



蓝森环保

Henan Lansan Environmental Protection
Science And Technology CO., LTD.

国环评证乙字
第 2537 号

建设项目环境影响报告表

(报批版)

项 目 名 称： 吹古台商城项目

建设单位（盖章）： 开封市世纪嘉源房地产开发有限公司

编制日期：2014 年 10 月

国家环境保护部制

建设项目基本情况

项目名称	吹古台商城项目				
建设单位	开封市世纪嘉源房地产开发有限公司				
法人代表	邵明华		联系人	张奇峰	
通讯地址	开封市鼓楼区复兴北街 17 号				
联系电话	13813582553	传真	/	邮政编码	475009
建设地点	开封市县后街以北，吹古台街以南，和平街以西，清风园小区以东				
立项部门	开封市发展和改革委员会		批准文号	豫汴鼓楼服[2014]00006 号	
建设性质	新建		行业类别及代码	K701012 商品房开发经营	
占地面积（平方米）	10671.97		建筑面积（平方米）	55459.7	
总投资（万元）	38000	环保投资（万元）	73	环保投资占总投资比例	0.19%
评价经费（万元）	/	预计投产日期	/		

工程内容及规模

1、项目概况

（1）项目由来

随着人们生活水平的提高，人们的消费需求不断加大，对商业广场的要求也越来越高。现有商业场所已不能满足人们的需求。

开封市世纪嘉源房地产开发有限公司拟投资 38000 万元，在开封市县后街以北，吹古台街以南，和平街以西，清风园小区以东，新建吹古台商城项目。本项目用地面积 10671.97m²，建筑面积 55459.7m²，绿化面积 747m²。其中地上五层为临街商业建筑，建筑面积 39480.4m²；地下两层为商业及车库建筑，建筑面积 15979.3m²。

根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》的规定，本项目属于“房地产开发、宾馆、酒店、办公用房”中建筑面积小于“10 万 m²”且大于“2 万 m²”的项目，应当编制环境影响报告表。受开封市世纪嘉源房地产开发有限公司的委托（委托书见附件 2），河南蓝森环保科技有限公司承担了本项目的环评工作。我公司组织有关技术人员进行现场勘察和收集资料后，本着科学、公正、

客观的态度，按国家有关环评技术规范要求，编制完成了本项目的环境影响报告表。

(2) 本项目主要经济技术指标

表 1 主要经济技术指标

一	序号	项目名称	单位	数量	备注
1		规划净用地面积	m ²	10671.97	约 16.01 亩
2		规划总建筑面积	m ²	55459.7	
3		地上建筑面积	m ²	39480.4	
	地上建筑	商业建筑面积	m ²	35587.4	
		配套商业用房建筑面积	m ²	1442.6	
		机动车、非机动车坡道	m ²	484.4	
		设备用房建筑面积	m ²	1966	
4		地下建筑面积	m ²	15979.3	
	地下建筑	商业建筑面积	m ²	3183.4	
		其他建筑面积	m ²	12795.9	
5		计容建筑面积	m ²	42663.8	
6		建筑基地面积	m ²	7910.20	
7		容积率	/	4.0	
8		建筑密度	%	74.10	
9		绿地率	%	7	
10		地下机动车位	个	433	
二		经济指标			
1		投资总额	万元	38000.00	
2		销售总收入	万元	50138.11	
3		税后总利润	万元	2018.36	
4		财务内部收益率		11.27%	税后
5		财务净现值(10%)	万元	7832.60	税后
6		投资回收期（税后）	年	8.47	含建设期

2、政策相符性分析

本项目占地面积 10671.97m²，总建筑面积为 55459.7m²。开封市鼓楼区发展和改革委员会以豫汴鼓楼服[2014]00006 号文同意了本项目的建设（备案见附件 1）；经查阅《产业结构调整指导目录（2011 本）（修正）》本项目属于允许类项目。根据开封市国土资源局出具的《国有建设用地使用权出让合同》（见附件 3），

本项目用地性质为商业用地，符合城乡规划要求。

3、选址可行性分析

本项目位于开封市县后街以北，吹古台街以南，和平街以西，清风园小区以东。项目北隔吹古台街为美美百货商城，东隔和平街为振和商业城，南紧邻商住小区，西临清风园小区，东南为相国寺大市场。项目地理位置见附图 1，项目周围环境概况见附图 5。

依据《开封市城市总体规划》（2010-2020）（见附图 4）和开封市城乡规划局出具的建设用地规划许可证（见附件 4）可知，本项目所在地为商业用地；根据开封市文物工作队出具的文物勘探证明（见附件 5），本项目地下未发现重要文化遗存。根据开封市市区文物分布图（见附图 6）和开封市文物公园局提供的相关资料（见附件 6），距离本项目最近的文物单位相国寺的保护范围及建设控制地带为向西 140m 至和平街，向东 120m 至鹁鸽街，向南 120m 至木场街，向北 85m 至寺后街。本项目在和平街以西，所以本项目不在相国寺的建设控制地带内（相国寺建设控制地带范围见附图 8）。综上所述，本项目选址可行。

4、项目组成及主要建设内容

本项目建设内容包括主体工程、辅助工程、公用工程和环保工程等。项目组成及建设内容详见表 2。（平面布置图见附图 2）

表 2 项目组成及主要建设内容一览表

类别	内容	建设内容		备注
		类型	建筑面积 (m ²)	
主体工程	地上建筑	商业建筑面积	35587.4	
		配套商业用房面积	1442.6	
		其他建筑面积	484.4	
	地下建筑	商业建筑面积	3183.4	/
		其他建筑面积	12795.9	
公用工程	设备用房	/	1966	位于地上
	排水系统	/	/	排水采取雨污分流
环保工程	化粪池	/	1 座	100m ³

5、施工期主要建筑材料及水电消耗

项目施工期水电消耗见表 3，主要建筑材料消耗见表 4。

表 3 施工期水电消耗情况一览表

类别	数量	单位	备注
一次水	122011.3	m ³	每平方米按消耗 2.2m ³ 计
电	133103.3	kwh	每平方米按消耗 2.4kwh 计

表 4 本项目主要建筑材料消耗一览表

序号	类别	用量	备注
1	砂	18301.7m ³	每平方米按 0.33m ³ 计
2	石子	16637.91m ³	每平方米按 0.3m ³ 计
3	水泥	9428.149t	每平方米按 0.17t 计
4	钢筋	1608.331t	每平方米按 29kg 计
5	多孔砖	11646537 块	每平方米按 210 块计
6	挤塑板	22183.88m ²	每平方米按 0.4m ² 计

6、施工期主要施工设备使用情况

施工期主要施工设备使用情况见表 5。

表 5 本项目主要施工设备情况一览表

序号	类 别	数 量
1	挖掘机	2 台
2	装载机	4 台
3	推土机	3 台
4	吊车	2 辆
5	升降机	3 个
6	重型运输车辆	7 辆
7	轻型运输车辆	8 辆

7、营运期水、能源消耗

表 6 营运期小区居民水能消耗量一览表

类 别	数 量	备 注
水	42540.3m ³ /a	商业用水、生活用水、绿化用水
电	1357.74 万 kwh/a	/
天然气	0.70 万 m ³ /a	/

8、 供排水

(1) 供水：本项目用水分为商业用水、绿化用水，总计用水量 $118.14\text{m}^3/\text{d}$ ， $42540.3\text{m}^3/\text{a}$ ，由市政管网供给。

●商业用水

本项目商业建筑面积为 38770.8m^2 。根据《河南省地方标准用水定额》(DB41T385-2009)，商业用水按照 $3\text{L}/(\text{m}^2 \cdot \text{d})$ 指标计算，每年营业按 360 天计，则商业用水量为 $116.3\text{m}^3/\text{d}$ ， $41868\text{m}^3/\text{a}$ 。

●绿化用水

本项目绿化面积为 747m^2 ，园林绿化绿地用水系数为 $0.9\text{Lm}^3/\text{m}^2 \cdot \text{a}$ ，则绿化用水量为 $1.84\text{m}^3/\text{d}$ ， $672.3\text{m}^3/\text{a}$ 。

(2) 排水：本项目采用雨、污分流排水系统。雨水经汇集后进入市政雨水管网；本项目废水主要为商业活动产生的污水。

商业总用水量为 $116.3\text{m}^3/\text{d}$ ， $41868\text{m}^3/\text{a}$ ，生活污水产生量按用水量的 80% 计，则生活污水产生量为 $93.04\text{m}^3/\text{d}$ ， $33494.4\text{m}^3/\text{a}$ 。生活污水经化粪池处理后排入市政管网，进入开封市东区污水处理厂处理，最终排入惠济河。

本项目运营期用水及排水水平衡图见图1。

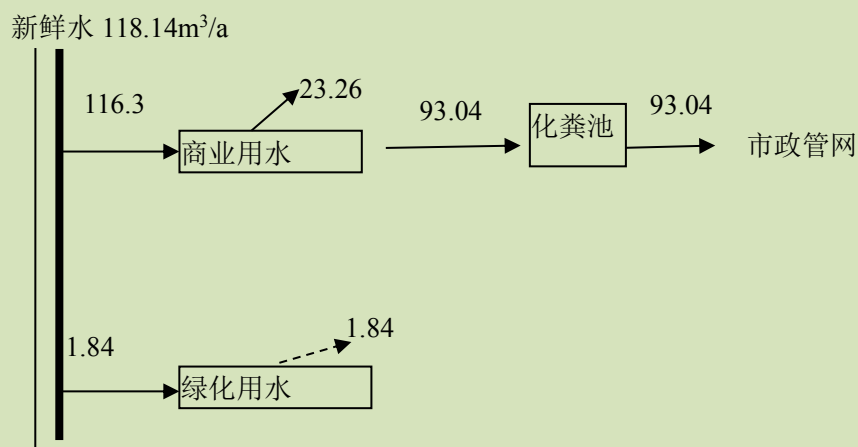


图 1 本项目运营期用水及排水水平衡图 (单位: m^3/d)

9、供电

本项目用电由开封市供电公司供给，可满足项目用电需求。

10、供暖

采用风冷中央空调供暖，安装在楼顶，运行平稳可靠、高效率低故障、性能好、振动小噪声低、节能、维护方便。

11、环保投资与环保验收

项目总投资 38000 万元，环保投资 73 万元，占总投资的 0.19%，具体环境投资内容及验收内容详见表 7、表 8。

表 7 本项目环保投资一览表

项目			建设内容	投资
施 工 期	废气治理	扬尘	防尘网、洒水装置	30
	废水治理	盥洗废水、建筑废水	隔油池、沉砂池一座	
	噪声治理	施工噪声	基础减震	
	固体废物处置	生活垃圾	垃圾桶	
营 运 期	噪声治理	噪声	基础减震、隔声门窗	20
	废水治理	废水	化粪池 1 座，100m³	3
	固体废物处置	固废	垃圾箱若干个、一般固废暂存间	8
厂 区 绿 化	绿化		绿化 747m²	7
其 他	道路硬化		/	5
合计				73

表 8 本项目环保验收一览表

类别	污染源	治理或处置措施	验收内容	执行标准
废 水	生活污水	化粪池处理后入市政管网	化粪池位置、个数、施工记录及设计参数	《污水综合排放标准》（GB8978-1996）表 4 三级标准
噪 声	噪声设备	减震隔声、隔声	加压泵基础减震、墙体隔声、隔声窗，通风机墙体隔声等，使边界噪声达标	满足《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337—2008）2 类标准的要求
固 体	生活垃圾	集中收集	垃圾箱若干个、固废暂存间	《一般工业固体废物贮存、处置场污染控制标准》

废 物				(GB 18599-2001) 标准及 其修改单
其 他	绿化、道路	绿化带、道路硬化	/	/

与本项目有关的原有污染情况及主要环境问题

本项目为新建项目，不存在原有污染问题。

建设项目所在地自然环境社会环境简况

自然环境简况（地形、地貌、地质、气候、气象、水文、植被、生物多样性等）：

1、地质地貌

开封市所辖区域在大地构造上处于中国巨型秦岭—昆仑纬向构造体系与华夏第二沉降带、华北拗陷复合交接部位，沉积层厚达 1000~5000 米，由于地质构造形迹大都隐伏在巨厚的沉积层下，因此地表形迹不明显，大部分地区构造较为单一，地质条件比较简单。地貌形态属黄河冲积扇平原的一部分，但由于受历史上黄河多次决口的影响，开封市地面也形成了一些微地貌形态，主要有背河洼地、小沙丘等。开封市地势呈现自西北向东南倾斜的总趋势，平均坡降为 1/1000~1/2000，海拔高度多在 69~78 米之间，最高海拔高度 133 米，位于尉氏县岗东乡冉家村北，最低海拔高度 53.4 米，位于杞县宗店乡徐老村。

2、气象气候

开封市区域气候，主要受蒙古高压，太平洋副高压交替控制，属暖温带大陆性季风气候，冬季寒冷干燥、春季干旱多风沙，夏季高温多雨、秋季天高气爽，四季分明。年均日照时数为 2267.6 小时，年均日照率为 51%，其中最长月为六月份，最短月为 2 月份；太阳辐射总量为全省相对高值区，年平均气温为 14℃，一般 1 月份为全年最冷月，7 月份为全年最热月，极端最低气温为-16℃，极端最高气温 42.9℃；多年平均降水量为 627.5 毫米，相对变率为 21%，属全省变率高值区，降水多集中在夏季 7、8 月份，约占年降水量的 65%，冬季降水量最少，约占年降水量的 10%左右；多年平均气压 1008.9 百帕，平均相对湿度 68%，多年平均风速 3.1 米/秒，全年主导风向为 NNE。

3、水文特征

开封市境内河流众多，分属两大流域。黄河大堤以北滩区为黄河流域，黄河在开封市境内总长 88 公里，流域面积 263.76 平方公里。黄河大堤以南属淮河流域，流域面积 5913.06 平方公里。在开封辖区内淮河流域河流分属颍河、涡河、红卫河三大水系。颍河在开封辖区内长度 45 公里。涡河水系是开封市辖区内较大水系，涡河起源于开封县西部，境内先后汇入开封县运粮河、通许县孙城河、

惠贾渠、百邸沟等河流。惠济河是涡河一大支流，它起源于开封市，在开封市区先后有黄汴河、东护城河、药厂河、东郊沟汇入，在开封县太平岗附近有马家河汇入，在杞县李岗有淤泥河汇入，开封辖区内惠济河长度 65.9 公里。开封市所辖兰考县境内的河流向东流入山东境内，属淮河流域南四湖红卫河水系。开封市郊湖泊、坑塘较多，主要有包公东湖、包公西湖、龙亭东湖、龙亭西湖、西北湖、铁塔湖等，总水域面积 9.54 平方公里，总储水量约 410 万立方米，故有“北方水城”之称。开封市埋藏较有较丰富的地下水资源。浅层地下水平均埋藏深度为 0~70m，老城区为 10~20m。

4、植被及生物多样性

开封市植物区系划分上属于暖温带落叶阔叶林—豫东平原栽培作物植被区，植物种类繁多，以华北植物区系为主。人工植被有农田防护林、园林、道路防护林、环城防护林等；自然植被以盐生和沙生植被为主仅存在于一些沙丘、河滩、洼地及盐碱荒地地带。开封市地处暖温带，水、光、热资源丰富，适合动植物生息繁衍，因此动、植物种类繁多。市域范围内现有植物 121 科，400 多属，800 余种。陆生植物主要有豆科、蔷薇科、禾本科、菊科、十字花科、胡柳科、胡桃科、榆科等近 100 科、200 余种，占植物种数的 90%以上。水生植物有 21 科 46 种，主要有蒲、芦苇等。开封市动物区系属华北动物区系，动物资源主要分为饲养动物和野生动物。家畜主要有牛、马、羊等，家禽以鸡、鸭为主。水产资源以鱼类为主。野生动物资源近百种。其中飞禽类有 54 种，分属 6 目 10 科 23 属。

社会环境简况（社会经济结构、教育、文化、文物保护等）

1、行政区划与人口

开封市是省辖市，共辖六个区和四个县，六个区即鼓楼区、龙亭区、顺河区、禹王台区、金明区、开封新区；四个县即开封县、杞县、尉氏县和通许县。

2012 年末，开封市总人口为 560 万人（其中市区人口 118 万人）。按性别分：男性为 267.53 万人，女性为 250.95 万人；按农业、非农业人口分：农业人口 420.12 万人，非农业人口 98.36 万人，非农业人口占总人口的 19%。年出生人口 8.84 万人，出生率为 17.27‰，死亡率为 4.89‰，人口自然增长率为 12.38‰。全市人口密度为 805 人/平方公里。全市共有可识别民族 40 个，主要有汉、回、蒙、藏、朝鲜、壮等，其中汉族占总人口的 95%以上。

2. 国内生产总值

2012 年全市生产总值完成 1212.2 亿元，增长 11.1%；规模以上工业增加值 390.1 亿元，增长 17.8%；固定资产投资 738.2 亿元，增长 26.1%；公共财政预算收入 61.9 亿元，增长 26.2%，其中市本级 26.8 亿元，增长 18.2%；社会消费品零售总额 503.5 亿元，增长 16%；城镇居民人均可支配收入 17545 元，增长 12.8%；农民人均纯收入 7414 元，增长 14.2%。

3. 交通运输

开封是一座承东启西、连贯南北、区位优势优越的城市。开封自古战略地位十分重要，是中原逐鹿的重要战场。今天，作为重要的交通要道，开封的区位优势进一步显现。欧亚大陆桥东段的陇海铁路横贯全境，京广、京九铁路大动脉左右为邻，黄河公路大桥横跨南北，310、106 国道纵横交汇。国家东西交通大动脉连霍高速公路、郑民高速公路，使开封成为国内重要的高速公路密集交织的枢纽城市。开封至郑州、洛阳、三门峡、商丘均有高速公路相连，经郑州向北可通达新乡、安阳直至北京；向南可通达许昌、漯河、驻马店、信阳直至深圳。加上开封与郑州间城际郑开大道的建成通车，构成了郑、汴、洛黄河“三点一线”黄金旅游精品线路。目前，全市已形成干支结合、四通八达的公路交通新格局，公

路密度高于全国、全省平均水平。并以运输半径短、综合运营成本低成为发展现代物流的理想之地。跨越我国东中西部的干线铁路——欧亚大陆桥东段的陇海铁路途经开封站。经开封火车站可直达上海、北京、连云港、青岛、西安、乌鲁木齐等各地。开封距郑州 70 公里，距商丘 150 公里，由此中转经京广、京九铁路可达全国各地。郑徐高铁平行于陇海铁路，将连通国家高铁东西交通大动脉郑西高铁、徐兰高铁和南北京港高铁。郑开城际铁路将于 2014 年投入运营，连接郑州高铁新客站郑州东站，郑开两大都市间 18 分钟高速铁路到达，极大地促进郑开城市一体化进程。民航方面，2011 年 12 月，郑民高速公路郑州开封段一期工程竣工通车。郑民高速公路设计时速为 120 公里，双向四车道，设杏花营、南苑两个出入口和开封金明服务区、开封南停车区，是开封通往新郑国际机场的一条高速便捷通道，使开封到新郑国际机场的时间缩短至 30 分钟。目前新郑国际机场已通航国内外 67 个城市地区，开通航线 90 条，其中国内 84 条，国际和地区 6 条，已成为国内客运枢纽机场。

4. 文化教育

开封市文化事业不断繁荣。2012 年末，全市现有公共图书馆 6 个，文化馆（群艺馆）14 个，街道文化中心 24 个，乡镇文化站 94 个。新建农家书屋 607 个，实现了五年覆盖全市所有行政村的既定目标。组织“舞台艺术送农民”演出 181 场，放映公益电影 3.5 万场。广播电视新闻事业稳步推进，全市共有中、短波广播发射台和转播台 1 座，调频发射台和转播台 6 座，广播人口覆盖率达 95%；1 千瓦以上电视发射台和转播台 4 座，电视人口覆盖率 95%。2012 年，全市各级各类学校 3088 所，教育人口 131.9 万人，教职工 6.8 万人。其中，全市幼儿园 690 所（含 5 所少数民族幼儿园），小学 1406 所，初中 232 所，普通高中 46 所，中等职业教育学校 49 所，普通高等学校 5 所，成人高校 2 所，各类民办学校 555 所，成人技术培训学校 506 所，研究生培养单位 1 个。

5. 文物保护

开封市为七朝古都，是中国历史文化名城和中国优秀旅游卫生城市。文物古

迹众多，旅游资源丰富。现有国家、省、市级文物保护单位 40 余处，其中有铁塔、延庆观、开封古城墙、龙亭、相国寺、繁塔、禹王台、山陕甘会馆、岳飞庙、镇河铁犀等，此外还有岗西汉墓、宋龙亭池、明周王府、州桥等地下遗址。开封市为了发掘旅游资源，促进旅游业发展，还建设了环城国家森林公园，并以北宋文化为背景，再造了清明上河园园林景区、天波杨府、开封府等景点。

本项目所在区域无需要保护的名胜古迹和重点文物保护单位。

建设项目所在区域环境质量现状及主要环境问题(环境空气、地面水、地下水、声环境、生态环境等)

1. 环境空气

根据环境空气质量功能区划分,项目所在地应为二类功能区,环境空气质量应执行《环境空气质量标准》(GB3095-2012)中规定的二级标准。本项目引用开封市环保局网站2014年3月10~3月12日对河大一附院发布的实时监测数据。

表 9 境空气质量日均浓度结果 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

监测 监测点	SO ₂ 日均 浓度	NO ₂ 日均浓 度	CO 日均浓 度	PM ₁₀ 日均浓 度	PM _{2.5} 日均 浓度
河大一附院	10~26	9~10	3.33~3.68	82~182	56~77
标准值	150	80	4	150	75

*一氧化碳浓度单位为 mg/m^3

由上表可知,除 PM₁₀ 和 PM_{2.5} 的浓度略有超标外,本项目其他污染物浓度均不超标。本项目环境空气质量总体较好。

2. 地表水

本项目所在地地表水主要为项目南 1.3km 的黄汴河,主要水体功能为泄洪、农灌、排涝、纳污。本项目采用开封市 2012 年的常规地表水环境监测点黄汴河羊市桥断面的监测数据。COD 年均浓度为 39.6 mg/L ,氨氮年均浓度为 1.68 mg/L ,水质满足地表水 V 类水质标准要求。

3. 地下水

项目区域地下水现状质量执行《地下水质量标准》(GB/T14848-93) III 类标准,本项目地下水水质现状采用开封市环境监测站 2012 年对开封市宋都宾馆监测点的监测数据,见下表。

表 10 地下水环境现状 单位: mg/L

项目 监测点	pH	高锰酸盐 指数	氨氮	硝酸盐氮	氟化物	溶解性总 固体
宋都宾馆	8.17	0.8	0.0125	0.13	1.32	850
标准值	6.5~8.5	3.0	0.2	20	1.0	1000

由上表可知,除氟化物超标外,其他项目均不超标,项目区域地下水现状质

量较好。

4、声环境

根据《开封市声环境功能区划图》(2012)(见附图4),建设项目所在地属2类区,环境噪声执行《声环境质量标准》(GB3096-2008)2类标准,即昼间 $\leq 60\text{dB(A)}$ 、夜间 $\leq 50\text{dB(A)}$ 。本项目噪声经现场实测,结果见表11。

表 11 声环境现状监测结果一览表

方位	昼间 dB (A)		夜间 dB (A)	
	测量值	标准值	测量值	标准值
南边界	51.1	60	45.2	50
东边界	57.6		48.8	
北边界	56.4		47.8	
西边界	53.2		45.9	

从上述监测结果表明,昼间、夜间项目北、南、西、东边界噪声值能满足《声环境质量标准》(GB3096-2008)2类标准要求。

5、生态环境

区域生态环境质量较好。

主要环境保护目标(列出名单及保护级别):

表 12 项目主要环境保护目标一览表

环境类别	保护目标	方位/距离(m)	功能区划	保护级别
大气环境	商住小区 清风园小区	S/紧邻 W/紧邻	居住	《环境空气质量标准》 (GB3095-1996)二级标准
声环境	商住小区 清风园小区	S/紧邻 W/紧邻	居住	《声环境质量标准》 (GB3095-2008)2类标准
水环境	黄汴河	S/1.3km	农灌、纳污	《地表水环境质量标准》 (GB3838—2002)表1 V类

评价适用标准

环境 质量 标准	1、《环境空气质量标准》（GB3095-2012） 二级（ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ）								
	污染物名称		SO ₂	TSP		PM ₁₀		PM _{2.5}	NO ₂
	年平均		60	200		70		35	40
	日平均		150	300		150		75	80
	1 小时平均		500	/		/		/	200
	2、《地表水环境质量标准》（GB3838—2002）表 1 V类（ mg/l）								
	污染物名称		pH		氨氮		COD		BOD ₅
	标准值		6~9		2.0		40		10
	3、《声环境质量标准》（GB3096—2008）2 类 dB（ A ）								
	类别			昼间			夜间		
2 类			60			50			
污 染 物 排 放 标 准	4、《地下水环境质量标准》（GB3838-2002）Ⅲ类标准 单位：mg/L								
	项目	pH	高锰酸盐指数	氨氮	总硬度	硝酸盐氮	亚硝酸盐氮	氟化物	溶解性总固体
	Ⅲ类标准值	6.5~8.5	≤3.0	≤0.2	≤450	≤20	≤0.02	≤1.0	≤1000
	1、《污水综合排放标准》（GB8978—1996）表 4 三级（ mg/L ）								
	污染物名称		COD		BOD		SS		动植物油
	标准值		500		300		400		100
	2、《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337—2008）2 类 dB（ A ）								
	类别			昼间			夜间		
	2 类			60			50		
	3、《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523—2011）（dB(A)）								
类别			昼间			夜间			
标准值			70			55			
总 量 控 制 指 标	4、《一般工业固体废物贮存、处置场污染控制标准》（GB18599-2001）及其修改单								
	本项目总量控制建议指标： COD：1.67t/a，NH ₃ -N：0.167t/a。								

建设工程项目工程分析

一、施工期工程分析

本项目施工期为 26 个月，按 700 天计。因本项目周边基础设施完善，施工人员 50 人仅在厂区住宿，不在厂区就餐。

1、施工期工艺流程简述（图示）

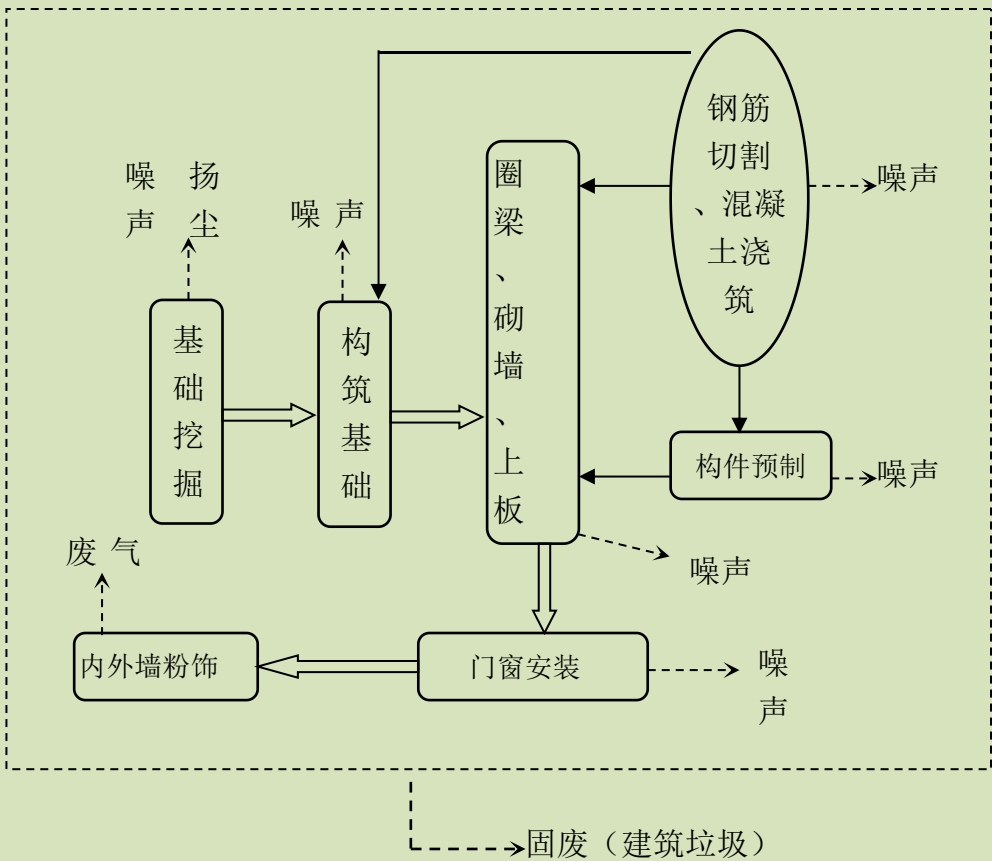


图 2 施工期工艺流程及产污环节

2、产污环节分析

（1）大气污染源

①施工扬尘

本项目建设过程中，场地平整、地基和管道开挖、物料和垃圾装卸、物料堆存和输送、运输车辆等工序均会有扬尘产生，如不采取措施，北方建筑工地的年平均起尘系数约为 0.4kg/m²，则本工程施工期内计产生扬尘约 44t。

②安装粉尘

切削、钻孔、水、电、门、窗、电梯、消防系统安装，墙壁贴片及地面铺装等工序均会有粉尘产生，但施工场所主要在室内，对外环境空气影响较小。

③车辆尾气

主要为运输车辆在怠速和行驶过程产生的汽车尾气，其中的主要污染物为NO_x、烟尘和CO等；由于工程车辆主要为大功率的载重卡车，且多为满负荷运行，因此阶段时间内产生的废气量较大，车辆附近的污染物浓度较高，但是经周围大气稀释扩散后，对10m外大气环境的贡献值和影响很小，对环境敏感保护目标影响很小。

（2）水污染源

本项目施工期产生的污水主要为施工工人的生活污水；施工过程中砂浆拌合、浇灌、保养等过程产生的施工废水；施工设备检修时产生的含油废水。本项目周围基础设施完善，施工人员产生的生活污水主要为盥洗污水。施工期每人每天用水量按50L计，则施工期工人用水量为1750m³，污水产生量按用水量的80%计，则生活污水水量为1400m³。

砂浆拌合、浇灌、保养等施工过程产生的施工污水采用沉沙池沉淀后重新利用；含油污水严禁随意倾倒，经隔油池处理后用于施工场区洒水。化粪池定期清掏，拉走堆肥。

（3）固体废物

工程在施工建设过程中，将产生一定量的固体废弃物，包括挖方和废弃的建筑材料以及施工人员产生的生活垃圾。施工建筑垃圾按每平方米建筑面积产生1.5kg垃圾计算，则共产生约83t建筑垃圾。工程挖方量约为1.4万m³，填方量约为1.3万m³，剩余土方约为0.1万m³。

施工人员产生的生活垃圾每天每人按0.5kg计算，则50个施工人员共产生25kg/d的生活垃圾，项目建设期共产生生活垃圾17.5t。

（4）噪声污染源

施工期的噪声主要可分为施工机械噪声、施工作业噪声、施工车辆进出噪声。

机械噪声主要由施工机械所造成，如挖土机械、打桩机械、砂浆搅拌机、升降机等，多为点声源；施工车辆的噪声属于交通噪声。在这些施工噪声中对声环境影响最大的是机械噪声，在土方、基础、结构和装修四个施工阶段因使用的机械设备不同，噪声的影响情况也不同。四个施工阶段常用的机械设备及噪声源强见表 13。

表 13

施工各阶段主要噪声源强表

施工阶段	主要噪声源	声功率级 dB(A)
土石方工程阶段	挖掘机、推土机、装载机、翻斗机以及各种运输车辆	90-100
结构施工阶段	振捣棒、砂浆搅拌机、升降机和运输车辆等	95-100
装修阶段	移动式空压机、砂轮机、电钻、切割机等	85-95

二、营运期工程分析

1、营运期产污环节见图 3。

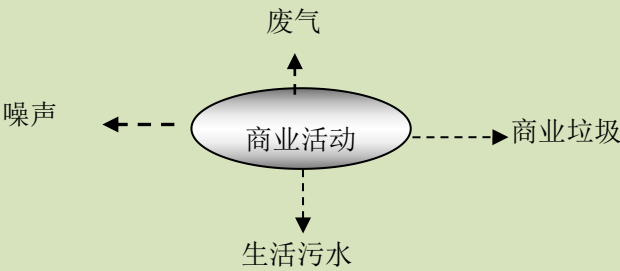


图 3 职工办公生活产污环节示意图

2、产污环节分析

（1）废气：本项目营运期废气主要为汽车尾气。

本项目共设置机动车地下停车位 433 个，汽车尾气中排放的污染物主要有 NOx、CO 等。所以本次评价只分析地下车库汽车排放的尾气。该项目地下车库停车场共设 433 个车位。汽车尾气中主要污染因子为 CO、THC、NOx，参照《环境保护实用数据手册》，大气污染物排放系数见表 14。

表 14

机动车消耗单位燃料大气污染物排放系数

单位: (g/L)

污染物 车种	CO	THC	NO _x	醛类
轿车(用汽油)	191	24.1	22.3	0.324

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, 每辆车进出停车场的废气污染物的量可由下式计算:

$$g = f \cdot (m \cdot t)$$

其中: f ——大气污染物排放系数 (g/L);

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;

t ——汽车进出停车场与在停车场内的运行时间总和, 约为 100s。

由上式计算可知每辆汽车进出停车场产生的废气污染物 CO、THC 和 NO_x 的量分别为 5.31g、0.67g 和 0.62g。一般情况下, 区域进出地下车库的车辆在早、晚两次较频繁, 其它时间段较少。根据调查, 每天进、出停车场的车辆数可按平均早、晚一天出入两次计算, 则停车场内大气污染物产生情况见下表 15。

表 15

项目集中车库废气污染物产生情况

泊位 (个)	日车流量(辆/日)	污染物产生量 (t/a)		
		CO	THC	NO _x
433	866	1.67	0.21	0.20

由以上计算结果可知, 该项目集中车库使用时, 产生 CO 为 1.67t/a, THC 为 0.21t/a, NO_x 为 0.20t/a。

(2) 废水

本项目废水主要为商业活动产生的生活废水。

本项目商业建筑面积为 38770.8m²。根据《河南省地方标准用水定额》(DB41T385-2009), 商业用水按照 3L/(m²·d) 指标计算, 每年营业按 360 天计, 则商业用水量为 116.3m³/d, 41868m³/a。生活污水产生量按用水量的 80%计,

则生活污水产生量为为 93.04m³/d，33494.4m³/a。

(3) 噪声

本项目噪声源主要来自泵房水泵、中央空调、车库通风机、配电所变压器等，主要噪声源及噪声声压级见表 16。

表 16 项目主要噪声源强分析

污染源	设备名称	噪声声压级（单位：dB(A)）
交通	车辆	65-75
车库、变配电所、中央空调主机	通风机、变压器、中央空调主机	70-80
加压泵房	水泵	80-90

(4) 固废

本项目运营期的固体废物主要为入住商户日常营业产生的生活垃圾。

本项目商业建筑面积为 38770.8m²，生活垃圾日产生量按 1.2kg/20m² 计，则本项目生活垃圾产生量约为 2.3t/d，828t/a。

项目施工期主要污染物产生及预计排放情况

名称类别	排放源	污染物名称	处理前产生浓度及产生量	排放浓度及排放量
大气污染物	场内施工	扬 尘	44t	2.6t
水污染物	施工人员	生活污水	1400t	施工人员日常盥洗废水经简易沉淀池收集，餐饮废水经隔油池处理后用于施工中或浸湿施工场地，化粪池定期清掏，拉走堆肥
固体废物	施工人员	生活垃圾	17.5t	0（经集中收集后，交由环卫部门处理。）
	施工过程	施工建筑圾	83t	0（多余建筑垃圾运至指定的建筑垃圾处理场处理。）
噪 声	各类施工机械	噪 声	土石方阶段 90~100dB（A） 结构阶段：95~100dB（A） 装修阶段：85~95dB（A）	满足《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523—2011)中限值的规定。

主要生态影响：

项目在施工期将不可避免的破坏原有地表植被，地表裸露，容易造成水土流失，应尽量减少对生态的影响。

项目营运期主要污染物产生及预计排放情况

内容 类型	排放源	污染物名称	处理前产生浓度及产 生量	排放浓度及排放 量
大气 污染 物	汽车尾气	CO	1.67	1.67
		THC	0.21	0.21
		NO _x	0.2	0.2
水 污 染 物	厂 区 排 放 量	废水	33494.4m³/a	33494.4m³/a
		COD	300mg/L, 10.05t/a	240mg/L,8.04t/a
		SS	200mg/L, 6.70t/a	150mg/L,5.02t/a
		BOD ₅	200mg/L, 6.70t/a	160mg/L,5.36t/a
		氨氮	25mg/L, 0.84t/a	23.75mg/L,0.80t/a
	污 水 厂 排 放量	废水	33494.4m³/a	33494.4m³/a
		COD	240mg/L,8.04t/a	50mg/L, 1.67t/a
		SS	150mg/L,5.02t/a	10mg/L, 0.33t/a
		BOD5	160mg/L,5.36t/a	10mg/L, 0.33t/a
		氨氮	23.75mg/L,0.80t/a	5mg/L, 0.167t/a
固体 废物	办公生活	生活垃圾	828t/a	交由环卫部门处 理
噪声	本项目噪声源主要来自泵房水泵、中央空调主机、车库通风机、配电所变压器、运行车辆等以及外环境（道路车辆噪声）对本项目的影响。经基础减震、隔声、距离衰减后，符合《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）2类标准要求。			
主要生态影响： 运营期应加强绿化管理与建设。				

环境影响分析

施工期环境影响分析：

本项目施工期为 26 个月（按 700 天计）。

1、环境空气污染影响分析

（1）施工扬尘

本项目建设过程中，场地平整、地基和管道开挖、物料和垃圾装卸、物料堆存和输送、运输车辆等工序均会有扬尘产生，则本工程施工期内产生扬尘量约 44t。

为减少扬尘对周围环境的影响，评价提出以下措施：(1)车辆加蓬覆盖，低速行驶；(2)地表物平整、物料和垃圾装卸时降低高度和落差；(3)主体工程外挂防尘网；(4)遇大风停止施工；(5)道路定期洒水降尘；(6)水泥库存，砂、灰等入棚；(7)优先使用商品砼；(8)设置轮胎清洗池；(9)废弃的建筑垃圾和土石方集中堆放并加装防尘网，并定期洒水降尘。

采取这些措施后，可减少扬尘产生量 80% 左右，但仍有约 8.8t 的扬尘无法得到有效控制。这些扬尘除自然沉降到项目区内之外，约有 30% 的扬尘随风进入到周围大气中，估计约有 2.6t。

（2）安装粉尘

切削、钻孔、水、电、门、窗、电梯、消防系统安装，墙壁贴片及地面铺装等工序均会有粉尘产生，但施工场所主要在室内，对外环境空气影响较小。

（3）车辆尾气

主要为运输车辆在怠速和行驶过程产生的汽车尾气，其中的主要污染物为 NO_x、烟尘和 CO 等；由于工程车辆主要为大功率的载重卡车，且多为满负荷运行，因此阶段时间内产生的废气量较大，车辆附近的污染物浓度较高，但是经周围大气稀释扩散后，对 10m 外大气环境的贡献值和影响很小，对环境敏感保护目标影响很小。

2、水环境影响分析

本项目施工期对水环境影响主要是施工工人产生的生活污水，施工过程中砂

浆拌合、浇灌、保养等过程产生的施工污水及施工设备检修时产生的含油污水。

施工工人产生的生活污水主要为盥洗污水，主要污染物为 COD、BOD₅、SS、NH₃-N 等。本项目生活污水的产生量为 2m³/d，施工期共产生生活污水 1400m³。施工人员日常盥洗污水经简易沉淀池收集后用于施工中或施工场地洒水降尘。

砂浆拌合、浇灌、保养等施工过程产生的施工污水采用沉沙池沉淀后重新利用；含油污水严禁随意倾倒，经隔油池处理后用于施工场区洒水。化粪池定期清掏，拉走堆肥。

评价认为，经上述措施处理后，可将施工期污水对环境的影响降至很小程度。

3、声环境影响分析

施工期噪声值在 85-100 dB(A)之间，主要噪声源强见表 16，使用频次较高的几种高噪声机械随距离衰减情况见表 17。

表17 施工机械噪声衰减距离

序号	施工机械	声级[dB(A)]					
		10m	20m	30m	40m	50m	60m
1	挖掘机	65	59	55.5	51	45	39
2	搅拌机	60	54	50.5	46	40	34
3	载重汽车	70	64	60.5	56	50	44

施工期噪声可以满足《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523—2011)中限制的规定。为进一步减小项目建设对周围环境的影响，因此，评价提出加强施工设备的运行管理，采取降低噪声的有效措施。本项目拟采取如下噪声防治措施：

(1)选用低噪声设备和工艺，加强检查、维护和保养机械设备，保持滑润，紧固各部件，减少运行震动噪声。

(2)加强施工现场设备的运行管理。

(3)按照国家环境噪声污染防治条例的有关规定，严格控制夜间高噪声设备的运行时段，并采取必要的隔声降噪措施，减轻夜间施工噪声对周围环境的影响。

(4)合理安排施工计划，尽可能避开夜间施工和昼间午休时间施工。

通过以上措施，项目在施工中的噪声对周围环境影响减弱。

4、固废对环境的影响分析

本项目施工期产生的固废为施工产生的建筑垃圾和施工人员产生的生活垃圾。

项目施工产生的建筑垃圾总量约为 83t。施工期间的建筑垃圾应随时清理，运至指定的建筑垃圾填埋场统一处理或用于厂区内筑路、填坑。

施工期间的生活垃圾产生量为 17.5t。生活垃圾应设置集中处置控制区收集，交由环卫部门统一处理。

5、施工期生态环境影响分析

项目在施工期将不可避免的造成地面裸露，项目在保证建设质量的同时，要尽可能加快施工进度，减少地面裸露时间，并应在施工完成后及时进行绿化；施工过程中，要划定施工区域，尽可能避免对非建设区域的地表植被系统的破坏；应尽可能做到挖填平衡，在施工中要设置临时堆场，并对堆场采取遮盖、洒水抑尘等措施，减少扬尘量。

综上所述，施工期各种影响较小，随着施工期的结束，各种影响也随之结束。

营运期环境影响分析

一、大气环境影响分析

本项目废气主要是汽车尾气。

本项目共设置机动车停车位 433 个，汽车尾气中排放的污染物主要有 NO_x、CO 等。由于本项目只有地下停车位，所以本次评价只考虑地下车库汽车排放的尾气。项目集中车库使用时，产生 CO 为 1.67t/a，THC 为 0.21t/a，NO_x 为 0.20t/a。地下车库加强通风，同时本项目周边加强绿化，则项目废气对环境的影响较小。

二、水环境影响分析

本项目废水主要为商业活动产生的生活污水。污水产生量为 93.04m³/d、33494.4m³/a。废水主要污染物浓度分别为 COD：300mg/L、BOD：200mg/L、SS：200mg/L、氨氮 25mg/L，经化粪池处理后 COD：240mg/L、BOD：160mg/L、SS：150mg/L、氨氮 23.75mg/L，达到《污水综合排放标准》（GB8978-1996）三

级排放标准要求，排入市政管网，进入开封市东区污水处理厂处理，处理后污染物浓度为 COD：50mg/L 、BOD：10mg/L、SS：10mg/L、氨氮：5mg/L，达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》一级 A 标准（COD≤50mg/L，氨氮≤5mg/L（8≤12℃））排放，对环境影响较小。

表 18 本项目废水污染物产生及排放情况

分类	污染物名称	污染物产生情况		化粪池排放		污水厂排放		处理方式
		产生浓度（mg/L）	产生量（t/a）	排放浓度（mg/L）	排放量（t/a）	排放浓度（mg/L）	排放量（t/a）	
废水	废水量	33494.4m³/a		33494.4m³/a		33494.4m³/a		生化处理
	COD	300	10.05	240	8.04	50	1.67	
	氨氮	25	0.84	23.75	0.80	5	0.167	
	SS	200	6.70	150	5.02	10	0.33	
	BOD ₅	200	6.70	160	5.36	10	0.33	

三、声环境影响分析

1、项目噪声对外环境的影响

项目运营后，主要为泵房水泵、中央空调主机、车库通风机、配电所变压器和车辆进出产生的噪声、商户产生噪声。其中车辆进出产生的噪声和商户产生噪声噪声级在60-80d B(A)之间，水泵产生噪声的噪声级在80-85d B(A)之间，为了减少噪声对项目区本身和周围敏感点的影响。评价提出：加强管理，设置禁鸣标志，实行道路限速，同时加强路两边的绿化带建设；高噪声设备设置基础减震措施，安装隔声门窗等隔声设施。通过上述措施，噪声对周边环境的影响较小。高噪声声源分布情况及产噪情况见下表。

表 19 项目高噪声源分布情况及产噪情况一览表

噪声源	分布位置	源强 dB（A）	措施	降噪量 dB（A）	到达地上噪声级 dB（A）
水泵	地下区域	85	基础减震、房间隔声	30	55
风机（夜间不运行）、中央空调	地下、地上	80	基础减震、房间隔声	25	55
配电设备	配电房	65	房间隔声	20	45

本项目中央空调主机位于楼顶，距最近敏感点清风园小区的距离为63m，中央空调主机噪声源强为80dB（A），经基础减震、房间隔声后，噪声源强降为55dB（A）。采用《环境影响评价技术导则一声环境》（HJ 2.4—2009）推荐的估算模式，计算得中央空调主机对清风园小区的噪声贡献值为19.01dB（A）。满足《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337—2008）2类标准的要求。

本项目商业建筑面积为38770.8m²，对商户的类型要有选择，尽量入驻对周围环境影响较小的商业类别，同时设置必要的降噪措施，并严格要求其运营时间，物业管理严格控制高音喇叭、宣传、叫卖等。

2、外环境噪声对本项目的影响

场区东侧和北侧为沿街房，因其与道路中间有树木等绿化设施相隔，则道路运行车辆噪声对项目区的影响得到了一定的减轻。评价提出，道路设置限速，禁鸣标志，同时临路一侧设置隔声窗。

经过以上措施后，使噪声能够满足《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337—2008）2类标准的要求，对周围噪声环境影响较小。

四、固废环境影响分析

本项目固废主要为办公生活垃圾，产生量为 828t/a，集中收集后交由环卫部门处理。则本项目固废对环境影响较小。

建设项目施工期拟采取的防治措施及预期治理效果

名称类别	排放源(编号)	污染物名称	防治措施	预期治理效果
大气污染物	施工扬尘	扬尘	车辆加蓬覆盖，低速行驶；主体工程外挂防尘网；遇大风停止施工；道路定期洒水降尘；水泥库存，砂、灰等入棚；优先使用商品砼；设置轮胎清洗池；废弃的建筑垃圾和土石方集中堆放并加装防尘网，并定期洒水降尘。	可最大限度地减轻运输扬尘量和场内施工扬尘量。
水污染物	施工人员生活	生活污水	施工人员日常盥洗废水经简易沉淀池收集，餐饮废水经隔油池处理后用于施工中或浸湿施工场地，化粪池定期清掏，拉走堆肥	排放量为 0
	施工场地	建筑施工废水	沉淀池沉淀后回用	
固体废物	办公生活	垃圾	交由环卫部门处理	处置率 100%
	施工场地	施工建筑垃圾	运往建筑垃圾处理场	
噪声	各类施工机械	噪声	加强施工管理，基础减震；禁止夜间高噪声设备作业。	可在一定程度上减轻对周围声环境的影响。

主要生态影响：

项目在施工期将不可避免的破坏原有地表植被，地表裸露，容易造成水土流失，应尽量减少对生态的影响。

名称 类别	排放源 (编号)	污染物名称	防治措施	预期治理效果
大气 污染物	汽车尾气	CO	地下车库加强通风， 加强绿化，合理设置 排风口	对环境影响较小
		THC		
		NO _x		
水污 染物	商业活动	COD 氨氮	经化粪池处理后进入 污水处理厂	达标排放
固体 废物	商业活动	生活垃圾	交由环卫部门处理	处置率为 100% 排放量为 0
噪 声	进出车辆	交通噪声	设置禁鸣标准，限值 车速，加强绿化	满足《社会生活环 境噪声排放标准》 (GB22337-2008) 2 类标准要求。
	高噪声设 备	设备噪声	基础减震、隔声、距 离衰减	
	商业活动	商业噪声	严格准入，加强管理	

建设项目营运期拟采取的防治措施及预期治理效果

生态保护措施及预期效果：

无

结论与建议

一、评价结论

1、项目概况

开封市世纪嘉源房地产开发有限公司拟投资 38000 万元，在开封市县后街以北，吹古台街以南，和平街以西，清风园小区以东，新建吹古台商城项目。本项目用地面积 10671.97m²，建筑面积 55459.7m²，绿化面积 747m²。

2、产业政策符合性

根据国家发展和改革委员会 2011 第 9 号令《产业结构调整指导目录（2013 年修正）》相关规定：本项目属于允许类，符合国家产业政策。

3、项目选址可行性

本项目位于开封市县后街以北，吹古台街以南，和平街以西，清风园小区以东。项目用地属于商业用地。本项目不在开封市文物保护单位的保护范围和建设控制地带内。项目营运期各项污染物均得到合理处理处置，对周边环境影响不大。项目选址可行。

4、环境质量现状评价结论

环境空气质量能够满足《环境空气质量标准（GB3095-2012）》中二级标准；

声环境能够满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）中 2 类标准；

地表水环境质量满足《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）Ⅴ类标准；

地下水环境质量满足《地下水环境质量标准》（GB3838-2002）Ⅲ类标准。

5、施工期环境影响结论

5.1 环境空气

本项目施工期产生的废气主要是施工扬尘、安装粉尘和汽车尾气。

施工扬尘：采取相关措施后，可减少扬尘产生量 80% 左右，但仍有约 8.8t 的扬尘无法得到有效控制。这些扬尘除自然沉降到项目区内之外，约有 30% 的扬尘随风进入到周围大气中，估计约有 2.6t。

安装粉尘：安装粉尘主要在室内，对外环境空气影响较小。

汽车尾气：经周围大气稀释扩散后，对 10m 外大气环境的贡献值和影响很小。

在采取以上环保措施后，本项目施工期产生的废气对周围的大气环境影响较小。

5.2 水环境

本项目施工期产生的污水主要是施工人员的盥洗污水和施工污水。

施工人员的盥洗、餐饮污水：项目施工期共产生盥洗污水 1400m³。施工人员日常盥洗污水经简易沉淀池收集后用于施工中或浸湿施工场地。化粪池定期清掏，拉走堆肥。

施工污水：砂浆拌合、浇灌、保养等施工过程产生的施工污水采用沉沙池沉淀后重新利用。

经以上措施施工期污水对环境的影响较小。

5.3 固体废弃物

本项目施工期产生的固体废弃物主要是建筑垃圾和施工人员的生活垃圾。

建筑垃圾：施工期间的建筑垃圾应随时清理，运至指定的建筑垃圾填埋场统一处理或用于厂区内筑路、填坑。

生活垃圾：施工期间的生活垃圾集中收集后交由环卫部门统一处理。

经以上措施后，施工期固体废弃物对周围环境的影响较小。

5.4 噪声环境

本项目施工期噪声主要是施工机械噪声、施工作业噪声和施工车辆进出噪声。

施工期加强管理，严格控制夜间高噪声设备的运行时段，并采取必要的隔声降噪措施，减轻夜间施工噪声对周围环境的影响。合理安排施工计划，尽可能避开夜间施工和昼间午休时间施工。

经以上措施后，施工期噪声对周围环境的影响较小。

5.5 生态环境

施工完成后及时进行绿化，施工过程中，要划定施工区域，尽可能避免对非建设区域的地表植被系统的破坏；应尽可能做到挖填平衡，在施工中要设置临时堆场，并对堆场采取遮盖、洒水抑尘等措施，减少扬尘量。综上所述，施工期各种影响较小，且随着施工期的结束，各种影响也随之结束。

6、运营期环境影响结论

6.1 环境空气

本项目运营期产生的废气主要是汽车尾气。

本项目共设置机动车停车位 433 个，汽车尾气中排放的污染物主要有 NO_x、CO、THC 等。地下车库加强通风，同时本项目周边加强绿化，则项目废气对环境的影响较小。

综上所述，本项目在采取以上环境保护措施后对周围环境空气影响不大。

6.2 水环境

本项目废水主要为商业活动产生的生活污水。污水产生量为 93.04m³/d，33494.4m³/a。废水主要污染物浓度分别为 COD：300mg/L、BOD：200mg/L、SS：200mg/L、氨氮 25mg/L，经化粪池处理后 COD：240mg/L、BOD：160mg/L、SS：150mg/L、氨氮 23.75mg/L，达到《污水综合排放标准》（GB8978-1996）三级排放标准要求，排入市政管网，进入开封市东区污水处理厂处理，处理后污染物浓度为 COD：50mg/L、BOD：10mg/L、SS：10mg/L、氨氮：5mg/L，达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》一级 A 标准（COD≤50mg/L，氨氮≤5mg/L（8≤12℃））排放，对环境影响较小。

综上所述，本项目在采取以上环境保护措施后对周围水环境影响不大。

6.3 噪声环境

本项目运营期噪声主要来自水泵、中央空调主机、通风机等设备噪声、车辆进出噪声和商业噪声。经过基础减震、隔声以及距离衰减，设置禁鸣标志、限制车速，加强商业活动的管理，项目四周噪声满足《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）2 类标准要求。

综上，本项目噪声对周围环境的影响较小。

6.4 固体废物

本项目固废主要为办公生活垃圾，产生量为 828t/a，集中收集后交由环卫部门处理。则本项目固废对环境影响较小。

综上所述，项目运营过程中产生的固体废物均进行了合理处置，对周围环境影响不大。

二、建议

(1) 重视环境保护工作，落实环评提出的各项污染防治措施与环保资金的投入，切实履行“三同时”，确保各污染物长期稳定达标排放。

(2) 营运期加强生产管理，减少各种材料、能源、资源的浪费，同时保证环保设备的正常运行，以减轻对环境的影响。

(3) 认真作好职工培训工作，严格持证上岗，生产过程中严格按操作规程，避免安全事故发生。

(4) 加强营运期项目的环境与卫生管理工作，加强厂界、厂区绿化工作，以达到降噪除尘的作用。

(5) 加强设备维修、维护、防止设备运行不正常引起的噪声升高。

(6) 加强厂区消防安全工作，严格按照消防部门规定要求执行。

(7) 该项目各项污染处理设施必须经当地环保部门验收合格后，建设单位方可正式投入生产。

(8) 总量控制指标：

COD: 1.67t/a

氨氮: 0.167t/a

三、结论

综上所述，吹古台商城项目符合国家产业政策，项目厂址位置可行，平面布置合理，污染防治措施有效、可行，污染物均可有效控制，对周围环境的污染影响较小。因此，在保证污染防治措施有效实施的基础上，并采纳上述建议后，从

环境保护的角度分析，本评价认为该项目的建设可行。

注 释

一、本报告表附以下附件、附图：

附图 1 项目地理位置图

附图 2 项目平面布置图

附图 3 开封市污水管网图

附图 4 开封市总体规划图

附图 5 项目周边环境示意图

附图 6 开封市市区文物分布图

附图 7 周边环境现状图

附图 8 相国寺建设控制地带范围图

附件 1 备案

附件 2 委托书

附件 3 国有建设用地使用权出让合同

附件 4 建设用地规划许可证

附件 5 文物证明

附件 6 相国寺文物保护范围及建设控制地带资料

二、如果本报告表不能说明项目产生的污染及对环境造成的影响应进行专项评价。根据建设项目的特点和当地环境特征，应选下列 1-2 项进行专项评价。

1、大气环境影响专项评价

2、水环境影响专项评价

3、生态影响专项评价

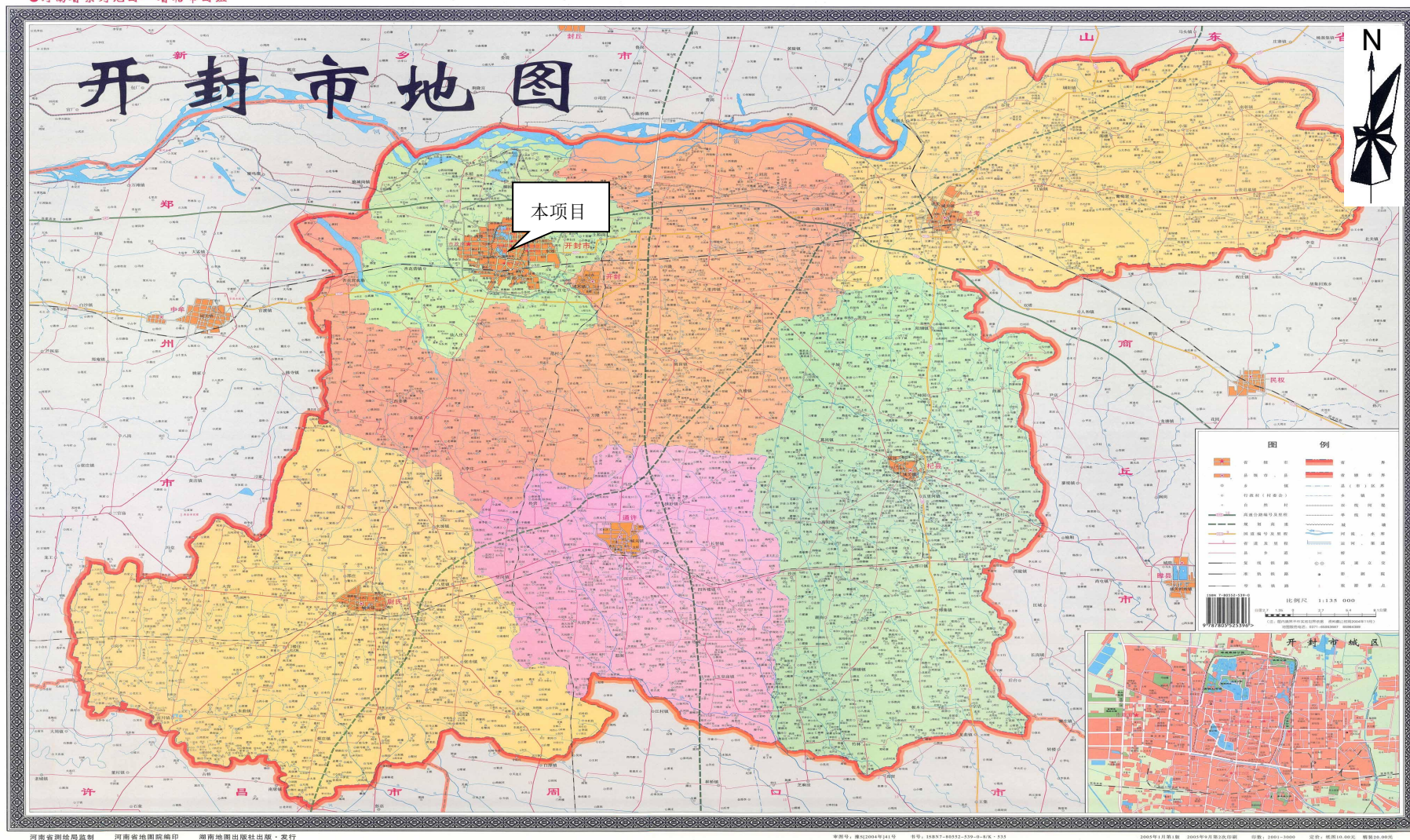
4、声环境影响专项评价

5、土壤影响专项评价

6、固体废弃物影响专项评价

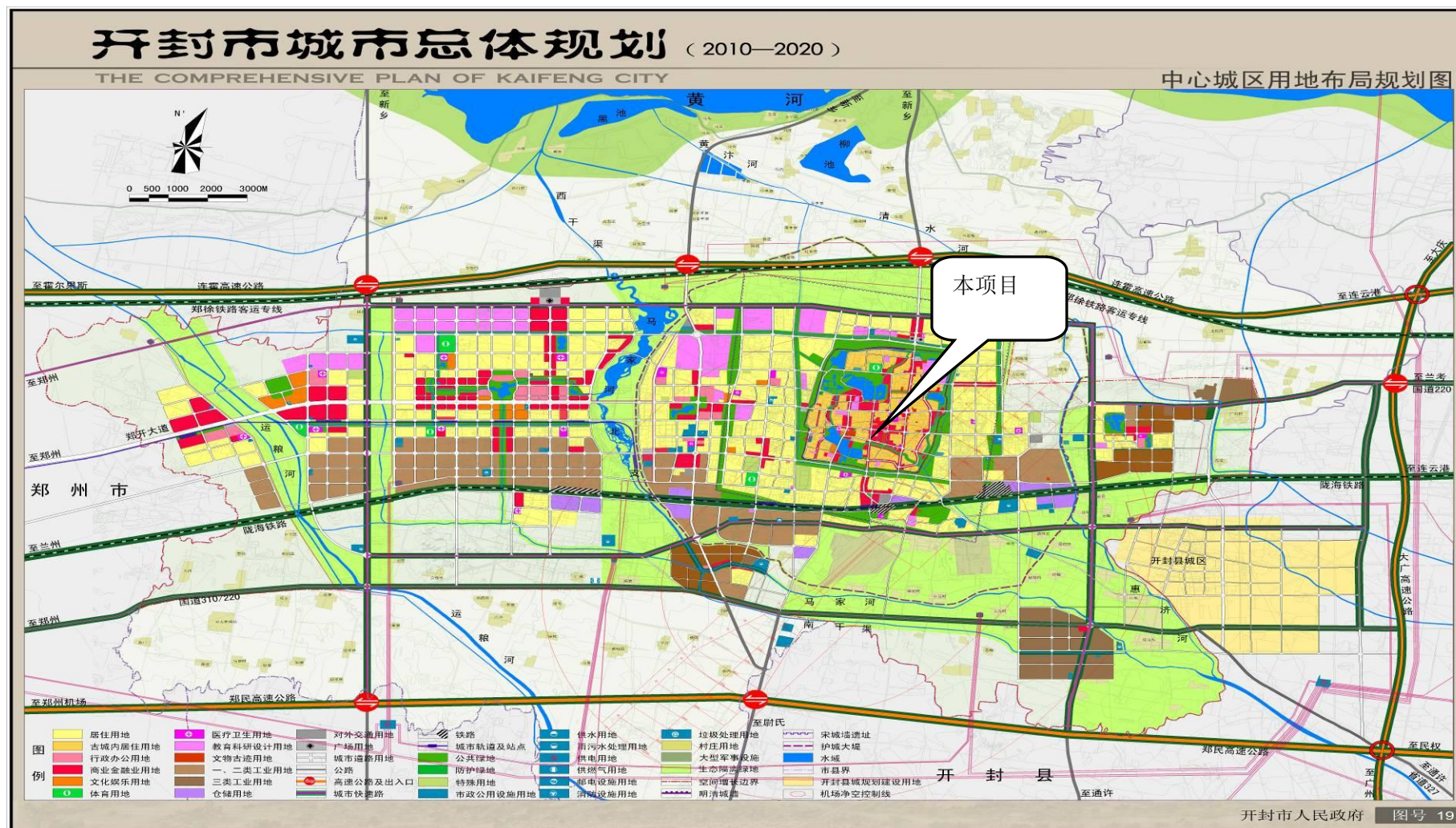
以上专项评价未包括的可另列专项，专项评价按照《环境影响评价技术导则》

中的要求进行。



比例尺：1：13.5 万

附图1 项目地理位置图



附图 4

开封市城市总体规划图



附图 5

项目周边环境示意图



项目北 美美百货商城



项目东 振河商业城



项目西 清风园小区



项目南 商住小区



本项目

附图 7

项目周边环境现状图



附图 8

相国寺建设控制地带范围图

河南省企业投资项目备案确认书

项目编号：豫汴鼓楼服[2014]00006

开封市世纪嘉源房地产开发有限公司：

经核查，你单位申请备案的吹古台商城（暂定）项目，符合国家发展和改革委员会令 2011 年第九号发布的《产业结构调整指导目录（2011 年本）》，准予备案。

建设地点：开封市县后街以北，吹古台街以南，和平街以西，清风园小区以东

建设规模：本项目用地面积 10671.97 平方米，规划总建筑面积 5.6 万余平方米

总投资：38000 万元，全部由企业自筹

计划建设起止年限：2014 年 3 月至 2016 年 5 月

主要建设内容：本项目用地面积 10671.97 平方米，规划总建筑面积 5.6 万余平方米，全部为框架结构，其中地上五层为商业建筑，地下两层为商业及车库建筑。年综合能源消耗量为 891.38 万度。市场前景良好。

开封市鼓楼区发展和改革委员会

2014 年 4 月 10 日



说明：1、此备案确认书已经开封市发展和改革委员会复核同意。

2、此备案确认书自出具之日起两年内有效。

3、备案内容若发生重大变化（见《河南省企业投资项目备案办法（2010年修订）》第十八条），应重新备案。

4、此表必须打印，不得涂改。

委 托 书

河南蓝森环保科技有限公司：

根据建设项目的有关管理规定和要求，兹委托贵公司对“和平街西、吹古台街南地块建设项目”进行环境影响评价报告表的编写，望贵公司接到委托后，按照国家有关环境保护的要求尽快开展本项目的
评价工作。

特此委托

开封世纪嘉源房地产开发有限公司

2014年3月25日



GF-2008-2601

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国国土资源部 制定
中华人民共和国国家工商行政管理总局

合同编号：豫（汴）出让（2014年）第0482号

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：中华人民共和国 河南 省（自治区、直辖市）

开封 市（县）国土资源 局；

通讯地址：_____；

邮政编码：_____；

电话：_____；

传真：_____；

开户银行：_____；

账号：_____。

受让人：开封市世纪嘉源房地产开发有限公司；

通讯地址：_____；

邮政编码：_____；

电话：_____；

传真：_____；

开户银行：_____；

账号：_____。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 2014-1，宗地总面积大写 壹万零陆佰柒拾壹点玖柒 平方米（小写 10671.97 平方米），其中出让宗地面积为大写 壹万零陆佰柒拾壹点玖柒 平方米

(小写 10671.97 平方米)。

本合同项下的出让宗地坐落于 和平街西

此条见附件 本合同项下出让宗地的平面界址为

出让宗地的平面界址图见附件1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以

_____ 为
上界限，以 _____ 为下
界限，高差为 _____ 米。出让宗地竖向界限见附件2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下
界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 批发零售

第六条 出让人同意在 2014 年 6 月 10 日前将出
让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到
本条第 (一) 项规定的土地条件：

(一) 场地平整达到 现状

周围基础设施达到 现状

(二) 现状土地条件

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为商业40年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写玖仟零肆拾肆万肆仟玖佰肆拾陆元（小写90444946元），每平方米人民币大写捌仟肆佰柒拾伍元（小写8475元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写肆仟陆佰元元（小写4600元），定金抵作土地出让价款。

此条见附件 第十条 受让人同意按照本条第一款第 项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写 元

(小写 _____ 元), 付款时间: _____ 年 _____ 月 _____ 日之前。

第二期 人民币大写 _____ 元

(小写 _____ 元), 付款时间: _____ 年 _____ 月 _____ 日之前。

第 _____ 期 人民币大写 _____ 元

(小写 _____ 元), 付款时间 _____ 年 _____ 月 _____ 日之前。

第 _____ 期 人民币大写 _____ 元

(小写 _____ 元), 付款时间: _____ 年 _____ 月 _____ 日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的, 受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时, 同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率, 向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后, 持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料, 申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发与建设利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第 _____ (二) 项规定执行:

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设, 受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的

金额人民币大写 _____ 万元（小写 _____ 万元），投资强度不低于每平方米人民币大写 _____ 元（小写 _____ 元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 叁万 _____ 万元（小写 30000 _____ 万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质 批发零售 _____ ；

附属建筑物性质 _____ ；

建筑总面积 _____ 平方米；

建筑容积率不高于 $4.2 \text{ m}^2/\text{hm}^2$ 不低于 $1.0 \text{ m}^2/\text{hm}^2$ ；

建筑限高 ≤ 15 米 _____ ；

建筑密度不高于 85 % 不低于 _____ ；

绿地率不高于 _____ 不低于 10 % ；

其他土地利用要求 以规划批准文件为准 _____ 。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 _____ 项规定执行：

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设, 根据规划部门确定的规划设计条件, 本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 %, 即不超过 平方米, 建筑面积不超过 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施;

(二) 本合同项下宗地用于住宅项目建设, 根据规划建设管理部门确定的规划建设条件, 本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 套。其中, 套型建筑面积90平方米以下住房套数不少于 套, 住宅建设套型要求为 。本合同项下宗地范围内套型建筑面积90平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房, 受让人同意建成后按本项下第 种方式履行:

1. 移交给政府;
2. 由政府回购;
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定行;
4. ;
5. 。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建

下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

- (一) _____；
- (二) _____；
- (三) _____。

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2015 年 6 月 10 日之前开工，在 2018 年 6 月 9 日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前30日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第(二)项规定办理：

(一) 由出让人有偿收回建设用地使用权；

(二) 依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权

出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转

让的,应当符合本条第(一)项规定的条件:

(一)按照本合同约定进行投资开发,完成开发投资总额的百分之二十五以上;

(二)按照本合同约定进行投资开发,已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同,不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后,本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移,国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后,本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的,转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证,到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满,土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的,应当至迟于届满前一年向出让

人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第(一)项约定履行：

(一) 由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

(二) 由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设

施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使

用权出让价款的,自滞纳之日起,每日按迟延支付款项的——/——%向出让人缴纳违约金,延期付款超过60日,经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的,出让人有权解除合同,受让人无权要求返还定金,出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设,向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的,出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后,分别按以下约定,退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款(不计利息),收回国有建设用地使用权,该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿,出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施,恢复场地平整;但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的,应给予受让人一定补偿:

(一)受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的,出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款;

(二)受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年,并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的,出让人应在扣除本合同约定的定金,并按照规定征收土地闲置费后,将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0./ ‰ 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0./ ‰ 的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高

于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 / %的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 / %向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过60日，经受让人催告后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让

人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第 (二) 项约定的方式解决：

(一) 提交 _____ 仲裁委员会仲裁；

(二) 依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经 开封市 人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面

形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共 19 页，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式 四 份，出让人、受让人各执 二 份，具有同等法律效力。

出让人(章):



受让人(章):



法定代表人(委托代理人)

(签字):

薄志新

法定代表人(委托代理人):

(签字):

郭金玉

二〇一四年三月十日

附件 1

出让宗地平面界限图

北
▲
|
|
|

界址图
粘贴线

比例尺: 1: _____

附件：

补充协议

出让人：开封市国土资源局

受让人：开封市世纪嘉源房地产开发有限公司

本着平等、自愿的原则，双方对 2014-1 号宗地出让合同内容补充如下：

一、受让人自《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起 30 日内向出让人支付土地出让金总额的 50%，剩余部分自出让合同签订之日起 60 日内付清。分期支付不计利息。

二、本协议作为《国有建设用地使用权出让合同》的补充协议，与《出让合同》具有同等法律效力，如与《出让合同》内容有不同的，以本补充协议为准。

三、本协议一式四份，出让人执二份，受让人执二份。

出让人（章）：



法定代表人（委托代理人）：

（签字）

薄志新

受让人（章）：



法定代表人（委托代理人）：

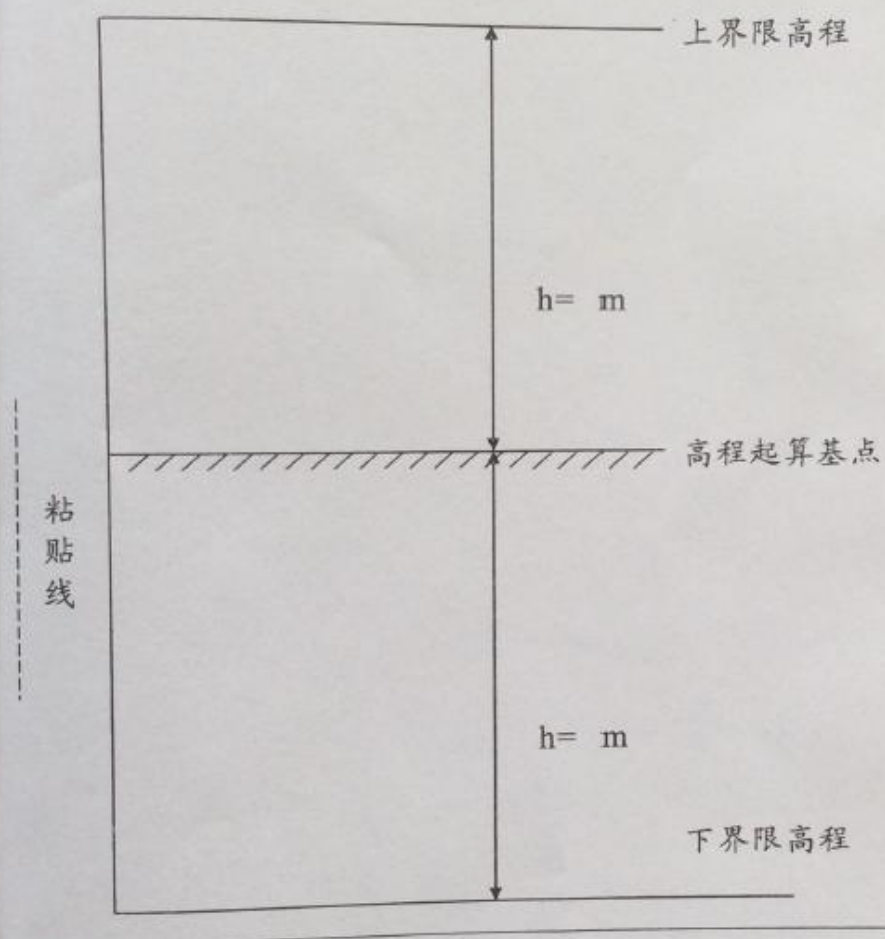
（签字）

郭金玉

二〇一四年三月十日

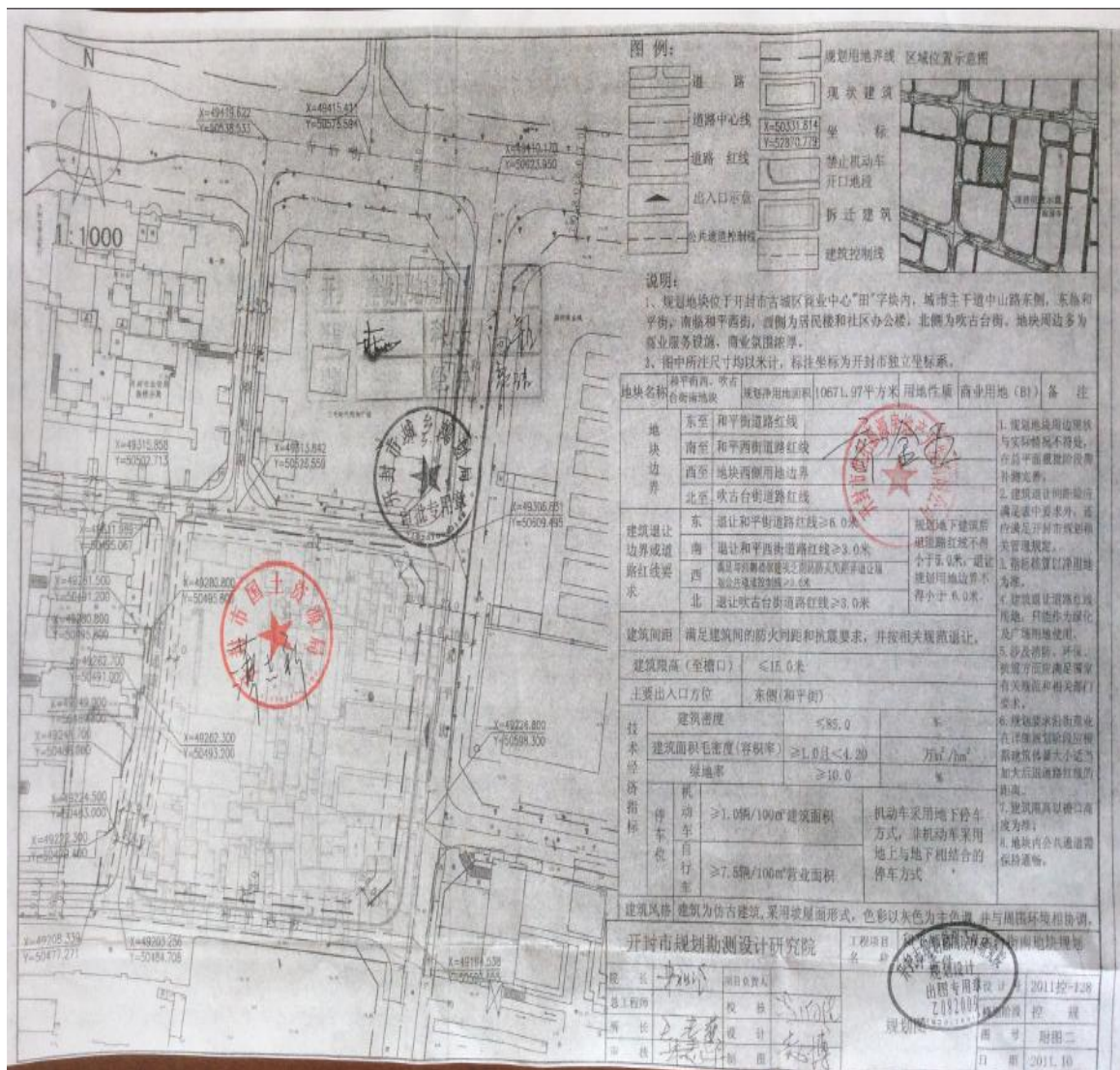
附件2

出让宗地竖向界限图



采用的高程系: _____

比例尺: 1: _____



国有建设用地使用权出让合同使用说明

一、《国有建设用地使用权出让合同》包括合同正文、附件1（出让宗地平面界址图）、附件2（出让宗地竖向界限图）和附件3（市、县政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件）。

二、本合同中的出让人为有权出让国有建设用地使用权的市、县人民政府国土资源行政主管部门。

三、出让人出让的土地必须是国有建设用地。本合同以宗地为单位进行填写。宗地是指土地权属界线封闭的地块或者空间。

四、本合同第四条中，出让宗地空间范围是以平面界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。出让宗地的平面界限按宗地的界址点坐标填写；出让宗地的竖向界限，可以按照1985年国家高程系统为起算基点填写，也可以按照各地高程系统为起算基点填写。高差是垂直方向从起算面到终止面的距离。如：出让宗地的竖向界限以标高+60米（1985年国家高程系统）为上界限，以标高-10米（1985年国家高程系统）为下界限，高差为70米。

五、本合同第五条中，宗地用途按《土地利用现状分类》（中华人民共和国国家标准GB/T 21010-2007）规定的土地二

级类填写。依据规划用途可以划分为不同宗地的，应先行分割成不同的宗地，再按宗地出让。属于同一宗地中包含两种或两种以上不同用途的，应当写明各类具体土地用途的出让年期及各类具体用途土地占宗地的面积比例和空间范围。

六、本合同第六条中，土地条件按照双方实际约定选择和填写。属于待开发建设的用地，选择第一项；属于原划拨（承租）建设用地使用权补办出让手续的，选择第二项。

七、本合同第十条中，建设用地使用权出让价款支付方式按双方实际约定选择和填写。双方约定建设用地使用权出让价款一次性付清的，选择第一款第一项；分期支付的，选择第一款第二项。

八、本合同第十二条中，宗地开发投资强度根据建设项目的性质选择和填写。属于工业项目建设的，选择第一项；不属于工业项目建设的，选择第二项。

九、本合同第十三条中，受让宗地用于工业项目建设的，应当按照国土资源部《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（国土资发〔2008〕24号）要求，建筑容积率、建筑密度只填写最低限指标，即“不低于_____”。新出台的法律政策对工业项目建筑容积率、建筑密度等有规定的，签订出让合同时，应当按照最新政策规定填写。

十、本合同第十四条中，宗地建设配套情况根据建设项目的

性质选择和填写。宗地用于工业项目建设的，选择第一项；宗地用于住宅项目建设的，选择第二项。选择第一项的，宗地范围内用于企业行政办公及生活服务设施的占地面积占受让宗地面积的比例，按照国土资源部《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（国土资发〔2008〕24号）的有关规定填写，原则上不得超过7%；选择第二项的，按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、国土资源部《关于认真贯彻〈国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见〉进一步加强土地供应调控的通知》（国土资发〔2007〕236号）的有关规定填写。新出台的法律政策对工业项目用地中企业行政办公及生活服务设施的用地面积比例、套型建筑面积90平方米以下住房套数及面积比例、商品住宅项目中配建经济适用住房和廉租住房等有规定的，签订出让合同时，应当按照最新政策规定填写。

十一、本合同第十六条中，受让宗地用于商品住宅项目建设的，出让宗地的开工时间和竣工时间，按照国土资源部《关于认真贯彻〈国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见〉进一步加强土地供应调控的通知》（国土资发〔2007〕236号）的有关规定填写，原则上开发时间最长不得超过三年。国家新出台的法律政策对出让宗地开工时间和竣工时间有规定的，签订出让合同时，应当按照最新规定填写。

十二、本合同第十八条中，在土地出让期限内，非经营性用地改变为经营性用地的，应当按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）的规定执行。国家新出台的法律政策对改变土地用途有规定的，签订出让合同时，应当按照最新规定填写。

十三、本合同第二十一条中，属于房屋开发的，选择第一项；属于土地综合开发的，选择第二项。

十四、本合同第三十条和第三十七条中，受让人不能按合同约定及时支付国有建设用地使用权出让价款，出让人不能按合同约定及时提供出让土地的，应当根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）的有关规定和双方当事人权利义务对等原则，违约金比例按1‰填写。国家新出台的法律政策对受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的违约金比例有规定的，签订出让合同时，应当按照最新规定填写。

十五、本合同由省、自治区、直辖市国土资源管理部门统一编号。

十六、本合同由国土资源部和国家工商行政管理总局负责解释。

中华人民共和国

建设用地规划许可证

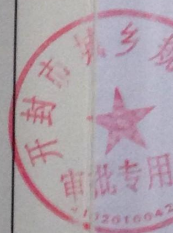
汴 地字第 2014046 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日 期 2014年6月18日

该证壹年有效
过期作废

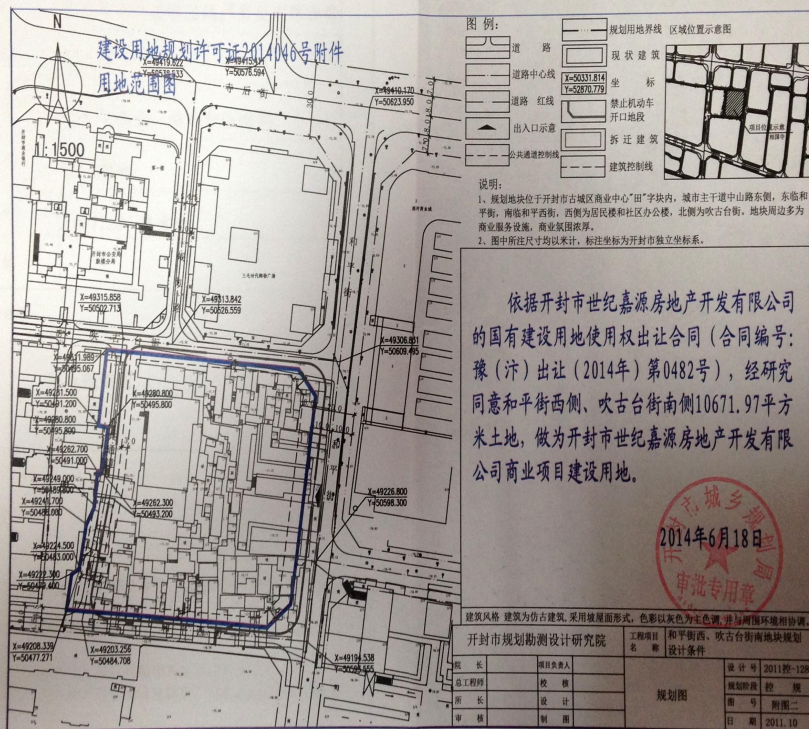


Nº 0032630

用 地 单 位	开封市世纪嘉源房地产开发有限公司
用地项目名称	商业项目
用 地 位 置	和平街西侧、吹古台街南侧
用 地 性 质	商业用地
用 地 面 积	10671.97 平方米
建 设 规 模	
附图及附件名称	
用地范围图	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



开封市文物工作队

汴文物勘字(2014) 76 号

文物勘探证明

开封市文物公园局

开封世纪嘉源房地产开发有限公司 在 和平街与吹鼓台
街交汇处西南部 拟建 万相城(原名:吹
鼓商业城) 1处, 根据

《中华人民共和国文物保护法》、《河南省实施〈中华人民共和国
文物保护法〉办法》等有关法规文件规定, 受基建单位委托, 我
队于 2013 年 8 月对该项目所在地进行了文物勘探。经勘探
表明 该处地下没有发现重要文化遗存,
正式勘探报告, 资料正在整理中。勘探费已结清。

特此证明



▲ 2、相国寺 （清·开封市）

保护范围 自南大门向南 50 米，西自西墙向西 10 米至相国寺西街，北自北墙向北 40 米至鱼池沿街，东自东墙向东 12 米至马道街东沿。

建设控制地带 自保护范围边界向东 120 米至鹤鸽市街，向西 140 米至和平街，向南 120 米至木厂街，向北 85 米至寺后街。

3、辛亥革命十一烈士墓 （1911 年·开封市）

保护范围 自烈士墓围墙向四周外扩 10 米。

建设控制地带 与禹王台建设控制地带相同。

4、禹王台 （清·开封市）

保护范围 自高台台基向西、东各外扩 50 米，向北外扩 150 米至陇海铁路，向南 150 米。

建设控制地带 自保护范围边界向西与繁塔建设控制地带相连接，向东外扩 350 米，向南外扩 350 米，北以陇海铁路为界。

5、中共豫陕区委旧址 （1925 年·开封市）

保护范围 自建筑墙基边沿向东、西、南、北各外扩 30 米。

建设控制地带 自保护范围边界向四周各外扩 100 米。

6、铁犀牛 （清·开封市）

保护范围 自铁犀牛底座向东、西、南、北各外扩 100 米。

建设控制地带 自保护范围边界向北、东、南各外扩 100 米，向西外扩 350 米。

7、刘家宅院 （1880 年·开封市）

建设项目环境保护审批登记表																	
填表单位（盖章）：		河南蓝森环保科技有限公司				填表人（签字）：				项目经办人（签字）：							
建设项目	项目名称	吹古台商城项目						建设地点		开封市县后街以北，吹古台街以南，和平街以西，清风园小区以东							
	建设规模及内容	用地面积10671.97m2，建筑面积55459.7m2						建设性质		新建							
	行业类别	K70 房地产业						环境影响评价管理类别		编制报告表							
	总投资（万元）	38000						环保投资（万元）		73		所占比例(%)		0.19			
建设单位	单位名称	开封市世纪嘉源房地产开发有限公司		联系电话		13813582553		评价单位	单位名称	河南蓝森环保科技有限公司		联系电话		0371-65826709			
	通讯地址	开封市鼓楼区复兴北街17号		邮政编码		475009			通讯地址	河南省郑州市农科路38号		邮政编码		450008			
	法人代表	邵明华		联系人		张奇峰			证书编号	国环评证乙字第2537号		评价经费(万元)					
建设项目所处区域现状	环境质量等级	环境空气	二级	地表水	V类	地下水	III类	环境噪声	2类	海水		土壤		其它			
	环境敏感特征	☐自然保护区☐风景名胜区☐饮用水水源保护区☐基本农田保护区☐水土流失重点防治区☐沙化地封禁保护区☐森林公园☐地质公园☐重要湿地☐基本草原☐文物保护单位☐珍惜动植物栖息地☐世界自然文化遗产☒重点流域☐重点湖泊☐两控区															
污 染 物 排 放 达 标 与 总 量 控 制 （ 工 业 建 设 项 目 详 填 ）	排放量及主要污染物		现有工程（已建+在建）				本工程（拟建或调整变更）					总体工程（已建+在建+拟建或调整变更）					
			实际排放浓度(1)	允许排放浓度(2)	实际排放总量(3)	核定排放总量(4)	预测排放浓度(5)	允许排放浓度(6)	产生量(7)	自身削减量(8)	预测排放总量(9)	核定排放总量(10)	以新带老削减量(11)	区域平衡替代本工程削减量(12)	预测排放总量(13)	核定排放总量(14)	排放增减量(15)
	废水		——	——			——	——	3.3494	0	3.3494						+3.3494
	化学需氧量							50	10.05	8.38	1.67						+1.67
	氨氮							5	0.84	0.673	0.167						+0.167
	石油类																
	废气		——	——			——	——									
	二氧化硫																
	烟尘																
	工业粉尘																
	氮氧化物																
	工业固体废物																
	与项目有关其它特征污染物																

注：1、排放增减量：(+)表示增加，(-)表示减少
2、(12)：指该项目所在区域通过“区域平衡”专为本工程替代削减的量
3、(9)=(7)-(8)，(15)=(9)-(11)-(12)，(13)=(3)-(11)+(9)
4、计量单位：废水排放量——万吨/年；废气排放量——万标立方米/年；工业固体废物排放量——万吨/年；水污染物排放浓度——毫克/升；大气污染物排放浓度——毫克/立方米；水污染物排放量——吨/年；大气污染物排放量——吨/年