

北京南郊农场住宅及商业项目竣工环境 保护验收监测报告

建设单位:北京力迅房地产开发有限公司

编制单位:北京力迅房地产开发有限公司

二零一八年十月

建设单位法人代表：张立夫

编制单位法人代表：张立夫

项 目 负 责 人：王国勇

报 告 编 写 人：王国勇

建设单位：北京力迅房地产开发
有限公司

电话：64392350

传真：/

邮编：100102

地址：北京朝阳区广泽路 2 号

编制单位：北京力迅房地产开发
有限公司

电话：64392350

传真：/

邮编：100102

地址：北京朝阳区广泽路 2 号

目录

1 项目概况.....	6
2 验收依据.....	7
2.1 建设项目环境保护相关法律、法规和规章制度.....	7
2.2 建设项目环境影响报告书（表）及其审批部门审批决定.....	7
2.3 其他相关文件.....	8
3 项目建设情况.....	8
3.1 地理位置及平面布置.....	8
3.2 建设内容.....	8
3.3 公用工程.....	10
3.4 建设内容变化情况.....	10
3.5 水源及水平衡.....	11
3.9 生产工艺.....	12
4 环境保护设施.....	13
4.1 污染物治理/处置设施.....	13
4.2 环保设施投资及“三同时”落实情况.....	15
5 环境影响报告书（表）主要结论与建议及其审批部门审批决定.....	16
5.1 环境影响报告书（表）主要结论与建议.....	16
5.2 审批部门审批决定.....	17
5.3 审批意见落实情况.....	18
6 验收执行标准.....	19
7 验收监测内容.....	20
7.1 废水.....	20
7.2 废气.....	20

7.3 噪声监测.....	20
8 质量保证和质量控制.....	21
8.1 监测分析方法.....	21
8.2 监测仪器.....	21
8.3 人员资质.....	22
8.4 废气监测分析过程中的质量保证和质量控制.....	22
8.5 废水监测分析过程中的质量保证和质量控制.....	22
8.6 噪声监测分析过程中的质量保证和质量控制.....	22
9 验收监测结果.....	23
9.1 废水.....	23
10 环境管理检查.....	25
10.1 环保管理机构.....	25
10.2 运行期环境管理.....	25
10.3 环境管理情况分析.....	25
10.4 日常环境监测计划.....	25
11 验收监测结论与建议.....	25
11.1 环保设施调试运行效果.....	25
11.2 建议.....	26
附件 7 检测报告.....	38

1 项目概况

建设项目名称	北京南郊农场住宅及商业项目				
建设单位名称	北京力迅房地产开发有限公司				
建设地点	北京大兴区旧宫镇北京市南郊农场				
联系地址	北京朝阳区广泽路 2 号				
法人代表	张立夫	联系人	王国勇		
联系电话	13717535155	邮编	100102		
建设项目性质	新建√改扩建技改迁建（划√）				
行业类别及代码	房地产开发经营 K7210	环评形式	报告表		
环评报告表 审批部门及审 批文号	北京环境保护局 京环审 [2006]617 号	环评审批时间	2006 年 7 月 4 日		
环评报告 编制单位	浦华控股有限公司	环评时间	2006 年 6 月		
环保设施设计 单位	北京基亚特环保工程 有限公司	环保设施施工 单位	北京基亚特环保工程有限 公司		
监测单位	北京京畿分析测试中 心有限公司	现场监测时间	2018 年 10 月 18 日-10 月 19 日		
建设开工日期	2006 年 8 月	竣工日期	2009 年 3 月		
投资总概算	37842 万元	环保投资总 概算	853 万 元	比例	2.3%
实际总投资	37842 万元	实际环保投资	576 万 元	比例	1.5%

北京力迅房地产开发有限公司开发建设的北京南郊农场住宅及商业项目位于北京大兴区旧宫镇北京市南郊农场，为新建项目，项目总占地面积 60353.92m²，总建筑面积为 141740m²，包括 12 栋住宅楼和地下车库、社区服务站、文体活动中心、商业服务等少量公共服务设施。

项目于 2006 年 6 月由浦华控股有限公司编制完成了《北京南郊农场住宅及商业项目环境影响评价报告表》，于 2006 年 7 月 4 日取得了北京市环境保护局《关于北京南郊农场住宅及商业环境影响报告表的批复》（京环审 [2006]617 号）。项目于 2006 年 8 月开工建设，2009 年 3 月竣工。

根据《建设项目环境保护管理条例》、《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，2018年10月建设单位委托我公司对该项目进行环境保护验收监测工作。我公司接受委托后，依据国家有关法规文件、技术标准及该项目的环评文件，于2018年10月18日-10月19日对该项目建设情况进行了现场勘查和资料调研，并对废水、废气、噪声等污染源进行了样品采集和现场监测，编制了该项目的环境保护验收监测报告。

2 验收依据

2.1 建设项目环境保护相关法律、法规和规章制度

(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，2015年1月1日实施）；

(2) 《中华人民共和国大气污染防治法》（中华人民共和国主席令第三十一号，2015年8月29日）

(3) 《中华人民共和国水污染防治法》（中华人民共和国主席令第八十七号，2008年2月28日）；

(4) 《中华人民共和国环境噪声污染防治法》（全国人民代表大会常务委员会，1996年10月29日）；

(5) 《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（2016年11月7日）；

(6) 《建设项目环境保护管理条例》（国务院令第682号，2017年7月16日）；

(7) 《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评[2017]4号）；

(8) 《关于建设项目环境保护设施竣工验收监测管理有关问题的通知》(原国家环境保护总局环发[2000]38号)；

(9) 《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）。

2.2 建设项目环境影响报告书（表）及其审批部门审批决定

(1) 浦华控股有限公司《北京南郊农场住宅及商业项目环境影响评价报告表》，2006年6月；

(2) 北京市环境保护局，《关于北京南郊农场住宅及商业项目环境影响报告表的批复》京环审[2006]617号，2006年7月4日。

2.3 其他相关文件

- (1) 北京市《大气污染物综合排放标准》(DB11/501-2017);
- (2) 《水污染物综合排放标准》(DB11/307-2013);
- (3) 《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008)。

3 项目建设情况

3.1 地理位置及平面布置

(1) 地理位置：本项目位于北京大兴区旧宫镇北京市南郊农场，项目东南至五环路，西至灵秀山庄小区，南侧为空地，东北临旧头路。项目地理位置图见附图1，周边关系图见附图2。

(2) 厂区平面布置：本项目1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#楼位于项目的西北侧，8#、9#、10#、11#、12#楼在项目东南侧。平面布置见附图3。

3.2 建设内容

本项目主要建设内容包括 12 栋住宅楼和地下车库、社区服务站、文体活动中心、商业服务等少量公共服务设施。项目建设经济技术指标见表 3-1 和 3-2，建筑物明细见表 3-3。

表 3-1 项目建设经济技术指标

项目建设内容		变化情况
总用地面积	60353.92m ²	无
总建设用地面积：	49903.36m ²	无
其中，居住用地 R：	49903.36m ²	无
代征城市公共用地面积：	10450.56m ²	无
其中，代征道路用地面积：	8338.65m ²	无
代征绿化用地面积：	2111.91m ²	无
建筑占地面积：	8980m ²	无
总建筑面积：	141740m ²	无
地上总建筑面积：	109785m ²	无
其中：住宅建筑面积：	107215m ²	无
其他建筑面积：	2570m ²	无
地下总建筑面积：	31955m ²	无
其中：地下停车库（人防）：	22752m ²	无
库房及设备房面积：	9203m ²	无
总停车位：	831 辆	无
其中：地面停车位：	140 辆	无
地下停车位：	691 辆	无
绿化面积：	15490m ²	无

绿化率:	31.04%	无
道路停车面积:	12720m ²	无

表 3-2 项目公共服务设施配套建设指标

类别	序号	项目名称	指标		所处楼号	变化情况
			建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)		
医疗卫生	1	社会卫生服务站	100		12 栋	取消
文化体育	2	文体活动中心	1000			无
	3	室外文体活动场		2000		无
商业服务	4	商业服务	1000			无
社会管理服务	5	社会服务中心	160			无
	6	社会居民委员会	190			无
	7	物业管理用房	100			无

表 3-3 建筑物明细表

序号	楼号	单元	地上建筑面积(m ²)	地下建筑面积(m ²)	层数	高度(m)	户(套)数	主要功能	变化情况
1	8 [#]	A-1	3838.5	330	11	31.6	44	住宅	楼号改为6 [#]
2		A-2	3838.5	330	11	31.6	44	住宅	
3	7 [#]	A-3	3838.5	330	11	31.6	44	住宅	楼号改为5 [#]
4		A-4	3838.5	330	11	31.6	44	住宅	
5	9 [#]	A-5	3838.5	330	11	31.6	44	住宅	楼号改为7 [#]
6		A-6	3838.5	330	11	31.6	44	住宅	
7	10 [#]	A-7	3838.5	330	11	31.6	44	住宅	楼号改为11 [#]
8		A-8	3838.5	330	11	31.6	44	住宅	
9	6 [#]	B-1	4779.8	325.7	14	39.7	56	住宅	楼号改为3 [#]
10		B-2	4779.8	325.7	14	39.7	56	住宅	
11	11 [#]	B-3	4925.8	325.7	15	43	60	住宅	楼号改为10 [#]
12		B-4	4925.8	325.7	15	43	60	住宅	
13	1 [#]	C-1	5080	336	15	45	60	住宅	不变
14		C-2	5080	336	15	45	60	住宅	

15	2 [#]	C-3	5080	336	15	45	60	住宅	不变
16		C-4	5080	336	15	45	60	住宅	
17	3 [#]	C-5	5080	336	15	45	60	住宅	楼号 改为 4 [#]
18		C-6	5080	336	15	45	60	住宅	
19	4 [#]	C-7	5080	336	15	45	60	住宅	楼号 改为 8 [#]
20		C-8	5080	336	15	45	60	住宅	
21	5 [#]	C-9	5080	336	15	45	60	住宅	楼号 改为 9 [#]
22		C-10	5080	336	15	45	60	住宅	
23	12 [#]	D	8929	1240	12	45	180	住宅 及商 业配 套	不变

3.3 公用工程

(1) 供电：本项目由北京市供电局统一供电。

(2) 供暖与制冷：项目住宅冬季采暖均采用分户式燃气壁挂炉，配套商业采用空调采暖。

(3) 供水：本项目供水由灵秀山庄已建的自备井提供。

(4) 燃气：采用旧宫镇中压天然气市政管网供气。

3.4 建设内容变化情况

本项目建设内容与环评及其审批意见相比发生如下变化：

(1) 取消社会卫生服务站；

(2) 部分楼号发生变化。

项目实际建设内容如下表：

表 3-3 项目建设内容变化表

项目组成		设计建设规模、建设内容	实际建设情况	变化情况 说明
主体工程		主要建设内容包括 12 栋住宅楼和地下车库、社会卫生服务站、社区服务站、文体活动中心、商业服务等少量公共服务设施。	主要建设内容包括 12 栋住宅楼和地下车库、社会卫生服务站、社区服务站、文体活动中心、商业服务等少量公共服务设施。	取消社会卫生服务站，部分楼号发生变化
环保	废气	地下车库采用机械送排风，共有 3 个排风口，高度为	地下车库采用机械送排风，共有 3 个排风口，高度为	无变化

工程		2.5m。	2.5m。	
		项目住宅采用天然气壁挂炉采暖，天然气燃烧产生SO ₂ 、NO _x 、CO、烟尘等。	项目住宅采用天然气壁挂炉采暖，天然气燃烧产生SO ₂ 、NO _x 、CO、烟尘等。	无变化
	废水	本项目生活污水经中水处理站处理后回用于绿化、车库地面冲洗和冲厕，多余部分排入小红门污水处理厂。	本项目生活污水经中水处理站处理后排入市政管网，最终排入小红门污水处理厂。	无变化
	噪声	项目噪声主要来自于设备噪声和商业噪声以及进出的机动车噪声，采取基础减震、墙体隔声等措施。	项目噪声主要来自于设备噪声和商业噪声以及进出的机动车噪声，采取基础减震、墙体隔声等措施。	无变化
	固体废物	生活垃圾由当地环卫部门负责清运，日产日清。	生活垃圾由当地环卫部门负责清运，日产日清。	无变化
公共工程	供水	本项目供水由灵秀山庄已建的自备井提供。	本项目供水由灵秀山庄已建的自备井提供。	无变化
	供电	由北京市供电局统一供电。	由北京市供电局统一供电。	无变化
	供暖与制冷	项目住宅冬季采暖均采用分户式燃气壁挂炉，配套商业采用空调采暖。	项目住宅冬季采暖均采用分户式燃气壁挂炉，配套商业采用空调采暖。	无变化
	燃气	采用旧宫镇中压天然气市政管网供气。	采用旧宫镇中压天然气市政管网供气。	无变化

3.5 水源及水平衡

本项目供水由灵秀山庄已建的自备井提供，主要为生活用水、地下车库冲洗水和绿化用水。生活用水量为28.8m³/a，地下车库冲洗水为0.2m³/a，绿化用水量为0.7m³/a，其他用水量为3.0m³/a，年总用水量约为32.7万m³/a，生活污水产生量为28.8万t/a。

本项目水平衡图见图3-1。

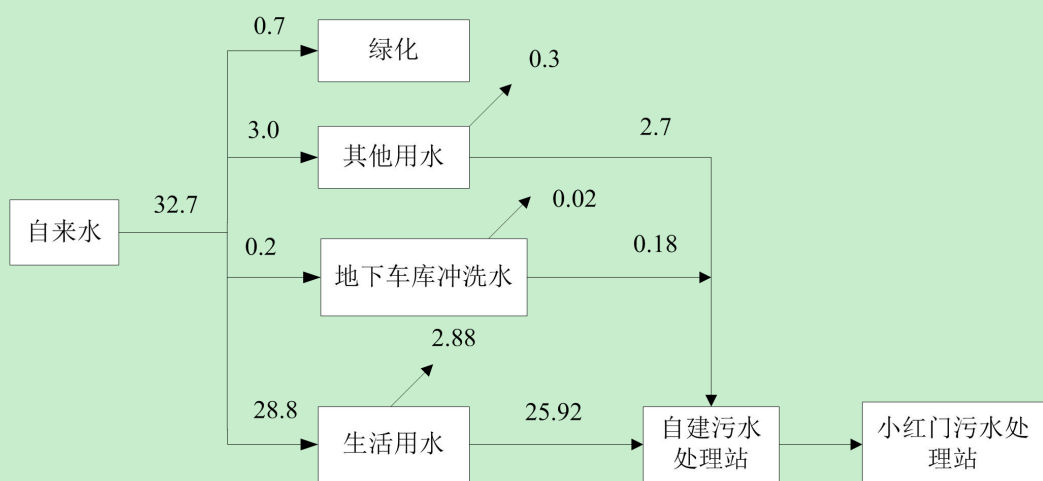


图3-1 水平衡图 (单位: $10^4\text{m}^3/\text{a}$)

3.9 生产工艺

1、工艺流程

本项目为房地产开发项目，不涉及工艺流程。

2、主要污染工序

1) 废气：本项目废气主要为地下车库废气和住宅壁挂炉烟气。

2) 废水：本项目外排废水主要为生活污水。

3) 噪声：本项目噪声源主要为风机、水泵等机械设备噪声，商业营业噪声以及汽车行驶噪声等。

4) 固体废物：本项目产生的固体废物包括中水处理站污泥和生活垃圾。

本项目主要污染物产生情况见表 3-6。

表 3-6 项目产生的污染物清单

类别	排放源	污染物名称
废气	地下车库废气	CO、NO _x 、烃类气体
	壁挂炉烟气	烟尘、SO ₂ 、NO _x
废水	生活污水	化学需氧量、氨氮、悬浮物、pH 值、五日生化需氧量
噪声	风机、水泵、汽车、商业噪声	噪声
固废	生活垃圾	生活垃圾
	一般固废	中水处理站

4 环境保护设施

4.1 污染治理/处置设施

4.1.1 废水

本项目废水主要为生活污水，主要污染物为化学需氧量、五日生化需氧量、悬浮物、氨氮等，经中水处理站处理后排入小红门污水处理站。本项目废水产生及治理情况见表4-1。

表4-1 废水产生及治理情况

废水类别	来源	污染物种类	排放规律	排放量(m³/a)	治理设施	排放去向
生活污水	日常生活	化学需氧量、五日生化需氧量、悬浮物、氨氮	连续	28.8×10 ⁴	中水处理站	小红门污水处理站

本项目自建一座日处理规模约为800吨的中水处理站，生活污水经中水处理站处理后排入市政管网，最终排入小红门污水处理厂。中水处理站工艺流程见图4-2。



图4-1 项目自建中水处理站现场照片

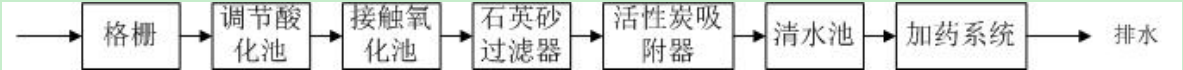


图4-2 本项目污水处理站工艺流程图

4.1.2 废气

本项目产生的废气主要为地下车库废气和住宅壁挂炉烟气。

地下车库设有独立的机械送排风系统，地面设3个排气口，高度为2.5m。

住宅壁挂炉烟气为天然气燃烧产生的废气，通过排气筒向窗外排放。

本项目废气产生及治理情况见表4-2。

表4-2 废气产生及治理情况

废气名称	来源	污染物种类	排放方式	治理设施	排气筒高度 (m)	排放去向
地下车库废气	地下车库	颗粒物、二氧化硫、氮氧化物、非甲烷总烃	无组织排放	/	2.5	大气
壁挂炉烟气	壁挂炉	颗粒物、二氧化硫、氮氧化物	无组织排放	/	/	大气

本项目废气治理设施见下图：



图 4-3 项目废气处理设施现场照片

4.1.3 噪声

本项目噪声源主要为风机、水泵和汽车行驶产生的噪声。采取墙体隔声，基础减震、禁止车辆鸣笛等措施。

4.1.4 固体废物

本项目运营期产生的固体废物主要包括一般工业固体废物和生活垃圾。

一般工业固体废物包括中水处理站污泥和栅渣，年产生量约为10t，由环卫部门定期清运。

生活垃圾产生量为1205t/a，实行分类收集，由环卫部门对生活垃圾进行清运，做到日产日清。



图4-4 生活垃圾收集照片

4.2 环保设施投资及“三同时”落实情况

本项目实际总投资 37842 万元，其中环保投资 853 万元，占总投资的 2.3%，主要用于营运期噪声、废水及固体废物的治理。项目环保设施实际投资及“三同时”制度落实情况表 4-3。

表 4-3 环保设施实际投资情况“三同时”落实情况表

污染类型	治理对象	环保设施	投资估算 (万元)	实际投资 (万元)
废气	地下车库废气	机械排风+2.5m 高排风口	/	/
	壁挂炉烟气	无组织排放	/	/
废水	生活污水	进入中水处理站，处理后排入小红门污水处理站处理	370	370
噪声	风机、水泵、汽车和设备噪声	选购低噪声仪器设备、减振、隔声、合理布局	353	70
固废	一般固废	环卫部门及时清运污泥和格栅	/	3
	生活垃圾	生活垃圾分类收集箱	/	3
绿化		/	80	80
施工期污染控制		/	50	50
合计			853	576

5 环境影响报告书（表）主要结论与建议及其审批部门审批决定

5.1 环境影响报告书（表）主要结论与建议

表5-1 环境影响评价报告表主要结论与建议

序号	类型	主要结论与建议
1	大气环境	项目在用地内北侧建设地下车库，地下车库共两层，停车总位数为691辆，其中地下一层停车340辆，地下二层停车351辆。通风系统采用机械送排风，共有3个排风口，高度为2.5m。 经核算，该项目地下车库单个排气筒在高峰时段排放的各污染物的排放速率分别为：THC：0.017kg/h，NO_x：0.002kg/h；平时个污染物的排放速率分别为：THC：0.010kg/h，CO：0.053kg/h，NO_x：0.001kg/h，在采取了建议措施后，均能够满足根据《大气污染物综合排放标准》GB16297-1996的推算限值，对周围环境的影响较小。 该项目共有12栋楼1364户住宅采用燃天然气的壁挂炉采暖。经核算，该项目采暖期壁挂炉产生的废气污染物产生量为：烟尘1.38t/a、SO₂0.82t/a，NO_x8.07t/a，CO1.60t/a。壁挂炉烟气排空后对周围环境影响很小。
2	水环境	本项目产生的废水经自建中水处理站处理后部分中水回用，其余排入项目用地东南侧360米处的凉水河。该项目生活污水年产生量为28.8万m³/a，经过中水处理站处理并回用部分中水后，实际排放的水量为17.3万m³/a。该项目排水能够满足北京市《水污染物排放标准》（DB11/307—2005）中的排入地表水体及其汇水范围的水污染物排放限值三级限值，对周围环境影响不大。
3	声环境	该项目建成后噪声主要来自于设备噪声和商业噪声以及进出的机动车噪声。该项目在采取本报告表建议的相应消声、减振等措施后，项目设备及其他噪声分别经建筑墙体隔声、距离衰减和植被降噪作用后，对周围声环境质量的影响较小。 项目周围的噪声源主要是道路交通噪声以及西侧的燃煤锅炉产生的噪声，采纳建议的隔声窗后对本项目的影响较小。
4	固体废物	该项目建成后产生的固体废弃物主要是生活垃圾，日产垃圾量为3.3t/d，年产垃圾量为1205t/a。 该项目固体废物集中收集、及时清运并对处置处进行防渗处理后，对周围环境质量的影响很小。

5	高压 输电 线	在项目厂界东侧边界外有2条220KV双回路高压线。根据现场监测，各监测点的工频电场强度在27.6~1960V/m之间，均能够满足《500KV超高压送变电工程电磁辐射环境影响评价技术规范》HJ/T24-1998规定的4000V/m的限值。工频磁感应强度的垂直分量在0.743-1.319 μ T之间，水平分量在0.136-1.964 μ T之间，均能够满足国际辐射保护委员会关于公众全天候辐射时的工频磁场限值0.1mT（即100 μ T）。该项目用地边界处的无线电干扰场强低于39dB（μ V/m）。 此外，参考以往监测数据，项目场地内不同高度的工频电磁辐射强度和工频磁感应强度也能够满足相应的国家标准。该项目用地东侧边界外的高压线对项目产生的影响不大。
6	总量	该项目需要核算总量的污染物为SO₂、烟尘、COD和氨氮，其排放总量分别为：0.82t/a、1.38t/a、6.9t/a和1.7t/a。

5.2 审批部门审批决定

一、同意在大兴旧宫镇北京南郊农场实施本项目。建设住宅楼及配套建筑。项目占地约6.03万平方米、建筑面积约14.17万平方米，总投资约3.78亿元。主要污染物为废水、噪声等。

二、拟建项目须实行雨污分流，生活污水须经中水处理站处理后优先回用，剩余污水经市政污水管道排入小红门污水处理厂。市政污水管道须尽快接入小红门污水处理厂，未接入前，水污染物排放执行北京市《水污染物排放标准》（DB11/307-2005）排入V类水体及其汇水范围的三级标准；接入小红门污水处理厂后，执行排入城镇污水处理厂限值。

三、拟建项目供暖使用燃气分户供暖，禁止新建燃煤锅炉。地下停车场废气排放执行国家《大气污染物综合排放标准》(GB16397-1996)中相关污染物限值。住宅楼底层不得设置餐饮、汽修、洗衣等噪声、异味扰民的项目。

四、拟建项目水泵、风机等固定噪声源须采取消声、隔声、减振等措施，项目边界及小区内噪声执行《工业企业厂界噪声标准》其他边界及小区内噪声I类标准。临五环路及旧头路一侧居民住宅均须安装计权隔声量不低于25分贝的隔声窗。

五、拟建项目施工前，须制定工地扬尘控制方案。施工中接受有关部门监督检查，执行《北京市建设工程施工现场管理办法》和《建筑施工厂界噪声限值》（GB12523-90）中的规定，采取有效措施防尘、降噪，不得施工扰民，施工渣土必

须覆盖，严禁将施工产生的渣土带入交通道路，遇有4级以上大风要停止拆除和土方工程。

五、工程竣工后投入试运行三个月内须到市环保局申请办理环保验收手续。

5.3 审批意见落实情况

按照北京市环境保护局对该项目环境影响报告表审批意见的要求，现场进行了检查，检查情况见表5-2。

表 5-2 环保审批意见执行情况

序号	审批意见的要求	落实情况
1	同意在大兴旧宫镇北京南郊农场实施本项目。建设住宅楼及配套建筑。项目占地约 6.03 万平方米、建筑面积约 14.17 万平方米，总投资约 3.78 亿元。主要污染物为废水、噪声等。	已落实。项目位于大兴旧宫镇北京南郊农场。建设住宅楼及配套建筑。项目占地约 6.03 万平方米、建筑面积约 14.17 万平方米，总投资约 3.78 亿元。主要污染物为废水、噪声等。
2	拟建项目须实行雨污分流，生活污水须经中水处理站处理后优先回用，剩余污水经市政污水管道排入小红门污水处理厂。市政污水管道须尽快接入小红门污水处理厂，未接入前，水污染物排放执行北京市《水污染物排放标准》（DB11/307-2005）排入 V 类水体及其汇水范围的三级标准；接入小红门污水处理厂后，执行排入城镇污水处理厂限值。	已落实。项目实行雨污分流，生活污水经中水处理站处理后经市政污水管道排入小红门污水处理厂，经检测，排水符合（DB11/307-2013）中的“表 3 排入公共污水处理系统的水污染物排放限值”。
3	拟建项目供暖使用燃气分户供暖，禁止新建燃煤锅炉。地下停车场废气排放执行国家《大气污染物综合排放标准》（GB16397-1996）中相关污染物限值。住宅楼底层不得设置餐饮、汽修、洗衣等噪声、异味扰民的项目。	已落实。使用燃气分户供暖，未新建燃煤锅炉。地下停车场废气排放符合北京市《大气污染物综合排放标准》（DB11/501-2017）中相关污染物限值。住宅楼底层未设置餐饮、汽修、洗衣等噪声、异味扰民的项目。
4	拟建项目水泵、风机等固定噪声源须采取消声、隔声、减振等措施，项目边界及小区内噪声执行《工业企业厂界噪声标准》其他边界及小区内噪声 I 类标准。临五环路及旧头路一侧居民住宅均须安装计权隔声量不低于 25 分贝的隔声窗。	已落实。该项目水泵、风机等固定噪声源采取消声、隔声、减振等措施，项目厂界噪声符合《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中的 1 类标准。临五环路及旧头路一侧居民住宅均须安装计权隔声量不低于 25 分贝的隔声窗。

5	拟建项目施工前，须制定工地扬尘控制方案。施工中接受有关部门监督检查，执行《北京市建设工程施工现场管理办法》和《建筑施工厂界噪声限值》（GB12523-90）中的规定，采取有效措施防尘、降噪，不得施工扰民，施工渣土必须覆盖，严禁将施工产生的渣土带入交通道路，遇有4级以上大风要停止拆除和土方工程。	已落实。该项目施工期间未发生扰民现象。
---	--	---------------------

6 验收执行标准

（1）水污染物排放标准

本项目产生的生活污水经自建的中水处理站处理后排入小红门污水处理站。排水执行北京市《水污染物综合排放标准》（DB11/307-2013）中的“表3 排入公共污水处理系统的水污染物排放限值”，具体见表6-1。

表 6-1 水污染物排放标准限值（单位：mg/L，pH 值除外）

序号	污染物名称	排放限值
1	pH 值（无量纲）	6.5~9
2	悬浮物	400
3	五日生化需氧量	300
4	化学需氧量	500
5	氨氮	45
6	动植物油	50

（2）大气污染物排放标准

本项目中的地下车库废气经3根2.5m高排风口排放，属于无组织排放，执行北京市《大气污染物综合排放标准》（DB11/501-2017）表3中对应的浓度限值，各污染物排放标准限值见表6-2。

表 6-2 大气污染物排放标准限值

监测项目	浓度限值（mg/m ³ ）
颗粒物	0.30（差值）
二氧化硫	0.40（差值）
氮氧化物	0.12（差值）
非甲烷总烃	1.0

（3）噪声排放标准

本项目厂界噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中的 1 类标准，噪声排放限值见表 6-3。

表 6-3 工业企业厂界环境噪声排放标准 单位：dB（A）

项目厂界外声功能区类别	噪声值	
	昼间	夜间
1 类	55	45

（4）固体废物

一般工业固体废物执行《一般工业固体废物贮存、处置场污染控制标准》（GB18599-2001）及其修改单（环境保护部公告 2013 年第 36 号）的规定；生活垃圾执行《北京市生活垃圾管理条例》。

7 验收监测内容

验收监测期间，本项目正常运营，环保设施正常运转，达到国家建设项目竣工环境保护验收监测的要求。根据环境管理部门的要求，结合污染治理和排放情况，确定本次验收监测内容为废气、废水、噪声。

7.1 废水

本项目废水为生活污水，验收监测内容见下表 7-1。

表 7-1 废水验收监测内容

类别	监测点位	监测因子	监测频次	监测周期
生活污水	总排口	化学需氧量、氨氮、悬浮物、pH 值、五日生化需氧量、动植物油	每天 3 次	2 天

7.2 废气

本项目废气验收监测内容见下表 7-2，监测点位图见附图 2。

表 7-2 废气验收监测内容

废气名称	监测点位	监测因子	监测频次	监测周期
无组织废气	上风向 1 个点，下风向 3 个点	颗粒物、二氧化硫、氮氧化物、非甲烷总烃	每天 3 次	2 天

7.3 噪声监测

本项目厂界噪声验收监测内容见下表 7-3，监测点位图见附图 2。

表 7-3 厂界噪声验收监测内容

监测点位名称	监测因子	监测频次	监测周期
厂界四周各布设 1 个监测点	等效连续 A 声级 [Leq（A）]	每天昼间 1 次，夜间 1 次	2 天

8 质量保证和质量控制

8.1 监测分析方法

废气、废水、噪声的监测分析方法见表 8-1。

表 8-1 废气、废水、噪声监测分析方法

类别	分析方法	
固定污染源废气	颗粒物	GB/T 16157-1996 固定污染源排气中颗粒物测定与气态污染物采样方法
		HJ 836-2017 固定污染源废气 低浓度颗粒物的测定 重量法
	氮氧化物	HJ 693-2014 固定污染源废气 氮氧化物的测定 定位电极法
	二氧化硫	HJ 57-2017 固定污染源废气 二氧化硫的测定 定电位电解法
	锡及化合物	HJ/T 65-2001 大气固定污染源 锡的测定 石墨炉原子吸收分光光度法
无组织废气	氨	HJ533-2009 环境空气和废气 氨的测定 纳氏试剂分光光度法
	硫化氢	《空气和废气监测分析方法》第四版 增补版第三篇 第一章 十一 硫化氢（二）亚甲基蓝分光光度法（B
	臭气浓度	GB/T 14675-93 空气质量 恶臭的测定 三点比较式臭袋法
油烟	饮食业油烟	GB 18483-2001 饮食业油烟排放标准（试行）
废水	化学需氧量	HJ 828-2017 水质化学需氧量的测定重铬酸盐法
	氨氮	HJ 535-2009 水质氨氮的测定纳氏试剂分光光度法
	悬浮物	GB 11901-89 水质悬浮物的测定 重量法
	pH 值	水质 pH 值的测定 玻璃电极法 GB 6920-86
	五日生化需氧量	HJ 505-2009 水质五日生化需氧量（BOD ₅ ）的测定稀释与接种法
噪声	厂界噪声	工业企业厂界环境噪声排放标准 GB 12348-2008 环境噪声监测技术规范 噪声测量值修正 HJ 706-2014

8.2 监测仪器

表 8-2 主要监测仪器一览表

序号	名称	型号	编号
1	多功能声级计	NL-20 型	SB-025
2	声校准器	ND-9B 型	SB-063
3	自动烟尘(气)测试仪	GH-60E 型测试仪	SB-035

4	综合气象追踪仪	5500	SB-020
5	电子天平	MS105DU 型	SB-102
6	电热恒温鼓风干燥箱	101-1 型	SB-008
7	生化培养箱	SHH-150L 型	SB-074
8	紫外可见分光光度计	UV-1800 型	SB-003
9	酸度(pH)计	PHS-3C 型	SB-007
10	标准化学需氧量消解器	HCA-100 型	SB-034
11	原子吸收分光光度计	AA-7003 型	SB-038
12	便携式红外测油仪	OIL-9 型	SB-050

8.3 人员资质

参加本项目的所有监测人员、实验室分析人员均经考核合格后持有上岗证书。

8.4 废气监测分析过程中的质量保证和质量控制

排气筒废气监测按《固定污染源排气中颗粒物测定与气态污染物采样方法》（GB/T 16157-1996）的有关要求执行。采样位置应优先选择在垂直管段，应避开烟道弯头和断面急剧变化的部位。对于规则圆形或矩形管道，采样位置应设置在距弯头、阀门、变径管下游方向不小于 6 倍直径处，和距上述部件上游方向不小于 3 倍直径处。在采样位置距弯头或变径处位置较近，或在烟道气流不稳处采样时应适当增加监测点数。

污染源无组织排放监控点空气按照 HJ /T 55 或者其他相关标准布点和采样。将注入除烃空气的采样容器带至采样现场，与同批次采集的样品一起送回实验室分析。采集样品的玻璃注射器应小心轻放，防止破损，保持针头端向下状态放入样品保存箱内保存和运送。样品常温避光保存，采样后尽快完成分析。玻璃注射器保存的样品，放置时间不超过 8h；气袋保存的样品，放置时间不超过 48h。

8.5 废水监测分析过程中的质量保证和质量控制

本项目废水采样、运输、保存、分析全过程严格按照《地表水和污水监测技术规范》、《环境水质监测质量保证手册》（第四版）的规定进行。废水样品采用平行样和质控样、加标回收率控制样品精密度和准确度，项目采用 10%质控样分析控制样品准确度和精密度。

8.6 噪声监测分析过程中的质量保证和质量控制

监测仪器使用精度为Ⅱ级以上的声级计，其性能符合《声级计电声性能及测量方法》(GB3875)的规定要求。监测仪器每次测量前后均需进行校准，示值偏差不得

大于 0.5dB(A)，否则测量无效，声校准器应满足 GB/T15173 对 1 级或 2 级声校准器的要求，测量时传声器加防风罩。每年送计量部门校核。根据《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）的要求进行布点，一般情况下，测点选工业企业在厂界外 1m，高度 1.2m 以上，距任一反射面距离不小于 1m 的位置，当厂界外有围墙且周围有受影响的噪声敏感建筑物时，测点应选在厂界外 1m，高于围墙 0.5m 以上的位置。

测量应在无雨雪、无雷电天气，风速 5m/s 以下时进行。在监测过程中，注意减少其他无关声源和干扰因素对测量结果的影响。

表 8-3 噪声仪校准记录表（单位：dB（A））

仪器名称	编号	使用前校准值	使用后校准值	示值误差	允许范围	是否合格
多功能声级计	SB-025	93.8	93.8	0	0.5	合格
备注	使用 ND-9B 型声校准器					

9 验收监测结果

本项目运营过程中产生的主要污染物为废气、废水、噪声和固体废物。公司于 2018 年 10 月 18 日-10 月 19 日对该项目的废气、废水、噪声进行了环境保护验收监测，对固体废物的处理、处置情况进行了调查。在验收监测期间，项目正常运营，各设备、环保设施正常运转。

9.1 废水

本项目废水监测结果汇总见表 9-1。

表 9-1 废水监测结果（单位 mg/L，pH 值无量纲）

监测日期	监测点位	监测项目	检测结果				标准限值	是否达标
			第一次	第二次	第三次	范围/平均值		
2018-8-1	污水处理站进水口	pH 值					6.5-9	达标
		化学需氧量					500	达标
		氨氮					45	达标
		悬浮物					400	达标
		五日生化需氧量					300	达标
	污水	pH 值					6.5-9	达标

	处理 站出 水口	化学需氧量					500	达标
		氨氮					45	达标
		悬浮物					400	达标
		五日生化需氧量					300	达标
2018- 8-2	污水 处理 站进 水口	pH 值					6.5-9	达标
		化学需氧量					500	达标
		氨氮					45	达标
		悬浮物					400	达标
		五日生化需氧量					300	达标
	污水 处理 站出 水口	pH 值					6.5-9	达标
		化学需氧量					500	达标
		氨氮					45	达标
		悬浮物					400	达标
		五日生化需氧量					300	达标

上表废水监测结果表明，本项目生活污水经自建污水处理站处理后，化学需氧量、氨氮、悬浮物、pH 值、五日生化需氧量等各项指标均满足北京市《水污染物综合排放标准》DB11/307-2013“表 3 排入公共污水处理系统的水污染物排放限值”的要求，废水排放满足环评报告表及其审批意见的要求。

10 环境管理检查

10.1 环保管理机构

北京南郊农场住宅及商业项目环境管理由物业管理公司负责监督，由环保组织机构成员负责工程环境管理工作，定期进行巡检环境影响情况，及时处理环境问题，并进行有关环境保护法规宣传工作。

10.2 运行期环境管理

北京南郊农场住宅及商业项目设立专门的环境管理部门，配备相应专业的管理人员，负责监督国家法规、条例的贯彻执行情况，制订和贯彻环保管理制度，监控本工程的主要污染，对各部门、操作岗位进行环境保护监督和考核。

10.3 环境管理情况分析

北京南郊农场住宅及商业项目设置了相应的环境管理机构，并且正常履行了环境职责，运行初期的检测工作也已经完成，后续检测计划按周期正常进行。

10.4 日常环境监测计划

表 10-1 日常监测计划

类别	监测位置	监测项目	监测频率
废气	厂界上下风向	颗粒物、二氧化硫、氮氧化物、非甲烷总烃	每半年一次
废水	总排口	pH 值、化学需氧量、悬浮物、五日生化需氧量、氨氮	每半年一次
噪声	厂界四周外 1 米	等效连续 A 声级	每半年一次

11 验收监测结论与建议

11.1 环保设施调试运行效果

北京南郊农场住宅及商业项目履行了环境影响评价审批手续，根据环境影响评价和国家环保部的要求，按照环评和批复的要求进行了环保设施的建设，验收监测期间，项目生产负荷满足验收监测对工况的要求。

(1) 废气

本项目产生的废气包括地下车库废气和住宅壁挂炉烟气。

地下车库设有独立的机械送排风系统，地面设 3 个排气口，高度为 2.5m。

住宅壁挂炉烟气为天然气燃烧产生的废气，通过排气筒向窗外排放。

经检测，厂界无组织颗粒物、二氧化硫、氮氧化物、非甲烷总烃排放满足北京市《大气污染物综合排放标准》（DB11/501-2017）中表3规定的标准限值。因此废气排放满足环评报告表及其审批意见的要求。

（2）废水

本项目废水主要为生活污水，经自建的中水处理站处理后排入小红门污水处理站。污水排放满足北京市《水污染物综合排放标准》DB11/307-2013“表3排入公共污水处理系统的水污染物排放限值”的要求，因此废水排放满足环评报告表及其审批意见的要求。

（3）噪声

本项目噪声源主要为风机、水泵和汽车行驶时产生的噪声。经墙体隔声，基础减震，车辆禁止鸣笛等措施后，项目边界四周昼、夜间噪声均可满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中1类标准，噪声排放满足环评报告表及其审批意见的要求。

（4）固体废物

本项目运营期产生的固体废物主要包括一般工业固体废物和生活垃圾。

一般工业固体废物为污水处理站污泥和栅渣，由环卫部门定期清运。

生活垃圾实行分类收集，由环卫部门对生活垃圾进行清运，做到日产日清。

固体废物处置情况满足《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》、《一般工业固体废物贮存、处置场污染控制标准》（GB18599-2001）及其修改单中的有关要求，生活垃圾处置情况满足《北京市生活垃圾管理条例》。

11.2 建议

- （1）认真执行公司制定的环境保护管理程序，加强环境管理工作。
- （2）定期对员工进行培训，提高全体员工的环保意识和自我保护意识。
- （3）定期对废水处理设施进行维护，保证污染物达标排放。
- （4）定期对仪器设备进行维护，减少振动和噪声。

附件

附图1 项目地理位置图

附图2 项目周边关系及监测点位图

附图3 平面布置图

附件4 项目核准批复

附件 5 营业执照

附件 6 环评审批意见

附件 7 检测报告

建设项目竣工环境保护“三同时”验收登记表

填表单位（盖章）：北京力迅房地产开发有限公司 填表人（签字）：

项目经办人（签字）：

建 设 项 目	项目名称		北京南郊农场住宅及商业项目				项目代码				建设地点		北京大兴区旧宫镇北京市南郊农场			
	行业类别（分类管理名录）		房地产开发经营				建设性质		■新建 □改扩建 □技术改造		项目厂区中心经度/纬度					
	设计生产能力		/				实际生产能力		/		环评单位		浦华控股有限公司			
	环评文件审批机关		北京市环境保护局				审批文号		京环审[2006]617号		环评文件类型		报告表			
	开工日期		2013-12				竣工日期		2017-4		排污许可证申领时间					
	环保设施设计单位		北京基亚特环保工程有限公司				环保设施施工单位		北京基亚特环保工程有限公司		本工程排污许可证编号					
	验收单位		北京京畿分析测试中心有限公司				环保设施监测单位		北京京畿分析测试中心有限公司		验收监测时工况					
	投资总概算（万元）		37842				环保投资总概算（万元）		853		所占比例（%）		2.3			
	实际总投资		37842				实际环保投资（万元）		576		所占比例（%）		1.5			
	废水治理（万元）		370	废气治理（万元）			噪声治理（万元）		70	固体废物治理（万元）		6	绿化及生态（万元）		80	其他（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						
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)	本期工程核定排放总量(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)			
	废水															
	化学需氧量															
	氨氮															
	石油类															
	废气															
	二氧化硫															
	烟尘															
	工业粉尘															
	氮氧化物															
工业固体废物																
与项目有关的其他特征污染物																

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——万吨/年；废气排放量——万标立方米/年；工业固体废物排放量——万吨/年；

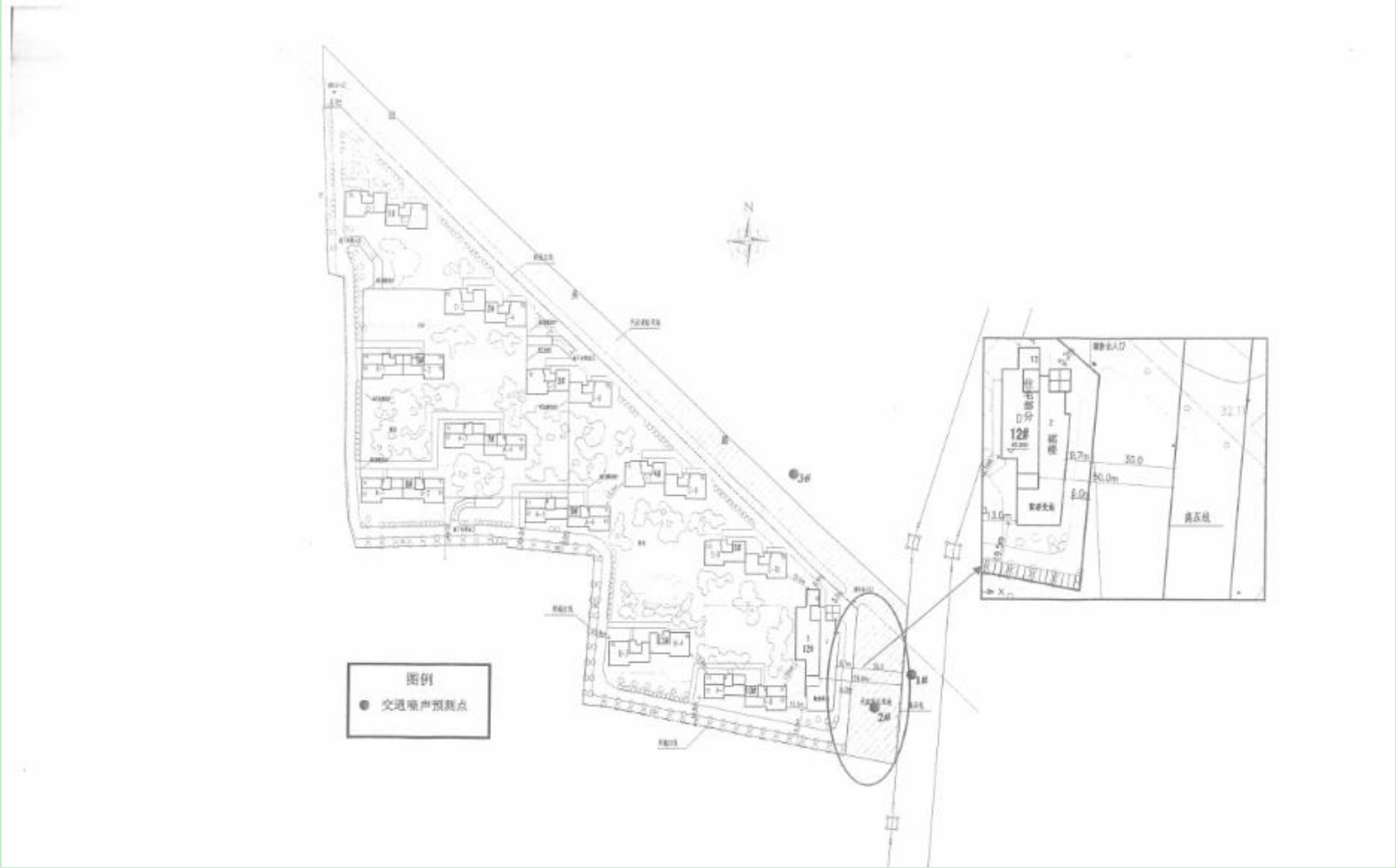
附图 1 地理位置图



附图 2 周边关系及监测点位图



附图 3 平面布置图



北京市发展和改革委员会 北京市建设委员会

京发改〔2006〕1000号

签发人：宋 宇
张家明

关于大兴区旧宫镇北京市南郊农场住宅及 商业项目核准的批复

大兴区发展改革委：

你委《关于北京市大兴区旧宫镇北京市南郊农场住宅及商业开发项目核准的请示》（京兴发改文〔2006〕77号）收悉。根据市规划委《规划意见书》（2005规意选字0173号）、《北京市国有土地使用权挂牌出让成交确认书》（京兴土整储挂函〔2005〕044号）、市国土局《北京市国有土地使用权出让合同》（京地出〔合〕字〔2006〕第0091号）、市规划委基础设施处《大兴区旧宫镇南郊农场项目交通影响评价评审意见》（基规交评2005158）、市环保局《关于大兴区旧宫镇南郊农场住宅及商业项目环境影响报告表的批复》（京环审〔2006〕289号）、北京力迅房地产开发有限公司股东会决议等相关文件，经研究，同意北京力迅房地产开发有限

公司开发建设大兴区旧官镇南郊农场住宅及商业项目。现就有关核准事项批复如下：

一、规划范围：位于大兴区旧官镇，其四至为东至五环路、南至北京春光房地产开发有限公司用地和大兴区旧官镇三村土地、西至北京春光房地产开发有限公司用地、北至旧头路。具体用地范围由市规划委确定。

二、规划用地：规划总用地面积 60353 平方米，其中规划建设用地面积 49903 平方米，代征道路用地 8338 平方米，代征绿化用地 2111 平方米。

三、规划建设：建筑控制规模为 109787 平方米，建设内容为住宅及配套设施。

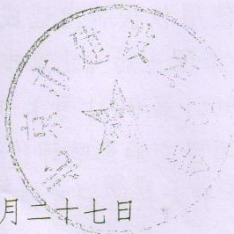
四、投资及资金来源：项目总投资估算为 37842 万元，全部由北京力迅房地产开发有限公司筹措解决。

五、本批复附招标核准意见书 1 份。

六、本批复有效期为两年。

请据此办理有关手续。

附件：建设项目招标方案核准意见书



二〇〇六年六月二十七日

(联系人：投资处 陈 珺； 联系电话：66415588-0420)

北京市大兴区发展和改革委员会

京兴发改转[2006]15号

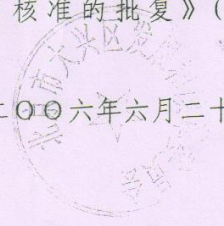
关于转发北京市发展和改革委员会 《关于大兴区旧宫镇北京市南郊农场住宅及商业项 目核准的批复》的通知

北京力迅房地产开发有限公司：

你单位申报的《关于北京市大兴区旧宫镇北京市南郊农场住宅及商业开发项目核准的请示》已经北京市发展和改革委员会批复。现转发给你单位，请据此按有关要求抓紧进行下一步工作。

附：北京市发展和改革委员会《关于大兴区旧宫镇北京市南郊农场住宅及商业项目核准的批复》（京发改[2006]1000号）。

二〇〇六年六月二十七日



附件 5 营业执照

编号:No.1 01543198



营 业 执 照

(副 本) (2-2)

统一社会信用代码 91110115784842715E

名 称 北京力迅房地产开发有限公司
类 型 其他有限责任公司
住 所 北京市大兴区旧宫镇上筑家园12号楼1层17号
法定代表人 张立夫
注 册 资 本 5000万元
成 立 日 期 2005年12月29日
营 业 期 限 2005年12月29日 至 2025年12月28日
经 营 范 围 房地产开发；销售商品房、建筑材料、金属材料、装饰材料、五金交电、机械电器设备；房地产信息咨询（中介除外）；物业管理；家居装饰；技术开发、转让、服务、培训；组织文化交流活动（不含演出）；承办展览展示；机动车公共停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）


在线扫码获取详细信息

登记机关 

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。 2015 年 11 月 06 日

北京市环境保护局

京环审〔2006〕617号

北京市环境保护局关于北京南郊农场住宅及 商业项目环境影响报告表的批复

北京力迅房地产开发有限公司：

你单位报送的《北京南郊农场住宅及商业项目环境影响报告表》（项目编号：评审A2006-0411）及有关文件收悉。经审查，批复如下：

一、同意在大兴区旧宫镇北京南郊农场实施本项目。建设住宅楼及配套建筑。项目占地约6.03万平方米、建筑面积约14.17万平方米，总投资约3.78亿元。主要污染物为废水、噪声等。

二、拟建项目须实行雨污分流，生活污水须经中水处理站处理后优先回用，剩余污水经市政污水管道排入小红门污水处理厂。市政污水管道须尽快接入小红门污水处理厂，未接入前，水污染物排放执行北京市《水污染物排放标准》（DB11/307-2005）排入

V类水体及其汇水范围的三级标准；接入小红门污水处理厂后，执行排入城镇污水处理厂限值。

三、拟建项目供暖使用燃气分户供暖，禁止新建燃煤锅炉。地下停车场废气排放执行国家《大气污染物综合排放标准》（GB16397-1996）中相关污染物限值。住宅楼底层不得设置餐饮、汽修、洗衣等噪声、异味扰民的项目。

四、拟建项目水泵、风机等固定噪声源须采取消声、隔声、减振等措施，项目边界及小区内噪声执行《工业企业厂界噪声标准》其它边界及小区内噪声执行 I 类标准。临五环路及旧头路一侧居民住宅均须安装计权隔声量不低于 25 分贝的隔声窗。

五、拟建项目施工前，须制定工地扬尘控制方案。施工期间，须接受监督检查，执行《北京市建筑工程施工现场管理办法》和《建筑施工厂界噪声限值》（GB12523-90）中的规定，采取有效防尘、降噪措施，不得扰民。施工渣土必须覆盖，严禁将渣土带入交通道路，遇有 4 级以上大风要停止拆除和土方工程作业。

五、工程竣工后三个月内须向市环保局申请办理环保验收手续。



主题词：环保 建设项目 报告表 批复

抄发：大兴区环保局，浦华控股有限公司。

北京市环境保护局办公室

2006年7月10日印发

附件 7 检测报告