

祁东县万昌嘉苑新增地块（4304262023B00451）
第一阶段土壤污染状况调查报告
（公示稿）

项目单位：湖南万昌房地产开发有限公司

编制单位：湖南大榕树环保科技有限公司

二零二三年十二月

目 录

1. 前言	1
2. 概述	3
2.1 调查的目的和原则.....	3
2.1.1 调查目的.....	3
2.1.2 调查原则.....	3
2.2 调查范围.....	3
2.3 调查依据.....	5
2.3.1 法律法规与政策要求.....	5
2.3.2 技术导则与技术规范.....	5
2.4 调查方法.....	6
3. 地块概况	10
3.1 区域环境状况.....	10
3.1.1 地块地理位置.....	10
3.1.2 地形地质地貌.....	10
3.1.3 气候气象.....	11
3.1.4 水文水系.....	12
3.2 敏感目标.....	12
3.3 本地块的现状和历史.....	14
3.3.1 本地块使用现状.....	14
3.3.2 本地块使用历史.....	14
3.4 相邻地块的使用现状和历史.....	20
3.5.1 相邻地块使用现状.....	20
3.5.2 相邻地块使用历史.....	21
3.5 项目地块周边潜在污染源分析.....	22
3.6 地块利用的规划.....	23
4. 资料收集	24
4.1 政府和权威机构资料收集和分析.....	24
4.2 地块资料收集和分析.....	24
4.3 其他资料收集和分析.....	24
4.4 资料收集清单.....	24
5. 现场踏勘和人员访谈	26
5.1 有毒有害物质的储存、使用和处置情况分析.....	28
5.2 各类槽罐内的物质和泄露评价.....	28
5.3 固体废物和危险废物的处理评价.....	28
5.4 管线、沟渠泄露评价.....	28
5.5 与污染物迁移相关的环境因素分析.....	28
5.6 其它.....	28
6. 污染识别结果和分析	29
6.1 资料收集、现场踏勘和人员访谈的一致性分析.....	29
6.2 结果.....	30
6.3 结果分析.....	31
7. 结论和建议	32
7.1 结论.....	32

7.2 建议.....	32
7.3 不确定性说明.....	32

附件：

附件 1：土地使用权出让合同（摘选部分）

附件 2：新增地块宗地图

附件 3：人员访谈表

附件 4：土地利用规划图

1. 前言

根据《中华人民共和国土壤污染防治法》(2019年1月1日起实施)、《关于贯彻落实土壤污染防治法 推动解决突出土壤污染问题的实施意见》(环办土壤〔2019〕47号),用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的,变更前应当按照规定进行土壤污染状况调查。住宅用地、公共管理与公共服务用地之间相互变更的,原则上不需要进行调查,但公共管理与公共服务用地中环卫设施、污水处理设施用地变更为住宅用地的除外。

根据《湖南省生态环境厅 湖南省自然资源厅关于加快开展2022年度重点建设用地安全利用核算工作的紧急通知》:“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”)。“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。

祁东县万昌嘉苑新增地块(以下简称“本地块”)位于祁东县玉合街道新丰大道以东,莲花路以北,地块中心桩号为东经112.075475738°,北纬26.797647497°。本地块总用地面积为251m²,土地规划用途为城镇住宅-普通商品住房用地,位于万昌嘉苑东部,现已建成为万昌嘉苑居住区道路。

本地块历史上为建设用地中的道路与交通设施用地,一直作为城区中的一条过路通道存在。由于城区发展,新丰居委会和莲韵二期的建设分别截断了该过路通道的南侧和北侧,导致剩余路段成为断头路,因该通道紧挨万昌嘉苑原地块,为改善万昌嘉苑小区的容积率,湖南万昌房地产开发有限公司于2021年3月对该断头路进行整修,并于当月投入使用。本地块于2023年4月正式签订国有建设用地使用权出让合同,见附件1。本次调查地块为祁东县万昌嘉苑东部新增地块(251m²),不包含万昌嘉苑原地块。

经走访调查,本地块历史上不涉及工业企业,未涉及有毒有害物质储存与输送,未涉及环境污染事故、危险废物堆放等,未存在其它可能造成土壤污染的情形。

根据《建设用地土壤污染状况调查技术导则》(HJ25.1-2019),“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”。

湖南大榕树环保科技有限公司接受湖南万昌房地产开发有限公司的委托，于 2023 年 11 月开展本地块第一阶段的调查，对本地块进行现场踏勘、资料收集和人员访谈等工作，并按照相关导则和标准编写《祁东县万昌嘉苑新增地块第一阶段土壤污染状况调查报告》。

主要工作结论包括：

（1）目前本地块已建设为居民区道路，调查中未发现工业污染痕迹。

（2）周边敏感目标主要为县城城区居民区，周围潜在污染源对本地块产生污染的可能性较小。

（3）本地块未发现《国家危险废物名录》（2021 年版）中的危险废物、未发现排污管线、沟渠、未发现各类槽罐、不存在有毒有害物质污染情况。

基于本地块第一阶段土壤污染状况调查结果，本地块被存在污染的可能性较小。本地块周边相邻区域未对本地块环境质量造成明显不利的影响，本地块的环境状况可以接受，调查活动可以结束，无需开展第二阶段土壤环境调查工作。

2. 概述

2.1 调查的目的和原则

2.1.1 调查目的

通过资料收集、人员访谈和现场踏勘掌握地块及周围区域的自然和社会信息，并初步识别场地及周围区域会导致潜在土壤和地下水环境的环境影响。提出针对性结论及建议，针对地块规划用途，对存在环境质量问题、安全隐患的区域提出针对性建议及措施，并为后续第二阶段场地环境调查是否开展提供依据。

2.1.2 调查原则

本次调查遵循以下基本原则：

(1) 针对性原则

针对场地的特征、潜在的污染源、污染物，调查过程中通过实际场地调查和资料收集分析获取，开展针对性的调查，为场地管理和下一步可能需要开展的调查工作提供依据，为该场地的再开发利用和环境管理提供依据。

(2) 规范性原则

本次调查主要参考国家生态环境部颁布的技术导则和相关规范及湖南省地方规范和要求，采用程序化和系统化的方式，规范环境调查过程，保证场地环境调查过程的科学性、合理性和客观性。

(3) 可操作性原则

结合场地实际地形地貌，综合考虑调查方法、时间和经费等因素，本组经济、实用、快速的原则，结合当前科技发展和专业技术水平，使调查过程切实可行。

2.2 调查范围

本地块位于祁东县玉合街道新丰大道以东，莲花路以北，地块中心桩号为东经 112.075475738°，北纬 26.797647497°。本地块调查范围面积为 251 平方米。

本地块位置见图 2-1，红线图见图 2-2，红线拐点坐标见表 2-1。



图 2-1 地块位置图

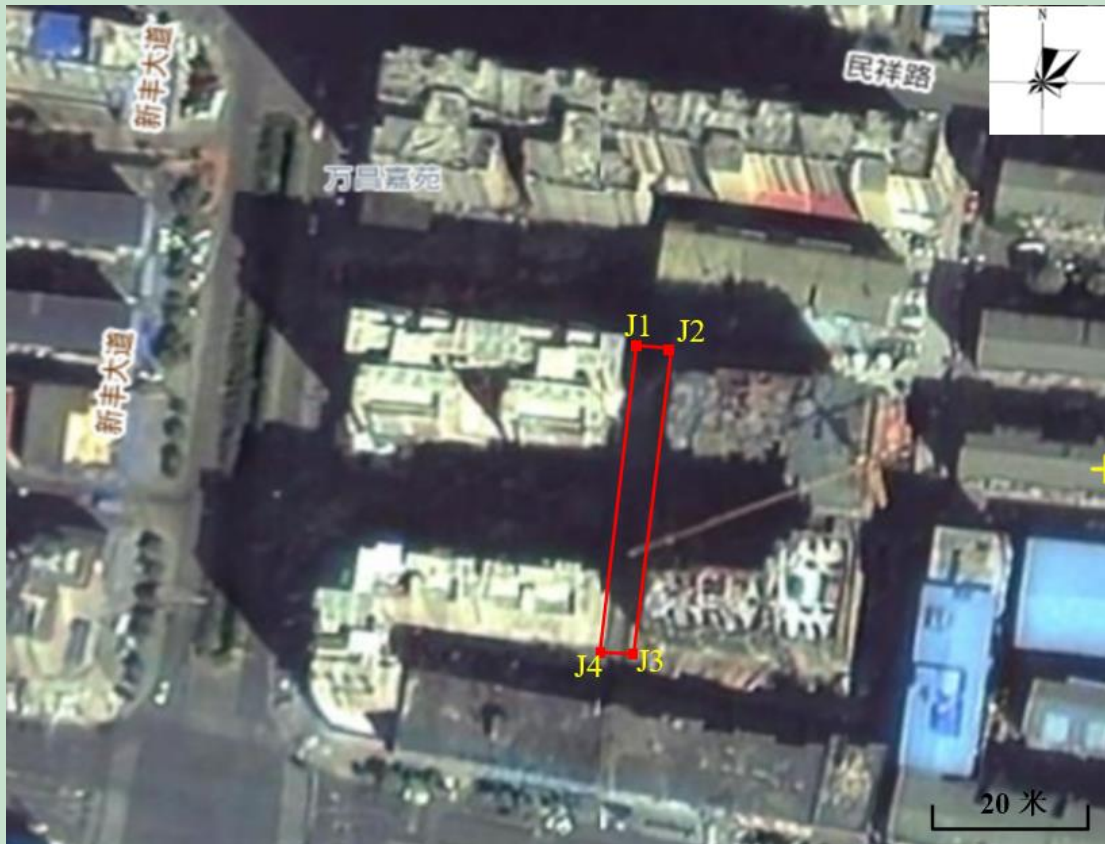


图 2-2 地块红线图

表 2-1 边界拐点坐标一览表

本地块红线拐点坐标		
拐点编号	东经	北纬
J1	112.075498462°	26.798019622°
J2	112.075568199°	26.798008893°
J3	112.075493097°	26.797359799°
J4	112.075444817°	26.797370528°

2.3 调查依据

2.3.1 法律法规与政策要求

- 1、《中华人民共和国环境保护法》（2014 修订），中华人民共和国主席令第 9 号，2015 年 1 月 1 日起施行；
- 2、《中华人民共和国土壤污染防治法》，2018 年 8 月 31 日，十三届全国人大常委会第五次会议通过，自 2019 年 1 月 1 日起施行；
- 3、《国务院关于印发土壤污染防治行动计划的通知》，国发[2016]31 号,2016 年 5 月 28 日起施行；
- 4、《关于贯彻落实土壤污染防治法推动解决突出土壤污染问题的实施意见》，环办土壤(2019) 47 号；
- 5、《关于发布〈建设用地土壤环境调查评估技术指南〉的公告》，环境保护部公告 2017 年第 72 号，2017 年 12 月 14 日起施行；
- 6、生态环境部《关于土壤污染状况调查扩大化问题的回复》(2020.06.24)；
- 7、《湖南省生态环境厅 湖南省自然资源厅关于加快开展 2022 年度重点建设用地安全利用核算工作的紧急通知》。

2.3.2 技术导则与技术规范

- 1、《建设用地土壤污染状况调查技术导则》(HJ 25.1-2019)；
- 2、《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准》(GB36600-2018)；
- 3、《建设用地土壤环境调查评估技术指南》，环保部公告 2017 年第 72 号，2018 年 1 月 1 日实施。

2.4 调查方法

土壤污染状况初步调查技术路线可分为如下三个阶段：

(1) 第一阶段场地环境调查（资料收集阶段）

第一阶段场地环境调查是以资料收集、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。若资料收集阶段调查确认场地内及周围区域当前和历史上均无可能的污染源，如化工厂、农药厂、冶炼厂、加油站、化学品储罐、固废处理等可能产生有毒有害废弃物设施或活动，则认为场地的环境状况可以接受，调查活动可以结束。

(2) 第二阶段场地环境调查（现场调查阶段）

第二阶段场地环境调查是以采样与分析为主的污染证实阶段。若第一阶段场地环境调查表明场地内或周围区域存在可能的污染源，以及由于资料缺失等原因造成无法排除场地内存在污染源时，则需进行第二阶段场地环境调查，确定污染物种类、浓度（程度）和空间分布。第二阶段场地环境调查通常可以分为初步采样分析和详细采样分析两步分别进行，每步均包括制定工作计划、现场采样、数据评估和结果分析等步骤。初步采样分析和详细采样分析均可根据实际情况分批次实施，逐步减少调查的不确定性。

根据初步采样分析结果，如果污染物浓度均未超过国家和地方等相关标准的浓度限值及清洁对照点浓度，并且经过不确定分析确认不需要进一步调查后，第二阶段场地环境调查工作可以结束，否则认为可能存在环境风险，必须进行详细调查。详细采样分析是在初步采样分析的基础上，进一步加密采样和分析，确定场地污染程度和范围。

(3) 第三阶段场地环境调查

若需要进行风险评估或污染修复时，则要进行第三阶段场地环境调查，第三阶段环境调查以补充采样和测试为主，获得满足风险评估及土壤和地下水修复所需要的参数，本阶段的调查工作可单独进行，也可在第二阶段调查过程中同时展开。

本次调查为第一阶段土壤污染状况调查，主要工作内容包括资料的收集与分析、现场踏勘、人员访谈、结论与分析，具体调查方法如下：

(1) 资料的收集与分析

1) 资料的收集

主要包括：地块利用变迁资料、地块环境资料、地块相关记录、有关政府文件、以及地块所在区域的自然和社会信息。当调查地块与相邻地块存在相互污染的可能时，须调查相邻地块的相关记录和资料。

2) 资料的分析

调查人员应根据专业知识和经验识别资料中的错误和不合理的信息，如资料缺失影响判断地块污染状况时，应在报告中说明。

(2) 现场踏勘

1) 安全防护准备

在现场踏勘前，根据地块的具体情况掌握相应的安全卫生防护知识，并装备必要的防护用品。

2) 现场踏勘的范围

以地块内为主，并应包括地块的周围区域，周围区域的范围应由现场调查人员根据污染可能迁移的距离来判断。

3) 现场踏勘的主要内容

现场踏勘的主要内容包括：地块的现状与历史情况，相邻地块的现状与历史情况，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。

4) 现场踏勘的重点

重点踏勘对象一般应包括：有毒有害物质的使用、处理、储存、处置；生产过程和设备，储槽与管线；恶臭、化学品味道和刺激性气味，污染和腐蚀的痕迹；排水管或渠、污水池或其它地表水体、废物堆放地、井等。

同时应该观察和记录地块及周围是否有可能受污染物影响的居民区、学校、医院、饮用水源保护区以及其它公共场所等，并在报告中明确其与地块的位置关系。

5) 现场踏勘的方法

可通过对异常气味的辨识、摄影和照相、现场笔记等方式初步判断地块污染的状况。

(3) 人员访谈

1) 访谈内容

应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。

2) 访谈对象

受访者为地块现状或历史的知情人，应包括：地块管理机构和地方政府的官员，环境保护行政主管部门的官员，地块过去和现在各阶段的使用者，以及地块所在地或熟悉地块的第三方，如相邻地块的工作人员和附近的居民。

3) 访谈方法

可采取当面交流、电话交流、电子或书面调查表等方式进行。

4) 内容整理

应对访谈内容进行整理，并对照已有资料，对其中可疑处和不完善处进行核实和补充，作为调查报告的附件。

(4) 结论与分析

本阶段调查结论应明确地块内及周围区域有无可能的污染源，并进行不确定性分析。若有可能的污染源，应说明可能的污染类型、污染状况和来源，并应提出第二阶段土壤污染状况调查的建议。

工作内容和程序见图 2-3。

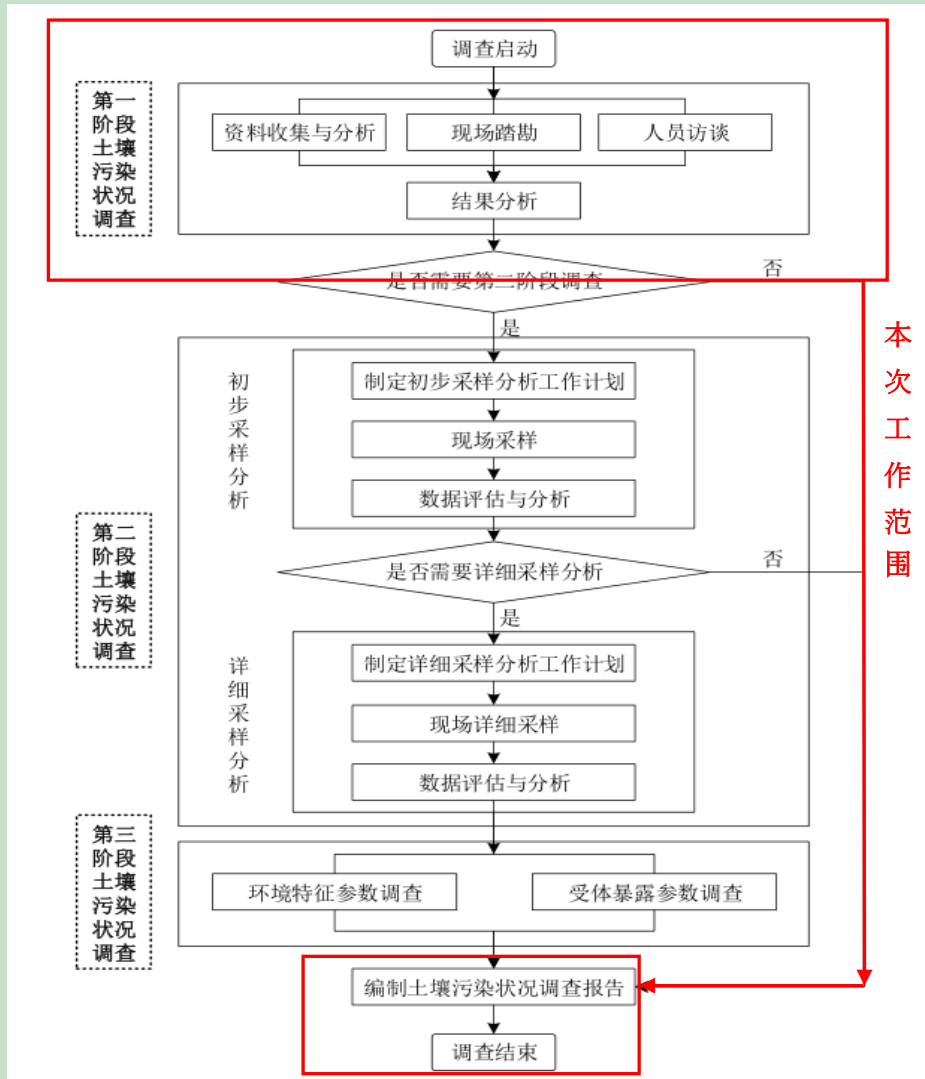


图 2-3 工作内容和程序图

3. 地块概况

3.1 区域环境状况

3.1.1 地块地理位置

祁东县位于湖南省衡邵盆地西南边缘，湘江中游北岸。北抵邵东、衡阳，南连祁阳、冷水滩，东接衡南、常宁，西邻东安、邵阳。地处北纬 26°28'1"~27°4'34"，东经 111°32'16"~112°20'10"，呈狭长形，县界线长约 372 公里，南北最长处约 39 公里，东西最宽处约 85 公里，全县面积 1871.29 平方公里。以县城为中心，沿铁路方向东北距衡阳市 57 公里，西南沿公路距祁阳县城 52 公里。

全县辖 17 个镇、3 个乡、4 个街道、1 个国家级森林公园管理处，296 个行政村、72 个社区、居委会。永昌街道、洪桥街道、玉合街道、白鹤街道、金桥镇、乌江镇、粮市镇、河洲镇、归阳镇、过水坪镇、双桥镇、灵官镇、风石堰镇、白地市镇、马杜桥乡、黄土铺镇、石亭子镇、官家嘴镇、步云桥镇、砖塘镇、蒋家桥镇、凤歧坪乡、太和堂镇、城连墟乡、四明山乡。

本地块四至范围为：祁东县玉合街道新丰大道以东，莲花路以北，地块中心桩号为东经 112.075475738°，北纬 26.797647497°。地块位置见图 2-1。

3.1.2 地形地质地貌

祁东县县境狭长，地势自西北向东南倾斜，平均坡降为 12.5‰。最高点位于四明山乡的腾云岭主峰，海拔 1043.2 米。最低点为粮市镇枫冲村江河组湘江河床，海拔 54.8 米，与腾云岭高差 988.4 米。全境地貌组合呈三条横列带状。西北的中山、中低山、低山山地呈镰刀形环绕县境边陲；南部中段突起系祁山余脉，多为中低山、低山山地；两山地之间的狭长地带为地势低平、呈波状起伏的岗地、丘陵和平原。以形态类型划分，地貌以岗、山居多，平、丘、水兼有。山地、丘陵、岗地、平原和水面的组合比例大致为 1:0.4:1.1:0.7:0.2。山地主要分布在西北部和南部中段，海拔均在 300 米以上，相对高度大于 200 米，坡度大于 20 度，地势起伏变化大，脉络明显，面积 541.31 平方公里，占总面积 28.93%；丘陵海拔均在 350 米以下，相

对高度 60~200 米，丘体稍有脉络，其顶浑圆，流水侵蚀中等，面积 236.07 平方公里，占 12.61%；岗地，主要分布在两山地之间的狭长地带及东南红岩区，海拔均在 300 米以下，切割破碎，相对高度 10~60 米，坡度 5~15 度，面积 595.41 平方公里，占 31.82%；平原主要分布在湘江、白河、祁水沿岸和丘陵山区的垄间，地势平坦，稍有起伏，一般由第四纪松散堆积物组成，面积 383.52 平方公里，占 20.46%。平原土层较厚，质地肥沃，地势开阔，光、热、水等条件较好，是粮油和经济作物的主产区。

本次调查地块位于祁东县玉合街道新丰大道以东，莲花路以北，建设地块历史上为建设用地中的道路与交通设施用地，目前已建成为万昌嘉苑居民区道路。

3.1.3 气候气象

祁东县属中亚热带季风湿润气候，具有气候温和、四季分明、热量充足、雨季集中、降水充沛等特点，受季风环流影响较明显。夏季为低纬度海洋暖湿气团所控制，温高湿重，天气炎热。冬季受西伯利亚干冷气团影响，寒流频频南下，造成雪雨冰霜。春、夏之交，正处于冷暖气团交界处，锋面和气旋活动频繁，形成梅雨天气，常有山洪暴发。

根据祁东县气象站气象资料，本区域地面气象要素特征如下：

祁东县多年年平均气温 16.6℃，历年极端最高气温 39.1℃（2009 年 9 月 3 日），历年极端最低气温 -8.6℃（2010 年 1 月 30 日），多年最热月平均气温 27.3℃（7 月），多年最冷月平均气温 4.9℃（1 月）。多年年平均降水量 1340.2mm，历年最大降水量 1626.0mm，历年最小年降水量 986.6mm，降水主要集中在 4~6 月，占全年的 43.5%，次为 7、8 月，占全年的 20.2%，而 12~2 月仅占全年的 11.3%。多年年平均蒸发量 34.6mm（1 月）。祁东县多年年平均相对湿度 83%，多年最大月平均相对湿度 84%（3 月、4 月、5 月），多年最小平均气压 991.3hPa（12 月），多年最小月平均气压 971.9hPa（7 月）。祁东县多年年平均日照数 1462.7h。多年年平均总辐射 101.4kcal/cm²。祁东县多年平均风速 1.5m/s，多年各月平均风速 1.3~1.8m/s，历年极端最大风速 29m/s（2009 年 4 月 22 日）。风向随季节转换较明显，全年主导风向为 NE 风，夏季多盛 S 风，秋、冬、春季多盛 NE 风，全年 NE 风频率 14.8%，S 风频 6.0%。静风频率较高，年出现频率达 41.0%。

3.1.4 水文水系

祁东县属湘江流域，境内一级支流 6 条，长 278 公里，二级支流 17 条，长达 407.4 公里，三级支流 23 条，长达 237.9 公里，四级支流 2 条，长 24.3 公里。此外，流长不足 5 公里或控制流域面积不足 10 平方公里的小溪沟有 210 条，长 513 公里。全县河网平均密度每平方公里 0.77 公里。过境客水为湘江，从祁阳县楼梯乡水桐造村流入祁东县归阳镇清塘堰村狮子头，经归阳、七碗、东安、樟木塘、五家围、河洲，从粮市镇凤冲村江河村流入衡南。境内河段中心航道长 51 公里，河流坡降 0.17%。归阳水文站控制流域面积 27167km²，其多年平均径流量为 253.1 亿 m³。境内水系可分为祁水水系和白河水系，两个水系以白地市的花屋、毛坪、七宝山一带的抬升地段为分水岭，祁水居西，白河居东。白河的最长支流是清江，汇合前又自成水系，白河与清江是以断岭冲至双桥一带的山丘脊岭为界，白河居东，清江居南。

祁水：又名小东江。发源于邵阳县的水龙坳，从太和堂镇三口湾的沟龙界入境，经蒋家桥、城连墟、砖塘，于长滩桥流入祁阳，于祁阳城关镇汇入湘江。全场 114km，县境长 55km，流域面积 1685km²，其中本县 966km²，沿途接纳 5km 长以上的支流 14 条，是祁东县西部的的主要河流之一。

白河：又名归阳河，被称为祁东的母亲河。发源于祁东县风石堰石狮岭的老龙潭，流经风石堰、双桥、洪桥、金桥、乌江，于归阳镇汇入湘江。控制流域面积 860km²，全长 87km，宽 35m~100m，河流坡降 4.6%，沿途接纳 5km 以上的支流 14 条，是祁东县东部的的主要河流之一。

清江：属白河一级支流。发源于祁东县过水坪镇的刘家岭，干流流经过水坪、乌江、归阳等乡镇。接纳支流 3 条，长 41km，平均坡降 6.8%，流域面积 281km²，是祁东县东南部主要河流之一。

3.2 敏感目标

本地块位于祁东县玉合街道新丰大道以东，莲花路以北。地块周边为典型的的城市生态系统，周边居民均使用自来水。周边 1km 范围内的主要环境敏感目标如下所示。

表 3-1 地块周边敏感目标情况表

序号	敏感目标	类型	方位	与地块红线 相对距离(m)	保护级别
----	------	----	----	------------------	------

1	莲韵二期	居民区	N	紧挨
2	莲韵三期	居民区	E	紧挨
3	莲韵小区	居民区	E	70
4	朝阳小区	居民区	E	70
5	玉栖苑	居民区	W	100
6	开福市场	居民区	S	80
7	富源小区	居民区	E	320
8	周家居民区	居民区	SE	145
9	曙光社区	居民区	SE	800
10	祁东思源实验学校	学校	W	845
11	寓和小区	居民区	NE	790

大气：《环境空气质量标准》GB3095-2012 二级；土壤：《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准》（GB36600-2018）中一类建设用地筛选值标准；



图 3-1 地块周边敏感点卫星影像图

通过现场踏勘、询问周边居民及卫星影像分析可知，地块周边敏感目标主要为县城建成区内的居民区、学校等，项目周边不涉及河流及饮用水源取水口。

3.3 本地块的历史和现状

3.3.1 本地块使用现状

2023年11月21日我公司调查人员经过现场踏勘可知，目前本地块用地已建成为万昌嘉苑居住区道路，现场未发现管道、沟渠或渗坑，没有污染痕迹，未闻到刺鼻气味。

现场照片见图 3-2。

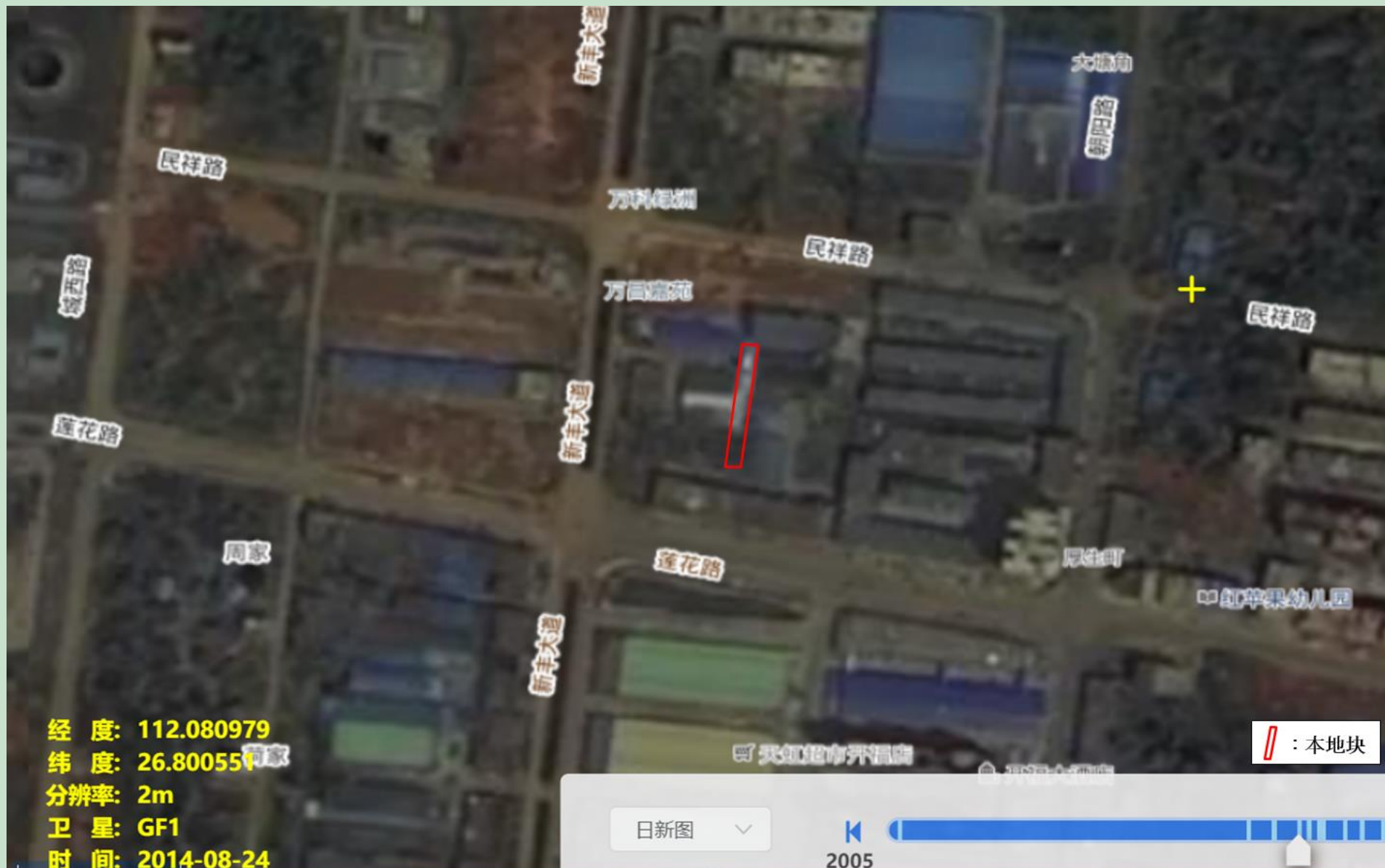


图 3-2 现场照片


3.3.2 本地块使用历史

根据人员访谈、现场踏勘、网站调研、地块历史变迁卫星图片可知，湖南万昌房地产开发有限公司万昌嘉苑新增地块历史上为建设用地中的道路与交通设施用地，一直作为城区中的一条过路通道存在。湖南万昌房地产开发有限公司通过整修，于 2021 年 3 月建成为万昌嘉苑居住区道路。结合项目地块历史影像图（2005 年~2014 年间因部分年份历史影像图模糊，故采取相对清晰的历史影像图时间为 2011 年和 2014 年，其中 2011 年为镶嵌

图模式下的历史影像图，2014 年为日新年模式下的历史影像图，2015~2019 年为日新图模式下的分屏影像图），该地块历史与人员访谈、现场踏勘结果一致，项目地块历史影像图具体如图 3-3 所示。



经度: 112.080979
纬度: 26.800551
分辨率: 2m
卫星: GF1
时间: 2014-08-24

 : 本地块

日新图

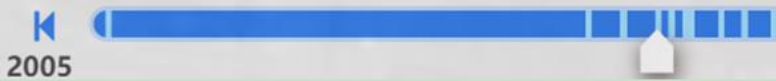




图 3-3 (1) 地块历史卫星影像图 (2015~2019 年)



图 3-3 (2) 地块历史卫星影像图 (2020~2023 年)

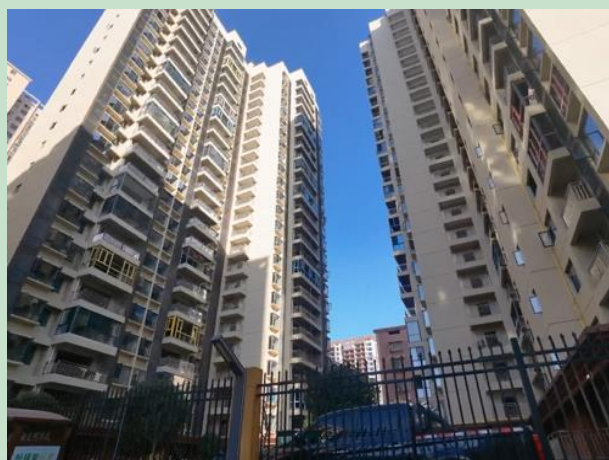
3.4 相邻地块的使用现状和历史

3.5.1 相邻地块使用现状

根据现场踏勘，本地块的东面为莲韵三期居民小区，南面为新丰居委会，西面为万昌嘉苑居民小区和新丰大道，北面为莲韵二期居民小区。

1km 范围内工业企业主要为祁东县城西站加油站和祁东县曙光加油站等。周边 1km 范围内企业分布图见图 3-5。

相邻地块的环境现状如下图所示。



东侧莲韵三期



南侧新丰居委会



西侧万昌嘉苑



北侧莲韵二期

图 3-4 相邻地块现状图



图 3-5 周边 1km 范围工业企业分布

3.5.2 相邻地块使用历史

通过现场踏勘、人员访谈、地块历史影像图及现有资料了解到，相邻地块四周主要为居民区等。1km 范围内工业企业主要为地块东侧约 830m 处的祁东县城西站加油站和东南侧 580m 处的祁东县曙光加油站。相邻地块现状及其历史概况见表 3-2。

表 3-2 相邻地块现状及其历史概况

地块	与地块位置	现状用地情况	历史用地情况
万昌嘉苑新增地块	东侧	莲韵三期居民小区	2001 年前原为新丰村小学，2001 年 10 月转让给祁东县新丰果业作为科研办公用地，2018 年 1 月祁东县新丰果业公司转让给华韵房地产用于建设莲韵三期
	南侧	新丰居委会	历史上为建设用地，2003 年已建成
	西侧	万昌嘉苑居民小区	原为建设用地，后规划为城镇住宅用地，

			由万昌地产于 2018 年~2021 年建设万昌嘉苑小区，2022 年入住
	北侧	莲韵二期居民小区	原为建设用地，2013 年开工建设，2017 年完工

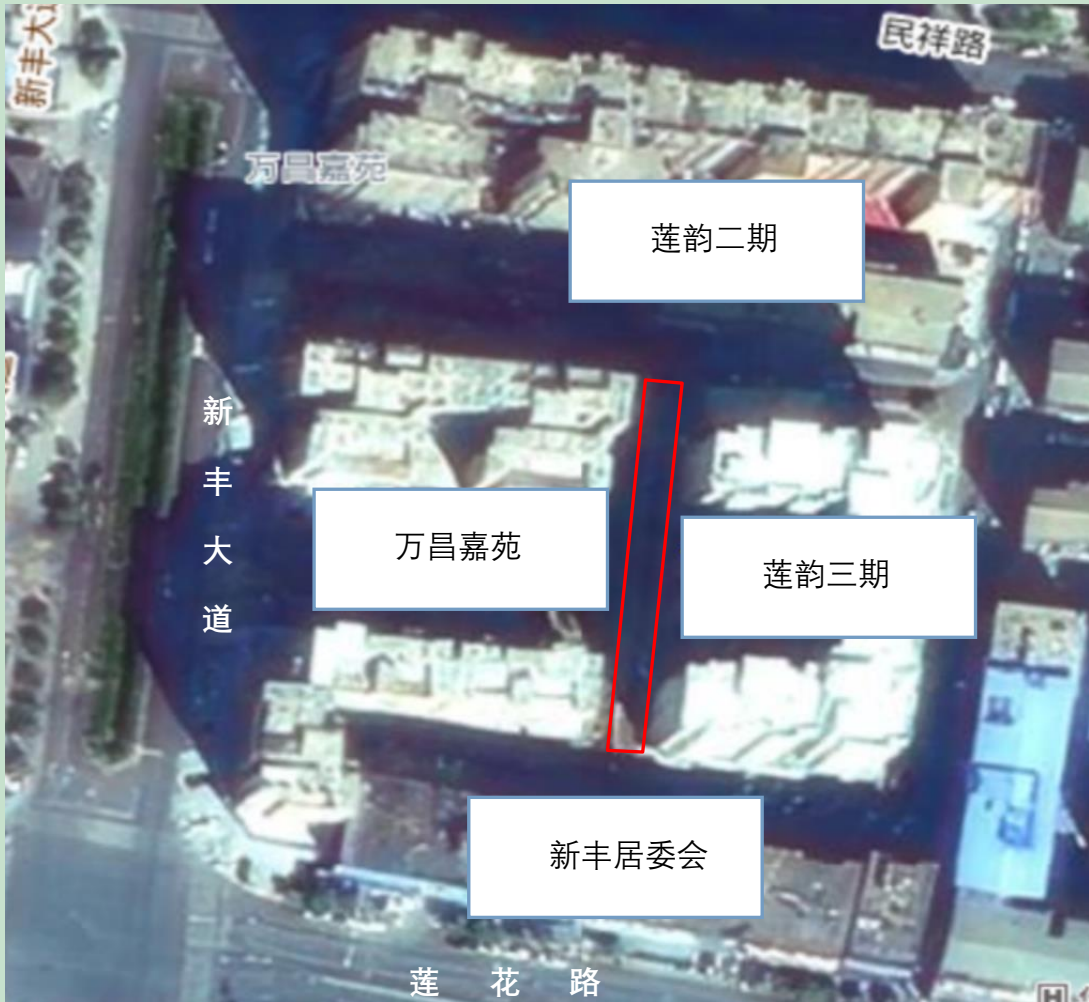


图 3-6 相邻地块的环境现状

3.5 项目地块周边潜在污染源分析

根据地块卫星影像资料及调查得知，距离地块东侧约 830m 处的祁东县城西站加油站和东南侧 580m 处的祁东县曙光加油站，其生活污水均通过污水管网进入祁东县渔陂污水处理厂，危险废物包括加油区含油污泥、清罐油泥，收集后委托有资质单位处置。

加油站地下储油罐为隐蔽工程，本次调查未能调查到该站建站后地下储油罐工程相关信息。2022 年初，祁东县认真贯彻落实安全生产工作要求，出示了安全生产工作方案，方案中提到“持续推动加油站（储油库）安全整治”、“加强地下油罐防渗改造的安全生

产管理”，并陆续展开相关工作。本调查组未搜集到区域地下水污染的投诉和报道。因此，祁东县城西站加油站和祁东县曙光加油站的地下储油罐对区域造成土壤和地下水污染的可能性极小，其生产活动对本调查地块基本无影响。

3.6 地块利用的规划

根据本地块《国有建设用地使用权出让合同》(电子监管号 4304262023B00451 号)，地块规划用地面积为 251 平方米，地块使用权属湖南万昌房地产开发有限公司，规划用地性质为城镇住宅-普通商品住房用地。

4. 资料收集

4.1 政府和权威机构资料收集和分析

本次调查通过联系衡阳市生态环境局祁东分局等部门收集地块相关资料，具体见表 4-1。

表 4-1 政府和权威机构资料收集情况

序号	资料名称	可利用性分析	收集程度	来源
1	《国有建设用地使用权出让合同》(电子监管号 4304262023B00451 号)	必要	已收集	与祁东县自然资源局签订，湖南万昌房地产开发有限公司获取
2	地块宗地图	必要	已收集	祁东县自然资源局确定，从湖南万昌房地产开发有限公司获取
3	湖南省生态环境厅 湖南省自然资源厅关于加快开展 2022 年度重点建设用地安全利用核算工作的紧急通知	必要	已收集	省环境厅、自然资源厅联合发文，从衡阳市生态环境局祁东分局获取

4.2 地块资料收集和分析

本次调查通过现场踏勘、走访相关管理部门等多种渠道收集地块相关资料，具体见表 4-2。

表 4-2 本地块资料收集情况

序号	资料名称	可利用性分析	收集程度	来源
1	地块及相邻地块现状照片	必要	已收集	现场踏勘

4.3 其他资料收集和分析

本次调查通过查阅历史资料等多种渠道收集到地块相关资料，具体见表 4-3。

表 4-3 其它资料收集情况

序号	资料名称	可利用性分析	收集程度	来源
1	2015-2023 年的历史卫星影像图	必要	已收集	卫星云遥

4.4 资料收集清单

表 4-4 其它资料收集情况

类型	资料信息	有/无	资料来源
地块利用变迁资料	用来辨识地块及其相邻地块的开发及活动状态的航片或卫星图片	有	91 卫图天地影像图、卫星云遥
	地块的土地使用和规划资料	有	湖南万昌房地产开发有限公司
	其它有助于评价地块污染的历史资料	有	湖南万昌房地产开发有限公司
	地块利用变迁过程中的地块内建筑、设施, 工艺流程和生产污染等的变化情况	有	现场踏勘、人员访谈
地块环境资料	地块土壤及地下水污染记录	无	/
	地块危险废物地放记录	无	/
	地块与自然保护区和水源保护区等的位置关系	有	祁东县人民政府网站
地块相关记录	岩土工程勘察报告	无	/
	地块建筑规划方案	无	/
由政府机关和权威机构所保存和发布的环境资料	区域环境保护规划、环境质量公告、生态和水源保护区规划	有	生态环境主管部门
地块所在区域的自然和社会信息	地理位置图, 地形、地貌、土壤、水文、地质和气象资料等	有	衡阳市人民政府、祁东县人民政府网站
	人口密度和分布, 敏感目标分布	有	衡阳市人民政府、祁东县人民政府网站
	土地利用方式	有	衡阳市人民政府、祁东县人民政府网站

5. 现场踏勘和人员访谈

根据《建设用地上壤污染状况调查技术导则》（HJ25.1-2019）的相关要求，我公司调查人员于 2023 年 11 月 21 日进行了现场踏勘，采取当面交流和电话交流方式进行了人员访谈，并在 2023 年 12 月 23 日补充了访谈内容，受访者为政府管理人员、地块所有者以及地块周边居民。访谈内容主要包括以下几个方面：

（1）地块历史上是否涉及工矿用途、规模化养殖、有毒有害物质储存与运输。

（2）地块历史上企业运行的起止时间、主要产品、生产工艺、原辅材料、平面布置及污染防治措施等。

（3）地块历史上是否有工业废水排放沟渠或渗坑、地下输送管道或储存池。

（4）地块历史上是否发生过化学品泄漏事故或其他环境污染事故。

（5）地块历史上是否有过危险废物堆放、工业固废堆放与倾倒及填埋等。

（6）地块是否开展过土壤或地下水环境调查监测工作。

人员访谈表详见附件 2。

表 5-1 人员访谈对象信息表

序号	受访人姓名	工作单位/住址	对象	联系电话	访谈形式
1	匡股长	衡阳市生态环境局祁东分局	地块管理者	13875702515	面谈
2	彭麟	祁东县自然资源局	地块管理者	13707475810	面谈
3	李小宁	湖南万昌房地产开发有限公司	地块使用者	14789339892	面谈
4	陈玉兰	湖南万昌房地产开发有限公司	地块使用者	15573492086	面谈
5	邹文建	万昌嘉苑物业公司	周边单位	18973458778	面谈
6	陈燕	万昌嘉苑小区	周边居民	19987755899	面谈
7	陈艳明	万昌嘉苑小区	周边居民	15116812358	面谈



受访人员（李小宁）



受访人员（陈玉兰）



受访人员（邹文建）



受访人员（陈燕）



受访人员（陈艳明）

图 3-2 人员访谈照片

5.1 有毒有害物质的储存、使用和处置情况分析

根据现场踏勘和人员访谈情况，目前本地块内已建成为万昌嘉苑居民区道路，未发现有毒有害物质。经走访调查，地块历史上不涉及工业企业，未涉及有毒有害物质储存与输送、使用和处置情况记录。

5.2 各类槽罐内的物质和泄露评价

根据现场踏勘和人员访谈情况，目前本地块内已建成为万昌嘉苑居民区道路，未发现槽罐堆放。经走访调查，地块历史上不涉及工业企业，不涉及槽罐堆放，不存在槽罐泄漏情况。

5.3 固体废物和危险废物的处理评价

根据现场踏勘和人员访谈情况，目前本地块内已建成为万昌嘉苑居民区道路，未发现固废堆放与倾倒及固废填埋等。

地块历史上不涉及工业企业，不涉及危险废物堆放、固废堆放与倾倒及固废填埋等，也未存在其它可能造成土壤污染的情形。

5.4 管线、沟渠泄露评价

根据现场踏勘和人员访谈情况，目前本地块内已建成为万昌嘉苑居民区道路，地块现状未发现管线、沟渠。

地块历史上不涉及工业企业，不存在管线、沟渠泄漏。

5.5 与污染物迁移相关的环境因素分析

污染物迁移是指污染物在环境中发生空间位置的移动及其所引起的污染物富集、扩散和消失的过程。根据现场踏勘和人员访谈情况，地块历史上不涉及工业企业，不涉及污染物迁移。

5.6 其它

根据现场踏勘和人员访谈情况，本地块历史使用阶段中，没有环境污染事故和投诉事件发生记录。

6. 污染识别结果和分析

6.1 资料收集、现场踏勘和人员访谈的一致性分析

本地块历史资料查阅、现场踏勘和人员访谈收集的资料总体上相互验证、相互补充，有较高的一致性，为了解本地块及相邻地块污染状况提供了有效信息。历史资料补充了现场踏勘和人员访谈情况中带来的信息缺失，使地块历史脉络更加清晰；人员访谈情况中多个信息来源显示的结论比较一致，从而较好的对地块历史活动情况进行了说明。整体来看，本地块历史资料、人员访谈和现场踏勘情况相互验证，结论一致。具体见表 6-1。

表 6-1 资料收集、现场踏勘和人员访谈的一致性分析表

序号	关键信息	获取方式			结论一致性分析	最终选取结果
		历史收集资料	现场踏勘	人员访谈		
1	历史用途及变迁	历史上为建设用地中的道路与交通设施用地，作为过路通道	目前地块已建成为万昌嘉苑居住区道路	历史上为一条过道，后被莲韵三期和新丰居委会两头截断，形成断头路，2021年由万昌地产建设成为小区居住区道路	一致	历史用途为过路通道，后由万昌地产建设成为万昌嘉苑居住区道路
2	工业企业存在情况	无工业企业，无资料记录	踏勘过程中未见工业企业痕迹	本地块原为过路通道，历史上无工业企业存在	一致	本地块原为过路通道，历史上无工业企业存在
3	工业固体废物堆放场所存在情况	无相关资料记录	踏勘过程中未发现固体废物倾倒或填埋痕迹	不存在	一致	本地块历史上和现在未发现固体废物倾倒或填埋痕迹
4	工业废水排放沟渠或渗坑存在情况	无相关资料记录	踏勘过程中未发现工业废水排放沟渠或渗坑痕迹	不存在	一致	本地块历史上和现在未发现工业废水排放沟渠或渗坑痕迹
5	产品、原辅材料、油品等地下储罐或地下输送的管道存在情况	无相关资料记录	未发现地下储罐或地下输送的管道及痕迹	不存在	一致	本地块历史上和现在未发现地下储罐或地下输送的管道及痕迹
6	工业废水的地下输送管道或储存池存在情况	无相关资料记录	未发现工业废水的地下输送管道或储存池	不存在	一致	本地块历史上和现在未发现工业废水的地下输送管道或储存池

7	化学品泄漏事故	无相关资料记录	未发现化学品泄漏事故痕迹	不存在	一致	本地块历史上和现在未发现化学品泄漏事故痕迹
8	废气排放情况	无相关资料记录	未发现废气排放相关痕迹	不存在	一致	本地块历史上和现在未发现废气排放相关痕迹
9	废水排放情况	无相关资料记录	未发现废水排放相关痕迹	不存在	一致	本地块历史上和现在未发现废水排放相关痕迹
10	危险固废情况	无相关资料记录	未发现危险固废堆放或填埋痕迹	不存在	一致	本地块历史上和现在未发现危险固废堆放或填埋痕迹
11	土壤颜色、气味有无异常，有无油渍	无相关资料记录	未发现土壤异常	无异常	一致	本地块未发现土壤异常
12	地下水颜色、气味有无异常，有无油渍	无相关资料记录	未发现地下水异常	无异常	一致	本地块未发现地下水异常
13	土壤污染情况	无相关资料记录	本地块不存在污染情况	本地块不存在污染情况	一致	本地块不存在污染情况
14	地下水污染情况	无相关资料记录	未发现地下水污染	不存在	一致	本地块未发现地下水污染

6.2 结果

我公司调查人员于2023年11月21日对本地块进行了第一阶段土壤污染状况调查，其调查结果可总结如下：

(1) 本地块历史上为过路通道，2023年4月本地块由祁东县自然资源局挂牌出让给湖南万昌房地产开发有限公司，规划土地用途为城镇住宅-普通商品住房用地。目前已建成万昌嘉苑居民区道路。

(2) 本地块历史上不涉及工业企业，不涉及有毒、有害、易燃易爆物质，不涉及有毒有害物质储存与输送。

(3) 地块历史上不涉及工业企业，未发生过任何环境污染事故、周边空气及地下水也未发生过异常情况，地块周边历史上没有大气沉降类的大型企业。

(4) 本地块历史上无废弃物堆放及填埋情况、无明显污染源。

(5) 地块内未发现管道、沟渠或渗坑，没有污染痕迹，未闻到刺鼻气味。

(6) 地块历史上未发生过化学品泄漏事故或其他环境污染事故，未开展过土壤或地下水环境调查监测工作。

(7) 本次调查地块的相邻地块现状主要为城镇居民住宅小区，1000m 范围内涉及祁东县城西站加油站和祁东县曙光加油站，未搜集到其生产期间区域土壤及地下水污染的投诉和报道。

(8) 在根据现有收集资料、现场踏勘的基础上判断，本地块可以按照城镇住宅-普通商品住房用地进行开发利用。

6.3 结果分析

通过对人员访谈情况进行分析，本地块历史上不存在工业企业，不存在任何正规或非正规的固废堆放场，不存在工业废水排放沟渠或渗坑，不存在产品原辅材料、油品的地下储罐或地下输送管道，不存在工业废水的地下输送管道或储存池，不曾发生过化学品泄漏事故或其他环境污染事故，不存在废气排放，不存在工业废水产生，未曾闻到过由土壤散发的异常气味，不曾存在过土壤或地下水污染。

本项目通过卫星影像分析、资料收集与分析、现场踏勘、人员访谈等多种方式，对调查地块进行第一阶段土壤污染状况调查，佐证材料具有客观性与权威性，确认地块内及周围区域当前和历史上未对地块环境质量造成明显不利影响，认为地块的环境状况可以接受。

7. 结论和建议

7.1 结论

祁东县万昌嘉苑新增地块位于祁东县玉合街道新丰大道以东，莲花路以北，地块中心经纬度坐标为：东经 112.075475738°，北纬 26.797647497°，占地 251m²。根据资料收集、现场踏勘及人员访谈，本地块历史上为过路通道。2023 年 4 月，祁东县自然资源局将土地使用权出让给湖南万昌房地产开发有限公司用于建设本地块，地块规划用途为城镇住宅-普通商品住房用地。根据资料收集、现场踏勘及人员访谈，本地块原用地性质为建设用地，现为万昌嘉苑新增用地。万昌嘉苑新增地块的东面为莲韵三期居民小区，南面为新丰居委会，西面为万昌嘉苑居民小区和新丰大道，北面为莲韵二期居民小区，周围潜在污染源对本地块产生污染的可能性较小，本地块的土壤环境状况满足城镇住宅-普通商品住房用地建设要求，调查活动可以结束，不需要进行第二阶段土壤污染状况调查，该地块可以作为“一住两公”用途使用。

7.2 建议

- (1) 针对本地块后续利用，建议按照相关文件要求，做好重点环保监管工作。
- (2) 按照相关文件要求，在地块未来利用过程中，若发现疑似污染土壤或不明物质，建议进行相关补充调查，并采取相应的环保措施，不得随意处置。
- (3) 加强对地块的环境监督，在本地块后续利用过程中，保护地块不新增外界人为污染，杜绝出现废水、固废等倾倒现象。

7.3 不确定性说明

本报告结果是基于人员访谈、现场踏勘和资料收集分析方式获得的，报告结论是基于有限的资料、数据、工作范围、工作时间以及目前可获得的调查事实而作出的专业判断。本次地块第一阶段土壤污染调查报告仅供主管部门对环境进行摸底调查与初步了解，无法全面反映地块实际情况，本次调查所分析内容不一定能代表地块内的极端情况。本报告的文件和内容仅限本项目的委托方使用，任何其他用户因使用本报告或者报告中的调查结果、结论或建议而产生的风险由用户自行负责。