

朝阳路（中成进出口）地块 土壤污染状况调查报告

委托单位：中成进出口股份有限公司

编制单位：天津市测绘院有限公司

二零二五年九月

项目名称：朝阳路（中成进出口）地块土壤污染状况调查

委托单位：中成进出口股份有限公司

编制单位：天津市测绘院有限公司

参与人员

姓名	职称	职责分工	签字
吕会义	高级工程师	项目负责人、现场踏勘、人员访谈	
孙艳	工程师	调查方案制定、人员访谈、现场踏勘、报告编写、污染识别、污染地块概念模型建立	
姜平	工程师	图件制作、资料收集	
吕会义	高级工程师	报告审核	
李军	高级工程师	报告审定	

摘 要

朝阳路（中成进出口）地块位于天津市北辰区北辰道北。北至延吉道，西至朝阳路，南至北辰道，东至一商信托地块。调查面积 149041.8m²。2021 年 7 月，中成进出口股份有限公司逐步开始对朝阳路（中成进出口）地块内的建（构）筑物进行拆除。2023 年 1 月，中成进出口股份有限公司委托天津市测绘院有限公司对该地块开展了土壤污染状况调查工作，经调查，本地块土壤和地下水符合城市建设用地中的第一类用地的土壤环境质量要求，不属于污染地块，无需进一步补充调查工作。并于 2023 年 3 月通过专家组报告评审。2025 年 8 月，中成进出口股份有限公司获得该地块的控制性详细规划（《天津市北辰区 13-06 集贤单元控制性详细规划》），未来规划用地性质为居住用地，属第一类用地。受中成进出口股份有限公司的再次委托，天津市测绘院有限公司根据国家、天津市相关法律法规及技术文件要求，结合现场踏勘情况，进一步补充调查该地块自 2023 年 1 月至今是否受外来污染源的影响，以明确地块土壤和地下水污染状况，为减少土地在后期开发利用过程中可能存在的环境污染问题，确保人体健康安全，编制了本地块土壤污染状况调查报告。

该地块为中成进出口股份有限公司天津分公司仓库。根据人员访谈得知，地块历史为农田，主要种植玉米、蔬菜等农作物。中成进出口股份有限公司天津分公司仓库于 1962 年由周总理批准成立，长期受政府委托，统一组织实施国家对外经济技术援助项目的物资仓储。先后承担了坦赞铁路、中非班吉体育场等多个种类对外工程的钢材、成套机械设备以及援外人员生活物品的仓储。自中成进出口股份有限公司天津分公司仓库始建至 1985 年时，地块内有共有仓库 16 座，3 层办公楼 1 座，树木（占地约面积 3000m²），以及地块南侧和东北侧的两块空地。1991 年，在地块南侧空地新建了 2 栋 1 层的办公楼和 2 座车棚（存放自行车、电动车）。2002 年地块内的树木被砍伐，平整为空地。2005 年，为适应市场需求，中成进出口股份有限公司天津分公司变更经营项目，将原有仓库对外租赁，2008 年，地块南侧的 1 栋 3 层仓库租赁给津辰钢材城，主要从事钢材的仓储物流。2012 年地块南侧的 1 栋办公楼和 1 座车棚拆除后，新建了 4 栋 3 层的办公楼，租赁给津辰钢材城、恒兴国诚、中金宸泰和北辰区办事处用于办公；同时在地块南侧的 1 层办公楼的南侧新建了 1 栋 3 层办公楼租赁给津城商贸城，主要从事汽车配件

的销售业务；地块东北侧拆除了 2 座仓库，建成停车场，停车场面积为 12000m²；将地块内原有的 2 处仓库租赁给本丰汽车维修和得福特汽修两家汽车修理维护公司。2016 年地块中部两座面积最大的仓库租赁给炬豪乒乓球俱乐部、斗牛运动中心篮球馆和八乐羽毛球俱乐部。地块中部东侧的一座仓库租赁给迷彩部落真人 CS 俱乐部；另外一座仓库拆除后修建成草坪，建成八乐体育足球场。2021 年 7 月，中成进出口股份有限公司逐步开始对地块内的建（构）筑物进行拆除，天津市北辰区土地整理中心将收回该地块的国有土地使用权。2022 年 12 月，该地块内的建（构）筑物均被拆除，地块全部覆盖防尘网，四周设有围挡。至今，中成进出口股份有限公司一直对地块进行管理和监控，没有再进行租赁和开发利用，严格防止外来污染源侵入，每年秋天采用机械收割方式铲除地块内的杂草，并重新覆盖防尘网。2025 年 8 月踏勘时，地块均为空地长满杂草，全部覆盖防尘网，四周设有围挡，地块内没有再生产使用痕迹。

地块内历史上未发生过环境污染事件，无排水管或渠、污水池或其他地表水体、废物堆放地、井等；无生活、建筑垃圾以及其他固体废物的堆存；不涉及有毒有害物质的地下构筑物、储罐、管线、以及危废填埋和堆放；无污染和腐蚀的痕迹，无恶臭、化学品味道和刺激性气味。

地块四至范围为北至延吉道，西至朝阳路，南至北辰道，东至一商信托地块。

历史上，北侧相邻地块 1988 年前全部为农田，农田种植玉米、蔬菜等农作物；从 1988 年开始村民在相邻农田的西侧建住房；2003 年在相邻农田的东侧建成北辰区气象局。东侧相邻地块，1985 年为农田、空地和天津一商信托发展有限公司北辰仓储物流分公司；2002 年起，在农田和空地上建成北仓工业园。南侧相邻地块，1985 年为仓储物流基地；2012 年建成辰悦家园和北辰区环境卫生管理服务中心。西侧相邻地块，1985 年为农田和天津市发电设备厂，天津市发电设备厂成立于 1981 年 08 月 20 日，经营范围包括水轮发电机组和柴油发电机组的制造等；2002 年西侧农田建成北仓工业园；2016 年天津市发电设备厂拆除后建成融创御园。

2023 年 1 月现场踏勘时，地块北侧与延吉道相邻，道路北侧为空地、民房和北辰气象局。地块东侧与天津一商信托发展有限公司北辰仓储物流分公司、空地、天阳涂料（天津）有限公司、天津酉兴泰包装技术有限公司和天津盛世天河

厨房设备有限公司相邻，其中，天阳涂料（天津）有限公司因不符合环保企业准入清单的要求，没有获批生产，厂区租赁给天津市北辰区艺诺湾尚亚克力展架制作中心。地块南侧与北辰道相邻，道路南侧为辰悦家园和北辰区环境卫生管理服务中心。地块西侧与朝阳路相邻，朝阳路西侧为江华水电设备制造公司、天津市北辰区金友磨具厂、天津市北辰区万里橡胶制品厂、空地和融创御园。

2025 年 8 月现场踏勘时，地块东侧的天津市北辰区艺诺湾尚亚克力展架制作中心、天津酉兴泰包装技术有限公司和天津盛世天河厨房设备有限公司均关门停业未生产。其他相邻地块与 2023 年 1 月现场踏勘时没有变化。

地块 800m 范围内现状：2023 年 1 月现场踏勘时，北侧为空地、政府机关事业单位和医药、机械设备及科技企业。东侧为天津一商信托发展有限公司北辰仓储物流分公司、天津造漆厂空置厂房和北仓工业园，北仓工业园共有 15 家企业，涉及汽车维修、物流仓储和机加工等。南侧为北辰区环境卫生管理服务中心、北辰区妇女儿童保健中心、天津市道路桥梁应急保障基地、居民区、空地和中国农机华北集团仓库（已拆除）等。西侧为居民区、学校和北仓工业园，北仓工业园共有 16 家涉及体育训练、汽车维修、物流仓储和机加工等企业。

2025 年 8 月现场踏勘时，原天津造漆厂空置厂房被拆除，建成悦动辰星体育乐园，园内包括游泳馆、乒乓球馆、轮滑训练基地、草坪、小木屋以及停车场；地块西侧原空地建成中骏宸景府。其他地块与 2023 年 1 月现场踏勘时没有变化。

地块周边 800m 范围内敏感目标有：2023 年 1 月现场踏勘时有融创御园、北辰区实验中学、盛耀华府、民悦园、延吉东里、祥诚新苑、紫罗园小区、都旺新城、辰悦家园、辰兴家园、辰庆家园、北辰妇儿保健中心。2025 年 8 月现场踏勘时新增中骏宸景府。

经污染识别，地块内援外物资的入库和出库过程中使用的机械设备和车辆可能存在燃油的跑冒滴漏，产生石油烃（ $C_{10}-C_{40}$ ），砷、铅、汞等重金属以及多环芳烃的污染。地块内的汽修厂，在汽车维修保养的过程中使用的燃油或者机油会滴落在仓库内，被污染的仓库地面在拆除过程中散落在地块内产生石油烃（ $C_{10}-C_{40}$ ）的污染；汽车喷漆产生的废气含有挥发性有机物（苯系物等），通过大气沉降落入地块，对土壤和地下水产生污染。

地块内和地块周边农田耕种过程中使用农药以及机械设备的种植和收割会造成地块有机农药、重金属和石油烃（C₁₀-C₄₀）的污染。历史上，天津市发电设备厂、天津市机械铸造厂、天津重型机械厂起重机分厂生产期间产生的重金属、苯系物、石油烃（C₁₀-C₄₀）、多环芳烃等污染物，可能通过土壤淋滤与入渗或者大气降水、迁移和沉降进入地块，进入地块后无规律分布，因此，潜在的污染区域不明确。天津市造漆厂、江华水电设备制造公司、天津市北辰区金友模具加工厂、天津市北辰区万里橡胶制品厂、天津西兴泰包装技术有限公司、富士摩根冷却机（天津）有限公司生产期间产生的污染物包括挥发性有机物（苯系物）等，可能通过大气降水、迁移和沉降进入地块，进入地块后无规律分布，因此，潜在的污染区域不明确。北仓工业园机加工类企业的喷漆工艺产生的挥发性有机物（苯系物）可能通过大气降水、迁移和沉降进入地块，进入地块后无规律分布，因此，潜在的污染区域不明确。北仓工业园内还涉及体育训练、汽车维修、物流仓储等企业，产生的危险废物交由有危险废物处理资质单位定期清运处理，不会对本项目地块产生污染。其他科技型和销售型企业工作人员生活产生的生活废水经管网排入北仓污水厂处理达标后排放，产生的生活垃圾由环卫部门及时清运，因此，不会对本地块产生污染。

本次调查共分 2 次进行，依据导则要求，结合地块历史及现状、污染识别结论和区域水文地质条件，2023 年 1 月，第一次进场调查采样采用系统布点法，共布设 27 个土壤采样点，共 97 组土壤样品（含 9 组平行样），9 个地下水采样点，共 10 组地下水样品（含 1 组平行样），全部样品均进行实验室检测；2025 年 8 月，第二次进场调查采样采用专业布点法，共布设 5 个表层土壤采样点，共 6 组土壤样品（含 1 组平行样），全部样品均进行实验室检测。

土壤样品的检测指标包括《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018）中要求的 45 项基本项，其它选测项包括 pH 值、有机农药类（14 项）和石油烃（C₁₀-C₄₀）等

地下水样品检测参数与土壤样品检测参数相同。

根据样品检测结果可知：

1、地块内土壤 pH 值范围为 7.89-9.49。土壤中重金属（铜、镍、铅、砷、镉和汞）、半挥发性有机物（蒽、苯并(a)芘和茚并(1,2,3-cd)芘）和石油烃（C₁₀-C₄₀）

检出值均不超过《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）第一类用地土壤污染风险筛选值。六价铬、挥发性有机物、其他半挥发性有机物、有机氯农药和有机磷农药含量均不超过方法检出限。因此，所有采集的土壤样品的检测指标均不超标。

2、地下水样品 pH 值在 7.5-8.2 之间；重金属汞、砷、镉、铜、镍、铅检出值均符合《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）中IV类限值规定。其余六价铬、挥发性有机物、半挥发性有机物、有机磷农药和有机氯农药均不超过方法检出限。石油烃（C₁₀-C₄₀）含量不超过《上海市建设用地土壤污染状况调查、风险评估、风险管控与修复方案编制、风险管控与修复效果评估工作的补充规定（试行）》规定的第一类用地筛选值。因此，所有地下水样品的检测指标均不超标。

综上，本地块土壤污染物含量不超过《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018）中第一类用地筛选值；地下水中的石油烃（C₁₀-C₄₀）含量不超过《上海市建设用地土壤污染状况调查、风险评估、风险管控与修复方案编制、风险管控与修复效果评估工作的补充规定（试行）》规定的第一类用地筛选值，地下水中的其他污染物含量不超过《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）规定的 IV 类限值。本地块土壤和地下水符合城市建设用地中的居住用地的土壤环境质量要求，不属于污染地块，无需进一步补充调查工作。