

南湾营经济适用房（二、三期）新建项目（商场超市）  
竣工环境保护验收调查报告

江苏昕泽（环验）【202005001】号

建设单位：南京商茂房地产开发有限责任公司

编制单位：江苏昕泽生态环境科技有限公司

2020年5月

建设单位法人代表：肖梅

编制单位法人代表：李庆林

项目负责人：

报告编写人：

建设单位：南京商茂房地产开发有限责任公司

电话：025-86893073

地址：南京市秦淮区中山南路 49 号

编制单位：江苏昕泽生态环境科技有限公司

电话：15951011196

地址：南京市栖霞区迈皋桥创业园科技研发基地寅春路 18 号-F2330

## 目录

1、验收项目概况.....	1
2、验收依据.....	3
3、建设项目工程概况.....	4
3.1 地理位置及平面布置.....	4
3.2 建设内容.....	6
3.2.1 验收项目基本情况.....	6
3.2.2 工程组成.....	8
3.3 主要原辅材料消耗.....	10
3.4 水平衡.....	10
3.5 生产工艺简介.....	10
3.6 商场超市变动情况.....	10
4、环境保护设施.....	11
4.1 污染物治理/处置设施.....	11
4.1.1 废水.....	11
4.1.2 废气.....	11
4.1.3 噪声.....	12
4.1.4 固体废物.....	13
4.2 主要污染物来源、污染因子、处置方式及排放去向.....	13
4.3 环保设施投资及“三同时”落实情况.....	14
5、环评、初设回顾及环评批复.....	15
5.1 建设项目环境影响报告书的主要结论与建议.....	15
5.1.1 主要结论.....	15
5.1.2 建议.....	16
5.2 环评批复.....	16
6、验收调查评价标准.....	18
6.1 废水排放标准.....	18
6.2 废气排放标准.....	18
6.3 噪声评价标准.....	18
7、验收调查内容.....	19
7.1 环境保护设施调试效果.....	19
7.1.1 废水调查.....	19
7.1.2 废气调查.....	19
7.1.3 噪声调查.....	19
8、质量保证及质量控制.....	19
9、验收调查结果.....	20
9.1 环境保护设施调试效果.....	20
9.1.1 污染物排放达标调查结果.....	20
9.1.1.1 废水调查结果与评价.....	20
9.1.1.2 废气调查结果与评价.....	20
9.1.1.3 噪声调查结果与评价.....	20
9.1.1.4 固体废物调查结果与评价.....	20
9.1.2 环保设施去除效率调查结果.....	20
9.1.2.1 废水处理设施.....	20
9.1.2.2 废气治理设施.....	20
9.1.2.3 噪声治理设施.....	20

9.1.2.4 固体废物处理设施.....	20
10、环境管理检查结果.....	21
11、验收调查结论.....	24
11.1 工程基本情况.....	24
11.2 项目变动情况.....	25
11.3 验收调查结果.....	25
11.3.1 废水.....	25
11.3.2 废气.....	25
11.3.3 噪声.....	25
11.3.4 固体废物.....	26
11.3.5 环保设施效率调查.....	26
11.3.5.1 废水.....	26
11.3.5.2 废气.....	26
11.3.5.3 噪声.....	26
11.3.5.4 固体废物.....	26
11.4 验收建议.....	26
12、建设项目竣工环境保护“三同时”验收登记表.....	27
13、相关附件.....	28

## 1、验收项目概况

南湾营经济适用房（二、三期）新建项目位于江苏省南京市栖霞区马群街道南湾营地区，由南京商茂房地产开发有限责任公司开发新建，主要配合南京市政府对中山陵景区的综合整治建设工程，安置景区内的被拆迁户。小区内配套建设幼儿园、小学、中学、大型商场、农贸市场、社区康复医院、物业服务中心、公交车站、廉租房等。

南湾营经济适用房（二、三期）新建项目总用地面积 764844m<sup>2</sup>，总建筑面积 1115470m<sup>2</sup>，项目主要由 122 余幢多层（6 层）住宅楼、39 幢 11 层的小高层、6 幢 18 层的小高层和配套公共建筑等组成，目前工程已经全部竣工，项目实际总投资 235000 万元，其中环保实际投资 660 万元。

南湾营经济适用房（二、三期）新建项目于 2006 年 12 月由南京市环境保护科学研究院编制完成《南湾营经济适用房（二、三期）新建项目环境影响报告书》（项目号：II-06049），并于 2007 年 5 月 28 日取得南京市环境保护局的批复（宁环建[2007]58 号）。

南湾营经济适用房（二、三期）新建项目于 2006 年 3 月开工建设，其中：

（1）住宅部分：于 2012 年 2 月建成试运行，2017 年 3 月 28 日通过环境保护验收（宁栖委验[2017]16 号）；

（2）中学（南京市第一中学马群分校）：于 2012 年 3 月建成试运行，2017 年 3 月 28 日通过环境保护验收（宁栖委验[2017]14 号）；

（3）小学（南湾营小学）：于 2010 年 6 月建成试运行，2017 年 3 月 28 日通过环境保护验收（宁栖委验[2017]13 号）；

（4）幼儿园：马群幼儿园于 2010 年 6 月建成试运行，2017 年 3 月 28 日通过环境保护验收（宁栖委验[2017]10 号），15 班幼儿园、F 组团 18 班幼儿园分别于 2016 年 11、12 月建成试运行，2017 年 3 月 28 日通过阶段性环境保护验收（宁栖委验[2017]11 号、宁栖委验[2017]12 号）；

（5）社区医院（马群社区卫生服务中心）：于 2012 年 3 月建成试运行，2017 年 3 月 28 日通过环境保护验收（宁栖委验[2017]15 号）；

（6）公交车站：包含在南湾营增建保障房项目（宁环表复[2014]071 号）中，2017 年 5 月 2 日通过环境保护验收（宁栖委验[2017]20 号）；

（7）商场超市：于 2008 年 8 月开工建设，2009 年 12 月建成，因历史遗留问题

一直未进行环境竣工保护验收工作。

目前，南湾营经济适用房（二、三期）新建项目工程已经竣工，本次项目验收范围为南湾营经济适用房商场超市（以下简称“商场超市”）。

2019年12月，南京商茂房地产开发有限责任公司委托我公司启动商场超市环保验收工作，我公司成立了验收组，在研读相关资料的基础上于2019年12月27日组织现场踏勘与调查，配合企业进行验收自查、了解项目概况和周边区域环境特点、明确有关环境保护要求，并于2020年1月10日实施现场调查，根据调查情况编制了本验收调查报告。

## 2、验收依据

- 2.1 《中华人民共和国环境保护法》（2014年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第八次会议修订）；
- 2.2 《建设项目环境保护管理条例》（国务院令 第682号）；
- 2.3 《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评[2017]4号）；
- 2.4 《建设项目竣工环境保护验收技术指南 污染影响类》（生态环境部公告 2018年第9号）；
- 2.5 《关于加强建设项目重大变动环评管理的通知》（苏环办[2015]256号）；
- 2.6 《关于印发建设项目竣工环境保护验收现场检查及审查要点的通知》（环办[2015]113号）；
- 2.7 《江苏省排污口设置及规范化整治管理办法》（原江苏省环境保护局 苏环控[97]122号）；
- 2.8 《南湾营经济适用房（二、三期）新建项目环境影响报告书》（南京市环境保护科学研究院，2006年12月）；
- 2.9 《关于〈“南湾营经济适用房（二、三期）新建项目”环境影响报告书〉的批复》（南京市环境保护局，宁环建[2007]58号，2007年5月28日）。

### 3、建设项目工程概况

#### 3.1 地理位置及平面布置

南湾营经济适用房(二、三期)新建项目位于南京市栖霞区马群街道南湾营地区，小区西北侧为百水河及宁芜铁路，东南侧为花岗中沟（运粮河支流），东侧边界与马群科技园百水分园接壤。

商场超市为一幢独立建筑（地上 3 层、地下 1 层），地上建筑面积 38470.65m<sup>2</sup>、地下建筑面积 13422.8m<sup>2</sup>，地上 1 层为文化娱乐，地上 2、3 层为商场超市，地下 1 层为车库。项目西北侧紧邻百水桥南路，东北侧紧邻公交车站场，西南侧为南湾营集贸市场，东南侧马路对面为南京市第一中学马群分校。

商场超市地理位置见图 3.1-1，平面布置见图 3.1-2。



图3.1-1项目地理位置图





图3.1-2 项目总平面布置图

## 3.2 建设内容

### 3.2.1 验收项目基本情况

项目基本情况详见表 3.2-1。

表3.2-1 项目基本情况表

建设项目名称	南湾营经济适用房商场超市		
建设单位名称	南京商茂房地产开发有限责任公司		
建设项目性质	新建		
建设项目地点	南京市栖霞区马群街道南湾营地区		
立项情况	南京市发展计划委员会，宁计投资字[2004]295号、宁计投资字[2004]902号		
环境影响报告书编制单位	南京市环境保护科学研究院	环境影响报告书审批部门	南京市环境保护局，宁环建[2007]58号
商场开工建设时间	2008年8月	商场建成时间	2009年12月
项目设计单位	南京长江都市建筑设计股份有限公司（原南京市民用建筑设计研究院有限责任公司）	项目施工单位	江苏弘盛建设集团工程有限公司
		项目监理单位	江苏建发建设项目咨询有限公司
建设规模	<p>南湾营经济适用房（二、三期）新建项目位于南京市栖霞区马群街道南湾营地区，为开发新建的经济适用房（第二、三期）住宅小区，小区内配套建设幼儿园、小学、中学、大型商场、农贸市场、社区康复医院、物业服务中心、公交车站、廉租房等。南湾营经济适用房（二、三期）新建项目总投资 235000 万元，总用地面积 764844m<sup>2</sup>，总建筑面积 1115470m<sup>2</sup>，主要由 122 余幢多层（6 层）住宅楼、39 幢 11 层的小高层、6 幢 18 层的小高层和配套公共建筑等组成。</p> <p>商场超市为一幢独立建筑（地上 3 层、地下 1 层），地上建筑面积 38470.65m<sup>2</sup>、地下建筑面积 13422.81m<sup>2</sup>。</p> <p>该项目住宅部分、中学、小学、幼儿园、社区医院等配套公共建筑均于 2017 年 3 月 28 日单独通过环境保护验收（宁栖委验[2017]16 号、宁栖委验[2017]14 号、宁栖委验[2017]13 号、宁栖委验[2017]10 号、宁栖委验[2017]11 号、宁栖委验[2017]12 号、宁栖委验[2017]15 号、宁栖委验[2017]20 号）。商场超市因历史遗留问题一直未进行环境竣工保护验收工作。</p>		
本次项目验收范围	南湾营经济适用房商场超市		

商场超市主要经济技术指标详见表 3.2-2。

表3.2-2商场超市主要经济技术指标

项目	单位	指标
总用地面积	m <sup>2</sup>	17960.7
总建筑面积	m <sup>2</sup>	51893.46
其中	地上建筑面积	38470.65
	地下车库（-1F）面积	13422.81
地下车库停车位	辆	211
容积率		2.89

### 3.2.2 工程组成

南湾营经济适用房（二、三期）新建项目实际建设工程组成详见表 3.2-3。

表3.2-3项目工程组成表

类别	项目		环评主要内容	实际建设内容	验收情况
主体工程	住宅	小高层、多层等	总建筑面积 958020 m <sup>2</sup>	住宅部分总建筑面积 898488.02 m <sup>2</sup> （含地下建筑面积 51635.35 m <sup>2</sup> ）	2017年3月28日已通过环境保护验收（宁栖委验[2017]16号）
公建配套工程	学校	72班中学	总建筑面积 29000 m <sup>2</sup>	南京市第一中学马群分校总建筑面积 41962.6 m <sup>2</sup> （含地下建筑面积 6300m <sup>2</sup> ）	2017年3月28日已通过环境保护验收（宁栖委验[2017]14号）
		24班小学	总建筑面积 8550 m <sup>2</sup>	南湾营小学总建筑面积 14597.7 m <sup>2</sup>	2017年3月28日已通过环境保护验收（宁栖委验[2017]13号）
		36班小学	总建筑面积 12800 m <sup>2</sup>	未建设（原规划位置实际建设了住宅楼）	
		18班幼儿园1	总建筑面积 4800 m <sup>2</sup>	马群幼儿园总建筑面积 5779.58m <sup>2</sup>	2017年3月28日已通过环境保护验收（宁栖委验[2017]10号）
		18班幼儿园2	总建筑面积 4800 m <sup>2</sup>	南湾营幼儿园总建筑面积 4856.5 m <sup>2</sup>	2017年3月28日已通过环境保护验收（宁栖委验[2017]12号）
		12班幼儿园	总建筑面积 3300 m <sup>2</sup>	马群幼儿园润康苑分园总建筑面积 4736.23 m <sup>2</sup>	2017年3月28日已通过环境保护验收（宁栖委验[2017]11号）
	社区医院		总建筑面积 3500 m <sup>2</sup>	马群社区卫生服务中心总建筑面积 3795.2 m <sup>2</sup>	2017年3月28日已通过环境保护验收（宁栖委验[2017]15号）
	商场超市		总建筑面积 51893.46m <sup>2</sup>	总建筑面积 51893.46 m <sup>2</sup> （含地下建筑面积 13422.81m <sup>2</sup> ）	本次项目验收范围
大型商场		总建筑面积 24000 m <sup>2</sup>	未建设（原规划位置实际建设了住宅		

类别	项目		环评主要内容	实际建设内容	验收情况
				楼：康福苑 4-8 栋)	
	综合服务	以物管用 房为主	总建筑面积 5700 m <sup>2</sup>	总建筑面积 5700 m <sup>2</sup>	直接交付使用
	公交车站		总建筑面积 2000 m <sup>2</sup>	总建筑面积 2000 m <sup>2</sup>	2017 年 5 月 2 日已通过环境保护 验收（宁栖委验[2017]20 号）
	农贸市场	封闭式	总建筑面积 9000 m <sup>2</sup>	总建筑面积 6200m <sup>2</sup>	直接交付使用
公用 工程	给水		项目生活用水、消防用水均以城市自 来水作为供水水源	项目生活用水、消防用水均以城市自来 水供给	
	排水		项目排水管网采用雨污分流制。生活 污水经化粪池预处理后进入污水管 道，排入市政污水管网；商住楼可能 产生的餐饮含油废水经隔油处理后， 排入污水管道；社区康复医院的医疗 废水采用简易生化处理达到 CJ3082- 1999 标准后排入城东污水处理厂处理	项目排水管网采用雨污分流制。生活污 水经化粪池预处理、餐饮含油废水经隔 油处理、社区康复医院废水经简易生化 处理装置处理后，通过市政污水管网的 提升排入城东污水处理厂处理	
	供电		小区供电由城市供电系统供应。	项目供电由城市供电系统供应	

### 3.3 主要原辅材料消耗

商场超市为商业广场项目，不涉及原辅材料。

### 3.4 水平衡

商场超市生活用水、消防用水均来自于城市自来水，项目目前为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无废水排放。

### 3.5 生产工艺简介

商场超市为商业综合体，属于非生产性建设项目，主要经营范围为商场、超市等，产生的主要污染物为生活废水及可能产生的餐饮废水、油烟废气、噪声、生活垃圾等。

### 3.6 商场超市变动情况

商场超市在实际建设过程中，严格按照环评及其批复要求进行建设，对照《关于加强建设项目重大变动环评管理的通知》（苏环办〔2015〕256号）的“重大变动清单”，商场超市不存在重大变动情况。

## 4、环境保护设施

### 4.1 污染物治理/处置设施

#### 4.1.1 废水

南湾营经济适用房（二、三期）新建项目实施了雨污分流，分别有 2 个雨水排口、污水排口。商场超市项目的废水主要为生活废水及可能产生的餐饮废水（餐饮业），生活废水经化粪池预处理后、餐饮废水经隔油处理后，通过市政污水管网排入城东污水处理厂处理。已投运的农贸市场设有隔油池，商场超市项目的餐饮废水可利用农贸市场的隔油池。

目前，商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无废水排放。



化粪池现场位置

#### 4.1.2 废气

商场超市项目的废气主要为餐饮业的油烟废气，油烟废气经过油烟净化装置处理后通过专用烟道至楼顶达标排放。项目已预留专用烟道、油烟净化装置的位置。

目前，商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无废气排放。



预留的专用烟道

### 4.1.3 噪声

商场超市项目的噪声源主要来自于中央空调机组、风机及其进出风口、地下车库汽车启动等，通过加强管理，合理布置，采用低噪声设备、减震、隔声、消声、绿化带等措施来降低对外界环境的影响。地下车库在地面一层设置了9处通风口。项目已预留空调、风机等设备位置。

目前，商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无噪声排放。



噪声治理





地下车库出风口

#### 4.1.4 固体废物

商场超市项目的固体废物主要是生活垃圾，设有垃圾中转站，生活垃圾经收集后由环卫部门定期清运、处置，做到日产日清。

目前，商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无固体废物产生。



垃圾中转站

### 4.2 主要污染物来源、污染因子、处置方式及排放去向

表4.2-1 主要污染物来源、污染因子、处置方式及排放去向

污染类别	来源	污染物	排放形式	治理设施		排放去向
				环评要求	实际建设	
废水	生活废水、餐饮废水	COD <sub>Cr</sub> 、SS、氨氮、总磷、动植物油	间断	生活废水经化粪池预处理、餐饮废水经隔油处理后，通过市政污水管网排入城东污水处理厂处理	已建化粪池，隔油装置待招商后利用农贸市场的隔油池	城东污水处理厂

污染类别	来源	污染物	排放形式	治理设施		排放去向
				环评要求	实际建设	
废气	餐饮油烟废气	油烟	间断	安装油烟净化装置，设置专用烟道	已预留专用烟道、油烟净化装置的位置	大气
噪声	空调机组、风机、汽车启动	噪声	间断	加强管理，合理布置，采用低噪声设备、减震、隔声、消声、绿化带等措施	已预留空调、风机等设备位置，合理布置，采用低噪声设备、减震、隔声、消声、绿化等措施	距离衰减
固体废物	生活垃圾	生活垃圾	间断	环卫部门统一处置	环卫部门统一处置	垃圾中转站

#### 4.3 环保设施投资及“三同时”落实情况

南湾营经济适用房（二、三期）新建项目实际总投资235000万元，其中环保投资660万，占总投资的0.28%。本商城超市项目不单独核算。

南湾营经济适用房（二、三期）新建项目环保设施投资及“三同时”落实情况见表4.3-1。

表4.3-1 项目环保设施投资及“三同时”落实情况表

类别	环评要求	实际建设	环评设计投资额 (万元)	实际投资额 (万元)
废水	化粪池、过渡期污水处理站及内部污水管网等	与环评要求一致	200	200
废气	油烟专用烟道	与环评要求一致	180	180
噪声	设备噪声的治理措施	与环评要求一致	50	50
固体废物	垃圾中转站等	与环评要求一致	30	30
绿化	绿化带	与环评要求一致	200	200
合并			660	660
工程总投资			235000	235000
环保投资占工程总投资比例			0.28%	0.28%

## 5、环评、初设回顾及环评批复

本章节摘录《南湾营经济适用房（二、三期）新建项目环境影响报告书》中提出的主要结论及《关于〈“南湾营经济适用房（二、三期）新建项目”环境影响报告书〉的批复》（宁环建[2007]58号）的要求。

### 5.1 建设项目环境影响报告书的主要结论与建议

#### 5.1.1 主要结论

##### 5.1.1.1 本项目的排放状况

建设项目主要废水污染源为居民的生活污水和少量社区康复医院废水，年排放废水量262.14万吨，污染物COD、SS、NH<sub>3</sub>-N、TP、动植物油经城东污水处理厂处理达标后的排放量分别为131.08t/a、26.21t/a、13.10t/a、2.62t/a、2.62t/a。建设项目主要固废为生活垃圾，年产生量为19653吨，由环卫部门外运至生活垃圾场安全处理；社区医院固废产生量为0.511t/a，每日及时灭活后送医疗废物焚烧场处置。

##### 5.1.1.2 本项目的污染防治措施

本项目中餐饮产生的烹饪油烟采用油烟机，效率分别为60%，达标排放，排放方式拟通过专用烟道屋顶排放；生活污水经化粪池处理后，排入城东污水处理厂做进一步处理；产生的生活垃圾由环卫部门处置；沿街住宅采用中空玻璃等措施隔声降噪。

##### 5.1.1.3 环境影响评价结论

（1）大气环境影响分析：建设项目无集中供热，因而不设锅炉，所排放的污染物量较小，经分析，对周围地区的大气环境质量没有影响。

（2）地表水环境影响分析：建设项目建成后，废水经排水管网进入城东污水处理厂，其排放量占城东污水处理厂的负荷不足3.59%，对评价河段的贡献较小。

（3）噪声环境影响分析：建设项目为居住小区，建成后对周围环境不产生噪声影响。西北侧的宁芜铁路线对小区的前排住宅产生一定的噪声影响；公交站场因车辆的进出，会对邻近的居住点产生一定的噪声影响，本项目将设置一定绿化隔离带，尽可能将噪声影响降至最小，同时要求铁路在建设时，能充分考虑因此带来的噪声影响，设置隔声屏障。

（4）关于高压电线（110kV）廊道的电磁辐射影响，由于高压电线廊道从本项目的南部绿化带穿过，其中的高压线距离最近的住宅楼水平距离在20m以上，完全满足须大于6m的要求，因此，高压电线廊道对本项目住宅基本无影响。

**结论：**基于以上所述，该项目的选址和建设，从环保角度是可行的。

## 5.1.2 建议

5.1.2.1 建议小区物业管理中应加强环境管理。

(1) 进一步做好垃圾分类工作，尤其具有危险性的垃圾，如废旧电池等，应集中后送往环保局指定地点处理。

(2) 加强主体框架和装修阶段的施工管理，避免这两个过程中产生环境污染。

5.1.2.2 建设项目应尽可能做好绿化工作，尤其是沿街绿化，严禁占用绿化用地。小区的绿化建设应与周围环境相协调。

5.1.2.3 小区内的餐饮污水必须经隔油等措施预处理后达到污水处理厂的接管标准后方可排入市政下水管道。

5.1.2.4 社区康复医院废水须单独设置简易生化处理装置处理；医疗固废须灭活后当天送焚烧场焚烧。

## 5.2 环评批复

5.2.1 “南湾营经济适用房（二、三期）新建项目”拟建于南京市栖霞区马群街道南湾营地区，为开发新建的经济适用房（第二、三期）住宅小区，主要是配合南京市政府对中山陵园景区的综合整治建设工程，安置景区内的被拆迁户。小区内规划配套建设幼儿园、小学、中学、大型商场、农贸市场、社区康复医院、会所和物业服务中心等，还有地面和地下停车场。本次项目规划总用地面积764844m<sup>2</sup>，总建筑面积1115470m<sup>2</sup>。项目主要由122余幢多层（6层）住宅楼，39幢11层的小高层，6幢18层的小高层和配套公共建筑等组成，项目总投资235000万元。根据环评结论，该项目在认真落实本报告书及批复所提出的各项环保措施的前提下，同意在该址建设。

5.2.2 在项目工程设计、建设过程和交付使用中，应认真落实报告书中提出的各项环保措施，并重点做好以下几点工作：

(1) 排水系统须实现雨污分流，小区内设置雨水口排口两个，污水排口一个。中小学食堂、幼儿园食堂、会所等的餐饮废水须经隔油、沉渣预处理后经小区总污水排口排入市政污水管网，农贸市场、大型超市的生活废水须经化粪池沉渣处理后排入小区的污水管网；社区康复医院产生的废水须单独建设简易生化处理装置，增加对其产生的废水消毒、杀菌灭活工艺，所有污水处理须达《污水排入城市下水道水质标准》（CJ3082-1999）标准后排入市政污水管网进入城东污水处理厂集中处理。

项目废水在城东污水处理厂汇水管网覆盖至本项目范围前，须自行建设生化污水处理站处理达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）中的一级A标准后排

放；在城东污水处理厂汇水管网覆盖至本项目范围后，经市政污水管网进城东污水处理厂集中处理。小区排口应按省、市有关要求进行规范化设置，设置专用标示牌。

（2）幼儿园、中小学食堂、会所、社区康复医院的食堂烹饪燃料应采用清洁能源，如液化气或天然气。不得使用煤、重油等污染燃料。厨房油烟须经高效净化装置净化后通过专用烟道引至楼顶排放，并合理布局烟道排口，不得影响邻居正常的生活环境。油烟废气排放执行《饮食业油烟排放标准》（GB18483-2001）。

（3）地下停车场通风排口位置应合理布局，以避免对邻近住宅和地面人群产生影响。

（4）小区内水泵、风机等主要噪声源等应增加隔声罩等消声设备并经建筑物隔声，确保界外噪声达到《工业企业厂界噪声标准》（GB12348-90）II类标准。

（5）认真落实垃圾分类收集等相关措施，生活垃圾应集中收集后由垃圾中转站送垃圾场卫生填埋处理。社区康复医院产生的固废必须每日集中消毒并于当日全部送往有资质的单位焚烧处置，不得滞留于医院。

（6）对于大型商场、农贸市场、小区内营业性餐馆的规划设计必须严格按照《南京市大气污染防治条例》（2005年6月）和《江苏省噪声污染防治条例》（2006年3月）的要求执行，新建居住组团和住宅楼内不得建设或者使用可能产生环境噪声污染的设施、设备，小区内营业性餐馆再设计方案中应符合《南京市大气污染防治条例》，在成片新开发小区的经营场所应当独立于住宅楼；在具有商住两用性质的大楼内的经营场所应当符合规划要求，并不得与居住层相邻；设置油烟净化装置；设置餐饮业专用烟道和隔油污水的装置。

社区康复医院须单独建设围墙，配套建设的简易生化处理装置设置于围墙内，医院的诊疗楼与周边最近的居民楼须预留>50m的距离。本社区康复医院只作为一般性理疗调养和急诊功能，不得开设大型手术治疗、传染性疾病病房、动物实验室等产生重污染的业务。

（7）本项目在建设施工期间须加强环境管理，采取必要的防尘降噪措施，对各种施工机械设备和各类车辆必须采取合理可行的控制措施，尽可能减轻其污染程度，缩小其影响范围。项目开工前15天必须向南京市栖霞区环保局申报登记，施工期的日常环保监督管理工作由栖霞区环保局负责，市环境监察支队不定期抽查。

5.2.3项目竣工后，三个月内完成验收监测，报我局组织验收。

## 6、验收调查评价标准

### 6.1 废水排放标准

商场超市项目的废水主要为生活废水及可能产生的餐饮废水（餐饮业），生活废水、餐饮废水经处理达到《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T 31962-2015）后排入市政污水管网进入城东污水处理厂处理。

目前，商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无废水排放。

### 6.2 废气排放标准

商场超市项目的废气主要为餐饮业的油烟废气，油烟废气经过油烟净化装置处理后通过专用烟道至楼顶达标排放。油烟排放执行《饮食业油烟排放标准》（GB18483—2001）规定的最高允许排放浓度要求。

目前，商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无废气排放。

### 6.3 噪声评价标准

商场超市项目的噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）表1中2类标准限值。

目前，商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无噪声排放。

## 7、验收调查内容

本次竣工验收是对商场超市及其环保设施的建设、运行和管理进行全面考核，对环保设施的处理效果和排污状况进行现场调查。

### 7.1 环境保护设施调试效果

#### 7.1.1 废水调查

商场超市已建设化粪池，隔油装置将利用已投运的农贸市场的隔油池。目前，商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无废水排放。本项目主要产生生活污水，根据南京市环境保护局《关于对部分污水纳管项目竣工环保验收不再实施废水监测的通知》（宁环办[2017]91号），此次验收不对其废水进行监测。

#### 7.1.2 废气调查

商场超市已预留油烟专用烟道、油烟净化装置的位置。目前，商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无废气排放。因此，此次验收不对废气进行监测。

#### 7.1.3 噪声调查

商场超市已预留空调、风机等设备位置，并在相关项目边界采取了绿化降噪。

目前，商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无噪声排放。因此，此次验收不对边界噪声进行监测。

## 8、质量保证及质量控制

本次调查的质量保证严格按照江苏昕泽生态环境科技有限公司编制的《质量手册》等质量体系文件的要求，实施全过程质量控制。

## 9、验收调查结果

我公司于2019年12月27日对商场超市进行了现场踏勘与调查，配合建设单位进行了验收自查，并于2020年1月10日再次实施现场调查与核实。

### 9.1 环境保护设施调试效果

#### 9.1.1 污染物排放达标调查结果

##### 9.1.1.1 废水调查结果与评价

商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无废水排放。

##### 9.1.1.2 废气调查结果与评价

商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无废气排放。

##### 9.1.1.3 噪声调查结果与评价

商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无噪声排放。

##### 9.1.1.4 固体废物调查结果与评价

商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无固体废物产生。

#### 9.1.2 环保设施去除效率调查结果

##### 9.1.2.1 废水处理设施

商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无废水排放。

##### 9.1.2.2 废气治理设施

商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无废气排放。

##### 9.1.2.3 噪声治理设施

商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无噪声排放。

##### 9.1.2.4 固体废物处理设施

商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无固体废物产生。



## 10、环境管理检查结果

本次验收针对环境管理部分进行了检查，对环评批复落实情况进行检查，检查内容及结果见表 10-1 和表 10-2。

表 10-1 环境管理检查结果

检查内容	执行情况
项目立项到试生产各阶段建设项目环境保护法律、法规、规章制度的执行情况	项目立项到试生产各阶段严格执行环境保护法律、法规、规章制度。
环境保护审批手续及环境保护档案资料	1、2006 年 12 月南京市环境保护科学研究院编制完成《南湾营经济适用房（二、三期）新建项目环境影响报告书》（项目号：II-06049）； 2、2007 年 5 月 28 日取得南京市环境保护局的批复（宁环建[2007]58 号）。
环保组织机构及规章管理制度	公司设立项目部，设有专职人员负责环保管理，制定了相关规章管理制度。
环境保护设施建成及运行记录	化粪池已建设，隔油装置依托农贸市场的隔油池；已预留油烟专用烟道、油烟净化装置的位置；已预留空调、风机等设备位置，并在相关项目边界采取了绿化降噪措施。商场超市目前为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无废水、废气、噪声排放及固废产生。
环境保护措施落实情况及实施效果	化粪池已建设，隔油装置依托农贸市场的隔油池；已预留油烟专用烟道、油烟净化装置的位置；已预留空调、风机等设备位置，并在相关项目边界采取了绿化降噪措施。商场超市目前为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无废水、废气、噪声排放及固废产生。
环境监测计划的实施	商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无废水、废气、噪声排放及固废产生，暂未委托有资质的监测单位开展环境监测。
固体废物临时或永久堆场检查及固体废物综合利用情况检查	商场超市在运行期的固体废物主要是生活垃圾，小区内设有垃圾中转站，生活垃圾经收集后由环卫部门定期清运、处置，做到日产日清。商场超市目前为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无固废产生。
排污口规范化、污染源在线监测仪的安装，运行情况检查	环评批复未要求安装污染源在线监测装置。
“以新带老”环保要求的落实，落后设备的淘汰、关停、拆除	不涉及。
建设期间和试生产期间是否发生扰民和污染事故，污染事故防范措施及应急预案检查	商场超市建设期间和试生产期间无扰民和污染事故发生。
环评批复及卫生防护距离的落实	无要求。

表 10-2 环评批复落实情况

序号	检查内容	执行情况
1	<p>“南湾营经济适用房（二、三期）新建项目”拟建于南京市栖霞区马群街道南湾营地区，为开发新建的经济适用房（第二、三期）住宅小区，主要是配合南京市政府对中山陵园景区的综合整治建设工程，安置景区内的被拆迁户。小区内规划配套建设幼儿园、小学、中学、大型商场、农贸市场、社区康复医院、会所和物业服务中心等，还有地面和地下停车场。本次项目规划总用地面积764844m<sup>2</sup>，总建筑面积1115470m<sup>2</sup>。项目主要由122余幢多层（6层）住宅楼，39幢11层的小高层，6幢18层的小高层和配套公共建筑等组成，项目总投资235000万元。根据环评结论，该项目在认真落实本报告书及批复所提出的各项环保措施的前提下，同意在该址建设。</p>	<p>已按环评批复要求的建设地点、性质、内容及规模建设。 本次验收范围为商场超市。</p>
2	<p>在项目工程设计、建设过程和交付使用中，应认真落实报告书中提出的各项环保措施，并重点做好以下几点工作：</p> <p>（1）排水系统须实现雨污分流，小区内设置雨水口排口两个，污水排口一个。中小学食堂、幼儿园食堂、会所等的餐饮废水须经隔油、沉渣预处理后经小区总污水排口排入市政污水管网，农贸市场、大型超市的生活废水须经化粪池沉渣处理后排入小区的污水管网；社区康复医院产生的废水须单独建设简易生化处理装置，增加对其产生的废水消毒、杀菌灭活工艺，所有污水处理须达《污水排入城市下水道水质标准》（CJ3082-1999）标准后排入市政污水管网进入城东污水处理厂集中处理。</p> <p>项目废水在城东污水处理厂汇水管网覆盖至本项目范围前，须自行建设生化污水处理站处理达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）中的一级A标准后排放；在城东污水处理厂汇水管网覆盖至本项目范围后，经市政污水管网进城东污水处理厂集中处理。小区排口应按省、市有关要求进行规范化设置，设置专用标示牌。。</p>	<p>已按环评批复要求建设。 本次验收范围为商场超市，项目实施了雨污分流，已建设化粪池，隔油装置依托已投运的农贸市场的隔油池，废水经处理后排入市政污水管网进入城东污水处理厂处理。</p>
3	<p>（2）幼儿园、中小学食堂、会所、社区康复医院的食堂烹饪燃料应采用清洁能源，如液化气或天然气。不得使用煤、重油等污染燃料。厨房油烟须经高效净化装置净化后通过专用烟道引至楼顶排放，并合理布局烟道排口，不得影响邻居正常的生活环境。油烟废气排放执行《饮食业油烟排放标准》（GB18483-2001）。</p>	<p>已按环评批复要求落实。</p>
4	<p>（3）地下停车场通风排口位置应合理布局，以避免对邻近住宅和地面人群产生影响。</p>	<p>已按环评批复要求落实。</p>
5	<p>（4）小区内水泵、风机等主要噪声源等应增加隔声罩等消声设备并经建筑物隔声，确保界外噪声达到《工业企业厂界噪声标准》（GB12348-90）II</p>	<p>已按环评批复要求落实。</p>

序号	检查内容	执行情况
	类标准。	
6	<p>(5) 认真落实垃圾分类收集等相关措施，生活垃圾应集中收集后由垃圾中转站送垃圾场卫生填埋处理。社区康复医院产生的固废必须每日集中消毒并于当日全部送往有资质的单位焚烧处置，不得滞留于医院。</p>	<p>已按环评批复要求落实。</p> <p>本次验收范围为商场超市，小区内设有垃圾中转站，生活垃圾经收集后由环卫部门定期清运、处置，做到日产日清。</p>
	<p>(6) 大于大型商场、农贸市场、小区内营业性餐馆的规划设计必须严格按照《南京市大气污染防治条例》（2005年6月）和《江苏省噪声污染防治条例》（2006年3月）的要求执行，新建居住组团和住宅楼内不得建设或者使用可能产生环境噪声污染的设施、设备，小区内营业性餐馆再设计方案中应符合《南京市大气污染防治条例》，在成片新开发小区的经营场所应当独立于住宅楼；在具有商住两用性质的大楼内的经营场所应当符合规划要求，并不得与居住层相邻；设置油烟净化装置；设置餐饮业专用烟道和隔油污水的装置。</p> <p>社区康复医院须单独建设围墙，配套建设的简易生化处理装置设置于围墙内，医院的诊疗楼与周边最近的居民楼须预留&gt;50m的距离。本社区康复医院只作为一般性理疗调养和急诊功能，不得开设大型手术治疗、传染性疾病病房、动物实验室等产生重污染的业务。</p>	<p>已按环评批复要求落实。</p> <p>本次验收范围为商场超市，是一幢独立的建筑，已预留油烟专用烟道、油烟净化装置的位置，隔油装置依托农贸市场的隔油池；已预留空调、风机等设备位置，相关边界已采取绿化降噪措施。</p>
	<p>(7) 本项目在建设施工期间须加强环境管理，采取必要的防尘降噪措施，对各种施工机械设备和各类车辆必须采取合理可行的控制措施，尽可能减轻其污染程度，缩小其影响范围。项目开工前15天必须向南京市栖霞区环保局申报登记，施工期的日常环保监督管理工作由栖霞区环保局负责，市环境监察支队不定期抽查。</p>	<p>已按环评批复要求落实。</p>
	<p>项目竣工后，三个月内完成验收监测，报我局组织验收。</p>	<p>本次验收范围为商场超市，项目建设严格执行环境保护“三同时”制度。</p>

## 11、验收调查结论

### 11.1 工程基本情况

南湾营经济适用房（二、三期）新建项目位于江苏省南京市栖霞区马群街道南湾营地区，由南京商茂房地产开发有限责任公司开发新建，主要配合南京市政府对中山陵景区的综合整治建设工程，安置景区内的被拆迁户。小区内配套建设幼儿园、小学、中学、大型商场、农贸市场、社区康复医院、物业服务中心、公交车站、廉租房等。

南湾营经济适用房（二、三期）新建项目总用地面积 764844m<sup>2</sup>，总建筑面积 1115470m<sup>2</sup>，项目主要由多层住宅、小高层和配套公共建筑等组成，项目实际总投资 235000 万元，其中环保实际投资 660 万元。

南湾营经济适用房（二、三期）新建项目于 2006 年 12 月由南京市环境保护科学研究院编制完成《南湾营经济适用房（二、三期）新建项目环境影响报告书》（项目号：II-06049），并于 2007 年 5 月 28 日取得南京市环境保护局的批复（宁环建[2007]58 号）。

南湾营经济适用房（二、三期）新建项目于 2006 年 3 月开工建设，其中：

（1）住宅部分：于 2012 年 2 月建成试运行，2017 年 3 月 28 日通过环境保护验收（宁栖委验[2017]16 号）；

（2）中学（南京市第一中学马群分校）：于 2012 年 3 月建成试运行，2017 年 3 月 28 日通过环境保护验收（宁栖委验[2017]14 号）；

（3）小学（南湾营小学）：于 2010 年 6 月建成试运行，2017 年 3 月 28 日通过环境保护验收（宁栖委验[2017]13 号）；

（4）幼儿园：马群幼儿园于 2010 年 6 月建成试运行，2017 年 3 月 28 日通过环境保护验收（宁栖委验[2017]10 号），15 班幼儿园、F 组团 18 班幼儿园分别于 2016 年 11、12 月建成试运行，2017 年 3 月 28 日通过阶段性环境保护验收（宁栖委验[2017]11 号、宁栖委验[2017]12 号）；

（5）社区医院（马群社区卫生服务中心）：于 2012 年 3 月建成试运行，2017 年 3 月 28 日通过环境保护验收（宁栖委验[2017]15 号）；

（6）公交车站：包含在南湾营增建保障房项目（宁环表复[2014]071 号）中，2017 年 5 月 2 日通过环境保护验收（宁栖委验[2017]20 号）；

（7）商场超市：于 2008 年 8 月开工建设，2009 年 12 月建成，因历史遗留问题一直未进行环境竣工保护验收工作。

商场超市为一幢独立建筑（地上3层、地下1层），地上建筑面积38470.65m<sup>2</sup>、地下建筑面积13422.81m<sup>2</sup>。

目前，南湾营经济适用房（二、三期）新建项目工程已经竣工，本次项目验收范围为商场超市。

商场超市目前为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无废水、废气、噪声排放及固废产生。

## 11.2 项目变动情况

商场超市严格按照环评及其批复要求进行建设，对照《关于加强建设项目重大变动环评管理的通知》（苏环办〔2015〕256号）的“重大变动清单”，项目不存在重大变动情况。

## 11.3 验收调查结果

### 11.3.1 废水

商场超市项目的废水主要为生活废水及可能产生的餐饮废水（餐饮业），生活废水经化粪池处理、餐饮废水经隔油装置处理达到《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T 31962-2015）后排入市政污水管网进入城东污水处理厂处理。

项目已建设化粪池，隔油装置依托已投运的农贸市场的隔油池。

目前，商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无废水排放。

### 11.3.2 废气

商场超市项目的废气主要为餐饮业的油烟废气，油烟废气经过油烟净化装置处理后通过专用烟道至楼顶达标排放。油烟排放执行《饮食业油烟排放标准》（GB18483—2001）规定的最高允许排放浓度要求。

项目已预留油烟专用烟道、油烟净化装置的位置。

目前，商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无废气排放。

### 11.3.3 噪声

商场超市项目的噪声源主要来自于中央空调机组、风机及其进出风口、地下车库汽车启动等，通过加强管理，合理布置，采用低噪声设备、减震、隔声、消声、绿化带等措施来降低对外界环境的影响。噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》

（GB12348-2008）表1中2类标准限值。

项目已预留空调、风机等设备位置，并在项目相关边界采取了绿化降噪措施。

目前，商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无噪声排放。

#### 11.3.4 固体废物

商场超市项目的固体废物主要是生活垃圾，设有垃圾中转站，生活垃圾经收集后由环卫部门定期清运、处置，做到日产日清。

目前，商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无固体废物产生。

#### 11.3.5 环保设施效率调查

##### 11.3.5.1 废水

商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无废水排放。

##### 11.3.5.2 废气

商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无废气排放。

##### 11.3.5.3 噪声

商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无噪声排放。

##### 11.3.5.4 固体废物

商场超市为毛坯状态，尚未招商，无商家入驻，暂无固废产生。

综上，通过对商场超市的实地调查与核实，该项目建设内容、规模、功能与环评报告及批复中的内容、规模、功能基本相符，所有相应的环境保护基础设施已按环评及批复要求基本落实到位，满足建设项目竣工环境保护验收条件，现申请竣工环保验收。

#### 11.4 验收建议

(1) 完善项目配套的环保治理设施，加强设施运行管理，确保设施正常运行。

(2) 后期入驻的商家，需符合商业准入条件，避免产生扰民现象，并按照国家有关规定另行办理环保手续。

## 12、建设项目竣工环境保护“三同时”验收登记表

建设项目环境环保“三同时”竣工验收登记表

填表单位（盖章）：南京商茂房地产开发有限责任公司      填表人（签字）：      项目经办人（签字）：

建 设 项 目	项目名称	南湾营经济适用房商场超市				项目代码		建设地点	江苏省南京市栖霞区马群街道南湾营地区				
	行业类别	三十六、房地产 106、房地产开发、宾馆、酒店、办公用房等				建设性质	■新建 □改扩建 □技术改造						
	设计生产能力	总建筑面积 51893.46m <sup>2</sup>				实际生产能力	总建筑面积 51893.46m <sup>2</sup>	环评单位	南京市环境保护科学研究院				
	环评文件审批机关	南京市环境保护局				审批文号	宁环建[2007]58号	环评文件类型	报告书				
	开工日期	2008.8				竣工日期	2009.12	排污许可证申领时间	/				
	环保设施设计单位	南京长江都市建筑设计股份有限公司（原南京市民用建筑设计研究院有限责任公司）				环保设施施工单位	江苏弘盛建设集团工程有限公司	本工程排污许可证编号	/				
	验收单位	江苏昕泽生态环境科技有限公司				环保设施调查单位	江苏昕泽生态环境科技有限公司	验收监测时工况					
	投资总概算（万元）	235000				环保投资总概算（万元）	660	所占比例（%）	0.28				
	实际总投资（万元）	278717				实际环保投资（万元）	835	所占比例（%）	0.3				
	废水治理（万元）	200	废气治理（万元）	180	噪声治理（万元）	50	固废治理（万元）	30	绿化及生态（万元）	200	其它（万元）		
新增废水处理设施能力						新增废气处理设施能力				年平均工作时			
运营单位						运营单位社会统一信用代码（或组织机构代码）				验收时间		未定	
污 染 物 排 放 达 标 与 总 量 控 制 （ 工 业 建 设 项 目 详 填）	污染物	原有排放量(1)	本期工程实际排放浓度(2)	本期工程允许排放浓度(3)	本期工程产生量(4)	本期工程自身削减量(5)	本期工程实际排放量(6)	本期工程核定排放量(7)	本期工程“以新带老”削减量(8)	全厂实际排放总量(9)	全厂核定排放总量(10)	区域平衡替代削减量(11)	排放增减量(12)

注：1、排放增减量：（+）表示增加，（-）表示减少。2、（12）=（6）-（8）-（11），（9）=（4）-（5）-（8）-（11）+（1）；3、计量单位：废水排放量——吨/年；废气排放量——立方米/年；工业固体废物排放量——万吨/年；水污染物排放浓度——毫克/升；气污染物排放浓度——毫克/立方米。

### 13、相关附件

附件一：环评批复

附件二：验收调查委托书

附件三：住宅部分、中学、小学、幼儿园、社区医院等项目环保验收文件（宁栖委验[2017]16号、宁栖委验[2017]14号、宁栖委验[2017]13号、宁栖委验[2017]10号、宁栖委验[2017]11号、宁栖委验[2017]12号、宁栖委验[2017]15号、宁栖委验[2017]20号）；

附件四：城市排水许可证

附件五：项目土地证

附件六：项目规划许可证

附件七：宁府办文（2018）3123号、宁房居字（2018）334号、南京市人民政府办公厅会议纪要 第141号



附件一：环评批复

# 南京市环境保护局文件

宁环建〔2007〕58号

## 关于《“南湾营经济适用房（二、三期）新建项目” 环境影响报告书》的批复

南京商茂房地产开发有限责任公司：

你单位报送的《“南湾营经济适用房（二、三期）新建项目”环境影响报告书》（报批稿）（以下简称“报告书”）及栖霞区环保局对该报告书的预审意见均收悉。经研究，批复意见如下：

一、“南湾营经济适用房（二、三期）新建项目”拟建于南京市栖霞区马群街道南湾营地区，为开发新建的经济适用房（第二、三期）住宅小区，主要是配合南京市政府对中山陵园景区的综合整治建设工程，安置景区内的被拆迁户。小区内规划配套建设幼儿园、小学、中学、大型商场、农贸市场、社区康复医院、会所和物业服务中心等，还有地面及地下停车场。本次项目规划总用地面积 764844m<sup>2</sup>，总建筑面积 1115470m<sup>2</sup>。项目主要由 122 余幢多层（6 层）住宅楼，39 幢 11 层的小高层，6 幢 18 层的小高层和配套公共建筑等组成，项目总投资为 235000 万元。根据环评结论，该项目在认真落实本报告书及批复所提出的各项环保措施的前提下，同意在该址建设。

二、在项目工程设计、建设过程和交付使用中，应认真落实报告书中提出的各项环保措施，并重点做好以下几点工作：

1、排水系统须实现雨污分流，小区内设置雨水口排口两个，污水排口一个。中小学校食堂、幼儿园食堂、会所等的餐饮废水须经隔油、沉渣预处理后经小区总污水排口排入市政污水管网，农贸市场、大型超市的生活废水须经化

粪池沉渣处理后排入小区的污水管网；社区康复医院产生的废水须单独建设简易生化处理装置，增加对其产生的废水消毒、杀菌灭活工艺，所有污水处理须达《污水排入城市下水道水质标准》（CJ3082—1999）标准后排入市政污水管网进入城东污水处理厂集中处理。

项目废水在城东污水处理厂汇水管网覆盖至本项目范围前，须自行建设生化污水处理站处理达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）中的一级 A 标准后排放；在城东污水处理厂汇水管网覆盖至本项目范围后，经市政污水管网进城东污水处理厂集中处理。小区排口应按省、市有关要求进行规范化设置，设置专用标示牌。

2、幼儿园、中小学食堂、会所、社区康复医院的食堂烹饪燃料应采用清洁能源，如液化气或天然气。不得使用煤、重油等污染燃料。厨房油烟须经高效净化装置净化后通过专用烟道引至楼顶排放，并合理布局烟道排口，不得影响邻居正常的生活环境。油烟废气排放执行《饮食业油烟排放标准》（GB18483-2001）。

3、地下停车场通风排口位置应合理布局，以避免对邻近住宅和地面人群产生影响。

4、小区内水泵、风机等主要噪声源等应增加隔声罩等消声设备并经建筑物隔声，确保界外噪声达到《工业企业厂界噪声标准》（GB12348—90）II类标准。

5、认真落实垃圾分类收集等相关措施，生活垃圾应集中收集后由垃圾中转站送垃圾场卫生填埋处理。社区康复医院产生的固废必须每日集中消毒并于当日全部送往有资质的单位焚烧处置，不得滞留于医院。

6、对于大型商场、农贸市场、小区内营业性餐馆的规划设计必须严格按照《南京市大气污染防治条例》（2005年6月）和《江苏省噪声污染防治条例》（2006年3月）的要求执行，新建居住组团和住宅楼内不得建设或者使用可能产生环境噪声污染的设施、设备，小区内营业性餐馆在设计方案中应符合《南京市大气污染防治条例》，在成片新开发小区的经营场所应当独立于住宅楼；在具有商住两用性质的大楼内的经营场所应当符合规划要求，并不得与居住层相邻；设置油烟净化装置；设置餐饮业专用烟道和隔油污水的装置。

社区康复医院须单独建设围墙，配套建设的简易生化处理装置设置于围墙内，医院的诊疗楼与周边最近的居民楼须预留 > 50m 的距离。本社区康复医院只作为一般性理疗调养和急诊功能，不得开设大型手术治疗、传染性疾病病房、动物实验室等产生重污染源的業務。

7、本项目在建设施工期间须加强环境管理，采取必要的防尘降噪措施，对各种施工机械设备和各类车辆必须采取合理可行的控制措施，尽可能减轻其污染程度，缩小其影响范围。项目开工前 15 天必须向南京市栖霞区环保局申报登记，施工期的日常环保监督管理工作由栖霞区环保局负责，市环境监察支队不定期抽查。

三、项目竣工后，三个月内完成验收监测，报我局组织验收。

二〇〇七年五月二十八日



**主题词：环保 项目 报告书 批复**

**抄 送：市环境监察支队、栖霞区环保局、市环科院。**

**南京市环境保护局办公室**

**2007年5月28日印发**

**共印 12 份**

## 附件二：验收调查委托书

### 验收调查委托书

江苏昕泽生态环境科技有限公司：

根据《中华人民共和国环境保护法》、《建设项目环境保护管理条例》（国务院令第 682 号）和《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评[2017]4 号）的要求和规定，我公司现委托贵公司对南湾营经济适用房（二、三期）新建项目（商场超市）开展项目竣工环境保护验收调查，望贵公司接收委托后抓紧开展工作。

特此函达。

南京商茂房地产开发有限责任公司



附件三：住宅部分、中学、小学、幼儿园、社区医院等项目环保验收文件  
住宅部分（宁栖委验[2017]16号）

建设项目竣工环境保护验收  
行政许可决定书

编号：宁栖委验[2017]16号

南京商贸房地产开发有限责任公司：

经审查，你（单位）新建位于南湾营总建筑面积898488.02平方米（含地下建筑面积51635.35平方米）南湾营经济适用房（二、三期）新建项目（住宅部分）竣工环境保护验收申请行政许可事项，符合建设项目竣工环境保护验收条件，现决定批准你（单位）新建位于南湾营总建筑面积898488.02平方米（含地下建筑面积51635.35平方米）南湾营经济适用房（二、三期）新建项目（住宅部分）通过环境保护验收。

二〇一七年三月二十八日



由 扫描全能王 扫描创建

中学（宁栖委验[2017]14号）

建设项目竣工环境保护验收  
行政许可决定书

编号：宁栖委验[2017]14号

南京商贸房地产开发有限责任公司：

经审查，你（单位）新建位于南湾营总建筑面积41962.6平方米（含地下建筑面积6300平方米）南湾营经济适用房（二、三期）新建项目（南京市第一中学马群分校）竣工环境保护验收申请行政许可事项，符合建设项目竣工环境保护验收条件，现决定批准你（单位）新建位于南湾营总建筑面积41962.6平方米（含地下建筑面积6300平方米）南湾营经济适用房（二、三期）新建项目（南京市第一中学马群分校）通过环境保护验收。

二〇一七年三月二十八日



由 扫描全能王 扫描创建

小学（宁栖委验[2017]13号）

建设项目竣工环境保护验收  
行政许可决定书

编号：宁栖委验[2017]13号

南京商贸房地产开发有限责任公司：

经审查，你（单位）新建位于南湾营总建筑面积14597.7平方米南湾营经济适用房（二、三期）新建项目（南湾营小学）竣工环境保护验收申请行政许可事项，符合建设项目竣工环境保护验收条件，现决定批准你（单位）新建位于南湾营总建筑面积14597.7平方米南湾营经济适用房（二、三期）新建项目（南湾营小学）通过环境保护验收。

二〇一七年三月二十八日



由 扫描全能王 扫描创建

幼儿园（宁栖委验[2017]10号、宁栖委验[2017]11号、宁栖委验[2017]12号）

## 建设项目竣工环境保护验收 行政许可决定书

编号：宁栖委验[2017]10号

南京商贸房地产开发有限责任公司：

经审查，你（单位）新建位于南湾营总建筑面积5779.58平方米南湾营经济适用房（二、三期）新建项目（马群幼儿园）竣工环境保护验收申请行政许可事项，符合建设项目竣工环境保护验收条件，现决定批准你（单位）新建位于南湾营总建筑面积5779.58平方米南湾营经济适用房（二、三期）新建项目（马群幼儿园）通过环境保护验收。

二〇一七年三月二十八日



由 扫描全能王 扫描创建



## 建设项目竣工环境保护验收 行政许可决定书

编号：宁栖委验[2017]11号

南京商贸房地产开发有限责任公司：

经审查，你（单位）新建位于南湾营总建筑面积4736.23平方米南湾营经济适用房（二、三期）新建项目（15班幼儿园）竣工环境保护验收申请行政许可事项，符合建设项目竣工阶段性环境保护验收条件，现决定批准你（单位）新建位于南湾营总建筑面积4736.23平方米南湾营经济适用房（二、三期）新建项目（15班幼儿园）通过阶段性环境保护验收。

二〇一七年三月二十八日



由 扫描全能王 扫描创建

## 建设项目竣工环境保护验收 行政许可决定书

编号：宁栖委验[2017]12号

南京商贸房地产开发有限责任公司：

经审查,你(单位)新建位于南湾营总建筑面积4856.5平方米南湾营经济适用房（二、三期）新建项目（F组团18班幼儿园）竣工环境保护验收申请行政许可事项,符合建设项目竣工阶段性环境保护验收条件,现决定批准你(单位)新建位于南湾营总建筑面积4856.5平方米南湾营经济适用房（二、三期）新建项目（F组团18班幼儿园）通过阶段性环境保护验收。

二〇一七年三月二十八日



由 扫描全能王 扫描创建

社区医院（宁栖委验[2017]15号）

建设项目竣工环境保护验收  
行政许可决定书

编号：宁栖委验[2017]15号

南京商贸房地产开发有限责任公司：

经审查,你(单位)新建位于南湾营总建筑面积 3795.2 平方米南湾营经济适用房（二、三期）新建项目（社区卫生服务中心）竣工环境保护验收申请行政许可事项,符合建设项目竣工环境保护验收条件,现决定批准你(单位)新建位于南湾营总建筑面积 3795.2 平方米南湾营经济适用房（二、三期）新建项目（社区卫生服务中心）通过环境保护验收。

二〇一七年三月二十八日



由 扫描全能王 扫描创建

公交车站（宁栖委验[2017]20号）

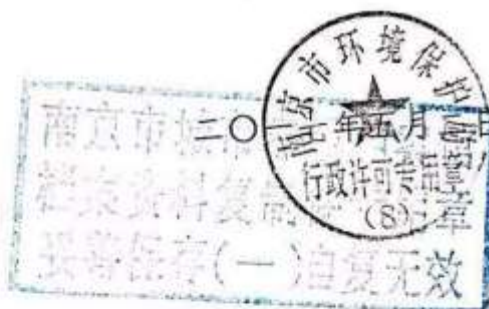
07

## 建设项目竣工环境保护验收 行政许可决定书

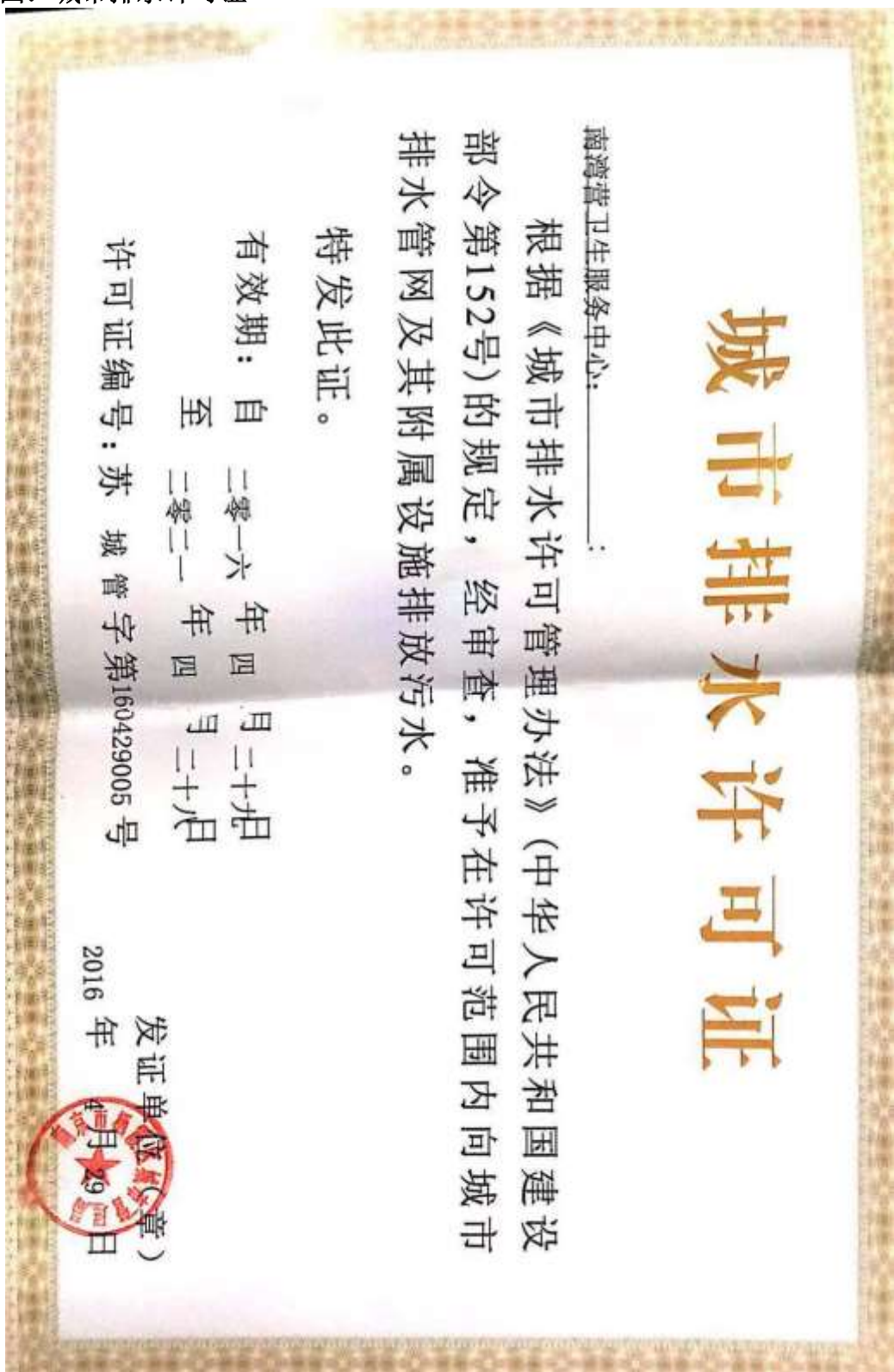
编号：宁栖委验[2017]20号

南京商茂房地产开发有限公司：

经审查，你（单位）新建总建筑面积 76281.6 平方米（含地下建筑面积 15264.8 平方米）南湾营增建保障房项目竣工环境保护验收申请行政许可事项，符合建设项目竣工阶段性环境保护验收条件，现决定批准你（单位）新建总建筑面积 76281.6 平方米（含地下建筑面积 15264.8 平方米）南湾营增建保障房项目通过阶段性环境保护验收。

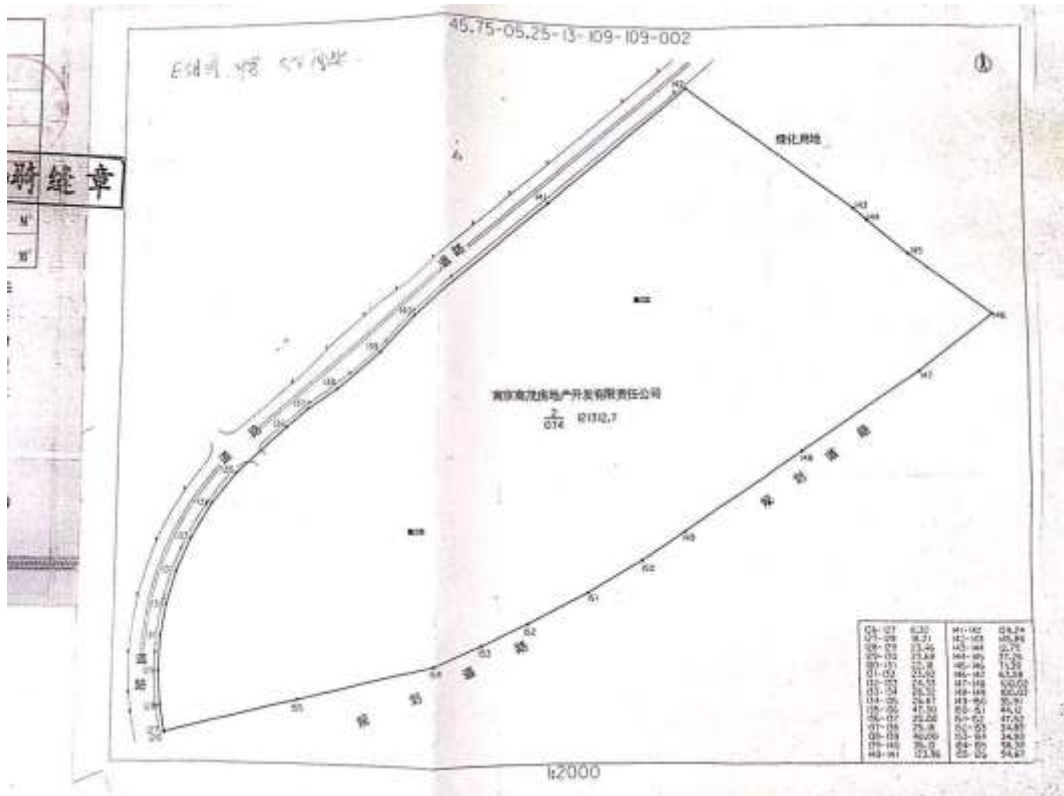


附件四：城市排水许可证

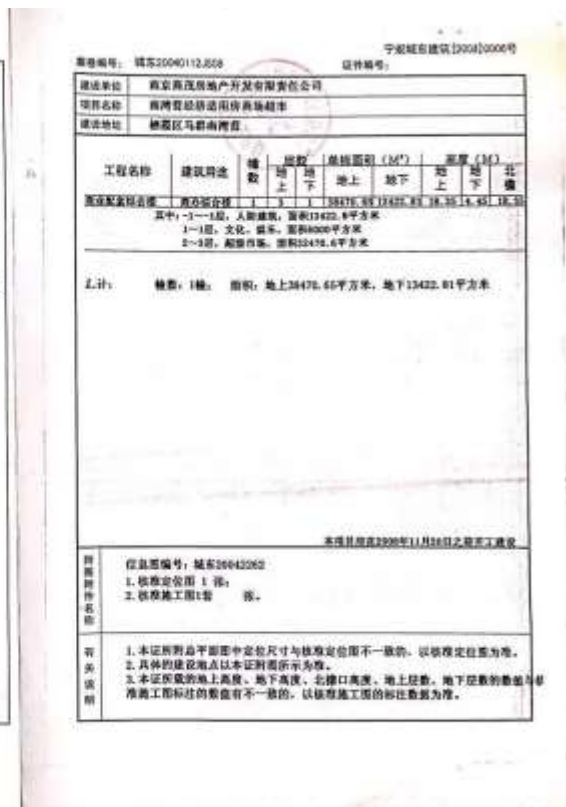


附件五：项目土地证





附件六：项目土地规划证





附件七：宁府办文（2018）3123号、宁房居字（2018）334号、南京市人民政府办公厅会议纪要 第141号

### 南京市人民政府办公厅办文单

宁府办文(2018)3123号

2018年12月14日

来文单位	南京市住房保障和房产局	文号	宁房居字[2018]334
文件标题	关于恳请协调南湾营经济适用房综合楼办理规划条件核实的请示		
拟办	请建荣同志阅示		
领导签批	<p>批示：请市规划局支持，帮助尽快解决历史遗留问题。请杨市长、周秘书长阅示。12.17</p> <p>12.7 12.17</p>		
办理情况	发：市规划局、房产局；复：建荣同志秘书处 18/12		
备注			

此件请

直接答复

宁府办文(2018)3123号

# 南京市住房保障和房产局文件

宁房居字（2018）334号

签发人：郭宏定

## 关于恳请协调南湾营经济适用房综合楼 办理规划条件核实的请示

市政府：

根据2018年9月12日市政府唐建荣副秘书长召开的关于南湾营商业楼移交问题专题会的精神，要求在2019年9月底前，商贸公司需完成该项目验收，并将产权移交给安居集团。

为加快该项目的验收和移交工作，我局就南湾营经济适用房综合楼的验收问题，分别于11月15日、11月23日两次召集市规划局栖霞分局、市安居集团及商贸公司进行协调，但暂未达成共识。市规划局栖霞分局提出，要求按照新规范进行验收，方可发放规划验收证书。若按新规范验收，

1

目前所建停车位的数量无法满足要求，且消防和人防也需要按新规范重新设计、重新施工，不但将造成工程成本的增加，还将导致该项目无法在约定时间内完成移交。

近日，商贸公司再次给我局上报了《关于给予南湾营经济适用房综合楼办理规划条件核实的请示》。我局认为该项目 2004 年就已立项建设，属政府委托建设的重点民生项目，且项目已亏损金额较大，不宜再增加亏损金额，由于历史原因才造成验收交付滞后，为确保该项目能顺利如期移交，建议按当时的规划验收规范进行验收。现恳请市政府协调市规划局等相关部门，专题研究南湾营经济适用房综合楼项目的规划验收事宜。

妥否，请批示。



南京市住房保障和房产局办公室

2018年12月14日印发

2018-2

# 会议纪要

第 141 号

南京市人民政府办公厅

2018 年 9 月 21 日

---

## 关于江东门纪念馆整治和设施移交等工作 有关问题的会议纪要

2018 年 9 月 12 日，受市领导委托，唐建荣副秘书长召开专题会议研究侵华日军南京大屠杀遇难同胞纪念馆（以下简称“纪念馆”）整治和设施移交、商茂集团占用保障房建设资金等相关问题。会议议定事项如下：

### 一、关于侵华日军南京大屠杀遇难同胞纪念馆秩序整治及设施移交相关问题

（一）今年以来，建邺区政府切实履行属地管理责任，通过多种措施综合整治，纪念馆区域的“黄牛”现象已经得到有

— 1 —

效控制。请建邺区政府和纪念馆建立长效工作机制，继续做好馆区周边综合管理工作，确保“黄牛”现象不再死灰复燃。

（二）为加强纪念馆的统一管理，应尽快对纪念馆三期工程相关设施管理使用权进行移交。纪念馆三期的胜利纪念馆、胜利广场、屋顶绿化及相关空调、消防、电梯、智能化等附属设施的管理使用权，全部移交给纪念馆，移交后的管理维护费用由市财政统一核实拨付纪念馆。建邺区、纪念馆要加强沟通配合，于今年9月底前完成以上场馆设施管理使用权的移交工作。

（三）纪念馆三期由建邺区投资建设，其产权仍属于建邺区。纪念馆三期的地下停车场和相关配套服务用房的管理使用权暂不移交，继续由建邺区政府负责，并负担相应管理、维护费用。建邺区要提供一定的车位供纪念馆免费使用，以保障纪念馆日常管理运行需要；相关相关配套服务用房严格遵照纪念馆周边氛围和业态要求进行管理运营。

（四）以贯彻落实即将出台的《南京市国家公祭保障条例》为契机，建立健全管理和服务工作规范。进一步加强公祭场所的保护和管理，并划定一定范围作为国家公祭场所管理区，建邺区应当建立综合执法管理体制，对管理区实施综合管理。

## 二、关于商茂集团占用保障房建设资金相关问题

（一）为了完成保障房建设资金审计问题的整改、切实发挥国有资产的效益，必须依法合规解决南湾营康居城购物中心（以下简称“购物中心”）历史遗留问题。

（二）商茂集团负责购物中心项目竣工验收手续办理，安居集团负责购物中心运营。商茂集团将购物中心产权过户给安居集团，购买价格以《南湾营二、三期经济适用房项目竣工决算报告》（宁审直二报〔2013〕30号，约3.16亿元）为准。

（三）同意安居集团和商茂集团解除原有借款及相关协议，抓紧签订新的购买协议。协议要约定商茂集团必须1年之内（2019年9月15日前）完成购物中心产权过户。如逾期无法完成，则按双方约定履行违约条款。请市房产局配合督促。

（四）商茂集团按照项目竣工验收标准抓紧完成购物中心工程。项目改造费用，可以在南湾营后期保障房建设资金中单列，请市审计局负责在竣工决算中予以审核确认。购物中心的项目竣工验收，请市相关职能部门在符合条件情况下尽快办理相关手续。

（五）审计报告指出商茂集团占用保障房建设资金（约3.56亿元）中，除去售出购物中心所得款外的剩余占用资金（约0.4亿元），由安居集团在尚未结算的商茂公司岱山2&6号保障房项目代建管理费和利润中抵扣。

（六）商茂集团过去在中山陵整治中做出积极贡献，在保障房建设中积累丰富经验，应该注重自身建设发展，继续为全市保障房建设贡献力量。

**出席：**唐建荣 市委宣传部陶成发 市公安局张新宝 市财政局刁海捷 房杰 市审计局朱益强 市规划局成斌 市房产局赵书健 市法制办杨以群 建邺区政府宗仁 江东门纪念馆张建军 安居集团毛龙泉 商茂集团肖梅

---

分送：市委书记、副书记、常委，市长、副市长，秘书长、副秘书长，厅主任、副主任，市委办公厅，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市委宣传部，市公安局、财政局、审计局、规划局、房产局、法制办，建邺区政府，江东门纪念馆，安居集团，商茂集团。

---

南京市人民政府办公厅

2018年9月21日印发

---