

# 《苏州当代摩码置业有限公司苏地 2016-WG-12 号地块项目 (第二阶段)》竣工环境保护验收意见

2019年5月14日,苏州当代摩码置业有限公司根据《苏地 2016-WG-12 号地块项目(第二阶段)竣工环境保护验收监测报告表》并对照《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》,严格依照国家有关法律法规、建设项目竣工环境保护验收技术规范/指南、本项目环境影响评价报告表和苏州高新区环保局项目审批文件(苏新环项[2016]189号)等要求组织对本项目进行竣工环保验收,提出意见如下:

## 一、工程建设基本情况

### (一)建设地点、规模、主要建设内容

项目地点:项目地的地块南侧为竹园路、东侧为苏州新区自来水公司、西侧为金枫路(中环西线)、北侧为区间河道。

建设内容:用地面积15418.7m<sup>2</sup>,总建筑面积83114.66m<sup>2</sup>,主体建筑4幢(其中1#、2#为公寓式住宅楼(已通过一阶段验收),3#、4#为商业商务楼),绿化率35%。本次第二阶段验收范围为3#、4#商业商务楼及项目整个地下车库。本次1栋主体3层(局部23层)的商业商务楼(4#),位于地块南侧沿竹园路,4#楼南侧部分1-3层商业,北侧1-3层为商业,4-22层为酒店;1栋33层商务办公楼(3#),位于地块西北侧,底层架空,作为商务办公楼使用;同时在1#(原2#)住宅楼西侧建设了一栋3层商业楼,建筑面积1125.35m<sup>2</sup>。本项目设置一个地下车库(公寓式住宅、商业、商务共用),停车位478个,地下车库设置两个出入口,一个位于项目地块南侧4#楼与竹园路之间,另一个位于3#与4#楼之间。

本项目公辅设施有:项目商业部分均只涉及1-3层,建设时预留专用油烟管道,油烟管道的排放口设置在商业楼屋顶。烟道及排口位置分别在4#楼东侧2个、北侧1个。距离住宅楼最近的排放口位于4#楼东侧,距离东侧本项目1#住宅楼58m。项目地下车库内预留了隔油间,后期入驻餐饮项目时再购入成套设备安装使用。隔油池位置位于项目地块地下车库西侧。项目地下车库设置机械排风系统,排风换气次数6次/时,设6个通风排放

口，排放口位于建筑物外侧并结合项目绿化带设置，远离人口活动较频繁的位置，高度2.5m。

## (二) 建设过程及环保审批情况

项目于2016年5月31日取得苏州高新区环境保护局对其环境影响报告表的审批意见(苏新环项[2016]189号)，2016年10月13日取得苏州高新区住建局建筑施工许可证(编号：320591201610130101)。项目2016年10月开工建设，2018年11月初步建成。建设单位于2019年4月17日-18日委托泰科检测科技江苏有限公司进行现场监测，并委托苏州高新区苏新立创环境科研技术有限公司根据监测报告数据(编号：TK19E010056)编制了项目竣工环境保护验收监测报告。项目审批、立项、工程建设、验收监测过程中无环境投诉、违法或处罚记录。

## (三) 投资情况

苏州当代摩码置业有限公司苏地2016-WG-12号地块项目整体实际总投资10亿元(第一阶段验收部分投资2.8亿元，第二阶段7.2亿元)，其中环保投资1624万元(第一阶段验收部分环保投资300万元，第二阶段环保投资1324万元)。

## (四) 验收范围

本次验收范围为“苏新环项[2016]189号”批复对应的“苏州当代摩码置业有限公司苏地2016-WG-12号地块项目第二阶段”建设内容，包括3#、4#、5商业商务楼、及项目整个地下车库。

## 二、工程变动情况

因结构调整、消防审查等原因本项目实际建设过程中总建筑面积增加943.66m<sup>2</sup>，计容建筑面积减少20.3m<sup>2</sup>，取消了配套用房中的社区居委会用房、社区养老服务用房；不计容建筑面积减少2396.16m<sup>2</sup>。取消社区居委会用房和市区养老服务用房，4#楼竹园路局部8层改为3层楼(用作商业)，北侧局部增加2层，1-3层为商业，4-22层为酒店。3#楼增加11层，全部用作商务办公。1#楼西侧新增一栋3层商业楼。项目地上机动车停车位减少2个，地下机动车停车位减少17，共减少19个机动车停车位；增加532个非

## 机动车停车位

上述变化对照项目环评审批建设指标，对照《关于建设项目重大变动环评管理的通知》（苏环办[2015]256号）的规定和要求，“苏地2016-WG-12号地块项目（第二阶段）竣工环境保护验收监测报告表”结论认为项目变化不属于重大变动。

### 三、环境保护设施建设情况

#### （一）废水

施工废水排入沉淀池进行沉淀澄清后回用于冲洗路面，防止路面扬尘等，不排入附近水体。生活污水通过临时接管市政污水管网排放到苏州新区污水处理厂进行处理。

本项目营运期实施雨污分流。第一阶段验收时，雨水排口位于项目边界南侧与竹园路相邻的位置，4#楼东侧；项目污水总排口位于项目售楼处广场西南角，由于污水总排口管网未接通，第一阶段验收时项目污水设置临时排口，位于雨水排口北侧项目地块内绿化带里。

本次第二阶段验收时，雨水排口及污水总排口位置不变，污水总排口管网接通，取消一阶段污水临时排口并加盖封死。本项目是新建商用及居住用房项目，运营期的废水主要是居民生活污水，主要污染因子COD、SS、NH<sub>3</sub>-N、TP、动植物油、LAS。项目雨水排入市政雨水管网，污水接入市政污水管网排入苏州新区污水处理厂进行集中处理。项目商业餐饮部分废水，按要求在地下车库预留隔油装置，待具体项目进驻前安装相应设备对餐饮废水预处理后一并接管新区污水处理厂。

#### （二）废气

施工期采用防尘网、洒水抑尘、运输车辆遮挡、临时施工场地复绿等措施控制施工扬尘。

营运期居民厨房油烟及天然气燃烧废气经油烟机处理后排放；居住区地下车库设通风系统，排风次数为6次/小时，地下车库汽车尾气由通风系统抽至地面排放，地下车库设置地面强制排气口6个。

#### （三）噪声

施工期通过采用选用低噪声施工机械，合理安排施工作业时间，夜间停止高噪声振动施工等措施降低噪声排放。

营运期通过对电梯机房、水泵等采用防震材料对基底加固、风机房设置吸音板、选用低噪设备、距离衰减等措施降低噪声排放，地块边界设置绿化隔离带。

#### **(四) 固体废物**

施工期建筑垃圾、生活垃圾由当地环卫部门清运处理；营运期生活垃圾由物业委托当地环卫部门统一清运处理。已提供生活垃圾处理协议。

### **四、污染物达标排放情况**

泰科检测科技江苏有限公司于2019年4月17日-18日对项目工程进行了竣工环境保护验收监测，监测期间所有模拟声源全部正常开启。验收监测结果表明：项目场界昼间、夜间噪声值符合“东、北侧《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）2类标准、西、南侧环境噪声达到《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）4类标准”要求。

### **五、验收结论**

项目建设基本落实了环评及批复要求的污染防治措施，对照《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》中的规定及要求，验收工作组认为“苏州当代摩码置业有限公司苏地2016-WG-12号地块项目（第二阶段）”竣工环保验收合格。

### **六、建议**

待项目居民入住率达到75%以上满足验收要求时，及时补充对项目排放废水的验收监测。

### **七、验收人员信息**

验收人员名单附后。

苏州当代摩码置业有限公司

二〇一九年五月十四日

