

“奕丰泉天下”北方温泉城二期 (1149 m²) 地块土壤污染状况初步 调查报告

委托单位：辽宁奕丰实业集团有限公司

编制单位：辽宁中科检测技术有限公司

二〇二二年七月

报告名称：“奕丰泉天下”北方温泉城二期（1149m²）地块土壤污染状况初步调查报告

编制单位：辽宁中科检测技术有限公司

主要编制人员：

职责	姓名	负责篇章	签名
项目负责人			
编写人员			

目 录

1	前言.....	1
2	概述.....	3
	2.1 调查的目的和原则.....	3
	2.2 调查范围.....	3
	2.3 调查依据.....	5
	2.4 调查方法.....	6
3	地块概况	8
	3.1 区域环境概况.....	8
	3.2 敏感目标.....	12
	3.3 地块的现状和历史.....	15
	3.4 相邻地块的现状和历史.....	20
	3.5 地块利用的规划.....	28
4	资料分析	30
	4.1 政府和权威机构资料收集和分析.....	30
	4.2 地块资料收集和分析.....	30
	4.3 其它资料收集和分析.....	31
5	现场踏勘和人员访谈	32
	5.1 有毒有害物质的储存、使用和处置情况分析.....	34
	5.2 各类槽罐内的物质和泄露评价.....	34
	5.3 固体废物和危险废物的处理评价.....	34
	5.4 管线、沟渠泄露评价.....	34
	5.5 与污染物迁移相关的环境因素分析.....	34
6	不确定性分析	38
	6.1 不确定性分析.....	38
	6.2 不确定性应对.....	38
7	结论与建议	39

7.1 结论.....	39
7.2 建议.....	39

图 目 录

图 2.2-1 地块红线范围图	4
图 2.2-2 地块调查范围及拐点坐标图	5
图 2.3-1 土壤污染状况调查的工作内容与程序	7
图 3.1-1 地块行政位置图	9
图 3.1-2 地块地理位置图	10
图 3.1-3 地块周边情况示意图	11
图 3.2-1 周边主要环境目标示意图	14
图 3.3-1 地块历史卫星图片影像截图	18
图 3.3-2 地块现状照片	19
图 3.4-1 相邻地块历史影像	24
图 3.4-2 污水处理厂地理位置图	26
图 3.4-3 相邻地块现状照片	28
图 3.5-1 “奕丰泉天下”北方温泉城二期（1149m ² ）地块土地利用规划图	29
图 5.5-1 人员访谈照片	36

附 件 目 录

附件 1 报告编制单位营业执照	40
附件 2 人员访谈表	41
附件 3 建设用地批复	48
附件 4 土地出让合同	50
附件 5 规划设计条件通知书	58
附件 6 土地使用情况证明	59
附件 7 岩土工程勘察报告（摘选）	60
附件 8 建设用地规划许可证	66

1 前言

“奕丰泉天下”北方温泉城二期（1149 m²）地块位于盖州市双台镇思拉堡村。地块现状为已建成的居民区，地块外北侧为泉天下 2 期居民区，西侧为盖州市秋林木业有限责任公司，西南侧为辽南国际射击娱乐中心，南侧为双台镇小学和双台镇人民政府，东侧为盖州一点温泉别墅。本次地块调查范围总面积为 1149m²。

经人员访谈结合谷歌地图历史影像可知，本次调查地块原为盖州市双台镇思拉堡村集体建设用地，无其他工业企业存在，地块现状为已建成的居民区。2021 年 3 月 13 日辽宁省人民政府出具《辽宁省人民政府关于盖州市 2019 年度第 51 批次建设用地的批复》（辽政地[2021]361 号），批准将盖州市集体建设用地 0.1937 公顷征为国有，作为盖州市实施规划建设用地。其中本地块使用的 1149m²用地于 2021 年 7 月 28 日签订土地出让合同，现地块使用权人为辽宁奕丰实业集团有限公司。对照自然资源部办公厅关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》的通知（自然资办发〔2020〕51 号），本地块属于“07 居住用地”中“0701 城镇住宅用地”。

为进一步落实《中华人民共和国土壤污染防治法》、《土壤污染防治行动计划》（国发[2016]31 号）的要求，同时根据《辽宁省建设用地土壤污染风险管控和修复管理办法（试行）》及辽宁省自然资源厅下发的《关于做好近期新增用地计划管理有关问题的函》的要求，自然资源主管部门应当将建设用地土壤环境管理要求纳入城市规划和供地管理，防止未达到相应规划用地土壤环境质量要求的用地进入用地程序。用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的地块，变更前应当按照规定进行土壤污染状况调查，待确定无污染后，方可进入用地程序。

由于本地块历史上未进行过土壤污染状况调查，为查明此场地的土壤是否被污染，是否适合后期开发作为居住使用，辽宁奕丰实业集团有限公司委托辽宁中科检测技术有限公司开展“奕丰泉天下”北方温泉城二期（1149 m²）地块初步调查工作，对该地块污染情况进行初步识别，为该地块后续管理提供必要的支撑。

我单位接受委托后，立即组织专业技术人员根据《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ25.1-2019）等技术文件，进行了现场踏勘，通过资料收集、人员访谈并结合谷歌地球历史影像，初步判断地块污染状况，编制了《“奕丰泉天下”北方温泉城二期（1149 m²）地块土壤污染状况初步调查报告》，以此供生态环境部门审查。

2 概述

2.1 调查的目的和原则

2.1.1 调查目的

根据委托单位的要求，进行本次土壤污染状况调查，主要目的是通过调查地块内及周边区域当前和历史污染，确认该地块内土壤是否受到污染，环境状况是否可以接受。

2.1.2 调查原则

（1）针对性原则

针对地块的特征和潜在污染物特性，进行污染物浓度和空间分布调查，为地块的环境管理提供依据。

（2）规范性原则

采用程序化和系统化的方式规范土壤污染状况调查过程，保证调查过程的科学性和客观性。

（3）可操作性原则

综合考虑调查方法、时间和经费等因素，结合当前科技发展和专业技术水平，使调查过程切实可行。

2.2 调查范围

本次场地环境初步调查范围为“奕丰泉天下”北方温泉城二期（1149 m²）地块，地块位于盖州市双台镇思拉堡村，调查范围总面积为 1149m²。调查地块地理位置中心坐标为：E122.249954488°，N40.232148175°。拐点坐标如表 2.2-1 所示，红线范围图如 2.2-1 所示，调查范围及拐点坐标图如 2.2-2 所示。

根据《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ25.1-2019）、《建设用地土壤环境调查评估技术指南》（公告 2017 第 72 号）和第一阶段调查可能污染区域情况，本场地调查以资料收集、现场踏勘和人员访谈为主的污染识别阶段，确认地块内和周边区域当前和历史上有无可能的污染源。

表2.2-1 地块拐点坐标

序号	横坐标 X	纵坐标 Y
J1	4455619.827	41436052.842
J2	4455567.851	41436312.091
J3	4455578.551	41436314.788
J4	4455577.476	41436320.153
J5	4455549.336	41436314.511
J6	4455553.349	41436294.491
J7	4455567.840	41436297.396
J8	4455616.984	41436052.272

注：拐点坐标为CGS2000坐标系。拐点坐标来源于盖州市国土资源勘测设计院出具的《辽宁奕丰实业集团有限公司用地平面图》。

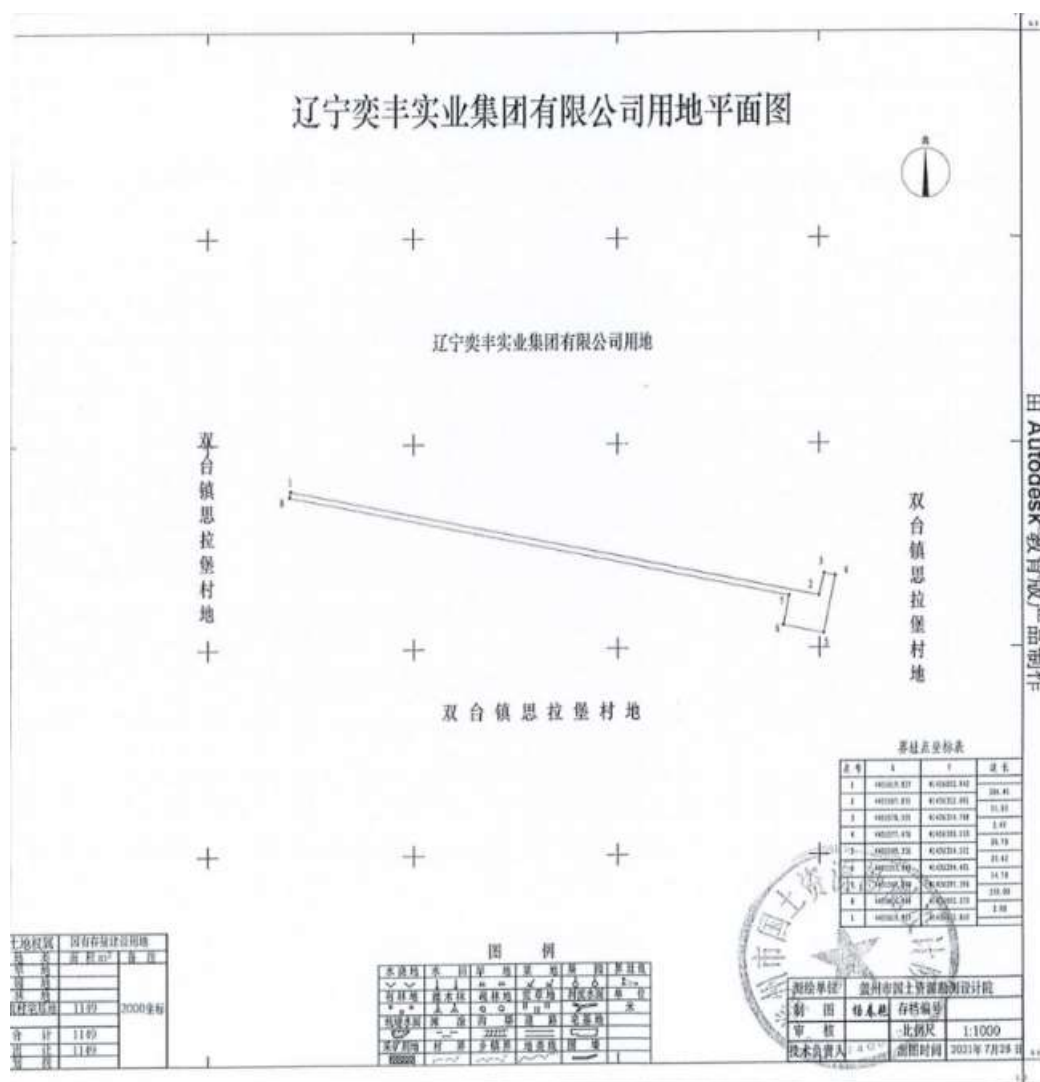




图 2.2-2 地块调查范围及拐点坐标图

2.3 调查依据

2.3.1 法律法规、规章

（1）《中华人民共和国环境保护法》（中华人民共和国主席令第九号，2015 年 1 月 1 日起施行）；

（2）《中华人民共和国土壤污染防治法》（2018 年 8 月 31 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2019 年 1 月 1 日施行）；

（3）《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（2020 年 9 月 1 日起施行）；

（4）《关于进一步规范土壤污染状况调查、风险评估、效果评估的通知》（辽环综函[2021]219 号）；

（5）《辽宁省生态环境厅 辽宁省自然资源厅关于建立建设用地土壤环境常态化监管机制的通知》（辽环函〔2021〕70 号）。

2.3.2 技术导则、标准和规范

（1）《建设用地土壤污染风险管控和修复术语》（HJ682-2019）；

（2）《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ25.1-2019）；

（3）《建设用地土壤环境调查评估技术指南》（公告 2017 第 72 号）。

2.3.3 其他

《奕丰北方温泉城二期 1-8#楼岩土工程勘察报告》（盖州市勘察研究所，2013 年 3 月）。

2.4 调查方法

根据《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ25.1-2019），本次土壤污染状况调查为第一阶段，调查工作内容包括资料收集与分析、现场踏勘、人员访谈，具体调查方法如下：

- （1）收集并审阅场地环境相关的历史活动资料。
- （2）与对场地现状或历史知情人进行访谈，了解潜在污染状况；
- （3）对现场进行踏勘，了解潜在土壤及地下水环境污染范围以及周边土地利用情况；
- （4）对收集的资料、现场踏勘和人员访谈结果进行分析；
- （5）综合整理、分析上述各阶段获取的资料，编制调查报告。

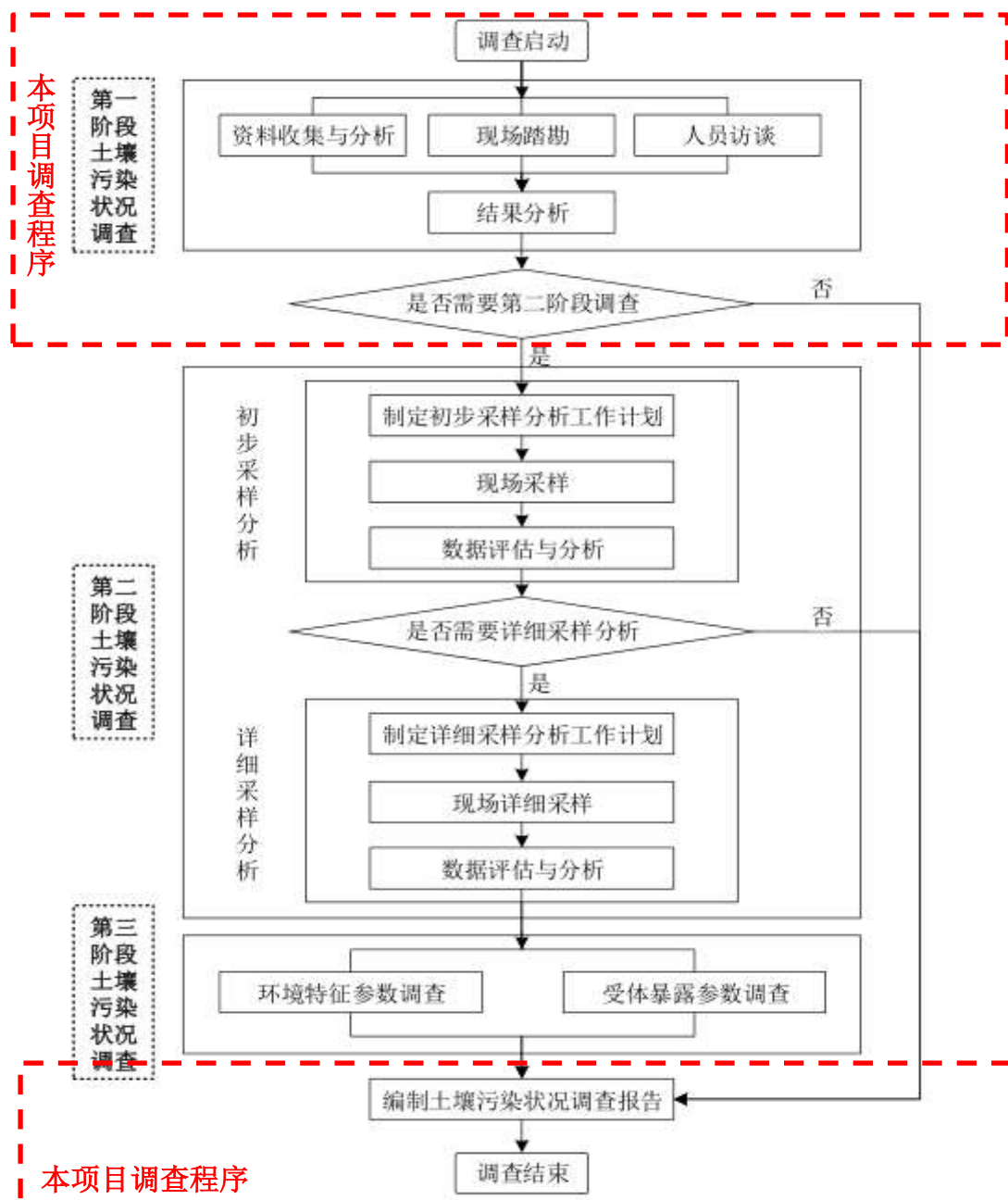


图 2.3-1 土壤污染状况调查的工作内容与程序

3 地块概况

3.1 区域环境概况

3.1.1 地理位置

“奕丰泉天下”北方温泉城二期(1149m²)地块位于盖州市双台镇思拉堡村，思拉堡村位于营口市盖州市双台镇北部，面积 3.92 平方公里，总人口 1587 人，总户数 526 户。素以丰厚的地热温泉、畅通的交通道路、深厚的文化底蕴、现代的绿化田园而远近闻名。其中，温泉资源最具有旅游开发价值,地热带达 1.8 公里，热水资源充沛,以旅游服务业为主，水果种植业为辅。

本次调查地块地理位置中心坐标为：E122.249954488°，N40.232148175°。该地块北侧为泉天下 2 期居民区，西侧为盖州市秋林木业有限责任公司，西南侧为辽南国际射击娱乐中心，南侧为双台镇小学和双台镇人民政府，东侧为盖州一点温泉别墅。地块行政位置图见图 3.1-1，地块地理位置图见图 3.1-2，项目周边情况示意图见图 3.1-3。

3.1.2 气象条件

根据《奕丰北方温泉城二期 1-8#楼岩土工程勘察报告》可知该地块位于欧亚大陆的东岸，西邻渤海湾，属暖温带、半湿润、季风气候区，气候大陆度为 68.5%，属大陆性气候，单 6-8 月份受海洋影响较大，具有一些海洋性气候特征。主要气候特点：气候温和，四季分明，雨热同季，降水适中，气候湿润，光照充足。

冬季多北风和东北风，寒冷干燥；夏季高温多雨；春季多大风，以西南风为主，增温快；秋季短促，全年平均气温 9.5℃。全市年平均降水量由东到西为 790-600 毫米，四季以夏季最多，集中在 7、8 两月，是全年总量的三分之二；冬季最少，秋季多于春季，占全年降水量的 18-22.5%。境内热量资源充足，平均日照 2706.6 小时，高温期同多雨期一致，无霜期 150-170 天左右。

营口市地图



制图号：辽 HS (2008) 10 号

辽宁省地理信息局编制 辽宁省地理信息中心编制 2008 年 12 月

图 3.1-1 地块行政位置图



图 3.1-2 地块地理位置图



图 3.1-3 地块周边情况示意图

3.1.3 地形地貌

（1）地形：该地块地形较为平坦，大致呈东高西低之势。地面标高最大值：44.20m，最小值：42.9m，地表相对高差：1.30m。

（2）地貌类型：山前冲洪积平原。

3.1.4 水文条件

该地块南侧为双台河，该河流自东向西流入渤海，河宽约 80m。该河流冬季几乎断流无水，夏季时有流水，雨季（一般 7-9 月）时水量时有增大。

据资料显示，本次勘察各施工钻孔均见地下水。初见水位深:8.80~10.0m 左右，稳定水位埋深:8.20~9.50m，稳定水位平均埋深:9.07m。地下水类型为第四系孔隙潜水层，主要来源于大气降水。地下水位随季节的变化而变化，变幅约在 1.50~2.50m 左右。

3.2 敏感目标

根据现场实际踏勘，该地块 1km 范围内存在居民区、学校、地表水体等，地表水体为沙河双台子河，位于本地块南侧 165 米，地表水体为 III 类水体，水质状况良好，本地块无地下使用功能，居民生活均位于地表以上，根据该地块所在区域环境功能特征及性质，确定该地块主要环境保护目标见表 3.2-1。

表 3.2-1 主要环境敏感目标一览表

序号	敏感目标名称	方位	与场界最近距离（m）	敏感目标性质
1	西双台村	SE	877	居民区
2	董屯村	SW	805	居民区
3	泉城小区	SW	670	居民区
4	兴辰温泉度假村	SW	263	居民区
5	盖州楠舍温泉民宿	S	249	居民区
6	御泉豪景	SE	379	居民区
7	辽南院子	E	906	居民区
8	弯弯和院	E	711	居民区

9	温泉民宿群	NE	713	居民区
10	奕丰斯维登度假公寓	E	349	居民区
11	度假酒店	NE	213	居民区
12	泉天下 2 期	N	0	居民区
13	思拉堡温泉小镇	N	232	居民区
14	禾口温泉小镇	NE	598	居民区
15	虹溪谷旅游度假区	N	720	居民区
16	虹溪谷温泉公寓	EW	760	居民区
17	清心雅住	W	593	居民区
18	华庭酒店	W	763	居民区
19	双台镇小学	S	0	学校
20	沙河双台子河	N	165	地表水体



图 3.2-1 周边主要环境目标示意图

3.3 地块的现状和历史

3.3.1 地块使用历史回顾

1.地块背景

“奕丰泉天下”北方温泉城二期（1149m²）地块内历史一直作为居住用地，土地利用性质未发生过变化。历史上无生产行为，不存在工业污染。

2.地块概况

该地块历史上地块东侧、南侧、北侧和西侧均不存在规模化养殖、有毒有害物质储存与输送、环境污染事故、危险废物堆放、固废堆放与倾倒、固废填埋等，未使用工业废水进行灌溉，未受到工业废水污染。

3.结果分析

结合 2010 年至 2022 年历史卫星图片影像数据，确定该地块历史上无生产历史。

2010 年 6 月~2022 年 7 月，调查地块历史卫星图片影像截图如下：



2010 年 6 月



2013 年 8 月



2014 年 9 月



2017年3月



2018年1月



2021 年 2 月



2022 年 10 月

图 3.3-1 地块历史卫星图片影像截图

根据 2010 年~2022 年历史卫星图片可以看出“奕丰泉天下”北方温泉城二期（1149m²）地块历史情况见表 3.3-1。

表 3.3-1 “奕丰泉天下”北方温泉成二期（1149m²）地块历史情况

序号	地块	年份	利用情况
----	----	----	------

1	“奕丰泉天下”北方温泉城二期（1149m ² ）地块	~2010 年	村民住宅
		2013 年	村民住宅搬迁，建设小区
		2014 年 9 月~至今	居民区，地块内建筑为小区东门

3.3.2 地块现状

“奕丰泉天下”北方温泉城二期（1149m²）地块内现状为已建成的居民区，地块内无工业企业；地块内无工业废水排放沟渠、渗坑、水塘；无工业废水地下输送管线、储存池及停车场等地下构筑物使用；无产品、原辅材料、油品的地下储罐、输送管线；无危险化学品、危险废物等有毒有害物质储存或堆放。地块内裸露土壤无明显颜色异常、油渍等污染或化学腐蚀痕迹，无恶臭、化学品、刺激性等异常气味。

现场踏勘照片如下：



图 3.3-2 地块现状照片

3.3.3 小结

通过调查地块的历史回顾和现场勘查现状分析，调查地块 2010 年至 2022 年一直作为居住用地。地块现归属于辽宁奕丰实业集团有限公司。规划其用地类型为居住用地。

目前调查地块场地内建筑为已建成的小区东门，无工业废水排放沟渠、渗坑、水塘；无工业废水地下输送管线、储存池及停车场等地下构筑物使用；无产品、原辅材料、油品的地下储罐、输送管线；无危险化学品、危险废物等有毒有害物质储存或堆放，无可能存在的污染源。地块内裸露土壤无明显颜色异常、油渍等污染或化学腐蚀痕迹，无恶臭、化学品、刺激性等异常气味。

3.4 相邻地块的现状和历史

经现场踏勘，本次调查地块北侧为泉天下 2 期居民区，东侧为盖州一点温泉别墅，南侧为双台镇小学和双台镇人民政府，西侧为盖州市秋林木业有限责任公司，西南侧为辽南国际射击娱乐中心。

相邻地块用地情况汇总见表 3.4-1。

表 3.4-1 地块周边用地情况

序号	相邻地块	方位	距离
1	盖州市秋林木业有限责任公司	W	62m
2	辽南国际射击娱乐中心	SW	129m
3	双台镇人民政府	S	紧邻
4	双台镇小学	S	紧邻
5	泉天下 2 期居民区	N	紧邻
6	盖州一点温泉别墅	E	紧邻
7	双台镇污水处理厂	W	2370m



2010年6月



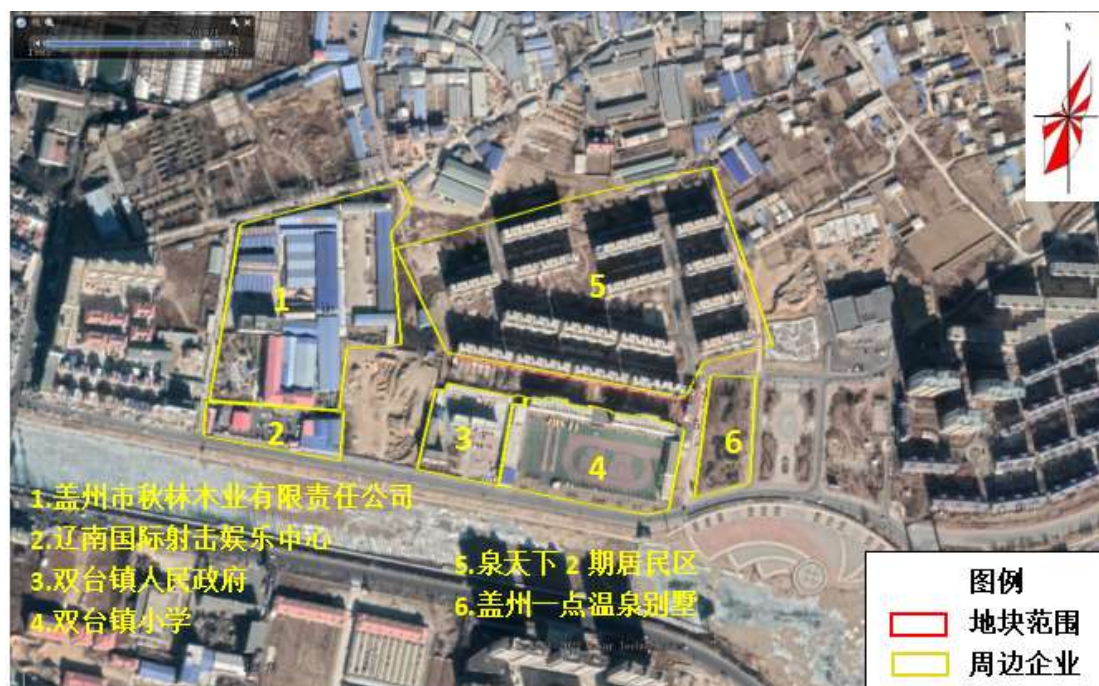
2013年8月



2014 年 6 月



2017 年 12 月



2018 年 1 月



2020 年 3 月



图 3.4-1 相邻地块历史影像

(1) 盖州市秋林木业有限责任公司

能追溯到的历史影像为 2010 年，2010 年~至今，盖州市秋林木业有限责任公司。

（2）辽南国际射击娱乐中心

能追溯到的历史影像为 2010 年，2010 年~至今，辽南国际射击娱乐中心。

（3）双台镇人民政府

能追溯到的历史影像为 2010 年，2010 年~至今，双台镇人民政府。

（4）双台镇小学

能追溯到的历史影像为 2010 年，2010 年~至今，双台镇小学。

（5）泉天下 2 期居民区

能追溯到的历史影像为 2010 年。

2010 年~2010 年，村民住宅；

2013 年~至今，泉天下 2 期居民区。

（6）盖州一点温泉别墅

能追溯到的历史影像为 2010 年。

2010 年~2010 年，空地；

2013 年~至今，盖州一点温泉别墅。

（7）双台镇污水处理厂

双台镇污水处理厂于 2019 年建设，为生活污水处理厂，位于辽宁盖州市双台镇黄旗堡村，该污水处理厂主要建设处理量近期规模为 10000m³/d，防渗情况良好。该污水处理厂位于地块下游 2370m，对地块影响较小。污水处理厂与该地块的地理位置图如下：



图 3.4-2 污水处理厂地理位置图

现场踏勘照片如下：





图 3.4-3 相邻地块现状照片

3.5 地块利用的规划

“奕丰泉天下”北方温泉城二期（1149m²）地块位于盖州市双台镇思拉堡村，占地面积 1149m²，地块中心坐标：东经 122.249954488°，北纬 40.232148175°。本次调查地块北侧为泉天下 2 期居民区，东侧为盖州一点温泉别墅，南侧为双台镇小学和双台镇人民政府，西侧为盖州市秋林木业有限责任公司，西南侧为辽南国际射击娱乐中心。

本项目地块规划为居住用地。地块土地利用规划见图 3.5-1。

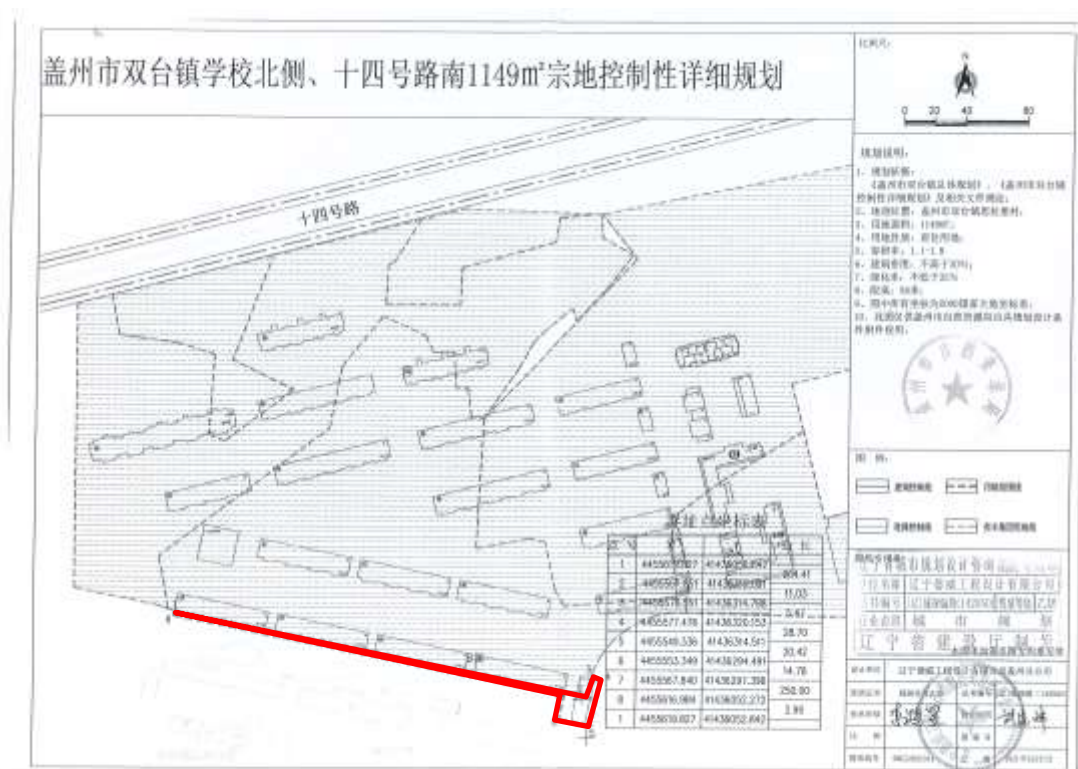


图 3.5-1 “奕丰泉天下”北方温泉城二期（1149m²）地块土地利用规划

4 资料分析

4.1 政府和权威机构资料收集和分析

(1) 《辽宁省人民政府关于盖州市 2019 年度第 51 批次建设用地的批复》（辽政地[2021]361 号）；

(2) 国有建设用地使用权出让合同。

调查资料显示：“奕丰泉天下”二期（1149m²）地块征收批次为盖州市 2019 年度第 51 批次，该用地于 2021 年 3 月 17 日经省政府批准，批准将盖州市集体建设用地 0.1937 公顷征为国有，作为盖州市实施规划建设用地。其中本地块使用的 1149m²用地于 2021 年 7 月 28 日签订土地出让合同，现地块使用权人为辽宁奕丰实业集团有限公司。

(3) 规划设计条件通知书（盖自）规条字[2021（017）]；

(4) 建设用地规划许可证。

调查资料显示：“奕丰泉天下”二期（1149m²）地块位于盖州市双台镇思拉堡村（学校北，十四号路南）。用地性质为居住用地，规划用地面积 1149 平方米。

4.2 地块资料收集和分析

调查人员向自然资源局、开发商及周边居民等收集本地块相邻地块历史资料，生产状况及污染物排放情况见表 4.2-1。

表 4.2-1 本地块及相邻地块生产状况及污染物排放情况

序号	地块名称	生产状态	历史污染物类别
1	泉天下 2 期居民区	已建成	废气☑ 废水☑ 固废☑
2	盖州一点温泉别墅	已建成	废气☑ 废水☑ 固废☑
3	双台镇小学	已建成	废气☑ 废水☑ 固废☑
4	双台镇人民政府	已建成	废气☑ 废水☑ 固废☑
5	盖州市秋林木业有限责任公司	已建成	废气☑ 废水☑ 固废☑
6	辽南国际射击娱乐中心	已建成	废气☑ 废水☑ 固废☑

本地块及相邻地块主要用途为居民住宅、学校、政府、娱乐场所和公司办事处等，不涉及危险化学品及危险废物的仓储及转运，该地块及相邻地块无生产类的废气、废水、固体废物产生及排放。距离本地块最近的工业企业位于西

侧 62 米，为秋林木业有限公司，无工业生产过程，只作为办公场所，仅生活活动产生的生活污水和生活垃圾，对地块环境影响较小。

4.3 其它资料收集和分析

为进一步了解调查地块地质结构，收集盖州市勘察研究所于 2013 年 3 月针对“奕丰泉天下”北方温泉城二期工程项目进行的《奕丰北方温泉城二期 1-8#楼岩土工程勘察报告》（以下简称“岩土工程勘察报告”）的实地勘察结果，用以分析地块地质结构情况。岩土工程勘察报告见附件 7。

（1）水文气象

该地块南侧为双台河，该河流自东向西流入渤海，河宽约 80m。该河流冬季几乎断流无水，夏季时有流水，雨季（一般 7-9 月）时水量时有增大。

地块位于欧亚大陆的东岸，西邻渤海湾，属暖温带、半湿润、季风气候区，气候大陆度为 68.5%，属大陆性气候，单 6-8 月份受海洋影响较大，具有一些海洋性气候特征。主要气候特点：气候温和，四季分明，雨热同季，降水适中，气候湿润，光照充足。

冬季多北风和东北风，寒冷干燥；夏季高温多雨；春季多大风，以西南风为主，增温快；秋季短促，全年平均气温 9.5℃。全市年平均降水量由东到西为 790-600 毫米，四季以夏季最多，集中在 7、8 两月，是全年总量的三分之二；冬季最少，秋季多于春季，占全年降水量的 18-22.5%。境内热量资源充足，平均日照 2706.6 小时，高温期同多雨期一致，无霜期 150-170 天左右。

本次勘察各施工钻孔均见地下水。初见水位深：8.80~10.0m 左右，稳定水位埋深：8.20~9.50m，稳定水位平均埋深：9.07m。地下水类型为第四系孔隙潜水层，主要来源于大气降水。地下水位随季节的变化而变化，变幅约在 1.50~2.50m 左右。

（2）地形、地貌

①地形：该地块地形较为平坦，大致呈东高西低之势。地面标高最大值：44.20m，最小值：42.9m，地表相对高差：1.30m。

②地貌类型：山前冲洪积平原。

（3）区域地质构造

本地块基底（太古界）岩系广泛。

第四纪以来至少遭受了三次冰川，形成冰碛、冰水碛堆积物，间冰期又发生了多次海浸。本区第四系地层是继承了第四纪冰川以来的冰水碛的冲积、洪积的松散堆积物，物质来源于东部山区。依据为《辽宁省区域地质志》。全新世的最后一次规模最大的海浸称之为盘山海浸，形成为现在的地层。

地块西有金州断裂带，金州断裂带位于金州-普兰店-瓦房店-熊岳一线，呈断续分布，长 150km，走向 NNE，倾向西，倾角 40~80°，属压-压剪性。该断裂带形成于印支期，燕山期活动强烈，熊岳 1945 年发生 5.6 级地震、1969 年发生 4.25 级地震，并有温泉。

（4）场地工程地质条件（地层结构）

依据成因类型、沉积关系以及物理力学性质指标的差异进行分层，该地块内土层自上而下可分为 2 层，各土层的工程地质特征分述如下：

第①层，杂填土（Q₄^{ml}）：杂色，结构松散，主要由粘性土、砂土组成，含少量建筑垃圾、生活垃圾及植物根系等杂物。该层大部分地段地层厚度较稳定，只在 1#楼的东部（ZK57 和 ZK60 附近）地层厚度较大，埋深达 4.50m。地层厚度：0.50-4.50m，平均厚度：1.02m，层底埋深：0.50-4.50m，平均埋深：1.02m。层底标高：39.5-43.70m，平均标高为：42.75m。场区普遍分布。

第②-1 层，粉质黏土（Q₄^{apl}）：褐色、深褐色，含砂。饱和，可塑状态，中等压缩性，无地震反应。干强度中等，韧性中等，稍有光泽。该层很薄。地层厚度：0.20-0.70m，平均厚度：0.36m，层底埋深：2.80-3.40m，平均埋深：3.16m。层底标高：40.10-40.80m，平均标高为：40.48m。该层只在部分地段分布。

第②层，中砂（Q₄^{apl}）：部分样含砾。黄色、黄褐色，次棱角状，稍湿-饱和，稍密状态，个别为中密状态，主要矿物成分为石英、长石，砾石由细晶花岗岩、石英组成。级配一般，分选性一般，含微量粘粒，砾石磨圆度较好。各级粒径含量：20.00-2.00mm 占 8.38%，2.00-0.50mm 占 35.26%，0.50-0.25mm 占 39.38%，0.25-0.075mm 占 16.98%。场区普遍分布，部分地段在埋深 3.0m 左右夹杂薄层粉质粘土（第②-1 层）。本次勘察未能揭穿第②层中砂层底板，钻探揭露深度：10.00-13.80m。

（5）场地水文地质条件：

本次勘察各施工钻孔均见地下水。初见水位埋深：8.80-10.0m 左右，稳定水位埋深：8.20-9.50m，稳定水位平均埋深：9.07m。地下水类型为第四系孔隙浅水层，主要来源于大气降水。地下水位随季节的变化而变化，变幅在 1.50-2.50m 左右。

5 现场踏勘和人员访谈

5.1 有毒有害物质的储存、使用和处置情况分析

通过现场踏勘可知，调查地块现状为已建成的居民区。周围地块为居民住宅、学校、政府、娱乐中心和公司办事处，结合访谈周边居民、开发商及自然资源局可知，调查地块内及周边不存在生产企业，现场踏勘期间未发现疑似有毒有害物质，无危险化学品、危险废物等有毒有害物质储存或堆放。未发现疑似曾经储存、使用和处置过有毒有害物质的痕迹。

5.2 各类槽罐内的物质和泄露评价

通过现场踏勘及访谈周边居民、开发商及自然资源局可知，调查地块及周围地块现场无任何槽罐，未发现曾经建设过各类槽罐的痕迹。地块内裸露土壤无明显颜色异常、油渍等污染或化学腐蚀痕迹，无恶臭、化学品、刺激性等异常气味。

5.3 固体废物和危险废物的处理评价

通过现场踏勘可知，调查地块无固体废物和危险废物储存或堆放。周围地块现场无工业固体废物和危险废物储存或堆放。结合访谈周边居民、开发商及自然资源局可知，历史上无工业固体废物和危险废物储存或堆放。

5.4 管线、沟渠泄露评价

通过访谈周边居民、开发商及自然资源局可知，调查地块现场无工业废水排放沟渠、渗坑、水塘；无产品、原辅材料、油品的地下储罐、输送管线。调查地块内设有地下供气、供水及供电管线，未发现工业企业地下沟渠、渗坑等建设过的痕迹。

5.5 与污染物迁移相关的环境因素分析

通过与思拉堡村村民等人员访谈了解到，2010 年之前至今，地块内或周围区域不存在可能的污染源，地块周边的土壤或地下水不存在污染迹象，不存在其他可能造成土壤污染的情形，不涉及污染物迁移的环境风险发生。

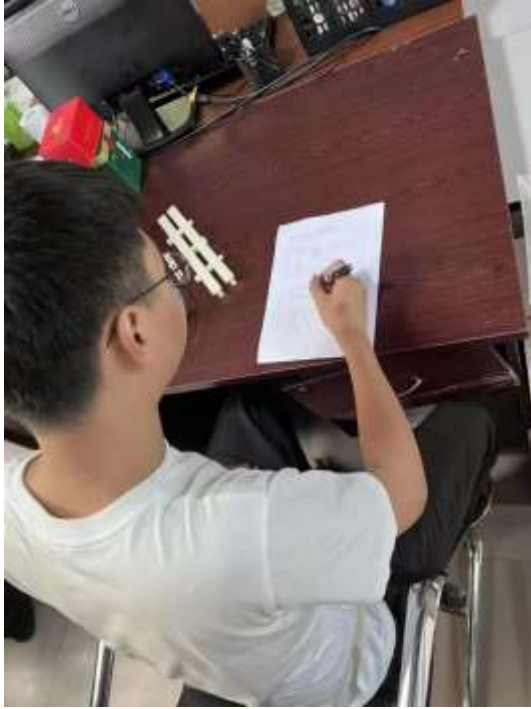




图 5.5-1 人员访谈照片

表 5.5-1 访谈信息汇总表

序号	访谈形式	访谈对象	访谈内容记录	访谈重要信息
1	面谈	辽宁奕丰集团 王继彬	1、了解该地块是否存在其他工业企业 2、地块内是否发生过污染泄露事故 3、了解地块历史用途 4、历史是否存在村庄 5、了解地块是否涉及规模化养殖 6、了解地块是否涉及有毒有害物质储存与输送	1、该地块历史上不存在其他工业企业 2、该地块历史上未发生过污染泄露事故 3、一直为居住用地 4、历史上存在村庄 5、该地块不涉及规模化养殖 6、该地块不涉及有毒有害物质储存和输送
2	面谈	自然资源局 杨光	1、了解该地块历史用途 2、了解地块内是否有工业企业 3、了解地块是否开展过土壤环境调查工作	1、一直为居住用地 2、该地块不存在其他工业企业 3、该地块之前未曾开展土壤环境调查工作
3	面谈	盖州分局 李景鹤	1、了解地块历史用途 2、了解地块是否开展过地下水环境调查监测工作	1、一直为居住用地 2、该地块未开展地下水环境调查监测工作
4	面谈	营口奥峰塑胶有限公司 王红鹏	1、了解该地块是否存在其他工业企业 2、地块内是否发生过污染泄露事故 3、了解地块历史用途	1、该地块历史上不存在其他工业企业 2、该地块为发生过污染泄露事故 3、一直为居住用地

			4、历史是否存在村庄 5、了解地块历史上是否涉及危险废物堆放	4、历史上存在村庄 5、该地块不涉及危险废物堆放
5	面谈	清华池 张娟	1、了解该地块历史用途 2、了解地块内是否有工业企业 3、了解地块是否开展过土壤环境调查工作	1、一直为居住用地 2、该地块不存在工业企业 3、该地块之前未开展过土壤环境调查工作

6 不确定性分析

6.1 不确定性分析

调查地块土壤污染状况调查过程中遇到多方面的限制条件，存在诸多不确定因素，结合调查地块历史影像，无法获取 2010 年前地块资料信息，可能会遗漏历史存在的污染情况。

6.2 不确定性应对

本次调查访谈周边居民、开发商及自然资源局可知，了解到地块历史仅为居住用地等，相邻地块历史存在居民住宅、耕地等。地块内无工业企业生产活动，无可能存在的污染源。可消除现场调查阶段历史资料不全面的不确定性。

7 结论与建议

7.1 结论

“奕丰泉天下”北方温泉城二期（1149m²）地块位于辽宁省盖州市双台镇思拉堡村，占地面积 1149m²，地块中心坐标：东经 122.249954488°，北纬 40.232148175°。本次调查地块北侧为泉天下 2 期居民区，东侧为盖州一点温泉别墅，南侧为双台镇小学和双台镇人民政府，西侧为盖州市秋林木业有限责任公司，西南侧为辽南国际射击娱乐中心。

地块内现状及历史均为居住用地；本调查认为周边对调查地块无影响。地块内或周围地块当前和历史不存在可能的污染源，无化工厂、农药厂、冶炼厂、加油站、化学品储罐、固体废物处理等可能产生有毒有害物质的设施或活动；本地块在不同历史时期存在被污染的风险极低，本次调查未发现潜在的污染源。地块及紧邻周边地块不存在工业废水污染，土壤或地下水不存在污染迹象，不存在其他可能造成土壤污染的情形，不涉及污染物迁移的环境风险发生。调查地块内无外来土壤。综上，地块的环境状况可以接受，**土壤环境质量能够满足居住用地要求，可用作住宅使用**，调查活动可以结束。不再开展第二阶段的调查工作。

7.2 建议

建议加强使用过程中的地块管理，防止任何不符合本地块规划用途的占用场地、堆填等情况，对本场地造成污染。

附件 1 报告编制单位营业执照



附件 2 人员访谈表

人员访谈记录表	
地块名称	“奕丰泉天下”北方温泉城二期（1149m ² ）地块
访谈日期	2022年7月21日
访谈人员	姓名: 杨孝仪 单位: 辽宁中科检测技术有限公司 联系电话: 15204182864
受访人员	受访对象类型: ☐ 土地使用者 ☐ 企业管理人员 ☐ 企业员工 ☐ 政府管理人员 ☒ 环保部门管理人员 ☐ 地块周边区域工作人员或居民 姓名: 李学伟 单位: 辽州分局 职务或职称: 科长 联系电话: 15714173331
1. 该地块一直为农田吗? 一直为居住用地 ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定	
2. 地块内建有工业企业吗? 何时建的? ☒ 无 ☐ 有 ()	
3. 本企业地块内是否曾开展过土壤环境调查监测工作? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定 是否曾开展过地下水环境调查监测工作? ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定	

人员访谈记录表	
地块名称	“奕丰泉天下”北方温泉城二期（1149m ² ）地块
访谈日期	2022年7月21日
访谈人员	姓名: 杨春仪 单位: 辽宁中科检测技术有限公司 联系电话: 15204182864
受访人员	受访对象类型: ☐土地使用者 ☐企业管理人员 ☐企业员工 ☒政府管理人员 ☐环保部门管理人员 ☐地块周边区域工作人员或居民 姓名: 杨光 单位: 自然资源局 职务或职称: 土地管理 联系电话: 13390476749
	1. 该地块一直为农田吗? 一直为居住用地 ☐是 ☐否 ☐不确定
	2. 地块内建有工业企业吗? 何时建的? ☒无 ☐有 ()
	3. 本企业地块内是否曾开展过土壤环境调查监测工作? ☐是 ☒否 ☐不确定 是否曾开展过地下水环境调查监测工作? ☐是 ☒否 ☐不确定

人员访谈记录表	
地块名称	“奕丰泉天下”北方温泉城二期（1149m ² ）地块
访谈日期	2022年7月21日
访谈人员	姓名：杨奉仪 单位：辽宁中科勘测技术有限公司 联系电话：15204182864
受访人员	受访对象类型： ☐ 土地使用者 ☒ 企业管理人员 ☐ 企业员工 ☐ 政府管理人员 ☐ 环保部门管理人员 ☐ 地块周边区域工作人员或居民 姓名：王继彬 单位：辽宁奕丰集团 职务或职称：工程主管 联系电话：13079458195
	1. 该地块一直为农田吗？ 历史一直为居住用地 ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定
	2. 地块内建有工业企业吗？何时建的？ ☒ 无 ☐ 有（ ）
	3. 本企业地块内是否曾开展过土壤环境调查监测工作？ ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定 是否曾开展过地下水环境调查监测工作？ ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定

4. 历史是否涉及工矿用途? ☐是 ☒否
5. 历史是否涉及规模化养殖? ☐是 ☒否
6. 历史是否涉及有毒有害物质储存与输送? ☐是 ☒否
7. 历史上是否涉及环境污染事故? ☐是 ☒否
8. 历史上是否涉及危险废物堆放? ☐是 ☒否
9. 历史上是否涉及固废堆放与倾倒、固废填埋等? ☐是 ☒否
10. 历史上是否涉及工业废水污染? ☐是 ☒否
11. 历史上是否有村庄? ☒是 ☐否

人员访谈记录表	
地块名称	“奕丰泉天下”北方温泉城二期（1149m ² ）地块
访谈日期	2022年7月21日
访谈人员	姓名：杨奉仪 单位：山东科顺检测技术有限公司 联系电话：15204182864
受访人员	受访对象类型： ☒ 地使用者 ☐ 企业管理人员 ☐ 企业员工 ☐ 政府管理人员 ☐ 环保部门管理人员 ☐ 地块周边区域工作人员或居民 姓名：王仁鹏 单位：营口奥峰塑业有限公司 职务或职称：车间主任 联系电话：18340655534
	1. 该地块一直为农田吗？ 历史一直为居住用地 ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定
	2. 地块内建有工业企业吗？何时建的？ ☒ 无 ☐ 有（ ）
	3. 本企业地块内是否曾开展过土壤环境调查监测工作？ ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定 是否曾开展过地下水环境调查监测工作？ ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定

- 4.历史是否涉及工矿用途? ☐是 ☒否
- 5.历史是否涉及规模化养殖? ☐是 ☒否
- 6.历史是否涉及有毒有害物质储存与输送? ☐是 ☒否
- 7.历史上是否涉及环境污染事故? ☐是 ☒否
- 8.历史上是否涉及危险废物堆放? ☐是 ☒否
- 9.历史上是否涉及固废堆放与倾倒、固废填埋等? ☐是 ☒否
- 10.历史上是否涉及工业废水污染? ☐是 ☒否
- 11.历史上是否有村庄? ☒是 ☐否

人员访谈记录表

地块名称	“奕丰泉天下”北方温泉城二期（1149m ² ）地块		
访谈日期	2022年7月21日		
访谈人员	姓名：杨青仪 单位：山东中科检测技术有限公司 联系电话：15204182864		
受访人员	受访对象类型： ☐ 土地使用者 ☐ 企业管理人员 ☐ 企业员工 ☐ 政府管理人员 ☐ 环保部门管理人员 ☒ 块内区域工作人员或居民 姓名：张娟 单位：清华池 职务或职称：收银 联系电话：13470429348		
	1. 该地块一直为农田吗？ 历史一直为居住用地 ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定		
	2. 地块内建有工业企业吗？何时建的？ ☒ 无 ☐ 有（ ）		
	3. 本企业地块内是否曾开展过土壤环境调查监测工作？ ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定 是否曾开展过地下水环境调查监测工作？ ☐ 是 ☒ 否 ☐ 不确定		

附件 3 建设用地批复

019576

辽宁省人民政府土地批件

辽政地〔2021〕361号

辽宁省人民政府关于盖州市 2019 年度第 51 批次 建设用地的批复

营口市人民政府：

你市《关于盖州市 2019 年度第 51 批次建设用地的请示》（营政土字〔2020〕138 号）业经省政府批准，现批复如下：

一、同意将盖州市集体建设用地 0.1937 公顷征为国有，作为盖州市实施规划建设用地。

二、严格依法履行批后实施程序，妥善解决好被用地单位群众的生产和生活。

三、严格按照国家有关规定向具体项目提供土地。

四、本附件自印发之日起生效。



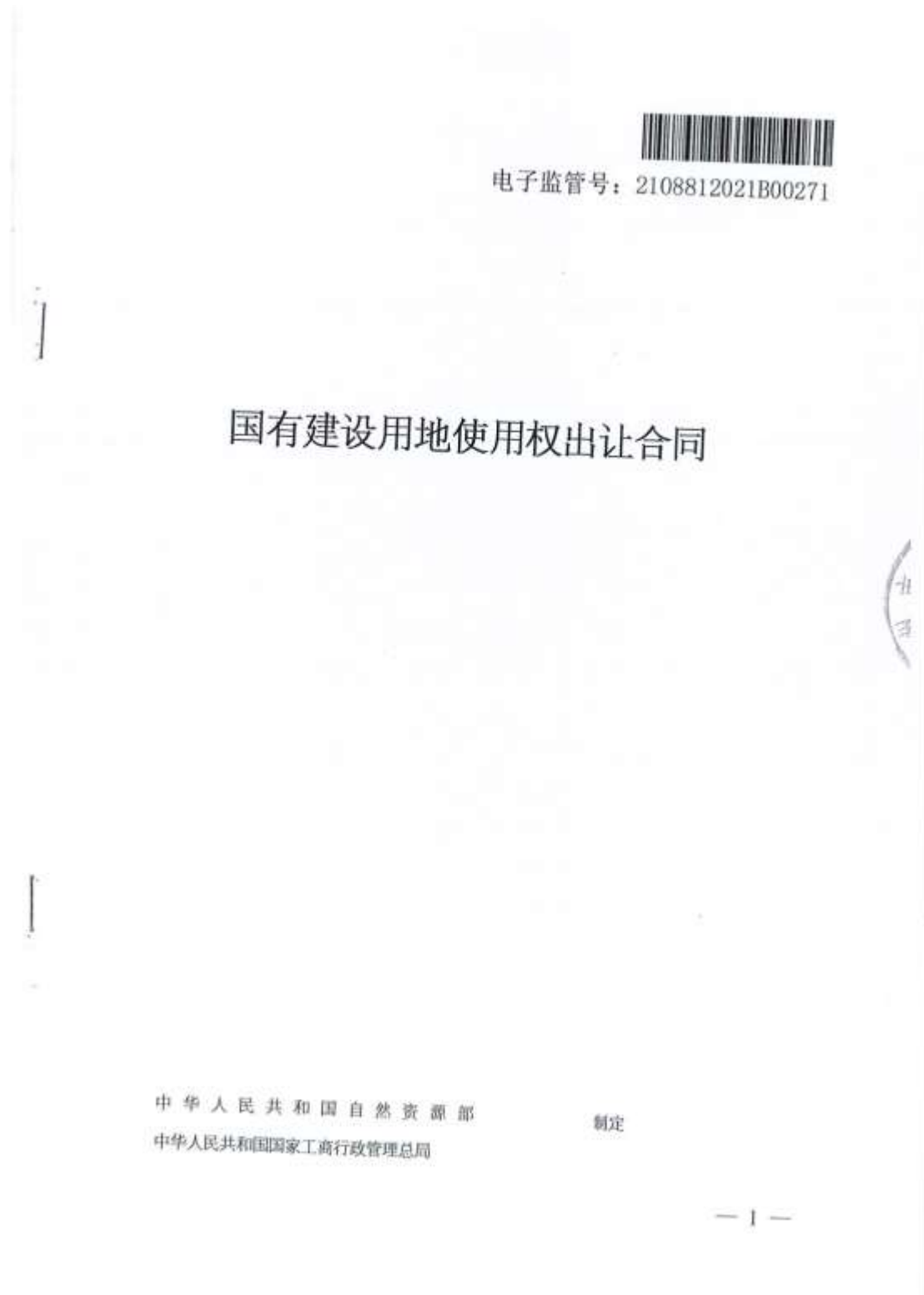
(此件主动公开)

抄送：国家自然资源督察沈阳局

辽宁省自然资源厅

2021年3月17日印发

附件 4 土地出让合同



合同编号：2108812021A0023

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出 让 人：盖州市自然资源局；
通讯地址：盖州市红旗大街中段；
电 话：0417-7834095；
受 让 人：辽宁奕丰实业集团有限公司；
通讯地址：鲅鱼圈区疏港路东段北侧；
电 话：15940707878。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 2021-23，宗地总面积大写壹仟壹佰肆拾玖平方米（小写 1149 平方米），其中出让宗地面积为大写壹仟壹佰肆拾玖平方米（小写 1149 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 双台镇思拉堡村。

出让宗地的平面界址图见附件 1。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 居住用地。

第六条 出让人同意在 2021 年 7 月 28 日前将出让宗地交付给受让人。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 70 年。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写玖拾柒万陆仟陆佰伍拾元（小写 976650 元），每平方米人民币大写捌佰伍拾元（小写 850 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写贰拾万元（小写 200000 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第（一）项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起30日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分一期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写玖拾柒万陆仟陆佰伍拾元（小写 976650 元），付款时间：2021 年 8 月 27 日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发与建设利用

第十二条 本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写叁佰壹拾肆万元（小写 314 万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件。其中：

主体建筑物性质 / ；
附属建筑物性质 / ；
建筑总面积1263.9-2068.2平方米；
建筑容积率不高于1.80 不低于1.10；
建筑限高不高于36 米；
建筑密度不高于30%；
绿地率不低于35%；
其他土地利用要求 / 。

第十四条 本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于15套。其中，套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于11套，住宅建设套型要求为 / 。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于

70%。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房,受让人同意建成后按本项下第 1 种方式履行:

1. 移交给政府;
2. 由政府回购;
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行;
4. /

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套设施项目,并在建成后无偿移交给政府: /

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2022 年 7 月 28 日之前开工, 在 2024 年 7 月 28 日之前竣工。

受让人不能按期开工,应提前 30 日向出让人提出延建申请,经出让人同意延建的,其项目竣工时间相应顺延,但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时,有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程,应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地,但由此影响受让宗地使用功能的,政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第(一)项规定办理：

- (一) 由出让人有偿收回建设用地使用权:

(二) 依法办理改变土地用途批准手续, 签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同, 由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款, 办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内,政府保留对本合同项下宗地的规划调整权,原规划如有修改,该宗地已有的建筑物不受影响,但在该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建,或者期限届满申请续期时,必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让

价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到自然资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物

及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的1%向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催告后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定

日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 % 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 % 的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 1 % 的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1 % 向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催告后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第（二）项约定的方式解决：

（一）提交 / 仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经 盖州市 人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共 8 页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式 贰 份，出让人 壹 份，受让人 壹 份，具有同等法律效力。

出让人（章）：



受让人（章）：



法定代表人（委托代理人）
（签字）：

[Handwritten signature]

法定代表人（委托代理人）
（签字）：

[Handwritten signature: 张佳伟]

二〇二一年七月二十八日

附件 5 规划设计条件通知书

规划设计条件通知书

（盖自）规条字[2021（017）]

- 1、规划依据：《中华人民共和国城乡规划法》、《盖州市双台镇总体规划》、《盖州市双台镇控制性详细规划》；
- 2、地理位置：盖州市双台镇思拉堡村；（学校北、十四号路南）；
- 3、用地性质：居住用地；
- 4、规划用地面积：1149 平方米；
- 5、建筑面积：1263.9-2068.2 平方米；
- 6、容积率：1.1-1.8；
- 7、建筑限高：不高于 36 米；
- 8、建筑密度：不高于 30%；
- 9、绿化率：不低于 35%；
- 10、机动车停车泊位商业按每 100 平方米建筑面积 0.5 个设置；居住按每户 0.5 个设置；
- 11、如该地块与相邻地块为同一竞买人所得，两者可统筹规划；
- 12、如地块周边相关利害人或单位对规划的采光、通风、视觉卫生等方面存在异议，必须由开发单位负责与其协商解决后方可开工建设；
- 13、除满足上述条件外，还需符合国家相关规范及《辽宁省住宅与公建用地容积率计算管理规定》、《营口市城市建筑物日照、通风、视觉卫生规划管理技术规定》的规定；
- 14、本通知书附图 1 份，图文一体方为有效文件；
- 15、本规划设计条件最终解释权归属盖州市自然资源局。

盖州市自然资源局

发件日期：2021 年 05 月 27 日



附件 6 土地使用情况证明

土地使用情况证明

“奕丰泉天下”北方温泉城二期地块（盖州市 2019 年度第 51 批次建设用地）位于盖州市双台镇思拉堡村（双台镇小学北侧），地块面积为 1149m²。兹证明该地块用地类型为城镇住宅用地，历史上不存在规模化养殖、有毒有害物质储存与输送；环境污染事故、危险废物堆放、固废堆放与倾倒、固废填埋等；未使用工业废水进行灌溉，未受到工业废水污染。

特此证明



附件 7 岩土工程勘察报告（摘选）

岩土工程勘察报告

工程名称: 奕丰北方温泉城二期 1-8#楼

工程编号: 2013-008-01

委托单位: 辽宁奕丰实业集团有限公司



奕丰北方温泉城二期1~8#楼

岩土工程地质勘察报告

岩土工程勘察报告

工程名称：奕丰北方温泉城二期1~8#楼

勘察阶段：详 勘

工程编号：2013—008—01

勘证乙级：069982—ky

所 长：王 程

总 工 程 师：张全有

技 术 负 责：牛海玲

报 告 编 写：牛海玲

校 核：李永厚

审 核：张建中

盖州市勘察研究所

2013年03月17日

目 录

文字部分：

- 一、前言
- 二、勘察目的、任务和技术要求
- 三、勘察方法及完成的工作量
- 四、场地自然地理、地形地貌
- 五、场地工程地质条件
- 六、场地水文地质条件
- 七、场地岩土工程分析与评价
- 八、结论与建议

图表部分：

- 1、建筑物与勘探点平面位置图
- 2、1—1'工程地质剖面图
- 3、2—2'工程地质剖面图
- 4、3—3'工程地质剖面图
- 5、4—4'工程地质剖面图
- 6、5—5'、6—6'、7—7'工程地质剖面图
- 7、8—8'、9—9'、10—10'工程地质剖面图
- 8、11—11'、12—12'、13—13'工程地质剖面图
- 9、14—14'、15—15'、16—16'工程地质剖面图
- 10、17—17'、18—18'工程地质剖面图
- 11、综合工程地质柱状图
- 12、土物理力学性质指标统计表
- 13、土工试验成果报告表(1)
- 14、土工试验成果报告表(2)
- 15、土工试验成果报告表(3)
- 16、土工试验成果报告表(4)

奕丰北方温泉城二期 1-8#楼

岩土工程地质勘察报告

完成勘察工作量一览表

表3.3.1

勘察项目		工 作 量			
钻探取样	钻 探	钻孔个数（个）	42	进尺（m）	477.30
	取 样	原状土样（筒）	1		
		扰动样（件）	89		
原位测试	标准贯入试验	试验次数（段次）	51		
	动力触探试验	试验次数（段次）			
室内试验	土工试验	常规试验（组）	1	直剪试验（组）	
		压缩试验（组）	1	固结快剪（组）	
		颗分试验（组）	89		
	水质分析	水质简分析（件）	2		
测放孔位及高程测量		孔数（个）	42		

四、场地自然地理、地形地貌：

1、自然地理：

详见《建筑物与勘探点平面位置图》。

拟建场地位于盖州市双台镇，南临政府路，交通方便。

2、地形地貌：

(1).地形：拟建场地地形较为平坦，大致呈东高西低之势。地面标高最大值：44.20m，最小值：42.90m，地表相对高差：1.30m。本次勘察以拟建场地南侧学校用地地面的G点处(有标志)为本次勘察的标高起算点，该点高程为：44.79m，该点坐标为X 4446244.803，Y 436218.163。本次勘察采用54坐标系，1985国家大地高程系统。引测依据由辽宁奕丰实业集团有限公司及盖州市村镇规划设计院提供。

(2).地貌类型：山前冲洪积平原。

3、区域水文、气象条件概况：

本勘察区南侧即为双台河，该河流自东向西流入渤海，河宽约80m。该河流冬季几乎断流无水，夏季时有流水，雨季（一般7-9月）时水量时有增大。

勘察区位于欧亚大陆的东岸，西邻渤海湾，属暖温带、半湿润、季风气候区，气候大陆度为68.5%，属大陆性气候，但6-8月份受海洋影响较大，具有一些海洋性气候特征。主要气候特点：气候温和，四季分明，雨热同季，降水适中，气候湿润，光照充足。

冬季多北风和东北风，寒冷干燥；夏季高温多雨；春季多大风，以西南风为主，增温快；秋季短促，全年平均气温9.5℃。全市年平均降水量由东到西为790~600毫米，四季以夏季最多，集中在7、8两月，是全年总量的三分之二；冬季最少，秋季多于春季，占全年降水量的18~22.5%。境内热量资源充足，平均日照2706.6小时，高温期同多雨期一致，无霜期150~170

天左右。

五、场地工程地质条件：

1、区域地质构造：

本勘察区基底(太古界)岩系广泛。

第四纪以来至少遭受了三次冰川，形成冰碛、冰水碛堆积物，间冰期又发生了多次海浸。本区第四系地层是继承了第四纪冰川以来的冰水碛的冲积、洪积的松散堆积物，物质来源于东部山区。依据为《辽宁省区域地质志》。全新世的最后一次规模最大的海浸称之为盘山海浸，形成为现在的地层。

勘察区西有金州断裂带，金州断裂带位于金州-普兰店-瓦房店-熊岳一线，呈断续分布，长150km，走向NNE，倾向西，倾角40°~80°，属压-压剪性。该断裂带形成于印支期，燕山期活动强烈，熊岳1945年发生5.6级地震、1969年发生4.25级地震，并有温泉。

2、地层结构：

依据勘察结果，拟建场地在勘探深度内，依据成因类型、沉积关系以及物理力学性质指标的差异进行分层，场区内土层自上而下可分为2层，各土层的工程地质特征分述如下：

第①层，杂填土(Q₄^{ml})：杂色，结构松散，主要由粘性土、砂土组成，含少量建筑垃圾、生活垃圾及植物根系等杂物。该层大部分地段地层厚度较稳定，只在1#楼的东部(ZK57和ZK60附近)地层厚度较大，埋深达4.50m。地层厚度：0.50~4.50m，平均厚度：1.02m，层底埋深：0.50~4.50m，平均埋深：1.02m。层底标高：39.50~43.70m，平均标高为：42.75m。场区普遍分布。

第②-1层，粉质粘土(Q₄^{pl})：褐色、深褐色，含砂。饱和，可塑状态，中等压缩性，无震反应。干强度中等，韧性中等，稍有光泽。该层很薄。地层厚度：0.20~0.70m，平均厚度：0.36m，层底埋深：2.80~3.40m，平均埋深：3.16m。层底标高：40.10~40.80m，平均标高为：40.48m。该层只在部分地段分布。

第②层，中砂(Q₄^{ml})：部分样含砾。黄色、黄褐色，次棱角状，稍湿~饱和，稍密状态，个别为中密状态，主要矿物成分为石英、长石，砾石由细晶花岗岩、石英组成。级配一般，分选性一般，含微量粘粒，砾石磨圆度较好。各级粒径含量：20.00~2.00mm占8.38%，2.00~0.50mm占35.26%，0.50~0.25mm占39.38%，0.25~0.075mm占16.98%。场区普遍分布，部分地段在埋深3.0m左右夹杂薄层粉质粘土(第②-1层)。本次勘察未能揭穿第②层中砂层底板，钻探揭露深度：10.00~13.80m。

满足勘察目的，达到设计要求。

液性指数、饱和度等选用指标的平均值。

对评价岩土强度的指标：标贯试验锤击数选用指标的标准值。

压缩性指标：压缩系数、压缩模量等选用平均值。

现场测试、室内土工试验，经数理统计，并结合当地实际经验，综合分析， f_{ak} 建议取值如下：

地基承载力特征值综合确定一览表

表5.4.1

土层编号	岩土名称	地基承载力特征值 f_{ak}						
		物理指标查表(标准值)				标准贯入	动力触探	压缩试验
		含水量	容重	孔隙比	液性指数	击数标准值	击数标准值	压缩(变形)模量平均值
		W	r	e	I_L	N	$N_{60.5}$	E_s
		%	-	-	-	击	击	MPa
②-1	粉质粘土	23.0	19.5	0.716	0.26			6.90
②	中砂					11.56		15.0
								200

注：因第2-1层粉质粘土土层厚度很薄且分布较少，取样较少且未能进行原位测试，不提供承载力。

六、场地水文地质条件：

1、地下水埋藏条件：

本次勘察各施工钻孔均见地下水。初见水位埋深：8.80~10.0m左右，稳定水位埋深：8.20~9.50m，稳定水位平均埋深：9.07m。地下水类型为第四系孔隙潜水层，主要来源于大气降水。地下水位随季节的变化而变化，变幅约在 1.50~2.50m 左右。

2、地下水的腐蚀性评价：

按照《岩土工程勘察规范》(GB50021-2001)(2009 版)第 12 章有关条款，根据该场地的地下水的水质分析结果，进行地下水对混凝土、对钢筋混凝土中的钢筋的腐蚀性评价。

a. 对混凝土结构的腐蚀性评价：

地下水中： SO_4^{2-} 含量=146.22~150.30mg/L， Mg^{2+} 含量=70.2~74.6mg/L， NH_4^+ =0.02~0.03mg/L，矿化度=897.68~901.51mg/L，PH 值=7.00，侵蚀性 CO_2 =0.00mg/L， HCO_3^- =187.69~192.60mg/L。本场地属于湿润半湿润区，场地环境为 II 类。

结论：在场地环境为 II 类时，地下水对混凝土结构有微腐蚀。

b. 对钢筋混凝土中的钢筋腐蚀性评价：

附件 8 建设用地规划许可证

中华人民共和国	
建设用地规划许可证	
地字第10881202200004 号	
根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。	
发证机关 	
日期 2022-06-29	

用地单位	辽宁奕丰实业集团有限公司
用地项目名称	“奕丰泉天下”北方温泉城二期
用地位置	盖州市双台镇双台村
用地性质	居住用地
用地面积	1149平方米
建设规模	1263.4-2068.2平方米

附图及附件名称
用地界限图 DWG2202015

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地的合法凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得擅自变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。