

五通浦东花园安置房及配套项目
(安置房及幼儿园)
竣工环境保护验收调查报告



建设单位：厦门市社会保障性住房建设中心

编制单位：厦门名山环保科技有限责任公司

2023年8月

建设单位法人代表：白晓东

编制单位法人代表：刘全毅

项目负责人：陈永林

报告编写人：陈永林

建设名称：厦门市社会保障性住房建设中心（盖章）

电话：18650131914

传真：/

邮编：361001

地址：福建省厦门市思明区厦禾路 362 号建设大厦 4 楼

编制单位：厦门名山环保科技有限责任公司（盖章）

电话：15280269573

传真：/

邮编：361006

地址：厦门市湖里区长乐路 3 号桐林广场 B 栋 509

目 录

1、验收项目概况	1
1.1 工程简介	1
1.2 验收范围	3
1.3 验收工作过程	3
2、验收依据	4
2.1 相关法律、法规、规章和规范	4
2.2 建设项目竣工环境保护验收技术规范	4
2.3 建设项目环境影响报告及审批部门审批决定	4
3、工程建设情况	5
3.1 地理位置及平面布置	5
3.1.1 项目地理位置及周围环境	5
3.1.2 项目平面布置情况	5
3.2 建设内容	10
3.3 项目用排水及水平衡	12
3.4 项目产排污分析	13
3.5 项目建设变动汇总	18
4、环境保护设施情况	18
4.1 废水污染防治措施	18
4.1.1 施工期水污染防治措施	18
4.1.2 运营期水污染防治情况	18
4.2 废气污染防治措施	19
4.2.1 施工期废气污染防治措施	19
4.2.2 运营期废气污染防治措施	20
4.3 噪声污染防治措施	21
4.3.1 施工期噪声污染防治措施	21
4.3.2 运营期噪声污染防治措施	21
4.4 固体废物污染防治措施	22
4.4.1 施工期固体废弃物污染防治措施	22
4.4.2 运营期固体废弃物污染防治措施	22
4.5 其他环保措施	22
4.5.1 水土流失防治措施	22
4.6 环保投资及“三同时”落实情况	23
4.6.1 环保投资情况	23

4.6.2 “三同时”落实情况	24
5、环境影响评价报告书结论与建议及其批复要求	28
5.1 环境影响评价结论（摘录）	28
5.1.1 环境影响报告表结论	28
5.1.2 “三同时”验收表	31
5.2 环境影响评价批复要求	32
6、验收执行标准	34
6.1 污染物排放标准	34
6.2 环境质量标准	35
7、验收调查内容与方法	36
7.1 污染源监测	36
7.1.1 噪声监测方案	36
7.2 环境影响调查方法	36
8、质量保证及质量控制	37
8.1 监测分析方法	37
8.2 监测仪器	37
8.3 人员资质	37
9、验收调查结果	39
9.1 运行工况	39
9.2 污染源监测结果	39
9.2.1 污染物排放监测结果	39
9.2.2 环保设施处理效率监测结果	40
10、验收结论	41
11、建设项目环境保护“三同时”竣工验收登记表	43
附件 1：环评批复文件	44
附件 2：项目用地选址意见书	45
附件 3：建设工程规划许可证	56
附件 4：排水许可证	65
附件 5：项目施工许可证	68
附件 6：监测报告	69
附件 7：自主验收意见	76
附件 8：验收公示一览表	77
附件 9：其他需要说明的事项	78

1、验收项目概况

1.1 工程简介

1、项目背景及环境影响评价情况

五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）的业主单位为厦门市社会保障性住房建设中心，项目位于厦门市湖里区五缘湾道与规划通屿二路交叉口南侧地块。项目已取得建设项目选址意见书（附件2）、建设工程规划许可证（附件3）。

项目主要设计建设内容包括安置房、配套幼儿园。地块总用地面积13475平方米，其中安置房地块用地面积9633.10平方米，拟建一类高层住宅楼4栋，总户数379户；幼儿园用地面积为3841.9平方米，拟建一栋3层教学楼，总班数12班。总建筑面积69510.63平方米，计容建筑面积43118.63平方米，不计容建筑面积26392平方米，建筑密度26.84%，容积率3.2，绿地率35.33%，机动车停车位459个。

厦门市社会保障性住房建设中心（原厦门市社会保障性住房建设与管理办公室）于2016年9月委托福建高科环保研究院有限公司进行五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）的环境影响评价工作，并编制完成《五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）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11月21日厦门市环境保护局湖里分局（现厦门市湖里生态环境局）对《五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）环境影响报告表》进行了批复（厦湖审〔2016〕1102号）（附件1），同意项目建设。

项目于2020年1月21日取得建筑工程施工许可证（编号350200202001210101）（附件5），2020年5月12日取得城镇污水排入排水管网许可证（编号：厦排证字第HL2000009G号）（附件4），项目于2020年2月开始施工，2023年2月完成建设。实际建设内容包括安置房、配套幼儿园。地块实际总用地面积13475.52m²，其中幼儿园用地面积3890m²，安置房用地面积9585m²。实际总建筑面积为65467.93m²。其中地上建筑面积44863.2m²（含幼儿园面积4505.081m²）；地下室建筑面积20604.73m²，计容建筑面积44137.25m²（其中住宅37569.272m²、商业1067.29m²，幼儿园4505.081m²、物业管理用房279.757m²、社区服务建筑面积

276.35m²、其他配套用房 439.5m²)。建筑密度 28.11%，容积率 3.341，绿地率 35.21%，机动车停车位 503 个（其中地上 7 个，地下 496 个）。

2、工程基本信息

本次验收内容为五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）项目主体工程及配套环保设施验收。根据调查项目基本情况详见下表：

表 1-2 工程基本情况一览表

建设项目名称	五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）				
建设单位	厦门市社会保障性住房建设中心				
法人代表	白晓东	联系人	蔡鑫滨		
通讯地址	福建省厦门市思明区厦禾路 362 号建设大厦 4 楼				
联系电话	18650131914	传真	/	邮编	361001
建设地点	厦门市湖里区五缘湾道与规划通屿二路交叉口南侧地块				
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	《五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）环境影响报告表》				
环境影响评价单位	福建高科环保研究院有限公司				
初步设计单位	江西省建筑设计研究总院				
环境影响评价审批部门	厦门市环境保护局湖里分局（现厦门市湖里生态环境局）	文号	厦湖审（2016）1102 号	时间	2016 年 11 月 21 日
初步设计审批部门	厦门市自然资源和规划局	文号	建字第 350206201608017 号	时间	2016 年 8 月 1 日
环境保护设施设计单位	江西省建筑设计研究总院				
环境保护设施施工单位	厦门市环海华建设集团有限公司				
环境保护设施监理单位	厦门基业衡信咨询有限公司				
投资总预算（万元）	34566.41	环保投资概算（万元）	335.2	比例	0.97%
工程实际总投资（万元）	29310	实际环保投资（万元）	351	比例	1.5%
环评设计建设规模	包括安置房、配套幼儿园，地块总用地面积 13475 平方米，其中安置房地块用地面积 9633.10 平方米，幼儿园用地面积为 3841.9 平方米，总建筑面积 69510.63 平方米，计容建筑面积 43118.63 平方米，不计容建筑面积 26392 平方米，建筑密度 26.84%，容积率 3.2，绿地率 35.33%		建设项目开工日期	2020 年 2 月 26 日	
工程实际建设规模	实际建设内容包括安置房、配套幼儿园。地块实际总用地面积 13475.52m ² ，其中幼儿园用地面积 3890m ² ，安置房用地面		投入试运营日期	2023 年 2 月 9 日	

	<p>积 9585m²。实际总建筑面积为 65467.93m²。其中地上建筑面积 44863.2m²（含幼儿园面积 4505.081m²）；地下室建筑面积 20604.73m²，计容建筑面积 44137.25m²（其中住宅 37569.272m²、商业 1067.29m²，幼儿园 4505.081m²、物业管理用房 279.757m²、社区服务建筑面积 276.35m²、其他配套用房 439.5m²）。建筑密度 28.11%，容积率 3.341，绿地率 35.21%，机动车停车位 503 个（其中地上 7 个，地下 496 个）。</p>		
--	--	--	--

1.2 验收范围

本次验收范围为五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）及其配套环保设施进行验收（幼儿园油烟净化器不在本次验收范围内）。

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，厦门名山环保科技有限公司于 2023 年 7 月 17 日开展五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）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 7 月 24 日~7 月 25 日对排污情况（噪声）进行了验收监测，于 2023 年 8 月 3 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《五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）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) 《五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）环境影响报告表》及其批复文件（厦湖审〔2016〕1102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：五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）

建设单位：厦门市社会保障性住房建设中心

项目地址：厦门市湖里区五缘湾道与规划通屿二路交叉口南侧地块

项目性质：新建

地理位置：本项目位于厦门市湖里区五缘湾道与规划通屿二路交叉口南侧地块，项目东南侧现状为空地，西侧为五缘湾道，北侧为厦门音乐学校。中心点地理坐标为：北纬 24.51795110°，东经 118.18430675°，附近主要环境保护目标为厦门音乐学校。

项目周边情况和环评基本一致。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)			
厦门音乐学校	北侧	二级	2类	教育	约3000	50m

3.1.2 项目平面布置情况

本项目包括安置房、配套幼儿园，地块为东西向两分布局，将安置房用地及幼儿园用地分开，沿南侧规划路设小区主入口，西侧设小区次入口，东侧设幼儿园出入口。幼儿园用地布置于相对安静的地块西侧；安置房用地采用高层点式住宅及底层商业围合出一个大中庭。总图布局方整，强调户型均好性，中庭空间完整、丰富，项目总平面布置较为合理。项目实际平面布置图和环评基本一致。

厦门市地图

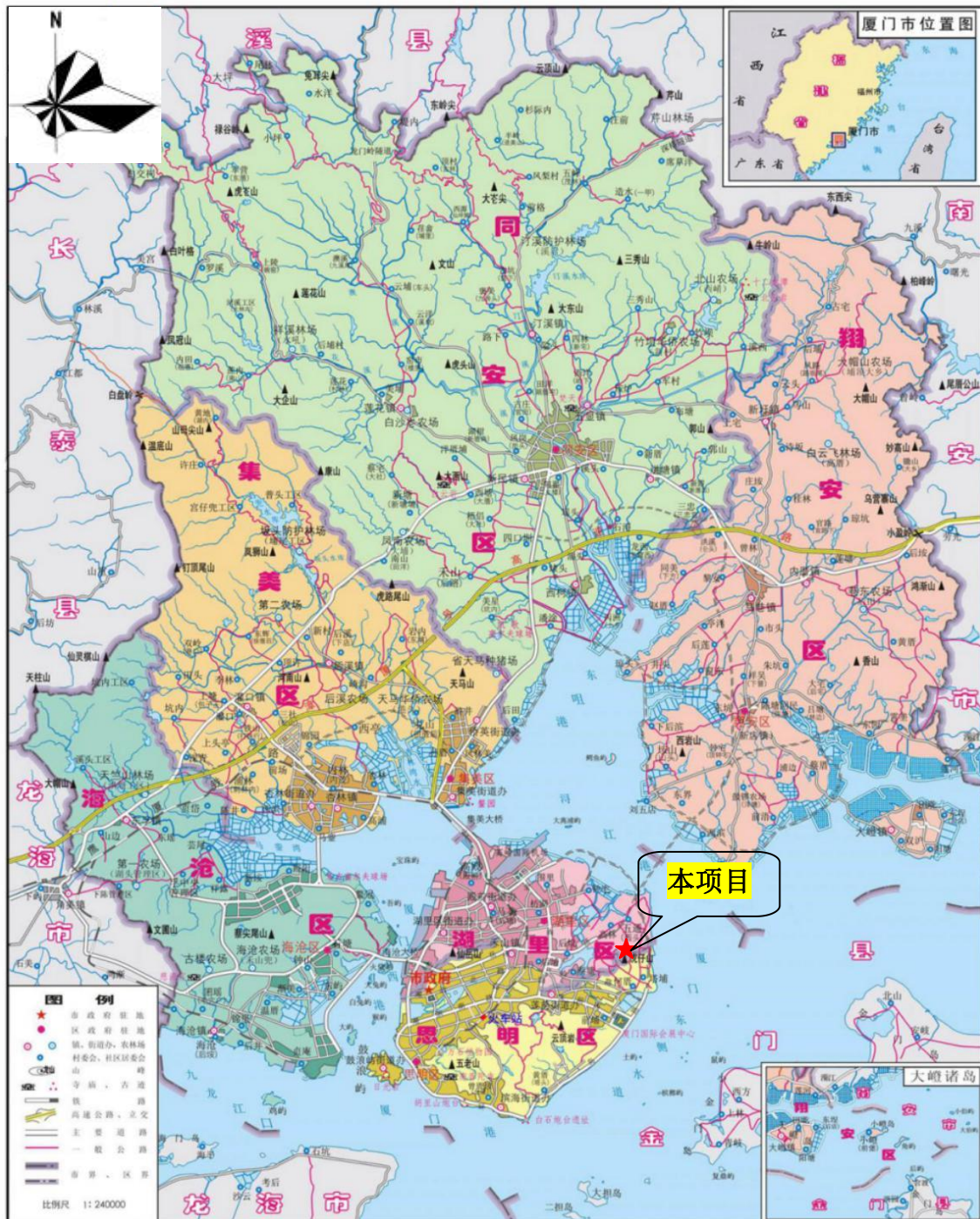


图 3-1 项目地理位置图

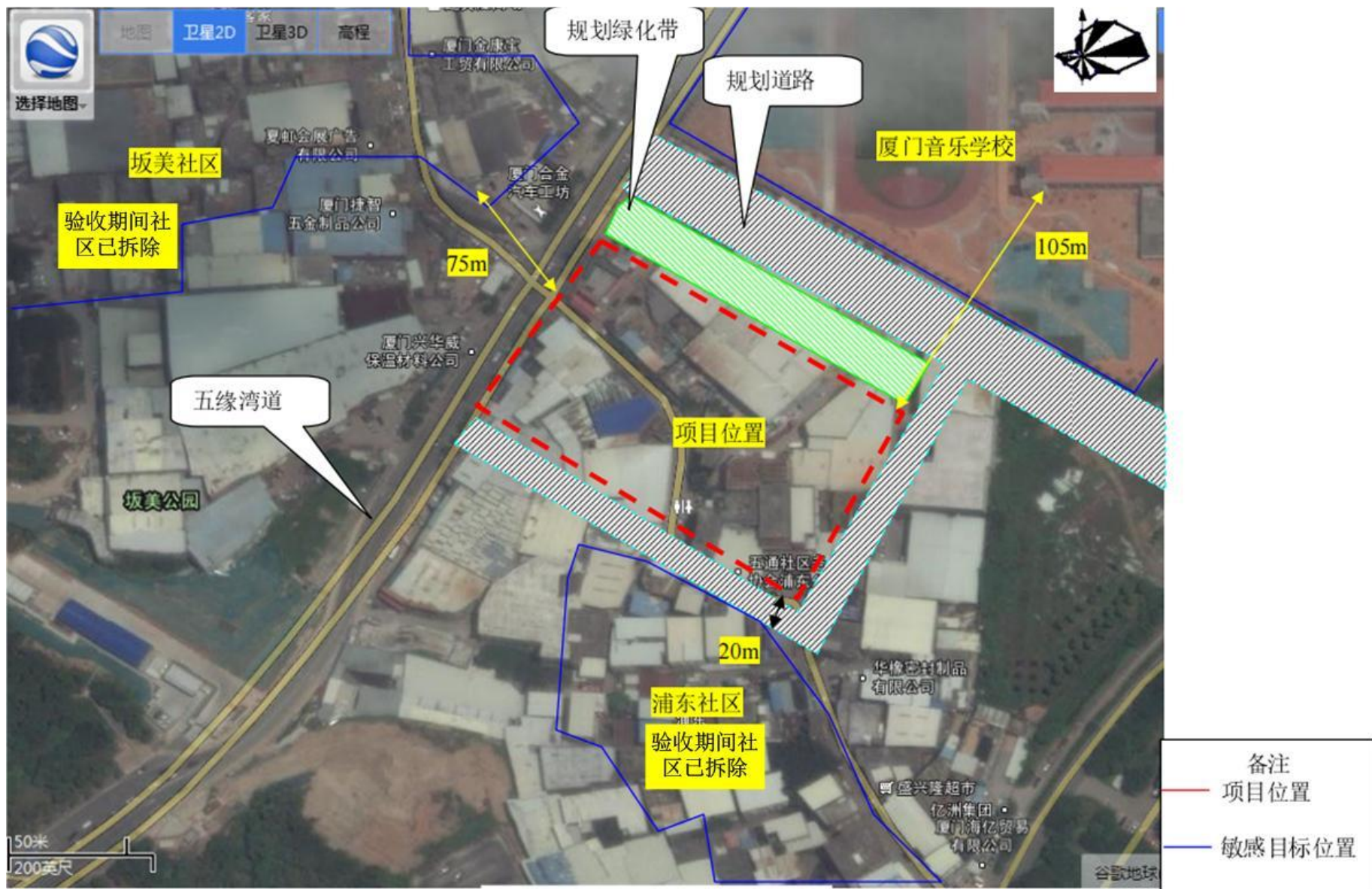
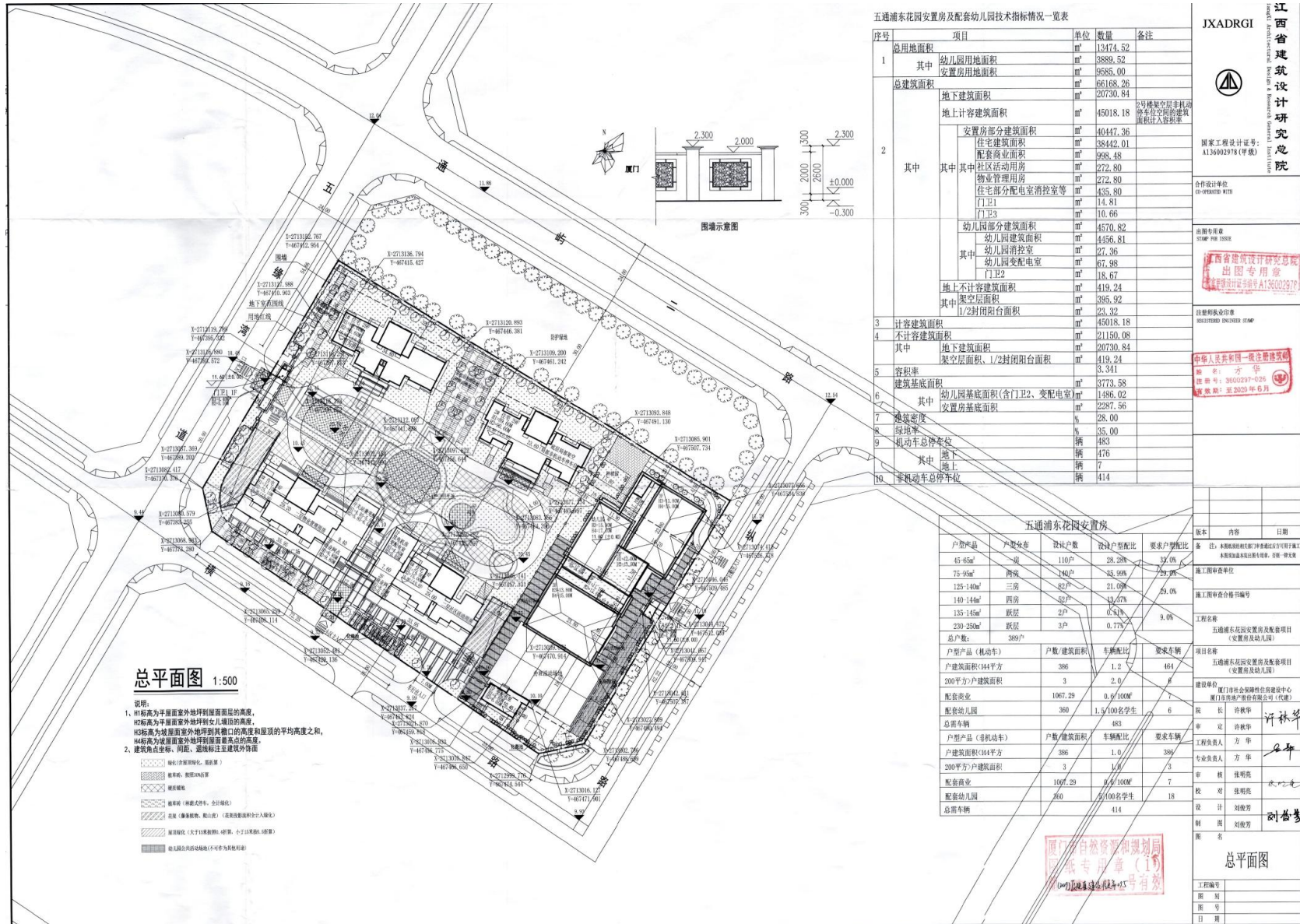


图 3-2 项目地理位置及周边情况



五通浦东花园安置房及配套幼儿园技术指标情况一览表

序号	项目	单位	数量	备注
1	总用地面积	m ²	13174.52	
	其中 安置房用地面积	m ²	3889.52	
2	总建筑面积	m ²	9985.00	
	其中 地上建筑面积	m ²	60168.26	
3	其中 地下建筑面积	m ²	20730.84	2号楼架空层非机动车停车位空间的建筑面积计入容积率
	其中 地上计容建筑面积	m ²	45018.18	
	其中 安置房部分建筑面积	m ²	40447.36	
	其中 住宅建筑面积	m ²	38442.01	
	其中 配套商业面积	m ²	998.48	
	其中 社区活动用房	m ²	272.80	
	其中 物业管理用房	m ²	435.80	
	其中 住宅部分配电室消控室等	m ²	14.81	
	其中 门卫	m ²	10.66	
	其中 地上不计容建筑面积	m ²	4570.82	
4	其中 地下不计容建筑面积	m ²	4456.81	
	其中 架空层面积	m ²	27.36	
	其中 1/2封闭阳台面积	m ²	67.98	
	其中 架空层面积	m ²	18.67	
	其中 1/2封闭阳台面积	m ²	419.24	
	其中 架空层面积	m ²	395.92	
	其中 1/2封闭阳台面积	m ²	23.32	
	其中 架空层面积	m ²	45018.18	
	其中 架空层面积	m ²	21150.08	
	其中 架空层面积	m ²	20730.84	
其中 架空层面积	m ²	419.24		
5	容积率		3.341	
6	建筑基底面积	m ²	3773.58	
其中 幼儿园基底面积(含门卫、变电室)	m ²	1486.02		
其中 安置房基底面积	m ²	2287.56		
7	建筑密度	%	28.00	
8	绿化率	%	35.00	
9	机动车总停车位	辆	483	
其中 地上	辆	476		
其中 地下	辆	7		
10	非机动车总停车位	辆	414	

五通浦东花园安置房

户型产品	户数/套数	设计户数	设计户型配比	要求户型配比
45-65m ²	110户	28.28%	35.0%	
75-95m ²	140户	35.99%	25.0%	
125-140m ²	82户	21.09%	25.0%	
140-144m ²	52户	13.57%		
135-145m ²	2户	0.51%		
230-250m ²	3户	0.77%		
总户数:	389户			
户型产品(机动车)	户数/建筑面积	车辆配比	要求车辆	
户建筑面积<144平方	386	1.2	464	
200平方户建筑面积	3	2.0	7	
配套商业	1067.29	0.5/1000m ²		
配套幼儿园	360	1.5/1000名学生	6	
总需车辆	483			
户型产品(非机动车)	户数/建筑面积	车辆配比	要求车辆	
户建筑面积<144平方	386	1.0/	386	
200平方户建筑面积	3	1.0/	3	
配套商业	1067.29	0.5/1000m ²	7	
配套幼儿园	360	5/1000名学生	18	
总需车辆	414			

江西省建筑设计研究总院
JXADRGI
国家工程设计证书号: A134002978(甲级)
合作设计单位: 020700010011
前期专项审查: 52006 P08 15338
江西省建筑设计研究总院 出图专用章
注册师执业印章: REGISTERED ENGINEER stamp
中华人民共和国一级建造师注册证书
姓名: 尹 磊
注册号: 36030297-1-25
有效期: 至 2020年6月

版本	内容	日期
1	方案总图	
2	施工图	

工程名称: 五通浦东花园安置房及配套项目
项目地点: 五通浦东花园安置房及配套项目(安置房及幼儿园)
建设单位: 厦门华发地产集团有限公司(代建)
监理单位: 厦门市华发地产集团有限公司(代建)
设计单位: 江西省建筑设计研究总院
项目负责人: 尹 磊
专业负责人: 尹 磊
审核: 张明亮
校核: 张明亮
设计: 刘俊芳
制图: 刘俊芳
姓名: 刘俊芳

总平面图

工程编号:
图号:
图号:
日期:

图 3-3 项目平面布置图

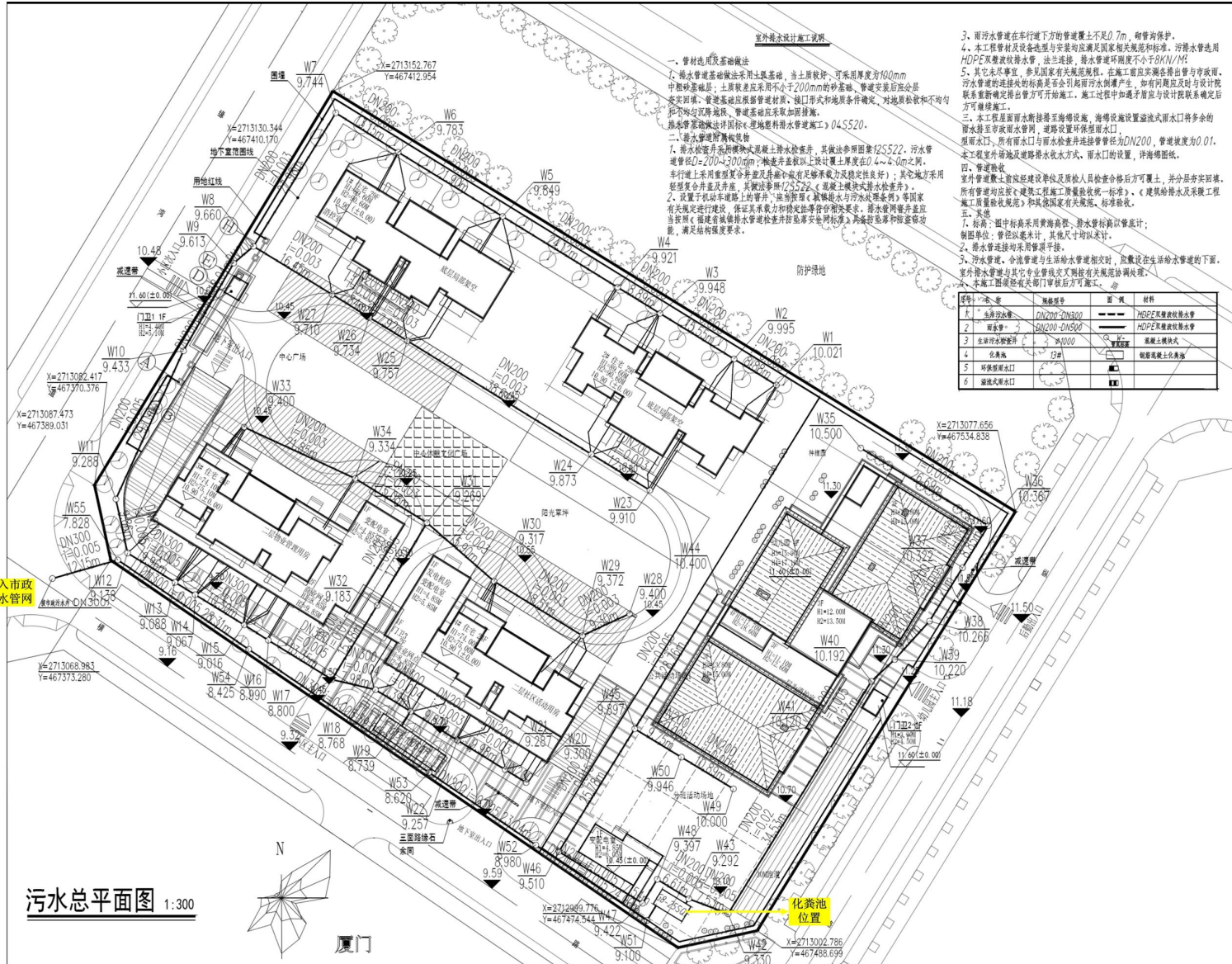


图 3-4 污水管网图

3.2 建设内容

根据环评文件内容及实际建设情况，项目实际建设指标与环评基本一致，具体项目组成情况见表 3-2。

安置房规划设计：

(1) 结构设计

本工程商业为单层建筑。拟采用现浇钢筋混凝土框架结构，框架抗震等级三级；安置房为高层建筑，建筑拟采用现浇钢筋混凝土剪力墙结构，剪力墙抗震等级二级。

(2) 给排水

①工程由两栋底部带商业的住宅楼、两栋独立住宅楼、一栋独立幼儿园组成，生活及消防水源考虑从不同道路的市政给水管网引入两条DN200的给水管，在区内形成环状网，作为本工程生活及消防水源。

②小区内生活用水考虑地下室及地上一至四层均由市政管网直接供水，采用下行上给式供水，五至二十八层分三区，分别设一组变频泵组增压供水，采用下行上给式供水。

③工程排水采用雨、污分流，生活污水经化粪池处理后排入城市污水管网。

④雨水经雨水斗、室外雨水口、检查井排至城市雨水管网。

(3) 电气部分

本工程消防用电为一级负荷，其余用电为三级负荷。地下室设有一台 600kW 柴油发电机，作为备用电源，以提高供电可靠性，满足消防设备用电需要。在两路市电均断电时自启动并在 30 秒内带载运行；柴油发电机电源既接入应急负荷母线段，也接入一般负荷母线段，在结线上具有一定的灵活性，以满足在非事故（如火灾）情况下电力供应的可能性，市电与自备电采用电气联锁，自投自复方式。变电所住宅部分按区街变进行设计、采用“一户一表”，由供电部门抄表到户。商业等公建部分按专用变设计。

商业采用电缆供电；住宅用电采用电缆沟或电缆桥架引至各单元，集中计量；配套及车库用电设单独回路，集中计量；动力设备放射式供电。应急照明、消防水泵、消防电梯、防排烟等消防用电由双电源切换箱供电。

(4) 暖通部分

①所有底层商铺、住宅、附属设备用房及物业管理、物业管理用房、消控室

兼智能化机房等均考虑分体空调。

②地下室汽车库按防火分区设机械排风系统，排风量按 6 次/h 计算(层高按 3 米算)。每个防火分区设一或两个排风系统，每个系统选用二台箱式离心风机。各防火分区具备从车道自然进风条件的采用自然补风方式，不具备自然补风条件的防火分区均分别设置机械送风系统，送风量按排风量的 80%计算，每个送风系统选用一台箱式离心风机。送、排风风机均置于机房内。

③设备房单独设机械排风系统，卫生间、垃圾间等排风量按 15 次 / h 换气次数计算；变配电室、开闭所、发电机房排风量按排除房间余热计算；水泵房、库房及电视电信机房等排风量按 6 次 / h 换气次数计算。

④所有屋面电梯机房均设一台轴流风机机械排风，并设置防雨百叶窗由室外自然进风。排风系统均设温度传感器，当温度 $\geq 30^{\circ}\text{C}$ 时，联动风机自动开启；当温度 $< 28^{\circ}\text{C}$ 时，联动风机自动关闭。

⑤住宅部分：有外窗卫生间排风直接排至室外；无外窗卫生间排风经专用防倒流风道排至屋面，其排气扇由业主自理。厨房均设专用防倒流排风竖井通至屋面，其吸油烟机由业主自理。

表 3-2 工程主要经济技术指标

项目		单位	环评设计	实际建设情况	变化量	
总用地面积		m ²	13475.00	13475.52	0.52	
其中	幼儿园用地面积	m ²	3841.90	3890	48.1	
	安置房地面积	m ²	9633.10	9585	-48.1	
总建筑面积		m ²	69510.63	65467.93	-4042.7	
其中	地下建筑面积	m ²	25497.00	20604.73	-4892.27	
	其中	人防建筑面积	m ²	4000.00	/	/
	地上建筑面积（计容）		m ²	43118.63	44137.25	1018.62
	其中	住宅建筑面积	m ²	36883.63		685.642
		商业建筑面积	m ²	2285	1067.29	-1217.71
		幼儿园建筑面积	m ²	3300.0	4505.081	1205.081
		物业用房建筑面积	m ²	250	279.757	29.757
		社区服务建筑面积	m ²	240	276.35	36.35
其他		m ²	/	439.5	/	
住宅户数		套	379	389	10	
建筑占地面积		m ²	3617.28	3787.214	169.934	
其中	住宅建筑占地面积	m ²	2400.00	2365.437	-34.563	
	幼儿园建筑占地面积	m ²	1217.27	1421.777	204.507	
建筑密度		/	26.84%	28.11%	1.27%	
其	安置住宅地块建筑密度	/	24.91%	/	/	

中	幼儿园地块建筑密度	/	31.68%	/	/
	容积率	/	3.20	3.341	0.141
	绿化面积	m ²	4760.71	4744.64	-16.07
	绿化率	/	35.33%	35.21%	-0.12%
其中	安置住宅地块绿化率	/	38.2%	/	/
	幼儿园地块绿化率	/	30.3%	/	/
	机动车停车位需配置数	辆	459	496	37
	设计机动车停车数	辆	483	503	20
其中	地面停车位	辆	24	7	-17
	地下停车位	辆	459	496	37
	非机动车停车数	辆	640	414	-226

通过以上分析，工程建设内容环评设计方案与实际建设内容基本一致，设计变动均已申报规划许可证变更。

3.3 项目用排水及水平衡

根据初步预计及相关数据统计，项目的用水情况见下表及图 3-4。

表 3-4 项目用水预估情况表

用水项目	计算基数	指标	用水量	排水量
			m ³ /d	m ³ /d
住宅楼居民	1150人	150L/(人·d)	172.5	155.3
商业裙楼店面	1067.29m ²	6L/(m ² ·d)	6.4	5.8
幼儿园	600人	85L/p·d	51	45.9
物业管理人员	20人	65L/(人·d)	1.3	1.2
绿化及公建设施	4744.64m ²	2.5L/(m ² ·d)	11.9	0
合计	/	/	243.1	208.2

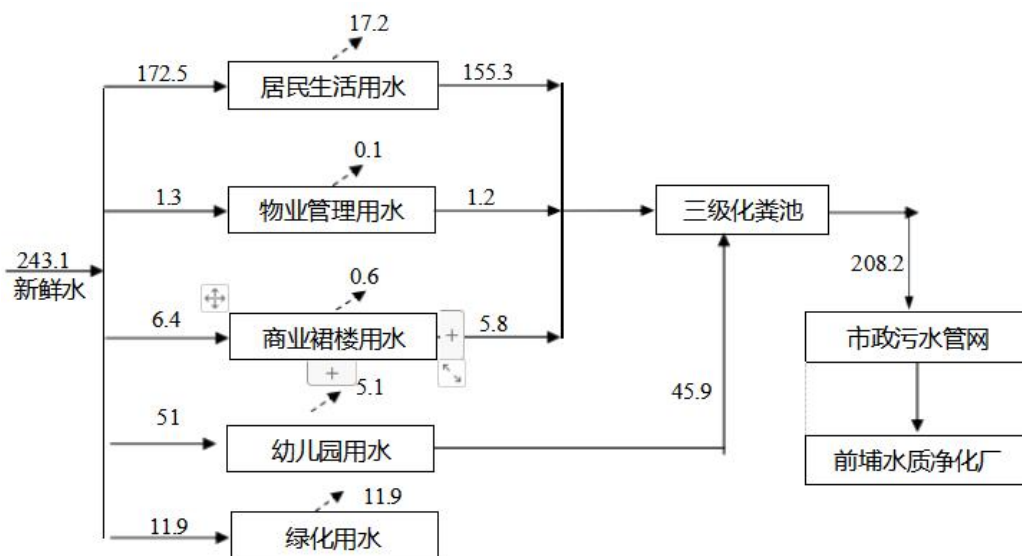


图 3-5 项目用排水水平衡图

3.4 项目产排污分析

本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

施工期施工作业废水：施工废水主要包括开挖和钻孔产生的泥浆水、机械设备运转使用的冷却水和洗涤水、运输车辆的清洗废水等，废水中的主要污染物是SS和石油类等。

施工生活污水：施工单位建设了临时三级化粪池对施工生活污水进行处理，并铺设临时管道将处理后的生活污水引入地块周边市政污水管网，纳入前埔水质净化厂处理。

运营期：项目运营期用水主要来自居民生活用水、幼儿园师生生活用水、绿化用水等。

(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，以及塑胶跑道废气。

运营期：

运营期废气主要包括地下车库汽车尾气、居民生活燃料废气、幼儿园食堂油烟、备用发电机废气等。

(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、幼儿园食堂食堂泔水、废油脂。

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			环评主要产污环节及主要污染物		
			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 ₅ 、SS、氨氮	施工单位应建设临时三级化粪池对施工生活污水进行处理，并铺设临时管道将处理后的生活污水引入地块周边市政污水管网，纳入前埔水质净化厂处理。	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	施工废水应进行截流、沉淀处理后回用于建筑施工过程，最后未利用完的污水可用于场地和道路洒水，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	①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，在地下室开挖及回填土方时，应做到随挖随运走或随填随压，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。②施工现场必须用封闭围挡，高度不低于 1.8m。施工现场土方作业时应采取防止扬尘的措施；运输车辆应保证密闭和净车上路。③施工现场应按市政府规定使用商品混凝土，确需在施工现场搅拌混凝土时，应采取密封、降尘措施进行降尘，施工现场严禁焚烧各类废弃物。④严格控制车辆超载，尽量避免沙土洒漏，减少二次扬尘产生的来源；主要进出道路、车辆，进行洒水抑尘。⑤施工过程的渣土、垃圾、土堆必须有防尘措施并及时清运；建筑材料应存放在临时仓库内，或加盖苫布，防止风致扬尘。⑥脚手架高空装卸过程	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	

					禁止在大风天气时进行作业；可选择雨天后进行脚手架装卸，并考虑适当喷水以抑制扬尘的产生；⑦基建完成应及时清理和平整场地，并立即着手项目绿化工作，确保绿地率在 35.21%，绿化应与主体工程同步设计、建设和验收。			
		设备尾气	机械燃料尾气	CO、NO _x 、SO ₂	/	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
	固体废物	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
			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	居民生活污水及幼儿园生活污水	COD、BOD ₅ 、SS、氨氮	生活污水采用化粪池处理后排入市政污水管网最终纳入前埔水质净化厂深度处理。	同环评	同环评	同环评
		汽车尾气	地下车库汽车尾气	CO、THC 和 NO _x	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。	同环评	同环评	同环评
		幼儿园食堂油烟	食堂烹饪废气	油烟	配套油烟净化器处理后由专用管道高空排放	同环评	同环评	后续入驻的食堂运营单位需配套油烟净化器处理后由专用管道高空排放
		居民厨房燃料尾气	居民厨房燃料	颗粒物、SO ₂ 、NO _x	燃料废气经排烟竖井及专用管道引至所在楼顶集中排放	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 ₂ 、NO _x	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	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	居民生活污水及幼儿园生活垃圾	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	
	泔水、废油脂	食堂泔水、废油脂	泔水、废油脂	委托污染治理专业运营单位进行承包式治理	同环评	同环评	后续入驻的食堂运营单位委托相关单位处置食堂泔水、废油脂	

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

施工场建设了临时三级化粪池对施工生活污水进行处理，并铺设临时管道将处理后的生活污水引入地块周边市政污水管网，纳入前埔水质净化厂处理。

(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居民生活污水和幼儿园师生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，最终进入前埔水质净化厂深度处理。项目合计配套化粪池 1 座，容积为 300m³。

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/d)	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	居民及幼儿园师生	COD、BOD ₅ 、SS、氨氮	间歇	207.7	三级化粪池	化粪池容积为300m ³ /个,停留时间12h	排入市政污水管网,最终纳入前埔水质净化深度处理	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建筑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、居民厨房燃料废气和幼儿园食堂油烟，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	备用柴油发电机废气可通过专用烟道由楼顶高空排放，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
	食堂油烟	经收集后由专用管道送至油烟净化器处理后达标排放	后续入驻的食堂运营单位需配套油烟净化器处理后由专用管道高空排放
	厨房燃料废气	厨房能源以电能和管道天然气为主。	项目已接入天然气管道，因此工程投入使用后能源均以电和管道天然气为主，属于清洁能源。燃料废气经排烟竖井及专用管道引至所在楼顶集中排放

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备用发电机、水泵、风机产生设备噪声，行车交通噪声产生的社会生活噪声等。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
柴油发电机	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 35.21%。

(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，不能利用的统一运往指定地点进行处置。

(2) 废油漆桶

室内装修阶段产生如废油漆桶由施工单位委托相关有资质单位妥善处置。

(3) 生活垃圾

施工人员生活垃圾由垃圾桶收集后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 运营期固体废弃物污染防治措施

项目运营过程中其固体废物主要来自居民及幼儿园师生产生的生活垃圾。固废处置措施如下表。

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	居民及幼儿园师生	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	530

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，对施工人员进行环境保护知识教育。

(2) 施工时尽量减少场地外施工临时占地，在满足施工要求的前提下，施工场地尽量小，以减轻对施工场地周围土壤、植被和道路的影响，未随意侵占周围土地。

(3) 施工产生的弃土、弃渣应及时清运，做好土石方平衡计划，减少土方作业；

(4) 在施工过程中，对物料、堆土、弃渣等就近选择平坦地段集中堆放，并设置土工布围栏，以免造成水土流失。

(5) 对临时占地的开挖土方实行分层堆放，全部表土都分开堆放并标注清楚。

填埋时，分层回填，尽可能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尽早平整，及时绿化场地。

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 29310 万元，其中环保投资额 351 万元，环保投资占总投资额的 1.2%，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

工期	分类	环保设施	投入费用(万元)	备注
施工期	一、施工扬尘防治措施	施工场界设置围挡	2	/
		材料运输及堆放时设蓬盖	1	/
		粉状材料(如水泥)设专用库房	1	/
		冲洗运输车辆装置	0.5	/
		施工场地洒水抑尘、清扫	1	/
	二、施工噪声防治措施	设备维护,减震机座等临时降噪设备;设置临时隔声屏障	2	/
	三、施工废水防治措施	施工废水设隔油池、沉淀池	0.5	/
	四、施工固废防治措施	下角料、包装袋及废钢丝回收利用;设临时垃圾桶,及时清运建筑垃圾、生活垃圾	5	/
	五、水土保持	水土保持措施	165	/
		小计	178	/
运营期	一、污水防治措施	三级化粪池	2	/
	二、废气防治措施	地下车库废气排放	25	/
		厨房油排气烟道	50	/
		幼儿园油烟净化器	0	校方委托食堂第三方运营单位入驻后进行投资建设,预留预备金
	三、噪声防治措施	高噪声设备基础减振、消声、隔声	5	
	四、固体废物处理处置	生活垃圾桶、生活及时清运	6	
	五、绿化	绿化	85	
	小计	123		
合计			351	

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>建设单位应联合施工单位成立施工期环境管理机构，成员包括施工单位的环保监察员、监理工程师和建设单位的环 境管理人员。其职责主要负责监督本工程施工的环境管理 工作，主要包括以下几个方面。</p> <p>①建立健全环境管理机构，指派专人在当地环保部门的指 导下负责环保工作的具体落实。</p> <p>②制定环境保护计划，重点是制定机械噪声防治及扬尘防 治措施。</p> <p>③与设计部门协调，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。</p> <p>④与施工部门签订施工期环境保护责任书，要求使用低噪 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，限制施工时间，禁止在夜间使用高噪 声机械进行施工作业，尽可能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应按规定进行处 理后排放；建筑废料、弃土不得随处丢弃，应当集中堆 放，定期运至指定地点堆埋处理。施工人员的生活垃圾 应统一收集，由环卫部门负责及时清理外运。</p> <p>⑤施工期应限制运输车辆行驶路线，在施工场地内限速 行驶，无雨天在施工场所和道路经常喷洒水，以降低扬 尘浓度，减轻其对环境空气的污染影响。</p> <p>⑥指定专人负责监督检查环保责任书有关内容的落实 情况，发现问题及时纠正解决。</p> <p>⑦负责检查环境保护设施施工安装质量，严格按照安 装要求和工程验收规范要求进行作业，同时要保证环保 设施与主体工程建设的“三同时”。</p> <p>⑧负责施工期的环境状况和各项污染物排放监测数据 的统计，上报与存档并定期向环保主管部门汇报。</p>	<p>2、施工期的施工废水、生活污水应经处理后纳入市政 污水管网，污水排放执行《厦门市水污染物排放标准》 (DB35/322-2011)表 1 的三级标准限值。</p> <p>3、施工噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》 (GB12523-2011)，即昼间≤70dB，夜间≤55dB。应 选用低噪声设备和作业方式，合理安排施工进度，防 止噪声扰民。须在禁止时段进行连续施工作业的，应 事先经我局审批并公示后方可进行。</p> <p>4、施工现场四周应设置围挡设施，实行封闭施工，并 采取洒水、喷淋、覆盖、隔离等防尘措施，施工扬尘排 放执行《厦门市大气污染物排放标准》(DB35/323- 2011)，施工现场出口应设置洗车台及隔油沉沙池，车 辆驶出工地前应当冲洗，做到净车上路防止泥沙污染 环境。</p> <p>5、绿化、污水管线等附属工程应与主体工程同步实 施，污水管的设置应充分考虑收集和接纳沿线截污区 域的近、远期要求，实现雨污分流。</p> <p>6、按规范做好水土保持工作。工程后期应及时做好 工程开挖面、施工便道、施工营地等生态景观的恢复 工作和道路绿化建设。</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	项目运营期废水主要为住宅楼居民、幼儿园、商业裙楼店	7、运营期，地下车库设备噪声、行车	已实行清污分流、雨污分流；按	符合要求

水	<p>面和物业管理人員生活污水，生活污水总产生量约180.01m³/d（63217.04m³/a）。生活污水经三级化粪池预处理后能够满足《厦门市水污染物排放标准》（DB35/322-2011）中的三级标准要求，排入市政污水管网，纳入前埔污水处理厂进一步处理达标后，最终排入厦门东部海域。经分析项目运营期对水环境的影响在可接受范围内，污水处理措施可行。</p>	<p>交通噪声执行《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008)中的2类标准要求，高噪声设备应采取有效的隔音降噪措施，确保噪声达标排放。</p> <p>8、运营期，该项目幼儿园食堂仅内部使用，不得对外经营，厨房应使用电或燃气等清洁能源。油烟必须经国家环保产业协会认可的油烟净化器处理后并经专用烟道引至屋顶高空排放，排气筒出口朝向应避开易受影响的建筑物。油烟排放浓度必须符合《饮食业油烟排放标准》(GB18483-2001)中规定：油烟排放浓度≤2.0mg/m³。油烟排放口高度应高于15m，且高于所在建筑物屋顶1.5m，排气筒出口朝向应避开易受影响的建筑物。油烟净化设施应当委托专业单位清洗维护，每年清洗不少于3次，并建立油烟净化设施清洗维护档案。</p> <p>9、该项目商业店面，不得引进可能产生噪声和油烟污染的餐饮和娱乐项目。</p>	<p>要求设置1个有效容积为300m³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，现状污水可接入市政污水管道，可汇入前埔水质净化厂进行处理。</p>	
运营期废气	<p>居民厨房燃气燃烧废气通过楼房设置的厨房专用烟道引至住宅楼屋面排放。居民厨房油烟通过居民住户安装家用抽油烟机将油烟抽出导入建筑内变压式油烟风道，引至住宅楼顶屋面高空排放，污染物排放量较小、分布较分散，引至楼顶排放，经稀释扩散对周围大气环境影响很小。项目幼儿园厨房产生的油烟经净化处理后经相应的专用烟道排至所在楼房屋顶排放，因此厨房产生的饮食油烟不会对周围空气产生显著影响。地下库废气中污染物浓度很低，经引风机引至地面由2.5m高的排气口排放，对项目所在区域大气环境影响很小。所在区域停电次数较少，备用发电机的启动次数较少，因此备用发电机燃油废气排放量小，且污染物浓度低，废气经过排风竖井引至楼顶排出，对周围空气环境质量影响轻微。生活垃圾应及时清运，按可回收垃圾、不可回收垃圾等进行分类，每个垃圾桶必须由活动盖盖住，减少垃圾恶臭的散发，同时垃圾桶设在绿化带内，并与住宅楼保持一定的距离，对小区住户的影响较小。此外，本项目商业裙楼禁止引除不含煎、炒、炸且不含油烟外的餐饮。</p>	<p>项目地下室车库设有机械通风系统，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，燃料废气经过排风竖井引至楼顶屋面排放，符合措施控制要求。</p> <p>生活垃圾要求居民按规定分类，委托物业公司及时清运，每个垃圾桶均设有活动盖，垃圾桶设在绿化带内，并与住宅楼保持一定的距离。</p> <p>项目物业已明确商业裙楼禁止引除不含煎、炒、炸且不含油烟外的餐饮。</p> <p>项目幼儿园厨房产生的油烟经净化处理后经相应的专用烟道排至所在楼房屋顶排放，因此厨房产生的饮食油烟不会对周围空气产生显著影响。</p>	<p>符合要求，幼儿园厨房产生的油烟由幼儿园委托食堂第三方运营单位入驻后进行投资建设油烟净化器</p>	符合要求
运营期噪声	<p>商业裙楼社会生活噪声通过加强管理，控制商业性噪声源，不得引入KTV、酒吧等高噪声、振动的娱乐项目；公共设施设备噪声采取设基础减振、合理布局、水泵、地下</p>		<p>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</p>	符合要求

	车库风机则布置在地下封闭的设备房内，进出口设橡胶软接头，出口设缓闭式消音止回阀，幼儿园油烟净化器和风机进出口管道应加装消音器，排气管道出口采用微穿孔板消声器等噪声措施，使得边界噪声能够满足《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）中的2类标准要求，对周围声环境的影响在可接受的范围内。		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。同时商业裙楼未引入KTV、酒吧等高噪声、振动的娱乐项目。 从噪声监测结果可以看出，项目边界噪声昼间监测值为56.9~59.3dB(A)，夜间监测值为46.6~48.6dB(A)，余均符合《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)）；西北侧道路一侧符合4类标准（昼间≤70dB(A)，夜间≤55dB(A)）。	
运营期固废	项目运营期固体废物主要为住宅楼居民、商业裙楼店面及物业管理生活垃圾，总产生量约1457.5kg/d，经设置垃圾桶收集后，由环卫部门统一清运处理。		生活垃圾通过指定垃圾桶暂存并定期委托清运	符合要求
景观绿化	在地块内及项目四周种植木和草坪。工程规划许可证要求绿化率不低于35%。		项目已按相关要求对场地进行绿化。现有地块绿化率35.21%。	符合要求
环境管理	设立环保管理机构，进行日常环境管理并配合当地环境监测站的监测工作		目前建设单位已设置环保专职人员负责环保管理，并严格执行环保“三同时”制度，落实报告表中提出的各项环保措施，配合当地环境主管部门各项环保工作。	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

综上所述，五通浦东花园安置房及配套项目(安置房及幼儿园)的建设符合国家相关产业政策，选址合理，项目建成后具有较明显的社会、经济、环境综合效益；项目所在地环境质量基本能够满足相应的环境功能区划要求。项目建成投入使用后，在采取相应的治理措施可实现达标排放，对周围环境的污染程度很小；项目建设在切实落实本报告中提出的环境保护措施、加强环境管理的前提下，从环境保护角度考虑，本项目在拟建地建设是可行的。

（1）废气

①施工期

项目施工过程中产生的扬尘、施工机械排放废气、施工车辆尾气、沥青烟将对周围的大气环境产生一定的影响，但影响随着施工期的结束而停止。项目在施工过程采取有效的防治措施，其施工期环境影响可控制在接受范围内。

②运营期

居民厨房燃气燃烧废气污染物排放量分别为 NO_2 : 55.6kg/a、 SO_2 : 0.62kg/a、烟尘: 0.069kg/a，燃烧废气通过楼房设置的厨房专用烟道引至住宅楼屋面排放。居民厨房油烟通过居民住户安装家用抽油烟机将油烟抽出导入建筑内变压式油烟风道，引至住宅楼顶屋面高空排放，污染物排放量较小、分布较分散，引至楼顶排放，经稀释扩散对周围大气环境影响很小。项目幼儿园厨房产生的油烟经净化处理后经相应的专用烟道排至所在楼房屋顶排放，因此厨房产生的饮食油烟不会对周围环境空气产生显著影响。地下库废气中污染物浓度很低，经引风机引至地面由 2.5m 高的排气口排放，对项目所在区域大气环境影响很小。所在区域停电次数较少，备用发电机的启动次数较少，因此备用发电机燃油废气排放量小，且污染物浓度低，废气经过排风竖井引至楼顶排出，对周围环境空气质量影响轻微。生活垃圾应及时清运，按可回收垃圾、不可回收垃圾等进行分类，每个垃圾桶必须由活动盖盖住，减少垃圾恶臭的散发，同时垃圾桶设在绿化带内，并与住宅楼保持一定的距离，对小区住户的影响较小。此外，本项目商业裙楼禁止引除不含

煎、炒、炸且不含油烟外的餐饮。

（2）废水

①施工期

根据类比调查，本项目施工过程中产生的建筑施工废水数量不多，主要为施工场地清洗废水。清洗废水设沉淀池收集后部分回用，少量泼洒场地，对环境的影响很小。施工期生活污水经隔油池和化粪池处理达到 DB35/322-2011《厦门市水污染物排放标准》表 1 中的三级标准，汇入前埔污水处理厂处理，因此对周围环境的影响不大。

②运营期

项目运营期废水主要为住宅楼居民、幼儿园、商业裙楼店面和物业管理人员生活污水，生活污水总产生量约 208.6m³/d（75993m³/a）。生活污水经三级化粪池预处理后能够满足《厦门市水污染物排放标准》（DB35/322-2011）中的三级标准要求，排入市政污水管网，纳入前埔污水处理厂进一步处理达标后，最终排入厦门东部海域。经分析项目运营期对水环境的影响在可接受范围内，污水处理措施可行。

（3）噪声

①施工期

施工噪声将对沿线声环境质量产生一定的影响。为了减少施工噪声对周围环境的影响，建设单位必须采取有效的防护措施以减缓施工噪声的影响。建设单位应合理安排施工时间，且加强施工期环境监理，做到文明施工，清洁施工，同时对高噪声施工设备进行隔声减震处理，减小施工噪声对周边敏感点的影响。

②运营期

商业裙楼社会生活噪声通过加强管理，控制商业性噪声源，不得引入 KTV、酒吧等高噪声、振动的娱乐项目；公共设施设备噪声采取设基础减振、合理布局、水泵、地下车库风机则布置在地下封闭的设备房内，进出口设橡胶软接头，出口设缓闭式消音止回阀，幼儿园油烟净化器和风机进出口管道应加装消音器，排气管道出口采用微穿孔板消声器等噪声措施，使得边界噪声能够满足《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）中的 2 类标准要求，对周围声环境的影响在可接受的范围内。

（4）固体废物

①施工期

施工期产生的固体废弃物主要有建筑垃圾、施工人员的生活垃圾，以及废弃土石方。建筑垃圾收集后部分可再用资源回收或用于其它建筑材料；生活垃圾应及时收集，由当地环卫部门清运处理，对周围环境影响较小；废弃方拟外运至同安区洪塘镇塘边村御上山消纳场进行回填。

②运营期

运营期固体废物主要为道路沿线过往行人产生的垃圾以及道路养护、维修产生的土头或其它废旧材料，经过分类收集处理后对周围环境卫生的影响较小。

项目运营期固体废物主要为住宅楼居民、商业裙楼店面及物业管理人员生活垃圾，总产生量约 1457.5kg/d，经设置垃圾桶收集后，由环卫部门统一清运处理。

(5) 生态影响

本项目的建设，土地平整、路基的挖填等施工活动对区域植被将造成根本性破坏，以及永久性的资源立地占用，影响时段主要在施工期。就植被资源而言，本项目建设所铲除破坏的植被物区系成分及群落类型，为广布性的资源种类及群落类型。因此，对区域生物多样性不会造成明显的影响。但削弱了所及地带原有植被生态的环境服务功能，以及造成区域生态绿色景观成带状的破坏，这尚待项目建成后合理到位的生态绿化建设，加以补充与修复。

因此建议建设单位应强化对区域生态植被保护。在施工期应最大限度减少占用、铲除及破坏力度，同时采取如洒水、覆盖或隔离等措施减缓扬尘、粉尘及水土流失对区域生态的影响。在运营期应结合所在片区绿化建设，发挥绿化隔离功能，从而减轻建设过程中对生态环境的影响。

综上所述，本项目运营期对环境影响在可接受范围内。

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）

类别	污染源	治理措施	监测位置	监测因子及标准值	验收依据	备注
废气	地下车库废气	地下车库排气系统	厂界无组织	$\text{NO}_x \leq 0.12\text{mg}/\text{m}^3$	《厦门市大气污染物排放标准》(DB35/323-2011)	现执行《厦门市大气污染物排放标准》(DB35/323-2018)
	幼儿园油烟废气	油烟净化器+专用管道+不低于15m排气筒	排放口	油烟排放浓度 $\leq 2.0\text{mg}/\text{Nm}^3$	《饮食业油烟排放标准》(GB18483-2001)	/
废水	生活污水	三级化粪池	总排放口	$\text{COD}_{\text{Cr}} \leq 400\text{mg}/\text{L}$ 、 $\text{BOD}_5 \leq 250\text{mg}/\text{L}$ 、 $\text{SS} \leq 350\text{mg}/\text{L}$ 、 $\text{NH}_3\text{-N} \leq 35\text{mg}/\text{L}$	《厦门市水污染物排放标准》(DB35/322-2011) 三级	现执行《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)
噪声	高噪声设备、社会生活噪声	减振、降噪，加强商业管理	地块边界	$\text{Leq}(\text{A})$ ，临五缘湾道、边界昼间 $\leq 70\text{dB}(\text{A})$ 、夜间 $\leq 55\text{dB}(\text{A})$	《社会生活环境噪声排放标准》(GB12348-2008) 4类	/
				$\text{Leq}(\text{A})$ ，其余侧边界昼间 $\leq 60\text{dB}(\text{A})$ 、夜间 $\leq 50\text{dB}(\text{A})$	《社会生活环境噪声排放标准》(GB12348-2008) 2类	/
	周边道路交通噪声	隔声窗、合理布局房间	-	-	有效减少周边交通噪声对本项目住宅楼的影响	/
固体废物	生活垃圾	袋装、分类收集、	固定地点堆放，交由环卫部门清运处理	-	-	/

5.2 环境影响评价批复要求

区级环境保护行政主管部门审批意见： 厦环湖审(2016)1102 号

厦门市保障性住房建设中心“五通浦东花园安置房及配套项目(安置房及幼儿园)”位于厦门市湖里区五缘湾道与规划通屿二路交叉口南侧地块，总用地面积 13475 平方米，总建筑面积 69510.63 平方米，总投资 34566.41 万元，环保投资 335.2 万元，拟建一类高层住宅楼 4 栋的安置房、一栋 3 层教学楼，总班数 12 班的幼儿园和机动车停车位 459 个。市规划局选字第 350206201608017 号文件同意该项目建设。根据《中华人民共和国环境影响评价法》第十六条、二十二条和《中华人民共和国行政许可法》第二十二条、三十八条等法律规定，同意该项目按环境影响报告表所列的性质、地点、规模 and 环境保护措施进行建设。具体环保要求如下：

1、建设单位应加强施工现场的环境监督管理。施工合同应明确各方的环保职责。

2、施工期的施工废水、生活污水应经处理后纳入市政污水管网，污水排放执行《厦门市水污染物排放标准》(DB35/322-2011)表 1 的三级标准限值。

3、施工噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523-2011),即昼间 $\leq 70\text{dB}$,夜间 $\leq 55\text{dB}$ 。应选用低噪声设备和作业方式，合理安排施工进度，防止噪声扰民。须在禁止时段进行连续施工作业的，应事先经我局审批并公示后方可进行。

4、施工现场四周应设置围挡设施，实行封闭施工，并采取洒水、喷淋、覆盖、隔离等防尘措施，施工扬尘排放执行《厦门市大气污染物排放标准》(DB35/323-2011),施工现场出口应设置洗车台及隔油沉沙池，车辆驶出工地前应当冲洗，做到净车上路防止泥沙污染环境。

5、绿化、污水管线等附属工程应与主体工程同步实施，污水管的设置应充分考虑收集和接纳沿线截污区域的近、远期要求，实现雨污分流。

6、按规范做好水土保持工作。工程后期应及时做好工程开挖面、施工便道、施工营地等生态景观的恢复工作和道路绿化建设。

7、运营期，地下车库设备噪声、行车交通噪声执行《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008)中的 2 类标准要求，高噪声设备应采取有效的隔音降噪措施，确保噪声达标排放。

8、运营期，该项目幼儿园食堂仅内部使用，不得对外经营，厨房应使用电或燃气等清洁能源。油烟必须经国家环保产业协会认可的油烟净化器处理后并经专用烟道引至屋顶高空排放，排气筒出口朝向应避开易受影响的建筑物。油烟排放

浓度必须符合《饮食业油烟排放标准》(GB18483-2001)中规定：油烟排放浓度 $\leq 2.0\text{mg}/\text{m}^3$ 。油烟排放口高度应高于15m,且高于所在建筑物屋顶1.5m,排气筒出口朝向应避开易受影响的建筑物。油烟净化设施应当委托专业单位清洗维护，每年清洗不少于3次，并建立油烟净化设施清洗维护档案。

9、该项目商业店面，不得引进可能产生噪声和油烟污染的餐饮和娱乐项目。

10、经审批后，建设项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺或者污染防治措施等发生重大变化的，应重新报批环境影响评价文件。审批后超过五年才开工建设的，环境影响评价文件应重新报我局审核。

11、项目竣工后，应按国务院《建设项目环境保护管理条例》的有关规定，向我局申办竣工环保验收，经验收合格后方准投入使用。

6、验收执行标准

根据《五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）环境影响报告表》及其批复（厦湖审〔2016〕1102号），并结合现行环保执行标准，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 ₅	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，厨房油烟执行《饮食业油烟排放标准》（GB18483-2001）表1及表2限值要求。

表 6-2 项目废气污染物应执行的排放标准

类别	执行标准	污染物	排放浓度（mg/m ³ ）
柴油发电机废气、地库废气	《厦门市大气污染物排放标准》（DB35/323-2018）表1	二氧化硫	200
		氮氧化物	200
		颗粒物	30
厨房油烟（幼儿园食堂）	《饮食业油烟排放标准》（GB18483-2001）表1及表2	油烟	2.0

(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、西南、东北侧	2	≤60	≤50
项目西北侧	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、西南、东北侧	2	≤60	≤50
项目西北侧	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：沿项目边界四周共布设 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	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	/

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/校准日期
采样	风速计	QDF-6	18126	合格	2024-5-6
	声校准器	AWA6022A	2013610	合格	2023-11-23
	声级计	AWA5688	00321655	合格	2023-11-23
	多功能声级计	AWA5688	10329508	合格	2023-11-7
	声校准器	AWA6022A	2017573	合格	2023-11-8

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	
采样人员	龚昌威	采样	SGZ072	福建益准检测技术有限公司
	周熙贤	采样	SGZ075	
	柯灿艺	采样	SGZ087	

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	校准时间		示值 (dB)	
					测量前	测量后
声校准器	AWA6022A	2013610	2023.07.2 4	昼间	93.8	93.8
声校准器	AWA6022A	2013610		夜间	93.8	93.8
声校准器	AWA6022A	2017573	2023.07.2 5	昼间	93.8	93.8
声校准器	AWA6022A	2017573		夜间	93.8	93.8

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7月24日~25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6，相关的设备工况情况见表9-1。

表9-1 验收监测期间设备工况统计

采样日期	设备情况	设备开启情况	负荷率
2023年7月24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7月25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7月24日~25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)	标准	评价
2023.07.24	10:52~11:02	东北侧边界外1米01	交通、社会生活	晴	1.2~1.4	58.7	/	/	58.7	60	达标
	11:07~11:17	东南侧边界外1米02	社会生活			57.6	/	/	57.6	60	达标
	11:22~11:32	西南侧边界外1米03	社会生活			58.8	/	/	58.8	60	达标
	11:37~11:47	西北侧边界外1米04	交通、社会生活			59.3	/	/	59.3	70	达标
	22:04~22:14	东北侧边界外1米01	社会生活	晴	1.3~1.5	46.6	/	/	46.6	50	达标
	22:19~22:29	东南侧边界外1米02	社会生活			47.2	/	/	47.2	50	达标
	22:34~22:44	西南侧边界外1米03	社会生活			47.8	/	/	47.8	50	达标

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)	标准	评价
	2:44	界外 1 米 03	生活								标
	22:49~2 2:59	西北侧边 界外 1 米 04	社会 生活			48.6	/	/	48.6	55	达标
2023. 07.25	16:07~1 6:17	东北侧边 界外 1 米 01	交通、 社会 生活	多云	1.2 ~1.5	57.9	/	/	57.9	60	达标
	16:21~1 6:31	东南侧边 界外 1 米 02	社会 生活			58.3	/	/	58.3	60	达标
	16:36~1 6:46	西南侧边 界外 1 米 03	社会 生活			56.9	/	/	56.9	60	达标
	16:52~1 7:02	西北侧边 界外 1 米 04	交通、 社会 生活			57.6	/	/	57.6	70	达标
	22:06~2 2:16	东北侧边 界外 1 米 01	社会 生活	多云	1.3 ~1.5	47.8	/	/	47.8	50	达标
	22:21~2 2:31	东南侧边 界外 1 米 02	社会 生活			48.6	/	/	48.6	50	达标
	22:35~2 2:45	西南侧边 界外 1 米 03	社会 生活			48.7	/	/	48.7	50	达标
	22:49~2 2:59	西北侧边 界外 1 米 04	社会 生活			47.5	/	/	47.5	55	达标

从噪声监测结果可以看出，项目边界噪声昼间监测值为 56.9~59.3dB(A)，夜间监测值为 46.6~48.6dB(A)，余均符合《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）中 2 类标准（昼间 \leq 60dB(A)，夜间 \leq 50dB(A)）；西北侧道路一侧符合 4 类标准（昼间 \leq 70dB(A)，夜间 \leq 55dB(A)）。

9.2.2 环保设施处理效率监测结果

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。

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

五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）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 207.7m³/d。本项目设有 1 个化粪池，化粪池的容积为 300m³，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前埔水质净化厂处理。项目已取得排水许可证，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和居民厨房能源天然气，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、居民厨房燃料废气以及幼儿园食堂油烟废气。

地下车库废气主要污染物为总烃、CO、NO_x、NO₂，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所在楼顶高空排放，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。

居民厨房燃料废气经排烟竖井及专用管道引至所在楼顶集中排放。

幼儿园食堂油烟经油烟净化器处理后由食堂楼顶排放，经油烟净化器处理后油烟可达标排放，其排放的废气对周围环境影响小，后续入驻的食堂运营单位需配套油烟净化器。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，项目边界噪声昼间监测值为 56.9~59.3dB(A)，夜间监测值为

46.6~48.6dB(A)，余均符合《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)）；西北侧道路一侧符合4类标准（昼间≤70dB(A)，夜间≤55dB(A)）。项目噪声对周边环境影响较小。

6、固废核查结论

项目运营期的固体废物主要是居民及幼儿园师生产生生活垃圾。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

项目绿地区域已按照设计方案要求进行布设，绿化率达到35.21%。

8、总结论

厦门市保障性住房建设中心在五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）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。

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）：

填表人（签字）：

项目经办人（签字）：

建设项目	项目名称	五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）				项目代码	/				建设地点	厦门市湖里区五缘湾道与规划通屿二路交叉口南侧地块			
	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	地块总用地面积 13475 平方米，其中安置房地块用地面积 9633.10 平方米，幼儿园用地面积为 3841.9 平方米，总建筑面积 69510.63 平方米，计容建筑面积 43118.63 平方米，不计容建筑面积 26392 平方米，建筑密度 26.84%，容积率 3.2，绿地率 35.33%				实际规模	实际建设内容包括安置房、配套幼儿园。地块实际总用地面积 13475.52m ² ，其中幼儿园用地面积 3890m ² ，安置房地块面积 9585m ² 。实际总建筑面积为 65467.93m ² 。其中地上建筑面积 44863.2m ² （含幼儿园面积 4505.081m ² ）；地下室建筑面积 20604.73m ² ，计容建筑面积 44137.25m ² （其中住宅 37569.272m ² 、商业 1067.29m ² ，幼儿园 4505.081m ² 、物业管理用房 279.757m ² 、社区服务建筑面积 276.35m ² 、其他配套用房 439.5m ² ）。建筑密度 28.11%，容积率 3.341，绿地率 35.21%。					环评单位	福建高科环保研究院有限公司		
	环评文件审批机关	厦门市环境保护局湖里分局（现厦门市湖里生态环境局）				审批文号	厦湖审（2016）1102 号		环评文件类型		报告表				
	开工日期	2020 年 2 月 26 日				竣工日期	2023 年 2 月 9 日		排污许可证申领时间		/				
	环保设施设计单位	江西省建筑设计研究总院				环保设施施工单位	厦门市环海华建设集团有限公司		排污许可证编号		/				
	验收单位	厦门市保障性住房建设中心				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	34566.41 万元				环保投资总概算	335.2 万元		所占比例（%）		0.97%				
	实际总投资	29310 万元				实际环保投资	351 万元		所占比例（%）		1.2%				
	废水治理	2.5 万元	废气治理	80.5 万元	噪声治理	7 万元	固体废物治理		1 万元		绿化及生态		250 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 ³ /h		/		年平均工作时		/				
运营单位		厦门市保障性住房建设中心			运营单位社会统一信用代码(或组织机构代码)			1135020005116905XG			验收时间		2023 年 07 月 24~25 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	/	/	/	7.581	0	7.581	/	/	7.581	/	/	+7.581		
	COD	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		
	BOD ₅	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		
	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——万标立方米/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

区级环境保护行政主管部门审批意见: 厦环湖审(2016)1102号

厦门市社会保障性住房建设与管理办公室“五通浦东花园安置房及配套项目(安置房及幼儿园)”位于厦门市湖里区五缘湾道与规划通屿二路交叉口南侧地块,总用地面积13475平方米,总建筑面积69510.63平方米,总投资34566.41万元,环保投资335.2万元,拟建一类高层住宅楼4栋的安置房、一栋3层教学楼,总班数12班的幼儿园和机动车停车位459个。市规划局选字第350206201608017号文件同意该项目建设。根据《中华人民共和国环境影响评价法》第十六条、二十二条和《中华人民共和国行政许可法》第二十二条、三十八条等法律规定,同意该项目按环境影响报告表所列的性质、地点、规模 and 环境保护措施进行建设。具体环保要求如下:

- 1、建设单位应加强施工现场的环境监督管理。施工合同应明确各方的环保职责。
- 2、施工期的施工废水、生活污水应经处理后纳入市政污水管网,污水排放执行《厦门市水污染物排放标准》(DB35/322-2011)表1的三级标准限值。
- 3、施工噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523-2011),即昼间 ≤ 70 dB,夜间 ≤ 55 dB。应选用低噪声设备和作业方式,合理安排施工进度,防止噪声扰民。须在禁止时段进行连续施工作业的,应事先经我局审批并公示后方可进行。
- 4、施工现场四周应设置围挡设施,实行封闭施工,并采取洒水、喷淋、覆盖、隔离等防尘措施,施工扬尘排放执行《厦门市大气污染物排放标准》(DB35/323-2011),施工现场出口应设置洗车台及隔油沉沙池,车辆驶出工地前应当冲洗,做到净车上路,防止泥沙污染环境。
- 5、绿化、污水管线等附属工程应与主体工程同步实施,污水管的设置应充分考虑收集和接纳沿线截污区域的近、远期要求,实现雨污分流。
- 6、按规范做好水土保持工作。工程后期应及时做好工程开挖面、施工便道、施工营地等生态景观的恢复工作和道路绿化建设。
- 7、运营期,地下车库设备噪声、行车交通噪声执行《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008)中的2类标准要求,高噪声设备应采取有效的隔音降噪措施,确保噪声达标排放。
- 8、运营期,该项目幼儿园食堂仅内部使用,不得对外经营,厨房应使用电或燃气等清洁能源。油烟必须经国家环保产业协会认可的油烟净化器处理后并经专用烟道引至屋顶高空排放,排气筒出口朝向应避开易受影响的建筑物。油烟排放浓度必须符合《饮食业油烟排放标准》(GB18483-2001)中规定;油烟排放浓度 ≤ 2.0 mg/m³。油烟排放口高度应高于15m,且高于所在建筑物屋顶1.5m,排气筒出口朝向应避开易受影响的建筑物。油烟净化设施应当委托专业单位清洗维护,每年清洗不少于3次,并建立油烟净化设施清洗维护档案。
- 9、该项目商业店面,不得引进可能产生噪声和油烟污染的餐饮和娱乐项目。
- 10、经审批后,建设项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺或者污染防治措施等发生重大变化的,应重新报批环境影响评价文件。审批后超过五年才开工建设的,环境影响评价文件应重新报我局审核。
- 11、项目竣工后,应按国务院《建设项目环境保护管理条例》的有关规定,向我局申办竣工环保验收,经验收合格后,方可投入使用。

2016年11月25日



附件 2: 项目用地选址意见书

建设 用地 批准 书

厦门市(县)[2020]厦资源规划字第 002 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 2026 年 1 月 期间有效。

填发机关 厦门市自然资源和规划局 直属分局

2020 年 1 月 6 日



Nº 00098370

用地单位名称	厦门市社会保障性住房建设中心			
建设项目名称	五通浦东花园安置房及配套项目(安置房及幼儿园)			
批准用地机关及批准文号	厦门市人民政府 厦地[2020]3号			
批准用地面积	13679.05 平方米	建、构筑物占地面积	按规划要求 平方米	
土地所有权性质	国有	土地取得方式	划拨	土地用途
土地座落	湖里区五缘湾路与白礁二路交汇处			
四至	东	南	详见红线图附件	
	西	北		
批准的建设工程	自 2020 年 1 月	至 2024 年 1 月		
本批准书有效期	自 2020 年 1 月	至 2024 年 1 月		
备注	按《厦门市国有建设用地划拨决定书》(编号:350200202001064A02)相关要求执行。			

厦门市自然资源和规划局 行政公章



电子监管号：3502062019A00281

决定书编号：35020020200106H002

项目中央代码：2016-350200-50-01-001743

厦门市国有建设用地划拨决定书

厦门市自然资源和规划局制

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》的规定，本宗国有建设用地业经依法批准，决定以划拨方式提供。

使用本宗建设用地的单位或个人，必须遵守本《国有建设用地划拨决定书》（以下简称决定书）的规定。

本决定书是依法以划拨方式设立国有建设用地使用权、使用国有建设用地和申请土地登记的凭证。

签发机关：厦门市自然资源和规划局（直属分局）



签发时间：2020年1月6日

摘 要

一、本宗地的批准机关和使用权人

批准机关：厦门市人民政府

批准文号：厦府地〔2020〕3号

划拨建设用地使用权人：厦门市保障性住房建设中心

建设项目名称：五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）

二、本宗地的用途：住宅用地—0701 城镇住宅用地（安置房及其配套设施）、公共管理与公共服务设施用地—0803 教育用地（幼儿园）

三、宗地编号：/

四、本宗地坐落于：湖里区五缘湾道与通屿二路交叉处，宗地四至及界址坐标见红线图，取得本划拨决定书后，请联系市测绘与基础地理信息中心进行红线放样。

本宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。其竖向界限图详见附件 1。

本宗地空间范围是以上述界址范围所构成的垂直面和上、下高程所在的水平面封闭形成的空间范围。

五、本宗总面积为大写壹万叁仟肆佰柒拾玖点贰零伍平方米（小写 13479.205 平方米，基于 XM92 坐标的总面积为 13474.52 平方米）。其中划拨建设用地面积为大写壹万叁仟肆佰柒拾玖点贰零伍平方米（小写 13479.205 平方米）。

项目建成后，必须严格按照《厦门市安置房建设与管理暂行规定》（厦府办〔2007〕266号）等有关规定配售，不得改变用房性质，不得擅自对外销售，不能挪作他用。剩余房源应按有关规定进行管理。项目配套建设的经营性公建配套设施，待建成后由厦门市保障性住房建设中心依厦门市人民政府专题会议纪要〔2015〕256号，按照规划批准用途及实测面积向我局申请办理土地出让手续并缴纳土地出让金。

六、本宗地划拨价款为大写 万元（小写 万元）。

一 般 规 定

七、本宗土地属国有建设用地。土地使用者拥有划拨建设用地使用权。宗地范围内的地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属划拨范围。

八、划拨建设用地使用权经依法登记后受法律保护，任何单位和个人不得侵占。

九、划拨建设用地使用权人必须按照本决定书规定的用途和使用条件开发建设和使用土地。需改变土地用途的，必须持本决定书向自然资源行政主管部门提出申请，报厦门市人民政府批准。

十、本决定书项下的划拨建设用地使用权未经批准不得擅自转让、出租。需转让、出租的，划拨建设用地使用权人应当持本决定书等资料向自然资源行政主管部门提出申请，报厦门市人民政府批准。

十一、在本宗地使用过程中，政府保留对本宗地的规划调整权。划拨建设用地使用权人对本宗地范围内的建筑物、构筑物及其附属设施进行改建、翻建、重建的，必须符合政府调整后的规划。

十二、政府为公共事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越本宗土地，划拨建设用地使用权人应当提供便利。

十三、自然资源行政主管部门有权对本宗土地的使用情况进行监督检查，划拨建设用地使用权人应当予以配合。

十四、有下列情形之一的，经厦门市人民政府批准，可

以收回土地使用权:

- 1、为公共利益需要使用土地的;
- 2、为实施城市规划进行旧城区改建,需要调整使用土地的;
- 3、自批准的动工开发建设日期起,逾期两年未动工开发的;
- 4、因用地单位撤销、迁移等原因,停止使用土地的。

特 别 规 定

十五、本划拨决定书签发后,由划拨建设用地使用权人联系市测绘与基础地理信息中心、交地方进行红线现场放样,办理土地交接,签订《国有建设用地交地确认书》,并于签订后5日内报送本机关。

在交地确认后一个月内,划拨建设用地使用权人应在用地现场显著位置设立用地信息公示牌,将划拨建设用地使用权人、本划拨决定书编号、建设项目名称、用地面积、用地四至示意图、项目规定的开工和竣工时间、监管机构(本机关)、举报电话(岛内2855363)等内容进行公示,方便社会监督,在项目竣工验收前,不得拆除。

十六、本宗土地只限于建设五通浦东花园安置房及配套项目(安置房及幼儿园)项目。划拨建设用地使用权人在宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施,应符合《建设用地规划许可证》(地字第350206201708073号)、《准予规划许可变更决定书》(编号:(2018)厦规直用地准更第005号、(2019)厦规直用地准更第017号、(2019)厦规直用地准更第019号、厦资源规划直用地准更〔2019〕第001号)及下列要求:

主体建筑物性质 住宅用地—0701 城镇住宅用地(安置房及其配套设施);

附属建筑物性质 公共管理与公共服务设施用地—0803 教育用地(幼儿园);

总建筑面积 69511 平方米,其中地上计容建筑面积 45037.92 平方米(含幼儿园面积 4620.94 平方米)、架空层建筑面积 756 平方米、地下建筑面积 23717.08 平方米;

建筑容积率 ≤ 3.34 ；

建筑限高 建筑高度应满足航空限高要求；

建筑退线、间距及日照 满足《厦门市城乡规划管理技术规范（2016年版）》要求；

建筑密度 $\leq 28\%$ ；

绿地率 $\geq 35\%$ ；

其他土地利用要求建设内容为 379 套安置房、12 班幼儿园办学。

十七、本宗地用于廉租住房和经济适用住房建设的，其宗地范围内的住房建筑总面积为 大写 / 平方米（小写 / 平方米），住房总套数不少于 / 套。其中单套建筑面积为 50 平方米以下的廉租住房 / 套。建筑面积为 / 平方米以下的 / 套。

本宗地用于预留农村发展用地项目的，划拨建设用地使用权人必须按照市委市政府关于预留农村发展用地的相关政策规定办理整体产权，不得销售、抵押、转让。

十八、划拨建设用地使用权人应当承建下列公共设施，并在建成后移交给政府：

1、幼儿园建成后按实际建设用地范围移交给厦门市湖里区教育局。

2、 /

3、 /

十九、本建设项目应于 2021 年 1 月 6 日 之前开工建设，并于 2024 年 1 月 6 日 之前竣工。不能按期开工建设的，应向本机关申请延期，但延期期限不得超过一年。经同意延期的，本机关再签发补充规定，竣工期限顺延。

本建设项目开工、竣工后五日内，划拨建设用地使用权人应向本机关书面申报并取得申报回执。申报内容和材料要

求按原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)的规定执行。

二十、项目竣工验收时,应按国家有关规定对本决定书规定的土地开发利用条件进行检查核验。没有自然资源行政主管部门的检查核验意见,或者检查核验不合格的,不得通过竣工验收。

二十一、划拨建设用地使用权人不按本决定书规定的开发建设期限进行建设,造成土地闲置的,依照有关规定处理。

二十二、划拨建设用地使用权人应当依法合理使用和保护土地。划拨建设用地使用权人在本宗土地上的一切活动,不得损害或者破坏周围环境或设施,使国家、集体或者个人利益遭受损失的,划拨建设用地使用权人应当予以赔偿。

二十三、划拨建设用地使用权人违反本决定书规定使用土地的,依法予以处理。

二十四、本决定书未尽事宜,厦门市自然资源和规划局(直属分局)可依据土地管理法律、法规的有关规定另行规定,作为本决定书的附件。

附 则

二十五、本决定书由厦门市自然资源和规划局(直属分局)负责签发。

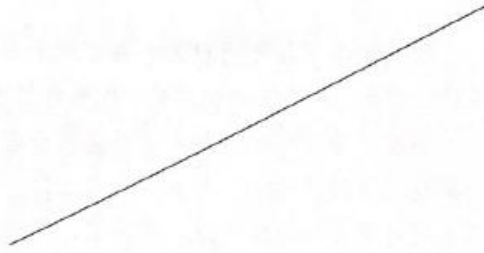
二十六、本决定书一式叁份,划拨建设用地使用权人持壹份,厦门市自然资源和规划局留存壹份,厦门市自然资源和规划局(直属分局)留存壹份。

二十七、本决定书自签发之日起生效。

(以下无正文)

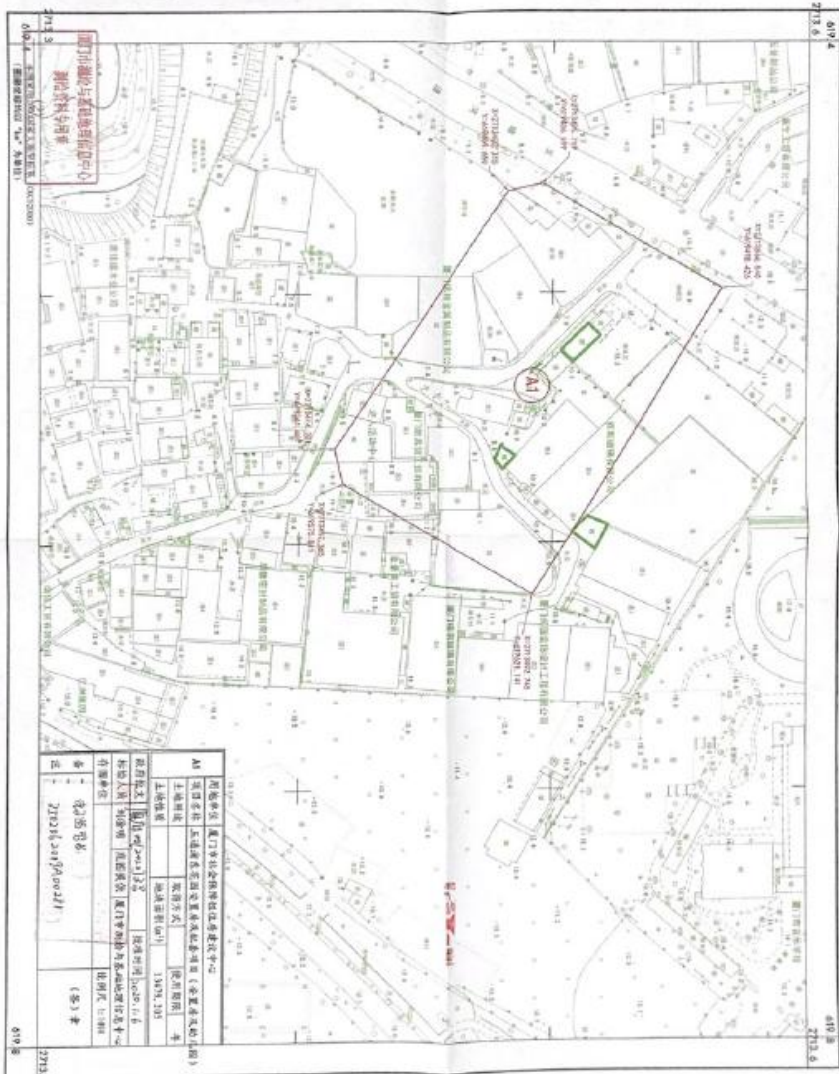
附件

划拨宗地竖向界限图



厦门市建设用地核定红线图

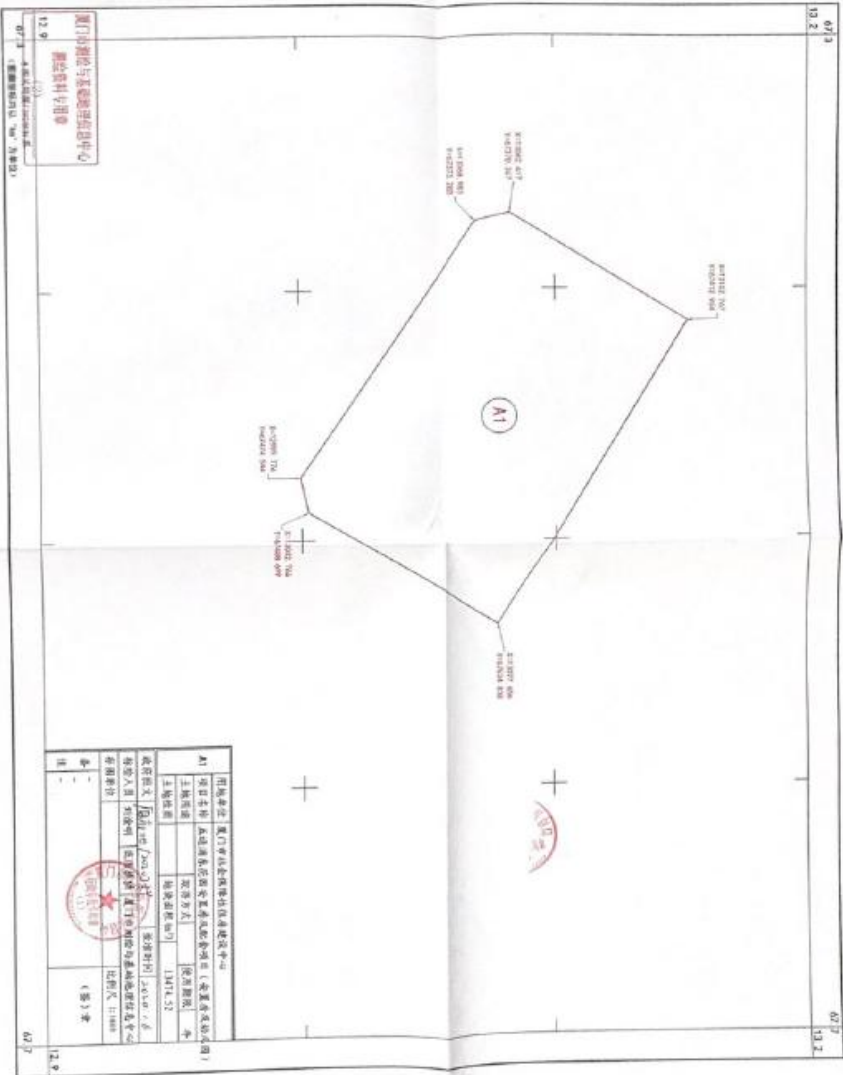
编号: 2010220190423_2000



A1		厦门市综合物资储备业务建设中心	
用地性质	工业用地	用地方式	出让年限
用地面积	13079.202	用地范围	本
容积率	1.5	用地现状	空地
建筑密度	30%	用地现状	空地
绿地率	20%	用地现状	空地
建筑高度	24米	用地现状	空地
备注	A1: 厦门市综合物资储备业务建设中心		

厦门市建设用地核定红线图

编号: 2010220190423_92



厦门市测绘与地理信息中心
测绘条件专用章

12.9
1:2000
厦门市测绘与地理信息中心
厦门市测绘与地理信息中心
厦门市测绘与地理信息中心

用地名称: 厦门市测绘与地理信息中心	
A1	项目名称: 厦门市测绘与地理信息中心
土地用途:	取得方式: 出让
容积率:	使用年限: 年
建筑密度:	土地面积: 141.52
总建筑面积:	建设单位: 厦门市测绘与地理信息中心
合同日期:	设计日期:
备注:	(第) 章



附件 3：建设工程规划许可证

FJ No 2068943

中华人民共和国


建设用地规划许可证

地字第 350206201708073 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

日期



用地单位	厦门市保障性住房建设与管理办公室
用地项目名称	苏厝浦东花园安置房及配套项目（安置房共栋九四）
用地位置	湖里区五缘湾道与规划通的道路交汇处
用地性质	保障性住宅用地，服务设施用地
用地面积	壹万叁仟肆佰柒拾肆点伍贰平方米
建设规模	陆万玖仟伍佰壹拾壹平方米
<p>附图及附件名称</p> <p>1. 建设用地规划许可证（附件）</p> <p>2. 用地范围示意图</p> <p>注：《建设用地规划许可证》自核发之日起一年内未办理《建设工程规划许可证》又未申请延期的，《建设用地规划许可证》由原核发机关予以注销。延续《建设用地规划许可证》有效期的，应当在有效期届满三十日前向本行政机关提出申请。</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）

D2017D0082

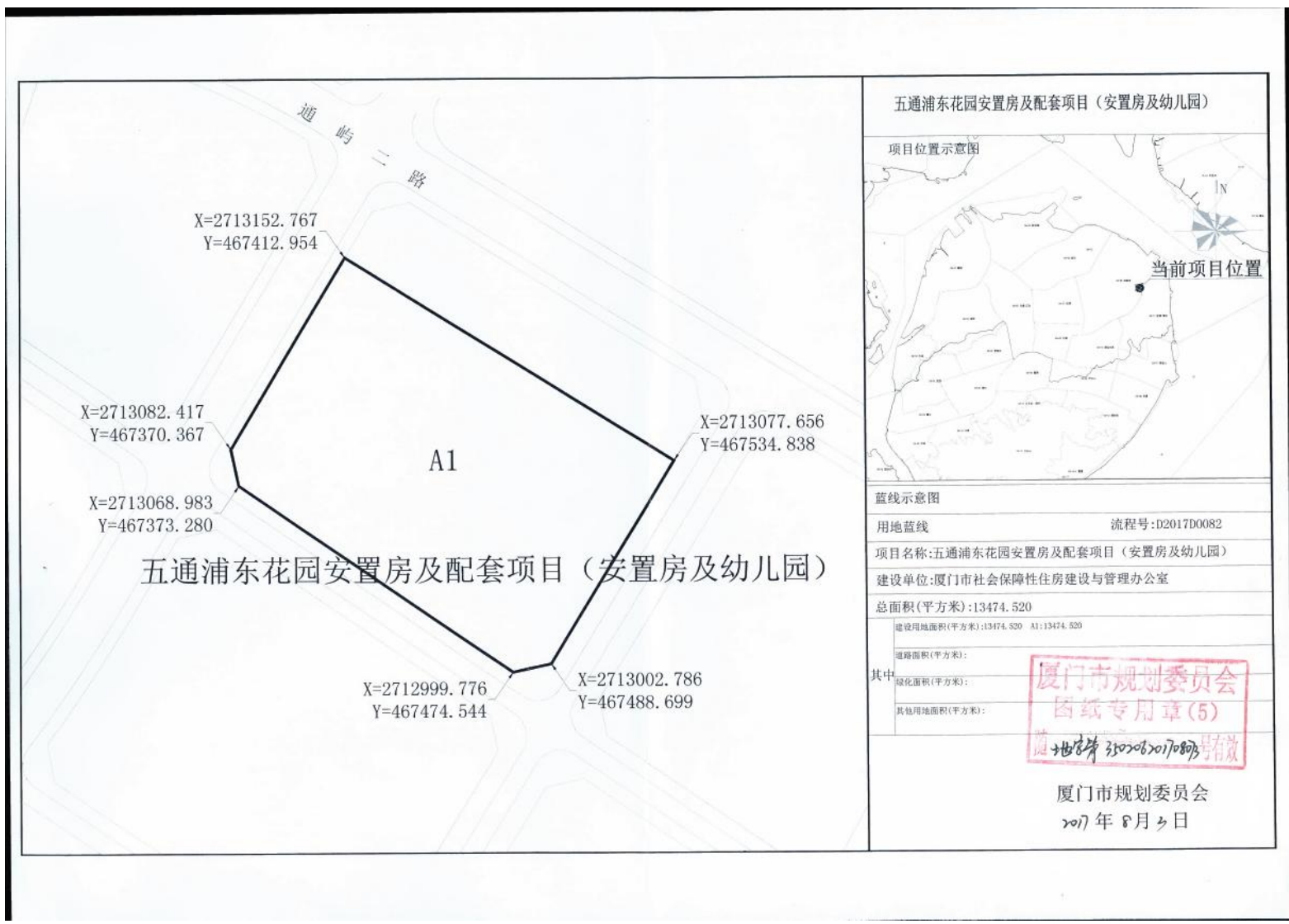
地字第350206201708073号

20160227

项目名称	五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）				
建设单位	厦门市社会保障性住房建设与管理办公室	建设单位地址	福建省厦门市思明区厦禾路362号建设大厦4楼		
建设地点	湖里区五缘湾道与规划通屿二路交叉处	批准机关及文号	厦发改投资（2016）856号		
用地性质	保障性住宅用地，服务设施用地	选址意见书编号			
总用地面积	13474.52 m ²	建设用地面积	13474.52 m ²	建筑面积	69511 m ²
计容建筑面积	43118.5 m ²	其它			
1、容积率：	小于等于3.2				
2、建筑密度：	小于等于27%				
3、绿地率：	绿地面积占用地总面积的比 大于等于35%				
4、建筑退让用地边界（拟定红线）距离：	满足《厦门市城市规划管理技术规定（2010年版）》要求。				
5、建筑间距及日照控制要求：	满足《厦门市城市规划管理技术规定（2010年版）》要求。				
6、建筑高度、层数控制要求：	建筑高度满足航空限高要求。				
7、基地主要出入口宜沿	厦门市建设项目停车设施配		建标准	规定配置机动	
	车、自行车停车位，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、根据片区控规、《建设项目选址意见书》（选字第350206201608017号）、《厦门市发展改革委关于五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）的批复》（厦发改投资【2016】856号）、《建设项目用地预审意见书》（厦国土预审湖里区【2016】第006号）办理。					
2、本项目为安置房及幼儿园，总建筑面积69511平方米，其中：安置房总建筑面积66211平方米（含地下建筑面积25497平方米及架空层面积895平方米），幼儿园地上建筑面积3300平方米。					
3、幼儿园办学规模12班，安置房379套。					
4、应符合《海绵城市建设技术指南》（试行）、《福建省城镇排水系统规划导则》（试行）和《厦门市海绵城市建设技术规范》（试行）。海绵指标需满足：地块内渗滞蓄设施有效调节容积不小于231立方米。（注：1、地块内每增加1平方米下凹式绿地，相应可减少渗滞蓄设施有效调节容积0.15立方米；2、地块内每增加1平方米雨水花园，相应可减少渗滞蓄设施有效调节容积0.25立方米；3、地块内每增加1平方米屋顶绿化或透水铺装，相应可减少渗滞蓄设施有效调节容积0.013立方米；4、地块内每增加1平方米景观水面有效调节容积，相应可减少渗滞蓄设施有效调节容积1立方米）。					
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发证日期：2017年08月03日 厦门市规划委员会 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 行政审批专用章 随文有效，图文不一致时，以文为准。





五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）



蓝线示意图	
用地蓝线	流程号: D2017D0082
项目名称: 五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）	
建设单位: 厦门市保障性住房建设与管理办公室	
总面积(平方米): 13474.520	
建设用地面积(平方米): 13474.520 A1: 13474.520	
其中	道路面积(平方米):
	绿化面积(平方米):
	其他用地面积(平方米):
厦门市规划委员会 2017年8月3日	

厦门市规划委员会 准予规划许可变更决定书

编号：(2018)厦规直用地准更第 005 号

厦门市住房保障管理中心：

你单位于 2018 年 01 月 24 日向本行政机关提出五通浦东花园安置房及配套项目(安置房及幼儿园)《建设用地规划许可证》建设单位变更申请，经审查，你单位申请符合法定条件、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：

一、根据《厦门市发展改革委关于变更五通浦东花园安置房及配套项目(安置房及幼儿园)业主单位的函》(厦发改投资函[2018]28 号)，将五通浦东花园安置房及配套项目(安置房及幼儿园)建设单位由“厦门市社会保障性住房建设与管理办公室”变更为“厦门市住房保障管理中心”。

二、其余规划要求按《建设用地规划许可证》(地字第 350206201708073 号)执行。

请你单位接文后办理完善其他相关手续。

本决定书有效期一年。

2018 年 2 月 6 日



2018年1月24日
厦门市住房保障管理中心
准予规划许可变更决定书

厦门自然资源和规划局 准予规划许可变更决定书

编号：(2019)厦规直用地准更第 019 号

厦门市社会保障性住房建设中心：

你单位于 2019 年 07 月 03 日向本行政机关提出五通浦东花园安置房及配套项目(安置房及幼儿园)《建设用地规划许可证》建设单位变更申请，经审查，你单位申请符合法定条件、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：

一、根据《厦门市发展改革委关于变更何厝安置房等项目业主单位的复函》(厦发改投资函[2019]298 号)，将五通浦东花园安置房及配套项目(安置房及幼儿园)建设单位由“厦门市住房保障管理中心”变更为“厦门市社会保障性住房建设与管理办公室”。

二、其余规划要求按《建设用地规划许可证》(地字第 350206201708073 号)及编号：(2019)厦规直用地准更第 017 号《准予规划许可变更决定书》执行。

请你单位接文后办理完善其他相关手续。

本决定书有效期一年。



厦门市自然资源和规划局 准予规划许可变更决定书

编号：厦资源规划直用地准更【2019】第 001 号

厦门市社会保障性住房建设中心：

经审查，你（单位）于 2019 年 11 月 21 日向本行政机关提出 五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）规划条件 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：

一、“建筑密度小于等于 27%” 变更为 “建筑密度小于等于 28%”

二、其余规划设计条件按《建设用地规划许可证》（地字第 350206201708073 号）及《准予规划许可变更决定书》（（2019）厦规直用地准更第 017 号）和（2019）厦规直用地准更第 019 号执行。

请你单位接文后抓紧联系我局办理划拨供地手续，。

本变更决定书有效期一年。

2019 年 11 月 29 日



厦资源规划直用地准更【2019】第 001 号



中华人民共和国

建设工程规划许可证

350203201908049

建字第 号

国家统一代码: 2016-350200-50-01-001743

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

厦门市自然资源和规划局

日期

2019年08月02日



建设单位(个人)	厦门市保障性住房建设中心
建设项目名称	五通浦东花园安置房及配套项目(安置房及幼儿园)
建设位置	湖里区
建设规模	总建筑面积陆万玖仟伍佰壹拾壹平方米
附图及附件名称 1、建设工程规划许可证(附件) 2、附图编号	

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)有责任提交查验。
- 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。

建设工程规划许可证（附件）

G2019J0111

建字第350203201908049号

20160227

国家统一代码 2016-350200-50-01-001743

项目名称	五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）	选址意见书编号	选字第350206201608017号
建设单位	厦门市社会保障性住房建设中心	土地出让合同编号	
建设地点	湖里区	建设用地规划许可证号	地字第350206201708073号
建设单位地址	福建省厦门市思明区厦禾路362号建设大厦5楼	用地性质	保障性住宅用地，服务设施用地
建设工程性质	保障性住房、幼儿园（12班）		

<p>注</p> <p>要</p> <p>规</p> <p>划</p> <p>指</p> <p>标</p>	<p>1、总用地面积：<u>13474.52</u>平方米，建设用地面积<u>13474.52</u>平方米。</p> <p>2、总建筑面积：<u>69511</u>平方米。（地上<u>45793.92</u>平方米，半地下<u>0</u>平方米，地下<u>23717.08</u>平方米）。</p> <p>3、容积率：<u>≤3.342</u>，计容建筑面积<u>45037.92</u>平方米，其中：住宅<u>38351.98</u>平方米，商业<u>1067.29</u>平方米，酒店<u>0</u>平方米，办公<u>0</u>平方米，其他<u>幼儿园4620.94</u>平方米，配套用房<u>994.71</u>平方米。</p> <p>4、建筑密度：<u>≤27%</u>，绿地率：<u>≥35%</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： 拟建建筑退西南侧建设用地边界4.1米（高层退11.7米以上），退西北侧建设用地边界10.3米（门卫退2米），退东北侧建设用地边界（绿化带）7米，退东南侧建设用地边界4米（门卫退2米）。</p> <p>6、建筑间距： 建筑间距按《厦门市城市规划管理技术规定》（2016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方面间距要求，详见我局核准的总平面图。</p> <p>7、基地机动车出入口宜沿：<u>五缘湾道和横一路</u>设置。小型汽车停车位，地上：<u>7</u>个，地下：<u>476</u>个，半地下：<u>0</u>个。</p> <p>8、公共建筑配套要求： 物业管理用房278.86平方米，12班幼儿园4620.94平方米。</p> <p>9、建筑高度：<u>—</u>米，建筑层数：<u>—</u>层，主要层高要求： 建筑高度：1#、2#楼90.6米；3#、4#楼75.1米（裙房商业9.85米，1#、2#变配电室5.85米）；幼儿园12.6~18.6米；变配电室6.05米；门卫1为5.1米；门卫2为4.5米，建筑层数：地下室2层；1#、2#楼29层；3#、4#24层（裙房变配电室、柴油发电机房1层，商业2层）；幼儿园3层（局部4层）；变配电室、门卫1层。主要层高：地下室2层3.9米，1层4.2米~5.75米；1#、2#楼一层5.3米，二至二十九层均为3米；3#、4#楼裙房一层3.45米（商业、柴油发电机房、1#、2#变配电室均为4.5米），裙房二层4.2米（局部3.45米），三至二十四层均为3米；幼儿园一至四层3.6米（活动室4.5米）；变配电室4.5米；门卫1为3.3米；门卫2为3.6米。</p> <p>10、建筑功能划分： 地下室：1#车库，设备用房及BIM房等。1#楼一层为公共开放架空空间及健身房，其余为住宅；2#楼一层为公共开放架空空间，其余为住宅；3#楼一层为商业、公共开放架空及变配电室等，二层为物业管理用房及商业等，其余为住宅；4#楼一层为商业、柴油发电机房及商业等，二层为商业及社区活动室等，其余为住宅、幼儿园、配建、变配电室、小区门卫室等。</p> <p>11、建筑立面： 按我局核准的彩色立面图及效果图实施。</p> <p>12、其它规划要求： 1、项目建设内容及规模依据厦发改投资【2016】856号、《建设用地规划许可证》（地字第350206201708073号）、《准予规划许可变更决定书》（编号：（2018）厦规直用地准更第005号和（2019）厦规直用地准更第017号）、《建设项目选址意见书》（选字第350206201608017号）、《建设项目用地预审意见书》（编号：厦国土预审湖湖区（2016）第008号）办理。2、项目应满足施工图审查（含人防办[2014]183号文、厦政管[2014]68号、厦多模办【2015】1号文中的审查事项）技术要求及消防、环保、人防规定。3、项目在下阶段初设或施工图设计中应落实《关于〈五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）海绵城市建设技术方案〉的评审意见》（厦为规审[2016]093号）及联合技术审查中相关部门提出的修改意见。4、严格按照《建设工程规划许可证》核准的图则进行施工。5、工程竣工现场应按规定设置规划公示牌。6、工程需向市测绘与基础信息中心提出建筑物放样申请；建筑物单体施工到±0.00以后应向测绘单位提出建筑物复测申请；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条件核实。7、本项地上总建筑面积45793.92平方米，不计容架空层建筑面积756平方米，因此计容建筑面积45037.92平方米。8、地下车位中包含455个标准车位、2个微型车位。</p>
---	--

本证有效期一年，从发证之日起计，图则随文有效，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；建筑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海绵办出具的意见为准。

2019年09月02日 厦门市自然资源和规划局

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)厦规直建设准更第 095 号

厦门市保障性住房建设中心：

经审查，你单位于 2019 年 11 月 7 日向本行政机关提出“五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）”《建设工程规划许可证》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、根据厦门地质工程勘察院出具的《厦门市房屋建筑面积预算成果报告书》（编号：GC072019025），本项目建筑面积指标调整为：总建筑面积 66168.26 平方米（其中地上建筑面积 45437.42 平方米、地下建筑面积 20730.84 平方米），计容建筑面积 45018.18 平方米（其中住宅 38442.01 平方米、商业 998.48 平方米、幼儿园 4570.82 平方米、物业管理用房 272.80 平方米、其他配套用房 734.07 平方米），地上不计容建筑面积 419.24 平方米（其中架空 395.92 平方米、封闭阳台 1/2 建筑面积 23.32 平方米）。

2、根据《准予规划许可变更决定书》（厦资源规划直用地准更【2019】第 001 号），同意本项目建筑密度由“ $\leq 27\%$ ”调整为“ $\leq 28\%$ ”。

3、同意大门及门卫 1 外立面效果优化调整，门卫 1 层高由“3.3 米”调整为“4.1 米”。

4、同意部分非机动车停车位调整到 2#楼底层，作为非机动车停车位空间的建筑面积计入容积率。

变更内容详见重新核准的总平面图和彩色立面图，其它事项仍按原核发的《建设工程规划许可证》【编号：建字第 350203201908049 号】及附图执行。



附件 4：排水许可证



城镇污水排入排水管网许可证

厦门市社会保障性住房建设中心

（地点：五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）
湖里区五缘湾道与规划通屿二路交叉口

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 HL200000 号

2020 年 05 月 12 日

（与副本一同使用）

中华人民共和国住房和城乡建设部监制

城镇污水排入排水管网许可证

厦门市社会保障性住房建设中心

五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）

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）

2020 年 05月 12 日


有效期自本证可证颁发日起至 2024 年 01月 01日

许可证编号： 厦排证 字第 HL20000090号

持证说明

- 1、城镇污水排入排水管网许可证（以下称排水许可证）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，向原许可机关提出延期申请。逾期未申请延续的，《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	2	雨水	1
施工生活污水经化粪池处理后排入五缘湾道市政污水井； 施工洗车污水经沉淀后排入场内雨水井，场地内雨水排入五缘湾道市政雨水井。				
审批部门  (盖章)				
年审记录： 1、 2、				

申请材料接收凭证

申请事项： 城市排水许可核发（建设项目类施工阶段）
申请单位： 厦门市保障性住房建设中心
联系人及电话： 蔡明星 18030156378
接收部门： 厦门市湖里区市政园林局 收件日期： 2020-05-12
项目名称： 五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）
项目地方代码： 2016070273
项目中央代码： 2016-350200-50-01-001743
流水号： 3502064161290A2200122020050752W 验证码： 024608
重点工程： 非重点工程

温馨提示：申请人应当如实提交申报材料 and 反应真实情况，对申请材料实质内容的真实性负责，同时提供纸质材料和电子材料的还应对两者的一致性负责。如申请人隐瞒有关情况或者故意提供虚假材料，以及通过欺骗、贿赂等不正当手段取得行政决定的，申请人或被许可人须承担相应的法律责任。

编号	材料名称	原件份数	复印件份数	电子材料数量
1	排水许可申请表	1	0	0
2	授权委托书	1	0	0
3	施工期间排水平面布置图	1	0	0

申请单位经办人： 登记窗口经办人： 接收窗口收件人：

蔡明星

王乔伟

胡映庭



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 350200202001210101

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



发证日期 2020 年 1 月 21 日

建设单位	厦门市社会保障性住房建设中心		
工程名称	五通埔东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）		
建设地址	湖里区五通埔道与规划通屿二路交叉处		
建设规模	66168.26平方米	合同价格	19563.032029万元
勘察单位	核工业华南工程勘察院		
设计单位	核工业华南工程勘察院、江西省建筑设计研究总院		
施工单位	厦门市环海华建设集团有限公司		
监理单位	厦门基业衡信咨询有限公司		
勘察单位项目负责人	高辉	设计单位项目负责人	何伯干、方华
施工单位项目负责人	唐清彬	总监理工程师	陈静斌
合同工期	1080天		
备注	结构形式：框架、剪力墙 层数：29层 栋数：8栋 建设单位：厦门市房地产股份有限公司，代建单位项目负责人：庄子毅。		

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。

附件 6：监测报告



191312050152

检测报告

报告编号：C23071814

项目名称：五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）

项目地址：福建省厦门市湖里区五缘湾道与规划通屿

二路交叉口南侧地块

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 7 页

检测报告

报告编号: C23071814

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: C23071814

一、委托/受检单位:

委托单位	厦门市保障性住房建设与管理办公室		
委托单位地址	/		
项目名称	五通浦东花园安置房及配套项目（安置房及幼儿园）		
项目地址	福建省厦门市湖里区五缘湾道与规划通屿二路交叉口南侧地块		
联系人	蔡鑫滨	联系电话	18650131914

二、检测相关人员:

采样人员	/
分析人员	周熙贤、柯灿艺、龚昌威

三、报告相关人员:

编制人	郑语双
审核人	许治
签发人	蔡鑫滨
签发日期	2023.08.02

四、检测概况:

采样日期	/
分析日期	2023.07.24~2023.07.25
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: C23071814

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)
2023.07.24	10:52~11:02	东北侧边界外1米01	交通、社会生活	晴	1.2 ~1.4	58.7	/	/	58.7
	11:07~11:17	东南侧边界外1米02	社会生活			57.6	/	/	57.6
	11:22~11:32	西南侧边界外1米03	社会生活			58.8	/	/	58.8
	11:37~11:47	西北侧边界外1米04	交通、社会生活			59.3	/	/	59.3
	22:04~22:14	东北侧边界外1米01	社会生活	晴	1.3 ~1.5	46.6	/	/	46.6
	22:19~22:29	东南侧边界外1米02	社会生活			47.2	/	/	47.2
	22:34~22:44	西南侧边界外1米03	社会生活			47.8	/	/	47.8
	22:49~22:59	西北侧边界外1米04	社会生活			48.6	/	/	48.6

检测报告

报告编号: C23071814

接上页

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)
2023.07.25	16:07~16:17	东北侧边界外1米01	交通、社会生活	多云	1.2 ~1.5	57.9	/	/	57.9
	16:21~16:31	东南侧边界外1米02	社会生活			58.3	/	/	58.3
	16:36~16:46	西南侧边界外1米03	社会生活			56.9	/	/	56.9
	16:52~17:02	西北侧边界外1米04	交通、社会生活			57.6	/	/	57.6
	22:06~22:16	东北侧边界外1米01	社会生活	多云	1.3 ~1.5	47.8	/	/	47.8
	22:21~22:31	东南侧边界外1米02	社会生活			48.6	/	/	48.6
	22:35~22:45	西南侧边界外1米03	社会生活			48.7	/	/	48.7
	22:49~22:59	西北侧边界外1米04	社会生活			47.5	/	/	47.5
备注	限值执行《社会生活环境噪声排放标准》(GB 22337-2008)中2类标准;即昼间≤60dB(A);夜间≤50dB(A)。								

检测报告

报告编号: C23071814

七、附件:

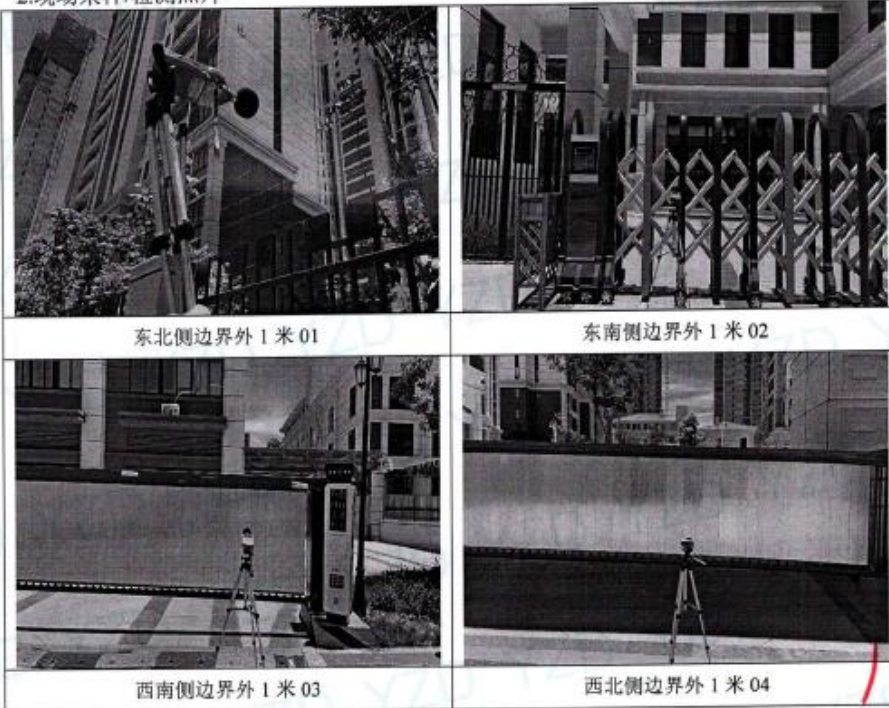
1. 采样/检测点位图



检测报告

报告编号: C23071814

2.现场采样/检测照片



***** 报告结束 *****

附件 7：自主验收意见

附件 8：验收公示一览表

网站公示：

附件 9：其他需要说明的事项