

长源京基御景峯公馆

建设项目竣工环境保护验收调查表

组织单位：深圳市京基房地产股份有限公司

编制日期：2018年12月25日

目 录

一、项目总体情况	1
二、验收执行标准	3
三、调查范围、因子、目标、重点	7
四、工程概况	9
五、环境影响评价文件回顾	15
六、环境保护措施执行情况	21
七、环境影响调查	25
八、环境质量及污染源监测	31
九、环境管理状况及监测计划	34
十、调查结论与建议	35
附图及附件	38

一、项目总体情况

建设项目名称	长源京基御景峯公馆				
建设单位名称	深圳市京基房地产股份有限公司				
建设地点	深圳市南山区桃源街道南侧、二线公路及福龙-留仙立交围合的区域				
法人代表	陈华	联系人	冯敬华		
通讯地址	深圳市南山区长岭陂地铁站 A1 出口				
联系电话	13824311331	传真		邮编	518000
项目性质	新建 <input type="checkbox"/> 改扩建 <input checked="" type="checkbox"/> 技术改造 <input type="checkbox"/>		行业类别	房屋工程建筑（E4710）	
环境影响评价审批部门	南山区环境保护和水务局	批准文号	深南环水许[2017]73号	时间	2017年04月20日
开工建设时间	2017年5月		竣工时间	2018年12月	
概算总投资（万元）	252182	环境保护投资（万元）	2774	环境保护投资占总投资比例	1.10%
实际总投资（万元）	253447	实际环境保护投资（万元）	3143		1.24%
设计工程规模或能力	占地面积 31279.2m ² ，总建筑面积 301001.187m ² ，计容建筑面积 225750.89m ² ，由 7 栋超高层住宅、裙楼商业、公寓等组成。其中，住宅建筑面积 147150.89 m ² ，商业建筑面积 3600 m ² ，公寓建筑面积 75000 m ² 。地下室建筑面积约 75250.30m ² 。				
实际工程规模或能力	占地面积 31279.2m ² ，总建筑面积 296531 m ² ，计容建筑面积 225759.89m ² ，由 7 栋超高层住宅、裙楼商业、公寓等组成。其中，住宅建筑面积 147150.89 m ² ，商业建筑面积 3600 m ² ，公寓建筑面积 75000 m ² 。地下室建筑面积约 70781 m ² 。				
项目建设过程简述（项目立项~试运行）	<p>（一）项目立项~初步设计~环评批复过程简述</p> <p>长源京基御景峯公馆，原申报名称为南山区桃源街道长源村城市更新单元规划项目中的 02 地块项目，位于南山区桃源街道长源社区，留仙大道东南侧，地铁环中线长岭陂站东南侧。2016 年 7 月 5 日，深圳市规划和国土资源委员会通过《市规划国土委关于批准<南山区桃源街道</p>				

长源村城市更新单元规划>的通知》(深规土[2016]467号,见附件1)对该项目的内容及规模进行了确认;2017年3月20日,深圳市南山区发展和改革局发放《深圳市社会投资项目备案证》(备案编号:深南发改备案[2017]0112号)(见附件2);2017年3月16日,南山区城市更新局已同意深圳市京基房地产股份有限公司为本项目的实施主体(《关于申请南山区长源村城市更新单元实施主体资格确认的回复》见附件3)

2017年3月,深圳市汉字环境科技有限公司编制完成了《南山区桃源街道长源村城市更新单元规划项目建设项目环境影响报告表》。2017年4月20日取得深圳市南山区环境保护和水务局下发的《建设项目环境影响审查批复》(深南环水许[2017]73号,见附件4)。

2017年11月24日,02地块项目的名称定为:长源京基御景峯公馆,见深圳市规划与国土资源委员会南山管理局《深圳市建筑物命名批复书》(深地名许字号LA201610157,见附件5)。

根据需求,建设单位将项目分成三期进行验收。本次验收的02地块项目在2017年12月13日取得深圳市南山区住房和建设局《建筑工程施工许可证》(见附件6),载明的开工日期为2017年5月1日。

项目的生活污水经化粪池处理后排入留仙大道市政污水管网,由西丽再生水厂处理达标排放;雨水排入市政雨水管网。

(二) 项目建设过程

开工时间:2017年5月

竣工时间:2018年12月

目前在对配套设施进行完善,以及绿化种植、景观营造等,尚未投入使用。

二、验收执行标准

环境 质 量 标 准	<p>本次验收调查执行的环境标准，采用《南山区桃源街道长源村城市更新单元规划建设项目环境影响报告表》及环评批复（深南环水许[2017]73号）所列出的标准。具体情况如下：</p> <p>大气环境质量：根据深府[2008]98号文件《关于调整深圳市环境空气质量功能区划的通知》，本项目所在区域属二类环境空气质量功能区，执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）的二级标准。</p> <p>地表水质量标准：根据《广东省人民政府关于调整深圳市饮用水源保护区的批复》（粤府函[2015]093号）、《关于颁布深圳市地面水环境功能区划的通知》（深府[1996]352号），该项目临近的地表水体为老虎岩河，属于大沙河一级支流，老虎岩河和大沙河均为一般景观用水区，执行《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）V类标准。</p> <p>声环境质量标准：根据深府[2008]99号文件《关于调整深圳市环境噪声标准适用区划分的通知》，该项目属2类噪声标准适用区域，执行《声环境质量标准》（GB3096-2008）2类标准。平南铁路两侧路轨纵深100米以内的区域（含100米处的建筑物）划分为4类标准适用区域，2#~5#建筑在此范围，应执行4类标准（昼间70dB(A)、夜间55dB(A)）。</p>					
	表 2-1 该项目所在区域执行的环境质量标准					
	序号	环境要素	执行标准名称	指标	标准限值	
	1	环境空气	《环境空气质量标准》 (GB3095-2012) 二级标准		年均值	日均值
				PM ₁₀	0.10mg/m ³	0.15mg/m ³
SO ₂				0.06mg/m ³	0.15mg/m ³	
			NO ₂	0.08mg/m ³	0.12mg/m ³	
3	地表水	《地表水环境质量标准》 (GB3838-2002) V类标准	pH	6~9（无量纲）		
			BOD ₅	≤10mg/L		
			COD	≤40mg/L		
			TP	≤0.40mg/L		
			NH ₃ -N	≤2.0mg/L		
5	声环境	《声环境质量标准》 (GB3096-2008) 2类标准	2类	昼间	60dB(A)	
				夜间	50dB(A)	
			4a类	昼间	70dB(A)	
				夜间	55dB(A)	

1、水污染物

项目属西丽再生水厂服务范围，施工期及运营期废水排放执行广东省《水污染物排放限值》(DB44/26-2001)第二时段三级排放标准，主要污染物排放限值如表 2-2 所示。

表 2-2 水污染物排放限值

序号	污染物名称	第二时段三级标准 最高允许排放浓度 (mg/L)
1	五日生化需氧量 (BOD ₅)	300
2	化学需氧量 (COD _{Cr})	500
3	氨氮 (NH ₃ -N)	--
4	磷酸盐 (以 P 计)	--

2、大气污染物

验收执行标准：大气污染物排放执行广东省地方标准《大气污染物排放限值》(DB44/27-2001)第二时段二级标准，由于项目的备用发电机排气筒高度达不到高于周边 200m 范围内建筑 5m 以上要求，故其大气污染物排放速率按其高度规定限值的 50%执行。商业餐饮油烟排放执行《深圳市人民政府关于进一步加强一流国际化城市环境建设的决定（2014 年 8 月 14 日）》中要求。项目的污染物排放限值见表 2-3~表 2-4。

表 2-3 大气污染物排放限值

序号	污染物名称	最高允许 排放浓度 (mg/m ³)	最高允许排放速率 (排气筒高度 20m) (kg/h)	无组织排放监控浓度 限值 (周界外浓度最 高点) (mg/m ³)
1	颗粒物	120	2.41	1.0
2	二氧化硫	500	1.8	0.4
3	氮氧化物	120	0.5	0.12
4	一氧化碳	1000	35	8
5	烟气	林格曼黑度 1 级		

表 2-4 饮食业油烟排放标准

序号	污染物名称	排放标准
1	油烟	1.0mg/m ³ 处理设施去除效率：90%

验收校核标准：项目实施过程中，深圳市发布了《饮食业油烟排放控制规范》（SZDB/Z 254-2017），需用该标准对项目的相应排放指标进行校核，见表 2-5。

表 2-5 《饮食业油烟排放控制规范》（SZDB/Z 254-2017）

《饮食业油烟排放控制规范》	饮食业单位规模划分			
		大型	中型	小型
	基准灶头数	≥6	≥3, <6	≥3
	对应灶头总功率 (10 ⁸ J/h)	≥10.00	≥5.00, <10.00	1.67, <5.00
	对应排气罩总投影面积 (m ²)	≥6.6	≥3.3, <6.6	≥1.1, <3.3
	排放限值			
	非甲烷总烃	大型	中型	小型
		≤10mg/m ³	/	/
	油烟 (全规模)	1.0mg/m ³	净化设施最低去除效率为 90%	
	臭气浓度 (全规模)	500(无量纲)		

3、噪声

该项目施工期建筑工地噪声排放应执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011），表 2-6。

表 2-6 建筑施工场界环境噪声排放标准

昼间	夜间
70 dB (A)	55 dB (A)

运营期备用发电机噪声等执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）的 2 类标准，其中临平南铁路一侧执行 4 类标准；商业部分执行《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）中 2 类标准，其中临平南铁路一侧执行 4 类标准。具体标准限值见表 2-8。

表 2-8 噪声排放标准 单位：dB (A)

标准名称	标准类别	昼间	夜间
《社会生活环境噪声排放标准》	2 类标准	60	50
	4 类标准	70	55
《工业企业厂界环境噪声排放标准》	2 类标准	60	50
	4 类标准	70	55

	<p>4、固体废物</p> <p>执行《国家危险废物名录》（环境保护部、国家发展和改革委员会令第1号）的要求，对危险废物按照《危险废物贮存污染控制标准》（GB18597-2001）等有关规定进行分类和处置。</p>
<p>总量控制指标</p>	<p>本项目运营期污水经预处理后接入市政污水管网进入西丽再生水厂集中处理，不设COD和NH₃-N总量控制指标。</p> <p>本项目配有的2台发电机作为备用，发电机运行时燃油（柴油）燃烧产生一定量的尾气，主要含有二氧化硫、氮氧化物、烟尘等污染物的废气。该项目的发电机不是经常使用的设备，仅在停电时启用（项目所在区域供电充足），使用频率较少，其影响是暂时性、局部性的，因此不设置SO₂和NO_x总量控制指标。</p>

三、调查范围、因子、目标、重点

调查范围	<p>本次验收对象是长源京基御景峯公馆，包括 7 栋超高层住宅、裙楼商业、公寓等。本次调查范围与环评《南山区桃源街道长源村城市更新单元规划项目建设项目环境影响报告表》中的“02 地块项目”的范围保持一致。</p> <p>地表水环境调查范围：主要对项目水污染源强进行核算，调查本项目雨污水收集系统和相关处理设施的建设、运行情况，并对污水的排放去向进行调查。</p> <p>大气环境调查范围：以项目选址区为中心，半径为 500m 的圆形区域。同时调查本项目通风系统和大气污染物处理设施的建设、运行情况。</p> <p>声环境调查范围：施工期间以及运营期间对周围环境敏感点的影响，主要调查项目建设红线外 200m 区域范围。</p> <p>固体废弃物调查范围：主要调查本项目固体废弃物的产生、贮存、处理和处置全过程。</p> <p>生态环境调查范围：本项目红线范围内。</p>
调查因子	<p>1、水环境 施工期的生活污水、施工废水；运营期的生活污水、含油废水。</p> <p>2、大气环境 施工期的扬尘、施工机械废气、装修废气；运营期的停车场废气、商业油烟废气、备用发电机废气。</p> <p>3、声环境 施工机械、运输车辆噪声；运营期备用发电机、水泵、风机、停车场车辆噪声。</p> <p>4、固废 施工人员的生活垃圾与建筑垃圾、弃土；运营期的生活垃圾、餐厨垃圾。</p>

通过现场调查，目前本项目的环境保护目标与环评时的环境保护目标保持一致，具体见表 3-1。

表 3-1 主要环境敏感点

环境要素	名称	方位	距离(m)	性质	功能区划及保护目标
大气环境、声环境	长源小学	西南	320	商业、居住	二类环境空气区， (GB3095-2012) 二级标准； 2 类声环境功能区， (GB3096-2008)2 类标准
	长源花园 1 号	西南	270	居住	
水环境	老虎岩河	西	70	河流	景观水， (GB3838-2002)V 类标准
	大沙河	西南	320	河流	

调查重点

- 1、结合环评报告的内容，调查项目实际建设内容的变化情况；
- 2、项目设计及环评文件提出的造成环境影响的主要工程内容；
- 3、根据环评报告及相关批复提出的环境污染防治措施和生态保护措施落实情况
情况及实施效果调查；
- 4、项目建设以来对周边环境敏感点的影响情况调查；
- 5、项所在区域目前的水环境、环境空气和声环境质量状况；
- 6、项目环保投资的落实情况。

四、工程概况

项目名称	长源京基御景峯公馆
项目地理位置	深圳市南山区桃源街道南侧、二线公路及福龙-留仙立交围合的区域，见附图 1
平面布置 (附平面布置图)	<p>根据调查，本次验收项目位于深圳市南山区桃源街道南侧、二线公路及福龙-留仙立交围合的区域，用地面积 31279.2m²。</p> <p>本项目由 7 栋超高层住宅、裙楼商业、公寓等组成。</p> <p>与环评阶段的 02 地块项目相比，项目占地和平面布置无变化，见附图 2。</p>

主要工程内容及规模:

本项目总占地面积31279.2m²，总投资约253447万元；项目用地用途为商业和居住用地，实际建设了7栋办公建筑，包括高层住宅、裙楼商业、公寓等，以及地下车库、设备用房等。主要技术指标见表4-1。

表4-1 项目主要技术指标

序号	名称	单位	规模
1	用地面积	m ²	31279.2
2	总建筑面积	m ²	296531
3	计容积率面积	m ²	225759.89
(1)	住宅	m ²	147150.89
(2)	物业服务用房	m ²	450
(3)	商业建筑	m ²	3600
(4)	公寓式办公建筑（商务公寓）	m ²	75000
4	不计容建筑面积	m ²	70330.11
5	建筑最高高度	m	178.65
6	建筑覆盖率	%	17.5
7	绿化覆盖率	%	30.1
8	最大层数（地上/地下）	层	57/3
9	备用发电机	套	2
10	停车位	个	1728

实际工程量及工程建设变化情况，说明工程变化原因：

经现场调查，并结合建设单位提交的相关资料数据，本次验收项目的建设位置、用地面积与环评时相比没有变化，部分建设指标与环评时相比部分内容发生了变化。具体对比情况见表4-2。

表4-2 项目主要技术经济指标变化情况一览表

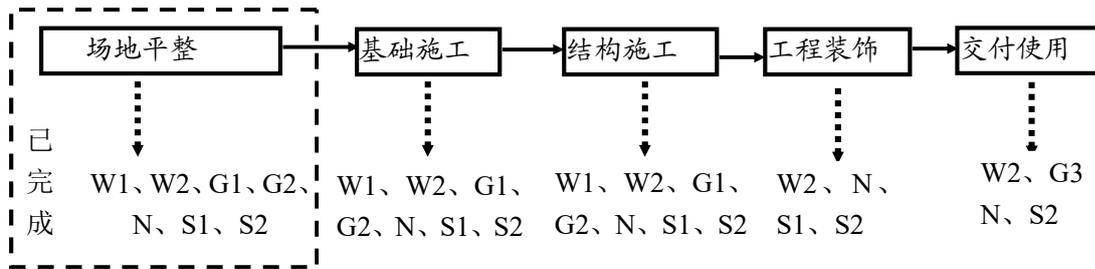
序号	名称	单位	实际建设数量	环评时数量	变化情况
1	用地面积	m ²	31279.2	31279.2	0
2	总建筑面积	m ²	296531	301001.187	-4470.19
3	计容积率面积	m ²	225759.89	225750.89	9
(1)	住宅	m ²	147150.89	147150.89	0
(2)	物业服务用房	m ²	450	0	450
(3)	商业建筑	m ²	3600	3600	0
(4)	公寓式办公建筑（商务公寓）	m ²	75000	75000	0
4	不计容建筑面积	m ²	70330.11	75250.30	-4920.19
5	建筑最高高度	m	178.65	178.65	0
6	建筑覆盖率	%	17.5	17.5	0
7	绿化覆盖率	%	30.1	30.1	0
8	最大层数（地上/地下）	层	57/3	57/3	0
9	备用发电机	套	2	2	0
10	停车位	个	1728	1728	0
11	工程总投资	万元	253447	252182	1265
12	环保投资	万元	3143	2774	369

根据建设工程规划许可证资料显示，本项目总建筑面积为 296531m²，较环评时减少了 4470.19m²，主要是建设中考虑到项目的实际需求，为了进一步优化了设计方案，减少了地下室面积；由于市场物价变化及劳动力成本上涨等因素，工程总投资及项目环保投资略有增加。与环评阶段相比，项目的实际建设内容及工程量没有发生重大变化。

工艺流程（附流程图）

本项目施工时序及产污环节如图，施工阶段的主要影响是工程施工产生的施工噪声、施工扬尘、施工废水，其次是建筑垃圾和施工人员生活垃圾、生活污水等。

本项目施工时序及产污环节如下：



图中：W：废水（W1：施工废水；W2：生活污水；）
 G：废气（G1：扬尘 G2：施工机械尾气 G3：装修残余废气；）
 N：噪声
 S：固废（S1：建筑垃圾以及工程弃土；S2：生活垃圾；）

图 4-1 工程施工时序及产污环节

污染物排放分析

根据深圳市汉字环境科技有限公司编制的《南山区桃源街道长源村城市更新单元规划建设项目环境影响报告表》及环评批复（深南环水许[2017]73号）内容，并核查建设单位提供的资料数据，本项目的的环境影响如下：

一、施工期污染物排放

1、大气污染源

场地扬尘及运输扬尘：施工期的扬尘主要来自于施工开挖及运输车辆行走道路带来的扬尘，施工建筑材料（水泥、石灰、沙石料等）的装卸、运输、堆砌过程以及开挖弃土的堆砌、运输过程中造成扬起和洒落。

根据深圳市人居环境委员会 2012 年 8 月 3 日《关于印发<深圳市建筑施工扬尘排放量计算方法>的通知》中提供的建筑工程在施工过程中扬尘基本排放量和可控排放量的计算方法，本项目总占地面积约为 31279.2m²，则项目施工期间施工场地扬尘的产生量约为 104.21t，在采取道路硬化管理、边界围挡、裸露地面和物料覆盖、运输车辆封闭和运输车辆机械冲洗装置等有效的扬尘污染控制措施后，施工期场地内扬尘产生量为 75.75t。

施工机械废气：施工机械废气主要污染物为柴油燃烧产生的氮氧化物、二氧化硫、一氧化碳、碳氢化合物等，该类大气污染物属于分散的点源排放，排放量由使用的车辆、机械和设备的性能、数量以及作业率决定。总体来说由于其产生量少，其排放时间有限。

项目装修期间可能使用有机胶粘剂、化学涂料等有机物，这些有机物大多会产生挥发性有机化合物（VOCs），可能短暂地影响到室内空气环境，直接影响到室内人员的生活环境及身体健康。建设单位只要采用符合标准的建筑材料，保证建材、有机溶剂和辅助添加剂无毒无害，做到健康设计原则，并加强室内通风，可有效防止装修材料中有毒、有害气体的挥发导致室内空气污染，基本不会对周边环境产生较大的影响。

2、废水污染源

(1) 生活污水

根据项目资料和类比调查结果，本项目施工期间平均施工人数约为 100 人/d，施工人员平均用水按 140L/（人·日）计，则用水量为 14.0t/d。项目施工期约 20 个月，约 500 天，则总用水量为 7000t，污水排放系数去 0.9，则施工期将每天产生生活污水 12.6t/d，总排放污水为 6300t。

(2) 施工废水

施工废水主要是雨季时场地地表径流和设备维修或清洗产生的少量废水，其中降雨时的地表径流主要污染物为 SS，其浓度约 600mg/L；施工设备或维修清洗的废水主要污染物为石油类和 SS，其浓度一般为 6mg/L 和 400mg/L。

3、噪声源强

本项目施工主要有土石方、结构、装修几个阶段。环评报告预测表明：土石方阶段在距离施工现场150m 左右达到60 dB(A)；结构施工阶段在距离施工现场260m 处左右可达到60 dB(A)；装修阶段在距离施工现场70m 处左右可达到60 dB(A)。施工期若不采取降噪措施，对项目周边的声环境敏感点会造成影响。

此外，施工期间运输车辆将主要经过留仙大道进入建设区域。项目施工期将持续12个月，比较集中的是在土建阶段。从整体上看，建设期的运输车辆的数量将不会很大，对周围的声环境的影响相对较小。施工期应加强对上路运输车辆加强管理和维护，严格控制施工时间。

4、固体废弃物

建筑垃圾及弃土方将运往国土部门指定的余泥渣土受纳场，运输车辆运土车厢采取密封和防漏措施；生活垃圾由环卫部门统一收集处理。本项目产生的固体废弃物妥善处理对周边环境影响较小。

二、运行期污染排放

1、大气环境影响

柴油发电机组尾气：该项目柴油发电机组平时不使用，仅作为应急发电用，所排放的废气中污染物主要是烟尘、SO₂、NO_x、CO 等。由于柴油发电机不经常使用，每次使用时间也短，因此产生的废气量很少；发电机尾气经设备自带水箱过滤处理。

商业餐饮油烟经抽排至楼顶，再经油烟净化机处理后排放，排放量不大。

2、水环境影响

项目所在片区市政污水管网完善，运营期间的生活污水经过项目化粪池、隔油池处理后排入市政污水管网，最终纳入西丽再生水厂。

3、声环境影响

本项目建成后主要噪声源来自于备用发电机、风机等，噪声值处于 75~105dB（A）之间。发电机、风机等均布置在地下室，发电机房内壁加装了吸声材料、并使用隔声门，泵和风机进行基础减震，风机进出口管道及冷却机组加装消音器等。

4、固体废弃物

项目的生活垃圾来自于居住人员及商业人员。本项目所在区域市政设施完善，生活垃圾主要设置垃圾桶进行收集，再每天定时交由环境卫生部门运往垃圾处理站进行无害化处理，一般不会对项目周围环境造成不良影响。

与项目有关的生态保护措施

施工结束后，及时对场地硬化和绿化，绿化考虑多种植物搭配。

工程环境保护投资明细：

项目实际投资 253447 万元，目前已完成的环保投资为 3143 万元，约占投资额 0.64%，具体情况见表 4-3。

表4-3 环保投资一览表

时段		主要环保措施或生态保护内容	投资（万元）
施工期	废水	设置沉砂池、施工废水收集池等；生活污水设化粪池处理后排入市政污水管	10
	废气	洒水抑尘、加盖帆布等	6
	噪声	声源控制、控制噪声传播	5
	固废	施工期建筑垃圾、余泥渣土清运，施工人员垃圾清运等	1015
	生态	施工期的临时绿化	5
运营期	废气	备用发电机尾气设水喷淋处理后由专用烟道引至项目 25 栋裙楼屋顶北侧排放；根据检测结果，经处理后的废气达标。 餐饮油烟通过专用烟道升至塔楼顶高空排放，在今后运营时要求餐饮经营单位安装油烟净化器。 地下车库废气由风机抽排至项目南面排放。	10
	噪声	备用发电机置于地下室专门设备房，发电机底部基础安装了减震垫，机房内壁、门均安装了吸声材料； 水泵置于地下室专门水泵房，设备底部安装了减震垫； 风机主要置于地下室专门风机房，裙楼屋面及塔楼屋面均有设置商业消防排烟的风机，在专门风机房，设备底部设有减震垫，并安装百叶窗。 电梯机房位于楼顶，设备基础安装了减震垫。 隔声窗	1647
	污废水	项目设有化粪池，将生活污水预处理后排入留仙大道的市政污水管，最终由西丽水质净化厂处理达标排放。	30
	固废	项目在商业区和各栋住宅楼道安置垃圾桶，由物业公司派清洁人员每天定时清理，交由环卫部门统一收运处理，日产日清。	15
	生态	项目区已经在四周种植了景观绿化，目前生长良好。	400
合计			3143

五、环境影响评价文件回顾

环境影响评价文件的主要环境影响预测及结论（生态、声、大气、水、振动、固体废物等）

一、施工期环境影响

本项目在场地平整、基础施工、结构施工和工程装饰中，将产生施工废水、施工机械噪声和尾气、施工扬尘、建筑垃圾和工程弃土，以及施工人员的生活污水和生活垃圾。具体如下：

1、水环境影响

本项目施工期间平均施工人数约为 100 人/d,生活用水量为 14.0t/d,生活污水 12.6t/d,排入污水管网，排至西丽再生水厂处理达标排放，对环境影响轻微。

施工废水主要是雨季时场地地表径流和设备维修或清洗产生的少量废水，其中降雨时的地表径流主要污染物为 SS，其浓度约 600mg/L；施工设备或维修清洗的废水主要污染物为石油类和 SS，其浓度一般为 6mg/L 和 400mg/L，场地内设有隔油沉砂池处理后回用于场地洒水等，对环境影响不大。

2、大气环境影响

场地扬尘及运输扬尘：施工期的扬尘主要来自于施工开挖及运输车辆行走道路带来的扬尘，施工建筑材料（水泥、石灰、沙石料等）的装卸、运输、堆砌过程以及开挖弃土的堆砌、运输过程中造成扬起和洒落。根据分析，项目施工场地扬尘的产生量约为 10.9kg/d，施工期间采取定期洒水抑尘等措施后，对周边环境的影响很小。

施工机械废气：施工机械废气主要污染物为柴油燃烧产生的氮氧化物、二氧化硫、一氧化碳、碳氢化合物等，由于其产生量少，其排放时间有限，对周围环境影响不大。

有机废气：项目装修期间可能使用有机胶粘剂、化学涂料等有机物，这些有机物大多会产生挥发性有机化合物（VOCs），可能短暂地影响到室内空气环境。建设单位只要采用符合标准的建筑材料，保证建材、有机溶剂和辅助添加剂无毒无害，做到健康设计原则，并加强室内通风，可有效防止装修材料中有毒、有害气体的挥发导致室内空气污染，基本不会对周边环境产生较大的影响。

3、施工期声环境影响

本项目施工主要有土石方、结构、装修几个阶段。环评报告预测表明：土石方阶段

在距离施工现场 150m 左右达到 60 dB(A)；结构施工阶段在距离施工现场 260m 处左右可达到 60 dB(A)；装修阶段在距离施工现场 70m 处左右可达到 60 dB(A)。若不采取降噪措施，水榭春天花园距离项目地块最近，容易受到项目各个阶段施工噪声的影响。汇龙湾花园和都会首府主要受结构施工阶段噪声影响。建设单位施工期应采取有效的降噪措施，尽量避免对周边声环境敏感点产生不良影响。

4、固体废物影响

项目施工期间产生的建筑垃圾及弃土方将运往国土部门指定的余泥渣土受纳场，运输车辆运土车厢采取密封和防漏措施，减少运输途中的撒落；生活垃圾由环卫部门统一收集处理。本项目产生的固体废弃物妥善处理对周边环境影响较小。

二、营运期环境影响：

1、大气环境影响

柴油发电机组尾气：该项目柴油发电机组平时不使用，仅作为应急发电用，所排放的废气中污染物主要是烟尘、SO₂、NO_x、CO、烃类等。柴油发电机使用优质轻柴油，尾气设有水箱喷淋处理，由于柴油发电机不经常使用，每次使用时间也短，因此其影响是暂时的。根据检测，发电机开机时的污染物排放指标中的烟气黑度达到广东省《大气污染物排放限值》(DB44/27-2001)第二时段二级标准。

商业餐饮油烟抽排至楼顶，各餐饮单位将自行安装油烟净化机处理达标后排放，对周围环境影响不大。

2、水环境影响

项目所在片区市政截污管网完善，运营期间的生活污水经过设置在项目的化粪池处理后排入留仙大道市政污水管进入西丽再生水厂，不会对周围水体环境产生明显影响。

3、声环境影响

本项目建成后主要噪声源来自设备噪声。设备噪声主要包括备用发电机、风机等，噪声值处于 75~105dB(A) 之间。发电机、风机等均布置在地下室，发电机房内壁加装了吸声材料、并使用隔声门，泵和风机进行基础减震，风机进出口管道及冷却机组加装消音器等。根据检测，项目边界噪声排放可以达到 2 类标准

4、固体废物

项目的生活垃圾来自于住户、商场员工和顾客。该项目的生活垃圾产生量为 20.17t/d，收集后及时交给环卫部门统一处置，不会对环境造成大的影响；餐厨垃圾收集后须委托专门的餐厨垃圾处理单位统一收运及资源化、无害化处理，以减轻对环境的影响。

5、外环境噪声对本项目的影响

02 地块 1~4#建筑昼、夜间均能达到要求；5~7#建筑昼间超标 1~2dB(A)，夜间超标 3~4dB(A)，面向留仙大道一侧立面均会超标，需要采取隔声窗等措施加以防护。

本项目受平南铁路运行的振动影响较小，但 02 地块 02#~05#住宅楼和 03 地块的幼儿园受铁路噪声影响较大，须采取隔声窗、隔声墙等措施加以防护。

综合结论

该项目选址不在水源保护区和生态控制线范围内；符合《深圳市南山 09-T1 号片区[塘朗山地区]法定图则》的规划要求。

该项目施工期主要环境影响是施工扬尘、噪声、水土流失、弃土、建筑垃圾等，目前已经采取了相应环保措施，取得了较好的治理效果，后续施工阶段应继续加强环保措施的落实和管理，确保施工不对周边环境造成污染；运营期以居住、办公人员及商业顾客等产生的生活污水、生活垃圾、停车场噪声以及商业餐饮的油烟、餐厨垃圾等影响为主，落实本评价提出的环保措施后，对环境的影响可以接受。

因此，本评价从环保角度认为该项目建设可行。

各级环境保护行政主管部门的审批意见（市、区县、行业）

1、批复意见

2017年4月20日，南山区环境保护和水务局对项目进行了批复，主要批复内容如下：

1、该用地项目申报名称为南山区桃源街道长源村城市更新单元规划项目，申报建设用地面积 64068.04m²，总建筑面积 661070.52m²，其中计容积率面积 495802.89m²，主要建设内容为住宅、幼儿园、公交场站、垃圾转运站、社区健康服务中心、老年人日间照料中心、公共厕所等。如有改变扩建、改变用地性质或改变用地位置须另行申报。

2、建设施工排放废水执行 DB44/26-2001 的第二时段三级标准，排放废气执行 DB44/27-2001 的第二时段二级标准，噪声执行 GB12523-2011 标准。

3、中午和夜间未经我局批准，禁止施工作业。

4、建设施工中须采取有效的防治水土流失措施，防止自然环境的破坏污染。

5、建设施工结束后，须采取恢复植被及其他措施，恢复或重建良性自然生态系统。

6、建设施工过程须逐项落实该项目环境影响报告表所提的各项环保措施。

7、本批复文件和有关附件是该项目环境影响审批的法律文件，根据《中华人民共和国环境影响评价法》有关规定，自批复之日起超过五年该项目方开工建设的，其批复文件须报我局重新审核。

8、中央空调冷却塔、备用发电机组应有达到消音、隔声、减振措施，所有有声设备必须考虑噪声屏蔽设计，须达到相应区域的环境噪声标准。

9、凡设计有餐饮服务项目的大楼，必须设计隔油池、专用烟道竖井。商住综合楼中与居住层相邻的商业楼层禁止设立产生油烟、恶臭、噪声、振动的服务项目。

10、项目建成后排放废水执行 DB44/26-2001 的第二时段三级标准，废水经处理后排入市政污水管网；环境空气质量执行 GB3095-2012 的二级标准；区域环境噪声执行 GB3096-2008 的 2 类及 4a 标准，临道路一侧须做好隔音防治措施。

11、建设工程竣工后，投入使用前，须按规定进行验收。

12、在该用地位置开办具体项目时，须另行申报。

13、租、售房时必须公示环境影响报告、环保验收信息，并在房屋买卖相关的协议、合同等陈述（幼儿园、公交场站、垃圾转运站、社区健康服务中心、老年人日间料理中心、公共厕所等）污染源的有关信息，明确告知购房者项目所在区域的环境特征，让消

费者有知情权和选择权，不得隐瞒和误导消费者。

14、本审查批复的各项环境保护事项必须执行，如有违反将依法追究法律责任。

2、批复执行情况及说明

根据本次验收调查，建设单位在建设期间及建成后，对环保批复的执行情况如下：

表 5-1 项目建设单位对环评批复的执行情况一览表

深南环水许[2017]73 号	实际执行情况	未落实的情况和说明
该用地项目申报名称为南山区桃源街道长源村城市更新单元规划项目，申报建设用地面积 64068.04m ² ，总建筑面积 661070.52m ² ，其中计容积率面积 495802.89m ² ，主要建设内容为住宅、幼儿园、公交场站、垃圾转运站、社区健康服务中心、老年人日间照料中心、公共厕所等。如有改变扩建、改变用地性质或改变用地位置须另行申报。	本次验收的 02 地块名称已确定为：长源京基御景峯公馆；本次验收调查的建设内容：占地面积 31279.2m ² ，总建筑面积 296531 m ² ，计容建筑面积 225759.89m ² ，由 7 栋超高层住宅、裙楼商业、公寓等组成。地下室建筑面积约 70781m ² 。	项目进行分期验收，02 地块项目为本次验收内容，01 地块和 03 地块项目正在建设中。
建设施工排放废水执行 DB44/26-2001 的第二时段三级标准，排放废气执行 DB44/27-2001 的第二时段二级标准，噪声执行 GB12523-2011 标准。	施工期间的生活污水排入市政污水管网，场地内有除雾炮等设施，施工期间注意控制噪声，未引起扰民投诉	已落实
中午和夜间未经我局批准，禁止施工作业。	非必要情况下，未在限定时段施工；由于工艺要求必须连续施工的，已按规定办理许可文件	已落实
建设施工中须采取有效的防治水土流失措施，防止自然环境的破坏污染。	已委托专业单位编制了水土保持方案，并按方案要求落实措施	已落实
建设施工结束后，须采取恢复植被及其他措施，恢复或重建良性自然生态系统。	已按规定进行了植被种植	已落实
建设施工过程须逐项落实该项目环境影响报告表所提的各项环保措施。	已按环评报告对本期项目的要求落实了环保措施	已落实
本批复文件个有关附件是该项目环境影响审批的法律文件，根据《中华人民共和国环境影响评价法》有关规定，自批复之日起超过五年该项目方开工建设的，其批复文件须报我局重新审核。	本项目开工日期未超过五年	符合批文规定
中央空调冷却塔、备用发电机组应有达到消音、隔声、减振措施，所有有声设备必须考虑噪声屏蔽设计，须达到相应区域的环境噪声标准。	本期项目无中央空调冷却塔，备用发电机置于地下室专门机房内，做了早上防护措施	已落实

区域排水管网实行雨污分流,生活污水须经三级化粪池预处理达到 DB44/26-2001 的三级标准后纳入污水处理厂处理。	已按要求进行雨污分流,设有化粪池,污水排入民繁路市政污水管网	已落实
凡设计有餐饮服务项目的大楼,必须设计隔油池、专用烟道竖井。商住综合楼中与居住层相邻的商业楼层禁止设立产生油烟、恶臭、噪声、振动的服务项目。	本期项目已设商业餐饮油烟专用烟道,排放口在塔楼楼顶;未来引进商业服务项目时将按批文要求进行合理布局	已落实
项目建成后排放废水执行 DB44/26-2001 的第二时段三级标准,废水经处理后排入市政污水管网;环境空气质量执行 GB3095-2012 的二级标准;区域环境噪声执行 GB3096-2008 的 2 类及 4a 标准,临道路一侧须做好隔音防治措施。	项目设有化粪池、隔油池,未来引进商业餐饮项目时要求经营单位安装油烟净化设施,本项目在临路一侧安装了隔声窗	已落实
建设工程竣工后,投入使用前,须按规定进行验收。	正在办理中	办理中
在该用地位置开办具体项目时,须另行申报。	未来引进具体项目时要求经营单位遵照相关规定申报	承诺落实
租、售房时必须公示环境影响报告、环保验收信息,并在房屋买卖相关的协议、合同等陈述(幼儿园、公交场站、垃圾转运站、社区健康服务中心、老年人日间料理中心、公共厕所等)污染源的有关信息,明确告知购房者项目所在区域的环境特征,让消费者有知情权和选择权,不得隐瞒和误导消费者。	目前还未销售,我司承诺未来销售时将相关信息告知购房者	承诺落实

六、环境保护措施执行情况

项目阶段	环境影响报告书及环保批文中要求的环境保护措施	环境保护措施的落实情况	措施的执行效果及未采取措施的原因
水环境 施工期	<p>① 施工人员的生活污水设置化粪池处理处理后排入市政污水管网，由西丽再生水厂处理达标排放；为减少环保投资，建议结合运营期要求对化粪池的位置、规模等进行合理设计，便于运营期使用。</p> <p>② 对于施工废水、车辆与设备冲洗废水，建议在施工场地修建临时废水收集渠道与沉淀池，以引流施工场地内的污废水，经沉淀、隔油等措施处理后，回用于施工场地洒水等环节。</p> <p>③ 雨季时汇集地表径流经沉砂池处理后排放。</p> <p>④ 施工人员生活垃圾要收集在有防雨棚和防地表径流冲刷的临时垃圾池内，并及时集中清运。</p> <p>⑤ 采取措施控制地表降尘积累，以减小降水前地表积累的污染负荷。</p> <p>⑥ 在施工过程中还应加强对机械设备的检修，以防止设备漏油现象的发生；施工机械设备的维修应在专业厂家进行，防止施工现场地表油类污染，以减小初期雨水中的油类污染物负荷。</p>	<p>本项目在施工期建设了临时化粪池，项目施工前完成了污水的接驳工程，施工期产生的废水经过化粪池预处理后排入截污管道，进入西丽再生水厂。施工单位在施工营地内建立了沉砂池，让施工废水在沉砂池内沉淀后上清液用于场地内洒水；雨季的地表径流设有沉砂池处理后排入附近市政雨水管网；在施工过程中对机械设备的定期维护，防止漏油现象发生；施工车辆出场之前进行了冲洗；施工现场没有设备维修场所。</p>	<p>达到了预期效果，施工期间没有发生水环境污染事故，没有接到相关环保投诉。</p>
大气环境	<p>① 施工工地周围设置连续、密闭的围挡，高度不低于1.8m；</p> <p>② 定时对施工场地内裸露土地进行洒水抑尘。</p> <p>③ 对工程材料、砂石、土方等易产生扬尘的物料实施密闭处理。在工地内堆放时，采取覆盖防尘网或者防尘布，配合定期喷洒粉尘抑制剂、洒水等措施，防止风蚀起尘；</p> <p>④ 工程弃土和建筑垃圾等在48小时内未能清运的，在施工工地内设置临时堆</p>	<p>施工单位在工地周围设置了高度到标准的围挡，在施工工地面及道路进行了硬化处理，减少扬尘的产生；建筑垃圾及工程渣土设置了临时堆放点并采取了围挡及遮盖等防尘措施；运输车辆在施工营地内的洗车池进行冲洗后方离开现场，不将泥土带入市政道路，产生不必要的扬尘；施工单位在进行大量泥浆作业时，配置了相应的泥浆</p>	<p>达到了预期效果，施工期间没有发生大气环境污染事故，没有接到相关环保投诉。</p>

	<p>放场，临时堆放场采取围挡、遮盖等防尘措施；</p> <p>⑤ 在进行产生大量泥浆的施工作业时，配备相应的泥浆池、泥浆沟，做到泥浆不外溢，废浆采用密封式罐车外运；</p> <p>⑥ 不在现场露天搅拌混凝土，使用预拌混凝土；</p> <p>⑦ 运输车辆除泥、冲洗干净后方可驶出作业场所，不使用空气压缩机等易产生扬尘的设备清理车辆、设备和物料的尘埃，尽量选择对周围环境影响较小的运输路线。</p> <p>⑧ 根据《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市大气环境质量提升计划的通知》（深府办[2013]19号）的要求，施工工地做到施工现场100%标准化围蔽、工地砂土不用时100%覆盖、工地路面100%硬化、出工地车辆100%冲净车轮车身、施工现场长期裸土100%覆盖或绿化。</p> <p>⑨ 选用燃烧充分的施工机具，减少施工机具尾气排放，及时维修，随时保持施工机械的完好并正常使用。根据《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市大气环境质量提升计划的通知》（深府办[2013]19号）的要求，本工程采用安装了再生式柴油颗粒捕集器的柴油工程机械进行施工。装修时选用符合相关标准的材料、涂料。</p>	<p>池、泥浆沟，却倒泥浆不外溢；本项目均采用成品混凝土，未有现场搅拌混凝土的现象发生。施工单位对工程材砂石、土方等易产生扬尘的物料均进行了密闭处理，并定时进行洒水抑尘措施；施工过程中运送散装物料、建筑垃圾和渣土均采用了密闭方式清运；本项目均采用密闭化车辆运输；施工期间加强施工机械的维护，保证正常使用，采用安装了再生式柴油颗粒捕集器的柴油工程机械进行施工；装修材料均符合相关标准。</p>	
声环境	<p>① 合理安排施工计划和施工机械设备组合以及施工时间，避免在中午（12:00-14:00）和夜间（23:00-7:00）施工，避免在同一时间集中使用大量的动力机械设备。施工单位严格执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）的要求，尽量减少运行动力机械设备的数量，尽可能使动力机械设备均匀地使用。</p> <p>② 对工程施工进行合理布局，避免在同一时间内集中使用大量的动力机械设备，尽可能使动力机械设备较均匀的使用。</p> <p>③ 一切动力机械设备都应适时维修，特别是因松动部件的震动或降低噪声部件(如消音器)的损坏而产生很强噪声的设备。</p>	<p>施工单位已合理布局施工现场，避免在同一地点安排大量动力机械设备，以避免局部累积声级过高；高噪声机械已置于离敏感点较远的位置；施工单位在声源产生处进行了控制，选用低噪声设备，施工场界挡板有一定隔声效果，对于闲置的设备均以关闭处理；施工单位选用先进的噪声较低的设备，并对机械都进行定期维护，避免零部件松动产生的震动造成不必要的噪声；对于出入工地内的车辆都进行了加强管理，禁止在施工营</p>	<p>达到了预期效果，施工期间没有接到噪声扰民的相关环保投诉。</p>

		④ 在声源产生处进行控制，通过选用低噪声设备，或通过使用消声器，消声管、减震部件等方法降低噪声。	地内鸣笛。	
	固体废弃物	①施工期产生的生活垃圾均须收集后交给民治街道环卫部门统一无害化处置，收集设施须防雨淋，为减少堆积产生的渗滤液及臭气等，生活垃圾须及时清运。 ②在施工期间的建筑废料中木材、钢筋可考虑回收利用，其余建筑废料必须及时运往指定建筑垃圾填埋场处置。 ③施工产生大量弃土，应首先考虑用作附件建设项目的填方，剩余弃土应按政府部门要求运至专门的余泥渣土受纳场进行综合利用。	施工单位对施工过程中产生的垃圾给予集中收集处理，并做到及时交给环卫部门清运；在施工场所、建筑材料堆放地及垃圾堆放地周围建立简单的防护带，防护带尽量使用项目建筑废料中的木桩做支柱；优化设计，减少弃土产生，剩余弃土由深圳市京汉土石方工程运至政府部门指定场地处置。	达到了预期效果，施工期间没有发生环境污染事故，没有接到相关环保投诉。
调试期	声环境	① 设备噪声防护措施 本项目的设备噪声主要来源于备用发电机、水泵、风机等产生的噪声。该项目建成后，建设单位应委托专门的环境工程公司对各类设备（备用发电机、水泵、风机）的噪声进行治理。根据设备噪声情况，采取必要的基础减振、设消声器、消声罩及机房的密闭隔声措施等。 ② 地下车库噪声防护措施 加强进出车辆管理，合理规划车流方向，保持车流畅通；禁止车辆随意停放，尤其是不得在人行道上停放，完善车辆管理制度；限制区内车辆的车速；禁止在厂区内鸣笛。 ③ 商业噪声防护措施 I、加强项目物业管理和公众参与监督，一旦发现噪声扰民或者有关投诉，应积极采取措施消除影响。 II、建设单位今后在店面出租、出售时，应要求承租单位严格遵守《深圳经济特区服务行业环境保护管理办法》中有关规定，合理安排商场营业时间，以确保商场营业不会干扰住户的生活和办公区的正常办公。对于商场促销使	发电机房委托了专业环保公司进行噪声整治，采用噪声较低的零部件；风机、水泵等均置于地下室，进出口采用了消声设备；所有噪声设备底座均设置了软性基础。 建设单位承诺投入使用后按照环评文件和环保批复要求落实地下车库噪声防护措施和商业噪声防护措施。	达到环保要求，发电机、风机、水泵等调试期间没有接到噪声扰民的相关环保投诉。

	用的高音喇叭应严格限制其声量以及使用时间，确保项目内商业经营活动中噪声排放源边界处的噪声达到《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008)“社会生活噪声排放源边界噪声排放限值”中的2类标准，并避免在住户休息时间使用，从而将商业噪声的影响降至最低。		
水环境	<p>①本项目采用雨水、污水分流制。该项目区的生活污水纳入到西丽再生水厂处理，因此，该项目运营期间的生活污水设化粪池预处理、餐饮废水经隔油池处理、地下车库清洗废水设隔油沉砂池处理后达“DB44/26—2001”中第二时段三级标准后排入市政污水管网，最终进入西丽再生水厂处理达标排放。</p> <p>②商业餐饮的含油废水须单独设隔油池处理后排放，隔滤的废油作为泔水油交给有资质单位处理，禁止自行回收或出售；建设单位须给餐饮单位预留隔油池的建设位置。</p>	<p>已经建设了雨污分流的排水系统；项目所产生的生活污水经过化粪池预处理后，排入市政污水管网，进入西丽再生水厂进行处理。</p> <p>建设单位已建有隔油池，并承诺今后引入商业餐饮时要求各餐饮企业按环评文件和环保批复的要求落实环保措施。</p>	达到了环保要求
大气环境	<p>①控制项目区内车辆的行驶速度，合理疏导车流，避免车辆拥堵产生废气；加强车辆的管理，禁止尾气超标的车辆入场，使用符合国家标准的清洁汽油或柴油，建议车辆使用高效的燃油助剂，使车辆燃油充分燃烧，减轻尾气排放；若须使用柴油机械，应含硫量低（小于0.035%）的轻质柴油为燃料，同时添加催化剂，以保证发电机正常运行时燃烧彻底，尾气由专用烟道升至楼顶排放，须安装再生式柴油颗粒捕集器；地下车库按相关规范设置进、出风口，总排风口应该位于建筑物的最高处或者远离主体建筑和人行通道。</p> <p>②商业餐饮油烟按照相关法规、规范落实环保措施</p>	<p>项目的备用发电机设有水喷淋净化系统，使用的柴油含硫率为10ppm，处理后的尾气经专用烟道在楼顶排放；地下车库排放口设置人流较少的位置，且按照相关规范进行设计；项目区的交通组织较为合理。</p> <p>建设单位承诺今后引入商业餐饮时要求各餐饮企业按环评文件和环保批复的要求落实环保措施。</p>	达到了环保要求
固体废物	<p>①生活垃圾均须收集后交给民治街道环卫部门统一无害化处置，收集设施须防雨淋，为减少堆积产生的渗滤液及臭气等，生活垃圾须及时清运。</p> <p>②商业餐饮产生的厨余垃圾，包括隔油池隔滤的泔水油，须委托专门的餐厨垃圾处理单位统一收运、资源化及无害化处理，禁止回收泔水油或出售给无资质企业。</p>	<p>本项目的生活垃圾清扫后置于专门加盖垃圾桶，再由清洁工转输至垃圾房；每天交由环卫部门清运；将在项目区内推广垃圾分类收集。</p> <p>建设单位承诺今后引入商业餐饮时要求各餐饮企业按环评文件和环保批复的要求落实环保措施。</p>	达到了环保要求

七、环境影响调查

施工期	<p>一、施工期环境影响</p> <p>项目在基础施工、结构施工和工程装饰中，将产生施工废水、施工机械噪声和尾气、施工扬尘、建筑垃圾和工程弃土，以及施工人员的生活污水和生活垃圾。具体如下：</p> <p>1、施工期水环境影响</p> <p>施工期水污染源主要有施工人员的生活污水和施工场地的泥浆水。</p> <p>项目生活污水经已建成的市政污水系统进行收集，并输送至西丽再生水厂进行处理，施工期间已设置环保厕所，没有发生生活污水未经处理直接排入水道。项目施工期间，施工单位已严格执行了《建筑工程施工场地文明施工及环境管理暂行规定》，对地面水的排放进行组织设计，严禁乱排、乱流，以污染道路和环境。施工废水经沉淀处理后再回用，没有发生未经处理的施工废水直接排入水道。施工单位还对泥浆水进行了沉淀处理，并回用做洒水抑尘，不对外排放。同时加强了日常管理，已做到文明施工，在施工范围内分别建设雨水导流渠和过滤沉淀池。维修施工机械不在施工场地内进行，送由专门维修厂商进行维修，故本项目实际建设过程中没有维修的含油污外排。本项目的环评报告及批复意见中规定的防治水污染措施得到严格落实，施工过程中没有接到有关本项目水污染的环保投诉。</p> <p>2、施工期大气环境影响调查</p> <p>空气污染源主要有：施工场地基础开挖、回填泥土和材料运输、装卸过程中的扬尘，汽车、施工机械设备产生的尾气。</p> <p>通过核查相关资料，在施期间，施工单位已建洗车设施，运输建筑材料、垃圾和泥土等车辆，在驶出施工工地前，做好了冲洗、遮蔽、清洁等工作，以防止垃圾、泥土等四处散落，严禁污染周边环境，对施工工地的主要运输通道以及工地出入口外侧道路路面已作硬化处理。对施工工地中任何易产生扬尘的物料（如水泥、沙等），放置于不透风的储藏屋或储存库内。场地内配备多台移动式雾炮装置，减少施工中的扬尘；施工场界安装了在线扬尘监控系统；施工单位日常管理较好，减少减轻机械、运输车辆在怠速状下有害气体的排放，并</p>
-----	---

采用高品质燃料以减少尾气排放，通过选用符合环保要求的燃油施工机械设备及运输车辆，以尽可能减少大气环境污染，本项目的环评报告及批复意见中规定的大气污染防治措施得到严格落实，施工过程中没有接到有关本项目大气污染的环保投诉。



在线扬尘监控系统



移动式雾炮装置

3、施工期声环境影响调查

本项目施工主要有土石方、结构、装修几个阶段，施工期间的噪声主要来源于施工机械、施工运输的车辆及后期的装修噪声，其中施工机械为最主要噪声源，施工期间产生的噪声具有阶段性、临时性和不固定性。

施工单位已合理布局施工现场，避免在同一地点安排大量动力机械设备，以避免局部累积声级过高，高噪声机械已置于离敏感点较远的位置；施工时采用降噪作业方式，施工机械选型时已尽量选用可替代的低噪声的设备，对动力机械设备定期进行维修、养护，以避免设备因松动部件的振动或消音器的损坏而增加其工作时的声压级；设备用完后或不用时立即关闭；制定了规定制度，最大限度地降低人为噪音；施工过程中没有采取噪声较大的钢模板作业方式，在操作中尽量避免敲打混凝土导管；搬卸物品已做到轻放，施工工具不乱扔、远扔；运输车辆进入现场时减速、并减少鸣笛等；注重加强施工管理，对进出施工场地车辆进行限速，并已合理安排运输线路等。本项目的环评报告及批复意见中规定的噪声污染防治措施得到严格落实，施工过程中没有接到有关本项目噪声污染的环保投诉。

4、固体废物影响调查

施工期固体废物污染源主要有：施工产生的建筑垃圾、弃土和施工人员的

	<p>生活垃圾。</p> <p>在施工过程中，对施工人员产生的生活垃圾采用定点收集方式，施工单位在施工现场已设立专门的容器（垃圾箱）加以收集，并按时每天清运。对于施工人员活动产生的分散垃圾，除对施工人员加强环境保护教育外，也设立了一些分散的小型垃圾箱加以收集。并派专人定时打扫清理；固体废物分类堆放，及时清运；并已完善施工管理，文明施工；施工的弃土由深圳市京汉土石方工程运至政府部门指定场地处置；车辆运输物料和废弃物时，已采取密闭、覆盖等措施，以确保沿途不撒漏，不扬尘；车辆在规定的时间内，按指定线路行驶，严禁超载。本项目的环评报告及批复意见中规定的固体废物处置措施得到严格落实，施工过程中没有接到有关本项目的环保投诉。</p>
调 试 期	<p>1、水环境影响分析</p> <p>通过现场调查、了解，本项目已按照雨、污分流的原则设置排水系统，防止错接或乱接的情况发生；建设单位承诺，在引入物业管理单位时，要求制定相关管理制度以加强环保管理，严格执行有关规定，对项目设置的化粪池等环保设施和污染源进行定期检修和维护，使之保持良好的运行状态；对项目运营期间的废污水排放应该有专门的人员负责，严格按照规范进行管理和监督，及时掌握水环境状况，发现问题及时解决，并采取必要的应急预防措施。建设单位已优先采购低耗水、少耗水设备与设施，积极改造用水设备，减少用水量。</p> <p>在运营期间，建设单位将会同物业管理处，注重对管理和入住人员节水意识的培养，以提高人员的节水意识，在使用过程中节约用水。物业管理单位定期对项目排水系统和市政污水管网之间的通畅运行进行跟踪，防治管道阻塞。</p> <p>根据建设单位提供的资料和现场调查得知，目前已取得深圳市水务局颁发的城市排水许可证，本项目运营期的生活污水设化粪池处理、商业餐饮设隔油池处理，经处理后的废水排入市政污水管网，接入西丽再生水厂，生活污水不会对周围水体环境产生明显影响。建设的环保设施见下图。</p>



隔油池建设



化粪池建设

2、大气环境影响分析

本项目建成后大气污染物主要为商业餐饮经营时的油烟；另外，备用发电机尾气也将对周围环境产生一定影响。

商业餐饮油烟由相关餐饮企业自行负责购买油烟净化设备，项目建设单位仅负责设置专用烟道。据本次验收调查，项目已经设置专用油烟道升至楼顶。

备用发电机仅在停电时才临时使用。由于深圳市原特区内停电概率较小，每次停电时间较短，故本项目备用发电机年使用时间较短；从燃油品质考虑，备用发电机已使用符合深圳市环保要求的清洁柴油，氮、硫含量都较低，产生的废气经水喷淋处理后由专用烟道升至裙楼顶高空排放，排放高度为20m。根据深圳市华保科技有限公司的检测结果（《检测报告（废气、噪声）》见附件10），发电机尾气烟气黑度均小于1，满足标准要求。

目前已采取的措施见下图。



发电机尾气喷淋装置



位于楼顶的油烟集中排放口

调试期

3、声环境影响分析

从项目的总图布置和实际建设情况得知，本项目的声源发电机、风机均位于地下室，已最大程度地降低了噪声源对周边环境和自身环境的不利影响。

本项目已选用低噪声或超低噪声机械设备，以减轻噪声项目本身的影响。同时，泵房、发电机房已采取一些噪声防护措施和防震措施。在选择设备时，通过选用动平衡性能好的机械设备，使之扰力最小，从而减少设备振动能量的输出。通过加大设备基础，提高地基刚度，使设备基础建造在一个比较稳固的地基上，达到有效的减少基础振动。对同类设备在一起时，通过把两台或多台的设备基础联合起来，这样既提高了地基刚度，又可增加基础质量，降低基底应力，从而达到减少振源的振动。

综上所述，本项目严格按照相关要求，积极采取噪声污染防治措施，且取得了较好的效果，本项目无产生明显的噪声。根据对本次验收调查期间的监测（《检测报告》见附件7），项目区场界噪声排放值昼间在 58.9~59.3dB(A)之间、夜间在 48.5~48.9dB(A)之间，达到 2 类标准要求。

该项目已建减振、隔声设施见下图。



设于地下室的噪声设备采取的噪声防治措施情况

4、固体废物影响分析

在项目运营期产生的固体废物主要生活垃圾，交由环卫部门定期清理、统一处理。通过上述措施处理后，项目产生的固体废弃物对周围环境影响不大。

5、生态环境

通过现场调查、了解，建设单位正在对红线范围内的裸露地、闲置地、废

调试期

弃地等一切能够用绿色植物覆盖的地面所进行的植物建设和绿化美化工程，包括为控制水土流失所采取的造林种草工程和建设生态环境相关的园林绿化美化工程。目前项目区绿化设施暂未完善，鉴于项目定位较为高端，本身对环境和景观的要求较高，建设单位承诺尽快完善绿化建设工作。



调试期



已恢复的部分绿化

八、环境质量及污染源监测

一、建设项目所在区域环境质量现状及主要环境问题（环境空气、地面水、地下水、声环境、生态环境等）：

1、空气环境质量现状：

深圳市共设置环境空气自动监测点 10 个，其中南山区设置了“华侨城”监测点。根据《深圳市环境质量报告书（2017 年度）》的大气环境常规监测资料，南山区“华侨城”的环境空气质量见表 4-1。

表 4-1 项目所在区域环境空气质量状况一览表

监测时间及标准	监测点	SO ₂ (μg/m ³)	NO ₂ (μg/m ³)	PM ₁₀ (μg/m ³)	PM _{2.5} (μg/m ³)
2017 年	华侨城	8	40	46	28
二级标准	年均值	60	40	70	35

由监测结果可知，2017 年南山区“华侨城”监测点 SO₂、NO₂、PM₁₀、PM_{2.5} 的年平均浓度均达到《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中的二级标准。

2、水环境质量现状

该项目所在区域临近的地表水为老虎岩河，老虎岩河为大沙河一级支流，大沙河属于一般景观用水区，执行《地表水环境质量标准》（GB 3838-2002）V 类标准。为了解本项目所在区域的地表水水质现状，本报告引用《深圳市环境质量报告书》（2017 年度）中大沙河的常规监测数据对大沙河水质现状进行评价。监测统计结果见表 4-2。

表 4-2 大沙河 2017 年水质监测结果统计表 单位：mg/L(pH 无量纲；大肠菌群:个/升)

项目	监测值	V类标准	项目	监测值	V类标准
水温	24.7	—	硒	0.0009	0.02
pH 值	7.61	6~9	砷	0.0014	0.1
溶解氧	4.85	≥2	汞	0.00002	0.001
高锰酸盐指数	4.85	15	镉	0.00003	0.01
化学需氧量	20.9	40	六价铬	0.001	0.1
生化需氧量	4.5	10	铅	0.0001	0.1
氨氮	3.26	2.0	氰化物	0.001	0.2
总磷	0.29	0.4	挥发酚	0.002	0.1
总氮	6.05	-	石油类	0.06	1
铜	0.003	1	阴离子表面活性剂	0.066	0.3
锌	0.002	2	硫化物	0.05	1
氟化物	0.46	1.5	粪大肠菌群	5200000	40000

监测结果表明，大沙河全河段年均值超标的项目有氨氮、粪大肠菌群，整体水质劣于V类，处于重度污染水平。

3、声环境质量现状

该项目位于2类声环境功能区，本报告利用环评文件中的声环境质量检测结果来描述项目区域的声环境质量状况，监测结果如下：

表 8-4 噪声监测结果 单位：dB(A)

监测点编号及位置	监测值	标准值	达标情况
1#（东南场界）*	63.5	昼间：70	达标
	49.6	夜间：55	达标
2#（东北场界）	58.9	昼间：60	达标
	46.8	夜间：50	达标

*说明：根据《声环境质量标准》(GB3096-2008)，对于既有铁路两侧区域不通过列车时的环境背景噪声限值，按昼间 70 dB(A)、夜间 55 dB(A)执行，故本评价监测时避开列车行驶。

根据监测结果，项目东南场界噪声满足《声环境质量标准》(GB3096-2008)4a类标准要求，东北场界声环境现状满足2类标准。

二、项目污染源监测

1、噪声监测

建设单位根据发电机房的实际情况，委托深圳市华保科技有限公司于2018年9月6日昼间及夜间对发电机房门关闭的情景下，在发电机的噪声排放进行了监测（《检测报告》见附件7）。具体情况见下表8-5。

表8-5 场界噪声监测数据表 单位：dB(A)

监测位置	昼间 Leq [dB(A)]		夜间 Leq [dB(A)]		备注
	2018-9-6	标准值	2018-9-6	标准值	
2#楼南边界外1米	58.4	60	48.9	50	达标
5#楼南边界外1米	59.3	60	48.5	50	达标

从上表得知，项目的发电机在运行时发电机房（关闭隔声门）时项目排放噪声昼间在58.4dB(A)至59.3dB(A)之间，夜间噪声值在48.5dB(A)至48.9dB(A)之间，均满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008)的2类排放标准，因此，本报告分析认为发电机房噪声治理措施满足环保要求。

2、废气监测

建设单位根据本项目的实际情况，委托深圳市华保科技有限公司于 2018 年 11 月 9~10 日对发电机排烟口进行了现场监测（《检测报告》见附件 10），监测时本项目的发电机烟道正常运作。具体监测结果见表 8-6。

表8-6 发电机排烟口监测数据

监测点位	监测日期	监测项目	监测结果	标准值	是否达标
2#楼发电机废气排放口	2018/09/06	黑度	<1 级	1 级	达标
5#楼发电机废气排放口	2018/09/06		<1 级	1 级	达标

从上表得知，本项目发电机排烟口排放的废气经处理后，林格曼黑度均<1 级，满足《大气污染物排放限值》（DB44/27-2001）中第二时段二级标准，监测结果达标；说明建设单位建设的环境污染治理设施运行正常且满足环保要求。

九、环境管理状况及监测计划

环境管理机构设置（分施工期和运行期）：

（一）施工期环境管理

本项目施工期的环境管理由项目部、施工监理单位和施工单位的专职环境保护人员同管理，由项目建设单位（深圳市京基房地产股份有限公司）统一协调、组织，并接受西丽街道办、南山区环境保护和水务局等单位的指导。

通过现场调查，并根据建设单位提交的资料反映，在施工过程中，建设单位和施工单位采取了多项在噪声防治、污水处理、大气污染物治理、固体废物处理处置等方面行之有效的污染防治和生态保护措施，环境影响评价报告及环评批复要求中提出的环境保护措施均已落实。在本项目的施工期间没有发生水环境和大气环境等污染事故，也没有接到有关噪声扰民、水环境污染和大气环境污染的环保投诉。

（二）运营期环境管理

本项目运营后，将由使用单位实施项目的环境管理，包括环境保护管理与监督、污染防治、污染事故处理置等内容；同时由今后引入的物业管理单位建立了环境管理体系，成立了环境管理委员会，负责贯彻执行国家、地方的安全生产和环境保护方针、政策、法律、法规、标准、规范及中心各项规章制度，并通过各职能部门组织落实和实施。

环境监测配套设施建设情况

环评报告和批复未提出环境监测配套设施相关建设要求的内容，本项目无须进行相关设施建设。

环境影响报告中提出的监测计划及其落实情况：

由于本项目的环评报告及环评批复对项目施工期没有提出环境监测要求，因此在本项目施工期间没有进行相关监测工作。

根据建设单位提交的资料反映，在本项目的施工期间没有发生环境污染事故。地方环保主管部门（南山区环保和水务局）、其它政府机构（南山区城管局、西丽街道办等）反映未接到相关的环保投诉。

环境管理状况分析与建议

项目运营期管理由物管单位统一管理，主要是生活污水、生活垃圾等，生活污水纳入到市政污水管网中，生活垃圾由环卫部门统一收运，不会对周边带来不良影响。

十、调查结论与建议

调查结论与建议：

（一）建设项目基本情况

本次验收的项目总占地面积31279.2m²，总投资约253447万元；项目用地用途为商业和居住用地，实际建设了7栋办公建筑，包括高层住宅、裙楼商业、公寓等，以及地下车库、设备用房等。

本项目于2017年5月正式开工，2018年12月建成。通过现场调查，本项目正在进行场地恢复及清理、绿化等工作，目前尚未投入使用。

（二）环境保护措施落实情况

通过现场调查，本项目各项环境保护措施已基本得到落实，符合环境影响评价报告表以及审查批复的要求，自本项目建设以来，没有接到因本项目产生的环保投诉。

（三）生态环境影响调查

本项目选址不在深圳市基本生态控制线内，在施工期过程中固体废物、废气、噪声等各项污染物对周围生态环境造成轻微影响，但影响范围和程度有限，随着施工结束，该类影响也随之消失。项目对所有占用土地均按照法律、法规办理了相关手续。对本地区土地利用格局影响不大。

通过对本项目的生态环境调查，项目建设对当地的生态环境影响不大，基本没有对当地的生物多样性保护产生影响。

（四）环境空气影响调查

根据相关监测，本项目的废气排放的监测结果均达标，没有超过相应的排放标准值，说明建设单位建设的环境污染治理设施运行正常且满足环保要求。备用发电机使用优质轻柴油、尾气经水喷淋处理，排放的废气根据检测达到排放标准，对环境影响不大。项目含商业，会引进商业餐饮，设有专用烟道将油烟升至楼顶排放，油烟净化设备由餐饮企业自行负责购买、安装。经治理后，项目的废气排放可满足国家相关法规 and 环境保护

政策规定，符合环保要求。

（五）水环境影响调查

目前本项目已实现了雨、污分流，排水设施完好、畅通。本项目建筑物雨水采用外排水系统，屋面雨水经雨水斗收集排至区内雨水管，地面道路雨水经雨水口收集流入项目范围内道路两侧的雨水沟；项目的生活污水经自建的化粪池处理后排入市政排水管网，餐饮含油废水经隔油池处理后排入市政污水管网，最后经市政管网汇入西丽再生水厂进行处理，本项目投入运营后产生的污水能得到有效的处理。

通过现场调查，本项目严格落实了环境影响报告中水环境保护的相关要求，对区域水环境的影响符合环境影响报告预测，满足国家相关法规和环境保护政策规定，满足环保要求。

（六）声环境影响调查

本项目运营期的主要噪声设备为发电机、风机、水泵等。目前本项目的发电机、风机、水泵等均设于地下室专门设备房，所有设备基础均安装减振垫，发电机房内壁加装吸声材料及隔声门；为控制进出车辆噪声，建设单位承诺今后引进物业单位时要求对进出车辆采取限速、禁止鸣笛等管理措施，使区域内的交通噪声降到最低值。监测结果显示，本项目设备排放的噪声，在昼、夜间场界噪声监测值结果全部达标，项目声环境状况良好，达到验收条件。

（七）固体废物影响调查

本项目运营期将按照要求设置垃圾桶，产生的生活垃圾定期由环卫人员统一收集至位于 03 地块的垃圾房；建设单位承诺要求物管单位加强垃圾清理，做到日产日清。达到了环境影响报告及其批复的要求，不会区域环境产生不利影响，符合环保要求。

（八）环境管理与监测

本项目投入使用后，建设单位将会要求物管单位实施项目的环境管理，包括环境保护管理与监督、污染防治、污染事故处理置等内容；同时建立环境管理部门，负责贯彻执行国家、地方的安全生产和环境保护方针、政策、法律、法规、标准、规范及中心各

项规章制度，并通过各职能部门组织落实和实施。

（九）验收结论

长源京基御景峯公馆已按照环评文件及环评批复的要求，在生态恢复、水污染防治、大气污染治理、噪声治理和固体废物处置等方面采取了较好的污染防治措施，环境影响评价报告及批复要求中提出的环境保护措施均已经实施，并取得了预期效果，环境影响较小。

综上所述，调查组认为：按照环境保护部关于建设项目竣工环境保护验收的规定，长源京基御景峯公馆具备环境保护验收条件。建议通过本项目竣工环境保护验收。

（十）建议

1、尽快完善项目区的绿化恢复工程；

2、在引入物业管理单位时，要求物业管理单位配备专门环境保护管理人员，加强对化粪池、隔油池、噪声治理措施、餐饮企业油烟处理措施、生活垃圾清运等环保措施的落实及运营管理，并结合政府部门的最新要求对各项环保措施进一步完善；

3、在引进商业餐饮时，须要求餐饮企业完善油烟净化措施，使油烟排放污染物满足《饮食业油烟排放控制规范》（SZDB/Z 254-2017）要求。

附图及附件

附图

附图 1 项目地理位置图

附图 2 项目平面布置图

附件

附件 1 《市规划国土委关于批准<南山区桃源街道长源村城市更新单元规划>的通知》（深规土[2016]467 号 号）；

附件 2 《深圳市社会投资项目备案证》（备案编号：深南发改备案[2017]0112 号）；

附件 3 《关于申请南山区长源村城市更新单元实施主体资格确认的回复》；

附件 4 《建设项目环境影响审查批复》（深南环水许[2017]73 号）；

附件 5 《深圳市建筑物命名批复书》（深地名许字号 LA201610157）；

附件 6 《建筑工程施工许可证》（工程编号：4403052017015601）；

附件 7 《检测报告》。

深圳市规划和国土资源委员会文件

深规土〔2016〕467号

市规划国土委关于批准《南山区桃源街道长源村城市更新单元规划》的通知

南山区城市更新局：

《南山区桃源街道长源村城市更新单元规划》（编制单位：中国城市规划设计研究院深圳分院，以下简称《更新单元规划》），已经深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会 2016 年第 7 次会议审议并获通过。现就规划批复情况通知如下：

一、原则同意《更新单元规划》确定的功能定位及改造目标。通过改造，清退被占用国有用地，建设政府保障性住房，完善片区城市道路系统，提高公共配套和商业服务水平，将片区建设成

为集住宅、商业等功能为一体的综合社区。

二、原则同意《更新单元规划》的主要经济技术指标。拆除用地面积 137835.6 平方米，开发建设用地面积 96552.1 平方米。其中：

（一）更新开发建设用地面积 64068.0 平方米（其中 3000 平方米国有未出让的零星用地按照城市更新办法及其实施细则一并出让给项目实施主体）（详见附图 1）。计容积率总建筑面积 495800 平方米，其中住宅 234700 平方米（含公共租赁住房 21500 平方米），商业、办公及酒店 176600 平方米，商务公寓 75000 平方米，公共配套设施 9500 平方米（含 1 所 9 班幼儿园 2400 平方米，独立占地 2700 平方米）。另外，地下附设公共充电站 1100 平方米。

（二）清退开发用地面积 32484.1 平方米。计容积率总建筑面积 180600 平方米，其中住宅 171000 平方米，商业、办公及酒店 4650 平方米，公共配套设施 4950 平方米（含 1 所 9 班幼儿园 2400 平方米，占地 2700 平方米）。物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定。

具体地块控制指标详见附图 2。

三、城市设计要求

（一）公共空间控制：更新单元范围内须提供不小于 5100 平方米的公共开放空间。02-02 地块公共人行通道 6 米，需 24

小时对公众开放。

(二) 城市设计控制：更新项目加强与现状轨道站点接驳和塘朗山之间慢行系统衔接，按建设海绵城市的要求，打造宜居小区。场地竖向和规划道路设计应结合周边现状地形，避免产生边坡隐患。

(三) 其他：更新单元规划中未注明的停车位、绿化覆盖率、建筑退线、建筑覆盖率及透水率等依据《深圳市城市规划标准与准则》予以核定。

相关城市设计要求详见附图 3。

四、交通、市政工程规划：更新单元范围内机动车出入口宜在内部支路上开设。道路及市政工程规划情况详见附图 4。

五、改造实施措施：

更新项目应整体实施。改造实施主体应完成拆除范围内的所有拆除工作，移交拆除范围内清退开发建设用地。

(一) 更新开发建设用地完成 01-01、01-02、01-03 地块的建设，重点落实 9 班幼儿园一处、社区健康服务中心、老年人日间照料中心、社区管理用房、社区体育活动场地、垃圾转运站、公共厕所、环卫工人作息站、再生资源回收点、地下公共充电站、公交首末站等公共配套设施。

(二) 清退开发建设用地完成 02-01、02-02、02-03 地块的

建设，重点落实9班幼儿园一处、邮政所、便民服务站、文化活动室、社区警务室等公共配套设施。

六、本更新项目绿色建筑、节能、减排、环保等按相关规定执行，落实海绵城市相关建设要求。

请你局按照以上意见及要求加强组织协调与监管工作，完成国有用地清退工作，统筹协调涉及本更新项目范围外的道路、给排水、电力、燃气等市政设施建设工作，保证更新单元规划的全面实施。

特此通知。

- 附件：1. 拆除与建设用地范围图；
2. 地块划分与指标控制图；
3. 建设用地空间控制图；
4. 市政工程和道路竖向规划图；



抄送：深圳市住房建设局、地区规划处、南山管理局。

深圳市规划和国土资源委员会秘书处 2016年7月7日印发



深圳市南山区发展和改革局

附件 2



深圳市社会投资项目备案证

备案编号：深南山发改备案（2017）
0112号

项目代码：S2017K70100037

项目名称：南山区桃源街道长源村城市更新单元规划

项目单位：深圳市京基房地产股份有限公司

归口行业：房地产开发经营

建设地点：深圳市南山区县（区）桃源街道（乡镇）长源村园区

经济类型：国内企业 外商投资企业 事业单位
社会团体 民间组织 其它

建设性质：新建 扩建 改建 技术改造 其他

主要建设内容：

该项目建设用地面积64068.0平方米，计容积率总建筑面积495800平方米，其中住宅234700平方米（含公共租赁用房21500平方米），商业、办公及酒店176600平方米，商务公寓75000平方米，公共配套设施9500平方米（含1所9班幼儿园2400平方米，独立占地2700平方米）。另外，地下附设公共充电站1100平方米

项目总投资：493565.00万元

其中：项目资本金0.00 万元；
设备和技术投资0.00 万元；
进口设备用汇0.00 万元

适用产业目录条款：

- 1、《产业结构调整指导目录（2011年本）（2013年修正）》→允许类
- 2、《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录（2013年）》→允许发展类

项目建设期：2017年9月至2020年3月

本备案证自发证之日起有效期二年。



温馨提示：

- 1、项目有关环保、用地、节能、水土保持等事项须按相关规定办理；
- 2、项目两年内未开工建设且未申请延期的，本备案证自动失效。

深圳市南山区城市更新局

关于申请南山区长源村城市更新单元实施主体 资格确认的回复

深圳市京基房地产股份有限公司：

根据局更新项目协调会会议纪要（深南更新纪[2017]5号）要求，你司提交的《深圳市南山区桃源街道长源村城市更新项目实施主体确认申请书》及有关材料，经审核确认，现回复如下：

原则同意深圳市京基房地产股份有限公司为长源村更新单元实施主体。在改造过程中，如改造主体发生任何变更，应按照相关政策和程序上报我区审核。请你司按照城市更新有关规定履行责任和义务，尽快办理相关规划、用地、建设等手续并实施项目开发建设，在项目竣工验收之前不得转让，确保项目顺利实施。

此复。



深圳市南山区环境保护和水务局

深南环水评许〔2017〕73号

深圳市南山区环境保护和水务局 关于南山区桃源街道长源村城市更新单元规 划项目的批复

深圳市京基房地产股份有限公司：

根据《中华人民共和国环境保护法》及建设项目环境保护管理有关法律、法规规定，经对《深圳市建设项目环境影响审批申请表》（50073号）及附件的审查，我局同意南山区桃源街道长源村城市更新单元规划项目在深圳市南山区桃源街道常源社区建设，同时对该项目要求如下：

1. 该用地项目申报名称为南山区桃源街道长源村城市更新单元规划项目，申报建设用地面积64068.04平方米，总建筑面积661070.52平方米，其中计容建筑面积495802.89平方米，主要建设内容为住宅、幼儿园、公交场站、垃圾转运站、社区健康服务中心、老年人日间照料中心、公共厕所等。如有扩建、改变用地性质或改变用地位置须另行申报。

2. 建设施工排放废水执行DB44/26-2001的第二时段三级标准，排放废气执行DB44/27-2001的第二时段二级标准，噪声执行GB12523-2011标准。

3. 中午和夜间未经我局批准，禁止施工作业。

4. 建设施工中须采取有效的防治水土流失措施，防止自然环境的破坏和污染。

5. 建设施工结束后，须采取恢复植被及其他措施，恢复或重建良性自然生态系统。

6. 建设施工过程中须逐项落实该项目环境影响报告表所提的各项环保措施。

7. 本批复文件和有关附件是该项目环境影响审批的法律文件，根据《中华人民共和国环境影响评价法》有关规定，自批复之日起超过五年该项目方开工建设的，其批复文件须报我局重新审核。

8. 中央空调冷却塔、备用发电机组应有相应的消音、隔音、减振措施，所有有声设备必须考虑噪声屏蔽设计，须达到相应区域的环境噪声标准。

9. 凡设计有餐饮服务项目的大楼，必须设计隔油池、专用烟道竖井。商住综合楼中与居住层相邻的商业楼层禁止设立产生油烟、恶臭、噪声、振动的服务项目。

10. 项目建成后排放废水执行DB44/26-2001的第二时段三级标准，废水经处理后排入市政污水管网；环境空气质量执行GB3095-2012的二级标准；区域环境噪声执行GB3096-2008的2类及4a标准，临道路一侧须做好隔音防治措施。

11. 建设工程竣工后，投入使用前，须按规定进行验收。

12. 在该用地位置开办具体项目时，须另行申报。

13. 租、售房时必须公示环境影响报告、环保验收等信息，并在房屋买卖相关的协议、合同等列述（幼儿园、公交场站、垃圾转运站、社区健康服务中心、老年人日间照料中心、公共厕所等）污染源的有关信息，明确告知购房者项目所在区域的环境特征，让消费者有知情权和选择权，不得隐瞒和误导消费者。

14. 本审查批复的各项环境保护事项必须执行，如有违反将依法追究法律责任。

深圳市南山区环境保护和水务局

2017年04月20日

深圳市建筑物命名批复书

办文编号：88-201700592

深地名许字 NS201710408 号

申请单位	深圳市京基房地产股份有限公司		
批准名称	长源京基御景峯公馆	汉语拼音	CHANGYUANJINGJIYUJINGFENG GONGGUAN
建筑性质	二类居住用地, 商业用地	用地面积	31278.34 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	南山区桃源街道留仙大道东面二线公路北面	土地合同或房地产证	2017-N003 (合)
宗地代码	440305002002GB00291	宗地号	T506-0058
命名含义	长源：长源村更新项目；京基：开发商名称简称；御景峯：靠近塘朗山，结合山景特点。		
批 复 意 见	<p>一、经审核, 同意地块编号为 440305002002GB00291 的土地上的建筑物命名为“长源京基御景峯公馆”, 该建筑物名称为法定标准地名, 准予使用。</p> <p>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中, 如果已经使用除“长源京基御景峯公馆”以外的名称, 请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。</p> <p>三、“长源京基御景峯公馆”内各栋楼房按序号排列, 不再另设楼名。</p> <p>四、须规范使用该物业标准地名, 不得擅自更名或使用简化等形式的名称, 否则将按有关规定处理。</p>		
日期：2017-11-24			
注：使用本批复书复印件时，请务必同时出示批复书原件。			

建设单位	深圳市京基房地产股份有限公司		
工程名称	长源京基御景峯公馆施工总承包工程		
建设地址	深圳市南山区桃源街道留仙大道南侧、二线公路及福龙-留仙立交围合的区域		
建设规模	308258.11平方米	合同价格	56814.34万元
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		
施工单位	江苏省华建建设股份有限公司		
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司		
合同开工日期	2017-05-01	合同竣工日期	2019-05-01
备注	项目经理: 王勇 项目总监: 任江鸿 注册证书号: 苏 132060802650 注册证书号: JL00424 范围: 地基与基础工程; 主体结构工程; 通风与空调; 建筑给排水及供暖; 建筑电气二程; 智能建筑; 屋面及防水工程; 建筑节能; 消防工程; 室外工程; 燃气工程;		
变更登记	/以下空白		

注意事项:

- 一. 本证放置施工现场, 作为准予施工的凭证。
- 二. 未经发证机关许可, 本证的各项内容不得变更。
- 三. 建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四. 本证自核发之日起三个月内应予施工, 逾期应办理延期手续, 不办理延期或延期次数, 时间超过法定时间的, 本证自行废止。
- 五. 凡未取得本证擅自施工的属违法建设, 将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证

工程编号: 4403052017015601

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定, 经审查, 本
建筑工程符合施工条件, 准予施工。

特发此证



发证机关 深圳市南山区住房和建设局
日期 2017年12月13日



检 测 报 告



项目名称:

废气、噪声检测

委托单位:

深圳市京基房地产股份有限公司

报告日期:

2018年09月07日

报 告 声 明

- 1、本报告涂改无效，无编写人、复核人、签发人签字无效，无本公司报告专用章、骑缝章无效。
- 2、本报告只对采样/送样样品负检测技术责任。对于检测结果的使用、使用所产生的直接或间接损失及一切法律后果、本机构不承担任何经济和法律责任。
- 3、委托检测结果只代表检测时客户提供的生产工况下的排放状况，排放标准由客户提供。
- 4、对本报告有疑议，请在收到报告十五日内与本公司联系。不可重复性试验、不能进行复检的样品和项目，本公司不受理复检申请，客户应放弃异议权利。
- 5、未经本公司书面批准，任何人和组织不得部分复制（全部复制除外）本报告。

本公司通讯资料：

深圳市华保科技有限公司

网站：www.hbcma.com

电子邮箱：Huabao@dongjiang.com.cn

注册地址：深圳市南山区科技园北朗山路9号东江环保大楼9楼

沙井实验室：深圳市宝安区沙井镇共和工业大道蚝二共和工业区东江环保沙井处理基地

西丽实验室：深圳市南山区西丽街道办麻磡村麻磡南路31号环保产业园三栋二楼及四栋二楼

业务电话：0755-86676046、0755-86676093

投诉电话：0755-86676046、0755-86676047

邮政编码：518055

签发信息

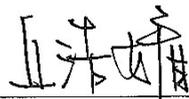
委托单位:

长源京基御景峯公馆

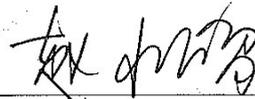
单位地址:

深圳市南山区留仙大道南长源村

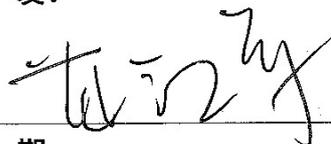
报告编写:



复 核:



签 发:



盖 章:



日 期:

2018.9.7

职务职称:

技术负责人/工程师

检测信息

一、检测概况

被检单位	长源京基御景峯公馆
检测地址	深圳市南山区留仙大道南长源村
检测时间	2018年09月06日
检测人员	郑奕生、黄福谋

二、检测方法及仪器

检测项目	检测方法名称及编号	仪器型号及名称	最低检出限
烟气黑度	测烟望远镜法(B) 《空气和废气监测分析方法》 (第四版增补版) (2003) 5.3.3 (2)	DWY2-II型烟气 监测望远镜	0 林格曼黑度级
噪声	《工业企业厂界环境噪声排放标准》 GB 12348-2008	HS 6288B型 频谱噪声分析仪	—

三、检测结果(废气)

检测点位名称	检测项目	检测结果 (林格曼黑度级)	参考排放限值 (林格曼黑度级)
2栋 发电机废气排放口	烟气黑度	0	1
5栋 发电机废气排放口	烟气黑度	0	1

备注: 检测项目的排放限值依据GB 16297-1996标准列出。

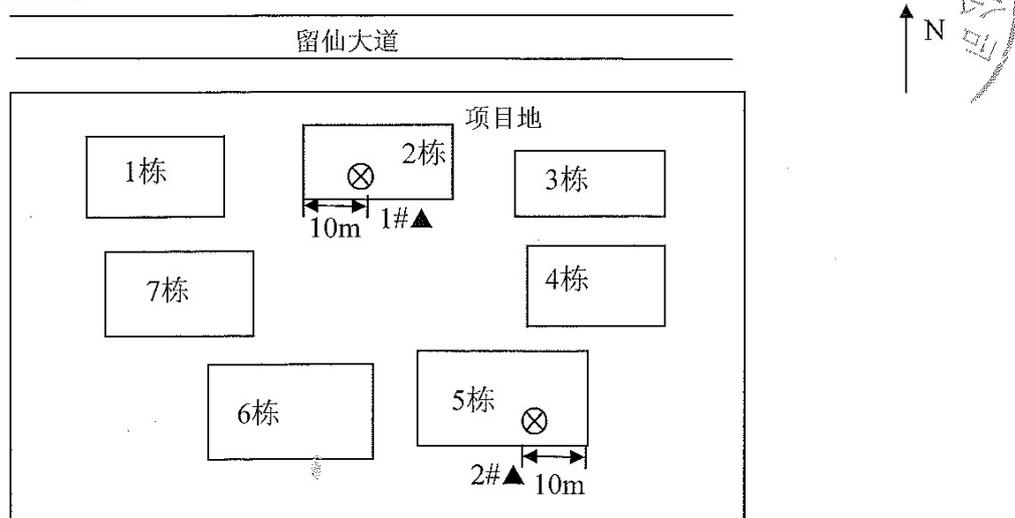
四、 检测结果 (噪声)

检测点位名称	测量时间	检测结果 (dB(A))	参考排放限值 (dB(A))
1# 2 栋 南面边界外1米	10:25	58.9	60
	23:02	48.9	50
2# 5 栋 南面边界外1米	11:09	59.3	60
	23:21	48.5	50

备注: 检测项目的排放限值依据GB 12348-2008表1中2类标准列出。

五、 噪声检测环境及测点示意图

风向风速仪型号: DEM6	声学环境: 交通
气象条件: 晴天; 风速: 0.8~1.8m/s	主要声源: 发电机



备注: ▲为噪声检测点位, ⊗为发电机房

以下空白