

零陵区湘江东路与政通一路交汇处东南角地块

第一阶段土壤污染状况调查报告

(备案稿)

项目单位：永州市零陵区土地储备中心

编制单位：湖南至中环保科技有限公司

编制日期：二〇二三年七月



仪用于湘江东路与...
路交汇处东南角地类D...

统一社会信用代码 91430104MA4RD2PJX8		营业执照 (副本)		扫描二维码 “国家企业信用信息公示系统” 了解更多登记、备案、许可、监管信息。	
名称	湖南至中环保科技有限公司	注册资本	贰佰万元整	成立日期	2020年06月02日
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	营业期限	2020年06月02日至 2070年06月01日	住所	长沙高新开发区谷苑路229号海苑园2号楼5楼520室
法定代表人	张丽				
经营范围	环保技术研发、环保咨询、生态保护及环境治理业务服务；水土保持方案编制、水土保持监测、安全评价、仪器研发、销售、技术服务；环境在线监测设备与运营、通用仪器仪表的销售、技术服务和管理服务；环境生态监测、环境检测。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）				
登记机关			2021年7月13日		



国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

阶段土壤污染状况调查报告

建设 用地 污染 风险 管控 和 修复 单位 和个人 执业 情况 信用记录 系统

[illegible]

西區十一區 0 十一區 12區 共0象

版权所有：中华人民共和国生态环境部 | 网站声明

中国人民共和国生态环境部
土壤污染状况调查报告

项目名称：零陵区湘江东路与政通一路交汇处东南角地块第一阶段土壤污染状况调查报告

项目单位：永州市零陵区土地储备中心

编制单位：湖南至中环保科技有限公司

编制人员情况表

职责	姓名	职位	签名
项目负责人	张方哲	工程师	张方哲
报告编制	罗伯文	技术员	罗伯文
报告审核	张利程	部门主管	张利程
报告签发人	张丽	法人	张丽



专家意见修改清单

序号	专家意见	修改情况
1	完善地块及本次调查背景说明，完善地块基础信息，核实地块原有用地类型，根据征拆审批文件核实地块历史沿革变化说明及手续变更情况说明，核实敏感目标，完善地块规划说明。	①已完善地块及本次调查背景说明（详见 P2、P20） ②已完善地块基础信息（详见 P2） ③已核实地块原有用地类型（详见 P14-15） ④已根据征拆审批文件核实地块历史沿革变化说明及手续变更情况说明（详见 P14-18） ⑤已核实敏感目标（详见 P13-14） ⑥已完善地块规划说明（详见附图 6）
2	根据地块及周边历史影像资料完善地块历史变更情况说明。	已根据地块及周边历史影像资料完善地块历史变更情况说明（详见 P14-18、P21-24）。
3	完善现场踏勘内容重点说明地块平整情况，完善人员访谈相关内容。	①已完善现场踏勘内容重点说明地块平整情况（详见 P19、29） ②已完善人员访谈相关内容（详见 P33-36）。
4	完善不确定性风险，完善报告结论及相关附图、附件。	①已完善不确定性风险（详见 P39） ②已完善报告结论（详见 P39） ③已完善相关附图、附件（详见附件 5、附图 3）。

目 录

1 前言	1
1.1 任务由来	1
1.2 调查报告摘要	2
2 概述	3
2.1 调查目的和原则	3
2.1.1 调查目的	3
2.1.2 调查原则	3
2.2 调查范围	3
2.3 调查依据	5
2.3.1 国家有关法律、法规及规范性文件	5
2.3.2 地方有关法规、规章及规范性文件	5
2.3.3 相关技术规范及导则	6
2.4 调查方法和调查程序	6
2.4.1 调查方法	6
2.4.2 调查程序	7
3 地块概况	9
3.1 区域环境状况	9
3.1.1 区域地理位置	9
3.1.2 自然环境概况	10
3.2 地块周边环境及敏感目标	13
3.3 地块历史及使用现状	14
3.3.1 地块历史	14
3.3.2 地块现状	18
3.4 地块利用的规划	20
3.5 相邻地块历史及使用现状	20
3.5.1 相邻地块历史	20
3.5.2 相邻地块现状	24
3.5.3 历史回顾总结	26
4 资料分析	26
4.1 政府和权威机构资料收集和分析	27
4.2 地块资料收集和分析	28
5 现场踏勘和人员访谈	28
5.1 现场踏勘	28
5.1.1 地块踏勘	29
5.1.2 地块周边情况	29
5.1.3 有毒有害物质的储存、使用和处置情况分析	31
5.1.4 各类槽罐内的物质和泄漏评价	31
5.1.5 固体废物和危险废物的处理评价	32
5.1.6 管线、沟渠泄漏评价	32
5.1.7 与污染物迁移相关的环境因素分析	32
5.1.8 现场踏勘结论	32
5.2 与污染物迁移有关的环境因素分析	32

5.3 人员访谈	32
5.3.1 访谈对象	32
5.3.1 访谈内容	33
5.3.2 访谈结论	36
6 结果与分析	37
6.1 资料收集、现场踏勘和人员访谈的一致性分析	37
6.2 结果	38
6.3 分析	38
7 结论与建议	39
7.1 第一阶段调查结论	39
7.2 不确定性分析	39
7.3 建议	39
附件 1: 湖南省自然资源厅办公室关于补充上报 2021 年重点建设用地安全利用情况的通知	41
附件 2-1: 湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单(一) (2012 政国土字第 3 号)	45
附件 2-2: 湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单(二) (2015 政国土字第 1736 号)	47
附件 2-3: 湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单(三) (2022 政国土字第 1130 号)	49
附件 3: 宗地图及界址点成果表	51
附件 4: 国有建设用地使用权出让合同	52
附件 5: 土壤污染状况调查访谈信息表	65
附件 6: 用地规划	85
附件 7: 地籍调查表	90
附件 8: 申请人承诺书	96
附件 9: 报告出具单位承诺书	97
附件 10: 委托书	98
附件 11: 评审申请表	99
附件 12: 快速筛查记录	102
附件 13: 专家意见及签到表	103
附图 1: 地块所在地理位置图	106
附图 2: 宗地图	107
附图 3: 地块周边关系图	108
附图 4: 人员访谈照片	110
附图 5: 永州大道与政通一路交汇处东南角土地利用总体规划套合图 (2016-2020 总体规划)	111
附图 6: 土地利用规划图	112

1 前言

1.1 任务由来

土壤是经济社会可持续发展的物质基础，关系人民群众身体健康，关系美丽中国建设，保护好土壤环境是推进生态文明建设和维护国家生态安全的重要内容。当前，我国土壤环境质量总体状况堪忧，部分地区污染较为严重，已成为全面建成小康社会的突出短板之一。党中央国务院对此高度重视。习近平总书记、李克强总理多次做出重要批示指示，要求切实加强土壤污染防治工作。《土壤污染防治行动计划》(国发 31 号) (“土十条”) 的制定实施是党中央、国务院推进生态文明建设，坚决向污染宣战的一项重大举措，是系统开展污染治理的重要战略部署，对确保生态环境质量得到改善及各类自然生态系统安全稳定具有积极作用。

2016 年 5 月，国务院印发《土壤污染防治行动计划》（简称“土十条”）明确提出开展土壤调查，掌握土壤环境质量状况。严格用地准入，将建设用地土壤环境管理要求纳入城市规划和供地管理，土地开发利用必须符合土壤环境质量要求。

2016 年 12 月环保部发布《污染地块土壤环境管理办法（试行）》（环保部 42 号令）明确拟收回土地使用权的，已收回土地使用权的，以及用途拟变更为居住用地和商业、学校、医疗、养老机构灯管公共设施用地的疑似污染地块和污染地块，需开展土壤环境初步调查活动，以及对按照国家技术规范确认超过有关土壤环境标准的疑似污染地块，开展详细调查、风险评估、风险管控、治理与修复及其效果评估等活动。

零陵区湘江东路与政通一路交汇处东南角地块位于湖南省永州市零陵区，共由 3 个小地块组成（详见附件 7），均主要为农村宅基地、农用地、农村道路用地，均属于集体用地，该地块现规划为二类居住用地(城镇住宅用地)。根据《中华人民共和国土壤污染防治法》第五十九条“用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，变更前应当按照规定进行土壤污染状况调查”，以及湖南省生态环境厅、湖南省自然资源厅《关于进一步加强建设用地土壤环境监管的通知》（湘环发[2021]26 号）和湖南省自然资源厅办公室《关于补充上报 2021 年重点建设用地安全利用情况的通知》（附件 1）要求，为了保证土地开发利用安全，需要进行土壤污染状况调查。

永州市零陵区土地储备中心委托湖南至中环保科技有限公司（以下简称“我公司”）开展零陵区湘江东路与政通一路交汇处东南角地块第一阶段土壤污染状况调查工作。我公司接收委托后，立即按要求组织专业人员成立了项目组，调查取得了地块历史资料、规划条件、政府文件等资料，按照相关导则和技术规范的要求，在实地踏勘、调研，人员访谈和核实有关材料的基础上，编制完成了《零陵区湘江东路与政通一路交汇处东南角地块第一阶段土壤污染状况调查报告》。

1.2 调查报告摘要

零陵区湘江东路与政通一路交汇处东南角地块，位于永州市零陵区湘江东路与政通一路交汇处东南角，地块总面积 45443.71m²，现规划用途为二类居住用地(城镇住宅用地)，地块周边东侧为文惠路、南侧为本项目临时砂石堆场、西侧为湘江东路、北侧为政通一路。本地块的历史卫星图片或图表、现场踏勘和人员访谈各个环节的调查结果可互相支撑、印证。调查结果表明：该地块历史上一直是农村宅基地、农用地、农村道路用地，根据地籍调查表（详见附件 7）可知，本地块由 3 个小地块组成，根据查找相关资料现已不能了解 3 个小地块的面积，但地籍调查表中有注明 3 个小土地分别于 2012 年 3 月 26 日、2015 年 11 月 9 日、2022 年 10 月 28 日土地完成了征收（具体详见附件 2-1/2-2/2-3），永州市自然资源和规划局于 2022 年 9 月 27 日出具了该地块规划条件（详见附件 6），本地块已进行了大部分地块的土地平整，地块建设许可证正在办理中，地块内和周边地块当前和历史上均不存在可能的污染源，经过综合分析认为该地块无需开展进行第二阶段调查，可作为二类居住用地(城镇住宅用地)开发利用。

2 概述

2.1 调查目的和原则

2.1.1 调查目的

本次调查通过资料收集与研判、现场踏勘和人员访谈，梳理地块利用历史沿革，初步判断地块是否需要进一步进行土壤污染状况调查，为可能需要进行的土壤污染风险评估提供依据，同时为场地的未来利用提供必要支持性材料。

2.1.2 调查原则

(1) 针对性原则：针对地块的特征和污染物特性，进行污染物浓度和空间分布调查，为地块的环境管理提供依据。

(2) 规范性原则：采用程序化和系统化的方式规范土壤污染状况调查过程，保证调查过程的科学性和客观性。

(3) 可操作性原则：综合考虑调查方法、时间和经费等因素，结合当前科技发展和专业技术水平，使调查过程切实可行。

2.2 调查范围

本次调查范围为零陵区湘江东路与政通一路交汇处东南角地块，位于湖南省永州市零陵区湘江东路与政通一路交汇处东南角，地块总面积 45443.71m²。地块中心坐标为：中心经度：111.622398°E，中心纬度：26.286721°N。

调查范围拐点坐标如表 2-1 所示，调查范围红线图如图 2-1 所示，卫星图如图 2-2 所示：

表 2-1 地块拐点坐标一览表

序号	点号	坐标	
		X (m)	Y (m)
1	J1	2908897.733	37562105.820
2	J2	2908925.300	37562133.625
3	J3	2908925.300	37562208.238
4	J4	2908866.313	37562209.166
5	J5	2908794.541	37562198.199
6	J6	2908740.506	37562204.040
7	J7	2908720.875	37562228.724
8	J8	2908713.022	37562307.675
9	J9	2908709.749	37562360.885
10	J10	2908736.296	37562392.442
11	J11	2908735.500	37562410.259
12	J12	2908717.961	37562464.524

13	J13	2908610.859	37562431.487
14	J14	2908621.142	37562428.527
15	J15	2908630.179	37562388.335
16	J16	2908641.156	37562360.921
17	J17	2908655.239	37562282.407
18	J18	2908643.068	37562253.254
19	J19	2908646.706	37562223.084
20	J20	2908654.528	37562198.441
21	J21	2908659.895	37562173.777
22	J22	2908680.556	37562141.317
23	J23	2908687.058	37562100.377
24	J24	2908692.097	37562100.496
25	J25	2908703.039	37562100.647
26	J26	2908712.303	37562100.726
27	J27	2908800.083	37562101.480
28	J28	2908835.051	37562105.281

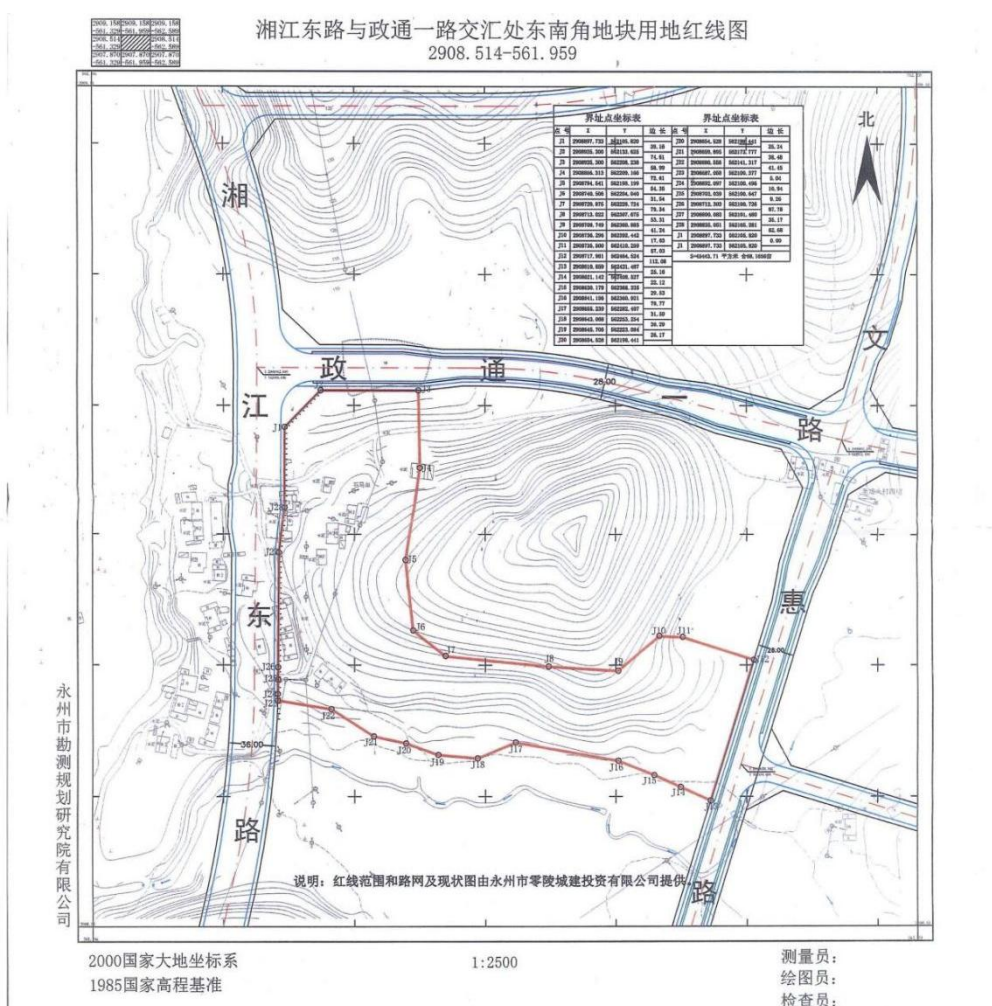


图 2-1 调查地块边界及拐点图



图 2-2 调查范围卫星图

2.3 调查依据

2.3.1 国家有关法律、法规及规范性文件

- (1) 《中华人民共和国环境保护法》（2015 年 1 月 1 日施行）；
- (2) 《中华人民共和国土壤污染防治法》（2019 年 1 月 1 日施行）；
- (3) 《中华人民共和国环境影响评价法》（2018 年 12 月 29 日修正）；
- (4) 《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（2020 年 9 月 1 日施行）；
- (5) 《中华人民共和国大气污染防治法》（2018 年 10 月 26 日修正）；
- (6) 《中华人民共和国水污染防治法》（2018 年 1 月 1 日施行）；
- (7) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修正）；
- (8) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日第二次修正）；
- (9) 《土壤污染防治行动计划》（2016 年 5 月 28 日实施）；
- (10) 《污染地块土壤环境管理办法》（环保部令 2016 第 42 号）。

2.3.2 地方有关法规、规章及规范性文件

- (1) 《湖南省土壤污染防治工作方案》（2017.1.23）；
- (2) 《湖南省生态环境厅湖南省自然资源厅关于印发<湖南省建设用地安全利用工作方案>的通知》（湘环发[2020]19 号）；

- (3)《湖南省贯彻落实<中华人民共和国土壤污染防治法>办法》(2020.3.31);
- (4)《湖南省生态环境厅湖南省自然资源厅关于进一步加强建设用地土壤环境监管的通知》(湘环发[2021]26号);
- (5)《湖南省生态环境厅关于落实污染地块再开发利用情况摸底调查工作的通知》(2020.7.8);
- (6)《湖南省生态环境厅、湖南省自然资源厅关于进一步加强建设用地土壤环境监管的通知》(湘环发[2021]26号);
- (7)《湖南省实施<中华人民共和国土壤污染防治法>办法》(2020年7月1日施行);
- (8)《湖南省环境保护条例》(2020年1月1日施行)。

2.3.3 相关技术规范及导则

- (1)《建设用地土壤污染状况调查技术导则》(HJ 25.1-2019);
- (2)《工业企业场地环境调查评估与修复工作指南(试行)》(2014.11);
- (3)《建设用地土壤环境调查评估技术指南》(环发 2017 年第 72 号)。

2.4 调查方法和调查程序

2.4.1 调查方法

本次调查程序严格按照《建设用地土壤污染状况调查技术导则》(HJ25.1-2019)开展地块调查工作,结合国内主要污染地块环境调查相关经验和地块的实际情况。

本报告即通过资料收集、人员访谈、现场踏勘等方法,查明地块主要污染物和可疑污染区域;开展地块初步现场调查。

第一阶段土壤污染状况调查:

第一阶段土壤污染状况调查以资料收集、现场踏勘和人员访谈为主,通过多种途径对地块进行污染识别,说明可能的污染类型、污染状况和来源,并提出第二阶段土壤污染状况调查的建议。

(1) 资料的收集

主要以信息检索、对部门走访等方式,收集地块变迁、地块环境、地块相关记录、有关政府文件、相邻企业资料。

（2）现场踏勘

察看地块的现状，相邻地块的现状与历史情况，周围区域的现状与历史情况，区域的地质、水文地质和地形的描述等。

通过对地块及其周边环境设施的现场调查，观察场地污染痕迹，核实资料收集的准确性，获取与地块污染有关的线索。采用 GPS 定位仪、摄/录像设备等手段，仔细观察、辨别、记录地块及其周边重要环境状况及其疑似污染痕迹。重点关注土壤和地下水污染的物质的使用、生产、贮存，三废处理与排放以及泄漏状况，地块过去使用中留下的可能造成土壤和地下水污染的异常迹象，如罐、槽泄漏以及废物临时堆放污染痕迹；记录有毒有害物质的使用、处理、储存、处置；生产过程和设备，储槽与管线；恶臭、化学品味道和刺激性气味，污染和腐蚀的痕迹；排水管或渠、污水池或其它地表水体、废物堆放池、井等重点对象。

（3）人员访谈

主要采用当面交流和书面调查等方式对地块管理机构和附近的居民进行访谈。访谈结束后对访谈内容进行整理，并对照已有资料，对其中可疑处和不完善处进行核实和补充。

2.4.2 调查程序

本次调查按照《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ25.1-2019）第一阶段要求进行，土壤污染状况初步调查工作程序图如图 2-3 所示。

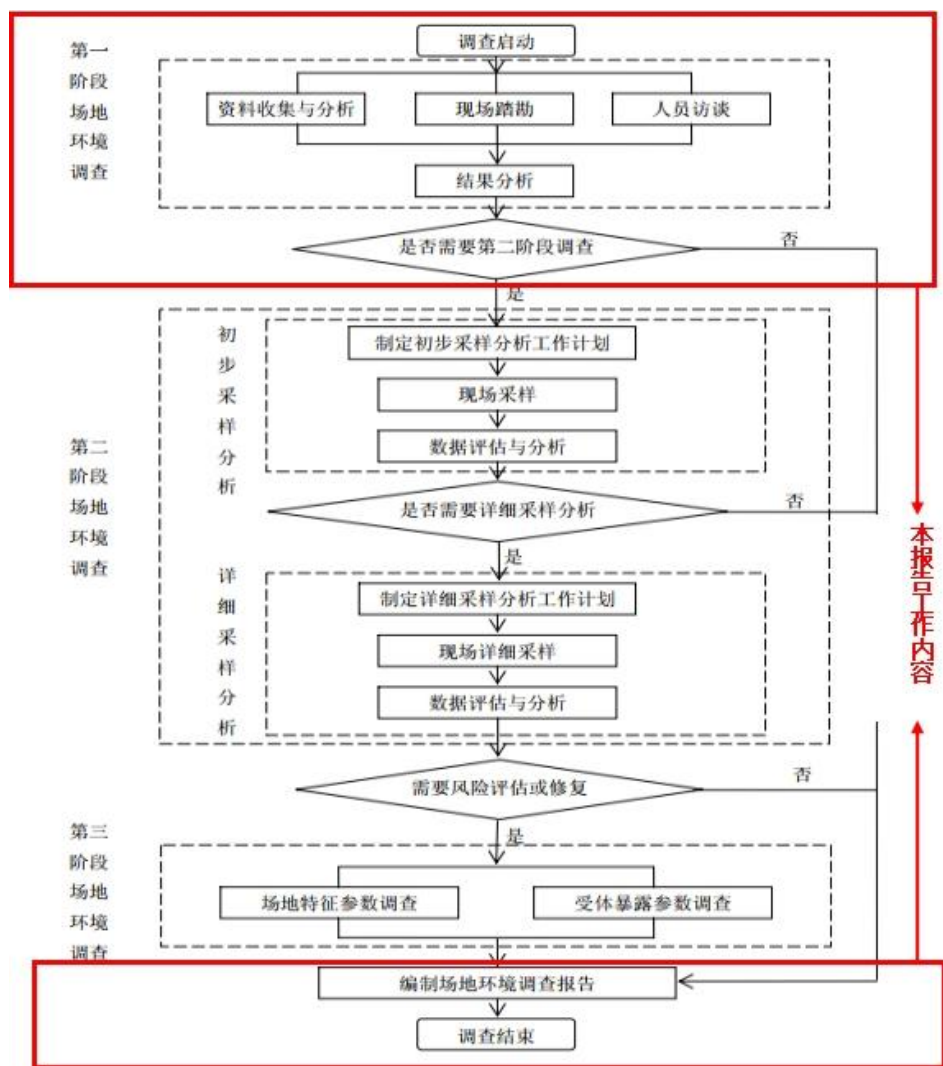


图 2-3 土壤污染状况初步调查工作程序图

本报告工作内容为第一阶段场地环境调查，主要为资料收集与分析、现场踏勘、人员访谈。

3 地块概况

3.1 区域环境状况

3.1.1 区域地理位置

永州东连郴州市，南界广东省清远市、广西壮族自治区贺州市，西接广西壮族自治区桂林市，北邻衡阳市、邵阳市。湘江经西向东穿越零祁盆地，潇水自南至北纵贯全境，地理坐标介于北纬 24°39′至 26°51′，东经 111°06′至 112°21′之间，南北相距最长 245 千米，东西相间最宽 144 千米，土地总面积 2.24 万平方千米。

零陵区地处永州市北部湘江与潇水汇合处，地理座标为北纬 25°51′~26°26′，东经 111°10′~111°56′，是永州市中心城区之一。潇湘二水贯穿全境，建设中的洛湛铁路穿越其境，207、322 国道和 1830 省道及衡昆高速公路在区内 纵横交错，永州机场已开通航线，水陆空交通十分方便。

本次土壤调查地块位于湖南省永州市零陵区湘江东路与政通一路交汇处东南角，地块总面积 24673.99m²，地块中心坐标为：中心经度：111.622398°E，中心纬度：26.286721°N。

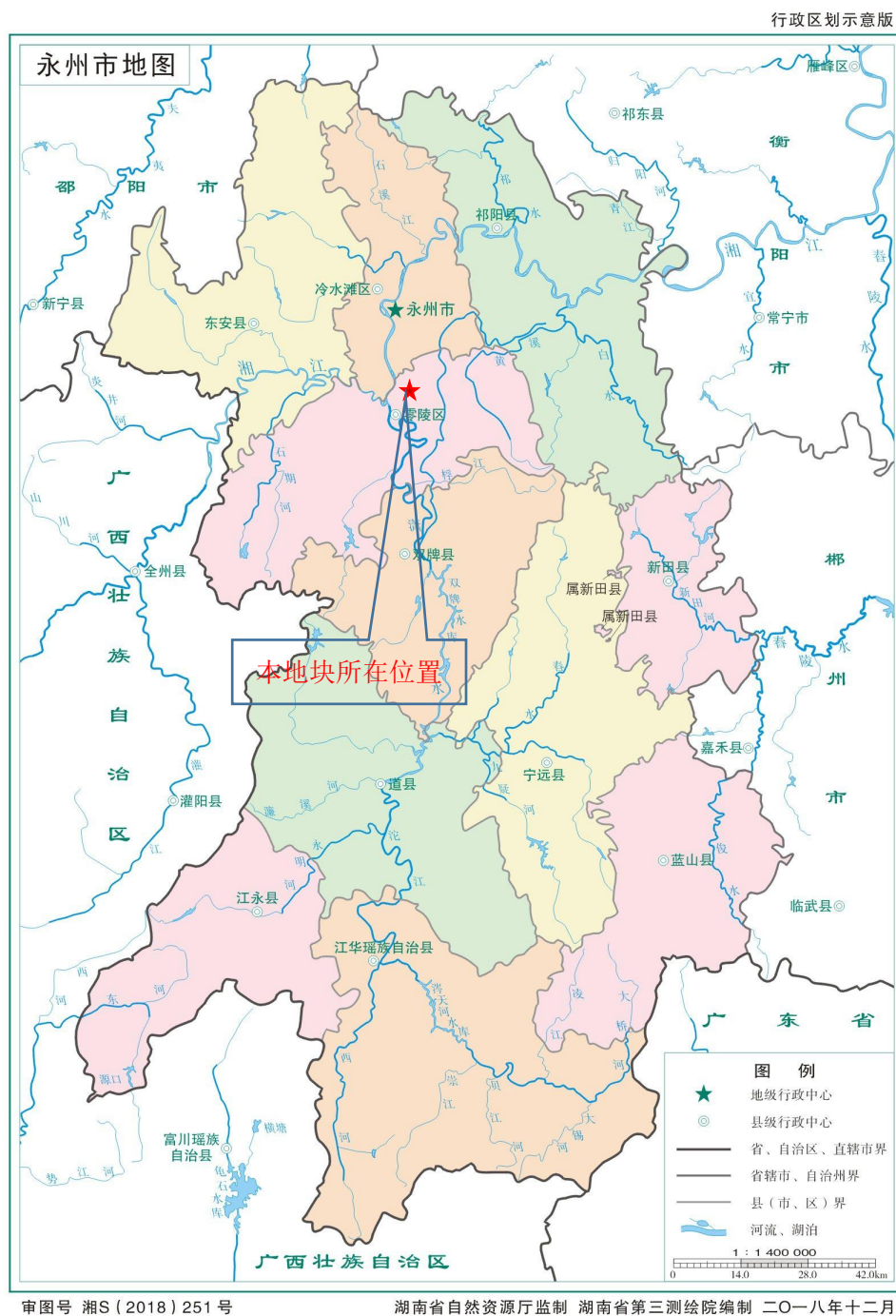


图 3-1 本项目区域地理位置图

3.1.2 自然环境概况

(1) 地形、地貌

项目区属构造侵蚀丘岗地貌，波状起伏地形、岗地平缓，海拔标高 104.0-140m 左右，整个地形呈北高南低。地层岩性属于江南古陆的武陵雪峰分区，元古界地

层分布最广，古生界以寒武系、奥陶系、石灰系、二迭系海相地层为主，中生界、新生界则以陆相沉积为特征。出露岩性有松散土层、砂岩页岩、砾岩、泥灰岩、灰岩、粘土岩、板岩、变质砂岩等。地表分布有第四系（Q）、第三系（N）与上朱罗一白垩系地层。主要由黄土、粘土、亚粘土、砾石组成。第四纪坡积及残积地层分布面广，几乎覆盖全区，本区内无大的断裂构造通过。按地质剖面由上至下分别有：耕植土层、洪积土层、冲积土层、残积土层、第四系（Q）、亚粘土和砾石。

（2）水文气象

永州市零陵区河流主要为湘江、潇水、愚溪河。

湘江是永州境内最大的过境河，为长江主要支流之一。发源于湖南省永州市海拔近 2000 米的九嶷山脚蓝山县野狗山麓，上游称潇水，零陵以北开始称湘江，向东流经永州、衡阳、株洲、湘潭、长沙，至湘阴县入洞庭湖后归长江。全长 817 公里，流域面积 92.300km²。上游水急滩多，中下游水量丰富，水流平稳。干支流大部可通航，旧时是两湖与两广的重要交通运输线路。潇水发源于永州市蓝山县野狗山，经江华水口、沱江镇，过界牌流入道县境内，北流而下经双牌至零陵区萍岛后称湘江，全流域面积 12099km²。永州市零陵区地处潇水下游末端，河源至零陵城区约 321km，流经市区长度为 25km，流经市中心长度为 11km，河床宽 150-250m，河槽深 10-15m，多年平均流量 331.0m³/s，河床平均坡降 0.76%，历年最高水位 106.72m（大西门处），最低水位 98.70m（大西门处），平均水位 99.25m。

愚溪河为潇水一级支流，湘江二级支流。发源于零陵区梳子铺乡大古源，于零陵区河西办事处柳子街汇入潇水。全长 41km，流域面积 153.7km²。落差 39m，坡度 0.95‰。愚溪河平均流量 3.6m³/s，枯水期流量 1.4m³/s，年平均总径流量 1.14 亿 m³，河宽 20-30m。该流域未进行功能区划，水体现有实际功能主要为农业用水，水质按 GB3838-2002Ⅲ类标准执行。

零陵区境内气候温和、雨量充沛的亚热带气温条件，既具温光丰富的大陆性季风气候特点，又有雨量充沛、空气湿润的海洋性气候特征。全年平均气温在 17.6℃~18.6℃之间，无霜期年均 285~311 天，年降雨量 1290~1900 毫米。

（3）气候特征

永州所处地理位置属中亚热带大陆性季风湿润气候区，加之独特的地形地貌，形成境内气候温和、雨量充沛、土地肥沃、物产丰富的亚热带气温条件，既具温光丰富的大陆性季风气候特点，又有雨量充沛、空气湿润的海洋性气候特征。气温较高、严寒期短，夏热期长、春温多变、寒潮频繁，春季多雨、夏秋多旱；全年平均气温在 17.6℃~18.6℃之间，无霜期年均 285~311 天，年降雨量 1290~1900 12 毫米，南部六县有“天然大棚”之称。

（4）地质条件

零陵区河西片区地貌属构造侵蚀丘岗地貌，波状起伏地形、岗地平缓，海拔标高 104.0-150 左右，整个地形呈北高南低。地层岩性属于江南古陆的武陵雪峰分区，元古界地层分布最广，古生界以寒武系、奥陶系、石灰系、二迭系海相地层为主，中生界、新生界则以陆相沉积为特征。出露岩性有松散土层、砂岩页岩、砾岩、泥灰岩、灰岩、粘土岩、板岩、变质砂岩等。地表分布有第四系（Q）、第三系（N）与上侏罗一白垩系地层。主要由黄土、粘土、亚粘土、砾石组成。第四纪坡积及残积地层分布面广，几乎覆盖全区，本区内无大的断裂构造通过按地质剖面由上至下分别有：耕植土层、洪积土层、冲积土层、残积土层、第四系（Q）、亚粘土和砾石。

（5）水文地质条件

1) 地表水

根据现场勘查，地块周边的地表水主要为潇水，其中潇水位于地块西侧约 100m 处。

2) 地下水

据了解，地块位于永州市零陵区，其周边主要居民、道路、规划用地及集体用地等，其地下水类型为孔隙潜水，主要受大气降水和西侧河流的侧向的补给，地下水与潇水具有一定的连通性，丰水季节接受河水补给，枯水季节向河流排泄，受气候变化影响明显。

3.2 地块周边环境及敏感目标

本次调查范围为零陵区湘江东路与政通一路交汇处东南角地块周边 1km 范围，本次调查范围属于零陵机场禁飞区范围内，因此无项目鸟瞰图，只进行了现场拍照，本次通过现场踏勘的方式进行周边敏感目标调查，具体周边敏感目标分布情况如下表 3-1 和图 3-2。

表 3-1 地块周边环境分布一览表

序号	方位	最近距离 (m)	分布内容
<u>1</u>	<u>EN</u>	<u>660-830</u>	<u>大深塘张家居民#1</u>
<u>2</u>	<u>WS</u>	<u>280-400</u>	<u>老埠头村居民</u>
<u>3</u>	<u>E</u>	<u>200-420</u>	<u>王家居民</u>
<u>4</u>	<u>ES</u>	<u>210-900</u>	<u>石马冲蔡家居民</u>
<u>5</u>	<u>S</u>	<u>580-980</u>	<u>山水新城小区居民</u>
<u>6</u>	<u>W</u>	<u>500-550</u>	<u>蔡家居民</u>
<u>7</u>	<u>WS</u>	<u>745-880</u>	<u>周家居民</u>
<u>8</u>	<u>W</u>	<u>550-850</u>	<u>贺家居民</u>
<u>9</u>	<u>EN</u>	<u>580-710</u>	<u>大深塘张家居民#2</u>
<u>10</u>	<u>WN</u>	<u>450-800</u>	<u>胡家居民</u>



图 3-2 地块周边环境及敏感目标示意图

3.3 地块历史及使用现状

3.3.1 地块历史

根据场地历史使用调查，该地块使用情况缺乏有效的资料信息，只有零星的文字资料和口述信息结合历史卫星图片分析得出以下结论：

根据现场踏勘及人员访谈，该地块一直为农村宅基地、农用地、农村道路用地等集体用地，本地块由 3 个小地块组成，根据查找相关资料现已不能了解 3 个小地块的面积，但地籍调查表中有注明 3 个小土地分别于 2012 年 3 月 26 日、2015 年 11 月 9 日、2022 年 10 月 28 日土地完成了征收（具体详见附件 2-1/2-2/2-3），永州市自然资源和规划局于 2022 年 9 月 27 日出具了该地块规划条件（详见附件 6），其历史上无工业活动。通过卫星地图查询场地历史卫星影像，该地块最早空间影像为 2010 年。

地块历史状况如下：

表 3-2 地块历史变迁情况

时间	地块权属	地块性质
----	------	------

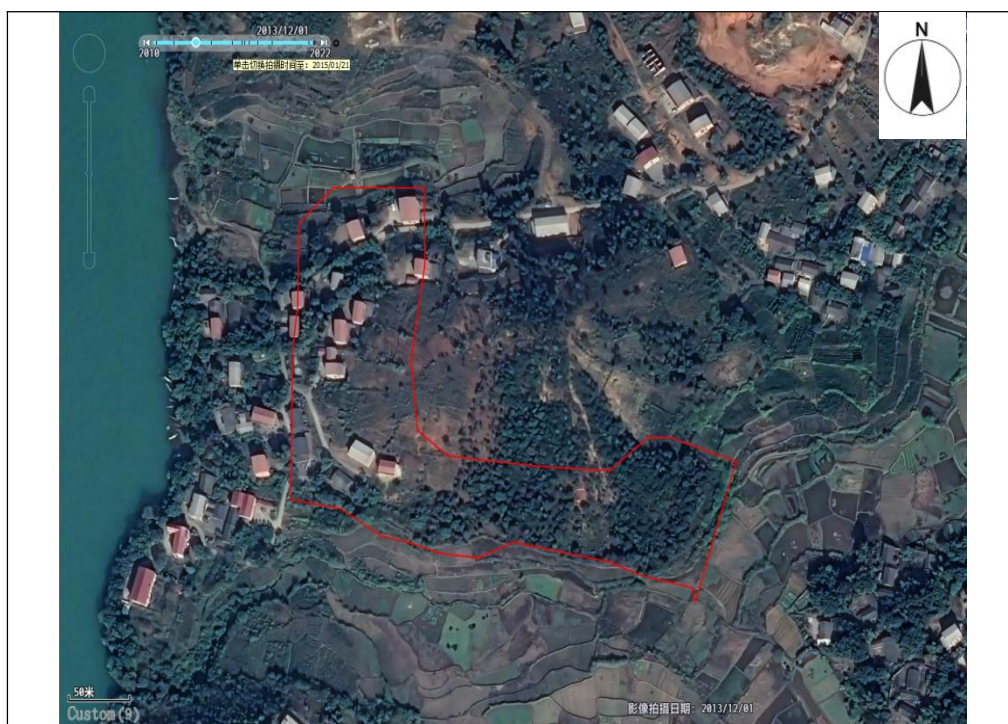
第 1 块小地块		
2012 年 3 月 26 日之前	永州市零陵区七星店街道办事处	集体用地（主要为农村宅基地、农用地、农村道路用地）
2012 年 3 月 26 日后	永州市零陵区自然资源局	国有用地
第 2 块小地块		
2015 年 11 月 9 日之前	永州市零陵区七星店街道办事处	集体用地（主要为农村宅基地、农用地、农村道路用地）
2015 年 11 月 9 日后	永州市零陵区自然资源局	国有用地
第 3 块小地块		
2022 年 10 月 28 日之前	永州市零陵区七星店街道办事处	集体用地（主要为农村宅基地、农用地、农村道路用地）
2022 年 10 月 28 日后	永州市零陵区自然资源局	国有用地

该地块最早历史卫星图片可追溯到 2010 年，从 2010、2013 年、2015 年、2018 年、2019 年、2022 年、2023 年历史卫星图片分析可知，该地块利用历史及现状较为清晰。详细情况见下图。



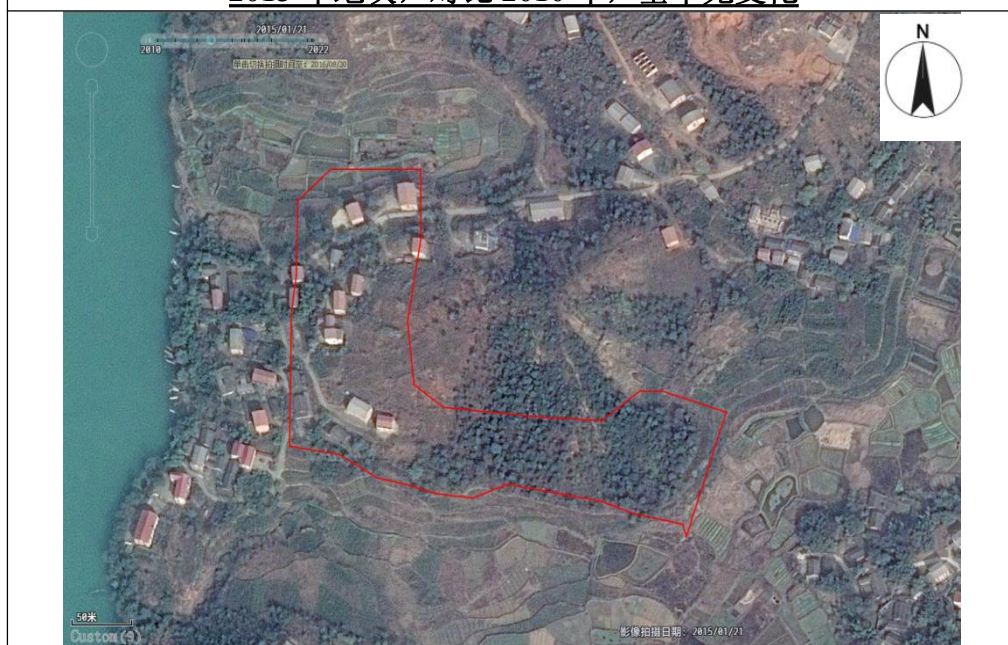
2010 年地块历史卫星图

2010 年地块，地块上主要为农村宅基地、农用地、农村道路用地等集体用地



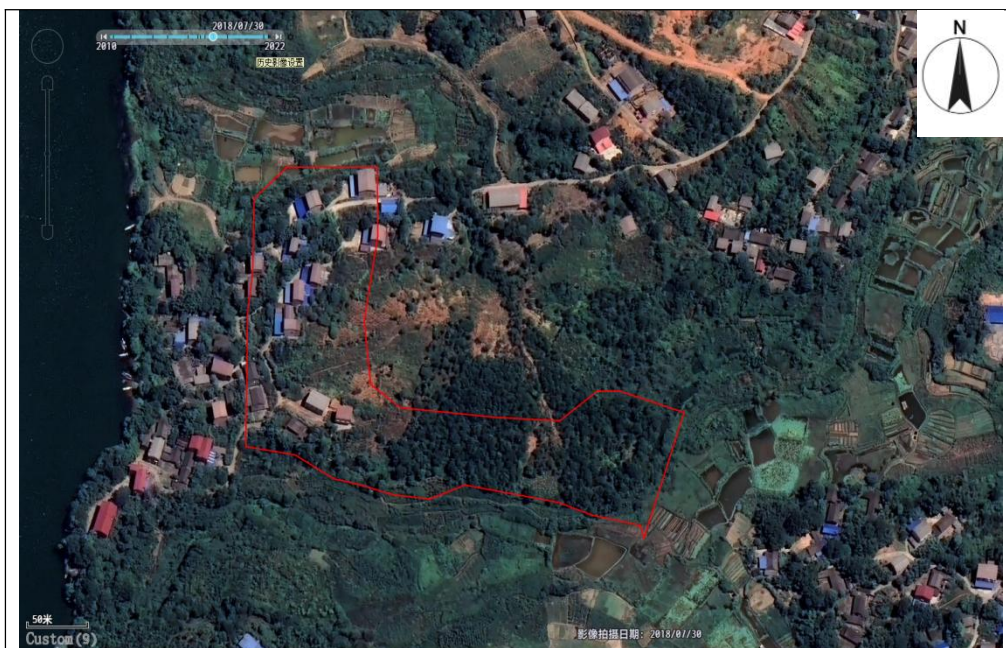
2013 年地块历史卫星图

2013 年地块，对比 2010 年，基本无变化



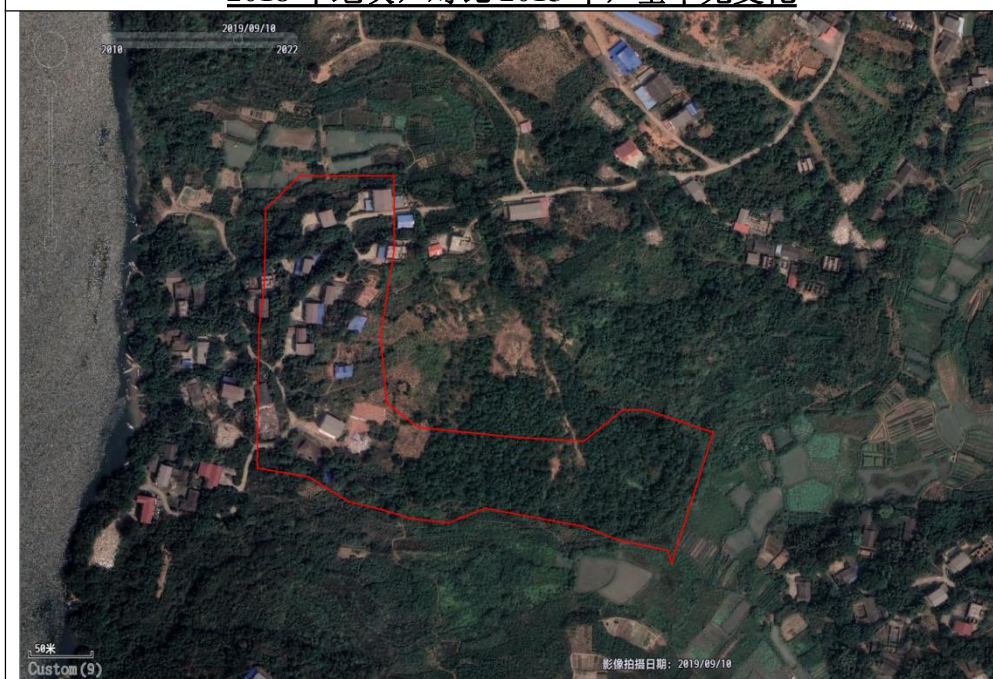
2015 年地块历史卫星图

2015 年地块，对比 2013 年，基本无变化



2018 年地块历史卫星图

2018 年地块，对比 2015 年，基本无变化



2019 年地块历史卫星图

2019 年地块，对比 2018 年，基本无变化



2022 年地块历史卫星图

2022 年地块，对比 2019 年，地块内房屋已全部拆除，其余无变化



2023 年地块现状卫星图

2023 年地块，对比 2022 年，地块内绿色植被已全部清理，场地正在进行平整

图 3-3 地块历史卫星图

通过对地块内部历史卫星图片分析可知，该地块内部不涉及工矿用途、规模化养殖、有毒有害物质储存与输送、危险废物堆放、固废堆放与倾倒、固废填埋等可能影响土壤和地下水环境质量的利用方式或事件发生。

3.3.2 地块现状

2023 年 7 月，我公司多次对项目现场进行了踏勘调查，采用现场访谈、实

实际勘察等方式了解现场实际情况，地块现状图如下：



图 3-4 地块现状现场照片

根据土地建设方提供的资料以及现场踏勘，地块建设规划许可正在办理中，地块正处于平整场地阶段，其平整场地开挖所产生的土石方量为 21.8 万土方，开挖所产生的土方回填至本地块东侧“永州大道与政通一路交汇处西南角用地地块”，用作平整场地填土。

表 3-4 现状地块筛查数据结果一览表

开挖土方	回填土方	输送土方	土方是否平衡
21.8 万立方	4 万立方	17.8 万立方	是

为了解现状地块土壤质量情况，我单位对地块内设三个监测点位进行了快速筛查，筛查结果如下：

表 3-5 现状地块筛查数据结果一览表

筛查因子	监测点位			标准限值	达标情况
	1#监测点	2#监测点	3#监测点		
Cu (PPM)	248.36	241.60	167.20	18000	达标
Zn (PPM)	101.02	103.76	35.03	/	/
Pb (PPM)	29.57	30.53	25.14	800	达标
As (PPM)	0.23	4.88	19.99	60	达标
Co (PPM)	0.25	0.32	0.58	70	达标
Fe ₂ O ₃ (%)	ND	ND	ND	/	/
Mn (PPM)	ND	ND	ND	/	/
Cr (PPM)	ND	ND	ND	5.7	达标
Hg (PPM)	ND	ND	ND	38	达标
Cd (PPM)	ND	ND	ND	65	达标
Ag (PPM)	ND	ND	ND	/	/

根据现场土壤快速筛查结果显示，监测点位各项因子均满足《土壤环境质量建设用土壤污染风险管控标准》（GB36600-2018）第二类用地筛选值标准限值。

3.4 地块利用的规划

本地块于 2022 年 9 月 27 日由永州市自然资源和规划局出具《滨江新城片区湘江东路与政通一路交汇处东南角地块（D-1-18 地块）的规划条件》（永自然资函[2022]547 号）（详见附件 6），用地性质规划为二类居住用地（城镇住宅用地），本地块于 2022 年 10 月 28 日整个地块已全部征收为国有用地，2022 年 12 月 7 日将此地块出让于永州市璟辰置业有限公司，并签订挂牌出让成交确认书（详见附件 4），该地块现正在进行土地平整，其余未动工，建设单位正在进行建设工程规划中，目前正在办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、国土证等证件，因此符合土地利用总体规划。

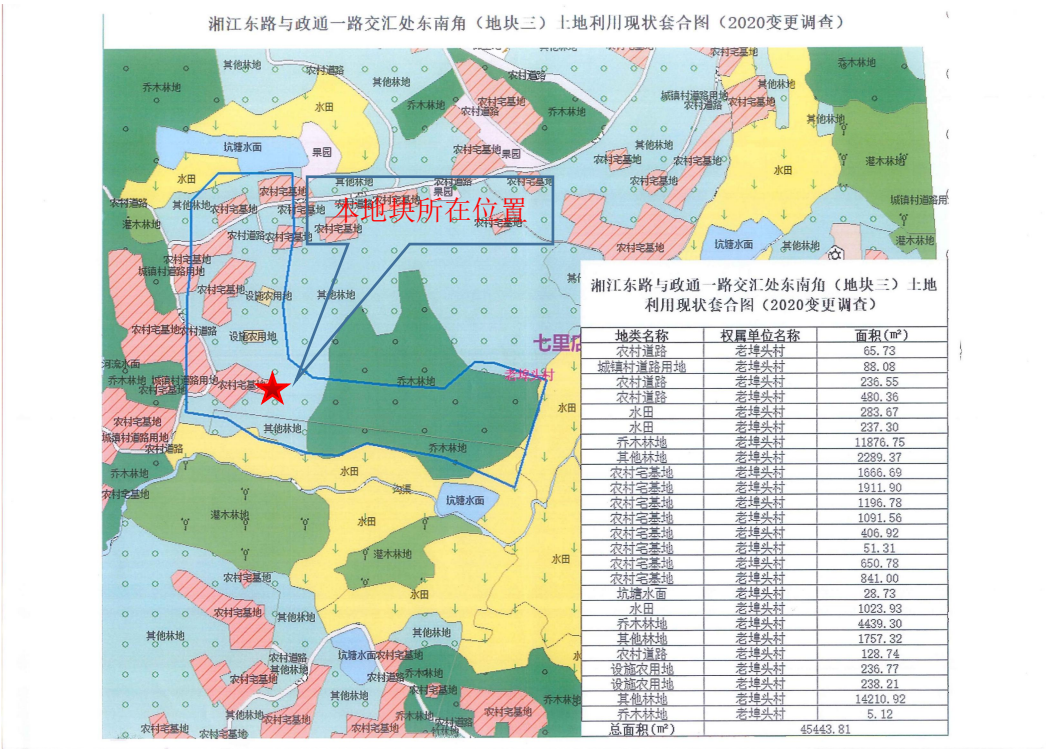


图 3-5 永州大道与政通一路交汇处东南角土地利用总体规划套合图（2016-2020 总体规划）

3.5 相邻地块历史及使用现状

3.5.1 相邻地块历史

通过卫星地图查询场地历史卫星影像，最早可追溯至 2010 年，最新影像资

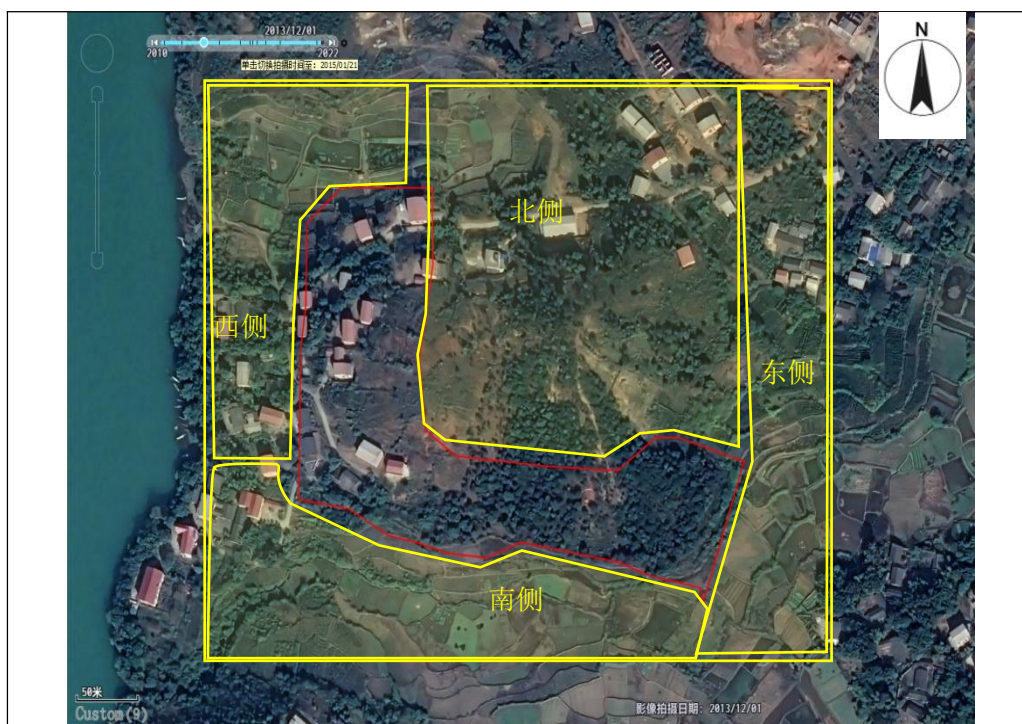
料为 2023。相邻地块的历史变迁情况见表 3-3。

表 3-3 相邻地块历史使用情况一览表

区域	时间	历史变迁及建设情况
地块东 侧	2010 年前	无历史影像数据
	2010 年-至今	原为空地、居民散户、农田及林地，未来规划一条文惠路，其余暂时无变化
地块南 侧	2010 年前	无历史影像数据
	2010 年-至今	原为农田、水塘等农用地，现设置了项目建设的临时砂石堆场
地块西 侧	2010 年前	无历史影像数据
	2010 年-至今	原为空地、居民散户及滴水，未来规划为湘江东路及滴水
地块北 侧	2010 年前	无历史影像数据
	2010 年-至今	原为空地、居民散户、农田及林地，未来规划为政通一路

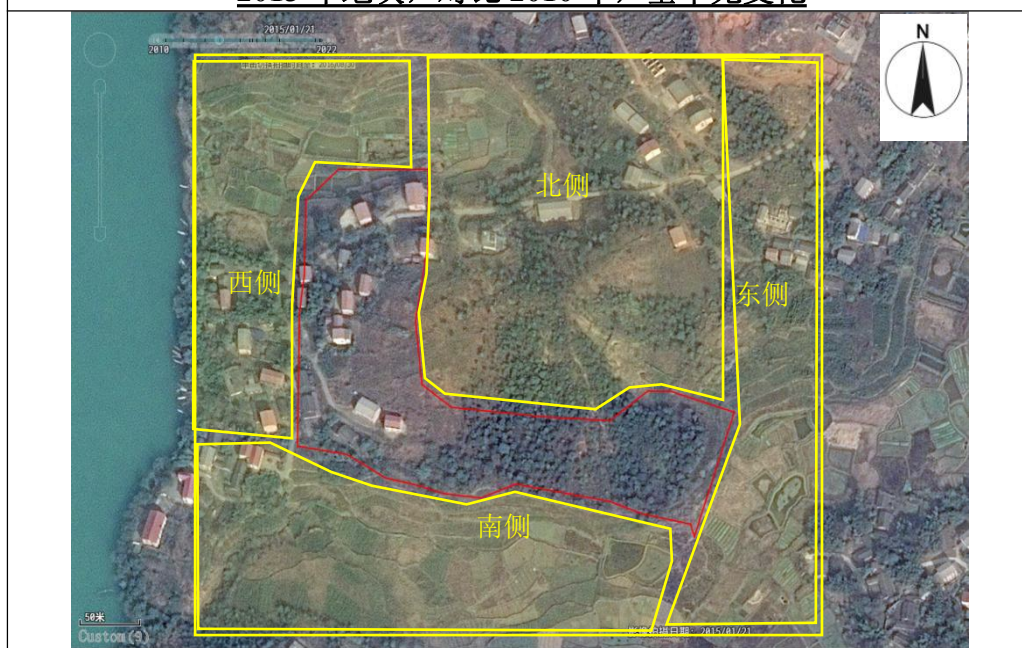
根据奥维地图下载的历史卫星图片，2010 年，从 2013 年、2015 年、2018 年、2019 年、2022 年以及 2023 年现场照片可以看出该地块的利用历史及现状较为清晰。详细情况见下图。





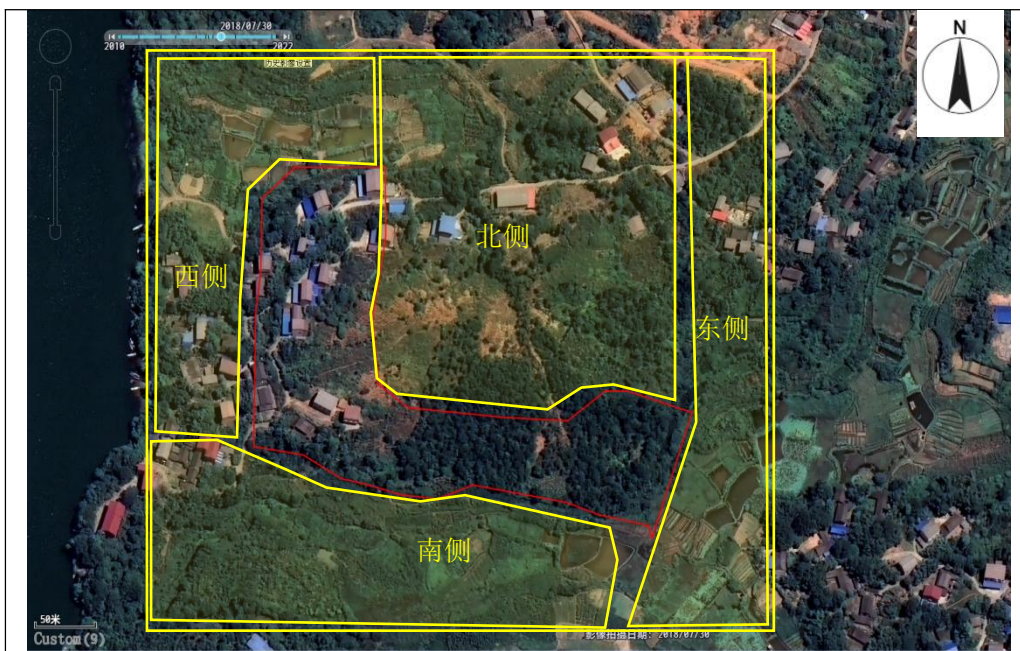
2013 年地块周边历史卫星图

2013 年地块，对比 2010 年，基本无变化



2015 年地块周边历史卫星图

2015 年地块，对比 2013 年，基本无变化



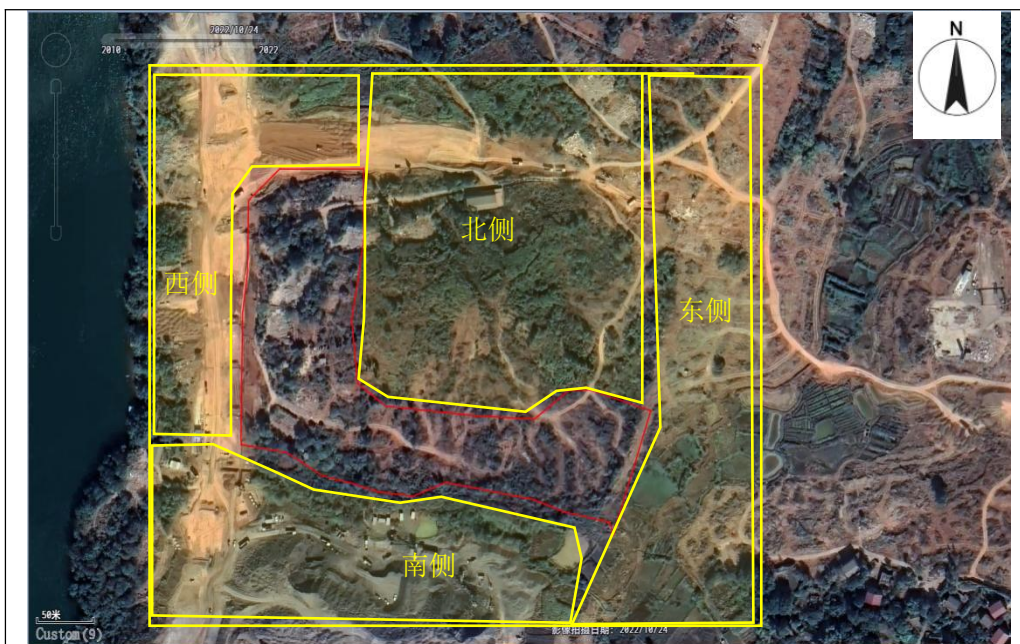
2018 年地块周边历史卫星图

2018 年地块，对比 2015 年，基本无变化



2019 年地块周边历史卫星图

2019 年地块，对比 2018 年，基本无变化



2022 年地块周边历史卫星图

2022 年地块，对比 2019 年，地块北侧、西侧规划的道路正在建设，东侧规划的道路暂未建设，南侧设置了本项目临时砂石堆场，其余无变化



2023 年地块周边卫星图

2023 年地块，对比 2022 年，其西侧规划的道路已初步建设完成，其余无变化

图 3-6 地块历史卫星图

3.5.2 相邻地块现状

通过现场踏勘，地块东侧为空地，规划有文惠路，暂未建设，地块南侧为项

目临时砂石堆场，地块西侧为空地及潇水，规划有湘江东路，正在建设，地块北侧为空地，规划有政通一路，暂未建设，相邻地块现状现场照片如图。



2023 年西侧地块现状照片



2023 年北侧地块现状照片





图 3-7 相邻地块现状现场照片

3.5.3 历史回顾总结

从地块内部及周边地块历史卫星图片分析可知，调查地块一直为农用地、农村宅基地、农村道路用地，周边 1km 范围内主要为居民散户，其他区域以农用地为主。从总的来看，调查地块内部及周边区域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、危险废物堆放、固废堆放与倾倒、固废填埋等可能影响土壤和地下水的人为活动发生。

4 资料分析

本地块信息搜集收集情况见表 4-1 信息清单。

表 4-1 信息收集清单

序号	类别	资料名称	获取情况	资料来源
1	地块利用 变迁资料	用来辨识地块及其周边地块的开发及活动状况的航片或卫星图片，地块的土地使用和规划资料，其它有助于评价地块污染的历史资料，如土地登记信息资料等	历史卫星图、现场拍照、用地规划设计要求、人员访谈等	卫星地图影像、照片、访问当地居民及工作人员
		地块利用变迁过程中的地块内建筑、设施、工艺流程和生产污染等的变化情况	无	/

		地块规划条件书等相关政府文件等	扫描件	永州市自然资源和规划局
2	地块环境资料	地块土壤及地下水污染记录	无	/
		地块危险废物堆放记录	无	/
3	地块相关记录	产品、原辅材料及中间体清单、工艺流程图、地下管线图、化学品储存及使用清单、泄漏记录、废物管理记录、地上及地下储罐清单	无	/
		平面布置图	无	/
		环境监测数据、环境影响报告书或表、环境审计报告	无	/
		地勘报告	无	/
4	由政府机关和权威机构所保存和发布的环境资料	区域环境保护规划	生态环境保护规划	人民政府网站
		环境质量公告	已获取	生态环境局网站
		企业在政府部门相关环境备案和批复	未获取	/
		生态和水源保护区规划	未获取	/
5	地块所在区域的自然和社会信息	自然信息包括地理位置图、地形、地貌、土壤、水文、地质和气象资料等，社会信息包括人口密度和分布，区域所在地的经济现状和发展规划	已获取	人民政府网站、其他网络查询
6	地块周边企业信息	地块周边企业的环评文件及审批意见、验收文件等	无	/

4.1 政府和权威机构资料收集和分析

通过查询永州市人民政府网站、自然资源与规划局网站及生态环境网站，本次调查收集到以下资料：2022 年永州市环境质量状况。

通过查询相关文档，收集到以下资料：规划书、用地范围图、宗地图等。

根据规划条件书可知，零陵区湘江东路与政通一路交汇处东南角地块位于永州市零陵区。

根据“项目用地范围图”获得了项目地块边界与拐点信息。

4.2 地块资料收集和分析

通过对周边居民、地块所在村委会及相关政府机构工作人员进行人员访谈得到本次调查报告的基础资料。根据查询卫星地图影像等多种方式，可知搜集本地块和周边周边地块的现状卫星图、历史卫星图。最终可确定本地块上历史分布主要有居民房屋建设地、农用地及农村道路用地等。历史上地块无工业企业，未进行过工业生产活动。

地块周边区域主要分布有居民区、道路、农用地等，地块无土壤及地下水污染记录，无相关环境监测数据、环境影响报告书或表、环境审计报告、无工业企业的产品、原辅材料及中间体清单、工艺流程图、地下管线图、化学品储存及使用清单、泄漏记录、废物管理记录、地上及地下储罐清单等等，本地块未在自然保护区和水源地保护区等保护区内，本地块内当前和历史上均无企业，无政府部门相关环境备案和批复。

5 现场踏勘和人员访谈

为了使现场踏勘能够了解到更详细、更准确、更具有针对性的信息，本次先对地块的资料进行分析，根据资料分析确定现场踏勘的范围及重点，制定现场踏勘方案及计划，于 2023 年 7 月对地块内及地块周边情况进行了现场踏勘。

5.1 现场踏勘

现场踏勘范围：根据资料分析可知，地块内及地块周边均不涉及有毒有害及重金属污染物排放、贮存的企业，区域内的主要污染源主要为农业面源及生活污染源，主要污染物迁移途径为地表径流，且地块内无地表水体的流经，根据区域的地形地貌及周边环境概况。

现场踏勘重点：重点踏勘对象一般应包括：有毒有害物质的使用、处理、储存、处置；生产过程和设备，储槽与管线；恶臭、化学品味道和刺激性气味，污染和腐蚀的痕迹；排水管或渠、污水池或其他地表水体、废物堆放地、井等。同时应观察和记录地块及周围是否有可能受污染影响的居民区、学校、医院、饮用水源保护区以及其他公共场所等，并在报告中明确其与地块的位置关系。

该地块的现状与历史利用情况均不涉及工业企业，因此本次的调查重点主要包括：①地块内土地利用现状；②地块周边土地利用现状，并分析存不存在使地

块收到污染的污染源及污染途径；③重点调查地块周边 100m 范围内的工业企业分布情况及是否涉及有毒有害物质及重金属污染物的贮存、使用、生产及处置的情况；④地块周边居民区、学校、医院、饮用水源及其他公共场所的分布情况等。

现场踏勘方法：本次现场踏勘的方法主要为异常气味的辨识、摄影和照相、现场笔记等方式初步判断地块污染的状况。

5.1.1 地块踏勘

对地块内部现场探勘发现，地块原来作为农用地等使用，现场调查过程中，未发现土壤存在明显颜色异常、油渍、异味等污染痕迹；地块内没有固体废物、垃圾及外来客土堆存或填埋等情况。现场踏勘照片如图 5-1。



图 5-1 地块现场踏勘图

根据土地建设方提供的资料以及现场踏勘，地块建设规划许可正在办理中，地块正处于平整场地阶段，其平整场地开挖所产生的土石方量为 21.8 万土方，开挖所产生的土方回填至本地块东侧“永州大道与政通一路交汇处西南角用地地块”，用作平整场地填土。

5.1.2 地块周边情况

通过现场踏勘发现，地块周边 100m 范围内以道路、农用地为主，主要分布在地块四周。在现场踏勘过程中未发现土壤颜色、气味等异常，也未发现有毒有害物质的使用和排放。在地块周边未发现工矿企业、规模化养殖场等可能导致土壤和地下水污染的情况存在。地块周边现场踏勘情况如图 5-2。



2023 年西侧地块现状照片



2023 年北侧地块现状照片



图 5-2 地块周边踏勘图

5.1.3 有毒有害物质的储存、使用和处置情况分析

根据现场踏勘和人员访谈情况，地块未发现有毒有害物质；地块历史上为农用地，未涉及工矿用途、规模化养殖、有毒有害物质储存与输送，因此也无有毒有害物质的储存、使用和处置情况记录。

5.1.4 各类槽罐内的物质和泄漏评价

根据现场踏勘和人员访谈情况，地块目前还未进行建设，未发现槽罐堆放；地块历史上为农用地，不涉及槽罐堆放，因此不存在槽罐泄漏情况。

5.1.5 固体废物和危险废物的处理评价

根据现场踏勘和人员访谈情况，目前该地块未发现有危险废物堆放、固废堆放与倾倒及固废填埋等；地块历史上为农用地，不涉及危险废物堆放、固废堆放与倾倒及固废填埋等，也未存在其他可能造成土壤污染的情形。

5.1.6 管线、沟渠泄漏评价

经过现场踏勘及访谈可知，地块未发现有管线、沟渠泄漏的情况发生；地块历史上主要为农用地、农村宅基地等，地块内不存在管线、沟渠。因此不存在管线、沟渠泄漏情况。

5.1.7 与污染物迁移相关的环境因素分析

污染物迁移是指污染物在环境中发生空间位置的移动及其所引起的污染物富集、扩散和消失的过程。根据现场踏勘和人员访谈情况，地块现状及历史上从未进行过任何工业企业生产活动，因此不涉及污染物迁移。

5.1.8 现场踏勘结论

通过对调查地块内部及周边相邻地块现场踏勘发现，地块内部及周边相邻区域未发现土壤颜色、气味等异常现象，也未出现工矿企业、规模化养殖场、危险废物及固废堆放与倾倒或填埋的迹象，现场踏勘得到的信息能有效印证历史卫星图片解译的信息，现场踏勘分析认为该地块未受到污染。

5.2 与污染物迁移有关的环境因素分析

通过上文分析，本地块历史和现状均未进行过任何工业企业生产活动，不存在污染物迁移问题。地块周边 1000m 范围内的敏感目标主要为居民。经调查，该地块周边生活污水收集后经处理后达标排放；生活垃圾能有效处理，项目地块及相邻地块历史时期及现状不存在生产性企业，也未发生过其他环境污染事故，不涉及有害物质的生产、储存、使用，因此，本地块土壤及地下水不会受到影响。

5.3 人员访谈

5.3.1 访谈对象

为进一步印证历史卫星图片解译和现场踏勘所掌握的情况，同时进一步明确调查过程中尚不明确的疑问，向熟悉该地块历史和现状的管理人员、土地使用权

人，工作人员及周边住户进行访谈。访谈人员信息如下表所示：

表 5-1 访谈人员信息一览表

序号	姓名	工作单位	联系方式	与地块关系	访谈时间	访谈方式
1	严国华	永州市零陵区土地储备中心	17375986663	政府管理部门	2023.7.15	问卷调查
2	易多	永州市生态环境局零陵分局	13874353372	环保部门管理人员	2023.7.15	问卷调查
3	任斌	二冶集团零陵滨江新城康养综合体项目部	15537109996	地块周边区域工作人员	2023.7.15	问卷调查
4	欧阳天	二冶集团零陵滨江新城康养综合体项目部	13924637258	土地利用者	2023.7.15	问卷调查
5	钟意	/	18274658486	周边居民	2023.7.15	问卷调查
6	吴龙辉	永州市璟辰置业有限公司	13397598602	土地利用者	2023.7.15	问卷调查
7	于大群	永州市璟辰置业有限公司	15274915289	土地利用者	2023.7.15	问卷调查
8	张小珍	/	17707463226	周边居民	2023.7.15	问卷调查
9	付龙利	/	18907462558	周边居民	2023.7.15	问卷调查
10	经小平	/	18797716585	周边居民	2023.7.15	问卷调查

5.3.1 访谈内容

基于调查地块及周边地块历史卫星图片解译及现场踏勘了解信息，结合土壤污染状况调查的目的，进一步通过人员访谈的形式确认地块历史用途变迁、是否发生过污染事件、是否进行污染修复、周边情况、是否存在有毒有害物质迁移扩散造成土壤或地下水污染等关键问题，设计了《人员访谈记录表格》。访谈信息登记表见附件 5。

表 5-2 访谈记录信息统计表

序号	类别	内容	人数	比例%
1	本地块历史上是否有其他工业企业存在	是	0	0
		否	10	100
		不确定	0	0
2	本地块内是否有任何正规或非正规的工业固体堆放场	正规	0	0
		非正规	0	0
		无	10	100
		不确定	0	0
3	本地块内是否有工业废水排放沟渠或渗坑	是	0	0
		否	10	100
		不确定	0	0
4	本地块内是否有产品、原辅材料、油品的地下储罐或地下输送管道	是	0	0
		否	10	100
		不确定	0	0
5	本地块内是否有工业废水的地下输送管道或储存池	是	0	0
		否	10	100
		不确定	0	0
6	本地块内是否曾发生过化学品泄露事故？或是否曾发生过其他环境污染事故？本地块周边邻近地块是否曾发生过化学品泄露事故？或是否曾发生过其他环境污染事故？	是	0	0
		否	10	100
		不确定	0	0
7	是否有废气排放	是	0	0
		否	10	100
		不确定	0	0
8	是否有工业废水产生	是	0	0
		否	9	90
		不确定	1	10

9	本地块内是否曾闻到过由土壤散发的异常气味？	是	/	/
		否	5	50
		不确定	5	50
10	本地块内危险废物是否曾自行利用处理？	是	/	0
		否	9	90
		不确定	1	10
11	本地块内是否有遗留的危险废物堆存？	是	/	0
		否	10	100
		不确定	/	/
12	本地块内土壤是否曾受到过污染？	是	/	/
		否	6	60
		不确定	4	40
13	本地块内地下水是否曾受到过污染？	是	/	/
		否	6	60
		不确定	4	40
14	本地块周边 1km 范围内是否有幼儿园、学校、居民区、医院、自然保护区、农田、集中式饮用水水源地、饮用水井、地表水体等敏感用地？	学校	1	该访谈写的学校为永州职业技术学院，根据现场勘查，地块距离学校约 1.1km，在 1km 范围外
15	本地块周边 1km 范围内是否有水井	是	/	0
		否	/	0
		不确定	10	100
16	本区域地下水用途是什么？周边地表水用途是什么？	不使用地下水，地表水用于生活饮用水	1	其地表水饮用水源保护区不在本地块 1km 范围内
17	本企业地块内是否曾开展过土壤环境调查监测工作	是	/	0
		否	2	20

		不确定	8	80
--	--	-----	---	----

5.3.2 访谈结论

据访谈统计结果，该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运输等情况；该地块历史上不涉及环境污染事故、危险废物堆放、固废（外来土方）堆放与倾倒、固废填埋等情况；该地块历史上不涉及工业废水污染；该地块历史监测数据未表明有污染；该地块不存在被污染迹象；该地块不存在来自周边污染源的污染风险；历史上不存在其他可能造成土壤污染的情形，人员访谈表详见附件 5。

6 结果与分析

6.1 资料收集、现场踏勘和人员访谈的一致性分析

本地块历史资料查阅、现场踏勘和人员访谈收集的资料总体上相互验证、相互补充，有较高的一致性，为了解本地块及相邻地块污染状况提供了有效信息。历史资料补充了现场踏勘和人员访谈情况中带来的信息缺失，使地块历史脉络更加清晰；人员访谈情况中多个信息来源显示的结论比较一致，从而较好的对地块历史活动情况进行了说明。整体来看，本地块历史资料、人员访谈和现场踏勘情况相互验证，结论一致。具体见表 6-1。

表 6-1 资料收集、现场踏勘和人员访谈的一致性分析表

序号	关键信息	历史收集资料	现场踏勘	人员访谈	结论一致性分析
1	历史用途及变迁	历史上均为农用地、宅基地、农村道路用地	地块历史均为农用地、宅基地、农村道路用地，本地块由 3 小块地组成，分别于 2012 年 3 月 26 日、2015 年 11 月 9 日、2022 年 10 月 28 日变更为国有用地，目前地块为二类居住用地(城镇住宅用地)	地块历史均为农用地、宅基地、农村道路用地	一致
2	工业企业存在情况	不存在	不存在	不存在	一致
3	工业固体废物堆放场所存在情况	不存在	不存在	不存在	一致
4	工业废水排放沟渠或渗坑存在情况	不存在	不存在	不存在	一致
5	产品、原辅材料、油品等地下储罐或地下输送的管道存在情况	不存在	不存在	不存在	一致
6	工业废水的地下输送管道或储存池存在情况	不存在	不存在	不存在	一致

7	化学品泄漏事故	不存在	不存在	不存在	一致
8	废气排放情况	不存在	不存在	不存在	一致
9	废水排放情况	不存在	不存在	不存在	一致
10	危险固废情况	不存在	不存在	不存在	一致
11	土壤颜色、气味有无异常，有无油渍	-	无	无	一致
12	土壤颜色、气味有无异常，有无油渍	-	无	无	一致
13	土壤污染情况	无	无	无	一致
14	地下水污染情况	无	无	无	一致

6.2 结果

根据历史资料收集，该地块历史上一直属于农用地、宅基地、农村道路用地，地块开发利用方式未发生改变。通过对周边居民，用地单位的人员访谈也能相互印证。当前和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等生产活动，也没发生过环境污染、危险废物堆放、固废堆放与倾倒、固废填埋等事故。历次土壤调查数据表明，该地块土壤未受到污染，也从来没有发现地块范围内有被污染迹象，周边也没有可能造成土壤和地下水的污染源存在。

6.3 分析

由于该地块历史上为一直为农用地、宅基地、农村道路用地，未进行过工矿活动、集中式畜禽养殖活动，基本不会对土壤环境造成影响，相邻地块历史上均为居民区及农用地，经走访调查，相邻地块均未涉及过有毒有害物质储存与输送，未涉及环境污染事故、危险废物堆放、固废堆放与倾倒、固废填埋等。

综上所述，该地块内及周边区域现状和历史上均无较大可能的污染源，本报告认为该地块的环境状况可以接受，第一阶段污染状况调查工作可以结束，无需进入第二阶段的调查。

7 结论与建议

7.1 第一阶段调查结论

零陵区湘江东路与政通一路交汇处东南角地块，位于永州市零陵区湘江东路与政通一路交汇处东南角，地块总面积 45443.71m²，现规划用途为二类居住用地(城镇住宅用地)，地块周边东侧为文惠路、南侧为本项目临时砂石堆场、西侧为湘江东路、北侧为政通一路。本地块的历史卫星图片或图表、现场踏勘和人员访谈各个环节的调查结果可互相支撑、印证。调查结果表明：该地块历史上一直是农村宅基地、农用地、农村道路用地，根据地籍调查表（详见附件 7）可知，本地块由 3 个小地块组成，根据查找相关资料现已不能了解 3 个小地块的面积，但地籍调查表中有注明 3 个小土地分别于 2012 年 3 月 26 日、2015 年 11 月 9 日、2022 年 10 月 28 日土地完成了征收（具体详见附件 2-1/2-2/2-3），永州市自然资源和规划局于 2022 年 9 月 27 日出具了该地块规划条件（详见附件 6），本地块已进行了大部分地块的土地平整，地块建设许可证正在办理中，地块内和周边地块当前和历史上均不存在可能的污染源，经过综合分析认为该地块无需开展进行第二阶段调查，可作为二类居住用地(城镇住宅用地)开发利用。

7.2 不确定性分析

由于主客观原因，地块调查过程中不可避免的存在诸多不确定性，充分分析调查过程中的不确定性因素，有利于科学的认识和对待调查结果的相对性。以下对本次调查过程中的主要因素做概要分析：

(1)项目开展第一阶段土壤污染状况调查过程中确定的区域仅供参考,调查结论仅能代表快速筛查当天场地环境质量。

(2)本报告结果是基于现场调查范围、快速筛查结果、历史卫星影像资料得出的，除此之外，不能保证在现场的其它位置处能够得到完全一致的结果。报告编制单位不承担任何由于这种不确定性而引起的显著差异造成的后果也不承担在本报告所记录的现场调查结束后该地块上发生的行为导致任何状况改变的后果。

7.3 建议

(1) 本次调查建议地块使用单位在地块后续开发过程中，应对场地进行严格管理，防止外来污染物进入场地或施工不当对土壤和地下水造成污染。

(2) 该地块未来进行房地产开发，做好施工过程的防护措施。

湖南省自然资源厅办公室

关于补充上报 2021 年重点建设用地安全利用情况的通知

各市州、县市区自然资源主管部门：

为加强《中华人民共和国土壤污染防治法》及《“十四五”重点建设用地安全利用指标核算方法》等政策法规的落实，做好“十四五”重点建设用地安全利用考核工作，根据生态环境部要求，近期省生态环境厅组织对全省 2021 年重点建设用地开发利用情况进行了申报。根据生态环境部反馈，我省上报地块数远低于全国其他省份地块数，与实际情况极不相符。经核实，此情况系部分市县自然资源主管部门、生态环境主管部门统计口径不一致等原因造成。为确保我省 2021 年度重点建设用地安全利用情况信息全面、准确，顺利通过国家对省的污染防治攻坚战考核，现就有关要求通知如下：

一、准确把握考核要求

（一）考核核算范围

“重点建设用地”是指“十四五”期间所有地块（包括建设用地、农用地、未利用地）用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地（以下简称“一住两公”）。重点建设用地安全利用

考核，是除原为住宅、公共管理与公共服务用地相互变更外，其他用地均应纳入安全利用考核核算范围，即：**考核基数为考核期内核发建设工程规划许可证的“一住两公”地块（需剔除原土地用途为“一住两公”的地块）。**

“一住两公”用地的确定以《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51号）为准。

（二）考核核算时间

原则上对“十四五”期间，用途变更为“一住两公”用地进行考核，即自2021年1月1日到2025年12月31日，国家和省将每年组织重点建设用地安全利用考核核算。

（三）主要目标

“十四五”期间“重点建设用地安全利用率”每年达到100%，或者达到95%以上且对存在违规开发利用的地块全部依法处理处罚到位，并督促整改到位。

“重点建设用地”实现安全利用目标，依据《“十四五”重点建设用地安全利用指标核算方法》（详见附件1）进行。

二、抓紧梳理补报信息

各市州自然资源和规划局应积极配合生态环境主管部门查缺补漏，抓紧组织所辖县市区对2021年1月1日至2021年12月31日核发的建设工程规划许可证进行再次梳理，对属于考核基数范围的地块，补充填写信息台账（详见附件2），

于 2022 年 3 月 8 日前反馈市州生态环境局；市州生态环境局核实相关情况，加盖市州生态环境局、市州自然资源和规划局公章后报送至省生态环境厅。

三、切实做好工作协同

（一）进一步提高政治站位。严防建设用地土壤污染风险，确保“住得安心”，是“十四五”深入打好污染防治攻坚战的一项重要考核指标，也是深入打好土壤污染防治保卫战的重要任务之一。根据国家要求，下一步，生态环境部将会同自然资源部结合各地土地开发利用情况，采取环保督察、卫星遥感执法及大数据分析等手段检查倒查各地重点建设用地安全利用情况，对应纳入而未纳入考核核算的地块，在污染防治攻坚战考核中相应扣分，并将考核结果通报省人民政府。各级自然资源主管部门务必高度重视，配合生态环境主管部门加快整改，确保重点建设用地安全利用，及时、准确反馈相关信息。对因漏报、瞒报被国家考核扣分或通报的市州，省级将责令其作出说明，并根据相关要求追责问责。

（二）明确部门工作职责。各县市区自然资源主管部门负责会同同级生态环境主管部门，组织梳理核实本行政区域内涉及“一住两公”的建设工程规划许可证核发情况，形成地块清单。生态环境主管部门负责会同自然资源主管部门组织核实地块清单内的地块，是否依据《中华人民共和国土壤污染防治法》等要求落实了土壤污染风险管控和修复措施，对

尚未进行地块调查评估等工作的，由生态环境主管部门列出问题清单，督促土地使用权人按要求进行地块调查评估，直至整改到位。

（三）建立定期反馈机制。为加强信息共享，协同做好建设用安全利用工作，自本通知下发之日起，各市州自然资源和规划局于每季度最后一个月月底前将本季度本行政区域内相关地块清单反馈市州生态环境局；市州生态环境局组织核实形成基础信息台账，加盖两局公章后于每季度的下个月 10 号前报送省生态环境厅，由省生态环境厅汇总抄送省自然资源厅。

联系人：用途管制处 彭祥

联系电话：0731-89991143

- 附件：1. “十四五”重点建设用安全利用指标核算方法
2. 变更为“一住两公”用地并获得建设工程规划许可证地块清单
3. 重点建设用安全利用考核基础信息台账



附件 2-1：湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单(一)（2012 政国土字第 3 号）

湖南省人民政府
农用地转用、土地征收审批单
(2012) 政国土字第 3 号 单位：公顷

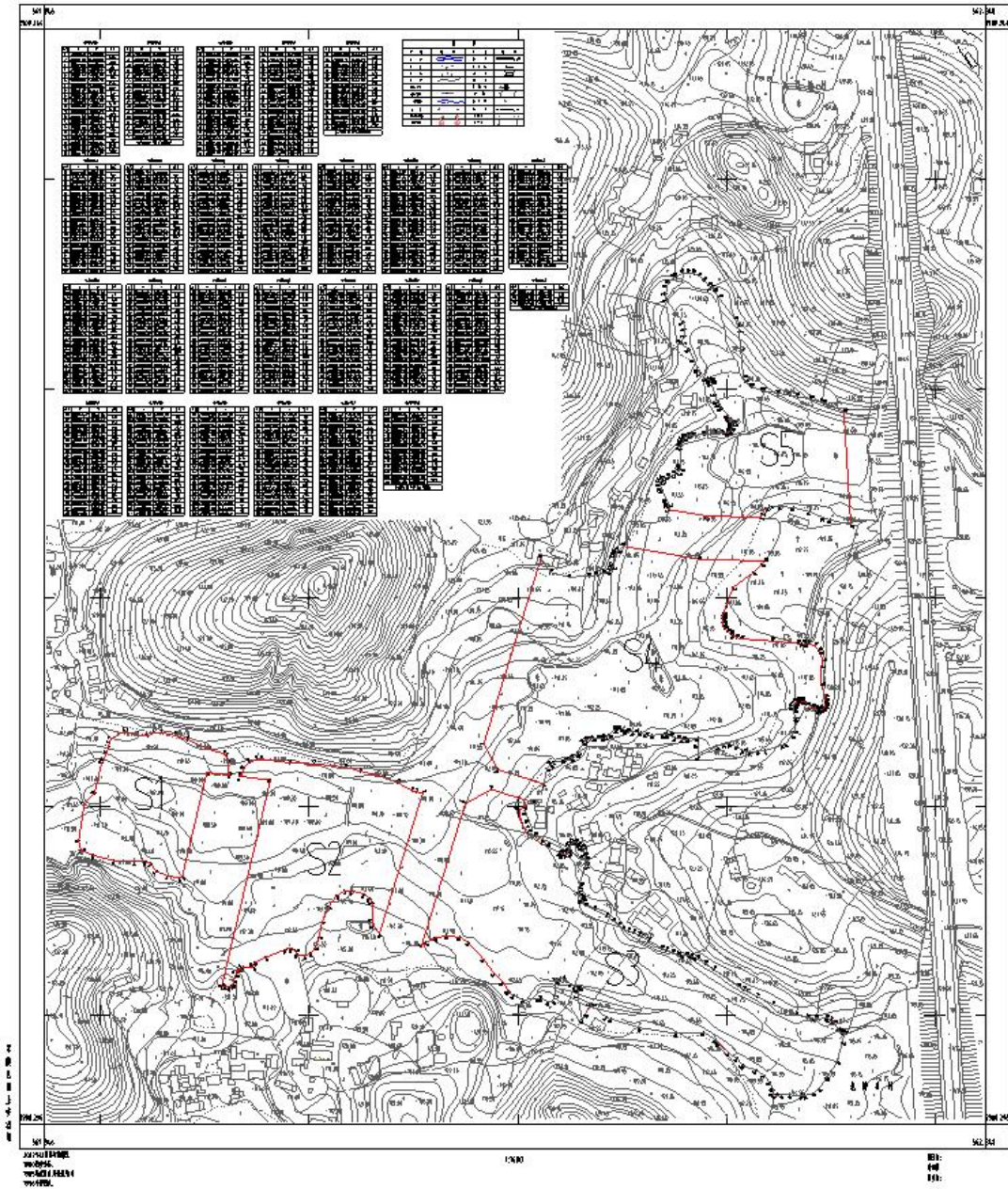
申请用地单位		零陵区国土资源局					
被用地单位		七里店办事处老埠头村、日升村、窗子塘村；接履桥镇晓深塘村					
建设项目名称		零陵区增减挂钩建新区报批一用地					
申请用地总面积		59.7696			其中国有建设用地		0.0480
批准农用地转用、土地征收的种类和面积	农用地转用面积	耕地	林地	牧草地	园地	其他农用地	合计
		8.0772	29.7236	0	1.8956	3.4047	43.1011
	土地征收面积	耕地	林地	牧草地	园地	其他农用地	建设用地
		8.0772	29.7236	0	1.8956	3.4047	12.7767
		未利用地					合计
	3.8195					59.6973	
备注	1、该项目系零陵区 2009 年城乡建设用地增减挂钩项目建新区用地，实施方案已经湘国土资函[2009]480 号文批准。 2、征地补偿标准根据湖南省人民政府《关于公布湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发[2009]43 号）实施。						



发：零陵 市（自治区）人民政府
县（市、区）人民政府

马桥地区咸宁市规划区界线(地块二)用地勘测平面图

2010.3.5-6.19



附件 2-2：湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单(二)（2015 政国土字第 1736 号）

湖南省人民政府
农用地转用、土地征收审批单

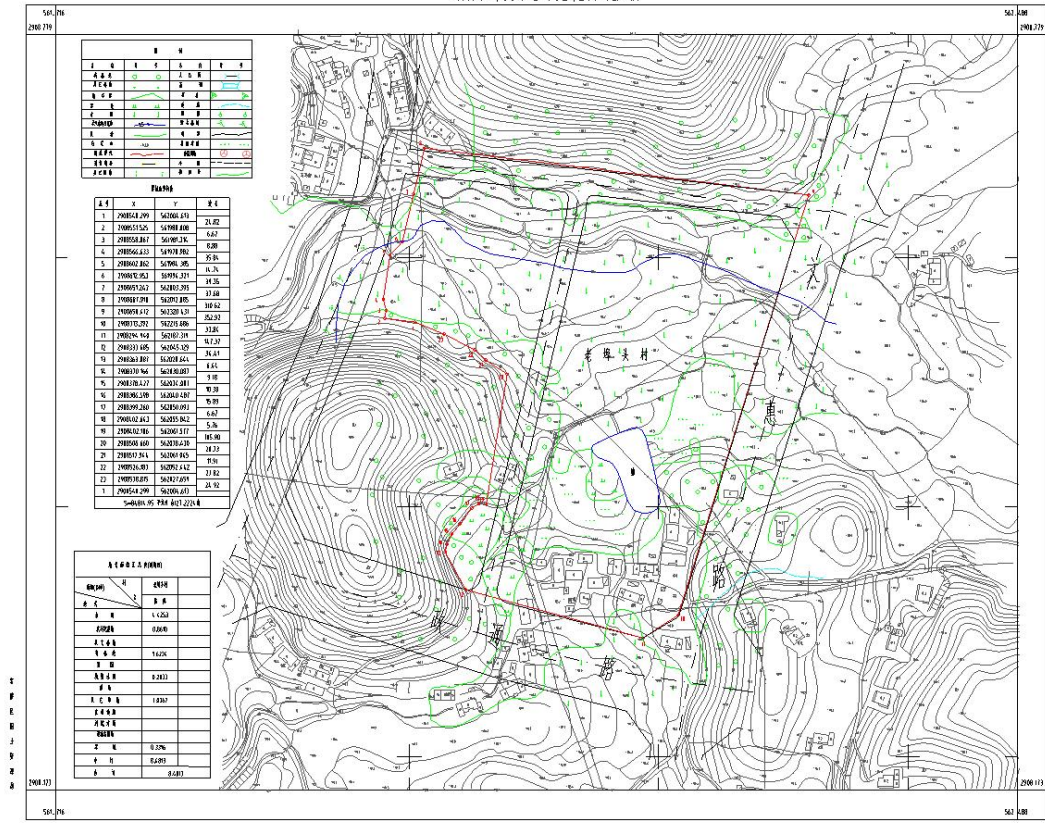
(2015) 政国土字第 1736 号

单位：公顷

申请用地单位		永州市国土资源局					
被用地单位		永州市零陵区七里店办事处老埠头村					
建设项目名称		永州市湘江东路路网配套工程安置小区					
申请用地总面积		8.4813		其中国有建设用地		0	
批准 农用地 转用、 土地 征收的 种类和 面积	农用地 转用 面积	耕 地	林 地	牧草地	园 地	其他农用地	合 计
		4.7569	1.6234	0	0	0.2033	6.5836
	土地 征收 面积	耕 地	林 地	牧草地	园 地	其他农用地	建设用地
		4.7569	1.6234	0	0	0.2033	0.8610
		未利用地				合 计	
		1.0367	—			8.4813	
备 注		征地补偿标准根据《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》（湘政发[2012]46 号）文实施。					

二〇一五 年 一 月 九 日

发：  市（自治区）人民政府
县（市、区）人民政府



附件 2-3：湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单(三)（2022 政国土字第 1130 号）

湖南省人民政府

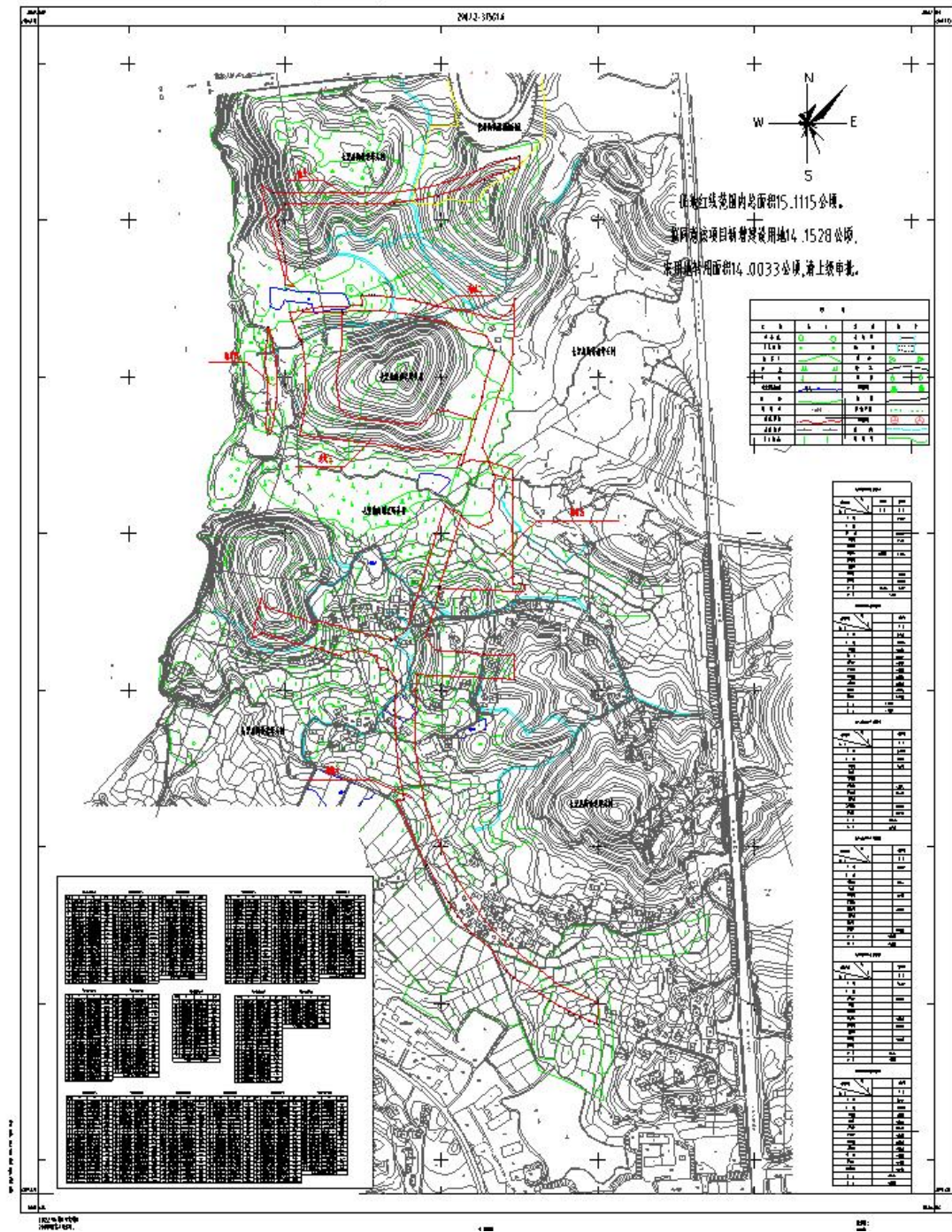
农用地转用、土地征收审批单

(2022) 政国土字第 1130号

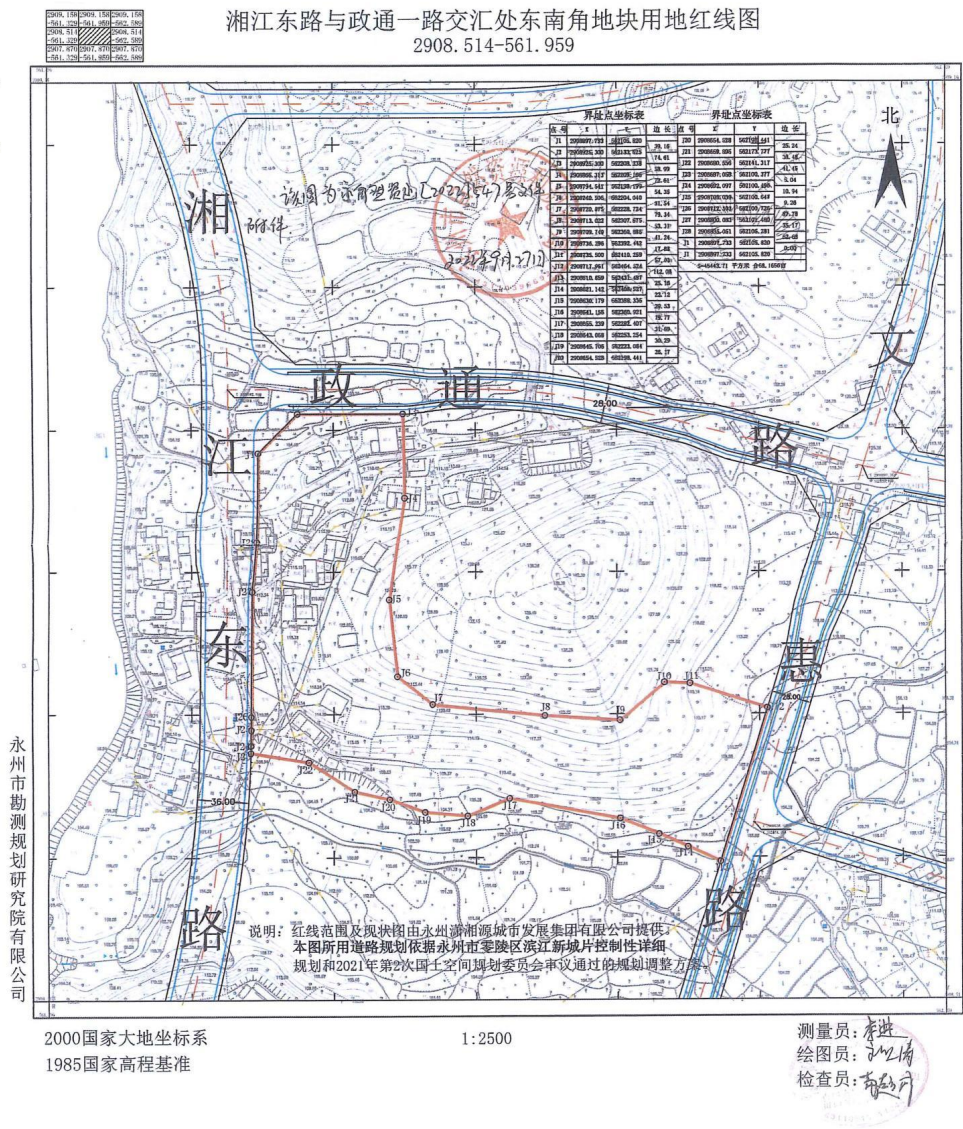
单位：公顷

申请用地单位		永州市零陵区自然资源局					
被用地单位		永州市零陵区七里店街道老埠头村，接履桥街道潇湘社区					
建设项目名称		永州市零陵区2022年度第六批次建设用地					
申请用地总面积		15.1115		其中国有建设用地		0	
批准农用地转用、土地征收的种类和面积	农用地转用面积	耕地	林地	牧草地	园地	其他农用地	合计
		6.1438	7.4442	0	0.0477	0.3676	14.0033
	土地征收面积	耕地	林地	牧草地	园地	其他农用地	建设用地
		6.1438	7.4442	0	0.0477	0.3676	0.9587
		未利用地					合计
		0.1495				15.1115	
备注		 二〇二二年十月二十八日 发：零陵区 市(自治区) 县(市、区) 人民政府					

永州市零陵区2022年度第六批农用地转建设用地现状图



附件 3：宗地图及界址点成果表



(零陵区) 湘江东路与政通一路交汇处东南
角地块国有建设用地使用权

挂牌出让文件

(交易编号：YZGZ-2022GTWG054-34)

永州市公共资源交易中心

地址：冷水滩区迎宾路与永州大道交叉口东北角

电话：0746-8368135

- 1 -

文件目录

- | | |
|-------------|--------|
| 1、竞买须知 | (3-11) |
| 2、竞买申请书(模板) | (12) |
| 3、成交确认书(模板) | (13) |

竞买须知

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《招标投标法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 39 号）等有关法律法规的规定，经批准，出让人委托永州市公共资源交易中心在永州市自然资源网上交易系统公开挂牌出让（零陵区）湘江东路与政通一路交汇处东南角地块国有建设用地使用权。

1 出让人和挂牌人

1.1 出让人：永州市零陵区自然资源局

1.2 挂牌人：永州市公共资源交易中心

2 网上挂牌出让原则

网上挂牌出让遵循“公开、公平、公正”和“诚实信用”，适用“底价规则”，并按“价高者竞得”的原则确定竞得人。

3 标的基本情况

序号	标的名称	土地位置	土地面积 (m ²)	土地用途	使用年限 (年)	规划建设条件				起始价	增价幅度	预付款/保证金	底价设置	备注
						容积率	绿地率	建筑密度	建筑限高 (米)					
34	(零陵区)湘江东路与政通一路交汇处东南角地块	湘江东路与政通一路交汇处东南角(滨江新城片区)	45443.71	居住(城镇住宅用地)	70	< 2.0	≥ 35%	< 30%	< 45	12202	100	2440.4/2440.4	无	/

4 竞买人资格及范围

中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织均可参加竞买，但存在拖欠土地价款、违反出让合同约定等违法违规违约行为且未查处整改到位的、已列入安全生产失信企业及诚信体系“黑名单”的除外。

竞买人以前存在闲置土地及拖欠土地出让金行为除外。

5 网上挂牌出让文件取得、竞买申请和资格审查

5.1 网上挂牌出让文件取得

网上挂牌出让文件从网上下载获取。意向竞买人可于 2022 年 11 月 27 日至 2022 年 12 月 7 日登陆永州市自然资源网上交易系统 (<http://124.229.182.143/portal/index>)，找到意向地块资源，即可浏览、查阅和下载挂牌出让文件。

5.2 竞买申请人办理数字证书 Ukey、缴纳预付款（含竞买保证金）的程序及网上竞买资格取得

有意竞买者可到永州市公共资源交易中心 3 楼大厅办理数字证书 ukey（竞买人登陆永州市自然资源网上交易系统参与网上竞买的唯一标识，已办理数字证书且仍在有效期内的除外），登录永州市自然资源网上交易系统申购，获取永州市公共资源交易中心在中国银行、中国工商银行、中国建设银行、交通银行或永州农商行开设的账户的子账号，再到相应银行缴纳预付款，获得网上竞买资格。

5.3 竞买申请人应提交的资料及竞买资格审查

5.3.1 网上挂牌出于保密需要，采取成交后审查竞买申请人竞买资格，竞买人

在竞买成交后、签订《成交确认书》前提供以下资料，下述资料不全的，作违约处理，没收其保证金，取消其竞得资格，不予签订《成交确认书》，所造成的后果自行负责：

- 1、系统自动生成的《竞买申请书》（需签章）；
- 2、系统自动生成的《成交确认书》（需签章）；
- 3、（1）法人单位有效证明文件（组织机构代码证副本、企业法人营业执照或事业法人登记证书副本、税务登记证副本，验原件，留复印件）、法定代表人的有效身份证明文件（任命书或法人单位出具的证明，交原件；公民身份证，验原件，留复印件）；（2）个人公民身份证（验原件、留复印件）。
- 4、委托他人办理的，应提交授权委托书（交原件）和委托代理人的有效身份证明（任命书或法人单位出具的证明，交原件；公民身份证，验原件，留复印件）；
- 5、预付款和竞买保证金缴纳凭证（验原件，留复印件）；
- 6、网上挂牌出让文件规定需要提交的其他文件。

6 网上报价

竞买人决定参加该标的的网上挂牌报价，应当按《网上挂牌出让国有建设用地使用权规则》的规定登陆“永州市自然资源网上交易系统”报价、竞买。只有按要求办理数字证书Ukey的申请人通过竞买资格审查，足额交付预付款（含竞买保证金），才能参加网上挂牌竞价活动。

7 答疑及现场踏勘

竞买人须全面阅读该宗地挂牌出让文件竞买人须全面阅读该宗地挂牌出让文件及地块相关资料，并对出让地块现场进行踏勘。竞买申请人对出让文件有疑问的，可以在竞买报名截止日前2天以书面方式向我中心或出让人提出。否则，视为对该标的的现状及其网上挂牌出让文件无异议并全部接受，对其申请和承诺承担法律责任。

8 网上挂牌相关时间（24小时制）

- 8.1 网上挂牌时间不少于10天（包括法定节假日），具体如下：

网上挂牌起始时间：2022年11月27日9时00分00秒。

网上挂牌截止时间：2022年12月7日10时00分00秒。

- 8.2 网上报名及缴纳预付款截止时间：2022年12月5日16时00分00秒。

- 8.3 网上报价时间：网上挂牌时间内。

9 预付款、成交价款及相关税费

9.1 缴纳预付款的注意事项

- 9.1.1 缴款人必须与申请人相符；

9.1.2 汇款时请注明为“预付款（含竞买保证金）”，并注明拟竞买的国有建设用地使用权标的名称及编号；

- 9.1.3 同时竞买多宗国有建设用地使用权的，应分别缴纳相应的预付款。

9.2 成交价款及相关税费缴纳

9.2.1 成交价款与预付款的差额部分，竞得人应在成交之日起10日内（日历日）缴足成交价款的50%，余款应在成交之日起6个月内缴清并缴纳至出让人指定账户。

9.2.2 摘牌成交5日内与竞得人签订《成交确认书》，竞得人缴纳的预付款在挂牌成交时即转作成交价款。

9.2.3 竞得人缴纳的竞买保证金转作定金（按挂牌起始价的20%核定）。竞得人按规定缴足成交价款的50%后与出让人签订《国有建设用地使用权合同》。

9.2.4 成交价款即为土地出让金（不含基础设施配套费）。契税、交易服务费、工本费等有关税费由竞得人另行支付。

9.2.5 挂牌成交的，竞得人的预付款（含竞买保证金）抵作成交价款，成交价款的溢价款在成交之日起10日内将应缴的国有土地使用权出让金通过税务金三系统或电子税务局缴入国库。

9.2.6 竞得人应在成交后1个工作日内到市公共资源交易中心按《湖南省发展和改革委员会关于我省公共资源交易服务收费的通知》（湘发改价费〔2019〕366号）收费标准缴纳（如遇省物价部门颁发新的收费标准，则按新标准执行）：

收费项目	成交额（万元）	费率（%）（差额累进计算）	
		国有建设用地使用权	矿业权
招标、挂牌、拍卖出让转让地（矿）产交易服务（按成交额分段累计）	500以下（含500）	1.1	1.82
	500-1000（含1000）	0.92	1.52
	1000-5000（含5000）	0.61	1.22
	5000-10000（含10000）	0.24	0.73
	10000-500000（含500000）	0.05	0.05
	500000以上	0.03	0.03

9.3 预付款（含竞买保证金）的退还

9.3.1 未竞得人缴纳的预付款（含竞买保证金），在挂牌活动结束后5个工作日内退还至未竞得人原付款账户（不计利息）。

9.3.2 申请人自缴纳预付款，获得竞买资格后，未报价或已报价但非最高报价而中途自愿放弃竞买资格，不愿继续参加竞买的，可向永州市公共资源交易中心提出书面申请，从批准之日起办理预付款（含竞买保证金）的退还手续（不计利息）。

10 挂牌程序

10.1 公布网上挂牌出让相关信息

有关（零陵区）湘江东路与政通一路交汇处东南角地块的位置、面积及起始价、预付款（含竞买保证金）的额度等地块出让信息在中国土地市场网、永州市自然资源网上交易系统、永州市公共资源交易中心网站、《永州日报》等有关媒体予以公布。意向竞买者可登陆永州市自然资源网上交易系统网站查询意向地块相关信息。

10.2 网上挂牌报价

10.2.1 报价规则

10.2.1.1 本次网上挂牌以增价方式进行报价，增价幅度为人民币100万元，同一竞买人可多次报价。系统接受的初次报价不得低于起始价，初次报价后的每次报价为已有报价的基础上增加增价幅度的整倍数。

10.2.1.2 竞买人通过系统提交的报价一经报出，不得撤回。

10.2.1.3 因网络延迟问题，竞买人应尽量避免在网上挂牌截止前最后几秒钟内才出价，以防止系统无法及时接收到报价的情况发生。

10.2.1.4 竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价：

- ①报价因系统故障未在挂牌期限内收到的；
- ②报价因竞买人网络故障未在挂牌报价期限内收到的；
- ③报价不符合报价规则的；
- ④报价不符合网上挂牌文件规定的其他情形。

10.2.2 报价及系统接受报价、显示、确认报价

10.2.2.1 系统从网上挂牌起始时间（即 2022 年 11 月 27 日上午 9:00）起开始接受报价；

10.2.2.2 竞买人通过系统进行报价；

10.2.2.3 系统对符合规定的报价予以确认，并显示为当前最高报价，继续接受新的报价。

10.3 底价输入

设置有底价的地块，底价经出让方集体会议研究确定，在网上挂牌截止前 30 分钟，由出让人派遣工作人员会同永州市公共资源交易中心工作人员在网上交易系统输入底价。

10.4 网上挂牌截止

竞买人在网上挂牌截止时间前 2 小时内应当登录系统，密切关注网上挂牌出让动态，网上挂牌截止时间由系统按公告规定自动确定。挂牌截止，按下列规则处理：

10.4.1 网上挂牌期间无人报价

网上挂牌期间，一直无人报价，网上挂牌截止时，系统显示网上挂牌出让未成交。

10.4.2 网上挂牌期间有竞买人有效报价

网上挂牌期间，有竞买人有效报价（含 1 人多次有效报价），网上挂牌截止时间到，已报价的竞买人进入网上限时竞价阶段。

11 网上限时竞价

11.1 网上限时竞价的定义

网上限时竞价是指有竞买人在网上挂牌截止时间前提交有效报价，网上挂牌截止时间到，系统以网上挂牌截止时间内的最高有效报价为网上限时竞价中的起始价，组织已在网上挂牌截止时间前提交过有效报价的竞买人参与限时竞价，并按“价高者竞得”和“最终报价不低于底价”的原则确定竞得人的活动。

竞买人未在挂牌截止时间前报价的，将不能参与网上限时竞价。

11.2 网上限时竞价与现场竞价不同

网上限时竞价按系统的预先设定程序运行，其规则与程序不同于现场竞价。竞买人应当仔细阅读并熟知本规则以及有关文件后，参加网上限时竞价，并对自己的行为承担相应的法律责任。

11.3 网上限时竞价等待时间

网上挂牌截止时，系统进入网上限时竞价程序，并有 4 分钟等待时间，等待时间内，任何竞买人均无出价的权利。

11.4 4 分钟倒计时竞价规则

4 分钟网上限时竞价等待时间结束后，系统开始第一次 4 分钟倒计时，具有网上限时竞价资格的竞买人可参加限时竞价，限时竞价中的报价应当在 4 分钟倒计时内

提交, 报价规则按本须知 10.2.1 项规定执行。

如在 4 分钟倒计时内的任一时刻, 系统接收到具有网上限时竞价资格的任一竞买人有新的报价, 系统则确认该最新报价, 予以显示, 并从此时刻起再顺延一个新的 4 分钟倒计时, 具有网上限时竞价资格的竞买人可参加新一轮竞价, 并按此方式不断顺延下去。

网上限时竞价 4 分钟倒计时完成, 限时竞价结束, 系统按“价高者竞得”和“最终报价不低于底价”的原则确认竞价结果。

11.5 竞价结果

11.5.1 网上限时竞价有竞买人有效报价时的竞价结果

任何一个 4 分钟倒计时完整结束时, 系统会自动关闭报价通道, 确认当前接受的最高有效报价为最终报价, 系统将最高有效报价与出让底价进行比较, 按下列规定确定网上挂牌竞价结果:

(1) 最高有效报价不低于出让底价的, 系统显示网上挂牌出让竞价结束, 确认该竞买人为最高报价者; 并向最高报价者发送《最高报价确认书》, 最高报价者自行下载打印贰份, 并签字盖章。

(2) 最高有效报价低于出让底价的, 系统显示网上挂牌出让未成交。

11.5.2 网上限时竞价中无人报价时的竞价结果

在网上限时竞价中无人报价的, 第一次 4 分钟倒计时截止, 限时竞价结束, 系统将挂牌截止前接受的最高有效报价与出让底价进行比较, 按下列规定确定网上挂牌结果:

(1) 最高有效报价不低于出让底价的, 确认该竞买人为最高报价者; 并向最高报价者发送《最高报价确认书》, 最高报价者自行下载打印贰份, 并签字盖章。

(2) 最高有效报价低于出让底价的, 系统显示网上挂牌出让未成交。

12 竞买资格审查

12.1 最高报价者应当在竞价截止后 1 个工作日内, 按本须知第 5.3 条规定带齐相关资料到永州市公共资源交易中心进行竞买资格审查。

12.2 若资格审查通过, 永州市公共资源交易中心在永州市自然资源网上交易系统颁发《成交确认书》并确认其最高报价, 最高报价者被确认为本宗地竞得人。竞得人应在交易系统确认成交后自行打印系统生成的《竞买申请书》(一式一份)和《成交确认书》(一式三份), 按规定缴纳交易服务费并签订《成交确认书》。

12.3 若资格审查不通过, 不予确认最高报价者通过竞买资格审查, 最高报价结果无效, 且不予确认成交也不予签订成交确认书, 项目予以终止, 最高报价者的保证金不予退还。

13 相关手续办理

13.1 竞得人须在成交之日起 5 日内与出让人、挂牌人签订《成交确认书》。

13.2 竞得人在缴清成交价款及契税、交易服务费、工本费等有关税费后 30 日内, 凭《成交确认书》、《国有建设用地使用权出让合同》、出让金票据、《建设用地规划许可证》等有关资料申请办理不动产登记发证。

13.3 出让人协助竞得人办理国有建设用地使用权出让审批手续和不动产登记证书; 竞得人自行办理规划审批手续, 并承担办理手续的相关税费。

13.4 出让人与竞得人如发生争议时，双方协商解决，协商不成的，向标的所在地人民法院提起诉讼。

14 网上挂牌出让结果公布

本次挂牌出让网上交易结束后 10 个工作日内，在永州市公共资源交易中心网站及中国土地市场网公布本次国有建设用地使用权挂牌出让结果。

15 注意事项

15.1 竞买人、缴款人、竞得人应一致。出让人根据挂牌出让结果与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》；申请人竞得土地后，拟成立新公司进行开发的，应在申请书中明确新公司的出资构成、成立时间等内容。

15.2 成交确认书的效力

网上挂牌出让成交后，《成交确认书》具有合同效力。竞得人拒绝签订《成交确认书》也不能对抗网上挂牌出让成交结果的法律效力。网上挂牌人或出让人改变网上挂牌结果，或竞得人放弃竞得的该标的的，应当承担法律责任。

15.3 网上挂牌中止和终止

15.3.1 有下列情形之一的，永州市公共资源交易中心有权在网上挂牌截止前和网上挂牌交易期间中止或终止网上挂牌活动：

15.3.1.1 竞买人损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

15.3.1.2 系统因不可抗力原因或其他因素出现不可及时修复的故障，造成网上挂牌交易无法实现的；

15.3.1.3 网上挂牌工作人员徇私舞弊，影响网上挂牌公正性的；

15.3.1.4 入侵系统，窃取、利用有关信息或实施非法系统操作的；

15.3.1.5 应当依法中止或终止网上挂牌活动的其他情形。

15.3.2 中止网上挂牌出让活动的，出让人有权决定是否继续本次网上挂牌出让活动；决定继续的，竞买人应无条件按出让人、挂牌人要求参加竞买活动；决定不继续的，自出让人、挂牌人发布终止公告起终止网上挂牌出让活动。

15.3.3 终止网上挂牌出让活动的，自终止出让之日起 5 个工作日内由挂牌人将竞买预交款项退还给原付款账户（不计利息）。

15.3.4 中止或终止网上挂牌出让活动的，出让人、挂牌人不向竞买人承担任何赔偿、补偿责任。

15.4 网上挂牌报价过程中相关注意事项

15.4.1 交易中心不提供交易场地和网络设备用于竞买人开展竞买活动。

15.4.2 竞买人因交易外部环境影响、网络计算机设备故障、网挂操作有误等自身因素产生不能正常交易的后果和责任由竞买人自行承担。

15.4.3 竞买人不得恶意虚假报告交易情况。否则一经查实，由公安机关依法处理并承担相应法律经济责任。

15.4.4 竞买人在竞价过程中因自身因素导致自己不能正常竞价而向交易中心误报干扰网挂系统交易正常进行的，一经查实，由公安机关依法处理并承担相应法律经济责任。

15.5 违规违约情形

竞买人、竞得人、受让人有下列行为之一的，视为违约，出让人可取消其竞得人资格，决定成交结果无效或通知解除成交确认书，竞买保证金和应收取的交易服

务费不予退还：

- 1、竞得人逾期或拒绝缴纳成交价款的；
- 2、竞得人逾期或拒绝缴纳交易服务费的；
- 3、竞买人损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；
- 4、不具备竞买资格参与竞买的；
- 5、因竞买人提供的法人信息不真实、不准确、不完整等原因造成国有建设用地使用权交易无法成交的；
- 6、竞得人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》的；
- 7、竞得人逾期或拒绝签订《国有建设用地使用权出让合同》的。

15.6 违规违约责任

15.6.1 竞得人未在规定期限内缴清交易服务费、成交价款余款、相关税费或未按要求签订《成交确认书》、《国有土地使用权出让合同》的，均视为违约；挂牌人及出让人可取消其竞得资格，并依法解除《成交确认书》、《国有建设用地使用权出让合同》，竞买保证金依法不予退还；出让人有权重新组织该标的出让，如果另行出让的成交价低于本次成交价的，由原竞得人按实际差额支付赔偿金，并依法追索。

15.6.2 竞得人超过出让合同约定动工开发日期一年未动工开发的，征收相当于土地使用权出让金百分之二十的土地闲置费；满二年未动工开发的，无偿收回土地使用权。

15.6.3 竞得土地属工业用地类型的，须严格按照招商引资协议落实。

15.7 土地出让条件

15.7.1 该标的按现状网上挂牌出让。

15.7.2 地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属于土地使用权出让范围。

15.7.3 竞得人必须按照永州市自然资源和规划局《滨江新城片区湘江东路与政通一路交汇处东南角用地（D-1-18 地块）的规划条件》（永自然资函〔2022〕547号）设定的规划条件进行建设和使用土地，竞得人不得擅自改变用途等规划条件。

15.7.4 竞得人可以按该地块经市国土空间规划委员会审核通过的规划建筑方案（总平面图、效果图等设计文件）进行建设，设计费由竞得人承担；也可以依据规划条件另行设计规划建筑方案按程序报批通过后组织实施。

15.7.5 竞得人必须支付挂牌成交价款和相关税费，取得不动产登记证书，并完成房屋开发投资总额的 25% 以上或者开发面积达到总面积的 1/3 以上，方可依法转让房地产。

15.7.6 政府为公用事业需要而铺设的各种管道与管线可无偿进出、通过、穿越受让宗地。

15.8 网上挂牌活动记录

网上挂牌人有权通过系统保存竞买人在网上挂牌出让活动中的所有记录，作为其参加网上挂牌出让活动的证明。

15.9 服务器时间

竞买人进入交易大厅页面后，页面显示“现场时间”、“网上挂牌开始时间”、“网上挂牌截止时间”等，显示的时间可能与实际时间稍有差异，但各项时间的计算与记录均以服务器的时间为准。

15.10 浏览器

为了保证系统运行安全、稳定、高效,竞买人应当以宽带方式连接 Internet 网,建议使用安装 win10 操作系统,浏览器可采用 Edge、谷歌或火狐版本,并按要求进行安全设置。

16 免责声明及安全提示

16.1 通过数字证书 Ukey 实施的行为责任

通过数字证书 Ukey 实施的所有网上行为,均视为竞买人自身的行为或其合法授权的行为,该行为所引起的法律后果由竞买人自行承担。

16.2 身份认证和系统安全

本系统使用数字证书 Ukey 进行身份认证,竞买人应当防范网络风险,保护个人或单位的电脑操作系统的安全和不受侵犯,并妥善保管密码和数字证书 Ukey。若由于竞买人个人或单位的电脑操作系统被入侵或数字证书 Ukey 遗失及密码泄密、遗失等其他自身原因导致不能及时登陆系统等不良后果,由竞买人自行负责。

16.3 数字证书的补办

竞买人丢失数字证书 Ukey,必须携带有效证件资料,到永州市公共资源交易中心重新申领。补办数字证书 Ukey 期间,通过原数字证书 Ukey 所实施的行为,由竞买人自行负责。

16.4 不可抗力与网络入侵

由于不可抗力、网络入侵等非网上挂牌人因素,导致网上挂牌出让时间的变更、网络堵塞等故障,造成不能下载有关文件、进行网上报价的,网上挂牌人除将采取积极补救措施外,不承担其他法律责任。

16.5 数据传输加密

为确保网络传输的安全,保障竞买人的利益,系统对网络资料的传输采用数据加密处理,但不保证指定网址不被恶意攻击、服务器不发生网络病毒入侵,也不保证网络信息的绝对安全和准确。网上挂牌人将采取有效办法尽量避免系统发生错误,但不承担由此产生的后果和责任。

16.6 网上交易系统故障

16.6.1 为了网上交易系统的正常运行,保障竞买人的利益,对网上交易系统及硬件设备由专门机构负责维护和维修,但不保证网上交易系统的绝对正常运行,如在交易过程中因网上交易系统故障出现的不能报价或已成交假象等情形,其成交结果无效。网上交易系统是否故障由专门机构确认,出让人和挂牌人不负担由此产生的后果和责任。

16.6.2 为避免因系统自身原因导致质疑,竞买人在竞价过程中应做好全程无缝录像。系统质疑应提供相应的证据,我中心才予以受理。

17 管理员制度

17.1 系统维护与专职系统管理员

长沙市中智信息技术开发有限公司负责维护永州市自然资源网上交易系统及硬件设备的正常运行,并指定专职系统管理员负责永州市自然资源网上交易系统管理。

17.2 专职系统管理员职责

17.2.1 系统运行状况管理

随时监控永州市自然资源网上交易系统的运行状况,发现异常立即按照相关的

规程进行处理，并及时上报和详细记录；

17.2.2 系统配置管理

对永州市自然资源网上交易系统的任何配置进行更改必须进行详细的记录并上报；

17.2.3 管理员数字证书管理

严格执行密码管理的规定，妥善保管其数字证书 Ukey，应该经常对操作密码进行更改，保证密码不被其他人知晓。同时管理员应该将管理员密码设置得相对复杂；

17.2.4 竞买人信息管理

对用户信息严格保密，不得泄漏和随意修改用户的信息、交纳保证金数据、竞价记录、底价等相关数据；

17.2.5 交易日志管理

禁止删除日志数据；每天定时对数据库进行备份，备份文件必须备份到指定物理介质上，并确保备份数据的安全保密；随时关注系统日志。如果发现不良信息应锁定不良用户，并上报相关情况；

17.2.6 解除锁定

用户如果在一天内连续十次输错密码，系统将会自动锁定该用户的相关权限，权限锁定后用户如果需要解锁，用户必须提供相关证明，经批准同意后方能解除锁定。

17.2.7 中止、终止网上挂牌操作

按照相关规定，永州市公共资源交易中心有权依法对网上挂牌活动进行中止、终止。管理员在进行中止、终止网上挂牌操作时，必须持有永州市公共资源交易中心领导批示同意的文件，并对过程详细记录。

18 解释权

永州市公共资源交易中心对《竞买须知》拥有解释权。

永州市零陵区自然资源局

零自然资函（2022）37 号

委托出让函

市公共资源交易中心：

零陵区湘江东路与政通一路交汇处东南角地块已通过省厅“净地系统”审核，出让方案也已经零陵区人民政府审批同意，符合网上挂牌出让相关要求，现委托贵中心发布该宗地的挂牌出让公告。

专此函。

- 1、“净地系统”证明
- 2、出让方案及审批表
- 3、规划条件及附图
- 4、土地估价报告《备案号》页及《估价结果一览表》页。

永州市零陵区自然资源局

2022 年 11 月 2 日

备注：☒首次出让

☐曾流拍（原公告编号：YZGZ-20__GTWG__-__）

☐曾终止（原公告编号：YZGZ-20__GTWG__-__）

国有建设用地使用权网上挂牌出让

成交确认书

永州市璟辰置业有限公司经公开竞价，于2022年12月07日10时08分竞得在永州市自然资源网上交易系统出让的（零陵区）湘江东路与政通一路交汇处东南角地块国有建设用地使用权（资源编号为YZGZ-2022GTWG054-34），现予以成交确认，具体内容如下：

一、标的说明。宗地按现状出让，凡参与竞价者，均视为已认真审阅《出让文件》，对此全面接受且无异议。竞得标的位于湘江东路与政通一路交汇处东南角（滨江新城片区），出让面积为45443.71平方米（详见宗地图/红线图，具体以永州市零陵区自然资源局批准的发证面积为准），土地规划性质为住宅用地，竞得人必须按规划文件的相关要求进行开发和使用土地。

二、相应费用。成交价款为壹亿贰仟贰佰零贰万元整（¥122020000元）。竞得人按《湘发改价费[2019]366号文件》的规定和《出让文件》要求，在规定时限内缴纳交易服务费人民币肆拾柒万陆仟零壹拾元整（¥476010.0000元）；按规定签订《成交确认书》后，竞得人按《出让文件》要求，到永州市零陵区自然资源局处缴清成交价款余款，与出让入签订《国有建设用地使用权出让合同》，并自行承担契税、工本费等其他相关费用。

三、违约责任。竞得人凡未在规定期限内缴清交易服务费、成交价款余款、相关税费或未按要求签订《成交确认书》、《国有土地使用权出让合同》的，均视为违约；挂牌人及出让入可取消其竞得资格，并依法解除《成交确认书》、《国有建设用地使用权出让合同》，竞买保证金依法不予退还；出让入有权重新组织该标的出让，如果另行出让的成交价低于本次成交价的，由本次竞得人按实际差额支付赔偿金。

四、法律效力。在缴清交易服务费后的规定时限内签订《成交确认书》一式三份，由出让入、挂牌人、竞得人共同签章后各执一份，签章后生效。未尽事宜按《出让文件》的规定办理。

出 让 人 (加章)永州市零陵区自然资源局  法定代表人(签字): 委托代理人(签字): 联系电话: 签订时间:	挂牌人 (加章)永州市公共资源交易中心  法定代表人(签字): 委托代理人(签字): 联系电话: 0746-8368135 签订时间:	竞 得 人 (加章)永州市璟辰置业有限公司  法定代表人(签字): 委托代理人(签字): 联系电话: 15274915789 签订时间:
--	---	---