

# 唐镇 54/1 宗地块商品房项目

## 环境影响报告书

(简本)

建设单位：上海唐镇华飞房地产有限公司

编制单位：上海市环保事业发展中心

评价证书：国环评证乙字第 1805 号

二〇〇七年十月

# 1.总则

## 1.1 项目概况

唐镇 54/1 宗地块商品房项目选址于上海市浦东新区唐镇境内，规划属于唐镇新市镇，由上海唐镇华飞房地产有限公司投资开发建设。建设项目是商品住宅项目，项目暂定名为“华飞花苑。根据上海市浦东新区发展和改革委员会《招标拍卖用地项目可行性研究报告确认意见通知单》[浦发改(张)招投字(2007)第 41 号]批复文件，基地东至唐安路，南至春泉路，西至唐丰路，北至唐龙路。项目总投资 58738 万元。根据《唐镇新市镇整体规划》(华东建筑设计研究院有限公司，2006.07)，建设地块规划为二类居住用地，建设项目符合规划的要求。

建设项目由 19 幢多层住宅(均为 8F)、20 幢低层住宅(1~3F)、1 幢 1~3 层商业用房以及地下车库、开关站、天然气调压站等公建配套设施组成。项目总占地面积 101048.3m<sup>2</sup>，总建筑面积 154708m<sup>2</sup>(不计容)，其中地上总建筑面积 123910m<sup>2</sup>(不计容)，地下总建筑面积 30798m<sup>2</sup>。

## 1.2 评价重点

本项目评价工作重点为：

(1)项目东面唐安路、南面春泉路、西面唐丰路、北面唐龙路交通噪声对本项目的影

(2)建设项目与区域规划的相容性及选址合理性分析。

## 1.3 评价标准

本项目污染物排放标准为：

- (1) 《上海市污水综合排放标准》(DB31/199-1997)三级标准；
- (2) 《工业企业厂界噪声标准》(GB12348-90)II、IV类标准；
- (3) 《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996)二级标准；
- (4) 《锅炉大气污染物排放标准》(GB13271-2001)二类区II时段标准；
- (5) 《电磁辐射防护规定》(GB8702-88)；
- (6) 《建筑施工场界噪声限值》(GB12523-90)；

- (7) 《饮食业油烟排放标准》(GB18483-2001);
- (8) 《上海市饮食服务业环境污染防治管理办法》(2003.10.15);
- (9) 《上海市扬尘污染防治管理办法》(2004年5月15日上海市人民政府令第23号发布)。

评价环境质量标准为:

- (1) 《中华人民共和国环境空气质量标准》(GB3095-1996)二级标准;
- (2) 《中华人民共和国地表水环境质量标准》(GB3838-2002)IV类标准;
- (3) 《中华人民共和国城市区域环境噪声标准》(GB3096-93)2、4类标准。

## 2.项目概况

### 2.1 工程基本情况

项目名称:《唐镇 54/1 宗地块商品房项目》

项目性质: 新建

项目建设单位: 上海唐镇华飞房地产有限公司

项目投资: 本项目总投资 58738 万元

### 2.2 项目规划设计

建设项目在地块东侧布置低层住宅,中部和西侧均布置多层住宅,形成空间的层次感。项目在地块南侧春泉路上开设小区的主出入口,在地块西侧的唐丰路和东侧的唐安路上开设小区的次出入口,各出入口间通过环形主干道相连接。建设项目在地块南侧设置商业用房,与南侧居民住宅相呼应,会带来较好的商业效益。小区多层住宅基本采用三个单元组合的板式组合,低层住宅则采用双拼、多联等多种形式。建设项目设有 1 座地下停车库,总停车位为 364 辆。

建设项目设有 1 座 10KV 开关站,内设 4 台 800KVA 变压器,位于基地西侧;项目设有两座地下水泵房,一座位于地下停车库的南部,另一座位于 16# 与 18# 住宅楼中间;建设项目设有一座箱式天然气调压站,位于基地东侧出入口的南侧;建设项目设有 1 个垃圾房,设置在基地西北角。

本项目拟建造 1 幢商业用房,位于春泉路出入口的西侧。商业用房为 1~3 层的建筑物,商业用房建成后,不招租餐饮项目。

商业用房内一层、二层布置为商铺，三层将布置居委、物业、社区管理的办公室。

### 3.项目地区环境概况

#### 3.1 地区概况

浦东新区现下设 11 个街道、13 个镇。2002 年，户籍 63.58 万户，籍人口 172.82 万人。其中，农业人口占 15.4%，非农业人口占 84.6%。全区户籍人口平均密度为每平方公里 3240 人。

浦东新区加快开放步伐，积极推进功能开发，经济结构不断合理调整和优化升级，综合经济实现了前所未有的高速增长。至 2002 年，浦东新区总体经济实力已相当于二十年前的整个上海市。浦东新区经济的高速增长和综合经济实力的增强，为上海 20 世纪 90 年代以来国民经济保持两位数的发展提供了坚实的支撑，成为上海新的增长点，对推进上海加快建设经济、金融、贸易和航运中心发挥了重要作用。

新区通过发展有城区特色的社区服务业，挖掘新的就业岗位，加大对外来人员就业岗位的置换工作力度，帮助就业困难人员获得基本生活保障。新区开发开放以来，浦东共创造就业再就业岗位 110 万个，构筑了覆盖全区的职业介绍网和职业培训网。

浦东开发开放以来，医疗卫生事业快速发展，开拓了社区卫生服务新方式、新领域、并努力完善医疗条件，初步形成医保体系和医疗网络。目前，新区共有医疗机构 51 家，其中综合医院和专科医院各 5 家、街道医院 14 家、乡镇卫生院 17 家，其他医疗机构 10 家。

#### 3.2 区域环境质量现状

##### (1)环境空气质量现状

2005 年，本市环境空气质量为优良的天数有 322 天，优良率为 88.2%。全年可吸入颗粒物和二氧化硫同为首要污染物的有 6 天，占总数的 1.6%。可吸入颗粒物和二氧化氮同为首要污染物的有 1 天，占总数的 0.3%。可吸入颗粒物、二氧化氮和区域平均降尘量较 2004 年均有所下降，二氧化硫和酸雨频率较 2004 年略

有上升。

### (2)地表水环境质量现状

中心城区 12 条河道年均水质标识指数在 4.910~8.143 范围内，河道水质标识指数平均值为 6.521；郊区各河道水质标识指数在 2.000~8.344 范围内，河道水质标识指数平均值为 6.021。

与 2004 年相比，中心城区考核河道水质明显改善，水质标识指数平均值从 7.632 下降至 6.521；郊区河道水质有所好转，水质标识指数平均值从 6.232 下降到 6.021。

### (3)声环境质量现状

2005 年区域环境噪声达到相应功能的标准要求，但道路交通噪声未能达到相应功能的标准要求。2005 年区域环境噪声昼间时段的平均等效声级为 57.3dB(A)，较 2004 年上升 0.8dB(A)；夜间时段的平均等效声级为 49.8dB(A)，较 2004 年上升 0.7dB(A)。主要道路交通干线昼间和夜间时段的平均车流量分别为 2128 辆/小时和 1094 辆/小时。与 2004 年相比，分别减少了 100 辆/小时和 61 辆/小时。监测结果显示：道路交通噪声昼间时段的平均等效声级为 72.0dB(A)，较 2004 年下降 0.3dB(A)；夜间时段的平均等效声级为 65.8dB(A)，较 2004 年下降 0.4dB(A)。

## 4.环境质量现状

### 4.1 空气环境质量现状

环境空气质量现状监测点位

序号	监测点	与项目地的相对方位
1	地块中央	地块中央

环境空气现状监测结果显示，项目所在地区SO<sub>2</sub>、NO<sub>2</sub>、PM<sub>10</sub>浓度均符合国家《环境空气质量标准》(GB3095-1996)中的二级标准。

### 4.2 声环境质量现状

环境噪声质量现状监测点位

序号	监测点	与项目地的相对方位
1	唐安路	项目东侧
2	春泉路	项目南侧
3	唐丰路	项目西侧
4	唐龙路	项目北侧
5	项目地块中间	地块中间

环境噪声现状监测结果显示,各监测点的昼、夜间噪声值均能到相应的标准,建设项目声环境现状较好。

### 4.3 水环境质量现状

水环境监测点位布置

监测点	监测点	与项目地的相对方位
1#	北茅柴沟(唐丰路~唐安路)河段	基地南侧

根据监测结果显示,北茅柴沟COD<sub>Cr</sub>、NH<sub>3</sub>-N、BOD<sub>5</sub>、DO均达到IV类水质标准。

## 5.建设项目污染物排放的环境影响

### 5.1 大气环境影响

项目建设后,其废气污染源主要是地下车库排出的汽车尾气、居民厨房排放的油烟废气。

居民厨房产生的油烟废气经脱排油烟机净化处理后,由集中专用结构烟道至建筑物屋顶高空排放。

地下车库设置机械排风系统,应根据上海市工程建设规范《机动车停车库(场)环境保护设计规程》(DGJ08-98-2002)中的规定,废气排放口设置在绿化地中,每小时换气次数>5-8次/h,并高出地面2.5m,排放口与住宅楼的距离应保持在10m以上,地下车库入口应与周围居民住宅的距离保持10m以上。建设项目地下车库应设置不低于7个废气排气筒,使NO<sub>x</sub>的排放速率低于10.69g/h(根据国家《大气污染物综合排放标准》中二级标准的规定限值,外推法计算2.5m高排气筒的排放标准),符合国家《大气污染物综合排放标准》中二级标准的规定限

值。

本项目拟建造 1 幢商业用房，位于春泉路出入口的西侧。商业用房建成后，不招租餐饮项目。

## 5.2 水环境影响

本项目为住宅小区，产生的污水主要为居民住宅及商业配套产生的生活污水。项目建成后，预计污、废水总排放量为  $1346.33\text{m}^3/\text{d}$ ，年排放量为 49.14 万吨。各污染物年排放总量为：COD<sub>Cr</sub> 147.42t；BOD<sub>5</sub> 73.71t；SS 171.99t；NH<sub>3</sub>-N 12.28t；动植物油 14.74t。

地下停车库地坪冲洗废水经隔油、沉砂处理，与其他经格栅去除固形物沉淀处理后的生活污水一起，在达到《污水综合排放标准》(DB31/199-1997)三级标准后，排入春泉路市政污水管网。

## 5.3 声环境影响

施工期间施工机械设备对周边的噪声影响是暂时的，将随施工期的结束而消除。施工期间必须切实抓好各项防治措施和管理，将施工期的噪声影响降至最低程度。

项目建成后，内部噪声污染源主要是地下车库排风机、水泵房内的水泵、小高层电梯、10KV 开关站内的变压器、进出基地的车辆等产生的噪声。

这些设备在设计时应合理布置其位置，使噪声源离开敏感目标一定距离，另一方面，在项目设计和安装中选用低噪声设备，并采取减振、隔声和消声等控制措施，可使项目达到《工业企业厂界噪声标准》(GB12348-90)中的 II 类标准，即昼间 $\leq 60\text{dB(A)}$ ，夜间 $\leq 50\text{dB(A)}$ 的限值。

## 5.4 固体废物

运行期产生的固体废物主要为居民及商业用房内产生的生活垃圾、商业垃圾。

居民每天产生生活垃圾预计约为 4.48 吨/天，商业垃圾预计为 0.048 吨/天。

居民及商业用房内产生的生活垃圾、商业垃圾应实行分类、分质袋装化处理，集中于垃圾箱内，由环卫部门每日清运。

格栅固废应定期清理，及时联系当地环卫部门外运处理。

## 5.5 电磁辐射影响

建设项目设一座 10KV 开关站，位于基地的西侧。项目总用电量 4791KW。

建设项目地块内开关站设置屏蔽装置，并与居住楼之间设置一定的防护距离，其主变方向应与住宅楼距离保持在 12m 以上，其他方向与住宅楼距离保持在 8m 以上，建设项目电磁辐射强度较小，通过设置一定的防护距离和采取相应的屏蔽措施后，可符合《电磁辐射防护规定》(GB8702-88)中的规定和要求。

## 6. 外环境对建设项目的影晌

### 6.1 项目声环境

项目建成后，基地住宅楼会受到周边道路交通噪声的影响。通过 CADNA/A 软件计算，2010 年(建设项目竣工年)基地住宅楼昼间交通噪声影响值为 49.7~65.6 dB(A)，夜间影响值为 47.3~63.3 dB(A)；2015 年基地住宅楼昼间交通噪声影响值为 51.0~66.4 dB(A)，夜间影响值为 48.1~64.1 dB(A)。

通过以上预测分析，项目建成后交通噪声对项目的影晌不容忽视，道路沿线住宅楼声环境受周边道路影晌较大，故对建设方和设计单位提出以下建议：

(1)建议项目在周边适当留出一定距离作为绿化带，绿化带应密植吸声作用较为显著的阔叶树种和吸声作用大的树冠矮、树叶阔的乔木和灌木绿化林带，减少道路交通噪声对项目声环境的影响。项目建成后，应按规划设计的要求，落实好绿化工作，达到相应的绿化率，并做好日常维护管理工作；

(2)本项目的性质是住宅楼，应采用合适的降噪技术措施和吸声建筑材料，住宅楼应设置降噪量 >20dB(A) 的中空双层玻璃隔声窗，以使其室内噪声满足“民用建筑隔声设计规范”中住宅室内允许标准。通过隔声作用后，可减少交通噪声对住宅的影响；

(3)建设方在房屋销售时，应明确告知购买方，沿道路第一排住宅楼受周边道路交通噪声影响，住宅楼靠近道路一侧声环境质量有一定程度的超标，请购买方应特别注意此方面的问题，以免引起不必要的矛盾；

(4)与交通部门协调，在基地外道路上合理设置交通信号与标志、标线，优化信号灯配时，科学划分车道和设置专用车道。严格控制机动车辆鸣笛鸣号，避免在基地附近鸣笛，以避免车辆不必要鸣号产生的额外噪声，并在基地附近路段

考虑设置限速标志和禁鸣标志。加强机动车运输管理，合理控制道路车流量、车速和车辆鸣号，避免车辆拥挤，并禁止车辆超速行驶。

## 6.2 项目大气环境

按照《环境影响评价技术导则》的要求，了解基地附近环境空气质量对建设项目的影 响，本报告的大气环境影响评价范围以项目为中心，500m 为半径的圆周区域。

通过课题组的实地调查，以项目为中心，500m 为半径的圆周区域内，主要为农村居民住宅和农田，无工厂企业的排气筒，无集中式废气排放口，故本项目不进行周围大气环境影响预测。

## 7.绿化及居住适宜性

### 7.1 绿化

项目绿地率为 35%，绿地面积为 35366.9m<sup>2</sup>，以区间绿地为主，辅之以建筑周围的宅前绿化。绿化率满足《上海市植树造林绿化管理条例》中关于居民小区绿化率必须大于 30%的规定。

地块绿化空间结合出入口设置三个中心景观区和沿“S”形主干道的带状景观区域。景观通道将构筑小区的环境特征，由林荫休闲大道、主题雕塑、喷泉和休闲平台组成，与主入口区域浑然一体。“S”形主干道区域绿化景观则具有明确的导向性，景观符合导向要求，强调绿化的韵律感和观赏性。

### 7.2 居住环境生态适宜性

本项目的生态适宜性综合评价得分为 83 分，相应于花园住宅区。

## 8.公众参与

### 8.1 目的

为了解与建设项目有关的人群对本项目建设前、建设中和建设后的环境问题的要求和认识，对受工程建设影响的区域进行了公众意见征询，以便在环评工作中全面考虑公众的意见，吸取有益的建议，使项目的规划设计和平面布置更完善和合理，制定的环保措施和管理措施更符合环境保护的要求，使项目的社会效益得到更大限度的发挥。

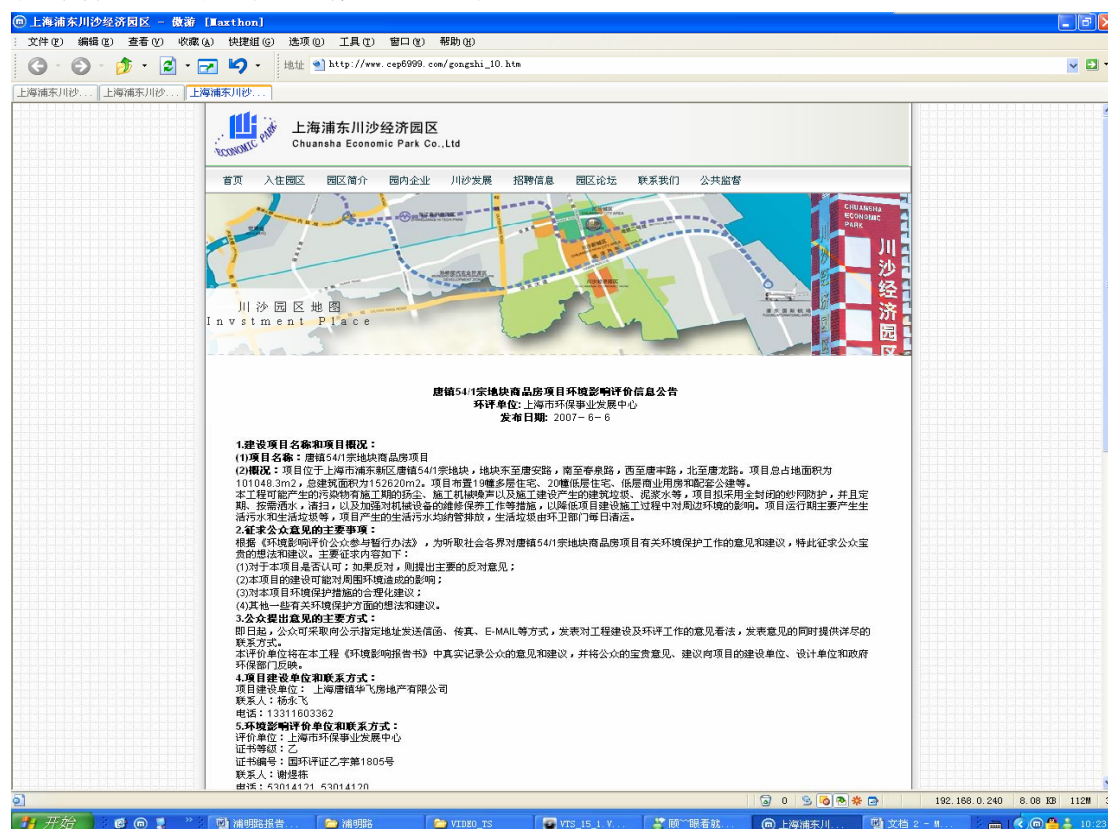
## 8.2 调查范围及对象

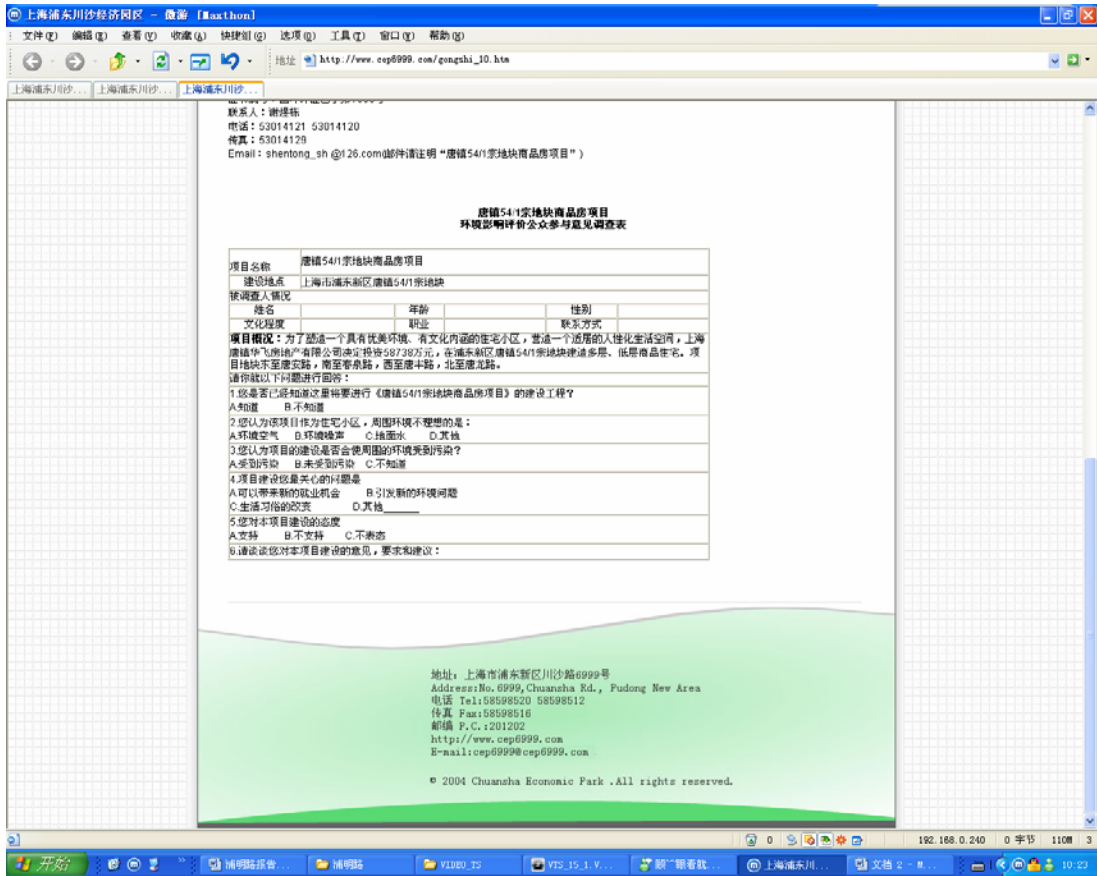
根据本项目的环境影响特点和沿线区域各敏感目标的规模和地理位置特征，本项目选取了地块区域内的部分居民、路人作为代表进行公众参与调查。调查范围为项目周边地区。由于项目南侧春泉路、西侧唐丰路尚未建成，故项目调查范围集中在项目东侧区域。

## 8.3 调查方法及内容

本次调查采用网上公示、现场发布公告以及现场发放公众意见调查表的形式进行。

本项目于 2007 年 6 月 6 日进行了第一次网上公示，具体网址为：[http://www.cep6999.com/gongshi\\_10.htm](http://www.cep6999.com/gongshi_10.htm) (见图 11-1)，网上公示的内容包括工程概况、项目建成前后可能产生的影响以及公众调查表。后于 2007 年 6 月 19 日由本课题组人员至现场发布了《唐镇 54/1 宗地块商品房项目环境影响评价信息公告》(见图 11-2)，之后，本课题组组织了人员至项目建设地，对项目区域周围可能受影响的单位、居民、家庭代表等进行了现场调查，再次向被调查人群介绍了项目工程概况以及项目建成前后可能产生的影响，然后让可能受影响的人发表各种看法，最后综合公众意见进行统计汇总。





项目网上公示图片



现场布告公示图片

- 对于本项目是否认可；如果反对，则提出主要的反对意见；
- 本项目的建设可能对周围环境造成的影响；
- 对本项目环境保护措施的合理化建议；
- 其他一些有关环境保护方面的想法和建议。

公众参与环境影响调查问卷见下表。

**表 11-1 唐镇 54/1 宗地块商品房项目环境影响评价公众参与意见调查表**

项目名称	唐镇 54/1 宗地块商品房项目
建设地点	上海市浦东新区唐镇虹 54/1 宗地块
被调查人情况	
1.姓名：_____ 联系方式：_____	
2.性别： <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女	
3.年龄： <input type="checkbox"/> 20 岁以下 <input type="checkbox"/> 20-30 岁 <input type="checkbox"/> 30-40 岁 <input type="checkbox"/> 40-50 岁 <input type="checkbox"/> 50-60 岁 <input type="checkbox"/> 60 岁以上	
4.居住地： <input type="checkbox"/> 建设项目附近 <input type="checkbox"/> 其他	
5.文化程度： <input type="checkbox"/> 大学以上 <input type="checkbox"/> 大专 <input type="checkbox"/> 中学 <input type="checkbox"/> 小学 <input type="checkbox"/> 文盲	
6.职业： <input type="checkbox"/> 工人 <input type="checkbox"/> 农民 <input type="checkbox"/> 学生 <input type="checkbox"/> 机关干部 <input type="checkbox"/> 科教文卫 <input type="checkbox"/> 个体经营	
<input type="checkbox"/> 商界 <input type="checkbox"/> 待业 <input type="checkbox"/> 其它	
<b>项目概况：</b> 为了塑造一个具有优美环境、有文化内涵的住宅小区，营造一个适居的人性化生活空间，上海唐镇华飞房地产有限公司决定投资 58738 万元，在浦东新区唐镇虹 54/1 宗地块建造多层、低层商品住宅。项目地块东至唐安路，南至春泉路，西至唐丰路，北至唐龙路。	
请你就以下问题进行回答：	
1.您是否已经知道这里将要进行《唐镇 54/1 宗地块商品房项目》的建设工程？ A.知道 B.不知道	
2.您认为该项目作为住宅小区，周围环境不理想的是： A.环境空气 B.环境噪声 C.地面水 D.其他	
3.您认为项目的建设是否会使周围的环境受到污染？ A.受到污染 B.未受到污染 C.不知道	
4.项目建设您最关心的是 A.可以带来新的就业机会 B.引发新的环境问题 C.生活习俗的改变 D.其他_____	
5.您对本项目建设的态度 A.支持 B.不支持 C.不表态	
6.请谈谈您对本项目建设的意见，要求和建议：	

## 8.4 结果统计

公众参与调查发放表格 60 份，收回 53 份，调查意见统计结果见下表。

公众参与调查结果统计表

序号	内 容	统 计 结 果			
		A	B	C	D
1	1.您是否已经知道这里将要进行《唐镇 54/1 宗地块商品房项目》的建设工程？ A.知道            B.不知道	15	39	—	—
2	2.您认为该项目作为住宅小区，周围环境不理想的是： A.环境空气    B.环境噪声    C.地面水    D.其他	14	30	6	18
3	3.您认为项目的建设是否会使周围的环境受到污染？ A.受到污染    B.未受到污染    C.不知道	23	29	2	—
4	4.项目建设您最关心的是 A.就业机会    B.环境问题    C.生活习俗    D.其他	16	18	13	9
5	5.您对本项目建设的态度 A.支持            B.不支持            C.不表态	36	4	14	—
6	6.请谈谈您对本项目建设的意见，要求和建议：	—	—	—	—
备注：本次调查过程中，有调查对象在调查题中选出多个答案，故统计结果统计了全部的选项。					

统计结果表明：通过现场公告以及网上公示等措施，被调查人员对本项目的建设有一定的了解，有 66.7% 的被调查人员对项目的建设表示支持，被调查人员大多数认为本项目作为住宅小区，环境噪声问题可能成为小区的主要环境矛盾，希望建设方和政府有关部门能够切实加强噪声治理和管理。同时，大多数人认为项目的建设能够带来新的就业机会、引发新的环境问题、改变现有的生活习俗，希望项目能改善周围环境，多增添绿化，尽量不要影响交通，避免夜间施工，并且能严格控制噪声以及大气的污染。公众参与调查过程中，有 4 位被调查者不支持本项目建设，通过课题组回访，4 位被调查者均认为项目地块位置不理想，交通不便，春泉路现状有生产企业，对项目有一定的影响。因此，政府相关部门应根据规划，尽快落实生产企业的搬迁、开通公交线路，确保建设项目的顺利建设和开发。

## 9.建议

- (1)开关站、水泵房、地下车库排气筒等小区公建设施应作美观处理；
- (2)加强宣传工作，做好生活垃圾的袋装化和分类收集工作；
- (3)垃圾房专人管理，定期清洗，做好灭蚊蝇和除臭气工作，减少对周围人群办公和生活的影响；
- (4)风机、水泵、开关站等设备要派专人管理，定期维护，避免事故的发生；
- (5)建议建立稳定的物业管理机构，保证环保设施和环境管理措施的落实。

## 10.结论

《唐镇 54/1 宗地块商品房项目》选址合理，符合地区规划，项目设计完善，公建设施布局合理，在采取一定的环保治理措施后，可使小区对外环境的影响，以及外环境对小区的影响均可降低到最低的程度，因此，从环保的角度分析，该项目在当地的建设是可行的。