

XDG-2016-18 号地块房地产开发项目(无锡中南
君悦府 A 区)竣工环境保护验收监测报告表
(废水、废气)

(2018)锡精纬(竣)字第(1073)号

项目名称 XDG-2016-18 号地块房地产开发项目(无锡中南
君悦府 A 区)

建设单位 无锡中南雅苑置地有限公司

无锡精纬计量检验检测有限公司(盖章)

二 0 一 八 年 十 二 月

验收单位资质证书



建设单位：无锡中南雅苑置地有限公司

编制单位：无锡经纬计量检验检测有限公司

项目名称：XDG-2016-18 号地块房地产开发项目（无锡中南君悦府 A 区）

项目负责人：万 婷

报告编写人：

项目一审人：

项目二审人：

项目签发人：

现场监测负责人：张作之

参加人员：万 婷 张作之 江阳 朱家威 史书俊
郑春华 林艳霞 司玉

建设单位：无锡中南雅苑置地有限公司 **编制单位：**无锡经纬计量检验检测有限公司

电话： **电话：** 0510—88151585

传真：— **传真：** 0510—88151578

邮编：214000 **邮编：** 214000

地址：无锡市新吴区环太湖高速公路南侧、裕丰路东侧、通祥路西侧 **地址：** 无锡市菱湖大道 200 号中国传感网创新园 F4 栋

表一

建设项目名称	XDG-2016-18 号地块房地产开发项目（无锡中南君悦府 A 区）				
建设单位名称	无锡中南雅苑置地有限公司				
建设项目性质	新建√ 改扩建 技改 迁建				
建设地点	无锡市新吴区环太湖高速公路南侧、裕丰路东侧、通祥路西侧				
主要产品名称	房地产				
设计生产能力	A 区 14 栋住宅楼及商业楼（总占地面积为 80774m ² ，总建筑面积 105151m ² ，其中地上总建筑面积 75420m ² 、地下总建筑面积 29731m ² ）				
实际生产能力	A 区 14 栋住宅楼及商业楼（总占地面积为 80774m ² ，总建筑面积 104003.03m ² ，其中地上总建筑面积 74284.81m ² 、地下总建筑面积 29718.22m ² ）				
建设项目环评时间	2016 年 11 月	开工建设时间	2017 年 3 月		
完工时间	2018 年 12 月 12 日	验收现场监测时间	2018. 12. 23~2018. 12. 24		
环评报告表审批部门	无锡市高新区（新吴区）安全生产监督管理局和环境保护局	环评报告表编制单位	广州市环境保护工程设计院有限公司		
环保设施设计单位	—	环保设施施工单位	—		
投资总概算	180000 万元	环保投资总概算	142 万元	比例	0.079%
实际总概算	180000 万元	环保投资	3382 万元	比例	1.88%
验收监测依据	1、《建设项目环境保护管理条例》（国务院令第 253 号令）； 2、《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》 国环规环评[2017]4 号； 3、《国务院关于修改〈建设项目环境保护管理条例〉的决定》（国务院令第 682 号）； 4、《关于规范建设单位自主开展建设项目竣工环境保护验收的通知（征求意见稿）》（环办环评函[2017]1235 号）； 5、《关于转发国家环保总局〈关于建设项目环境保护设施竣工验收监测管理有关问题的通知〉的通知》（苏环控[2000]48 号）； 6、《江苏省排污口设置及规范化整治管理办法》（江苏省环境保护局，苏环管[97]122 号）； 7、建设项目竣工环境保护验收技术指南—污染影响类（生态环境部 2018 年第 9 号）； 8、《中南·君悦府项目环境影响报告表》（广州市环境保护工程设计院有限公司 2016 年 11 月）； 9、《中南·君悦府项目环境影响报告表》的审批意见（无锡市高新区（新吴区）安全生产监督管理局和环境保护局，锡环表新复[2016]433 号，2016 年 12 月 21 日）； 10、《XDG-2016-18 号地块房地产开发项目（无锡中南君悦府 A 区）验收监测方案》（无锡经纬计量检验检测有限公司，2018 年 12 月 16 日）。				

竣工验收重点 关注内容	1、核实污水和废气处理设施的建设、污水的去向； 2、核实各类污染防治措施，对照环评要求是否落实到位。
根据本项目报告表及审批意见要求，各污染物执行以下排放标准：	

表二

2.1 工程建设内容:

2016 年 11 月 7 日,常熟中南世纪城房地产开发有限公司取得了 XDG-2016-18 号地块的土地使用权,项目建设地点位于无锡市新吴区环太湖高速公路南侧、裕丰路东侧、通祥路西侧。该地块受让人于 2016 年 11 月 9 日变更为无锡中南雅苑置地有限公司,同时由无锡中南雅苑置地有限公司对 XDG-2016-18 号地块进行房地产开发。

中南·君悦府项目由无锡中南雅苑置地有限公司开发建设,项目总投资 180000 万元,项目建设地点位于无锡市新吴区环太湖高速公路南侧、裕丰路东侧、通祥路西侧。本项目占地面积 80774m²,总建筑面积 176378.5m²,其中计容积率总建筑面积 137315.8m²,住宅建筑面积 128824.57m²,全地下车库面积 39062.7m²。项目主要建设内容包括 31 栋楼,其中商业及公建配套用房有 2 栋,住宅楼共有 28 栋,售楼处有 1 栋。

2016 年 11 月,经建设单位委托,广州市环境保护工程设计院有限公司完成本项目的环境影响评价表编制工作。2016 年 12 月 21 日无锡市高新区(新吴区)安全生产监督管理局和环境保护局出具了《关于中南·君悦府项目环境影响报告表的批复》(锡环表新复[2016]433 号,2016 年 12 月 21 日),同意中南·君悦府项目建设。

XDG-2016-18 号地块房地产开发项目(无锡中南君悦府 A 区)于 2017 年 3 月开始建设,2018 年 12 月 12 日竣工。根据《中华人民共和国环境保护法》、《建设项目竣工环境保护管理条例》(国务院第 253 号令)和《建设项目竣工环境保护验收管理办法》(国家环境保护总局第 13 号令)等相关规定,建设项目竣工后,应进行竣工环境保护验收。现已达环保验收条件,经无锡中南雅苑置地有限公司委托,我公司进行本建设项目的环境保护竣工验收报告的编制工作。

本次仅对 XDG-2016-18 号地块房地产开发项目(无锡中南君悦府 A 区)进行验收调查。

XDG-2016-18 号地块房地产开发项目(无锡中南君悦府 A 区)环保手续见表 2-1-1,项目基本信息见表 2-1-2,工程建设主要经济技术指标见表 2-1-3。

表 2-1-1 环保手续一览表

序号	项目名称	审批单位及时间	竣工验收情况	备注
1	中南·君悦府项目	无锡市高新区(新吴区)安全生产监督管理局和环境保护局,锡环表新复[2016]433 号,2016 年 12 月 21 日	XDG-2016-18 号地块房地产开发项目(无锡中南君悦府 A 区)	

表 2-1-2 项目基本信息表

内容	基本信息
项目名称	XDG-2016-18 号地块房地产开发项目(无锡中南君悦府 A 区)
建设单位	无锡中南雅苑置地有限公司

行业类别	房地产开发经营[K7010]
建设性质	新建
建设地点	无锡市新吴区环太湖高速公路南侧、裕丰路东侧、通祥路西侧
立 项	无锡市新区管理委员会经济发展局
环 评	2016 年 11 月广州市环境保护工程设计院有限公司编制完成
环评批复	2016 年 12 月 21 日由无锡市高新区（新吴区）安全生产监督管理局和环境保护局批复
项目开工建设时间	2017 年 3 月
项目建设竣工时间	2018 年 12 月 12 日
总投资/环保投资	180000 万元/3382 万元

表 2-1-3 工程建设主要经济技术指标

序号	项目	单位	XDG-2016-18 号地块房地产开发项目（无锡中南君悦府 A 区）（项目设计）	XDG-2016-18 号地块房地产开发项目（无锡中南君悦府 A 区）（项目实际）
1	规划总用地面积	m ²	80774	80774
2	总建筑面积	m ²	105151	104003.03
其中	地上建筑面积	m ²	75420	74284.81
	地下建筑面积	m ²	29731	29718.22

表三

3.1 主要污染源、污染物处理和排放**1、废水及污染治理措施**

项目废水主要包括：居民生活污水、商业及公建配套废水。卫生服务站未建设，无卫生服务废水产生。

(1) 建设有雨水分流系统，建筑物屋顶雨水经收集口收集后，小区地面雨水由道路雨水口和暗管收集，排至小区雨水收集系统，部分用于小区绿化，剩余部分排入市政雨水管网。

(2) 项目废水主要为小区居民的生活污水、商业及共建配套废水。住宅楼产生的生活污水经化粪池预处理，商业及共建配套废水经隔油池、化粪池处理，一起进入小区外市政污水管网，汇集后排入硕放水处理厂进行集中处理。废水排放及治理设施见表 3-1-1，废水处理工艺见图 3-1-1。

表 3-1-1 项目废水排放情况及防治措施

废水类别	污染因子	环评/批复		实际建设	
		处理设施	排放去向	处理设施	排放去向
生活污水	COD _{Cr} 、SS、NH ₃ -N、TP、TN、动植物油	化粪池	硕放水处理厂	化粪池	硕放水处理厂
商业及共建配套废水	COD _{Cr} 、SS、NH ₃ -N、TP、TN、动植物油	隔油池、化粪池	硕放水处理厂	隔油池、化粪池	硕放水处理厂
雨水	COD _{Cr} 、NH ₃ -N、TP、TN	/	市政雨水管网	雨水收集系统	部分用于小区绿化，剩余部分排入市政雨水管网

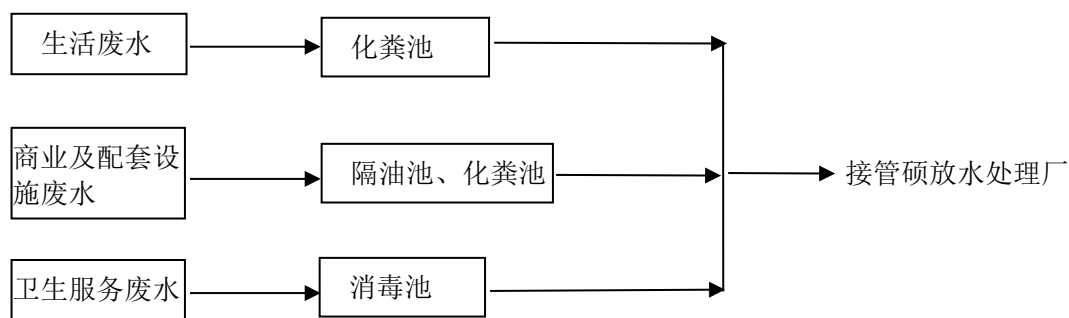


图 3-1-1 废水处理工艺

2、废气及污染治理措施

项目废气主要为居民厨房废气、汽车尾气、垃圾收集站恶臭。

(1) 厨房废气

项目投入使用后主要的污染源为住户日程烹饪过程中产生的油烟，小区居民厨房炉灶燃用天然气，属清洁燃料，分散式排放，燃烧后排放的烟气中的 SO_2 和烟尘含量很低，每户住户均在家中安装家庭式厨房油烟净化机，油烟经净化后，由设计的专用烟道引至楼顶高空排放。

(2) 汽车尾气

汽车出入地面停车场车位时出入时间较短，污染物排放量较少且利于扩散，地面停车场废气对周围环境及敏感点影响不大。由于车辆在地下停车库内行程短且速度慢，且进出数量变化大，其尾气排放量难以定量。为了减少对环境的污染，在地下车库设置了机械排风井。

(3) 垃圾收集点恶臭

本项目恶臭主要是垃圾桶产生的少量恶臭废气。为减少恶臭气体对周边居民的影响，布设移动式垃圾桶，并在移动式垃圾桶周围加强绿化，要求物业管理部门做到日清日运，减少停留时间，因此，垃圾收集点产生的废气对本项目居民和附近居民影响不大。废气排放及治理措施见表 3-1-2。

表 3-1-2 项目废气产生及排放情况

废气类别	污染物	处理设施	
		环评/初步设计的要求	实际建设
厨房废气	油烟、 SO_2 、 NO_x 和烟尘	专用烟道引至楼顶高空排放	专用烟道引至楼顶高空排放
汽车尾气	CO 、 THC 、 NO_2	地下车库设置了机械排风井	地下车库设置了机械排风井
垃圾收集点恶臭	恶臭	布设移动式垃圾桶，并在移动式垃圾桶周围加强绿化，要求物业管理部门做到日清日运	布设移动式垃圾桶，并在移动式垃圾桶周围加强绿化，要求物业管理部门做到日清日运

表四

4.1 验收监测质量保证及质量控制：

本次监测的质量保证严格按照无锡精纬计量检验检测有限公司《质量手册》《程序文件》等质量体系文件的要求，实施全过程质量控制。

检测人员经过考核并持有合格证书；所有检测仪器均经过计量检定或校准，并在有效期内；现场检测仪器使用前均经过校准确认。

表五

5.1 验收监测内容:

1、废水监测

现住户、商户未入住，未产生废水，故本次不对废水进行监测。

2、废气监测

现住户、商户未入住，未产生废气，故本次不对废气进行监测。

表六

6.1 验收监测期间项目运行情况：

无锡精纬计量检验检测有限公司于 2018 年 12 月 23 日~12 月 24 日对 XDG-2016-18 号地块房地产开发项目（无锡中南君悦府 A 区）进行验收监测工作。

1、废水监测

现住户、商户未入住，未产生废水，故本次不对废水进行监测。

2、废气监测

现住户、商户未入住，未产生废气，故本次不对废气进行监测。

表七

7.1 环评批复落实情况		
表 7-1-1 环评批复落实情况		
序号	环评批复要求	执行情况
1	本项目性质为新建、建设地点为新吴区环太湖高速公路南侧、裕丰路东侧、通祥路西侧，总投资 180000 万元，总用地面积为 80774 平方米，总建筑面积 176378.5 平方米，共建设 28 栋住宅楼和商业及公建配套用房等。	本项目性质为新建、建设地点为新吴区环太湖高速公路南侧、裕丰路东侧、通祥路西侧，总投资 180000 万元，总用地面积为 80774 平方米，其中 XDG-2016-18 号地块房地产开发项目（无锡中南君悦府 A 区）共建设 14 栋住宅楼和商业及公建配套用房总建筑面积 104003.03 平方米，其中地上面积 74284.81 平方米、地下面积 29718.22 平方米。
2	排水系统实施雨污分流，住宅阳台应设置污水收集管网。生活污水经化粪池预处理、医疗废水经消毒池处理后，一并达到《污水综合排放标准》（GB8979-1996）表 4 中三级标准和《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T31962-2015）表 1 中标准后，接入硕放水处理厂集中处理。	本项目建设有雨水分流系统，建筑物屋顶雨水经收集口收集后，小区地面雨水由道路雨水口和暗管收集，排至小区雨水收集系统，部分用于小区绿化，剩余部分排入市政雨水管网。项目产生的生活污水经化粪池预处理后，一并进入小区外市政污水管网，汇集后排入硕放水处理厂进行集中处理。卫生服务站未建设，无医疗废水产生。
3	建设单位应根据规范设置集中烟道，居民厨房油烟经脱排油烟机处理后，排入统一烟道后集中排放，同时合理设置废气、废水、噪声等污染防治设施安装位置，不得扰民。地下车库采用机械排放系统，通风排气口位置应合理布局，避开人群敏感点。	项目住宅楼及商业楼，已布设天然气管道，每栋楼都设有专用烟道引至楼顶高空排放，地下车库设置了机械排风井。
4	总平面布置要合理规划布局，功能分布要明确。本地块配套商业用房与最近住宅楼距离小于 30 米，不满足《江苏省环境噪声污染防治条例》和《无锡市环境噪声污染防治管理办法》的相关要求，不得引进 KTV、餐饮等有噪声、废气污染项目，且须对有噪声污染项目不能入驻的情况予以公示，并在销售合同中予以明确。在商业建筑区域内，须在显要位置设置永久性商业功能设立告知栏，明确不得设置有噪声、废气污染产生项目的区域。	项目平面布置合理规划，功能分布明确。商业用房目前还未进行招商，公司承诺以后不引进 KTV、餐饮等有噪声废气污染项目。
5	本项目共设置 3 座地上变电所，应满足《10KV 及以下变电所设计规范》和《建筑设计防火规范》的要求。	XDG-2016-18 号地块房地产开发项目（无锡中南君悦府 A 区）设置 2 座地上变电所，满足《10KV 及以下变电所设计规范》和《建筑设计防火规范》的要求。
6	废水、废气排污口及固体废弃物贮存场所应按《江苏省排污口设置及规范化整治管理办	污水排放口、雨水放口均已设置环保标志牌。

	法》（苏环控[97]122号）要求建设。	
7	项目的环保设施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时运行。项目建成投产后，按规定向我局申报项目竣工环保验收手续。	项目的环保设施均与主体工程同时设计、同时施工、同时运行。
8	该审批意见从下达之日起五年内有效。如有不实申报，本行政许可自动失效；如项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺或者防治污染、防止生态破坏的措施发生重大变动的；本项目的环境影响评价文件应当重新报批。	项目的性质、规模、地点、采用的工艺等均未发生重大变动。

表八

8.1 验收监测结论:

无锡精纬计量检验检测有限公司于 2018 年 12 月 23 日-12 月 24 日对 XDG-2016-18 号地块房地产开发项目（无锡中南君悦府 A 区）进行了现场验收监测，具体验收结果如下：

1、废水

项目废水主要包括：居民生活污水、商业及公建配套废水、医疗废水。

（1）建设有雨水分流系统，建筑物屋顶雨水经收集口收集后，小区地面雨水由道路雨水口和暗管收集，排至小区雨水收集系统，部分用于小区绿化，剩余部分排入市政雨水管网。

（2）项目废水主要为小区居民的生活污水、商业及共建配套废水。卫生服务站未建设，无卫生服务废水产生。住宅楼产生的生活污水经化粪池预处理，商业及共建配套废水经隔油池、化粪池处理，一起进入小区外市政污水管网，汇集后排入硕放水处理厂进行集中处理。

2、废气

项目废气主要为居民厨房废气、汽车尾气、垃圾收集站恶臭。

（1）厨房废气

项目投入使用后主要的污染源为住户日程烹饪过程中产生的油烟，小区居民厨房炉灶燃用天然气，属清洁燃料，分散式排放，燃烧后排放的烟气中的 SO_2 和烟尘含量很低，每户住户均在家中安装家庭式厨房油烟净化机，油烟经净化后，由设计的专用烟道引至楼顶高空排放。

（2）汽车尾气

汽车出入地面停车场车位时出入时间较短，污染物排放量较少且利于扩散，地面停车场废气对周围环境及敏感点影响不大。由于车辆在地下停车库内行程短且速度慢，且进出数量变化大，其尾气排放量难以定量。为了减少对环境的污染，在地下车库设置了机械排风井。

（3）垃圾收集点恶臭

本项目恶臭主要是垃圾桶产生的少量恶臭废气。为减少恶臭气体对周边居民的影响，布设移动式垃圾桶，并在移动式垃圾桶周围加强绿化，要求物业管理部门做到日清日运，减少停留时间，因此，垃圾收集点产生的废气对本项目居民和附近居民影响不大。

8.2 建议

1、配套商业用房与最近住宅楼距离小于 30 米部分，不得引进 KTV、餐饮等有噪声、废气污染的项目。

2、项目北侧环太湖高速公路尽快安装专用隔声屏障。

3、项目中的卫生服务站投入使用后，做好医疗废水及医疗废物的安全处置。

建设项目竣工环境保护“三同时”验收登记表

填表单位（盖章）：无锡中南雅苑置地有限公司

填表人（签字）：

项目经办人（签字）：

建设项目	项目名称	XDG-2016-18 号地块房地产开发项目（无锡中南君悦府 A 区）	项目代码		建设地点	无锡市新吴区环太湖高速公路南侧、裕丰路东侧、通祥路西侧	
	行业类别（分类管理名录）	K7010 房地产开发经营	建设性质	☒ 新建 ☐ 改扩建 ☐ 技术改造		项目厂区中心经度/纬度	/
	设计生产能力	A 区 21 栋（总占地面积为 80774m ² ，总建筑面积 105151m ² ，其中地上总建筑面积 75420m ² 、地下总建筑面积 29731m ² ）	实际生产能力	A 区 21 栋（总占地面积为 80774m ² ，总建筑面积 104003.03m ² ，其中地上总建筑面积 74284.81m ² 、地下总建筑面积 29718.22m ² ）	环评单位	广州市环境保护工程设计院有限公司	
	环评文件审批机关	无锡市高新区（新吴区）安全生产监督管理局	审批文号	锡环表新复[2016]433 号	环评文件类型	环境影响报告表	
	开工日期	2017 年 3 月	竣工日期	2018 年 12 月 12 日	排污许可证申领时间	/	
	环保设施设计单位	/	环保设施施工单位	/	本工程排污许可证编号	/	
	验收单位	—	环保设施监测单位	无锡精纬计量检验检测有限公司	验收监测时工况	/	
	投资总概算（万元）	180000	环保投资总概算（万元）	142	所占比例（%）	0.079%	
	实际总投资（万元）	180000	实际环保投资（万元）	3382	所占比例（%）	1.88	

	废水治理（万元）	342	废气治理（万元）	170		噪声治理（万元）	230	固体废物治理（万元）	120	绿化及生态（万元）	20	其他（万元）	3184
	新增废水处理设施能力				新增废气处理设施能力						年平均工作时		
运营单位		无锡中南雅苑置地有限公司			运营单位社会统一信用代码（或组织机构代码）			91320214MA1MYGKPXC			验收时间	2018 年 12 月 23 日-12 月 24 日	
污染物排放达标与总量控制（工业建设项目详填）	污染物	原有排放量(1)	本期工程实际排放浓度(2)	本期工程允许排放浓度(3)	本期工程产生量(4)	本期工程自身削减量(5)	本期工程实际排放量(6)	本期工程核定排放总量(7)	本期工程“以新带老”削减量(8)	全厂实际排放总量(9)	全厂核定排放总量(10)	区域平衡替代削减量(11)	排放增减量(12)
	废水												
	化学需氧量												
	悬浮物												
	氨氮												
	总磷												
	总氮												
	动植物油												
	固体废物												
	生活垃圾												
医疗废物													

注：1、排放增减量：（+）表示增加，（-）表示减少。 2、（12）=（6）-（8）-（11），（9）=（4）-（5）-（8）-（11）+（1）。 3、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——

附件：

附件 1：环评批复文件

附件 2：建筑工程施工许可证

附件 3：建设工程规划许可证

附件 4：竣工测量报告

附件 5：环保投资表

附件 6：建设单位营业执照

附图：

附图 1：建设项目地理位置图

附图 2：建设项目周围概况图

附图 3：建设项目平面布置图

附图 4：建设项目雨污水管网图

附图 5：监测点位图

附图 6：现场照片（各防护措施照片）

无锡高新区（新吴区）安全生产监督管理局和环境保护局

锡环表新复〔2016〕433 号

关于无锡中南雅苑置地有限公司中南·君悦府 项目环境影响报告表的审批意见

无锡中南雅苑置地有限公司：

你单位报批的由广州市环境保护工程设计院有限公司编制的《中南·君悦府项目环境影响报告表》（以下称“报告表”）等相关材料均悉。经研究，审批意见如下：

一、根据报告表的结论，从环境保护角度分析，同意该项目按照报告表中的建设内容在拟定地点进行建设。

本项目性质为新建，建设地点为新吴区环太湖高速公路南侧、裕丰路东侧、通祥路西侧地块，总投资 180000 万元，总用地面积 80774 平方米，总建筑面积 176378.5 平方米；共建设 28 栋住宅楼和商业及公建配套用房等。

二、在项目工程设计、建设和环境管理中，你单位必须逐项落实报告表中提出的各项环保要求，并须着重做到以下几点：

1. 排水系统实施雨污分流，住宅阳台应设置污水收集管网。生活污水经化粪池预处理、医疗废水经消毒池处理后，一并达到《污水综合排放标准》（GB8978—1996）表 4 中三级标准和《污水

排入城镇下水道水质标准》(GB/T31962-2015)表1中标准后,接入硕放水处理厂集中处理。

2. 建设单位应根据规范设置集中烟道,居民厨房油烟经脱排油烟机处理后,排入统一烟道后集中排放,同时合理设置废气、废水、噪声等污染防治设施安装位置,不得扰民。地下车库采用机械排放系统,通风排气口位置应合理布局,避开人群敏感点。

3. 优化项目平面布置,合理布置水泵、风机、变电所等噪声设备,并采取有效降噪措施,其边界噪声参照《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008)表1中2类标准要求执行。

4. 总平面布置要合理规划布局,功能分布要明确。本地块配套商业用房与最近住宅楼距离均小于30米,不满足《江苏省环境噪声污染防治条例》和《无锡市环境噪声污染防治管理办法》的相关要求,不得引进KTV、餐饮等有噪声、废气污染的项目,且须对有噪声污染项目不能入驻的情况予以公示,并在销售合同中予以明确。在商业建筑区域内,须在显要位置设置永久性商业功能设立告知栏,明确不得设置有噪声、废气污染产生项目的区域。

5. 住宅应考虑道路交通噪声的影响,按报告表的要求采取减轻、避免噪声影响的措施,你单位负责环太湖高速公路安装专用隔声屏障,以减轻道路交通噪声对本项目的影响;售房时须如实公示并告知当地环境状况及采取的措施,并在销售合同中予以明确。

6. 做好施工期污染防治工作,施工污染源应分类收集并作相应处理;采取措施减少施工扬尘,合理安排高噪声设备的工作时

间，严格执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB 12523-2011）要求，防止噪声扰民。需夜间施工按规定报新区城管部门批准。

7. 本项目共设置 3 座地上变电所，应满足《10KV 及以下变电所设计规范》和《建筑设计防火规范》的要求。

8. 生活垃圾应分类堆放，做到日产日清，充分利用可回收废物。医疗废物等危险废物须委托有资质单位处置，实施转移前必须向环保行政管理部门申报转移手续。厂内危险废物的收集和贮存须符合《危险废物贮存污染控制标准》（GB18597-2001）和《医疗废物管理条例》的有关要求。

9. 废水、噪声、废气排污口及固体废弃物贮存场所应按《江苏省排污口设置及规范化整治管理办法》[苏环控（97）122 号]要求建设。

三、本项目正式投产后，全公司污染物排放考核量不得突破“建设项目排放污染物指标申请表”核定的限值，其中：

水污染物（接管考核量）：废水排放量 ≤ 199041.8 吨/年，水污染物：COD ≤ 79.62 吨/年，SS ≤ 39.8 吨/年，氨氮 ≤ 5.97 吨/年，磷酸盐 ≤ 0.99 吨/年，总氮 ≤ 7.97 吨/年，动植物油 ≤ 5.96 吨/年，粪大肠菌群 $\leq 8.176 \times 10^9$ 个/年。

四、项目的环保设施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时运行。项目建成投用后，按规定向我局申办项目竣工环保验收手续。

五、项目建设期间的环境现场监督管理由新吴区环境监察大

队负责。

六、该审批意见从下达之日起五年内有效。如有不实申报，本行政许可自动失效；如项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺或者防治污染、防止生态破坏的措施发生重大变动的，本项目的环境影响评价文件应当重新报批。

二〇一六年十二月二十一日



抄 送：新区环境监察大队

附件 2：建筑工程施工许可证

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号

320291201703010101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，

本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关

发证日期

017

年

3

月

1

日

0038401

建设单位	无锡中南雅筑置业有限公司		
工程名称	XX6-2016-18号地块房地产开发项目（无锡中南雅筑A区）		
建设地址	江苏省-无锡市-新吴区		
建设规模	105151平方米	合同价格	18000.00万元
勘察单位	海门市建筑设计院有限公司		
设计单位	江苏博森建筑设计有限公司		
施工单位	常州第一建筑集团有限公司		
监理单位	无锡中诚建设监理有限公司		
勘察单位项目负责人	施赛刚	设计单位项目负责人	王庄
施工单位项目负责人	季金兴	总监理工程师	张国文
合同工期	720天		
备注	施工合同备案编号：3202912017032401000-3202911703240102-1B2-001 本次施工许可范围：施工范围内的工程量施工		

注意事项：

一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。

二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。

三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行检查。

四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。

五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。

六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。

七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国 建筑工程施工许可证

编号 320291201703010101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，
本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关

发证日期 2017年 3月 1日

0038401

建设单位	无锡中南置地有限公司		
工程名称	XD6-2016-18号地块房产开发项目（无锡中南壹号院A区）		
建设地址	江苏省-无锡市-新吴区		
建设规模	105151平方米	合同价格	18000.00万元
勘察单位	海门市建筑设计院有限公司		
设计单位	江苏博森建筑设计有限公司		
施工单位	常州第一建筑集团有限公司		
监理单位	无锡华诚建设监理有限公司		
勘察单位项目负责人	陆赛刚	设计单位项目负责人	王庄
施工单位项目负责人	李金兴	总监理工程师	张国文
合同工期	729天		
备注	施工合同备案编号：3202912017022902301000； 3202911703240102-HE-001 本次施工许可范围：施工范围内的工程量施工		

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

附件 3：建设工程规划许可证

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 3202012017X0240 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

无锡市行政审批局

日期

2017 年 11 月 07 日

建设单位（个人）	无锡中南雅苑置地有限公司
建设项目名称	XDG-2016-18 号地块房地产开发项目（无锡中南君悦府 A 区变更）
建设位置	环太湖高速公路南侧、裕丰路东侧、通祥路西侧
建设规模	105151 平方米
附图及附件名称 附件一份 原建字第 3202012017X0021 号建设工程规划许可证及其附件注销。	

遵守事项

一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。

二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。

三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。

四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。

五、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。

六、本证不作为办理营业执照、产权登记的依据。

七、建设单位或者个人在取得本证一年内未办理施工许可证，且未申请延期或者申请延期未获批准的，本证失效。

建设工程规划许可证附件

许可证编号:建字第 3202012017X0240 号

建设单位(个人): 无锡中南雅苑置地有限公司

建设项目名称: XDG-2016-18 号地块房地产开发项目(无锡中南君悦府 A 区变更)

建设位置: 环太湖高速公路南侧、裕丰路东侧、通祥路西侧

							34 m ²
2#住宅楼	1	11	32.6	45	17.1	5302	其中,住宅建筑面积 5268 m ² ,保温层 34 m ²
26#住宅、商业楼	1	14	41.3	66.6	13.8	8134	其中,住宅建筑面积 7887 m ² ,商业 55 m ² ,消防 73 m ² ,公厕 63 m ² ,保温层 56 m ²
27#住宅楼	1	2	8.55	33.5	18.7	1227	其中,商业建筑面积 1223 m ² ,保温层 4 m ²
28#住宅、商业楼	1	14	41.3	67.48	13.8	8130	其中,住宅建筑面积 7887 m ² ,商业 187 m ² ,保温层 56 m ²
29#住宅楼	1	14	41.3	41.4	13.8	5489	其中,住宅建筑面积 5453 m ² ,保温层 36 m ²
S4-01#商业楼	1	1	4.35	16.2	6.6	108	其中,商业建筑面积 107 m ² ,保温层 1 m ²
S4-02#商业楼	1	1	4.35	20.8	12.7	263	其中,商业建筑面积 262 m ² ,保温层 1 m ²
S4-03#商业楼	1	1	4.35	20.8	12.7	263	其中,商业建筑面积 262 m ² ,保温层 1 m ²
S4-04#变电所、商业楼	1	1	5.57	17.25	15.9	275	其中,变电所建筑面积 192 m ² ,商业 82 m ² ,保温层 1 m ²
S4-05#物业、商业楼	1	2	7.65	23.2	11.4	361	其中,物业管理用房建筑面积 299 m ² ,商业 59 m ² ,保温层 3 m ²
S4-06#商业楼	1	1	4.35	20.3	6.9	137	其中,商业建筑面积 136 m ² ,保温层

规定事项:

- 1、建设工程开工前,必须报我局验线;地下工程基础完工时(施工至±0.00),必须报我局基础验线。
- 2、建设工程竣工后,必须报我局规划核实。
- 3、应按建设工程规划许可证核准的图纸及有关部门意见进行建设。
- 4、污水管网、室外环境工程须与主体同步实施,同时进行规划核实。
- 5、本项目应批后公示。开工前,在建设工程工地现场对外的醒目位置设置建设工程规划许可公示牌。

无锡市行政审批局
2017年11月07日

建设工程规划许可证附件

许可证编号:建字第 3202012017X0240 号

建设单位(个人): 无锡中南雅苑置地有限公司

建设工程名称: XDG-2016-18 号地块房地产开发项目(无锡中南君悦府 A 区变更)

建设位置: 环太湖高速公路南侧、裕丰路东侧、通祥路西侧

工程名称	幢数	层数	高度(米)	长度(米)	宽度(米)	建筑面积(平方米)	备注
5#住宅、商业楼	1	8	24.6	72.6	24.4	6261	其中,住宅建筑面积 5158 m ² ,商业 273 m ² ,地下室 796 m ² ,保温层 34 m ²
1#住宅楼	1	5	15.6	63.5	15.9	3464	其中,住宅建筑面积 2837 m ² ,地下室 607 m ² ,保温层 19 m ²
6#住宅楼	1	8	24.6	48.1	17.1	3870	其中,住宅建筑面积 3844 m ² ,保温层 26 m ²
9#住宅、商业楼	1	8	24.6	70.4	21.3	5438	其中,住宅建筑面积 5158 m ² ,商业 246 m ² ,保温层 34 m ²
10#住宅楼	1	8	24.6	48.1	17.1	3870	其中,住宅建筑面积 3844 m ² ,保温层 26 m ²
13#住宅、商业楼	1	8	24.6	70.4	21.3	5453	其中,住宅建筑面积 5158 m ² ,商业 261 m ² ,保温层 34 m ²
15#住宅楼	1	8	24.6	48.1	17.1	3870	其中,住宅建筑面积 3844 m ² ,保温层 26 m ²
18#住宅、商业楼	1	8	24.6	70.4	21	5416	其中,住宅建筑面积 5072 m ² ,商业 223 m ² ,物业管理用房 87 m ² ,保温层 34 m ²
19#住宅楼	1	8	24.6	48.1	17.1	3870	其中,住宅建筑面积 3844 m ² ,保温层 26 m ²
22#住宅、商业楼	1	8	24.6	70.4	21.25	5437	其中,住宅建筑面积 5075 m ² ,商业 230 m ² ,物业管理用房 98 m ² ,保温层

规定事项:

- 1、建设工程开工前,必须报我局验线;地下工程基础完工时(施工至±0.00),必须报我局基础验线。
- 2、建设工程竣工后,必须报我局规划核实。
- 3、应按建设工程规划许可证核准的图纸及有关部门意见进行建设。
- 4、污水管网、室外环境工程须与主体同步实施,同时进行规划核实。
- 5、本项目应批后公示。开工前,在建设工程工地现场对外的醒目位置设置建设工程规划许可公示牌。

无锡市行政审批局
2017 年 11 月 07 日

建设工程规划许可证附件

许可证编号:建字第 3202012017X0240 号

建设单位(个人): 无锡中南雅苑置地有限公司

建设项目名称: XDG-2016-18 号地块房地产开发项目(无锡中南君悦府 A 区变更)

建设位置: 环太湖高速公路南侧、裕丰路东侧、通祥路西侧

变电所 1	1	1	5.455	20.2	9.2	185	1 m ³
地下室 1	1	1	3.4	292	146	28327	其中, 机动车库建筑面积 25271 m ² , 非机动车库 1466 m ² , 设备用房 600 m ² , 结构空腔 990 m ³
合计	23					105151	
1、总建筑面积中地上建筑面积						75420	其中, 住宅 70327 m ² , 商业 3606 m ² , 公建配套 998 m ² , 保温层 489 m ³
2、总建筑面积中地下建筑面积						29731	其中, 机动车库 25271 m ² , 非机动车库 1466 m ² , 设备用房 668 m ² , 结构空腔 1071 m ³ , 储藏室 1255 m ³
3、总建筑面积中计入容积率的建筑面积						74931	其中, 住宅 70327 m ² , 商业 3606 m ² , 公建配套 998 m ²
4、总建筑面积中未计入容积率的建筑面积						30220	其中, 地下室 29731 m ² , 保温层 489 m ³
说明		原建字第 3202012017X0021 号建设工程规划许可证及其附件注销。					

规定事项:

- 1、建设工程开工前, 必须报我局验线; 地下工程基础完工时(施工至±0.00), 必须报我局基础验线。
- 2、建设工程竣工后, 必须报我局规划核实。
- 3、应按建设工程规划许可证核准的图纸及有关部门意见进行建设。
- 4、污水管网、室外环境工程须与主体同步实施, 同时进行规划核实。
- 5、本项目应批后公示。开工前, 在建设工程工地现场对外的醒目位置设置建设工程规划许可公示牌。

无锡市行政审批局
2017年11月07日

质量管理体系认证编号：0071316Q10391R4



建设工程竣工规划测量报告

锡测计（2018）第 ■180085号

项目名称：XDG-2016-18 号地块房地产开发项目
（无锡中南君悦府 A 区）规划面积测量

项目地点：环太湖高速公路南侧、裕丰路东侧、通祥
路西侧

委托单位：无锡中南雅苑置地有限公司

无 锡 市 测 绘 院 有 限 责 任 公 司

2018 年 10 月 10 日



建设工程竣工规划测量报告

一、工程概况

项目名称: XDG-2016-18 号地块房地产开发项目(无锡中南君悦府 A 区)规划面积测量

委托单位: 无锡中南雅苑置地有限公司

建设工程位置: 环太湖高速公路南侧、裕丰路东侧、通祥路西侧

建设单位联系人: 王慧, 电话: 15052202116

二、技术标准和依据

- 1、《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013;
- 2、《城市测量规范》CJJ/T 8-2011;
- 3、《全球定位系统实时动态测量(RTK)技术规范》CH/T 2009-2010;
- 4、《1:500 1:1000 1:2000 地形图图式》GB/T 20257.1-2007;
- 5、关于印发《无锡市建设项目日照分析技术管理规定》和《建筑面积与容积率计算规定》的通知, 锡规总[2008]7号;
- 6、关于印发《〈建筑面积与容积率计算规定〉的补充规定》的通知, 锡规总[2009]5号;
- 7、建设工程规划许可证: 建字第 3202012017X0021 号;
- 8、经规划部门核准的 XDG-2016-18 号地块房地产开发项目(无锡中南君悦府 A 区)项目建设工程施工总图、各层平面图及立面图(含电子文件);
- 9、建设工程放样测量报告(锡测计(2017)第 F170052 号);
- 10、建设工程基础完工测量报告(锡测计(2017)第 G170262 号);
- 11、《建设工程竣工规划测量作业规程》WXCY-GD-313;
- 12、《测绘成果质量检查与验收》GB/T 24356-2009;
- 13、本项目测绘任务委托书或合同。

三、坐标系统

- 1、平面坐标系统：无锡城市坐标系；
- 2、高程基准：1985 国家高程基准。

四、仪器设备、软件

- 1、仪器设备：星瑞达 TTS-602R 全站仪(编号:069774)，TIANYU RTK(编号:C8256B117194826WSN)，所采用的仪器设备均在检定有效期内；
- 2、软件：AutoCAD。

五、作业日期、人员

2018 年 09 月 28 日至 2018 年 10 月 10 日，锡山一组:吴善昕、贾质明

六、作业方法

1、控制测量

(1) 平面控制测量

首先，利用 RTK 流动站（无锡单基站系统）检测测区附近控制点 GPS1 (K170047)、GPS2 (K170047) 的坐标，坐标检测较差为 2.6cm，在规范要求的±5.0cm 的限差以内，满足《城市测量规范》的要求。然后，利用 RTK 流动站在测区稳定的区域布设图根平面控制点。

(2) 高程控制测量

首先，利用 RTK 流动站（无锡单基站系统）检测测区附近水准点 GPS1 (K170047)、GPS2 (K170047) 的高程，高程检测较差最大为-1.4cm，在规范要求的±6.0cm 的限差以内，满足《城市测量规范》的要求，然后，利用 RTK 流动站在测区稳定的区域布设图根高程控制点。

2、楼高、间距、平面测量

(1) 建筑物高度测量采用全站仪三角高程测量的方法，每幢建筑物的高度测量均进行了至少一次不同测站检核测量，同一测站观测两次，结果

取平均值。

(2) 各类间距主要采用手持测距仪或钢尺直接丈量，每一尺寸丈量两次，读记至毫米，结果取平均值。当无法直接丈量时利用相关的解析细部坐标计算建筑物间距。

(3) 平面细部点数据采用全站仪进行数字化采集，数据由全站仪自动记录，现场手工绘制草图，注记楼幢号及门牌号、楼房层次等。然后，根据草图与全站仪自动记录的细部点数据，采用 AutoCAD 在计算机上编辑成图。

3、面积测量、计算

建筑面积计算规则根据《建筑工程建筑面积计算规范》及《建设工程竣工规划测量作业规程》有关要求进行。根据采集坐标数据和边长数据，首先展绘坐标点，根据手持测距仪或钢尺所丈量数据扣除装饰层推算至主墙体，然后在 AutoCAD 中将建筑物外围连接成封闭的面，通过计算获得建筑面积，最后汇总整理出“建筑面积汇总表”、“建筑外尺寸对比表”、“建筑面积对比表”、“建筑面积计算表”、“建筑面积计算图”、“竣工规划测量楼高间距图”、“竣工规划测量楼层平面图”。

七、质量控制

根据 ISO9001:2015 质量管理体系认证标准，执行二级检查一级验收制度，在作业组自查互校的基础上，由一级检查员进行了 100% 的过程检查；二级检查员负责项目的质量控制，对作业内容进行全面的内、外业检查；最后经总工办验收合格。

八、成果说明

总建筑面积为 104003.03 平方米，其中地上建筑面积为 74284.81 平方米，地下建筑面积为 29718.22 平方米，核定建筑面积为 73802.73 平方米（建设工程规划许可证批准面积为 73708.00 平方米），误差面积为 94.73

平方米;

九、提交成果资料

本报告一式三份,报告内附建设工程竣工规划测量报告及以下附表、附图:

- 1、建筑面积汇总表 2 张;
- 2、建筑外尺寸对比表 1 张,建筑面积对比表 1 张;
- 3、建筑面积计算表 22 张;
- 4、建筑面积计算图 63 张;
- 5、竣工规划测量楼层平面图 1 张;
- 6、竣工规划测量楼高间距图 1 张。

本报告非经本公司同意,不得以任何方式复制,经同意复制的报告应全文复制并经本公司加盖公章确认后方有效。

附件 5：环保投资表

XDG-2016-18 号地块房地产开发项目（无锡中南君悦府 A 区）环保投资一览表

实施阶段	污染源	防治措施	环保投资（万元）
施工期	粉尘	加强管理	10
		洒水、覆盖、围栏	50
	噪声	采用低噪声设备并加强管理	30
	生活污水	新建简易厕所、化粪池及管网	40
	施工废水	格栅沉淀池、隔油池	22
	生活垃圾	定点分类收集、及时清运	20
	弃土	集中收集、及时清运和回用于填高地面和景观用土	30
运营期	生活废水	化粪池、阻发器、格栅沉淀池、污水管网、排污口规范化	280
	生活垃圾	袋装、集中、定时清运	20
	噪声	禁止鸣喇叭、限速行驶	
		声屏障	200
		临交通干线一侧和受噪声影响的建筑设置通风隔声门窗，封闭阳台	
	油烟和燃料废气	安装脱排烟设施、统一烟道	110
	垃圾桶	预处理生活垃圾等固体废物	50
	绿化	分区布局	20
	节能建筑	节能材料	2500
合计			3382

附件 6：建设单位营业执照



编号 320214002201803140044

营 业 执 照

统一社会信用代码 91320214MA1MYGKPYC

名 称	无锡中南雅苑置地有限公司
类 型	有限责任公司（法人独资）
住 所	无锡市新吴区长江南路35号
法 定 代 表 人	蒋允忠
注 册 资 本	5000万元整
成 立 日 期	2016年11月07日
营 业 期 限	2016年11月07日至2046年11月06日
经 营 范 围	房地产开发经营，物业管理，房地产销售，自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登 记 机 关

请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

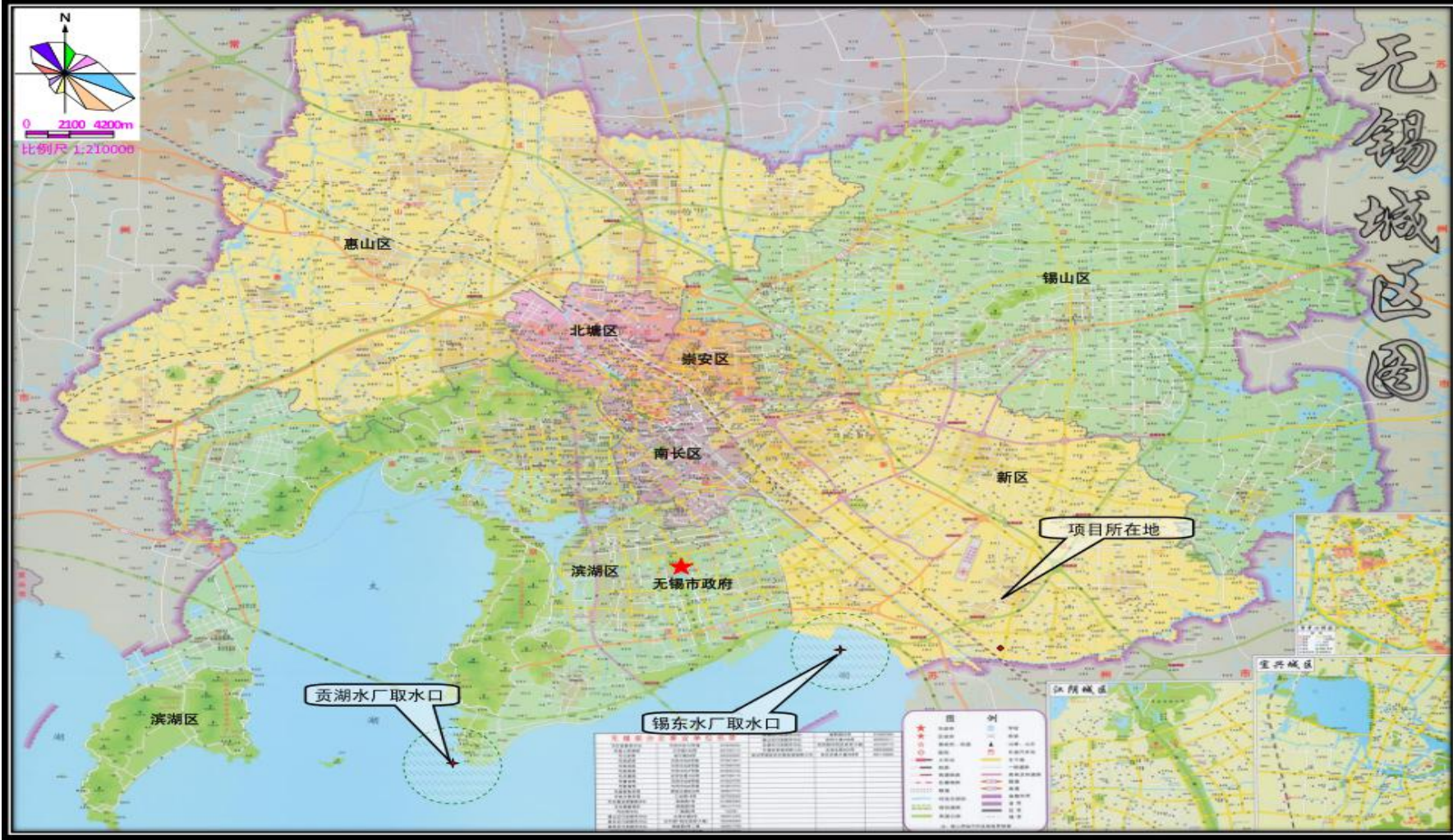
2018 年 03 月 14 日



企业信用信息公示系统网址: www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

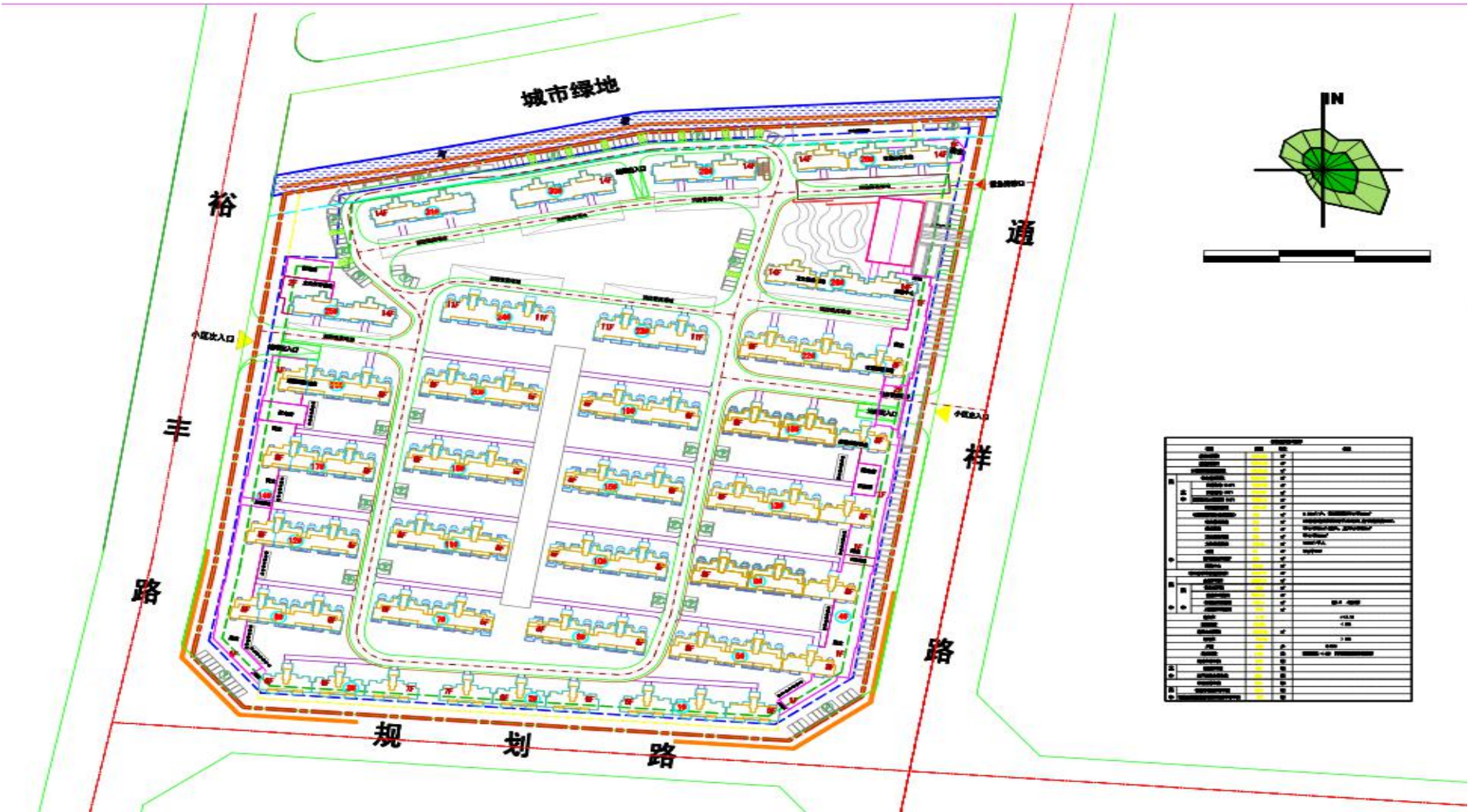
附图 1：建设项目地理位置图



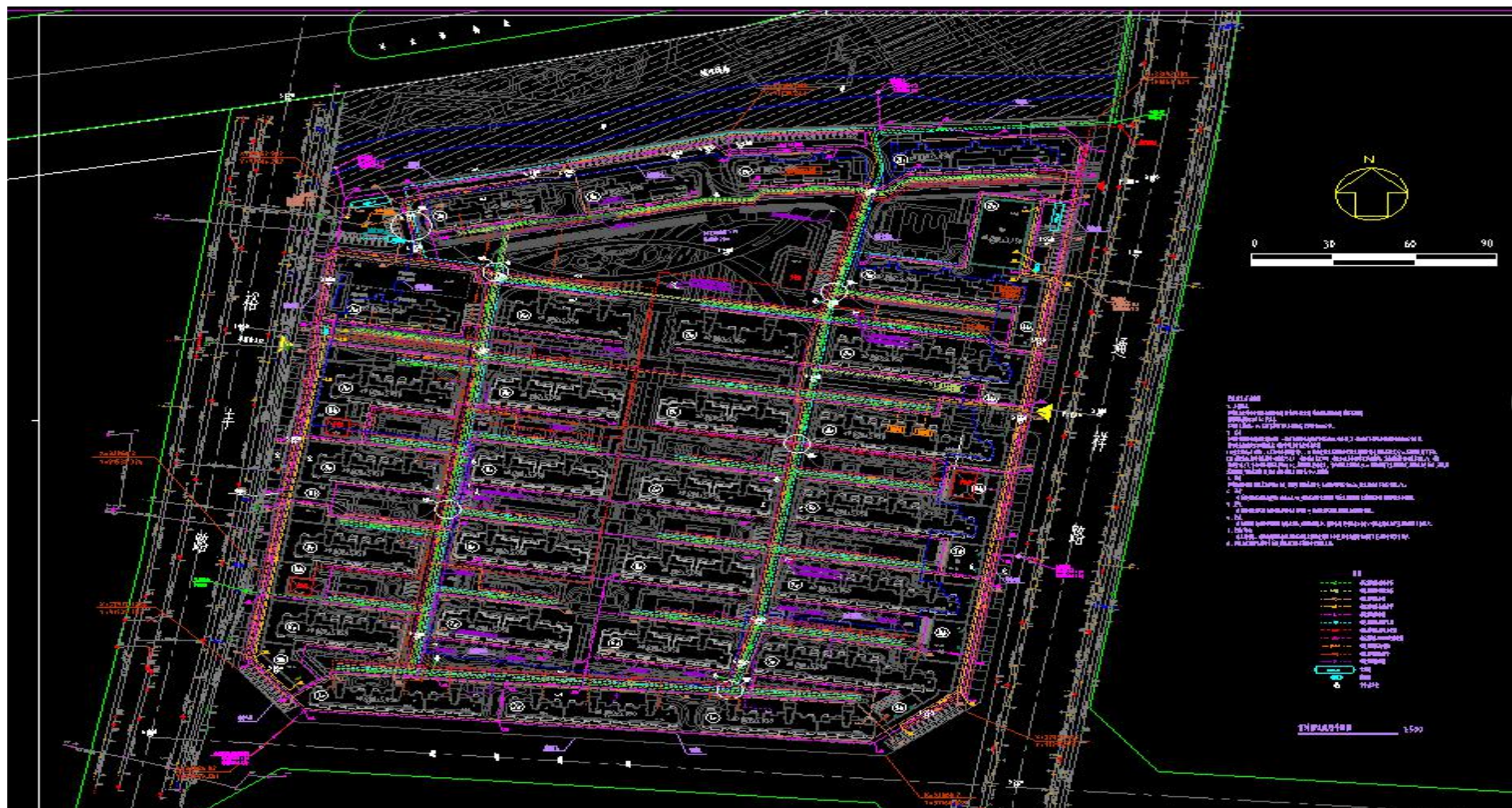
附图 2：建设项目周围概况图



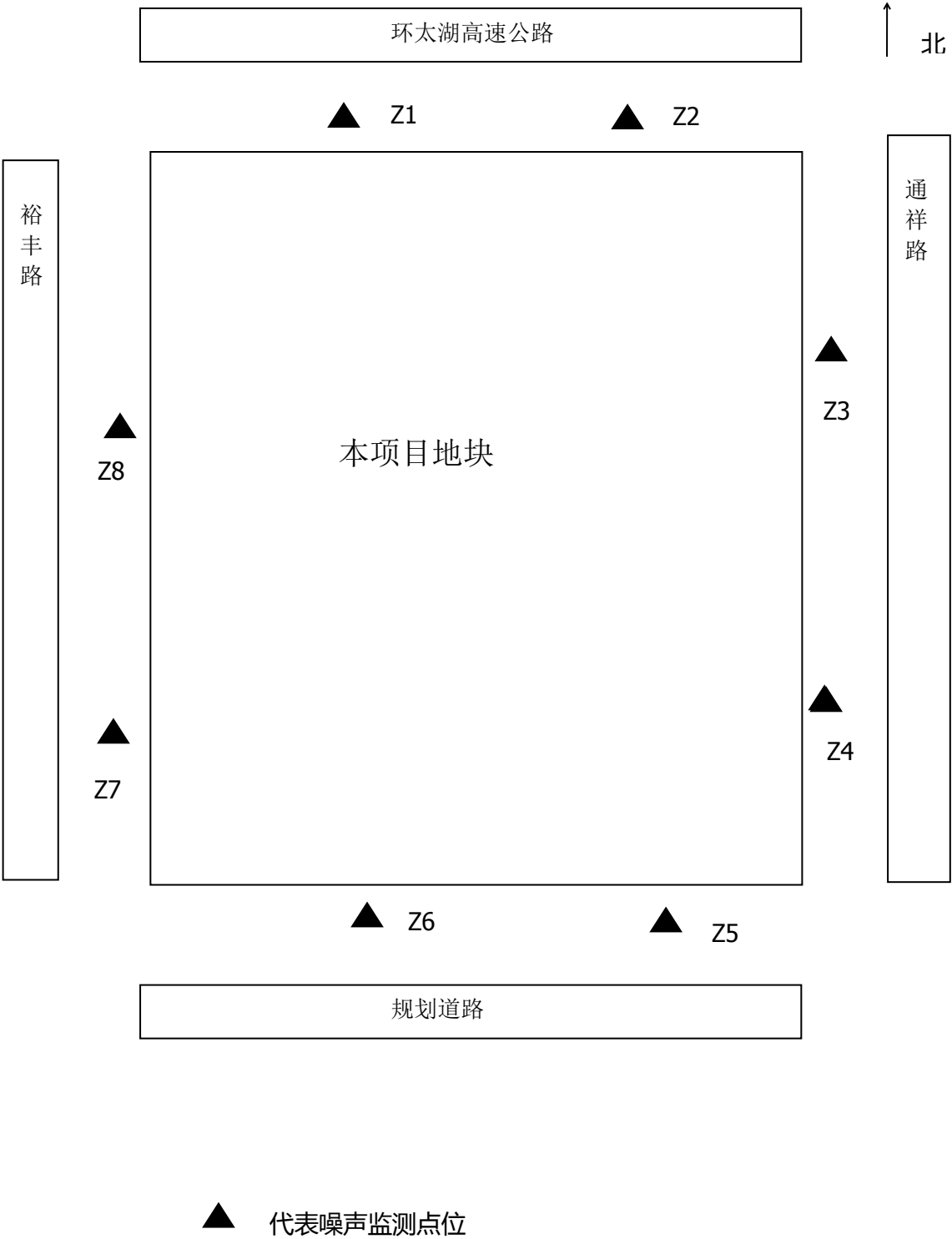
附图 3：建设项目平面布置图



附图 4：建设项目雨污水管网图



附图 5：监测点位图

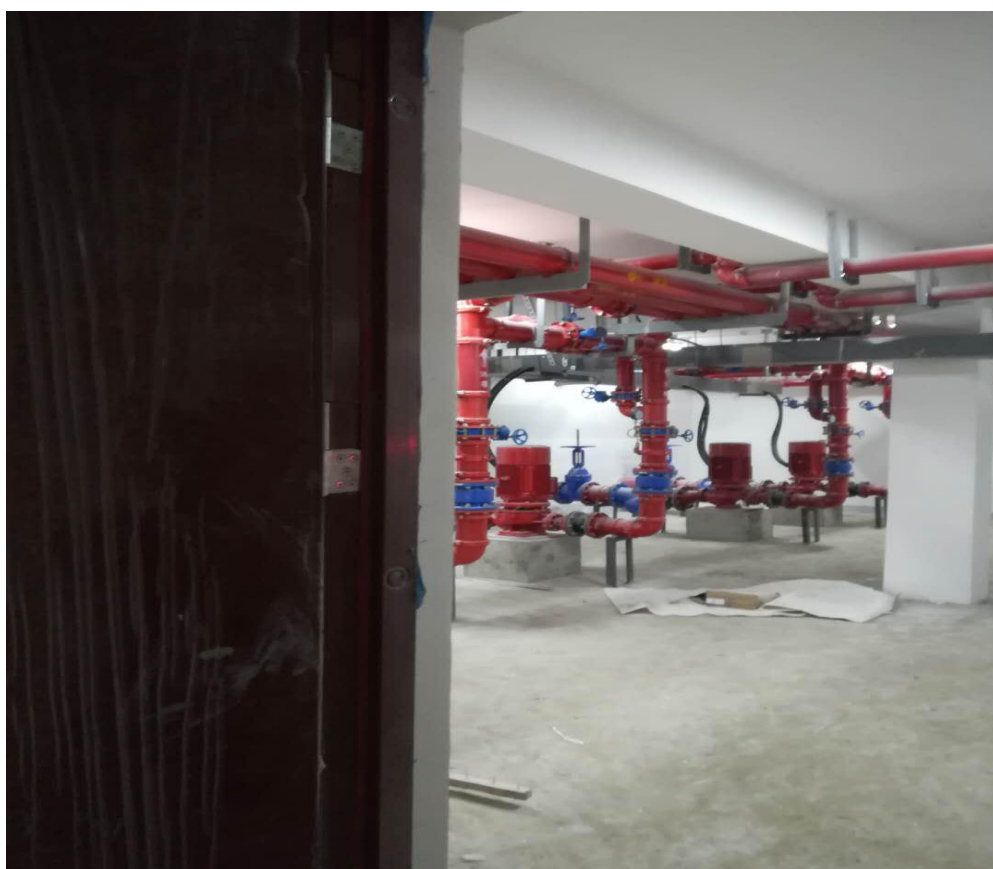


附图 6：现场照片（各防护措施照片）

化粪池、隔油池



水、消防泵房



住宅楼烟道

