

# 青岛智谷信息产业总部基地项目（10#8.78 亩）地块土壤污染状况调查报告

委托单位：青岛开发区投资建设集团有限公司

编制单位：中国国检测试控股集团青岛京诚有限公司

二〇二二年八月



国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



青岛智谷信息产业总部基地项目（10#8.78 亩）地块  
土壤污染状况调查报告

序号	姓名	专业背景	职称	本项目职务	工作任务	签字
1	王兢兢	化学工艺	工程师	项目负责人； 报告编制人	1.概述 2.地块区域环境信息 5.结论及建议	
2	刘瑶	地球化学	工程师	报告编制人	3.地块基本情况 4.第一阶段调查工作 6.附件	
4	刘志秀	环境工程	工程师	审核	审核	
5	郭浩	环境监测	高级工程师	审定人	审定	

中国国检测试控股集团青岛京诚有限公司

二〇二二年八月

# 目录

<b>1 概述</b> .....	<b>1</b>
1.1 项目背景 .....	1
1.2 调查目的 .....	1
1.3 调查原则 .....	2
1.4 调查范围 .....	2
1.5 调查依据 .....	错误！未定义书签。
1.6 调查程序及调查结果 .....	错误！未定义书签。
<b>2 地块区域环境信息</b> .....	<b>错误！未定义书签。</b>
2.1 自然环境概况 .....	错误！未定义书签。
2.2 社会环境概况 .....	错误！未定义书签。
2.3 水文地质概况 .....	错误！未定义书签。
2.4 敏感目标 .....	错误！未定义书签。
<b>3 地块基本情况</b> .....	<b>错误！未定义书签。</b>
3.1 地块的现状和历史 .....	错误！未定义书签。
3.2 相邻地块的现状和历史 .....	错误！未定义书签。
3.3 地块周边 1KM 范围内潜在污染源分布情况 .....	错误！未定义书签。
3.4 地块利用规划 .....	错误！未定义书签。
<b>4 第一阶段调查工作</b> .....	<b>4</b>
4.1 信息采集 .....	4
4.2 地块潜在污染物分析 .....	7
4.3 相邻地块及周边潜在污染源分析 .....	8
4.4 第一阶段地块土壤污染状况调查结论 .....	10
4.5 不确定性分析 .....	10
<b>5 结论与建议</b> .....	<b>10</b>
5.1 地块调查结论 .....	10
5.2 建议 .....	11

<b>6 附件</b> .....	<b>错误！未定义书签。</b>
附件 1 报告评审申请表.....	<b>错误！未定义书签。</b>
附件 2 申请人承诺函.....	<b>错误！未定义书签。</b>
附件 3 报告出具单位承诺书.....	<b>错误！未定义书签。</b>
附件 4 人员访谈记录.....	<b>错误！未定义书签。</b>
附件 5 土地证.....	<b>错误！未定义书签。</b>
附件 6 青岛西海岸新区信息谷片区控制性详细规划.....	<b>错误！未定义书签。</b>
附件 7 岩土工程初步勘察报告.....	<b>错误！未定义书签。</b>

# 1 概述

## 1.1 项目背景

青岛智谷信息产业总部基地项目（10#8.78 亩）地块位于青岛市黄岛区昆仑山南路天和小区西侧，地块中心坐标为 E120.15167177°、N35.94432279°。地块占地 5850 平方米，经访谈辖区环保办以及周边居民、相邻企业获悉，该地块拿地时以青岛亿泰涂料化工有限公司名义，实际企业自 2003 年建厂后，一直从事仓储行业，从事服装、日常生活用品等批发活动，未进行过实际生产。根据《青岛西海岸新区信息谷片区控制性详细规划》，该地块作为后期规划的“青岛智谷信息产业总部基地项目”一部分，地块用地规划为 R2 二类居住用地。目前地块已完成征收工作，地块上构筑物西侧部分已拆除，东侧钢结构仍作为仓库在使用中。

随着环境保护问题日益被重视，为加强工业企业及市政地块环境监督管理，预防和控制污染地块再开发利用对环境和人体健康的危害，根据《中华人民共和国环境保护法》，《中华人民共和国土壤污染防治法》有关规定，土地用途变更为住宅、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，对存在污染风险的土壤，需进行修复并达到相应用地类型环境质量要求后方可利用。

为保证人居环境安全，青岛市开发区投资建设集团于 2022 年 7 月委托中国国检测试控股集团青岛京诚有限公司对本地块开展地块环境初步调查工作。我公司接受委托后，按照《建设用地土壤环境调查评估技术指南》（环发[2017]72 号）和《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ25.1-2019）要求，及时对该地块土地利用状况进行了资料收集、并对相关人员和部门进行了访问调查。根据所掌握的资料信息，最后编制形成本地块土壤污染状况调查报告，为该地块的开发利用提供技术依据。

## 1.2 调查目的

根据项目委托单位的要求，本次调查的目的是通过调查青岛智谷信息产业总部基地项目（10#8.78 亩）地块的土壤污染状况，为下一步环境管理提供数据支撑和工作基础。

（1）识别地块内及周边区域污染源，分析潜在环境污染情况；

（2）若第一阶段调查确认地块内及周围区域当前及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。否则进行第二阶段土壤污染状况调查，制定初步采样分析工作计划，确定采样方案，确定关注污染物。

（3）根据初步采样分析结果，判断地块是否受到污染；如果污染物浓度均未超过GB36600等国家和地方相关标准，并且经过不确定性分析确认不需要进一步调查后，第二阶段土壤污染状况调查工作可以结束；

（4）若有污染，通过数据分析，确定地块关注污染物种类、浓度水平和空间分布特征，为下一步详细调查及风险评估工作提供资料。

### 1.3 调查原则

本地块的污染调查将遵循以下基本原则：

**针对性原则：**根据地块土壤和地下水污染的基本特征，围绕污染土壤和地下水治理修复需求，开展有针对性的调查，为确定地块是否污染，是否需要治理修复提供依据。

**规范性原则：**严格按照目前可搜索到的地块环境调查技术规范的要求，采用程序化和系统化的方式，规范地块环境调查的行为，保证地块环境调查过程的科学性、合理性和客观性。

**可操作性原则：**综合考虑调查方法、时间、经费等，使调查过程切实可行，具有可操作性。

### 1.4 调查范围

本次调查范围为原青岛亿泰涂料化工有限公司厂区范围，该地块位于青岛市黄岛区昆仑山南路天和小区西侧，地块中心坐标为 E120.15167177°、N35.94432279°，占地面积为 5850 平米。地块西侧为青岛丰慧泽商贸有限公司，北侧为新嘉源仓储，东侧为昌发物资批发仓储，南侧为通行道路。勘测定界图如图 1.4-1 所示，具体拐点坐标见表 1.4-1。

表 1.4-1 地块拐点纵横坐标

拐点	X	Y
J1	40513179	3979400
J2	40513227	3979412
J3	40513256	3979299
J4	40513207	3979287



图 1.4-1 调查范围图



## 2 第一阶段调查工作

### 2.1 信息采集

#### 2.1.1 资料收集情况

一般而言，地块环境调查所需的资料主要包括：地块利用变迁资料、地块环境资料、地块相关记录、相关政府文件，以及地块所在区域的自然和社会信息五部分。我公司依据国家地块环境调查技术导则的具体要求，尽可能地收集和分析了上述五个方面的资料，并将其中的关键信息梳理成文后，基本掌握了地块情况。资料收集清单详见表 4.1-1。

表 4.1-1 地块资料收集清单

序号	资料信息	来源	可信度
<b>1</b>	<b>地块利用变迁资料</b>		
1.1	用来辨识地块及其邻近区域的开发及活动状况的航片或卫星照片	Google Earth 数据库、天地图	可信
1.2	地块历史利用及变化情况	通过人员访谈、Google Earth 数据库、天地图	可信
<b>2</b>	<b>地块环境资料</b>		
2.1	地块环境及地形地貌	现场踏勘、地块岩土工程勘察报告	可信
<b>3</b>	<b>地块相关记录</b>		
3.1	访谈记录	通过走访地块管理机构、社区人员、地块使用者和周边居民等获悉	可信
<b>4</b>	<b>相关政府文件</b>		
4.1	宗地图	青岛开发区投资建设集团	可信
<b>5</b>	<b>地块所在区域的自然和社会经济信息</b>		
5.1	周边地块利用情况	通过现场踏勘，走访社区人员、周边居民等获悉	可信
5.2	周边地块利用历史	通过现场踏勘，走访社区人员、周边居民等，收集周边企	可信

		业资料等获悉	
5.3	地块所在区域地质情况	通过收集周边地块岩土勘察资料、环评等资料获悉	可信

### 2.1.2 现场踏勘情况

我公司于 2022 年 7 月组织人员对地块实施现场踏勘和人员访谈。现场踏勘进场前，工作组制定详细工作计划，进场后根据《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ 25.1-2019）等规范要求进行现场勘查，现场踏勘的主要内容如下表所示。

**表 4.1-4 现场踏勘的主要内容**

序号	现场踏勘主要内容	现场踏勘实际情况
<b>1</b>	<b>地块现状与历史情况</b>	<b>地块现状与历史情况</b>
1.1	可能造成土壤和地下水污染的物质的使用、生产、贮存或三废处理与排放以及泄漏状况	地块现状及历史上为农用地和仓储活动，无可能造成土壤和地下水污染的物质存在
1.2	地块过去使用中留下的可能造成土壤和地下水污染异常迹象，如罐、槽泄漏，废弃物临时堆放污染痕迹	无土壤和地下水污染异常迹象
<b>2</b>	<b>相邻地块的现状与历史情况</b>	<b>相邻地块的现状与历史情况</b>
2.1	相邻地块的使用现况与可能存在的污染	相邻地块历史及现状为农用地和仓储批发企业，污染可能性小
2.2	地块过去使用中留下的可能造成土壤和地下水污染异常迹象，如罐、槽泄漏，废弃物临时堆放污染痕迹	地块过去使用中无泄漏、废弃物临时堆放等可能造成土壤和地下水污染异常迹象
<b>3</b>	<b>周围区域的现状与历史情况</b>	<b>周围区域的现状与历史情况</b>
3.1	对于周围区域目前和过去土地利用的类型，如住宅、商店、工厂等，应尽可能观察和记录	1km 范围内用地类型包括居住、商住和工业用地，主要生产型企业为地块西侧和西北侧的门窗加工企业
3.2	周围区域的废弃和正在使用的各类井，如水井等	无
3.3	污水处理和排放系统	周围区域污水进入城市污水处理厂进行处理
3.4	化学品和废弃物的储存和处置设施	周围区域无化学品生产、储存
3.5	地面上的沟、河、池	距离调查地块西 420m 为周家乔水库支流
3.6	地表水体、雨水排放和径流及道路和公用	周围区域有河流

序号	现场踏勘主要内容	现场踏勘实际情况
	设施	
<b>4</b>	<b>地质、水文地质、地形的描述</b>	<b>地质、水文地质、地形的描述</b>
4.1	判断周围污染物是否会迁移到调查地块，以及地块内污染物迁移到地下水和地块之外	调查地块处在丘陵地貌的最高处，地块及相邻企业均为仓储批发，无生产活动，无污染物迁移可能

现场踏勘过程中，对地块相邻企业人员及周边居民等进行了人员访谈。通过现场踏勘得知：地块历史上以及现状为农用地和仓储批发，未用作其他有污染用途。地块历史上无地下管线、储罐，不存在地下管线、储罐泄漏等污染情况。历史上未用作固体废物、危险废物堆放场所，不涉及固废、危废的处置。相邻地块现状及历史为农用地和仓储批发企业；地块 1km 范围内（非相邻地块）的生产型企业主要为门窗加工厂。





图 4.1-2 相邻及周边现状现场踏勘

## 2.2 地块潜在污染物分析

根据搜集到的现有资料、Google earth 及天地图历年卫星影像图、现场踏勘，以及相关人员进行访谈对地块潜在污染源和污染物进行识别分析。

### 2.2.1 有毒有害物质生产、使用、贮存、回收、处置情况分析

根据现有资料分析、现场踏勘及人员访谈，调查地块原为农用地，2003 年建厂后，从事仓储批发活动，主要从事服装、日用品批发，无有毒有害物质存储情况，无生产行为，未用作其他有污染用途。

#### 1.1.1 储罐、管线等情况分析

地块内历史上无地下管线、储罐，不存在地下管线、储罐泄漏等污染情况。

#### 1.1.2 固体废物和危险废物处置分析

地块内历史上未用作固体废物、危险废物堆放场所，不涉及固废、危废的处置。

## 2.3 相邻地块及周边潜在污染源分析

### 2.3.1 相邻地块潜在污染源分析

相邻地块均为仓储批发企业，不涉及生产，对地块污染可能性小。

### 2.3.2 地块周边 1km 范围潜在污染源污染迁移分析

经现场踏勘及人员访谈分析，本调查地块周边 1km 范围内潜在污染源为万里江山纱窗系统门窗厂。通过人员访谈及资料查询，企业主要经营加工、安装、销售铝合金门窗，销售办公家具、木材、建材，室内装饰。生产活动分析如下：

#### (1) 主要原辅材料

主要原辅材料及能源消耗详见表 4.3-1。

表 4.3-1 建设项目主要原辅材料及能源消耗

序号	类别	名称	用量/年耗	来源/备注
1	原辅材料消耗	塑料型材	21t	外购
2		铝合金型材	5t	外购
3		衬刚	12t	外购
4		玻璃	1.8 万 m <sup>2</sup>	外购
5		金属配件及其他配件	与生产配套	外购
6		焊丝	0.11t	外购
7	能源消耗	水	375m <sup>3</sup>	市供水管网供给
8		电	3 万 kWh	市供电系统供给

#### (2) 生产工艺

本项目生产工艺流程较为简单，流程叙述如下：

**切割下料：**对外购的铝型材、塑料型以及衬钢材等按照设计的要求，采用切割机对其进行切割下料，在此工序中产生的污染主要为切割过程会产生少量的粉尘（G1）、废边角料（S1）以及设备运行噪声（N）。

**机械加工：**在焊接组装前需要进行简单的机械加工如开 V 型口、铣排水孔等，在此过程中主要产生一些废边角料（S2）和设备噪声（N）。

**焊接：**铝型材焊接采用氩弧焊，氩弧焊属于闪光焊，可焊接不锈钢、铝、合金钢等，在焊接过程中产生一定量的焊接废气（G2），主要为焊接烟尘。

**机械加工及组装：**焊接完成后为方便装配外购的各项配件，需要进行钻孔、铣槽等机械加工程序，产生的污染主要为产生少量的废边角料（S3），性质同 S1、S2，此外有设备运行噪声（N）产生。

产品经检验合格后即可包装。

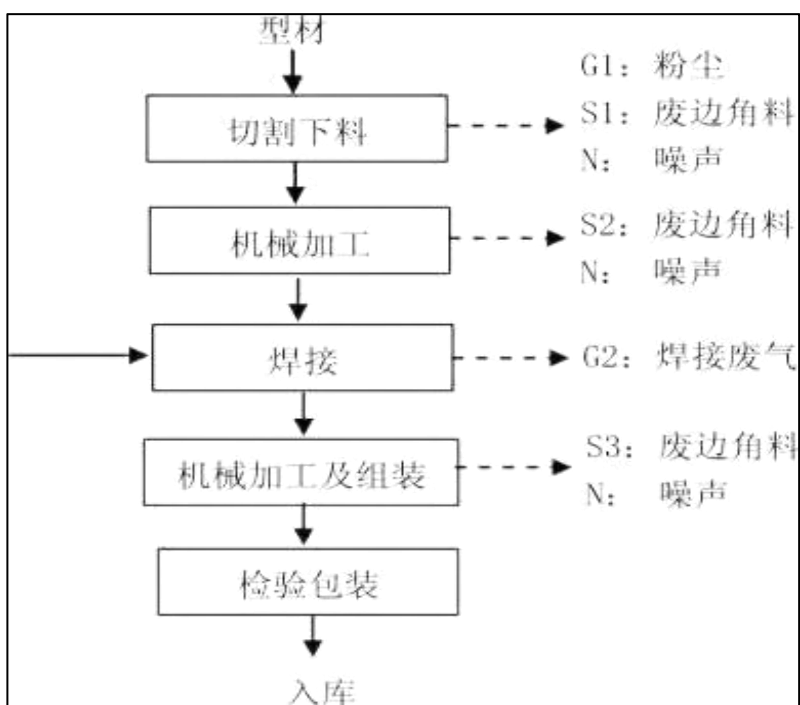


图 4.3-1 生产工艺流程及产污环节图

### （3）三废产生及处置措施

**废水：**主要为生活污水，不产生生产废水；

**废气：**生产车间密闭，焊接废气和机加工粉尘经布袋除尘器收集排放；

**固体废物：**产生的金属下脚料外售综合利用。

### （4）污染物识别

通过以上原辅材料、生产工艺及三废产生情况分析，该企业无生产废水产生，产生废气经布袋除尘器收集排放，固废为金属下脚料，外售，金属粉尘和焊接烟尘产生量很少。且企业位于丘陵地貌西偏北坡脚位置，由于地势原因，对调查地块的土壤造成污染可能性很小。

### 2.3.3 相邻及周边 1km 范围潜在污染源分析结论

表 4.3-2 相邻及周边 1km 范围内污染源分布与污染情况统计表

名称	距离	主要污染物	污染途径	对本地块影响
万里江山纱窗系统门窗厂	西北 282m	焊接烟尘、铜、镍、铝等重金属	大气沉降	粉尘经布袋除尘器收集集中处理，且车间为棚室结构，可以有效阻隔废气污染物逸散，且企业位于丘陵地貌西偏北坡脚位置，由于地势原因，因此不会对地块造成影响

## 2.4 第一阶段地块土壤污染状况调查结论

青岛智谷信息产业总部基地项目（10#8.78 亩）地块位于青岛市黄岛区昆仑山南路天和小区西侧，地块总用地面积 5850 平方米。根据搜集到的 Google earth 历年卫星影像图（最早为 2003 年 9 月）以及现场踏勘和相关人员访谈，本次调查地块历史用途为农用地，2003 年后主要从事仓储批发活动，根据《青岛西海岸新区信息谷片区控制性详细规划》，该地块后期规划为二类居住用地。

通过第一阶段地块信息收集，结合资料分析、现场踏勘和人员访谈信息，确认青岛智谷信息产业总部基地项目（10#8.78 亩）地块及周围区域当前和历史上均无可能的污染源，该地块的环境状况可以接受，本次调查范围内该地块不属于污染地块，无需开展下一步调查工作。

## 2.5 不确定性分析

本调查报告由我公司专业人员严格依据国家现行法律法规、导则技术规范等相关标准编制完成，本次调查地块原用地性质较简单，历史上为农用地和仓储用地，但由于以下客观因素，可能对调查结果产生一定的影响：

（1）本报告的结论或推论均是调查人员根据有限的资料和数据，通过逻辑推理得出，因此，其准确性和适用性与客观情况可能会有偏差。

（2）地块在历史使用过程中不可避免地对土壤造成一定的扰动，人类活动对土壤的扰动，存在空间分布的不规律性，给地块土壤环境调查带来不确定性。

综上所述，由于人为及自然等因素的影响，本报告是仅针对现阶段调查的实际情况进行的分析。如果之后地块状况有改变，可能会改变污染物的种类、浓度和分布等，建议立即向环境主管部门汇报，并采取相关措施。

## 3 结论与建议

### 3.1 地块调查结论

青岛智谷信息产业总部基地项目（10#8.78 亩）地块位于青岛市黄岛区昆仑山南路天和小区西侧，地块总用地面积 5850 平方米。根据搜集到的 Google earth 历年卫星影像图（最早为 2003 年 9 月）以及现场踏勘和相关人员访谈，本次调查地块历史用途为农用地，2003 年后主要从事仓储批发活动，根据《青岛西海岸新区信息谷片区控制性详细规划》，该地块后期规划为二类居住用地；相邻地块现状及历史为农用地和仓储用地，无生产型企业。

周边 1km 范围内主要生产型企业为地块西北侧万里江山纱窗系统门窗厂。通过收集的资料分析，该企业无生产废水产生，产生废气经布袋除尘器收集排放，固废为金属下脚料，外售，金属粉尘和焊接烟尘产生量很少。且企业位于丘陵地貌西偏北坡脚位置，由于地势原因，对调查地块的土壤造成污染可能性很小。

综上，青岛智谷信息产业总部基地项目（10#8.78 亩）地块现状环境状况可以接受，本次调查范围内该地块不属于污染地块，满足第一类建设用地要求，无需开展下一步调查工作。

### 3.2 建议

（1）在该地块使用活动过程中，应切实履行实施污染防治和保护环境的职责，执行有关环境保护法律、法规、环境保护标准的要求，预防地块环境污染，维持地块土壤和地下水环境质量良好水平。

（2）建设单位需要在施工地块内合理安置生活垃圾临时堆放点，并做好雨水冲刷和残液地下水渗漏的保护措施，生活垃圾定期交由环卫部门清理，加强对地块土壤及地下水的保护。