

独山子区 E2#地块项目 土壤污染状况调查报告

委托单位：克拉玛依恒阳房地产开发有限公司

编制单位：新疆钧仪衡环境技术有限公司

2023 年 12 月

项目名称：独山子区 E2#地块项目土壤污染状况调查报告

委托单位：克拉玛依恒阳房地产开发有限公司

项目负责人：冉文容

审核人：张瑶

参与人员：崔亚平

编制单位：新疆钧仪衡环境技术有限公司

地址：新疆克拉玛依市克拉玛依区昆仑路 553-508 号（联商综合楼 5 楼）

联系电话：0990-6620130

目录

1 前言	1
2 概述	2
2.1 调查目的和原则	2
2.1.1 调查目的	2
2.1.2 调查原则	2
2.2 调查范围	2
2.3 调查依据	4
2.3.1 法律、法规及规范性文件	4
2.3.2 标准规范	4
2.3.3 其他资料	5
2.4 调查工作程序	5
3 地块概况	7
3.1 区域环境概况	7
3.1.1 地理位置	7
3.1.2 地形地貌	8
3.1.3 水文及水文地质	10
3.1.4 地层分布	14
3.1.5 气候气象	14
3.1.6 区域社会经济概况	15
3.2 资料收集	16
3.3 现场勘查与人员访谈	17
3.3.1 现场勘察	17

3.3.2 人员访谈.....	18
3.4 敏感目标.....	19
3.5 地块的使用现状和历史.....	20
3.5.1 地块使用现状.....	20
3.5.2 地块的历史.....	21
3.5.3 地块污染源识别.....	28
3.6 相邻地块使用现状和历史情况.....	28
3.6.1 相邻地块使用现状.....	28
3.6.2 相邻地块使用历史.....	32
3.6.3 相邻地块污染源识别.....	39
3.7 地块利用的规划.....	39
4 第一阶段土壤污染状况调查结果、分析.....	42
4.1 调查结果.....	42
4.2 不确定性分析.....	42
5 调查结论和建议.....	43
5.1 调查结论.....	43
5.2 建议.....	43
附件 1 调查单位营业执照.....	44
附件 2 独山子区 E2#地块项目备案证.....	45
附件 3 国有建设用地使用权出让合同（节选）.....	46
附件 4 《建设用地规划许可证》.....	51
附件 5 访谈记录表.....	52

1 前言

本次调查独山子区 E2#地块项目位于独山子区重庆路以东，西宁路延伸段北侧，总面积为 69759.69m²。地块原地类为未利用地(其他草地)，属于国有无权属土地，克拉玛依市自然资源局以挂牌出让方式将地块使用权出让给克拉玛依恒阳房地产开发有限公司，于 2023 年 10 月 18 日签订建设用地使用权出让合同。

2023 年 11 月 15 日取得建设用地规划许可证，用于建设住宅小区，地块现状为空地，未来规划为城镇住宅用地。

根据《中华人民共和国土壤污染防治法》“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”，本次调查地块用途拟变更为城镇住宅用地，为了保证土地开发利用安全，保障人体健康和维护正常的生产建设活动，防止场地性质变化后带来新的环境问题，需对建设用地开展场地环境调查工作。克拉玛依恒阳房地产开发有限公司委托新疆钧仪衡环境技术有限公司开展独山子区 E2#地块的土壤污染状况调查工作。

我公司接受委托后，按要求组织专业人员成立项目组，按照相关技术导则和技术规范要求，开展第一阶段土壤污染状况调查工作，通过资料收集分析并进行实地踏勘、人员访谈等方式，调查取得了地块历史资料、规划条件、工程地质和水文地质等资料，对地块可能的污染进行识别。经第一阶段土壤污染状况调查确认地块内及周围区域当前和历史均无可能的污染源，则认为地块的环境状况可以接受，调查活动可以结束，在此基础上编制完成《独山子区 E2#地块项目地块土壤污染状况调查报告》。

2 概述

2.1 调查目的和原则

2.1.1 调查目的

为认真贯彻落实《土壤污染防治行动计划》《工矿用地土壤环境管理办法（试行）》等要求，根据《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ25.1-2019）相关要求，本次调查为第一阶段土壤状况调查。

第一阶段调查目的：通过资料收集与分析、现场踏勘、人员访谈等，掌握场地及周围区域的自然和社会信息，并识别地块是否存在的污染源和污染物。

第一阶段土壤污染状况调查是以资料收集、现场踏勘和人员访谈为主的污染识别阶段，原则上不进行现场采样分析。若第一阶段调查确认地块内及周围区域当前和历史上均无可能的污染源，则认为地块的环境状况可以接受，调查活动可以结束。

2.1.2 调查原则

针对性原则：根据地块现状和历史情况，开展有针对性的资料收集和调查，为确定地块是否污染，是否需要进一步采样分析提供依据；开展有针对性采样。

规范性原则：严格按照地块环境调查技术规范及要求，采用程序化和系统化的方式，规范地块环境调查的行为，保证地块环境调查过程的科学性和客观性。

可操作性原则：综合考虑调查方法、时间、经费等，使调查过程切实可行。

2.2 调查范围

本次调查范围地块总面积 69759.69m²，根据克拉玛依市自然资源局出具的建设用地规划许可证，地块未来均规划为城镇住宅用地，调查地

块范围示意图详见图 2-1；调查地块范围卫星图如图 2-2 所示；控制点位坐标见表 2-1。

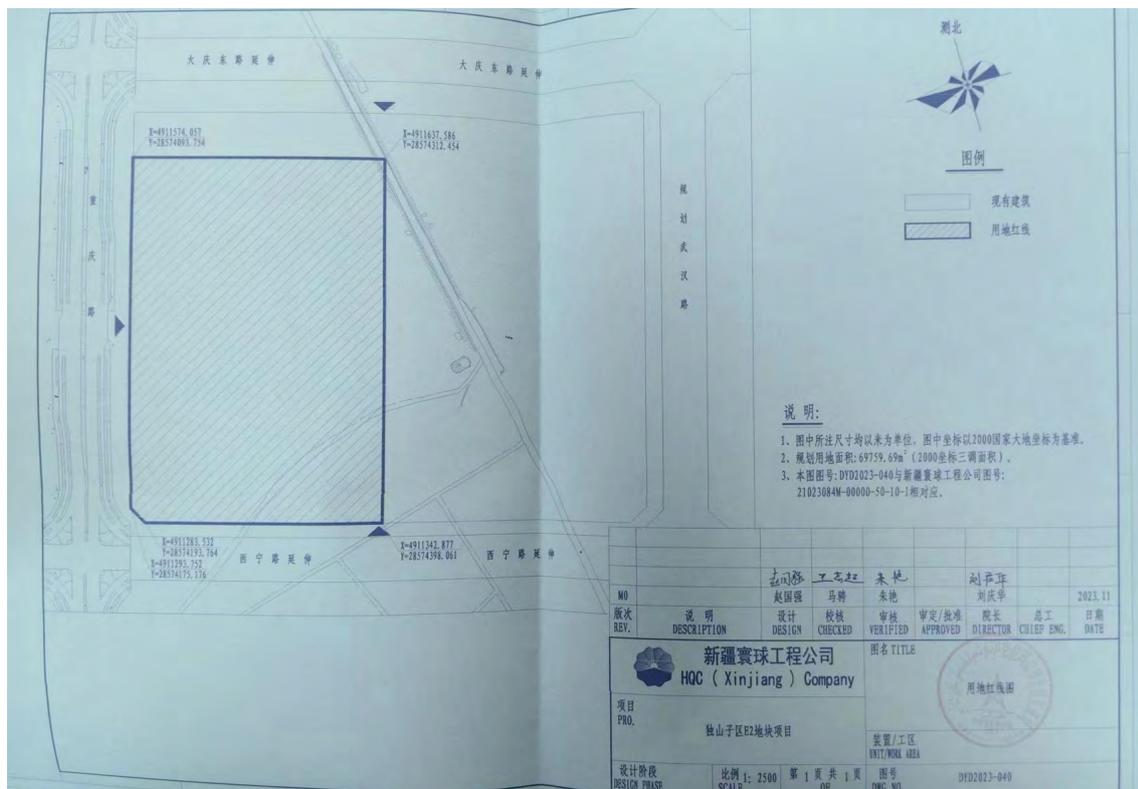


图 2-1 调查地块范围红线图



图 2-2 调查地块范围卫星示意图

表 2-1 调查地块控制点位坐标一览表

调查地块	点位	地理坐标 (WGS84 坐标系)
------	----	------------------

独山子区 E2#地块	1#	N44°19'59.98"	E84°55'48.94"
	2#	N44°20'0.32"	E84°55'48.10"
	3#	N44°20'9.43"	E84°55'44.57"
	4#	N44°20'11.41"	E84°55'54.48"
	5#	N44°20'1.83"	E84°55'58.19"

2.3 调查依据

2.3.1 法律、法规及规范性文件

- (1) 《中华人民共和国环境保护法》（2015年1月1日施行）；
- (2) 《中华人民共和国土壤污染防治法》（2019年1月1日施行）；
- (3) 《建设项目环境保护管理条例》（2017年6月21日施行）
- (4) 《中华人民共和国大气污染防治法》（2018年10月26日施行）；
- (5) 《中华人民共和国水污染防治法》（2018年1月21日施行）；
- (6) 《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（2020年9月1日施行）；
- (7) 《土壤污染防治行动计划》（国发[2016]31号，2016年5月28日）；
- (8) 《建设用地土壤环境调查评估技术指南》（环境保护部公告2017年第72号）；
- (9) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（2020年11月）。

2.3.2 标准规范

- (1) 《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ25.1-2019）；
- (2) 《建设用地土壤污染风险管控和修复监测技术导则》（HJ25.2-2019）；
- (3) 《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018）；
- (4) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）。

2.3.3 其他资料

(1) 《独山子区 E2#地块项目新疆维吾尔自治区投资项目备案证》（备案编号：2310131747650200000317）；

(2) 《国有建设用地使用权出让合同 独山子区 E2#地块》（2023年10月18日）；

(3) 《独山子区 E2#地块项目建设用地规划许可证》（克拉玛依市自然资源局，2023年11月15日）；

(4) 《独山子区 E2#地块项目用地红线图》；

(5) 《克拉玛依市国土空间总体规划（2020-2035年）》（独山子分区规划）；

(6) 区域水文地质资料；

(7) 独山子区土地利用规划资料；

(8) 《克拉玛依恒阳房地产开发有限公司独山子 E1#、E2#地块项目岩土工程勘察报告》（新疆中力勘察设计研究院，勘察编号：XJZL-2023S-KC052）；

(9) 其他现场踏勘收集的资料。

2.4 调查工作程序

依据《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ25.1-2019）土壤污染状况调查分为三个阶段：

(1) 第一阶段

第一阶段土壤污染状况调查以资料收集与分析、现场踏勘、人员访谈为主的污染物识别阶段，识别可能存在的污染源和污染物，初步排查场地存在污染的可能性。

(2) 第二阶段

第二阶段土壤污染状况调查是以采样与分析为主的污染证实阶段。若第一阶段土壤污染状况调查表明地块内或周围区域存在可能的污染源，可能产生有毒有害物质的设施或活动；以及由于资料缺失等原因造成无法排除地块内外存在污染源时，进行第二阶段土壤污染状况调查，确定污染物种类、浓度（程度）和空间分布。

第二阶段土壤污染状况调查通常可以分为初步采样分析和详细采样分析两步进行，每步均包括制定工作计划、现场采样、数据评估和结果分析等步骤。初步采样分析和详细采样分析均可根据实际情况分批次实施，逐步减少调查的不确定性。

根据初步采样分析结果，如果污染物浓度均未超过 GB36600 等国家和地方相关标准以及清洁对照点浓度（有土壤环境背景的无机物），并且经过不确定性分析确认不需要进一步调查后，第二阶段土壤污染状况调查工作可以结束；否则认为可能存在环境风险，须进行详细调查。标准中没有涉及到的污染物，可根据专业知识和经验综合判断。详细采样分析是在初步采样分析的基础上，进一步采样和分析，确定土壤污染程度和范围。

（3）第三阶段

第三阶段场地环境调查以补充采样和测试为主，获得满足风险评估及土壤和地下水修复所需的参数。本阶段的调查工作可单独进行，也可在第二阶段调查过程中同时开展。

本次土壤污染状况调查仅涉及第一阶段土壤污染状况调查。土壤污染状况调查的工作内容与程序详见图 2-5。

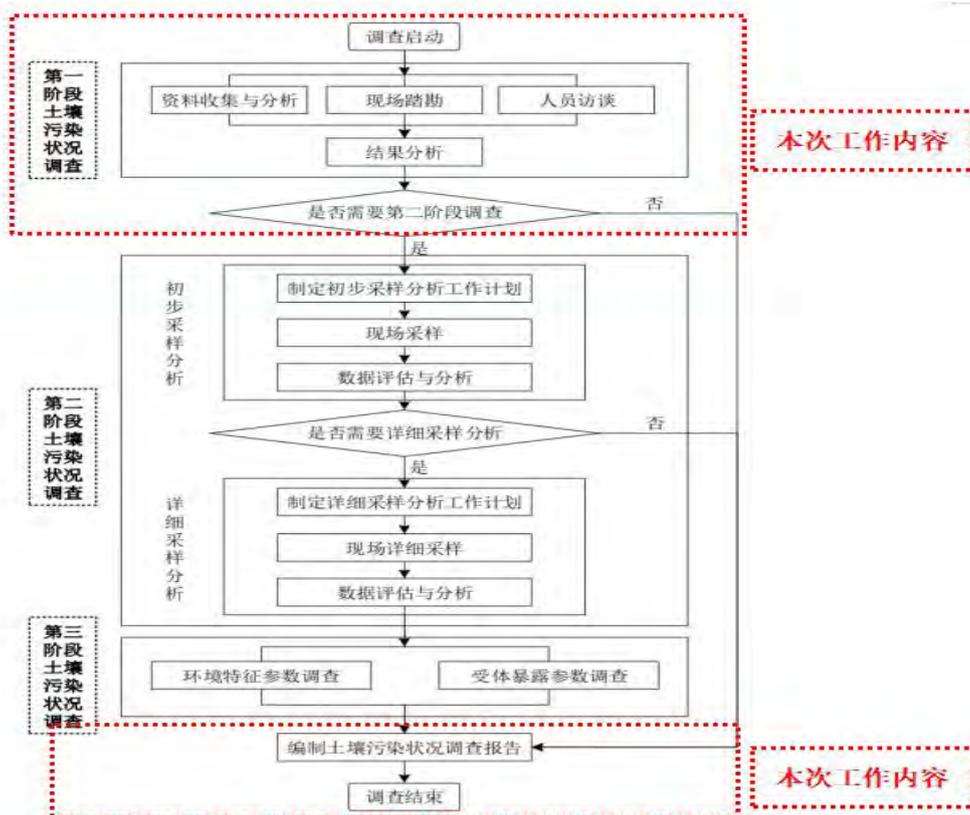


图 2-5 土壤污染状况调查的工作内容与程序

第一阶段调查过程收集了地块资料及地块历史建设项目相关资料，识别查确认地块内及周围区域当前和历史上均无可能的污染源，因此认为地块的环境状况可以接受，调查活动可以结束，在此基础上编制完成《独山子区 E2#地块项目土壤污染状况调查报告》。

3 地块概况

3.1 区域环境概况

3.1.1 地理位置

独山子区隶属于新疆维吾尔自治区克拉玛依市，地处天山北麓，准噶尔盆地西南边缘，南屏天山，北与奎屯市毗邻，西邻乌苏市，东与沙湾县接壤。

本次调查地块位于克拉玛依市独山子区重庆路以东，西宁路延伸段北侧，总面积为 69759.69m²，中心经纬度为：E84°55'51.40"、

N44°20'5.47"。地块地理位置卫星图详见图 3-1。

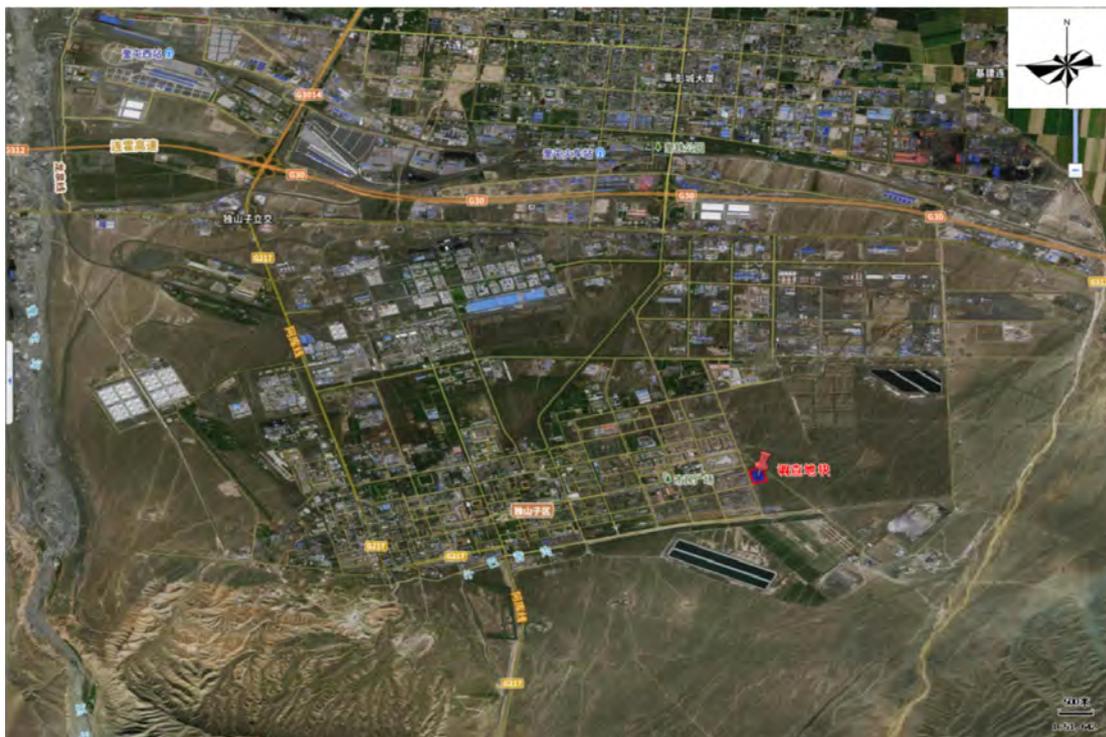


图 3-1 调查地块地理位置卫星图

3.1.2 地形地貌

独山子区地处准噶尔盆地南缘的西部，西南部有独山子山，该区地形总的趋势为西南高、东北低，平均坡降为 27‰，地貌大体可分成丘陵山地、洪积戈壁平原及河流侵蚀切割地貌三部分。

(1) 丘陵山地

主要包括独山子山及其以南区界范围内的丘陵山地。

独山海拔高度 1283.40m，相对高度为 400m，面积 32 平方千米。独山子山西隔奎屯河与乌苏市海烈菲山相望，孤峰突起，山体陡峭，四周不与其他山体连接，故称“独山子”。又因山体中分布有大量的深灰色、灰绿色砾石，远看呈黑色，居民也称“黑山”。由于山周围有大量的石油露头，又称为“油山”。独山主峰的北面，有一座被黄土（泥火山喷出物）覆盖的山丘，名曰“泥火山”，海拔高度为 958.30 米，相对高度为 200 米左右，山坡坡度一般在 18~22 度。泥火山山顶平坦，存有古泥火山

喷出口，直径约 180 米，深度为 6 米。20 世纪 80 年代以后泥火山有新的喷发现象，山顶形成了 4 个小的泥火山喷发口，喷出泥浆与天然气，天然气可以点燃，喷出的泥浆形成直径 5 米，高 2 米左右的小型泥火山锥体。

独山子以南区界范围内的丘陵山地，地形平缓，相对高度一般为 60-70 米。

（2）洪积戈壁平原

由古奎屯河洪积冲积平原、现代奎屯河洪积冲积平原、现代小洪积冲积扇 3 部分组成。古奎屯河洪积冲积平原与现代奎屯河洪积冲积平原大致以独山子炼油厂西面石油运输二分公司处为界，西部为现代奎屯河洪积冲积扇平原，东部为古奎屯河洪积冲积扇平原。

现代奎屯河洪积冲积扇平原位于本区西部，现代小洪积冲积扇，沿山麓的山前地带发育，叠盖在远古洪积冲积平原之上。

古奎屯河洪积冲积扇平原，占据本区的绝大部分地区。平原呈西南高东北低走向。坡度一般在 1-3 度，海拔高度在 600-800 米之间。在洪积冲积扇平原上发育多条近南北向的冲沟，冲沟底部砾石裸露，深度由南向北变浅，一般在 0.5 米至 2 米以内。

（3）河流侵蚀切割地貌

奎屯河为独山子与乌苏界河，在境内流长约 31 千米，由南流向北。由于地壳的不断抬升，奎屯河向下的侵蚀切割作用非常明显，形成陡峭的悬崖—奎河大峡谷，切割深度由南向北切割作用逐渐变缓。在独山子以南奎屯河东岸由于侵蚀切割形成多级河流阶地，其中境内较长的一段，形成长约 12 千米，宽约 800 米的阶地平台。

调查地块位于克拉玛依市独山子区，根据地块内地勘报告，地貌单元属于北天山山前冲洪积平原倾斜平原中部，地形开阔，地势南高、北低，自然坡降 4-5%，地表植被主要以戈壁低矮灌木、杂草为主。

3.1.3 水文及水文地质

3.1.3.1 地表水文及水资源

独山子区处于天山北麓山前地带，是奎屯河与巴音沟两个洪积扇交汇处，沉积着厚百米的第四纪松散砂砾层。该地层渗水率较好。独山子区附近发育了几条源于山区又接近垂直于山体的季节性间歇性河流，自东向西分别有安集海河、乌兰布拉克沟、巴音沟、乔路特沟、奎屯河、将军沟。该区附近地下水补给主要有乌兰布拉克沟、巴音沟和奎屯河等。安集海河是该地区的富水地带。

(1) 奎屯河

奎屯河是北疆地区的第八大河流，亦是独山子地区的主要河流，发源于天山北麓伊连哈比尔尕山高山区，河流全长 273km，河床宽 500~700m，坡降为 13‰，一般流速 5m/s，最大流速 7.5m/s，最小流速 2.5m/s，流域面积 1564km²。奎屯河源头有高山固态水库——冰川水补给，随海拔降低有融雪水、雨水、裂隙水、地下水汇入，组成了奎屯河的优良水源，是新疆准噶尔盆地南部流量仅次于玛纳斯河的第二大河，属于艾比湖水系。年径流量 $6.034 \times 10^8 \text{m}^3$ ，洪水期最大流量为 173m³/s，枯水期最小流量为 4.2m³/s，极端最小流量为 2.6m³/s，主要以冰雪消融水为补给来源，呈现出典型的暖季径流特征。

奎屯河径流量年内分配不均，历年 6~8 月为洪峰季节，平均径流量 $42195.73 \times 10^4 \text{m}^3$ ，约占全年径流量的 64%，枯水期为 12 月~翌年 4 月，平均径流量为 $7238.42 \times 10^4 \text{m}^3$ ，约占全年的 11%。除每年 4~5 月份团结大渠渠道检修和洪峰期放水泄洪冲砂外，其余时间河流径流量全部被团结大渠引向下游水库和灌溉农田。

独山子在奎屯河流经独山子矿区地段（老龙口）截取河床潜流及渗水，作为区域的一水源，设计取水能力为 1.3m³/s。

(2) 巴音沟河

巴音沟河发源于天山北坡伊林哈比尔尕山脉的哈尔阿特河 33 号冰川（海拔高程 5076），主要靠冬春季积雪消融和夏季降水补给。河流由南向北经高山区，流经中低山丘陵区，出黑山头向东北穿过山间洼地，穿过安集海隆起，至山前倾斜平原被安集海一、二两座平原水库拦截。巴音沟河流域面积 2766km²，其中山地面积 1807km²，占总面积的 65.3%；平原区面积 959km²，占总面积的 34.7。从河源到安集海大桥，河长 113km，集水面积 1579km²。巴音沟河径流资料表明，河道多年平均渗漏量为 $0.7249 \times 10^8 \text{m}^3/\text{a}$ ，该渗漏量通过地下径流不急窝瓦特——安集海南洼地。

（3）金沟河及其他河流

金沟河发源于天山北坡，属于冰雪融水型河流，冰雪融水补给占地表水年径流量的百分之三十以上。从河源到红山头水文站，河长 86km，流域面积 1273km²，红山头水文站多年平均径流量为 $3.21 \times 10^8 \text{m}^3/\text{a}$ ；该河自红山头以下流经安集海南洼地东部，向北泄入山前倾斜平原。金沟河在红山头出山口处建有拦河引水枢纽工程，年饮水量约为 $1.8 \sim 2.1 \times 10^8 \text{m}^3/\text{a}$ ，其余 $1.11 \sim 1.41 \times 10^8 \text{m}^3/\text{a}$ 水量排入河道。

小巴音沟河和乌兰克拉沟均发源于伊林哈比尔尕山的中低山带，均属泉水河，其夏季有暂时性洪水径流。根据资料估计，年均径流量分别为 $0.13 \times 10^8 \text{m}^3/\text{a}$ 和 $0.07 \times 10^8 \text{m}^3/\text{a}$ ，其对独山子南洼地第二水源地具有补给意义。设计最大总库容量 4000 万 m³。

3.1.3.2 地下水文及水资源

独山子区地下水埋藏较深，一般大于 50m，主要靠河流渗透补给，同时也有部分破碎带的基岩裂隙水、干渠渗漏水及少量大气降水补入。独山子区地下水在水质、水量和含水层岩性、埋藏量，均是由南向北、由好渐次、由大变小、由深变浅，地下水迳流和水的交替作用也由强烈转为缓慢，具有典型的山前倾斜平原分带性特征。

本项目位于“独北山前洪冲积扇倾斜平原潜水带”，该潜水带主要指独山子背隆以北至奎屯市一带，为奎屯河洪冲积扇中下部，是地下水径流区，奎屯河水在该带大量下渗散失。这一带是由洪冲积扇形成的砾质平原，主要物质由第四系砂砾组成，厚达数百米以上。岩性由南往北逐渐变细，至公路以北出现亚粘土的夹层，地下水类型由单一的潜水逐渐过渡到多层结构的潜水≤承压水，在奎屯市南缘已出现。

这里大部分地面覆盖 20cm~40cm 厚的黄土夹砂砾层，局部达 1m 以上，构成了独山子矿区绿化的较好条件。该区上部东部一带主要接受南洼地地表水和地下水补给，西部接受奎屯河径流下渗补给。地下水埋深在南部独山子矿区一带达 150m~200m 以上，向北逐渐变浅，在奎屯市南缘约为 10m~20m，在奎屯市北缘仅 1m~3m。地下水流向大致为南北方向，或略偏东。流速在南部为 40m/d~50m/d，公路附近为 20m/d~30m/d，奎屯市约在 5m/d~15m/d。该区大气降水补给很少，只在与洪水同时下渗时可补给地下水。该区水矿化度 0.5~0.8g/L，水化学类型为 $\text{HCO}_3\text{-Ca}$ ， $\text{HCO}_3\text{-SO}_4\text{-Ca}$ ， $\text{SO}_4\text{-HCO}_3\text{-Ca}$ 型水。

根据项目所在区域《中国石油天然气股份有限公司独山子石化分公司地下水环境监控设施完善项目可行性研究报告》，该地块所在区域地下水在 2021 年 3 月 29 日~2021 年 3 月 30 日水位测量期间，水位埋深为 245m~255m，项目区地下水水位埋深值线图详见下图 3-2，项目区地下水水位标高等值线和流向图详见图 3-3。

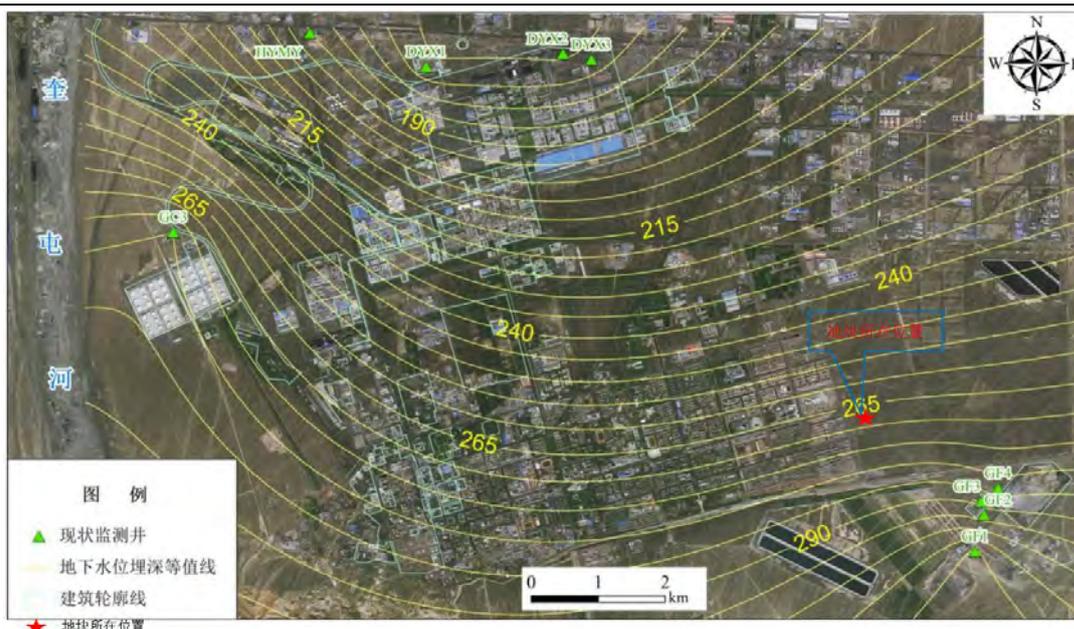


图 3-2 项目区地下水水位埋深值线图（单位：m）



图 3-3 项目区地下水水位标高等值线和流向图

调查地块区域内无稳定的地表径流，仅在雨季有短时间的面流及片流的轻微侵蚀、切割作用。地块范围内地下水的补给项主要有：上游区地下水侧向径流补给；该区域附近的人工湖水入渗补给。区内气候干旱，降水稀少，地面蒸发强烈，蒸降比为 20.8: 1，大气降水对地下水的补给极其微弱。

根据新疆中力勘察设计院编制的《克拉玛依恒阳房地产开发有限公司独山子 E1#、E2#地块项目岩土工程勘察报告》，勘察期间，在

勘探深度（勘察深度 15.00m）内未见到地下水。根据调查，工程区及其周边地下水位埋深大于 40m，年内水位变幅约 1m，地下水类型属于孔隙型潜水，主要受上游地下水侧向径流补给，由南向北径流排泄。

3.1.4 地层分布

根据新疆中力勘察设计研究院编制的《克拉玛依恒阳房地产开发有限公司独山子 E1#、E2#地块项目岩土工程勘察报告》，场地地层主要为第四系全新统人工堆积层（ Q_4^{ml} ）及第四系上更新统~全新统冲洪积堆积层（ Q_{3-4}^{al+pl} ），根据勘探点揭露，场地地层自上而下共分为二层，现分层描述如下：

第①层-杂填土：杂色，厚度为 0.50-0.80m，以粉土及砾石为主，含建筑垃圾和生活垃圾。稍湿，松散。

第②层-卵石：灰白-青灰色，母岩成份以凝灰岩为主，埋深 0.50-0.80m，揭露厚度为 14.50m，未揭穿，一般粒径为 0-80mm，磨圆度次圆，由稍湿、稍密的中粗砂充填。稍湿，稍密-中密。

3.1.5 气候气象

独山子地区属于大陆性北温带干旱气候，其特点是：四季分明，夏季炎热、冬季严寒漫长；春秋两季短促。年降水量小，蒸发量大。风速不大，大风较少，风向多变，近地面以西风和西南风为最多，100~500m 低空盛行偏西风 and 偏东风，最大冻土深度为 150cm。。独山子区主要气象参数详见下表 3-1。

表 3-1 所在区域主要气象参数一览表

区域位置 气象参数	克拉玛依市独山子区
年平均气温(°C)	7.7
极端最高气温(°C)	39.7
极端最低气温(°C)	-31.2
年平均降水量(mm)	233.6
年平均蒸发量(mm)	2109.9
年平均无霜日(天)	/

平均风速(m/s)	2.2
最大风速(m/s)	20.4
主要风向	西
最大积雪深度(cm)	/
最大冻土深度(cm)	150

3.1.6 区域社会经济概况

克拉玛依市独山子区地处天山北麓，准噶尔盆地西南边缘，南屏天山，北隔 312 国道与奎屯市毗邻，西邻乌苏市，东与沙湾县接壤。独山子地名来源于区境内的独山。独山呈东西走向“一”字形，因不与其他山体相连，独立于戈壁中而得名。在维吾尔语和哈萨克语中，称独山子为“玛依塔克”和“玛依套”，意思是“油山”。距首府乌鲁木齐 250 公里，距克拉玛依市 150 公里。辖区总面积 400.34 平方公里，建成区面积 26 平方公里。辖 3 个街道办事处、19 个社区，总人口 8.64 万人。

独山子是我国石油工业的发祥地之一，石油开采始于 1897 年，1909 年打出第一口工业化油井，1936 年建立炼油厂，至今已有百年的石油开发史和八十多年的石油加工史。2009 年全面建成投产的千万吨炼油百万吨乙烯工程，是国内最大的炼化一体化工程和西部大开发标志性工程之一，也是新中国成立 60 周年“百项经典精品工程”。2020 年，独石化累计加工原油 710 万吨，生产乙烯 141 万吨，销售收入 350 亿元，上缴税费 86 亿元，实现利润 20.9 亿元。

独山子地处交通要津，是天山旅游的桥头堡。中国最美自驾公路独库公路从这里出发，312 国道与 217 国道在此交汇；乌—奎高速公路与城区道路相连，奎—赛高等级公路、奎—克高速公路临区通过；第二条欧亚铁路、乌—精铁路和奎—北铁路与独山子自用铁路专用线相连，具有突出地缘优势。依托区内独库大本营、泥火山、大峡谷等优势资源，旅游活动初见成效，2020 年接待游客同比恢复 62.98%，旅游收入同比恢复 38%。

3.2 资料收集

第一阶段环境调查是污染识别阶段，通过本阶段调查，对地块进行环境污染初步分析。通过资料收集和现场问询了解地块的土地及周边地块的利用现状及历史使用情况，初步判断该地块可能的污染来源、污染分布区域及污染类型。

根据《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ 25.1-2019），本次调查工作需收集的资料包括地块利用变迁历史、企业生产等相关资料、地块环境资料以及地块所在区域自然社会信息等。

为详细、充分地收集和掌握项目地块的相关资料及信息，调查期间制定了资料收集清单，具体资料名称及获取情况见表 3-2。

表 3-2 资料收集情况一览表

编号	资料类别	资料名称	是否获取		获取途径及收集情况
			是	否	
1	地块基本资料	地块位置、边界	√		收集到建设单位提供的地块位置及地块边界图，并现场进行了确定。
		自然资源局土地登记资料	√		已收集到自然资源局土地登记资料，了解地块历史地类和使用情况。
		地块历史上水文地质勘查报告	√		已向建设单位获取到地块岩土工程地质勘察报告及区域水文地质图等。
		地块历史用地状况	√		通过 Google Earth 等卫星影像图并向自然资源局核实确定了地块历史使用情况。
		未来用地规划	√		已向自然资源局获得独山子区用地规划图，确认土地未来规划用途。
2	企业相关资料	地块内原有企业平面布置图	√		根据与建设单位沟通并收集地块历史使用情况，地块历史不涉及工业企业。
		有关企业环境管理资料	√		
		环境影响评价报告书、表	√		
		各类环境污染事故记录	√		
		企业在环保部门相关备案	√		

编号	资料类别	资料名称	是否获取		获取途径及收集情况
			是	否	
3	区域环境资料	区域气象资料	√		已向自然资源局以及地块内在建项目建设单位获取到地块岩土工程地质勘察报告及区域水文地质图等。
		区域地质及土壤资料	√		
		区域水文地质资料	√		
4	地块周边资料	地块周边历史用地状况	√		通过 Google Earth 等卫星影像图并向自然资源局核实，现场踏勘与人员访谈确定了地块历史使用情况。
		周围敏感目标分布	√		
		1.0km 范围内自然保护区、饮用水源地等	√		

3.3 现场勘查与人员访谈

3.3.1 现场勘察

为调查地块基本情况、初步判断污染来源和污染物类型，对地块进行现场踏勘，现场踏勘的主要内容包括：地块的现状与历史情况，相邻地块的现状与历史情况，周围区域的现状与历史情况，区域的地质、水文地质和地形的描述等。

具体工作内容包括：

(1) 现场查看地块内是否有可见污染源：查明地块现状与历史情况，明确是否存在可能造成土壤和地下水污染的物质的使用、生产、贮存，三废处理与排放以及泄漏状况，地块过去使用中留下的可能造成土壤和地下水污染的异常迹象，如罐、槽泄漏以及废物临时堆放污染痕迹。若存在可见污染源，记录其位置、污染类型、有无防渗措施，分析有无发生污染的可能。调查地块内是否有已经被污染的痕迹，如植被损害、异味、地面腐蚀痕迹等。

(2) 现场查看相邻地块的现状与历史情况：查明相邻地块使用现状与污染源，以及是否存在过去使用中留下的可能造成土壤和地下水污染的异常迹象，如罐、槽泄漏以及废物临时堆放污染痕迹。

(3) 查看地块内有无建筑垃圾和固体废物的堆积情况。

(4) 查看地块内是否遗留地上或地下管线等设施。

(5) 查看地块周边相邻区域。查看地块四周相邻企业，包括企业污染物排放源、污染物排放种类等，并分析其是否与调查地块污染存在关联。查看地块附近有无确定的污染地块。观察记录地块周围是否有可能受污染物影响的居民区、学校、医院以及其它公共场所等。

通过现场踏勘可知：

(1) 本次调查地块面积为 69759.69m²，调查地块为空地；现状及历史均无可能污染地块土壤的工业企业，未发生过环境污染，不涉及土壤污染源。

(2) 调查相邻地块历史主要为空地及办公居住设施，不涉及土壤及地下水污染源，现场也未发现污染痕迹。

(3) 现场调查未发现地块内有建筑垃圾和固体废物的堆积情况，未发现地块内有遗留地上或地下管线等设施及其他污染情况。

(4) 地块周边 1km 范围内不涉及污染型工业企业，主要为道路、居民小区等。且根据调查，地块 1km 范围内现状及历史均无明确污染源和确定的污染地块。

3.3.2 人员访谈

现场调查期间，与地块业主、周边企业人员、当地政府部门进行访谈，调查地块历史变迁情况，并考证已有资料信息。通过访谈明确了地块与周边地块的历史变迁，及周边地块各建筑的建设、使用情况等。

本次人员访谈主要包括地块业主，周边居民以及当地政府部门等，访谈方式主要为当面交流，电话交流和电子（微信）交流。通过与克拉玛依恒阳房地产开发有限公司、克拉玛依市自然资源局独山子区分局等相关部门沟通，明确了地块的历史变迁及未来规划。通过与周边人员进行现场访谈，对地块及地块周边用地情况有了进一步的了解。访谈人员

信息及访谈内容统计详见下表 3-3。

表 3-3 访谈人员信息及访谈内容统计表

序号	姓名	工作单位	访谈内容	访谈方式	备注
1	龚瑶瑶	克拉玛依市自然资源局独山子区分局	地块历史使用情况, 地块使用权属演变、地块出让时间、地块未来规划等	电话交流和微信交流	政府人员
2	许仲伟	克拉玛依恒阳房地产开发有 限公司	地块现状、取得土地使用权时间、场地岩土工程勘察报告、地块历史使用情况等。	当面交流、 电话交流 和微信交 流	委托 单位
3	黄江波	/	了解地块周边情况等		周边 居民

3.4 敏感目标

根据现场踏勘并结合卫星地图识别, 调查地块周边 1km 范围内存在居民区、学校、公园、办公楼和空地等, 具体位置、距离等详见表 3-4 和图 3-4。

表 3-4 地块周边 1km 范围内敏感目标一览表

序号	敏感目标类别	敏感目标名称	与地块方位	与地块最近距离
1	居民区	福景佳苑	西北侧	约 545m
2		泰和佳苑	西侧	约 95m
3		百盛佳苑	西南侧	约 136m
4		天麓艺墅	南侧	约 565m
6		美好佳苑	西南侧	约 725m
7		理想佳苑	西侧	约 500m
8		办公楼	独山子区老干部活动中心	西侧
10	其他商住设施	独山子城市公园	西北侧	约 195m
11		玛依塔柯时代广场	西北侧	约 735m
12		独山子区临时施工驻地	南侧	约 575m
12	学校	独山子第八小学	西侧	约 705m
13		独山子第十幼儿园	西侧	约 85m

本次调查地块周边地表水体主要为独山子城市公园内人工湖, 不属于水源保护区。



图 3-5 地块现状照片

3.5.2 地块的历史

地块从 2004 年至 2022 年的历史影像变化见图 3-6，反映了地块使用情况的变迁。



04年5月（空地）



2010年6月（空地）





2014年8月（空地）



2015年7月（空地）



16年5月（空地）



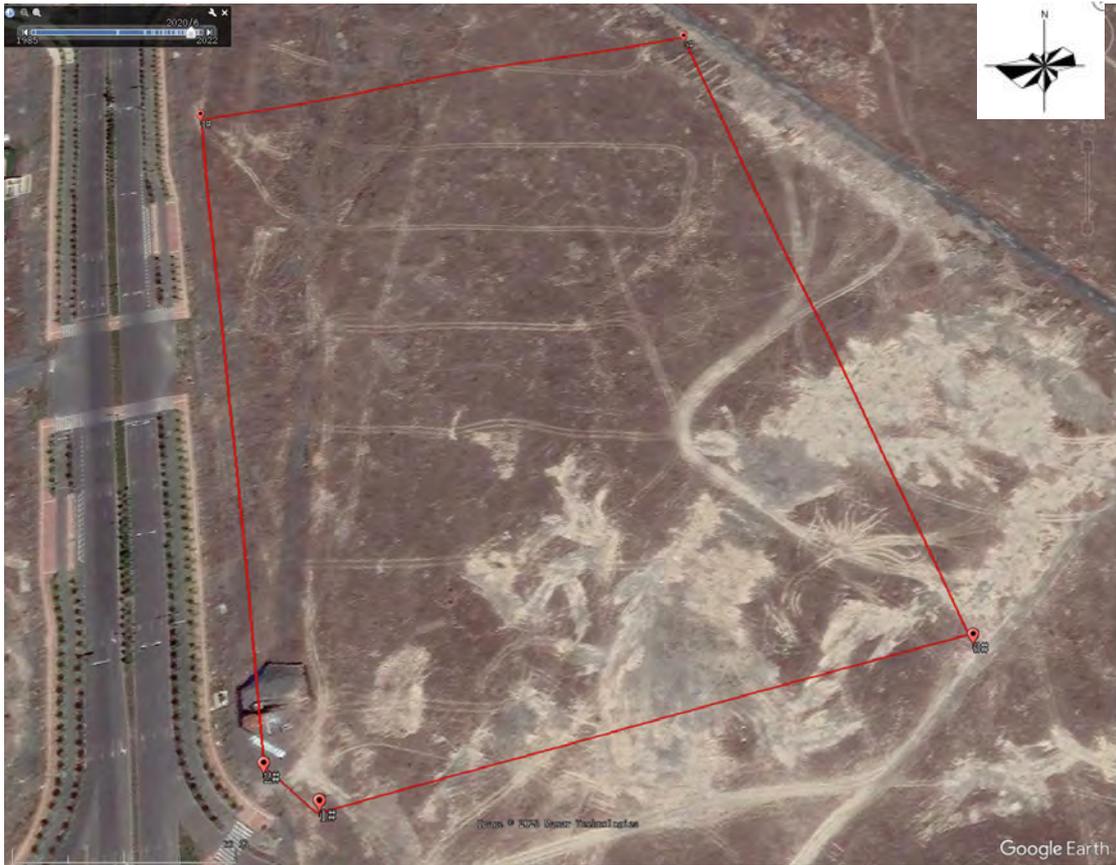
2017年8月（空地）



2018年9月（空地）



2019年5月（空地）



2020年6月（空地）



2021年7月（空地）



图 3-6 地块 2004~2022 年历史影像图

根据历史影像图，结合现场访谈及收集的相关资料，地块从 2004 年至今地块一直为空地，未建设生产企业等其他建筑设施。

3.5.3 地块污染源识别

结合现场踏勘、资料分析，地块污染源识别如下：

地块历史主要为空地，不涉及污染型企业，无土壤及地下水污染源。

3.6 相邻地块使用现状和历史情况

3.6.1 相邻地块使用现状

根据现场踏勘地块周边 1km 范围内用地现状主要为居住区、办公楼、公园、学校等设施。

地块周边 1km 范围内地块使用现状具体情况详见下表 3-5 和图 3-7，现状照片详见图 3-8。

表 3-5 地块周边 1km 范围内地块使用现状

序号	方位	最近距离	使用现状	用途/状态
1	西北侧	约 545m	福景佳苑	居住区, 在用
2	西侧	约 95m	泰和佳苑	居住区, 在用
3	西南侧	约 136m	百盛佳苑	居住区, 在用
4	南侧	约 565m	天麓艺墅	居住区, 在用
5	西南侧	约 725m	美好佳苑	居住区, 在用
6	西侧	约 500m	理想佳苑	居住区, 在用
7	西侧	约 103m	独山子区老干部活动中心	办公楼, 在用
8	西北侧	约 195m	独山子城市公园	公园, 在用
9	西北侧	约 735m	玛依塔柯时代广场	商业区, 在用
10	南侧	约 575m	独山子区临时施工驻地	临时建筑, 在用
11	西侧	约 705m	独山子第八小学	学校, 在建
12	西侧	约 85m	独山子第十幼儿园	学校, 新建



图 3-7 地块周边 1km 范围内地块使用现状



福景佳苑



玛依塔柯时代广场



泰和佳苑



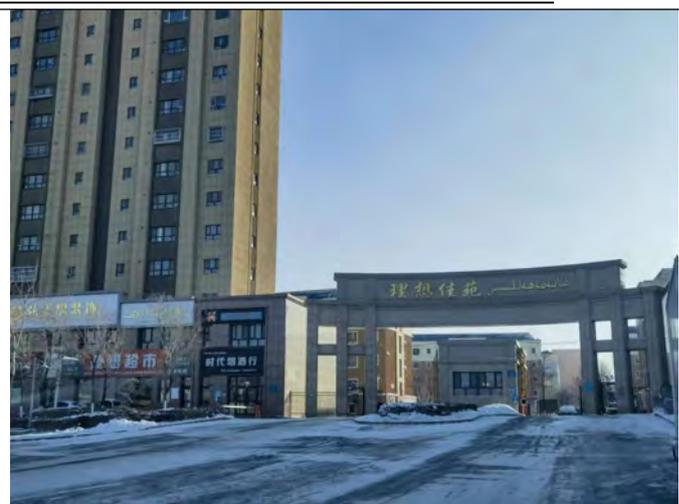
百盛佳苑



美好佳苑



天麓艺墅



理想佳苑



第十幼儿园



独山子区老年干部活动中心



独山子区临时施工驻地



第八小学 (在建)



独山子城市公园
图 3-8 周边地块现状照片

3.6.2 相邻地块使用历史

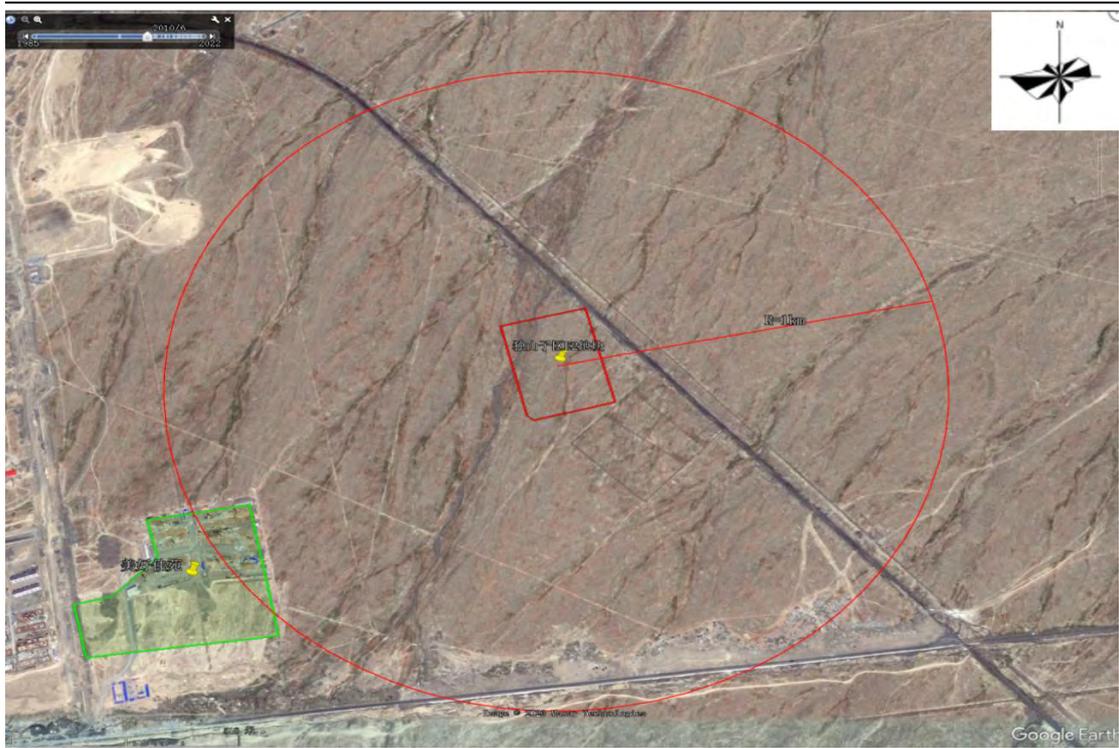
根据历史影像资料 and 人员现场访谈，了解 2004 年-2022 年相邻地块变化情况。

截止 2022 年，1km 范围内用地情况详见表 3-5，相邻地块历史影像图见下图 3-9。



2004 年 8 月

独山子区 E2#地块项目土壤污染状况调查报告



2010年6月



2012年7月



2013年10月



2014年10月

独山子区 E2#地块项目土壤污染状况调查报告



2015年7月



2016年5月

独山子区 E2#地块项目土壤污染状况调查报告



2017年5月



2018年6月



2019年5月



2020年7月

根据历史影像资料 and 人员现场访谈,了解 2004 年-2022 年地块周边 1km 范围内相邻地块变化情况如下:

2004 年 5 月~2010 年 6 月,地块 1km 范围内地块均为空地;

2010 年 6 月开始建设美好佳苑小区;

2010 年 6 月~2012 年 7 月陆续新增百盛佳苑、理想佳苑、玛依塔柯时代广场、福景佳苑等住宅小区;

2012 年 7 月~2013 年新增泰和佳苑住宅小区;

2014 年 10 月,新增独山子区施工临时驻地;

2014 年 10 月~2018 年新增了独山子市生活公园和独山子老年活动中心;

2018 年~2022 年 5 月周围 1km 范围内地块无新增建筑物;

2022 年 6 月至今新增第十幼儿园和第八小学。

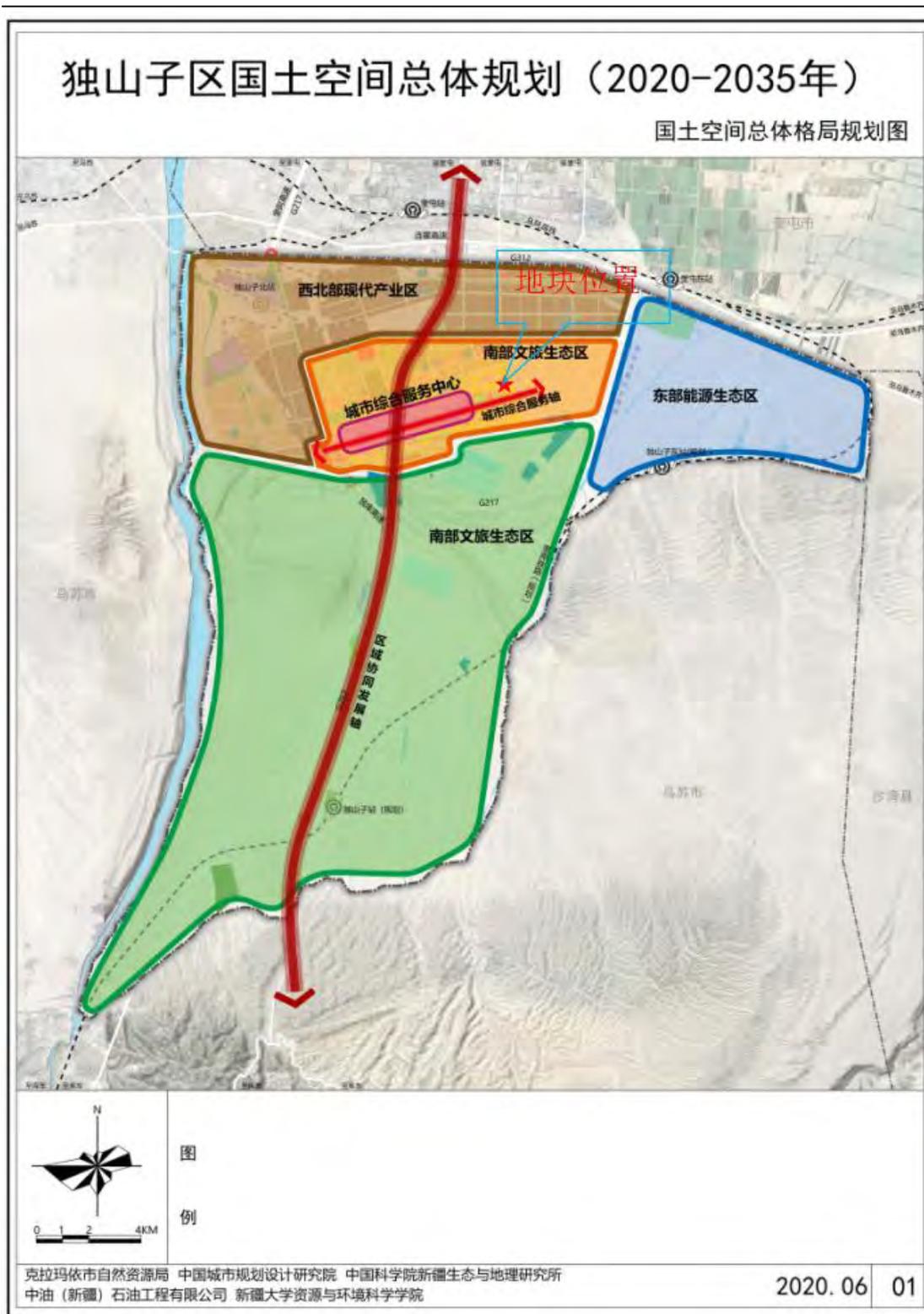
3.6.3 相邻地块污染源识别

结合现场踏勘、地块历史资料分析,地块 1km 范围类用地历史主要为空地、居民区、学校、公园及办公生活,不涉及污染型企业,无土壤及地下水污染源。

3.7 地块利用的规划

本次调查地块总面积 69759.69m²,根据《独山子区国土空间总体规划(2020-2035 年)》《独山子区城区空间结构规划》,以及克拉玛依市自然资源局出具的建设用地规划许可证,地块未来规划为城镇住宅用。

调查地块用地规划详见下图 3-10 和图 3-11。



3-10 地块在规划图中位置

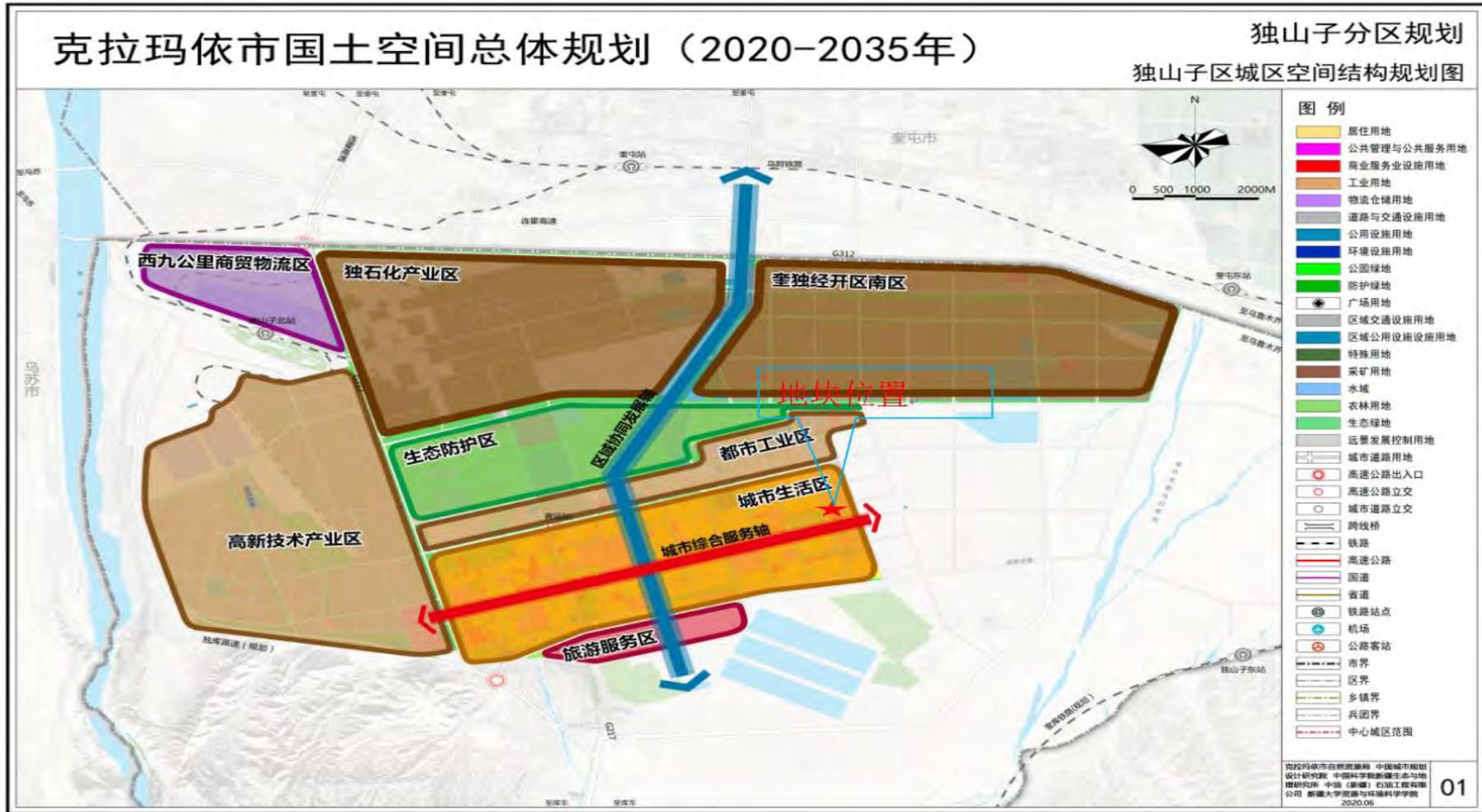


图 3-11 地块在规划图中的位置

4 第一阶段土壤污染状况调查结果、分析

4.1 调查结果

调查地块位于克拉玛依市独山子区重庆路以东，西宁路延伸段北侧，总面积为 69759.69m²，中心经纬度为：中心经纬度为：E84°55'51.40"、N44°20'5.47"。根据历史资料收集、现场踏勘及人员访谈，对场地环境污染状况初步判定如下：

（一）地块历史及现状均为空地，无污染型工业企业，地块内无可能的土壤及地下水污染源。

（二）地块周边 1km 范围内用地从 2004 年至今主要是由空地逐渐演变为居住区、办公楼、学校、广场、公园等居住商业设施，无污染型工业企业，地块内无可能的污染源。

4.2 不确定性分析

本报告基于实际调查，以科学理论为依据，结合专业的判断来进行逻辑推论与结果分析。通过对目前所掌握的调查资料的判别和分析，并结合项目成本、地块条件等多因素的综合考虑来完成的专业判断。

本次地块第一阶段污染物调查过程可能受到多种因素的影响，从而给调查结果带来一定的不确定性。影响本次地块调查结果的不确定性因素主要包括：

第一阶段调查主要为资料收集、现场踏勘、人员访谈等方式尽量明确地块及周边区域是否存在污染源，地块所在区域历史卫星图从 2004 年~2010 年并未逐年更新地图资源，年份跨越较大，对直观体现地块历史使用情况变化有一定限制，通过与建设单位进行访谈并大量收集地块相关地勘报告等资料，因此可最大限度降低调查结果的不确定性。

5 调查结论和建议

5.1 调查结论

根据国家相关法律法规和技术规范要求开展独山子区 E2#地块项目土壤污染状况调查工作。根据现场调查、问询及地块历史资料收集，可知：

本次调查地块位于克拉玛依市独山子区，地块总占地面积为 69759.69m²，地块内历史及现状均为空地，未来规划为城镇住宅用地。

通过第一阶段土壤污染调查工作，确认地块内及周围区域当前和历史上均无可能的污染源，因此认为地块的环境状况可以接受，调查活动可以结束。

5.2 建议

- (1) 本报告结论仅适用于现有用地规划条件；
- (2) 地块开发利用期间，相关单位应做好管理措施，防止建设期间产生污染。

附件 1 调查单位营业执照



附件 2 独山子区 E2#地块项目备案证

新疆维吾尔自治区投资项目备案证

备案证号:2310131747650200000317

项目名称:独山子区E2#地块项目

项目代码:2310-650202-04-05-214852

项目法人:克拉玛依恒阳房地产开发有限公司

项目单位经营类型:股份制企业

建设性质:新建

建设地点:独山子区

项目建设内容 建设用地面积69759.69m², 新建住宅小区。

及规模:

项目总投资:25000万元

资金来源:企业自筹

项目法人单位承诺:项目信息真实、完整、准确,符合法律法规,符合国家产业政策,如有违规情况,愿承担法律责任。



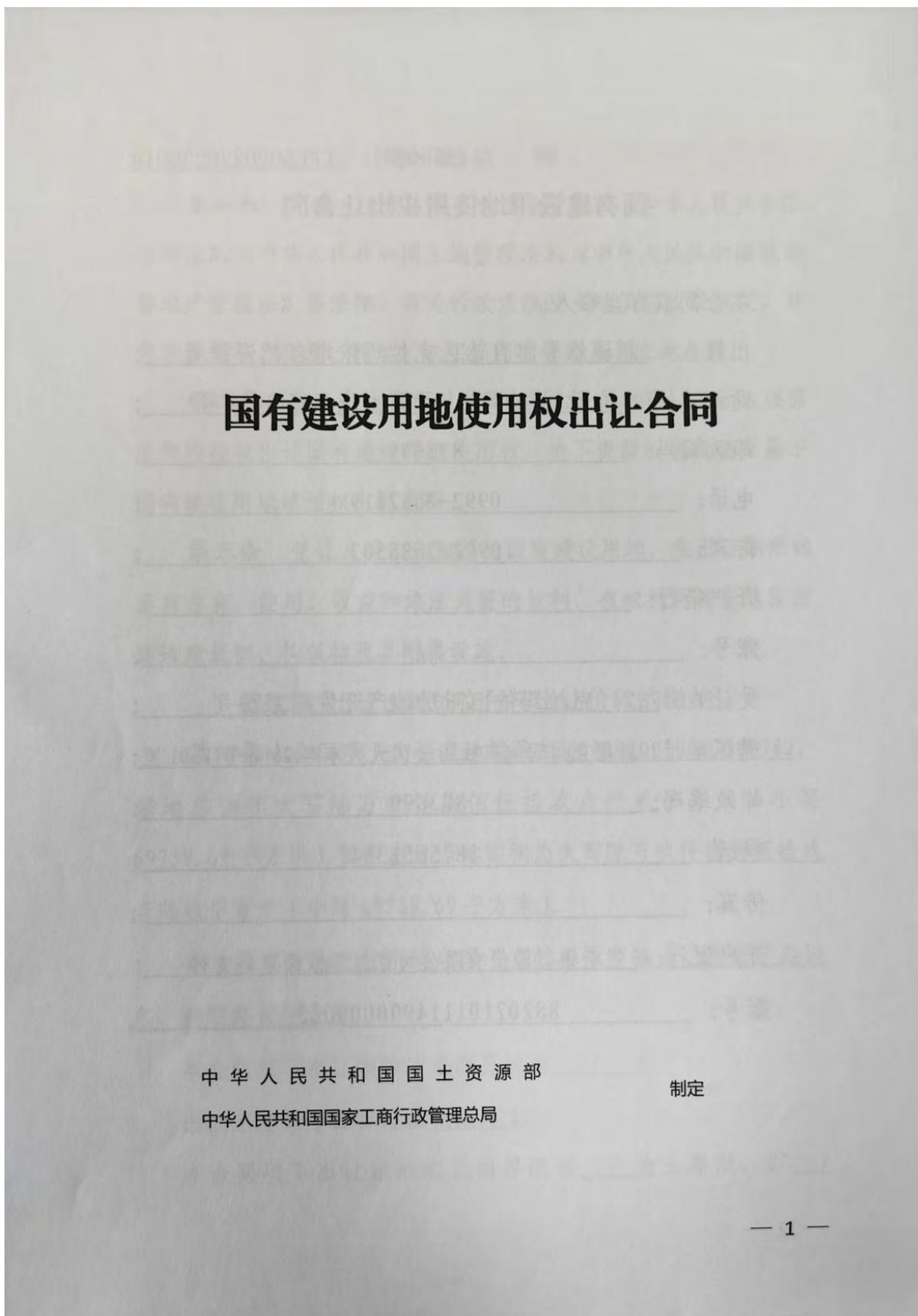
独山子区发展和改革委员会

2023年10月13日

本证自发证之日起两年未开工建设的,若继续实施,项目单位应当通过平台做出说明,不再实施的应撤回。经备案机关提醒仍未做处理的,本证自动失效。

请持此证按规定办理规划、国土、环保、消防、人防、水土保持、节能审查等手续,待相关手续齐备后方可开工建设,项目建设单位需每半年在自治区投资在线审批监管平台更新项目进度。

附件 3 国有建设用地使用权出让合同（节选）



合同编号： CR65020220230018

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人： 新疆维吾尔自治区克拉玛依市自然资源局 ；

通讯地址： 克拉玛依市独山子区大庆东路 3039 号 ；

邮政编码： 833699 ；

电话： 0992-3682819 ；

传真： 0992-3688503 ；

开户银行： / ；

账号： / 。

受让人： 克拉玛依恒阳房地产开发有限公司 ；

通讯地址： 新疆克拉玛依市独山子区大庆东路 2806 号 1501 室 ；

邮政编码： 833699 ；

电话： 18758513547 ；

传真： / ；

开户银行： 昆仑银行股份有限公司克拉玛依南京路支行 ；

账号： 88202101114990000023 。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 650202001069GB00782，宗地总面积大写 陆万玖仟柒佰伍拾玖点陆玖 平方米（小写 69759.69 平方米），其中出让宗地面积为大写 陆万玖仟柒佰伍拾玖点陆玖 平方米（小写 69759.69 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 克拉玛依市独山子区重庆路以东、西宁路延伸北段。

本合同项下出让宗地的平面界址为 / ；

出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 /

告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共贰拾页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式肆份，出让人贰份，受让人贰份，具有同等法律效力。

出让人(章):



受让人(章):



法定代表人(委托代理人)

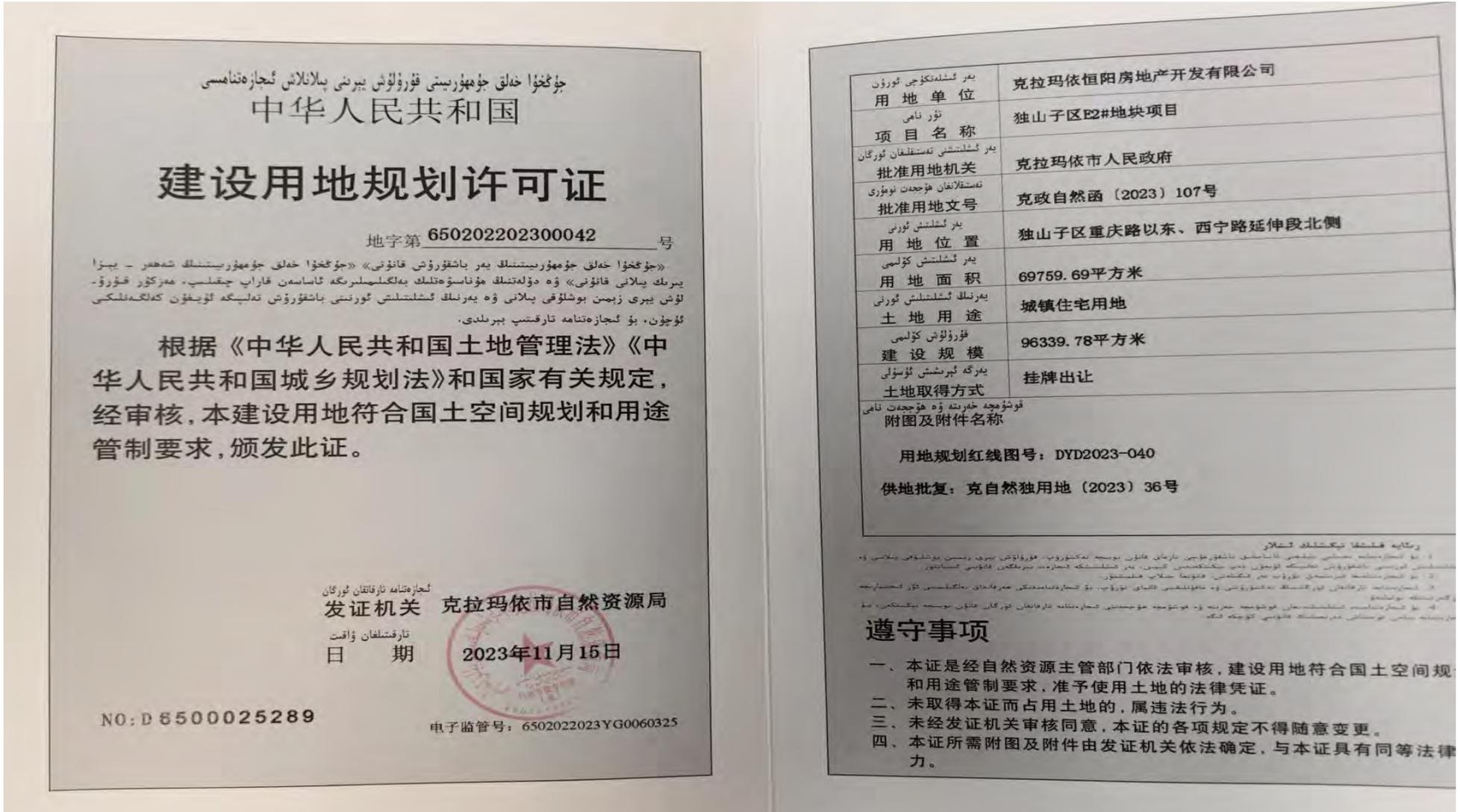
(签字):

法定代表人(委托代理人):

(签字):

2023年 10月 18日

附件 4 《建设用地规划许可证》



附件 5 访谈记录表

人员访谈记录表

地块名称	独山子区 E2#地块项目	
访谈日期	2023年12月	
访谈方式	<input checked="" type="checkbox"/> 当面访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 电话访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 微信访谈	
访谈人员	崔亚平、冉文君 新疆环境技术有限公司、	
受访人员	受访对象类型	<input checked="" type="checkbox"/> 土地使用者 <input type="checkbox"/> 政府人员 <input type="checkbox"/> 周边居民
	姓名	18758513547 许伟伟
	单位/住址	克拉玛依恒恒房地产开发有限公司
	联系电话	18758513547
访谈问题	<p>1. 是否取得规划用地手续?</p> <p>答: 2023年10月18日签订出让合同, 2023年11月15日取得《建设用地规划许可证》。</p> <p>2. 是否了解地块未来规划, 与拟建项目与规划是否相符。</p> <p>答: 未来规划为城镇住宅用地, 本地块拟建设住宅小区与规划相符合。</p> <p>3. 签订出让合同前, 是否进行视场考察, 地块内是否有遗留建筑, 垃圾或污染情况?</p> <p>答: 视场进行了考察, 未见现有建筑、垃圾、污染情况, 就是一块空地, 什么也没有。</p> <p>4. 是否了解地块历史使用情况?</p> <p>答: 了解, 地块一直是空地, 无污染情况。</p> <p>5. 是否已开展地勘工作?</p> <p>答: 开展, 相关资料可发给你查阅。</p> <p>6. 地块周边了解吗, 南侧的建筑物是什么?</p> <p>答: 了解, 南侧周边多为居民区, 南侧为独山子区施工队驻地, 与本项目没有关系。</p>	

人员访谈记录表

地块名称	独山子区 E2#地块项目	
访谈日期	2023年12月13日	
访谈方式	<input type="checkbox"/> 当面访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 电话访谈 <input type="checkbox"/> 微信访谈	
访谈人员	冉文睿 新疆钧仪衡环境技术有限公司	
受访人员	受访对象类型	<input type="checkbox"/> 土地使用者 <input checked="" type="checkbox"/> 政府人员 <input type="checkbox"/> 周边居民
	姓名	李瑶瑶
	单位/住址	克拉玛依市独山子自然资源局
	联系电话	18797708507
访谈问题	<p>1. 地块原地类是什么? 答: 未批利用地</p> <p>2. 地块原来是国有无权属用地吗? 答: 是的, 一直是国有无权属, 也没有入政府储备库。</p> <p>3. 地块是以什么方式给现使用权人的。 答: 挂牌出让的方式, 2023年10月18日克拉玛依市自然资源局与克拉玛依恒阳房地产公司签订出让合同。</p> <p>4. 地块未来规划是什么用途? 答: 城镇住宅用地。</p> <p>5. 您知道地块内有没有经过污染事物。 答: 不太清楚, 据了解应该没有。</p>	

人员访谈记录表

地块名称	独山子区 E2#地块项目	
访谈日期	2023年12月10日	
访谈方式	<input checked="" type="checkbox"/> 当面访谈 <input type="checkbox"/> 电话访谈 <input checked="" type="checkbox"/> 微信访谈	
访谈人员	冉文睿 新疆钧仪衡环境技术有限公司	
受访人员	受访对象 类型	<input type="checkbox"/> 土地使用者 <input type="checkbox"/> 政府人员 <input checked="" type="checkbox"/> 周边居民
	姓名	黄江波
	单位/住址	天馨美墅
	联系电话	13519906636
访谈问题	<p>1. 您对调查地块了解吗? 答:一般了解,听说建位区。</p> <p>2. 你知道地块及周边1km范围内有污染事故吗? 答:不知道,没听说过,未发现有污染事故,周边主要为厂房和空地。</p> <p>3. 您对地块是否还有其他了解的情况 答:没有啦。</p>	