

建设项目竣工环境保护 验收调查表

项目名称：五星广场建设项目一期工程
(3、6、7、8号楼)

建设单位：湛江市麻章瑞云商贸有限公司

湛江市麻章瑞云商贸有限公司

2020年6月

建设单位：湛江市麻章瑞云商贸有限公司

法人代表：周建明

编制单位：湛江市麻章瑞云商贸有限公司

法人代表：

项目负责人：

监测单位：广东众惠环境检测有限公司

建设单位：湛江市麻章瑞云商贸有限公司

电话：15360740179

传真：--

邮编：524000

地址：湛江市麻章区麻章镇麻赤路 2 号

编制单位：湛江市麻章瑞云商贸有限公司

电话：15360740179

传真：--

邮编：524000

地址：湛江市麻章区麻章镇麻赤路 2 号

目 录

表一 项目总体情况	1
表二 调查范围、调查因子、敏感目标、调查重点	3
表三 验收执行标准	5
表四 工程概况	6
表五 环境影响评价回顾	10
表六 环境保护措施执行情况	15
表七 环境影响调查	18
表八 验收监测内容	22
表九 验收调查结论及建议	26
建设项目项目竣工环境保护“三同时”验收登记表	28
附件 1 《关于五星广场建设项目环境影响报告表的批复》（湛环建[2016]127 号，2016 年 12 月 4 日）	29
附件 2 项目相关图片	32
附件 3 发电机合格证	36
附件 4 建设工程施工许可证	38
附件 5 《湛江市城市规划局关于五星广场 3 号楼 6 号楼 7 号楼 8 号楼竣工规划的核实意见》（湛城规【法制】核[2018]60 号），2018 年 12 月 14 日.....	41
附件 6 《湛江市城市规划局关于五星广场 1 号楼至 8 号楼及地下室建筑方案和配套绿化工程方案的批复》湛城规（建管）（2016）145 号	44
附件 7 土地证明	55
附件 8 承诺函	64
附件 9 监测方案	65

表一 项目总体情况

建设项目名称	五星广场建设项目一期工程（3、6、7、8号楼）				
建设单位名称	湛江市麻章瑞云商贸有限公司				
法人代表	周建明	联系人	周文杰		
通讯地址	湛江市麻章区麻赤路2号101房				
联系电话	15360740179	邮编	524000		
建设地点	湛江市麻章区麻章镇麻赤路2号				
项目性质	新建	行业类别	房地产开发经营K7010		
环境影响报告表名称	五星广场建设项目				
环境影响评价单位	河南鑫垚环境技术有限公司				
初步设计单位	/				
环境影响评价审批部门	湛江市生态环境局	文号	湛环建 [2016]127 号	时间	2016年12 月4日
验收监测单位	广东众惠环境检测有限公司				
投资总概算(总工程)	43599.27万元	其中：环保 投资总概算	615万元	实际环 境保护 投资占 总投资 比例	1.41%
实际总投资(一期)	25733.76万元	其中：环境 保护投资	348万元		1.35%
建设项目开工日期	2017年02月				
竣工日期	2020年2月				
现场监测时间	2020年6月9~10日				
规划建设面积 实际建设面积	<p>本项目规划申报总用地面积为25119.61m²，基底面积5136.71 m²，总建筑面积为78444.12 m²。</p> <p>本项目实际建设总用地面积为25119.61m²，基底面积5136.88 m²，总建筑面积为78422.10m²。</p>				

<p>验收监测依据</p>	<ol style="list-style-type: none">1、《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评[2017]4号）2、《关于转发〈建设项目竣工环境保护验收暂行办法〉的函》，湛环函[2018]18号；3、《建设项目竣工环境保护验收技术规范 生态影响类》（HJ/T394-2007）4、《关于转发〈建设项目竣工环境保护验收暂行办法〉的函》（湛环函[2018]18号）；5、《五星广场建设项目环境影响报告表》（河南鑫垚环境技术有限公司，2015年10月）6、《关于五星广场建设项目环境影响报告表的批复》（湛环建[2016]127号，2016年12月4日）7、《湛江市城市规划局关于五星广场1号楼至8号楼及地下室建筑方案和配套绿化工程方案的批复》湛城规（建管）（2016）145号8、《湛江市城市规划局关于五星广场3号楼 6号楼 7号楼 8号楼竣工规划的核实意见》（湛城规【法制】核[2018]60号），2018年12月14日。
---------------	---

表二 调查范围、调查因子、敏感目标、调查重点

1、调查范围：本次验收调查的范围为五星广场建设项目，位于湛江市麻章区麻章镇麻赤路2号。项目中心位置坐标为：E110° 19'52.54"、N21° 16'26.08"。项目规划总用地面积为40176.92m²，总建筑面积为196863.68m²。

2、调查因子：

表2-1 调查因子

施工期	运营期
(1) 施工噪声，设备噪声 (2) 施工废水，工地冲洗水、泥浆水 (3) 施工废气，扬尘 (4) 固体废物、建筑垃圾	(1) 废水：居民的生活污水； (2) 废气：居民厨房油烟、备用发电机废气； (3) 噪声：设备噪声 (4) 固废：生活垃圾、装修垃圾

3、敏感目标：根据验收调查范围和环境影响报告表，通过实地踏勘，确定本次验收调查环境敏感目标。各环境敏感目标详细信息见表2-2。

表2-2 环境敏感目标基本情况

环境敏感目标	与工程最近距离、方位		性质
	环评情况	实际情况	
居民住宅区	西南面，离用地边界约230米，约有7420人	西南面，离用地边界约230米，约有7420人	居住
坑排上村	西南面，离用地边界约440米，约有170人	西南面，离用地边界约440米，约有170人	居住
湛江市高级技工学校	北面，离用地边界约50米，约有6160人	北面，离用地边界约50米，约有6160人	教育

1、调查重点

- (1) 核查实际工程内容及方案设计变更情况；
- (2) 敏感目标基本情况及变更情况；
- (3) 实际工程内容及方案设计变更造成的环境影响变化；
- (4) 环境影响评价制度及其它环境保护规章制度执行情况；
- (5) 环境影响评价文件提出的主要环境影响；
- (6) 环境影响评价文件及环境影响评价审批文件中提出的环境保护措施落实情况

其效果；

(7) 验证环境影响评价文件对污染因子达标情况的预测结果；

(8) 工程环境保护投资情况。

表三 验收执行标准

<p>验收监测标准及标号级别</p>	<p>一、噪声排放标准 项目营运期东北、东南和西南面噪声执行《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337—2008)2类标准；西北面噪声执行4a类标准。</p> <p>二、废气排放标准 备用发电机烟气的林格曼黑度监测值均执行参照标准《锅炉大气污染物排放标准》(GB13271-2014)，林格曼黑度标准限值≤ 1.0。</p>
--------------------	---

表四 工程概况

1、整体项目规划概况

五星广场建设项目位于湛江市麻章区麻章镇麻赤路2号，地理中心位置坐标为：E110° 19' 52.54”，N 21° 16' 26.08”。项目总投资43599.27万元，规划总用地总面积40176.92平方米，其中净用地面积为38442.58平方米（含4810.29平方米防护绿地），公共绿地面积995.19平方米，规划道路用地面积739.15平方米；总建筑面积196863.68平方米，其中计容建筑面积138393.28平方米(住宅部分总计容建筑面积107639.22平方米，其中住宅107193.79平方米，物业管理用房276.76平方米，其他168.67平方米；商业部分总计容建筑面积30754.06平方米，其中商业8577.15平方米，公寓酒店22176.91平方米)，不计容建筑面积58470.40平方米(其中居委会104.22平方米，沿街骑楼面积593.84平方米，骑楼奖励面积890.76平方米，其他56881.58平方米)；项目居住总户数864户，总人数2765人；住宅容积率3.50，商业容积率4.00，总体容积率3.60；建筑基底面积9089.35平方米，建筑密度23.64%；绿化率35.01%。五星广场建设项目全区分布7栋16层至30层的住宅楼，1栋酒店式公寓楼，4个商业裙楼，地下车库为两层，停车位共1176个。编号自1#~8#。1#住宅地上部分26层，建筑高度82.80m；2#住宅地上部分30层，建筑高度94.80m；3#住宅地上部分30层，建筑高度94.80m；4#住宅地上部分16层，建筑高度52.80m；5#住宅地上部分28层，建筑高度88.80m；6#住宅地上部分28层，建筑高度88.80m；7#住宅地上部分24层，建筑高度76.80m；8#公寓地上部分24层，建筑高度84.60m。项目4个商业裙楼位于1#、2#、3#、7#裙楼，1#、2#、3#商业裙楼均为2层，7#商业裙楼主要为2层，局部含夹层。商业裙楼均未设置餐饮功能。7#商业裙楼设有电影院。8#公寓楼为酒店式公寓，其中首层为酒店大堂及餐厅，餐厅面积约102 m²，设置餐位48个，2层为商业部分，3~10层为酒店客房部分，共含客房105间；11~24层为公寓部分，共含公寓218套。

2、本次验收项目范围

本次验收工程内容为五星广场建设项目一期工程（3、6、7、8号楼），其中不含7号楼电影院、8号楼商业餐饮，待电影院、商业餐饮入驻后再自行验收。

项目本次验收建设内容见表4-1。

表 4-1 项目本次验收工程建设内容一览表

建筑物	规划基底面积/m ²	实际建设基底面积/m ²	规划地上建筑面积/m ²	实际地上建筑面积/m ²	规划建筑内容	实际建筑内容
3号楼	897.09	897.06	19258.02	19258.11	地下2层 地上30层	地下2层 地上30

						层
6号楼	610.73	610.93	17940.88	17924.35	地下 2 层 地上 28 层	地下 2 层 地上 28 层
7号楼	1456.07	1456.07	16828.41	16811.77	地下 2 层 地上 24 层	地下 2 层 地上 24 层
8号楼	2172.82	2172.82	24416.81	24427.87	地下 2 层 地上 24 层	地下 2 层 地上 24 层
合计	5136.71	5136.88	78444.12	78422.10	/	/

变化情况：项目实际建设规模与规划的规模基本一致。

3、项目生态影响

在降雨侵蚀力的作用下可能发生水土流失情况。因此，施工期间采取严格的防治措施以减少水土流失，尽量缩短土地裸露时间，加快工程项目建设；施工进度安排避开在降雨量大的 6-9 月份大面积开挖和堆填；地面压实；周围开挖截水沟等。

运营期随着项目绿化的实施，人工绿化的加强，排水设施的完善，这些都会改善项目周边现有生态环境质量，生态环境影响为正面影响。

4、主要污染源及其治理措施

(1) 废水污染源及其治理措施

污染源：项目污水主要来自住宅区生活、商业、商业餐饮、酒店住房废水的生活污水。

治理措施：三级化粪池处数量共计 4 个，规格为 100m³，75m³，75m³，75m³。商业餐饮未入驻，暂时没有隔油池。近期项目生活废水经三级化粪池处理后达标排入南边池塘收集，经提升泵进入市政污水管网，后经麻章污水处理厂处理达标后排放到北桥河。后期待市政管网建成，生活污水经化粪池预处理后，排入市政污水管网引至麻章污水处理厂进一步处理。

(2) 废气污染源及其治理措施

污染源：项目废气主要为厨房废气、酒店餐厅油烟废气、备用发电机废气、汽车废气、垃圾房恶臭。

治理措施：

①居民厨房油烟，经家用油烟净化装置净化后经内置烟道经高空排放；

②项目环评申报 8 号楼酒店有商业餐饮功能，项目目前设置了商业烟道（烟道高 88.4 米至屋顶），但没配置相应隔油池。项目运营 8 号楼酒店若需开设商业餐饮，须按相关要求配置隔油池。

③备用发电机为1台，安装在7#楼地下室的发电机房。备用发电机组燃料使用0#柴油，燃油废气经配套的水喷淋处理设施处理后统一由楼顶预留的内置烟道引至楼顶排放；

④地下停车场车辆尾气，在地下车库设置独立的送风、排风系统，换气次数每小时不应小于6次，机动车尾气经排风竖井引至地面排放，车库在首层外墙设置排风口，排风口下缘高于地面2m，排风口设置在首层绿带层内，建设单位在项目内道路边及地下车库排风口附近种植抗性植物；

⑤原环评申报垃圾房设置在4#楼负一层，垃圾收集站采用密闭式垃圾存储器，保持垃圾房的卫生环境，及时清运垃圾，日产日清。但本期垃圾收集在小区门口设置垃圾桶，日产日清。

(3) 噪声污染源及其治理措施

污染源：项目营运期噪声主要来自设备噪声（如备用发电机、水泵、通风机）及电影院、酒店中央空调冷水塔、进出车辆、餐饮经营。

治理措施：

①选购低噪声设备；备用发电机、加压水泵、风机以及变电所等设备大多安放在地下室内的专用设备用房内；

②项目环评申报在冷水塔四周设置隔声挡板，但现没有冷水塔。

③项目环评申报电影院四周及顶墙墙体采用多孔吸声材料、吊顶吊杆与设备音响连接处安装减震器、地面铺设隔音减震垫，但现电影院暂未入驻。

④设置隔离绿化带，加强绿化；

⑤项目环评申报为东侧第一排向着湛江大道及黎站铁路一侧的建筑安装隔声量不小于20dB(A)的隔声窗，但现未安装隔声窗。

(4) 固体废物污染源及其治理措施

污染源：项目固体废弃物包括住宅区生活垃圾、商业垃圾、酒店住房垃圾及餐饮垃圾（厨余垃圾、废油脂）等。

处理措施：垃圾房属于项目工程二期项目的建设内容，现项目工程一期垃圾收集在小区门口设置垃圾桶，垃圾日产日清，由环卫部门负责清运处理。装修垃圾暂时统一存放在6号楼负一层，定期由外包公司拉走清理。本期项目工程酒店餐饮暂未入驻，暂无废油脂。

变化情况：①餐饮商户与电影院未入驻，暂不设隔油池、油烟净化器、冷水塔。待后续酒店餐饮入驻，按申报环评要求设置隔油池、油烟净化器、冷水塔，纳入项目工程二期项目

进行验收。原环评设置 2 台发电机，5 个三级化粪池。根据实际情况，现本项目设置 1 台发电机，现已建好 4 个三级化粪池；②由于本项目所在的市政污水管网正在建设，前期生活污水经三级化粪池处理后排入池塘收集经过提升泵抽入市政污水管网，后经市政管网排入麻章污水处理厂处理。后期生活污水经三级化粪池处理后经市政管网排入麻章污水处理厂处理。

以上变动不增加污染物排放，不属于重大变动。其它建设内容与环评申报和环评批复建设内容基本一致，无重大变动。

表五 环境影响评价回顾

一、环境影响分析结论

1、施工期环境影响评价结论

(1) 施工期废水

在站区建设三级沉淀池，将施工期产生的生产废水处理，用于场地内的洒水降尘，多余部分回用于设备清洗；生活污水必须排入临时化粪池和厨房废水排入隔油池处理后，达到广东省《水污染排放限值》(DB44/26-2001) 第二时段三级标准排入麻章污水处理厂处理。施工期废水经以上措施处理后不会对周围环境产生影响。

(2) 施工期废气

控制施工期的大气环境污染，主要是控制扬尘和运输车辆的废气排放，为此在施工过程中，应采取如下技术方案：

①施工现场四周需用一定高度（一般要求 2.5 米高）的隔离防护墙。

②砂石、水泥堆场堆积不宜时间过长和堆积过高，因为临时堆积，容易被风扬起尘土。

③如遇大风天气，应将运输中易起尘的建筑材料及水泥盖好，防止被大风吹起，污染环境。

④严格按照施工规范施工，做到文明施工。

⑤每天对施工场地洒水 5~6 次，根据其他项目施工场地的经验，可降尘 70%左右，将扬尘影响控制在施工场区范围内。

经以上措施处理后，项目废气不会对周围环境产生明显影响。

(3) 施工噪声

合理安排施工顺序，中午休息、夜间禁止施工；采用液压桩或钻孔灌注桩，禁止采用锤击桩；禁止现场搅拌混凝土，必须购买商品混凝土。各种运输车辆和施工机械应全部安排在昼间（6:00 至 22:00）施工，高考和中考期间 20:00 以后禁止施工。噪声较大的工种、工序，施工单位应采取措施减少噪声。因施工特殊要求需夜间施工的，要到环保部门办理审批手续，经审查同意后方可施工。项目施工完毕后，项目建设噪声也将消失。

(4) 固体废弃物

建筑施工现场的垃圾必须采取定点分类、封闭存放、及时清运等防尘防污染措施，生

活垃圾由环卫部门定期清运处理，不得任意堆放和丢弃；装运建筑固废及垃圾的车辆要遮盖封闭，并按环卫部门批准的路线、时间、地点倾倒，禁止车辆超载；加强对施工人员的管理，禁止抛撒式装卸物料和垃圾，严格按照国家、省和湛江市的有关管理规定，运到指定的地点统一存放；建筑垃圾应加以分类收集，综合利用或统一处置，如用于回填、筑路等。项目采取以上措施后，项目固废不会对周围环境产生明显影响。

2、营运期环境影响评价结论

(1) 废气

居民厨房油烟废气经家用油烟机处理后通过楼内统一设计的排烟道于楼顶向高空排放；备用发电机尾气由排烟井引至楼顶天面排放；酒店餐饮油烟废气经油烟经油烟净化处理装置处理后，然后再经内置烟道引至楼顶排放，排放口高于周围 30m 范围内建筑物 3m；发电机使用清洁的 0#柴油，由内置烟道引至楼顶天面排放；地下停车场设置独立的送风、排风系统，换气次数每小时不应小于 6 次等；垃圾房恶臭实行一天一运制，采用密闭式垃圾存储器，保持垃圾房的卫生环境，及时清运垃圾，定期清洗，垃圾站排放口朝向路边等对环境质量要求不高的方位设置，远离附近住宅楼，周边加强绿化。

经采取措施后，项目废气对周围环境的影响在可接受范围内。

(2) 废水

生活污水均经三级化粪池处理，厨房含油污水经过三级隔油隔渣池与处理后达到广东省《水污染排放限值》(DB44/26-2001) 第二时段三级标准，然后经市政管网排入麻章污水处理厂处理，最终纳污水体为北桥河，不会对周围环境产生明显的影响。

(3) 噪声

选购低噪声发电机；备用发电机、加压水泵、风机以及变电所等设备安放在地下室内的专用设备用房内；加强小区日常物业管理，严格控制进入小区的车流量，禁鸣喇叭；设置绿化带，加强绿化；为东侧第一排向着湛江大道及黎站铁路一侧的建筑安装隔声量不小于 20dB (A) 的隔声窗等。在采取以上措施后，项目噪声不会对周围环境产生明显影响。

(4) 固废

项目住宅区生活垃圾、商业垃圾、酒店住房垃圾、厨余垃圾统一收集后，交由环卫部门统一处理；酒店餐厅含油污水隔油处理产生的废油脂收集后交由有资质的单位回收处理。经上述措施处理后，项目固废不会对周围环境产生明显的影响。

(5) 日照影响

本项目与周围建筑物的距离较为理想，商住楼受周围建筑物的日照遮挡影响不大，再加上小区中的居室建筑朝向较为理想，故本项目商住楼的日照情况比较良好，小区内所有住宅的日照均能满足《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93, 2002 年版)中的规范要求；项目场界北面建筑物的日照受影响较为明显。由于本项目的高层建筑物与周围的住宅楼距离较远，在本项目高层建筑物的遮挡下，附近住宅楼的日照受到的影响在可接受范围内。附近住宅楼在冬至日的日照时间（有效日照时间带）均在 3 小时以上，能满足《城市居住区规划设计规范》(GB50180-93, 2002 年版)中的“居住区在冬至日的日照时间（有效日照时间带）不得小于 3 小时”。

(6) 生态环境

项目建设对项目区内部生态系统的影响是较大的，而对于区域生态系统来说，由于本项目占地面积小于 1km²，其对生态系统的这种影响的范围是局域的，其范围局限在项目区内部和周边附近的生态系统，而且随着离项目区距离的增加，这种影响将逐渐降低。

(7) 光污染影响

项目灯光布置夜景照明中采用节能灯具以及节能运行方式，不使用高功率泛光灯、广告灯和霓虹灯等，路灯、地灯等照度不宜太强，对照明灯具进行控制，特别是在靠近住户一侧较近的方向减少夜间灯具的使用，节约了电能的情况下同时提高了照明效率，也减少了项目灯光污染的影响。

(8) 外环境对本项目影响

外环境对本项目的影响主要是：项目北面为麻赤路、东面 100m 的黎湛铁路及远期规划的湛江大道的交通噪声及汽车尾气。另外，项目红线范围东侧敷设有输油管道，管道为“中石化珠三角成品油管道”。在采取相应的隔声降噪及环境风险措施后，外环境对本项目的影响在可接受范围内。

3. 总结论

综上所述，湛江市麻章瑞云商贸有限公司只要严格执行环保法律法规有关规定，按照本次评价中提出的各项污染防治措施加以落实，按照“三同时”验收的要求进行施工，并保证污染防治措施的正常运行，在此前提下，建设项目生产运行过程所产生的污染物对周围环境不会造成明显的影响。从环保角度分析，本项目是可行的。

二、环境保护行政主管部门的审批意见

原湛江市环境保护局《关于五星广场建设项目环境影响报告表的批复》（湛环建[2016]127号，2016年12月4日）（见附件1）摘录如下：

湛江市麻章瑞云商贸有限公司：

你公司报送的《五星广场建设项目环境影响报告表》（以下简称报告表）及有关材料收悉。经研究，现对报告表批复如下：

一、根据报告表结论、湛江市环境保护局总工程师室对报告表的技术评估意见及湛江市环境保护局麻章分局的初审意见，在认真落实报告表提出的各项环境保护措施的前提下，我局原则同意报告表中所列建设项目的性质、规模、地点和拟采取的环境保护措施。项目具体建设方案和用地范围须符合相关部门的批复要求。

该项目选址位于湛江市麻章区麻章镇麻赤路2号，占地面积40176.92平方米，总建筑面积196863.68平方米，建设7栋住宅楼、1栋酒店式公寓楼、商业裙楼，地下车库为两层。项目总投资43599.27万元，其中环保投资615万元。

二、项目建设和运营应重点做好以下工作：

（一）本项目与输油等管道的距离须符合有关规定和技术要求，施工时应严格按相关规范和要求施工，落实相应的环境风险防范和应急措施，避免施工活动破坏管道造成环境污染事故。

（二）应合理安排施工，采用低噪声施工设备和有效降噪措施，防止施工噪声扰民。产生高噪声的施工应安排在昼间非正常休息时间内进行，未经批准禁止午间或夜间进行环境噪声污染的建筑施工作业。施工厂界噪声须达到《建筑施工厂界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）要求。

（三）施工产生的泥浆水及工地冲洗废水等须经沉淀池处理后尽量回用，施工人员生活污水须设置化粪池进行处理，排入市政污水管网的废水须处理达到广东省《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）第二时段三级标准要求，禁止未经处理的施工废水直接排入市政污水管网。

（四）施工期间应做好施工扬尘的防治工作。施工作业区、场地路面应采取围挡、洒水等措施，大风天气应停止易产生扬尘的施工作业；施工现场出入口应设置车辆冲洗设施，运输过程应采取遮盖措施，建筑垃圾应按有关规定及时妥善处理。

（五）运营期洗手间废水须经化粪池预处理、商业餐饮厨房废水须经隔油池预处理达到

广东省《水污染物排放限值》(DB44/26-2001)第二时段三级标准后,排入市政污水管网引至麻章污水处理厂进一步处理。

(六)电影院、中央空调冷水塔、备用柴油发电机、泵机、风机、变配电房等主要噪声源应优化设置,并采取减振、隔声消声等降噪措施,防止噪声对周围环境造成影响。商业经营活动噪声排放执行《社会生活环境噪声排放标准》(GB2237-2008)。

(七)厨房燃料使用液化石油气等清洁能源,居民住宅厨房产生的油烟经抽油烟机收集后通过内置烟道引上楼顶排放,商业餐饮厨房产生的油烟须收集并经油烟净化装置处理达到《饮食业油烟排放标准》(CB18483-2001)后汇入专用烟道引上楼顶排放,油烟排放口的设置须符合相关技术规范要求。备用柴油发电机产生的废气经处理达到广东省《大气污染物排放限值》(DB44/27-2001)要求后引上楼顶排放。

(八)合理设置垃圾房,并加强管理,采取必要防臭措施,及时清运垃圾,避免臭味对周围环境造成影响。

三、项目须按有关规定取得其他相关部门同意后方可开工建设。项目建设必须严格执行配套的环境保护设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用的环境保护“三同时”制度,项目竣工后,建设单位须按规定程序申请项目竣工环境保护验收,验收合格后方可正式投入使用。在预售房时须公示有关环评及环保验收信息。

四、若项目的性质、规模、地点或者防治污染措施发生重大变动,应重新报批项目的环境影响评价文件。

五、建设项目环境保护“三同时”监督管理工作由湛江市环境监察分局和湛江市环保局麻章分局负责。

表六 环境保护措施执行情况

1、环评“三同时”要求

本项目环保治理设施“三同时”验收一览表见表 6-1。

表 6-1 环保治理设施（措施）“三同时”验收一览表

污染源	治理项目	环评建议措施	验收标准 (环评批复要求)	落实情况
废水	粪便废水	三级化粪池 5 套，分别位于 4#、5#、6#、7#、8# 楼，每个化粪池容积为 80 m ³	广东省《水污染物排放限值》(DB44/26-2001)第二时段三级标准	本项目为一期验收，三级化粪池 4 套，分别位于 4#、5#、6#、7#楼，其中化粪池为 100 m ³ ，75 m ³ ，75 m ³ ，75 m ³ 。其他已落实。
	厨房废水	三级隔油池 1 套，位于 8# 楼，有效容积 10 m ³		本项目商业餐饮未入驻，暂未设隔油池。
废气	家庭厨房油烟	经家用油烟机处理后，统一由专门烟道排放	厨房燃料使用液化石油气等清洁能源，居民住宅厨房产生的油烟经抽油烟机收集后通过内置烟道引上楼顶排放。	已落实。
	餐饮厨房油烟	经油烟净化器处理后，统一由 8#楼商业烟道（高 88.4m）排放	《饮食业油烟排放标准（试行）》(GB18483-2001)中小型规模标准要求	项目环评申报有商业餐饮功能，项目目前设置了商业烟道（烟道高 86 米至屋顶）。
	备用发电机废气	使用清洁的 0#柴油，由内置烟道引至楼顶高 94m 排放	广东省《大气污染物排放限值》(DB44/27-2001)	已落实。
噪声	设备噪声	尽量选用低噪音设备并布置在独立房间内，设备安装隔振机座或减震垫，管道采用弹性连接，通风排气设备安装消音器；为东侧第一排向着湛江大道及黎站铁路一侧的建筑安装隔声量不小于 20dB (A) 的隔声窗	电影院、中央空调冷水塔、备用柴油发电机、泵机、风机、变配电房等主要噪声源应优化设置，并采取减振、隔声消声等降噪措施，防止噪声对周围环境影响。商业经营活动噪声排放执行《社会生活环境噪声排放标准》(GB2237-2008)。	电影院未入驻，不产生电影院的噪声污染。无中央空调冷水塔、东侧第一排向着湛江大道及黎站铁路一侧的建筑物无隔声窗。 其他已落实。
固体	生活垃圾	垃圾收集间日产日清，设置一定数量的分类垃圾收	对周围环境不造成直接影响	已落实

废物		集箱	本项目商业餐饮未入驻，不产生废油脂。
	废油脂	交由有资质的单位回收处理	
其它	绿化	绿化以乔木、灌木、草地合理搭配、以形成绿化带	已落实

2、项目落实环境保护主管部门对环评批复要求的情况

根据《关于五星广场建设项目环境影响报告表的批复》（湛环建[2016]127号，2016年12月4日）的要求，对湛江市麻章瑞云商贸有限公司项目进行了检查，落实情况如下表6-2:

表 6-2 本项目环评建议及批复落实情况表

	环评批复要求	落实情况
环 评 批 复	<p>一、根据报告表结论、湛江市环境保护局总工程师室对报告表的技术评估意见及湛江市环境保护局麻章分局的初审意见，在认真落实报告表提出的各项环境保护措施的前提下，我局原则同意报告表中所列建设项目的性质、规模、地点和拟采取的环境保护措施。项目具体建设方案和用地范围须符合相关部门的批复要求。</p> <p>该项目选址位于湛江市麻章区麻章镇麻赤路2号，占地面积40176.92平方米，总建筑面积196863.68平方米，建设7栋住宅楼、1栋酒店式公寓楼、商业裙楼，地下车库为两层。项目总投资43599.27万元，其中环保投资615万元。</p>	<p>经检查：本项目为五星广场一期工程项，主要验收为3号楼、6号楼、7号楼、8号楼。建设3栋住宅楼、1栋酒店式公寓楼、占地面积约为25119.61m²，总建筑面积为78422.1平方米，项目总投资25733.76万元，其中环保投资348万元。项目建设内容、建设地址、投资、规模与批复基本一致。</p>
	<p>二、项目建设和运营应重点做好以下工作：</p> <p>（一）本项目与输油等管道的距离须符合有关规定和技术要求，施工时应严格按相关规范和要求施工，落实相应的环境风险防范和应急措施，避免施工活动破坏管道造成环境污染事故。</p> <p>（二）应合理安排施工，采用低噪声施工设备和有效降噪措施，防止施工噪声扰民。产生高噪声的施工应安排在昼间非正常休息时间内进行，未经批准禁止午间或夜间进行环境噪声污染的建筑施工作业。施工厂界噪声须达到《建筑施工现场环境噪声排放标准》（GB12523-2011）要求。</p> <p>（三）施工产生的泥浆水及工地冲洗废水等须经沉淀池处理后尽量回用，施工人员生活污水须设置化粪池进行处理，排入市政污水管</p>	<p>1、由于本项目商业餐饮未入驻，不产生商业餐饮厨房废水，暂未设隔油池。</p> <p>2、由于本项目所在范围的市政污水管网正在建设，因此生活污水经三级化粪池处理后执行广东省地方标准《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）第二时段三级标准，排入项目南边池塘收集后进入水渠通过提升提升泵排入市政污水管网引至麻章污水处理厂。后期待市政污水管网建成，生活污水经三级化粪池处理后执行广东省地方标准《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）第二时段三级标准经市政污水管网引至麻章污水处理厂。</p> <p>3、由于本项目商业餐饮未入驻，暂时不产生油烟废气，无油烟净化器。备用</p>

	<p>网的废水须处理达到广东省《水污染物排放限值》(DB44/26-2001)第二时段三级标准要求,禁止未经处理的施工废水直接排入市政污水管网。</p> <p>(四)施工期间应做好施工扬尘的防治工作。施工作业区、场地路面应采取围挡、洒水等措施,大风天气应停止易产生扬尘的施工作业;施工现场出入口应设置车辆冲洗设施,运输过程应采取遮盖措施,建筑垃圾应按有关规定及时妥善处理。</p> <p>(五)运营期洗手间废水须经化粪池预处理、商业餐饮厨房废水须经隔油池预处理达到广东省《水污染物排放限值》(DB44/26-2001)第二时段三级标准后,排入市政污水管网引至麻章污水处理厂进一步处理。</p> <p>(六)电影院、中央空调冷水塔、备用柴油发电机、泵机、风机、变配电房等主要噪声源应优化设置,并采取减振、隔声消声等降噪措施,防止噪声对周围环境造成影响。商业经营活动噪声排放执行《社会生活环境噪声排放标准》(GB2237-2008)。</p> <p>(七)厨房燃料使用液化石油气等清洁能源,居民住宅厨房产生的油烟经抽油烟机收集后通过内置烟道引上楼顶排放,商业餐饮厨房产生的油烟须收集并经油烟净化装置处理达到《饮食业油烟排放标准》(CB18483-2001)后汇入专用烟道引上楼顶排放,油烟排放口的设置须符合相关技术规范要求。备用柴油发电机产生的废气经处理达到广东省《大气污染物排放限值》(DB44/27-2001)要求后引上楼顶排放。</p> <p>(八)合理设置垃圾房,并加强管理,采取必要防臭措施,及时清运垃圾,避免臭味对周围环境造成影响。</p>	<p>发电机经水喷淋处理后引上楼顶排放,废气执行《锅炉大气污染物排放标准》(DB44/765-2019)。</p> <p>4、本项目暂无电影院、中央空调冷水塔。选用优化设备,对噪声源采取隔音、减震、消声等降噪措施,确保场界噪声符合《社会生活环境噪声排放标准》(GB2237-2008)的2类标准,西北面噪声执行4a类标准。</p> <p>5、本项目无垃圾房,垃圾房为二期建设,生活垃圾日产日清,设置一定数量的分类垃圾收集箱。短期内装修垃圾暂存6号楼负一层,定期由外包公司拉走清理。由于本项目商业餐饮未入驻,不产生油脂。</p> <p>批复其余要求已执行。</p>
<p>环 评 建 议</p>	<p>为东侧第一排向着湛江大道及黎站铁路一侧的建筑安装隔声量不小于20dB(A)的隔声窗</p>	<p>目前暂未安装隔声窗,待湛江大道建成通车后,其产生的交通噪声如对面临湛江大道侧第一排住宅楼造成室内声环境超标情况,将按环评建议配置降噪措施(附承诺函)。</p>

表七 环境影响调查

环保措施落实情况：

(1) 废气污染源及治理概况

①住宅楼的厨房产生的废气：各住户烹调时产生的油烟废气通过抽油烟机后通过专用管道从楼顶排入大气中。



住宅厨房排放口



商业烟道

②备用发电机产生的废气：设置水喷淋处理后，引至楼顶排放。



备用发电机水喷淋设施



备用发电机废气排放口

(2) 废水治理概况

生活污水经三级化粪池处理后排入本项目南边池塘收集后通过提升泵排入市政污水管网引至麻章污水处理厂。后期待市政管网建成后，生活污水经化粪池预处理排入市政污水管网引至麻章污水处理厂进一步处理。



三级化粪池



三级化粪池

(3) 噪声源及治理概况

备用发电机房已设置隔音墙，场界东北、东南和西南面符合《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）中2类标准限值要求，场界西北面符合《社

会生活环境噪声排放标准》中的4类标准限值要求。小区交通噪声待小区入住后加强管理。



发电机房隔音墙



发电机

(4) 固体废物治理概况

设置了垃圾收集箱。



(5) 绿化工程



小区内绿化



小区内绿化

(6) 施工期间的环保措施落实情况

根据调查了解，项目施工期间没有使用蒸汽桩机，锤击桩机，夜间打桩作业，使用预拌混凝土，采取有效的噪声粉尘防治措施，没有居民投诉。

表八 验收监测内容

验收监测质量保证及质量控制

一、监测分析方法

1、废气监测分析方法

废气监测项目及分析方法见表8-1。

表 8-1 废气监测项目及分析方法

序号	监测项目	方法来源	分析仪器	检出限
1	林格曼黑度	测烟望远镜法 《空气和废气监测分析方法》（第四版增补版）国家环境保护总局（2003年）5.3.3（2）	HC10 黑度望远镜	——

2、噪声监测分析方法

噪声监测分析方法见表8-2。

表 8-2 噪声监测分析方法

序号	项目	分析方法	分析仪器	检出限
1	噪声 LAeq	《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）	AWA5688 型多功能声级计	——

二、监测分析仪器

本次验收监测所用到的分析仪器设备信息见表 5-3。

表 8-3 监测分析仪器设备信息表

序号	项目	分析仪器	检定有效期
1	林格曼黑度	HC10黑度望远镜	编号：191006166 2019.09.26~2020.09.25
2	噪声	AWA5688型多功能声级计	编号：SSD202000219 2020.01.10~2021.01.09

三、人员资质

参与本次验收监测的相关人员信息详见表 8-4。

表 8-4 参与本次验收监测的相关人员一览表

序号	姓名	性别	年龄	学历	职称/职务
1	周月梅	女	52	大专	分析员
2	柯思婷	女	25	大专	分析员
3	陈星学	男	23	大专	分析员
4	骆思源	女	26	大专	分析员
5	张飞稻	女	29	大专	分析员
6	陈剑	男	23	大专	采样员
7	何宏辉	男	29	大专	采样员

四、质量保证和质量控制措施

(1) 监测人员持证上岗。

(2) 监测分析方法采用国家或有关部门颁布（或推荐）的分析方法；监测分析人员持证上岗；监测仪器按规定经计量部门检定合格，并在有效期内使用。

(3) 水样的采集、运输、保存、实验室分析和数据计算的全过程均按废气监测的现场采样和实验室分析的质量保证工作按《空气和废气监测分析方法》（第四版）中的有关规定执行；噪声监测按《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337—2008）中的有关规定进行。

(5) 监测人员严格遵守职业道德、操作规程，认真做好采样现场记录，样品按规定保存，运送途中严防破损、沾污与变质，送交实验室的样品必须履行交接手续。

(6) 不论采样或分析均严格按《验收监测方案》进行。

(7) 验收监测分析结果，按国家标准和监测规范有关要求进行处理和填报，并按技术规范实行三级审核制度。

(8) 质控数据见表 8-5。

表 8-5 声级计校准记录一览表

校准日期	仪器型号	校准设备型号	校准器标准值 dB (A)	仪器示值 dB (A)		检测前后 示值误差 dB
				检测前	检测后	
2020-06-09	多功能声级计 AWA6228+	声校准器 AWA6221A	94	检测前	93.7	0
				检测后	93.7	
2020-06-10	多功能声级计 AWA6228+	声校准器 AWA6221A	94	检测前	93.7	0
				检测后	93.7	

验收监测内容

一、废气监测内容

1、有组织废气

根据本项目有组织废气排放特点，备用发电机具有合格证，见附件 3，因此在尾气处理装置后设置 1 个监测点位（G1），监测有组织废气污染物排放情况；监测项目和频次见表 8-6，布点图见附件 2。

表 8-6 有组织废气监测点位、监测项目和频次一览表

编号	监测点位	监测项目	频次
G1	发电机废气排放口	林格曼黑度	连续采样监测 2 天、每天采样 3 次

二、场界噪声监测内容

根据《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008)有关规范对本项目噪声排放进行了监测。在周边场界共设 4 个监测点，具体方案见表 8-7，布点图附件 2。

表 8-7 场界噪声监测点一览表

编号	监测点位	监测项目	参考标准	监测频次
N1	场界东北 1m	等效连续 A 声级 Leq (A)	《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008) 2 类标准	每天昼、夜各监测 1 次，连续监测 2 天
N2	场界东南 1m			
N3	场界西南 1m			
N4	场界西北 1m		《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008) 4 类标准	

验收监测结果：

一、污染物的监测结果

1、废气监测结果及评价

本项目有组织废气污染物监测结果见表 8-8。

表 8-8 G1 发电机废气排放口废气监测结果表

监测点位	检测时间	检测频次	林格曼黑度	限值
发电机废气出口	2020-06-09	第一次	<1	
		第二次	<1	
		第三次	<1	

	2020-06-10	第一次	<1	≤1
		第二次	<1	
		第三次	<1	

从上表的监测结果表明：

备用发电机烟气的林格曼黑度监测结果均符合广东省地方标准《锅炉大气污染物排放标准》（DB44/765-2019）。

2、场界噪声监测结果及评价

表 8-9 场界噪声监测结果 单位： [dB(A)]

监测日期	监测点位	Leq 值[dB(A)]			
		昼间		夜间	
		测量值	标准值	测量值	标准值
2020-06-09	场界东北 1m	54.3	60	45.3	50
	场界东南 1m	50.2	60	37.9	50
	场界西南 1m	55.8	60	45.6	50
	场界西北 1m	58.6	70	49.3	55
2020-06-10	场界东北 1m	54.3	60	44.8	50
	场界东南 1m	52.7	60	38.3	50
	场界西南 1m	55.9	60	45.2	50
	场界西北 1m	57.9	70	48.8	55

监测结果表明：

场界东北、东南和西南面噪声均符合《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337—2008）2 类标准；西北面噪声符合《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337—2008）4a 类标准。

3、总量控制核算

水污染物总量控制：水污染物指标最终纳入麻章污水处理厂总量控制指标，因此，本项目运营远期不需要再单独给项目分配总量。

大气污染物总量控制：根据本项目的大气排污特征，不设置大气污染物排放总量控制指标。

表九 验收调查结论及建议

1、项目概况

五星广场建设项目一期工程（3号楼、6号楼、7号楼、8号楼）（以下简称本项目）位于湛江市麻章区麻章镇麻赤路2号（中心位置坐标为：E110° 19' 52.54"、N21° 16' 26.08"）。本项目实际用地面积为 25119.61 m²，实际建筑面积为 78422.1 m²，居住总户数 398 户，总人数 1393 人。本项目实际投资为 25733.76 万元，环保投资 348 万元。

2、环境保护执行情况

建设单位委托河南鑫垚环境技术有限公司编制完成了《五星广场建设项目环境影响报告表》，湛江市生态环境局于 2016 年 12 月 4 日以湛环建[2016]127 号文予以批复。本项目建设履行了环境影响评价制度和环保“三同时”制度。

3、环境保护设施和措施执行情况

项目营运期生产过程中主要水污染源为住宅区生活污水、商业用水、酒店住房用水、未预见用水等。本项目前期废水经三级化粪池处理后执行广东省地方标准《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）第二时段三级标准，排入项目南边池塘收集后进入水渠通过提升泵排入市政污水管网引至麻章污水处理厂。后期废水经三级化粪池处理后执行广东省地方标准《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）第二时段三级标准，排入市政污水管网引至麻章污水处理厂。

本项目主要大气污染源为居民厨房废气、备用发电机废气、地下停车场车辆尾气及垃圾恶臭。居民厨房废气分别按统一设计排烟道与楼顶向高空排放；地下停车场车辆尾气经排风竖井引至地面排放，车库在首层外墙设置排风口，排风口下缘高于地面 2m，排风口设置在首层绿带层内。在项目内道路边及地下车库排风口附近种植抗性植物，通过植物本身对各种污染物的吸收、积累和代谢作用，减轻污染，达到净化空气的目的。生活垃圾桶采用密闭式垃圾存储器，每日由环卫部门清理。短期装修垃圾暂时统一存储在 6 号楼负一层，由外包公司定期清理。备用发电机经水喷淋装置处理后，由内置烟道引至楼顶高 94m 排放，废气烟尘执行《锅炉大气污染物排放标准》（DB44/765-2019）；

本项目主要噪声污染为设备噪声（如备用发电机、水泵、通风机）及电影院、酒店中央空调冷水塔、进出车辆、餐饮经营。主要措施：采用低噪声设备；备用发电机、加压水泵、风机以及变电所等设备大多安放在地下室内的专用设备用房内；设置隔离绿化带，加强绿化。场界噪声执行《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337—2008）2类标准（昼间≤60dB

(A)、夜间 $\leq 50\text{dB (A)}$)。西北面噪声执行4a类标准(昼间 $\leq 70\text{dB (A)}$ 、夜间 $\leq 55\text{dB (A)}$)。

项目运营期产生的固体废物主要为住宅区生活垃圾、商业垃圾、酒店住房垃圾、装修垃圾等一般固体废物。生活垃圾应统一收集后,交由环卫部门统一处理。短期装修垃圾由外包公司定期清理。

4、验收监测结果

①有组织废气:

本项目有组织废气污染物各监测点的监测结果及评价如下:

备用发电机废气排放口 G1 废气中林格曼黑度监测结果为: $< 1\text{mg}/\text{m}^3$ 。监测结果均符合广东省地方标准《锅炉大气污染物排放标准》(DB44/765-2019)标准限值要求。

②场界噪声:

场界东北、东南和西南面噪声监测值:昼间为 $50.2\sim 55.9\text{dB (A)}$;夜间为 $37.9\sim 45.6\text{dB (A)}$,符合《社会生活环境噪声排放标准》中的 2 类标准限值要求;场界西北噪声监测值:昼间为 $57.9\sim 58.6\text{dB (A)}$;夜间为 $48.8\sim 49.3\text{dB (A)}$,符合《社会生活环境噪声排放标准》中的 4 类标准限值要求。

③固体废物:

一般固体废物:住宅区生活垃圾、商业垃圾、酒店住房垃圾、装修垃圾等一般固体废物。生活垃圾应统一收集后,交由环卫部门统一处理。短期装修垃圾由外包公司定期清理。

5、总结论

综上所述,五星广场建设项目执行了环境影响评价和环保“三同时”制度,基本落实了环评建议及环评批复的要求,废水、废气、场界噪声均达标排放,固体废物由专门部门统一处理。项目建成运行对周边环境未造成明显影响。

6、建议

(1)湛江大道建成通车后,其产生的交通噪声如对面临湛江大道侧第一排住宅楼造成室内声环境超标情况,将按环评建议配置降噪措施。

(2)加强环保设施的运行管理和维护,确保污染物稳定达标排放。

(3)进一步完善环境保护规章制度和建立健全环境保护档案,提高环境保护管理水平。

建设项目项目竣工环境保护“三同时”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	五星广场建设项目一期工程（3号楼、6号楼、7号楼、8号楼）				建设地点	湛江市麻章区麻章镇麻赤路2号							
	行业类别	房地产开发经营 K7010				建设性质	<input checked="" type="checkbox"/> 新建		改扩建		技术改造			
	设计生产能力	-		建设项目开工日期	2017.02	实际生产能力	-		投入试运行日期	2020.02				
	投资总概算（万元）	43599.27				环保投资总概算（万元）	615		所占比例（%）	1.41				
	环评审批部门	湛江市生态环境局				批准文号	湛环建[2016]127号		批准时间	2016年12月4日				
	初步设计审批部门	-				批准文号	-		批准时间	-				
	环保验收审批部门	-				批准文号	-		批准时间	-				
	环保设施设计单位	湛江市麻章瑞云商贸有限公司		环保设施施工单位	湛江市麻章瑞云商贸有限公司		环保设施监测单位	广东众惠环境检测有限公司						
	实际总投资（万元）	25733.76				实际环保投资（万元）	348		所占比例（%）	1.35				
	废水治理（万元）	180	废气治理（万元）	130	噪声治理（万元）	20	固废治理（万元）	15	绿化及生态（万元）	3	其它（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	-				
	建设单位	湛江市麻章瑞云商贸有限公司		邮政编码	524000		联系电话	15360740179		环评单位	河南鑫垚环境技术有限公司			
污染物排放达标与总量控制（工业建设项目详填）	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）	
	废 水	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	化学需氧量	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	氨 氮	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	石 油 类	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	废 气	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	二 氧 化 硫	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	烟 尘	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	工 业 粉 尘	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	氮 氧 化 物	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	工业固体废物	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	其它项目特征有关的	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	

注：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——万吨/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/

附件 1 《关于五星广场建设项目环境影响报告表的批复》（湛环建[2016]127 号，2016 年 12 月 4 日）

湛江市环境保护局

湛环建〔2016〕127 号

关于五星广场建设项目环境影响报告表的批复

湛江市麻章瑞云商贸有限公司：

你公司报送的《五星广场建设项目环境影响报告表》（以下简称报告表）及有关材料收悉。经研究，现对报告表批复如下：

一、根据报告表结论、湛江市环境保护局总工程师室对报告表的技术评估意见及湛江市环境保护局麻章分局的初审意见，在认真落实报告表提出的各项环境保护措施的前提下，我局原则同意报告表中所列建设项目的性质、规模、地点和拟采取的环境保护措施。项目具体建设方案和用地范围须符合相关部门的批复要求。

该项目选址位于湛江市麻章区麻章镇麻赤路 2 号，占地面积 40176.92 平方米，总建筑面积 196863.68 平方米，建设 7 栋住宅楼、1 栋酒店式公寓楼、商业裙楼，地下车库为两层。项目总投资 43599.27 万元，其中环保投资 615 万元。

二、项目建设和运营应重点做好以下工作：

（一）本项目与输油等管道的距离须符合有关规定和技术要求，施工时应严格按相关规范和要求施工，落实相应的环境风险防范和应急措施，避免施工活动破坏管道造成环境污染事故。

（二）应合理安排施工，采用低噪声施工设备和有效降噪措

施，防止施工噪声扰民。产生高噪声的施工应安排在昼间非正常休息时间内进行，未经批准禁止午间或夜间进行环境噪声污染的建筑施工作业。施工场界噪声须达到《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523-2011)要求。

(三) 施工产生的泥浆水及工地冲洗废水等须经沉淀池处理后尽量回用，施工人员生活污水须设置化粪池进行处理，排入市政污水管网的废水须处理达到广东省《水污染物排放限值》(DB44/26-2001)第二时段三级标准要求，禁止未经处理的施工废水直接排入市政污水管网。

(四) 施工期间应做好施工扬尘的防治工作。施工作业区、场地路面应采取围挡、洒水等措施，大风天气应停止易产生扬尘的施工作业；施工现场出入口应设置车辆冲洗设施，运输过程应采取遮盖措施，建筑垃圾应按有关规定及时妥善处理。

(五) 运营期洗手间废水须经化粪池预处理、商业餐饮厨房废水须经隔油池预处理达到广东省《水污染物排放限值》(DB44/26-2001)第二时段三级标准后，排入市政污水管网引至麻章污水处理厂进一步处理。

(六) 电影院、中央空调冷水塔、备用柴油发电机、泵机、风机、变配电房等主要噪声源应优化设置，并采取减振、隔声、消声等降噪措施，防止噪声对周围环境造成影响。商业经营活动噪声排放执行《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008)。

(七) 厨房燃料使用液化石油气等清洁能源，居民住宅厨房产生的油烟经抽油烟机收集后通过内置烟道引上楼顶排放，商业餐饮厨房产生的油烟须收集并经油烟净化装置处理达到《饮食业

油烟排放标准》(GB18483-2001)后汇入专用烟道引上楼顶排放,油烟排放口的设置须符合相关技术规范要求。备用柴油发电机产生的废气经处理达到广东省《大气污染物排放限值》(DB44/27-2001)要求后引上楼顶排放。

(八)合理设置垃圾房,并加强管理,采取必要防臭措施,及时清运垃圾,避免臭味对周围环境造成影响。

三、项目须按有关规定取得其他相关部门同意后方可开工建设。项目建设必须严格执行配套的环境保护设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用的环境保护“三同时”制度,项目竣工后,建设单位须按规定程序申请项目竣工环境保护验收,验收合格后方可正式投入使用。在预售房时须公示有关环评及环保验收信息。

四、若项目的性质、规模、地点或者防治污染措施发生重大变动,应重新报批项目的环境影响评价文件。

五、建设项目环境保护“三同时”监督管理工作由湛江市环境监察分局和湛江市环保局麻章分局负责。



抄送:湛江市环境监察分局,湛江市环保局麻章分局,湛江市环境保护局总工程师室,河南鑫垚环境技术有限公司(由建设单位送达)。

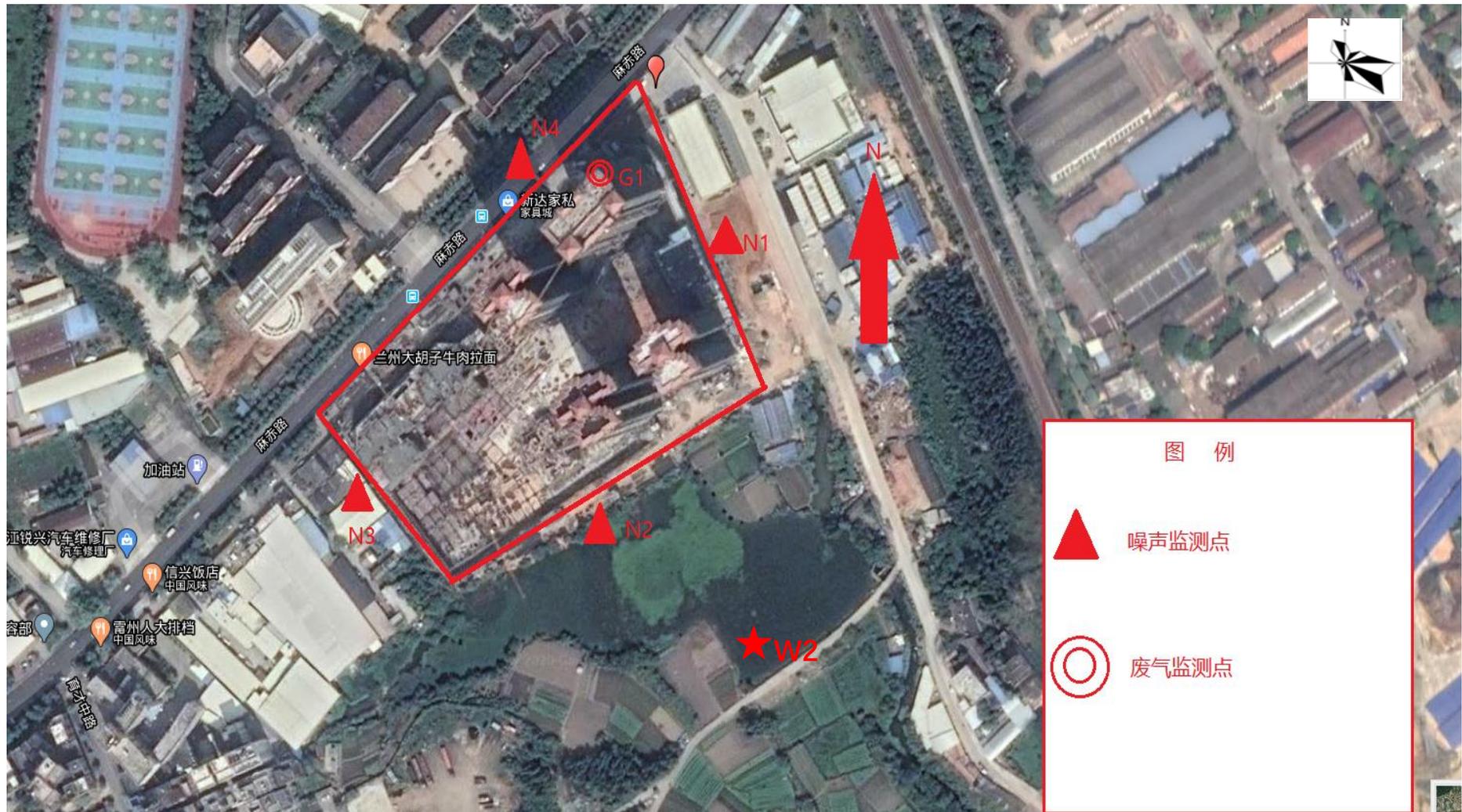
附件 2 项目相关图片



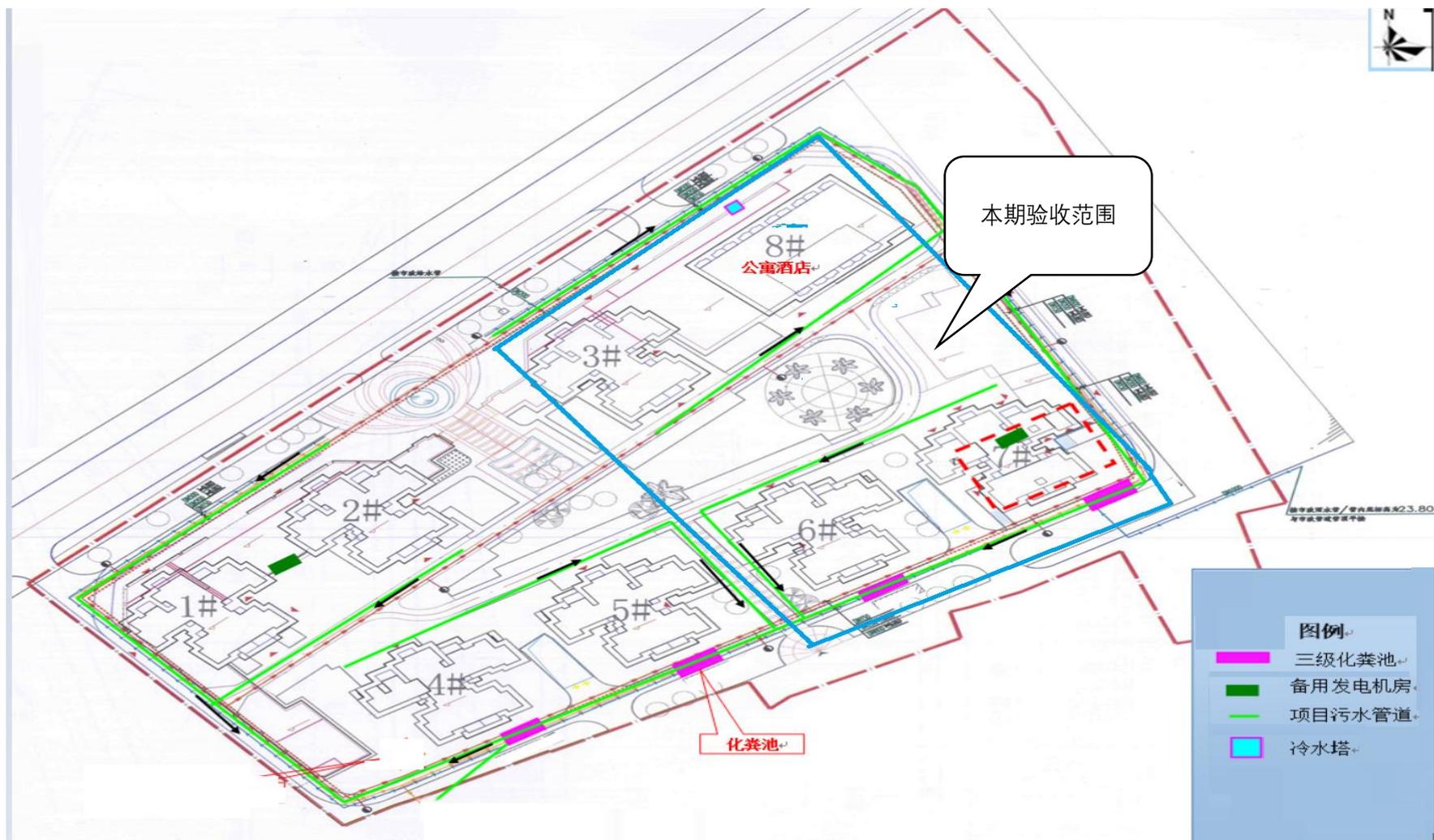
附图 1 项目地理位置图



附图2 项目四至图



附图3 监测布点图



附图4 项目平面布置图

附件3 发电机合格证

柴油机发电机检验报告

柴油机型号	KFV1200	机号	K200275	电机型号	LTG404GA	电机号	F19L118								
机组号	20181016001	生产厂家	上海柴油机股份有限公司	生产厂家	佛山市朗特电机有限公司										
备用功率KW	1000	功率因数	0.8	额定频率HZ	50	额定转速r/min	1500								
额定功率KW	900	额定电压 V	400	额定电流A	1800	励磁方式	无刷自励								
相对温度 %	17%	环境湿度℃	40	环境压力 Kpa	20										
※ 机组外观、标志及包检测	合格	※ 绝缘介电强度检测	合格	※ 仪表盘指示仪器工况检测	合格										
※ 机组成套性检测	合格	※ 常温启动性能检测	合格	※ 超速保护检测	合格										
※ 绝缘检测	合格	※ 相位顺序检测：顺相序	合格	※ 紧急刹车检测	合格										
	合格	※ 过载保护及短路保护检测	合格	※ 低油压保护检测	合格										
机组的电气性能测试															
负载/额定功率*100%	功率 KW	电压 V			电流 A			功率因数	频率(HZ)	稳态电压偏差&U%	频率降&fgt %	频率波动 HZ	稳态频率带βf %	电压整定范围V	备注
0%	0	UA	UB	UC	IA	IB	IC	0.8	50		3.6	最大值	最小值		
25%	225	403	401	403	0	0	0	0.8	50		3.2	53.5	51		
50%	450	400	401	400	405	405	404	0.8	51		2.9	52.3	50		
75%	675	399	398	399	810	811	810	0.8	52		1.5	51.5	50		
100%	900	399	399	400	1215	1214	1216	0.8	51		0	50.5	50		
75%	675	401	399	399	1620	1621	1622	0.8	50	±1.63%	1.4	50	49.5	378—420	机组带载合格
50%	450	399	400	400	1214	1215	1216	0.8	51		2.9	50.6	49.5		
25%	225	400	400	400	812	810	811	0.8	52		3.1	51.6	51		
0%	0	401	400	401	405	404	406	0.8	51		3.5	52.3	51.5		
		400	401	401	0	0	0	0.8	50		3.5	53.3	51.8		
检测结果	稳态电压偏差&U % 电压整定范围：≥±5%Un														4.8
检测结论	合格														2
	合格														审核

Leateck[®] Certificate of Conformity
合格证

Generator Build to: BS5000: Part3 发电机制造按BS5000第3部份	Generator Tested to: GB755-87 BS4999: Part143 发电机按GB755-87和BS4999第143部分进行测试
Frame Size	电机型号 LTC404GA
Serial Number	电机编号 F19L118
Manufacture Date	生产日期 2020/3/4
Quality Manager	质量经理: 颜飞宇
Electrical Test 电气测试 梁健君	Final Inspection 最终检验 梁健君
	Date 日期 2020/3/4

佛山市朗特电机有限公司
FOSHAN LEATECK ELECTRIC CO.,LTD

机号: **K290275**

检查员: **检部明胜**

日期: **2020年3月2日**

上海凯迅
检验合格章

凯普
KAI PU

凯迅发动机

产品合格证

上海凯迅发动机有限公司
中华人民共和国

中华人民共和国 建筑工程施工许可证

编号 440811201611030101

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

发证日期

2016



日

建设单位	湛江市麻章瑞云商贸有限公司		
工程名称	五星广场3号楼、8号楼及地下室		
建设地址	湛江市麻章区麻赤路2号		
建设规模	55155.61 m ²	合同价格	12949.51万元
勘察单位	湛江市规划勘测设计院		
设计单位	北京首都工程建筑设计有限公司		
施工单位	广东永达建筑有限公司		
监理单位	湛江市联兴工程监理有限公司		
勘察单位项目负责人	李文富	设计单位项目负责人	杨江波
施工单位项目负责人	李成发	总监理工程师	李佑权
合同工期	2015-10-20~2017-10-19		
	结构类型：框剪结构。		
备注	3号楼8号楼(-2F)地下室2层, 建筑面积 11480.78 平方米; 3号楼地下2层、地上30层、基底面积 897.09 平方米、地上建筑面积 19258.02 平方米; 8号楼地下2层、地上24层, 基底面积 2172.82 平方米、地上建筑面积 24416.81 平方米。		

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、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证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、在建的建筑工程因故中止施工的, 建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告, 并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时, 应当向发证机关报告; 中止施工满一年的工程恢复施工前, 建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、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。

中华人民共和国 建筑工程施工许可证

编号 440811201609020101

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

发证日期 2016年9月2日



建设单位	湛江市麻章瑞云商贸有限公司		
工程名称	五星广场6号楼、7号楼及地下室		
建设地址	湛江市麻章区麻赤路2号		
建设规模	52294.06 m ²	合同价格	12784.25万元
勘察单位	湛江市规划勘测设计院		
设计单位	北京首都工程建筑设计有限公司		
施工单位	广东永达建筑有限公司		
监理单位	湛江市联兴工程监理有限公司		
勘察单位项目负责人	李文富	设计单位项目负责人	杨江波
施工单位项目负责人	李成发	总监理工程师	李佑权
合同工期	2015-10-20-2017-10-19		
备注	结构类型：框剪结构。 6号楼地下2层、地上28层；7号楼地下2层、地上24层。		

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、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证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、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、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 5 《湛江市城市规划局关于五星广场 3 号楼 6 号楼 7 号楼 8 号楼竣工规划的核实意见》（湛城规【法制】核[2018]60 号），2018 年 12 月 14 日

湛江市城市规划局

湛城规（法制）核〔2018〕60 号

湛江市城市规划局 关于五星广场 3 号楼 6 号楼 7 号楼 8 号楼竣工规划的核实意见

湛江市麻章瑞云商贸有限公司：

你公司申请位于麻章区麻赤路 2 号的五星广场 3 号楼、6 号楼、7 号楼、8 号楼竣工规划核实的资料收悉。根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十五条的规定，经核实，意见如下：

一、规划审批情况

2016 年 5 月 4 日，我局核发《建设工程规划许可证》及附图，批准湛江市麻章瑞云商贸有限公司建设位于麻章区麻赤路 2 号的五星广场 3 号楼、6 号楼、7 号楼、8 号楼。

（一）建筑面积

1. 规划批准 3 号楼基底面积 897.09 平方米，地上建筑面积 19258.02 平方米；实际建设基底面积 897.06 平方米，地上建筑

面积 19258.11 平方米。

2. 规划批准 6 号楼基底面积 610.73 平方米，地上建筑面积 17940.88 平方米；实际建设基底面积 610.93 平方米，地上建筑面积 17924.35 平方米。

3. 规划批准 7 号楼基底面积 1456.07 平方米，地上建筑面积 16828.41 平方米；实际建设基底面积 1456.07 平方米，地上建筑面积 16811.77 平方米。

4. 规划批准 8 号楼基底面积 2172.82 平方米，地上建筑面积 24416.81 平方米；实际建设基底面积 2172.82 平方米，地上建筑面积 24427.87 平方米。

（二）建筑层数和建筑高度

1. 规划批准 3 号楼地上三十层，地上建筑高度 93.0 米；实际建设地上三十层，地上建筑高度 93.0 米。

2. 规划批准 6 号楼为地上二十八层，地上建筑高度 87.0 米；实际建设地上二十八层，地上建筑高度 87.0 米。

3. 规划批准 7 号楼为地上二十四层，地上建筑高度 75.0 米；实际建设为地上二十四层，地上建筑高度 75.0 米。

4. 规划批准 8 号楼为地上二十四层，地上建筑高度 81.9 米；实际建设为地上二十四层，地上建筑高度 81.9 米。

（三）外地台标高

规划批准五星广场3号楼、6号楼、7号楼、8号楼外地台高差均为0.3米；实际建设外地台高差均为0.3米。

(四) 其它配套设施

该商住小区其他的建设工程尚未全部完工，其配套绿地指标及其他配套设施待该商住小区全部建设工程完工时一并核实。

二、竣工规划核实意见

(一) 五星广场3号楼、8号楼符合《建设工程规划许可证》(建字第4408012016J0032号)及其附图的规划要求，竣工规划核实合格。

(二) 五星广场6号楼、7号楼符合《建设工程规划许可证》(建字第4408012016J0034号)及其附图的规划要求，竣工规划核实合格。

三、请你公司在建设工程竣工验收六个月内，必须向湛江市城建档案馆报送一套有关竣工验收资料。


湛江市城市规划局
2018年12月14日

附件 6 《湛江市城市规划局关于五星广场 1 号楼至 8 号楼及地下室建筑方案和配套绿化工程方案的批复》湛城规（建管）（2016）145 号

湛江市城市规划局

湛城规（建管）（2016）145 号

湛江市城市规划局关于五星广场 1 号楼 至 8 号楼及地下室建筑方案和 配套绿化工程方案的批复

湛江市麻章瑞云商贸有限公司：

你公司报来位于麻章区麻赤路 2 号五星广场 1 号楼至 8 号楼及地下室建筑方案审查的资料收悉。经研究，批复如下：

一、建筑四至定点要求

同意五星广场 1 号楼至 8 号楼及地下室四至定点、出入口方向及竖向标高等按湛城规（用地）（2015）297 号文及附图批准的要求进行控制。

二、建筑方案

根据《湛江市建设项目技术经济指标申报表（建筑工程）校核报告》（20150413012-16041503）和附图，该项目建筑方案主要情况如下：

总基底面积 8769.56m²。

总建筑面积 196289.42 m²，其中，地下建筑面积 54008.59

m²，地上建筑面积 142280.83 m²。

计容建筑面积 138393.23 m²，其中，住宅部分计容建筑面积 107639.22 m²（住宅扣除骑楼奖励面积 314.01 m²后计容面积 107193.79 m²，物业管理用房面积 276.76 m²，消防控制室面积 79.52 m²，屋顶水箱面积 89.15 m²）；商业部分计容建筑面积 30754.00 m²（商业扣除骑楼奖励面积 576.75 m²后计容面积 8231.67 m²，酒店公寓面积 22191.27 m²，配电房面积 331.07 m²）。

不计算容积率面积 57896.19 m²（地下室面积 54008.59 m²，架空面积 1796.63 m²，梯顶间面积 502.15 m²，骑楼面积 593.84 m²，骑楼奖励面积 890.76 m²，居委会面积 104.22 m²）。

机动车停车位 1176 个，非机动车停车位 3176 个（地上 1253 个，地下 1923 个）。

建筑密度 22.86%。

容积率 3.6（住宅容积率 3.5，商业容积率 4.0）。

绿地率 35.01%，净用地面积 38442.58 平方米，绿地面积总面积 13458.15 平方米，其中宅旁绿地面积 4230.92 平方米，公共设施附属绿地面积 2524.5 平方米，公共绿地 1903.32 平方米防护绿地面积 4799.41 平方米。

住宅户（套）864 户（套）。

（一）3号楼、8号楼及地下室：总基底面积 3069.91 m²，总建筑面积 55155.61 m²，其中，地下建筑面积 11480.78 m²，地上建筑面积 43674.83 m²。计容建筑面积 42487.68 m²（住宅扣除骑楼奖励面

积 170.4 m^2 后计容建筑面积 17532.9 m^2 ，酒店公寓计容面积 22191.27 m^2 ，商业扣除骑楼奖励面积 312.96 m^2 后计容面积 2763.51 m^2 。不计算容积率面积 12667.93 m^2 ，（地下室面积 11480.78 m^2 ，架空面积 217.76 m^2 ，梯顶间面积 163.79 m^2 ，骑楼面积 322.24 m^2 ，骑楼奖励商业面积 312.96 m^2 ，骑楼奖励住宅面积 170.4 m^2 ）。机动车停车位 210 个，非机动车停车位 159 个。

1.3 号楼 8 号楼地下室（-2F）：地下室二层，建筑面积 11480.78 m^2 ，其中，夹层面积 217.08 m^2 ，负一层建筑面积 5640.47 m^2 ，负二层建筑面积 5623.22 m^2 。夹层层高 1.9m ，负一层层高 6.3m （户外部分层高 4.05 ），负二层层高 3.9m 。设地下机动车停车位 210 个。

2. 3 号楼（-2F/30F）：地下 2 层、地上 30 层，首层裙楼主要为商业、骑楼、住宅大堂及架空层，2 层裙楼主要为商业和住宅，3 至 30 层为住宅。商业裙楼首层层高 5.65m ，商业裙楼 2 层层高 4.85m ，住宅大堂及架空层高 6.0m ，住宅 2 层至 30 层各层层高 3.0m ，女儿墙高 1.5m ，室内外地台高差 1.5m ，建筑高度 96m ，建筑物最高点黄海高程 128.455m 。基底面积 897.09 m^2 ，地上建筑面积 19258.01 m^2 ，其中，计算容积率面积 18606.84 m^2 （住宅扣除骑楼奖励面积 170.4 m^2 后计容建筑面积 17532.9 m^2 ，商业扣除骑楼奖励面积 104.89 m^2 后计容面积 1073.94 m^2 ）；不计算容积率面积 651.18 m^2 （楼顶间面积 50.13 m^2 ，架空面积 217.76 m^2 ，骑楼面积 108.00 m^2 ，骑楼奖励面积 275.29 m^2 ）。首层面积 951.09 m^2 （住宅

大堂 81.59 m², 商业面积 543.74 m², 架空面积 217.76 m², 骑楼面积 108 m²), 2 层面积 956.9 m²(住宅 635.09 m², 商业面积 321.81 m²), 3 层面积 600.79 m², 4 层至 30 层标准层总面积 618.49 m² × 27 = 16699.12 m², 楼顶间面积 50.13 m²。

3.8 号楼 (-2F/24F): 地下 2 层、地上 24 层, 首层主要为商业、骑楼、酒店大堂, 2 层为商业和酒店公寓, 3 至 24 层为酒店公寓。首层层高 4.75m, 2 层层高 4.85m, 3 层至 24 层各层层高 3.3m, 女儿墙高 2.4m, 室内外地台高差 0.9m, 建筑高度 85.2m, 建筑物最高点黄海高程 117.45m。基底面积 2172.82 m², 地上建筑面积 24416.8 m², 其中, 计容积率面积 23880.84 m² (酒店公寓计容面积 22191.27 m², 商业扣除骑楼奖励面积 208.07 m²后计容面积 1638.97 m², 地下室出入口面积 50.6 m²); 不计容积率面积 535.97 m² (楼顶间面积 113.66 m², 骑楼面积 214.24 m², 骑楼奖励面积 208.07 m²)。首层面积 2229.34 m² (酒店公寓面积 1496.38 m², 商业面积 468.12 m², 地下室出入口面积 50.6 m², 骑楼面积 214.24 m²), 2 层面积 1481.38 m² (酒店公寓面积 102.46 m², 商业面积 1378.92 m²), 3 层面积 918.87 m², 4 层至 7 层标准层总面积 944.82 m² × 4 = 3779.28 m², 8 层面积 946.33 m², 9 层至 20 层标准层总面积 947.96 m² × 12 = 11375.51 m², 21 层面积 946.45 m², 22 层至 23 层标准层总面积 944.82 m² × 2 = 1889.64 m², 24 层面积 736.34 m², 楼顶间面积 113.66 m²。

(二) 6号楼、7号楼及地下室: 总基底面积 2066.8 m², 总建筑面积 52294.06 m², 其中, 地下建筑面积 17524.77 m², 地上建筑面积 34769.29 m²。计容建筑面积 34023.75 m² (住宅计容建筑面积 31529.16 m², 商业计容面积 1997.28 m², 变配电房计容面积 144.27 m², 风井等面积 76.28 m², 物业管理面积 276.76 m²)。不计算容积率面积 18270.31 m² (地下室面积 17524.77 m², 架空面积 523.43 m², 梯顶间面积 117.89 m², 居委会面积 104.22 m²)。机动车停车位 498 个, 非机动车停车位 374 个。

1.6 号楼 7 号楼地下室 (-2F): 地下室二层, 建筑面积 17524.77 m², 其中, 夹层面积 674.65 m², 负一层建筑面积 8425.01 m², 负二层建筑面积 8425.11 m²。夹层层高 1.9m, 负一层层高 6.3m (户外部分分层高 4.05m), 负二层层高 3.9m。设地下机动车停车位 498 个。

2.6 号楼 (-2F/28F): 地下 2 层、地上 28 层, 首层主要为住宅大堂及架空层, 2 至 28 层为住宅。首层层高 6.0m, 2 层至 28 层各层层高 3.0m, 女儿墙高 1.5m, 室内外地台高差 0.3m, 建筑高度 88.8m, 建筑物最高点黄海高程 122.455m。基底面积 610.73 m², 地上建筑面积 17940.89 m², 其中, 计算容积率面积 17419.7 m² (住宅计容建筑面积 17361.42 m², 风井等面积 58.28 m²); 不计算容积率面积 521.18 m² (楼顶间面积 59.07 m², 架空面积 462.11 m²)。首层面积 627.42 m² (住宅大堂 107.69 m², 风井等面积 58.28 m², 架空面积 462.11 m²), 2 至 28 层标准层总面积

$639.05 \text{ m}^2 \times 27 = 17254.39 \text{ m}^2$ ，楼顶间面积 59.07 m^2 。

3.7 号楼 (-2F/24F)：地下 2 层、地上 24 层，首层裙楼主要为商业、居委会、物业管理用房、住宅大堂、配电房及架空层，2 层裙楼主要为商业和住宅，3 至 24 层为住宅。商业裙楼首层层高 6.0m，商业裙楼（影剧院）2 层层高 8.6m，住宅首层层高 6.0m，2 层至 24 层各层层高 3.0m，女儿墙高 1.5m，室内外地台高差 0.3m，建筑高度 76.8m，建筑物最高点黄海高程 110.455m。基底面积 1456.07 m^2 ，地上建筑面积 16828.39 m^2 ，其中，计算容积率面积 16604.05 m^2 （住宅计容建筑面积 14167.74 m^2 ，商业面积 1997.28 m^2 ，物业管理用房面积 276.76 m^2 ，配电房面积 144.27 m^2 ，风井等面积 18 m^2 ）；不计算容积率面积 224.36 m^2 （楼顶间面积 58.82 m^2 ，架空面积 61.32 m^2 ，居委会面积 104.22 m^2 ）。首层面积 1472.73 m^2 （住宅大堂 128.66 m^2 ，商业面积 739.51 m^2 ，架空面积 61.32 m^2 ，物业管理用房面积 276.76 m^2 ，配电房面积 144.26 m^2 ，居委会面积 104.22 m^2 ，风井等面积 18 m^2 ），夹层面积 197.64 m^2 ，2 层面积 1571.00 m^2 （住宅 510.87 m^2 ，商业面积 1060.13 m^2 ），3 层至 24 层标准层总面积 $614.92 \text{ m}^2 \times 22 = 13528.21 \text{ m}^2$ ，楼顶间面积 58.82 m^2 。

（三）1 号楼、2 号楼及地下室：总基底面积 2453.49 m^2 ，总建筑面积 49971.02 m^2 ，其中，地下建筑面积 13424.89 m^2 ，地上建筑面积 36546.13 m^2 。计容建筑面积 35454.14 m^2 （住宅扣除骑楼奖励面积 143.61 m^2 后计容建筑面积 31662.00 m^2 ，商业扣除骑楼奖励面积 263.79 m^2 后计容面积 3470.88 m^2 ，配电房面积 186.8 m^2 ，屋顶水箱面

积 89.15 m^2 ，风井面积 45.31 m^2 ）。不计算容积率面积 14516.88 m^2 （地下室面积 13424.89 m^2 ，架空面积 294.67 m^2 ，梯顶间面积 118.32 m^2 ，骑楼面积 271.6 m^2 ，骑楼奖励商业面积 263.79 m^2 ，骑楼奖励住宅面积 143.61 m^2 ）。机动车停车位 224 个，非机动车停车位 2090 个。

1.1 号楼 2 号楼地下室（-2F）：地下室二层，建筑面积 13424.89 m^2 ，其中，夹层面积 1452.55 m^2 ，负一层建筑面积 5889.13 m^2 ，负二层建筑面积 5889.15 m^2 。夹层层高 1.9m ，负一层层高 6.3m （户外部分层高 4.05m ），负二层层高 3.85m 。设地下机动车停车位 224 个。

2.1 号楼（-2F/26F）：地下 2 层、地上 26 层，首层裙楼主要为商业、住宅大堂、配电房及架空层，2 层裙楼主要为商业和住宅，3 至 26 层为住宅。商业裙楼首层层高 5.95m ，商业裙楼 2 层层高 4.85m ，住宅首层层高 6.0m ，2 层至 26 层各层层高 3.0m ，女儿墙高 1.5m ，室内外地台高差 0.3m ，建筑高度 82.8m ，建筑物最高点黄海高程 116.455m 。基底面积 1557.6 m^2 ，地上建筑面积 17770.09 m^2 ，其中，计算容积率面积 17162.59 m^2 （住宅扣除骑楼奖励面积 92.99 m^2 后计容建筑面积 14580.14 m^2 ，商业扣除骑楼奖励面积 170.8 m^2 后计容面积 2381.65 m^2 ，配电房面积 186.8 m^2 ，风井面积 14 m^2 ）；不计算容积率面积 607.5 m^2 （楼顶间面积 59.87 m^2 ，架空面积 127.24 m^2 ，骑楼面积 156.6 m^2 ，骑楼奖励商业面积 170.8 m^2 ，骑楼奖励住宅面积 92.99 m^2 ）。首层面积 1635.91 m^2 （住

宅大堂 82.33 m²，商业面积 1068.94 m²，架空面积 127.24 m²，配电房面积 186.8 m²，骑楼面积 156.6 m²，风井面积 14 m²），2 层面积 1707.43 m²（住宅 242.62 m²，商业面积 1464.81 m²），3 层面积 576.27 m²，4 层至 26 层标准层总面积 598.34 m² × 23 = 13761.73 m²，楼顶间面积 59.87 m²。

3.2 号楼（-2F/30F）：地下 2 层、地上 30 层，首层裙楼主要为商业、住宅大堂及架空层，2 层裙楼主要为商业和住宅，3 至 30 层为住宅。商业裙楼首层层高 5.95m，商业裙楼 2 层层高 4.85m，住宅首层层高 6.0m，2 层至 30 层各层层高 3.0m，女儿墙高 1.5m，室内外台高差 0.3m，建筑高度 94.8m，建筑物最高点黄海高程 128.455m。基底面积 895.89 m²，地上建筑面积 18776.04 m²，其中，计算容积率面积 18291.55 m²（住宅扣除骑楼奖励面积 50.62 m² 后计容建筑面积 17081.86 m²，商业扣除骑楼奖励面积 92.99 m² 后计容面积 1089.23 m²，屋顶水箱面积 89.15 m²，风井面积 31.31 m²）；不计算容积率面积 484.49 m²（楼顶间面积 58.45 m²，架空面积 167.43 m²，骑楼面积 115.0 m²，骑楼奖励商业面积 92.99 m²，骑楼奖励住宅面积 50.62 m²）。首层面积 953.39 m²（住宅大堂 105.58 m²，商业面积 534.06 m²，架空面积 167.43 m²，骑楼面积 115 m²，风井面积 31.31 m²），2 层面积 968.13 m²（住宅 301.28 m²，商业面积 666.86 m²），3 层面积 580.74 m²，4 层至 30 层标准层总面积 598.34 m² × 27 = 16155.07 m²，楼顶间面积 147.6 m²。

（四）4 号楼、5 号楼及地下室：总基底面积 1179.36 m²，总建

筑面积 38868.73 m²，其中，地下建筑面积 11578.15 m²，地上建筑面积 27290.58 m²。计容建筑面积 26427.66 m²（住宅计容建筑面积 26198.35 m²，消防控制室面积 79.52 m²，风井等面积 149.79 m²）。不计算容积率面积 12441.07 m²（地下室面积 11578.15 m²，架空面积 760.77 m²，梯顶间面积 102.15 m²）。机动车停车位 244 个，非机动车停车位 553 个。

1.4 号楼 5 号楼地下室（-2F）：地下室二层，建筑面积 11578.15 m²，其中，夹层面积 591.12 m²，负一层建筑面积 5493.51 m²，负二层建筑面积 5493.51 m²。夹层层高 1.9m，负一层层高 6.3m（户外部分层高 4.05m），负二层层高 3.85m。设地下机动车停车位 244 个。

2.4 号楼（-2F/16F）：地下 2 层、地上 16 层，首层主要为住宅大堂、消防控制室及架空层，2 至 16 层为住宅。首层层高 6.0m，2 层至 16 层各层层高 3.0m，女儿墙高 1.5m，室内外地台高差 0.3m，建筑高度 52.8m，建筑物最高点黄海高程 86m。基底面积 586.15 m²，地上建筑面积 9794.84 m²，其中，计算容积率面积 9421.1 m²（住宅计容建筑面积 9264.63 m²，消防控制室面积 79.52 m²，风井等面积 76.95 m²）；不计算容积率面积 373.74 m²（楼顶间面积 43.00 m²，架空面积 330.74 m²）。首层面积 598.86 m²（住宅大堂 111.65 m²，消防控制室面积 79.52 m²，风井等面积 76.95 m²，架空面积 330.74 m²），2 至 16 层标准层总面积 610.2 m² × 15 = 9152.98 m²，楼顶间面积 43 m²。

3.5 号楼 (-2F/28F)：地下 2 层，地上 28 层，首层主要为住宅大堂及架空层，2 至 28 层为住宅。首层层高 6.0m，2 层至 28 层各层层高 3.0m，女儿墙高 1.5m，室内外地台高差 0.3m，建筑高度 88.8m，建筑物最高点黄海高程 122.455m。基底面积 593.21 m²，地上建筑面积 17495.74 m²，其中，计算容积率面积 17006.56 m²（住宅计容建筑面积 16933.72 m²，风井等面积 72.84 m²）；不计算容积率面积 489.18 m²（楼顶间面积 59.15 m²，架空面积 430.03 m²）。首层面积 609.9 m²（住宅大堂 107.03 m²，风井等面积 72.84 m²，架空面积 430.03 m²），2 至 28 层标准层总面积 623.21 m² × 27 = 16826.69 m²，楼顶间面积 59.15 m²。

三、配套绿化工程方案要求

(一) 同意配套绿化工程按本批复附图内容进行建设。净用地面积 38442.58 m²，绿地率 35.01%，绿地面积总面积 13458.15 m²，其中宅旁绿地面积 4230.92 m²，公共设施附属绿地面积 2524.5 m²，防护绿地面积 4799.41 m²。

(二) 该项目的配套绿化工程必须与主体工程同时建设、同时验收。

四、景观照明设施方案要求

根据有关政策要求，该项目须进行景观照明设施建设，并与主体工程同时验收。请委托具有相应资质的设计单位进行方案设计报我局审批。

五、遵守事项

(一)建设单位或者个人必须在建设项目现场显著地点设置建设工程规划许可公告牌，为按要求设置建设工程规划许可公告牌的，建设工程不得开工。

(二)建设工程开工前，建设单位或者个人必须委托具备城市规划测绘资格证的单位放线，并以书面形式向我局申请验线，未经验线和验线不合格的，建设工程不得开工。

(三)建设工程施工至工程设计标高 ± 0.00 时，建设单位或者个人必须以书面形式通知我局及放线单位一起进行验线复核，验线复核合格后，方可进行 ± 0.00 以上部分的施工。

(四)建设单位或者个人必须按照建设工程规划许可的内容进行建设，不得擅自变更；需要变更的，需向我局申请并获得批准后方可实施；建筑方案中的中空部分或结构板等必须按图施工。

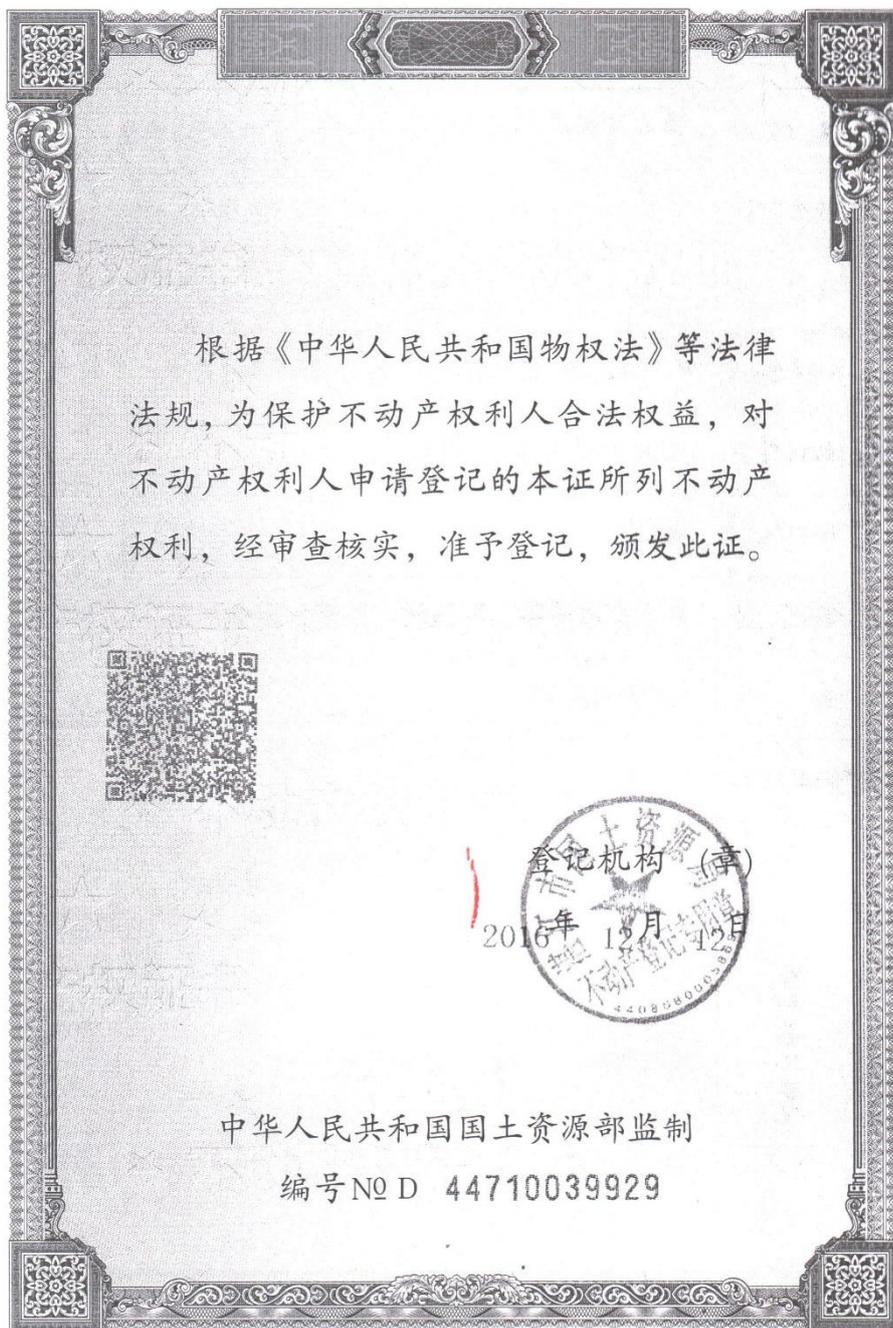
(五)建设单位或者个人违反以上四点要求进行建设的，将按相关的法律法规进行处理。

(六)建设工程竣工后，建设单位或者个人必须向我局申请规划条件核实。建设工程未办理规划条件核实的，建设单位或者个人不得组织竣工验收。

(七)必须取得《建设工程规划许可证》后才能开工建设。



附件 7 土地证明



原件存教于市不动产登记中心，
2017.1.24



粤(2017)湛江市不动产权第0000929号

权利人	湛江市麻章瑞云商贸有限公司
共有情况	单独所有
坐落	湛江市麻章区麻赤路2号(地块二)
不动产单元号	440811107009GB00181W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	其它商服用地、城镇住宅用地、街巷用地
面积	11488.59 m ²
使用期限	
权利其他状况	国有土地使用权 建设用地: 11488.59平方米

湛江市自然资源局

附 记

- 1、根据湛城规（建管）〔2016〕417号文，将湛国用〔2014〕第50031号、湛国用〔2014〕第50032号、湛国用〔2014〕第50033号等三宗地合并为一宗地，总面积40176.92平方米，其中城镇住宅用地38442.58平方米（含4810.29平方米防护绿地），可兼容商服用地，比例不超过本地块面积的20%；街巷用地（城市道路用地）739.15平方米；公共绿地995.19平方米。原核发《国有土地使用证》（证号：湛国用〔2014〕第50031号、湛国用〔2014〕第50032号、湛国用〔2014〕第50033号）收回注销。
- 2、宗地合并后再重新分割为三宗地，其中本宗地（地块二）面积为11488.59平方米，土地用途为城镇住宅用地（可兼容商服用地）、街巷用地。本宗地须按湛城规（规划）〔2012〕511号文及湛城规（用地）〔2015〕297号文规定统一建设。
- 3、城镇住宅用地土地使用期限至2084年03月06日止，商服用地土地使用期限至2054年03月06日止。





宗地图

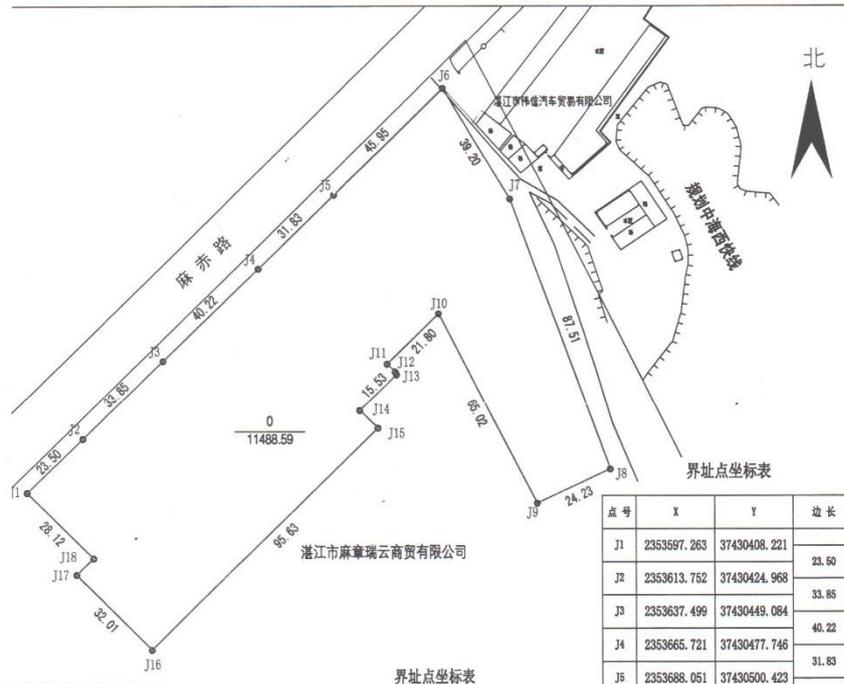
单位: m.²

地代码: 440811107009GB00181

土地权利人: 湛江市麻章瑞云商贸有限公司

地地址: 湛江市麻章区麻赤路2号 地块二

宗地面积: 11488.59



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2353597.263	37430408.221	23.50
J2	2353613.752	37430424.968	33.85
J3	2353637.499	37430449.084	40.22
J4	2353665.721	37430477.746	31.83
J5	2353688.051	37430500.423	45.95
J6	2353720.289	37430533.162	39.20
J7	2353686.758	37430553.462	87.51
J8	2353604.444	37430583.162	24.23
J9	2353594.084	37430561.257	66.02
J10	2353651.956	37430531.626	21.80
J11	2353636.593	37430516.163	3.39
J12	2353634.184	37430518.556	0.95
J13	2353633.332	37430518.982	15.53
J14	2353622.384	37430507.963	

界址点坐标表

J14	2353622.384	37430507.963	7.65
J15	2353616.957	37430513.354	95.63
J16	2353549.551	37430445.514	32.01
J17	2353572.260	37430422.950	7.17
J18	2353577.316	37430428.039	28.12
J1	2353597.263	37430408.221	
S=11488.59 平方米 合17.2329亩			

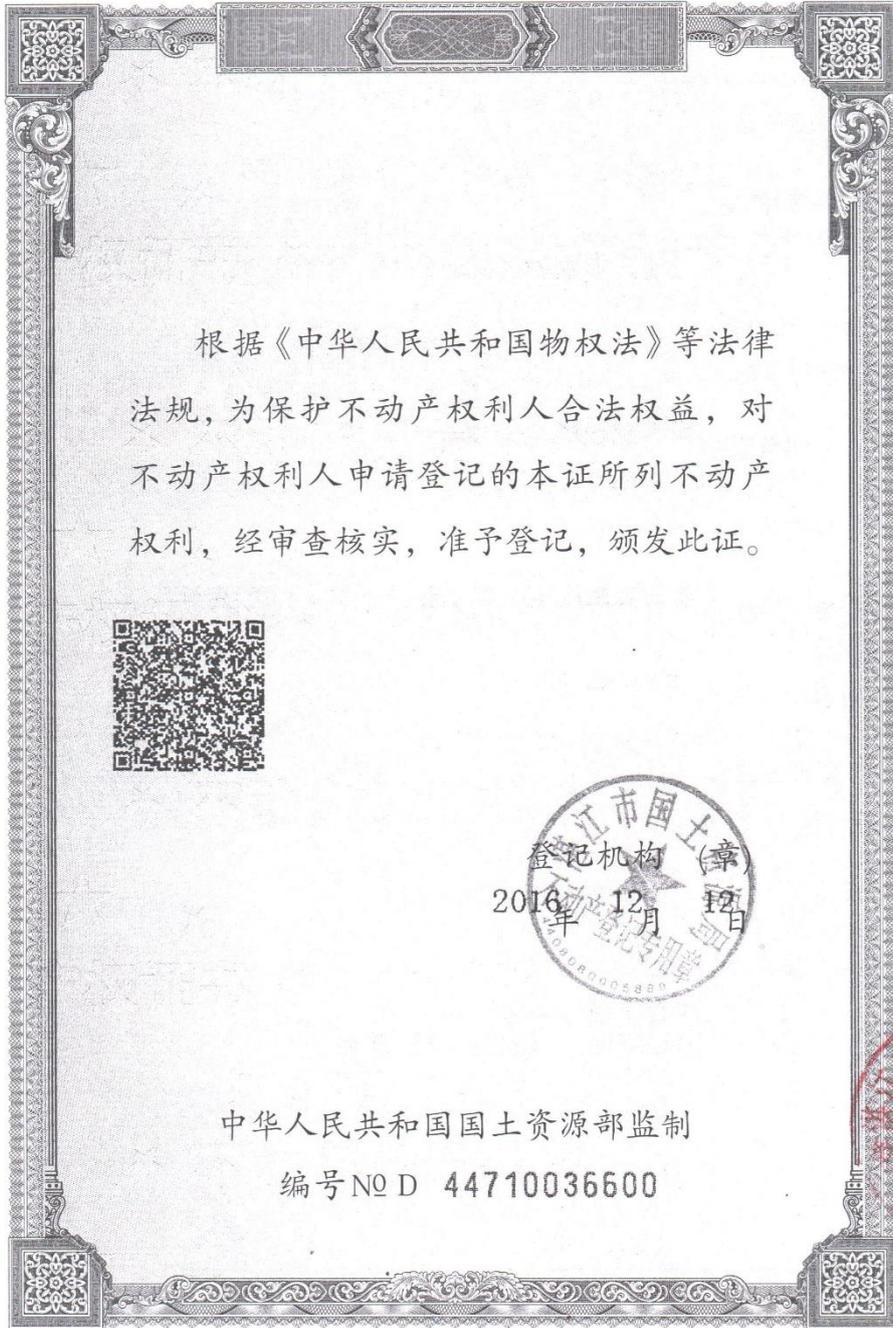
湛江市荣建测绘科技有限公司
 测绘工程出图专用章(1)
 测绘资质等级: 丙级
 证书编号: 丙测资字4421734
 批准机关: 广东省国土资源厅

西安坐标系, 1985国家高程基准 1:1500
 日期: 2016年11月11日
 日期: 2016年11月11日

制图者: 陆永平
 审核者: 陈韬

附 图 页





根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44710036600

原件存放于市不动产登记中心

2016.12.26

粤(2016) 湛江市 不动产权第 0006113 号

权利人	湛江市麻章瑞云商贸有限公司
共有情况	单独所有
坐落	湛江市麻章区麻赤路2号(地块三)
不动产单元号	440811107009GB00182W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	其它商服用地、城镇住宅用地、街巷用地
面积	13631.02 m ²
使用期限	
权利其他状况	国有土地使用权 建设用地: 13631.02平方米



附 记

- 1、根据湛城规（建管）（2016）417号文，将湛国用（2014）第50031号、湛国用（2014）第50032号、湛国用（2014）第50033号等三宗地合并为一宗地，总面积40176.92平方米，其中城镇住宅用地38442.58平方米（含4810.29平方米防护绿地），可兼容商服用地，比例不超过本地块面积的20%；街巷用地（城市道路用地）739.15平方米；公共绿地995.19平方米。原核发《国有土地使用证》（证号：湛国用（2014）第50031号、湛国用（2014）第50032号、湛国用（2014）第50033号）收回注销。
- 2、宗地合并后再重新分割为三宗地，其中本宗地（地块三）面积为13631.02平方米，土地用途为城镇住宅用地（可兼容商服用地）、街巷用地、公共绿地。本宗地须按湛城规（规划）（2012）511号文及湛城规（用地）（2015）297号文规定统一建设。
- 3、城镇住宅用地土地使用期限至2084年03月06日止，商服用地土地使用期限至2054年03月06日止。

附 记

- 1、根据湛城规（建管）（2016）417号文，将湛国用（2014）第50031号、湛国用（2014）第50032号、湛国用（2014）第50033号等三宗地合并为一宗地，总面积40176.92平方米，其中城镇住宅用地38442.58平方米（含4810.29平方米防护绿地），可兼容商服用地，比例不超过本地块面积的20%；街巷用地（城市道路用地）739.15平方米；公共绿地995.19平方米。原核发《国有土地使用证》（证号：湛国用（2014）第50031号、湛国用（2014）第50032号、湛国用（2014）第50033号）收回注销。
- 2、宗地合并后再重新分割为三宗地，其中本宗地（地块三）面积为13631.02平方米，土地用途为城镇住宅用地（可兼容商服用地）、街巷用地、公共绿地。本宗地须按湛城规（规划）（2012）511号文及湛城规（用地）（2015）297号文规定统一建设。
- 3、城镇住宅用地土地使用期限至2084年03月06日止，商服用地土地使用期限至2054年03月06日止。





宗地图

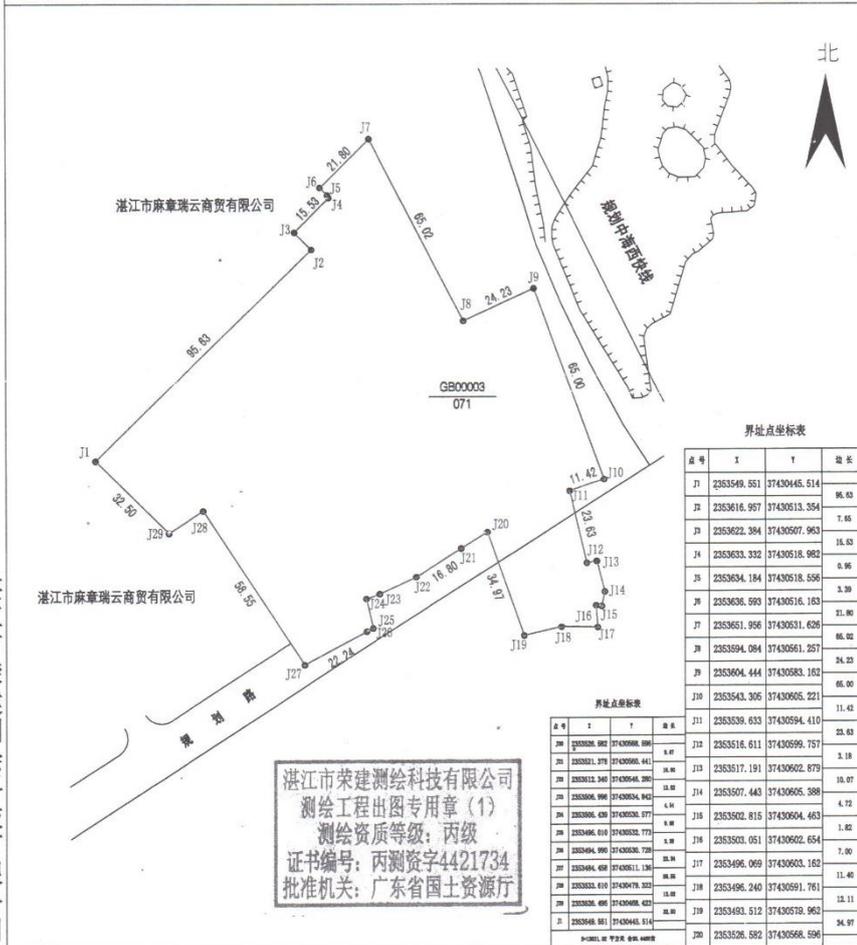
单位: m.m²

宗地代码: 440811107009GB00182

土地权利人: 湛江市麻章瑞云商贸有限公司

宗地地址: 湛江市麻章区麻赤路2号 地块三

宗地面积: 13631.02



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2353549.551	37430445.514	95.83
J2	2353616.957	37430513.354	7.65
J3	2353622.384	37430507.983	15.83
J4	2353633.332	37430518.982	9.96
J5	2353654.184	37430518.656	3.39
J6	2353636.593	37430516.183	21.80
J7	2353651.956	37430531.626	66.92
J8	2353594.084	37430561.257	24.23
J9	2353604.444	37430583.182	66.00
J10	2353543.305	37430605.221	11.42
J11	2353539.833	37430594.410	23.83
J12	2353516.611	37430599.757	3.18
J13	2353517.191	37430602.879	10.07
J14	2353507.443	37430605.388	4.72
J15	2353502.815	37430604.463	1.82
J16	2353503.051	37430602.654	7.90
J17	2353496.099	37430603.162	11.40
J18	2353496.240	37430591.761	12.11
J19	2353493.512	37430579.962	34.97
J20	2353526.582	37430568.556	

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J21	2353526.582	37430568.556	5.87
J22	2353521.978	37430561.641	13.90
J23	2353512.540	37430548.282	12.85
J24	2353506.980	37430534.942	4.14
J25	2353496.420	37430523.772	11.98
J26	2353494.900	37430520.720	22.28
J27	2353494.420	37430511.120	38.00
J28	2353533.610	37430479.322	13.00
J29	2353549.551	37430443.622	35.00

湛江市荣建测绘科技有限公司
 测绘工程出图专用章(1)
 测绘资质等级: 丙级
 证书编号: 丙测资字4421734
 批准机关: 广东省国土资源厅

湛江市荣建测绘科技有限公司

1980西安坐标系, 1985国家高程基准 1:1500
 制图日期: 2016年11月11日
 审核日期: 2016年11月11日

制图者: 陆永平
 审核者: 陈 韬

附 图 页

附件 8 承诺函

承诺函

一、五星广场建设项目一期工程（3、6、7、8号楼），其中8#公寓楼为酒店式公寓，原申报环评中首层为酒店大堂及餐厅，餐厅面积约102 m²，设置餐位48个，2层为商业部分，3~10层为酒店客房部分，11~24层为公寓部分。污染源及其治理措施为：酒店餐饮废水须经隔油池处理达标排放、冷水塔四周需要设置隔声挡板。在五星广场建设项目一期工程（3、6、7、8号楼）验收期间，因酒店、商业餐饮暂未入驻，暂时未设置隔油池、冷水塔。

因此本函承诺，后续待酒店、商业餐饮入驻，依申报环评要求设置隔油池、冷水塔与在冷水塔四周设置隔声挡板。

二、本项目东侧第一排向着湛江大道及黎站铁路一侧的住宅楼目前暂未安装隔声窗，待湛江大道建成通车后，其产生的交通噪声如对面临湛江大道侧第一排住宅楼造成室内声环境超标情况，将按环评建议配置降噪措施。

湛江市麻章瑞云商贸有限公司

2020年7月4日



附件 9 监测方案



201719120912 广东众惠环境检测有限公司

检 测 报 告

(众惠检测) 检字第 ZH20200618005 号

被测项目名称: 湛江市五星广场建设项目
委托单位名称: 湛江市麻章瑞云商贸有限公司
检测类型: 有组织废气、噪声检测
报告编制日期: 2020年06月18日



编制人: 郭雪良

批准人: 郭雪良

审核人: 潘源

批准人职务: 检测负责人



签发日期: 2020年06月18日

报告编制说明

1. 本报告只适用于本公司开展的环境检测业务范围。
2. 本报告只对本次来样或自采样负检测技术责任。对检测结果若有异议，请于收到本报告之日起15日内向本公司提出复测申请，逾期不予受理。对于不可保存的样品，恕不受理复测。
3. 本报告无编制人、审核人、签发人签名无效，报告经涂改无效。
4. 本报告无本公司检测报告专用章、骑缝章及CMA章无效。
5. 未经本公司书面批准，不得部分复制本报告。
6. 除客户特别申明并支付样品管理费，所有超过标准规定时效期的样品均不再留样。

本公司通讯资料：

联系地址：茂名市厂前东路163号大院3号楼

邮政编码：525000

联系电话：0668-2270888

一、检测概况。

联系人	周文杰
联系电话	15360740179
被测项目地址	湛江市麻章区五星广场

二、检测目的。

了解湛江市五星广场建设项目有组织废气、噪声的排放情况，为环境管理提供依据。

三、检测内容（见表1、表2）。

表1 检测内容一览表

检测类型	采样点位	检测项目	采样方式	采样日期和频次	采样人员	完成日期
有组织废气	G1 发电机废气排放口	林格曼黑度	连续	2020-06-09 至 2020-06-10 频次: 3次/天。	陈剑 柯宏辉	2020-06-17

表2 检测内容一览表

检测类型	检测项目	检测点位	采样日期和频次	检测设备	采样人员	完成日期
噪声	L _{Aeq}	N1 厂界东北1m	2020-06-09 至 2020-06-10 频次: 2次/ 天, 分昼夜 检测。	多功能声级计 AWA6228+	陈剑 柯宏辉	现场检测
		N2 厂界东南1m				
		N3 厂界西南1m				
		N4 厂界西北1m				

四、检测方法、使用仪器及检出限（见表3）。

表3 检测方法、使用仪器及检出限一览表

检测类型	检测项目	检测方法	分析仪器	检出限
有组织废气	林格曼黑度	测烟望远镜法 《空气和废气监测分析方法》（第四版增补版）国家环境保护总局(2003年)5.3.3(2)	JCP-HA黑度望远镜	—
噪声	L _{Aeq}	《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008)	AWA6228+型多功能声级计	—

五、检测结果,检测点位(见图1)

1、有组织废气检测结果(见表4)。

表4 G1 发电机废气排放口检测结果

治理措施:水过滤 高度:95m

单位:级

检测时间	检测频次	林格曼黑度	限值
2020-06-09	第一次	<1	≤1
	第二次	<1	
	第三次	<1	
2020-06-10	第一次	<1	
	第二次	<1	
	第三次	<1	
参考标准	广东省地方标准《锅炉大气污染物排放标准》(DB44/765-2019)表2		

2、噪声检测结果(见表5)。

天气状况:2020-06-09,多云,东南风,检测期间最大风速:2.5m/s;

2020-06-10,多云,东南风,检测期间最大风速:2.6m/s。

表5 噪声检测结果

单位: dB(A)

检测点位编号	检测时段	L _{Aeq}	限值	
N1 厂界东北1m	2020-06-09	昼间	54.3	60
		夜间	45.3	50
	2020-06-10	昼间	54.3	60
		夜间	44.8	50
N2 厂界东南1m	2020-06-09	昼间	50.2	60
		夜间	37.9	50
	2020-06-10	昼间	52.7	60
		夜间	38.3	50
N3 厂界西南1m	2020-06-09	昼间	55.8	60
		夜间	45.6	50
	2020-06-10	昼间	55.9	60
		夜间	45.2	50
N4 厂界西北1m	2020-06-09	昼间	58.6	70
		夜间	49.3	55
	2020-06-10	昼间	57.9	70
		夜间	48.8	55
参考标准	厂界东北、东南和西南面噪声执行《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008)2类标准,西北面噪声执行4a类标准。			

备注:1、检测结果小于检出限或未检出以“检出限+L”表示;

2、参考标准由客户提供。

报告结束

