

建设项目竣工环境保护验收调查表

项目名称：卓宏星辰花园（G08401-0099）2栋

建设单位：深圳市卓宏新城实业有限公司（公章）

编制单位：深圳市景泰荣环保科技有限公司

2021年10月

一、项目总体概况

建设项目名称	卓宏星辰花园（G08401-0099）2栋				
建设单位	深圳市卓宏新城实业有限公司				
法人代表	赵碧娥	联系人	朱辉忠		
通讯地址	深圳市龙岗区园山街道保安社区联合路6号				
联系电话	0755-89351872	传真	——	邮编	518172
建设地点	深圳市龙岗区园山街道保安社区南坪快速与龙岗大道交汇处				
建设项目性质	新建	行业类别	K7010 房地产业开发经营		
环境影响报告表名称	龙岗区横岗街道保安片区城市更新单元一期东片区（暂定名）				
环境影响评价单位	重庆市环境保护工程设计研究院有限公司				
环评审批部门文号及时间	深圳市龙岗区环境保护和水务局 深龙环批[2018]700237号，2018年2月				
规划部门	深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局				
用地规划许可证文号	深规土许 GG-2017-0018 号				
工程规划许可证文号	深规划资源建许字 GG-2018-0014（改1）号				
设计单位	奥意建筑工程设计有限公司				
监理单位	深圳市金钢建设监理有限公司				
施工单位 施工许可证编号	中建二局第三建筑工程有限公司、汕头市达濠建筑总公司 工程编号：4403072018002903				
发电机废气/噪声检测报告	报告编号：HB214D0325030-1200 检测单位：广东保达动力技术有限公司				
环境噪声检测报告	报告编号：深圳市正源检测技术有限公司 检测单位：JC0621092506E				
室内噪声检测报告	报告编号：深圳市正源检测技术有限公司 检测单位：JC0621092506E				
开工建设日期	2018年7月	项目完工日期	2021年8月		

投资总概算 (万元)	87000	其中环保投资 (万元)	245	比例	0.28%
实际总投资 (万元)	40000	其中环保投资 (万元)	505	比例	1.26%
建设内容	<p>卓宏星辰花园由两个地块组成，本次验收其中的 02 地块。本项目建设用地面积 12701.13 平方米，总建筑面积 97610.97 平方米。计容建筑面积为 72821.26 平方米，其中商业 4000 平方米，住宅 60600 平方米，公共配套设施 4100 平方米(文化活动室 1600 平方米、邮政所 150 平方米、便民服务站 400 平方米、社区健康服务中心 1000 平方米、社区老年人日间照料中心 600 平方米、社区管理用房 300 平方米、社区警务室 50 平方米)，物业管理用房 200 平方米，地上核增建筑面积 3921.26 平方米（架空休闲 1532.47 平方米、消防避难空间 2106.51 平方米、城市公共通道 282.28 平方米）。不计容建筑面积为 24789.71 平方米（公用设备用房 1923.62 平方米，共用停车场 22482.51 平方米，地上风井烟井 383.58 平方米）。项目新建 1 栋建筑（包含 3 座 47 层住宅塔楼、2 层商业裙楼）。</p>				

二、项目建设过程简述

卓宏星辰花园（G08401-0099）2 栋选址位于深圳市龙岗区园山街道保安社区南坪快速与龙岗大道交汇处。龙岗区位于深圳市东北部，东邻坪山区，南连罗湖区、盐田区，西接龙华区，北靠惠州市、东莞市。辖区总面积 388.21 平方公里，下辖平湖、坂田、布吉、南湾、横岗、龙城、龙岗、坪地、吉华、园山、宝龙 11 个街道，111 个社区。

根据《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评[2017]4 号）、《深圳市建设工程环保竣工验收管理办法》（深环[2000]148 号）和《深圳经济特区建设项目环境保护条例》（2018 年 12 月 27 日第三次修正）的要求和规定，建设单位应组织开展本项目的环境保护设施竣工验收。

受建设单位委托，深圳市景泰荣环保科技有限公司承担了该项目竣工环境保护验收调查表的编制工作。

本项目具体建设过程如下：

1) 2017 年 12 月 13 日，取得《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许 GG-2017-0018 号）。

2) 2018 年 01 月 20 日，由重庆市环境保护工程设计研究院有限公司编制《龙岗区横岗街道保安片区城市更新单元一期东片区（暂定名）环境影响评价报告表》。

3) 2018 年 02 月 08 日，取得《深圳市龙岗区环境保护和水务局建设项目环境影响审查批复》（深龙环批[2018]700237 号）。

4) 2018 年，取得《深圳市社会投资项目备案证》（备案编号：深龙岗发改备案（2017）574 号）。

5) 2018 年 05 月 04 日，取得《深圳市建筑物命名批复书》（深地名许字 LG20180160 号），项目名称变更为“卓宏星辰花园”。

6) 2018 年 07 月 25 日，取得《建筑施工许可证》（工程编号：4403072018002903）。

7) 2019 年 08 月 07 日，取得《深圳市建设工程规划许可证》（深规划资源建许字 GG-2018-0014（改 1）号）。

三、工程概况

6.1 项目名称

卓宏星辰花园（G08401-0099）2 栋

（环评时项目名称龙岗区横岗街道保安片区城市更新单元一期东片区（暂定名），2018 年 05 月 04 日，取得《深圳市建筑物命名批复书》（深地名许字 LG20180160 号），项目名称变更为“卓宏星辰花园”，本次验收为其中的 02 地块）

6.2 项目地理位置

深圳市龙岗区园山街道保安社区南坪快速与龙岗大道交汇处，选址地理位置图见附图 1。

6.3 项目建设内容及规模

项目位于深圳市龙岗区园山街道保安社区南坪快速与龙岗大道交汇处。

卓宏星辰花园由两个地块组成，本次验收其中的 02 地块。本项目建设用地面积 12701.13 平方米，总建筑面积 97610.97 平方米。计容建筑面积为 72821.26 平方米，其中商业 4000 平方米，住宅 60600 平方米，公共配套设施 4100 平方米（文化活动室 1600 平方米、邮政所 150 平方米、便民服务站 400 平方米、社区健康服务中心 1000 平方米、社区老年人日间照料中心 600 平方米、社区管理用房 300 平方米、社区警务室 50 平方米），物业管理用房 200 平方米，地上核增建筑面积 3921.26 平方米（架空休闲 1532.47 平方米、消防避难空间 2106.51 平方米、城市公共通道 282.28 平方米）。不计容建筑面积为 24789.71 平方米（公用设备用房 1923.62 平方米，共用停车场 22482.51 平方米，地上风井烟井 383.58 平方米）。项目新建 1 栋建筑（3 座 47 层住宅塔楼、2 层商业裙楼）。

本项目实际建设内容主要经济技术指标如下：

表 6-1 项目主要技术经济指标一览表

建设用地面积m ²	12701.13	总建筑面积m ²	97610.97
计容积率建筑面积m ²	72821.26	容积率/规定容积率	5.73/5.42
地上规定建筑面积m ²	68900	不计容积率建筑面积m ²	24789.71
地上核减建筑面积m ²	0	地下规定建筑面积m ²	0
地上核增建筑面积m ²	3544.84	地下核增建筑面积m ²	24789.71

建筑基底面积m ²		4905.1	建筑覆盖率（一级/二级）	40/25%			
绿地面积/折算绿地面积m ²		1900/3181	绿化覆盖率	40%			
建筑最高 m		149.85	最大层数（地上/地下）	47层/3层			
停车位（地上/下）		17/413 辆	自行车停车位（地上/地下）	250/0			
建筑面积及分配			建筑功能	建筑面积（m ² ）			
				规定	核减	合计	
总建筑面积 97610.97 (m ²)	计容积率建 筑面积 72821.26 (m ²)	计规定容积 率建筑面积 68900(m ²)	商业	4000	0	4000	
				住宅	60600	0	60600
					公共配套设施	4100	0
			其中		文化活动室	1600	0
				邮政所	150	0	150
				便民服务站	400	0	400
				社区健康服务 中心	1000	0	1000
				社区老年人日 间照料中心	600	0	600
				社区管理用房	300	0	300
				社区警务室	50	0	50
	物业管理用房	200	0	200			
	地上核增建 筑面积 3921.26(m ²)	架空休闲	1532.47	0	1532.47		
		消防避难空间	2106.51	0	2106.51		
		城市公共通道	282.28	0	282.28		
	不计容积率 建筑面积 24789.71(m ²)	地下规定建 筑面积(m ²)	地下商业	0	0	0	
地下核增建 筑面积 24789.71(m ²)		公用设备用房	1923.62	0	1923.62		
		共用停车场	22482.51	0	22482.51		
		地上风井烟井	383.58	0	383.58		

6.4 工程建设变化情况

项目工程规划许可建设规模与环评阶段的建设规模变更情况见下表 6-2。

表 6-2 项目主要经济技术指标建成前后一览表

项目	指标			
	环评阶段	规划许可证	实际建成	变化量
总用地面积 (m ²)	12701.21	12701.21	12701.21	0
总建筑面积 (m ²)	96510	97610.97	97610.97	+1100.97
计容积率建筑面积 (m ²)	72725	72821.26	72821.26	+96.26
不计容积率建筑面积 (m ²)	23971	24789.71	24789.71	+818.71

注：变化量中“+”表示实际建成较环评时增加，“-”则表示减少。

1、建设用地面积变化情况

实际建设的总用地面积与环评阶段一致。

2、建筑面积变化情况

原环评报告中 02 地块总建筑面积是 96510 平方米，实际建设过程中总建筑面积为 97610.97 平方米，增加了 1100.97 平方米（增加比例为 1.14%）；原环评报告中计容积率建筑面积为 72725 平方米，实际建设过程中计容积率建筑面积为 72821.26 平方米，增加 96.26 平方米（增加比例为 0.13%）；原环评报告中不计容积率建筑面积为 23971 平方米，实际建设过程中不计容积率建筑面积为 24789.91 平方米，增加 818.71 平方米（增加比例为 3.42%）。

3、平面布置图变化情况

根据环评报告，环评时期项目由 1 栋建筑（3 座塔楼）及 2 层裙房组成，塔楼 A 座、B 座、C 座均为 47 层住宅。

实际建成情况为 1 栋建筑（3 座塔楼）及 2 层裙房组成，塔楼 A 座、B 座、C 座均为 47 层住宅。

根据本次竣工环保验收现场调查，项目住宅楼层和高度、裙楼楼层和高度保持不变。裙楼用作商业、文化活动室、邮政所、便民服务站、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、社区管理用房、社区警务室等，地下室用作停车场、设备用房。详见本项目的总平面布置图（见附图 3）。

综上所述，本项目没有发生重大工程变更，与环办[2015]52 号文对照，项目的变动不属于重大变动范围内，符合竣工环境保护验收条件。

四、调查结论及建议

1 项目概况

卓宏星辰花园选址位于深圳市龙岗区园山街道保安社区南坪快速与龙岗大道交汇处。

卓宏星辰花园由两个地块组成，本次验收其中的 02 地块。项目建设用地面积 12701.13 平方米，总建筑面积 97610.97 平方米。计容建筑面积为 72821.26 平方米，其中商业 4000 平方米，住宅 60600 平方米，公共配套设施 4100 平方米（文化活动室 1600 平方米、邮政所 150 平方米、便民服务站 400 平方米、社区健康服务中心 1000 平方米、社区老年人日间照料中心 600 平方米、社区管理用房 300 平方米、社区警务室 50 平方米），物业管理用房 200 平方米，地上核增建筑面积 3921.26 平方米（架空休闲 1532.47 平方米、消防避难空间 2106.51 平方米、城市公共通道 282.28 平方米）。不计容建筑面积为 24789.71 平方米（公用设备用房 1923.62 平方米，共用停车场 22482.51 平方米，地上风井烟井 383.58 平方米）。项目新建 1 栋建筑（含 3 座 47 层住宅塔楼、2 层商业裙楼）。

2 施工期环境影响调查

经了解调查，本项目对施工现场发生的环境污染采取了预防、处理、应急等一系列环保措施，使《龙岗区横岗街道保安片区城市更新单元一期东片区（暂定名）环境影响评价报告表》和《深圳市龙岗区环境保护和水务局建设项目环境影响审查批复》（深龙环批[2018]700237 号）要求的施工期污染防治措施得到有效落实。本项目施工过程中未发生污染事故，对周边环境影响不大。

3 运营期环境影响调查

运营期环境因素包括：生活污水、医疗废水；发电机尾气；水泵、风机、发电机等配套设备噪声；生活垃圾、医疗垃圾等。

运营期环境保护措施主要包括：

（1）污/废水：项目排水按雨、污分流建设，生活污水设化粪池、车库冲洗废水设隔油池，社康中心医疗废水经收集后先进入消毒池处理，以上污水经预处理后接入市政管网进入横岗污水处理厂进行处理；经上述措施，项目运营后排放的废水不会对周边水体产生不良影响。

(2) 废气：项目共设置 1 台备用发电机，发电机房内已安装废气净化装置，建有烟道竖井，发电机废气排气口位于裙楼楼顶。

(3) 噪声：项目备用发电机、风机、水泵等产噪设备均布置于专用设备房内，并采取隔音降噪、吸声、减振等措施；经检测，项目发电机噪声排放达到标准要求，说明项目采取的声环境保护措施有效地降低了设备噪声对周边环境的影响。

(4) 固体废物：项目已设置多处垃圾分类收集桶，生活垃圾日产日清，集中收集并采取避雨措施堆放，统一由环境卫生部门进行无害化处理，对环境不会产生新的污染。医疗垃圾单独收集后交有资质单位处置，并签订处置拉运协议。

4 总结论

综上所述，根据本次环境影响调查，卓宏星辰花园（G08401-0099）2 栋不存在对环境有较大不良影响的重大工程变更；环境影响审批文件所提主要环保措施得到了相应的落实；相关环保设施已建成并投入正常使用；环保工程符合设计、施工和使用要求。因此，项目已达到竣工环境保护验收要求。

5 后续管理

- 1、加强污染治理设施运行管理，确保污染物达标排放，不得擅自拆除、闲置。
- 2、后续运营期如果出现因建设单位原因产生的环境影响，由深圳市卓宏新城实业有限公司负责牵头和协调，并接受环境保护主管部门提出的整改意见。
- 3、建筑物的功能变更或设置其它具体项目须按规定另行申报，由申报单位对产生的环境影响负责。