

建设项目环境影响报告表

(生态影响类)

项目名称：关帝庙巷明清住宅活化利用改造工程
EPC 总承包项目

建设单位（盖章）：南通市崇文三列五进酒店管理有限公司

编制日期：2026 年 3 月

中华人民共和国生态环境部制

一、建设项目基本情况

建设项目名称	关帝庙巷明清住宅活化利用改造工程 EPC 总承包项目		
项目代码	2510-320602-89-01-573500		
建设单位联系人	***	联系方式	***
建设地点	江苏省南通市崇川区和平桥街道南关帝庙巷		
地理坐标	(<u>120</u> 度 <u>51</u> 分 <u>37.855</u> 秒, <u>32</u> 度 <u>1</u> 分 <u>0.023</u> 秒)		
建设项目行业类别	四十四、房地产业-97 房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等-涉及环境敏感区的(文物保护单位)	用地(用海)面积(m ²)/长度(km)	4200
建设性质	<input type="checkbox"/> 新建(迁建) <input checked="" type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 技术改造	建设项目申报情形	<input checked="" type="checkbox"/> 首次申报项目 <input type="checkbox"/> 不予批准后再次申报项目 <input type="checkbox"/> 超五年重新审核项目 <input type="checkbox"/> 重大变动重新报批项目
项目审批(核准/备案)部门(选填)	南通市崇川区数据局	项目审批(核准/备案)文号(选填)	崇数据备(2025)591号
总投资(万元)	2400	环保投资(万元)	70
环保投资占比(%)	2.92	施工工期	3个月
是否开工建设	<input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是: _____		
专项评价设置情况	表 1-1 专项评价设置判定情况		
	专项评价类别	涉及项目类别	专项设置说明
	地表水	水力发电: 引水式发电、涉及调峰发电的项目; 人工湖、人工湿地: 全部; 水库: 全部; 引水工程: 全部(配套的管线工程等除外); 防洪除涝工程: 包含水库的项目; 河湖整治: 涉及清淤且底泥存在重金属污染的项目	不涉及
	地下水	陆地石油和天然气开采: 全部; 地下水(含矿泉水)开采: 全部; 水利、水电、交通等: 含穿越可溶岩地层隧道的目	不涉及
	生态	涉及环境敏感区(不包括饮用水水源保护区, 以居住、医疗卫生、文化教育、科研、行政办公为主要功能的区域, 以及文物保护单位)的项目	不涉及
	大气	油气、液体化工码头: 全部; 干散货(含煤炭、矿石)、件杂、多用途、通用码头: 涉及粉尘、挥发性有机物排放的项目	不涉及

	噪声	公路、铁路、机场等交通运输业涉及环境敏感区（以居住、医疗卫生、文化教育、科研、行政办公为主要功能的区域）的项目； 城市道路（不含维护，不含支路、人行天桥、人行地道）：全部	不涉及
	环境风险	石油和天然气开采：全部； 油气、液体化工码头：全部； 原油、成品油、天然气管线（不含城镇天然气管线、企业厂区内管线），危险化学品输送管线（不含企业厂区内管线）：全部	不涉及
规划情况	规划文件名：《南通寺街、西南营历史文化街区保护整治修建性详细规划》		
规划环境影响评价情况	无		
规划及规划环境影响评价符合性分析	<p>《南通寺街、西南营历史文化街区保护整治修建性详细规划》符合性分析：</p> <p>一、规划目标</p> <p>1、活化传统保护：传承南通南北交融、江海交汇的文化底蕴；保护棋盘式的街巷格局；延续崇文尚教、优雅闲适的通式生活。</p> <p>2、改善宜居水平：改善街区居住条件，全面达到现代宜居水平；街区内进行全面整治、建筑维修、功能提升；积极推动基础设施的完善。</p> <p>3、提升城市功能：活态传承利用街区传统文化；合理展示利用文保及传统建筑；成为南通市及周边城市历史文化街区保护整治的示范标杆。</p> <p>二、总体定位</p> <p>基于寺街、西南营的文化特征与历史价值，综合古城整体发展方向，本次规划将两片街区总体定位为：“崇川文源，江海福地。”凸显江海胸怀、融合八方荟萃的文化特色，院落丰富、组织灵活的空间特色，南秀北雄、中西合璧的建筑特色。</p> <p>将西南营定位为：梦回西南营，爱尚南大街。充分融入南大街商圈、濠河风景区，植入现代商业、文化体验、文创产业等，彰显街区当代时尚活力。</p> <p>三、保护目标</p> <p>传承弘扬江海交汇、南秀北雄的地方特色</p> <p>名寺、名人、民俗、传统工艺：在规划中最大限度的传承和发扬其自身的特色价值和空间特质，将遗产保护和城市历史文化的传承与复兴、城</p>		

市特色的彰显相结合。

四、保护与控制要求

历史文化街区保护范围：要求确保此范围内的历史建筑物、街巷及环境不受破坏，保护整体风貌以及周边环境及视觉景观，严格控制新建建筑。街区内新建或改建的建筑，要与历史文化街区保护范围内的整体风貌相协调，注意历史文脉的保护延续。要控制用地性质、建筑高度、体量、建筑形式和色彩、容积率、绿地率等，现有损害街区风貌的建筑物和构筑物应予以拆除。

规划范围（除历史文化街区保护范围）：要求在此范围内的传统建筑、历史街巷及环境不受破坏，注意历史文脉的保护延续。新建建筑或更新改造建筑，其建筑形式要求在不破坏传统风貌的前提下，可适当放宽，以取得与保护要素之间合理的空间景观过渡。

五、历史文化遗存保护

1、不可移动文物保护

贯彻“保护为主、抢救第一、合理利用、加强管理”的文物工作方针。严格按照《中华人民共和国文物保护法》《江苏省文物保护条例》等规定进行保护。保护街区内省级文物保护单位 1 处，市级文物保护单位 4 处，一般不可移动文物 100 处，未定级不可移动文物 10 处。

鼓励合理活化利用不可移动文物，利用具备条件的文物保护单位作为博物馆（纪念馆、展示馆）、公益性展演剧场、生产传习所等公共文化设施，持续开展各类展示体验、教育活动，宣传交流传统文化；利用一般不可移动文物建筑开办民宿、客栈、茶社等旅游休闲服务场所，为社区服务、文化展示、参观旅游、经营服务、传统技艺传承和文创产品开发等提供多样化多层次的服务。如保护修缮赵丹故居、包壮行故居、金沧江故居等，植入名人文化展示、特色民宿等功能，形成文化展示、旅居体验场所。

2、历史建筑保护

严格按照《历史文化名城名镇名村保护条例》《南通市市区历史文化街区和历史建筑保护办法》等规定进行保护。保护街区内历史建筑 8 处。

历史建筑在保持原有外观风貌、主体结构和典型构件的基础上，可通过加建、改建和合理引入现代化设施等方式适应新功能和现代生产生活需要。鼓励历史建筑自身特点进行合理利用，发展与历史建筑相适应的博物馆、纪念馆以及文化创意、特色餐饮、酒店民宿等商业经营活动。鼓励改

	<p>善人居环境的活化利用，符合条件的可依法改变原有用地性质，可通过转让、出租等方式进行合理利用。如利用南通工商联合会等，植入文化创意办公、特色商业等。</p> <p>3、历史环境要素保护</p> <p>保护街区的古井、古树、水仓、石敢当等历史环境要素。保护古井 12 处，古树名木 1 棵，其它推荐古树 3 棵，水仓 1 处，石敢当多处。</p> <p>保护古井及其附属物，整治周边环境卫生，保护水体不受污染。对古树名木进行养护，加强对推荐古树的保护，根据实际情况可纳入古树名木保护名录。保护水仓，整治周边环境。保护石敢当，保持其古意。</p> <p>结合古井、水仓等，建设公共开敞空间节点。</p> <p>六、土地利用规划</p> <p>西南营历史文化街区规划范围用地构成如下：</p> <p>1、居住用地</p> <p>居住用地面积约 3.01 公顷，占城市建设用地的 35.17%。其中二类居住用地面积约 2.89 公顷，集中分布于各街坊内部；保留一处商住混合用地，用地面积约 0.11 公顷，位于人民中路南侧。</p> <p>居住用地允许兼容公共管理与公共服务设施、商业服务业设施，对于居住用地内的保留建筑，结合保护修缮与活化利用，在居住用地兼容性的原则下，允许调整为商业、民宿、公共服务等功能。</p> <p>2、公共管理与公共服务设施用地</p> <p>公共管理与公共服务设施用地面积约 0.45 公顷，占城市建设用地的 5.31%。沿掌印巷、冯旗杆巷、西南营等主要街巷，结合重点院落、名人故居等规划布置文化设施用地。</p> <p>3、商业服务业设施用地</p> <p>商业服务业设施用地面积约 3.89 公顷，占城市建设用地的 45.52%。东侧沿南大街与掌印巷布局大片商业商务功能地块，北侧沿人民中路与寺街片区连接形成商业商务片区，沿基地内掌印巷、冯旗杆巷、西南营等主要街巷规划布置特色传统商业店铺。</p> <p>4、道路与交通设施用地</p> <p>道路与交通设施用地面积约 1.09 公顷，占城市建设用地的 12.81%。</p> <p>5、公用设施用地</p> <p>公用设施用地面积约 0.03 公顷，占城市建设用地的 0.40%。</p>
--	--

	<p>6、绿地与开敞空间用地</p> <p>绿地与开敞空间用地面积约 0.07 公顷，占城市建设用地的 0.79%。</p> <p>符合性分析：</p> <p>本项目建筑为明清古建筑，植入功能为小型特色民宿，根据《南通寺街、西南营历史文化街区保护整治修建性详细规划》，项目土地利用规划为商业用地，用途规划为特色民宿，本项目符合用地规划要求，土地利用规划图见附图 4-1、规划总平面图见附图 4-2；</p> <p>本项目在关帝庙巷明清住宅植入特色民宿，发展特色商业，民宿公区对外开放运营，设置节庆文化展示与非遗文创体验，展示南通民间艺术，符合规划总体定位及历史文化遗存保护目标；</p> <p>本项目改造过程中无新建设施，不改变西南营整体风貌、周边环境以及视觉景观，不涉及改变关帝庙明清住宅建筑高度、体量、建筑形式和色彩，符合规划中保护与控制要求。</p> <p>综上，本项目符合《南通寺街、西南营历史文化街区保护整治修建性详细规划》要求。</p>
其他符合性分析	<p>1、与产业政策相符性</p> <p>本项目属于关帝庙巷明清住宅活化利用项目，将明清住宅改造为特色民宿，根据《产业结构调整指导目录》（2024 年本），该项目属于鼓励类第三十八项：公共文化、文化艺术、新闻出版、广播电视电影、网络视听、文化遗产保护利用及设施建设，符合国家现行产业政策。本项目已于 2025 年 10 月 29 日经南通市崇川区数据局备案，备案号为崇数据备（2025）591 号，备案证见附件 1。</p> <p>2、选址合理性</p> <p>本项目位于江苏省南通市崇川区和平桥街道南关帝庙巷，根据《南通寺街、西南营历史文化街区保护整治修建性详细规划》，项目用地性质为商业用地，本项目属于民宿项目，符合用地规划。本项目用地不属于关于印发《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024 年本）》的通知（自然资发〔2024〕273 号）中的限制类和禁止类，符合国家和地方用地规划。</p> <p>3、生态管控相符性分析</p> <p>（1）与生态保护红线的相符性</p> <p>①生态空间管控区域</p>

根据《自然资源部办公厅关于北京等省（区、市）启用“三区三线”划定成果作为报批建设项目用地用海依据的函》（自然资办函[2022]2207号）、南通市三区三线划定方案、《江苏省自然资源厅关于南通市崇川区生态空间管控区域调整方案的复函》（苏自然资函〔2021〕574号）及《南通市崇川区2022年度生态空间管控区域调整方案》（苏自然资函〔2022〕1404号），与本项目距离最近的生态空间管控区域为南通濠河风景名胜区，主导生态功能为自然与人文景观保护，位于本项目南侧约165m处。本项目不在生态空间管控区域范围内。

②国家级生态保护红线

对照《江苏省国家级生态红线区域保护规划》（苏政发〔2018〕74号）、《自然资源部 生态环境部 国家林业和草原局关于加强生态保护红线管理的通知（试行）》（自然资发〔2022〕142号）、《自然资源部办公厅发文同意江苏省正式启用“三区三线”划定成果》（自然资办函〔2022〕2207号），本项目位于江苏省南通市崇川区和平桥街道南关帝庙巷，不在生态保护红线范围内，不会导致辖区内生态红线区域生态服务功能下降。与本项目距离最近的生态保护红线区域为长江狼山饮用水水源保护区，类型为饮用水水源保护区，位于本项目西南侧约3930m处。因此，本项目的建设符合《江苏省国家级生态保护红线规划》（苏政发[2018]74号）要求。

③与《江苏省2023年度生态环境分区管控动态更新成果公告》（2024年6月13日发布）总体要求相符性分析

对照《江苏省2023年度生态环境分区管控动态更新成果公告》（2024年6月13日发布），全省环境管控单元分为优先保护单元、重点管控单元和一般管控单元三类，实施分类管控。拟建项目位于江苏省南通市崇川区和平桥街道南关帝庙巷，所在地域为重点管控单元，详见附件8。

表 1-2 与《江苏省 2023 年度生态环境分区管控动态更新成果公告》中江苏省省域生态环境管控要求相符性分析

管控类别	重点管控要求	相符性分析
江苏省省域生态环境管控要求		
空间布局约束	1. 按照《自然资源部 生态环境部 国家林业和草原局关于加强生态保护红线管理的通知（试行）》（自然资发〔2022〕142号）、《省政府关于印发江苏省生态空间管控区域规划的通知》（苏政发〔2020〕1号）、《关于进一步加强生态保护红线监督管理的通知》（苏自然函〔2023〕880号）、《江苏省国土空间规划	本项目不占用生态管控空间区域及国家级生态保护红线，符合空间布局约束方面的要求；本项目不涉

	<p>(2021-2035年)》(国函(2023)69号),坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主的方针,以改善生态环境质量为核心,以保障和维护生态功能为主线,统筹山水林田湖草一体化保护和修复,严守生态保护红线,实行最严格的生态空间管控制度,确保全省生态功能不降低、面积不减少、性质不改变,切实维护生态安全。生态保护红线不低于1.82万平方千米,其中海洋生态保护红线不低于0.95万平方千米。</p> <p>2. 牢牢把握推动长江经济带发展“共抓大保护,不搞大开发”战略导向,对省域范围内需要重点保护的岸线、河段和区域实行严格管控,管住控好排放量大、耗能高、产能过剩的产业,推动长江经济带高质量发展。</p> <p>3. 大幅压减沿江干支流两侧1公里范围内、环境敏感区域、城镇人口密集区、化工园区外和规模以下化工生产企业,着力破解“重化围江”突出问题,高起点同步推进沿江地区战略转型和沿海地区战略性布局。</p> <p>4. 全省钢铁行业坚持布局调整和产能整合相结合,坚持企业搬迁与转型升级相结合,鼓励有条件的企业实施跨地区、跨所有制的兼并重组,高起点、高标准规划建设沿海精品钢基地,做精做优沿江特钢产业基地,加快推动全省钢铁行业转型升级优化布局。</p> <p>5. 对列入国家和省规划,涉及生态保护红线和相关法定保护区的重大民生项目、重大基础设施项目(交通基础设施项目等),应优化空间布局(选线)、主动避让;确实无法避让的,应采取无害化方式(如无害化穿、跨越方式等),依法依规履行行政审批手续,强化减缓生态环境影响和生态补偿措施。</p>	<p>及重点保护的长江岸线、河段和区域;本项目不位于长江干支流两侧1公里范围内,不属于钢铁行业。</p>
	<p>1. 坚持生态环境质量只能更好、不能变坏,实施污染物总量控制,以环境容量定产业、定项目、定规模,确保开发建设行为不突破生态环境承载力。</p> <p>2. 2025年,主要污染物排放减排完成国家下达任务,单位工业增加值二氧化碳排放量下降20%,主要高耗能行业单位产品二氧化碳排放达到世界先进水平。实施氮氧化物(NO_x)和VOCs协同减排,推进多污染物和关联区域联防联控。</p>	<p>本项目严格按照污染物总量控制的要求,项目建设不会突破区域生态环境承载力。</p>
	<p>1. 强化饮用水水源环境风险管控。县级以上城市全部建成应急水源或双源供水。</p> <p>2. 强化化工行业环境风险管控。重点加强化学工业园区、涉及大宗危化品使用企业、贮存和运输危化品的港口码头、尾矿库、集中</p>	<p>本项目已针对性的提出风险防范措施,本项目建成后,配备环境应急物资。</p>

	<p>式污水处理厂、危废处理企业的环境风险防控；严厉打击危险废物非法转移、处置和倾倒行为；加强关闭搬迁化工企业及遗留地块的调查评估、风险管控、治理修复。</p> <p>3. 强化环境事故应急管理。深化跨部门、跨区域环境应急协调联动，分区域建立环境应急物资储备库。各级工业园区（集聚区）和企业的环境应急装备和储备物资应纳入储备体系。</p> <p>4. 强化环境风险防控能力建设。按照统一信息平台、统一监管力度、统一应急等级、协同应急救援的思路，在沿江发展带、沿海发展带、环太湖等地区构建区域性环境风险预警应急响应机制，实施区域突发环境风险预警联防联控。</p>	
资源利用效率要求	<p>1. 水资源利用总量及效率要求：到2025年，全省用水总量控制在525.9亿立方米以内，万元地区生产总值用水量、万元工业增加值用水量下降完成国家下达目标，农田灌溉水有效利用系数提高到0.625。</p> <p>2. 土地资源总量要求：到2025年，江苏省耕地保有量不低于5977万亩，其中永久基本农田保护面积不低于5344万亩。</p> <p>3. 禁燃区要求：在禁燃区内，禁止销售、燃用高污染燃料；禁止新建、扩建燃用高污染燃料的设施，已建成的，应当在城市人民政府规定的期限内改用天然气、页岩气、液化石油气、电或者其他清洁能源。</p>	<p>本项目运营期会消耗一定的电、水等能源，但各类资源消耗均在区域可承受范围内，不会突破环境资源利用上线。</p>
<p>综上所述，本项目建设符合《江苏省 2023 年度生态环境分区管控动态更新成果公告》（2024 年 6 月 13 日发布）中对江苏省省域生态环境重点管控的要求。</p>		
<p>表 1-3 与《江苏省 2023 年度生态环境分区管控动态更新成果公告》中江苏省重点区域（流域）生态环境管控要求相符性分析</p>		
管控类别	重点要求	相符性分析
一、长江流域		
空间布局约束	<p>1. 始终把长江生态修复放在首位，坚持共抓大保护、不搞大开发，引导长江流域产业转型升级和布局优化调整，实现科学发展、有序发展、高质量发展。</p> <p>2. 加强生态空间保护，禁止在国家确定的生态保护红线和永久基本农田范围内，投资建设除国家重大战略资源勘查项目、生态保护修复和地质灾害治理项目、重大基础设施项目、军事国防项目以及农民基本生产生活等必要的民生项目以外的项目。</p> <p>3. 禁止在沿江地区新建或扩建化学工业园区，</p>	<p>1、本项目建设符合生态红线相关管控要求，不会导致南通市生态红线区域生态服务功能下降。</p> <p>2、本项目非石油加工、石油化工、基础有机无机化工、煤化工</p>

	<p>禁止新建或扩建以大宗进口油气资源为原料的石油加工、石油化工、基础有机无机化工、煤化工项目；禁止在长江干流和主要支流岸线1公里范围内新建危化品码头。</p> <p>4. 强化港口布局优化，禁止建设不符合国家港口布局规划和《江苏省沿江沿海港口布局规划（2015-2030年）》《江苏省内河港口布局规划（2017-2035年）》的码头项目，禁止建设未纳入《长江干线过江通道布局规划》的过江干线通道项目。</p> <p>5. 禁止新建独立焦化项目。</p>	<p>项目；项目建设地不在长江干流和主要支流岸线1公里范围内。</p> <p>3、本项目非码头和过江干线通道项目。</p> <p>4、本项目非独立焦化项目。</p>
污染物排放管控	<p>1. 根据《江苏省长江水污染防治条例》实施污染物总量控制制度。</p> <p>2. 全面加强和规范长江入河排污口管理，有效管控入河污染物排放，形成权责清晰、监控到位、管理规范、监管体系，加快改善长江水环境质量。</p>	<p>本项目严格按照污染物总量控制的要求，项目建设不会突破区域生态环境承载力。</p>
环境风险防控	<p>1. 防范沿江环境风险。深化沿江石化、化工、医药、纺织、印染、化纤、危化品和石油类仓储、涉重金属和危险废物处置等重点企业环境风险防控。</p> <p>2. 加强饮用水水源保护。优化水源保护区划定，推动饮用水水源地规范化建设。</p>	<p>本项目已针对性的提出风险防范措施，本项目建成后，配备环境应急物资。</p>
资源利用要求	<p>禁止在长江干支流岸线管控范围内新建、扩建化工园区和化工项目。禁止在长江干流岸线和重要支流岸线管控范围内新建、改建、扩建尾矿库，但是以提升安全、生态环境保护水平为目的的改建除外。</p>	<p>本项目位于江苏省南通市崇川区和平桥街道，不涉及长江干支流岸线，不属于新建、改建、扩建尾矿库项目。</p>
四、沿海地区		
空间布局约束	<p>1. 禁止在沿海陆域内新建不具备有效治理措施的化学制浆造纸、化工、印染、制革、电镀、酿造、炼油、岸边冲滩拆船以及其他严重污染海洋环境的工业生产项目。</p> <p>2. 沿海地区严格控制新建医药、农药和染料中间体项目。</p>	<p>本项目位于江苏省南通市崇川区和平桥街道，不属于沿海区域。</p>
污染物排放管控	<p>按照《江苏省海洋环境保护条例》实施重点海域排污总量控制制度。</p>	<p>本项目位于江苏省南通市崇川区和平桥街道，不属于沿海区域。本项目严格按照污染物总量控制的要求，项目的建设不会突破生态环境承载力。</p>

环境风险 防控	<p>1. 禁止向海洋倾倒汞及汞化合物、强放射性物质等国家规定的一类废弃物。</p> <p>2. 加强对赤潮、浒苔绿潮、溢油、危险化学品泄漏及海洋核辐射等海上突发性海洋灾害事故的应急监视，防治突发性海洋环境灾害。</p> <p>3. 沿海地区应加强危险货物运输风险、船舶污染事故风险应急管控。</p>	<p>本项目废水、废气、固废均能合理、有效处理处置，不涉及一类废弃物排放。</p>
资源利用 要求	<p>至2025年，大陆自然岸线保有率不低于36.1%。</p>	<p>本项目位于南通市崇川区和平桥街道南关帝庙巷，不属于沿海区域。</p>
<p>④与《南通市生态环境分区管控方案动态更新成果（2023版）》相符性分析</p>		
<p align="center">表 1-5 与南通市生态环境分区管控方案动态更新成果（2023 版）相符性分析</p>		
管控类别	重点管控要求	相符性分析
空间布局约束	<p>1.落实国土空间总体规划，严守生态保护红线，陆域生态保护红线53.4917平方公里，海洋生态保护红线2480.777平方公里。南通市生态空间管控区域面积1532.87平方公里。</p> <p>2.严格执行《（长江经济带发展负面清单指南）江苏省实施细则（试行）》；禁止引进列入《南通市产业结构调整指导目录》淘汰类的产业、列入《南通市工业产业技术改造负面清单》严格禁止的技术改造工艺装备及产品。</p> <p>3.根据《省政府关于加强全省化工园区化工集中区规范化管理的通知》（苏政发〔2020〕94号），化工园区、化工集中区处于长江干流和主要支流岸线1公里范围（以下简称沿江1公里范围）内的区域不得新建、扩建化工企业和项目（安全、环保、节能、信息化智能化、提升产品品质技术改造项目除外）。禁止建设属于国家、省和我市禁止类、淘汰类生产工艺、产品的项目。从严控制农药、传统医药、染料化工项目审批，原则上不再新上医药中间体、农药中间体、染料中间体项目（具有自主知识产权的关键中间体及高产出、低污染项目除外，分别由科技部门和环保部门认定）。沿江化工园区不再新增农药、染料化工企业。</p> <p>4.落实《市政府办公室印发<关于进一步促进全市乡镇工业集聚区高质量发展的实施意见>的通知》（通政办发〔2022〕70号），严格控制新增集聚区，推动园区外企业入园进区。除保障农村一二三产业融合发展所需项目外，对招商中不符合规划的项目实行一票否决，各地不得为项</p>	<p>1、本项目与《（长江经济带发展负面清单指南）江苏省实施细则（试行）》文件要求相符，不属于《南通市产业结构调整指导目录》淘汰类的产业。本项目为新建项目，不属于《南通市工业产业技术改造负面清单》严格禁止的技术改造工艺。</p> <p>2、本项目不属于石化项目，本项目不位于长江干流自然保护区，风景名胜区等重点区域。本项目不属于码头项目。本项目不存在向内河和江海直达船舶销售渣油、重油以及不符合标准的普通柴油的情况。</p>

		<p>目随意调整规划。</p> <p>5.落实《市政府办公室关于印发南通市减污降碳协同增效三年行动计划（2023—2025年）的通知》（通政办发〔2023〕24号），实施“两高”项目清单化管理，推进沿江产业转型和沿海钢铁石化产业布局，推动落后和过剩产能退出。加快工业领域低碳工艺革新，全面提升船舶海工、新材料、建筑等重点行业数字化水平。推动生态环保产业与5G、人工智能、区块链等创新技术融合发展，构建自主可控、安全可靠的绿色产业链。</p> <p>6.落实《自然资源部国家发展改革委农业农村部关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》（自然资发〔2021〕16号）要求，引导农村产业在县域范围内统筹布局，规模较大、工业化程度高、分散布局配套设施成本高的产业项目要进产业园区；具有一定规模的农产品加工要向县城或有条件的乡镇城镇开发边界内集聚；直接服务种植养殖业的农产品加工、电子商务、仓储保鲜冷链、产地低温直销配送等产业，原则上应集中在行政村村庄建设边界内；利用农村本地资源开展农产品初加工、发展休闲观光旅游而必须的配套设施建设，可在不占用永久基本农田和生态保护红线、不突破国土空间规划建设用地指标等约束条件、不破坏生态环境和乡村风貌的前提下，在村庄建设边界外安排少量建设用地，实行比例和面积控制，并依法办理农用地转用审批和供地手续。</p>	<p>3、本项目不属于化工项目，不属于国家、省和南通市禁止类、淘汰类生产工艺、产品的项目。不属于农药、传统医药、染料化工项目。</p> <p>4、本项目严格执行《市政府办公室印发<关于进一步促进全市乡镇工业集聚区高质量发展的实施意见>的通知》（通政办发〔2022〕70号）、《市政府办公室关于印发南通市减污降碳协同增效三年行动计划（2023—2025年）的通知》（通政办发〔2023〕24号）、《自然资源部国家发展改革委农业农村部关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》（自然资发〔2021〕16号）等文件要求。</p>
	<p>污染物排放管控</p>	<p>1.严格落实污染物排放总量控制制度，把主要污染物排放总量指标作为建设项目环境影响评价审批的前置条件。排放主要污染物的建设项目，在环境影响评价文件（以下简称环评文件）审批前，须取得主要污染物排放总量指标。</p> <p>2.用于建设项目的“可替代总量指标”不得低于建设项目所需替代的主要污染物排放总量指标。上一年度环境空气质量年平均浓度不达标的地区、水环境质量未达到要求的地区，相关污染物应按照建设项目所需替代的主要污染物排放总量指标的2倍进行削减替代（燃煤发电机组大气污染物排放浓度基本达到燃气轮机组排放限值的除外）；细颗粒物（PM_{2.5}）年平均浓度不达标的地区，二氧化硫、氮氧化物、烟粉尘、挥发性有机物四项污染物均需进行2倍削减替代</p>	<p>本项目严格落实污染物排放总量控制制度，不会突破环境生态承载力。</p>

	<p>(燃煤发电机组大气污染物排放浓度基本达到燃气轮机组排放限值的除外)。</p> <p>3.落实《省政府办公厅关于印发江苏省排污权有偿使用和交易管理暂行办法的通知》(苏政办发〔2017〕115号)及配套的实施细则中,关于新、改扩建项目获得排污权指标的相关要求。</p> <p>4.落实《南通市减污降碳协同增效三年行动计划(2023—2025年)》(通政办发〔2023〕24号),升级产业结构,健全绿色交通运输体系,单位GDP二氧化碳排放下降率力争超额完成省定目标。完善园区排污总量与环境质量挂钩的动态分配机制,构建市、县、园区三级总量管理体系,促进排污指标优化配置,差异化保障市级以上重大项目,实施污染物排放浓度和总量“双控”。</p>	
环境风险防控	<p>1.落实《南通市突发环境事件应急预案(2020年修订版)》(通政办发〔2020〕46号)。</p> <p>2.根据《关于加快全省化工钢铁煤电行业转型升级高质量发展的实施意见》(苏办发〔2018〕32号),钢铁行业企业总平面布置必须符合国家规范要求,有较大变更的必须进行安全风险分析和评估论证。企业必须按规定设计、设置和运行自动控制系统,按规定实施全流程自动控制改造,有条件的鼓励创建智能工厂(装置)。企业涉及重大危险源的设施设备与周边重要公共建筑安全距离须符合国家相关标准要求。坚决淘汰超期服役的高风险设备和设施。</p> <p>3.落实《市政府办公室关于印发南通市减污降碳协同增效三年行动计划(2023—2025年)的通知》(通政办发〔2023〕24号),完善空气质量异常预警管控、重污染天气应急管控机制,严格落实应急减排措施清单化管理,基于环境绩效推动重点行业企业错峰生产,确保污染缩时削峰。推进土壤污染重点监管单位隐患排查,严格防范关闭搬迁化工企业拆除活动可能造成的土壤污染风险。</p>	<p>本项目已针对性的提出风险防范措施,本项目建成后,配备环境应急物资。</p>
资源利用效率要求	<p>1.根据《中华人民共和国大气污染防治法》,禁燃区禁止新建、扩建燃用高污染燃料的项目和设施,已建成的应逐步或依法限期改用天然气、电或者其他清洁能源。</p> <p>2.化工行业新建化工项目须达到国内清洁生产先进水平或行业先进水平,生产过程连续化、密闭化、自动化、智能化;钢铁行业沿海地区新建钢厂、其他地区钢厂改造升级项目必须符合《江苏省钢铁行业布局优化结构调整项目建设实施标准》要求。</p> <p>3.严格控制地下水开采。落实《江苏省地下水超采区划分方案》(苏政复〔2013〕59号),在海门区的海门城区、三厂、常乐等乡镇共计136.9平方</p>	<p>1、本项目使用电为能源,不涉及燃用高污染燃料设施。</p> <p>2、本项目不属于化工行业及钢铁行业。</p> <p>3、本项目依托市政配套的给水工程,用水来自长江,不涉及地下水开采。</p> <p>4、本项目不占用</p>

	<p>公里,实施地下水禁采;在如东县的掘港及马塘、岔河、洋口、丰利等乡镇,海门区除三阳、海永外的大部分地区,启东市的汇龙、吕四、北新等乡镇,通州区的东社镇、二甲镇,通州湾的三余镇等地2095.8平方公里,实施地下水限采。</p> <p>4.落实《市政府办公室印发<关于进一步促进全市乡镇工业集聚区高质量发展的实施意见>的通知》(通政办发〔2022〕70号),原则上,集聚区新上工业项目的亩均固定资产投资一般不低于250万元,亩均税收一般不低于15万元。结合国土空间总体规划及产业发展规划,进一步优化配置土地资源,对不符合产业政策、位于城镇开发边界外较为碎片化的散乱污、低效产业、僵尸企业用地实施有计划盘活,归并入园区统筹利用,实现布局优化、“化零为整”。</p> <p>5.落实《市政府办公室关于印发南通市减污降碳协同增效三年行动计划(2023—2025年)的通知》(通政办发〔2023〕24号),加强岸线动态监管,严禁工贸和港口企业无序占用港口岸线。严控煤炭消费总量,严禁新(扩)建燃煤自备电厂,新建燃煤发电机组达到煤炭清洁高效利用标杆水平,2025年底前现有机组达到标杆水平。</p> <p>6.根据《省最严格水资源管理考核和节约用水工作联席会议办公室关于下达2023年度实行最严格水资源管理制度目标任务的通知》(苏水办资联〔2023〕2号),2023年南通市地下水用水总量为2800万立方米。</p>	港口岸线,不涉及煤炭使用。									
<p>本项目的建设符合《南通市生态环境分区管控方案动态更新成果(2023版)》要求。</p> <p>⑤对照区政府关于印发《南通市崇川区“三线一单”生态环境分区管控实施方案》(崇川政规〔2021〕8号)的通知,本项目位于崇川中心城区,属于重点管控单元</p> <p style="text-align: center;">表 1-5 与南通市生态环境分区管控方案动态更新成果(2023版)相符性分析</p>											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">管控类别</th> <th style="width: 55%;">重点管控要求</th> <th style="width: 30%;">相符性分析</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">空间布局约束</td> <td>1.各类开发建设活动应符合国土空间规划和环境保护相关法定规划等管理要求。 2.永久基本农田,实行严格保护。</td> <td>本项目建设符合国土空间规划和环境保护相关法定规划等管理要求,不涉及永久基本农田。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">污染物排放管控</td> <td>进一步开展污水管网排查,提升污水收集效率。强化餐饮油烟治理,加强噪声污染防治,严格施工扬尘监管,加强土壤和地下水污染防治与修复。</td> <td>本项目施工期及运营期各项污染物排放均满足相关环保标准要求。</td> </tr> </tbody> </table>	管控类别	重点管控要求	相符性分析	空间布局约束	1.各类开发建设活动应符合国土空间规划和环境保护相关法定规划等管理要求。 2.永久基本农田,实行严格保护。	本项目建设符合国土空间规划和环境保护相关法定规划等管理要求,不涉及永久基本农田。	污染物排放管控	进一步开展污水管网排查,提升污水收集效率。强化餐饮油烟治理,加强噪声污染防治,严格施工扬尘监管,加强土壤和地下水污染防治与修复。	本项目施工期及运营期各项污染物排放均满足相关环保标准要求。		
管控类别	重点管控要求	相符性分析									
空间布局约束	1.各类开发建设活动应符合国土空间规划和环境保护相关法定规划等管理要求。 2.永久基本农田,实行严格保护。	本项目建设符合国土空间规划和环境保护相关法定规划等管理要求,不涉及永久基本农田。									
污染物排放管控	进一步开展污水管网排查,提升污水收集效率。强化餐饮油烟治理,加强噪声污染防治,严格施工扬尘监管,加强土壤和地下水污染防治与修复。	本项目施工期及运营期各项污染物排放均满足相关环保标准要求。									

环境 风险 管控	<p>1.合理布局工业、商业、居住、科教等功能区块，严格控制噪声、恶臭、油烟等污染排放较大的建设项目布局。</p> <p>2.建立完善包括环境空气、地表水、地下水、土壤等环境要素的监控体系。</p> <p>3.加强农村生活污水、垃圾治理工作，逐步改善农村人居环境质量；加强农业废弃物治理，稳步推进秸秆综合利用及畜禽养殖废弃物资源化利用；加强面源污染治理，严格控制化肥农药施加量。</p>	<p>本项目已针对性的提出风险防范措施，本项目建成后，配备环境应急物资。</p>
资源 开发 效率 要求	<p>除现有火电企业、热电企业、集中供热企业及规划建设的火电、热电联产项目外，禁止销售使用燃料为“Ⅲ类”（严格），具体包括：煤炭及其制品（包括原煤、散煤、煤矸石、煤泥、煤粉、水煤浆、型煤、焦炭、兰炭等）；石油焦、油页岩、原油、重油、渣油、煤焦油；非专用锅炉或未配置高效除尘设施的专用锅炉燃用的生物质成型燃料；国家规定的其它高污染燃料。</p>	<p>本项目运营过程中使用电能，不使用高污染燃料，故符合禁燃区的相关要求。</p>
<p>综上所述，项目符合《南通市崇川区“三线一单”生态环境分区管控实施方案》（崇川政规〔2021〕8号）的要求。</p> <p>（2）环境质量底线相符性</p> <p>环境空气：根据《南通市生态环境状况公报（2024年）》，2024年南通大气环境基本污染物SO₂、PM₁₀、NO₂、PM_{2.5}平均值，CO第95百分位数年均浓度、O₃日最大8小时滑动平均值第90百分位数均符合《环境空气质量标准》（GB3095-2026）中表1过渡阶段二级标准，因此判断本项目所在区域为空气质量达标区。</p> <p>地表水：根据《南通市生态环境状况公报（2024年）》，南通市共有16个国家考核断面，均达到省定考核要求，其中15个断面水质达到或优于《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）Ⅲ类标准。55个省考以上断面中九圩港桥、聚南大桥、营船港闸、通吕二号桥等16个断面水质符合Ⅱ类标准，孙窑大桥、碾砣港闸、勇敢大桥、东方大道桥、城港路桥等38个断面水质符合Ⅲ类标准；无Ⅴ类和劣Ⅴ类断面。</p> <p>声环境：根据《南通市生态环境状况公报（2024年）》，2024年，南通市区（含通州）声环境功能区昼间测次达标率为100%，夜间测次达标率为81.2%；1类区夜间平均等效声级值超过标准1dB（A），其它功能区均符合国家《声环境质量标准》（GB3096—2008）相应功能区标准。昼间声环境质量达标情况好于夜间。</p>		

固体废物：本项目实施后固废均能得到有效处置，固废零排放，不会降低现有环境质量。

本项目餐饮废水经油水分离器预处理，生活污水、未预见废水经化粪池处理达标后接管至南通市洪江排水有限公司，废气、固废均得到合理处置，噪声对周边影响较小，不会降低项目所在地的环境功能质量。本项目不会突破环境质量底线。

(3) 资源利用上线相符性

本项目用水来源于市政自来水，使用量小，当地自来水厂能够满足本项目的鲜水使用要求；项目主要能源为电能，当地电网能够满足本项目需求。因此，本项目用水、用电均在区域供应能力范围内，不突破区域资源上线。

(4) 环境准入负面清单

1) 与《长江经济带发展负面清单指南（试行，2022年版）》（长江办【2022】7号）相符性分析

表 1-3 与长江办【2022】7号文相符性分析

负面清单实施细则管控条款	本项目情况	相符性
禁止建设不符合国家和省级港口布局规划以及港口总体规划的码头项目，禁止建设不符合《长江干线过江通道布局规划》的过长江干线通道项目。	本项目属于房地产业项目，位于江苏省南通市崇川区和平桥街道南关帝庙巷，不属于码头及过长江通道项目。本项目所在地不属于自然保护区核心区和缓冲区的岸线与河段范围、饮用水水源一级保护区的岸线和河段范围、水产种质资源保护区的岸线和河段范围，不在《长江岸线保护和开发利用总体规划》划定的岸线保护区内。	相符
禁止在自然保护区核心区、缓冲区的岸线和河段范围内投资建设旅游和生产经营项目。禁止在风景名胜区核心景区的岸线和河段范围内投资建设与风景名胜资源保护无关的项目。		
禁止在饮用水水源一级保护区的岸线和河段范围内新建、改建、扩建与供水设施和保护水源无关的项目，以及网箱养殖、畜禽养殖、旅游等可能污染饮用水水体的投资建设项目；禁止在饮用水水源二级保护区的岸线和河段范围内新建、改建、扩建排放污染物的投资建设项目。		
禁止在水产种质资源保护区的岸线和河段范围内新建围湖造田、围海造地或围填海等投资建设项目。禁止在国家湿地公园的岸线		

	和河段范围内挖沙、采矿，以及任何不符合主体功能定位的投资建设项目。		
	禁止违法利用、占用长江流域河湖岸线。禁止在《长江岸线保护和开发利用总体规划》划定的岸线保护区和保留区内投资建设除事关公共安全及公众利益的防洪护岸、河道治理、供水、生态环境保护、航道整治、国家重要基础设施以外的项目。禁止在《全国重要江河湖泊水功能区划》划定的河段及湖泊保护区、保留区内投资建设不利于水资源及自然生态保护的项目。		
	禁止未经许可在长江干支流及湖泊新设、改设或扩大排污口。	本项目不新增长江干支流及湖泊排污口。	相符
	禁止在“一江一口两湖七河”和332个水生生物保护区开展生产性捕捞。	拟建项目不涉及生产性捕捞。	相符
	禁止在长江干支流、重要湖泊岸线一公里范围内新建、扩建化工园区和化工项目。禁止在长江干流岸线三公里范围内和重要支流岸线一公里范围内新建、改建、扩建尾矿库、冶炼渣库和磷石膏库，以提升安全、生态环境保护水平为目的的改建除外。	本项目不属于化工项目，不在长江干支流、重要湖泊岸线一公里范围内。	相符
	禁止在合规园区外新建、扩建钢铁、石化、化工、焦化、建材、有色、制浆造纸等高污染项目。	本项目不属于前述高污染项目。	相符
	禁止新建、扩建不符合国家石化、现代煤化工等产业布局规划的项目。	建设项目不属于国家石化、现代煤化工等产业布局规划的项目。	相符
	禁止新建、扩建国家法律法规和相关政策明令禁止的落后产能项目。禁止新建、扩建不符合国家产能置换要求的严重过剩产生行业的项目。禁止新建、扩建不符合要求的高耗能高排放项目。	建设项目不属于落后产能项目、不属于严重过剩产能行业的项目，不属于高耗能高排放项目。	相符
	法律法规及相关政策文件有更严格要求的从其规定。	本项目遵守相应法律法规及相关政策文件中的要求。	相符
	2) 与关于印发《<长江经济带发展负面清单指南>（试行，2022年版）江苏省实施细则》的通知相符性分析		

表 1-4 与长江经济带发展负面清单指南相符性分析			
序号	管控条款	本项目情况	相符性
1	禁止建设不符合国家港口布局规划和《江苏省沿江沿海港口布局规划（2015-2030年）》《江苏省内河港口布局规划（2017-2035年）》以及我省有关港口总体规划的码头项目，禁止建设未纳入《长江干线过江通道布局规划》的过长江通道项目。	本项目属于房地产业项目，不属于码头及过长江干线通道项目。	相符
2	严格执行《中华人民共和国自然保护区条例》，禁止在自然保护区核心区、缓冲区的岸线和河段范围内投资建设旅游和生产经营项目。严格执行《风景名胜区条例》《江苏省风景名胜区管理条例》，禁止在国家级和省级风景名胜区核心景区的岸线和河段范围内投资建设与风景名胜资源保护无关的项目。自然保护区、风景名胜区由省林业局会同有关方面界定并落实管控责任。	本项目位于南通市崇川区和平桥街道南关帝庙巷，拟对文物保护单位进行活化里利用，将关帝庙巷明清住宅改造为民宿。	相符
3	严格执行《中华人民共和国水污染防治法》《江苏省人民代表大会常务委员会关于加强饮用水源地保护的决定》《江苏省水污染防治条例》，禁止在饮用水水源一级保护区的岸线和河段范围内新建、改建、扩建与供水设施和保护水源无关的项目，以及网箱养殖、畜禽养殖、旅游等可能污染饮用水水体的投资建设项目；禁止在饮用水水源二级保护区的岸线和河段范围内新建、改建、扩建排放污染物的投资建设项目；禁止在饮用水水源准保护区的岸线和河段范围内新建、扩建对水体污染严重的投资建设项目，改建项目应当消减排污量。饮用水水源一级保护区、二级保护区、准保护区由省生态环境厅会同水利等有关方面界定并落实管控责任。	项目不在饮用水水源一级保护区的岸线和河段范围内，不在饮用水水源二级保护区的岸线和河段范围内。	相符
4	严格执行《水产种质资源保护区管理暂行办法》，禁止在国家级和省级水产种质资源保护区的岸线和河段范围内新建围湖造田、围海造地或围填海等投资建设项目。严格执行《中华人民共和国湿地保护法》《江苏省湿地保护条例》，禁止在国家湿地公园的岸线和河段范围内挖沙、采矿，以及任何不符合主体功能定位的投资建设项目。水产种质资源保护区、国家湿地公园分别由省农业	本项目不涉及固湖造田、圈海造地或围填海。建设项目行业类别为房地产业，不属于挖沙、采矿等项目。	相符

	农村厅、省林业局会同有关方面界定并落实管控责任。		
5	禁止违法利用、占用长江流域河湖岸线。禁止在《长江岸线保护和开发利用总体规划》划定的岸线保护区和保留区内投资建设除事关公共安全及公众利益的防洪护岸、河道治理、供水、生态环境保护、航道整治、国家重要基础设施以外的项目。长江干支流基础设施项目应按照《长江岸线保护和开发利用总体规划》和生态环境保护、岸线保护等要求,按规定开展项目前期论证并办理相关手续。禁止在《全国重要江河湖泊水功能区划》划定的河段及湖泊保护区、保留区内投资建设不利于水资源及自然生态保护的项目。	项目不在《长江岸线保护和开发利用总体规划》划定的岸线保护区和岸线保留区内,不在《全国重要江河湖泊水功能区划》划定的河段保护区、保留区内。	相符
6	禁止未经许可在长江干支流及湖泊新设、改设或扩大排污口。	项目未在长江干支流及湖泊新设、改设或扩大排污口。	相符
7	禁止长江干流、长江口、34个列入《率先全面禁捕的长江流域水生生物保护区名录》的水生生物保护区以及省规定的其它禁渔水域开展生产性捕捞。	项目不涉及生产线捕捞。	相符
8	禁止在距离长江干支流岸线一公里范围内新建、扩建化工园区和化工项目。长江干支流一公里按照长江干支流岸线边界(即水利部门河道管理范围边界)向陆域纵深一公里执行。	项目不在长江干支流一公里范围内。	相符
9	禁止在长江干流岸线三公里范围内新建、改建、扩建尾矿库、冶炼渣库和磷石膏库,以提升安全、生态环境保护水平为目的的改建除外。	项目不在长江干支流三公里范围内。	相符
10	禁止在太湖流域一、二、三级保护区内开展《江苏省太湖水污染防治条例》禁止的投资建设活动。	项目不属于太湖流域。	相符
11	禁止在沿江地区新建、扩建未纳入国家和省布局规划的燃煤发电项目。	项目不属于燃煤发电项目。	相符
12	禁止在合规园区外新建、扩建钢铁、石化化工、焦化、建材、有色、制浆造纸等高污染项目。合规园区名录按照《长江经济带发展负面清单指南(试行,2022年版)江苏省实施细则合规园区名录》执行。	该项目不属于钢铁、石化化工、焦化、建材、有色、制浆造纸等高污染项目。	相符
13	禁止在取消化工定位的园区(集中区)内新建化工项目。	该项目不属于化工项目。	相符

14	禁止在化工企业周边建设不符合安全距离规定的劳动密集型的非化工项目和其他人员密集的公共设施项目。	该项目不属于化工项目且周边不存在其他化工企业。	相符																
15	禁止新建、扩建不符合国家和省产业政策的尿素、磷铵、电石、烧碱、聚氯乙烯、纯碱等行业新增产能项目。	该项目不属于清单禁止的新增产能项目。	相符																
16	禁止新建、改建、扩建高毒、高残留以及对环境影响大的农药原药（化工合成类）项目，禁止新建、扩建不符合国家和省产业政策的农药、医药和染料中间体化工项目。	该项目不属于农药原药项目及农药、医药和染料中间体化工项目。	相符																
17	禁止新建、扩建不符合国家石化、现代煤化工等产业布局规划的项目，禁止新建独立焦化项目。	该项目不属于石化、现代煤化工、焦化项目。	相符																
18	禁止新建、扩建国家《产业结构调整指导目录》《江苏省产业结构调整限制、淘汰和禁止目录》明确的限制类、淘汰类、禁止类项目，法律法规和相关政策明令禁止的落后产能项目，以及明令淘汰的安全生产落后工艺及装备项目。	该项目符合国家及江苏省产业政策，不属于落后产能项目，不涉及明令淘汰的安全生产落后工艺及装备。	相符																
19	禁止新建、扩建不符合国家产能置换要求的严重过剩产能行业的项目。禁止新建、扩建不符合要求的高耗能高排放项目	该项目不属于产能过剩企业。	相符																
20	法律法规及相关政策文件与更加严格规定的从其规定。	无	相符																
<p>对照关于印发《<长江经济带发展负面清单指南>（试行，2022年版）江苏省实施细则》，本项目位于江苏省南通市崇川区和平桥街道南关帝庙巷，主要从事房地产业，不在长江经济带发展负面清单指南提出的河道利用与岸线开发、区域活动以及产业发展禁止范畴内，因此符合江苏省实施细则要求。</p> <p>3）与《市场准入负面清单（2025年版）》（发改体改规[2025]466号）相符性分析。</p> <p>表 1-5 与《市场准入负面清单（2025年版）》相符性分析</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>序号</th> <th>管控条款</th> <th>本项目情况</th> <th>是否属于禁止范畴</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一</td> <td colspan="3">禁止准入类</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>法律、法规、国务院决定等明确设立且与市场准入相关的禁止性规定</td> <td>不涉及</td> <td>否</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>国家产业政策命令淘汰和限制的产品、技术、工艺、设备及行为</td> <td>不涉及</td> <td>否</td> </tr> </tbody> </table>				序号	管控条款	本项目情况	是否属于禁止范畴	一	禁止准入类			1	法律、法规、国务院决定等明确设立且与市场准入相关的禁止性规定	不涉及	否	2	国家产业政策命令淘汰和限制的产品、技术、工艺、设备及行为	不涉及	否
序号	管控条款	本项目情况	是否属于禁止范畴																
一	禁止准入类																		
1	法律、法规、国务院决定等明确设立且与市场准入相关的禁止性规定	不涉及	否																
2	国家产业政策命令淘汰和限制的产品、技术、工艺、设备及行为	不涉及	否																

3	不符合主体功能区建设要求的各类开发活动	不涉及	否
4	禁止违规开展金融相关经营活动	不涉及	否
5	禁止违规开展互联网相关经营活动	不涉及	否
6	禁止违规开展新闻传媒相关业务	不涉及	否
二	许可准入类（制造业）		
1	未获得许可，不得从事特定食品生产经营和进出口	不涉及	不涉及
2	未获得许可或履行法定程序，不得从事烟草专卖品的生产	不涉及	不涉及
3	未获得许可，不得从事特定印刷复制业务	不涉及	不涉及
4	未获得许可，不得从事涉核、放射性物品生产、运输和经营	不涉及	不涉及
5	未获得许可，不得从事特定化学品的生产经营及项目建设，不得从事金属冶炼项目建设	不涉及	不涉及
6	未获得许可，不得从事民用爆炸物品、烟花爆竹的生产经营及爆破作业	不涉及	不涉及
7	未获得许可，不得从事医疗器械或化妆品的生产与进口	不涉及	不涉及
8	未获得许可，不得从事药品的生产、销售或进出口	不涉及	不涉及
9	未经许可或指定，不得从事兽药及兽用生物制品的临床试验、生产、经营和进出口	不涉及	不涉及
10	未获得许可，不得从事农药、肥料的生产、经营、进口	不涉及	不涉及
11	未获得许可或相关资格，不得从事武器装备、枪支及其他公共安全相关产品的研发、生产、销售、购买和运输及特定国防科技工业领域项目的投资建设	不涉及	不涉及
12	未获得许可，不得从事民用航空产品和零部件设计、制造和使用相关业务以及民用航天发射相关业务	不涉及	不涉及
13	未获得许可，不得从事特定铁路运输设备生产、维修、进口业务	不涉及	不涉及
14	未获得许可，不得从事道路机动车辆生产	不涉及	不涉及
15	未获得许可或强制性认证，不得从事特种设备、重要工业产品等特定产品的生产经营	不涉及	不涉及
16	未获得许可，不得从事电信、无线电发射设备的生产、进口和经营	不涉及	不涉及
17	未获得许可，不得从事商用密码的检测评	不涉及	不涉及

	估和进出口		
18	未获得许可，不得制造计量器具或从事相关量值传递和技术业务工作	不涉及	不涉及
19	未获得许可，不得从事报废机动车回收拆解业务	不涉及	不涉及
<p>对照《市场准入负面清单（2025年版）》，本项目不属于其中规定的禁止准入类和许可准入类，符合文件相关要求。</p> <p>综上所述，项目的建设符合“三线一单”的要求。</p> <p>4、与《中华人民共和国文物保护法》（2024年修订）相符性分析</p> <p>根据《中华人民共和国文物保护法》（2024年修订）</p> <p>第二十九条 根据保护文物的实际需要，经省、自治区、直辖市人民政府批准，可以在文物保护单位的周围划出一定的建设控制地带，并予以公布。</p> <p>在文物保护单位的建设控制地带内进行建设工程，不得破坏文物保护单位的历史风貌；工程设计方案应当根据文物保护单位的级别和建设工程对文物保护单位历史风貌的影响程度，经国家规定的文物行政部门同意后，依法取得建设工程规划许可。</p> <p>第三十条 在文物保护单位的保护范围和建设控制地带内，不得建设污染文物保护单位及其环境的设施，不得进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动。对已有的污染文物保护单位及其环境的设施，依照生态环境有关法律法规的规定处理。</p> <p>第三十四条 国有文物保护单位中的纪念建筑物或者古建筑，除可以建立博物馆、文物保管所或者辟为参观游览场所外，改作其他用途的，设区的市级、县级文物保护单位应当经核定公布该文物保护单位的人民政府文物行政部门征得上一级人民政府文物行政部门同意后，报核定公布该文物保护单位的人民政府批准；省级文物保护单位应当经核定公布该文物保护单位的省、自治区、直辖市人民政府文物行政部门审核同意后，报省、自治区、直辖市人民政府批准；全国重点文物保护单位应当由省、自治区、直辖市人民政府报国务院批准。国有未定级不可移动文物改作其他用途的，应当报告县级人民政府文物行政部门。</p> <p>符合性分析：关帝庙巷明清住宅的保护范围：南至南关帝庙巷，北至冯旗杆巷，东至冯旗杆巷，西至仁巷；建设控制地带：保护范围四至各30米。本项目位于文物保护单位的保护范围和建设控制地带内。根据江苏省</p>			

	<p>文化和旅游厅《关于关帝庙巷明清住宅活化利用项目设计方案的批复》（苏文旅审（2025）4333号）：经组织专家审查并研究，我厅原则同意所报方案，具体内容见附件4。</p> <p>本项目对关帝庙巷明清住宅进行活化利用，植入民宿功能，不建设污染文物保护单位及其环境的设施，不进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动。</p> <p>本项目将关帝庙巷明清住宅改造为民宿，根据江苏省人民政府《省政府关于同意江苏省文物保护单位关帝庙巷明清住宅改变用途的批复》（苏政复[2025]31号）：经省文物局组织专家审查，原则同意江苏省文物保护单位关帝庙巷明清住宅改作其他用途，具体内容见附件3。</p> <p>综上，本项目符合《中华人民共和国文物保护法》（2024年修订）相关要求。</p> <p>5、与《江苏省文物保护条例》相符性分析</p> <p>第三十三条 文物利用坚持可持续利用的原则，弘扬优秀传统文化，改善城乡人居环境，推动社会经济发展。</p> <p>第三十四条 地方各级人民政府应当合理利用本地区文物资源，形成地缘文化特质和区域品牌特征，并应用于商业、贸易、旅游、交通等领域，同时采取各种方式鼓励支持社会各方面参与文物的保护和利用。</p> <p>文物行政部门应当向社会提供必要的信息、指导和服务，并对文物利用进行指导和监督。</p> <p>第三十五条 国有文物保护单位应当尽可能向社会开放。有文物保护单位的参观游览场所，应当从门票收入中提取一定比例用于文物保护。</p> <p>符合性分析：本项目为明清古建筑，植入功能为小型特色民宿，项目运营后仍保持公区对外开放，民宿内部采用预约参观制，以保持文物保护单位的对外公众开放性。本项目建设符合《江苏省文物保护条例》相关要求。</p> <p>6、与《南通历史文化名城保护规划（2021~2035年）》相符性分析</p> <p>规划内容：</p> <p>寺街、西南营历史文化街区：延续核心保护范围，补充划定建设控制地带。</p> <p>核心保护范围指由历史建（构）筑物和其风貌环境所组成的地段，应保持传统格局、历史风貌和空间尺度，不得改变与其相互依存的自然景观</p>
--	---

	<p>和环境。核心保护范围内不得进行新建、扩建活动，但新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施除外。</p> <p>建设控制地带内的建设活动不得损害历史文化遗产的真实性和完整性，不得对其传统格局和历史风貌构成破坏性影响。新建、扩建、改建建筑物和构筑物的高度不得破坏整体空间特征。</p> <p>文物古迹和历史建筑活化利用：鼓励对各类文物古迹进行合理的多元化利用，优先发展公共文化、社会服务功能，促进文旅融合和文化产业发展，加大其对公众开放力度。</p> <p>符合性分析：本项目拟将文物保护单位改造为特色民宿，不涉及新建、扩建等活动，不会对传统格局和历史风貌构成破坏性影响，项目运营后仍保持公区对外开放，以保持文物保护单位的对外公众开放性。本项目建设符合《南通历史文化名城保护规划（2021~2035年）》相关要求。</p> <p>7、与《南通西南营历史文化街区保护规划》相符性分析</p> <p>在历史文化街区范围内，必须保持文物保护单位、不可移动文物和历史建筑的现有高度。</p> <p>西南营街区建筑高度限制为整体一层，局部二层，一层建筑檐口高度3.5米以下，二层建筑檐口高度6-7米；街区外部的建设也应当尊重街区的整体高度，在环城南路和人民路一侧新建建筑檐口高度不应大于10米，南大街、环城西路一侧新建建筑檐口高度不应大于20米。</p> <p>符合性分析：本项目拟将文物保护单位改造为特色民宿，不涉及新建、扩建等活动，不改变现有文物保护单位的高度。本项目建设符合《南通西南营历史文化街区保护规划》相关要求。</p> <p>8、与《关于关帝庙巷明清住宅活化利用项目设计方案的批复》（苏文旅审（2025）4333号）相符性分析</p> <p>（一）项目应严格遵循不改变文物原状和可逆性的基本原则，实砌墙体不得拆墙改窗，对有改动的墙体、门窗、地面等应予标注说明，并完善相应的文物影响评估内容。</p> <p>（二）涉及文物建筑本体的直接保护措施，如历史界面的处理措施，相关材料和做法应做好现场前期试验和论证分析，经试验证明可行后方可实施。明确门扇等临时拆卸构件的保护管理措施，确保保护管理责任落实到位。</p> <p>（三）庭院景观设计不应改变天井原有铺装或增设微地形、地面绿植，</p>
--	---

	<p>可通过增设家具等措施解决。进一步优化东花厅北侧庭院设计，应注意考虑与文物保护单位历史风貌和文化氛围相协调。</p> <p>（四）补充现状管线情况说明，补充完善消防、电气、给排水、暖通等专项设计。内部装修、管线布设和设备安装等应避免对文物建筑造成损坏或产生不良影响。</p> <p>（五）进一步校核、规范文本和图纸。规范设计依据，复核绿化植物现状平面图。</p> <p>符合性分析：本项目拆除部分室内板壁，增设室内竹编木门或金属玻璃门，新增门四周用钢架支撑，保证稳定性，不打钉子，不破坏原建筑柱子；室内新增轻质隔墙及装饰护墙板，不与原建筑梁产生连接，保护原建筑梁不受破坏；室内地面在原结构基础上敷设防水层-填充层-保温层-地暖层-保温层-装饰面层，防水层使用 TPO 防水卷材，不同于一般的防水卷材，此防水卷材粘贴层在上部，与原地面不产生胶粘，完全保护原地面不受损；庭院原有铺装及绿植保留不动，增加可以移动的花钵装置，遵循可逆性原则，仅在局部庭院及功能空间的连接区域，在原铺装的基底上叠加一层一层超薄石材，为了提高防滑性，不改变庭院天井原有铺装；庭院绿化保留上一轮修缮中形成的各院落的植物配置，原树池保留，本次增加绿植优先选择本土植物，采用容器化方式，避免开挖种植穴对建筑基础及地下遗存造成影响。</p> <p>关帝庙巷明清住宅活化利用项目设计方案中已补充标注说明改动的墙体、门窗、地面，并补充相应的文物影响评估内容，明确门扇等临时拆卸构件的保护管理措施，进一步优化东花厅北侧庭院设计，完善消防、电气、给排水、暖通等专项设计，完善绿化植物现状平面图。</p> <p>综上，本项目符合《关于关帝庙巷明清住宅活化利用项目设计方案的批复》（苏文旅审（2025）4333 号）相关要求。</p> <p>9、与《文物建筑开放导则》相符性分析</p> <p>第十二条 经营服务：民居古建筑和住宅、工商业等功能的近现代建筑，在确保安全的前提下，可作为小型宾馆、客栈、民宿、店铺、茶室、传统工艺作坊等经营服务场所，发挥服务功能。</p> <p>第十七条 文物建筑开放使用建设应坚持最小干预原则，不得影响文物建筑原有的形式、格局和风貌，不得改变结构体系，不得损毁文物建筑、影响文物价值。开放使用相关建设项目应按照法律法规要求履行相应报批</p>
--	---

	<p>程序。</p> <p>(一) 应合理控制开放使用范围、内容和强度，修缮过程中应充分考虑开放使用，避免二次装修、空间改造、设施设备装配影响文物安全。</p> <p>(二) 装修应确保建筑结构安全，优先使用传统材料和工艺做法，并符合节能环保及防火要求。</p> <p>(三) 文物建筑现状适用的空间结构和设施设备应优先利用。新增设施设备应首先评估对文物建筑结构安全的影响，有利于文物建筑装饰陈设和结构保护，与环境相协调，并利于日常巡查、监测和维修。</p> <p>(四) 新建设施应充分尊重现有建筑，形式、体量、高度和外观色彩应与文物建筑相协调。</p> <p>(五) 加强对捐赠行为的管理，不得以捐赠为名随意添建建筑、设施、塑像、碑刻等。</p> <p>符合性分析：关帝庙巷明清住宅属于民居古建筑，已于 2022 年完成修缮工作，本项目拟将其改造为特色民宿，改造过程中不新增建筑，不影响文物建筑原有的形式、格局和风貌；装修过程中安装设备不对文物本体木结构产生额外荷载，增设钢架墙和轻钢龙骨墙作为独立支撑；新增装饰护墙板，减少管线等对建筑整体氛围的风貌影响。</p> <p>综上，本项目建设与《文物建筑开放导则》相符。</p>
--	---

二、建设内容

地理位置	<p>本项目位于南通市崇川区和平桥街道南关帝庙巷，关帝庙明清住宅保护范围南至南关帝庙巷，北至冯旗杆巷，东至冯旗杆巷。本项目项目所在地东侧为金树银花大厦；南侧为电信大厦，西侧为西南营历史文化街区；北侧为中央商厦。</p>
项目组成及规模	<p>1、项目背景</p> <p>关帝庙巷明清住宅为江苏省文物保护单位，位于南通市西南营历史文化街区内。南通市政府于 2023 年印发了南通市主城区城乡历史文化遗产保护传承行动方案（2023—2025 年）的通知，通知在要求各类历史文化遗产依法保护的基础上，提出探索多元活化利用路径，推进寺街、西南营历史文化街区的业态策划研究，探索沉浸式、体验式文商旅休闲融合的多元活化利用途径。在此背景下，南通市崇川区建立寺街西南营保护利用工作专班，通过策划研究，考虑在西南营历史文化街区的东南角地块引入特色民宿，并结合民宿等功能的引入，对关帝庙巷明清住宅进行活化利用。</p> <p>2021 年起政府主导，腾迁各类占用功能，对关帝庙巷明清住宅的宅院部分启动全面修缮保护工程，2022 年底已完成全部修缮工作，修缮后关帝庙明清住宅使用权收归至南通市崇川文化旅游发展有限公司。考虑到特色民宿运营的特殊性，2025 年 4 月，南通市崇川文化旅游发展有限公司引入专业酒店管理团队，成立南通市崇文三列五进酒店管理有限公司，作为民宿运营的主体单位。</p> <p>现由南通市崇文三列五进酒店管理有限公司建设关帝庙巷明清住宅活化利用改造工程 EPC 总承包项目，对修缮后建筑面积约 2800 平方米的房屋进行整体改造，包括但不限于地面、墙面、天棚装饰以及水电安装、智能化、空调改造、消防改造、标识标牌、家具软装、设备等，提升室外景观及配套设施，拟装修改造 17 间民宿客房、大堂、餐厅、内部活动室、书吧等，关帝庙巷明清住宅活化利用项目设计方案已取得江苏省文化和旅游厅批复（批文号：（苏文旅审（2025）4333 号），具体批复内容见附件 4。本项目改造完成后将活化利用文物保护单位，推动街区形象出新、焕发活力。</p> <p>2、环评分类管理类别判定说明</p> <p>本项目属于民宿项目，对照《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》（生态环境部第 16 号令），本项目属于“四十四、房地产业”中的“97 房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等”，“涉及环境敏感区的”类别，本项目影响范围为“文物保护单位”，因此需编制环境影响报告表。</p> <p>3、主体工程</p>

项目名称：关帝庙巷明清住宅活化利用改造工程 EPC 总承包项目；
 项目性质：改建；
 建设单位：南通市崇文三列五进酒店管理有限公司；
 建设地点：崇川区和平桥街道南关帝庙巷；
 项目投资：投资 2400 万元，其中环保投资 70 万元，占总投资的 2.92%；
 项目主体工程及产品方案：
 本项目主要建筑物改造方案见表 2-1。

表 2-1 项目改造方案一览表

序号	原建筑名称	改建后建筑名称	建筑面积 (m ²)	备注
1	西宅-西跨院倒座	客房 8	33.65	文物保护单位的保护范围和建设控制地带内
2	西宅-西跨院甲房	客房 7	45.59	
3	西宅-西跨院乙房	客房 6	37.35	
4	西宅-西跨院丙房	客房 5	35.78	
5	西宅-西跨院丁房	客房 4	36.29	
6	西宅-西厢房	客房 12	66.58	
7	西宅-后罩房	客房 14	102.87	
8	西宅-正屋	客房 1	136.63	
9	西宅-第四进穿堂	客房 2	126.78	
10	西宅-第三进穿堂	客房 3	120.34	
11	西宅-敞堂	内部活动室	94.89	
12	西宅-东厢房甲	后勤、布草	77.86	
13	西宅-东厢房乙	休闲空间	92.26	
14	东宅-倒座	前厅	75.64	
15	东宅-敞堂	礼仪大堂	87.83	
16	东宅-第三进穿堂	展示大堂	107.87	
17	东宅-第四进穿堂	客房 13	130.83	
18	东宅-正屋	客房 9、10、11	201.44	
19	东宅-后罩房	客房 15、16	119.64	
20	东宅-书房	客房 17	49.41	
21	东宅-鸳鸯厅	餐厅*	96.63	
22	西宅-倒座	监控消控机房	54.19	
23	西宅-门堂	行李间	16.86	
24	东宅-东花厅	礼堂	63.44	第四次文物普查源点
25	东宅-东楼厅	书吧	48.57	
26	东宅-西小楼	书吧	27.35	

*注：本项目餐厅内设置小型厨房及就餐区域，为入住旅客提供早餐服务，餐饮服务规模小、业态单一，早餐主要为水煮面、煎蛋、蒸制中式面点等，产生极少量油烟。餐厅坐北朝南，位于本项目东侧临近冯旗杆巷，距离餐厅最近敏感点为西南营历史文化街区居民，位于餐厅西北侧约 79 米，距离较远，食堂油烟采取油烟净

化装置处理后，对周围环境敏感点影响较小。

2021年以政府为主导，对关帝庙巷明清住宅的宅院部分已进行全面修缮保护，修缮过程中对院落内各处改建搭建进行甄别拆除，恢复建筑至原状格局；对建筑梁架进行修复，修复开裂朽烂构件，采用传统油漆做法进行封护；对宅院沿街墙面上因为改建新开的门窗洞口进行清理恢复；参照现存门窗，对缺失损毁的门窗扇进行修复；参照尚存的室内板壁隔墙修复缺失朽烂的板壁、吊顶；清理室内水泥地面，修复缺失的地垄墙，恢复方砖或木板地面；对各建筑普遍存在屋脊损毁、滴水大量缺失、局部瓦片滑落脱垄等问题，修缮时对其整体增设防水透气膜、并重铺檩条、瓦片，重做传统样式屋脊。修缮过程中对各院落水泥地面与杂草进行了清理，保留原各院落地面的排水坡度，并恢复至原地坪标高，修复了青砖铺地，恢复了院落的排水明沟，并补充了部分植物。修缮过程中在各建筑内增加了强弱电及给排水等相关设施，为后续使用提供了相应接口；并于西跨院增设变电站为建筑群供电，于西宅正院倒座内设置了监控安防系统。

本项目仅针对现有关帝庙巷明清住宅建筑进行装修改造，改造设计方案已取得江苏省文化和旅游厅批复（批文号：（苏文旅审（2025）4333号），该设计方案中具体装修内容见下表。

表 2-2 项目装修内容一览表

序号	装修工程类别	装修内容	核心保护措施
1	室内板壁及门扇调整	移除东宅-东楼厅的明间全部板壁；移除东宅-正院倒座、东宅-后罩房中的部分整面板壁，从而扩大室内单一空间；移除西宅-正房、大厅、客厅以及东宅-正房中明间的部分板壁，增设室内竹编木门或金属玻璃门	新增门四周用钢架支撑，保证稳定性，不打钉子，不破坏原建筑柱子
2	新增轻质隔墙	在东宅鸳鸯厅、西宅西跨院等建筑中增设轻质隔墙，以划分室内空间，轻质隔墙采用轻钢龙骨独立支撑	为保障地暖、空调、排风扇等设施不对文物本体的木结构产生额外荷载，增设钢架墙和轻钢龙骨墙。钢架墙立于地坪上支撑吊顶，高度到卫生间天花高度，不与原建筑梁产生连接，不打钉。轻钢龙骨墙固定在地面，高度不到顶，利用原箍顶部制造稳定点，根据不同空间在2500-3000mm之间，不与

			原建筑梁产生连接，保护原建筑梁不受破坏
3	新增装饰护墙板	新增装饰墙板做法为在室内梁下高度部分的既有墙体基层上增设轻钢龙骨支撑体系，从墙体基层依次敷设保温层、阻燃板、护墙板，并将水管、电线、插座、部分橱柜等设施与护墙板结合后整体做隐藏处理	为减少管线对建筑整体氛围的风貌影响，在既有墙体内侧增设轻钢龙骨支撑体系（内衬保温棉），依次敷设防火保护层及饰面材料，将强弱电线、水管等置于轻钢龙骨墙体内侧
4	室内地面铺装及地暖敷设	室内地面保留现状文物建筑地面，在原结构基层基础上从下往上依次敷设防水层-填充层-保温层-地暖层-保温层-装饰面层，完成后，地面比原地面抬高约55~90mm	防水层使用TPO防水卷材，不同于一般的防水卷材，此防水卷材粘贴层在上部，与原地面不产生胶粘，完全保护原地面不受损。同时具有防水特性，可保护原地板不受潮
5	新增空调及排气系统	空调和排风扇内机位置采用轻钢龙骨框架配合硅酸钙防火板实施局部吊顶，立在地坪上的钢结构体系支撑吊顶，非设备区保留原始建筑顶面，明露建筑现状构造，空调及排风扇管线需要在外墙开洞，开洞处位于建筑外墙角落处，开洞位置使用同色装饰盖美化	为不使天花产生受力，所以根据空调位置设置钢架，支撑空调机器。固定柜体四周采用钢架作为支撑，使其更加稳定，不与原墙体产生受力。外墙开洞位置使用同色装饰盖美化。
6	配置卫浴设施	卫浴设施部分在地面层次中增加刚性防水层，并对上下水管开洞处进行加强处理	（1）卫生间防水石膏板内增加防潮垫；（2）卫生间干区防水高度到1800mm；湿区（淋浴间），采用镀锌钢板上翻150mm作为刚性防水，淋浴房内外高差大于50mm，设置双地漏加速排水，防水到顶。（3）双设备抽湿：马桶间和淋浴间均设置单独排气扇，卫生间设置空调，保证全空间抽湿；（4）开洞防水：上下水管四周采用专用密封橡胶圈与周边地面连接，采用防水油膏封闭；（5）天花及护墙板设置暗门，可以打开检查木构情况

7	水电设施提升	除西宅正院倒座外所有建筑	采用借空、随形、造腔布线法：精准利用空腔
8	室内窗帘及檐下遮阳挂帘	室内窗帘采用罗马杆或石膏板窗帘盒两种做法；檐下遮阳挂帘使用两头绑扎固定到梁头，用橡胶套箍	室内窗帘与新增双层墙面固定，不在原建筑墙体打钉；檐下遮阳挂帘两头绑扎固定到梁头，用橡胶套箍保护建筑本体，且不在建筑上直接打孔
9	庭院铺装	庭院地面原状为青砖地面，原地面铺装及绿植保留不动，增加可以移动的花钵装置，遵循可逆性原则。本次装修仅在局部庭院及功能空间的连接区域，在原铺装基底上叠加一层超薄石材，为了提高防滑性	原地面铺装保留不动，保证文物本体不受破坏
10	庭院绿化调整	涉及方案保留了上一轮修缮中形成的各院落的植物配置，现状品种为桂花、木槿、腊梅、罗汉松、鸡爪槭、松柏等。本次增加南天竹，八角金盘，小叶女贞球等	原树池进行保留，对建筑本体不产生破坏，优先选择本土植物，采用容器化方式，避免开挖种植穴对建筑基础及地下遗存造成影响
11	院落内增设隔墙	由于酒店客房的私密性需求，方案拟在院落中增设部分隔墙进行空间划分，以植物构架与竹篾为主	不破坏原有铺装
12	空调外机遮蔽	空调外机需放置在院落内，方案结合绿地设置，将外机放置在绿地中，并设置镂空隔栅式外机罩以遮挡空调外机	增加空调外机罩，美化效果，减少视觉的影响
13	庭院景观装饰	增加仿真可移动的水景石材和家具、堆叠的太湖石、盆栽的乔木灌木、散置的砾石，营造花园的气氛。	增加可移动装饰材料，保证文物本体不受破坏

本项目主要技术经济指标一览表见表 2-3。

表 2-3 本项目主要技术经济指标一览表

项目	数值	单位
总用地面积	4200	m ²
总建筑面积	2800	m ²
其中	地上建筑面积	2800
	地下建筑面积	0
容积率	0.67	%
建筑密度	0.65	%
绿地率	4.5	%

4、公用及辅助工程

(1) 给水

本工程建成后给水水源为城市自来水，在地块周边市政道路有完善的市政给水管道，根据项目设计方案，结合场地现状，自来水一路供水，给水水源新接东侧已有市政给水管，总引入管及主环状给水管管径均为 DN80。本项目热水均采用空气源热泵提供，出水温度为 55°C，热水系统全日供应。

(2) 排水

本项目民宿排水系统采用“雨污分流制”。

雨水：本项目严格实行雨、污分流制，单体地面雨水，由道路雨水口汇集，屋面雨水由雨水立管汇集，排至室外雨水管，经各地块雨水管排至市政雨水管网，雨水管径为 DN200~DN300，雨水排口（YS001~YS004）设置在本项目四周。

废水：本项目废水主要为餐饮废水、生活污水、未预见废水；餐饮废水经油水分离器处理，生活污水、未预见废水经化粪池处理达标后一同经总排口（DW001）纳入市政污水管网；最终进入南通市洪江排水有限公司进一步深度处理。

(3) 消防系统

本工程给水水源取自市政给水管网，水压按 0.30MPa 计。消防给水两路供水，利用现有消防给水总引入管，共两处消防给水接驳处。按同一时间二起火灾考虑，设置室外消火栓系统、室内设置消防软管卷盘，自动喷水灭火系统（局部应用系统）。

1) 从地块周边不同市政道路接入不少于 2 条市政自来水管，在地块内形成环网。

2) 地块内市政自来水环网主干管管径为 DN300，其余支管为 DN150-DN200。

3) 室外消火栓系统、室内消防软管卷盘系统，自动喷水灭火系统（局部应用系统）均从市政自来水接入。充分利用场地内现存的古井，内设潜水泵，就地设置室外消火栓，与潜水泵出水连接。室外消火栓系统用水量：25L/s，持续供水保证 2 小时。室内消火栓系统用水量：20L/s，持续供水保证 2 小时。自动喷淋系统用水量：30L/s，持续供水保证 1 小时。

(4) 暖通系统

本工程空调采用分体式多联机空调系统。外机设置在一层地面。本工程卫生间排风换气量按 10~15 次/h 计。

(5) 供配电

本项目装修单体为 1~2 层建筑，消防用电负荷等级为一级，安防负荷等级为三级负荷，单体内用电负荷为三级负荷。

本工程各单体均采用单路 0.4KV 电源进线，引自原有箱变，箱变出线至最末一级配电箱不超过 250 米。本工程一级负荷采用双电源供电并末端切换，其余三级负

荷采用单路电源供电。箱变靠近负荷中心设置，变压器装机容量为 400KVA，设置两台分支箱分别供给各单体。本项目年总用电量约 6 万 kW·h。

(6) 环保工程

废水：本工程采用雨污分流制。餐饮废水经油水分离器预处理，生活污水、未预见废水经化粪池处理后就近排入市政污水管网。屋面雨水及地面雨水经收集后就近排入市政雨水管网，最终汇入濠河。

废气：厨房油烟废气收集后经油烟净化器处理后通过烟囱排放。保持垃圾箱及附近的清洁卫生，定期消毒，对垃圾必须及时清运尤其是夏季高温时，适当增加清运频次，防止垃圾恶臭，降低对周边环境的影响；加强民宿内绿化。

噪声：本项目噪声主要为油烟风机、变配电设备、空调机组、空气源热泵等动力设备，产噪设备安装时采取基础减振、隔声垫等降噪减振措施，有效减少设备运行时的噪声对区域声环境的影响。

固废：本项目场地内定点定位设置垃圾桶，不设置公共垃圾房。分类收集，定时清理，在垃圾的收集、处理、运送过程中应建立完善的管理制度，明确责任，并对垃圾进行分类收集处理，委托环卫部门每天清运处理。餐厨垃圾及废油脂交由资质单位拉运处置。

表 2-4 建设项目公辅、环保工程

工程名称	建设名称		设计能力	备注
主体工程	地上建筑面积		2800m ²	/
公用工程	供水系统		7634.41t/a	市政自来水管网
	排水系统		6031t/a	预处理后排入南通市洪江排水有限公司处理
	供电		6 万度/年	由市政电网供给
环保工程	废水	污水排口 DW001	生活污水、未预见废水	生活污水、未预见废水经化粪池处理达标后一同接管至南通市洪江排水有限公司处理
			餐饮废水	经油水分离器预处理后接管至南通市洪江排水有限公司处理
	雨水	雨水排口 YS001、YS002、YS003、YS004	雨水	雨水排至市政雨水管网，最终汇入濠河
	废气	油烟净化器及专用烟道排放		厨房位于项目东侧餐厅内，餐厅坐北朝南
	噪声	高噪声设备		安装减震垫、消音器，墙体隔声等
	固废	/		不专门设置垃圾房及垃圾收集集中点，仅设置密闭垃圾桶
	绿化		190m ²	

	<p>5、劳动定员</p> <p>民宿运营期间职工人数约为 12 人，民宿 24 小时运营，年运营天数 365 天，职工均实行三班制，每班工作 8 小时，本项目不提供住宿。</p>
<p>总平面及现场布置</p>	<p>1、工程布局情况</p> <p>本次活化利用主要通过植入特色民宿功能，根据民宿的功能需求，将宅院分为公共接待区、文化体验区以及居住体验区，其中公共接待区主要分布在东宅院落前两进，功能包括前厅、礼仪大堂与文化展示大堂；文化体验区位于宅院的东南角，功能包括书吧、文化体验空间以及花园；居住体验位于东宅后两进建筑以及西宅的两路院落，包括 17 间客房、1 间内部活动室以及后勤功能。项目总平面布置上科学合理，功能分区明显，布局紧凑合理，充分利用场地。</p> <p>民宿的接待主入口位于南关帝庙巷，公共参观次入口位于东侧的冯旗杆巷，后勤入口位于北侧的冯旗杆巷，具体平面布置图详见附图 2。</p> <p>2、施工布局情况</p> <p>施工生活区：本项目位于关帝庙巷明清住宅内，不提供食宿，不在场地内设置施工工人生活区，仅设置临时厕所，经化粪池处理后接入市政污水管网。生活用水及施工用水由附近市政供水管网引入，项目施工用电可就近接入国家电网。项目所在区域移动通讯网络完善。项目区用水、用电、通讯及交通均能满足施工要求；</p> <p>施工材料临时堆放点：本项目施工期场地内就近设置了一处临时堆放点，主要是用于建筑材料、装修材料等临时堆置。本项目仅对房屋进行装修改造，不涉及土方开挖、基坑开挖及基础施工，无土石方产生、外运及回填环节。</p> <p>施工便道：项目周边城市道路系统较完善，本项目利用周边现有道路作为施工通道，不单独设置施工便道。本项目施工临时设施均布设在本项目用地红线范围内，本工程在红线外无其他临时占地。</p>
<p>施工方案</p>	<p>本项目属于文物保护单位的活化利用，主要基于文物功能变更进行的装修工程，如室内地面铺装、地暖、绿化补充等，仅针对极少数埋地管线进行局部开挖作业，开挖深度与范围较小，不涉及大面积动土。</p> <p>1、装修内容</p> <p>关帝庙巷明清住宅活化利用项目设计方案已取得江苏省文化和旅游厅批复（批文号：（苏文旅审（2025）4333 号），该设计方案中具体装修内容如下：</p> <p>（1）室内板壁及门扇调整：移除东宅-东楼厅的明间全部板壁；移除东宅-正院倒座、东宅-后罩房中的部分整面板壁，从而扩大室内单一空间；移除西宅-正房、大厅、客厅以及东宅-正房中明间的部分板壁，增设室内竹编木门或金属玻璃门。</p> <p>（2）新增轻质隔墙：在东宅鸳鸯厅、西宅西跨院等建筑中增设轻质隔墙，以划</p>

分室内空间，轻质隔墙采用轻钢龙骨独立支撑。

(3) 新增装饰护墙板：新增装饰墙板做法为在室内梁下高度部分的既有墙体基层上增设轻钢龙骨支撑体系，从墙体基层依次敷设保温层、阻燃板、护墙板，并将水管、电线、插座、部分橱柜等设施与护墙板结合后整体做隐藏处理。

(4) 地面铺装及地暖敷设：室内地面保留现状文物建筑地面，在原结构基层基础上从下往上依次敷设防水层-填充层-保温层-地暖层-保温层-装饰面层，完成后，地面比原地面抬高约 55~90mm。

(5) 空调及排气系统：空调采用分体式多联空调系统，空调外机放置在建筑外侧的绿地中，内机设置在建筑内部局部吊顶处；卫浴区的淋浴区与马桶区上方设置排气扇，将室内水汽排放至建筑室外。

空调和排风扇内机位置采用轻钢龙骨框架配合硅酸钙防火板实施局部吊顶，立在地坪上的钢结构体系支撑吊顶，非设备区保留原始建筑顶面，露明展示建筑现状构造。

空调及排风扇管线需要在外墙开洞，开洞处位于建筑外墙角落处，开洞位置使用同色装饰盖美化。

(6) 配置卫浴设施：卫浴设施部分在地面层次中增加刚性防水层，并对上下水管开洞处进行加强处理。

(7) 水电设施提升：除西宅正院倒座外所有建筑。

(8) 室内窗帘及檐下遮阳挂帘：室内窗帘采用罗马杆或石膏板窗帘盒两种做法；檐下遮阳挂帘使用两头绑扎固定到梁头，用橡胶套箍。

(9) 庭院铺装：庭院原状为青砖地面，原地面铺装及绿植保留不动，增加可以移动的花钵装置，遵循可逆性原则。本次装修仅在局部庭院及功能空间的连接区域，在原铺装基底上叠加一层超薄石材，为了提高防滑性，原地面铺装保留不动。

(10) 庭院绿化调整：涉及方案保留了上一轮修缮中形成的各院落的植物配置，现状品种为桂花、木槿、腊梅、罗汉松、鸡爪槭、松柏等。本次增加南天竹，八角金盘，小叶女贞球等。

(11) 院落内增设隔墙：由于酒店客房的私密性需求，方案拟在院落中增设部分隔墙进行空间划分，以植物构架与竹篾为主。

(12) 空调外机遮蔽：空调外机需放置在院落内，方案结合绿地设置，将外机放置在绿地中，并设置镂空隔栅式外机罩以遮挡空调外机。

(13) 庭院景观装饰：增加仿真可移动的水景石材和家具、堆叠的太湖石、盆栽的乔木灌木、散置的砾石，营造花园的气氛。

2、装修进度计划

	本工程建设计划施工期为 3 个月。施工单位应科学安排，精心组织，关键工序坚决按计划完成，确保工期。
其他	无

三、生态环境现状、保护目标及评价标准

生态环境现状

3.1 生态环境现状调查

1、主体功能区划

根据《省政府关于<南通市国土空间总体规划（2021-2035年）>的批复》（苏政复〔2023〕24号），南通市耕地保有量不低于577.1700万亩，其中永久基本农田保护面积不低于525.0370万亩；生态保护红线面积不低于2534.2677平方千米，其中，海洋生态保护红线面积不低于2480.7760平方千米；城镇开发边界扩展倍数控制在基于2020年城镇建设用地的1.3573倍；大陆自然岸线保有率不低于省级下达任务，其中2025年不低于25.94%；除国家重大项目外，全面禁止围填海。

本项目位于江苏省南通市崇川区和平桥街道南关帝庙巷，位于城镇开发边界，不涉及永久基本农田和生态保护红线，符合《南通市国土空间总体规划（2021-2035年）》要求。

2、生态功能区划

对照《江苏省2023年度生态环境分区管控制动态更新成果公告》（2024年6月13日发布），全省环境管控单元分为优先保护单元、重点管控单元和一般管控单元三类，实施分类管控。本项目位于江苏省南通市崇川区和平桥街道南关帝庙巷，所在地域属于重点管控单元（环境管控单元编码：ZH32060220354）。本项目不在生态保护红线范围内，不会导致辖区内生态红线区域生态服务功能下降。

3、生态环境现状

根据《南通市生态环境状况公报（2024年版）》及《区域生态质量评价办法（试行）》（环监测〔2021〕99号），南通市生态质量类型为三类，具体生态环境状况指数见下表。

表 3-1 2024 年生态质量指数表

地区	生态格局	生态功能	生物多样性	生态胁迫	生态质量	类型
市区	35.51	58.81	67.51	100.00	46.19	三类

（1）陆域生态现状

a.土壤

本地区位于长江三角洲新构造沉降区内，基岩埋深一般在200~400m以下，陆域地貌属长江冲积平原区的新三角洲，地势低平，地形自西向东略有倾斜。

综合南通河段的地质资料，一般上部为粗粘质粉砂，中部以细淤泥质亚粘土及粉砂质亚粘土为主，下部为较粗的粉细砂及粘质粉砂。河床及岸坡均由第四纪松散沉积物构成，特别河口地区海进海出频繁，砂土和泥土互层出现。

鱼、鲥鱼曾经在每年春季成汛，在本江段因此成为长江下游有名气的刀鱼、鲥鱼渔场，最高年捕捞产量达上百吨。目前刀鱼捕捞产量不超过 10 吨，鲥鱼近十年来未曾见过。河豚数量极少，野生螃蟹、龟鳖等很难捕到，江虾等产量一年不如一年。由于对长江自然环境的依赖性极强，该段的一、二级保护动物已经很难见到。

(3) 水生生态现状

本项目所在地区水生植物主要有芦苇、菰、菱、慈姑、芡萍。本项目所属水域范围内浮游植物以硅藻居多，绿藻次之，还有一些蓝藻、裸藻、黄藻。硅藻细胞丰度最高，主要种类包括：颗粒直链藻、冰岛直链藻、美丽星杆藻、扭曲小环藻（Cyclotella comta）、普通肋缝藻和舟形藻属（Navicula sp）等；其次为绿藻，主要为镰形纤维藻（Ankistrodesmus falcatus）；黄藻、蓝藻和裸藻的细胞丰度相对较低。从其生态类型来看，以淡水生硅藻和绿藻为主，其次为广盐性的硅藻。本项目所属水域浮游动物主要为桡足类、枝角类、端足类、轮虫类、环节动物幼体，其中桡足类占绝对优势。底栖动物生物量构成中，软体动物占绝对优势，其次是环节动物、节肢动物。

3.2 区域环境质量现状

1、大气环境

本项目所在地环境空气质量功能为二类，执行《环境空气质量标准》（GB 3095-2026）中表 1 过渡阶段二级浓度限值。根据《建设项目环境影响报告表编制技术指南（生态影响类）（试行）》，不开展专项评价的环境要素可引用国家、地方环境监测网数据或生态环境主管部门公开发布的生态环境质量数据等。

根据《南通市生态环境状况公报（2024 年）》，项目所在地环境空气质量状况见表 3-2。

表 3-2 环境空气监测结果统计表

污染物	年评价指标	现状浓度 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	标准值 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	占标率 (%)	超标率 (%)	达标情况
SO ₂	年平均质量浓度	7	60	11.67	0	达标
NO ₂	年平均质量浓度	24	40	60	0	达标
PM ₁₀	年平均质量浓度	42	60	70	0	达标
PM _{2.5}	年平均质量浓度	25	30	83.33	6	达标
CO	日均值第 95 百分位数	1000	4000	25	0	达标
O ₃	日最大 8 小时均值第 90 百分位数	156	160	97.50	0	达标

由表 3-2 可以看出，2024 年南通市区各污染物基本因子均可满足《环境空气质量标准》（GB 3095-2026）中表 1 过渡阶段二级浓度限值，因此判定项目所在区域属于空气质量达标区。

2、地表水环境

根据《南通市生态环境状况公报（2024年）》，长江（南通段）水质为II类，水质优良。其中，姚港（左岸）、团结闸（左岸）、小李港（左岸）断面水质保持II类。南通市境内主要内河中，焦港河、通吕运河、如海运河、九圩港河、通启运河、新江海河、通扬运河、新通扬运河、栟茶运河、如泰运河、遥望港水质基本达到III类标准。市区濠河水质总体达到地表水III类标准，水质良好；各县（市、区）城区水质基本达到III类标准。

3、声环境

本项目位于南通市崇川区和平桥街道南关帝庙巷，项目周边 50 米范围内涉及声环境敏感目标，参照《建设项目环境影响报告表编制技术指南（污染影响类）》需进行现状监测。根据《南通市中心城区声环境功能区划分规定》（2024 年修订版）中声环境功能区划部分内容，项目所在地为 2 类声功能区。

在项目厂址周界外 1m 共布设 4 个噪声监测点，50 米范围内在西北侧西南营历史文化街区居民处布设 1 个噪声监测点，监测项目为连续等效 A 声级。委托江苏弘业检测技术有限公司于 2026 年 3 月 21 日对项目地进行了声环境现状监测。连续监测 1 天，监测频次为昼、夜间各一次。监测结果列于表 3-3，具体监测点位置见附图 11。

3-3 环境空气监测结果统计表

测点位置	测点编号	2026.3.21	
		昼间	夜间
项目地东侧	N1	53.6	43.6
项目地南侧	N2	52.4	42.5
项目地西侧	N3	52.3	40.6
项目地北侧	N4	54.8	41.5
西北侧西南营历史文化街区居民	N5	56.1	39.5
标准值		60	50
评价结论		达标	达标

由表 3-3 中的监测结果看，项目所在地声环境质量较好，四周厂界、敏感目标处噪声可以达到《声环境质量标准》（GB3096-2008）2 类标准。

4、土壤、地下水

本项目为关帝庙巷明清住宅活化利用植入特色民宿项目。民宿正常运营情况下不存在土壤和地下水污染途径，根据《建设项目环境影响报告表编制技术指南（生态影响类）》（试行）的要求，并查阅《环境影响评价技术导则 地下水》（HJ 610-2016）和《环境影响评价技术导则 土壤环境（试行）》（HJ 964-2018）可知，本项目可不开展土壤和地下水环境质量现状调查。

与项目有关的原有环境污染和生态破坏问题	<p>关帝庙巷明清住宅解放后至 1998 年该宅一直作为南通市机关幼儿园及职工宿舍使用，定期改造修缮并且保持在用状态；1998 年后曾作教职工宿舍、出租房、店铺、仓库等用途。2021 年起政府主导，腾迁各类占用功能，对关帝庙巷明清住宅的宅院部分启动全面修缮保护工程，当前已全部完成修缮工作。无环境污染遗留问题。</p>									
生态环境保护目标	<p>本项目本身即为敏感目标，周边各环境要素环境敏感区、功能、规模和本项目相对位置关系见表 3-4~表 3-7。</p>									
	<p>表 3-4 环境空气主要环境保护目标</p>									
	名称	经纬度	保护对象	保护内容	规模户数/人数	环境功能区	相对厂址方位	相对厂界距离 m		
	本项目	120.860521, 32.016668	居民	人群	50 人	二类区	/	/		
	八仙花苑南区	120.863525, 32.018397	居民	人群	480 人		E	257		
	江海名苑	120.864506, 32.018033	居民	人群	1320 人		E	314		
	南通大学附属医院	120.860236, 32.012224	医患	人群	8000 人		S	360		
	健康公寓	120.861551, 32.012907	居民	人群	432 人		S	344		
	白家园	120.861685, 32.011747	居民	人群	900 人		S	485		
	西南营历史文化街区	120.859340, 32.016846	省级历史文化街区	核心保护范围：6.67 公顷；建设控制地带：1.40 公顷			二类区	/	本项目位于西南营内	
			居民	人群	450 人					
	寺街历史文化街区	120.858493, 32.020957	省级历史文化街区	核心保护范围：11.61 公顷；建设控制地带：7.51 公顷				二类区	N	273
居民			人群	750 人						
江苏省南通中学	120.860424, 32.021460	师生	人群	3160 人	二类区				N	445
南通汉药中医医院	120.855285, 32.019084	医患	人群	1200 人					NW	487
南通濠河风景名胜	120.859812, 32.014262	自然与人文景观保护	2.35 平方公里			二类区			S	165

表 3-5 地表水环境保护目标

序号	名称	坐标		保护对象	保护要求	高差	相对排口方位	相对排口距离 m
		X	Y					
1	濠河	120.859812	32.014262	中河	《地表水环境质量标准》(GB3838-2002) 中III类标准	1.3m	S	165

表 3-6 声环境保护目标一览表

声环境保护目标	空间相对位置/m			距厂界最近距离/m	方位	执行标准/功能区类别	声环境保护目标情况说明
	X	Y	Z				
西南营历史文化街区(最近居民)	-36	75	0	28	NW	《声环境质量标准》(GB3096-2008) 2类标准	砖木结构、1层、朝南

本项目声环境保护目标的坐标为：以厂界西南角（120.860287°，32.016314°）为坐标原点（0，0），以正东西方向为x轴，以正南北方向为y轴。

表 3-7 其他要素主要环境保护目标

环境要素	环境保护目标	方位	距选址边界距离 m	规模	环境功能
文物保护	关帝庙巷明清住宅 23 栋单体建筑	在关帝庙巷明清住宅内进行活化利用改造		占地 4200m ²	关帝庙巷明清住宅(省级文物保护单位)
生态环境	南通濠河风景名胜区	S	165	东至濠东路-文峰公园东边界、南至青年路、西至濠西路、北至濠北路；生态空间管控区域面积：2.35km ²	自然与人文景观保护
地下水环境	本项目厂界500米范围内无地下水集中式饮用水水源和热水、矿泉水、温泉等特殊地下水资源				

评价标准

1、环境质量标准

(1) 环境空气质量标准

根据《江苏省环境空气质量功能区划分》，本项目所在地环境空气质量功能为二类区，即 SO₂、NO₂、NO_x、PM₁₀、PM_{2.5}、CO、O₃、TSP 执行《环境空气质量标准》（GB 3095-2026）中表 1 过渡阶段二级标准。具体见表 3-8。

表 3-8 环境空气污染物浓度限值

评价因子	取值时间	单位	过渡阶段标准限值	执行标准
SO ₂	年平均	μg/m ³	60	《环境空气质量标准》 (GB 3095-2026) 中表 1 过渡阶段二级标准
	日平均		150	
	1 小时平均		500	
NO ₂	年平均	μg/m ³	40	
	日平均		80	
	1 小时平均		200	
NO _x	年平均	μg/m ³	50	
	日平均		100	
	1 小时平均		250	
PM ₁₀	年平均	μg/m ³	60	
	日平均		120	
PM _{2.5}	年平均	μg/m ³	30	
	日平均		60	
TSP	年平均	μg/m ³	200	
	日平均		300	
O ₃	日最大 8 小时平均	μg/m ³	160	
	1 小时平均		200	
CO	日平均	mg/m ³	4	
	1 小时平均		10	

(2) 地表水

本项目运营期产生的废水最终经南通市洪江排水有限公司达标处理后排入姚港河。根据《江苏省地表水（环境）功能区划》（苏政复[2003]29 号），姚港河功能类别为 III 类。本项目所在区域地表水环境质量良好，具体限值见表 3-9。

表 3-9 地表水环境质量评价标准 单位：mg/L，（pH 为无量纲）

项目	pH	COD	SS*	NH ₃ -N	TP	TN
III类	6~9	20	30	1.0	0.2	1.0

*注：SS 采用水利部试用《地表水资源质量标准》（SL63-94）相应标准。

(3) 声环境质量标准

本项目所在区域为 2 类功能区，环境噪声评价执行《声环境质量标准》（GB3096-2008）中的 2 类标准。项目具体标准值见表 3-10。

表 3-10 声环境质量标准

声环境功能区类别	昼间 (dB (A))	夜间 (dB (A))	标准来源
2 类	60	50	《声环境质量标准》 (GB3096-2008)

2、污染物排放标准

(1) 废气排放标准

施工期

施工期扬尘执行《施工场地扬尘排放标准》(DB32/4437-2022) 表 1 标准。

表 3-11 施工场地扬尘排放浓度限值

监测项目	浓度限值 (μg/m ³)
TSP ^a	500
PM ₁₀ ^b	80

^a任一监控点 (TSP 自动监测) 自整时起依次顺延 15min 的总悬浮颗粒物浓度平均值不应超过的限值。根据 HJ 633 判定设区市 AQI 在 200~300 之间且首要污染物为 PM₁₀ 或 PM_{2.5} 时, TSP 实测值扣除 200μg/m³ 后再进行评价。

^b任一监控点 (PM₁₀ 自动监测) 自整时起依次顺延 1h 的 PM 浓度平均值与同时段所属设区市 PM₁₀ 小时平均浓度的差值不应超过的限值。

营运期

本项目设置小型餐厅仅供应早餐, 餐饮油烟排放参照执行《饮食业油烟排放标准 (试行)》(GB18483-2001), 见表 3-12。

表 3-12 饮食业油烟排放标准

项目名称	项目灶头数 (个)	划分规模	对应排气罩灶面总投影面积 (m ²)	最高允许排放浓度 (mg/m ³)	净化设施最低去除效率 (%)
餐厅	≥6	大型	≥6.6	2.0	85
	≥3, <6	中型	≥3.3, <6.6		75
	≥1, <3	小型	≥1.1, <3.3		60

(2) 水污染物排放标准

施工期

施工期废水主要为装修工人生活污水, 本项目用地周边道路已铺设污水管网, 生活污水经化粪池预处理后南通市洪江排水有限公司处理, 污水排放执行《污水综合排放标准》(GB8978-1996) 表 4 中三级标准, 其中氨氮、总氮、总磷参照执行《污水排入城镇下水道水质标准》(GB/T31962-2015) 表 1 中 B 等级标准。

运营期

运营期废水主要为生活污水、餐饮废水、未预见废水。餐饮废水经油水分离器预处理, 生活污水、未预见废水经化粪池处理达标后一同经总排口纳入市政污

水管网，污水最终纳入南通市洪江排水有限公司处理，污水排放执行《污水综合排放标准》（GB8978-1996）表4中三级标准，其中氨氮、总氮、总磷参照执行《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T31962-2015）表1中B等级标准。

南通市洪江排水有限公司厂尾水执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（DB32/4440-2022）中C标准（排污口位于一般区域，总设计规模大于等于3000m³/d），污水接管标准及排放标准详见表3-13。

表 3-13 城镇污水处理厂污染物排放标准 单位：mg/L，pH 无量纲

污染物名称	pH	COD	SS	NH ₃ -N	TP	TN	动植物油
接管标准	6~9	500	400	45	8.0	70	100
《城镇污水处理厂污染物排放标准》 DB32/4440-2022） 中C标准	6~9	50	10	4（6）	0.5	12（15）	1

注：每年11月1日至次年3月31日执行括号内排放限值。

项目“雨污分流”，雨水经管网收集后进入市政雨水管网，最终汇入濠河，雨水污染物指标COD、SS管控参照《江苏省重点行业工业企业雨水排放环境管理办法（试行）》执行，雨水排口水质按照《地表水环境质量标准》（GB 3838-2002）III类要求管控。

（3）噪声排放标准

施工期

项目施工期噪声执行《建筑施工噪声排放标准》（GB 12523-2025），见表3-14。

表 3-14 建筑施工场界噪声排放限值 单位：dB（A）

昼间	夜间
70	55

营运期

本项目营运期场界噪声排放执行《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）2类标准，具体标准见表3-15。

表 3-15 社会生活噪声排放源边界噪声排放限值 单位：dB（A）

边界外声环境功能区类别	昼间	夜间
2	60	50

（4）固废贮存标准

项目一般工业固体废物处理和处置执行《省生态环境厅关于进一步完善一般工业固体废物环境管理的通知》（苏环办〔2023〕327号）要求，贮存过程参照执行《一般工业固体废物贮存和填埋污染控制标准》（GB 18599-2020）的防渗漏、防淋雨、防扬尘等相关规定。

生活垃圾处理参照执行《城市生活垃圾处理及污染防治技术政策》(建城(2000)120号)和《生活垃圾处理技术指南》(建城(2010)61号)以及国家、省市关于固体废物污染环境防治的法律法规。

项目污染物排放总量控制(考核)指标见表3-16。

表 3-16 污染物排放总量控制(考核)指标 单位: t/a

污染物名称		产生量	削减量	接管量	最终排入外部环境量
废水	废水量	6031	0	6031	6031
	COD	2.412	0.301	2.111	0.302
	SS	1.754	0.294	1.460	0.060
	氨氮	0.212	0	0.212	0.024
	总氮	0.271	0	0.271	0.072
	总磷	0.047	0	0.047	0.003
	动植物油	0.081	0.063	0.018	0.006
固废	生活垃圾	8.395	8.395	/	0
	餐厨垃圾	1.241	1.241	/	0
	废油脂	0.072	0.072	/	0
	化粪池污泥	3.016	3.016	/	0

总量申请:

按照《关于印发<关于进一步优化建设项目排污总量指标管理提升环评审批效能的意见(试行)>的通知》(通环办〔2023〕132号)的要求,明确本项目建成后全厂涉及总量控制因子如下所示:

本项目污染物产生排放情况如下:

(1) 废气:

本项目废气不涉及总量控制指标。

(2) 废水:

接管排放量废水量: 6031t/a、COD: 2.111t/a、NH₃-N: 0.212t/a、TN: 0.271t/a、TP: 0.047t/a。

外排量: 废水量: 6031t/a、COD: 0.302t/a、NH₃-N: 0.024t/a、TN: 0.072t/a、TP: 0.003t/a。

(3) 固废

本项目产生的固体废物均得到有效处置,排放量为零。

对照《固定污染源排污许可分类管理名录》(2019年),本项目属于“五十、其他行业 108 除 1-107 外的其他行业中,且不涉及通用工序中重点管理、简化管理、登记管理,故本项目无需申请排污许可证,无需实施排污许可登记管理。

其他

四、生态环境影响分析

1、施工期环境影响因素识别

施工期环境影响因素识别见表 4-1。

表 4-1 施工期环境影响因素识别

环境要素	主要影响因素	影响性质	主要污染因子
大气环境	水性乳胶漆废气、扬尘	短期、不利	非甲烷总烃、TSP
地表水环境	施工人员生活污水	短期、不利	COD _{Cr} 、SS、NH ₃ -N、总磷、总氮
声环境	装修设备、车辆噪声	短期、不利	Leq (A)
固体废物	施工人员生活垃圾	短期、不利	施工人员生活垃圾
	装修垃圾	短期、不利	装修垃圾
生态环境	永久占地	短期、不利	施工作业对植物、野生动物的影响

2、施工期环境影响分析

(1) 大气环境影响分析

本项目施工期废气主要为装修过程产生的水性乳胶漆废气、材料切割产生的粉尘等。

装修过程中部分墙面需要涂刷水性乳胶漆，根据企业提供的 MSDS，水性乳胶漆以水为分散介质，组分中含有两种低剂量防腐防霉剂：吡啶硫酮锌及 2-甲基-3 (2H)-异噻唑啉酮 (MIT)，其余组分明确未被列为有害成分。吡啶硫酮锌为广谱防霉抑菌助剂，常温下难挥发、水溶性差，不产生有机废气；2-甲基-3 (2H)-异噻唑啉酮 (MIT) 属于异噻唑啉酮类防腐杀菌剂，为杂环结构物质，常温挥发性极低，涂刷过程中产生少量有机废气，以非甲烷总烃计，不产生苯、甲苯、二甲苯、乙苯等有毒有害物质。装修单位应采用符合国家标准的室内装饰和装修材料，并做好通排风工作。该废气的排放属无组织排放，由于各区块功能不同，不同建设单位的习惯、审美观、财力等因素的不同，装修时的乳胶漆耗量和品牌也不相同，因此，该部分废气的排放对周围环境的影响也较难预测，以及少量材料切割产生的粉尘，待装修废气自然扩散，采取适当措施后，加强室内通风，装修废气影响较小。

(2) 水环境影响分析

装修人员不在场地内进行食宿，因此施工期的水污染主要源自装修人员日常生活产生，主要污染物是 COD、SS、氨氮、总磷、总氮等，通过项目搭建的临时厕所解决，经化粪池处理后接管至南通市洪江排水有限公司进行处理。装修人员每天生活用水量以 40L/人计，生活污水按用水量的 80%计，装修工人约 20 人，则生活污水的产生量为 0.64m³/d。生施工废水属于阶段性废水，随着施工的开始，污染物将不再产生。

(3) 声环境影响分析

施工期噪声主要来自装修机械噪声、装修作业噪声和运输车辆噪声。装修机械噪

施工期生态环境影响分析

声由装修工具所造成，如电钻、手工钻等，多为点声源。装修作业噪声主要指一些零星的敲打声、装卸建材的撞击声、施工人员的吆喝声等，多为瞬间噪声；运输车辆的噪声属于交通噪声。在这些施工噪声中对声环境影响最大的是装修机械噪声。

施工期主要装修设备的噪声源强见表 4-2，当多台机械设备同时作业时，产生噪声叠加，根据类比调查，叠加后的噪声增加 3-8dB（A），一般不会超过 10dB（A）。

表 4-2 施工期噪声声源强度表

施工阶段	声源	声源强度 [dB (A)]
装修、安装阶段	电钻	100-105
	电锤	100-105
	手工钻	100-105
	无齿锯	105
	多功能木工刨	90-100
	云石机	100-110
	角向磨光机	100-115

物料运输车辆类型及其声级值见表 4-3。

表 4-3 交通运输车辆噪声

施工阶段	运输内容	车辆类型	声源强度[dB (A)]
装饰工程	各种装修材料及必备设备	轻型载重卡车	75-80

(4) 固体废物影响分析

施工阶段的固体废物主要为施工人员产生的生活垃圾和施工过程中产生的装修垃圾。

生活垃圾按人均产生量 0.5kg/d 计算，施工期人数以 20 人计，生活垃圾产生量为 10kg/d，施工期 3 个月，由市政环卫部门统一收集清运。

本项目在装修过程中产生的装修垃圾，建筑面积约 2800m²，按照 1.0t/100m² 计，则产生的装修垃圾共约 28t。委托建筑垃圾回收单位进行资源化处置。同时装修过程中产生的水性乳胶漆桶为危险固废，应交由有资质的单位进行安全处理。

施工过程中固体废物产生情况统计见表 4-4。

表 4-4 施工阶段固体废物排放状况

固废种类	日均产生量	整个施工期产生量	处置方式
施工人员生活垃圾	10kg/d	0.9t	施工单位在缴纳卫生费后，由环卫部门收集清运
装修垃圾	/	28t	委托建筑垃圾回收单位进行资源化处置，另水性乳胶漆桶属于危险废物，交由有资质单位安全处置

(5) 生态环境影响分析

项目永久占地不涉及永久基本农田和生态保护红线。

a、对植物的影响

项目施工区域的植被会遭到一定程度上的破坏，从而使项目地区的生物量有所减少。根据对项目历史资料调查，项目占地内的植被类型主要为草丛植被。本项目施工期受影响面积主要为材料临时堆放区域，未对其他区域植被造成不良影响。根据现场调查，项目建成后采取补充绿化等措施进行植被恢复，项目工程建设对区域植物多样性的影响较小。

b、对野生动植物的影响

根据现场踏勘，项目周边无珍稀濒危野生动物分布，项目的建设不会对野生动物生存环境带来明显的影响。

(6) 对文物保护单位影响分析

本项目对关帝庙巷明清住宅进行活化利用，植入民宿功能，作为特色民宿对外开放。关帝庙巷明清住宅的保护范围：南至南关帝庙巷，北至冯旗杆巷，东至冯旗杆巷，西至仁巷；建设控制地带：保护范围四至各30米。本项目位于文物保护单位的保护范围和建设控制地带内。

2021年7月关帝庙巷明清住宅已启动保护修缮工作，2022年底修缮工程结束，文物本体已无安全隐患，修缮过程中预留了水电等相关基础设施，本次改造不进行任何污染文物本体的建设活动，装修材料、色彩等方面与文物本体环境相协调。

a.设计中对于梁以上主要建筑空间保持了文物现状的梁架露明或吊顶状态，能直观感受到文物建筑的室内空间；在室内软装方面，利用沈绣等地方非遗工艺以及老照片装饰，有利于文物历史价值的展示。

b.室内装修风格上整体采用了中式格调与现代装饰手法结合的方式，颜色多采用低饱和度的米色、木色、棕色等，材质上多采用木材、棉麻布艺、金石材等材料，装饰元素上采用了传统纹样再创作的方式，与文物的整体气质较为协调。

c.室内装修的整体思路采用双层皮的措施，对梁以下高度的部分墙面以及地面的文物现状表面增设构造层，在构造层中将水电暖通的室内管线、开关插座、保温防水防潮等功能需求进行集成纳入。双层皮的设计能减少各类装修工程对文物本体的直接干预，且工程具有可逆性，若民宿功能取消，各附加设施较易拆除。

d.厅堂空间延续了室内三开间的空间使用方式，更换了部分室内门扇，门扇四周用钢架支撑，保证稳定性，不打钉子。新门扇对原格局有一定改变，但该工程措施具有可逆性，更换的门扇也具有较高可识别性，风貌与文物也较为协调，因此对文物影响可控。

e.在建筑局部设置吊顶，将空调风机、排风扇等设备隐藏于吊顶之上，吊顶通过落地的轻钢龙骨形成独立的自承重结构，避免新增设备对木构件产生荷载，吊顶装置

	<p>与文物是贴合而脱开的关系，对文物影响可控；空调管与排风扇出风口设置在建筑外墙靠近转角处，需要在文物本体上开洞，虽开洞面积较小，但对文物本体有潜在影响，对建筑风貌也有一定影响，但综合来看对文物影响可控。</p> <p>f.在文物建筑中植入客房功能，因此需要在建筑中增设卫浴设施并调整给排水管线。设计通过在地面、墙面、吊顶设置防水层，在淋浴房设置排风扇的方式，隔离卫浴产生的水汽对文物建筑可能产生的影响；各建筑在修缮时已预留给排水点位。由于卫浴的客观需求，方案需要对地板、外墙等局部进行开洞处理，具有一定影响，但点位较少，面积较小，位置隐蔽，对文物安全、格局、价值都影响较小。</p> <p>g.设计增设了室内窗帘与檐下的遮阳挂帘，窗帘结合双层皮设置了隐形窗帘盒与窗帘杆；檐下的遮阳挂帘采用竹帘，利用悬挂的方式固定在建筑梁头上，竹帘自重较轻，对木构增加荷载极小，且工程措施可逆，与文物整体环境较为协调，影响较小。</p> <p>h.庭院地面原状为青砖地面，原地面铺装及绿植保留不动，增加可以移动的花钵装置，遵循可逆性原则。本次装修仅在局部庭院及功能空间的连接区域，在原铺装基底上叠加一层超薄石材，为了提高防滑性，且工程措施可逆，保证文物本体不受破坏。</p> <p>i.保留了上一轮修缮中形成的各院落的植物配置，现状品种为桂花、木槿、腊梅、罗汉松、鸡爪槭、松柏等。本次增加南天竹，八角金盘，小叶女贞球等，优先选择本土植物，采用容器化方式，对建筑本体的影响较小。</p> <p>j.院落内增设隔墙，采用植物构架与竹篾的方式，风貌与院落整体环境较为协调。植物构架放在地面上不下挖，竹篾采用绑扎固定方式，都具有可逆性。对文物整体影响可控。</p> <p>k.空调外机为功能相关的必要设备，设计采用与景观结合并遮蔽的方式，对院落整体风貌的影响较低。</p> <p>l.庭院景观装饰增加仿真可移动的水景石材和家具、堆叠的太湖石、盆栽的乔木灌木、散置的砾石，均为可移动装饰，保证文物本体不受破坏。</p> <p>综上，本项目施工满足关帝庙巷明清住宅保护范围及建设控制地带相关要求，对文物影响较小。</p>
运营期生态环境影响分析	<p>工艺流程</p> <p>建设项目属于非工业生产性项目，建设内容为特色民宿，产生的污染主要为少量餐饮油烟、生活污水、餐饮废水、设备噪声、生活垃圾等。</p> <p>主要污染工序：</p> <p>本项目主要的产污环节和排污特征见表 4-5。</p>

表 4-5 主要产污环节和排污特征

类别	代码	产生工序	污染物	去向
废气	/	小型餐饮油烟	油烟	油烟净化装置+专用烟道
	/	垃圾箱	臭气	定期消毒，增加清运频次
废水	生活	生活污水、餐饮废水、未预见废水	COD、SS、NH ₃ -N、TP、TN、动植物油	经油水分离器、化粪池处理后接管至南通市洪江排水有限公司
噪声	设备噪声	空调、油烟风机、空气源热泵、变配电设备等	Leq (A)	采取基础减振、隔声垫等降噪减振措施
固废	/	人员生活	生活垃圾、污泥	环卫清运
			厨余垃圾、废油脂	具有餐厨垃圾资质单位处置

1、大气污染影响分析

本项目范围内不设置地面停车场、地下车库等，不产生汽车尾气。

运营期废气主要为餐厅产生的少量餐饮油烟及垃圾箱臭气。

(1) 油烟废气

本项目餐厅使用电作为能源，不涉及利用管道天然气。食物在烹饪、加工过程中将挥发出油脂、有机质及热分解或裂解产物，从而产生油烟废气，经油烟净化器处理后通过专用烟道排放。

据《城镇生活源产排污系数手册》和类比调查，目前食用油用量约 40g/人·d，民宿入住率 100%按照 34 人/天计，则年用动植物油 0.496t/a。根据相关规定，油烟挥发系数按 2.5%计算，油烟废气产生量为 0.012t/a，餐厅日工作时间以 3h 计，年运行 365 天，则产生速率约为 0.011kg/h。本项目餐厅设 1 个灶头，规模为《饮食业油烟排放标准（试行）》（GB18483-2001）中的小型规模标准，油烟净化装置的油烟去除率≥60%，油烟净化设施排风量设计 4000m³/h，食堂油烟废气经油烟净化器处理后通过烟囱排放，油烟排放量 0.005t/a，排放速率为 0.005kg/h，排放浓度为 1.25mg/m³，符合《饮食业油烟排放标准（试行）》（GB18483-2001）中的小型规模标准。

(2) 垃圾箱恶臭分析

项目不专门设置垃圾房及垃圾收集集中点，只设置密闭垃圾箱，每日由环卫部门统一收集外运。

拟建项目臭气主要来自于垃圾箱产生的少量废气。在垃圾的收集、转运过程中，部分易腐败的有机垃圾由于其分解会发出异味。恶臭气体是多组分、低浓度化学物质形成的混合物，其主要成分为 NH₃、H₂S 和 CH₄S（甲硫醇）、C₃H₉N（三甲胺）等脂肪族类物质。

垃圾箱在收集过程中产生的恶臭与保洁、及时清运密切相关。本项目垃圾箱的设置实行全密闭，容器保持整洁，保证垃圾不外漏，不污染环境，不散发臭味。在做到日产日清的情况下，对本项目影响很小。

2、水污染影响分析

(1) 废水污染源

本项目废水主要是生活污水、餐饮废水及未预见废水。

a.生活污水

员工生活污水：本项目共有员工 12 人，年工作 365 天，不提供食宿。根据《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2019），员工生活用水量按 50L/人·d 计，则项目员工生活用水量为 219t/a。产污系数以 0.8 计，则生活污水量约 175t/a，主要污染因子为 COD、SS、氨氮、总氮、总磷。

客房污水：本项目共设置 17 间客房，均为豪华大床房，入住率按照 100%计算。根据《江苏省林牧渔业、工业、服务业和生活用水定额（2019 年修订）》，四、五星级宾馆用水定额按 350m³/（床·a）计，则客房的年用水量为 5950m³。产污系数以 0.8 计，则客房生活污水量为 4760t/a，主要污染因子为 COD 400mg/L、SS 300mg/L、NH₃-N 35mg/L、TN 45mg/L、TP 8mg/L。

综上，民宿生活污水总量为 4935t/a，经化粪池预处理后接管至南通市洪江排水有限公司处理，达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（DB32/4440-2022）中 C 标准后排放。

b.餐饮废水

本项目餐厅为客人供应早餐，餐厅营业面积共计 96.63m²，根据《江苏省林牧渔业、工业、服务业和生活用水定额（2019 年修订）》，营业面积≤500m²的餐饮用水量按 7m³/（m²·a）计，则项目餐饮用水量为 676.41m³/a，产物系数以 0.8 计，则餐饮废水排放量约 541t/a。餐饮废水主要污染物为 COD 500mg/L、SS 300mg/L、NH₃-N 40mg/L、TN 50mg/L、TP 8mg/L、动植物油 150mg/L。

c.绿化用水

项目绿化面积为 190m²，根据《江苏省林牧渔业、工业、服务业和生活用水定额（2019 年修订）》，项目绿化用水按 0.5m³/（m²·a）计，则本项目绿化用水量为 95t/a，项目绿化用水经植被全部吸收或损耗，不外排。

d.未预见废水

项目未预见用水按照上述用水量的 10%计，主要包含客房及公共区域擦拭、清洁，管道渗漏、维修方面等不可预见的杂用水，未预见用水量为 694t/a。产物系数以 0.8 计，未预见废水量为 555t/a，主要污染物为 COD 300mg/L、SS 200mg/L、NH₃-N 30mg/L、TN 40mg/L、TP 8mg/L。

本项目餐饮废水经油水分离器预处理，生活污水、未预见废水经化粪池处理达标后一同经总排口纳入市政污水管网，最终纳入南通市洪江排水有限公司处理，尾水排放至姚港河。

项目废水污染源产生及排放状况见表 4-6。

表 4-6 项目废水污染源强情况

产排污环节	类别	废水产生量 (t/a)	污染物产生情况			废水排放量 (t/a)	污染物排放情况			治理设施情况			排放标准	排放方式	排放去向
			污染物种类	产生浓度 (mg/L)	产生量 (t/a)		污染物种类	排放浓度 (mg/L)	排放量 (t/a)	治理设施	处理能力 (t/d)	治理工艺			
客房、员工生活	生活污水	4935	COD	400	1.974	4935				化粪池	20	厌氧消化	/	间接排放	污水总排口
			SS	300	1.481										
			NH ₃ -N	35	0.173										
			TN	45	0.222										
			TP	8	0.039										
餐厅	餐饮废水	541	COD	500	0.271	541	/			油水分离器	0.5m ³ /h	油水分离	/	间接排放	污水总排口
			SS	300	0.162										
			NH ₃ -N	40	0.022										
			TN	50	0.027										
			TP	8	0.004										
			动植物油	150	0.081										
未预见	未预见废水	555	COD	300	0.167	555			化粪池	20	厌氧消化	/	间接		

			SS	200	0.111									排放	
			NH ₃ -N	30	0.017										
			TN	40	0.022										
			TP	8	0.004										
综合	综合废水（生活污水、餐饮废水、未预见废水）	6031	COD	400	2.412	6031	COD	350	2.111	油水分离器、化粪池	油水分离器 0.5m ³ /h、化粪池 20	油水分离、厌氧消化	500	间接排放	污水总排口
			SS	291	1.754		SS	242	1.460				400		
			NH ₃ -N	35	0.212		NH ₃ -N	35	0.212				45		
			TN	45	0.271		TN	45	0.271				70		
			TP	8	0.047		TP	8	0.047				8		
			动植物油	13	0.081		动植物油	3	0.018				100		

项目废水类别、污染物及污染治理设施情况见表 4-7。

表 4-7 废水类别、污染物及污染治理设施信息表

序号	废水类别	污染物种类	排放去向	排放规律	污染治理设施			排放口编号	排放口设置是否符合要求	排放口类型
					污染治理设施编号	污染治理设施名称	污染治理设施工艺			
1	生活污水	COD、SS、NH ₃ -N、TN、TP	南通市洪江排水有限公司	间断排放，排放期间流量不稳定且无规律，但不属于冲击型排放	TW001	化粪池	厌氧消化	DW001	是	<input checked="" type="checkbox"/> 企业总排口 <input type="checkbox"/> 雨水排放 <input type="checkbox"/> 清净下水排放 <input type="checkbox"/> 温排水排放 <input type="checkbox"/> 车间或车间处理设施排放
2	餐饮废水	COD、SS、NH ₃ -N、TN、TP、动植物油			TW002	油水分离器	油水分离			
3	未预见废水	COD、SS、NH ₃ -N、TN、TP			TW001	化粪池	厌氧消化			

废水间接排放口基本情况见表 4-8。

表 4-8 废水间接排放口信息一览表

排放口编号	排放口类型	地理坐标		废水排放量(t/a)	排放规律	收纳污水处理厂信息			排放方式	排放去向
		经度	纬度			名称	污染物种类	国家或地方污染物排放标准限制 (mg/L)		
DW001	污水总排口	120.860277	32.016364	6031	间断排放, 排放期间流量不稳定且无规律, 但不属于冲击型排放	南通市洪江排水有限公司	COD	50	间接排放	姚港河
							SS	10		
							NH ₃ -N	4 (6)		
							TN	12 (15)		
							TP	0.5		
							动植物油	1		

建设项目废水处理系统出水达标排放情况见表 4-9。

表 4-9 建设项目水污染物污染接管和排放总量情况

污染物名称	接管浓度 mg/L	接管量 t/a	接管标准 mg/L	排放标准 mg/L	最终排放量 t/a
废水量	/	6031	/	/	6031
COD	350	2.111	500	50	0.302
SS	242	1.460	400	10	0.060
NH ₃ -N	35	0.212	45	4	0.024
TN	45	0.271	70	12	0.072

TP	8	0.047	8	0.5	0.003
动植物油	3	0.018	100	1	0.006

建设项目用排水平衡图见图 4-1。

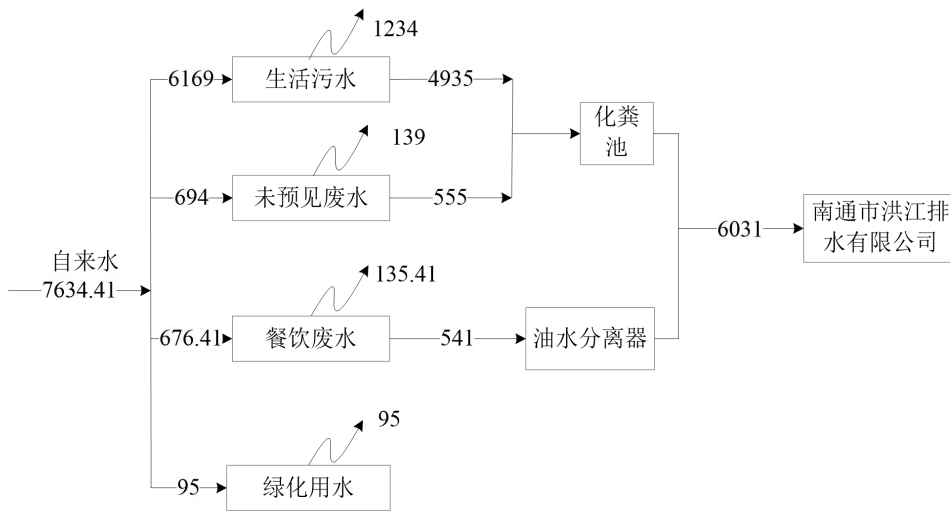


图 4-1 建设项目水平衡图 (t/a)

(2) 废水处理工艺

废水处理工艺说明

项目餐饮废水经油水分离器预处理，生活污水、未预见废水经化粪池处理达标后一同接管至南通市洪江排水有限公司处理，尾水排放至姚港河。

本项目在水池下方安装不锈钢无动力油水分离器，处理能力为 0.5m³/h，本项目餐饮废水约为 1.482m³/d，餐厅日工作时间以 3h 计，因此，油水分离器可满足本项目餐饮废水处理要求。本项目设有容积 20m³（处理能力 20t/d）的化粪池 1 座，用于处理生活污水及未预见废水。本项目的生活污水、未预见废水产生量 15.04m³/d，因此化粪池有足够容积容纳本项目废水。化粪池采用钢砼结构，地下封闭式。污水进入化粪池经过 12h 左右的沉淀，沉淀下来的污泥经过 3 个月以上的厌氧消化，使污泥中的有机物分解成稳定的无机物，易腐败的生污泥转化为稳定的熟污泥，改变了污泥的结构，降低了污泥的含水率。故本项目生活污水采用化粪池处理生活污水设施可行。

(3) 废水接管可行性分析

①处理规模的可行性

南通市洪江排水有限公司设计规模为 24.8 万吨/日。本项目总废水排放量约 16.52t/d，约占南通市洪江排水有限公司处理量的 0.007%，因此，在处理规模方面，本项目污水接管至南通市洪江排水有限公司是可行的。

②管网配套可行性分析

南通市洪江排水有限公司位于主城区南部，具体位置为姚港河下游，洪江路南侧，洪江村、红星村、曹公祠村交界处，占地面积约 17.66hm²。服务范围为南通市

主城区，即通吕运河以南、海港引河以西、狼山风景区以北的建设用地，服务面积约 63.7km²，污水主要来源于主城区部分工业企业产生的工业废水及居住小区、商贸、饮服等单位的生活污水，其中工业废水占比 10%左右，为城镇污水处理厂，本项目处于污水处理厂服务范围，项目所在地污水管网已铺设到位，可接南关帝庙巷污水管网至污水处理厂处理。

从水环境保护的角度出发，本项目废水排入污水处理厂处理可行，项目废水的排放不会对污水处理厂污水处理工艺产生冲击，对地表水环境无直接影响。

③工艺可行性分析

建设项目污水排放量较小，且水质简单，主要污染物为 COD、SS、氨氮、总氮、总磷、动植物油。污水满足《污水综合排放标准》（GB8978-1996）表 4 三级标准，其中氨氮、总磷、总氮参照执行《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T31962-2015）表 1 中 B 级标准要求通过污水管网接管至南通市洪江排水有限公司。

南通市洪江排水有限公司（原南通市污水处理中心）现状设计规模为 24.8 万 m³/d，目前正在开展洪江排水扩容改造工程一阶段（洪江排水四期提标改造工程），规模为 10 万 m³/d。现状洪江排水部分出水作为中水回用于厂区设备冲洗、绿化浇灌、新城小区及政务中心三联供用水，日回用量约 4.6 万 m³。

南通市洪江排水有限公司一、二、三期工程污水二级处理原设计均采用五沟式氧化沟工艺，一期工程已扩容改造为除磷脱氮改良型 AAO，现状全厂工艺流程如下图所示。污水进入粗格栅进水泵房的污水经提升后首先进细格栅沉砂池，然后进入二、三期五沟式氧化沟及一期改良 AAO 反应池，二级处理后出水至深度处理设施进一步去除 TP、SS 等污染物，深度处理出水经消毒后排放。污泥经浓缩脱水后含水率≤80%，全部外送至南通新源环保有限公司进行污泥干化，然后送入观音山环保热电有限公司焚烧处置。

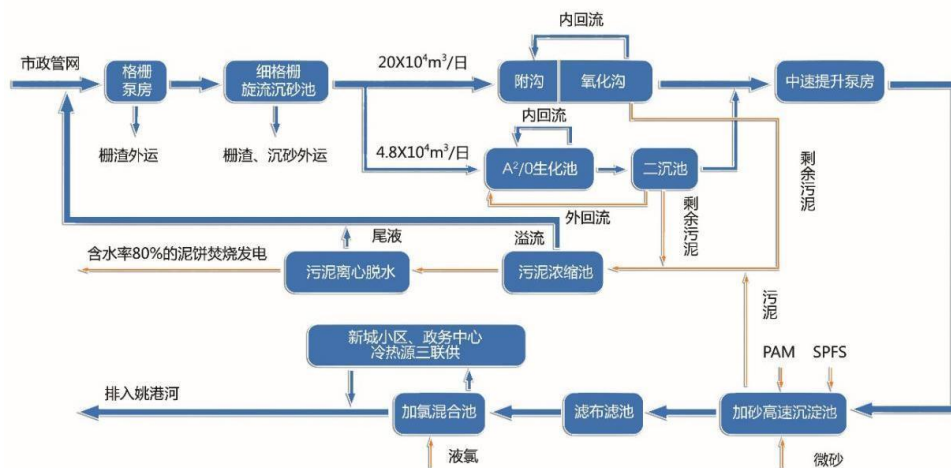


图 4-2 南通市洪江排水有限公司水处理工艺流程

综上所述，建设项目位于南通市洪江排水有限公司的服务范围内，且项目废水经预处理后可达到南通市洪江排水有限公司接管要求，废水排放量在南通市洪江排水有限公司现有处理规模的能力范围内，其排放量在南通市洪江排水有限公司全部处理量中所占份额较小，且污水管网已铺设至项目所在地。因此，建设项目废水接入南通市洪江排水有限公司集中处理可行。

3、噪声污染影响分析

(1) 噪声污染源

本项目运营期产生的噪声主要为设备噪声，主要设备包含空调机组、油烟风机、空气源热泵、变配电设备等。上述设备中油烟风机、变配电设备位于室内，具有一定的隔声作用；空调机组、空气源热泵位于室外，室外设备安装减振垫、消音器，空调放置于绿地内，且设置隔栅式外机罩遮挡，均可有效减少设备运行时的噪声对区域声环境的影响。

民宿内不设置停车场，无车辆交通噪声产生。本项目噪声源强见表 4-10。

表 4-10 项目噪声源强调查清单（室内声源）															
序号	建筑物名称	声源名称	数量	型号	声功率级	声源控制措施	空间相对位置/m			距室内边界最近距离/(m)	室内边界声级/dB(A)	运行时段	建筑物插入损失/dB(A)	建筑物外噪声	
							X	Y	Z					声压级/db(A)	建筑物外距离
1	餐厅	油烟风机	1	4000m ³ /h	85	噪声设备安装时加装减振垫、消音器	44	60	2.5	东 6	69.44	运营期间	25	44.44	东: 1 南: 1 西: 1 北: 1
										南 5	71.02			46.02	
										西 5	71.02			46.02	
										北 5	71.02			46.02	
2	配电房	变配电设备	1	/	65	噪声设备安装时加装减振垫、消音器	0	31	1	东 2.9	55.75	运营期间	25	30.75	
										南 1.4	62.08			37.08	
										西 1.6	60.92			35.92	
										北 1.6	60.92			35.92	

注：空间相对位置以厂区西南角厂界为原点建立坐标系。

表4-11 项目室外噪声源一览表										
序号	建筑物名称		声源名称型号	数量	空间相对位置/m			声源源强 (声压级/距声源源强)/(dB(A)/m)	声源控制措施	运行时段
					X	Y	Z			
1	西宅	客房外	空调外机	15	0	15	0.2	距设备 1m 处 65	高噪声设备安装时加装减振垫、消音器	运营期间
2	东宅	客房外	空调外机	18	28	10	0.2	距设备 1m 处 65		
3	西宅	客房外	空气源热泵	4	0	8	0.2	距设备 1m 处 65		
4	东宅	客房外	空气源热泵	2	27	49	0.2	距设备 1m 处 65		

本次环评对项目运营期产生的噪声提出如下防治措施，具体为：

①在民宿内采用合理的平面布局，尽量使高噪声设备远离厂界布置，设备与设备之间保持合理距离，可降低噪声的叠加效应，综合噪声可降低 3~5dB（A）。

②加强设备维修保养，保证设备处于良好的运行状态；加强生产管理，避免异常噪声产生。

③加强项目周边及内部的绿化，利用绿化和围墙的吸声隔声效应可降低噪声 5~8dB（A）。

④本项目空调外机、空气源热泵主要分布于东院、西院客房外，噪声源主要由风机、电机的噪声组成的。根据《环境影响评价技术导则 声环境》（HJ2.4-2021）附录 A：“屏障衰减单绕射（即薄屏障）情况，衰减最大取 20dB；在双绕射（即厚屏障）情况，衰减最大取 25dB”。本项目空调外机、空气源热泵采用减震支架安装，在不影响散热的前提下，可利用阻燃隔声棉包裹空调外机，最大程度减小空气源热泵及空调外机对民宿旅客及附近居民的影响。

通过采取以上措施，本项目设备产生的噪声对周围声环境不会造成明显的影响。

（2）声环境影响分析

根据资料，以常规的噪声衰减和叠加模式进行预测计算与评价，同时考虑到建设单位采取的控制措施，预测了在正常生产条件下噪声对厂界的影响值：

1) 预测模式

①噪声预测模式

根据《环境影响评价技术导则—声环境》（HJ2.4-2021）的要求，可选择点声源预测模式，来模拟预测项目主要声源排放噪声随距离的衰减变化规律。

a、点声源衰减公式计算采用《环境影响评价技术导则声环境》（HJ2.4-2021）附录 A 中推荐的点声源衰减模式（A.8），计算公式如下：

$$L_A(r) = L_{Aw} - 20\lg r - \Delta L$$

式中：LA（r）——距离声源 r 处的 A 声级，dB（A）；

L_{Aw}——点声源 A 计权声功率级，dB（A）；

ΔL——声屏障、遮挡物、空气吸收及地面效应引起的衰减量；

r——预测点距离声源的距离。

b、噪声贡献值

项目声源在预测点产生的等效声级贡献值计算公式：

$$L_{eqg} = 10 \lg \left(\frac{1}{T} \sum_i t_i 10^{0.1L_{Ai}} \right)$$

式中：Leqg——噪声贡献值，dB（A）；

LAi——i 声源在预测点产生的等效连续 A 声级，dB（A）；

T——预测计算的时间段，s；

ti——i 声源在 T 时段内的运行时间，s。

c、噪声预测值

预测点的预测等效声级计算公式：

$$L_{eq} = 10 \lg (10^{0.1L_{eqg}} + 10^{0.1L_{eqb}})$$

式中：Leq——预测点的噪声预测值，dB（A）；

Leqg——建设项目声源在预测点产生的噪声贡献值，dB（A）；

Leqb——预测点的背景值，dB（A）。

②预测方法

厂界受声点的噪声预测值为背景值与新增噪声值或削减噪声值的声能量叠加之和，以叠加后的噪声值评价项目运营后对环境产生的噪声影响。预测中采用《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）进行评价。

2) 预测结果及分析

通过预测模型计算，项目厂房边界噪声预测结果与达标分析见表 4-12。

表 4-12 各测点噪声影响预测结果表 单位：Laeq dB（A）

预测方位	时段	标准	贡献值	本底值	预测值	标准值
东厂界外 1m	昼间	2 类	44.62	53.6	54.12	60
	夜间			43.6	47.15	50
南厂界外 1m	昼间	2 类	46.54	52.4	53.4	60
	夜间			42.5	47.98	50
西厂界外 1m	昼间	2 类	46.42	52.3	53.3	60
	夜间			40.6	47.43	50
北厂界外 1m	昼间	2 类	46.42	54.8	55.39	60
	夜间			41.5	47.63	50
西南营历史 文化街区（居民）	昼间	2 类	21.67	56.1	56.1	60
	夜间			39.5	39.57	50
达标情况	达标					

由上表可知，在采取各项降噪措施之后，项目建成运营时厂界噪声可以达到《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）2 类标准。此外，本项目对附近最近敏感目标西南营历史文化街区（居民）的影响也较小，敏感点处预测值均

能达到《声环境质量标准》（GB3096-2008）中2类声功能区标准。

综上，本项目噪声设备运行时对周边环境及敏感目标影响均较小，不会改变项目所在区域的声环境现状。

4、固体废物影响分析

（1）固体废物源强

本项目产生的固体废物主要为生活垃圾、厨余垃圾、废油脂和污泥。

生活垃圾：本项目入住率按100%计，客人总人数为34人/天，项目员工为12人，生活垃圾产生量按照0.5kg/人·d计算，年运营天数为365天，则生活垃圾产生量为8.395t/a，交由环卫部门清运。

厨余垃圾：项目餐厅每天接待顾客量为34人，厨余垃圾产生量按0.1kg/人·d计，项目年运营天数为365天，则厨余垃圾产生量为1.241t/a，委托具有餐厨垃圾资质单位处置。

废油脂：本项目废油脂主要产生于油烟净化器及油水分离器收集，油烟产生量为0.012t/a，油烟净化装置的油烟去除率按60%计，则油烟净化装置内废油脂产生量为0.007t/a。油水分离器收集的废油脂0.065t/a，则项目产生的废油脂共计0.072t/a，委托具有餐厨垃圾资质单位处置。

污泥：化粪池污泥量按污水量的0.5‰计，污水量为6031t/a，则污泥产生量为3.016t/a，交由环卫部门清运。

根据《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》《固体废物鉴别标准 通则》（GB34330-2025），对本项目产生的副产物（依据产生来源、利用和处置过程鉴别属于固体废物并且作为固体废物管理的物质），项目固废产生情况见表4-13。

表 4-13 建设项目运营期固体废物产生情况汇总表

序号	副产物名称	产生工序	形态	主要成分	产生量 (t/a)	种类判断		
						固体废物	副产品	判定依据
1	生活垃圾	人员生活	固	瓜果纸皮等	8.395	√	--	《固体废物鉴别标准 通则》（GB34330-2025）
2	餐厨垃圾	人员餐饮	固	餐厨垃圾	1.241	√	--	
3	废油脂	人员餐饮	半固	油脂	0.072	√	--	
4	化粪池污泥	废水处理	固	污泥	3.016	√	--	

表 4-14 运营期固体废物分析结果汇总表

序号	固废名称	属性	产生工序	形态	主要成分	危险特性鉴别方法	危险特性	废物类别、代码	估算产生量 (t/a)	处置方式
----	------	----	------	----	------	----------	------	---------	-------------	------

1	生活垃圾	一般 固体 废物	人员生活	固	瓜果纸皮等	《固体 废物分 类与代 码目录》 2024版	—	SW64 900-099-S64	8.395	环卫清运
2	餐厨垃圾		人员餐饮	固	餐厨垃圾		—	SW61 900-002-S61	1.241	委托餐厨 垃圾资质 单位处置
3	废油脂		人员餐饮	半固	油脂		—	SW61 900-002-S61	0.072	委托餐厨 垃圾资质 单位处置
4	化粪池污泥		废水处理	固	污泥		—	SW64 00-002-S64	3.016	环卫清运

(2) 固体废物影响分析

本项目不专门设置垃圾房及垃圾收集集中点，仅设置密闭垃圾筒，每日由环卫部门统一收集外运；餐厨垃圾和废油脂收集至餐厨垃圾专用垃圾桶内，每日委托具有餐厨垃圾资质单位处置；化粪池污泥定期清掏后委托环卫清运。

因此，本项目固体废弃物处置率 100%，在收集、贮存、运输过程中严密防护，不会产生二次污染，对周围的环境影响较小。

5、生态环境影响分析

本项目为对关帝庙巷明清住宅进行活化利用，不新增占地，改造后主要功能为特色民宿，本次改造涉及 23 栋历史单体建筑及 3 栋第四次文物普查资源点，占地面积为 4200m²，改造后总建筑面积 2800m²。

本项目不新增永久占地，因此不会造成植被损失、不会破坏地表植被，不占用现有绿化工程，建成后将对现有绿化植被进行强化维护管理，在一定程度上给予补偿，可有效改善区域环境，促进区域生态的可持续发展。

6、文物保护影响分析

本项目运营后大气污染物主要为餐饮油烟，不涉及有毒有害大气污染物，油烟经油烟净化设施处理后由专用烟道排放。本项目餐饮废水经油水分离器预处理，生活污水、未预见废水经化粪池处理达标后一同经总排口纳入市政污水管网，最终纳入南通市洪江排水有限公司处理。本项目运营期固体废物主要为生活垃圾、餐厨垃圾、废油脂、污泥等，不涉及危险废物。

综上，采取上述措施后，本项目运营期对文物保护单位关帝庙巷明清住宅建筑及周围环境影响不大。

7、地下水和土壤环境影响分析

本项目废水经油水分离器和化粪池处理后，排入南通市洪江排水有限公司处理，不存在地下水、土壤环境污染途径。因此，本项目建设不会对周围地下水环境、土壤环境造成较大影响。根据相关规范要求，采取分区防渗措施。

一般防渗区：化粪池（防渗系数 $K \leq 1 \times 10^{-7} \text{cm/s}$ ，等效黏土防渗层 $Mb \geq 1.5\text{m}$ ）；

简单防渗区：民宿地面，除绿化以外地面（一般地面硬化）。

在建设单位切实落实好上述措施的基础上，本项目的建设对地下水、土壤环境影响是可接受的。

8、环境风险影响分析

本项目主要以电作为能源，不使用天然气。项目运营期不涉及有毒有害、易燃易爆等风险物质。

选址 选线 环境 合理 性分 析	<p>本项目建设地点位于江苏省南通市崇川区和平桥街道关帝庙巷明清住宅内，拟对关帝庙巷明清住宅进行改造，植入特色民宿功能。根据江苏省人民政府《省政府关于同意江苏省文物保护单位关帝庙巷明清住宅改变用途的批复》（苏政复[2025]31号）：经省文物局组织专家审查，原则同意江苏省文物保护单位关帝庙巷明清住宅改作其他用途。同时根据江苏省文化和旅游厅《关于关帝庙巷明清住宅活化利用项目设计方案的批复》（苏文旅审（2025）4333号）：经组织专家审查并研究，我厅原则同意所报方案。关于关帝庙巷明清住宅用途改变，已取得江苏省人民政府批准，设计方案已经文物行政部门审核通过，故本项目审批程序完整，手续合法。</p> <p>根据《南通寺街、西南营历史文化街区保护整治修建性详细规划》，项目地块性质为商业用地，与本项目定位一致。另外项目所在地交通条件较好，供电、供水、供气、排水、通讯等基础设施完成，项目建成后具有良好的社会、经济效益。</p> <p>本项目产生的油烟经油烟净化装置处理后由专用烟道排放；生活污水、餐饮废水、未预见废水经油水分离器、化粪池处理后接管至污水处理厂；生活垃圾、污泥委托环卫清运、厨余垃圾、废油脂委托具有餐厨垃圾资质单位处置；设备噪声采取基础减振、隔声垫等降噪减振措施。项目产生的污染物均采取相应措施治理后达标排放，对周边环境影响较小。且根据现场踏勘及相关资料，项目所在区域本底环境质量较好。</p> <p>综上所述，本项目选址合理。</p>
---------------------------------	---

五、主要生态环境保护措施

施工期生态环境保护措施	<p>本项目施工期主要建设内容为主体工程装修、设备安装等，总体施工工作量较小，主要为大气污染物、噪声、固废和废水。</p> <p>1、施工期大气污染源保护措施评述</p> <p>施工期对环境空气的影响主要是装修过程产生的水性漆废气、少量材料切割产生的粉尘，采取以下污染防治措施：</p> <p>(1) 装修过程产生的水性漆废气以无组织形式排放，产生的挥发性有机物以非甲烷总烃计，由于水性漆种类较多，需根据不同需要在装修过程中选择不同的种类。从污染源头来控制水性漆废气的影响，建设单位使用的材料和设备必须符合国家标准，有质量检验合格证明和有中文标识的产品名称、规格、型号、生产厂名、厂址等，禁止使用国家明令淘汰的建筑装饰装修材料和设备。少量材料切割时地面铺好防尘布，便于清理，作业人员佩戴口罩和护目镜，另外，装修期间应加强室内的通风换气。</p> <p>(2) 合理安排施工计划，缩短施工工期，同时根据平面布局，可以对装修区局部提前进行绿化，在改善生态景观的同时，也可以减轻废气对环境的影响。</p> <p>(3) 加强施工管理，合理安排施工车辆行驶路线，尽量避开居民点，控制施工车辆行驶速度，运输车辆实行密闭式运输，不得沿途撒、漏；加强运输管理，坚持文明装卸。</p> <p>2、施工期水污染源保护措施评述</p> <p>施工场地内不设置施工生活区，施工人员不在项目所在地食宿，因此施工期的水污染主要源自施工人员日常生活产生，主要污染物是 COD、SS、氨氮、总磷、总氮等，通过项目搭建的临时厕所解决，经化粪池处理后接管至南通市洪江排水有限公司进行处理。通过采取以上措施，本项目施工期产生的生活污水得到有效的处置，对环境的影响较小。</p> <p>3、施工期噪声污染源保护措施评述</p> <p>为进一步降低噪声对环境的影响，评价建议采取以下措施加以防范：</p> <p>(1) 尽量采用低噪声机械设备，并应注意经常对设备进行维修保养，避免因设备性能减退而使噪声增强的现象发生；</p> <p>(2) 场界四周必须设置不低于 2.5 米的实体连续围挡。对固定高噪声源（如木工加工），应设置密闭的隔声棚或隔声罩，将噪声控制在有限空间内。</p> <p>(3) 在施工平面布置时，将高噪声作业区（木工区）等安排在南侧，尽量远离声环境敏感点。</p> <p>(4) 加强施工管理，合理安排施工作业时段，在午间(12:00~14:00)夜间(22:00~</p>
-------------	--

次日 6:00) 禁止进行高噪声施工作业。加快施工作业, 减小对其影响。

(5) 在中考、高考等特殊时期, 应严格遵守地方政府发布的“静音护考”规定, 全面停止产生噪声的施工作业。

(6) 项目施工期运输施工物资, 应注意合理安排施工物料的运输时间, 合理疏导进入施工区的车辆, 减速慢行、严禁鸣笛;

(7) 施工期间的材料运输、敲击、人的喊叫声等施工活动声源, 可以通过文明施工, 加强有效管理予以解决;

(8) 合理规划运输路线及输运时间, 避免扰民。

4、固废处置措施

施工阶段的固体废物主要为施工人员产生的生活垃圾和施工过程中产生的装修垃圾, 包含金属、木材、塑料、水性乳胶漆桶等。

(1) 生活垃圾

在施工人员生活垃圾集中收集后, 交由环卫部门统一清运处理, 禁止乱扔。

(2) 装修垃圾

对项目产生的装修垃圾, 分类委托固废处置单位处置, 不能随意倾倒、堆放, 具体要求如下:

1) 源头分类: 尽可能将金属、木材、塑料、水性乳胶漆桶等分类收集, 便于后续资源化, 一般装修垃圾委托建筑垃圾回收单位进行资源化处置, 装修过程墙面刷涂产生的水性乳胶漆桶为危险废物, 应交由有资质的单位进行安全处理。

2) 设置专门存放点: 场地内设置防渗、防溢、围挡的临时堆场。

5、生态环境保护措施

施工期采取的生态环境保护措施主要有:

(1) 拟建项目施工作业应严格控制在项目用地范围以内, 注意现有绿化移植, 杜绝在项目建设范围以外随意破坏地表草皮、植被;

(2) 施工时尽可能不破坏地形、地貌; 施工完毕后, 尽可能恢复地形地貌, 使工程对土壤生态环境的影响得到有效控制。

(3) 采取洒水、遮盖等防尘措施, 减少废气等项目所在地树木的影响;

(4) 建设单位及施工单位应严格落实《城市建筑垃圾和工程渣土处置管理规定》的相关要求, 以防造成水土流失, 破坏景观;

(5) 项目施工结束后, 及时恢复被破坏的植被和生态环境, 防止地表裸露。

6、文物环境保护措施

	<p>(1) 严格按程序施工，做好文物防护工作。严格按照设计方案进行组织施工，不得擅自改变工程方案，确保工程内容不对文物安全产生不良影响。施工阶段应认真落实文物影响评估中提出的各项建议和缓解措施，切实保障文物安全。</p> <p>(2) 加强施工组织，做好施工过程中的安全预案。加强施工现场的水、电等设施的安全管理，设立责任到人的监督流程。</p> <p>(3) 所有拆卸工作应采用人工操作，拆除构件应分类妥善处理，并做好防水防潮防虫工作。</p> <p>(4) 施工过程中，不得将材料堆放在文物保护范围内，对施工通道、材料堆场结合周边街区保护更新工作进行整体协调，制定车辆停放、材料堆放及运输路径方案。材料运送过程中应加强对运输路径上的文物保护，包括在必要部位敷设垫材等措施，减少施工阶段对文物的干扰。施工过程中应尽量将可以预制处理的设备及构件在保护范围以外区域加工完成后入场安装，减少在文物建筑内作业的时间与影响。</p> <p>(5) 加强施工管理。如施工过程中有新发现的相关文化遗存，应及时停止施工，暂停扰动，并采取有效保护措施，并及时与文物主管部门联系。</p>
运营期生态环境保护措施	<p>1、运营期大气环境保护措施</p> <p>(1) 餐饮油烟废气</p> <p>项目餐厅食物在烹饪、加工过程中将挥发出油脂、有机质及热分解或裂解产物，从而产生油烟废气，通过在餐厅灶台上方安装油烟净化器后通过专用烟道排放，油烟排放可达到《饮食业油烟排放标准（试行）》（GB18483-2001），经过大气扩散后对环境的影响较小。</p> <p>(2) 垃圾箱恶臭</p> <p>日常通过垃圾分类收集后，暂存于密闭垃圾箱，定时由环卫清运，加强管理，保持垃圾箱及附近的清洁卫生，定期消毒，对垃圾必须及时清运尤其是夏季高温时，适当增加清运频次，防止垃圾腐败产生异味，降低对周边环境及周边居民的影响。</p> <p>2、运营期水环境保护措施</p> <p>项目运营期产生的废水主要为餐饮废水、生活污水及未预见废水。餐饮废水经油水分离器预处理，生活污水、未预见废水经1座总容积为20m³化粪池处理，处理后废水水质满足《污水综合排放标准》（GB8978-1996）表4三级标准和《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T31962-2015）表1中B等级标准，然后废水经市政污水管网排入南通市洪江排水有限公司集中处理。</p> <p>3、运营期声环境保护措施</p> <p>本项目运营期产生的噪声主要为设备噪声，主要设备包含空调机组、油</p>

烟风机、空气源热泵、变配电设备等，优先选择低噪声设备，合理布局，室外设备安装减振垫、消音器，采取上述减振、隔声等降噪措施后，项目厂界噪声贡献值满足《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）2类，周围声环境敏感点预测值满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）2类标准限值。

4、固体废物处置措施

本项目产生的固体废物主要为生活垃圾、厨余垃圾、废油脂和化粪池污泥。生活垃圾、化粪池污泥分类收集后交给环卫部门统一清运，日产日清。厨余垃圾和废油脂经收集后委托具有餐厨垃圾资质单位处置。

5、运营期生态保护措施

本项目为民宿项目，项目运营对区域植被影响较小。项目建成后通过绿化对区域生态环境进行补偿，并加强生态保护宣传工作，增强员工和旅客生态保护意识。

6、运营期文物保护措施

本项目民宿运营过程中应在公共接待区与文化体验区设置专门的文物保护警戒线、警示牌、宣传教育展板，定期对员工及旅客进行文物保护专题教育培训，组织专人进行日常监督监管，对破坏文物保护行为依法进行相应处罚。

7、运营期地下水和土壤保护措施

本项目影响地下水、土壤的源头主要为生活污水、餐饮废水、未预见废水，因此，针对该类设施采取分区防治措施：对民宿内可能产生物料泄漏的池体、构筑物等进行分区防渗处理，以有效防止泄漏物料渗入地下，污染土壤和地下水，项目具体分区防渗要求见下表所示。

表 5-1 项目防渗分区一览表

序号	防渗区域	防渗类型	防渗要求
1	民宿地面	简单防渗	一般地面硬化
2	化粪池	一般防渗	等效黏土防渗层 Mb≥1.5m, 防渗系数 K≤1×10 ⁻⁷ cm/s

本项目运营期环境保护对策措施汇总如下表：

污染类别	排放源	污染物名称	防治措施	预期治理效果
废气	小型餐饮油烟	油烟	油烟净化装置	达《饮食业油烟排放标准（试行）》（GB18483-2001）相关标准
	垃圾箱	臭气	定期消毒，增加清运频次	/

废水	生活污水、餐饮废水、未预见废水	COD、SS、NH ₃ -N、TP、TN、动植物油	经油水分离器、化粪池处理后接管至南通市洪江排水有限公司	达《污水综合排放标准》(GB8978-1996)中表4中的三级标准、《污水排入城镇下水道水质标准》(GB/T31962-2015)表1中B级标准
固废	人员生活	生活垃圾、污泥	环卫清运	零排放
		厨余垃圾、废油脂	具有餐厨垃圾资质单位处置	
声环境	本项目噪声主要来源于空调机组、油烟风机、空气源热泵、变配电设备等噪声，其源强为65~85dB(A)，通过合理布局、安装时加装减振垫、消音器、距离衰减等措施，项目厂界声环境质量能达到《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008)2类标准要求。			
环境风险	风险源分布	/		
	可能影响途径	/		
	风险防范措施	根据相关的环境管理要求，制定完善的事故应急计划及相应的应急处理手段和设施，同时加强安全教育，以增强职工的安全意识和安全防范能力。室内安装自动喷水灭火装置，按照相关消防规范配置灭火器等消防器材。		

8、其他环境管理要求

(1) 环境管理计划

企业目前尚未制定应建立环境管理制度体系，因此需健全环境管理制度体系，将环保纳入考核体系，确保在日常运行中将环保目标落到实处。

①严格执行“三同时”制度

在项目筹备、设计和施工建设不同阶段，均应严格执行“三同时”制度，确保污染处理设施能够与生产工艺设施“同时设计、同时施工、同时竣工”。

②建立环境报告制度

应按有关法规的要求，严格执行排污申报制度；此外，在项目工程排污发生重大变化、污染治理设施发生重大改变或拟实施新、改、建设项目时必须及时向相关环保行政主管部门申报。

③健全污染治理设施管理制度

建立健全污染治理设施的运行、检修、维护保养的作业规程和管理制度，将污染治理设施的管理与生产经营管理一同纳入公司日常管理工作的范畴，落实责任人，建立管理台帐。避免擅自拆除或闲置现有的污染处理设施现象的发生，严禁故意不正常使用污染处理设施。

④建立环境目标管理责任制和奖惩条例

建立并实施各级人员的环境目标管理责任制，把环境目标责任完成情况与奖惩制度结合起来。设置环境保护奖惩条例，对爱护环保设施、节能降耗、减少污染物

排放、改善环境绩效者给予适当的奖励；对环保观念淡薄，不按环保要求管理和操作，造成环保设施非正常损坏、发生污染事故以及浪费资源者予以相应的处罚。在公司内部形成注重环境管理，持续改进环境绩效的氛围。

⑤企业为固体废物污染防治的责任主体，应建立风险管理及应急救援体系，执行环境监测计划、转移联单管理制度及国家和省有关转移管理的相关规定、处置过程安全操作规程、人员培训考核制度、档案管理制度、处置全过程管理制度。

(2) 自行监测计划

①大气污染源监测

按照相关环保规定要求，项目需根据废气污染物排放情况设置采样点。

表 5-2 废气污染源监测计划

类别	监测点位	监测项目	监测频率	排放标准
废气	餐厅油烟口	油烟	半年一次	《饮食业油烟排放标准（试行）》（GB18483-2001）

②水污染源监测

根据江苏省排污口规范化设置要求，对项目废水排放口主要污染物和雨水排放口污染物定期进行监测，并在排放口附近醒目处设置环境保护图形标志牌。

表 5-3 水污染源监测计划

监测点位	监测项目	监测频次
污水排口	pH、COD、SS、氨氮、总磷、总氮、动植物油	一年一次
雨水排口	pH、COD、SS	

③噪声污染源监测

定期对厂界进行噪声监测，在厂界四周外 1m 处各布设 1 个点，监测项目为等效连续 A 声级，每季度开展一次，并在噪声监测点附近醒目处设置环境保护图形标志牌。

表 5-4 噪声污染源监测计划

监测点位	监测项目	监测频率	执行标准
厂界四周外 1m 处	等效连续 A 声级	每季度一次	《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）（GB12348-2008）2 类标准

(3) 竣工验收监测

项目审批后，应及时与有资质的环境监测机构联系，由监测机构对项目环保“三同时”设施实施竣工验收监测和编制验收方案，报相关主管部门同意后实施。

本项目竣工验收监测计划见表 5-5。

表 5-5 本项目环保验收监测方案					
类别	监测点位	监测项目	监测频次		
废气	餐厅油烟口	油烟	3 次/天，2 天		
废水	废水总排口	pH、COD、SS、氨氮、总磷、总氮、动植物油	4 次/天，2 天		
	雨水排口	pH、COD、SS	1 次/天，2 天		
噪声	厂界	等效连续 A 声级，是否达标排放	昼、夜各 1 次，2 天		
其他	无				
环保投资	本项环保投资情况如下：				
	表 5-6 建设项目环保投资一览表				
	时段	污染源	措施及设施名称	环保投资(万元)	效果
	施工期	废气	加强通风	0	/
		废水	设置临时厕所	2	达标排放
		噪声	设置隔声屏障	2	厂界达标
		固废	建筑垃圾、生活垃圾外运，车辆运送至环卫部门指定位置处理	8	满足环保要求
	营运期	废气	油烟净化器及专用烟道排放	5	达标排放
		废水	设置油水分离器、化粪池及配套管网等	10	达标排放
		噪声	采取安装减振垫、隔声等治理措施	5	达标排放
		固废	垃圾收集桶、推广垃圾袋装，环卫清运	8	满足环保要求
		绿化	加强绿化	5	/
风险		消防系统（包含自动灭火系统、灭火器等）	25	满足消防规范要求	
合计			70	/	

六、生态环境保护措施监督检查清单

内容要素	施工期		运营期	
	环境保护措施	验收要求	环境保护措施	验收要求
陆生生态	严格按设计占地面积、样式要求施工；做好围挡；以尽量减少植被破坏为原则，合理设置临时材料堆放场	/	加强绿化，保持水土	/
水生生态	/	/	/	/
文物保护	<p>1、严格按照设计方案进行改造，采用环保、轻便的小型装修设备，减少不必要的施工作业；</p> <p>不改变建筑的建筑立面、高度、材质，结构体系，不建设污染文物保护单位及其环境的设施；不进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动；</p> <p>2、实砌墙体不拆墙改窗，室内新增轻质隔墙及装饰护墙板，不与原建筑梁产生连接，保护原建筑梁不受破坏；</p> <p>3、拆除部分室内板壁，增设室内竹编木门或金属玻璃门，新增门四周用钢架支撑，不打钉；</p> <p>4、室内地面在原结构基础上敷设防水层-填充层-保温层-地暖层-保温层-装饰面层，防水层使用 TPO 防水卷材，保护地面不受损；</p> <p>5、庭院天井原有铺装及绿植保留不动，增加可以移动的花钵装置，仅在局部庭院及功能空间的连接区域，在原铺装的基底上叠加一层一层超薄石材，为了提高防滑性；</p> <p>6、庭院绿化保留原先配置，原树池保留，本次增加绿植优先选择本土植物，采用容器化方式，避免开挖种植穴对建筑基础及地下遗存</p>	<p>1、严格按照设计方案进行改造，采用环保、轻便的小型装修设备，减少不必要的施工作业；不改变建筑的建筑立面、高度、材质，结构体系，不建设污染文物保护单位及其环境的设施；不进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动；</p> <p>2、实砌墙体不拆墙改窗，室内新增轻质隔墙及装饰护墙板，不与原建筑梁产生连接，保护原建筑梁不受破坏；</p> <p>3、拆除部分室内板壁，增设室内竹编木门或金属玻璃门，新增门四周用钢架支撑，不打钉；</p> <p>4、室内地面在原结构基础上敷设防水层-填充层-保温层-地暖层-保温层-装饰面层，防水层使用 TPO 防水卷材，保护地面不受损；</p> <p>5、庭院天井原有铺装及绿植保留不动，增加可以移动的花钵装置，仅在局部庭院及功能空间的连接区域，在原铺装的基底上叠加一层一层超薄石材，为了提高防滑性；</p> <p>6、</p>	<p>设置专门的文物保护警戒线、警示牌、宣传教育展板，定期对员工及旅客进行文物保护专题教育培训，组织专人进行日常监督监管，对破坏文物保护单位行为依法进行相应处罚</p>	<p>设置专门的文物保护警戒线、警示牌、宣传教育展板，定期对员工及旅客进行文物保护专题教育培训，组织专人进行日常监督监管，对破坏文物保护单位行为依法进行相应处罚</p>

	造成影响；7、加强施工安全管理，做好项目档案的记录、整理和归档工作	庭院绿化保留原先配置，原树池保留，本次增加绿植优先选择本土植物，采用容器化方式，避免开挖种植穴对建筑基础及地下遗存造成影响；7、加强施工安全管理，做好项目档案的记录、整理和归档工作		
地表水环境	搭建临时厕所，施工人员生活污水经化粪池处理后接管至南通市洪江排水有限公司	满足《污水综合排放标准》（GB8978-1996）表4三级标准	餐饮废水经油水分离器预处理，生活污水、未预见废水经化粪池处理后一同接管至南通市洪江排水有限公司	满足《污水综合排放标准》（GB8978-1996）表4三级标准
地下水及土壤环境	/	/	加强对化粪池的巡检，一旦发现废水泄漏应立即采取应急响应，截断污染源并根据污染情况采取土壤、地下水保护措施	满足防渗要求
声环境	尽量采用低噪声机械，施工过程中还应经常对设备进行维修保养；合理安排施工时间，在与敏感点距离较近施工时，严禁强噪声设备夜间施工；在场界四周设置隔声挡板等临时隔声防护措施	执行《建筑施工噪声排放标准》（GB12523-2025），敏感点达《声环境质量标准》（GB3096-2008）中的2类	合理布局，选用低噪声设备，采取密闭隔声、减振等降噪措施	《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）中2类
振动	/	/	/	/
大气环境	从污染源头控制水性乳胶漆废气的影响，建设单位使用的材料和设备必须符合国家标准，禁止使用国家明令淘汰的建筑装饰装修材料和设备；装修期间应加强室内的通风换气	达到《施工场地扬尘排放标准》（DB32/4437-2022）表1标准	餐饮油烟经油烟净化装置处理后由专用烟道排放。营运期加强管理，保持垃圾箱及附近的清洁卫生，定期消毒对垃圾必须及时清运尤其是夏季高温时，适当增加清运频次，防止垃圾腐败产生异味，降低对周边环境及周边居民的影响	达到《饮食业油烟排放标准（试行）》（GB18483-2001）
固体废物	施工人员的生活垃圾必	/	生活垃圾、化粪池	减量化、资源

	须进行集中处理，由环卫部门清运；建筑垃圾应集中处理，分类收集并尽可能地回收再利用，不能回收利用的则应及时清理出施工现场，做到日产日清		污泥交由环卫部门清运；厨余垃圾、废油脂委托具有餐厨垃圾资质单位处置	化、无害化
电磁环境	/	/	/	/
环境风险	/	/	/	/
环境监测	/	/	/	/
其他	/	/	1.制定自行监测计划，并开展日常自行监测； 2.建立环境管理台账	/

七、结论

综上所述，南通市崇文三列五进酒店管理有限公司关帝庙巷明清住宅活化利用改造工程 EPC 总承包项目符合国家及地方相关产业政策，选址符合当地总体规划及环境规划。项目施工期产生的废气、废水、噪声、固废等污染物均会对环境造成临时影响，但通过调整施工时间，采取有效、可靠的污染防治措施后，施工过程中产生的污染物对环境的影响较小，而且工程竣工后这些影响将会消失。项目运营期，在正常情况下，采取相应的污染治理措施后，各项污染物排放均满足相关环保标准要求，对区域环境质量影响较小。从生态环境影响的角度分析，只要认真将本评价提出的污染防治措施落到实处，建立完善的管理制度，项目运营期对周边水环境、空气环境以及声环境等影响较小，本项目的建设是可行的。

附图

附图 1 项目地理位置图

附图 2-1 项目平面布置图（改造前）

附图 2-2 项目平面布置图（改造后）

附图 3 建设项目周边 500 米情况图

附图 4-1 南通西南营土地利用规划图

附图 4-2 南通西南营规划总平面图

附图 5 雨污管网图

附图 6 项目周边水系图

附图 7 南通市中心城区声环境功能区划图

附图 8 江苏省生态红线图

附图 9 市域国土空间控制线规划图

附图 10 市域重要控制线规划图

附图 11 噪声现状监测点位图

附图 12 江苏省生态环境分区管控综合服务截图

附图 13 关帝庙巷明清住宅保护范围和建设控制地带

附件

附件 1 项目备案证

附件 2 营业执照

附件 3 省政府关于同意江苏省文物保护单位关帝庙巷明清住宅改变用途的批复

附件 4 关于关帝庙巷明清住宅活化利用项目设计方案的批复

附件 5 关帝庙巷明清住宅使用权移交会议备忘录

附件 6 固废处置承诺书

附件 7 噪声现状监测报告

附件 8 江苏省生态环境分区管控综合查询报告书

附件 9 环评公示截图

附件 10 工程师全程参与情况说明

附件 11 环评合同

附件 12 污水接管证明

附件 13 水性乳胶漆 MSDS