天津市建设用地土壤污染风险管控和修复环境监管工作指南

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为了保护和改善土壤生态环境，切实防控建设用地土壤污染风险，保障人居环境安全，根据《中华人民共和国土壤污染防治法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国建筑法》《天津市土壤污染防治条例》《污染地块土壤环境管理办法（试行）》（中华人民共和国环境保护部令第42号）等法律法规和相关文件精神，结合本市实际，制定本工作指南。

第二条 用途拟变更为敏感用地、土壤污染重点监管单位生产经营用地用途变更为非敏感用地或者其土地使用权回收或转让、以及存在土壤污染风险地块的土壤和地下水污染状况调查、风险评估、风险管控、修复、风险管控和修复效果评估、后期管理等活动污染防治的监督管理，涉及该地块的国土空间规划和土地用途管制等活动的监督管理，适用本工作指南。

敏感用地，是指《土地利用现状分类》（GBT 21010-2017）规定的住宅用地、公共管理与公共服务用地（不包括0809公用设施用地）。

非敏感用地，是指除上款所列的其他类型建设用地。

具体地块的用地类型，由规划资源主管部门依据有关规定认定。

受放射性污染的建设用地污染防治、开发利用活动及其监督管理，不适用本工作指南。

第三条 本工作指南所称列入“污染地块名录”的地块，是指经调查土壤污染物含量超过国家有关标准限值的地块。本工作指南所称列入“建设用地土壤污染风险管控和修复地块名录”（以下简称“管控修复名录”）的地块，是指经土壤污染风险评估或者地下水污染健康风险评估，需实施土壤或地下水污染风险管控或修复的地块。

第四条 土壤污染责任人应当承担土壤污染调查、风险评估、风险管控、修复、风险管控效果评估、修复效果评估和后期管理等责任。土壤污染责任人变更的，由变更后继承其债权、债务的单位或个人履行相关义务并承担相关费用。土壤污染责任人不明确或者存在争议的，可依据《生态环境部 自然资源部关于印发建设用地土壤污染责任认定暂行办法的通知》（环土壤〔2021〕12号）进行认定。

土壤污染责任人无法认定的，由土地使用权人履行相关义务并承担相关费用。土地使用权已经被地方人民政府收回、土壤污染责任人为原土地使用权人的，由地方人民政府组织实施土壤污染风险管控和修复。上述负责土壤污染调查、风险评估、风险管控、修复、风险管控效果评估、修复效果评估和后期管理等活动的主体统称责任人。

第五条 从事土壤或地下水污染状况调查、风险评估、风险管控、修复、风险管控效果评估、修复效果评估、后期管理等活动的单位，以及受委托承担相关技术报告技术审查的单位（以下统称“从业单位”），应当具备相应的专业能力。从业单位对其出具的污染调查报告、风险评估报告、管控（修复）方案（技术路线）、风险管控效果评估报告、修复效果评估报告、技术审查意见等技术文件的合法性、真实性、准确性、完整性、可达性负责，并按照约定对风险管控、修复、后期管理等活动结果负责。

从业单位应当按照《生态环境部关于印发建设用地土壤污染风险管控和修复从业单位和个人执业情况信用记录管理办法（试行）的通知》（环土壤〔2021〕53号）要求，通过“建设用地土壤污染风险管控和修复从业单位和个人执业情况信用记录系统”（以下简称“信用记录系统”）记录本单位和从业人员基本情况信息、业绩情况信息，并对相关信息的真实性、准确性和完整性负责。

第六条 对建设用地土壤污染管控和修复实施监督管理的有关部门，依照下列规定履行职责：

（一）市生态环境主管部门牵头建立和管理管控修复名录，按分配评审权限承担相应建设用地土壤污染状况调查报告、全市风险评估报告、管控（修复）效果评估报告评审工作，污染地块跨区的修复方案的备案审查，监督指导建设用地土壤污染调查、风险评估、风险管控、修复、效果评估和后期管理过程中的污染防治。各区生态环境主管部门牵头建立和管理污染地块名录，根据分类评审权限组织实施本行政区域内相应建设用地土壤污染状况调查报告的评审及土壤污染重点监管单位土壤污染状况调查报告、修复方案、效果评估报告备案管理，组织实施建设用地土壤污染调查、风险评估、风险管控、修复和后期管理过程中污染防治的监督管理。

（二）规划资源主管部门在其职责范围内对土壤污染防治工作实施监督管理，参与管控修复名录的管理，参与调查、风险评估、管控（修复）效果评估等技术报告评审，将土壤污染重点监管单位生产经营用地土地使用权收回、转让前的土壤污染状况调查报告作为不动产资料进行管理。

第二章 建设用地土壤污染调查

第七条 符合以下情形的，责任人应按规定进行土壤污染状况调查：

（一）Ⅰ类地块，是指用途变更为敏感用地的。住宅用地、公共管理与公共服务用地之间相互变更的，原则上不需要进行调查，但公共管理与公共服务用地中环卫设施、污水处理设施用地变更为住宅用地的除外。

（二）Ⅱ类地块，是指2019年1月1日后列入“土壤污染重点监管单位名录”的单位，其生产经营用地用途变更（不包括敏感用地）、或者生产经营用地土地使用权收回收购、转让的；

（三）Ⅲ类地块，是指除上述Ⅰ类、Ⅱ类外，有色金属冶炼、石油开采、石油加工、化工、焦化、电镀、制革、制药、农药等行业生产经营活动，以及污水处理厂、垃圾填埋场、危险废物处置场、工业集聚区等生产经营用地关停并转、破产或搬迁企业的原址用地，及经土壤污染状况普查、详查和监测、现场检查表明有土壤污染风险的。

第八条 属于Ⅰ类、Ⅲ类地块的，责任人应将土壤污染状况调查报告报市生态环境主管部门进行初审，初审通过后按分类评审权限由相应生态环境主管部门会同同级规划资源主管部门组织评审。属于Ⅱ类的，责任人可按照相关标准规范自行组织审查。

第九条 符合第七条所列情形的，按以下程序进行调查：

（一）属于Ⅰ类的，各区生态环境主管部门应于接到规划资源部门通报的信息后通知责任人开展调查。通知应至少包括调查时限要求、调查报告申请评审的方法和途径、必要的联络和咨询方式等。

（二）属于Ⅱ类的，由各区生态环境主管部门根据辖区年度土壤污染重点监管单位更新公布的情况，将土壤污染重点监管单位信息通报给同级规划资源主管部门，通报内容包括行政区、单位名称、地址等。

责任人应当在其生产经营用地用途变更、土地使用权收回收购或转让前，明确四至范围并提供给规划资源部门，据此完成土壤污染状况调查，编制调查报告。调查报告应当作为不动产登记资料送交相应不动产登记机构，并报所在区生态环境主管部门备案。

（三）属于Ⅲ类的，由各区生态环境主管部门书面通知责任人开展调查。书面通知应至少包括调查的时限要求、调查报告申请评审的方法和途径、必要的联络和咨询方式等。

第十条 属于Ⅰ类、Ⅲ类地块的，经调查报告评审表明土壤污染物含量超过相应筛选值的，由区生态环境主管部门将该地块列入污染地块名录。

第十一条 调查报告除应满足国家建设用地土壤和地下水污染调查相关技术标准外，还应当对照其他相关管理要求，明确地块土壤、地下水污染状况。

调查报告中对土壤、地下水污染状况的评价，原则上应当依据有关标准开展。若地块土壤、地下水中的特征污染物无相关标准限值，可依据HJ25.3等标准及相关技术要求开展风险评估，推导特定污染物的风险筛选值；确有必要的并经专家认可，也可引用其它适用标准限值。

属于有色金属冶炼、石油开采、石油加工、化工、焦化、电镀、制革、制药、农药等行业生产经营活动，以及污水处理厂、垃圾填埋场、危险废物处置场、工业集聚区等生产经营用地关停并转、破产或搬迁企业原址，且规划为敏感用地的，相应的土壤污染调查应当执行《关于发布建设用地土壤环境调查评估技术指南的公告》（原环境保护部公告2017年第72号）中“详细调查阶段涉嫌污染的区域”的要求。

第十二条 土壤污染状况调查报告应当根据地块土壤或地下水污染状况、污染物迁移情况、周边敏感点等情况，明确清除地块范围内污染源、隔离区域划定的范围、地块范围内或周边土壤和地下水污染跟踪监测的点位布设、检测指标和频次等要求。对调查过程中发现污染物有向界外扩散趋势的，应分析判定界外污染状况；对已查明存在土壤或地下水污染扩散到地块边界外的，还应当提出工程管控的具体要求。

第十三条 属于Ⅰ类地块且原用途为农用地或未利用地的，同时满足以下条件的，相应的土壤污染调查以污染识别为主、可不进行采样检测。

（一）历史上未曾涉及工矿企业用途、规模化畜禽养殖、有毒有害物质贮存或输送的；

（二）历史上未曾涉及生态环境污染事故、废水排放、固体废物堆放、固体废物倾倒或填埋的；

（三）历史监测或调查表明不存在土壤或地下水污染的；

（四）现场检查或踏勘表明不存在土壤或地下水污染迹象的，或者不存在紧邻周边污染源直接影响的；

1. 相关用地历史、污染状况等资料齐全，能够排除污染可能性的。

第三章 建设用地土壤污染风险评估

第十四条 列入污染地块名录的地块，责任人应当按规定进行土壤污染风险评估，编制风险评估报告并报市生态环境主管部门，由市生态环境主管部门会同市规划资源主管部门组织评审。经风险评估报告评审表明，需实施管控或修复的地块，应当由污染地块名录移入管控修复名录。

第十五条 土壤污染风险评估报告应当满足相关管理要求，根据地块规划用途、土壤或地下水污染状况、修复技术成熟适用性、周边环境敏感点等因素，合理确定基于实现地块安全利用的风险管控/修复目标、风险管控/修复范围，还应判定异味等因素对地块安全利用的风险，合理确定其风险管控/修复目标。

第十六条 对直接采用国家相关土壤污染筛选值作为污染物修复目标的，风险评估报告中可不包括该污染物暴露评估、毒性评估、风险表征等风险计算内容，但应确保不造成过度修复。

第十七条 通过评审的风险评估报告表明不需实施土壤或地下水污染管控或修复的，结束风险评估工作。

第四章 建设用地污染风险管控和修复工程

第十八条 列入管控修复名录、并经调查报告及风险评估报告要求需采取管控措施的，所在区生态环境主管部门应将管控要求以适当形式告知责任人，责任人应按要求编制风险管控方案，报区生态环境主管部门备案并组织实施。

第十九条 列入管控修复名录且需修复的地块，责任人应当结合地块污染状况及土地利用规划编制修复方案并通过上传指定信息管理系统，报所在区生态环境主管部门备案。区生态环境主管部门应加强土壤修复方案备案及修复方案有重大变更时补充备案的审查，督促责任人做好备案工作。

修复方案除应当满足相关管理要求外，对确需转运污染土壤或地下水进行治理的，还应明确转运去向、治理方式和二次污染防治措施。

第二十条 修复过程中，若需对修复方案作重大调整的，应当进行补充备案，涉及变更风险评估报告确定的相关风险管控、修复目标的，责任人应当重新申请对风险评估报告进行评审。不涉及重大调整的，在不影响修复效果前提下，责任人应当书面说明，并作为修复效果评估的佐证材料。以下情形，属于重大调整：

（一）降低风险评估报告确定的土壤、地下水污染物修复目标；

（二）减少风险评估报告确定的土壤、地下水修复面积或深度，或者减少风险评估报告确定的土壤、地下水修复方量;

（三）变更技术路线；

（四）变更处置单位或异地修复接收地。

第二十一条 建设用地土壤污染修复工程由具有《住房和城乡建设部关于印发建筑业企业资质标准的通知》（建市〔2014〕159号）规定的环保工程专业承包资质的单位承担。上述资质标准有修订或更新的，按修订或更新后的规定执行。

第二十二条 风险管控或修复工程实施过程中，有以下情形的，应当参照《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》（住房和城乡建设部令第 37 号）有关技术要求执行：

（一）需开挖基坑超过5米；

（二）需开挖基坑深度虽未超过5米，但地质条件或周边环境较为复杂。

第二十三条 风险管控、修复工作应按风险管控方案、修复方案要求实施，责任人应采取有效措施，防止对地块内土壤、地下水和周边环境造成新的污染。风险管控、修复过程中产生的废水、废气和固体废物，应当按有关规定处理处置。

风险管控、修复过程中需转运污染土壤或地下水的，应当在开工前制定转运计划，将运输时间、路线、方式、数量、去向和处置措施等，报所在地和接收地区的生态环境主管部门。

转运污染土壤和地下水的，实行联单跟踪制度，责任人应在每批次转运联单中注明转运数量、去向，污染土壤和地下水运抵后，由转运、接收单位签字确认。转运联单作为效果评估报告佐证材料，由责任人与效果评估报告一并保存。

责任人应当按规定如实记录并保存风险管控、修复过程中主要作业场所和关键环节的视频影像、图像照片、关键工艺参数和必要的台账记录作为效果评估报告佐证材料。

第二十四条 如采用施工监理的，负责监理的单位应当采取视频、照片、文字等形式，建立严格的过程记录和档案管理体系，并编制监理工作报告。监理工作内容应至少包括：审核施工组织设计方案、编制监理方案和环境管理文件、完善现场旁站监理与记录、及时查找问题并督促整改。监理工作报告应至少包括：修复范围和修复工程量的核定、实际修复过程工艺参数、二次污染防治措施落实情况、定期监测计划执行情况等内容。

第二十五条 责任人应当另行委托有关单位跟踪风险管控、修复实施过程并对风险管控、修复效果进行评估。责任人将效果评估报告报市生态环境主管部门进行初审，初审通过后由市生态环境主管部门会同市规划资源主管部门组织评审，评审通过后由区生态环境主管部门备案。效果评估报告应按相关规定进行公示，公示时间不少于两个月。效果评估除应满足相关管理要求，还应当重点对以下内容进行评价，并作出结论性意见：

（一）风险管控、修复工程实施规范性；

（二）分析风险管控、修复目标达标性；

（三）对照规划用途，地块可安全利用性；

（四）风险管控、修复过程中二次污染防控有效性；

（五）对需采取限制性开发施工、跟踪监测等后期管理措施的，还应当明确后期管理的具体要求并落实各责任主体。

第二十六条 风险管控、修复完成后，责任人可向市生态环境主管部门申请移出管控修复名录。经风险管控、修复效果评估报告评审表明达到相应风险管控、修复目标且可以安全利用的地块，由市生态环境主管部门会同规划资源主管部门，按规定将其移出管控修复名录。

第五章 后期管理

第二十七条 现阶段符合以下情形的，且效果评估报告明确需采取后期环境监管的，责任人应按照《污染地块地下水修复和风险管控技术导则》（HJ25.6）和《污染地块风险管控与土壤修复效果评估技术导则（试行）》（HJ25.5）的要求制定后期环境管理方案及应急预案并落实各责任主体。相关责任人应在效果评估报告通过评审后及时将后期环境管理方案上传指定信息管理系统，按要求组织实施。

（一）涉及采用污染风险管控措施的地块。包括采用原地原位阻隔、原地异位阻隔等污染物总量未降低，或虽采取减量化技术但未降低至风险评估报告中确定的修复目标值以下等风险管控类地块。

（二）土壤环境质量满足GB36600第二类用地要求，但未达到第一类用地筛选值要求的地块。

（三）地下水中特征污染物经评估认为人体健康风险可接受,但未达到相应环境质量要求的地块。

第二十八条 对上述地块后期管理的监管方式主要包括监督监测、现场检查、去向跟踪、主体责任落实等。

第二十九条 区生态环境主管部门负责对本辖区内相关后期管理工作进行监管，市生态环境主管部门指导监督各区生态环境主管部门的监管工作。

第三十条 如存在将相应后期管理责任移交情况的，责任人应确保落实各责任主体。

第三十一条 实施后期管理的地块，须经市生态环境主管部门审核同意，后期管理可终止。

第三十二条 地块后期开发建设过程中发现土壤或地下水（基坑废水）存在颜色、气味异常或固体废物填埋堆积等情况的，开发项目的责任主体或其他相关单位应及时报告区生态环境主管部门，并采取应急措施，防止土壤污染，依照相关规定做好土壤污染状况监测、调查和土壤污染风险评估、风险管控、修复等工作

第六章 监督管理

第三十三条 生态环境、规划资源等其他主管部门应按要求及时共享建设用地土壤污染防治、国土空间规划、用地等信息。

第三十四条 各级生态环境、规划资源等行政主管部门，有权对本行政区建设用地土壤污染管控和修复、列入管控修复名录地块开发利用、从业单位开展相关工作等情况进行现场检查。被检查单位应当予以配合，如实反映情况，提供必要的资料。实施现场检查的部门、机构及其工作人员应当为被检查单位保守商业秘密。监督检查时，有权采取下列措施：

（一）向被检查单位调查、了解地块污染状况和开发利用等有关情况；

（二）进入被检查单位进行现场核查或者监测；

（三）查阅、复制相关文件、记录以及其他有关资料；

（四）要求被检查单位提交有关情况说明。

第七章 附则

第三十五条 本工作指南自2022年X月X日起施行。2022年X月X日前已开展调查评估或管控修复的，其后续环节按本工作指南执行。

附件：1.Ⅰ类、Ⅱ类地块污染调查启动条件对照表

2.天津市环境监管地块基础信息表

附件1

# 

# Ⅰ类、Ⅱ类地块污染调查启动条件对照表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 变更后用地类型  变更前用地类型 | 居住 用地  （07） | 公共管理与 公共服务用 地（08） | 商业服 务业用 地（09） | 工矿 用地  （10） | 仓储用 地（11） | 交通运输 用地（12） | 公用设 施用地  （13） | 绿地与开敞用 地（14）（社  区公园或儿童 公园除外） | 公园绿地  （1401）中 的社区公园 或儿童公园 |
| 农用地 | 是 | 是 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 是否 |
| 未利用地 | 是 | 是 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 是 |
| 居住用地（R） | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 |
| 公共管理与公共服务用地  （A）（不含环卫设施）  地块） | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 |
| 公共管理与公共服务用地  （A）（环卫设施） | 是 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 是 |
| 商业服务业设施用地（B） | 是 | 是 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 是 |
| 工业用地（M）（不含Ⅲ类  地块） | 是 | 是 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 是 |
| 工业用地（M）（Ⅲ类地块） | 是 | 是 | 是 | 是 | 是 | 是 | 是 | 是 | 是 |
| 物流仓储用地（W） | 是 | 是 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 是 |
| 道路与交通设施用地（S） | 是 | 是 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 是 |
| 公用设施用地(U) | 是 | 是 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 是 |
| 绿地与广场用地（G） | 是 | 是 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 否 | 是 |

注：1.变更前用地类型按照《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；变更后用地类型按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行》（自然资办〔2020〕51号）；具体地块的用地类型，由各市、县（市）规划资源部门依据有关规定认定。

2.“商业兼容住宅”视作居住用地。

3.“是”“否”是指相应情况下是否需进行土壤污染调查，其中“\*”标记的，仅适用土地使用权收回、转让。

4.公共管理与公共服务用地中幼儿园用地（080404）适用于第一类建设用地标准。

附件 2

**天津市环境监管地块基础信息表**

|  |
| --- |
| 地块名称： |
| 地块位置： |
| 地块面积： |
| 地块规划用途（可附图）： |
| 土壤污染责任人（土地使用权人）：  联系人：  联系方式：  相关责任描述： |
| 其他相关责任人1：  联系人：  联系方式：  相关责任描述：  其他相关责任人2：  联系人：  联系方式：  相关责任描述：  ...... |
| 地块类型：（可多选）  □土壤污染风险管控类地块；  □超过GB 36600第一类建设用地筛选值的地块；  □超过地下水筛选值而未修复的地块。 |
| 1.是否跟踪监测：□是□否（若是，则填写以下第2-5项内容，否则不填） |
| 2.监测时长（起始时间）： |
| 3.监测频次： |
| 4.监测指标及标准限值： |
| 5.监测井点位布设图：□有□无（若有，可附点位图） |
| 6.风险管控区域：□有□无（若有，则填写第7-8项内容，附管控区域位置图，并标注拐点坐标） |
| 7.风险管控对象、措施：  （如重金属铅、砷固化/稳定化后土壤，采用阻隔填埋措施） |
| 8.风险管控区域规划用途： |
| 9.超GB 36600第一类建设用地筛选值的土壤：□有□无（若有，则填写第10项内容，附超GB 36600第一类建设用地筛选值的土壤范围，并标注拐点坐标） |
| 10.超第一类建设用地筛选值污染物类型及土方量： |

注：相关责任单位提供责任落实情况佐证材料。