

星光都会项目（大杨石组团 N 分区 N06-2/07 地块）
（1#~5#楼及地下车库）
竣工环境保护验收监测报告表

建设单位：通用地产重庆有限公司

编制单位：重庆环德科技有限公司

2024 年 10 月

建设单位法人代表： (签字)

编制单位法人代表： (签字)

项 目 负 责 人：

填 表 人：

建设单位 通用地产重庆有限公司 (盖章)

电话：13436154360

传真：

邮编：400000

地址：重庆市九龙坡区

编制单位 (盖章) 重庆环德科技有限公司

电话：023-61355333

传真：

邮编：400000

地址：重庆市巴南区渝南大道 113 号

表一

建设项目名称	星光都会项目				
建设单位名称	通用地产重庆有限公司				
建设项目性质	(√) 新建 改扩建 技改 迁建				
建设地点	重庆市九龙坡区大杨石组团 N 分区 N06-2/07 地块				
主要产品名称	房地产开发				
设计生产能力	-				
实际生产能力	-				
建设项目环评时间	年月	开工建设时间	2022 年 12 月		
环评报告表 审批部门	九龙坡区环保局	环评报告表编制单位	重庆环德科技有限公司		
环保设施设计单位	-	环保设施施工单位	-		
投资总概算	56961 万元	环保投资总概算	300 万元	比例	0.52%
实际总概算	56961 万元	环保投资	300 万元	比例	0.52%
验收监测依据	<p>1、环境保护法律</p> <p>(1) 《中华人民共和国环境保护法》；</p> <p>(2) 《中华人民共和国大气污染防治法》；</p> <p>(3) 《中华人民共和国水污染防治法》；</p> <p>2、环境保护行政法规和法规性文件</p> <p>(1) 中华人民共和国国务院令第 682 号《建设项目环境保护管理条例》；</p> <p>(2) 关于规范建设单位自主开展建设项目竣工环保验收的通知（征求意见稿）；</p> <p>(3) 国家环境保护部令第 33 号《建设项目环境影响评价分类管理名录》</p> <p>(4) <关于发布《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》的公告>国环规环评【2017】4 号。</p> <p>(5) 《建设项目竣工环境保护验收监测技术规范（污染型项目）》（生态环境公告 2018 年第 9 号）。</p> <p>3、工程资料及批复</p> <p>(1) 《星光都会项目环境影响评价报告》；</p> <p>(2) 《建设项目环境影响登记表》</p>				

<p>验收监测评价标准、标号、级别、限值</p>	<p>(一) 废气、废水、固废验收执行标准</p> <p>经调查，项目验收期间无污水、废气。根据渝环发〔2013〕88号要求相关要求：</p> <p>(一) 对满足以下条件且以排放生活污水为主的房地产项目，不再进行环境保护设施设计备案、试生产审批及竣工验收监测，项目建成后经现场检查满足环评要求的，直接完善环保竣工验收手续：</p> <p>1、市政污水管网已覆盖项目区域，房地产项目建成后生活污水能直接通过市政管网进入城镇污水处理厂进行处理的；</p> <p>2、市政污水管网尚未覆盖项目区域，房地产项目建成后2年内市政管网能覆盖，生活污水能进入城镇污水处理厂处理，并且由当地市政建设部门出具证明的。经调查，项目所在区域市政管网完善，项目排放的污水可接入市政污水管网送污水处理厂。符合渝环发〔2013〕88号第1条规定，故不再进行竣工验收监测。</p> <p>由于项目不进行废水废气验收监测，因此不执行相应排放标准。</p> <p>(二) 噪声验收执行标准</p> <p>小区投入运营后，噪声执行《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008)中对应2类功能区的标准(昼间60dB(A)，夜间50dB(A))。</p> <p>(三) 固废验收执行标准</p> <p>小区投入运营后，生活垃圾执行《城市生活垃圾管理办法》(中华人民共和国建设部令第157号)</p>
--------------------------	---

表二

<p>工程建设内容：</p> <p>项目建设情况</p> <p>该项目位于重庆市九龙坡区大杨石组团N分区N06-2/07地块，项目总投资56961万元，其中环保投资300万元。总用地面积规划建设总用地面积18831.6 m²，总建筑面积48264.14m²。设有公用配套：社区组织用房，物管用房，门卫。N06-2/07地块1#楼为住宅16层，2#楼为住宅18层，3#楼为住宅17层，4#楼为住宅14层，5#楼为配套用房。</p> <p>本次验收N06-2/07地块1#~5#楼及地下车库。本次验收建筑总面积48264.14m²，其中住宅37392.71m²，地下车库9019.21m²，配套设施建筑面积270.49 m²，设备用房建筑面积1111.07 m²，架空层面积470.66m²。</p> <p>项目组成见表1-1。</p> <p style="text-align: center;">表1-1 建设项目组成表</p>				
工程名称		建设内容		位置
主体工程	住宅用房	N06-2/07 地块	小高层住宅楼4栋，14F建筑1栋，16F建筑1栋，17F建筑1栋，18F建筑1栋，建筑面积37392.71 m ²	地块均布
	地下建筑	N06-2/07 地块	包括车库及设备用房-1F，面积约10130.28 m ²	地块中部
辅助工程	物业管理用房		位于5#楼，面积146.50 m ²	/
	社区组织工作用房		位于5#楼，面积78.86 m ²	/
	门卫室		位于5#楼，面积45.13 m ²	/
公用工程	给水		供水水源为市政水源，项目拟从小区周围市政给水干管上引入DN200给水管道，分别向各栋建筑和地下消防水池供水	/
	排水		雨、污水分流排放，生活污水经生化池处理后排入市政污水管网	/
	供电		市政供电，并配备变配电设备	/
	供气		由城市天然气管网提供	/
	通风系统		采用机械排风、自然通风。不设置中央空调	/

(二) 本次验收范围内总平面布局及住宅楼楼高调整均在规划指标允许范围内，不属工程重大变动。

原辅材料消耗及水平衡：

本项目为房地产开发项目，无原辅材料消耗情况及水平衡分析情况。

主要工艺流程及产物环节（附处理工艺流程图，标出产污节点）

本项目为房地产开发项目，无工艺流程。

本项目产污环节为居民生活产生的厨房废气、餐饮油烟、公共卫生间臭气、生化池臭气、地下车库废气、柴油发电机废气、商业餐饮废水及生活垃圾。

表三

主要污染源、污染物处理和排放（附处理流程示意图，标出废水、废气、厂界噪声监测点位）

(1) 主要污染源、污染物、治理措施及排放去向一览表

污染源	污染物		治理措施	排放去向
生活污水	废水	居民生活污水	生活污水进入项目地 1 块生化池，处理能力 $260 \geq m^3/d$ ；处理工艺为水解酸化。通过生化池处理后排放至市政污水管网，经市政污水管网进入污水处理厂。	污水处理厂
住宅油烟烟道	废气	油烟	居民油烟由集中式烟道引至楼顶排放。	排入大气环境
地下车库汽车尾气排放口		汽车尾气	在地下车库内均设置机械送风、自然补风系统，地下车库内的排气口结合景观绿地设置于小区地面绿化带内。	排入大气环境
公共卫生间臭气排放口		臭气	公共卫生间采取机械排风措施后通过机械排放至室外。	排入大气环境
生化池臭气排放口		臭气	生化池为地埋式，池顶加盖绿化，臭气经集中收集后引至楼屋顶高空排放。	排入大气环境

生活垃圾	固废	生活	住宅生活垃圾，分类袋装，委托环卫部门统一清运处理。	集中处理
水泵和风机	噪声	水泵和风机产生的噪声	消声、隔音、减振	-
车辆		汽车产生的噪声	住宅楼住宅均安装了双层中空玻璃窗。	-

(2) 治理工艺流程图

1) 废水治理

本次验收范围设置一座生化池，处理能力 $260\text{m}^3/\text{d}$ 。商业餐饮废水经隔油池预处理后一起进入该生化池处理。废水经生化池处理达《污水综合排放标准》(GB8978-1996)三级标准排入市政污水管网，经污水处理厂处理达《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB 18918-2002)一级 A 标准后排入长江。

废气治理

厨房采用清洁能源天然气作燃料，天然气燃烧废气、居民厨房油烟废气经集中烟道收集后引至各对应楼栋屋顶排放。公共卫生间采取机械排风措施后通过机械排放至室外。生化池臭气经集中收集后引至楼屋顶高空排放。在地下车库内均设置机械送风、自然补风系统，地下车库内的排气口结合景观绿地设置于小区地面绿化带内。

3) 噪声治理

本项目的固定设备噪声主要来源于水泵、柴油发电机、风机等。设备均设置于地下车库的设备房或专用机房内，通过采取隔声、减振等噪声治理措施，选用低噪声设备，噪声能够达标排放，对周围声环境不会造成明显的影响。

表四

一、环境影响评价的主要结论及建议

(1) 环境影响评价的主要结论

项目概况：该项目位于重庆市九龙坡区大杨石组团 N 分区 N06-2/07 地块，项目总投资 56961 万元，其中环保投资 300 万元。总用地面积规划建设总用地面积 18831.6 m²，总建筑面积 48264.14m²。设有公用配套：社区组织用房，物管用房，门卫。N06-2/07 地块 1#楼为住宅 16 层，2#楼为住宅 18 层，3#楼为住宅 17 层，4#楼为住宅 14 层，5#楼为配套用房。

本次验收 N06-2/07 地块 1#~5#楼及地下车库。本次验收建筑总面积 48264.14m²，其中住宅 37392.71m²，地下车库 9019.21m²，配套设施建筑面积 270.49 m²，设备用房建筑面积 1111.07 m²，架空层面积 470.66m²。

产业政策和规划的符合性：

由国家发展和改革委员会令 9 号《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正的相关规定可知，拟建项目不属于淘汰类和限制类，故视为允许类项目；

根据《限制用地项目目录》2012 年本，拟建项目不属于大套型住宅项目，星光都会居住区 2 个地块平均容积率均大于 1，符合政策要求；根据《禁止用地项目目录》2012 年本，项目不属于别墅类房地产开发项目，为商品住宅楼项目，符合政策要求。

重庆市九龙坡区发展和改革委员会以 2207-500107-04-05-706851 号对项目进行了备案。

根据重庆市规划局下发的《建设用地规划许可证》（地字第 500112201900034 号），项目符合城乡总体规划，因此项目符合重庆市九龙坡区城市规划要求。

综上所述，项目的建设及设计均符合国家及重庆市相关产业政策要求。

平面布局合理性：

(1) 项目各主体结构沿项目场地外侧布置，每栋建筑之间留出充足的景观空间，楼体的布置充分考虑了每栋楼的采光和通风条件，楼体的总体布局合理。

(2) 项目设置一座生化池，生化池臭气排口设置于楼顶。位于主导风向的下风向，对小区居住环境影响很小。

(3) 项目共设置 1 个垃圾收集点，负责拟建项目的垃圾收运，不对外服务，用于生活垃圾的集中收集、暂存和中转，不涉及压缩等工序。参照《生活垃圾转运站技术规范》（CJJ47-2006、J511-2006）、《环境卫生设施设置标准》（CJJ-2012），拟建项目垃圾收集点参照小型转运站（III 类）进行管理，满足 III 类垃圾转运站与站外相邻建筑间距≥8m 的要求。垃圾运输车辆直接由规划次干道进入车库，运输路线不经过小区住宅楼，既避免对小区环境造成较大影响，又便于垃圾的收运；垃圾收集点与周边住宅楼的距离满足规范要求，且便于小区内

生活垃圾的收运，项目垃圾收集点产生的臭气对周边住宅的影响较小，垃圾收集点位置设置较为合理。

(4) 人行入口、车库出入口、地面车行入口各自分开，互不影响。

根据上述分析，小区总平面布置合理。

总平面布置图、项目排水管网图见附件。

选址合理性：

(1) 从物质条件分析

场地未发现滑坡、泥石流、断层破碎带、岩溶和地下洞室等不良工程地质现象，场区地质构造简单，现状基本稳定。水文地质条件较为简单，地下水、地表水对砗物无腐蚀性，场地内可规划建筑。

(2) 从交通、能源方面分析

区域内有完善的规划道路，使区域内交通十分便捷；同时配套的基础设施水、电、气、通讯均能满足拟建项目的需要。

(3) 从周围用地的现状分析

项目所在地为二类居住用地，临近项目所在地周边无工业用地，周围无名胜古迹和重点文物保护单位，也无自然保护区、风景名胜区等特殊需要保护的對象，周边环境对工程的建设制约因素不大。

(4) 从工程建成后对环境的影响分析

生活污水经处理后达标排放，废气等引至屋顶高空排放，生活垃圾运至填埋场处理，经处理后，工程对外环境影响不大，所在区域环境质量仍能满足相应的功能区划要求。

(5) 从外环境对工程自身的影响分析

项目周边规划道路主要为规划次干道，在采取措施后，交通噪声对项目的影响在可接受的范围以内；

根据上述分析可以看出，工程的建设符合相关规划，通过采取相应有效的污染防治措施后，工程建设对环境的影响小，外环境对工程的不利影响能得以减轻，工程的选址合理。

环境质量现状：

项目所在区域长江水环境质量现状较好，监测因子能够满足 III 类水质标准要求；周边声环境质量现状较好；所在区域的生态环境较好。综上，区域环境质量整体较好。

施工期环境影响及防治措施：

①**水环境：**施工期产生的废水主要有施工产生的废水。施工废水经隔油沉砂池处理后回用作施工场地洒水，不外排；施工人员生活废水经简易化粪池处理后排入生活污水管网。工程完工后，尽快绿化或固化地面，施工过程中产生的弃方、弃渣严禁随意堆放，必须及时回填，防

止水土流失。采取措施后，施工期产生的废水不会对环境产生明显的不利影响，环境可以接受。

②环境空气：本工程施工期应严格按重庆市实施清洁能源的要求，禁止施工人员现场使用燃煤设施；加强施工机械的保养维修，提高机械的正常使用率；建议施工单位参照《重庆市人民政府关于重庆市主城蓝天行动实施方案（2013-2017）的通知》、《重庆市主城区尘污染防治办法》、重庆市建委“控制施工工地扬尘七项强制规定”（2009年4月）及重庆市建委的有关规定等文件的相关规定执行。采取措施后，预计施工期的各种废气和扬尘对大气环境的影响不大，环境可接受。

③声环境：施工设备的噪声问题是本项目施工期的主要环境问题之一。建设施工单位应严格按照《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）、重庆市人民政府令第270号《重庆市环境噪声污染防治办法》和重庆市环境保护条例的相关要求进行施工。尽量采用先进的施工机械和技术，选用低噪声作业机具，并通过合理布置、设置临时声屏障设施来降低施工噪声的影响；禁止高噪声设备夜间作业，避免出现扰民问题。须夜间施工时，需向当地环保局申报，经批准同意后方可施工，并设置施工公告牌，接受市民监督，以求谅解。

④固体废弃物：本项目施工过程中产生的建筑垃圾需及时清理运往指定渣场处置，严禁随意四处堆放和倾倒。

施工期产生的污染物及施工噪声在采取相应的措施后，对周围的环境影响小，且随着施工期的结束消失。

营运期环境影响结论及防治措施

①水环境：生活污水进入项目地块生化池，通过生化池处理后排放至市政污水管网，经市政污水管网进入污水处理厂。

②环境空气：厨房采用清洁能源天然气作燃料，天然气燃烧废气、居民厨房油烟废气经集中烟道收集后引至各对应楼栋屋顶排放。公共卫生间采取机械排风措施后通过机械排放至室外。生化池臭气经集中收集后引至楼屋顶高空排放。在地下车库内均设置机械送风、自然补风系统，地下车库内的排气口结合景观绿地设置于小区地面绿化带内。

③声环境：选用低噪声设备布置在地下车库设备房内，采取减振、建筑隔声等措施。住宅楼住宅均安装了双层中空玻璃窗。

④固体废弃物：生活垃圾分类袋装，委托环卫清运处理。

本评价认为采取上述措施后，环境能够接受。

外环境影响分析

建设项目敏感建筑合理布置房间使用功能，并采取隔声、减震措施后，可把项目周边道路的交通噪声对项目的影

环评提出的各项污染防治措施后，影响可接受。

综合结论

综上所述：星光都会项目符合国家产业政策，符合城市总体规划和经济发展需要，其建设内容、土地利用等符合重庆市有关要求；项目总体布局合理；工程建设产生的各类污染物在采取污染防治措施后其不利影响能得到有效控制，外排污染物对环境的影响小，能为环境所接受。因此，本评价认为，从环境保护的角度分析本项目的建设是可行的。

(2) 环境影响评价的主要建议

- ①加强小区住户的环保宣传和教育，使住户自觉维护小区的生态环境和景观设施。
- ②按照规划要求统一规范外窗、外阳台的颜色、形状和格调，避免造成视觉污染；统一将室外空调隐蔽化，设置集中的空调冷凝水下水管道。
- ③建设单位在选房前将本项目的噪声公示表、环境备案登记向选房者进行公示。

表五

验收监测质量保证及质量控制：

根据渝环发〔2013〕88号第一条，对满足以下条件且以排放生活污水为主的房地产项目，不再进行环境保护设施设计备案、试生产审批及竣工验收监测，项目建成后经现场检查满足环评要求的，直接办理环保竣工验收手续。

1. 市政污水管网已覆盖项目区域，房地产项目建成后生活污水能直接通过市政管网进入城镇污水处理厂进行处理的；

2. 市政污水管网尚未覆盖项目区域，房地产项目建成后2年内市政管网能覆盖，生活污水能进入城镇污水处理厂处理，并且由当地市政建设部门出具证明的。

二、对满足以上条件，原来已经开展试生产的房地产项目，在进行现场核实后直接办理竣工验收批复。

三、对其他不满足上述条件的房地产项目，项目业主必须严格按照环评文件批复的要求落实相应的环保措施后，环保部门依据验收监测结果开展环保竣工验收。

四、房地产项目建成后，在房地产项目内从事餐饮等经营性有污染排放的项目，按有关环保法律法规的规定进行管理。

表六

验收监测期间生产工况记录:

本项目无生产工况。

表七

验收监测结论:

1、验收结论

1) 验收项目概况

该项目位于重庆市九龙坡区大杨石组团 N 分区 N06-2/07 地块，项目总投资 56961 万元，其中环保投资 300 万元。总用地面积规划建设总用地面积 18831.6 m²，总建筑面积 48264.14m²。设有公用配套：社区组织用房，物管用房，门卫。N06-2/07 地块 1#楼为住宅 16 层，2#楼为住宅 18 层，3#楼为住宅 17 层，4#楼为住宅 14 层，5#楼为配套用房。

本次验收 N06-2/07 地块 1#~5#楼及地下车库。本次验收建筑总面积 48264.14m²，其中住宅 37392.71m²，地下车库 9019.21m²，配套设施建筑面积 270.49 m²，设备用房建筑面积 1111.07 m²，架空层面积 470.66m²。

2) 环保手续完善情况

该项目已完成环境影响备案登记。工程计划于 2022 年 12 月开工，工程建设期间未发生施工噪声、扬尘污染环保投诉事件。除此以外，项目配套的污水处理设施、噪声（设备用房）防治措施、废气排放设施与主体工程同步建设完善，能满足工程运营后污染物处理要求。

3) 工程变更情况

项目实际工程建设过程中，主体工程建筑平面布局及楼层层高基本未发生变化，综合工程方案总指标看，项目调整控制在规划指标范围，建筑物使用功能等技术指标未发生变化，不属于工程重大变动。项目工程配套环保设施与主体工程同步建成，项目所在地点不变、环保相关的废水处理设施、废气排放设施、噪声防治等污染防治措施按环评备案文件落实，现场检查各项环保设施落实到位，满足项目运营后各污染物处置要求，达到工程竣工环境保护验收要求。

4) 环境保护设施建成情况

经调查，工程主体建设时，已同步完成污水处理环网的建设，设有柴油发电机废气导排设施，风机和泵房设于地下车库设备用房内并对设备基础采取减振。较好的执行了环境保护“三同时”，各项设施建设较好，基本符合环境备案文件要求。

综上所述，通用地产重庆有限公司星光都会项目验收范围内各项环保设施建设到位，较好地落实了环保要求。工程建设期间，未发生重大污染和环保投诉事件。现有环保设施能符合运

营期污染物排放及处置要求，满足竣工环保验收条件，建议验收组通过工程竣工环境保护验收。

2、建议

(1) 企业若引进文化娱乐场所、大型餐饮、综合超市等项目，应向环保管理部门及时申报，并完善环保相关手续。

(2) 建议对各种固体废物及时进行清运处理。

附件

附件1：建设项目环境影响登记备案证

附件2：专家意见及签到表

附件3：竣工环境保护“三同时”验收登记表

附件4：建设工程施工许可证

附件5：投资项目备案证

附件 6：污水管网接入证明

附件7：项目平面布置图及雨污管网图