

# 房地产开发项目环境影响评价要点探讨

张凯

山煤房地产开发有限公司

DOI:10.18686/bd.v1i6.416

**[摘要]** 随着中国改革开放的深入和经济的快速发展,人们的生活水平的不断提高,城市房地产建设得到了突飞猛进的发展,越来越多的房地产建设项目投入实施。在房地产业快速发展的同时,也带来相应的环境问题,鉴此,做好房地产项目的环境影响评价工作显得越来越有必要。

**[关键词]** 房地产开发项目;周边环境;环境影响评价

## 1 房地产开发项目环境影响评价的重要性

随着经济的发展,城市房地产建设突飞猛进,已经成为我国经济发展中非常突出的一个热点,它在促进经济社会发展的同时,带来的环境问题也日益突出。因此,作为房地产开发项目环境管理的重要制度,房地产开发项目环境影响评价显得越来越重要。

房地产开发项目环境影响评价是指对房屋建设过程及建成使用过程中对环境产生的物理性、化学性或生物性的作用及其造成的环境变化和对人类健康可能造成的影响进行

系统分析和评估,并提出减少这些影响的对策措施。

## 2 房地产开发项目环境影响的特点

房地产开发建设项目的类型包括住宅、写字楼、酒店、公寓、商业、金融等建筑工程,其对环境的影响具有两重性:一方面项目在建设过程及建成使用中自身产生的废水、废气、噪声、固体废物等排放对外部环境产生的不利影响,是一个环境污染源;同时房地产项目又是居住、休闲、工作的场所,需要舒适、安静的环境,又属于被保护的對象。因此房地产开发项目环境影响评价,既要评价它对外环境的影

响,还要评价外部环境对建设项目的的环境影响。这是房地产项目与其它类型项目环评的一个重要区别点。

### 3 周边环境的影响是环境影响评价的重点

房地产项目不是独立存在的,要和周边其他功能区域相邻。由于房地产项目的特殊性,如果环评中不涉及周边环境问题的分析评价,会严重影响环评结论的准确性和科学性,导致决策失误,造成新的环境问题。因此环评工作者必须仔细踏勘现场,调查周边环境的污染源,精确绘制房地产项目周边的土地利用现状图。周边环境可从周边环境要素的大气污染源、噪声污染源、振动、电磁辐射源、放射性污染源等进行影响分析。

#### 3.1 大气污染源的影响分析

一般周边环境的废气污染源主要有6种类型:一是化工企业排放的有毒废气;二是周边单位的燃煤(油)锅炉产生的废气;三是周边的堆场(煤、黄砂等)无组织排放的粉尘;四是周边单位排放的工业粉尘;五是道路的机动车尾气;六是餐饮业油烟异味等污染。因此,在进行房地产项目环评时,按照导则应在周边一定范围内进行废气污染源现状调查,必要时可参考相应的历史资料。

#### 3.2 噪声污染的影响分析

房地产项目周边环境的噪声污染往往是居民入住后环保投诉的热点问题。噪声污染具有直接感受性,因此在环评过程中,需对周边环境进行实地调查和实地噪声监测,调查监测周边环境的工业企业噪声污染、道路交通噪声污染、商业噪声污染,并通过预测给出相应的污染强度和范围。根据实地调查和监测给出明确的结论和建议,明确该区域适宜和不宜建设住宅楼,提出预防污染的建议和措施。

#### 3.3 振动、电磁辐射、放射性等污染的影响分析

这类污染问题往往会被环评疏漏。随着社会的进步和经济的发展,往往会伴随一些新的污染产生,对人民群众的居住环境产生一定的影响。房地产项目周围如有振动污染源、微波发射塔、高压输电线、放射性污染源等,环评中需作专项评价,必要时进行实地监测和预测分析,给出科学、可靠的评价结论。

## 4 房地产项目环境影响评价中的问题与对策

### 4.1 施工期环境影响评价

虽然房地产开发项目排除的三废(废水、废弃、废渣)和噪声对周围自然生态环境的影响是短暂性的,然而工程实施的时期具有变异性,对周围自然生态环境,特别是对居民生活环境的影响,还是比较大的。所以工程实施时期的环境影响评价是房地产开发项目独有的一个关键点。

工程实施期间所产生的废弃的材料、挖掘出的泥土,常常是堆放在施工现场的。工程实施期噪声影响最大的时间是土石方及打桩阶段,通常距声源50m处,除搅拌机超标外,其它声源基本上符合标准值(建筑施工场界噪声限值昼间标准GB12523-90)。工程实施期废水的主要来源是生活污水、设备和车辆冲洗水<sup>[9]</sup>。工程实施所产生的固废要求集

中堆放,及时处理,使用指定的运输车将其运至环境保护部门所指定的堆放的地点,避免乱放乱堆对周围生态自然环境造成二次污染。

### 4.2 中水回用的探讨

小区的主要污染源是生活污水的排放。生活污水的排放,一方面危害水体质量,一方面造成水资源浪费,加剧我国水资源短缺现象。建设中水回用设备,处理中水后进行再利用,节约我国宝贵的水资源,同时减少地下水的过度开采,维持我国水资源可持续利用,经济、生态、社会成效较高。就有中水设施的房地产开发项目而言,若作为景观娱乐用水,要求达到《城市污水再生利用景观环境用水水质水体的水质标准》(GB/T18921-2002);若作为道路清扫、绿化、车辆冲洗等用水,其处理水质要求达到《城市污水再生利用城市杂用水水质》(GB/T18920-2002)标准<sup>[9]</sup>。

### 4.3 清洁生产分析

参考《环境标志产品技术要求——生态住宅(住区)》中的材料及资源、室内环境质量、住区水环境、节能与能源利用、场地环境规划设计等方面确定房地产项目的清洁生产水平。从平面布局利于节能、采光,能源结构与节水、水源的拓展、节能措施,装饰考虑到材料的无害性,建筑设计及用地要与城市规划相协调,建筑材料考虑环保替代材料,和城市总体景观相融,小区的绿化与绿色设计相符等方面进行全面剖析。做到从源头控制、过程控制、无害化<sup>[10]</sup>。

### 4.4 地下车库排气口的设置问题

在城市住宅小区(房地产开发)项目区内,主要的污染源便是私家车尾气,受私家车废气影响最为严重的应是建设区自身。当前城市住宅小区都设有地下停车场,以满足小区内居民们停车需要。目前大部分城市住宅小区内的停车场,面积较大,停车辆多,因此房地产开发项目环境影响评价中科学合理地设计排烟、排风系统十分重要。相关法律法规及条例规定,城市住宅小区地下车库要设有机排风系统,其排风量按照稀释的废气量进行科学估算。

拟建小区内部,大气污染物排放量应达到《大气污染物综合排放标准》(GB12697-1996)二级标准的要求。地下车库废气排放点距地面高度一般达不到《大气污染物综合排放标准》(GB16297-1996)要求,因此私家车尾气排放的高度设计应引起房地产开发项目环境影响评价工作人员的高度重视。此外,因为NOX的排放标准远远高于THC,因此如果能达到NOX排放高度,就一定满足THC的排放要求,进而在环境影响评价中通常将NOX作为主要的参数<sup>[11]</sup>。

## 5 结束语

房地产开发项目既是污染源又是被保护的對象,其对环境的影响具有两重性。在环境影响评价过程中,依据项目特点和周围环境状况,全面、综合的考虑分析房地产开发所带来的主要环境影响,才能使房地产项目环评工作得到比较客观、真实的评价,使项目评价工作真正为项目服务,有利于

为项目建设单位的决策提供合理化,科学化建议和要求,减少或避免了环境污染纠纷,也有利于房地产项目环境影响评价工作日趋完善。

**参考文献:**

[1] 姜文胜,吴少林,游汉兴,毛勇军. 关于房地产项目环境影响评价工作的思路和要点[J].南昌航空工业学院学报:自然科学版,2006, (12).

[2] 罗春,蒋湛,周超平,马立实,王颖杰等.关于房地产开发项目环境影响评价的初步探讨 [J]. 项目管理者联盟, 2007, (6).

[3] 赵红波,贾生元.房地产开发建设项目环境影响分析[J].北方环境,2004,29(5):32.

[4] 张晚凉.我国房地产类建设项目的环境影响评价[J].重庆工商大学学报:自然科学版,2006,23(2):58~62.