

关于房地产开发项目环境影响评价的初步探讨 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/235/2021_2022__E5_85_B3_E4_BA_8E_E6_88_BF_E5_c41_235277.htm

摘要：房地产开发项目在推动城市经济和社会发展的同时，施工期和运营期产生的废水、废气、噪声及固废对城市及周围的环境造成不利的影 响。因此，必须抓好房地产开发项目的环境影响评价工作。本文根据房地产开发项目的特点，阐述了房地产开发项目环境影响评价的内容及重点，还简单论述了绿色房地产评价的相关内容 及建议。关键词：房地产；开发项目；环境影响评价

Abstract：The property development project while impels which the urban economy and the society develops，the waste water，the wastegas，the noise which the construction time and the operation time produces and firmly abandons to the city and the periphery environment has the disadvantageous influence. Therefore，must pay special attention to the property development project the environmental effect appraisal work. This article according to the property development project the characteristic，elaborated the property development project environmental effect appraisal content and key，but also simply elaborated the green real estate appraisal related content and the suggestion. Key word：Real estate；

Development project；Environmental effect appraisal Problem 随着我国人民生活水平的日益提高，人们不仅对住宅质量要求提高，对小区居住环境、办公楼环境也力求环境优雅、景观优美；或者对酒店宾馆的服务项目、档次要求也越来越高。在此时机大大促进房地产行业的兴起，同时环境保护管理部门

也对房地产行业开发建设项目的环 境影响评价提出越来越明确的要求。 房地产开发项目环境影响评价是指对房屋建设过程（施工期）及房屋建设后居住、使用过程（运行期）对环境产生的物理性、化学性或生物性的作用及其造成的环境变化和对人类健康及福利可能造成的影响进行系统分析和评估，并提出减少这些影响的对策措施。

1 房地产开发项目主要环境影响

房地产建设项目对环境影 响的主要方面分为房屋建设的施工期和房屋建设后居住使用的运行期两方面的影响。 房地产开发建设项目的类型包括住宅、写字楼、酒店、公寓、商业、金融等建筑工程。虽然不同类型的房地产开发建设项目的使用功能不同，但是对于环境的影响都是存在的。因此对于房地产开发建设项目必须综合考虑自身及周围环境的各方面因素，认真做好项目的环境影响评价工作。由于房地产开发项目周围环境、建设规模、建设内容等方面存在较大的差异，相应的住宅小区建设项目的环评也不应该千篇一律，而应在全面完成环评导则和国家环保总局253号文等要求的内容基础上，根据本项目特点，重点突出污水处理及中水回用、供暖情况、施工期的环境保护、创建生态环保模范小区、小区绿化、原址土地利用状况、商业网点建设要求和总量控制等内容。在进行房地产开发项目环境影响分析、报告书（表）编写、环境技术评估的过程中要考虑到以下要点。

1.1 项目概况

对房地产开发项目的环境影响评价中需要对项目的概况进行介绍，其中包括项目所建的主体工程 and 附属工程内容、占地面积、建筑面积、建筑高度、建筑密度、居住人口数、交通出入口的方向等。明确项目自然环境和社会环境状况，其中包括项目原址利用情况、周围的居民区及企事业单

位分布情况、水源地、文物保护单位情况、项目所在区域的环境质量状况等。环评中给出项目所在区域的大气、地表水、地下水、噪声环境质量现状。调查建设项目周围企事业单位情况，明确其与建设项目的距离，企业污染状况等。公用工程项目包括给水、排水、供热、供气、电力、通讯、道路交通等内容。在进行环境影响评价过程中，要给出给水来源及水质情况；排水管网及排水去向，根据城市总体规划、环境保护要求、当地自然情况和废水受纳水体功能，确定项目排水的水质，对于大中型项目应考虑中水回用问题；供热工程的来源，项目本身是否修建锅炉房；居民供气、供电的来源，周围的道路交通情况等。

1.2环境影响问题及污染防治分析

1.2.1废气污染

房地产开发项目的废气污染物主要来源于采暖供热供汽锅炉的燃料燃烧废气、地下停车库集中排放的汽车尾气及餐饮产生的烹调油烟等。环境影响评价中要明确项目锅炉的位置、吨位、型号、除尘脱硫设备及去除率、烟囱高度、燃煤的煤质、废气的达标情况；还要说明餐饮油烟的净化装置型号、去除率；地下停车场风机位置、排风口的朝向、排风方式等。对这些污染源进行环境影响分析，并提出相应的污染防治措施。

1.2.2废水污染

房地产开发项目的废水污染源主要来至项目施工期的施工废水，运营期洗浴、冲厕、餐饮等生活污水。根据房地产建设项目性质，特点做相应的用排水平衡分析，明确建设项目污水量及排污去向。确定项目运营期污水处理方案，污水经化粪池处理后排入城市污水处理厂，其排放水质要求满足污水处理厂入水水质要求；建设项目选址不设有完善的市政排水管网的，不能将污水排入城市污水处理厂，项目应建设污水处理站，依据建设项目

性质、规模，确定中水回用处理方案。污水处理及中水回用设施应在项目建设过程中同时设计、同时施工、同时运行。

1.2.3噪声污染 房地产开发项目的噪声污染主要来至空调、冷却塔、风机、水泵、换热站等设备的噪声及社会噪声。确定建设项目施工期噪声对环境保护目标产生影响的防治措施。提出公建配套设备噪声的防治措施，采用合理布局、吸声、消音、减振等方法减小噪声对居民的影响。为避免公建设施建成后，使用功能改变而产生扰民现象，环境影响评价中需明确项目商业网点数量、规模、位置、用途等情况，限制商业网点的使用范围。

1.2.4固体废物污染 房地产开发项目的固体废物主要是居民的生活垃圾，根据工程分析确定施工期和运营期固体废物的种类。采用类比分析法或统计法估算固体废物产生量，明确固体废物排放去向。确定运营期生活垃圾、锅炉房产生废渣、污水处理产生污泥处理方案。

1.2.5生态影响 房地产开发项目在建设前，应明确项目建设过程中破坏绿地、农田及砍伐树木情况，提出生态补偿措施。建设项目绿化面积及绿化率应满足城市绿化条例规定的要求，在考虑绿化面积、绿化率、植物种类、单位面积乔木数、立体绿化的同时，还应注意绿化布置的功能性（实用、经济），水体、树木等的亲和性，植物的多样性等，达到景观、生态、吸尘、降噪的作用。

1.2.6项目公众参与 公众参与是指社会群众、社会组织、单位或个人作为主体，在其权利、义务范围内有目的的社会行动。环境影响评价中的公众参与是项目方或者环评工作组同公众之间的一种双向交流。其目的使项目能够被公众充分认同，并在项目实施过程中不对公众利益构成危害或威胁，以取得经济效益、社会效益、环境效益的协调

统一。房地产开发项目在环境影响评价过程中需要落实公众参与内容，可采用填调查表、专家咨询、座谈会、听证会等方式进行调查。根据调查结果分析公众对项目的态度、意见、建议和要求。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com