



义乌市廿三里街道下朱宅工业区有机更新西侧地块（扣除丙类地块） 土壤污染状况初步调查报告

（备案稿）

浙江中清环保科技有限公司

Zhejiang Zhongqing Environmental Sci-Tech Co.,Ltd.

二〇二五年十二月

摘要

一、地块描述：

义乌市廿三里街道下朱宅工业区有机更新西侧地块（扣除丙类地块）位于义乌市廿三里街道下朱宅工业区，地块规划用地面积为 37390.53 平方米，中心坐标为东经 120.160007°，北纬 29.322688°。地块东至拆除厂房后的闲置空地，南至下朱宅小区，西至拆除厂房后的闲置空地、农田，北至通宝路。地块原用途为工业用地，根据《关于同意义乌中心城区 YZ-SMC-01 区块等 24 个区块控制性详细规划的批复》（义政发〔2021〕19 号）及廿三里街道 YZ-NSL-01、02、04 武溪街以西区块控制性详细规划局部图可知，地块现规划为商业用地/二类居住用地（B1/R2）、防护绿地（G2）。土地使用权原属义乌市廿三里灿伟塑料厂、义乌市廿三里镇久信塑料厂、义乌市廿三里镇三毛文具厂、义乌市茂法制笔厂、义乌市宝罗工艺品有限公司、义乌市华健塑料厂、义乌市丹烨饰品有限公司、义乌市高发袜业有限公司、义乌市利津日用品有限公司、义乌市喜得康彩印包装厂、义乌市天奇电脑商标织造厂、义乌市廿三里超先五金工艺厂、义乌市廿三里永亮工艺品厂、义乌市廿三里保平袜厂、义乌市金踏来袜业有限公司，土地使用权现属义乌市人民政府廿三里街道办事处。

根据现场踏勘资料、人员访谈以及查阅历史资料可知，调查地块在 1999 前为农田，主要为周边下朱宅村村民种植蔬菜，为自种自吃，化肥、农药使用量较少；1999 年-2006 年，地块内各企业厂房进行陆续建设；2007 年-2021 年，地块内各企业厂房基本建设完成，地块为义乌市廿三里灿伟塑料厂、义乌市廿三里镇久信塑料厂、义乌市廿三里镇三毛文具厂、义乌市茂法制笔厂、义乌市宝罗工艺品有限公司、义乌市华健塑料厂、义乌市丹烨饰品有限公司、义乌市高发袜业有限公司、义乌市利津日用品有限公司、义乌市喜得康彩印包装厂、义乌市天奇电脑商标织造厂、义乌市廿三里超先五金工艺厂、义乌市廿三里永亮工艺品厂、义乌市廿三里保平袜厂、义乌市金踏来袜业有限公司；2022 年-2023 年，地块内厂房进行陆续拆除，地块内西侧原义乌市利津日用品有限公司厂界区域临时搭建几栋工棚作为拆除单位临时办公用房；2024 年地块内厂房全部被拆除，还剩下拆除单位临时办公用房工棚未拆除，地块为拆除厂房后的闲置空地；2025 年，地块内拆除单位临时办公用房工棚被拆除，地块现状仍为拆除厂房后的闲置空地。其相邻地块现状及历史上为农田、绿化、水塘、前溪、义乌江、下朱宅小区、商江花园、通宝路、义乌市龙王庙、垃圾房（一直未投入使用、闲置状态）、沙子临时堆放点、拆除厂房后的闲置空地（历史上为义乌环球制带有限公司、义乌市腾龙染整有限公司、浙江赛蝶针织有限公司、义乌市大宇袜业股份有限公司、义乌市廿三里保平袜厂、义乌市金踏来袜

业有限公司、浙江威利特袜业有限公司、义乌市晨歌日用品有限公司、义乌市依人袜业有限公司、义乌市青春染整有限公司、义乌市利津日用品有限公司、义乌市廿三里永亮工艺品厂、义乌市中亚制尺有限公司、义乌市意制笔有限公司、义乌市文东印染有限公司、义乌市亿新针织有限公司）、义乌市莲蓬袜子定型厂、义乌市伊士郎袜业有限公司、义乌市依澜玩具厂、义乌市龙翔五金制品厂、义乌市廿三里照明贺卡厂、义乌市廿三里美鑫水晶制品厂、义乌市夏莲制衣厂（历史上为手套厂）、义乌市碧丽袜业有限公司、义乌市洪茂电子科技有限公司（历史上为日用品仓库）、义乌市盈聚饰品有限公司、义乌市廿三里东风针织厂、义乌市金菲箱包有限公司、义乌市奥蒂针织袜业有限公司、义乌市亚华制尺有限公司、义乌市廿三里富标袜厂、义乌市廿三里雪龙清洁球厂、义乌市牧合文化用品有限公司（历史上为袜子厂）、义乌市廿三里镇修春塑料厂、义乌市廿三里素绘袜厂、义乌市青鹏服饰有限公司、义乌市惠贤针织有限公司、浙江尔友服饰有限公司。

二、调查布点与采样分析：

本次调查在地块内共布设土壤采样点位数 16 个（S1-S16），地下水监测井 4 个（W1-W4）。本报告对照点引用《原浙江威利特袜业有限公司地块土壤污染状况初步调查报告》内对照点 S01/W01、S02/W02 数据，引用对照点分别位于地块外东南侧 525m 农田区域、地块外东北侧 1244m 农田区域，地下水点位与土壤监测点位重合。

地块原计划采样深度为 6m，根据现场采样情况，S1、S8 实际采样深度为 6m，其余点位受强风化基岩或圆砾层的影响，导致采样深度存在偏移，其中：S2 实际采样深度为 5.9m，S3 实际采样深度为 3.3m，S4、S7、S15、S16 实际采样深度为 5.0m，S5 实际采样深度为 2.5m，S6、S10 实际采样深度为 3.0m，S9 实际采样深度为 3.5m，S11 实际采样深度为 4.3m，S12 实际采样深度为 2.3m，S13 实际采样深度为 4.5m，S14 实际采样深度为 2.0m。因此调查地块采样点 S1-S4、S7-S9、S11、S13、S15、S16 取 4 个土壤样品送检；S5、S6、S10、S12 取 3 个土壤样品送检；S14 取 2 个土壤样品送检。

4 个地下水监测点，受地下水水文情况影响，W4 已建井却未采集到地下水，因此仅 W1-W3 点位可采集到地下水样品。

综上，根据地块历史污染风险情况、现场土壤颜色、气味等性状初步判断，并结合现场 PID、XRF 的快筛检测结果，共筛选出送检实验室土壤样品 65 个（其中 7 个是土壤现场平行样）；共送检实验室地下水样品 4 个（其中 1 个是地下水现场平行样）。

三、调查结果：

根据土壤监测结果，本调查地块土壤样品中 pH、铜、镍、镉、铅、砷、汞、硒、

总铬、锌、镉、钴、锡、氟化物、硫化物、石油烃（C₁₀-C₄₀）均有不同程度检出，均满足《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要求；其中总铬、锌、氟化物、锡检出值满足《建设用地土壤污染风险评估技术导则》（DB 33/T 892-2022）中表 A.2 的“敏感用地筛选值”要求；硒检出值满足《江西省建设用地土壤污染风险管控标准》（DB36/1282-2020）中表 3 的“第一类用地筛选值”要求；pH、硫化物没有评价标准，与引用场外对照点检测浓度差距不大；其余因子均未检出。

根据地下水监测结果，本次调查地块内地下水样品中摇匀可见悬浮物，pH、嗅和味均无异常，调查地块内各样品中色度、浊度、总硬度、溶解性总固体、硫酸盐、耗氧量（COD_{Mn}法，以 O₂ 计）、氨氮、氟化物、氯化物、硫化物、砷、锰、锌、钠、铜、总铬、镉、镍、钴、锡、石油烃（C₁₀-C₄₀）、阴离子表面活性剂、可吸附有机卤素、总磷均有不同程度检出，其余因子均未检出。采样点 W1-W3 的色度、浊度，采样点 W3 的锰，采样点 W2、W3 的氨氮不满足《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）中的IV类标准要求，满足《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）中的V类标准要求；其余检测因子均满足《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）中的IV类标准要求；其中总磷满足《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）中的 IV 类标准要求；石油烃（C₁₀-C₄₀）满足《上海市建设用地地下水污染风险管控筛选值补充指标》中的第一类用地筛选值要求，总铬、锡满足美国 EPA 中的 Tapwater 筛选值要求，可吸附有机卤素满足《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）中表 3 选择控制项目最高允许排放浓度要求。

本地块内地下水现状及规划均不用作饮用水，且关注污染物色度、浊度、氨氮不具备不具有致癌风险，为非毒理学指标，经风险评估，风险可接受。关注污染物锰在第一类用地情景且本地块不作为饮用水源情况下，地块地下水中锰的非致癌风险危害商为 3.80E-09，远低于可接受危害商值1，地下水中锰的风险可接受，因此本地块不需实施地下水污染风险管控或修复。

综上所述，义乌市廿三里街道下朱宅工业区有机更新西侧地块（扣除丙类地块）不属于污染地块，满足《土壤环境质量 建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018）中所规定的第一类用地的要求，本地块可结束初步调查，可用于商业用地/城镇住宅用地及防护绿地开发利用，无需启动详细调查，不需实施地下水污染风险管控或修复。