

中山市东区街道康湾路西侧 126.80 亩储备地土壤污染状况调查报告（第一阶段） （公示版）

中山市东区街道康湾路西侧 126.80 亩储备地位于中山市东区街道康湾路西侧、长湾路南侧。地块总占地面积为 84533.32 平方米，地块中心坐标为：113.397544°E，22.541571°N。调查地块南接空地和水云四季住宅区，北至长湾路，东连康湾路、机安大厦，西邻上品花园住宅区、利信中心写字楼、中山市市政维修工程有限公司（东宜检测公司）和花木场。

该地块原用地性质为农用地，原权属单位为中山市华实房地产开发有限公司，地块于 2020 年 1 月被中山市土地储备中心征收，现状权属单位为中山市土地储备中心。调查地块规划为二类居住用地（R2）。根据资料收集与分析、现场踏勘和人员访谈，调查地块现状为空地。地块在 90 年代以前为农田，主要种植水稻；90 年代后地块陆续建设为花木场，至 2021 年一直作为花木场使用；2021 年底花木场清除为空地，至今无明显变化。

根据《污染地块土壤环境管理办法》（部令第 42 号）规定，拟收回土地使用权的，已收回土地使用权的，以及用途拟变更为居住用地、学校、医疗、养老机构等公共设施用地的疑似污染地块应当由土地使用权人按程序组织开展土壤污染状况调查活动。

按照《中华人民共和国土壤污染防治法》第五十九条要求，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。

基于此，根据国家、省、市相关技术规范和标准要求，受中山市土地储备中心委托，广东天鉴检测技术服务股份有限公司承担了中山市东区街道康湾路西侧 126.80 亩储备地的土壤污染状况调查工作。

接受委托后调查单位立即组织专业技术人员按照《建设用地土壤污染状况调查技术导则》(HJ 25.1-2019)、《建设用地土壤环境调查评估技术指南》(2018 年 1 月 1 日施行)、《广东省建设用地土壤污染状况调查、风险评估及效果评估报告技术审查要点(修订版)》等技术文件要求，于 2025 年 11 月启动第一阶段土壤污染状况调查的资料收集与分析，收集了地块红线、用地权属及规划文件、历史影像图等资料。于 11 月 11 日、2026 年 3 月 2 日多次开展现场踏勘，于 2025 年 12 月 19 日、2026 年 3 月 2 日走访和电话访谈相关单位人员，调查结果表明：地块在 90 年代以前为农田，主要种植水稻；90 年代后地块陆续建设为花木场，至 2021 年底无明显变化；2021 年底花木场清除为空地，至今无明显变化。调查地块现状为空地。

根据第一阶段调查的结果分析可知，调查地块在各个历史使用阶段内均不涉及工矿用途、大规模化养殖、有毒有害物质储存与输送、环境污染事故、危险废物堆放、固废堆放与倾倒、固废填埋、工业废水污染或其它可能造成土壤污染的情形等。地块周边主要为居民区、道路、花木场、商业办公、工程质量检测公司和空地，历史曾有农田、家具厂，根据污染识别情况分析，相邻地块对调查地块影响较小，对调查地块土壤及地下水潜在污染风险小。

同时，为进一步印证地块内部是否可能存在土壤污染影响，在地块内共布设 9 个土壤快筛监测点、1 个地表水和 1 个底泥监测点位，结合地块 2024 年历史土壤监测数据，历史和现状检测结果均表明，调查地块内土壤、底泥和地表水的重金属和有机物等均无异常。

综上，地块基本满足《广东省建设用地土壤污染状况调查、风险评估及效果评估报告技术审查要点（修订版）》中的农用地拟变更为住宅、公共管理与公共服务用地的污染识别 7 项情形。

中山市东区街道康湾路西侧 126.80 亩储备地规划为二类居住用地，该地块的土壤和地下水受污染的风险较小，周边 50m 范围对调查地块污染潜在风险小，调查地块不属于污染地块。根据《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ 25.1-2019），本地块环境状况可以接受，第一阶段污染识别的结果表明本地块符合二类居住用地的使用要求。因此，可以结束本地块土壤污染状况调查工作，不需进行下一阶段土壤污染状况调查工作，可以作为二类居住用地开发利用。