

# 龙岗区坂田街道世畅自行车片区城市更新单元土壤环境初步调查报告

“龙岗区坂田街道世畅自行车片区城市更新单元（下称“本项目”）”位于深圳市龙岗区坂田街道坂雪岗大道与布龙公路交汇处西北侧，地块用地范围东至坂雪岗大道、南至布龙路、西至坂富路、北至云里智能园。项目拆除用地面积为86510.75平方米，开发建设用地面积为44408.5平方米。项目场地现阶段用途为工业用地，地块内企业类型包括瓦楞纸箱生产、自行车五金配件加工生产、电脑配件生产和机动车驾校培训，入驻企业仅世畅自行车配件（深圳）有限公司、台唐纸品（深圳）有限公司、中坡电器（深圳）有限公司、广深驾校培训基地等四家。通过现场勘察发现，地块范围内的原有建筑均已拆除，场地已平整且已进行施工作业。目前项目被列入《2017年龙岗区城市更新单元计划第三批计划》，该更新单元规划（草案）已经龙岗区城市更新领导小组2018年第5次工作会议审议，项目规划用地功能为商业用地和居住用地。

为了确保城市更新工作有序推进，加强土壤环境风险防控，按照《市规划国土委关于印发〈关于城市更新实施工作若干问题的处理意见（二）〉的通知》（深规土规〔2017〕3号），对于正在申报城市更新单元计划的项目，城市更新项目涉及现状为或者曾作为电镀、线路板、铅蓄电池、制革、印染、化工、医药、危险化学品储运等行业工业用地及污水处理厂、垃圾填埋场、垃圾焚烧厂、危险废物及污泥处理处置设施等市政设施用地，或者涉及已列入我市污染地块名录内地块的，需开展土壤环境风险防控，项目责任单位应该组织开展土壤环境调查评估，报告编制单位编制的土壤环境调查评估报告应当符合国家相关环境标准和技术规范要求，经专家评审通过并报区级环保部门备案后，作为城市更新单元计划的申请材料。本项目责任单位为深圳市万畅房地产开发有限公司，报告编制单位为“深圳市环境工程科学技术中心有限公司”。

根据现场踏勘、资料收集及人员访谈，本地块用地范围内历史仅涉及工业企业行业的类别为“C376自行车和残疾人座车制造、C2239其他纸制品制造、C3981电阻电容电感元件制造、P8391职业技能培训”等四种，地块历史上均无电镀、线路板、铅酸蓄电池、制革、印染、化工、医药、危险化学品储运等重大污染行

业企业，也不存在污水处理厂、垃圾填埋场、垃圾焚烧厂、危险废物及污泥处理处置等市政基础设施。项目地块范围内的原有建构筑物均已拆除，场地已平整且已进行施工作业；现场走访调查过程中场地现场未闻到土壤散发的异常气味，部分地面硬化已被项目责任单位清理，规划为商业用地的区域（即 C1 区域，布设点数共 10 个，对应土孔编号为 S4、S8~S16）的表层土壤已被清除；通过观察去除地面硬化后的土壤状态可知，土壤不存在污染和腐蚀的痕迹。因此，本项目地块场地不属于疑似污染地块。

本次调查土壤、地下水点位的布设采取专业判断法，均布设在原有厂房生产区域。项目地块内共布设 16 个土壤采集点位和 3 个地下水采集点位，共采集 48 个土壤样品，设置 5 个现场平行样、2 个全程序空白样、2 个运输空白样；采集 3 个地下水样品，设置 1 个现场平行样、1 个全程序空白样、1 个运输空白样，满足指引中现场平行样比例不少于总样品数的 5%，现场采样质控样不少于总样品数的 10%。

根据深圳市建设用地土壤环境调查评估工作指引（试行）》（深人环〔2018〕610 号）的要求，本次初步采样调查土壤必测项目包含 45 项、地下水必测项目包含 32 项，同时因场地内存在废液压油等危废产生和世畅自行车有限公司区域涉及自行车五件配件生产，故本次调查另增加的选测项目为总石油烃与锌。土壤污染风险筛选值选取《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018）中的第一类、二类用地筛选值。地下水污染风险筛选值优先选取《地下水质量标准》（GB/T 14848-2017）中的 III 类标准的限值作为筛选值，对于其中没有的检测项目参考《生活饮用水卫生标准》（GB 5749-2006）中对应的限值。由于《地下水质量标准》（GB/T 14848-2017）和《生活饮用水卫生标准》（GB 5749-2006）均无石油烃的筛选值，因此石油烃参照香港环境保护署《受污染土地的评估和整治指引》中的有关标准。

经过本次土壤环境初步调查工作，龙岗区坂田街道世畅自行车片区城市更新单元地块土壤样品各检测项目结果均低于《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018）对应的第一、第二类用地筛选值。地下水样品检测项目中的铅超出《地下水质量标准》（GB/T 14848-2017）中的 III 类标准，但未超过《地面水环境质量标准》V 类标准限值；其余地下水检测项目均低于筛

选值，其中石油烃低于香港环境保护署《受污染土地的评估和整治指引》中的有关标准。考虑到地块更新后人类活动区域均硬化，其余部分进行绿化种植，且项目区域不饮用地下水，因此不存在土壤和地下水的暴露途径。从土壤环境质量的角度，该项目地块不属于污染地块，不需要开展土壤环境详细调查和风险评估