

# 通州区梨园镇砖厂村居住项目 竣工环境保护验收监测报告

建设单位：北京新通致远房地产开发有限公司

编制单位：中国航空规划设计研究总院有限公司

2021年11月

建设单位法人代表：侯正华（签字）



编制单位法人代表：廉大为（签字）



项目负责人：刘艳菊

报告编写人：刘艳菊

建设单位：北京新通致远房地产开发  
有限公司（盖章）

电话：010-68036688

邮编：101121

地址：北京市通州区群芳中一街 66 号



编制单位：中国航空规划设计研究总院有  
限公司（盖章）

电话：010-62037617

邮编：100120

地址：北京市西城区德胜大街 12 号



# 目 录

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 项目概况 .....</b>                    | <b>1</b>  |
| 1.1 项目基本情况.....                        | 1         |
| 1.2 验收工作由来.....                        | 1         |
| 1.3 验收范围与内容.....                       | 2         |
| <b>2 验收依据 .....</b>                    | <b>3</b>  |
| 2.1 建设项目环境保护相关法律、法规和规章制度.....          | 3         |
| 2.2 建设项目竣工环境保护验收技术规范.....              | 3         |
| 2.3 建设项目环境影响报告书及审批部门审批决定.....          | 4         |
| 2.4 其他相关文件.....                        | 4         |
| <b>3 项目建设情况 .....</b>                  | <b>5</b>  |
| 3.1 地理位置及平面布置.....                     | 5         |
| 3.2 建设内容.....                          | 9         |
| 3.3 水源及水平衡.....                        | 13        |
| 3.4 项目变动情况.....                        | 14        |
| <b>4 环境保护设施 .....</b>                  | <b>16</b> |
| 4.1 污染物治理/处置设施 .....                   | 16        |
| 4.2 其他环境保护设施.....                      | 24        |
| 4.3 环保设施投资及“三同时”落实情况 .....             | 24        |
| <b>5 环境影响报告书主要结论与建议及审批部门审批决定 .....</b> | <b>26</b> |
| 5.1 环境影响报告书主要结论与建议.....                | 26        |
| 5.2 审批部门审批决定.....                      | 27        |
| <b>6 验收执行标准 .....</b>                  | <b>30</b> |
| 6.1 废水执行标准.....                        | 30        |
| 6.2 噪声执行标准.....                        | 30        |
| 6.3 固废执行标准.....                        | 31        |
| <b>7 验收监测内容 .....</b>                  | <b>32</b> |
| 7.1 废水.....                            | 32        |
| 7.2 噪声.....                            | 32        |

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| <b>8 质量保证和质量控制 .....</b>   | <b>34</b> |
| 8.1 监测分析方法与设备.....         | 34        |
| 8.2 监测分析过程中的质量保证和质量控制..... | 34        |
| <b>9 验收监测结果 .....</b>      | <b>36</b> |
| 9.1 工况.....                | 36        |
| 9.2 污染物排放监测结果.....         | 36        |
| 9.3 工程建设对环境的影响.....        | 38        |
| <b>10 验收监测结论 .....</b>     | <b>40</b> |
| 10.1 环保设施处理效率监测结果.....     | 40        |
| 10.2 污染物排放监测结果.....        | 40        |
| 10.3 结论.....               | 41        |
| 10.4 建议.....               | 42        |

# 1 项目概况

## 1.1 项目基本情况

本项目为房地产类新建项目，项目基本情况如下：

|             |                 |              |                            |                |       |
|-------------|-----------------|--------------|----------------------------|----------------|-------|
| 项目名称        | 通州区梨园镇砖厂村居住项目   |              |                            |                |       |
| 建设单位        | 北京新通致远房地产开发有限公司 |              |                            |                |       |
| 法人代表        | 侯正华             | 联系人          | 岳笑汶                        |                |       |
| 建设地点        | 北京市通州区砖厂村       |              |                            |                |       |
| 建设性质        | 新建√改扩建设□技改□     | 行业类别         | 房地产开发                      |                |       |
| 环评编制单位      | 中国京冶工程技术有限公司    | 环评编制时间       | 2011年6月                    |                |       |
| 环评审批部门      | 北京市环境保护局        | 环评审批文号<br>时间 | 京环审〔2011〕250号<br>2011年6月8日 |                |       |
| 项目开工时间      | 2011年10月        | 项目竣工时间       | 2014年12月                   |                |       |
| 项目监测时间      | 2021年9月         | 现阶段入住率       | 95%                        |                |       |
| 总投资<br>(万元) | 319362          | 环保投资<br>(万元) | 1375                       | 环保投资占<br>总投资比例 | 0.43% |

## 1.2 验收工作由来

本项目位于通州区梨园镇砖厂村，项目建设内容主要为住宅、商业配套及配套公建。

2011年6月，北京新通致远房地产开发有限公司委托中国京冶工程技术有限公司编制完成《通州区梨园镇砖厂村居住项目环境影响报告书》。

2011年6月8日，北京市环境保护局以《北京市环境保护局关于通州区梨园镇砖厂村居住项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2011〕250号）同意本项目的建设。

本项目2011年10月开工建设，2014年12月土建工程竣工。自2015年5月，居民陆续入驻，目前入住率达到95%。

根据《建设项目环境保护管理条例》（2017修订）、《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评〔2017〕4号）以及北京市生态环境局《建设单位开展自主环境保护验收指南》的要求，北京新通致远房地产开发有限公司委托中国航空规划设计研究总院有限公司编制本项目竣工环境保护验收监测报告。

接受委托后，我公司成立了项目组，并组织技术人员进行收集资料，查看了污染治理设施的建设和环保措施的落实情况，制定了项目验收方案。依据国家有关法规文件、技术标准及该项目的环评文件，结合综合现场检查、现场监测（北京中科丽景环境检测技术有限公司于 2021 年 9 月 10 日~11 日对本项目污染物排放现状进行了监测），根据监测报告及建设单位提供的有关资料，编制完成了本竣工环境保护验收监测报告。

### **1.3 验收范围与内容**

验收范围为通州区梨园镇砖厂村居住项目新建的住宅、商业配套及配套公建，不含商业配套及配套公建内的经营活动。

项目配套幼儿园完成土建工程后移交教育部门，燃气锅炉房由北京华远意通热力科技股份有限公司以 BOT 模式实施，因此幼儿园日常教学活动及锅炉房运行不纳入本次验收。

## 2 验收依据

### 2.1 建设项目环境保护相关法律、法规和规章制度

- (1) 《中华人民共和国环境保护法》，2015.01.01；
- (2) 《中华人民共和国环境影响评价法》，2018.12.29；
- (3) 《中华人民共和国大气污染防治法》，2018.10.26；
- (4) 《中华人民共和国水污染防治法》，2018.01.01；
- (5) 《中华人民共和国环境噪声污染防治法》，2018.12.29；
- (6) 《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》，2020.09.01；
- (7) 《建设项目环境保护管理条例（2017年修订）》，中华人民共和国国务院令 第 682 号，2017.10.01；
- (8) 《北京市大气污染防治条例》，2018.3.30；
- (9) 《北京市水污染防治条例》，2019.11.27；
- (10) 《北京市环境噪声污染防治办法》，2007.01.01；
- (11) 《北京市生活垃圾管理条例》，2020.05.01。

### 2.2 建设项目竣工环境保护验收技术规范

- (1) 《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评〔2017〕4号），2017.11.20；
- (2) 《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），2015.12.31；
- (3) 《建设项目竣工环境保护验收技术指南 污染影响类》，生态环境部公告 2018 年第 9 号，2018.05.16；
- (4) 《关于印发<污染影响类建设项目重大变动清单（试行）>的通知》（环办环评函〔2020〕688号），2020.12.13；
- (5) 《北京市生态环境局关于建设项目竣工生态环境保护验收事项的通告》，2020.6.18；
- (6) 《建设单位开展自主环境保护验收指南》，北京市生态环境局，2020.11.18。

## 2.3 建设项目环境影响报告书及审批部门审批决定

(1) 《通州区梨园镇砖厂村居住项目环境影响报告书》，中国京冶工程技术有限公司，2011年6月；

(2) 《北京市环境保护局关于通州区梨园镇砖厂村居住项目环境影响报告书的批复》，京环审〔2011〕250号。

## 2.4 其他相关文件

(1) 废水污染物排放检测报告，北京中科丽景环境监测技术有限公司，2021.09；

(2) 厂界噪声排放检测报告，北京中科丽景环境监测技术有限公司，2021.09；

(3) 北京新通致远房地产开发有限公司提供的生活垃圾、厨余垃圾处理协议；

(4) 北京新通致远房地产开发有限公司提供的化粪池清掏协议；

(5) 北京新通致远房地产开发有限公司提供的其他相关资料。

## 3 项目建设情况

### 3.1 地理位置及平面布置

本项目位于通州区梨园镇砖厂村，（中心点坐标 E 116°41'41.512"，N 39°52'15.997"）。

项目用地四至为：东至玉带河；西至乔庄南路；南至九棵树东路；北至土桥中街。项目地理位置见图 3.1-1。

项目北侧为土桥中街，隔路为北京第二实验小学（通州分校）、金隅花石匠小区；西侧为乔庄南路，隔路为砖厂中路 201 号院、北京市通州区芬芳幼儿园、好天地；东侧为内部路、绿地和玉带河，隔河为东六环路；南侧为土桥砖厂南街、九棵树东路，隔路为铭悦雅园、土桥新村。

项目周边关系图及平面图见图 3.1-2、图 3.1-3。



图 3.1-1 项目地理位置图



图 3.1-2 项目周边关系图

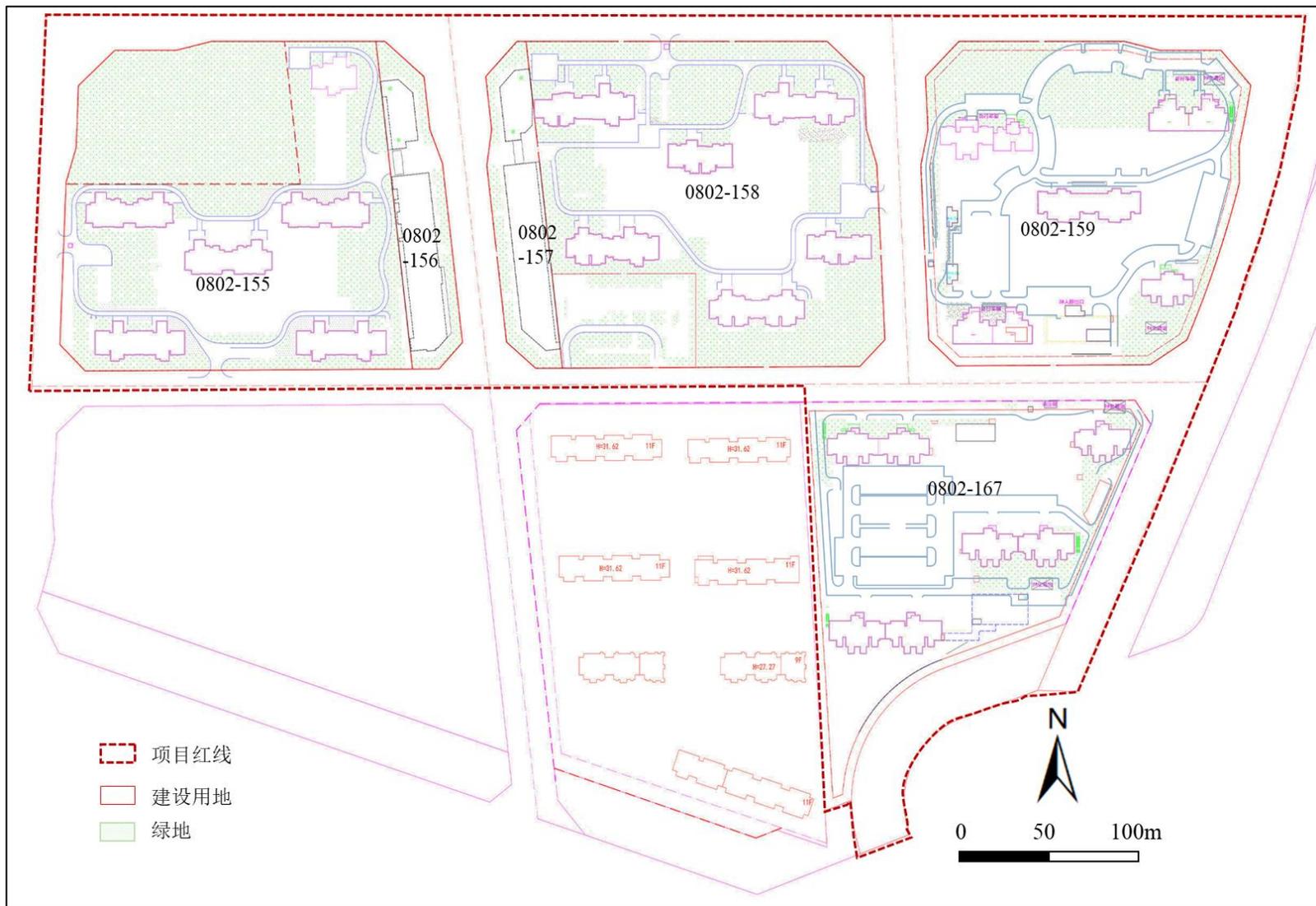


图 3.1-3 项目总平面图

### 3.2 建设内容

本项目共包括 6 个地块，分别为 0802-155、0802-156、0802-157、0802-158、0802-159、0802-167 地块。建设内容包括住宅、商业配套及配套公建。项目总占地面积 216728.332 平方米，其中：建设用地 129029.487 平方米，代征道路面积 56346.323 平方米，代征绿化用地面积 31352.522 平方米，总建筑面积 401880.77 平方米。各地块建设内容及建设规模见表 3.2-1。本项目综合经济技术指标见表 3.2-2。

**表 3.2-1 本项目各地块建设内容及建设规模**

| 地块名称     | 建设内容        | 建设用地用地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 总建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 备注      |
|----------|-------------|-------------------------------|----------------------------|---------|
| 0802-155 | 6 栋商品房、配套公建 | 24434.736                     | 78297                      | /       |
| 0802-156 | 2 栋商业楼及配套公建 | 4976.716                      | 11954                      | /       |
| 0802-157 | 2 栋商业楼及配套公建 | 4964.097                      | 9928                       | /       |
| 0802-158 | 6 栋商品房、配套公建 | 30270.712                     | 96586                      | /       |
| 0802-159 | 5 栋两限房及配套公建 | 30428.805                     | 99104                      | /       |
| 0802-167 | 4 栋回迁房及配套公建 | 29754.421                     | 102651.8                   | /       |
| 0802-178 | 幼儿园         | 4200                          | 3360                       | 不纳入本次验收 |
| 合计       |             | 129029.487                    | 401880.8                   | /       |

**表 3.2-2 综合经济技术指标**

| 项目      |            | 单位             | 数值         |
|---------|------------|----------------|------------|
| 规划总用地面积 |            | m <sup>2</sup> | 216728.332 |
| 其中      | 总建设用地面积    | m <sup>2</sup> | 129029.487 |
|         | 代征城市公共用地面积 | m <sup>2</sup> | 87698.845  |
|         | 其中         |                |            |
|         | 代征道路用地面积   | m <sup>2</sup> | 56346.323  |
|         | 代征绿化用地面积   | m <sup>2</sup> | 31352.522  |
| 总建筑面积   |            | m <sup>2</sup> | 401880.77  |
| 其中      | 地上建筑面积     | m <sup>2</sup> | 311808.57  |
|         | 其中         |                |            |
|         | 住宅建筑面积     | m <sup>2</sup> | 287715.67  |
|         | 配套公建建筑面积   | m <sup>2</sup> | 21034.9    |
|         | 幼儿园        | m <sup>2</sup> | 3058       |
|         | 地下建筑面积     | m <sup>2</sup> | 90072.2    |
| 居住户数    |            | 户              | 3322       |
| 其中      | 商品房居住户数    | 户              | 1200       |
|         | 两限房居住户数    | 户              | 1011       |
|         | 回迁房居住户数    | 户              | 1111       |
| 居住人口    |            | 人              | 9302       |
| 建筑密度    |            | %              | 15.5       |
| 容积率     |            | %              | 2.42       |

|    |         |        |   |              |
|----|---------|--------|---|--------------|
|    |         | 绿地率    | % | 30.18        |
|    |         | 机动车停车位 | 辆 | 1978         |
| 其中 | 住宅停车位   |        | 辆 | 1875         |
|    | 其中      | 地上停车   | 辆 | 495          |
|    |         | 地下停车   | 辆 | 1380         |
|    | 配套公建停车位 |        | 辆 | 103（全部为地下停车） |

表 3.2-3 环境影响报告书及批复内容与实际建设内容一览表

| 类别     | 环境影响报告书及批复建设内容   | 实际建设内容   | 备注   |
|--------|--|--|--|
| 主要建设内容 | 住宅、商业配套及配套公建   | 住宅、商业配套及配套公建   | 批建一致。  |
| 总投资    | 31.9 亿元  | 31.9 亿元  | 批建一致。  |
| 主体工程   | 总占地面积 216728m <sup>2</sup> ，其中：建设用地 129029 m <sup>2</sup> ，代征道路面积 56346 m <sup>2</sup> ，代征绿化用地面积 31352 m <sup>2</sup> 。  | 总占地面积 216728.33 m <sup>2</sup> ，其中：建设用地 129029.487 m <sup>2</sup> ，代征道路面积 56346.23m <sup>2</sup> 平方米，代征绿化用地面积 31352.52 m <sup>2</sup> 米。   | 批建一致。各地块建设用地面积与环评阶段一致。   |
|        | 总建筑面积 414737 m <sup>2</sup> ，其中地上建筑面 312104m <sup>2</sup> （住宅建筑面积 288862 m <sup>2</sup> ，配套公建建筑面积 19882 m <sup>2</sup> ，幼儿园建筑面积 3360 m <sup>2</sup> ），地下建筑面积 102633 m <sup>2</sup> 。 | 总建筑面积 401880.77m <sup>2</sup> ，其中地上建筑面积 311808.57 m <sup>2</sup> （住宅建筑面积 287715.67m <sup>2</sup> ，配套公建建筑面积 21034.9 m <sup>2</sup> ，幼儿园建筑面积 3058 m <sup>2</sup> ），地下建筑面积 90072.2 m <sup>2</sup> 。 | 总建筑面积减少 12856.23 m <sup>2</sup> ，其中住宅建筑面积减少 1146.33m <sup>2</sup> ，配套公建建筑面积增加 1152.9m <sup>2</sup> ，地下面积减少 12560.8 m <sup>2</sup> 。（注：幼儿园已交付通州区教委，不纳入本次验收。 |
| 公共工程   | 给水   | 项目供水由市政集中供水。自来水由九棵树东路、土桥中路、规划一路管网给水接入。使用市政中水用于办公配套的公厕及绿化用水。  | 自来水由北京市自来水集团有限责任公司通州分公司集中供水；中水管网已建成，目前不具备供应条件，卫生间公厕、绿地浇洒等用水使用自来水。  |
|        | 排水   | 实行雨污分流；屋面雨水经管道汇集后排至市政雨水管道，地面散水汇集后排入市政雨水管道向东排入玉带河；污水全部经各建筑物下水管道排入化粪池，澄清处理后进入经项目内部污水管网汇入项目用地范围边界道路旁的市政污水系统，通过市政污水系统截流进入北京碧水污水处理厂处理。  | 项目实行雨污分流；本区域雨水经市政雨水管道排入玉带河；污水经各建筑物下水管道排入化粪池，经预处理后进入项目内部污水管网汇入迎熏东路市政污水管网，最终排入北京信通碧水再生水有限公司再生水厂处理。   |
|        | 供热   | 在 0802-167 地块新建燃气锅炉，建筑地下室设置二级热力交换站；锅炉规模为 3×8t/h（供热）、1×4t/h 燃气锅炉（供热水）。  | 由北京华远意通热力科技股份有限公司（华远铭悦园）锅炉房供热。   |
|        |  |  | 市政中水条件不具备，已建成中水管网。待具备条件后，卫生间公厕、绿地浇洒用水、景观水系等用水使用中水。   |
|        |  |  | 批建一致。<br>北京碧水污水处理厂更名为北京信通碧水再生水有限公司。  |
|        |  |  | 锅炉房采取 BOT 模式由北京华远意通热力科技股份有限公司（华远铭悦园）建设运行，不纳入本次验收。锅炉房已取得排污许可证；  |

| 类别   | 环境影响报告书及批复建设内容 | 实际建设内容  | 备注  |                       |
|------|----------------|---|---|-----------------------|
|      |                |   | 91110106745461928Y004R。   |                       |
|      | 制冷             | 住宅、商业和配套公建的制冷采用分体空调。  | 住宅、商业和配套公建的制冷采用分体空调。  | 批建一致。                 |
|      | 供气             | 市政供给天然气。  | 市政供给天然气。  | 批建一致。                 |
| 环保工程 | 废气             | 拟建项目供暖采用清洁能源，不得新建燃煤设施。燃气锅炉废气通过 15m 烟囱排出，执行北京市《锅炉大气污染物排放标准》（DB11/139-2007）中相应限值；地下车库废气须高处排放，执行北京市《大气污染物综合排放标准》（DB11/501-2007）中相应限值；油烟废气《餐饮业油烟排放标准（试行）》（GB18483-2001）中相应限值。 | 地下车库汽车尾气经专门排风系统，高处排放，执行北京市《大气污染物综合排放标准》（DB11/501-2017）中相应限值。  | 批建一致。锅炉和幼儿园食堂不纳入本次验收。 |
|      | 废水             | 实施雨污分流，生活污水经化粪池处理后进入市政管网排入城市集中污水处理厂处理，执行北京市《水污染物排放标准》（DB11/307-2005）中排污公共污水处理系统的相应限值。   | 项目实施雨污分流；生活污水经化粪池预处理后通过内部污水管网汇入迎熏东路市政污水管网，最终排入北京信通碧水再生水有限公司再生水厂处理，执行北京市《水污染物综合排放标准》（DB11/307-2013）中排污公共污水处理系统的相应限值。 | 批建一致。                 |
|      | 噪声             | 项目固定噪声源须合理布局，采取有效隔声、减振措施，厂界噪声临城市干线一侧执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中 4 类标准，其余厂界噪声执行该标准中 1 类标准。为减缓交通噪声影响，临路一侧住宅等敏感建筑须安装计权隔声量不小于 30 分贝隔声窗。                                 | 固定噪声源合理布局，采用的降噪措施包括选用低噪设备，安装减振基础，设置于独立房间等。临路建筑均安装计权隔声量不小于 30dB 的隔声窗。  | 批建一致。                 |
|      | 固废             | 垃圾集中收集，分类处理，可回收部分送废品回收站，不可回收部分由环卫部门集中清运。  | 垃圾集中收集，分类处理，由物业公司委托北京宏源健春环境服务有限公司和北京通州京环环境服务有限公司每日清运，日产日清。  | 批建一致。                 |

### 3.3 水源及水平衡

本项目由北京市自来水集团有限公司通州分公司供给自来水，项目地已建成市政中水管网，暂无市政中水源。

项目用水包括居民生活用水、商业配套及配套公建用水、绿化用水等；生活污水经化粪池处理后进入项目内部污水管网汇入迎熏东路市政污水管网，最终排入北京信通碧水再生水有限公司再生水厂处理。

根据现场调查，验收期间本项目最高日用水 1144m<sup>3</sup>/d，最高日排水量 861m<sup>3</sup>/d；年用水量约为 37.75 万 m<sup>3</sup>/a，废水年排放量为 31.43 万 m<sup>3</sup>/a。

本项目水平衡图如下：

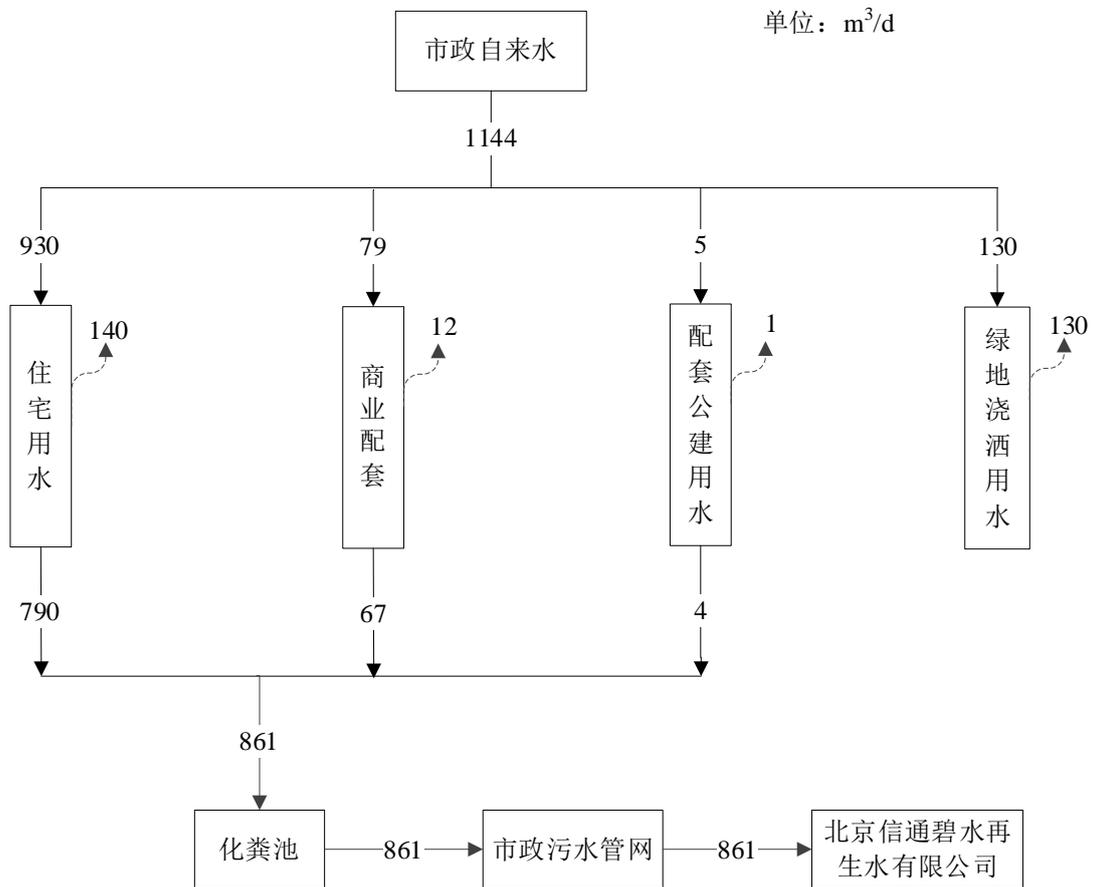


图 3.3-1 本项目日水平衡

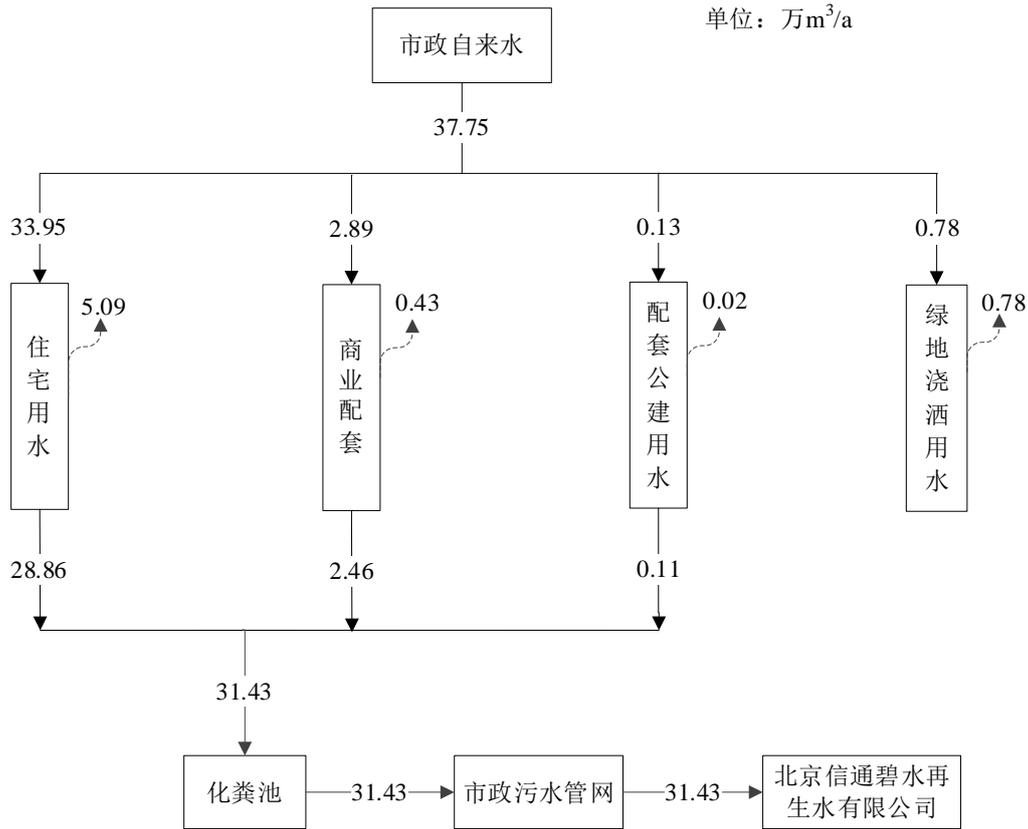


图 3.3-2 本项目年水平衡

### 3.4 项目变动情况

本项目变动情况见表 3.4-1。

表 3.4-1 本项目变动情况一览表

| 项目   | 环评及批复建设内容  | 实际建设内容  | 变化情况说明   |
|------|--|---|--|
| 主体工程 | 总建筑面积 414737 m <sup>2</sup> ，其中地上建筑面 312104m <sup>2</sup> （住宅建筑 面积 288862 m <sup>2</sup> ，配套 公建建筑面积 19882 m <sup>2</sup> ，幼儿园建筑 面积 3360 m <sup>2</sup> ），地下建筑 面积 102633 m <sup>2</sup> 。 | 总 建 筑 面 积 401880.77m <sup>2</sup> ，其中地上 建筑面积 311808.57m <sup>2</sup> （住宅建筑 面积 287715.67m <sup>2</sup> ，配套公建 建筑面积 21034.9 m <sup>2</sup> ，幼 儿 园 建 筑 面 积 3058 m <sup>2</sup> ），地下建筑 面积 90072.2 m <sup>2</sup> 。 | 总建筑面积减少 12856.23 m <sup>2</sup> ， 其中住宅建筑面积减少 1146.33m <sup>2</sup> ，配套公建建筑面积 增加 1152.9m <sup>2</sup> ，地下面积减少 12560.8 m <sup>2</sup> 。<br>（注：幼儿园已交付通州区教 委，不纳入本次验收。<br><b>地块性质及工程性质未发生变 化，不属于重大变动。</b> |
| 公共工程 | 供水   | 使用中水用于办 公配套的冲厕及绿化 用水。   | 中水管网已建成，目前不 具备供应条件，卫生间冲 厕、绿地、道路浇洒等用 水使用自来水。  |
|      |  |   | 市政中水条件不具备，已建成 中水管网。待具备条件后，卫 生间冲厕、绿地、道路浇洒等 用水使用中水。<br><b>不属于重大变动。</b>   |

根据《中华人民共和国环境影响评价法》、《建设项目环境保护管理条例》、《关于印发〈污染影响类建设项目重大变动清单（试行）〉的通知》（环办环评函〔2020〕688号）有关规定，建设项目的性质、规模、地点、生产工艺和环境保护措施五个因素中的一项或一项以上发生重大变动，且可能导致环境影响显著变化（特别是不利环境影响加重）的，界定为重大变动。

本项目建设内容变动后，

- （1）本项目总建筑面积减少 12856.23 m<sup>2</sup>；
- （2）由于中水条件不具备，未使用中水。

本项目建设内容变动不会导致对环境的不利影响加重，且不会新增环境污染要素，经辨识均属于非重大变更，项目实际建设不构成重大变动。

综上，本项目在实施过程中，建设地点、建设性质、建设规模及主要环保设施未发生重大变动。

## 4 环境保护设施

### 4.1 污染物治理/处置设施

#### 4.1.1 废水

本项目外排废水产生排放情况见表 4.1-1。

表 4.1-1 本项目建成后废水产生、排放情况

|         |   |
|---------|---|
| 废水类别    | 生活污水、配套公建污水   |
| 废物来源    | 居民住宅、配套公建   |
| 污染物种类   | pH、COD、BOD <sub>5</sub> 、SS、动植物油、氨氮、LAS、总磷、总氮   |
| 排放规律    | 间接排放  |
| 排放量     | 31.43 万 m <sup>3</sup> /a   |
| 预处理设施   | 化粪池   |
| 预处理设施规模 | 8×100m <sup>3</sup>   |
| 排放指标    | pH 6.5~9, COD≤500mg/L, BOD <sub>5</sub> ≤300mg/L 氨氮≤45mg/L, 悬浮物≤400mg/L, 动植物油≤50mg/L, 总氮≤70mg/L, 总磷≤8.0mg/L |
| 排放去向    | 排入北京信通碧水再生水有限公司再生水厂   |

##### (1) 污水处理设施

本项目生活污水预处理设施为化粪池，项目地内共建设 8 个化粪池（规模均为 100m<sup>3</sup>），污水经化粪池预处理后经内部污水管网进入迎熏东路市政污水管网，最终排入北京信通碧水再生水有限公司再生水厂处理。化粪池委托北京瑞通天强管道清洗有限公司定期清掏。本项目化粪池情况见图 4.1-1，化粪池位置及污水排放总口位置见图 4.1-2。



1# 155 地块化粪池 (1)



2# 155 地块化粪池 (2)



3# 158 地块化粪池 (1)



4# 158 地块化粪池 (2)



5# 159 地块化粪池 (1)



6# 159 地块化粪池 (2)



7# 167 地块化粪池 (1)



8# 167 地块化粪池 (2)

图 4.1-1 本项目化粪池照片

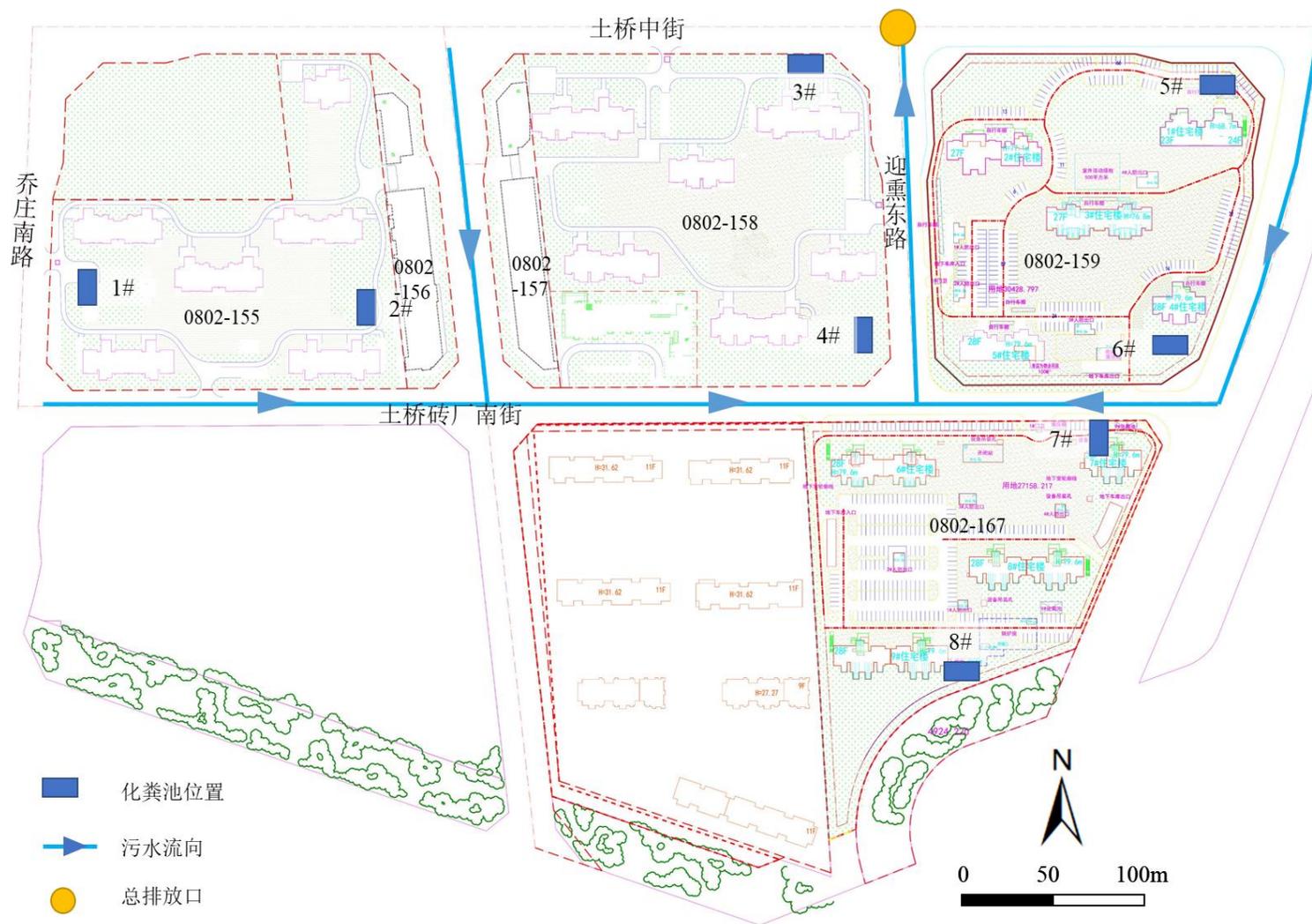


图 4.1-2 本项目化粪池位置及污水流向

## (2) 雨水收集

本项目采取雨污分流。各楼屋面雨水采用有组织的排水方式。屋面雨水经管道汇集后排至市政雨水管道；地面散水经雨水口汇集后排入周边道路旁的市政雨水管道；经土桥中街、土桥砖厂南街向东排入玉带河。

### 4.1.2 废气

本项目排放的废气主要为地下车库废气。地下车库废气主要污染物为 CO、NO<sub>x</sub>、碳氢化合物，地下车库设置排风风机系统强制排风，地下车库废气通过地面上 10 个百叶窗排风竖井高处排放。本项目建成后废气产生排放情况见表 4.1-2。

本项目地下车库废气排风竖井见图 4.1-3，位置见图 4.1-4。

**表 4.1-2 本项目建成后废气产生排放情况**

| 排放方式  | 污染源  | 主要污染因子                 | 排放规律    | 处理措施及排放去向                       |   |
|-------|------|------------------------|---------|---------------------------------|---|
|       |      |                        |         | 环境影响报告书要求                       | 实际建设  |
| 无组织废气 | 地下车库 | CO、NO <sub>x</sub> 、HC | 不规律间断排放 | 本项目地下车库废气排放口放置在绿地中，废气排放高度约 3.5m | 通过设置在绿地内的专用排风口、竖井至建筑一层外墙百叶排放，共建设 10 个排放口，高处排放 |



155 地块排风竖井 (1)



155 地块排风竖井 (2)



155 地块排风竖井 (3)



158 地块排风竖井 (4)



159 地块排风竖井 (5)



167 地块排风竖井 (6)



167 地块排风竖井 (7)



167 地块排风竖井 (8)

图 4.1-3 本项目地下车库废气排风竖井

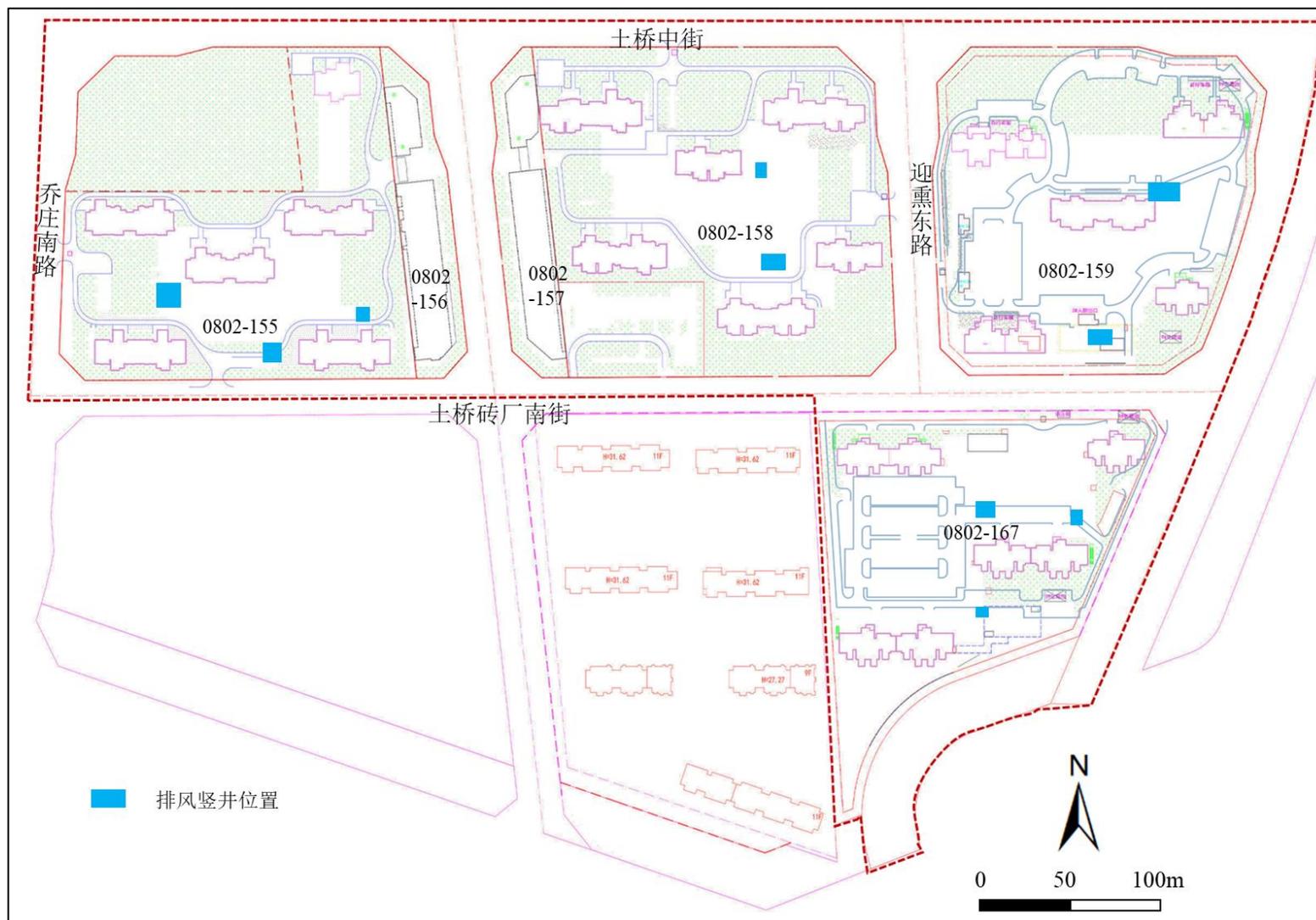


图 4.1-4 地下车库排风竖井位置

### 4.1.3 噪声

本项目噪声影响为项目公共设施对外环境的影响及交通噪声对本项目的影响。

#### (1) 项目设备噪声

本项目设备噪声主要为水泵、风机、燃气调压柜等公共设施运行噪声，噪声单元、安装位置、减震隔声措施见表 4.1-3。设备的降噪措施设置情况见图 4.1-5。

表 4.1-3 项目主要噪声源

| 序号 | 噪声源   | 位置    | 采取措施                        |
|----|-------|-------|-----------------------------|
| 1  | 风机    | 地下车库  | 选用低噪设备，置于地下专用机房，风管柔性连接，建筑隔声 |
| 2  | 水泵    | 地下水泵房 | 选用低噪设备，置于专门水泵房，基础减振，建筑隔声    |
| 3  | 燃气调压柜 | 室外    | 选用低噪声设备，建筑隔声                |



图 4.1-5 设备降噪措施设置情况

#### (2) 交通噪声影响

项目西侧为乔庄南路，北侧为土桥中街，南侧为土桥砖厂南街、九棵树东路；其中，九棵树东路为城市主干路，土桥中街为城市次干路，土桥砖厂南街、乔庄南路为城市支路。

为减小道路噪声对本项目影响，建设单位对项目临街一侧均安装隔声窗。项目隔声窗由北京汇丰建筑门窗有限公司安装，隔声窗类型为平开隔热铝合金窗（内开·中空），根据施工单位提供的检测资料：

检测结果： $R_w(C;Ctr)=38(-2;-6)dB$ ，

作为内窗： $R_w+C=36dB$

作为外窗：Rw+Ctr=32 dB

根据检测资料，本项目临街一侧均安装隔声窗计权隔声量高于 30 分贝。

#### 4.1.4 固体废物

本项目产生的固体废物主要为住宅及配套公建产生的生活垃圾和厨余垃圾。办公区、项目地内均建设垃圾方舱，生活垃圾经分类后由物业公司委托北京宏源健春环境服务有限公司和北京通州京环环境服务有限公司每日清运。固体废物产生及处置情况见表 4.1-4。生活垃圾方舱照片见图 4.1-7。

**表 4.1-4 固体废物产生及处置情况**

| 固废来源      | 产生量      | 收集方式               | 处置方式                                      |
|-----------|----------|--------------------|---|
| 生活垃圾、厨余垃圾 | 约 4.8t/d | 通过项目地内垃圾方舱收集，日产日清。 | 由物业公司委托北京宏源健春环境服务有限公司和北京通州京环环境服务有限公司每日清运。 |



图 4.1-6 垃圾方舱照片

## 4.2 其他环境保护设施

本项目绿地率 30.18%，满足《北京市绿化条例》及本项目规划复函中绿化面积应大于等于总面积 30%的要求。

## 4.3 环保设施投资及“三同时”落实情况

本项目实际总投资 31.93 亿元，其中环保投资 1375 万元，占总投资 0.43%，具体环保投资见下表。

**表 4.3-1 本项目实际环保投资情况**

| 序号 | 环保项目类别 |                          | 实际投资额（万元） |
|----|--------|--------------------------|-----------|
| 1  | 施工期    | 材料防雨、隔油池、沉淀池             | 20        |
| 2  |        | 施工设备隔声、减震                | 10        |
| 3  |        | 施工扬尘                     | 45        |
| 4  |        | 建筑垃圾临时堆放和渣土消纳、施工生活垃圾处理等  | 20        |
| 5  | 废气治理   | 地下车库排风系统                 | 100       |
| 6  | 废水治理   | 化粪池 10 个                 | 140       |
| 7  | 噪声治理   | 设备减震基础等措施                | 50        |
| 8  |        | 隔声窗                      | 已计入工程投资   |
| 9  | 固废处置   | 垃圾收集方舱建设及清运              | 40        |
| 10 | 绿化     | 绿化面积 65048m <sup>2</sup> | 950       |
| 合计 |        |                          | 1375      |

2011 年 6 月，北京市环境保护局对本项目进行了环评批复《北京市环境保护局关于通州区梨园镇砖厂村居住项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2011〕250号）。项目环评报告中已论述了本项目应配套建设的环保工程及环保投资预算，保证项目环保工程与主体工程同时设计。本项目建设过程中严格执行环境影响报告书及环评批复的相关要求，并在环保工程上投入 1375 万元，落实了环保工程与主体工程同时设计、同时施工、同时投运的“三同时”原则。

# 5 环境影响报告书主要结论与建议及审批部门审批决定

## 5.1 环境影响报告书主要结论与建议

**表 5.1-1 环境影响评价报告书对污染防治设施效果的要求**

| 类别   | 环境影响评价报告书对污染防治设施效果的要求  |
|------|--|
| 废气   | <p>(1) 锅炉和居民厨房采用清洁能源天然气；</p> <p>(2) 本项目地下停车场有集中的机械通风排气设施，在车库进出车辆高峰时使用，避免车库中汽车尾气浓度过高，并且排气口要远离人员活动频繁的地方。</p>   |
| 废水   | <p>(1) 本项目生活用新水由市政自来水管网供给，不开采当地地下水；</p> <p>(2) 本项目使用市政中水用于项目建筑物内冲厕、绿化、道路清洁等，节约大量水资源；同时对化粪池、各种管道均采取防渗漏措施；</p> <p>(3) 本项目外排废水主要是冲厕水，全部经各建筑物下水管道排入化粪池，澄清处理后进入经项目内部污水管网汇入项目用地范围边界道路旁的市政污水系统；</p> <p>(4) 在项目用地范围的建筑物内化粪池、各种污水管道、设备等采取必要的防渗措施。</p> |
| 噪声   | <p>(1) 本项目地下车库排风风机、水泵等设备均安装在建筑物地下室内，对设备采取消音、减振及建筑物隔音等措施；</p> <p>(2) 公共停车场应设置停车场指标标志，引导机动车停放；内部道路应设置限速标志，防止超速行驶影响内部交通安全；地面应配备合理的交通引导标志，并设置必要的安全设施，保证机动车及行人安全；</p> <p>(3) 在项目出入口设置机动车减速让行标志，内部设置限速标志。</p>                                      |
| 固体废物 | <p>(1) 项目内部生活垃圾将按照北京市的统一规定放置在密闭垃圾容器中临时密闭存放，做到日产日清，定期送至城市垃圾消纳场处理。</p>   |

**表 5.1-2 环境影响评价报告书中工程对环境的影响及要求**

| 类别   | 环境影响评价报告书中工程对环境的影响及要求  |
|------|--|
| 大气环境 | <p>本项目产生的大气污染源主要为地下车库的汽车尾气，冬季取暖燃气锅炉废气，幼儿园食堂油烟废气。地下车库废气可分别通过设置在绿地内的专用排风口，或由竖井至建筑一层外墙百叶排放，排风口高度设计为 3.5 米，污染物的排放浓度和排放速率均能达到标准要求；燃气锅炉燃料为天然气，天然气为清洁能源，锅炉烟囱高度 15m，污染物的排放浓度和排放速率均能达到标准要求。油烟达到饮食业油烟排放标准。</p> |

|           |  |
|-----------|--|
| 水环境       | 本项目产生的废水主要是生活污水，主要来自清洗及卫生间冲厕等污水。污水全部经各建筑物下水管道排入化粪池，澄清处理后进入经项目内部污水管网汇入项目用地范围边界道路旁的市政污水系统。本项目年外排污水总量约为 65.46 万 m <sup>3</sup> ，外排污水中主要污染物排放量及排放浓度分别为：COD <sub>Cr</sub> 183.28t/a（280mg/L）、BOD <sub>5</sub> 98.19t/a（150mg/L）、SS 130.92t/a（200mg/L）、NH <sub>3</sub> -N 6.55t/a（10mg/L）动植物油 39.28t/a（60mg/L），达到北京市排入城镇污水处理厂的水污染物排放限值，通过市政污水系统截流进入北京碧水污水处理厂处理，对区域水环境不会造成污染影响。 |
| 声环境       | 本项目建成后主要噪声源包括水泵房噪声、地下车库排风机运行噪声、地下车库风机及进出车辆行驶噪声。本项目商业用房不设置冷却塔，采用分体式空调制冷；地下车库排风风机、水泵等设备均安装在相应建筑物地下室，设备噪声值不超过 80dB（A）。对此类设备采取消音、减振及建筑物隔音等措施后，建筑物外噪声不超 55dB（A）；配备专人管理进出车辆、车辆减速行驶，并设警示鸣笛标志，以减轻噪声对项目内部及周边环境造成污染影响。   |
| 固体废物      | 产生的固体废弃物主要是生活垃圾、办公垃圾和社区配套设施餐厅产生的厨余垃圾。项目建成后，垃圾产生量 1765.58t/a，垃圾集中收集，分类处理，可回收部分送废品回收站，不可回收部分由环卫部门集中清运。   |
| 外环境对本项目影响 | 本项目外部噪声污染源主要为用地范围周边相邻城市道路交通噪声，从现状监测结果可以看出，本项目所涉及的道路两侧交通噪声均都能够达到《声环境质量标准》（GB3096-2008）中的 4a 类区标准。项目建成入驻后，道路的交通噪声会对临路居民的正常生活造成影响，临街住宅安装隔声窗的隔声量不低于 3 级标准（30≤RW<35）。   |
| 建议        | 项目公建用房建设餐饮、娱乐设施等可能对环境产生影响的项目，应当按环保规定对其另行环境影响评价。  |

## 5.2 审批部门审批决定

2011 年 6 月 8 日，北京市环境保护局以《北京市环境保护局关于通州区梨园镇砖厂村居住项目环境影响报告书的批复》（京环审〔2011〕250号）批复本项目环境影响报告书，批复如下。

北京新通致远房地产开发有限公司：

你单位报送的《通州区梨园镇砖厂村居住项目环境影响报告书》（项目编号：评审 A2011-0207）及有关文件收悉，经审查，批复如下：

一、拟建项目位于通州区梨园镇砖厂村，建设住宅及配套设施，总建筑面积约 41.5 万平方米，计划投资 31.9 亿元。该项目主要环境问题是生活污水及施工期扬尘、噪声等，在落实报告书和本批复提出的各项污染防治措施后，从环境保护角度分析，同意项目建设。

二、拟建项目供暖使用清洁能源，不得建设燃煤设施。地下车库废气须高处排放，执行《大气污染物综合排放标准》(DB11/139-2007)。住宅楼内禁止设置餐饮、汽修、干洗、娱乐等可能产生异味、噪声污染扰民的经营场所。独立商业服务设施内经营餐饮、娱乐等须另行办理环保审批手续。幼儿园食堂油烟须净化处理达标后高处排放，执行《饮食业油烟排放标准（试行）》(GB18483-2001)中相应限值。

三、拟建项目须建设完善的雨、污分流系统，生活污水须经市政污水管线排入碧水污水处理厂，执行北京市《水污染物排放标准》(DB11/307-2005)中排入城镇污水处理厂的水污染物排放限值。

四、拟建项目固定噪声源须合理布局，采取有效隔声、减振措施，厂界噪声临城市干线一侧执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008)中4类标准，其余厂界噪声执行该标准中1类标准。为减缓交通噪声影响，临路一侧住宅等敏感建筑须安装计权隔声量不小于30分贝隔声窗；售房时须如实公示当地环境状况及采取的措施。

五、拟建项目施工前须制定工地扬尘、噪声污染控制方案。

施工中接受监督检查；执行《北京市建设工程施工现场管理办法》和《建筑施工厂界噪声限值》(GB12523-90)中相关规定，采取有效防尘、降噪措施，不得扰民；施工渣土须覆盖，施工车辆须冲洗后方可驶离施工区域，严禁将渣土带入交通道路；遇有4级以上大风要停止土石方工程。

六、项目竣工投入试运行三个月内须向市环保局申请办理环保验收手续。

表 5.2-1 审批部门审批决定及落实情况一览表

| 序号 | 审批部门审批决定  | 落实情况  |
|----|---|---|
| 1  | <p>拟建项目位于通州区梨园镇砖厂村，建设住宅及配套设施，总建筑面积约 41.5 万平方米，计划投资 31.9 亿元。该项目主要环境问题是生活污水及施工期扬尘、噪声等，在落实报告书和本批复提出的各项污染防治措施后，从环境保护角度分析，同意项目建设。</p>  | <p>已落实。项目地点、建设内容未发生变化，项目总建筑面积减少 12856.23m<sup>2</sup>。项目建设按照环境影响报告书所列方案及拟采取的环保措施进行建设。</p>   |
| 2  | <p>拟建项目供暖使用清洁能源，不得建设燃煤设施。地下车库废气须高处排放，执行《大气污染物综合排放标准》(DB11/139-2007)。住宅楼内禁止设置餐饮、汽修、干洗、娱乐等可能产生异味、噪声污染扰民的经营场所。独立商业服务设施内经营餐饮、娱乐等须另行办理环保审批手续。幼儿园食堂油烟须净化处理达标后高处排放，执行《饮食业油烟排放标准（试行）》(GB18483-2001)中相应限值。</p> | <p>已落实。本项目依托北京华远意通热力科技股份有限公司（华远铭悦园）锅炉房供暖，锅炉房采用清洁能源。项目未建设燃煤设施。地下车库设置排风风机系统强制排风后，地下车库废气通过地面上 10 个百叶窗排风竖井高处排放。住宅楼内未设置餐饮、汽修、干洗、娱乐等可能产生异味、噪声污染扰民的经营场所。独立商业服务设施内经营餐饮、娱乐等须另行办理环保审批手续。幼儿园、锅炉房不纳入本次验收。</p> |
| 3  | <p>拟建项目须建设完善的雨、污分流系统，生活污水须经市政污水管线排入碧水污水处理厂，执行北京市《水污染物排放标准》(DB11/307-2005)中排入城镇污水处理厂的水污染物排放限值。</p>   | <p>已落实。项目排水实施雨污分流，污水经化粪池预处理后入项目内部污水管网汇入迎熏东路市政污水管网，最终排入北京信通碧水再生水有限公司再生水厂处理，项目地出水水质满足《水污染物综合排放标准》(DB11/307-2013)中排入城镇污水处理厂的水污染物排放限值要求。</p>  |
| 4  | <p>拟建项目固定噪声源须合理布局，采取有效隔声、减振措施，厂界噪声临城市干线一侧执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008)中 4 类标准，其余厂界噪声执行该标准中 1 类标准。为减缓交通噪声影响，临路一侧住宅等敏感建筑须安装计权隔声量不小于 30 分贝隔声窗；售房时须如实公示当地环境状况及采取的措施。</p>                               | <p>已落实。本项目噪声源主要为水泵、风机、燃气调压站等设备产生的噪声，选择低噪设备、采取基础减振、建筑隔声等降噪措施。售房时告知当地环境状况及采取的措施。</p>  |
| 5  | <p>拟建项目施工前须制定工地扬尘、噪声污染控制方案。施工中接受监督检查；执行《北京市建设工程施工现场管理办法》和《建筑施工厂界噪声限值》(GB12523-90)中相关规定，采取有效防尘、降噪措施，不得扰民；施工渣土须覆盖，施工车辆须冲洗后方可驶离施工区域，严禁将渣土带入交通道路；遇有 4 级以上大风要停止土石方工程。</p>                                  | <p>已落实。项目施工前制定了工地扬尘、噪声污染控制方案；施工期间做好施工现场管理，采取有效防尘、降噪措施，未出现扰民问题；施工渣土经抑尘网覆盖，施工车辆冲洗后驶离施工区域，遇有 4 级以上大风停止土石方工程，执行了《北京市建设工程施工现场管理办法》相关规定。经调查，施工期间按未发生环保投诉和处罚。</p>  |

## 6 验收执行标准

### 6.1 废水执行标准

本项目外排废水本项目外排的废水主要为住宅区、商业配套及配套公建产生的生活污水，主要污染物为 pH、COD、BOD<sub>5</sub>、SS、动植物油、氨氮、阴离子表面活性剂（LAS）。

环评阶段，项目废水排放执行北京市《水污染物排放标准》（DB11/307-2005）中排入城镇污水处理厂的水污染物排放限值。

验收阶段：项目废水排放执行最新的北京市《水污染物综合排放标准》（DB11/307-2013）中排入公共污水处理系统的水污染物排放限值。

表 6.1-1 污水排放标准限值 单位:mg/L, pH 除外

| 项目 | pH    | COD | BOD <sub>5</sub> | 氨氮 | SS  | 动植物油 | 总氮 | 总磷  | LAS | 执行标准          |
|----|-------|-----|------------------|----|-----|------|----|-----|-----|---------------|
| 限值 | 6.5~9 | 500 | 300              | 45 | 400 | 50   | 70 | 8.0 | 15  | DB11/307-2013 |

### 6.2 噪声执行标准

环评阶段：厂界噪声临城市干线一侧执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中 4 类标准，其余厂界噪声执行该标准中 1 类标准。其中，项目南侧、西侧和北侧执行厂界噪声 4 类标准，东侧厂界噪声执行 1 类标准。

验收阶段：经实际调研，项目南侧距离九棵树东路（主干路）超过 50m，北侧和西侧距离次干路小于 50m；根据《北京市通州区人民政府关于印发通州区声环境功能区划实施细则的通知》（通政发〔2015〕1号），验收阶段北侧和西侧厂界噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中 4 类标准限值，东侧、南侧厂界执行 1 类标准限值，标准限值见表 6.2-1。

表 6.2-1 厂界噪声执行标准限值 单位：dB（A）

| 时段<br>声环境功能区类别 | 昼间  | 夜间 |
|----------------|-----|----|
|                | 1 类 | 55 |
| 4 类            | 70  | 55 |

### **6.3 固废执行标准**

本项目固废执行《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》及《北京市生活垃圾管理条例》相关规定。

## 7 验收监测内容

建设单位北京新通致远房地产开发有限公司委托监测单位北京中科丽景环境检测技术有限公司于 2021 年 9 月 10 日~11 日对项目废水、噪声进行了监测，具体监测内容如下。

### 7.1 废水

项目废水监测点位、项目及频次，见表 7.1-1，监测布点位置见图 7.1-1。

表 7.1-1 项目废水监测内容

| 监测点位     | 监测因子  | 监测频次       |
|----------|---|------------|
| W1 污水排放口 | pH、COD、BOD <sub>5</sub> 、SS、动植物油、氨氮、LAS、总磷、总氮 | 2 天，每天 4 次 |

### 7.2 噪声

项目噪声监测点位、项目及频次，见表 7.1-2，监测布点位置见图 7.1-1。

表 7.1-2 项目噪声监测内容

| 监测点位 | 点位名称 | 监测因子 | 监测频次          |
|------|------|------|---------------|
| 东厂界  | N1   | 厂界噪声 | 2 天，每天昼夜各 1 次 |
| 南厂界  | N2   |      |               |
|      | N4   |      |               |
| 西厂界  | N3   |      |               |
|      | N5   |      |               |
| 北厂界  | N6   |      |               |

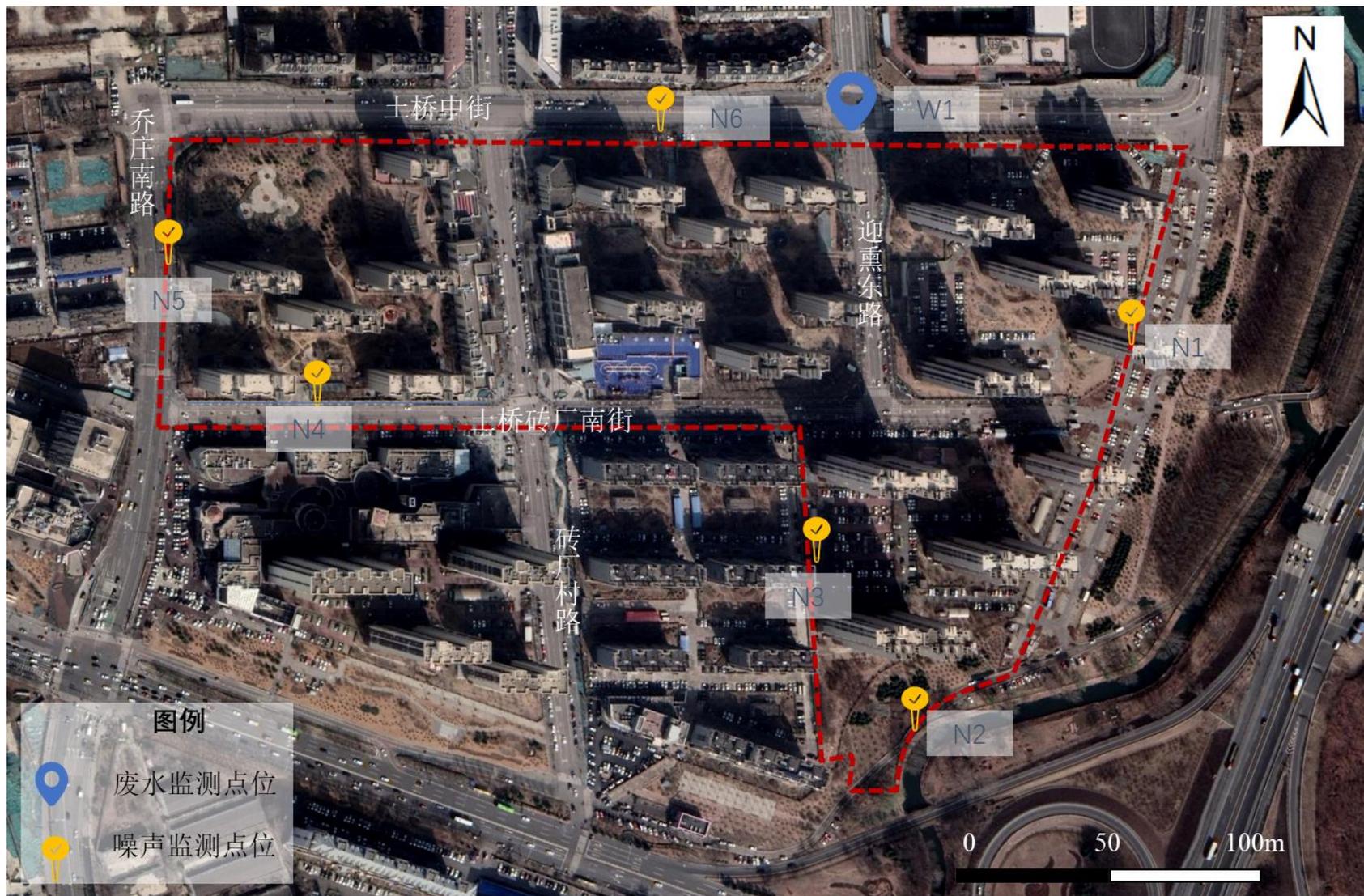


图 7.1-1 项目监测点位图

## 8 质量保证和质量控制

### 8.1 监测分析方法与设备

监测分析方法见表 8.1-1。

表 8.1-1 监测分析方法一览表

| 类别 | 项目       | 监测分析方法   | 主要仪器检测   |
|----|----------|--|--|
| 废水 | pH       | 水质 pH 值的测定电极法 HJ 1147-2020                                   | 便携式 pH 计 PHBJ-260<br>ZKLJ-YQ-1409  |
|    | 氨氮       | 水质 氨氮的测定 纳氏试剂分光光度法 HJ 535-2009                               | 可见分光光度计 721<br>ZKLJ-YQ-0505  |
|    | 悬浮物      | 水质 悬浮物的测定 重量法 GB 11901-1989                                  | 电子天平 FA2004<br>ZKLJ-YQ-0601<br>电热恒温干燥箱 202-1A<br>ZKLJ-YQ-1014  |
|    | 动植物油类    | 水质石油类和动植物油类的测定 红外分光光度法 HJ 637-2018                           | 红外测油仪 SYT700<br>ZKLJ-YQ-0901   |
|    | 化学需氧量    | 水质 化学需氧量的测定 重铬酸盐法 HJ 828-2017                                | 50mL 滴定管 ZKLJ-YQ-4004  |
|    | 五日生化需氧量  | 水质 五日生化需氧量 (BOD <sub>5</sub> ) 的测定 稀释与接种法 HJ 505-2009        | 光照培养箱 GZX-150II<br>ZKLJ-YQ-1003  |
|    | 阴离子表面活性剂 | 水质 阴离子表面活性剂的测定 亚甲蓝分光光度法 GB 7494-1987                         | 可见分光光度计 721<br>ZKLJ-YQ-0501  |
|    | 总磷       | 水质 总磷的测定 钼酸铵分光光度法 GB11893-1989                               | 紫外可见分光光度计 752N<br>ZKLJ-YQ-0506   |
|    | 总氮       | 水质 总氮的测定 碱性过硫酸钾消解紫外分光光度法 HJ 636-2012                         |  |
| 噪声 | 厂界噪声     | 工业企业厂界环境噪声排放标准 GB12348-2008<br>环境噪声监测技术规范噪声测量值修正 HJ 706-2014 | A 多功能声级计 AWA5688 型<br>ZKLJ-YQ-1701;<br>风速仪 8909 型 ZKLJ-YQ-1501;<br>声校准器 AWA6221A 型 ZKLJ-YQ-1802;<br>温湿度计 TES-1360A ZKLJ-YQ-1208; |

### 8.2 监测分析过程中的质量保证和质量控制

本次验收监测采样及样品分析均严格按照《环境监测质量保证手册》和《环境监测技术规范》的要求进行，实施全程序质量控制。具体质控措施如下：

- (1) 环保设施处于正常运行。
- (2) 严格按照验收监测方案的要求开展监测工作。
- (3) 合理布设监测点位，保证各监测点位布设的科学性和可比性。

(4) 现场采样、分析人员全部经技术培训、安全教育持证上岗后开展工作。

(5) 采样人员严格遵照采样技术规范进行采样工作，认真填写采样记录，按规定保存、运输样品。

(6) 监测分析采用国家有关部门颁布的标准分析方法或推荐方法；实验室分析用的各种试剂和纯水的质量符合分析方法的要求，各监测样品均在规定的期限内分析完毕。

(7) 监测报告严格实行三级审核制度。

(8) 废水监测

废水监测按照国家有关的废水污染源监测技术规范进行，即采取采集密码样、10%平行样和全程序空白样等进行质量控制。

(9) 噪声监测

本次监测使用的声级计经计量部门检定并在有效期内，声级计在测试前后用标准声源进行校准，测量前后仪器的示值灵敏度相差不大于 0.5dB，符合质控要求。

## 9 验收监测结果

### 9.1 工况

本项目 2011 年 10 月动工，2014 年 12 月完成土建工程；2015 年陆续入驻，现入住率达到 95% 以上。

目前，本项目住宅区、商业配套以及配套公建均已满足使用条件，项目功能无变化，污染物排放类型无变化。验收监测期间（2021 年 9 月 10 日~11 日），各项环保设施运行正常，工况基本稳定，能够满足环保验收监测对工况的要求。

### 9.2 污染物排放监测结果

#### 9.2.1 废水

本项目污水总排口的监测数据见表 9.2-1。

表 9.2-1 厂区污水总排口废水监测结果

| 采样点位置          | 污水总排放口     |       |       |       |            |       |       |       | 标准    | 达标情况 |
|----------------|------------|-------|-------|-------|------------|-------|-------|-------|-------|------|
|                | 2021.09.10 |       |       |       | 2021.09.11 |       |       |       |       |      |
| 采样日期           | 第 1 次      | 第 2 次 | 第 3 次 | 第 4 次 | 第 1 次      | 第 2 次 | 第 3 次 | 第 4 次 |       |      |
| 采样频次           |            |       |       |       |            |       |       |       |       |      |
| 检测项目           | 检测结果       |       |       |       |            |       |       |       |       |      |
| pH（无量纲）        | 7.8        | 7.8   | 7.8   | 7.8   | 7.8        | 7.8   | 7.8   | 7.8   | 6.5~9 | 达标   |
| 氨氮（mg/L）       | 7.20       | 5.97  | 5.64  | 6.11  | 7.75       | 5.91  | 5.68  | 4.92  | 45    | 达标   |
| 悬浮物（mg/L）      | 234        | 194   | 202   | 188   | 218        | 246   | 276   | 164   | 400   | 达标   |
| 动植物油（mg/L）     | 9.60       | 7.16  | 9.90  | 8.18  | 9.02       | 11.2  | 8.00  | 9.52  | 50    | 达标   |
| 化学需氧量（mg/L）    | 491        | 479   | 456   | 430   | 496        | 492   | 414   | 392   | 500   | 达标   |
| 五日生化需氧量（mg/L）  | 138        | 132   | 125   | 119   | 139        | 131   | 111   | 104   | 300   | 达标   |
| 阴离子表面活性剂（mg/L） | 1.09       | 0.95  | 1.15  | 1.12  | 1.06       | 1.16  | 1.27  | 1.40  | 15    | 达标   |
| 总氮（mg/L）       | 20.6       | 18.3  | 16.1  | 18.3  | 22.7       | 18.7  | 17.3  | 16.9  | 70    | 达标   |
| 总磷（mg/L）       | 4.24       | 3.22  | 3.69  | 3.01  | 3.79       | 3.00  | 4.18  | 3.14  | 8.0   | 达标   |

由监测结果可知，本项目污水总排口各项污染物均满足北京市《水污染物综合排放标准》（DB11/307-2013）中“排入公共污水处理系统的水污染物排放限值”要求。

## 9.2.2 噪声

本项目厂界噪声监测结果见表 9.2-2。

**表 9.2-2 项目厂界噪声监测结果**      **单位：dB (A)**

| 监测点位   | 监测时间       | 检测结果 (dB(A)) |    | 执行标准 (dB(A)) |    | 达标情况 |    |
|--------|------------|--------------|----|--------------|----|------|----|
|        |            | 昼间           | 夜间 | 昼间           | 夜间 | 昼间   | 夜间 |
| N1 东厂界 | 2021.09.10 | 51           | 41 | 55           | 45 | 达标   | 达标 |
|        | 2021.09.11 | 51           | 40 |              |    | 达标   | 达标 |
| N2 南厂界 | 2021.09.10 | 52           | 41 | 55           | 45 | 达标   | 达标 |
|        | 2021.09.11 | 52           | 41 |              |    | 达标   | 达标 |
| N3 西厂界 | 2021.09.10 | 52           | 43 | 55           | 45 | 达标   | 达标 |
|        | 2021.09.11 | 51           | 41 |              |    | 达标   | 达标 |
| N4 南厂界 | 2021.09.10 | 54           | 43 | 55           | 45 | 达标   | 达标 |
|        | 2021.09.11 | 54           | 43 |              |    | 达标   | 达标 |
| N5 西厂界 | 2021.09.10 | 54           | 44 | 55           | 45 | 达标   | 达标 |
|        | 2021.09.11 | 54           | 44 |              |    | 达标   | 达标 |
| N6 北厂界 | 2021.09.10 | 55           | 44 | 70           | 55 | 达标   | 达标 |
|        | 2021.09.11 | 55           | 44 |              |    | 达标   | 达标 |

从监测结果可知，本项目各厂界的昼间、夜间噪声值均能满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中 1、4 类标准限值要求。

本项目的产噪设备均选用低噪设备，风机、水泵置于地下，选用低噪设备，建筑隔声等降噪措施，燃气调压站选用低噪设备、建筑隔声等降噪措施，对周边声环境影响较小。

## 9.2.4 固体废物

本项目产生的固体废物主要为住宅区、商业配套及配套公建的生活垃圾和厨余垃圾。各地块均设置垃圾方舱，分类后的生活垃圾和厨余垃圾由物业公司委托北京宏源健春环境服务有限公司和北京通州京环环境服务有限公司每日清运。固体废物得到妥善处置，符合《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》要求。

### 9.2.5 污染物排放总量核算

验收监测期间，本项目 COD、NH<sub>3</sub>-N 实测平均浓度分别为 456.25mg/L、6.15mg/L，废水排放量为 31.43m<sup>3</sup>/d，主要污染物排放总量核算见表 9.2-3。

本项目主要水污染物排放总量符合环评批复要求。

表 9.2-3 本项目主要污染物排放总量核算

| 项目 |                    | 排放量<br>(t/a) | 环境影响报告书批<br>复量 (t/a) | 排污许可证许可量<br>(t/a) | 达标情况 |
|----|--------------------|--------------|----------------------|-------------------|------|
| 废水 | COD                | 143.399      | 183.28               | /                 | 达标   |
|    | NH <sub>3</sub> -N | 1.933        | 6.55                 | /                 | 达标   |

## 9.3 工程建设对环境的影响

### 9.3.1 水环境影响分析

本项目外排的废水主要为住宅区、商业配套及配套公建产生的生活污水，验收监测期间废水排放量为 1073 m<sup>3</sup>/d，排放的水污染物主要为 pH、COD、BOD<sub>5</sub>、SS、动植物油、氨氮、阴离子表面活性剂（LAS）、总氮、总磷。生活污水经化粪池处理后，通过市政污水管网排至北京信通碧水再生水有限公司再生水厂处理，对外界水环境影响较小。

### 9.3.2 大气环境影响分析

地下车库废气设置排风系统强制排风，收集后通过设置在绿地内的专用排风口、竖井至建筑一层外墙百叶高处排放，排气口均不面向主要人流。排风设施按照环评要求建设，能够满足相关规定，对环境空气质量影响较小。

### 9.3.3 声环境影响分析

监测结果表明，监测期间项目昼间和夜间厂界噪声排放满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）1类和4类标准限值。

### 9.3.4 固体废物影响分析

本项目产生的固体废物主要为住宅区、商业配套及配套公建的生活垃圾和厨余垃圾。各地块均设置垃圾方舱，分类后的生活垃圾和厨余垃圾均由物业公司委托北京宏源健春环境服务有限公司和北京通州京环环境服务有限公司每

日清运，日产日清。本项目产生的固体废物经采取有效措施后妥善处置，固体废物利用或处置符合《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》要求，对周边环境影响较小。

综上所述，本项目废水排放达标，外排废气按照环评要求建设，厂界噪声达标，固体废物已妥善处置，能够满足相关规定。

本项目正常生产运营对项目周围外环境影响较小。

## 10 验收监测结论

### 10.1 环保设施处理效率监测结果

北京新通致远房地产开发有限公司于 2011 年委托中国京冶工程技术有限公司编制《通州区梨园镇砖厂村居住项目环境影响报告书》，2011 年 6 月 8 日取得北京市环境保护局批复（京环审〔2011〕250 号）。根据生态环境部和北京市生态环境局关于建设项目自主验收的环境管理要求，建设单位委托中国航空规划设计研究总院有限公司协助开展项目竣工环保验收工作。中国航空规划设计研究总院有限公司技术人员与 2021 年 9 月对该项目环境保护设施运行情况及环境管理情况进行了全面检查。

根据现场勘察情况，该项目环保措施实际情况与环评批复基本一致，环境保护设施正常运行。根据验收监测结果，项目污水总排口的各项污染物浓度满足《水污染物综合排放标准》（DB11/307-2013）表 3 限值要求，厂界噪声排放满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）1 类和 4 类标准限值要求，固体废物得到妥善处置。项目从立项至调试过程中无环境投诉、违法或处罚记录等。

### 10.2 污染物排放监测结果

#### 10.2.1 废水排放监测结果

由监测结果可知，本项目污水总排口排放各项污染物均满足北京市《水污染物综合排放标准》（DB11/307-2013）中“排入公共污水处理系统的水污染物排放限值”要求。

#### 10.2.2 废气排放监测结果

地下车库废气设置排风系统强制排风，收集后通过设置在绿地内的专用排风口、竖井至建筑一层外墙百叶高处排放，排气口均不面向主要人流。

### 10.2.3 噪声排放监测结果

监测结果表明，项目昼间和夜间厂界噪声排放均满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）1类和4类标准限值。

### 10.2.4 固废排放监测结果

本项目产生的固体废物主要为住宅区、商业配套及配套公建的生活垃圾和厨余垃圾。各地块均设置垃圾方舱，分类后的生活垃圾和厨余垃圾由物业公司委托北京宏源健春环境服务有限公司和北京通州京环环境服务有限公司每日清运，日产日清。本项目产生的固体废物经采取有效措施妥善处置，固体废物利用或处置符合《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》要求，对周边环境影响较小。

本项目固体废物收集和处置方式能够满足相关规定。

### 10.2.5 总量核算结果

依据本次验收监测计算，核算得本项目 COD、氨氮排放总量分别为 143.399t/a 和 1.933t/a。

## 10.3 结论

根据《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评〔2017〕4号）中相关规定，建设项目环境保护设施存在几种情形之一的，建设单位不得提出验收合格的意见，具体见表 10.3-1。

表 10.3-1 其他规定落实情况汇总表

| 环境保护设施存在以下情形，不得通过验收 |   | 本项目是否存在此情况 |
|---------------------|---|------------|
| 1                   | 未按环境影响报告书（表）及其审批部门审批决定要求建成环境保护设施，或者环境保护设施不能与主体工程同时投产或者使用的；  | 不存在。       |
| 2                   | 污染物排放不符合国家和地方相关标准、环境影响报告书（表）及其审批部门审批决定或者重点污染物排放总量控制指标要求的；   | 不存在。       |
| 3                   | 环境影响报告书（表）经批准后，该建设项目的性质、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发生重大变动，建设单位未重新报批环境影响报告书（表）或者环境影响报告书（表）未经批准的； | 不存在。       |

|   |   |      |
|---|---|------|
| 4 | 建设过程中造成重大环境污染未治理完成，或者造成重大生态破坏未恢复的；  | 不存在。 |
| 5 | 纳入排污许可管理的建设项目，无证排污或者不按证排污的；   | 不存在。 |
| 6 | 分期建设、分期投入生产或者使用依法应当分期验收的建设项目，其分期建设、分期投入生产或者使用的环境保护设施防治环境污染和生态破坏的能力不能满足其相应主体工程需要的； | 不存在。 |
| 7 | 建设单位因该建设项目违反国家和地方环境保护法律法规受到处罚，被责令改正，尚未改正完成的；                                      | 不存在。 |
| 8 | 验收报告的基础资料数据明显不实，内容存在重大缺项、遗漏，或者验收结论不明确、不合理的；                                       | 不存在。 |
| 9 | 其他环境保护法律法规规章等规定不得通过环境保护验收的。   | 不存在。 |

根据项目验收监测数据和现场验收调查结果，该项目符合竣工环境保护验收要求，具备竣工环境保护验收条件。

## 10.4 建议

1、加强对各项环保设施的日常维护和管理，确保各项污染物长期稳定达标排放。

2、尽快协调北京华远意通热力科技股份有限公司开展锅炉房的竣工环境保护验收工作。

### 建设项目竣工环境保护“三同时”验收登记表

填表单位（盖章）：

填表人（签字）：

项目经办人（签字）：

|                        |              |                 |                  |               |               |                       |              |                    |                  |                  |             |              |                   |           |     |        |
|------------------------|--------------|-----------------|------------------|---------------|---------------|-----------------------|--------------|--------------------|------------------|------------------|-------------|--------------|-------------------|-----------|-----|--------|
| 建设项目                   | 项目名称         |                 | 通州区梨园镇砖厂村居住项目    |               |               |                       | 项目代码         |                    |                  |                  | 建设地点        |              | 北京市通州区砖厂村         |           |     |        |
|                        | 行业类别（分类管理名录） |                 | 房地产开发            |               |               |                       | 建设性质         |                    | ■新建 □改扩建 □技术改造   |                  | 项目厂区中心经度/纬度 |              | 116.6949, 39.8711 |           |     |        |
|                        | 设计生产能力       |                 | 不涉及              |               |               |                       | 实际生产能力       |                    | 不涉及              |                  | 环评单位        |              | 中国京冶工程技术有限公司      |           |     |        |
|                        | 环评文件审批机关     |                 | 北京市环境保护局         |               |               |                       | 审批文号         |                    | 京环审〔2011〕250号    |                  | 环评文件类型      |              | 环境影响报告书           |           |     |        |
|                        | 开工日期         |                 | 2011年10月         |               |               |                       | 竣工日期         |                    | 2014年12月         |                  | 排污许可证申领时间   |              | /                 |           |     |        |
|                        | 环保设施设计单位     |                 | 北京冠亚伟业民用设计有限公司   |               |               |                       | 环保设施施工单位     |                    | 中国新兴建设开发总公司      |                  | 本工程排污许可证编号  |              | /                 |           |     |        |
|                        | 验收单位         |                 | 中国航空规划设计研究总院有限公司 |               |               |                       | 环保设施监测单位     |                    | 北京中科丽景环境检测技术有限公司 |                  | 验收监测时工况     |              | 设施均正常运行           |           |     |        |
|                        | 投资总概算（万元）    |                 | 319362           |               |               |                       | 环保投资总概算（万元）  |                    | 895              |                  | 所占比例（%）     |              | 0.28              |           |     |        |
|                        | 实际总投资        |                 | 319362           |               |               |                       | 实际环保投资（万元）   |                    | 1375             |                  | 所占比例（%）     |              | 0.43              |           |     |        |
|                        | 废水治理（万元）     |                 | 160              | 废气治理（万元）      |               | 145                   | 噪声治理（万元）     |                    | 60               | 固体废物治理（万元）       |             | 60           | 绿化及生态（万元）         |           | 950 | 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           |             | /            |                   |           |     |        |
| 运营单位                   |              | 北京新通致远房地产开发有限公司 |                  |               |               | 运营单位社会统一信用代码（或组织机构代码） |              | 91110112565757350M |                  | 验收时间             |             | 2021年11月26日  |                   |           |     |        |
| 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)       | 本期工程核定排放量(7)     | 本期工程“以新带老”削减量(8) | 全厂实际排放量(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           |                 |                  |               |               |                       |              | 31.43              | 31.43            | /                | 31.43       | 31.43        | /                 | /         |     |        |
|                        | 化学需氧量        |                 |                  | 456.25        | 500           | /                     | /            | 143.399            | 143.399          | /                | 143.399     | 143.399      | /                 | /         |     |        |
|                        | 氨氮           |                 |                  | 6.15          | 45            | /                     | /            | 1.933              | 1.933            | /                | 1.933       | 1.933        | /                 | /         |     |        |
|                        | 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                 |              |                 |                  |               |               |                       |              |                    |                  |                  |             |              |                   |           |     |        |
| 与项目有关的其他特征污染物          |              |                 |                  |               |               |                       |              |                    |                  |                  |             |              |                   |           |     |        |

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。88

## 其他需要说明的事项

### 1 环境保护设施设计、施工和验收过程简况

#### 1.1 设计简况

本项目建设内容主要为住宅、商业配套及配套公建。项目总占地面积 216728.332 平方米，其中：建设用地 129029.487 平方米，代征道路面积 56346.323 平方米，代征绿化用地面积 31352.522 平方米，总建筑面积 401880.77 平方米。

本项目的环境保护设施纳入了设计文件，环境保护设施的设计符合设计规范的要求，项目环保投资为 1375 万元，占总投资的 0.43%，落实了设计方案、环境影响报告书以及审批文件中提出的防治污染和生态破坏的措施。

#### 1.2 施工简况

通州区梨园镇砖厂村居住项目在建设期间按照国家、北京市建设项目环境管理制度、环境影响报告书及审批决定中提出的环境保护对策措施的有关要求，履行各项环保手续的报批，在项目设计、建设过程中，按照“三同时”制度要求，做到环保设施、措施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。

#### 1.3 验收过程简况

根据《建设项目环境保护管理条例》（2017 修订）以及《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评〔2017〕4 号）的要求，北京新通致远房地产开发有限公司委托中国航空规划设计研究总院有限公司编制本项目竣工环境保护验收监测报告。

2021 年 9 月，中国航空规划设计研究总院有限公司组织技术人员进行了现场检查 and 踏勘，查阅了有关文件和技术资料，根据现场勘查、调查结果及《建设项目竣工环境保护验收技术指南 污染影响类》，编制查看了污染物治理设施的建设和环保措施的落实情况，制定了项目验收方案，并提出了相应整改意见。

依据国家有关法规文件、技术标准及该项目的环评文件，结合综合现场检查、现场监测（北京中科丽景环境检测技术有限公司于 2020 年 9 月 10 日~11 日对本



项目污染物排放现状进行了监测)等,根据监测报告及建设单位提供的有关资料,编制完成了竣工环境保护验收监测报告。

2021年11月26日,北京新通致远房地产开发有限公司主持召开了通州区梨园镇砖厂村居住项目竣工环境保护验收会。参加会议的有北京新通致远房地产开发有限公司(建设单位)、中国航空规划设计研究总院有限公司(验收报告编制单位)、北京中科丽景环境检测技术有限公司(检测单位)及特邀专家。

会议成立了验收工作组,严格依照国家法律法规、建设项目竣工环境保护验收技术规范、项目环境影响评价报告和审批部门审批决定等要求对本项目进行验收。验收工作组听取并查阅了项目的环评报告及其批复、竣工验收监测报告、日常生产运行管理等有关文件,根据环评及批复要求,逐项核实了环境保护设施的建设与运行情况,明确提出本项目满足验收的意见结论。

#### 1.4 公众反馈意见及处理情况

建设项目设计、施工和验收期间未收到过公众反馈意见或投诉。

## 2 其他环境保护措施的落实情况

### 2.1 制度措施落实情况

#### (1) 环保组织机构及规章制度

本项目环保设施与主体工程基本做到同时设计、同时施工、同时投产使用,贯彻落实了“三同时”制度的要求。该项目根据国务院第682号令《建设项目环境保护管理条例》的有关要求,及时履行各项报批手续,从项目立项、环境影响评价、环境影响评价审批、设计、施工各项环保审批手续及有关资料齐全。环评报告、环评批复中要求建设的环保设施和采取的环保措施落实到位。

#### (2) 环境风险防范措施

本项目建设内容为住宅、商业配套及配套公建,涉及的环境风险较小,本项目的环境风险防范措施主要为日常的消防措施。

#### (3) 环境监测计划

不涉及。



## 2.2 配套措施落实情况

### (1) 区域削减及淘汰落后产能

本项目不涉及区域削减及淘汰落后产能。

### (2) 防护距离控制及居民搬迁

项目周边无重点保护野生动植物分布，不涉及风景名胜区、自然保护区、基本农田、文物保护单位、饮用水水源地等敏感区域。环境影响报告书及审批决定无防护距离控制及居民搬迁要求。

## 2.3 其他措施落实情况

项目建设过程中不涉及林地补偿、珍稀动植物保护、区域环境整治及外围工程建设。

## 3 整改工作情况

本项目不涉及。

北京新通致远房地产开发有限公司

2021年11月26日

