

云臻大厦和云宸里项目竣工环境保护验收意见

2025年6月11日，深圳市城龙房地产开发有限公司根据《云臻大厦和云宸里项目竣工环境保护设施验收调查报告表》，对照《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》，依照国家有关法律法规、建设项目竣工环境保护验收技术规范/指南、本项目环境影响评价报告表和审批部门批复文件等要求对本项目进行验收，提出验收意见如下：

一、项目基本情况

（一）建设地点、规模、主要内容

云臻大厦和云宸里项目由深圳市城龙房地产开发有限公司出资建设，建设地点位于深圳市龙岗区坂田街道街道环城路与平南铁路交汇处。本项目总用地面积为 6966.56m^2 ，其中：云臻大厦用地面积 3130.19m^2 ，建造1栋商业+宿舍+办公超高层塔楼，总建筑面积 39718.69m^2 ，计容建筑面积 28999.92m^2 ，建筑高度 142.80m ，共37层（地下3层）；云宸里用地面积 3836.37m^2 ，建造1栋商业+住宅塔楼，总建筑面积 31014.94m^2 ，计容建筑面积 20925.02m^2 ，建筑高度 99.90m ，共31层（地下3层）；两栋裙房通过钢结构连廊连接。

（二）建设过程及环保审批情况

本项目总建筑面积为 70537.35m^2 ，根据《中华人民共和国环境影响评价法》以及国家环保部《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021版），属于“四十四、房地产 97 房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等”的项目，除涉及环境敏感区的外，无需编制开展环评，因此本项目未开展环境影响评价工作。项目于2020年11月30日取得《中华人民共和国建设用地规划许可证》（深龙府复〔2020〕36号），于2022年1月开工，于2025年3月完工。

（三）投资情况

云臻大厦和云宸里项目实际投资约为106910万元人民币，其中，环保投资约1161万元，占工程总投资的1.09%。

二、工程变动情况

本项目实际建设地点与《中华人民共和国建设用地规划许可证》（深龙府复〔2020〕36号）、工程规划一致，总建筑面积较工程规划时增加了 304.53m^2 ，其中：云臻大厦总建筑面积较工程规划时增加了 71.55m^2 ，计容积率建筑面积较工程规划时减少了 2512.68m^2 ；

云宸里总建筑面积较工程规划时增加了 232.98m²，计容积率建筑面积较工程规划时增加了 225.02m²。工程变化原因：在项目审批后、建设过程中，国家或地方出台了新的规划、建设、环保、节能、消防、人防、抗震等强制性标准或规范，项目必须满足新要求，因此建设单位在不改变总用地面积的前提下进行了设计方案的优化调整，实际建设指标与工程规划指标存在一定的差异。

根据《关于印发环评管理中部分行业建设项目重大变动清单的通知》（环办〔2015〕52 号），本项目性质、规模、地点、生产工艺和环境保护措施未发生重大变化，未导致环境影响显著变化，因此不属于重大变动。

三、环境保护设施建设情况

（一）废水

项目排水按雨、污分流建设，地面雨水经收集排至市政雨水管网；地库地面冲洗废水、餐饮业废水经油水分离器预处理后，与办公商业废水、垃圾收集点冲洗水一并汇入化粪池处理，经处理达到广东省地方标准《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）第二时段三级标准后，经周边现有污水管网衔接引至坂雪岗水质净化厂集中处理。

（二）废气

①备用发电机尾气：本项目备用柴油发电机设置在地下室设备房中，经处理后的备用发电机废气通过楼内预留的专用内置烟道引至塔楼楼顶高空排放，排放高度为 97m，其中的污染物浓度可以满足广东省地方标准《大气污染物排放限值》（DB44/27-2001）第二时段二级标准标准限值的要求，污染物进入大气后，在高空风的作用下迅速扩散，对周围环境的影响较小。

②汽车尾气：地下停车库排风口安排在地面空旷的地方，同时避开人行道等位置，并利用绿化带进行一定的净化和阻隔，在此情况下，地下车库的废气可得到及时的扩散，并可避免形成二次污染对项目内部环境和周边环境空气产生明显影响。

③餐饮油烟废气：本项目餐厅配套厨房油烟废气通过专用烟道升至所在建筑楼顶，经油烟净化设施处理达到《饮食业油烟排放控制规范》（SZDB/Z 254-2017）中相关要求后排放，不会对周边环境造成不良影响。

④垃圾恶臭：通过采取垃圾袋装化，使用高效密闭式垃圾压缩存储器密封装运并及时清理、按要求对垃圾房进行除臭，设置独立的排放设施，排放口位置远离人群聚集处，排放口周边设置绿化带等措施后，垃圾收集点的臭气对周边环境的影响较小。

（三）噪声

①设备噪声：主要包括备用发电机、水泵、风机等，噪声值处在 75~105dB（A）之间。备用发电机等均布置在地下专用机房内，机房使用隔声门，风机进行基础减震，风机进出口管道加装消音器等，通过采取上述减震降噪措施后，对周围环境的影响较小。

②商业噪声：对商铺经营范围进行选择 and 限制，并加强对商场经营活动正确的管理，如各经营户不得播放大音量音乐或以叫卖录音带来招揽顾客，则商业场所一般不会对周围民众和场界造成大的影响。

③汽车进出车库噪声：只要通过合理规划车辆行驶路线、加强对入场车辆管理、限速等，其噪声对周边环境的影响不大。

（四）固体废物

①办公及商业垃圾：本项目设有垃圾收集点，拟集中收集、日产日清交由市政环卫部门送至城市垃圾填埋场进行填埋处理，对本项目内部及周边环境产生的影响较小。

②餐厨垃圾：剩饭残菜的收集、运输、利用应符合深圳市市容环境卫生管理的要求，并接受城管部门的监督管理。另外，含油废水，经隔油隔渣预处理后产生的泔水油须由有资质的回收单位定期进行回收，不得外排。

四、环境保护设施调试效果

（一）废水

本项目已建设油水分离器、化粪池，验收期间均可正常运行，地库地面冲洗废水、餐饮业废水经油水分离器预处理后，与办公商业废水、垃圾收集点冲洗水一并汇入化粪池处理，经处理达到广东省地方标准《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）第二时段三级标准后，经周边现有污水管网衔接引至坂雪岗水质净化厂集中处理。

（二）废气

根据检测结果，备用发电机废气可满足《大气污染物排放限值》（DB44/27-2001）中第二时段二级标准限值，烟气黑度满足林格曼黑度 1 级要求。

（三）噪声

备用发电机房场界噪声满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）表 1 中 2 类标准昼间限值要求；项目场界噪声满足《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）2 类、4a 类标准限值。

（四）固体废物

运营期内办公及商业垃圾收集后交由市政环卫部门统一处理，餐厨垃圾均交由有资质单位处置。

五、工程建设对环境的影响

项目运营期废水、废气、噪声、固体废物经落实相应的污染防治措施后可得到有效处置。根据验收检测报告，项目废气、噪声均可以实现达标排放，对项目所在地周边环境影响较小。

六、验收结论

云臻大厦和云宸里项目实际建设内容与《中华人民共和国建设用地规划许可证》（深龙府复〔2020〕36号）、工程规划相比不存在对环境有较大不良影响的重大工程变更；项目建设过程严格按照相关部门的要求，施工期各项环保措施落实情况较好，没有发生环境污染问题和环保投诉；运营期落实了噪声防治、污水处理、大气污染物治理、固体废物处理处置等方面行之有效的污染防治和生态保护措施，环境保护措施已基本落实，污染物排放能够满足相关环保标准的要求，环境影响较小。

根据《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》中第八条所规定的验收不合格情形对项目逐一对照核查，本项目不存在其中所规定的验收不合格的情形，建议通过该项目竣工环境保护验收。

七、后续管理建议

（1）加强环保设施的管理维护，确保环保设施的正常运转。

（2）后续商业餐饮项目需要合法入驻，即在专用烟道容纳范围内，餐饮油烟需监测达标后商业餐饮项目方可运营。

八、验收人员信息

详见签到表。

深圳市城龙房地产开发有限公司（盖章）

年 月 日

云臻大厦和云宸里项目竣工环境保护验收工作组成员名单

会议时间：2025 年 6 月 11 日

姓名	单位名称	职务/职称	联系电话	签名
肖朝明	深圳市生态环境智能 管控中心	高工	13352908395	肖朝明
邢腾飞	深圳市汉字环境科技 有限公司	高工	18565755734	邢腾飞
荣伟英	深港产学研基地（北京 大学香港科技大学深 圳研修院）	高工	13924664573	荣伟英
肖立晨	深圳市城龙房地产开 发有限公司	工程技术员	13428732194	肖立晨
王波	中国建筑第二工程局 有限公司	总工程师	13602506170	王波
熊笑军	广东天壹检测技术有 限公司	高工	13632672832	熊笑军
尹璇	深圳市同创环保科技 有限公司	高工	13425190531	尹璇
刘珺	深圳市同创环保科技 有限公司	工程师	13726226479	刘珺