

湘阴县洋沙湖第一小学项目地块土壤污染 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5月

湘阴县洋沙湖第一小学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	核实地块范围及面积，完善地块矢量信息	已核实地块范围及面积，见 P2 页；已完善地块矢量信息，见 P3-4 页；
2	完善地块历史沿革及潜在污染情况说明，强化调查结论分析	已完善地块历史沿革及潜在污染情况说明，见 P17 页；已强化调查结论分析，见 P21-22 页；
3	完善地块土地利用现状图、规划图等附图附件	已完善附图附件；

项 目 名 称：湘阴县洋沙湖第一小学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



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1



扫描二维码登录
“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。

统一社会信用代码
91430111MA4L39GQ95

名称 湖南汇美环保发展有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 吴喜玲

注册资本 叁佰万元
成立日期 2016年03月17日
营业期限 2016年03月17日至 2066年03月16日

经营范围 环保工程施工; 环保工程环保设施运营及管理; 水污染治理; 环境噪声与大气污染治理; 建设项目环境监理; 环境检测; 环保技术服务; 环保技术推广服务。(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)

住所 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

登记机关



2021年 8月 2日

仅用于湘阴县洋沙湖第一小学项目地块土壤污染状况调查报告(第一阶段), 复印无效

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	6
3 地块概况	9
3.1 区域环境状况	9
3.2 敏感目标	11
3.3 地块的使用现状和历史	14
3.4 相邻地块的使用现状和历史	16
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 1 国有建设用地使用权出让合同	24
附件 2 关于同意洋沙湖片区配建小学项目拟选地块变更用地性质和用地强度的批复	36
附件 3: 补充协议	38
附件 4: 洋沙湖小镇总体规划图	44
附件 5: 人员访谈记录表	45
附件 6: 湘阴县城总体规划图	错误! 未定义书签。
附件 7: 土地利用现状图	49
附件 8: 现场勘查照片	50
附件 9: 申请人承诺书	51
附件 10: 评审申请表	52
附件 11: 报告出具单位承诺书	54

1 前言

湖南顺天洋沙湖置业有限公司洋沙湖第一小学项目地块位于湘阴县洋沙湖镇，顺天大道西侧。地理中心坐标：东经 112.892933322°，北纬 28.630799079°；总用地面积 47170.83 平方米（约 70.8 亩）。于 2011 年 7 月 13 日与湘阴县国土资源局签订国有建设用地使用权出让合同（合同编号：XC（1）2011-23），项目用地性质为普通商品住房用地；根据湘阴县人民政府《关于同意洋沙湖片区配建小学项目拟选地块变更用地性质及用地强度的批复》（湘阴政函{2020}145 号），由居住用地调整为“教育科研用地”，并于 2020 年 10 月 19 日与湘阴县自然资源局签订国有土地使用权出让合同补充协议。

经调查，洋沙湖第一小学项目地块在 2011 年原为经审批的住宅用地。该地块在 2011 年前土地利用类型主要为农用地，2011 年-2020 年 10 月期间土地利用类型主要为住宅用地，2013 年地块平整，处于空置地块；2020 年 10 月 19 日土地利用类型调整为教育科研用地。

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<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 4 月委托我司（湖南汇美环保发展有限公司）对湘阴县洋沙湖第一小学项目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，调查地块满足教育科研建设用地要求，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《湘阴县洋沙湖第一小学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各类生产活动，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湖第一小学项目所在地块，调查地块位于湖南省岳阳市湘阴县洋沙湖镇，顺天大道西侧。总用地面积 47170.83 平方米（约 70.8 亩），地块北侧为洋沙小镇·君澜湾三期，西北侧为洋沙小镇·君澜湾四期，本次调查范围与宗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 洋沙湖第一小学地块调查范围

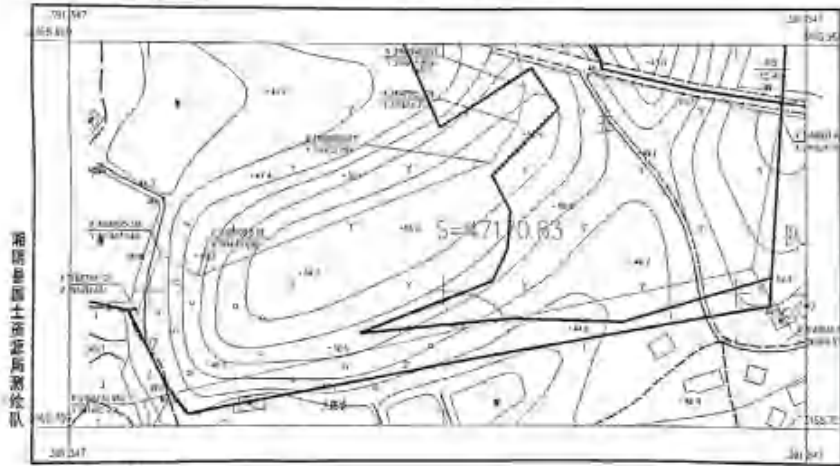
本次调查地块拐点坐标分别如下（西安 80 坐标系）：

表 2-1 初步调查范围边界

序号	X 坐标	Y 坐标
1	3168921.920	391829.791
2	3168816.814	391810.578
3	3168730.966	3914415.936
4	3168785.120	391391.651
5	3168825.356	391407.040
6	3168809.678	391432.688
7	3168888.197	391632.094
8	3168915.178	191651.771
9	3168940.021	391655.809



湘阴县2010年第二批次(C地块)勘测定界图
3168-7-391.3



2011年5月测量成果
湘阴县国土调查队
1:2000地形图
1:2000地形图

1:2000

比例尺
1:2000

经洋沙湖-东湖国家湿地公园

(量数据核对, C地块 $S=4710.83m^2$
在洋沙湖-东湖国家湿地公园范
围内.

余明峰

2020年10月26日



何莹 2020.10.27

图 2-2 土壤污染状况调查范围拐点坐标图

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);
- (5) 湖南省生态环境厅办公室《关于尽快补充上报2021年重点建设用地安全利用情况的紧急通知》(湘环办〔2022〕47号)。

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、国有土地使用权出让合同补充协议;
- (2) 湘阴县人民政府《关于同意洋沙湖片区配建小学项目拟选地块变更用地性质及用地强度的批复》(湘阴政函〔2020〕145号);
- (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。

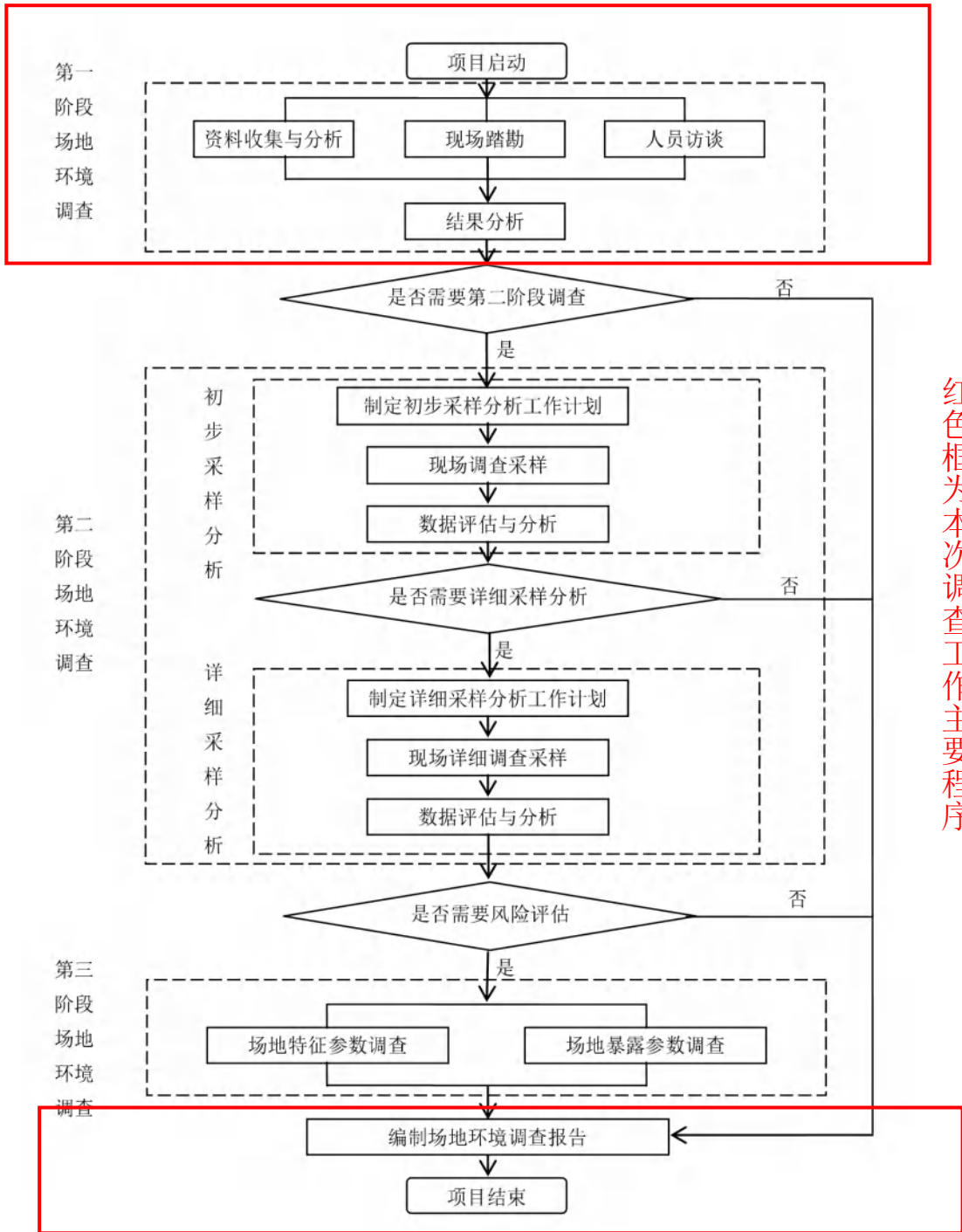


图 2-3 场地环境评价工作程序

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。

洋沙湖第一小学项目位于湘阴县洋沙湖镇，顺天大道西侧。地理中心坐标：东经 112.892933322° ，北纬 28.630799079° ，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湘阴县洋沙湖镇，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

场地西侧距离湘阴县洋沙湖约 1.5 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。

场地西北侧距离湘阴湘江约 3.7 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湖镇，顺天大道西侧，项目北侧为洋沙小镇君澜湾三期；西北侧为洋沙小镇君澜湾四期；南侧、东侧为杨家坝居民，西侧为桃树坡居民。

经调查，地块周边西南侧 1.7km 处有洋沙湖湿地公园（见附图 3）以及北侧 4km 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	洋沙小镇君澜湾三期	北侧紧邻	居住	
②	洋沙小镇君澜湾四期	西北侧紧邻	居住	
③	杨家坝村居民	东侧、南侧	约 300 人	
④	桃树坡村居民	西侧紧邻	约 100 人	

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 2011 年以前土地利用类型主要为农用地；2011 年土地利用类型变化显著，为住宅用地；2020 年根据湘阴县人民政府《关于同意洋沙湖片区配建小学项目拟选地块变更用地性质及用地强度的批复》(湘阴政函{2020}145 号)，由居住用地调整为“教育科研用地”，并于 2020 年 10 月 19 日与湘阴县自然资源局签订国有土地使用权出让合同补充协议。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：地块北侧为农用地等，西侧为水塘、农用地及零散居民点，东侧、南侧为为居民、农用地等。2013 年：块西侧、南侧及东侧零散居民增多，北侧相较 2002 年地块北侧无变化；2015 年：西北侧平整地块增多，其余相较 2013 年无变化；2018 年：地块北侧夷为平地，东侧、西侧、南侧相较 2015 年基本无变化。

历史卫星影像地图	历年情况介绍
 <p>Image © 2022 Maxar Technologies</p> <p>影像拍摄日期: 2002/8/25 28° 38' 00.42'' 北 112° 53' 20.61'' 东 海拔</p>	<p>2002 年： 地块内：农用地； 地块四周：地块北侧为农用地等，西侧为水塘、农用地及零散居民点，东侧、南侧为居民、农用地等；</p>

	<p>2013年: 地块内: 地块平整, 为住宅用地 地块四周: 北块西 侧、南侧及东侧零散 居民增多, 西北侧部 分地块平整, 相较 2002年地块北侧无 变化;</p>
	<p>2015年: 地块内: 住宅用地; 地块四周: 西北侧平 整地块增多, 其余相 较 2013年无变化</p>
	<p>2018年4月: 地块内: 住宅用地; 地块四周: 地块北侧 夷为平地, 东侧、西 侧、南侧相较 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

洋沙湖第一小学项目位于湖南省湘阴县洋沙湖镇，顺天大道西侧，总用地面积 47170.83 平方米（约 70.8 亩），现场踏勘调查时，目前地块处于空置平整状态。



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或住宅用地，西侧、东侧及南侧分布少量居民。

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三期以及西北侧洋沙小镇君澜湾四期为平整状态。



图 3-5 相邻地块现状情况图

3.5 场地利用的规划

湘阴县洋沙湖第一小学项目地块现使用权人为湖南顺天洋沙湖置业有限公司，地块位于湘阴县洋沙湖镇，顺天大道西侧。地理中心坐标：东经 112.892933322°，北纬 28.630799079°；总用地面积 47170.83 平方米(约 70.8 亩)，于 2011 年 7 月 13 日与湘阴县国土资源局签订国有建设用地使用权出让合同(合同编号：XC(1)2011-23)，项目用地性质为普通商品住房用地；根据湘阴县人民政府《关于同意洋沙湖片区配建小学项目拟选地块变更用地性质及用地强度的批复》(湘阴政函{2020}145 号)，由居住用地调整为“教育科研用地”，并于 2020 年 10 月 19 日与湘阴县自然资源局签订国有土地使用权出让合同补充协议。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

通过访谈地块周边常住居民得知地块利用历史，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，本地块内只存在农田，种植花生和小麦，以前农业生产过程中会使用少量农药，项目地块内于 2013 年场地已平整，由于使用历史久远，农药对地块无影响。

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产生的生活污水造成的污染。项目南侧、东侧为杨家坝居民，西侧为桃树坡居民，主要分布为居民区，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。

经现场勘查及周边居民调查，项目地块周边未发现土壤被污染的情况。

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、国有土地使用权出让合同补充协议以及关于同意洋沙湖片区配建小学项目拟选地块变更用地性质及用地强度的批复。详细的资料如下所示：

(1) 国有建设用地使用权出让合同、国有土地使用权出让合同补充协议；

(2) 湘阴县人民政府《关于同意洋沙湖片区配建小学项目拟选地块变更用地性质及用地强度的批复》（湘阴政函{2020}145号）；

4.2 场地资料收集和分析

项目根据湘阴县人民政府《关于同意洋沙湖片区配建小学项目拟选地块变更用地性质及用地强度的批复》（湘阴政函{2020}145号），由居住用地调整为“教育科研用地”，并于2020年10月19日与湘阴县自然资源局签订国有土地使用权出让合同补充协议，根据文件内容，47170.83平方米（约70.8亩）。实际调查表明项目建设的位置和面积一致。

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，湘阴县洋沙湖第一小学项目地块历史时期及现状无生产性企业存在，2011年以前主要为农业用地，2020年10月以前主要为住宅用地。

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	苏行	现阶段场地使用者	18673085258
2	刘宇浩	附件居民	18874781734
3	邹雪	附近居民	17373456017
4	谭本强	附近居民	13274054321

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?是否有废水处理设施?	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) 本调查地块位于湘阴县洋沙湖镇，顺天大道西侧，项目北侧为洋沙小镇君澜湾三期；西北侧为洋沙小镇君澜湾四期；南侧、东侧为杨家坝居民，西侧为桃树坡居民。

(2) 地块使用性质由最开始的农用地转变成住宅用地，再转变成教育科研用地；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，由于使用历史久远，农药对地块无影响；地块周边污染源途径主要为杨家坝村居民以及桃树坡村居民生活造成的污染，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 2013 年已完成土地平整。

7 结论和建议

7.1 结论

经调查,湘阴县洋沙湖第一小学项目地块为经审批的建设用地。该地块在 2011 年原为经审批的住宅用地。该地块在 2011 年前土地利用类型主要为农用地, 2011 年-2020 年 10 月期间土地利用类型主要为住宅用地, 2013 年地块平整, 处于空置地块; 2020 年 10 月 19 日土地利用类型主要为教育科研用地, 用于建设洋沙湖第一小学项目。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：关于同意洋沙湖片区配建小学项目拟选地块变更用地性质和用地强度的批复；

附件 3：补充协议

附件 4：洋沙湖小镇总体规划图；

附件 5：人员访谈记录表；

附件 6：湘阴县总体规划图

附件 7：土地利用现状图

附件 8：现场勘查照片

附件 9：申请人承诺书

附件 10：评审申请表

附件 11：报告出具单位承诺书

附件 12：湖南省生态环境厅办公室《关于尽快补充上报 2021 年重点建设用地安全利用情况的紧急通知》

附件 1：国有建设用地使用权出让合同



电子监管号：4306242011B00641

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国国土资源部

制定

中华人民共和国国家工商行政管理总局

合同编号: XC(1)2011-23

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人:

出让人: 湘阴县国土资源局;

通讯地址: _____/_____;

邮政编码: _____/_____;

电话: _____/_____;

传真: _____/_____;

开户银行: _____/_____;

账号: _____/_____。

受让人: 湖南顺天洋沙湖置业有限公司

通讯地址: _____/_____;

邮政编码: _____/_____;

电话: _____/_____;

传真: _____/_____;

开户银行: _____/_____;

账号: _____/_____。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 2011-08C，宗地总面积大写肆万柒仟壹佰柒拾点捌叁平方米（小写 47170.83 平方米），其中出让宗地面积为大写肆万柒仟壹佰柒拾点捌叁平方米（小写 47170.83 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 袁家铺紫花，周吉村。

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 中低价位、中小套型普通商品住房用地。

第六条 出让人同意在 2011 年 7 月 30 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壹仟伍佰壹拾伍万元(小写15150000元),每平方米人民币大写叁佰贰拾壹点壹柒元(小写321.17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(一)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30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 / 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

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。

第三章 土地开发与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第(二)项规定执行:

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设,受让人同意本合同项

下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 / 万元（小写 / 万元），投资强度不低于每平方米人民币大写 / 元（小写 / 元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 / 万元（小写 / 万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质 / ；
附属建筑物性质 / ；
建筑总面积 / 平方米；
建筑容积率不高于 1.08 不低于 1.01；
建筑限高 / ；
建筑密度不高于 30% 不低于 / ；
绿地率不高于 / 不低于 45%；
其他土地利用要求 / 。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 （二） 项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 / %，即不超过 / 平方米，建筑面积不超过 / 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中，套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套，住宅建设套型要求为 / 。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / %。本

合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行：

1. 移交给政府；
2. 由政府回购；
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 2011 年 7 月 30 日之前开工，在 2014 年 7 月 30 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地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 ‰ 向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催告后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本

合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 % 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 % 的违约金。

第三十四条 项目固定资产投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 % 的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让

价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 / % 向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

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（一）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 15 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。



法定代表人 (委托代理人)
(签字):



法定代表人 (委托代理人)
(签字):

二〇一一年七月十三日

附件 2: 关于同意洋沙湖片区配建小学项目拟选地块变更用地性质和用地强度的批复

湘阴县人民政府

湘阴政函〔2020〕145号

湘阴县人民政府 关于同意洋沙湖片区配建小学项目拟选地块 变更用地性质和用地强度的批复

县自然资源局:

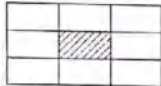
你局呈报的《关于批准“洋沙湖一小”项目拟选地块变更用地性质和用地强度的批复》(湘阴自然资〔2020〕33号)收悉。经县人民政府研究,现将有关事项批复如下:

一、原则同意将顺天大道南侧(洋沙湖小镇东入口)配建小学项目拟选地块面积47170.83平方米(具体位置和面积以自然资源部门划定的红线图为准)土地的用地性质,由“居住用地”调整为“教育科研用地”,容积率由1.01-1.08调整为 ≤ 1.0 ,建筑密度由 $\leq 30\%$ 调整为 $\leq 35\%$,绿地率由 $\geq 45\%$ 调整为 $\geq 35\%$ 。

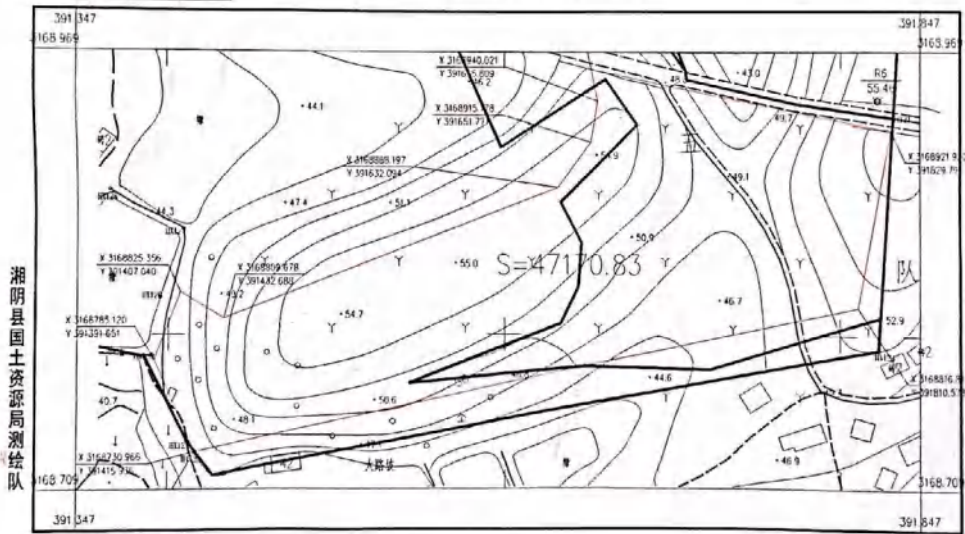
二、你局要会同相关部门单位依法依规加快上述地块用地性质和用地强度变更相关手续办理。同时指导和督促项目方严格规划执行,高起点定位、高标准设计、高质量建设。

此复。





湘阴县2010年第二批次(C地块)勘测定界图
3168.7-391.3



2010年5月数字化制图
西安80坐标系
1985国家高程基准, 等高距为1米
1996年版图式

1:2000

测量员:
绘图员:
检查员:

经洋沙湖-东洞庭国家湿地公园

丈量数据核对, C地块 $S=47170.83m^2$
在洋沙湖-东洞庭国家湿地公园范
围内。

余明峰
2020年10月26日



何整
2020.10.27

国有土地使用权出让合同 补充协议

中华人民共和国国土资源部 监制
中华人民共和国国家工商行政管理局

国有土地使用权出让合同补充协议

根据 湘阴 市(县)国让(合)字(^{XCC1}2011)第23号《国有土地使用权出让合同》(以下简称《出让合同》)第四十五条的约定, 出让人中华人民共和国 湖南 省(自治区、直辖市) 湘阴 市(县) 自然资源 局, 与受让人 湖南恒天泽沙湖置业有限公司, 双方就合同中有关土地开发利用等未尽事宜, 约定如下:

第一条 受让人除按照《出让合同》第十六条第一款约定日期开工建设外, 同意在 — 年 — 月 — 日前完成项目施工建设, 并申请竣工验收。

受让人按照《出让合同》第十六条第二款约定提出延建申请, 并经出让人同意延建的, 其项目竣工和申请竣工验收日期可按同意延建的时间相应顺延。

第二条 受让人同意《出让合同》项下受让宗地的投资总额不低于 — 万元人民币。属于工业建设项目的, 受让人同意《出让合同》项下受让宗地的项目固定资产投资额不低于经批准或登记备案的 — 万元人民币, 单位用地面积投资强度不低于每公顷 — 万元人民币, 项目固定资产投资包括建筑、构筑

物、设备投资和地价款等。

第三条 受让人除按照《出让合同》第十三条各项约定履行外，同意该受让宗地容积率不高于 — 。

第四条 属于工业建设项目的，受让人同意该受让宗地中用于企业内部行政办公及生活服务设施的用地不超过受让宗地面积的 — %，即不超过 — 公顷。受让人不得在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施。

第五条 受让人按照《出让合同》第十六条约定日期开工建设，但已开发建设面积占建设总面积比例不足三分之一或已投资额占总投资额不足25%，且未经批准中止开发建设连续满一年的，也视为土地闲置，出让人有权向受让人征收土地闲置费。

第六条 出让人、受让人双方同意将《出让合同》第三十三条约定的土地闲置费标准定为相当于出让宗地土地使用权出让金总额的 — %，即人民币 — 元。

第七条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行《出让合同》并申请退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府或机关批准后，区分情况分别按以下约定退还除《出让合同》第八条约定的定金以外的全部或部分土地使用权出让金（不计利息），收回土地使用权，但该宗地范围内已建的建筑物、构筑物不予补偿，出让人还可要求受让人清除

已建建筑物、构筑物，恢复场地平整。

(一) 受让人在《出让合同》约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的土地使用权出让金；

(二) 受让人在合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人应在扣除《出让合同》第八条约定的定金，并按照本补充协议第六条约定征收土地闲置费后，将剩余的已付土地使用权出让金退还受让人。

第八条 因自身原因减少项目投资规模，而导致部分建设用地空闲，且具备分割条件，并能重新用于开发的，受让人须在项目完成建设前90日向出让人提出退还相应面积建设用地申请。经市、县人民政府批准后，出让人与受让人签订土地使用权出让合同变更协议，由出让方收回相应部分的土地使用权，将所收回土地对应的土地出让金在扣除相应比例的定金后，退还给受让人。

第九条 受让人未能按照《出让合同》第十六条第一款约定日期或第二款同意延建所另行约定日期开工建设的，每延迟一日，应向出让人支付相当于土地使用权出让金总额 1 % 的违约金；造成土地闲置的，还应当按照本补充协议第六条的约定支付土地闲置费。

第十条 受让人未能按照本补充协议第一条第一款约定日期或第二款同意延建所另行约定日期完成项目建设并申请竣工验收的，每延迟一日，应向出让人支付相当于土地使用权出让金总额 1 %的违约。

第十一条 在项目竣工验收后60日内，受让人应向出让人提供工程竣工验收资料及项目竣工决算审计报告等有关资料，由出让人按照《出让合同》第十一条及本补充协议第二条、第三条、第四条约定的投资额、投资强度、土地利用强度等指标，对该宗地的实际投资强度、土地利用强度等进行复核。

受让人实际投资强度、土地利用强度不能满足双方约定的指标的，属于违约，出让人有权收取违约金，并可要求受让人继续履约。

第十二条 项目投资总额、固定资产额投资和单位用地面积投资强度未达到本补充协议第二条约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例土地使用权出让金的违约金。

第十三条 项目建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于《出让合同》第十三条和本补充协议第三条约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例土地使用权出让金的违约金。

第十四条 工业建设项目的绿化比例以及企业内部行政办公

及生活服务设施用地所占比例等任何一项指标超过《出让合同》第十三条和本补充协议第四条约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于土地使用权出让金总额的 %的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第十五条 在出让期限内，受让人要求改变《出让合同》规定的土地用途等土地使用条件的，双方同意按照本条第 款规定办理：

(一) 由出让人收回土地使用权后，依法重新出让。


(二) 按照《出让合同》第十八条的约定办理改变土地用途和土地使用条件批准手续后，由受让人按照批准变更时新旧土地使用条件下该宗地的土地市场价格差额补交土地使用权出让金。

第十六条 [其它事项] 该宗地用地面积经自然资源部核定总容积率为 $(1.70.83m^2)$ ，根据2020年第50次湖南省人民政府常务会议纪要、湘阴政发〔2020〕145号《关于同意调整以湖片区内建小学项目用地性质和用地指标的批复》，用地性质由居住用地调整为教育科研用地，容积率由 1.08 调整为 1.0 ，建筑密度由 30% 调整为 35% ，绿地率由 $\geq 15\%$ 调整为 $\geq 35\%$ ；受让人承诺放弃该地地价补缴义务；原合同约定的其他条款不变。

出让人 (盖章)  法定代表人 (委托代理人)

(签字)：



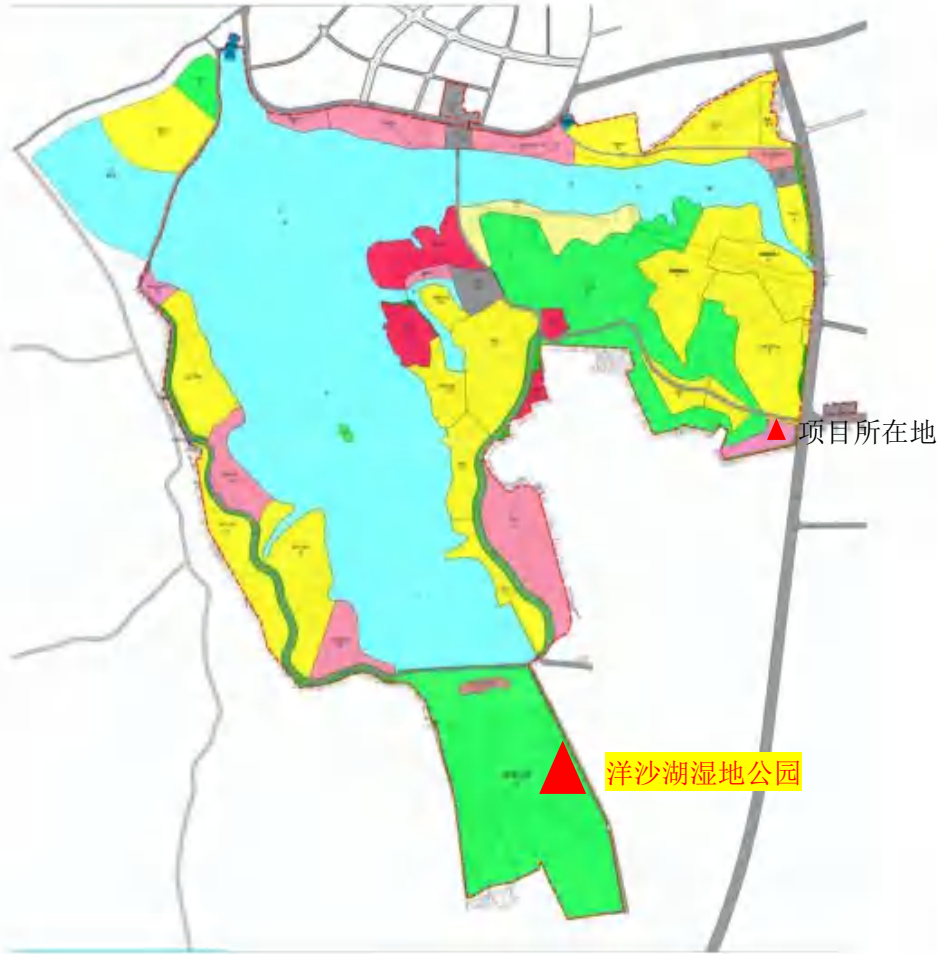
受让人 (盖章)  法定代表人 (委托代理人)

(签字)：



2020年10月19日

洋沙湖小镇总体规划（修编）



总体布局规划图

序号	用地代码	类群名称	面积 (m ²)	面积 (公顷)	比例	备注
1	R	R 居住用地	2232191.14	2343.17	81.18%	
		公共用地	199136.63	249.27	17.82%	
2	B	B 商业服务设施用地	863284.53	1295.48	15.23%	
		A 公共管理与公共服务用地	88728.61	132.31	1.52%	
3	A	A3 教育科研用地	62726.97	94.08	1.10%	
		A5 医疗卫生用地	27642.74	41.52	0.47%	
4	S	S 公共绿地	14323.34	21.50	0.26%	
		S1 供应设施用地	1301.64	1.95	0.02%	
5	U	U 交通设施用地	682.78	1.03	0.01%	
		交通设施用地	214968.56	322.42	3.87%	
6	G	G1 绿地用地	117527.29	176.33	2.17%	
		G2 交通设施用地	97811.18	146.72	1.80%	
7	E	绿地与广场用地	2988809.83	4483.21	53.80%	
		E1 公园用地	1723675.09	2585.19	31.19%	
		E2 防护绿地	246797.90	374.69	0.45%	
		E3 广场用地	33055.84	50.32	0.62%	
8		总计	9439757.29	14111.49	100.00%	
9		K1 水域	3872874.34	5804.43		
10		规划红线面积	8291731.56	12437.13		

图例

- R1 居住用地
- R2 一类居住用地
- R3 二类居住用地
- A3 教育科研用地
- A5 医疗卫生用地
- S 公共绿地
- S1 供应设施用地
- U 交通设施用地
- U1 商业用地
- U2 商业居住用地
- U3 商业居住用地
- U4 商业居住用地
- U5 商业居住用地
- U6 商业居住用地
- U7 商业居住用地
- U8 商业居住用地
- U9 商业居住用地
- U10 商业居住用地
- U11 商业居住用地
- U12 商业居住用地
- U13 商业居住用地
- U14 商业居住用地
- U15 商业居住用地
- U16 商业居住用地
- U17 商业居住用地
- U18 商业居住用地
- U19 商业居住用地
- U20 商业居住用地
- U21 商业居住用地
- U22 商业居住用地
- U23 商业居住用地
- U24 商业居住用地
- U25 商业居住用地
- U26 商业居住用地
- U27 商业居住用地
- U28 商业居住用地
- U29 商业居住用地
- U30 商业居住用地
- U31 商业居住用地
- U32 商业居住用地
- U33 商业居住用地
- U34 商业居住用地
- U35 商业居住用地
- U36 商业居住用地
- U37 商业居住用地
- U38 商业居住用地
- U39 商业居住用地
- U40 商业居住用地
- U41 商业居住用地
- U42 商业居住用地
- U43 商业居住用地
- U44 商业居住用地
- U45 商业居住用地
- U46 商业居住用地
- U47 商业居住用地
- U48 商业居住用地
- U49 商业居住用地
- U50 商业居住用地
- U51 商业居住用地
- U52 商业居住用地
- U53 商业居住用地
- U54 商业居住用地
- U55 商业居住用地
- U56 商业居住用地
- U57 商业居住用地
- U58 商业居住用地
- U59 商业居住用地
- U60 商业居住用地
- U61 商业居住用地
- U62 商业居住用地
- U63 商业居住用地
- U64 商业居住用地
- U65 商业居住用地
- U66 商业居住用地
- U67 商业居住用地
- U68 商业居住用地
- U69 商业居住用地
- U70 商业居住用地
- U71 商业居住用地
- U72 商业居住用地
- U73 商业居住用地
- U74 商业居住用地
- U75 商业居住用地
- U76 商业居住用地
- U77 商业居住用地
- U78 商业居住用地
- U79 商业居住用地
- U80 商业居住用地
- U81 商业居住用地
- U82 商业居住用地
- U83 商业居住用地
- U84 商业居住用地
- U85 商业居住用地
- U86 商业居住用地
- U87 商业居住用地
- U88 商业居住用地
- U89 商业居住用地
- U90 商业居住用地
- U91 商业居住用地
- U92 商业居住用地
- U93 商业居住用地
- U94 商业居住用地
- U95 商业居住用地
- U96 商业居住用地
- U97 商业居住用地
- U98 商业居住用地
- U99 商业居住用地
- U100 商业居住用地

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：洋沙湖第一小学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="checkbox"/> 土地使用者 <input type="checkbox"/> 企业管理者 <input type="checkbox"/> 企业员工 <input type="checkbox"/> 自然资源所管理人员 <input type="checkbox"/> 环保部门管理人员 <input checked="" type="checkbox"/> 环地块周边区域工作人员或居民		
	姓名	谭本强	联系电话	13274054321
访谈问题	1、该地块所在范围内，最初使用功能是？ <input type="checkbox"/> 宅基地 <input checked="" type="checkbox"/> 耕地 <input type="checkbox"/> 林地 <input type="checkbox"/> 草地 <input type="checkbox"/> 渔业 <input type="checkbox"/> 医疗 <input type="checkbox"/> 环卫用地 <input type="checkbox"/> 其他			
	2、本地块历史上是否存在工业企业？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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="checkbox"/> 正规 <input type="checkbox"/> 非正规 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 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="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是，是否发生过泄露？ <input type="checkbox"/> 是（发生过__次） <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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="checkbox"/> 是（发生过__次） <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是，是否发生过泄露？ <input type="checkbox"/> 是（发生过__次） <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
	8、是否有废气排放？ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 是否有废气在线装置？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 是否有废气治理设施？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
	9、是否有工业废水产生？ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 是否有废水在线检测装置？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 是否有废水治理设施？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
	10、本地块是否有曾闻到过土壤散发的异味？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
	11、本地块内危险废弃物是否曾自行利用处置？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
	12、本地块内土壤是否曾受到污染？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
	13、其它土壤或地下水污染相关情况？ 无			

访谈日期：

地块土壤污染状况调查访谈记录表

项目名称：洋沙湖第一小学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="checkbox"/> 土地使用者 <input type="checkbox"/> 企业管理者 <input type="checkbox"/> 企业员工 <input type="checkbox"/> 自然资源所管理人员 <input type="checkbox"/> 环保部门管理人员 <input checked="" type="checkbox"/> 环地块周边区域工作人员或居民		
	姓名	邹勇	联系电话	17373456017
访谈问题	1、该地块所在范围内，最初使用功能是？ <input type="checkbox"/> 宅基地 <input checked="" type="checkbox"/> 耕地 <input type="checkbox"/> 林地 <input type="checkbox"/> 草地 <input type="checkbox"/> 渔业 <input type="checkbox"/> 医疗 <input type="checkbox"/> 环卫用地 <input type="checkbox"/> 其他			
	2、本地块历史上是否存在工业企业？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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="checkbox"/> 正规 <input type="checkbox"/> 非正规 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 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="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是，是否发生过泄露？ <input type="checkbox"/> 是（发生过__次） <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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="checkbox"/> 是（发生过__次） <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是，是否发生过泄露？ <input type="checkbox"/> 是（发生过__次） <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
	8、是否有废气排放？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 是否有废气在线装置？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 是否有废气治理设施？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
	9、是否有工业废水产生？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 是否有废水在线检测装置？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 是否有废水治理设施？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
	10、本地块是否有曾闻到过土壤散发的异味？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
	11、本地块内危险废弃物是否曾自行利用处置？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
	12、本地块内土壤是否曾受到污染？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
	13、其它土壤或地下水污染相关情况？ 无/污染情况			

访谈日期：

地块土壤污染状况调查访谈记录表

项目名称：洋沙湖第一小学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="checkbox"/> 土地使用者 <input type="checkbox"/> 企业管理者 <input type="checkbox"/> 企业员工 <input type="checkbox"/> 自然资源所管理人员 <input type="checkbox"/> 环保部门管理人员 <input checked="" type="checkbox"/> 环地块周边区域工作人员或居民		
	姓名	刘学军	联系电话	18874781734
访谈问题	1、该地块所在范围内，最初使用功能是？ <input type="checkbox"/> 宅基地 <input checked="" type="checkbox"/> 耕地 <input type="checkbox"/> 林地 <input type="checkbox"/> 草地 <input type="checkbox"/> 渔业 <input type="checkbox"/> 医疗 <input type="checkbox"/> 环卫用地 <input type="checkbox"/> 其他			
	2、本地块历史上是否存在工业企业？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不清楚 若是，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="checkbox"/> 正规 <input type="checkbox"/> 非正规 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 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="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是，是否发生过泄露？ <input type="checkbox"/> 是（发生过__次） <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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="checkbox"/> 是（发生过__次） <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是，是否发生过泄露？ <input type="checkbox"/> 是（发生过__次） <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
	8、是否有废气排放？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 是否有废气在线装置？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 是否有废气治理设施？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
	9、是否有工业废水产生？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 是否有废水在线检测装置？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 是否有废水治理设施？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
	10、本地块是否有曾闻到过土壤散发的异味？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
	11、本地块内危险废弃物是否曾自行利用处置？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
	12、本地块内土壤是否曾受到污染？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定			
	13、其它土壤或地下水污染相关情况？ 无			

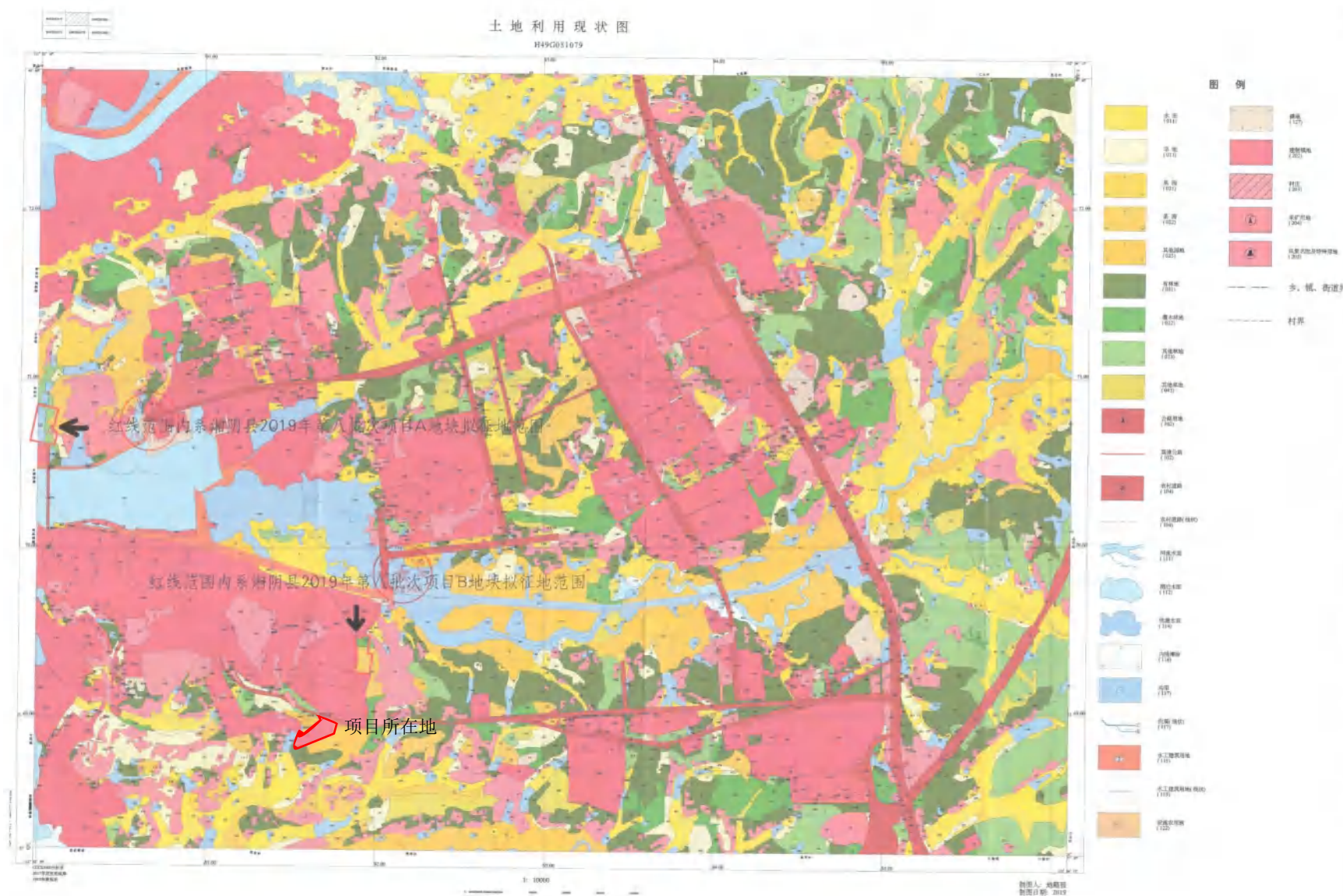
访谈日期：

地块土壤污染状况调查访谈记录表

项目名称：洋沙湖第一小学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 checked="" type="checkbox"/> 土地使用者 <input type="checkbox"/> 企业管理者 <input type="checkbox"/> 企业员工 <input type="checkbox"/> 自然资源所管理人员 <input type="checkbox"/> 环保部门管理人员 <input type="checkbox"/> 环地块周边区域工作人员或居民		
	姓名	胡 伟	联系电话	18673085554
访谈问题	1、该地块所在范围内，最初使用功能是？			
	<input type="checkbox"/> 宅基地 <input checked="" type="checkbox"/> 耕地 <input type="checkbox"/> 林地 <input type="checkbox"/> 草地 <input type="checkbox"/> 渔业 <input type="checkbox"/> 医疗 <input type="checkbox"/> 环卫用地 <input type="checkbox"/> 其他			
	2、本地块历史上是否存在工业企业？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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="checkbox"/> 正规 <input type="checkbox"/> 非正规 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 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="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是，是否发生过泄露？ <input type="checkbox"/> 是（发生过__次） <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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="checkbox"/> 是（发生过__次） <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定 若选是，是否发生过泄露？ <input type="checkbox"/> 是（发生过__次） <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定				
8、是否有废气排放？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定				
是否有废气在线装置？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定				
是否有废气治理设施？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定				
9、是否有工业废水产生？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定				
是否有废水在线检测装置？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定				
是否有废水治理设施？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定				
10、本地块是否有曾闻到过土壤散发的异味？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定				
11、本地块内危险废弃物是否曾自行利用处置？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定				
12、本地块内土壤是否曾受到污染？ <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不确定				
13、其它土壤或地下水污染相关情况？ 无				
访谈日期：				

附件 6：土地利用现状图



附件 7：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	湘阴县洋沙湖第一小学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)	2020年10月19日	前土地使用权人	湖南顺天洋沙湖置业有限公司	
建设用地地点	湖南__省(区、市) 岳阳市__地区(市、州、盟) 湘阴__ 县(区、市、旗) 袁家铺__乡(镇) _____街(村)			
	经度: _112.892933322° ____ 纬度: _28.630799079° ____ <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(西安80坐标系)	占地面积 (m ²)	47170.83	
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、住宅用地__			
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 checked="" type="checkbox"/> 中小学用地 A33 <input type="checkbox"/> 医疗卫生用地 A5 <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>湖南顺天洋沙湖置业有限公司洋沙湖第一小学项目地块位于湘阴县袁家铺镇，顺天大道西侧。地理中心坐标：东经 112.892933322°，北纬 28.630799079°；总用地面积 47170.83 平方米（约 70.8 亩）。于 2011 年 7 月 13 日与湘阴县国土资源局签订国有建设用地使用权出让合同（合同编号：XC（1）2011-23），项目用地性质为普通商品住房用地；根据湘阴县人民政府《关于同意洋沙湖片区配建小学项目拟选地块变更用地性质及用地强度的批复》（湘阴政函〔2020〕145 号），由居住用地调整为“教育科研用地”，并于 2020 年 10 月 19 日与湘阴县自然资源局签订国有土地使用权出让合同补充协议。</p> <p>经调查，湘阴县洋沙湖第一小学项目地块为经审批的建设用地。该地块在 2011 年原为经审批的住宅用地。该地块在 2011 年前土地利用类型主要为农用地，2011 年-2020 年 10 月期间土地利用类型主要为住宅用地，2013 年地块平整，处于空置地块；2020 年 10 月 19 日土地利用类型主要为教育科研用地，用于建设湘阴县洋沙湖第一小学项目。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。</p>

申请人：（申请人为单位的盖章，申请人为个人的签字）

申请日期：2022年6月14日



附件 3

报告出具单位承诺书

本单位郑重承诺：

我单位对《湘阴县洋沙湖第一小学项目地块土壤污染状况调查报告》（第一阶段）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) 肖路平

年 月 日

湖南省生态环境厅办公室文件

湘环办（2022）47 号

湖南省生态环境厅办公室 关于尽快补充上报 2021 年重点建设用地 安全利用情况的紧急通知

各市州生态环境局：

根据国家反馈情况，2021 年各市州上报的重点建设用地开发利用仅 11 块，远少于全国其他省份地块数，与省自然资源厅掌握的 2021 年全省已核发建设工程规划许可证的地块数情况极不相符。为进一步贯彻落实《土壤污染防治法》《“十四五”重点建设用地安全利用指标核算方法》（见附件 1）文件精神和要求，

确保我省 2021 年度重点建设用地安全利用情况补充上报信息全面、准确。现将有关事项通知如下：

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，是指除原为住宅、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。

“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

“十四五”期间，国家和省里按年度进行重点建设用地安全利用核算和考核。核算和考核时间从每年 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

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，并督促整改到位的。

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》进行。

四、责任分工

（一）自然资源主管部门会同生态环境主管部门，定期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（见附件2），于每季度末月底前反馈给同级生态环境主管部门。

（二）生态环境主管部门会同自然资源主管部门组织核实地块清单内的地块，依据《土壤污染防治法》等要求，重点核实是否落实了土壤污染风险管控和修复措施，包括土壤污染状况调查和土壤污染风险评估、风险管控、修复、风险管控效果评估、修复效果评估、后期管理等，由市州生态环境局汇总填报基础信息台账（见附件3），并盖市州生态环境局和市州自然资源和规划局公章，自本通知下发后起，于每季度结束后的次月10号前报送省生态环境厅，由省生态环境厅抄送给省自然资源厅。

五、工作要求

（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。下一步，针对相关问题，国家将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。请生态环境主管部门、自然资源主管部门务必进一步提高政治站位，高度重视，强化措施，形成合力加快整改，确保重点建设用地安全利用。

（二）进一步查缺补漏。《“十四五”重点建设用地安全利用指标核算方法》就考核要求进行了明确，2020年，生态环境部部长信箱就农用地变更为“一住两公”的，需开展调查评估情况进行了答复。请生态环境主管部门、自然资源主管部门举一反三，查缺补漏，对2021年1月1日至2021年12月31日核发建设工程规划许可证中属于考核核算范围的地块尽快补充信息台账并盖市州生态环境局和市州自然资源与规划局公章，于2022年3月11日前，由市州生态环境局报送省生态环境厅。如存在漏报、瞒报情况的，被国家考核扣分或通报的市州，省里将责令其作出说明，并根据相关要求追责问责。

（三）进一步自查自纠。市州生态环境局在信息台账汇总的基础上，结合全国污染地块土壤环境管理信息系统（以下简称“地块信息系统”）进行梳理，对尚未录入地块信息系统的地块，生态环境主管部门要及时督促土地使用权人按要求录入，对尚未进行地块调查评估等工作的，生态环境主管部门要督促土地使用权人按要求进行地块调查评估，列出问题清单，强化整改措施，力求问题整改到位。

- 附件：1. “十四五”重点建设用地安全利用指标核算方法
2. 市州变更为“一住两公”并获得建设工程规划许可证地块清单
3. 市州重点建设用地安全利用考核基础信息台账



湖南省生态环境厅办公室

2022年3月4日

湘阴县洋沙湖第一小学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 6 月 9 日，岳阳市生态环境局会同岳阳市自然资源和规划局在岳阳市组织召开了《湘阴县洋沙湖第一小学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的领导和代表。会议邀请了 3 位专家组成评审组（名单附后）。与会专家和代表会上听取了调查单位等有关情况汇报，经质询和讨论，形成如下评审意见：

一、地块概况

洋沙湖第一小学项目地块位于湘阴县洋沙湖镇，顺天大道西侧。地理中心坐标：东经 112.892933322°，北纬 28.630799079°；总用地面积 47170.83 平方米，地块拟变更为教育科研用地。

二、调查结论

第一阶段调查结果显示，该地块在 2011 年前土地利用类型主要为农用地，2011 年-2020 年 10 月期间土地利用类型主要为住宅用地，2013 年地块平整，处于空置地块；2020 年 10 月 19 日土地利用类型调整为教育科研用地，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

王均 137+109
3. 109

束。

三、报告质量

土壤污染状况调查程序和方法符合国家相关标准规范要求，调查报告内容较全面，报告编制规范。专家组同意报告通过评审，经修改完善后，可作为下一步工作的依据。

四、修改建议

- 1、核实地块范围及面积，完善地块矢量信息。
- 2、完善地块历史沿革及潜在污染情况说明，强化调查结论分析。
- 3、完善地块利用现状图、规划图等附图附件。


专家组：钟振宇（组长）、王石满、邹盛希（执笔）

2022年6月9日

会议签到表

2022年6月9日

会议名称		湘阳县洋沙湖第一小学项目地块土壤污染状况调查报告（第一阶段）		
会议地点				
序号	姓名	工作单位	职务/职称	联系电话
1	林霖	岳阳市生环局		15273060010
2	周勇	湘瓷规局		13975011217
3	甘克佳	湘阴县自然资源局		13975031840
4	黄胜斌	湘阴生态环境局		15074070333
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				

湘阴县洋沙湖第一小学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	年 月 日		
评审文件类别	土壤污染状况调查报告（第一阶段）		
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
王 琦	岳阳岳生环保科技有限公司	高级工程师	13974081120
刘 磊	湖南省环科院	高级工程师	13507436319
李 杰	岳阳市环科院	高级工程师	13707300860