



南京国环科技股份有限公司  
NANJING GUOHUAN TECHNOLOGY CO LTD

# 恒力北侧地块二

## 土壤污染状况调查报告

委托单位：宿迁市自然资源和规划局宿城分局

调查单位：南京国环科技股份有限公司

二〇二四年十二月

---

## 摘要

恒力北侧地块二（以下简称“本地块”）位于江苏省宿迁市宿城区项里街道，四至范围为：东至规划绿地，南至规划道路、幼儿园，西至幼儿园、项目用地、北至规划道路，占地面积约 75922.67 平方米。根据《宿迁市自然资源和规划局规划条件》（2023 年 10 月 17 日），本地块未来规划为 R2 二类居住用地（二级类代码：0701、名称：城镇住宅用地）。

根据《中华人民共和国土壤污染防治法》第五十九条，“用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，变更前应当按照规定进行土壤污染状况调查”。因此，宿迁市自然资源和规划局宿城分局通过公开招投标方式委托中标单位南京国环科技股份有限公司开展土壤污染状况调查工作。

### 1、第一阶段调查工作及分析结果

（1）2010 年之前，本地块主要为农田、鱼汪四组居民区和水塘；

（2）2010 年~2020 年，本地块启动土地征收工作，鱼汪四组原居民区陆续拆除搬迁，拆除后地块处于闲置状态；

（3）2021 年至今，本地块内大部分区域为中交第二航务工程局有限公司北京路快速化改造工程项目部及施工营造区，东北侧为停车场。目前，本地块内构筑物正在实施拆除工作。

根据资料调研、人员访谈及现场踏勘综合分析，本地块历史上曾用作农田、居民区、北京路快速化改造工程项目施工项目部及营造区、停车场等，对本地块土壤及地下水环境影响较小，无外来堆土，现场没有污染痕迹。考虑到北京路快速化改造施工营造区运营时可能存在施工的二次污染，基于保守考虑，开展第二阶段的调查进一步采样检测验证，关注氟化物和石油烃（C<sub>10</sub>-C<sub>40</sub>）对本地块影响。

### 2、第二阶段调查工作及分析结果

第二阶段调查共布设 10 个土壤柱状采样点、3 个表层土壤采样点、地下水监测井 3 个；共送检土壤样品 43 个、地下水样品 3 个（不包括现场平行样）。本次调查土壤检测指标为 pH、《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB 36600-2018）中的基本项目和特征污染物氟化物、石油烃（C<sub>10</sub>-C<sub>40</sub>）。地下水检测指标为常规指标（22 项）、《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险

---

管控标准（试行）》（GB 36600-2018）中的基本项目和特征污染物氟化物、石油烃（C<sub>10</sub>-C<sub>40</sub>）。

根据检测结果，土壤样品中各检测指标均未超过《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB 36600-2018）、江苏省地标《建设用地土壤污染风险筛选值》（DB32/T 4712-2024）规定的第一类建设用地土壤污染风险筛选值；地下水样品中各检测指标均未超过《地下水质量标准》（GB/T 14848-2017）中 IV 类标准或上海市建设用地地下水污染风险管控筛选值补充指标的第一类用地筛选值。

综上所述，本地块符合规划用地土壤环境质量要求，可用于后续地块第一类用地的开发利用。

---

# 1 地块概况

## 1.1 地块位置、面积、现状用途与规划用途

### 1.1.1 地块位置与面积

品丰华府周边地块位于江苏省宿迁市宿城区，四至范围为：东至规划绿地，南至南京路绿化带、西至项目用地、北至北二路绿化带，占地面积约 101421 平方米。

本地块地理位置见图 1.1-1，本地块调查范围见图 1.1-2，本地块边界拐点坐标见表 1.1-1。

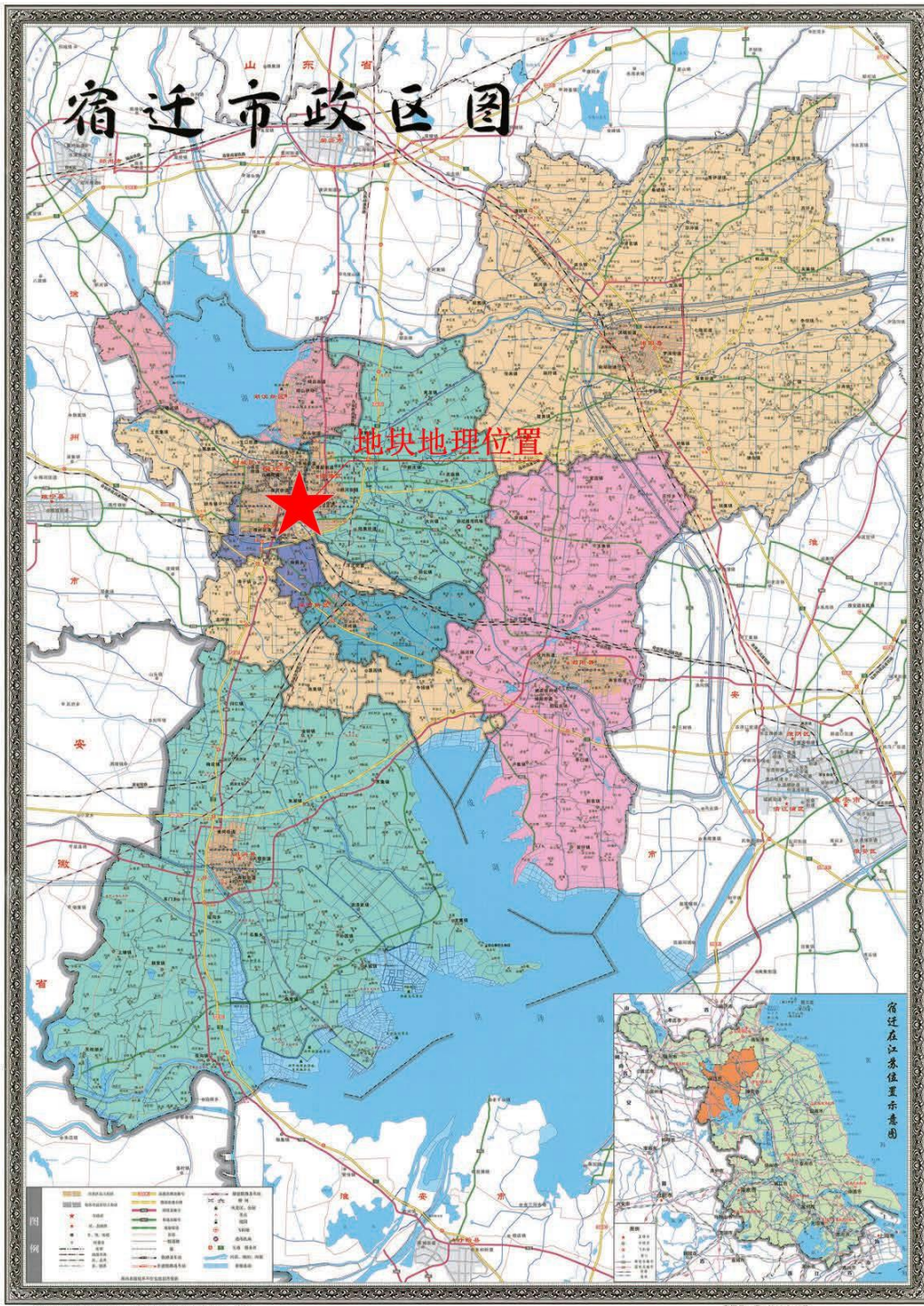


图 1.1-1 调查地块地理位置图





图 1.1-2 地块调查范围图（底图为 2023 年 8 月航拍影像图）

表 1.1-1 调查范围边界拐点坐标

拐点编号	坐标（单位：m）	
	X	Y
1	3755594.6315	39620132.3511
2	3755657.9239	39620470.6430
3	3755572.7232	39620482.0791
4	3755571.6544	39620482.2277
5	3755565.2106	39620483.3806
6	3755558.8576	39620484.9513
7	3755556.5043	39620485.6472
8	3755553.9525	39620486.4352
9	3755551.4353	39620486.1046
10	3755544.9133	39620485.5510
11	3755543.9730	39620485.5056
12	3755520.4233	39620484.4994
13	3755514.8193	39620484.4170
14	3755508.2805	39620484.7182
15	3755503.2999	39620485.2375
16	3755439.9497	39620493.4449
17	3755438.4268	39620493.6538
18	3755431.9841	39620494.8058
19	3755429.8440	39620495.3352
20	3755369.3978	39620223.9790
21	3755438.2677	39620211.2026
22	3755426.8853	39620160.1037
23	3755459.2523	39620153.8538
24	3755459.1071	39620153.0769
25	3755589.3807	39620128.7039
26	3755594.6315	39620132.3511

注：坐标系为 2000 国家大地坐标系。

## 1.1.2 地块现状用途

2024年11月，项目组开展现场踏勘期间，本地块内主要为中交第二航务工程局有限公司北京路快速化改造工程项目部及施工营造区，正在实施拆除工作，其中，钢筋大棚、灰土大棚和泥浆分离中心已拆除；地块内东北侧为停车场，地块内东侧存在1处水塘。截至2024年12月，本地块内项目部及施工营造区已完成拆除工作，除砂石料仓和办公区部分构筑物按街道要求留用外，其他构筑物均已拆除；停车场停止使用。

## 1.1.3 地块规划用途

根据《宿迁市自然资源和规划局规划条件》（2023年10月17日），本地块规划为R2二类居住用地（二级类代码：0701、名称：城镇住宅用地），属于《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB 36600-2018）中规定的第一类用地。

序号	规划条件	备注
1	用地范围	东至规划绿地，南至规划道路（12米），西至幼儿园、项目用地，北至项目用地。
2	用地性质	居住用地
3	建设内容	住宅及配套设施（配套设施建筑面积不得超过总建筑面积的5%）
4	容积率	1.0<=F<=1.8（地下空间建筑面积不计入容积率）
5	建筑密度	≤30%
6	建筑间距	住宅建筑日照间距要求 执行《江苏省城市规划管理技术规定》（2018版）。
7	其他要求	满足消防、抗震、安全、采光、通风、视觉卫生、环保、工程管线、监控等技术要求，不高于54米。应符合城市风貌、历史文化景观资源保护以及建设风貌、城市天际、地质条件等方面的要求。
8	绿化要求	绿化率 ≥35% 其他要求 应编制绿化景观规划。场地应结合实际地形处理，绿地中种植面积应大于70%。绿化苗木中乔木应大于70%，且应有一定数量的常绿乔木、常绿植物；尽可能多安排开花植物，设置开放式的庭院绿化、小区绿化。
9	地下空间利用	1. 地下空间开发利用、设备用房、人防工程建设； 2. 地下空间开发应按基点高程以下12米进行控制，结论：对地下空间开发利用有特殊需求的，可突破以上相应控制，具体控制以审定的方案为准。 3. 本宗由土地出让合同及其补充协议及其各项规划管理要求的合同、均按照已经批准的详细规划中相应地下空间开发利用内容，符合《中华人民共和国城乡规划法》、《城乡规划编制办法》（GB50190-2018）、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城乡规划管理技术规定》、《省政府办公厅关于城市地下空间开发利用的指导意见》（苏政办发〔2020〕58号）、《江苏省自然资源厅关于严格执行国有建设用地用途管理规定进一步加强监督管理工作的意见》（苏自然资发〔2019〕94号）等法律法规和技术规范标准有关规定。
10	建筑退让	道路红线 建筑后退道路规划道路24米及以下建筑不少于10米，24米以上建筑不少于15米；且均满足日照、消防及安全要求。 用地边界 建筑后退用地边界不少于5米，且满足日照、消防、安全等要求。 地下空间后用地边界 地下建筑后退用地边界距离应当满足施工安全、市政管线敷设等要求，一般不小于基础底板埋深的50%，且不得小于5米。未达标建筑应符合《江苏省城市规划技术管理规定》。 其他退让（绿线、蓝线、紫线、黄线等） 建筑后退东侧道路红线均不少于5米；如用地内有高压线，建筑后退其边导线应满足电力法规要求；如用地范围内有通信基站，应予以保留；文物保护紫线应满足相关法规、标准要求。 沿街建筑界面 沿街建筑界面要与周边建筑相协调，并作专门分析说明。 道路路交叉口 加大后退以满足自行车转弯要求。
11	竖向设计	高程（根据1985国家高程系统） 1、基点高程：25.5米；2、上限高程：79.5米；3、下限高程：13.5米。 其他 场地标高与周边道路及用地高程应有效衔接，不能有明显高差（±0.150米）；建筑室内±0.00应与室外场地相衔接，场地坡度小于3%。

图 2.1-3 本地块土地利用规划图

---

## 2 结论

本地块的四至范围为：东至规划绿地，南至规划道路、幼儿园，西至幼儿园、项目用地、北至规划道路，占地面积约 75922.67 平方米。根据《宿迁市自然资源和规划局规划条件》（2023 年 10 月 17 日），本地块未来主要规划为 R2 二类居住用地（二级类代码：0701、名称：城镇住宅用地）。本次调查进行了第一阶段和第二阶段的调查工作，具体如下：

### （1）第一阶段调查工作结果

根据资料调研、人员访谈及现场踏勘综合分析，本地块历史上曾用作农田、居民区、北京路快速化改造工程项目项目部及施工营造区、停车场等，对本地块土壤及地下水环境影响较小。考虑到北京路快速化改造施工营造区运营时可能存在施工的二次污染，基于保守考虑，开展第二阶段的调查进一步采样检测验证。

### （2）第二阶段调查工作结果

根据检测结果，土壤样品中各检测指标均未超过《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB 36600-2018）、江苏省地标《建设用地土壤污染风险筛选值》（DB32/T 4712-2024）规定的第一类建设用地土壤污染风险筛选值；地下水样品中各检测指标均未超过《地下水质量标准》（GB/T 14848-2017）中 IV 类标准或上海市建设用地地下水污染风险管控筛选值补充指标的第一类用地筛选值。

综上，根据本次调查结果，结合地块规划用地性质，该地块所有检测指标的土壤污染物含量均未超过《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB 36600-2018）、江苏省地标《建设用地土壤污染风险筛选值》（DB32/T 4712-2024）规定的第一类建设用地土壤污染风险筛选值。因此，本地块符合规划第一类用地土壤环境质量要求。