

# 洋沙小镇·君澜湾五期项目地块土壤 污染状况调查报告（第一阶段）

委托单位：湖南顺天洋沙湖置业有限公司

编制单位：湖南汇美环保发展有限公司

2022年4月



**洋沙小镇·君澜湾五期项目地块土壤污染状况调查报告（第一阶段）专家意见修改说明**

序号	评审会意见	修改说明
1	完善项目背景，核实地块调查范围及面积，补充调查范围及宗地图范围、面积一致性说明，完善地块矢量信息	已修改，项目背景见前言 P1 页；调查范围及面积见 2.2 章节 P2-3 页；调查范围及宗地图范围、面积一致性说明见 P2 页；地块矢量信息见 P2-3 页；
2	完善地块历史沿革及污染因子识别情况说明，强化调查结论分析	地块历史沿革及污染因子识别情况说明见 3.5 章节 P18-19；调查结论分析见 6、7 章节 P23-24 页；
3	完善地块土地利用现状图、土地利用规划图、调查范围图、现场勘查照片、人员访谈内容、申请人承诺书等附图附件	土地利用现状图见附件 6；土地利用规划图见附件 5；调查范围图见 2.2 章节 P3 页；现场勘查照片见附件 9；人员访谈内容见附件 4；申请人承诺书见附件 10；



项 目 名 称：洋沙小镇君澜湾五期项目地块土壤污染状况调查报  
告（第一阶段）

项目委托单位：湖南顺天洋沙湖置业有限公司

项目编制单位：湖南汇美环保发展有限公司

编制单位法人：吴喜玲

编制人员：肖路平

电 话：0731-89838632

单位地址：长沙市雨花区香樟路 819 号万坤图商业广场 1 幢 2 单元 9  
层 907 号房



# 目 录

1 前言.....	1
2 概述.....	2
2.1 调查目的及原则.....	2
2.2 调查范围.....	2
2.3 编制依据.....	5
2.4 调查方法.....	5
3.1 区域环境状况.....	8
3.2 敏感目标.....	10
3.3 地块的使用现状和历史.....	13
3.4 相邻地块的使用现状和历史.....	15
3.5 场地利用的规划.....	17
3.6 污染识别.....	17
3.6.1 地块内污染识别.....	17
3.6.1 地块周边污染识别.....	17
4 资料分析.....	18
4.1 政府和权威机构资料收集和分析.....	18
4.2 场地资料收集和分析.....	18
5 现场踏勘和人员访谈.....	19
5.1 有毒有害物质的储存、使用和处置情况分析.....	19
5.2 各类槽罐类的物质和泄漏评价.....	19
5.3 固体废物和危险废物的处理评价.....	19
5.4 管线、沟渠泄漏评价.....	19
5.5 与污染物迁移相关的环境因素分析.....	19
5.6 人员访谈情况.....	19
6 结果和分析.....	21
7 结论和建议.....	22
7.1 结论.....	22
7.2 建议.....	22
7.3 不确定性分析.....	22
8 附件.....	23
附件 2 关于同意洋沙小镇君澜湾五期用地变更性质的批复.....	33
附件 3: 洋沙湖小镇总体规划图.....	35
附件 4: 人员访谈记录表.....	35
附图 5: 湘阴县城总体规划图.....	41
附件 6: 土地利用现状图.....	42
附件 7: 土地利用分布图.....	43
附件 8: 专家评审意见及签到表.....	44
附件 9: 现场勘查照片.....	48
附件 10: 申请人承诺书.....	49
附件 11: 评审申请表.....	50
附件 12: 报告出具单位承诺书.....	52





# 1 前言

湖南顺天洋沙湖置业有限公司洋沙小镇君澜湾五期项目地块位于湖南省岳阳市湘阴县洋沙小镇。基地东临文樟大道，基地中部为小区主干道，与文樟大道相接。地理中心坐标：东经 112.894883826°，北纬 28.635445334°；总用地面积 17848.28 平方米（26.77 亩）。于 2021 年 11 月 18 日与湘阴县自然资源局签订国有建设用地使用权出让合同（湘阴网挂（2021）43 号），项目用地性质为城镇住宅-普通商品住房用地。

经调查，洋沙小镇君澜湾五期项目地块在 2018 年原为经审批的公共管理与公共服务用地。该地块在 2002 年土地利用类型主要为农业用地，2003 年土地利用类型主要为农业用地及林地，地块北侧有 2 户居民；2015 年土地利用类型主要为农业用地及林地，地块北侧有 2 户居民；2018 年土地利用类型变化显著，地块已基本平整，处于空置地块，为公共管理与公共服务用地。

按照《中华人民共和国土壤污染防治法》、《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）、《污染地块土壤环境管理办法（试行）》（部令第 42 号）、《岳阳市土壤污染防治工作方案》（2017 年）等文件要求，用途拟变更为居住用地和商业、学校、医疗、养老机构等公共设施用地的疑似污染地块应开展土壤环境调查活动。

为此，湖南顺天洋沙湖置业有限公司于 2022 年 3 月委托我司（湖南汇美环保发展有限公司）对洋沙小镇君澜湾五期地块土壤环境状况进行初步调查工作，并编制初步调查报告。我司结合前期的工作，组织专业技术人员对现场进行踏勘，收集了该地块内环境调查相关的资料，调查地块土壤及地块周边区域均无工业生产活动历史，土壤潜在污染风险小，调查地块满足城镇住宅建设用地要求，无需开展第二阶段的场地环境调查。在此基础上，编制完成了《洋沙小镇君澜湾五期项目地块土壤环境状况调查报告》（第一阶段），为政府和企业决策提供科学依据。

## 2 概述

### 2.1 调查目的及原则

#### 2.1.1 调查原则

##### (1) 针对性原则

针对地块的特征及潜在污染物的特性，进行污染物浓度和空间分布调查，并结合该区域未来规划，对污染场地开展污染物污染程度评估。

##### (2) 规范性原则

采用程序化和系统化的方式规范地块环境调查过程，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。

#### 2.1.1 调查目的

(1) 通过资料收集与现场踏勘和人员访谈等方式开展调查，主要包括地块上曾经开展的各项生产活动，尤其是可能造成污染的活动进行调查，明确生产活动等可能污染地块土壤、地下水的途径，识别地块可能存在的污染因子。

(2) 评估地块是否需要启动第二阶段土壤污染状况调查，为后续调查和用地规划提供依据。

### 2.2 调查范围

本次调查地块范围为湖南顺天洋沙湖置业有限公司洋沙小镇·君澜湾五期项目所在地块，调查地块位于湖南省岳阳市湘阴县洋沙小镇。基地东临文樟大道，基地中部为小区主干道，与文樟大道相接。总用地面积 17848.28 平方米（26.77 亩），地块西南侧为洋沙小镇·君澜湾三期，北侧为洋沙小镇·君澜湾一期，本次调查范围与宗地图地图范围以及面积一致，拐点坐标为湘阴县国土资源局测绘队给出的数据，具体范围见下图：



图 2-1 洋沙小镇君澜湾五期地块调查范围

本次调查地块拐点坐标分别如下：

表 2-1 初步调查范围边界

序号	X 坐标	Y 坐标
1	3169471.712	391883.574
2	3169466.616	391928.245
3	3169489.330	391947.676
4	3169470.649	391972.244
5	3169457.837	391971.981
6	3169371.948	391961.018
7	3169368.445	391988.298
8	3169280.686	391977.096
9	316925.017	391973.318
10	3169263.474	391865.650
11	3169271.845	391889.271
12	3169313.881	391898.902
13	3169416.705	3919886.128



## 2.3 编制依据

### 2.3.1 法律法规

- (1) 《中华人民共和国环境保护法》（2014年4月24日修订）；
- (2) 《土壤污染防治行动计划》（国发〔2016〕31号）；
- (3) 《中华人民共和国土壤污染防治法》（2019年1月1日起施行）；
- (4) 《湖南省土壤污染防治工作方案》（湘政发〔2017〕4号）；
- (5) 《岳阳市土壤污染防治工作方案》（2017年）；

### 2.3.2 相关规定及政策

- (1) 《关于加强土壤污染防治工作的意见》（环发[2008]48号）；
- (2) 《污染地块土壤环境管理办法（试行）》（部令第42号）；
- (3) 关于印发《建设用地土壤污染状况调查、风险评估、风险管控及修复效果评估报告评审指南》的通知（环办土壤〔2019〕63号）；
- (4) 《湖南省关于加强污染地块再开发利用环境管理的通知》（2019年）。

### 2.3.3 技术导则、标准及规范

- (1) 《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ25.1-2019）；
- (3) 《建设用地土壤污染风险评估技术导则》（HJ25.3-2019）；
- (4) 《建设用地土壤修复技术导则》（HJ25.4-2019）；
- (5) 《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018）；
- (6) 《建设用地土壤环境调查评估技术指南》（环保部公告〔2017〕72号）；

### 2.3.4 其他相关材料

- (1) 国有建设用地使用权出让合同；
- (2) 关于同意洋沙湖小镇君澜湾五期用地变更性质的批复
- (3) 洋沙湖小镇总体规划图
- (4) 其他现场踏勘资料与照片。

## 2.4 调查方法

### 2.4.1 调查程序

根据《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ 25.1-2019），本项目土

壤污染状况调查仅涉及第一阶段土壤污染状况调查：

第一阶段土壤污染状况调查是以资料收集、现场踏勘和人员访谈为主的污染识别阶段，原则上不进行现场采样分析。若第一阶段调查确认地块内及周围区域当前和历史上均无可能的污染源，则认为地块的环境状况可以接受，调查活动可以结束。

本次调查技术路线如图 2-3 所示。

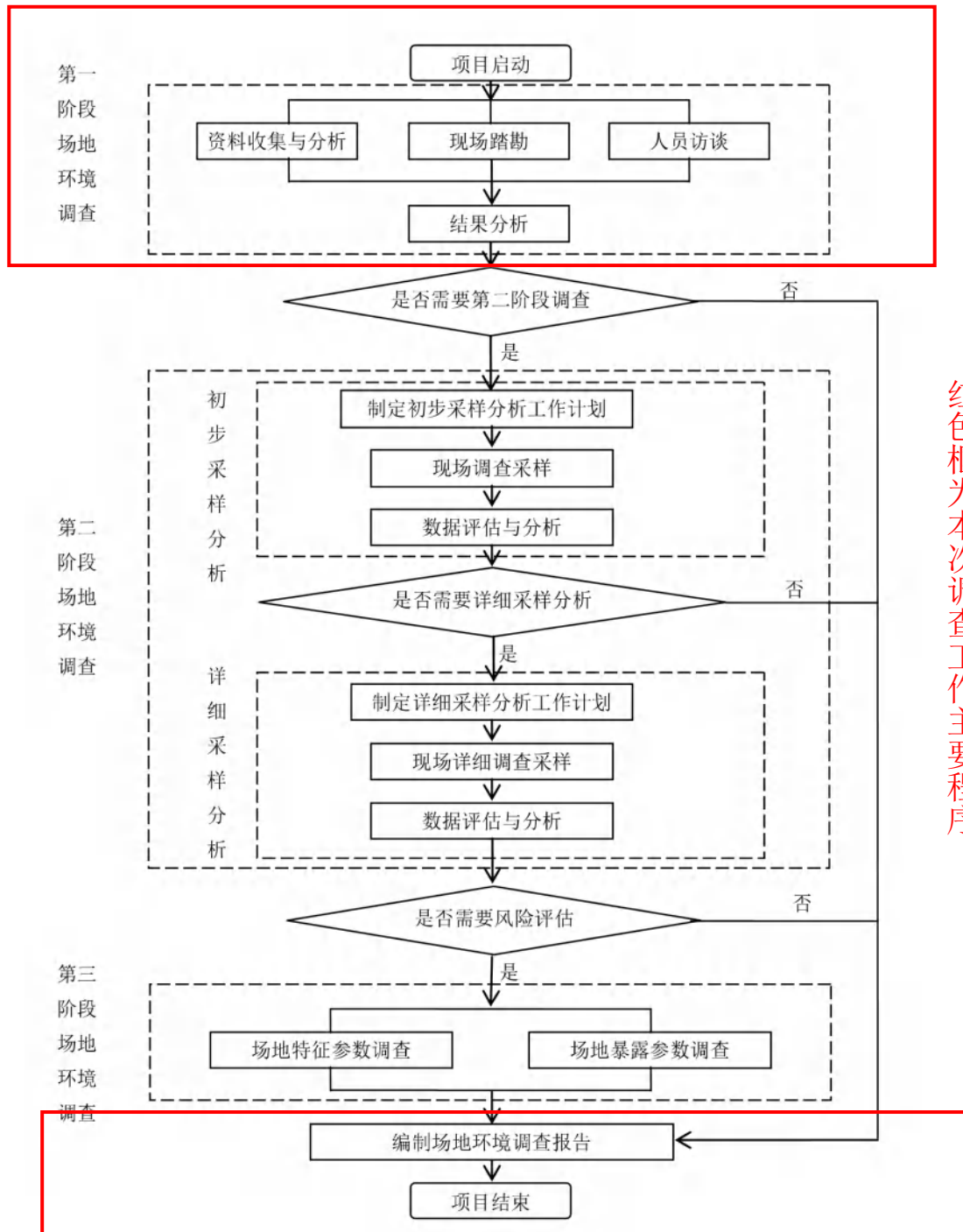


图 2-3 场地环境评价工作程序

## 2.4.2 调查主要内容

### 1、资料收集、现场踏勘

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的自然和社会信息，同时开展现场踏勘，了解场地的现状与历史情况，相邻场地的现状与历史情况，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，为后续场地调查报告编制等工作提供基础条件。

### 2、人员访谈

人员访谈内容主要包括资料收集和现场踏勘所涉及的疑问，以及信息补充和已有资料的考证。受访者主要为场地现状或历史的知情人，主要包括：现在各阶段的使用者，以及场地所在地或熟悉场地的第三方，如相邻场地的工作人员和附近的居民。

### 3、编制场地环境调查报告

按照《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ 25.1-2019）等要求编制符合该场地实际情况的场地环境污染调查报告，判断是否需要展开后续详细调查及风险评估，并为后续地块管理或开发的决策制定提供数据支撑。

### 3 地块概况

#### 3.1 区域环境状况

##### 3.1.1 场地地理位置

湘阴县位于湖南省东北部、居湘江、资江两水尾间，洞庭湖南岸，东经  $112^{\circ}30'20''\sim 113^{\circ}01'50''$ 、北纬  $28^{\circ}30'13''\sim 29^{\circ}03'02''$ [18]，东邻汨罗市、西接益阳市，南界长沙市望城区，北抵沅江市、屈原管理区，南北长 61 公里，东西宽 51.3 公里，面积 1581.5 平方公里，约占岳阳市总面积的 10.5%、湖南省总面积的 0.75%。本区域东靠幕阜山——瓮江隆起，西至洞庭湖，北进入湖北省蒲圻，南延长沙，呈一北东向展布的狭长断裂盆地。场地位于盆地构造的西南翼，被第四系覆盖。

洋沙小镇君澜湾五期项目位于湖南省岳阳市湘阴县洋沙小镇。基地东临文樟大道，基地中部为小区主干道，与文樟大道相接，地块地理中心坐标为东经  $112.894867836^{\circ}$ ，北纬  $28.635615234^{\circ}$ ，地理位置见下图。

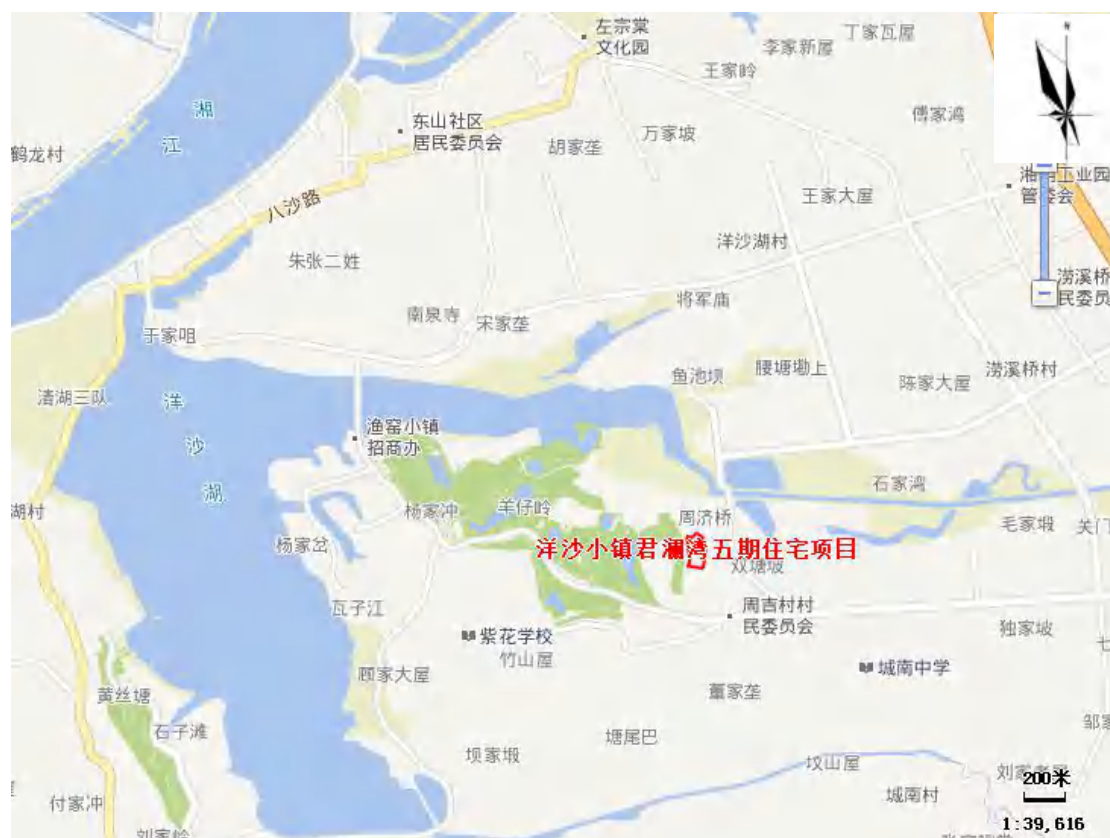


图 3-1 地理位置图

##### 3.1.2 地形、地貌

项目地块位于湘阴县洋沙小镇，顺天大道西侧，原始地貌属丘陵地区，微地



貌为冲积平原，场地现为小山丘，呈西北低，东南高，拟建场地暂未整平至设计地坪标高，孔口标高为 36.01~49.16m，最大高差约 13.18m，设计±0.00 标高约为 42.80~52.24m。场地红线范围内无自来水管、污水管、光缆、电线、煤气管道等公共设施，场地整平后，四周无高山、河流，场地开阔平坦；场地内未发现古河道、暗塘、沟浜、墓穴、古井等对工程不利的埋藏物，工程施工引发滑坡、边坡、崩塌、等地质灾害的可能性小，其环境工程地质条件较好。

### 3.1.3 气候、气象

湘阴属季风气候的中、北亚热带湿润气候，年平均降水量 1361.6 毫米，雨季大部分集中于 4~9 月份，约占年降雨量的 65%以上，尤以 4~5 月最多，约占全年的三分之一以上，冬季雨水较少。年平均温度为 16°~18°C，最高温度出现在 7~8 月份，极端最高气温达 43.6°C，最低温度-5°C，平均每年有 29.9 天最高气温超过 35°C 的酷暑天气。1~2 月份气候最冷，时有降雪和冰冻。3~6 月份多雨，相对湿度大，7~8 月份最热，时有阵雨，9~12 月份温度渐降而趋于寒冷，并有短期霜冻。在春冬两季，时有浓雾出现，雾期较多，延续时间较长。场地附近无地表水系。

### 3.1.4 水文特征

场地北侧距离湘阴县洋沙湖约 1 公里，洋沙湖为湘阴县内河，水面最宽处约 380m，自东向西流入湘阴县湘江区域，水量丰富，洋沙湖常年水位标高为 25.36~27.31 米，最高洪水位标高约为 34.67m（1954 年），最低水位标高约为 20.44m（1996 年），遇湘阴县湘江有连通性，主要由大气降水、地表水下渗补给，随季节性变化，在富水季节水量较大，枯水季节水量较小，排泄方式以蒸发排泄及低洼地段渗流排泄为主。

场地西侧距离湘阴湘江约 3.0 公里，湘江为湖南省的四大河流之一，水面宽约 285-400m，自南向北流经湘阴县区，水量丰富，湘江河道湘阴县城区段常年水位标高为 26.00~28.00 米，最高洪水位标高约为 36.40m（2008 年），近 3-5 年湘江河水（湘阴段）最高水位均低于 36.40m。湘阴县城区位于城市防洪体系以内，场地周边建立有完善的防洪排涝措施，被洪水淹没的可能性较小。本场地周边及附近无工况企业，多为居民住宅区，且周边均建立有完善的城市排污管网，地下水及地表水不会受环境及工业污染。

### 3.1.5 生态环境

湘阴县农业生物资源极为丰富，全县有以水稻、红薯为主的 11 种粮食作物，有以茶叶、棉花、莽头为主的 15 种经济作物，有以芦苇、湘莲为主的 10 余种水生经济作物，有以松、杉、樟、柳为主的 228 个树种，有以青、草、鲢、鳙、鲤和湘去鲫(鲤)为主的 114 个鱼类品种，有以猪、牛、山羊、鸡、鸭、鹅为主的 9 个畜禽种类。

本项目地块已平整，在区域内无珍稀野生动植物的存在。

### 3.2 敏感目标

本调查地块位于湘阴县洋沙小镇，东临文樟大道，中部为小区主干道，与文樟大道相接，项目北侧为洋沙小镇君澜湾一期（已建）；西南侧为洋沙小镇君澜湾三期（拟建，土地平整）；东侧为周吉村居民。

经调查，地块周边西南侧 2.4km 处有洋沙湖湿地公园（见附图 3）以及北侧 3.7km 处有东湖生态公园（见附图 5），无其他名木古树、饮用水源保护区、风景名胜、自然保护区、森林公园、国家重点保护文物、历史文化保护地（区）、水土流失重点预防保护区、基本农田保护区等需特殊保护的目标。地块周边主要敏感目标为周边居民区、商业区等。地块周边主要敏感目标见下表。



图 3-2 周边敏感点示意图



图 3-3 周边敏感点（洋沙湖湿地公园、东湖生态公园）示意图

表 3-1 地块周边环境敏感目标情况表

序号	敏感目标	方位、距离	规模	现状照片
①	洋沙小镇君澜湾一期	北侧紧邻	小区（约 21 栋 25 层，已建），商业街（约 5 层）	
②	洋沙小镇君澜湾三期	西南侧紧邻	居住	
③	周吉村	东侧紧邻（隔顺天大道）约 30m	约 1200 人	
④	生态公园用地（场地平整）	西侧紧邻	生态公园	

### 3.3 地块的使用现状和历史

#### 3.3.1 地块历史使用情况

地块内：在 2002 年、2003 年以及 2015 年土地利用类型主要为农用地；2018 年土地利用类型变化显著，地块已基本平整，处于空置地块，为公共管理与公共服务用地。2021 年调整为了住宅用地，用于建设洋沙小镇君澜湾五期项目，经现场踏勘，场地仍保持平整状态。

地块四周：我们通过谷歌地球软件的历史影像资料，协助调查地块周边历史变迁情况。根据搜集到的最早卫星地图影像，2002 年：地块内主要为农用地；地块西侧为农用地、水塘等，北侧为水田及零散居民点，南侧为农用地、水塘等，东侧为居民、农用地、水塘等。2013 年：地块内主要为农用地；地块北侧及东侧零散居民增多，相较 2002 年地块南侧及西侧无变化；2015 年：地块内：主要为农用地；相较 2013 年，北侧、南侧及西侧无变化，东侧零散居民增多。2018 年 4 月：地块内：场地平整，夷为平地；地块东、北、南三侧夷为平地，地块东侧居民相较 2013 年基本无变化；根据调查，同年北侧洋沙小镇君澜湾一期开始施工建设；2021 年 11 月，地块内无变化，北侧洋沙小镇君澜湾一期项目已全部建成，地块东侧、西侧基本无变化。

历史卫星影像地图	历年情况介绍
	<p>2002 年： 地块内：农用地； 地块四周：西侧为农用地、水塘等，北侧为农用地及零散居民点，南侧为农用地、水塘等，东侧为居民、农用地、水塘等；</p>




 <p>影像拍摄日期: 2013/7/25 28° 38' 15.65" 北 112° 53' 32.49"</p>	<p>2013年: 地块内: 农用地 地块四周: 北侧及东侧零散居民增多, 相较2002年地块南侧及西侧无变化;</p>
 <p>影像拍摄日期: 2015/8/23 28° 38' 16.75" 北 112° 53' 33.52"</p>	<p>2015年: 地块内: 农用地; 地块四周: 相较2013年, 北侧、南侧及西侧无变化, 东侧零散居民增多</p>
 <p>影像拍摄日期: 2018/4/7 28° 38' 21.67" 北 112° 53' 32.91"</p>	<p>2018年4月: 地块内: 场地平整, 夷为平地; 地块四周: 东、北、南三侧夷为平地, 地块东侧居民相较2015年基本无变化;</p>

表 3-2 调查地块历史影像资料

### 3.3.1 地块现状情况

洋沙小镇君澜湾五期项目位于湖南省岳阳市湘阴县洋沙小镇。基地东临文樟大道，基地中部为小区主干道，与文樟大道相接，总用地面积 17848.28 平方米（26.77 亩），现场踏勘调查时，目前地块处于空置状态。



图 3-4 地块现状图

## 3.4 相邻地块的使用现状和历史

### 3.4.1 相邻地块历史情况

经调查历史资料及现场勘查，调查相邻地块历史主要为农用地，东侧及北侧分布少量居民，北侧原零散居民均已拆迁。

### 3.4.1 相邻地块现状情况

根据现场调研，项目地块北侧洋沙小镇君澜湾一期已建成。



图 3-5 相邻地块现状情况图



### 3.5 场地利用的规划

洋沙小镇君澜湾五期项目地块现使用权人为湖南顺天洋沙湖置业有限公司，项目位于湖南省岳阳市湘阴县洋沙小镇，总用地面积 17848.28 平方米(26.77 亩)，根据国有建设用地使用权出让合同（湘阴网挂（2021）43 号），项目用地性质为城镇住宅-普通商品住房用地，总体上，调查地块建设符合土地利用规划的用途。

### 3.6 污染识别

#### 3.6.1 地块内污染识别

初步判断地块主要污染途径为项目地块内农业生产过程造成的污染，经现场勘查，对土壤均无明显影响。

①使用农药造成土壤污染农药包括各种杀虫剂、杀菌剂、杀螨剂、杀线虫剂、杀鼠剂、除草剂、脱叶剂和植物生长调节剂等。

②肥料污染包括化肥污染和有机肥污染。化肥污染包括三个方面：一是某些用于生产化肥的原料中所伴生的天然重金属物质在化肥生产过程中未被完全清除，导致化肥中含有重金属而污染土壤，在部分磷肥中存在这种现象；二是过量使用化肥和化肥与有机肥比例失衡造成土壤结构恶化和土壤微生物环境的改变，或因土壤环境的改变加剧土壤中有害重金属物质活化，危害农作物；三是由于过量施用化肥，未被作物吸收的化学成分进入水体(包括地下水和地表水)，污染水环境。

#### 3.6.1 地块周边污染识别

初步判断地块周围主要污染途径为项目地块周围居民以及宾馆产生的生活污水造成的污染。经现场勘查，对土壤均无明显影响。

项目东侧为周吉村，主要分布为居民区以及宾馆，无生产活动，不存在生产污染。生活污水进入城市污水管网，主要考虑生活污水管道破裂导致的污水渗漏对土壤影响。

## 4 资料分析

### 4.1 政府和权威机构资料收集和分析

本项目前期资料主要为业主所提供的国有建设用地使用权出让合同以及关于同意洋沙小镇君澜湾五期用地变更性质的批复。详细的资料如下所示：

- (1) 国有建设用地使用权出让合同（湘阴网挂（2021）43号）；
- (2) 关于同意洋沙小镇君澜湾五期用地变更性质的批复；

### 4.2 场地资料收集和分析

根据国有建设用地使用权出让合同（湘阴网挂（2021）43号），洋沙小镇·君澜湾五期项目地块用地面积为17848.28m<sup>2</sup>，实际调查表明项目建设的位置和面积与许可证一致。

项目2020年6月取得湘阴县人民政府《关于同意洋沙小镇君澜湾五期用地变更性质的批复》（湘阴政函〔2021〕99号），根据文件内容，项目占地面积为26.77亩土地，用地性质由“公共管理与公共服务用地”变更为“居住用地和商业用地”。

## 5 现场踏勘和人员访谈

### 5.1 有毒有害物质的储存、使用和处置情况分析

根据现场调查，洋沙小镇君澜湾五期项目地块历史时期及现状无生产性企业存在，2018 年以前主要为农业用地。

### 5.2 各类槽罐类的物质和泄漏评价

根据现场调查，项目地块历史时期及现状无生产无各类槽罐。

### 5.3 固体废物和危险废物的处理评价

根据现场调查，项目地块历史时期不存在工业固体废物和危险废物，生活垃圾集中收集，垃圾桶盛放，环卫部门定期清理。

### 5.4 管线、沟渠泄漏评价

根据现场调查，项目地块历史时期污水与雨水收集管线未发生破损，无严重污染事件发生。

### 5.5 与污染物迁移相关的环境因素分析

经过调查地块周边 1km 范围内，地块四周为居民区，地块周围无化工厂、农药厂、冶炼厂、化学品储罐、固体废物处理等可能产生有毒有害物质的设施或活动。

地块周围其他部分均未出现影响环境的因素。

通过以上判断，相邻区域不会对本地块土壤环境造成污染。

### 5.6 人员访谈情况

2022 年 4 月，调查单位前往地块所在地进行实地踏勘及访问企业员工、周边居民等相关知情人士进行访谈，访谈的主要内容包括以下几点：

- (1) 前期资料收集和现场踏勘所涉及疑问的核实，信息的补充；
- (2) 已有资料的考证，地块调查范围的确定和指认；
- (3) 地块历史开发利用情况及地块现状情况。

访谈人员为项目企业员工及周边居民，对本地块情况有一定了解，具有较好代表性，访谈人员基本情况如下表所示。

**表 5-1 访谈人员名单**

序号	姓名	访谈对象类型	联系方式
1	高彬	现阶段场地使用者	15111493200
2	付强	企业员工	13762831213
3	戴旋	附近居民	15807380210
4	陈果	附近居民	13781764266
5	陈曾强	企业员工	13142269677

根据访谈结果，本次调查地块历史上不存在生产性企业，没有堆放过任何工业固体废物，无工业废水排放沟渠或渗坑，未发生过化学品泄漏事故，地块内土壤未曾受到过污染。相关访谈结果见表 5-2，访谈记录表见附件 3。

综合现场调查及人员访谈结果，本项目地块及周边无污染情况，潜在污染风险小。

**表 5-2 人员访谈结果**

序号	访谈内容	访谈结果
1	本地块历史上是否存在生产性企业?	否
2	本地块内是否有任何非正规或非正规的工业固体废物堆放?	否
3	本地块是否有工业废水排放沟渠或渗坑?	否
4	本地块是否有产品、原辅材料、油品的地下储罐或输送管道?	否
5	本地块内是否发生过化学品泄漏事故?	否
6	本地块是否有工业废水的地下输送管道或存储池?	否
7	是否有废气排放?是否有废气在线装置?是否有废气治理设施?	否
8	是否有工业废水产生?是否有废水在线检测装置?是否有废水治理设施?	否
9	本地块是否有曾闻到过土壤散发的异味?	否
10	本地块内危险废弃物是否曾自行利用处置?	否
11	本地块内土壤是否曾受到污染?	否
12	其它土壤或地下水污染相关情况?	无

## 6 结果和分析

通过第一阶段场地调查，我方得到如下结果：

(1) 本调查地块位于位于湘阴县洋沙小镇，东临文樟大道，中部为小区主干道，与文樟大道相接，项目北侧为洋沙小镇君澜湾一期（已建）；西南侧为洋沙小镇君澜湾三期（在建）；东侧为周吉村居民。

(2) 地块及邻近地块使用性质均由最开始的农用地转变成居住用地。

(3) 通过现场踏勘及人员走访了解到地块内污染源途径主要为原居民生活以及农业生产过程中造成的污染，经现场勘查，对土壤环境无明显影响；地块周边污染源途径主要为周吉村居民区以及宾馆生活造成的污染，经现场勘查，对土壤无明显影响。项目地块及周边无建设及生产活动的空地遗留的生活污水以及农业生产过程造成的污染。

(4) 地块 2018 年已完成土地平整。

## 7 结论和建议

### 7.1 结论

经调查，洋沙小镇·君澜湾五期项目地块为经审批的建设用地。该地块在 2002 年土地利用类型主要为农业用地及林地，2003 年土地利用类型主要为农业用地及林地，地块北侧有 2 户居民；2015 年土地利用类型主要为农业用地及林地，地块北侧有 2 户居民；2018 年土地利用类型变化显著，地块已基本平整，处于空置地块，为公共管理与公共服务用地。于 2021 年调整为了住宅用地，用于建设洋沙小镇君澜湾五期项目。根据以上地块及地块周边情况可知，调查地块土壤及地块周边区域均无工业生产活动历史，土壤潜在污染风险小，参考《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ25.1-2019）4.2.1~4.2.2，本地块内及周围区域无化工厂、农药厂、冶炼厂、加油站、化学品储罐、固体废物处理等可能产生有毒有害物质的设施或活动，根据第一阶段土壤污染状况调查，确认地块内及周围区域当前和历史上均无可能的污染源，地块的环境状况可以接受，调查活动可以结束。原则上不进行第二阶段现场采样分析，无需开展后续调查。

### 7.2 建议

建议在该地块开发利用过程中，切实履行实施污染防治和保护环境的职责，执行有关环境保护法律、法规、环境保护标准的要求，预防地块环境污染，维持地块土壤和地下水环境质量良好水平。

### 7.3 不确定性分析

本报告基于实际调查，以科学理论为依据，结合专业判断进行逻辑推论。因此，报告中所做的分析以及调查结论会受到调查资料完整性、技术手段、工作时间和项目成本等多因素影响。另一方面，本调查报告结论存在不确定性，主要原因是：调查地块及周边区域利用历史较为久远，本报告多采用卫星图片分析、现场调查、资料收集等方式分析该地块土壤污染状况，但相关资料的系统性、连续性不够完善，这一客观原因使得所收集到的资料和信息是有限的，对调查的支撑作用存在局限性，调查结果因而存在不确定性。

## 8 附件

附件 1：国有建设用地使用权出让合同；

附件 2：关于同意洋沙小镇君澜湾五期用地变更性质的批复；

附件 3：洋沙湖小镇总体规划图；

附件 4：人员访谈记录表；

附件 5：湘阴县总体规划图

附件 6：土地利用现状图

附件 7：土地利用分布图

附件 8：专家意见及签到表

附件 9：现场勘查照片

附件 10：申请人承诺书

附件 11：评审申请表

附件 12：报告出具单位承诺书



电子监管号：4306242021B00758

## 国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国自然资源部  
中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定

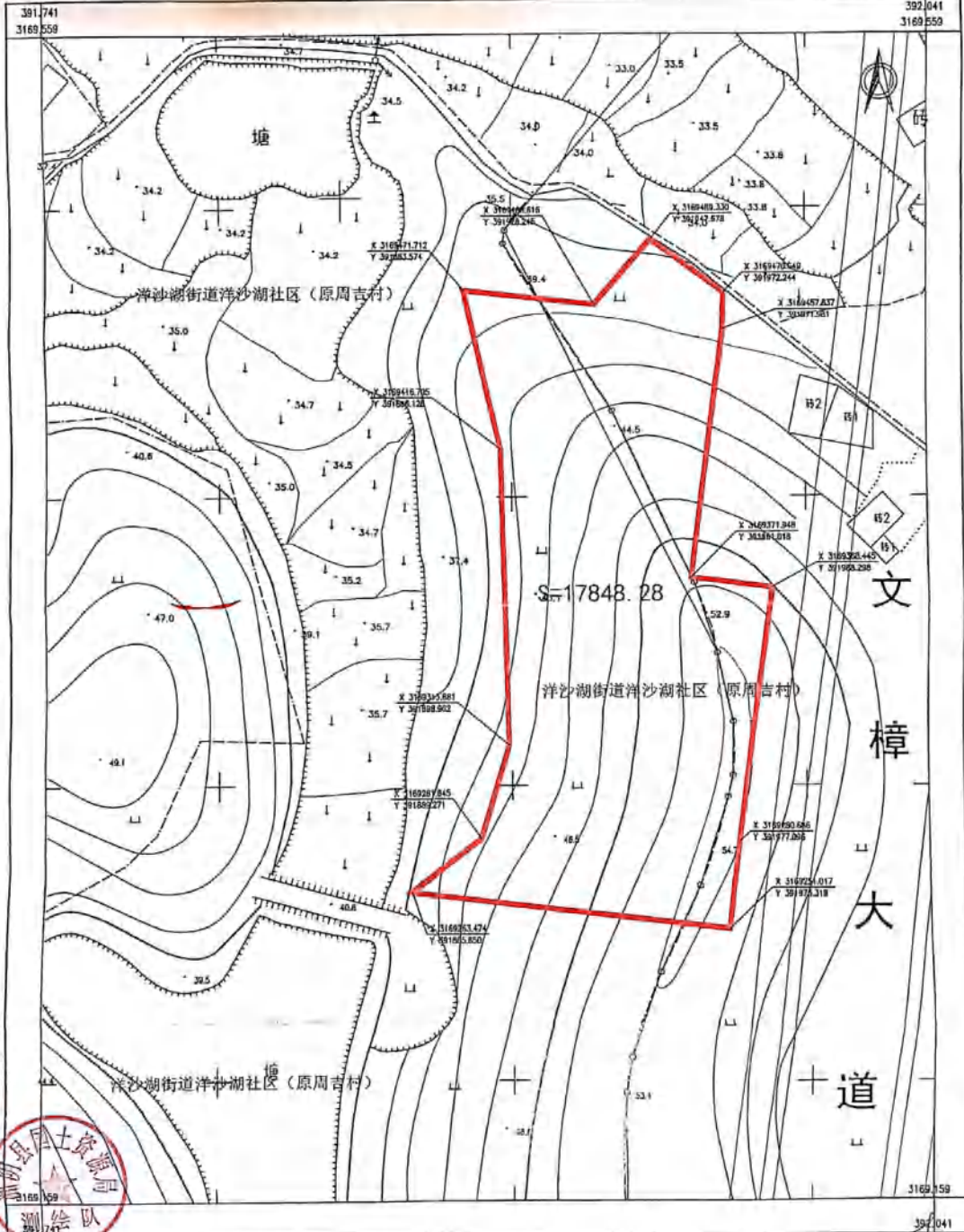
— 1 —





湘阴县2019年第八批次储备用地B地块  
3169.2-391.7

洋沙湖街道



由 Autodesk 教育版产品制作

由 Autodesk 教育版产品制作

湘阴县国土资源局测绘队



2021年06月数字化制图。  
大地2000坐标系  
1985国家高程基准, 等高距为1米。  
1996年版图式。

1:1000

由 Autodesk 教育版产品制作

制图员: [Signature]  
审核员: [Signature]  
助理员: [Signature]



本合同项下出让宗地的平面界址为     /     ; 出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以     /     为上界限, 以     /     为下界限, 高差为     /     米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为城镇住宅-普通商品住房用地 面积: 1.784828 公顷。

第六条 出让人同意在 2022 年 1 月 18 日前将出让宗地交付给受让人, 出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 (二) 项规定的土地条件:

- (一) 场地平整达到     /     ;
- 周围基础设施达到     /     ;
- (二) 现状土地条件     /     。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 70 年, 按本合同第六条约定的交付土地之日起算; 原划拨(承租)国有建设用地使用权补办出让手续的, 出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写贰仟陆佰壹拾柒万元 (小写 26170000 元), 每平方米人民币大写壹仟肆佰陆拾陆点贰肆元 (小写 1466.24

元)。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写          /     元(小写     /     元), 定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第 (二) 项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款:

(一) 本合同签订之日起 0 日内, 一次性付清国有建设用地使用权出让价款;

(二) 按以下时间和金额分 二 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写 壹仟叁佰零捌万伍仟元 (小写 13085000 元), 付款时间: 2021 年 12 月 17 日之前。  
第二期 人民币大写 壹仟叁佰零捌万伍仟元 (小写 13085000 元), 付款时间: 2022 年 11 月 17 日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的, 受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时, 同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率, 向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后, 持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料, 申请出让国有建设用地使用权登记。



3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；

4. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府： /

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在2023年1月18日之前开工，在2026年1月17日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前30日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第(一)项规定办理：

(一) 由出让人有偿收回建设用地使用权；

(二) 依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

#### 第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的,受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务,并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

#### 第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决,适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议,由争议双方协商解决,协商不成的,按本条第(二)项约定的方式解决:

- (一) 提交 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 仲裁委员会仲裁;
- (二) 依法向人民法院起诉。

#### 第九章 附则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经湘阴县人民政府批准,本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的

真实有效,一方的信息如有变更,应于变更之日起15日内以书面形式告知对方,否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共贰拾页整,以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示,大小写数额应当一致,不一致的,以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜,可由双方约定后作为合同附件,与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式贰份,出让人壹份,受让人壹份,具有同等法律效力。

#### 补充条款

规划用途:居住、商住用地(商业建筑面积控制在总计容建筑面积20%以内),  
使用年限:居住70年,商业40年。

出让人(章):



受让人(章):



法定代表人(委托代理人)

法定代表人(委托代理人):

(签字):

(签字):

已核定。

二〇二一年十一月十八日


2021.11.24

## 湘阴县自然资源局

文樟大道西侧一地块 规划条件

编号： ( 2021 ) 湘阴县自然资字 54 号第八批次 B 地块

建设地址		湘阴县文樟大道西侧一地块				
用地指标	用地性质	居住、商住		兼容性质	其中居住为主(商业建筑面积控制在总计容建筑面积 20%以内)	
	附图编号	2021 湘阴县自然资字 54 号	用地界限	东至：文樟大道 西至：详见红线图	南至：详见红线图 北至：详见红线图	
	总用地面积 (m <sup>2</sup> )		17854.18 平方米 约 26.78 亩			
	其中	规划建设净用地面积 (m <sup>2</sup> )				
		代征城市公共用地面积 (m <sup>2</sup> )				
		其中	代征城市道路 (m <sup>2</sup> )			
			代征绿化用地 (m <sup>2</sup> )			
	容积率		1.01-1.8			
	建筑密度		≤25%			
	绿地率		≥35%			
规划要求	建筑间距 (m)		低、多层按 1:1.0 的建筑间距标准执行；高层 (H≤50 米) 按 24M+0.2H、高层 (50<H<80 米) 按 29M+0.1H 标准执行 (H 为南向建筑高度)。			
	建筑后退用地红线距离 (m)		东侧	确保与 110kV 高压线西边导线 10 米的安全距离前提下退用地界线低层、多层不得少于 4 米、高层 H≤50 米) 不得少于 7 米、高层 (50 米<H<80 米) 不得少于 9 米的前提下，并满足防火间距的要求。		
			南侧	整合图中蓝线地块一并设计建设。		
			西侧	退用地界线低层、多层不得少于 4 米、高层 H≤50 米) 不得少于 7 米、高层 (50 米<H<80 米) 不得少于 9 米的前提下，并满足防火间距的要求。		
北侧			退用地界线在保证低层、多层、高层 (分别不少于 4 米、7 米、15 米的离界距离前提下按新建建筑规定的建筑间距一半要求进行退让，并保证与北侧界外待建建筑的建筑间距和日照时间要求。			

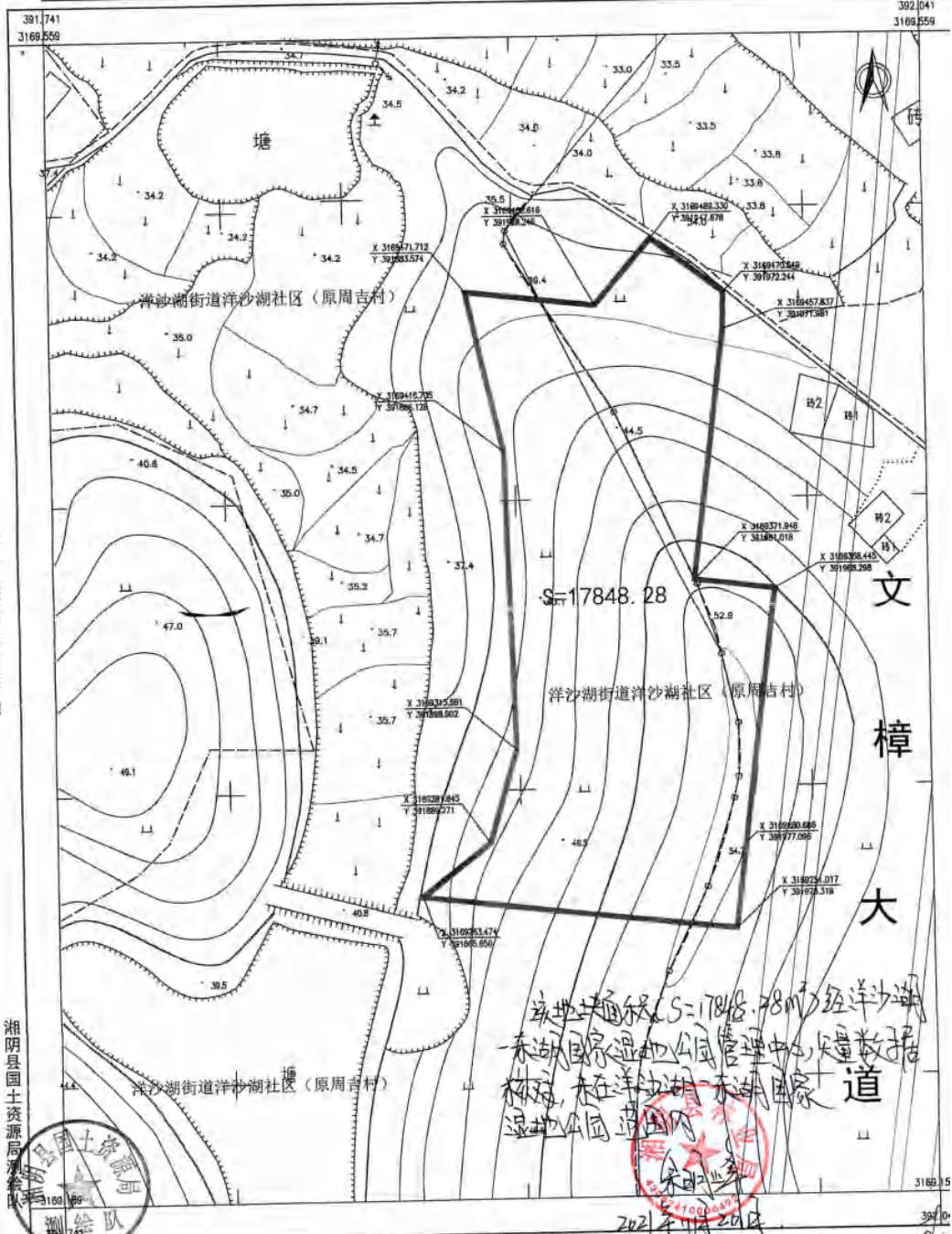
规划要求	建筑限高	<80 米		
	交通出入口数		主出入口方位	文樟大道
	停车位配套	按用地性质配置相应的车位数	次出入口方位	
	城市设计及建筑设计要求	1、按现代建筑风格进行设计，与周边建筑相协调。 2、地块内应功能分区明确，交通组织有序。 3、建筑的体量、高度、材料、色彩应与周围环境协调，应选用质地耐久增添建筑质感美观的饰面材料。		
	配套要求	该地块必须建设配置相应的消防、电力电讯、燃气、给排水及公厕等市政设施。		
其它	1、废除原湘阴规条字 (2019) 106 号设计条件通知书。 2、该地块必须结合原 2012 年核发的 75 号规划设计条件通知书中，一并设计，建设。 3、方案申报前应先办理有关用地手续。			
遵守事项	1、本规划设计条件附地块红线图，加盖公章，文图一体为有效文件。 2、地块应按本规划设计条件编制修建详细性规划和建筑设计方案报送我局审核。同时，设计方案应报送主体工程效果图。除特别要求外，设计图纸均应按 A3 规格装订成册，并附电子文件。 3、涉及消防、环保、卫生防疫、地震、园林、文化、交通、人防、保安、水利等问题时，应满足各相关部门的要求。 4、设计条件未做具体规定的应按国家现行有关法规和规范的标准执行。			
审批记事	制图人	有明		 湘阴县自然资源局 (公章) 日期：2021 年 8 月 27 日 (有效期一年)
	校核			
规划条件领取人签字				





湘阴县2019年第八批次储备用地B地块  
3169.2-391.7

洋沙湖街道



由 Autodesk 教育版产品制作

湘阴县国土资源局



该地块面积 S=17848.28m<sup>2</sup> 经洋沙湖  
东湖国家湿地公园管理中心, 大量数据  
核对, 并在洋沙湖东湖国家  
湿地公园范围内

2021年11月20日

2021年06月数字化制图。  
大地2000坐标系  
1985国家高程基准, 等高距为1米。  
1996年版图式。

1:1000

由 Autodesk 教育版产品制作

测量员:  
绘图员:  
检查员:



# 湘阴县人民政府

湘阴政函〔2021〕99号

## 湘阴县人民政府 关于同意洋沙小镇君澜湾五期用地（2019年第八批次储备用地B地块）变更用地性质的 批 复

县自然资源局：

你局呈报的《关于批准洋沙小镇君澜湾五期用地（2019年第八批次储备用地B地块）变更用地性质的请示》（湘阴自然资〔2021〕20号）收悉。经县人民政府研究决定，现将有关事项批复如下：

一、原则同意将洋沙小镇君澜湾五期用地（2019年第八批次储备用地B地块）26.77亩土地（具体位置和面积以规划红线图为准）用地性质由“公共管理与公共服务用地”变更为“居住用地和商业用地”，在确保按照《洋沙湖小镇总体规划（修编）》框定的配套商业建筑面积不变的前提下，该期用地的配套商业建筑面积控制在总建筑面积的20%以内，容积率为1.01-1.8，建筑密度 $\leq 25\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑高度为低层、多层和高层（ $H \leq 80$ 米）。

二、你局要会同相关部门单位办理好该地块用地性质变更的

相关手续，并依法依规依程序组织挂牌出让，指导督促该项目严格按照规划要求，高起点定位，高标准设计，高质量建设。

此复。



洋沙湖小镇总体规划（修编）



总体布局规划图

序号	用地名称	类别名称	面积 (m <sup>2</sup> )	面积 (亩)	比例	备注
1	R	R 居住用地	2232193.34	3348.37	81.18%	
		公共用地	190136.62	285.77	4.75%	
2	B	B 商业服务业设施用地	863354.53	1295.48	15.23%	
3	A	A 公共管理与公共服务用地	88298.81	132.31	1.02%	
		A3 教育科研用地	62725.97	94.09	0.70%	
		A6 医疗卫生用地	25642.74	38.72	0.47%	
		A9 社会福利用地	14333.34	21.50	0.20%	
4	S	S1 供应设施用地	7891.84	11.75	0.10%	
		S2 环卫设施用地	882.78	1.33	0.01%	
		交通设施用地	214948.98	322.42	2.57%	
5	M	M1 道路用地	11707.29	17.51	0.17%	
		M2 交通场站用地	37811.18	56.12	0.30%	
		绿地与广场用地	298603.83	444.21	3.52%	
		M1 公园绿地	1723675.88	2585.14	21.79%	
6	G	G2 防护绿地	349737.80	524.60	4.12%	
		G3 广场用地	32001.08	48.02	0.42%	
		总计	5428927.20	8131.48	100.00%	
7	W	W 水域	3872874.36	5804.43		
8	E	现状红线面积	8291731.56	12437.00		

- 图例
- 居住用地
  - 一类居住用地
  - 教育科研用地
  - 医疗卫生用地
  - 商业服务业设施用地
  - 商业用地
  - 商业居住用地
  - 商业居住用地
  - 商业居住用地
  - 商业居住用地
  - 轴线城市用地
  - 交通场站用地
  - 供应设施用地
  - 环卫设施用地
  - 公园绿地
  - 防护绿地
  - 广场用地
  - 水域
  - 规划红线

杭州中瀚建筑设计有限公司

### 地块土壤污染状况调查访谈记录表

项目名称：洋沙小镇·君澜湾五期项目地块土壤污染状况初步调查报告

受访人员	受访对象类型	<input type="radio"/> 土地使用者 <input type="radio"/> 企业管理者 <input type="radio"/> 企业员工 <input type="radio"/> 自然资源所管理人员 <input type="radio"/> 环保部门管理人员 <input checked="" type="radio"/> 环地块周边区域工作人员或居民		
	姓名	陈果	联系电话	1378 7164 266
访谈问题	1、该地块所在范围内，最初使用功能是？			
	<input type="radio"/> 宅基地 <input checked="" type="radio"/> 耕地 <input type="radio"/> 林地 <input type="radio"/> 草地 <input type="radio"/> 渔业 <input type="radio"/> 医疗 <input type="radio"/> 环卫用地 <input type="radio"/> 其他			
	2、本地块历史上是否存在工业企业？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不清楚			
	若选是，企业名称：_____ 生产工艺、产品：_____ 存在起止时间：_____			
	3、本地块内是否有任何正规或非正规的工业固体废物堆放场？			
	<input type="radio"/> 正规 <input type="radio"/> 非正规 <input checked="" type="radio"/> 无 <input type="radio"/> 不确定 若选正规，堆放场在哪？_____ 堆放了什么废弃物？_____			
	4、本地块是否有工业废水排放沟渠或渗坑？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定			
	若选是，排放沟渠的材料是_____ 硬化或防渗情况_____			
	5、本地块是否有产品、原辅材料、油品的地下储罐或输送管道？			
	<input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定 若选是，是否发生过泄露？ <input type="radio"/> 是（发生过__次） <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定			
	6、本地块内是否发生过化学品泄漏事故？或是否曾发生过其他环境污染事故？			
	<input type="radio"/> 是（发生过__次） <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定			
	7、本地块是否有工业废水的地下输送管道或存储池？			
<input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定 若选是，是否发生过泄露？ <input type="radio"/> 是（发生过__次） <input type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
8、是否有废气排放？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
是否有废气在线装置？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
是否有废气治理设施？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
9、是否有工业废水产生？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
是否有废水在线检测装置？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
是否有废水治理设施？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
10、本地块是否有曾闻到过土壤散发的异味？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
11、本地块内危险废弃物是否曾自行利用处置？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
12、本地块内土壤是否曾受到污染？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
13、其它土壤或地下水污染相关情况？				

访谈日期：2022.3.2

## 地块土壤污染状况调查访谈记录表

项目名称：洋沙小镇·君澜湾三期项目地块土壤污染状况初步调查报告

受访人员	受访对象类型	<input type="radio"/> 土地使用者 <input type="radio"/> 企业管理者 <input type="radio"/> 企业员工 <input type="radio"/> 自然资源所管理人员 <input type="radio"/> 环保部门管理人员 <input checked="" type="radio"/> 环地块周边区域工作人员或居民		
	姓名	刘祥源	联系电话	18873805816
访谈问题	1、该地块所在范围内，最初使用功能是？			
	<input type="radio"/> 宅基地 <input type="radio"/> 耕地 <input type="radio"/> 林地 <input type="radio"/> 草地 <input type="radio"/> 渔业 <input type="radio"/> 医疗 <input type="radio"/> 环卫用地 <input type="radio"/> 其他			
	2、本地块历史上是否存在工业企业？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不清楚			
	若选是，企业名称： 生产工艺、产品：_____存在起止时间：_____			
	3、本地块内是否有任何正规或非正规的工业固体废物堆放场？			
	<input type="radio"/> 正规 <input type="radio"/> 非正规 <input checked="" type="radio"/> 无 <input type="radio"/> 不确定 若选正规，堆放场在哪？_____堆放了什么废弃物？_____			
	4、本地块是否有工业废水排放沟渠或渗坑？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定			
	若选是，排放沟渠的材料是_____硬化或防渗情况_____			
	5、本地块是否有产品、原辅材料、油品的地下储罐或输送管道？			
	<input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定 若选是，是否发生过泄露？ <input type="radio"/> 是（发生过__次） <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定			
	6、本地块内是否发生过化学品泄漏事故？或是否曾发生过其他环境污染事故？			
	<input type="radio"/> 是（发生过__次） <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定			
	7、本地块是否有工业废水的地下输送管道或存储池？			
<input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定 若选是，是否发生过泄露？ <input type="radio"/> 是（发生过__次） <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
8、是否有废气排放？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
是否有废气在线装置？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
是否有废气治理设施？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
9、是否有工业废水产生？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
是否有废水在线检测装置？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
是否有废水治理设施？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
10、本地块是否有曾闻到过土壤散发的异味？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
11、本地块内危险废弃物是否曾自行利用处置？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
12、本地块内土壤是否曾受到污染？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
13、其它土壤或地下水污染相关情况？				
无				

访谈日期：2022.3.2

## 地块土壤污染状况调查访谈记录表

项目名称：洋沙小镇·君澜湾五期项目地块土壤污染状况初步调查报告

受访人员	受访对象类型	<input type="radio"/> 土地使用者 <input type="radio"/> 企业管理者 <input checked="" type="radio"/> 企业员工 <input type="radio"/> 自然资源所管理人员 <input type="radio"/> 环保部门管理人员 <input type="radio"/> 环地块周边区域工作人员或居民		
	姓名	付强	联系电话	13762831213
访谈问题	1、该地块所在范围内，最初使用功能是？ <input type="radio"/> 宅基地 <input type="radio"/> 耕地 <input checked="" type="radio"/> 林地 <input type="radio"/> 草地 <input type="radio"/> 渔业 <input type="radio"/> 医疗 <input type="radio"/> 环卫用地 <input type="radio"/> 其他			
	2、本地块历史上是否存在工业企业？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不清楚 若选是，企业名称： 生产工艺、产品：_____ 存在起止时间：_____			
	3、本地块内是否有任何正规或非正规的工业固体废物堆放场？ <input type="radio"/> 正规 <input type="radio"/> 非正规 <input checked="" type="radio"/> 无 <input type="radio"/> 不确定 若选正规，堆放场在哪？_____ 堆放了什么废弃物？_____			
	4、本地块是否有工业废水排放沟渠或渗坑？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定 若选是，排放沟渠的材料是_____ 硬化或防渗情况_____			
	5、本地块是否有产品、原辅材料、油品的地下储罐或输送管道？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定 若选是，是否发生过泄露？ <input type="radio"/> 是（发生过__次） <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定			
	6、本地块内是否发生过化学品泄漏事故？或是否曾发生过其他环境污染事故？ <input type="radio"/> 是（发生过__次） <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定			
	7、本地块是否有工业废水的地下输送管道或存储池？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定 若选是，是否发生过泄露？ <input type="radio"/> 是（发生过__次） <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定			
	8、是否有废气排放？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定 是否有废气在线装置？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定 是否有废气治理设施？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定			
	9、是否有工业废水产生？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定 是否有废水在线检测装置？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定 是否有废水治理设施？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定			
	10、本地块是否有曾闻到过土壤散发的异味？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定			
	11、本地块内危险废弃物是否曾自行利用处置？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定			
	12、本地块内土壤是否曾受到污染？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定			
	13、其它土壤或地下水污染相关情况？ 无			

访谈日期：2022.3.2

## 地块土壤污染状况调查访谈记录表

项目名称：洋沙小镇·君澜湾五期项目地块土壤污染状况初步调查报告

受访人员	受访对象类型	<input type="radio"/> 土地使用者 <input checked="" type="radio"/> 企业管理者 <input type="radio"/> 企业员工 <input type="radio"/> 自然资源所管理人员 <input type="radio"/> 环保部门管理人员 <input type="radio"/> 环地块周边区域工作人员或居民		
	姓名	高彬	联系电话	151 119 3200
访谈问题	1、该地块所在范围内，最初使用功能是？			
	<input type="radio"/> 宅基地 <input type="radio"/> 耕地 <input checked="" type="radio"/> 林地 <input type="radio"/> 草地 <input type="radio"/> 渔业 <input type="radio"/> 医疗 <input type="radio"/> 环卫用地 <input type="radio"/> 其他			
	2、本地块历史上是否存在工业企业？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不清楚			
	若选是，企业名称：_____			
	生产工艺、产品：_____ 存在起止时间：_____			
	3、本地块内是否有任何正规或非正规的工业固体废物堆放场？			
	<input type="radio"/> 正规 <input type="radio"/> 非正规 <input checked="" type="radio"/> 无 <input type="radio"/> 不确定			
	若选正规，堆放场在哪？_____ 堆放了什么废弃物？_____			
	4、本地块是否有工业废水排放沟渠或渗坑？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定			
	若选是，排放沟渠的材料是_____ 硬化或防渗情况_____			
	5、本地块是否有产品、原辅材料、油品的地下储罐或输送管道？			
	<input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定			
	若选是，是否发生过泄露？ <input type="radio"/> 是（发生过__次） <input type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定			
6、本地块内是否发生过化学品泄漏事故？或是否曾发生过其他环境污染事故？				
<input type="radio"/> 是（发生过__次） <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
7、本地块是否有工业废水的地下输送管道或存储池？				
<input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
若选是，是否发生过泄露？ <input type="radio"/> 是（发生过__次） <input type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
8、是否有废气排放？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
是否有废气在线装置？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
是否有废气治理设施？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
9、是否有工业废水产生？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
是否有废水在线检测装置？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
是否有废水治理设施？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
10、本地块是否有曾闻到过土壤散发的异味？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
11、本地块内危险废弃物是否曾自行利用处置？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
12、本地块内土壤是否曾受到污染？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
13、其它土壤或地下水污染相关情况？				
无				

访谈日期：2022.3.2

## 地块土壤污染状况调查访谈记录表

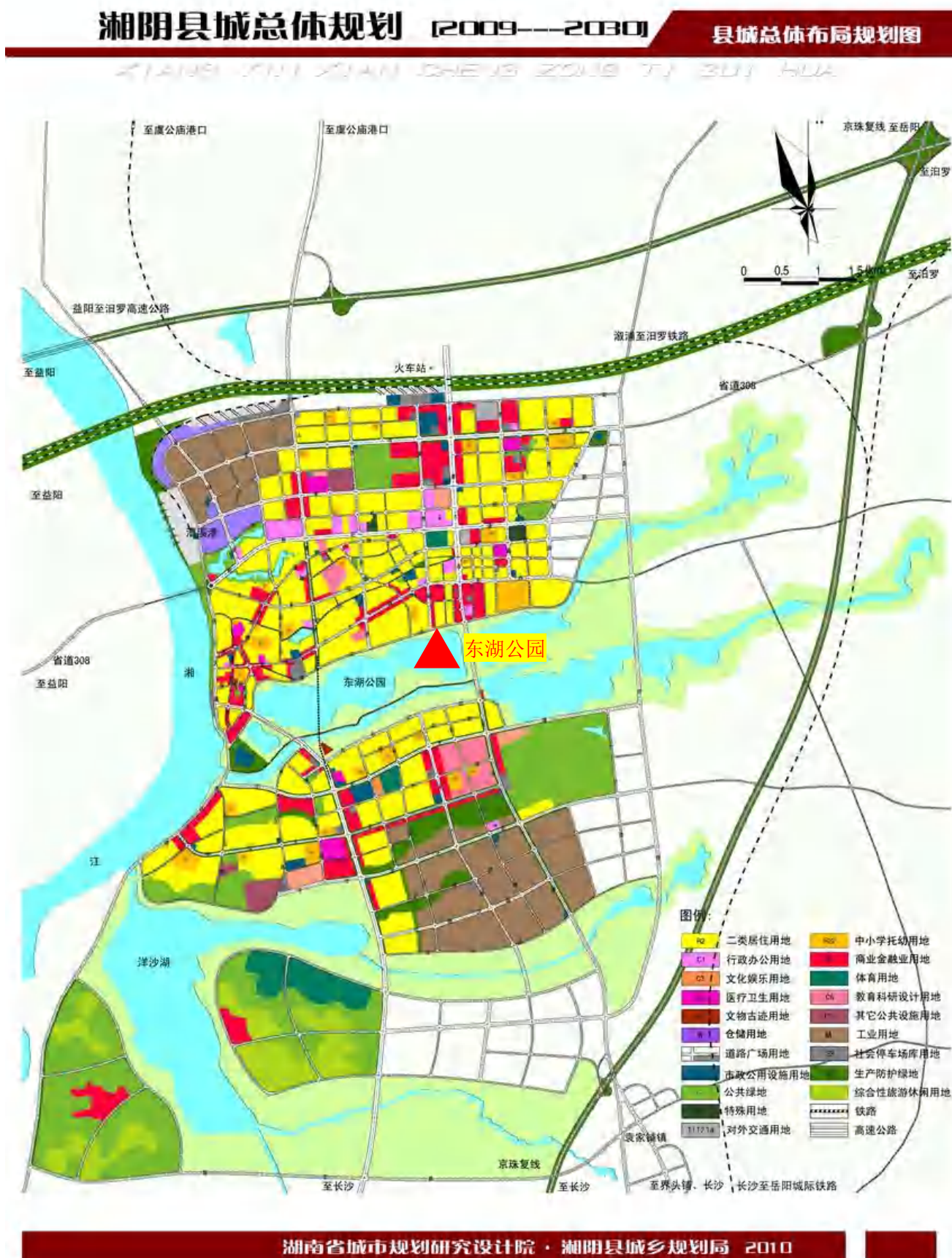
项目名称：洋沙小镇·君澜湾五期项目地块土壤污染状况初步调查报告

受访人员	受访对象类型	<input type="radio"/> 土地使用者 <input checked="" type="radio"/> 企业管理者 <input type="radio"/> 企业员工 <input type="radio"/> 自然资源所管理人员 <input type="radio"/> 环保部门管理人员 <input type="radio"/> 环地块周边区域工作人员或居民		
	姓名	陈志强	联系电话	1314249677
访谈问题	1、该地块所在范围内，最初使用功能是？			
	<input type="radio"/> 宅基地 <input type="radio"/> 耕地 <input checked="" type="radio"/> 林地 <input type="radio"/> 草地 <input type="radio"/> 渔业 <input type="radio"/> 医疗 <input type="radio"/> 环卫用地 <input type="radio"/> 其他			
	2、本地块历史上是否存在工业企业？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不清楚			
	若选是，企业名称： _____ 生产工艺、产品： _____ 存在起止时间： _____			
	3、本地块内是否有任何正规或非正规的工业固体废物堆放场？			
	<input type="radio"/> 正规 <input type="radio"/> 非正规 <input checked="" type="radio"/> 无 <input type="radio"/> 不确定 若选正规，堆放场在哪？ _____ 堆放了什么废弃物？ _____			
	4、本地块是否有工业废水排放沟渠或渗坑？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定			
	若选是，排放沟渠的材料是 _____ 硬化或防渗情况 _____			
	5、本地块是否有产品、原辅材料、油品的地下储罐或输送管道？			
	<input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定 若选是，是否发生过泄露？ <input type="radio"/> 是（发生过__次） <input type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定			
	6、本地块内是否发生过化学品泄漏事故？或是否曾发生过其他环境污染事故？			
	<input type="radio"/> 是（发生过__次） <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定			
	7、本地块是否有工业废水的地下输送管道或存储池？			
<input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定 若选是，是否发生过泄露？ <input type="radio"/> 是（发生过__次） <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
8、是否有废气排放？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
是否有废气在线装置？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
是否有废气治理设施？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
9、是否有工业废水产生？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
是否有废水在线检测装置？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
是否有废水治理设施？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
10、本地块是否有曾闻到过土壤散发的异味？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
11、本地块内危险废弃物是否曾自行利用处置？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
12、本地块内土壤是否曾受到污染？ <input type="radio"/> 是 <input checked="" type="radio"/> 否 <input type="radio"/> 不确定				
13、其它土壤或地下水污染相关情况？				
无				

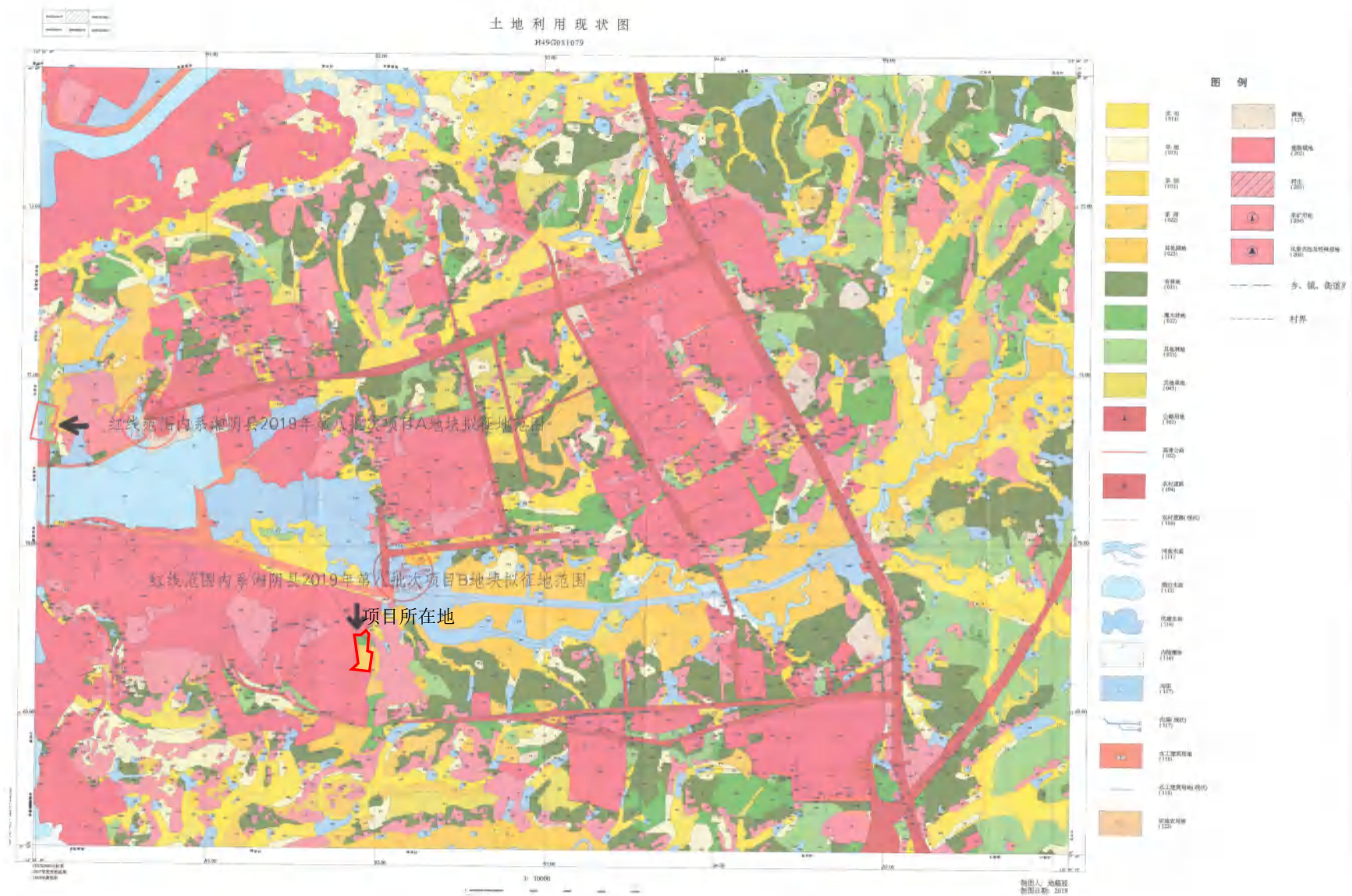
访谈日期：2022.3.2



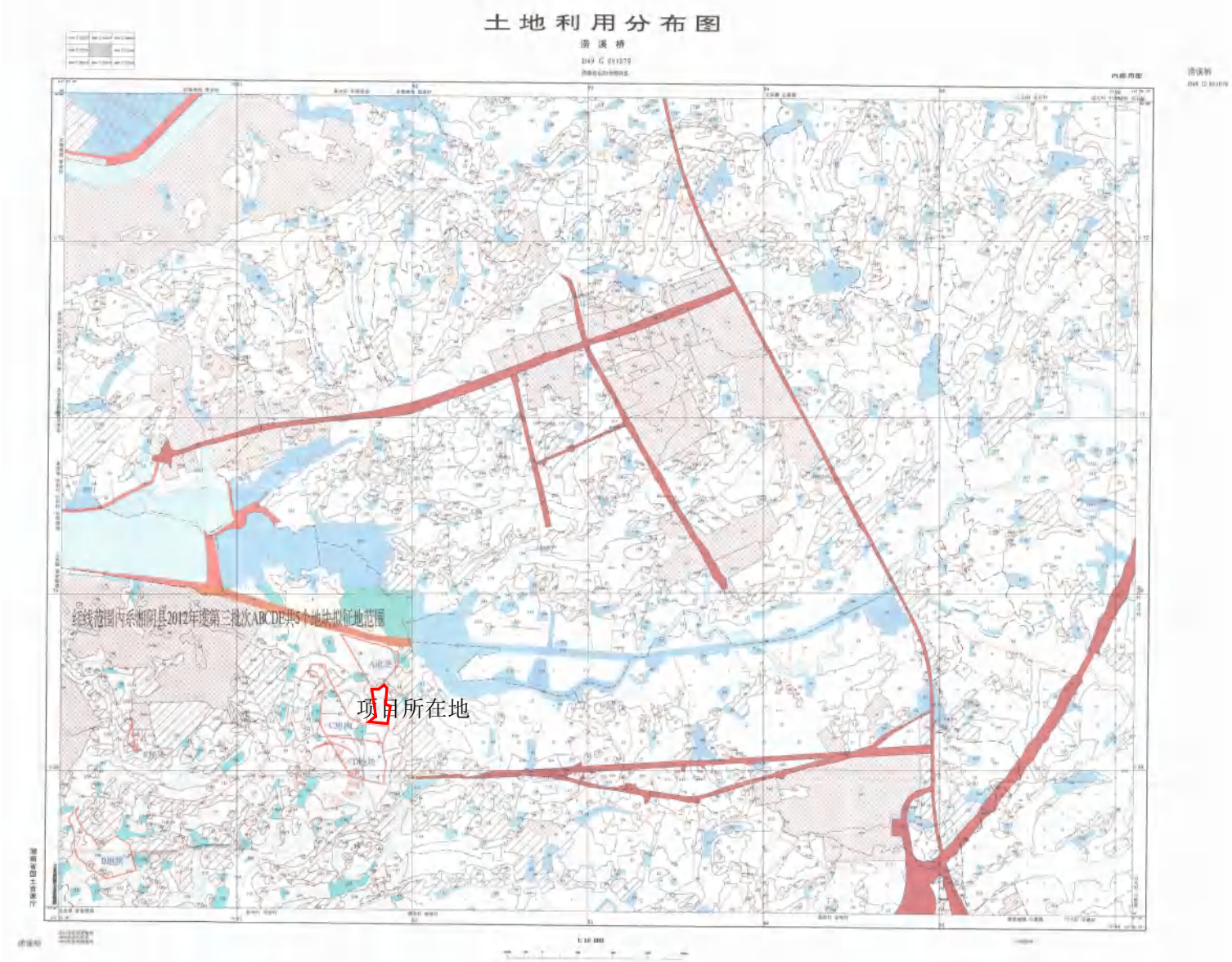
附图 5：湘阴县城总体规划图



附件 6：土地利用现状图



附件 7：土地利用分布图



## 洋沙小镇·君澜湾五期项目地块土壤污染状况调查报告（第一阶段）专家评审意见

2022年4月21日，岳阳市生态环境局会同岳阳市自然资源和规划局在湘阴县组织召开了《洋沙小镇·君澜湾五期项目地块土壤污染状况调查报告（第一阶段）》专家评审会，参加会议的有岳阳市生态环境局湘阴分局、湘阴县自然资源局、土地使用权人湖南顺天洋沙湖置业有限公司、调查报告编制单位湖南汇美环保发展有限公司等单位代表。会议邀请了3位专家组成评审组（名单附后）。与会专家和代表实地查看了场地，会上听取了调查单位等有关情况汇报，经认真评审和质询，形成如下评审意见：

### 一、地块概况

湖南顺天洋沙湖置业有限公司洋沙小镇·君澜湾五期项目地块位于湘阴县洋沙小镇，顺天大道西侧，总用地面积17848.28m<sup>2</sup>（26.77亩）。2018年6月湖南顺天洋沙湖置业有限公司获得该地块土地使用权，规划地块用地性质居住用地。

### 二、调查结论

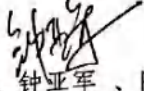
第一阶段调查结果显示，该地块历史上为农用地，属于湘阴县洋沙湖镇。地块内及周边区域当前和历史均无可能的污染源，地块的土壤环境状况满足规划用地建设要求，调查活动可以结束，无需开展第二阶段调查工作。

### 三、评估意见

土壤污染状况调查程序和方法基本符合国家相关标准规范要求，调查报告内容较全面，报告编制较规范，调查结论可信。专家组同意经修改完善后，可作为下一步工作的依据。

### 四、修改建议

- 1、完善项目背景，核实地块调查范围及面积，补充调查范围及与宗地图范围、面积一致性说明，完善地块矢量信息。
- 2、完善地块历史沿革情况说明，强化调查结论分析。
- 3、完善地块土地利用现状图、土地利用规划图、调查范围图、现场踏勘照片、人员访谈内容、申请人承诺书等附图附件。

专家组：钟振宇（组长）、钟亚军、陈度怀（执笔）

2022年4月21日

洋沙小镇·君澜湾五期项目地块土壤污染状况调查报告（第一阶段）

专家评审会专家签名表

时间	2022年4月21日		
评审文件类别	调查报告		
建设单位	湖南顺天洋沙湖置业有限公司		
编制实施方案单位	湖南汇美环保发展有限公司		
姓名	工作单位	职称职务	联系电话
钟维宇	湖南省环科院	高工	13507436719
钟亚东	湖南省生态环境监测中心	高工	13975077509
钟亚东	湖南省环科院	高工	13327205555

### 会议签到表

2022年4月21日

会议名称		洋沙小镇·君澜湾五期项目地块土壤污染状况调查报告		
会议地点				
序号	姓名	工作单位	职务/职称	联系电话
1	郑重	市生环向土壤科	科长	13974045234
2	邹静波	湘阴县生态环境局	副局长	15873082999
3	林霖	市生态环境局		15273060010
4	周勇	市炭规局		1397501217
5	刘招军	湖南顺天洋沙湖置业有限公司		1862193187
6	钟路	湖南顺天洋沙湖置业有限公司		13975077509
7	刘静	湖南环科院	高工	1357743630
8	陈世华	湖南环科院	高工	13321205599
9	黄士斌	湘阴县生态环境局		15074070333
10	胡籍	自然资源局		15197006923
11				
12				
13				
14				
15				
16				



附件 9：现场勘查照片





附件 2

## 申请人承诺书

本单位（或者个人）郑重承诺：

我单位（或者本人）对申请材料的真实性负责；为报告出具单位提供的相应资料、全部数据及内容真实有效，绝不弄虚作假。

如有违反，愿意为提供虚假资料和信息引发的一切后果承担全部法律责任。

承诺单位：



法定代表人（或者申请个人）：（签名 栾行）

2022年4月25日

附件 1

建设用地土壤污染状况调查、风险评估、  
风险管控及修复效果评估报告评审申请表

项目名称	汨罗市·君澜湾五期项目地块土壤污染状况调查报告（第一阶段）		
报告类型	<input checked="" type="checkbox"/> 土壤污染状况调查 <input type="checkbox"/> 土壤污染风险评估 <input type="checkbox"/> 土壤污染风险管控效果评估 <input type="checkbox"/> 土壤污染修复效果评估		
联系人	周亚芳	联系电话	18673085258 电子邮箱 387695670@qq.com
地块类型	<input type="checkbox"/> 经土壤污染状况普查、详查、监测、现场检查等方式，表明有土壤污染风险 <input checked="" type="checkbox"/> 用途变更为住宅、公共管理、公共服务用地，变更前应当按照规定进行土壤污染状况调查的地块		
土地使用权取得时间 (地方人民政府以及有关部门申请的，填写土地使用权收回时间)	2021 年 11 月 18 日	前土地使用权人	/
建设用地地点	湖南省(省、区、市) 岳阳市 地区(市、州、盟) 湘阴县(区、市、旗) 汨罗市 乡(镇) 汨罗市 街(村) 经度: 112.894883826° 纬度: 28.635445334° <input checked="" type="checkbox"/> 项目中心 <input type="checkbox"/> 其他(简要说明)		
四至范围	(可另附图) 注明拐点坐标(2000 国家大地坐标系)	占地面积 (m <sup>2</sup> )	17848.28
行业类别(现状为工矿用地的填写该栏)	<input type="checkbox"/> 有色金属冶炼 <input type="checkbox"/> 石油加工 <input type="checkbox"/> 化工 <input type="checkbox"/> 焦化 <input type="checkbox"/> 电镀 <input type="checkbox"/> 制革 <input type="checkbox"/> 危险废物贮存、利用、处置活动用地 <input checked="" type="checkbox"/> 其他 农用地		
有关用地审批和规划许可情况	<input checked="" type="checkbox"/> 已依法办理建设用地审批手续 <input type="checkbox"/> 已核发建设用地规划许可证 <input type="checkbox"/> 已核发建设工程规划许可证		

<p>规划用途</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 第一类用地： 包括 GB50137 规定的 <input checked="" type="checkbox"/> 居住用地 R <input type="checkbox"/> 中小学用地 A33 <input type="checkbox"/> 医疗卫生用地 A6 <input type="checkbox"/> 社会福利设施用地 A6 <input type="checkbox"/> 公园绿地 G1 中的社区公园或者儿童公园用地</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 第二类用地： 包括 GB50137 规定的 <input type="checkbox"/> 工业用地 M <input type="checkbox"/> 物流仓储用地 W <input checked="" type="checkbox"/> 商业服务业设施用地 B <input type="checkbox"/> 道路与交通设施用地 S <input type="checkbox"/> 公共设施用地 U <input type="checkbox"/> 公共管理与公共服务用地 A (A33, A5, A6 除外) <input type="checkbox"/> 绿地与广场用地 G (G1 中的社区公园或者儿童公园用地除外)</p> <p><input type="checkbox"/> 不确定</p>
<p>报告主要结论</p>	<p>湖南鼎天洋沙湖置业有限公司洋沙小镇君澜湾五期项目地块位于湖南省岳阳市湘阴县洋沙小镇，基地东临文德大道，基地中部为小区主干道，与支樟大道相接。地理中心坐标：东经 113.894883826°，北纬 28.635445334°；总用地面积 17848.28 平方米（26.77 亩），于 2021 年 11 月 18 日与湘阴县自然资源局签订国有建设用地使用权出让合同（湘阴网挂〔2021〕43 号），项目用地性质为城镇住宅-普通商品住房用地。</p> <p>经调查，洋沙小镇-君澜湾五期项目地块为经审批的建设用地，该地块在 2003 年土地利用类型主要为农用地，2009 年土地利用类型主要为农用地，地块北部有 2 户居民；2015 年土地利用类型主要为农用地，地块北部有 2 户居民；2018 年土地利用类型变化显著，地块已基本平整，处于空置地块，为公共管理与公共服务用地，于 2021 年调整为了城镇住宅-普通商品住房用地，用于建设洋沙小镇君澜湾五期项目。根据以上地块及地块周边情况可知，调查地块土壤及地块周边区域均无工业生产活动历史，土壤潜在污染风险小。参考《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ25.1-2019）4.2.1~4.2.3，本地块内及周围区域无化工厂、农药厂、冶炼厂、加油站、化学品储罐、固体废物处理等可能产生有毒有害物质的设施或活动，根据第一阶段土壤污染状况调查，确认地块内及周围区域当前和将来无可能的污染源，地块的环境状况可以接受，调查活动过程中未进行第二阶段现场采样分析，无需开展后续调查。</p>



附件 3

报告出具单位承诺书

本单位郑重承诺：

我单位对《洋沙小镇·君澜湾五期项目地块土壤污染状况初步调查报告》的真实性、准确性、完整性负责。

本报告的直接负责的主管人员是：

姓名：肖路平

身份证号：430426200001122205

负责篇章：第一章至第八章

签名：肖路平

本报告的其他直接责任人员包括：

无

如出具虚假报告，愿意承担全部法律责任。



法定代表人：(签名) 吴寿玲

年 月 日