

大连蔚蓝武昌养护院地块 第一阶段土壤污染状况调查报告

委托单位（盖章）：大连康养产业集团有限公司

编制单位（盖章）：大连慧科环保工程有限公司

编制日期：二零二三年九月

1 前言

大连蔚蓝武昌养护院地块位于大连市中山区武昌街1号，该地块原为空地，1990年由大连民政工业公司建成地下一层、地上八层的综合楼，占地面积1186.8m²（根据界址点测量技术报告确定），属于国有资产；2003年起至2014年左右由大连民安大酒店依法占有、使用该国有资产至今，也称“民安宾馆”，用地性质为商服用地；2014年后，该地块及建筑物始终闲置；2022年底，该地块由大连市民政局无偿划转给大连康养产业集团有限公司（由大连市国有资本管理运营有限公司出资组建），用于医养结合的护理院和养老院。

2022年11月，根据《大连市人民政府同意组建大连康养产业集团有限公司的批复》（大政〔2022〕49号，详见附件1）、《关于同意市民政局原民安宾馆无偿划转的复函》（大机管发〔2022〕785号详见附件2），大连市民政局将其所有的原民安宾馆（大连市中山区武昌街1号）的地和房屋等资产无偿划转给大连康养产业集团有限公司用于建设养老院。大连康养产业集团有限公司拟将现有的地下一层、地上八层的建筑物进行结构改造、加固、装修，建设大连蔚蓝武昌养护院项目，主要为老年人提供护理和长期住房服务，内设内科、药剂科、营养科、功能检查室、康复活动室等。主楼1-4楼为护理院，设床位55张，为老人提供护理服务，5-8楼为养老院，设置床位108张，为老人提供长期住房服务。

大连蔚蓝武昌养护院建设项目不拆除现有建筑，仅利用现有建筑进行结构加固、外墙涂料翻新等装修改造。

根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）（2020.11），养老院建设属于080701老年人社会福利用地，属于08大类公共管理与公共服务用地；根据《中华人民共和国土壤污染防治法》（2019.1.1）第五十九条第二款，“用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，变更前应当按照规定进行土壤污染状况调查。”

因此，本项目原为民安宾馆，用地性质为商业用地，转为公共管理设施用地，需要进行土壤污染状况调查工作。

2023年7月，大连康养产业集团有限公司委托我公司承担了大连蔚蓝武昌养护院地块的土壤污染状况初步调查工作（委托合同见附件1）。通过现场调查、相关资料收集整理等工作，编制完成本报告。

2 结论和建议

2.1 地块概况

大连蔚蓝武昌养护院地块位于大连市中山区武昌街 1 号，该地块原为空地，1990 年由大连民政工业公司建成地下一层、地上八层的综合楼，建筑面积 6228.85m²，属于国有资产；2003 年由大连民安大酒店依法占有、使用该国有资产至今，也称“民安宾馆”，用地性质为商服用地；2022 年底，该地块由大连市民政局无偿划转给大连康养产业集团有限公司（由大连市国有资本管理运营有限公司出资组建），用于医养结合的护理院和养老院。

调查地块总面积 1186.8m²，无偿划转后，用地性质由原商服用地转为公共管理与公共服务用地（老年人社会福利用地）。

2.2 结论

通过第一阶段地块土壤污染状况调查，调查地块最早为空地，1990 年即建设成为建筑物，且该建筑物原地下作为综合楼的食堂，后作为大连民安大酒店，无生产活动，不会对地块土壤和地下水造成污染；地块周边均为居住区、学校等城镇建成区，再加上本次仅对既有建筑物改造，不涉及土壤扰动，因此，周边的活动不会对地块内的土壤造成污染，因此无需对调查地块的土壤和地下水进行采样分析，亦无需启动土壤环境风险评估工作。

2.3 不确定性分析

由于历史调查的局限性，可能由于距今很早期存在可能对地块土壤造成污染影响的生产活动。但是该地块的建筑物建于 1990 年，地下一层已开挖至地下 4.2m，根据所在区域的水文地质情况，已开挖至基岩层位置；且调查地块周边在距今 20 多年的过程中，均无工业企业存在，周边均为陆续建成的居民住宅区，不会对调查地块的土壤造成影响。

2.4 建议或要求

在后续的开发施工使用过程中，若需要对土壤进行扰动性施工，应做好地块土壤和地下水等环境跟踪工作，倘若有新的污染发现，如土壤有明显的污染表象等，应由环保专业人士进行现场初步判断，并及时上报生态环境主管部门或开展进一步调查。