

建设项目环境影响报告表

(生态影响类)

(全本公示稿)

项目名称：秦淮区门东东延地块更新改造项目

建设单位（盖章）：南京赤石矶文化发展有限公司

编制日期：二〇二五年十一月

中华人民共和国生态环境部制

目录

一、建设项目基本情况	1
二、建设内容	16
三、生态环境现状、保护目标及评价标准	25
四、生态环境影响分析	36
五、主要生态环境保护措施	50
六、生态环境保护措施监督检查清单	56
七、结论	63

一、建设项目基本情况

建设项目名称	秦淮区门东东延地块更新改造项目										
项目代码	2016-320104-47-03-529316										
建设单位联系人	***	联系方式	152****0914								
建设地点	南京市秦淮区门东双塘园东侧，东至秦淮外国语学校、转龙巷，南至边营，北至剪子巷，西至双塘园										
地理坐标	项目中心坐标（ <u>118 度 47 分 5.819 秒</u> ， <u>32 度 0 分 48.042 秒</u> ）										
建设项目行业类别	四十四、房地产业：97. 房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等；涉及环境敏感区的	用地(用海)面积(m ²)/长度(km)	24000								
建设性质	☒ 新建 ☐ 改建 ☐ 扩建 ☐ 技术改造	建设项目申报情形	☒ 首次申报项目 ☐ 不予批准后再次申报项目 ☐ 超五年重新审核项目 ☐ 重大变动重新报批项目								
项目审批（核准/备案）部门（选填）	南京市秦淮区行政审批局	项目审批（核准/备案）文号（选填）	秦行审备（2023）5号								
总投资（万元）	197000	环保投资（万元）	420								
环保投资占比（%）	0.21	施工工期	16个月								
是否开工建设	☒ 否 ☐ 是：_____										
专项评价设置情况	表 1-1 专项评价设置原则表 <table border="1"> <thead> <tr> <th>专项评价的类别</th> <th>涉及项目类别</th> <th>本项目情况</th> <th>是否设置专项</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地表水</td> <td> 水力发电：引水式发电、涉及调峰发电的项目； 人工湖、人工湿地：全部； 水库：全部； 饮水工程：全部（配套的管线工程等除外） 防洪除涝工程：包含水库的项目； 河湖整治：涉及清淤且底泥存在重金属污染的项目 </td> <td>不涉及</td> <td>否</td> </tr> </tbody> </table>			专项评价的类别	涉及项目类别	本项目情况	是否设置专项	地表水	水力发电：引水式发电、涉及调峰发电的项目； 人工湖、人工湿地：全部； 水库：全部； 饮水工程：全部（配套的管线工程等除外） 防洪除涝工程：包含水库的项目； 河湖整治：涉及清淤且底泥存在重金属污染的项目	不涉及	否
专项评价的类别	涉及项目类别	本项目情况	是否设置专项								
地表水	水力发电：引水式发电、涉及调峰发电的项目； 人工湖、人工湿地：全部； 水库：全部； 饮水工程：全部（配套的管线工程等除外） 防洪除涝工程：包含水库的项目； 河湖整治：涉及清淤且底泥存在重金属污染的项目	不涉及	否								

	地下水	陆地石油和天然气开采：全部； 地下水（含矿泉水）开采：全部； 水利、水电、交通等：含穿越可溶岩地层隧道的项目	不涉及	否
	生态	涉及环境敏感区（不包括饮用水水源保护区，以居住、医疗卫生、文化教育、科研、行政办公为主要功能的区域，以及文物保护单位）的项目	本项目位于夫子庙—秦淮风光带风景名胜区内，涉及环境敏感区	是
	大气	油气、液化化工码头：全部； 干散货（含煤炭、矿石）、件杂、多用途、通用码头：涉及粉尘、挥发性有机物排放的项目	不涉及	否
	噪声	公路、铁路、机场等交通运输业涉及环境敏感区（以居住、医疗卫生、文化教育、科研、行政办公为主要功能的区域）的项目； 城市道路（不含维护，不含支路、人行天桥、人行地道）：全部	不涉及	否
	环境风险	石油和天然气开采：全部； 油气、液体化工码头：全部； 原油、成品油、天然气管线（不含城镇天然气管线、企业厂区内管线），危险化学品输送管线（不含企业厂区内管线）：全部	不涉及	否
规划情况	1.规划名称：《南京市国土空间总体规划（2021—2035年）》； 审查机关：中华人民共和国国务院； 审查文件名称及文号：《国务院关于〈南京市国土空间总体规划（2021—2035年）〉的批复》（国函〔2024〕136号） 2.规划名称：《南京市秦淮区国土空间分区规划（2021—2035年）》； 审查机关：南京市人民政府； 审查文件名称及文号：《市政府关于南京市秦淮区国土空间分区规划（2021—2035年）的批复》（宁政复〔2025〕27号） 3.规划名称：《南京市主城区（城中片区）控制性详细规划—秦淮老城单元NJZCa030-64规划管理单元图则修改》			

	审查机关： 南京市人民政府； 审查文号： （宁政复〔2023〕39号）
规划环境影响评价情况	无
规划及规划环境影响评价符合性分析	1.与《南京市国土空间总体规划（2021—2035年）》相符性 （1）规划内容 规划期限：规划基期为2020年，规划期限为2021—2035年，近期到2025年，远景展望到2050年。 中心城区布局优化：中心城区分为生态保护区、生态控制区、农田保护区、城镇发展区、乡村发展区5类一级规划分区。城镇发展区进一步细化至二级规划分区，对城市功能的空间布局进行结构化控制。基于南京科教创新、历史文化资源特征，增加以高等院校、科研创新、文化创意等为主要功能导向的特色功能区。 居住生活区：以住宅建筑和居住配套设施为主要功能导向的区域，宜兼容布局公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、绿地与开敞空间用地、交通运输用地、公用设施用地等。 综合服务区：以提供行政办公、文化、教育、医疗以及综合商业等服务为主要功能导向的区域，宜兼容布局居住用地、绿地与开敞空间用地、交通运输用地、公用设施用地等。 商业商务区：以提供商业、商务办公等就业岗位为主要功能导向的区域，宜兼容布局居住用地、绿地与开敞空间用地等、交通运输用地、公用设施用地等。 工业发展区：以工业及其配套产业为主要功能导向的区域，宜兼容布局商业服务业用地、物流仓储用地、交通运输用地、公用设施用地等。 物流仓储区：以物流仓储及其配套产业为主要功能导向的区域，宜兼容布局商业服务业用地、工业用地、交通运输用地、公用设施用地等。

	特色功能区：以高等院校、科研创新、文化创意等为主要功能导向的特色功能区，宜兼容布局居住用地、商业服务业用地、绿地与开敞空间用地、交通运输用地、公用设施用地等。 绿地休闲区：以公园绿地、广场用地、滨水开敞空间、防护绿地等为主要功能导向的区域，宜兼容布局公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、交通运输用地、公用设施用地等。 交通枢纽区：以机场、港口、铁路客货运站等大型交通设施为主要功能导向的区域，宜兼容布局商业服务业用地、仓储用地、公用设施用地等。 战略预留区：在城镇集中建设区中，为城镇重大战略性功能控制的留白区域。 (2) 相符性分析 根据《南京市国土空间总体规划（2021—2035年）》中心城区国土空间规划分区图，本项目所在地位于特色功能区（详见附图2），以高等院校、科研创新、文化创意等为主要功能导向的特色功能区，宜兼容布局居住用地、商业服务业用地、绿地与开敞空间用地、交通运输用地、公用设施用地等，本项目拟对该地块内的历史风貌建筑加以修缮、改造，并完善配套的基础设施，建设内容与规划方向相符。 2.与《南京市秦淮区国土空间分区规划（2021—2035年）》相符性 (1) 规划内容 规划期限：规划基期为2020年，规划期限为2021—2035年，近期到2025年，远景展望到2050年。 细化城镇发展区：在国土空间一级规划分区的基础上，按照规划主导功能，细化城镇发展区至二级规划分区。 居住生活区以住宅建筑和居住配套设施为主要功能导向的区域，宜兼容布局公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、绿地与开敞空间用地、交通运输用地、公用设施用地等。
--	---

	综合服务区以提供行政办公、文化、教育、医疗以及商业等公共服务、商务办公、科技研发为主要功能导向的区域，宜兼容布局居住用地、商业服务业用地、绿地与开敞空间用地、交通运输用地、公用设施用地等。 商业商务区以提供商业、商务办公等就业岗位为主要功能导向的区域，宜兼容布局居住用地、绿地与开敞空间用地、交通运输用地、公用设施用地等。 绿地休闲区以公园绿地、广场用地、滨水开敞空间、防护绿地等为主要功能导向的区域，宜兼容布局公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、交通运输用地、公用设施用地等。 交通枢纽区以铁路、客货运枢纽等交通设施为主要功能导向的区域，宜兼容布局商业服务业用地、仓储用地、公用设施用地等。 战略预留区为在城镇集中建设区中，为城镇重大战略性功能控制的留白区域。 (2) 相符性分析 根据《南京市秦淮区国土空间分区规划（2021—2035年）》国土空间规划分区图，本项目所在地位于综合服务区（详见附图3），是以提供行政办公、文化、教育、医疗以及商业等公共服务、商务办公、科技研发为主要功能导向的区域。本项目拟对该地块内的历史风貌建筑加以修缮、改造，并完善配套的基础设施，改善片区功能，推动城市更新，故本项目建设内容与规划方向相符。 3.与《南京市主城区（城中片区）控制性详细规划—秦淮老城单元NJZCa030-64规划管理单元图则修改》（宁政复〔2023〕39号）相符性 (1) 规划内容 规划依据已批复的《南京市主城区（城中片区）控制性详细规划—秦淮老城单元NJZCa030—64规划管理单元图则修改》，将《南京市主城区（城中片区）控制性详细规划—秦淮老城单元》中
--	--

	NJZCa030-64规划管理单元的64-13到64-14、64-16到64-17、64-20到64-21等6个地块重新划分为39个地块，并对各地块指标进行相应调整。 (2) 规划相符性分析 本项目根据地块保护更新以及活力提升的需求，对NJZCa030-64规划管理单元的64-13、14、16、17、20、21地块进行了调整。修改后娱乐康体和二类住宅用地仍占主体地位，增加广场、道路等公共性用地，因此本项目与规划相符。
其他符合性分析	1.产业政策相符性 本项目为房地产开发类项目，不属于《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中的限制或淘汰类产业。 本项目已于 2023 年 1 月 16 日取得南京市秦淮区行政审批局下发的《江苏省投资项目备案证》（秦行审备〔2023〕5 号，项目代码：2016-320104-47-03-529316），详见附件 1。 综上，建设项目符合国家及地方产业政策。 2.用地规划相符性 本项目位于南京市秦淮区门东双塘园东侧，东至秦淮外国语学校、转龙巷，南至边营，北至剪子巷，西至双塘园，占地面积约 24000 平方米，地理位置详见附图 1。根据《南京市秦淮区国土空间分区规划（2021—2035 年）》，项目所在地块用地性质为综合服务区，因此本项目与用地规划相符。 3.与“三线一单”相符性分析 (1) 生态保护红线 本项目位于南京市秦淮区，对照《自然资源部办公厅关于北京等省（区、市）启用“三区三线”划定成果作为报批建设项目用地用海依据的函》（自然资办函〔2022〕2207 号）、南京市“三区三线”划定成果、南京市 2024 年度生态环境分区管控动态更新成果公告，本项目选址不在生态保护红线区域内，项目位于夫子庙—秦淮

风光带风景名胜区内（生态空间管控区域），紧邻秦淮河（南京市
区）洪水调蓄区（生态空间管控区域）。

表 1-1 本项目周边相关生态空间管控区域一览表

生态 空间 保护 区域 名称	主导 生态 功能	范围		面 积 km ²	与本 项目 方位	与本 项目 距离 km
		国家级 生态红 线范围	生态空间管控范围			
夫子 庙— 秦淮 风光 带风 景名 胜区	自然 与文 景观 保护	/	以内秦淮河为轴线、夫子 庙为中心，东至东水关 （东水关公园）、西至西 水关（水西门广场），南 至中华门城堡，北至升州 路—建康路，包括白鹭洲 公园和瞻园等景点。内含 夫子庙与双塘两个街道	2.52		本项 目所 在区 域
秦淮 河（南 京市 区）洪 水调 蓄区	洪水 调蓄	/	秦淮河水域范围（包括秦 淮新河、内秦淮河）	3.43	S	/

（2）环境质量底线

地表水环境：根据《南京市生态环境质量状况（2025年上半年）》，2025 年上半年，全市水环境质量总体处于良好水平，其中纳入江苏省“十四五”水环境考核目标的42个地表水断面水质优良率（《地表水环境质量标准》Ⅲ类及以上）为97.6%，无丧失使用功能（劣Ⅴ类）断面。

声环境：根据《南京市生态环境质量状况（2025年上半年）》，全市区域噪声监测点位534个。城区区域环境噪声均值为55.0 分贝，同比下降0.1分贝；郊区区域环境噪声均值52.7 分贝，同比上升0.4分贝。全市交通噪声监测点位247个。城区交通噪声均值为66.8 分贝，同比下降0.3分贝；郊区交通噪声均值65.7分贝，同比下降0.9分贝。

环境空气：根据《南京市生态环境质量状况（2025年上半年）》，

2025年上半年，SO₂、PM₁₀、PM_{2.5}、NO₂年均浓度以及CO日均浓度第95百分位数符合《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中二级标准要求，O₃日最大8小时值超标，项目所在区为大气环境质量不达标区。

本项目施工期项目各类废水、废气、噪声均采用有效处理措施处理后达标排放，各类固废均得到妥善处置，对周边环境影响可接受。运营期所产生的废水、废气采取有效措施处理后排放，对周边环境影响可接受，产噪设备选用低噪声设备、经隔声减振及距离衰减后，对周边声环境影响可接受，生活垃圾由环卫统一清运。因此项目的建设符合环境质量底线的要求。

（3）资源利用上线

本项目用水、用电、能源由市政供给，配套基础设施完善，可满足用水用电需求，不突破当地资源利用上线。

（4）环境准入负面清单相符性分析

本项目对照各项法律法规及政策文件，具体见表1-2。

表1-2 环境准入负面清单对照表

序号	法律法规、政策文件等	本项目情况	相符性
1	《产业结构调整指导目录（2024 年本）》	本项目不属于限制及淘汰类项目	相符
2	《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024 年本）》	本项目不属于禁止、限制类项目	相符
3	《市场准入负面清单（2025 年版）》	本项目不属于禁止准入类项目	相符
4	《江苏省自然生态保护修复行为负面清单（2025 年版）》苏政办规（2025）2 号	本项目不属于禁止建设类项目	相符
5	《长江经济带发展负面清单指南（试行，2022 年版）》（长江办〔2022〕7 号）	本项目不属于禁止建设类项目	相符
6	《〈长江经济带发展负面清单指南（试行，2022 年版）〉江苏省实施细则》（苏长江办发〔2022〕55 号）	本项目不属于禁止建设类项目	相符

综上所述，本项目建设符合“三线一单”要求。

4.与《江苏省2023年度生态环境分区管控动态更新成果》相符性分析

本项目建设地址为南京市秦淮区门东双塘园东侧，东至秦淮外国语学校、转龙巷，南至边营，北至剪子巷，西至双塘园，对照《江苏省2023年度生态环境分区管控动态更新成果》，本项目位于夫子庙—秦淮风光带风景名胜区生态空间管控区域内，属于优先保护单元。具体相符性分析见下表1-3：

表1-3 与《江苏省2023年度生态环境分区管控动态更新成果》相符性分析

管控类别	管控要求	本项目情况	相符性
省域总体要求			
空间布局约束方面	1.按照《自然资源部 生态环境部 国家林业和草原局关于加强生态保护红线管理的通知（试行）》（自然资发〔2022〕142号）、《省政府关于印发江苏省生态空间管控区域规划的通知》（苏政发〔2020〕1号）、《关于进一步加强生态保护红线监督管理的通知》（苏自然资函〔2023〕880号）、《江苏省国土空间规划（2021—2035年）》（国函〔2023〕69号），坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主的方针，以改善生态环境质量为核心，以保障和维护生态功能为主线，统筹山水林田湖草一体化保护和修复，严守生态保护红线，实行最严格的生态空间管控制度，确保全省生态功能不降低、面积不减少、性质不改变，切实维护生态安全。生态保护红线不低于1.82万平方千米，其中海洋生态保护红线不低于0.95万平方千米。 2.牢牢把握推动长江经济带发展“共抓大保护，不搞大开发”战略导向，对省域范围内需要重点保护的岸线、河段和区域实行严格管控，管住控好排放量大、耗能高、产能过剩的产业，推动长江经济带高质量发展。 3.大幅压减沿长江干支流两侧1公里范围内、环境敏感区域、城镇人口密集区、化工园区外和规模以下化工生产企业，着力破解“重化围江”突出问题，高起点同步推进沿江地区战略性转型和沿海地区战略性布局。 4.全省钢铁行业坚持布局调整和产能整合相结合，坚持企业搬迁与转型升级相结合，鼓励有条件的企业实施跨地区、跨所	本项目不在生态保护红线区域内；本项目不属于排放量大、耗能高、产能过剩的产业；本项目不属于化工企业；本项目不属于重大民生项目、重大基础设施项目。	符合

		有制的兼并重组，高起点、高标准规划建设沿海精品钢基地，做精做优沿江特钢产业基地，加快推动全省钢铁行业转型升级优化布局。 5.对列入国家和省规划，涉及生态保护红线和相关法定保护区的重大民生项目、重大基础设施项目（交通基础设施项目等），应优化空间布局（选线）、主动避让；确实无法避让的，应采取无害化方式（如无害化穿、跨越方式等），依法依规履行行政审批手续，强化减缓生态环境影响和生态补偿措施。		
	污染物排放管控	1.坚持生态环境质量只能更好、不能变坏，实施污染物总量控制，以环境容量定产业、定项目、定规模，确保开发建设行为不突破生态环境承载力。 2.2025 年，主要污染物排放减排完成国家下达任务，单位工业增加值二氧化碳排放量下降 20%，主要高耗能行业单位产品二氧化碳排放达到世界先进水平。实施氮氧化物（NOx）和 VOCs 协同减排，推进多污染物和关联区域联防联控。	项目运营期废气均采取有效措施处理后达标排放，固废均可得到有效的利用和处置，项目水污染物排放总量均纳入江心洲污水处理厂总量控制指标。	符合
	环境风险防控	1.强化饮用水水源环境风险管控。县级以上城市全部建成应急水源或双源供水。 2.强化化工行业环境风险管控。重点加强化学工业园区、涉及大宗危化品使用企业、贮存和运输危化品的港口码头、尾矿库、集中式污水处理厂、危废处理企业的环境风险防控；严厉打击危险废物非法转移、处置和倾倒行为；加强关闭搬迁化工企业及遗留地块的调查评估、风险管控、治理修复。 3.强化环境事故应急管理。深化跨部门、跨区域环境应急协调联动，分区域建立环境应急物资储备库。各级工业园区（集聚区）和企业的环境应急装备和储备物资应纳入储备体系。 4.强化环境风险防控能力建设。按照统一信息平台、统一监管力度、统一应急等级、协同应急救援的思路，在沿江发展带、沿海发展带、环太湖等地区构建区域性环境风险预警应急响应机制，实施区域突发环境风险预警联防联控。	本项目不涉及饮用水水源地；本项目不属于化工行业及工业企业，不生产、使用、储存危险化学药品。	符合
	资源利用效率要求	1.水资源利用总量及效率要求：到 2025 年，全省用水总量控制在 525.9 亿立方米以内，万元地区生产总值用水量、万元工业增加值用水量下降完成国家下达目标，	①本项目不属于高耗能项目； ②本项目建设范围内不涉及	符合

		农田灌溉水有效利用系数提高到0.625。 2.土地资源总量要求：到2025年，江苏省耕地保有量不低于5977万亩，其中永久基本农田保护面积不低于5344万亩。 3.禁燃区要求：在禁燃区内，禁止销售、燃用高污染燃料；禁止新建、扩建燃用高污染燃料的设施，已建成的，应当在城市人民政府规定的期限内改用天然气、页岩气、液化石油气、电或者其他清洁能源。	耕地及基本农田； ③本项目不涉及高污染燃料的使用及销售。
		长江流域	
	空间布局约束	1.始终把长江生态修复放在首位，坚持共抓大保护、不搞大开发，引导长江流域产业转型升级和布局优化调整，实现科学发展、有序发展、高质量发展。 2.加强生态空间保护，禁止在国家确定的生态保护红线和永久基本农田范围内，投资建设除国家重大战略资源勘查项目、生态保护修复和地质灾害治理项目、重大基础设施项目、军事国防项目以及农民基本生产生活等必要的民生项目以外的项目。 3.禁止在沿江地区新建或扩建化学工业园区，禁止新建或扩建以大宗进口油气资源为原料的石油加工、石油化工、基础有机无机化工、煤化工项目；禁止在长江干流和主要支流岸线1公里范围内新建危化品码头。 4.强化港口布局优化，禁止建设不符合国家港口布局规划和《江苏省沿江沿海港口布局规划（2015—2030年）》《江苏省内河港口布局规划（2017—2035年）》的码头项目，禁止建设未纳入《长江干线过江通道布局规划》的过江干线通道项目。 5.禁止新建独立焦化项目。	本项目不在生态保护红线区域内；本项目不属于排放量大、耗能高、产能过剩的产业；本项目不属于化工企业；本项目不属于重大民生项目、重大基础设施项目；本项目不属于焦化项目。
	污染物排放管控	1.根据《江苏省长江水污染防治条例》实施污染物总量控制制度。 2.全面加强和规范长江入河排污口管理，有效管控入河污染物排放，形成权责清晰、监控到位、管理规范、监管体系，加快改善长江水环境质量。	项目运营期废气通过有效措施处理后排放，固废均可得到有效利用和处置，项目水污染物排放总量均纳入江心洲污水处理厂总量控制指标。
	环境风险防控	1.防范沿江环境风险。深化沿江石化、化工、医药、纺织、印染、化纤、危化品和石油类仓储、涉重金属和危险废物处置等重点企业环境风险防控。	本项目不属于化工行业及工业企业，不生产、使用、储存

	2.加强饮用水水源保护。优化水源保护区划定，推动饮用水水源地规范化建设。	危险化学品；本项目不涉及饮用水水源地。	
资源利用效率要求	禁止在长江干支流岸线管控范围内新建、扩建化工园区和化工项目。禁止在长江干流岸线和重要支流岸线管控范围内新建、改建、扩建尾矿库，但是以提升安全、生态环境保护水平为目的的改建除外。	本项目不属于化工类项目；本项目不涉及长江干流岸线和重要支流岸线。	
综上，本项目符合《江苏省2023年度生态环境分区管控动态更新成果》的要求。 5.与《南京市 2024 年度生态环境分区管控动态更新成果》相符性分析 本项目建设地址为南京市秦淮区门东双塘园东侧，东至秦淮外国语学校、转龙巷，南至边营，北至剪子巷，西至双塘园，对照《南京市2024年度生态环境分区管控动态更新成果》，本项目位于夫子庙—秦淮风光带风景名胜区生态空间管控区域内，属于优先保护单元。本项目与其相符性分析如下表1-4： 表 1-4 与《南京市 2024 年度生态环境分区管控动态更新成果》相符性分析			
管控单元名称	生态环境准入清单		相符性分析
夫子庙—秦淮风光带风景名胜区	空间布局约束	(1) 按照《江苏省生态空间管控区域规划》《江苏省生态空间管控区域调整管理办法》《江苏省生态空间管控区域监督管理办法》及相关法律法规实施保护管理。 (2) 根据《江苏省生态空间管控区域监督管理办法》：生态空间管控区域以生态保护为重点，原则上不得开展有损主导生态功能的开发建设活动，不得随意占用和调整。 (3) 根据《江苏省生态空间管控区域调整管理办法》：生态空间管控区域，任何单位和个人不得擅自占用。除生态保护红线允许开展的人为活动外，在符合现行法律法规的前提下，生态空间管控区域还允许开展对生态功能不造成破坏的有限人为活动。 (4) 生态空间管控区域内饮用水水源保护区、森林公园、湿地公园、地质公园、风景名胜区、重要湿地、生态	1.本项目属于生态空间管控区域还允许开展对生态功能不造成破坏的有限人为活动，建成后不影响区域生态稳定性。现已取得南京市人民政府出具的《关于秦淮区门东东延地块更新改造项目符合生态空间管控区域内允许有限人为活动的认定意见》（宁府办文〔2024〕2409号）； 2.本项目为房地产开发类项目，本次

			公益林、水产种质资源保护区、洪水调蓄区、重要水源涵养区、清水通道维护区等区域，依照相应法律法规执行。	评价要求建设单位加强施工期和运营期管理； 3.项目建成后不降低生态环境质量、不破坏生态功能等，不生产、使用、储存危险化学品； 4.项目建成后管控区域功能不降低、面积不减少、性质不改变，符合《江苏省生态空间管控区域监督管理办法》。
		污染物排放管控	(1) 根据《江苏省生态空间管控区域监督管理办法》：生态空间管控区域允许开展对生态功能不造成破坏的有限人为活动，其中对生态功能不造成破坏的情形：种植、放牧、捕捞、养殖等农业活动不增加区域内污染物排放总量，不降低生态环境质量；确实无法退出的零星原住民居民点建设不改变用地性质，不超出原占地面积，不增加污染物排放总量；现有且合法的农业、交通运输、水利、旅游、安全防护、生产生活等各类基础设施及配套设施运行和维护不扩大现有规模和占地面积，不降低生态环境质量；必要且无法避让、依法允许开展的殡葬、宗教设施建设、运行和维护活动应当严格限制建设规模，不增加区域内污染物排放总量；法律法规和国家另有规定的，从其规定。(2) 生态空间管控区域内饮用水水源保护区、森林公园、湿地公园、地质公园、风景名胜、重要湿地、生态公益林、水产种质资源保护区、洪水调蓄区、重要水源涵养区、清水通道维护区等区域，依照相应法律法规执行。	
		环境风险防控	(1) 根据《江苏省生态空间管控区域监督管理办法》：生态空间管控区域允许开展对生态功能不造成破坏的有限人为活动，其中对生态功能不造成破坏的情形：经依法批准的国土空间综合整治、生态修复活动应当充分遵循生态系统演替规律和内在机理，切实提升生态系统质量和稳定性；经依法批准的各类矿产资源开采活动不扩大生产区域范围和生产规模，不新增生产设施，在开采活动结束后及时开展生态修复；适度的船舶航行、车辆通行等应当采取限流、限速、限航、低噪音、禁鸣、禁排管理，不影响区域生态系统稳定性；法律法规和国家另有规定的，从其规定。 (2) 生态空间管控区域内饮用水水源保护区、森林公园、湿地公园、地质公园、风景名胜、重要湿地、生态	

		公益林、水产种质资源保护区、洪水调蓄区、重要水源涵养区、清水通道维护区等区域，依照相应法律法规执行。													
	资源开发效率要求	(1) 根据《江苏省生态空间管控区域监督管理办法》：生态空间管控区域功能不降低、面积不减少、性质不改变。 (2) 生态空间管控区域内饮用水水源保护区、森林公园、湿地公园、地质公园、风景名胜区、重要湿地、生态公益林、水产种质资源保护区、洪水调蓄区、重要水源涵养区、清水通道维护区等区域，依照相应法律法规执行。													
综上，本项目满足上述空间布局约束、污染物排放管控、环境风险防控、资源开发效率等相关要求，与《南京市 2024 年度生态环境分区管控动态更新成果》的要求相符。 6.与《江苏省环境噪声污染防治条例》（2018 年修正）相符性分析 对照《江苏省环境噪声污染防治条例》（2018年修正）， 本项目与其相符性分析如下表1-5： 表 1-5 与《江苏省环境噪声污染防治条例》（2018 年修正）相符性分析 <table><tr><th>序号</th><th>具体要求</th><th>相符性分析</th></tr><tr><td>1</td><td>有关部门应当在城市社会服务功能上进行统一规划。公共服务设施的设置应当符合环境噪声污染防治规划的要求，避免环境噪声对居民的污染和干扰。</td><td>本项目不涉及所列禁止类。</td></tr><tr><td>2</td><td>住宅楼内地下车库、设备间相邻上层为居民住宅的，建设单位应当在建造地下车库、设备间时采取隔声、防振等措施，避免对相邻上层居民造成影响。居住区物业管理组织应当加强对地下车库的使用管理，引导机动车辆所有者或者使用者正确使用地下车库，防止噪声、振动影响相邻各方的生活。</td><td>本项目地下车库建设采取隔声、防振措施减轻对上层居民的影响。居住区物业管理组织将加强对地下车库的使用管理，引导机动车辆所有者或者使用者正确使用地下车库，防止噪声、振动影响相邻各方的生活</td></tr><tr><td>3</td><td>空调器室外机组等设备应当合理安装，符合安装规范，其产生的噪声应当符合区域环境</td><td>配电房设置在独立的设备房内，配电房设置</td></tr></table>				序号	具体要求	相符性分析	1	有关部门应当在城市社会服务功能上进行统一规划。公共服务设施的设置应当符合环境噪声污染防治规划的要求，避免环境噪声对居民的污染和干扰。	本项目不涉及所列禁止类。	2	住宅楼内地下车库、设备间相邻上层为居民住宅的，建设单位应当在建造地下车库、设备间时采取隔声、防振等措施，避免对相邻上层居民造成影响。居住区物业管理组织应当加强对地下车库的使用管理，引导机动车辆所有者或者使用者正确使用地下车库，防止噪声、振动影响相邻各方的生活。	本项目地下车库建设采取隔声、防振措施减轻对上层居民的影响。居住区物业管理组织将加强对地下车库的使用管理，引导机动车辆所有者或者使用者正确使用地下车库，防止噪声、振动影响相邻各方的生活	3	空调器室外机组等设备应当合理安装，符合安装规范，其产生的噪声应当符合区域环境	配电房设置在独立的设备房内，配电房设置
序号	具体要求	相符性分析													
1	有关部门应当在城市社会服务功能上进行统一规划。公共服务设施的设置应当符合环境噪声污染防治规划的要求，避免环境噪声对居民的污染和干扰。	本项目不涉及所列禁止类。													
2	住宅楼内地下车库、设备间相邻上层为居民住宅的，建设单位应当在建造地下车库、设备间时采取隔声、防振等措施，避免对相邻上层居民造成影响。居住区物业管理组织应当加强对地下车库的使用管理，引导机动车辆所有者或者使用者正确使用地下车库，防止噪声、振动影响相邻各方的生活。	本项目地下车库建设采取隔声、防振措施减轻对上层居民的影响。居住区物业管理组织将加强对地下车库的使用管理，引导机动车辆所有者或者使用者正确使用地下车库，防止噪声、振动影响相邻各方的生活													
3	空调器室外机组等设备应当合理安装，符合安装规范，其产生的噪声应当符合区域环境	配电房设置在独立的设备房内，配电房设置													

		噪声排放标准,不得对相邻各方造成环境噪声污染。已经安装使用的空调器室外机组等设备对相邻方造成环境噪声污染的,应当停止使用、重新安装或者采取隔音等措施,消除噪声污染。新建建筑物在建筑设计时应当合理安排空调器室外机组的安装位置。	绿化带和隔离带与住宅楼隔开,再经过建筑物墙体隔声。空调外机等设备合理安装,尽可能降低环境噪声
	4	在已竣工交付使用的住宅楼内进行室内装修、制作家具及室外修缮等,十二时至十四时、十九时至次日七时期间不得进行产生环境噪声污染的作业。在其他时间进行作业的,应当采取有效措施,避免或者减轻对周围居民造成环境噪声污染。	本项目合理安排施工计划和施工机械设备组合,室内装修施工严禁在十二时至十四时、十九时至次日七时期间进行,其他时间作业时,采取有效措施,避免产生噪声。
	5	在居住区及其附近街道、广场、公园等区域,二十二时至次日六时期间不得进行产生环境噪声污染、影响周边居民正常休息的体育锻炼、娱乐等活动。在其他时间进行集会、体育锻炼、娱乐、促销等活动,使用音响器材所产生的环境噪声不得超过区域环境噪声排放标准。	合理引导居民及游客文明活动,避免喧哗。
	6	营业性文化娱乐场所、体育场(馆)、集贸市场、餐饮业的经营者应当采取有效措施,使边界噪声值不超过规定的环境噪声排放标准。	项目建成后采取有效措施降低噪声影响。
	7	从事营业性活动的场所,不得在室外安装、使用高音喇叭等音响器材,不得对外播放音乐和广告。	按要求执行。
	综上所述,本项目的建设符合《江苏省环境噪声污染防治条例》(2018年修正)相关要求。		

二、建设内容

地理位置	本项目位于南京市秦淮区门东双塘园东侧，东至秦淮外国语学校、转龙巷，南至边营，北至剪子巷，西至双塘园，占地面积约 24000m²。项目地理位置图见附图 1。
项目组成及规模	1. 项目由来 门东东延地块基地位于江苏省南京市秦淮区，南京老城南历史城区东南，已建成老门东片区东侧。东侧、南侧近邻明城墙东、南城垣，北侧靠近夫子庙历史文化街区、白鹭洲公园，历史文化氛围浓郁。 近代，由于交通方式的改变，门东地区逐渐衰败。但现状仍有众多历史遗迹、文保单位，大量传统民居，并基本保留着明清街道的传统风貌格局。 目前，该地块房屋拥挤杂乱且破旧，安全隐患突出，公共设施短缺，风貌建筑年久失修保护状态较差。随着周边住宅区的建设，门东景区的繁荣，相邻的本片区的更新需求显得尤为突出。为进一步加强老城南历史风貌的整体保护，改善片区功能，提升片区品质与活力，推动城市更新，拟对门东东延地块进行整治更新。 南京市秦淮区行政审批局于 2023 年 1 月 16 日下发《江苏省投资项目备案证》（备案证号：秦行审备〔2023〕5 号），确定实施门东东延地块更新改造项目，占地约 24000 平方米。拆除违章建筑和影响整体风貌的建筑；对片区内推荐历史建筑、风貌建筑及部分保留建筑修缮、整治、改造、加固；对片区内既有多层住宅进行立面出新改造，并同步对周边环境进行整治；结合地块条件对雨污水，电力电信等管道及道路、环境绿化等基础设施配套进行改造和完善等。 对照《中华人民共和国环境影响评价法》《建设项目环境保护管理条例》等相关规定，本项目需要进行环境影响评价。根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》，本项目属于“四十四、房地产业 97. 房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等—涉及环境敏感区的”。根据《中华人民共和国环境影响评

价法》有关规定，需开展项目的环境影响评价工作。我单位在接受委托后，随即组织人员到项目建设场地及其周边进行了实地勘察与调研，收集了有关的工程资料，结合该项目的建设特点，编制此环境影响报告表，提交主管部门审批。

2. 项目概况

项目名称：秦淮区门东东延地块更新改造项目；

建设单位：南京赤石矶文化发展有限公司；

建设地点：南京市秦淮区门东双塘园东侧，东至秦淮外国语学校、转龙巷，南至边营，北至剪子巷，西至双塘园；

建设性质：新建；

投资总额：197000 万元，其中环保投资 420 万元；

建设周期：16 个月

3. 建设内容及规模

本项目拟投资 197000 万元，占地面积约 24000 平方米，对门东东延地块进行城市更新、综合环境提升改造。主要建设内容有：

（1）拆除违章建筑和影响整体风貌的建筑，结合地块历史风貌原址新建（主要集中在中营南侧、紧邻双塘园东侧、转龙巷西侧）；

（2）对片区内两处保护推荐历史建筑（剪子巷 126 号和 128 号）、六处风貌建筑（三条营 8 号、转龙巷 1-3 号、中营 10 号、中营 7 号）及部分保留建筑修缮、整治、改造、加固；

（3）对片区内既有成套住宅（主要集中在三条营以北）部分进行立面出新改造，并同步对周边环境进行整治；

（4）对雨污水，电力电信等管道及道路、环境绿化等基础设施配套进行改造和完善等。

主要经济技术指标如下表 2-1：

涉及企业机密 已隐去

4. 公辅工程

（1）给水

本项目用水主要有生活用水、游客用水和道路及绿化用水等，年

用水量为 4946.5t/a，由市政供水管网供给。

①生活用水

本项目建设范围内居民及门店员工约为 150 人，生活用水量以 50L/人·d 计，年 365 天计，则生活用水量为 2737.5t/a。

②游客用水

项目预计游客量为 1000 人/天，游客用水量以 5L/人·天计，则游客用水量为 1825t/a。

③道路及绿化用水

参照《江苏省工业、建筑业、服务业、生活和农业用水定额（2025 年修订）》（苏水节（2025）2 号），绿化用水系数以 2.4L/（m²·d）计，本项目绿化面积约 1597m²，绿化用水以年 100 天计，则绿化用水量约为 384t/a。

（2）排水

本项目污水主要为游客和居民生活污水，废水排放量合计 3650t/a。游客和居民生活污水经污水管道收集后，排入市政污水管网进入江心洲污水处理厂处理，尾水达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）表 1 中一级 A 标准后排入长江（2026 年 3 月 28 日起执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（DB32/4440-2022）表 1 中 B 标准）。

本项目水平衡详见下图。

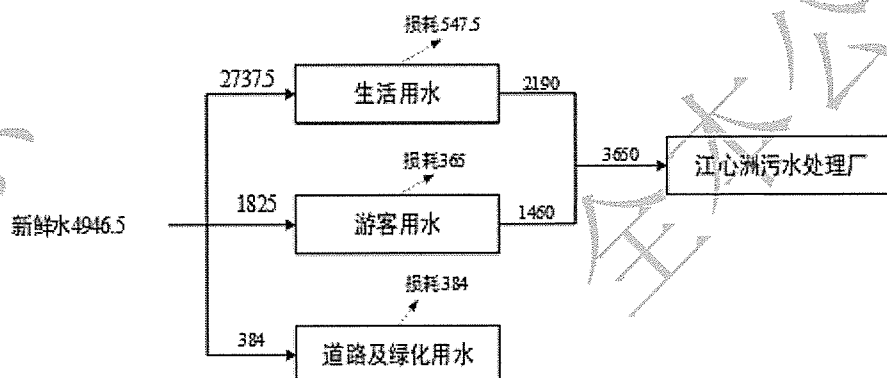


图 2-1 本项目水平衡图 (t/a)

（3）供电

本项目年用电量约为 800 万千瓦时，来自市政电网。

(4) 能源

项目建成后主要使用能源类型为天然气，由市政管网供给。

表 2-2 本项目公用及辅助工程一览表

类别	工程名称	工程内容	
主体工程	拆除违章建筑后新建	拆除违章建筑和影响整体风貌的建筑，原址新建	
	修整、改造保留建筑	对已完成征收腾迁的结构较为完整，但安全性能一般的区域进行改造	
	成套住宅立面出新	对保留的成套住宅区进行改造与加固，使整个地块内的建筑肌理、风貌相互协调	
	完善基础配套设施	广场、道路、铺装、小品、水景、绿化及景观构筑物等	
公用工程	给水	项目用水来自市政自来水管网，用水主要为办公人员生活用水、游客生活用水，用水量约 4946.5t/a	
	排水	项目废水主要为游客和员工生活污水，收集后经市政污水管网排入江心洲污水处理厂处理，废水排放量 3650t/a	
	能源	市政燃气管网供给	
	供电	项目用电来自市政电网，800 万 kWh/a	
环保工程	施工期	废水	运输车辆冲洗废水由市政污水管网排入江心洲污水处理厂
		废气	施工扬尘：设置围挡、定期洒水抑尘 机械废气：选用符合标准的施工机械及运输车辆，使用符合标准的油料或清洁能源，加强机械设备维护和检修
			装修废气：做好通排风工作
		噪声	优先选用低噪声设备、采取噪声低的施工方式，合理安排工作时间
	运营期	固废	施工人员产生的生活垃圾经垃圾桶收集后由环卫部门定期清运
			建筑垃圾、废弃管材等统一转运至指定中转站
		废水	采用雨污分流制，雨水直接排入市政雨水管网，污水经市政污水管网排入江心洲污水处理厂
		废气	油烟废气：餐饮商户入驻后自行安装油烟净化设备
			车库汽车尾气：加强排风换气
		噪声	社会噪声采取严格规范游客行为，加强引导，减少旅游区内高声喧哗；公建设施运行噪声采取优选低噪声设备，并对设备设置基础减振和隔声等措施进行降噪
固废	居民、游客及工作人员产生的生活垃圾经垃圾桶收集后由环卫部门定期清运		

总平面及现场布置

项目场地红线面积约 24000 平方米，位于秦淮区门东双塘园东侧，东至秦淮外国语学校、转龙巷，南至边营，北至剪子巷，西至双塘园。

1. 施工布置情况

	(1) 施工场地 本项目无固定施工临建场地，因施工灵活，届时根据施工进度及施工地的环境条件，选取临近的硬化场地存放施工材料，施工结束后立即清场。 (2) 施工道路 ①场外施工道路 根据现场踏勘，对外交通主要依靠现有公路网，现有道路与施工现场连接，交通便利。工程附近交通便利，不需建设施工临时道路。 ②场内施工道路 场内施工道路采用永临结合的方式，无规划用地红线以外的临时占地。 2.项目总平面布局 项目地块北边紧邻剪子巷，沿路平行方向保留原有的若干排居住楼，东北侧紧挨秦淮外国语学校外侧、三条营与中营之间东侧、三条营北侧中部均保留了传统风貌建筑，内部配套建设社区服务站点、公共设施、娱乐购物等，边营北侧设置地下停车场。整体建筑走向为东西走向，建筑与道路空地铺为绿地。 平面布局充分考虑各功能的流线组织与室内外关系，每个功能空间均拥有良好的视野、通风及采光设计。 项目工程布局图详见附图 8。
施工方案	1.施工工艺 涉及企业机密 已隐去 以上工程施工期主要污染物为施工机械产生的噪声、粉尘和排放的尾气，施工生产废水和建筑与装修垃圾等。 2.施工时序 施工准备期：施工用水用电、人员机械进场、施工场地及施工便道布设、剥表。 施工期：按照施工进度安排，建、构筑物等主体工程先行施工，然后进行绿化和道路的施工。采用机械施工与人工施工相结合的方法，

	在施工过程中控制施工场地占用，合理安排施工，减少开挖量和废气量，防止重复开挖，减少施工过程中产生的水土流失；雨季填筑应随挖、随运、随填、随压。 3.施工周期 本项目预计于 2025 年 12 月份开工建设,2027 年 4 月底竣工交付，建设周期大概为 16 个月。 表 2-3 本项目施工时序一览表 <table><tr><th>序号</th><th>工作内容</th><th>时间段</th></tr><tr><td>1</td><td>拆除违章建筑、原址新建施工</td><td>2025.11-2026.04</td></tr><tr><td>2</td><td>保留建筑修整施工</td><td>2026.01-2026.11</td></tr><tr><td>3</td><td>保留建筑加固、住宅立面出新</td><td>2026.03-2026.10</td></tr><tr><td>4</td><td>剩余建筑及绿化</td><td>2026.07-2027.04</td></tr></table>	序号	工作内容	时间段	1	拆除违章建筑、原址新建施工	2025.11-2026.04	2	保留建筑修整施工	2026.01-2026.11	3	保留建筑加固、住宅立面出新	2026.03-2026.10	4	剩余建筑及绿化	2026.07-2027.04
序号	工作内容	时间段														
1	拆除违章建筑、原址新建施工	2025.11-2026.04														
2	保留建筑修整施工	2026.01-2026.11														
3	保留建筑加固、住宅立面出新	2026.03-2026.10														
4	剩余建筑及绿化	2026.07-2027.04														
其他	无															

三、生态环境现状、保护目标及评价标准

生态环境现状	1.生态环境现状 (1) 主体功能区规划和生态功能区划 根据《江苏省政府关于印发江苏省主体功能区规划的通知》（苏政发〔2014〕20号）：根据不同区域的资源环境承载能力、现有开发密度和发展潜力，统筹谋划未来人口分布、经济布局、国土利用、环境保护和城镇化格局，将国土空间划分为优化开发、重点开发、限制开发和禁止开发四类主体功能区。本项目位于江苏省南京市秦淮区，为优化开发区域。 根据《自然资源部办公厅关于北京等省（区、市）启用“三区三线”划定成果作为报批建设项目用地用海依据的函》（自然资办函〔2022〕2207号）、南京市“三区三线”划定成果、《南京市2024年度生态环境分区管控动态更新成果》，项目所在区域为夫子庙—秦淮风光带风景名胜区。 (2) 生态环境现状 根据现场踏勘，本项目所在区域不属于《环境影响评价技术导则生态影响》（HJ 19-2022）中的生态敏感区。 项目所在地不涉及极危（Critically Endangered）、濒危（Endangered）和易危（Vulnerable）的物种，也不涉及国家和地方政府列入拯救保护的极小种群物种、特有种以及古树名木等。根据现场踏勘，项目所在地周边为人流密集区域，受人类活动干扰较频繁，分布的野生动物数量较少，主要为鼠类、蛙类、蛇类和鸟类等常见的小型动物。项目所在地未发现国家级和省级重点保护野生动物。 ①陆生生态 该地区地处北亚热带，气候湿润，雨水充沛，地形复杂，生态环境多样，植物种类繁多，植被资源丰富，植被类型从平原、岗地到低山分布明显，低山中上部常以常绿针叶为主，其中马尾松、黑松、侧柏等树种居多，常年青翠。山坡下部及沟谷地带，以落叶阔叶林为主，
--------	---

主要是人工栽培的经济林，有茶、桑、梨等，而大面积丘陵农田，种植水稻、小麦、玉米等作物。圩区平原地势平洼，河渠纵横，大面积种植水稻、小麦、玉米等作物。在道旁、水边及家舍四周，有密植的杨、柳、杉、椿等树种。

②水生生态

该地区主要的水生植物有浮游植物（蓝藻、硅藻和绿藻等）、挺水植物（芦苇、茭草、蒲草等），浮游植物（荇菜、金银莲花和野菱）和漂浮植物（浮萍、水花生等）。河渠池塘多生狐尾藻、苦菜等沉水水生植被，浅水处主要有浮萍、莲子等水、挺水水生植被。主要的浮游动物有原生动物、轮虫、枝角类和桡足类四大类约二十多种，不同类群中的优势种主要为：原生动物为表壳虫、钟形似铃壳虫等，轮虫有狭甲轮虫、单趾轮虫等，枝角类有秀体蚤、大型蚤等，桡足类有长江新镖水蚤、中华原镖水蚤等。该地区主要的底栖动物有环节动物（水栖寡毛类和蛭类），节肢动物（蟹、虾等），软体动物（田螺等）。

2.项目所在区域的环境质量现状

（1）大气环境质量现状

根据《南京市生态环境质量状况（2025 年上半年）》，2025 年上半年，南京市环境空气质量较去年同期持续改善。全市环境空气质量优良天数为 153 天，同比增加 7 天，优良率为 84.5%，同比上升 4.3 个百分点。其中，优秀天数为 36 天，同比减少 11 天。污染天数为 28 天（其中，轻度污染 27 天，中度污染 1 天），主要污染物为臭氧（ O_3 ）和细颗粒物（ $PM_{2.5}$ ）。全市各项污染物指标监测结果：细颗粒物（ $PM_{2.5}$ ）平均值为 31.9 微克/立方米，同比下降 6.2%，达标；可吸入颗粒物（ PM_{10} ）平均值为 55 微克/立方米，同比上升 3.8%，达标；二氧化氮（ NO_2 ）平均值为 24 微克/立方米，同比下降 7.7%，达标；二氧化硫（ SO_2 ）平均值为 6 微克/立方米，同比持平，达标；一氧化碳（CO）日均浓度第 95 百分位数为 0.9 毫克/立方米，同比下降 10.0%，达标；臭氧（ O_3 ）日最大 8 小时值第 90 百分位浓度为 169 微克/立方米，同比下降 4.5%，超标天数 23 天，同比减少 2 天。因此项目所在区域为

不达标区。

(2) 地表水环境质量现状

根据《南京市生态环境质量状况（2025年上半年）》，2025 年上半年，全市水环境质量总体处于良好水平，其中纳入江苏省“十四五”水环境考核目标的42个地表水断面水质优良率（《地表水环境质量标准》Ⅲ类及以上）为97.6%，无丧失使用功能（劣Ⅴ类）断面。

(3) 声环境质量现状

根据《南京市生态环境质量状况（2025年上半年）》，全市区域噪声监测点位534个。城区区域环境噪声均值为55.0 分贝，同比下降0.1分贝；郊区区域环境噪声均值52.7 分贝，同比上升0.4分贝。全市交通噪声监测点位247个。城区交通噪声均值为66.8 分贝，同比下降0.3分贝；郊区交通噪声均值65.7分贝，同比下降0.9分贝。

根据南京市声环境功能区划分，本项目所在片区属于2类声环境功能区。

本项目周边50m范围内存在声环境保护目标，需对其开展监测。本项目声环境现状监测委托江苏国析检测技术有限公司，周边50m范围内共设置8个监测点位，监测时间为2025年10月16日~2025年10月17日。监测结果如表3-1，监测点位示意图见附图7，检测报告见附件11。

涉及企业机密 已隐去

根据监测结果，本项目周边 50m 范围内昼间及夜间声环境均可满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）2 类标准限值。

监测期间噪声值差距分析：因项目所在地为景区，车流量及人流量变动性较大，导致噪声产生时间段具有不确定性，故检测数值有明显差距。

与项目有关的原有环境污染和生态破坏问题	无								
生态环境保护目标	1.大气环境保护目标								
	本项目 500m 范围内环境概况见附图 5，主要环境保护目标见表 3-2。								
	表 3-2 本项目大气环境保护目标一览表								
	序号	名称	经纬度		保护对象	保护内容	环境功能区	相对厂址方位	相对厂界距离/m
			经度	纬度					
	1	琵琶小区	118.785100 155	32.019326 466	居住区	人群	《环境空气质量标准》(GB 3095-2012)中二类区	N	408
	2	莲子营小区	118.788399 272	32.017706 412	居住区	人群		NE	387
	3	白鹭新村	118.790427 022	32.017183 381	居住区	人群		NE	485
	4	长乐花园	118.789858 394	118.78985 8394	居住区	人群		NE	355
	5	银杏居	118.788388 543	32.013833 302	居住区	人群		E	184
	6	逸景园	118.788833 790	32.012223 977	居住区	人群		E	248
	7	秦淮花园	118.788340 263	32.010512 727	居住区	人群		SE	283
	8	双桥门	118.788259 797	32.008109 468	居住区	人群		SE	438
	9	枫泰居	118.785861 902	32.011727 768	居住区	人群		SE	10
	10	仁厚里小区	118.786097 937	32.011145 729	居住区	人群		SE	73
11	南京秦淮外国语小学部	118.784648 203	32.012083 160	居住区	人群	S		8	
12	华静家园东区	118.785798 871	32.014867 293	居住区	人群	N		15	

13	华静家园	118.784253 918	32.015226 709	居住 区	人群	NW	22
14	华静家园 西区	118.783761 733	32.015284 377	居住 区	人群	NW	101
15	剪子巷小 区	118.784369 253	32.014505 195	居住 区	人群	W	10
16	南京市盲 人学校	118.782463 543	32.015627 700	文化 区	人群	NW	211
17	木匠营小 区	118.785821 669	32.016137 320	居住 区	人群	N	111
18	上花园	118.784341 090	32.016571 838	居住 区	人群	NW	123
19	三七八巷	118.785821 669	32.017427 462	居住 区	人群	N	277
20	饮虹园	118.787323 706	32.016236 561	居住 区	人群	NE	138
21	箍桶巷	118.783215 903	32.018130 201	居住 区	人群	NW	362
22	小西湖小 区	118.782475 613	32.018406 468	居住 区	人群	NW	394
23	大油坊小 区	118.781370 543	32.018690 782	居住 区	人群	NW	495
24	小西湖小 学	118.781644 128	32.017612 534	文化 区	人群	NW	403
25	雅乐居长 乐渡	118.779632 472	32.014994 698	居住 区	人群	NW	395
26	南京外国 语学校	118.785755 955	32.013874 876	文化 区	人群	E	10
27	小心桥小 区	118.787105 106	32.013798 433	居住 区	人群	E	64
28	转龙车小 区	118.786254 846	32.012659 835	居住 区	人群	E	10
29	剪子巷4号 院	118.781542 204	32.015692 073	居住 区	人群	NW	275
30	双塘园街 道首排文 保建筑	118.784405 463	32.013404 148	文化 区	/	W	5

2.地表水环境保护目标

本项目附近地表水环境保护目标见表 3-3。

表 3-3 本项目地表水环境保护目标

序号	名称	方位	距离厂区边 界 (m)	规模	环境功能区
1	秦淮河	S	140	小河	《地表水环境质量标准》 (GB 3838-2002) IV类标 准
2	长江	N	400	大河	《地表水环境质量标准》

(GB 3838-2002) II类标准

3.生态环境保护目标

通过现场调查及查阅相关资料,本项目不占用基本农田,不涉及国家公园、自然保护区、世界自然遗产、重要生境、自然公园、生态保护红线,占地规模小于 20km²。本项目拟建地与生态保护红线及生态空间管控区域位置关系见附图 4。

表 3-4 本项目周边相关生态空间管控区域一览表

生态空间保护区域名称	主导生态功能	范围		面积 km ²	与本项目方位	与本项目距离 km
		国家级生态红线范围	生态空间管控范围			
夫子庙—秦淮风光带风景名胜區	自然与人文景观保护	/	以内秦淮河为线,夫子庙为中心,东至东水关(东水关公园)、西至西水关(水西门广场),南至中华门城堡,北至升州路—建康路,包括白鹭洲公园和瞻园等景点。内含夫子庙与双塘两个街道	2.52	/	本项目所在区域

4.声环境保护目标

根据南京市声环境功能区划分,本项目所在区域执行 2 类声环境功能区标准。经现场勘查,项目周边 50m 范围内声环境保护目标见表 3-5。

表 3-5 本项目环境保护目标一览表

环境要素	序号	名称	经纬度		相对项目方位	相对距离 /m	环境功能区	声环境保护目标情况说明
			经度	纬度				
声环境	1	南京秦淮外国语学校初中部	118.785755955	32.013874876	E	10	《声环境质量标准》(GB 3096-2008) 2 类声环境功能区	文化区
	2	转龙车小区	118.786254846	32.012659835	E	12		住宅区
	3	南京秦淮外国语学校小学部	118.784648203	32.012083160	S	8		文化区
	4	剪子巷小	118.78436	32.0145051	W	10		住宅区

		区	9253	95			
	5	华静家园 西区	118.78579 8871	32.0148672 93	N	15	住宅区
	6	华静家园	118.78425 3918	32.0152267 09	NW	22	住宅区
	7	枫泰居	118.78586 1902	32.0117277 68	SE	10	住宅区
	8	双塘园街 道首排文 保建筑	118.78440 5463	32.0134041 48	W	5	文化区

评价标准

1.环境质量标准

(1) 大气环境

根据南京市大气环境功能区划，本项目所在区域为二类区，执行《环境空气质量标准》（GB 3095-2012）二级标准，具体标准值见表3-6。

表 3-6 环境空气质量标准

污染物名称	取值时间	浓度限值（mg/m ³ ）	标准来源
SO ₂	24 小时平均	0.15	《环境空气质量标准》 （GB 3095-2012） 二级标准
	1 小时平均	0.50	
NO ₂	24 小时平均	0.08	
	1 小时平均	0.20	
PM _{2.5}	年平均	0.035	
	24 小时平均	0.075	
PM ₁₀	年平均	0.07	
	24 小时平均	0.15	
TSP	年平均	0.2	
	24 小时平均	0.3	
CO	24 小时平均	4	
	1 小时平均	10	
O ₃	日最大 8 小时平均	0.16	
	1 小时平均	0.2	

(2) 地表水环境

本项目所在区域主要水体为秦淮河、长江。根据《江苏省地表水（环境）功能区划（2021—2030 年）》（苏环办〔2022〕82 号），秦淮河执行《地表水环境质量标准》（GB 3838-2002）中Ⅳ类水质标准，长江执行《地表水环境质量标准》（GB 3838-2002）中Ⅱ类水质标准。具体数据见表 3-7。

表 3-7 地表水环境质量标准 单位：mg/L，pH 无量纲

序号	项目	单位	Ⅱ类标准	Ⅳ类标准	标准来源
----	----	----	------	------	------

1	pH	-	6~9		《地表水环境质量标准》 (GB 3838-2002)
2	COD	mg/L	≤15	≤30	
3	氨氮	mg/L	≤0.5	≤1.5	
4	总磷	mg/L	≤0.1	≤0.3	
5	总氮	mg/L	≤0.5	≤1.5	
6	石油类	mg/L	≤0.05	≤0.5	

(3) 声环境质量标准

根据《南京市声环境功能区划分调整方案》(宁政发〔2014〕34号), 本项目位于秦淮区门东双塘园东侧, 东至秦淮外国语学校、转龙巷, 南至边营, 北至剪子巷, 西至双塘园, 声环境执行《声环境质量标准》(GB 3096-2008) 2类标准。具体数据见表 3-8。

表 3-8 声环境质量标准 单位: dB (A)

类别	昼间	夜间	标准来源
2	60	50	《声环境质量标准》(GB 3096-2008)

2. 污染物排放标准

(1) 废气排放标准

本项目施工期扬尘排放执行江苏省《施工场地扬尘排放标准》(DB 32/4437-2022) 表 1 排放限值。

表 3-9 施工场地扬尘排放浓度限值

监测项目	浓度限值 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
TSP ^a	500
PM ₁₀ ^b	8

a 任一监控点(TSP 自动监测)自整时起依次顺延 15min 的总悬浮颗粒物浓度平均值不应超过限值。根据 HJ663 判定设区市 AQI 在 200~300 之间且首要污染物为 PM₁₀或 PM_{2.5}时, TSP 实测值扣除 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 后再进行评价。

b 任一监控点(PM₁₀自动监测)自整时起依次顺延 1h 的 PM₁₀ 浓度平均值与同时段所属设区市 PM₁₀小时平均浓度的差值不应超过限值。

运营期如有餐饮商户入驻, 按照相关要求自行安装油烟净化设备, 油烟执行《饮食业油烟排放标准(试行)》(GB18483-2001) 表 2 中相关标准。具体见表 3-10。

表 3-10 饮食油烟排放标准

规模	小型	中型	大型
最高允许排放浓度 (mg/m^3)	2.0		
净化设施最低去除效率 (%)	60	75	85

本项目运营期地下车库尾气执行《大气污染物综合排放标准》

(DB32/4041-2021) 表 3 中相关标准, 具体标准值见表 3-11。

表 3-11 车库尾气排放标准

污染物项目	监控点限值 (mg/m ³)	监控点	标准来源
CO	10	边界外浓度最高点	《大气污染物综合排放标准》 (DB32/4041-2021)
NO _x	0.12		
SO ₂	0.4		
非甲烷总烃	4		

(2) 废水排放标准

本项目采用雨污分流, 运营期居民、员工和游客生活污水接管市政污水管网经城市市政污水收集系统, 排放至江心洲污水处理厂进一步处理, 达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002) 表 1 中一级 A 标准后排入长江, 远期 (2026 年 3 月 28 日起) 执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》(DB 32/4440-2022) B 标准对水污染物排放限值的要求。具体排放限值见表 3-12。

表 3-12 废水排放执行标准

污染物名称	接管标准	尾水排放标准	尾水排放标准 (2026 年 3 月 28 日起)
pH (无量纲)	6~9	6~9	6~9
COD _{Cr}	≤500	≤50	≤40
SS	≤400	≤10	≤10
氨氮	≤45	≤5(8)	≤3(5)
TP	≤8	≤0.5	≤0.3
TN	≤70	≤15	≤10(12)
标准来源	《污水综合排放标准》(GB8978-1996) 表 4 中三级排放标准和《污水排入城镇下水道水质标准》(GB/T31962-2015) 表 1 中 B 级标准	《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002) 表 1 中一级 A 标准	《城镇污水处理厂污染物排放标准》(DB32/4440-2022) 表 1 中 B 标准

(3) 噪声排放标准

施工期噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB 12523-2011), 见表 3-13。夜间噪声最大声级超过限值的幅度不得高于 15dB。

表 3-13 建筑施工场界环境噪声排放限值 单位: dB (A)

执行标准	标准值 dB(A)	
	昼间	夜间
《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB 12523-2011)	70	55

运营期执行《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）2类标准。具体数据见表 3-14。

表 3-14 社会生活环境噪声排放标准 单位：dB（A）

类别	昼间	夜间	标准来源
2	60	50	《社会生活环境噪声排放标准》 （GB22337-2008）

（4）固体废物

本项目生活垃圾按照《南京市生活垃圾管理条例》分类收集后由环卫清运，一般固体废物执行《一般工业固体废物贮存和填埋污染控制标准》（GB 18599-2020）以及国家、省市关于固体废物污染环境防治的法律法规。

项目建成后，各种污染物排放总量见表 3-15。

表 3-15 本项目总量控制指标一览表（单位：t/a）

类别	污染物名称	产生量	削减量	接管量	排入外环境量
废水	废水量	3650		3650	3650
	COD	1.278	0	1.278	0.146
	SS	1.095	0	1.095	0.037
	氨氮	0.110	0	0.110	0.011
	总氮	0.146	0	0.146	0.037
	总磷	0.011	0	0.011	0.001
废气	油烟	0.053	0	/	0.053
固废	生活垃圾	63.875	63.875	/	/

（1）废水

其他

本项目废水接管考核指标为：废水排放量 3650t/a，COD1.278t/a，SS1.095t/a，氨氮 0.110t/a，总氮 0.146t/a，总磷 0.011t/a。本项目废水经江心洲污水处理厂出水总量控制指标为：废水排放量 3650t/a，COD0.146t/a，SS0.037 t/a，氨氮 0.011t/a，总氮 0.037 t/a，总磷 0.001t/a。

项目废水最终排入江心洲污水处理厂集中处理，水污染物排放总量均纳入江心洲污水处理厂总量控制指标，不需单独申请总量。

（2）废气：项目运营期废气主要为地下车库汽车尾气及餐饮油烟，无需申请总量

（3）固体废物：本项目的各类固废均得到有效的利用和处置，不外排。

四、生态环境影响分析

施 工 期 生 态 环 境 影 响 分 析	1.生态环境影响分析 经分析，严格落实保护措施，项目施工期所造成的陆生、水生、水土流失影响能够得到有效控制，对周边生态环境影响可接受。详见生态专项。 2.大气环境影响分析 本项目施工期大气污染物排放主要是施工产生的扬尘和施工机械、运输车辆尾气、室内装修。其中扬尘主要来源于土方开挖、车辆行驶、物料堆积、运输及施工操作等过程，产生量、浓度均与建设期的天气状况、施工防护程度、施工方式、物料粒态等有关。 (1) 施工扬尘 土方开挖产生的粉尘，一部分悬浮于空中，另一部分随风飘落到附近地面和建筑物表面；开挖的泥土临时堆砌过程中，在风力较大时，会产生粉尘扬起；雨水冲刷夹带的泥土散布路面，晒干后因车辆的移动或刮风再次扬尘；开挖的回填过程中也会引起大量粉尘飞扬；物料的装卸、运输、堆砌过程中也必然引起洒落及飞扬。如果不采取任何防护措施，施工场地产生的扬尘对周围的大气环境影响十分严重，必须采取有效的防尘措施。因此，建设单位应做好施工场地的扬尘污染防治，合理安排施工时间，限制在大风天气下作业。 (2) 车辆行驶扬尘 在施工过程中，车辆行驶产生的扬尘量占扬尘总量的 60%以上。车辆在行驶过程中产生的扬尘，在完全干燥的情况下，可按下列经验公式计算： $Q = 0.123 \left(\frac{V}{5} \right) \left(\frac{W}{6.8} \right)^{0.85} \left(\frac{P}{0.5} \right)^{0.75}$ 式中：Q—汽车行驶的扬尘，kg/km·辆； V—汽车速度，km/h； W—汽车载重量，吨；
---	--

P—道路表面粉尘量， kg/m^2 。

根据以上公式，在同样的路面条件下，车速越快，扬尘量越大；在同样的车速情况下，硬化程度越差、越干燥，扬尘量越大。因此，限制车辆行驶速度以及保持路面的硬化和湿度是减少汽车扬尘的有效手段。如果施工阶段对汽车行驶路面勤洒水（每天 4~5 次），可以使空气中粉尘量减少 70% 左右，可以收到很好的降尘效果，扬尘造成的粉尘污染距离可缩小到 20~50m 范围内，扬尘量可降低 30%~80%。因此限制车辆行驶速度及保持路面清洁是减少汽车行驶道路扬尘的有效手段。

表 4-1 洒水抑尘效果一览表

污染因子	防治措施	5m	20m	50m	100m
TSP(kg/m^2)	不洒水	10.14	2.81	1.15	0.86
	洒水	2.01	1.40	0.68	0.60
	抑尘效果 (%)	80.2	50.2	40.9	30.2

(3) 堆场扬尘

施工阶段扬尘的另一个主要来源是露天堆场和裸露场地的风力扬尘。部分施工材料需要露天堆放，施工作业点的表层土壤在经过人工开挖后临时堆放。在气候干燥且有风的情况下，会产生大量的扬尘，扬尘量可按堆场扬尘的经验公式计算：

$$Q = 2.1(v_{50} - v_0)^3 e^{-1.023w}$$

式中：

Q—起尘量， $\text{kg}/\text{吨} \cdot \text{年}$ ；

V_{50} —距地面 50 米处风速， m/s ；

V_0 —起尘风速， m/s ；

w—尘粒的含水量，%。

根据以上公式，起尘风速与粒径和含水量有关。因此，减少露天堆放和保证一定的含水量及减少裸露地面是减少风力起尘的有效手段。粉尘在空气中的扩散稀释与风速等气象条件有关，也与粉尘本身的沉降速度有关。

不同粒径粉尘的沉降速度见下表 4-2。由表可知，粉尘的沉降速

度随粒径的增大而迅速增大。当粒径为 $250\mu\text{m}$ 时，沉降速度为 1.005m/s ，因此可以认为当尘粒大于 $250\mu\text{m}$ 时，主要影响范围在扬尘点下风向近距离范围内，而真正对外环境产生影响的是一些微小粒径的粉尘。可以看出，工程临时堆场产生的扬尘必将对其周边环境空气质量造成一定影响。为避免堆场扬尘对周边环境造成较大影响，堆场四周应设置围挡，定时洒水防尘，应盖篷布进行遮盖，减少材料裸露时间。

表 4-2 不同粒径尘粒的沉降速度

粉尘粒径 (μm)	10	20	30	40	50	60	70
沉降速度 (m/s)	0.003	0.012	0.027	0.048	0.075	0.108	0.147
粉尘粒径 (μm)	80	90	100	150	200	250	350
沉降速度 (m/s)	0.158	0.170	0.182	0.239	0.804	1.005	1.829
粉尘粒径 (μm)	450	550	650	750	850	950	1050
沉降速度 (m/s)	2.211	2.614	3.016	3.418	3.820	4.222	4.624

(4) 施工机械、运输燃油废气

本项目各类施工机械、运输车辆运行时产生的燃油废气，主要特征污染物为 NO_x 、 CO 、 SO_2 。本项目所用的施工机械较为分散，机械设备确保定期维修和养护，并确保所使用的挖掘机等燃油设备的污染物能够满足要求，对周边环境空气影响不大。

综上所述，采取设置围挡、施工现场洒水、清扫施工道路、苫盖等措施，可以有效降低施工期施工扬尘、车辆尾气等对周围大气环境的影响。由于施工是暂时的，随着施工结束，上述环境影响也将消失。

(5) 装修废气

项目建筑物需对其进行室内外装修，届时将会产生装修废气，根据调查，装修废气中有害气体主要为油漆废气，油漆废气的主要污染因子为油性涂料中的甲醛、二甲苯和甲苯，此外还有极少量的汽油、丁醇、丙醇等，该部分废气的排放属无组织排放，排放量较少。项目在装修时要采用符合国家标准的室内装饰和装修材料，并做好装修后的通排风工作，采取适当措施后，装修期间废气影响可得到有效控制。

3. 水环境影响分析

本项目不设置施工生活营地，施工人员生活利用附近居民房或公共设施进行，生活污水利用现有污水处理措施进行处理后排放至市政污水管网，对周边水环境造成的影响可接受。

施工期废水主要为施工机械、车辆冲洗废水及土建施工时产生的冲洗废水和泥浆水。冲洗废水及泥浆水主要污染物为悬浮物、COD及少量石油类，按照相关要求在施工场地设置车辆冲洗平台，冲洗废水及泥浆水经沉淀池预处理后排入市政污水管网，不直接外排，对水环境影响可接受。

4.施工期噪声环境影响分析

噪声污染是施工期的主要环境问题，建设期噪声主要来自施工机械噪声、施工作业噪声和运输车辆噪声。施工机械产生的噪声与各施工阶段所使用的机械类型、数量有关，基础工程施工阶段主要使用推土机、挖掘机、装载机、振捣器等；主体工程及配套工程施工阶段主要使用升降机、电焊机、振捣器、载重汽车等；装修阶段主要使用切割机、电钻等。这些机械产生的噪声对环境造成不利影响，均为间断、不连续的噪声源，持续时间较短。各施工阶段使用不同的施工机械，其数量、地点常发生变化，作业时间也不定，从而导致噪声不会连续产生，具有随机性和无组织性，运输车辆的噪声更具不规律性。

建设项目施工期高噪声设备噪声排放情况见表4-3。

表4-3 施工期主要施工机械噪声表（距声源1m处）

声源	机械名称	等效声级 dB (A)
固定噪声源	挖掘机	80-90
	推土机	90
	水泵	80-85
	空压机	90
	静力压桩机	75
	风钻	110
移动噪声源	运输汽车	100

据《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB 12523-2011）的规定，不同施工阶段昼间的噪声限值为70dB(A)，夜间限值为55dB(A)。

由于施工机械作业噪声高，如不采取降噪措施，则施工场界必须远离作业机械所在点，以便使施工场界噪声符合标准。

施工机械噪声传播衰减公式按下式计算：

$$L_p = L_{p0} - 20 \lg(r/r_0)$$

式中： L_p —距离为 r 处的声级；

L_{p0} —参考距离为 r_0 处的声级。

根据点声源噪声衰减模式，估算出主要施工机械噪声随距离的衰减结果见表4.4。

表4.4 施工期主要施工机械噪声表（距声源1m处）

施工机械	噪声源强	距声源X米处噪声值 dB (A)					施工边界达标距离 (m)	
	dB(A)	10	20	50	100	200	昼间	夜间
挖掘机	90	62	56	48	42	36	4	23
推土机	90	62	56	48	42	36	10	24
风钻	110	82	76	68	62	56	40	224
水泵	85	57	51	43	37	31	3	13
静力压桩机	75	69	63	55	49	43	5	25
空压机	90	62	56	48	42	36	4	23

由于施工现场内设备的位置会不断变化，不同施工阶段运行设备的种类和数量也有变化，即便是同一施工阶段不同时间，设备运行的数量也不相同，因此很难准确预测施工现场的场界噪声值。

项目施工设施为非连续作业，根据施工阶段的不同，施工噪声对周围声环境的影响不同。施工期高噪声设备持续时间较短，施工期的噪声对周围环境的影响只是暂时的，会随施工期的结束而结束。

经采取相关噪声防治措施后（具体措施见声环境保护措施章节），施工噪声不会对周围环境和周围环境敏感点产生明显影响，随着施工结束后，施工影响也随之消失。

5. 施工期固体废物影响分析

项目的固体废弃物主要是施工弃渣、建筑垃圾和生活垃圾，其中施工弃渣包括废弃土石及建筑垃圾等。施工弃土外运至南京固废管理处指定的弃土场，运输过程中应严格执行相关管理制度。生活垃圾主要是场区内工作人员产生的厨余和拆除的废包装物，依托租住附近居民小区垃圾桶收集后由当地环卫所统一收集处理。本项目中产生的固体废弃物虽然均为一般固体废物，但若不妥善处置也会破坏区域环境。

①弃土和建筑垃圾处置

1) 施工前弃土处置申报

施工期产生建筑垃圾、工程渣土的建设单位或施工单位，应当向城市管理行政主管部门办理相关手续，获得批准后进行处置。回填工程基坑、洼地等需要受纳渣土的，受纳单位应当到城市管理行政主管部门申报登记。

2) 施工过程中弃土有效控制

施工单位应当配备管理人员，对渣土垃圾的处置实施现场管理。建设或施工单位应持相关手续向运输单位办理建筑垃圾、工程渣土的运输手续。运输车辆运输建筑垃圾、工程渣土时应随车携带由城市管理行政主管部门核发的承运手续和准运证，接受城市管理行政主管部门、公安交警和交通运输部门的检查，并按照规定运输路线、时间行驶和指定的地点倾倒。不得倒入河道和居民生活垃圾容器，施工中不得随意抛弃建筑材料、残土、旧料和其他杂物。运输过程中应严格执行相关管理制度，严禁沿途抛撒，运送土方的车辆应封闭，避免沿途抛撒，且车辆运输时应禁鸣慢行，避免防止扬尘和噪声扰民。

②施工人员生活垃圾处置

施工单位应与当地环卫部门联系，及时处置施工现场生活垃圾，同时要求承包商对施工人员加强教育，养成不乱扔废弃物的良好习惯，并按照《南京市生活垃圾管理条例》进行分类，以创造卫生整洁的工作和生活环境。

总体而言，本工程在施工期的环境影响是短暂的、可逆的，随着施工期的结束而消失。

运营期生态环境影响分析

1.运营期生态环境影响分析

项目属于房地产开发类，建成后对周边生态环境影响可接受。详见生态专项。

2.运营期大气环境影响分析

根据本项目的建设内容，运营期产生的废气主要为餐饮油烟废气、燃料废气、地下车库汽车尾气，异味主要为公厕异味、垃圾桶异味。

(1) 油烟废气

项目建成后日用餐人数以 600 人计，人均日食食用油约 30g/人·天，油烟挥发率取 2%。油烟废气经油烟净化收集处理排放，去除率以 60%计算。项目油烟废气产排情况见下表 4-5。

表 4-5 本项目餐饮油烟产排一览表

产生源	规模 (人)	耗油系 数 (g/人 ·天)	油烟挥 发系数 (%)	处理措 施	去除率 (%)	油烟排 放量
餐饮	600	30	2	油烟净 化设备	60	0.0526

餐饮商户入驻后，自行安装油烟净化设备，经处理后的油烟废气排放对周围的大气环境影响可接受。

(2) 燃料废气

项目餐饮以天然气为燃料，天然气属于清洁能源，燃烧时产生的废气污染物 SO₂、NO_x 和烟尘的产生量及产生浓度均较低，对周围大气环境影响可接受。

(3) 地下车库废气

本项目设置地下固定车位共 40 个。汽车尾气主要是指汽车进出车库及在车库内行驶时，汽车怠速及慢速 ($\leq 5\text{km/h}$) 状态下的尾气排放，包括排气管尾气、曲轴箱漏气及油箱和化油箱等燃料系统的泄漏等。汽车废气中主要污染因子为 CO、非甲烷总烃、NO_x、醛类、SO₂ 等。汽车废气的排放量与车型、车况和车辆数等有关，一般办公用车基本为小型车（轿车和小面包车等），参照环境保护实用数据手册，有代表性的汽车排出物的测定结果和大气污染物排放系数见下表 4-6。

表 4-6 机动车消耗单位燃料大气污染物排放系数 (g/L)

污染物 车种	CO	非甲烷总烃	NO _x	SO ₂
轿车 (汽油)	191	24.1	22.3	0.291

停车场的汽车尾气排放量与汽车在停车场内的运行时间和车流量有关。一般汽车出入停车场的行驶速度要求不大于 5km/h，出入口到泊位的平均距离如按照 50m 计算，汽车从出入口到泊位的运行时间约为 36s；从汽车停在泊位至关闭发动机一般在 1~3s；而汽车从泊位启动至出车一般在 3s~3min，平均约 1min，故汽车出入停车场与在停车场内的运行时间约为 100s。根据调查，车辆进出停车场的平均耗油速率为 0.20L/km，则每辆汽车进出停车场产生的废气污染物的量可由下式计算：

$$g=fM$$

其中：M=m · t

f—大气污染物排放系数 (g/L 汽油)；

M—每辆汽车进出停车场耗油量 (L)；

t—汽车出入停车场与在停车场内的运行时间总和，由上述分析可知，约为 100s；

m—车辆进出停车场的平均耗油速率，约为 0.20L/km，按照车速 5km/h 计算，可得 2.78×10^{-4} L/s；

由上式计算可知每辆汽车进出停车场一次耗油量为 0.0278L (出入口到泊位的平均距离以 50m 计)，每辆汽车进出停车场产生的废气污染物 CO、非甲烷总烃、NO_x 与 SO₂ 的量分别为 5.31g、0.67g、0.62g 与 0.008g。

停车库对环境的影响与其运行工况 (车流量) 直接相关。本次评价取最不利条件，即泊车满负荷状况时，对周围环境的影响。此时停车场内进出车流量相当大，此类状况出现概率极小，而且时间极短。同时车辆进出具有随机性，即单位时间内进出车辆数是不定的。根据类比调查，每天进、出车库的车辆数可按平均一日出入两次，进出时间按 2 小时/次计算。根据停车场的泊位，计算出单位时间的废气排放

情况。

计算废气排放源强时，由于地上车位废气易于扩散且排放量相对较小，故只考虑地下车库汽车排放的废气。地下车库从出入口到泊位的平均距离按 50m 计算，本项目地下车库的大气污染物排放情况见下表 4-7。

表 4-7 本项目车库汽车尾气污染物产排情况

车位	车流量(辆/日)	污染物排放量 (t/a)			
		CO	非甲烷总烃	NO _x	SO ₂
40(地下)	80	0.3101	0.039	0.0362	0.0005

采取合理的防治措施（详见五、主要生态环境保护措施）后，对周围大气环境造成的影响可接受。

（4）异味

项目公厕通过放置除臭球，加强公厕的清扫频次，保持公厕的清洁卫生，可降低对周围环境的影响；生活垃圾经垃圾桶收集后由环卫部门定期清运，做到日产日清，通过合理地选择安置点和及时清运可降低垃圾桶异味对周围环境的影响。

综上所述，项目运营期产生的废气及异味对环境的影响可以接受。

3.运营期水环境影响分析

（1）生活污水

本项目建设范围内居民及门店员工约 150 人，生活用水量以 50L/人·d 计，年 365 天计，则生活用水量为 2737.5t/a，产污系数以 0.8 计，则生活污水产生量约 2190t/a。

（2）游客废水

项目预计游客量为 1000 人/d，游客用水量以 5L/人·次计，则游客用水量为 1825t/a，产污系数以 0.8 计，则游客废水产生量约 1460t/a。

（3）道路及绿化用水

参照《江苏省工业、建筑业、服务业、生活和农业用水定额（2025 年修订）》（苏水节（2025）2 号），绿化用水系数以 2.4L/（m²·d）计，本项目绿化面积约 1597m²，绿化时间以年 100 天计，则绿化用水量约为 384t/a，由植被吸收或自然蒸发，不外排。

本项目生活污水产生及排放情况见表 4-8。

表4-8 废水产生及排放情况一览表

类别	废水量 t/a	污染物	产生情况		治理措施	排放情况		排放去向
			浓度 mg/L	产生量 t/a		浓度 mg/L	排放量 t/a	
居民、员工及游客生活污水	3650	COD	350	1.278	/	350	1.278	排入市政污水管网
		SS	300	1.095		300	1.095	
		氨氮	30	0.110		30	0.110	
		总氮	40	0.146		40	0.146	
		总磷	3	0.011		3	0.011	

本项目采用雨污分流排水系统，本项目游客及员工生活污水接管市政污水管网，经城市市政污水收集系统排放至江心洲污水处理厂进一步处理达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）表 1 中一级 A 标准后排入长江。因此本项目产生的污水对环境影响可接受。

4.运营期声环境影响分析

本项目运营期产生的噪声主要为人员活动和机械设备运行的噪声。

（1）人员活动噪声

由于项目场地内仅为人行，游客游览产生的社会活动噪声源强约 50~60dB（A）。

（2）公建设施运行噪声

配套公建辅助设施所用设备在运行时会产生一定的噪声影响，如风机、水泵、空调机组等设备噪声，噪声源强约为 70~80dB（A）。

表 4-9 主要噪声源声功率级

设备名称	声级 dB（A）	噪声源
变配电设备	75	配电室
水泵	80	水泵房
空调机组	75	空调机房
风机	70	通风系统

在环境影响评价中，应根据声源声功率级或参考位置处的声压级、户外声传播衰减，计算预测点的声级，分别按式（1）或式（2）计算。

$$L_p(r) = L_w + D_c + (A_{div} + A_{atm} + A_{gr} + A_{bar} + A_{misc}) \quad (1)$$

$$L_p(r) = L_p(r_0) + D_c + (A_{div} + A_{atm} + A_{gr} + A_{bar} + A_{misc}) \quad (2)$$

式中:

$L_p(r)$ —预测点处声压级, dB;

L_w —由点声源产生的声功率级(A计权或倍频带), dB;

$L_p(r_0)$ —参考位置 r_0 处的声压级, dB;

D_c —指向性校正,它描述点声源的等效连续声压级与产生声功率级 L_w 的全向点声源在规定方向的声级的偏差程度, dB;

A_{div} —几何发散引起的衰减, dB;

A_{atm} —大气吸收引起的衰减, dB;

A_{gr} —地面效应引起的衰减, dB;

A_{bar} —障碍物屏蔽引起的衰减, dB;

A_{misc} —其他多方面效应引起的衰减, dB。

②声源在预测点产生的噪声贡献值

设第*i*个室外声源在预测点产生的A声级为 L_{Ai} ,在T时间内该声源工作时间为 t_i ;第*j*个等效室外声源在预测点产生的A声级为 L_{Aj} ,在T时间内该声源工作时间为 t_j ,则拟建工程声源对预测点产生的贡献值(L_{eqg})为:

③噪声预测值(L_{eq})计算公式为:

$$L_{eq} = 10 \lg(10^{0.1L_{eqg}} + 10^{0.1L_{eqb}})$$

式中: L_{eqg} ——建设项目声源在预测点产生的噪声贡献值, dB(A);

L_{eqb} ——预测点的背景噪声值, dB(A);

考虑噪声距离衰减和隔声措施,预测其受到的影响,预测结果见表4-10。

涉及企业机密 已隐去

项目通过采取优选低噪声设备,机组隔振、吸声,设备基础安装减振软垫或阻尼弹簧减振器等措施。在经过上述吸声隔声处理后,项目周边各敏感点均能满足《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008)2类标准。

5.运营期固体废物影响分析

项目运营期产生的固体废物主要为生活垃圾。

(1) 产生情况

本项目建成后，居民及门店员工约 150 人，生活垃圾产生量按 0.5kg/(人·d) 计，每天接待游客约 1000 人，生活垃圾产生量按 0.1kg/(人·d) 计，则垃圾产生量合计 63.875t/a。

(2) 属性判定

根据《固体废物鉴别标准 通则》(GB 34330-2017) 中固废鉴别依据，本项目产生的副产物均属于固体废物，详见下表 4-11。

表 4-11 本项目固体废物产生情况

序号	名称	形态	主要成分	属性	预测产生量 t/a	种类判断		
						固体废物	副产品	判定依据
1	生活垃圾	固态	果皮纸屑等	一般固废	63.875	√	-	《固体废物鉴别标准 通则》 (GB34330-2017)

表 4-12 本项目固体废物产生情况一览表

名称	属性	形态	主要成分	危险特性鉴别方法	废物类别	废物代码	预测产生量 t/a
生活垃圾	一般固废	固态	果皮纸屑等	《一般固体废物分类与代码》 (GB/T39198-2020)	SW64	900-09 9-S64	63.875

评价建议在项目区内做好垃圾收集系统建设，因地制宜地设置垃圾箱，垃圾分类收集，定期由环卫部门运走。因此，本项目运营期产生的固废能得到有效的利用和处置，不会对周围环境造成二次污染。

选址 选线 环境 合理性 分析	拟建项目位于南京市秦淮区门东双塘园东侧，东至秦淮外国语学校、转龙巷，南至边营，北至剪子巷，西至双塘园，根据《南京市主城区（城中片区）控制性详细规划—秦淮老城单元 NJZCa030—64 规划管理单元图则修改》（宁政复〔2023〕39 号），本项目对 NJZCa030-64 规划管理单元的 64-13、14、16、17、20、21 地块进行了调整。修改后娱乐康体和二类住宅用地仍占主体地位，增加广场、道路等公共性用地，不涉及遗址、文物保护地。符合南京市主城区（城中片区）秦淮老城发展规划。 本项目所在地供水、供电、供气、排水、通信管网等设施均完善；本工程采用雨污分流，污水汇集后排入市政污水管网，接管江心洲污水处理厂处理，尾水达标后排入长江。雨水汇集后先进入雨水调蓄池，多余雨水排入市政雨水管网。因此，项目符合环境规划的要求。 综上，本项目符合用地规划、环境规划要求，与周围环境相容。
-----------------------------	---

五、主要生态环境保护措施

施工期生态环境保护措施	1.生态环境影响保护措施 详见生态专项 2.大气污染防治措施 根据《南京市扬尘污染防治管理办法》（2022年11月22日修订），首先，建设单位在与施工单位签订承包合同时，就应明确扬尘污染防治责任和要求；其次，施工单位应当在施工前制定、落实扬尘污染防治方案，并按照规定将扬尘污染防治方案向施工项目所在地环境保护行政主管部门备案，在开工前15日向施工项目所在地环境保护行政主管部门申报施工阶段的扬尘排放情况和处理措施，施工时应保证扬尘污染控制设施正常使用，确需拆除、闲置扬尘污染控制设施的，应当事先报经环境保护行政主管部门批准。 本项目具体的控制施工期扬尘的防治措施主要有： （1）工程施工应符合下列扬尘污染防治要求 ①施工工地周围按照规范设置硬质、密闭围挡。在本市主要路段、市容景观道路，其高度不得低于2.5米；在其他路段设置围挡的，其高度不得低于1.8米；鼓励有条件的建筑工地设置不低于5米的高标准围挡。围挡应当设置不低于0.2米的防溢座； ②施工场地内主要通道进行硬化处理。对裸露的地面及堆放的易产生扬尘污染的物料进行覆盖； ③施工场地出入口安装冲洗设施，确保车身、车轮净车出场，并保持出入口通道及道路两侧各50米范围内的清洁； ④建筑垃圾应当在48小时内及时清运。不能及时清运的，应当在施工场地内实施覆盖或者采取其他有效防尘措施； ⑤项目施工过程中，建设单位应当及时平整施工场地，清除积土、堆物，采取内部绿化、覆盖等防尘措施； ⑥伴有泥浆的施工作业，应当配备相应的泥浆池、泥浆沟，做到泥浆不外流。废浆应当采用密封式罐车外运； ⑦施工工地应当按照规定使用预拌混凝土、预拌砂浆；
-------------	--

⑨土方、拆除、铣刨工程作业时，应当采取洒水压尘措施，缩短起尘操作时间；污染天气应对期间，根据要求不得进行土方回填、转运以及其他可能产生扬尘污染的施工作业；

⑩道路和地下管线施工除符合以上的扬尘污染防治要求外，工程在开挖、铣刨、风钻阶段，应当采取湿法作业。使用风钻挖掘地面或者清扫施工现场时，应当采取洒水、喷雾等措施。

(2) 施工单位在房屋建设施工时，还应当采取下列措施：

①脚手架外侧应当使用密目式安全网进行封闭，拆除时应当采取洒水等措施；

②设置车辆清洗设施以及配套的排水、泥浆沉淀池。运输车辆应当在除泥、冲洗干净后，方可驶出施工工地；

③在建筑物、构筑物上运送散装物料、建筑垃圾和渣土的，应当采用密闭方式清运，不得高空抛掷、扬撒；

④暂时不能开工的建设用地，建设单位应当对裸露地面进行覆盖；超过三个月的，应当进行绿化、铺装或者遮盖。

工程停工期间，建设单位应当落实好扬尘控制的相关措施。

(3) 运输易产生扬尘污染物料须采取的防尘要求：

①运输车辆应当持有公安机关交通管理部门核发的通行证，渣土运输车辆还应当持有城市管理部门核发的准运证；

②运输单位和个人应当在出土现场和渣土堆场配备现场管理员，具体负责对运输车辆的保洁、装载卸载的验收工作；

③运输车辆应当密闭，确保设备正常使用，装载物不得超过车厢挡板高度，不得沿途泄漏、散落或者飞扬；

④运输单位和个人应当加强对车辆密闭装置的维护，确保设备正常使用，不得超载，装载物不得超过车厢挡板高度；

⑤装卸易产生扬尘污染物料的单位，应当采取喷淋、遮挡等措施降低扬尘污染。

(4) 堆放易产生扬尘污染的物料的堆场和露天仓库，应当符合下列防尘要求：

①地面应当进行硬化处理；

②采用混凝土围墙或者天棚储库，配备喷淋或者其他抑尘措施；

③采用密闭输送设备作业的，应当在落料、卸料处配备吸尘、喷淋等防尘设施，并保持防尘设施的正常使用；

④在出口处设置车辆清洗的专用场地，配备运输车辆冲洗保洁设施；

⑤划分料区和道路界限，及时清除散落的物料，保持道路整洁，及时清洗。

3.水污染防治措施

项目施工期废水主要包括施工人员生活污水，施工机械、车辆冲洗废水及土建施工时产生的冲洗废水。

本项目不设置施工生活营地，施工人员生活利用附近居民房或公共设施进行，生活污水利用现有污水处理措施进行处理，不外排；冲洗废水及泥浆水主要污染物为悬浮物、COD及少量石油类，按照相关要求在施工场地设置车辆冲洗平台，冲洗废水及泥浆水经沉淀池预处理后排入市政污水管网。

（1）施工工地应建设临时收集池，施工人员排放的生活污水，应排入区域市政污水管网系统，严禁随意排入附近的水体。

（2）凡在施工场地进行搅拌作业的，在搅拌机前台及运输车清洗处设置沉淀池。排放的废水排入沉淀池内，经沉淀处理后排入区域污水管网或进行回收利用、用于洒水降尘。未经处理的泥浆水，严禁直接排入城市污水管网。

（3）在施工场地四周设置集水沟，收集施工现场排放的混凝土养护水、渗漏水等建筑废水，经沉淀处理后回用于施工现场的洒水抑尘。

（4）施工机械定点冲洗，并在冲洗场地内设置集水沟和简易有效的除油池，将机械冲洗等含油废水进行收集、除油处理达标后进入区域污水管网。

（5）施工现场的所有临时废水收集设施、处理设施均须采取防漏隔渗措施。

(6) 水泥、黄沙、石灰类的建筑材料需集中堆放，并采取一定的防雨淋措施，及时清扫施工运输工程中抛撒的上述建筑材料，以免这些物质随雨水冲刷污染附近水体。

(7) 有关施工现场水环境污染防治的其他措施按照“建设工程施工现场环境保护工作基本标准”执行。

工程施工期间，施工单位应严格执行相关施工场地文明施工规定，严禁乱排、乱流污染施工场地。施工时产生的泥浆水及冲孔钻孔桩产生的泥浆未经处理不得随意排放，不得污染现场及周围环境。

项目施工期生活污水排入市政污水管网。生活污水水质简单，满足接管要求。

4.噪声污染防治措施

由于本项目环境敏感目标距离较近，施工噪声可能会对这些居民产生一定的影响，尤其是夜间对居民的休息环境造成影响。为保证周边敏感点正常生活，提出以下噪声防治措施：

(1) 合理安排施工时间和布局施工现场

严格执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523-2011)中的规定。合理安排施工计划和施工机械设备组合，严禁夜间 22:00~次日 6:00 以及中午 12:00~14:30 进行可能产生噪声扰民问题的施工活动，避免在同一时间内集中使用大量的动力机械设备。选用低噪声施工机械和工艺，控制施工噪声污染。高噪声设备施工时间尽量安排在日间，禁止夜间施工。同时应尽量缩短居民聚集区、学校、宾馆附近的高强度噪声设备的使用时间，减少对敏感目标的影响。针对施工过程中具有噪声突发、不规则、不连续、高强度等特点的施工活动，应合理安排施工工序加以缓解。同时，施工场地布置时应尽量远离声环境敏感点，必要时应在高噪声设备周围和施工场界隔声屏障，以缓解噪声影响。

(2) 警示标志的设置

项目施工区域在居住区附近和施工运输道路敏感点附近设置警示标志和限速标志，严禁超速行驶影响居民安全和生活。

(3) 临时隔声措施

离居住区较近的区域进行施工时，固定的施工机械减振、隔声板进行降噪，对于移动施工机械，则考虑围栏。

（4）合理布局施工现场

将高噪声机械设备布置在远离噪声敏感目标的位置，避免在同一地点安排大量动力机械设备，合理利用地物地貌、绿化带等作为隔声屏障，以避免局部声级过高。

（5）降低设备声级

设备选型上尽量采用低噪声设备，如以液压机械代替燃油机械，振捣器采用高频振捣器等；固定机械设备如挖土机等，可通过排气管消声器和隔离发动机振动部件的方法降低噪声；施工区内的钢筋切割机、焊机、电锯等高噪声设备，应采用封闭作业的方式；对动力机械设备进行定期的维修、养护，维修不良的设备常因松动部件的振动或消声器的损坏而增加其工作时声级；闲置不用的设备应立即关闭；做好施工人员的个人防护，合理安排工作人员轮流操作施工机械，减少接触时间并按要求规范操作，使施工机械的噪声维持在最低水平，对高噪声设备的工作人员，应佩戴防护用具、耳罩等。

（6）降低车辆交通噪声

运输车辆尽量安排在白天进行，避免夜间扰民。运输车辆进入现场应减速，并减少鸣笛。

（7）制定完善的施工交通组织计划，不在现有道路处设置堆场、聚集车辆等施工活动，以免阻塞现有交通而导致车辆急速、鸣笛，从而加大对道路两侧敏感点的噪声影响。

（8）提倡文明施工，建立控制人为噪声的管理制度，尽量减少人为大声喧哗，增强全体施工人员防噪声扰民的自觉意识。对人为活动噪声应有管理措施，要杜绝人为敲打、叫嚷、野蛮装卸等现象，最大限度减少噪声扰民。

由于本项目施工工期较短，负面影响只是暂时性的，施工过程中尽量避免噪声对周边居民的影响，且施工设备采用消声减振措施，加强隔声，尽量减小施工噪声对周边声环境影响。

5.固废污染防治措施

建设项目施工期间产生的建筑垃圾必须按《南京市建筑垃圾资源化利用管理办法》的有关规定进行处置。不得将建筑垃圾、生活垃圾、危险废物混合排放，不得随意堆放、倾倒、遗弃建筑垃圾。

(1) 施工人员生活垃圾处置

施工单位应与当地环卫部门联系，及时处置施工现场生活垃圾，同时要求承包商对施工人员加强教育，养成不乱扔废弃物的良好习惯，以创造卫生整洁的工作和生活环境。

(2) 清表工程产生的垃圾处置

本项目清表工程中产生一定的树枝、杂草、垃圾等，此部分垃圾属于生活垃圾，由环卫部门收集后统一清运。

(3) 弃土和建筑垃圾处置

建筑垃圾、装修垃圾、工程槽土、工程泥浆分类进行资源化利用。回填工程基坑、洼地等需要受纳建筑垃圾的，受纳单位应当依法到城市管理行政主管部门申报登记。施工单位应当对工程泥浆进行现场干化处理或者运输至泥浆综合处置中心进行集中干化。建设单位、施工单位应当采取有效措施避免工程槽土受到污染。可利用的工程槽土可以运输至工程槽土中转场进行临时存储、调配利用。

施工期产生的建筑垃圾、生活垃圾和生产垃圾运至城市管理行政主管部门指定的地点处理的运输过程中应注意以下几点：

①选择合理的路线，安排好运输时间。

②对于不同含水量的土石方应该采取相应的措施，避免含水量少的、干燥的土石方产生扬尘污染空气，含水量大的土石方在运输过程中产生渗滤液滴漏。

③做到文明装卸，避免人为原因造成扬尘污染空气。

④施工过程中建筑垃圾要及时清运、加以利用，防止其因长期堆放而产生扬尘。所产生的生活垃圾如不及时清运处理，则会腐烂变质、滋生蚊虫苍蝇，产生恶臭，传染疾病，从而对周围环境和作业人员的健康带来不利影响。

	⑤施工人员居住区的生活垃圾要实行袋装化，每天由清洁员清理，集中送至指定堆放点。 ⑥尽量减少建筑材料在运输、装卸、施工过程中的跑、冒、滴、漏，建筑垃圾应在指定的堆放点存放，并及时送城市垃圾填埋场。 ⑦在工地废料被运送到合适的处理场所之前，需要制定一个堆放、分类回收和贮存废料的计划。一般而言，主要是针对钢材、金属、砌块、混凝土、未加工木料、瓦楞板纸和沥青等可再生材料进行现场分类和收集。 采取上述措施后，本项目固体废物对环境的影响可接受。
运营期生态环境保护措施	1.生态环境影响保护措施 详见生态专项 2.大气污染防治措施 项目建成后运营期主要为居民生活，废气主要为餐饮油烟废气、燃料废气、地下车库汽车尾气，异味主要为公厕异味、垃圾桶异味。 本项目供热及餐饮采用天然气，属于清洁能源，燃烧所产生的大气污染物很少，餐饮商户入驻后，自行安装油烟净化设备，经处理后的油烟废气对周围环境影响可接受。 地下车库的车道是汽车尾气排放较集中的地方，采用合理布置通道、车位、增加车库入口绿化、加强管理等手段来减少塞车，尽量减少汽车低速进出车库所排出的氮氧化物、一氧化碳和碳氢化合物等污染物，通过机械强制通风的方式使停车场中机动车尾气迅速通过排风井排出，同时加强场内空气流通，车库每小时换气的次数不少于6次，在车辆进出较频繁时可适当增加换气次数，这样可减轻车库内环境的污染。车库排风系统风量要足够大，要使车库出口保持一定的负压，加强对送排风机的定期检修和维护，确保地下车库排风换气系统的正常运行，同时地下车库出入口周围应加强绿化，在车库通道顶棚和墙体上种植攀缘和藤本植物，使之成为“绿色出入口”，尾气排风口配合周边景观进行设计。对于分布在小区内各处的固定室外停车位，由于位于室外，空气流通畅通，污染物扩散迅速，对周围大气环境造成的影响可接受。

通过加强公厕管理、保持厕内清洁，同时做好公厕周边的绿化和种植高大树种，项目恶臭气体对周边环境影响可接受。生活垃圾经垃圾桶收集后由后勤部门定期清运，做到日产日清，通过合理地选择安置点和及时清运可降低垃圾桶异味对周围环境的影响。

综上，项目运营期产生的废气及异味采取有效合理的防治措施后，对大气环境影响可接受。

3.水污染防治措施

本项目运营期的废水主要为居民、游客和员工生活污水等，产生量为 3650t/a，主要污染因子为 COD、SS、氨氮、TN、TP 等。生活污水接入市政污水管网，接管江心洲污水处理厂集中处理，尾水达标排入长江。

(2) 江心洲污水处理厂概况

南京江心洲污水处理厂 1996 年建成运营，2002 年启动扩建升级改造工程，2006 年建成运行，目前总设计处理规模 67 万 m^3/d ，出水执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）表 1 中一级 A 标准，目前污水处理厂运行正常。

江心洲污水处理厂采用“改良型 A^2/O 生物工艺+深床滤池”工艺。

①改良 A^2/O 工艺是在常规的 A^2/O 法基础上改进而成。即在常规 A^2/O 法的厌氧区前增加一个选择区（预缺氧区），回流污泥先进入预缺氧区，其目的是消除回流活性污泥对厌氧区的不利影响，提高除磷效率。保留了常规 A^2/O 法的混合液内回流，从而保证脱氮效果。改良 A^2/O 工艺流程见图 5-1。

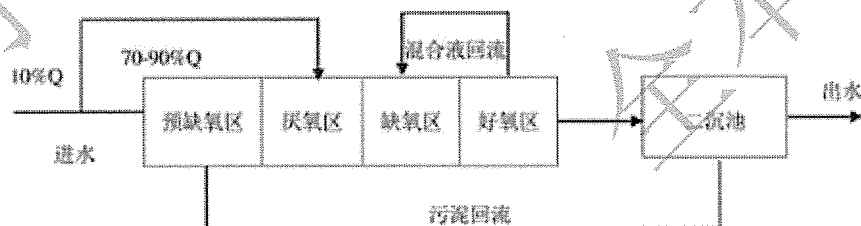


图 5-1 改良 A^2/O 工艺流程图

②深床滤池工艺

深床滤池采用 2~3mm 石英砂介质滤料，滤床深度为 1.83m，滤床可保证出水 SS 低于 5mg/L 以下。绝大多数滤池表层很容易堵塞或板结，很快失去水头，而深床滤池独特的均质石英砂允许固体杂质透过滤床的表层，深入滤池的滤料中，达到整个滤池纵深截流固体物的优异效果。

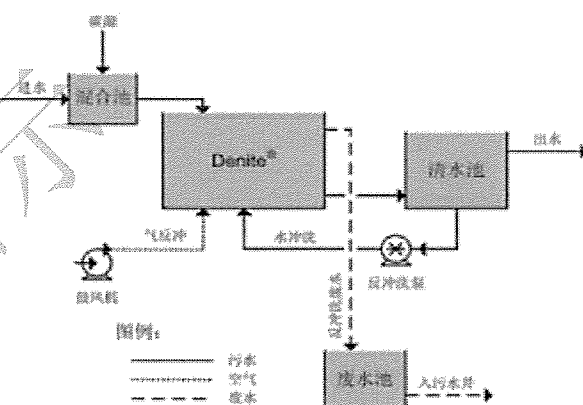


图 5-2 深床滤池工艺流程图

(2) 接管可行性分析

项目片区污水收集管网系统完善，可确保本项目废水接管江心洲污水处理厂。

(3) 水量接管可行性分析

江心洲污水处理厂设计处理规模为 67 万 m^3/d ，本项目建成后，新增污水总量为 10t/d，占江心洲污水处理厂的 0.0014%，在江心洲污水处理厂的处理容量范围之内，对污水处理厂冲击负荷很小。因此，本项目新增废水排入江心洲污水处理厂处理是可行的。

(4) 水质接管可行性分析

项目雨污水分别接管进入市政雨、污水管网。本项目废水主要是生活污水，主要污染因子为 COD、SS、氨氮、TN、TP 等，项目废水水质简单，可生化性好，江心洲污水处理厂对废水中污染物去除效果较好，能做到达标排放。因此项目废水接管进入江心洲污水处理厂集中处理，从水质角度考虑是可行的。

综上所述，项目废水接管进入江心洲污水处理厂具有可行性，处理后尾水排入长江，对项目周边地表水环境影响可接受。

4. 噪声污染防治措施

本项目为房地产新建项目，噪声主要来自地下空间排风机、水泵房、变电所加压泵等公建设施设备噪声，居民活动噪声及车辆进出噪声等。本次评价提出的噪声污染防治措施如下：

①在景区入口、游客中心等显著位置设置宣传展板，通过广播、电子显示屏等循环播放宣传内容，也可在门票、宣传册中加入相关信息，还可组织工作人员现场讲解，向游客宣传噪声管理规定和文明游览知识；

②合理布置油烟排口及风机位置，采用低噪声风机，并采取设置减振底座、隔声罩等措施，并远离敏感目标，利用建、构筑物来阻隔声波的传播，减少对周围环境的影响；

③在满足功能要求的前提下，变电所、停车库排风机、泵房等公建设施设备选用加工精度高、装配质量好、低噪设备，所有固定设备均应安装在加有减振垫的隔声基础上，风机进风口应加装消声百叶窗，风机、水泵设备设置于专门预留的设备房，并对设备房进行降噪设计；

④空调外机布置在屋顶，远离敏感目标，并采取减振措施，设备选用低噪声设备；

⑤项目建成运营后，规范停车秩序等措施，并种植高大乔木，辅以矮小的灌木削减汽车经过时产生的噪声对附近居民影响很小。公建活动区禁止喧哗、吵闹，严禁音响噪声，避免影响居民正常工作与生活；

⑥配电房设置在地面独立的设备房内，拟通过选用低噪声设备、安装减震垫以及增强房间密封性来降低低频噪声对周围人群的影响。配电房设置绿化带和隔离带与住宅楼隔开，再经过建筑物墙体隔声。

采取上述措施后，项目设备对声环境影响可接受。

5.固废污染防治措施

本项目运营期固废主要为生活垃圾，生活垃圾委托环卫部门定期清运处理。本项目生活垃圾设置垃圾桶收集，每一层及楼前均设置垃圾收集桶，每天固定安排专人及时清理，最终处置委托当地环卫部门清运处理。垃圾提倡袋装化分类收集，废纸、废塑料等可回收后出售作资源化利用。本项目沿场地内主要道路两侧、绿化等适当位置设置垃圾收集箱，

	并有防雨及防渗措施，同时委托环卫部门及时清运垃圾，避免长时间堆置而腐烂产生异味影响周边环境。 采取上述措施后，本项目固体废物对环境的影响可接受。					
其他	无					
环保投资	本项目总投资 197000 万元，预计环保投资约 420 万元（占总投资的 0.21%），具体见下表 5-4。					
	表 5-4 本项目环保投资一览表					
	时段	类型	污染物	环保措施	处理效果	投资（万元）
	施工期	废气	扬尘、机械废气、车辆尾气	施工期现场设专人负责保洁工作、设置遮盖篷布、围挡、洒水抑尘等	扬尘、机械废气、车辆尾气得到有效控制	80
		废水	施工废水	冲洗废水及泥浆水经沉淀池处理后排入市政污水管网	对周围环境影响可接受	10
			生活污水	依托施工附近民用设施	/	10
		噪声	噪声	减振装置，敏感点处警示标志	噪声得到有效控制，减小噪声对周边居民的影响	20
		固废	建筑垃圾	运至南京固废管理处指定的中转站	对环境影响可接受	20
			生活垃圾	环卫清运		15
		生态环境	临时用地等	道路恢复原状、植被恢复绿化		25
	运营期	废气	油烟	商户入驻后自行安装油烟净化设备	不对外环境产生影响	40
			车库汽车尾气	加强排风换气		
		废水	生活污水	由市政污水管网接管江心洲污水处理厂		10
		噪声	噪声	合理引导及减振装置		20
		固废治理	生活垃圾	定期清理、转运		20
生态环境		/	加强管理、定期打理	30		

秦淮区门东东延地块更新改造项目

	境	绿化	
		运行维护费用	50
		服务管理费用	20
		生态补偿措施费用	50
		合计	250

六、生态环境保护措施监督检查清单

内容要素	施工期		运营期	
	环境保护措施	验收要求	环境保护措施	验收要求
陆生生态	—	—	—	—
水生生态	—	—	—	—
地表水环境	施工期生活污水进入市政污水管网,进入江心洲污水处理厂;施工废水经沉淀池预处理后排入市政污水管网。	—	生活污水接管市政污水管网	进入市政污水管网,进入江心洲污水处理厂处理。
地下水及土壤环境	—	—	—	—
声环境	1.合理安排施工时间; 2.选用低噪声机械设备; 3.采用距离防护措施。	施工期噪声排放执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523-2011)	减震降噪,道路和路边绿化隔	运营期噪声排放执行《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008)2类标准
振动	—	—	—	—
大气环境	1.施工工地周围按照规范设置密闭围挡;2.覆盖场地内易产生扬尘污染的物料; 3.施工场地出入口安装冲洗设施;4.施工现场采取洒水压尘措施,缩短起尘操作时间;5.道路保洁作业,清扫前应当进行洒水、喷雾,每日不少于2次。	落实扬尘污染防治方案,现场施工扬尘排放达到粉尘排放标准规定的要求。	餐饮商户入驻后自行安装油烟净化设备,地下车库加强排风换气	餐饮商户入驻后自行安装油烟净化设备,油烟排放达标,汽车尾气排放达到环保要求
固体废物	1.施工期间产生的弃土和建筑垃圾应当向南京市固体废弃物管理处办理渣土垃圾排放处置计划申报手续。 2.施工人员产生的生活垃圾交由当地环卫部门处置。	安全处置,不外排。	生活垃圾委托环卫部门清运处理	安全处置,不外排。
电磁环境	—	—	—	—
环境风险	—	—	—	—
环境监测	—	—	—	—
其他	—	—	—	—

七、结论

综上所述,建设单位在落实本报告提出的各项对策措施和要求的前提下,从环境保护的角度来讲,该项目的建设是可行的。

全本公示

