

吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、
体育路北侧商业用房项目(第二阶段)污染防治设施“三
同时”验收报告

吴江财智置业发展有限公司

2021年8月

“三同时”验收报告

目 录

- 第一节 验收监测报告
- 第二节 验收意见及签到表
- 第三节 其他需要说明事项
- 第四节 公示截图

第一章 验收监测报告

建设项目竣工环境保护 验收监测（调查）报告

KDY（2021）第 013 号

项目名称：建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房
项目（第二阶段）

建设单位：吴江财智置业发展有限公司

编制单位：江苏康达检测技术股份有限公司

二〇二一年八月

建设单位：吴江财智置业发展有限公司

法定代表人：陈荣荣

编制单位：江苏康达检测技术股份有限公司

法定代表人：王伟华

报告编制人：王宣鋆

初 审：

复 审：

签 发： 日期： 年 月 日

吴江财智置业发展有限公司

地 址：吴江市中山南路东侧、
体育路北侧

邮政编码：215200

电 话：13806202899

传 真：/

江苏康达检测技术股份有限公司

地 址：苏州市工业园区长阳街259
号钟园工业坊A、B栋

邮政编码：215000

电 话：0512-65733679

传 真：0512-65731555

目 录

1 验收项目概况	1
1.1 项目由来.....	1
1.2 验收监测目的.....	1
1.3 验收监测工作范围及内容.....	2
2 验收依据	3
3 项目工程概况	4
3.1 地理位置及平面布置.....	4
3.2 建设内容.....	9
3.3 用水来源及水平衡.....	13
3.4 生产工艺.....	错误! 未定义书签。
3.5 项目变动情况.....	14
4 环境保护设施	15
4.1 污染物治理/处置设施.....	15
4.2“三同时”落实情况.....	18
5 建设项目环评报告书的主要结论与建议及审批部门审批意见	19
5.1 建设项目环评报告书的主要结论.....	19
5.2 审批部门审批意见.....	19
6 验收执行标准	21
6.1 环境空气质量标准.....	21
6.2 噪声排放标准.....	21
7 验收监测内容	22
7.1 环境空气.....	22
7.2 噪声.....	22
8 监测分析方法及质量保证措施	23
8.1 监测分析方法.....	23
8.2 监测仪器.....	23
8.3 人员资质.....	23
8.4 环境空气监测过程中的质量保证和质量控制.....	23
8.5 噪声监测过程中的质量保证和质量控制.....	24
9 验收监测结果及评价	25
9.1 验收监测期间工况.....	25
9.2 环境质量监测.....	25
10 环境管理检查及批复执行情况	30
11 结论和建议	33
11.1 水环境.....	33
11.2 大气环境.....	33
11.3 声环境.....	33
11.4 固体废物.....	33
11.5 环境保护措施落实情况.....	33
11.6 总结论.....	34
11.7 建议和要求.....	34
12 建设项目环境保护“三同时”竣工验收登记表	35

附件

附件 1 《关于吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目建设的核准决定书》（吴发改中心核[2012]21 号）

附件 2 《关于对吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目环境影响报告书的审批意见》（吴环建[2012]485 号）

附件 3 《关于对吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目（第一阶段）竣工环境保护验收的审核意见》（吴环验[2017]34 号）

附件 4 营业执照

附件 5 建设用地规划许可证

附件 6 建设工程规划许可证

附件 7 建筑工程施工许可证

附件 8 施工期垃圾清运协议

附件 9 营运期垃圾清运协议

附件 10 建设工程竣工测量报告

附件 11 建设工程建筑面积实测报告

附件 12 验收监测报告

附件 13 验收相关资质

附件 14 验收组专家意见

附件 15 污水接管协议

1 验收项目概况

1.1 项目由来

吴江财智置业发展有限公司位于吴江市中山南路东侧、体育路北侧地块建设吴江财智中心城市综合体工程项目。吴江财智置业发展有限公司位于吴江市松陵镇花园路鼎盛银座商务楼，成立与 2011 年 3 月，注册资本 10000 万元，法人代表陈荣荣，从事房地产开发经营、房产中介咨询、物业管理。吴江市中山南路东侧、体育路北侧地块商业用房（吴江财智中心城市综合体）工程项目总占地面积 79675m²，总建筑面积 289313.63m²，主要建设内容和规模包括建造银行金融中心 77733.73 m²、智库咨询中心 28993.69m²、酒店商贸配套用房 72548.99 m²、展示中心 10467.60 m²、河岸风情商业街 7794.1 m²、地下商业街 7720.56m²、地下车库 91052.99m²，机动车停车位 1450 辆等。

表 1-1 项目环保手续概况

公司名称	吴江财智置业发展有限公司
项目名称	建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目（第一阶段）
环评批复时间	2012 年 03 月
环评批复文号	吴环建[2012]485 号
环评审批部门	吴江区环境保护局
建设内容	银行金融中心（B 区）、智库咨询中心（D 区）、展示中心（E 区）、河岸风情商业街（A 区）、地下室（F 区）
建设情况	已建成
环保验收时间	2017 年 2 月 20 日
环保验收文号	吴环验[2017]34 号

2012 年 4 月委托江南京师范大学编制完成了《吴江财智置业发展有限公司吴江财智中心城市综合体项目环境影响报告书》。2012 年 5 月 24 日苏州市吴江区环境保护局出具了《关于对吴江财智置业发展有限公司建设项目环境影响报告书的审批意见》（吴环建[2012]485 号）。2013 年 10 月本项目（第一阶段）开工建设，2016 年 12 月建设完成。2017 年 2 月 20 日取得吴江区环境保护局关于对吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目（第一阶段）的验收审核意见，吴环验[2017]34 号。2019 年 10 月江苏康达检测技术股份有限公司受吴江财智置业发展有限公司委托，对吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目（第二阶段）进行竣工环境保护验收。

1.2 验收监测目的

通过对建设项目外排污染物达标情况、污染治理效果和建设项目环境管理水平的调查，为企业自主验收及验收后的日常监督管理提供技术依据。

1.3 验收监测工作范围及内容

- (1) 检查建设项目环境管理制度的执行和落实情况、各项环保设施的实际建设、管理、运行状况以及各项环保治理措施落实情况；
- (2) 监测分析建设项目环境空气、噪声等排放达标情况；
- (3) 监测统计总量控制污染物排放指标的达标情况。

2 验收依据

- (1)《中华人民共和国环境保护法》（2015年01月）。
- (2)《建设项目环境保护管理条例》（第682号，2017年07月16日修订）。
- (3)《国家危险废物名录》（2021年版）。
- (4)《建设项目竣工环境保护验收技术指南 污染影响类》（公告2018年第9号，生态环境部，2018年05月15日）。
- (5)《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评〔2017〕4号，2017年11月20日）。
- (6)《关于加强建设项目竣工环境保护验收监测工作中污染事故防范环境管理检查工作的通知》（中国环境监测总站，总站验字[2005]188号文）。
- (7)《江苏省排污口设置及规范化整治管理办法》（江苏省环境保护厅，苏环控[97]122号，1997年09月）。
- (8)《污染影响类建设项目重大变动清单（试行）》（环办环评函[2020]688号）。
- (9)《关于建设项目竣工环境保护验收有关事项的通知》（苏环办[2018]34号）。
- (10)《吴江财智置业发展有限公司吴江财智中心城市综合体项目环境影响报告书》（南京师范大学，2012年4月）。
- (11)《关于对吴江财智置业发展有限公司建设项目环境影响报告书的审批意见》（苏州市吴江区环境保护局，吴环建[2012]485号）。
- (12)验收监测合同。
- (13)吴江财智置业发展有限公司提供的其它有关资料。

3 项目工程概况

3.1 地理位置及平面布置

吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目（第二阶段）位于江苏省苏州市吴江区松陵镇体育路 508 号。本项目地块北侧由南向北依次为文苑路、东恒盛大酒店、吴家港公园，南侧由北向南依次为体育路、税务局和在建环保局、工商银行、人民检察院和人民法院，东侧由西向东依次行船河、绿化带、花园路、绿化带、吴江体育馆和高新花园（距本项目最近距离为 230 米），西侧由东向西依次为中山南路、青少年活动中心、江漕、鲈乡园（距本项目最近距离为 130 米），东北面为一小型便利加油站（距本项目最近距离为 100 米）。

本项目所处地理区域内环境敏感目标见表 3-1，项目地理位置见图 3-1，项目平面布置见图 3-2，项目周边概况见图 3-3，项目监测布点位置见图 3-4、图 3-5。

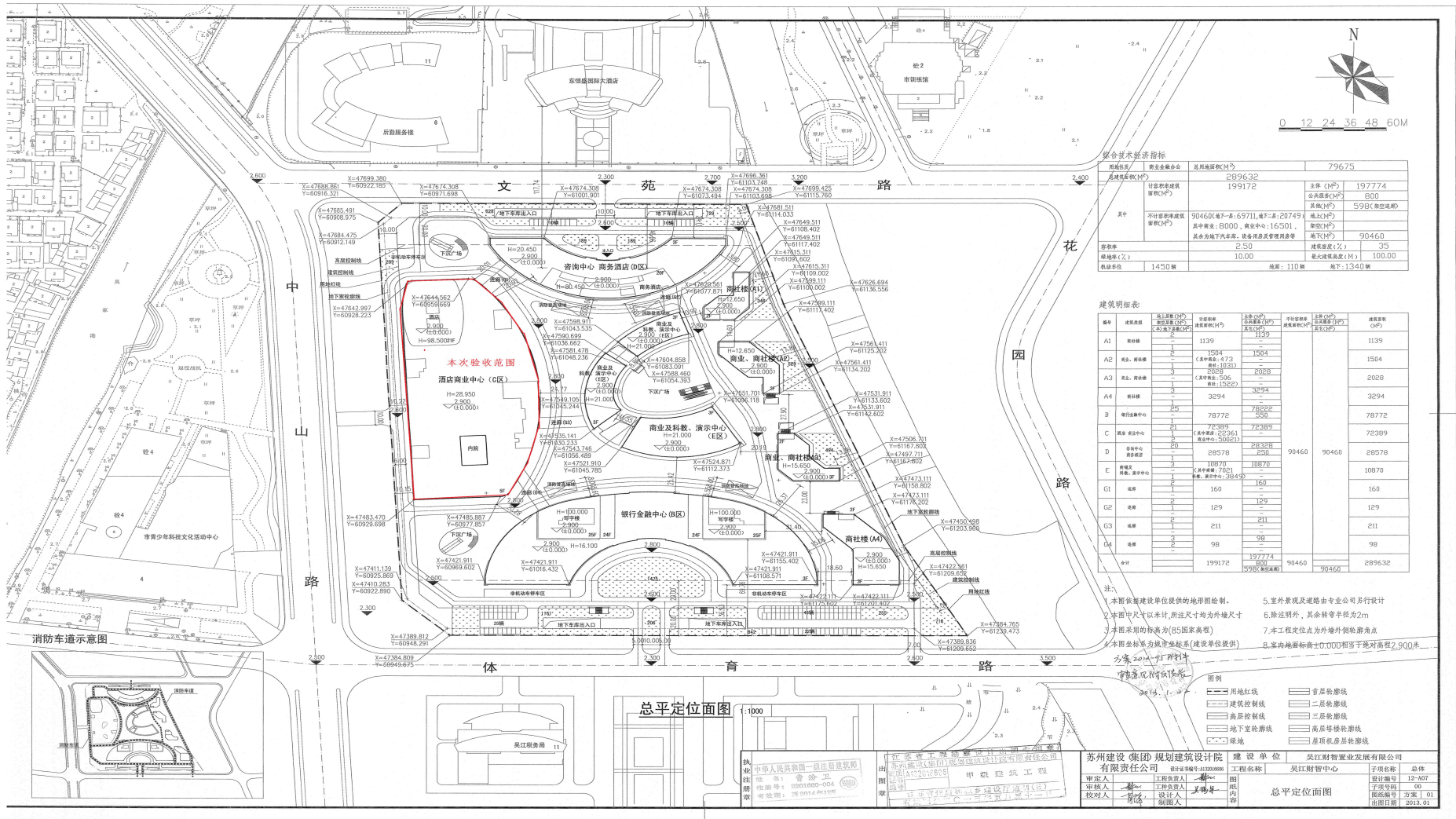
表 3-1 环境敏感保护目标

环境	环境保护对象	方位	距离(m)	规模	环境功能
空气环境	高新花园	E	230	500 人	《环境空气质量标准》(GB3095-96) 及其修改单中二级标准要求
	鲈乡园	W	130	600 人	
	青少年活动中心	W	90	60 人（教师） 学生（不定）	
	吴家港花园（公园）	N	190	----	
	税务局	S	30	80 人	
	工商局	S	115	60 人	
	检察院和法院	S	220	150 人	
地表水环境	行船河	E	临近	小河	《地表水环境质量标准》(GB3838-2002) IV 类标准
	江漕	W	100	小河	
	京杭大运河	E	1000	大河	
	太湖	W	5200	大河	《地表水环境质量标准》(GB3838-2002) III 类标准
地下水环境	地下水	/	/	/	《地下水环境质量标准》(GB/T 14848-93) III 类标准
声环境	项目区域内	厂界	1 米外	/	《声环境质量标准》(GB3096-2008) 中 2 类标准

	高新花园	E	230	500 人	《声环境质量标准》 (GB3096-2008) 中 2 类标准
	鲈乡园	W	130	600 人	
	青少年活动中心	W	90	教师 (60 人) 学生 (不定)	
	吴家港花园 (公园)	N	190	----	
	税务局	S	30	80 人	
	工商局	S	115	60 人	
	检察院和法院	S	220	150 人	



图 3-1 项目地理位置图



综合技术经济指标

用地性质	商业金融综合	总用地面积(M ²)	289632	79675
总建筑面积(M ²)	199172	容积率	0.688	
其中	详细规划建筑 面积(M ²) 不计容建筑建 筑面积(M ²)	总建筑面积 90460(其中:商-69771,餐-20749) 其中:商-8000,餐-8165,办-16351 其余为地下汽车库、设备用房及物业管理用房	主楼(M ²) 800 公共服务(M ²) 598(包含地库) 其他(M ²) 90460	
容积率	2.50	建筑密度(%)	35	
绿地率(%)	10.00	最大建筑高度(M)	100.00	
机动车位	1450个	地库: 110个	地下: 1340个	

建筑明细表

序号	建筑名称	地上面积(M ²)	地下面积(M ²)	总建筑面积(M ²)	容积率	建筑密度(%)
A1	主楼	1139	-	1139	-	1139
A2	商业、裙楼	1504	-	1504	-	1504
A3	商业、裙楼	2028	-	2028	-	2028
A4	裙楼	3294	-	3294	-	3294
B	银行金融中心	78772	78222	156994	5.42	78772
C	商业、商业中心	72388	72388	144776	5.00	72388
D	商业、商业中心	28578	28328	56906	1.97	28578
E	商业、商业中心	10870	10870	21740	0.75	10870
G1	地库	-	160	160	-	160
G2	地库	-	129	129	-	129
G3	地库	-	211	211	-	211
G4	地库	-	98	98	-	98
合计		199172	19060	218232	0.75	218232

注:
 1.本图依据建设单位提供的地形图绘制。
 2.本图中尺寸以米计,所注尺寸均为外墙尺寸。
 3.本图采用的标高为(85)国家高程。
 4.本图坐标系统为北京坐标系(建设单位提供)。
 5.室外景观及道路由专业公司另行设计。
 6.除注明外,其余转弯半径为21m。
 7.本工程定位点为外墙外角坐标点。
 8.室内地面标高±0.000相当于绝对高程2.900米。
 方案2014.11.17编制
 实际情况仅供参考

图 3-2 建设项目平面布置图



图 3-3 项目周边概况图

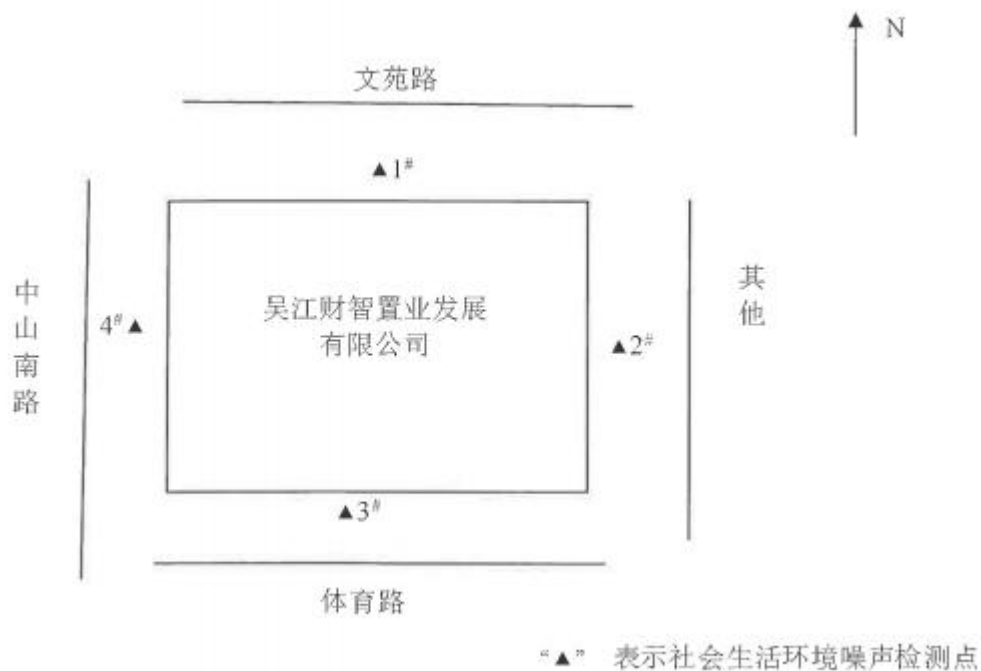


图 3-4 采样点位示意图

3.2 建设内容

本项目主体工程主要为建设内容和规模包括建造银行金融中心 78895 m²、智库咨询中心 28490m²、酒店商贸配套用房 72917 m²、展示中心 10873 m²、河岸风情商业街 8000 m²、地下商业 8000 m²、地下车库 121153 m²，机动车停车位 1450 辆等。其中，银行金融中心（B 区）、智库咨询中心（D 区）、展示中心（E 区）、河岸风情商业街（A 区）、地下车库 52566.39m²已于 2017 年 2 月 20 日通过验收（吴环验[2017]34 号）。本次验收为项目的酒店商贸配套用房 72917 m²（C 区）以及地下车库 38486.60m²(包括地上停车位 16 个，地下停车位 315 个)。

表 3-2 项目建设情况表

序号	项目	执行情况
1	核准	2012 年 5 月 29 日由苏州市吴中区发展和改革局以吴发改中心核[2012]21 号核准
2	环评	2012 年 4 月委托南京师范大学编制完成了《吴江财智置业发展有限公司吴江财智中心城市综合体项目环境影响报告书》
3	环评批复	2012 年 5 月 24 日苏州市吴江区环境保护局出具了《关于对吴江财智置业发展有限公司建设项目环境影响报告书的审批意见》（吴环建[2012]485 号）
4	验收项目建设规模	本项目总规模： 建造银行金融中心 78895 m ² 、智库咨询中心 28490m ² 、酒店商贸配套用房 72917 m ² 、展示中心 10873 m ² 、河岸风情商业街 8000 m ² 、地下商业 8000 m ² 、地下车库 121153 m ² ，机动车停车位 1450 辆等。 一期工程（A、B、D、E、F 区）已验收规模： 建造银行金融中心 78895 m ² 、智库咨询中心 28490m ² 、展示中心 10873 m ² 、河岸风情商业街 8000 m ² 、地

		下商业 8000 m ² 、地下车库 52566.39 m ² ，机动车停车位 1450 辆等。 二期工程（C 区）规模（本次待验收）：酒店商贸配套用房 72917 m ² 、地下车库 38581.56m ² 。
5	项目破土动工及竣工时间	2013 年 4 月开工建设，2019 年 6 月竣工
6	验收情况	一期工程于 2017 年 2 月 20 日通过环保验收（吴环验[2017]34 号）。
7	工程实际建设情况	二期工程实际建设情况与环评基本一致

表 3-3 主要经济技术指标一览表（环评设计）

序号	指标名称	单位	数值
1	总用地面积	m ²	79675
2	总建筑面积	m ²	328328
3	地上建筑面积	m ²	199175
4	银行金融中心	m ²	78895
5	智库咨询中心	m ²	28490
6	酒店商贸配套用房	m ²	72917
7	展示中心	m ²	10873
8	河岸风情商业街	m ²	8000
9	地下建筑面积	m ²	129153
10	地下车库	m ²	121153
11	地下商业	m ²	8000
12	容积率	%	2.50
13	建筑密度	%	35.0
14	绿地率	%	10.0
15	机动车总停车位	辆	1450
16	地上机动车停车位	辆	184
17	地下机动车停车位	辆	1266

表 3-4 A、B、D、E、F 区项目工程建设规模情况（已验收）

房屋座落		松陵镇体育路 508 号金鹰商业中心		
总建筑面积 (m ²)		178147.17		
功能区名称		总层数	幢建筑面积 (m ²)	备注
分类明 细	A1 区	2	1090.22	风情商业街
	A2 区	2	1455.68	
	A3 区	3	2002.30	
	A4 区	3	3245.90	
	B 区	25	77733.73	1-3 层为金融中心裙房, 4-25 层为 2 幢配套办公楼
	D 区	20	28993.69	1-3 楼为咨询中心裙楼, 4-20 楼为咨询中心配套商务酒店
	E 区	3	10467.60	商业及科教演示中心
	F 幢	1	52566.39	地下室
连廊		3	559.50	/
面积合计		/	178147.17	/

表 3-5 C 区实际建设规模情况（本次验收）

房屋座落		松陵镇体育路 508 号金鹰商业中心		
总建筑面积 (m ²)		111166.46		
功能区名称		总层数	幢建筑面积 (m ²)	备注
分类明 细	C 区	21	72917	酒店商贸配套用房
	C 区地下车库	2	38581.56m ²	酒店配套地下停车库 (地下车位 315 个)

3.3 用水来源及水平衡

本项目排水系统实行雨污分流制，雨水排入市政雨水管网，生活污水（包括酒店污水、商铺污水和办公污水）通过市政污水管网收集后排入吴江市城南污水处理厂处理，处理达标后排入京杭大运河。本次验收的 C 区为酒店商贸配套用房，暂无入驻。建成后项目总的水平衡图参照环评。

本项目酒店、商铺、办公污水产生及排放量按用水量的 80% 计，即分别为 $186.4\text{m}^3/\text{d}$ 、 $166.4\text{m}^3/\text{d}$ 、 $94.6\text{m}^3/\text{d}$ ，未预见用水以全部损耗计，则本项目生活污水产生及排放量为 $447.4\text{m}^3/\text{d}$ ，即 $163301\text{m}^3/\text{a}$ 。

本项目水平衡图见图 3-6。

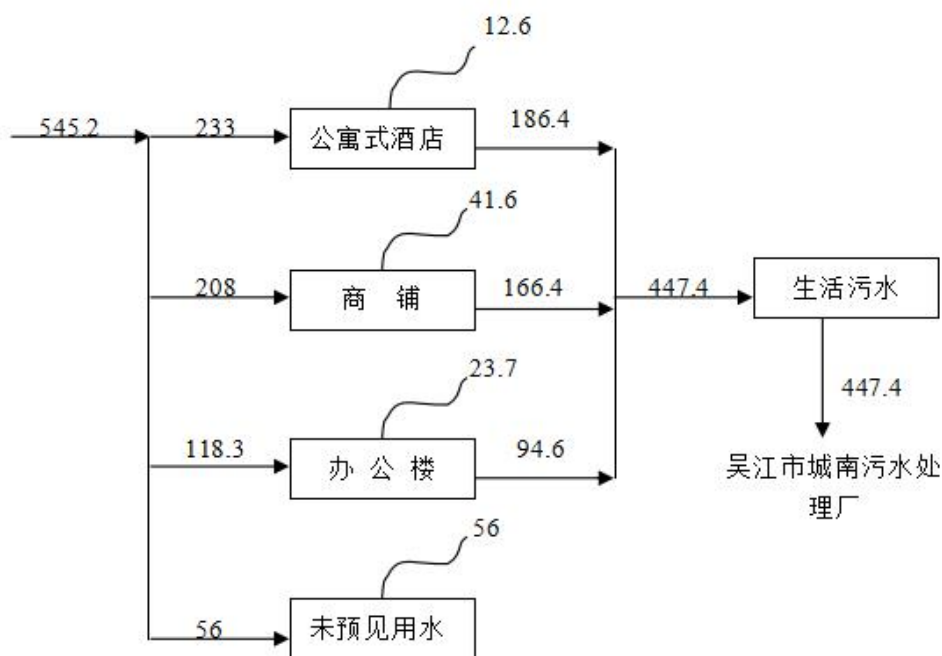


图 3-6 建设项目水量平衡图 (t/a)

3.4 项目变动情况

表 3-7 项目建筑面积与环评对比情况分析

建设内容	环评本项目经济技术指标	实际经济技术指标	变化量
C 区建筑面积	72917 m ²	72548.99m ²	-0.507%
地下车库	38581.56m ²	38486.60m ²	-0.247%

建设项目变动内容分析

本项目实际建设内容与环评相比，建设内容基本一致。C 区实际总建筑面积共 72548.99m²，配套地下车库面积 38486.60m²。建筑面积未超出环评本项目经济技术指标的范围。项目变动对比《关于建设项目重大变动环评管理的通知》（苏环办[2015]256 号）的规定和要求，建设项目的规模未超过 30%、建设地点未发生变更。故上述变化不属于重大变动。

4 环境保护设施

4.1 污染物治理/处置设施

4.1.1 废水

项目建成后主要的废水为：生活污水。项目地执行雨污分流，上述废水经市政管网接管至城南污水处理厂进行处理。



4.1.2 废气

建设项目营运期大气污染物包括汽车尾气及垃圾堆放点恶臭等。

（1）汽车尾气

本项目地下车库车道是汽车尾气排放较集中的地方，采用合理布置通道、车位、增加车库入口绿化、加强管理等手段来减少塞车，尽量减少汽车低速进出车库所排的氮氧化物、一氧化碳和碳氢化合物非甲烷总烃等污染物，通过机械强制通风的方式使地下车库中机动车尾气迅速通过排风井排出，同时加强地下车库内空气流通，地下车库每小时换气的次数不少于6次，在车辆进出较频繁时可适当增加换气次数，可减轻车库内汽车尾气对周围环境的污染。车库内的汽车尾气主要是车辆停泊和驶出时怠速、短距离行驶产生的尾气，因作业时间较短，产生的污染物量少。

地下车库排风井口结合项目绿化带安置，并对排风井口进行必要的装饰处理，既保证送、排风质量又可美化环境。排风井口设置位于高楼风场之外，并且远离人群活动较频繁的位置，排风方向避开人群活动场所，高度为2.5m左右（高于人的呼吸带）。

对于项目地上停车位，由于位于室外，空气流动畅通，污染物扩散迅速，不会对周围大气环境造成不了影响。

（2）恶臭

本项目恶臭主要来自垃圾堆放点。恶臭主要来自有机物的腐败分解，本项目垃圾收集方式采用袋装垃圾定时收集，垃圾堆放点按要求设置，满足环卫车进出的要求，垃圾堆放点周围用常绿树种包围。环卫部门及时清运垃圾，特别是夏季气温高，瓜皮果壳等有机成分较多时，科学安排垃圾收集和运出时间，做到垃圾当天收集，当天运出等措施，可大大减轻恶臭的影响。

（3）恶臭气体

在垃圾的收集、转运过程中，部分易腐败的有机垃圾由于其分解会发出异味。环卫部门对垃圾桶进行定时清运，防止长期堆放散发臭气、滋生蚊蝇及细菌。产生的极少量无组织臭气对环境影响不大，可忽略不计。

4.1.3 噪声

营运期主要噪声源为建设项目噪声主要有来自各类水泵、风机、配电房等设备噪声，以及汽车出入地下车库的交通噪声等。本项目通过选用低噪声设备、水泵房设于地下室、种植绿化的方式来减少噪声对周围环境的影响。项目按照批复要求，已在地下车库出入口坡道部位应加筑隔声防护墙和防雨顶棚，防止出入地下车库的车辆噪声可能对区内较近建筑产生噪声污染影响,并在出入口设有醒目的限速禁鸣标记，加强对出入车辆的管理，保持车流畅通，严禁轰鸣。



图 4-2 地下车库出口

4.1.4 固（液）体废物

运营期产生的固废主要来自酒店、商铺、办公楼产生的生活垃圾。本项目多处设置垃圾桶，可回收垃圾由环卫部门回收后资源化处理。

4.2“三同时”落实情况

表 4-1 主要污染源治理设施一览表

类别	污染源		治理措施（设施数量、规模、处理能力等）	
			环评	实际
运营期	废水	生活污水	生活污水经市政管网排入城南污水处理厂处理	与环评一致
			区域内管网铺设	与环评一致
	雨水	项目地内	雨污分流	与环评一致
	废气	汽车尾气	车库机械通风系统	与环评一致
	噪声	排风机组、水泵等	消音、隔音、减震装置	与环评一致
	固废	生活垃圾	由环卫部门统一收集清运	与环评一致
绿化			绿地系统	与环评一致
环境管理（机构、监测能力等）			——	吴江财智置业发展有限公司已制定年度噪声监测计划，今后一旦发现超标将按环评要求落实各项措施
清污分流、排污口规范化设置			——	——
总量平衡具体方案			水污染物总量在吴江区域城南污水处理厂范围内平衡	——
以新带老			无	——
卫生防护距离设置			无	——

5 建设项目环评报告书的主要结论与建议及审批部门审批意见

5.1 建设项目环评报告书的主要结论

本项目符合国家及地方产业政策，用地为商业用地性质，符合松陵镇总体规划，地块内总体布局较为合理，采用的各项环保设施可以确保各项污染物长期稳定达标排放，并且对评价区域环境影响较小，公众参与调查结果 100%的公众同意本项目的建设，无人反对。因此本报告书认为，在具体落实本环评中提出的各项污染防治措施，文明施工，从环保角度看，本项目的建设是可行的。

5.2 审批部门审批意见

吴江区环境保护局文件（吴环建[2012]485 号）

吴江财智置业发展有限公司：

根据我国环保法律、法规和有关政策的规定以及南京师范大学编制的环境影响报告书结论和苏州市环境工程技术评估中心技术评估意见，对吴江财智置业发展有限公司在吴江市中山南路东侧、体育路北侧建设建筑面积为 328328 平方米的商业用房(吴江财智中心城市综合体)项目环境影响报告书作出以下审批意见：

一、在项目工程设计、建设和环境管理中，你公司必须落实报告书中提出的各项环保要求，并重点做好以下工作：

1、全面落实报告书提出的各项施工期环境保护措施，制定施工期环境保护手册，加强施工环境监督管理，做到规范施工、文明施工，采取相关防尘降噪措施，保持施工场地清洁，控制扬尘产生，选用低噪声施工设备和工艺，施工噪声执行《建筑施工场界噪声限值》(GB12523-90)标准，同时合理安排施工作业时间，夜间禁止从事高噪声施工作业和物料运输，以防粉尘、噪声对周边居民的影响。

2、项目须实行雨污分流，生活污水接入市政污水管网进吴江市城南污水处理厂处理，尾水达标排放。

3、项目水泵、风机、配电房等设备须按环评要求合理布局，应选用低噪声设备并采取有效的减振消声措施，防止噪音影响住户，使边界噪声达到《社会活动环境噪声排放标准》(GB12348-2008)2 类标准。

4、按"减量化、资源化、无害化"处理处置原则，落实固体废物的分类收集处理处置和综合利用措施，及时清运，不得造成二次污染。合理放置垃圾桶。

5、做好绿化工作，以减少周边道路交通噪声等对小区的影响。

6、商业用房总体设计时应满足《江苏省环境噪声污染防治条例》及《苏州市餐饮

业污染防治管理办法》相关要求，涉及餐饮、娱乐等项目须按规定向环保部门另行办理审批手续，不得擅自建设。

7、请做好其他污染防治工作。

二、切实落实报告书提出的各项环保措施，严格执行环保“三同时”制度，项目建成竣工后必须向我局申请验收，验收合格后方可正式投入使用。

三、本批复自批准之日起5年内有效。本项目5年后方开工建设或项目的性质、规模、地点或者采用的防治污染、生态破坏的措施发生重大变化的，建设单位须重新报批项目的环境影响评价文件。

吴江市环境保护局

二〇一二年五月二十四日

6 验收执行标准

6.1 环境空气质量标准

表 6-1 环境空气质量标准

污染物名称	取值时间	标准限值 (mg/Nm ³)	标准来源
SO ₂	年平均	0.06	《环境空气质量标准》 (GB3095-2012)
	24 小时平均	0.15	
	1 小时平均	0.50	
颗粒物 (粒径小于等于 10um)	年平均	0.07	
	24 小时平均	0.15	
颗粒物 (粒径小于等于 2.5um)	年平均	0.075	
	24 小时平均	0.15	
NO ₂	年平均	0.04	
	24 小时平均	0.08	
	1 小时平均	0.20	
CO	24 小时平均	4	
	1 小时平均	10	
NO _x	年平均	0.05	
	24 小时平均	0.10	
	1 小时平均	0.25	

6.2 噪声排放标准

表 6-2 本项目噪声执行标准 (单位: dB(A))

类别	昼间 dB (A)	夜间 dB (A)	标准来源
2	60	50	《社会生活环境噪声排放标准》 (GB22337-2008) 表 1 中 2 类标准

7 验收监测内容

7.1 环境空气

表 7-1 环境空气监测内容

类别	监测点位	监测编号	监测项目	监测频次
环境空气	上风向 1 个监测点，下 风向 3 个监测点	G1~G4	NO ₂ 、SO ₂ 、非甲烷总烃、CO	4 次/天， 连续 2 天
			PM ₁₀	1 次/天， 连续 2 天
气象参数	详细记录天气状况、风向、风速、气温、湿度、大气压等气象参数			

注：本项目环境空气监测布点位置见图 3-4。

7.2 噪声

表 7-2 噪声监测内容

类别	点位名称	编号	监测因子	监测频次	评价标准
噪声	项目四周 外 1 米各 1 个点	N1~N4	环境噪声	2 个周期，昼间、 夜间各 1 次/周期	《社会生活环境噪声排 放标准》 (GB22337-2008) 表 1 中 2 类标准

注：本项目噪声监测布点位置见图 3-5。

8 监测分析及质量保证措施

8.1 监测分析方法

表 8-1 监测分析方法及方法来源

类别	项目	分析方法	方法来源
环境空气	非甲烷总烃	环境空气 总烃、甲烷和非甲烷总烃的测定 直接进样-气相色谱法	HJ 604-2017
	SO ₂	环境空气 二氧化硫的测定 甲醛吸收—副玫瑰苯胺分光光度法	HJ 482-2009
	NO ₂	环境空气 氮氧化物（一氧化氮和二氧化氮）的测定 盐酸萘乙二胺分光光度法	HJ 479-2009
	PM ₁₀	环境空气 PM ₁₀ 和 PM _{2.5} 的测定 重量法	HJ 618-2011
	CO	空气质量 一氧化碳的测定 非分散红外法	GB 9801-1988
噪声	等效声级	工业企业厂界环境噪声	GB12348-2008
		声环境质量标准	GB 3096-2008

8.2 监测仪器

表 8-2 监测仪器一览表

项目类型	监测因子	仪器名称	型号	编号	校准检定情况
环境空气	PM ₁₀ 、SO ₂ 、NO ₂ 、CO、非甲烷总烃	智能综合采样器	ADS-2062E	X-047-58	校准
		智能综合采样器	ADS-2062E	X-047-59	校准
		智能综合采样器	ADS-2062E	X-047-67	校准
		智能综合采样器	ADS-2062E	X-047-70	校准
		充电便捷采样桶	labtm037	X-060-35	/
		便携式风速气象测定仪	Kestrel 4500	X-054-21	校准
		电热恒温水浴锅	HWS-24	F-020-15	校准
		温湿度仪	TH10W 内置	F-029-206	检定
		岛津分析天平	AUW120D	X-013-31	检定
		气相色谱仪	GC-2014	F-002-08	校准
		紫外-可见分光光度计	TU-1810PC	F-001-14	校准
		紫外-可见分光光度计	TU-1810PC	F-001-05	校准
噪声	噪声	便携式风速气象测定仪	Kestrel 4500	X-054-03	校准
		噪声统计分析仪	AWA5680	X-012-01	检定
		声校准器	AWA6221A	X-014-01	检定

8.3 人员资质

参加竣工验收监测采样和测试的人员，经考核合格并持证上岗。

8.4 环境空气监测过程中的质量保证和质量控制

环境空气验收监测质量控制与质量保证按照《环境空气质量标准》(GB3095-2012)、《大气污染物无组织排放监测技术导则》(HJ/T55-2000)中有关规定执行。尽量避免被测

排放物中共存污染物因子对仪器分析的交叉干扰；被测排放物的浓度应在仪器测试量程的有效范围即仪器量程的30~70%之间。对采样仪器的流量计定期进行校准。

8.5 噪声监测过程中的质量保证和质量控制

为保证噪声监测过程的质量，噪声监测布点、测量方法及频次按照《声环境质量标准》（GB 3096-2008）执行。监测时使用经计量部门检定、并在有效使用期内的声级计；声级计在测试前后用标准声源（94.0dB）进行校准，测量前后仪器的灵敏度相差不大于0.5dB。

表 8-4 声级计校准结果

检测类别	项目		声校准器编号	监测前校准值 dB (A)	监测后校准值 dB (A)	
物理因素	场界噪声	2019-11-14	昼间	AWA6221A	93.8	93.8
			夜间	AWA6221A	93.8	93.8
		2019-11-15	昼间	AWA6221A	93.8	93.8
			夜间	AWA6221A	93.8	93.8

9 验收监测结果及评价

9.1 验收监测期间工况

2019年11月14日~11月15日对吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目（第二阶段）进行验收监测。验收监测期间，该项目各项设施模拟正常运行状态，声源设备均正常开启。

表 9-1 验收期间工况

序号	声源名称	是否模拟正常运行
1	水泵房	是
2	地下车库	是
3	排风机房	是
4	配电房	是
5	汽车	是

9.2 环境质量监测

9.2.1 环境质量监测结果

9.2.1.1 环境空气监测结果及评价

表 9-2 环境空气检测结果

监测项目	采样日期	采样时间	检测结果（单位：mg/m ³ ）			
			项目地周界外东侧 G1	项目地内 G2	项目地周界外西侧偏南 G3	项目地周界外西侧偏北 G4
PM ₁₀	2019-11-14	09:30~次日 09:30	0.0504	0.0510	0.0516	0.0527
	2019-11-15	09:40~次日 09:40	0.0536	0.0542	0.0549	0.0555
执行标准（日均值）			0.15	0.15	0.15	0.15
评价结果			达标	达标	达标	达标

表9-3 环境空气监测结果汇总

监测项目	监测日期	监测频次	监测结果 (mg/m ³)				最大小时浓度值	执行标准值 (mg/m ³)	评价结果
			项目地界外东侧 G1	项目地界外西侧偏北 G2	项目地界外西侧 G3	项目地界外西侧偏南 G4			
NO ₂	2019-11-14	第一次	0.016	0.014	0.016	0.016	0.018	0.20	达标
		第二次	0.016	0.018	0.017	0.016			
		第三次	0.018	0.017	0.017	0.016			
		第四次	0.016	0.015	0.018	0.017			
	2019-11-15	第一次	0.017	0.015	0.018	0.017	0.019	0.20	达标
		第二次	0.017	0.017	0.019	0.016			
		第三次	0.017	0.018	0.017	0.017			
		第四次	0.017	0.017	0.019	0.017			
SO ₂	2019-11-14	第一次	0.008	0.010	0.009	0.009	0.011	0.50	达标
		第二次	0.010	0.010	0.010	0.008			
		第三次	0.010	0.008	0.011	0.009			
		第四次	0.010	0.009	0.010	0.009			
	2019-11-15	第一次	0.014	0.015	0.011	0.013	0.014	0.50	达标
		第二次	0.012	0.013	0.013	0.014			
		第三次	0.014	0.014	0.014	0.011			
		第四次	0.010	0.014	0.012	0.013			

表9-4 环境空气监测结果汇总

监测日期	监测项目	监测点位	监测结果 (mg/m ³)				最大小时浓度值/一次值	执行标准值 (mg/m ³)	评价结果
			项目地界外东侧 G1	项目地界外西侧偏北 G2	项目地界外西侧 G3	项目地界外西侧偏南 G4			
CO	2019-11-14	第一次	0.30	0.50	0.50	0.50	0.60	10.0	达标
		第二次	0.20	0.60	0.50	0.60			
		第三次	0.20	0.60	0.60	0.50			
		第四次	0.20	0.60	0.60	0.60			
	2019-11-15	第一次	0.20	0.50	0.60	0.60	0.60	10.0	达标
		第二次	0.20	0.60	0.50	0.50			
		第三次	0.30	0.60	0.50	0.60			
		第四次	0.20	0.60	0.60	0.60			
非甲烷总烃	2019-11-14	第一次	1.03	0.43	0.42	0.35	1.03	2.0	达标
		第二次	0.76	0.51	0.43	0.42			
		第三次	0.96	0.48	0.41	0.28			
		第四次	0.65	0.45	0.35	0.28			
	2019-11-15	第一次	0.83	0.98	0.98	0.97	0.98	2.0	达标
		第二次	0.77	0.67	0.75	0.88			
		第三次	0.79	0.72	0.76	0.64			
		第四次	0.67	0.69	0.78	0.67			

9.2.1.2 噪声监测结果及评价

表 9-5 社会生活环境噪声监测结果统计表 (单位: dB(A))

测点序号	测点位置	测量时段	监测日期和监测结果		评价标准	评价结果
			2019年11月14日	2019年11月15日		
N1	项目地北 界外 1m	昼间	50.9	52.2	60	达标
		夜间	43.6	42.3	50	达标
N2	项目地东 界外 1m	昼间	53.1	52.0	60	达标
		夜间	44.0	43.6	50	达标
N3	项目地南 界外 1m	昼间	54.0	53.8	60	达标
		夜间	43.8	42.6	50	达标
N4	项目地西 界外 1m	昼间	50.7	53.4	60	达标
		夜间	41.1	43.4	50	达标
监测 期间 气象 条件	2019年11月14日, 昼间(15:01~16:01): 晴, 风速 1.9m/s; 2019年11月14日, 夜间(22:01~23:00): 晴, 风速 1.8m/s; 2019年11月15日, 昼间(14:04~15:02): 晴, 风速 2.2m/s; 2019年11月15日, 夜间(22:08~23:09): 晴, 风速 1.9m/s。					

9.2.1.3 总量控制考核情况

该项目为 B 区（酒店塔楼和写字楼塔楼）建设项目竣工预验收，暂未有入驻，故无法核算排放总量。

10 环境管理检查及批复执行情况

表 10-1 环境管理检查表

序号	检查内容	执行情况
1	建设项目从立项到试生产各阶段执行环境保护法律、法规、规章制度的情况	企业于 2012 年 5 月 29 日由苏州市吴中区发展和改革委员会以吴发改中心核[2012]21 号核准，2012 年 4 月委托江南京师范大学编制完成了《吴江财智置业发展有限公司吴江财智中心城市综合体项目环境影响报告书》。2012 年 5 月 24 日苏州市吴江区环境保护局出具了《关于对吴江财智置业发展有限公司建设项目环境影响报告书的审批意见》（吴环建[2012]485 号）。2013 年 10 月本项目（第一阶段）开工建设，2016 年 12 月建设完成。2017 年 2 月 20 日取得吴江区环境保护局关于对吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目（第一阶段）的验收审核意见，吴环验[2017]34 号。
2	环境保护审批手续及环境保护档案资料	建设项目环评报告书及批复等环境保护审批手续齐全，环境保护档案资料齐备。
3	环保组织机构及规章管理制度	吴江财智置业发展有限公司已制定噪声年度监测计划。如今后发生噪声扰民投诉或在噪声年度监测期间发现噪声超标，须按环评报告要求进行整改，确保本项目场界和室内噪声满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）2 类区标准。
4	环境保护措施落实情况	酒店安装玻璃窗、南北阳台封闭、采用隔声门和隔声窗，冷冻机房、水泵房、空调机房、发电机房已均做隔声处理。物业已与苏州市吴江去松陵镇街道管理办公室签订生活垃圾处理协议，详见附件。
5	排污口规范化情况检查	排污口已按规范设置标识牌。
6	绿化情况	酒店东侧已建 20 米宽绿化带，酒店和写字楼南侧已建 10 米宽绿化带。
7	固体废物种类、产生量、处理处置情况、综合利用情况	运营期产生的固废主要有居民、办公、普通商业生活垃圾；酒店员工生活垃圾。生活垃圾包括住宅居民、酒店客房、办公人员、商业垃圾等。项目多处设置垃圾桶，由环卫部门统一清运处理。餐厨垃圾由餐饮企业采用袋装化封闭收集，存放在指定的收集地点，并自行与有资质的单位签订餐厨垃圾处理协议，进行无害化处理。

表 10-2 批复意见执行情况检查表

序号	检查内容	执行情况
1	<p>根据我国环保法律、法规和有关政策的规定以及南京师范大学编制的环境影响报告书结论和苏州市环境工程技术评估中心技术评估意见，对吴江财智置业发展有限公司在吴江市中山南路东侧、体育路北侧建设建筑面积为 328328 平方米的商业用房(吴江财智中心城市综合体)项目环境影响报告书作出以下审批意见:</p>	<p>项目建设内容与环评基本一致。总投资 150000 万元，其中环保投资 1200 万元。本次验收为 C 区，实际 C 区建筑面积共 72548.99m²，地下车库面积 38486.60m²，本次验收期间酒店未入驻，今后如入驻，须另行报批环评与验收。</p>
2	<p>一、在项目工程设计、建设和环境管理中，你公司必须落实报告书中提出的各项环保要求，并重点做好以下工作： 全面落实报告书提出的各项施工期环境保护措施，制定施工期环境保护手册，加强施工环境监督管理，做到规范施工、文明施工，采取相关防尘降噪措施，保持施工场地清洁，控制扬尘产生，选用低噪声施工设备和工艺，施工噪声执行《建筑施工场界噪声限值》(GB12523-90)标准，同时合理安排施工作业时间，夜间禁止从事高噪声施工作业和物料运输，以防粉尘、噪声对周边居民的影响。</p>	<p>本项目施工期选用低噪声施工机械和工艺，施工期间按照环境保护手册，实施文明施工、规范施工。夜间施工已向环保局申请夜间施工许可证，同时夜间施工禁止使用高噪声设备。施工期建筑垃圾和生活垃圾均委托苏州市吴江区松陵镇街道管理办公室处置。</p>
3	<p>项目须实行雨污分流，生活污水接入市政污水管网进吴江市城南污水处理厂处理，尾水达标排放。</p>	<p>项目实行“清污分流、雨污分流”。项目产生的废水接管至城南污水处理厂处理。</p>
4	<p>项目水泵、风机、配电房等设备须按环评要求合理布局，应选用低噪声设备并采取有效的减振消声措施，防止噪音影响住户，使边界噪声达到《社会活动环境噪声排放标准》(GB12348-2008)2 类标准。</p>	<p>项目水泵、风机及配电房均位于地下设备房内，且选用加工精度高、装配质量好、低噪设备，水泵安装时采用了减震台座及软接头，风机的进、出风管上安装消音器，机座进行了减震处理，变电所选用低噪声型变压器，主变室内安装一定面积的吸声结构。地下车库出入口坡道部位已加筑隔声防护墙和防雨顶棚，验收监测期间边界噪声达到《社会活动环境噪声排放标准》(GB12348-2008)2 类标准。</p>

5	按"减量化、资源化、无害化"处理处置原则，落实固体废物的分类收集处理处置和综合利用措施，及时清运，不得造成二次污染。合理放置垃圾桶。	项目多处设置垃圾桶，由环卫部门统一清运处理。
6	做好绿化工作，以减少周边道路交通噪声等对小区的影响。	现阶段酒店楼东侧已建设 20 米宽绿化带，酒店和写字楼南侧已建设 10 米宽绿化带。
7	商业用房总体设计时应满足《江苏省环境噪声污染防治条例》及《苏州市餐饮业环境污染防治管理办法》相关要求，涉及餐饮、娱乐等项目须按规定向环保部门另行办理审批手续，不得擅自建设。	商业用房总体设计时满足《江苏省环境噪声污染防治条例》及《苏州市餐饮业环境污染防治管理办法》相关要求，不涉及餐饮、娱乐等项目。
8	二、切实落实报告书提出的各项环保措施，严格执行环保"三同时"制度，项目建成竣工后必须向我局申请验收，验收合格后方可正式投入使用。	2017 年 2 月 20 日取得吴江区环境保护局关于对吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目（第一阶段）的验收审核意见，吴环验[2017]34 号。目前项目已建设完成，本次验收酒店商贸配套用房 72548.99 m ² （C 区）以及地下车库 38486.60m ² 。
9	三、本批复自批准之日起 5 年内有效。本项目 5 年后方开工建设或项目的性质、规模、地点或者采用的防治污染、生态破坏的措施发生重大变化的，建设单位须重新报批项目的环境影响评价文件。	项目建设自批复下达之日起未满 5 年，且项目的内容、规模、地点或者采用的防治污染及防止生态破坏的措施未发生重大变动，建设单位无须重新报批该项目环境影响评价文件。

11 结论和建议

11.1 水环境

吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目运营期排水按雨、污分流建设，并铺设污水管网接入城市污水管网。产生的废水接入市政污水管网，排放至城南污水处理厂。

11.2 大气环境

本次验收监测结果表明：本项目环境空气四个监测点所测污染因子PM₁₀日均值浓度符合《环境空气质量标准》（GB3095-2012）表2标准；SO₂、NO₂、CO小时均值浓度符合《环境空气质量标准》（GB3095-2012）表2标准；非甲烷总烃符合《大气污染物综合排放标准详解》标准。

11.3 声环境

监测结果表明：吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目昼夜间噪声值均达到《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）表1中2类标准。

11.4 固体废物

吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目运营期产生的固废主要为生活垃圾，项目设置多处垃圾分类收集桶，统一送至生活垃圾收集站，固体废弃物可做到日产日清，集中收集，统一由环境卫生部门运往垃圾处理场进行无害化处理，对环境不会产生新的污染。

11.5 环境保护措施落实情况

本项目从立项、环境影响评价、环境影响评价审批、工程设计、施工期间各项环保审批手续及有关档案资料齐全，环评及初步设计中要求建设的环保设施和运行情况以及要求采取的环保措施基本落实到位。建设单位已将环保工作纳入小区管理全面工作中，定期检查环保工作，接受环保部门的监督指导。

11.6 总结论

吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目严格按照环境影响报告及批复的要求进行建设，且项目建设内容与其环评报告基本一致。营运期采取了减震隔声、雨污分流、污水接入城南污水处理厂集中处理、垃圾分类收集等各项环境保护措施，可确保该项目营运期不会对周边环境产生不利影响。

11.7 建议和要求

建设单位应高度重视公众提出的相关意见，采取有效措施予以落实解决。

12 建设项目环境保护“三同时”竣工验收登记表

填表单位（盖章）：

填表人（签字）：

项目经办人（签字）：

建设项目	项目名称	吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目（第二阶段）				项目代码	/		建设地点	苏州市吴中区友新路东侧，石湖西路北侧			
	行业类别	房地产开发经营[K7210]				建设性质	□新建		□改扩建		□技术改造		
	设计生产能力	见本报告 3.2 章节				实际生产能力	见本报告 3.2 章节		环评单位	南京师范大学			
	环评文件审批机关	苏州市吴江区环境保护局				审批文号	吴环建[2012]485 号		环评文件类型	环境影响报告书			
	开工日期	2014 年 4 月				竣工日期	2018 年 6 月		排污许可证申领时间	/			
	环保设施设计单位	/				环保设施施工单位	/		本工程排污许可证编号	/			
	验收单位	吴江财智置业发展有限公司				环保设施监测单位	江苏康达检测技术股份有限公司		验收监测时工况	/			
	投资总概算（亿元）	15				环保投资总概算（万元）	1200		所占比例（%）	0.8			
	实际总投资（亿元）	15				实际环保投资（万元）	1200		所占比例（%）	0.8			
	废水治理（万元）	--	废气治理（万元）	--	噪声治理（万元）	--	固体废物治理（万元）	--	绿化及生态（万元）	--	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	苏州吴中万达广场投资有限公司				运营单位社会统一信用代码（或组织机构代码）			91320509570396553N	验收监测时间	2019.11.14~11.15			
污染物排放建设达标与总量控制	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)
	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

1、排放增减量：（+）表示增加，（-）表示减少

2、(12)=(6)-(8)-(11)，(9)=(4)-(5)-(8)-(11)+(1)

3、计量单位：废水排放量——吨/年；废气排放量——万标立方米/年；工业固体废物排放量——万吨/年；水污染物排放浓度——毫克/升；大气污染物排放浓度——毫克/立方米；水污染物排放量——吨/年；大气污染物排放量——吨/年

附 件

附件 1 《关于苏州吴中万达广场投资有限公司苏地 2013-G-85 地块 A、B 区项目建设的核准决定书》（吴发改中心核[2014]13 号）

附件 2 《关于对苏州吴中万达广场投资有限公司苏地 2013-G-85 地块 A、B 区（2013-G-85（1））项目环境影响报告书的审批意见》（吴环综[2014]86 号）

附件 3 《关于对苏州吴中万达广场投资有限公司苏地 2013-G-85（1）地块 A 区项目竣工环境保护验收的审核意见》（吴环验[2015]245 号）

附件 4 营业执照

附件 5 建设用地规划许可证

附件 6 建设工程规划许可证

附件 7 建筑工程施工许可证

附件 8 施工期垃圾清运协议

附件 9 营运期垃圾清运协议

附件 10 建设工程竣工测量报告

附件 11 建设工程建筑面积实测报告

附件 12 验收监测报告

附件 13 验收相关资质

附件 14 验收组专家意见

附件 15 污水接管协议

吴江市发展和改革委员会文件

吴发改行核发〔2012〕21号

关于吴江财智置业发展有限公司建设中山南路 东侧、体育路北侧商服用房项目核准的批复

吴江财智置业发展有限公司：

你公司报来的关于建设中山南路东侧、体育路北侧商服用房申请核准的请示及有关材料收悉。经研究，现就该项目核准事项批复如下：

一、同意吴江财智置业发展有限公司建设中山南路东侧、体育路北侧商服用房项目。

二、建设内容及规模：项目总建筑面积 328328 平方米，地上建筑面积 199175 平方米，地下建筑面积 129153 平方米。

三、项目投资及资金来源：项目总投资为 15 亿元，其中项目资本金 4.5 亿元。

四、建设地点：按吴江市规划局《建设项目选址意见书》（选字第 320584201201005 号）、吴江市国土局《国有经营性建设土地使用权出让合同》，该项目选址位于中山南路东侧、体育路北侧。项目新增用地 79675.2 平方米。

五、环保及其它事项：项目单位应按吴江市环保局《关于对吴江财智置业发展有限公司建设项目环境影响报告书的审批意见》（吴环建〔2012〕485 号），全面落实环保措施，做好环保工

作；并按国家和省有关法律、法规的规定，做好消防、安全生产、节能、职业卫生等其他相关工作。

六、建设期：自 2012 年 5 月至 2014 年 3 月。

七、如需对本项目核准文件所规定的有关内容进行调整，请及时以书面形式向我委报告，并按照有关规定办理。

八、请根据本核准文件，办理相关城乡规划、土地使用、资源利用、安全生产等相关手续。

九、项目单位应当主动接受并积极配合本委和国家、省、市相关部门依法实施的监督和管理。项目单位在办结各类相关手续并且满足《国务院办公厅关于加强和规范新开工项目管理的通知》（国办发[2007]64 号）等文件所列新开工项目开工条件后，方可开工建设。

十、本核准文件有效期限为 2 年，自发布之日起计算。在核准文件有效期内未开工建设项目的，应在核准文件有效期届满 30 日前向我委申请延期。项目在核准文件有效期内未开工建设也未申请延期的，或虽提出延期申请但未获批准的，本核准文件自动失效。

二〇一二年五月二十九日

主题词：项目 核准 批复

抄送：吴江市规划局、国土局、住建局、环保局、统计局。

吴江市发展和改革委员会办公室

2012 年 5 月 29 日印发

印数：8 份

吴江市环境保护局文件

吴环建[2012]485号



关于对吴江财智置业发展有限公司 建设项目环境影响报告书的审批意见

吴江财智置业发展有限公司：

根据我国环保法律、法规和有关政策的规定以及南京师范大学编制的环境影响报告书结论和苏州市环境工程技术评估中心技术评估意见，对吴江财智置业发展有限公司在吴江市中山南路东侧、体育路北侧建设建筑面积为32832.8平方米的商业用房（吴江财智中心城市综合体）项目环境影响报告书作出以下审批意见：

一、在项目工程设计、建设和环境管理中，你必须落实报告书中提出的各项环保要求，并重点做好以下工作：

1、全面落实报告书提出的各项施工期环境保护措施，制定施工期环境保护手册，加强施工环境监督管理，做到规范施工、文明施工，采取相关防尘降噪措施，保持施工场地清洁，控制扬尘产生，选用低噪声施工设备和工艺，施工噪声执行《建筑施工场界噪声限值》（GB12523-90）标准，同时合理安排施工作业时间，夜间禁止从事高噪声施工作业和物料运输，以防粉尘、噪声对周边居民的影响。

2、项目须实行雨污分流，生活污水接入市政污水管网进吴江市城南污水处理厂处理，尾水达标排放。

3、项目水泵、风机、配电房等设备须按环评要求合理布局，应选用低噪声设备并采取有效的减振消声措施，防止噪音影响住户，使边界噪声达到《社会活动环境噪声排放标准》（GB12348-2008）2类标准。

4、按“减量化、资源化、无害化”处理处置原则，落实固体废物的分类收集处理处置和综合利用措施，及时清运，不得造成二次污染。合理放置垃圾桶。

5、做好绿化工作，以减少周边道路交通噪声等对小区的影响。

6、商业用房总体设计时应满足《江苏省环境噪声污染防治条例》及《苏州市餐饮业环境污染防治管理办法》相关要求，涉及餐饮、娱乐等项目须按规定向环保部门另行办理审批手续，不得擅自建设。

7、请做好其他污染防治工作。

二、切实落实报告书提出的各项环保措施，严格执行环保“三同时”制度，项目建成竣工后必须向我局申请验收，验收合格后方可正式投入使用。

三、本批复自批准之日起5年内有效。本项目5年后方开工建设或项目的性质、规模、地点或者采用的防治污染、生态破坏的措施发生重大变化的，建设单位须重新报批项目的环境影响评价文件。

二〇一二年五月二十四日



主题词：建设项目 环境保护 审批意见

抄送：松陵镇环保办、监察大队

吴江市环境保护局

二〇一二年五月二十四日印发

附件3 第一阶段竣工环境保护验收的审核意见

苏州市吴江区环境保护局文件

吴环验[2017]34号

关于对吴江财智置业发展有限公司 建设项目竣工环境保护验收申请的审核意见

吴江财智置业发展有限公司：

你公司报来的在吴江区中山南路东侧、体育路北侧建设的商业用房（吴江财智中心城市综合体）项目（第一阶段）竣工环境保护验收申请、委托江苏康达检测技术股份有限公司编制的环境保护验收调查报告等相关资料已收悉。经现场检查并研究，对该项目作出以下验收意见：

一、该项目基本执行了环境影响评价制度和环境保护设施“三同时”制度，同意该项目（第一阶段）通过验收。

二、项目正式投运后应做好以下工作：

1、应建立健全长效环境管理机制，加强污染治理设施的日常管理，加强环保设施管理操作人员的培训，以确保污染物稳定达标排放。

2、进一步加强合理有效的隔声降噪措施，以减轻外环境对本项目的影

3、本项目商业用房若引进餐饮、娱乐等项目，须按规定另行办理相关环保手续。

4、请做好其他有关污染防治工作。

三、请吴江区环境监察大队负责加强对该项目正式投入生产后的环保监督管理，并对验收意见中对该项目所提各项工作要求进行监管，确保项目周边环境和生态安全。

苏州市吴江区环境保护局
2017年02月20日



抄送：太湖新城管委会 吴江区环境监察大队

苏州市吴江区环境保护局

2017年02月20日印发

(共印5份)

附件 4 营业执照

编号 320584000201810120333	
	
<h1>营 业 执 照</h1>	
(副 本)	
统一社会信用代码 91320509570396553N (1/1)	
名 称	吴江财智置业发展有限公司
类 型	有限责任公司
住 所	吴江松陵镇花园路2518号鼎盛银座商务楼401室
法定代表人	陈荣荣
注册 资 本	9500万元整
成 立 日 期	2011年03月16日
营 业 期 限	2011年03月16日至2021年03月15日
经 营 范 围	房地产开发经营。房产中介咨询；物业管理。（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）
	登记机关 
	请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

附件 5 建设用地规划许可证

<p>中华人民共和国</p> <h2>建设工程规划许可证</h2> <p>320584201301232 号 建字第 _____ 号</p> <p>根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。</p> <p style="text-align: right;">苏州市吴江区规划局 发证机关 日期 2015年8月9日</p>	
<p>吴江区规划局 吴江区行政审批局 吴江区行政审批局 吴江区行政审批局</p>	
建设单位(个人)	吴江财智置业发展有限公司
建设项目名称	吴江财智中心二期
建设位置	吴江区中山南路东侧、体育路北侧
建设规模	72829.29 平方米(其中:计容 72313.15 平方米,不计容 516.14 平方米)
附图及附件名称 1. 吴发改行核发【2012】21号 2. 工程规划申请表 3. 总平面图、施工图 4. 吴江区规划局审查意见及附表: 建施 2013-42号	
<h3>遵守事项</h3> <p>一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。</p>	

附件 6 建设工程规划许可证


中华人民共和国

建设用地规划许可证

320584201201070

地字第 _____ 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关  吴江市规划局

日期 2012年5月29日

用地单位	吴江财智置业发展有限公司
用地项目名称	吴江财智中心城市综合体
用地位置	吴江市中山南路东侧、体育路北侧
用地性质	办公、商业、金融保险业、贸易咨询、旅游业、科研设计
用地面积	79675.2 平方米
建设规模	328328 平方米（地上 199175 平方米 地下 129153 平方米）
附图及附件名称	1、批文 吴发改行核发【2012】21 号 2、用地规划申请表 3、红线图

遵守事项

一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。

二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。

三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。

四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

附件 7 建筑工程施工许可证

中华人民共和国			
建筑工程施工许可证			
编号: FJ20140126 320584201404020101			
根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本 建筑工程符合施工条件,准予施工。			
特发此证			
发证机关 苏州市吴江区住房和城乡建设局			
日期 2014-4-2			
No 0105646			

建设单位	吴江财智置业发展有限公司		
工程名称	吴江财智中心总包工程一期段		
建设地址	松陵		
建设规模	111430.49	合同价格	34423.75 万元
设计单位	南京金鹰建筑设计有限公司		
施工单位	浙江宝业建设集团有限公司		
监理单位	苏州工业园区建设监理有限责任公司		
合同开工日期	2014-4-6	合同竣工日期	以施工合同约定为准
备注	建字第320584201404020101号, 建字第320584201404020101号 苏发改价费发〔2012〕51号 建字第320584201404020101号 苏规字〔2013〕第100022号		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

附件 8 施工期垃圾清运协议

40

同城劳务委托协议

甲方：吴江财智置业发展有限公司（售楼处）

地址：

乙方：苏州市吴江区环境卫生管理处

地址：吴江区松陵镇体育路 789 号

为加强市区环境卫生管理工作，巩固国家卫生城市成果，共同为市区人民创造良好生活环境，乙方根据吴政办（97）7 号文件和吴政发（93）49 号文的规定，征收人员清洁费每人每月 2 元，垃圾清运处理费每人每天 0.24 元。

甲方单位总人数（包括零工） 1 人，以此为收费依据，甲方应向乙方交纳人员清洁费、垃圾清运处理费合计人民币 壹仟贰佰 元整。每 壹 年结算一次，有效期：2014年11月1日至2015年10月31日。

今后上级如有新规定再另行签定协议，本协议一式二份，协议双方各执一份。

甲方：吴江财智置业发展有限公司（售楼处） 乙方：苏州市吴江区环境卫生管理处
电话：63968577、63967578

签定日期：2014 年 11 月 1 日

附件 9 营运期垃圾清运协议

同城劳务委托协议

甲方：苏州物源物业管理有限公司（财智金鹰广场）

地址：苏州市吴江区松陵街道海国国际广场1幢1508室

乙方：苏州市吴江区松陵街道建设管理办公室

地址：吴江区松陵镇环运河路 479 号

为加强市区内环境卫生管理工作，巩固国家卫生城市成果，共同为市区人民创造良好生活环境，乙方根据吴政办（97）7号文件和吴政发（93）49号文的规定，征收人员清洁费每人每月2元，垃圾清运处理费每人每天0.24元。

甲方单位总人数（包括零工） 人，以此为收费依据，甲方应向乙方交纳人员清洁费、垃圾清运处理费合计人民币壹万贰仟元整。每一年结算一次，有效期：2020.4.1-2021.3.31。

今后上级如有新规定再另行签定协议，本协议一式二份，协议双方各执一份。



乙方：苏州市吴江区松陵街道建设管理办公室

电话：63951935



附件 11 建设工程建筑面积实测报告

建设工程建筑面积实测报告

吴江财智置业发展有限公司

吴江财智中心（C区）

苏州市测绘院有限责任公司

2021年1月

建设工程建筑面积实测报告

项目编号： 苏建面（21）008

项目名称： 吴江财智中心（C区）

委托单位： 吴江财智置业发展有限公司

项目负责人： 李序

审核人： 陈瑞

审定人： 徐成

苏州市测绘院有限公司

2021年11月13日



测绘资质证书编号：甲测资字 3200337

地址：苏州市十全街747号

E-mail: szschy@163.com

邮编：215006

电话：65181208、65182708（传真）

测绘项目技术说明书

项目名称	吴江财智中心（C区）	项目编号	苏建面（21）008
委托单位	吴江财智置业发展有限公司	作业部门	姑苏分院6组
技术依据： <ol style="list-style-type: none"> 1. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50353-2005 《建筑工程建筑面积计算规范》； 2. 江苏省城市规划管理技术规定—吴江市实施细则之“指标核定规则”（09 试行版）； 3. 江苏省工程建设标准 DGJ32/J26-2006 《江苏省住宅设计标准》； 4. 本院 SZCH-C.JS-15 《建设工程建筑面积实测技术规程》； 5. 项目委托书。 			
术语解释： <ol style="list-style-type: none"> 1. 建筑物建筑面积：指房屋外墙（柱）勒角以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具有上盖，有围护物，结构牢固，设计加以利用的。 2. 计容建筑面积：计算容积率的建筑面积。 3. 不计容建筑面积：规定不计算容积率的建筑面积。 4. 总建筑面积：所有的建筑面积之和，包括地上、地下、公建和住宅、架空层面积。 5. 容积率：容积率=计容建筑总面积/总用地面积。 			
仪器设备： <input checked="" type="checkbox"/> 全站仪； <input checked="" type="checkbox"/> 测距仪。 软件： 《苏测院建筑面积测量系统》（AutoCAD2008）。 技术小结： <ol style="list-style-type: none"> 1. 本建设项目建筑面积预测报告编号为：苏建预（19）058。 2. 建设工程规划许可证编号：建字第 320584201601014 号和建字第 320584201301232 号。 3. 本次实测的建筑包括：吴江财智中心（C区）。 			
项目负责人： <u>李宇</u>		审核人： <u>张</u>	
日期： <u>2021.1.13</u>		日期： <u>2021.1.14</u>	
质量检验结论： <input type="checkbox"/> 优； <input checked="" type="checkbox"/> 良； <input type="checkbox"/> 合格。			
		审定人： <u>张</u>	
		日期： <u>2021.1.16</u>	



建设工程建筑面积实测成果表

测绘单位： 苏州市测绘院有限责任公司

日期： 2021年1月13日

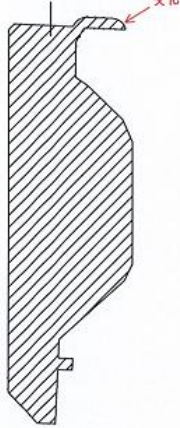
项目名称		吴江财智中心 (C区)		项目编号		苏建面 (21) 008	
委托单位		吴江财智置业发展有限公司		建设地点		中山南路、文苑路	
建筑物幢数		1幢		委托联系人		陈健 18951129029	
合计		总建筑面积 111035.59		计容积率建筑面积		72548.99	
				不计容积率建筑面积		38486.60	
幢号或楼名		C					
地上层数		21					
(半)地下层数		2					
建筑 面积	指核						
	实测	111035.59					
	较差						
计容 面积	指核						
	实测	72548.99					
	较差						
不计容 面积	指核						
	实测	38486.60					
	较差						
各层 建筑 面积	机房层	181.96					
	第8-21层	21028.98					
	第7层	1502.07					
	第6层	1894.03					
	第5层	9707.36					
	第4层	9612.15					
	第3层	9599.99					
	第2层	9144.29					
	第1层	9937.76					
	地下1层	17345.77					
	地下2层	21081.23					
备注： 1、上表中所有面积单位均为“m ² ”； 2、“层数”包括地面架空层、底层车库、标准层，不包括阁楼层、地下车库、半地下车库； 3、含阁楼层的地面层数以N+1表示； 4、实测边长与设计边长的较差在限差范围内，取设计值；若较差超限的，取实测边长。 5、建筑面积、计容面积、不计容面积的较差=指核面积-实测面积。							



建筑面积实测示意图



净高3.57/4.82
21081.23



建筑面积	21081.23平方米
计容面积	0.00平方米
不计容面积	21081.23平方米

地下二层平面图

计算说明：
保温面积=0.00
建筑面积=21081.23
计容面积=0.00
不计容面积=21081.23

备注：

- 图上轮廓线为外墙基层。外墙保温层厚度为0.050米，其中地下室无保温层。
- 计容面积包括：主体（消防室）面积64.56平方米，主体（商业）面积49042.33平方米，主体（公建）面积23048.12平方米，主体（物管用房）面积393.98平方米。
- 不计容面积包括：公共外走廊面积62.39平方米，（半）地下室（露高<1.50）面积38364.61平方米，保温层面积591.60平方米。
- 消防室建筑面积为64.65平方米，不计容面积为0.09平方米；其他建筑面积为38427.00平方米，不计容面积为38427.00平方米；商业建筑面积为49064.57平方米，不计容面积为22.24平方米；公建建筑面积为23083.89平方米，不计容面积为35.77平方米；物管用房建筑面积为395.48平方米，不计容面积为1.50平方米；地下一层商业面积为16404.22平方米，通道面积为941.55平方米。

图例		幢号/名称	C	建筑面积	11035.59平方米
				计容面积	72548.99平方米
页/总	1/9	项目编号	苏建面(21)008	不计容面积	38486.60平方米
绘图	李宇	审核	陈明	复核	潘成
日期	2021.1.13	日期	2021.1.24	日期	2021.1.16

苏州市测绘院有限责任公司

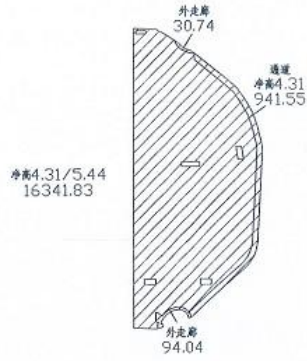


凡未盖院出图专用章，本图对外无效。版权所有，不得翻制。

建筑面积实测示意图



建筑面积	17345.77平方米
计容面积	0.00平方米
不计容面积	17345.77平方米



地下一层平面图

计算说明:
 保温面积=0.00
 建筑面积=941.55+16341.83+(94.04+30.74)*0.5=17345.77
 计容面积=0.00
 不计容面积=941.55+16341.83+(94.04+30.74)*0.5=17345.77

备注:
 1. 图上轮廓线为外墙基层, 保温层厚度为0.05米。其中地下室无保温层。

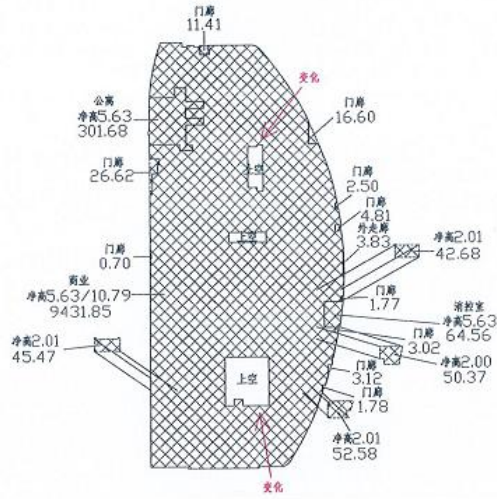
图例			幢号/名称	C	
	建筑面积	计容面积		建筑面积	计容面积
页/总	2/9	项目编号	苏建面(21)008	不计容面积	
绘图		审核		复核	
日期	2021.1.13	日期	2021.1.14	日期	2021.1.16



苏州市测绘院有限责任公司

凡未盖院出图专用章, 本图对外无效。版权所有, 不得翻制。

建筑面积实测示意图



建筑面积	9937.76平方米
计容面积	9931.72平方米
不计容面积	6.04平方米

一层平面图

计算说明:

保温面积=0.53+0.23+0.15+0.04+0.94+1.05+1.73+0.09+1.16+0.12=6.04
 建筑面积=(3.83+0.70+16.60+4.81+1.78+3.12+11.41+3.02+42.68+50.37+26.62
 +45.47+52.58+1.77+2.50)*0.5+9431.85+64.56+301.68+6.04=9937.76
 计容面积=(3.83+0.70+16.60+4.81+1.78+3.12+11.41+3.02+42.68+50.37+26.62
 +45.47+52.58+1.77+2.50)*0.5+9431.85+64.56+301.68=9931.72
 不计容面积=6.04

备注:

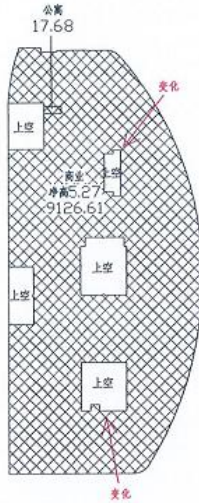
1. 图上轮廓线为外墙基层, 保温层厚度为0.05米。其中地下室无保温层。

图例		幢号/名称	C	建筑面积	苏州市测绘院有限公司 资料专用章 苏测院字3200387
				计容面积	
页/总	3/9	项目编号	苏建面(21)008	不计容面积	
绘图	李宇	审核	陈亚斌	复核	陈亚斌
日期	2021.1.13	日期	2021.1.14	日期	2021.1.16

苏州市测绘院有限责任公司

凡未盖院出图专用章, 本图对外无效。版权所有, 不得翻制。

建筑面积实测示意图





建筑面积	9144.29平方米
计容面积	9144.29平方米
不计容面积	0.00平方米

二层平面图

计算说明：
 保温面积=0.00
 建筑面积=17.68+9126.61=9144.29
 计容面积=17.68+9126.61=9144.29
 不计容面积=0.00

备注：
 1. 图上轮廓线为外墙基层，保温层厚度为0.05米，其中地下室无保温层。

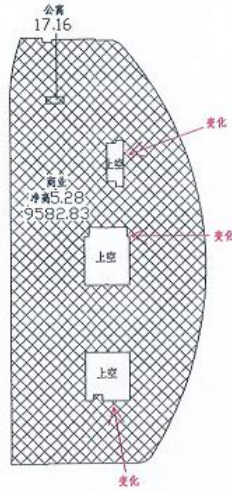
图例		幢号/名称	C	建筑面积
				计容面积
页/总	4/9	项目编号	苏建面(21)008	不计容面积
绘图	李宇	审核	彭海波	复核
日期	2021.1.13	日期	2021.1.14	日期



苏州市测绘院有限责任公司

凡未盖院出图专用章，本图对外无效。版权所有，不得翻制。

建筑面积实测示意图



建筑面积	9599.99平方米
计容面积	9599.99平方米
不计容面积	0.00平方米

三层平面图

计算说明：
 保温面积=0.00
 建筑面积=9582.83+17.16=9599.99
 计容面积=9582.83+17.16=9599.99
 不计容面积=0.00

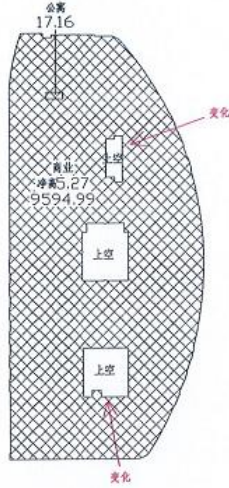
备注：
 1. 图上轮廓线为外墙基层，保温层厚度为0.05米。其中地下室无保温层。

图例	建筑面积	计容面积	幢号/名称	C	建筑面积	
页/总	5/9	项目编号	苏建面(21)008	计容面积		
绘图	李宇	审核	PS	不计容面积		
日期	2021.1.13	日期	2021.1.14	复核	日期	2021.1.16

苏州市测绘院有限责任公司

凡未盖院出图专用章，本图对外无效。版权所有，不得翻制。

建筑面积实测示意图





建筑面积	9612.15平方米
计容面积	9612.15平方米
不计容面积	0.00平方米

四层平面图

计算说明：
 保温面积=0.00
 建筑面积=17.16+9594.99=9612.15
 计容面积=17.16+9594.99=9612.15
 不计容面积=0.00

备注：
 1. 图上轮廓线为外墙基层，保温层厚度为0.05米。其中地下室无保温层。

图例	 建筑面积  计容面积	幢号/名称	C	建筑面积
				计容面积
页/总	6/9	项目编号	苏建面(21)008	不计容面积
绘图	李宇	审核	PS 姚子	复核
日期	2021.1.13	日期	2021.1.14	日期



苏州市测绘院有限责任公司

凡未盖院出图专用章，本图对外无效。版权所有，不得翻制。

建筑面积实测示意图



建筑面积	9707.36平方米
计容面积	9707.36平方米
不计容面积	0.00平方米



五层平面图

计算说明:
 保温面积=0.00
 建筑面积=9692.54+14.82=9707.36
 计容面积=9692.54+14.82=9707.36
 不计容面积=0.00

备注:
 1. 图上轮廓线为外墙基层, 保温层厚度为0.05米。其中地下室无保温层。

图例			幢号/名称	C	建筑面积	资料专用章
	建筑面积	计容面积			计容面积	
页/总	7/9	项目编号	苏建面(21)008	不计容面积		
绘图	李宇	审核	彭文斌	复核	朱红	
日期	2021.1.13	日期	2021.1.14	日期	2021.1.15	

苏州市测绘院有限责任公司

凡未盖院出图专用章, 本图对外无效。版权所有, 不得翻制。

建筑面积实测示意图



<p>计算说明: 保温面积=0.15+0.17+0.17+0.18+0.19+0.17+0.15+0.17+0.18+0.17+0.17=2.04 建筑面积=1500.03+2.04=1502.07 计容面积=1500.03 不计容面积=2.04</p>	建筑面积	1502.07平方米
	计容面积	1500.03平方米
	不计容面积	2.04平方米
七层平面图		

<p>计算说明: 保温面积=0.77+1.47+2.16+2.79+5.86+1.01+0.74+0.14+0.17+0.14+0.87+0.69+0.64+1.24+0.5=18.07 建筑面积=(2.78+6.92+960.63+19.76)*0.5+72.81+393.98+53.72+72.08+18.36+18.36+31.39+143.53+244.90+143.47+60.41+127.90+18.07=1894.03 计容面积=(2.78+6.92+960.63+19.76)*0.5+72.81+393.98+53.72+72.08+18.36+18.36+31.39+143.53+244.90+143.47+60.41+127.90=1875.96 不计容面积=18.07</p>	建筑面积	1894.03平方米
	计容面积	1875.96平方米
	不计容面积	18.07平方米
六层平面图		

备注:
 1. 图上轮廓线为外墙基层, 保温层厚度为0.05米。其中地下室无保温层。

图例	建筑面积	计容面积	幢号/名称	C	建筑面积	1894.03平方米	
页/总	8/9	项目编号	苏建面(21)008	计容面积	1875.96平方米	不计容面积	18.07平方米
绘图	李号	审核	陈文斌	复核	徐文斌		
日期	2021.1.13	日期	2021.1.14	日期	2021.1.15		



苏州市测绘院有限责任公司

凡未盖院出图专用章, 本图对外无效。版权所有, 不得翻制。

建筑面积实测示意图



<p>净高4.01 38.50 净高9.22 39.55 净高9.21 20.65 变化 变化 15.27 22.01变化 9.94 净高4.03 43.75</p> <p>计算说明: 保温面积=1.34+1.01+1.28+1.26=4.89 建筑面积=(9.94+15.27)*0.5+22.01+20.65+39.55+43.75+38.50+4.89=181.96 计容面积=(9.94+15.27)*0.5+22.01+20.65+39.55+43.75+38.50=177.07 不计容面积=4.89</p>				建筑面积	181.96平方米
				计容面积	177.07平方米
				不计容面积	4.89平方米
机房层平面图					
<p>净高3.64 1500.03</p> <p>计算说明: 保温面积=(0.15+0.17+0.17+0.18+0.19+0.17+0.15+0.17+0.17+0.18+0.17)*14=28.56 建筑面积=1500.03*14+28.56=21028.98 计容面积=1500.03*14=21000.42 不计容面积=28.56</p>				建筑面积	21028.98平方米
				计容面积	21000.42平方米
				不计容面积	28.56平方米
八~二十一层面平面图					
<p>备注: 1. 图上轮廓线为外墙基层, 保温层厚度为0.05米, 其中地下室无保温层。</p>					
图例	建筑面积 计容面积	幢号/名称	C	建筑面积	
页/总	9/9	项目编号	苏建面(21)008	计容面积	
绘图	李宇	审核	彭志斌	不计容面积	
日期	2021.1.13	日期	2021.1.14	复核	
				日期	2021.1.15

苏州市测绘院有限责任公司



凡未盖院出图专用章, 本图对外无效。版权所有, 不得翻制。

附件 12 验收监测报告



EHScare

JSKD-4-JJ190-E/1

检测报告

TEST REPORT

报告编号: KDHJ198154

检测类别: 委托检测
项目名称: 环境空气、社会生活环境噪声检测
委托单位: 吴江财智置业发展有限公司



江苏康达检测技术股份有限公司
KANG DA TESTING TECHNOLOGY (JIANG SU) Co., Ltd.

检验检测专用章
二零二一年二月三日

声 明

一、本报告加盖本公司检验检测专用章及骑缝章后生效；本报告无编制、审核、签发者签名无效。

二、本检测报告只对所检样品的检测结果负责；对委托单位自行采集的样品，本公司仅对送检样品负责。

三、用户对本报告若有异议，可在收到本报告后 15 日内，向本公司书面提出异议，逾期不提出，则视为认可本报告。

四、未经本公司书面批准，不得以任何形式复制（全文复制除外）本报告；任何对本报告的涂改、伪造、变更及不当使用均无效，其责任人将承担相关法律及经济责任，本公司保留对上述行为追究法律责任的权利。

五、除客户特别申明并支付样品保管费外，超过合同约定保存时间或标准规定时效的样品均不再保留。

六、本公司对本报告的检测数据保守秘密；除客户特别申明并支付档案管理费或法律规定的特殊要求外，本次已存档的检测报告保存期限为 6 年。

地 址：中国 江苏省 苏州市 苏州工业园区 长阳街 259 号钟园工业坊 A、B 栋

邮政编码：215000

电 话：0512-65733679

传 真：0512-65731555

电子邮件：zyf@ehscare.org

检测报告

委托单位	吴江财智置业发展有限公司		
通讯地址	江苏省苏州市吴江市中山南路东侧、体育路北侧		
联系人	陈健	联系电话	13806202899
采样负责人	田彬彬	采样日期	2019-11-14-2019-11-16
样品状态	气态	分析日期	2019-11-14-2019-11-18
检测目的	为客户了解环境空气质量和噪声情况提供检测数据		
检测内容	1、环境空气：二氧化硫、氮氧化物、一氧化碳、可吸入颗粒物（PM ₁₀ ）、非甲烷总烃 2、社会生活环境噪声		
检测依据	见表3		
检测结论	检测结果见第4-8页。		
编制：	丁天博		
审核：	印不不		
签发：	徐星	职务：	副总经理
			签发日期 2024年2月3日

表 1-1 环境空气检测结果 (11月14日)

检测项目	采样地点	检测结果			
		09:30~10:30	11:30~12:30	13:30~14:30	15:30~16:30
氮氧化物 (mg/m ³)	项目地周界外东侧 1 ^a	0.016	0.016	0.018	0.016
	项目地内 2 ^a	0.014	0.018	0.017	0.015
	项目地周界外西侧偏南 3 ^a	0.016	0.017	0.017	0.018
	项目地周界外西侧偏北 4 ^a	0.016	0.016	0.016	0.017
二氧化硫 (mg/m ³)	项目地周界外东侧 1 ^a	8×10 ⁻³	0.010	0.010	0.010
	项目地内 2 ^a	0.010	0.010	8×10 ⁻³	9×10 ⁻³
	项目地周界外西侧偏南 3 ^a	9×10 ⁻³	0.010	0.011	0.010
	项目地周界外西侧偏北 4 ^a	9×10 ⁻³	8×10 ⁻³	9×10 ⁻³	9×10 ⁻³
气象参数	温度(℃)	12.4	16.5	17.8	17.2
	大气压(kPa)	102.4	102.1	102.1	102.1
	湿度(%)	51	44	42	45
	风速(m/s)	1.8	1.2	1.5	2.1
	风向	东	东	东	东
采样人员	田彬彬、杭意然				
备注	/				

表 1-2 环境空气检测结果 (11月14日)

检测项目	采样地点	检测结果
		09:30~次日 09:30
PM ₁₀ (mg/m ³)	项目地周界外东侧 1 ^a	0.0504
	项目地内 2 ^a	0.0510
	项目地周界外西侧偏南 3 ^a	0.0516
	项目地周界外西侧偏北 4 ^a	0.0527
气象参数	温度(℃)	13.5
	大气压(kPa)	102.3
	湿度(%)	55
	风速(m/s)	1.8
	风向	东
采样人员	田彬彬、杭意然	
备注	/	

表 1-3 环境空气检测结果 (11月14日)

检测项目	采样地点	检测结果				
		16:40~16:52	16:55~17:07	17:10~17:22	17:25~17:37	均值
非甲烷总烃 (mg/m ³)	项目地周界外东侧 1 [#]	1.03	0.76	0.96	0.65	0.85
	项目地内 2 [#]	0.43	0.51	0.48	0.45	0.47
	项目地周界外西侧偏南 3 [#]	0.42	0.43	0.41	0.35	0.40
	项目地周界外西侧偏北 4 [#]	0.35	0.42	0.28	0.28	0.33
气象参数	温度(°C)	15.8	15.5	15.3	15.1	/
	大气压(kPa)	102.2	102.2	102.2	102.2	/
	湿度 (%)	4.8	48	48	48	/
	风速 (m/s)	1.8	1.6	1.8	1.7	/
	风向	东	东	东	东	/
采样人员	田彬彬、杭意然					
备注	非甲烷总烃为瞬时采样。					

表 1-4 环境空气检测结果 (11月14日)

检测项目	采样地点	检测结果			
		09:30~09:45	11:30~11:45	13:30~13:45	15:30~15:45
一氧化碳 (mg/m ³)	项目地周界外东侧 1 [#]	0.30	0.20	0.20	0.20
	项目地内 2 [#]	0.50	0.60	0.60	0.50
	项目地周界外西侧偏南 3 [#]	0.50	0.50	0.60	0.60
	项目地周界外西侧偏北 4 [#]	0.50	0.60	0.50	0.60
气象参数	温度(°C)	14.7	15.3	16.1	17.4
	大气压(kPa)	102.3	102.5	102.3	102.4
	湿度 (%)	45	46	47	48
	风速 (m/s)	1.9	1.8	2.0	1.9
	风向	东	东	东	东
采样人员	田彬彬、杭意然				
备注	一氧化碳为瞬时采样。				

表 1-5 环境空气检测结果 (11月15日)

检测项目	采样地点	检测结果			
		09:30~10:30	11:30~12:30	13:30~14:30	15:30~16:30
氮氧化物 (mg/m ³)	项目地周界外东侧 1 [#]	0.017	0.017	0.017	0.017
	项目地内 2 [#]	0.015	0.017	0.018	0.017
	项目地周界外西侧偏南 3 [#]	0.018	0.019	0.017	0.019
	项目地周界外西侧偏北 4 [#]	0.017	0.016	0.017	0.017
二氧化硫 (mg/m ³)	项目地周界外东侧 1 [#]	0.014	0.012	0.014	0.010
	项目地内 2 [#]	0.015	0.013	0.014	0.014
	项目地周界外西侧偏南 3 [#]	0.011	0.013	0.014	0.012
	项目地周界外西侧偏北 4 [#]	0.013	0.014	0.011	0.013
气象参数	温度(°C)	16.9	18.4	21.5	20.1
	大气压(kPa)	102.2	102.1	102.0	102.0
	湿度 (%)	56	52	47	51
	风速 (m/s)	1.5	1.1	1.2	2.1
	风向	东	东	东	东
采样人员	田彬彬、杭意然				
备注	/				

表 1-6 环境空气检测结果 (11月15日)

检测项目	采样地点	检测结果
		09:40~次日 09:40
PM ₁₀ (mg/m ³)	项目地周界外东侧 1 [#]	0.0536
	项目地内 2 [#]	0.0542
	项目地周界外西侧偏南 3 [#]	0.0549
	项目地周界外西侧偏北 4 [#]	0.0555
气象参数	温度(°C)	12.5
	大气压(kPa)	102.2
	湿度 (%)	51
	风速 (m/s)	1.2
	风向	东
采样人员	田彬彬、杭意然	
备注	/	

表 1-7 环境空气检测结果 (11月15日)

检测项目	采样地点	检测结果				
		16:40-16:52	16:55-17:07	17:10-17:22	17:25-17:37	均值
非甲烷总烃 (mg/m ³)	项目地周界外东侧 1 [#]	0.83	0.77	0.79	0.67	0.76
	项目地内 2 [#]	0.98	0.67	0.72	0.69	0.76
	项目地周界外西侧偏南 3 [#]	0.98	0.75	0.76	0.78	0.82
	项目地周界外西侧偏北 4 [#]	0.97	0.88	0.64	0.67	0.79
气象参数	温度(℃)	19.8	19.5	19.4	19.1	/
	大气压(kPa)	102.1	102.1	102.1	102.1	/
	湿度 (%)	53	53	53	53	/
	风速 (m/s)	1.4	1.5	1.3	1.2	/
	风向	东	东	东	东	/
采样人员	田彬彬、杭意然					
备注	非甲烷总烃为瞬时采样。					

表 1-8 环境空气检测结果 (11月15日)

检测项目	采样地点	检测结果			
		09:35-09:50	11:35-11:50	13:35-13:50	15:35-15:50
一氧化碳 (mg/m ³)	项目地周界外东侧 1 [#]	0.20	0.20	0.30	0.20
	项目地内 2 [#]	0.50	0.50	0.60	0.60
	项目地周界外西侧偏南 3 [#]	0.60	0.50	0.50	0.60
	项目地周界外西侧偏北 4 [#]	0.60	0.50	0.60	0.60
气象参数	温度(℃)	14.3	15.7	16.8	18.2
	大气压(kPa)	102.2	102.1	102.0	102.0
	湿度 (%)	44	46	47	49
	风速 (m/s)	1.8	1.9	2.1	2.2
	风向	东	东	东	东
采样人员	王顺、张顺				
备注	一氧化碳为瞬时采样。				

表 2-1 社会生活环境噪声检测结果

测量时间	昼间: 2019-11-14 15:01-16:01 夜间: 2019-11-14 22:01-23:00			声功能区			2类		
环境条件	昼间: 晴, 风速 1.9m/s 夜间: 晴, 风速 1.8m/s			测试工况			/		
测点号	测点位置	主要 噪声源	距声源 距离(m)	测量值 dB(A)					
				昼间			夜间		
				实测	背景	修正 值	实测	背景	修正 值
1 [#]	项目地周界外 北侧 1m	/	/	50.9	/	/	43.6	/	/
2 [#]	项目地周界外 东侧 1m	/	/	53.1	/	/	44.0	/	/
3 [#]	项目地周界外 南侧 1m	/	/	54.0	/	/	43.8	/	/
4 [#]	项目地周界外 西侧 1m	/	/	50.7	/	/	41.1	/	/
采样人员	王顺、张晖								
备注	/								

表 2-2 社会生活环境噪声检测结果

测量时间	昼间: 2019-11-15 14:04-15:02 夜间: 2019-11-15 22:08-23:09			声功能区			2类		
环境条件	昼间: 晴, 风速 2.2m/s 夜间: 晴, 风速 1.9m/s			测试工况			/		
测点号	测点位置	主要 噪声源	距声源 距离(m)	测量值 dB(A)					
				昼间			夜间		
				实测	背景	修正 值	实测	背景	修正 值
1 [#]	项目地周界外 北侧 1m	/	/	52.2	/	/	42.3	/	/
2 [#]	项目地周界外 东侧 1m	/	/	52.0	/	/	43.6	/	/
3 [#]	项目地周界外 南侧 1m	/	/	53.8	/	/	42.6	/	/
4 [#]	项目地周界外 西侧 1m	/	/	53.4	/	/	43.4	/	/
采样人员	王顺、张浩								
备注	/								

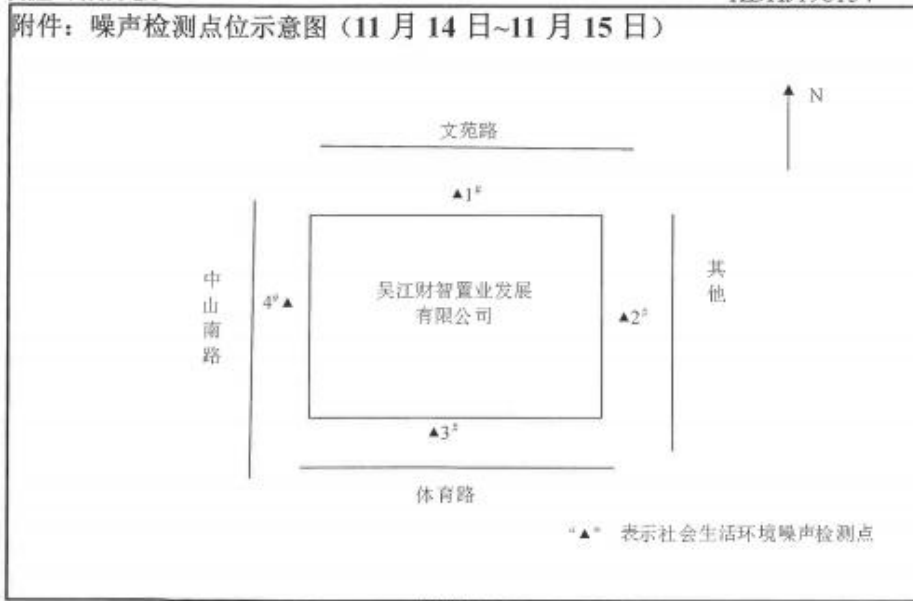
表 3 检测依据表

检测项目	检测依据
环境空气	
采样	《环境空气质量手工监测技术规范》(HJ 194-2017 及其修改单) (生态环境部公告 2018 年第 31 号)
二氧化硫	《环境空气 二氧化硫的测定 甲醛吸收-副玫瑰苯胺分光光度法》(HJ 482-2009 及其修改单) (生态环境部公告 2018 年第 31 号)
氮氧化物	《环境空气 氮氧化物(一氧化氮和二氧化氮)的测定 盐酸萘乙二胺分光光度法》(HJ 479-2009 及其修改单) (生态环境部公告 2018 年第 31 号)
一氧化碳	《空气质量 一氧化碳的测定 非分散红外法》(GB/T 9801-1988)
PM ₁₀	《环境空气 PM ₁₀ 和 PM _{2.5} 的测定 重量法》(HJ 618-2011 及其修改单) (生态环境部公告 2018 年第 31 号)
非甲烷总烃	《环境空气 总烃、甲烷和非甲烷总烃的测定 直接进样-气相色谱法》(HJ 604-2017)
社会生活环境噪声	
《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008)	
备注	/

表 4 仪器一览表

仪器编号	仪器名称	规格型号
F-001-14、F-001-05	紫外-可见分光光度计	TU-1810PC
F-002-08	气相色谱仪	GC-2014
X-060-35	充电便携采样气桶	labtm037
F-013-31	岛津分析天平	AUW120D
F-029-206	温湿度计	TH40W-E
X-012-27	多功能声级计	AWA6228+
X-014-13	声校准器	AWA6221A
X-047-67、X-047-59、X-047-70、X-047-58	智能综合采样器	ADS-2062E-2.0
X-054-21	便携式风速气象测定仪	Kestrel 5000
F-020-15	电热恒温水浴锅	HWS-24
检测环境条件	温度(℃): 15-30	

附件：噪声检测点位示意图（11月14日~11月15日）



*****报告结束*****



附件 13 验收相关资质

编号 320500000201708170545



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320500789077258K (1/1)

名称	江苏康达检测技术股份有限公司
类型	股份有限公司(非上市)
住所	苏州市盘胥路859号(A-1)
法定代表人	王伟华
注册资本	3366万元整
成立日期	2006年06月16日
营业期限	2006年06月16日至*****
经营范围	环境检测、作业场所检测、公共场所检测、水质检测、生物材料检测、工程质量检测、工业品及消费品检测、农林业土壤检测、食品检测、生活垃圾检测、城市污泥检测、机动车检测、医疗检验,职业卫生技术评价;检测技术咨询与服务;检测仪器及设备的研发和销售;软件开发与销售;实验室系统工程方案设计施工。(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)



登记机关



2017年 08月 17日

请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

附件 14 验收组专家意见

吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目（第二阶段）竣工环境保护验收意见

2021年3月6日，吴江财智置业发展有限公司在本公司组织召开“建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目（第二阶段）”竣工环保验收会议。验收工作组成员有吴江财智置业发展有限公司(项目建设单位)、江苏康达检测技术股份有限公司(验收监测单位)、南京师范大学(环境影响评价单位)等单位代表3人及6位技术专家。

根据《吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目（第二阶段）竣工环境保护验收监测报告》(KDY(2021)第013号)，并对照《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》(国环规环评[2017]4号)，依照国家有关法律法规、建设项目竣工环境保护验收技术规范、本项目环境影响评价报告和环保部门审批意见等要求，与会代表通过现场检查、资料查阅、质询评议，经认真讨论，提出验收意见如下：

一、工程建设基本情况

1、建设地点、规模、主要建设内容

吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目（第二阶段）位于江苏省苏州市吴江区松陵镇体育路508号。

本次验收为项目的酒店商贸配套用房72917m²（C区）以及地下车库38581.56m²。

本项目酒店楼高92米，共有客房1440套，营运期平均客房人数以1.5人/套计，根据入住率为60%，则公寓式酒店平均入住人数为1296人/d。本项目汽车尾气主要来自于地下车库及地上停车位泊车排放。本项目拟设停车位331辆，其中地上16辆，地下315辆。

2、建设过程及环保审批情况

2012年4月委托江南京师范大学编制完成了《吴江财智置业发展有限公司吴江财智中心城市综合体项目环境影响报告书》。2012年5月24日苏州市吴江区环境保护局出具了《关于对吴江财智置业发展有限公司建设项目环境影响报告书的审批意见》（吴环建[2012]485号）。2013年10月本项目（第一阶段）开工建设，2016年12月建设完成。2017年2月20日取得吴江区环境保护局关于对吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目（第一阶段）的验收审核意见，吴环验

[2017]34号。2019年10月江苏康达检测技术股份有限公司受吴江财智置业发展有限公司委托，对吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目（第二阶段）进行竣工环境保护验收。

2013年4月开工建设，2019年6月竣工。

3、投资情况

总投资150000万元，其中环保投资1200万元，占总投资的0.8%。

4、验收范围

本次验收范围为：为项目的酒店商贸配套用房72917m²（C区）以及地下车库38581.56m²。（本项目设停车位331辆，其中地上16辆，地下315辆。）

二、工程变动情况

C区项目的酒店商贸配套用房72917m²，实际建筑面积72548.99m²，变化量-0.507%。地下车库面积38581.56m²，实际建筑面积38486.60m²，变化量-0.246%。

根据关于印发《污染影响类建设项目重大变动清单（试行）》的通知（环办环评函[2020]688号），以上变动不属于重大变动。

三、环境保护设施建设情况及环境管理情况

1、废水

运营期，本项目排水系统实行雨污分流制，雨水排入市政雨水管网，生活污水（包括酒店污水、商铺污水和办公污水）通过市政污水管网收集后排入吴江市城南污水处理厂处理，处理达标后排入京杭大运河。本次验收的C区为酒店商贸配套用房，暂无入驻。

2、废气

建设项目运营期大气污染物包括汽车尾气及垃圾堆放点恶臭等。

（1）汽车尾气

本项目地下车库车道是汽车尾气排放较集中的地方，采用合理布置通道、车位、增加车库入口绿化、加强管理等手段来减少塞车，尽量减少汽车低速进出车库所排的氮氧化物、一氧化碳和碳氢化合物非甲烷总烃等污染物，通过机械强制通风的方式使地下车库中机动车尾气迅速通过排风井排出，同时加强地下车库内空气流通，地下车库每小时

换气的次数不少于6次，在车辆进出较频繁时可适当增加换气次数，可减轻车库内汽车尾气对周围环境的污染。车库内的汽车尾气主要是车辆停泊和驶出时怠速、短距离行驶产生的尾气，因作业时间较短，产生的污染物量少。

地下车库排风井口结合项目绿化带安置，并对排风井口进行必要的装饰处理，既保证送、排风质量又可美化环境。排风井口设置位于高楼风场之外，并且远离人群活动较频繁的位置，排风方向避开人群活动场所，高度为2.5m左右（高于人的呼吸带）。

对于项目地上停车位，由于位于室外，空气流动畅通，污染物扩散迅速，不会对周围大气环境造成不了影响。

（2）恶臭气体

本项目恶臭主要来自垃圾堆放点和垃圾的收集、转运过程。垃圾堆放点恶臭主要来自有机物的腐败分解，本项目垃圾收集方式采用袋装垃圾定时收集，垃圾堆放点按要求设置，满足环卫车进出的要求，垃圾堆放点周围用常绿树种包围。环卫部门及时清运垃圾，特别是夏季气温高，瓜皮果壳等有机成分较多时，科学安排垃圾收集和运出时间，做到垃圾当天收集，当天运出等措施，可大大减轻恶臭的影响。

在垃圾的收集、转运过程中，部分易腐败的有机垃圾由于其分解会发出异味。环卫部门对垃圾桶进行定时清运，防止长期堆放散发臭气、滋生蚊蝇及细菌。产生的极少量无组织臭气对环境的影响不大，可忽略不计。

3、噪声

运营期主要噪声源为建设项目噪声主要有来自各类水泵、风机、配电房等设备噪声，以及汽车出入地下车库的交通噪声等。本项目通过选用低噪声设备、水泵房设于地下室、种植绿化的方式来减少噪声对周围环境的影响。项目按照批复要求，已在地下车库出入口坡道部位应加筑隔声防护墙和防雨顶棚，防止出入地下车库的车辆噪声可能对区内较近建筑产生噪声污染影响，并在出入口设有醒目的限速禁鸣标记，加强对出入车辆的管理，保持车流畅通，严禁轰鸣。

4、固体废物

运营期产生的固废主要来自酒店、商铺、办公楼产生的生活垃圾。本项目多处设置垃圾桶，可回收垃圾由环卫部门回收后资源化处理。

四、环境保护设施调试效果

1、水环境

吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目营运期排水按雨、污分流建设，并铺设污水管网接入城市污水管网。产生的废水接入市政污水管网，排放至城南污水处理厂。

2、大气环境

本次验收监测结果表明：本项目环境空气四个监测点所测污染因子 PM₁₀ 日均值浓度符合《环境空气质量标准》（GB3095-2012）表 2 标准；SO₂、NO₂、CO 小时均值浓度符合《环境空气质量标准》（GB3095-2012）表 2 标准；非甲烷总烃符合《大气污染物综合排放标准详解》标准。

3、声环境

监测结果表明：吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目昼夜间噪声值均达到《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）表 1 中 2 类标准。

4、固体废物

吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目营运期产生的固废主要为生活垃圾，项目设置多处垃圾分类收集桶，统一送至生活垃圾收集站，固体废弃物可做到日产日清，集中收集，统一由环境卫生部门运往垃圾处理场进行无害化处理，对环境不会产生新的污染。

五、工程建设对环境的影响

1、废水

该项目产生的废水接入市政污水管网，排放至城南污水处理厂，对周边水环境无影响。

2、废气

该项目废气排放达到相关排放标准，且排放量很小，对周边大气环境影响较小。

3、噪声

该项目厂界噪声达到相关排放标准，且周边无噪声敏感点，对周边环境影响较小。

4、固体废物

该项目所有固体废物均按相关要求进行了安全贮存、处置，零排放，对周边环境无影响。

六、验收结论

该项目严格执行了环保“三同时”制度，污染防治措施落实到位，生活污水及废气排放达到相关排放标准，固废均实现了零排放。根据现场检查及验收监测结果，并逐条对照《建设项目竣工环境保护验收暂行规定》（国环规划[2017]4号文）中第八条的规定，验收组经现场检查和讨论评议，同意本设施项目废水、废气、噪声及固废竣工环保验收合格。

七、后续要求

- 1、应建立健全长效环境管理机制，加强污染治理设施的日常管理，加强环保设施管理操作人员的培训，以确保污染物稳定达标排放。
- 2、进一步加强合理有效的隔声降噪措施，以减轻外环境对本项目的影响。
- 3、本次验收期间酒店未入驻，今后如入驻，须另行报批环评与验收。
- 4、本次验收仅对当天现场检查情况负责，企业应继续完善本单位环保管理制度、措施。

项目验收组（名单附后）

2021年3月6日

建设项目竣工环保验收会议签到表

建设单位	吴江财智置业发展有限公司		
建设项目	建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目（第二阶段）		
会议时间	2021.3.6		
其他参加评审会人员名单			
姓名	单位名称	职称/职务	联系方式
谢加杰	吴江财智置业发展有限公司	工程部经理	13771923059
陈永建	"	综合部经理	13806228999
姜国兴	浙江众成建设集团有限公司	工程师	13636487866
龙芳远	吴江平联东昂设计咨询有限公司	工程师	13506255555
张军	江苏海达检测技术有限公司	工程师	1888126505
王逸农	苏州市环科学会	高工	13913108083
任晓明	苏州科技大学	高工	138182187962
宋福明	苏州市环科学会	高工	1322268215

附件 15 污水接管协议

FWXY-1-(CN)-20210016

污水排入市政管网服务协议 (I类)

甲 方: 苏州市吴江城市排水管网有限公司

乙 方: 吴江财智置业发展有限公司

为了明确甲乙双方在排水管网设施的维护、监督及管理中的权利和义务,根据《中华人民共和国合同法》、《城镇排水与污水处理条例》、《城镇污水排入排水管网许可管理办法》、《苏州市城市排水管理条例》等有关法律、法规和规章,经双方协商,签订本协议。

第一条 排水户基本情况

- (一) 接管地址: 松南路。
- (二) 排放口编号及坐标: WSPP-254L-010。
- (三) 接管方式: 自流。
- (四) 排水性质: 生活污水。
- (五) 排水量: 200 吨/天。

第二条 协议期限为 1 年。

自 2021 年 7 月 28 日起至 2022 年 7 月 27 日止。

第三条 产权分界

- (一) 产权分界点以乙方接入的市政污水井为界限。
- (二) 甲乙双方各自负责己方界限内排水设施的维护管理。

第四条 甲方的权利和义务

- (一) 甲方应保障市政污水总管的畅通。
- (二) 甲方有权不定时进入乙方内部监督乙方是否按照本协议约定的排水量、排水性质、排水水质进行正常排水。
- (三) 在乙方违反本协议相关条款时,甲方有权对乙方排水口进行封堵,并直接终止本协议。



第五条 乙方的权利和义务

- (一) 乙方享有在本协议规定的范围及时间内正常排水的权利。
- (二) 乙方应严格按照本协议要求实施排水，并配合甲方做好排水监督工作。
- (三) 乙方须做好内部排水设施的维护、管理等工作：
- 1、定期做好管道疏通，格栅、隔油池等设施的清理工作；
 - 2、不得擅自移动、拆除内部排水设施；
 - 3、不得擅自改变排水设施用途，确保雨污分流彻底；
 - 4、对内部排水户有监督责任，防止其对排水设施进行改动、破坏等行为。
- (四) 因乙方行为造成市政管网堵塞、损坏等，由乙方负责修复。
- (五) 乙方内部排水设施必须雨污分流，并符合国家和地方规范。排水水质必须符合《污水排入城市下水道水质标准》(GB/T 31962-2015)，同时不影响本管网终点污水处理厂正常运行。
- (六) 1、乙方需在本协议签订后 7 个工作日内办理排水许可证(房产项目完成排水设施备案)，逾期未办理者，需重新勘查及签订协议；
- 2、乙方在取得排水许可证(房产项目完成排水设施备案)后，方可进行排水。

第六条 本协议最终解释权归甲方所有。

第七条 其它事宜

因不可抗力因素造成事故，双方不承担违约责任，应协商做好善后工作。

第八条 协议生效

本协议一式四份，甲乙双方各两份，双方签字加盖公章后生效。



甲方（盖章）

法定代表人

（或委托代理人）

联系方式（电话）



乙方（盖章）

法定代表人

（或委托代理人）

联系方式（电话）



第二章节 验收意见及签到表

吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路 北侧商业用房项目（第二阶段）竣工环境保护验收意见

2021年3月6日，吴江财智置业发展有限公司在本公司组织召开“建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目（第二阶段）”竣工环保验收会议。验收工作组成员有吴江财智置业发展有限公司(项目建设单位)、江苏康达检测技术股份有限公司(验收监测单位)、南京师范大学（环境影响评价单位）等单位代表3人及6位技术专家。

根据《吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目（第二阶段）竣工环境保护验收监测报告》(KDY（2021）第013号)，并对照《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》(国环规环评[2017]4号)，依照国家有关法律法规、建设项目竣工环境保护验收技术规范、本项目环境影响评价报告和环保部门审批意见等要求，与会代表通过现场检查、资料查阅、质询评议，经认真讨论，提出验收意见如下：

一、工程建设基本情况

1、建设地点、规模、主要建设内容

吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目（第二阶段）位于江苏省苏州市吴江区松陵镇体育路508号。

本次验收为项目的酒店商贸配套用房72917 m²(C区)以及地下车库38581.56m²。

本项目酒店楼高92米，共有客房1440套，营运期平均客房人数以1.5人/套计，根据入住率为60%，则公寓式酒店平均入住人数为1296人/d。本项目汽车尾气主要来自于地下车库及地上停车位泊车排放。本项目拟设停车位331辆，其中地上16辆，地下315辆。

2、建设过程及环保审批情况

2012年4月委托江南京师范大学编制完成了《吴江财智置业发展有限公司吴江财智中心城市综合体项目环境影响报告书》。2012年5月24日苏州市吴江区环境保护局出具了《关于对吴江财智置业发展有限公司建设项目环境影响报告书的审批意见》（吴环建[2012]485号）。2013年10月本项目（第一阶段）开工建设，2016年

12月建设完成。2017年2月20日取得吴江区环境保护局关于对吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目（第一阶段）的验收审核意见，吴环验[2017]34号。2019年10月江苏康达检测技术股份有限公司受吴江财智置业发展有限公司委托，对吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目（第二阶段）进行竣工环境保护验收。

2013年4月开工建设，2019年6月竣工。

3、投资情况

总投资150000万元，其中环保投资1200万元，占总投资的0.8%。

4、验收范围

本次验收范围为：为项目的酒店商贸配套用房72917 m²（C区）以及地下车库38581.56m²。（本项目设停车位331辆，其中地上16辆，地下315辆。）

二、工程变动情况

C区项目的酒店商贸配套用房72917 m²，实际建筑面积72548.99m²，变化量-0.507%。地下车库面积38581.56m²，实际建筑面积38486.60m²，变化量-0.246%。

根据关于印发《污染影响类建设项目重大变动清单（试行）》的通知（环办环评函[2020]688号），以上变动不属于重大变动。

三、环境保护设施建设情况及环境管理情况

1、废水

运营期，本项目排水系统实行雨污分流制，雨水排入市政雨水管网，生活污水（包括酒店污水、商铺污水和办公污水）通过市政污水管网收集后排入吴江市城南污水处理厂处理，处理达标后排入京杭大运河。本次验收的C区为酒店商贸配套用房，暂无入驻。

2、废气

建设项目运营期大气污染物包括汽车尾气及垃圾堆放点恶臭等。

（1）汽车尾气

本项目地下车库车道是汽车尾气排放较集中的地方，采用合理布置通道、车位、增加车库入口绿化、加强管理等手段来减少塞车，尽量减少汽车低速进出车库所排的氮氧化物、一氧化碳和碳氢化合物非甲烷总烃等污染物，通过机械强制通风的方式使地下车库中机动车尾气迅速通过排风井排出，同时加强地下车库内空气流通，

地下车库每小时换气的次数不少于 6 次，在车辆进出较频繁时可适当增加换气次数，可减轻车库内汽车尾气对周围环境的污染。车库内的汽车尾气主要是车辆停泊和驶出时怠速、短距离行驶产生的尾气，因作业时间较短，产生的污染物量少。

地下车库排风井口结合项目绿化带安置，并对排风井口进行必要的装饰处理，既保证送、排风质量又可美化环境。排风井口设置位于高楼风场之外，并且远离人群活动较频繁的位置，排风方向避开人群活动场所，高度为 2.5m 左右（高于人的呼吸带）。

对于项目地上停车位，由于位于室外，空气流动畅通，污染物扩散迅速，不会对周围大气环境造成不了影响。

（2）恶臭气体

本项目恶臭主要来自垃圾堆放点和垃圾的收集、转运过程。垃圾堆放点恶臭主要来自有机物的腐败分解，本项目垃圾收集方式采用袋装垃圾定时收集，垃圾堆放点按要求设置，满足环卫车进出的要求，垃圾堆放点周围用常绿树种包围。环卫部门及时清运垃圾，特别是夏季气温高，瓜皮果壳等有机成分较多时，科学安排垃圾收集和运出时间，做到垃圾当天收集，当天运出等措施，可大大减轻恶臭的影响。

在垃圾的收集、转运过程中，部分易腐败的有机垃圾由于其分解会发出异味。环卫部门对垃圾桶进行定时清运，防止长期堆放散发臭气、滋生蚊蝇及细菌。产生的极少量无组织臭气对环境的影响不大，可忽略不计。

3、噪声

营运期主要噪声源为建设项目噪声主要有来自各类水泵、风机、配电房等设备噪声，以及汽车出入地下车库的交通噪声等。本项目通过选用低噪声设备、水泵房设于地下室、种植绿化的方式来减少噪声对周围环境的影响。项目按照批复要求，已在地下车库出入口坡道部位应加筑隔声防护墙和防雨顶棚，防止出入地下车库的车辆噪声可能对区内较近建筑产生噪声污染影响,并在出入口设有醒目的限速禁鸣标记，加强对出入车辆的管理，保持车流畅通，严禁轰鸣。

4、固体废物

运营期产生的固废主要来自酒店、商铺、办公楼产生的生活垃圾。本项目多处设置垃圾桶，可回收垃圾由环卫部门回收后资源化处理。

四、环境保护设施调试效果

1、水环境

吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目营运期排水按雨、污分流建设，并铺设污水管网接入城市污水管网。产生的废水接入市政污水管网，排放至城南污水处理厂。

2、大气环境

本次验收监测结果表明：本项目环境空气四个监测点所测污染因子 PM₁₀ 日均值浓度符合《环境空气质量标准》（GB3095-2012）表 2 标准；SO₂、NO₂、CO 小时均值浓度符合《环境空气质量标准》（GB3095-2012）表 2 标准；非甲烷总烃符合《大气污染物综合排放标准详解》标准。

3、声环境

监测结果表明：吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目昼夜间噪声值均达到《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）表 1 中 2 类标准。

4、固体废物

吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目营运期产生的固废主要为生活垃圾，项目设置多处垃圾分类收集桶，统一送至生活垃圾收集站，固体废弃物可做到日产日清，集中收集，统一由环境卫生部门运往垃圾处理场进行无害化处理，对环境不会产生新的污染。

五、工程建设对环境的影响

1、废水

该项目产生的废水接入市政污水管网，排放至城南污水处理厂，对周边水环境无影响。

2、废气

该项目废气排放达到相关排放标准，且排放量很小，对周边大气环境影响较小。

3、噪声

该项目厂界噪声达到相关排放标准，且周边无噪声敏感点，对周边环境影响较小。

4、固体废物

该项目所有固体废物均按相关要求的安全贮存、处置，零排放，对周边环境

无影响。

六、验收结论

该项目严格执行了环保“三同时”制度，污染防治措施落实到位，生活污水及废气排放达到相关排放标准，固废均实现了零排放。根据现场检查及验收监测结果，并逐条对照《建设项目竣工环境保护验收暂行规定》（国环规划[2017]4号文）中第八条的规定，验收组经现场检查和讨论评议，同意本设施项目废水、废气、噪声及固废竣工环保验收合格。

七、后续要求

1、应建立健全长效环境管理机制，加强污染治理设施的日常管理，加强环保设施管理操作人员的培训，以确保污染物稳定达标排放。

2、进一步加强合理有效的隔声降噪措施，以减轻外环境对本项目的影响。

3、本次验收期间酒店未入驻，今后如入驻，须另行报批环评与验收。

4、本次验收仅对当天现场检查情况负责，企业应继续完善本单位环保管理制度、措施。

项目验收组（名单附后）

2021年3月6日

建设项目竣工环保验收会议签到表

建设单位	吴江财智置业发展有限公司		
建设项目	建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目（第二阶段）		
会议时间	2021.3.6		
其他参加评审会人员名单			
姓名	单位名称	职称/职务	联系方式
谢加杰	吴江财智置业发展有限公司	工程部经理	13771923059
陈永强	"	综合部经理	13806228999
苏军华	浙江宝地建设集团有限公司	工程师	13636487866
龙芳远	吴江平联东岳环保科技有限公司	工程师	13506255555
张军	江苏海化材料股份有限公司	工程师	1888106505
王逸农	苏州市环科学会	高工	13913108083
任光明	苏州科技大学	高工	13582187962
宋福明	苏州市环科学会	高工	1322268215

第三章 其他需要说明事项

吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北側商业用房项目（第二阶段）竣工环境保护验收其他需要说明的事项

1、环境保护设施设计、施工和验收过程简况

1.1 设计及施工简况

吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北側商业用房项目运营期排水按雨、污分流建设，并铺设污水管网接入城市污水管网。产生的废水接入市政污水管网，排放至城南污水处理厂。

建设项目运营期大气污染物包括汽车尾气及垃圾堆放点恶臭等。

（1）汽车尾气

本项目地下车库车道是汽车尾气排放较集中的地方，采用合理布置通道、车位、增加车库入口绿化、加强管理等手段来减少塞车，尽量减少汽车低速进出车库所排的氮氧化物、一氧化碳和碳氢化合物非甲烷总烃等污染物，通过机械强制通风的方式使地下车库中机动车尾气迅速通过排风井排出，同时加强地下车库内空气流通，地下车库每小时换气的次数不少于 6 次，在车辆进出较频繁时可适当增加换气次数，可减轻车库内汽车尾气对周围环境的污染。车库内的汽车尾气主要是车辆停泊和驶出时怠速、短距离行驶产生的尾气，因作业时间较短，产生的污染物量少。

地下车库排风井口结合项目绿化带安置，并对排风井口进行必要的装饰处理，既保证送、排风质量又可美化环境。排风井口设置位于高楼风场之外，并且远离人群活动较频繁的位置，排风方向避开人群活动场所，高度为 2.5m 左右（高于人的呼吸带）。

对于项目地上停车位，由于位于室外，空气流动畅通，污染物扩散迅速，不会对周围大气环境造成不了影响。

（2）恶臭

本项目恶臭主要来自垃圾堆放点。恶臭主要来自有机物的腐败分解，本项目垃圾收集方式采用袋装垃圾定时收集，垃圾堆放点按要求设置，满足环卫车进出的要求，垃圾堆放点周围用常绿树种包围。环卫部门及时清运垃圾，特别是夏季气温高，瓜皮果壳等有机成分较多时，科学安排垃圾收集和运出时间，做到垃圾当天收集，

当天运出等措施，可大大减轻恶臭的影响。

(3) 恶臭气体

在垃圾的收集、转运过程中，部分易腐败的有机垃圾由于其分解会发出异味。环卫部门对垃圾桶进行定时清运，防止长期堆放散发臭气、滋生蚊蝇及细菌。产生的极少量无组织臭气对环境的影响不大，可忽略不计。

运营期主要噪声源为建设项目噪声主要来自各类水泵、风机、配电房等设备噪声，以及汽车出入地下车库的交通噪声等。本项目通过选用低噪声设备、水泵房设于地下室、种植绿化的方式来减少噪声对周围环境的影响。项目按照批复要求，已在地下车库出入口坡道部位应加筑隔声防护墙和防雨顶棚，防止出入地下车库的车辆噪声可能对区内较近建筑产生噪声污染影响，并在出入口设有醒目的限速禁鸣标记，加强对出入车辆的管理，保持车流畅通，严禁轰鸣。

运营期产生的固废主要来自酒店、商铺、办公楼产生的生活垃圾。本项目多处设置垃圾桶，可回收垃圾由环卫部门回收后资源化处理。

1.2 验收过程简况

项目 2014 年 04 月开工建设，2018 年 6 月竣工，2018 年 7 月进行设备调试。

2012 年 4 月委托江南京师范大学编制完成了《吴江财智置业发展有限公司吴江财智中心城市综合体项目环境影响报告书》。2012 年 5 月 24 日苏州市吴江区环境保护局出具了《关于对吴江财智置业发展有限公司建设项目环境影响报告书的审批意见》（吴环建[2012]485 号）。2013 年 10 月本项目（第一阶段）开工建设，2016 年 12 月建设完成。2017 年 2 月 20 日取得吴江区环境保护局关于对吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目（第一阶段）的验收审核意见，吴环验[2017]34 号。

2019 年 11 月 14 日~15 日，江苏康达检测技术股份有限公司对该项目进行了竣工环境保护验收现场监测，于 2021 年 8 月编制完成了建设项目竣工环境保护验收监测报告表。

2021 年 3 月 6 日，吴江财智置业发展有限公司根据完成的《环境保护验收监测报告》，并对照《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》，依照国家有关法律法规、建设项目竣工环境保护验收技术规范、本项目环境影响评价报告和审批部门审批决定等要求对本项目进行了竣工环境保护验收。参加会议的有项目建设单位（吴江

财智置业发展有限公司)、验收监测及报告编制单位(江苏康达检测技术股份有限公司)及特邀专家 3 人。

验收组现场检查了项目环保设施的建设情况,听取了建设单位关于项目环境保护执行情况的介绍,经认真讨论,形成如下验收组意见:验收组对照《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》中所规定的验收要求,经认真讨论后认为:吴江财智置业发展有限公司建设吴江市中山南路东侧、体育路北侧商业用房项目(第二阶段)基本达到环保要求,同意该项目通过环保验收。

2、其他环境保护措施的实施情况

2.1 制度措施落实情况

项目成立环保安全办公室,设环保专职管理人员 2 人,负责以下职责。

①贯彻国家有关环境保护政策、法规,制定环保规划,环保规章制度,并实施检查和监督;

②严格执行建设项目“三同时”制度;

③拟定环保工作计划,配合领导完成环境保护责任目标;

④配合环保部门,开展日常环境保护管理和监测工作;

⑤进行环保知识宣传教育,提高职工的环保意识;

2.2 风险防范措施

公司建立环境安全制度和环保管理规章制度。

2.3 环境监测计划

公司已根据相关法律法规制定合理的监测计划。

2.4 配套措施落实情况

(1) 区域削减及淘汰落后产能
无。

(2) 防护距离控制及居民搬迁

本项目未计算卫生防护距离,无需设置大气防护距离。

第四章 公示截图

