

陕西盟发房地产开发有限公司

恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目（1#、2#、8#楼）

# 竣工环境保护设施验收报告

建设单位：陕西盟发房地产开发有限公司

编制单位：陕西科荣环保工程有限责任公司

2019年9月



建设单位：陕西盟发房地产开发有限公司

法人代表：曹宁

编制单位：陕西科荣环保工程有限责任公司

法人代表：王彦杰

项目负责人：魏俊芳

建设单位：陕西盟发房地产开发有限公司

电话：029-85955250

传真：/

邮编：710100

地址：西安市长安区西长安街 999 号紫薇睿纳时代小区售楼中心

编制单位：陕西科荣环保工程有限责任公司

电话：029-88856179

传真：029-88856179

邮编：710065

地址：西安市高新区唐延路旺座现代城 B 座 2302 室



**表 1 建设项目基本情况**

建设项目名称	恒泰康（紫薇睿纳时代）居项目（1#、2#、8#楼）				
建设单位名称	陕西盟发房地产开发有限公司				
建设项目性质	新建√、改扩建、技改、迁建				
设计生产能力	1#、2#、8#楼地上总建筑面积 51648.82，可入住 449 户				
实际生产能力	1#、2#、8#楼地上总建筑面积 51648.82，可入住 449 户				
环评时间	2016 年 6 月	开工日期	2017 年 1 月		
环评报告表 审批部门	西安市环境保护局长 安分局	环评报告表 编制单位	核工业二〇三研究所		
环保设施 设计单位	西安建筑科技大学建 筑设计研究院	环保设施施工单位	陕西建工第三建设集团有 限公司		
投资总概算	/	环保投资总概算	/	比例	/
实际总投资	13978.55 万元	实际环保投资	1180 万元	比例	8.4%
验收依据	<p><b>1.1 验收法律依据</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 《中华人民共和国环境保护法》（2015 年 1 月 1 日实施）；</li> <li>2. 《中华人民共和国环境影响评价法》（2018 年 12 月 29 日实施）；</li> <li>3. 《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（2016 年 11 月 7 日实施）；</li> <li>4. 《中华人民共和国水污染防治法》（2018 年 1 月 1 日实施）；</li> <li>5. 《中华人民共和国环境噪声污染防治法》（2018 年 12 月 29 日实施）；</li> <li>6. 《中华人民共和国大气污染防治法》（2018 年 10 月 26 日起施行）。</li> </ol> <p><b>1.2 验收技术规范</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评〔2017〕4 号）；</li> <li>2. 《建设项目环境保护管理条例》（2017 年修订）；</li> </ol>				

3. 《西安市环境保护局办公室关于开展建设项目竣工环境保护验收工作有关事项的通知》，市环办发〔2018〕2号，2018年1月3日。

### **1.3 项目有关文件**

1. 委托单

2. 《陕西盟发房地产开发有限公司恒泰康居项目环境影响报告表》，核工业二〇三研究所，2016年6月；

3. 《西安市环境保护局长安分局关于陕西盟发房地产开发有限公司恒泰康居项目环境影响报告表的》(市环长批复[2016]79号文)，2016年7月4日；

4. 《西安市长安区发展和改革委员会关于陕西盟发房地产开发有限公司办理杏园小区建设项目备案确认书的通知》(长发改发[2013]281号文)，2013年11月7日；

5. 《西安市长安区发展和改革委员会关于陕西盟发房地产开发有限公司项目名称变更的通知》(长发改发[2014]149号文)，2014年8月19日；

6. 《西安市长安区发展和改革委员会关于变革“恒泰康居”项目名称的通知》(长发改发〔2017〕197号文)，2017年8月24日；

7. 国有建设用地使用权出让合同，2012年10月26日。

## 表 2 项目简介

### 一、建设项目概况

恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目由陕西盟发房地产开发有限公司投资建设。陕西盟发房地产开发有限公司主要从事房地产开发与经营及住宅小区的配套物业管理服务，具有国家房地产二级开发资质，是一家集房地产开发、物业管理为一体的股份制公司。恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目位于樱花一路以南、国色天香小区以西、安居路（同辉路）以东、西长安街以北区域。

恒泰康居(紫薇睿纳时代)项目计划总投资 42619.81 万元，规划净用地 3.1834Ha，总建筑面积 160427.45m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 137223.95m<sup>2</sup>，包括 9 栋住宅（1#，13F；2#，33 层；3#，15 层；5#，11 层；6#-10#，34 层）及附属配套公建，其中住宅建筑 136907.39m<sup>2</sup>，物业用房 266.56m<sup>2</sup>；地下建筑面积 23203.5m<sup>2</sup>，包括地下车库 18386.45 m<sup>2</sup>，人防面积 4817.05m<sup>2</sup>。

2012年10月26日，陕西盟发房地产开发有限公司与西安市国土资源局签订了国有建设用地使用权出让合同，获得土地使用权（详见附件2）。2013年11月7日取得西安市长安区发展和改革委员会“关于陕西盟发房地产开发有限公司办理杏园小区建设项目备案确认书的通知（长发改发[2013]281号文）（详见附件3）”。因项目名称由杏园小区变更为恒泰康居，2014年8月19日取得西安市长安区发展和改革委员会“关于陕西盟发房地产开发有限公司项目名称变更的通知”，同意项目名称由“杏园小区”变更为“恒泰康居”（长发改发[2014]149号文）（详见附件4）；2016年3月10日陕西盟发房地产开发有限公司委托核工业二〇三研究所编制恒泰康居建设项目环境影响报告，2016年6月核工业二〇三研究所编写完成《陕西盟发房地产开发有限公司恒泰康居项目环境影响报告表》，于2016年7月4日取得西安市环境保护局长安分局关于“陕西盟发房地产开发有限公司恒泰康居项目环境影响报告表的批复”（市环长批复[2016]79号文）（详见附件5）。因项目名称在次发生变更，由恒泰康居变更为紫薇睿纳时代，2017年8月24取得西安市长安区发展和改革委员会“关于变更恒泰康居项目

名称的通知”，将“恒泰康居”项目名称变更为“紫薇睿纳时代”（长发改发〔2017〕197号）（详见附件6）。

根据国家及地方对竣工环保验收工作的要求，建设项目竣工后，建设单位应当如实查验、监测、记载建设项目环境保护设施的建设和调试情况，并对环境保护设施运行情况和建设项目对环境的影响进行监测，编制验收监测（调查）报告。

但由于房地产项目特殊性，建设周期较长、分期建设，难以实现所有工程内容全部建成后再统一进行竣工环保验收。其次，房地产项目需通过环保竣工验收后，才能进行交房；但要完全满足环保验收的要求，需待居民入住率达到验收工况要求，因此要求先进行交房入住，即交房与环保验收存在时序矛盾。

恒泰康居（紫薇睿纳时代）分期建设，2017年1月开工建设1#、2#、8#楼，2019年8月完成1#、2#、8#楼建设。本次仅对1#、2#、8#楼进行竣工环境保护验收，由于存在上述矛盾，1#、2#、8#楼尚未交房入住，无法对环保设施运行情况进行监测，故本项目按两步进行验收，本次仅对环保设施的建设情况进行验收调查，待入住率达到环保竣工验收要求后，在对环保设施的运行情况进行监测。

2019年7月5日，陕西盟发房地产开发有限公司委托陕西科荣环保工程有限公司编写恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目（1#、2#、8#楼）竣工环保设施验收调查报告（详见附件1）。2019年7月12日、8月23日我公司组织技术人员对恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目（1#、2#、8#）环境保护设施建设情况进行调查，编制了恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目（1#、2#、8#）竣工环保设施验收调查报告。

## 二、工程内容及规模

### 2.1 建设地点

恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目位于樱花一路以南、国色天香小区以西、安居路（同辉路）以东、西长安街以北区域，本次验收项目1#、2#、8#楼。

项目地理位置见附图1，平面布置见附图2。

### 2.2 验收内容

恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目环评建设内容与实际建设内容对照见表 2-1。

表 2-1 环评主要建设与实际建设内容一览表

工程组成	建设内容		实际建设内容(本次验收)	备注
主体工程	住宅 (1#-3#、 5#-10#)	1#, 13F; 2#, 33层; 3#, 15层; 5#, 11层; 6#-10#, 34层	1#, 13F; 2#, 33层; 8#, 34F	本次验收1#、 2#、8#楼
辅助工程	地上停车位	94个	18	/
	地下停车库	637个	246	/
	设备用房	包括水泵房、备用发电机 房、风机房、变配电间等， 位于地下 1F；换热站位于 地下 1F；项目所有设备用 房均严禁布置于主体地 下，或与主体框架相连	备用发电机房、风机房、 换热站位于地下 1F；	换热站、水泵 房不在本次 验收范围
	人防面积	地下 1F，4817.05 m <sup>2</sup>	地下 1F，2995.39 m <sup>2</sup>	/
公用工程	给水	给水管网接入市政给水管 网	接入市政给水管网	/
	排水	设置雨污分流系统，分别 排入市政雨污管网	雨污分流系统，分别排入 市政雨污管网	/
	供电	由市政电网引两路 10kV 高压电源供电一台备用发 电机位于地下设备间内	由市政供电，地下 1F 设备 间备用发电机一台	/
	供暖	本项目住宅冬季采暖为市 政集中供热，换热站位于 地下 1 层	由长安热力供暖	换热站不在 本次验收范 围
	制冷	项目住宅夏季制冷采用分 体空调	各住户采用分体空调	/
	供气	由市政天然气供气管网统 一供给	由长安天然气统一供给	/
	消防	设消防控制室，消防控制 室与保安控制室联合设 置，形成统一的电气消防 系统	设消防控制室，消防控制 室与保安控制室联合设 置，形成统一的电气消防 系统	/
环保工程	废气处理	地下停车库采用机械通 风，换气次数≥6次/h，排 风口应设于下风向，排风	地下停车场设置通风换气 装置，排风口离室外地面 高度>2.5m，排风机房内	/

		口离室外地坪高度应大于2.5m，并应作消声处理；住宅楼设置专用烟道；备用发电机废气经专用烟道引至地面排放，排放口高度不低于2.5m	设有消音器；住宅楼设置专用烟道；备用发电机废气经专用烟道引至地面排放，排气筒高度>2.5m	
	污水处理	生活污水经化粪池处理后，排入西安市第七污水处理厂处理	生活污水经化粪池处理后，排入西安市第七污水处理厂处理	/
	中水回用	铺设中水管网并预留市政中水接口	预留市政中水接口，铺设中水管网	/
	噪声处理	水泵、备用发电机、风机等位于设备房内，并采取减振、消声等降噪措施；临路住宅用房安装中空隔声窗	备用发电机、风机位于地下1F设备方内，采取柔性连接、软连接、消声、减振等措施；临路住宅安装双层隔声窗	/
	固废处理	两个垃圾收集点分别位于1#西北角和10#西南角，生活垃圾采用袋装、垃圾桶分类收集、固定地点堆放，由环卫部门定期运往指定垃圾填埋场处置	预留垃圾收集点，分类垃圾桶暂未设置，后期物业部门负责配置到位	/
	绿化工程	绿地面积为14739.14m <sup>2</sup> ，绿地率为41.1%	小区类已种植乔木	/

由于恒泰康居（紫薇睿纳时代）建设项目前期环评报告包含所有建设内容，但本次仅验收 1#、2#、8#楼，本报告对相关验收内容进行整理。

### 2.3 验收范围

恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目（1#、2#、8#楼）净用地面积 1.2861Ha，建筑面积 60402.88m<sup>2</sup>，地上总建筑面积 51648.82m<sup>2</sup>，其中住宅面积 51272.97 m<sup>2</sup>，配套公建面积 325.85m<sup>2</sup>，地下总建筑面积 8754.06m<sup>2</sup>，其中地下面积 5758.67m<sup>2</sup>，人防面积 2995.39m<sup>2</sup>，地下 1 层局部为设备用房、剩余均为地下车库。实际建设规模与项目环评阶段建设内容一致，具体见下表 2-2。

表2-2 验收内容主体工程变化一览表

内容	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	户数 (户)	地上层数 (层)	地下层数 (层)	建筑高度 (m)
1#楼	6274.57 (地上 5537.28, 配套设施 266.56 地下 470.73)	50	13	1	40.6
2#楼	29245.77 (地上 28176.47, 市政配套 50,	263	33	1	98.2

	地下 1019.3)				
<b>8#楼</b>	19529.74.(地上 18934.18, 地下 436.43)	136	34	1	98.6
<b>地下</b>	8754.06 (地下 5758.67, 人防 2995.39)	/	/	/	/
<b>合计</b>	地上 51648.82, 地下 8754.06	449	/	/	/

#### 2.4 变更情况说明

恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目环评要求建设化粪池 100m<sup>3</sup>/个，共 3 个。实际建设 2 个，1 个位于 1#楼和 2#楼之间容积为 220m<sup>3</sup>，另一个位于 8#楼北侧容积为 120m<sup>3</sup>，总容积为 340m<sup>3</sup>。大于环评要求的总容积 300m<sup>3</sup>，满足总容积要求。

根据《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评〔2017〕4 号）中的相关规定：建设项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺或者防治污染、防止生态破坏的措施发生重大变动，建设单位未重新报批环境影响报告书（表）或者环境影响报告书（表）未经批准的，不得提出验收合格的意见。

本项目防治污染的措施满足环评要求，不属于重大变动，因此纳入本次验收范围。

表 3 生产工艺及产污环节

一、工艺流程简述

项目运行期有废气、废水、噪声及固废的产生，产污环节详见图 3-1。

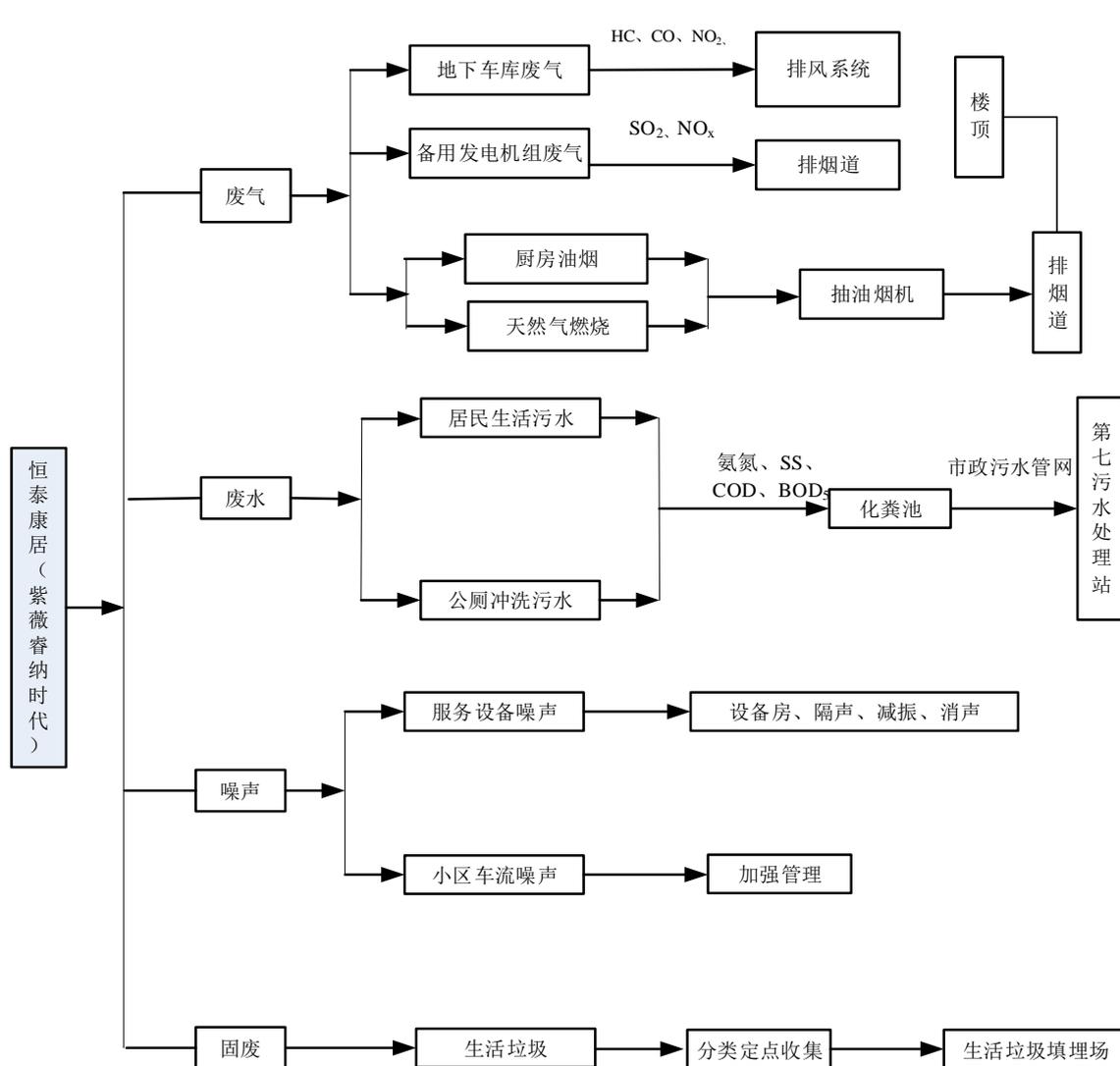


图 3-1 项目运行期产污环节图

二、主要污染物排放及治理情况

1. 大气主要污染物及防治措施

(1) 废气

### ① 地下停车场汽车尾气

恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目 1#、2#、8#楼设有地下 1F 停车场，设置地下停车位 246 个，地下 1 层总建筑面积为 8754.06m<sup>2</sup>。废气主要为汽车进出车库、在车库内行驶时的尾气排放，废气中主要污染因子为 CO、HC、NO<sub>2</sub>。

为了保证地下停车库内空气质量，环评要求地下停车库应设置机械排烟系统，共设置 10 排烟口，地下汽车库的排风口应设于下风向，排风口不应朝向邻近建筑物和公共活动场所，排烟口离室外地面高度应大于 2.5m，应做消声处理；要保证机械排风系统的正常运行，地下停车场换气次数均不得低于 6 次/h，应加强上、下班停车场车辆进出高峰时的换气；在地下车库出入口周围加强绿化，在车库通道顶棚和墙体上种植攀援和藤本植物，在临道路周边种植洋槐、榆树、垂柳等，对废气也将起到一定的净化；对排气口周边进行绿化，绿化应以低矮的草类植物、花木为主，可有针对性的种植一些具有吸收 CO、THC 等污染物功能的花草。

### ② 备用发电机废气

项目在地下一层设备用房建设备用柴油发电机房。发电机很少使用，运行时会产生 SO<sub>2</sub>、NO<sub>x</sub> 等废气排放。环评要求从发电机使用柴油品质考虑，建议使用 0#轻柴油，发电机组燃油烟气必须经高度不低于 2.5m 的烟道排放，并在人群活动较少的地方排放，已减轻对周围环境空气的影响。

### ③ 天然气燃烧废气

本项目居民所使用的燃料为天然气，天然气属于清洁能源，其燃烧产物污染物排放量较小，且烟气排放为间歇式，集中在烹饪时间，大部分烟气通过橱窗排放和厨房油烟排入楼内独立的排烟烟道，在引至楼顶排放，对环境空气影响较小。

### ④ 厨房油烟

居民生活食用炒、炸、煎等烹调工序产生油烟量较小，各户安装的抽油烟机收集、过滤后，通过集中排烟通道引至楼顶排放，对周围空气环境质量影响小。

## (2) 废水

居民生活污水废水主要污染物为 COD、BOD<sub>5</sub>、SS、氨氮及动植物油等，通过污水网管进入化粪池，然后进入市政污水管网最终进入污水处理站。

### **(3) 噪声**

本项目噪声主要分 2 类，一类是排风机、备用发电机设备噪声，二是小区内行驶的车辆交通噪声。

主要降噪措施包括，对种类配套设备均布置在地下，并采取减振、吸声、消声、柔性连接等措施，物业部门加强对发声设备的日常定期检修和维护，保证设备正常运行；小区内车辆加强管理，限设立禁鸣、限速标志牌，对地下车库出入口安装透明隔声罩等。为了使居民的声环境质量达到标准，在工程与道路之间设立绿化隔离带，加强灌木与高大乔木的搭配种植，从噪声传播途径上降噪，并为临街住户安装隔声门、窗、墙壁采用隔声材料等措施。

### **(4) 固体废物**

固体废物主要为居民产生的生活垃圾，生活垃圾采用分类收集，交环卫部门处置。

**表 4 环评结论及批复要求**

**一、环评结论与建议**

**(一) 结论**

**1、项目概况**

本项目规划净用地面积 31834m<sup>2</sup>，总建筑面积 160427.45m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 137223.95m<sup>2</sup>，包括 9 栋住宅（1#，13 层；2#，33 层；3#，15 层；5#，11 层；6#-10#，34 层）及附属配套公建，其中住宅建筑 136907.39m<sup>2</sup>，物业用房 266.56m<sup>2</sup>；地下建筑面积 23203.5m<sup>2</sup>，包括地下车库 18386.45m<sup>2</sup>，人防面积 4817.05m<sup>2</sup>。项目绿化率为 41.1%，容积率为 4.31。项目总投资 42619.81 万元，其中环保投资 244 万元，占总投资额的 0.57%。

**2、产业政策相符性**

本项目属于房地产开发项目，根据《产业结构调整指导目录》（2013 年修订本）中允许类项目。

**3、项目用地情况**

本项目位于西安市长安区韦郭路国色天香小区西侧，总占地面积 31834m<sup>2</sup>。本项目用地性质为住宅用地，已经与西安市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：27815-1）。

**4、环境质量现状**

**(1) 环境空气质量现状**

区域环境空气质量现状监测中，各监测点 SO<sub>2</sub>、NO<sub>2</sub>、PM<sub>10</sub> 均符合《环境空气质量标准》（GB 3095-2012）中二级标准。

**(2) 声环境质量现状**

项目区域满足《声环境质量标准》（GB 3096-2008）中 2 类功能区限值标准。

**5、环境影响分析结论**

**(1) 施工期环境影响分析结论**

施工期对环境的影响主要表现在设备安装及内部装修阶段，主要污染因素为施工噪声、装修过程挥发的有机废气以及装修废物等。由于项目施工期较短，建设方只要在施工期严格执行本环评所提出的污染防治措施，不会对周围环境产生明显不利的影响。

## (2) 运营期环境影响分析结论

### ① 废水

项目产生的废水主要为生活污水，污水排放量为  $409.42\text{m}^3/\text{d}$ 、 $14.94 \times 10^4 \text{m}^3/\text{a}$ ，主要污染因子为 COD、BOD<sub>5</sub>、SS、NH<sub>3</sub>-N、动植物油等。经类比调查，项目污水的污染负荷约为 COD $460\text{mg/L}$ 、BOD<sub>5</sub>  $200\text{mg/L}$ 、SS  $220\text{mg/L}$ 、NH<sub>3</sub>-N  $30\text{mg/L}$ 、动植物油  $50 \text{mg/L}$ 。生活污水进入化粪池处理，最终进入西安市第七污水处理厂。环评要求项目预留市政中水接口，并铺设再生水回用管道，经过处理后的中水主要用于绿化、道路浇洒等。

区内合理布设雨污管道，污水干管和支管设计中，要选择适当的充满度和最小设计流速，管道衔接应严密，防止泄漏污染地下水，淤塞应及时疏浚，保证管道通畅。污水管道发生堵塞、破裂和接头处的破损时，要即时进行维修，防止污水长期外漏对地下水的污染。同时要定期检查小区内地坪破裂情况及雨水管线的密封性，杜绝污水渗漏。

### ② 废气

本项目运营期废气主要为地面停车场产生的汽车尾气、油烟废气、柴油发电机燃油烟气。

本项目共设置地下停车位 637 个，经机械排风之后，对环境空气影响较小。

应急柴油发电机组不是常用设备，其影响是暂时性的，为最大程度减少对人群的影响，建议选用满足《非道路移动机械用柴油机排气污染物排放限值及测量方法（中国 I、II 阶段）》（GB 20891-2014）有关规定的设备，同时使用 0#轻柴油；发电机组燃油烟气须经烟道集中后引至地面，并在人群活动较少的地方排放，以

减轻对周围环境空气的影响。

经采取以上治理措施后，项目运营过程对周围环境空气影响较小。

### ③噪声

运营期所产生的噪声主要来源于社会生活噪声、水泵、柴油发电机等设备噪声和停车场汽车噪声。

对于社会生活噪声，建议加强物业管理，减小对项目周边小区的影响。

水泵、柴油发电机等设备均布置于地下室设备房内，经设备间及墙体阻隔，并对泵和调压设备进行基础减震的情况下传至地面对周边声环境影响较小。

对于停车场汽车噪声须加强停车场进出汽车的管理，严格规定其不得鸣笛、限制其行驶速度并按规定停放车辆，以减小汽车噪声对周围环境的影响。

### ④固废

固体废物主要为生活垃圾等。

生活垃圾实行分类收集，对于可回收利用的废书报、纸质包装物、塑料、金属和玻璃瓶类等应进行回收利用，不能回收利用的集中收集后按当地环卫部门规定的方式处理处置。厨余垃圾（主要为食物残渣、剩菜剩饭、泔水等）由专人收运处置。

## 6、总量控制

本项目外排废水仅为生活污水，经预处理后排入西安市第七污水处理厂处理，建设项目水污染物 COD 排放总量及总量控制建议指标为 44.82t/a，NH<sub>3</sub>-N4.48t/a。

综上所述，本项目建设符合国家产业政策、选址合理、污染物的防治措施在技术上和经济上可行，能实现达标排放。项目在建设过程中应严格认真执行环境保护“三同时”制度，切实落实本报告的各项污染防治措施和环境管理措施，确保污染物稳定达标排放。在此基础上，本项目的建设在环境保护方面是可行的。

## （二）、要求与建议

### 1、要求

(1) 建设施工过程中考虑到对周围环境的影响，应与当地环保部门协调制定合理的施工时间、施工方案，并严格遵循有关规章制度施工建设。

(2) 必须如实落实环保设施投资，确保实现“三同时”制度。

(2) 严格按照西安市人民政府有关控制扬尘和噪声污染规定，强化施工期管理，实行清洁生产，杜绝粗放式施工对环境的影响。

(4) 加强日常环境管理，制定相应的规章制度。

## 2、建议

(1) 车辆进入项目区域时，尽量降低速度，缓慢行驶。

(2) 项目在施工期和营运期应因地制宜建设节水设施，倡导节水生活。

(3) 项目日照影响分析以规划局批复为准。

## 二、环评批复

西安市环境保护局长安分局关于  
陕西盟发房地产开发有限公司恒泰康居项目  
环境影响报告表的批复

陕西盟发房地产开发有限公司：

你单位《陕西盟发房地产开发有限公司恒泰康居项目环境影响报告表》（以下简称《报告表》）收悉。根据《中华人民共和国环境影响评价法》等国家建设项目有关法律法规及相关技术规范，我局对该《报告表》进行认真审查后，批复如下：

### 一、项目概况：

陕西盟发房地产开发有限公司恒泰康居项目位于西安市长安区韦郭路国色天香小区西侧，樱花一路以南，同辉路以东，占地面积 31834 平方米，总投资 42619.81 万元，其中环保投资 244 万元，总建筑面积 160427.39 平方米，其中地上建筑 137223.95 平方米，包括 9 栋住宅及附属配套工程，其中住宅建筑 136907.39 平方米，物业用房 266.56 平方米；地下建筑 23203.5 平方米包括地下车库 18386.45 平方米，人防面积 4817.05 平方米。项目建成后居住总户数 1085 户，居住人数约 3472

人。

项目运营后，产生废水主要是居民生活废水，年产生量约 149400 立方米，生活污水经化粪池处理，达标后由通过市政管网进入城市污水处理厂处理。项目采暖依托市政供暖。

二、经审查，从环境保护的角度分析，该建设项目在按照该《报告表》中所提出的污染防治措施、建议要求进行建设,并在建设中认真执行环保“三同时”制度的前提下是可行的。

同意该项目按照《报告表》中所列的地点、性质、规模及环境保护措施进行建设。

三、项目在建设及运营期，建设单位必须重点做好以下工作：

（一）必须严格按照《西安市人民政府办公厅关于印发进一步加强扬尘污染控制工作实施方案的通知》(市政办发[2008]72 号)及《陕西省“治污降霾 保卫蓝天”五年行动计划(2013-2017)的通知》(陕政办发[2013]54 号)等文件求，采取有效措施防止扬尘污染，重污染天气严禁进行产生扬尘污染的工序；未经环保部门批准不得进行夜间施工扰民，确保施工期所有污染物达标排放。

（二）严格按照《报告表》建议及要求，项目建设中产生的生产废水经沉淀后回用、生活废水经临时化粪池处理达标后进入市政管网；运营期生活污水经化粪池处理，达标后由通过市政管网进入城市污水处理厂处理。

（三）严格按照《报告表》建议及要求，备用发电机废气经 2.5 米高排气筒达标排放；项目地下车库通风口应远离人群活动地区，高度应距地面 2.5 米以上，每小时通风不少于 6 次。

（四）严格按照《报告表》建议及要求，水泵、热交换站、风机等设备应选用低噪声设备，独立设备间安放，在设备进出口设置柔性软管，以减少设备噪音及震动，采取吸声、消声等措施确保噪声达标，不影响居民正常生活。

（五）项目运营中产生生活垃圾集中收集，并由当地家部门定期清运。

(六) 项目无商业面积，不得用于商业。

(七) 你单位必须根据国家环保部办公厅《关于加强城市建设项目环境影响评价监督管理工作的通知》(环办[2008]170号)要求，在预售房时公示环评及环保验收信息。

四、该项目在建设中必须严格执行配套建设的环境保护设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用的环境保护“三同时”制度。

项目建设期间，由西安市环境保护局长安分局环境监察大队负责对其实施环境保护监督检查和相关违法行为的处罚工作，并将有关情况及时报我局备案。

五、你单位必须在该项目竣工后三个月内向我局申请环保验收，经监测、验收合格方可正式投入正式使用。

**表 5 环保设施及环境管理检查**

**一、环境保护设施验收结果**

**1、废气治理措施检查结果**

(1) 经检查，地下车库废气排放口采用专用排气筒排放，废气排放口位置远离进气口，分散设置在居民楼周围，恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目 1#、2#、8#楼地下车库废气排气筒共设置 5 处，排气筒均高于 2.5m。

(2) 恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目 1#、2#、8#楼已预留居民油烟废气排放专用烟道，油烟废气通过专用烟道引至楼顶经通风换气扇出口排放，符合验收条件。

(3) 备用发电机房柴油发电机废气排气筒从地下一层经专用烟道引至地面经独立排气筒排放，排气筒高度高于 2.5m。

**2、生活污水治理措施检查结果**

恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目，已建成 2 座化粪池，1#和 2#楼之间已建成一座 220m<sup>3</sup> 化粪池，8#楼北侧已建成一座 120m<sup>3</sup> 化粪池，生活污水进入化粪池处理，化粪池出口已就近接入市政污水管网。

**3、噪声防护措施检查结果**

恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目 1#、2#、8#楼地下车库设备间风机房风机采用软连接、消声器，减震垫；备用发电机房柴油发电机采用软连接、柔性连接、减震垫等措施降低噪声影响。

**4、固体废弃物调查结果**

本次验收工程固废主要为居民生活垃圾。恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目 1#楼、2#楼、8#楼拟在住宅楼下设置分类垃圾箱，目前尚未布置完成，待居民入住后由物业部门负责布设垃圾桶。

**5、中水管网建设检查结果**

恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目 1#、2#、8#楼中水管网已铺设完成，预留市政中水接口。

## 6、雨水管网建设检查结果

恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目 1#、2#、8#楼雨水管网已铺设完成，就近接入市政雨水管网。

## 7、绿化工程检查结果

绿化工作已开展部分乔木种植，灌木及草坪等尚未完成种植。

环保设施及现场图片如下图：



1#楼现状



2#楼现状



8#楼现状



厨房油烟专用通道



住宅楼楼顶排烟口



地下车库废气排放口



备用柴油发电机排气筒



1#楼与 2#楼之间化粪池



8#楼东侧化粪池



雨水排水管



雨水井



中水接口



备用柴油发电机减震垫



备用柴油发电机软连接



备用柴油发电机柔性连接



备用柴油发电机消声器



风机软连接



风机房减震垫



风机消声器



小区绿化



小区绿化

## 二、环保投资

由于本次验收工程仅为环评的部分内容，部分环保设施未按照分期环保投资，故本次验收不再进行环评预计与实际环保投资比较，仅对目前已投入的环保资金进行统计，共计约 1180 万元。具体见下表 5-1。

**表 5-1 验收内容环保投入与环评预计投资比对一览表**

项 目		实际投资额 (万元)	环评预计投 资额 (万元)
废水	化粪池及污水管网建设	50	80
	中水管网	40	30
	雨水管网	40	/
废气	地下停车场机械通风系统及备用发电机排烟通道	120	35
	住宅楼油烟排放通道及屋顶换气扇	80	
噪声	配套设备的基础减振、墙壁吸声、管道消声设施	150	20
	小区内均安装双层中空隔声窗	400	/
绿化	种植乔木、灌木等	300	5
合计		1180	170

## 三、环境管理检查结果

### 1、建设项目“三同时”制度的落实情况

陕西盟发房地产开发有限公司恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目 1#、2#、8# 楼在建设期间能按照国家建设项目环境管理制度的有关要求，及时履行各项报批手续，在项目设计、建设过程中，能按照“三同时”制度要求，基本做到了环保设施、措施与主体工程同时设计、同时施工、待居民入住时可同时投入使用。

### 2、环境管理制度

陕西盟发房地产开发有限公司对环境保护工作非常重视，在严格执行“三同时”制度的同时，建立相应的环境管理机构，目前阶段环保工作由建设方陕西盟发房地产开发有限公司紫薇睿纳时代建设项目经理主管，负责环保工作的全面管理、监察。各部门安排专人负责本部门的环境监督及资料管理工作。

待交房后统一交由物业部门进行管理，目前物业部门已制定了环境管理制度，并设有专人承担环保设施的维护、相关环保手续文件的管理及与环保部门对接，各项环保工作开展较好，能够承接本次验收内容的环境管理工作。

表 6“三同时”落实情况

一、项目环境保护设施“三同时”实施情况				
<p>本项目立项、环评手续齐全，落实了环保设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用的环保“三同时”制度。工程建设基本落实了“三同时”制度，由于本次验收内容仅为环评报告中的部分内容，本报告对环评及环评批复中与本次验收有关的环保要求进行摘录，环保措施落实情况见表 6-1。</p>				
<p><b>表 6-1 环保设施“三同时”落实情况一览表</b></p>				
污染源	环评及批复要求	1#、2#、8#楼实际落实情况	落实结论	
环评报告要求	废气	地下停车库应设置机械排烟系统，设置 10 个排烟口，地下车库的排风口应设于下风向，排风口不应朝向邻近建筑物和公共活动场所，排烟口离室外地面高度应大于 2.5m，应做消声处理；要保证机械排风系统的正常运行，地下停车场换气次数均不得低于 6 次/h，应加强上、下班停车场车辆进出高峰时的换气；	地下停车库已设置机械排烟系统，1#、2#、8#楼设置 5 个废气排气筒，排放口位于下风向，远离建筑物和公共活动场所，排气筒高度均>2.5m 高，排风机处安装消声器；周围种植乔木	已落实
	废气	燃用 0#轻柴油，发电机组燃油烟气必须经高度不低于 2.5m 的烟道排放，并在人群活动较少的地方排放，已减轻对周围环境空气的影响	发电机组燃油废气经大于 2.5m 高的烟道排放，排气筒设置在人群活动较少的地方	已落实
	废气	居民楼烟油废气经油烟净化器处理后通过专用烟道引至楼顶统一排放	设置油烟专用通道经居民厨房抽油烟机净化后引至楼顶排放	已落实
	废水	3 个化粪池，100m <sup>3</sup> /个，生活污水进入小区化粪池处理后，进入市政污水管网最终进入第七污水处理厂	1#和 2#之间 220m <sup>3</sup> 化粪池一座，8#楼北侧 120m <sup>3</sup> 化粪池一座，生活污水就进入小区化粪池处理后，然后进入市政污水管网最终进入第七污水处理厂	已落实
	废水	预留中水接口，铺设中水管网	预留中水接口，已铺设中水管网	已落实
	废水	铺设雨水管网，接市政雨水管网	铺设雨水管网，接市政雨水管网	已落实
噪声	水泵、备用发电机、风机、换热站，置于地下设备用房内，采	备用发电机、风机置于地下设备用房，采取消声器、软连	已落实	

	取减振、消声、软连接等消声措施	接、减震垫、柔性连接消声措施	
	地下车库进出口设置限速禁鸣标志；地下车库进出口安装透明隔声罩等。	暂未到位，后期落实	后期落实
	固废 采用分类垃圾箱收集、交环卫部门规定外运	暂未到位，后期由物业落实	后期落实
环评 批复 要求	必须严格按照《西安市人民政府办公厅关于印发进一步加强扬尘污染控制工作实施方案的通知》(市政办发[2008]72号)及《陕西省“治污降霾 保卫蓝天”五年行动计划(2013-2017)的通知》(陕政办发[2013]54号)等文件求，采取有效措施防止扬尘污染，重污染天气严禁进行产生扬尘污染的工序；未经环保部门批准不得进行夜间施工扰民，确保施工期所有污染物达标排放。	经现场检查，施工场地内地面堆土用防尘网遮盖，基本满足现行治污减霾政策要求。采取低噪声施工机械，合理安排施工时间，夜间未施工。	已落实
	项目建设中产生的生产废水经沉淀后回用、生活废水经临时化粪池处理达标后进入市政管网；运营期生活污水经化粪池处理，达标后由通过市政管网进入城市污水处理厂处理。	经现场检查，项目地设置化粪池收集生活污水，生活污水经化粪池处理后，进入市政污水管网。	已落实
	备用发电机废气经 2.5 米高排气筒达标排放；项目地下车库通风口应远离人群活动地区，高度应距地面 2.5 米上，每小时通风不少于 6 次。	备用发电机废气经>2.5m 高的排气筒排放；地下车库废气排气筒高度>2.5m，远离人群活动区。	已落实
	水泵、热交换站、风机等设备应选用低噪声设备，独立设备间安放，在设备进出口设置柔性软管，以减少设备噪音及震动，采取吸声、消声等措施确保噪声达标，不影响居民正常生活。	风机、备用发电机设置于地下 1F 设备间内，设备选用低噪声设备，采取减振、软连接、消音器、柔性连接减小噪声影响。	已落实
	项目运营中产生生活垃圾集中收集，并由当地家部门定期清运。	暂未落实，后期由物业部门落实	后期落实
	项目无商业面积，不得用于商业。	无商业面积	已落实

根据表 6-1 可知，恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目（1#、2#、8#楼）基本落实了环评报告及环评批复要求的环保设施，基本做到环保设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用的环保“三同时”制度。地下车库车辆进出口暂未设置禁鸣标志、生活垃圾收集点暂未设置分类垃圾桶，后期由物业管理落实。

## 表 7 结论、要求与建议

### 一、结论

#### 1、项目概况

恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目由陕西盟发房地产开发有限公司投资建设，项目位于樱花一路以南、国色天香小区以西、安居路（同辉路）以东、西长安街以北区域。恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目分期建设，2017年1月开工建设（1#、2#、8#楼，2019年8月完成1#、2#、8#楼建设。恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目1#、2#、8#楼净用地面积1.2861Ha，建筑面积60402.88m<sup>2</sup>，地上总建筑面积51648.82m<sup>2</sup>，其中住宅面积51272.97 m<sup>2</sup>，配套公建面积325.85m<sup>2</sup>，地下总建筑面积8754.06m<sup>2</sup>，其中地下面积5758.67m<sup>2</sup>，人防面积2995.39m<sup>2</sup>，地下1层局部为设备用房、剩余均为地下车库。实际建设内容与项目环评阶段建设内容一致。

#### 2、建设变更情况

恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目环评要求建设化粪池 3 个 100m<sup>3</sup>/个粪池，总容积为 300m<sup>3</sup>。实际建设 2 个，总容积为 340m<sup>3</sup>。根据《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评〔2017〕4 号）中的相关规定，本项目防治污染的措施满足环评容积要求，不属于重大变动，因此纳入本次验收范围。

#### 3、环保设施建设情况

##### （1）“三同时”执行情况

陕西盟发房地产开发有限公司恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目 1#、2#、8#楼在建设期间能按照国家建设项目环境管理制度的有关要求，及时履行各项报批手续，在项目设计、建设过程中，能按照“三同时”制度要求，基本做到了环保设施、措施与主体工程同时设计、同时施工、待居民楼入住时可同时投入使用。

##### （2）废气

经检查，恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目 1#、2#、8#楼地下车库通风排烟系统及备用发电机排气筒已建设完成、住宅楼已预留排烟道，均符合验收条件。

##### （3）废水

经检查，恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目已建成2座化粪池，总容积340m<sup>3</sup>，住宅楼内生活污水进入化粪池，经化粪池处理后就近进入市政污水管网，最终进入第七污水处理厂，符合验收条件。

#### （4）噪声

恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目1#、2#、8#楼地下车库设备用房设备采用软连接、减震垫、消音器、柔性连接等减小噪声影响。

#### （5）固体废弃物

本次验收工程固废主要为居民住宅生活垃圾。恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目1#、2#、8#楼拟在住宅楼下设置垃圾箱，目前尚未布置完成，待居民入住后布设分类垃圾桶。

#### （6）中水管网

恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目1#、2#、8#楼中水管网已铺设完成，预留市政中水接口。

#### （7）雨水

恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目1#、2#、8#楼雨水管网已铺设完成，就近接入市政雨水管网。

#### （8）绿化

绿化工作已开展乔木种植，灌木及草坪等尚未完成种植。

#### （9）环境管理检查

陕西盟发房地产开发有限公司在严格执行“三同时”制度的同时，交房后承担环境管理的物业部门已建立相应的环境管理机构及环境管理制度。

#### 4、未落实的环保设施

通过调查，恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目1#、2#、8#楼地下车库人口暂未设置限速禁鸣标识、地下车库进出口安装透明隔声罩、地下车库设备间吸声墙暂未安装、生活垃圾分类垃圾桶暂未设置、绿化暂未到位。

## 二、总结论

通过对验收内容环保设施的全面检查结果，恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目1#、2#、8#楼主要环保设施均已建设完成，恒泰康居（紫薇睿纳时代）项目1#、2#、8#楼满足竣工环境保护设施验收条件。

### 三、要求及建议

1、加快项目最后的收尾工作，尽快对地块完成地下设备用房吸声墙安装、地下车库入口限速禁鸣标识、地下车库进出口透明隔声罩安装、施工迹地清理、灌木等绿化种植以及分类垃圾箱布设。

2、待项目入住达到验收工况时，即组织对环保设施的有效性进行监测，若发现污染物的排放不能满足相应标准要求，则立即进行检查维修，确保污染物达标排放。