

建设项目竣工环境 保护验收监测报告

项目名称：苏州工业园区建屋宏业房地产有限公司

建屋 B3（456）地块建设项目(一期工程)

建设单位：苏州工业园区建屋宏业房地产有限公司

江苏中升太环境技术有限公司

2020 年 10 月

建设单位：苏州工业园区建屋宏业房地产有限公司

法人代表：朱敏

编制单位：江苏中升太环境技术有限公司

法人代表：刘颖

项目名称：建屋B3（456）地块建设项目（一期工程）

项目负责人：

报告编写人：

建设单位：

苏州工业园区建屋宏业房地产有限公司

电话:0512-66608816

传真: 0512-66608817

邮编:215000

地址：苏州工业园区旺墩路188号建屋大厦

编制单位：

江苏中升太环境技术有限公司

电话: 13511609227

传真: 0512-68026619

邮编: 215000

地址：苏州工业园区金鸡湖大道99号纳米城西北区14幢4楼



检验检测机构 资质认定证书

证书编号：171000140189

名称：苏州市科旺检测技术有限公司

地址：苏州市吴中区苏蠡路81号苏蠡商务大厦16楼（215168）

经审查，你机构已具备国家有关法律、行政法规规定的基本条件和能力，现予批准，可以向社会出具具有证明作用的数据和结果，特发此证。资质认定包括检验检测机构计量认证。

检验检测能力及授权签字人见证书附表。

你机构对外出具检验检测报告或证书的法律责任，由苏州市科旺检测技术有限公司承担。

许可使用标志



171000140189

发证日期：2017年5月2日

有效期至：2023年5月1日

发证机关：

本证书由国家认证认可监督管理委员会监制，在中华人民共和国境内有效。

目 录

1 验收项目概况.....	1
1.1 项目由来.....	1
1.2 立项过程.....	1
1.3 环保手续.....	1
1.4 开工、竣工及调试情况.....	2
1.5 验收工作由来.....	2
1.6 验收程序.....	2
2 编制依据.....	5
3 项目工程建设情况.....	7
3.1 地理位置及平面布置.....	7
3.2 建设内容.....	7
3.3 建筑物明细表.....	7
3.4 项目变化情况.....	10
4 环境保护措施.....	12
4.1 污染物治理/处置措施.....	12
4.2 环保措施落实情况.....	14
5 环境影响报告表主要结论及其审批部门审批决定.....	15
5.1 环境影响报告表主要结论.....	15
5.2 审批部门审批决定.....	18
6 验收执行标准.....	19
7 验收监测内容.....	20
8 监测方法、质量控制及质量保证.....	21
8.1 监测分析方法.....	21
8.2 监测仪器.....	21
8.3 人员资质.....	21
8.4 噪声及振动监测过程中的质量控制和质量控制.....	21

9 验收监测及调查结果.....	22
9.1 工程实况.....	22
9.2 环境质量监测.....	22
10 验收监测结论.....	23
10.1 环保设施调试运行效果.....	23
10.2 验收监测结论.....	24

附图：

- 1、地理位置图
- 2、周边状况图
- 3、平面布置图
- 4、排水管网布置图

附件：

- 1、关于建屋宏业投资管理有限公司建屋 B3（456 地块）建设项目环境影响报告表的审批意见（档案号 002142100）
- 2、关于核准苏州工业园区建屋发展集团有限公司建设 DK20100137 号地块项目的通知（苏园环核字【2012】56 号）及园区管委会关于同意苏州工业园区建屋发展集团有限公司建设 DK20100137 号地块项目变更的通知（苏园环核字【2014】29 号）
- 3、建设工程规划许可证（地字第 L20100024-01）
- 4、苏州工业园区规划与建设委员会会议纪要（2015 年第 01 号）
- 5、项目设计方案规划审查批复
- 6、建筑工程施工许可证
- 7、营业执照
- 8、建筑竣工测量成果（苏州工业园区测绘地理信息有限公司，20200424008）
- 9、噪声检测报告（（2020）科旺（环）字第（09036）号）

1 验收项目概况

1.1 项目由来

本项目建设内容为商业，具体情况见表 1.1-1。

表 1.1-1 建设项目概况

项目名称	苏州工业园区建屋宏业房地产有限公司 建屋B3（456）地块建设项目（一期工程）
建设单位	苏州工业园区建屋宏业房地产有限公司
项目性质	新建项目
建设地点	独墅湖科教创新区崇文路北、月亮湾路东、八达街西
总投资	9亿元
环保投资	228万元
用地面积	一期工程占地面积13007m ²
总建筑面积	一期工程总建筑面积85306.37m ²
建设内容	商业，地下3层，地上6层，高34.6m

1.2 立项过程

该项目于 2012 年 4 月通过苏州工业园区管委会核准，取得《关于核准苏州工业园区建屋发展集团有限公司建设 DK20100137 号地块项目的通知（苏园环核字【2012】56 号）》，2014 年 10 月，取得《关于同意苏州工业园区建屋发展集团有限公司建设 DK20100137 号地块项目变更的通知（苏园环核字【2014】29 号）》；2015 年 1 月，2015 年 1 月 12 日下午，第九十次规划与建设委员会会议，对建屋月亮湾 B3 地块项目提出关于部分指标调整，在后续深化设计中切实予以落实。

2020 年 4 月，原建设单位变更法人及公司名称，原法人周矜变更为朱敏，原公司名称苏州工业园区建屋宏业投资管理有限公司变更为苏州工业园区建屋宏业房地产有限公司。

1.3 环保手续

本项目建设项目环境影响报告表由苏州科太环境技术有限公司编制完成，于 2016 年 1 月 日通过了苏州工业园区环境保护局（现为苏州工业园区国土环保局）的审批，取得“关于建屋宏业投资管理有限公司建屋 B3（456 地块）建设项目环境影响报告表的审批意见”（档案号 002141100）。

1.4 开工、竣工及调试情况

根据苏州工业园区建屋宏业投资管理有限公司(现变更为苏州工业园区建屋宏业房地产有限公司)建屋 B3 (456 地块)建设项目的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(施工许可编号: 320294201703130201), 开工时间为 2017 年 3 月, 竣工时间为 2020 年 9 月, 调试时间为 2020 年 9 月。

1.5 验收工作由来

本项目建设内容基本完成, 具备了竣工环保验收的条件。

为了保证该工程项目达到国家、江苏省、苏州市有关建设项目竣工环境保护验收的要求, 依据《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技术指南 污染影响类》, 本项目验收需编制竣工环境保护验收监测报告, 在建设单位(建屋宏业投资管理有限公司)、设计单位(中衡设计集团股份有限公司; 苏州市华丽美登装饰装潢有限公司)、工程监理单位(苏州建设监理有限公司)、施工单位(中亿丰建设集团股份有限公司)及相关部门的协助下, 公司通过对施工现场的实地踏勘以及对施工区和周边环境现状的调查分析, 收集了有关资料, 在此基础上编制出了本项目的竣工环境保护验收监测报告。

1.6 验收程序

验收工作的组织与启动时间: 2020 年 9 月

验收范围与内容: 建屋 B3 (456) 地块建设项目一期工程(以下称 D 座), 位于独墅湖科教创新区崇文路北、月亮湾路东、八达街西, 由苏州工业园区建屋宏业房地产有限公司投资建设, 项目总用地面积平方米 13007 平方米, 总建筑面积 85306.37 平方米。

D 座地下 3 层, 地面 6 层, 高 34.6m, 作为商业区域, 主要业态为商品百货零售、休闲及餐饮业。

验收监测方案编制时间: 2020 年 9 月 10 日

噪声监测时间为 2020 年 9 月 15 日-9 月 16 日

验收监测工作可分为启动、自查、编制监测方案、实施监测和核查、编制监测报告五个阶段, 具体工作程序与方法见下图。

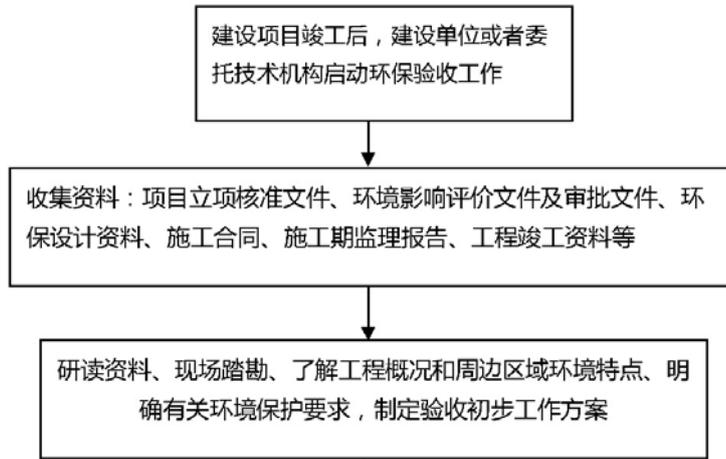


图 1.1-1 启动阶段

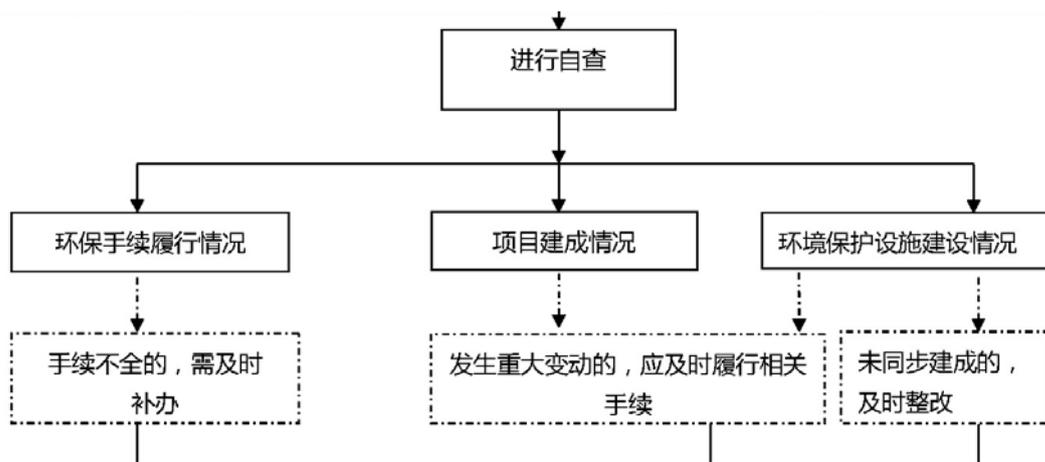


图 1.1-2 自查阶段

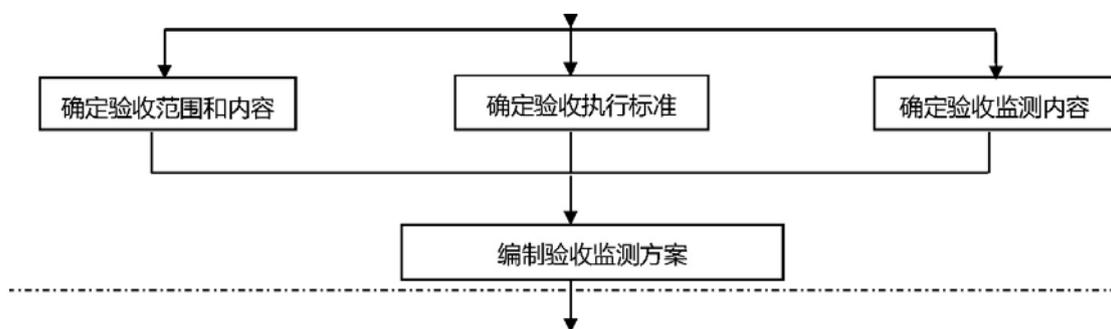


图 1.1-3 编制验收监测方案阶段

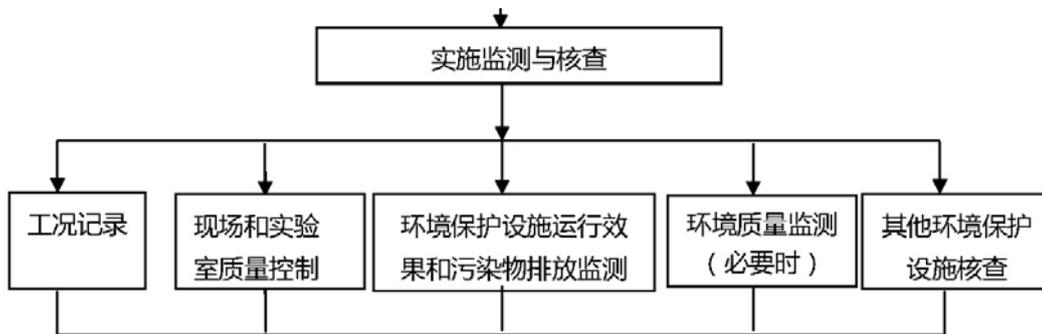


图 1.1-4 实施监测与核查阶段

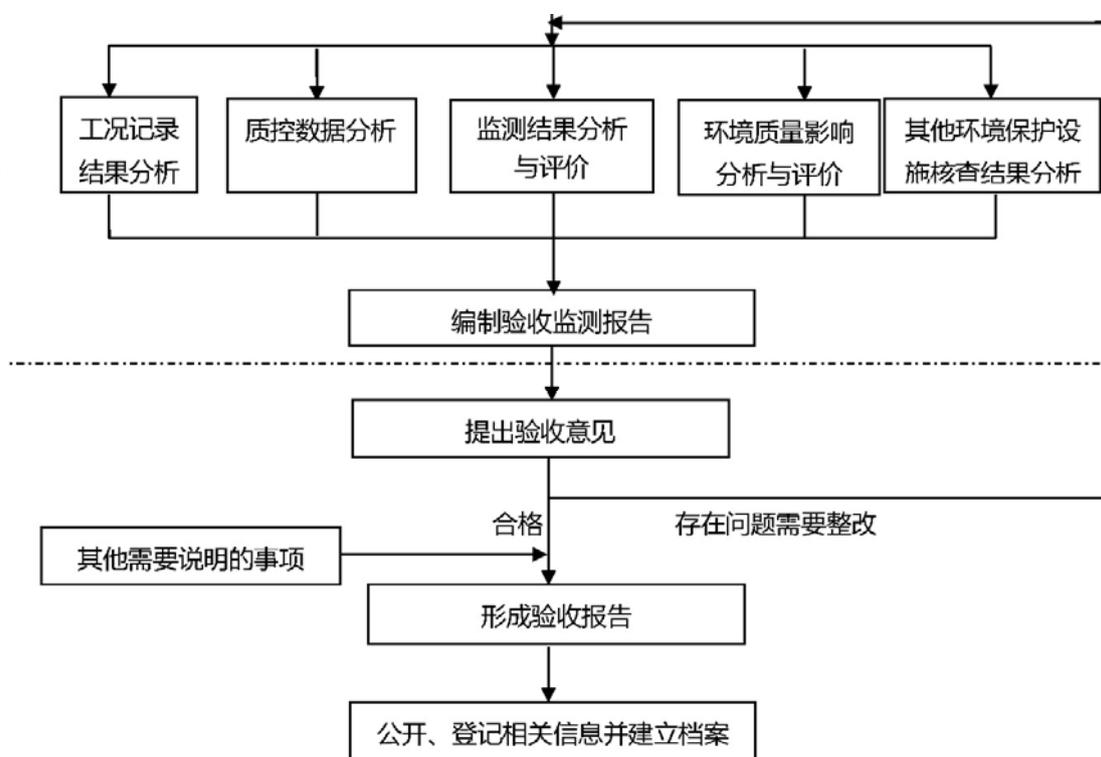


图 1.1-5 编制验收监测报告及修改阶段

2 编制依据

(1) 《中华人民共和国环境保护法》1989年12月26日通过并施行；中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员第八次会议于2014年4月24日修订通过，2015年1月1日实施；

(2) 《建设项目环境保护管理条例》（国务院关于修改<建设项目环境保护管理条例>的决定，国令第682号，2017年10月1日起施行）；

(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）

(4) 《建设项目竣工环境保护验收技术规范 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16日）

(5) 《关于建设项目竣工环境保护验收监测工作的通知》（江苏省环保厅苏环监[2006]2号）；

(6) 《地面交通噪声污染防治技术政策》（环境保护部2010年1月11日实施）；

(7) 《关于建设项目竣工环境保护验收实行公示的通知》（环办[2003]26号2003年3月28日）；

(8) 《关于印发建设项目竣工环境保护验收现场检查及审查要点的通知》（环办（2015）113号）

(9) 《江苏省环境保护条例》，江苏省人大常委会关于修改《江苏省环境保护条例》的决定，1997年7月31日江苏省第八届人民代表大会常务委员第二十九次会议通过；江苏省第十届人民代表大会常务委员第十三次会议修正，2005年1月1日实施；

(10) 《江苏省排污口设置及规范化整治管理办法》，苏环控[97]122号；

(11) 关于印发《关于加强建设项目环境保护管理的若干规定》的通知，苏环委[98]1号文；

(12) 《关于切实做好建设项目环境管理工作的通知》苏环管[2006]98号；

(13) 《关于切实做好建设项目环境管理工作的通知》，苏环管[215]（14）
《关于进一步优化建设项目竣工环境保护验收监测（调查）相关工作的通知》苏环规（2015）3号；

(15) 《关于加强建项目重大变动环评管理的通知》（苏环办[2015]256

号);

(16) 《市政府关于印发苏州市市区环境噪声标准适用区域划分规定的通知》(苏府[2014]68 号);

(17) 《中华人民共和国环境噪声污染防治法》(2018 年修订);

(18) 《苏州工业园区建屋宏业投资管理有限公司建屋 B3 (456) 地块建设项目建设项目环境影响报告表》(苏州科太环境技术有限公司编制);

(19) 《关于建屋宏业投资管理有限公司建屋 B3 (456 地块) 建设项目环境影响报告表的审批意见》(档案号 002142100);

3 项目工程建设情况

3.1 地理位置及平面布置

本项目位于苏州工业园区独墅湖科教创新区崇文路北、月亮湾路东、八达街西。

地理位置见附图 1，周边状况见附图 2，平面布置见附图 3，项目雨污管网布置见附图 4。

3.2 建设内容

建屋 B3（456）地块建设项目一期工程（以下称 D 座），位于独墅湖科教创新区崇文路北、月亮湾路东、八达街西，由建屋宏业房地产有限公司投资建设，项目总用地面积 13007 平方米，总建筑面积 85306.37 平方米。D 座地下 3 层，地面 6 层，高 34.6m，作为商业区域，主要业态为商品百货零售、休闲及餐饮业。验收内容见表 3.2-1。

表 3.2-1 验收内容

建筑内容	地下 3 层，地面 6 层，高 34.6m，作为商业区域，主要业态为商品百货零售、休闲及餐饮业。
用地面积	13007 平方米
总建筑面积	85306.37 平方米

3.3 建筑物明细表

表 3.3-1 建筑物明细表

占地类型	总建筑面积 (m ²)	计容面积 (m ²)	计容面积 (m ²)		不计容面积 (m ²)	不计容面积 (m ²)	
			商业	其它计容		地下设施	有盖走廊
商业	85306.37	44818.60	44557.53	261.07	40487.77	40199.37	288.40

备注：数据取自苏州工业园区测绘地理信息公司建筑竣工测量成果，项目地籍号：57451；报告序列号 20200424008。

本项目公用及辅助工程建设情况见表 3.3-2。

表 3.3-2 公用及辅助工程

建设名称		建设情况
公用工程	给水	由区域自来厂供给，住宅由 DN200 接入项目内
	排水	雨污分流。雨水经收集后，用于小区绿化用水，多余雨水排入雨水管网；生活污水通过 DN200 排入市政污水管网，由园区污水厂处理
	设备机房	消防泵房和生活泵房 1 间，位于地下一层。雨水回用机房 1 间，位于地下一层。热水机房 1 间，位于屋顶。高位消防水箱间一间，位于屋顶。
	消防泵房	1 间，位于地下一层。
	消防水池	1 座，分两格，位于地下一层。
	通风口	2~6 层每层 4 个，位于建筑 4 个角上空调机房外墙
	垃圾收集	1 个，位于地下一层
	排烟烟道	8 个，一层至出屋面
	隔油池	5 间，位于地下一层。
	配电房	开闭所一间，位于地上一层。专用变电所一间，位于地下二层。
	燃气调压站	1 个，位于东侧汽车坡道处
	雨水回用系统	设有雨水回用系统，雨水收集池 1 座、回用机房 1 间，均位于地下一层。
	雨水排口	两个，地块东西各 1 个。
	污水排口	1 个，位于地块东侧。
供压水泵房	生活泵房 1 间，位于地下一层。	
环保工程	废气处理	汽车尾气 地下车库采用机械通风，换气次数 6 次/小时，设置通风排放口，汽车尾气经机械排风通过不低于 2.5m 排风排放，排风口与最近居民楼的距离 10m 以上，不朝向居民楼。
		餐饮油烟 预留排烟烟道，排烟口位置远离住宅；
	废水处理	生活污水排入市政污水管网，由园区污水厂处理；餐饮废水经过隔油池预处理后接入污水管网排入园区污水处理厂。
	固废处理	垃圾分类收集（可回收和不可回收），由环卫部分日产日清，并定期进行消毒和保洁。

本项目环评及批复内容与实际建设内容对比情况见表 3.3-3。

表 3.3-3 环评批复落实情况

序号	环评批复内容	实际执行情况	备注
1	<p>苏州建屋宏业投资管理有限公司： 你单位报送的《建屋宏业投资管理有限公司建屋B3(456地块)建设项目环境影响报告表》(以下简称“报告表”)等相关文件悉。经研究，批复如下： 一、该项目为复合商业综合体建设项目，包括1幢面积约为85946.6平方米裙楼和1幢面积约为71126.55平方米塔楼，总建筑面积约157073.15平方米。根据《报告表》评价结论，在落实各项污染防治措施、污染物达标排放的前提下，从环保角度分析，同意该项目按申报内容在申报地址建设。</p>	<p>该项目为复合商业综合体建设项目，包括1幢面积约为85946.6平方米裙楼和1幢面积约为71126.55平方米塔楼，本次验收一期85946.6平方米的裙楼。</p>	符合环评批复要求
2	<p>二、项目工程设计、建设和环境管理中，你单位须切实落实《报告书》中提出的各项环保要求和污染防治措施，严格执行环保“三同时”制度，确保各污染物达标排放。并须着重做好以下工作： 1、项目在设计过程中应考虑生态化要求，采取节能、降耗措施，使用绿色环保原材料，争创绿色生态建筑。 2、项目须按“雨污分流”原则合理设计和建设排水系统，所有污水均须接入园区污水处理厂集中处理。 3、项目裙楼中的餐饮、娱乐项目区域须与酒店式公寓及其他居民住宅保持30米以上距离。 4、拟设置餐饮项目的区域必须合理设置烟道，并设置除油设施，烟道排口设在裙楼楼顶，远离酒店式公寓和其他居民住宅。 5、项目塔楼及其地下不得设置餐饮、娱乐类项目。裙楼中的餐饮、娱乐项目区域须与酒店式公寓及其他居民住宅保持30米以上距离，避免产生不良影响。 6、项目空调风机、排风口、冷却塔等设备须远离酒店式公寓和其他居民住宅，并采取有效的隔音、减振、降噪措施，噪声排放须达到《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008)的II级标准，即昼间不超过60dB(A)，夜间不超过50dB(A)。</p>	<p>1、项目在设计过程中采取节能、降耗措施，使用绿色环保原材料。 2、项目按“雨污分流”原则设计和建设排水系统，所有污水均须接入园区污水处理厂集中处理。 3、项目裙楼中的餐饮、娱乐项目区域与酒店式公寓及其他居民住宅保持30米以上距离。 4、设置餐饮项目的区域合理设置烟道，并设置除油设施，烟道排口设在裙楼楼顶，远离酒店式公寓和其他居民住宅。 5、项目空调风机、排风口、冷却塔等设备远离酒店式公寓和其他居民住宅，并采取有效的隔音、减振、降噪措施，噪声排放可达到《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008)的II级标准，即昼间不超过60dB(A)，夜间不超过50dB(A)。 6、引进的餐饮、娱乐类项目另行申报，报国土环保局审批，废水、油烟、噪声的排放达到相关标准要求后方可入驻。项目在地下一层设置垃圾收集设施，便</p>	符合环评批复要求

	昼间不超过60dB (A)，夜间不超过50dB (A)。于垃圾分类、清运。 6、引进的餐饮、娱乐类项目须另行申报报我局审批，废水、油烟、噪声的排放达到相关标准要求后方可入驻。项目须合理设置垃圾收集设施，便于垃圾分类、清运。		
3	三、项目建设期间须采取有效的污染防治措施，确保施工现场污水、粉尘、噪声的排放达到国家相关标准；同时须采取垃圾分类收集措施，确保施工期间生活垃圾、建筑垃圾得到妥善处理。	项目建设期间采取有效的污染防治措施，施工现场污水、粉尘、噪声的排放可达到国家相关标准；项目采取垃圾分类收集措施，施工期间生活垃圾、建筑垃圾得到了妥善处理。	符合环评批复要求
4	四、该项目建成后，须向我局申报环保工程验收，验收合格后方可投入使用。	该项目建成后，申报环保工程验收，验收合格后再投入使用。	符合环评批复要求
5	五、本批复自下达之日起有效期5年。项目的性质、规模、地点、生产工艺或防治污染、防止生态破坏的措施发生重大变化的，应当重新报批项目的环境影响评价文件。	本批复自审批之日起有效期5年。本项目5年内已经开工建设，项目的性质、规模、地点、生产工艺或防治污染、防止生态破坏的措施未发生重大变化，无须重新报批该项目环境影响评价文件。	符合环评批复要求

3.4 项目变化情况

项目工程实际建设内容与前期规划建设指标内容发生一些变化。经调查，项目地块用地性质、建筑功能均未发生变化，建设指标均能达到规划相应要求。主要经济技术指标如下：

表 3.4-1 主要经济技术指标

名称		原环评指标	单位	实际指标	是否超过原环评	
总建筑面积		85946.60	m ²	85306.37	否	
其中	计容建筑面积	45468.05	m ²	44818.60		
	其中	商业	45211.11	m ²		44557.53
		其它	256.94	m ²		261.07
	不计容面积建筑面积		40478.55	m ²		40487.77
	其中	地下设施	40189.66	m ²		40199.37
地上不计容建筑		288.89	m ²	288.40		

表 3.4-2 项目公辅工程

名称		指标		变化情况	环境影响
		原环评	实际		
公辅设施	开闭所	1 个	1 个	/	不变
	增压水泵房	2 个	1 个	减少 1 个	基本不变
	强电、弱电间	2 个	4 个	增加 2 个	基本不变
	地下车库排风口	4 个	5 个	增加 1 个	地下车库面积不变, 车位数不变, 环境影响不变
环保设施	油烟净化装置	4 套	25 套	原环评把 1~6 层餐饮分为 4 个片区, 每个片区配套 1 套油烟净化器, 设置 2 个排气口; 实际把 1~6 层餐饮分为 25 个片区, 每个片区配套 1 套油烟净化器, 设置 1 个排气口	1~6 层餐饮总面积不变, 用电量不变, 每套油烟净化器及排气筒对应的餐饮面积减小, 对油烟的处理效率提高, 油烟排放浓度减小, 对大气环境影响减小
	油烟排气筒	8 根	25 根		
	隔油池	5 个	5 个		

综上所述, 公辅工程实际工程量与原环评相比有所调整, 调整内容不会增加对周边环境的影响; 本项目情况不属于《关于加强建设项目重大变动环评管理的通知》(苏环办[2015]256 号) 其他生态类建设项目重大变动清单第三条中“设计运营能力增加 30% 以上”, 能纳入竣工环境保护验收管理范围。

4 环境保护措施

4.1 污染物治理/处置措施

4.1.1 废水

一、施工期

施工污水主要来源于施工人员的生活污水，清洗设备、材料所产生的污水等，项目施工营地不在项目红线范围内，现场设临时厕所、化粪池、工人食堂，食堂废水经隔油池处理后同生活污水一起通过化粪池进行预处理后定期清运；施工废水经临时沉砂池沉砂预处理后回用于施工洒水降尘及绿化，不得随意排放，对环境影响较小。

二、运营期

项目实行雨污分流制，项目内雨水经雨水管网收集，排入市政雨水管网；餐饮废水经隔油池处理后同生活污水经收集接入市政污水管网排入园区污水厂处理。本次验收区域内设置 2 个雨水总排口（地块东西侧各 1 个）和 1 个污水总排口（位于地块东侧）。

4.1.2 废气

一、施工期

施工期废气主要包括施工扬尘、施工设备燃油烟气、运输车辆尾气等。项目施工期间的施工粉尘在采取了洒水、围挡等污染环节措施后，可有效减小其影响范围和影响程度。加强对机械、车辆的维修保养，施工人员要做好施工现场的交通组织，避免因施工噪声的交通阻塞，减少运输车辆怠速产生的废气排放。

二、运营期

项目运营期的废气产生源主要为机动车排放的汽车尾气、商业综合体中的营业性餐饮废气。本项目商业厨房燃料为天然气和电，均为清洁能源，对周围大气环境影响较小。天然气燃烧废气直接经烟道收集后由屋顶排放。厨房产生的油烟，安装抽油烟机收集后，油烟经竖向专用烟道于楼顶集中排放，且商业餐饮区域排烟口位置远离住宅，对周围环境影响较小。

运营期的汽车尾气经收集后通过地下车库排气口排放。项目地下车库采用机械通风，换气次数 6 次/小时，设置 5 个通风排放口，车库排气口设于绿化带内，

高出地面 2.5m，不朝向居民楼及其他易受影响的建筑物，能有效控制地下停车库内汽车尾气浓度。

本项目地下一层的垃圾房生活垃圾日产日清，垃圾暂存时间极短，垃圾在还未腐败发臭即已经运出，其产生的恶臭也比较轻微，对周围环境影响较小。

4.1.3 噪声

一、施工期

施工期通过合理布局施工场地，将高噪声设备布置在施工工地中部，采用低噪声的施工机械和先进的施工技术，对产生噪声的施工设备加强维护和维修，合理安排作业时间，杜绝夜间（22:00-6:00）施工噪声扰民。在施工场地周围设置临时声屏障，减轻设备噪声对周围环境的影响。

二、运营期

本项目运营期主要噪声源为固定设备噪声源和进出汽车的流动性噪声源。

项目总平面布局中充分考虑人车分流，地库出入口位于项目出入口附近，车行直接入库，避免汽车噪声对周边住户的影响。

项目区域加强对出入车辆的管理，车辆进出时要求保持低速行驶，禁鸣喇叭，并设置明显的限速和禁鸣标志，以减少对居民的影响。

项目的风机、水泵等安装在独立的单间内，均采用低噪振动型设备，并设置减振台座，墙体采用隔声材料，达到控制噪声的目的。

4.1.4 固体废物

一、施工期

施工期固体废弃物主要包括施工人员的生活垃圾，施工废渣土，及废弃的各种建筑装饰材料（如砂石、水泥、砖、木材等）。按照市容环卫、环保和建筑业管理部门的有关规定进行处置，将生活垃圾与建筑垃圾分别堆放，施工人员产生的生活垃圾可在施工人员驻地设置临时垃圾收集箱，集中收集后送往城市垃圾填埋场统一处理处置。

二、运营期

项目固体废物主要为生活垃圾。项目地块设有 1 间垃圾房及若干垃圾收集点、商业地块设有若干垃圾收集点。垃圾分类存放，集中收集后由环卫部门统一及时清运和处理，日清日运，固体废物实现零排放，对环境不造成二次污染。

4.2 环保措施落实情况

表 4.2-1 环保措施落实情况表

苏州工业园区建屋宏业房地产有限公司 建屋B3（456）地块建设项目（一期工程）					
项目名称					
类别	污染源	污染物	治理设施（设施数量、规模、处理能力等）	处理效果、执行标准或拟达要求	完成时间
废水	餐饮废水、生活污水	COD、SS、氨氮、TP、动植物油	餐饮废水经隔油池处理后与生活污水一并接入园区污水厂集中处理	污水处理厂接管标准	与主体工程同步
废气	汽车尾气、厨房油烟	SO ₂ 、NO _x 、CO、油烟	地下车库设置机械排风系统，餐饮油烟由各餐馆自设的集气罩收集后，由统一烟道接入位于裙楼楼顶的油烟净化器净化处理，排放口位于商业综合体楼顶	《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）	
噪声	设备噪声、交通噪声	噪声	有组织进行绿化，设备房设置减震隔声措施	《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）2类标准	
固废	日常生活	生活垃圾	环卫部门收集处理	零排放	

5 环境影响报告表主要结论及其审批部门审批决定

5.1 环境影响报告表主要结论

5.1.1 产业政策相符性

本项目为房地产开发经营项目,根据《产业结构调整指导目录(2019 年本)》,本项目不属于目录中规定的鼓励类、限制类、淘汰类项目,属于允许类项目;根据《江苏省工业和信息产业结构调整指导目录》(2012 年本), 本项目不属于目录内鼓励类、淘汰类、限制类项目,为允许类项目;根据《苏州市产业发展导向目录》(2007 年本), 本项目不属于目录内鼓励类、限制类、淘汰类、禁止类项目,是允许类项目。本项目不属于《江苏省限制用地项目目录(2012 年本)》、《江苏省禁止用地项目目录(2012 年本)》中限制或禁止用地项目。因此本项目属于允许类,符合国家及地方的产业政策。

综上所述,本项目建设符合国家及地方的产业政策。

5.1.2 规划相符性

项目所在地规划为商业用地,本项目的用地及产业定位符合苏州工业园区、独墅湖科教创新区总体规划及项目规划意见书要求。

5.1.3 项目污染物产生及达标排放情况

项目地下车库内采用机械通风,废气集中排放,排风口设于常年主导风向下风向,于建筑物一层高位排放(高出地坪约 2.5m);车库出口安装风幕设备,减少汽车尾气无组织排放量。

项目餐饮含油废水经隔油处理后,与其它生活污水一起接入市政污水管网,排至园区污水处理厂处理,不会对污水处理厂产生冲击负荷,可确保尾水稳定达标排放。

项目公辅设备基本布置于地下层设备间,各运行设备均采用高效率、低噪音类型,通过减震、隔声、吸声、消声等的综合手段加以处理,可实现达标排放。

生活垃圾经袋装化处理后存入垃圾桶内,每日定时交由环卫部门及时清运;餐余垃圾日产日清,交专业单位集中处理,可实现零排放。

5.1.4 项目建成后区域环境功能不会下降

本项目属于房地产开发项目，建成后对周围环境影响很小，不会改变环境功能现状。

项目采用区域集中供热、供冷，使用的能源为电能和天然气，为清洁能源，对大气环境影响小，不会改变周边大气环境功能；生活污水排放量少、水质简单，经园区污水厂处理达标后排入吴淞江，不会改变吴淞江水环境功能；项目噪声源经有效的隔声降噪等措施后，不会改变周边声环境功能现状；生活垃圾由环卫部门统一收集处置，无二次污染。

5.1.5 符合清洁生产和节能节水要求

项目采用区域集中供热、供冷，使用的能源为电能和天然气，为清洁能源；采用环保型室内装修材料和建筑材料，添置节能电气、灯具和省水器具；选用新型节能环保外墙，使用保温砖、保温材料等；机电设备均选择符合国家能耗和性能指标的优良产品；变压器采用真空环氧浇注干式变压器；办公区域不使用非节能灯，非调光区节能灯使用率 100%。

5.1.6 项目商业综合体及公辅设施对内部办公、酒店式公寓的影响可接受

项目商业综合体及公用辅助设施产生的废气、噪声对项目内部办公、酒店式公寓影响较小，项目总图布置较合理。

5.1.7 外界环境对项目的影响可接受

本项目位于苏州工业园区独墅湖科教创新区核心商业区地块内，周边无工业企业；本项目周边道路均为城市支路，车流量较小，根据噪声现状监测数据，本项目所在区域声环境功能区良好，同时项目外墙采用双层中空 LOW-E 玻璃幕墙，可减缓外来噪声对室内的影响。本项目地块距离 2 号线延伸线最近站点月亮湾站 400m，位于其噪声、电磁辐射评价范围之外，2 号线延伸线运行期产生的振动、噪声、电磁辐射对本项目基本不会产生影响。因此，外界环境对本项目内部人员工作、生活、休息基本不会产生影响。

5.1.8 项目污染物排放符合总量控制要求

本项目主要为水污染物总量控制，总量控制因子为 COD、NH₃-N，在园区污水处理厂内平衡。

5.1.9 总结论

苏州工业园区建屋宏业投资管理有限公司建屋 B3（456）地块建设项目（一期工程）地块建设项目符合国家产业政策、清洁生产要求、当地规划要求。项目设计布局基本合理，产生的各项污染物均可得到有效治理，可达标排放，对周围环境影响较小。因此从环保角度来看，本项目的建设时可行的。

5.2 审批部门审批决定

苏州建屋宏业投资管理有限公司：

你单位报送的《建屋宏业投资管理有限公司建屋B3（456地块）建设项目环境影响报告表》（以下简称“报告表”）等相关文件悉。经研究，批复如下：

一、该项目为复合商业综合体建设项目，包括1幢面积约为85946.6平方米裙楼和1幢面积约为71126.55平方米塔楼，总建筑面积约157073.15平方米。根据《报告表》评价结论，在落实各项污染防治措施、污染物达标排放的前提下，从环保角度分析，同意该项目按申报内容在申请地址建设。

二、在项目工程设计、建设和环境管理中，你单位须切实落实《报告书》中提出的各项环保要求和污染防治措施，严格执行环保“三同时”制度，确保各污染物达标排放。并须着重做好以下工作：

1、项目在设计过程中应考虑生态化要求，采取节能、降耗措施，使用绿色环保原材料，争创绿色生态建筑。

2、项目须按“雨污分流”原则合理设计和建设排水系统，所有污水均须接入园区污水处理厂集中处理。

3、项目塔楼及其地下不得设置餐饮、娱乐类项目。裙楼中的餐饮、娱乐项目区域须与酒店式公寓及其他居民住宅保持30米以上距离，避免产生不良环境影响。

4、拟设置餐饮项目的区域必须合理设置烟道，并设置除油设施，烟道排口设在裙楼楼顶，远离酒店式公寓和其他居民住宅。

5、项目空调风机、排风口、冷却塔等设备须远离酒店式公寓和其他居民住宅，并采取有效的隔音、减振、降噪措施，噪声排放须达到《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）的II级标准，即昼间不超过60dB（A），夜间不超过50dB（A）。

6、引进的餐饮、娱乐类项目须另行申报报我局审批，废水、油烟、噪声的排放达到相关标准要求后方可入驻。

7、项目须合理设置垃圾收集设施，便于垃圾分类、清运。

三、项目建设期间须采取有效的污染防治措施，确保施工现场污水、粉尘、噪声的排放达到国家相关标准；同时须采取垃圾分类收集措施，确保施工期间生活垃圾、建筑垃圾得到妥善处理。

四、该项目建成后，须向我局申报环保工程验收，验收合格后方可投入使用。

五、本批复自下达之日起有效期5年。项目的性质、规模、地点、生产工艺或防治污染、防止生态破坏的措施发生重大变化的，应当重新报批项目的环境影响评价文件。

苏州工业园区环境保护局

2016年01月04日

6 验收执行标准

验收标准原则上采用环境影响评价阶段经环境保护部门确认的环境保护标准与环境保护设施工艺指标进行验收,对已修订新颁布的环境标准则采取新标准进行校核。

噪声控制标准: 营运期噪声执行《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008) 2 类标准。具体标准见表 6-1。

表 6.1-1 营运期噪声标准

种类	边界	执行标准	类别	标准值	
噪声	东、南、西、北边界	《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008)	2	昼间	60dB (A)
				夜间	50dB (A)

7 验收监测内容

本次噪声监测委托苏州市科旺检测技术有限公司对验收区域进行监测，监测点选取有代表性的场界周围。监测方法按照《声环境质量标准》（GB3096-2008）中的方法进行，监测 2 天，昼间和夜间分别监测一次。具体点位详见表 7.1-1 和附图 2。

表 7.1-1 噪声监测点位布置情况表

污染源	监测点位	监测频次	备注
噪声	验收范围东、南、西、北场界设置噪声测点	连续监测 2 天，每天昼夜各 1 次	室外监测

8 监测方法、质量控制及质量保证

8.1 监测分析方法

监测单位布点、采样及分析测试方法都选用目前适用的国家和行业标准分析方法、技术规范，且均具有 CMA 资质。监测分析方法详见表 8.1-1。

表 8.1-1 分析方法一览表

序号	项目	分析方法
1	环境噪声	《声环境质量标准》（GB3096-2008）

8.2 监测仪器

表 8.2-1 监测仪器一览表

检测仪器名称及型号	检测仪器编号
AWA6228+多功能声级计	KWYQ-102
AWA6021A 声校准器	KWYQ-013
DYM3 空盒气压表	KWYQ-104
AZ8910 风速风向压力仪	KWYQ-081

8.3 人员资质

本项目噪声由苏州市科旺检测技术有限公司监测，参加本项目的人员，均已获得相关上岗证等资格证书。

8.4 噪声及振动监测过程中的质量控制和质量控制

为保证环境噪声监测过程的质量，噪声监测布点、测量方法及频次按照《声环境质量标准》（GB3096-2008）执行。监测时使用经计量部门检定、并在有效试用期内的声级计；声级计在测试前后用标准声源进行校准，测量前后仪器的灵敏度相差不大于 0.5dB。

9 验收监测及调查结果

9.1 工程实况

监测期间，项目建设完成，无工作人员及办公人员入住，所有模拟声源全部正常开启。

9.2 噪声监测

表 9.2-1 噪声监测情况表

测点编号	测点位置	监测时段	2020.09.15	2020.09.16	评价标准	评价结果
N1	厂界东外 1 米	昼	58.2	57.8	60	达标
		夜	48.5	48.8	50	达标
N2	厂界东外 1 米	昼	58.0	57.7	60	达标
		夜	48.2	47.6	50	达标
N3	厂界南外 1 米	昼	53.4	53.8	60	达标
		夜	44.0	44.9	50	达标
N4	厂界西外 1 米	昼	57.7	57.7	60	达标
		夜	48.2	46.9	50	达标
N5	厂界西外 1 米	昼	57.5	58.4	60	达标
		夜	49.0	48.8	50	达标
N6	厂界北外 1 米	昼	58.0	57.6	60	达标
		夜	48.5	47.6	50	达标

备注：1、2020 年 9 月 15 日~9 月 16 日；天气均为阴天，风速均小于 5m/s。

10 验收监测结论

建屋 B3（456）地块建设项目一期工程，位于独墅湖科教创新区崇文路北、月亮湾路东、八达街西，由苏州工业园区建屋宏业房地产有限公司投资建设，项目总用地面积平方米 13007 平方米，总建筑面积 85306.37 平方米，设置地下 3 层，地面 6 层，高 34.6m，作为商业区域，主要业态为商品百货零售、休闲及餐饮业。

10.1 环保设施调试运行效果

本项目为新建项目，运营前空置房屋本身不产生污染排放，因此目前雨污设置分流排口，废气设置单独排口，暂不产生污染。本次验收仅对项目噪声实际情况进行监测。

10.1.1 废水排放结果

项目实行雨污分流制，项目内雨水经雨水管网收集，排入市政雨水管网；餐饮废水经隔油池处理后同生活污水经收集接入市政污水管网排入园区污水厂处理。本次验收区域内设置 2 个雨水总排口（地块东西侧各 1 个）和 1 个污水总排口（位于地块东侧）。

10.1.2 废气排放结果

项目运营期的废气产生源主要为机动车排放的汽车尾气、商业综合体中的营业性餐饮废气。本项目商业厨房燃料为天然气和电，均为清洁能源，对周围大气环境影响较小。天然气燃烧废气直接经烟道收集后由屋顶排放。厨房产生的油烟，安装抽油烟机收集后，油烟经竖向专用烟道于楼顶集中排放，且商业餐饮区域排烟口位置远离住宅，对周围环境影响较小。

运营期的汽车尾气经收集后通过地下车库排气口排放。项目地下车库采用机械通风，换气次数 6 次/小时，设置 5 个通风排放口，车库排气口设于绿化带内，高出地面 2.5m，不朝向居民楼及其他易受影响的建筑物，能有效控制地下停车库内汽车尾气浓度。

本项目地下一层的垃圾房生活垃圾日产日清，垃圾暂存时间极短，垃圾在还未腐败发臭即已经运出，其产生的恶臭也比较轻微，对周围环境影响较小。

10.1.3 噪声排放监测结果

苏州市科旺检测技术有限公司于 2020 年 9 月 15 日至 16 日对该项目进行建设项目竣工环境验收监测，在验收范围厂界周围共设置 6 个测点，监测结果表明，本次验收区域边界噪声值达到《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）中 2 类标准，白天 $\leq 60\text{dB}(\text{A})$ ，夜间 $\leq 50\text{dB}(\text{A})$ 。

10.1.4 固体废物排放结果

项目固体废物主要为生活垃圾。项目地块地下一层设有垃圾收集设施及若干垃圾收集点。垃圾分类存放，集中收集后由环卫部门统一及时清运和处理，日清日运，固体废物实现零排放，对环境不造成二次污染。

10.2 验收监测结论

苏州工业园区建屋宏业房地产有限公司建屋 B3（456 地块）建设项目一期工程基本按照环评及批复的要求进行建设，较好的落实了各项环保工程措施。项目厂界噪声达标，固体废弃物妥善处置不造成二次污染。该项目符合建设项目竣工环境保护验收条件，建议通过验收。