

零陵区文惠路与支路四交汇处东南角项目用地

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

仅用于零陵区文惠路支路四交汇处东南角地块[D-3-01]第二阶段土壤污染状况调查报告



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91430104MA4RD2PJX8



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
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 张福
经营范围 环保技术研发, 环保咨询, 环境保护及环境治理业务, 水土保持方案编制, 水土保持监测, 安全评价, 仪器租赁批发, 环境在线监测设备与运营, 通用仪器仪表的销售, 环保技术服务, 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)

注册资本 贰佰万元整
成立日期 2020年06月02日
营业期限 2020年06月02日至 2070年06月01日
住所 长沙高新区开发区谷苑路229号海托园2号楼5楼520室

登记机关

2021 年 7 月 13 日



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

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。

国家市场监督管理总局监制

项目名称：文惠路与支路四交汇处东南角项目用地第一阶段土壤污染
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	赵延明	技术员	赵延明
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。	已完善地块及本次调查背景说明 P1-2；已核实地块历史沿革变化说明及手续变更情况说明 P15-19；核实敏感目标 P12；完善地块规划说明 P20
2	根据地块及周边历史影像资料细化地块及周边使用情况说明。	已核实，详见 P15-19、P21-25
3	完善现场踏勘内容重点说明地块建筑垃圾堆放情况。	已完善，详见 P32
4	完善报告结论及相关附图、附件。	已核实，详见 P25

目 录

1 前言	1
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	6
2.3.1 国家有关法律、法规及规范性文件	6
2.3.2 地方有关法规、规章及规范性文件	6
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
3.1.3 社会环境概况	11
3.2 地块周边环境及敏感目标	12
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 周边地块历史及使用现状	20
3.5.1 周边地块历史	20
3.5.2 周边地块现状	26
4 资料分析	28
5 现场踏勘和人员访谈	30
5.1 现场踏勘	30
5.1.1 地块踏勘	30
5.1.2 地块周边情况	32
5.1.3 有毒有害物质的储存、使用和处置情况分析	33
5.1.4 各类槽罐内的物质和泄漏评价	33
5.1.5 固体废物和危险废物的处理评价	34
5.1.6 管线、沟渠泄漏评价	34
5.1.7 与污染物迁移相关的环境因素分析	34
5.1.8 现场踏勘结论	34
5.2 人员访谈	34
5.2.1 访谈对象	34
5.2.1 访谈内容	35
5.2.2 访谈结论	37
6 结果与分析	38

6.1 资料收集、现场踏勘和人员访谈的一致性分析	38
6.2 结果	38
6.3 分析	39
7 结论与建议	40
7.1 第一阶段调查结论	40
7.2 建议	40
7.3 不确定性分析	40
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	42
附件 2: 湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单（2017 政国土字第 1556 号）	46
附件 3: 宗地图及界址点成果表	50
附件 4: 国有建设用地使用权出让成交确认书	51
附件 6: 土壤污染状况调查访谈信息表	57
附件 7: 评审申请表	77
附件 8: 申请人承诺书	80
附件 9: 报告出具单位承诺书	81
附件 10: 委托书	82
附件 11: 地籍调查表	83
附件 12: 快速筛查记录	89
附件 13 专家评审意见	90
附图 1: 地块所在地理位置图	93
附图 2: 宗地图	94
附图 3: 地块周边关系图	95
附图 4: 人员访谈照片	96
附图 5: 土地利用规划图	97

1 前言

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。

零陵区文惠路与支路四交汇处东南角项目用地位于湖南省永州市零陵区文惠路与支路四交汇处东南角。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）要求，零陵区文惠路与支路四交汇处东南角项目用地属农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田）变更为社会福利用地，为了保证土地开发利用安全，需要进行土壤污染状况调查。地块已出让于永州市璟辰置业有限公司，本次为补办调查。

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“我们公司”）开展零陵区文惠路与支路四交汇处东南角项目用地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《零陵区文惠路与支路四交汇处东南角项目用地第一阶段土壤污染状况调查报告》。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（详见附件附件 4），该地块现状为空地，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。

2 概述

2.1 调查目的和原则

2.1.1 调查目的

根据项目委托单位的相关要求,以及《建设用地土壤污染状况调查技术导则》(HJ25.1-2019)等相关导则及技术规范的要求,我公司对零陵区文惠路与支路四交汇处东南角项目用地场地进行了场地土壤污染状况调查。

本次调查为第一阶段调查,调查目的是通过资料收集与分析、现场踏勘、人员访谈等手段,识别可能存在的污染源和污染物,初步排查场地存在污染的可能性,初步分析场地环境污染状况,初步判断地块是否污染。

2.1.2 调查原则

结合场地的实际情况,参照已发布的《建设用地土壤污染状况调查技术导则》(HJ25.1-2019)等相关技术规范的要求,制定技术可行、完整全面的工作指南,在场地污染调查的基础上,分析场地内污染物对未来受体的潜在风险,切实指导开展防范场地环境风险工作,保障环境安全。编制主要遵从以下原则:

(1) 针对性原则

根据地块现状和历史情况,开展有针对性的资料收集和调查,为确定地块是否污染,是否需要进一步采样分析提供依据。

(2) 规范化原则

严格按照地块环境调查技术规范及要求,采用程序化和系统化的方式,规范地块环境调查的行为,保证地块环境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。

(4) 分区分类和分步骤原则

结合现场实际工作需要,结合潜在污染程度、污染类型和现场条件,在总体规划的前提下分步实施。

2.2 调查范围

本次调查范围为零陵区文惠路与支路四交汇处东南角项目用地,位于湖南省

永州市零陵区文惠路与支路四交汇处东南角，地块总面积 17910.8m²，现规划用途为社会福利用地。地块东侧为空地，地块南侧为空地，规划为文惠路，暂未建设，地块西侧为空地，规划为支路四，暂未建设，地块北侧为空地。地块中心坐标为：中心经度：111.626432680° E，中心纬度：26.277997518° 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：

表 2-1 地块拐点坐标一览表

序号	点号	坐标	
		X (m)	Y (m)
1	J1	2907778.060	37562476.235
2	J2	2907782.412	37562481.583
3	J3	2907861.584	37562584.338
4	J4	2907863.178	37562586.407
5	J5	2907861.961	37562606.125
6	J6	2907860.294	37562607.798
7	J7	2907857.785	37562610.394
8	J8	2907854.264	37562614.159
9	J9	2907851.628	37562617.117
10	J10	2907849.066	37562620.076
11	J11	2907847.247	37562622.217
12	J12	2907846.245	37562623.406
13	J13	2907843.868	37562626.266
14	J14	2907840.460	37562630.536
15	J15	2907834.969	37562637.799
16	J16	2907830.026	37562644.898
17	J17	2907825.721	37562651.432
18	J18	2907820.676	37562659.693
19	J19	2907817.794	37562664.944
20	J20	2907680.018	37562552.899
21	J21	2907681.633	37562550.960
22	J22	2907683.467	37562548.769
23	J23	2907685.397	37562546.490
24	J24	2907689.316	37562541.934
25	J25	2907691.853	37562539.034
26	J26	2907701.704	37562528.129
27	J27	2907707.050	37562522.433
28	J28	2907714.222	37562516.022
29	J29	2907731.449	37562498.248
30	J30	2907733.362	37562496.482
31	J31	2907740.941	37562489.633
32	J32	2907763.525	37562478.746
33	J33	2907756.273	37562476.335

文惠路与支路四交汇处东南角地块用地权调图

2907.458-562.263

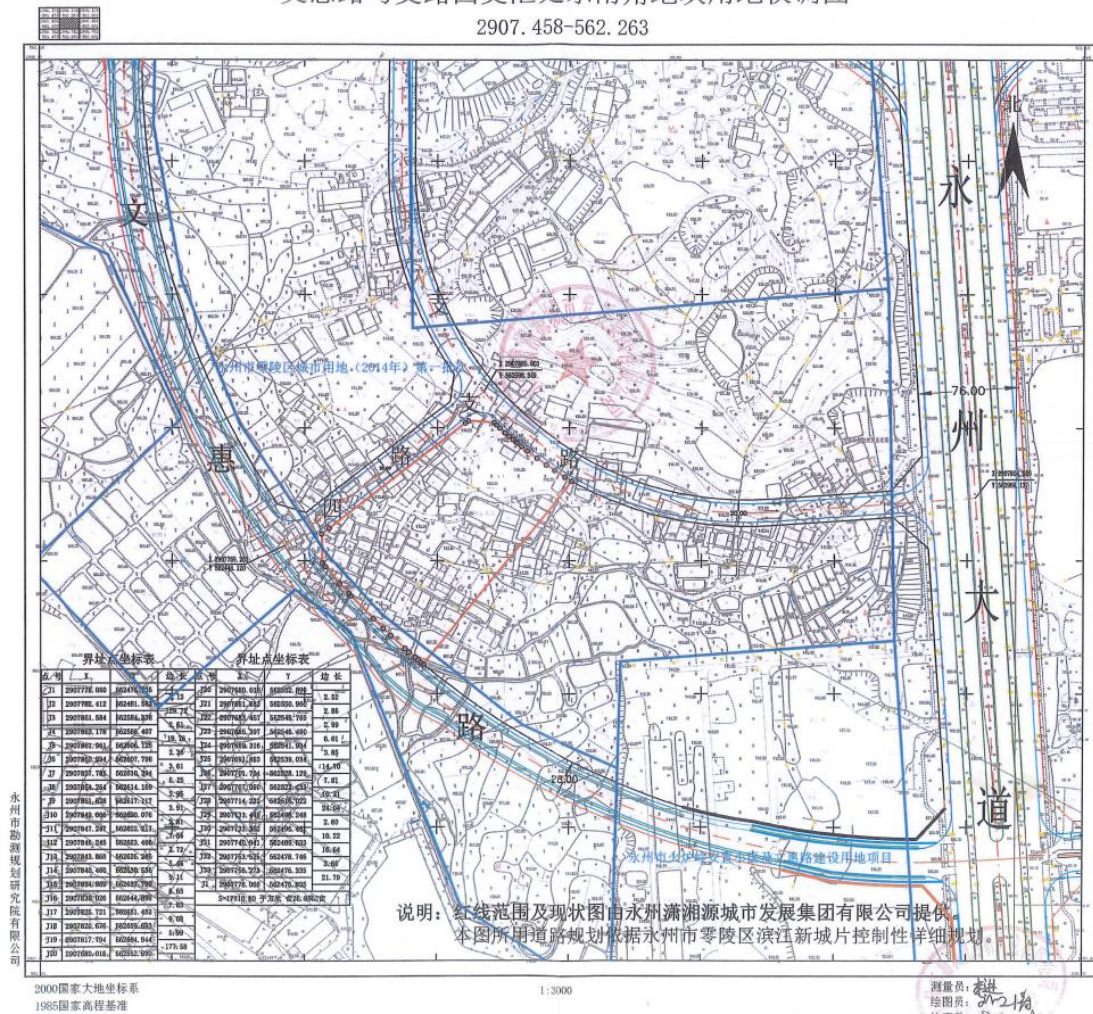


图 2-1 调查地块边界图



图 2-2 调查范围示意图

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）；
- (2) 《中华人民共和国土壤污染防治法》（2019 年 1 月 1 日）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（2020 年 1 月 1 日）；
- (4) 《国务院关于印发土壤污染防治行动计划的通知》（国发[2016]31 号）；
- (5) 《污染地块土壤环境管理办法》（环发[2017]42 号，2017 年 7 月 1 日）。

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》。

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，并应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。

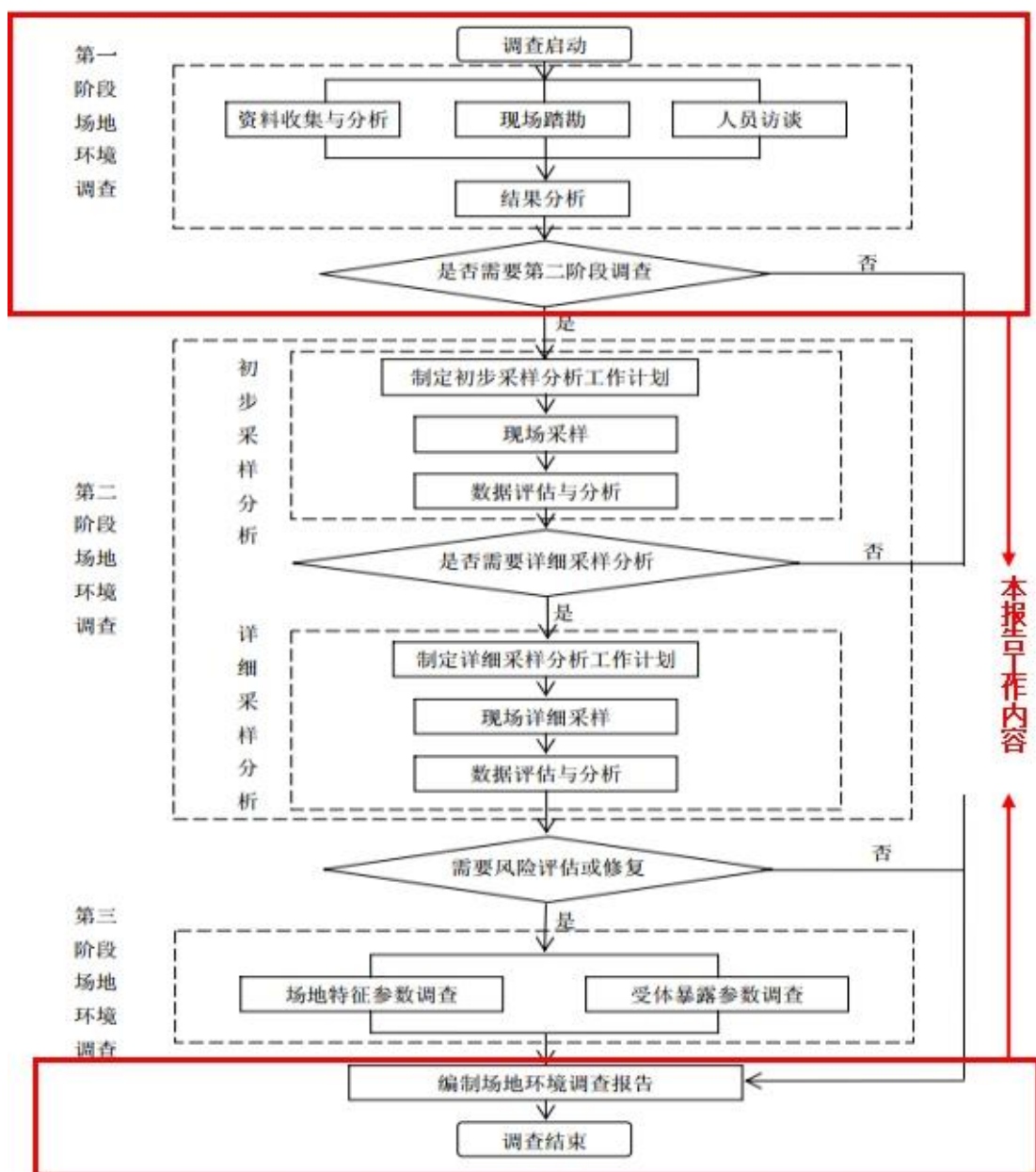


图 2-3 土壤污染状况初步调查工作程序图

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

永州位于湖南南部，东连郴州，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、邵阳两市。湘江经西向东穿越零祁盆地，潇水自南至北纵贯全境。位于北纬 24°39′至 26°51′，东经 111°06′至 112°21′之间，南北相距最长 245 公里，东西相间最宽 144 公里，土地总面积 2.24 万平方公里。

零陵地处北纬 24°39′至 26°51′，东经 111°06′至 111°21′之间，南北相距最长 245 公里，东西相间最宽 144 公里。2022 年末，全区户籍人口 60.33 万人。常住人口 56.29 万人，比上年减少 0.42 万人，其中城镇人口 32.99 万人，农村人口 23.30 万人，城镇化率达 58.61%，比上年提高 0.54 个百分点。全年出生人口 3595 人，比 2021 年少出生 555 人，出生率为 5.7‰；人口死亡率为 7.4‰；自然增长率为 -1.7‰。

零陵地貌类型复杂，以丘岗山地为主。在历次构造运动、岩浆侵入以及地表水的长期风化剥蚀下，形成了以山丘地为主体，丘、岗、平俱全的复杂多样的地貌类型。所处地理位置属温、热带线合部，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。全年平均气温在 17.6 °C—18.6 °之间，无霜期年均 285—311 天，年降雨量 1290—1900 毫米。

本次土壤调查地块位于湖南省永州市零陵区文惠路与支路四交汇处东南角，地块总面积 17910.8m²，地块中心坐标为：中心经度：111.626432680° E，中心纬度：26.277997518° 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、地质

项目区地势是西南部较高，东北及中部较低，境内都庞岭、越城岭屏障于西北；萌渚岭、九嶷山雄踞于东南，阳明山、紫金山拦腰穿插于东西，将全市分成南北两大块零祁、宁道两大盆地。即形成三山围夹两盆地，呈现向东倾斜的山字形地貌总轮廓。根据《中国地震烈度区划图（1990）》，永州市零陵区属于地震烈度为六度区。

(2) 水文气象

项目区地理位置属温、热带结合部，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，既具阳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 毫米，南部六县有“天然大棚”之称。

3.1.3 社会环境概况

（1）教育

全区共有中等职业学校 4 所，其中国家级重点中职校 1 所，国家示范性中职校 1 所，专业实习场（所）14 个。共有教职工 350 人，其中专任教师 296 人。中职在校生共 11051 人。全年招生 3605 人，比上年增长 51.4%；毕业生 1785 人。

全区共有基础教育校（园）265 所，其中幼儿园 177 所，小学 62 所，初中 24 所，高中 2 所（不含永州市一中）。共有教职工 6424 人，其中专任教师 5275 人。基础教育在校生共 92238 人，比上年增长 3.5%，全年招生 23992 人，毕业生 20685 人。学前教育幼儿在园 20221 人，增长 3.1%，入园 7364 人，离园 6802 人；小学在校生 46798 人，增长 0.7%，招生 7297 人，毕业生 7068 人；初中在校生 19643 人，增长 13.3%，招生 7508 人，毕业生 5237 人；高中在校生 5576 人，减少 1.4%，招生 1823 人，毕业生 1578 人。

（2）资源环境

2017 年，全年降水量 1615.7 毫米。年末共有水库 140 座，其中中型 2 座，小一型 18 座，小二型 120 座，水库蓄水总量 2534 万立方米，比上年末减少 1767 万立方米。全年总用水量 3.13 亿立方米。其中，生活用水 0.25 亿立方米，工业用水 0.42 亿立方米，农业用水 2.37 亿立方米，生态补水 0.017 亿立方米。万元国内生产总值用水量 3.13 立方米/万元。万元规模工业增加值用水量 0.42 立方米/万元。人均用水量 3.13 立方米。

2017 年，全区林地面积 176 万亩，占全区土地总面积的 59.8%，森林蓄积量达 250.3 万立方米，同比增长 4.7%。湿地总面积 4531.7 公顷，湿地保护率达到 74.44%。

2017 年，全区完成绿化建设面积 8526 公顷，全区森林覆盖率达 55.8%，城区绿化覆盖率达 41.7%，分别增长 5.4%、4.9%。成功创建国家卫生城市、国家森林城市、国家历史文化名城、省级文明城区、省级园林城市，城乡面貌焕然一

新，公众对环境质量满意率达到 96.5%。生态保护红线区面积 559.63km²，占国土面积比例 28.5%。

环境质量稳中有升，我区潇湘流域断面水质保持在Ⅱ类标准，石期河流域断面水质保持在Ⅲ类标准，城区集中式饮用水取水口水质保持在Ⅰ类标准，河流出境水质Ⅲ类标准达标率 100%；城区空气质量优良率为 84.9%，其中 6 至 8 月空气优良率连续三个月 100%。全区能源消耗总量 107.92 万吨标准煤，单位 GDP 能耗 0.537 吨标准煤/万元，同比下降 6.4%。单位 GDP 建设用地消耗量下降 10.2%。化学需氧量削减 3%、氨氮削减 2.98%、二氧化硫削减 5%、氮氧化物保持不增不减，全面完成减排任务。

3.2 地块周边环境及敏感目标

本次调查范围为零陵区文惠路与支路四交汇处东南角项目用地周边 1km 范围，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 1km 范围敏感目标一览表

序号	方位	距离（m）	分布内容
<u>1</u>	<u>S</u>	<u>115-1000</u>	<u>永州职业技术学院</u>
<u>2</u>	<u>W</u>	<u>362-592</u>	<u>山水新城小区</u>
<u>3</u>	<u>N</u>	<u>92-375</u>	<u>石马沱蔡家居民</u>
<u>4</u>	<u>E</u>	<u>408-1000</u>	<u>长茅坪居民</u>
<u>5</u>	<u>EN</u>	<u>696-1000</u>	<u>老埠头村居民 1</u>
<u>6</u>	<u>S</u>	<u>730-1000</u>	<u>九鼎金都名邸小区</u>
<u>7</u>	<u>N</u>	<u>476</u>	<u>老埠头村居民 2</u>

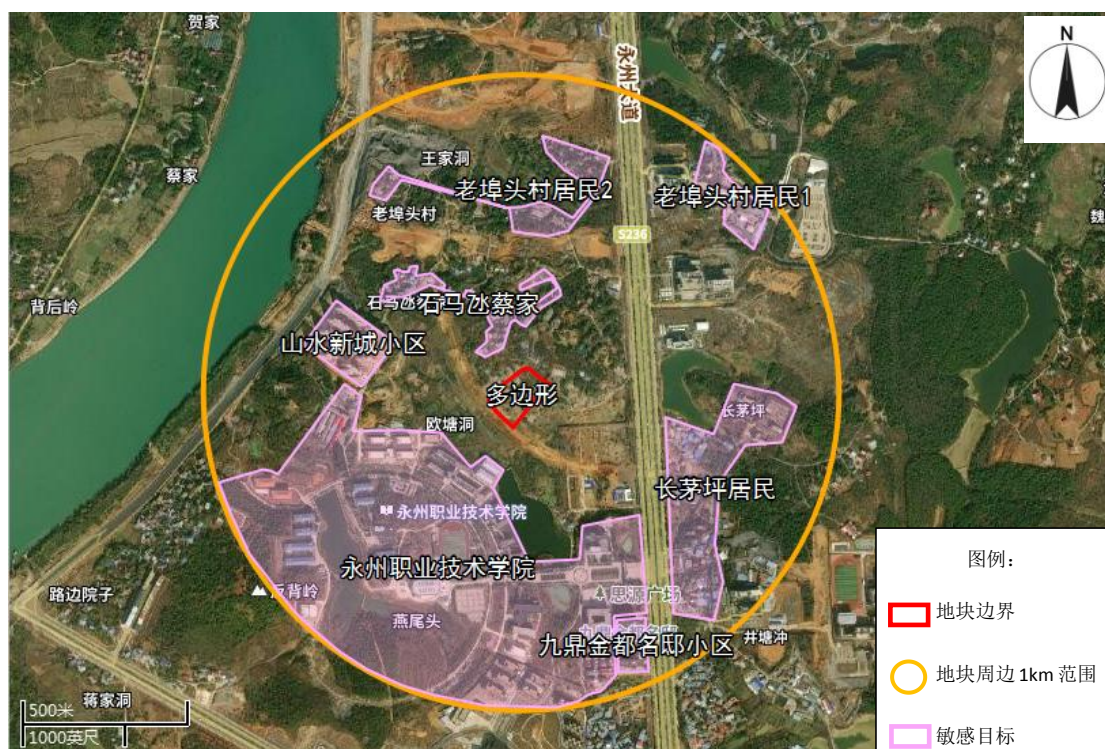


图 3-2 地块周边 1km 范围敏感目标示意图



永州职业技术学院

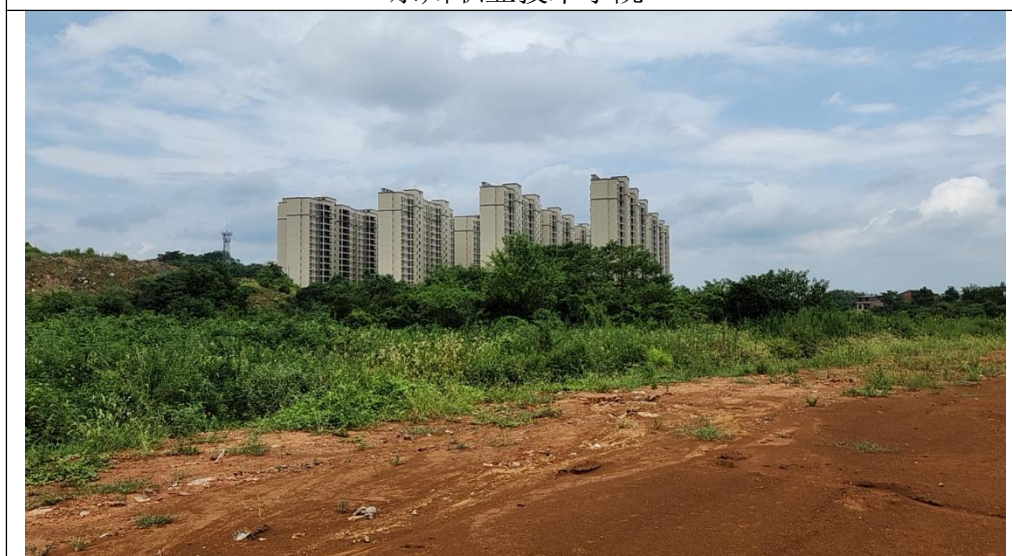




图 3-3 地块周边 1km 范围部分敏感目标现场照片

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：

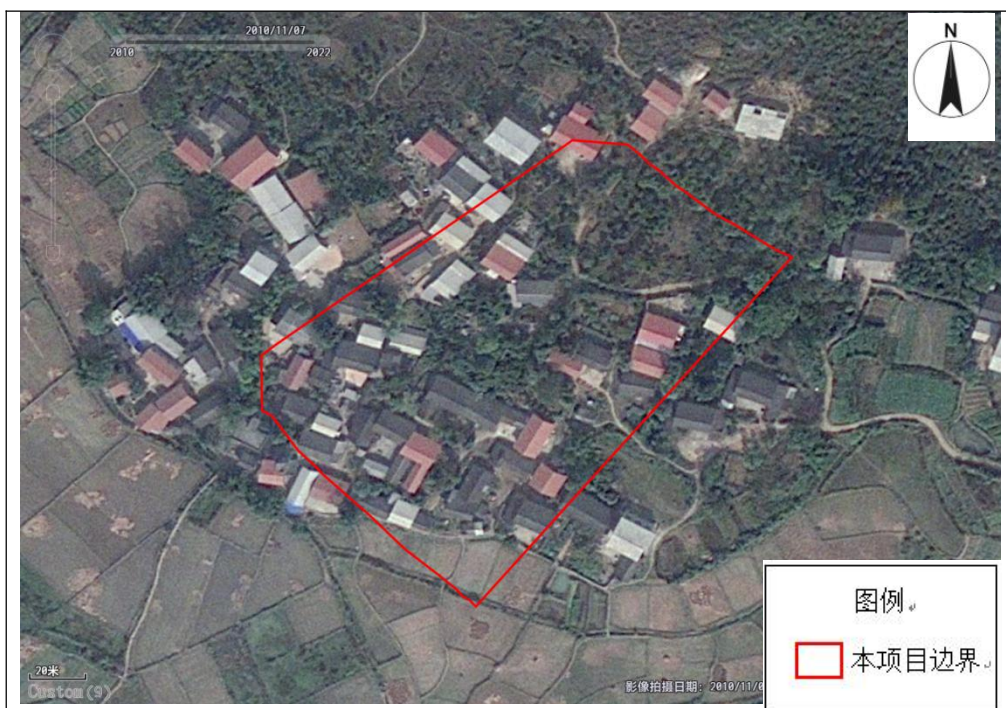
根据现场踏勘和人员访谈情况得出，该地块历史上一直是农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），于 2022 年 10 月 28 日地块全部征收为国有用地，于 2022 年 9 月 27 日用地性质规划为社会福利用地，2022 年 12 月 7 日将此地块出让于永州市璟辰置业有限公司，该地块现状为空地，建设单位正在进行建设工程规划中，目前正在办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、国土证等证件，地块内和周边地块当前和历史上均不存在可能的污染源。

根据奥维下载的历史卫星图片，2010 年、2013 年、2015 年、2016 年、2017 年、2018 年、2022 年的卫星影像以及 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。

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
2022 年 12 月之前	永州市零陵区七里店街道老埠头村	集体用地（农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田））
2022 年 12 月之后	永州市璟辰置业有限公司	社会福利用地



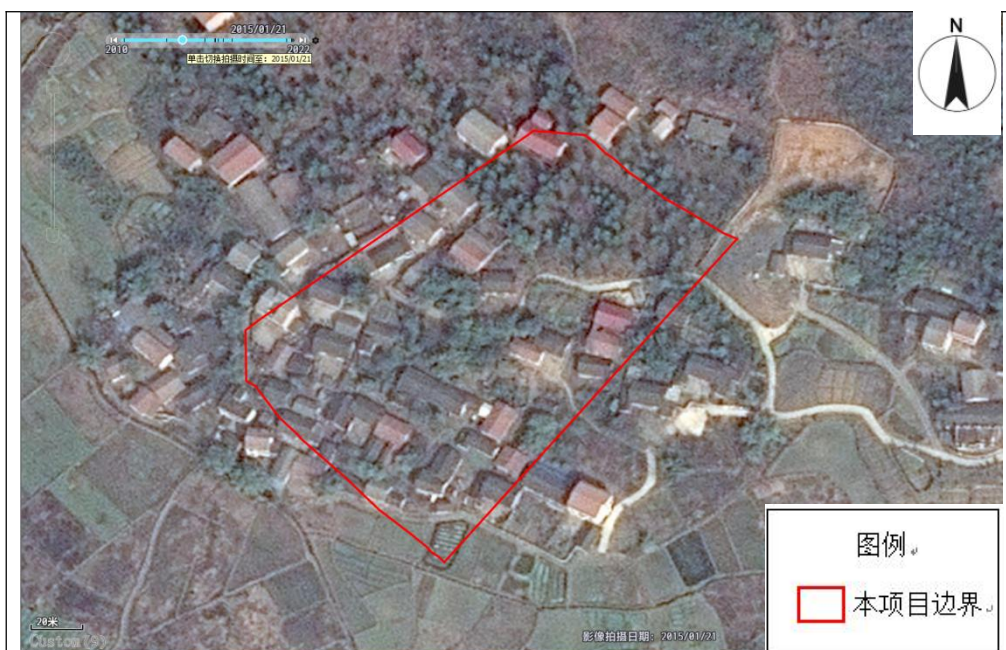
2010 年地块历史卫星图

由 2010 年地块历史卫星图可知：2010 年本地块内有农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），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。



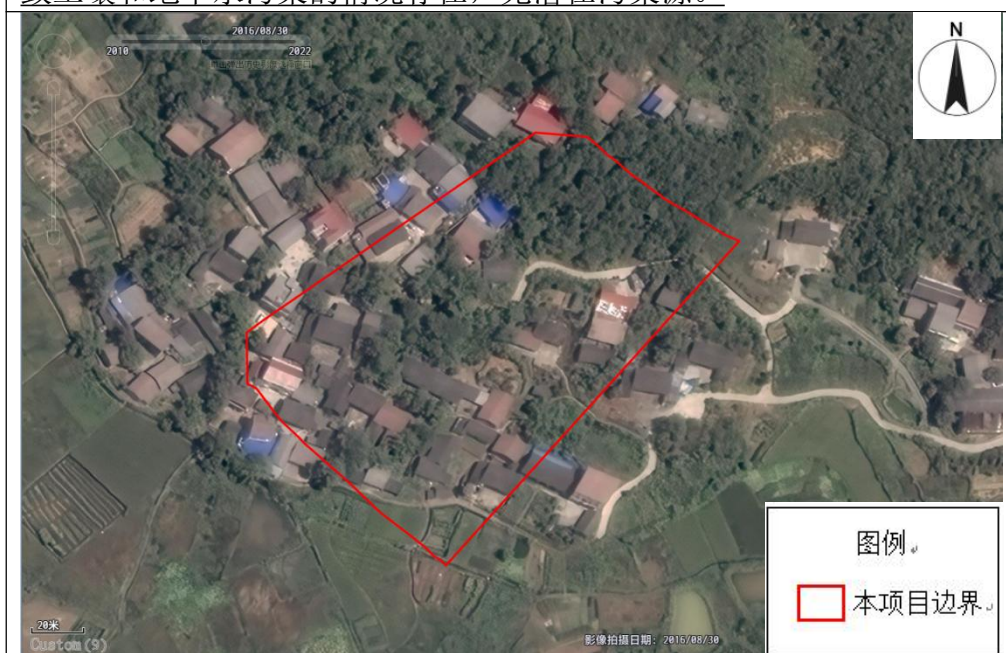
2013 年地块历史卫星图

由 2013 年地块历史卫星图可知：相较 2010 年，2013 年地块内未发生明显变化。2013 年本地块内有农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），未见建筑物，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，无潜在污染源。



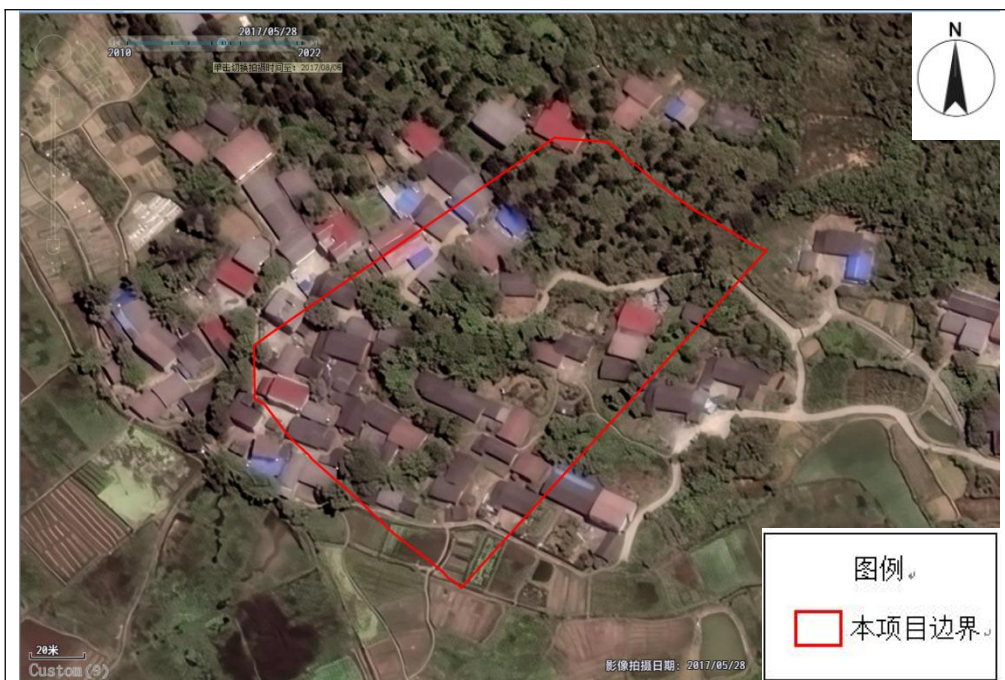
2015 年地块历史卫星图

由 2015 年地块历史卫星图可知：相较 2013 年，2015 年地块内未发生明显变化。2015 年本地块内有农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），未见建筑物，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，无潜在污染源。



2016 年地块历史卫星图

由 2016 年地块历史卫星图可知：相较 2015 年，2016 年地块内未发生明显变化。2016 年本地块内有农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），未见建筑物，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，无潜在污染源。



2017 年地块历史卫星图

由 2017 年地块历史卫星图可知：相较 2016 年，2017 年地块内未发生明显变化。2017 年本地块内有农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），未见建筑物，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，无潜在污染源。



2018 年地块历史卫星图

由 2018 年地块历史卫星图可知：相较 2017 年，2018 年地块内未发生明显变化。2018 年本地块内有农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），未见建筑物，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，无潜在污染源。



2022 年地块历史卫星图

由 2022 年地块历史卫星图可知：相较 2018 年，2022 年地块内未发生明显变化。2022 年本地块内有农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），未见建筑物，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，无潜在污染源。

图 3-4 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、实际勘察等方式了解现场实际情况，因本项目地块位于零陵机场禁飞区，故无法拍鸟瞰图，只进行了现场拍照，地块现场图如下：



2023 年地块卫星图



2023 年地块现状图

图 3-5 地块现状现场照片

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 3-3 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)	169.29	182.77	205.43	2000	达标
Zn (PPM)	65.54	76.64	77.78	/	/
Pb (PPM)	17.33	27.21	22.42	400	达标
As (PPM)	3.35	6.15	2.73	20	达标

Co (PPM)	0.57	0.39	0.56	20	达标
Fe ₂ O ₃ (%)	ND	ND	ND	/	/
Mn (PPM)	ND	ND	ND	/	/
Cr (PPM)	ND	ND	ND	3.0	达标
Hg (PPM)	ND	ND	ND	8	达标
Cd (PPM)	ND	ND	ND	20	达标

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地土壤污染风险管控标准》（GB36600-2018）第一类用地筛选值标准限值。

该地块目前为空地，农村宅基地已拆除，地块东侧为空地，地块南侧为空地，规划为文惠路，暂未建设，地块西侧为空地，规划为支路四，暂未建设，地块北侧为空地，建设单位正在进行建设工程规划中，将规划为颐养中心，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，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。

3.4 地块利用的规划

本地块于 2022 年 10 月 28 日地块全部征收为国有用地，于 2022 年 9 月 27 日由永州市自然资源和规划局出具《零陵区文惠路与支路四交汇处东南角项目用地的规划条件》（永自然资函[2022]548 号）（详见附件 5），用地性质规划为社会福利用地，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（详见附件附件 4），该地块现状为空地，建设单位正在进行建设工程规划中，将规划为颐养中心，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。

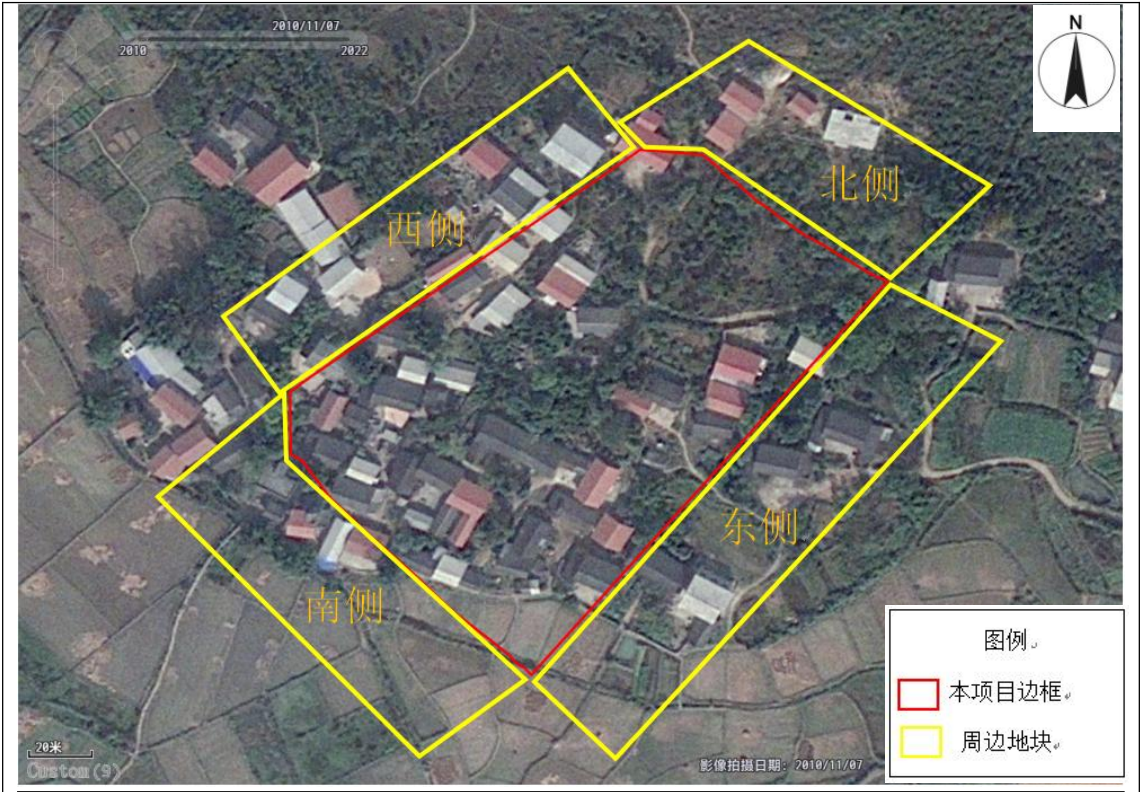
3.5 周边地块历史及使用现状

3.5.1 周边地块历史

根据现场踏勘和人员访谈情况得出：项目周边东侧地块自 2010 年至 2022 年一直为农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田）；项目周边南侧地块自 2010 年至 2022 年一直为农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田）；项目周边北侧地块自 2010 年至 2022 年一直为农村宅基地、其他林地、道路用地；项目周边西侧地块自 2010 年至 2022 年一直为农村宅基地、其他林地、道路用地。

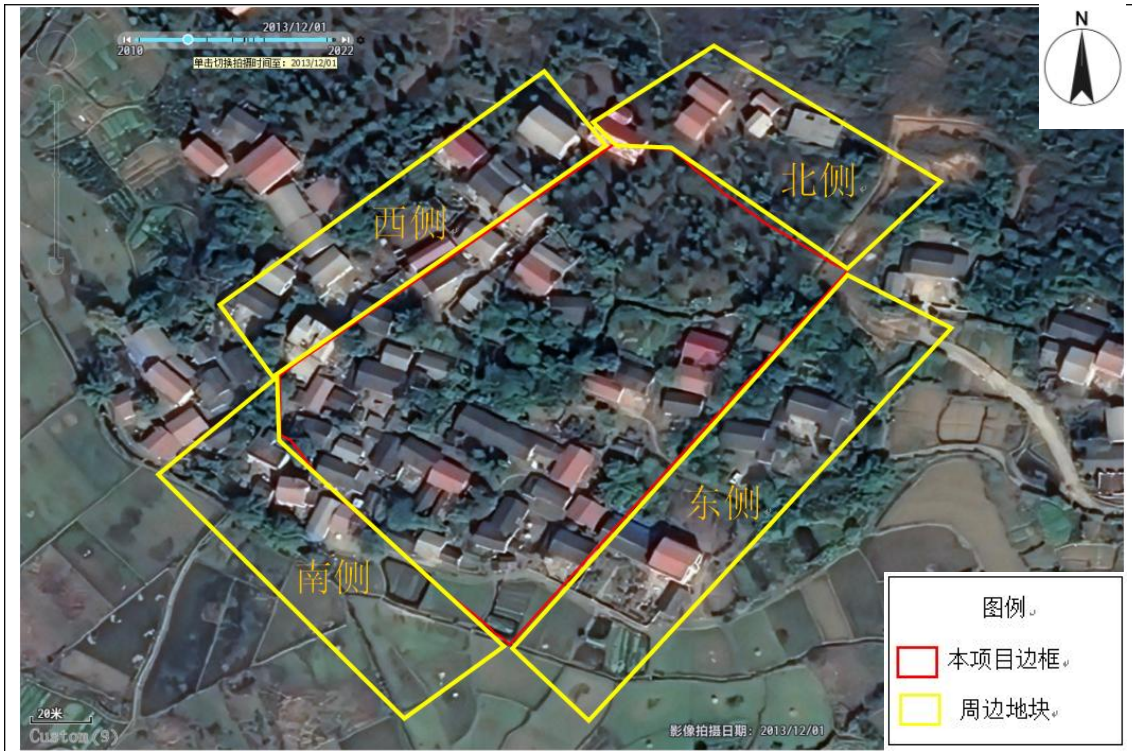
根据奥维下载的历史卫星图片，2010 年、2013 年、2015 年、2016 年、2017

年、2018 年、2022 年的卫星影像以及 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。



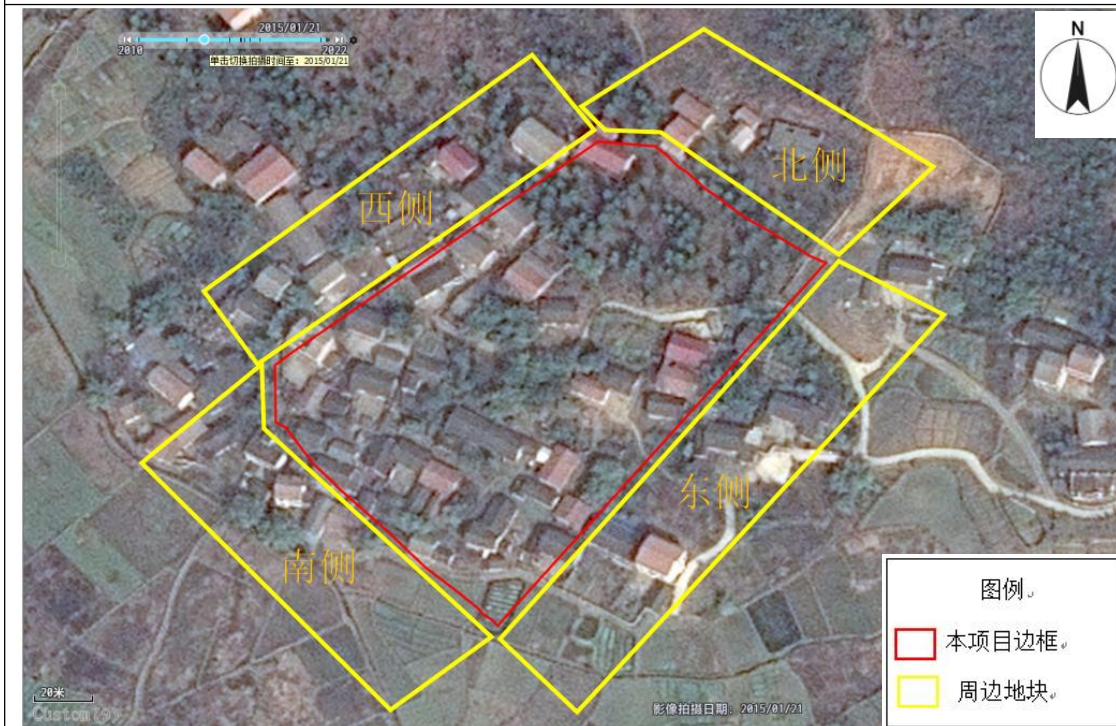
2010 年地块历史卫星图

由 2010 年地块历史卫星图可知：项目周边东侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田）；项目周边南侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田）；项目周边北侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地；项目周边西侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地，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，不存在潜在污染源。



2013 年地块历史卫星图

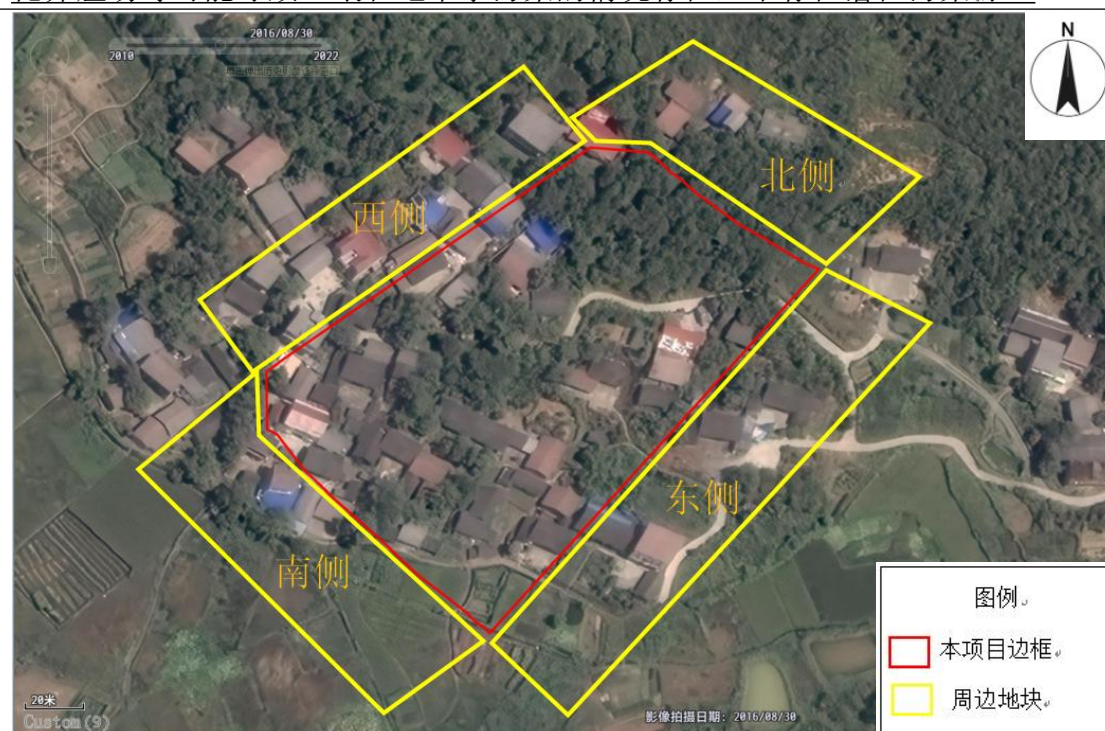
由 2013 年地块历史卫星图可知：项目周边东侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田）；项目周边南侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田）；项目周边北侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地；项目周边西侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地，未发现工矿企业、规模化养殖场等可能导致土壤和地下水污染的情况存在，不存在潜在污染源。



2015 年地块历史卫星图

由 2015 年地块历史卫星图可知：项目周边东侧地块为农村宅基地、其他林地、

道路用地、农用地（水田）；项目周边南侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田）；项目周边北侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地；项目周边西侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地，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，不存在潜在污染源。



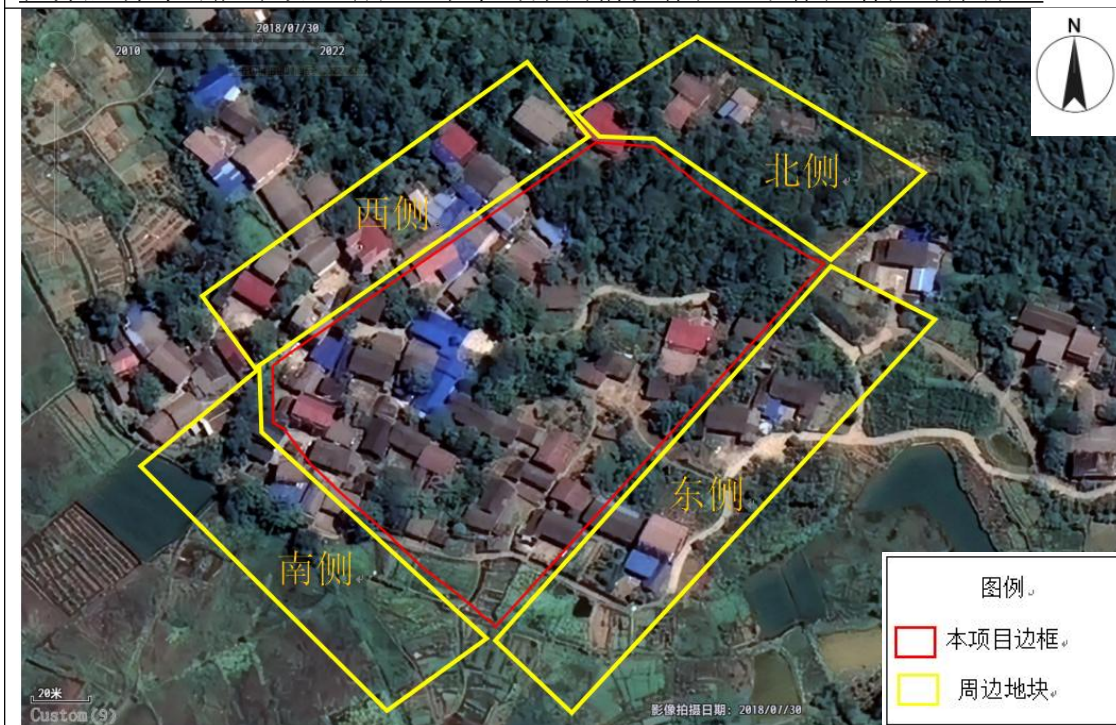
2016 年地块历史卫星图

由 2016 年地块历史卫星图可知：项目周边东侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田）；项目周边南侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田）；项目周边北侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地；项目周边西侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地，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，不存在潜在污染源。



2017 年地块历史卫星图

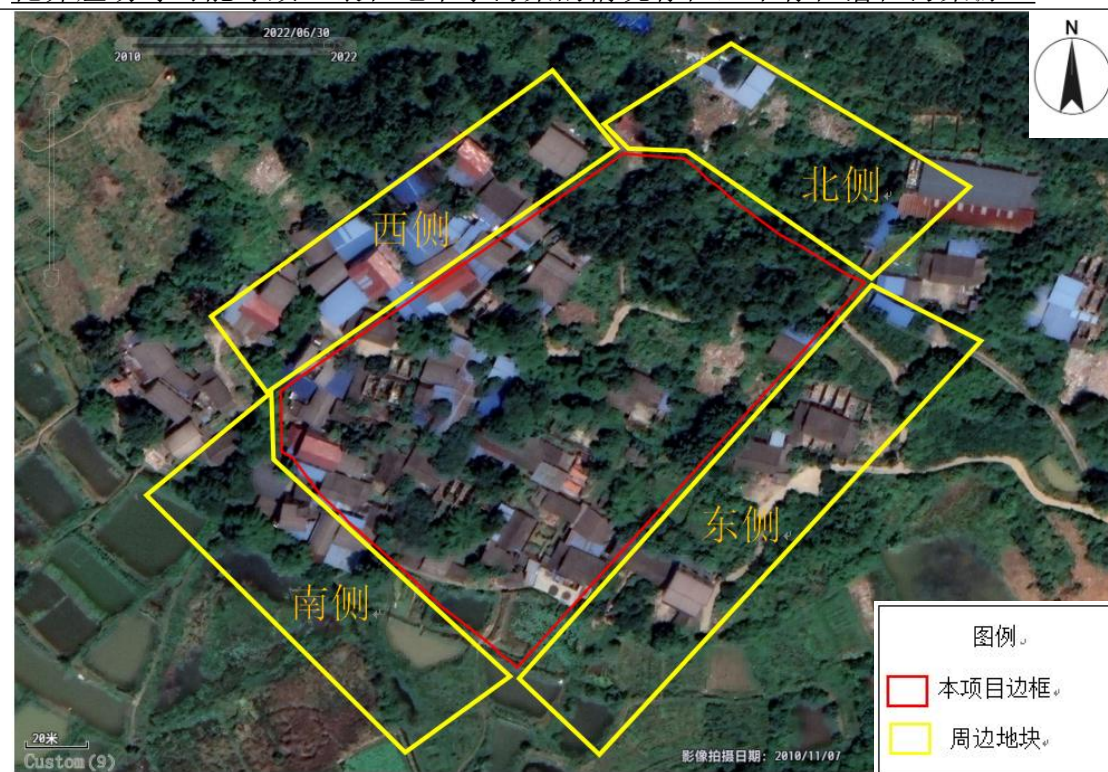
由 2017 年地块历史卫星图可知：项目周边东侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田）；项目周边南侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田）；项目周边北侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地；项目周边西侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地，未发现工矿企业、规模化养殖场等可能导致土壤和地下水污染的情况存在，不存在潜在污染源。



2018 年地块历史卫星图

由 2018 年地块历史卫星图可知：项目周边东侧地块为农村宅基地、其他林地、

道路用地、农用地（水田）；项目周边南侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田）；项目周边北侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地；项目周边西侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地，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，不存在潜在污染源。



2022 年地块历史卫星图

由 2022 年地块历史卫星图可知：项目周边东侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田）；项目周边南侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田）；项目周边北侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地；项目周边西侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地，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，不存在潜在污染源。

图 3-6 地块历史卫星图

根据历史卫星图，本项目周边地块开发利用方式自 2010 年至 2022 年未发生明显变化，项目周边东侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田）；项目周边南侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田）；项目周边北侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地；项目周边西侧地块为农村宅基地、其他林地、道路用地。且未发现工矿企业、规模化养殖场等可能导致土壤和地下水污染的情况存在，不存在潜在污染源。

2022 年 10 月 28 日全部征收后，农村宅基地已拆除，地块内为空地，地块东侧为空地，地块南侧为空地，规划为文惠路，暂未建设，地块西侧为空地，规划为支路四，暂未建设，地块北侧为空地。

3.5.2 周边地块现状

通过现场踏勘发现，地块东侧为空地，地块南侧为空地，规划为文惠路，暂未建设，地块西侧为空地，规划为支路四，暂未建设，地块北侧为空地，周边居民生活垃圾、建筑垃圾均进行妥善处置，未发现垃圾堆积的情况出现。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。相邻地块现状现场照片如图。



地块西侧



地块北侧



地块东侧



地块南侧

图 3-7 相邻地块现状现场照片

从地块内部及周边地块历史卫星图片分析可知，调查地块一直为农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），周边 1km 范围内主要为居民散户及居民小区，其他区域以农用地、其他林地为主。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

我公司项目组按以下方法和路径进行了资料收集整理工作。为更好地了解场地历史使用详细情况及人类活动对场地的扰动，我公司项目组采取尽可能的手段广泛联系。

(1) 资料收集类别：收集的资料主要包括场地利用变迁资料、场地环境资料、场地相关记录、有关政府文件以及场地所在区域自然社会信息五部分。

(2) 资料的范围：当地块与邻近地区存在相互污染的可能时，须调查邻近地区的相关记录和资料，本次调查资料收集情况如下表 4-1 所示：

表 4-1 资料收集情况表

序号	资料名称	来源
1	区域自然社会信息	建设单位
2	地块红线图	永州市零陵区自然资源局
3	地块地理位置	永州市零陵区自然资源局
4	场地相关记录	永州市零陵区自然资源局
5	地块及周边历史卫星图	奥维地图

(3) 资料的分析：调查人员应根据专业知识和经验识别资料中的错误和不合理的信息，资料收集应注意资料的有效性，避免取得错误或过时的资料。根据历史及现状资料分析地块及周边地块历史开发使用变迁情况，情况见下表 4-2 及表 4-3。

表 4-2 地块内部历史变迁情况一览表

年份	地块使用情况
2010 年之前	农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），未开发利用，有周边村民继续居住、耕种
2013	农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），未开发利用，有周边村民继续居住、耕种
2015	农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），未开发利用，有周边村民继续居住、耕种
2016	农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），未开发利用，有周边村民继续居住、耕种
2017	农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），未开发利用，有周边村民继续居住、耕种
2018	农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），未开发利用，有周边村民继续居住、耕种
2022 年 10 月 28 日前	农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），未开发利用，有周边村民继续居住、耕种
2022 年 10 月 28 日后至今	社会福利用地，目前为空地

表 4-3 地块周边历史变迁情况一览表

方位	使用时间	用地性质	主要活动类型
东侧紧邻	历史至 2022 年 10 月 28 日	农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田）	老埠头村居民居住、耕种
	2022 年 10 月 28 日至今	目前为空地，暂未规划	/
南侧紧邻	历史至 2022 年 10 月 28 日	农村宅基地、水田、其他林地	老埠头村居民居住、耕种
	2022 年 10 月 28 日至今	道路用地	规划为文惠路，暂未建设
西侧紧邻	历史至 2022 年 10 月 28 日	农村宅基地、其他林地、道路用地	老埠头村居民居住
	2022 年 10 月 28 日至今	道路用地	规划为支路四，暂未建设
北侧紧邻	历史至 2022 年 10 月 28 日	农村宅基地、其他林地	老埠头村居民居住
	2022 年 10 月 28 日至今	目前为空地，暂未规划	/

我公司项目组完成了现场踏勘、资料收集和人员访谈工作。根据这三种方式，目前已了解到的场地基本情况包括地块的平面分布、土地利用变迁等相关资料、相邻地块的平面分布、土地利用变迁等相关资料。该地块历史上一直是农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），于 2022 年 10 月 28 日地块全部征收为国有用地，于 2022 年 9 月 27 日用地性质规划为社会福利用地，2022 年 12 月 7 日将此地块出让于永州市璟辰置业有限公司，该地块现状为空地，建设单位正在进行建设工程规划中，将规划为颐养中心，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，地块及周边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、固废堆放与倾倒及固废填埋等事故。

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重点调查地块周边邻近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，地块原来作为农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田）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。



2023 年地块卫星现状图



2023 年地块现状图

图 5-1 地块现场踏勘图

根据现场踏勘，厂区内存在建筑垃圾堆放情况，此建筑垃圾为老埠头村农村宅基地拆除剩余的建筑垃圾，2022 年土地全部征收后，老埠头村农村宅基地进行了拆除，无外来建筑垃圾。

该地块现状为空地，建设单位正在进行建设工程规划中，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，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。

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、其他林地为主，主要分布在地块四周，周边居民生活垃圾、建筑垃圾均进行妥善处置，未发现垃圾堆积的情况出现。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。



地块西侧





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；地块历史上为农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），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，未发现有槽罐堆放；地块历史上为农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），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；地块历史上为农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），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；地块历史上为农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），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 人员访谈

5.2.1 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，报告编制组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	姓名	工作单位	联系方式	与地块	访谈时间	访谈
---	----	------	------	-----	------	----

号				关系		方式
1	严国华	永州市零陵区土壤储备中心	17375986663	政府管理人员	2023.7.15	问卷调查
2	易多	永州市生态环境局零陵分局	13874255372	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项目部	15537169996	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项目部	13974637258	地块周边区域工作人员	2023.7.15	问卷调查
5	钟意	老埠头村居民	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	土地使用者	2023.7.15	问卷调查
7	于大群	永州市璟辰置业有限公司	15274915789	土地使用者	2023.7.15	问卷调查
8	张小珍	老埠头村居民	17707463226	周边居民	2023.7.15	问卷调查
9	付龙利	老埠头村居民	18907464558	周边居民	2023.7.15	问卷调查
10	经小平	老埠头村居民	18797716585	周边居民	2023.7.15	问卷调查

5.2.1 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 4。

表 5-2 访谈记录信息统计表

序号	类别	内容	人数
1	本地块历史上是否有其他工业企业存在	是	/
		否	10
		不确定	/
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	/
		非正规	/
		无	10
		不确定	/
3	本地块内是否有工业废水排放沟渠或渗坑	是	/
		否	10

		不确定	/
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	/
		否	10
		不确定	/
5	本地块内是否有工业废水的地下输送管道或储存池	是	/
		否	10
		不确定	/
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	/
		否	10
		不确定	/
7	是否有废气排放	是	/
		否	10
		不确定	/
8	是否有工业废水产生	是	/
		否	10
		不确定	/
9	本地块内是否曾闻到过由土壤散发的异常气味？	是	/
		否	7
		不确定	3
10	本地块内危险废物是否曾自行利用处理？	是	/
		否	10
		不确定	/
11	本地块内是否有遗留的危险废物堆存？	是	/
		否	10
		不确定	/
12	本地块内土壤是否曾受到过污染？	是	/
		否	5
		不确定	5
13	本地块内地下水是否曾受到过污染？	是	/
		否	5
		不确定	5
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	10
15	本地块周边 1km 范围内是否有水井	是	/
		否	/
		不确定	10
16	本区域地下水用途是什么？周边地表水用途是什么？	生活用水	1（其余未填写）
17	本企业地块内是否曾开展过土壤环境调查监测工作	是	/
		否	1
		不确定	9

5.2.2 访谈结论

访谈结果表明，该地块历史上一直是农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），于 2022 年 10 月 28 日地块全部征收为国有用地，于 2022 年 9 月 27 日用地性质规划为社会福利用地，2022 年 12 月 7 日将此地块出让于永州市璟辰置业有限公司，该地块现状为空地，建设单位正在进行建设工程规划中，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，地块及周边当前和历史均不涉及工矿用途、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。人员访谈结论与历史卫星图片解译及现场踏勘信息完全吻合。

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	历史上均为农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田）	该地块历史上一直是农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），目前地块为社会福利用地	地块历史均为农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田）	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，该地块历史上一直是农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），于 2022 年 10 月 28 日地块全部征收为国有用地，于 2022 年 9 月 27 日用地性质规划为社会福利用地，2022 年 12 月 7 日将此地块出让于永州市璟辰置业有限公司，该地块历史没有从事工业生产，现状为空地，建设单位正在进行建设工程规划中，将规划为颐养中心，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该地块历史上一直是农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），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农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），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

本次调查历史卫星图片或图表、现场踏勘及人员访谈各个环节的调查结果可相互支撑、相互印证。调查结果表明：该地块历史上一直是农村宅基地、其他林地、道路用地、农用地（水田），于 2022 年 10 月 28 日地块全部征收为国有用地，于 2022 年 9 月 27 日用地性质规划为社会福利用地，2022 年 12 月 7 日将此地块出让于永州市璟辰置业有限公司，该地块现状为空地，建设单位正在进行建设工程规划中，将规划为颐养中心，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，地块内和周边地块当前和历史上均不存在可能的污染源，环境风险可接受，该地块可依法依规进行开发利用，调查活动结束，无需开展进行第二阶段调查。

7.2 建议

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。

7.3 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，有利于程学的认识和对调查结果的相对性。以下对本次调查过程中的主要因素做概要分析：

（1）项目组开展地块环境初步调查时原企业拆除过程中地块存在扰动现象，初步调查过程中确定的污染区域仅供参考，调查结论仅能代表取样当天场地环境质量。

（2）本次调查过程将严格按照国家导则、地方规范等开展，但期间仍会有一些不确定性因子影响快速筛查检测的准确性。另包括但不限于：复杂的地质环境、某些污染物质的迁移特性、现有污染的分布、气象环境和其它环境现象、公用工程和其它人造设施的位置等。

（3）由于地下状况评估特有的不确定性，地下水文和污染状况可能在一个有限的空间和时间内发生变化。本报告结果是基于现场调查范围、土壤快速筛查得出的，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。

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，协同做好建设用地安全利用工作，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”重点建设用地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. 重点建设用地安全利用考核基础信息台账



附件 2：湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单

湖南省人民政府 农用地转用、土地征收审批单

(2014) 政国土字第 1588 号

单位：公顷

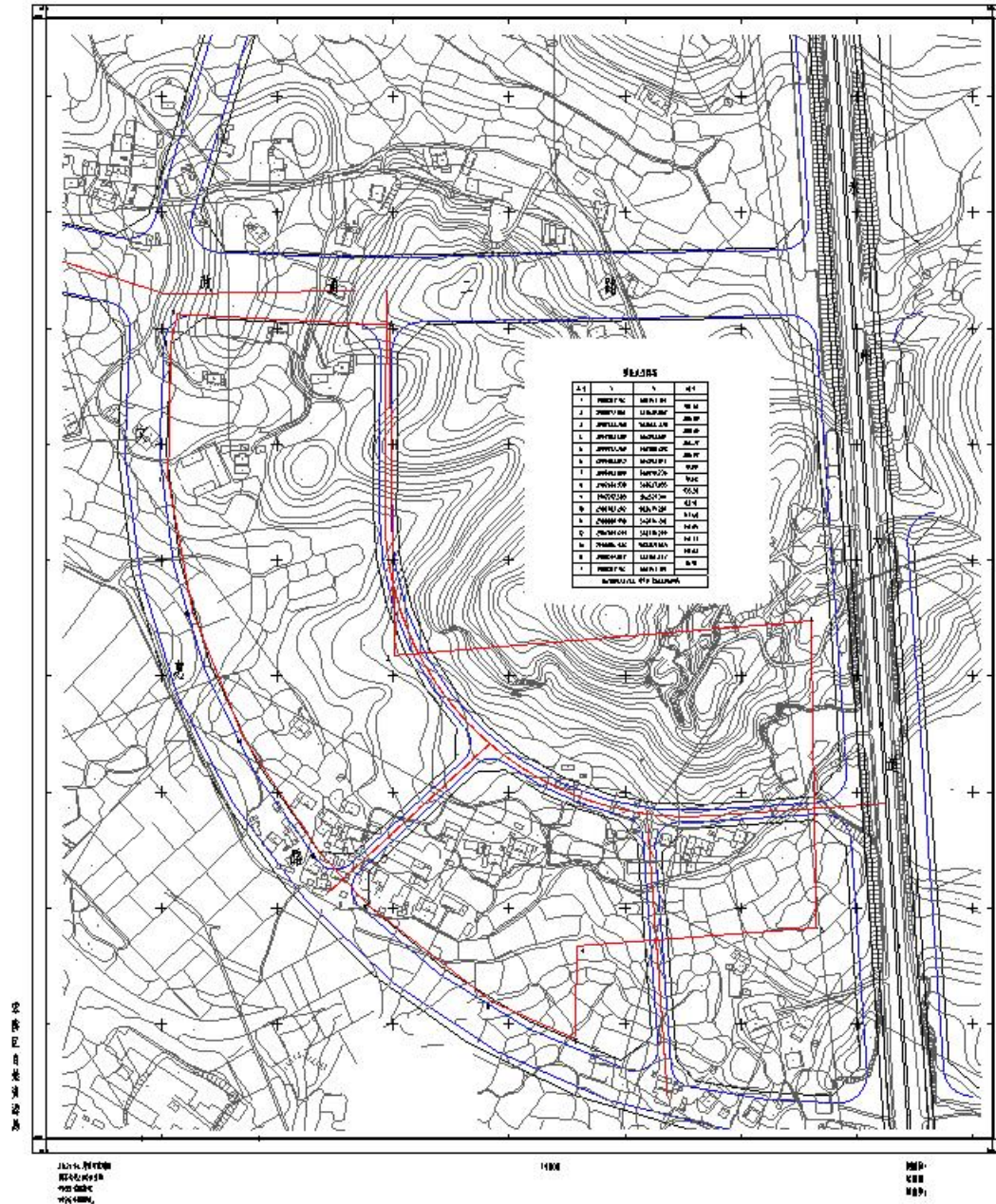
申请用地单位		永州市国土资源局					
被用地单位		永州市零陵区七里店办事处向家湾村、杨塘村、麻元村、黄古山村、老埠头村、南津渡办事处茆江桥村、南津渡村、朝阳办事处桃江村、接履桥镇晓深塘村					
建设项目名称		永州市零陵区城市用地（2014 年）第一批次用地项目					
申请用地总面积		45.2214		其中国有建设用地		0	
批准农用地转用、土地征收的种类和面积	农用地转用面积	耕地	林地	牧草地	园地	其他农用地	合 计
		25.2861	12.6855	0	0.0065	0.6273	38.6054
	土地征收面积	耕地	林地	牧草地	园地	其他农用地	建设用地
		25.2861	12.6855	0	0.0065	0.6273	5.5785
		未利用地					合 计
1.0375	—				45.2214		
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。 						

二〇一四年 月 日

发：

市（自治区）人民政府
县（市、区）人民政府

零陵区城市用地2014年第一批用地红线图



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

图例红线范围内的总面积15.1115公顷。
 其中项目区总面积14.1528公顷。
 其中项目区总面积14.0033公顷，请上表审核。

序号	名称	面积(公顷)	备注
1	项目区总面积	14.1528	
2	项目区总面积	14.0033	
3	项目区总面积	14.0033	
4	项目区总面积	14.0033	
5	项目区总面积	14.0033	
6	项目区总面积	14.0033	
7	项目区总面积	14.0033	
8	项目区总面积	14.0033	
9	项目区总面积	14.0033	
10	项目区总面积	14.0033	
11	项目区总面积	14.0033	
12	项目区总面积	14.0033	
13	项目区总面积	14.0033	
14	项目区总面积	14.0033	
15	项目区总面积	14.0033	
16	项目区总面积	14.0033	
17	项目区总面积	14.0033	
18	项目区总面积	14.0033	
19	项目区总面积	14.0033	
20	项目区总面积	14.0033	
21	项目区总面积	14.0033	
22	项目区总面积	14.0033	
23	项目区总面积	14.0033	
24	项目区总面积	14.0033	
25	项目区总面积	14.0033	
26	项目区总面积	14.0033	
27	项目区总面积	14.0033	
28	项目区总面积	14.0033	
29	项目区总面积	14.0033	
30	项目区总面积	14.0033	
31	项目区总面积	14.0033	
32	项目区总面积	14.0033	
33	项目区总面积	14.0033	
34	项目区总面积	14.0033	
35	项目区总面积	14.0033	
36	项目区总面积	14.0033	
37	项目区总面积	14.0033	
38	项目区总面积	14.0033	
39	项目区总面积	14.0033	
40	项目区总面积	14.0033	
41	项目区总面积	14.0033	
42	项目区总面积	14.0033	
43	项目区总面积	14.0033	
44	项目区总面积	14.0033	
45	项目区总面积	14.0033	
46	项目区总面积	14.0033	
47	项目区总面积	14.0033	
48	项目区总面积	14.0033	
49	项目区总面积	14.0033	
50	项目区总面积	14.0033	
51	项目区总面积	14.0033	
52	项目区总面积	14.0033	
53	项目区总面积	14.0033	
54	项目区总面积	14.0033	
55	项目区总面积	14.0033	
56	项目区总面积	14.0033	
57	项目区总面积	14.0033	
58	项目区总面积	14.0033	
59	项目区总面积	14.0033	
60	项目区总面积	14.0033	
61	项目区总面积	14.0033	
62	项目区总面积	14.0033	
63	项目区总面积	14.0033	
64	项目区总面积	14.0033	
65	项目区总面积	14.0033	
66	项目区总面积	14.0033	
67	项目区总面积	14.0033	
68	项目区总面积	14.0033	
69	项目区总面积	14.0033	
70	项目区总面积	14.0033	
71	项目区总面积	14.0033	
72	项目区总面积	14.0033	
73	项目区总面积	14.0033	
74	项目区总面积	14.0033	
75	项目区总面积	14.0033	
76	项目区总面积	14.0033	
77	项目区总面积	14.0033	
78	项目区总面积	14.0033	
79	项目区总面积	14.0033	
80	项目区总面积	14.0033	
81	项目区总面积	14.0033	
82	项目区总面积	14.0033	
83	项目区总面积	14.0033	
84	项目区总面积	14.0033	
85	项目区总面积	14.0033	
86	项目区总面积	14.0033	
87	项目区总面积	14.0033	
88	项目区总面积	14.0033	
89	项目区总面积	14.0033	
90	项目区总面积	14.0033	
91	项目区总面积	14.0033	
92	项目区总面积	14.0033	
93	项目区总面积	14.	

附件 3：宗地图及界址点成果表



附件 4：国有建设用地使用权出让成交确认书

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）文惠路与支路四交汇处东南角项目用地国有建设用地使用权（资源编号为YZGZ-2022GTWG054-32），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。竞得标的位于零陵区文惠路与支路四交汇处东南角，出让面积为17910.8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），土地规划性质为其他用地，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。成交价款为壹仟贰佰玖拾万元整（¥12900000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壹拾壹万捌仟陆佰玖拾元整（¥118690.0000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	挂 牌 人	竞 得 人
(加章)永州市零陵区自然资源局	(加章)永州市公共资源交易中心	(加章)永州市璟辰置业有限公司
法定代表人(签字):	法定代表人(签字):	法定代表人(签字):
委托代理人(签字):	委托代理人(签字):	委托代理人(签字):
联系电话:	联系电话:0746-8368135	联系电话:15274915789
签订时间:	签订时间:	签订时间:

地块一 9.18 10:00

永州市自然资源和规划局

永自然资函〔2022〕548 号

滨江新城片区文惠路与支路四交汇处 东南角用地（D-3-20 地块）的 规划条件

经我局 2022 年第 15 期规划业务审查会议研究，原则同意根据 2021 年第 2 次市国土空间规划委员会审议通过的规划指标出具该地块规划条件，具体规划条件如下：

一、设计依据

《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；

《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》
（2016 年 5 月）；

《永州市城市总体规划（2001-2020）》（2018 年修改）；

《永州市滨江新城片区控制性详细规划》（2016 年修编）；

参照《永州市城市规划管理技术规定》（2019 年 4 月试行）
的有关要求执行；

国家、省、市相关设计规范和技术规定。

二、用地规划要求

1. 用地位置：文惠路与支路四交汇处东南角用地。
2. 用地性质：社会福利用地。
3. 用地规模：17910.8 平方米。
4. 用地规划控制指标：容积率小于 1.5，建筑密度小于 40%，绿地率不小于 30%，建筑高度小于 50 米，同时建、构筑物最高点应小于海拔高度 178 米，并满足机场航空限高要求。

三、建筑规划要求

1. 建筑退让：建筑退让各种规划控制线的距离应满足《永州市滨江新城片区控制性详细规划》及参照《永州市城市规划管理技术规定》（2019 年试行）的有关要求执行。
2. 建筑间距：新建建筑之间及新建建筑与周边现状建筑之间的间距须满足现行国家相关设计规范要求。
3. 建筑日照：新建建筑之间及新建建筑与周边现状建筑之间的日照须满足现行国家相关设计规范的要求，并出具日照分析报告，有明确的日照分析结论。
4. 竖向设计：建筑布置应因地制宜，不得引起邻近地块和建（构）筑物的安全事故。
5. 按规范要求配建无障碍设施。

四、交通规划要求

1. 出入口：实行人车分流，设计两处以上出入口，支路四设置一处，文惠路设置一处，主次出入口宽度分别不少于 24 米、16 米，出入口距离城市道路交叉口的距离须满足规

范要求。

2. 停车位: 停车位按不少于 0.5 个/100 平方米建筑面积的标准设置。宜按停车位数量的 10%配建充电桩, 其他停车位预留设置条件。

3. 用地周边道路宽度: 文惠路规划路幅为 28 米; 支路四规划路幅为 20 米; 用地北侧支路规划路幅为 20 米。

五、建筑景观及风貌品质管控要求

1. 建筑风格: 现代建筑风格, 主色调宜灰白色为主, 并与周边环境及滨江新城康养综合体项目相协调。

2. 建筑立面: 高层建筑造型应简洁、大方, 多、低层建筑鼓励采用坡屋顶建筑形式。高度不超过 24 米的公共建筑应实施屋顶绿化。临街建筑应对阳台进行全封闭。防护窗(防盗网)、空调机位、落水管、防护栏杆等附属设施应结合外墙进行隐蔽处理, 防护窗(防盗网)及屋顶设备应设置于窗户之内。

3. 建筑形态: 建筑体量应与所在外部道路等级、周边环境及空间尺度相适应, 形成与建筑功能相匹配、街道空间尺度相适应的空间景观。

4. 夜景亮化: 绿化及夜景亮化原则上应与项目方案一并设计和报审。采用多样化植物配置形式, 通过合理利用乔木与灌木、地被、草花等多层次的垂直配置, 形成“绿色”休闲空间。

六、市政要求

1. 落实水、电、气、信等各项市政配套设施。统筹 5G 通信基础设施布局和建设。

2. 雨污必须分流接入城市管网，化粪池不得临道路设置或占用城市公共空间。

七、公共设施配套要求

1. 依据《永州市城市规划管理技术规定》（2019 年 4 月试行）的要求配建物业管理用房等公共服务设施。

2. 依据《永州市城市规划管理技术规定》（2019 年 4 月试行）的要求配建公共厕所、生活垃圾转运站。鼓励和推广附属式“二合一”（公厕加垃圾站）环卫设施，其中公共厕所需达到二类以上标准。

八、其他要求

1. 不得设置封闭式围墙。

2. 规划及建筑设计方案要求两个以上不同方案进行比较。规划方案须报送 A3 幅面效果图（要求实景嵌入，反映周边建筑或环境的关系）。

3. 本项目涉及消防、环保、园林、文化、交通、人防、气象、机场、水利、保密等问题时，应满足相关部门的要求。

4. 绿色建筑和装配式建筑内容按《永州市城市规划管理技术规定》（2019 年试行）及《关于加强推进全市绿色建筑和装配式建筑发展的通知》（永住建发〔2021〕25 号）文件执行。

5. 本规划条件未尽事宜，应按国家、省、市有关技术规

范和规定执行。

6. 本规划条件附规划红线图，一式两份，图文一体同时纳入土地出让合同。

7. 本规划条件有效期一年（以发文之日算起），建设用地规划条件确定后一年内国有土地使用权未出让的，应当重新确定建设用地规划条件。建设单位严格按照本函要求组织规划设计。

附件：文惠路与支路四交汇处东南角地块用地红线图

永州市自然资源和规划局

2022年9月27日

