



HEP5

四堡七堡单元 JG1402-16 地块
土壤污染状况初步调查报告
(公示文本)

杭州市环境保护科学研究设计有限公司

二零二零年十二月

1. 前言

四堡七堡单元 JG1402-16 地块位于杭州市江干区四堡七堡单元五堡社区，东至明月桥路，南至昙花庵路，西至御五路，北至钱塘路，规划用地性质为 R21 住宅用地，用地面积约为 45000m²。地块内目前为空地，历史上为杭州金鹰塑粉有限公司、杭州景亮家电有限公司、杭州绿锦包装有限公司、新月家居广场（原杭州国宝机械工业有限公司）、环卫站、公墓、废品回收站、停车场、五堡四区农居、菜地农田等。

根据《中华人民共和国土壤污染防治法》第五十九条中“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。”因此四堡七堡单元 JG1402-16 地块需进行土壤污染状况调查。杭州市城东新城建设投资有限公司委托杭州市环境保护科学研究设计有限公司（以下简称“我单位”）对该地块开展土壤污染状况初步调查工作。

经过资料收集、现场勘察、现场走访、资料分析，我单位制定了该地块的地块环境调查监测方案，并于 2020 年 9 月 9 日通过专家评审。根据专家咨询意见我单位对调查方案进行了修改。方案修改完善后，我单位于 2020 年 9 月底委托杭州谱尼检测科技有限公司按照调查方案对该地块土壤、地下水进行了采样检测。我单位根据地块调查技术规范 and 检测报告，编制完成了《四堡七堡单元 JG1402-16 地块土壤污染状况初步调查报告》。该调查报告于 2020 年 11 月 18 日通过专家评审，我单位根据专家评审意见修改完善后形成最终稿上报主管部门，为下一步地块环境管理提供依据。

根据报告结论：四堡七堡单元 JG1402-16 地块土壤各检测指标检出值均低于《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018）中的第一类用地筛选值；地下水中属于《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）中的各检测指标检出值均满足 IV 类标准，石油烃 C10-C40 指标检出值经风险分析计算其风险可接受，且低于《上海市建设用地土壤污染状况调查、风险评估、风险管控与修复方案编制、风险管控与修复效果评估工作的补充规定（试行）》附件 5 中第一类用地筛选值。本地块无需进入下一步详细调查和风险评估工作，可作为 R21 住宅用地开发。

2. 地块概况

2.1.1 地块地理位置

四堡七堡单元 JG1402-16 地块位于江干区彭埠街道五堡社区，渡口路（后期规划为

御五路)以东、钱潮路(后期规划为明月桥路)以西、钱塘路(规划道路)以南、昙花庵路(规划道路)以北,地块地理位置见图 3-1,交通位置见图 2-1。本次调查地块周边环境概况见图 2-2。



图 2-1 地块位置图



图 2-2 地块周边环境示意图

2.2 地块用地规划

根据《杭州市下沙大学城北单元（JS06）控制性详细规划》，下沙大学城北单元 JS0603-03 地块用地规划为 R21 二类住宅用地，地块用地范围内规划情况见下图。



图 2-1 地块用地规划示意图

2.3 地块的使用历史

根据人员访谈及历史资料查询，地块在使用前为菜地农田。地块历史上原为杭州金鹰塑粉有限公司、杭州景亮家电有限公司、杭州绿锦包装有限公司、新月家居广场（原杭州国宝机械工业有限公司）、环卫站、公墓、废品回收站、停车场、五堡四区农居、菜地农田。

(1) 杭州金鹰塑粉有限公司。该区域建筑物始建于 2000 年，于 2017 年拆除；企业于 2000 年搬迁至此，主要从事热固性和热塑性粉末涂料制造。

(2) 杭州景亮家电有限公司。该区域建筑物始建于 2005 年，于 2018 年拆除；企业于 2005 年搬迁至此，主要批发零售五金、水暖、家电等，不进行生产。

(3) 杭州绿锦包装有限公司。该区域建筑物始建于 2007 年，于 2018 年拆除；企业成立于 2010 年，租用杭州景亮家电有限公司区域内的门面房进行生产，主要从事礼盒、手提袋、海报等纸制品的印刷。

(4) 新月家居广场（原杭州国宝机械工业有限公司）。该区域建筑物始建于上 1993

年，2008年改建，于2018年拆除；1993年~2008年由杭州国宝机械工业有限公司生产运营，该企业成立于1993年，主要从事水泥设备、混凝土设备等的生产加工；2008年转让给新月家居广场，用于家居销售。

(5) 五堡环卫站。该区域建筑物（钢棚）始建于2004年左右，于2018年拆除；该环卫站主要为生活垃圾中转，由小垃圾车进入社区内收集生活垃圾，集中至本环卫站，再由大垃圾车清运，垃圾当天完成清运。

(6) 安乐堂公墓。该区域于1994年左右作为公墓使用，于2018年迁出本地块；该公墓仅用于储存骨灰，无火化过程。

(7) 废品回收站。该区域于2009年左右作为废品回收使用，初期仅使用北侧，2013年发展扩大至整个区域，于2017年迁出本地块；该废品回收站仅进行纸板等废品的收购、整理然后外售，不对其进行加工等操作。

(8) 停车场。该区域原为菜地，随着新月家居广场的发展需要，2011年起区域北侧开始建设停车场，后逐步扩大停车场范围，至本区域拆迁前，本区域已无菜地，2018年拆除。

(9) 农居、菜地。地块内菜地区域历史上均为菜地农田；农居区域历史上存在过服装加工、小五金零配件轻加工的家庭小作坊，地面有硬化，农居于2017年拆除。

表 2-1 地块历史情况

序号	区域	时间	历史使用情况
1	杭州金鹰塑粉有限公司	2000年之前	菜地农田
		2000~2017年	杭州金鹰塑粉有限公司
		2017年~至今	空地
2	杭州景亮家电有限公司	2005年以前	菜地农田
		2005~2018年	杭州景亮家电有限公司
		2018年~至今	空地
3	杭州绿锦包装有限公司	2007年以前	菜地农田、空地
		2007~2018年	杭州绿锦包装有限公司
		2018年~至今	空地
4	新月家居广场（原杭州国宝机械工业有限公司）	1993年之前	菜地农田
		1993~2008年	杭州国宝机械工业有限公司
		2008~2018年	新月家居广场
		2018年~至今	空地
5	五堡环卫站	2005之前	菜地农田
		2005~2018年	五堡环卫站
		2018年~至今	空地
6	安乐堂公墓	1994年之前	菜地农田
		1994~2018年	安乐堂公墓
		2018年~至今	空地
7	废品回收站	2009年之前	菜地农田

		2009~2017 年	废品回收站
		2017 年~至今	空地
8	停车场	2011 年之前	菜地农田
		2011~2018 年	停车场、塑胶球场
		2018 年~至今	空地、闲置塑胶球场
9	农居、菜地	2017 年之前	菜地农田、农居
		2017 年至今	空地

3. 结论和建议

3.1 结论

四堡七堡单元 JG1402-16 地块位于杭州市江干区四堡七堡单元五堡社区，东至明月桥路，南至昙花庵路，西至御五路，北至钱塘路，总用地面积约为 45000m²，规划用地性质为 R21 住宅用地。

本次调查地块内共设置土壤采样点 20 个，共分析土壤样品 99 个（包括 9 个现场平行样）。根据土壤样品检测结果，本地块土壤各检测指标检出值均低于《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018）中第一类用地筛选值。

本次调查地块内共设置地下水井 8 个，共分析地下水样品 9 个（包括 1 个现场平行样）。根据水样检测结果，本地块地下水中属于《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）中的指标检出值均能够满足 IV 类标准；石油烃 C₁₀-C₄₀ 指标有检出，考虑到本地块所在区域地下水不作为饮用水开发，检出值经风险分析计算其风险可接受，且低于《上海市建设用地土壤污染状况调查、风险评估、风险管控与修复方案编制、风险管控与修复效果评估工作的补充规定（试行）》附件 5 中第一类用地筛选值。

因此，本地块无需进入下一步详细调查和风险评估工作，可作为 R21 住宅用地开发。

3.2 建议

建议在开发前实施封闭式管理，避免场地外无关人员随意进入，严防污染物质违规倾倒入本地块，不得暂存固体废弃物。

建议地块在开发过程中应加强环境管理，密切关注土壤和地下水情况，如若发现疑似污染，应立即停止开发并报告管理部门。