

南京江北新区龙山南路以东、星座路以
西、汤盘公路以南、华宝路以北地块（北
站片区 **D**、**E** 地块）
土壤污染状况调查报告

委托单位：南京江北新区土地储备中心

主持编制机构：江苏润环环境科技有限公司

二〇二四年七月

摘 要

南京江北新区龙山南路以东、星座路以西、汤盘公路以南、华宝路以北地块（北站片区 D、E 地块）位于南京江北新区盘城街道，根据《关于申请出具江北新区北站片区 A、B、D、E 地块规划意见的复函》，D、E 地块后期规划均为 R2 二类居住用地。由于 D 地块与 E 地块相邻，位于同一区域，我单位一并开展调查，其中 D 地块占地面积 1.64 公顷，E 地块占地面积 4.28 公顷。

根据《中华人民共和国土壤污染防治法》（2019 年 1 月 1 日施行）第五十九条：“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”。南京江北新区土地储备中心委托江苏润环环境科技有限公司开展该地块土壤污染状况调查。接受委托后，我单位立即成立了调查工作组，组织专业技术人员对地块及其周边区域土地利用状况进行了资料收集和现场踏勘，并对熟悉场地环境情况的相关人员进行了访谈。

根据收集到的地块相关资料，以及对相关人员开展的人员访谈和现场踏勘可知，本次调查各种途径获得的信息基本一致。2000 年以前为农田，主要种植小麦、水稻、玉米等，2000 至 2021 年为金鱼养殖池塘，2021 年均完成回填及平整，至今为荒地。截至报告提交之日，地块内不存在规划项目进行建设的情况。

调查地块历史上曾存在来自南京生物医药谷建设发展有限公司的星火北路商务中心项目、药谷活力源项目、聚汇源项目、高新区撒洪沟河道工程项目的的外来渣土，通过对堆土来源项目的地块历史情况、现场踏勘分析，外来堆土外来堆土的四个来源地，历史上为未开发利用，不涉及工业生产，存在污染的可能性较小，因此可判断外来堆土对 A、B 地块的影响较小。地块内及周边历史上不存在工业企业，未发生过环境污染事故。目前 D、E 地块未开展工业生产活动，地块周边敏感目标主为地表水体，周边企业有嘉盛建设集团项目部（办公）、南京江北宝湾物流园（汽配、医药、食品、冷链等产品的物流中转）、苏美达智能科技产业园（新能源机械研发、生产和销售），通过分析收集到的相关资料并结合现场踏勘、人员访谈情况可知，上述企业均对本调查地块影响较小。

此外，调查组成员于 2024 年 7 月 5 日对表层土壤进行了快速检测，表层土壤无异常颜色和异味，土壤快速检测各项指标均没有异常现象。

由上述地块内部及周边污染识别情况可得：南京江北新区龙山南路以东、星座路以西、汤盘公路以南、华宝路以北地块（北站片区 D、E 地块）受到污染的可能性较小，当前和历史上不存在确定的、可能造成土壤污染的来源，认为地块的环境状况可以接受，符合后期地块用地规划标准，该地块不属于污染地块，根据《建设用地土壤污染状况调查技术导则（发布稿）》（HJ 25.1-2019）中的工作程序，该地块的土壤污染状况调查活动可以结束。

目 录

前言	1
一、地块概况	2
1、地块位置、面积、现状用途和规划用途	2
2、调查地块及周边区域的地形、地貌、地质和土壤类型	8
3、历史用途变迁情况	9
4、潜在污染源简介	9
二、第一阶段调查（污染识别）	10
1、历史资料收集	10
1.1 用地历史资料	10
1.2 工业企业、农作物及植被分布	21
1.3 地块潜在污染源及迁移途径分析	21
1.4 小结	22
2、现场踏勘	23
2.1 场地周边环境描述	23
2.2 场地环境现状描述	35
2.3 小结	38
3、人员访谈	39
3.1 地块历史用途变迁的回顾	39
3.2 地块曾经污染排放情况的回顾	39
3.3 周边潜在污染源的回顾	39
3.4 突发环境事件及处置措施情况	40
3.5 小结	40
4、一阶段调查小结	41
4.1 调查资料关联性分析	41
4.2 资料收集、现场踏勘、人员访谈的差异性分析	42
4.3 小结	43
三、结论	44
附件	45

前言

南京江北新区龙山南路以东、星座路以西、汤盘公路以南、华宝路以北地块（北站片区 D、E 地块）位于南京江北新区盘城街道，根据《关于申请出具江北新区北站片区 A、B、D、E 地块规划意见的复函》，该地块后期规划为 R2 二类居住用地，D 地块占地面积 1.64 公顷，E 地块占地面积 4.28 公顷。按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号），地块分类名称为二类城镇住宅用地，代码为 070102。

根据《中华人民共和国土壤污染防治法》第五十九条规定，土地变更为住宅、公共管理和公共服务用地的，变更前应当按规定进行土壤污染状况调查。因此，南京江北新区土地储备中心委托江苏润环环境科技有限公司对南京江北新区龙山南路以东、星座路以西、汤盘公路以南、华宝路以北地块（北站片区 D、E 地块）开展土壤污染状况调查工作。由于 D 地块与 E 地块相邻，位于同一区域，我单位一并开展调查。本次调查依据《建设用地土壤污染状况调查技术导则（发布稿）》（HJ 25.1-2019），对地块所在地及周边区域开展了现场踏勘、资料收集，对南京江北新区土地储备中心工作人员（场地管理机构、土地使用权人）、南京江北新区智能制造产业发展管理办公室工作人员（地块历史管理人员）、南京江北新区盘城街道环境水务中队工作人员（生态环境管理部门）、南京江北新区盘城街道拆迁办工作人员（地块拆迁单位）、南京江北新区管理委员会综合行政执法局工作人员（渣土审批办理人员）、南京江北新区盘城街道板桥社区工作人员（熟悉地块历史使用情况的人）、南京江北新区盘城街道老幼岗社区工作人员（周边居民）、苏美达智能科技产业园工作人员（周边企业）、南京江北宝湾物流园工作人员（周边企业）开展了人员访谈，同时对调查地块表层土壤进行了快速检测，在上述工作的基础上完成了《南京江北新区龙山南路以东、星座路以西、汤盘公路以南、华宝路以北地块（北站片区 D、E 地块）土壤污染状况调查报告》。

一、地块概况

1、地块位置、面积、现状用途和规划用途

南京江北新区龙山南路以东、星座路以西、汤盘公路以南、华宝路以北地块（北站片区 D、E 地块）位于南京江北新区盘城街道，地块东至空地、南至空地、西至空地、北至黑扎营路，D 地块占地总面积约为 1.64 公顷，E 地块占地面积约 4.28 公顷，D 地块中心点坐标为（118.655449°，32.195724°），E 地块中心坐标为（118.657080°，32.196256°）。地块具体地理位置见图 1.1-1。



图 1.1-1 调查地块区位图

根据现场踏勘可知，地块内构筑物现已全部拆除，目前地块属于待出让空置状态，具体调查范围见图 1.1-2，场地边界界址点坐标见表 1.1-1，其中地块拐点坐标系为 CGCS-2000 投影坐标系。

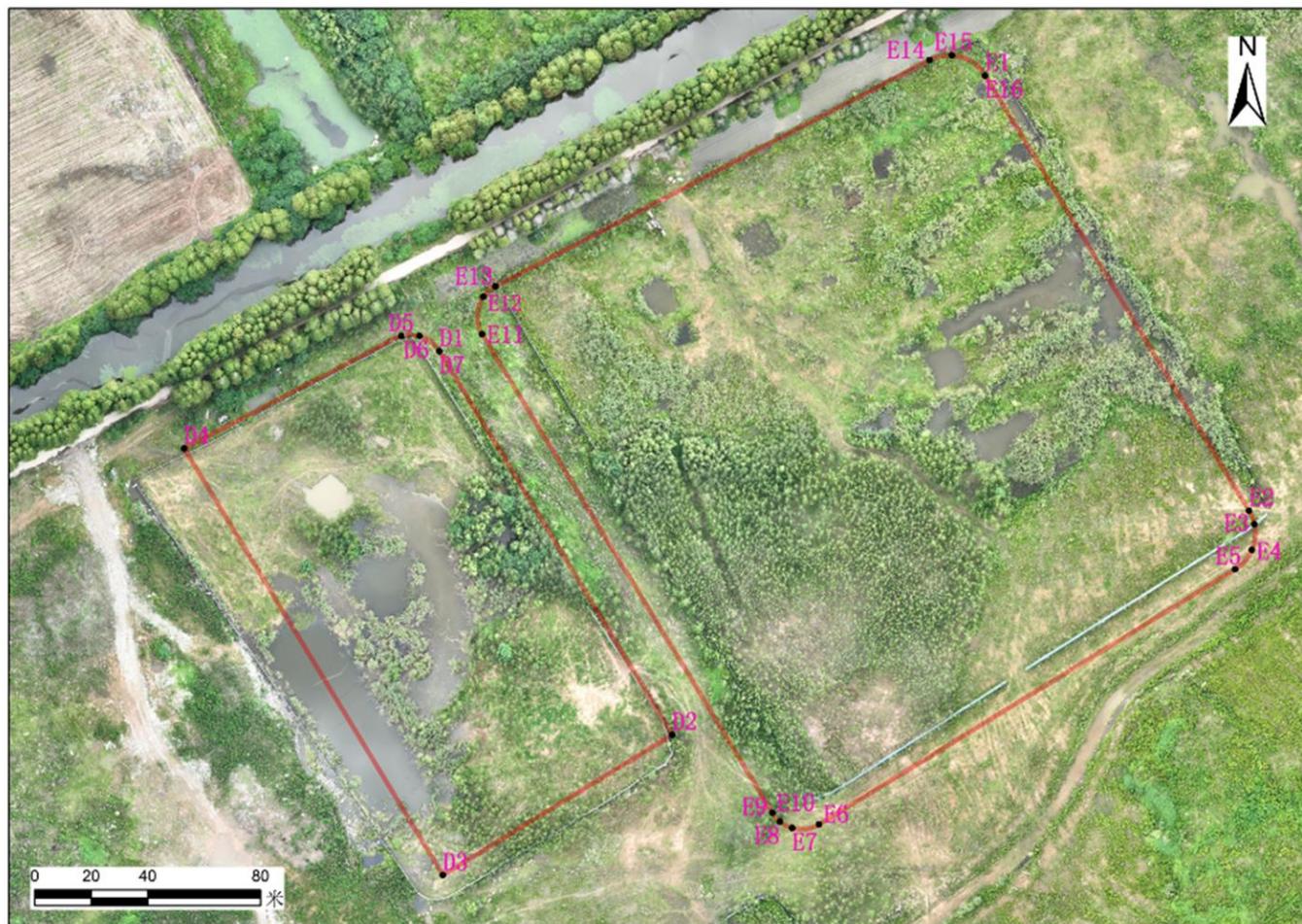


图 1.1-2 地块调查范围图

表 1.1-1 拐点坐标

序号	拐点坐标	
	X (m)	Y (m)
D1	40373217.79528	3564440.672180
D2	40373300.162229	3564305.579290
D3	40373219.016753	3564256.104400
D4	40373127.385509	3564406.391830
D5	40373204.302946	3564445.981440
D6	40373210.776528	3564445.984550
D7	40373217.79528	3564440.672180
E1	40373411.062282	3564537.710200
E2	40373504.495668	3564384.466770
E3	40373506.3719	3564379.725130
E4	40373505.453916	3564370.692550
E5	40373499.4951	3564363.842560
E6	40373352.201325	3564274.036640
E7	40373342.726464	3564272.723120
E8	40373338.386586	3564274.965480
E9	40373335.701891	3564278.037140
E10	40373335.701891	3564278.037140
E11	40373232.907548	3564446.633650
E12	40373233.346668	3564459.801570
E13	40373237.632688	3564463.541130
E14	40373391.343785	3564543.220980
E15	40373399.265892	3564544.870040
E16	40373411.062282	3564537.710200

注：采用 CGCS2000 投影坐标系。

根据《关于申请出具江北新区北站片区 A、B、D、E 地块规划意见的复函》（图 1.1-3），该地块后期规划为 R2 二类居住用地。

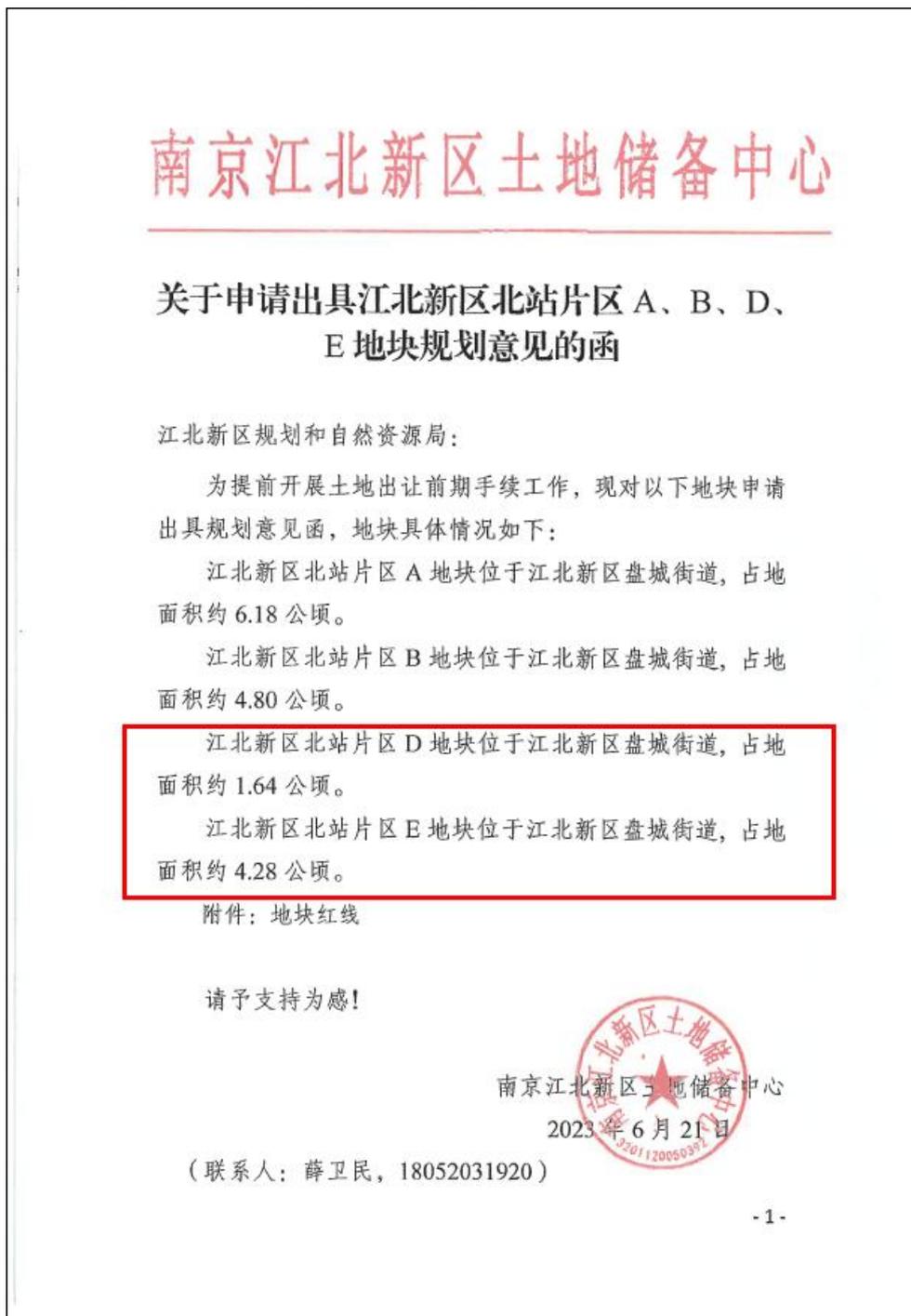


图 1.1-3-1 关于申请出具江北新区北站片区 A、B、D、E 地块规划意见的复函，南京江北新区土地储备中心提供-1

关于申请出具江北新区北站片区 A、B、D、E 地块规划意见的复函

南京江北新区土地储备中心：

贵单位《申请出具江北新区北站片区 A、B、D、E 地块规划意见的函》已收悉。

经校核，北站片区 A、B、D、E 地块位于江北新区盘城街道，龙山南路以东、星座路以西、汤盘公路以南、华宝路以北，总用地面积约 16.90 公顷。根据市政府批复的片区控规，地块信息如下表所示（详见附件）：

用地编号	用地性质	用地代码	用地面积（公顷）
A	二类居住	R2	6.18
B	二类居住	R2	4.80
D	二类居住	R2	1.64
E	二类居住	R2	4.28

根据矢量数据核实，该地块不涉及 2023 年 3 月省自然资源厅下发的国家级生态保护红线（江苏省）数据库及江苏省生态空间管控区域、各级自然保护地。以上意见供参考。

本意见函仅用于项目中的出让手续办理。

特此函复。

附件：江北新区北站片区 ABDE 地块规划意见函附图

江北新区管理委员会规划和自然资源局

2024 年 6 月 24 日

图 1.1-3-2 关于申请出具江北新区北站片区 A、B、D、E 地块规划意见的复函，南京江北新区土地储备中心提供-2

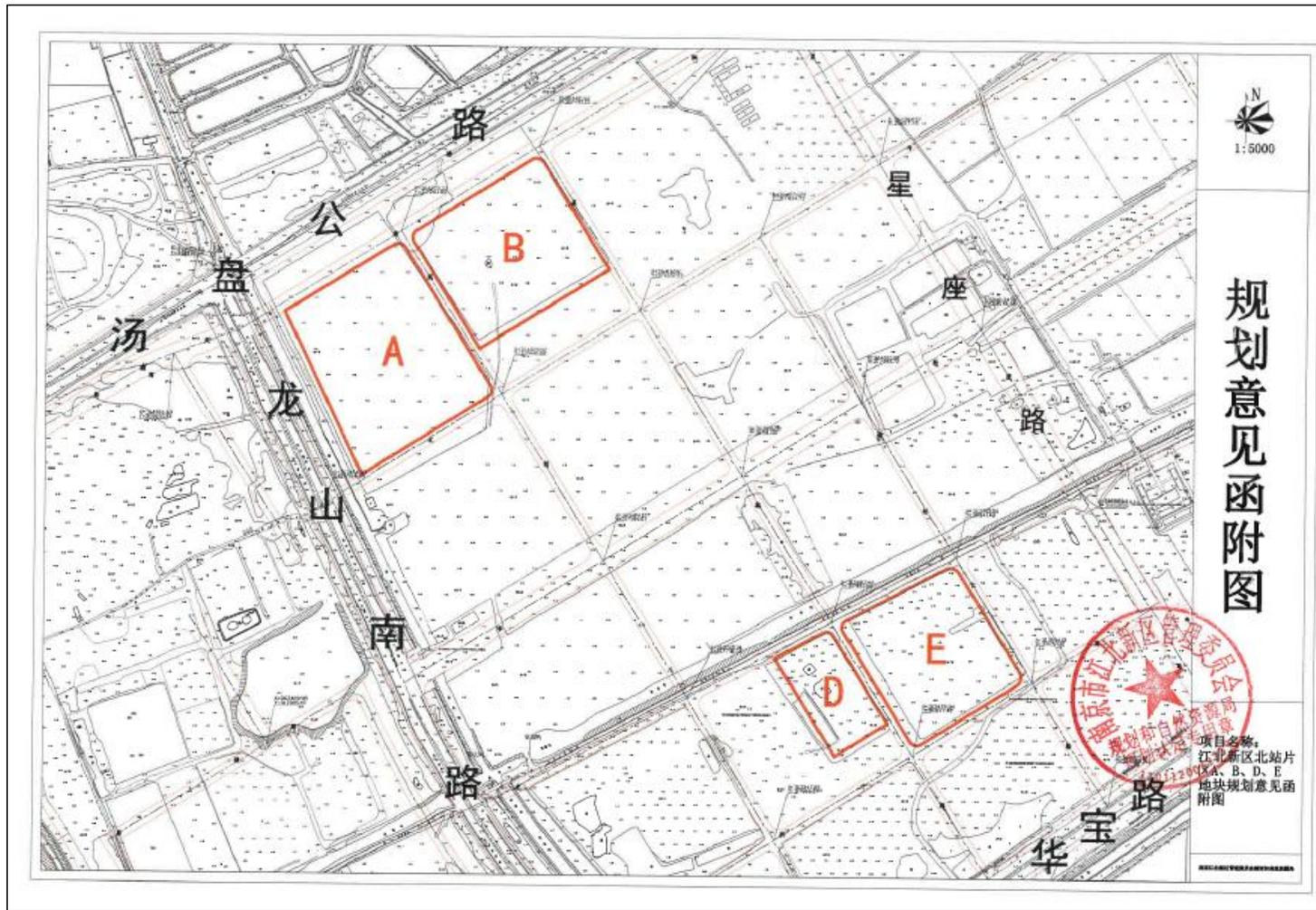


图 1.1-3-3 关于申请出具江北新区北站片区 A、B、D、E 地块规划意见的复函，南京江北新区土地储备中心提供-3

2、调查地块及周边区域的地形、地貌、地质和土壤类型

调查地块位于龙山南路以东、星座路以西、汤盘公路以南、华宝路以北。场地所处地貌类型为宁镇扬丘陵岗地~平原区的河谷平原。地块内原有建（构）筑物已全部拆除，地势起伏较缓，地块内目前为荒地及少量积水，根据土壤信息服务平台查询，该地块土壤类型属于鳊血水稻土。裸土呈黄褐色、灰色。

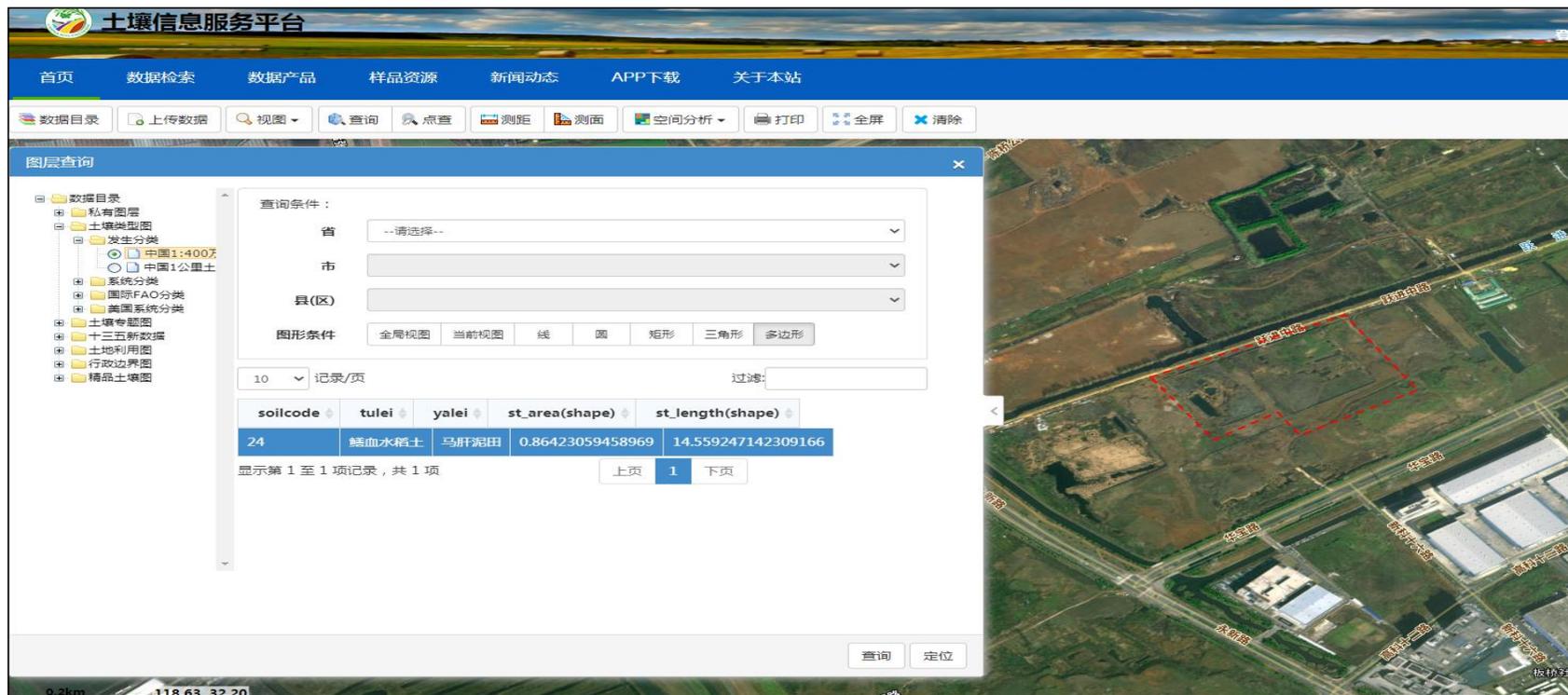


图 1.1-4 地块土壤类型截图

3、历史用途变迁情况

通过对收集的资料整理、分析，结合现场踏勘、地块周边居民走访及地块历史影像图片，了解到该地块历史用地情况如下：

调查地块在 2000 年以前为农田，2000-2020 年为鱼塘及零散看护房，2019 年-2021 年外部渣土陆续运至调查地块进行鱼塘回填及平整，2021 年看护房全部拆除，鱼塘全部回填并平整，一直到 2024 年 7 月 3 日现场踏勘，无明显变化，均为闲置空地。

4、潜在污染源简介

D、E 地块内历史上不存工业生产活动。调查地块历史上曾存在来自南京生物医药谷建设发展有限公司的星火北路商务中心项目、药谷活力源项目、聚汇源项目、高新区撇洪沟河道工程项目的的外来渣土，通过对堆土来源项目的地块历史情况、现场踏勘分析，外来堆土及对地块的影响较小。目前地块东侧存在嘉盛建设集团项目部，主要为办公用途，仅有生活污水和生活垃圾产生，并均进行委托处置，经营过程中废水和固废均无迁移途径，对地块影响较小。地块南侧存在南京江北宝湾物流园，主要进行汽配、医药、食品、冷链等产品的物流中转，不涉及有毒有害化学品的贮存和运输，不涉及生产，无废气排放，废水主要为生活污水，固废主要为生活垃圾，废水和固废均合理进行处置，且厂区地面均已硬化，经营过程中废水和固废均无迁移途径，对地块影响较小。西南侧存在苏美达智能科技产业园，主要进行新能源机械研发、生产和销售，运营期间废水和固废均合理进行处置，废气污染源源强较小，且厂区地面均已硬化，经营过程中废水和固废均无迁移途径，对地块影响较小。可以判断，该地块历史上不存在潜在污染源。

二、第一阶段调查（污染识别）

1、历史资料收集

1.1 用地历史资料

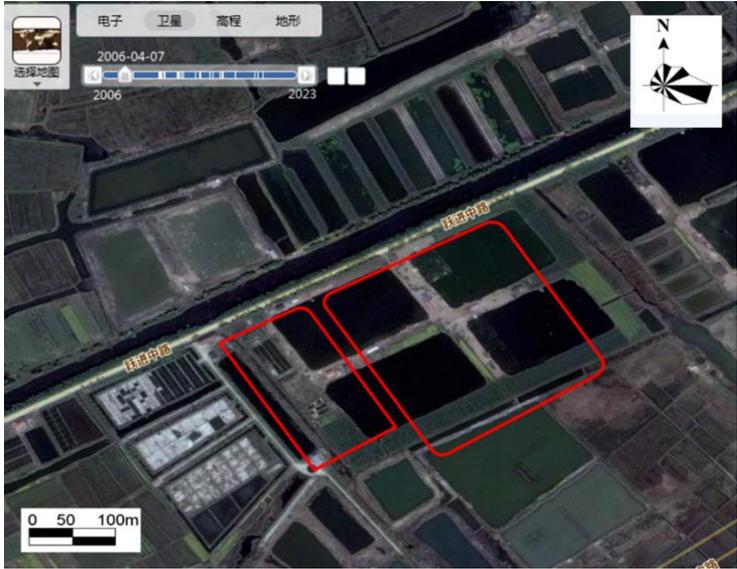
表 2.1-1 场地环境调查资料收集清单

序号	资料信息	来源	相关数据在报告中的位置
1	地理位置图、当地地方性基本统计信息	江北新区政府网站	图 1.1-1
2	用来辨识地块及其相邻地块的开发及活动状况的卫星图片	Google Earth 历史影像资料	表 2.1-2
3	关于申请出具江北新区北站片区 A、B、D、E 地块规划意见的复函	南京江北新区土地储备中心	图 1.1-3
4	南京江北新区管理委员会征地事物办理协议（南京北站枢纽经济区经济适用房项目（一期））（宁（江北）征事办协（2023）11 号）	南京江北新区土地储备中心	图 2.1-1
5	高新区产业区四期环境综合整治项目房屋拆迁补偿安置方案	南京江北新区盘城街道拆迁办	图 2.1-2
6	地块所在区域周边敏感目标分布、统计信息	Google Earth 历史影像资料以及现场踏勘	图 2.2-2、表 2.2-2
7	嘉盛建设集团项目部资料及照片（周边）	现场踏勘	图 2.2-1
8	南京江北宝湾物流园资料及照片（周边）	现场踏勘	图 2.2-1
9	江苏苏美达智能科技有限公司单位资料及照片（周边）	现场踏勘	图 2.2-1、2.2-4~2.2-5

南京江北新区龙山南路以东、星座路以西、汤盘公路以南、华宝路以北地块（北站片区 D、E 地块）土壤污染状况调查报告

10	堆土来源工程信息	Google Earth 历史影像资料以及市容景观监管办	图 2.1-4
----	----------	------------------------------	---------

表 2.1-2 地块历史用途变迁表

影像图 拍摄时间	地块卫星影像图	地块概况
2006 年 4 月 7 日		<p>2006 年，地块内主要为养殖水塘和零散看护房，D 地块内主要养殖花鲢、草鱼、鲫鱼等家鱼，E 地块主要养殖金鱼。</p>
2007 年 9 月 11 日		<p>2007 年，地块内无明显变化情况。</p>
2010 年 10 月 21 日		<p>2010 年，地块内无明显变化情况。</p>

南京江北新区龙山南路以东、星座路以西、汤盘公路以南、华宝路以北地块（北站片区D、E地块）土壤污染状况调查报告

<p>2011年06月08日</p>		<p>2011年，地块内无明显变化情况。</p>
<p>2012年12月08日</p>		<p>2012年，地块内无明显变化情况。</p>
<p>2013年8月17日</p>		<p>2013年，地块内无明显变化。</p>

南京江北新区龙山南路以东、星座路以西、汤盘公路以南、华宝路以北地块（北站片区D、E地块）土壤污染状况调查报告

<p>2016年 8月31日</p>		<p>2016年，E地块东南角开始有堆土向地块内迁移，导致E地块内养殖池塘变小。</p>
<p>2017年 12月11日</p>		<p>2017年，地块内无明显变化。</p>
<p>2018年4月27日</p>		<p>2018年，E地块东南角完成一个水塘的回填及平整。</p>

南京江北新区龙山南路以东、星座路以西、汤盘公路以南、华宝路以北地块（北站片区D、E地块）土壤污染状况调查报告

<p>2021年12月10日</p>		<p>2019年至2020年，地块内陆续进行回填及平整，零散看护房陆续拆除，2021年地块内鱼塘全部完成回填及平整，看护房全部拆除。</p>
<p>2024年7月3日</p>		<p>2024年7月3日无人机航拍图显示，地块内较2021年相比无多大变化，地块内目前仍处于空置状态，主要为小树林、芦苇丛及草地，局部因降雨有积水。</p>

合同编号：JBRC2023GC0035

南京江北新区管理委员会征地事务办理协议

（南京北站枢纽经济区经济适用房项目（一期））

宁（江北）征事办协〔2023〕11号

甲方：南京江北新区铁路建设投资有限公司

乙方：南京江北新区规划国土发展中心

根据《市政府关于印发南京市集体土地征收补偿安置办法的通知》（宁政规字〔2022〕4号）《关于贯彻落实南京市集体土地征收补偿安置办法的通知》（宁规划资源发〔2023〕7号）《关于公布南京市浦口区征地区片综合地价执行标准的通知》（浦政发〔2020〕108号）和《关于调整浦口区青苗和地上附着物征地补偿标准的通知》（浦规划资源〔2020〕158号），甲方将南京北站枢纽经济区经济适用房项目（一期）项目集体土地征收前期工作中部分事务性、技术性工作委托乙方完成。现经协商，就委托事宜签订协议如下：

一、征收土地基本情况

（一）拟征收的集体所有土地位于盘城街道板桥社区陈庄组、李庄组、童庄组、沿庄组、杨柳庄组，老幼岗社区山头里东组、山头里西组、童家营西组、小头里组，落桥社区农民集体、中梗组，盘城街道农民集体，不动产权利证书号：苏（2022）宁浦不动产权第 6002588 号、苏（2022）宁浦不动产权第 6002345 号、苏（2022）宁浦不动产权第 6002407 号、苏（2022）宁浦不动产权第 6002560 号、苏（2022）宁浦不动产权第 6002564 号、苏（2022）

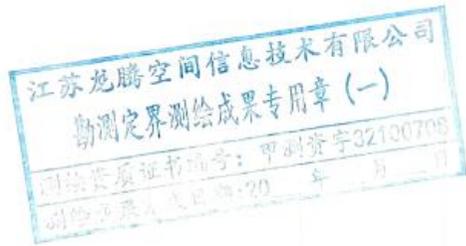
南京江北新区龙山南路以东、星座路以西、汤盘公路以南、华宝路以北地块（北站片区D、E地块）土壤污染状况调查报告

南京北站枢纽经济区经济适用房项目（一期）土地分类面积表(征用、划拨使用)

表序号: 1120220086

浦口区盘城街道		农用地															建设用地				未利用地												
图征(点)地单位	面积总计	小计	耕地(011)	水浇地(012)	旱地(013)	园地(014)	其他草地(015)	林地(016)	其他用地(017)	其他(018)	其他(019)	其他(020)	其他(021)	其他(022)	其他(023)	其他(024)	其他(025)	其他(026)	其他(027)	其他(028)	其他(029)	其他(030)	其他(031)	其他(032)	其他(033)	其他(034)	其他(035)	其他(036)	其他(037)	其他(038)	其他(039)	其他(040)	
浦口区盘城街道板桥社区德庄组农民集体	0.0001	0.0001	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
浦口区盘城街道板桥社区李庄组农民集体	1.8482	1.8482	0.4047	0.4047	0	0	0.0018	0.0018	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004
浦口区盘城街道板桥社区董庄组农民集体	0.0101	0.0101	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
浦口区盘城街道板桥社区孙庄组农民集体	4.956	4.956	0	0	0	0	0.4382	0.4382	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002
浦口区盘城街道板桥社区孙庄组农民集体	0.4209	0.4209	7.1732	7.1732	0.0301	0	0.086	0.086	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007
浦口区盘城街道汤盘村土地	6.692	6.6917	0	0	0	0	0	0	0.0009	0.0009	0.0009	0.0009	0.0009	0.0009	0.0009	0.0009	0.0009	0.0009	0.0009	0.0009	0.0009	0.0009	0.0009	0.0009	0.0009	0.0009	0.0009	0.0009	0.0009	0.0009	0.0009	0.0009	0.0009
浦口区盘城街道汤盘村社区山南组农民集体	0.2305	0.2305	0	0	0	0	0	0	0.0005	0.0005	0.0005	0.0005	0.0005	0.0005	0.0005	0.0005	0.0005	0.0005	0.0005	0.0005	0.0005	0.0005	0.0005	0.0005	0.0005	0.0005	0.0005	0.0005	0.0005	0.0005	0.0005	0.0005	0.0005
浦口区盘城街道汤盘村社区山北组农民集体	1.5886	1.5886	0	0	0	0	0.0174	0.0174	0.0124	0.0124	0.0124	0.0124	0.0124	0.0124	0.0124	0.0124	0.0124	0.0124	0.0124	0.0124	0.0124	0.0124	0.0124	0.0124	0.0124	0.0124	0.0124	0.0124	0.0124	0.0124	0.0124	0.0124	0.0124
浦口区盘城街道汤盘村社区董庄组农民集体	0.5209	0.5209	0.4572	0.4572	0	0	0	0	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007	0.0007
浦口区盘城街道汤盘村社区孙庄组农民集体	0.1784	0.1784	0	0	0	0	0	0	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004	0.0004
浦口区盘城街道汤盘村社区农民集体	0.0019	0.0019	0	0	0	0	0	0	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002	0.0002
浦口区盘城街道汤盘村社区中塘组农民集体	2.9249	2.9248	0.9667	0.9667	0	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008	0.0008
浦口区盘城街道农民集体	0.1968	0.1968	0.0016	0.0016	0	0	0.0019	0.0019	0.0001	0.0001	0.0001	0.0001	0.0001	0.0001	0.0001	0.0001	0.0001	0.0001	0.0001	0.0001	0.0001	0.0001	0.0001	0.0001	0.0001	0.0001	0.0001	0.0001	0.0001	0.0001	0.0001	0.0001	0.0001
合计集体	21.8753	21.8013	0.0016	0.0016	0.0301	0.0008	1.3866	1.3866	0.2897	0.2897	0.2897	0.2897	0.2897	0.2897	0.2897	0.2897	0.2897	0.2897	0.2897	0.2897	0.2897	0.2897	0.2897	0.2897	0.2897	0.2897	0.2897	0.2897	0.2897	0.2897	0.2897	0.2897	
合计国有	6.692	6.6917	0	0	0	0	0	0	0.4669	0.4669	0.4669	0.4669	0.4669	0.4669	0.4669	0.4669	0.4669	0.4669	0.4669	0.4669	0.4669	0.4669	0.4669	0.4669	0.4669	0.4669	0.4669	0.4669	0.4669	0.4669	0.4669	0.4669	0.4669
合计	28.5673	28.4929	0.0016	0.0016	0.0301	0.0008	1.3866	1.3866	0.6804	0.6804	0.6804	0.6804	0.6804	0.6804	0.6804	0.6804	0.6804	0.6804	0.6804	0.6804	0.6804	0.6804	0.6804	0.6804	0.6804	0.6804	0.6804	0.6804	0.6804	0.6804	0.6804	0.6804	

备注: 采用2020年度变更调查成果数据。



依据《南京江北新区管理委员会征地事物办理协议（南京北站枢纽经济区经济适用房项目（一期））（宁（江北）征事办协〔2023〕11号）》中勘测定界图，地块在 2023 年征收前，地块内主要为坑塘水面。

高新区产业区四期环境综合整治项目 房屋拆迁补偿安置方案

为依法推进房屋拆迁工作，强化拆迁管理，规范拆迁行为，维护被拆迁人的合法权益，妥善做好被拆迁人的补偿安置工作，确保拆迁工作有序开展，特制定本方案。

一、项目基本情况

批准文件（征迁依据）：宁高管内备字[2016]76号。全体居民自愿书面申请拆迁。

拆迁人：高新区管委会。

拆迁范围：东至：华宝路，西至：汤盘路，南至：朱家山河，北至：万家坝路（具体范围见红线图）。

拆迁量：被拆迁居民约 533 户，企业 27 家，拆迁总面积约 247400 m²，该项目约需补偿资金 130000 万元。

二、政策依据

浦政规〔2014〕1、2、3号，浦政规〔2016〕3号，浦政发〔2011〕152、153号，浦政发〔2015〕11号、高新区批复等文件。

三、补偿办法

被征收人持有房屋产权证（含建房许可证）、危房改造协议书、宅基地集体土地使用证的按照最高 220 m² 计算补偿安置，有证房屋面积大于 220 m² 的超出部分原则上只支付原房补偿款和装修补偿款。

自然分户认定的原则。(1)被征收人的父母或达到法定婚龄的子女，户籍在被征收地，符合分户条件的可以分户。(2)分户出来的面积原则上不少于人均 35 m²。(3)房屋产权人离婚的，产权人和原配偶共同按照一户补偿安置标准予以补偿安置。



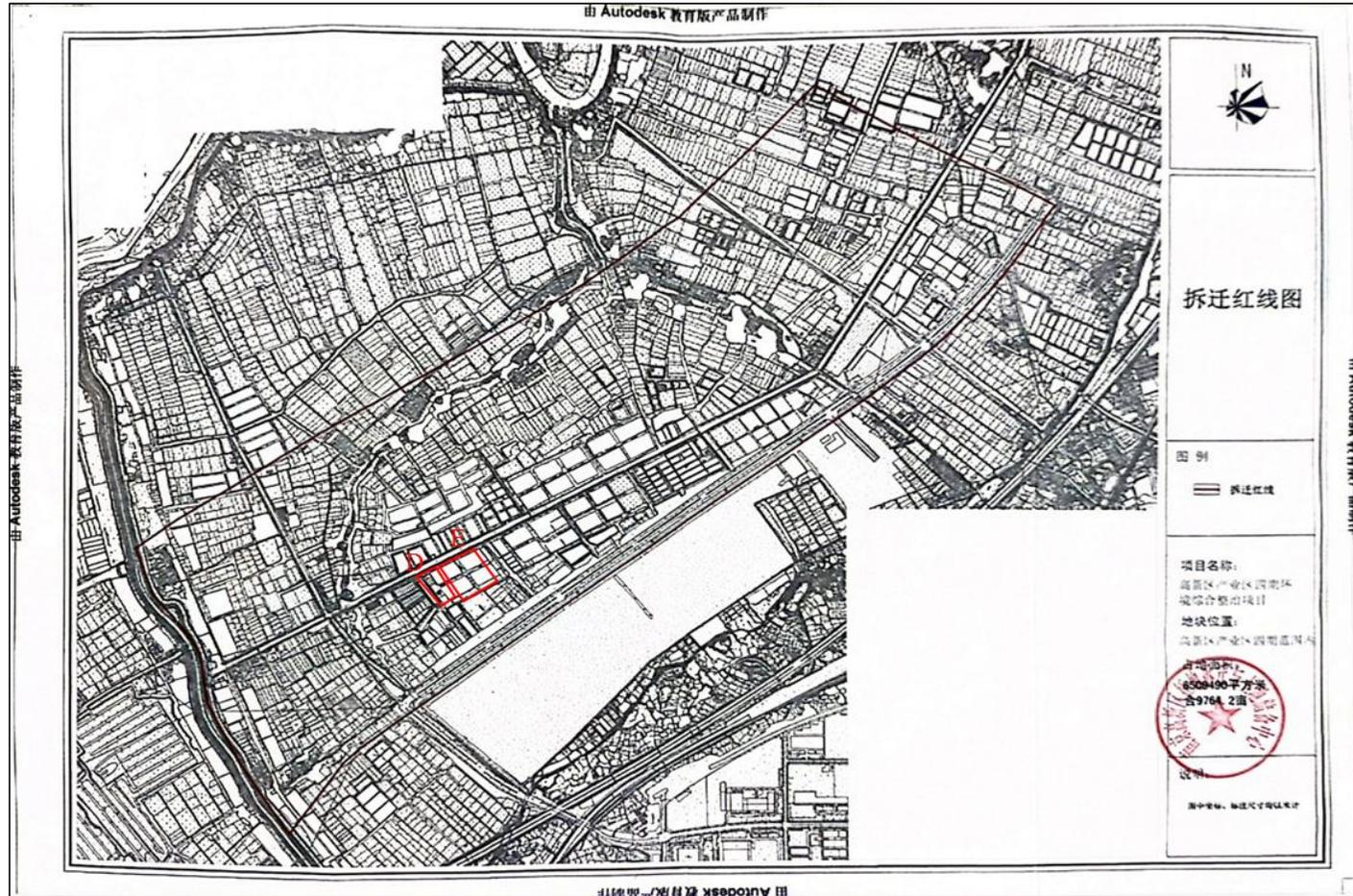


图 2.1-2 高新区产业区四期环境综合整治项目房屋拆迁补偿安置方案（来源：南京江北新区盘城街道拆迁办）

1.2 工业企业、农作物及植被分布

1.2.1 工矿企业平面布置、工艺资料

通过现场踏勘与人员访谈，结合地块的 Google Earth 历史影像资料、现场踏勘情况可知，地块内未涉及工业企业。

1.2.2 农作物及其它植被分布情况

通过现场踏勘与人员访谈，结合地块的 Google Earth 历史影像资料、现场踏勘情况可知，D、E 地块在 2000 年以前为农田，主要种植小麦、水稻、玉米等，2000 至 2021 年为金鱼养殖池塘，2021 年均完成回填及平整，至今为荒地。地块内植被主要为杂草和树木。

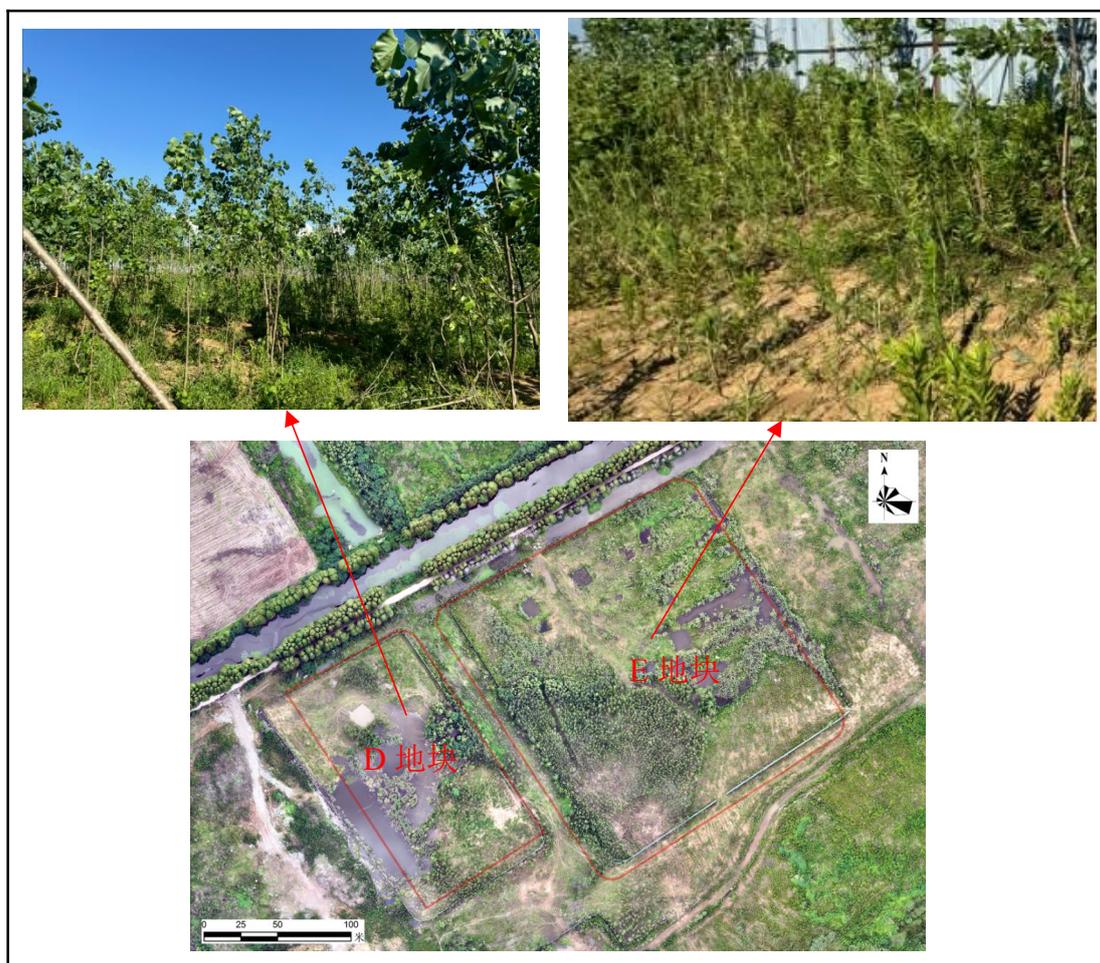


图 2.1-3 地块内植被现状图（航拍图）

1.3 地块潜在污染源及迁移途径分析

根据地块历史资料收集和人员访谈，结合现场踏勘情况分析可知，调查地块范围内 2000 年以前是农田，2000-2020 年均为鱼塘及零散看护房，2019 年至 20

21 年将外部渣土运至地块范围内开展鱼塘回填及场地平整，此后一直为未开发荒地。因此外部运至本调查地块的渣土为潜在污染源，我单位对外运至本调查地块的渣土进行溯源工作。

通过资料收集、人员访谈，可知本次调查地块及周边区域在 2019 年初至 2021 年年中开展过南京智能制造产业园零星环境整治项目的西区场地平整工程（以下简称“西区场地平整工程”）。

为充分了解外来渣土的详细情况，我单位先后联系南京江北新区智能制造产业园西区场地平整工程有关部门工作人员及项目施工队负责人，并会同施工队项目现场负责人，开展堆土来源项目现场指认工作，明确本次调查地块内堆土的来源工程名称、具体位置等关键信息。通过分析，**本次调查地块堆放的土壤，对本次调查地块影响较小**

1.4 小结

通过对收集到的地块历史相关资料和人员访谈可知，调查地块历史上不涉及工业企业。地块历史上为农田、鱼塘及零散看护房。回填土的来源工程为南京生物医药谷建设发展有限公司的星火北路商务中心项目、药谷活力源项目、聚汇源项目、高新区撒洪沟河道工程项目，回填的土壤均对地块影响较小。地块历史上也未发生过外来固废堆放与倾倒、固废填埋以及偷排工业废水等。综上，本项目地块内无潜在污染源。

2、现场踏勘

2.1 场地周边环境描述

本项目地块位于南京江北新区盘城街道，地块东至空地、南至空地、西至空地、北至黑扎营路。根据现场踏勘、人员访谈结果及 Google Earth 历史影像资料，本项目地块周边 500m 区域环境现状描述如下：

- (1) 地块东侧为未开发地块、嘉盛建设集团项目部（300m）；
- (2) 地块南侧为未开发地块、华宝路、南京江北宝湾物流园（330m）；西南侧为苏美达智能科技产业园（435m）；
- (3) 地块西侧为未开发地块；
- (4) 地块北侧为黑扎营路，黑扎营路北侧为跃进河。

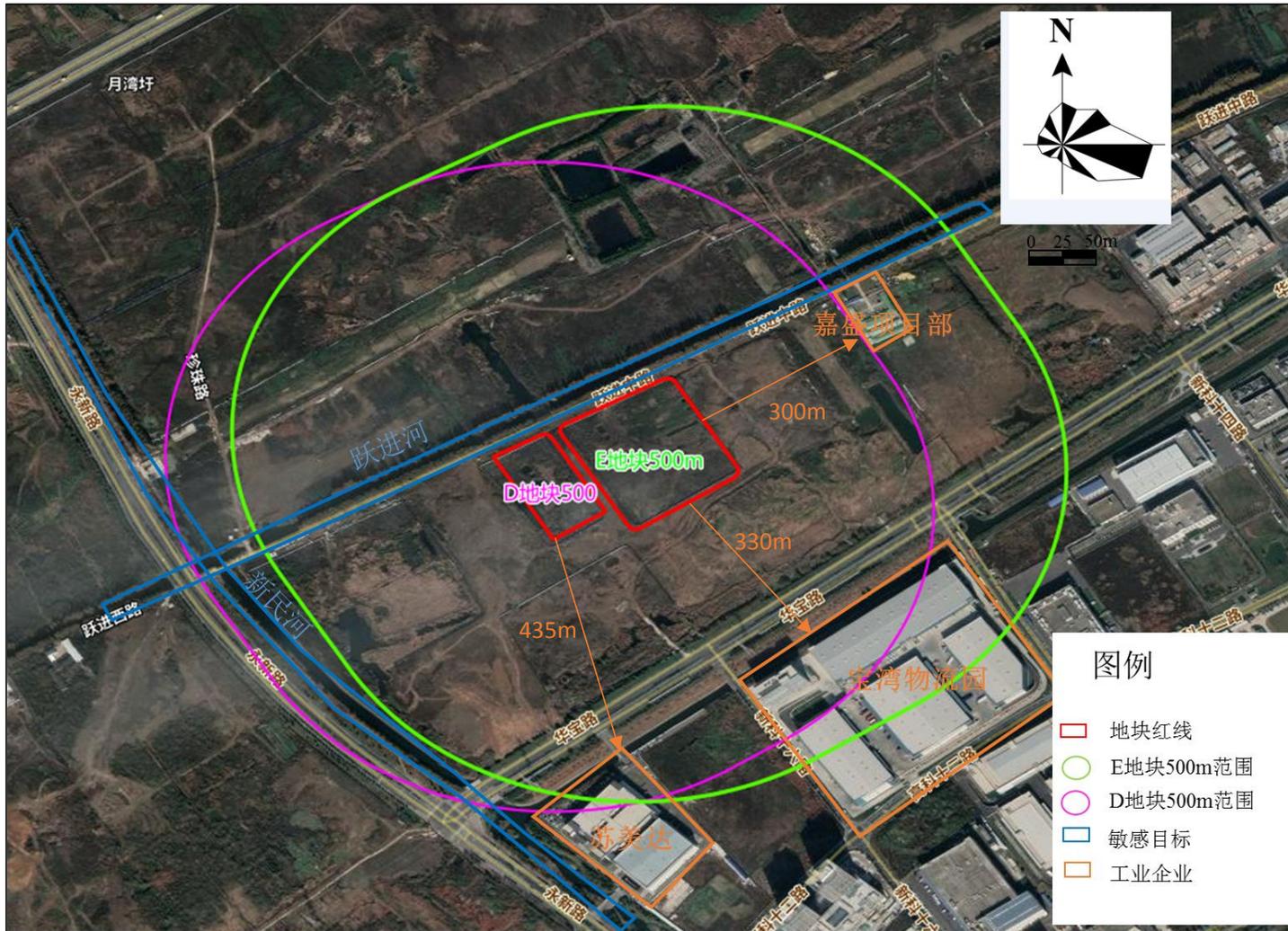
表 2.2-1 场地周边工业企业一览表

序号	工业企业	方位	最近距离 (m)	描述
1	嘉盛建设集团项目部	东	300	办公
2	南京江北宝湾物流园	南	330	物流
3	苏美达智能科技产业园	西南	435	新能源机械研发、生产和销售





图 2.2-1 调查地块周边企业现状照片



2.1.1 周边环境敏感点

经现场勘查，场地周围 500m 范围内的敏感目标主要为地表水体。场地周边的主要敏感目标分布见表 2.2-2。

表 2.2-2 场地周边环境敏感目标一览表

序号	敏感目标	方位	最近距离 (m)	描述
1	跃进河	北	35	河流
2	新民河	西	448	河流

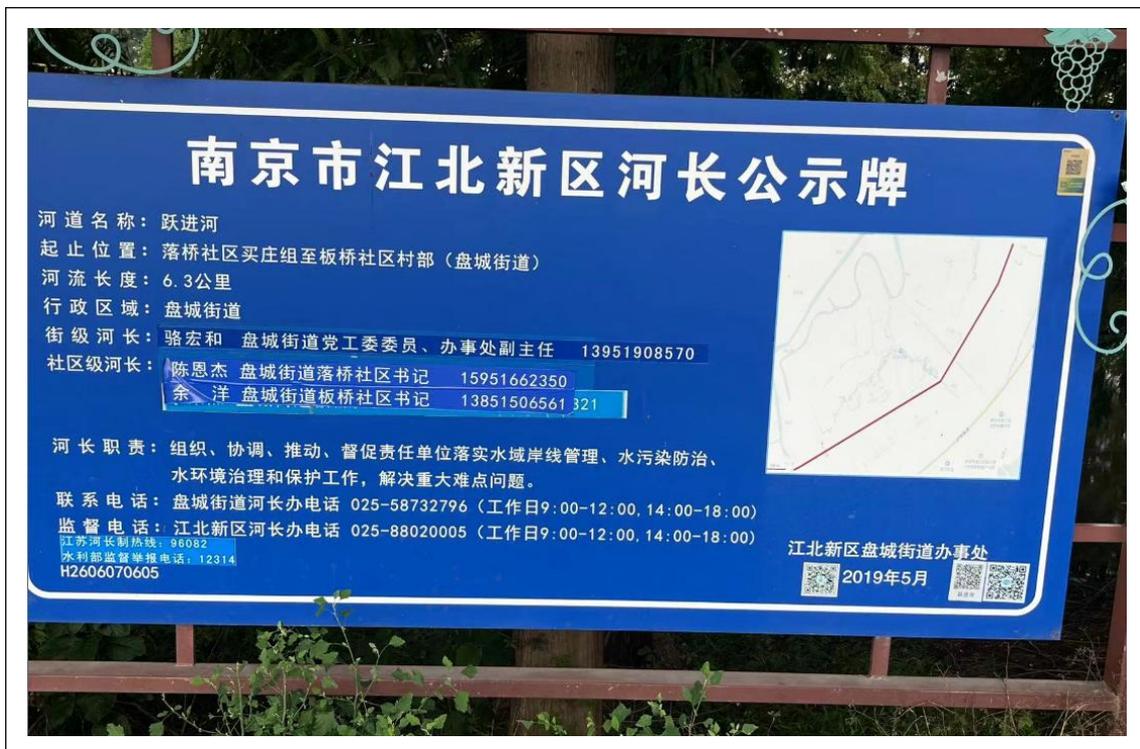




图 2.2-3 场地周边河流河长牌

2.1.2 周边潜在污染源及污染迁移分析

根据现场踏勘、人员访谈及历史影像卫星图，了解到地块周边情况并对地块周边潜在污染源情况进行分析。

2017 年之前地块周边为农田、鱼塘、村庄、道路、河流等；

2017 年，地块西北侧村庄被拆除，其余区域无明显变化；

2018 年，地块周边无明显变化；

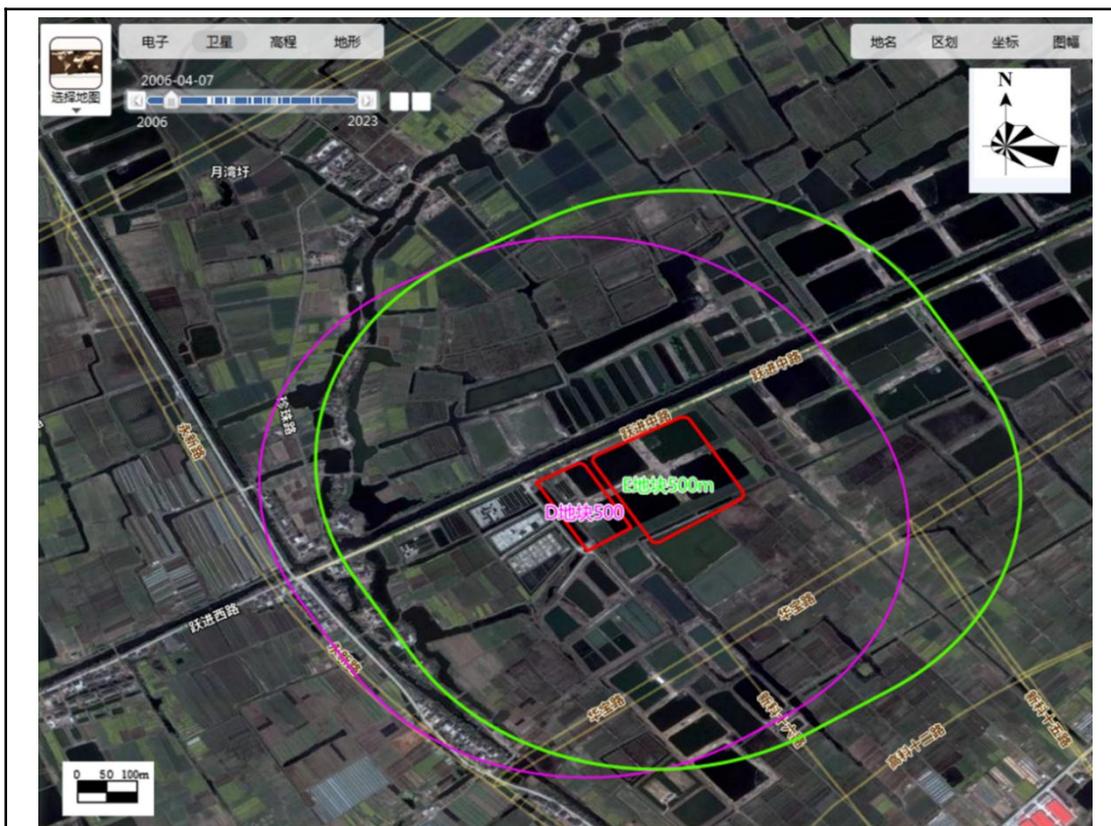
2019 年，地块东侧鱼塘基本被回填及平整，其余区域无明显变化；

2020 年，地块东侧 300m 处新建嘉盛建设集团项目部，地块南侧 330m 处新建南京江北宝湾物流园，地块西南侧 435m 处新建苏美达智能科技产业园；

2021 年地块周边鱼塘基本均被回填及平整；

2022 年至今地块周边无明显变化。

表 2.2-3 地块周边历史影像



2006 年历史卫星图：

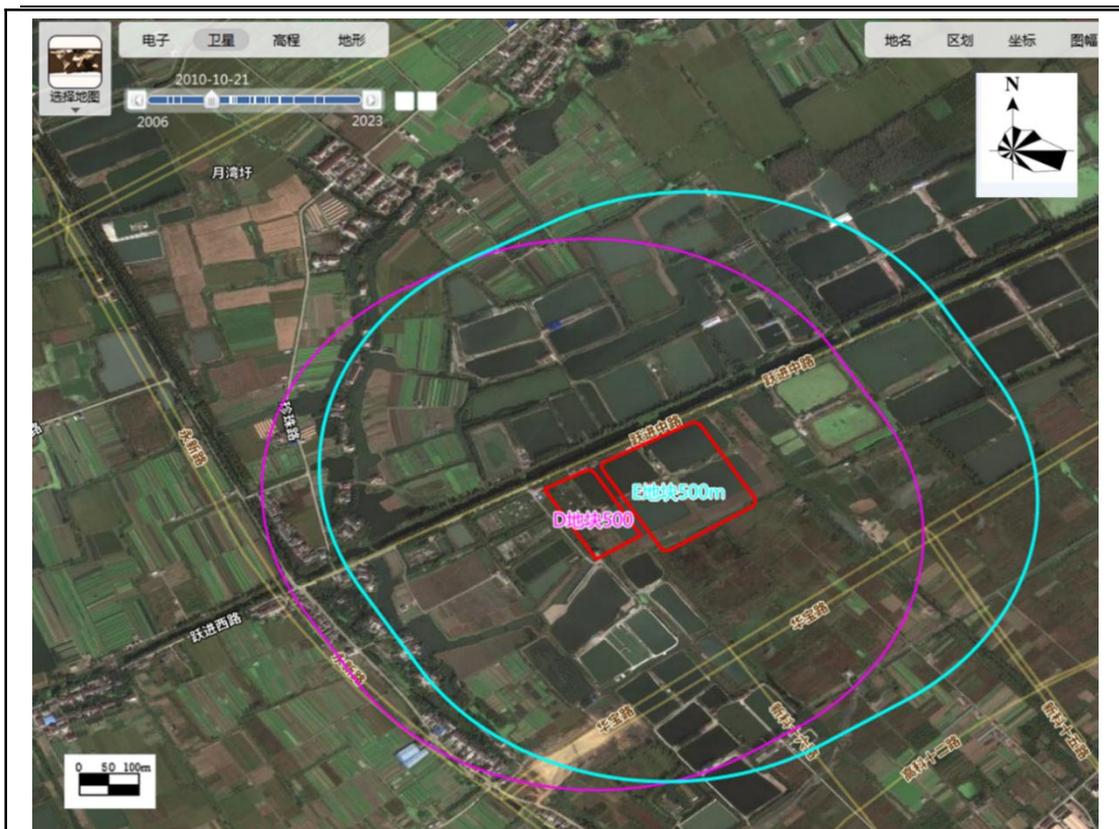
东侧：鱼塘、农田；

南侧：鱼塘、农田；

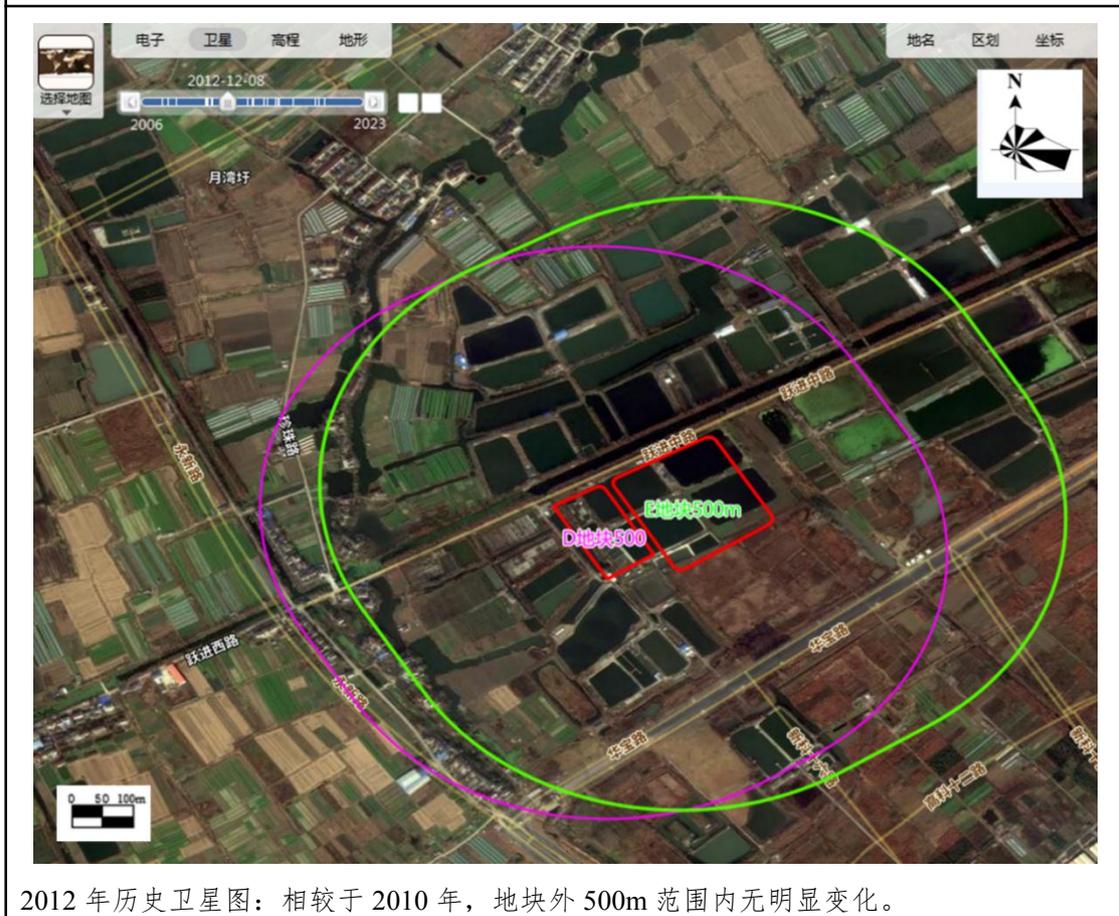
西侧：农田、村庄、新民河；

北侧：黑扎营路、跃进河、农田、鱼塘。

南京江北新区龙山南路以东、星座路以西、汤盘公路以南、华宝路以北地块（北站片区D、E地块）土壤污染状况调查报告

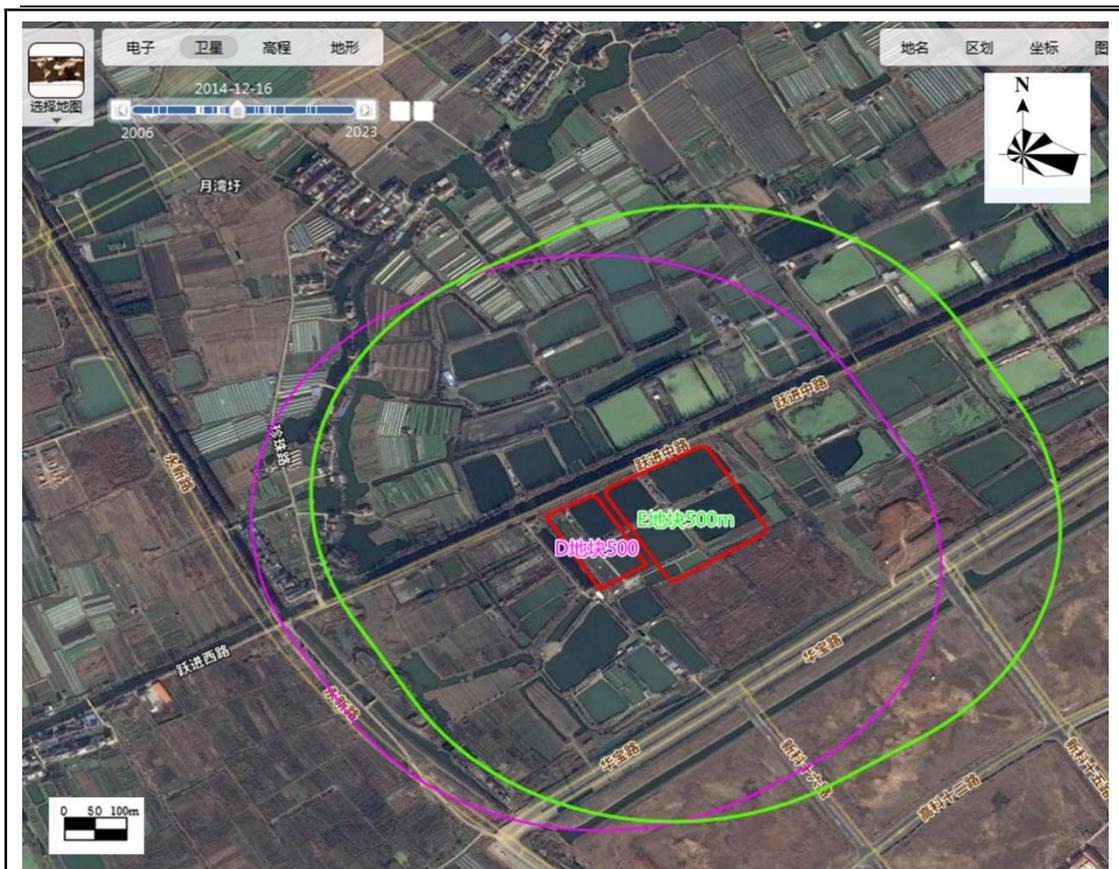


2010 年历史卫星图：相较于 2007 年，地块外 500m 范围内无明显变化。

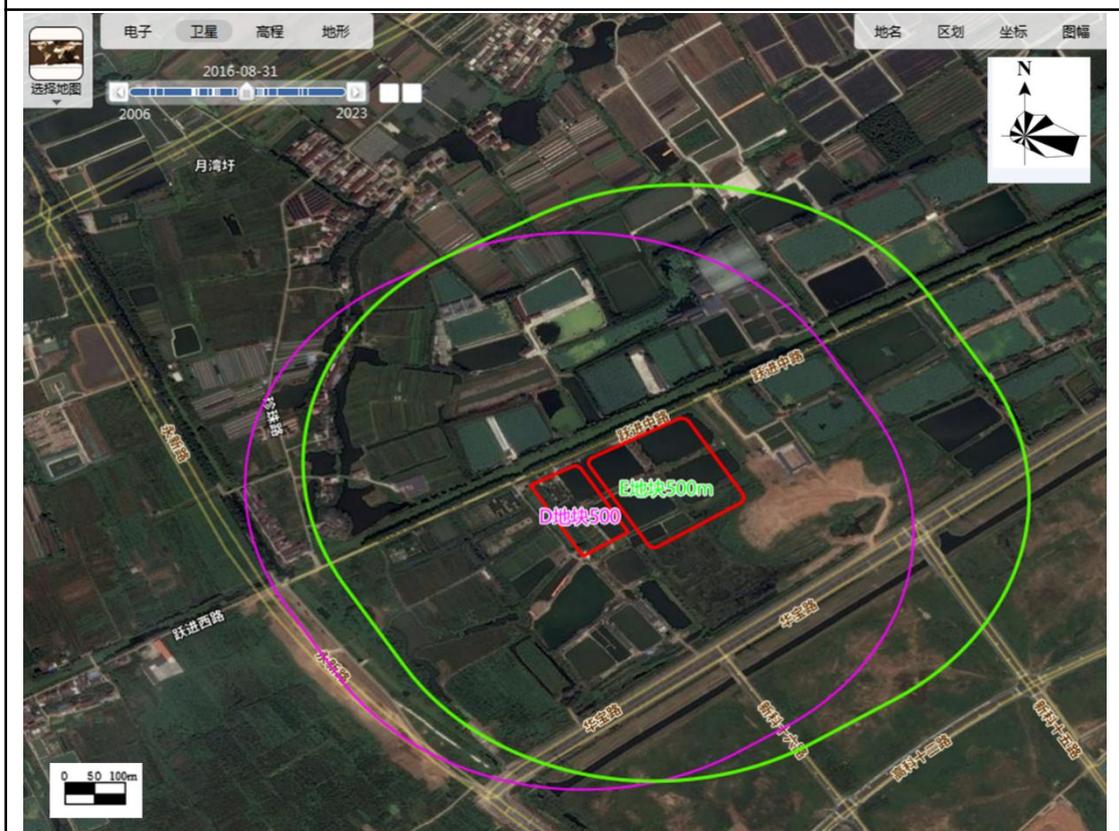


2012 年历史卫星图：相较于 2010 年，地块外 500m 范围内无明显变化。

南京江北新区龙山南路以东、星座路以西、汤盘公路以南、华宝路以北地块（北站片区D、E地块）土壤污染状况调查报告

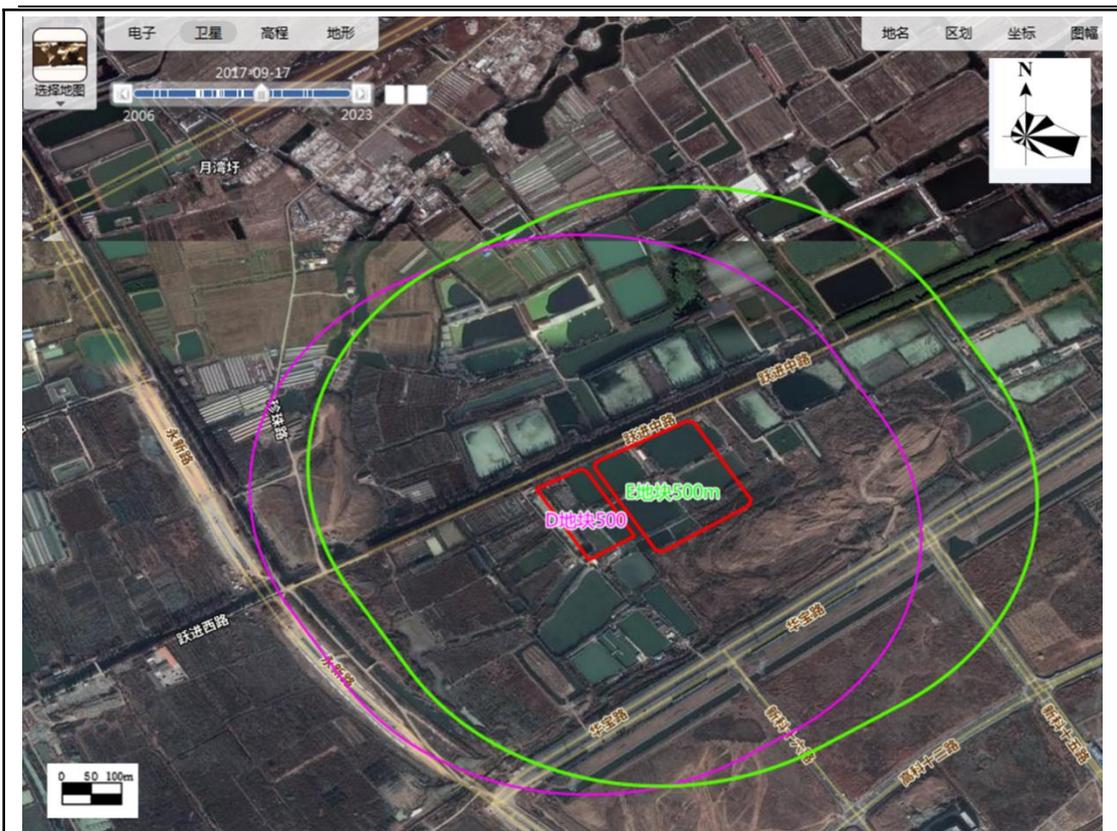


2014年历史卫星图：相较于2012年，地块外500m范围内无明显变化。

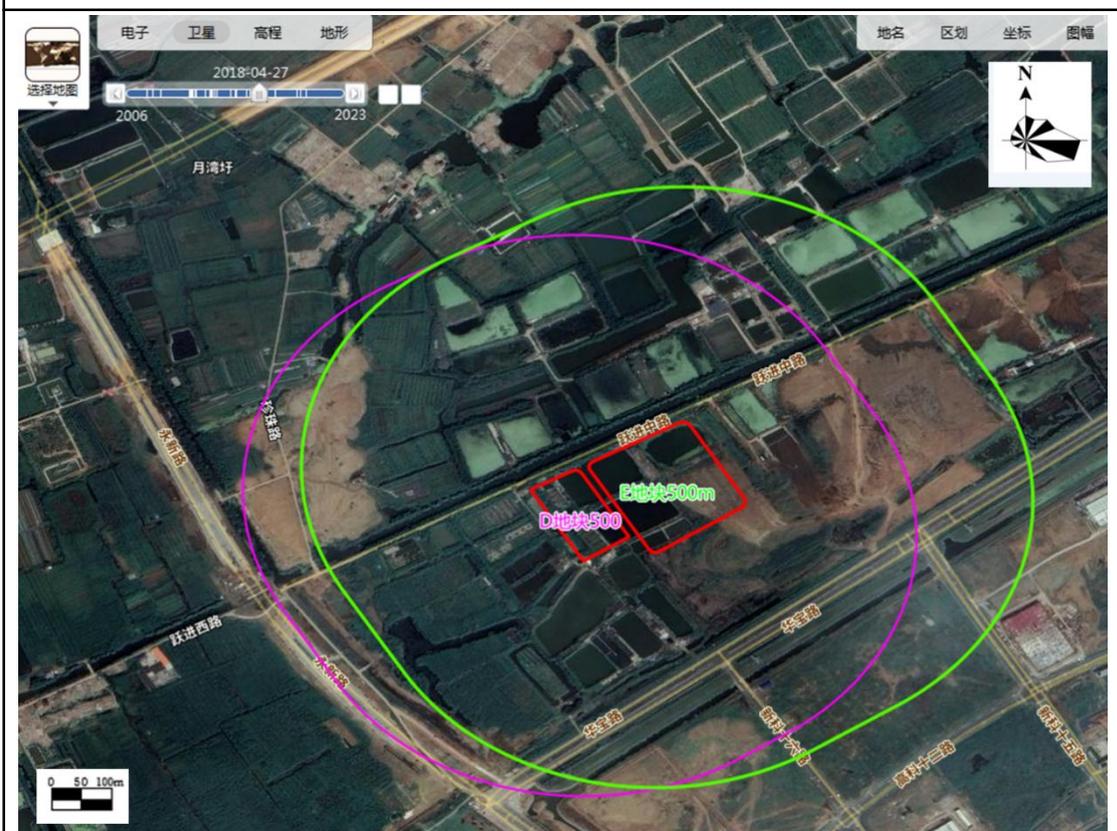


2016年历史卫星图：相较于2014年，地块外500m范围内无明显变化。

南京江北新区龙山南路以东、星座路以西、汤盘公路以南、华宝路以北地块（北站片区D、E地块）土壤污染状况调查报告



2017 年历史卫星图：相较于 2016 年，地块西北侧村庄被拆除，其余区域无明显变化。



2018 年历史卫星图：相较于 2017 年，地块外 500m 范围内无明显变化。

南京江北新区龙山南路以东、星座路以西、汤盘公路以南、华宝路以北地块（北站片区D、E地块）土壤污染状况调查报告



2019 年历史卫星图：相较于 2018 年，地块东侧鱼塘基本被回填及平整，其余区域无明显变化；



2021 年历史影像：相较于 2020 年，地块周边鱼塘基本均被回填及平整。

(1) 嘉盛建设集团项目部概况

嘉盛建设集团项目部位于 E 地块东侧约 300m 处，主要为高新区产业园四期 A 片区配套道路建设，项目部主要为办公用途，项目部 2020 年开始建设，建设前地块为金鱼养殖池塘，项目部仅有生活污水和生活垃圾产生，并均进行委托处置，经营过程中废水和固废均无迁移途径，嘉盛建设集团项目部对本次调查地块影响较小。

(2) 南京江北宝湾物流园概况

南京江北宝湾物流园位于 E 地块南侧约 330m 处，2022 年开始运营，主要进行汽配、医药、食品、冷链等产品的物流中转，不涉及有毒有害化学品的贮存和运输。建设前地块主要为农田，主要种植玉米、小麦、水稻。物流园中企业有北京诺仁德科技有限公司、北京小蚁在线科技有限公司、江苏宝湾智慧供应链管理有限公司、江苏瑞齐信息科技有限公司、南京极优科技有限公司、南京志成工业设计有限公司、江苏睿诚供应链管理有限公司、江苏谊品宏苏科技有限公司、江苏远弘物流有限公司、南京医药股份有限公司、南京医药康捷物流有限责任公司、南京运振机械科技有限公司、南京众进物流装备科技有限公司、南微医学科技股份有限公司、中集冷云供应链管理有限公司、南京微云仓电商科技有限公司。物流货物均采用成品包装，不涉及散装。

综上所述，南京江北宝湾物流园不涉及生产，无废气排放，废水主要为生活污水，固废主要为生活垃圾，废水和固废均合理进行处置，且厂区地面均已硬化，经营过程中废水和固废均无迁移途径，南京江北宝湾物流园对本次调查地块影响较小。

表 2.2-4 南京江北宝湾物流园企业情况一览表

企业名称	主要物流商品
北京诺仁德科技有限公司	电商
北京小蚁在线科技有限公司	美团，大米、油等酒店、商超配送
江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	服装、医药、食品等
江苏瑞齐信息科技有限公司	礼品
南京极优科技有限公司	礼品
南京志成工业设计有限公司	礼品
江苏睿诚供应链管理有限公司	服装、医药、食品等
江苏谊品宏苏科技有限公司	生鲜
江苏远弘物流有限公司	汽配
南京医药股份有限公司	医药

南京江北新区龙山南路以东、星座路以西、汤盘公路以南、华宝路以北地块（北站片区 D、E 地块）土壤污染状况调查报告

南京医药康捷物流有限责任公司	医药
南京运振机械科技有限公司	汽配
南京众进物流装备科技有限公司	汽配
南微医学科技股份有限公司	医药
中集冷云供应链管理有限公司	冷链
南京微云仓电商科技有限公司	电商

(3) 苏美达智能科技产业园

江苏苏美达科技产业园位于 D 地块西南侧约 435m 处，是一家以新能源机械研发、生产和销售的企业，成立于 2001 年 3 月，注册资本为 2000 万元。2017 年 2 月 16 日正式更名为江苏苏美达智能科技有限公司。建设前地块主要为农田及金鱼养殖池塘，农田主要种植小麦、水稻及玉米。

企业生产工艺如下：

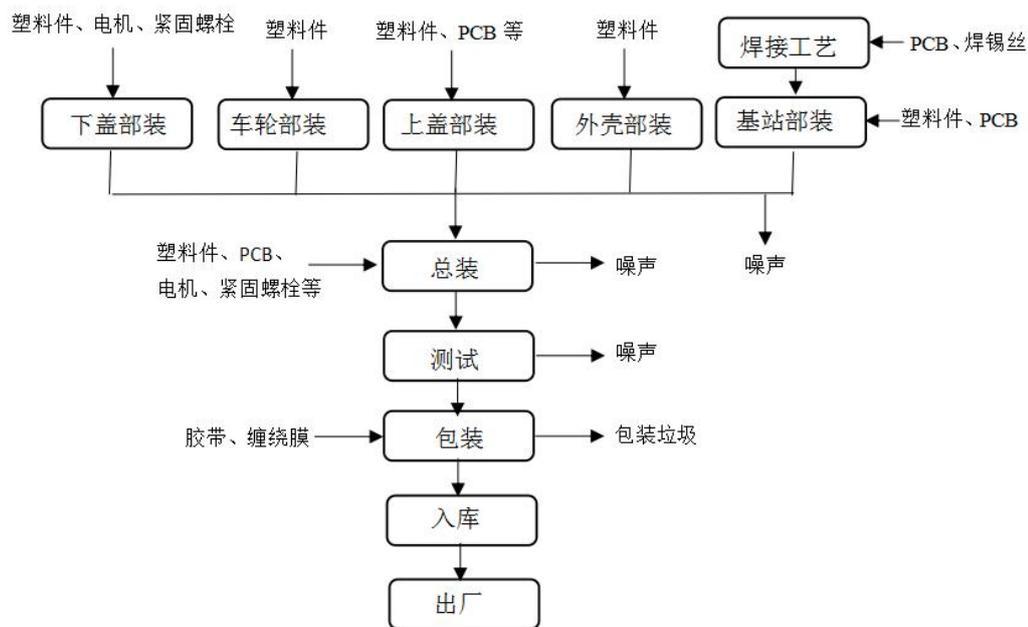


图 2.2-4 服务机器人工艺流程图

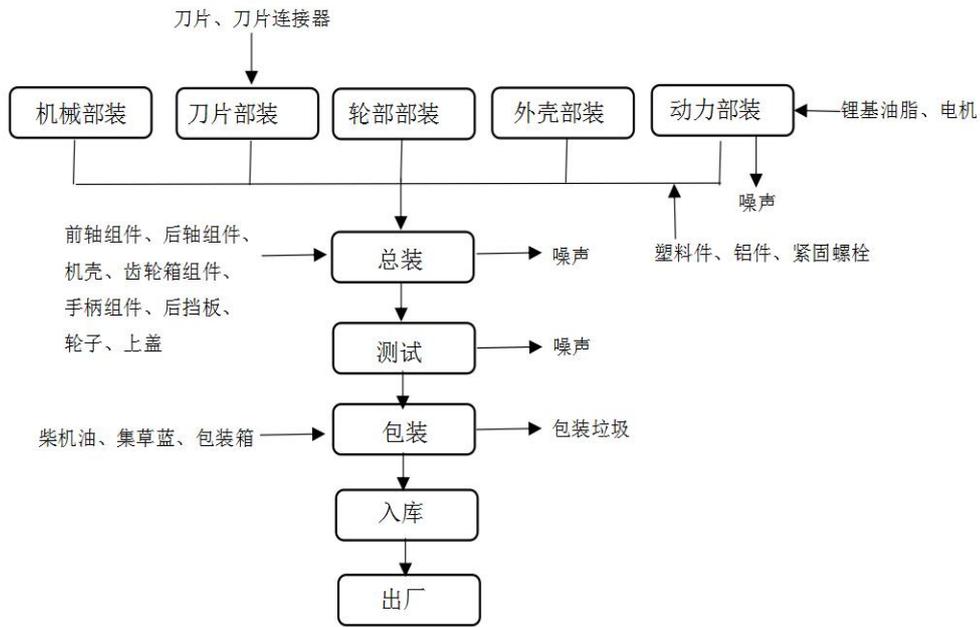


图 2.2-5 智能化工具工艺流程图

三废排放情况如下：

废气：主要为焊接烟尘，产生量很小，通过集气罩收集后经管道送至顶层排放。

废水：主要为生活污水，经化粪池预处理达标排放至盘城污水处理厂集中处理。

固废：主要为包装废弃物、化粪池污泥及生活垃圾，均委托环卫清运。

综上，苏美达智能科技产业园运营期间废水和固废均合理进行处置，废气污染源源强较小，且厂区地面均已硬化，经营过程中废水和固废均无迁移途径，苏美达智能科技产业园对本次调查地块影响较小。

2.2 场地环境现状描述

2.2.1 现存构筑物

我单位调查人员对地块进行了现场踏勘，2024 年 7 月 3 日航拍图显示，地块内无构筑物，主要为小树林、芦苇丛及草地，局部因降雨有积水，详见图 2.2-6。

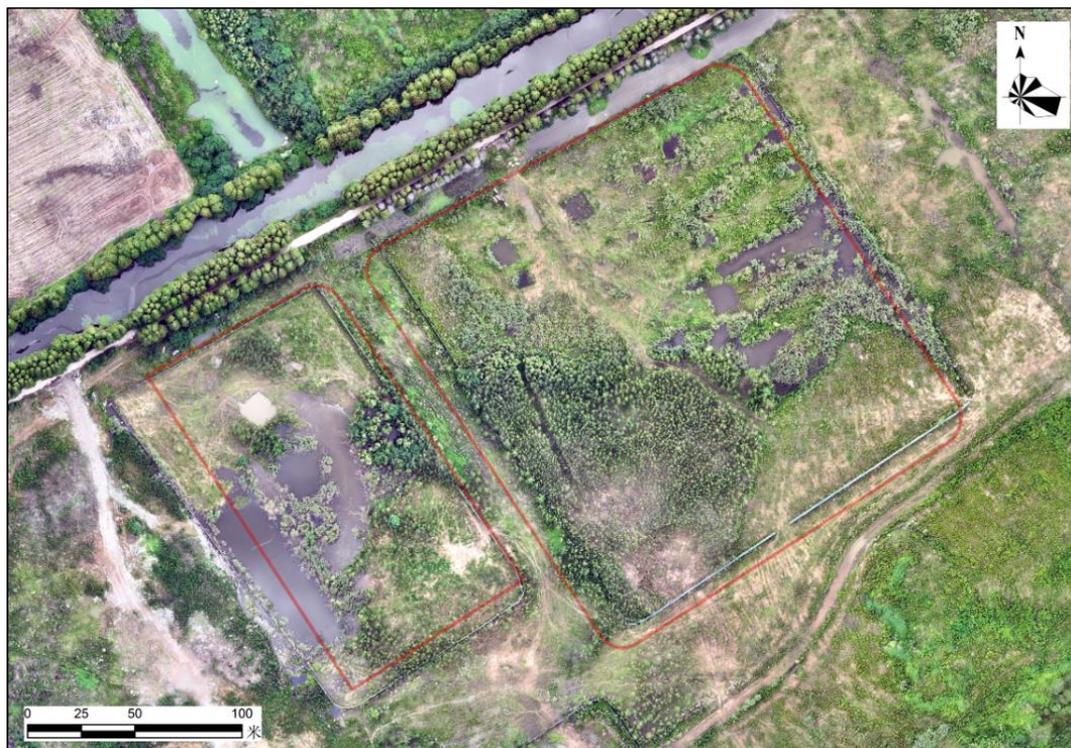


图 2.2-6 地块环境现状航拍图（2024 年 7 月 3 日）

2.2.2 外来堆土

根据现场踏勘及人员访谈可知，2019 年至 2021 年将外部渣土运至地块范围内开展鱼塘回填及场地平整，此后一直为未开发荒地。我单位通过资料收集、人员访谈、现场指认等多重途径，确认了外来土来源主要为南京生物医药谷建设发展有限公司的星火北路商务中心项目、药谷活力源项目、聚汇源项目、高新区撒洪沟河道工程项目等 4 个位置。经对外来土来源地历史情况调研分析，可知三个外来土源历史上均为农田、荒地等，存在的污染可能性较小。因此 4 个位置的外来土源对本地块影响较小。详见 1.3 章节。

2.2.3 固体废物

根据现场踏勘及人员访谈可知，地块内无固体废物堆放。

2.2.4 水环境

根据现场踏勘及人员访谈，本调查地块内未发现地下水井、暗渠，地块内因降雨较多，局部有积水。

2.2.5 土样快速检测情况

江苏润环环境科技有限公司项目组人员于 2024 年 7 月 5 日对项目地块内的

表层土壤所设点位采用手钻钻探，取 0-50 公分深度土样，使用光离子化检测器（PID）和 X 射线荧光光谱分析（XRF）进行快速检测，未发现异常。同时现场踏勘时通过色、嗅感官判断，未发现土壤存在污染痕迹。

本次现场采用系统布点法，点位密度为 60m×60m，共布设了 18 个快筛点位，根据地块历史影像图，所布点位覆盖整个地块。地块内土壤快速检测点位分布见图 2.2-7，快速检测结果见表 2.2-4，现场快速检测照片见图 2.2-8。

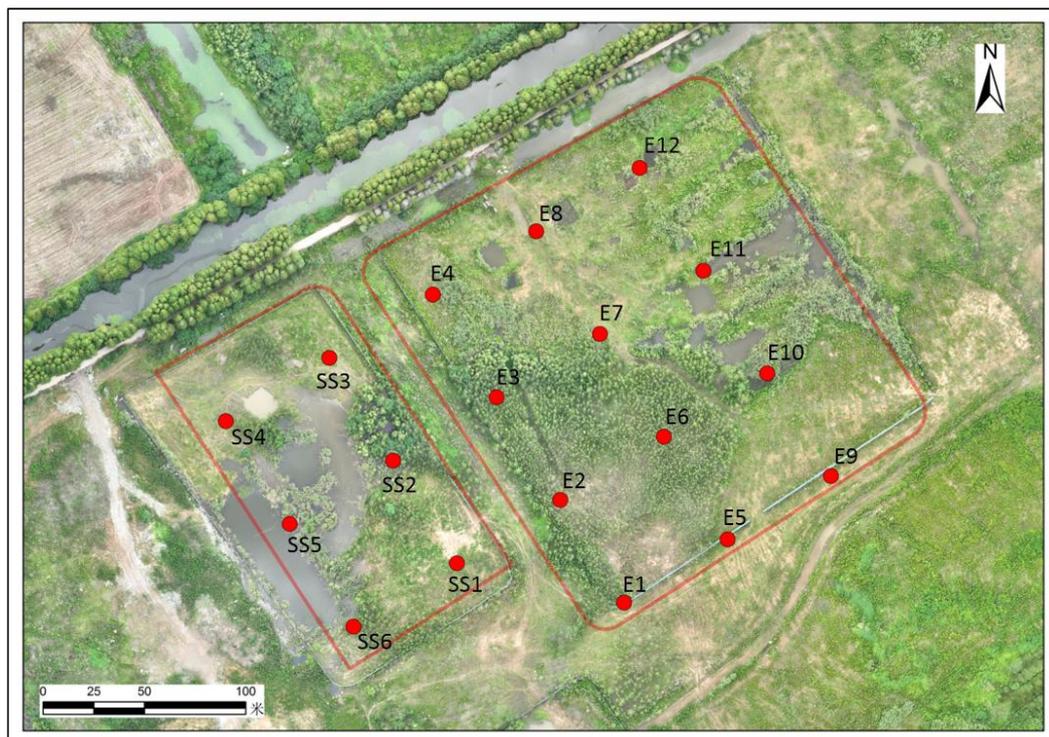


图 2.2-7 快速检测点位图（底图为 2024 年 7 月 3 日航拍）

2.3 小结

通过现场踏勘，目前地块未开展工业生产活动，地块周边敏感目标主为地表水体，周边企业有嘉盛建设集团项目部、南京江北宝湾物流园、苏美达智能科技产业园，通过分析收集到的相关资料并结合现场踏勘、人员访谈情况可知，上述企业均对本调查地块影响较小。地块目前为闲置空地，地块内为小树林、芦苇丛及草地，局部因降雨有积水。地块内外来堆土对地块影响较小。地块内未发现不明废弃物固体废物填埋，对地块内表层土壤区域进行了快速检测，未发现明显污染痕迹或异常土壤。

3、人员访谈

江苏润环环境科技有限公司项目组人员于 2024 年 7 月 3 日、7 月 4 日、7 月 5 日开展了人员访谈工作，访谈对象包括南京江北新区土地储备中心工作人员（场地管理机构、土地使用权人）、南京江北新区智能制造产业发展管理办公室工作人员（地块历史管理人员）、南京江北新区盘城街道环境水务中队工作人员（生态环境管理部门）、南京江北新区盘城街道拆迁办工作人员（地块拆迁单位）、南京江北新区管理委员会综合行政执法局工作人员（渣土审批办理人员）、南京江北新区盘城街道板桥社区工作人员（熟悉地块历史使用情况的人）、南京江北新区盘城街道老幼岗社区工作人员（周边居民）、苏美达智能科技产业园工作人员（周边企业）、南京江北宝湾物流园工作人员（周边企业）。访谈人员情况见表 3.3-1，影像见表 3.3-2，访谈结果见表 3.3-3。

3.1 地块历史用途变迁的回顾

根据资料收集及人员访谈内容描述：地块在 2000 年以前为农田，2000 至 2021 年是鱼塘，2021 年均完成回填及平整，至今为荒地。截至报告提交之日，地块内不存在规划项目进行建设的情况。

3.2 地块曾经污染排放情况的回顾

根据南京江北新区智能制造产业发展管理办公室工作人员、南京江北新区盘城街道环境水务中队工作人员、南京江北新区盘城街道拆迁办工作人员、南京江北新区管理委员会综合行政执法局工作人员等访谈内容描述：调查地块历史上不存工业企业生产，对地块的影响较小。地块使用外来堆土开展场地平整工作，根据历史影像及人员访谈现场指认，可确认外来土主要来源于南京生物医药谷建设发展有限公司的星火北路商务中心项目、药谷活力源项目、聚汇源项目、高新区撇洪沟河道工程项目。经外来土来源历史使用情况分析，外来堆土对地块影响较小。地块内不涉及工业企业，无废气、废水和固废排放污染。

3.3 周边潜在污染源的回顾

根据现场踏勘与资料收集：本调查地块周边主要为盛建设集团项目部、南京江北宝湾物流园、苏美达智能科技产业园，污染物迁移进入本调查地块的可能性

较小。

3.4 突发环境事件及处置措施情况

综合所有访谈内容描述：本调查地块及周边地块历史至今，均未发生过环境突发事件或环境污染事故。

3.5 小结

调查小组访谈了南京江北新区土储中心工作人员（场地管理机构、土地使用权人）、南京江北新区智能制造产业发展管理办公室工作人员（地块历史管理人员）、南京江北新区盘城街道环境保护科工作人员（生态环境管理部门）、南京江北新区盘城街道板桥社区工作人员（熟悉地块历史使用情况的人）、南京江北新区管理委员会综合行政执法局工作人员（渣土审批办理人员）、南京江北新区盘城街道老幼岗社区工作人员（周边居民）、苏美达智能科技产业园工作人员（周边企业）、南京江北宝湾物流园工作人员（周边企业），调查地块在 2000 年以前为农田，2000-2020 年均为鱼塘及零散看护房，2021 年被回填及平整，之后至今为荒地。地块内未发生过环境污染事故，周边无重点行业企业，嘉盛建设集团项目部、南京江北宝湾物流园、苏美达智能科技产业园对本调查地块影响较小，本调查地块及周边地块历史至今，均未发生过环境突发事件和环境污染事故。

4、一阶段调查小结

4.1 调查资料关联性分析

4.1.1 资料收集、现场踏勘、人员访谈的一致性分析

通过资料收集、现场踏勘以及人员访谈了解到的本项目地块相关信息如下表 2.4-1 所示，通过上述途径获取的地块相关信息基本一致，总体可信。

表 2.4-1 信息一致性分析

关注的问题	资料收集	现场踏勘	人员访谈	可采信信息
地块用地历史	Google Earth 历史影像资料显示该地块 2006 年以后鱼塘及零散看护房	地块内构筑物已拆除完毕,鱼塘已被回填	地块 2000 以前为农田,后来作为养殖鱼塘	该地块 2000 年以前为农田,2000 年以后为鱼塘及零散看护房
地块历史用地企业	Google Earth 历史影像资料显示地块内历史上无工业企业	现场踏勘发现时地块内构筑物早已拆除	地块历史上无工业企业	地块历史上无工业企业
地块潜在污染源	Google Earth 历史影像资料显示,2019 年至 2021 年,D、E 地块使用外部渣土开展土地平整。堆土的来源地历史影像资料显示,堆土不存在污染的可能性,对调查地块影响较小。	现场发现外来堆土平整场地,无污染痕迹	地块无环境事故,地块及周边区域在 2019 年~2021 年开展南京智能制造产业园零星环境整治项目的西区场地平整工程,经资料收集和现场指认,确定外来土来源于南京生物医药谷建设发展有限公司的星火北路商务中心项目、药谷活力源项目、聚汇源项目、高新区撤洪沟河道工程项目	2019 年~2021 年开展南京智能制造产业园零星环境整治项目的西区场地平整工程,外来堆土对地块的影响较小。
地块周边潜在污染源	距离 E 地块西侧 300m 处的嘉盛建设集团项目部,主要作办公场所使用;距离 D 地块西南侧 435m 处的苏美达智能科技产业园主要从事新能	嘉盛建设集团项目部距离 E 地块 300m,苏	周边不存在重污染企业和其他可能污染的隐患	地块周边潜在污染源对本调查地块环境影响较小

南京江北新区龙山南路以东、星座路以西、汤盘公路以南、华宝路以北地块（北站片区 D、E 地块）土壤污染状况调查报告

	源机械研发、生产和销售；距离 E 地块南侧 330m 处的南京江北宝湾物流园主要从事汽配、医药、食品、冷链等产品的物流中转。上述企业均对本调查地块环境影响较小	美达智能科技产业园距离 D 地块 435 m，南京江北宝湾物流园距离 E 地块 330m		
--	---	--	--	--

4.2 资料收集、现场踏勘、人员访谈的差异性分析

表 2.4-2 信息差异性分析

关注的问题	资料收集	现场踏勘	人员访谈	可采信信息
地块内有无管线存在	未收集到本项目地块管线图，无法考证。	无法考证	无法考证	本调查地块内不存在潜在污染源
地块用地历史	根据历史影像，地块 2006 年-2020 年为鱼塘及零散看护房，2021 年全部回填并平整	无法考证	①南京江北新区盘城街道办事处工作人员访谈中说明 2000 年以前为农田，2000 年以后为鱼塘； ②南京江北新区盘城街道板桥社区工作人员访谈中说明 D 地块历史上为养殖户承包的水塘；③南京江北新区老幼岗社区工作人员访谈中说明 E 地块部分土地以前为农田，其余地块为金鱼养殖池	地块 2000 年之前为农田，2000-2020 年为鱼塘及零散看护房，2021 年全部回填并平整
未收集到该地块突发环境事件资料	无法考证	无法考证	人员访谈结果表明地块未发生过突发环境事件	地块内未发生过突发环境事件

通过资料收集、现场踏勘以及人员访谈所获得的本项目地块信息差异性较小，总体可信。

4.3 小结

调查地块收集的资料较为全面，结合现场踏勘及人员访谈，第一阶段的资料收集、人员访谈结果一致性较为统一、差异性较小，获得的信息总体可信。

三、结论

南京江北新区龙山南路以东、星座路以西、汤盘公路以南、华宝路以北地块（北站片区 D、E 地块）位于南京江北新区盘城街道，根据《关于申请出具江北新区北站片区 A、B、D、E 地块规划意见的复函》，D、E 地块后期规划均为 R2 二类居住用地。

2000 年以前为农田，主要种植小麦、水稻、玉米等，2000 至 2021 年为金鱼养殖池塘，2021 年均完成回填及平整，至今为荒地。截至报告提交之日，地块内不存在规划项目进行建设的情况。

根据前期针对地块的踏勘以及人员访谈情况，调查地块历史上曾存在来自南京生物医药谷建设发展有限公司的星火北路商务中心项目、药谷活力源项目、聚汇源项目、高新区撇洪沟河道工程项目的的外来渣土，通过对堆土来源项目的地块历史情况、现场踏勘分析，外来堆土及对地块的影响较小。地块历史使用过程中未涉及工业生产，农田、鱼塘养殖、住宅居住活动对本调查地块影响较小。地块历史上未发生突发环境事故。因此可以判断，该地块历史上不存在潜在污染源。

目前 D、E 地块未开展工业生产活动，地块周边敏感目标主为地表水体，周边企业有嘉盛建设集团项目部、南京江北宝湾物流园、苏美达智能科技产业园，通过分析收集到的相关资料并结合现场踏勘、人员访谈情况可知，上述企业均对本调查地块影响较小。

此外，本次调查在 D 地块内布设 6 个土壤快筛点位，E 地块内布设 12 个土壤快筛点位，使用光离子化检测器（PID）和 X 射线荧光光谱分析（XRF）进行快速检测，对比检测数据分析可知，土壤快速检测各项指标均没有异常现象。

由上述地块内部及周边污染识别情况可得：南京江北新区龙山南路以东、星座路以西、汤盘公路以南、华宝路以北地块（北站片区 D、E 地块）受到污染的可能性较小，当前和历史上不存在确定的、可能造成土壤污染的来源，认为地块的环境状况可以接受，符合后期地块用地规划标准，该地块不属于污染地块，根据《建设用地土壤污染状况调查技术导则（发布稿）》（HJ 25.1-2019）中的工作程序，该地块的土壤污染状况调查活动可以结束。

附件

附件 1 申请表

附件 2 审核人员职称证书

附件 3 公示证明

附件 4 人员访谈记录表

附件 5 设备使用与校准记录

附件 6 现场快筛记录

附件 7 关于申请出具江北新区北站片区 A、B、D、E 地块规划意见的复函

附件 8 南京江北新区管理委员会征地事务办理协议（南京北站枢纽经济区经济适用房项目（一期））（宁（江北）征事办协〔2023〕11 号）

附件 9 高新区产业区四期环境综合整治项目房屋拆迁补偿安置方案