

汕头市珠池路与衡山路西南侧 “三旧”改造项目地块 土壤污染状况初步调查报告

土地使用权人：汕头市佳信房产开发有限公司、姚惠纯、
方嘉楷、方嘉琪、陈尔强、卢芒、汕头市珠池经贸有限公司、
广元（广州）科技有限公司、汕头市置业合信有限公司

改造主体：汕头市佳信置业管理有限公司

调查单位：汕头市绿吉祥环保科技有限公司

2024年4月

摘要

汕头市珠池路与衡山路西南侧“三旧”改造项目地块位于汕头市龙湖区珠池路与衡山路交界西南侧，占地面积为34645.40平方米（51.968亩）。该土地原为工业用途，现用地规划为二类住宅用地/商业用地/商业用地兼服务设施用地/娱乐康体用地（R21/B1/B2兼容R22/B3）、中小学用地（A33）和城市道路用地（S1）。本次调查按照《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ25.1-2019）、《建设用地土壤污染风险管控和修复监测技术导则》（HJ25.2-2019）、《建设用地土壤环境调查评估技术指南》（环境保护部公告2017年72号）及《广东省建设用地土壤污染状况调查、风险评估及效果评估报告技术审查要点（试行）》（粤环办〔2020〕67号）的要求进行布点采样，调查工作包含第一阶段土壤污染状况调查与第二阶段土壤污染状况调查的初步调查部分。

第一阶段土壤污染状况调查期间，项目组通过业主提供资料，对管理部门、土地使用人、附近居民的访谈和现场踏勘，明确调查地块内土地利用情况。

1、1986年前：该地块为果园，主要种植橘子，地块不涉及生产加工。期间，地块权属为汕头市龙湖区龙湖村居民委员会（现为汕头市龙湖区碧湖社区居民委员会、汕头市龙湖区玉湖社区居民委员会和汕头市龙湖区春湖社区居民委员会）；

2、1986年-1987年1月6日：1986年起，该地块被征地回收，果园停产，地块一直闲置。期间地块为国有用地；

3、1987年1月7日-2023年12月：1987年起地块回填建设工业区，1989年园区竣工完成后陆续外租用于办公贸易、建材销售、饲料加工、服装加工、食品加工、塑胶制品加工、机械加工、医疗卫生用品加工、电器加工、木质橱柜加工、电池隔膜加工、纯净水制造、日用品物流仓储、汽修、仓库、员工宿舍、停车场、乒乓球室、快递站和字画培训中心。其中仓库主要存放纯净水、布料、食品、不锈钢餐具和公牛开关；停车场于2012年8月开始运营，仅用于周边居民的私家车和小型货车停车，期间地块不涉及危险物品的存放和运输

2023年3月10日，汕头市人民政府批准同意汕头市珠池路与衡山路西南侧“三旧”改造项目改造方案，并由汕头市佳信置业管理有限公司作为该“三

旧”改造项目的改造主体进行成片改造；于同年11月地块内生产企业陆续停产搬迁。场地内的仓库（纯净水、布料、食品、不锈钢餐具和公牛开关）暂未清空，乒乓球室、快递站和字画培训中心仍在营业。

4、2024年1月-至今：2024年1月起，地块内停车场和员工宿舍均已停用空置，建筑物基本保留，仅存部分仓库（纯净水、布料、食品和公牛开关）仍未清空，乒乓球室、快递站和字画培训中心仍在营业。地块权属为汕头市佳信房产开发有限公司、汕头市珠池经贸有限公司、广元（广州）科技有限公司、卢芒、姚惠纯、方嘉楷、方嘉琪、陈尔强、汕头市置业合信有限公司和国有用地。

在第一阶段土壤污染状况调查期间，场地内及周围区域的生产活动可能对场地土壤及地下水产生一定的影响，存在重金属、挥发性有机物、半挥发性有机物、石油烃（C₁₀-C₄₀）、邻苯二甲酸二（2-乙基己基）酯、邻苯二甲酸丁基苄酯、邻苯二甲酸二正辛酯及多氯联苯等潜在污染，需进行第二阶段土壤污染初步采样与分析工作，进一步确定场地污染物种类及污染程度。

因此本次初步调查阶段，采用专业判断法和网格布点法相结合，本项目共布设30个土壤监测点位，场地内共布设29个土壤监测点位，每个采样点取4个深度采样，场地外布设1个土壤对照点。于2024年1月22日~1月31日对地块内土壤进行采样，共采集土壤样品总数120个。检测项目共52项，包括：①理化性质：pH、含水率；②基本项45项：重金属（7项）：镉、汞、砷、铅、铬（六价）、铜、镍；挥发性有机物（27项）：四氯化碳、氯仿、氯甲烷、1,1-二氯乙烷、1,2-二氯乙烷、1,1-二氯乙烯、顺-1,2-二氯乙烯、反-1,2-二氯乙烯、二氯甲烷、1,2-二氯丙烷、1,1,1,2-四氯乙烷、1,1,2,2-四氯乙烷、四氯乙烯、1,1,1-三氯乙烷、1,1,2-三氯乙烷、三氯乙烯、1,2,3-三氯丙烷、氯乙烯、苯、氯苯、1,2-二氯苯、1,4-二氯苯、乙苯、苯乙烯、甲苯、间二甲苯+对二甲苯、邻二甲苯；半挥发性有机物（11项）：硝基苯、苯胺、2-氯酚、苯并【a】蒽、苯并【a】比、苯并【b】荧蒽、苯并【k】荧蒽、蒽、二苯并【a, h】蒽、茚并【1,2,3-cd】芘、萘；③特征污染物（5项）：石油烃、邻苯二甲酸二（2-乙基己基）酯、邻苯二甲酸丁基苄酯、邻苯二甲酸二正辛酯、多氯联苯。

地下水采样点5个，1个对照点，分别于2024年1月31日和2月2日对地块内

地下水进行采样。检测项目有42项：①常规指标（7项）水位、水温：pH、硫酸盐、氯化物、阴离子表面活性剂、氰化物、氟化物、硫化物；②重金属（7项）：铜、汞、镉、砷、铬（六价）、铅、镍；③挥发性有机物（20项）：三氯甲烷、四氯化碳、苯、甲苯、二氯甲烷、1,2-二氯乙烷、1,1,1-三氯乙烷、1,1,2-三氯乙烷、1,2-二氯丙烷、氯乙烯、1,1-二氯乙烯、1,2-二氯乙烯、三氯乙烯、四氯乙烯、氯苯、1,2-二氯苯、1,4-二氯苯、乙苯、二甲苯（总量）、苯乙烯；④半挥发性有机物（3项）：萘、苯并【a】芘、苯并【b】荧蒽；⑤特征污染物（5项）：石油烃、邻苯二甲酸二（2-乙基己基）酯、邻苯二甲酸丁基苄酯、邻苯二甲酸二正辛酯、多氯联苯（总量）。

本次调查土壤及地下水样品的分析测试工作由获得广东省计量认证（CMA）的广东省精美检测技术有限公司实验室完成。

现场使用XRF（X-射线荧光快速检测仪）等设备辅助判断具体的采样深度，尽量采集设备读数高、土壤颜色异常的土壤区段，以保证采集具有代表性的土壤样品。土壤指标主要采用《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018）第一类用地筛选值进行评价；地下水石油烃、邻苯二甲酸丁基苄酯、邻苯二甲酸二正辛酯采用《建设用地土壤污染风险评估技术导则》（HJ 25.3-2019）的计算方法、模型和参数推导值，其余指标执行《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）IV类标准限值。

此次调查工作主要结论如下：

（1）地块内土壤样品：项目土壤指标监测结果均符合《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准 试行》（GB36600-2018）中第一类用地筛选值标准，项目地块可作为第一类用地进一步开发。

（2）地块内地下水样品：由监测结果可知，场地内监测结果为石油烃（C10-C40）、邻苯二甲酸丁基苄酯和邻苯二甲酸二正辛酯检测结果均符合《建设用地土壤污染风险评估技术导则》（HJ 25.3-2019）中计算方法、模型和参数推导后的筛选值，其余指标检测结果均符合《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）IV类标准限值。

本次第二阶段初步调查结果表明，该地块可作为《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准 试行》（GB36600-2018）中第一类用地进行开发使用。

根据导则要求，本阶段第二阶段初步调查结束，无须对该项目地块进行第二阶段详细环境调查，无须进行第三阶段调查。