**《福田区园岭街道兄弟高登高新产业园城市更新单元土壤污染状况初步调查报告》**

福田区园岭街道兄弟高登高新产业园城市更新单元位于深圳市福田区园岭街道八卦岭片区，更新单元用地面积为27789.4m2，拆除范围用地面积为27749.6m2。根据《福田区人民政府关于福田区园岭街道兄弟高登高新产业园城市更新单元规划审批情况的通知》（福府函[2021]128号），项目地块拟规划方向为新型产业用地（M0）、商业用地（C1）、公共管理与服务设施用地（GIC）、二类居住用地（R2）。

经查阅相关资料、现场勘查和人员访谈可知，地块初始为农田，地块内建筑物于1983年10月开工，1988年建成。地块历史上建设有5栋厂房，编号分别为425栋、426栋、427栋、428栋、429栋以及1栋宿舍楼，编号为431栋。地块内历史以来无重点行业企业和重点监管单位，厂房建成后初期入驻企业大多为电子制造业、服装制造业和批发商城；中期入驻企业大多为印刷制造业和家居卖场；后期入驻企业基本为办公类和家居卖场等。2024年起企业陆续搬迁，2024年6月进行现场踏勘时，地块内企业均已全部搬迁，建筑物暂未拆除，为空置厂房状态。2024年8月进行再次踏勘时，厂房已拆除，现场为施工工地。

根据《中华人民共和国土壤污染防治法》（2019年1月1日起施行）中第五十九条“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”。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版）》：拟用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的地块和城市更新后用地功能规划变更为商业服务业用地和新型产业用地的地块需开展土壤污染状况调查；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。在不影响布点采样的前提下，其他不会造成土壤和地下水污染的设施、设备和建（构）筑物原则上应在土壤污染状况初步调查结束后拆除。因此，项目责任单位于2024年6月委托深圳市国寰环保科技发展有限公司对本地块重新开展土壤污染状况初步调查工作。

（1）污染识别

通过资料收集、现场踏勘、及人员访谈，地块内历史入驻企业较多，主要的企业类型为印刷类、纸品包装类、汽车维修类、服装制造类、电子制造类、塑胶五金制品类、家居卖场类、批发贸易类、办公类、餐饮店、银行等类型，无土壤污染重点监管单位或重点行业企业，且均未发生过突发环境事故，无地下储罐、无工业废水或有毒有害物质运输管道、无危险废物露天堆场。

根据地块企业类型及其实际分布情况，地块内企业的工业活动类型在平面尺度上比较，一楼企业造成土壤和地下水污染影响的可能性更大，故仅对一楼的工业企业进行分析。一楼共有深圳市立胜兴纸品包装有限公司、深圳市龙辉印刷有限公司、深圳宝龙基塑胶有限公司、K＆M微型灯炮（深圳）有限公司4家工业企业及深圳市车之福汽车服务有限公司、深圳市保捷达汽修有限公司2家汽修企业，其中，汽修企业为服务类企业，不涉及工业生产，废水经隔油池处理后可直接排放，废机油等危废的产生量较小；深圳市立胜兴纸品包装有限公司生产工艺较简单，不涉及有毒有害物质，生产过程产污较少，不产生废水和危废，故这3家企业对地块土壤和地下水造成污染的可能性较小。

厂房426栋西侧为深圳市龙辉印刷有限公司所在地，涉及生产活动和油墨使用、暂存；厂房428栋西侧为深圳宝龙基塑胶有限公司所在地，涉及生产活动和切削液、机油使用暂存；厂房429栋为K＆M微型灯炮（深圳）有限公司所在地，涉及生产活动和切削液、废漆渣、机油使用暂存。上述生产区域均可能对土壤和地下水造成污染，判定为潜在污染源，潜在污染因子为石油烃、苯、甲苯、二甲苯。

根据人员访谈及资料收集，结合《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）的要求以及保守原则，由于本次调查地块历史用地性质为工业用地，本次调查把整个地块全部划为布点区域，面积为27789.4m2。

（2）点位布设及检测项目

①点位布设

**疑似污染区域布点：**本次调查范围均无地下罐槽、管线、固体废物填埋区域、泄露或环境污染事故的区域。根据“4.7污染识别结果”章节，结合调查范围内历史企业污染源分布图，厂房426栋西侧为深圳市龙辉印刷有限公司所在地，涉及生产活动和油墨使用、暂存；厂房428栋西侧为深圳宝龙基塑胶有限公司所在地，涉及生产活动和切削液、机油使用暂存；厂房429栋为K＆M微型灯炮（深圳）有限公司所在地，涉及生产活动和切削液、废漆渣、机油使用暂存。上述企业潜在污染因子石油烃、苯、甲苯、二甲苯。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）疑似污染区划分要求，结合保守原则，本次调查将上述厂房建筑划分疑似污染区，集中连片的企业合并划分疑似污染区域，故将厂房426栋西侧深圳市龙辉印刷有限公司所在地设为疑似污染区域1，面积为826.66m2；厂房428栋西侧深圳宝龙基塑胶有限公司和厂房429栋K＆M微型灯炮（深圳）有限公司所在地合并划分疑似污染区域2，面积为3186.91m2。疑似污染区总面积为4013.57m2。

因此，疑似污染区域共布设3个土壤点位。

**非疑似污染区域：**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）》，将地块除了上述疑似污染区域外的工业企业生产活动区域、宿舍、商铺、银行及其他道路等区域划分为非疑似区域。非疑似污染区总面积为23775.83m2。

因此，非疑似污染区域共布设4个土壤点位。

**其他区域：**因整个地块均涉及工业企业生产活动，本次调查不设置其他区域。

综上，本次调查地块内共计布设7个土壤点位。

本次布点根据地块实际情况，共布设4个地下水点位，布设在历史上存在过建筑物、建材堆放加工区及车辆来往较为频繁的区域，同时兼顾地下水点位尽量覆盖整个地块范围。

综上，本次调查地块内共计布设4个地下水点位。

②检测项目

本项目地块行业类型属于“其他行业”，因此土壤必测项目包含45项、地下水必测项目包含32项，同时结合点位识别的特征污染因子，选取石油烃为选测因子。

（3）检测结果

本次调查共计采集40个土壤样品（不含现场平行样），检测结果表明，检出项目均满足《土壤环境质量标准建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》(GB36600-2018)一类用地筛选值。

所有地下水点位石油烃满足《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）》中一类用地筛选值，其余监测项均满足《地下水质量标准》（GB/T 14848-2017）中的Ⅳ类标准限值要求。

（4）结论与建议

根据本次调查结果，各监测点位的污染物含量均未超过风险筛选值，可判定本项目地块为非污染地块，不需要开展土壤污染状况详细调查与风险评估。