

大理新大陆科苑项目（大理·苍洱映象 A 区）一期、二期、三期、

C-1 栋、C-2 栋、D-1 栋、D-2 栋项目竣工环境保护验收意见

2018 年 7 月 2 日，大理新大陆地产有限公司根据大理新大陆科苑项目（大理·苍洱映象 A 区）一期、二期、三期、C-1 栋、C-2 栋、D-1 栋、D-2 栋项目竣工环境保护验收监测报告并对照《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》，严格依照国家有关法律法规、建设项目竣工环境保护验收技术规范、本项目环境影响评价报告表和审批部门审批决定等要求对本项目进行验收，提出意见如下：

一、工程建设基本情况

（一）建设地点、规模、主要建设内容

环评阶段

大理新大陆地产有限公司的大理新大陆科苑项目（大理·苍洱映象 A 区）位于大理市经济开发区满江片区石房子山（大理市经济技术开发区滨海大道大湖西山山坡，原大理新大陆科苑和原大理石房子组团人才生态公寓所占地），建设规模：大理新大陆科苑项目（大理·苍洱映象 A 区）总占地面积 203933 m²，建筑面积为 133512 m²，容积率为 0.65，建筑密度为 25.28%，绿化面积为 86264 m²，绿地率 42.3%，住宅建筑控制在三层半，高度不超过 15m，公寓建筑控制在 10 层，高度不超过 32m。

验收阶段

大理新大陆地产有限公司的大理新大陆科苑项目（大理·苍洱映象 A 区）一期、二期、三期、C-1 栋、C-2 栋、D-1 栋、D-2 栋位于大理市经济开发区满江片区石房子山（大理市经济技术开发区滨海大道大湖西山山坡，原大理新大陆科苑和原大理石房子组团人才生态公寓所占地），总占地面积 67697.63 m²，总建筑面积为 126521.47 m²，容积率为 0.65，建筑密度为 28%，总绿化面积为 49589.4 m²，绿地率 40%。住宅建筑控制在三层半，高度不超过 15m，公寓建筑控制在 10 层，不超过 32m。

大理新大陆科苑项目（大理·苍洱映象 A 区）环评阶段分三期进行开发建设，但未对三期建设内容进行详细描述，建设单位建设过程中实际分四期及 C-1 栋、C-2 栋、D-1 栋 D-2 进行建设，由于四期处于方案审批中，未进行开工建设，不在本次竣工验收范围。

项目在环评阶段建设内容与实际建设内容见下表：

表 3-1 项目主要建设内容环评及批复阶段与实际建设内容一览表

项目名称	环评及批复阶段	验收阶段	备注
主体工程	<p>总占地面积 203933m², 规划的建筑面积为51554m², 建筑面积为133512m², 容积率为0.65, 建筑密度为25.28%, 绿化面积为86264m², 绿地率42.3%, 住宅建筑控制在三层半, 高度不超过15m, 公寓建筑控制在10层, 高度不超过32m。</p> <p>独栋住宅：建筑面积10022m², 具有独立私家花园, 由两种独立住宅类型组成, 建筑面积有330m²和430m²两种, 为3.5层, 共建有28户；联排住宅：建筑面积85622m², 由5种户型构成, 建筑面积从130m²-250m², 为3.5层, 共建386户；公寓住宅：建筑面积31669m², 是高档的景观住宅, 共建4栋, 为6层-10层, 约639户, 房屋的建筑面积为30m²-90m²；商业广场：建筑面积5650m², 主庭院采用三面围合, 面向洱海的一面完全开敞, 共有六层, 主要提供餐饮、商业等一些活动场所。D-1栋：规划用地面积2551.43m², 总建筑面积9356.05m², 1栋</p>	<p>一期、二期、三期、C-1栋、C-2栋、D-1栋、D-2栋</p> <p>总占地面积67697.63 m², 总建筑面积126521.47m², 容积率为0.65, 建筑密度为28%, 绿化面积为49589.4m², 绿地率40%。住宅建筑控制在三层半, 高度不超过15m, 公寓建筑控制在10层, 未超过32m。</p> <p>一期： 31套别墅，建筑面积7001.71m²；二期：193套别墅，建筑面积43992.93m²；三期：96套别墅，建筑面积39938.5m²，144套洋房，建筑面积16620.9m²；C-1栋、D-2栋：84套公寓，建筑面积5056.27m²，C-2栋：48套公寓，建筑面积4300.34m²；D-1栋商业广场：建筑面积9610.82m²</p>	<p>一期、二期、三期、C-1栋、C-2栋、D-1栋、D-2栋总占地面积、总建筑面积小于环评占地面积, 容积率不变, 建筑密度增加2.72%, 绿地率减少2.3%, 建筑高度未超出控制线, 变动量不大, 不属于重大变更</p>

	5层商业楼，地下室为设备用房，一层为办公用房和前期的售楼部，二层为餐饮好茶室，三层为餐饮和茶室，四层为餐饮和酒吧，五层为酒吧		
辅助工程	老年活动中心：建筑面积200m ² ，设置在公寓住宅一楼，供区域内开展老年人活动；服务中心：建筑面积200m ² ，设在公寓一屋，为整个区域提供管理及相关服务；卫生站：建筑面积150m ² ，设置在商业区的独栋建筑，为区内人群提供；	老年活动中心、卫生站设置于三期洋房一楼，服务中心设置于D-2栋	与环评一致
公用工程	“大理·苍洱映象A区”未进行详细描述；D-1栋2座排风机房，1座消防水池，1座发电机房，1座电讯机房和电视机房，1座专用高压配电室，供排水系统，区内道路与运输等	“大理·苍洱映象A区”地下停车场内设置一座排风机房、一座消防水池，1座发电机房，1座高压配电机室，供水系统，区内道路；D-1栋2座排风机房，1座消防水池，1座发电机房，1座电讯机房和电视机房，1座专用高压配电室，供排水系统，区内道路与运输等	与环评一致
环保工程	“大理·苍洱映象A区”未进行详细描述；D-1栋：一体化污水处理设施1座，隔油池1座，化粪池1座，垃圾桶2个，绿化面积1045.83m ²	“大理·苍洱映象A区”设置11座化粪池，总容积为319m ³ ，垃圾桶若干，绿化面积m ² ；D-1栋：一体化污水处理设施1座，隔油池1座，化粪池1	与环评一致

		座, 垃圾桶2个, 绿化面积1045 . 83m ²	
--	--	--	--

综上所述,环评阶段与验收阶段建设地点未发生改变,验收阶段总占地面积、总建筑面积小于环评占地面积,建筑密度增加2.72%,绿地率减少2.3%,但容积率不变,建筑高度未超出控制线,变动量不大,不属于重大变更。

(二) 建设过程及环保审批情况

审批情况

- 《大理新大陆科苑项目环境影响报告表》,(2005年7月)
 云南省环境保护局准予行政许可决定书(云环许准[2005]145号)
 《大理石房子山组团人才生态公寓环境影响报告表》,(2006年6月)
 云南省环境保护局准予行政许可决定书(云环许准[2006]122号)
 《大理新大陆科苑项目(大理·苍洱映象A区)环境影响补充报告》,(2010年1月)
 云南省环境保护厅关于《大理新大陆科苑项目环境影响补充报告的批复》(云环审[2010]45号)(2010年3月12日)
 大理白族自治州环境保护局关于大理新大陆地产有限公司《苍洱映象·A区》项目一期试运行的意见(大环评管[2010]137号)(2010年12月29日)
 《“大理·苍洱映象”A区D-1栋商业广场项目环境影响报告表》(2012年4月)
 大理白族自治州环境保护局关于大理新大陆科苑(“大理·苍洱映象”A区)项目二期工程试运行的意见(大环评管[2012]78号)(2012年6月26日)
 大理白族自治州环境保护局关于《“大理·苍洱映象”A区D-1栋商业广场项目环境影响报告表》的批复(大环审[2012]41号)(2012年6月1日)
 大理白族自治州环境保护局关于“大理·苍洱映象”A区三期工程及C-1、D-2栋工程试运行的意见(大环评管[2014]33号)(2014年4月1日)
 大理白族自治州环境保护局关于《“大理·苍洱映象”A区D-1栋商业广场项目竣工环境保护预验收》的批复(大环审[2016]20号)(2016年3月11日)

建设过程

2008年12月,大理新大陆地产有限公司的大理新大陆科苑项目(大理·苍

洱映象 A 区)一期开工建设，项目于 2010 年 12 月竣工；2010 年 6 月对二期进行开工建设，于 2012 年 3 月竣工；2011 年 3 月对 C-1 栋、D-2 栋进行开工建设，2013 年 12 月竣工完成；2012 年 11 月对三期进行开工建设，别墅于 2013 年 12 月竣工完成，洋房于 2015 年 11 月竣工完成；2012 年 1 月对 D-1 栋商业广场进行开工建设，2012 年 8 月竣工完成；2015 年 6 月对 C-2 栋公寓进行开工建设，2018 年 1 月竣工完成。

2018 年 4 月 17 日对项目区进行现场踏勘，并编制竣工环境保护验收调查报告。

项目从立项至调试过程中无环境投诉、违法或处罚记录等事件发生。

(三) 投资情况

环评阶段

项目总投资 101577 万元，其中：环保投资 2154 万元，环保投资占总投资比例 2.1%。

验收阶段

项目总投资 280000 万元，其中：环保投资 1341 万元，环保投资占总投资比例 0.48%。项目备案较早，后期建设过程受市场经济的影响，在实际建设过程中人工费、材料费用等上涨，导致实际总投资高于环评阶段总投资。

(四) 验收范围

大理新大陆科苑项目(大理·苍洱映象 A 区)环评阶段分三期进行开发建设，但未对三期建设内容进行详细描述，实际建设过程中大理新大陆地产有限公司对“大理新大陆科苑项目(大理·苍洱映象 A 区)”项目分四期及 C-1 栋、C-2 栋、D-1 栋、D-2 栋分批次建设，现目前一期、二期、三期、D-1 栋、D-2 栋、C-1 栋、C-2 栋已建设完成并投入运营，由于四期建设方案发生变化，现处于方案审批过程，待四期方案确定后再另行环评手续。故本次验收只对“大理新大陆科苑项目(大理·苍洱映象 A 区)”一期、二期、三期、D-1 栋、D-2 栋、C-1 栋、C-2 栋进行竣工验收。

二、工程变动情况

根据项目实际情况，项目环评阶段与运营期阶段的变动有以下几点：

- ①环评阶段分三期进行，实际分四期及 C-1 栋、C-2 栋、D-1 栋、D-2 栋进

行建设；

②环评阶段 D-1 栋商业广场产生废水一部分经化粪池及一体化污水处理设施处理达标后，回用于项目区绿化，其余废水排入市政污水管网，实际情况：D-1 栋经一体化污水处理设施处理，其余达污水三级排放标准排放。

三、环境保护设施建设情况

（一）废水

本项目为房地产项目，根据项目特点，项目废水主要为各住宅区生活污水、物管人员及办公人员生活污水，主要污染物为 BOD、SS、COD、NH₃-N、总磷等，项目区一期、二期、三期、C-1 栋、C-2 栋、D-1 栋、D-2 栋分片区建设化粪池，项目一期设置 2 座化粪池，一座 30m³、一座 9m³；项目二期设置 6 座化粪池，两座 12m³、两座 20m³，两座 50m³；项目三期设置 3 座化粪池，一座 16m³、一座 50m³，一座 100m³；D-1 栋商业区设置 1 座化粪池，容积为 25m³，总化粪池容积为 394m³。一期、二期、三期、C-1 栋、C-2 栋、D-2 栋项目区产生的废水经化粪池处理达标后，进入市政污水管网中；D-1 栋产生的生活污水经化粪池及一体化污水处理设施处理后，进入市政污水管网。经云南方源科技有限公司对废水进行监测，监测结果显示，废水处置措施能达到设计要求，能达标排放。

（二）废气

项目内均使用电、太阳能等作为能源，属清洁能源，不设燃煤锅炉，不使用燃煤等高污染燃料的设备。项目废气主要为汽车行驶过程中产生的尾气、备用发电机使用时废气、住户厨房产生的油烟以及垃圾收集房、化粪池等产生的异味。

项目地下车库汽车尾气和备用发电机燃油废气通过地下室抽排风系统进行扩散，稀释，经绿化带吸附；住户油烟通过抽油烟机抽吸后经各住宅楼内置烟道排放，对外环境影响很小。

项目垃圾桶通过及时清运垃圾，并采取一定的除味措施减少垃圾收集房异味对周围环境的影响，并将化粪池设置成地埋式，定期清运污泥；垃圾桶设置成带盖式，集中收集后由环卫部门每天清运，有效防止恶臭气体形成。

项目生活垃圾由带盖垃圾桶收集，化粪池采用地埋式设计，能减少恶臭气体扩散。

（三）噪声

本项目是一个房地产开发建设项目，住宅无大的噪声源。产生的噪声主要是

住户生活噪声、商业噪声、进出车辆交通噪声、地下车库通风机、供水系统的水泵、备用发电机噪声，项目水泵、备用发电机、风机等设备均安装在地下室，单独设置隔声间，噪声可通过隔声间和建筑墙体阻隔进行处理。风机选用低噪声设备，并安装消声器、减震垫片等降噪措施。进出车辆采取减速慢行、禁止鸣笛等措施来控制噪声的源强。经云南方源科技有限公司对场界噪声进行监测，监测结果显示，噪声处置措施能达到设计要求，能达标排放。

（四）固体废物

根据项目固体废物的性质，可将项目运营期产生的固体废物分为一般生活垃圾、化粪池污泥等。

项目一般生活垃圾通过分散布置的垃圾桶收集，集中收集后委托环卫部门定期清运。化粪池污泥委托环卫部门定期清掏。处置率 100%。

四、环境保护设施调试效果

（一）污染物达标排放情况

1、废水

经云南方源科技有限公司对项目区废水进行监测，监测结果显示本项目外排废水达标。

2、场界噪声

经云南方源科技有限公司对项目区场界噪声进行监测，监测结果显示本项目场界四周噪声均能达标排放。

（二）环保设施去除效率

1、废水治理设施

根据监测结果显示，项目区化粪池对废水的处理效率能满足环境影响报告表及其审批部门审批决定、设计指标，外排废水达到《污水综合排放标准》（GB8978-1996）（表 4）三级和《污水排入城镇下水道水质标准》（CJ343-2010）相关标准。

2、场界噪声治理设施

根据监测结果显示，产噪设备封闭式作业、基础减震、距离衰减、绿化吸附等措施能满足环境影响报告表及其审批部门审批决定，噪声能满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）2类标准，邻机场路一侧能满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）4a类标准。

3、污染物排放总量

根据验收阶段情况，查阅项目环评报告及环评批复，在国家下达的总量指标（SO₂、NO_x、COD、NH₃-N）中，本项目控制指标 COD、NH₃-N 排放量小于环评阶段的控制总量，本项目满足环境影响报告表及其审批部门审批决定的总量控制指标。

五、工程建设对环境的影响

项目运营期产生的废水经化粪池处理后，各污染物浓度均能满足《污水综合排放标准》（GB8978-1996）中三级标准和《污水排入城市下水道水质标准》（CJ343-2010），对周边环境影响较小；项目区产生的废气经排风机扩散、绿化吸附、大气稀释作用，对周边环境影响较小；项目区噪声经封闭式作业、基础减震、距离衰减、绿化吸附措施，能满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中 2 类标准要求，紧邻机场路一侧能满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）4a 类标准要求，对周边环境影响较小；项目区产生的生活垃圾经垃圾桶收集后，交由环卫部门清运处理，处置率 100%，对周边环境影响较小；项目生态环境影响主要在施工期，经采取大面积的绿化恢复措施后，对周边环境往好的方向发展，则项目的建设对周边大气、噪声、固废、生态环境影响较小。

六、验收结论

按《建设项目竣工验收环境保护验收暂行办法》中所规定的验收不合格情形对项目逐一对照核查，项目总体符合竣工验收要求，符合国家有关规定和环保管理要求，达到验收标准。

七、建议

1、在项目运营阶段对雨污分流系统进行维护及管理，以免管网堵塞，废水外溢，造成环境污染；对化粪池加强管理，定期清掏，以免影响化粪池处理效率，且对化粪池设置清掏口，以便清掏。

2、在四期规划过程中，建议规划一座污水处理站，将整个项目产生的废水进行收集处理后，回用于项目区绿化，一为减轻市政污水管网的负荷，二是充分利用水资源。

专家组成员：

评审时间：2018年7月2日