



连云新城青岛路东、日照路西地块
土壤污染状况调查报告
(备案稿)

委托单位：江苏大陆桥国际商务投资发展有限公司

承担单位：江苏南京博晟环境科技有限公司

2025年2月



项目名称：连云新城青岛路东、日照路西地块土壤污染状况调查报告

委托单位：江苏大陆桥国际商务投资发展有限公司

编制单位：江苏南京博晟环境科技有限公司

项目负责人：王俊



编制人员签名表

姓名	专业职称	分工	签名
陶 琳	助理工程师	报告编制、图件绘制	陶琳
范秀秀	助理工程师	校 核	范秀秀
王 俊	高 工	审 核	王俊

摘要

连云港新城青岛路东、日照路西地块（以下简称“项目地块”）位于江苏省连云港市连云区，根据《连云港市市区建设项目规划条件》（连规连条〔2024〕015号），本次调查地块规划为商住混合用地。该地块东临日照路、南临一路一路大数据园 A5-A6 楼、北侧隔河道及规划绿地为金海路、西临青岛路，占地面积约 39647 平方米，地块中心坐标为：东经 119.317188°，北纬 34.757523°。通过资料收集、现场踏勘和人员访谈得知，地块所属区域 2009 年前为海域；2009 年 12 月填海工程完工，该地块完吹填完工后于 2016 年进行过桩基施工，随后该地块被江苏大陆桥国际商务投资发展有限公司以挂牌出让的方式购得，并于 2019 年 12 月 31 日取得了《国有建设用地使用权》，该地块原规划土地用途为商业用地、商务用地，地块出让期间未进行过开发建设，因地块片区规划优化调整，经连云港市人民政府批准（连政地复〔2024〕47 号），2024 年 11 月 18 日与连云港市自然资源和规划局签订了《关于收回连云区连云新城青岛路东、日照路西地块(LTC2019-37#)国有建设用地使用权协议》。

根据《连云港区域性国际商务中心拓展区控制性详细规划》（连政复〔2019〕31 号）及《连云新城国际商务中心片区详细规划 4 个地块图则修改（征求意见稿）》，本地块未来规划为商住混合用地（RB）。根据地块最新的规划条件——《连云港市市区建设项目规划条件》（连规连条〔2024〕015 号），本次调查地块规划调整为商住混合用地。

报告编制过程中项目组收集了地块相关的用途变更文件、历史影像资料。历史资料表明，地块历史上均为填海工程吹填形成的陆域，地块及周边区域未开展过工业生产活动，未发现明确的潜在污染源。地块于 2016 年左右进行过桩基施工，于 2019 年 12 月 31 日以挂牌出让的方式被江苏大陆桥国际商务投资发展有限公司购得，拟开发一路一路大数据园 A1-A4 楼，地块出让期内未动工，土地闲置至今；因地

块片区规划优化调整，经连云港市人民政府批准（连政地复[2024]47号），2024年11月18日与连云港市自然资源和规划局签订了《关于收回连云区连云新城青岛路东、日照路西地块(LTC201 9-37#)国有建设用地使用权协议》，地块拟协议收储。

经现场踏勘，地块内无建、构筑物，地块内部区域被植被覆盖（杂草和芦苇），未进行土地平整和开发建设；地块内有一条小型临时架空供电线路穿越，未发现有毒有害物质储存或使用痕迹，未发现地下储存槽罐或地下设施；未发现固体废物和外来堆土，未发现土壤异味、植被异常，因周边道路施工路基抬高导致地块中部分区域地势起伏，存在少量雨水汇集现象，积水浅且无异味；地块及紧邻地块无污染企业和其他可能的污染隐患，未发现明确的潜在污染源。地块内及其周边区域在当前和历史上均不存在引起地块土壤和地下水污染的潜在污染源。

现场快速检测镉、铬、汞未检出；砷、铜、镍、铅检出的最大值均未超过《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准筛选值（试行）》（GB36600-2018）第一类用地筛选值要求；铬未超出《建设用地土壤污染风险筛选值和管制值》（深圳市地方标准 DB4403/T 67-2020）第一类用地筛选值。PID 响应范围 ND~0.2ppm，属正常范围，表明该地块存在有机物污染的可能性较小。地块内土壤样品快速检测数据与对照点相比无明显异常。

经调查地块的历史资料收集、现场踏勘、人员访谈等工作可确定，项目地块内当前和历史上均无明确潜在的污染源，受周边环境影响较小，地块受到污染的可能性低，地块的环境状况可以接受，根据《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ25.1-2019）中的工作程序，该地块不属于污染地块，调查活动可以结束，可用于商住混合用地（RB）开发建设。

目录

摘要	I
1. 前言	1
2. 概述	2
2.1 调查的目的和原则	2
2.2 调查原则	2
2.3 调查范围	2
2.4 调查依据	4
2.4.1 法律法规	4
2.4.2 相关规定与政策	4
2.4.3 技术导则及规范	5
2.4.4 其他文件	5
2.5 调查程序与方法	6
3. 地块概况	9
3.1 区域环境概况	9
3.1.1 地理位置	9
3.1.2 气候、气象特征	9
3.1.3 水文地质	10
3.1.4 地形地貌	17
3.1.5 土壤类型	18
3.2 地块及相邻地块使用现状	18
3.2.1 地块使用现状	18
3.2.2 相邻地块现状情况	20
3.3 地块及周边地块历史沿革	21
3.3.1 地块历史沿革	21
3.3.2 相邻地块历史情况	26
3.3.3 地块陆域形成施工方法及过程简介	31
3.3.4 抛填砂石来源	36
3.3.5 地块潜在污染源分析	39
3.3.6 吹填、回填、地基加固、建设对场地污染影响分析	39
3.4 敏感目标	40
3.5 地块利用的规划	41
4. 资料收集与分析	43
4.1 政府和权威机构资料收集和分析	43
4.2 地块资料收集和分析	43
4.2.1 地块资料收集	43
4.2.2 地块资料分析	44
4.3 相邻地块资料收集和分析	47
5. 现场踏勘及人员访谈	50
5.1 现场踏勘	50
5.2 人员访谈	51
5.3 有毒有害物质的储存、使用和处置情况分析	54
5.4 各类槽罐内的物质和泄漏评价	54

5.5 固体废物和危险废物的处理评价	54
5.6 管线、沟渠泄漏评价	54
5.7 与污染物迁移相关的环境因素分析	54
5.8 环境污染事故分析	55
5.9 现场快速检测	55
5.9.1 现场快速检测点位布设	55
5.9.2 快筛仪器校准与检测方法	57
5.9.3 快筛结果与数据分析	61
5.9.4 不确定性分析	62
6. 第一阶段调查结果与分析	64
6.1 主要污染源及污染物识别	64
6.2 调查资料关联性分析	65
6.2.1 资料收集、现场踏勘、人员访谈的一致性分析	65
6.2.2 资料收集、现场踏勘、人员访谈的差异性分析	66
7. 第一阶段调查结论与建议	67
7.1 调查结论	67
7.2 建议	69
附 件	70
附件 1 地块控制性详细规划批复及图则修改	70
附件 2 人员访谈记录单	72
附件 3 XRF 和 PID 校准证明	77
附件 4 现场采样原始记录单	78
附件 5 现场快筛检测数据	81
附件 6 地块出让记录	82
附件 7 地块收储协议	83
附件 8 地块原规划设计条件	85
附件 9 地块新规划设计条件	93
附件 10 省发展改革委关于核准连云港海滨新区基础设施一期工程的通知（苏发改投资发[2007]906 号）	104
附件 11 连云新城青岛路东、日照路西地块土壤污染状况调查报告专家评审意见	109
附件 12 评审意见修改说明	110