

天津天房置地有限责任公司大寺新家园第二
批拟出让地块（U）土壤污染状况
调查报告

1 概述

1.1 项目概况

大寺新家园第二批拟出让地块（U）位于天津市西青区大寺镇区域（图 1-1），调查总面积 87048 平方米，地块四至范围为：东至津港快速路绿化隔离带，南至储祥道，西至梨双路，北至储厚道。



图 1-1 地块地理位置示意图

1.2 地块使用历史

本项目调查地块 2005 年以前，地块西部有村庄，地块内东部有厂房存在，经人员访谈得知主要为仓储服务的仓库和模具加工的厂房。2009 年 4 月地块内中部和南部部分厂房翻新。2012 年 2 月地块内西北部和中部厂房拆除，东南部厂区存在。2016 年 11 月地块内东南部分厂房拆除，整个地块全部为荒地。2019 年 6 月地块内无明显变化，地块东南边界地区出现小 板房，经现场踏勘，证实为临时搭建员工宿舍。

1.3 地块使用现状

本项目调查地块目前整体为空地。

1.4 地块未来规划

该地块未来规划用地性质包括《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137）规定的二类居住用地（R2）、社会福利用地（A9）、环境设施用地（U31）、供应设施用地（U11）、交通场站用地（S41）、安全设施用地（U22）、其他公用设施用地（U）、公用设施和营业网点用地（B41）、绿地与广场用地（G2），涵盖《土壤环境质量建设用地区域土壤污染风险管控标准》（GB 36600-2018）中的第一类用地和第二类用地。

2 污染识别结论

根据第一阶段环境调查得知，2005 年以前，地块西部有村庄，地块内东部有厂房存在，经人员访谈得知主要为仓储服务的仓库和模具加工的厂房。2009 年 4 月地块内中部和南部部分厂房翻新。2012 年 2 月地块内西北部和中部厂房拆除，东南部厂区存在。2016 年 11 月地块内东南部分厂房拆除，整个地块全部为荒地。2019 年 6 月地块内无明显变化，地块东南边界地区出现小板房，经现场踏勘，证实为临时搭建员工宿舍。分析地块使用现状及历史，初步确认地块内可能存在的污染物包括：重金属、挥发性有机物（VOCs）、半挥发性有机物（SVOCs）、石油烃。

3 初步采样及分析

3.1 采样点位布设

运用系统布点结合专业判断布点的方法，利用地块污染识别的成果，综合考虑地块原企业历史生产活动情况、建筑物的分布情况、场区布点条件等因素，进行本地块土壤平面监测点位的布设。本地块仓储服务的仓库和模具加工的厂房采用专业判断法，布设 11 个土壤采样点，

仓储服务的仓库和模具加工的厂房区域外，大部分为农田和村庄，采用 80×80 网格，设置 6 个土壤监测点位。共设置 17 个土壤采样点，4 个地下水采样点。

3.2 实验室检测

根据地块污染调查分析，并结合全面性原则，确定土壤及地下水样品检测因子，包括：重金属和无机物（共 7 项）、挥发性有机物（VOCs）（共 31 项）、半挥发性有机物（SVOCs）（共 21 项）、有机农药（共 14 项）、石油烃（C₁₀-C₄₀）。

4 初步调查结论

受天津天房置地有限责任公司委托，根据国家相关法律法规和技术要求，天元康宇（天津）环保科技股份有限公司对天津天房置地有限责任公司大寺新家园第二批拟出让地块（U）开展了土壤污染状况初步调查工作。地块位于天津市西青区西地块位于西青区大寺新家园内，占地面积总计 87048 平方米，地块内部目前所有板房全部搬迁拆除，仅南部存在两间小型板房，经现场确认周围建筑工人临时搭建员工宿舍，未来规划用地性质为《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137）规定的二类居住用地、交通场站用地、环境设施用地、安全设施用地、社会福利用地、供应设施用地、其他公用设施用地、公用设施和营业网点用地和绿地与广场用地，分别属于《土壤环境质量建设用土壤污染风险管控标准》（GB 36600-2018）中的第一类用地和第二类用地。

通过两个阶段的调查，详细分析了地块所在区域的潜在污染物种类与来源，并在土壤、地下水检测数据的基础上，分析了该地块内的整体污染情况并作出如下结论：

（1）经资料收集、人员访谈、现场踏勘后，了解到本项目地块 2005 年以前，地块西部有村庄，地块内东部有厂房存在，经人员访谈得知主要为仓储服务的仓库和模具加工的厂房。2009 年 4 月地块内中部和南部部分厂房翻新。2012 年 2 月地块内西北部和中部厂房拆除，东南部厂区存在。2016 年 11 月地块内东南部分厂房拆除，整个地块全部为荒地。2019 年 6 月地块内无明显变化，地块东南边界地区出现小板房，经现场踏勘，证实为临时搭建员工宿舍。

(2) 依据系统布点法结合专业判断布点法，本项目地块共布设土壤采样点 17 个，地下水采样点 4 个。检测指标为重金属、挥发性有机物（VOCs）、半挥发性有机物（SVOCs）、石油烃（C₁₀-C₄₀）、有机农药。

(3) 本项目地块内铬（六价）指标所有样品浓度均低于检出；汞、铜、铅、镉、镍、砷等指标全部样品均有检出，检出值均未超过《土壤环境质量建设用土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018）第一类用地筛选值；挥发性有机物（VOCs）所有点位均未检出；半挥发性有机物（SVOCs）所有点位均未检出；有机农药类所有点位均未检出；地块内的土壤样品部分检出石油烃（C₁₀-C₄₀），检出值均未超过《土壤环境质量建设用土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018）第一类用地筛选值。

(4) 本项目地块内地下水样品中汞、六价铬、镉指标所有样品浓度均低于检出；镍、砷、铜、铅等指标全部样品均有检出，检测值均未超过《地下水质量标准》（GB/T 14848-2017）的 IV 类标准限值；所有地下水样品中挥发性有机物（VOCs）均未检出；所有地下水样品中半挥发性有机物（SVOCs）均未检出；所有地下水样品中有机农药类所有点位均未检出；所有地下水样品中石油烃（C₁₀-C₄₀）均未检出。

综上所述，该项目地块土壤中关注的各污染物的检出浓度均低于本项目所确定的一类用地风险筛选值，地下水中关注的各污染物的检出浓度均满足地下水IV类用地标准限值。因此，本项目地块土壤环境质量符合开发利用为二类居住用地、交通场站用地、环境设施用地、安全设施用地、社会福利用地、供应设施用地、其他公用设施用地、公用设施和营业网点用地和绿地与广场用地的环保要求，为地块土地使用权人后期是否符合开发为规划用地提供决策依据，无需进一步进行土壤详细调查、风险评估和修复工作。