

河南德润置业有限公司德润黄金海岸二期项目
环境影响变更报告

建设单位：河南德润置业有限公司

编制单位：苏州合巨环保技术有限公司

编制日期：2018 年 7 月

目 录

| | |
|----------------------------|----|
| 1 项目由来..... | 1 |
| 2 产业政策分析..... | 3 |
| 3 原项目环评及批复要求..... | 3 |
| 4 项目建设过程中变更的内容..... | 4 |
| 4.1 项目变更前、后工程介绍..... | 4 |
| 4.2 项目存在的环保问题..... | 9 |
| 5 项目变更分析..... | 10 |
| 5.1 项目变更前、后的污染问题及防治措施..... | 10 |
| 5.2 项目变更后环境影响分析..... | 14 |
| 5.3 项目变更后污染防治措及环保竣工验收..... | 14 |
| 6、总量控制..... | 14 |
| 7 结论及建议..... | 15 |
| 7.1 结论..... | 15 |
| 7.2 建议..... | 16 |

附图：

附图 1 项目地理位置图

附图 2 王胡砦城中村改造规划图

附图 3 项目平面布置图

附件：

附件 1 委托书

附件 2 河南省企业投资项目备案确认书，豫郑二七房地[2016]22490，

附件 3 河南德润置业有限公司德润黄金海岸二期项目批复，二七环建表〔2015〕58 号

1 项目由来

河南德润置业有限公司德润黄金海岸二期项目，位于南溪路西、南三环北，总投资 40710 万元，该地块规划用地面积 41637.1m²，总建筑面积 162840.52m²，其中地上建筑面积 142830.52m²（包括住宅建筑面积 119347.45m²，商业建筑面积 19828.57m²，幼儿园建筑面积 1876.1m²，社区居委会建筑面积 150m²，社区服务站建筑面积 200m²，物业管理用房建筑面积 578.4m²，治安联防站建筑面积 100m²，社区便民店建筑面积 600m²，社区卫生服务站建筑面积 150m²）；地下建筑面积 20010m²（主要为地下车库和设备用房）。容积率 3.43，建筑密度 21.33%，绿地率 47.81%。小区可容纳居住户数 1004 户，居住人口 3212 人。

项目共建设 8 栋楼，其中住宅楼有 7 栋，包括 1#-A 住宅楼（12F）、1#-B 住宅楼（34F）、4#住宅楼（32F）、5#住宅楼（34F）、6#住宅楼（34F）、7#住宅楼（34F）、8#住宅楼（32F），3#楼为幼儿园（3F）。沿南溪路和行云路两侧建设商业楼。小区配套公用工程包括物业用房、社区服务用房、小区道路、给排水设施、消防设施、配电设施绿化以及环保设施等。

该项目环境影响报告表由河南佳昱环境科技有限公司于 2015 年 5 月编制完成，郑州市二七区环境保护局于 2015 年 8 月 6 日对该项目环境影响报告表进行批复，批复文号为二七环建表〔2015〕58 号（见附件 3）。

在实际建设中，由于根据地名管理相关规定，原项目名称不符合要求。同时根据郑州市规划部门要求为提高土地利用率，需要该项目必须与原规划批复的总建筑面积相符，因此建设单位调整了原设计方案，并重新在二七区发改统计局进行了备案，取得了项目备案确认书（豫郑二七房地[2016]22490）（见附件2），项目名称由河南德润置业有限公司德润黄金海岸二期项目变更为河南德润置业有限公司润泽福邸一号院建设项目。项目工程建设主要变更内容如下：

拟建总建筑面积由 162840.52m^2 变更为 198229.01m^2 。

1、地上建筑面积由于日照原因，个别楼进行降层变更，变更后地上建筑面积由 142830.52m^2 变更为 136452.98m^2 ，地上建筑面积减少 6337.54m^2 ；

2、地下建筑面积原为一层地下室，为满足 2011 年下发的郑州市城乡规划管理技术规定要求的机动车及非机动车停车位的要求，现地下室设计为两层，局部主楼下为三层，面积由原来的 20010 平方米变更为 61776.03m^2 ，增加了 41766.03m^2 ；

3、小区内增加相应配套用房（派出所、开闭所等），此房屋单独设置，相应建筑密度增加、绿地面积减少。

项目变更后建设地点和周边环境保持不变，与原环评一致；新方案各项指标均在控规要求范围内；各污染物产生及排放情况不发生变化；对周边环境影响不发生变化；污染物总量按原环评申请的总量执行。

为方便环境保护管理部门了解掌握项目建设变更情况，做好审批后环境管理工作，同时也使建设方可以顺利通过建设项目竣工环境保护“三同时”验收，取得完善的环保手续。由建设单位委托河南佳昱环境科技有限公司编制项目变更说明报告（见附件 1），并报原环评文件审批部门审核同意。

2 产业政策分析

经查阅国家《产业结构调整指导目录（2011 年本）（2013 修正）》，本项目不属于限制类和淘汰类，为允许类建设项目，符合当前国家产业政策。项目已经郑州市二七区发展和改革委员会备案，新备案确认书文号为豫郑二七房地[2016]22490 号（见附件 2）。项目用地已取得国有建设用地使用权出让合同。根据土地出让合同，项目用地性质为居住用地，符合《郑州市城市总体规划（2010-2020）》。

3 原项目环评及批复要求

郑州市二七区环境保护局于 2015 年 8 月 6 日以二七环建表〔2015〕58 号对《河南德润置业有限公司德润黄金海岸二期项目》予以批复。

审批意见要求如下：

一、《报告表》内容符合国家有关法律法规要求和建设项目环境管理规定，评价结论可信。批准该《报告表》，原则同意河南德润置业有限公司按照《报告表》中所列项目的性质、规模、地点和环境保护措施进行建设。

二、河南德润置业有限公司应向社会主动公开业经批准的

《报告表》，并接受相关方的咨询。

三、河南德润置业有限公司应全面严格落实《报告表》提出的各项环保对策措施，确保各项环境保护设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用，确保各项污染物达标排放。

4 项目建设过程中变更的内容

4.1 项目变更前、后工程介绍

4.1.1 项目变更前、后主要建设内容对比

1、项目名称由河南德润置业有限公司德润黄金海岸二期项目变更为河南德润置业有限公司润泽福邸一号院建设项目，使用权面积保持不变，为 41637.1m²。

2、拟建总建筑面积由 162840.52m²变更为 198229.01m²。
具体如下：

地上建筑面积由 142830.52m²变更为 136452.98 m²。（其中住宅面积由 119347.45m²变更为 108283.63m²，商业、办公及幼儿园由 19828.57m²变更为 24716.2m²，物业及配套设施由 3654.5m²变更为 3453.15m²）。地下建筑面积由 20010m²变更为 61776.03m²。容积率由 3.43 变更为 3.277，绿地率由 47.8%变更为 37.03%，项目建设地点和周边环境保持不变，与原环评一致。

项目变更前、后主要建设内容对比情况见表 1。

项目地理位置、周边情况均没有发生变化，具体项目地理位置见附图 1，王胡砦城中村改造规划图见附图 2，平面布置图见附图 3。

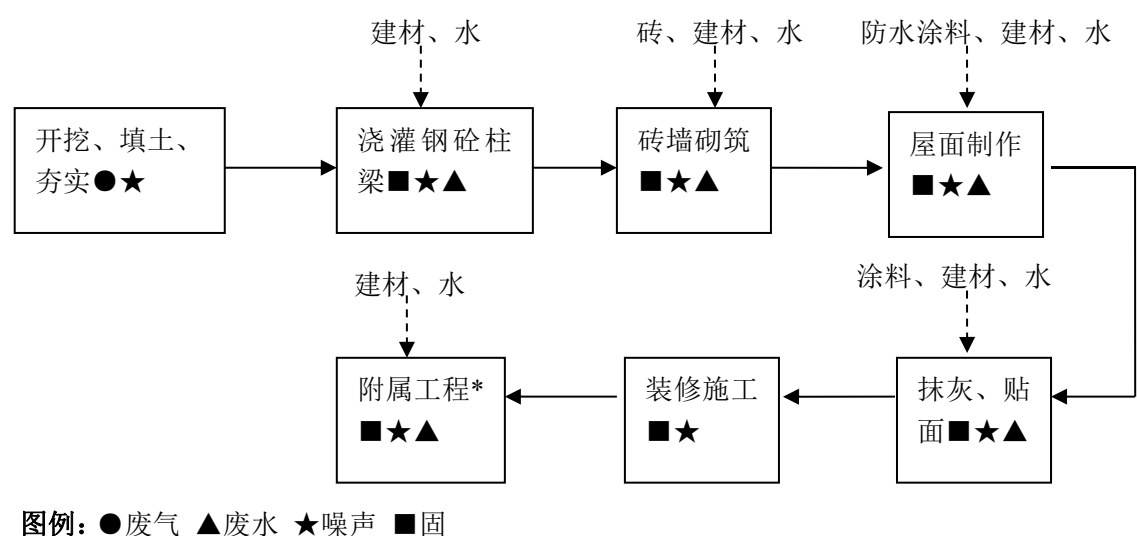
表 1 项目变更前、后建设内容一览表

| 工程类别 | 单项工程名称 | | 原环评建设内容 | 实际建设内容 | 说明 |
|------|-----------|----|--|--|----------------------------------|
| 主体工程 | 住宅 | | 共建设 7 栋住宅楼，包括 1#-A 住宅楼（12F）、1#-B 住宅楼（34F）、4#住宅楼（32F）、5#住宅楼（34F）、6#住宅楼（34F）、7#住宅楼（34F）、8#住宅楼（32F），总建筑面积 119347.45m ² | 共建设 7 栋住宅楼，包括 1#-A 住宅楼（12F）、1#-B 住宅楼（34F）、4#住宅楼（32F）、5#住宅楼（34F）、6#住宅楼（34F）、7#住宅楼（34F）、8#住宅楼（32F），总建筑面积 108283.63m ² | 住宅总建筑面积减少 11063.82m ² |
| | 商业、办公及幼儿园 | | 沿南溪路和行云路两侧建设商业办公楼及 3#楼幼儿园（3F，1876.1m ² ）总建筑面积 19828.57m ² | 沿南溪路和行云路两侧建设商业楼及 3#楼幼儿园（3F，1876.1m ² ），总建筑面积 24716.2m ² | 总建筑面积增加 4887.63m ² |
| 配套工程 | 社区服务配套设施 | | 物业及配套设施总建筑面积 3654.5m ² | 物业及配套设施总建筑面积 3453.15m ² | 建筑面积减少 201.35 m ² |
| | 地下建筑 | | 地下车库和地下设备用房，总建筑面积 20010m ² | 地下车库和地下设备用房，总建筑面积 61776.03m ² | 增加 41766.03m ² |
| | 机动停车位 | 地上 | 位于各商业楼及住宅楼之间，停车位 438 个 | 位于各商业楼及住宅楼之间，停车位 438 个 | 不发生变化 |
| | | 地下 | 地下车库，共计 3 个出入口，停车位 762 个 | 地下车库，共计 3 个出入口，停车位 762 个 | 不发生变化 |
| 公用工程 | 供水 | | 由市政自来水管网供给 | 由市政自来水管网供给 | 不发生变化 |
| | 供电 | | 由市政高压电接入，本工程在地下设备房内设一 10/0.4kV 变配电室，在多层住宅区设若干箱变。年耗电量 450 万 kWh | 由市政高压电接入，本工程在地下设备房内设一 10/0.4kV 变配电室，在多层住宅区设若干箱变。年耗电量 450 万 kWh | 不发生变化 |

| | | | | |
|------|--------|---|---|---|
| | 供热 | 规划区属于南郊热源厂的供热范围，本项目地块建设一座热换站，位于小区入口处的地下室，占地面积 100m ² 。 | 规划区属于南郊热源厂的供热范围，本项目地块建设一座热换站，位于小区入口处的地下室，占地面积 100m ² 。 | 不发生变化 |
| | 制冷 | 住宅各户采用自备空调制冷，不设中央空调 | 住宅各户采用自备空调制冷，不设中央空调 | 不发生变化 |
| | 排水 | 采取雨污分流制，雨水经小区雨水管网收集后排入市政雨水管网；污水经小区化粪池处理后进入市政污水管网，进入王新庄污水处理厂处理 | 采取雨污分流制，雨水经小区雨水管网收集后排入市政雨水管网；污水经小区化粪池处理后进入市政污水管网，进入王新庄污水处理厂处理 | 不发生变化 |
| | 道路 | 区内道路 | 区内道路 | 不发生变化 |
| 环保工程 | 污水治理 | 生活污水采取化粪池预处理后排入市政污水管网，由王新庄污水处理厂进一步处理 | 生活污水采取化粪池预处理后排入市政污水管网，由王新庄污水处理厂进一步处理 | 项目配套建设化粪池，总容量不小于 500m ³ ，设置 8 座，每栋楼前 1 座 |
| | 废气治理 | 地下车库通风设施 | 地下车库通风设施 | 独立送、排风系统 |
| | | 家庭油烟安装家庭油烟机，幼儿园食堂安装油烟净化装置 1 套 | 家庭油烟安装家庭油烟机，幼儿园食堂安装油烟净化装置 1 套 | 不发生变化 |
| | | 商业楼预留公共烟道，未来商业楼若拟入驻餐饮项目，油烟废气排入公共烟道。 | 商业楼预留公共烟道，未来商业楼若拟入驻餐饮项目，油烟废气排入公共烟道。 | 不发生变化 |
| | 噪声防治措施 | 隔声窗，设备采取减振、吸声、隔声处理 | 隔声窗，设备采取减振、吸声、隔声处理 | 不发生变化 |
| | 固体废物收集 | 生活垃圾经区内垃圾箱收集后，由环卫部门统一处置 | 生活垃圾经区内垃圾箱收集后，由环卫部门统一处置 | 不发生变化 |
| | 绿化 | 绿化率为 47.81%，绿化总面积 19902.53m ² | 绿化率为 37.03%，绿化总面积 15418.22m ² | 绿化面积减少 4484.31m ² |

4.1.2 项目变更前、后主要工艺流程对比

项目变更前后工艺流程不发生变化，与原环评一致。施工期及运营期工艺流程图见图 1 和图 2。



*说明：附属工程包括道路、污水处理设施、地下综合管线敷设、窨井、下水道等。

图 1 施工期工艺流程及产污环节图

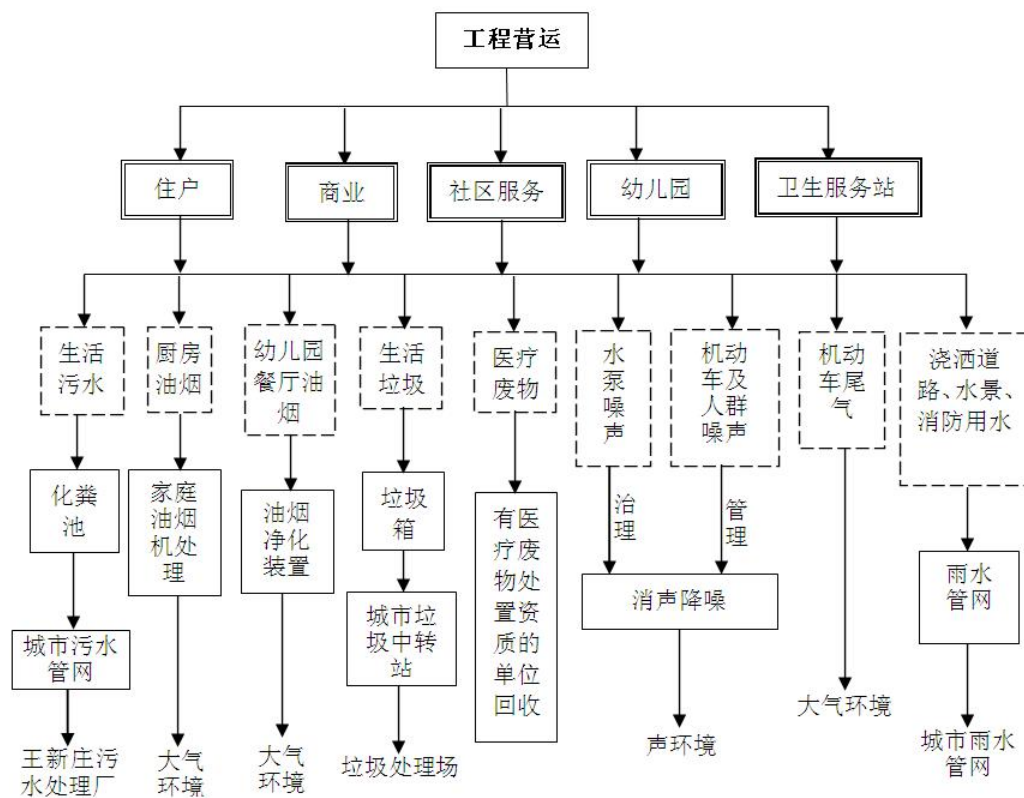


图2 运营期工艺流程及产污环节图

4.1.3 项目变更前、后平面布局对比

与环评设计内容相比，本项目平面布局未发生变化，维持原有布局方案不变。

4.1.4 项目变更前、后主要设备设施对比

与环评设计内容相比，公用设施设备不发生变化。

4.2 项目存在的环保问题

根据现场调查情况，项目环境保护措施均按照原环评落实。

5 项目变更分析

5.1 项目变更前、后的污染问题及防治措施

项目变更前、后污染物产生及排放情况不发生变化。污染物主要有废水、废气、噪声、固体废物等。具体分析见表 2。

表 2 主要污染源分析列表

| 类别 | 污染来源 | 污染因子 |
|-----------|---|--|
| 水污染源 | 居民生活污水；商业店面生活废水；社区服务管理人员生活废水；幼儿园师生生活废水等 | pH、COD、BOD ₅ 、SS、氨氮 |
| 废气污染源 | 油烟废气；机动车尾气 | 油烟、SO ₂ 、NO _x ；CO、NO ₂ 、THC |
| 噪声污染源 | 送、排风机；加压水泵房；社会噪声 | 噪声 |
| 一般固体废物污染源 | 生活垃圾、化粪池污泥 | 生活垃圾、化粪池污泥 |
| 危险固体废物污染源 | 社区卫生服务站医疗废物 | 废棉纱、一次性注射器等 |

5.1.1 项目变更前、后大气污染及防治措施

主要废气污染源为停车场废气、油烟、燃料废气等。变更后大气污染物产生及排放情况与原环评一致。

5.1.2 项目变更前、后废水污染及防治措施

建设项目小区内建设的社区卫生服务站主要为小区居民提供日常的医疗、预防、保健等，主要为门诊、打针、咨询服务，不设置病床和手术，除了医护人员生活废水外，无特殊的医疗废水产生。运营期废水主要为居民、商业、社区服务配套设施等人员生活废水。变更后水污染物产生及排放情况与原环评一致。

5.1.3 项目变更前、后噪声污染及防治措施

项目建成入住后的噪声主要为公共配套使用的泵房、配电柜等设施产生的设备噪声，停车场机动车辆噪声，变更后变更后噪声污染产生及排放情况与原环评一致，设备噪声源强在60~85dB（A）。

5.1.4 项目变更前、后固体废物污染及防治措施

项目建成入住后固体废物主要是居民、商业等生活垃圾、污水处理设施污泥和社区卫生服务站医疗废物，项目变更前、后固体废物污染及防治措施不发生变化。

综上，变更前、后项目污染物排放及防治措施均不发生变化，与原环评保持一致，具体见表3。

表 3 项目污染物及防治措施一览表

| <div> <div>内容</div> <div>类型</div> </div> | | 排放源 | 污染物名称 | 防治措施 | 预期治理效果 |
|--|--------|----------|---------------|--|---------------------------------|
| 施工期 | 大气污染物 | 施工场地 | 粉尘 | ①施工场地洒水；②临时运输遮篷盖布、道路硬化；③施工中建筑围挡封闭；④开挖出的土石方围挡，毡布覆盖、及时清运。 | 对周围敏感点影响较小 |
| | 水污染物 | | 施工人员生活废水及施工废水 | ①施工废水经厂区内沉淀池处理后循环使用或作为场地抑尘洒水用水。 ②施工期生活污水主要清洗用水、厕所废水，经化粪池处理后排入市政污水管网，进入王新庄污水处理厂处理。 | 废水合理处置，不外排 |
| | 一般固体废物 | | 生活垃圾、建筑废料、弃方 | 垃圾集中收集、定期统一清运至指定消纳场所。 | 对周围环境影响较小 |
| | 噪声 | | 施工机械 | ①使用低噪音设备；②合理安排施工时间、进度；③建筑工地四周设置围挡；④对施工工地加强管理；⑤高噪声设备远离敏感点。 | 对周围环境产生影响较小 |
| 营运期 | 大气污染物 | 厨房 | 厨房油烟 | 厨房油烟由家庭油烟机处理后，通过每栋楼设置的统一竖井烟道于楼顶排入大气。 | 达标排放 |
| | | 幼儿园食堂 | 油烟废气 | 幼儿园食堂有油烟净化装置处理后由高于屋顶的排气筒排放； | 《饮食业油烟排放标准》标准 |
| | | 地下车库 | 汽车尾气 | 地下停车场设置排风机通风换气，风量为 $4.6 \times 10^5 \text{m}^3/\text{h}$ ，车库内的废气排气筒高度不小于 2.5m，背向居民楼，高于人群呼吸带。 | 达标排放 |
| | 水污染物 | 住户、商业、物业 | 生活污水 | 生活污水经设置的化粪池处理后经市政污水管网，进入王新庄污水处理集中处理。 | 《污水综合排放标准》（GB8978-1996）表 4 中三级标 |

| | | | | | |
|--------|--------------------------------------|-------|---------------------------------|--|--------------------|
| | | | | | 准且满足王新庄污水处理厂进水水质要求 |
| 一般固体废物 | 住户、商业、物业等 | 生活垃圾 | 合理布置垃圾箱、分类处理，及时清运至垃圾中转站处理。 | | 生活垃圾得到合理处置，不乱排 |
| | 化粪池 | 化粪池污泥 | 定期由环卫部门用抽粪车抽出运走，运往当地环保部门指定地点填埋。 | | 不造成二次污染 |
| 噪声 | 项目区域内噪声源主要为：机动车辆行驶噪声，噪声级较低，对周围环境影响小。 | | | | |

主要生态影响

- 1、通过绿化步道与各居民楼相连，形成绿化带区，将绿化与小区景观建设相结合。
- 2、充分利用小区内的有限空间，尽可能增加小区内植物数量和绿化密度，实行乔木—灌木—草地相结合的绿化方式，并注意绿化植物的多样性和适宜性。形成错落有致，立体结合的绿化带区。

本项目建成后可使区域内城市景观程度进一步提高。

5.2 项目变更后环境影响分析

由于项目变更前、后地理位置及周边环境不变，建成后污染物产生及排放情况不发生变化。由于变更后项目对环境的影响也不发生变化，与原环评保持一致。

5.3 项目变更后污染防治措及环保竣工验收

变更前、后环保投资及验收内容不发生变化，与原环评一致。

6、总量控制

本项目变更后，入住总人数未发生变化，因此污染物排放总量不变，仍为：COD 排放总量为 7.6917t/a，氨氮排放总量为 0.7692t/a。

7 结论及建议

7.1 结论

7.1.1 项目建设符合国家产业政策

经查阅《产业结构调整指导目录（2011 年本）》、《国家发展改革委关于修改<产业结构调整指导目录（2011 年本）>有关条款的决定》中限制类和淘汰类项目，本项目不属于限制类和淘汰类，为国家允许类建设项目，符合国家当前产业政策。

项目变更后容积率 3.277，符合限制用地项目目录（2012 年本）中容积率不低于 1.0 的标准；

项目变更后不属于别墅区建设项目和低密度、大套型住宅项目，符合禁止用地项目目录（2012 年本）总相关政策要求；

项目变更前、后均为商住用房小区，符合国办发[2005]26 号《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》以及国办发〔2006〕37 号《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》中的相关要求；

项目变更后地理位置不发生变化，位于郑州市二七区，主要是为了解决和改善城区居民居住问题，符合《关于推进住宅产业现代化提高住宅质量的若干意见》中的规划要求。

7.1.2 污染物经治理后对周围环境影响小

变更前后项目对周边环境影响不发生变化，与原环评一致。

综上所述，通过项目实际建设情况与原环评文件及审批意见对比发现，虽然项目占地面积、建筑面积、绿地率等发生变化，但污染物产生、防治措施均不发生变化，污染物排放总量与原环评一致，不重新申请。周边环境对本项目的影响也不变。通过工程分析和污染防治措施分析可知，落实原环评报告及本次变更说明提出的建议和要求的前提下，项目变更后对周围环境影响较小。

7.2 建议

- (1) 严格执行变更前本项目批复中所提要求；
- (2) 严格落实评价提出的污染物治理措施，将项目污染物对周围环境的影响降至最低；
- (3) 加强场区绿化；
- (4) 环保投资落实到位，确保环保设施稳定运行。