

# 建设项目竣工环境保护验收调查报告

项目名称：“两河一江”苏地 2020-WG-50号地块项目

建设单位（盖章）：苏州运河文化发展有限公司

编制单位：苏州运河文化发展有限公司

编制日期 2026年2月

# 目录

表1 项目总体情况 .....	1
表2 调查范围、因子、目标、重点 .....	3
表3 验收执行标准 .....	6
表4 工程概况 .....	11
表5 环境影响评价回顾 .....	27
表6 环境保护措施执行情况 .....	35
表7 环境影响调查 .....	42
表8 环境质量及污染源监测（附监测图） .....	43
表9 环境管理状况及监测计划 .....	46
表10 调查结论与建议 .....	48

## 附件

附件1 项目建议书批复、环评批复

附件2 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、面积测绘报告

附件3 不动产权证

附件4 营业执照及法人身份证

附件5 验收监测报告

附件6 关于生活垃圾处理协议、餐厨垃圾、废油脂处置协议的情况说明

附件7 雨污水接管审查意见

附件8 环保设施竣工及调试时间公示

**表1 项目总体情况**

建设项目名称	“两河一江”苏地 2020-WG-50号地块项目				
建设单位	苏州运河文化发展有限公司				
法人代表	王瑛	联系人	唐建祥		
通信地址	苏州市姑苏区盘胥路903号				
联系电话		传真	/	邮编	215002
建设地点	苏州姑苏区胥江以南、港务路以西				
项目性质	新建 <input checked="" type="checkbox"/> 改扩建 <input type="checkbox"/> 技改 <input type="checkbox"/>		行业类别	K7010 房地产开发经营	
环境影响报告表名称	“两河一江”苏地 2020-WG-50号地块项目				
环境影响评价单位	苏州普瑞菲环保科技有限公司				
初步设计单位	中铁上海设计院集团有限公司				
环境影响评价审批部门	苏州市生态环境局	文号	苏环建 [2021]08第 0001号	时间	2021年8月23日
初步设计审批部门	苏州市行政审批局	文号	苏行审项建 [2020]250号	时间	2020年9月17号
环境保护设施设计单位	中铁上海设计院集团有限公司				
环境保护设施施工单位	苏州建设(集团) 有限责任公司				
环境保护设施监测单位	江苏德昊检测技术服务有限公司				
投资总概算(万元)	91822	其中：环境保护投资(万元)	1225	实际环境保护投资占总投资比例	1.33%
实际总投资(万元)	90995	其中：环境保护投资(万元)	1247		1.37%
设计生产能力(占地、建筑面积)	占地面积18831m <sup>2</sup> 建筑面积81624.15m <sup>2</sup>		建设项目 开工日期	2021年9月	
实际生产能力(占地、建筑面积)	占地面积18831m <sup>2</sup> 建筑面积80768.51m <sup>2</sup>		竣工日期	2025年12月	
调查经费	/				

<p>项目建设过程简述 (项目立项~试运行)</p>	<p>1、立项阶段：2020年9月17日取得苏州市行政审批局《关于“两河一江”苏地 2020-WG-50号地块项目建议书的批复》，苏行审项建[2020]250号；</p> <p>2、2020年12月2日取得建设用地规划许可证，2021年1月22日登记取得建设用地不动产权证；</p> <p>3、环评阶段：苏州运河文化发展有限公司委托苏州普瑞菲环保科技有限公司编制《“两河一江”苏地 2020-WG-50号地块项目》环境影响报告表，并由苏州市生态环境局审核和批复，审批文号：苏环建[2021]08第0001号，审批时间：2021年8月23日；</p> <p>4、项目开工日期：2021年9月，项目竣工日期：2025年12月；</p> <p>5、2022年3月24日取得建设工程规划许可证；</p> <p>6、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环境影响评价的要求，依据《关于发布&lt;建设项目竣工环境保护验收暂行办法&gt;的公告》（国环规环评[2017]4号）等文件要求，项目需编制竣工环境保护验收调查报告，苏州运河文化发展有限公司承担该项目竣工环境保护验收调查报告编制工作。在建设单位、工程监理单位、施工单位及相关部门的协助下，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该项目的竣工环境保护验收调查报告。</p>
--------------------------------	--

**表2 调查范围、因子、目标、重点**

<p align="center">调查范围</p>	<p>结合本项目环境影响评价范围及工程建设的实际情况，根据《关于发布&lt;建设项目竣工环境保护验收暂行办法&gt;的公告》（国环规环评[2017]4号）和《建设项目竣工环境保护验收技术规范生态影响类》（HJ/T394-2007），确定本次验收调查对象为苏州运河文化发展有限公司“两河一江”苏地 2020-WG-50号地块项目。施工期及运营期调查范围：</p> <p>大气环境：项目边界外 500 米范围内大气环境保护目标。</p> <p>地表水环境：项目周边地表水体胥江、京杭运河。</p> <p>声环境：噪声源周围200m范围内的区域及敏感点。</p> <p>生态环境：项目所在地及周边，项目涉及的大运河遗产（苏州段）缓冲区范围。</p>
<p align="center">调查因子</p>	<p>（1）施工期</p> <p>大气环境：土石方和建筑材料运输所产生的扬尘、施工机械和交通运输车辆产生的尾气及装修阶段的有机废气对周围大气环境的影响；</p> <p>水环境：施工人员的生活污水和施工本身产生的废水（地基挖掘阶段降水井排水、结构阶段混凝土养护排水以及各种车辆冲洗水）对项目周边地表水体的影响；</p> <p>声环境：各种建筑施工机械在运转中的噪声对周围声环境的影响；</p> <p>固体废弃物：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的处理情况及对项目周围环境的影响。</p> <p>生态环境：由于工程建设，扰动原地貌和改变景观对周围生态环境的影响。</p> <p>（2）运营期</p> <p>废气：餐饮油烟废气、燃烧废气和车库废气对周围大气环境的影响；</p> <p>废水：生活污水、餐饮废水和车库废水对项目周边地表水体、纳污河流（京杭运河）的影响；</p> <p>噪声：汽车启动、空调室外机、风机等产生的噪声及社会生活噪声对项目周边声环境的影响情况；</p> <p>固体废弃物：废弃物（生活垃圾、厨余垃圾和隔油池废油脂）的处理情况。</p>
<p align="center">环境敏感</p>	<p>项目地块坐落于苏州姑苏区胥江以南、港务路以西，根据现场调查，项目周边的环境敏感点见下表。</p> <p>1、地表水环境保护目标</p>

目标

目前实际情况与环评阶段相比，地表水环境保护目标无变化，具体如下：

**表2-1 地表水环境保护目标**

环境保护对象名称	方位	相对坐标		与本项目边界距离	与污水厂排口相对距离	规模	与本项目水力联系	环境功能
		X	Y					
胥江	北	0	112m	24m	1.2km	小型	周边水体	III类标准
京杭运河	西	-1100m	0	880m	0	小型	纳污河流	IV类标准

注：相对坐标为地块中心坐标。

**2、大气环境保护目标**

目前实际情况与环评阶段相比，项目附近的苏州市劳动路实验小学、苏州市姑苏区胥台实验幼儿园、江湾雅园、海胥澜庭都已建成，实际大气环境保护目标如下：

**表 2-2 大气环境保护目标**

名称	相对坐标		保护对象	保护内容	相对地块位置	相对边界距离/m	环境功能区
	X/m	Y/m					
江湾雅园	0	287	居住	约 1867 户	北	197	《环境空气质量标准》 (GB 3095-2012) 及修改单中的二级标准
海胥澜庭	180	428	居住	约 1800 户	东北	373	
苏州市劳动路实验小学	-200	105	学校	约 500 人	西北	160	
苏州市姑苏区胥台实验幼儿园	-178	441	学校	约 300 人	西北	420	
桐馨苑	439	150	居住	约 540 户	东北	377	
胥江府	225	100	居住	约 540 户	东北	160	
新康花园	0	-25	居住	约 2804 户	南	25	
苏州东吴中西医结合医院	609	-235	医院	约 176 张床位	东南	564	
公园天下	404	-277	居住	约 1044 户	东南	410	
金帝名园	214	-285	居住	约 975 户	东南	291	
新康小学附属幼儿园	0	-73	学校	约 400 人	南	25	
苏州市新康实验小学	0	-88	学校	约 1200 人	南	25	
西环新村	-172	0	居住	约 936 户	西	120	
凤凰熙岸	-320	0	居住	约 3536 户	西北	238	
驿东苑	-449	-378	居住	约 1624 户	西南	445	

注：相对坐标为地块中心坐标。

**3、声环境保护目标**

目前实际情况与环评阶段相比，项目附近的苏州市劳动路实验小学、江湾雅园都已建成，实际声环境保护目标如下：

表2-4 声环境保护目标

名称	保护对象	保护内容	相对边界位置	相对边界距离/m	环境功能区
胥江府	居住	约 540 户	东北	160	《声环境质量标准》（GB3096-2008） 2 类标准
新康花园	居住	约 2804 户	南	25	
苏州市新康小学附属幼儿园	学校	人群，约 400 人	南	25	
苏州市新康实验小学	学校	人群，约 1200 人	南	25	
西环新村	居住	约 936 户	西	120	
江湾雅园	居住	人群，约 1867 户	北	197	
苏州市劳动路实验小学	学校	人群，约 500 人	西北	160	

调查重点

- 1、核查实际工程内容及方案设计变更情况。
- 2、环境敏感目标基本情况及变更情况。
- 3、实际工程内容及方案设计变更造成的环境影响变化情况。
- 4、环境影响评价制度及其他环境保护规章制度执行情况。
- 5、环境影响评价文件及环境影响评价审批文件中提出的主要环境影响。
- 6、主要污染因子达标情况。
- 7、环境保护设计文件、环境影响评价文件及环境影响评价审批文件中提出的环境保护措施落实情况及其效果、污染物排放总量控制要求落实情况、环境风险防范与应急措施落实情况及其有效性。
- 8、工程施工期和试运行期实际存在的及公众反映强烈的环境问题。
- 9、工程环境保护投资情况。

**表3 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。

**1、地表水环境质量标准**

根据《江苏省地表水（环境）功能区划》，周边河流胥江水环境执行《地表水环境质量标准》（GB 3838-2002）中的III类标准，纳污河流京杭运河水环境执行《地表水环境质量标准》（GB 3838-2002）中的IV类标准，具体标准限值见表3-1。

**表3-1 地表水环境质量标准**

执行标准	污染物	III类 (mg/L)	IV类 (mg/L)
《地表水环境质量标准》（GB 3838-2002）表1标准	pH（无量纲）	6~9	6~9
	高锰酸盐指数	≤6	≤10
	BOD <sub>5</sub>	≤4	≤6
	氨氮	≤1.0	≤1.5
	TP	≤0.2（湖、库0.05）	≤0.3（湖、库0.1）

**2、大气环境质量标准**

根据环境空气质量功能规划，项目所在地属于环境空气质量功能二类地区，执行《环境空气质量标准》（GB 3095-2012）及2018修改单中的二级标准。具体标准值见表3-2。

**表3-2 环境空气质量标准**

污染物名称	取值时间	浓度限值 (mg/m <sup>3</sup> )	标准来源
SO <sub>2</sub>	年平均	0.06	《环境空气质量标准》（GB 3095-2012）二级标准及其修改单
	24小时平均	0.15	
	1小时平均	0.5	
NO <sub>2</sub>	年平均	0.04	
	24小时平均	0.08	
	1小时平均	0.2	
PM <sub>10</sub>	年平均	0.07	
	24小时平均	0.15	
PM <sub>2.5</sub>	年平均	0.035	
	24小时平均	0.075	
CO	24小时平均	4	
	1小时平均	10	

环  
境  
质  
量  
标  
准

	O <sub>3</sub>	日最大8小时平均	0.16			
		1小时平均	0.2			
<p>3、声环境质量标准</p> <p>根据《苏州市市区声环境功能区划分规定（2018年修订版）》（苏府[2019]19号），本项目所在地声环境应达《声环境质量标准》（GB 3096-2008）中2类标准要求，具体标准限值见表3-3。</p>						
<b>表3-3 声环境质量标准</b>						
区域名		执行标准	表号及级别	单位	标准限值	
					昼间	夜间
项目所在地		《声环境质量标准》 (GB 3096-2008)	2类	dB (A)	60	50
污 染 物 排 放 标 准	<p>(1) 废水排放标准</p> <p>本项目生活污水、餐饮废水（经隔油池预处理）和车库废水经规范化排口接入苏州市福星污水处理厂集中处理，达标后排至京杭运河。本项目总排口废水执行苏州市福星污水处理厂接管标准及《污水综合排放标准》（GB 8978-1996）表4三级标准。污水排放标准见表3-4。</p>					
	<b>表3-4 水污染物接管及排放要求</b>					
	排放口名称	执行标准	污染物	标准限值（mg/L）		
	本项目总排口	苏州市福星污水处理厂接管标准及《污水综合排放标准》（GB 8978-1996）表4三级标准	pH（无量纲）	6~9		
			COD	500		
			SS	250		
			氨氮	40		
			TP	6		
			石油类	20		
			动植物油	100		
<p>(2) 废气排放标准</p> <p>批复中施工扬尘执行《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）标准，实际按照现行要求执行《施工场地扬尘排放标准》（DB32/4437-2022）表1标准。</p>						

**表3-5 施工期废气排放标准**

执行标准	监测项目	浓度限值/ (μg/m <sup>3</sup> )
《施工场地扬尘排放标准》 (DB32/4437-2022)表1	TSP <sup>a</sup>	500
	PM <sub>10</sub> <sup>b</sup>	80

a 任一监控点 (TSP自动监测) 自整时起依次顺延15min的总悬浮颗粒物浓度平均值不应超过的限值。根据HJ633判定设区市AQI在200~300之间且首要污染物为PM<sub>10</sub>或 PM<sub>2.5</sub>时, TSP实测值扣除200μg/m<sup>3</sup>后再进行评价。

b 任一监控点 (PM<sub>10</sub>自动监测) 自整时起依次顺延1h的PM<sub>10</sub>浓度平均值与同时段所属设区市PM<sub>10</sub>小时平均浓度的差值不应超过的限值。

运营期机动车尾气 (非甲烷总烃、氮氧化物、CO)、天然气燃烧废气参照执行《大气污染物综合排放标准》(DB 32/4041-2021)表1和表3; 具体标准限值见表3-6。油烟参照执行《饮食业油烟排放标准 (试行)》(GB 18483-2001)大型规模标准; 具体标准限值见表3-7。

**表3-6 运营期废气排放标准**

执行标准	污染物指标	最高允许排放浓度 (mg/m <sup>3</sup> )	最高允许排放速率 (kg/h)	厂界大气污染物监控点浓度限值 (mg/m <sup>3</sup> )
《大气污染物综合排放标准》(DB 32/4041-2021)表1和表3	颗粒物	20	1.0	0.5
	SO <sub>2</sub>	200	1.4	/
	NO <sub>x</sub>	100	0.47	/
	CO	/	/	10
	非甲烷总烃	60	3	4

**表3-7 运营期油烟废气排放标准**

污染物名称	标准值	执行标准
最高允许排放浓度	2.0 mg/m <sup>3</sup>	《饮食业油烟排放标准》 (GB 18483-2001)大型规模标准
净化设施最低去除效率	85%	

(3) 噪声排放标准

项目施工过程中场界环境噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB 12523-2011)表1中标准限值, 具体标准限值详见表3-8。本项目东、南、西边界噪声排放执行《社会生活环境噪声排放标准》(GB 22337-2008)表1的2类标准, 北边界噪声执行该标准表1的4类标准, 具体标准见表3-9。

**表3-8 建筑施工场界环境噪声排放标准**

执行标准	昼间Leq[dB(A)]	夜间Leq[dB(A)]
《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB 12523-2011)	70	55

注: 施工期: 2021年9月~2025年12月。

**表3-9 社会生活环境噪声排放标准限值**

区域名	执行标准	类别	昼间Leq[dB(A)]	夜间Leq[dB(A)]
项目东、南、西边界	《社会生活环境噪声排放标准》（GB 22337-2008）表1	2类	60	50
项目北边界		4类	70	55

（4）固体废弃物排放标准

固体废弃物严格按照《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》和《江苏省固体废物污染环境防治条例》规定执行。一般工业固体废物执行《一般工业固体废物贮存和填埋污染控制标准》（GB 18599-2020）。

总量控制因子和排放指标:

(1) 总量控制因子

本项目固体废弃物零排放, 按照国家和省总量控制的规定, 结合本项目排污特征, 确定本项目的水污染物总量控制指标: COD、氨氮、TN、TP; 水污染物总量考核指标: 废水量、SS、石油类和动植物油。本项目大气污染物总量控制因子: 非甲烷总烃、颗粒物、SO<sub>2</sub>、NO<sub>x</sub>; 总量考核因子: 油烟、CO。

(2) 项目总量控制建议指标

项目实施后, 全厂污染物排放总量控制指标建议见表 3-10。

**表3-10 污染物排放总量控制指标 (单位: t/a)**

种类	污染物名称	产生量	削减量	排放量
废水	废水量	41459	0	41459
	COD	11.94	0	11.94
	SS	8.29	0	8.29
	氨氮	0.92	0	0.92
	TP	0.15	0	0.15
	动植物油	1.46	0.876	0.584
	石油类	0.099	0	0.099
废气	油烟	0.876	0.745	0.131
	烟尘	0.72	0	0.72
	SO <sub>2</sub>	0.30	0	0.30
	NO <sub>x</sub>	1.91	0	1.91
	CO	0.33	0	0.33
	非甲烷总烃	0.03	0	0.03
固废	生活垃圾	237	237	0
	餐厨垃圾	365	365	0
	废油脂	0.88	0.88	0

总量  
控制  
指标

表4 工程概况

项目名称	“两河一江”苏地 2020-WG-50号地块项目
项目地理位置	苏州姑苏区胥江以南、港务路以西

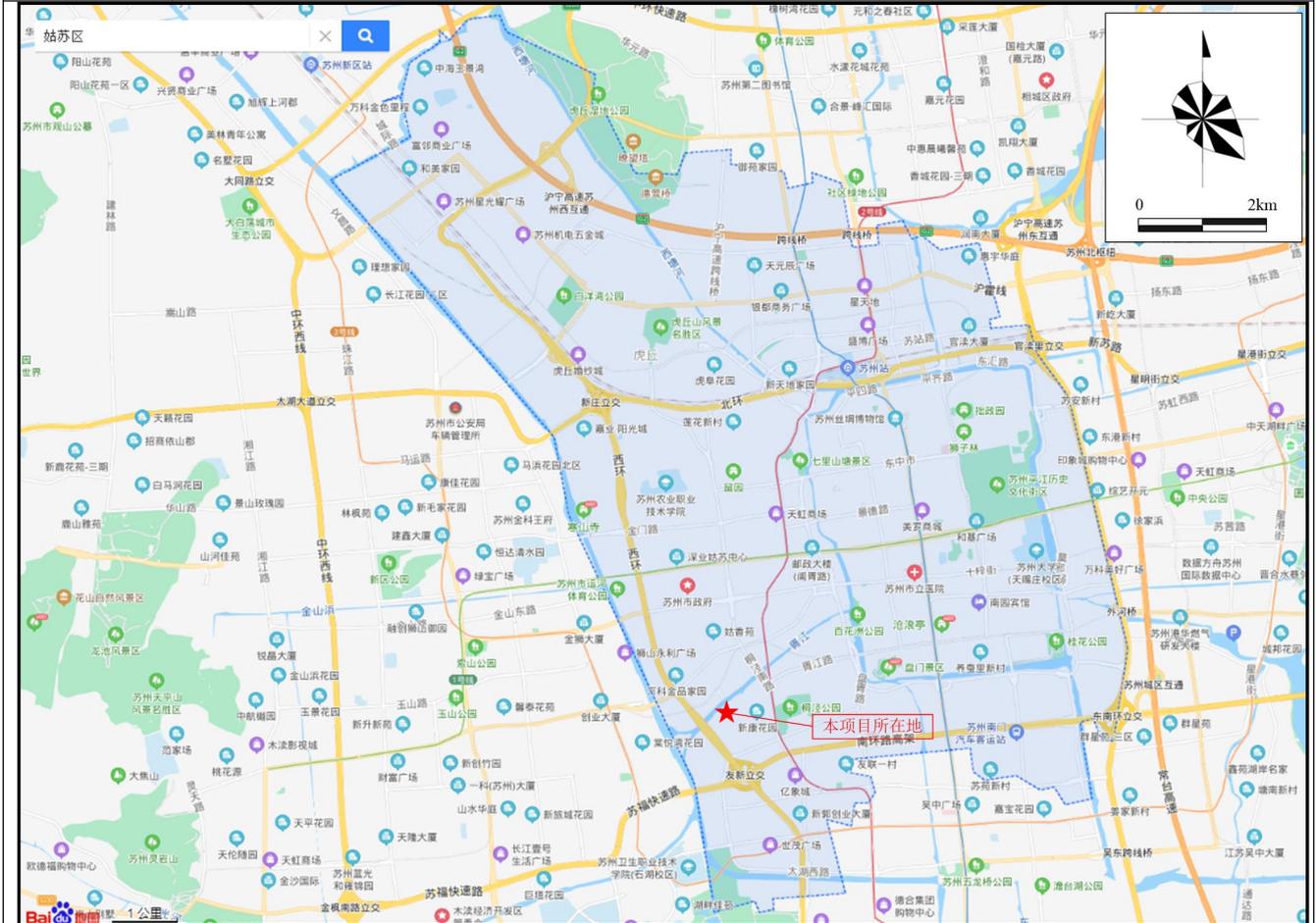


图4-1 项目地理位置图

主要工程内容及规模:

**1、实际建筑工程**

**(1) 建筑方案**

苏地2020-WG-50号地块占地面积18831平方米，实际总建筑面积80768.51平方米，其中：地上建筑面积53653.13平方米，地下建筑面积27115.38平方米。地块内建设2栋高层建筑物及2栋多层建筑。其中：高层建筑物定位于办公及酒店，建筑面积共计36530.89平方米；多层建筑物主要布置商业及月子中心，建筑面积共计17122.24平方米。同时，为充分利用地下空间，地块将规划地下停车场，设置机动车车位507个（全部地下），非机动车车位635个（其中：地面137个、地下498个），建筑面积27115.38平方米。项目主要技术经济指标见表4-1。

**表4-1 项目主要技术经济指标**

类别		单位	实际建设情况	
规划用地面积		平方米	18831	
总建筑面积		平方米	80768.51	
其中	地上建筑面积	平方米	53653.13	
	其中	商业	平方米	7874.59
		办公	平方米	18235.1
		酒店	平方米	18295.79
		月子中心	平方米	9247.65
地下总建筑面积	平方米	27115.38		
建筑密度		%	34.95	
容积率		/	2.86	
绿化率		%	35.5	
建筑高度		米	59.95	
机动车停车位		辆	517	
其中	地面	辆	10	
	地下	辆	507	
非机动车停车位		辆	637	
其中	地面	辆	137	
	地下	辆	500	
专用机动车停车位		辆	10	
地面		辆	10	
其中	装卸车位	辆	5	
	出租车位	辆	4	
	大巴车位	辆	1	

## (2) 装饰工程

1) 室外装饰：地块内高层建筑以现代建筑风格为主，立面颜色简洁、轻快，配合玻璃幕墙与金属百叶的点缀；多层建筑以传承老城区苏式建筑的风格为主，配以粉墙黛瓦的基调。项目整体传达出庄严、美观、简洁、整齐，呈现传统与现代相结合的建筑风格。

2) 室内装饰：各楼宇室内装饰以简单大气的设计元素为主，力求整体风格与楼宇美观、整齐的外观设计保持一致，同时展现富有深刻文化内涵的视觉空间，力求为消费者营造舒适、自然、享受的消费新体验。其中：商业部分（生活配套、商超、餐饮等）主要针对公共区域进行了装修，办公业态区域进行了较为细致的室内装修。

## 2、实际室外工程

室外工程主要包括道路广场、景观绿化等。项目实际室外工程如下：

### (1) 道路广场

分为三级：车行路、人行道路和出入口道路。人员流线、车流流线及后勤服务流线互不干扰，各行其道，同时也便于管理。

道路结构设计为BZZ-100型标准车。行车道设计：机动车道标准宽度为3.5米，混行车道根据实际情况进行调动。

道路采用硬化地面，部分区域铺设植草砖，利用植草砖的砖缝或砖洞作长草空间。道路广场周边大多为草皮铺设，与青路面车道有机结合，能起到减少积水，控制降雨径流的目的。

苏地2020-WG-50号地块与苏地2020-WG-51号地块除以地块南侧新康路连接外，在地块北侧紧邻胥江南岸建设有一条桥下空间连通两个地块，使项目成为一个有机整体。

### (2) 景观绿化

1) 绿化系统布局：项目绿化主要布置在地块周围、建筑物之间区域及广场，建筑物四周、步行小道与围墙周边布置相配套的绿化并进行统一的整体设计。大部分的植物修剪整齐，强调圆形图案。不同层次的植物带创造出立体效果。绿化率35.83%。

2) 植物配置：植物的搭配尽力反映季节的变化，在不同季节不同地方都有绿地空间，做到春有花、夏有荫、秋有果、冬有绿，落叶乔木、常青灌木、常绿草坪高低参差、交相辉映，注重发挥绿化在人文生态中的深层次作用。

绿化环境全面考虑到绿化的层次，采取品种丰富的常绿树种与落叶树交叉栽种的方式，使整个环境富有层次感。灌木、草本植物因其高度和生长特性的不同，能够呈现出不同的风景；充分考虑各种植物的适合搭配，及其对四季景色变换的把握。

地块内绿化树种选择当地自然条件、价廉、易长、易管、四季常青，少量种植有一些形态优美、具有色、香、味的花木。道路绿化以乔木为主，可搭配低矮的灌木和花卉，把不同等级的绿地结合在一起，形成统一的绿化有机整体，尽可能的减少噪音污染。

### (3) 出入口

为确保地块交通组织的畅通，共设置4个主入口，2个地下车库出入口，其中：2个主入口位于地块南侧新康路上，2个主入口位于地块北侧规划道路上，主要供人流出入使用。为便于各业态拥有畅通的交通组织，商业业态通过广场与周边市政道路相连。同时，为便于车流的疏导，在地块南北侧分别设置有1处车库出入口。

## 3、实际公用工程

### (1) 给水工程

项目由南侧新康路、东侧港务路分别引入1根DN200给水管，市政供水压力0.20MPa，在项目内形成环状给水管网，提供项目生活用水。市政引入管上设水表计量。本项目用水主要包括工作及消费人员的日常用水、地下车库冲洗用水、绿化灌溉用水、道路用水和未预见用水量。给水系统二层及二层以下由市政给水管直接供给；二层以上由射流叠压变频泵组加压供给。水泵房设在地下一层。在每层设置开水间，并配备电开水器供应开水。

### (2) 排水工程

采用雨污分流制排水系统，雨水和污水分开排放。

室内雨水采用内落水排水，污水采用双立管排水系统，楼层内的雨水及污水自流排入室外雨水管和污水管中，地下层中污水排入集水池，然后用潜水泵提升排至室外污水管中。

室外雨水用管道收集后排至市政雨水管道中，污水用管道收集后排至市政污水管网，最后汇入城市污水处理厂。

### (3) 消防工程

消防系统包括室内消火栓系统、室外消火栓系统、自动喷洒系统。

1) 室外消火栓系统：室外消防用水由市政管网供给，从市政给水管网引入给水管在区内形成环状管网，供室外消防用水，环状管网上设室外消火栓。

2) 室内消火栓系统：由地下消防水池—消火栓泵—屋顶消防水箱及消防增压稳压设备联合供水。

3) 自动喷洒系统：室内消火栓系统在消火栓管道上设消防水泵接合器，供消防车向室内消火栓系统补水用。

### (4) 电气工程

1) 负荷级别：项目主要负荷有：照明、空调、水泵、厨房用电、各类弱电设备等，其中消防泵、喷淋泵等消防用电设备、应急照明、消防自动报警系统、通信机房、排烟风机为一级负荷，门卫及总体照明、变配电房照明、弱电设备等为二级负荷，其余均为三级负荷。特殊的重要设备和部位，如计算机中心等还应配置UPS装置。

2) 供电电源：采用双回路供电。本工程就近从不同变电站或同一变电站不同母线段，引来两路10千伏线专线电源，每路均能承担本工程全部负荷，两路10千伏电源同时工作互为备用。两路10千伏电缆从建筑物东侧穿管埋地引入地块内的变电所。

3) 配电控制室与供配电系统：①主要建筑物内设置配电控制室。控制室内设置该楼内主

电源与分配引至各楼层的供电回路电源开关控制柜，便于集中控制与管理。②楼内电源由变配电所引来380/220伏低压供电电源。③由配电控制室配电柜引出供电线路；配电型式采用树干、放射式混合形式的配电方案。引出线路供电给各楼层配电中心（楼层配电间）总配电箱，经楼层总配电箱分配至各分配电箱。一级用电设备由两路电源线路供电，在最末一级配电控制箱作双电源切换。低压主干线路采用铜芯电缆为主。分支(末端)线路采用铜芯导线为主。消防设备供电线路采用矿物质防火电缆为主。

4) 照明：本项目主要区域的照明光源和灯具采用高效节能型荧光灯。荧光灯均采用节能型快速启动电感镇流器或谐波含量较低的电子镇流器。公共区域及重要机房、泵房均设置事故照明，走廊、各疏散口及疏散通道设带诱导标志的应急疏散照明。应急照明采用双电源供电末端互投。变配电站、消防泵房等机房设置100%应急照明。公共场所设置不低于正常照明的10%~15%的应急照明；火灾发生时，公共场所由消防控制室强制自动点亮应急照明灯具。疏散照明由应急照明回路供电。在大厅、走廊、楼梯间及主要出入口等处设置疏散照明。出口指示灯、疏散指示灯采用带蓄电池灯具，持续供电时间不小于90分钟。

5) 接地与防雷保护系统：采用TN—S系统。在配电控制室集中设置接地专用端子箱(为一点接地系统)，经接地专用端子箱引出，再分别与所需接地保护的设备等连接。重要的房间内设备及进出建筑物的金属管道等，均作等电位接地保护。根据规范要求，本工程建筑物防雷按二类防雷建筑设计。在建筑屋面女儿墙处设置防直击雷避雷网或避雷针。利用建筑物构造柱内主筋做避雷引下线。利用建筑物基础内主筋做避雷接地极(与接地保护等接地系统共用接地极)。为防侧向雷击，将建筑物外墙上的金属栏杆、金属门窗等较大的金属物，通过与圈梁内主筋相连，而与防雷接地装置连接。防雷接地装置采用联合接地，接地电阻小于1欧。为防雷电波侵入及雷电流引起的过电压，在变压器低压侧、电气设备、重要的信息设备、电子设备等，加装防过电保护装置。

#### (5) 弱电工程

本工程弱电系统包括通信系统、有线电视系统、公共广播系统、安保监控系统、综合布线系统、停车库管理系统等。

1) 通信系统：本项目电话交换机房设置在地块一层，与综合布线机房合用，电信功能等级按二级确定，进线方式为中继线电缆，设置程控用户交换机1台。本项目各建筑需设电话分机，电话线引自市政外网。为保证本楼的通信及数据传输可靠性，采用双路由器模式，在弱电机房转换不同局网。

2) 有线电视系统：本项目有线电视系统接自市有线电视网，有线电视系统采用全频段(1000兆赫兹)或者采用860兆赫兹双向传输系统，集中呈星型分配方式组网，可向用户提供因特网接入服务和视频点播等增值服务。信号经双向用户放大器放大，以分配分支方式设计。用户点终端电平需满足图像清晰度在四级以上。有线电视主干电缆分别接自电视机房，选用屏蔽电缆。

3) 公共广播系统：公共广播系统在正常情况下保持关闭，如有需要时可进行广播。公共广播系统兼顾办案楼的背景音乐和紧急广播两种功能，并能实现广播矩阵切换、紧急广播、主机设备故障自检、线路故障自检、功率放大器自动切换，提供中央集成接口、业务呼叫、信息发布、消防联动。系统采用100伏定压输出，每个防火分区一个回路，部分回路设音控器。紧急情况时，根据报警信号自动或者手动按预定程序播放疏散指令。

4) 安保监控系统：本项目建筑内主要出入口、走道和地下停车库入口等部位分别安装电视摄像机，分别对区域内主要通道和公共建筑进行监控，系统主机分别安装在各区域安保中心内，信号通过同轴电缆送至各区域安保中心。其中，定点定焦摄像机均采用6毫米或4.5毫米自动光圈镜头；室外安装摄像机均配设全天候机罩；系统另配有报警联动接口，可与其它各种紧急报警按钮联动，并能通过智能电话拨号设备向110报警。

5) 综合布线系统：综合布线系统为开放式网络平台，通过该系统可以实现资源共享，支持电话、数据、图文、图像等业务。本工程综合布线系统由五个子系统组成，分别是：工作区子系统、配线子系统、干线子系统、设备间子系统和管理工作子系统。

6) 停车库管理系统：本项目地下一层为停车库，在车库闸口处设置多功能读卡器及车辆自动识别系统，提供多种管理模式。

#### (6) 暖通工程

1) 空调系统：本项目采用风机盘管加新风系统，新风配比合理以保证室内气流组织合理，满足各区域功能要求，同时做到每个房间可独立控制，以利于节能减排低碳环保。

2) 通风系统：项目采用自然与机械强制通风相结合，以自然通风为主，必要的地方采用机械强制通风。地下车库设置机械通风系统，设备房根据工艺要求设置机械通风系统，业务区采用自然通风，厨房油烟通过竖井排至裙房屋顶。机械通风采用低噪声通风设备。

3) 防排烟系统：①各空调通风系统按防火分区及使用功能划分，进、出空调机房的送风、回风管上风及风管穿越不同防火分隔处，均设防火阀、防火调节阀。②按照规范要求，本工程除在可自然排烟的场所外，其余需排烟场所均设置机械排烟系统。防烟楼梯间、前

室、消防电梯合用前室，均设置机械加压送风系统。③空调通风所用的设备和材料均为不燃或难燃B1级材料并要求得到消防、环保等部门认可。④地下车库结合机械通风系统设置机械排烟和补风系统。

#### (7) 燃气工程

天然气主要供地块内餐饮炊事使用。根据实际情况，项目气源采用城市天然气，由市政中压燃气管引入，由调压箱减压后，经低压燃气管网送至使用点。调压箱直接安装在室外地坪上，与周边建筑保持一定的防火间距。

项目实际公用及辅助工程见表4-2。

**表4-2 项目公用及辅助工程一览表**

类别	工程内容	实际设计能力	备注
公用及辅助工程	供水	59371t/a	市政自来水管网接入
	排水	41459t/a	生活污水、餐饮废水（经隔油池预处理）和车库废水一同排入市政排水管，进入苏州市福星污水处理厂进行深度处理，达标尾水排入京杭运河
	消防	/	设置完善的消防设施，以车行道为消防主干道，消防用水由城市给水管网提供，在室外环网上设置室外消防栓
	供电	500万kwh/a	市政供电，采用双回路供电
	供气	300万Nm <sup>3</sup> /a	市政中压燃气管引入
环保工程	污水处理站	隔油池	生活污水、餐饮废水（经隔油池预处理）和车库废水一同排入市政排水管，进入苏州市福星污水处理厂进行深度处理，达标尾水排入京杭运河，现场设置有隔油池
	餐饮废气		油烟净化后通过楼顶烟道排放，现场有预留的餐饮油烟管道
	生活垃圾		环卫部门清运
	餐厨垃圾及废油脂		收集后委托专业处置单位处置
	噪声治理		隔声消声系统，严禁轰鸣

本项目立项、建设、验收监测过程中均无环境投诉、违法或处罚记录。

另外，对照《固定污染源排污许可分类管理名录（2019年版）》（部令第11号），建设单位不需要纳入排污许可管理。

#### 实际工程量及工程建设变化情况，说明工程变化原因

实际建设过程中主要在建筑工程方面较环评有些许变化，其余在室外工程、公辅工程、环保工程方面均与环评一致。

建筑工程方面变化原因是由于环评报告阶段均为预估、预计情况，与实际建设有所差异，项目实际建设较环评中建筑面积、建筑密度、容积率、绿化率、建筑高度、停车位等进行了部分调整，主要技术指标见下表4-3。

**表 4-3 项目建设前后主要技术指标**

类别		单位	环评	实际	变化情况	
规划用地面积		平方米	18831	18831	0	
总建筑面积		平方米	81624.15	80768.51	-855.64	
其中	地上建筑面积	平方米	55795.75	53653.13	-2142.62	
	其中	商业	平方米	7698.63	7874.59	+175.96
		办公	平方米	19466.42	18235.1	-1231.32
		酒店	平方米	19732.27	18295.79	-1436.48
		月子中心	平方米	8898.43	9247.65	+349.22
地下总建筑面积	平方米	25828.4	27115.38	+1286.98		
建筑密度		%	34.5	34.95	+0.45	
容积率		/	2.98	2.86	-0.12	
绿化率		%	35	35.5	+0.5	
建筑高度		米	59.6	59.95	+0.35	
机动车停车位		个	449	517	+68	
其中	地面	个	0	10	+10	
	地下	个	449	507	+58	
非机动车停车位		个	573	637	+64	
其中	地面	个	84	137	+53	
	地下	个	489	500	+11	
专用机动车停车位		个	8	10	+2	
地面		个	8	10	+2	
其中	装卸车位	个	4	5	+1	
	出租车位	个	3	4	+1	
	大巴车位	个	1	1	0	

对照《省生态环境厅关于加强涉变动项目环评与排污许可管理衔接的通知》（苏环办〔2021〕122号）中附件1-生态影响类建设项目重大变动清单（试行），项目建设不构成重大变动。具体对照如下表：

**表4-4 项目具体变动情况汇总**

序号	变动要点	原环评内容和要求	实际建设内容	主要变动内容	变动原因	不利环境影响变化情况	是否属于一般变动
1	性 项目主要功能、	项目为房地产建	项目为房地产建	无	无	无	/

	质	性质发生变化	设项目，主要建设有办公、酒店、商业、月子中心等建筑，可满足胥江沿岸劳动路周边住宅板块配套商业刚性需求。	设项目，主要建设有办公、酒店、商业、月子中心等建筑，可满足胥江沿岸劳动路周边住宅板块配套商业刚性需求。				
2	规模	主线长度增加30%及以上	不涉及	不涉及	/	/	/	/
		设计运营能力增加30%及以上	总建筑面积81624.15m <sup>2</sup> ，其中地上建筑面积55795.75m <sup>2</sup> ，地下建筑面积25828.4m <sup>2</sup> ，建筑密度34.5%，容积率2.98，绿化率35%，建筑高度59.6m，停车位1038个（含机动车、非机动车、专用机动车）。	总建筑面积80768.51m <sup>2</sup> ，其中地上建筑面积53768.75m <sup>2</sup> ，地下建筑面积27227.85m <sup>2</sup> ，建筑密度34.95%，容积率2.85，绿化率35.83%，建筑高度59.95m，停车位1162个（含机动车、非机动车、专用机动车）。	总建筑面积减少855.64m <sup>2</sup> ，其中地上建筑面积减少2142.62m <sup>2</sup> ，地下建筑面积增加1286.98m <sup>2</sup> ，建筑密度增加0.45%，容积率减小0.12，绿化率增加0.5%，建筑高度增加0.35m，停车位增加132个，各项建设指标变化均未增加30%及以上。	环评报告阶段均为预估、预计情况，与实际建设有所差异	基本无变化	是
		总占地面积（含陆域面积、水域面积等）增加30%及以上	总占地面积18831平方米	总占地面积18831平方米	无	无	无	/
3	地点	项目重新选址	建设地：苏州姑苏区胥江以南、港务路以西	建设地：苏州姑苏区胥江以南、港务路以西	无	无	无	/
		项目总平面布置或者主要装置设施发生变化导致不利环境影响或者环境风险明显增加。（不利环	项目总平面布置：地块大致呈现矩形形状，地块内建设2栋高层建筑物及2栋多层建筑，从东往西主	项目总平面布置：地块大致呈现矩形形状，地块内建设2栋高层建筑物及2栋多层建筑，从东往西主	无	无	无	/

	境影响或者环境风险明显增加是指通过简单定性、定量分析即可清晰判定不利影响或者环境风险总体增加，下同。)	要建设有商业、办公、酒店和月子中心。 主要装置设施：空调设施设置于楼顶专用内，餐饮废水隔油装置设置于相应建筑地下专用放内。	要建设有商业、办公、酒店和月子中心。 主要装置设施：空调设施设置于楼顶专用内，餐饮废水隔油装置设置于相应建筑地下专用放内。				
	线路横向位移超过200米的长度累计达到原线路长度的30%及以上，或者线位走向发生调整（包括线路配套设施如阀室、场站等建设地址发生调整）导致新增的大气、振动或者声环境敏感目标超过原数量的30%及以上。	不涉及	不涉及	/	/	/	/
	位置或者管线调整，导致占用新的环境敏感区；在现有环境敏感区内位置或者管线发生变动，导致不利影响或者环境风险明显增加；位置或者管线调整，导致对评价范围内环境敏感区不利影响或者环境风险明显增加。（环境敏感区具体范围按照《建设项目环境影响评价分类管理名录》要求确	建设地：苏州姑苏区胥江以南、港务路以西，选址不涉及《江苏省生态空间管控区域规划》（苏政发[2020]1号）和《江苏省国家级生态保护红线规划》（苏政发[2018]74号）环境敏感区；涉及世界文化遗产、全国重点文物保护单位大运河遗产（苏州段）缓冲区，采取建筑红线退让等措施。	建设地：苏州姑苏区胥江以南、港务路以西，选址不涉及《江苏省生态空间管控区域规划》（苏政发[2020]1号）和《江苏省国家级生态保护红线规划》（苏政发[2018]74号）环境敏感区；涉及世界文化遗产、全国重点文物保护单位大运河遗产（苏州段）缓冲区，采取建筑红线退让等措施。	无	无	无	/

		定，包括江苏省生态空间管控区域，下同。)						
4	生产工艺	<p>工艺施工、运营方案发生变化，导致对自然保护区、风景名胜区、一级和二级饮用水水源保护区等环境敏感区的不利环境影响或者环境风险明显增加。</p>	<p>项目为房地产开发建设项目，非生产性项目，无生产工艺流程，仅有施工期施工工艺流程：场地平整—基础开挖—配套建设—房屋建设。项目选址不涉及自然保护区、风景名胜区、一级和二级饮用水水源保护区等环境敏感区。</p>	<p>项目为房地产开发建设项目，非生产性项目，无生产工艺流程，仅有施工期施工工艺流程：场地平整—基础开挖—配套建设—房屋建设。项目选址不涉及自然保护区、风景名胜区、一级和二级饮用水水源保护区等环境敏感区。</p>	无	无	无	/
5	环境保护措施	<p>环境保护措施施工期或者运营期主要生态保护措施、环境污染防治措施调整，导致不利环境影响或者环境风险明显增加。</p>	<p>详见建设项目竣工环境保护验收调查报告-表6环境保护措施执行情况</p>		无	无	无	/

**生产工艺流程**

项目为房地产开发建设项目，非生产性项目，运营期无生产工艺。

**工程占地及平面布置**

地块大致呈现矩形状，占地面积18831平方米，地块内建设2栋高层建筑物及2栋多层建筑，其中高层建筑物定位于办公及酒店，多层建筑物主要布置商业及月子中心，项目实际建设与原环评一致，平面布置未发生改变。具体总平面布置如下图：



图4-1 项目平面布置图

工程环境保护投资明细

项目实际环保投资1247万元，占总投资90995万元的1.37%，具体投资组成详见下表4-5。

表 4-5 环保投资一览表

类别	治理措施（建设数量、规模、处理能力等）		建设前计划投资（万元）	实际投资（万元）
地表水	施工期	施工废水沉淀、隔油设施，处理后优先回用，多余的达标后与生活污水排入市政管网	10	10
	运营期	生活污水、餐饮废水（经隔油池预处理）和车库废水一同接入市政网污水管网	10	10
环境空气	施工期	扫水、围挡、遮盖等防尘措施，洗车平台	60	60
	运营期	餐饮油烟拟采用经环保认证的油烟净化器（净化效率达85%）处理通过烟道引至楼顶排放，加强地下车库通风	50	50
声环境	施工期	低噪声、先进的作业机械	20	20
	运营期	隔声、减震、消声等；严禁轰鸣	20	20
固废	施工期	渣土、建筑垃圾到指定场所消纳，生活垃圾环卫清运	20	20
	运营期	生活垃圾分类收集后委托环卫部门清运处理；餐厨垃圾、废油脂收集后委托专业处置单位处置	20	20
绿化	场地绿化		955	977
其他	环境管理与监测		60	60
环保投资合计			1225	1247

与项目有关的污染源、主要环境问题及环保控制措施

（1）污染源

施工期：施工期产生的施工废水及施工人员的生活污水、土石方和建筑材料运输所产生的扬尘、施工机械和交通运输车辆产生的尾气及装修阶段的有机废气、各类施工机械及运输车辆产生的噪声、施工产生的建筑垃圾、渣土、施工人员产生的生活垃圾等会在不同程度给施工场地周围环境产生一定的影响。由于工程建设扰动原地貌和改变景观，影响生态环境。

运营期：废水主要为生活污水、餐饮废水和车库废水，废气主要为餐饮油烟废气、燃烧废气和车库废气等，噪声污染主要为中央空调、水泵、风机、配电房等公用设备运行噪声，汽车的交通噪声及空调外机工作噪声，固体废物主要包括生活垃圾、厨余垃圾和隔油池废油脂。

（2）主要环境问题

本项目为房地产开发项目，施工期间，会产生扬尘、施工机械燃油废气、装修阶段的有

机废气、施工废水及施工人员生活污水、噪声和生活垃圾等污染，此外，临时占地等也会对环境造成一定的影响。工程建设完成后，除部分永久性占地为持续性影响外，其余影响仅在施工期存在，并且影响范围小、时间短。目前，施工期已结束，施工期产生的污染影响随之消失。

项目运营期产生的废水（生活污水、餐饮废水和车库废水）、废气（餐饮油烟废气、燃烧废气和车库废气）、噪声（公用设备运行噪声，汽车的交通噪声及空调外机工作噪声）、固体废物（生活垃圾、厨余垃圾和隔油池废油脂），会对周边环境产生一定的影响。

### （3）环保控制措施

目前，施工期已结束，施工期产生的废气、废水、噪声、固废污染物随之消失。施工结束后清理现场遗留垃圾，恢复原貌。经现场调查，项目施工期未发生环境污染及环保投诉。目前，项目区无施工期环境遗留问题。本次验收主要对项目施工期环境污染防治措施进行回顾性分析。

#### A、施工期生态环境保护措施

①优化施工方案，抓紧施工进度，尽量缩短区内的施工作业时间，减少对周围环境的破坏。②通过景观建设，选择适宜植物，合理布局，发挥植物对污染物吸收和净化作用，净化和美化环境，改善景观效果。③在绿化景观植物的选择过程中，应以优先考虑本地物种为主，避免入侵物种的引入，以利于保持生态系统的稳定性，提高生物多样性程度。④合理搭配乔、灌、草的立体结构，特别是加强对地表的保护，减轻区域的水土流失现象。⑤每逢雨季或大风天气，在表土上面临时加盖防尘布。⑥临时挡土墙用装土草袋装土垒筑，顶部使用防尘网覆盖，施工结束后拆除用于场区绿化种植土。

#### B、施工期大气环境保护措施

①严格遵循省、市、区扬尘治理相关要求，加强扬尘综合治理，严格施工扬尘监管，执行《建筑工地扬尘防治标准》，做到工地周边围挡、物料堆放覆盖、土方开挖湿法作业、路面硬化、出入车辆清洗、渣土车辆密闭运输“六个百分之百”，安装在线监测和视频监控设备，并与当地有关主管部门联网。②施工工地内堆放的弃渣、筑路材料等易产生扬尘污染物的，应当选择在距离敏感点较远的路段施工范围内堆放，并且100%进行遮盖，经常洒水保持堆场内地面湿润，进一步抑制扬尘污染。③施工场地设置不低于1.8m高度的硬质密闭围挡，围挡底边应当封闭并设置防溢沉淀井，不得有泥浆外露。④运输土方、垃圾、材料等易产生扬尘污染的工程车辆，必须按规定统一篷布覆盖，不得超量运输，严禁途中撒漏。⑤施

工现场出入口道路必须硬化并配备车辆冲洗设施及配套的排水、泥浆沉淀设施。对驶出施工现场的机动车辆冲洗干净，方可上路。⑥针对施工机械燃料燃烧产生的废气，建议施工单位和建设单位选用先进的机械，清洁能源的机械，通过对设备进行定期的维护和保养，从源头上减少燃料废气的产生。⑦装修过程采用优质材料，加强通风换气时间等措施降低废气污染，装修废气不会对周围环境产生大的影响。

#### C、施工期水环境保护措施

①生产废水严格按照标化工地建设的环保要求，对施工场地、临时堆土场等设置截水沟、隔油池、沉淀池和清水池，沉淀后的出水优先考虑回用，多余的达标后排入城市污水管网。②施工期生活污水利用周边现有公用设施，施工人员生活污水排入市政污水管网，严禁直接排入周边水体。③为防止工区临时堆放的散料被雨水冲刷造成流失，引起地表水的二次污染，散料堆场应进行苫盖，并在四周用沙袋等围挡，作为临时性挡护措施。④注意场地清洁，及时维护和修理施工机械，避免施工机械机油的跑冒滴漏，若出现滴漏，应及时采取措施，用专用装置收集并妥善处理。⑤施工期间禁止向水体排放、倾倒垃圾、弃土、弃渣，禁止排放未经处理的钻浆等废弃物。⑥加强对施工废水收集处理系统的清理维护，及时清理处理设施的沉泥沉渣，保证系统的处理效果。加强对施工人员的教育，贯彻文明施工的原则，严格按施工操作规范执行，避免和减少污染事故发生。

#### D、施工期声环境保护措施

①加强施工管理，合理安排施工作业时间，严格按照施工噪声管理的有关规定执行，严禁夜间进行高噪声施工作业。②尽量采用低噪声的施工工具，如以液压工具代替气压工具，同时尽可能采用施工噪声低的施工方法。③在高噪声设备周围设置掩蔽物。④施工单位应按照《苏州市建筑施工噪声污染防治管理规定》办理建筑施工场地排污申报登记和夜间作业申请，未经批准不得进行夜间作业。除上述施工机械产生的噪声外，施工过程中各种运输车辆的运行，还将会引起公路沿线噪声级的增加。因此，应加强对运输车辆的管理，尽量压缩工区汽车数量和行车密度，控制汽车鸣笛。通过采取上述措施后，可降低施工期噪声对周边敏感点的影响。

#### E、施工期固体废物环境保护措施

①施工方需按照《苏州市城市建筑垃圾管理办法》等有关规定，联系专业运输队伍，严格执行对运输车辆、对建设施工单位的有关规定及污染防治等要求，按指定路线及时间行驶，在指定地点消纳，不得擅自处路；

②施工人员产生的生活垃圾，不得随意丢弃和堆放；需经过收集，进入城市垃圾收集处理系统；

③车辆运输时，运输车辆必须做到装载适量，加盖遮布，出工地前做好外部清洗，沿途不漏洒、不飞扬；运输必须限制在规定时段内进行，按指定路段行驶；

④对有扬尘可能的废物采用围隔堆放的方法处置；

⑤施工车辆的物料运输应尽量避免敏感点的交通高峰期，并采取相应的适当防护措施，减轻物料运输的交通压力和物料泄漏，以及可能导致的二次扬尘污染；

⑥工程竣工后，施工单位应在一个月内将工地的剩余建筑垃圾及工程渣土处理干净。在采取各项固体废物污染防治措施后，可有效控制施工期固体废弃物影响。

#### F、施工期对“大运河遗产”的环境保护措施

建设方及施工方制定了切实可行的施工现场环境管理方案，加强了对施工人员的教育，严禁乱丢乱弃；严禁向沿线的任何水体倾倒残余燃油、机油，杜绝了未经处理直接排放的施工废水和固废雨淋水进入附近水体，未对附近水体造成影响；临近大运河一侧设置有围挡措施。

运营期排水采用雨污分流制度，雨水由市政雨水管网就近排入水体，餐饮废水经隔油池预处理后与生活污水、车库废水接入区域市政污水管网排入苏州市福星污水处理厂集中处理；项目餐饮燃料采用的天然气属清洁能源，产生的燃烧废气直接排放，项目已预留餐饮油烟排放烟道，并要求入驻餐饮单位采用经环保认证的油烟净化器（净化效率达85%），地下车库尾气通过机械排风，由地面排风竖井集中排放；项目针对中央空调、水泵、风机、配电房等公用设备运行噪声，汽车的交通噪声及空调外机工作噪声，主要采取室内隔声、减振、绿化、限速、禁止鸣笛等降噪措施；项目内已设置多处垃圾桶，可将餐厨垃圾和废油脂分类收集，委托专业处置单位处置，生活垃圾可做到日产日清，集中收集，统一由环卫部门清运，对环境不会产生二次污染，对周围环境影响较小。

表5 环境影响评价回顾

环境影响评价的主要环境影响预测及结论（生态、声、大气、水、振动、电磁、固体废物等）

一、施工期环境影响简要分析：

1、水环境影响分析和污染防治措施

施工期的废水排放主要来自于施工人员的生活污水和施工本身产生的废水，施工废水主要包括地基挖掘阶段降水井排水，结构阶段混凝土养护排水以及各种车辆冲洗水。

污染防治措施：

①生产废水严格按照标化工地建设的环保要求，对施工场地、临时堆土场等设置截水沟、隔油池、沉淀池和清水池，沉淀后的出水优先考虑回用，多余的达标后排入城市污水管网。

②施工期生活污水利用周边现有公用设施，施工人员生活污水排入市政污水管网，严禁直接排入周边水体。

③为防止工区临时堆放的散料被雨水冲刷造成流失，引起地表水的二次污染，散料堆场应进行苫盖，并在四周用沙袋等围挡，作为临时性挡护措施。

④注意场地清洁，及时维护和修理施工机械，避免施工机械机油的跑冒漏滴，若出现滴漏，应及时采取措施，用专用装置收集并妥善处理。

⑤施工期间禁止向水体排放、倾倒垃圾、弃土、弃渣，禁止排放未经处理的钻浆等废弃物。

⑥加强对施工废水收集处理系统的清理维护，及时清理处理设施的沉泥沉渣，保证系统的处理效果。加强对施工人员的教育，贯彻文明施工的原则，严格按施工操作规范执行，避免和减少污染事故发生。

综上，施工期废水不直接排入水体，对周边敏感点（胥江）基本无影响。

2、大气环境影响分析和污染防治措施

施工期的大气污染源主要来自土石方和建筑材料运输所产生的扬尘、施工机械和交通运输车辆产生的尾气及装修阶段的有机废气。

污染防治措施：

①严格遵循省、市、区扬尘治理相关要求，加强扬尘综合治理，严格施工扬尘监管，执行《建筑工地扬尘防治标准》，做到工地周边围挡、物料堆放覆盖、土方开挖湿法作

业、路面硬化、出入车辆清洗、渣土车辆密闭运输“六个百分之百”，安装在线监测和视频监控设备，并与当地有关主管部门联网。

②施工工地内堆放的弃渣、筑路材料等易产生扬尘污染物料的，应当选择在距离敏感点较远的路段施工范围内堆放，并且100%进行遮盖，经常洒水保持堆场内地面湿润，进一步抑制扬尘污染。

③施工场地设置不低于1.8m高度的硬质密闭围挡，围挡底边应当封闭并设置防溢沉淀井，不得有泥浆外露。

④运输土方、垃圾、材料等易产生扬尘污染的工程车辆，必须按规定统一篷布覆盖，不得超量运输，严禁途中撒漏。

⑤施工现场出入口道路必须硬化并配备车辆冲洗设施及配套的排水、泥浆沉淀设施。对驶出施工现场的机动车辆冲洗干净，方可上路。

⑥针对施工机械燃料燃烧产生的废气，建议施工单位和建设单位选用先进的机械，清洁能源的机械，通过对设备进行定期的维护和保养，从源头上减少燃料废气的产生。

⑦装修过程采用优质材料，加强通风换气时间等措施降低废气污染，装修废气不会对周围环境产生大的影响。

综上所述，通过加强施工管理，采取以上一系列措施，可大幅度降低施工造成的大气污染；对周边敏感点基本无影响。在采取各项措施后，可有效控制施工期废气影响。

### 3、声环境影响分析和污染防治措施

建筑施工噪声主要为土方阶段噪声、基础施工阶段噪声和结构施工阶段噪声，声源种类多样，多具有移动属性，作业面大，影响范围广；噪声频谱、时域特性复杂。

污染防治措施：

①加强施工管理，合理安排施工作业时间，严格按照施工噪声管理的有关规定执行，严禁夜间进行高噪声施工作业。

②尽量采用低噪声的施工工具，如以液压工具代替气压工具，同时尽可能采用施工噪声低的施工方法。

③在高噪声设备周围设置掩蔽物。

④施工单位应按照《苏州市建筑施工噪声污染防治管理规定》办理建筑施工场地排污申报登记和夜间作业申请，未经批准不得进行夜间作业。

除上述施工机械产生的噪声外，施工过程中各种运输车辆的运行，还将会引起公路沿

线噪声级的增加。因此，应加强对运输车辆的管理，尽量压缩工区汽车数量和行车密度，控制汽车鸣笛。通过采取上述措施后，可降低施工期噪声对周边敏感点的影响。

#### 4、固废影响分析和污染防治措施

施工期的固废主要有施工人员产生的生活垃圾、弃土、各种建筑垃圾等。

污染防治措施：

①施工方需按照《苏州市城市建筑垃圾管理办法》等有关规定，联系专业运输队伍，严格执行对运输车辆、对建设施工单位的有关规定及污染防治等要求，按指定路线及时间行驶，在指定地点消纳，不得擅自处路；

②施工人员产生的生活垃圾，不得随意丢弃和堆放；需经过收集，进入城市垃圾收集处理系统；

③车辆运输时，运输车辆必须做到装载适量，加盖遮布，出工地前做好外部清洗，沿途不漏洒、不飞扬；运输必须限制在规定时段内进行，按指定路段行驶；

④对有扬尘可能的废物采用围隔堆放的方法处置；

⑤施工车辆的物料运输应尽量避免敏感点的交通高峰期，并采取相应的适当防护措施，减轻物料运输的交通压力和物料泄漏，以及可能导致的二次扬尘污染；

⑥工程竣工后，施工单位应在一个月内将工地的剩余建筑垃圾及工程渣土处理干净。在采取各项固体废物污染防治措施后，可有效控制施工期固体废弃物影响。

#### 5、生态环境影响分析和污染防治措施

生态环境的影响主要由于工程建设扰动原地貌和改变景观，影响生态环境。

污染防治措施：

①优化施工方案，抓紧施工进度，尽量缩短区内的施工作业时间，减少对周围环境的破坏。

②通过景观建设，选择适宜植物，合理布局，发挥植物对污染物吸收和净化作用，净化和美化环境，改善景观效果。

③在绿化景观植物的选择过程中，应以优先考虑本地物种为主，避免入侵物种的引入，以利于保持生态系统的稳定性，提高生物多样性程度。

④合理搭配乔、灌、草的立体结构，特别是加强对地表的保护，减轻区域的水土流失现象。

⑤每逢雨季或大风天气，在表土上面临时加盖防尘布。

⑥临时挡土墙用装土草袋装土垒筑，顶部使用防尘网覆盖，施工结束后拆除用于场区绿化种植土。

综上，在通过合理的设计、规范的施工和适当的生态恢复措施后，本项目施工期水土流失可控制在最小程度，不会对生态环境造成大的破坏。

## 二、运营期环境影响简要分析：

### 1、水环境影响分析和污染防治措施

运营期废水主要为生活污水、餐饮废水和车库废水。

污染防治措施：

建设单位排水采用雨污分流制度，雨水由市政雨水管网就近排入水体。项目废水主要有生活污水、餐饮废水和车库废水；餐饮废水经隔油池预处理后与生活污水、车库废水接入区域市政污水管网排入苏州市福星污水处理厂集中处理，达标后排至京杭运河。

### 2、大气环境影响分析和污染防治措施

废气主要为餐饮油烟废气、燃烧废气和车库废气等。

污染防治措施：

①项目餐饮燃料采用的天然气属清洁能源，产生的燃烧废气直接排放，满足《大气污染物综合排放标准》（DB 32/4041-2021）中相关要求。餐饮油烟拟采用经环保认证的油烟净化器（净化效率达 85%）处理，满足《饮食业油烟排放标准（试行）》（GB 18483-2001）大型排放限值的要求，处理后通过烟道引至楼顶排放。

②本项目设有地下机动车停车位，汽车在行驶和怠速时均有废气排放，汽车废气产生量小，但地下车库的车道是汽车尾气排放较集中的地方，地下车库尾气通过机械排风，由地面排风竖井集中排放。为确保良好的通风效果，本项目在设计地下车库的通风设计时，应严格落实以下几项措施：

1）设置机械排风系统、机械排烟系统和送风系统（自然补风或机械送风），或机械排风系统兼排烟系统和送风系统。

2）将排风系统兼做排烟系统使用，使排风系统与排烟系统密切结合起来，变成一个复合系统。

3）地下停车库的设计应执行《车库建筑设计规范》（JGJ 100-2015）“地下汽车库的排风口应设于下风向，排风口不应朝向邻近建筑物和公共活动场所，排风口离室外地坪高度 $\geq 2.5\text{m}$ ，并应作消声处理”，以减少对周围人群的影响。

地下车库汽车尾气通过机械排风对环境影响较小，再加强停车区周围绿化的基础上汽车尾气排放对周围环境影响较小。

综上所述，本项目采用以上措施后对所在地大气环境质量现状影响较小。

### 3、噪声环境影响分析和污染防治措施

项目建成后，噪声污染主要为中央空调、水泵、风机、配电房等公用设备运行噪声，汽车的交通噪声及空调外机工作噪声。

污染防治措施：

①采取合理布局，选用低噪声设备，将公用工程的配套设备安放于机房内，如风机、水泵、变配电设备、柴油发电机，高噪声设备机房内部布置吸声材料；

②室外建筑物楼顶配套设备，选择低噪声设备；

③风机等设备设置减震基础，风机风管连接处设软接头，进、排风口处设有消声措施；

④在车辆进出的主要路口设置减速带，控制车辆行驶速度，以降低车辆噪声的影响。停车场由专人管理，严加控制，禁止车辆鸣笛。

⑤在城市市区噪声敏感建筑物集中区域内，因商业经营活动中使用固定设备造成环境噪声污染的商业企业，必须按照国务院生态环境主管部门的规定，向所在地的县级以上地方人民政府生态环境主管部门申报拥有的造成环境噪声污染的设备的状况和防治环境噪声污染的设施的情况。

⑥经营中的文化娱乐场所，其经营管理者必须采取有效措施，使其边界噪声不超过国家规定的环境噪声排放标准。

⑦禁止在商业经营活动中使用高音广播喇叭或者采用其他发出高噪声的方法招揽顾客。

综上所述，本项目采取相应的隔声减振等降噪措施，对项目自身和周边环境敏感目标影响较小，声环境满足《社会生活环境噪声排放标准》（GB 22337-2008）相关要求。

### 4、固废环境影响分析和污染防治措施

项目固体废物主要包括生活垃圾、厨余垃圾和隔油池废油脂。

污染防治措施

餐厨垃圾和废油脂经垃圾桶分类收集后，委托专业处置单位处置；生活垃圾经垃圾桶分类收集后，每天由当地环卫部门收集运送至市政指定地点统一处理。同时，垃圾收集点

进行地面硬化防渗处理后，定期进行清洁消毒除臭，垃圾收集点对项目内环境影响不大。

综上，本项目固体废物严格按照上述处置措施和管理要求妥善处置后，不会对周围环境产生不良的影响。

### 三、环评结论

通过对项目所在地区的环境现状评价以及环境影响分析，在落实报告提出的各项环境保护措施（施工期需重点加强道施工噪声、施工扬尘的治理、重点监管施工对水体的影响），认为项目对周围环境的影响可控制在允许的范围内，具有环境可行性。

本结论是建立在建设方所提供的数据的基础上的，若有变更，应向有关环保部门另行申报审批。

各级环境保护行政主管部门的审批意见（国家、省、行业）

苏州运河文化发展有限公司：

你公司报送的《“两河一江”苏地2020-WG-50号地块项目报告表》，以下简称报告表收悉。经研究，现批复如下：

一、项目基本情况。项目位于苏州市姑苏区胥江以南、港务路以西，项目占地面积18831平方米，总建筑面积81624.15平方米(其中地上建筑面积55795.75平方米，地下建筑面积25828.4平方米)，实施内容包括商业设施建筑工程、室外工程(道路广场、景观绿化等)、公用工程(给排水、消防、供配电、弱电、燃气工程等)等，拟建成集餐饮、娱乐、零售、教育、办公等服务型综合性商业体。

二、根据你公司委托苏州普瑞菲环保科技有限公司(编制主持人：徐惠娟，职业资格证书编号：2016035320352016205090000015)编制的《报告表》结论，该项目的实施将对生态环境造成一定影响,在切实落实各项污染防治、环境风险防范，确保各类污染物稳定达标排放的前提下，从生态环境保护角度分析,该项目建设对环境的不利影响可得到缓解和控制。我局原则同意《报告表》的环境影响评价总体结论和拟采取的生态环境保护措施。

三、该项目建设必须严格执行环境保护设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投产的“三同时”制度。在项目工程设计、建设和环境管理中，你公司须落实《报告表》中提出的各项生态环境保护要求，确保各类污染物达标排放，并应着重做好以下工作：

1、项目须实行雨污分流，生活污水经市政污水管网排入福星污水处理厂处理。排放废水执行福星污水处理厂接管标准。

2、合理设置地下车库通风系统和汽车出入口，防止对周围环境产生污染影响。商业体内如设置餐饮部分，须合理布局，预留烟道和餐饮废水隔油池。

3、合理布局各噪声源设备，选用低噪声设备，采取隔声降噪措施，减小项目对周围环境的影响。项目建成后，噪声排放执行《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008)2类区标准，白天≤60分贝，夜间≤50分贝。

4、一般固体废弃物必须妥善处置或利用，不得排放；生活垃圾必须送政府规定的地点进行处理,不得随意扔撒或者堆放。

5、由于项目位于大运河遗产(苏州段)缓冲区范围内，工程项目实施应采取有效措施加强对大运河遗产的保护。

6、你公司在项目设计、施工建设和总平面布局以及主要公辅工程、污染防治设施安装、使用中涉及安全生产的应遵守设计使用规范和相关主管部门要求。

7、项目排污口须根据《江苏省排污口设置及规范化整治管理办法》进行规范化设置。

8、该项目建设施工期必须采取有效措施减缓环境影响，切实做好施工噪声、扬尘、固体废弃物和废水的污染控制及治理。施工期必须严格执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523-2011)和《苏州市建筑施工噪声污染防治管理规定》，禁止夜间进行产生噪声污染的建筑施工作业。确因特殊需要必须连续作业的，施工单位应当取得我局夜间作业证明。加强施工管理，施工现场落实建筑扬尘治理“六个百分百”标准(即施工工地周边100%围挡、物料堆放100%覆盖、出入车辆100%冲洗、土方开挖100%湿法作业、施工场地地面100%硬化、渣土车辆100%密闭运输)，无组织排放执行《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996)表2标准。施工过程中产生的废水经预处理后回用，不外排;施工生活污水排入市政污水管网。施工建筑垃圾及生活垃圾送政府规定的地点进行处理，不得随意扔撒或者堆放。

四、严格落实生态环境保护主体责任，你公司应当对《报告表》的内容和结论负责。

五、你公司应当按照《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》办理环保设施竣工验收手续。需要配套建设的环境保护设施未建成、未经验收或者经验收不合格，建设项目已投入生产或者使用的，生态环境部门将依法进行查处。

六、苏州国家历史文化名城保护区(姑苏)生态环境综合行政执法局负责该工程的“三同时”监督检查和日常监督管理工作。

七、建设单位是该建设项目环境信息公开的主体，须自收到我局批复后及时将该项目报告表的最终版本予以公开。同时应按照《建设项目环境影响评价信息公开机制方案》(环发[2015]162号)做好建设项目开工前、施工期和建成后的信息公开工作。

八、如该项目所涉及污染物排放标准发生变化，应执行最新的排放标准。

九、该项目在建设过程中若项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺或者防治污染、防止生态破坏的措施、设施发生重大变动的，应当重新报批项目的环境影响评价文件。自批准之日起，如超过5年方决定工程开工建设的，环境影响评价文件须报重新审核。

表6 环境保护措施执行情况

项目阶段		环境影响报告表及审批文件中要求的环境保护施	环境保护措施的落实情况	措施的执行效果及未采取措施的原因
施工期	生态影响	优化施工方案，抓紧施工进度，尽量缩短区内的施工作业时间，减少对周围环境的破坏。	优化了施工方案，加快施工进度，缩短了区内的施工作业时间。	符合环境影响报告表及其批复要求。
		通过景观建设，选择适宜植物，合理布局，发挥植物对污染物吸收和净化作用，净化和美化环境，改善景观效果。	已选择适宜植物，合理布局，完成了景观建设。	
		在绿化景观植物的选择过程中，应以优先考虑本地物种为主，避免入侵物种的引入，以利于保持生态系统的稳定性，提高生物多样性程度。	已选择本地植被物种。	
		合理搭配乔、灌、草的立体结构，特别是加强对地表的保护，减轻区域的水土流失现象。	已合理搭配乔、灌、草的立体结构，加强了地表保护。	
		每逢雨季或大风天气，在表土上面临时加盖防尘布。	雨季或大风天气，在表土上面加盖防尘布。	
		临时挡土墙用装土草袋装土垒筑，顶部使用防尘网覆盖，施工结束后拆除用于场区绿化种植土。	已按要求设置临时挡土墙，顶部使用防尘网覆盖，施工结束用于场地绿化种植土。	
		由于项目位于大运河遗产（苏州段）缓冲区范围内，工程项目实施应采取有效措施加强对大运河遗产的保护。	已落实；临近大运河一侧设置有围挡措施。	
	污染影响	加强施工管理，施工现场落实建筑扬尘治理“六个百分百”标准(即施工工地周边100%围挡、物料堆放100%覆盖、出入车辆100%冲洗、土方开挖100%湿法作业、施工场地地面100%硬化、渣土车辆100%密闭运输)，无组织排放执行《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996)表2标准。	施工现场已落实建筑扬尘治理“六个百分百”的要求。	
		施工过程中产生的废水经预处理后回用，不外排；施工生活污水排入市政污水管网。	已严格按照环评要求采取相应措施。	
		施工期必须严格执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523-2011)和《苏州市建筑施工噪声污染防治管理规定》，禁止夜间进行产生噪声污染的建筑施工作业。确因特殊需要必须连续作业的，施工单位应当取得我局夜间作业证明。		
施工建筑垃圾及生活垃圾送政府规定的地点进行处理，不得随意扔撒或者堆放。				

	社会影响	/	/	/
运营期	污染影响	项目须实行雨污分流，生活污水经市政污水管网排入福星污水处理厂处理。排放废水执行福星污水处理厂接管标准。	已落实；项目实际已实行雨污分流，餐饮废水经隔油池预处理后与生活污水、车库废水接入区域市政污水管网排入苏州市福星污水处理厂集中处理，雨水由市政雨水管网就近排入水体。	符合环境影响报告表及其批复要求。
		合理设置地下车库通风系统和汽车出入口，防止对周围环境产生污染影响。商业体内如设置餐饮部分，须合理布局，预留烟道和餐饮废水隔油池。	已落实；已合理设置地下车库通风系统及汽车出入口，已预留烟道，已设置餐饮废水隔油池。	
		合理布局各噪声源设备，选用低噪声设备，采取隔声降噪措施，减小项目对周围环境的影响。项目建成后，噪声排放执行《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008)2类区标准。白天≤60分贝，夜间≤50分贝。	已落实；经监测，项目东、南、西边界噪声排放满足《社会生活环境噪声排放标准》(GB 22337-2008)表1的2类标准，北边界噪声满足该标准表1的4类标准，项目已选用低噪声设备，设置了严禁轰鸣标识。	
		一般固体废弃物必须妥善处置或利用，不得排放；生活垃圾必须送政府规定的地点进行处理,不得随意扔撒或者堆放。	已落实；生活垃圾集中收集后由环卫部门统一处理，餐厨垃圾和废油脂经垃圾桶分类收集后，委托专业处置单位处置。	
		你公司在项目设计、施工建设和总平面布局以及主要公辅工程、污染防治设施安装、使用中涉及安全生产的应遵守设计使用规范和相关主管部门要求。	已落实；项目设计、施工建设和总平面布局以及主要公辅工程、污染防治设施安装、使用中涉及安全生产的已遵守设计使用规范和相关主管部门要求。	
		项目排污口须根据《江苏省排污口设置及规范化整治管理办法》进行规范化设置。	已落实；雨污水排口已按规范要求设置标识标牌。	
		严格落实生态环境保护主体责任，你公司应当对《报告表》的内容和结论负责。	已落实；建设单位付生态环境保护主体责任，对《报告表》的内容和结论负责。	
		苏州国家历史文化名城保护区（姑苏）生态环境综合行政执法局负责该工程的“三同时”监督检	已落实；项目建成后积极配合当地生态环境综合行	

	查和日常监督管理工作。	政执法局的“三同时”监督检查和日常监督管理工作。	
	建设单位是该建设项目环境信息公开的主体，须自收到我局批复后及时将该项目报告表的最终版本予以公开。同时应按照《建设项目环境影响评价信息公开机制方案》(环发[2015]162号)做好建设项目开工前、施工期和建成后的信息公开工作。	已落实；已完成各阶段的信息公开工作。	
	如该项目所涉及污染物排放标准发生变化，应执行最新的排放标准。	已落实；无变化。	
	你公司应当按照《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》办理环保设施竣工验收手续。需要配套建设的环境保护设施未建成、未经验收或者经验收不合格，建设项目已投入生产或者使用的，生态环境部门将依法进行查处。	已落实；需要配套建设的环境保护设施已建成，本报告即为项目竣工环境保护验收监测报告表。	
	该项目在建设过程中若项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺或者防治污染、防止生态破坏的措施、设施发生重大变动的，应当重新报批项目的环境影响评价文件。自批准之日起，如超过5年方决定工程开工建设的，环境影响评价文件须报重新审核。	对照《省生态环境厅关于加强涉变动项目环评与排污许可管理衔接的通知》（苏环办〔2021〕122号）中附件1-生态影响类建设项目重大变动清单（试行），项目建设不构成重大变动。	
生态影响	/	/	/
社会影响	/	/	/

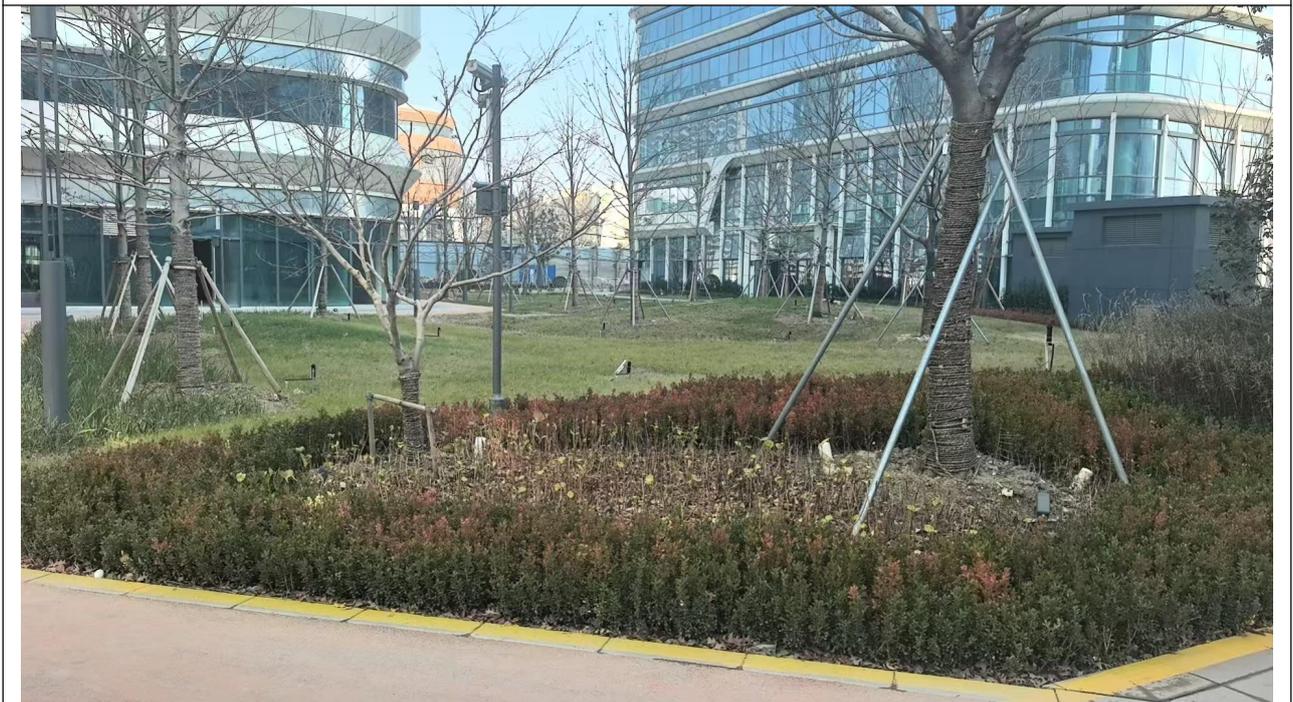
相关污染防治措施照片：



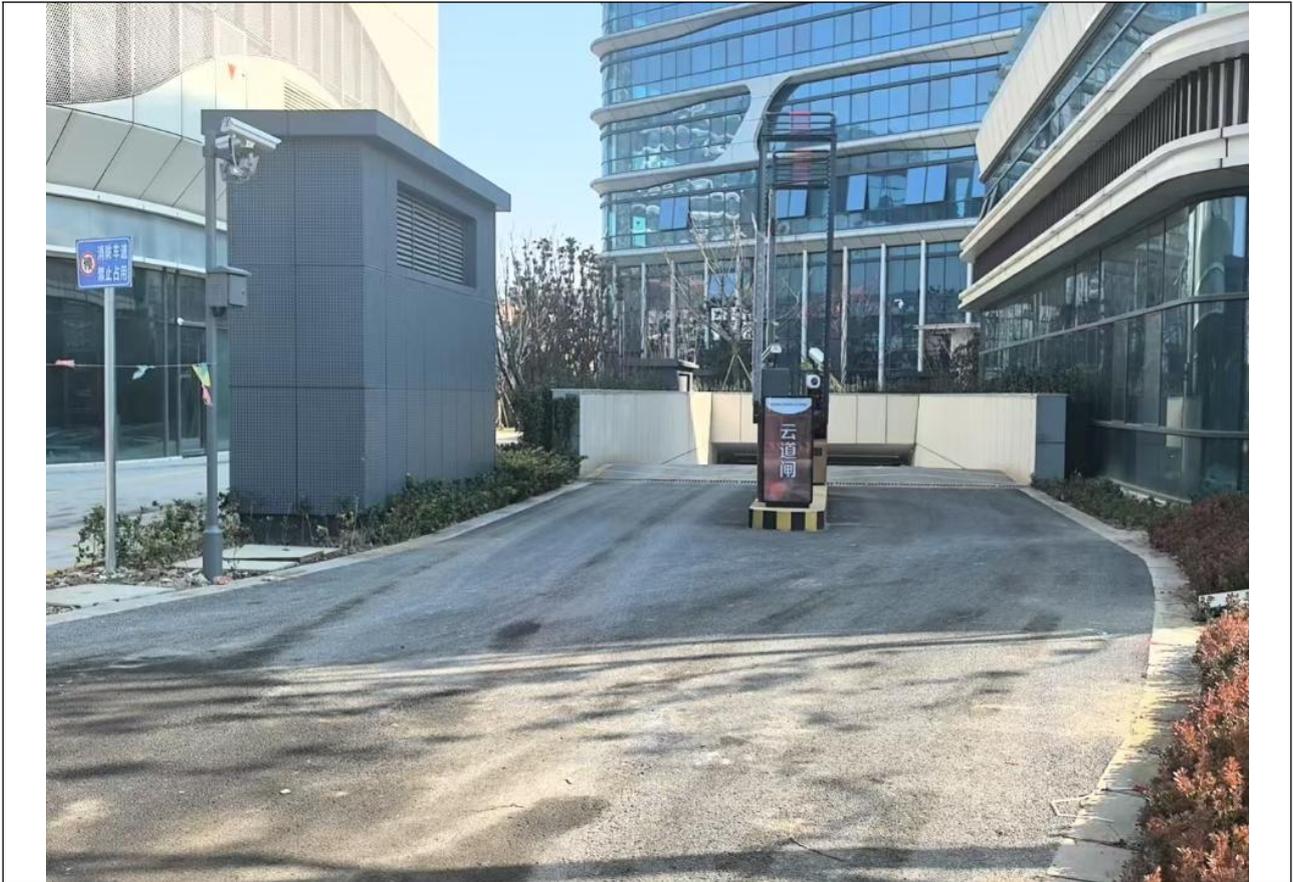
雨水排出口标识



污水排口标识



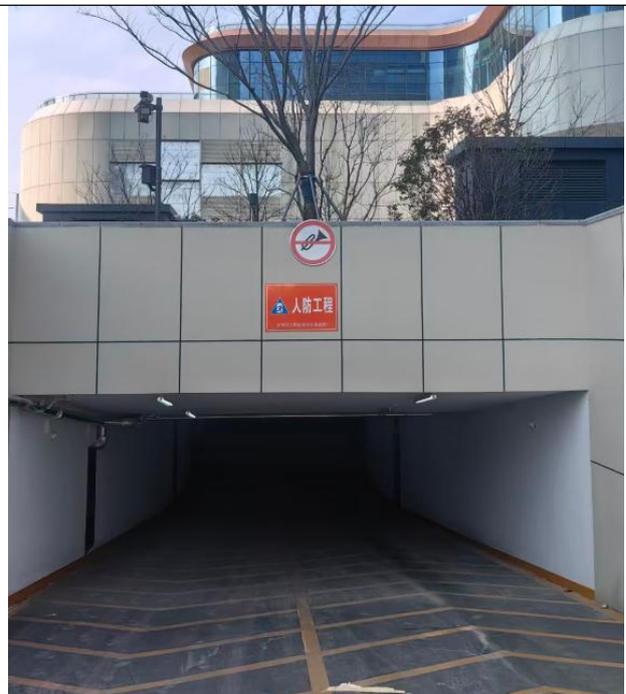
场地内绿化



地下车库出入口



地下车库通风系统（共20个排风及进风井，距地高度0.5m~2.5m）



严禁轰鸣（鸣笛）标识



餐饮废水隔油装置



预留的餐饮油烟管道



临近大运河一侧围挡措施（施工期）

表7 环境影响调查

施工期	污染影响	<p>施工期产生的施工废水及施工人员的生活污水、土石方和建筑材料运输所产生的扬尘、施工机械和交通运输车辆产生的尾气及装修阶段的有机废气、各类施工机械及运输车辆产生的噪声、施工产生的建筑垃圾、渣土及施工人员产生的生活垃圾等会在不同程度给施工场地周围环境产生一定的影响。项目通过严格执行环评报告中提出的各项措施，已将各项污染影响降至最低。</p>
	社会影响	<p>对附近居民等会产生一定的影响。经调查，项目施工期间做好相应的措施，已将产生的社会影响降至最低。施工期间未收到附近居民投诉。</p>
	生态影响	<p>由于工程建设扰动原地貌和改变景观，影响生态环境。项目通过严格执行环评报告中提出的各项措施，已将各项污染影响降至最低。</p>
运行期	生态影响	<p>随着工程建成运行，加强绿化工程，绿化率高达35.83%，生态景观效果良好。</p>
	污染影响	<p>经调查，建设单位排水已采用雨污分流制度，雨水由市政雨水管网就近排入水体，餐饮废水经隔油池预处理后与生活污水、车库废水接入区域市政污水管网排入苏州市福星污水处理厂集中处理；项目餐饮燃料采用的天然气属清洁能源，产生的燃烧废气直接排放，项目已预留餐饮油烟排放烟道，并要求入驻餐饮单位采用经环保认证的油烟净化器（净化效率达85%），地下车库尾气通过机械排风，由地面排风竖井集中排放；项目针对中央空调、水泵、风机、配电房等公用设备运行噪声，汽车的交通噪声及空调外机工作噪声，主要采取室内隔声、减振、绿化、限速、禁止鸣笛等降噪措施；项目内已设置多处垃圾桶，可将餐厨垃圾和废油脂分类收集，委托专业处置单位处置，生活垃圾可做到日产日清，集中收集，统一由环卫部门清运，对环境不会产生二次污染。经采取上述措施后，污染影响可得到有效控制。</p> <p>经现场监测，项目东、南、西边界噪声满足《社会生活环境噪声排放标准》（GB 22337-2008）表1的2类标准，北边界噪声满足该标准表1的4类标准。因此，不会明显影响所在地声环境质量现状。</p>
	社会影响	<p>项目建成后，可彰显城市特色，可推动胥江运河板块的旅游文化产业，提升整个胥江、运河板块品质形象，可满足胥江沿岸劳动路周边住宅板块配套商业刚性需求，提高生活质量。</p>

表8 环境质量及污染源监测（附监测图）

项目	监测时间、监测频次	监测点位	监测项目	监测结果分析
生态	/	/	/	/
水	/	/	/	/
气	/	/	/	/
声	监测时间：2026年1月22日、1月23日的昼间及夜间；监测频次：昼间及夜间各一次	项目边界外1m	项目边界噪声（等效声级dB（A））	项目东、南、西边界噪声满足《社会生活环境噪声排放标准》（GB 22337-2008）表1的2类标准，北边界噪声满足该标准表1的4类标准
电磁、振动	/	/	/	/
其他	/	/	/	/

**噪声检测具体情况:**

本项目委托江苏德昊检测技术服务有限公司于2026年1月22日、1月23日的昼间及夜间对项目场界噪声进行了验收监测。

**监测仪器:**

序号	主要检测仪器及编号	检定/校准情况
1	多功能声级计/AWA5688/J-2-0029	已检定(有效期: 2026.04.23)
2	声校准器/AWA6022A/J-2-0033	已检定(有效期: 2026.04.23)
3	多功能声级计(一级)/AWA6228+/J-2-0051	已检定(有效期: 2026.05.29)
4	声校准器(一级)/AWA6021A/J-2-0067	已检定(有效期: 2026.06.02)

监测点位: 项目边界外1m;

监测项目: 项目边界噪声(等效声级dB(A));

监测时间:

昼间: 2026年1月22日(昼) 17:09~17:37

夜间: 2026年1月22日(夜) 22:31~23:01

昼间: 2026年1月23日(昼) 22:31~23:01

夜间: 2026年1月23日(夜) 22:31~23:01

监测期间天气参数:

监测日期	天气	风向	风速(m/s)
2026年1月22日(昼)	多云	北	2.2
2026年1月22日(夜)	多云	北	2.2
2026年1月23日(昼)	多云	北	2.1
2026年1月23日(夜)	多云	北	2.1

**监测结果:**

监测时间	监测点位	监测值		标准值		超标值			
		昼间	夜间	昼间	夜间	昼间	夜间	昼间	夜间
2026年1月22日	N1(东边界)	54.3	45.8	60	50	0	0	0	0
	N2(南边界)	49.4	42.7			0	0	0	0
	N3(西边界)	53.2	43.2			0	0	0	0
	N4(北边界)	51.0	43.7	70	55	0	0	0	0
2026年1月23日	N1(东边界)	56.4	47.4	60	50	0	0	0	0
	N2(南边界)	50.9	48.5			0	0	0	0
	N3(西边界)	51.8	48.9			0	0	0	0
	N4(北边界)	51.4	48.9	70	55	0	0	0	0

由监测结果可知,项目东、南、西边界噪声排放满足《社会生活环境噪声排放标准》(GB 22337-2008)表1的2类标准,北边界噪声满足该标准表1的4类标准。

监测点位图：



图8-1 声环境监测点位图

**表9 环境管理状况及监测计划**

环境管理机构设置（分施工期和运行期）

经调查，项目配备有职责明确、体系完善的环境保护管理机构，符合环评文件提出的要求。具体介绍如下：

（1）组织机构

施工期监理公司主要负责项目施工规划及行动计划，监督各项工程的落实情况，解决施工过程中出现的具体问题。

运营期环境管理将由物业管理公司负责，下设专职环境管理人员，主管项目区域的环境管理工作。

（2）相关职责

建设单位施工期间将所有环保措施纳入招标合同，对施工单位在施工中执行环境保护的情况进行监督管理。

物业管理公司在运营期将环境保护工作纳入正常的管理当中，加强对进出区域的汽车噪声、水泵、风机等设备噪声、绿化、生活垃圾等管理工作。

综上所述，项目配备有职责明确，体系完善的环境保护管理机构，符合环评文件提出的要求。

环境监测能力建设情况

建设单位不具备环境监测能力，需定期委托进行例行监测。

环境影响报告表中提出的监测计划及其落实情况

据调查，本项目施工期未实施环境监测。建议运营期加强环境保护跟踪监测工作，以掌握项目污染物排放状况，及时对出现的环境污染问题采取进一步的治理措施。

结合工程实际情况及对环境影响程度，继续采用环评时提出的环境监测计划，区内垃圾应做到日产日清。具体监测计划如下：

**表9-1 环境监测计划**

时段	环境要素	监测位置	监测因子	监测频次
运营期	地表水	废水总排口	pH、COD、SS、NH <sub>3</sub> -N、TP、石油类、动植物油	至少1次/年
	环境空气	餐饮废气排口	油烟、颗粒物、NO <sub>x</sub> 、SO <sub>2</sub>	至少1次/年
		地下车库排口	CO、非甲烷总烃、NO <sub>x</sub>	至少1次/年
	声环境	胥江府	等效连续 A 声级	每季度昼夜间各1次
		新康花园		
苏州市新康小学附属幼儿园				

### 环境管理状况分析与建议

经过调查核实，本项目试运行期环境管理状况较好，认真落实、实施了环境影响报告表及其批复提出的环保措施。

- (1) 建设单位环境管理组织机构健全。
- (2) 环境管理制度完善，环保工作管理规范。
- (3) 本项目执行了环境影响评价制度及环保“三同时”管理制度。

表10 调查结论与建议

## 一、调查结论

### 1、项目概况

苏州运河文化发展有限公司于2020年9月17日取得苏州市行政审批局《关于“两河一江”苏地 2020-WG-50号地块项目建议书的批复》（苏行审项建[2020]250号），同年委托苏州普瑞菲环保科技有限公司编制完成了《“两河一江”苏地 2020-WG-50号地块项目》环境影响报告表，并由苏州市生态环境局审核和批复，审批文号：苏环建[2021]08第0001号，审批时间：2021年8月23日。

苏地2020-WG-50号地块占地面积18831平方米，实际总建筑面积80768.51平方米，其中：地上建筑面积53653.13平方米，地下建筑面积27115.38平方米。地块内建设2栋高层建筑物及2栋多层建筑。其中：高层建筑物定位于办公及酒店，建筑面积共计36530.89平方米；多层建筑物主要布置商业及月子中心，建筑面积共计17122.24平方米。同时，为充分利用地下空间，地块将规划地下停车场，设置机动车车位507个（全部地下），非机动车车位635个（其中：地面137个、地下498个），建筑面积27115.38平方米。

本次报告对“两河一江”苏地 2020-WG-50号地块项目建设工程竣工环境保护验收调查，鉴于目前“两河一江”苏地 2020-WG-50号地块项目建设工程已建设完成，具备了竣工环境保护验收条件，苏州运河文化发展有限公司承担该项目环境保护验收调查工作，并编制该项目竣工环境保护验收调查报告。

### 2、环境影响调查

#### （1）施工期污染影响

施工期产生的施工废水及施工人员的生活污水、土石方和建筑材料运输所产生的扬尘、施工机械和交通运输车辆产生的尾气及装修阶段的有机废气、各类施工机械及运输车辆产生的噪声、施工产生的建筑垃圾、渣土、施工人员产生的生活垃圾等会在不同程度给施工场地周围环境产生一定的影响。项目通过严格执行环评报告表中提出的各项措施，已将各项污染影响降至最低。

#### （2）施工期社会影响

施工过程对附近居民等会产生一定的影响。经调查，项目施工期间做好相应的措施，已将产生的社会影响降至最低。施工期间未收到附近居民投诉。

#### （3）施工期生态影响

由于工程建设扰动原地貌和改变景观，影响生态环境。项目通过严格执行环评报告表中

提出的各项措施，已将各项污染影响降至最低。

#### （4）运行期污染影响

经调查，建设单位排水已采用雨污分流制度，雨水由市政雨水管网就近排入水体，餐饮废水经隔油池预处理后与生活污水、车库废水接入区域市政污水管网排入苏州市福星污水处理厂集中处理；项目餐饮燃料采用的天然气属清洁能源，产生的燃烧废气直接排放，项目已预留餐饮油烟排放烟道，并要求入驻餐饮单位采用经环保认证的油烟净化器（净化效率达85%），地下车库尾气通过机械排风，由地面排风竖井集中排放；项目针对中央空调、水泵、风机、配电房等公用设备运行噪声，汽车的交通噪声及空调外机工作噪声，主要采取室内隔声、减振、绿化、限速、禁止鸣笛等降噪措施；项目内已设置多处垃圾桶，可将餐厨垃圾和废油脂分类收集，委托专业处置单位处置，生活垃圾可做到日产日清，集中收集，统一由环卫部门清运，对环境不会产生二次污染。

经现场监测，项目东、南、西边界噪声满足《社会生活环境噪声排放标准》（GB 22337-2008）表1的2类标准，北边界噪声满足该标准表1的4类标准。因此，不会明显影响地区声环境质量现状。

#### （5）运行期生态影响

随着工程建成运行，加强绿化工程，绿化率高达35.83%，生态景观效果良好。

#### （6）运行期社会影响

项目建成后，可彰显城市特色，可推动胥江运河板块的旅游文化产业，提升整个胥江、运河板块品质形象，可满足胥江沿岸劳动路周边住宅板块配套商业刚性需求，提高生活质量。

### 3、环境保护措施落实情况

项目在施工建设阶段和运营期间已基本落实环境影响报告表及批复要求的环境保护措施和设施，施工期间未发生环境污染事件。

### 4、总结论

项目严格按照环境影响报告表及批复的要求进行施工。施工期间没有发现明显的环境污染问题，各项环保措施落实情况较好；运营期采取了减振隔声、垃圾分类收集、景观和绿化恢复等各项环境保护措施，可确保该项目运营期不会对周边环境产生不利影响。根据竣工环保验收调查结果，项目满足竣工环境保护验收要求。

## 二、建议和要求

建议项目方根据审批要求进一步做好环境保护工作。