

建设项目竣工环境保护 验收调查报告

建设单位：烟台市莱山区城市资源开发经营管理中心

编制单位：烟台鲁东分析测试有限公司

二〇一九年三月

建设单位法人代表： (签字)

编制单位法人代表： (签字)

项目负责人：石文

填表人：周滢滢

建设单位（盖章）

编制单位（盖章）烟台鲁东分析

测试有限公司

电话：

电话：0535-8138036

传真：——

传真：0535-8138036

邮编：

邮编：265400

地址：

地址：招远市开发区滕家村

目 录

一、 前 言.....	1
二、 综 述.....	2
2.1 编制依据.....	2
2.2 调查目的及原则.....	3
2.3 调查方法.....	4
2.4 调查范围、因子和验收标准.....	6
2.5 调查重点.....	7
三、 工程调查.....	8
3.1 工程建设过程.....	8
3.2 工程概况.....	10
3.3 工艺流程简介.....	11
3.4 公用工程.....	12
3.5 工程环保设施投资情况.....	12
3.6 工程运行状况.....	12
3.7 验收工况.....	13
四、 环评结论与环评批复的要求.....	14
4.1 环境影响报告书主要评价结论.....	14
4.2 环评批复的主要意见.....	15
五、 项目区环境概况调查.....	17
5.1 自然环境概况.....	17
5.2 社会环境状况.....	19
六、 环境保护措施落实情况调查.....	21
七、 生态环境影响调查.....	25
7.1 施工期生态环境影响调查.....	25
7.2 营运期生态环境影响调查.....	25
7.3 综合分析.....	25
八、 环境影响调查.....	26
8.1 污染影响调查.....	26

8.2 环境影响调查.....	29
九 公众意见调查.....	32
9.1 公众意见调查方法.....	32
9.2 调查结果及分析.....	33
十、环境管理状况调查及监测计划落实情况调查.....	35
10.1 环境保护法规执行情况.....	35
10.2 环境保护审批手续及环境保护档案资料.....	35
10.3 环保组织机构及规章管理制度，环境保护设施建成及运行记录.....	35
10.4 环境保护措施落实情况及实施效果.....	35
10.5 应急预案检查.....	36
10.6 固体废物处置与综合利用情况检查.....	36
10.7 小区绿化情况.....	36
十一、调查结论与建议.....	38
11.1 监测结论.....	38
11.2 建议.....	39

建设项目工程竣工环境保护“三同时”验收登记表

附图

附图 1 项目地理位置图

附图 2 项目监测布点图

附件

附件 1 建设项目竣工环境保护验收调查委托书

附件 2 环评审批意见

附件 3 环评结论与建议

附件 4 垃圾处理合同

附件 5 供热协议

附件 6 供气协议

附件 7 公众意见调查表

附件 8 环境卫生管理制度

附件 9 消防应急预案

附件 10 烟台鲁东分析测试有限公司资质文件

一、前言

烟台市莱山区城市资源开发经营管理中心成立于 2001 年，国有独资企业，注册资本 5000 万元，经营范围：运用授权范围内的国有资产和其他可支配的资金入股、参股、合资、租赁；区内城市基础性建设投资。

莱山区根据国家和省的有关要求及烟台市发展的需要和资金筹措的可能，经过深入调查研究，提出对莱山区迎春大街进行改造，本项目的建设为迎春大街的顺利拆迁提供可靠保障，是本着以人为本、为民服务、文明拆迁的思想，积极改善村民的居住环境，为迎春大街改造拆迁户提供优质的回签服务。该项目于 2008 年初开工建设，2009 年末项目竣工，建设期约 21 个月。于 2010 年对该项目进行补办环评，同年 4 月委托烟台市环境保护科学研究所编制了《烟台市莱山区迎春大街拆迁安置房项目环境影响报告书》，2010 年 6 月 17 日，烟台市环境保护局以烟环审[2010]26 号文对该报告书进行了批复。

本项目建设地点位于烟台市莱山区迎春大街中段西侧，北至用地边界（凤凰南路），西至凤凰东路，东至用地边界（逛荡河沿岸），南至双河西路。建设规模为：总占地面积 98536 平方米，逛荡河及绿化占地面积 32162 平方米，可建设用地面积 66374 平方米。总建筑面积 227778.26 平方米，其中地上建筑面积 180218.805 平方米（包括住宅建筑面积 132450.01 平方米、商业建筑面积 42409.245 平方米、配套公建建筑面积 5359.55 平方米），地下建筑面积 47559.45 平方米（包括小棚建筑面积 12484.12 平方米、商业建筑面积 2226.18 平方米、车库建筑面积 32849.15 平方米）。总住户 1501 户，共提供 1003 个车位（地上 397 个车位、地下 606 个车位）。

根据国家有关法律法规的要求，受烟台市莱山区城市资源开发经营管理中心委托，烟台鲁东分析测试有限公司负责对该项目进行竣工环境保护验收监测。在查阅相关文件和技术资料的基础上，2017年7月，工作人员对烟台市莱山区迎春大街拆迁安置房项目进行了现场勘查及现场监测。2018年1月，根据监测和调查的结果，按照《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》编制了本验收调查报告。

二、综述

2.1 编制依据

2.1.1 有关法律、法规、政策依据

- (1) 《中华人民共和国环境保护法》；
- (2) 《中华人民共和国环境影响评价法》；
- (3) 《中华人民共和国大气污染防治法》；
- (4) 《中华人民共和国水污染防治法》；
- (5) 《中华人民共和国环境噪声污染防治法》；
- (6) 《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》；
- (7) 《中华人民共和国水土保持法》；
- (8) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (9) 《中华人民共和国环境影响评价法》；
- (10) 《建设项目环境保护管理条例》；
- (11) 《中华人民共和国水污染防治法实施细则》；
- (12) 《山东省环境保护条例》；
- (13) 《山东省地质环境保护条例》；
- (14) 《山东省水污染防治条例》；
- (15) 《山东省环境噪声污染防治条例》；
- (16) 《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（2017年版）

2.1.2 有关导则、规范、规划依据

- (1) 《环境影响评价技术导则 总纲》(HJ/T2.1-2016)；
- (2) 《环境影响评价技术导则 大气环境》(HJT2.2-2018)；
- (3) 《环境影响评价技术导则 地面水环境》(HJ/T2.3-2019)；
- (4) 《环境影响评价技术导则 声环境》(HJ/T2.4-2009)；
- (5) 《环境影响评价技术导则 生态影响》（HJ19-2011）；
- (6) 《建设项目环境风险评价技术导则》(HJ169-2018)；
- (7) 《建设项目竣工环境保护验收技术规范 生态影响类》。

2.1.3 环评及工程技术文件、审批文件

(1) 烟台市环境保护科学研究所《烟台市莱山区迎春大街拆迁安置房项目环境影响报告书》，2010年4月；

(2) 烟台市环境保护局（烟环审[2010]26号）《关于对烟台市莱山区迎春大街拆迁安置房项目环境影响报告书的批复》，2010年6月17日；

(3) 烟台市莱山区迎春大街拆迁安置房项目竣工环境保护验收调查委托书（2017.7）。

2.2 调查目的及原则

2.2.1 调查目的

本项目对环境的影响主要表现在生态环境、水环境、环境空气等方面。本次环境影响调查的目的是：

(1) 调查本项目在施工、运行和管理等方面落实环境影响报告书提出的环保措施执行情况、对各级环保行政主管部门批复要求的落实情况以及存在的问题；

(2) 调查项目实施带来的环境影响，分析环境现状与项目环境影响报告书的评价结论是否相符；

(3) 重点调查本项目已采取的生态恢复、生态保护、水、空气污染等控制措施，并根据项目所在区域环境现状监测结果分析其有效性。对不完善的措施提出改进意见，对工程其它实际环境问题及其潜在的环境影响提出环境保护补救措施；

(4) 对该项目环境保护措施或设施在建设、管理、运行及其环境保护效果等方面给出科学客观的评估，并提出解决方法或建议，消除或减轻项目对环境造成的不利影响，促进经济效益、社会效益与环境效益的统一；

(5) 根据本项目环境保护执行情况的调查，从技术上论证项目是否符合竣工环境保护验收条件。

2.2.2 调查原则

本次环境保护验收调查坚持以下原则：

(1) 认真贯彻国家与地方的环境保护法律、法规及有关规定；

(2) 坚持污染防治与生态保护并重的原则；

(3) 坚持客观、公正、科学、实用的原则；

(4) 坚持充分利用已有资料与实地调查、现状监测及理论分析相结合的原则；

(5) 坚持对项目建设前期、施工期、运营期环境影响进行全过程分析的原则。

2.3 调查方法

本次环境保护验收调查的技术方法，按照《建设项目竣工环境保护验收管理办法》、《建设项目竣工环境保护验收技术规范生态影响类》中的要求执行，并参照《环境影响评价技术导则》规定的方法。

(1) 施工期环境影响调查依据设计和施工有关资料文件，以及施工期环境调查资料，结合公众意见调查工作，通过走访咨询相关部门和个人，了解受影响单位和居民对项目建设施工期环境影响的反映，确定项目施工期对环境的影响；

(2) 营运期环境影响调查以现场踏勘和环境监测为主，通过现场调查、监测和查阅有关资料来分析试营运期环境影响；

(3) 环境保护措施调查以核实有关资料文件内容为主，通过现场调查，核查环境影响评价和施工设计所提出的环保措施的落实情况；

(4) 环保措施有效性分析采用改进已有措施与提出补救措施相结合的方法。

调查方法和工作程序见图 2.3-1。

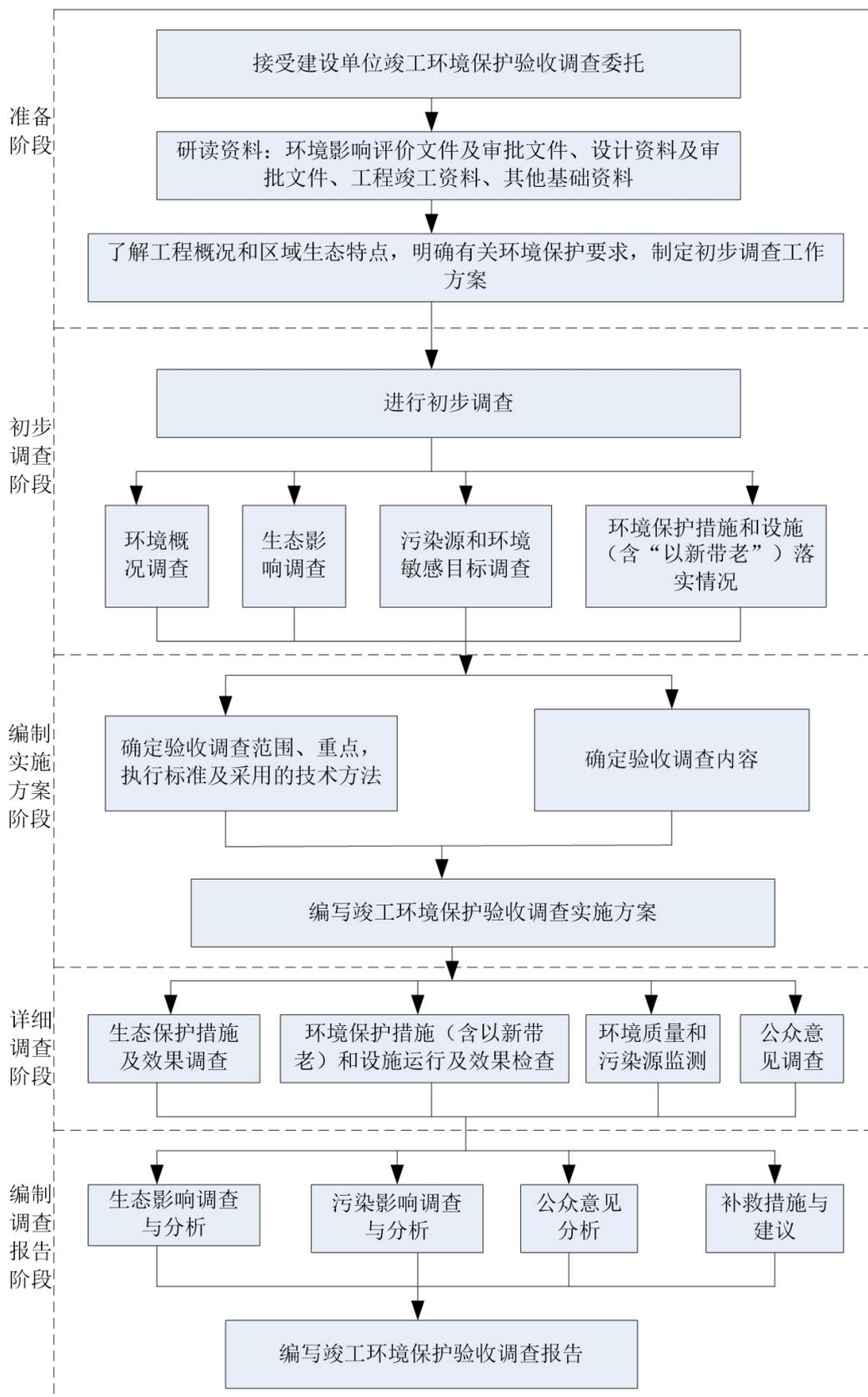


图 2.3-1 调查方法及工作程序

2.4 调查范围、因子和验收标准

2.4.1 调查范围

本项目位于烟台市莱山区迎春大街中段西侧，北至用地边界（凤凰南路），西至凤凰东路，东至用地边界（逛荡河沿岸），南至双河西路。调查对象主要是项目施工期以及运营阶段所采取的环保措施和设施。公众调查范围为工程影响区域内，调查对象主要为该工程及周边受影响的人群。

(1) 生态环境

项目占地区域内。

(2) 水环境

项目占地区域及周围环境敏感目标。

(3) 环境空气

项目占地区域及周边 1.5km 范围内环境敏感目标。

(4) 声环境

项目占地区域边界外 1m。

(5) 公众意见调查范围

项目周围受影响的单位、居民等。

2.4.2 调查因子

本验收调查因子见表 2.4-1。

表 2.4-1 调查因子一览表

项目	主要污染源	调查或监测因子
环境调查	生态环境	项目施工、运行对区域生态环境影响
	环境空气	SO ₂ 、NO ₂ 、 PM ₁₀ 、PM _{2.5} 、非甲烷总烃
环境监测	噪声	L _{eq}
	污水	pH、COD、 氨氮、BOD ₅ 、悬浮物

2.4.3 验收标准

验收采用的标准及相应限值见表 2.4-2~4。

表 2.4-2 环境空气标准及其标准限值

序号	标准名称及其类别	污染物名称	标准限值 mg/m ³
1	《环境空气质量标准》 (GB3095-2012) 二级标准	SO ₂	日均值: 0.15 小时值: 0.5
2		NO ₂	日均值: 0.08 小时值: 0.2
3		PM _{2.5}	日均值: 0.075
4		PM ₁₀	日均值: 0.15
5	《大气污染物综合排放标准详解》	非甲烷总烃	小时值: 2.0

表 2.4-3 噪声排放执行标准及其标准限值 单位: dB(A)

序号	标准名称	执行标准值
1	《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008) 2类标准	昼间≤60 夜间≤50

表 2.4-4 污水标准及其标准限值

序号	标准名称及其类别	污染物名称	标准限值 mg/m ³
1	《污水排入城镇下水道水质标准》(GB/T 31962-2015)表 1 中 B 等级	pH	6.5-9.5
2		COD	500
3		氨氮	45
4		BOD ₅	350
5		悬浮物	400

2.5 调查重点

本次调查的重点是工程施工期和运营期对生态环境的影响, 施工期和运营期各项环保措施的落实情况, 分析已实施环境保护措施的有效性, 并根据调查情况提出环境保护补救措施。

三、工程调查

3.1 工程建设过程

环评报告及编制单位：《烟台市莱山区迎春大街拆迁安置房项目环境影响报告书》，烟台市环境保护科学研究所，2010年4月；

环评批复单位：烟台市环境保护局（烟环审[2010]26号，2010年6月17日）；

建设单位：烟台市莱山区城市资源开发经营管理中心；

建设性质：新建（补办环评）；

开工日期：2008年初；

竣工日期：2009年末；

总投资及环保投资：实际总投资88656万元，其中环保投资300万元，占总投资的0.34%。

建设地点：本项目位于烟台市莱山区迎春大街中段西侧，北至用地边界（凤凰南路），西至凤凰东路，东至用地边界（逛荡河沿岸），南至双河西路。项目地理位置图见附图1。

建设规模：本项目总占地面积98536平方米，逛荡河及绿化占地面积32162平方米，可建设用地面积66374平方米。总建筑面积227778.26平方米，其中地上建筑面积180218.805平方米（包括住宅建筑面积132450.01平方米、商业建筑面积42409.245平方米、配套公建建筑面积5359.55平方米），地下建筑面积47559.45平方米（包括小棚建筑面积12484.12平方米、商业建筑面积2226.18平方米、车库建筑面积32849.15平方米）。总住户1501户，共提供1003个车位（地上397个车位、地下606个车位）。

项目平面布置图见图3.1-1。



图 3.1-1 项目平面布置图

- 注：□ 项目区；
■ 换热站；
■ 配电站；
■ 垃圾站；

3.2 工程概况

本项目总占地面积 98536 平方米，逛荡河及绿化占地面积 32162 平方米，可建设用地面积 66374 平方米。总建筑面积 227778.26 平方米，其中地上建筑面积 180218.805 平方米（包括住宅建筑面积 132450.01 平方米、商业建筑面积 42409.245 平方米、配套公建建筑面积 5359.55 平方米），地下建筑面积 47559.45 平方米（包括小棚建筑面积 12484.12 平方米、商业建筑面积 2226.18 平方米、车库建筑面积 32849.15 平方米）。总住户 1501 户，共提供 1003 个车位（地上 397 个车位、地下 606 个车位）。主要建设 1 栋 4F 商业、1#~9#住宅楼、3 个地下车库。

项目组成见表 3.2-1。

表 3.2-1 项目基本组成一览表

名称	建设内容	
主体工程	本项目总占地面积 98536 平方米，逛荡河及绿化占地面积 32162 平方米，可建设用地面积 66374 平方米。总建筑面积 227778.26 平方米，其中地上建筑面积 180218.805 平方米，地下建筑面积 47559.45 平方米。总住户 1501 户，共提供 1003 个车位（地上 397 个车位、地下 606 个车位）。	
公用工程	供水	用水来自市政自来水管网
	供电	采用两路 10kV 电源供电，同时工作，使用电压交流 220/380V。供电来源为市政供电。本次验收区域内设置变电站 1 个
	供热	热源为烟台东昌供热有限责任公司，经热交换器至 80/60℃采暖供回水，室内采暖由小区内热力管道直接供给，可满足采暖需求。本次验收区域设置 1 个换热站
	供气	市政供气管网
环保工程	废水	雨污分流；项目区设置 6 个化粪池，生活污水经化粪池处理后排入市政污水管网
	废气	排烟通道、地下车库自然通风系统
	噪声	隔声、减震
	固废	设置垃圾箱若干、1 个垃圾站
	绿化	绿化面积 32162 平方米，绿地率 32.6%

本次验收内容主要经济技术指标一览表 3.2-2。

表 3.2-2 主要经济技术指标一览表

项目		建设规模 (m ²)
总用地面积		98536
总建筑面积		227778.26
地上总建筑面积		180218.805
其中	住宅建筑面积	132450.01
	商业建筑面积	42409.245
地下建筑面积		47559.45
其中	地下车库建筑面积	32849.15
	小棚建筑面积	12484.12
	商业建筑面积	2226.18
居住户数		1501
绿地率		32.6%
停车位 (个)		1003

3.3 工艺流程简介

本工程属房地产开发项目，其环境影响包括工程施工期和营运期。工程施工期间的场地平整、基础工程、主体工程、安装工程、工程验收等建设工序将产生噪声、扬尘、固体废弃物、少量污水和废气等污染；营运期间产生的污染物包括噪声、生活污水、生活垃圾、机动车尾气等。

从污染角度分析，项目施工期和营运期的工艺流程及产污环节具体见图 3.3-1。

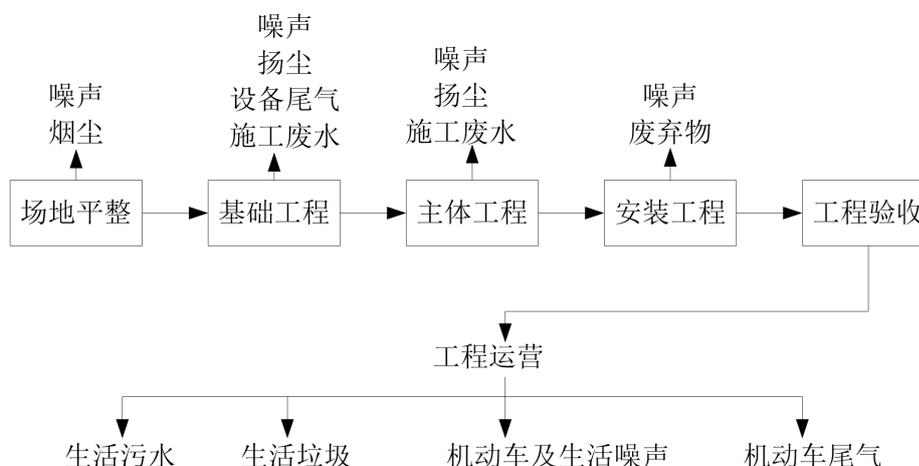


图 3.3-1 工艺流程及产污环节图

3.4 公用工程

(1) 供电

项目采用树干式和放射式相结合方式供电。供电来源为市政供电管网。

(2) 给、排水

项目用水主要为生活用水、绿化用水、公建用水、道路洒水。由市政供水管网供给，能够满足项目用水要求。

项目排水系统采用雨污分流制。小区内雨水经收集后排入市政雨水管网。生活污水经化粪池沉淀处理后通过市政污水管网排入辛安河污水处理厂处理。

(3) 供暖

项目区设置 1 个热交换站。供热热源为烟台东昌供热有限责任公司，由热电厂提供的 110℃/70℃ 高温一次热水，在换热站内经水-水换热后提供 80℃/60℃ 的散热器采暖热水，室内采暖由小区内热力管道直接供给。

(4) 供气

项目燃气采用城市天然气供气系统，燃气来自市政中压燃气管网，气源为市政燃气管网。

3.5 工程环保设施投资情况

项目实际总投资 88656 万元，其中实际环保投资 300 万元，占总投资的 0.34%。环保投资详见表 3.5-1。

表 3.5-1 环保投资一览表

环保项目	环保建设内容	投资（万元）
施工期	扬尘治理	10
运营期	生态恢复及景观绿化工程	200
	固体废物处置（垃圾桶）	10
	化粪池、隔油池	60
	噪声控制措施	20
合计		300

3.6 工程运行状况

本项目主体工程已建设完成，配套环保工程及公用工程同时建设完成，目前已全部入住。商业区已重建完成，配套建设有专门的油烟通道。

3.7 验收工况

本项目主体工程已建设完成，配套环保工程及公用工程同时建设完成，均运行正常，满足验收工况要求。

四、环评结论与环评批复的要求

本项目的环境影响报告书于 2010 年 4 月由烟台市环境保护科学研究所编制完成，并于 2010 年 6 月 17 日由烟台市环境保护局批复（烟环审[2010]26 号）。

4.1 环境影响报告书主要评价结论

4.1.1 评价结论

拟建项目建设期约 21 个月，2008 年初开工建设，2009 年末项目竣工，现正制定安置房分配方法，该项目建设前期未作环评，本次评价为补办环评。

该项目开发建设不可避免地对周围环境产生一些不利影响。施工期主要表现在施工机械噪声、施工扬尘和固体废物，本环境影响报告书对施工期环境影响及治理措施作回顾性评价；运营期主要表现在产生的生活污水、废气和固体废物等对环境的影响，本环境影响报告书对运营期环境影响及治理措施作预测和评价。

该项目选址总体符合现行城市规划，建设单位在项目施工期采取了一系列有效措施，大幅度减少项目的建设对周围环境的污染，随着施工期的结束，项目的建设对大气环境、水环境、噪声环境造成的影响随之结束。在项目运营期中，通过优化设计，使污水入地埋式污水处理设施达标后进入管网，提供绿化率，严格落实的环境和生态保护措施，确保项目建成运营后不会影响城市地下水及生态环境，实现环境保护和经济发展的协调统一。本次评价认为，在落实环境影响报告书提出的措施前提下，上述目标是可以实现的。本项目的主要环境问题是运营期生活污水的处理、管网的防渗、防漏、防堵以及固体废物的处置。应当在执行“三同时”原则的基础上，严格执行国家的环保法律法规，切实落实本环评中提出的各项污染防治和生态保护措施，将对周围生态环境的影响降低到可接受的程度，从环保角度看，本项目的建设可行。

4.1.2 环保措施与建议

（1）地下水环境保护建议

采用雨水截流回补地下水的方式。雨水截流回补地下水要结合绿化建设统一规划实施，是一种从“高花坛”、“低绿化”再到“浅沟渗渠渗透”逐级下渗的新模式，即屋面水先流经高位花坛进行渗透净化，而后与道路雨水一起通过低位

绿地，流入渗透浅沟；雨量较大时，雨水沿着浅沟进入渗渠继续下渗，超过渗透能力的雨水再排入雨水管网。

(2) 生态环境保护

建议绿化规划中，充分考虑对周边道路两侧绿化带和水土流失的防护，一方面有助于保护环境，同时有助于改善项目区内的生态环境。

绿化应注意乔木、灌木、草本的比例、保持一定的层次结构，乔木比例应保持在 50%以上，灌木应至少为 30%，草地达 50%；其次尽可能使用乡土种，避免使用抗干扰能力差的纯林。

对排污管道连接处、污水处理池、垃圾存放点应采取严格的防渗措施。

(3) 固体废弃物环境影响防治建议

物业管理部门应组织废品回收人员定期收购这些可回收的废品，可提高生活垃圾的资源化回收的利用率和减少生活垃圾运输费用；高价值电子废弃物分类收集、垃圾应按当地环保部门的规定，统一送往有危险废物处置许可证的部门处置。

4.2 环评批复的主要意见

根据山东省烟台市环境保护局 2010 年 6 月 17 日对本项目的环境影响评价报告书的审批意见中主要批复意见如下：

一、本项目位于烟台市莱山区迎春大街中段西侧，北至用地边界（凤凰南路），西至凤凰东路，东至用地边界（逛荡河沿岸），南至双河西路。总投资 88656 万元，其中环保投资 300 万元。规划总用地面积 101700 平方米，总建筑面积 227778.255 平方米，其中住宅建筑面积 132450.01 平方米，商业建筑面积 42409.245 平方米，公建建筑面积 5359.55 平方米，地下建筑面积 47559.45 平方米。该项目的建设符合相关法律法规及规划要求，并重视生态环境建设和各类污染防治，主要污染物实现达标排放，并满足总量控制要求，在落实各项生态建设和污染防治措施、加大环境保护力度的前提下，从环境保护角度分析可行，同意建设。

二、项目在规划设计、建设和管理中须重点落实环境影响报告书提出的措施和以下要求：

1. 加强施工期环境保护管理，采取必要的防尘降噪措施及绿化补偿等生态保护措施，减轻项目施工产生的环境及生态影响。

2. 项目区内排水采取雨污分流方式。生活污水经地理式污水处理设施处理达

到《污水排入城市下水道水质标准》（CJ3082-1996）要求后，通过市政污水管网排入辛安河污水处理厂处理。

3. 运营期产生的生活垃圾由环卫部门定期清运无害化处理；生活垃圾收集点应做好防渗处理。

4. 对产生噪声的设备应采取有效的降噪措施，确保区域环境噪声达标。

5. 项目建设应强化节能、节水、绿化等措施，建议建设中水回用系统。

三、项目在建设期及运营期应严格落实本报告提出的各项生态保护措施与水土保持措施，将项目对生态环境的影响降至最低。

四、在建设过程中产生不符合环境影响报告书和本批复情形的，你公司应当组织环境影响后评价，采取改进措施，并报我局备案。

五、项目建成运行3个月内，向我局申请项目竣工环境保护验收。

请莱山区环保局负责该项目在建设及营运过程中的环境保护监督管理。

五、项目区环境概况调查

5.1 自然环境概况

1、项目地理位置

烟台市位于胶东半岛中部，地处东经 119° 34' —121° 57' ，北纬 36° 16' —38° 23' 之间。东连威海、西接潍坊、西南与青岛毗邻，北濒渤海、黄海，与辽东半岛对峙，并与大连隔海相望，市区最大横距 214 公里，最大纵距 130 公里，全市海岸线曲长 909.12 公里，沿海岛屿 63 个。烟台市是中国首批开放的十四个沿海城市之一，境内交通便利，通讯快捷，民航机场已开通二十余条国内外航线，烟台港可同世界一百多个国家和地区直接通航。火车直达北京、上海、济南、青岛等地，基本形成海、陆、空立体交通网络，优越的地理位置和环境为经济发展提供了有利条件。

莱山区位于烟台市东郊，规划面积 75 平方公里，面临渤海，隔海与大连相对，是进出渤海的咽喉和京津的门户，南与青岛陆地相连，是二十一世纪中国重点开发的环渤海经济圈内的一个重要生长点。烟威、烟青一级公路纵贯高新区，轸八高速公路横穿区内，与区内莱清路、初黄路形成纵横交错的高速交通体系。公路密度达 51.8 公里/百平方公里，区中心距烟台火车站、烟台港不足 10 公里，位于区内的国家一级口岸烟台机场开通国内、国际航线 22 条。境内基础设施完善、依山傍水，自然环境优美，具有良好的投资环境。

本项目位于烟台市莱山区迎春大街中段西侧，北至用地边界（凤凰南路），西至凤凰东路，东至用地边界（逛荡河沿岸），南至双河西路。

2、地形、地貌

莱山区地势南部及西北部较高，北部、西南部及东北较低，大部分地区海拔在 40~200m，最高峰岱王石海拔高程 401.0m，其西部、南部分布有黑矿山、黑塔山、蛤蟆石、平顶山等，海拔在 204~311.1m，为莱山区西北部的主体山脉。该区南部属典型的丘陵地形，自西向东依次分布有光山（248m）、围儿山（237m）、峰山（258m）、马山（254m）、背山（271m）、高顶（248m）、杏山（254.6m）、阎王鼻子（239m）、香炉顶（206m）、桂山（263.8m）等主峰，其周围的丘陵海拔多在 200m 一下，向边缘和坡麓地带形成一系列的海拔在 50m 以下的台地、河

谷平原、山前倾斜平原，北部沿海尚形成海拔 5m 左右的海积平原。

莱山区内地貌形态是由内外地质应力相互作用的结果，其成因复杂，以构造作用为主要控制因素，在外力作用下形成了差异较大的地貌形态。按其成因特征（类型）可分为：流水地貌、风成地貌、海岸地貌及人为地貌。

3、气候、气象

本区地处中纬度，属温带半湿润海洋性气候，四季分明。春季南北风交替频繁，干燥易旱；夏季暖热干燥，偶有伏旱，常吹偏南风；秋季天高气爽，降水量较少；冬季较长，寒冷干燥，常吹偏北风。区内年平均气温 11.7℃，平均降水量 709.9mm；年内降水分布不均，降水主要集中在 6-8 月份，约占全年降水量的 60%；年平均相对湿度为 71%；年最多风向为 S-SW，历年平均风速 3.7-4.1m/s，极大风速 39.6m/s，（1960 年 7 月 28 日），风向 E-NE。最大冻结深度 0.5 米。

4、地下水

根据资料，场地地下水为第四系孔隙潜水，埋深 2.30~2.80m，地下水的补给来源主要为大气降水和侧向地下径流补给，地下水位动态变化主要受季节影响，年最大变幅约为 2.0m。

5、海洋水文

本区近海属半封闭的浅海，海洋潮汐属正规半日潮型，潮流显著，余流较小，历史最大潮差为 2.88 米，平均潮差 1.64 米。海水水温年平均表层为 12.52℃，底层 11.73℃。

6、岩土层结构及其工程特征

工程场区地层沉积从上到下可分为 7 层：①素填土(Q₄^{ml})、②粉砂(Q₄^{apl})、③粉砂(Q₄^{apl})、④细砂(Q₄^{apl})、⑤粉质粘土(Q₂₋₃^{apl})、⑥碎石(Q₂₋₃^{apl})、⑦云母片岩(P₁fg)。现自上而下分述如下：

①素填土(Q₄^{ml}) 黄褐色，主要成份为回填粘性土混少量砂性土组成。

②粉砂(Q₄^{apl}) 黄褐色，松散，主要成分为石英、长石，分选性、磨圆度较好，湿~饱和。

③粉砂(Q₄^{apl}) 灰黑色，松散，饱和，主要成份以石英、长石为主，磨圆度及分选均较好。

④细砂(Q₄^{apl}) 黄褐色，主要成分为石英、长石，分选性、磨圆度较好，饱和、

稍密。

⑤粉质粘土 (Q_{2-3}^{ap1}) 褐黄色, 可塑~硬塑, 含少量碎石, 稍有光泽, 中等干强度, 中等韧性。

⑥碎石 (Q_{2-3}^{ap1}) 褐黄色, 饱和, 中密~密实, 主要成分为片麻岩及片岩碎块充填粘性土。

⑦云母片岩 (P_{1fg}) 灰绿色, 主要成分为长石、石英、云母等, 变晶结构, 片状构造, 为下元古界粉子山群岗嵒组。

5.2 社会环境状况

烟台地处山东半岛中部, 濒临黄海、渤海、与辽东半岛及日本、韩国、朝鲜隔海相望, 是国家重点开发的环渤海经济圈内的重点城市和中国优秀旅游城市, 是中国首批十四个沿海开放城市之一。现辖 4 区、1 县、7 个县级市和 1 个经济开发区, 总面积 1.37 万平方公里, 其中市区面积 2643.6 平方公里; 总人口 645.8 万人, 其中市区人口 163.2 万人。

烟台市交通通讯四通八达。全市公路通车里程达 5839 公里, 沟通所有乡镇和村庄; 境内蓝烟铁路贯穿东西, 全长 183.9 公里, 火车直达北京、上海、济南、青岛等城市。全市现有港口 9 处, 2001 年, 货物吞吐量 3997.4 万吨, 旅客发送量 220.9 万人次; 烟台、龙口、莱州和蓬莱港为烟台一类开放口岸, 其中烟台港是全国十大港口之一, 是中国北方重要的对外贸易枢纽港, 与 70 多个国家和地区的 100 多个港口直接通航; 烟台空港为国家一类开放口岸, 目前已开通北京、上海、广州、大连、深圳以及香港澳门、汉城大阪、名古屋等国内外航线 30 条, 旺季每周航班达到 107 多个; 全市市话、长话、农话全部实现程控化, 电话装机容量达到 201.81 万门, 电话普及率达到 39.2%, 城市基础设施完备, 被评为“全中国投资环境 40 优城市”。

烟台市自然物产资源丰富。全市 12 个县市区有 11 个临海, 海岸海岛曲线长达 909 公里, 盛产海参、对虾、鲍鱼、扇贝等多种海珍品, 海产品种类达 70 多个, 是全国重要的渔业基地; 烟台是中国北方著名的水果产地, 土特产品久负盛名, 烟台苹果、莱阳梨、大樱桃、龙口粉丝、大花生等享誉海内外; 地下矿藏十分丰富, 已发现矿产 70 多种, 探明储量的有 40 多种, 黄金、滑石、菱镁矿、钼储量均居全国前 5 位, 其中黄金储量和产量居全国首位。

烟台市综合经济实力较强。烟台市在国家统计局公布的 1996 年全国各大中城市国内生产总值的排名中列第 18 位，在全国“城市综合实力 50 强”中列第 33 位，有 7 个县市区分别跨入全国和全省经济强县行列。2004 年烟台实现国内生产总值 1639 亿元，比上年增加了 18.8%，经济增长速度高于全省和全国首批十四个沿海开放城市平均水平。

六、环境保护措施落实情况调查

本项目建设期约 21 个月，2008 年初开工建设，2009 年末项目竣工，该项目建设前期未作环评，为补办环评。

该项目开发建设不可避免地对周围环境产生一些不利影响。施工期主要表现在施工机械噪声、施工扬尘和固体废物，环境影响报告书已对施工期环境影响及治理措施进行了回顾性评价；运营期主要表现在产生的生活污水、废气和固体废物等对环境的影响，环境影响报告书对运营期环境影响及治理措施作预测和评价。有关措施及落实情况见表 6-1~6-3。

表 6-1 报告书提出的施工期环境保护措施落实情况调查表

影响类别	环保措施	落实情况	有效性分析
环境空气	1. 建设工地采用封闭式施工方法；土方铲、运、卸等环节设专人洒水降尘。 2. 高层或多层建筑清除施工垃圾时采用容器吊运或袋运，严禁用电梯井或在楼层上向地面抛洒，防止扬尘。 3. 采用商品混凝土浆，降低扬尘影响。 4. 保持运输车辆车况良好，谨防运输车辆装载过满，并尽量采取加盖篷布等密闭措施，防止沿途抛洒，减少运输扬尘产生量。 5. 驶离建筑工地的车辆轮胎必须经过清洗，以避免工地泥浆带入城市道路环境。 6. 坚持文明施工，设置专用场地堆放建筑材料，并加苫布覆盖，以防止建材扬尘。每天安排专人负责清扫建筑工地道路，以保持道路清洁。	施工现场周围设置隔离墙，施工区设立密目网；对施工道路洒水；采用商品混凝土将，建筑材料覆盖堆存。	已按环评所提措施进行管理，有效减轻对环境空气的影响
水环境	1. 施工现场布置施工人员集中生活区。 2. 沉淀池应按规范设计，满足施工生产废水排放处理要求。 3. 配套相应的施工排水设施，泥浆水等施工废水应经沉淀池澄清后回用，或由管道排入污水管网。 4. 食堂设隔油池，施工人员集体食堂产生的生活污水，经隔油池沉淀后，与其他生活污水一起经管道收集，排入污水管网，进入辛安河污水处理厂处理。	施工废水经沉淀池澄清后回用；生活污水排入污水管网。	有效减轻了对水环境的影响

	<p>5.对施工人员产生的排泄物粪便，该项目采取防渗集坑将来填埋的方式进行处理，防渗集坑必须严格按照要求施工，满足防渗要求，严防对周围环境特别是地下水环境产生污染。</p>		
声环境	<p>1.选择低噪设备；2.对于产生高声级的机械，设法安装隔声装置；3.在施工场地周围设置简易隔声屏障，减轻噪声对周围环境的影响；4.合理安排施工时间；5.采取各种有效措施，把施工场地边界噪声控制在国家《建筑施工场界噪声限值》（GB12523-90）的指标要求范围内。</p>	<p>合理安排施工时间；噪声大的设备远离敏感区，靠近居民区一侧建立隔声屏障。</p>	<p>降低噪声对附件敏感点的影响</p>
固废	<p>1.生活垃圾委托莱山区环卫部门统一清运处理。 2.施工产生的弃土、废砂石及建筑材料废弃物用于场地回填时，应做到及时回填，避免长时间堆放，防止产生扬尘污染环境。 3.施工结束后，施工单位应及时将工地建筑垃圾及渣土等处置干净。</p>	<p>施工期间固体垃圾分类收集、处置，生活垃圾由环卫清运。建筑垃圾及弃土及时外运至市政指定堆放处。</p>	<p>有效减少固体废弃物的产生量</p>
生态环境	<p>1.施工期基础土方开挖避开雨季，尽量安排在10月-翌年5月期间。 2.土方挖出后立即用运输车辆运到回填场地，利用推土机碾压推平、压实地地，减少可能产生的水土流失。 3.在建筑物四周设置排水沟，在施工场地地面径流出口处修建沉砂池，并配以拦截墙，可有效地降低水土流失。 4.在不影响施工的前提下，对裸露地面进行洒水，遇大风或降雨日，可采用塑料薄膜覆盖等措施，可有效地防止水土流失。 5.尽早将裸露土地进行绿化，对工程临时占地及时进行迹地恢复，最大限度地避免水土流失。</p>	<p>按照环评要求采取了有效措施，有效降低了水土流失。</p>	<p>对生态环境影响轻微</p>

表 6-2 报告书提出的运营期环境保护措施落实情况调查表

影响类别	环保措施	落实情况	有效性分析
环境空气	1.餐厅油烟废气安装油烟净化装置减少对环境空气的污染。 2.加强车辆管理，加强小区绿化，降低汽车尾气影响。	餐厅安装有油烟净化装置，同时商业建筑建设有专门油烟通道； 本项目绿化率 32.6%。	对环境空气产生轻微影响
水环境	雨污分流。雨水通过雨水口及管道收集排入雨水管网，生活污水经埋式污水处理设施预处理后排入城市污水管网。	项目采用雨污分流。雨水通过雨水口及管道收集排入雨水管网，生活污水经埋式污水处理设施预处理后排入城市污水管网。监测结果表明：生活污水各监测因子均满足《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T 31962-2015）表 1 中 B 等级标准要求。	避免了对水环境的影响
声环境	1.采用低噪声环保设备，合理布局，采取一系列消声、隔声措施； 2.车辆在小区内行驶时，禁鸣喇叭。	项目区换热站位于地下，远离居民楼，配电室远离居民区设置；采用低噪声环保设备，并采取一系列消声、隔声措施。	减轻了声环境的影响
固废	生活垃圾由城市环卫部门统一收集处置	生活垃圾由城市环卫部门统一收集处置。	减轻对环境的影响

表 6-4 环评批复提出的环境保护措施落实情况调查表

环评批复	落实情况	结论
加强施工期环境保护管理，采取必要的防尘降噪措施及绿化补偿等生态保护措施，减轻项目施工产生的环境及生态影响。	加强施工期环境保护管理，采取了必要的防尘降噪措施及绿化补偿等生态保护措施，减轻项目施工产生的环境及生态影响。	已落实
项目区内排水采取雨污分流方式。生活污水经埋式污水处理设施处理达到《污水排入城市下水道水质标准》（CJ3082-1996）要求后，通过市政污水管网排入辛安河污水处理厂处理。	项目采用雨污分流。雨水通过雨水口及管道收集排入雨水管网，生活污水经化粪池预处理后排入城市污水管网。监测结果表明：生活污水各监测因子均满足《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T	已落实

	31962-2015)表 1 中 B 等级标准要求。	
运营期产生的生活垃圾由环卫部门定期清运无害化处理；生活垃圾收集点应做好防渗处理。	生活垃圾由环卫部门定期清运无害化处理；生活垃圾收集点进行了防渗处理。	已落实
对产生噪声的设备应采取有效的降噪措施，确保区域环境噪声达标。	监测结果表明：噪声满足《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）2 类标准要求。	已落实
项目建设应强化节能、节水、绿化等措施，建议建设中水回用系统。	项目强化了节能、节水等措施，绿地率 32.6%	已落实

七、生态环境影响调查

7.1 施工期生态环境影响调查

项目施工期生态影响主要是场地平整、地基开挖及其他建设活动对区内地貌产生的影响，包括植被破坏、表土剥离及水土流失。

据调查，建设单位严格执行施工监理制度，督促施工单位制定施工环境保护方案，严格按照相关环保要求施工。根据工程环境影响报告书及烟台市环境保护局批复意见的要求，采取了一系列措施，如下：

1. 施工期未在雨季期间进行基础土方开挖工作；
2. 土方挖出后立即用运输车辆运到回填场地，利用推土机碾压推平、压实场地，有效地降低了水土流失；
3. 在建筑物四周设置排水沟，在施工场地地面径流出口处修建沉砂池，并配以拦截墙，有效地降低了水土流失。
4. 在不影响施工的前提下，对裸露地面进行洒水，遇大风或降雨日，采用塑料薄膜覆盖等措施，降低水土流失。

施工期间采取了较好的水土保持措施，未对生态环境有较大影响。

7.2 运营期生态环境影响调查

施工期结束后，项目方及时对建设场地采取了有效措施，确保了生态恢复。据调查，项目运营期采取的生态保护措施如下：

1. 路面、人行道、停车场等位置都有进行面层硬化；
2. 项目区绿地率 32.6%。

7.3 综合分析

根据调查，迎春大街拆迁安置房项目建设过程中，各项生态保护措施落实较好。从当地环保部门了解到的情况来看，施工单位较好地遵守了有关环保要求，采取的措施得力，有效地进行了生态补偿。

八、环境影响调查

根据对该工程主要污染源和污染物及环保设施运转情况分析，确定本次验收调查内容为污水、噪声的污染影响调查及环境空气的环境影响调查。

8.1 污染影响调查

8.1.1 废水

1、监测方案

污水监测方案见表 8.1-1。

表 8.1-1 污水监测方案

监测项目	监测点位	监测内容	监测频次
pH、悬浮物、COD _{Cr} 、BOD ₅ 、氨氮	总排污口（01#）	污染因子浓度	2017年7月13日至2017年7月14日连续监测2天，每天3次

2、监测项目、监测方法和监测仪器

监测项目、监测方法和监测仪器见表 8.1-2。

表 8.1-2 监测项目、监测方法和监测仪器

监测项目	监测方法	监测仪器	检出限
COD _{Cr}	HJ828-2017《水质 化学需氧量的测定 重铬酸盐法》	COD 恒温加热器、50mL 酸式滴定管	4mg/L
悬浮物	GB/T11901-1989《水质悬浮物的测定 重量法》	分析天平	4 mg/L
氨氮	GB/T5750.4-2006《生活饮用水标准检验方法 无机非金属指标》	紫外可见分光光度计	0.025 mg/L
BOD ₅	HJ 505-2009《水质 五日生化需氧量（BOD ₅ ）的测定 稀释与接种法》	生化培养箱、溶解氧仪	2mg/L
pH 值	GB/T5750.4-2006《生活饮用水标准检验方法 感官性状和物理指标》	实验室 pH 计	—

3、监测时间与监测频次

于 2017 年 7 月 13 日至 2017 年 7 月 14 日连续监测 2 天，每天监测 3 次。

4、监测结果

监测结果见表 8.1-3。

表 8.1-3 污水监测结果 单位: mg/L, pH 除外

监测日期	pH(无量纲)	COD	BOD ₅	氨氮	悬浮物
2017.07.13	7.52	112	23.4	5.10	36
	7.48	120	26.4	4.63	42
	7.49	118	26.1	5.08	41
均值或范围	7.48~7.52	117	25.3	4.94	40
2017.07.14	7.46	106	23.5	4.82	33
	7.50	122	26.9	5.20	40
	7.48	113	25.0	4.98	38
均值或范围	7.46~7.50	114	25.1	5.0	37

监测结果表明:项目总排污口 pH、化学需氧量、BOD₅、氨氮、悬浮物,第一天监测的日均值或范围分别是 7.48~7.52、117mg/L、25.3mg/L、4.94mg/L、40mg/L,第二天日均值分别是 7.46~7.50、114mg/L、25.1mg/L、5.0mg/L、37mg/L。各污染物排放浓度均符合《污水排入城镇下水道水质标准》(GB/T31962-2015)表 1“B 等级”标准要求。

8.1.2 噪声

1、监测点位

在本次验收项目区分别共布设 4 个声环境监测点位(02#、03#、04#、05#)。监测点位示意图见附图 2。

2、监测项目、监测方法和监测仪器

表 8.1-4 监测项目、监测方法和监测仪器

监测项目	监测方法	监测仪器
噪声	《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008)	AWA5680 型多功能声级计

3、监测时间与监测频次

于 2017 年 7 月 13 日至 2017 年 7 月 14 日连续监测 2 天,每天昼间、夜间各监测 1 次。

4、监测结果

噪声监测结果见表 8.1-5。

表 8.1-5 噪声监测结果

采样日期	2017.07.13-07.14		完成日期	2017.07.14	
气象条件	07.13 天气:晴 风向:南风 风速:2.3m/s 07.14 天气:晴 风向:南风 风速:2.5m/s				
检测时间	检测点位及检测结果 L_{eq} [dB(A)]				
		东厂界	南厂界	西厂界	北厂界
2017.07.13	昼间	51.6	52.6	51.8	50.8
	夜间	43.8	45.3	44.6	42.4
2017.07.14	昼间	52.0	53.0	52.3	50.5
	夜间	43.4	45.8	44.2	43.0
备注	测量时间为正常工作时间；测点位于厂界外 1m 处				

监测结果表明：第一天昼间噪声监测结果是 50.8~52.6dB (A)，夜间噪声监测结果是 42.4~45.3dB (A)。第二天昼间噪声为 50.5~53.0dB (A)，夜间噪声为 43.0~45.8dB (A)。监测两天项目区边界噪声均符合《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008) 2 类标准要求。

5、质量保证与质量控制

测量仪器和声校准器应在检定规定的有效期内使用；监测人员应持证上岗；测量前后在测量的环境中用声校准器校准测量仪器，示值偏差不得大于 0.5dB，否则，本次测量无效，重新校准测量仪器，重新进行监测；测量时传声器加防风罩；测量时记录影响测量结果的噪声源。

8.2 环境影响调查

环境影响调查中对项目区（06#）的环境空气进行了监测。监测布点图见图 8.2-1。



图 8.2-1 环境影响调查监测布点图

注：○代表环境空气监测点；

8.2.1 环境空气

1、监测点位

项目区（06#）布设了 1 个环境空气监测点位，监测 SO₂、NO₂、PM₁₀、PM_{2.5}、非甲烷总烃。

2、监测项目、监测方法和监测仪器

表 8.2-1 监测项目、监测方法和监测仪器

监测项目	监测方法	检出限 (mg/m ³)	监测仪器
二氧化硫	HJ 482-2009《环境空气 二氧化硫的测定 甲醛吸收-副玫瑰苯胺分光光度法》	小时值：0.007 日均值：0.004	崂应 2021 恒温恒流连续采样器 崂应 2050 综合采样器 紫外可见分光光度计
二氧化氮	HJ 479-2009《环境空气氮氧化物（一氧化氮和二氧化氮）的测定 盐酸萘乙二胺分光	小时值：0.005 日均值：0.003	崂应 2021 恒温恒流连续采样器

	光度法》		崂应 2050 综合采样器 紫外可见分光光度计
非甲烷总 烃	HJ/T 38-1999《固定污染源排气中非甲烷总 烃的测定 气相色谱法》	0.04	铝箔袋 气相色谱仪
PM _{2.5} 、 PM ₁₀	HJ 618-2011《环境空气 PM ₁₀ 和 PM _{2.5} 的测 定 重量法》	0.010	崂应 2050 综合采样器 电子天平

3、监测时间与监测频次

于 2017 年 7 月 13 日至 2017 年 7 月 14 日连续监测 2 天，二氧化硫、二氧化氮、非甲烷总烃小时值每天监测 4 次，二氧化硫、二氧化氮、PM_{2.5}、PM₁₀ 日均值每天监测 1 次。

4、监测结果

气象参数见表 8.2-2。环境空气监测结果见表 8.2-3。

表 8.2-2 气象参数

采样日期		气温 (°C)	气压 (kPa)	风速 (m/s)	主导 风向	总云量	低云量
2017.07.13	02:00	28.1	99.7	2.3	S	1	0
	08:00	30.5	99.6	2.9	S	2	1
	14:00	36.3	99.5	3.7	S	3	1
	20:00	29.6	99.6	3.2	S	3	2
2017.07.14	02:00	26.9	99.8	2.5	S	3	2
	08:00	29.7	99.7	3.6	S	2	1
	14:00	35.6	99.6	3.4	S	3	1
	20:00	28.4	99.7	3.1	S	3	2

表 8.2-3 环境空气监测结果（一）

采样日期		2017.07.13-07.14					完成日期				2017.07.16			
点 位	日 期	SO ₂					NO ₂					PM ₁₀ 日均值	PM _{2.5} 日均值	
		小时值				日均 值	小时值				日均 值			
		02:00	08:00	14:00	20:00		02:00	08:00	14:00	20:00				
项 目 区	07.13	0.009	0.030	0.024	0.032	0.026	0.013	0.034	0.025	0.032	0.024	0.104	0.050	
	07.14	0.011	0.022	0.015	0.025	0.019	0.015	0.035	0.028	0.036	0.029	0.097	0.046	

表 8.2-3 环境空气监测结果（一）

采样日期	完成日期		2017.07.15	
	检测项目	检测点位及检测结果 (mg/m ³)		
		项目区		

2017.07.13	02:00	非甲烷总烃	1.01
	08:00		0.92
	14:00		0.87
	20:00		0.95
2017.07.14	02:00		0.91
	08:00		0.81
	14:00		0.85
	20:00		0.75

监测结果表明：项目区环境空气中二氧化硫小时值最大值为 $0.032\text{mg}/\text{m}^3$ ，日均值最大值为 $0.026\text{mg}/\text{m}^3$ ，二氧化氮小时值最大值为 $0.036\text{mg}/\text{m}^3$ ，日均值最大值为 $0.029\text{mg}/\text{m}^3$ ， $\text{PM}_{2.5}$ 日均值最大值为 $0.050\text{mg}/\text{m}^3$ ， PM_{10} 日均值最大值为 $0.104\text{mg}/\text{m}^3$ ，均满足《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中二级标准要求；非甲烷总烃监测小时值最大值为 $1.01\text{mg}/\text{m}^3$ ，满足《大气污染物综合排放标准详解》中关于非甲烷总烃取值要求。

九、公众意见调查

根据建设项目竣工环境保护验收有关要求，对本工程所在地进行公众调查。

9.1 公众意见调查方法

为使广大群众对烟台市莱山区迎春大街拆迁安置房项目进行了解，提高公众对经济与环保协调发展的参与意识，采取走访咨询、问卷调查和座谈讨论的方式对项目区及周边可能受影响的群体和非政府组织进行调查。调查内容包括对该项目的态度，施工期和运营期的环境影响等。详见表 9-1。

表 9-1 公众意见调查表

姓名		性别		年龄	30 岁以下	30-40 岁	40-50 岁	50 岁以上
职业及职务				您的文化程度				
居住地址				方位		米		
项目基本情况	<p>迎春大街拆迁安置房项目位于烟台市莱山区迎春大街中段西侧，北至用地边界（凤凰南路），西至凤凰东路，东至用地边界（逛荡河沿岸），南至双河西路。</p> <p>本项目建设有 1 栋商业建筑、9 栋住宅楼、3 个地下车库。总用地面积 98536 平方米，逛荡河及绿化占地面积 32162 平方米，可建设用地面积 66374 平方米。总建筑面积 227778.26 平方米，其中地上建筑面积 180218.805 平方米（包括住宅建筑面积 132450.01 平方米、商业建筑面积 42409.245 平方米、配套公建建筑面积 5359.55 平方米），地下建筑面积 47559.45 平方米（包括小棚建筑面积 12484.12 平方米、商业建筑面积 2226.18 平方米、车库建筑面积 32849.15 平方米）。总住户 1501 户，共提供 1003 个车位（地上 397 个车位、地下 606 个车位）。</p> <p>本项目区建设有化粪池 6 个，生活废水经化粪池处理后排入市政污水管网；针对地下车库的汽车尾气，建设了自然通风井，可以保证车库的通风换气；项目区设有垃圾站 1 个，生活垃圾集中收集，由市政环卫部门统一清运处理，不会影响小区及周围环境；商业区建设有专门排油烟通道。</p> <p>为了进一步了解本项目生产对周围生活和环境产生的影响，以便提出改进措施，希望您能提出宝贵意见，谢谢。</p>							
调查内容	项目建设对您的生活和工作是否有不利影响			没有影响	影响较轻	影响较重		

	该项目建成后期间对您生活、工作有无影响	没有影响	影响较轻	影响较重
	该项目外排废气、废水、及噪声对您工作、生活影响程度	没有影响	影响较轻	影响较重
	该项目对周围环境是否有影响	没有影响	影响较轻	影响较重
	您对本项目的环境保护工作满意程度	满 意	较满意	不满意
	您对本项目的总体态度	满 意	基本满意	不满意
您对该项目的建设还有什么意见和建议				

9.2 调查结果及分析

本次发放问卷 50 份，回收 50 份。被调查者包括了不同的年龄、性别、职业、职务、文化程度的人群，可以在很大程度上代表总体，其调查结论具有良好的代表性，比较全面、准确、可靠的表达了建设项目小区附近居民对该工程的态度和意见。公众意见调查结果统计情况见表 9-2。

表 9-2 公众意见调查结果统计表

调查项目	观点	赞同人数	占有效问卷的比例(%)
项目建设对您的生活和工作是否有不利影响	没有影响	48	96
	影响较轻	2	4
	影响较重	0	0
该项目建成后对您生活、工作有无影响	没有影响	50	100
	影响较轻	0	0
	影响较重	0	0
该项目外排废气、废水、及噪声对您工作、生活是否影响及影响程度	噪声	0	0
	废气	0	0
	废水	0	0
该项目对周围环境是否有影响	没有影响	48	96
	影响较轻	2	4
	影响较重	0	0
您对本项目的环境保护工作满意程度	满意	49	98
	不满意	0	0
	较满意	1	2

您对本项目的总体态度	满意	49	98
	不满意	0	0
	基本满意	1	2

调查对象中男性 29 人，女性 21 人，30 岁以下 20 人，30-40 岁 19 人，40-50 岁 7 人，50 岁以上 4 人；调查对象的文化程度有小学 6 人，初中 13 人，高中（中专）12 人，大专 6 人，大学 13 人。无人认为该项目在拆迁、施工和运营期间有较重不利影响以及项目建成后对工作、生活有较重不利影响，对该项目环境保护执行情况满意的比例为 98%，无不满意回答。

十、环境管理状况调查及监测计划落实情况调查

10.1 环境保护法规执行情况

从项目立项到验收各阶段建设项目认真执行了国家有关建设项目环境保护的法律、法规和规章制度。当地环保部门全过程进行监督、测评。

10.2 环境保护审批手续及环境保护档案资料

烟台市莱山区城市资源开发经营管理中心于2010年4月委托烟台市环境保护科学研究所编制了《烟台市莱山区迎春大街拆迁安置房项目环境影响报告书》，该报告书为补办环评。2010年6月17日，烟台市环境保护局以烟环审[2010]26号文对该报告书进行了批复。

该项目立项后环境保护审批手续等档案资料齐全，纳入存档管理。

10.3 环保组织机构及规章管理制度，环境保护设施建成及运行记录

该项目由委托烟台市顺泰物业管理有限公司全面负责项目的环保工作，环保档案管理规范。

该项目日常的环保管理由烟台市顺泰物业管理有限公司负责，定期召开工作会议，研究本公司污染防治措施，安排环保工作任务，使环保工作成为一项重要的日常工作。

烟台市莱山区城市资源开发经营管理中心根据设计和“三同时”规定的要求，工程环保设施比较齐全，各项环保设施实行专人负责，运行和维护状况良好。

10.4 环境保护措施落实情况及实施效果

烟台市莱山区城市资源开发经营管理中心在项目建设过程中，认真落实环境保护的法律法规，严格执行环保“三同时”制度，积极加大三废治理的投资力度，按要求建设环保处理处置设施。

本项目区铺设了雨污分流管道，设置有6个化粪池。针对商建区产生的油烟废气，设置有专门的排烟通道。针对地下车库的汽车尾气，项目设有自然通风井，以保证车库的通风换气。针对居民生活垃圾，在小区设置了垃圾桶、1个垃圾站对生活垃圾收集处理，该项目产生的固体废物委托莱山区市容环境管理处处理。

小区环保设施的日常维护由烟台市顺泰物业管理有限公司全面负责，确保小

区运行过程中污染物实现稳定达标排放，为保护环境做出了积极的贡献，有力的保护了小区及周边地区居民空气质量。

10.5 应急预案检查

为了保证该项目各项污染治理设施的正常运行和管理，烟台市莱山区城市资源开发经营管理中心进一步完善了各级环保责任制，成立了应急领导小组，由各部门指定专人兼职应急小组成员，提高了对突发事件的处理能力。

10.6 固体废物处置与综合利用情况检查

该项目根据需要每栋楼配置 1 个生活垃圾箱，同时项目区配备了一个垃圾站。对产生的生活垃圾分类收集，对废纸、废金属、塑料、橡胶等可回收的垃圾收集后外卖，再生利用；剩余的厨房垃圾、落叶、枯草、灰土等可填埋的垃圾委托莱山区市容环境管理处处理。

物业管理部门加强对固废的管理，并采取以下固废防治措施：

- (1) 专人每天收集垃圾，每天按时清运，不存放隔天的垃圾，做到日产日清，不得分拣及焚烧垃圾；
- (2) 保持清洁卫生，防止垃圾泄露在路边或垃圾房外，以免散发恶臭，滋生蚊蝇；
- (3) 专人负责垃圾房的清洁、消毒工作，及时喷撒除臭剂和杀灭蚊蝇的药水；
- (4) 垃圾存放点进行硬化防渗，存放点内外进行绿化；
- (5) 对产生的垃圾分类收集，垃圾采用全封闭的垃圾车进行清运。

10.7 小区绿化情况

本项目在厂界周围、隔离带进行了绿化，绿地率达到 32.6%左右，该项目绿化管理由烟台市顺泰物业管理有限公司负责，配备专门的绿化管理人员，配备专门的浇水、修剪、施肥、车辆等器具，用作日常管理和维护，并制定规章制度，对破坏生态防护成果的行为进行处罚，使生态环境得到持续改善。



商建区油烟通道



小区绿化照片

十一、调查结论与建议

11.1 监测结论

11.1.1 “三同时”执行情况

该项目环保设施的建设实现了与主体工程的同时设计、同时施工、同时投产使用，目前环保设施运行状况良好。

11.1.2 工况监测结论

本项目主体工程已建设完成，配套环保工程及公用工程同时建设完成，均运行正常，满足验收工况要求。

11.1.3 废水监测结论

项目总排污口 pH、化学需氧量、BOD₅、氨氮、悬浮物，第一天监测的日均值或范围分别是 7.48~7.52、117mg/L、25.3mg/L、4.94mg/L、40mg/L，第二天日均值分别是 7.46~7.50、114mg/L、25.1mg/L、5.0mg/L、37mg/L。各污染物排放浓度均符合《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T31962-2015）表 1 “B 等级”标准要求。

11.1.4 噪声监测结论

第一天昼间噪声监测结果是 50.8~52.6dB（A），夜间噪声监测结果是 42.4~45.3dB（A）。第二天昼间噪声为 50.5~53.0dB（A），夜间噪声为 43.0~45.8dB（A）。监测两天项目区边界噪声均符合《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）2 类标准要求。

11.1.5 环境空气监测结论

项目区环境空气中二氧化硫小时值最大值为 0.032mg/m³，日均值最大值为 0.026mg/m³，二氧化氮小时值最大值为 0.036mg/m³，日均值最大值为 0.029mg/m³，PM_{2.5}日均值最大值为 0.050mg/m³，PM₁₀日均值最大值为 0.104mg/m³，均满足《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中二级标准要求；非甲烷总烃监测小时值最大值为 1.01mg/m³，满足《大气污染物综合排放标准详解》中关于非甲烷总烃取值要求。

11.1.6 固体废弃物处置情况调查结论

本项目对产生的生活垃圾分类收集，对废纸、废金属、塑料、橡胶等可回收的垃圾收集后外卖，再生利用；剩余的厨房垃圾、落叶、枯草、灰土等可填埋的垃圾委托莱山区市容环境管理处统一清运处理。

物业管理部门加强对固废的管理，并采取以下固废防治措施：（1）专人每天收集垃圾，每天按时清运，不存放隔天的垃圾，做到日产日清，不得分拣及焚烧垃圾；（2）保持清洁卫生，防止垃圾泄露在路边或垃圾房外，以免散发恶臭，滋生蚊蝇；（3）专人负责垃圾房的清洁、消毒工作，及时喷撒除臭剂和杀灭蚊蝇的药水；（4）垃圾存放点应硬化防渗，并加强对存放点内外的绿化美化；（5）积极推行垃圾分类收集，垃圾车应密封。

11.1.7 总量控制指标完成情况

该项目废水主要是生活污水，经化粪池处理后排入辛安河污水处理厂处理后达标排放，总量已包含在污水处理厂总量中。

11.1.8 公众意见调查情况

对该项目环境保护执行情况满意的比例为 98%，无不满意回答。

11.2 建议

- 1、做好项目绿化的维护工作，定期对绿化地带喷水、施肥、修剪，保证足量的绿化面积，防止水土流失；
- 2、按时对小区内的固体废物进行清运，防止固废堆积产生臭气。

建设项目工程竣工环境保护“三同时”验收登记表

填表单位（盖章）： 烟台鲁东分析测试有限公司

填表人（签字）：

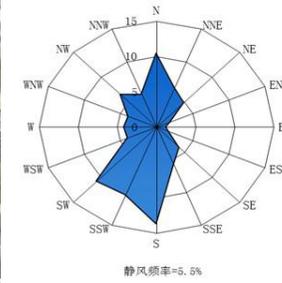
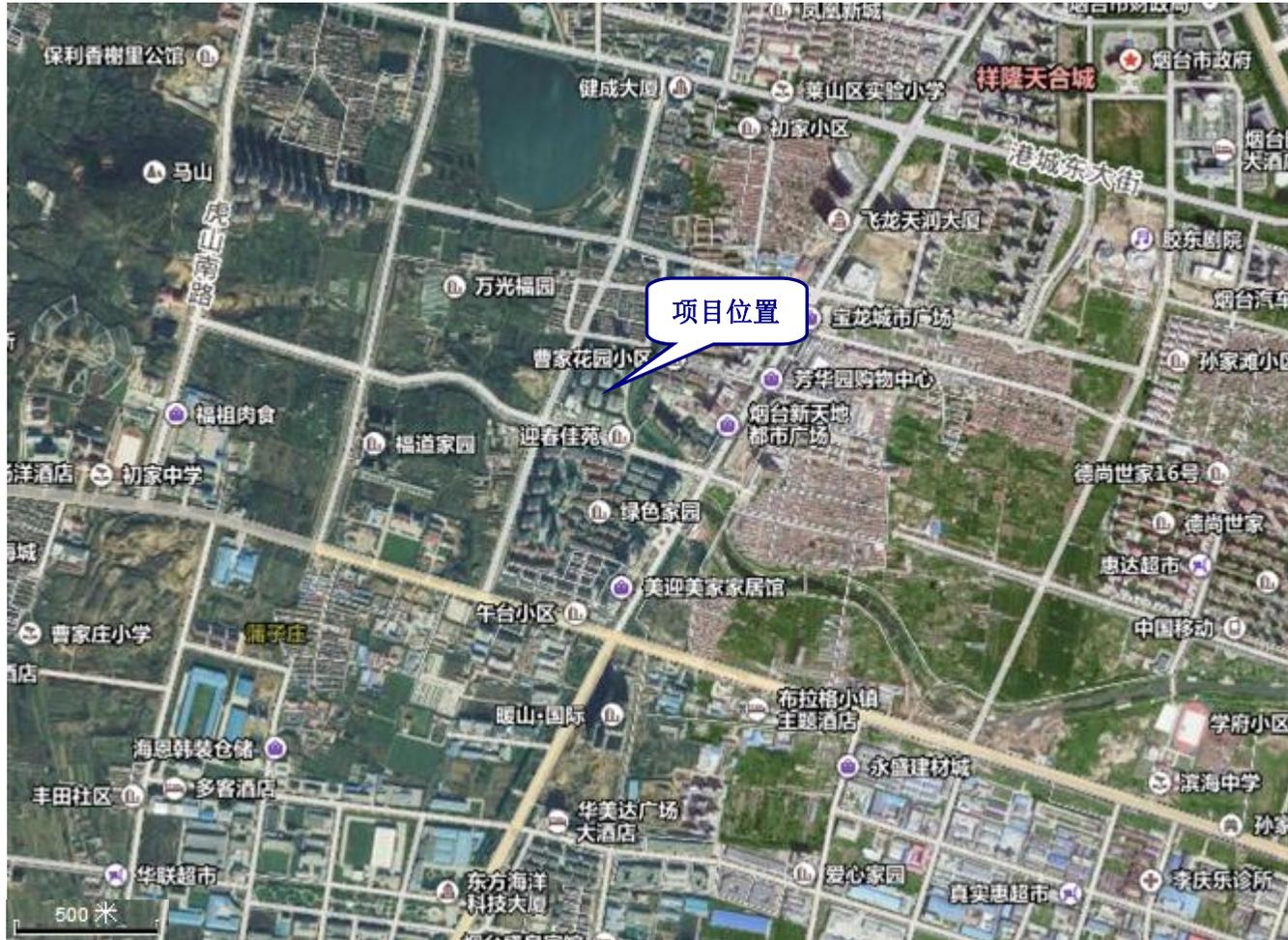
项目经办人（签字）：

建设项目	项目名称	烟台市莱山区迎春大街拆迁安置房项目	项目代码		建设地点	烟台市莱山区迎春大街中段西侧，北至用地边界（凤凰南路），西至凤凰东路，东至用地边界（逛荡河沿岸），南至双河西路	
	行业类别（分类管理名录）	K7210 房地产开发经营	建设性质	<input type="checkbox"/> 新建 <input checked="" type="checkbox"/> 改扩建 <input type="checkbox"/> 技术改造		项目厂区中心经度/纬度	E121.421； N37.453
	设计生产能力	总用地面积约 10.17 公顷，其中道路占地约 1.50 公顷，逛荡河及绿化占地约 1.76 公顷，可建设用地面积 69192.3 平方米，总建筑面积 227778.255 平方米	实际生产能力	总用地面积 98536 平方米，逛荡河及绿化占地面积 32162 平方米，可建设用地面积 66374 平方米，总建筑面积 227778.26 平方米	环评单位	烟台市环境保护科学研究所	
	环评文件审批机关	烟台市环境保护局	审批文号	烟环审[2010]26 号	环评文件类型	报告书	
	开工日期	2008 年初	竣工日期	2009 年末	排污许可证申领时间	/	
	环保设施设计单位	——	环保设施施工单位	——	本工程排污许可证编号	/	
	验收单位	烟台鲁东分析测试有限公司	环保设施监测单位	烟台鲁东分析测试有限公司	验收监测时工况	/	
	投资总概算（万元）	88656	环保投资总概算（万元）	300	所占比例（%）	0.34	
	实际总投资	88656	实际环保投资（万元）	300	所占比例（%）	0.34	

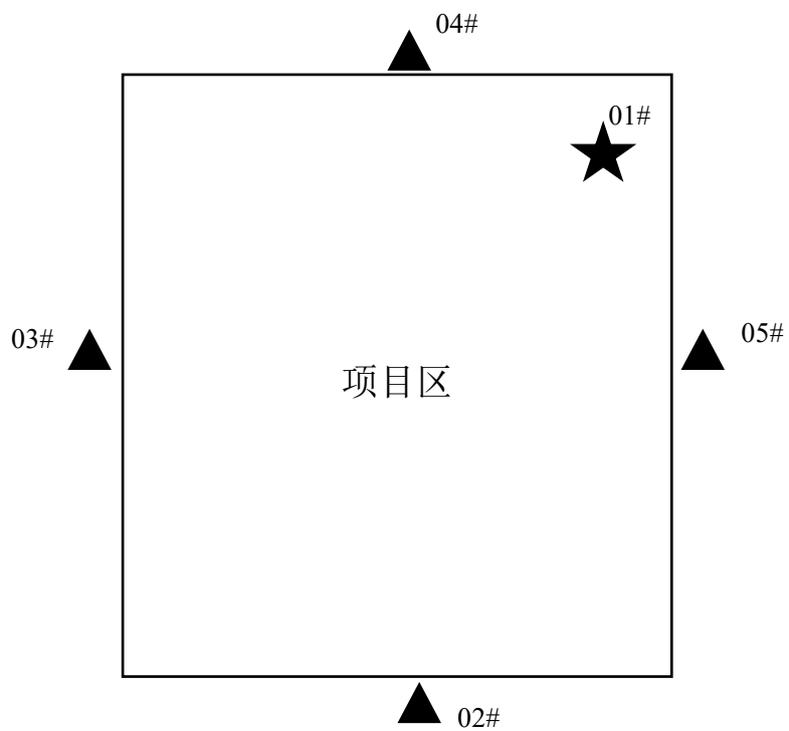
	废水治理（万元）	60	废气治理（万元）	10	噪声治理（万元）	20	固体废物治理（万元）	10	绿化及生态（万元）	200	其他（万元）	--	
	新增废水处理设施能力	/					新增废气处理设施能力	/		年平均工作时	8760h		
运营单位		烟台市莱山区城市资源开发经营管理中心				运营单位社会统一信用代码（或组织机构代码）			91370613730669259F	验收时间	2017年7月		
污 染 物 排 放 达 标 与 总 量 控 制 （ 工 业 建 设 项 目 详 填 ）	污染物	原有排放量(1)	本期工程实际排放浓度(2)	本期工程允许排放浓度(3)	本期工程产生量(4)	本期工程自身削减量(5)	本期工程实际排放量(6)	本期工程核定排放总量(7)	本期工程“以新带老”削减量(8)	全厂实际排放总量(9)	全厂核定排放总量(10)	区域平衡替代削减量(11)	排放增减量(12)
	废水												
	化学需氧量		115	500									
	氨氮		4.97	45									
	石油类												
	废气												
	二氧化硫												
	烟尘												
	工业粉尘												
	氮氧化物												
	工业固体废物												
	与项目有关的特征污染物												

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——万吨/年；废气排放量——万标立方米/年；工业固体废物排放量——万吨/年；水污染物排放浓度——毫克/升

附图 1 项目地理位置图



附图 2 项目监测布点图



注：▲ 代表噪声监测点

★ 代表废水监测点

附件 1 建设项目竣工环境保护验收调查委托书

委 托 书

烟台鲁东分析测试有限公司:

根据《建设项目环境保护管理条例》和《建设项目竣工环境保护验收管理办法》的有关规定，今委托贵单位对我方烟台市莱山区迎春大街拆迁安置房项目进行验收调查。

特此委托

烟台市莱山区城市资源开发经营管理中心（盖章）:

2017年7月18日



附件 2 环评审批意见

烟台市环境保护局

烟环审〔2010〕26号

关于对烟台市莱山区迎春大街拆迁安置房项目 环境影响报告书的批复

烟台市莱山区城市资源开发经营管理中心：

你中心呈报的《烟台市莱山区迎春大街拆迁安置房项目环境影响报告书》收悉。经审查，现批复如下：

一、该项目建设地点位于烟台市莱山区迎春大街中段西侧，北至凤凰南路，西至凤凰东路，东至逛荡河沿岸，南至双河西路，总投资 88656 万元，其中环保投资 300 万元。规划总用地面积 101700 平方米，总建筑面积 227778.255 平方米，其中住宅建筑面积 132450.01 平方米，商业建筑面积 42409.245 平方米，公建建筑面积 5359.55 平方米，地下建筑面积 47559.45 平方米。该项目的建设符合相关法律法规及规划要求，并重视生态环境建设和各类污染防治，主要污染物实现达标排放，在落实各项生态保护措施和污染防治措施的前提下，能够有效控

制自身产生的环境影响，从环境保护角度分析可行，同意该项目建设。

二、项目在规划设计、建设和管理过程中须重点落实好环境影响报告书中提出的各项环保措施和以下要求：

1、加强施工期环境保护管理，采取必要的防尘降噪措施及绿化补偿等生态保护措施，减轻项目施工产生的环境及生态影响。

2、项目区内排水采取雨污分流方式。生活污水经地埋式污水处理设施处理达到《污水排入城市下水道水质标准》（CJ3082-1999）要求后，通过市政污水管网排入西安河污水处理厂进一步处理。

3、运营期产生的生活垃圾由环卫部门定期清运无害化处理；生活垃圾收集点应做好防渗处理。

4、对产生噪声的设备应采取有效的降噪措施，减轻对环境的影响，确保区域环境噪声达标。

5、项目建设应强化节能、节水、绿化等措施，建议建设中水回用系统。

三、项目在建设期及运营期应严格落实本报告提出的各项生态保护措施与水土保持措施，将项目对生态环境的影响降至最低。

四、在建设过程中产生不符合环境影响报告书和本批复情形的,应当组织环境影响后评价并采取改进措施,报我局备案。

五、项目建成运行3个月内,向我局申请竣工环境保护验收。

请莱山区环保局负责该项目在建设及营运过程中的环境保护监督管理。

二〇一〇年六月十七日

主题词: 环保 建设项目 批复

抄送: 莱山区环保局

烟台市环境保护局办公室

2010年6月17日印发

附件3 环评结论与建议

12 结论与建议

莱山区位于山东省烟台市行政中心区，迎春大街是区内主要交通干道，北起连城路，南至珍大路，全长 2020 米。该大街南部为盛泉工业园区、莱山机场和韩国社区，北部为烟台市行政中心和大学城，是莱山区南北联系的重要枢纽，地理位置优势显著。但是迎春大街两侧棚户区的生活环境反差很大，违章建筑、临时用房、低矮破旧的建筑严重影响市容。同时，迎春大街两侧没有统一的给排水管网，下雨季节给道路排水造成很大麻烦。其次，部分道路狭窄给交通运输也带来很大不便。随着城市化的发展，棚户区的存在严重阻碍了城市化的进程，对城市发展造成不利影响，急需改善。

烟台市莱山区迎春大街拆迁安置房项目可以大大改善莱山区投资环境，提升当地土地价格和满足当地居民日益增长的物质文化需要。可有效解决数万居民住房困难的状况，改善了城市生态环境，促进了经济发展和社会和谐进步，同时还可以促进烟台市城郊经济发展，更好地服务于中心城区，最大限度地发挥当地的各种优势资源，带动当地经济的进一步发展。优化用地结构，并进行合理的功能分区和景观定位，是实践“三个代表”重要思想，落实科学发展观，构建社会主义和谐社会的重要举措；对改善城市低收入居民的居住和生活条件，维护社会稳定都具有十分重要的意义。

拟建项目建设期约 21 个月，2008 年初开工建设，2009 年末项目竣工，现正制定安置房分配方法，该项目建设前期未作环评，本次评价为补办环评。

该项目开发建设不可避免地对周围环境产生一些不良影响。施工期主要表现在施工机械噪声、施工扬尘和固体废物，本环境影响报告书对施工期环境影响及治理措施作回顾性评价；运营期主要表现在产生的生活污水、废气和固体废物等对环境的影响，本环境影响报告书对运营期环境影响及治理措施作预测及评价。

本工程规划总用地面积约 10.17 公顷，其中道路占地约 1.50 公顷，退荡河及绿化占地约 1.76 公顷，可建设用地面积为 69192.3 平方米。规划总建筑面积 227778.255 平方米，其中地上建筑面积 180218.805 平方米（包括住宅建筑面积 132450.01 平方米、商业建筑面积 42409.245 平方米、配套公建建筑面积 5359.55 平方米）；地下建筑面积 47559.45 平方米（包括小棚建筑面积 12484.12 平方米、

商业建筑面积 2226.18 平方米、车库建筑面积 32849.15 平方米)。居住户数 1501 户,共提供 1003 个车位(地上 397 个车位、地下 606 个车位)。

本项目总投资估算为 88656 万元,其中当地财政部门拨款 26656.0 万元,占总投资的 30.1%,申请银行贷款 62000.0 万元,占 69.9%。

根据 2005 年 12 月国家发展和改革委员会第 40 号令《产业结构调整指导目录(2005 年本)》,本项目既不属于其中第一类(鼓励类),也不属于第二类(限制类)和第三类(淘汰类),因此本项目属于允许类建设项目,符合国家产业政策。

12.1 规划符合性

根据《烟台市城市总体规划》中描述的中部片区的部分区域,本项目符合烟台市城市总体规划。

项目的建设可以大大改善莱山区投资环境、提升当地土地价格和满足当地居民日益增长的物质文化需要。可有效解决数万居民住房困难的状况,改善了城市生态环境,促进了经济发展和社会和谐进步,同时还可以促进烟台市城郊经济发展,更好地服务于中心城区,最大限度地发挥当地的各种优势资源,带动当地经济的进一步发展。优化用地结构,并进行合理的功能分区和景观定位。

拟建工程的建设符合莱山区国民经济和社会发展“十一五”总体规划有关要求。

12.2 环境质量现状

(1) 环境空气

该区域 SO_2 、 PM_{10} 、 NO_2 日均浓度均符合相应标准的要求,项目所在区域环境空气质量良好。

(2) 环境噪声

区域环境噪声监测点主要噪声值均满足《声环境质量》要求,区域环境噪声质量较好。

(3) 水环境质量

根据莱山区对辛安河 2008 年常规监测资料可知,辛安河地表水能够满足《地表水质量标准》(GB3838-2002)中 III 类标准。

根据莱山区对园区北部海域 2008 年常规监测点位的监测资料可知，海水水质能够满足《海水水质标准》(GB3097-1997) 第二类标准，海水环境质量较好。

项目建成后，项目区植被覆盖率为 17.4%，无国家保护植物种类分布。规划区域不存在原生植被，全部为人工种植的草皮和树木，整个区域生态环境质量一般。

12.3 环境影响预测评价

12.3.1 施工期环境影响回顾性评价

本项目建设期主要污染是扬尘、噪声、污水和固体废弃物等。

(1) 环境空气影响分析

施工期主要的大气污染物为扬尘，其次为运输车辆尾气，还包括装修阶段产生的装修废气。项目建设单位采取一系列措施，以减少扬尘污染。

- ① 建设期间对附近市政道路及时清扫和洒水；
- ② 采用封闭车辆运输，以减少道路扬尘；
- ③ 加强施工管理，配置工地细目滞尘防护网；
- ④ 采用商品混凝土，最大程度减少扬尘对周围环境空气的影响；
- ⑤ 项目施工阶段装载机 etc 施工机械运行产生少量燃油废气，排放量较小，影响范围有限，在运输过程中加强管理，其影响较小。

在采取适当的工程和管理措施后，施工期有效减少扬尘对该区域大气环境的影响。

(2) 水环境影响分析

本项目施工人员为当地民工，施工场地无临时搭建的宿舍、食堂，施工过程中生活污水主要为冲厕水，约 9.0 吨/天，污水排放量较小，污水水质和城市居民生活污水水质类似。项目施工阶段主要为施工废水，施工废水主要来自拆除喷淋、混凝土养护及墙面的冲洗、构件与建筑材料的保湿、材料的拌制等工序，废水中主要污染物为悬浮物。本项目生活污水及施工废水中无有毒、难降解物质，对环境的影响较小，且为短期、局部性影响。

(3) 噪声环境影响分析

施工期的噪声主要为机械噪声、施工作业噪声和施工车辆噪声。在这些施工

噪声中，对声环境影响最大的是机械噪声。项目距离四周居民住宅小区较近，项目建设单位采取多种防护措施以减少施工噪声对项目周边地区的影响。

- ① 施工期间，建设单位选用低噪声的施工机械；
- ② 合理安排施工时间，避免在同一时间集中使用大量的动力机械设备；
- ③ 如必须施工则报莱山区环境保护局同意并公示后方可进行，
- ④ 日常加强对施工人员的管理，减少人为原因产生的高噪声。

在采取适当的工程和管理措施后，施工期有效缓解噪声对该区域环境的影响。

(4) 固体废物对环境的影响分析

本项目施工期固体废物主要为建筑拆迁垃圾、开挖弃土、建筑施工垃圾、装修垃圾。本项目产生 5100 吨建筑拆迁垃圾，项目建设单位组织施工人员及时清运，由环卫部门合理处置，有效减少了施工期固废对环境造成的影响。

12.3.2 运营期环境影响评价

(1) 外界环境对本项目影响分析

本项目周边无化工厂等重大污染源，仅为酒店、宾馆等服务业运营，对本项目环境影响较小。

项目东侧迎春大街为城市主干道，其交通噪声、扬尘、汽车尾气对本项目的影响在可接受范围内。

(2) 水环境影响分析

本项目运营后生活污水年排放量约 27.7 万吨，该项目污水经地埋式污水处理设施处理后达到《污水排入城市下水道水质标准》(CJ3082-1999)标准要求，排入市政污水管网，进入辛安河污水处理厂。

(3) 环境空气影响分析

汽车尾气中主要污染物排放量较小且无组织分散排放，对环境空气质量影响较小。项目商铺不得集中引入餐饮业，家庭厨房油烟废气通过油烟竖井高空排放，厨房采用电、天然气等清洁能源，污染物含量较低，对大气环境影响不大。

对于装修废气的污染，最有效的控制办法是采用环保装修材料，防止室内空气污染。

(4) 声环境影响分析

4. 计算单位：废水排放量——万吨/年；废气排放量——万吨/年；噪声——dB(A)

项目本身的噪声源主要来自于二次供水水泵的动力噪声，如不采取治理措施，对居民影响较大。

建设方将供水水泵等噪声源置于小高层建筑 15 米外半地下车库设备间，通过建筑物的阻挡消声作用降低这些噪声对外界的影响。水泵等产生震动的设备应使用柔性接口，设备与基础之间均设置橡胶隔振垫进行隔振，以防止振动对住宅内的居民影响。严格采取以上措施后，项目噪声源的影响较小。

(5) 固体废物对环境的影响分析

本项目运营期的固体废弃物主要是生活垃圾，产生量约 912.5t/a。小区内设有分散的垃圾收集点，其中有用部分可回收，弃置的生活垃圾由市环卫部门统一收集清运和处理。在做好上述措施的情况下，固体废物对环境的影响较小。因此，该项目固体废弃物不会对周围环境产生明显影响。

(6) 生态环境影响分析

项目施工期间采取较为完备的水土保持措施后（施工期间采取平整、压实、建立沉砂池、拦砂坝等积极有效的措施），水土流失强度和水土流失量下降很多，其水土流失强度低于轻度侵蚀。

项目建设地点处于人类开发活动范围内，无原始植被生长和珍稀野生动物活动，区域生态系统敏感程度较低，项目的建设实施不会对生物栖息环境造成影响。项目建设期间利用区块自然地形、绿地等采取绿化补偿、景观改善、防止水土流失等生态保护措施，合理布局和完善区域生态格局，提高区域生态系统功能。

同时，项目建设单位协助当地政府对项目区周边的道路两侧生态进行恢复，最终达到不留裸露地面。

项目建设单位采用工程和生物措施相结合，敷土固坡，恢复生境；建立藤、灌、草结合的植物群落，初步恢复植被，进一步改善环境；建立生物多样性丰富、能自我更新和维持的区域潜在植被，即恢复生物多样性和生态系统的稳定性。

(7) 景观环境影响分析

本项目的施工期对原有景观结构和功能有一定影响。由于开挖土石方，平整场地、修建道路等施工活动，造成地表裸露、水土流失等，破坏景观的连续、和谐，在一定时段和一定范围内造成景观美感的丧失，影响景观质量。项目建设单位在运营期采取了场界处种植各类植被、灌木，树立美观巨型广告牌等工程和生

态补救措施，将项目施工期对自然景观的负面影响减小到最低限度。

项目建成后，高层建筑依迤荡河西岸自由布局，高低错落，改善莱山区投资环境、提升当地土地价格和满足当地居民日益增长的物质文化需要，有效解决数万居民住房困难的状况，改善了城市生态环境，其建筑群为莱山区带来新的城市空间形态。

12.4 环境保护措施

12.4.1 施工期环境保护措施

项目建设方高度重视项目施工期的环境保护，提出一系列污染防治措施和生态保护措施，保证各项环保投资落实到位，切实有效控制各类污染问题，减少施工期对环境造成的污染。

建设期具体环境保护措施如下：

(1) 扬尘防治措施

- ① 工地配置细目滞尘防护网。
- ② 建筑工地及道路定期清扫和洒水，必要时对建设区域采取水雾喷淋降尘。
- ③ 对于离开工地的运输车，安装冲洗车轮的冲洗装置。
- ④ 采用商品混凝土和预拌砂浆。
- ⑤ 采用封闭车辆运输，以减少道路扬尘。

(2) 噪声防治措施

① 合理安排施工机械设备组合和施工时间，避免在居民休息时施工。除特殊需要作业外(报烟台市环境保护局批准并公布)，禁止夜间进行产生环境噪声污染的建筑施工。

- ② 对本项目的施工进行合理布局，使高噪声的机械设备远离四周居民点。
- ③ 选择低噪声的机械设备，并经常进行维护和保养，确保设备运行正常。
- ④ 设置硬质围栏，封闭施工，防止因鸣笛以及施工等带来的人为噪声污染。

(3) 水污染防治措施

建设期间的施工废水和生活污水设置不同规模的简易沉淀池处理后达标排放。施工人员安排在有市政排污系统的居民区居住。

(4) 固体废弃物的治理措施

- ① 施工期拆迁垃圾和建筑垃圾集中处理，及时清运出施工区域。
- ② 废油漆、涂料等不稳定的成分，采用容器进行收集，并及时清理。
- ③ 施工人员生活垃圾采取密封容器收集，防止下雨时雨水浸泡垃圾，产生渗滤液，影响地下水水质。
- ④ 对施工人员加强环境保护教育，设立一些分散的小型垃圾收集器（如废物箱）收集人员活动产生的分散垃圾，并派专人定时打扫清理。
- ⑤ 施工期少量的危险废物交有资质的部门处理。

(5) 水土保持措施

- ① 修建沉淀池和排水沟、挡土墙等。
- ② 尽量缩短挖方时间，在雨季到来之前完成挖方工程。
- ③ 施工结束后及时进行植被恢复。

(6) 景观保护措施

建设单位施工期间在靠近市政道路一侧边界树立高大、美观广告宣传牌并移植竹木，适当进行遮挡。同时在项目区内恢复植被，种植高大乔木，提前进行绿化，以减轻本项目建设期对景观的负面影响。

12.4.2 运营期环境保护措施

项目区不设燃煤锅炉，采用电、太阳能、天然气等清洁能源。

该项目建成后物业管理应会同当地社区、居委会等管理部门，积极加强环境保护、生态保护宣传和教育，倡导游客和居民绿色消费行为，节约资源，减少废物排放，积极组织和参加各类环保活动，创建“绿色社区”。

小区商铺禁止引入餐饮业、KTV 以及铝合金加工等行业入驻，禁止在居民楼禁止从事产生异味、噪声等污染扰民的活动。

其它具体保护措施如下：

(1) 水环境保护措施

项目排水系统采用雨污分流制。污水管网注意防渗、防漏、防堵。

(2) 大气污染防治措施

① 室内空气保护措施

装修材料的选择满足国家有关的放射性安全标准。在室内装修过程中尽量不使用含有汞类、醛类、卤化物溶剂或者芳香族化合物等一些对人体影响很大、

会造成人体健康损害的污染物,不使用铅、铬、镉等金属及其化合物的颜料和添加剂,不使用含氮的建材。

② 汽车尾气的防治措施

加强小区内机动车辆的管理,要求进入小区内的机动车辆尽量使用地下车库,若停在地面,应及时熄火,减少汽车尾气的排放。

根据汽车尾气排放污染物的特征,在绿化带中采取针对性的防治措施,种植对 SO_2 、 NO_x 有较强吸收能力的植物,如夹竹桃、垂柳、石楠等。

(3) 噪声污染防治措施

水泵采用高品质低噪音变频水泵,并安置在地下室,并远离住宅一侧,安装时应根据设备的振动特性采用合适的钢筋混凝土台座,保证有效隔振;水泵房等高噪声场所的内壁、天花板应铺设一定数量的吸声板(覆盖率 50~60%)。

车库出入口斜坡上方封顶,出入口侧墙及顶部作吸声处理,以减少车库出入口声辐射。

(4) 固体废弃物处理措施

建立完善的管理制度,明确责任,定时清扫,定时收集;

垃圾实行袋装化,对固废进行分类收集,由环卫部门统一清运,做到日产日清。

12.5 环境影响评价结论

拟建项目建设期约 21 个月,2008 年初开工建设,2009 年末项目竣工,现正制定安置房分配方法,该项目建设前期未作环评,本次评价为补办环评。

该项目开发建设不可避免地对周围环境产生一些不良影响。施工期主要表现在施工机械噪声、施工扬尘和固体废物,本环境影响报告书对施工期环境影响及治理措施作回顾性评价;运营期主要表现在产生的生活污水、废气和固体废物等对环境的影响,本环境影响报告书对运营期环境影响及治理措施作预测及评价。

该项目选址总体符合现行城市规划,建设单位在项目施工期采取了一系列有效措施,大幅度较少项目的建设对周围环境的污染,随着施工期的结束,项目的建设对大气环境、水环境、噪声环境造成的影响随之结束。在项目运营期中,通过优化设计,使污水入地埋式污水处理设施处理达标后进入管网,提高绿化率,

烟台市环境保护科学研究所

严格落实的环境和生态保护措施,确保项目建成运营后不会影响城市地下水及生态环境,实现环境保护和经济发展的协调统一。本次评价认为,在落实环境影响报告书提出的措施前提下,上述目标是可以实现的。本项目的的环境问题是运营期生活污水的处理、管网的防渗、防漏、防堵以及固体废物的处置。应当在执行“三同时”原则的基础上,严格执行国家的环保法律法规,切实落实本环评中提出的各项污染防治和生态保护措施,将对周围生态环境的影响降低到可接受的程度,从环保角度看,本项目的建设可行。

12.6 建议

(1) 地下水环境保护建议

采用雨水截流回补地下水的方式。雨水截流回补地下水要结合绿化建设统一规划实施,是一种从“高花坛”、“低绿化”再到“浅沟渗渠渗透”逐级下渗的新模式,即屋面雨水先流经高位花坛进行渗透净化,而后与道路雨水一起通过低位绿地,流入渗透浅沟;雨量较大时,雨水沿着浅沟进入渗渠继续下渗,超过渗透能力的雨水再排入雨水管网。

(2) 生态环境保护

建议绿化规划中,充分考虑对周边道路两侧绿化带和水土流失的防护,一方面有助于保护环境,同时有助于改善项目区内的生态环境。

绿化应注意乔木、灌木、草本的比例、保持一定的层次结构,乔木比例应保持在50%以上,灌木应至少为30%,草地达50%(叠置率为130%);其次尽可能使用乡土种,避免使用抗干扰能力差的纯林。

对排污管道连接处、污水处理池、垃圾存放点应采取严格的防渗措施。

(3) 固体废弃物环境影响防治建议

物业管理部门应组织废品回收人员定期收购这些可回收的废品,可提高生活垃圾的资源化回收的利用率和减少生活垃圾运输费用;高价值电子废弃物分类收集、处理应按当地环保部门的规定,统一送往有危险废物处置许可证的部门处置。

附件 4 垃圾处理合同

生活垃圾代运合同

甲方：桐庐县恒泰物资有限公司（QD261515）

乙方：莱山区市容环境管理处

根据国家《城市市容环境卫生管理条例》及（1999）第39号文件规定，莱山区生活垃圾由市容环境管理处统一清运处置，并对行政村外的社区企事业单位、机关团体等所有单位收取生活垃圾处置费。甲乙双方签订生活垃圾代运合同如下：

一、甲方需代运的垃圾（桶、箱或中转站）3个，每个垃圾（桶、箱或中转站）生活垃圾代运处置费为每年每个2000元，合计年代运处置费为2000元。甲方应于签订合同之日将生活垃圾代运处置费一次性支付给乙方。

二、乙方负责对甲方签订合同数量的生活垃圾实行日产一清。

三、生活垃圾容器由甲方购置，并负责维修管理。因垃圾容器腐蚀严重、轮子损坏导致乙方无法正常清运的，甲方必须根据乙方要求的时限及时更换或维修，逾期不更换或不维修导致乙方无法正常作业，乙方有权予以停运，直至垃圾容器维修更换达到正常使用标准。

四、垃圾容器投放点的选取由甲乙双方共同选取。投放点确定后，甲方应确保垃圾清运车辆运输路线畅通（甲方厂区内范围内）。

五、本合同自2024年1月3日起，至2025年12月2日止，有效期为壹年。请于合同到期前七日内到莱山区市容处办理续签合同。地址：桐林路16号三楼收费科。

六、本合同签订后未尽事宜，由甲乙双方协商解决；因乙方清运质量产生问题，甲方可投诉解决。

清运电话：13625357209 官科长 6890121 办公室

七、本合同一式两份，甲乙双方各执一份。本合同双方签字盖章生效。

甲方：（盖章） 乙方：（盖章）

代理人（签字） 代理人（签字） 于静

业务电话： 业务电话：15006500777 68895

附件 5 供热协议

供热并网协议

甲方（用热方）：莱山区迎春大街拆迁安置房建设工程指挥部

乙方（供热方）：烟台东昌供热有限责任公司

经甲乙双方友好协商，就迎春大街拆迁安置房集中供热事宜达成如下协议：

一、甲方使用乙方热源为迎春大街拆迁安置房集中供热，住宅总建筑面积约 13.5 万平方米，根据政府有关文件，甲方应按 52 元/m²（以下均按建筑面积计算）标准给乙方交纳供热设施配套费，供热设施配套费总额约为 52 元/m²×13.5 万m²=702 万元（最终根据住宅实际建筑面积结算）。

二、工程内容：乙方负责的施工范围包括相关市政管网施工、小区内室外管道施工、地下室有关管道施工、换热站相关工程施工，直至住宅楼单元入口阀门井的施工以及井内阀门等的安装，甲方负责各单元供回水管出建筑物外墙 1.5 米。

三、工期：本工程计划在 2009 年 7 月 20 日开工，2009 年 8 月 30 日前完成小区内暖气配套工程建设（总工期约为 40 天）。实际工程进度应满足小区整体室外配套工程的需要。乙方保证 2009 年 11 月 14 日前具备供暖条件，保证今年冬天安置房供暖。

四、供热设施配套费支付方式：开工前 10 天甲方付给乙方供热设施配套费总额的 40%；工程完工、小区具备供暖条件后付至配套费总额的 70%；2010 年 1 月 31 日前付至配套费总额的 90%；余款于 2010 年 11 月 15 日前一次性无息付清。

五、本小区室外供热管线走向位置应符合总体规划，管网由乙方负责施工，甲方负责向乙方提供本小区规划图纸和电子版（包括平面、竖向、管线综合等图纸）及总平面图、单体建筑平面图。施工前，甲方应基本平整好小区主干道及单元通道，具备铺设室外供热管网的必要条件，并为乙方提供临时水电源（水电费由乙方自负）。

六、本小区室内采暖系统由甲方自建，按《烟台市城市集中供热管理办

法》相关条款的要求施工及保修。甲方室内采暖系统的设计应满足国家规定的供热技术要求及供热参数，每栋楼提交一套图纸和电子版给乙方审核，乙方参加甲方组织的室内采暖系统竣工验收，如甲方室内采暖系统施工或设计存在缺陷，由甲方按照乙方要求进行改造。保修期满两个采暖期后，乙方按《烟台市城市集中供热管理办法》为住户提供有偿服务。

七、供暖及暖费收取时间、温度标准严格按《烟台市城市集中供热管理办法》有关规定执行，暖费价格按烟台市物价部门下发的暖费收取标准执行。

八、甲方室内采暖系统运行两个采暖期后，如无问题，双方进行正式书面交接。交接后，由乙方负责运行管理和维修，乙方保证供热期间维修人员24小时值班，接到用户供热漏水等紧急求助电话30分钟内赶到现场为用户处理。小区物业公司协助乙方管理小区内室内外供热设施。

九、甲方在2#车库为乙方提供建筑面积约220平方米的换热站一处，并将水电接至换热站，单独挂表计量。乙方换热站的使用与管理应服从小区物业管理规定。

十、合同签订后，乙方通过一家甲方认可的银行，向甲方提供70万元的履约保证金保函。履约保证金保函的有效期到2009年11月30日。

十一、违约责任：甲方应按时支付配套费，因甲方未按约定支付供热配套费而影响工程进度或小区供热，乙方不承担责任；乙方保证按期完工，按期供暖，并保证供暖质量，如因乙方原因，不能按期完工，工期每拖延一天，按合同总金额的千分之五，日支付违约金。除延误工期外，乙方若出现其它违约行为，执行指挥部参建单位相关管理规定。

十二、本合同一式六份，甲方执四份、乙方执两份，自签订之日起生效。

甲方：

乙方：

代表人：

代表人：

二〇〇九年七月十三日

附件 6 供气协议

管道燃气设施配套建设合同	
委托方 (甲方): 莱山区迎春大街拆迁安置房建设工程指挥部	合同编号:
地址: 莱山区迎春大街	联系人: 高部长
电话:	联系电话: 6725610
承建方 (乙方): 烟台新奥燃气发展有限公司	经办人:
地址: 烟台市芝罘区化工路北侧	邮编: 264000
电话: 0535-6856666	传真: 0535-6842877

为适应城市现代化的发展,完善住宅小区配套功能,提升人民生活品质,根据《中华人民共和国合同法》、《城市燃气管理办法》,和《城市燃气安全管理规定》等有关规定,经甲乙双方友好协商,就乙方向甲方提供管道燃气设施配套事宜达成如下一致意见(以下简称“本合同”):

第一条 配套工程范围、内容

1. 配套施工地点: 迎春大街拆迁安置房 1#-9#楼。

根据甲方提供的住宅楼小区总体规划平面图,由乙方进行总体配套设计,燃气建设 190613.19 平方米计算,共计立管 1544 户,挂表 1544 户。

2. 完工时间: 甲方具备进场施工条件后,乙方于 4 月 1 日至 7 月 31 日完成 1-8#楼室内,具备通气条件,9#楼根据建设工期,具备施工条件后 1 个月内完成。

3. 乙方所负责施工的天然气设施配套工程包括如下:

- (1) 对甲方燃气设施配套工程的设计;
- (2) 管网建设: 主要包括小区户内外管线、设备的安装;
- (3) 立管: 指户内主管道安装;
- (4) 挂表: 包括立管以后的支管、燃气表等安装;
- (5) 其他约定: 关于施工工期,另签补充协议。

第二条 燃气用户建设费收取标准、金额、方式及时间

1. 居民住宅户的燃气建设费按下列标准收取: 27 元/平方米建筑面积。

甲方共向乙方支付燃气建设费: 暂定伍佰壹拾肆万陆仟伍佰伍拾陆元壹角叁分 (¥: 514616.33)

2. 燃气建设费收取方式及时间: 合同签订十日内,甲方先行 100 万元给乙方,乙方
甲方付 100 万元,乙方工程完工验收合格后于七日内甲方将剩余款项一次性付清。

第 1 页 共 3 页

烟台新奥燃气投诉电话: 0535-6842111

新奥燃气全国投诉中心: 03
邮 箱: TS@XINAOGRUI

第三条 工程施工

1. 甲乙双方应指定专门的人员进行设计定位和现场的施工协调。
2. 甲方应在本合同签订之日起三日内向乙方提供建筑物平面图纸及室内外水、暖、电、道路平面图。
3. 甲乙双方指定的人员应对设计图进行确认并签字认可，经确认后的施工图，若因乙方设计问题需变更，设计费用及相关工程费用由乙方承担，否则由甲方承担设计及相关工程费用。
4. 对于隐蔽工程，乙方应及时通知甲方进行位置确认。
5. 施工过程中如遇到下列情况，可顺延工期：
 - (1) 甲方不具备施工条件而停工；
 - (2) 由于甲方原因变更计划，设计资料提供不及时或提出修改施工图；
 - (3) 甲方不按合同约定支付有关款项；
 - (4) 甲方的其他违约行为，致使乙方无法施工；
 - (5) 出现洪水、飓风、暴雨等不可抗力或政府行为时；
6. 乙方在施工过程中，甲乙双方应积极配合，确保工程如期完工。在施工过程中，乙方应服从甲方代表的统一协调指挥。
7. 由于乙方在施工过程中的过错给甲方造成损失，乙方应负责赔偿。
8. 乙方在施工过程中，应采取安全措施，并承担相应施工责任。

第四条 双方义务

(一) 甲方义务

1. 应按照合同约定及时付款并提供安装明细。
2. 为乙方在施工现场提供临时工程用地、临时仓库及水电接口及其它施工便利，临时设施及水电费用由乙方承担。
3. 负责协调乙方同现场其他施工队的关系，以确保按期完工。
4. 为保证调压箱（柜）的安全运行，甲方应为乙方提供有合法手续的调压箱（柜）冬季采暖用的电源。
5. 对于室内已装修影响燃气设施安装的用户，甲方应协调用户负责拆除，达到安装条件后，乙方方可进场施工。
6. 甲方应保证已完工的燃气管线与其它管线设施安全间距达到设计规范要求，否则乙方不予供气。
7. 室外庭院管网遇有回填土时，由甲方负责处理后，乙方可进场施工。
8. 对于小区内特殊路段的破路手续甲方应积极协助乙方办理。

9. 甲方有义务在向业主交付新房钥匙的同时发放由乙方客服部门在工程竣工验收时提供的《安全用气须知》宣传材料，并严格履行业主签字手续，于置换通气前将业主签收簿移交乙方，否则，乙方不予办理通气手续，相关责任由甲方承担。

(二) 乙方义务

1. 应按照国家《城镇燃气设计规范》GB50028-2006、《城镇燃气输配工程施工验收规范》GJ33-2006 进行设计施工和验收，确保工程工期、质量和安全供气。
2. 在其管道设施发生故障或存在安全隐患时，应当及时进行检修和维护保养。
3. 解答甲方对相关问题的咨询。
4. 乙方在开工前为甲方提供施工图纸一套，竣工后提供竣工图纸一套。

第五条 违约责任

1. 甲方应按照本协议之约定向乙方支付燃气建设费，逾期付款的部分按照每日万分之三的比例向乙方支付违约金。
2. 因乙方原因不能按照本合同约定期限完工，应按照已收取款项每日万分之三的比例向甲方支付违约金。

第六条 合同的变更

甲乙双方如需要修改本合同条款，应当经双方协商一致并签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第七条 争议的解决

在履行本合同过程中，双方如发生争议，应当友好协商解决，协商不成，可依法向人民法院起诉。

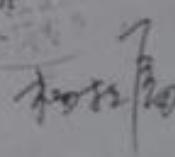
第八条 其他约定

1. 本合同一式 陆 份，甲方肆份，乙方贰份，经双方签字盖章后生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

授权代表：

授权代表：

签约日期：09年3月29日

签约地点：

附件 7 公众意见调查表

迎春大街拆迁安置房项目验收公众意见调查表

姓名	张	性别	男	年龄	30岁以下	30-40岁 <input checked="" type="checkbox"/>	40-50岁	50岁以上
职业及职务	工人			您的文化程度		专科		
居住地址	迎春院苑			方位		0米		
项目基本情况	<p>迎春大街拆迁安置房项目位于烟台市莱山区迎春大街中段西侧，北至用地边界（凤凰南路），西至凤凰东路，东至用地边界（逛荡河沿岸），南至双河西路。</p> <p>本项目建设有1栋商业建筑、9栋住宅楼、3个地下车库。总用地面积98536平方米，逛荡河及绿化占地面积32162平方米，可建设用地面积66374平方米。总建筑面积227778.26平方米，其中地上建筑面积180218.805平方米（包括住宅建筑面积132450.01平方米、商业建筑面积42409.245平方米、配套公建建筑面积5359.55平方米），地下建筑面积47559.45平方米（包括小棚建筑面积12484.12平方米、商业建筑面积2226.18平方米、车库建筑面积32849.15平方米）。总住户1501户，共提供1003个车位（地上397个车位、地下606个车位）。</p> <p>本项目区建设有化粪池6个，生活废水经化粪池处理后排入市政污水管网；针对地下车库的汽车尾气，建设了自然通风井，可以保证车库的通风换气；项目区设有垃圾站1个，生活垃圾集中收集，由市政环卫部门统一清运处理，不会影响小区及周围环境；商业区建设有专门排油烟通道。</p> <p>为了进一步了解本项目生产对周围生活和环境产生的影响，以便提出改进措施，希望您能提出宝贵意见，谢谢。</p>							
调查内容	项目建设对您的生活和工作是否有不利影响	没有影响 <input checked="" type="checkbox"/>	影响较轻	影响较重				
	该项目建成后期间对您生活、工作有无影响	没有影响 <input checked="" type="checkbox"/>	影响较轻	影响较重				
	该项目外排废气、废水、及噪声对您工作、生活影响程度	没有影响 <input checked="" type="checkbox"/>	影响较轻	影响较重				
	该项目对周围环境是否有影响	没有影响 <input checked="" type="checkbox"/>	影响较轻	影响较重				
	您对本项目的环境保护工作满意程度	满 <input checked="" type="checkbox"/> 意	较满意	不满意				
	您对本项目的总体态度	满 <input checked="" type="checkbox"/> 意	基本满意	不满意				
您对该项目的建设还有什么意见和建议								

迎春大街拆迁安置房项目验收公众意见调查表

姓名	曹敏	性别	男	年龄	30岁以下 <input checked="" type="checkbox"/> 30-40岁 <input type="checkbox"/> 40-50岁 <input type="checkbox"/> 50岁以上 <input type="checkbox"/>
职业及职务	职员		您的文化程度		专科
居住地址	迎春花园		方位		0米
项目基本情况	<p>迎春大街拆迁安置房项目位于烟台市莱山区迎春大街中段西侧，北至用地边界（凤凰南路），西至凤凰东路，东至用地边界（逛荡河沿岸），南至双河西路。</p> <p>本项目建设有1栋商业建筑、9栋住宅楼、3个地下车库。总用地面积98536平方米，逛荡河及绿化占地面积32162平方米，可建设用地面积66374平方米。总建筑面积227778.26平方米，其中地上建筑面积180218.805平方米（包括住宅建筑面积132450.01平方米、商业建筑面积42409.245平方米、配套公建建筑面积5359.55平方米），地下建筑面积47559.45平方米（包括小棚建筑面积12484.12平方米、商业建筑面积2226.18平方米、车库建筑面积32849.15平方米）。总住户1501户，共提供1003个车位（地上397个车位、地下606个车位）。</p> <p>本项目区建设有化粪池6个，生活废水经化粪池处理后排入市政污水管网；针对地下车库的汽车尾气，建设了自然通风井，可以保证车库的通风换气；项目区设有垃圾站1个，生活垃圾集中收集，由市政环卫部门统一清运处理，不会影响小区及周围环境；商业区建设有专门排油烟通道。</p> <p>为了进一步了解本项目生产对周围生活和环境产生的影响，以便提出改进措施，希望您能提出宝贵意见，谢谢。</p>				
调查内容	项目建设对您的生活和工作是否有不利影响	没有影响 <input checked="" type="checkbox"/>	影响较轻 <input type="checkbox"/>	影响较重 <input type="checkbox"/>	
	该项目建成后期间对您生活、工作有无影响	没有影响 <input checked="" type="checkbox"/>	影响较轻 <input type="checkbox"/>	影响较重 <input type="checkbox"/>	
	该项目外排废气、废水、及噪声对您工作、生活影响程度	没有影响 <input checked="" type="checkbox"/>	影响较轻 <input type="checkbox"/>	影响较重 <input type="checkbox"/>	
	该项目对周围环境是否有影响	没有影响 <input checked="" type="checkbox"/>	影响较轻 <input type="checkbox"/>	影响较重 <input type="checkbox"/>	
	您对本项目的环境保护工作满意程度	满 <input checked="" type="checkbox"/> 意	较满意 <input type="checkbox"/>	不满意 <input type="checkbox"/>	
	您对本项目的总体态度	满 <input checked="" type="checkbox"/> 意	基本满意 <input type="checkbox"/>	不满意 <input type="checkbox"/>	
您对该项目的建设还有什么意见和建议					

迎春大街拆迁安置房项目验收公众意见调查表

姓名	徐明望	性别	男	年龄	30岁以下 30-40岁 40-50岁 <input checked="" type="checkbox"/> 50岁以上
职业及职务	职工		您的文化程度		高中
居住地址	迎春佳苑	方位		0 米	
项目基本情况	<p>迎春大街拆迁安置房项目位于烟台市莱山区迎春大街中段西侧，北至用地边界（凤凰南路），西至凤凰东路，东至用地边界（逛荡河沿岸），南至双河西路。</p> <p>本项目建设有1栋商业建筑、9栋住宅楼、3个地下车库。总用地面积98536平方米，逛荡河及绿化占地面积32162平方米，可建设用地面积66374平方米。总建筑面积227778.26平方米，其中地上建筑面积180218.805平方米（包括住宅建筑面积132450.01平方米、商业建筑面积42409.245平方米、配套公建建筑面积5359.55平方米），地下建筑面积47559.45平方米（包括小棚建筑面积12484.12平方米、商业建筑面积2226.18平方米、车库建筑面积32849.15平方米）。总住户1501户，共提供1003个车位（地上397个车位、地下606个车位）。</p> <p>本项目区建设有化粪池6个，生活废水经化粪池处理后排入市政污水管网；针对地下车库的汽车尾气，建设了自然通风井，可以保证车库的通风换气；项目区设有垃圾站1个，生活垃圾集中收集，由市政环卫部门统一清运处理，不会影响小区及周围环境；商业区建设有专门排油烟通道。</p> <p>为了进一步了解本项目生产对周围生活和环境产生的影响，以便提出改进措施，希望您能提出宝贵意见，谢谢。</p>				
调查内容	项目建设对您的生活和工作是否有不利影响	没有影响 <input checked="" type="checkbox"/>	影响较轻	影响较重	
	该项目建成后期间对您生活、工作有无影响	没有影响 <input checked="" type="checkbox"/>	影响较轻	影响较重	
	该项目外排废气、废水、及噪声对您工作、生活影响程度	没有影响 <input checked="" type="checkbox"/>	影响较轻	影响较重	
	该项目对周围环境是否有影响	没有影响 <input checked="" type="checkbox"/>	影响较轻	影响较重	
	您对本项目的环境保护工作满意程度	满 <input checked="" type="checkbox"/> 意	较满意	不满意	
	您对本项目的总体态度	满 <input checked="" type="checkbox"/> 意	基本满意	不满意	
您对该项目的建设还有什么意见和建议					

迎春大街拆迁安置房项目验收公众意见调查表

姓名	曹森	性别	男	年龄	30岁以下 <input type="checkbox"/> 30-40岁 <input checked="" type="checkbox"/> 40-50岁 <input type="checkbox"/> 50岁以上 <input type="checkbox"/>
职业及职务	律师		您的文化程度		硕士
居住地址	迎春佳苑		方位		0米
项目基本情况	<p>迎春大街拆迁安置房项目位于烟台市莱山区迎春大街中段西侧，北至用地边界（凤凰南路），西至凤凰东路，东至用地边界（逛荡河沿岸），南至双河西路。</p> <p>本项目建设有1栋商业建筑、9栋住宅楼、3个地下车库。总用地面积98536平方米，逛荡河及绿化占地面积32162平方米，可建设用地面积66374平方米。总建筑面积227778.26平方米，其中地上建筑面积180218.805平方米（包括住宅建筑面积132450.01平方米、商业建筑面积42409.245平方米、配套公建建筑面积5359.55平方米），地下建筑面积47559.45平方米（包括小棚建筑面积12484.12平方米、商业建筑面积2226.18平方米、车库建筑面积32849.15平方米）。总住户1501户，共提供1003个车位（地上397个车位、地下606个车位）。</p> <p>本项目区建设有化粪池6个，生活废水经化粪池处理后排入市政污水管网；针对地下车库的汽车尾气，建设了自然通风井，可以保证车库的通风换气；项目区设有垃圾站1个，生活垃圾集中收集，由市政环卫部门统一清运处理，不会影响小区及周围环境；商业区建设有专门排油烟通道。</p> <p>为了进一步了解本项目生产对周围生活和环境产生的影响，以便提出改进措施，希望您能提出宝贵意见，谢谢。</p>				
调查内容	项目建设对您的生活和工作是否有不利影响	没有影响 <input checked="" type="checkbox"/>	影响较轻	影响较重	
	该项目建成后期间对您生活、工作有无影响	没有影响 <input checked="" type="checkbox"/>	影响较轻	影响较重	
	该项目外排废气、废水、及噪声对您工作、生活影响程度	没有影响 <input checked="" type="checkbox"/>	影响较轻	影响较重	
	该项目对周围环境是否有影响	没有影响 <input checked="" type="checkbox"/>	影响较轻	影响较重	
	您对本项目的环境保护工作满意程度	满 <input checked="" type="checkbox"/> 意	较满意	不满意	
	您对本项目的总体态度	满 <input checked="" type="checkbox"/> 意	基本满意	不满意	
您对该项目的建设还有什么意见和建议					

迎春大街拆迁安置房项目验收公众意见调查表

姓名	曹善峰	性别	男	年龄	30岁以下	30-40岁	40-50岁	50岁以上
职业及职务	工人		您的文化程度			初中		
居住地址	迎春佳苑		方位			D 米		
项目基本情况	<p>迎春大街拆迁安置房项目位于烟台市莱山区迎春大街中段西侧，北至用地边界（凤凰南路），西至凤凰东路，东至用地边界（逛荡河沿岸），南至双河西路。</p> <p>本项目建设有1栋商业建筑、9栋住宅楼、3个地下车库。总用地面积98536平方米，逛荡河及绿化占地面积32162平方米，可建设用地面积66374平方米。总建筑面积227778.26平方米，其中地上建筑面积180218.805平方米（包括住宅建筑面积132450.01平方米、商业建筑面积42409.245平方米、配套公建建筑面积5359.55平方米），地下建筑面积47559.45平方米（包括小棚建筑面积12484.12平方米、商业建筑面积2226.18平方米、车库建筑面积32849.15平方米）。总住户1501户，共提供1003个车位（地上397个车位、地下606个车位）。</p> <p>本项目区建设有化粪池6个，生活废水经化粪池处理后排入市政污水管网；针对地下车库的汽车尾气，建设了自然通风井，可以保证车库的通风换气；项目区设有垃圾站1个，生活垃圾集中收集，由市政环卫部门统一清运处理，不会影响小区及周围环境；商业区建设有专门排油烟通道。</p> <p>为了进一步了解本项目生产对周围生活和环境产生的影响，以便提出改进措施，希望您能提出宝贵意见，谢谢。</p>							
调查内容	项目建设对您的生活和工作是否有不利影响	没有影响	影响较轻	影响较重				
	该项目建成后期间对您生活、工作有无影响	没有影响	影响较轻	影响较重				
	该项目外排废气、废水、及噪声对您工作、生活影响程度	没有影响	影响较轻	影响较重				
	该项目对周围环境是否有影响	没有影响	影响较轻	影响较重				
	您对本项目的环境保护工作满意程度	满 意	较满意	不满意				
	您对本项目的总体态度	满 意	基本满意	不满意				
您对该项目的建设还有什么意见和建议								

迎春大街拆迁安置房项目验收公众意见调查表

姓名	曹怀琳	性别	男	年龄	30岁以下	30-40岁	40-50岁	50岁以上
职业及职务	投不员		您的文化程度			本科		
居住地址	迎春信苑		方位			0米		
项目基本情况	<p>迎春大街拆迁安置房项目位于烟台市莱山区迎春大街中段西侧，北至用地边界（凤凰南路），西至凤凰东路，东至用地边界（逛荡河沿岸），南至双河西路。</p> <p>本项目建设有1栋商业建筑、9栋住宅楼、3个地下车库。总用地面积98536平方米，逛荡河及绿化占地面积32162平方米，可建设用地面积66374平方米。总建筑面积227778.26平方米，其中地上建筑面积180218.805平方米（包括住宅建筑面积132450.01平方米、商业建筑面积42409.245平方米、配套公建建筑面积5359.55平方米），地下建筑面积47559.45平方米（包括小棚建筑面积12484.12平方米、商业建筑面积2226.18平方米、车库建筑面积32849.15平方米）。总住户1501户，共提供1003个车位（地上397个车位、地下606个车位）。</p> <p>本项目区建设有化粪池6个，生活废水经化粪池处理后排入市政污水管网；针对地下车库的汽车尾气，建设了自然通风井，可以保证车库的通风换气；项目区设有垃圾站1个，生活垃圾集中收集，由市政环卫部门统一清运处理，不会影响小区及周围环境；商业区建设有专门排油烟通道。</p> <p>为了进一步了解本项目生产对周围生活和环境产生的影响，以便提出改进措施，希望您能提出宝贵意见，谢谢。</p>							
调查内容	项目建设对您的生活和工作是否有不利影响	没有影响	影响较轻	影响较重				
	该项目建成后期间对您生活、工作有无影响	没有影响	影响较轻	影响较重				
	该项目外排废气、废水、及噪声对您工作、生活影响程度	没有影响	影响较轻	影响较重				
	该项目对周围环境是否有影响	没有影响	影响较轻	影响较重				
	您对本项目的环境保护工作满意程度	满意	较满意	不满意				
	您对本项目的总体态度	满意	基本满意	不满意				
您对该项目的建设还有什么意见和建议								

附件 8 环境卫生管理制度

迎春佳苑小区卫生管理制度

制定小区卫生管理制度，是为了加强小区环境卫生管理，保持小区干净整洁，使住户有优雅、舒适的生活环境。

小区卫生管理制度

(一) 保洁员的职责

卫生保洁员是保持小区清洁卫生的直接负责人，卫生保洁员必须做到：

1. 小区实行不间断的保洁工作；
2. 楼道、楼梯走廊每星期按时清扫；
3. 业主可随时将垃圾袋投放在楼道口指定的专用垃圾箱内，由卫生保洁员将垃圾统一清运。

(二) 本小区住户，居民和进入本小区来访者有责任和义务维护本小区卫生，必须遵守：

1. 各住户将生活垃圾袋装，并系上结，投入垃圾桶内，以便保洁人员及时清运，不得将垃圾摆放在门口、走廊或楼梯间，装修垃圾必须装袋，扎好口，堆放楼下指定地点，及时清理；
2. 严禁任何人在区内随地吐痰，乱丢杂物等；
3. 不准乱倒垃圾、污水和随地大小便；
4. 小区任何公共场所，均不得乱涂乱贴等；
5. 小区内不准私自饲养家禽、家犬，确有需要的则必须

办理有关手续，经相关部门批准报管理处备案方可饲养；

6. 住户装修完毕，应立即清扫，不能将废弃物弃置走廊、楼道或公共场所；
7. 小区内周边商业网点不得占用公共空间，应在适当的位置放置垃圾桶；
8. 住户不得向室外倾倒污水、抛纸屑、烟头、杂物等；
9. 凡违反以上规定者，社区将配合城市管理部门卫生管理规定予以阻止，阻止无效者给与处罚。

(三) 小区文明卫生标准

1. 小区道路每天专人清捡打扫，做到环境美观；
2. 小区内无乱搭、乱建、乱放、乱堆、乱倒现象；
3. 楼道畅通，严禁在楼道里放危险物品，使用炉灶等；
4. 自行车在制定的车棚有序停放，汽车线内停放整齐；
5. 保持小区内花草树木完整、美观，地面无枯败枝叶、杂草和弃物；
6. 严禁住户往楼下乱掷杂物；
7. 下水道畅通无堵塞，窨井完好无损；
8. 卫生管理人员负责好小区的卫生工作，发现问题及时处理，责任人有权对违反制度当事人进行警告处罚；
9. 小区住户要保持内外整洁卫生，对小区内卫生负有责任；

10. 不准擅自搬动、拆除、破坏公共设施设备和损坏绿化带内的花草树木；
11. 不准在小区内焚烧、烟火等有害于人体和污染环境
的物品污染小区环境。

顺泰物业管理有限公司

附件9 消防应急预案

消防应急预案

无论何时，一旦发现火灾苗头，如烟、油、味、色等异常状态，每一个员工都必须立即向监控室报警(注意现场异味为液化气等易燃气体时，严禁在现场用手机、对讲机、电话报警，应该脱离现场到安全区域后再报警，以防止火花引爆易燃气体)，请其派人查明真相，并做好应急准备。

1. 目击报警

- 1.1 小区任何区域一旦着火，发现火情的人员应保持镇静，切勿惊慌。
- 1.2 如火势初期较小，目击者应立即就近采用灭火器将其扑灭，先灭火再报警。
- 1.3 如火势较大，自己难以扑灭，应采取最快方式用对讲机、电话或打碎附近的手动报警按钮向消防室报警(物业公司消防应急预案)。
- 1.4 关闭火情现场附近的门窗以防止火势蔓延，并立即关闭附近的电闸及煤气。
- 1.5 引导火警现场附近的人员用湿毛巾捂住口鼻，迅速从安全通道撤离，同时告诉疏散人员不要使用电梯逃生，以防停电被困(物业公司消防应急预案)。
- 1.6 切勿在火警现场附近高喊：“着火了”，以免造成不必要的混乱。
- 1.7 在扑救人员到达火警现场前，报警者应采取相应措施，使用火警现场附近的消防设施进行扑救。
- 1.8 带电物品着火时，应立即设法切断电源，在切断电源以前，严禁用水扑救，以防引发触电事故。

2. 报警要求

- 2.1 内部报警应讲清或问清：A、起火地点；B、起火部位；C、燃烧物品；D、燃烧范围；E、报警人姓名；F、报警人电话；
- 2.2 向“119”报警应讲清：A、小区名称；B、火场地址(包括路名、门牌号码、附近标志物)；C、火灾发生部位；D、燃烧物品；E、火势情况；F、接应人员等候地点及接应人；G、报警人姓名；H、报警人电话；

3. 成立临时指挥部

- 3.1 物业服务中心客服主管及秩序主管接到火警报警后，应立即赶赴指定地点或火警现场并通知相关人员到场，成立临时灭火指挥部。
- 3.2 临时指挥部由综合管理中心、客服部、工程部、秩序部以及其他相关人员组成。
- 3.3.1 根据火势情况及时制定相应对策，向各部门下达救灾指令；

3.3.2 根据火势情况及时确定是否疏散人员。

3.3.3 立即集合义务消防队，指挥义务消防队员参加灭火，并保证消防用水的供应。

3.3.4 在火势难以控制时，应及时下达向“119”报警的指令。

3.3.5 根据火势情况，成立疏散组、抢救组、警戒组，组织救人，抢救和保管重要物资及档案，维持现场秩序。

3.3.6 下令将消防电梯降至首层，派专人控制，专供灭火工作之用，同时停止起火区域的其他电梯和中央空调运行。

3.3.7 根据火势情况决定是否采用部分或全部断电、断气、打开排烟装置等措施。

3.3.8 消防队到达后，及时向消防队领导准确地提供火灾情况和水源情况，引导消防队进入火灾现场，协助消防队、物业公司消防应急预案来自灭火，并协助维持现场秩序，安顿疏散人员。

3.3.9 火灾扑灭后，组织各部门进行善后工作物业公司消防应急预案。

4. 人员的疏散和救护

小区内发生火情时，各部门员工的任务是灭火、疏散人员、抢救和保管重要物资和维持秩序，危急关头以疏散、救护人员为主。火灾发生后，每一位员工都要牢记自己的首要职责是保护业主、访客及自己的生命安全。

4.1 火灾发生后，由疏散组负责安排人员，为业主和访客指明疏散方向，并在疏散路线上设立岗位进行指导、护送业主和访客向安全区域疏散物业公司消防应急预案文章物业公司消防应急预案。这时切记要提醒大家不要乘坐电梯，如果烟雾较大，要告知大家用湿毛巾捂住口鼻，尽量降低身体姿势有序、迅速离开。

4.2 人员的疏散以就近安全门、消防通道为主，也可以根据火场实际情况，灵活机动地引导人员疏散。

4.3 认真检查起火区域及附近区域的各个单元

并关闭门窗和空调。发现有人员被困在起火区域，应先营救被困人员，确保每一位业主和访客均能安全撤离火场物业公司消防应急预案活动方案。

4.4 接待安置好疏散下来的人员，通过良好的服务稳定人们的情绪，并及时清点人员，检查是否还有人没有撤出来。

4.5 疏散顺序为：先起火单元及相邻单元，后起火上面2层和下面1层。疏散一般以优先疏散为原则（底层向外疏散），若向下通道已经被烟火封住，则可考虑向屋顶撤离。

4.6 在火场救下的受伤业主、访客以及扑救中受伤的员工，由抢救组护送至安全区，由医护人员进行处理，然后送医院救治。

5. 警戒

- 5.1 接到火警通知时应迅速成立秩序警戒组，布置好小区外围警戒。
- 5.2 清除小区外围和内部的障碍物，疏散一切无关车辆和人员，疏通车道，为消防灭火创造有利条件。
- 5.3 控制起火大楼底层出入口，严禁无关人员进入大楼，指导疏散人员离开，保护从火场上救出的重要物质。
- 5.4 保证消防电梯为消防人员专用，引导消防人员进入起火层，维持灭火行动的顺序物业公司消防应急预案物业公司消防应急预案。
- 5.5 加强对火灾区域的警戒，保护好火灾现场，配合公安消防部门和调查组对起火原因进行调查。
- 5.6 保证非起火区域和全体业主、访客的安全，防止犯罪分子趁火打劫。

6. 善后工作

- 6.1 火灾扑灭并经公安消防部门勘测后，工程部应迅速将小区的报警和灭火系统恢复至正常状态。
- 6.2 秩序部组织人员清理灭火器材，及时更换、补充灭火器材。
- 6.3 秩序及工程及客服部统计伤亡情况和小区财产损失情况，上报公司。
- 6.4 综合管理中心组织员工对受灾业主/用户进行慰问，并根据实际情况给予切实帮助物业公司消防应急预案活动方案。
- 6.5 环境组组织员工对火灾现场进行清理，恢复整洁，对因逃生或救火损坏的花木进行抢救或补种。
- 6.6 灭火指挥部应召开会议，对火灾扑救行动进行回顾和总结。
- 6.7 客服中心收集可疑情况，配合调查组对火灾事故进行调查。

附件 10 烟台鲁东分析测试有限公司资质文件

