

杭州万科锦南置业有限公司

杭政储出【2012】30 号地块商品住宅
(设配套公建) 建设项目

环 境 影 响 报 告 书
(简本)

浙江省工业环保设计研究院有限公司

Zhengjiang Industrial EP D&R Institute Co.,Ltd.

国环评证：甲字第 2007 号

二〇一三年七月

目 录

第 1 章	建设项目概况	3
1.1	建设项目背景及项目特点	3
1.2	建设项目主要建设内容、生产工艺、生产规模、建设周期等	3
第 2 章	建设项目周围环境现状	10
2.1	建设项目地理位置	10
2.2	建设项目所在地的环境现状	10
2.3	建设项目环境影响评价范围	10
第 3 章	建设项目环境影响预测及拟采取的主要措施与效果	11
3.1	污染源分析	11
3.2	建设项目评价范围内的环境保护目标分布情况	12
3.3	建设项目主要环境影响及其预测评价结果	14
3.4	污染防治措施分项汇总及治理效果	15
3.5	建设项目环境保护措施的技术、经济论证结果	18
3.6	建设项目对环境影响的经济损益分析结果	18
3.7	拟采取的环境监测计划及环境管理制度	18
3.8	总量控制	19
第 4 章	公众参与	20
4.1	公开环境信息的次数、方式	20
4.2	征求公众意见的范围、形式	20
4.3	公众调查的内容	20
4.4	公众意见归纳分析	20
4.5	环保公告、公示	21
4.6	对公众调查意见的采纳与否的回复	22
第 5 章	环境影响评价结论	23
5.1	环境可行性结论	23
5.2	总结论	24
第 6 章	联系方式	25

附图：

附图 1-1 建设项目地理位置

附图 1-2 建设项目地理位置详图及地表水环境监测布点图

附图 2-1 建设项目周边环境概况示意图

第1章 建设项目概况

1.1 建设项目背景及项目特点

为了推进滨江区城市化进程，杭州万科锦南置业有限公司于 2012 年 10 月 11 日通过公开挂牌出让方式取得了杭政储出[2012]30 号地块的土地使用权。2012 年 12 月 19 日，杭州市发展和改革委员会以杭发改备[2012]92 号文（详见附件 1）出具项目备案通知书，同意杭政储出[2012]30 号地块商品住宅（设配套公建）项目的建设。

2、项目特点

（1）项目为新建项目，项目建设将会对拟建区块现有的土地利用格局、生态环境产生一定的影响。

（2）项目为房地产开发，非工业生产类项目，其对外环境的影响主要集中在施工期，运营期的环境影响较小，主要为地下车库尾气以及生活垃圾等影响。

（3）项目建成后，用地功能为居住小区，属于环境空气、噪声敏感保护目标，因此，评价过程中需调查地块周边现状及规划污染源分布情况，分析外环境对居住小区的环境影响，论证其选址合理性以及环境可行性。

1.2 建设项目主要建设内容、生产工艺、生产规模、建设周期等

1、项目名称：杭政储出〔2012〕30 号地块商品住宅（设配套公建）

2、建设地点：项目地块位于杭州市滨江区浦沿街道（江南单元 BJ01-R21-12 地块），地块东至滨文小学配套支路，南至滨文路，西至规划西浦路，北至规划七甲路，总用地面积 66521 平方米。

3、建设性质：新建

4、项目投资：总投资 200825 万元

5、建设单位：杭州万科锦南置业有限公司

6、建设周期：施工期 3 年，预计于 2016 年 6 月建成交付使用

7、建设规模与内容：项目规划总建筑面积 229995.94m²，其中地上建筑面积 167874.94 m²，地下建筑面积 56722m²，具体建筑面积以批准的初步设计为准。

根据《规划方案设计》，本项目将建成 17 幢精装修住宅楼（公共租赁房除外）及配套商业建筑，分别为 9 幢 8F 多层住宅、2 幢 11 层小高层、2 幢 32F 高层住宅楼（其中 1 幢为公共租赁房）、沿街 2~3 层商业建筑、2 幢 33F 高层住宅楼、1 幢 24 层高层住宅楼（局部 11F）及 1 幢 34F 高层住宅，住宅楼局部二层设置配套物业用房与社区用房，配套设有地下一层停车库。公共租赁房无偿移交于当地政府。

项目地块内配套布置有规划地铁 6 号线的车站出入口，不布置车站风亭（新风、排风、冷却塔）等建筑，出入口平面布置已得到地铁公司及设计单位确认。

项目配套用房主要为物业办公用房以及社区管理用房等；物业经营用房及商业用房定位必须符合相关法律法规要求。

表 2-1 建设项目主要经济技术指标

项目			数值	单位	备注	
总用地面积			66521.00	m ²		
总建筑面积			229995.94	m ²		
地上总建筑面积			167874.94	m ²		
其中	架空		1572.44	m ²	不计容	
	计容		166302.50	m ²	计容	
其中	其中	高层住宅	94869.98	m ²	57.05%	
		多层住宅	42439.38	m ²	25.52%	
		公共租赁房	16630.53	m ²	10.00%，共计 1300 套	
		商业	9723.58	m ²	5.88%	
		配套	2639.03	m ²	1.55%	
		其中	物业经营	671.50	m ²	地上总建筑面积的 0.4% 位于 6#楼一、二层局部
			物业管理	503.63	m ²	地上总建筑面积的 0.3% 位于 2#、3#楼 1~2F 局部(配卫生间)
			社区用房	1236.90	m ²	70 平米/100 户，位于 3#、4#、5#楼 1~2F 局部
			开闭所	77.00	m ²	位于 5#楼一层，临近主要城市道路
			消控中心	50	m ²	位于 5#楼一层局部
		其他	100	m ²	垃圾房、燃气调压站、门卫等	
地下建筑面积			56722.00	m ²		
地下夹层自行车库面积			5399.00	m ²		
容积率			2.50			

绿地面积		19975.00	m ²	
绿地率		30%		
建筑占地面积		16630.00	m ²	
建筑密度		25%		
户数		1767	户	
人口数		5654	人	3.2 人/户数
机动车位数		1456	辆	
其中	地下	1334	辆	
	地面	122	辆	
非机动车位		4650	辆	
其中	地下	4450	辆	
	地上	200	辆	
配比表				
户型面积	总建筑面积	总户数	面积比值	
90 平方米以下	109147.12	1398	70.90%	
90-120 平米	16399.96	152	10.65%	
120-130 平米	28392.80	217	18.44%	
合计	153939.89	1767	100.00%	
公共租赁房户型配比表				
户型面积	总建筑面积	总户数	面积比值	套数比
45 平方米以下	9235.10	210	55.53%	58.33%
45-50 平米	7395.43	150	44.47%	41.67%
合计	16630.53	360	100.00%	100.00%

表 2-2 项目各建筑物功能布置

楼号	类型	楼层	功能布置
商业建筑(2F 与 17# 楼连廊相接)	3F 建筑	1F	商铺
		2F	商铺
		3F	商铺
1#公共租赁房	32F 高层住宅楼	对应地下夹层	自行车库
		对应地下层	排烟机房、配电间、补风机房等
		1~2F	商铺
		3~32F	住宅
		屋顶层	电梯机房、尾气井等
2#	33F 高层住宅楼	对应地下夹层	自行车库
		对应地下层	排烟机房、配电间、补风机房、变电所、防化值班室等
		1F	架空层、入户大堂
		2F	物业管理用房
		3~33F	住宅
		屋顶层	电梯机房、尾气井等
3#	33F 高层	对应地下夹层	自行车库

	住宅楼	对应地下层	排烟机房、配电间、补风机房、防化值班室等
		1F	架空层、入户大堂
		2F	物业管理用房、社区用房
		3~33F	住宅
		屋顶层	电梯机房、尾气井等
4#	32F 高层住宅楼	对应地下夹层	自行车库
		对应地下层	排烟机房、消防水池、消防水泵房、配电间、补风机房等
		1F	架空层、入户大堂
		2F	社区用房
		3~32F	住宅
		屋顶层	电梯机房、尾气井等
5#	34F 高层住宅楼	对应地下夹层	自行车库
		对应地下层	排烟机房、配电间、补风机房、防化值班室等
		1F	商铺、社区用房、消防控制室、入户大堂、开闭所
		2F	商铺、社区用房
		3~34F	住宅
		屋顶层	电梯机房、尾气井等
6#	24F 高层住宅楼（局部 11F）	对应地下夹层	自行车库
		对应地下层	排烟机房、配电间、补风机房、防化值班室、变电所等
		1F	商铺、入户大堂
		2F	商铺、社区用房
		3~24F（11F）	住宅
		11F 的屋顶层	电梯机房
		24F 的屋顶层	电梯机房、尾气井等
7#	11F 小高层住宅楼	对应地下夹层	储藏室
		对应地下层	配电间、车库
		1~11F	住宅
		屋顶层	电梯机房、尾气井等
8#	11F 小高层住宅楼	对应地下夹层	储藏室
		对应地下层	配电间、车库
		1~11F	住宅
		屋顶层	电梯机房、尾气井等
9#	8F 多层住宅楼	对应地下夹层	储藏室
		对应地下层	配电间、车库
		1~8F	住宅
		屋顶层	电梯机房、尾气井等
10#	8F 多层住	对应地下夹层	储藏室

	宅楼	对应地下层	配电间、车库
		1~8F	住宅
		屋顶层	电梯机房、尾气井等
11#	8F 多层住宅楼	对应地下夹层	储藏室
		对应地下层	配电间、车库
		1~8F	住宅
		屋顶层	电梯机房、尾气井等
12#	8F 多层住宅楼	对应地下夹层	储藏室
		对应地下层	配电间、车库
		1~8F	住宅
		屋顶层	电梯机房、尾气井等
13#	8F 多层住宅楼	对应地下夹层	储藏室
		对应地下层	配电间、车库
		1~8F	住宅
		屋顶层	电梯机房、尾气井等
14#	8F 多层住宅楼	对应地下夹层	储藏室
		对应地下层	配电间、车库
		1~8F	住宅
		屋顶层	电梯机房、尾气井等
15#	8F 多层住宅楼	对应地下夹层	储藏室
		对应地下层	配电间、车库
		1~8F	住宅
		屋顶层	电梯机房、尾气井等
16#	8F 多层住宅楼	对应地下夹层	储藏室
		对应地下层	配电间、车库
		1~8F	住宅
		屋顶层	电梯机房、尾气井等
17#	8F 多层住宅楼	对应地下夹层	自行车库
		对应地下层	排烟机房、配电间、补风机房等
		1~2F	商铺
		3~8F	住宅
		屋顶层	电梯机房
地下层	地下一层	一层（部分建筑有夹层）	地下车库、生活水泵房、消防水池、变电所（7处）

表 2-3 主要设备布置情况

序号	设备名称	位置	备注
1	变压器（14 台）	地下室 7 个变电所	每个变电所配 2 台 800KVA 干式变压器
2	风机（36 台）	地下室排烟机房	排风机房、排烟机房、补风机房均位于建筑下方，中间有自行车夹层或储藏室阻隔。
	风机（24 台）	地下室排风、送风机房	
	风机（15 台）	地下室消防补风机房	
3	消防水池（1 座）	地下室（7#楼南）	水池容积 252m ³
4	消防水泵（4 台）	地下室消防水泵房（4#楼东侧）	消防栓泵 2 台（1 用 1 备） 喷淋泵 2 台（1 用 1 备）
5	生活水泵（3 台）	地下室生活水泵房（3~4#楼之间东侧）	不锈钢给水箱 2 只（196 m ³ 、190 m ³ ）、变频给水设备 3 组（低区、中区、高区）
6	潜污泵（326 台）	地下室集水坑	共计 163 个集水坑，每个集水坑 2 台（1 用 1 备）

注：根据设计方案，项目配电房均位于住宅楼下方，建筑上方为各自住宅楼的自行车夹层或储藏室；消防水泵房、生活水泵房、变电所均未正对住宅楼，建筑上方为小区园林绿化

表 3-4 其它环保设施汇总表

内容	数量	出入口编号	所在位置	备注
地下车库出入口	3 个	1#(北侧)	5~6#楼之间	车库入口宽度 7.5m，坡道采用低噪声减震设计并设置吸隔声顶棚，中心线距离 5#楼约 10m、距离 6#楼约 11.2m；
		2#(西侧)	8#楼西侧	车库入口宽度 7.5m，坡道采用低噪声减震设计并设置吸隔声顶棚，中心线距离 8#楼约 8.7m；
		3#(东侧)	2~3#楼之间	车库入口宽度 7.0m，坡道采用低噪声减震设计并设置吸隔声顶棚，中心线距离 3#楼约 21.2m、距离 2#楼约 25.2m；
地下车库尾气井（16）	16 个	1#尾气井	1#楼 7~8 轴之间	排放高度 92.1m，尺寸 2.1×1.85m+1.0×0.55m
		2#尾气井	2#楼 12~1/13 轴之间	排放高度 97.4m，尺寸 2.1×1.0m+1.0×0.85m
		3#尾气井	3#楼 12~1/13 轴之间	排放高度 97.4m，尺寸 2.1×1.0m+1.0×0.85m
		4#尾气井	4#楼 12~1/13 轴之间	排放高度 97.4m，尺寸 2.1×1.0m+1.0×0.85m

		5#尾气井	5#楼 1/25~1/27 轴之间	排放高度 99.5m, 尺寸 2.07×1.1m+1.2×0.77m
		6#尾气井	6#楼 10~1/11 轴之间	排放高度 71.1m, 尺寸 2.07×1.1m+1.2×0.77m
		7#尾气井	7#楼 1~E 轴交界处北	排放高度 32.7m, 尺寸 2.3×0.35m
		8#尾气井	8#楼 34~E 轴交界处北	排放高度 32.7m, 尺寸 2.3×0.35m
		9#尾气井	9#楼 1~E 轴交界处北	排放高度 24m, 尺寸 2.3×0.35m
		10#尾气井	10#楼 25~E 轴交界处北	排放高度 24m, 尺寸 2.3×0.35m
		11#尾气井	11#楼 1~E 轴交界处北	排放高度 24m, 尺寸 2.3×0.35m
		12#尾气井	12#楼 34~E 轴交界处北	排放高度 24m, 尺寸 2.3×0.35m
		13#尾气井	13#楼 1~E 轴交界处北	排放高度 24m, 尺寸 2.3×0.35m
		14#尾气井	14#楼 25~E 轴交界处北	排放高度 24m, 尺寸 2.3×0.35m
		15#尾气井	15#楼 1~E 轴交界处北	排放高度 24m, 尺寸 2.3×0.35m
		16#尾气井	16#楼 34~E 轴交界处北	排放高度 24m, 尺寸 2.3×0.35m
垃圾桶	若干	各单元楼梯间出口放置分类活动垃圾桶		
垃圾收集房	2 个	5#楼东侧（与 5#楼最近距离 10.6m） 6#楼西侧（与 6#楼最近距离 8.5m）		

注：垃圾收集房功能——主要用于小区活动垃圾桶集中放置，方便垃圾直运车定点定时清运，本项目垃圾收集房不设置垃圾分拣、压缩等功能，垃圾清运后对垃圾桶进行简单清洗。

第2章 建设项目周围环境现状

2.1 建设项目地理位置

项目地块位于杭州市滨江区浦沿街道（江南单元 BJ01-R21-12 地块），地块东至滨文小学配套支路，南至滨文路，西至规划西浦路，北至规划七甲路，总用地总面积 66521 平方米。本项目地块原用地性质主要为农田菜地（种植蔬菜）、七甲村农居。目前，地块内农居已拆迁完毕，项目区域内用地现状为杂用地等，无历史遗留环境问题。

2.2 建设项目所在地的环境现状

1、环境空气：项目所在区域 SO₂、NO₂ 小时浓度值、PM₁₀24 小时平均值均能满足《环境空气质量标准》（GB3095-2012）二级标准。

2、地表水环境：由监测结果可知，钱塘江七甲闸断面水质不能满足《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）II 类标准要求，主要超标因子为 DO、BOD₅、COD_{Mn}、NH₃-N、TP；新浦河东信大道断面水质也不能满足《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）III 类标准要求，主要超标因子为 DO、NH₃-N、TP。新浦河水水质超标原因很可能主要是受农业面源及生活污染源的影响导致。

3、地下水环境：由监测结果可知，新生村地下水现状水质无法满足 GB/T 14848-93《地下水质量标准》III 类标准，主要超标因子为高锰酸盐指数、氨氮。

4、声环境：由监测结果可知，项目地块除 1#监测点昼间超标外，其余各监测点昼夜间声环境监测值均符合 GB3096-2008《声环境质量标准》2、4a 类标准要求；敏感点七甲村、八甲村昼夜间声环境监测值均符合 GB3096-2008《声环境质量标准》2 类标准要求。1#监测点昼间超标主要受周围滨文路改建、彩虹快速路施工影响所致。

2.3 建设项目环境影响评价范围

表2-1 项目评价范围

环境要素	评价范围
环境空气	以地下车库尾气等效排气筒为中心，直径 5km 范围内
水环境	仅进行达标排放、接管可行性分析
地下水	项目所在的同一地下水水文单元
声环境	施工期，施工场界外缘 200m；运营期，周界外 200m 范围内
生态环境	周界外 100m 范围内

第3章 建设项目环境影响预测及拟采取的主要措施与效果

3.1 污染源分析

3.1.1 产污环节及污染因子

1、施工期

本项目为房地产开发和经营行业，不涉及工业企业的相关生产工艺。

项目进入施工期后，将进行平整土地，开挖地基，桩孔等土石方施工，进行结构和装修施工，道路构筑等活动。施工期主要污染因素分析如下：

（1）施工噪声：主要来自施工机械设备产生的机械噪声及运输、场地平整、地基处理等产生的作业噪声。

（2）施工扬尘、装修废气：整个施工过程包括场地整理、打桩、挖土、材料运输、装卸、粉状材料堆场，汽车行驶均产生扬尘。住宅装修过程需使用油漆，会产生油漆废气。

（3）施工废水：主要来自于施工渗水及施工人员生活污水。

（4）固体废弃物：施工期产生大量废建筑材料、土石方，装修过程产生装修垃圾，要求施工单位、物业管理部门按规定进行垃圾填埋或由环卫部门统一处理，不得随意倾倒建筑垃圾。

2、项目使用期

根据初步工程分析，项目建成投入使用后，主要污染物产生情况详见表 3-1。

表 3-1 项目使用期主要污染物排放情况

污染类型	排放部位/过程	污染物
废水	居民、物业及商业用房等日常生活活动	生活污水
废气	地下车库、地面停车位	汽车尾气
	垃圾收集房	恶臭
噪声	机械设备、汽车出入交通噪声	噪声
固废	居民、物业及商业用房	生活垃圾

3.1.2 污染源强

表 3-2 项目使用期污染源强汇总

名称			年发生量 (t/a)	年削减量	年排放量
废水	生活污水	水量	36.966 万 t/a	0	36.966 万 t/a
		COD _{Cr}	300mg/L, 110.898t/a	88.718t/a	300mg/L, 110.898t/a 纳管 60mg/L, 22.18t/a 外排
		NH ₃ -N	30mg/L, 11.09t/a	8.133t/a	30mg/L, 11.09t/a 纳管 8mg/L, 2.957t/a 外排
废气	汽车尾气	HC	2.185t/a	0	2.185t/a
		CO	22.477t/a	0	22.477t/a
		NO _x	0.316t/a	0	0.316t/a
固废	生活垃圾		2505t/a	2505t/a	0
噪声	水泵房 88dB、变电所 70dB、进风机房 85dB、地下车库出入口 65dB。				

3.2 建设项目评价范围内的环境保护目标分布情况

项目地块东面隔滨文小学配套支路分别为滨文小学（最近距离 12m）、规划幼儿园（最近距离 12m）、新生社区八甲村新居（最近距离 19m）；南面隔滨文支路为规划社会停车场库用地（S2）、隧道管理用地（U29）农贸市场、文化活动用地（R22）；西面隔西浦路（在建）为规划商业金融业/文化娱乐兼容用地（C2E）；北面隔规划七甲路为规划商业金融业/文化娱乐兼容用地（C2E）。

具体见表 3-3~4。

表 3-3 项目地块周边用地现状及规划情况

地块名称	方位	与本地块用地红线最近距离	现状用地情况	规划用地情况
杭政储出 (2012) 30 号地块 (地块原为 农田菜地)	东面	紧邻	滨文小学配套支路 (8m)	滨文小学配套支路 (12m 支路)
		约 12 米	滨文小学	滨文小学, 已实施
		约 18 米	庙宇一座	规划 12 班幼儿园用地 (R22)
		约 19 米	新生社区八甲新居	
	东北面	约 28 米	新生社区八甲新居	规划二类居住用地 (R21)
	南面	紧邻	滨文支路	滨文路 (次干路), 已实施
		约 43 米	杂地、施工临时区	社会停车场库用地 (S2)
				隧道管理用地 (U29)
	西南面	约 62 米	绿地、临时沙场	农贸市场、文化活动用地 (R22)
	西面	紧邻	杂地	商业金融业/文化娱乐兼容用 地 (C2-E)
		约 20 米	杂地	规划西浦路 (20m 支路)
	西北面	约 20 米	杂地、新生社区七甲村	规划商业金融业/文化娱乐兼 容用地 (C2E)
	北面	紧邻	新生苗圃、新生社区七甲村	规划七甲路 (20m 支路)
		约 20 米	新生社区八甲村新居 新生社区七甲村 新生苗圃	规划小区绿地用地 (R24/S3) 规划中学用地 (R22)

表 3-4 项目周边敏感点现状分布情况

环境要素	名称	方位	距红线最近距离	概况	保护级别
空气、 声环境	新生社区八甲村新居	东面	约 19m	约 3000 户, 9000 人	空气环境二级声环境 2 类
		东北面	约 28m		
	新生社区八甲村	北面	约 5m		
	新生社区七甲村	北面	约 30m		
	新生社区沙浪沈村	西南面	约 245m		
	新生社区新生村	南面	约 360m		
	新生社区高家里村	东南面	约 380m		
	滨文小学	东面	约 12m	规划 36 个班级, 现共 18 个班, 1~6 年级, 800 名师生。学校占地面积 33059m ² , 建筑面积 19476m ² , 共 3 幢教学楼, 1 幢行政楼和 1 幢试验楼, 无住宿。离教学楼最近 22m	
水环境	钱塘江	西面	约 510m	河宽约 1500m	水环境 II 类
	新浦河	东面	约 650m	河宽约 20m	水环境 III 类

3.3 建设项目主要环境影响及其预测评价结果

3.3.1 废气影响分析

项目废气主要为地下车库汽车尾气，根据预测，在所有气象条件下，项目地下车库各排风井汽车尾气中 HC、CO、NO_x 最大落地浓度占标率均小于 0.13%，因此，项目地下车库各尾气井排放的汽车尾气不会对周围空气环境产生不良影响。

项目地面停车位规模相对于地下停车规模较小，而且地面停车位相对分散，通风状态良好，产生的污染物较小，对周围环境影响小。

项目生活垃圾采取袋装化分类投放，垃圾收集房内的垃圾应及时清运，在做好卫生清洁工作情况下，垃圾恶臭对周围环境的影响不大。

3.3.2 废水影响分析

（1）地表水

本项目废水主要为生活污水，项目生活污水经预处理后接入西浦路市政污水管，然后排入滨文路污水管，再经污水泵站提升后送萧山钱江污水处理厂统一达标处理排放钱塘江，不会对周围地表水环境产生影响。

（2）地下水

本项目设一层地下室，地块施工期打桩、开挖等对地下水流径等产生一定影响，由于项目施工期相对时间较短，施工过程对地下水影响较小。

项目建设地目前供水基础设施条件比较完善，供水能力充足，项目运营期间将不取用地下水，因此对建设场地内的地下水的正常的补给、径流、排泄条件的影响相对较小。项目运营期间产生废水主要为生活污水，污水与地下水环境有效隔离，各类污水通过管道排放入污水管网，不排入地下水环境，对地下水环境的影响较小。

3.3.3 噪声影响分析

（1）公建设备

项目配电房、排风机房、排烟机房、补风机房均位于住宅楼下方，并设独立机房，建筑上方为各自住宅楼的自行车夹层或储藏室；消防水泵房、生活水泵房、变电所设独立机房，且均未正对住宅楼，建筑上方为小区园林绿化。地下层公建设备布局合理，起到了合理布置、建筑隔声的效果，不会对地上建筑及周边环境

产生不良影响。

项目物业、商业用房以及住户均考虑由自己安装设置分体式空调或户式中央空调，其中室外机设于楼外空调室外机专用平台上，对小区内其他住宅声环境影响较小。

项目开闭所位于 5#楼 1F 东侧，设立独立机房，其建筑上方为 2F 商铺，正常运行情况不会对 3F 以上住宅产生不良影响。

（2）地下车库出入口噪声

项目地下车库出入口高峰期噪声对邻近住宅楼影响不大。

（3）周边道路影响

根据对周边道路交通噪声预测分析，项目周边道路尤其是地块南侧道路滨文路、之江大桥引桥段与彩虹快速路对本项目地块影响较大，为降低周边道路交通噪声对项目住宅楼的影响，做好各建筑的墙体、门窗的隔声降噪措施，确保住宅建筑室内声环境质量达标，并在售楼时应告知购房者项目周边道路等外环境情况，在售楼合同内明确周边道路可能造成的不良环境影响。

3.3.4 固体废弃物

本工程固体废弃物主要是住宅居民、物管及商业用房等日常生活、管理过程产生的生活垃圾，项目居住小区各单元楼梯间出口放置分类活动垃圾桶，生活垃圾应按可回收垃圾、厨房垃圾、其他垃圾和有害垃圾四大类进行收集存放，同时小区配套设 2 处垃圾收集房，无垃圾中转站，生活垃圾按市城管办要求统一清运处置。只要生活垃圾及时清运，则项目固废不会对周围环境造成不良影响。

3.4 污染防治措施分项汇总及治理效果

具体见表 3-5。

表3-5 项目主要污染治理措施清单

序	类别	污染源与污染	污染防治措施
一	施工期		
1	废气	地面开挖和运输车辆行驶产生的扬尘	①运输黄沙、石子、弃土、建筑垃圾等的车辆必须用帆布严密覆盖，防止黄沙等建筑材料的散落。 ②对施工场地和道路实施洒水抑尘，每天洒水 4-5 次，少设或不设露天堆场和露天搅拌作业，对于露天沙石等建筑材料堆场必须用帆布或塑料编织布严密封盖；施工建筑要设置滞尘网，加强附近居民点粉尘防护工作。 ③施工过程中产生的弃土、弃料及其他建筑垃圾，应及时清运。进出工地的物料、渣土、垃圾运输车辆的防尘措施、运输路线和时间。进出工地的物料、渣土、垃圾运输车辆，应尽可能采用密闭车斗，并保证物料不遗撒外漏。 ④混凝土浇制应尽量采用商品混凝土，施工装修采用无苯油漆和稀释剂。 ⑤施工期间应合理规划交通出入口，尽量设在南侧滨文路或西侧西浦路，远离滨文小学、八甲村；加强施工路线的交通管理，尽量减少因施工车辆增多而带来的交通堵塞以及对区域居民出行的影响。 ⑥在露天暂时堆放的沙石、水泥等必须用帆布或塑料编织布严密封盖，减少粉尘产生，施工材料堆场远离居民点，建议设置在南侧滨文路或西侧西浦路，靠近施工建筑必须设置滞尘网，加强附近居民点粉尘防护工作。
2	废水	施工人员生活污水	管理好施工队伍的生活污水排放，设置简易化粪池，粪便水经化粪池后和其他生活废水接入周边道路市政污水管网，不得随地排放。
		场地开挖产生的泥浆水	基础施工中的泥浆废水，应经沉淀处理后达标排入市政雨水管网。建议在施工工地周界设置排水明沟，排水沟末端设置沉沙池，施工废水经沉淀池沉淀处理后排入周边道路市政管网。
3	固体废物	生活垃圾	施工队伍生活垃圾应收集到指定的垃圾桶内，由环卫部门统一处理。
		施工废料	施工建筑中的弃土应合理利用，废建筑材料、工程结束后的多余建材，施工单位应规范运输及时清运，建设单位应要求施工单位规范运输，不要随路散落，也不要随意倾倒建筑垃圾，制造新的垃圾堆场。
4	噪声	施工期噪声源主要来自施工作业机械，如挖掘机、打桩机、压路机等	①施工单位必须选用符合国家有关标准的施工机具和运输车辆，尽量选用低噪声的施工机械和工艺，振动较大的固定机械设备应加装减振机座，同时加强各类施工设备的维护和保养，保持其良好的工况，以便从根本上降低噪声源强。 ②在居民点附近施工时严格执行当地政府控制规定，严禁在晚上 10 时至次日 6 时进行高噪声施工，夜间如需施工应向环保部门申请，批准后才能根据规定施工。 ③在施工中严格控制作业时间，根据具体情况，合理安排施工时间，提高操作水平，与周围居民做好沟通工作，减少对敏感地点的影响，防止发生噪声扰民现象。 ④运输车辆应尽可能减少鸣号，尤其是在晚间和午休时间。 ⑤采用振动小的施工方法及低振机械；安装防振装置；合理布置机械设备；限制冲击式作业，缩短振动时间；电动机、水泵、电刨、搅拌机强噪声设备安置于单独的工棚内。
5	水土保持	施工过程植被破坏和水土流失	做好水土保持工作。

二	运营期		
1	废气	车库汽车尾气及垃圾收集房恶臭	①保证地下车库换气次数不少于 6 次，汽车尾气经各楼尾气井至建筑屋顶排放，达《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）二级标准。 ②居民厨房油烟经家用油烟机净化后和燃料废气一起经竖井至建筑物屋顶排放。 ③生活垃圾需袋装后分类投放，环卫部门派专人及时清运，保持垃圾收集房周围较好的卫生状况。 ④项目物业经营及商业用房内经营范围必须符合相关法律法规要求，进驻项目按相关政策要求进行合理审批。
2	废水	生活污水	①项目排水体制室外采为雨污分流制，室内采用污废分流制；设置洗衣機位的阳台设废水管，排水接至室外废水管网。地下车库排水采用潜水泵提升后排入室外雨水管网。各单体建筑雨水采用有组织排放，屋面雨水经收集后与室外雨水汇合，就近排入周边市政雨水管，最终排放东侧新浦河。 ②项目生活污水经预处理后纳入西浦路市政污水管，经提升泵站提升后最终送萧山钱江污水处理厂统一集中处理达标后排放钱塘江。 ③项目垃圾收集房四周设置排水沟，垃圾桶清洗废水经排水沟收集后纳入小区污水管网。
3	地下水	生活污水	①应对化粪池、检查井（排水窨井）、垃圾收集房地基采取适当的防渗漏处理措施，如化粪池、检查井基础采用混凝土结构或设置下垫粘土，池壁设置浆砌水泥抹面结构，可有效防止污水渗入地下水而造成地下水污染。 ②污水管道选材应选用 UPVC 管，可有效防止污水通过污水管道下渗。 ③定期检查地下水保护设施，及时消除污染隐患，杜绝跑冒滴漏现象；发现有泄漏或渗漏，采取清理污染物和修补漏洞（缝）等补救措施。
4	固体废物	生活垃圾	按照杭州市生活垃圾分类收集、清洁直运工作的相关要求，本项目在小区各住宅楼附近设置垃圾桶，生活垃圾应按可回收垃圾、厨房垃圾、其他垃圾和有害垃圾四大类进行收集存放，最终按市城管办要求进行统一清运处置。
5	噪声	公用设施运行噪声及汽车出入口噪声	①水泵房、排风机房、变配电房均置于地下层，并须设独立机房。根据各自设备的自重及振动特性采用合适的钢筋混凝土台座或隔振垫、减振垫。 ②在设备选型时应选用低噪声的箱式风机、水泵等；动力设备底部布置砼基础，基础质量应选设备质量的 3~5 倍以上，设备和砼基础之间安装减震器，涉及到水的进出口处须用软连接；机房换气风机的出口必须安装消声器，机房内部做吸隔声处理，机房门配套隔声门。 ③消防风机采用低噪声、高效率的轴流风机，并设独立机房，机房门采用隔声门。风机用弹性挂钩吊挂，并作减震处理，机房补风口采用吸声百叶。消防风机检修时，对风机进风口处和机房补风口须安装消声器，风机房设计时应考虑临时消防风机安装口。消防风机检修时，必须通知周边小区内住户。 ④地下车库出入口坡道底层应采用橡胶等材料隔振，然后在其上再铺设二层环氧树脂，地下车库在出入口坡道部位加筑隔声防护墙和加胶玻璃隔声顶棚；加强地下车库出入口交通管理，汽车严格限速 5km/h 以下行驶，禁鸣喇叭；小区入口设置限速禁鸣标志，同时加强行驶道路两侧绿化。 ⑤电梯设备应选择优质低噪设备，设备噪声确保在 65dB 以下。对所有电梯机房的设备安装隔振垫、橡胶减振器（垫）；电梯机房应根据设备自重及振动特性采用合适的钢筋混凝土台座。 ⑥做好各建筑墙体、门、窗等隔声降噪措施，隔声量至少在 30dB 以上，

			确保《民用建筑隔声设计规范》（GB50118-2010）建筑室内噪声达标。 ⑦严格执行《娱乐场所管理条例》、《关于〈娱乐场所管理条例〉贯彻执行中若干问题的意见》，居民住宅楼（含商铺）与住宅区内不得设立噪声污染、振动污染的服务项目，不得设立娱乐场所。 ⑧项目建筑与道路之间应进行植树绿化，对于邻近道路侧的噪声敏感建筑物，应合理安排房间使用功能，以减少交通噪声干扰。
6	其他	绿化、售房告知	①做好小区绿化设计，合理选择绿化类型，既美化环境，又降低污染，做好生态补偿工作，把小区建设成为生态优良、环境洁净的绿色小区，总体绿化率达 30%。 ②在售楼时应告知购房者项目周边道路等外环境情况，在售楼合同内明确周边道路可能造成的不良环境影响。

3.5 建设项目环境保护措施的技术、经济论证结果

本项目一次性环保投资占项目总投资的 0.69%，相对较小，因此本项目一次性环保投资是有保障的。

3.6 建设项目对环境影响的经济损益分析结果

除了会给区域环境质量带来一定程度的不利影响，土地占用、植被破坏为不可逆环境经济损失外，其它环保投资均为一次性或短期的环境经济损失。而项目的开发和建设产生的环境效益、社会效益和经济效益将为当地的长远发展带来深远的影响，项目造成的环境方面的正面影响完全可以弥补其负面影响。总的来说，项目环境经济效益明显，项目建设是可行的。

3.7 拟采取的环境监测计划及环境管理制度

1、施工期环境管理

- （1）控制施工造成植被的破坏和水土流失，施工临时占地的还原、植被的还原、环境的恢复。
- （2）调查处理施工对附近居民、单位生活工作的噪声干扰。要求施工单位在施工期间，严格执行 GB12523-2011 的标准的规定，除抢修、抢险作业和特殊要求必须连续作业外，禁止夜间进行产生环境噪声污染的建筑施工作业，同时督促施工单位积极落实施工期的各项噪声防治措施，避免噪声对周边敏感点居民生活工作产生不利影响。
- （3）施工材料堆场和材料运输引起的扬尘、施工人员的生活污水、生活垃圾及固废防治。
- （4）施工废水经沉淀处理后排入市政污水管道，严禁排放周边水体；加强

监督和管理，对各类违反规定排放生产、生活废水和固体废弃物的行为，应及时采取相应措施加以制止。

（5）对绿地和设施的保护，交通噪声的控制及绿化的保护等。

（6）其它各种环保措施的实施。

2、营运期环境管理

建议设环保管理人员，负责对整个小区环境卫生进行监督和管理。加强管理，使污染物尽量消除在源头，如采用分类收集垃圾，减少垃圾的产生；停车场等应经常打扫卫生、保持清洁，减少扬尘。环保设施的保养、维修应制度化，保证设备的正常运转。协调处理环保问题，加强宣传教育，增强居民环保意识，节约用水。

3.8 总量控制

项目为房产项目，无生产废水产生，仅排放生活污水，根据浙环发[2009]77号文《关于进一步建立完善建设项目环评审批污染物排放总量削减替代区域限批等制度的通知》，本项目新增生活污水排放量可以不需区域替代削减。故项目建设符合总量控制要求。

第4章 公众参与

4.1 公开环境信息的次数、方式

本次调查依据《国家环境影响评价公众参与暂行办法》（环发[2006]28 号）和《关于切实加强建设项目环境影响评价公众参与工作的实施意见》，浙江省环境保护局，浙环发〔2008〕55 号中规定的内容，采用公示、公告、发放调查表、随机调查形式调查公众对本次建设项目的意见和建议。

4.2 征求公众意见的范围、形式

根据项目工程情况及周边环境，项目公众参与团体调查对象主要是周边企业、单位和村庄（调查范围主要集中在评价范围内）。

环评期间，对项目产生的主要环境影响及污染防治措施等情况进行公众调查，主要通过发放调查表的形式，采用随机交谈、征询等，调查可能受项目影响的公众或社会团体对本项目的态度、意见、建议。

4.3 公众调查的内容

公众调查主要包括以下内容：

1. 对本项目的了解程度
2. 对当地环境质量的认可程度；
3. 认为该地区主要的环境问题；
4. 对本项目最担心的环境问题；
5. 项目建成后对周边居民居住生活环境的影响程度；
6. 对建设单位环境信誉的满意程度；
7. 对本项目建设的态度；
8. 对项目实施的意见与建议。

4.4 公众意见归纳分析

本次调查共发出个人调查表 70 份，收回 69 份，回收率 98%；团体调查表 20 份，回收 20 份，回收率为 100%。

1、调查统计结果分析

（1）个人调查

①71%的被调查者认为本地区现有环境质量状况很好或较好，29%的被调查者认为本地区现有环境质量状况一般或者较差。

②58%的被调查者认为本地区主要环境问题是大气污染，33%的被调查者认为本地区主要环境问题是噪声污染。

③20%的被调查者对建设项目很了解，65%的被调查者对建设项目有所了解，15%的被调查者对建设项目不了解。

④61%的被调查者对建设单位环境信誉较满意，36%的被调查者认为建设单位环境信誉满意程度一般。

⑤61%的被调查者对本项目的建设最担心的环境污染是噪声，38%最担心废气污染，12%最担心的环境污染是噪声，23%最担心的环境污染是固体废弃物。

⑥82%的被调查者认为项目实施后对周边居住、生活环境的影响程度不大或无影响，30%认为影响程度影响较大或者非常严重。

⑦83%被调查者都支持本项目的建设实施，14%被调查者持无所谓态度，3%表示反对。反对者认为项目在施工建设时，会存在较大的粉尘、噪声影响，将严重干扰他们的日常生活环境。

⑧100%被调查者对本项目没有其它意见和建议。

（2）团体调查

总体上，被调查的各团体大部分（占 80%）对本项目表示支持，无单位表示反对，认为本项目实施后对周边居住、生活环境的影响程度可以承受，噪声问题被关注得最多，废气问题居于其次，对本项目没有其它意见和建议。

4.5 环保公告、公示

根据原国家环保总局《环境影响评价公众参与暂行办法》（环发 [2006]28号）和原省环保局《关于切实加强建设项目环境影响评价公众参与工作的实施意见》（浙环发[2008]55号）规定，建设单位对项目建设应在项目所在地及周边主要保护目标（新生社区、滨文小学公告栏）进行了公告公示，公告公示分为两次，第一次为建设项目公告，第二次为项目环保公示。

建设项目公告由建设单位在确定环评单位后 7 天内（2013 年 5 月 6 日~2013 年 5 月 17 日）以现场张贴的形式在新生社区、滨文小学公告栏对项目基本情况

进行了为期 10 天（不含节假日）的公告，内容包括：建设项目名称及概要；建设项目的建设单位的名称和联系方式；承担评价工作的环境影响评价机构的名称和联系方式；环境影响评价的工作程序和主要工作内容；征求公众意见的主要事项；公众提出意见的主要方式等。

项目环保公示在报告书编制期间（2013 年 7 月 3 日至 2013 年 7 月 16 日）在新生社区、滨文小学公告栏进行了为期 10 天（不含节假日）的公示，内容包括：建设项目情况简述；建设项目对环境可能造成影响的概述；项目拟采用的污染防治措施；环境影响报告书提出的环境影响评价结论的要点；征求公众意见的范围和主要事项；征求公众意见的具体形式；公众提出意见的起止时间等。

公示期间未收到当地群众和相关企事业单位对本项目建设提出反对意见和其他相关意见和建议。

4.6 对公众调查意见的采纳与否的回复

1、本评价将采纳个人与团体调查的公众意见，要求建设单位在项目实施过程中，应充分重视公众的各种利益诉求和反馈意见，加大项目的宣传力度，加强与周围居民的沟通联系，以取得公众的理解和支持，重点关注施工期污染防治措施，尤其是扬尘与噪声防治措施。

2、建设单位应将项目施工期环境保护与污染防治目标作为施工招标的重要条件与内容，编入施工招标相应的条款中，施工单位在投标文件中应包含施工期环保措施的落实及实施计划，并对施工单位进行施工期环保措施进行跟踪考核，督促施工单位切实落实各项污染防治措施，监督施工单位进行标准化规范施工与文明施工，将施工期影响降低到最低程度。

因此，只要建设单位切实做好施工期各项污染防治措施，是能够得到当地群众和企事业单位的认可和支持的。

第5章 环境影响评价结论

5.1 环境可行性结论

5.1.1 环保审批原则符合性分析

1、建设项目符合生态环境功能区规划的要求

项目所在区域生态功能区为“钱塘江饮用水源陆域二级保护区生态环境功能小区（I2-10101B01）”，属于限制准入区。本项目为房地产开发项目，属非工业生产型项目，项目生活污水经预处理后排入市政污水管网，最终排入萧山钱江污水处理厂集中处理达标后排放。因此，项目建设符合杭州市生态环境功能区规划要求，同时也符合国家、省市级饮用水水源保护的相关政策要求。

2、排放污染物符合国家、省规定的污染物排放标准

由污染防治对策及达标分析可知，经落实本环评提出的各项污染防治措施后，本项目各项污染物均能做到达标排放。

3、排放污染物符合国家、省规定的主要污染物排放总量控制指标

本项目为房产项目，无生产废水产生，仅排放生活污水，不需要区域替代削减，故项目建设符合总量控制要求。

4、造成的环境影响符合建设项目所在地环境功能区划确定的环境质量要求

根据影响预测分析，在采取相关污染防治措施后，本项目各项污染物均能做到达标排放。预计届时附近环境空气、水环境和声环境质量均能维持现状，达到相应环境功能区类别要求。

5.1.2 环保审批要求符合性分析

1、建设项目符合清洁生产要求

本项目为房地产建设项目，产生污染物较少，采取相应措施进行治理，降低环境影响；本项目建设中采用各种节能、低噪等先进设备和工艺，故本项目符合清洁生产要求。

2、符合国家环保总局《环境影响评价公众参与暂行办法》的有关要求

按照《环境影响评价公众参与暂行办法》要求，环评期间进行了两次公告公

示，期间未收到关于本项目建设的任何意见和建议。从回收的调查表可知，被调查者总体表示支持本项目的建设。

5.1.3 其他审批要求符合性分析

1、建设项目符合主体功能区规划、土地利用总体规划、城市规划的要求

根据《杭州市滨江区江南单元（BJ01）控制性详细规划》，项目建设用地属 R21 二类居住用地，根据《杭州万科锦南置业有限公司杭政储出[2012]30 号地块商品住宅（设配套公建）项目规划条件》，土地使用性质为住宅用地；建设单位通过公开挂牌出让方式取得了土地使用权。故项目建设符合杭州市土地利用与总体规划要求。

2、符合国家和地方产业政策的要求

本项目为房地产项目，属非生产型项目，根据国家发展和改革委员会发布的《产业结构调整指导目录（2011 年本）（2013 年修正稿）》，本项目不属于目录中鼓励、禁止、限制类建设项目范围，属于允许类项目；根据《杭州市产业发展导向目录与空间布局指引（2013 年本）》，本工程属于鼓励发展类项目；同时项目不属于国土资源部和国家发改委发布的《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》规定的项目，因此本项目符合国家和地方产业政策。

5.2 结论

杭州万科锦南置业有限公司杭政储出【2012】30 号地块商品住宅（设配套公建）建设项目位于杭州市滨江区浦沿街道（江南单元 BJ01-R21-12 地块），地块东至滨文小学配套支路，南至滨文路，西至规划西浦路，北至规划七甲路。

项目选址符合杭州市生态环境功能区划要求及国家、省市级饮用水水源保护的相关政策要求，各种污染物经相应措施处理后做到达标排放，符合污染物总量准入要求，污染物经治理后对当地的环境影响不大，各环境要素可以维持原有功能区要求，且用地性质符合杭州市土地利用与总体规划要求，也符合国家和地方相关产业政策要求。

综上所述，从环保角度而言，建设单位若认真落实本次环评提出的各项污染防治措施，落实环保投资，严格执行“三同时”制度，以确保污染物达标排放，加强环保管理，本项目在拟建地实施是可行的。

第6章 联系方式

建设单位、环评机构的联系人和详细联系方式（含地址、邮编、电话、传真和电子邮箱）。

建设单位联系方式：

建设单位：杭州万科锦南置业有限公司

建设单位所在地：杭州市滨江区浦沿街道

联系人：戴工 联系电话：0571-87632533

电子邮箱：daiyanh@vanke.com

项目环评机构联系方式：

评价机构：浙江省工业环保设计研究院有限公司

联系人：施工

联系地址：杭州市湖墅南路 439 号

联系电话：0571-88383397；

传真：0571-88385270（Fax）

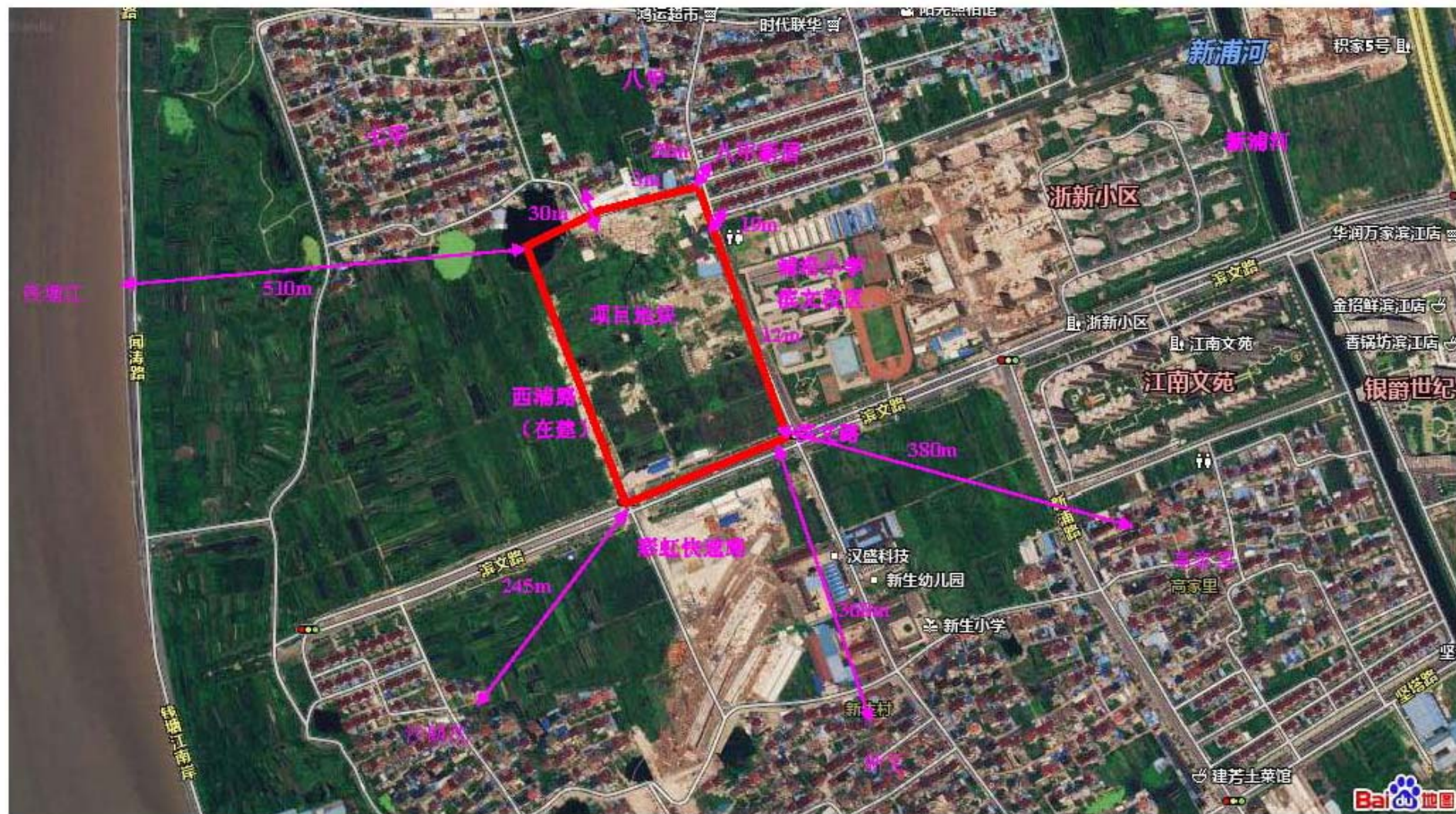
电子邮箱：23274725@qq.com。



附图 1-1 建设项目地理位置图



附图 1-2 建设项目地理位置详图及地表水环境监测布点图



附图 2-1 建设项目周边环境概况图