

## 《龙华区龙华商业中心城市更新单元南二片区贡献用地土壤污染状况初步调查报告》

龙华区龙华商业中心城市更新单元南二片区贡献用地位于深圳市龙华区民治街道南区一路南侧、南区三路东侧，总用地面积为 16179.8m<sup>2</sup>，现状为已拆除空地，历史作为工业用地从事工业生产活动，入驻企业类型包括机加工厂、电线厂，地块规划用地性质为教育设施用地（GIC5）。

根据 2002 年 9 月~2020 年 11 月卫星影像图，结合业主单位提供的资料及现场踏勘、走访，地块西部历史上作为龙华第五工业区的一部分，于上世纪九十年代陆续建成工业厂房、宿舍、办公楼及配套建筑等，2018 年西部已空置的扬鹏达机械、维何金属两个厂区分别改为施工单位临时办公区和施工营地，西部所有建筑于 2020 年~2021 年完成全部拆除。地块东部历史为克的克坂东电线独立厂区，于 1997 年建成，2016 年企业搬迁空置后改为临时施工营地，所有建筑于 2020 年拆除。地块东西部之间存在高差，由边坡及绿地分隔，该部分未发生过变动。

项目地块作为龙华商业中心（南片区）城市更新单元（面积 81477.91m<sup>2</sup>）的一部分，该更新单元于 2018 年 6 月 25 日由主体申报单位深圳市鸿荣源实业有限公司组织开展了土壤环境初步调查工作（下称“首次调查”），该调查阶段更新单元范围内工业企业均未停产，现场不具备采样条件，布点调查设置于主要污染源外墙 0.5~1 米范围内。鉴于首次调查开展时项目地块内仍有工业企业在产（现已拆除），可能存在新的潜在污染源，同时土壤污染状况调查的相关工作指引已有更新，原有调查的尺度不满足现行《深圳市建设用土地土壤污染状况调查与风险评估工作指引》（深环〔2021〕15 号）（以下简称工作指引）的要求。

同时，根据《龙华区城市更新和土地整备局关于龙华区龙华街道龙华商业中心城市更新单元规划审批情况的复函》（深华更新函〔2020〕68 号，附件 1），项目地块未来规划为教育设施用地（GIC5），属于工作指引中“拟用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的地块”，需按要求开展土壤污染状况调查。现阶段地块内工业企业已停产搬迁，厂房已拆除，满足工作指引“土壤污染状况初步调查应在地块内所有企业事业单位完全停产，且可能造成土壤和地下水污染的设施、设备和建（构）筑物规范化拆除后进行”的相关要求。

为此，地块的主体申报单位深圳市鸿龙达投资有限公司委托深圳市环境工程

科学技术中心有限公司对龙华区龙华商业中心城市更新单元南二片区贡献用地开展土壤环境污染状况调查工作。

### (1) 污染识别

根据资料收集、现场踏勘、人员访谈，项目潜在污染源主要位于历史企业杨鹏达机械(深圳)有限公司、深圳市致远联合精密组件有限公司、维何金属制品(深圳)有限公司、克的克坂东电线(深圳)有限公司所在的生产车间、仓库（含危废暂存间），潜在污染因子为石油烃（ $C_{10}\sim C_{40}$ ），潜在污染源所在区域均作为布点区域（共  $4600m^2$ ），需开展下一步布点采样工作，其余道路、空地、绿地、宿舍、办公楼等不作为布点区域。

### (2) 点位布设及检测项目

#### ① 点位布设

根据资料收集、现场踏勘、人员访谈，本项目地块内不存在重点监管及重点行业企业，历史企业杨鹏达机械(深圳)有限公司、深圳市致远联合精密组件有限公司、维何金属制品(深圳)有限公司均设置有危废暂存间，用于暂存废油、含油废物、研磨废水等，且危废暂存区域内仅有硬化地面无防腐防渗措施，依照疑似污染区域的划定原则将该部分区域列为疑似污染区（ $100m^2$ ）进行布点调查，布设土壤监测点位 2 个。其余涉及工业生产活动的区域包括生产车间、物料仓库、成品仓库作为非疑似污染区（ $4500m^2$ ）进行布点调查，布设土壤监测点位 4 个。另外，根据污染识别结合现场钻探情况，布设地下水监测点 3 个。因此，本项目根据专业判断布点法共布设土壤监测点位 6 个，地下水监测点位 3 个，并根据污染源识别将监测点位布设在最有可能受污染的位置，所有点位涵盖了地块所有潜在污染源。

#### ② 检测项目

根据《深圳市建设用地土壤污染状况调查与风险评估工作指引》（2021 年版），地块内企业类型包括机加工厂及电线厂，存在矿物油潜在污染，因此所有点位土壤和地下水调查监测项目参照《工作指引》附件 7、附件 8 中的“其他行业”类别中所有必测项目并加测选测因子石油烃  $C_{10}\sim C_{40}$ 。

### (3) 检测结果

根据检测报告，项目所有点位土壤监测项目检测结果均满足《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》及《建设用地土壤污染风险筛选值和

管制值》(DB4403/T67-2020)中的第一类用地筛选值。地下水检测结果均满足《地下水质量标准》(GB/T14848-2017) IV类标准及参照的《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)》。

#### (4) 结论与建议

据此,本场地不属于污染场地,无需开展进一步的详细调查和风险评估,可开展下一步土地利用工作。