



杨浦区定海街道 154 街坊 AC 块、
154 街坊剩余地块土壤污染状况
初步调查报告
(评审稿)

委托单位：上海杨浦城市更新建设发展有限公司

编制单位：上海清宁环境规划设计有限公司

2023 年 06 月



项目名称：杨浦区定海街道 154 街坊 AC 块、154 街坊剩余地块土壤
污染状况初步调查报告

委托单位：上海杨浦城市更新建设发展有限公司

编制单位：上海清宁环境规划设计有限公司

编制日期：2023 年 6 月



项目组成员：

内容	姓名	职称	专业	参与工作内容	签字
项目负责人	秦曾雄	高级 工程师	环境保护	项目负责人	秦曾雄
报告编制	张艳欣	工程师	环境工程	第一至三章	张艳欣
	徐浩天	工程师	环境工程	现场核查 报告第四至第八章	徐浩天
	陈靖	工程师	环境工程	附件	陈靖
校核	李晓纯	工程师	环境工程	报告校核	李晓纯
审核	孙文	高级 工程师	环境保护	报告审核	孙文

摘要

杨浦区定海街道 154 街坊 AC 块、154 街坊剩余地块位于上海市杨浦区，东至军工路，南至平凉路第四小学，西至白洋淀路（规划），北至长阳路，用地面积约 25876.5m²。根据《上海市杨浦区定海社区 N090602 单元控制性详细规划 H4 街坊、江湾历史文化风貌区保护规划 010 街坊、中原社区 N091001 单元控制性详细规划 C 街坊、长白社区 N090702 单元控制性详细规划 S2 街坊局部调整(YP-08-11 风貌保护街坊保护规划)》（沪府规划〔2022〕292 号），本项目地块未来规划为 Rr3Rr2 用地（三类、二类住宅组团混合用地），属于《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》(GB 36600-2018)中规定的第一类用地类型。

参照国家相关技术导则和上海市的相关要求，对于用途变更为住宅、公共管理、公共服务用地的建设用地地块，或者经土壤污染状况普查、详查、监测、现场检查等方式表明有土壤污染风险的建设用地地块，土地使用权人（含土地储备机构）应在编制控制性详细规划前或者土地储备、出让、收回、续期、划拨前组织完成建设用地地块土壤污染状况调查。受上海杨浦城市更新建设发展有限公司委托，上海清宁环境规划设计有限公司于 2022 年 6 月至 2023 年 6 月对杨浦区定海街道 154 街坊 AC 块、154 街坊剩余地块开展土壤污染状况初步调查工作。

第一阶段初步调查：

第一阶段初步调查时间为 2022 年 6 月至 7 月，项目地块历史是主要用作为农田和住宅用地使用，现状为平凉路 2767 弄小区，内部建筑主要为文物保护单位、需要保留的历史建筑（保留）、需要保留的历史建筑（一般）、一般建筑以及内部道路。地块西侧邻近历史工业企业上海汉高化妆品有限公司（化妆品制造 2682）属于上海“12+3”中工业企业，该地块历史存在重金属和石油烃超标情况（上海市岩土地质研究院有限公司于 2020 年 8 月至 2021 年 1 月对项目地块进行了修复，修复目标污染物为镍、镉、铅、石油烃，修复目标值分别为 157mg/kg、20mg/kg、400mg/kg、826mg/kg，实际修复总面积为 1981m²，清挖修复土方量为 3505m³（含建筑垃圾 460m³），修复工程于 2021 年 1 月通过上海纺织节能环保中心效果评估，效果评估结论为基坑土壤样品和异位修复土壤样品低于修复方案目标值，

修复工程未对潜在二次污染区域造成污染，施工废水满足纳管排放标准，修复结果达标。)；东北侧历史企业为上海第二印染厂有限公司(棉印染精加工 1713)，属于上海“12+3”中工业企业；东侧企业为上海电器成套厂军工路厂区(配电开关控制设备制造 3823)，不属于上海“12+3”中工业企业。本地块根据沪环土[2020]62 号情况(6)，调查发现本地块存在来自紧邻周边污染源的污染风险，需开展采样分析第二阶段初步调查工作。

第二阶段初步调查：

第二阶段现场采样第一次进场调查时间为 2022 年 8 月 4~7 日，钻探单位为上海志龙工程勘察技术有限公司，检测单位为上海清宁环境规划设计有限公司检测中心和中检集团理化检测有限公司。地块按照专业判断法，共布设 7 个土壤监测点(含 1 个土壤对照点)，6 个地下水监测点位(含 1 个地下水对照点)，深度 6.0m(不含水泥硬化层)。第一次进场共送检土壤样品 24 个(含 3 个对照点样品、3 个平行样)、7 个地下水样品(含 1 个对照点样品和 1 个平行样)、全程序空白样 2 个、运输空白 2 个、淋洗样 1 个。

2023 年 4 月底至 5 月中上旬，业主要委托专业单位对地块内一般建筑与违建进行了拆除作业。为明确建筑物拆除作业对地块内土壤与地下水环境的影响，对该地块开展二次进场采样工作。第二阶段现场采样第二次进场调查时间为 2023 年 5 月 29~31 日，钻探单位为上海志龙工程勘察技术有限公司，检测单位为上海清宁环境规划设计有限公司检测中心和中检集团理化检测有限公司。地块内建(构)筑物拆除区域按照专业判断法结合系统随机布点法，共布设 6 个土壤监测点，3 个地下水监测点位，深度 6.0m(不含水泥硬化层)。第二次进场共送检土壤样品 20 个(含 2 个平行样)、4 个地下水样品(含 1 个平行样)、全程序空白样 2 个、运输空白 2 个、淋洗样 1 个。

综上，本地块第二阶段现场采样共布设 13 个土壤监测点(含 1 个土壤对照点)，9 个地下水监测点位(含 1 个地下水对照点)，深度 6.0m，共送检土壤样品 44 个(含 5 个对照点样品、3 个平行样)、4 个地下水样品(含 1 个对照点样品和 2 个平行样)、全程序空白样 4 个、运输空白 4 个、淋洗样 2 个。

土壤、地下水监测项目：

必测项目：pH、《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018）表 1 中的全部必测指标，重金属和无机物 7 项（砷、镉、铬（六价）、铜、铅、汞、镍），挥发性有机物（27 项），半挥发性有机物（11 项）；

选测项目：GB 36600 表 2 中的其他指标，包括重金属（镉、铍、钴、钒）、挥发性有机物（VOCs）4 项、半挥发性有机物（SVOCs）10 项、石油烃（C₁₀~C₄₀）。

（1）调查期间地块内土壤样品的检出情况概括如下：

本项目地块区域内土壤 pH 检出范围为 8.2-9.3。土壤样品中汞、砷、钒、钴、铅、铍、铜、镉、镉、镍、甲苯、苯并(k)荧蒽、蒽、茚并(1,2,3-c,d)芘、苯并(a)芘、苯并(a)蒽、苯并(b)荧蒽、邻苯二甲酸二(2-乙基己基)酯、石油烃（C₁₀~C₄₀）有检出，所有样品检出浓度均未超过《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018）中的第一类用地筛选值，其余监测因子均未检出。

（2）调查期间地块内地下水样品的检出情况概括如下：

本项目地块地下水 pH 为 7.35-8.72。地下水样品中汞、砷、钒、钴、铜、镉、镍、苯并(a)蒽、苯并(a)芘、蒽、茚并(1,2,3-c,d)芘、苯并(b)荧蒽、二苯并(a,h)蒽、石油烃（C₁₀~C₄₀）有检出，所有样品检出浓度均未超过《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）中 IV 类水标准或《上海市建设用地地下水污染风险管控筛选值补充指标》第一类用地筛选值（沪环土[2020]62 号文附件五），其余监测因子均未检出。

综上，本次土壤污染状况初步调查结果表明，杨浦区定海街道 154 街坊 AC 块、154 街坊剩余地块内土壤及地下水环境质量符合 Rr3Rr2 用地（第一类用地类型）使用要求，无需进行详细调查工作，可以按照规划进行下一步的土地开发利用。