

建设项目竣工环境保护 验收调查表

项目名称：时代君悦花园一期 1、2 号住宅楼

建设单位：湛江市东顺房地产开发有限公司

编制单位：湛江市东顺房地产开发有限公司

2021 年 12 月

建设单位：湛江市东顺房地产开发有限公司

项目负责人：陈子良

电话：

传真：-----

邮编：524000

地址：广东省湛江市霞山区东新路 31 号

编制单位：湛江市东顺房地产开发有限公司

报告编写人：黄国钊

电话：

传真：-----

邮编：524000

地址：广东省湛江市霞山区东新路 31 号

目 录

前言.....	4
表 1 项目基本信息表.....	5
表 2 项目工程概况、主要污染处理设施、调查重点.....	7
表 3 环境影响评价回顾.....	10
表 4 环境管理检查.....	11
表 5 验收监测质量保证及质量控制.....	14
表 6 验收监测内容.....	15
表 7 监测结果及分析.....	16
表 8 验收调查结论.....	18

前言

时代君悦花园一期项目由湛江市东顺房地产开发有限公司负责投资建设，项目位于广东省湛江市霞山区东新路31号（中心位置为N：21°11'57.64"，E：110°23'01.24"），项目总投资32000万元，规划用地面积为28047.05m²，总建筑面积为142455.5m²（其中地上建筑面积123739.21m²，地下建筑面积18716.29m²），建设内容主要包括2栋（1、2号楼）28层的住宅楼、7栋（3~9号楼）27层的商住楼、1层地下室，容积率3.0，绿地率35%。项目规划沿街布置商业用房，并配套一所六班幼儿园、物业管理用房1个、托老所1个、公共厕所1个（位于4号楼首层）、消防控制室1个、配电房1个、项目设有一台备用发电机（509KW柴油发电机，位于负一层发电机房）。

湛江市东顺房地产开发有限公司于2018年10月登记备案《时代君悦花园建设项目环境影响登记表》。

分期验收情况：时代君悦花园项目进行分期验收，时代君悦花园一期分别6、7、8、9号商住楼（2021年1月），3、4、5号商住楼（2021年6月）进行了自主验收，共建设有7栋27层的商住楼及其他相应配套公共服务设施，实际建设内容与规划申报内容基本一致。

本项目属于房地产项目，不属于《固定污染源排污许可分类管理名录(2019年版)》中实行排污许可管理的行业，因此，不需要申请排污许可证。

湛江市东顺房地产开发有限公司于2018年10月登记备案《时代君悦花园建设项目环境影响登记表》。按照《建设项目环境保护管理条例》（2017年10月1日起实施）的有关规定，湛江市东顺房地产开发有限公司于2021年12月自行开展《时代君悦花园一期1、2号住宅楼》竣工环境保护验收调查工作。根据《时代君悦花园建设项目环境影响登记表》及监测结果编写了本报告。

表1 项目基本信息表

建设项目名称	时代君悦花园一期 1、2 号住宅楼				
建设单位名称	湛江市东顺房地产开发有限公司				
建设项目性质	新建■改扩建 技改 迁建				
建设地点	广东省湛江市霞山区东新路 31 号				
建设项目环评时间	2018 年 12 月	开工建设时间	2018 年 7 月		
主体工程完工时间	2021 年 11 月	验收现场监测时间	2021 年 12 月		
环评报告表 审批部门	湛江市环境保护局霞 山分局	环评报告表 编制单位	/		
设计单位	广州南方建筑设计研 究院	施工单位	广东天正建设工程有限公司		
法人代表	林超	联系人	陈子良		
联系电话	189*****366	经纬度	N: 21°11'57.64"		
			E: 110°23'01.24"		
规划建设内容	本项目共建设2栋28层高住宅楼				
实际建设内容	本项目共建设2栋28层高住宅楼				
投资总概算	32000 万元	环保投资总概算	200 万元	比例	0.62%
实际总概算	13000 万元	环保投资	180 万元	比例	1.3%
验收调查依据	1、中华人发共和国国务院令第 682 号《国务院关于修改<建设项目环境保护管理条例>的决定》2017 年 7 月 16 日； 2、生态环境部公告《建设项目竣工环境保护验收技术规范 污染影响类》公告 2018 年 第 9 号； 3、环境保护部《关于发布<建设项目竣工环境保护验收暂行办法>的公告》，国环规环评〔2017〕4 号，2017 年 11 月 20 日； 4、广东省环境保护厅《关于转发环境保护部<建设项目竣工环境保护验收暂行办法>的函》，粤环函〔2017〕1945 号，2017 年 12 月 31 日； 5、湛江市环境保护局关于关于转发《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》的函湛江市环境保护局文件湛环函〔2018〕18 号； 6、时代君悦花园环境影响登记表，备案号 201844080300000118； 7、湛江市东顺房地产开发有限公司时代君悦花园一期 6、7、8、9 号商住楼竣工环境保护验收意见； 8、湛江市东顺房地产开发有限公司时代君悦花园一期 3、4、5 号商住楼竣工环境保护验收意见；				

验收监测标准	1、噪声： 运营期噪声执行《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008)中2类标准（昼间$\leq 60\text{dB(A)}$，夜间$\leq 50\text{dB(A)}$）。
--------	--

表2 项目工程概况、主要污染处理设施、调查重点

2.1 项目概况

时代君悦花园一期项目由湛江市东顺房地产开发有限公司负责投资建设，项目位于广东省湛江市霞山区东新路31号（中心位置为N：21°11'57.64"，E：110°23'01.24"），项目总投资32000万元，规划用地面积为28047.05m²，总建筑面积为142455.5m²（其中地上建筑面积123739.21m²，地下建筑面积18716.29m²），建设内容主要包括2栋（1、2号楼）28层的住宅楼、7栋（3~9号楼）27层的商住楼、1层地下室，容积率3.0，绿地率35%。项目规划沿街布置商业用房，并配套一所六班幼儿园、物业管理用房1个、托老所1个、公共厕所1个（位于4号楼首层）、消防控制室1个、配电房1个、项目设有一台备用发电机（509KW柴油发电机，位于负一层发电机房）。

由于时代君悦花园建设项目规模较大，建设单位分期建设。其中部分住宅楼工程尚未完工，因此，本次验收调查范围为时代君悦花园1、2号住宅楼（备用发电机、垃圾收集点已于6、7、8、9号商住楼自主验收时进行验收，不在本次验收范围）。

2.2 建设内容

规划建设：规划建设2栋28层住宅楼，建筑面积26349.73m²。

实际建设：建设2栋28层住宅楼，建筑面积26349.81m²。

本项目建筑物情况及建设内容一览表2-1。

表2-1 项目本次验收范围主要建设情况统计表

规划			实际	
楼号	建筑层数	建筑面积（m ² ）	建筑层数	建筑面积（m ² ）
1	28F	13095.64	28F	13095.63
2	28F	13254.09	28F	13254.18
合计	-	26349.73	-	26349.81
建筑面积变化情况（m ² ）			+0.08	

变化情况：根据规划报建文件以及规划竣工测绘文件，本次验收范围建筑面积较规划许可增加了0.08m²，不属于重大变动。

2.3 建设规模变更情况

表2-2 项目建设情况统计表

项目	建筑层数(层)	规划地上(下)层	实际地上(下)层	变化情况
1号住宅楼		28 (/)	28 (/)	不变

2号住宅楼	28 (/)	28 (/)	不变
-------	--------	--------	----

变化情况：建设规模与环保申报内容一致。

2.4主要污染源及其治理措施

1、废水污染源及其治理措施

污染源：本项目废水主要来自居民的生活污水。

治理措施：本项目验收范围共配设了2个三级化粪池，1、2号楼化粪池有效容积为40m³。居民生活废水经三级化粪池处理后，达到广东省地方标准《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）中第二时段三级标准，通过市政污水管网接入霞山水质净化厂进一步处理。

表 2-3 本次验收范围内配设的污水处理措施一览表

设备	位置	数量（个）	容积（m ³ /个）
化粪池	1 号楼	1	40
化粪池	2 号楼	1	40

2、废气污染源及其治理措施

污染源：本项目废气主要为居民厨房的油烟废气、进出汽车排放的尾气、垃圾收集点恶臭以及备用发电机尾气。

治理措施：本项目居民厨房燃料使用管道天然气，居民厨房油烟通过内置居民烟道引至所在建筑楼顶天面高空排放；地下停车库采用机械排风方式进行通风换气；垃圾收集点垃圾及时清运，保证收集点内垃圾日产日清（垃圾收集点已于 6、7、8、9 号商住楼自主验收时进行验收，不在本次验收范围）；备用发电机废气经水喷淋装置处理后由专用烟道引至所在建筑物楼顶排放（备用发电机已于 6、7、8、9 号商住楼自主验收时进行验收，不在本次验收范围）。

3、噪声

污染源：本项目的噪声污染源主要来自进出车辆产生的噪声、水泵、引风机等机电设备产生的噪声。

处理措施：加强车辆进出车库管理，区内道路设置禁鸣喇叭、减速慢驶提示标志；设备选用低噪声设备，水泵设在地下室设备专用房内；备用发电机设置在独立的发电机房，发电机房墙面及顶部做隔声吸音处理（备用发电机已于 6、7、8、9 号商住楼自主验收时进行验收，不在本次验收范围）。

4、固体废物

污染源：居民、公共服务设施及商铺产生的生活垃圾。

处理措施：本项目区内设有足够的垃圾收集箱以及一个垃圾收集点（垃圾收集点已于6、7、8、9号商住楼自主验收时进行验收，不在本次验收范围），居民、公共服务设施、商铺产生的一般垃圾及时收集，由环卫部门运送至湛江市生活垃圾焚烧发电厂进行处理。

变化情况：本项目污染源及治理措施与环保申报基本一致。

表3 环境影响评价回顾

一、营运期环境影响分析结论

1、废水环境影响分析小结

项目生活废水采取预处理措施后通过污水管道排放至市政管网，对纳污水体水质影响不大。

2、废气环境影响分析小结

设置厨房油烟废气专用烟道，厨房油烟引至所在建筑楼顶高空排放，对周围环境的影响不大。

3、噪声环境影响分析小结

设备选用低噪声设备，设置在专用设备房内，水泵发电机电机底座设减震装置；风机接口采用软接口等；发电机房墙面及顶部做隔声吸音处理，对外环境影响较小。

4、固废废物环境影响分析小结

生活垃圾由环卫部门定期清运至湛江市生活垃圾焚烧发电厂进行处理，对环境影

响不大。

表4 环境管理检查

1、环境管理的要求

表 4-1 主要环保设施“三同时”验收落实情况

项目	设施、污染源名称	控制措施	验收标准	落实情况
废气治理	住宅厨房	废气统一由专门烟道排放	/	已落实，居民厨房燃料使用管道天然气，居民厨房油烟通过内置居民烟道引至所在建筑楼顶天面高空排放
	商业厨房	油烟经净化器处理后由专门商业烟道排放	商业餐饮油烟排放执行《饮食业油烟排放标准（试行）》（GB18483-2001）有关标准	已落实，1、2号住宅楼不配有商铺
	进出汽车排放的尾气	采用机械排风方式进行通风换气	/	已落实，地下停车库采用机械排风方式进行通风换气
废水治理	地下车库冲洗废水+生活污水+商业废水+物业办公生活用水+不可预见废水	居民生活污水、商业废水、车库冲洗废水经隔油隔渣后，汇合物业办公生活废水经化粪池处理，再接入市政污水管网	《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）中第二时段三级标准	已落实，本项目已设置2个三级化粪池，居民生活废水经三级化粪池处理后，达到广东省地方标准《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）中第二时段三级标准，通过市政污水管网接入霞山水质净化厂进一步处理
噪声治理	地下停车库风机、水泵、备用发电机等	选用低噪声设备；放置在独立的机房内；采取减振、消声、空调器、风机的进、出口均安装非燃烧材料软接头等措施	场界噪声执行《社会生活环境噪声排放标准》GB 22337-2008 表1中2类标准	已落实，设备选用低噪声设备，水泵设在地下室设备专用房内；备用发电机设置在独立的发电机房，发电机房墙面及顶部做隔声吸音处理（备用发电机已于6、7、8、9号商住楼自主验收时进行验收，不在本次验收范围）
	小区内交通噪声	加强进出车辆管理；限制区内车辆的车速；禁止鸣笛；加强绿化		已落实，加强车辆进出车库管理，区内道路设置禁鸣喇叭、减速慢行提示标志
	商业噪声	合理安排商铺营业时间		已落实，1、2号住宅楼不配有商铺
固废治理	生活垃圾	设置足够的分类垃圾收集箱；配备清洁人员	符合《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》中有关规定	已落实，本项目区内设有足够的垃圾收集箱以及一个垃圾收集点（垃圾收集点已于6、7、8、9号商住楼自主验收时进行验收，不

				在本次验收范围），居民、公共服务设施、商铺产生的一般垃圾及时收集，由环卫部门运送至湛江市生活垃圾焚烧发电厂进行处理
--	--	--	--	---

2、环境落实情况

表 4-2 主要环保设施落实情况

序号	环境落实要求	落实情况
1	工程施工过程中建筑施工噪声排放执行《建筑施工厂界环境噪声排放标准》(GB12523-2011)标准。采取有效措施防止施工扬尘污染。	已核实施工过程，施工期废水经处理后用于道路喷洒抑尘；施工期固废、建筑垃圾按有关规定及时妥善处理，本项目施工期未收到环保方面的投诉。
2	项目生活废水采取预处理措施后通过污水管道排放至市政管网。	已落实，本项目已设置 2 个三级化粪池，居民生活废水经三级化粪池处理后，达到广东省地方标准《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）中第二时段三级标准，通过市政污水管网接入霞山水质净化厂进一步处理。
3	设置厨房油烟废气专用烟道。	已落实，居民厨房燃料使用管道天然气，居民厨房油烟通过内置居民烟道引至所在建筑楼顶天面高空排放。
4	设备选用低噪声设备，设置在专用设备房内，水泵、发电机底座设减震装置；风机接口采用软接口等。	已落实，设备选用低噪声设备，水泵设在地下室设备专用房内；备用发电机设置在独立的发电机房，发电机房墙面及顶部做隔声吸音处理（备用发电机已于 6、7、8、9 号商住楼自主验收时进行验收，不在本次验收范围）。
5	生活垃圾由环卫部门定期清运。	已落实，本项目区内设有足够的垃圾收集箱以及一个垃圾收集点（垃圾收集点已于 6、7、8、9 号商住楼自主验收时进行验收，不在本次验收范围），居民、公共服务设施、商铺产生的一般垃圾及时收集，由环卫部门运送至湛江市生活垃圾焚烧发电厂进行处。

3、环境管理检查结果



项目主体



厨房烟气管道



化粪池、雨水井



绿化带

表5 验收监测质量保证及质量控制

验收监测质量保证及质量控制：

本项目验收监测的质量保证与质量控制执行广东省环境保护厅关于《广东省环境监测质量保证管理办法（暂行）》的通知，严格把好监测的质量关。

1、监测人员均持有效证件上岗，监测分析方法均采用国家或有关部门颁布（或推荐）的 标准和方法；

2、所使用的监测器具、仪器通过计量部门检定合格，并在检定有效期内使用；

3、工作人员严格遵守职业道德及操作规程，认真做好采样现场记录，样品按规定保存， 运送途中未发生破损、沾污与变质，送交实验室的样品履行了交接手续；

4、验收监测期间，项目生产工艺稳定，生产负荷符合竣工验收监测条件，而且污染物排 放均为连续性的状态，采集了能代表整个产品生产周期的样品；

5、气体监测分析过程中的质量保证和质量控制：采样器在进现场前对气体分析仪、采样 器流量计等进行校核；

6、噪声监测分析过程中的质量保证和质量控制：监测时所使用的声级计，在测试前后， 按照规定使用标准声源进行校准；

7、监测的分析结果，按国家标准和监测技术规范等有关要求进行数据处理和填报，并按 技术规范进行三级审核。

8、所有样品采集必须按有关技术规范进行，采集后尽快送交室内分析。

9、实验室分析测试的要求：

①所有实验室测试的项目必须按要求绘制校准曲线。

②实验室分析每次必须进行两个空白试验。

③所有样品必须在样品有效期内完成分析测试工作。

表6 验收监测内容

一、监测分析方法、检出限及设备信息

表 6-1 监测分析方法及仪器

类型	检测项目	检测标准（方法）名称及编号（含年号）	分析仪器型号	方法检出限或检测范围
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	AWA5688 多功能声级计	/

二、质控信息

表 6-2 噪声分析质控结果统计

分析仪器	仪器型号	项目	标准值	检测前			检测后		
				测定值	绝对误差	是否合格	测定值	绝对误差	是否合格
多功能声级计	AWA5688	Leq (A)	94.0	93.6	-0.2	合格	93.8	-0.3	合格
声校准器	AWA6022A								

要求：噪声测量前后用标准声源对噪声计进行校准，检测前后校准值差值不大于 0.5dB（A）。

三、检测内容

表 6-3 检测内容一览表

序号	检测类型	检测点位	坐标	检测因子	频率
1	噪声	东边边界外 1 米 1#	E: 110.44523° N: 21.27105°	社会生活环境噪声	2 次/天，共 2 天
2		南边边界外 1 米 2#	E: 110.44467° N: 21.27039°		
3		西边边界外 1 米 3#	E: 110.44440° N: 21.27094°		
4		北边边界外 1 米 4#	E: 110.44533° N: 21.27156°		

表7监测结果及分析

1、检测结果						
表 7-1 检测结果一览表						
检测日期	2021/11/30	气象参数	天气晴；温度 21℃；湿度 48%； 大气压 101.7kPa；风速 1.7 m/s。			
检测点位	检测项目	检测结果 单位：dB (A)	标准限值单位：dB (A)			
		等效连续声级				
东边边界外 1 米 1#	社会生活环境噪声	昼间 53	夜间 44	昼间 60	夜间 50	
南边边界外 1 米 2#	社会生活环境噪声	昼间 51	夜间 45	昼间 60	夜间 50	
西边边界外 1 米 3#	社会生活环境噪声	昼间 51	夜间 42	昼间 60	夜间 50	
北边边界外 1 米 4#	社会生活环境噪声	昼间 50	夜间 42	昼间 60	夜间 50	
检测日期	2021/12/01	气象参数	天气多云；温度 20℃；湿度 46%； 大气压 101.6kPa；风速 1.5 m/s。			
检测点位	检测项目	检测结果 单位：dB (A)	标准限值单位：dB (A)			
		等效连续声级				
东边边界外 1 米 1#	社会生活环境噪声	昼间 51	夜间 41	昼间 60	夜间 50	
南边边界外 1 米 2#	社会生活环境噪声	昼间 52	夜间 43	昼间 60	夜间 50	
西边边界外 1 米 3#	社会生活环境噪声	昼间 52	夜间 44	昼间 60	夜间 50	
北边边界外 1 米 4#	社会生活环境噪声	昼间 52	夜间 42	昼间 60	夜间 50	
根据上表所示，项目周边噪声监测结果满足《社会生活环境噪声排放标准》 (GB22337-2008) 2 类标准的要求。						
2、监测点位图						



图7-1 监测点位图

表8 验收调查结论

一、环保验收监测结论

1、工程概况

时代君悦花园一期项目由湛江市东顺房地产开发有限公司负责投资建设，项目位于广东省湛江市霞山区东新路31号（中心位置为N：21°11'57.64"，E：110°23'01.24"），项目总投资32000万元，规划用地面积为28047.05m²，总建筑面积为142455.5m²（其中地上建筑面积123739.21m²，地下建筑面积18716.29m²），建设内容主要包括2栋（1、2号楼）28层的住宅楼、7栋（3~9号楼）27层的商住楼、1层地下室，容积率3.0，绿地率35%。项目规划沿街布置商业用房，并配套一所六班幼儿园、物业管理用房1个、托老所1个、公共厕所1个（位于4号楼首层）、消防控制室1个、配电房1个、项目设有一台备用发电机（509KW柴油发电机，位于负一层发电机房）。

由于时代君悦花园建设项目规模较大，建设单位分期建设。其中部分住宅楼工程尚未完工，因此，本次验收调查范围为时代君悦花园1、2号住宅楼（备用发电机、垃圾收集点已于6、7、8、9号商住楼自主验收时进行验收，不在本次验收范围）。

2、现有工程规模、污染物排放状况与申报内容时的变化情况

实际概况和实际建设内容一致，污染物产生和排放情况基本一致。

3、环境保护执行情况

本项目的建设基本上执行了国家有关环境保护法律法规要求，审批手续齐全，环保设施和措施基本做到与主体工程同时设计、同时施工和同进运行。项目开工建设至今无环境相关问题的投诉及违法和处罚记录。

废水：本项目验收范围共配设了2个三级化粪池，1、2号楼化粪池有效容积为40m³。居民生活废水经三级化粪池处理后，达到广东省地方标准《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）中第二时段三级标准，通过市政污水管网接入霞山水质净化厂进一步处理。

废气：本项目居民厨房燃料使用管道天然气，居民厨房油烟通过内置居民烟道引至所在建筑楼顶天面高空排放；地下停车库采用机械排风方式进行通风换气。

噪声：加强车辆进出车库管理，区内道路设置禁鸣喇叭、减速慢驶提示标志；合理安排商铺营业时间，加强项目物业管理；设备选用低噪声设备，水泵设在地下室设备专

用房内。

固废：本项目区内设有足够的垃圾收集箱以及一个垃圾收集点（垃圾收集点已于 6、7、8、9 号商住楼自主验收时进行验收，不在本次验收范围），居民、公共服务设施、商铺产生的一般垃圾及时收集，由环卫部门运送至湛江市生活垃圾焚烧发电厂进行处理。

综上所述，本项目基本落实环评登记表提出的环保要求。

4、验收监测结果

（1）噪声监测结果

根据监测数据，项目厂界噪声满足《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）2 类标准的要求，即昼间 $\leq 60\text{dB(A)}$ 、夜间 $\leq 50\text{dB(A)}$ 。

5、结论

综上所述，《时代君悦花园一期1、2号住宅楼》执行了环境影响评价和环保“三同时”制度，污染治理设施得到落实，场界噪声达标排放，废水、废气、固体废物的治理措施得到落实，项目的建成运行未对周边环境造成明显影响。

6、建议

- （1）加强对环保设施的管理，及时清理化粪池及清运垃圾。
- （2）加强噪声设备日常运行、维护管理，减少噪声对居民的影响。