



育人路与秦虹南路交叉口东北、西南象限地块
(秦淮区中牌楼保障房地块)
土壤污染状况调查报告

委托单位：南京地灵建设有限公司

主持编制单位：南京嘉泽环境咨询有限公司

编制日期：二零二一年十一月

摘要

地块概况：

育人路与秦虹南路交叉口东北、西南象限地块位于南京市中华门街道曙光里社区，其中东北象限为 B 地块（由相连 B1、B2 分区组成，以下统称为 B 地块），西南象限为 C 地块。调查地块四至范围：北至宏光路，南至霞光里小区，西至育人雅居小区，东至秦淮教师公寓。调查地块总计 47344.41 m²，其中 B 地块面积为 31299.92m²，C 地块面积为 16044.49m²。

调查依据：

调查地块拟规划为 R21 住宅用地。根据 2019 年 1 月 1 日施行的《中华人民共和国土壤污染防治法》，用途从农田变更为住宅、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。

2021 年 10 月至 11 月，南京嘉泽环境咨询有限公司接受委托后，立即组织相关技术人员依据《建设用地土壤污染状况调查 技术导则》（HJ 25.1—2019）等技术导则、政策文件要求，及时对调查地块和周边地块进行了资料收集和现场踏勘，并对相关人员进行访问调查。

污染识别：

根据历史资料收集，现场踏勘以及人员访谈所得信息，调查地块内历史主要存在的潜在污染源为少量三类汽车维修店。经进一步判断，三类汽车维修店仅对车辆进行简单的机械维修、补漆工作，且地面硬化良好，对地块土壤环境影响较小；调查地块周边无土壤重污染企业，对地块土壤不具备污染可能性；调查地块内无地表水体；地块内仅存在市政雨污管线，未发现其他地下管线、地下水井、暗渠、径流或排口；地块内土壤无异常颜色和气味，地块未发生过环境污染事件。

根据现场快速检测结果，调查地块内土壤重金属均未超出《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准》（GB36600-2018）的第一类用地筛选值及《深圳建设用地土壤污染风险筛选值和管制值》（DB 4403/T 67-2020）中的第一类用地筛选值，PID 检测读数正常，未发现明显异常土样。

结论：

基于上述调查结果，调查地块及周边不存在潜在污染源。根据《建设用地土壤污染状况调查技术导则》(HJ 25.1-2019)中的工作程序，**调查地块不属于污染地块**，土壤污染状况调查活动可以结束。

目 录

前 言	1
一、地块概况	2
1 地块位置、面积、现状用途和规划用途.....	2
2 调查地块及周边区域的地形、地貌、地质及土壤类型.....	9
3 历史用途变迁情况.....	9
4 潜在污染源简介.....	9
二、第一阶段调查（污染识别）	10
1 历史资料收集.....	10
1.1 用地历史资料.....	11
1.2 工矿企业平面布置、工艺资料或者农作物及其它植被分布情况.....	24
1.3 地块潜在污染源及迁移途径分析.....	26
1.4 小结.....	27
2 现场踏勘.....	28
2.1 场地周边环境描述.....	28
2.2 场地现状环境描述.....	36
2.3 小结.....	41
3 人员访谈.....	42
3.1 场地历史用途变迁回顾.....	50
3.2 场地曾经污染排放情况的回顾.....	50
3.3 周边潜在污染源的回顾.....	50
3.4 突发环境事件及处置措施的情况.....	50
3.5 小结.....	50

三、第一阶段调查分析与结论	51
1 调查资料关联性分析.....	51
1.1 资料收集、现场踏勘、人员访谈的一致性分析	51
1.2 资料收集、现场踏勘、人员访谈的差异性分析	52
2 调查结论：是否存在确定的、可造成土壤污染的来源.....	53
四、附件	54
附件 1：调查地块历史变迁资料.....	55
附件 2：调查地块规划资料.....	59
附件 3：调查地块现场土壤快速筛查资料.....	61
附件 4：报告审核人高级工程师证书及聘用证明.....	80

前 言

育人路与秦虹南路交叉口东北、西南象限地块位于南京市中华门街道曙光里社区，其中东北象限为 B 地块，西南象限为 C 地块。调查地块四至范围：北至宏光路，南至霞光里小区，西至育人雅居小区，东至秦淮教师公寓。

调查地块历史用途主要作为工业用地，规划用途为 R21 住宅用地。根据《中华人民共和国土壤污染防治法》(主席令第八号，2019 年 1 月 1 日实施)第五十九条的第二款规定，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。

南京地灵建设有限公司委托南京嘉泽环境咨询有限公司开展该地块初步调查工作。接受委托后，我公司立即成立了项目调查组，组织专业技术人员对地块及其周边区域土地利用状况进行了资料收集和现场踏勘，并对熟悉地块环境情况的相关人员进行了访谈。随后对地块环境历史和现状进行初步分析，完成地块土壤状况调查工作，编制了本报告。

三、第一阶段调查分析与结论

1 调查资料关联性分析

1.1 资料收集、现场踏勘、人员访谈的一致性分析

对资料收集、现场踏勘和人员访谈获取的历史资料、现状照片和资料访谈结果进行对比，进行内容一致性分析，以判断资料的有效性。具体一致性分析如表 3.1-1 所示。

表 3.1-1 调查地块周边企业经营概况

调查内容	历史资料收集	现场踏勘	人员访谈	一致性分析
历史变迁	2021 年初至今调查地块闲置；2018 年 9 月至 2020 年底开展土地征收及拆迁工作；2018 年 9 月之前主要为城镇住宅用地和工业用地。	地块闲置 B 地块部分地面硬化未破碎，地表存在少量拆迁遗留的砖块碎石；C 地块地表存在少量拆迁遗留的砖块碎石，周边建筑施工生活区工棚占据 C 地块北侧少量区域。	2021 年初至今调查地块闲置；2018 年 9 月至 2020 年底开展土地征收及拆迁工作，2018 年之前地块用途为居住、驾校、汽修店、三五二一厂生产厂房及宿舍	一致
地块内潜在污染源	地块历史企业主要为驾校、汽修店、三五二一厂等企业，初步筛查潜在污染源为汽修店，进一步调查发现，汽修店在正常的运营过程中，地面硬化良好，各类污染物能够合理处置，污染物不存在迁移可能，对土壤环境影响较小。	土壤无异常颜色和气味等污染痕迹。XRF 和 PID 检测结果无异常。	地块历史企业主要为驾校、汽修店、三五二一厂等企业，三五二一厂主要生产军用服装、帐篷等用品，汽修店主要为汽车维修、补漆及洗车，汽修规模较小。地块内无土壤重污染企业。	一致
周边潜在污染源	地块周边无污染重污染工业企业活动	地块周边主要为沿街商铺，无土壤重污染企业	地块周边无污染重污染工业企业活动	一致
环境污染事故	未发生过环境事故	现场无环境污染痕迹	未发生过环境事故	一致

1.2 资料收集、现场踏勘、人员访谈的差异性分析

根据资料收集、现场踏勘和人员访谈获取的历史资料、现状照片和资料访谈结果，对调查地块的历史变迁、地块内潜在污染源、周边潜在污染源和环境污染事故等问题进行了调查信息分析，获取的调查地块信息基本一致。

2 调查结论

根据历史资料收集，现场踏勘以及人员访谈所得信息，调查地块内历史主要存在的潜在污染源为少量三类汽车维修店。经进一步判断，三类汽车维修店仅对车辆进行简单的机械维修、补漆工作，且地面硬化良好，对地块土壤环境影响较小；调查地块周边无土壤重污染企业，对地块土壤不具备污染可能性；调查地块内无地表水体；地块内仅存在市政雨污管线，未发现其他地下管线、地下水井、暗渠、径流或排口；地块内土壤无异常颜色和气味，地块未发生过环境污染事件。

基于上述调查结果，调查地块及周边不存在潜在污染源。根据《建设用地土壤污染状况调查技术导则》(HJ 25.1-2019)中的工作程序，土壤污染状况调查活动可以结束。地块内及周边区域当前和历史上不存在确定的、可能造成土壤污染的来源。调查地块土壤环境状况可以接受，地块不属于污染地块。土壤环境状况满足调查地块后续作为住宅用地（R21）的用地开发建设要求。

相关建议：

（1）该地块在下一步开发或建筑施工期间应保护地块不被外界人为环境污染，确保该地块保持现有的良好状态，杜绝地块在调查期与接下来再开发利用的监管真空，防止出现人为倾倒固废、偷排废水等现象。

（2）在地块再开发利用过程中，同时需要观察是否有在调查阶段中未被发现的污染，例如地下埋藏物和有明显特殊气味的地方，一经发现，需要及时联系相关环境主管部门报备并采取控制措施。