

天河区柯木塱村城中村改造项目—凤凰 汇东侧地块土壤污染状况初步调查报告 (报送稿简本)

土地使用权人：广州市天河区凤凰街柯木塱股份合作经济联社
委托调查单位：广州市天投城市更新有限公司
土壤污染状况调查单位：广州穗土环保工程有限公司

二〇二五年五月

摘要

一、基本情况

地块名称：天河区柯木塱村城中村改造项目—凤凰汇东侧地块

占地面积：29689.18 平方米（广州 2000 坐标）、29692.076 平方米（国家 2000 坐标）

地理位置：位于广州市天河区凤凰街柯木塱，地块中心坐标为东经 113.387452°，北纬 23.194703°；本地块北面为广汕一路，地块西侧为凤凰汇商场，地块东侧为居民区和临街商铺，地块南面为空地。

土地使用权人：广州市天河区凤凰街柯木塱股份合作经济联社。

地块土地利用现状：现状为空地、柯木塱大厦和停车场。

未来规划：用途拟变二类居住用地兼容商业用地、商务用地(R2/B1/B2)

防护绿地（G2）。

土壤污染状况初步调查单位：广州穗土环保工程有限公司

钻探单位：复力环保（广州）有限公司

主要检测单位：广州中德环境技术研究院有限公司

调查缘由：用途变更为用途拟变二类居住用地兼容商业用地、商务用地(R2/B1/B2)、防护绿地（G2）需要开展土壤污染状况调查，以利于下一步开展必要的场地风险防控、环境管理工作和环境保护主管部门的监督工作。

二、第一阶段调查

第一阶段调查开展工作时间为 2025 年 3~4 月，项目组在第一阶段调查中通过资料收集和审阅、现场踏勘、人员访谈等方式对调查地块及其周边进行了详细分析和污染识别，主要结论如下：

（一）**历史沿革**：2006 年前为荒地和农用地，北侧建有柯木塱大厦。主要为商业用途。2007-2011 年，调查地块西北侧被用作钢筋加工场，2011 年因建设地铁，地块中部作为施工办公室使用，其余地方用途未做改变。2012-2013 年，地块西侧全部变为机械设备堆场、其余地方未发生改变。2014 年，地块西北侧变为钢筋加工场地，地块东南侧农用地变为空地。2015-2016 年，地块西北侧机械加工场地变为堆场，东南侧空地变为停车场。中部增加施工办公室。2017-2018

年，地块西侧机械设备堆场变为凤凰汇施工工地，其余地方未发生改变。2019-2021 年，凤凰汇建成，主要为摊铺，中部施工办公室撤场，地块中部恢复为农用地。2022 至今，地块西南侧变为凤凰汇停车场，地块东南侧停车场变为农用地。

（二）地块内污染识别结果：停车期间可能造成土壤和地下水石油烃（C₁₀-C₄₀）污染；钢筋加工和机械设备堆场经营期间可能造成土壤和地下水石油烃（C₁₀-C₄₀）、锡的污染；汽修公司运营期间可能造成土壤和地下水石油烃（C₁₀-C₄₀）、氯代烃的污染；通过对地块内污染源分析及污染物识别，调查地块关注的特征污染物包括石油烃（C₁₀-C₄₀）、氯代烃、锡。

（三）相邻地块污染识别结果：相邻地块历史主要为道路和民居及商业，无工业生产活动对本地块历史影响较小。

综上所述，调查地块关注的特征污染物包括石油烃（C₁₀-C₄₀）、锡、氯代烃。

三、初步采样调查

第二阶段土壤污染状况初步调查共布设土壤监测点位 20 个，对照点 2 个，调查地块于 2025 年 3 月 30-31 日和 2025 年 4 月 17 日进场钻孔采样，共计采集地块内土壤样品 109 组（含 11 组现场平行样品）和；3 组组对照点样品（含 1 组平行样）。土壤检测项目包括理化性质（pH、水分）、GB36600-2018 中基本项（45 项）、石油烃（C₁₀-C₄₀）、金属锡，共计 49 项。

调查地块初步调查共布设地下水监测井 3 口，于 2024 年 3 月 30-31 日和 4 月 17 日进场钻孔建设地下水监测水井，共计完成地下水建井 3 口；并于 2025 年 4 月 19、21、24 日进行地下水采样，共计采集地下水样品 5 组（含 2 组现场平行样品）。建井深度 6~16m，地下水检测项目包括常规指标项目（pH、浊度）、重金属（8 项）、VOC（27 项）、SVOC（11 项）、可萃取性石油烃（C₁₀-C₄₀）、锡，共计 49 项。

根据初步调查样品检测分析结果：

地块内土壤样品：7 项重金属（砷、镉、铜、铅、汞、镍、锡）、镭、石油烃（C₁₀-C₄₀）、9 项挥发性有机物有检出，其余指标未检出，各检出指标含量均低于《土壤环境质量建设用地土壤风险管控标准（试行）》（GB36600-2018）标准中第一类用地土壤污染风险筛选值。

地块内地下水样品：6项重金属（铜、镍、铅、镉、六价铬、锡）、可萃取性石油烃（C₁₀-C₄₀）、苯并(b)荧蒽、苯并(k)荧蒽有检出，其余指标未检出，各检出指标含量均未超《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）中Ⅲ类标准或《建设用地土壤污染风险评估技术导则》（HJ25.3-2019）的计算方法、模型和参数推导的第一类用地风险筛选值。

在地下水监测过程中，浊度虽超过《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）中Ⅲ类标准，但由于浊度为水体物理性状指标，不属于污染指标，且地下水未来规划不作为饮用用途，对人体健康风险可接受，因此浊度不再进行评价。

土壤对照点样品：7项重金属（砷、镉、铜、铅、汞、镍、锡）有不同程度的检出，石油烃（C₁₀-C₄₀）有检出；其余指标未检出，各检出指标含量均低于《土壤环境质量建设用地土壤风险管控标准（试行）》（GB36600-2018）标准中的第一类用地土壤污染风险筛选值。

四、初步调查结论

天河区柯木塱村城中村改造项目—凤凰汇东侧地块用途拟变二类居住用地兼容商业用地、商务用地(R2/B1/B2)。调查结果表明该地块不属于污染地块，土壤和地下水环境质量符合未来用地规划对土壤和地下水环境质量的要求。调查活动可以结束，无需再做下一步的详细调查和风险评估工作。

五、信息公开属性

本报告不存在《政府信息公开条例》第十五、十六条规定的不予公开的情形。