

汇景新城 E3 地块土壤污染状况 初步调查报告 (简本)

土地使用权人：广州市土地开发中心

土壤污染状况调查单位：广东汇成安全健康环境咨询有限公司

编制时间：2020 年 04 月

摘要

汇景新城 E3 地块（以下简称调查地块或目标地块）位于广州市天河区科韵路西侧，为广州市土地开发中心储备用地（见附件 3）。地块总面积为 64640m²，场地中心坐标为：东经 113.371050°，北纬 23.151999°。根据广州市规划和自然资源局《关于天河区汇景新城 E3 地块的规划条件》（穗规划资源业务函[2019]2255 号）文，该地块未来将规划利用为二类居住用地（R2）及医疗卫生用地（A5），其中城市道路用地面积 9544 平方米，可建设用地面积 55096 平方米。

按照《中华人民共和国土壤污染防治法》、“环境保护部24号令”以及《广州市污染地块再开发利用环境管理实施方案》（试行）（穗环[2018]26号）等相关政策要求，本地块现使用权人广州市土地开发中心特委托广东汇成安全健康环境咨询有限公司开展此次土壤污染状况调查工作。

调查结果显示，该地块被收储前历史权属关系清晰，由以下几部分组成：

（1）其一为棠下村集体土地，面积为46095.62平方米，根据《土地勘测定界技术报告书》显示，该集体土地除小部分为城市建设用地外，其余大部分为未利用地（其他草地、裸地）组成，早前为乡级以下的国家农林牧等场居民点、平塘、城市建设用地等，实际为水塘、草地、山岗地等，2005年侨鑫公司给予了农民征地补偿款，但一直未办理征地审批手续，于2018年1月由广州市土地开发中心征收。

（2）其二为华农权属的11943.52平方米，根据《土地勘测定界技术报告书》显示，该国有土地由城市建设用地和未利用地（其他草地、裸地）组成，早前实际为华农校内的山岗地、草地等，于1996年与侨鑫公司合作，准备进行住宅开发（属于汇景新城东区），因政策限制一直未办理用地手续实施建设，于2019年9月由广州市土地开发中心实施收储。

（3）其三为省农科院权属的1070.73平方米，根据《土地勘测定界技术报告书》显示为国有农用地（地类为其他林地和其他草地），一直是该院果树所的试验基地，该地全部位于规划汇景北路用地上，不属于可建设用地，于2020年3月由广州市土地开发中心实施收储。

(4) 其四剩余面积5530.13平方米为国有无主地，为上述宗地权属线之间的缝隙地，属于城市建设用地、其他草地、裸地等，在汇景新城用地规划红线范围内，于2005年统一由侨鑫公司使用管理，于2019年9月与华农用地一起同步由广州市土地开发中心收储。

上述四部分土地于2020年3月前由广州市土地开发中心完成全部用地结案手续，原权属方华农、省农科院和棠下村已经注销产权证。土地自2005年开始至今，由侨鑫公司进行围蔽管理，一直处于空置待开发状态，从未开展过任何工业用途和可能污染地块的其他用途。

地块周边利用历史明确：

北侧：地块北侧的林地一直权属于省农科院，利用性质无变化；北侧的穗通驾校地块权属于棠下村，2005年前一直为林地，2005-2009年期间曾搭建有厂棚，用于存放石灰、水泥等建材，2009年后改造为穗通驾校场地。

西侧：地块西侧在2004年以前一直为林地；其中西南侧2004-2007年，汇景新城中区三期住宅（C4-C10街区）先后建设；2006年，原空军后勤基地进驻，为部队人员生活区；2008年开始，后勤基地开始对外出租为商业办公区。

南侧：2004年前一直为山岗地；2005年，汇景新城中区建设工程项目部于南侧搭建了临时工棚用于存放建材、重要施工机具；2008年6月左右，汇景新城东区一期（E1/E2街区）正式动工。

东侧/东南侧：为华南农业大学教育用地，早期都是山地。2005年科韵路高架桥修建；2010年10月科韵路东侧修建多个仓库，主要存放文体用品、健身器材、纯净水、通信光缆等；2013年，泰然馆私厨、渔民新村酒店、游记大排档等陆续进驻；2014年，华农下属单位广东省环境友好型肥料工程技术研究中心进驻；2018年8月，前期仓库陆续改造为科韵创意园、卓越中心办公区等。

通过对地块及周边历史上可能的污染活动进行一一排查、识别分析，结果表明：1) 调查地块历史上不涉及工矿用途、规模化养殖、有毒有害物质储存与输送，历史上无污染迹象，不涉及环境污染事故、危险废物堆放、固废堆放与倾倒、固废填埋等，不涉及工业生产及其他产污排污行为；周围不存在污染企业，区域未发生环境投诉事件，不涉及工业废水污染，无外来输入污染风险等，可判定调查地块历史上并无污染的可能；2) 地块周边历史上并未存在对土壤环境质量影

响较大的行业、企业，不涉及有毒有害物质储存与输送，不涉及危险废物堆放、固废堆放与倾倒、固废填埋等，可能存在的环境影响均是在调查地块土壤环境质量可接受范围内，因此不存在周边污染源的污染风险。

根据《建设用地土壤污染调查技术导则》（HJ25.1-2019）、《工业企业污染场地调查与修复管理技术指南》（试行）、《广州市生态环境局关于印发广州市农用地转为建设用地土壤污染状况调查工作技术指引（试行）的通知》（穗环[2019]130号）等相关技术文件指引，当认为地块的环境状况可以接受，调查活动可以结束，建议无需进行第二阶段土壤污染状况调查。

1. 前言

1.1. 项目基本信息

项目名称：汇景新城E3地块土壤污染状况初步调查报告

土地使用权人：广州市土地开发中心

土壤污染状况调查单位：广东汇成安全健康环境咨询有限公司

项目地点：广州市天河区科韵路西侧

场地面积：64640m²

场地规划：二类居住用地（R2）及医疗卫生用地（A5）

1.2. 项目背景

根据2016年12月31日环境保护部发文《污染地块土壤环境管理办法》（部令第42号），《广州市人民政府关于印发广州市申请使用建设用地规则的通知》（穗府[2015]15号）以及《中华人民共和国土壤污染防治法》（2019年1月）等相关文件规定，“工业企业场地再开发利用前应完成场地环境调查和风险评估工作，属于污染场地的应编制治理修复方案并开展修复工作，在完成场地修复后方可全面开展再开发利用工作；未进行场地环境调查及风险评估的，未明确治理修复责任主体的，禁止进行土地流转”，“对污染企业搬迁后的厂址和其他可能受到污染的土地进行开发利用的，环保部门应督促有关责任单位或个人开展污染土壤风险评

估，明确修复和治理的责任主体和技术要求，监督污染场地土壤治理和修复，降低土地再利用特别是改为居住用地对人体健康影响的风险”；“企业搬迁过程中应对原有场地残留以及关停搬迁过程中产生的有毒有害物质、危险废物、一般工业固体废物等进行处理处置。其他可能存在环境健康风险的场地在开发利用前要开展原址场地环境质量调查和环境风险评估，并对具有环境风险的污染场地进行治理修复”。

本地块前期利用状态为山岗地、草地、平塘、荒地等。2015年，广州市规划局已批准将该地块全部纳入广州市土地开发中心储备用地，用地性质控制为二类居住用地及医疗卫生用地；2019年，广州市规划和自然资源局出具该地块规划文件，明确规划用途为二类居住用地（R2）及医疗卫生用地（A5）。2018年1月-2020年3月，调查地块已先后由广州市土地开发中心完成用地结案手续，原权属方华农、省农科院和棠下村已经注销产权证。因此，开展本地块土壤污染状况调查工作是严格贯彻落实国家、地区政策法规的需要，本地块现使用权人广州市土地开发中心特委托广东汇成安全健康环境咨询有限公司开展此次土壤污染状况调查工作。

2. 结论与建议

2.1. 调查结论

本次调查工作通过资料收集、人员访谈、现场踏勘、土壤快速检测分析等基础性调查工作，对调查地块及周边权属关系、历史利用情况进行了分析、梳理，并参照《建设用地土壤污染调查技术导则》（HJ25.1-2019）、《工业企业污染场地调查与修复管理技术指南》（试行）、《广州市生态环境局关于印发广州市农用地转为建设用地土壤污染状况调查工作技术指引（试行）的通知》（穗环[2019]130号）等相关技术文件指引，对调查地块可能面临的污染风险一一进行了排查与污染识别分析，主要调查如论如下：

（一）调查地块权属关系、历史利用状态明晰

该地块被收储前由以下几部分组成：

（1）其一为棠下村集体土地，面积为46095.62平方米，根据《土地勘测定界技术报告书》显示，该集体土地除小部分为城市建设用地外，其余大部分为未利用地（其他草地、裸地）组成，早前为乡级以下的国家农林牧等场居民点、平塘、城市建设用地等，实际为水塘、草地、山岗地等，2005年侨鑫公司给予了农民征地补偿款，但一直未办理征地审批手续，于2018年1月由广州市土地开发中心征收。

（2）其二为华农权属的11943.52平方米，根据《土地勘测定界技术报告书》显示，该国有土地由城市建设用地和未利用地（其他草地、裸地）组成，早前实际为华农校内的山岗地、草地等，于1996年与侨鑫公司合作，准备进行住宅开发（属于汇景新城东区），因政策限制一直未办理用地手续实施建设，于2019年9月由广州市土地开发中心实施收储。

（3）其三为省农科院权属的1070.73平方米，根据《土地勘测定界技术报告书》显示为国有农用地（地类为其他林地和其他草地），一直是该院果树所的试验基地，该地全部位于规划汇景北路用地上，不属于可建设用地，于2020年3月由广州市土地开发中心实施收储。

（4）其四剩余面积5530.13平方米为国有无主地，为上述宗地权属线之间的

缝隙地，属于城市建设用地、其他草地、裸地等，在汇景新城用地规划红线范围内，于2005年统一由侨鑫公司使用管理，于2019年9月与华农用地一起同步由广州市土地开发中心收储。

上述四部分土地于2020年3月前由广州市土地开发中心完成全部用地结案手续，原权属方华农、省农科院和棠下村已经注销产权证。土地自2005年开始至今，由侨鑫公司进行围蔽管理，一直处于空置待开发状态，从未开展过任何工业用途和可能污染地块的其他用途。

（二）调查地块本身历史上无污染可能

根据前期调查结果，汇景新城中区、东区E1/E2街区在侨鑫公司开发建设前一直为山岗地、荒地，E3地块（本项目调查地块）早期为平塘、草地、荒地、山岗地等。上述地块历史上均不涉及工矿用途、规模化养殖、有毒有害物质储存与输送，历史上无污染迹象，不涉及环境污染事故、危险废物堆放、固废堆放与倾倒、固废填埋等，不涉及工业生产及其他产污排污行为；周围不存在污染企业，区域未发生环境投诉事件，不涉及工业废水污染，无外来输入污染风险等。2004-2008年，因开发建设需要曾将中区、东区E1/E2街区部分多余土方回填至E3地块内，致至E3地块地势整体抬高近11米，但考虑到汇景新城中区、东区E1/E2街区土源在当时并未受人为污染，与调查地块同属于中生代燕山期岩浆岩分布区域，其成土母质也与调查地块类似，因此，该项回填土工程并未对调查地块土壤及地下水环境质量带来新的风险，可判定调查地块历史上并无污染的可能。

（三）调查地块不存在周边污染源风险

根据前期调查结果，地块周边历史上并未存在对土壤环境质量影响较大的行业、企业，不涉及有毒有害物质储存与输送，不涉及危险废物堆放、固废堆放与倾倒、固废填埋等，可能存在的环境影响均是在调查地块土壤环境质量可接受范围内，因此不存在周边污染源的污染风险。

2.2. 建议

1、根据前期调查结果，参照《建设用地土壤污染调查技术导则》（HJ25.1-2019）、《工业企业污染场地调查与修复管理技术指南》（试行）、《广州市生态环境局关于印发广州市农用地转为建设用地土壤污染状况调查工作技术指引（试行）的通知》（穗环[2019]130号）等相关技术文件指引，可判定调查地块的环境状况可以接受，调查活动可以结束，建议无需进行第二阶段土壤污染状况调查。

2、土地使用权人应加强地块内的环境管理和保护，在本报告获得环境保护主管部门备案前，应确保地块红线范围内不被扰动，禁止开展生产经营活动、倾倒固体废物和堆放涉及有毒有害物质的物料等可能引起地块土壤和地下水污染的行为。

3、在地块再开发过程中，再开发利用单位应密切注意开挖等施工过程，一旦发现土壤或地下水的异常情况，立即停止相关作业，采取有效措施确保环境安全，并及时报告生态环境主管部门。