A)）；项目边界西侧噪声昼间监测值为 65.3~67.5dB(A)，夜间监测值为 53.3~53.4dB(A)，均符合《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）中 4a 类标准（昼间≤70dB(A)，夜间≤55dB(A)）。

## **6、固废核查结论**

项目运营期的固体废物主要是居住人员的生活垃圾，项目有设置固定垃圾桶收集生活垃圾，生活垃圾每日定时清理，交由环卫部门集中处置。

## **7、环境绿化核查结论**

项目已按水土保持方案对场地进行平整及硬化。项目主体建筑四周均采取环状绿化带，在临路一侧有针对性种植高大茂密乔木，形成绿化隔离带，楼房楼面进行草被种植绿化处理。绿地区域将按照设计方案要求进行布设，绿化率达到20%。

## **8、总结论**

厦门市城市建设发展投资有限公司在厦门现代服务基地（丙洲片区）统建区I-3地块工程项目实施过程中按照环评及其批复要求落实了相关环保措施，“三废”排放达到国家相关排放标准，符合环保验收要求。

## **9、建议**

项目应进一步做好各项公建设施的环境管理，明确各环境相关设施的岗位责任制度，确保环保处理措施的日常稳定运行，以进一步减少对周边的环境影响。

制定垃圾专项管理制度，垃圾桶堆放点定期喷洒除臭药剂，避免垃圾恶臭异味影响办公场所空气环境。

# 11、建设项目环境保护“三同时”竣工验收登记表

建设项目环境保护“三同时”竣工验收登记表

填表单位（盖章）：福建绿景生态工程咨询有限公司

填表人（签字）：

项目经办人（签字）：

建设项目	项目名称	厦门现代服务基地（丙洲片区）统建区项目 I-3 地块项目				项目代码	/				建设地点	厦门市同安新城 12~14 片区西洲路北侧			
	行业类别	二十六、房地产，106、房地产开发、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等				建设性质	<input checked="" type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 迁扩建 <input type="checkbox"/> 技术改造								
	设计规模	总用地面积 17889.2m <sup>2</sup> ，总建筑面积 119122m <sup>2</sup> ，地下建筑面积 30072m <sup>2</sup> 。地上建筑面积为 89050m <sup>2</sup> 。				实际规模	总用地面积 17889.239m <sup>2</sup> ，总建筑面积 118135.36m <sup>2</sup> ，地下建筑面积 30343.39m <sup>2</sup> ，地上建筑面积 87791.97m <sup>2</sup> 。			环评单位	山西清源环境咨询有限公司				
	环评文件审批机关	厦门市生态环境局				审批文号	厦环评[2016]表 31 号			环评文件类型	报告表				
	开工日期	2019 年 9 月 12 日				竣工日期	2023 年 2 月 1 日			排污许可证申领时间	/				
	环保设施设计单位	中元（厦门）工程设计研究院有限公司				环保设施施工单位	福建建工集团有限责任公司			排污许可证编号	/				
	验收单位	厦门市城市建设发展投资有限公司				环保设施监测单位	福建益准检测技术有限公司			验收监测时工况	100%				
	投资总概算	-				环保投资总概算	-			所占比例（%）	/				
	实际总投资	100935.68 万元				实际环保投资	187 万元			所占比例（%）	0.185				
	废水治理	75 万元	废气治理	40 万元	噪声治理	35 万元	固体废物治理	2 万元			绿化及生态	35 万元	其他	/	
新增废水处理设施能力 t/d	/				新增废气处理设施能力 m <sup>3</sup> /h	/			年平均工作时	/					
运营单位	厦门市城市建设发展投资有限公司				运营单位统一社会信用代码(或组织机构代码)	91350200776015322Y			验收时间	2023 年 02 月 09~10 日					
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)		
	废水量	/	/	/	4.2705	0	4.2705	/	/	4.2705	/	/	+4.2705		
	COD	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		
	BOD <sub>5</sub>	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		
	SS	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		
	氨氮	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		
	动植物油	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		
油烟	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/			

注：1、排放增减量：（+）表示增加，（-）表示减少。2、(12)=(6)-(8)-(11)，（9）=(4)-(5)-(8)-(11)+（1）。3、计量单位：废水排放量——万 t/a；废气排放量——万立方米/年；工业固体废物排放量——万 t/a；水污染物排放浓度——毫克/升

## 附件 1：环评批复文件

地（市）级环境保护行政主管部门审批意见：

厦环评[2016]表 31 号

### 关于厦门现代服务业基地（丙洲片区）统建区环境影响报告表的批复

厦门市城市建设发展投资有限公司（地址：厦门市湖里区同益路 9 号地产大厦 16 层 1609 单元）建设的厦门现代服务业基地（丙洲片区）统建区选址于同安新城 12-14 片区西洲路北侧。本项目总占地面积约 333014.450m<sup>2</sup>，总建筑面积约 1078960m<sup>2</sup>，其中软件信息服务业用房 795000m<sup>2</sup>，软件信息服务业用房（众创空间）60000m<sup>2</sup>，商业 160000m<sup>2</sup>，居住（非商品住宅）60000m<sup>2</sup>，其他配套 3960m<sup>2</sup>。本项目由 17 个子地块分三期开发建设：

一期工程由 I-5、I-6、I-7、I-8、I-9 五个地块组成，总占地面积 133765m<sup>2</sup>，总建筑面积（计容）372880m<sup>2</sup>，建设 13 栋 4-47 层的办公楼（底层部分设置商业网点）、4 栋 11 层公寓（1 层为商业）等；

二期工程由 I-1、I-2、I-3、I-4 四个地块组成，总占地面积 75575.5m<sup>2</sup>，总建筑面积（计容）242800m<sup>2</sup>，建设 12 栋 7-34 层办公楼、3 栋 10 层的居住楼等；

三期工程由 II-1、II-2、II-3、II-4、II-5、II-6、II-7、II-8 八个地块组成，总占地面积 75575.123674.4，总建筑面积（计容）463280m<sup>2</sup>，建设 18 栋 8-41 层的办公楼、2 栋 5 层商业楼等。

其中，餐饮主要分布在 I-5 地块（2-4F）、I-6 地块（1-4F）、II-5 地块（2-4F）和 I-7 地块（2-4F），其余商业区不设餐饮业；社区卫生服务中心设置在三期。

在全面落实报告表提出的各项防治生态破坏和环境污染措施的前提下，根据《中华人民共和国环境影响评价法》第二十二条等有关规定，我局同意该项目按照报告表所列建设项目的性质、地点、规模、环境保护措施进行建设。具体环保要求如下：

1、该项目主体功能为商务办公、居住，配套部分商业、休闲，由于商业配套的具体项目尚未明确，项目建成后引入的餐饮、娱乐、社区卫生服务中心应当另行开展环境影响评价，经许可后方可正式入驻。

2、合理设置功能分区，防止废气、噪声、振动等对办公环境的干扰和影响。餐饮服务场所应集中布置，合理布局，并配套油烟净化设施、油烟排放专用烟道和隔油池。

3、按照雨污分流要求建设排水设施，化粪池应按国标规范设计，项目产生的餐饮含油废水经隔油池处理后，同生活污水通过化粪池处理达标后，排入市政污水管网进入同安污水处理厂处理，污水排放执行《厦门市水污染物排放标准》（DB35/322-2011）表1的三级标准。污水排放口应按规范建设，具备采样监控条件。

4、本项目三期全部建成后规模较大，日均外排生活污水量超过5000吨，建设单位应当结合二、三期开发进度及商业、办公项目入驻情况，配套建设再生水利用系统，利用中水浇灌绿化、冲厕和冲洗道路等，节约用水资源。

5、根据《厦门市环境功能区划》（第三次修订，2011年），项目所在区域为二类环境空气质量功能区，其环境空气质量执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）的二级标准。项目应使用电、天然气等清洁能源，餐饮油烟经净化处理后油烟最大允许排放浓度应执行《饮食业油烟排放标准（试行）》（GB18483-2001）要求，油烟排放浓度 $\leq 2.0\text{mg}/\text{m}^3$ ，油烟排放口的位置应符合《饮食业环境保护技术规范》（HJ554-2010）的要求；备用柴油发电机废气排放执行《厦门市大气污染物排放标准》（DB35/323-2011）表1中二级标准，柴油发电机排烟应设专用烟道引至主楼楼顶上空排放，烟气林格曼黑度应 $\leq 1$ 级；各废气排放口高度应按规范要求设置，排放口位置应避开周边环境敏感目标，防止废气污染扰民。合理设计地下室和地下车库排气口，做到美观、隐蔽和消音。落实垃圾收集点的除臭、防臭措施。

6、根据《厦门市环境功能区划》（第三次修订，2011年），项目所在区域处于2类声环境质量功能区，执行《声环境质量标准》（GB3096-2008）的2类标准，项目建成后各侧第一排建筑物面向道路一侧区域声环境执行《声环境质量标准》（GB3096-2008）的4a类标准。项目应选用低噪声设备，风机、水泵、柴油发电机、冷水机组等高噪声的设备应设置在专用隔声房内，并落实隔声、消声和减振措施。要加强地下室地面排风口消声处理，落实配电室、压力水管、通风排气管等低频噪声、振动干扰影响的防治措施。中央空调冷却塔设置在楼顶屋面并采取降噪措施；地面排风口采取有效的吸音消声措施。

7、配套专用垃圾分类暂存场所和设施，落实垃圾分类管理，及时密闭清运处理。废油脂交由有资质的单位处置，泔水废渣应当配备微生物有机垃圾处理装置自行处理或者委托污染治理专业运营单位进行承包式治理，实现达标排放。

8、落实绿化、景观环境、节水和建筑节能设计。路灯应采用LED等节能、环保的光源，步行道等尽量采用透水性路面。按规定的绿地率要求做好绿化，绿化

用地不得挪为它用。在临交通干道一侧有针对性地种植高大茂密乔木，形成绿化隔离带，合理选择树种和搭配乔灌木，提高绿化质量。绿化灌溉采用城市绿地喷灌、微灌雾喷系统等以降低扬尘。

9、严格落实工程水土保持措施。做好土方调配及合理利用工作，施工过程中设置的临时堆土场应该采用编织土袋挡墙拦挡，并用塑料膜覆盖，避免造成扬尘污染和水土流失，弃土运输过程中应采取防护措施，防止渣土沿途扬洒。工程后期及时做好工程开挖面、临时堆土场、边坡等施工迹地清理和生态景观恢复工作。

10、项目要严格落实工程施工期的各项环境保护措施，严格执行《文明施工责任书》的各项规定；应采用商品混凝土，禁止在施工现场搅拌混凝土；施工单位应当在施工现场周边设置高度 2.5 米以上的围挡设施，实行封闭或隔离施工。车辆出入口应设置洗车台、清洗水枪等冲洗设备，出行车辆必须清洗干净方可上路。可能产生扬尘污染的施工作业和场所，应当采取微灌雾喷系统、风送式喷雾机等洒水、遮盖降尘防尘措施。选用低噪声施工工艺和机械设备，并合理安排施工活动，减小施工噪声扰民；须在禁止时段进行连续施工作业的，应事先到当地环保部门申报并提前在工地周围进行公示，告知周围群众，经许可后方可进行。工程弃渣等建筑垃圾应制定处置计划，并向有关主管部门申报，及时清运处置。加强施工期间的交通组织和管制，采取有效措施保持临时交通通道路面整洁和防止过往车辆带出泥沙等污染。

11、必须严格执行配套建设的环保设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投产的环保“三同时”制度。项目竣工后，应按规定程序申请办理环境保护验收。



## 附件 2：项目用地证明

宗地流程号： Z3502002015031826



电子监管号： 3502002015B00842

# 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：35021220151109CG050

## 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国土资源与房产管理局；

通讯地址：厦门市湖滨中路 518 号国土房产大厦；

邮政编码：361013；

电话：0592-5108070；

传真：0592-5108097。

受让人：厦门市城市建设发展投资有限公司；

通讯地址：厦门市湖里区同益路 9 号地产大厦 6 楼；

邮政编码：361013；

电话：0592-2271889；

传真：0592-2271887。

第三方：厦门市土地开发总公司；

通讯地址：厦门市同益路 9 号地产大厦 15 层；

邮政编码：361013；

电话：0592-5315888；

传真：0592-5312888。

第四方：厦门市同安区人民政府；

通讯地址：厦门市同安区银湖中路 1 号；

邮政编码：361100；

电话：0592-7022243；

传真：0592-7023433。

## 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[2015]269号文，出让给受让人的本合同项下宗地编号为 2015TG02，出让宗地面积大写叁拾叁万叁仟零壹拾肆点肆伍零平方米（小写 333014.450 平方米）。分为 I-1、I-2、I-3、I-4、I-5、I-6、I-7、I-8、I-9、II-1、II-2、II-3、II-4、II-5、II-6、II-7、II-8 共 17 个子地块。

本合同项下出让宗地坐落于同安新城 12-14 片区西洲路

北侧厦门现代服务业基地（丙洲片区）统建区。

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》。

本合同项下出让宗地的竖向界限在受让人取得《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：其他商服用地（软件信息服务业）、批发零售用地（商业）、城镇住宅用地（非商品住宅）。

**第六条** 出让人同意在2015年11月9日按现状将出让宗地交付给受让人。现状包括：

（一）场地已平整。受让人若需对场地进行整理或实施土石方工程，应自行处理并承担相应的费用。

（二）周围基础设施达到：地块东侧道路（地块相邻段）、南侧道路（地块相邻段）、西侧道路（地块相邻段）、北侧道路（地块相邻段）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:

其他商服用地(软件信息服务业)40年:2015年11月9日至2055年11月8日止;

批发零售用地(商业)40年:2015年11月9日至2055年11月8日止;

城镇住宅用地(非商品住宅)70年:2015年11月9日至2085年11月8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壹拾壹亿捌仟玖佰万元(小写1,189,000,000.00元)。

**第九条** 本合同项下宗地的定金为人民币大写贰亿叁仟柒佰捌拾万元(小写237,800,000.00元)。受让人支付的竞买保证金人民币大写贰亿叁仟柒佰捌拾万元(小写237,800,000.00元)转作本合同项下宗地的定金,定金抵作土地出让价款。

**第十条** 受让人已于2015年11月5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伍亿玖仟肆佰伍拾万元(小写594,500,000.00元)

受让人同意在 2015 年 12 月 28 日前向出让人支付剩余国有建设用地使用权出让价款,即人民币大写伍亿玖仟肆佰伍拾万元(小写 594,500,000.00 元)。

**第十一条** 受让人应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,申请国有建设用地使用权登记。本项目 I 区(包括 I-1、I-2、I-3、I-4、I-5、I-6、I-7、I-8、I-9 地块)和 II 区(包括 II-1、II-2、II-3、II-4、II-5、II-6、II-7、II-8 地块)地块可分别申请国有建设用地使用权登记。

### 第三章 土地开发建设利用

**第十二条** 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(详见附件 2)。其中:

子地块 编号	建筑面积(单位:平方米)					
	软件信息服 务业用房	软件信息服务业用 房(众创空间)	商业	居住(非商品 住宅)	其他 配套	小计
I-1	133150	7500	12050	0	200	152900
I-2	9540	1000	4600	3000	0	18140
I-3	71140	2000	17200	0	0	90340
I-4	26830	4000	6000	8000	0	44830
I-5	18010	0	17670	0	60	35740
I-6	4020	0	17200	0	0	21220
I-7	84650	3000	20090	0	160	107900
I-8	44210	14000	5600	14000	60	77870
I-9	31880	1000	3000	2000	0	37880

—6—

子地块 编号	建筑面积（单位：平方米）					
	软件信息服 务业用房	软件信息服务业用 房（众创空间）	商业	居住（非商品 住宅）	其他 配套	小计
II-1	25050	3100	1780	11100	60	41090
II-2	35200	3600	3830	16350	160	59140
II-3	64010	5000	2860	5550	0	77420
II-4	52840	3600	2450	0	3000	61890
II-5	10970	0	22630	0	0	33600
II-6	30480	2200	6030	0	0	38710
II-7	74800	4000	4930	0	260	83990
II-8	78220	6000	12080	0	0	96300
合计	795000	60000	160000	60000	3960	1078960

建筑限高、建筑密度、绿地率及居住（非商品住宅）户型面积按规划要求执行。

**第十三条** 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步代建社区卫生服务中心一处、公用移动通信基站四处，代建项目相关事项见受让人与第三方签订的委托代建合同。

上述代建项目建筑面积所分摊的国有建设用地使用权面积保留划拨的性质，不计地价。

**第十四条** 受让人同意本合同项下宗地建设项目在2016年11月9日前开工；在2019年11月9日前完成项目建设，并组织设计、施工、监理等单位验收。

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）第八条规定的情形，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或竣工验收后 5 个工作日内，按照厦国土房[2014]370 号的要求向出让人申报。

**第十五条** 本合同项下宗地为吹填造地项目，未进行夯实、碾压等技术处理，受让人应自行负责进行地质勘探和基础处理。受让人认可本项目因不同于其他非吹填造地地块所可能造成的不利的因素，并同意不以此为由提出抗辩。

**第十六条** 本合同项下宗地各子地块间的规划路(地块相邻段)由第三方负责建设。

**第十七条** 受让人在签订本合同前，应与第四方签订协议书，明确转让要求、履约保证金等事项。

**第十八条** 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。

受让人应自行申请本合同项下宗地的临时施工用电和永久性用电，按电业部门批准的方案实施供配电工程，供电方案要求配套的供配电设施应在出让宗地内选址，由受让人负责建

设并承担费用。

本合同项下宗地 I-1、I-7、II-2、II-7 子地块的建设项目各需配建附建式开闭所一座，由受让人按电业部门批准的方案自行投资建设。

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。

**第十九条** 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。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，应当经国土资源管理部门和规划部门同意，报原批准用地的人民政府批准。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。

**第二十条** 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。

**第二十一条** 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

第二十二条 受让人按照本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权按以下约定将本合同项下国有建设用地使用权转让、出租、抵押：

(一) 本合同项下地上软件信息服务业用房面积分摊的国有建设用地使用权转让、抵押的，受让人应报厦门市人民政府指定单位批准：

1. 从本合同签订之日起计算，至房屋建成并取得土地房屋权证之日起十年内，受让人应整体自持不少于地上软件信息服务业用房建筑面积 40% 的地上软件信息服务业用房面积，持有软件信息服务业用房分摊的国有建设用地使用权不得转让、不得分割抵押。自房屋建成并取得土地房屋权证之日起满十年后，受让人有权将该持有软件信息服务业用房面积及其分摊的国有建设用地使用权整体转让。

2. 除上述受让人持有的地上软件信息服务业用房面积外，

其余地上软件信息服务业用房面积分摊的国有建设用地使用权可全部或部分转让、出租、抵押，最小转让面积为 300 平方米，且只能转让给法人机构。

3. 本合同项下全部地上软件信息服务业用房面积的销售价格、转让对象须经厦门市人民政府指定单位审查并同意后，受让人方可转让。办理产权交易时，受让人应提供与第三方签订的协议书和厦门市人民政府指定单位出具的转让对象符合相关要求的证明。

(二) 从本合同签订之日起计算，至房屋建成并取得土地房屋权证之日起十年内，受让人应整体自持本合同项下地上软件信息服务业用房（众创空间）面积，持有软件信息服务业用房（众创空间）面积分摊的国有建设用地使用权不得转让、不得分割抵押。自房屋建成并取得土地房屋权证之日起满十年后，受让人有权将该持有软件信息服务业用房（众创空间）面积及其分摊的国有建设用地使用权整体转让。

(三) 从本合同签订之日起计算，至房屋建成并取得土地房屋权证之日起十年内，受让人应整体自持本合同项下至少 10 万平方米地上商业面积，持有商业面积分摊的国有建设用地使用权不得转让、不得分割抵押。自房屋建成并取得土地房屋权证之日起满十年后，受让人有权将该持有商业面积及其分摊的国有建设用地使用权整体转让。

除上述受让人持有的地上商业面积外,其余地上商业面积分摊的国有建设用地使用权可全部或部分转让、出租、抵押。

(四)受让人应整体自持本合同项下地上居住(非商品住宅)面积,持有居住(非商品住宅)面积分摊的国有建设用地使用权不得转让、不得分割抵押,应办理整体产权。

(五)首次转让的,应当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。

**第二十三条** 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。

**第二十四条** 国有建设用地使用权转让后,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,本合同和登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

**第二十五条** 国有建设用地使用权转让、抵押的,转让、抵押当事人各方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证,到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

## **第五章 期限届满**

**第二十六条** 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。

**第二十七条** 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。

**第二十八条** 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

**第二十九条** 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。

**第三十条** 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

**第三十一条** 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千分之一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万分之一的违约金；  
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完成项目建设并申请竣工验收的，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万分之一的违约金。

受让人的规划设计不符合有关技术规范而未被规划部门审批或受让人提出申请调整规划设计条件，导致项目无法按期开工造成土地闲置，出让人将按闲置土地处置。

**第三十三条** 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，第三方应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的千分之一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。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，提交厦门仲裁委员会仲裁。

## 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 本合同和附件共伍拾叁页，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 本合同一式陆份，具有同等法律效力，出让人执叁份，受让人、第三方、第四方各执壹份。

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2015年11月9日在中华人民共和国福建省厦门市签订。

(以下无正文)

(本页无正文)



出让人(章): 厦门市国土资源与房产管理局

法定代表人: 余江河

委托代理人(签字):

A handwritten signature in black ink, appearing to be "余江河" (Yu Jianghe).



受让人(章): 厦门市城市建设发展投资有限公司

法定代表人(签字):

委托代理人(签字):

A handwritten signature in black ink, appearing to be "洪文" (Hong Wen).



第三方(章): 厦门市土地开发总公司

法定代表人(签字):

委托代理人(签字):

A handwritten signature in black ink, appearing to be "洪文" (Hong Wen).



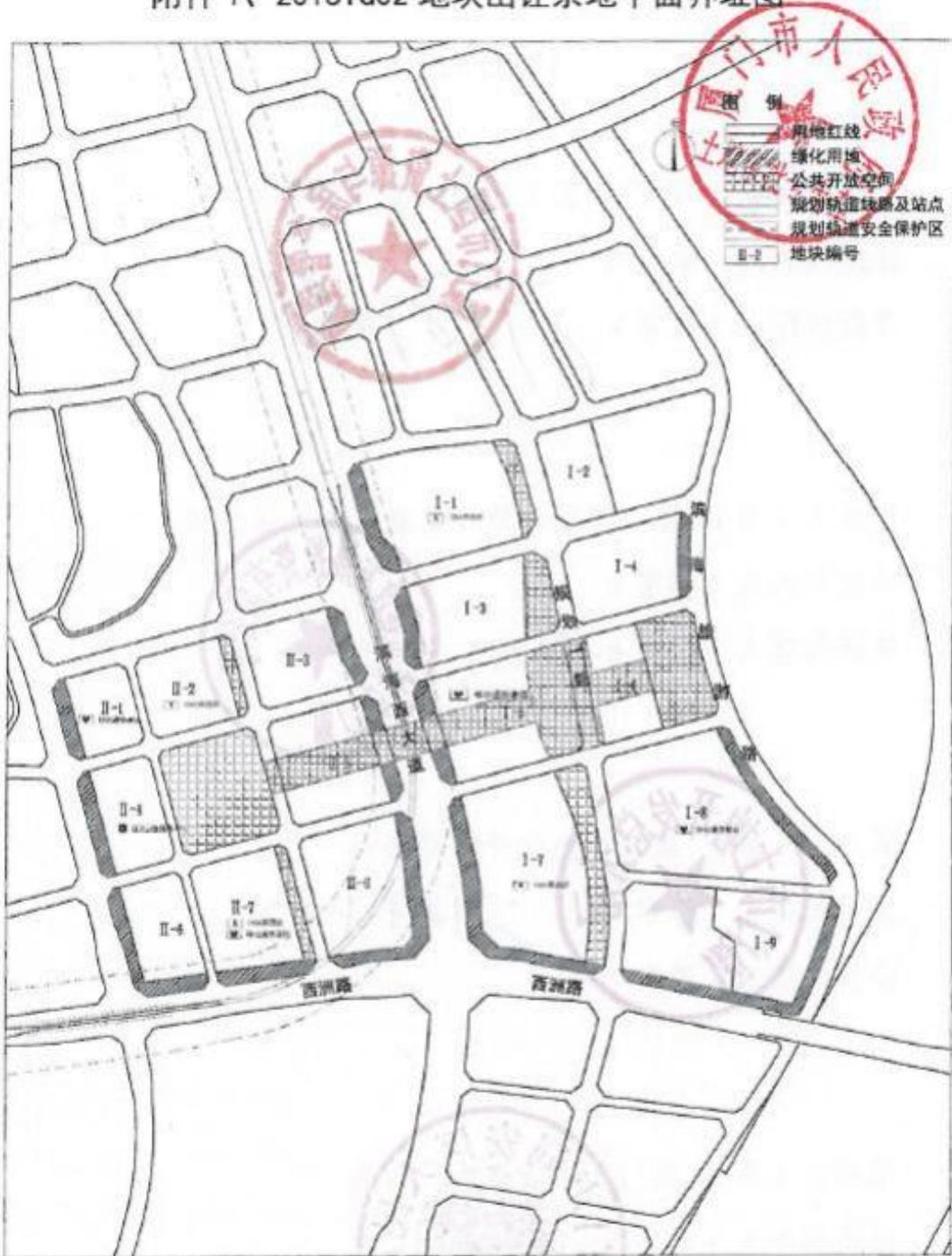
第四方(章): 厦门市同安区人民政府

法定代表人(签字):

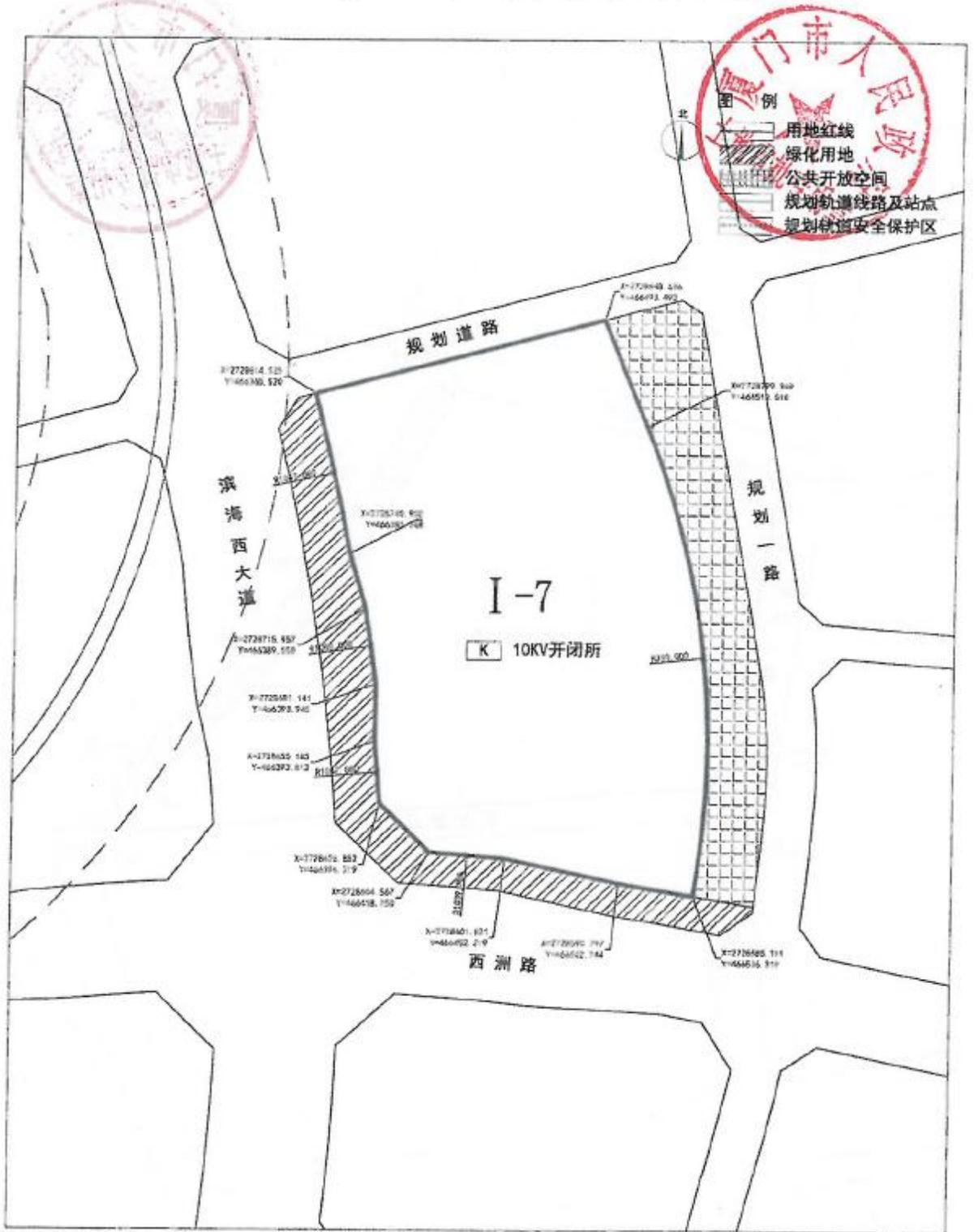
委托代理人(签字):



附件 1、2015TG02 地块出让宗地平面界址图



# 2015TG02 地块 I-7 子地块出让宗地平面界址图



第二联：市房地产交易权籍登记中心

## 地价缴费证明

[厦]地价[2015] 122号

厦门市房地产交易权籍登记中心：

坐落于同安新城 12-14 片区西洲路北侧厦门现代服务业基地（丙洲片区）统建区的 2015TG02 宗地国有建设用地使用权经挂牌出让，由厦门市城市建设发展投资有限公司竞得。土地用途为其他商服用地（软件信息服务业）、批发零售用地（商业）、城镇住宅用地（非商品住宅），宗地面积 333014.450 平方米，地上建筑总面积不超过 1078960 平方米。其中，委托代建社区卫生服务中心一处，建筑面积 3000 平方米；委托代建公用移动通信基站四处，每处建筑面积 60 平方米；所分摊的国有建设用地使用权面积保留划拨性质，不计地价。各子地块及分用途建筑面积详见 35021220151109CG050 编号土地出让合同。

该宗地土地出让价款为 1,189,000,000.00 元，受让人已缴交土地出让价款 1,189,000,000.00 元，利息 0 元、违约金 0 元，占应缴交土地出让价款的 100%。

备注：已签订土地出让合同编号：

1、35021220151109CG050



厦门市国土资源与房产管理局

土地利用管理处

厦门市国土资源与房产管理局

2015年12月28日

（本地价缴费证明为内部资料，仅供厦门市房地产交易权籍登记中心办理有关手续使用）

# 建 设 用 地 批 准 书

同发字(厦)〔2015〕 同 字第 29 号

用地单位名称	厦门市城市建设发展投资有限公司				
建设项目名称	2015T602				
批准用地机关及批准文号	35021220151109(G050)《厦门市国有建设用地使用权出让合同》				
批准用地面积	333014.450 平方米	建、构筑物占地面积	挂牌	土地用途	平方米
土地所有权性质	国有	土地取得方式	挂牌	其他保留用地	其他保留用地 拟出让用地 社会公益性项目
土地座落	同发新城 12-14 书巨面洲路北(厦门现代服务业基地(西洲片区)地块)				
四 至	东 东西溪西洲入海段整治工程 西 西福三路 西 厦门市全知形有限公司2007G30地北 空地				
批准的建设工期	自 2015 年 11 月至	2019 年 11 月			
本批准书有效期	自 2015 年 11 月至	2019 年 11 月			
备 注	详见 35021220151109(G050)号《厦门市国有建设用地使用权出让合同》。				

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 2019 年 11 月 31 日期间有效。

填发机关

2016 年

2 月 3 日



Nº: 00061598

## 35021220151109CG050 号出让合同书之补充合同 1

合同各方当事人:

出让人: 厦门市国土资源与房产管理局

受让人: 厦门市城市建设发展投资有限公司

第三方: 厦门市土地开发总公司

第四方: 厦门市同安区人民政府

根据合同各方签订的 35021220151109CG050 号《厦门市国有建设用地使用权出让合同》(以下简称原合同)关于“本项目共有 17 个子地块,在各子地块总建筑面积(计容)之和不变的前提下,同时符合城市规划相关条件的,各子地块同一性质的建筑面积(计容)可酌情调整”的约定,按照《厦门市规划委员会关于同意 2015TG02 地块规划设计条件调整的批复》(厦规建[2016]42号)且公示无异议,经受让人申请,合同各方同意对原合同项下 2015TG02 项目各子地块规划设计条件进行调整,特签订本补充合同。

一、在原合同约定的总用地面积、总建筑面积及不同性质建筑占总建筑面积比例不变的前提下,对各子地块的规划设计指标进行调整(具体调整内容详见附件《2015TG02 地块各子地块同一性质建筑面积(计容)变更表》)。

二、原合同土地出让金保持不变。

三、本补充合同与原合同具有同等法律效力,原合同与本补充合同约定不一致的地方,以本补充合同的约定为准。

四、本补充合同经各方法定代表人或委托代理人签字盖章后生效。

五、本补充合同共一式陆份，出让人执叁份，受让人、第三方、第四方各执壹份。

六、本补充合同于 2016 年 10 月 15 日在中华人民共和国福建省厦门市签订。

(以下无正文)

出让人(章): 厦门市国土资源与房产管理局

法定代表人: 余江河

委托代理人(签名): 



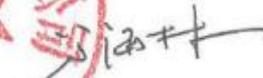
受让人(章): 厦门市城市建设发展投资有限公司

法定代表人(签名):

委托代理人(签名): 



第三方(章): 厦门市土地开发总公司

法定代表人(签名): 

委托代理人(签名):



第四方(章): 厦门市同安区人民政府

法定代表人(签名):

委托代理人(签名): 



附件：2015TC02 地块各子地块同一性质建筑面积（计容）变更表

地块编号	I-1		I-2		I-3		I-4		I-5		I-6		I-7		I-8		合计		
	出让指标	变更指标	出让指标	变更指标	出让指标	变更指标	出让指标	变更指标	出让指标	变更指标	出让指标	变更指标	出让指标	变更指标	出让指标	变更指标			
其中 商业 其他 居住(非商品住宅) 其他 绿化 绿化	152000	79000	18150	19150	90350	89050	54850	54650	36750	34160	21250	21100	107000	179780	77870	103160	37860	417100	
	133150	37000	9550	50	71150	86500	28850	51000	18010	100	4020	100	84650	165000	44210	67000	21890	100	
	7500	28000	1000	50	2000	50	6000	50	0	0	0	0	3000	100	14000	30000	1000	100	
	12050	12500	4800	2000	17200	5000	6000	4500	17870	34000	17200	21000	20050	5500	3000	6000	5000	1000	
0	0	3000	17050	0	0	8000	50	0	0	0	0	0	0	0	14000	100	2000	42500	
200	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	160	160	60	60	0	0	
-	≤40%	-	≤35%	-	≤40%	-	≤60%	-	≤40%	-	≤45%	-	≤40%	-	≤40%	-	≤40%	-	≤45%
-	≥20%	-	≥20%	-	≥30%	-	≥20%	-	≥20%	-	≥10%	-	≥20%	-	≥20%	-	≥30%	-	≥25%
其中 商业 其他 居住(非商品住宅) 其他 绿化 绿化	41000	29210	59140	36310	77420	100150	61890	68650	33600	39050	38710	40050	83980	51810	96300	101050	1078060	1078060	
	25050	27000	35200	33000	65010	92000	62840	63800	10970	50	30480	32000	74800	48000	79220	95000	795000	795000	
	3100	50	3600	50	5000	50	3000	50	0	0	2200	50	4000	50	6000	50	60000	60000	
	1780	2000	3830	3000	2860	8000	2450	2000	22670	36000	6610	8000	4930	3500	12080	6000	160000	160000	
11100	100	15050	100	5530	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60000	60000	
60	50	160	160	0	0	3000	3000	0	0	0	0	0	280	260	0	0	3860	3860	
-	≤40%	-	≤40%	-	≤45%	-	≤45%	-	≤40%	-	≤40%	-	≤40%	-	≤40%	-	≤40%	-	≤40%
-	≥30%	-	≥20%	-	≥30%	-	≥15%	-	≥20%	-	≥10%	-	≥20%	-	≥10%	-	≥30%	-	≥25%



## 35021220151109CG050 号出让合同书 之补充合同 2



本合同当事人：

出让人：厦门市国土资源与房产管理局

受让人：厦门市城市建设发展投资有限公司

第三方：厦门市土地开发总公司

第四方：厦门市同安区人民政府

2015年11月，受让人通过公开出让方式取得位于同安新城12-14片区西洲路北侧厦门现代服务业基地(丙洲片区)统建区2015TG02地块国有建设用地使用权，与出让人签订35021220151109CG050号《厦门市国有建设用地使用权出让合同》及补充合同1(以下简称原合同、原补充合同)。2016年12月31日《厦门市土地管理委员会专题会议纪要》([2016]10号)“关于厦门现代服务业基地(丙洲片区)统建区项目一期工程设置跨地块二层步行连廊和地下连通口问题”，会议原则同意该项目一期工程设置跨地块二层步行连廊和地下连通口。经受让人申请并由厦府地协[2017]10号文批准，以协议出让2015TG02地块子地块间市政道路国有建设用地地下空间使用权给受让人，用于建设地下停车场通道。经各方协商，同意就该国有建设用地地下空间使用权用地面

积、建筑面积、出让年限等有关事宜进行约定签订本补充合同。

一、本补充合同项下地下空间建设总用地面积贰仟伍佰肆拾壹点零捌陆平方米（小写：2541.086 平方米，其中：地下一层 619.059 平方米、地下二层 1922.027 平方米），用地四至及平面界址详见《市规划委同安规划分局关于厦门现代服务业基地（丙洲片区）统建区（2015TG02 地块）一期工程利用红线外市政道路地下及地上空间规划设计条件的函》（编号：同安分局[2017]34 号）附图；总建筑面积为 2045.963 平方米（其中：地下一层 316.151 平方米、地下二层 1729.812 平方米）。

二、本补充合同项下地上国有建设用地使用权用途为市政道路，由第三方管理；地下空间使用权用途为地下停车场通道。

三、本补充合同项下地下空间使用权出让年期为：2017 年 8 月 15 日至 2085 年 11 月 8 日止。

四、本补充合同项下国有建设用地地下空间使用权出让金总价为人民币 94804.35 元，受让人已于 2017 年 9 月 20 日缴纳。

五、受让人同意本补充合同项下地下空间国有建设用地在 2018 年 5 月 28 日前开工建设，在 2019 年 11 月 9 日前与 2015TG02 地块同时完成项目全部工程建设，并申请竣工验收。受让人同意在项目开工、竣工验收后的 5 个工作日内向出让人书面申报。逾期开工、竣工等违约情形的按原合同第三十二条条约定执行。

六、本补充合同项下宗地项目，作为 2015TG02 地块建设项

目的配套，应与 2015TG02 地块一并办理土地使用权登记。领取国有土地使用权证后，转让、出租、抵押按 35021220151109CG050 号《厦门市国有建设用地使用权出让合同》约定执行。



七、本补充合同项下国有建设用地地下空间使用权在出让期间，如有市政管线等公共设施建设需要，受让人应无条件支持配合，空间使用应优先满足市政管线等公共设施建设要求。若政府需提前收回，出让人退还剩余年限的土地出让金本金。

八、受让人必须严格按规划要求和规划用途使用土地。未经出让人批准，受让人擅自改变本补充合同项下国有建设用地地下空间使用权土地用途，出让人有权提前收回本补充合同项下国有建设用地地下空间使用权。

九、本补充合同项下的国有建设用地地下空间使用权出让年期届满时，本合同终止履行。

十、有关城市市政道路的建设，由受让人与第三方另行签订协议，并由第三方负责验收和监督。

十一、本补充合同经各方法定代表人或委托代理人签字盖章后生效，与原合同、原补充合同具有同等法律效力，原合同、原补充合同与本补充合同约定不一致的，以本补充合同约定为准。

十二、本补充合同于 2017 年 11 月 5 日在中华人民共和国福建省厦门市签订。



十三、本补充合同一式伍份，出让人执贰份，受让人、

第三方、第四方各执壹份。

(以下无正文)

出让人(章): 厦门市国土资源与房产管理局

法定代表人: 郭俊胜

委托代理人(签字):



受让人(章): 厦门市城市建设发展投资有限公司

法定代表人(签字):

委托代理人(签字):



第三方(章): 厦门市土地开发总公司

法定代表人(签字):

委托代理人(签字):



第四方(章): 厦门市同安区人民政府

法定代表人(签字):

委托代理人(签字):



## 35021220151109CG050 号出让合同书 之补充合同 3



本合同各方当事人:

出让人: 厦门市自然资源和规划局

受让人: 厦门市城市建设发展投资有限公司

第三方: 厦门市土地发展中心

第四方: 厦门市同安区人民政府

2015 年 11 月, 受让人通过公开出让方式取得位于同安新城 12-14 片区西洲路北侧现代服务业基地(丙洲片区)统建区 2015TG02 地块国有建设用地使用权, 与出让人签订 35021220151109CG050 号《厦门市国有建设用地使用权出让合同》及补充合同 1 和补充合同 2 (以下简称原合同和原补充合同)。根据《厦门市土地资源管理委员会会议纪要》([2020]1 号)及准予规划许可变更决定书(厦资源规划用地准更[2020]第 002 号), 经受让人申请, 合同各方同意对原合同及原补充合同项下地块及相应指标进行调整, 特签订本补充合同。

一、本宗地原 II-1 子地块和 II-6 子地块调出, 由政府收回土地。出让宗地范围由原 17 个子地块调整为 15 个子地块, 宗地平面界址图相应调整(具体详见宗地界址图); 用地面积由 333014.450 平方米以下调整为 311162.018 平方米



以下。总建筑面积（计容）由 1078960 平方米以下调整为 1078900 平方米以下。原 II-1 子地块配建的 1 座公共移动通信基站规划指标随之调出。

二、原合同项下 II-1 子地块和 II-6 子地块于本补充合同签订之日起十日内按现状移交给第三方，移交土地面积为 21852.432 平方米。

三、受让人同意本合同项下宗地（II-2、II-3、II-4、II-5、II-7 子地块）自补充合同签订之日起 12 个月内开工，开工后 48 个月完成项目建设，并组织设计、施工、监理等单位验收。

四、在签订本补充合同后 5 个工作日内，退还受让人土地出让价款人民币大写叁仟零陆拾陆万元（小写 3066 万元）。原合同约定的土地出让价款由 118900 万元调整为 115834 万元。

五、根据《市规划委同安分局关于厦门现代服务业基地（丙洲片区）统建区（2015TG02 地块）一期工程利用红外线市政道路地下及地上空间规划设计条件的函》（编号：同安分局[2017]34 号），本宗地一期工程（I-5、I-6、I-7、I-8、I-9 子地块）跨地块二层步行连廊总用地面积 1124.889 平方米，总建筑面积 799.519 平方米，作为公共通道，应 24 小时对外开发，由第四方进行监管。跨地块二层步行连廊出让年期为 2017 年 8 月 15 日至 2085 年 11 月 8 日止。

六、本补充合同经各方法人代表或委托代理人签字盖章后生效。



七、本补充合同一式陆份，出让人执叁份，受让人、第三方、第四方各执壹份。

八、本协议于 2020 年 5 月 9 日在中华人民共和国福建省厦门市签订。

(以下无正文)



( 签署页 )

出让人 ( 章 ) : 厦门市自然资源和规划局

法定代表人 : 柯玉宗

委托代理人 : 许宗权



受让人 ( 章 ) : 厦门市城市建设发展投资有限公司

法定代表人 :

委托代理人 : 孙志斌



第三方 ( 章 ) : 厦门市土地发展中心

法定代表人 :

委托代理人 :



第四方 ( 章 ) : 厦门市同安区人民政府

法定代表人 :

委托代理人 :



附件 3：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 350212201514068 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

厦门市规划委员会

日期

2015年11月13日



用地单位	厦门市城市建设发展投资有限公司
用地项目名称	厦门现代服务业基地（丙洲片区）统建区
用地位置	同安区
用地性质	商业服务业设施用地，其他商服用地（软件信息服务业）、批发零售用地（商业）、城镇住宅用地（非商品住宅）
用地面积	叁拾叁万叁仟零壹拾肆点肆伍平方米
建设规模	
<p>附图及附件名称</p> <p>注：1、规划设计条件及用地范围详见《厦门市国有建设用地使用权出让合同》规划设计条件及宗地平面界址图  2、各项规划指标及要求详见厦门市国有建设用地使用权出让合同约定的地块规划设计条件。  3、在满足上述出让合同中约定的地块规划设计条件及开工期限前提下，该项目土方开挖及基坑支护工程可先行实施。  4、项目最终建设方案以我委核发的《建设工程规划许可证》为准，若先行施工导致与《建设工程规划许可证》不一致的，建设单位应立即改正；由此引发的经济损失由建设单位自行承担；如引起社会纠纷或行政、民事诉讼，建设单位应立即停工，并承担由此引起的一切后果。  5、同意建设单位持用地规划边界图（或用地红线图）办理基坑开挖（支护）工程施工许可，该意见视为基坑开挖（支护）建设工程规划许可。</p>	

## 遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，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、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。

# 建设用地规划许可证（附件）

地字第350212201514068号

TD2015D0071

T20150249

项目名称	厦门现代服务业基地（丙洲片区）统建区				
建设单位	厦门市城市建设发展投资有限公司	建设单位地址			
建设地点	同安区	批准机关及文号			
用地性质	商业服务业设施用地、其他商服用地（软件信息服务业）、批发零售用地（商业）、城镇住宅用地（非商品住宅）		选址意见书编号		
	总用地面积	333014.45 m <sup>2</sup>	建设用地面积	333014.45 m <sup>2</sup>	建筑面积
	计容建筑面积		其它		
规 划 设 计 要 求	1、容积率：				
	2、建筑密度：				
	3、绿地率： 绿地面积占地总面积的比例				
	4、建筑退让用地边界（拟定红线）距离：				
	5、建筑间距及日照控制要求：				
	6、建筑高度、层数控制要求：				
	7、基地主要出入口宜沿 _____ 路设置。应按 _____ 规定配置机动车、自行车停车泊位，且基地内要留出足够的临时停车及回车场地。				
	8、建设基地标高：最低应控制在 _____ 米以上。（周边道路标高见附图）				
	9、公共建筑配套要求：				
	10、其它规划设计要求： (1)依建设单位申请，根据厦门《厦门市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：35021220151109CG050）的核准，同意办理厦门现代服务业基地（丙洲片区）统建区建设用地规划许可； (2)相关规划指标、用途及边界应满足地块挂牌规划设计条件、国有土地出让合同的要求； (3)同意建设单位持用地规划边界图（或用地红线图）办理基坑开挖（支护）工程施工许可，该意见视为基坑开挖（支护）建设工程规划许可。				
市政要求	（市政道路、河道、高压走廊、微波通道等市政控制线见附图）				

本证有效期一年，从发证之日起计。需要办理延期的应在有效期届满三十日前提出申请，延长期不超过一年。到期既不向土地管理部门申办用地手续，又不延期的，本证自动失效。图纸随文有效，图文不一致时，以文为准。

发证日期：2015年11月13日

厦门市规划委员会



# 附件 4：建设工程规划许可证

## 建设工程规划许可证（附件）

TG2018J0164

建字第350212201914024号

T20150249

国家统一代码 2018-350212-70-03-007828

项目名称	厦门现代服务业基地（丙洲片区）统建区I-3地块工程	选址意见书编号	
建设单位	厦门市城市建设发展投资有限公司	土地出让合同编号	
建设地点	同安新城12-14片区西洲路北侧	建设用地规划许可证号	
建设单位地址		用地性质	商务设施用地
建设工程性质	商业办公		
规划指标	<p>1、总用地面积：<u>17889.239</u>平方米，建设用地面积<u>17889.239</u>平方米。</p> <p>2、总建筑面积：<u>119500</u>平方米。（地上<u>89150</u>平方米，半地下<u>    </u>平方米，地下<u>30350</u>平方米）。</p> <p>3、容积率：<u>=4.894</u>。计容建筑面积<u>87550</u>平方米，其中：住宅<u>    </u>平方米，商业<u>3500</u>平方米，酒店<u>    </u>平方米，办公<u>84050</u>平方米，其他<u>    </u>平方米。</p> <p>4、建筑密度：<u>=40%</u>。绿地率：<u>=20%</u>。</p> <p>5、建筑退让用地边界（红线）、架空电力线及排洪渠距离： 详见我局核准的总平面图。</p> <p>6、建筑间距： 详见我局核准的总平面图，并应满足消防间距要求。</p> <p>7、基地机动车出入口宜沿：<u>北侧、南侧</u>路设置。小型汽车停车位，地上：<u>16</u>个，地下：<u>700</u>个，半地下：<u>    </u>个。</p> <p>8、公共建筑配套要求：</p> <p>9、建筑高度：<u>    </u>米，建筑层数：<u>    </u>层，主要层高要求： 详见我局核准的彩色立面图。</p> <p>10、建筑功能划分： 地上：软件信息服务用房、软件信息服务用房（众创空间）、商业用房及设备用房； 地下：停车位、商业及设备用房。</p> <p>11、建筑立面： 详见我委核定效果图及彩色立面图。</p> <p>12、其它规划要求： 1、本次批复指标为厦门现代服务业基地（丙洲片区）统建区I-3地块1#楼、2#-1楼、2#-2楼的指标，计容建筑面积为87550平方米，其中：软件信息服务用房84000平方米，软件信息服务用房（众创空间）50平方米，商业3500平方米。 2、停车位与I-4地块统筹考虑。 3、该地块预留的地铁连通道，须取得地铁办意见后方可实施。 4、应严格按2015TG02地块规划设计条件相关要求执行绿色建筑要求。 5、严格按审核图纸施工，不得擅自变更图纸。设计图纸中与本次许可无关内容，规划不作认定。项目施工后要严格按照规划审批进行建设，若违反审批后管理相关规定，应承担相应法律责任。施工现场醒目位置设立在建建设项目规划公示牌。</p>		



建字第350212201914024号



本证有效期一年，从发证之日起计。图纸随文有效，图文不一致时，以文为准。项目开工前应及时向市测绘与基础地理信息中心提出建筑物放样申请；建设工程的基础施工达到设计标高时，应及时向市测绘与基础地理信息中心提出建筑物复测（±0.00复测）申请。海绵城市设计方案以市海绵办出具的意见为准。

2019年04月09日 厦门市规划委员会



附件 5：项目施工许可证

**中华人民共和国**

**建筑工程施工许可证**

编号 35020020190912010

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 2019年9月12日

建设单位	厦门市城市建设发展投资有限公司	
工程名称	厦门现代服务业基地（西洲片区）统建区I-3地块工程	
建设地址	同安新城12-14片区西洲路北侧	
建设规模	119500	合同价格 36424.21 万元
勘察单位	江西省勘察设计研究院	
设计单位	甲乙（厦门）工程设计研究院有限公司、江西省勘察设计研究院、洪耀、涂斌、许岩剑、黄福	
施工单位	福建建工集团有限责任公司	
监理单位	厦门市筑筑新市区工程监理有限公司	
勘察单位项目负责人	许岩剑	设计单位项目负责人 洪耀、涂斌、许岩剑、黄福
施工单位项目负责人	沈美明	总监理工程师 吴骏
合同工期	1175天	
备注	结构形式：框架、框筒、钢筋混凝土；33层 栋数：3栋 本次许可工程范围含幕墙工程。 代建单位：厦门市特房海湾投资有限公司 代建单位负责人：王祥汶	

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、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工，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、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，并按照规定做好建筑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。

## 建筑工程施工许可证附件

施工许可证编号：350200201909120101

建设单位：厦门市城市建设发展投资有限公司      建设单位项目负责人：曾立荣  
 工程名称：厦门现代服务业基地（丙洲片区）统建区I-3地块工程      建设地点：同安新城12-14片区西洲路北侧地块

建筑工程项目明细表					
名称	建筑面积/长度 (平方米/米)	面积(平方米)		层数	
		地上	地下	地上	地下
厦门现代服务业基地（丙洲片区）统建区I-3地块工程	119500.00平方米	89150.00	30350.00	33	2
总建筑面积：119500.00（平方米） 地上建筑面积：89150.00（平方米）地下建筑面积：30350.00（平方米）					
备注：					

日期：2019年9月12日 盖审批章



**注意事项**

- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发。
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。

# 附件 6：排水许可证

## 城镇污水排入排水管网许可证

厦门市城市建设发展投资有限公司

厦门现代服务业基地（丙洲片区）统建区1-3地块工程

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 10 月 11 日

有效期自本证发证之日起至 2022 年 12 月 01 日

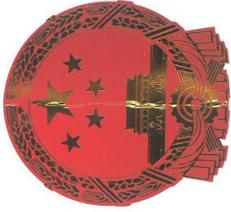
许可证编号：厦排证字第 7089 号  
(仅限施工期间使用)

### 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、位置和污染物浓度等）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
施工生活污水经化粪池处理后排入支十四路市政污水井；施工洗车污水（2）处经沉淀、清、污分离后排入纵九路市政雨水井。		
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

厦门市城市建设发展投资有限公司  
厦门现代服务业基地（西洲片区）统建区1-3地块工程  
(地点:同安区西洲路北侧、环湾西路西侧)

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。

特此证。

发证机关



证书编号: 厦排证 字 第7089 号 2019 年 10 月 11 日

(与副本一同使用)



# 检测报告

报告编号：C23020604

项目名称： 厦门现代服务业基地（丙洲片区）统建区 I -3 地块工程

地 址： 福建省厦门市同安区同安新城 12-14 片区西洲路北侧

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 158

# 检测报告

报告编号: C23020604

## 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](http://www.fjyzjc.com)



# 检测报告

报告编号: C23020604

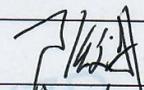
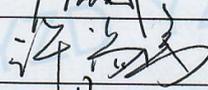
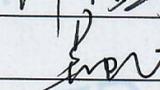
## 一、委托/受检单位:

委托单位	厦门市城市建设发展投资有限公司		
委托单位地址	福建省厦门市湖里区同益路9号地产大厦15层		
项目名称	厦门现代服务业基地(丙洲片区)统建区I-3地块工程		
项目地址	福建省厦门市同安区同安新城12-14片区西洲路北侧		
联系人	陈希	联系电话	18659193669

## 二、检测相关人员:

采样人员	/
分析人员	朱龙、吴伟强

## 三、报告相关人员:

编制人	
审核人	
签发人	
签发日期	2023.02.17

## 四、检测概况:

采样日期	/
分析日期	2023.02.09~2023.02.10
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: C23020604

## 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	社会生活 环境噪声	社会生活环境噪声排放标准 GB 22337-2008 (35dB(A) 以上噪声)	声级计 AWA5688	/

## 六、检测结果:

社会生活环境噪声

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)
2023.02.09	13:30~13:31	北侧项目地外 一米 01	社会生活	多云	1.3 ~1.5	55.1	/	/	55.1
	13:34~13:35	东侧项目地外 一米 02	社会生活			57.4	/	/	57.4
	13:38~13:39	南侧项目地外 一米 03	社会生活			58.2	/	/	58.2
	13:44~13:45	西侧项目地外 一米 04	交通			67.5	/	/	67.5
	22:18~22:19	北侧项目地外 一米 01	社会生活	多云	1.0 ~1.1	44.9	/	/	44.9
	22:24~22:25	东侧项目地外 一米 02	社会生活			46.6	/	/	46.6
	22:29~22:30	南侧项目地外 一米 03	社会生活			48.0	/	/	48.0
	22:35~22:36	西侧项目地外 一米 04	交通			53.4	/	/	53.4
2023.02.10	10:10~10:11	北侧项目地外 一米 01	社会生活	多云	1.4 ~1.6	56.3	/	/	56.3
	10:15~10:16	东侧项目地外 一米 02	社会生活			57.3	/	/	57.3
	10:19~10:20	南侧项目地外 一米 03	社会生活			57.8	/	/	57.8
	10:25~10:26	西侧项目地外 一米 04	交通			65.3	/	/	65.3

# 检测报告

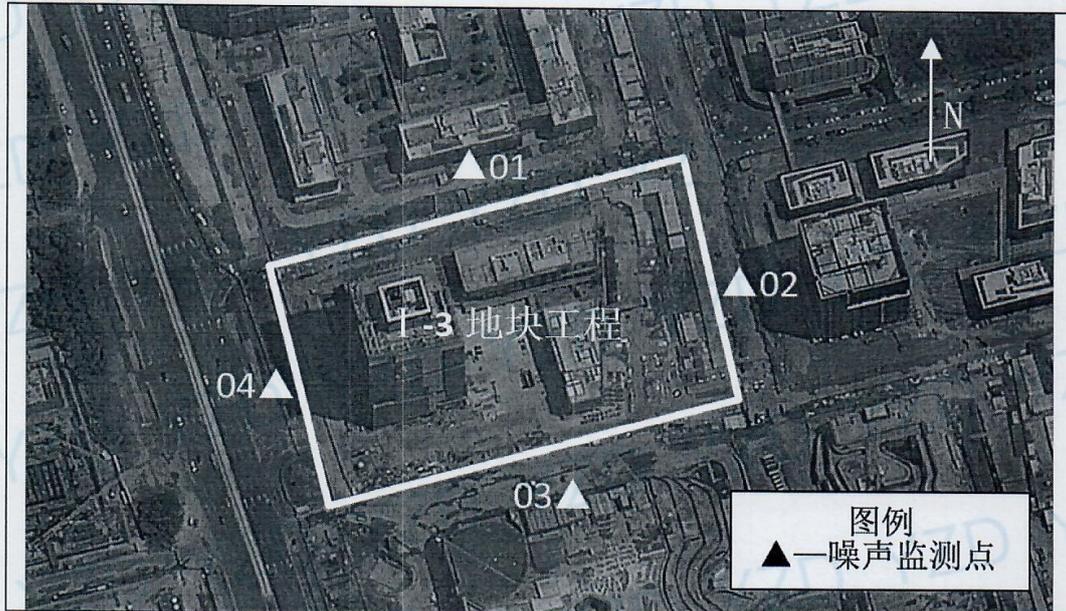
报告编号: C23020604

接上表

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)
2023.02.10	22:23~22:24	北侧项目地外一米 01	社会生活	多云	1.1 ~1.2	45.4	/	/	45.4
	22:27~22:28	东侧项目地外一米 02	社会生活			47.2	/	/	47.2
	22:31~22:32	南侧项目地外一米 03	社会生活			47.4	/	/	47.4
	22:36~22:37	西侧项目地外一米 04	交通			53.3	/	/	53.3
备注	噪声执行《社会生活环境噪声排放标准》(GB 22337-2008)中2类排放限值(即昼间≤60dB(A);夜间≤50dB(A)),其中西侧项目地外一米04执行4类排放限值(即昼间≤70dB(A);夜间≤55dB(A))。								

## 七、附件:

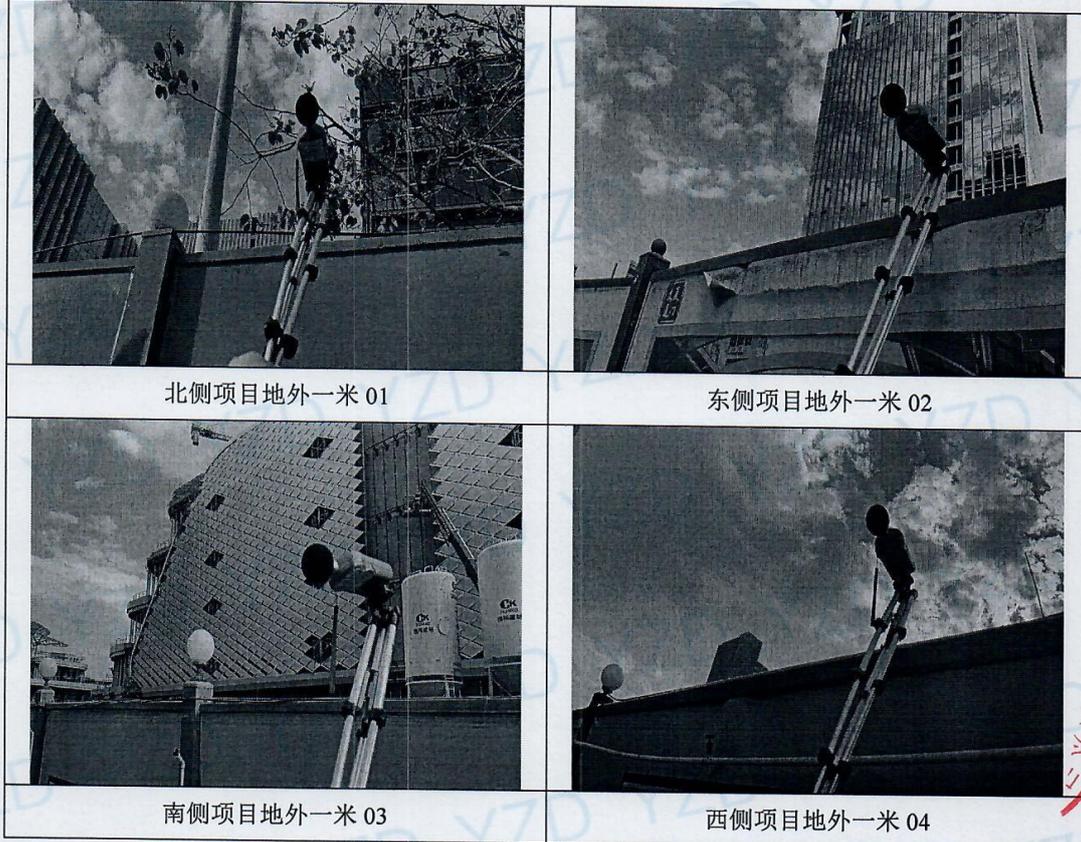
### 1.采样/检测点位图



# 检测报告

报告编号: C23020604

## 2.现场采样/检测照片



\*\*\*\*\* 报告结束 \*\*\*\*\*