

北京市昌平区北七家镇东二旗村土地
一级开发（二期）项目土壤污染状况
初步调查报告
（公示版）

委托单位：北京金厦园房地产开发有限公司

调查单位：北京中环长青环境科技有限公司

编制日期：2023 年 2 月

1 项目背景

北京市昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发（二期）项目（以下称“东二旗项目”）位于昌平区北七家镇中北部东二旗村，北至东二旗北街，南至定泗路，西至景秀路（规划），东至东北路。2003年11月，北京市城市规划设计研究院编制完成《北七家镇东二旗村改造控制性详细规划》，并于2004年由北京市规划委员会审批通过。2004年6月，北京市国土房管局授权北京金厦园房地产开发有限公司（以下简称“金厦园公司”）作为东二旗旧村改造项目用地土地一级开发主体，对“北京市昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发（二期）项目”进行一级开发，完成现状用地的征地和拆迁安置工作，建设市政配套设施，建设绿化带绿地，使建设用地达到“七通一平”条件。本地块范围内现状用地类型主要为城镇建设用地（城镇住宅用地、农村宅基地、城镇村道路用地、工业用地、公路用地、公园用地、机关团体新闻出版用地、商业服务业设施用地）及非建设用地（农村道路、乔木林地、果园及水浇地），根据《昌平区北七家镇东二旗旧村改造项目CP01-1503-0001等地块规划综合实施方案》，本地块规划用地性质为基础教育用地(A334)、二类居住用地(R2)、公园绿地(G1)、供热用地(U14)、环卫设施用地(U22)、行政办公用地(A1)、综合性商业金融服务业用地(B4)，本次调查地块用地面积约30.72万m²。

依据《中华人民共和国土壤污染防治法》（中华人民共和国主席令第8号）第五十九条要求：“土地用途变更为住宅、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”；为深入贯彻落实《国务院关于印发土壤污染防治行动计划的通知》（国发[2016]31号）、《北京市人民政府关于印发北京市土壤污染防治工作方案的通知》（京政发[2016]63号）精神，根据《污染地块土壤环境管理办法》（部令第42号）要求，全面掌握土壤环境状况，加强土壤污染防治，改善土壤环境质量，保障土壤环境安全，保障地块再开发利用过程的环境安全和未来使用人群的健康；同时作为土地上市的前提条件，北京市昌平区生态环境局要求对“北京市昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发（二期）项目”地块进行土壤污染状况调查。2022年5月，北京金厦园房地产开发有限公司委托北京中环长青环境科技有限公司开展本项目土壤污染状况初步调查工作。

为科学合理地确定本地块污染情况，指导本地块的未来利用，根据《建设用

地土壤污染状况调查技术导则》(HJ25.1-2019)、《建设用地土壤污染状况调查与风险评估技术导则》(DB11/T656-2019)有关规定, 我公司项目组对本项目所在地块进行了多次现场踏勘和资料收集, 对昌平区生态环境局综合执法大队、北七家镇人民政府、北京金厦园房地产开发有限公司工作人员、周边居民、东二旗村村委会、八仙庄村委会及周边企业工作人员进行访谈调查; 根据掌握的资料信息, 对地块污染进行了污染识别, 制定场地污染调查监测方案并进行专家咨询, 开展现场采样和检测工作, 编制完成了《北京市昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发(二期)项目土壤污染状况初步调查报告》。

2 项目概况

(1)项目名称: 北京市昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发(二期)项目土壤污染状况初步调查。

(2)地理位置: 昌平区北七家镇东二旗村。北至东二旗北街, 南至定泗路, 西至景秀路(规划), 东至东北路。

(3)占地面积: 项目总用地面积约 30.72 万 m²。

(4)历史用地情况: 本地块范围内用地类型主要为城镇建设用地(城镇住宅用地、农村宅基地、城镇村道路用地、工业用地、公路用地、公园用地、机关团体新闻出版用地、商业服务业设施用地)及非建设用地(农村道路、乔木林地、果园及水浇地)。本地块用地情况见表 1。

表 1 地块历史用地情况表

用地大类	用地类型	用地面积(万 m ²)
城乡建设用地	城镇村道路用地	0.53
	城镇住宅用地	16.92
	工业用地	2.83
	公路用地	0.79
	公园用地	0.09
	机关团体新闻出版用地	0.17
	农村宅基地	1.08
	商业服务业设施用地	2.76
非建设用地	农村道路	0.09
	乔木林地	2.11
	果园	3.30

	水浇地	0.05
总计		30.72

(5)用地现状：2022 年 5 月，现地块内地上物基本拆除，仅剩余少量未达成拆迁协议住户；200 号院内约 55%面积已拆除。至 2022 年 9 月，地块内所有住户全部搬迁，地块已进行平整并使用防尘网苫盖。

(6)规划用地性质：根据《昌平区北七家镇东二旗旧村改造项目 CP01-1503-0001 等地块规划综合实施方案》，本地块规划用地性质为基础教育用地(A334)、二类居住用地(R2)、公园绿地(G1)、供热用地(U14)、环卫设施用地(U22)、行政办公用地(A1)、综合性商业金融服务业用地(B4)。

3 污染识别

通过对本地块的历史沿革情况、周边 800m 的企业分布及污染环节分析等，本地块可能受地块内农机站、汽修厂、木器加工厂、养猪场、林地养护过程使用的化肥及农药、居民生活面源及周边污染型企业陈钢玻璃厂的影响，主要的污染物为汞、铜、锌、铅、镉、铍、钡、镍、砷、总铬、六价铬、硒以及多环芳烃(萘、蒽、芘、苝、菲、蒽、荧蒽、芘、苯并[a]蒽、蒽、苯并[b]荧蒽、苯并[k]荧蒽、苯并[a]芘、茚并[1,2,3-cd]芘、二苯并[a,h]蒽、苯并[g,h,i]花)、六六六、滴滴涕及石油烃。

4 结论

通过本次调查及污染情况分析，得出以下结论：

(1)本地块内土壤样品均满足《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准(试行)》(GB36600-2018)第一类用地筛选值。本地块地下水样品除总硬度、锰、氨氮及氟化物外均满足《地下水质量标准》(GB/T 14848-2017) III类标准，地下水石油烃满足《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)》中附件 5 上海市建设用地地下水污染风险管控筛选值补充指标中第一类用地筛选值。

(2)本地块地下水中总硬度与区域地下水质量一致，对照点及地块内 5#水井氨氮超标，可能与区域生活面源和农业面源的影响有关，不是本地块历史生产企

业造成的。锰及氟化物不是本地块特征污染物，结合本地块钻探岩性，包气带含有低渗透性的粘土层，且超标污染物锰、氨氮及氟化物不是挥发性污染物，因此对环境及人体影响较小。地块西北侧北七家镇供水厂周边地下水井深度约200-400m，水井较深，取水含水层为深部的承压含水层，与本次调查揭示的潜水含水层无直接的水力联系，地块内地下水超标因子不会影响到地下水的供水水源。本项目场地住宅用水来自城市供水管网，不直接开采当地地下水，故地下水不具有环境风险，无需进行详细调查。

综上，北京市昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发（二期）项目地块满足《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准(试行)》（GB36600-2018）第一类用地筛选值，不属于污染地块，满足下一步建设用地开发要求。