

建设项目环境影响报告表

(生态影响类)

项目名称：东城区西总布街区直管公房申请式退租及恢复性修建项目（北极阁三条 28 号院）

建设单位（盖章）：北京建邦东景城市更新建设运营有限公司

编制日期：2025 年 1 月 3 日

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	东城区西总布街区直管公房申请式退租及恢复性修建项目（北极阁三条 28 号院）		
项目代码	00WW224070400003		
建设单位联系人	芦仲	联系方式	18911803559
建设地点	北京市 东城 县区 建国门 街道 北极阁三条 28 号		
地理坐标	（ 116 度 24 分 49.917 秒， 39 度 54 分 33.033 秒）		
建设项目行业类别	97 房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等	用地（用海）面积（m ² ）/长度（km）	248.94
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）	北京市东城区发展和改革委员会	项目审批（核准/备案）文号（选填）	京东城发改（审）[2021]31号
总投资（万元）	2357.55	环保投资（万元）	33
环保投资占比（%）	1.4	施工工期	5 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	无		
规划情况	规划名称：《首都功能核心区控制性详细规划（街区层面）（2018年—2035年）》 审批机关：中共中央、国务院 审批文件名称：中共中央、国务院关于对《首都功能核心区控制性详细规划（街区层面）（2018年-2035年）》的批复		
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	根据《首都功能核心区控制性详细规划（街区层面）（2018年-2035年）》： 1、项目不属于世界文化遗产、不可移动文物及历史建筑 项目位于北极阁三条28号，根据《北京市文物局关于协和医院住宅群建设控制地带内北极阁三条28号恢复性修建工程的批复》，位于北京市文物保护单位“协和医院住宅群”西北侧二类建设控制地带内，不属于《首都功能核心区控制性详细规划（街区层面）（2018年-2035年）》（以下简		

	<p>称“核心区控规”）中划定的世界文化遗产、不可移动文物及历史建筑。详见附图4。</p> <p>2、项目选址符合核心区控规规划</p> <p>根据核心区控规的用地功能规划图（见附图5），项目所在地的用地功能规划为产业用地，项目恢复性修建完成后，将作为办公用房使用，其使用功能符合核心区控规的功能规划。</p> <p>3、项目的建设符合核心区控规的要求</p> <p>本项目为东城区西总布街区直管公房申请式退租及恢复性修建项目中的第一批院落，属于核心区控规中“合理利用直管公房腾退房屋进行平房改建改造，推动平房区可持续更新”中的“第44条：加强平房区公房产权管理，有序推动申请式退租”的规划内容。</p> <p>根据核心区控规“第35条 加强风貌分区管控，强化核心区传统风貌基调”中的内容，划定了古都风貌保护区、古都风貌协调区和现代风貌控制区三类风貌区，项目位于其中的古都风貌保护区（见附图6），应实行最为严格的建筑风貌管控、施工监管与后期维护。通过规范、系统的保护性修缮及恢复性修建工作，不断强化传统风貌。项目属于恢复性修建项目，其建设已取得北京市文物局的批复，其设计方案已按照文物局批复中的要求落实，并已通过东城区城乡建设规划部门组织的专家评审，其外观设计尽量保持原有建筑风貌；项目施工规模较小，且将严格按照国家和北京市对于施工场地的各项要求进行；项目建成后将作为办公用房使用，运营期对建筑物的影响也较小。</p> <p>根据核心区控规“第34条 严格管控建筑高度，强化老城整体空间形态特征”中的内容，以传统平房区、特色地区、文物保护单位、历史建筑为主体的街区划定为原貌高度管控区，按照历史原貌进行基础高度控制。项目位于核心区控规中的其他成片传统平房区（见附图4），为原貌高度管控区。项目建成后建筑高度不高于原建筑檐口，其建筑高度满足核心区控规中的限高要求。</p> <p>综上，本项目符合《首都功能核心区控制性详细规划（街区层面）（2018年-2035年）》要求。</p>
其他符合性分析	<p>一、产业政策符合性分析</p> <p>对照《产业结构调整指导目录（2024年本）》（2024年2月1日施行），本项目为房地产开发项目，不属于指导目录中“鼓励类、限制类及淘汰类”，应为“允许类”建设项目。根据《北京市人民政府办公厅关于印发</p>

	<p>市发展改革委等部门制定的<北京市新增产业的禁止和限制目录（2022年版）>的通知》（京政办发〔2022〕5号，以下简称“禁限目录”），全市范围内房地产业为限制类，禁止新建房地产开发经营中容积率小于1.0（含）的住宅项目（历史文化保护区、平房区按院落进行建设的项目除外，但禁止建设独户独栋类房地产项目）。项目位于平房区，按院落建设，建成后作为办公用房使用，且为利用现有腾退公房进行改建的项目，不属于新建房地产，因此不属于全市范围限制类内禁止建设的类别。</p> <p>项目所在位置属于首都功能核心区，根据禁限目录，首都功能核心区房地产业为限制类，禁止新建房地产开发经营中的住宅类项目（棚户区改造、危房及老旧小区、历史文化保护区改造除外），禁止新建酒店、写字楼等大型公建项目。项目为利用现有腾退公房进行改建的项目，不属于新建房地产，也不属于大型公建项目，因此不属于核心区范围限制类内禁止建设的类别。</p> <p>由上分析，本项目的建设符合国家、北京市的相关产业政策。</p> <h2>二、“三线一单”符合性分析</h2> <p>2020年12月24日中共北京市委生态文明建设委员会办公室发布了关于印发《关于北京市生态环境分区管控（“三线一单”）的实施意见》的通知，为贯彻落实《中共中央、国务院关于全面加强生态环境保护坚决打好污染防治攻坚战的意见》，推动生态环境高水平保护和经济高质量发展协同并进，持续优化营商环境，对本市“三线一单”（生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单）生态环境分区管控工作，提出了实施意见。现就项目“三线一单”符合性进行分析。</p> <h3>1. 生态保护红线符合性分析</h3> <p>根据《北京市人民政府关于发布北京生态保护红线的通知》（京政发〔2018〕18号），北京市生态保护红线主要分布在西部、北部山区，包括以下区域：</p> <p>（1）水源涵养、水土保持和生物多样性维护的生态功能重要区、水土流失生态敏感区；</p> <p>（2）市级以上禁止开发区域和有必要严格保护的其他各类保护地，包括：自然保护区（核心区和缓冲区）、风景名胜区（一级区）、市级饮用水源地（一级保护区）、森林公园（核心景区）、国家级重点生态公益林（水源涵养重点地区）、重要湿地（永定河、潮白河、北运河、大清河、蓟运河等五条重要河流）、其他生物多样性重点区域。</p>
--	--

本项目位于北京市东城区建国门街道北极阁三条28号院，不属于水源涵养、水土保持和生物多样性维护的生态功能重要区以及水土流失生态敏感区；不涉及自然保护区、风景名胜区、市级饮用水源地（一级保护区）、森林公园、国家级重点生态公益林、重要湿地以及其他生物多样性重点区域，因此本项目不属于北京市生态保护红线范围。

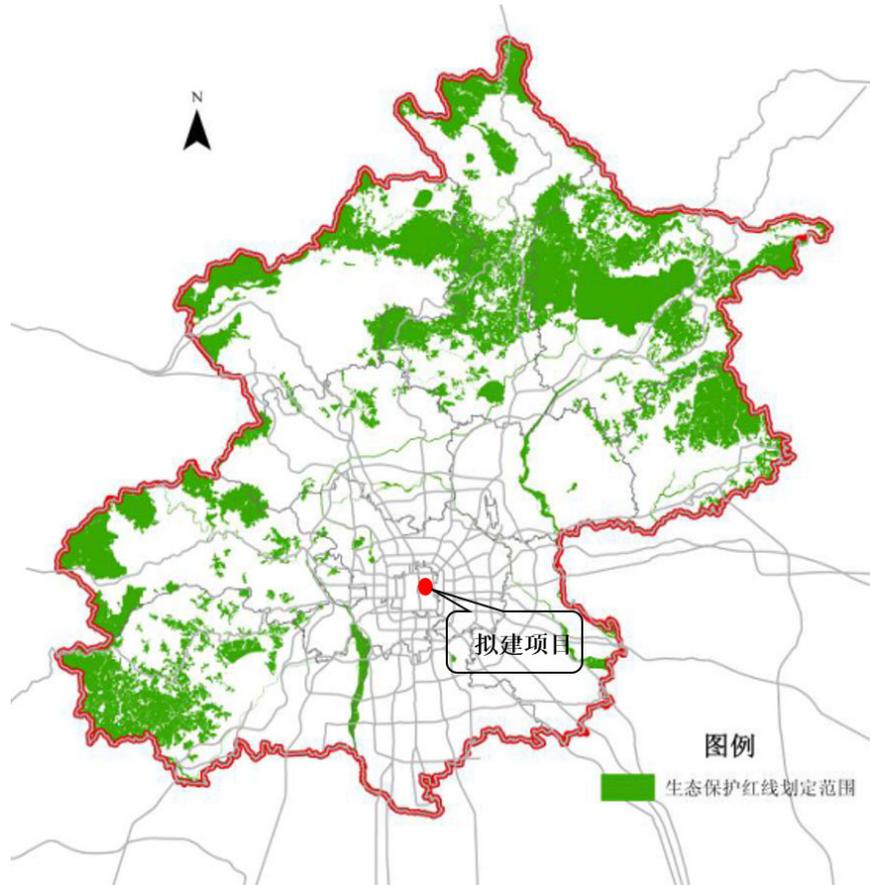


图1-1 北京市生态保护红线图

2. 环境质量底线符合性分析

(1) 大气环境

根据2024年北京市生态环境局发布的《2023年北京市生态环境状况公报》，东城区2023年除细颗粒物（PM_{2.5}）外、二氧化硫（SO₂）、二氧化氮（NO₂）、可吸入颗粒物（PM₁₀）年均值全部达到《环境空气质量标准》（GB3095-2012）及修改单中的二级标准限值。

本项目为房地产开发项目，建成后作为办公使用，仅施工期会阶段性的产生大气污染物颗粒物，施工期结束后无大气污染物产生，因此本项目的建设不会造成区域环境空气质量下降。

	<p>(2) 水环境</p> <p>距离本项目最近的地表水体为项目东南侧1.7km的南护城河，根据北京市生态环境局网站2023年11月~2024年10月重点湖泊水库水质状况监测数据，近一年南护城河的水环境质量能够满足《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）III类水质要求。</p> <p>本项目运营期排放废水均为生活污水，污水水质较为简单。</p> <p>项目生活污水经化粪池预处理后接排入市政管网，最终排入高碑店污水处理厂统一处理。项目经化粪池预处理后排入市政管网的污水可满足《水污染物综合排放标准》（DB11/307-2013）中“表3 排入公共污水处理系统的水污染物排放限值”的要求。因此本项目的建设不会造成区域水环境质量下降。</p> <p>(3) 声环境</p> <p>根据预测结果，本项目噪声对项目厂界噪声的贡献值可以满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中 1 类标准限值要求。因此，本项目运营期产生的噪声可以达标排放，对周围声环境质量影响较小。</p> <p>综上所述，本项目的建设满足环境质量底线要求。</p> <p>3、资源利用上线</p> <p>本项目不属于高能耗行业，不会超出区域资源利用上线。</p> <p>4、生态环境准入清单</p> <p>本项目所在地位于北京市东城区北极阁三条28号，属于建国门街道，根据《北京市生态环境准入清单》（2021年版）“表 全市环境管控单元索引表”，环境管控单元编码为 ZH11010120008，环境管控单元属性为重点管控单元。就全市总体生态环境准入清单、五大功能区生态环境准入清单中的首都功能核心区生态环境准入清单和环境管控单元生态环境准入清单中的街道（乡镇）重点管控单元准入清单的符合性进行分析。</p>
--	---

	<p>5、严格执行《北京市水污染防治条例》，引导工业企业入驻工业园区。</p>	<p>业类项目，不需入驻工业园区。</p>	
<p>污 染 物 排 放 管 控</p>	<p>1、严格执行《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国大气污染防治法》《中华人民共和国水污染防治法》《中华人民共和国土壤污染防治法》《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》《排污许可管理条例》《北京市大气污染防治条例》《北京市水污染防治条例》等法律法规以及国家、地方环境质量和污染物排放标准。</p> <p>2、严格执行《北京市机动车和非道路移动机械排放污染防治条例》，优化道路设置和运输结构，推广新能源的机动车和非道路移动机械应用，加强机动车和非道路移动机械排放污染防治。</p> <p>3、严格执行《绿色施工管理规程》。</p> <p>4、严格执行《北京市水污染防治条例》，加强城镇污水、畜禽养殖污染治理。</p> <p>5、严格执行《中华人民共和国清洁生产促进法》《中华人民共和国循环经济促进法》。</p> <p>6、严格执行《建设项目主要污染物排放总量指标审核及管理暂行办法》《原北京市环境保护局关于建设项目主要污染物排放总量指标审核及管理的补充通知》。</p> <p>7、严格执行废气、废水、噪声、固体废物等国家、地方污染物排放标准；严格执行锅炉、餐饮、加油站、储油库、印刷业等地方大气污染物排放标准，强化重点领域大气污染管控。</p> <p>8、严格执行《污染地块土壤环境管理办法（试行）》，在土地开发过程中，属于《污染地块土壤环境管理办法（试行）》规定的疑似污染地块，土壤污染状况普查、详查和监测、现场检查表明有土壤污染风险的建设用地地块，用途变更为住宅、公共管</p>	<p>1、本项目施工期和运营期采取各项环保措施后，能够符合各项生态环境相关法律法规以及国家、地方环境质量和污染物排放标准。</p> <p>2、本项目运营后使用符合排放标准的施工机械。</p> <p>3、本项目施工期严格执行《绿色施工管理规程》中相关规定。</p> <p>4、本项目生活污水经预处理后达标排放，符合《北京市水污染防治条例》的要求。</p> <p>5、本项目使用电能等清洁能源，严格执行《中华人民共和国清洁生产促进法》《中华人民共和国循环经济促进法》，满足清洁生产要求。</p> <p>6、本项目涉及总量控制指标为水污染物 COD、氨氮。已按照《建设项目主要污染物排放总量指标审核及管理暂行办法》和《原北京市环境保护局关于建设项目主要污染物排放总量指标审核及管理的补充通知》进行污染物排放总量核算，并申报总量指标。</p> <p>7、本项目产生的废气、废水、噪声等污染物经有效治理后，能满足达标排放要求；固体废物得到有效处置。</p> <p>8、本项目不属于污染地块。</p> <p>9、本项目不涉及烟花爆竹燃放。</p>	<p>符合</p>

		<p>理与公共服务用地的, 重度污染农用地转为城镇建设用地的要按照有关规定开展土壤污染状况调查等。</p> <p>9、严格执行《北京市烟花爆竹安全管理条例》, 五环路以内(含五环路)及各区人民政府划定的禁放区域禁止燃放烟花爆竹。</p>		
	环境风险防控	<p>1、严格执行《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国大气污染防治法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国土壤污染防治法》、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》、《北京市大气污染防治条例》、《北京市水污染防治条例》、《中华人民共和国水土保持法》、《国家突发环境事件应急预案》、《企业事业单位突发环境事件应急预案备案管理办法(试行)》等法律法规文件要求, 完善环境风险防控体系, 提高区域环境风险防范能力。</p> <p>2、严格执行《污染地块土壤环境管理办法(试行)》《工矿用地土壤环境管理办法(试行)》相关要求, 重点单位建设涉及有毒有害物质的生产装置、储罐和管道, 或者建设污水处理池、应急池等存在土壤污染风险的设施, 应当按照国家有关标准和规范的要求, 设计、建设和安装有关防腐蚀、防泄漏设施和泄漏监测装置, 防止有毒有害物质污染土壤和地下水。</p>	<p>1、本项目严格执行环境风险相关法律法规, 运行期间严格落实环评报告提出环境风险防范措施。完善环境风险防控体系, 提高区域环境风险防范能力。</p> <p>2、本项目采用电供暖, 排水进入市政污水管网最终排入高碑店污水处理厂统一处理。本项目化粪池、污水管线采取严格的防渗措施后, 不会对土壤造成污染影响。</p>	符合
	资源利用效率要求	<p>1、严格执行《北京市节约用水办法》《北京市人民政府关于实行最严格水资源管理制度的意见》, 加强用水管控。</p> <p>2、落实《北京城市总体规划(2016年-2035年)》要求, 坚守建设用地规模底线, 严格落实土地用途管制制度, 腾退低效集体产业用地, 实现城乡建设用地规模减量。</p> <p>3、执行《大型公共建筑制冷能耗限额》《供热锅炉综合能源消</p>	<p>1、本项目用水量较少, 严格执行《北京市节约用水办法》《北京市人民政府关于实行最严格水资源管理制度的意见》, 加强用水管控。</p> <p>2、本项目用地符合《北京城市总体规划(2016年-2035年)》要求。</p> <p>3、本项目不涉及北京市单位产品能源消耗限额行业标准, 不设置供热锅</p>	符合

	耗限额》以及北京市单位产品能源消耗限额系列标准，强化建筑、交通、工业等领域的节能减排和需求管理。	炉。	
(2) 首都功能核心区生态环境准入清单			
本项目位于东城区，属于首都功能核心区，本项目与首都功能核心区生态环境准入清单的符合性分析见表1-2。			
表1-2 首都功能核心区生态环境准入清单			
管控类别	主要内容	相符性	是否相符
空间布局约束	1、执行《北京市新增产业的禁止和限制目录》适用于首都功能核心区的管控要求。 2、执行《建设项目规划使用性质正面和负面清单》适用于首都功能核心区的管控要求。	1、本项目不属于《北京市新增产业的禁止和限制目录(2022年版)》中适用于全市范围和首都功能核心区的“禁止和限制”类项目。 2、本项目不属于《建设项目规划使用性质正面和负面清单》中负面清单类别。	相符
污染物排放管控	1、禁止使用高排放非道路移动机械。 2、核心区重点区域汽修企业基本退出钣金、喷漆工艺。 3、必须遵守污染物排放的国家标准和地方标准；在实施重点污染物排放总量控制的区域内，还必须符合重点污染物排放总量控制的要求。 4、严格控制开发强度与建设规模，有序疏解人口和功能。严格限制新建和扩建医疗、行政办公、商业等大型服务设施。 5、禁止新建与居住、医疗卫生、文化教育、科研、行政办公等为主要功能的场所边界水平距离小于9米的项目。 6、城区餐饮服务经营场所应安装高效油烟净化设施，推广使用高效净化型家用吸油烟机。	1、本项目不使用高排放非道路移动机械。 2、本项目不属于汽修企业。 3、本项目运营期无废气排放，废水、噪声达标排放，固废妥善处理；符合污染物总量控制要求。 4、本项目使用已规划建设用地，并按设计要求建设，不超出建设规模。 5、项目为现有平房院落改建，不属于新建项目，不新增用地，改建后的建筑距周边建筑物的距离不变。 6、本项目不设餐饮。	相符

环境 风险 防控	1、禁止新设立带有储存设施的危险化学品经营企业（涉及国计民生和城市运行的除外）。 2、禁止新设立或迁入危险货物道路运输业户（含车辆）（使用清洁能源车辆的道路货物运输业户除外）。 3、应充分考虑污染地块的环境风险，合理确定土地用途。	1、本项目不属于危险品经营企业。 2、本项目不涉及设立或迁入危险货物道路运输业户（含车辆）。 3、本项目用地不属于污染地块。	相符
资源 利用 效率 要求	1、深入推进节能降耗，优化能源利用方式。	1、本项目行业类别属于房地产开发，不属于高能耗项目。	相符
(3) 环境管控单元生态环境准入清单			
本项目属于建国门街道辖区内，属于街道（乡镇）重点管控单元，本项目与街道（乡镇）重点管控单元生态环境准入清单的符合性分析见表1-3。			
表1-3 街道（乡镇）重点管控单元生态环境准入清单			
管控 类别	主要内容	相符性	是否 相符
空间 布局 约束	1、执行重点管控类[街道（乡镇）]生态环境总体准入清单和首都功能核心区生态环境准入清单的空间布局约束准入要求。	1、本项目符合重点管控类[街道（乡镇）]生态环境总体准入清单和首都功能核心区生态环境准入清单的空间布局约束准入要求。	相符
污染 物排 放管 控	1、执行重点管控类[街道（乡镇）]生态环境总体准入清单和首都功能核心区生态环境准入清单的污染物排放管控准入要求。 2、严格高污染燃料禁燃区管控，禁燃区内任何单位不得新建、扩建高污染燃料燃用设施，不得将其他燃料燃用设施改造为高污染燃料燃用设施。	1、本项目符合重点管控类[街道（乡镇）]生态环境总体准入清单和首都功能核心区生态环境准入清单的污染物排放管控准入要求。 2、本项目采用电采暖，不设餐饮，不涉及高污染物燃料的燃烧与使用。	相符
环境 风险 防控	1、执行重点管控类[街道（乡镇）]生态环境总体准入清单和首都功能核心区生态环境准入清单的环境风险防范准入要求。	1、本项目符合重点管控类[街道（乡镇）]生态环境总体准入清单和首都功能核心区生态环境准入清单的环境风险防范准入要求。	相符
资源 利用 效率 要求	1、执行重点管控类[街道（乡镇）]生态环境总体准入清单和首都功能核心区生态环境准入清单的资源利用效率准入要求。	1、本项目符合重点管控类[街道（乡镇）]生态环境总体准入清单和首都功能核心区生态环境准入清单的资源利用效率准入要求。	相符

综上所述，本项目的建设符合北京市“三线一单”管控要求。

三、《中华人民共和国文物保护法》等有关法律法规符合性

本项目与《中华人民共和国文物保护法》和《北京市人民政府批转“北京市文物保护单位保护范围及建设控制地带管理规定”的通知》符合性分析如下：

表1-4 《中华人民共和国文物保护法》等有关法律法规符合性分析

法律法规	主要内容	相符性	是否相符
《中华人民共和国文物保护法》	1、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，经相应的文物行政部门同意后，报城乡建设规划部门批准。 2、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。	1、本项目在文物保护单位的二类建设控制地带内进行建设工程，设计方案中保证不破坏文物保护单位的历史风貌，工程设计方案已取得北京市文物局的批复，并已通过东城区城乡建设规划部门组织的专家评审。 2、本项目为平房区按院落进行改建项目，规划为办公用房，不涉及污染文物保护单位及其环境的设施，亦不涉及进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动。	相符
《北京市人民政府批转“北京市文物保护单位保护范围及建设控制地带管理规定”的通知》	1、文物保护单位周围的建设控制地带二类地带：可保留平房地带。地带内现有的平房应加强维护，不得任意改建添建。不符合要求的建筑或危险建筑，应创造条件按传统四合院形式进行改建，经批准改建、新建的建筑物，高度不得超过3.3米，建筑密度不得大于40%。 2、建设控制地带允许建筑的高度，指建筑物和构筑物的最高点(包括电梯间、楼梯间、水箱、烟囱等)；中国传统大屋顶形式的，其高度按檐口计算。成片建设(包括改建)的地区，经市文物局同意，市规划局批准，个别建筑物可提高建筑高度。	1、本项目位置位于北京市文物保护单位“协和医院住宅群”西侧二类建设控制地带内，属于为现有平房院落改建项目，高度和密度均不超过现状建筑规模，符合其要求； 2、项目设计方案建筑高度符合文物保护单位二类建设控制地带要求，不高于原建筑檐口。	相符

三、环境影响评价依据

根据《中华人民共和国环境保护法》（2015年1月1日施行）、《中华

	<p>人民共和国环境影响评价法》（2018年12月29日修订）、《国务院关于修改<建设项目环境保护管理条例>的决定》（国务院令682号）中的有关规定、《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版）以及《<建设项目环境影响评价分类管理名录>北京市实施细化规定（2022年本）》中的分类要求，本项目涉及地基开挖，为房地产开发项目，位于北京市文物保护单位“协和医院住宅群”西北侧二类建设控制地带，属于“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”中涉及环境敏感区的项目，故应编制环境影响报告表。</p>
--	---

二、建设内容

地理位置	<p>1、地理位置</p> <p>本项目位于北京市东城区北极阁三条 28 号院，地理位置为北纬 39°54'33.033"，东经 116°24'49.917"。</p> <p>本项目地理位置图详见附图 1。</p> <p>2、周边关系</p> <p>本项目位于协和医院住宅群南区西侧，位置关系及周边关系图详见附图 2(a)。</p> <p>项目由一座平房院落组成，东侧与中国协和医科大学护理学院东院（协和医院住宅群南区）围墙相邻，南侧与北极阁三条 30 号院平房住宅相邻，西侧隔北极阁三条胡同与北极阁三条 33 号院相望，北侧隔北极阁三条胡同为北极阁三条 31 号院和 35 号院，均为平房住宅。</p>																																																			
项目组成及规模	<p>1、建设内容及规模</p> <p>本项目属于东城区西总布街区直管公房申请式退租及恢复性修建项目中的第一批院落之一，恢复性修建前该院落为居民住宅，用地面积 248.94m²，建筑面积 171.80m²，为地上一层。根据设计方案，该院落规划将院内原有建筑全部拆除后进行改建，改建后规划使用功能为办公，用地面积 248.94m²，建筑面积 162.59m²，仍为地上一层，建筑面积和高度均不突破原有。项目建成后采用出租的方式运营，本次评价内容主要针对恢复性修建施工期影响，并按照设计方案对投入运营后办公人员的营运期影响进行分析。</p> <p>项目主要建设内容见表 2-1，改建后的主要技术经济指标详见表 2-2，构筑物及附属设施见表 2-3。</p> <p style="text-align: center;">表 2-1 项目工程组成一览表</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">类别</th> <th style="width: 15%;">名称</th> <th colspan="3">建设内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>主体工程</td> <td style="text-align: center;">/</td> <td colspan="3">将原有建筑拆除后，建设 4 栋平房建筑，作为办公用房，建筑面积 162.59m²</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">环保工程</td> <td>废水治理</td> <td colspan="3">新建 1 座防渗化粪池</td> </tr> <tr> <td>固体废物</td> <td colspan="3">设置垃圾桶若干</td> </tr> <tr> <td>依托工程</td> <td>废水治理</td> <td colspan="3">产生的生活污水经化粪池预处理后，经市政污水管网排入高碑店污水处理厂，依托高碑店污水处理厂进行处理</td> </tr> <tr> <td>临时工程</td> <td>施工期</td> <td colspan="3">场地四周设置 2.5m 高围挡，东侧文物保护单位一侧设置防护</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">表 2-2 本项目主要技术经济指标</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">序号</th> <th style="width: 45%;">项目</th> <th style="width: 10%;">单位</th> <th style="width: 15%;">数量</th> <th style="width: 25%;">备注</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>用地面积</td> <td style="text-align: center;">m²</td> <td style="text-align: center;">248.94</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>建筑面积</td> <td style="text-align: center;">m²</td> <td style="text-align: center;">162.59</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">较改建前减少 9.21m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2.1</td> <td>其中 地上建筑面积</td> <td style="text-align: center;">m²</td> <td style="text-align: center;">162.59</td> </tr> </tbody> </table>				类别	名称	建设内容			主体工程	/	将原有建筑拆除后，建设 4 栋平房建筑，作为办公用房，建筑面积 162.59m ²			环保工程	废水治理	新建 1 座防渗化粪池			固体废物	设置垃圾桶若干			依托工程	废水治理	产生的生活污水经化粪池预处理后，经市政污水管网排入高碑店污水处理厂，依托高碑店污水处理厂进行处理			临时工程	施工期	场地四周设置 2.5m 高围挡，东侧文物保护单位一侧设置防护			序号	项目	单位	数量	备注	1	用地面积	m ²	248.94		2	建筑面积	m ²	162.59	较改建前减少 9.21m ²	2.1	其中 地上建筑面积	m ²	162.59
类别	名称	建设内容																																																		
主体工程	/	将原有建筑拆除后，建设 4 栋平房建筑，作为办公用房，建筑面积 162.59m ²																																																		
环保工程	废水治理	新建 1 座防渗化粪池																																																		
	固体废物	设置垃圾桶若干																																																		
依托工程	废水治理	产生的生活污水经化粪池预处理后，经市政污水管网排入高碑店污水处理厂，依托高碑店污水处理厂进行处理																																																		
临时工程	施工期	场地四周设置 2.5m 高围挡，东侧文物保护单位一侧设置防护																																																		
序号	项目	单位	数量	备注																																																
1	用地面积	m ²	248.94																																																	
2	建筑面积	m ²	162.59	较改建前减少 9.21m ²																																																
2.1	其中 地上建筑面积	m ²	162.59																																																	

2.1.1	其中	修缮	m ²	0	
2.1.2		翻建	m ²	0	
2.1.3		改建	m ²	162.59	
2.1.4		新建	m ²	0	
2.2	地下建筑面积	m ²	0		
3	容积率	/	0.65	较改建前减少 0.04	
4	层数	层	1		
5	檐高	m	3.70-3.90		
6	脊高	m	5.43-5.66		
7	用途	办公			
8	结构形式	钢结构			

表 2-3 构筑物及附属设施表

名称	位置	高度及其他参数
围墙	1#与 3#之间	高度 3.72 m, 总长 1.76m
	3#与 4#之间	高度 3.0m, 总长 8.17m
	4#南侧	高度 3.0 m, 总长 9.69m
化粪池	3#北侧	埋深-3m, 尺寸 1.5m (长)×1.5m (宽)×1.1m (高)

注：建筑编号详见总平面图。

2、外立面设计

外立面设计按照北京市文物局的批复要求，沿用与现状建筑统一的建筑风格，建成后不会明显改变所在区域的景观风貌，东南侧与协和医院住宅群入口相邻部分采用绿篱设计（见附图 3 总平面布置图），拆墙透绿，弱化与文物建筑之间的冲突。

3、公用工程

项目不对外部市政管线进行改造，沿用现有的市政公用工程，仅对院内的供水、供电、排水等管线进行改造。

（1）用电

项目用电由市政电网提供。

（2）采暖和制冷

项目采用电采暖和分体空调制冷。

（3）给水和排水

项目给水由市政给水管网提供。

项目产生的生活污水经位于院落西北角的化粪池处理后，排入北极阁三条胡同的市政污水管线，最终排入高碑店污水处理厂进行处理。

3、定员

项目改建后由建设单位进行运营，出租给社会方使用。根据设计方案，规划使用功能为办公，规划办公人数为 17 人。

4、总投资

项目总投资为 2357.55 万元。

1、施工现场布置

项目不设施工营地，沿用地红线设置厚度不低于 0.6mm 的钢板围挡，所有施工均在红线范围内。施工现场布置图见图 2-1。

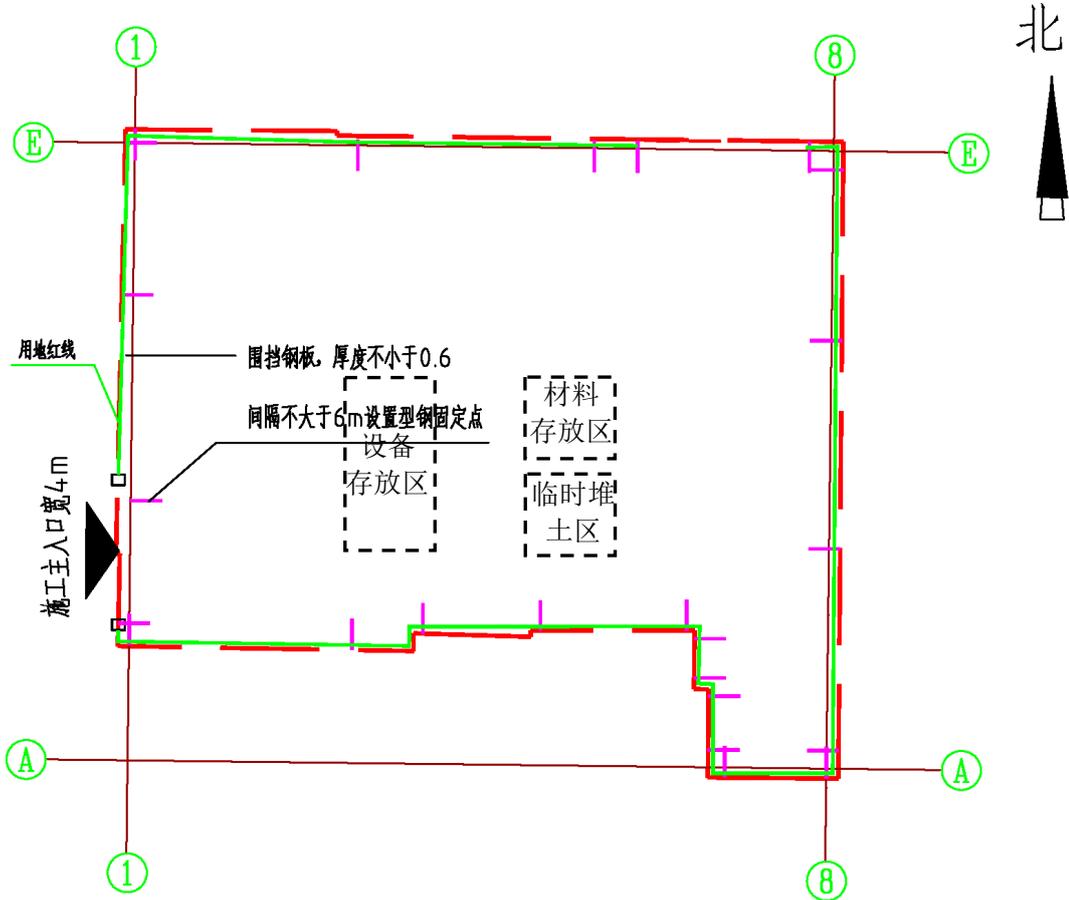


图 2-1 施工现场布置示意图

2、运营期总平面布置

项目为一座矩形的平房院落，主要出入口位于院落西北角，内含 4 栋地上一层的建筑，使用功能均为办公，平面布局见附图 3，详细建筑明细见表 2-4。项目效果图见图 2-2。

表 2-4 详细建筑指标

项目	设计面积 (m ²)	高度 (m)			层数	结构形式	更新方式	功能	
		前檐口	后檐口	脊高					
地上建筑	1#正房	92.61	3.90	3.90	1	钢结构	改建	办公	
	2#侧房	9.29	3.72 (平屋顶)						
	3#西厢房	29.04	3.70	3.72					5.43
	4#东厢房	31.65	3.70	3.72					5.43
	总计	162.59	-	-	-	-	-	-	
地下建筑	0	-	-	-	-	-	-		

总平面及现场布置



图 2-2 项目效果图

1、施工工艺流程

本项目为房地产开发项目，施工期主要包括建筑拆除、地基开挖、结构施工、装修施工、设备安装等。施工期工艺流程及产污节点示意图 2-3 如下。

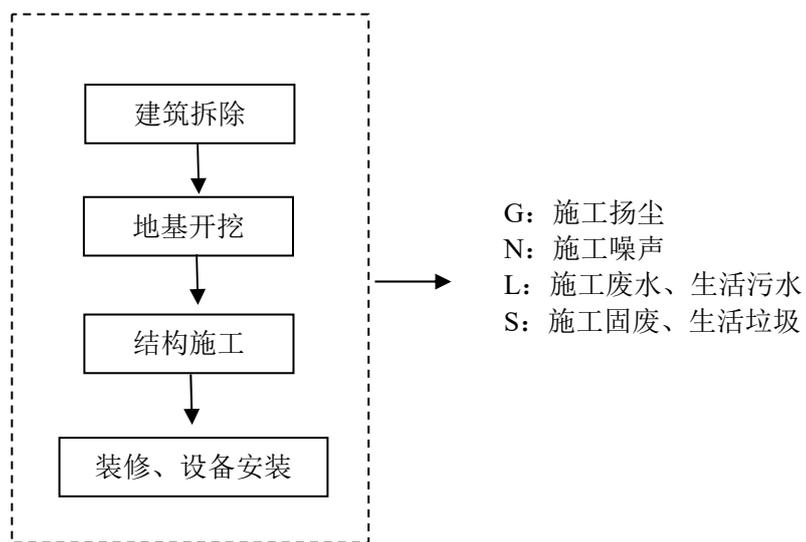


图 2-3 项目施工工艺流程图

2、施工人员安排

施工现场不设施工营地，施工人数约 20 人/天，每日施工时间 6:00 至 11:30，下午 13:00 至 18:00。

施工方案

	<p>3、施工周期</p> <p>项目计划于 2025 年 1 月开工，施工期约 5 个月，竣工日期为 2025 年 6 月。</p> <p>4、施工时序</p> <p>(1) 施工工艺</p> <p>建筑物工程施工以小型施工机械为主，配合部分人工。原有建筑物拆除使用小型破拆设备破坏主体结构，再用人工拆除细部，靠近协和医院住宅群一侧均采用人工拆除方式。建筑物基础埋深-1m，采用小型施工机械开挖，靠近西侧协和医院住宅群区域的地基采用人工开挖方式。</p> <p>(2) 施工进度安排</p> <p>项目施工期约 5 个月，具体施工安排如下：</p> <p>施工准备、原有建筑及围墙拆除：2 个月；</p> <p>结构施工：1 个月；</p> <p>装修：1.5 个月；</p> <p>管线安装、验收：0.5 个月。</p>
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	<p>一、生态环境现状</p> <p>(1) 主体功能区划</p> <p>根据《全国主体功能区规划》，本项目属于国家主体功能区中的优化开发区域，具体为环渤海地区中的京津冀地区。</p> <p>功能定位为“三北”地区的重要枢纽和出海通道，全国科技创新与技术研发基地，全国现代服务业、先进制造业、高新技术产业和战略性新兴产业基地，我国北方的经济中心。</p> <p>发展方向为强化北京的首都功能和全国中心城市地位，着眼建设世界城市，发展首都经济，增强文化软实力，提升国际化程度和国际影响力。加快建设人文北京、科技北京、绿色北京。强化创新功能，加快中关村国家自主创新示范园区的建设，建设国家创新型城市。不断改善人居环境，建设宜居城市。</p> <p>(2) 生态功能区划</p> <p>根据《全国生态功能区划》，本项目位于北京市东城区北极阁三条 28 号院，属于京津冀大都市群。主要生态问题为城市无限制扩张，生态承载力严重超载，生态功能低，污染严重，人居环境质量下降。</p> <p>生态保护主要方向为加强城市发展规划，控制城市规模，合理布局城市功能组团；加强生态城市建设，大力调整产业结构，提高资源利用效率，控制城市污染，推进循环经济和循环社会的建设。</p> <p>(3) 生态环境现状</p> <p>本项目用地位于城市建成区，所处区域土地利用类型为居住用地，用地内为居住院落，尚未进行拆除。院内地面已全部硬化，原有植被仅少量人工种植的地锦等。周边植被以城市绿地等人工植被为主，主要植被包括国槐、榆树、枣树、柳树、长青松柏、黄杨类等。周边无重点保护野生动植物，不涉及古树名木。</p> <p>建设单位于 2024 年 7 月 18 日取得《北京市文物局关于协和医院住宅群建设控制地带内北极阁三条 28 号恢复性修建工程的批复》（京文物许可〔2024〕1203 号），明确了协和医院住宅群为一般不可移动文物，文物现状情况详见下图 3-2 所示，项目与该文物保护单位相邻（围墙即为文物），位于该二级文物保护单位的二类建设控制地带内。二者相对位置关系见图 3-3。</p> <p>项目建设与二类建设控制地带相关要求的符合性分析见表 1-4。</p>
--------	--

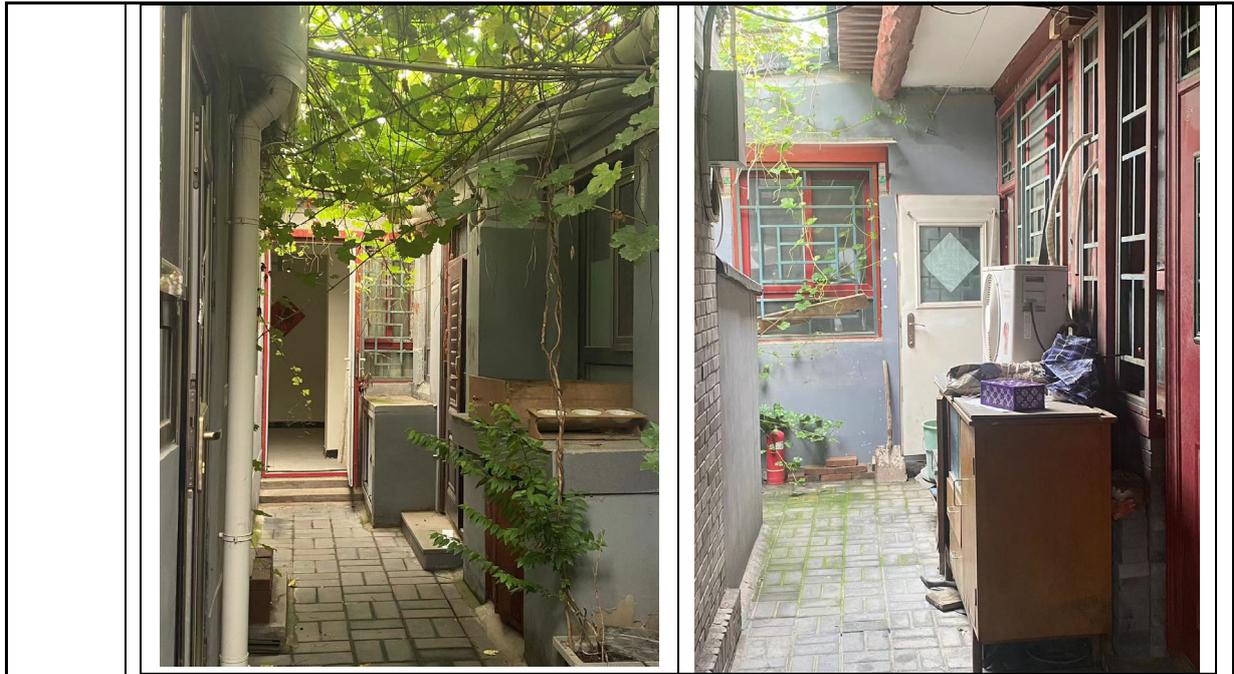


图 3-1 项目院内现状照片



图 3-2 协和医院住宅群（一般不可移动文物）



图 3-3 项目与协和医院住宅群相对关系

二、大气环境质量现状

本项目位于北京市东城区，所在区域环境空气质量执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）及其修改单（生态环境部公告 2018 年第 29 号）中的二级标准。

根据北京市生态环境局发布的《2023 年北京市生态环境状况公报》，2023 年全市空气质量改善成效持续巩固，细颗粒物（PM_{2.5}）年平均浓度值连续三年达到国家空气质量二级标准。

细颗粒物（PM_{2.5}）、二氧化硫（SO₂）、二氧化氮（NO₂）、可吸入颗粒物（PM₁₀）、一氧化碳（CO）五项大气污染物浓度值达到国家空气质量二级标准，臭氧（O₃）超出二级标准值。细颗粒物（PM_{2.5}）年平均浓度值为 32 微克 / 立方米，二氧化硫（SO₂）年平均浓度值为 3 微克 / 立方米，二氧化氮（NO₂）年平均浓度值为 26 微克 / 立方米，可吸入颗粒物（PM₁₀）年平均浓度值为 61 微克 / 立方米，一氧化碳（CO）24 小时平均第 95 百分位浓度值为 0.9 毫克 / 立方米，臭氧（O₃）日最大 8 小时滑动平均第 90 百分位浓度值为 175 微克 / 立方米。与 2013 年相比，全市细颗粒物（PM_{2.5}）、二氧化硫（SO₂）、二氧化氮（NO₂）和可吸入颗粒物（PM₁₀）年平均浓度值分别下降 64.2%、88.7%、53.6%、43.6%；一氧化碳（CO）24 小时平均第 95 百分位浓度值、臭氧（O₃）日最大 8 小时滑动平均第 90 百分位浓度值分别下降 73.4%、4.6%。与 2019 年相比，全市细颗粒物（PM_{2.5}）、二氧化硫（SO₂）、二氧化氮（NO₂）和可吸入颗粒物（PM₁₀）年平均浓度值分别下降 23.8%、25.0%、29.7% 和 10.3%；一氧化碳（CO）24 小时平均第 95 百分

位浓度值、臭氧(O₃)日最大 8 小时滑动平均第 90 百分位浓度值分别下降 35.7%、8.4%。

根据《2023 年北京市生态环境状况公报》中，东城区空气质量各主要污染物年平均浓度值分别为 PM_{2.5}: 36μg/m³、SO₂: 3μg/m³、NO₂: 30μg/m³、PM₁₀: 64μg/m³。除 PM_{2.5} 外，SO₂、PM₁₀ 和 NO₂ 均达到《环境空气质量标准》（GB3095-2012）及修改单中的二级标准限值。具体数据见表 3-1。

表 3-1 北京市东城区空气质量主要污染物年均值

污染物	年评价指标	现状浓度	标准值	达标情况
SO ₂	年平均浓度	3	60	达标
NO ₂	年平均浓度	30	40	达标
PM ₁₀	年平均浓度	64	70	达标
PM _{2.5}	年平均浓度	36	35	不达标

三、地表水环境质量现状

距离本项目最近的地表水体为项目东南侧约 1.7km 的南护城河，根据“北京市五大水系各河流、水库水体功能划分与水质分类”的规定，南护城河为Ⅲ类功能水体，南护城河属于北运河水系。根据北京市生态环境局网站 2023 年 11 月~2024 年 10 月河流水质状况监测数据，详见下表 3-2 所示。

表 3-2 南护城河水水质情况

河段	2023 年		2024 年									
	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月
南护城河	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅲ	Ⅱ	Ⅱ

上表可知，2023 年 11 月~2024 年 10 月南护城河水环境质量能够满足《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）Ⅲ类水质要求，本项目污水排入市政管网，项目周边没有可直接影响的水环境保护目标。

四、声环境质量现状

（1）项目所在地声环境功能区划执行情况

本项目位于北京市东城区，根据《北京市东城区人民政府关于印发东城区声环境区划实施细则的通知》（东政发〔2013〕50 号），本项目所在地为 1 类环境噪声功能区。周边道路不涉及城市主干路、城市次干路，环境噪声执行《声环境质量标准》（GB 3096-2008）中 1 类标准。

（2）声环境质量现状

为了解本项目所在地声环境质量，本次评价对项目所在地及周边声环境进行了实地监测。

② 监测布点：本项目厂界外 50m 范围声环境敏感目标（见附图 2）。

② 监测时间：本项目运营期夜间不运行，故本次评价仅监测昼间噪声。2024 年 8 月 19 日，昼间 06:00~22:00，每个点连续监测 20min。

③ 监测环境条件：无雨雪、无雷电天气，风速小于 5.0m/s。

④ 监测方法：《声环境质量标准》（GB3096-2008）。

⑤监测仪器：AWA65610D噪声自动分析仪。

⑥监测结果及分析：监测结果见下表3-3所示。

表3-3 本项目声环境现状监测结果 单位：dB(A)

监测点	监测点位置	监测值	标准值	达标情况
		昼间	昼间	昼间
1#	中国协和医科大学护理学院东院	50	55	达标
2#	北极阁三条30号院	49		达标
3#	北极阁三条31号院	51		达标
4#	北极阁三条32号院	50		达标
5#	北极阁三条33号院	52		达标
6#	北极阁三条34号院	51		达标
7#	北极阁三条35号院	51		达标
8#	新开路80号院	53		达标

由监测结果可知，项目周边敏感点昼间噪声监测值均低于《声环境质量标准》（GB3096-2008）中的“1类”标准的要求，表明本项目所在地现状声环境质量较好。

五、地下水环境质量现状

北京市全市地下水水质总体保持稳定，浅层地下水与地表水和大气降水联系密切，水质易受到扰动；深层地下水水质保持天然状态，主要受铁、锰、氟化物等水文地质化学背景影响。

根据北京市人民政府2021年12月30日发布的《关于调整部分市级饮用水水源保护区范围的批复》（京政字[2021]41号），本项目不在地下饮用水水源保护区一级、二级保护区范围内。项目厂界外500m范围内没有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。

本项目为房地产开发，属于《环境影响评价技术导则 地下水环境》（HJ 610-2016）中的IV类建设项目，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）要求，不开展地下水环境影响评价。

六、土壤环境

本项目为房地产开发，属于《环境影响评价技术导则 土壤环境（试行）》（HJ 964-2018）中的IV类建设项目，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）要求，不开展土壤环境影响评价。

与项目有关的原有环境污染和生态破坏问题

本项目位于东城区北极阁三条，属于北京市东城区建国门街道办事处管辖。根据建设单位提供的资料，项目所在地为居住区，项目所在地无工业企业，不涉及工业污染等问题。本项目涉及的污染为原有居民的生活污水、生活垃圾、厨房油烟等，生活污水经化粪池预处理后进市政管网排入高碑店污水处理厂处理，生活垃圾统一收集每日由环卫工人进行清运，厨房油烟经抽油烟机收集后排入大气中，各项污染物均做到妥善处置，

现院内已完成腾退，无人居住，无主要环境问题。

生态环境
保护
目标

根据现场调查，本项目位于东城区北极阁三条 28 号院，评价区域内无重点保护风景名胜，但项目与北京市文物保护单位“协和医院住宅群”西侧围墙相邻，位于该文保单位的二类建设控制地带内（具体控制要求和符合性分析见表 1-4）。因此，确定本项目主要环境保护目标为项目周边居民、学校和一般不可移动文物“协和医院住宅群”。

1. 大气环境保护目标：项目运营期不产生废气，不设置大气评价范围，本次评价将项目厂界外 500m 范围作为大气环境保护目标的调查范围，在调查范围内没有自然保护区、风景名胜区。该范围内环境保护目标主要为居住区、学校和一般不可移动文物“协和医院住宅群”。

2. 声环境保护目标：本项目所处的声环境功能区为 GB 3096 规定的 1 类地区，项目建设前后评价范围内声环境保护目标噪声级增量在 3dB(A)以下，且受影响人口数量变化不大，参考《环境影响评价技术导则 声环境》（HJ2.4-2021）中二级评价的要求设置调查范围。项目施工规模较小，运营期主要来自于办公人员的社会生活噪声，噪声影响范围较小，因此本次评价将厂界外 50m 范围作为声环境保护目标的调查范围。该范围内声环境保护目标为周边居住区和一般不可移动文物“协和医院住宅群”。

3. 地表水环境保护目标：本项目地表水环境保护目标为距离本项目最近的地表水体南护城河，距项目东南侧约 1.7km。

4. 地下水、土壤环境保护目标：本项目所在区域地下水和土壤环境质量。

5. 生态保护目标：参考本项目可能的影响范围，将厂界外 500m 范围内作为生态保护目标的调查范围，在调查范围内无生态保护目标。

本项目大气环境保护目标范围（厂界外 500m 范围内）以及声环境保护目标（厂界外 50m 范围内）见附图 2，环境保护目标列表如下表 3-4 所示。

表 3-4 建设项目环境保护目标一览表

环境要素	序号	保护目标	方位	距离 (m)	保护级别
大气环境	1	中国协和医科大学护理学院东院（协和医院住宅群南区）	东	0	《环境空气质量标准》（GB3095-2012）及其修改单的第二级标准
	2	北极阁三条 31 号院	东北	6	
	3	协和医院住宅群北区	北	160	
	4	西总布社区	西北	122	
	5	外交部街 33 号院	北	252	
	6	长安太和小区	东	485	
	7	北京市委宿舍	南	477	
	8	新开路东总布小学	东北	114	
	9	东城区西总布小学	东北	358	
	10	北京市第二十四中学	东北	340	

声环境	1	中国协和医科大学护理学院东院（协和医院住宅群南区）	东	6（0）①	《声环境质量标准》（GB3096-2008）1类标准
	2	北极阁三条 30 号院（属于北极阁院落）	南	4.5	
	3	北极阁三条 31 号院（属于北极阁院落）	东北	7	
	4	北极阁三条 32 号院（属于北极阁院落）	西南	15	
	5	北极阁三条 33 号院（属于北极阁院落）	西	6	
	6	北极阁三条 34 号院（属于北极阁院落）	北	23	
	7	北极阁三条 35 号院（属于北极阁院落）	西北	8.5	
	8	新开路 80 号院（属于新开路院落）	东北	30	
	文物	1	协和医院住宅群	东	

注：①括号外为项目与环境保护目标建筑物主体之间的距离，括号内为与环境保护目标围墙之间的距离。②由于协和医院住宅群的围墙也属于文物，因此给出项目距该文物保护单位围墙之间的距离。

评价标准	一、环境质量标准		
	1、大气环境		
	项目所在区域环境空气质量功能区划属二类区，环境空气质量执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）及修改单中二级标准，具体标准限值见表 3-5。		
	表 3-5 环境空气质量标准		
	污染物名称	取样时间	标准值
	二氧化硫 (SO ₂)	年平均	0.06mg/m ³
		24 小时平均	0.15mg/m ³
		1 小时平均	0.50mg/m ³
	二氧化氮 (NO ₂)	年平均	0.04mg/m ³
		24 小时平均	0.08mg/m ³
		1 小时平均	0.20mg/m ³
	一氧化碳 (CO)	24 小时平均	4.0mg/m ³
		1 小时平均	10.0mg/m ³
	臭氧 (O ₃)	日最大 8 小时平均	0.16mg/m ³
		1 小时平均	0.20mg/m ³
颗粒物 (粒径小于等于 10μm)	年平均	0.07mg/m ³	
	24 小时平均	0.15mg/m ³	
颗粒物 (粒径小于等于 2.5μm)	年平均	0.035mg/m ³	
	24 小时平均	0.075mg/m ³	
2、地表水环境			
本项目附近地表水为项目东南侧约 1.7km 的南护城河，属于北运河水系，根据“北			

京市五大水系各河流、水库水体功能划分与水质分类”的规定，南护城河为IV类功能水体。因此水环境质量执行《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）IV类标准，具体标准限值见表3-6。

表 3-6 地表水水质执行标准（摘录）单位：mg/L

序号	水质项目	IV类水质标准
1	溶解氧	≥3
2	高锰酸盐指数	≤10
3	生化需氧量	≤6
4	氨氮	≤1.5
5	挥发酚	≤0.01
6	氰化物	≤0.2
7	砷	≤0.1
8	六价铬	≤0.05
9	氟化物	≤1.5
10	铅	≤0.05
11	汞	≤0.001
12	镉	≤0.005
13	石油类	≤0.5
14	总磷	≤0.3
15	总氮	≤1.5

3、声环境

本项目位于北京市东城区，根据《北京市东城区人民政府关于印发东城区声环境区划实施细则的通知》（东政发〔2013〕50号），本项目所在地为1类环境噪声功能区。周边道路不涉及交通干线，项目夜间不运行，昼间环境噪声执行《声环境质量标准》（GB 3096-2008）中1类标准。具体标准限值见表3-7。

表 3-7 声环境质量执行标准 单位：dB(A)

声环境执行标准	昼间
1类	55

注：项目夜间不运行。

二、污染物排放标准

1、废气

拟建项目施工期产生的大气污染物主要为扬尘，属于其他颗粒物，其排放执行《大气污染物综合排放标准》（DB11/501-2017）表3中的其他颗粒物无组织排放标准。运营期无废气产生。具体标准值见表3-8。

表 3-8 大气污染物排放限值

污染物	无组织排放监控点浓度限值（mg/m ³ ）
其他颗粒物	0.3

2、废水

本项目废水主要为施工人员产生的生活污水和运营期时工作人员产生的生活污水，水污染物排放执行北京市《水污染物综合排放标准》（DB11/307-2013）中“表3排入公共污水处理系统的水污染物排放限值”，具体限值见下表。

表 3-9 水污染物排放标准 单位: mg/L (凡注明者除外)

序号	污染物或项目名称	标准限值
1	pH (无量纲)	6.5~9
2	悬浮物	400
3	五日生化需氧量	300
4	化学需氧量	500
5	氨氮	45

3、噪声

(1) 施工期

本项目夜间不施工，施工期仅在昼间进行。项目施工期噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523-2011)中规定的建筑施工场界环境噪声排放限值，详见表3-10。

表 3-10 建筑施工场界环境噪声排放限值 (单位: dB(A))

时段	噪声限值
昼间	70

(2) 运营期

本项目位于北京市东城区，根据《北京市东城区人民政府关于印发东城区声环境区划实施细则的通知》(东政发(2013)50号)，本项目所在地为1类环境噪声功能区。周边道路不涉及交通干道，项目夜间不运行，厂界噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB 12348—2008)中1类标准。具体标准限值见表3-7。

表 3-11 工业企业厂界环境噪声排放标准 单位: dB(A)

厂界噪声执行标准	昼间
1类	55

注：项目夜间不运行。

4、固体废物排放标准

项目施工期产生的建筑垃圾执行《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》(2020年修订)和《北京市建筑垃圾处置管理规定》(2020年10月1日起施行)中的相关规定。

项目运营期产生的生活垃圾执行《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》(2020年修订)以及《北京市生活垃圾管理条例》(2019年11月27日通过,2020年5月1日实施)的相关规定。

其他

一、总量控制管理依据

1、根据原环境保护部发布的《建设项目主要污染物排放总量指标审核及管理暂行办法》(环发[2014]197号)中的第一条规定“本办法适用于各级环境保护主管部门对建设项目(不含城镇生活污水处理厂、垃圾处理场、危险废物和医疗废物处置厂)主要污染物排放总量指标的审核与管理。主要污染物是指国家实施排放总量控制的污染物(化学需氧量、氨氮、二氧化硫、氮氧化物)。”

2、根据原北京市环境保护局《关于转发环境保护部<建设项目主要污染物排放总量指标审核及管理暂行办法>的通知》（京环发[2015]19号）的规定、原北京市环境保护局《关于建设项目主要污染物排放总量指标审核及管理的补充通知》（京环发[2016]24号）的规定。北京市实施建设项目总量指标审核及管理的污染物包括：二氧化硫和氮氧化物、烟粉尘、挥发性有机物（工业及汽车维修行业）、化学需氧量和氨氮。其中规定：纳入污水管网通过污水处理设施集中处理污水的生活源建设项目水污染物按照该污水处理厂排入地表水体的标准核算排放总量；接入城市热力管网或现有锅炉房的生活源建设项目，大气污染物不计入排放总量。本项目为房地产项目，不属于工业及汽车维修行业，根据总量指标设置原则及项目污染物排放特征，确定与本项目有关的总量控制的指标为：水污染物化学需氧量和氨氮。

二、总量排放指标

本项目排水为生活污水，经化粪池预处理后排入市政污水管网，最终排入高碑店污水处理厂统一处理。本项目年排水量为 191.25m³/a。

高碑店污水处理厂排水执行《城镇污水处理厂水污染物排放标准》（DB11/890-2012）中“表 1 新（改、扩）建城镇污水处理厂基本控制项目排放限值 B 标准”相关要求，其排水水质浓度限值为：COD：30mg/L，氨氮：1.5（2.5）mg/L（12月1日-3月31日执行 2.5 mg/L，其余时间执行 1.5 mg/L）。

化学需氧量最大允许排放量为：

$$191.25\text{m}^3/\text{a} \times 30 \text{ mg/L} \times 10^{-6} = 0.0057\text{t/a}$$

氨氮最大允许排放量为：

$$191.25\text{m}^3/\text{a} \times (1.5\text{mg/L} \times 2/3 + 2.5 \text{ mg/L} \times 1/3) \times 10^{-6} = 0.0004\text{t/a}$$

本项目水污染物排放最大允许排放量为化学需氧量（COD_{Cr}）：0.0057t/a、氨氮：0.0004t/a。

四、生态环境影响分析

施工期生态环境影响分析	一、生态环境影响分析 本项目的建设会对用地范围内的土地造成一定扰动，由于项目所在地及周边区域为城市建成区，周边为人工生态环境，建设范围内不存在野生动植物，区域生态系统敏感程度较低，项目原有院落地面已全部硬化，施工过程将原有建筑拆除后进行改建，不新增占地，因此施工期对周围生态环境的影响较小。						
	二、大气环境影响分析						
	1、施工扬尘影响						
	施工期对大气环境的影响主要来自原有建筑拆除、地基开挖、渣土清运、建筑材料运输和装卸等作业产生的施工扬尘。						
	施工扬尘量大小与施工现场条件、管理水平、机械化程度、施工季节、土质及天气等诸多因素有关。本次评价采用类比法，利用现有的施工场地实测资料来分析扬尘对大气环境的影响。北京市环境保护科学研究院曾对北京市几个建筑工程施工工地的扬尘情况进行过测定，详见表 4-1 和表 4-2。						
	表 4-1 建筑工程施工工地扬尘监测结果 单位 mg/m³						
	监测位置 监测结果	工地上风向 50m	工地内	工地下风向			
				50m	100m	150m	
	浓度范围	0.303~0.328	0.409~0.759	0.434~0.538	0.356~0.465	0.309~0.336	
	平均值	0.317	0.596	0.487	0.390	0.322	
注：表中平均风速 2.5m/s 情况下的扬尘监测结果。							
表 4-2 建筑工程施工工地洒水前、后扬尘监测结果 单位：mg/m³							
距工地距离（m）	10	20	30	40	50	100	备注
洒水前	1.75	1.30	0.780	0.365	0.345	0.330	春季监测
洒水后	0.437	0.350	0.310	0.265	0.250	0.238	
由上表可以看出，距离施工场地越近，空气中扬尘浓度越大，当风力条件在 2.5m/s 时，150m 以外的环境受影响程度较低。同时也可以看出，施工现场采取场地洒水措施后，可以明显降低施工场地周围环境空气的扬尘浓度。另外，对建筑工地扬尘污染调查显示，有围挡的建筑工地，其施工扬尘污染程度相对无围挡的有明显改善，当风速为 0.5m/s 时，围挡施工可使受污染地区的 TSP 浓度减少 25%左右。							
本项目周边 150m 范围的敏感点主要包括：东侧相邻的中国协和医科大学护理学院东院（协和医院住宅群南区）、东北侧 6m 的北极阁三条 31 号院和 114m 的东总布小学、西							

北侧 122m 的西总布社区，上述敏感点由于距离较近，施工扬尘会对其产生一定的影响，因此需采取严格的大气污染防治措施。由以上分析可知，项目在采取施工场地洒水抑尘，用地范围设高围挡等措施后，施工扬尘对敏感建筑的影响较小。

2、施工机械废气影响

本项目所用施工机械均为小型机械，且受场地所限，使用数量很少，产生废气的施工机械主要包括小型挖掘机、运输车辆等，一般为单台使用，其中挖掘机仅在挖掘基坑时使用。项目基坑深度仅 0.5m，挖掘机使用时间很短，产生的机械废气较少。在项目选用符合排放标准的施工机械后，施工机械废气对周边敏感点和环境质量影响较小。

三、声环境影响分析

本项目施工期的噪声主要来自各类施工机械和运输车辆，项目不设打桩阶段，所用施工机械主要包括小型挖掘机、电焊机、钢筋弯曲机、钢筋切断机、振捣棒等，均为小型机械，且均选用低噪声、低振动设备，所产生的噪声值一般在 85dB(A) 以下（距设备声源 1m 处）。项目主要施工机械噪声源强见表 4-3。

表 4-3 主要施工机械噪声源强一览表

序号	施工机械名称	声级 (dB(A))	备注
1	小型挖掘机	85	距声源 1m 处
2	电焊机	85	
3	低噪声低振动内部振捣棒	80	

除运输车辆外，施工机械一般可视为固定声源，因此可将绝大部分施工机械简化为点源处理。采用《环境影响评价技术导则 声环境》(HJ2.4-2021) 中点声源几何发散衰减的公式对施工噪声进行预测。公式如下：

$$L_p(r)=L_p(r_0)-20lg(r/r_0)$$

式中： $L_p(r)$ ——预测点处声压级，dB；

$L_p(r_0)$ ——参考位置 r_0 处的声压级，dB；

r ——预测点距声源的距离；

r_0 ——参考位置距声源的距离。

项目施工量较小，且受项目场地所限，在各施工阶段基本仅单台施工机械进行作业，不同施工机械噪声随距离衰减的预测结果见下表。

表 4-4 施工机械噪声随距离衰减的预测结果

施工机械	声级 (dB(A))						标准值 (dB(A))
	1m	2m	4m	6m	8m	10m	
小型挖掘机	85	79	73	69	67	65	70
电焊机	85	79	73	69	67	65	
低噪声低振动内部振捣棒	80	74	68	64	62	60	

项目夜间不施工，由上表可知，昼间施工机械噪声距施工场地 6m 以外可达到《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）中要求的限值 70dB(A)。

项目周边 6m 范围内的敏感的主要包括东侧的协和医院住宅群南区（敏感建筑主体距项目 6m）、北侧 6m 的北极阁三条 31 号院、35 号院、西侧 5m 的北极阁三条 33 号院，其中 31、33 号院内在项目施工期内均无人居住，因此施工期的噪声敏感点仅有东侧 6m 处的协和医院住宅群南区和北侧 6m 的北极阁三条 35 号院，在采取选用低噪声设备、在场地四周均设置施工围挡等噪声防治措施后，上述敏感点处的昼间施工噪声预测值为 69dB(A)，可达到《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）中要求的限值。

项目仅在基坑开挖、物料运输过程种会使用噪声较高的施工机械，机械运行时间较短，在采取上述措施后，项目施工噪声对周边环境敏感点的影响较小。

为了进一步减小施工噪声的影响将采取以下噪声污染防治措施，包括严格执行施工时间，严禁在午休和夜间施工；钢材、木材等物料装卸时轻拿轻放，严禁敲打；尽量减少模板和钢管的切割噪声；施工单位尽量使用《低噪声施工设备指导名录》推荐施工设备等。建设单位在施工期间应对施工情况进行公示，并取得周边敏感点居民和单位的谅解，并做好协调沟通工作。施工噪声是暂时的，在施工作业结束后随即消失，采取上述措施后，施工阶段的声环境影响是可接受的。

四、水环境影响分析

项目施工期施工人数约 20 人/天，不设施工营地，每日用餐采用盒饭供餐，施工人员使用周边公共卫生间，受条件所限不在施工区进行车辆冲洗，因此施工期不产生废水，不会对地表水环境和地下水环境造成影响。

五、固体废物影响

（1）生活垃圾

施工人员产生的生活垃圾按每人每天产生 0.5kg 计，施工期施工人员约 20 人，项目施工建设的工期为 5 个月，则整个施工期产生的生活垃圾总量约为 1.5t。生活垃圾利用当地的生活垃圾分类收集系统进行分类收集，由环卫部门每日清运，对环境的影响较小。

（2）建筑垃圾

施工期建筑垃圾主要来自原有建筑物的拆除、建筑物的建设、装修等过程产生的垃圾，包括渣土、废钢筋和各种废钢配件，金属管线废料、木屑、刨花、各种装饰材料的包装箱、包装袋等、散落的砂浆和混凝土，碎砖和碎混凝土块；地基开挖、管道铺设等产生的渣土等。根据相关统计数据，原有建筑拆除过程的建筑垃圾产生定额约为 1.3t/m²，建筑物建设过程的建筑垃圾产生定额约为 0.144t/m²，本项目总建筑面积 162.59m²，原有建筑拆除面积为 171.80m²，因此施工期建筑垃圾产生量约 247t。

施工过程中产生的建筑垃圾由施工单位分类收集，可回收利用部分收集后回用或售予

	<p>废品回收站，不可利用部分由有资质的单位运至区城市管理部门指定的建筑垃圾消纳场处理，不会对周围环境造成影响。</p> <p>综上所述，项目施工期固体废物组成成分相对简单，各类废物均能得到妥善处置，因此，施工固废对环境的影响较小。在施工过程中要注意对施工固体废物妥善堆存，均暂存点设置在施工场地范围内，并采取必要的防渗、防水土流失措施，避免对土壤、地下水等造成影响。</p> <p>六、对文物影响分析</p> <p>项目位于协和医院住宅群南区的 II 类建控地带内，项目现状和改建后建筑物的西侧山墙均与协和医院住宅群南区的围墙相邻，项目设计方案已于 2024 年 7 月 18 日取得北京市文物局的同意意见（《北京市文物局关于协和医院住宅群建设控制地带内北极阁三条 28 号恢复性修建工程的批复》，京文物许可〔2024〕1203 号），项目的檐高、建筑密度等指标均满足文物主管部门的相关要求。</p> <p>项目基坑深度仅 0.5m，不需要施工降水，不会造成地面沉降，不会对文物地基造成影响。为最大程度的降低施工作业对东侧协和医院住宅群的影响，采用机械结合人工的施工方式，靠近东侧的拆除、地基等作业均采用人工作业。项目不使用打桩机等高振动施工机械，选用低噪声低振动的混凝土内部振捣器，确保项目施工活动不会对东侧文物结构造成影响。在施工开始前，应先对项目相邻的协和医院住宅群围墙的状况进行检查和评估，并针对评估结果制定相应的施工方案，施工方案应经文物主管部门审批，并严格执行，施工中严格遵照《中华人民共和国文物保护法》（2017 年第五次修订）、《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2017 年第二次修订）和《中国文物古迹保护准则》（2015）的有关要求和施工方案、施工范围进行施工，小心作业，严禁超出施工范围施工，严禁对文物单位建筑造成破坏，必要时应根据需要对围墙采取防护措施。同时，项目应合理安排施工现场布置，严禁在东侧放置建筑材料和施工设备。</p> <p>项目施工量较小，不使用高振动的大型机械，主要出入口位于院落西北侧，远离东侧的协和医院住宅群，在采取了上述措施后，施工期对东侧协和医院住宅群南区的影响很小。</p>
运营期生态环境影响分析	<p>根据设计方案，项目改建后为办公，运营期不产生废气，因此运营期对环境的影响主要来自生活污水、噪声和生活垃圾。</p> <p>一、生态环境</p> <p>项目改建前为现状平房院落，院内地面已全部硬化，不存在野生动植物等生态资源，只有少量人工种植的地锦等植物。项目建成后，院内将增设绿化庭院，绿化率将有所提高，项目的建设从一定程度上增强了生态功能，改善了生态环境。</p> <p>二、废水</p>

项目运营期的废水均来自办公人员的生活污水。

根据《给水排水设计手册》，办公人员的用水量定额取 50L/人·d，根据设计方案，规划办公人数为 17 人，年办公天数为 250d，则项目运营期用水量为 0.85m³/d、212.5m³/a。排水率按用水量的 90%计算，则生活污水产生量为 0.765m³/d、191.25m³/a。

项目建成后为办公用房，根据《建筑中水设计标准》(GB 50336-2018)中“办公楼、教学楼”的排水污染浓度，本项目废水中主要污染物的浓度最大值分别为：BOD₅：340mg/L、CODCr：450mg/L、SS：310mg/L；根据同类项目的统计数据，项目生活污水中氨氮的浓度为 40mg/L，则各主要污染物的产生情况详见表 4-5。

表 4-5 项目废水水质情况

序号	污染物	产生浓度 (mg/L)	排水量 (m ³ /a)	污染物产生量 (t/a)
1	BOD ₅	340	191.25	0.065
2	COD	450		0.086
3	SS	310		0.059
4	氨氮	40		0.008

2、治理措施

项目产生的生活污水经化粪池预处理后排入市政污水管网，最终排入高碑店污水处理厂统一处理。

化粪池预处理效率参照《化粪池原理及水污染物去除率》中数据，化粪池对 COD_{Cr} 的处理效率约为 15%，BOD₅ 的处理效率约为 9%，SS 的处理效率约为 30%，氨氮的处理效率约为 3%。

项目废水混合前后的水质情况、污染物的产生量、排放量，详见下表 4-6 所示。

表 4-6 项目主要水污染物产排情况

项目	排水量 (m ³ /a)	污染物指标			
		COD	BOD ₅	SS	氨氮
化粪池处理前水质 (mg/L)	191.25	340	450	310	40
化粪池去除效率 (%)		15	9	30	3
化粪池处理后水质 (mg/L)		290	410	220	40
污染物排放量 (t/a)		0.055	0.078	0.042	0.008

项目废水经化粪池预处理后，各项污染物排放浓度均符合北京市《水污染物综合排放标准》(DB11/307-2013)中排入公共污水处理系统的水污染物排放限值。

3. 排水依托可行性分析

项目废水经化粪池处理后，预处理后排入市政污水管网，最终排入高碑店污水处理厂统一处理。高碑店污水处理厂位于北京市朝阳区高碑店乡小郊亭村 1 号，占地面积 68 公

顷，负责处理北京市中心城区及东部地区总计 9661 公顷流域范围内的城市污水，日处理能力 100 万吨。项目废水量为 0.765m³/d, 仅占高碑店污水处理厂日处理量的 0.08%，高碑店污水处理厂可接纳项目废水。项目污水均为生活污水，排入高碑店污水处理厂不会对其正常运行造成冲击。

根据企业环境信息依法披露系统(北京)公布的企业污染物产生、治理与排放信息，高碑店污水处理厂出水口废水排放浓度为：BOD₅：2mg/L、COD：17.16mg/L、SS：5mg/L、氨氮：0.16mg/L，能够满足北京市《城镇污水处理厂水污染物排放标准》(DB11/890-2012)的 B 标准，高碑店污水处理厂稳定运行达标排放。

综上所述，项目废水依托高碑店污水处理厂进行处理可行。

4. 水环境影响评价结论

项目产生的废水均为生活污水，经化粪池预处理后排入市政污水管网，最终排入高碑店污水处理厂统一处理，项目产生的混合废水水质可满足北京市《水污染物合排放标准》(DB11/307-2013)中排入公共污水处理系统的水污染物限值，能够做到达标排放，且污水不直接排入地表水体，对当地水环境影响很小。

三、噪声

根据设计方案，项目规划为办公，采用分体空调制冷，不使用大型高噪声室外设备，产生的噪声主要来自于办公人员的社会生活噪声，噪声值较低且多位于室内，项目仅昼间运行，厂界噪声能够满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB 12348—2008)中 1 类标准，对外环境和周边敏感点的影响很小。

四、固体废物

该项目产生的固体废物为办公人员产生的生活垃圾。产生定额按 0.5kg/人·d 计，则规划办公人数为 17 人，年办公天数为 250d，则项目生活垃圾的产生量为 8.5kg/d、2.1t/a。

本项目产生的生活垃圾按照《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》(2020 年版)、《北京市生活垃圾管理条例》(2019 年 11 月 27 日通过，2020 年 5 月 1 日实施)的要求。项目对生活垃圾进行分类收集，依托所在地生活垃圾收集转运系统，每日由环卫部门收纳处置。项目对固体废物加强管理，及时妥善处理，运营期固体废物对周围环境影响较小。

五、对文物保护单位的影响分析

项目位于协和医院住宅群的二类建控地带内，为现有平房住宅改建，其设计方案已取得北京市文物局的批复，并已通过东城区城乡建设规划部门组织的专家评审。建筑高度和密度均不超过现状建筑规模，项目沿用与现状建筑统一的建筑风格，建成后不会明显改变所在区域的景观风貌(项目建成后的效果图见图 2-2)，同时按照北京市文物局的意见，在东南侧与协和医院住宅群入口相邻部分采用绿篱设计，拆墙透绿，弱化了与文物建筑之间的冲突。项目规划为办公，不涉及污染文物保护单位及其环境的设施，亦不涉及进行可

	<p>能影响文物保护单位安全及其环境的活动，运行后无高噪声源，不产生废气和振动污染，不会对东侧协和医院住宅群造成影响。</p> <p>项目的建设符合《中华人民共和国文物保护法》、《中华人民共和国文物保护法实施条例》、《北京市人民政府批转“北京市文物保护单位保护范围及建设控制地带管理规定”的通知》等相关法律法规中对于文物保护单位的二类建设控制地带内建设的规定，设计方案也已落实北京市文物局意见中的要求。</p> <p>建设单位在出租项目房屋时，应充分告知承租方东侧文物保护单位协和医院住宅群的保护范围、级别和注意事项。承租方应对入驻人员进行教育和管理，防范入驻人员做出违反文物保护相关法律法规规定的行为。</p> <p>在采取了本次评价的建议措施后，项目对东侧文物保护单位协和医院住宅群的影响很小。</p>
<p>选址选线环境合理性分析</p>	<p>项目属于东城区西总布街区直管公房申请式退租及恢复性修建项目中的第一批院落之一，利用原有建筑改建，其建设符合《首都功能核心区控制性详细规划（街区层面）（2018年-2035年）》中“合理利用直管公房腾退房屋进行平房翻建改造，推动平房区可持续更新”的规划。改建后作为办公用房使用，也符合《东城区平房（院落）保护性修缮和恢复性修建试点项目工作细则（试行）》（东政办发〔2022〕10号）的规定。</p> <p>用地范围不属于水源涵养、水土保持和生物多样性维护的生态功能重要区以及水土流失生态敏感区。根据调查，本项目不涉及自然保护区、风景名胜区、市级饮用水源地等重点区域，因此本项目未占用北京市生态保护红线。</p> <p>项目位于协和医院住宅群的 II 类建控地带内，其规划建筑面积、檐高均未超过现状，建设方案已取得北京市文物局的同意意见，方案符合国家和北京市文物保护相关法律法规的规定，并已落实北京市文物局意见中的要求。在采取了本次环评提出的措施后，项目对东侧文物保护单位协和医院住宅群的影响较小。</p> <p>综上所述，项目选址符合规划、生态保护红线、文物保护等相关要求，对周边环境影响较小，项目选址从环境角度分析合理。</p>

五、主要生态环境保护措施

施工期生态环境保护措施	<p>1、生态保护措施</p> <p>(1) 施工期对施工场地地面全部进行硬化，对临时暴露的斜坡表面采用帆布覆盖或采用其它覆盖方法。</p> <p>(2) 施工过程中对临时土堆设置围挡。</p> <p>(3) 在有降雨预报时对露天堆放的施工材料、土堆、沙堆等保持遮挡，确保所有的斜坡和土堆得到临时覆盖。</p> <p>2、大气污染防治措施</p> <p>本项目施工现场管理执行《北京市建设工程施工现场管理办法》（北京市人民政府第277号令修改）、《北京市绿色施工管理规程》（DB11/513-2018）及《北京市人民政府关于印发〈北京市空气重污染应急预案（2023年修订）〉的通知》（京政发[2023]22号）中的有关环境保护的规定，拟采取有效措施防止扬尘污染，具体包括：</p> <p>(1) 施工现场进行合理布局，各物料按照施工现场平面布置图指定位置进行存放，对易起尘的物料密闭存放或加盖苫布，并及时洒水抑尘。对施工场地进行硬化、苫盖等临时防护措施。</p> <p>(2) 建筑工程主体外侧使用符合规定的安全网封闭，并对破损安全网及时进行更换。</p> <p>(3) 施工现场施行建材物料统一堆放管理，易产尘的粉状材料采取苫盖遮挡，减少搬运环节，搬运时防止包装袋破裂。</p> <p>(4) 采用预拌混凝土和预拌砂浆，不在现场搅拌混凝土和砂浆。</p> <p>(5) 建筑工地周边按要求设置围挡，围挡设置高度不低于2.5m。</p> <p>(6) 运输车辆保持工况良好，不超载运输，运输车辆采用密闭槽车或采取遮盖措施，车体整洁；施工现场及时清扫散落在路面上的泥土和建筑材料，定时洒水降尘。</p> <p>(7) 及时运送施工渣土，工地车辆车轮不带泥上路行驶，渣土运输车采取密闭化控制。</p> <p>(8) 重污染天气时建设单位和施工单位按照北京市相关要求采取措施，停止土石方建设。此外，施工期应严格执行《北京市空气重污染应急预案（2023年修订）》，根据政府相关部门发布的空气重污染预警等级采取相应的应急措施。</p> <p>(9) 施工机械选用满足《非道路机械用柴油机排气污染物限值及测量方法》（DB11/185-2013）要求的非道路移动机械；施工中做好施工机械的维护保养，操作过程中尾气确保达到《非道路移动柴油机械排气烟度限值及测量方法》（GB36886-2018）要求。</p> <p>(10) 施工现场应建立洒水清扫制度，指定专人负责洒水和清扫工作。当风速达到4级，应按要求停止拆除原有建筑、土方回填、转运以及其他可能产生扬尘污染的施工，并做好遮掩工作。</p>
-------------	---

3、水污染防治措施

项目不设施工营地，施工人员使用周边公共卫生间；受条件所限不在施工区进行车辆冲洗，因此施工期不产生废水。

4、噪声污染防治措施

为减轻施工噪声对周围敏感点的影响，施工单位及建设单位拟采取以下措施：

(1) 建设单位在施工期间应对施工情况进行公示，并取得周边敏感点居民和单位的谅解，并做好协调沟通工作；

(2) 严格执行施工时间，严禁在午休和夜间施工；

(3) 在场地四周均设置不低于 2.5m 的施工围挡，其中东侧文物保护单位一侧的围挡高度不应低于施工作业面高度；

(4) 钢材、木材等物料装卸时轻拿轻放，严禁敲打，尽量减少钢管切割噪声。

5、固体废物处置措施

(1) 施工过程中产生的建筑垃圾由施工单位分类收集，可回收利用部分收集后回用或售予废品回收站，不可利用部分由有资质的单位运至区城市管理部门指定的建筑垃圾消纳场处理。

(2) 对施工人员产生的生活垃圾应设封闭式垃圾箱集中收集，委托环卫部门定期清运至当地垃圾处理场作进一步处置。

6、文物保护措施

本项目施工期间，不在文物附近进行可能会污染文物保护单位或对其安全造成风险的施工活动，物料堆放、设备存放等均远离文物进行布置。本项目施工期间无打桩等工序，地基深度仅为 0.5m，施工量较小，对文物影响不大。为有效防止本项目施工对文物造成影响，拟采取以下措施：

(1) 为减少施工过程中的扬尘、颗粒物沉积到文物表面，定期对施工场地进行清扫，每日定时洒水，可有效保持场地地面的湿度，同时对文物侧设置高围挡，其高度不应低于施工作业面高度。严格按经文物管理部门审核的施工方案开展施工。

(2) 固定振动源均远离文物一侧布置，靠近文物一侧采用人工施工。

(3) 施工前制定文物保护方案及措施，以确保文物安全。

(4) 施工人员在施工前要接受文物保护相关知识培训，增强全体施工人员保护文物的自觉性和责任感，在施工前对文物保护单位周围设置围挡，夜间设红灯警示。物料堆放、设备存放均应远离文物；禁止在靠近文物一侧进行污染文物及其环境或对其安全产生风险的施工活动，临近文物一侧应使用人工方式施工。工程施工中应加强管理、落实责任，做好文物建筑实时监测，如遇险情应及时按照文物保护工作原则进行处理，同步上报相关部门，确保工程质量及文物、人员安全；严格控制施工范围，施工过程及时清除建筑垃圾。

7、监测计划

项目位于城市建成区，利用现有院落改建，不新增用地和建筑规模，施工期的主要影响来自于施工扬尘和噪声，不会对生态环境造成影响，不属于“对以生态影响为主的建设项目”，根据《环境影响评价技术导则 总纲》(HJ2.1-2016)，不再提出生态监测计划。施工期监测计划见下表。

表 5-1 项目施工期监测计划

污染源类别	监测项目	监测指标	监测点位	监测频次	执行标准
废气	施工废气	TSP	对照点、无组织监控点	每季度 1 次	《大气污染物综合排放标准》(DB11/501-2017)
噪声	施工噪声	LeqA	施工场界	每季度 1 次	《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523-2011)

运营期生态环境保护措施

1、生态保护措施
项目运营期所采取的生态保护措施主要为：利用内庭院进行植树种草，尽量提高绿化率，并加强运营期日常的绿化管理和维护。

2、水污染防治措施
(1) 防治措施
①本项目设置 1 个化粪池，项目污水经化粪池预处理后排入市政污水管网，最终排入高碑店污水处理厂统一处理。
②做好化粪池池体及污水管道的防渗工作。

3、噪声污染防治措施
项目规划为办公，采用电采暖和分体空调制冷，不使用大型高噪声室外设备，厂界噪声应满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB 12348—2008) 中 1 类标准。

4、固体废物处置措施
本项目产生的生活垃圾按照《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》(2020 年版)、《北京市生活垃圾管理条例》(2019 年 11 月 27 日通过，2020 年 5 月 1 日实施) 的要求。建设单位对生活垃圾进行分类收集，妥善储存，每日清运至地区生活垃圾收集点，并最终由环卫部门收纳处置。

5、文物保护措施
建设单位在出租项目房屋时，应充分告知承租方东侧文物保护单位协和医院住宅群的保护范围、级别和注意事项。承租方应对入驻人员进行教育和管理，防范入驻人员做出违反文物保护相关法律法规规定的行为。

其他	无																																								
环保投资	<p>项目总投资 2357.55 万，其中环保投资约 33 万元，占总投资的 1.4%，环保投资包括：大气环境治理、污水治理、噪声治理、垃圾处置、文物防护等。本项目环境保护工程投资见表 5-1。</p> <p style="text-align: center;">表 5-1 项目环保投资明细表</p> <table border="1" data-bbox="295 689 1396 1137"> <thead> <tr> <th>序号</th> <th>时段</th> <th>环保项目</th> <th>治理措施</th> <th>投资额（万元）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td rowspan="4" style="text-align: center;">施工期</td> <td>大气环境治理</td> <td>设置围挡、苫盖、洒水等</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>噪声治理</td> <td>施工补偿、设置围挡等</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>固体废物处置</td> <td>施工垃圾消纳、生活垃圾收集等</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>文物防护</td> <td>施工防护</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td rowspan="3" style="text-align: center;">运营期</td> <td>废水治理</td> <td>防渗化粪池</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>地下水</td> <td>化粪池、管道防渗</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>垃圾处置</td> <td>生活垃圾集中收集</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">合计</td> <td>33</td> </tr> </tbody> </table>	序号	时段	环保项目	治理措施	投资额（万元）	1	施工期	大气环境治理	设置围挡、苫盖、洒水等	10	2	噪声治理	施工补偿、设置围挡等	5	3	固体废物处置	施工垃圾消纳、生活垃圾收集等	5	4	文物防护	施工防护	2	5	运营期	废水治理	防渗化粪池	5	6	地下水	化粪池、管道防渗	5	7	垃圾处置	生活垃圾集中收集	1	合计				33
	序号	时段	环保项目	治理措施	投资额（万元）																																				
	1	施工期	大气环境治理	设置围挡、苫盖、洒水等	10																																				
	2		噪声治理	施工补偿、设置围挡等	5																																				
	3		固体废物处置	施工垃圾消纳、生活垃圾收集等	5																																				
	4		文物防护	施工防护	2																																				
	5	运营期	废水治理	防渗化粪池	5																																				
	6		地下水	化粪池、管道防渗	5																																				
	7		垃圾处置	生活垃圾集中收集	1																																				
	合计				33																																				

六、生态环境保护措施监督检查清单

要素 \ 内容	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	施工场地地面全部硬化，对临时暴露的斜坡表面采用帆布覆盖或采用其它覆盖方法；对临时土堆设置围挡。	不对周围生态环境造成较大影响。	利用内庭院进行绿化并做好养护。	/
水生生态	/	/	/	/
地表水环境	现场不设施工营地和洗车。	不对周围地表水环境造成影响。	化粪池	污水接入市政污水管网，排放浓度满足北京市《水污染物综合排放标准》（DB11/307-2013）中“表3 排入公共污水处理系统的水污染物排放限值”要求。
地下水及土壤环境	/	/	1、化粪池池壁和池底采用防渗混凝土。 2、排污管道采用防渗材料。	不对周围地下水及土壤环境造成影响。
声环境	做好影响范围内敏感点的沟通、公示和补偿；选用低噪声设备；夜间和午休时段禁止施工。		/	/
振动	选用低振动施工机械，靠近文物保护单位一侧采用人工施工	不对东侧文物保护单位造成破坏	/	/
大气环境	合理布局；及时苫盖；设置不低于	不对周围大气环境造成较大影响。	/	/

	2.5m 围挡；采用预拌混凝土和预拌砂浆；施工车辆、机械设备的尾气达标排放。			
固体废物	建筑垃圾分类送至指定场所消纳；生活垃圾集中收集后清运至环卫指定位置。	各类固体废物妥善处置，不对周围环境造成较大影响。	生活垃圾分类集中收集后清运至环卫指定位置。	各类固体废物妥善处置，不对周围环境造成较大影响。
电磁环境	/	/	/	/
环境风险	/	/	/	/
环境监测	施工期应对废气和噪声进行监测，每季度1次	/	/	/
文物保护	严格按照落实文物保护单位、规划部门要求的建设方案进行建设，外立面保持与现有建筑一致，东南侧与协和医院住宅群入口相邻部分采用绿篱设计，拆墙透绿，东侧设置高围挡，围挡高度不低于施工作业面高度	符合文物保护单位、规划部门意见要求，不对东侧文物保护单位造成影响	/	/

七、结论

在认真落实环保“三同时”的前提下，并在施工期和运营期认真贯彻执行国家及北京市的环保法律、法规及政策、标准的要求，切实落实本环评提出的各项措施，环境保护角度论证，本项目的建设环境可行。