

建设项目环境影响报告表

(生态影响类)

项目名称：宏兴如是海国际滨海康养度假区B区项目

建设单位（盖章）：秦皇岛尚秦房地产开发有限公司

编制日期：2025年9月

中华人民共和国生态环境部制

目录

资质材料及其他声明

- 1、责任声明
- 2、编制单位和编制人员情况表
- 3、编制主持人职业资格证书和社保证明
- 4、编制情况承诺书
- 5、编制单位营业执照

环评报告正文

一、建设项目基本情况	1
二、建设内容	17
三、生态环境现状、保护目标及评价标准	28
四、生态环境影响分析	45
五、主要生态环境保护措施	64
六、生态环境保护措施监督检查清单	78
七、结论	80

附图、附件

生态环境影响专项评价报告

专家意见

建设单位责任声明

秦皇岛市北戴河新区行政审批局：

我公司按照《中华人民共和国环境影响评价法》、《建设项目环境影响报告书（表）编制监督管理办法》中相应条款规定，委托秦皇岛意航工程技术有限公司编制了《宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区项目环境影响报告表》，经核实，该公司及编制人员均具有多年环评工作经验，并且已在环境影响评价信用平台完成注册登记。

我公司对《宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区项目环境影响报告表》的内容进行了认真审核，确保其真实、有效，我公司对环评文件的内容和结论负责。如环评文件质量发生严重质量问题，我单位将承担相应法律责任，自愿接受相关处罚。

特此声明。

建设单位：秦皇岛尚秦房地产开发有限公司



年 月 日

环评单位责任声明

秦皇岛市北戴河新区行政审批局：

我公司及编制人员已在环境影响评价信用平台完成注册登记，纳入诚信档案管理体系，编制主持人及主要编制人员均为我公司全职人员。我公司已建立和实施覆盖环境影响评价全过程的质量控制制度和项目环评资料归档制度，落实了环境影响评价工作程序，并在现场踏勘、现状监测、数据资料收集、环境影响预测等环节以及环境影响报告书（表）编制审核阶段形成了可追溯的质量管理机制。

受秦皇岛尚秦房地产开发有限公司委托，我公司按照国家相关法律法规、有关环境影响评价标准和技术规范编制了《宏兴如是海国际滨海康养度假区B区项目环境影响报告表》，按照《中华人民共和国环境影响评价法》、《建设项目环境影响报告书（表）编制监督管理办法》中相应条款规定，如环评文件质量发生严重质量问题，我单位将承担相应法律责任，自愿接受相关处罚。

特此声明。

环评单位：秦皇岛意航工程技术有限公司



年 月 日

打印编号: 1754644591000

编制单位和编制人员情况表

项目编号	e1x83k		
建设项目名称	宏兴如是海国际滨海康养度假区B区项目		
建设项目类别	44-097房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等		
环境影响评价文件类型	报告表		
一、建设单位情况			
单位名称（盖章）	秦皇岛尚秦房地产开发有限公司		
统一社会信用代码	91130392M A 0922B52G		
法定代表人（签章）	赵斌		
主要负责人（签字）	赵文祥		
直接负责的主管人员（签字）	赵文祥		
二、编制单位情况			
单位名称（盖章）	秦皇岛意航工程技术有限公司		
统一社会信用代码	91130301MA4CKBD2PK		
三、编制人员情况			
1. 编制主持人			
姓名	职业资格证书管理号	信用编号	签字
何增光			何增光
2. 主要编制人员			
姓名	主要编写内容	信用编号	签字
何增光	建设项目基本情况、区域环境质量现状、环境保护目标及评价标准、环境保护措施监督检查清单		何增光
侯月	建设项目工程分析、主要环境影响和保护措施、结论、附表、附图、附件等		侯月



环境影响评价工程师

Environmental Impact Assessment Engineer

本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、生态环境部批准颁发，表明持证人通过国家统一组织的考试，取得环境影响评价工程师职业资格。



姓名:	何增光
证件号码:	[REDACTED]
性别:	男
出生年月:	1994年09月
批准日期:	2024年05月26日
管理号:	035202405130000000108



中华人民共和国
人力资源和社会保障部



中华人民共和国
生态环境部





河北省人力资源和社会保障厅统一制式



社会保险人员参保证明

险种：企业职工基本养老保险

经办机构代码：130340

兹证明

参保人姓名：何增光

社会保障号码：

个人社保编号：

经办机构名称：开发区

个人身份：企业职工

参保单位名称：秦皇岛意航工程技术有限公司

首次参保日期：2017年08月01日

本地登记日期：2018年04月02日

个人参保状态：参保缴费

累计缴费年限：7年10个月

参保人缴费明细

参保险种	起止年月	缴费基数	应缴月数	实缴月数	参保单位
企业职工基本养老保险	201708-201712		5	5	秦皇岛意航工程技术有限公司
企业职工基本养老保险	201801-201801		1	1	秦皇岛意航工程技术有限公司
企业职工基本养老保险	201804-201806		3	3	秦皇岛万澜环境科技有限公司
企业职工基本养老保险	201807-201812		6	6	秦皇岛绿拓环保技术咨询有限公司
企业职工基本养老保险	201901-201901		1	1	河北瑶环环保科技有限公司
企业职工基本养老保险	201902-201904		3	3	秦皇岛正云环保工程有限公司
企业职工基本养老保险	201905-201912		8	8	秦皇岛正云环保工程有限公司
企业职工基本养老保险	202001-202012		12	12	秦皇岛正云环保工程有限公司
企业职工基本养老保险	202101-202112		12	12	秦皇岛正云环保工程有限公司
企业职工基本养老保险	202201-202212		12	12	秦皇岛正云环保工程有限公司
企业职工基本养老保险	202301-202309		9	9	秦皇岛正云环保工程有限公司
企业职工基本养老保险	202310-202312		3	3	秦皇岛意航工程技术有限公司
企业职工基本养老保险	202401-202412		12	12	秦皇岛意航工程技术有限公司

证明机构签章：

证明日期：2025年08月22日

1. 证明开具后6个月内有效。本证明加盖印章为电子签章，黑色签章与红色签章效力相同。

2. 对上述信息有疑义的，可向查询地经办机构咨询，服务电话：12333。



验证码：0-19129103346810881

企业职工基本养老保险	202501-202507		7	7	秦皇岛意航工程技术有限公司
------------	---------------	--	---	---	---------------

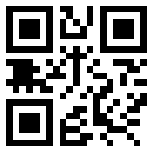
证明机构盖章：



日期：2025年08月22日



- 1. 证明开具后6个月内有效。本证明加盖印章为电子签章，黑色签章与红色签章效力相同。
- 2. 对上述信息有疑义的，可向查询地经办机构咨询，服务电话：12333。



验证码:0-19129103346810881

编制情况承诺书

承诺单位（公章）：  年 月 日

编制单位承诺书

本单位 秦皇岛意航信息技术有限公司（统一社会信用代码 91130301MACKBD0P7K）郑重承诺：本单位符合《建设项目环境影响报告书（表）编制监督管理办法》第九条第一款规定，无该条第三款所列情形，不属于（属于/不属于）该条第二款所列单位；本次在环境影响评价信用平台提交的下列第 1 项相关情况信息真实准确、完整有效。

1. 首次提交基本情况信息
2. 单位名称、住所或者法定代表人（负责人）变更的
3. 出资人、举办单位、业务主管部门或者挂靠单位等变更的
4. 未发生第 3 项所列情形、与《建设项目环境影响报告书（表）编制监督管理办法》第九条规定的符合性发生变更的
5. 编制人员从业单位已变更或者已调离从业单位的
6. 编制人员未发生第 5 项所列情形，全职情况发生变更、不再属于本单位全职人员的
7. 补正基本情况信息

承诺单位(公章):



年 月 日

编制人员承诺书

本人何增光（身份证件号码 [REDACTED]）郑重承诺：本人在秦皇岛意航工程技术有限公司单位（统一社会信用代码 91130301MACKBD0P7K）全职工作，本次在环境影响评价信用平台提交的下列第4项相关情况信息真实准确、完整有效。

1. 首次提交基本情况信息
2. 从业单位变更的
3. 调离从业单位的
4. 建立诚信档案后取得环境影响评价工程师职业资格证书的
5. 被注销后从业单位变更的
6. 被注销后调回原从业单位的
7. 编制单位终止的

承诺人(签字): 何增光

年 月 日

编制人员承诺书

本人侯月（身份证件号码 ）郑重承诺：
本人在秦皇岛意航工程技术有限公司单位（统一社会信用代码
91130301MACKBD0P7K）全职工作，本次在环境影响评价信用平台提
交的下列第2项相关情况信息真实准确、完整有效。

1. 首次提交基本情况信息
2. 从业单位变更的
3. 调离从业单位的
4. 建立诚信档案后取得环境影响评价工程师职业资格证书的
5. 被注销后从业单位变更的
6. 被注销后调回原从业单位的
7. 编制单位终止的
8. 补正基本情况信息

承诺人(签字): 侯月

年 月 日



营业执照

统一社会信用代码

91130301MACCKBD0P7K

扫描二维码
登录企业信用信息公示
系统，了解更多登记、
备案、许可、监管信息。



名称 秦皇岛意航工程技术有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 张伟

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2023年06月08日

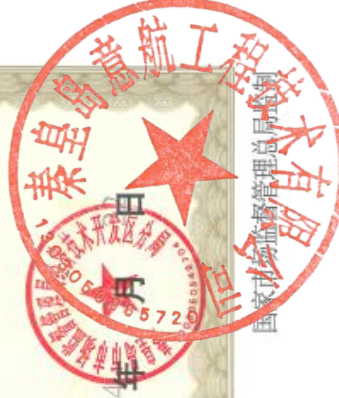
住所 河北省秦皇岛市经济技术开发区华

山中路8号银通大厦229室

经营范围 一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程管理服务；环境保护专用设备销售；环境保护专用设备；环境监测专用仪器仪表销售；环境应急治理服务；水污染治理；大气污染治理；资源循环利用服务技术咨询；水污染治理；大气污染防治；消防技术服务；消防技术服务；水污染治理；水文服务；信息技术咨询服务；固体废物治理；土地整治服务；机械设备销售；机械设备租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关

2024



<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

承诺书

我公司郑重承诺，《宏兴如是海国际滨海康养度假区B区项目环境影响报告表》中的评价内容真实有效，我公司自愿承担相应责任。该项目环境影响评价报告内容不涉及国家机密、商业秘密和个人隐私，同意全本内容公开。

特此承诺

环评编制单位（盖章）：
秦皇岛意航工程技术有限公司
年 月 日



承诺书

我公司郑重承诺，《宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区项目 项目环境影响报告书（表）》中涉及到的相关数据、图纸、文件等资料均由我公司提供，《宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区项目 项目环境影响报告书（表）》内容及附图附件均真实有效，无弄虚作假行为。如有不符，我公司自愿承担一切责任。本环评报告不涉及国家机密、商业秘密和个人隐私，同意全本公开。

特此承诺

建设单位（盖章）：

秦皇岛尚秦房地产开发有限公司

年 月 日



委托书

秦皇岛意航信息技术有限公司：

现将“宏兴如是海国际滨海康养度假区B区项目”环境影响评价工作委托贵单位承担，望尽快开展工作。关于工作要求、责任和费用等问题，在合同中另定。

委托单位：(建设单位)

秦皇岛尚秦房地产开发有限公司

年 月 日



无环评违法情况的说明

我公司申报的宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区项目，严格按照环评法律法规及行政审批管理部门的要求开展环境影响评价的各项工作，不存在未批先建情况。向审批、监管部门及环境影响评价单位提供的建设内容相关资料、各项环保手续均真实有效，不存在弄虚作假行为。我公司在开展宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区项目项目环境影响评价的过程中不存在环评违法行为。

特此说明！

建设单位名称（盖章）：

秦皇岛尚秦房地产开发有限公司

年 月 日



关于公开环评信息（环境影响报告书、表）承诺书

秦皇岛市北戴河新区行政审批局：

我单位同意 宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区项目 项目环境影响报告书（表）全本（已删除涉及国家秘密、商业秘密、个人隐私等内容）按要求在网络平台进行公示，并提交如下材料：

1. 环境影响报告书（表）电子文本（已删除涉及国家秘密、商业秘密、个人隐私等内容）；

2. 关于删除涉及国家秘密、商业秘密、个人隐私等内容的依据和理由的报告。

我单位承诺该环评报告书（表）内容真实合法有效，并自愿承担公示后产生的后果。

单位名称（盖章）：秦皇岛尚秦房地产开发有限公司



确认证明

秦皇岛意航信息技术有限公司编制的 宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区项目 项目环境影响报告书（表），我公司已认真审阅，对报告中的评价内容和评价结论表示认同。

特此证明

建设单位（盖章）：

秦皇岛尚秦房地产开发有限公司

年 月 日



一、建设项目基本情况

建设项目名称	宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区项目		
项目代码	2504-130372-89-01-731805		
建设单位联系人	赵文祥	联系方式	
建设地点	秦皇岛北戴河新区中心片区，滨海新大道东侧、阿尔卡迪亚项目南侧，渤海西侧		
地理坐标	(119 度 18 分 39.806 秒， 39 度 37 分 17.561 秒)		
建设项目行业类别	四十四、房地产业	用地(用海)面积(m ²) /长度(km)	93858.34
建设性质	☒ 新建(迁建) ☐ 改建 ☐ 扩建 ☐ 技术改造	建设项目申报情形	☒ 首次申报项目 ☐ 不予批准后再次申报项目 ☐ 超五年重新审核项目 ☐ 重大变动重新报批项目
项目审批(核准/备案)部门(选填)	秦皇岛北戴河新区行政审批局	项目审批(核准/备案)文号(选填)	秦北新审批立核字【2025】2号
总投资(万元)	59260.39	环保投资(万元)	3260
环保投资占比(%)	5.5%	施工工期	23个月
是否开工建设	☒ 否 ☐ 是：_____		
专项评价设置情况	生态环境影响评价专题 根据专项评价设置原则表：涉及环境敏感区(不包括饮用水水源保护区，以居住、医疗卫生、文化教育、科研、行政办公为主要功能的区域，以及文物保护单位)的项目，应设置生态环境影响专项评价。本项目位于秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区三级保护区，涉及环境敏感区，因此应设置生态影响专项评价。		
规划情况	《秦皇岛北戴河新区总体规划(2011-2030)》 《秦皇岛北戴河风景名胜区总体规划(2011-2030年)》 《秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛地块详细规划》		
规划环境影响评价情况	无		

规划及规划环境影响评价符合性分析	1、本项目与《秦皇岛北戴河新区总体规划(2011-2030)》符合性分析 根据《秦皇岛北戴河新区总体规划(2011-2030)》相关要求：“整合滨海岸线、沙滩大漠森林公园、河湖湿地、特色渔港等各类旅游资源，塑造若干具有核心竞争力的旅游品牌，培育高水平的旅游服务基地，采取差异化的市场营销策略向周边京津冀地区、东北亚地区推广，扩大新区旅游品牌影响力。” 本项目位于北戴河新区中心片区，滨海新大道东侧、阿尔卡迪亚项目南侧，渤海西侧。选址地为旅游接待、服务集中建设区域，周边拥有完善的城市交通，且电力、给排水、燃气等市政基础设施成熟完善，海岸自然景观优美，项目提高了区域内土地集约和节约的水平，本项目主要为旅馆用房设施，增强区域旅游接待服务能力，加强了服务区域旅游发展建设。 综上，本项目为房地产开发建设项目，项目的建设完善了景区的旅游服务功能，提升景区品牌影响，符合总体规划要求。 2、本项目与《秦皇岛北戴河风景名胜区总体规划(2011-2030年)》符合性分析 (1)与秦皇岛北戴河风景名胜区总体规划衔接方面 本项目位于黄金海岸景区北段的滨海休闲度假区，这一区域为黄金海岸景区旅游服务设施主要建设区域。本项目为房地产开发建设项目，项目的建设完善了景区的旅游服务功能，符合相关要求。 (2)与秦皇岛北戴河风景名胜区保护规划衔接方面 黄金海岸景区包括黄金海岸的沙滩、沙丘及海滨。核心景区面积31.22 平方公里，包括从抚宁界至大蒲河，由一经路向东至海；新开河口至滦河口区域内，以七里海和翡翠岛景区为重点，纳入了黄金海岸国家级自然保护区的核心区以及缓冲区的绝大部分区域。自然保护区缓冲区为一级保护区，实验区为二级保护区，以保护独特的海岸沙漠景观为中心内容。自然保护区以外区域为三级景区，是以度假休闲
-------------------------	--

为特色的区域。三级保护区保护规定:可安排有序的生产、经营管理等设施,应分别有序控制各项建设设施的规模、内容,并应与风景环境相协调。不得建设发展产生各种污染和破坏景观环境的项目。可安排必要的旅游服务设施,但要严格控制其形式、高度、体量等。加强旅游服务点污水污物的处理,严禁直接排放。在主游线的视线范围建设经济林和风景林,严格控制有碍视觉的建设行为。

本项目位于黄金海岸景区三级保护区内,已取得河北省林业和草原局关于同意项目选址方案的批复,批复文号为冀林草批变(2025)0801001号,严格按照规划条件建设,用地范围内建设符合用地性质的建构筑物,本项目的建设符合秦皇岛北戴河新区规划建设局的规划条件,本项目的建设 with 风景环境相协调,符合区域相关规划。



图1-1 本项目位于黄金海岸景区三级保护区位置

(3) 与秦皇岛北戴河风景名胜区土地利用规划衔接方面

本项目建设以国际化康疗中心为主体的度假区,已取得北戴河新区规划建设局规划条件通知书情况说明,批复号:新规条【2017】006号、新规条【2018】21号,该土地性质为旅馆用地,适建项目为温泉度假项目及相关配套设施,项目用地符合土地利用规划,已取得土地证,分别为冀(2019)北戴河新区不动产权第0000521号、冀(2019)

北戴河新区不动产权第0003444号。			
3、《秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛地块详细规划》 (1) 沙雕渔岛地块I-E-01、I-E-02地块位于秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区的沙雕渔岛地块内，沙雕渔岛地块详细规划于2018年经住房和城乡建设部批复，符合性分析见下表。 表 1-1《秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛地块详细规划》符合性分析对照表			
类别	要求	本项目	符合性
规划范围	本次规划沙雕渔岛地块包括沙雕大世界(以下简称沙雕地块)和渔岛(以下简称渔岛地块)两个小地块。沙雕地块北起新滨海大道 D4 段路，东与黄金海岸景区范围重合，南至渤海海边，西接北戴河新区团林林场。规划范围面积 142.89 公顷。渔岛地块西起滨海新大道 D4 段，东到渤海海边，南临黄金海岸国家级自然保护区实验区，北临北戴河新区团林林场。规划范围面积 167.25 公顷。	本项目位于秦皇岛北戴河新区中心片区，滨海新大道东侧、阿尔卡迪亚项目南侧，渤海西侧，属于沙雕地块范围，占地面积 93858.34 平方米。	符合
规划区性质	北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛地块是北戴河风景名胜区内集医疗体验、游乐康养、度假休闲、旅游服务于一体，以海滨休闲、康养休养为主题、植被丰富、环境优美的康养体验基地。	本项目建设以国际化康疗中心为主体的度假区，主要为康养配套用房、景观绿化等，丰富旅游生态。	符合
规划结构	沙雕地块规划结构--“一环、一线、八区” “一环”是地块内的旅游环线，各主要观景体验点围绕环线展开； “一线”是地块内主要车行道路； “八区”是构成地块主要的七个功能板块，分别为入口服务区、沙雕展示区、水上游乐园、生态保护区、商务中心区、康养中心区、滨海浴场区西部组团。	本项目在康养中心区建设，利用沙雕地块现有规划结构，建设康养度假区。	符合
土地利用	详细规划中 I-E-01、I-E-02 地块，用地性质为休闲保健用地、风景保护用地，对应《风景名胜区总体规划标准 GB/T50298-2018》划分的乙	本项目拟建设为以国际化康疗中心为主体的度假区，占地面积 93858.34 平方米，包括	符合

		3 休养保健用地，即：独立设置的避暑避寒、度假、休养疗养、保健、康复等用地。同时详规规划 I-E-01、I-E-02 地块为康养中心，并作为景区重点地块进行建设布局，包括养生中心、理疗中心、度假中心、健康中心等功能组团。I-E-02 地块东侧为甲 2（风景保护用地）	养生中心、理疗中心、度假中心、健康中心四大特色功能组团及中央庭院。项目用地符合详细规划用地属性，项目建设内容与详规规划重点地块建设内容基本相符。	
	建设容量控制	(1) 容积率控制：新增可建设用地(包括游览设施用地、居民社会用地)总体容积率控制在 0.4 以下，新增建筑面积总量不超过 19.46 万平方米 (2) 建筑密度控制：可建设用地(包括游览设施用地、居民社会用地)总体建筑密度控制在 20%以下；游览设施用地一般控制在 35%以内，个别孤立地块控制在 50%以内；居民社会用地控制在 25%以内； (3) 绿地率控制：可建设用地(包括游览设施用地、居民社会用地)总体绿地率不低于 40%;游览设施用地、居民社会用地控制在 30%以上； (4) 建筑高度控制：景区新建项目建筑高度以 2-3 层为主，建筑主体高度控制在 12 米以下，局部不得突破 15 米，确因特殊原因需要增加建筑高度的需经城乡规划主管部门批准； (5)海岸线退让线控制：新建项目建设用地退平均高潮线 110m，新建建筑退平均高潮线 150m；现状已建成项目考虑社会及其他方面因素，规划予以保留，但应提高周边环境质量，以减少对景区环境的影响，	项目在沙雕地块康养中心区建设，用地性质为休闲保健用地、风景保护用地，容积率 0.34，建筑密度 15%，绿地率 54%，建筑高度为 3 层，主体高度为 12m，局部 12.7m；项目建设用地退平均高潮线 110m，建筑退平均高潮线 150m。	符合
	黄金海岸景区三级保护区要求	三级保护区保护规定：可安排有序的生产、经营管理等设施，应分别有序控制各项建设与设施的规模、内容，并应与风景环境相协调。不得建设发展产生各种污染和破坏景观环境的项目。可安排必要的旅游服务设施，但要严格控制其形式、高度、体量等。加强旅游服务点污水污物的处理，严禁直接排放。在主游线的视线范围建设经济林和风景林，严格控制有碍视觉的建设行为。	本项目建设以国际化康疗中心为主体的度假区，主要为度假用房、景观绿化等，总用地 93858.34 平方米，容积率 0.34，建筑密度 15%，绿地率 54%，建筑高度主体 12m 局部 12.7m。不建设污染和破坏景观环境的设施，安排必要的旅游服务设施，控制各项建设与设施的规模、内容与风	符合

景环境相协调；项目废水简单处理达标后经市政管网排入团林污水处理厂进行进一步处理，不直接排放；项目整体景观布局遵循“一轴、五园”的规划结构，将小区内的乔、灌、草相结合，以贯穿项目的景观主轴串联各个特色景观园区与节点，营造出宁静与惬意的景观氛围。

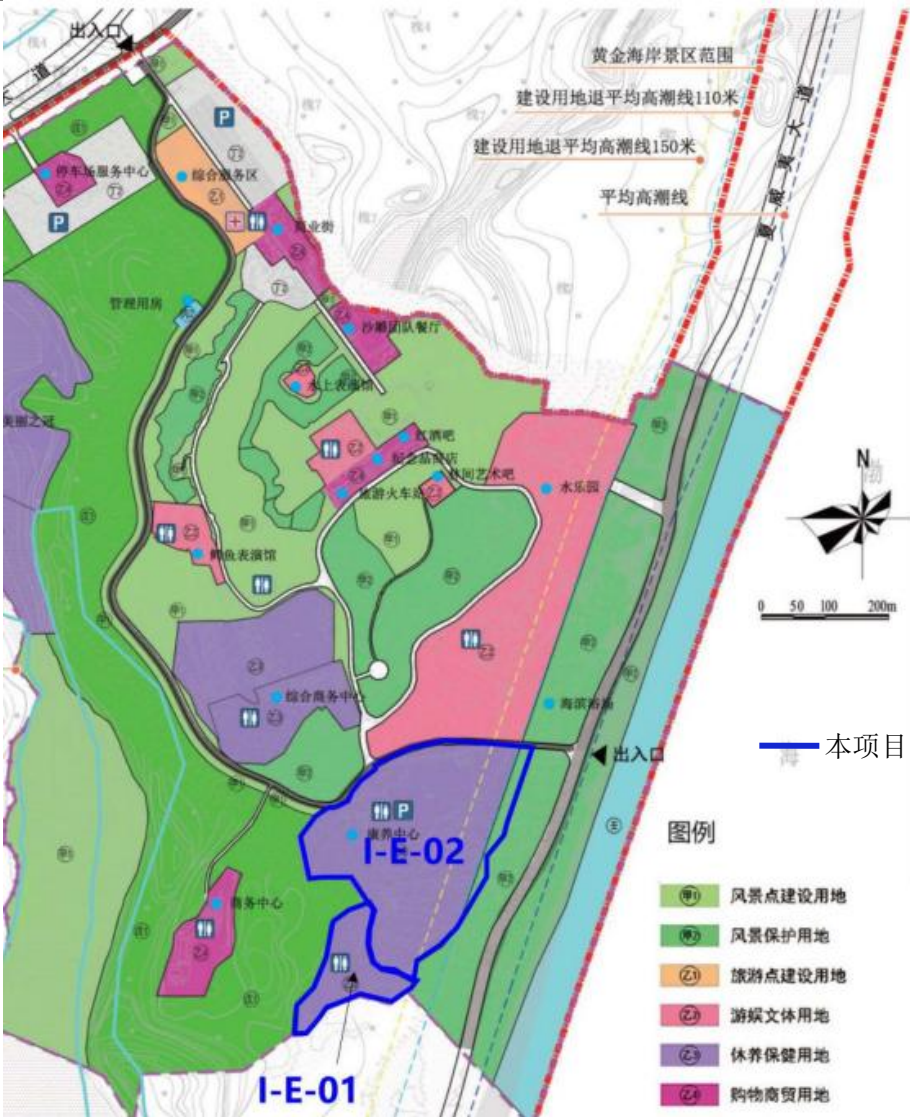


图1-2 项目地块范围与海岸线位置关系图



图1-3 项目建筑布局与海岸线位置关系图

(2) 占用地块符合性分析

根据《秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛 I-E-01、I-E-02 地块项目选址方案变更论证报告》，沙雕渔岛 I-E-01、I-E-02 地块位于秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛地块内，该地块土地出让较早，出让面积较风景区详细规划建设用地面积偏大，风景区详细规划中 I-E-01 地块面积 1.51 公顷、I-E-02 地块面积 7.26 公顷，合计 8.77 公顷；土地出让面积 7#地块 2.21 公顷，8#地块 7.18 公顷，合计 9.39 公顷，两者相差 0.62 公顷，论证报告以土地出让面积 9.39 公顷为论证对象，相差部分 0.62 公顷为绿化用地，根据相关规定不得安排建筑。

本项目土地证分别为冀（2019）北戴河新区不动产权第 0000521 号、冀（2019）北戴河新区不动产权第 0003444 号，其中 7#地块土

地证为冀（2019）北戴河新区不动产权第 0000521 号，占地面积 22066.88 平方米，用途为旅馆用地；8#地块土地证为冀（2019）北戴河新区不动产权第 0003444 号占地面积为 71791.46 平方米，用途为住宿餐饮用地，8#地块分两部分进行，退平均高潮线 150 米外与用地一致，安排建筑布局，退平均高潮线 150 米内根据要求不安排建筑，为绿化用地。本项目已取得河北省林业和草原局关于同意项目选址方案的批复，批复文号为冀林草批变（2025）0801001 号，严格按照规划条件建设，用地范围内建设符合用地性质的建构筑物，符合性分析见下表。

表 1-2 与黄金海岸景区沙雕渔岛地块详细规划地块符合性分析

地块名称	规划地块面积	出让土地面积	本项目土地证面积	面积相差	是否符合
I-E-01	1.51 公顷	2.21 公顷（7#地块）	2.21 公顷（7#地块，土地证编号冀（2019）北戴河新区不动产权第0000521 号）	0.7 公顷	符合，本项目占地面积、土地证面积与论证报告面积一致，面积相差 0.62 公顷为绿化用地，不安排建筑，其余建设应符合用地要求。
I-E-02	7.26 公顷	7.18 公顷（8#地块）	7.18 公顷（8#地块，土地证编号冀（2019）北戴河新区不动产权第0003444 号）	-0.08 公顷	
合计	8.77 公顷	9.39 公顷	9.39 公顷	0.62 公顷	
以上数据为论证报告粗略计算，详细面积以经济指标表为准。					

	图1-4详细规划地块范围与土地出让范围比较图 综上，本项目建设符合《秦皇岛北戴河新区总体规划(2011-2030)》、《秦皇岛北戴河风景名胜区总体规划(2011-2030年)》、《秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛地块详细规划》要求。
其他符合性分析	1、产业政策符合性 本项目属于房地产业，根据国家《产业结构调整指导目录(2024年本)》，本项目属于“第三十四、旅游业”中第2条“旅游新业态”中的旅游基础设施建设和运营产业，符合国家现行产业政策；本项目未列入《市场准入负面清单(2025年版)》。 本项目已取得秦皇岛北戴河新区行政审批局的核准批复，批复文号：秦北新审批立核字【2025】2号，因此本项目符合当前国家及地方产业政策要求。 2、选址符合性分析 (1) 规划符合性 依据报告上文“规划及规划环境影响评价符合性分析”章节分析，本项目符合《秦皇岛北戴河新区总体规划(2011-2030)》、《秦皇岛北戴河风景名胜区总体规划(2011-2030年)》、《秦皇岛北戴河风景

	名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛地块详细规划》的要求。本项目已取得河北省林业和草原局关于同意项目选址方案的批复，批复文号为冀林草批变（2025）0801001 号，项目已取得北戴河新区规划建设局规划条件通知书情况说明，批复号：新规条【2017】006 号、新规条【2018】21 号，该土地性质为旅馆用地，已取得两个地块的土地证，分别为冀（2019）北戴河新区不动产权第 0000521 号、冀（2019）北戴河新区不动产权第 0003444 号。 （2）生态环境准入要求符合性 本项目位于秦皇岛北戴河新区中心片区，滨海新大道东侧、阿尔卡迪亚项目南侧，渤海西侧，依据报告下文“《秦皇岛市人民政府办公室关于实施生态环境分区管控动态更新成果的通知》（2024 年 6 月）符合性分析”，项目建设选址属于《秦皇岛市人民政府办公室关于实施生态环境区管控动态更新成果的通知》中优先管控单元，符合秦皇岛市生态环境准入清单中的总体准以及综合管控单元准入要求。 （3）项目平面布置合理性 项目总占地面积为 93858.34m²，主要由旅馆用房、配套商业、露天泳池等组成，以及建设停车库、设备用房、配套管网、道路硬化、绿化景观、美化亮化、装饰装修等工程，根据使用功能分别设计为温泉度假中心、理疗中心、养生中心、商业中心等。 建筑布局为排列围合式，形成景观庭院及沿海观景序列，建筑高度为三层，便于公共设备布置，立面形式采用大玻璃窗，以获取更好的海景观景视线，每栋建筑增加地下空间，将设备机房置于地下，并设置休闲、健身、影音等公共功能空间，为该栋游客提供服务，避免长距离的走动。景观设计遵循保护和可持续发展的原则，尽可能保护利用原有植被，重点打造中央庭院，与其余节点统一形成层次分明、错落有致的景观体系，项目建成后丰富了景区滨海空间肌理，形成独特的沿海景观，在游赏自然景观的同时增强了人文印象，促进文旅产业发展。
--	---

	综上，项目选址符合相关用地规划，不属于自然资源部 国家发展和改革委员会 国家林业和草原局关于印发《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024 年本）》的通知(自然资发〔2024〕273号)限制用地和禁止用地类，选址范围内不涉及革命历史古迹等文物保护单位，无集中式水源地等特殊保护对象，区域内及附近无军事设施等保密单位，国防通讯设施及其他通讯设施等敏感目标，本项目选址可行。 3、“三线一单”符合性 （1）生态保护红线 项目选址在秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区，选址范围内不涉及革命历史古迹等文物保护单位，无集中式水源地等特殊保护对象，区域内及附近无军事设施等保密单位，国防通讯设施及其他通讯设施等敏感目标。项目不涉及生态保护红线，不涉及占用或穿越生态保护红线，距最近生态保护红线为项目东北侧海滨林场3070m，项目周围没有重点文物保护单位、自然保护区、自然历史遗迹等，满足生态保护红线要求，详见下图。
--	---

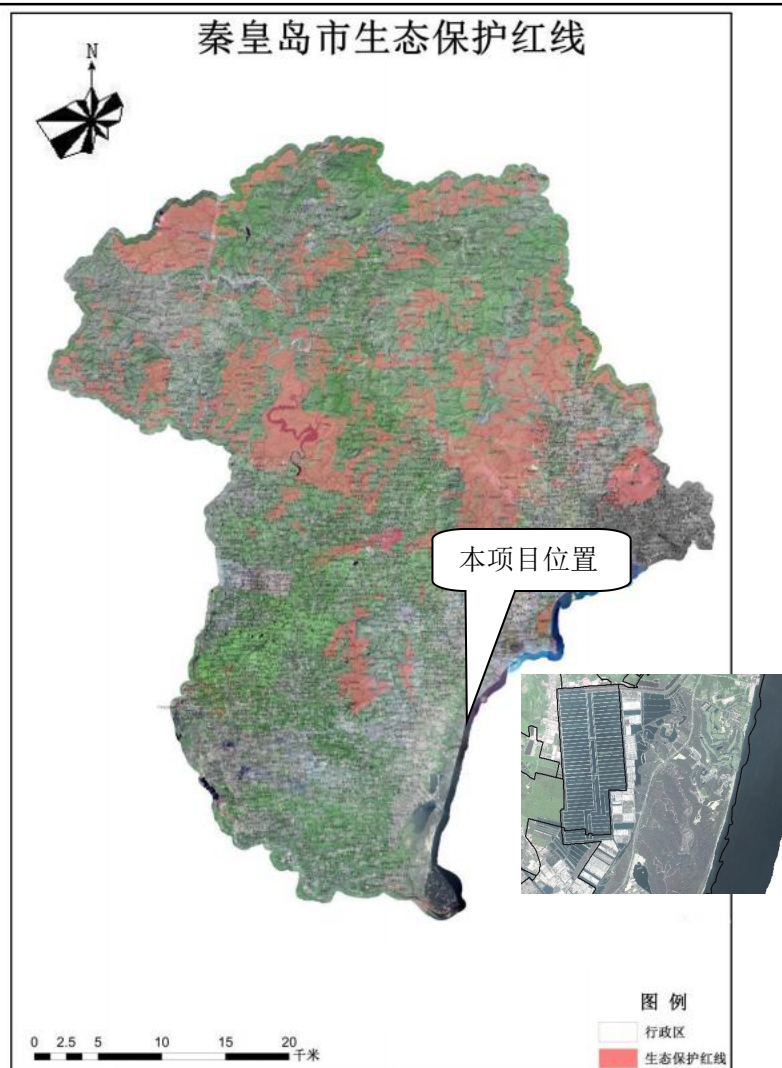


图1-5 生态保护红线图

（2）环境质量底线

根据秦皇岛市生态环境局《关于 2024 年 1-10 月份环境空气质量情况的通报》（秦生态委办气[2024]31 号）文件内容可知，2024 年 1-10 月份项目所在区域空气中 $O_3-8H-90per$ 高于《环境空气质量标准》（GB3095-2012）一级标准值，为不达标区。本项目建设完成后主要为游客游览及住宿，油烟设置油烟净化器，同时加强度假区绿化，道路两侧栽植行道树和灌木丛，建筑物前后和集中绿化适当栽植适合当地生长条件的乔、灌木及花草，停车位采用植草砖绿化，可美化小区环境、降低噪音，同时减少粉尘污染。因此，采取有效的治理措施后，有利于改善区域环境质量现状。

	本项目废水均经市政管网排入团林污水处理厂，不直接与地表水发生联系，项目建成后对项目所在区域的水环境质量影响较小。 本项目所在区域为1类声环境功能区，项目选用低噪声设备，合理布置经距离衰减后能满足《声环境质量标准》1类标准要求，本项目建设不会改变项目所在区域的声环境功能，因此项目建设声环境质量是符合要求的。 本项目固废均合理处置。各污染物均采取了严格的治理和处置措施，不会对周边环境造成较大影响，符合环境质量底线的要求。 （3）资源利用上线 本项目为房地产开发，不属于高能耗、资源型项目，运营过程中有一定量的水资源消耗，项目用水由市政给水管网提供，主要为生活用水、绿化用水等，水资源消耗用量不大，符合当地的水资源条件、水功能区划以及水资源配置的要求。项目用电由供电管网提供，天然气由附近供气公司提供。项目永久占地93858.34m²，用地性质为旅馆用地、住宿餐饮用地，已取得土地证，临时占地为建设单位自有用地，已取得土地手续，土地利用不会突破区域土地资源利用上线，符合土地资源利用要求，满足资源利用上线要求。 （4）环境准入负面清单 本项目不属于《市场准入负面清单》(2025年版)中禁止类项目，符合要求；根据前文分析可知，本项目属于《产业结构调整指导目录(2024年本)》中“第三十四、旅游业”中第2条“旅游基础设施建设及信息等服务”，所以本项目为国家鼓励建设项目。本项目已取得秦皇岛北戴河新区行政审批局的核准批复，批复文号：秦北新审批立核字【2025】2号，本项目符合国家现行地方产业政策。 综上，本项目建设符合国家“三线一单”的管控要求。 4、《秦皇岛市人民政府办公室关于实施生态环境分区管控动态更新成果的通知》（2024年6月）符合性 根据秦皇岛市人民政府2021年6月10日发布的《秦皇岛市人民
--	--

政府关于秦皇岛市“三线一单”生态环境分区管控的实施意见》（秦政字[2021]6号）以及和2024年6月7日秦皇岛市人民政府办公室关于实施生态环境分区管控动态更新成果的通知，秦皇岛市环境管控单元包括优先保护、重点管控和一般管控单元三类。优先保护单元：主要包括生态保护红线、各类自然保护地、饮用水水源保护区、海洋红线区及其他重要生态功能区等一般生态空间。重点管控单元：主要包括城市规划区、省级及以上产业园区、港区和开发强度高、污染物排放强度大、环境问题较为突出的区域等。一般管控单元：优先保护单元和重点管控单元之外的其他区域。 本项目位于北戴河新区中心片区，为优先保护单元。本工程与所在地环境准入清单对比情况见下表。 表 1-3 秦皇岛市生态环境准入清单及更新中总体准入要求			
管控类型	管控要求	本项目情况	符合性
总体准入要求			
空间布局约束	1.生态保护红线严格落实《生态保护红线管理办法（暂行）》中相关准入要求。	项目不在生态保护红线、自然保护区、森林公园、湿地公园范围内，距最近生态保护红线为项目东北侧海滨林场 3070m；	符合
	2.一般生态空间中自然保护区、风景名胜区、森林公园、湿地公园等，均参照相关管理条例进行管控。	本项目在秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区三级保护区范围内，根据河北省林业和草原局、秦皇岛北戴河新区行政审批局出具的文件，原则同意本项目建设	符合
	3.其他一般生态空间，位于全国重点生态功能区参照《重点生态功能区产业准入负面清单编制实施办法》，重点生态功能区以外的，参考《全国生态功能区划（修编版）》相关生态区域的生态功能定位进行管理	本项目所在位置不属于全国重点生态功能区	符合
	4.新建、改建、扩建“两高”项目建设要符合生态环境保护法律法规和相关法定规划，满	本项目不涉及重点污染物排放总	符合

		足重点污染物排放总量控制、碳排放达峰目标、生态环境准入清单、相关规划环评和相应行业建设项目环境准入条件、环评文件审批原则要求，并采取有效区域污染物削减措施。新建耗煤项目严格执行用煤投资项目煤炭替代政策。新增主要污染物排放量“两高”项目，所在区域、流域控制单元环境质量未达到国家或者地方环境质量的，建设项目应提出有效的区域削减方案，主要污染物实行区域倍量削减，确保项目投产后区域环境质量有改善。	量控制、满足碳排放达峰目标、满足生态环境准入清单、满足相关规划环评和相应行业建设项目环境准入条件，不涉及区域污染物削减；本项目使用天然气，不涉及燃煤。	
		5.集聚区内工业企业废水预处理达到国家规定的间接排放标准方可排入污水集中处理设施；新建涉水工业项目须入园进区（生产废水排放满足所排水体的地表水环境质量标准、或槽车运至城市污水处理厂的除外）；全面摸底排查园区外涉水工业企业，确定入园时间表；确因不具备入园条件需原地保留涉水工业企业，须明确保留条件，实施尾水深度治理，排放废水主要污染物浓度必须达到受纳水体环境功能区标准，否则一律关停取缔	本项目不属于工业项目，废水水质较为简单，经化粪池进入市政污水管网，最终进入团林污水处理厂处理。	符合
		6.建立新建项目审批与淘汰落后产能、污染减排相结合的机制，对不符合产业要求，没有明确排水去向的项目，一律不予审批。	不涉及	符合
	生态环境空间总管控要求（风景名胜区分区）			
	空间布局约束 /	禁止开发建设的活动 1、禁止进行下列活动：开山、采石、开矿、开荒、修坟立碑等破坏景观、植被和地形地貌的活动；修建储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品的设施；在景物或者设施上刻划、涂污；乱扔垃圾；排放、倾倒污染环境的废水、废气和废渣；采伐、毁坏古树名木。 2、禁止违反风景名胜区规划，在风景名胜区内设立各类开发区和在核心景区内建设宾馆、招待所、培训中心、疗养院、会所以及影响风景名胜资源保护的其他建筑物；已经建设的，应当按照风景名胜区规划，逐步迁出； 3、风景名胜区外围保护地带不得建设影响景观、污染环境的工业设施或者场所。 4、禁止在风景名胜区内进行与风景名胜资源保护无关的生产建设活动。 5、不得在风景名胜区的区域内建设污染环境的工业生产设施；	1、不涉及 2、本项目已取得河北省林业和草原局、秦皇岛北戴河新区行政审批局出具的意见，同意本项目建设，本项目符合风景名胜区建设要求； 3、本项目不属于工业设施； 4、本项目为房地产项目，不属于生产建设活动，建成后主要为游客度假住宿； 5、本项目不建设工业生产设施； 6、本项目不建设畜禽养殖场、养殖小区。	符合

			6、禁止在风景名胜区内建设畜禽养殖场、养殖小区。		
	限值开发建设活动的要求		1、在风景名胜区内从事《风景名胜区条例》第二十六条、第二十七条禁止范围以外的建设活动,应当经风景名胜区管理机构审核后,依照有关法律、法规的规定办理审批手续;在国家级风景名胜区内修建缆车、索道等重大建设工程,项目选址方案应当报省、自治区人民政府建设主管部门和直辖市人民政府风景名胜区主管部门核准。 2、在风景名胜区内进行下列活动,应当经风景名胜区管理机构审核后,依照有关法律、法规的规定报有关主管部门批准:(一)设置、张贴商业广告;(二)举办大型游乐等活动;(三)改变水资源、水环境自然状态的活动;(四)其他影响生态和景观的活动。 3、风景名胜区内建设项目应符合风景名胜区规划,并与景观相协调,不得破坏景观、污染环境、妨碍游览,建设单位、施工单位应当制定污染防治和水土保持方案,并采取有效措施,保护好周围景物、水体、林草植被、野生动物资源和地形地貌; 4、在风景名胜区内从事影视拍摄等影响生态和景观的活动,应当经风景名胜区管理机构审核后,依照有关法律、法规的规定报有关主管部门批准。活动结束后,活动组织单位应当按照风景名胜区管理机构的要求,及时清理场地,恢复生态环境。 5.在风景名胜区内新建居民住宅,应当在规划确定的居住用地范围内依法建设。规划确定需要拆除的居民住宅,不得翻建、改建、扩建; 6、风景名胜区内建设活动应当按照批准的规划进行。在风景名胜区内进行的建设活动应当经风景名胜区管理机构审核同意后,依照本条例和有关法律、法规的规定办理审批手续;风景名胜区内建设项目的勘察、设计、施工等应当依法按照基本建设程序的有关规定执行; 7、省级风景名胜区重大建设项目选址方案,由省人民政府住房城乡建设	1、本项目已取得河北省林业和草原局、秦皇岛北戴河新区行政审批局出具的意见,同意本项目建设; 2、不涉及; 3、本项目已取得河北省林业和草原局关于同意项目选址方案的批复,批复文号为冀林草批变(2025)0801001号,项目是以国际化康疗中心为主体的度假区,建设与景观相协调的设施,不会破坏景观、污染环境、妨碍游览,建设单位已编制水土保持方案,环评要求建设单位采取有效的污染防治措施,保护好周围景物、水体、林草植被、野生动物资源和地形地貌; 4、不涉及; 5、项目为房地产业,建设旅馆用房等,已取得土地证,土地性质为旅馆用地、住宿餐饮用地,主要为游客度假住宿; 6、本项目已取得河北省林业和草原局、秦皇岛北戴河新区行政审批局出具的意见,同意本项目建设,符合风景名胜区建设要求,涉及勘察、设计、施工等	符合

			主管部门核准。市级风景名胜区重大建设项目选址方案按照本省有关规定执行； 8、风景名胜区内建设项目的布局、高度、体量、造型、风格、色调等应当与周围的景观相协调，避免造成观赏障碍和阻断游览线路。	应当依法按照基本建设程序的有关规定执行； 7、本项目已取得河北省林业和草原局、秦皇岛北戴河新区行政审批局出具的意见，同意本项目建设； 8、项目是以国际化康疗中心为主体的度假区，建筑布局为排列围合式形成景观庭院及沿海观景序列，建筑高度为三层，便于公共设备布置，立面形式采用大玻璃窗，以获取更好的海景观景视线，项目总用地93858.34平方米，容积率0.34，建筑密度15%，绿地率大于50%，建筑高度主体12m，局部12.7m。建设与景观相协调的设施，不会破坏景观，合理进行平面布置。	
表1-4 与优先保护单元符合性分析					
单元类别	乡镇	环境要素类别	维度	准入要求	本项目
优先保护单元 (ZH13037210)	团林乡	河北平原河湖滨岸带生态保护红线、河北昌黎黄金海岸国家级自然保护区	空间约束布局	1、红线内除《关于加强生态保护红线管理的通知》中10类活动外，禁止不符合主体功能定位的各类开发建设活动，禁止城镇建设、工业生产等活动。 2、河北昌黎黄金海岸国家级自然保护区按照《中华人民共和国自然保护区条例》及相关管理条例等要求执行。	1、本项目不在生态红线内，距最近生态保护红线为项目东北侧海滨林场3070m； 2、根据河北省林业和草原局、秦皇岛北戴河新区行政审批局出具的意见，同意本项目建设，本项目建设符合相关管理条例的要求。

00 5			污染物排放管控	1、严格暑期（6-9月）入海河流污染物排放管控，确保入海河流稳定达到Ⅲ类水质要求。2、做好暑期（6-9月）挥发性有机物管控、餐饮油烟污染源及工业污染源排放，保障暑期（6-9月）大气环境质量。	1、本项目废水水质较为简单，废水经进入市政污水管网，最终进入团林污水处理厂处理，不直接与地表水发生联系；2、本项目建设完成后主要为游客游览及住宿，油烟设置油烟净化器，同时加强度假区绿化，可美化环境、降低噪音，同时减少粉尘污染。因此，采取有效的治理措施后，有利于改善区域环境质量现状。
			环境风险防控	1、防范海上溢油及危化品泄漏风险。加强海洋生态灾害预警与应急处置。严格船舶压舱水的管理，防止压舱水带进外来物种引发生态灾害。	不涉及
综上所述，建设项目符合“三线一单”要求。					
3、与相关生态环境保护法律法规政策符合性					
表 1-5 相关生态环境保护法律法规政策的符合性分析对照表					
相关法规		要求		本项目	符合性
中华人民共和国防沙治沙法(修正)		在沙化土地范围内从事开发建设活动的，必须事先就该项目可能对当地及相关地区生态产生的影响进行环境影响评价，依法提交环境影响报告；环境影响报告应当包括有关防沙治沙的内容。		本项目属于房地产项目，应编制环境影响报告表。	符合
		沙化土地所在地区的地方各级人民政府，应当按照防沙治沙规划，组织有关部门、单位和个人，因地制宜地采取人工造林种草、飞机播种造林种草、封沙育林育草和合理调配生态用水等措施，恢复和增加植被，治理已经沙化的土地。		本项目采取了以下的防沙治沙措施：①开挖过程采取分层开挖、分层回填措施，避免破坏区域土壤肥力；②施工结束后，对临时占地进行了绿化恢复；③运营期对周围环境进行了绿化和路面硬化工作，提高绿化覆盖率，	符合

			预防土地沙化。	
	河北省生态环境厅办公室《关于进一步做好沙区建设项目环境影响评价工作的通知》冀环办字函[2023]326号	各级环评审批和监管部门要根据沙区范围主要涉及的县（市、区）情况，熟悉当地沙区分布，积极开展宣传引导，切实做好环评审批服务，严格审查沙区建设项目环评中有关防沙治沙内容，全面落实沙区生态环境保护工作。	本项目位于北戴河新区，不属于沙区范围，但由于涉及土建施工，仍采取了以下防沙治沙措施：①开挖过程采取分层开挖、分层回填措施，避免破坏区域土壤肥力；②施工结束后，对临时占地进行了绿化恢复；③运营期对周围环境进行了绿化和路面硬化工作，提高绿化覆盖率，预防土地沙化。	符合
	《风景名胜区条例》（国务院令474号）	第二十四条：风景名胜区内的景观和自然环境，应当根据可持续发展的原则，严格保护，不得破坏或者随意改变。风景名胜区内的居民和游览者应当保护风景名胜区的景物、水体、林草植被、野生动物和各项设施。	本项目位于秦皇岛北戴河新区中心片区，滨海新大道东侧、阿尔卡迪亚项目南侧，渤海西侧，作为海滨休闲、观光游憩的配套服务设施，建筑布局为排列围合式形成景观庭院及沿海观景序列，绿地率大于50%，不会破坏黄金海岸景区现有自然环境，本项目已取得河北省林业和草原局关于同意项目选址方案的批复，批复文号为冀林草批变（2025）0801001号。	符合
		第二十六条：在风景名胜区内禁止进行下列活动： （一）开山、采石、开矿、开荒、修坟立碑等破坏景观、植被和地形地貌的活动； （二）修建储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品的设施；（三）在景物或者设施上刻划、涂污； （四）乱扔垃圾	本项目位于秦皇岛北戴河新区中心片区，滨海新大道东侧、阿尔卡迪亚项目南侧，渤海西侧，作为海滨休闲、观光游憩的配套服务设施，不涉及风景名胜区禁止进行的活动。	符合
		第二十七条：禁止违反风景名胜区规划，在风景名胜区内设立各类开发区和在核心景区内建设宾馆、招待所、培训中心、疗养院以及与风景名胜资源保护无关的其他	本项目占地面积，全部位于黄金海岸景区三级保护区内，不在核心景区内，已取得河北省林业和草原局关于同意项目选址方案的批复，批复文号	符合

		建筑物；已经建设的，应当按照风景名胜区规划，逐步迁出	为冀林草批变（2025）0801001号，作为海滨休闲、观光游憩的配套服务设施，建设内容与风景环境相协调，不破坏景观、污染环境、妨碍游览。	
	《河北省风景名胜区条例》	第二十一条：在风景名胜区内禁止进行下列活动：（一）开山、采石、开矿、开荒、修坟立碑等破坏景观、植被和地形地貌的活动；（二）修建储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品的设施；（三）在景物或者设施上刻划、涂污；（四）乱扔垃圾；（五）排放、倾倒污染环境的废水、废气和废渣；（六）采伐、毁坏古树名木。风景名胜区外围保护地带不得建设影响景观、污染环境的工业设施或者场所	本项目已取得河北省林业和草原局关于同意项目选址方案的批复，批复文号为冀林草批变（2025）0801001号，主要建设以国际化康疗中心为主体的度假区，不涉及以上禁止的活动。	符合
		第二十六条：风景名胜区内建设活动应当按照批准的规划进行。规划未经批准前，不得在风景名胜区内进行各类建设活动。确需建设资源保护性设施的，应当按照有关法律、法规的规定办理审批手续后，方可实施。在风景名胜区内依法进行的建设活动应当经风景名胜区管理机构审核同意后，依照本条例和有关法律、法规的规定办理审批手续。风景名胜区内建设项目的勘察、设计、施工等应当依法按照基本建设程序的有关规定执行	本项目已取得河北省林业和草原局关于同意项目选址方案的批复，批复文号为冀林草批变（2025）0801001号，主要建设以国际化康疗中心为主体的度假区，相关勘察、设计、施工等应当依法按照基本建设程序的有关规定执行。	符合
		第二十七条：国家级、省级风景名胜区重大建设项目选址方案，由省人民政府住房城乡建设主管部门核准。市级风景名胜区重大建设项目选址方案按照本省有关规定执行	本项目已取得河北省林业和草原局关于同意项目选址方案的批复，批复文号为冀林草批变（2025）0801001号。	符合

二、建设内容

地理位置	宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区项目位于秦皇岛北戴河新区中心片区，滨海新大道东侧、阿尔卡迪亚项目南侧、渤海西侧，中心坐标东经 119 度 18 分 39.806 秒，北纬 39 度 37 分 17.561 秒。
项目组成及规模	1、项目由来 近年来，秦皇岛市在国际旅游城市建设方面取得了显著成效，城市整体实力和国际竞争力不断提升，周边旅游产业迅速发展，宏兴如是海国际滨海康养度假区 A 区于 2024 年建设完成已投入运行，成为北戴河新区旅游度假新名片，因此秦皇岛尚秦房地产开发有限公司拟投资 52960.39 万元建设宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区项目，建设完成后进一步推动新区文旅产业新旧动能转换，扩大北戴河新区知名度和影响力，助力秦皇岛市国际一流旅游城市建设。 依据《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国环境影响评价法》以及《建设项目环境保护管理条例》的有关条款的规定，项目需要执行环境影响评价制度。根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021 版）规定，本项目属于四十四、房地产业，本项目涉及环境敏感区，应编制环境影响报告表。建设单位委托我公司开展本项目的环境影响评价工作，我单位接受委托后，立即派遣技术人员对该项目进行现场勘探和资料收集，按照有关技术规范和相关规定，编制了该项目环境影响报告表。 2、项目基本情况 项目名称：宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区项目。 地理位置：北戴河新区中心片区，滨海新大道东侧、阿尔卡迪亚项目南侧，渤海西侧。中心坐标：东经 119° 17′ 54.58″，北纬 39° 36′ 51.04″。 项目性质：新建 建设规模：项目总占地面积 93858.34m²，总建筑面积为 47501.04m²，其中地上建筑面积 26501.04m²，包括旅馆用房、配套商业、露天泳池，地下建筑面积 21000m²，含停车库、设备用房；以及配套管网、道路硬化、绿化景观、美化亮化、装饰装修等工程。 建设时间：工期为 23 个月，即 2025 年 10 月~2027 年 9 月。本项目占地涉

及两个地块，土地证为冀（2019）北戴河新区不动产权第 0000521 号、冀（2019）北戴河新区不动产权第 0003444 号，为了与《秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛 I-E-01、I-E-02 地块项目选址方案变更论证报告》保持一致，分别以 7#地块、8#地块进行分析，项目组成一览表见表 2-1，主要经济技术指标参数表见表 2-2。

表 2-1 项目组成一览表

序号	工程		项目组成		建筑面积 (m ²)	占地面积 (m ²)
1	主体工程	7#地块 (冀(2019)北戴河新区不动产权第0000521号)	温泉度假中心，2 栋，主要为旅馆用房，地上 3 层、地下 1 层。		11414.35	22066.88
			理疗中心，共 7 栋，分为地上 3 层、地下 1 层，设有疗愈氧吧、五感花园。			
		8#地块 (冀(2019)北戴河新区不动产权第0003444号)	温泉度假中心，11 栋，主要为旅馆用房，设有运动心、活力中心。		33250	71791.46
			养生中心，共 11 栋，主要为旅馆用房，分为地上 3 层、地下 1 层，设有滨海广场、接待广场。			
			商业中心，为康养空间，共 1 栋，主要为接待中心、全日餐厅，设有露天泳池。			
			中央庭院，位于商业中心与养生中心之间，便于游客游览			
2	公用工程	给水	附近市政自来水供水			
		供电	由国网冀北电力有限公司昌黎供电公司提供			
		供暖	本项目冬季供暖方式为电加热（水源热泵/空气源热泵）			
		供气	本项目集中供应天然气，由滨海新大道处市政提供气源，由燃气预留中压管网提供输送			
3	环保工程	废水	生活废水	员工及游客生活污水经防渗化粪池处理后经市政污水管网排入团林污水处理厂		
			餐饮废水	餐饮废水经隔油池+化粪池处理后经市政污水管网排入团林污水处理厂		
		废气	食堂油烟	食堂油烟经独立烟道引至楼顶，通过油烟净化器处理后排放		
		噪声	设备噪声	空调机、风机等动力设备均采用低噪声设备，与设备相连管道采用软连接，水泵设置单独设备间并采取减振措施，降低噪声的产生及传播；安装禁止车辆鸣笛警示牌		
		固废	生活垃圾	配备垃圾收集桶，集中收集，定期运至附近垃圾收集点		
			餐饮垃圾			
		绿化		绿化面积 50016.2m ² ，绿化率 54%		
		化粪池（个）		4 个，单个容积 100m ³		
		车库排风井（个）		10		

表 2-2 主要经济技术指标参数表							
地块编号	序号	项目名称		单位	数值	备注	
7#地块 (冀(2019)北戴河新区不动产权第0000521号)	一	总用地面积		m ²	22066.88		
	二	总建筑面积		m ²	11414.35		
	三	其中	地上建筑面积		m ²	7814.35	
			其中	温泉中心	m ²	1736	
				理疗中心	m ²	6078.35	
			地下建筑面积		m ²	3600	
			其中	温泉中心	m ²	800	其中： ①：地下功能用房建筑面积 400m ² ，按一半计容 200m ² ； ②地下机房建筑面积 400m ² 。
				理疗中心	m ²	2800	其中： ①：地下功能用房建筑面积 1360m ² ，按一半计容 680m ² ； ②地下机房建筑面积 1440m ² 。
	四	计容建筑面积		m ²	8694.35		
	五	容积率		%	0.394		
	六	总基底面积		m ²	4400		
	七	建筑密度		%	20		
	八	绿地面积		m ²	11033.44		
	九	绿地率		%	50		
十	停车位		辆	机动车 87 个，非机动车 174 个			
8#地块 (冀(2019)北戴河新区不动产权第0003444号)	一	总用地面积		m ²	71791.46		
	二	总建筑面积		m ²	33250		
	三	其中	地上建筑面积		m ²	18710	
			其中	温泉度假中心	m ²	8751	
				商业中心	m ²	125	
				养生中心	m ²	9834	
			地下建筑面积		m ²	14540	
			其中	温泉度假中心	m ²	4000	其中： ①：地下功能用房建筑面积 2000m ² ，按一半计容 1000m ² ； ②地下机房建筑面积 2000m ² 。
	商业中心	m ²		860	其中： ①：地下功能用房建筑面积 681.38m ² ，按一半计容 340.69m ² ； ②地下机房建筑面积 178.62m ² 。		

				养生中心	m ²	4400	其中： ①：地下功能用房建筑面积 2112m ² ，按一半计容 1056m ² ； ②地下机房建筑面积 2288m ² 。
				地下车库	m ²	5280	
	四	计容建筑面积			m ²	21106.69	
	五	容积率			%	0.294	
	六	总基底面积			m ²	9000	
	七	建筑密度			%	13	
	八	绿地面积			m ²	38982.76	
	九	绿地率			%	54	
	十	停车位			辆	机动车 217 个，非机动车 424 个	

3、公用工程

(1) 给水

本项目用水水源来自市政自来水供水，水源有保证。本项目用水主要为员工生活用水、游客住宿用水、泳池用水及绿化用水。

参照《生活与服务业用水定额》（DB13/T5450.1-2021）第 2 部分，员工生活用水（写字楼）用水定额为 40L/（人·d），用水量为 3.20m³/d（1168m³/a）；游客住宿用水参照五星级宾馆（含具有同等规模、质量、水平）用水定额为 180m³/（床·a），本项目设置 600 张床位，用水量为 295.89m³/d（108000m³/a）；绿化用水（秦皇岛地区）用水定额为单位绿化灌溉面积 0.21m³/（m²·a），本项目绿化面积 50016.2m²，用水量约为 28.78m³/d（10503.402m³/a）。

参照《生活与服务业用水定额》（DB13/T5450.1-2021）第 2 部分室外游泳馆：每日补水量为 0.1m³/（m²·d），项目设置 11 个露天游泳池，单个游泳池蓄水量为 1.2m³，面积 625m²，采用水循环处理系统，日补充水量为 62.5m³/d，年补充水量为 22812.5m³/a，泳池根据全年运行情况每周换水 1 次，蓄水量为 13.2m³，用水量约 686.4m³/a；游泳池整池换水时需用自来水清洗，不使用消毒剂，按每年清洗 52 次，每次用水约 100m³，年用水 5200m³。以上合计，用泳池年用水量为 28698.9m³/a。

表 2-3 用水量一览表

序号	项目	用水定额	数量	日用水量 (m ³)	年用水量 (m ³)	备注
1	员工生活用水	40L/（人·d）	80 人	3.2	1168	运营

2	游客用水	180m ³ /(床·a)	600 床	295.9	108000	天数 365 天
3	餐饮用水	6.6m ³ /(m ² ·a)	200	3.62	1320	
4	绿化用水	0.21m ³ /(m ² ·a)	50016.2m ²	28.78	10503.402	——
5	泳池用水	/	/	78.63	28698.9	——
合计		——	——	410.13	149690.302	——

(2) 排水

本项目废水主要为员工及游客生活产生的生活污水、泳池清洗废水，绿化用水自然蒸发，废水产生量按 85%计算，产生废水量为 118308.865m³/年。

生活污水、泳池清洗废水经防渗化粪池处理后经市政污水管网排入团林污水处理厂，餐饮废水经隔油池+化粪池处理后经市政污水管网排入团林污水处理厂，拟建项目水量平衡图见图 1。

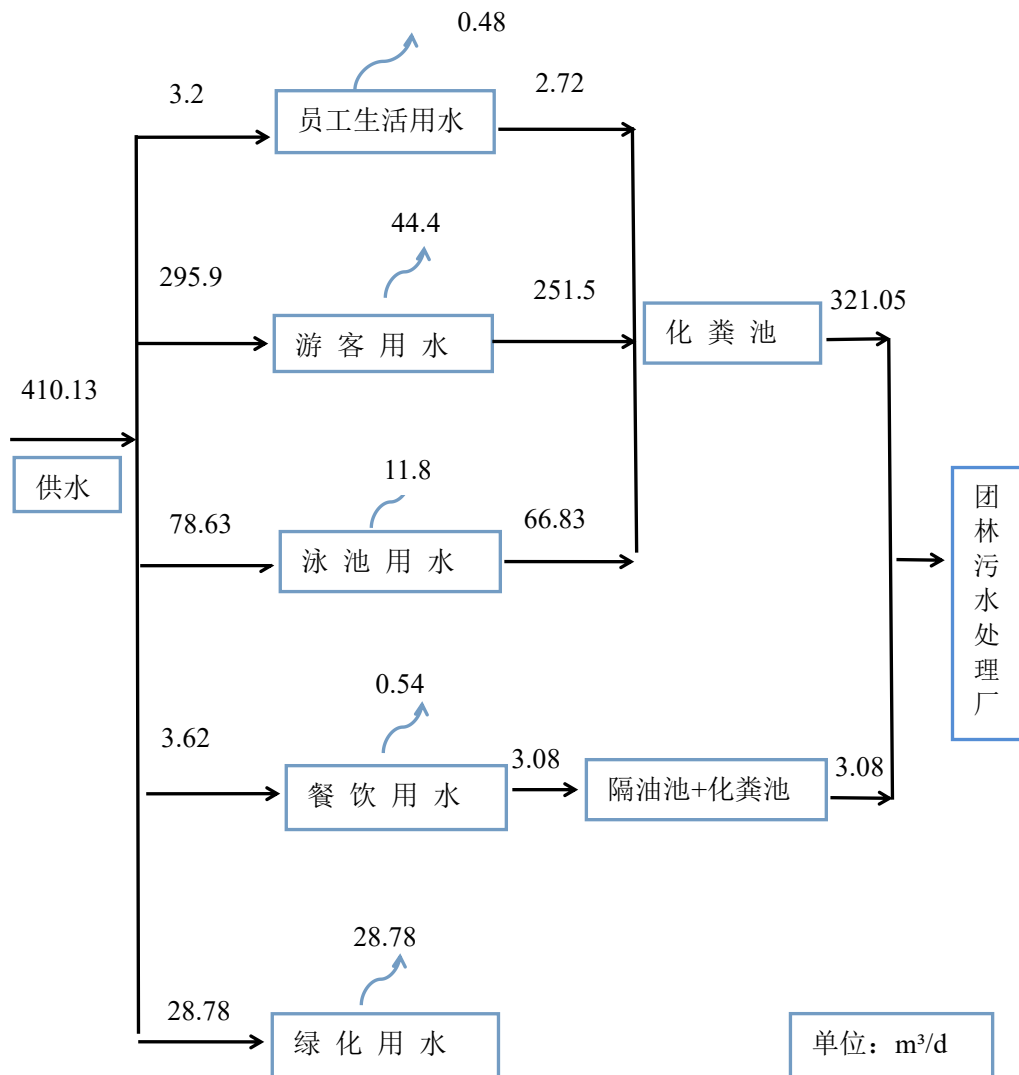


图 2-1 水量平衡图

(3) 供电

	由国网冀北电力有限公司昌黎供电公司提供，用电由市政供电网络接入项目区自备变压器，电力供应有保障。 (4) 供热 本项目住宿供暖方式为水源热泵/空气源热泵，泳池加热为电加热，不使用燃料。 (5) 供气 本项目集中供应天然气，由滨海新大道处市政提供气源，由燃气预留中压管网提供输送，天然气用量为 7.58 万 m³/a。 4、劳动定员 本项目员工 80 人，年运行 365 天，8 小时工作制。
总平面及现场布置	1、工程布局情况 项目总占地面积为 93858.34m²，主要由旅馆用房、配套商业、露天泳池等组成，以及建设停车库、设备用房、配套管网、道路硬化、绿化景观、美化亮化、装饰装修等工程，根据使用功能分别设计为温泉度假中心、理疗中心、养生中心、商业中心等。 图 2-2 功能分区图



图 2-3 效果图

建筑形体呈现为浅色调，在海边往往能够提供更好的视觉开阔性减少视觉上的阻碍，通过简洁的线条和形状来展现建筑的美感，这使得居住者能够更好地欣赏到远处的海景和天空，提升居住体验。合理利用地下空间，设置地下车库、机房、功能用房，保留更多的原生植被和地形，同时可缓解地面环境承载压力，降低地表污染风险，极端天气下，地下空间恒温恒湿的特性适合作为应急避难场所，保障游客安全。整体景观布局遵循“一轴、五园”的规划结构，将小区内的乔、灌、草相结合，以贯穿项目的景观主轴串联各个特色景观园区与节点，包含碧竹园、听松园、森语园、滨海园、中央庭院等 5 园，景观主轴采用对称式布局，搭配精致的水景、雕塑以及草坪树阵，营造出宁静与惬意的景观氛围。

本项目所占地块为秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛地块，东侧为渤海海边，北侧为宏兴如是海国际滨海康养度假区 A 区及宏兴如是海国际滨海度假区二期一区，项目区域地理位置优越，是旅游度假区集合地带，公交路网发达，能够满足业主不同的出行要求，充分利用地理位置条件，结合地形和空间布置，将建筑对海岸景观、区域天际线的干扰降至最低，实现“隐于绿、融于景”的可持续滨海空间营造。遵循：方便生活， 有利组织管理、人流、车流合理，安保完善等原则，注重景观和空间的完整性。

本项目由建设单位负责项目建设的组织管理，同时负责对项目建设进行控

	制与引导，施工管理贯穿施工全过程，通过计划、组织、协调、检查等手段，调动一切有利因素，努力实现各阶段的建设目标，缩短工期，减小项目对周边道路和环境造成的影响。 2、施工布置 (1) 施工临时场地布置：由于本项目分为 2 个地块，因此，施工场地根据建设内容及地点进行分散布置，并采取紧凑布置原则，共设置 3 处，主要为施工人员办公及生活，1#施工临建区位于本项目占地范围内，占地面积 1780m²，2#施工临建区位于本项目占地范围内，占地面积 1890m²，3#施工临建区位于本项目西北侧，占地面积 2139.2m²，属于建设单位自有占地范围，已取得临建批复。 (2) 施工交通运输：项目施工期对外交通主要利用项目西北侧滨海新大道进行对外施工交通，内部则利用项目区规划修建的入景区主干道、连接次干道以及景区内的支路进行交通。 (3) 回填土堆放区：回填土堆放区设置在东侧的绿化区内，回填土堆放区占用 1.20hm²，堆土量为 3.19 万 m³。主体工程设计堆土高度为 3m，按照 1:1.5 自然稳定边坡进行堆放。 (4) 清洁车辆设施：在项目区出入口区域靠道路一侧设置 1 处车辆清洗池，以免施工车辆将场内泥土带至市政道路。
施工方案	1、施工工艺 <pre> graph LR A[场地平整] --> B[基础开挖] B --> C[土建施工] C --> D[装饰装修] D --> E[施工完成] </pre> 图 2-4 施工流程及产排污节点 (1) 场地平整 施工准备期对场地进行平整，整平后坡度不应大于 0.2%。采用机械开挖、人工清理修坡相结合的方式，开挖土方及时清运、回填：土方回填采用机械和人工相结合的施工方法，土方由挖掘机装土，自卸汽车运土，推土机铺土、摊平，用震动碾压机碾压，边缘压实不到之处，辅以人工和电动冲压夯夯实。流程为

	施工准备—测量放线—场地清理(清表)→场地平整—细部处理等。在主体构筑物施工完成后，再次进行场地平整压实，便于硬化施工。 (2) 基础开挖 在施工过程中，各类建筑物基础采用机械施工与人工施工相结合的方法，机械以铲运机、推土机为主，人工则配合机械进行零星场地或边角区的平整，机械或手推车输送，一次开挖到位。被扰动的地基土应加入混凝土进行地基处理，地基浇筑混凝土由混凝土搅拌站供料，用自卸汽车运至浇筑点浇筑。本项目划分为大开挖区、非大开挖区两大功能区。大开挖区位于整个项目区中部，主要为地下车库范围、建筑基底和基坑周边放坡平面面积，占地面积 2.09hm²，根据建设内容将构筑物区分为构筑物区、道路及硬化区和绿化区。非大开挖区主要为道路及硬化、绿化区：绿化区面积为 4.32hm²，与构筑物区绿化相协调一致。 (3) 土建施工 待地下工程施工结束、混凝土强度达到设计要求后开始进行土方回填，土方回填应分层回填、夯实，且应四周对称回填。设备基础、地面、散水等基础之下的回填土，应分层夯实，每层厚度不大于 25cm，压实系数>0.94。（消防车道下填土的压实系数不得小于 0.96）。 填土前应将基槽底的垃圾杂物等清理干净，必须清理到基槽底高程，将回落的松散土、砂浆、石子等清除干净。检验回填土的含水率是否在控制范围内，如含水率偏高，可采用翻松、晾晒或均匀掺入干土等措施。基槽回填应在相对两侧或四周同时进行，高程不可相差太多，以免两侧土压力不平衡。 冬季施工时，每层铺土厚度应比常温下回填施工时减少 20%~25%，预留量应比在常温下施工适当增加；施工前应清理基底上的冰雪和保温材料。雨期施工，基槽的回填应连续进行，尽快完成。施工中应防止地面水流入基槽内，以免边坡塌方或基土遭到破坏。现场应有防雨排水措施。 (4) 主体建筑施工 此项目涉及的主体建筑为砖混结构建筑，采用现行相关规范施工。 (5) 装饰装修 主要为地面、墙面抹灰、吊顶及墙地砖饰面工程。
--	--

(6)混凝土道路及硬化施工

主路采用 3.5cm 厚细粒式沥青混凝土 (AC-13) 粘层, 4.5cm 厚中粒式沥青混凝土 (AC-16 封层、透层, 18cm 厚水泥稳定碎石 (含水泥 5%, 七天无侧限抗压强度 3.5MPa, 压实度 98%), 18cm 厚级配碎石 (压实度 96%) 素土压实 90% (按重型击实标准)。透水砖铺装首先将基层松散的无砂混凝土石子、突出的石子及其他杂物清理。透水砖在铺装前, 需润湿, 但表面不得有水分。24h 后洒水养护, 养护 2~3 天。植草砖铺装选取表面平整, 边角齐全的植草砖, 其外观质量符合规范规定, 按设计图纸要求复核放样, 打方格时应把簾间缝隙 2mm 计算在内, 并以对角线检查方正。曲线路段的彩砖施工为保证铺设美观、砖缝顺畅, 均匀的调整砖缝的大小, 避免在人行道中间出现彩砖切割。在人行道边角部无法避免彩砖切割时, 应切割整齐, 随后进行修整、铺砖、灌缝、养护。

(4) 绿化工程施工

绿化区施工时首先将回填土回填, 其次进行绿化种植土覆盖, 最后进行灌草树木栽植。

(5) 管道工程施工

项目区内的给水、排水、供电、热力管理均按地埋方式敷设, 施工分时段进行, 以机械施工为主, 人工为辅。沟槽开挖使用机械开挖, 项目区内各管线、线缆等地下设施应该与地上工程合理安排施工时序, 按照先地下后地上的原则将地下设施敷设完毕后, 再进行地上道路及建筑物的施工, 避免二次开挖。管道验收结束后, 按土方体积布好消解石灰, 管顶上 30cm 用砂石包裹回填, 其余部分用 6% 灰土回填, 用压路机压实。

2、施工期主要污染工序:

(1) 噪声: 施工期作业机械如挖掘机、装载机、推土机等产生的噪声。

(2) 废气: 施工期作业时的施工扬尘, 包含商业混凝土等的装卸、运输过程中有尘埃散逸, 汽车运送建筑材料引起道路扬尘等。

(3) 废水: 运输车清洗废水、施工人员生活污水。

(4) 固体废物: 施工期建设中产生的建筑垃圾、装修垃圾以及施工人员产生的少量生活垃圾。

3、施工时序

	施工前做到“三通一平”即通路、通水、通电、平整场地。 施工前准备勘测、测量→场地平整→项目区临时施工道路→建筑物基础开挖→建筑物建设→配套工程建设→绿化工程→竣工验收及交付使用。 4、建设周期 工程计划 2025 年 10 开工建设，2027 年 9 月建设完成，若项目未按原计划核准批复，则实际开工日期相应顺延。 项目实施的各个阶段的进度如下安排： 工程前期准备工作：2025 年 10 月； 基础建设期：2025 年 10 月~2026 年 2 月； 建构筑物建设期：2026 年 2 月~2027 年 3 月； 绿化建设期：2027 年 4 月~2027 年 5 月； 道路工程建设期：2027 年 6 月~2027 年 8 月； 本项目完工：2027 年 9 月底。
其他	无

三、生态环境现状、保护目标及评价标准

生态环境现状	1、主体功能区划和生态功能区划情况 (1)《河北省主体功能区规划》 《河北省主体功能区规划》根据资源环境承载能力、现有开发强度、发展潜力，经综合评价，省域国土空间划分为优化开发区域、重点开发区域、限制开发区域、禁止开发区域。全省优化开发区域为国家级优化开发区域，是国家优化开发区域中京津冀地区的重要组成部分，包括沿海地区、燕山山前平原地区和冀中平原北部地区。经对照河北省主体功能区划分图及河北省优化开发区域分布图，项目所在区域秦皇岛北戴河新区属于优化开发区域中的沿海地区，功能定位为：环渤海地区新兴增长区域京津城市功能拓展和产业转移的主要承接地，全国重要的新型工业化基地，我国开放合作的新高地，北方沿海生态良好的宜居区，国家循环经济示范区，面向东北亚、内联华北、西北地区对外开放的重要门户，国家重要的海陆综合交通物流枢纽，全省重要的产业、人口聚集区和经济隆起带。优化方向和重点中生态建设和环境保护：全面推进生态城市、生态工业区、生态村镇建设，增加城市园林、公共绿地、人工湿地、防护林带等生态空间，提升工业废水、工业废弃物、城市污水、城乡居民生活垃圾集中处理和循环利用水平，提升空气污染防治水平，减少农业面源污染。科学确定入海污染物排放总量加大化学品和重金属污染防治力度，保护重点湿地和海洋生态环境。重点建设沿海基干林带和纵深防护林，加强港口海滩景观园林、新区城镇园林和旅游度假风景观赏林建设构建综合沿海防护林体系。 (2)《河北省海洋功能区划》 根据《河北省海洋功能区划》第二十条全省海域划分为 8 个一级类、共计 62 个功能区。本项目位于旅游休闲娱乐区。旅游休闲娱乐区是指适于开发利用滨海和海上旅游资源，可供旅游景区开发和海上文体娱乐活动场所建设的海域。包括风景旅游区和文体休闲娱乐区。共划分 7 个功能区，总面积 50256.11 公顷，岸线总长度 75.01 公里。包括山海关、秦皇岛东山、北戴河、大清河、海岛、龙岛、南排河和大口河口旅游休闲娱乐区。旅游休闲娱乐
--------	---

区建设应合理控制规模，优化空间布局，有序利用岸线、沙滩、海岛等重要旅游资源，严格控制旅游基础设施建设的围填海规模：按生态环境承载能力控制旅游发展强度，保护海岸生态环境和自然景观：开展海域海岸带综合整治，修复受损海滨地质地貌遗迹，养护重要海滨沙滩浴场；涉及军事设施的旅游休闲娱乐设施建设项目，在进行具体规划和建设时应充分征求军事部门意见：严格实行污水达标排放和生活垃圾科学处置。风景旅游区执行不劣于二类海水水质、海洋沉积物和海洋生物质量标准，文体休闲娱乐区执行不劣于二类海水水质标准、一类海洋沉积物和海洋生物质量标准。

（3）《秦皇岛市生态环境保护“十四五”规划》

根据《秦皇岛市生态环境保护“十四五”规划》中相关内容：

第七章第三节推进“美丽海湾”保护与建设：提升公众亲海环境品质。优化海岸带生产、生活和生态空间布局，开展砂质岸滩、亲水岸线整治修复，保护自然岸线和生活岸线，严控生产岸线，清退非法、不合理人工构筑物，拓展公众亲水岸线岸滩。加强海水浴场、滨海旅游度假区等亲海岸段入海污染源排查整治，强化岸滩和海漂垃圾常态化监管，进一步加强秦皇岛湾和秦皇岛北部湾的海滨浴场垃圾管理、收集和处置工作，完善海岸配套公共设施建设，打造生态休闲绿色海岸带。到2025年，主要海水浴场年度水质优良比例达到100%。

第七章第四节全面提升北戴河区海洋环境质量：实施重点海湾综合治理攻坚。延伸拓展重点海湾综合治理攻坚行动，开展“一湾一策”，强化陆海统筹、河海联动治理，推动入海河流污染防治，持续改善重点海湾生态环境质量。到2025年，近岸海域水质优良比例达到100%。

提升公众亲海环境品质。优化海岸带生产、生活和生态空间布局，开展砂质岸滩亲水岸线整治修复，保护自然岸线和生活岸线，严控生产岸线，清退非法、不合理人工构筑物，拓展公众亲水岸线岸滩。加强海水浴场、滨海旅游度假区等亲海岸段入海污染源排查整治，强化岸滩和海漂垃圾常态化监管，进一步加强秦皇岛湾和秦皇岛北部湾的海滨浴场垃圾管理、收集和处置工作，完善海岸配套公共设施建设，打造生态休闲绿色海岸带。到2025年，主要海水浴场年度水质优良比例达到100%。

	第七章第五节全面提升北戴河区海洋环境质量:保障旅游旺季海水浴场水质安全加强旅游旺季陆源监管，及时排除卫生死角及各类垃圾，清理入海河流河道菹草，提高水体自净能力。积极推进北戴河区入海河流综合治理，助力北河“打造世界一流滨海康养旅游度假区”。制定和实施旅游旺季重点海水浴场环境监测与保障方案，确保北戴河区主要海水浴场达到第一类海水水质标准。定时开展全市重点公共浴场环境监测，及时掌握各浴场水质和生物环境状况，保障海水浴场生态环境安全。 第十一章第一节构筑多维安全生态格局:构筑多维生态安全格局。落实主体功能区和生态功能分区要求，强化北部山区生态安全屏障功能，完善渤海湾海岸海域生态防护带，健全河流水系、湿地湖库组成的蓝绿生态网络，形成城市与山水林田湖草海和谐共生的空间格局和功能布局，构建和维持“一屏一带多廊”的生态安全格局。加强对区域内重要生态湿地、水源涵养区、自然保护区、森林公园等生态节点的保护和修复，充分发挥各生态源地的生态功能，促进区域生态环境的持续改善。其中生态安全格局分区要求中提到:4. “多心”是由区域内重要生态湿地、水源涵养区、自然保护区、森林公园等构成的生态节点，加强生态保护和生态修复，充分发挥各生态源地的生态功能，促进区域生态环境的持续改善。 第十一章第二节加强生物多样性保护:强化生物多样性保护措施。推动生物多样性保护优先区域的生物多样性调查、观测和评估。对现有海滨国家森林公园自然公园、山海关国家森林公园、渤海省级森林自然公园、河北南山省级森林自然公园等进行微地貌改造和调控，恢复多元生境。探索覆盖城镇化全过程的生物多样性保护新模式，为生物多样性保护和发展奠定基础。开展全球八大鸟类迁徙路径中东亚—澳大利西亚路线的重要停留地、栖息地的生态功能及生态廊道保护，构建河北昌黎黄金海岸国家级自然保护区、河北柳江盆地地址遗迹国家级自然保护区、河北青龙都山省级自然保护区生态保护网络。 本项目位于黄金海岸景区沙雕渔岛地块，为旅游相关基础配套设施建设项目，可以高标准、大容量提高旅游接待能力。因此，本项目的建设符合国家旅游产业及河北省对秦皇岛及北戴河新区旅游产业发展指示。同时通过本
--	--

项目的建设,在提升黄金海岸景区旅游服务质量的同时,实现该地区旅游资源的整体布局完善该地区的旅游设施结构,为该地区的旅游及相关产业的发展提供有力的支持,从而进一步促进当地的旅游、观光、住宿、餐饮等旅游相关产业的接待能力,同时也能带动秦皇岛及周边区县相关产业的快速健康发展。

本项目已取得土地手续。与《河北省主体功能区划》、《河北省海洋功能区划》、《秦皇岛市生态环境保护“十四五”规划》要求相协调。

2、生态环境现状

(1) 北戴河新区区域自然环境概况

北戴河新区地处河北省东北部,秦皇岛市域滨海地区的西侧,与北戴河区隔戴河相望。北起戴河,南至滦河,西起京哈铁路和沿海高速公路,东至渤海海域,辖区面积 425.8km²,海岸线长 82km,位于环渤海经济圈中心地带,区域层面上临近京津沈等特大城市;市域层面上,北缘距市区(海港区)约 23km,距山海关区约 38km;西缘距昌黎县城 6km 左右。

①地形地貌:北戴河新区地势平坦,海拔较低,平均不到 4m,最高海拔仅 44m。自西向东分布有冲积洪积平原、泻湖与海积平原、海岸沙丘带、海滩、水下岸坡等地貌类型。侵蚀性台地地貌区,分布于戴河-洋河沿海地带。由于河流和波浪的侵蚀,台地退向内陆,海岸地区为洋河的冲积平原,冲积海积平原、海积平原、内陆古潟湖等,平原低平、地下水位浅。沙丘海岸地貌区,分布于洋河口-塔子沟沿海地带,海岸长 33.56km(不计七里海)。海岸向陆依次分布有绵缓沙滩、高大沙丘、潟湖平原、微倾斜洪积冲积平原、河流冲积扇等地貌类型。冲积平原外缘为潟湖平原和现代潟湖-七里海,其南北为地势低平、脱离潮水影响的潟湖平原。七里海现代潟湖被海岸沙丘带与海域隔开,仅有新开口水道与外海相通。高潮时海水充满潟湖,低潮时大片湖滩露出;潟湖滩地宽阔、湖盆平坦,沉积物为褐黄色细砂,含较多有机质,表层砂粒被浸染为黑色。潟湖南北均为潟湖平原,与沙丘带平行相接,呈南北向窄长状分布。滦河三角洲河口地貌区,分布于塔子沟以南沿海地带,为现代滦河河口三角洲,属弱潮汐堆积型三角洲。河口地貌区可分为三角洲平原地貌、风成地貌、人工地貌 3 个次级地貌类型。高新区海拔在 3-0m 之间,地势相对平坦,

坡度位于 2-6 度之间，整体西北高、东南低，局部受饮马河及支流的切割。

②地层地质:秦皇岛地区地层出露比较齐全，从元古界至新生界均有出露，仅个别地层缺失。中-上元古界是区内最底部的一套未变质的海相碳酸盐岩及碎屑岩、粘土岩所组成的地层，自下而上划分为长城系、蓟县系、青白口系。古生界区内出露有寒武系、奥陶系、石炭系、二叠系地层，寒武系-奥陶系为一套浅海相碳酸盐岩沉积，石炭系-二叠系以海陆交互相为主的碎屑岩地层。秦皇岛地区新生界比较发育，分布广泛，主要分布在南部平原区，山间盆地及河谷地带，地表仅见第四系地层，沉积物成因类型复杂，以河湖相碎堆积为主，沿海地带见有数层海相层，厚度由北向南增大，山区厚度变化大。

③水文地质

秦皇岛北部低山丘陵，切割强烈，基岩裸露:中部是剥蚀台地，起伏较大地表覆盖薄层残积土;南部是山前堆积平原，分布范围不大。第四系厚度较薄，汤河冲洪积扇一般 10~16.5m。地下水的形成、分布、赋存与运移规律取决于地形地貌、地层岩性、地质构造及水文等因素。剥蚀台地混合花岗岩风化裂隙发育形成风化裂隙水，山间及山前堆积平原，松散岩层赋存孔隙水。剥蚀台地地表层为风化层，结构疏松，降水易于下渗，补给条件比低山丘陵区好，汤河河谷平原砂砾石层上覆层粉土，对降水入渗补给潜水较为有利。本区第四系地层为滦河冲洪积和海(湖)积相沉积形成，按储水条件属松散岩类孔隙水类型。根据地下水的成因及赋存条件、水理性质及水力特征，大致依咸淡水分界线可划分为两个水文地质区;团林、赤洋口、黄金海岸以西为山前倾斜平原全淡水水文地质区(1区);东部为滨海冲积、海(湖)积低平原(有咸水)水文地质区(11区):上部浅层水属潜水或微承压水，下部深层水属承压水。

④地表水系

北戴河新区内水系丰富，入海河流分别属于滦河和冀东沿海水系，主要河道有:滦河及独流入海的大蒲河、东沙河、小黄河、洋河、河、人造河、泥井沟、刘坨沟等河道以及七里海水系，其中，沿沟、饮马河流经高新区所在区域。沿沟发源于昌黎县五峰山，在大蒲河镇南与饮马河汇合注入渤海，流向为自西北向东南，全长 20km，流域面积 68km²，沿沟为季节性河流，枯水

期基本干涸，但有较宽的河道保留，可容纳一定水量的排水。饮马河水系以饮马河(长 35.5km)为干流，昌黎县域有东沙河(长 3.7km)、贾河(长 19.3km)分别与饮马河交汇(贾河是饮马河的一个支流，发源于卢龙境内，于昌黎城南附近汇入饮马河，饮马河最终向东经大蒲河口入渤海)，其中东沙河呈南北走向贯穿昌黎城区东部，贾河、饮马河呈东西走向贯穿县境，主要功能是防洪和排污。饮马河河道弯曲，其下游改造的人工渠道一减河，河道较宽且水流平直，与原饮马河河道于棚子里村东南汇合流入大蒲河口，减河全长 7.7km。人造河有人工河与小黄河汇流而成。小黄河发源于樊各庄西北，在东苏庄子折向东北流入人造河，全长 15km;人工河发源于山上营，在水沿庄南与小黄河汇合，全长 19km，二者汇合后向南流经渤海林场、穿老沿海公路后注入渤海，总流域面积 65km²。七里海水系水域宽约 3km，长约 5.5km，面积约 15km²。东南岸有沙丘与渤海相隔，东北隅通新开口与渤海相连。

⑤土壤

北戴河新区范围内土壤由于受降水、河水、地下水、海水等自然因素和地形因素的影响，有其特定的规律性。土壤类型从碣石山至滨海平原由北向南随地貌和地形的变化呈有规律的分布。北部低山丘陵，发育着、褐土;中部由于河流冲击发育着潮土;东南部沿海、沿河发育着盐土和风沙土;冲积平原、滨海平原局部洼地分布有沼泽土。耕种土壤一方面受自然条件的影响，另一方面还受人为耕作活动的影响。土壤发育与离居民点的远近有关，离村庄愈近，受人为活动影响愈大，土壤的熟化程度愈高:同时土壤肥力与人口密度成正相关。

⑥气候气象

北戴河新区地处中纬暖温带，属暖温带半湿润大陆性季风气候，受海洋影响具有光照充足、四季分明、冬暖夏凉、干湿相宜、降水丰沛、雨热同季的特点。北戴河新区春季气温回升快，降水少，空气干燥，风速较大;夏季多雨，潮湿，气温高但少闷热;秋季短，气压高，降温快;冬季较长，寒冷、干燥少雪。

⑦自然资源

A. 植物类型

	植被是保护区域生物多样性、改善生态环境质量的重要方面和基础。北戴河新区植被丰富，主要类型有荒草地、阔叶林地、灌木、耕地、经济林、菜地、花圃、苗圃、芦苇地等。其中阔叶林地主要由槐、小叶杨及少量的柳树构成，以人工次生林为主，为 1950 年代以来防止沙丘向内地扩散所植，集中分布在沿海一侧，面积约 46.68km²，占北戴河新区总面积的 9.76%；灌木林分密灌和疏灌，以紫穗槐为优势种，面积合计约 5.75km²，占北戴河新区总面积的 1.20%，主要分布在片区东南的沙丘上，起到固沙作用；耕地面积 195.14km²，兼有早田、水浇地和菜地，占北戴河新区总面积约 40.79%，另有少量果园。 B. 动物资源 北戴河新区所在区域内人类活动频繁，区域内动物种类和数量较贫乏，无大型鸟兽在此活动。畜禽资源以人工培育品种为主，主要有牛、猪、羊、兔和役畜；家禽饲养的主要种类是鸡、鸭、鹅；毛皮动物饲养主要有貂、狐、貉；鸟类主要有猫头鹰、杜鹃、啄木鸟、乌鸦、喜鹊、麻雀、燕子等。该区域海岸线长，滩缓潮平，盛产对虾、文蛤、扇贝、河豚鱼等各种水产品。 C. 土地资源 北戴河新区总面积约 425km²，根据北戴河新区 2016 年遥感影像解译结果现有城镇村建设用地 73.45km²，占总面积的 17.28%；非建设用地中耕地约 124.66km²，占总面积的 29.33%；林地约 64.22km²，占 15.11%，园地约 2.25km²占 0.53%；草地约 6.83km²，占 1.61%；水域及水利设施用地约 114.53km²，占 26.95%；未利用土地 39.06km²，约占 9.19%。 (2) 秦皇岛北戴河风景名胜区区域自然环境概况 秦皇岛北戴河风景名胜区位于渤海之滨，东临辽宁、西接京津，北枕燕山，地跨秦皇岛市的三区四县，规划总面积约为 365.97 平方公里，是我国国家重点风景名胜区之一。规划范围包括：北戴河景区、山海关景区、黄金海岸景区、南戴河景区、碣石景区、老岭景区。秦皇岛北戴河风景名胜区地处渤海之滨、沙软潮平、气候温和；山海关为历史名城，万里长城横亘东西、黄金海岸沙细滩缓；北部燕山天然屏障，海域宽广奇幻，是我国海岸风景区的难得天成之作。据上述风景资源特性，规划确定其性质：以海湾沙滩、历史名胜、
--	---

	长城古迹为典型的景观特征，山、海、关融成一体为独有的风景特色，供开展避暑度假、休养健身、观光游览、科学研究、文化教育等多项综合活动的风景名胜区。纵观秦皇岛北戴河风景名胜区的自然风景资源的现状特征，历史遗留的名胜古迹景区发展的未来趋势，景观资源的潜在力，确定了风景区的六大景区的基本结构形式，并形成以北戴河为中心的渤海“绿珠”及渤海湾滨海沙滩曲线和长城蜿蜒构成的“双龙戏珠”的布局特色。同时，兼有“东引”，“西延”开发昌黎的风景资源，“北展”“南伸”，开发北部燕山、发展渤海海域等为主要内容的“战略发展布局。秦皇岛市的海港区，在城市规划中主要职能是市域政治、经济、文化中心，将发展成现代化的、综合性的港口工业城市，故不作为风景区的范围。但海港区是秦皇岛北戴河风景区重要的依托城镇，是旅游者住宿、购物、交通的中心，主要功能为综合服务，海港区不划入风景区范围，也便于区域自身的发展和延伸。 根据秦皇岛北戴河风景名胜区的情况，具体特点，将风景区划分为三级保护区。 ①保护区：一级景点及其周围一定空间范围内，如北河的金山嘴、七里海、秦皇行宫遗址、天下关、老龙头、滑沙场、老岭自然保护区的核心区筹划为保护区。保护区内应保护其内部的各种风景资源、植物种质资源、文物古迹及自然环境，禁止建设任何人工建筑及性设施。 以长城和城墙视觉景观序列以内，山海关的外环路观赏为主，城墙内侧 20 米为保护区，城墙外侧 50~150 米为保护区。 ②重点保护区 风景区的二级及三级景点及其附近一定的空间范围划为重点保护区。区内建筑密度、规模、体量、色彩等应有严格控制，维护风景城市形象、体现“以旅游业为特色”的旅游城市的性质。 禁止建设有污染的工业，严禁林木的乱砍滥伐现象，不得在风景区主要景点附近和道路两旁随意开山采石。 以保护长城为主体、山区长城以满足景观视觉要求，拟定长城两侧山脊线形成的范围为保护区。角山山脚线起至老龙头段长城，以视觉要求为保护范围，两侧 100~150 米内为重点保护区，北斗峰至铁路段长城，两侧 20~100
--	---

	米为重点保护区。 ③一般保护区 风景区内山区林地、城镇、农业生产区及各种防护用地划为一般保护区。按国家《环境保护法》有关规定，逐级保护其内部的资源及生态环境，绿化荒山，营建各种防护林，保护好风景区整体的风景旅游环境。 (3)黄金海岸景区区域自然环境概况 黄金海岸景区位于昌黎县东部海滨，北有石山，南近河，由于地质、海浪、风力的作用，经过漫长的风月，逐渐形成了近 27 公里长沿海罕见的自然景观—海洋沙漠风光。蜿蜒起伏、状若新月的座座沙丘宛如群龙腾舞，气势喜人，丘体庞大，线条优美，是国内难得的滑沙场。黄金海岸的沙丘，与四周的蓝天、碧海、绿树、黄沙、构成一幅极其壮观的海滨天然图画。黄金海岸景区主要包括黄金海岸的沙滩，沙丘及海滨。 ①景区范围 东起大蒲河口的东王庄以南的沙丘地，往西南延伸：赤洋口以东约 1.5 公里的沙丘线，沿海约 2 公里宽的沙丘地；七里海以及再往西南延伸，约 2.5 公里宽的沙丘地直至团林林场七里庄国营林区以东，张家铺、冯家铺、郑家铺、小东沙坨以东的沙丘地。 大蒲河口到滦河口长约 26.8 公里，以平均 100 米海域，海滨浴场的面积约为 2.6 平方公里。黄金海岸总面积为 67.1 平方公里。 ②规划内容 规划分焦庄、赤洋口、七里海三大部分由北而南逐步开发。 大蒲河口以北交通便利，已建成焦庄旅游度假区，应进一步完善配套设施，解决好给排水、供电、通信等问题，加强经营管理。 在大蒲河口海滨浴场滩头有望海观潮塔可供游人登塔观海听潮。七里海是泻湖，面积约 15km²，湖面开阔，风平波静，翡翠岛位于七里海北岸，三面环水，背依金色沙山，岛上绿树葱茏，多种候鸟聚集，规划建科普旅游休养中心。 赤洋口，以滑沙和海浴为主，这里有一连绵起伏的沙山，高达 20~40m，现也开辟为滑沙游乐场。
--	--

3、项目所在区域生态环境现状

(1) 区域土地利用情况

本项目位于秦皇岛北戴河新区中心片区，滨海新大道东侧、阿尔卡迪亚项目南侧，渤海西侧，项目建设不属于自然资源部 国家发展和改革委员会 国家林业和草原局关于印发《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024 年本）》的通知(自然资发〔2024〕273 号)限制用地和禁止用地类，本项目占地已取得不动产权证用途为旅馆用地、住宿餐饮用地，已取得秦皇岛北戴河新区规划建设局规划条件通知书、河北省林业和草原局关于同意项目选址方案的批复，批复文号为冀林草批变（2025）0801001 号，不占用生态红线。

表 3-1 本项目拟建地点现状





（2）植被类型及重点保护野生动植物

按照《中国植被区划(1980)》，项目区位于暖温带落叶阔叶林区的暖温带北部落叶栎林亚地带，气候四季分明，夏季炎热多雨，冬季寒冷干燥。群落的垂直结构一般具有四个非常清楚的层次：乔木层灌木层、草本层和苔地衣层。藤本和附生植物极少各层植物冬枯夏荣，季相变化十分鲜明。地带性植被为以栎林为代表的落叶阔叶林。栽培性植被以冬小麦、玉米等为主的两年三熟制，也可种植棉花而且是温带落叶阔叶水果苹果、梨、桃的主要产区。

通过调查，项目所在区域不涉及名木古树或国家重点保护植物等，植物均为景观绿化及野生杂草、灌木。无重点保护野生动物，未发现大型野生动物，主要动物分布为常见鸟类及爬行动物蛇等。

4、项目所在区域环境质量现状

（1）环境空气质量现状

根据《2024 年河北省生态环境状况公报》，全省 PM_{2.5}（细颗粒物）年平均浓度为 37.7 微克/立方米，比 2023 年下降 2.3%。可吸入颗粒物、二氧化氮、二氧化硫、一氧化碳、臭氧五项主要污染物浓度与 2023 年相比也全部实现下降，其中可吸入颗粒物、二氧化氮、二氧化硫年均浓度分别下降 4.2%、

13.3%、25.0%，一氧化碳、臭氧评价浓度分别下降 15.4%、0.6%。						
根据秦皇岛市生态环境局《关于 2024 年 1-10 月份环境空气质量情况的通报》（秦生态委办气[2024]31 号）文件内容可知，2024 年 1-10 月份项目所在区域空气中 O ₃ -8H-90per 高于《环境空气质量标准》（GB3095-2012）一级标准值，为不达标区。						
表 3-2 2024 年 1-10 月北戴河新区空气质量现状评价表						
污染物	平均时间	单位	现状浓度	标准值/ (μg/m ³)	达标情况	
SO ₂	年平均	μg/m ³	8	60	达标	
NO ₂	年平均	μg/m ³	22	40	达标	
PM ₁₀	年平均	μg/m ³	48	70	达标	
CO-95per	24 h 平均	mg/m ³	1.3	4	达标	
O ₃ -90per	日最大 8h 平均	μg/m ³	180	160	不达标	
PM _{2.5}	年平均	μg/m ³	26	35	达标	
臭氧超标时期主要集中在 5-9 月份，夏季 O ₃ 浓度明显较高，这是受夏季高辐射、强光照的影响。在强光照和高辐射条件下 NO ₂ 和挥发性有机物等臭氧前体物反应, 极易形成臭氧, 造成臭氧污染，秦皇岛市作为旅游城市，夏季旅游旺季期间机动车、餐饮、烧烤、干洗等人为活动的增多，对臭氧的形成影响较大。本项目所在地正在实施《秦皇岛市深入打好污染防治攻坚战实施方案》、《河北省“十四五”生态环境保护规划》等，正在持续改善区域环境空气质量，本项目建设完成后主要为游客游览及住宿，油烟设置油烟净化器，同时加强度假区绿化，道路两侧栽植行道树和灌木丛，建筑物前后和集中绿化适当栽植适合当地生长条件的乔、灌木及花草，停车位采用植草砖绿化，可美化小区环境、降低噪音，同时减少粉尘污染。因此，采取有效的治理措施后，有利于改善区域环境质量现状。						
本项目特征污染物为非甲烷总烃，参照《建设项目环境影响报告表编制技术指南污染影响类》(试行)技术指南，地方环境空气质量标准中有标准限值要求的特征污染物时，引用建设项目周边 5 千米范围内近 3 年的现有监测数据。引用北京大学秦皇岛环渤海生物产业研究院秦皇岛市海洋生物检测及制品研发中心《检测报告》202302200，2023 年 2 月 14 日)，具体监测情况如下：						
表 3-3 特征污染物环境质量现状监测结果表						
监测点位	污染物	平均时间	评价标准	监测浓度范	超标	达标情

			(mg/m ³)	围 (mg/m ³)	率%	况
秦皇岛北戴河新区生命科技园 2 号楼东配楼(距本项目西北侧约 3800m)	非甲烷总烃	1h 平均	2.0	0.60-0.75	0	达标

根据上表可知，监测期间，项目所在地非甲烷总烃现状小时均值范围为 0.60-0.75mg/m³，可满足《环境空气质量 非甲烷总烃限值》（DB13/1577-2012）中非甲烷总烃相关限值（≤2.0mg/m³）。

（2）声环境质量现状

根据《2024 年河北省生态环境状况公报》，声环境质量基本稳定。2024 年，全省 11 个设区市昼间区域环境噪声平均等效声级 53.9 分贝，比 2023 年下降 0.3 分贝，各市均为较好等级。

本项目所在区域声环境质量现状执行《声环境质量标准》(GB3096-2008) 1 类标准，本项目北侧隔景区内道路紧邻宏兴如是海国际滨海康养度假区 A 区及宏兴如是海国际滨海度假区二期一区厂界，距 A 区最近建筑物为住宿用房 72m，距二期一区最近建筑物为商业中心 33m，根据《声环境质量标准》(GB3096-2008) 中“噪声敏感建筑物：指医院、学校、机关、科研单位、住宅等需要保持安静的建筑物”，厂界外周边 50 米范围内不存在声环境保护目标，因此无需对声环境质量现状进行补充监测。

（3）地表水环境质量现状

根据秦皇岛市生态环境局发布 2025 年 7 月秦皇岛市主要河流断面水质监测月报，全市国省考断面中河流断面 12 个，7 月实际开展监测断面共计 12 个。已开展 12 个监测断面中，II 类水质断面 7 个，占比 58.3%，分别为石河的石河口断面，汤河的汤河口断面，青龙河的红旗杆、田庄子断面，北沙河的北冷口村断面，滦河的滦县大桥、姜各庄断面；III 类水质断面 2 个，占比 16.7%，分别为洋河的洋河口断面，人造河的人造河口断面；IV 类水质断面 3 个，占比 25.0%，分别为戴河的戴河口断面，新开河的新开河口断面，饮马河的饮马河口断面。无 V 类和劣 V 类水质断面。距离本项目最近河流为南侧 3738m 潮河，执行《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）IV 类。本项目生活污水均进入污水管网，与地表水不发生直接联系。

（4）地下水环境质量现状

	本项目为房地产项目，不涉及地下水污染源及其影响途径，参照《环境影响评价技术导则 地下水环境》(HJ610-2016)，本项目属于其附录 A 中“房地产开发、宾馆、酒店、办公用房等”，地下水环境影响评价项目类别为IV类,可不开展地下水环境影响评价。 (5) 土壤环境质量现状 本项目为房地产项目，不涉及土壤污染源及其影响途径，参照《环境影响评价技术导则 土壤环境(试行)》(HJ964-2018)，本项目属于其附录 A 中“其他行业”，土壤环境影响评价项目类别为IV类，可不开展土壤环境影响评价。																										
与项目有关的原有环境污染和生态破坏问题	本项目为新建项目，施工期对外交通主要利用项目滨海新大道进行对外施工交通，内部则利用景区主干道、连接次干道以及支路进行交通，本项目设置 3 处临时建筑，主要用于施工期临时办公及生活，施工期结束后全部拆除。施工期针对废气、废水、噪声、固废及生态影响采取相应的治理措施及生态恢复措施。																										
生态环境保护目标	生态环境保护目标（列出名单及保护级别）： 项目选址在秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸三级保护区内，选址范围内不涉及革命历史古迹等文物保护单位，无集中式水源地等特殊保护对象，区域内及附近无军事设施等保密单位，国防通讯设施及其他通讯设施等敏感目标。 表 3-4 环境保护目标一览表 <table><tr><th rowspan="2">环境要素</th><th rowspan="2">名称</th><th colspan="2">坐标（°）</th><th rowspan="2">保护内容</th><th rowspan="2">环境功能区</th><th rowspan="2">相对厂址方位</th><th rowspan="2">相对本项目的距离（m）</th></tr><tr><th>经度</th><th>纬度</th></tr><tr><td>大气环境</td><td>秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区</td><td>119.298411</td><td>39.614768</td><td>植被、动物、土壤、海岸景观</td><td>三级保护区内</td><td colspan="2">拟建项目总占地面积 93858.34m²，全部位于三级保护区内</td></tr><tr><td>声环境</td><td colspan="7">厂界外 50 米范围内无声环境保护目标</td></tr></table>	环境要素	名称	坐标（°）		保护内容	环境功能区	相对厂址方位	相对本项目的距离（m）	经度	纬度	大气环境	秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区	119.298411	39.614768	植被、动物、土壤、海岸景观	三级保护区内	拟建项目总占地面积 93858.34m ² ，全部位于三级保护区内		声环境	厂界外 50 米范围内无声环境保护目标						
环境要素	名称			坐标（°）						保护内容	环境功能区	相对厂址方位	相对本项目的距离（m）														
		经度	纬度																								
大气环境	秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区	119.298411	39.614768	植被、动物、土壤、海岸景观	三级保护区内	拟建项目总占地面积 93858.34m ² ，全部位于三级保护区内																					
声环境	厂界外 50 米范围内无声环境保护目标																										

	生态环境	秦皇岛北戴河风景名胜区内黄金海岸景区	119.298411	39.614768	植被、动物、土壤、海岸景观	拟建项目总占地面积 93858.34m²，全部位于三级保护区内
	地下水	厂界外 500 米范围内无特殊地下水资源				

评价标准	一、环境质量标准				
	1、环境空气质量标准				
	按环境空气质量功能区分，项目所在地属一类区，环境空气 SO ₂ 、NO ₂ 、PM ₁₀ 、TSP 等执行根据《环境空气质量标准》（GB3095-2012）及其修改单（生态环境部 2018 年第 29 号公告）一级标准。具体标准限值见下表。				
	表 3-5 环境空气质量标准限值				
	污染因子	取值时间	单位	浓度限值	执行标准
	SO ₂	年平均	μg/m³	20	《环境空气质量标准》 （GB3095-2012）及其修改单（生态环境部 2018 年第 29 号公告） 一级标准
		24 小时平均	μg/m³	50	
		1 小时平均	μg/m³	150	
	NO ₂	年平均	μg/m³	40	
		24 小时平均	μg/m³	80	
		1 小时平均	μg/m³	200	
	PM ₁₀	年平均	μg/m³	40	
		24 小时平均	μg/m³	50	
	PM _{2.5}	年平均	μg/m³	15	
		24 小时平均	μg/m³	35	
TSP	年平均	μg/m³	80		
	24 小时平均	μg/m³	120		
CO	24 小时平均	μg/m³	4		
	1 小时平均	μg/m³	10		
O ₃	日最大 8 小时平均	μg/m³	100		
	1 小时平均	μg/m³	160		

2、地表水、地下水环境	
区域水环境质量良好，本项目不涉及地表水环境。	
3、声环境质量现状	

区域声环境质量良好，满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）中 1 类标准。

二、污染物排放标准

1、大气污染物排放标准

（1）施工期废气执行《施工场地扬尘排放标准》（DB13/2934—2019）表 1 限值。

表 3-6 扬尘排放标准限值

控制项目	监测点浓度限值 ^a （ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ）	达标判定依据（次/天）
PM ₁₀	80	≤ 2
^a 指监测点 PM ₁₀ 小时平均浓度实测值与同时段所属县（市、区）PM ₁₀ 小时平均浓度的差值。当县（市、区）PM ₁₀ 小时平均浓度值大于 150 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 时，以 150 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 计。		

（2）营运期项目产生的废气主要为餐厅日常生活在食物烹饪、加工的过程中产生的油烟及颗粒物，汽车排放的尾气。

表3-7 废气排放标准

序号	污染源	污染物	最高允许排放浓度（ mg/m^3 ）	净化设施最低去除效率（%）	标准依据
1	餐厅	油烟	1.5	-	《餐饮业大气污染物排放标准》（DB13/ 5808—2023）小型
			1.0	90%	《秦皇岛市2019年餐饮业大气污染防治工作方案》（秦气防领办[2019]36号）
		颗粒物	5.0		
2	汽车尾气	CO（以颗粒物计）	1.0	-	《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）表2
			0.3	-	《秦皇岛市人民政府办公室关于执行钢铁等行业大气污染物排放特别要求的通知》（[2021]-10）
		NO _x	0.12	-	《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）表2
		HC（以非甲烷总烃计）	4.0	-	

2、水环境污染物排放标准

本项目运营后生活污水排放执行《污水综合排放标准》（GB8978-1996）表 4 三级标准及团林污水处理厂进水水质要求，见下表。

	表 3-8 废水排放标准 单位：mg/L																												
执行标准	污染物指标																												
	pH	COD	BOD ₅	氨氮	SS	总磷	总氮	动植物油																					
《污水综合排放标准》 (GB8978-1996) 三级	6~9	500	300	--	400	/	/	100																					
团林污水处理厂收水标准	6~9	370	180	45	150	/	/	/																					
本项目执行	6~9	370	180	45	150	/	/	100																					
3、噪声排放标准 本项目施工期噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）中相关标准；运营期厂界侧噪声执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）1 类标准：昼间≤55dB(A)，夜间≤45dB(A)。标准限值见下表。 <table><tr><td colspan="4">表 3-9 环境噪声排放标准 单位：dB(A)</td></tr><tr><td colspan="2">执行标准</td><td>昼间</td><td>夜间</td></tr><tr><td>施工期</td><td>《建筑施工场界环境噪声排放标准》 (GB12523-2011)</td><td>70</td><td>55</td></tr><tr><td>运营期</td><td>《工业企业厂界环境噪声排放标准》 (GB12348-2008)</td><td>55</td><td>45</td></tr><tr><td colspan="4">注：本项目夜间不施工。</td></tr></table> 3、固体废物 一般工业固体废物固体废物执行《一般工业固体废物贮存和填埋污染控制标准》（GB18599-2020）中防渗漏、防雨淋、防扬尘等环境保护要求。										表 3-9 环境噪声排放标准 单位：dB(A)				执行标准		昼间	夜间	施工期	《建筑施工场界环境噪声排放标准》 (GB12523-2011)	70	55	运营期	《工业企业厂界环境噪声排放标准》 (GB12348-2008)	55	45	注：本项目夜间不施工。			
表 3-9 环境噪声排放标准 单位：dB(A)																													
执行标准		昼间	夜间																										
施工期	《建筑施工场界环境噪声排放标准》 (GB12523-2011)	70	55																										
运营期	《工业企业厂界环境噪声排放标准》 (GB12348-2008)	55	45																										
注：本项目夜间不施工。																													
其他	本项目不涉及废气总量控制指标，废水总量指标可纳入北戴河新区团林污水处理厂总量控制指标。																												

四、生态环境影响分析

施工期生态环境影响分析	本项目为新建项目，施工期主要环境影响为大气环境影响、水环境影响、声环境影响、固体废物影响、生态环境影响，本项目设置 3 处临时建筑，主要用于施工期临时办公及生活，施工期结束后全部拆除，施工期影响随着施工期的结束而消失。 1、大气环境影响分析 施工期废气影响主要来源于地基开挖、地面平整及建构筑物建设产生的扬尘；车辆运输活动导致扬尘；施工过程中建筑材料装卸、土方堆存等产生扬尘；施工车辆尾气。 (1) 施工扬尘 在整个施工期，本项目产生扬尘的作业主要有土地平整、建材运输、地面硬化、露天堆放、装卸等过程。施工扬尘量与风速、运输车辆的车次、道路清洁程度、土体的松散程度有关，项目东侧紧邻渤海，在干燥和大风的恶劣天气条件下，扬尘现象更加严重，会使大量泥沙进入海域，导致海水浑浊，影响光照，进而影响浮游生物生长，增加局部大气的 TSP 浓度，在采取洒水及遮盖等措施后，产生粉尘影响会大幅度减小。 (2) 交通运输扬尘 施工过程中，各种施工材料的运输，尤其土石料等松散物料的运输将给运输道路沿线带来扬尘污染，车辆道路扬尘为线源污染，扬尘在道路两侧扩散，最大起尘浓度出现在道路两侧，随离散距离的增加浓度逐渐降低，最终可达背景值。虽然是间歇性的，但是对沿线道路两侧及整个施工区环境空气质量将产生不利影响。 本项目物料运输车辆行驶产生的扬尘对施工场地及物料运输道路两侧敏感目标的大气环境会造成一定影响，建议运输车辆途经村镇或居民区时采取车辆限速、路面洒水及保持路面整洁、严格限制运输车辆超载、建筑材料运输时采取苫盖、密闭等措施，防止在运输过程中因物料遗撒或者泄漏而产生扬尘污染；并在施工现场出口处设置车辆清洗设施并配套设置排水、沉淀设施，车辆冲洗干净后方可驶出。
-------------	--

(3) 施工期机械废气

施工期间，运输工具及挖掘机、推土机等燃油机械均会产生一定量的尾气，本项目施工机械布设较为分散，且全部机械并非同时使用，而是根据施工进度，分时段地开展施工作业。

运输机械污染源基本上属于流动性、间歇性、源强相对较小的污染源。施工区地势开阔，大气扩散条件较好，有利于污染物的扩散。施工过程中，燃油设备废气均为近地表排放，排放强度较小，总体上施工机械排放废气对空气质量的影响仅限于施工现场及临近区域，具有污染范围小、程度轻的特点，对项目设计区域空气环境质量总体影响不大。

2、水环境影响分析

本项目设置临时施工宿舍，施工期废水影响主要来源于施工人员生活污水、车辆冲洗废水。本项目施工期采取的废水环境保护措施包括设置洗车平台，对进出施工现场的车辆及施工机械进行清洗，洗车废水经沉淀后用于场地泼洒抑尘。施工人员生活污水依托景区现有治理设施。不会对周围环境产生明显影响。

3、声环境影响分析

项目施工期噪声主要为建筑施工机械设备噪声、装修设备噪声及车辆运输过程中产生的噪声。为了减少施工噪声对周围环境的影响，应在施工设备和施工方法中加以考虑，尽量采用低噪声机械。并对施工机械采取降噪措施，并在工地周围设立临时的声障，以保证周围的环境质量，在工期允许的条件下，尽量避免夜间施工。

施工期间产生的噪声具有阶段性、临时性和不固定性。各种建筑机械设备运转与场地处理产生的噪声，其强度与施工设备的种类及施工队伍的管理有关；其次是建筑材料运输过程中产生的交通噪声。根据本工程特点，施工期间的主要噪声源如表 4-1，主要建筑机械施工噪声源强见表 4-2。

表 4-1 施工期主要噪声源

序号	建设阶段	噪声源
1	场地平整阶段	挖掘机、铲土机、卡车
2	建筑施工阶段	打桩机、搅拌机、振捣机、起重机、电锯

3	路面施工阶段	压路机、搅拌机
4	装修施工阶段	电钻、电刨、电锯

一般施工现场均为多台机械同时施工，它们的声级会叠加，叠加的幅度随各机械声压级的差别而异。两个相同的声压级叠加，总声压级约增加 3dB（A）。根据以上常用施工机械的噪声声压级范围，多台机械同时作业的声压级叠加值增加 3-8dB（A）。

表 4-2 建筑施工机械噪声

序号	设备名称	噪声级 dB（A）	测点距离（m）	频谱特性
1	前斗式装料机	72-96	15	低中频
2	铲土机	72-93	15	低中频
3	推土机	67	30	低中频
4	钻土机	67-70	30	低中频
5	平土机	80-90	15	低中频
6	铺路机	82-92	15	低中频
7	卡车	70-95	15	低中频
8	混凝土搅拌机	72-90	15	宽频
9	振捣机	69-81	15	高中频
10	静压打桩机	80-92	15	低中频

4、固体废物影响分析

施工期的固体废物主要为建筑垃圾及施工人员产生的生活垃圾。

4.1 土石方平衡

根据《宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区项目水土保持方案报告表》，项目挖填方总量为 14.18 万 m³，其中挖方总量为 7.09 万 m³，填方总量为 7.09 万 m³。土方挖方填方平衡，无弃土。

（1）土方平衡情况

项目区地面平整后平均高程 7.88m。

建筑物设计正负零高程 9.0m，道路设计高程为 8.7m，绿化设计高程为 8.6m。

项目划分为大开挖区、非大开挖区两大功能区。

1) 大开挖区

大开挖区建构筑物采用桩基础独立基础，地下车库位于项目区西侧，地下车库与 1-6#旅馆用房，10-13#旅馆用房相连通，同步开挖；其他构筑物为单独旅馆用房，单独开挖。

地下车库建构筑物区开挖土方为 6.13 万 m³，回填土方为 3.19 万 m³，剩余土方为 2.94 万 m³全部运至道路及硬化区和绿化区。具体土方计算如下表 2-4。

表 4-3 土方计算表 单位：自然方 m³

名称	占地面积 (hm ²)	边坡	原地面高程 (m)	设计标高 (m) ± 0.000	原地面与设计高程差 (m)	基础埋深 (m)	实际挖深 (m)	挖方 (万 m ³)	填方 (万 m ³) 含地下车库上回填土方	剩余土方 (万 m ³)
大开挖区	地下车库、相连建筑及放坡面积	1:0.7	7.88	9.00	-1.12	5.0	3.88	4.42	2.43	1.99
	单独建筑及放坡面积	1:0.7	7.88	9.00	-1.12	4.2	3.08	1.71	0.76	0.95
合计		2.09					0	6.13	3.19	2.94

2) 非大开挖区

非大开挖区挖填方总量为 3.90 万 m³，其中挖方为 0.96 万 m³，填方为 3.90 万 m³，外借土方 2.94 万 m³全部来源于大开挖区。

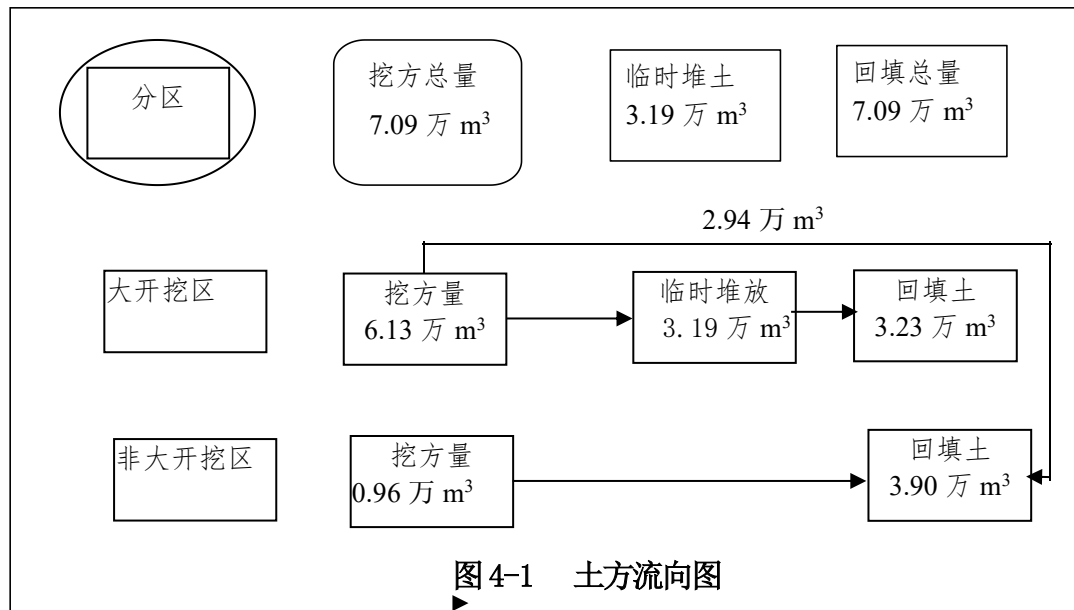
①道路及硬化区

道路及硬化区开挖方为 0.96 万 m³，回填土方为 2.09 万 m³。具体土方计算如下表。

表 4-4 土方计算表 单位：自然方 m³

名称	占地面积 (hm ²)	原地面高程 (m)	设计标高 (m) ±	原地面与设计高程	基础埋深 (m)	实际填高 (m)	挖方 (万 m ³)	填方 (万 m ³)	借方 (万)	剩余土方
----	-------------------------	-----------	------------	----------	----------	----------	------------------------	------------------------	--------	------

				0.000	差 (m)					m ³)	
非大开挖区	道路及硬化区	2.98	7.88	8.70	-0.82	0.44	0.38		1.13	1.1 3	
	管道					2		0.96	0.96		
合计		2.98						0.96	2.09	1.1 3	
②绿化区											
绿化区全部回填，回填土方为 1.81 万 m ³ 。具体土方计算如下表。											
表 4-5 土方计算表						单位：自然方 m ³					
名 称		占地面积 (hm ²)	原地 面高 程 (m)	设计标 高 (m) ± 0.000	原地 面与 设计 高程 差 (m)	基础 埋深 (m)	实际 填高 (m)	挖方 (万 m ³)	填方 (万 m ³)	借方 (万 m ³)	
非大开挖区	绿化区	4.32	7.88	8.60	-0.72	0.30	0.42		1.81	1.8 1	
合计		4.32							1.81	1.8 1	
(2) 项目区总土方量											
工程挖填方总量为 14.18 万 m ³ ，其中挖方总量为 7.09 万 m ³ ，填方总量为 7.09 万 m ³ 。经查阅主体设计土石方量统计表，土方量总平衡情况见表 4-6。项目土方流向详见图 4-1。											
表 4-6			土方量总平衡表				单位：万 m ³ 自然方				
分区	挖方	填方	调入方		调出方		借方		弃方		
			数量	来源	数量	去向	数量	来源	数量	去向	
大开挖区①	6.13	3.19			2.94	②					
非大开挖区②	0.96	3.90	2.94	①							
合计	7.09	7.09	2.94		2.94						



项目挖填方总量为 14.18 万 m^3 ，其中挖方总量为 7.09 万 m^3 ，填方总量为 7.09 万 m^3 。土方挖方填方平衡，无弃土。

综上，施工无弃土，施工废弃建筑垃圾运送至政府部门指定的建筑垃圾处理场所处理，生活垃圾经集中收集后，送当地环卫部门指定地点处理，且在外运过程中用苫布覆盖，避免沿途遗洒，并按相应部门指定路线行驶。

5、生态环境影响分析

施工期生态影响主要包括项目占地，改变了土地利用功能，减弱了该地的生态利用功能；土地占用、施工活动破坏地表植被；施工活动产生噪声、振动对区域内鸟类等野生动物造成惊扰；项目的土地占用、工程开挖、回填、临时地表土壤堆放等均可能造成水土流失。本项目施工期采取的生态保护措施包括施工时严格按照“施工红线”弃渣，施工活动在征地范围内进行，对建设中占用土地的表层土予以收集保存，在其它土壤贫处铺设以种植物树木；临时占地在施工前也保存好熟化土，施工结束后进行清理、松土、覆盖熟化土，恢复绿化。在施工前对施工人员进行环保宣传教育，宣传植物保护的重要性。项目建设由具有专业设计资质的单位进行设计，绿化设计在主体工程施工图设计完成后及时进行，设计满足质量要求。在项目施工区内没有区域特有植物分布、没有国家级和省级重点保护植物的分布、也不存在珍稀濒危植物类。受影响的陆生植物主要以常见的次生草本植物和人工植物为主。项目施工区内无国家保护、省级保护或珍稀濒危动物，主要为一些常见的啮齿类、两栖类等动物，亦不涉

	及动物迁徙路线。施工结束后进行绿化恢复，项目建设不会对周围常见动植物产生较大影响。 6、对秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区影响分析 本项目位于秦皇岛北戴河新区中心片区，滨海新大道东侧、阿尔卡迪亚项目南侧，渤海西侧，本项目属于景区旅游设施，符合《风景名胜区条例》要求，属于允许建设内容。项目位于黄金海岸景区三级保护区，根据黄金海岸景区分级保护规划，三级保护区内可以准许原有土地利用方式与形态，可以安排同风景名胜区性质与容量相致的各项旅游设施及基地，可以安排有序的生产、经营管理等设施，应分别有序控制各项建设与设施的规模、内容，并应与风景环境相协调，本项目是以国际化康疗中心为主体的度假区，建筑布局为排列围合式形成景观庭院及沿海观景序列，建筑高度为三层，便于公共设备布置，立面形式采用大玻璃窗，以获取更好的海景观景视线，项目总用地 93858.34 平方米，容积率 0.34，建筑密度 15%，绿地率大于 50%，建筑高度主体 12m，局部 12.7m。建设与景观相协调的设施，不会破坏景观。建设单位在施工期针对废气、废水、噪声、固废及生态影响采取了相应的治理措施及生态恢复措施，不会环境污染及生态破坏事件。综上，工程建设符合秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区保护和管理要求，施工期不会对景区造成较大影响。
运营期生态环境影响分析	1、大气环境 本项目为建设项目，营运期的环境空气污染主要为机动车行驶过程中排放的车辆尾气和餐厅日常生活在食物烹饪、加工的过程中产生的的油烟废气。 1.1 油烟废气 项目产生的废气主要为餐厅日常生活在食物烹饪、加工的过程中产生的的油烟废气。经调查计算，餐厅食用油消耗系数为 25g/人·d。 本环评要求项目方安装 2 台油烟净化器，每台风机风量为 8000m³/h 的，每台使用时间按每天 5 小时计算，每年工作 365 天，餐厅运行时每日旅游旺季 7-10 月（共 90 天）用餐人数按最多计算为 1000 人，淡季（275 天）人数为旺季的 40%。根据调查，厨房不同的炒炸工况油的挥发量不同，平均约占总耗油量的 2%~4%，食堂烹饪方式多以炒菜为主，油烟挥发量以 3%计，则餐厅厨房油烟产生量约为 0.150t/a。每台风机的收集效率为 90%，去除效率为 95%，每

	台风机的排放浓度为 $0.231\text{mg}/\text{m}^3$，排放的油烟经 1 根排气筒引至楼顶排放，可满足《餐饮业大气污染物排放标准》（DB13/ 5808—2023）小型标准限值要求 $1.5\text{mg}/\text{m}^3$ 及《秦皇岛市 2019 年餐饮业大气污染防治工作方案》（秦气防领办[2019]36 号）$1.0\text{mg}/\text{m}^3$。 因此只要加强对油烟净化器的日常管理，确保其正常运转，对当地大气环境质量产生影响较小。 1.2 机动车尾气 项目建成投入运营后，增加了所在区域的人口密度和流动人员数量，相应增加了区域内的交通量，由此带来了一定程度上的机动车尾气污染问题。地下车库按照《汽车车库建筑设计规范》（JG100-98）合理布置，减少汽车怠工行驶时间，地下停车场设置独立的送风、排放系统（换气次数为 6h/次），排放系统安装空气过滤器，排放口不应朝向临近建筑物和公共场所；排风口离室外地坪高度大于 2.5m，其安装与地面景观相协调，并作消声处理。通过加强对机动车辆的管理，控制区内交通车辆的数量，严格按照区内行车道路线行驶，严格执行国家有关汽车尾气污染物排放标准，严格禁止报废车辆和尾气排放不达标车辆进去区域内等措施以控制该区汽车尾气污染。 本项目共设有 304 个机动车停车位，其中地上停车位 87 个，地下停车位 217 个。汽车在进出地下停车库及地面停车场过程中将产生汽车尾气，主要污染物为 CO、NO_x 及 HC。其中地下车库汽车尾气通过建筑物排风井排放，地面车位汽车尾气排放为无组织排放。 根据统计资料及类比调查，车辆进出车库（怠速时小于 $5\text{km}/\text{h}$），平均耗油量按 $0.013\text{kg}/\text{min}$，正常行驶时（车速大于 $15\text{km}/\text{h}$），平均耗油量为 $0.331\text{kg}/\text{min}$，汽油燃烧后产生的污染物向周围环境扩散。 在相同的耗油量下，汽车废气污染物排放量还与空燃比有关。空燃比是指汽车发动机工作时，空气与燃油的体积比。当空燃比较大时（大于 14.5），燃油完全燃烧，产生的 CO_2 和 H_2O；当空燃比较低（小于 14.5）时，燃油不充分燃烧，将产生 HC、CO、NO_x 等污染物。 汽车尾气主要污染因子 HC、CO、NO_x 浓度随汽车行驶状况不同而有较大差别，根据当地汽车尾气监测数据统计及有关资料，汽车在怠速与正常行驶时所
--	--

排放的各污染物浓度见下表。

表 4-7 汽车尾气中各污染物浓度

污染物	单位	怠速	正常行驶	备注
CO	%	4.5	2	容积比
HC	ppm	1200	400	容积比
NO _x	ppm	600	1000	容积比

汽车尾气污染物排放按以下计算公式：

$$D = QT(k+1)A/1.29$$

式中：D—尾气排放量，m³/h；

Q—汽车车流量，辆/h；

T—车辆在停车场运行时间，min；

k—空燃比；

A—燃油耗量，kg/min。

污染物排放量按以下计算公式：

$$G = DCF$$

式中：G—污染物排放量，kg/h；

C—污染物的排放浓度，容积比，ppm；

f—容积与质量换算系数。

表 4-8 各污染物的容积与质量换算系数

污染物	CO	NO _x	HC
换算系数	1.25	2.05	0.618

本评价在源强计算时，取不利条件，假定汽车在区域内行驶、进出停车位均为怠速运转，一般情况下，酒店车辆按每天出入 2 次计，则该项目地下车库每天进出的车辆数为 434 辆/日，地面停车场 174 辆/日，假定车辆在泊位时的行驶时间按 120S 计，则由以上公示计算出主要污染物的排放情况，见下表。

表 4-9 汽车尾气排放源强

排污位置	项目	污染源强		
		CO	NO _x	HC
地下车库	日排放量 (kg/d)	2.84	0.139	0.009
地面停车位	日排放量 (kg/d)	1.139	0.056	0.003

根据以上数据显示，汽车尾气排放对区域环境空气质量影响很小。

2、水环境影响分析

2.1 项目对地表水、地下水的影响分析

本项目排水采用雨污分流制。雨水经社区内雨水管网收集后排入市政雨水管道。生活污水经防渗化粪池处理后经市政污水管网排入团林污水处理厂，餐

饮废水经隔油池+化粪池处理后经市政污水管网排入团林污水处理厂。对地表水、地下水产生影响较小。本项目废水主要为员工、游客产生的生活污水，产生量为 117183.25m³/a；餐饮废水产生量为 1124.2m³/a，参照典型生活污水水质，废水排放情况见下表。

表 4-10 废水排放情况一览表

废水来源	废水量 (m ³ /a)	污染物 名称	产生 浓度 (mg/L)	产生量 (t/a)	排放 浓度 (mg/L)	排放量 (t/a)	排放 标准	达标 情况
员工 及游 客生 活废 水	117183.25	pH	6-9(无量纲)	/	6-9(无量纲)	/	6-9(无量纲)	达标
		COD	350	41.01	210	24.61	370	达标
		BOD ₅	200	23.44	120	14.06	180	达标
		SS	200	23.44	120	14.06	150	达标
		NH ₃ -N	35	4.10	21	2.46	45	达标
		总磷	6	0.70	4	0.47	/	/
		总氮	40	4.69	33	3.87	/	/
餐饮 废水	1124.2	pH	6-9(无量纲)	/	6-9(无量纲)	/	6-9(无量纲)	达标
		COD	400	0.44	175	0.19	370	达标
		BOD ₅	250	0.28	100	0.11	180	达标
		SS	250	0.28	100	0.11	150	达标
		NH ₃ -N	35	0.039	17.5	0.019	45	达标
		总磷	8	0.009	5	0.006	/	/
		总氮	35	0.039	28	0.031	/	/
		动植物油	200	0.22	50	0.056	100	达标

2.2 污水处理厂依托可行性分析

北戴河新区团林污水处理厂位于北戴河新区七里海北岸地块，主要处理服务范围内的城市污水。设计处理能力 3 万 m³/d，处理工艺为“FCR+深度处理工艺”，进水水质要求 pH6~9、COD≤370mg/L、BOD₅≤180mg/L、SS≤150mg/L、氨氮≤45mg/L，排放标准执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002)中一级 A 标准，处理后的尾水经内河，流经新开口，最终排入渤海。

	本项目废水排放量为 324.13m³/d（108308.865m³/a），占污水处理厂处理规模的 1.08%，且水质简单，均为生活污水，不会对污水处理厂运行产生影响。 3、声环境影响分析 3.1 噪声源强及影响 本项目噪声主要来自于空调机、水泵、风机、汽车及人员活动产生的噪声，噪声值在 45~85dB(A)，采取以下措施进行隔声降噪： 动力设备噪声:空调机、风机、水泵等动力设备均采用低噪声设备，与设备相连管道采用软连接，建筑隔声、绿化降噪； 汽车噪声:安装禁止车辆鸣笛警示牌;控制车辆进出车速，并加强对进出车辆的管理，保持车辆畅通，严禁轰鸣。 人员噪声:加强厂区的管理，避免人群活动噪声过大，做到人车分流。做好引导游客快捷有效的景观行程，避免因各种不可预见因素导致的人员躁动喧闹及滞留。 经类比调查各噪声源噪声值见表 4-11。 表4-11 运营期主要噪声源平均声级值 <table><tr><th>序号</th><th>名称</th><th>声级值 dB（A）</th><th>治理措施</th><th>治理后 dB（A）</th><th>达标情况</th></tr><tr><td>1</td><td>水泵</td><td>85</td><td rowspan="2">地下室内,采用低噪声设备,与设备相连管道采用软连接,建筑隔声、绿化降噪</td><td>55</td><td>达标</td></tr><tr><td>2</td><td>风机</td><td>79</td><td>50</td><td>达标</td></tr><tr><td>3</td><td>分体式空调外机</td><td>55</td><td>/</td><td>55</td><td>达标</td></tr><tr><td>4</td><td>汽车噪声</td><td>56-72</td><td>地下室、地下车库出入口及地面</td><td>40</td><td>达标</td></tr><tr><td>5</td><td>人员噪声</td><td>45-55</td><td>/</td><td>45-55</td><td>达标</td></tr></table> 根据上表可知，在采取相应措施隔声降噪后，噪声值为 45~55dB（A），本项目周围基本为度假区的其他旅游休闲娱乐场所，所以本项目的噪声贡献值相比较不大，对运营期对周围声环境的影响不显著。 3.2 预测结果分析与评价 经预测，本项目各厂界满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）1 类标准要求，对环境影响较小。 4、固体废弃物环境影响分析	序号	名称	声级值 dB（A）	治理措施	治理后 dB（A）	达标情况	1	水泵	85	地下室内,采用低噪声设备,与设备相连管道采用软连接,建筑隔声、绿化降噪	55	达标	2	风机	79	50	达标	3	分体式空调外机	55	/	55	达标	4	汽车噪声	56-72	地下室、地下车库出入口及地面	40	达标	5	人员噪声	45-55	/	45-55	达标
序号	名称	声级值 dB（A）	治理措施	治理后 dB（A）	达标情况																															
1	水泵	85	地下室内,采用低噪声设备,与设备相连管道采用软连接,建筑隔声、绿化降噪	55	达标																															
2	风机	79		50	达标																															
3	分体式空调外机	55	/	55	达标																															
4	汽车噪声	56-72	地下室、地下车库出入口及地面	40	达标																															
5	人员噪声	45-55	/	45-55	达标																															

	本项目建成投入使用后，主要固体废物为生活垃圾。 ①生活垃圾 员工生活垃圾产生量以 0.5kg 人·d 计算，本项目劳动定员 80 人，则全年生活垃圾产生量约为 14.6t/a。 游客生活垃圾产生量以 0.5kg 人·d 计算，旺季按 153 天计算，入住游客 412 人/天；淡季按 212 天计算，入住游客 137 人/天，则全年生活垃圾产生量约为 46.04t/a。 在景区内配备垃圾收集桶若干，集中收集后由环卫部门统一清运处理，避免对环境产生污染影响。项目东侧边界及外围的海岸线，项目应设专职人员巡视，以防运营期游客人员或其他人员随地便溺，并制止随意倾倒生活垃圾等行为，确保建设一个优美环境。 在上述措施的保证下，本项目运营期产生的固体废物对周围环境影响小。。 5、生态环境影响分析 5.1 评价等级 根据《环境影响评价技术导则 生态影响》（HJ19-2022）中规定：“依据建设项目影响区域的生态敏感性和影响程度，评价等级划分为一级、二级和三级。所在区为秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区，评价等级确定为三级。应编制生态环境影响专项评价(主要生态影响详见专项评价)。三级评价可采用定性描述或面积、比例等定量指标，重点对评价范围内的土地利用现状、植被现状、野生动植物现状等进行分析。 5.2 评价范围 本项目位于秦皇岛北戴河新区中心片区，滨海新大道东侧、阿尔卡迪亚项目南侧，渤海西侧，项目总占地面积 93858.34m²，绿化面积 50016.2m²，绿化率大于 50%。项目生态环境保护目标主要为黄金海岸景区三级保护区，项目总占地面积 93858.34m²，全部位于三级保护区内，结合实际建设情况及其影响，将项目占地边界外扩 500m 为评价范围。 5.3 生态环境影响分析 (1) 土地利用影响分析 本项目位于秦皇岛北戴河新区中心片区，滨海新大道东侧、阿尔卡迪亚项
--	---

	目南侧，渤海西侧，占地面积93858.34平方米，本项目建设以国际化康疗中心为主体的度假区，已取得北戴河新区规划建设局规划条件通知书情况说明，批复号：新规条【2017】006号、新规条【2018】21号，该土地性质为旅馆用地，适建项目为温泉度假项目及相关配套设施，项目用地符合土地利用规划，已取得土地证，分别为冀（2019）北戴河新区不动产权第0000521号、冀（2019）北戴河新区不动产权第0003444号，用途为旅馆用地、住宿餐饮用地，不占用天然林地和基本农田保护区。 （2）对植被影响分析 按照《中国植被区划(1980)》，项目区位于暖温带落叶阔叶林区的暖温带北部落叶栋林亚地带，气候四季分明，夏季炎热多雨，冬季寒冷干燥。群落的垂直结构一般具有四个非常清楚的层次：乔木层灌木层、草本层和苔地衣层。藤本和附生植物极少各层植物冬枯夏荣，季相变化十分鲜明。地带性植被为以栋林为代表的落叶阔叶林。栽培性植被以冬小麦、玉米等为主的两年三熟制，也可种植棉花而且是温带落叶阔叶水果苹果、梨、桃的主要产区。 通过调查，项目所在区域不涉及名木古树或国家重点保护植物等，植物均为景观绿化及野生杂草、灌木。 （3）对野生动物影响分析 项目周边无重点保护野生动物，根据实地调查，项目周边多为旅游度假区，评价范围内人类活动频繁，项目周边区域内哺乳类、两栖及爬行类野生动物种类比较贫乏，仅有常见的田鼠、草兔、刺猬等小型哺乳动物；鸟类为常见的麻雀、家燕、喜鹊等。上述这些野生动物多已适应人类活动干扰，因此本工程占地对野生动物的影响是有限的。 综上，本项目建成后，丰富了景区自然景观，建设大于 50%的绿化面积，促进生态环境质量向好发展。 6、环境风险事故分析 本项目为旅游项目，根据本项目产业定位、建筑结构的特点，可能存在的环境风险是天然气泄漏、火灾事故和污水排放事故。 6.1 风险源分布及影响途径 环境风险源指“存在物质或能量意外释放”并可能产生环境危害的源。本项
--	---

目风险源为危险废物。

项目风险识别见下表。

表 4-12 项目风险识别表

风险源	主要危险物质	环境风险类型	环境影响途径	可能受影响的环境敏感目标
天然气管道	天然气	泄漏、火灾、爆炸	大气、地下水、土壤	大气环境、地下水环境、土壤环境
污水管道	污水	泄漏	地下水、土壤	地下水环境、土壤环境

6.2 事故风险分析

(1) 火灾事故

火灾风险事故可能发生的原因主要有一下几个方面：

项目燃气泄漏和电气设备发生意外都有引发火灾的风险。

①燃气泄漏隐患主要有：食堂工作人员大意，使用燃气后忘记关掉开关；炊具燃气开关造成火灾；伪劣炊具质量不好或者炊具陈旧破损，都有可能造成燃气泄漏。

②电气设备发生意外风险的隐患主要有：接地故障引起火灾带电导体与水管、钢管、设备金属外壳发生接触短路，可能引起故障电流起火、故障电压起火、接线端子连接不实起火等；用电管理不善，用户超负荷用电，如果散热条件不好，环境温度较高，可能引起线路起火；电气设备长期使用，导线陈旧破损，也是常见隐患之一。

发生火灾后，将产生大量 CO、CO₂、烟尘等大气污染物，将造成一定污染。火灾事故的发生概率在 1×10^{-5} 时在可接受范围内。

(2) 污水事故排放

事故性风险具有突发性的特点，其原因和危害主要有以下几个方面：

①污水管网破裂、运输不当。如污水管网破裂、污水运输因为操作不当等诸多原因造成污水未能达标或未经处理直接排放，污染水环境。

②不可抗拒的外力影响。如突发性自然灾害等，造成未经处理的污水直接排放，这将是污水处理系统非正常排放的极限情况。

(3) 突发事件

①自然灾害、事故灾难导致的重大游客伤亡事件，包括：暴雨、冰雪等气象灾害；地震、山体滑坡和泥石流等地质灾害；公路交通运输事故；其他各类重大安

全事故。

②突发公共卫生事件造成的重大游客伤亡事件,包括:突发性重大传染病疫情、群体性不明原因疾病、食物中毒,以及其他严重影响公众健康的事件等。

③突发社会安全事件造成的重大游客伤亡事件,包括:突发性的社会治安事件和在大型旅游节庆活动中由于人群过度拥挤、火灾、建筑物倒塌等造成人员伤亡的突发事件。

④森林防火,防止因旅游引发的森林火灾。

6.3 危险物质 Q 值计算

表 4-13 项目危险物质数量与临界量比值 (Q) 计算结果一览表

序号	危险物质名称	最大存在量 q _n /t	临界量 Q _n /t	q/Q 值	Q 值划分
1	天然气	0.01	10	0.001	Q=0.001<1

由上表可知,本项目 Q 值划分为<1,根据《建设项目环境风险评价技术导则》(HJ169-2018),确定本项目的风险潜势为 I。

根据《建设项目环境风险评价技术导则》(HJ169-2018),环境风险评价工作等级划分为一级、二级、三级。环境风险评价工作等级划分依据见表 4-14。

表 4-14 评价工作级别划分

环境风险潜势	IV、IV ⁺	III	II	I
评价工作等级	一	二	三	简单分析 ^a

^a是相对于详细评价工作内容而言,在描述危险物质、环境影响途经、环境危害后果、风险防范措施等方面给出定性的说明。

本项目的环境的风险潜势为 I,由上表可知,本项目环境的风险评价等级均为简单分析。

表 4-15 建设项目环境风险简单分析内容表

建设项目名称	宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区项目				
建设地点	河北省	秦皇岛市	北戴河新区	(/) 县	秦皇岛北戴河新区中心片区,滨海新大道东侧、阿尔卡迪亚项目南侧,渤海西侧

	地理坐标	经度	119 度 18 分 39.806 秒	纬度	39 度 37 分 17.561 秒
	主要危险物质及分布	天然气储存在管道内			
	环境影响途径及危害后果（大气、地表水、地下水等）	①天然气泄露：天然气管道破裂会导致天然气泄漏，天然气泄漏时若遇到明火，引发的火灾事故可在短时间内产生大量的烟气，如果出现不完全燃烧，则会产生一定量的一氧化碳，使空气中一氧化碳浓度升高，若有害气体通过呼吸进入人体后，会对人体产生不适。			
	风险防范措施要求	①建立专职的安全环保管理机构，负责企业日常安全教育和安全生产活动、安全规章制度修订；编制环境风险应急预案，成立应急救援指挥部，负责发生事故时的应急救援指挥工作。 ②天然气的防火设施及电气安装必须符合消防管理要求，安装天然气泄漏报警装置； ③储存区内严禁明火和可能产生明火、火花的作业；不得堆放易燃易爆物品，不准露天存放，并设有防范措施； ④储存区内必须配备防火用具，操作人员必须熟悉防火设施的使用方法。发现异常现象危及安全时，应采取紧急措施，并及时上报主管领导。 事故应急措施： ①通知泄漏污染区人员至上风处，并隔离至气体散尽；尽快切断泄漏源，并切断污染区内的电源、火源； ②应急人员佩带好专用防毒面具及手套进入现场检查原因； ③若发生危险物质泄漏，采用消防沙、棉布等收集； ④一旦发生火灾爆炸事故，及时向消防部门报警，同时采取设置的消防器材进行灭火。紧急事态抢救或逃生时建议佩戴正压自给式呼吸器； ⑤若员工因接触危险化学品而受伤，立即用大量清水冲洗，就医； ⑥发生事故后立即启动应急预案，采取相应补救措施； ⑦根据《河北省生态环境厅关于优化企事业单位突发环境事件应急预案备案的指导意见》（试行），企业为突发环境事件应急预案简化管理企业，按要求填写《企事业单位环境应急预案表》、《环境安全责任承诺卡》，通过河北省突发环境事件应急预案备案系统提交北戴河新区生态环境部门。			
		填表说明（列出项目相关信息及评价说明）：项目天然气管道储存量较小，在做好防范措施的前提下，风险较小。			

	6.4 风险防范措施 (1)火灾风险防范措施 ①室内装修尽量采用非燃烧材料，厨房应当采用防火面板，这是阻止火势蔓延的一项重要措施。 ②加强对建筑电气的漏电保护，在技术上可在建筑物电源进线处设计安装带漏电保护功能的熔断器。 ③加强用电、用气管理，对使用时间长的电器设备、炊具设备，要及时更换或维修。 ④定期对电气线路进行检测，发现隐患及时消除。 ⑤加强宣传教育，加强工作人员防火教育，酒店房间均设置防火通道示意图，提高客人防范意识。 ⑥设置应急电源和消防楼梯，并应经常检查确保安全通道的畅通。 ⑦项目绿化景观较多，应防止发生森林火灾事故，森林防火景区防火工作应坚持：“预防为主，积极消灭”的方针，做好预防工作是防止景区火灾发生的先决条件。防治旅游区火灾，重在“防”，应因地制宜、因害设防，做好预防工作，消防及火灾报警系统措施消防设施应与开发建设同步进行，各项建设必须执行国家有关防火规范，保证消防通道畅通，提高预防和扑救能力。 ⑧加强区域交通、通信等消防基础设施建设，重特大火灾实施消防力量的区域调动。消防供水主要以城市供水管网为主，并以海水作为消防补充水源，建设城市供水管网消火栓系统，消防水池与园区消防系统合用，容积 810m³。在配水管网建设时，应按同一时间发生两次火灾进行管网校核，保证充足消防用水，配水管网按环状布置。 ⑨加强对危险性强的项目进行消防设施的重点监督管理。在工作区内设环状布置的水消防系统，并配置各种手提式、推车或灭火器，以扑救初起火灾；企业应配备消防队人员及必要设施，以便及时投入火灾扑救工作。 (2)污水事故风险防范措施 当因污水管网破裂、运输不当或其它原因，导致废水处理不能正常运转、不能达到预期处理效果时，直接外排至周边地表水环境，将对其造成污染。为防止这种情况出现，本环评要求：
--	--

	①加强本项目污水管网的管理工作，规划区实行雨污分流、清污分流，在管网建设过程中必须不同功能区管网碰接处及雨水排口设置阻断设施。 ②项目设置可存储 24 小时废水量的事故池，同时可接纳发生海水倒灌时用于短时间存储。 ②一旦出现事故时，立即将废水排入事故池，不得直接外排。废水设备恢复正常运行后，必须将事故池中废水逐步泵出进入废水处理设备处理达标后排放。 ③在事故发生时及时通知环保和水利、市政等有关部门，寻求各方面的帮助和支持。 6.5 环境风险事故小结 本项目存在火灾、废水事故外排风险因素。建设方应按照本报告中提出的建议，采取必要的风险防范与控制措施，将项目的环境风险降至最低，避免发生环境风险事故对周边环境造成影响。
选址 选线 环境 合理性 分析	1、用地选线符合性分析 本项目厂址不在自然资源部 国家发展和改革委员会 国家林业和草原局关于印发《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024 年本）》的通知（自然资发〔2024〕273 号）限制和禁止范围内，因此本项目符合用地要求。 根据土地证，该土地性质为旅馆用地、住宿餐饮用地。根据规划，本项目绿地率大于 50%，项目进行了合理的规划布局，符合城市总体规划要求，本项目规划设计建筑后退各用地边界在满足相关规范前提下不少于 5 米，且临海一侧建筑后退海岸线不少于 150 米。 本项目可充分利用现有基础设施，节约建设资金，并为北戴河新区未来的发展提供更完善的设施条件。在充分利用现有基础设施的基础上，建设场址未占用农田，有利于降低施工难度并减少项目投资。可实现布局集中、用地集约和产业集聚的目标。该项目所在地位于北戴河新区，周边自然及人文景观丰富。坚持优化资源配置、注重环保、提高利用效益。因此，项目的建设场址的选择是合理的，有利于该项目的实施。 2、选址可行性 该项目位于秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区，经分析论证认为，该

	项目符合国家产业政策和秦皇岛市、北戴河新区城市发展规划，项目选址可行、地块区位优势明显、土地手续齐备，项目地处北戴河新区，紧靠城市主干道，交通方便。项目的建设不仅能提升北戴河新区旅馆业发展水平，对提高生活水平和质量以及当地经济的发展都将起到积极地推动作用。 本项目符合国家产业政策和经济发展导向，符合国家项目的建设方针，社会效益，生态效益显著，本项目的建设方案实用性和操作性较强，组织管理措施得当，示范带动作用较大，服务范围广阔，提高北戴河新区整体环境有积极作用。 项目充分利用生态、环境、原有文化底蕴的优势，改善该区域环境状况，打造一个休闲、娱乐、居住的综合体，以此来改善城市风貌，完善旅游基础设施建设，增加该区域人文景观。因此，项目选线符合规划要求。 通过以上分析，项目切实可行。 3、规划符合性分析 依据报告上文“规划及规划环境影响评价符合性分析”章节分析，本项目符合《秦皇岛北戴河新区总体规划(2011-2030)》、《秦皇岛北戴河风景名胜区总体规划(2011-2030年)》、《秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛地块详细规划》的要求。项目已取得北戴河新区规划建设局规划条件通知书，项目选址位于秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区三级保护区内，已取得河北省林业和草原局关于同意项目选址方案的批复，批复文号为冀林草批变（2025）0801001号，不属于自然资源部 国家发展和改革委员会 国家林业和草原局关于印发《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024年本）》的通知(自然资发〔2024〕273号)限制用地和禁止用地类，选址范围内不涉及革命历史古迹等文物保护单位，无集中式水源地等特殊保护对象，区域内及附近无军事设施等保密单位，国防通讯设施及其他通讯设施等敏感目标，本项目选址可行。
--	--

五、主要生态环境保护措施

施工期生态环境保护措施	本项目施工期环境污染主要来自施工过程中产生的扬尘、废水、噪声及固体废物，对周围环境产生一定影响，施工期应尽量减少对黄金海岸景区的影响，但这种影响是暂时的，待施工结束后，影响将会逐步消除。 1 环境空气保护措施 项目施工期间，土方开挖、地基建设、建筑材料的现场搬运及堆放、施工垃圾的堆放及清理、车辆及施工机械往来都会造成扬尘污染。施工现场的扬尘大小与施工现场的条件、管理水平、机械化强度、施工季节、建设地区土质及天气情况等诸多因素有关。 为保护好环境空气质量，降低对施工区域的扬尘污染，本评价要求建设单位严格执行《河北省扬尘污染防治办法》(河北省人民政府令[2020]第1号)、《施工场地扬尘排放标准》(DB13/2934-2019)、《关于印发河北省 2024 年建筑施工扬尘污染防治工作方案的通知》、《河北省建筑施工扬尘防治强化措施18条》、《河北省大气污染防治条例》(2016年1月13日)、《河北省深入实施大气污染综合治理十条措施》，同时结合《防治城市扬尘污染技术规范》(HJ/T393-2007)《扬尘在线监测系统建设及运营技术规范》(DB13/T2935-2019)及同类施工场地采取的抑尘措施，对项目施工提出以下扬尘控制要求： (1) 施工单位必须在施工现场出入口明显位置设置扬尘防治公示牌，内容包括建设、施工、监理及监管等单位名称、扬尘防治负责人的名称、联系电话、举报电话等； (2) 施工现场必须连续设置硬质围挡，围挡应坚固、美观，严禁围挡不严或敞开式施工。城区主干道两侧的围挡高度不低于2.5米，一般路段高度不低于1.8米； (3) 施工现场出入口和场内施工道路、材料加工堆放区、办公区、生活区必须采用混凝土硬化或用硬质砌块铺设，硬化后的地面应清扫整洁无浮土、积土，严禁使用其他软质材料铺设； (4) 施工现场出入口必须配备车辆冲洗设施，设置排水、泥浆沉淀池等设施，建立冲洗制度并设专人管理，严禁车辆带泥上路；
-------------	--

	(5) 施工现场出入口、加工区和主作业区等处必须安装视频监控系统，对施工扬尘实时监控； (6) 在施工工地内堆放建筑土方等易产生扬尘的粉状、粒状建筑材料，采取密闭或者遮盖等防尘措施，装卸、搬运时采取防尘措施，严禁裸露；搬运时应降尘措施，余料及时回收； (7) 基坑开挖作业过程中，四周应采取洒水、喷雾等降尘措施； (8) 施工现场运送土方、渣土的车辆必须封闭或遮盖严密，严禁使用未办理相关手续的渣土等运输车辆，严禁沿路遗撒和随意倾倒； (9) 项目东侧为渤海，偶尔遇有4级以上大风或重污染天气预警时，必须采取扬尘防治应急措施，防止大量粉尘飘入海水中，造成泥沙沉积； (10) 施工期间应选用低能耗、低污染排放的施工机械和车辆，对于废气排放超标的车辆，应安装尾气净化装置；加强施工机械、车辆保养及养护，使之处于良好的工作状态，减少因机械和车辆状况不佳造成的空气污染； (11) 建筑工地需按要求完成“六个百分百”、“两个全覆盖”等措施，按照《施工场地扬尘排放标准》（DB 13/ 2934-2019）要求，于施工区域围栏安全范围内设置2个扬尘监测点，宜优先设置于车辆进出口处，同时远离道路，采样口离地面的高度宜在3 m~5 m范围内，监测点PM₁₀应达到《施工场地扬尘排放标准》（DB 13/2934-2019）中规定的限值要求； (12) 法律、法规、规章规定的其他扬尘污染防治措施。 通过采取上述措施后，可有效的控制施工扬尘，施工期扬尘可满足《施工场地扬尘排放标准》（DB13/2934—2019）中要求。施工阶段对周围环境空气产生的影响是短暂的，会随着施工期的结束而消失，措施可行。 2 水环境保护措施 施工期废水影响主要来源于施工人员生活污水、车辆冲洗废水。本项目施工期采取的废水环境保护措施包括设置洗车平台，对进出施工现场的车辆及施工机械进行清洗，洗车废水经沉淀后用于场地泼洒抑尘。施工人员生活污水依托景区现有设施。不会对周围环境产生明显影响。 3 声环境保护措施 施工噪声主要是施工现场的各类施工机械设备产生的机械噪声和运输车辆
--	---

	产生的交通噪声。为减轻施工期噪声对环境的影响，建设单位应严格采取以下措施： （1）建筑工地四周设立围挡，阻隔噪声； （2）尽量选择噪声低的机械设备，采取先进的作业方式和工艺，将一些位置可以固定的主要噪声源安置在距敏感目标最远的位置； （3）对一些设备加装消声减噪的装置，如在某些施工机械上安装消声罩，对振捣棒等强噪声源周围适当封闭等； （4）施工单位应设专人对设备进行定期保养和维护，并负责对现场工作人员进行培训，以便使每个员工严格按操作规范使用各类机械； （5）不设水泥搅拌站，使用商品混凝土，可有效减轻建筑施工噪声的环境影响； （6）合理布置综合施工场的位置，要求距离最近敏感点的距离达到200m以上，减轻对敏感点声环境的影响； （7）施工高噪声源如挖掘机、振捣棒等，或做强振动施工时，对临近施工现场的游客应进行监控，防止事故发生； （8）合理安排机械作业的施工时间，如禁止12:00-14:00、22:00-6:00进行产生噪声污染的施工作业； （9）合理安排施工机械位置，主要产噪设备尽量布置在远离敏感目标一侧。特别是靠近距离项目较近的敏感点施工时如北戴河风景名胜区黄金海岸景区、景区内景观水域等地，必须将产噪设备布置在远离敏感目标一侧，并将高噪声设备置于工棚内，并缩短运行时间； （10）重载运输车辆在经过声环境敏感目标时应降低车辆起动、行驶速度，以最大限度降低施工运输噪声源对敏感目标的影响； （11）加强对施工人员的监督和管理，提高其环保意识，减少不必要的人为噪声。如对施工用框架模板要轻拿轻放，不得随意乱甩，夜间禁止喧哗等。 4 固体废物保护措施 本项目施工期固体废物主要为建筑施工垃圾。 建筑垃圾主要为施工中的下脚料，施工中的下脚料包括砖瓦、混凝土块等，分类收集并综合回收利用，不能回收再利用的则应及时清理出施工现场。
--	---

	本项目土石方挖方总量全部回填，不产生弃方。本次评价提出措施如下： (1) 工程建设中应做到挖填平衡，施工过程中应边开挖、边回填、边碾压、边采取护坡防护措施； (2) 尽量缩短施工周期，减少疏松地面的裸露时间，合理安排；施工时间，尽量避开雨季施工； (3) 尽量减少土方工程量，对混凝土废料、含砖、石、砂的杂土应集中堆放，定时清运至相关部门指定地点； (4) 清场废物处置：应及时清运。表层土可集中堆存，用作绿化用土，不适于土地利用的表土可供附近填筑低凹地，或作其他用土，将建筑垃圾及时清运至指定地点。 采取上述措施，施工期产生的固废都可得到合理处置，对外界环境影响较小。 5 生态环境保护措施 (1) 生态影响的避让和消减措施 施工时严格按照“施工红线”弃渣，施工活动在建设单位征地范围内进行。 (2) 生态影响的恢复和补偿措施 对建设中占用土地的表层土予以收集保存，在其它土壤贫处铺设以种植物树木；临时占地在施工前也保存好熟化土，施工结束后进行清理、松土、覆盖熟化土，恢复绿化。管线工程施工过程中，在植被覆盖度高的地段采取人工开挖，降低作业带宽度，减少对植被的破坏；开挖过程采取分层开挖、分层回填措施，避免破坏区域土壤肥力。 (3) 生态影响的管理措施 在施工前对施工人员进行环保宣传教育，宣传植物保护的重要性。项目建设由具有专业设计资质的单位进行设计，绿化设计在主体工程施工图设计完成后及时进行，设计满足质量要求。 (4) 动植物保护措施 在项目施工区内没有区域特有植物分布、没有国家级和省级重点保护植物的分布、也不存在珍稀濒危植物种类。受影响的陆生植物主要以常见的次生草本植物和人工植物为主。项目施工区内无国家保护、省级保护或珍稀濒危动物，
--	--

	主要为一些常见的啮齿类、两栖类等动物，亦不涉及动物迁徙路线。施工结束后进行绿化恢复，项目建设不会对周围常见动植物产生较大影响。 (5) 水土流失及土壤沙化保护措施 ①根据所在区域降雨的时间、特点和天气预报等，合理制定施工计划，在暴雨前及时对施工场地进行清理，减缓暴雨对开挖路面的剧烈冲刷，减少水土流失及土壤沙化。 ②根据项目施工总布置、施工特点和工程完工后的土地利用意向，采取水土保持及防沙综合防治措施，结合主体工程设计中具有水土保持及防沙功能的工程及工程实施进度安排，按照永久措施和临时措施相结合、工程施工与植物措施相结合，布设水土流失及土壤沙化防治措施。 ③项目单位应尽量缩短地面裸露时间，并在此段时间做好雨水收集工作，设立雨水沟及沉淀池。 ④在水土流失及防沙防治措施布局上，应以工程措施为先导，工程措施、临时措施一起上，形成布局合理、功能完善的水土流失及土壤沙化综合防治措施体系；在临时堆土区域建设拦蓄工程，使本工程临时堆土流失在点上集中拦蓄；在施工工作面及道路两侧结合工程建设修建排水沟和沉沙池等措施，减少地表径流冲刷，使泥、土、石、沙“难下沟、不下河”；使水土流失及土壤沙化在“点、线”上有效控制。通过对新生裸露地表种植水保林草和园林绿化等措施，形成“面”上的防治。通过点、线、面防治措施的有机结合，形成立体的综合防治体系。 ⑤在水土流失及土壤沙化防治措施布局上，应以工程措施为先导，工程措施、临时措施一起上，形成布局合理、功能完善的水土流失及土壤沙化综合防治措施体系；在临时堆土区域建设拦蓄工程，使本工程临时堆土流失在点上集中拦蓄；在施工工作面及道路两侧结合工程建设修建排水沟和沉沙池等措施，减少地表径流冲刷，使泥、土、石、沙“难下沟、不下河”；使水土流失及土壤沙化在“点、线”上有效控制。通过点、线、面防治措施的有机结合，形成立体的综合防治体系。 ⑥施工过程中须做好预防保护及土石方平衡和合理调运利用，优化施工工艺，尽量减少剩余土石方量，补充施工期的排水措施、拦挡措施及松散土石方的
--	--

	临时覆盖措施，避免场地积水。 ⑦为防止松散土石方四处散落，并及时排除场地内的积水，景观绿化区需补充建设期的排水措施、拦挡措施，对临时堆土区采取临时排水、拦挡措施和覆盖措施。 ⑧对工程区主要是做好施工过程中的临时拦挡、排水及地基边坡防护等。 ⑨种植当地植物物种为景观绿化，及时恢复植被。 ⑩项目施工完成后，边坡及场地需进行整修，结合当地的自然环境条件，进行人工植草、灌木或植树，以绿化环境，保持水土，并在弃土堆外围设置排水沟，以防洪水冲蚀。 由于项目用地面积较小，一般情况下，土石方施工采取边挖、边运、边填、边压的方式，地面没有大量松散土长久存在，加上整地后地面较为平缓，周边又开挖排水沟，随即又进行建筑、绿化等施工而覆盖土面，因而不会产生持久的明显土壤侵蚀流失，水土流失相对较轻，项目建设中采取必要的防护措施，可将水土流失量降到最小。 综上，项目施工期采取有效的保护措施后，对生态环境影响较小。
运营期生态环境保护措施	1、废气环境保护措施 （1）本项目路面采用水泥路面，因而扬尘污染较小；为控制汽车尾气对沿线大气环境产生的不利影响，环评建议有关部门加强管理，严格执行国家规定的汽车尾气排放标准，减少汽车尾气污染物的排放量。根据当地气候和土壤特点在道路两侧，特别是环境敏感点附近，种植乔、灌木，这样既可以净化吸收车辆尾气中的污染物和路面扬尘，又可以美化环境和改善景观。 （2）加强用车管理，控制污染源头。 上述措施在施工期强化扬尘控制，在运营期突出汽车尾气监管，针对性强，强调环境管理和源头控制，且具有投资小、见效明显的特点，从经济、技术角度可行。 （3）项目餐厅日常生活在食物烹饪、加工的过程中产生的的油烟废气餐厅安装油烟净化器，油烟废气经油烟净化器处理后经排气筒引至楼顶排放。 （4）废气监测计划 根据《排污单位自行监测技术指南 总则》（HJ 819-2017）废气监测方案如

下:

表 5-1 废气监测计划一览表

污染物类别		监测点位	监测因子	监测频次	排放标准
废气	无组织	厂界上风向 1 个点位, 下风向 3 个点位	油烟、颗粒物、NO _x 、非甲烷总烃	1 次/年	《餐饮业大气污染物排放标准》(DB13/5808—2023)、《大气污染物综合排放标准》GB16297—1996 表 2 中周界外无组织排放监控浓度限值的要求及《秦皇岛市人民政府办公室关于执行钢铁等行业大气污染物排放特别要求的通知》([2021]-10)

通过采取上述防治措施后, 营运期车辆尾气、油烟废气对附近大气环境及居民的人群健康影响较小。

2、水环境保护措施

本项目排水采用雨污分流制。雨水经社区内雨水管网收集后排入市政雨水管道。生活污水经防渗化粪池处理后经市政污水管网排入团林污水处理厂, 餐饮废水经隔油池+化粪池处理后经市政污水管网排入团林污水处理厂。

表 5-2 废水排放口信息一览表

排放口编号	排放口名称	排放口类型	排放口地理坐标		排放方式	排放去向	排放规律
			经度	纬度			
DW001	废水总排放口	一般排放口	119°18'6.837"	39°40'7.155"	间接排放	团林污水处理厂	废水间断排放, 排放期间流量不稳定且无规律, 单不属于冲击性排放

监测要求如下:

表 5-3 监测要求一览表

类别	监测点位	监测项目	监测频次	标准要求
废水境	废水总排放口	pH、COD、BOD ₅ 、SS、氨氮、动植物油	1 次/年	《污水综合排放标准》(GB8978-1996) 表 4 三级标准及团林污水处理厂收水标准

3、噪声环境保护措施

空调机、风机等动力设备均采用低噪声设备, 与设备相连管道采用软连接; 水泵设置单独设备间并采取减振措施, 降低噪声的产生及传播; 交通噪声, 安装禁止车辆鸣笛警示牌; 项目建成后, 区域内来往人员数量增加较大, 居住区将产生各社会生活噪声。生活噪声不大, 且度假区较为空旷, 通过楼板、墙壁

及门窗的隔断基本上可消除其影响。监测要求如下:

参考《排污单位自行监测技术指南 总则》(HJ819-2017), 噪声监测方案如下:

表 5-4 噪声监测计划一览表

污染物类别	监测点位	监测指标	监测频次	排放标准
噪声	四厂界	等效声级	1 次/季度	《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008)中的 1 类标准

4、固废环境保护措施

本项目建成投入使用后, 主要固体废物为生活垃圾、餐饮垃圾, 配备垃圾收集桶, 集中收集, 定期运至附近垃圾收集点。

5、生态环境保护措施

本项目营运期进行道路绿化, 不仅可以弥补区域生物量的损失, 同时会增加区域植被覆盖率, 改善区域生态环境。为避免外来物种入侵对区域生态的影响, 建设单位拟采取的措施为: 绿化树种的选择应尽量选择适当物种, 重点种植适合北戴河新区生态条件和土壤的物种, 尽量避免引进外来物种, 严格防止外来有害生物入侵。

除此之外, 为保护项目区生态环境, 环评建议项目运营期间应采取以下措施:

①制定项目区环境保护制度, 一方面增强项目区管理人员和全体工作人员的环保意识和约束其工作行为, 规范游客行为, 以推进生态旅游模式的逐步形成和完善。

②搞好景观生态保护的宣传工作。旅游区景观丰富, 在运营中要有计划组织景区员工学习生态与环保知识, 在项目区内的电瓶旅游专车上张贴环保公益广告, 项目区内设置提示牌等视听措施, 提高游客的生态与环境保护意识。

③加强和规范游客行为, 增强游客环保意识。严格控制游客随意乱扔剩余食物、饮料瓶、包装物、塑料袋、水果(籽)等等, 设置分类垃圾桶, 箱体设计要与周围景观相协调, 并及时回收处理, 大力提倡生态旅游。

④加强巡逻, 设置警示牌和宣传牌, 禁止乱扔杂物和排污, 并派专人轮流巡视。

⑤加强水质监控。做好日常管理工作。

	采取上述措施后，本项目运营后对生态环境影响很小。 6、风险事故环境保护措施 6.1 火灾风险防范措施 ①室内装修尽量采用非燃烧材料，厨房应当采用防火面板，这是阻止火势蔓延的一项重要措施。 ②加强对建筑电气的漏电保护，在技术上可在建筑物电源进线处设计安装带漏电保护功能的熔断器。 ③加强用电、用气管理，对使用时间长的电器设备、炊具设备，要及时更换或维修。 ④定期对电气线路进行检测，发现隐患及时消除。 ⑤加强宣传教育，加强工作人员防火教育，酒店房间均设置防火通道示意图，提高客人防范意识。 ⑥设置应急电源和消防楼梯，并应经常检查确保安全通道的畅通。 ⑦项目绿化景观较多，应防止发生森林火灾事故，森林防火景区防火工作应坚持：“预防为主，积极消灭”的方针，做好预防工作是防止景区火灾发生的先决条件。防治旅游区火灾，重在“防”，应因地制宜、因害设防，做好预防工作，消防及火灾报警系统措施消防设施应与开发建设同步进行，各项建设必须执行国家有关防火规范，保证消防通道畅通，提高预防和扑救能力。 ⑧加强区域交通、通信等消防基础设施建设，重特大火灾实施消防力量的区域调动。消防供水主要以城市供水管网为主，并以海水作为消防补充水源，建设城市供水管网消火栓系统，消防水池与园区消防系统合用，容积 810m³。在配水管网建设时，应按同一时间发生两次火灾进行管网校核，保证充足消防用水，配水管网按环状布置。 ⑨加强对危险性强的项目进行消防设施的重点监督管理。在工作区内设环状布置的水消防系统，并配置各种手提式、推车或灭火器，以扑救初起火灾;企业应配备消防队人员及必要设施，以便及时投入火灾扑救工作。 6.2 污水事故风险防范措施 当因污水管网破裂、运输不当或其它原因，导致废水处理不能正常运转、不能达到预期处理效果时，直接外排至周边地表水环境，将对其造成污染。为
--	--

	防止这种情况出现，本环评要求： ①加强本项目污水管网的管理工作，规划区实行雨污分流、清污分流，在管网建设过程中必须在不同功能区管网碰接处及雨水排口设置阻断设施。 ②项目设置可存储 24 小时废水量的事故池，同时可接纳发生海水倒灌时用于短时间存储。 ②一旦出现故障时，立即将废水排入事故池，不得直接外排。废水设备恢复正常运行后，必须将事故池中废水逐步泵出进入废水处理设备处理达标后排放。 ③在事故发生时及时通知环保和水利、市政等有关部门，寻求各方面的帮助和支持。 项目风险事故处理应当有完整的处理程序图，一旦发生应急事故，必须依照风险事故处理程序图进行操作，企业应根据自身实际情况加以完善。 （1）风险事故处理措施 为了有效地处理风险事故，应有切实可行的处置措施。项目风险事故应急措施包括设备器材、事故现场指挥、通讯等系统的建立、现场应急措施方案、事故危害监测队伍、措施方案等。 ①制定有效处理事故的应急行动方案，并得到有关部门的认可，能与有关部门有效配合； ②明确职责，并落实到单位和有关人员； ③制定控制和减少事故影响范围、程度以及补救行动的实施计划； ④对事故现场管理以及事故处置全过程的监督，应由富有事故处置经验的人员或有关部门工作人员承担。 （2）风险事故应急计划 拟建项目必须在平时拟定火灾事故、废水事故应急预案，以应对可能发生的应急危害事故，一旦发生事故，即可以在有充分准备的情况下，对事故进行紧急处理。因此，风险事故应急计划应当包括以下内容： ①消防设施基本概况； ②火灾应急实施的区域； ③火灾、废水事故控制的组织、责任、授权人；
--	--

	④应急环境监测和事故环境影响评价； ⑤应急防护措施，消防设施适用方法； ⑥应急状态终止与事故影响的恢复措施； ⑦事故应急人员培训程序； ⑧应急事故的公众教育以及事故信息公开程序； ⑨安全设施维护检修的记录和报告程序。 6.3 环境风险小结 本项目存在火灾、废水事故、事故外排风险因素。建设方应按照本报告中提出的建议，采取必要的风险防范与控制措施，将项目的环境风险降至最低，避免发生环境风险事故对周边环境造成影响。
其他	1、环境管理 (1) 项目环保设施的管理 项目主要环保设施包括：环保标示标牌、垃圾收集系统等，应保证这设施的正常运行。 (2) 项目环境管理 卫生环境：定期打扫停车场，停车场地面要进行洒水抑尘，确保场地的干净整洁；停车场垃圾桶要做到日产日清，定期进行清洁消毒，避免垃圾桶滋生蚊蝇，产生恶臭；公厕要落实保洁工作，确保公厕的干净整洁，避免产生恶臭影响周围环境。 声环境：严格管理进出车辆行驶速度，禁止鸣笛；严格按照变压器安装说明书进行安装，禁止大声喧哗。 (3) 生态管理：植被保养维护、景观维护等 2、排污许可证衔接 根据《排污许可证管理办法（试行）》和《固定污染源排污许可分类管理名录（2019 年版）》，本项目不在于名录中，无需进行排污许可管理和申请。 3、碳排放 根据《秦皇岛市深入打好污染防治攻坚战实施方案》（秦皇岛市委、市政府 2022 年 7 月 9 日发布）相关要求，开展碳排放影响评价。 3.1 概述 气候变化是当前世界面临的最严峻挑战之一。积极应对气候变化是我国实

现可持续发展的内在要求，是加强生态文明建设、实现美丽中国目标的重要抓手，是我国履行负责任大国责任、推动构建人类命运共同体的重大历史担当。习近平总书记多次就应对气候变化问题作出重要指示，在多个国际场合阐述了应对气候变化对构建人类命运共同体的重要性，并于 2020 年 9 月在联合国大会上提出我国“二氧化碳排放力争于 2030 年前达到峰值，努力争取 2060 年前实现碳中和”的庄严承诺。据此，中央提出将“做好碳达峰、碳中和工作”纳入生态文明建设整体布局。为实现“减污降碳、协同增效”，生态环境部印发了《关于统筹和加强应对气候变化与生态环境保护相关工作的指导意见》（环综合[2021]4 号）、《关于加强高耗能、高排放建设项目生态环境源头防控的指导意见》（环环评〔2021〕45 号）、《关于开展重点行业建设项目碳排放环境影响评价试点的通知》（环办环评函〔2021〕346 号）等文件，河北省委办公厅、省政府办公厅发布《关于坚决遏制“两高”项目盲目发展的若干措施》，河北省生态环境厅《关于印发〈河北省钢铁行业建设项目碳排放环境影响评价试点工作方案〉的通知》（冀环便函〔2021〕322 号），加快推进绿色转型和高质量发展，率先在钢铁行业开展碳排放环境影响评价试点工作。

为贯彻落实中央和生态环境部“碳达峰、碳中和”相关决策部署和文件精神，充分发挥环境影响评价的源头控制、过程管理中的基础性作用，推进“两高”行业减污降碳协同控制，本评价按照相关政策及文件要求，开展项目碳排放环境影响评价，计算项目碳排放情况，提出项目碳减排建议等。

3.2 碳排放计算

《秦皇岛市深入打好污染防治攻坚战实施方案》要求“在环评文件中增加碳排放评价内。

碳排放指建设项目在生产运行阶段煤炭、石油、天然气等化石燃料（包括自产和外购）燃烧活动和工业生产过程等活动产生的二氧化碳排放，以及因使用外购的电力和热力等所导致的二氧化碳排放。

本项目在生产运行阶段考虑天然气、电力所导致的二氧化碳排放，无外购热力。应考虑天然气及外购电力所导致的二氧化碳排放。参照《工业其他行业企业温室气体排放核算方法与报告指南（试行）》文件中化石燃料燃烧 CO₂ 排放和净调入电力消耗碳排放量计算公式，

化石燃料燃烧 CO2 排放量计算公式：

$$E_{CO_2_{燃烧}} = \sum_i \left(AD_i \times CC_i \times OF_i \times \frac{44}{12} \right)$$

式中，

$E_{CO_2_{燃烧}}$ 为报告主体化石燃料燃烧 CO2 排放量，单位为吨；

i 为化石燃料的种类；

AD_i 为化石燃料品种 i 明确用作燃料燃烧的消费量，对固体或液体燃料以吨为单位，对气体燃料以万 Nm³ 为单位；

CC_i 为化石燃料 i 的含碳量，对固体和液体燃料以吨碳/吨燃料为单位，对气体燃料以吨碳/万 Nm³ 为单位；

OF_i 为化石燃料 i 的碳氧化率，取值范围为 0~1。

本项目燃料为天然气燃料，为化石燃料，天然气消耗量 7.58 万 m³/a， CC_i 含碳量 5956。则化石燃料 CO2 排放量 165537.09t。

净调入电力消耗碳排放量计算公式如下：

$$E_{CO_2_{净电}} = AD_{电力} \times EI$$

式中： $E_{CO_2_{净电}}$ 为企业净购入的电力隐含的 CO₂ 排放，单位为吨 CO₂；

$AD_{电力}$ 为企业净购入的电力消费量，单位为 MWh；

EI 为电力供应的 CO₂ 排放因子，单位为吨 CO₂/MWh； 0.7252tCO₂/MWh。

表 5-5 本项目年净购入电力所产生的二氧化碳排放情况

净购入电量（MW·h）	排放因子（tCO ₂ /MW·h）	排放量（tCO ₂ ）
30	0.7252	21.756

本项目碳排放总量 165558.846t/a。

3.3 碳减排措施

（1）所有机电设备优先选用国家及行业推荐的能耗低、效率高的节能型机电产品和仪器，合理配置设备大小，减少设备能力空耗，从而节约能源，减少碳排放。

（2）加强管理，完善各项规章制度，定期对设备管道进行检修，使设备设施处于高效运行状态，减少能源损耗。

环保 投资	建设项目总投资 59260.39 万元，环保投资预计 3260 万元，环保投资约占总投资的 5.5%。主要包括施工期及营运期的各项环境污染治理投资、环境管理等投资。					
	主要环保设施及投资额见下表。					
	表 5-6 环境保护投资清单一览表					
	类别	污染源	污染物	治理措施（设施数量、规模、处理能力等）	环保投资（万元）	
	废气	施工期	粉尘	洗车平台、洒水车、施工硬质围挡、筑路材料堆放及运输过程中篷布遮盖	300	
			施工设备废气、沥青烟	采用成品沥青砼直接铺设路面，施工燃油机械采用清洁燃料，加强管理，合理安排施工	200	
		运营期	餐厅产生的油烟废气	安装油烟净化器	100	
			汽车尾气	路面清扫车，加强道路两侧、建筑物前后及停车位绿化措施	300	
	废水	施工期	施工废水	沉淀池处理后洒水抑尘	500	
		运营期	污水	化粪池+污水管网进入团林污水处理厂	280	
			餐饮废水	隔油池+化粪池+污水管网进入团林污水处理厂		
	噪声	施工期	噪声	为了减少施工噪声对周围环境的影响，应在施工设备和施工方法中加以考虑，尽量采用低噪声机械。并对施工机械采取降噪措施，并在工地周围设立临时的声障，以保证周围的环境质量，在工期允许的条件下， 尽量避免夜间施工。	500	
		运营期	噪声	空调机、风机等动力设备均采用低噪声设备，与设备相连管道采用软连接，水泵设置单独设备间并采取减振措施，降低噪声的产生及传播；安装禁止车辆鸣笛警示牌。	500	
				加强道路维修养护，低噪声路面	300	
	固废	施工期	生活垃圾	委托环卫部门处理	100	
			废弃建筑垃圾	加强管理，及时打扫	100	
		运营期	生活垃圾	设有市政垃圾桶，由环卫部门定期清理	80	
			餐饮垃圾			
	合计					3260

六、生态环境保护措施监督检查清单

要素 \ 内容	施工期		运营期	
	环境保护措施	验收要求	环境保护措施	验收要求
陆生生态	减少占地，表土剥离	落实相应措施	建立绿化管理制度，持续绿化恢复。	落实相应措施
水生生态	—	—	—	—
地表水环境	施工废水洒水降尘	不外排	排水采用污分流制，雨水经社区内雨水管网收集后排入市政雨水管道。员工生活污水及游客生活污水排入化粪池处理后经市政污水管网排入团林污水处理厂，餐饮废水经隔油池+化粪池处理后排入团林污水处理厂。	《污水综合排放标准》（GB8978-1996）中的三级标准及北戴河新区团林污水处理厂进水指标要求
地下水及土壤环境	—	—	对主体建筑、化粪池均进行防渗处理。	落实防渗要求
声环境	低噪声设备，加强维修保养，合理安排施工机械位置，合理安排施工时间等	达标排放	减震基础	《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）1类标准：昼间≤55dB(A)，夜间≤45dB(A)；
振动	—	—	—	—
大气环境	围挡、遮盖、洒水抑尘等	达标排放	油烟经油烟净化器处理；车辆缓慢同行，设置绿化。	《餐饮业大气污染物排放标准》（DB13/5808—2023）；《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）表2

固体废物	建筑垃圾按规定送指定地点	妥善处置	生活垃圾交环卫部门收集	不会对周围环境产生直接影响
电磁环境	-	-	-	-
环境风险	-	-	落实环境风险措施	落实环境风险措施
环境监测	-	-	落实环境监测计划	落实环境监测计划
其他	-	-	-	-

七、结论

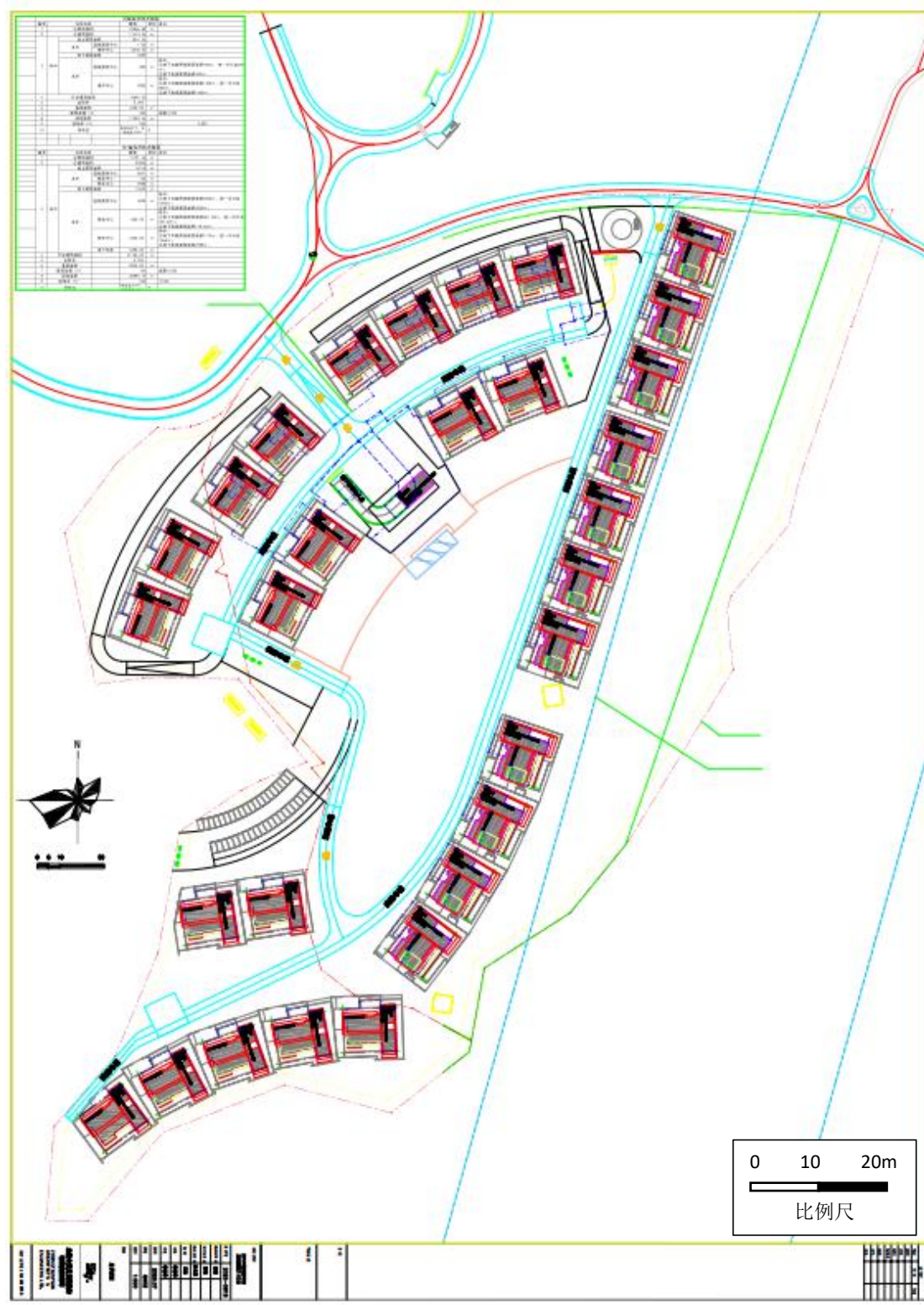
综合以上文本所述，该项目符合国家产业政策，选址合理，所采取的污染防治措施从技术经济角度考虑可行，符合污染物达标排放的原则和污染物总量控制要求，能够维持该地区的环境质量现状，因此本项目在严格执行国家各项环保法律、法规，认真落实评价提出的各项污染防治措施的前提下，对环境影响较小，从环保角度该项目可行。



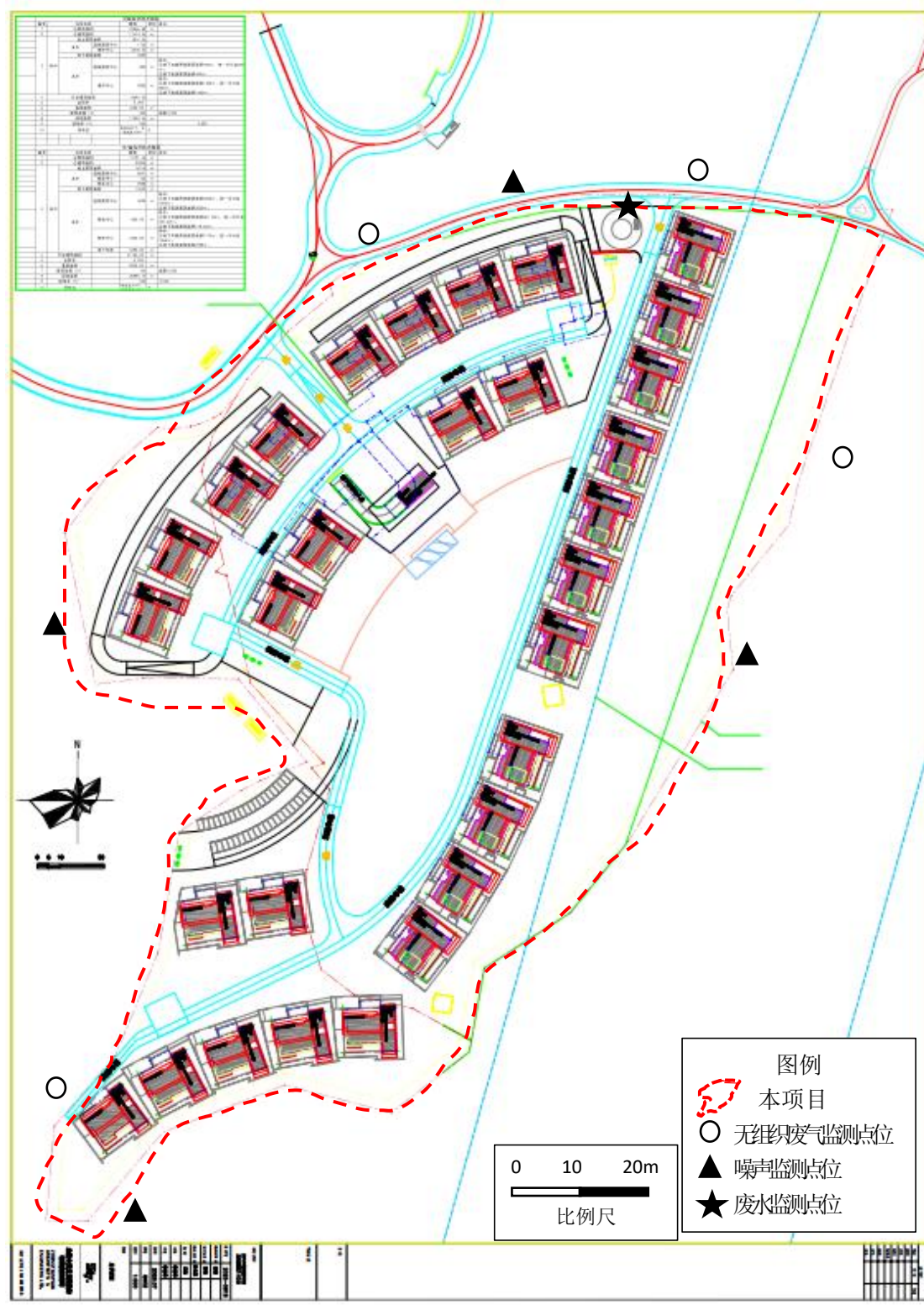
附图 1 项目地理位置图



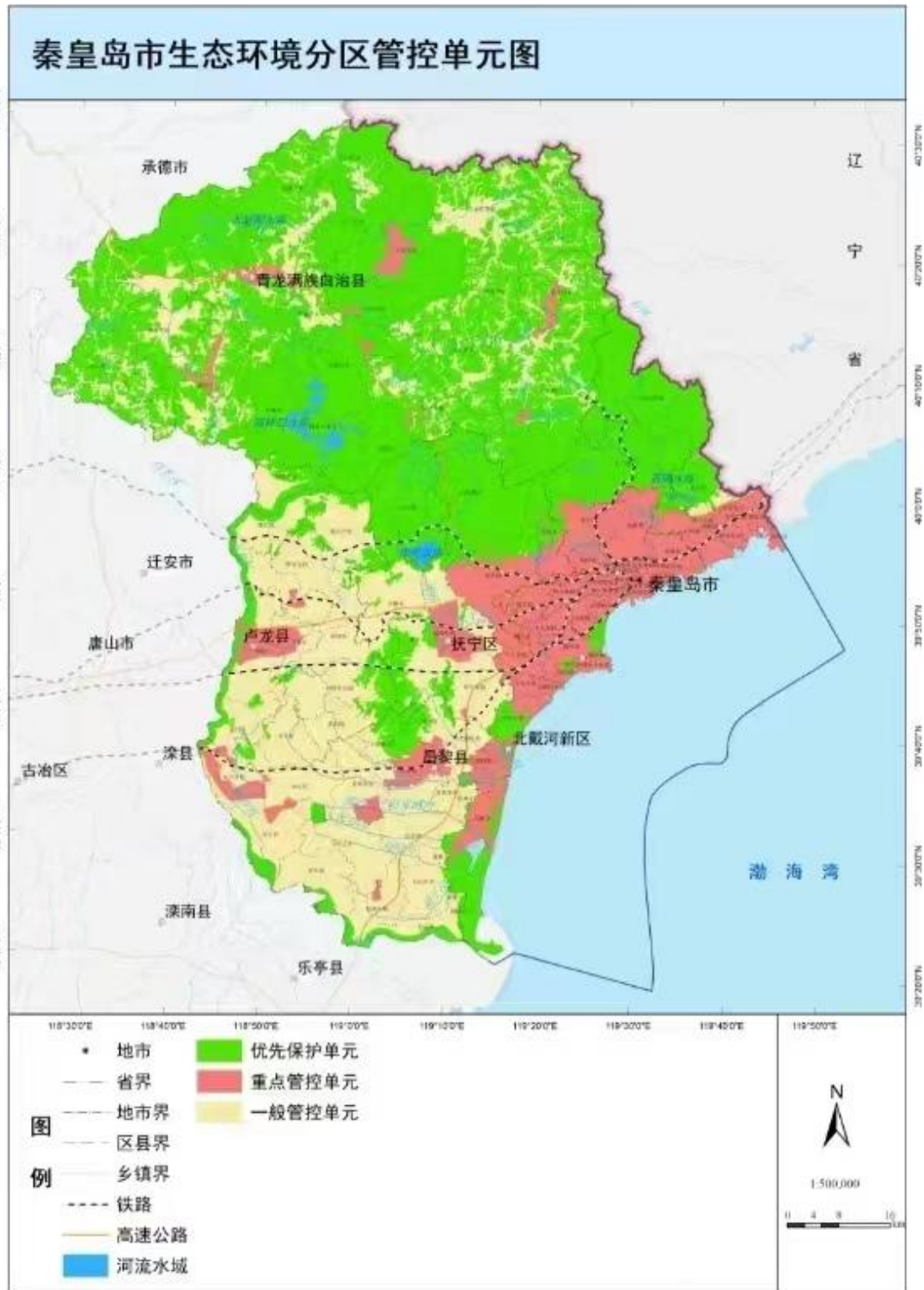
附图2 项目周边关系图



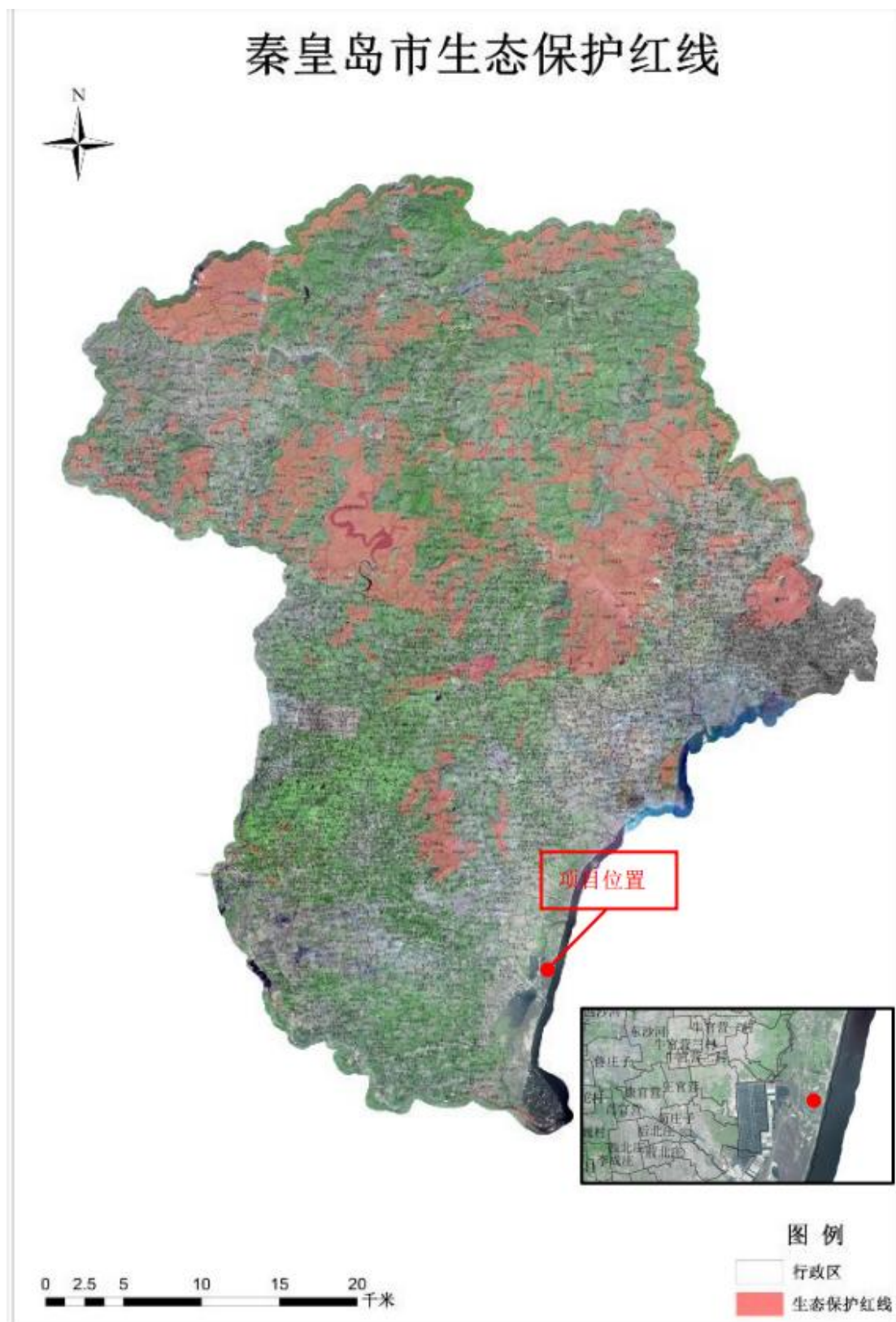
附图3 项目平面布置图



附图 4 监测点位图



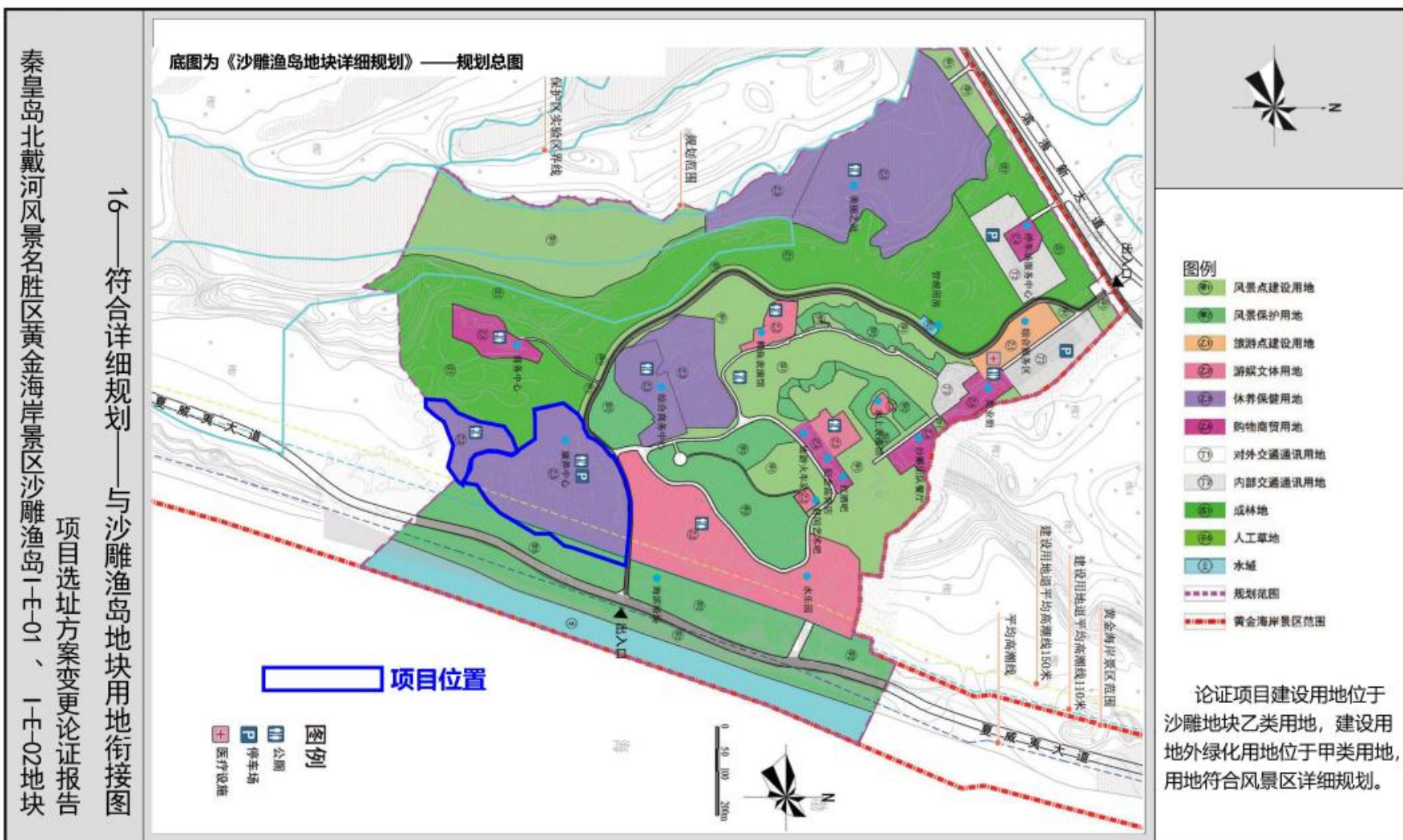
附图 5 生态环境分区管控单元图



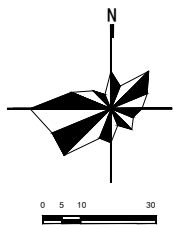
附图 6 生态保护红线图



附图 7 与黄金海岸景区分级保护规划位置关系图



附图 8 与沙雕渔岛地块详细规划位置关系图



秦皇岛陶猗工程管理有限公司

核定			可行性研究阶段设计
审查			水土保持
校核			宏兴如是海国际滨海 康养度假区B区项目
设计			
制图			分区防治措施总体布局图
比例			
设计证号		日期	2025. 07
资质证号		图号	05

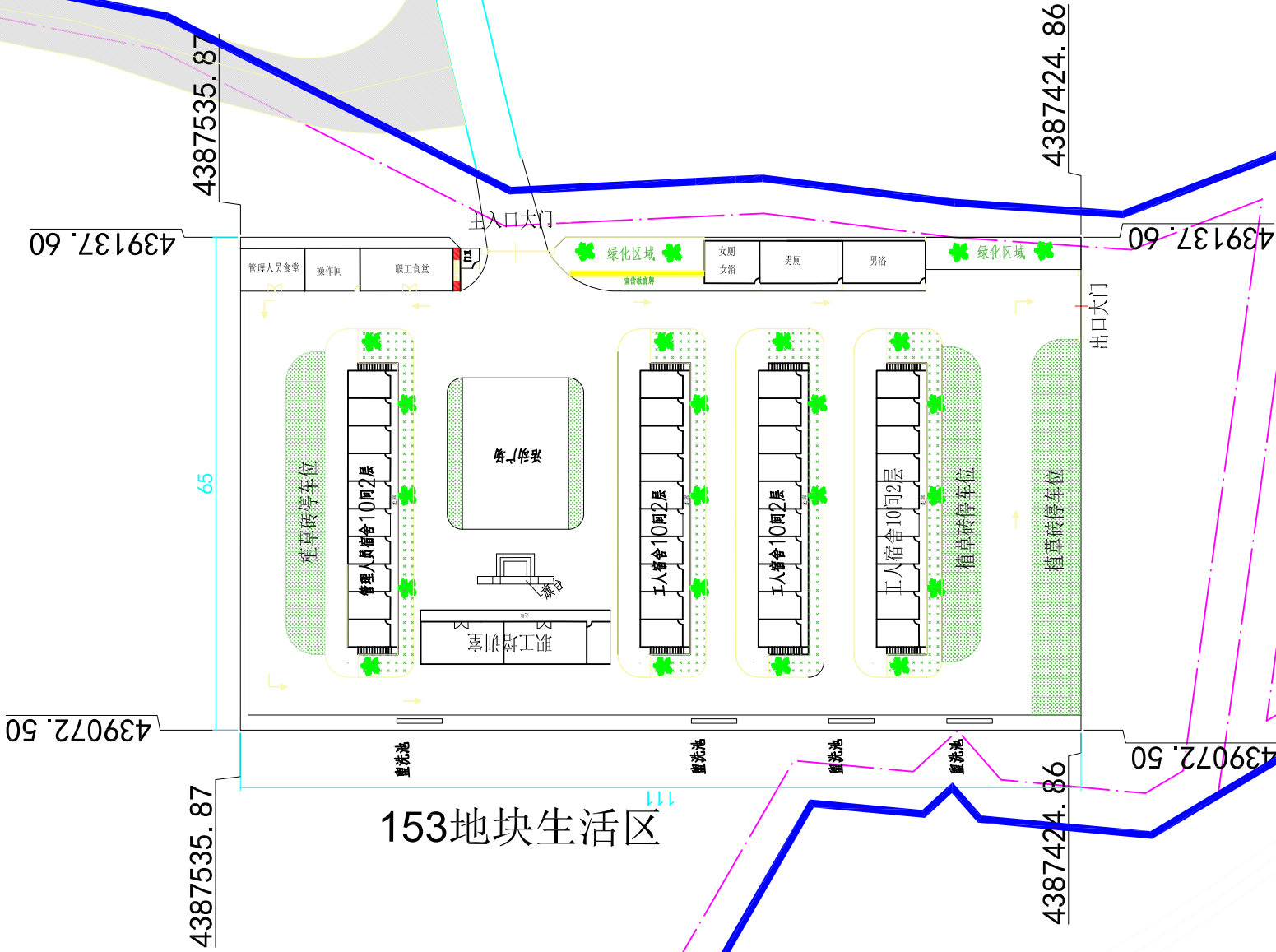
宏兴如是海 153地块生活区临建布置图

160亩地红线

尚秦房地产160亩地块

长691m

施工道路宽8m



153地块生活区总建筑面积2139.2m²

宿舍楼4栋两层共80间，建筑面积为1635.2m²
食堂、卫生间、职工培训室，建筑面积为504m²



营业执照

统一社会信用代码

91130392MA0922B52G



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

(副本)

副本编号: 1-1

名称 秦皇岛尚秦房地产开发有限公司

注册资本 伍佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期 2017年09月13日

法定代表人 赵斌

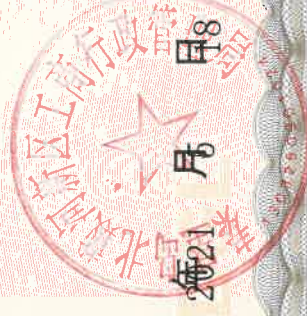
营业期限 2017年09月13日至 2047年09月12日

经营范围 房地产开发、销售** (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所

秦皇岛北戴河新区滨海新大道D4段东侧沙
雕景区园内

登记机关



国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

秦皇岛北戴河新区 行政审批局文件

秦北新审批立核字（2025）2号

秦皇岛北戴河新区行政审批局 关于宏兴如是海国际滨海康养度假区B区 项目核准的批复

秦皇岛尚秦房地产开发有限公司：

报来宏兴如是海国际滨海康养度假区B区项目有关材料收悉。经研究，现就该项目核准事项批复如下：

一、同意建设宏兴如是海国际滨海康养度假区B区项目。

项目建设单位为秦皇岛尚秦房地产开发有限公司。

二、项目建设地点为北戴河新区中心片区，滨海新大道东侧、阿尔卡迪亚项目南侧，渤海西侧。

三、项目的主要建设内容及建设规模为：本项目总占地

面积 93858.34 平方米,总建筑面积 47501.04 平方米,其中地上建筑面积 26501.04 平方米,包含旅馆用房、配套商业、露天泳池;地下建筑面积 21000 平方米,含停车库、设备用房;以及配套管网、道路硬化、绿化景观、美化亮化、装饰装修等工程。

四、项目总投资为 59260.39 万元,其中项目资本金为 59260.39 万元,项目资本金占项目总投资的比例为 100%。

五、招标内容。本项目不属于依法必须招标项目,不需要核准招标方案,项目建设单位依法自行确定采购事宜。

六、核准项目的相关文件分别是中华人民共和国不动产权证-冀(2019)北戴河新区不动产权第 0000521 号、中华人民共和国不动产权证--冀(2019)北戴河新区不动产权第 0003444 号。

七、如需对本项目核准文件所批复的有关内容进行调整,请按照现行有关规定,及时以书面形式向我局提出调整申请,我局将根据项目具体情况,出具是否同意变更的书面意见。

八、请秦皇岛尚秦房地产开发有限公司根据本核准文件,办理规划许可、土地使用、资源利用、安全生产等相关手续。

九、本核准文件自印发之日起2年内未开工建设,需要延期开工建设的,应当在2年期限届满的30个工作日前,向我局申请延期开工建设。我局将自受理申请之日起20个工作日内,作出是否同意延期开工建设的决定。开工建设只能延期一次,期限最长不超过1年。国家对项目延期开工建设另有

规定的，依照其规定。

注：项目在 2 年期限内未开工建设也未按照规定向项目核准机关申请延期的，项目核准文件自动失效。

秦皇岛北戴河新区行政审批局

2025年4月21日

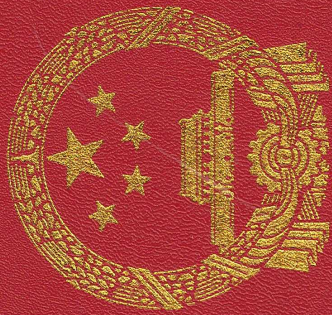


固定资产投资项 目

2504-130372-89-01-731805

抄送：新区管委综合办公室、发展改革局（统计科）、秦皇岛市自然资源和规划局北戴河新区分局、生态环境分局、住房和城乡建设局、城市发展局

秦皇岛北戴河新区行政审批局办公室 2025 年 4 月 21 日印发



中华人民共和国
不动产权证书

不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审核核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 13003755504

权 利 人	秦皇岛尚泰房地产开发有限公司	
共有情况	单独所有	
坐 落	北戴河新区赤洋口片区、滨海新大道东侧、阿尔卡迪亚项目南侧	
不动产单元号	130322804007GB000040W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用 途	住宿餐饮用地	
面 积	宗地面积71791.46平方米	
使用期限	2017年10月25日起2057年10月24日止	
权利其他状况		

可分割销售的服务型公寓建筑面积占总建筑面积的比例为100%。



宗地图

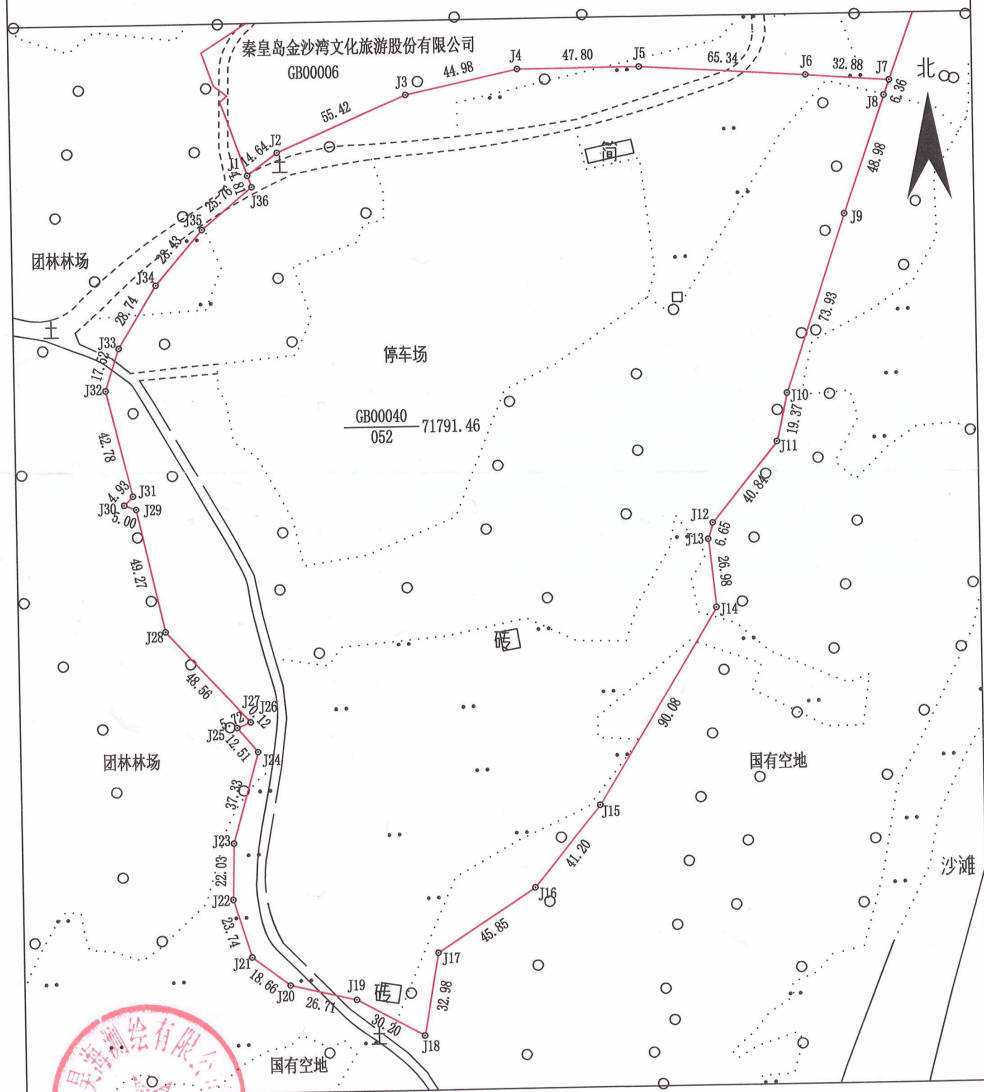
单位: m.m²

附图页

宗地编号: 130322804007GB00040

权利人: 秦皇岛尚泰房地产开发有限公司

地籍图号: 4386.25-438.75



绘图日期: 2017年10月27日

审核日期: 2017年10月27日

1:2100

绘图员: 刘玉佳

审核员: 薛春阳





中华人民共和国
不动产权证书

不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 13003520200

冀 (2019) 北戴河新区 不动产权第 0000521 号

权利人	秦皇岛尚泰房地产开发有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	北戴河新区中心片区、滨海新大道东侧、阿尔卡迪亚项目南侧		
不动产单元号	130322804007GB01118W000000000		
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	出让		
用途	旅馆用地		
面积	宗地面积22066.88平方米		
使用期限	2019年01月11日起2059年01月10日止		
权利其他状况			

附 记



宗地图

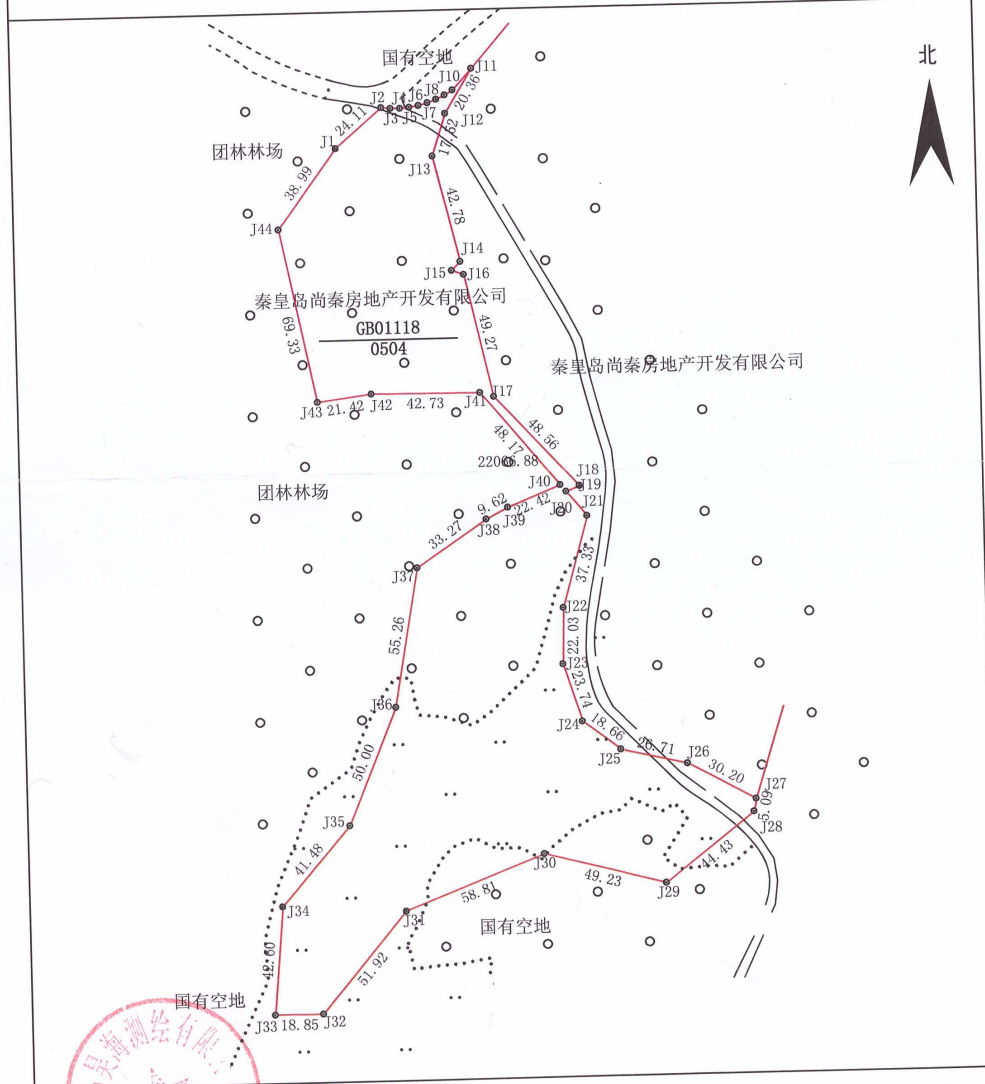
单位: m.m²

宗地编号: 130322804007GB01118

权利人: 秦皇岛尚泰房地产开发有限公司

地籍图号: 4386.00-439.00

宗地面积: 22066.88



2019年1月解析法测绘界址点
绘图日期: 2019年1月12日
审核日期: 2019年1月12日

1:2100

绘图员: 刘玉佳
审核员: 薛春阳

宗地号

河北省林业和草原局 行政许可决定书

冀林草批变〔2025〕0801001号

河北省林业和草原局 关于同意秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸 景区沙雕渔岛 I-E-01、I-E-02 地块项目选 址方案变更的行政许可决定

秦皇岛尚秦房地产开发有限公司：

你单位提交的秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛 I-E-01、I-E-02 地块项目选址方案变更的申请材料收悉。根据《风景名胜区条例》《河北省风景名胜区条例》及专家评审意见，经研究，现批复如下：

一、原则同意秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛 I-E-01、I-E-02 地块项目选址方案变更。

二、你单位要按照《风景名胜区条例》《河北省风景名胜区条例》等法律法规和政策规定，在项目建设施工和运营期间，

采取科学有效措施，避免对自然景观、风貌和生态环境造成影响，并做好安全生产工作。严禁开展别墅类房地产、高尔夫球场等不符合项目准入条件和风景名胜区管控要求的建设项目。

三、秦皇岛市林业局和风景名胜区管理机构要依法依规加强对项目建设和运营情况的监督管理。

四、本决定书仅作为秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛 I-E-01、I-E-02 地块项目的选址方案变更意见，涉及占用林地、草地、湿地等地类及生态保护红线等情况，你单位要依法依规办理其他相关手续。

五、本行政许可决定书的有效期为 2 年。确需延期的，你单位应当在项目选址方案核准文件有效期届满前 60 日到 30 日间向我局申请延期。项目在有效期内没有实施且未申请延期的，本行政许可决定书自动失效。



注：本决定书一式四份，分别由审批机关、设区市和县级林业和草原主管部门、申请人存

6.2.2 与《秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛地块详细规划》的相符性

(一) 与沙雕渔岛地块详细规划用地衔接方面

底图为《沙雕渔岛地块详细规划》——规划总图

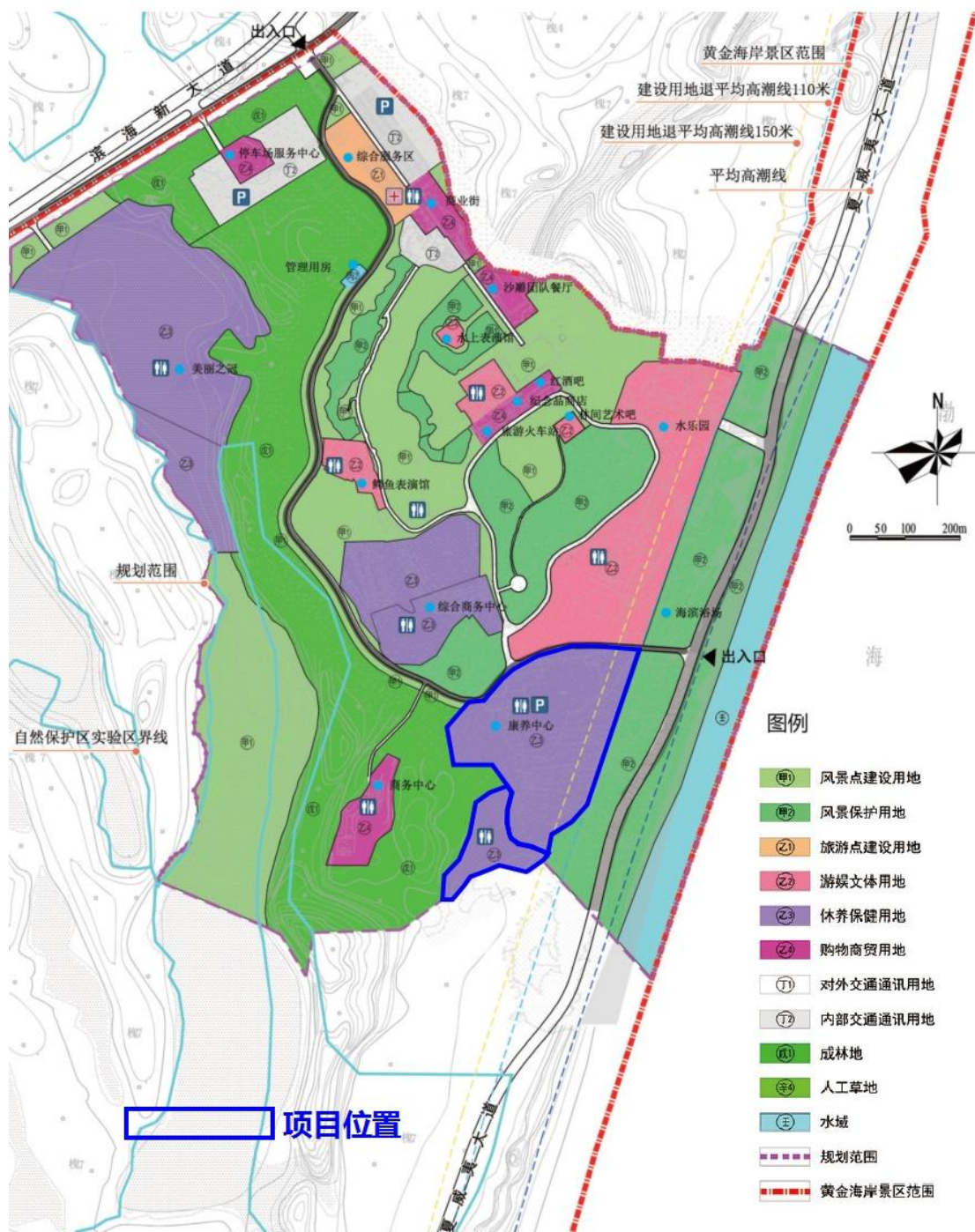


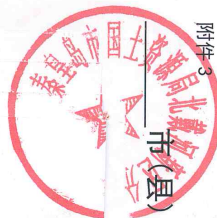
图 6-5 论证项目与沙雕渔岛地块详细规划衔接图

本次论证项目为沙雕地块乙类用地的乙3休闲保健用地。

秦皇岛北戴河新区规划建设局 规划条件通知书

新规划[2017]006号

发件日期: 2017年4月20日

附件3
市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

经研究,按下列规划设计条件对金沙湾沙雕大世界(B区)项目进行设计条件,并作为国土部门对该宗地进行处置的依据:

一、用地情况:

1.1 用地位置:北戴河新区赤洋口片区,滨海新大道东侧、渤海西侧、阿尔卡迪亚项目南侧。

1.2 用地面积:总用地面积约80978.19平方米(以国土实测为准)。

1.3 用地范围:东侧用地边界距渤海平均高潮水位线距离不少于80米,北侧至相邻地块用地边界,其它用地边界至规划用地范围线(具体用地范围见附图)。

二、用地性质:

2.1 使用性质:旅馆用地B14,适建项目为温泉度假项目及相关配套设施(依据GB 50137-2011)。

三、用地强度:

3.1 容积率 <0.3

3.2 建筑密度 $\leq 15\%$

四、规划设计要求:

4.1 建筑退规划用地界限距离:

新建建筑后退临海一侧用地边界不少于5米,且后退平均高潮水位线不少于110米;后退其它用地边界在满足安全、消防等建筑间距要求前提下不少于10米;

4.2 交通出入口方位:

结合整个项目方案,合理设置交通出入口。

4.3 停车要求:

机动车: 1.0 车位/100 M² 建筑面积

非机动车: 2.0 车位/100 M² 建筑面积

注:

1、建筑物按配建指标计算出的车位数尾数不足1个的按1个计算;

2、规划停车场应满足国务院办公厅、住房城乡建设部以及河北省住房和城乡建设厅关于加强城市电动汽车充电设施规划建设工作的相关要求,其他公共建筑配建停车场、社会公共停车场预留建设安装条件的车位比例不低于10%。

4.4 绿化:

绿地率≥40%

绿化位置: 结合整个区域规划统一考虑。

4.5 其他要求:

1、整个用地须统一规划,合理布局绿化、停车,妥善组织交通,尽量保持现有林地及沙丘原貌,并做好与开发用地的衔接,在满足功能所要求前提下,尽可能多做绿化,提升环境品质。

2、按照相关规范及政策要求,配建必要的市政设施,统筹规划各类市政管线,并征求相关部门意见。做好用地范围内各类管线的迁改工作。

3、总平面布局及建筑单体设计要满足消防、环保、安全及人防等规范要求,并征求相关部门意见。同时,在规划设计中要落实北戴河新区作为国家绿色建筑示范区的相关要求,绿色建筑上原则上不低于二星级(详见《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2014)。

4、按照《河北省人民政府办公厅关于推进海绵城市建设的实施意见》(冀政办发[2015]48号)要求及《北戴河新区海绵城市专项规划》,新建公共建筑和小区应按海绵城市要求进行规划建设,年径流总量控制率不小于70%。

五、建筑设计要求:

5.1 建筑风格

1、建筑造型要求新颖、美观,建筑细部要精雕细刻,结合周边环境进行统一规划。

5.2 建筑体量

在满足功能要求前提下,适当控制建筑体量。

6.3 建筑图标

建筑面积计算按照《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013)执行。

六、规划设计成果要求

6.1 规划设计成果必须达到修建性详细规划深度要求

6.2 成果包括设计说明书、图纸及所有成果的电子数据一套

6.3 图纸要求:

现状图地形图(1:500)

规划总平面图(彩色)

彩色鸟瞰图

管线综合规划图(1:500)

竖向设计图(1:500)

坐标放线图(1:500)

单体平、立、剖面图(立面彩色,1:200)

主要单体建筑效果图(每栋单体建筑不少于五张,须从不同角度体现建筑四个立面效果及屋顶效果)

绿化景观规划图(彩色,1:500)

绿色建筑星级规划图(彩色,1:500)

年径流量规划图(彩色,1:500)

其他分析图(比例自定)

以上图纸成果要求装订成册,一式5份。

注:方案阶段,上报方案不得少于两个并配有三维动画,可暂不做放线图、管线图。

七、遵守事项

7.1 持本通知书委托具有符合承担本工程设计资格及业务范围的高水平设计单位进行方案设计,报送方案必须附设计单位资质证书(复印件),图纸必须有设计及相关人员签字,建筑设计方案须盖注册建筑师专用章。

7.2 本工程为秦皇岛市城市规划委员会审定项目。

7.3 本通知书只作为规划设计和方案审查的依据,具体开发建设必须依据有

秦皇岛北戴河新区规划建设局
规 划 条 件 通 知 书

新规条 (2018) 21 号

发件日期: 2018 年 11 月 16 日

关于滨海新大道东侧、阿尔卡迪亚项目南侧、渤海西侧三个地块经我局研究,同意按照下列规划条件进行设计,并作为国土部门对该宗地进行处置的依据:

一、用地情况

1.1 用地位置: 北戴河新区中心片区, 滨海新大道东侧、渤海西侧、阿尔卡迪亚项目南侧。

1.2 用地面积: 总用地面积约 179419.87 平方米, 其中地块一约 106683.19 平方米、地块二约 50721.31 平方米、地块三约 22015.36 平方米 (以国土实测为准)。

1.3 用地范围: 地块一西侧至滨海新大道规划绿线, 其他用地边界均至规划用地范围线 (具体用地范围见附图)。

二、用地性质

使用性质: 均为旅馆用地 B14 (依据 GB 50137-2011)。

三、用地强度

3.1 容积率

地块一: 容积率 < 0.32 (北侧建筑容量小于 33092.84 平方米, 南侧建筑容量小于 517.29 平方米)

地块二: 容积率 < 0.68 (北侧建筑容量小于 12182 平方米, 南侧建筑容量小于 22292 平方米)

地块三: 容积率 < 0.4 (建筑容量小于 8806.14 平方米)

3.2 建筑密度

地块一: 北侧建筑密度 $\leq 20\%$, 南侧建筑密度 $\leq 3\%$

地块二: 北侧建筑密度 $\leq 20\%$, 南侧建筑密度 $\leq 40\%$

地块三: 建筑密度 $\leq 20\%$

四、规划设计要求：

4.1 建筑退规划用地界限距离：

新建建筑后退各用地边界在满足各相关规范前提下不少于5米，且临海一侧建筑后退海岸线不少于150米。

4.2 交通出入口方位：

结合整个项目方案，合理设置交通出入口。

4.3 停车要求：

机动车：1.0车位/100 m²建筑面积

非机动车：2.0车位/100 m²建筑面积。

注：1、按配建指标计算出的车位数尾数不足1个的按1个计算；

2、新建大于2万平方米的大型公共建筑配建停车场、社会停车场建设充电设施的停车位比例不低于10%，其他公共建筑配建停车场、社会公共停车场预留建设安装条件的车位比例不低于10%。

4.4 绿化：

地块一：北侧绿地率 $\geq 50\%$ ，南侧绿地率 $\geq 40\%$

地块二：北侧绿地率 $\geq 45\%$ ，南侧绿地率 $\geq 40\%$

地块三绿地率 $\geq 50\%$

绿化位置：应结合整个区域规划统一考虑，用地内现有树木要最大限度予以保留。

4.5 其他要求：

1、整个用地须合理布局绿化、停车，妥善组织交通，尽量保持现有林地及沙丘原貌。

2、按照相关规范及政策要求，配建必要的市政设施，统筹规划各类市政管线，并征求相关部门意见。做好用地范围内各类管线的迁改工作。

3、总平面布局及建筑单体设计要满足消防、环保、安全及人防等规范要求，并征求相关部门意见，各地块必须配建消防栓。

4、新建公共建筑和小区应按照海绵城市要求进行规划建设，年径流总量控制率不小于75%。

5、风景名胜区内建设项目选址方案经主管部门核准后，建设单位方可依法向有关部门申请办理相应行政许可。

五、建筑设计要求：

1.在规划设计中新区新建民用建筑100%执行绿建标准，单体5000平方米以上公共建筑及50000平方米以上居住建筑应执行绿色建筑二星级设计（详见《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2014），注重新型节能、环保建筑材料的应用。

2.建筑高度：原则上地块二南侧部分不超过15米，其他地块均不超过12米（具体以市规委会审定方案为准）。

3.建筑面积计算按照《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）执行。

六、规划设计成果要求

6.1 规划设计成果必须达到修建性详细规划深度要求

6.2 成果包括设计说明书、图纸及所有成果的电子数据一套

6.3 图纸要求：

具有相应资质的测绘单位提供的现状地形图（1:500或1:1000）

修建性详细规划或建设工程设计方案总平面图（彩色）

彩色鸟瞰图效果图

单体平、立、剖面图（立面彩色比例自定）

主要单体建筑效果图（每栋单体建筑从不同角度体现建筑四个立面效果及屋顶效果）

绿化景观规划图（彩色）

绿色建筑星级规划图（彩色，1:500）

年径流量分析图（彩色，1:500）

其他分析图（比例自定）

以上图纸成果要求装订成册，一式5份。

七、遵守事项

7.1 持本通知书委托具有符合承担本工程设计资格及业务范围的高水平设计单位进行方案设计，报送方案必须附设计单位资质证书（复印件），图纸必须

有设计及相关人员签字，建筑设计方案须盖注册建筑师专用章。

7.2 本通知书只作为规划设计和方案审查的依据，具体开发建设必须依据有关政策执行。

7.3 本工程涉及其他问题时，应取得行政主管部门的审查意见或有关协议。

7.4 本通知书有效期内如规划设计规范及政策发生变化，按新规范及政策执行。

7.5 自本通知书核发之日起两年内未按相关程序进行土地处置(划拨或出让)的，本通知书自行失效；建设单位自取得土地使用权之日起两年内未进行开发的，本通知书自行失效。

新大 海 森

北侧：建筑容量小于13000平方米

地块一

南北地块分界线

南侧：建筑容量小于129平方米

北侧：建筑容量小于12182平方米

南北地块分界线

南侧：建筑容量小于22292平方米

地块三



中华人民共和国
不动产权证书

不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



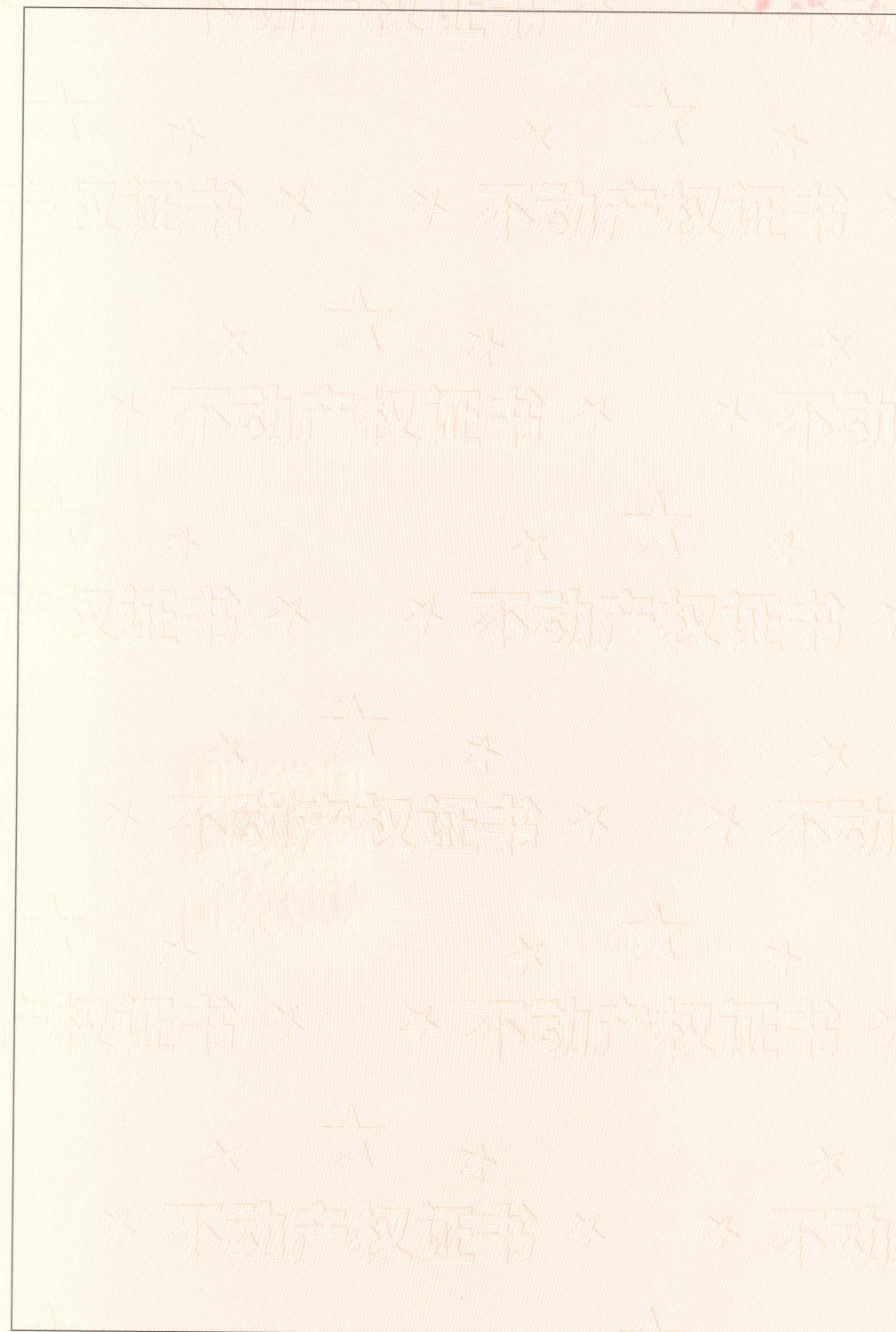
中华人民共和国自然资源部监制

编号N0 13004861046

冀 (2019) 北戴河新区 不动产权第 0003779 号

附 记

权 利 人	秦皇岛尚泰房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	北戴河新区中心片区、滨海新大道东侧、阿尔卡迪亚项目南侧
不动产单元号	130322804007GB01116W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用 途	旅馆用地
面 积	宗地面积106685.38平方米
使用期限	2019年01月11日起2059年01月10日止
权利其他状况	





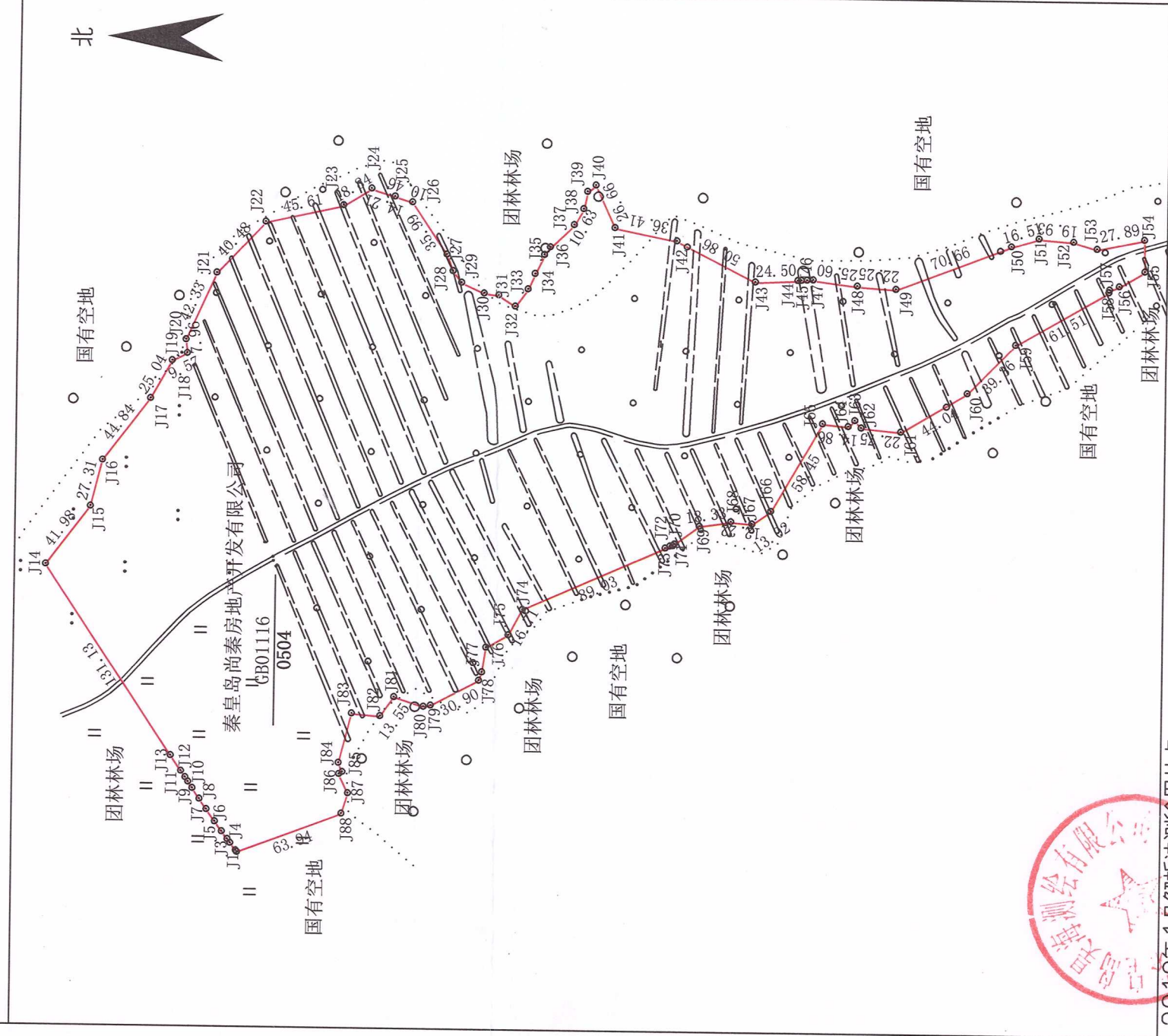
附图页

宗地图

单位: m.m²

宗地编号: 130322804007GB01116 权利人: 秦皇岛尚泰房地产开发有限公司

地籍图号: 4387.50-438.00 宗地面积: 106685.38



2019年1月解析法测绘界址点
绘图日期: 2019年8月6日
审核日期: 2019年8月6日

1:3300

绘图员: 刘玉佳
审核员: 薛春阳

秦皇岛市自然资源和规划局北戴河新区分局

秦皇岛市自然资源和规划局北戴河新区分局 关于宏兴如是海国际滨海度假区二期项目建设 施工临建的复函

秦皇岛海金湾文化旅游有限公司：

你单位上报的《申请》已收悉。临建位于北戴河新区中心片区，滨海新大道东侧。临建占地面积约为 14430 平方米，临建建筑面积约为 4278 平方米，用途为临时施工生活区。

为加快项目建设，原则同意你单位建设施工临建。
此复。

秦皇岛市自然资源和规划局北戴河新区分局

2023 年 9 月 26 日



宏兴如是海 140地块生活区临建布置图

160亩地红线
尚泰房地产160亩地块

施工道路宽8m
长691m



140地块生活区总建筑面积2139.2 m²

宿舍楼4栋两层共80间，建筑面积为1635.2 m²

食堂、卫生间、职工培训室，建筑面积为504 m²

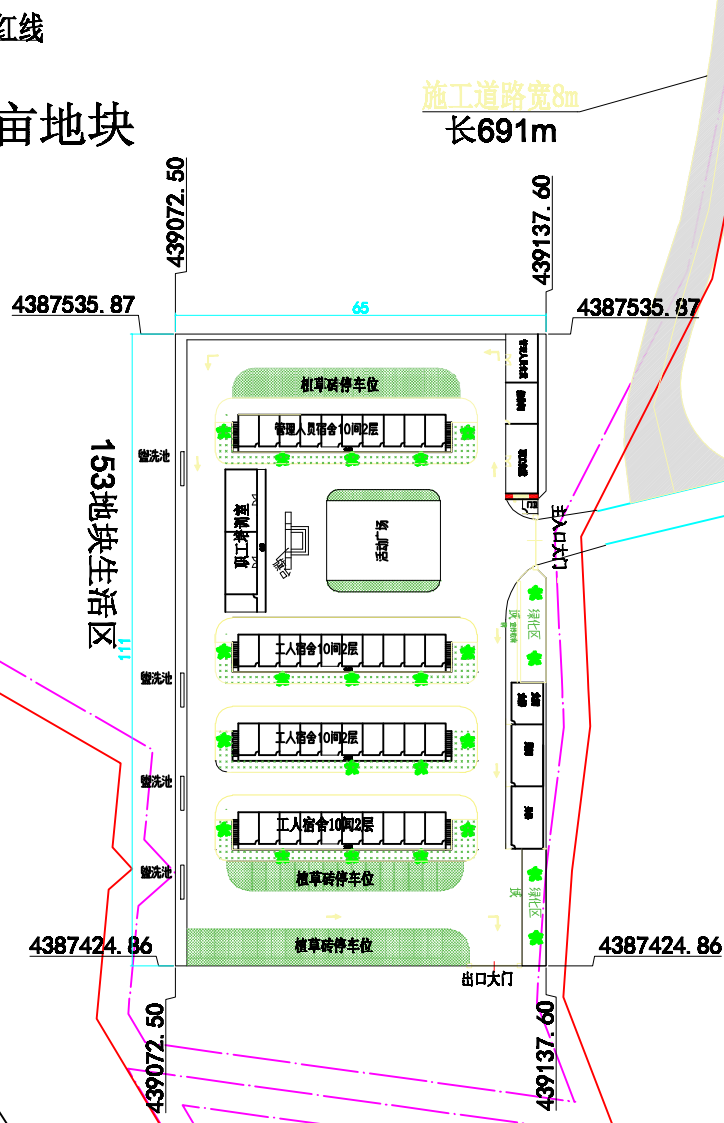
宏兴如是海 153地块生活区临建布置图

160亩地红线
尚秦房地产160亩地块

施工道路宽8m
长691m

153地块生活区总建筑面积2139.2 m²

宿舍楼4栋两层共80间，建筑面积为1635.2 m²
食堂、卫生间、职工培训室，建筑面积为504 m²



宏兴如是海国际滨海康养度假区B区项目
生态环境影响专项评价报告

建设单位：秦皇岛尚秦房地产开发有限公司

2025年9月

目录

1 概述	1
1.1项目由来	1
1.2基本任务	2
1.3评价因子筛选	2
1.4生态专项评价工作程序	2
1.5专项评价设置依据	4
2 总论	5
2.1编制依据	5
2.2生态环境保护目标	6
2.3生态环境评价工作等级及范围	7
3 建设项目概况	9
3.1建设项目概况	9
3.2工程布局	11
3.3施工方案	14
3.4土石方平衡	16
3.5建设周期	18
4 生态现状调查与评价	19
4.1调查评价内容	19
4.2调查范围	19
4.3生态系统现状调查	19
4.4小结	28
5 生态环境影响分析与评价	29
5.1工程占地对生态环境影响分析	29
5.2对植被的影响分析	29
5.3对野生动物影响分析	30
5.4对秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区影响分析	31
5.5水土流失影响分析	31
6 生态保护与恢复措施	34
6.1建设方案优化措施	34
6.2施工期生态保护措施分析	34
6.3运营期生态保护措施分析	39
6.4生态恢复措施	44
6.5生态监测与监理措施	45
7 生态环境影响评价结论	46
8 建议	46
9 附表	46
10附图	47

1 概述

1.1 项目由来

随着国民经济的深入发展、居民消费升级的带动，旅游业也进入转型升级、高质量发展的关键时期。推动旅游业发展模式由数量效益型增长向质量效益型增长转变是当前行业发展面临的重要任务，积极培育旅游业创新体系,优化旅游业内部结构，是构建新格局实现高质量发展的必要手段。

我国旅游业从观光旅游起步，至今观光旅游产品仍然居于主导地位，体验性、沉浸式、科技含量高的产品相对较少；酒店、民宿、旅行社等领域企业规模小、运营模式和商业模式传统、现代先进技术应用滞后，部分领域甚至已经沦为落后产能因此，实现旅游业转型升级和高质量发展，需要积极培育旅游业创新能力和创新体系。逐步推进旅游业产品创新、业态创新、服务创新模式创新,加快以信息技术为代表的先进技术在旅游领域的转化应用，通过创新赋能和技术赋能叠加效应，提高旅游产品质量和旅游服务水平，优化旅游产业结构，促进旅游发展模式转型升级。

本项目位于秦皇岛北戴河新区中心片区，滨海新大道东侧、阿尔卡迪亚项目南侧，渤海西侧，位于北戴河风景名胜区黄金海岸景区，本项目周边为旅游度假区集群所在，拥有完善的城市交通，且电力、给排水、燃气等市政基础设施成熟完善，本项目建设完成后加强区域旅游发展建设，有效改善所在地区居民的生活质量，为区域产业发展提供基础设施条件，为新区的产业发展打下坚实基础，有利于推动区域特色产业集群的形成。因而本项目的建设是十分必要的。

依据《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国环境影响评价法》以及《建设项目环境保护管理条例》的有关条款的规定，项目需要执行环境影响评价制度。根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021版）规定，本项目属于四十四、房地产业，本项目涉及环境敏感区，应编制环境影响报告表。建设单位委托我公司承担该项目的环评工作，我公司接受委托后，立即组织有关技术人员对现场和周围环境进行了详尽的实地勘察和相关资料的收集、核实与分析工作，在完成工程分析和环境影响因素识别的基础上，按照有关法律法规和技术规范要求，编制本项目环境影响报告表及生态环境影响专项评价报告。

1.2基本任务

在工程分析和生态现状调查的基础上，识别、预测和评价建设项目在施工期、运行期不同阶段的生态影响，提出预防或者减缓不利影响的对策和措施，制定相应的环境管理和生态监测计划，从生态影响角度明确建设项目是否可行。

1.3评价因子筛选

表1-1 生态影响评价因子筛选表

阶段	受影响对象	评价因子	工程内容	影响方式	影响性质	影响程度
施工期	物种	分布范围、种群数量、种群结构、行为等	绿化工程、硬化工程、土方工程	直接	短期	弱
	生境	生境面积、质量、连通性等			不可逆	弱
	生物群落	物种组成、群落结构等			短期	弱
	生态系统	植被覆盖度、生产力、生物量、生态系统功能等			短期	弱
	生物多样性	物种丰富度、均匀度、优势度等			短期	弱
	生态敏感区	主要保护对象、生态功能等			短期	弱
	自然景观	景观多样性、完整性等			短期	弱
	自然遗址	遗迹多样性、完整性等			短期	弱
运营期	物种	分布范围、种群数量、种群结构、行为等	景区运营	直接	长期	弱
	生境	生境面积、质量、连通性等			长期	弱
	生物群落	物种组成、群落结构等			长期	弱
	生态系统	植被覆盖度、生产力、生物量、生态系统功能等			长期	弱
	生物多样性	物种丰富度、均匀度、优势度等			长期	弱
	生态敏感区	主要保护对象、生态功能等			长期	弱
	自然景观	景观多样性、完整性等			长期	弱
	自然遗址	遗迹多样性、完整性等			长期	弱

1.4生态专项评价工作程序

生态影响评价工作一般分为三个阶段，具体工作程序见图。

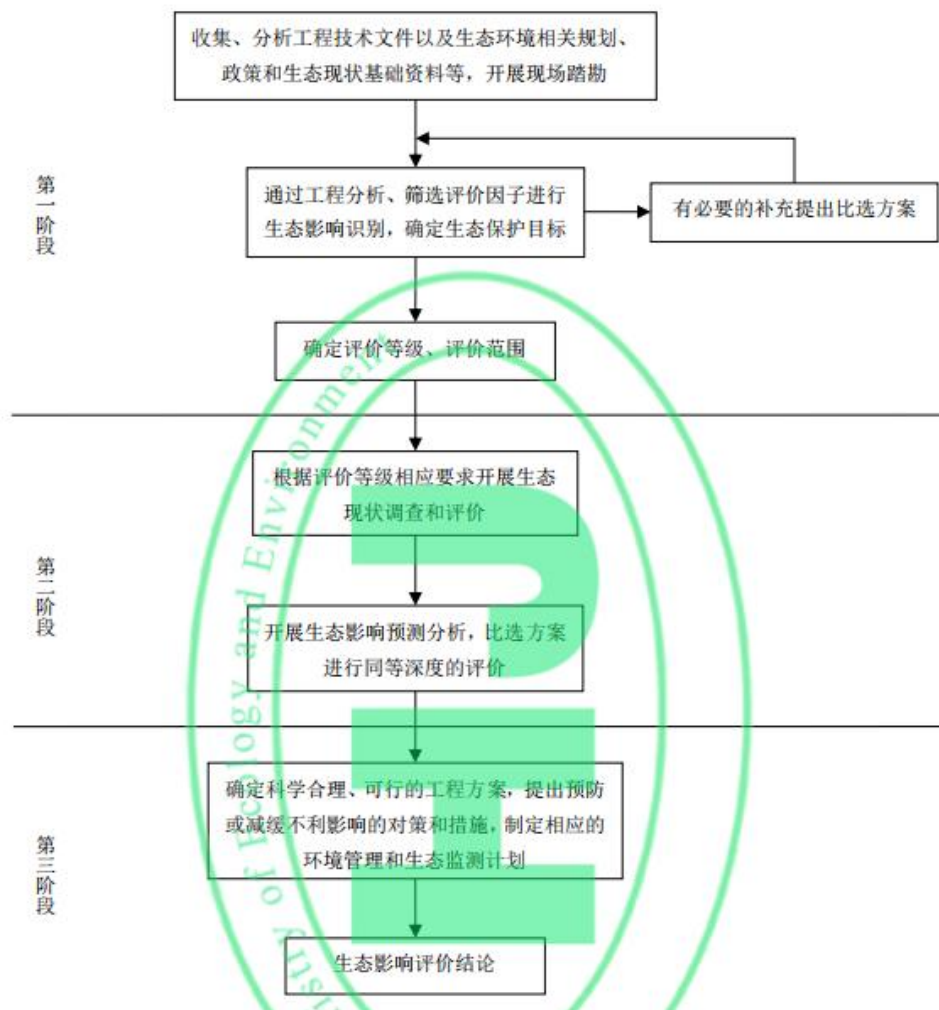
第一阶段，收集、分析建设项目工程技术文件以及所在区域国土空间规划、生态环境分区管控方案、生态敏感区以及生态环境状况等相关数据资料，开展现场踏勘，通过工程

分析、筛选评价因子进行生态影响识别，确定生态保护目标，有必要的补充提出比选方案。确定评价等级、评价范围。

第二阶段，在充分的资料收集、现状调查、专家咨询基础上，根据不同评价等级的技术要求开展生态现状评价和影响预测分析。涉及有比选方案的，应对不同方案开展同等深度的生态环境比选论证。

第三阶段，根据生态影响预测和评价结果，确定科学合理、可行的工程方案，提出预防或减缓不利影响的对策和措施，制定相应的环境管理和生态监测计划，明确生态影响评价结论。

本项目相关工作人员已进行了现场踏勘，对项目所在地及周边进行初步实地考察，了解生态现状、敏感区等情况；并收集可相关文件，包括项目初步设计文件、区域生态环境等资料，生态环境影响评价工作程序见下图。



1.5 专项评价设置依据

根据《建设项目环境影响报告表编制技术指南》(生态影响类)(试行)表1要求,涉及环境敏感区(不包括饮用水水源保护区,以居住、医疗卫生、文化教育、科研、行政办公为主要功能的区域,以及文物保护单位)的项目应设置生态环境影响专项评价。

本项目位于秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区三级保护区范围内,属于涉及环境敏感区,因此应设置生态影响专项评价。

2 总论

2.1 编制依据

2.1.1 环境保护法律

- (1) 《中华人民共和国环境保护法》(2014年4月24日修订, 2015年1月1日实施);
- (2) 《中华人民共和国环境影响评价法》(2018年12月29日修订并实施);
- (3) 《中华人民共和国水污染防治法》(2017年6月27日第二次修正);
- (4) 《中华人民共和国大气污染防治法》(2018年10月26日第二次修正);
- (5) 《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》(2020年9月1日起施行);
- (6) 《中华人民共和国噪声污染防治法》(2021年修订);
- (7) 《中华人民共和国土壤污染防治法》(2019年1月1日起施行);
- (8) 《中华人民共和国水土保持法》(2011年3月1日施行)。

2.1.2 环境保护法规、规章

- (1) 《建设项目环境保护管理条例》国务院令第253号, 2017年10月1日施行;
- (2) 《建设项目环境影响评价分类管理名录(2021年版)》环境保护部令第16号, 2020 年11月30日;
- (3) 《全国生态保护“十四五”规划纲要》;
- (4) 《产业结构调整指导目录(2024年本)》(中华人民共和国国家发展和改革委员会令 第7号);
- (5) 《关于以改善环境质量为核心加强环境影响评价管理的通知》(环环评[2016]150 号);
- (6) 《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录(2024年本)》;
- (7) 《风景名胜区条例》(2016年2月6日修订)。

2.1.3 地方环境保护法规、规章

- (1) 《河北省人民政府关于发布<河北省生态保护红线>的通知》(冀政字[2018]23号);
- (2) 《河北省人民政府关于印发河北省生态环境保护“十四五”规划的通知》(冀政字[2022]2号);
- (3) 《河北省生态环境保护条例》(2020年3月27日河北省第十三届人民代表大会 常务委员会第十六次会议通过);

- (4)《河北省风景名胜区条例》(2016年9月20日修正)；
- (5)《秦皇岛市人民政府办公室关于实施生态环境分区管控动态更新成果的通知》(2024年6月)；
- (7)《秦皇岛北戴河风景名胜区总体规划(2011-2030年)》；
- (8)《秦皇岛北戴河新区总体规划(2011-2030)》。

2.1.4环境保护技术规范

- (1)《建设项目环境影响评价技术导则 总纲》(HJ2.1-2016)；
- (2)《环境影响评价技术导则 生态影响》(HJ19-2022)；
- (3)《建设项目环境影响报告表编制技术指南》(生态影响类)(试行)

2.1.5相关文件及技术资料

- (1)宏兴如是海国际滨海康养度假区B区项目备案信息(备案编号:秦北新审批立核字【2025】2号)；
- (2)宏兴如是海国际滨海康养度假区B区项目水土保持方案报告表；
- (3)秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛I-E-01、I-E-02 地块项目选址方案变更论证报告及其批复冀林草批变(2025)0801001号；
- (4)秦皇岛北戴河新区规划建设局规划条件通知书:新规条[2017]006号；
- (5)秦皇岛北戴河新区规划建设局规划条件通知书:新规条[2018]21号；
- (6)企业提供的与项目相关的其它资料。

2.2生态环境保护目标

本项目环境敏感目标为秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区。项目选址在秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸三级保护区内,选址范围内不涉及革命历史古迹等文物保护单位,无集中式水源地等特殊保护对象,区域内及附近无军事设施等保密单位,国防通讯设施及其他通讯设施等敏感目标。



图2- 1 生态保护目标图

表2-1 生态保护目标

环境要素	名称	坐标（°）		保护内容	环境功能区	相对厂址方位	相对本项目的距离（m）
		经度	纬度				
大气环境	秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区	119.298411	39.614768	植被、动物、土壤、海岸景观	三级保护区内	拟建项目总占地面积93858.34m²，全部位于三级保护区内	
声环境	厂界外50米范围内无声环境保护目标						
生态环境	秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区	119.298411	39.614768	植被、动物、土壤、海岸景观	拟建项目总占地面积93858.34m²，全部位于三级保护区内		
地下水	厂界外500米范围内无特殊地下水资源						

2.3生态环境评价工作等级及范围

2.3.1评价工作等级

表2-2 评价分级确定

等级	原则	对标情况
一级	a)涉及国家公园、自然保护区、世界自然遗产、重要生境时评价等级为一级；	a)本项目不涉及国家公园、自然保护区、世界自然遗产、重要生境；
二级	b)涉及自然公园时，评价等级为二级； c)涉及生态保护红线时，评价等级不低于二级； d)根据HJ2.3判断属于水文要素影响型且地表水评价等级不低于二级的建设项目，生态影响评价等级不低于二级； e)根据HJ610、HJ964判断地下水水位或土壤影响范围内分布有天然林、公益林、湿地等生态保护目标的建设项目，生态影响评价登记不低于二级； f)当工程占地规模大于20km ² 时(包括永久和临时占用陆域和水域),评价等级不低于二级；改扩建项目的占地范围以新增用地(包括陆域和水域)确定；	b)本项目不涉及自然公园； c)本项目不涉及生态保护红线； d)本项目不涉及HJ2.3中水文要素影响； e)本项目不涉及地下水，占地范围内未有天然林、公益林、湿地等生态保护目标； f)项目总占地面积为93858.34m ² ，项目占地小于20km ² ；
三级	g)除本条(a)、(b)、(c)、(d)、(e)(f)以外的情况，评价等级为三级 h)当评价登记判定同时符合上述多种情况时应采用其中最高的评价等级。	g)本项目所处秦皇岛北戴河新区中心片区，滨海新大道东侧、阿尔卡迪亚项目南侧，渤海西侧,项目涉及秦皇岛北戴河风景名胜區黄金海岸景区三级保护区。
项目评价等级	根据《环境影响评价技术导则生态影响》(HJ19-2022),本项目不属于a、b、c、d、e、f,判定为三级。	

2.3.2评价范围

根据《环境影响评价技术导则生态影响》(HJ19-2022)对建设项目环境影响评价范围的确定原则，评价范围应体现生态完整性，涵盖建项目全部活动的直接影响区域和间接区域。项目总占地面积93858.34m²，全部位于三级保护区内，结合实际建设情况及其影响，将项目占地边界外扩500m为评价范围。

3 建设项目概况

3.1 建设项目概况

项目名称：宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区项目。

地理位置：北戴河新区中心片区，滨海新大道东侧、阿尔卡迪亚项目南侧，渤海西侧。
中心坐标：东经 119°17'54.58"，北纬 39°36'51.04"。

项目性质：新建

建设规模：项目总占地面积 93858.34m²，总建筑面积为 47501.04m²，其中地上建筑面积 26501.04m²，包括旅馆用房、配套商业、露天泳池，地下建筑面积 21000m²，含停车库、设备用房；以及配套管网、道路硬化、绿化景观、美化亮化、装饰装修等工程。

建设时间：工期为 23 个月，即 2025 年 10 月~2027 年 9 月。本项目占地涉及两个地块，土地证为冀（2019）北戴河新区不动产权第 0000521 号、冀（2019）北戴河新区不动产权第 0003444 号，分别以编号 1#、2#进行分析，项目组成一览表见表 3-1，主要经济技术指标参数表见表 3-2。

表 3-1 项目组成一览表

序号	工程		项目组成		建筑面积（m ² ）	占地面积（m ² ）
1	主体工程	地块1#（冀（2019）北戴河新区不动产权第0000521号）	温泉度假中心，2栋，主要为旅馆用房，地上3层、地下1层。		11414.35	22066.88
			理疗中心，共7栋，分为地上3层、地下1层，设有疗愈氧吧、五感花园。			
		地块2#（冀（2019）北戴河新区不动产权第0003444号）	温泉度假中心，11栋，主要为旅馆用房，设有运动心、活力中心。		33250	71791.46
			养生中心，共11栋，主要为旅馆用房，分为地上3层、地下1层，设有滨海广场、接待广场。			
			商业中心，为康养空间，共1栋，主要为接待中心、全日餐厅，设有露天泳池。			
			中央庭院，位于商业中心与养生中心之间，便于游客游览			
2	公用工程	给水	附近市政自来水供水			
		供电	由国网冀北电力有限公司昌黎供电公司提供			
		供暖	本项目冬季供暖方式为电加热（水源热泵/空气源热泵）			
		供气	本项目集中供应天然气，由滨海新大道处市政提供气源，由燃气预留中压管网提供输送			
3	环保工程		废水	生活废水	员工及游客生活污水经防渗化粪池处理后经市政污水管网排入团林污水处理厂	

			餐饮废水	餐饮废水经隔油池+化粪池处理后经市政污水管网排入团林污水处理厂
		废气	食堂油烟	食堂油烟经独立烟道引至楼顶,通过油烟净化器处理后排放
		噪声	设备噪声	空调机、风机等动力设备均采用低噪声设备,与设备相连管道采用软连接,水泵设置单独设备间并采取减振措施,降低噪声的产生及传播;安装禁止车辆鸣笛警示牌
		固废	生活垃圾	配备垃圾收集桶,集中收集,定期运至附近垃圾收集点
			餐饮垃圾	
		绿化		绿化面积50016.2m ² ,绿化率53.3%
		化粪池(个)		4个,单个容积100m ³
		车库排风井(个)		10

表 3-2 主要经济技术指标参数表

地块编号	序号	项目名称		单位	数值	备注
地块1# (冀 (2019) 北戴河新 区不动产 权第 0000521 号)	一	总用地面积		m ²	22066.88	
	二	总建筑面积		m ²	11414.35	
	三	其中	地上建筑面积	m ²	7814.35	
			温泉中心	m ²	1736	
			理疗中心	m ²	6078.35	
			地下建筑面积	m ²	3600	
		其中	温泉中心	m ²	800	其中: ①:地下功能用房建筑面积400m ² ,按一半计容200m ² ; ②:地下机房建筑面积400m ² 。
			理疗中心	m ²	2800	其中: ①:地下功能用房建筑面积1360m ² ,按一半计容680m ² ; ②:地下机房建筑面积1440m ² 。
	四	计容建筑面积		m ²	8694.35	
	五	容积率		%	0.394	
	六	总基底面积		m ²	4400	
	七	建筑密度		%	20	
	八	绿地面积		m ²	11033.44	
	九	绿地率		%	50	
	十	停车位		辆	机动车87个,非机动车174个	

地块 2# (冀 (2019) 北戴河新 区不动产 权第 0003444 号)	一	总用地面积		m ²	71791.46	
	二	总建筑面积		m ²	33250	
	三	其中	地上建筑面积		m ²	18710
			其中	温泉 度假中心	m ²	8751
				商业中心	m ²	125
				养生中心	m ²	9834
			地下建筑面积		m ²	14540
		其中	其中	温泉度假中 心	m ²	4000
						其中： ①：地下功能用房建筑面积 2000m ² ，按一半计容 1000m ² ； ②地下机房建筑面积 2000m ² 。
			其中	商业中心	m ²	860
						其中： ①：地下功能用房建筑面积 681.38m ² ，按一半计容 340.69m ² ； ②地下机房建筑面积 178.62m ² 。
			其中	养生中心	m ²	4400
						其中： ①：地下功能用房建筑面积 2112m ² ，按一半计容 1056m ² ； ②地下机房建筑面积 2288m ² 。
			地下车库		m ²	5280
	四	计容建筑面积		m ²	21106.69	
	五	容积率		%	0.294	
	六	总基底面积		m ²	9000	
	七	建筑密度		%	13	
	八	绿地面积		m ²	38982.76	
	九	绿地率		%	54	
	十	停车位		辆	机动车 217 个，非机动车 424 个	

3.2 工程布局

3.2.1 工程布局情况

项目总占地面积为 93858.34m²，主要由旅馆用房、配套商业、露天泳池等组成，以及建设停车库、设备用房、配套管网、道路硬化、绿化景观、美化亮化、装饰装修等工程，根据使用功能分别设计为温泉度假中心、理疗中心、养生中心、商业中心等。

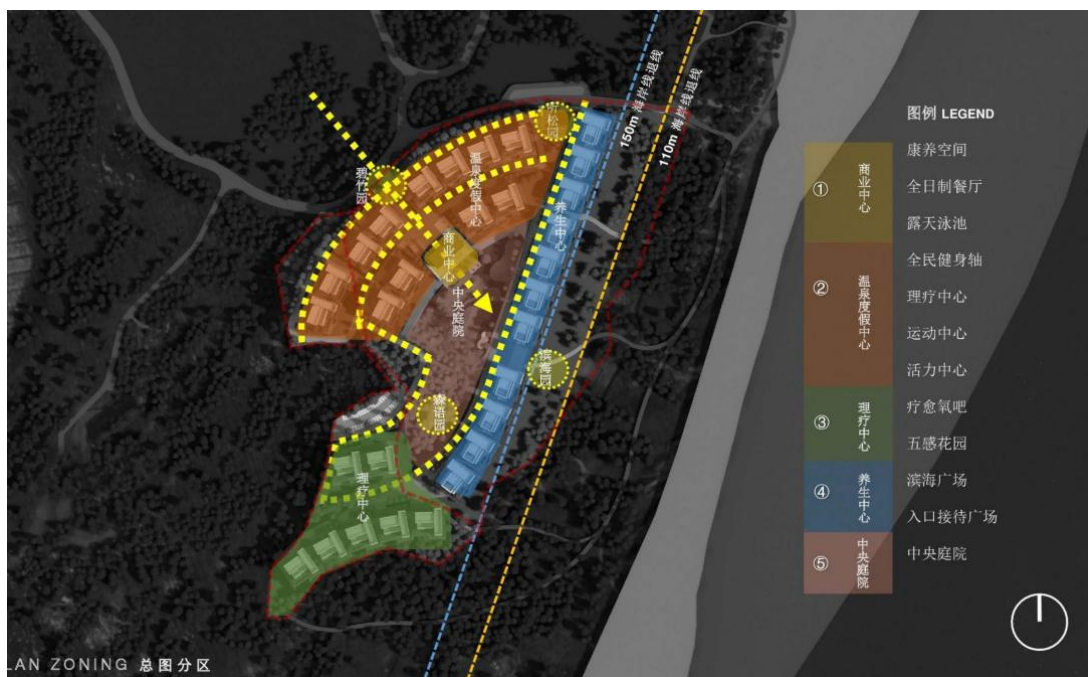


图 3-1 功能分区图



图 3-2 效果图

建筑形体呈现为浅色调，在海边往往能够提供更好的视觉开阔性减少视觉上的阻碍，通过简洁的线条和形状来展现建筑的美感，这使得居住者能够更好地欣赏到远处的海景和天空，提升居住体验。合理利用地下空间，设置地下车库、机房、功能用房，保留更多的原生植被和地形，同时可缓解地面环境承载压力，降低地表污染风险，极端天气下，地下空间恒温恒湿的特性适合作为应急避难场所，保障游客安全。整体景观布局遵循“一轴、五园”的规划结构，将小区内的乔、灌、草相结合，以贯穿项目的景观主轴串联各个特色

景观园区与节点，包含碧竹园、听松园、森语园、滨海园、中央庭院等 5 园，景观主轴采用对称式布局，搭配精致的水景、雕塑以及草坪树阵，营造出宁静与惬意的景观氛围。

本项目所占地块为秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛地块，东侧距离海岸线 110m 为渤海海边，北侧为宏兴如是海国际滨海康养度假区 A 区及宏兴如是海国际滨海度假区二期一区，项目区域地理位置优越，是旅游度假区集合地带，公交路网发达，能够满足业主不同的出行要求，充分利用地理位置条件，结合地形和空间布置，将建筑对海岸景观、区域天际线的干扰降至最低，实现“隐于绿、融于景”的可持续滨海空间营造。遵循：方便生活，有利组织管理、人流、车流合理，安保完善等原则，注重景观和空间的完整性。

本项目由建设单位负责项目建设的组织管理，同时负责对项目建设进行控制与引导，施工管理贯穿施工全过程，通过计划、组织、协调、检查等手段，调动一切有利因素，努力实现各阶段的建设目标，缩短工期，减小项目对周边道路和环境造成的影响。

3.2.2 施工布置

(1) 施工临时场地布置：由于本项目分为 2 个地块，因此，施工场地根据建设内容及地点进行分散布置，并采取紧凑布置原则，共设置 3 处，主要为施工人员办公及生活，1#施工临建区位于本项目占地范围内，占地面积 1780m²，2#施工临建区位于本项目占地范围内，占地面积 1890m²，3#施工临建区位于本项目西北侧，占地面积 2139.2m²，属于建设单位自有占地范围，已取得临建批复。

(2) 施工交通运输：项目施工期对外交通主要利用项目西北侧滨海新大道进行对外施工交通，内部则利用项目区规划修建的入景区主干道、连接次干道以及景区内的支路进行交通。

(3) 回填土堆放区：回填土堆放区设置在东侧的绿化区内，回填土堆放区占用 1.20hm²，堆土量为 3.19 万 m³。主体工程设计堆土高度为 3m，按照 1:1.5 自然稳定边坡进行堆放。

(4) 清洁车辆设施：在项目区出入口区域靠道路一侧设置 1 处车辆清洗池，以免施工车辆将场内泥土带至市政道路。

3.3 施工方案

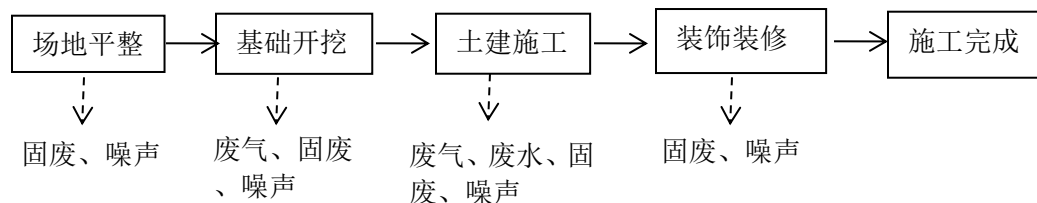


图 3-3 施工流程及产排污节点

(1) 场地平整

施工准备期对场地进行平整，整平后坡度不应大于 0.2%。采用机械开挖、人工清理修坡相结合的方式，开挖土方及时清运、回填：土方回填采用机械和人工相结合的施工方法，土方由挖掘机装土，自卸汽车运土，推土机铺土、摊平，用震动碾压机碾压，边缘压实不到之处，辅以人工和电动冲压夯夯实。流程为施工准备—测量放线—场地清理（清表）→场地平整—细部处理等。在主体构建筑物施工完成后，再次进行场地平整压实，便于硬化施工。

(2) 基础开挖

在施工过程中，各类建筑物基础采用机械施工与人工施工相结合的方法，机械以铲运机、推土机为主，人工则配合机械进行零星场地或边角区的平整，机械或手推车输送，一次开挖到位。被扰动的地基土应加入混凝土进行地基处理，地基浇筑混凝土由混凝土搅拌站供料，用自卸汽车运至浇筑点浇筑。本项目划分为大开挖区、非大开挖区两大功能区。大开挖区位于整个项目区中部，主要为地下车库范围、建筑基底和基坑周边放坡平面面积，占地面积 2.09hm²，根据建设内容将构筑物区分为构筑物区、道路及硬化区和绿化区。非大开挖区主要为道路及硬化、绿化区：绿化区面积为 4.32hm²，与构筑物区绿化相协调一致。

(3) 土建施工

待地下工程施工结束、混凝土强度达到设计要求后开始进行土方回填，土方回填应分层回填、夯实，且应四周对称回填。设备基础、地面、散水等基础之下的回填土，应分层夯实，每层厚度不大于 25cm，压实系数>0.94。（消防车道下填土的压实系数不得小于 0.96）。

填土前应将基槽底的垃圾杂物等清理干净，必须清理到基槽底高程，将回落的松散土、砂浆、石子等清除干净。检验回填土的含水率是否在控制范围内，如含水率偏高，可采用

翻松、晾晒或均匀掺入干土等措施。基槽回填应在相对两侧或四周同时进行，高程不可相差太多，以免两侧土压力不平衡。

冬季施工时，每层铺土厚度应比常温下回填施工时减少 20%~25%，预留量应比在常温下施工适当增加；施工前应清理基底上的冰雪和保温材料。雨期施工，基槽的回填应连续进行，尽快完成。施工中应防止地面水流入基槽内，以免边坡塌方或基土遭到破坏。现场应有防雨排水措施。

（4）主体建筑施工

此项目涉及的主体建筑为砖混结构建筑，采用现行相关规范施工。

（5）装饰装修

主要为地面、墙面抹灰、吊顶及墙地砖饰面工程。

（6）混凝土道路及硬化施工

主路采用 3.5cm 厚细粒式沥青混凝土(AC-13)粘层,4.5cm 厚中粒式沥青混凝土(AC-16)封层、透层,18cm 厚水泥稳定碎石(含水泥 5%,七天无侧限抗压强度 3.5MPa,压实度 98%),18cm 厚级配碎石(压实度 96%)素土压实 90%(按重型击实标准)。透水砖铺装首先将基层松散的无砂混凝土石子、突出的石子及其他杂物清理。透水砖在铺装前,需润湿,但表面不得有水分。24h 后洒水养护,养护 2~3 天。植草砖铺装选取表面平整,边角齐全的植草砖,其外观质量符合规范要求,按设计图纸要求复核放样,打方格时应把砖缝间隙 2mm 计算在内,并以对角线检查方正。曲线路段的彩砖施工为保证铺设美观、砖缝顺畅,均匀的调整砖缝的大小,避免在人行道中间出现彩砖切割。在人行道边角部无法避免彩砖切割时,应切割整齐,随后进行修整、铺砖、灌缝、养护。

（4）绿化工程施工

绿化区施工时首先将回填土回填,其次进行绿化种植土覆盖,最后进行灌草树木栽植。

（5）管道工程施工

项目区内的给水、排水、供电、热力管理均按地理方式敷设,施工分时段进行,以机械施工为主,人工为辅。沟槽开挖使用机械开挖,项目区内各管线、线缆等地下设施应该与地上工程合理安排施工时序,按照先地下后地上的原则将地下设施敷设完毕后,再进行地上道路及建筑物的施工,避免二次开挖。管道验收结束后,按土方体积布好消解石灰,管顶上 30cm 用砂石包裹回填,其余部分用 6%灰土回填,用压路机压实。

3.4 土石方平衡

根据《宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区项目水土保持方案报告表》，项目挖填方总量为 14.18 万 m^3 ，其中挖方总量为 7.09 万 m^3 ，填方总量为 7.09 万 m^3 。土方挖方填方平衡，无弃土。项目区地面平整后平均高程 7.88m。建筑物设计正负零高程 9.0m，道路设计高程为 8.7m，绿化设计高程为 8.6m。项目划分为大开挖区、非大开挖区两大功能区。

(1) 大开挖区

大开挖区建构筑物采用桩基础独立基础，地下车库位于项目区西侧，地下车库与 1-6# 旅馆用房，10-13# 旅馆用房相连通，同步开挖；其他构筑物为单独旅馆用房，单独开挖。

地下车库建构筑物区开挖土方为 6.13 万 m^3 ，回填土方为 3.19 万 m^3 ，剩余土方为 2.94 万 m^3 全部运至道路及硬化区和绿化区。具体土方计算如下表。

表 3-3 土方计算表 单位：自然方 m^3

名称		占地面积 (hm ²)	边坡	原地面 高程 (m)	设计 标高 (m) ±0.00 0	原地面 与设计 高程差 (m)	基础 埋深 (m) (m)	实际 挖深 (m)	挖方（ 万m³）	填方（万m³ ）含地下车 库上回填土 方	剩余 土方 (万 m³)
大开挖区	地下车库、相连建筑及放坡面积	1.35	1:0.7	7.88	9.00	-1.12	5.0	3.88	4.42	2.43	1.99
	单独建筑及放坡面积	0.74	1:0.7	7.88	9.00	-1.12	4.2	3.08	1.71	0.76	0.95
合计		2.09						0	6.13	3.19	2.94

(2) 非大开挖区

非大开挖区挖填方总量为 3.90 万 m^3 ，其中挖方为 0.96 万 m^3 ，填方为 3.90 万 m^3 ，外借土方 2.94 万 m^3 全部来源于大开挖区。

① 道路及硬化区

道路及硬化区开挖方为 0.96 万 m^3 ，回填土方为 2.09 万 m^3 。具体土方计算如下表。

表 3-4 土方计算表 单位：自然方 m^3

名 称	占地面积 (hm^2)	原地面高程 (m)	设计标高 (m) ±0.000	原地面与设计 高程差 (m)	基础埋深 (m)	实际填高 (m)	挖方 (万 m^3)	填方 (万 m^3)	借方 (万 m^3)	剩余土方
非大开挖区	道路及硬化区	2.98	7.88	8.70	-0.82	0.44	0.38		1.13	1.13
	管道					2		0.96	0.96	
合计	2.98						0.96	2.09	1.13	

②绿化区

绿化区全部回填，回填土方为1.81万 m^3 。具体土方计算如下表。

表3-5 土方计算表 单位：自然方 m^3

名 称	占地面积 (hm^2)	原地面高程 (m)	设计标高 (m) ±0.000	原地面与设计 高程差 (m)	基础埋深 (m)	实际填高 (m)	挖方 (万 m^3)	填方 (万 m^3)	借方 (万 m^3)
非大开挖区 绿化区	4.32	7.88	8.60	-0.72	0.30	0.42		1.81	1.81
合计	4.32							1.81	1.81

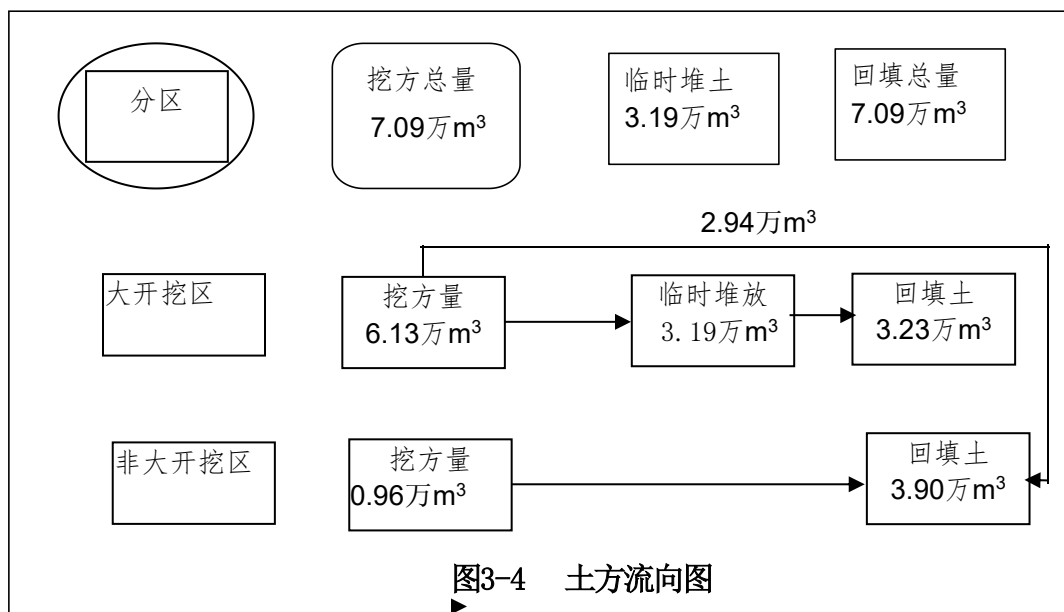
(2) 项目区总土方量

工程挖填方总量为 14.18 万 m^3 ，其中挖方总量为 7.09 万 m^3 ，填方总量为 7.09 万 m^3 。

经查阅主体设计土石方量统计表，土方量总平衡情况见表 2-7。项目土方流向详见下图。

表 3-6 土方量总平衡表 单位：万 m^3 自然方

分区	挖方	填方	调入方		调出方		借方		弃方	
			数量	来源	数量	去向	数量	来源	数量	去向
大开挖区①	6.13	3.19			2.94	②				
非大开挖区②	0.96	3.90	2.94	①						
合计	7.09	7.09	2.94		2.94					



3.5建设周期

工程计划2025年10开工建设，2027年9月建设完成，若项目未按原计划核准批复，则实际开工日期相应顺延。

项目实施的各个阶段的进度如下安排：

工程前期准备工作：2025年10月；

基础建设期：2025年10月～2026年2月；

建构筑物建设期：2026年2月～2027年3月；

绿化建设期：2027年4月～2027年5月；

道路工程建设期：2027年6月～2027年8月；

本项目完工：2027年9月底。

4 生态现状调查与评价

4.1 调查评价内容

本次生态现状调查采用现场踏勘以及资料收集的方式进行,调查内容主要包括植被类型与特征、土地利用、区域土壤类型及水土流失现状。

4.2 调查范围

生态调查范围应不小于评价范围,本项目生态评价等级为三级,项目产生的污染物对景区外环境基本不会产生间接和直接影响,因此生态环境现状调查范围与评价范围一致,为黄金海岸景区三级保护区。

4.3 生态系统现状调查

4.3.1 区域自然环境概况

(1) 北戴河新区区域自然环境概况

北戴河新区地处河北省东北部,秦皇岛市域滨海地区的西侧,与北戴河区隔戴河相望。北起戴河,南至滦河,西起京哈铁路和沿海高速公路,东至渤海海域,辖区面积 425.8km²,海岸线长 82km,位于环渤海经济圈中心地带,区域层面上临近京津沈等特大城市;市域层面上,北缘距市区(海港区)约 23km,距山海关区约 38km;西缘距昌黎县城 6km 左右。

①地形地貌:北戴河新区地势平坦,海拔较低,平均不到 4m,最高海拔仅 44m。自西向东分布有冲积洪积平原、泻湖与海积平原、海岸沙丘带、海滩、水下岸坡等地貌类型。侵蚀性台地地貌区,分布于戴河-洋河沿海地带。由于河流和波浪的侵蚀,台地退向内陆,海岸地区为洋河的冲积平原,冲积海积平原、海积平原、内陆古潟湖等,平原低平、地下水位浅。沙丘海岸地貌区,分布于洋河口-塔子沟沿海地带,海岸长 33.56km(不计七里海)。海岸向陆依次分布有绵缓沙滩、高大沙丘、潟湖平原、微倾斜洪积冲积平原、河流冲积扇等地貌类型。冲积平原外缘为潟湖平原和现代潟湖-七里海,其南北为地势低平、脱离潮水影响的潟湖平原。七里海现代潟湖被海岸沙丘带与海域隔开,仅有新开口水道与外海相通。高潮时海水充满潟湖,低潮时大片湖滩露出;潟湖滩地宽阔、湖盆平坦,沉积物为褐黄色细砂,含较多有机质,表层砂粒被浸染为黑色。潟湖南北均为潟湖平原,与沙丘带平行相接,呈南北向窄长状分布。滦河三角洲河口地貌区,分布于塔子沟以南沿海地带,为现代滦河河口三角洲,属弱潮汐堆积型三角洲。河口地貌区可分为三角洲平原地貌、风成

地貌、人工地貌 3 个次级地貌类型。高新区海拔在 3-0m 之间，地势相对平坦，坡度位于 2-6 度之间，整体西北高、东南低，局部受饮马河及支流的切割。

②地层地质:秦皇岛地区地层出露比较齐全，从元古界至新生界均有出露，仅个别地层缺失。中-上元古界是区内最底部的一套未变质的海相碳酸盐岩及碎屑岩、粘土岩所组成的地层，自下而上划分为长城系、蓟县系、青白口系。古生界区内出露有寒武系、奥陶系、石炭系、二叠系地层，寒武系-奥陶系为一套浅海相碳酸盐岩沉积，石炭系-二叠系以海陆交互相为主的碎屑岩地层。秦皇岛地区新生界比较发育，分布广泛，主要分布在南部平原区，山间盆地及河谷地带，地表仅见第四系地层，沉积物成因类型复杂，以河湖相碎堆积为主，沿海地带见有数层海相层，厚度由北向南增大，山区厚度变化大。

③水文地质

秦皇岛北部低山丘陵，切割强烈，基岩裸露:中部是剥蚀台地，起伏较大地表覆盖薄层残积土;南部是山前堆积平原，分布范围不大。第四系厚度较薄，汤河冲洪积扇一般 10~16.5m。地下水的形成、分布、赋存与运移规律取决于地形地貌、地层岩性、地质构造及水文等因素。剥蚀台地混合花岗岩风化裂隙发育形成风化裂隙水，山间及山前堆积平原，松散岩层赋存孔隙水。剥蚀台地地表层为风化层，结构疏松，降水易于下渗，补给条件比低山丘陵区好，汤河河谷平原砂砾石层上覆层粉土，对降水入渗补给潜水较为有利。本区第四系地层为滦河冲洪积和海(湖)积相沉积形成，按储水条件属松散岩类孔隙水类型。根据地下水的成因及赋存条件、水理性质及水力特征，大致依咸淡水分界线可划分为两个水文地质区;团林、赤洋口、黄金海岸以西为山前倾斜平原全淡水水文地质区(1 区);东部为滨海冲积、海(湖)积低平原(有咸水)水文地质区(11 区):上部浅层水属潜水或微承压水，下部深层水属承压水。

④地表水系

北戴河新区内水系丰富，入海河流分别属于滦河和冀东沿海水系，主要河道有:滦河及独流入海的大蒲河、东沙河、小黄河、洋河、河、人造河、泥井沟、刘坨沟等河道以及七里海水系，其中，沿沟、饮马河流经高新区所在区域。沿沟发源于昌黎县五峰山，在大蒲河镇南与饮马河汇合注入渤海，流向为自西北向东南，全长 20km，流域面积 68km²，沿沟为季节性河流，枯水期基本干涸，但有较宽的河道保留，可容纳一定水量的排水。饮马河水系以饮马河(长 35.5km)为干流，昌黎县域有东沙河(长 3.7km)、贾河(长 19.3km)分别与饮马河交汇(贾河是饮马河的一个支流，发源于卢龙境内，于昌黎城南附近汇入饮马

河，饮马河最终向东经大蒲河口入渤海)，其中东沙河呈南北走向贯穿昌黎城区东部，贾河、饮马河呈东西走向贯穿县境，主要功能是防洪和排污。饮马河河道弯曲，其下游改造的人工渠道一减河，河道较宽且水流平直，与原饮马河河道于棚子里村东南汇合流入大蒲河口，减河全长 7.7km。人造河有人工河与小黄河汇流而成。小黄河发源于樊各庄西北，在东苏庄子折向东北流入人造河，全长 15km；人工河发源于山上营，在水沿庄南与小黄河汇合，全长 19km，二者汇合后向南流经渤海林场、穿老沿海公路后注入渤海，总流域面积 65km²。七里海水系水域宽约 3km，长约 5.5km，面积约 15km²。东南岸有沙丘与渤海相隔，东北隅通新开口与渤海相连。

⑤土壤

北戴河新区范围内土壤由于受降水、河水、地下水、海水等自然因素和地形因素的影响，有其特定的规律性。土壤类型从碣石山至滨海平原由北向南随地貌和地形的变化呈有规律的分布。北部低山丘陵，发育着、褐土；中部由于河流冲击发育着潮土；东南部沿海、沿河发育着盐土和风沙土；冲积平原、滨海平原局部洼地分布有沼泽土。耕种土壤一方面受自然条件的影响，另一方面还受人为耕作活动的影响。土壤发育与离居民点的远近有关，离村庄愈近，受人为活动影响愈大，土壤的熟化程度愈高；同时土壤肥力与人口密度成正相关。

⑥气候气象

北戴河新区地处中纬暖温带，属暖温带半湿润大陆性季风气候，受海洋影响具有光照充足、四季分明、冬暖夏凉、干湿相宜、降水丰沛、雨热同季的特点。北戴河新区春季气温回升快，降水少，空气干燥，风速较大；夏季多雨，潮湿，气温高但少闷热；秋季短，气压高，降温快；冬季较长，寒冷、干燥少雪。

⑦自然资源

A. 植物类型

植被是保护区域生物多样性、改善生态环境质量的重要方面和基础。北戴河新区植被丰富，主要类型有荒草地、阔叶林地、灌木、耕地、经济林、菜地、花圃、苗圃、芦苇地等。其中阔叶林地主要由槐、小叶杨及少量的柳树构成，以人工次生林为主，为 1950 年代以来防止沙丘向内地扩散所植，集中分布在沿海一侧，面积约 46.68km²，占北戴河新区总面积的 9.76%；灌木林分密灌和疏灌，以紫穗槐为优势种，面积合计约 5.75km²，占北戴河新区总面积的 1.20%，主要分布在片区东南的沙丘上，起到固沙作用；耕地面积 195.14km²，

兼有旱田、水浇地和菜地，占北戴河新区总面积约 40.79%，另有少量果园。

B. 动物资源

北戴河新区所在区域内人类活动频繁，区域内动物种类和数量较贫乏，无大型鸟兽在此活动。畜禽资源以人工培育品种为主，主要有牛、猪、羊、兔和役畜；家禽饲养的主要种类是鸡、鸭、鹅；毛皮动物饲养主要有貂、狐、貉；鸟类主要有猫头鹰、杜鹃、啄木鸟、乌鸦、喜鹊、麻雀、燕子等。该区域海岸线长，滩缓潮平，盛产对虾、文蛤、扇贝、河豚鱼等各种水产品。

C. 土地资源

北戴河新区总面积约 425km²，根据北戴河新区 2016 年遥感影像解译结果现有城镇村建设用地 73.45km²，占总面积的 17.28%；非建设用地中耕地约 124.66km²，占总面积的 29.33%；林地约 64.22km²，占 15.11%，园地约 2.25km²占 0.53%；草地约 6.83km²，占 1.61%；水域及水利设施用地约 114.53km²，占 26.95%；未利用土地 39.06km²，约占 9.19%。

(2) 秦皇岛北戴河风景名胜区区域自然环境概况

秦皇岛北戴河风景名胜区位于渤海之滨，东临辽宁、西接京津，北枕燕山，地跨秦皇岛市的三区四县，规划总面积约为 365.97 平方公里，是我国国家重点风景名胜区之一。规划范围包括：北戴河景区、山海关景区、黄金海岸景区、南戴河景区、碣石景区、老岭景区。秦皇岛北戴河风景名胜区地处渤海之滨、沙软潮平、气候温和；山海关为历史名城，万里长城横亘东西、黄金海岸沙细滩缓；北部燕山天然屏障，海域宽广奇幻，是我国海岸风景区的难得天成之作。据上述风景资源特性，规划确定其性质：以海湾沙滩、历史名胜、长城古迹为典型的景观特征，山、海、关融成一体为独有的风景特色，供开展避暑度假、休养健身、观光游览、科学研究、文化教育等多项综合活动的风景名胜区。纵观秦皇岛北戴河风景名胜区的自然风景资源的现状特征，历史遗留的名胜古迹景区发展的未来趋势，景观资源的潜在力，确定了风景区的六大景区的基本结构形式，并形成以北戴河为中心的渤海“绿珠”及渤海湾滨海沙滩曲线和长城蜿蜒构成的“双龙戏珠”的布局特色。同时，兼有“东引”，“西延”开发昌黎的风景资源，“北展”“南伸”，开发北部燕山、发展渤海海域等为主要内容的“战略发展布局。秦皇岛市的海港区，在城市规划中主要职能是市域政治、经济、文化中心，将发展成现代化的、综合性的港口工业城市，故不作为风景区的范围。但海港区是秦皇岛北戴河风景区重要的依托城镇，是旅游者住宿、购物、交通的中心，主要功能为综合服务，海港区不划入风景区范围，也便于区域自身的发展和延伸。

根据秦皇岛北戴河风景名胜区的的情况，具体特点，将风景区划分为三级保护区。

①保护区：一级景点及其周围一定空间范围内，如北河的金山嘴、七里海、秦皇行宫遗址、天下关、老龙头、滑沙场、老岭自然保护区的核心区筹划为保护区。保护区内应保护其内部的各种风景资源、植物种质资源、文物古迹及自然环境，禁止建设任何人工建筑及性设施。

以长城和城墙视觉景观序列以内，山海关的外环路观赏为主，城墙内侧 20 米为保护区，城墙外侧 50~150 米为保护区。

②重点保护区

风景区的二级及三级景点及其附近一定的空间范围划为重点保护区。区内建筑密度、规模、体量、色彩等应有严格控制，维护风景城市形象、体现“以旅游业为特色”的旅游城市的性质。

禁止建设有污染的工业，严禁林木的乱砍滥伐现象，不得在风景区主要景点附近和道路两旁随意开山采石。

以保护长城为主体、山区长城以满足景观视觉要求，拟定长城两侧山脊线形成的范围为保护区。角山山脚线起至老龙头段长城，以视觉要求为保护范围，两侧 100~150 米内为重点保护区，北斗峰至铁路段长城，两侧 20~100 米为重点保护区。

③一般保护区

风景区内山区林地、城镇、农业生产区及各种防护用地划为一般保护区。按国家《环境保护法》有关规定，逐级保护其内部的资源及生态环境，绿化荒山，营建各种防护林，保护好风景区整体的风景旅游环境。

(3)黄金海岸景区区域自然环境概况

黄金海岸景区位于昌黎县东部海滨，北有石山，南近河，由于地质、海浪、风力的作用，经过漫长的风月，逐渐形成了近 27 公里长沿海罕见的自然景观—海洋沙漠风光。蜿蜒起伏、状若新月的座座沙丘宛如群龙腾舞，气势喜人，丘体庞大，线条优美，是国内难得的滑沙场。黄金海岸的沙丘，与四周的蓝天、碧海、绿树、黄沙、构成一幅极其壮观的海滨天然图画。黄金海岸景区主要包括黄金海岸的沙滩，沙丘及海滨。

①景区范围

东起大蒲河口的东王庄以南的沙丘地，往西南延伸：赤洋口以东约 1.5 公里的沙丘线，沿海约 2 公里宽的沙丘地；七里海以及再往西南延伸，约 2.5 公里宽的沙丘地直至团林林

场七里庄国营林区以东，张家铺、冯家铺、郑家铺、小东沙坨以东的沙丘地。

大蒲河口到滦河口长约 26.8 公里，以平均 100 米海域，海滨浴场的面积约为 2.6 平方公里。黄金海岸总面积为 67.1 平方公里。

②规划内容

规划分焦庄、赤洋口、七里海三大部分由北而南逐步开发。

大蒲河口以北交通便利, 已建成焦庄旅游度假区, 应进一步完善配套设施, 解决好给排水、供电、通信等问题, 加强经营管理。

在大蒲河口海滨浴场滩头有望海观潮塔可供游人登塔观海听潮。七里海是泻湖, 面积约 15km², 湖面开阔, 风平波静, 翡翠岛位于七里海北岸, 三面环水, 背依金色沙山, 岛上绿树葱茏, 多种候鸟聚集, 规划建科普旅游休养中心。

赤洋口, 以滑沙和海浴为主, 这里有一连绵起伏的沙山, 高达20~40m, 现也开辟为滑沙游乐场。

4.3.2项目所在区域生态环境现状

(1)区域土地利用情况

本项目位于秦皇岛北戴河新区中心片区，滨海新大道东侧、阿尔卡迪亚项目南侧，渤海西侧，项目建设不属于《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024 年本）》的通知(自然资发〔2024〕273 号)限制用地和禁止用地类，项目占地范围内主要为草地、其他林地、裸地等，本项目占地已取得不动产权证用途为旅馆用地、住宿餐饮用地，已取得秦皇岛北戴河新区规划建设局规划条件通知书、河北省林业和草原局关于同意项目选址方案的批复，批复文号为冀林草批变（2025）0801001 号，不占用生态红线。

表4-1 本项目拟建地点现状



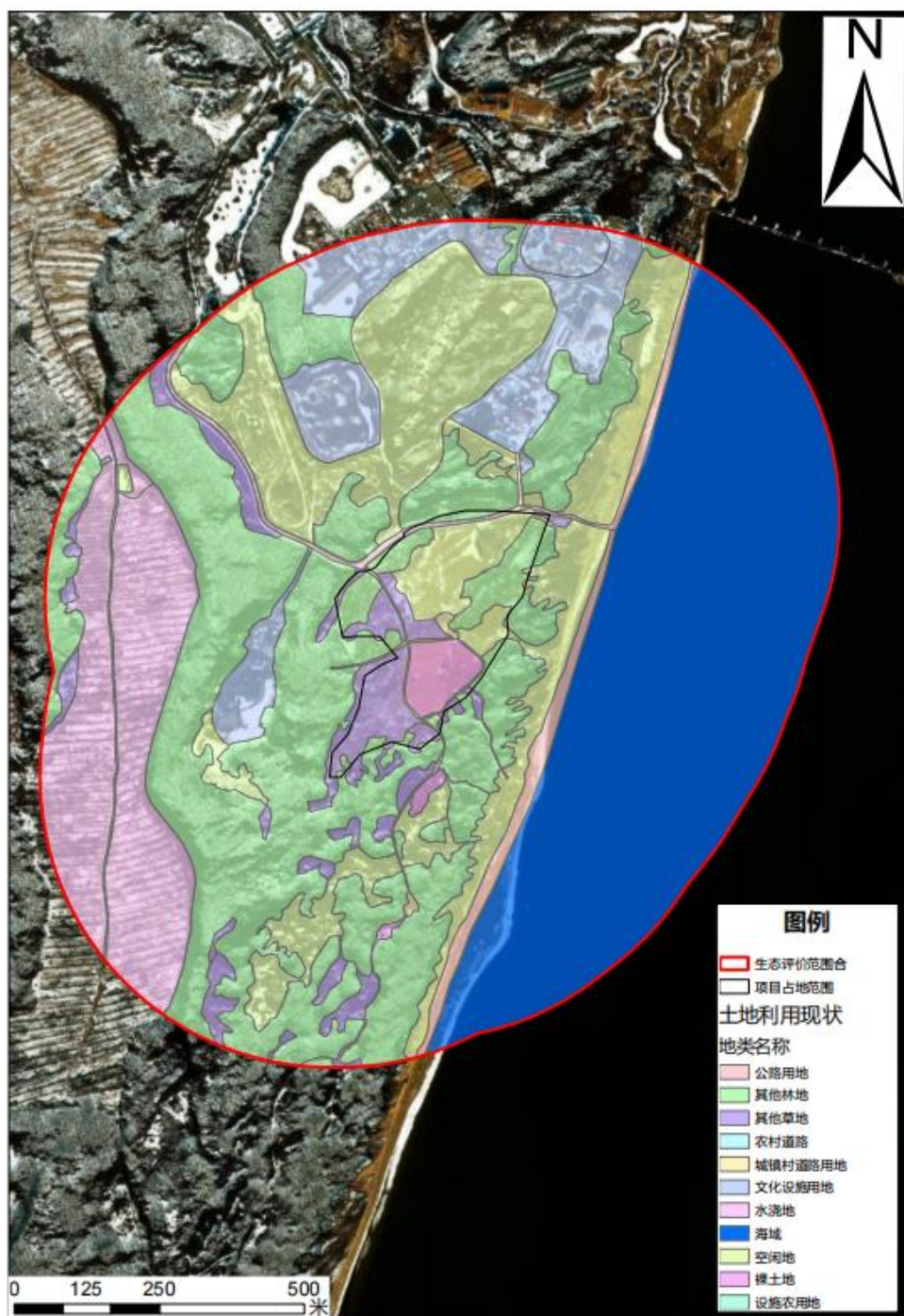


图4-1 本项目土地利用现状

(2) 植被及植物多样性调查

按照《中国植被区划(1980)》，项目区位于暖温带落叶阔叶林区的暖温带北部落叶栎林亚地带，气候四季分明，夏季炎热多雨，冬季寒冷干燥。群落的垂直结构一般具有四个非常清楚的层次:乔木层灌木层、草本层和苔地衣层。藤本和附生植物极少各层植物冬枯夏荣，季相变化十分鲜明。地带性植被为以栎林为代表的落叶阔叶林。栽培性植被以冬小

麦、玉米等为主的两年三熟制，也可种植棉花而且是温带落叶阔叶水果苹果、梨、桃的主要产区。

通过调查，项目所在区域不涉及名木古树或国家重点保护植物等，植物均为景观绿化及野生杂草、灌木。植被结构较为简单。未发现国家珍稀保护植物分布。



图 4-1 植被类型图

（3）动物多样性调查

参照《秦皇岛鸟类》以及秦皇岛鸟类环志站多年来的环志统计数据，目前秦皇岛地区鸟类种数达到了504种，隶属20目56科，其中秦皇岛鸟类优势种19种，常见种244种，偶见种139种，稀有种102种。

本次调查所选样地中，无国家重点保护野生动物，主要为鸟类，常见的有鹊鸭、红嘴蓝鹊、斑鸠等。本工程周边除发现人工养殖的家禽以外，野生动物很少。项目周边多为村庄、居民及旅游景区，评价范围内人类活动频繁，项目周边区域内哺乳类、两栖及爬行类野生动物种类比较贫乏，仅有常见的田鼠、草兔、刺猬等小型哺乳动物；鸟类为常见的麻雀、家燕、喜鹊等。

（4）水土流失现状调查

项目区处于沿海省级水土流失重点预防区，地势平坦，受气候和地形条件影响，该区无明显水土流失。本区域容许土壤流失量为 $200\text{t}/\text{km}^2\cdot\text{a}$ 。本项目属于微度水力侵蚀区，原地貌土壤侵蚀模数为 $180\text{t}/\text{km}^2\cdot\text{a}$ 。

4.4小结

据现场勘查，本项目周边主要是杂草地、道路等。项目建设对周边生态影响较小，本区域植被主要为北方常见本草植物。本项目施工期对生态环境影响和破坏主要是主体工程占用，项目施工范围较小，不会对原生态景观造成影响，对土地平整破坏原地形地貌和植被影响较小；项目对区域生物生存环境产生的影响较小。

本项目建成后将改善区域生态景观，营运期进行绿化，不仅可以弥补区域生物量的损失，同时会增加区域植被覆盖率，改善区域生态环境。为避免外来物种入侵对区域生态的影响，建设单位拟采取的措施为：绿化树种的选择应尽量选择适当物种，重点种植适合项目区生态条件和土壤的物种，尽量避免引进外来物种，严格防止外来有害生物入侵。

因此，本项目运营后对生态环境影响很小。

5 生态环境影响分析与评价

5.1 工程占地对生态环境影响分析

项目总占地面积93858.34m²,全部为永久占地。占用项目土地,改变了土地利用功能,减弱了该地的生态利用功能,对生态环境将产生一定的不利影响,使植被覆盖率降低,对生态系统结构及功能有一定的负效应,使生态系统的调节作用有一定的削弱。

施工场地根据建设内容及地点进行分散布置,并采取紧凑布置原则,共设置3处,1#施工场地位于本项目占地范围内,占地面积1780m²,2#施工场地位于本项目占地范围内,占地面积1890m²,3#施工场地位于本项目西北侧,占地面积2139.2m²,属于建设单位自有占地范围,已取得临建批复。

建筑材料堆放场:建筑材料堆放利用项目占地红线范围内空地。

堆放要求:回填土堆放区设置在东侧的绿化区内,回填土堆放区占用1.20hm²,堆土量为3.19万m³。主体工程设计堆土高度为3m,按照1:1.5自然稳定边坡进行堆放。要及时填压土体,用帆布篷覆盖,并用编织袋压实坡角,也可设挡土墙。防止扬尘和水土流失,影响周围环境。

施工便道:项目施工期对外交通主要利用项目西北侧滨海新大道进行对外施工交通,内部则利用项目区规划修建的入景区主干道、连接次干道以及景区内的支路进行交通。

综合分析,项目施工机械、材料堆放在工程用地范围内,临时占地用于施工场地建设,在施工期结束后立即拆除,对生态环境影响较小。

5.2 对植被的影响分析

通过调查,项目所在区域不涉及名木古树或国家重点保护植物等,植物均为景观绿化及野生杂草、灌木。

虽然项目占地范围以及评价范围内没有古树名木,项目施工期土地平整工程建设过程中将会铲除、清理原有地表植被,施工活动将对地表植物造成不可逆的影响。从植物种类来看,在施工期作业场地被破坏或影响的植物均为广布种和常见种,且分布也较均匀。因此尽管项目建设会使原有植被遭到局部损失,不会使评价区植物群落的种类组成发生变化,不会造成某一物种的消失。

施工期间由于开挖土石方及各种施工机械、运输车辆进入施工现场，产生的扬尘和运输车辆排放尾气对附近植被产生一定的影响，在施工期扬尘影响更大些，部分粉尘沉降在植物叶片表面，降低植物的光合与呼吸作用，进而对植物生长发育产生一定影响，特别是农作物的产量和品质。影响范围主要是在施工场地下风向数十米范围之内，通常情况下，不会有较大的伤害。

由于植被的破坏将加剧区域水土流失，因此在施工过程中，禁止随意破坏植被，并采取以下生态影响减缓措施：

①禁止污水随意排放、建筑剩余材料的随意堆放对生态环境造成污染。

②环境教育的实施：对参与施工的所有人员，要充分说明生态保护的意义，以及注意事项。

③因工程临时占地而破坏的植被要就地恢复，破坏多少，恢复多少。

由于拟建项目区内生物量较小，没有珍稀植物，因此，本项目的建设对当地植物的有一定影响，经后期维护后可自然恢复。

5.3对野生动物影响分析

根据实地调查，项目区内未发现有大型野生动物，但有常见鸟类此外，还有爬行类动物如蛇等。施工过程对野生动物的影响主要是：一是施工噪声会对动物造成干扰；二是由于部分植被被破坏，导致部分鸟类失去栖息地；三是施工地区将切断某些动物的移动通道，进而影响物种的流动。施工期施工建设应尽量避免蛙类及蛇类的生存栖息地，无法避开的应做好施工恢复工作；加强施工人员思想指导，不得随意捕杀，考虑到工程施工场地小，野生动物迁移力较强，对野生动物的影响不大。项目建成后，绿地面积不减少，还有所扩大，因为绿地的数量增加，动物的栖息地面积有所增加；因为部分绿地游客不能到达，因此仍有鸟类隐蔽和觅食的环境，这些都是对鸟类生存和生活有利的一面。

在项目施工过程中应选用低噪声设备、提高机械效率、减少机械运作时间、设立施工围挡、禁止夜间施工等措施，降低施工噪声。另外，应加强宣传教育，严控施工人员的活动范围，严禁掏鸟蛋、捕杀野生动物等违法行为。

综上所述，本工程的不会对评价区域动物多样性产生明显影响。

5.4对秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区影响分析

本项目位于秦皇岛北戴河新区中心片区，滨海新大道东侧、阿尔卡迪亚项目南侧，渤海西侧，本项目属于景区旅游设施，符合《风景名胜区条例》要求，属于允许建设内容。项目位于黄金海岸景区三级保护区，根据黄金海岸景区分级保护规划，三级保护区内可以准许原有土地利用方式与形态，可以安排同风景名胜区性质与容量相致的各项旅游设施及基地，可以安排有序的生产、经营管理等设施，应分别有序控制各项建设与设施的规模、内容，并应与风景环境相协调，本项目符合景区保护规划要求。建设单位在施工期针对废气、废水、噪声、固废及生态影响采取了相应的治理措施及生态恢复措施，不会环境污染及生态破坏事件。综上，工程建设符合秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区保护和管理要求，施工期不会对景区造成较大影响。

5.5水土流失影响分析

本项目建设过程中，一方面扰动了项目地形地貌，损坏了原来的植被，使其原来的水土保持及防沙设施功能降低或完全丧失；另一方面，在施工开挖过程中造成大量的土壤裸露和岩石松动，在雨水和重力的作用下可能引起水土流失、土壤沙化危害。项目可能发生的水土流失及土壤沙化类型和形式主要有：水力侵蚀（溅蚀、面蚀、沟蚀）和重力侵蚀（坍塌、滑坡等）。该项目的建设无疑将加剧该地区的水土流失及土壤沙化。项目开挖、回填、施工场地平整，将会破坏地表植被，造成大面积的裸露，形成开挖边坡，同时对地质条件产生影响，引发水土流失及土壤沙化，表土的临时堆放，将改变地形地貌。本项目建设过程中各单项项目的土地占用、工程开挖、回填、临时地表土壤堆放等均可能造成水土流失及土壤沙化。各单项工程施工过程的水土流失及土壤沙化影响因素详见表5-1。

表5-1 水土流失及土壤沙化影响因素分析表

项目区	施工内容及水土流失影响分析
施工场	表土剥离，路面浇注，排水管道开挖，边坡绿化。破坏地表植被，形成裸露，区内平整形成不稳定边坡，使其失去原有防冲、固土能力，产生大量的松散土方，极易造成水土流失及土壤沙化。
项目工程区	路基填筑、碾压、排水沟开挖、土壤裸露，造成水土流失及土壤沙化，主要表现为水蚀。
临时堆土区	临时堆土场内堆放的表土也易造成水土流失及土壤沙化，施工时把表土收集，集中堆放于临时堆土地内指定的位置。松散土方，极易造成水土流失及土壤沙化，主要表现为水蚀。

从上表分析可知，施工建设期的工程开挖、土地占用、施工场地布置等施工环节均存在损坏或压埋原有植被、地貌，将不同程度地对原有水土保持及防设施造成破坏，可能降低其水土保持及防沙功能。施工开挖、填方等工作主要集中在施工期，将使原地表植被、地面组成物质以及地形地貌受到扰动，地表裸露，失去原有植被的防冲、固土能力。也使其自然稳定状态受到破坏，可能发生冲刷、垮塌现象，增加新的水土流失及土壤沙化。

水土流失及土壤沙化一方面造成资源土壤中的养份损失，加重土壤沙化和瘠化；裸露的施工点以及由流失的水土所形成的大型黄土斑块，将对周围环境造成负面影响。为减少水土流失及土壤沙化，保护生态环境，施工中应采取如下措施：

①根据所在区域降雨的时间、特点和天气预报等，合理制定施工计划，在暴雨前及时对施工场地进行清理，减缓暴雨对开挖路面的剧烈冲刷，减少水土流失及土壤沙化。

②根据项目施工总布置、施工特点和工程完工后的土地利用意向，采取水土保持及防沙综合防治措施，结合主体工程设计中具有水土保持及防沙功能的工程及工程实施进度安排，按照永久措施和临时措施相结合、工程施工与植物措施相结合，布设水土流失及土壤沙化防治措施。

③项目单位应尽量缩短地面裸露时间，并在此段时间做好雨水收集工作，设立雨水沟及沉淀池。

④在水土流失及防沙防治措施布局上，应以工程措施为先导，工程措施、临时措施一起上，形成布局合理、功能完善的水土流失及土壤沙化综合防治措施体系；在临时堆土区域建设拦蓄工程，使本工程临时堆土流失在点上集中拦蓄；在施工工作面及道路两侧结合工程建设修建排水沟和沉沙池等措施，减少地表径流冲刷，使泥、土、石、沙“难下沟、不下河”；使水土流失及土壤沙化在“点、线”上有效控制。通过对新生裸露地表种植水保林草和园林绿化等措施，形成“面”上的防治。通过点、线、面防治措施的有机结合，形成立体的综合防治体系。

⑤在水土流失及土壤沙化防治措施布局上，应以工程措施为先导，工程措施、临时措施一起上，形成布局合理、功能完善的水土流失及土壤沙化综合防治措施体系；在临时堆土区域建设拦蓄工程，使本工程临时堆土流失在点上集中拦蓄；在施工工作面及道路两侧结合工程建设修建排水沟和沉沙池等措施，减少地表径流冲刷，使泥、土、石、沙“难下沟、

不下河”；使水土流失及土壤沙化在“点、线”上有效控制。通过点、线、面防治措施的有机结合，形成立体的综合防治体系。

⑥施工过程中须做好预防保护及土石方平衡和合理调运利用，优化施工工艺,尽量减少剩余土石方量,补充施工期的排水措施、拦挡措施及松散土石方的临时覆盖措施，避免场地积水。

⑦为防止松散土石方四处散落，并及时排除场地内的积水，景观绿化区需补充建设期的排水措施、拦挡措施，对临时堆土区采取临时排水、拦挡措施和覆盖措施。

⑧对工程区主要是做好施工过程中的临时拦挡、排水及地基边坡防护等。

⑨种植当地植物物种为景观绿化，及时恢复植被。

⑩项目施工完成后，边坡及场地需进行整修，结合当地的自然环境条件，进行人工植草、灌木或植树，以绿化环境，保持水土，并在弃土堆外围设置排水沟，以防洪水冲蚀。

由于项目用地面积较小，一般情况下，土石方施工采取边挖、边运、边填、边压的方式，地面没有大量松散土长久存在，加上整地后地面较为平缓，周边又开挖排水沟，随即又进行建筑、绿化等施工而覆盖土面，因而不会产生持久的明显土壤侵蚀流失，水土流失相对较轻，项目建设中采取必要的防护措施，可将水土流失量降到最小。

6 生态保护与恢复措施

6.1 建设方案优化措施

1、工程完工后尽快做好合理科学的绿化，做好植被恢复工作，以尽量减少生境破坏对动物的不利影响。以种植本地适生乔木，结合灌木和草本植物，还可以起到避光、减噪、挡风的生态作用。

2、植被恢复除考虑水土保持外，还应适当考虑景观及生态功能保护作用，使水保、绿化、美化、环保有机结合为一体。植被恢复选择植物物种适宜选择生长快、适应性强、抗逆性好，可以固氮以及对不同污染物有一定的适应性的当地植物。

3、本项目的建设改善了黄金海岸景区区域环境，对景区提升具有促进作用，使得周围环境、景观相协调。

4、通过对本工程边界点外扩500m 范围的土地利用类型分析，沿线土地类型以旅馆用地为主，在施工期间土地原利用功能将丧失，施工后期经修复可以恢复原土地功能，对土地利用功能的影响相对来讲是较小的。

6.2 施工期生态保护措施分析

本项目施工期环境污染主要来自施工过程产生的扬尘、废水、噪声及固体废物，对周围环境产生一定影响，施工期应尽量减少对黄金海岸景区的影响，但这种影响是暂时的，待施工结束后，影响将会逐步消除。

6.2.1 环境空气保护措施

项目施工期间，土方开挖、地基建设、建筑材料的现场搬运及堆放、施工垃圾的堆放及清理、车辆及施工机械往来都会造成扬尘污染。施工现场的扬尘大小与施工现场的条件、管理水平、机械化强度、施工季节、建设地区土质及天气情况等诸多因素有关。

为保护好环境空气质量，降低对施工区域的扬尘污染，本评价要求建设单位严格执行《河北省扬尘污染防治办法》(河北省人民政府令[2020]第1号)、《施工场地扬尘排放标准》(DB13/2934-2019)、《关于印发河北省 2024 年建筑施工扬尘污染防治工作方案的通知》、《河北省建筑施工扬尘防治强化措施18条》、《河北省大气污染防治条例》(2016年1月13日)、《河北省深入实施大气污染综合治理十条措施》，同时结合《防治城市扬尘污染技术规范》(HJ/T393-2007)《扬尘在线监测系统建设及运营技术规范》(DB13/T2935-2019)及

同类施工场地采取的抑尘措施，对项目施工提出以下扬尘控制要求：

(1) 施工单位必须在施工现场出入口明显位置设置扬尘防治公示牌，内容包括建设、施工、监理及监管等单位名称、扬尘防治负责人的名称、联系电话、举报电话等；

(2) 施工现场必须连续设置硬质围挡，围挡应坚固、美观，严禁围挡不严或敞开式施工。城区主干道两侧的围挡高度不低于2.5米，一般路段高度不低于1.8米；

(3) 施工现场出入口和场内施工道路、材料加工堆放区、办公区、生活区必须采用混凝土硬化或用硬质砌块铺设，硬化后的地面应清扫整洁无浮土、积土，严禁使用其他软质材料铺设；

(4) 施工现场出入口必须配备车辆冲洗设施，设置排水、泥浆沉淀池等设施，建立冲洗制度并设专人管理，严禁车辆带泥上路；

(5) 施工现场出入口、加工区和主作业区等处必须安装视频监控系统，对施工扬尘实时监控；

(6) 在施工工地内堆放建筑土方等易产生扬尘的粉状、粒状建筑材料，采取密闭或者遮盖等防尘措施，装卸、搬运时采取防尘措施，严禁裸露；搬运时应有降尘措施，余料及时回收；

(7) 基坑开挖作业过程中，四周应采取洒水、喷雾等降尘措施；

(8) 施工现场运送土方、渣土的车辆必须封闭或遮盖严密，严禁使用未办理相关手续的渣土等运输车辆，严禁沿路遗撒和随意倾倒；

(9) 项目东侧为渤海，偶尔遇有4级以上大风或重污染天气预警时，必须采取扬尘防治应急措施，防止大量粉尘飘入海水中，造成泥沙沉积；

(10) 施工期间应选用低能耗、低污染排放的施工机械和车辆，对于废气排放超标的车辆，应安装尾气净化装置；加强施工机械、车辆保养及养护，使之处于良好的工作状态，减少因机械和车辆状况不佳造成的空气污染；

(11) 建筑工地需按要求完成“六个百分百”、“两个全覆盖”等措施，按照《施工场地扬尘排放标准》（DB 13/ 2934-2019）要求，于施工区域围栏安全范围内设置2个扬尘监测点，宜优先设置于车辆进出口处，同时远离道路，采样口离地面的高度宜在3 m~5 m范围内，监测点PM₁₀应达到《施工场地扬尘排放标准》（DB 13/2934-2019）中规定的限值要求；

(12) 法律、法规、规章规定的其他扬尘污染防治措施。

通过采取上述措施后，可有效的控制施工扬尘，施工期扬尘可满足《施工场地扬尘排放标准》（DB13/2934—2019）中要求。施工阶段对周围环境空气产生的影响是短暂的，会随着施工期的结束而消失，措施可行。

6.2.2 水环境保护措施

施工期废水影响主要来源于施工人员生活污水、车辆冲洗废水。本项目施工期采取的废水环境保护措施包括设置洗车平台，对进出施工现场的车辆及施工机械进行清洗，洗车废水经沉淀后用于场地泼洒抑尘。施工人员生活污水依托景区现有设施。不会对周围环境产生明显影响。

6.2.3 声环境保护措施

施工噪声主要是施工现场的各类施工机械设备产生的机械噪声和运输车辆产生的交通噪声。为减轻施工期噪声对环境的影响，建设单位应严格采取以下措施：

- （1）建筑工地四周设立围挡，阻隔噪声；
- （2）尽量选择噪声低的机械设备，采取先进的作业方式和工艺，将一些位置可以固定的主要噪声源安置在距敏感目标最远的位置；
- （3）对一些设备加装消声减噪的装置，如在某些施工机械上安装消声罩，对振捣棒等强噪声源周围适当封闭等；
- （4）施工单位应设专人对设备进行定期保养和维护，并负责对现场工作人员进行培训，以便使每个员工严格按操作规范使用各类机械；
- （5）不设水泥搅拌站，使用商品混凝土，可有效减轻建筑施工噪声的环境影响；
- （6）合理布置综合施工场的位置，要求距离最近敏感点的距离达到200m以上，减轻对敏感点声环境的影响；
- （7）施工高噪声源如挖掘机、振捣棒等，或做强振动施工时，对临近施工现场的游客应进行监控，防止事故发生；
- （8）合理安排机械作业的施工时间，如禁止12:00-14:00、22:00-6:00进行产生噪声污染的施工作业；
- （9）合理安排施工机械位置，主要产噪设备尽量布置在远离敏感目标一侧。特别是靠近距离项目较近的敏感点施工时如北戴河风景名胜区黄金海岸景区、景区内景观水域等地，必须将产噪设备布置在远离敏感目标一侧，并将高噪声设备置于工棚内，并缩短运行

时间；

(10) 重载运输车辆在经过声环境敏感目标时应降低车辆起动、行驶速度，以最大限度降低施工运输噪声源对敏感目标的影响；

(11) 加强对施工人员的监督和管理，提高其环保意识，减少不必要的人为噪声。如对施工用框架模板要轻拿轻放，不得随意乱甩，夜间禁止喧哗等。

6.2.4 固体废物保护措施

本项目施工期固体废物主要为建筑施工垃圾。

建筑垃圾主要为施工中的下脚料，施工中的下脚料包括砖瓦、混凝土块等，分类收集并综合回收利用，不能回收再利用的则应及时清理出施工现场。

本项目土石方挖方总量全部回填，不产生弃方。本次评价提出措施如下：

(1) 工程建设中应做到挖填平衡，施工过程中应边开挖、边回填、边碾压、边采取护坡防护措施；

(2) 尽量缩短施工周期，减少疏松地面的裸露时间，合理安排；施工时间，尽量避开雨季施工；

(3) 尽量减少土方工程量，对混凝土废料、含砖、石、砂的杂土应集中堆放，定时清运至相关部门指定地点；

(4) 清场废物处置：应及时清运。表层土可集中堆存，用作绿化用土，不适于土地利用的表土可供附近填筑低凹地，或作其他用土，将建筑垃圾及时清运至指定地点。

采取上述措施，施工期产生的固废都可得到合理处置，对外界环境影响较小。

6.2.5 生态环境保护措施

(1) 生态影响的避让和消减措施

施工时严格按照“施工红线”弃渣，施工活动在建设单位征地范围内进行。

(2) 生态影响的恢复和补偿措施

对建设中占用土地的表层土予以收集保存，在其它土壤贫处铺设以种植物树木；临时占地在施工前也保存好熟化土，施工结束后进行清理、松土、覆盖熟化土，恢复绿化。管线工程施工过程中，在植被覆盖度高的地段采取人工开挖，降低作业带宽度，减少对植被的破坏；开挖过程采取分层开挖、分层回填措施，避免破坏区域土壤肥力。

(3) 生态影响的管理措施

在施工前对施工人员进行环保宣传教育，宣传植物保护的重要性。项目建设由具有专业设计资质的单位进行设计，绿化设计在主体工程施工图设计完成后及时进行，设计满足质量要求。

(4) 动植物保护措施

在项目施工区内没有区域特有植物分布、没有国家级和省级重点保护植物的分布、也不存在珍稀濒危植物种类。受影响的陆生植物主要以常见的次生草本植物和人工植物为主。项目施工区内无国家保护、省级保护或珍稀濒危动物，主要为一些常见的啮齿类、两栖类等动物，亦不涉及动物迁徙路线。施工结束后进行绿化恢复，项目建设不会对周围常见动植物产生较大影响。

(5) 水土流失及土壤沙化保护措施

①根据所在区域降雨的时间、特点和天气预报等，合理制定施工计划，在暴雨前及时对施工场地进行清理，减缓暴雨对开挖路面的剧烈冲刷，减少水土流失及土壤沙化。

②根据项目施工总布置、施工特点和工程完工后的土地利用意向，采取水土保持及防沙综合防治措施，结合主体工程设计中具有水土保持及防沙功能的工程及工程实施进度安排，按照永久措施和临时措施相结合、工程施工与植物措施相结合，布设水土流失及土壤沙化防治措施。

③项目单位应尽量缩短地面裸露时间，并在此段时间做好雨水收集工作，设立雨水沟及沉淀池。

④在水土流失及防沙防治措施布局上，应以工程措施为先导，工程措施、临时措施一起上，形成布局合理、功能完善的水土流失及土壤沙化综合防治措施体系；在临时堆土区域建设拦蓄工程，使本工程临时堆土流失在点上集中拦蓄；在施工工作面及道路两侧结合工程建设修建排水沟和沉沙池等措施，减少地表径流冲刷，使泥、土、石、沙“难下沟、不下河”；使水土流失及土壤沙化在“点、线”上有效控制。通过对新生裸露地表种植水保林草和园林绿化等措施，形成“面”上的防治。通过点、线、面防治措施的有机结合，形成立体的综合防治体系。

⑤在水土流失及土壤沙化防治措施布局上，应以工程措施为先导，工程措施、临时措施一起上，形成布局合理、功能完善的水土流失及土壤沙化综合防治措施体系；在临时堆土区域建设拦蓄工程，使本工程临时堆土流失在点上集中拦蓄；在施工工作面及道路两侧结合工程建设修建排水沟和沉沙池等措施，减少地表径流冲刷，使泥、土、石、沙“难下

沟、不下河”；使水土流失及土壤沙化在“点、线”上有效控制。通过点、线、面防治措施的有机结合，形成立体的综合防治体系。

⑥施工过程中须做好预防保护及土石方平衡和合理调运利用，优化施工工艺,尽量减少剩余土石方量,补充施工期的排水措施、拦挡措施及松散土石方的临时覆盖措施，避免场地积水。

⑦为防止松散土石方四处散落，并及时排除场地内的积水，景观绿化区需补充建设期的排水措施、拦挡措施，对临时堆土区采取临时排水、拦挡措施和覆盖措施。

⑧对工程区主要是做好施工过程中的临时拦挡、排水及地基边坡防护等。

⑨种植当地植物物种为景观绿化，及时恢复植被。

⑩项目施工完成后，边坡及场地需进行整修，结合当地的自然环境条件，进行人工植草、灌木或植树，以绿化环境，保持水土，并在弃土堆外围设置排水沟，以防洪水冲蚀。

由于项目用地面积较小，一般情况下，土石方施工采取边挖、边运、边填、边压的方式，地面没有大量松散土长久存在，加上整地后地面较为平缓，周边又开挖排水沟，随即又进行建筑、绿化等施工而覆盖土面，因而不会产生持久的明显土壤侵蚀流失，水土流失相对较轻，项目建设中采取必要的防护措施，可将水土流失量降到最小。

综上，项目施工期采取有效的保护措施后，对生态环境影响较小。

6.3运营期生态保护措施分析

6.3.1废气环境保护措施

(1) 本项目路面采用水泥路面，因而扬尘污染较小；为控制汽车尾气对沿线大气环境产生的不利影响，环评建议有关部门加强管理，严格执行国家规定的汽车尾气排放标准，减少汽车尾气污染物的排放量。根据当地气候和土壤特点在道路两侧，特别是环境敏感点附近，种植乔、灌木，这样既可以净化吸收车辆尾气中的污染物和路面扬尘，又可以美化环境和改善景观。

(2) 加强用车管理，控制污染源头。

上述措施在施工期强化扬尘控制，在运营期突出汽车尾气监管，针对性强，强调环境管理和源头控制，且具有投资小、见效明显的特点，从经济、技术角度可行。

(3) 项目餐厅日常生活食物烹饪、加工的过程中产生的油烟废气餐厅安装油烟净化器，油烟废气经油烟净化器处理后经排气筒引至楼顶排放。

(4) 废气监测计划

根据《排污单位自行监测技术指南 总则》（HJ 819-2017）废气监测方案如下：

表6-1 废气监测计划一览表

污染物类别		监测点位	监测因子	监测频次	排放标准
废气	无组织	厂界上风向1个点位，下风向3个点位	油烟、颗粒物、NOx、非甲烷总烃	1次/年	《餐饮业大气污染物排放标准》（DB13/ 5808—2023）、《大气污染物综合排放标准》GB16297—1996表2中周界外无组织排放监控浓度限值的要求及《秦皇岛市人民政府办公室关于执行钢铁等行业大气污染物排放特别要求的通知》（[2021]-10）

通过采取上述防治措施后，营运期车辆尾气、油烟废气对附近大气环境及居民的人群健康影响较小。

6.3.2 水环境保护措施

本项目排水采用雨污分流制。雨水经社区内雨水管网收集后排入市政雨水管道。生活污水经防渗化粪池处理后经市政污水管网排入团林污水处理厂，餐饮废水经隔油池+化粪池处理后经市政污水管网排入团林污水处理厂。

表 6-2 废水排放口信息一览表

排放口编号	排放口名称	排放口类型	排放口地理坐标		排放方式	排放去向	排放规律
			经度	纬度			
DW001	废水总排放口	一般排放口	119° 18' 6.837"	39° 40' 7.155"	间接排放	团林污水处理厂	废水间断排放，排放期间流量不稳定且无规律，单不属于冲击性排放

监测要求如下：

表6-3 监测要求一览表

类别	监测点位	监测项目	监测频次	标准要求
废水境	废水总排放口	pH、COD、BOD ₅ 、SS、氨氮、动植物油	1次/年	《污水综合排放标准》（GB8978-1996）表4三级标准及团林污水处理厂收水标准

6.3.3 噪声环境保护措施

空调机、风机等动力设备均采用低噪声设备，与设备相连管道采用软连接；水泵设置单独设备间并采取减振措施，降低噪声的产生及传播；交通噪声，安装禁止车辆鸣笛警示

牌；项目建成后，区域内来往人员数量增加较大，居住区将产生各社会生活噪声。生活噪声不大，且度假区较为空旷，通过楼板、墙壁及门窗的隔断基本上可消除其影响。监测要求如下：

参考《排污单位自行监测技术指南 总则》（HJ819-2017），噪声监测方案如下：

表6-4 噪声监测计划一览表

污染物类别	监测点位	监测指标	监测频次	排放标准
噪声	四厂界	等效声级	1次/季度	《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008)中的1类标准

6.3.4 固废环境保护措施

本项目建成投入使用后，主要固体废物为生活垃圾、餐饮垃圾，配备垃圾收集桶，集中收集，定期运至附近垃圾收集点。

6.3.5 生态环境保护措施

本项目营运期进行道路绿化，不仅可以弥补区域生物量的损失，同时会增加区域植被覆盖率，改善区域生态环境。为避免外来物种入侵对区域生态的影响，建设单位拟采取的措施为：绿化树种的选择应尽量选择适当物种，重点种植适合北戴河新区生态条件和土壤的物种，尽量避免引进外来物种，严格防止外来有害生物入侵。

除此之外，为保护项目区生态环境，环评建议项目运营期间应采取以下措施：

①制定项目区环境保护制度，一方面增强项目区管理人员和全体工作人员的环保意识和约束其工作行为，规范游客行为，以推进生态旅游模式的逐步形成和完善。

②搞好景观生态保护的宣传工作。旅游区景观丰富，在运营中要有计划组织景区员工学习生态与环保知识，在项目区内的电瓶旅游专车上张贴环保公益广告，项目区内设置提示牌等视听措施，提高游客的生态与环境保护意识。

③加强和规范游客行为，增强游客环保意识。严格控制游客随意乱扔剩余食物、饮料瓶、包装物、塑料袋、水果(籽)等等，设置分类垃圾桶，箱体设计要与周围景观相协调，并及时回收处理，大力提倡生态旅游。

④加强巡逻，设置警示牌和宣传牌，禁止乱扔杂物和排污，并派专人轮流巡视。

⑤加强水质监控。做好日常管理工作。

采取上述措施后，本项目运营后对生态环境影响很小。

6.3.6 风险事故环境保护措施

(1) 火灾风险防范措施

①室内装修尽量采用非燃烧材料，厨房应当采用防火面板，这是阻止火势蔓延的一项重要措施。

②加强对建筑电气的漏电保护，在技术上可在建筑物电源进线处设计安装带漏电保护功能的熔断器。

③加强用电、用气管理，对使用时间长的电器设备、炊具设备，要及时更换或维修。

④定期对电气线路进行检测，发现隐患及时消除。

⑤加强宣传教育，加强工作人员防火教育，酒店房间均设置防火通道示意图，提高客人防范意识。

⑥设置应急电源和消防楼梯，并应经常检查确保安全通道的畅通。

⑦项目绿化景观较多，应防止发生森林火灾事故，森林防火景区防火工作应坚持：“预防为主，积极消灭”的方针，做好预防工作是防止景区火灾发生的先决条件。防治旅游区火灾，重在“防”，应因地制宜、因害设防，做好预防工作，消防及火灾报警系统措施消防设施应与开发建设同步进行，各项建设必须执行国家有关防火规范，保证消防通道畅通，提高预防和扑救能力。

⑧加强区域交通、通信等消防基础设施建设，重特大火灾实施消防力量的区域调动。消防供水主要以城市供水管网为主，并以海水作为消防补充水源，建设城市供水管网消火栓系统，消防水池与园区消防系统合用，容积810m³。在配水管网建设时，应按同一时间发生两次火灾进行管网校核，保证充足消防用水，配水管网按环状布置。

⑨加强对危险性强的项目进行消防设施的重点监督管理。在工作区内设环状布置的水消防系统，并配置各种手提式、推车或灭火器，以扑救初起火灾；企业应配备消防队人员及必要设施，以便及时投入火灾扑救工作。

(2) 污水事故风险防范措施

当因污水管网破裂、运输不当或其它原因，导致废水处理不能正常运转、不能达到预期处理效果时，直接外排至周边地表水环境，将对其造成污染。为防止这种情况出现，本环评要求：

①加强本项目污水管网的管理工作，规划区实行雨污分流、清污分流，在管网建设过程中必须在不同功能区管网碰接处及雨水排口设置阻断设施。

②项目设置可存储24小时废水量的事故池，同时可接纳发生海水倒灌时用于短时间存储。

②一旦出现事故时，立即将废水排入事故池，不得直接外排。废水设备恢复正常运行后，必须将事故池中废水逐步泵出进入废水处理设备处理达标后排放。

③在事故发生时及时通知环保和水利、市政等有关部门，寻求各方面的帮助和支持。

项目风险事故处理应当有完整的处理程序图，一旦发生应急事故，必须依照风险事故处理程序图进行操作，企业应根据自身实际情况加以完善。

（1）风险事故处理措施

为了有效地处理风险事故，应有切实可行的处置措施。项目风险事故应急措施包括设备器材、事故现场指挥、通讯等系统的建立、现场应急措施方案、事故危害监测队伍、措施方案等。

①制定有效处理事故的应急行动方案，并得到有关部门的认可，能与有关部门有效配合；

②明确职责，并落实到单位和有关人员；

③制定控制和减少事故影响范围、程度以及补救行动的实施计划；

④对事故现场管理以及事故处置全过程的监督，应由富有事故处置经验的人员或有关部门工作人员承担。

（2）风险事故应急计划

拟建项目必须在平时拟定火灾事故、废水事故应急预案，以应对可能发生的应急危害事故，一旦发生事故，即可以在有充分准备的情况下，对事故进行紧急处理。因此，风险事故应急计划应当包括以下内容：

①消防设施基本概况；

②火灾应急实施的区域；

③火灾、废水事故控制的组织、责任、授权人；

④应急环境监测和事故环境影响评价；

⑤应急防护措施，消防设施适用方法；

⑥应急状态终止与事故影响的恢复措施；

⑦事故应急人员培训程序；

⑧应急事故的公众教育以及事故信息公开程序；

⑨安全设施维护检修的记录和报告程序。

(3) 环境风险小结

本项目存在火灾、废水事故外排风险因素。建设方应按照本报告中提出的建议，采取必要的风险防范与控制措施，将项目的环境风险降至最低，避免发生环境风险事故对周边环境造成影响。

6.4生态恢复措施

6.4.1避让措施

优化工程施工方案,做好施工等相关人员的宣传工作，防止施工人员攀爬采摘。

6.4.2减缓措施

表土开挖与弃渣前应对表层腐殖土进行剥离，剥离的表土集中堆置于取土场内一定的堆集区，并进行临时防护，待取土结束后用作回填覆土。

建构筑物外围景观设计应加强与周围景观协调的生态防护和美化设计，尽可能恢复自然植被、掩盖施工痕迹，保护生态环境，使之与周边自然环境和风景相协调。

加强防火宣传教育，建立施工区防火、火警警报管理制度，作好施工人员生产、生活用火的管理,严禁一切野外用火，杜绝火灾的发生。特别在春秋季节天气干旱，风高物燥，极易引发火灾。

做好外来入侵植物的防治工作。加大宣传力度，对外来物种的危害以及传途径向施工人员进行宣传;对现有的外来种，利用工程施工机会，对有果实的植物要现场烧掉，以防种子扩散。

加强对施工人员的管理，禁止随意采摘野生植物，严禁施工人员捕杀野生动物，对野生动物繁殖地、栖息地实行专门保护，埋设界桩，设立警示牌。

合理安排挖土机、电锯、电钻等高噪声设备作业时间，防止噪声对野生动物的惊扰。野生鸟类和哺乳类大多是早晨、黄昏或夜间外出觅食，正午是鸟类休息时间。为了减少工程施工噪声对野生动物的惊扰，应做好施工方式和时间的计划，并力求避免在晨昏和正午进行高噪声作业等。

加强施工人员管理，避免生活污水的直接排放，减少水体污染，保护动物的生境。

在进行土地开挖时，注意建设用地的土壤保护，尽可能保持原生态，不破坏动物原有的生境。

6.4.3恢复和补偿措施

①工程完工后尽快做好合理科学的绿化，做好植被恢复工作，以尽量减少生境破坏对动物的不利影响。以种植本地适生乔木，结合灌木和草本植物，还可以起到避光、减噪、挡风的生态作用。

②植被恢复除考虑水土保持及防沙护沙外，还应适当考虑景观及生态功能保护作用，使水保、绿化、美化、环保有机结合为一体。植被恢复选择植物物种适宜选择生长快、适应性强、抗逆性好，可以固氮以及对不同污染物有一定的适应性的当地植物。

因此，综合考虑，工程建设符合秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区保护和管理要求，对于景区影响不大。

6.5生态监测与监理措施

为了做好施工期的环境保护工作，减轻本项目产生的污染物对环境的影响程度，建设单位及本项目建设施工单位应高度重视环境保护工作，应成立专门机构进行环境保护管理工作。

6.5.1环境监理

工程环境监理工作主要依据国家和地方有关环境保护的法律法规和文件、环境影响报告书、有关的技术规范及设计文件等，工程环境监理包括生态保护、绿化、污染防治等环境保护工作的所有方面。工程环境监理工作应作为工程监理的一个重要组成部分，纳入工程监理体系统筹考虑。

(1)工程环境的原则要求

①环境监理的依据：国家和地方有关的环境保护法律、法规和文件，环境影响报告书或项目的环境行动计划、技术规范、设计文件，工程和环境质量标准等。

②环境监理主要内容：主要包括环保达标监理和环保工程监理。环保达标监理是使主体工程的施工符合环境保护的要求，污染物排放应达到环境影响报告表的要求。

6.5.2建设工程环境保护管理机构

为了有效的保护项目所在区域环境质量，切实保证本报告提出各项施工期环境保护措施的落实，除了施工单位应设置环境保护管理机构外，针对本项目的建设施工，项目建设单位还应成立专门小组，负责监督施工单位对各项环境保护措施的落实情况。

6.5.3健全环境管理制度

施工单位及建设单位应建立完善的环境管理体系，健全内部环境管理制度，加强日常环境管理工作，对整个施工过程实施全程环境管理，杜绝施工过程中环境污染事故的发生，保护环境。加强项目施工过程中的环境管理制度，根据本报告提出的环境保护措施和对策，项目施工单位应制定出切实可行的环境保护行动计划，将环境保护措施分解落实到具体机构(人)；做好环境教育和宣传工作，提高各级施工管理人员和具体施工人员的环保意识，加强员工对环境污染防治的责任心，自觉遵守和执行个性环境保护的规章制度，防治污染事故的发生，加强与环境保护管理部门的沟通和联系，主动接受环境主管部分的管理、监督和指导。

7 生态环境影响评价结论

项目施工会破坏地表植被，对当地动植物产生影响，导致当地生物量损失，并造成水土流失，但在施工期及运营期采取有效防护措施的情况下，施工期施工活动和运营期经营活动对周围生态环境的影响可得到有效控制，项目建设对生态的影响能够降低到环境可接受的程度。采取有效的措施后，本工程的施工对项目区域生态环境和秦皇岛北戴河风景区黄金海岸景区的生态环境影响较小。

本项目实施后，项目建成后，对于推动风景名胜区综合发展，北戴河新区建设，风景名胜资源保护，社会就业促进具有积极的推动作用，对具有重要意义。

因此，项目在认真落实国家和河北省相应环保法规、政策，并严格执行“三同时”制度的前提下，从环境保护的角度考虑，项目的建设是可行的。

8 建议

- 1、制定环境管理制度，严格落实运营过程中各项污染防治及生态保护措施；
- 2、施工结束后对周围扰动区域按照原貌进行恢复，使其恢复原来的土地使用功能。

9 附表

表9-1 生态影响评价自查表

工作内容		自查项目
生态影响识别	生态保护目标	重要物种 ☐ ; 国家公园 ☐ ; 自然保护区 ☐ ; 自然公园 ☐ ; 世界自然遗产 ☐ ; 生态保护红线 ☐ ; 重要生境 ☐ ; 其他具有重要生态功能、对保护生物多样性具有重要意义的区域 ☐ ; 其他 ☒
	影响方式	工程占用 ☒ ; 施工活动干扰 ☒ ; 改变环境条件 ☒ ; 其他 ☐
	评价因子	物种 ☒ (分布范围、种群数量、种群结构、行为等) 生境 ☒ (生境面积、质量、连通性等) 生物群落 ☒ (物种组成、群落结构等) 生态系统 ☒ (植被覆盖度、生产力、生物量、生态系统功能等) 生物多样性 ☒ (物种丰富度、均匀度、优势度等) 生态敏感区 ☐ (/) 自然景观 ☐ (/) 自然遗迹 ☐ (/) 其他 ☐ (/)
评价等级		一级 ☐ 二级 ☐ 三级 ☒ 生态影响简单分析 ☐
评价范围		陆域面积: (0.0939) km ² ; 水域面积: (0) km ²
生态现状调查与评价	调查方法	资料收集 ☒ ; 遥感调查 ☐ ; 调查样方、样线 ☐ ; 调查点位、断面 ☐ ; 专家和公众咨询法 ☒ ; 其他 ☐
	调查时间	春季 ☐ ; 夏季 ☒ ; 秋季 ☐ ; 冬季 ☐ 丰水期 ☒ ; 枯水期 ☐ ; 平水期 ☐
	所在区域的生态问题	水土流失 ☒ ; 沙漠化 ☐ ; 石漠化 ☐ ; 盐渍化 ☐ ; 生物入侵 ☐ ; 污染危害 ☒ ; 其他 ☐
	评价内容	植被/植物群落 ☒ ; 土地利用 ☒ ; 生态系统 ☒ ; 生物多样性 ☒ ; 重要物种 ☐ ; 生态敏感区 ☐ ; 其他 ☐
生态影响预测与评价	评价方法	定性 ☒ ; 定性和定量 ☐
	评价内容	植被/植物群落 ☒ ; 土地利用 ☒ ; 生态系统 ☒ ; 生物多样性 ☒ ; 重要物种 ☐ ; 生态敏感区 ☐ ; 其他 ☐
生态保护对策措施	对策措施	避让 ☒ ; 减缓 ☒ ; 生态修复 ☒ ; 生态补偿 ☒ ; 科研 ☐ ; 其他 ☐
	生态监测计划	全生命周期 ☐ ; 长期跟踪 ☐ ; 常规 ☒ ; 无 ☐
	环境管理	环境监理 ☒ ; 环境影响后评价 ☐ ; 其他 ☐
评价结论	生态影响	可行 ☒ ; 不可行 ☐
注: “口”为勾选项, 可√; “()”为内容填写项。		

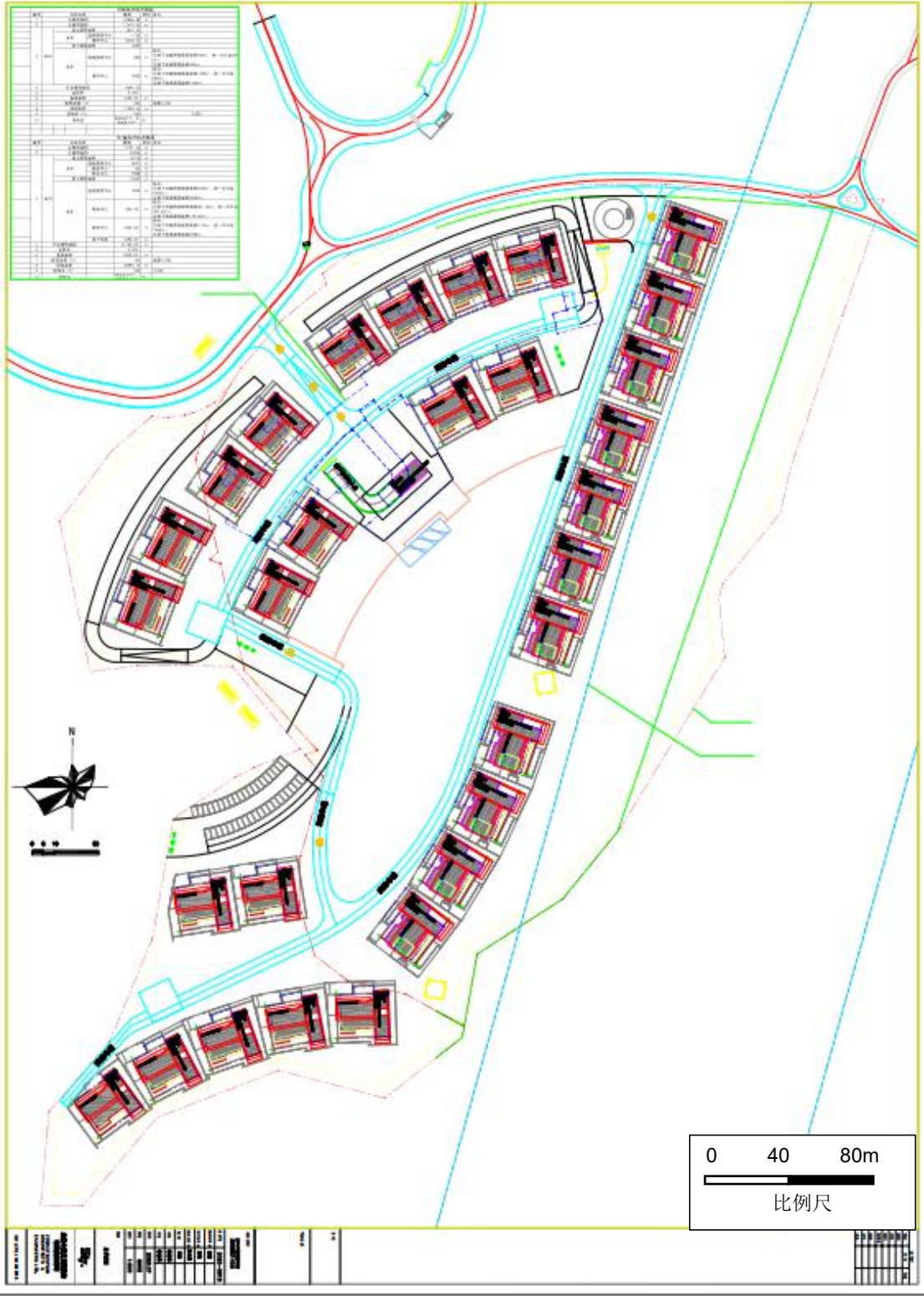
10附图



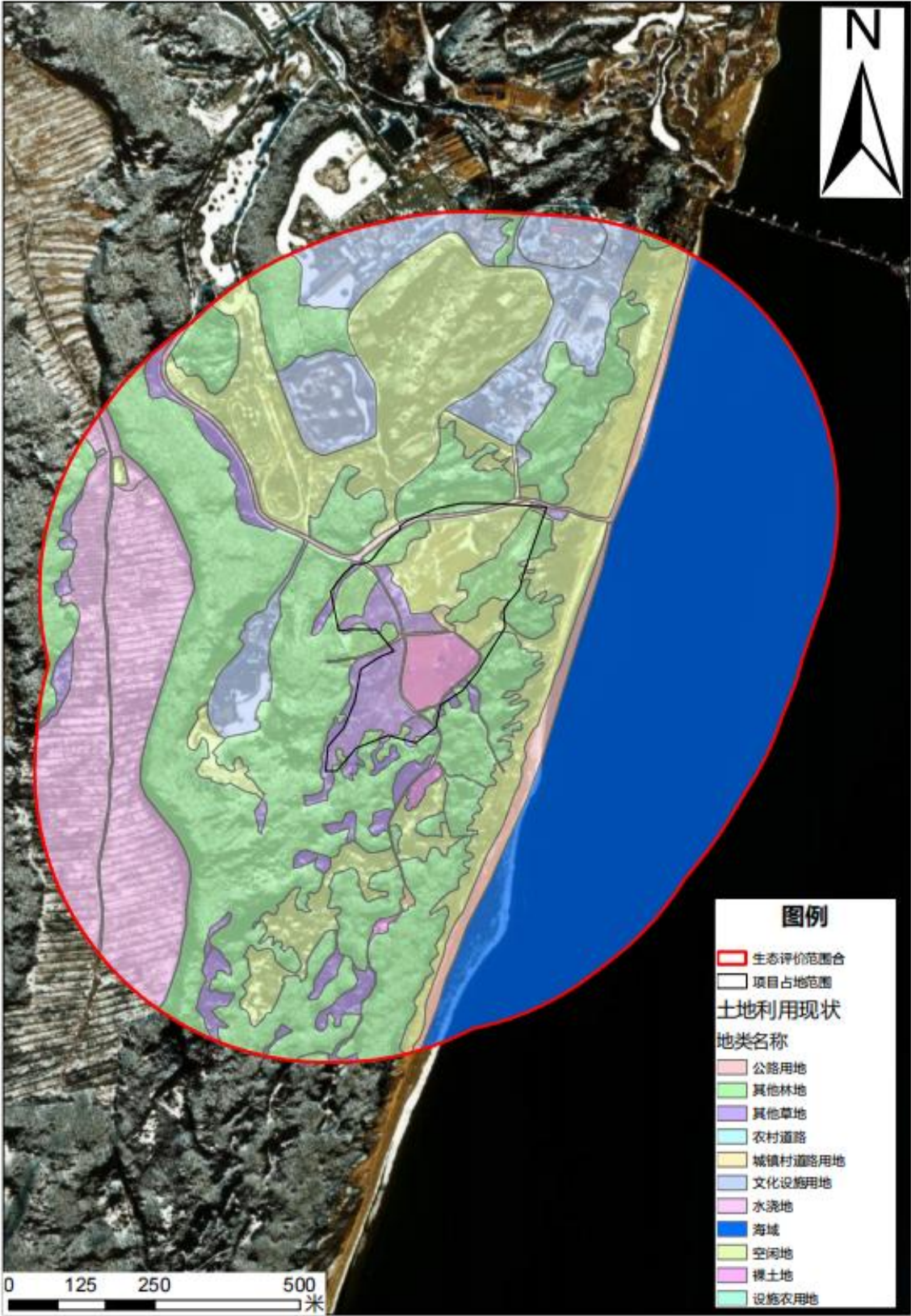
附图1 项目地理位置图



附图2 项目周边生态保护目标图



附图3 项目平面布置图



附图4 项目土地利用规划图



附图5 项目植被类型图

秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区

沙雕渔岛 I-E-01、I-E-02 地块项目
选址方案变更论证报告

（报批稿）

2025 年 06 月

项目委托单位：秦皇岛尚秦房地产开发有限公司

项目咨询单位：河北九廷城乡规划设计有限公司

冀自资规 乙字 22130043

项目负责人： 李晓君 高级工程师、注册规划师

项目参加人员：

石学刚 规划师

孙德慧 园林工程师

张新顺 规划师

李玉卓 景观设计师

城乡规划编制技术专用章

单位名称：河北九廷城乡规划设计有限公司

资质等级：乙 级

证书编号：冀自资规乙字22130043

有效期：2025年01月01日至2025年12月31日



城乡规划编制资质证书

(副本)

证书编号：冀自资规乙字22130043

证书等级：乙级

单位名称：河北九廷城乡规划设计有限公司

承担业务范围：



扫描该“城乡规划编制资质证书二维码”了解更多信息

镇、20万常住人口以下城市总体规划的编制；镇、登记注册所在地城市和100万常住人口以下城市相关专项规划的编制；详细规划的编制；乡、村庄规划的编制；建设工程项目规划选址的可行性研究。

统一社会信用代码：91130105070844479W

发证机关

有效期限：自 2022 年 9 月 8 日至 2027 年 9 月 7 日

2022



中华人民共和国自然资源部印制

目 录

1、地块说明.....	1
2、原论证报告主要内容.....	1
2.1 项目概况.....	1
2.1.1 项目名称.....	1
2.1.2 建设单位.....	1
2.1.3 在风景名胜区位置.....	1
2.1.4 建设内容及规模.....	6
2.2 项目用地及规划建设方案.....	7
2.2.1 项目用地.....	7
2.2.2 项目设计方案.....	9
2.3 专家评审意见及批复情况.....	16
3 实施情况、变更原因及必要性.....	17
3.1 实施情况.....	17
3.2 变更原因及必要性.....	20
4 变更内容及变更后设计方案.....	23
4.1 变更论证依据.....	23
4.1.1 国家及省、市有关法律法规、部门规章文件、技术规范与标准.....	23
4.1.2 项目相关已完成的技术文件或批复文件.....	25
4.2 变更内容.....	26
4.3 变更后项目设计方案.....	35
4.4 景观设计.....	50
4.5 项目主要公用工程.....	54
5、项目建设的必要性与可行性分析.....	56
5.1 项目背景.....	56
5.1.1 沙雕景区基本情况.....	56
5.2 项目建设的必要性.....	59
5.3 项目建设的可行性分析.....	65
6、拟建项目与法律法规及相关规划符合性分析.....	67
6.1 与相关法律法规符合性分析.....	67
6.1.1 与《风景名胜区条例》的相符性分析.....	67
6.1.2 与《河北省风景名胜区条例》的相符性分析.....	68
6.2 与相关规划的符合性分析.....	70
6.2.1 与《秦皇岛北戴河风景名胜区总体规划（2011-2030）》（2017年修订版）的相符性.....	70
6.2.2 与《秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛地块详细规划》的相符性.....	74
6.3 与海岸线关系.....	85
6.4 与《昌黎县国土空间规划（2021-2035）》的衔接关系.....	86
6.5 与生态保护红线关系.....	87
6.6 与海岸带保护的符合性.....	87
7、拟建项目建设对风景名胜区影响分析.....	90
7.1 对风景名胜区结构完整性的影响.....	90

7.2 对风景名胜区景观视线的影响.....	90
7.2.1 与黄金海岸景区内主要景点位置关系.....	90
7.2.2 项目建设对可见区域内的敏感观察点的景观影响.....	91
7.3 对黄金海岸景区交通的影响.....	92
7.4 对黄金海岸景区生态环境的影响.....	92
7.4.1 对环境的影响.....	92
7.4.2 对植被的影响.....	93
7.4.3 对野生动物的影响.....	93
7.5 社会影响分析.....	95
7.6 施工期对黄金海岸景区环境影响分析.....	95
8、减少工程负面影响措施.....	96
8.1 环境保护措施.....	96
8.2 施工期管理措施.....	98
8.3 水土保持措施.....	98
9、运营期环境保护措施.....	101
9.1 大气环境保护措施.....	101
9.2 水环境保护措施.....	101
9.3 固体废弃物环境保护措施.....	101
9.4 噪声防护措施.....	102
9.5 生态环境保护与恢复措施.....	102
10、结论.....	105
11、要求.....	106
附件.....	107
附件 1：相关规划简介.....	107
1、《秦皇岛北戴河风景名胜区总体规划（2011-2030 年）》（2017 年修订）简介（黄金海岸景区部分）.....	107
2、《秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛地块详细规划（2017—2030）》（2018.04 批复）.....	112
3、《秦皇岛市城市规划管理技术规定》（2022 版）附录 D.....	116
附件 2：项目地形图.....	119
附件 3：项目土地证.....	120
附件 4：原项目选址专家评审意见.....	121
附件 5：原项目选址批复文件.....	122
附件 6：项目重新立项文件.....	124
附件 7：重点项目文件.....	128
附件 8：北戴河新区专题调度会会议纪要.....	130
附件 9：北戴河新区专题调度会会议纪要.....	134
附图：变更后图纸.....	137
附：专家评审会议纪要及名单.....	156

1、地块说明

沙雕渔岛 I-E-01、I-E-02 地块位于秦皇帝北戴河风景名胜区黄金海岸景区的沙雕渔岛地块内。沙雕渔岛地块详细规划于 2018 年经住房和城乡建设部批复。

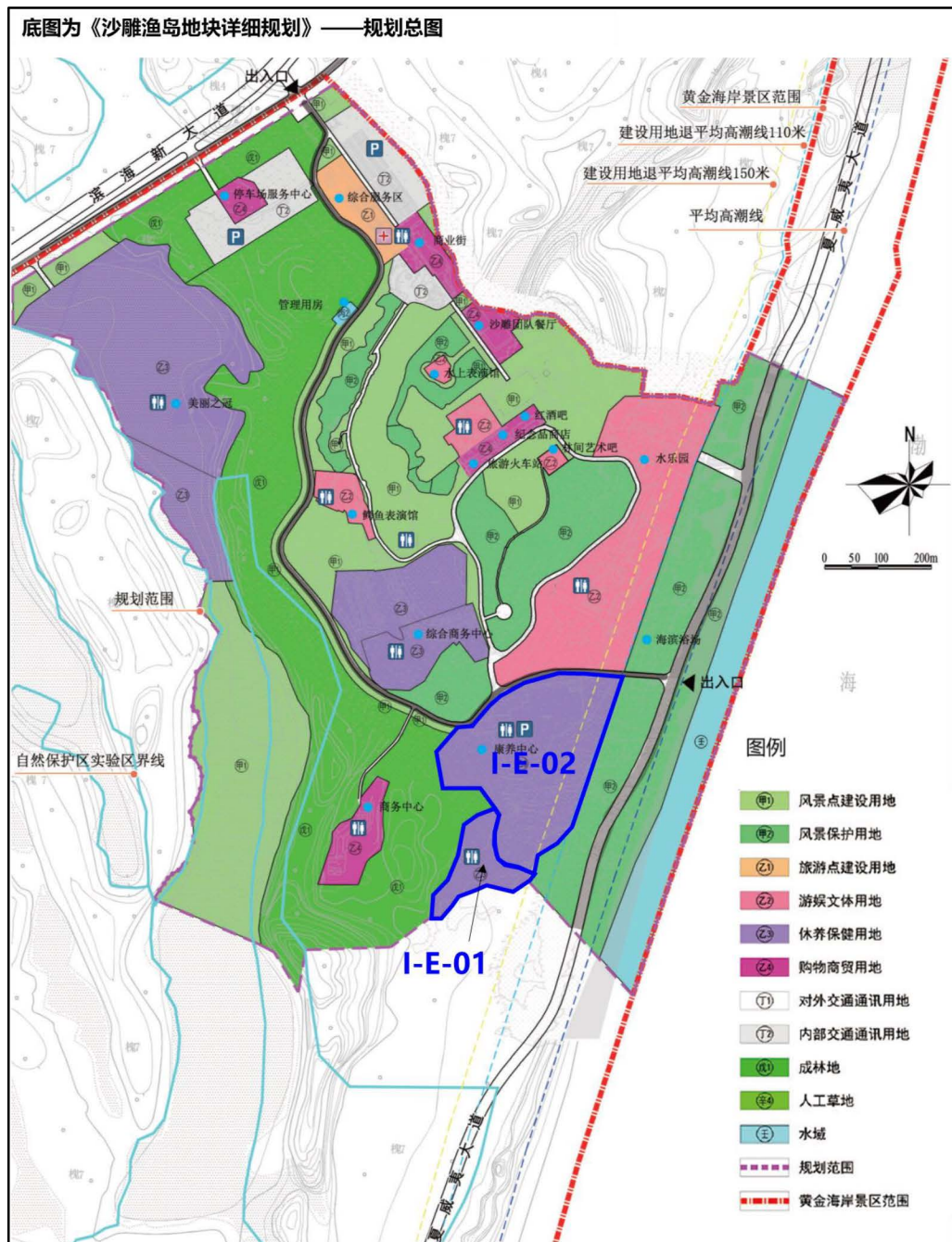


图 1-1 I-E-01、I-E-02 地块在沙雕地块位置图

该地块土地出让较早，出让面积较风景区详细规划建设用地面积偏大，详情如下。项目土地证见附件 3。

风景区详细规划中 I-E-01 地块面积 1.51 公顷、I-E-02 地块面积 7.26 公顷，合计 8.77 公顷；土地出让面积，7#地块 2.21 公顷，8#地块 7.18 公顷，合计 9.39 公顷。两者相差 0.62 公顷，相差部分为海岸线 110 米范围内根据相关规定不得安排建设用地。



图 1-2 风景区详细规划地块范围与土地出让范围比较图

《秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛 I-E-01、I-E-02 地块项目选址方案论证报告》于 2023 年 7 月批复，该报告论证以风景区详细规划 I-E-01、I-E-02 两地块面积 8.77 公顷为论证对象。本次变更方案，按城乡规划主管部门要求，以土地出让面积规划设计方案，故本次变更论证报告以土地出让面积 9.39 公顷为论证对象，其中建设用地仍为 8.77 公顷，0.62 公顷为东侧绿化用地。

2、原论证报告主要内容

2.1 项目概况

2.1.1 项目名称

沙雕渔岛 I-E-01、I-E-02 地块项目。

2.1.2 建设单位

建设单位为秦皇岛宏兴文化旅游发展有限公司的全资子公司秦皇岛尚秦房地产开发有限公司。

2.1.3 在风景名胜区位置

项目位于秦皇岛北戴河新区赤洋口片区滨海新大道 D4 段东侧，地处黄金海岸景区主要景点沙雕景区内，沙雕景区依靠北戴河新区优质稀缺自然资源，以“乐园+酒店”双运营模式，丰富完善旅游设施，最大限度提升资源利用率，升级旅游度假模式，面向全年龄层度假需求，打破季节壁垒。转型后的沙雕景区以宏兴如是海国际滨海旅游度假区全新亮相，定位打造中国北方一站式、全季全时、滨海温泉高端度假目的地，总投资 42 亿元，未来增加税收约 6 亿，带动就业 2000 人，树立北戴河新区旅游度假新引擎、新地标、新名片。

项目地理位置图见图 2-1-1。

项目在黄金海岸景区位置图见图 2-1-2。

项目周边关系图见图 2-1-3。

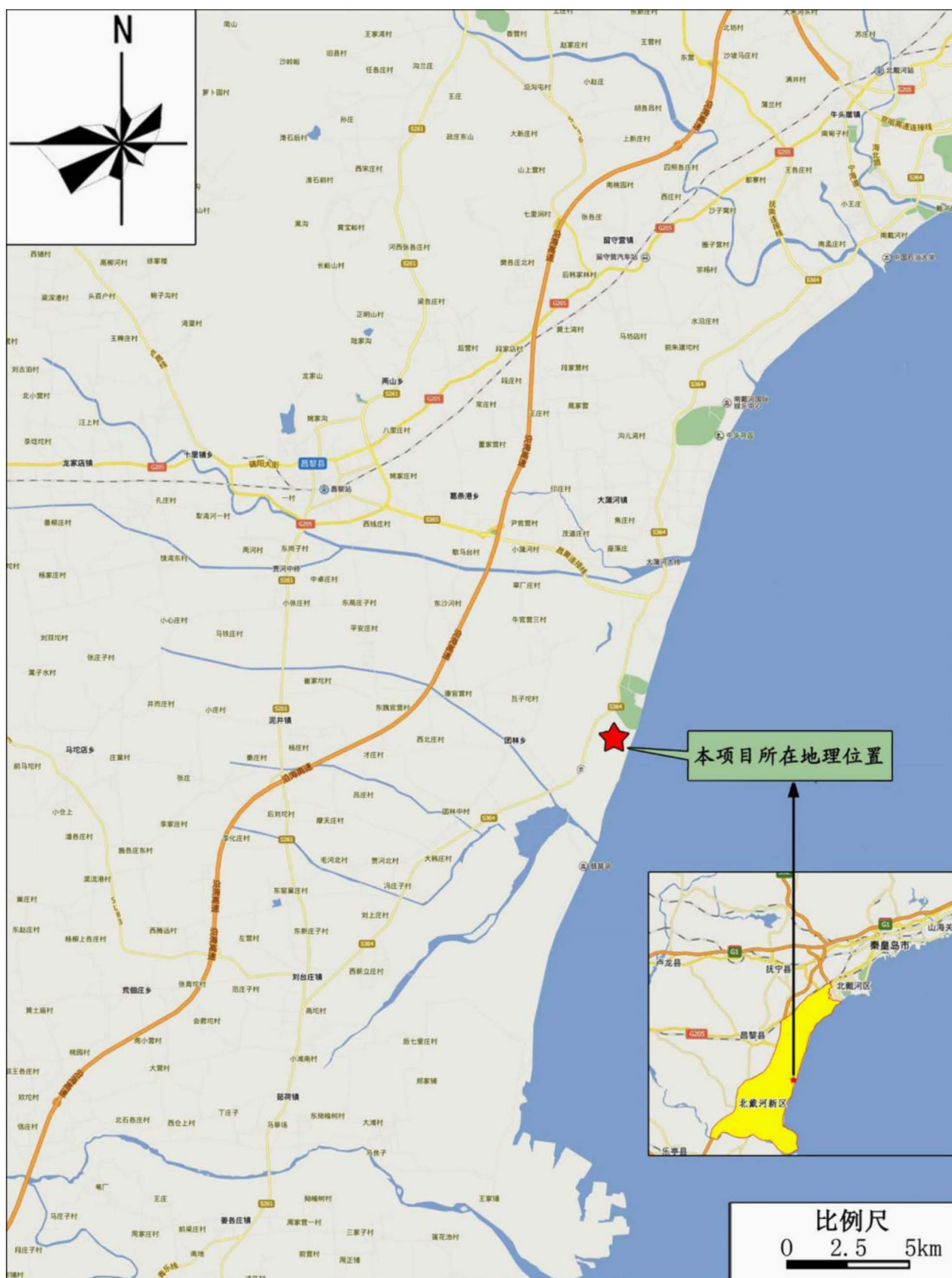


图 2-1-1 项目地理位置图

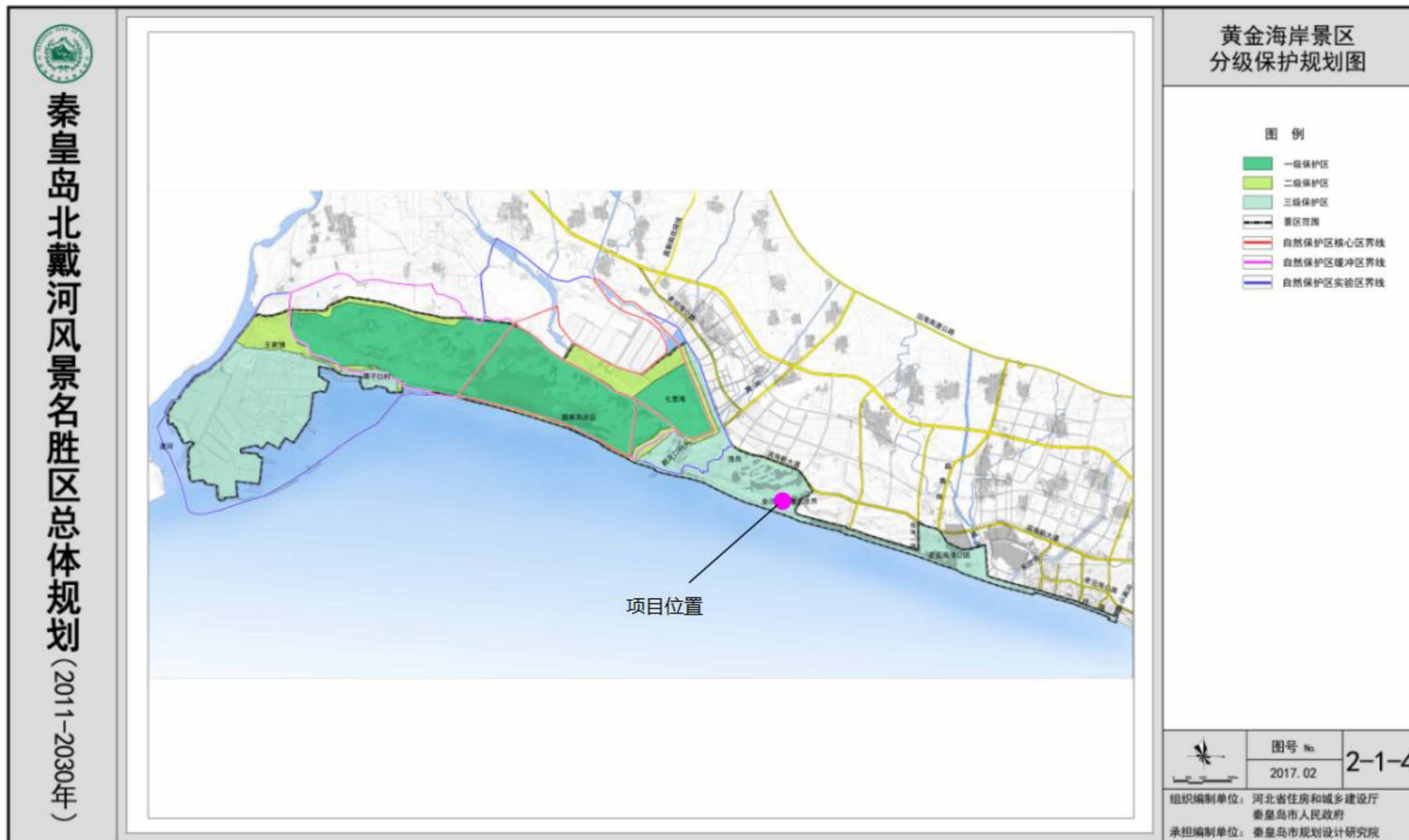


图 2-1-3 项目在黄金海岸景区三级保护区位置图



图 2-1-4 项目周边关系图

2.1.4 建设内容及规模

项目总用地 87678.34 平方米，总建筑面积 34358.04 平方米，计容建筑面积 29801.04 平方米，容积率 0.34，建筑密度 20%，绿地率 50%。项目拟建设为以国际化康疗中心为主体的度假区，包括健康中心、度假中心、理疗中心和养生中心四大特色功能组团，以及接待广场、康养、健身、疗愈、运动商业、活力商业、亲子商业等旅游服务配套设施。

2.2 项目用地及规划建设方案

2.2.1 项目用地

沙雕景区依靠北戴河新区优质稀缺自然资源，以“乐园+酒店”双运营模式，丰富完善旅游设施，最大限度提升资源利用率，升级旅游度假模式，面向全年龄层度假需求，打破季节壁垒。转型后的沙雕景区以宏兴如是海国际滨海旅游度假区全新亮相，定位打造中国北方一站式、全季全时、滨海温泉高端度假目的地，总投资 42 亿元，未来增加税收约 6 亿，带动就业 2000 人，树立北戴河新区旅游度假新引擎、新地标、新名片。

依据详细规划，项目选址位于沙雕景区东南部的康养中心区。利用景区风景资源及分区布局，将景区游览特色打造为三大板块，即森之境、湖之境和海之境，延续并传承原沙雕海洋乐园特色，保留了乐园原有沙艺术特色雕塑，沙艺术景观游湖、亲子探索乐园、室内外疗愈体验、艺术运动剧场、休闲健身、沙滩运动及海上运动，涵盖近百种游玩度假体验，全天娱乐模式，满足全龄全时娱乐需求，营造有文化底蕴的度假景区。

项目选址涉及详细规划 I-E-01、I-E-02 地块，是整个景区的重要功能板块，满足度假、休闲等需求。落实详细规划对该地块的用地建设要求，提升景区综合服务水平，推动景区依规长远发展。

待建场地为建设用地，实地考察见地块周边道路，场地内植被主要为沿路景观绿化及野生杂草、灌木。

项目用地范围图见图 2-2-1。

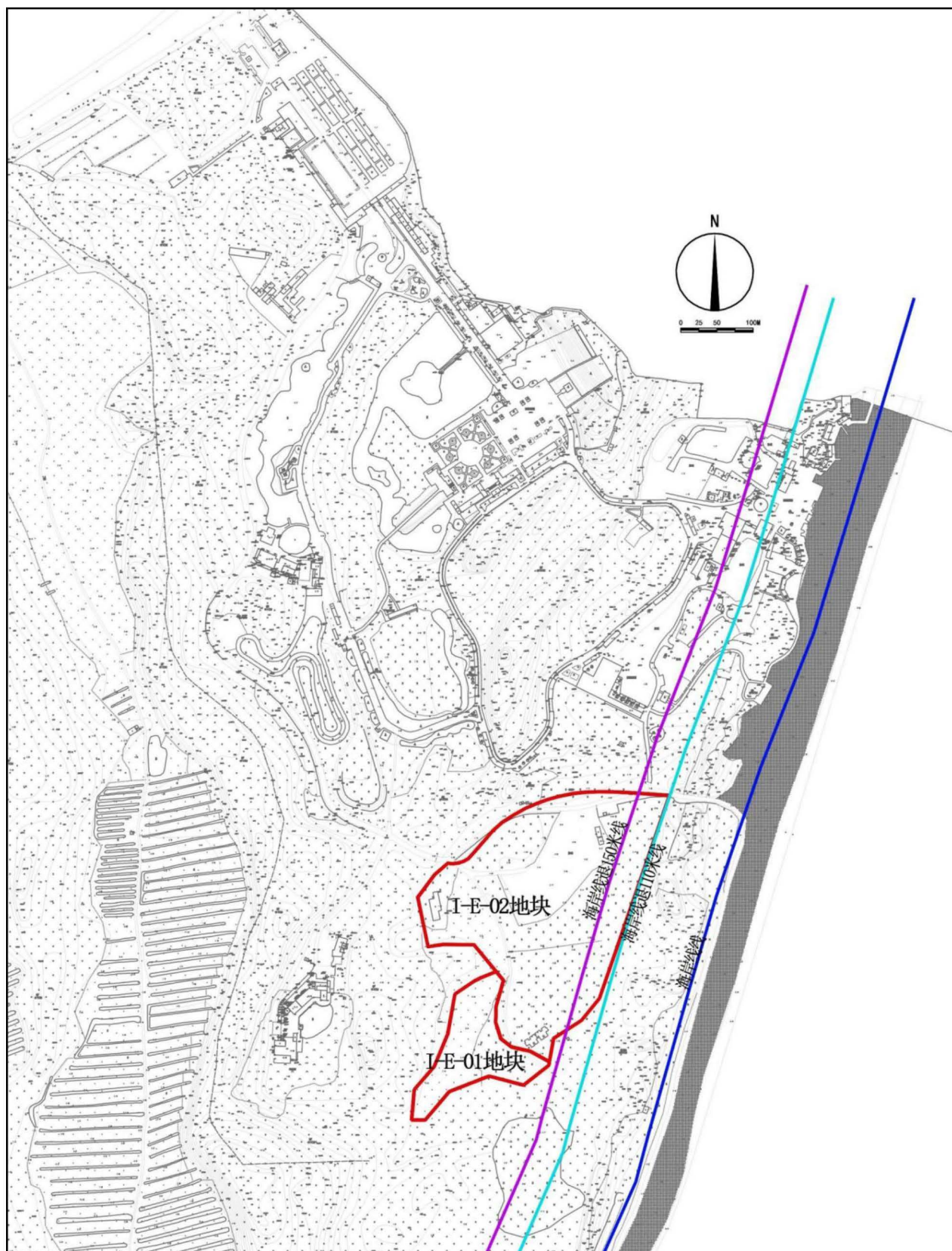


图 2-2-1 项目用地范围图

2.2.2 项目设计方案

沙雕景区集沙雕艺术、观光游览、海滨休闲、温泉度假等功能于一体，致力于发展和提升北戴河景区旅游产业，打造高端度假新中心。

项目涉及沙雕渔岛 I-E-01、I-E-02 地块。

项目总用地 87678.34 平方米，总建筑面积 34358.04 平方米，计容建筑面积 29801.04 平方米，容积率 0.34，建筑密度 20%，绿地率 50%。

编号	项目名称		数值	单位
1	总用地面积		87678.34	m ²
2	总建筑面积		34358.04	m ²
3	其中	计容建筑面积	29801.04	m ²
		其中 健康中心	8826.36	m ²
		度假中心	7779.66	m ²
		理疗中心	8911.56	m ²
		养生中心	4283.46	m ²
		不计容建筑面积	4557	m ²
		其中 养生中心	447	m ²
		设备用房	4110	m ²
4	容积率		0.340	
5	基底面积		17097.28	m ²
6	建筑密度 (%)		20%	
7	绿地面积		43839.17	m ²
8	绿地率 (%)		50%	
9	机动车停车位		304	辆
10	非机动车停车位		596	辆

项目拟建设为以国际化康疗中心为主体的度假区，包括健康中心、度假中心、理疗中心和养生中心四大特色功能组团，以及接待广场、康养、健身、疗愈、运动商业、活力商业、亲子商业等旅游服务配套设施。本项目安排度假用房 80 间。

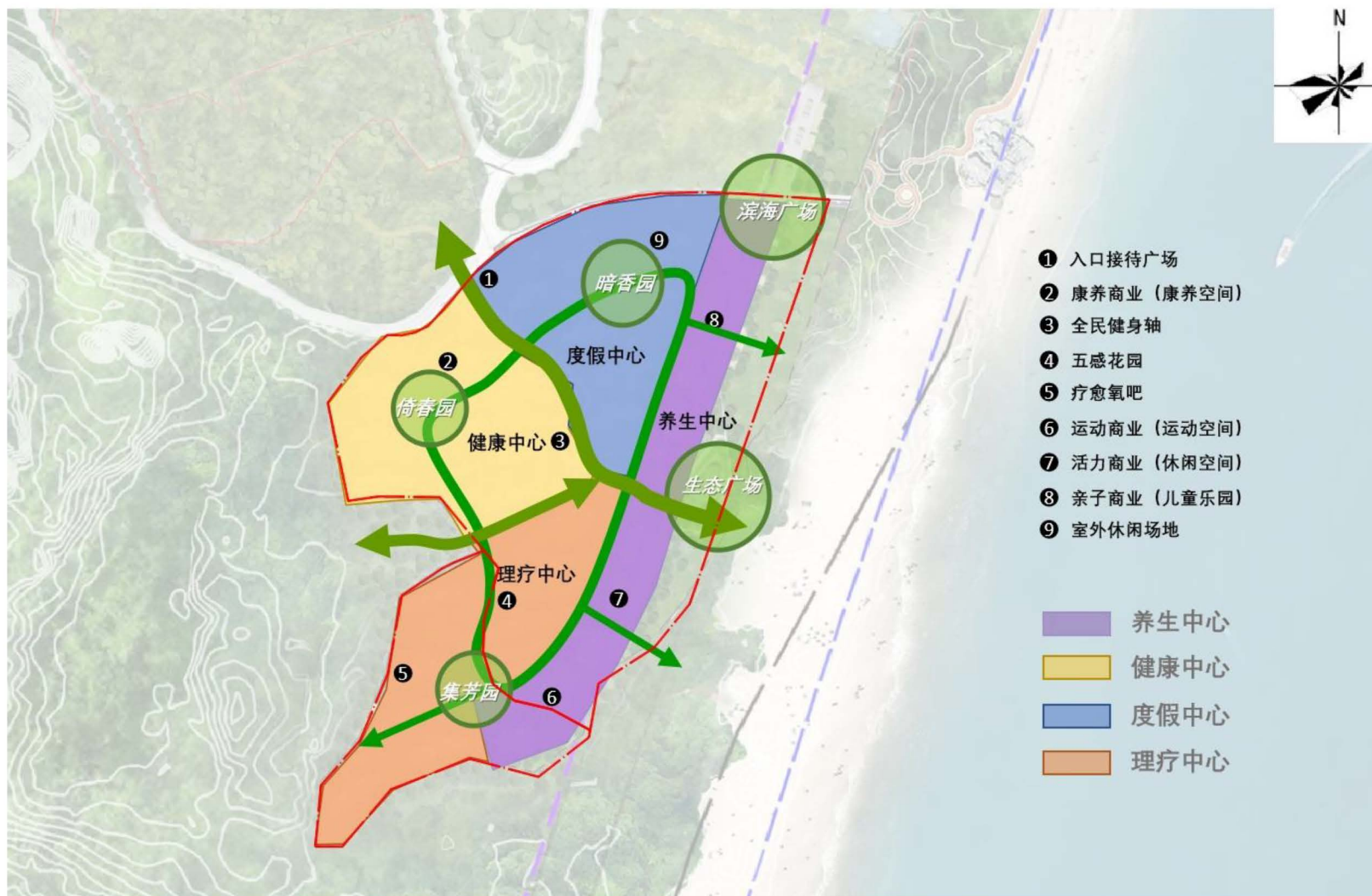


图 2-2-3 项目布局图



图 2-2-4 项目平面布局图



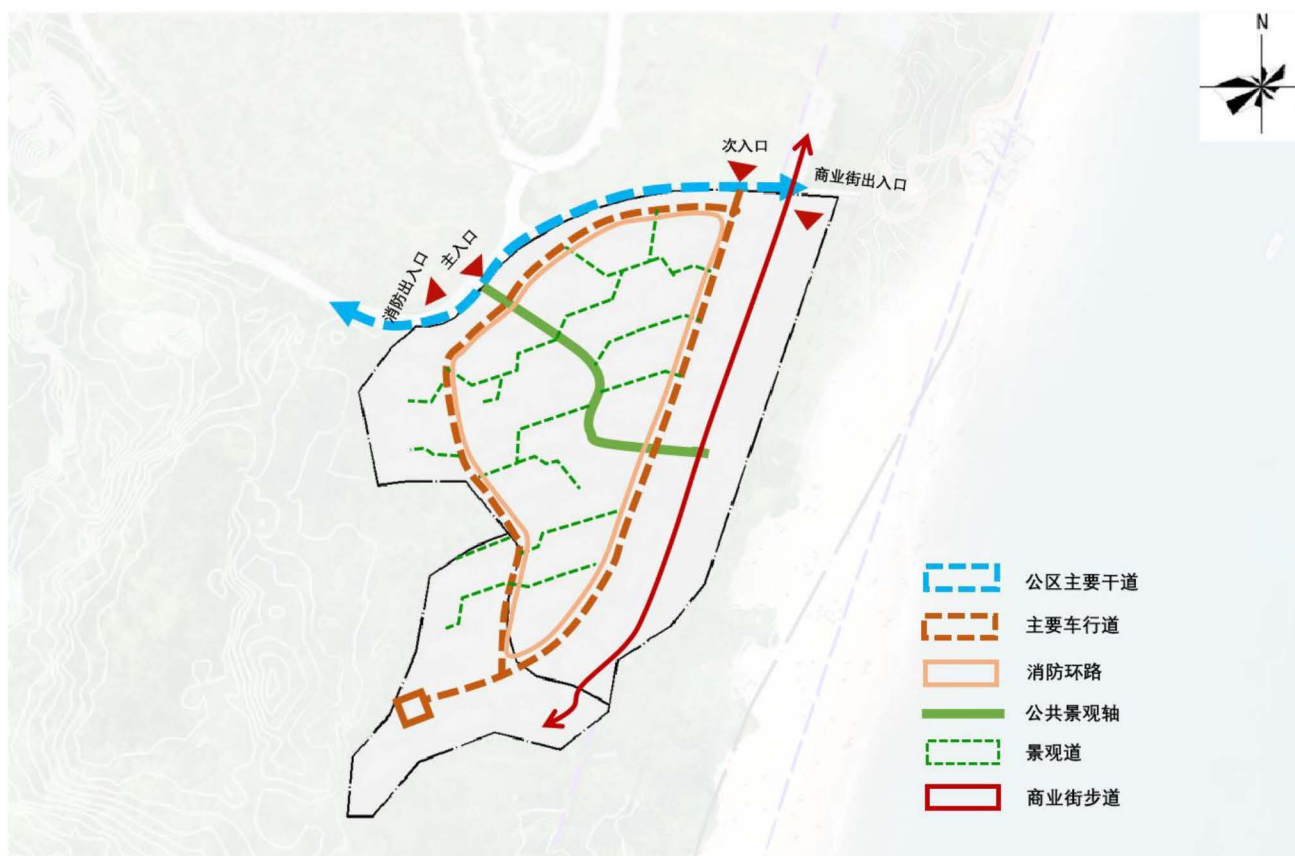
图 2-2-5 度假中心设计效果图



图 2-2-6 健康中心设计效果图



图 2-2-7 理疗中心设计效果图



2-2-8 项目交通组织图

充分满足交通功能需求，合理的行车路线让交通组织更加便利。

建设用地内道路与建设用地外道路相衔接，道路材质相结合。

2.3 专家评审意见及批复情况

2023年5月19日，河北省林业和草原局受建设单位委托，组织有关领域专家对《秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛1-E-01、1-E-02地块项目选址论证报告》进行了评审，专家组原则通过论证报告。见附件4：专家评审意见。

2023年7月4日，河北省林业和草原局下发行政许可决定书（冀林草批〔2023〕0801009号），批复同意秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕景区1-E-01、1-E-02地块项目选址方案。见附件5：批复文件。

3 实施情况、变更原因及必要性

3.1 实施情况

原项目选址论证方案于 2023 年 7 月批复，后因建设单位调整项目设计方案暂未实施。项目于 2025 年 4 月以宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区项目重新立项，并列入《秦皇岛市 2025 年重点项目计划》。立项文件见附件 6，重点项目文件见附件 7。

依据“三调”数据，项目用地范围内现状用地包含商业服务业设施用地、其他草地、乔木林地、农村道路四个用地类别。



图 3-1-1 项目场地航拍







图 3-1-2 项目场地照片

3.2 变更原因及必要性

变更原因：项目设计方案在建筑平面布局、建筑风格、立面、指标等方面发生较大的调整变化，依据风景名胜区项目选址方案核准相关规定，项目内容发生较大变化，须作出选址方案变更。

变更调整的必要性：

①政策引导及客观需求

近年来，秦皇岛市在国际旅游城市建设方面取得了显著成效，制定了《秦皇岛市国际一流旅游城市促进条例》等政策措施，为国际旅游城市建设提供了法律保障，城市整体实力和国际竞争力不断提升，旅游产业发展迅速，成为城市的主要产业之一。同时，加强与国际友好城市的密切联系和交流合作，积极融入“一带一路”建设等国际合

作平台，通过拓展国际贸易交流、国际体育交流、国际文化交流等方式，提升城市的国际知名度和影响力，吸引国外游客。

秦皇岛市注重规划引领，组织编制了国际一流旅游城市发展规划和相关配套文件。这些规划充分发挥秦皇岛滨海生态优越、长城文化深厚的资源优势，以滨海地区和长城沿线为重点，优化整合各类自然和人文资源，提升设施支撑和服务能力。深化旅游供给侧结构性改革，大力发展康体疗养等高端滨海旅游业态、旅居康养游，为旅游者提供旅游休闲新产品。

在国际旅游城市建设的大背景下，沙雕景区 2023 年接待游客总数 110 万人次，其中国际游客约 3 万人。随着景区整体建设的加快及国际游客的增多，服务需求迎来新的挑战，对住宿设施及舒适度方面提出更高的要求，国际游客期望客房宽敞明亮，装修现代且具有地方特色。房间内应配备高品质的床品、柔软的枕头和舒适的床垫，以及充足的储物空间和便捷的充电设施。此外，客房的隔音效果、空调系统和采光条件也是重要的考量因素。因此对房间面积、层高等提出更高的要求，需要大空间的旅宿环境。

②落实规划主管部门要求

项目用地两个地块在国土空间规划城镇开发边界中为两个地块，按规划主管部门要求，需要按开发边界两个地块分别进行方案设计，符合各自规划设计条件，不能按整地块平衡指标设计。故本次方案变更按分地块统计指标，整体指标只用于与上一版方案比对。

③方案优化提升

新设计方案增加地下空间的利用，功能未变，但在平面布局、建筑风格等方面发生较大的调整变化，建筑高度降低，建筑密度降低；因此须作出选址方案变更。

4 变更内容及变更后设计方案

4.1 变更论证依据

4.1.1 国家及省、市有关法律法规、部门规章文件、技术规范与标准

1、《中华人民共和国环境保护法》（全国人大常委会，2014 年修正）；

2、《中华人民共和国环境影响评价法》（全国人大常委会，2018 年修正）；

3、《中华人民共和国水法》（全国人大常委会，2016 年修正）；

4、《中华人民共和国水土保持法》（全国人大常委会，2010 年修正）；

5、《中华人民共和国土地管理法》（全国人大常委会，2019 年修正）；

6、《中华人民共和国文物保护法》（全国人大常委会，2017 年修正）；

7、《中华人民共和国大气污染防治法》（全国人大常委会，2018 年修正）；

8、《中华人民共和国水污染防治法》（全国人大常委会，2017 年修正）；

9、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》（全国人大常委会，2018 年修正）；

10、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（全国人大常

委会，2020 年修正）；

11、《中华人民共和国森林法》（全国人大常委会，2020 年修正）；

12、《中华人民共和国野生动物保护法》（全国人大常委会，2022 年修正）；

13、《中华人民共和国城乡规划法》（全国人大常委会，2019 年修正）；

14、《中华人民共和国自然保护区条例》（国务院，2017）；

15、《中华人民共和国野生植物保护条例》（国务院，2017 年修正）；

16、《国家重点保护野生动物名录》（国务院，2021 年）；

17、《国家重点保护野生植物名录》（国务院，2021 年）；

18、《风景名胜区条例》（国务院，2016）；

19、《风景名胜区总体规划标准》（GB/T50298-2018）；

20、《风景名胜区详细规划标准》（GB/T51294-2018）；

21、《河北省野生植物保护条例》（河北省人大常委会，2002 年）；

22、《河北省风景名胜区条例》（河北省人大常委会，2016 年）；

23、《河北省风景名胜区内重大建设项目选址方案核准办法》冀建法〔2016〕5 号；

24、《河北省重点保护陆生野生动物名录》（河北省人民政府，2022 年）；

25、《河北省重点保护野生植物名录》（河北省人民政府，2010 年）。

26、《秦皇岛市海岸线保护条例》（河北省人大常委会，2021 年）。

27、《秦皇岛市沿海防护林条例》(河北省人大常委会,2020年)。

4.1.2 项目相关已完成的技术文件或批复文件

1、《秦皇岛北戴河风景名胜区总体规划(2011-2030年)》

2、《秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛地块详细规划(2017-2030年)》

3、《北戴河新区产业发展规划》

4、《秦皇岛市城市规划管理技术规定》(2022版);

5、《昌黎县国土空间总体规划(2021-2035年)》;

6、项目相关规划设计资料。

4.2 变更内容

原建设内容及指标：项目总用地 87678.34 平方米，总建筑面积 34358.04 平方米，计容建筑面积 29801.04 平方米，容积率 0.34，建筑密度 20%，绿地率 50%，建筑高度主体 12m 局部 15m。机动车位 304 个，非机动车位 596 个。项目拟建设为以国际化康疗中心为主体的度假区，包括健康中心、度假中心、理疗中心和养生中心四大特色功能组团，以及接待广场、康养、健身、疗愈、运动商业、活力商业、亲子商业等旅游服务配套设施。安排度假用房 80 间。

变更后建设内容及指标：项目总用地 93858.34 平方米，其中建设用地面积 87678.34 平方米，建设用地外绿化用地面积 6180 平方米。建设用地内总建筑面积 44664.35 平方米，计容建筑面积 29801.04 平方米，容积率 0.34，建筑密度 15%，绿地率 50%，建筑高度主体 12m 局部 12.7m。机动车位 304 个，非机动车位 596 个。不计容建筑面积 14863.31 平方米，主要为地下功能用房、地下车库、机房等。项目建设为以国际化康疗中心为主体的度假区，安排度假用房 80 间。

变更内容：一是平面布局，建筑布局由点式布局改为排列围合式，形成景观庭院及沿海观景序列；二是建筑形式、立面风格，建筑高度由 3-4 层调整为三层，增加了层高，便于公共设备布置，立面形式采用大玻璃窗，以获取更好的海景观景视线；三是增加地下空间的开发利用，除增加地下车库外，每栋建筑增加地下空间，将设备机房置于地下，并设置休闲、健身、影音等公共功能空间，为该栋游客提供服务，避免长距离的走动。

变更前后比较:

(1) 平面布局比较: 建筑布局由点式布局改为排列围合式, 建筑单体由平直式改为错位式。

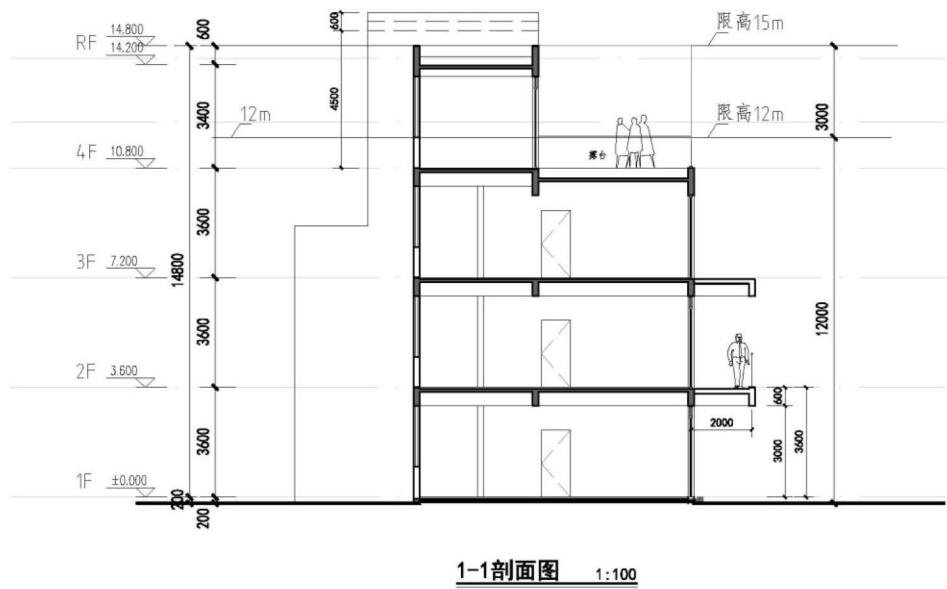


原平面布局

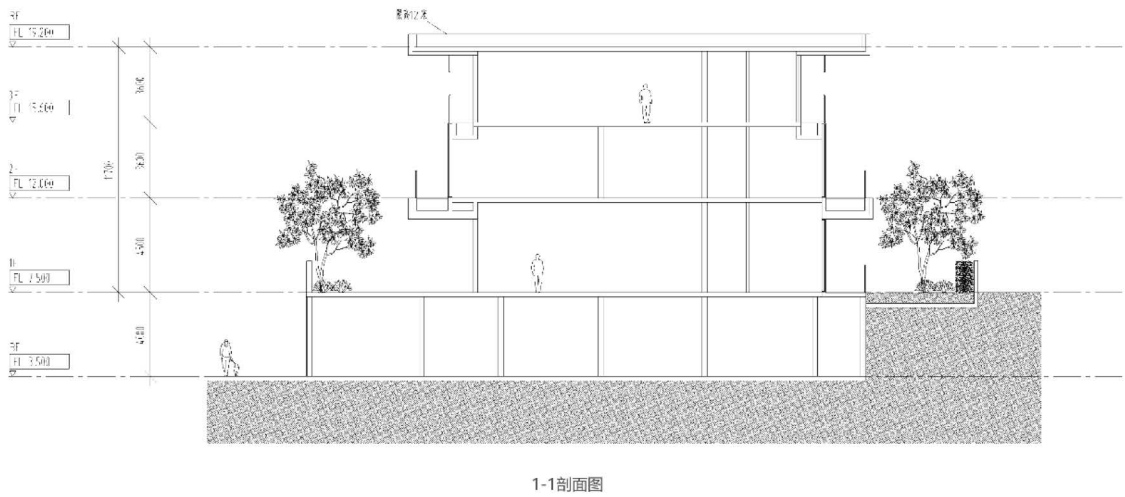


变更后平面布局

(2) 剖面比较：原建筑层高 3-4 层，变更后调整为 3 层，提升舒适度。



原方案建筑剖面图



变更后方案建筑剖面图

(3) 指标比较：容积率、绿地率等设计指标不变。

编号	项目名称	数值	单位	编号	项目名称	数值	单位	备注
1	总用地面积	87678.34	m ²	1	总用地面积	87678.34	m ²	
2	总建筑面积	34358.04	m ²	2	总建筑面积	44664.35	m ²	
3	其中	计容建筑面积	29801.04	3	其中	计容建筑面积	29801.04	m ² 其中： ①地上计容面积26524.35m ² ； ②地下计容面积3256.69m ²
		健康中心	8826.36			不计容总面积	14863.31	m ² 其中： ①地下功能用房不计容面积3260.69m ² ； ②地下车库面积5280m ² ； ③地下机房面积6318.62m ²
		度假中心	7779.66					
		理疗中心	8911.56					
		养生中心	4283.46					
		不计容建筑面积	4557					
	其中	养生中心	447	4	容积率	0.34		
		设备用房	4110					
4	容积率	0.340		4	容积率	0.34		
5	基底面积	17097.28	m ²	5	基底面积	13400.00	m ²	
6	建筑密度 (%)	20%		6	建筑密度 (%)	15%		密度≤20%
7	绿地面积	43839.17	m ²	7	绿地面积	43839.17	m ²	
8	绿地率 (%)	50%		8	绿地率 (%)	50%		
9	机动车停车位	304	辆	9	机动车停车位	304	辆	
10	非机动车停车位	596	辆	10	非机动车停车位	596	辆	

原指标

变更后建设用地上设计指标

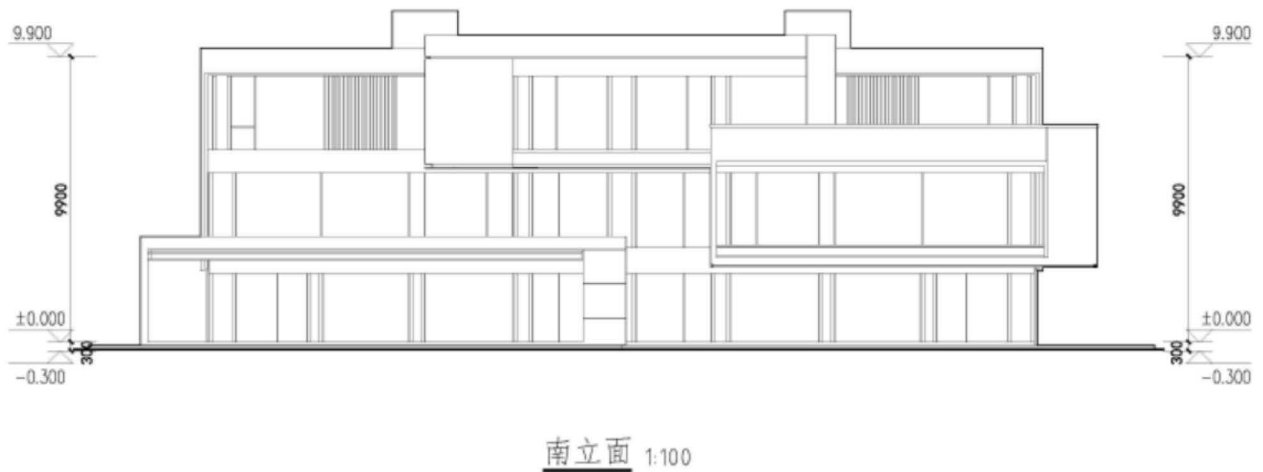
地下不计容建筑面积增大：原方案 4557 m²，为养生中心、设备用房；变更后 14863.31 m²，其中地下车库 5280 m²，地下机房 6318.62 m²，地下功能用房 3260.69 m²，地下功能用房为休闲、健身、影音等功能空间。

建筑密度由原方案的 20%降低至 15%，场地内空间更加开阔。

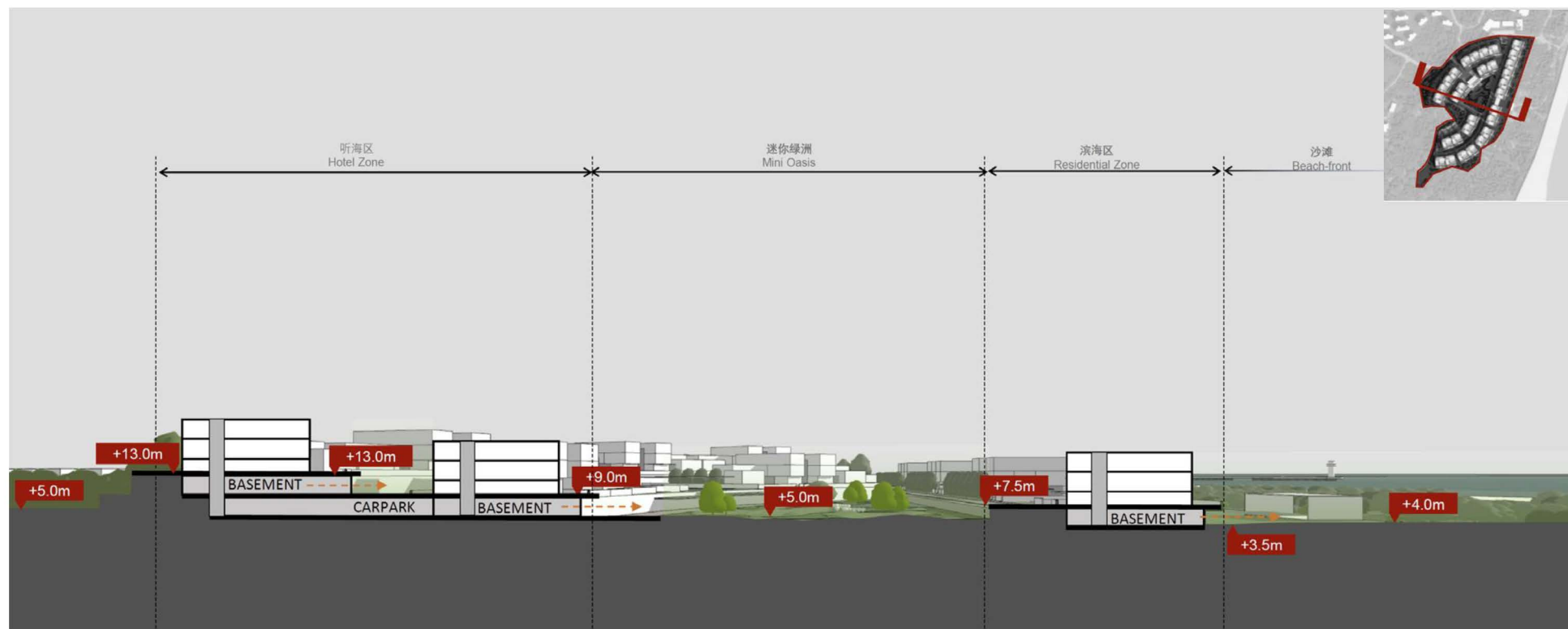
建筑高度，原方案建筑主体 12 米局部 14.8 米，新方案建筑主体 12 米，局部 12.7 米。

方案效果比较:

原方案通过平整地形，地块内场地无明显高差变化，建筑层高为 3-4 层；新方案合理利用地形坡度，向海方向逐渐降低地形高度，整体建筑布局形成台地式拥海设计，地面效果 3 层。

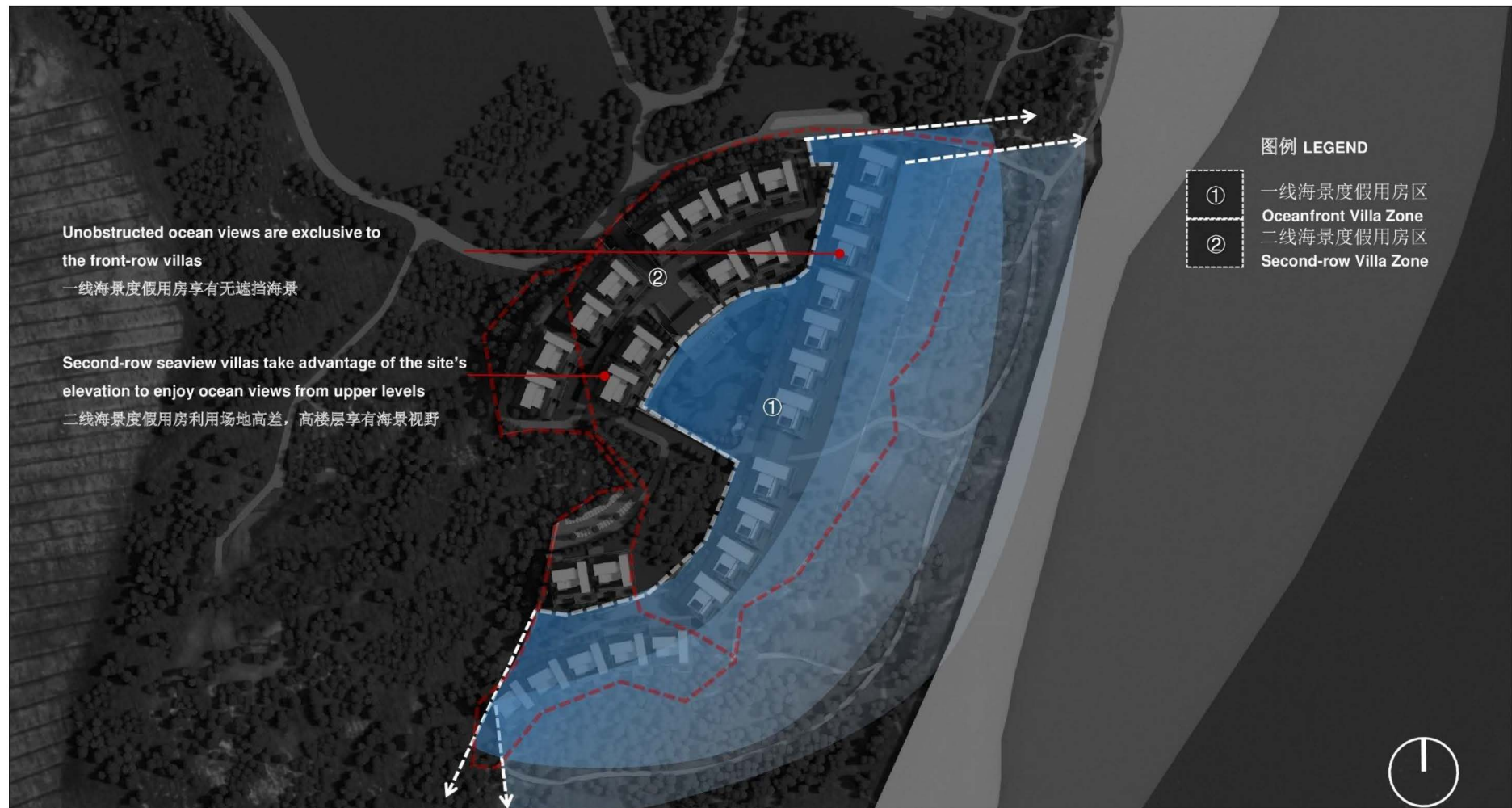


原方案建筑设计立面图



变更后场地地形分析图

变更后场地观景视线分析图





原方案效果图



变更后方案效果图

变更调整的必要性：

变更前后差别最大的是整体建筑由于层高受限，由四层变为三层，增加了空间的舒适度。客房转变为宽海景感受增加了空间观海视觉最大化，以及建筑形态的表达且融合了多个方面，旨在营造出与自然环境相协调、同时满足人类审美与功能需求的建筑设计。

以几何型的形态美学展现建筑视觉效果以及建筑魅力和艺术价值。通过其独特的折角设计，压缩室内环境的一部分，同时扩大室内空间的认知感，创造出一种动态的视觉效果，使得空间感受更加丰富多变。其建筑视觉的冲击力，还能与周围环境形成对话关系，再限制的建筑设计红线的范围内，制定两栋客房折角建筑增强建筑的整体美感以及建筑内部的互动性和趣味性，释放东侧最佳海岸线视角，把交通动线放置到西侧反向，使其重要的视觉诗意达到最美体验。

在建筑材料的选择上，采用哑光质感的白色石材为主，增加几何形态以及纯色线条装饰构件。与海边蔚蓝的天空、清澈的海水以及细腻的沙滩形成和谐的色彩搭配，营造出一种清新、自然的氛围。

建筑形体呈现为浅色调，在海边往往能够提供更好的视觉开阔性，减少视觉上的阻碍。这使得居住者能够更好地欣赏到远处的海景和天空，提升居住体验。通过简洁的线条和形状来展现建筑的美感。色彩协调、功能性与舒适性、文化与象征以及美学与艺术性等方面的综合考虑，创造出既符合自然环境又满足城市需求的建筑作品。

4.3 变更后项目设计方案

项目由两个小地块组成，总用地面积 93858.34 平方米，设计客房 80 间。项目设计方案已经北戴河新区专题调度会审议通过，会议纪要见附件 7。

其中，7#地块拟建设度假用房，用地面积 22066.88 平方米，计容建筑面积 8694.35 平方米，容积率 0.394，建筑密度 20%，绿地率 50%，机动车停车位 87 辆，非机动车停车位 174 辆。地下不计容建筑面积 2700 平方米，功能为功能用房、机房。

7#地块 经济技术指标表

编号	项目名称		数值	单位	备注
1	总用地面积		22066.88	m ²	
2	总建筑面积		11414.35	m ²	
3	其中	地上建筑面积	7814.35		
		其中 温泉度假中心	1736	m ²	
		其中 理疗中心	6078.35	m ²	
		地下建筑面积	3600		
	其中	温泉度假中心	800	m ²	其中： ①地下功能用房建筑面积 400 m ² ，按一半计容 200 m ² ； ②地下机房建筑面积 400 m ² 。
		理疗中心	2800	m ²	其中： ①地下功能用房建筑面积 1360 m ² ，按一半计容 680 m ² ； ②地下机房建筑面积 1440 m ² 。
4	计容建筑面积		8694.35	m ²	
5	不计容建筑面积		2720	m ²	
6	容积率		0.394		
7	基底面积		4400.00	m ²	
8	建筑密度 (%)		20%		要求≤20%
9	绿地面积		11033.44	m ²	
10	绿地率 (%)		50%		要求≥50%
11	停车位		机动车 87 个， 非机动车 174 个	个	
12	建筑高度		主体 11.9 米， 局部 12.7 米		要求建筑主体高度控制在 12 米以下， 局部不得突破 15 米。

8#地块拟建设度假用房，总用地面积 71791.46 平方米，计容建筑面积 21106.69 平方米，容积率 0.294，建筑密度 13%，绿地率 54.3%，机动车停车位 217 辆，非机动车停车位 424 辆。地下不计容建筑面积 12143.31 平方米，功能为地下车库、机房、功能用房。

8#地块分为两部分，海岸线 110 米外面积 65611.46 平方米与风景区详细规划游览设施用地一致，安排建筑布局；海岸线 110 米内面积 6180 平方米为绿化用地，只参与该地块指标计算，不安排建筑。

8#地块 经济技术指标表

编号	项目名称		数值	单位	备注
1	总用地面积		71791.46	m ²	
2	总建筑面积		33250	m ²	
3	其中	地上建筑面积	18710	m ²	
		温泉度假中心	8751	m ²	
		商业中心	125	m ²	
		养生中心	9834	m ²	
		地下建筑面积	14540	m ²	
	其中	温泉度假中心	4000	m ²	其中：①地下功能用房建筑面积 2000 m ² ，按一半计容 1000 m ² ； ②地下机房建筑面积 2000 m ² 。
		商业中心	860.00	m ²	其中：①地下功能用房建筑面积 681.38 m ² ，按一半计容 340.69 m ² ； ②地下机房建筑面积 178.62 m ² 。
		养生中心	4400.00	m ²	其中：①地下功能用房建筑面积 2112 m ² ，按一半计容 1056 m ² ； ②地下机房建筑面积 2288 m ² 。
		地下车库	5280.00	m ²	
4	计容建筑面积		21106.69	m ²	
5	不计容建筑面积		12143.31	m ²	
6	容积率		0.294		
7	基底面积		9000.00	m ²	
8	建筑密度 (%)		13%		要求 ≤20%
9	绿地面积		38982.76	m ²	
10	绿地率 (%)		54%		要求 ≥50%
11	停车位		机动车 217 个，非机动车 424 个	个	
12	建筑高度		商业中心 6 米，其他旅馆用房主体 11.9 米、局部 12.7 米		要求建筑主体高度控制在 12 米以下，局部不得突破 15 米。

关于地下空间的说明：

2024 年 7 月，自然资源部下发《自然资源部关于探索推进城市地下空间开发利用的指导意见》（自然资发〔2024〕146 号），意见指出，要建立健全城市地下空间开发利用政策体系，探索推进城市地下空间有序开发利用，为经济社会高质量发展提供空间支撑和要素保障。

2024 年 11 月，河北省自然资源厅转发《自然资源部关于探索推进城市地下空间开发利用的指导意见》，工作要求要坚持有利于经济稳定的宏观政策取向，以积极推进土地节约集约利用和切实维护所有者与使用者的合法权益为出发点，以促进城市地下空间资源优化配置和高效利用为目标，建立健全城市地下空间开发利用政策体系，提高土地要素配置的精准性和利用效率，不断提升国土空间保障能力。

目前，黄金海岸景区相关规划并未对地下空间开发利用提出明确规定，景区内部分游览设施项目根据实际需要建设了地下停车场、机房等地下空间。本次项目设计方案，积极落实国家、省相关政策，结合国内外先进经验及景区同类项目情况，结合自身实际需求，探索合理利用地下空间，设置地下车库、机房、功能用房。

设置地下空间的优势。将停车场等移入地下可减少视觉干扰，保障地面景观的自然性，同时减少硬化占地，节约地表用地，保留更多的原生植被和地形；地下空间的分流，可缓解地面环境承载压力，降低地表污染风险；极端天气下，地下空间恒温恒湿的特性适合作为应急避难场所，保障游客安全；可利用地下空间打造沉浸式主题体验，宣传海洋文化保护，增强游客参与感。

综上，本项目设置了一定的地下空间，既满足相关政策要求、提高景区土地利用效率，又增强了环境保护、游客体验。

关于面积计算的说明：

方案设计严格执行《民用建筑通用规范（GB55031-2022）》和《秦皇岛市城市规划管理技术规定（2022版）》对建筑面积、容积率等的相关规定。

《民用建筑通用规范（GB55031-2022）》规定如下：

民用建筑通用规范 GB 55031-2022

3 建筑面积与高度

3.1 建筑面积

- 3.1.1 建筑面积应按建筑每个自然层楼(地)面处外围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算。
- 3.1.2 总建筑面积应按地上和地下建筑面积之和计算，地上和地下建筑面积应分别计算。
- 3.1.3 室外设计地坪以上的建筑空间，其建筑面积应计入地上建筑面积；室外设计地坪以下的建筑空间，其建筑面积应计入地下建筑面积。
- 3.1.4 永久性结构的建筑空间，有永久性顶盖、结构层高或斜面结构板顶高在2.20m及以上的，应按下列规定计算建筑面积：
 - 1 有围护结构、封闭围合的建筑空间，应按其外围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算；
 - 2 无围护结构、以柱围合，或部分围护结构与柱共同围合，不封闭的建筑空间，应按其柱或外围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算；
 - 3 无围护结构、单排柱或独立柱、不封闭的建筑空间，应按其顶盖水平投影面积的1/2计算；
 - 4 无围护结构、有围护设施、无柱、附属在建筑外围护结构、不封闭的建筑空间，应按其围护设施外表面所围空间水平投影面积的 1/2 计算。
- 3.1.5 阳台建筑面积应按围护设施外表面所围空间水平投影面积的1/2计算；当阳台封闭时，应按其外围护结构外表面所围空间的水平投影面积计算。
- 3.1.6 下列空间与部位不应计算建筑面积：
 - 1 结构层高或斜面结构板顶高度小于2.20m的建筑空间；
 - 2 无顶盖的建筑空间；
 - 3 附属在建筑外围护结构上的构(配)件；
 - 4 建筑出挑部分的下部空间；
 - 5 建筑物中用作城市街巷通行公共交通空间；
 - 6 独立于建筑物之外的各类构筑物。
- 3.1.7 功能空间使用面积应按功能空间墙体内表面所围合空间的水平投影面积计算。
- 3.1.8 功能单元使用面积应按功能单元内各功能空间使用面积之和计算。
- 3.1.9 功能单元建筑面积应按功能单元使用面积、功能单元墙体水平投影面积、功能单元内阳台面积之和计算。

《秦皇岛市城市规划管理技术规定（2022版）》附录D“2、容积率计算规则”规定：

建筑物的地上建筑面积都应参与容积率计算。遇有下列情况，按照本规则执行：

（1）地下室、半地下室为配套建设的车库、市政公用设施、人防设施、设备用房、地下库房等非经营性用房，不计入容积率；地下室、半地下室为商业、办公、娱乐、健身、餐饮等经营性用房及为上述功能配建的库房等，一半计入容积率。

（2）设于住宅底层，层高小于2.2米的用于储藏功能的建筑空

间，不计入容积率。

(3) 建筑物底层设开放的架空层及连续廊等用于通道、绿化小品、休闲设施等公共开放空间的，可不计入容积率。

(4) 超高层的避难层可不计入容积率。

7#地块、8#地块风景名胜区建设用地内经济技术指标表

编号	项目名称	数值	单位	备注
1	总用地面积	87678.34	m ²	
2	总建筑面积	44664.35	m ²	
3	其中 计容建筑 面积	29801.04	m ²	其中： ①地上计容面积 26524.35 m ² ； ②地下计容面积 3256.69 m ²
	其中 不计容总 面积	14863.31	m ²	其中： ①地下功能用房不计容面积 3260.69 m ² ； ②地下车库面积 5280 m ² ； ③地下机房面积 6318.62 m ²
4	容积率	0.34		
5	基底面积	13400.00	m ²	
6	建筑密度 (%)	15%		
7	绿地面积	43839.17	m ²	
8	绿地率 (%)	50%		
9	机动车停车位	304	辆	
10	非机动车停车位	596	辆	
11	建筑高度	6-12.7	米	商业中心 6 米，其他旅馆用房主体 11.9 米、局部 12.7 米

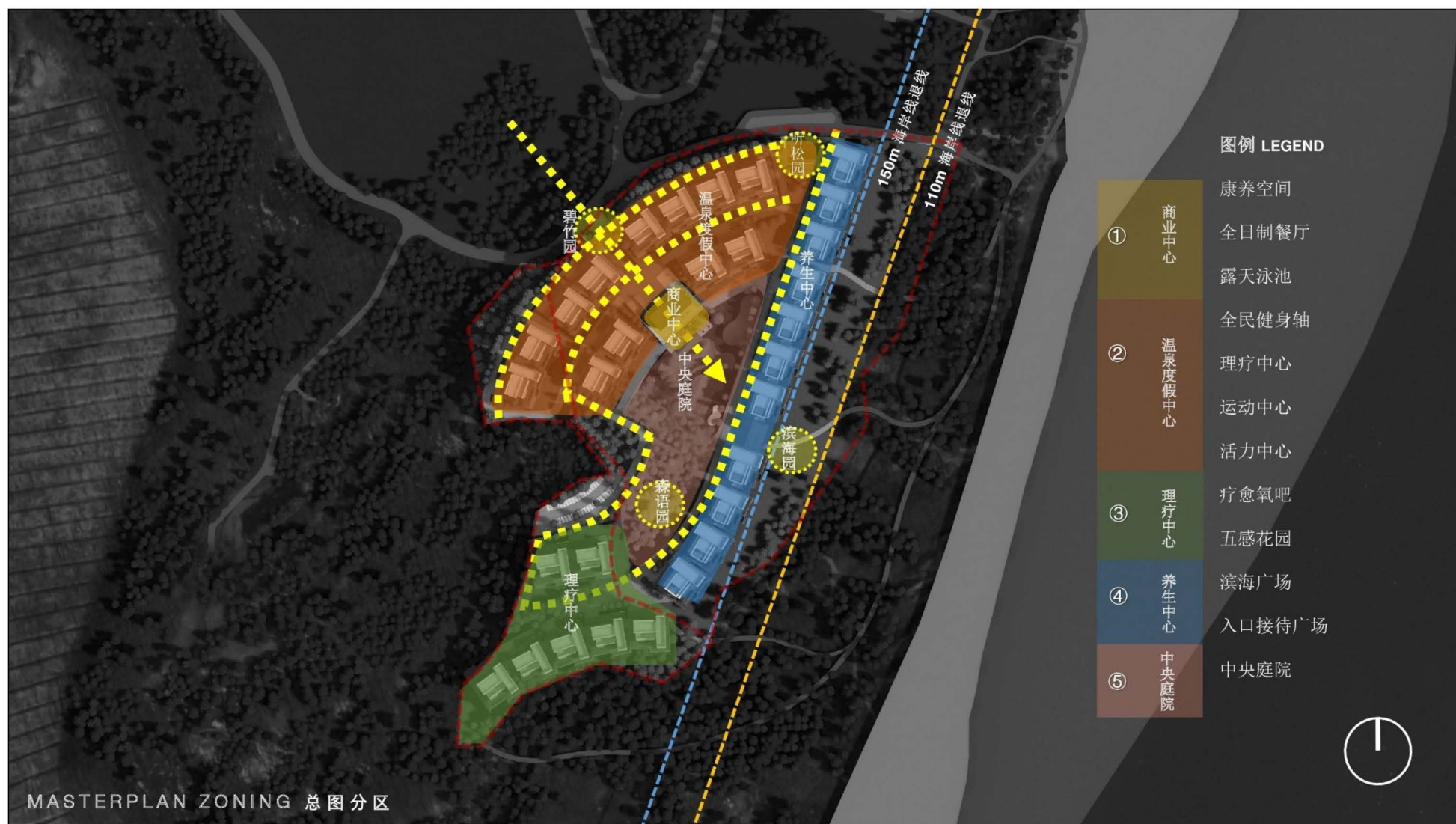
为便于校核设计方案是否符合风景名胜区详细规划要求，及与上版方案比较，特统计 7#地块、8#地块在风景名胜区建设用地内经济技术指标表。

7#地块、8#地块在风景名胜区建设用地内游览设施用地面积为 87678.34 平方米。

8#地块在风景名胜区建设用地外绿地面积为 6180 平方米。



平面布局图



功能分区图



消防流线图



人行流线图



建筑高度分析图



设计高程图



效果图 1



效果图 2



效果图 3

林草植被、野生动物资源和地形地貌。

本项目位于黄金海岸景区重要景点沙雕景区内,属游览设施用地、绿化用地,符合《秦皇岛北戴河风景名胜区总体规划(2011-2030年)》的规划要求。本次工程建设中不改变地形地貌,不破坏景观,尽可能地减少对现有植被的扰动,契合景区旅游服务需求,能够完善提升景区整体服务能力。

论证意见:

符合《风景名胜区条例》严格保护、永续利用的原则。

6.1.2 与《河北省风景名胜区条例》的相符性分析

《河北省风景名胜区条例》相关规定:

1、在风景名胜区内禁止进行下列活动:

(一)开山、采石、开矿、开荒、修坟立碑等破坏景观、植被和地形地貌的活动;

(二)修建储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品的设施;

(三)在景物或者设施上刻划、涂污;

(四)乱扔垃圾;

(五)排放、倾倒污染环境的废水、废气和废渣;

(六)采伐、毁坏古树名木。

风景名胜区外围保护地带不得建设影响景观、污染环境的工业设施或者场所。

本项目建设不涉及以上禁止活动的内容。

2、风景名胜区内建设项目的布局、高度、体量、造型、风格、色调等应当与周围的景观相协调，避免造成观赏障碍和阻断游览线路。

本建设项目建筑设计整体布局、高度、体量、造型、风格、色调总体符合风景区整体清新明快的建筑色调。

论证意见：

符合《河北省风景名胜区条例》相关保护、利用要求。

6.2 与相关规划的符合性分析

6.2.1 与《秦皇岛北戴河风景名胜区总体规划（2011-2030）》

（2017年修订版）的相符性

（一）与核心景区关系方面



图 6-1 论证项目在黄金海岸景区核心景区位置关系图

论证意见：论证项目没有在核心景区。

（二）与秦皇岛北戴河风景名胜区总体规划衔接方面



图 6-2 论证项目与黄金海岸景区规划衔接图

本次论证项目位于黄金海岸景区北段的滨海休闲度假区，这一区域为黄金海岸景区游览设施主要建设区域。

论证意见：本次论证项目为新建项目，涉及沙雕渔岛 I-E-01、I-E-02 地块及少量绿化用地，规划拟建设为以国际化康疗中心为主体的度假区，服务于黄金海岸景区、北戴河新区。

（三）与秦皇岛北戴河风景名胜区保护规划衔接方面

本次论证项目位于三级保护区内。



图 6-3 论证项目与黄金海岸景区分级保护衔接图

三级保护区保护规定：在三级保护区内，可以准许原有土地利用方式与形态，可以安排同风景名胜区性质与容量相一致的各项旅游设施及基地，可以安排有序的生产、经营管理等设施，应分别有序控制各项建设与设施的规模、内容，并应与风景环境相协调。

论证意见：论证项目主要为以国际化康疗中心为主体的度假区及少量公共绿化，符合保护规定要求。

（四）与秦皇岛北戴河风景名胜区土地利用规划衔接方面



图 6-4 论证项目与黄金海岸景区规划土地利用衔接图

论证意见：

在风景区土地利用中，项目地块用地性质为乙类游览设施用地。用地形状、面积在详细规划中进一步细化。

论证项目主要为以国际化康疗中心为主体的度假区，建设内容与风景区土地利用规划在详细规划层面协调。

（五）与秦皇岛北戴河风景名胜区建设控制引导衔接方面

论证意见：

总体规划要求新建游览设施项目容量小于 0.4，整体建筑色调以清新明快的白色、红色、蓝色为主。论证项目容积率小于 0.4，详细规划进一步明确建设用地指标体系，以详细规划为准。

6.2.2 与《秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛地块详细规划》的相符性

(一) 与沙雕渔岛地块详细规划用地衔接方面

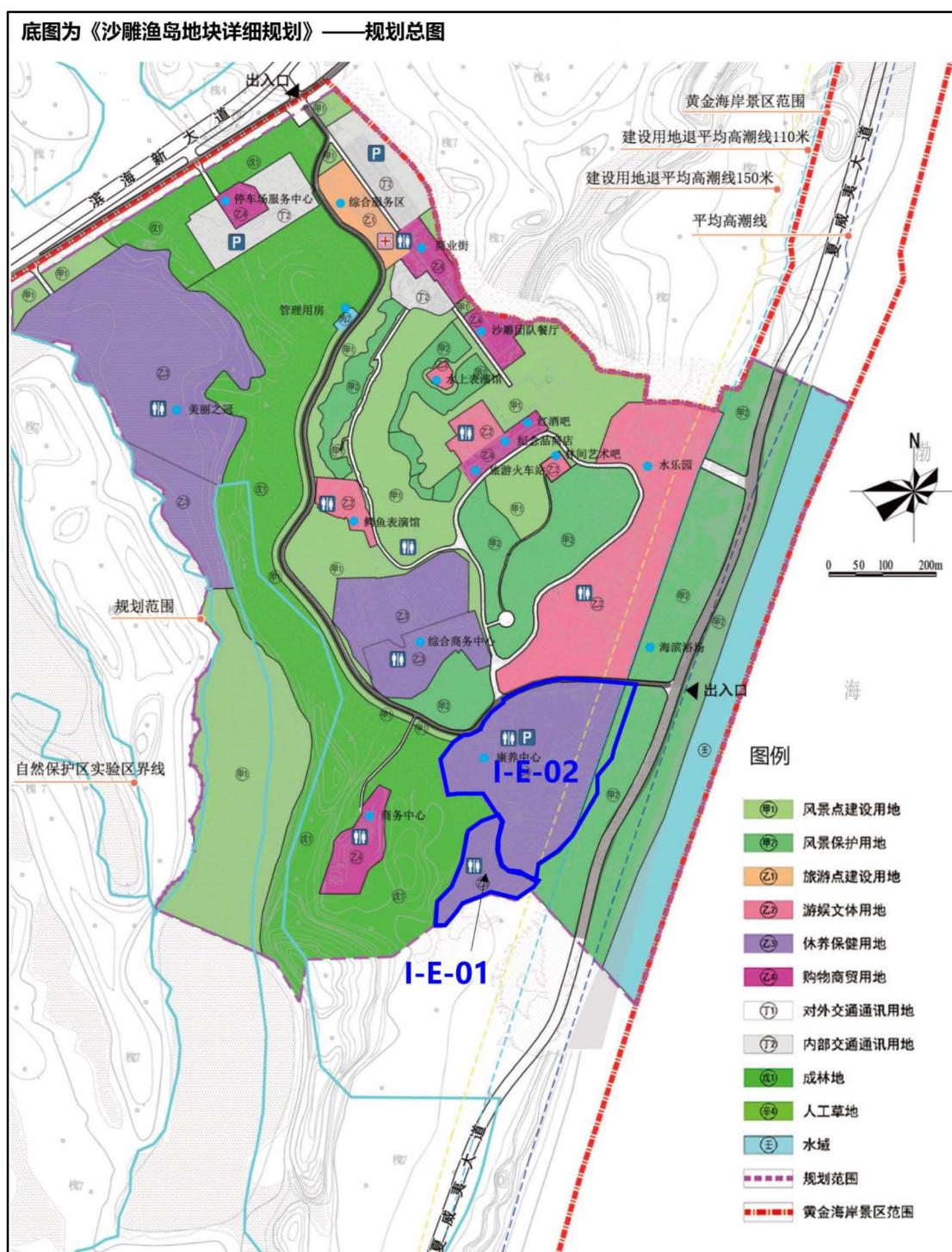


图 6-5 论证项目与沙雕渔岛地块详细规划衔接图

本次论证项目涉及沙雕地块乙类用地中的（乙3）休闲保健用地

及甲类用地中的甲 2（风景保护用地）。

论证意见：详细规划中 I-E-01、I-E-02 地块用地性质为乙 3（休闲保健用地），对应《风景名胜区总体规划标准 GB/T50298-2018》划分的乙 3 休养保健用地，即：独立设置的避暑避寒、度假、休养、疗养、保健、康复等用地。同时详规规划中 I-E-01、I-E-02 地块为康养中心，并作为景区重点地块进行建设布局，包括养生中心、理疗中心、度假中心、健康中心等功能组团。I-E-02 地块东侧为甲 2（风景保护用地）。

本次论证项目拟建设为以国际化康疗中心为主体的度假区，建设用地 87678.34 平方米，包括养生中心、理疗中心、度假中心、健康中心四大特色功能组团及中央庭院。建设用地外绿化用地面积 6180 平方米在风景保护用地内。项目用地符合详细规划地类属性，项目建设内容与详规规划重点地块建设内容基本相符。

（二）与沙雕渔岛地块详细规划保护规划衔接方面

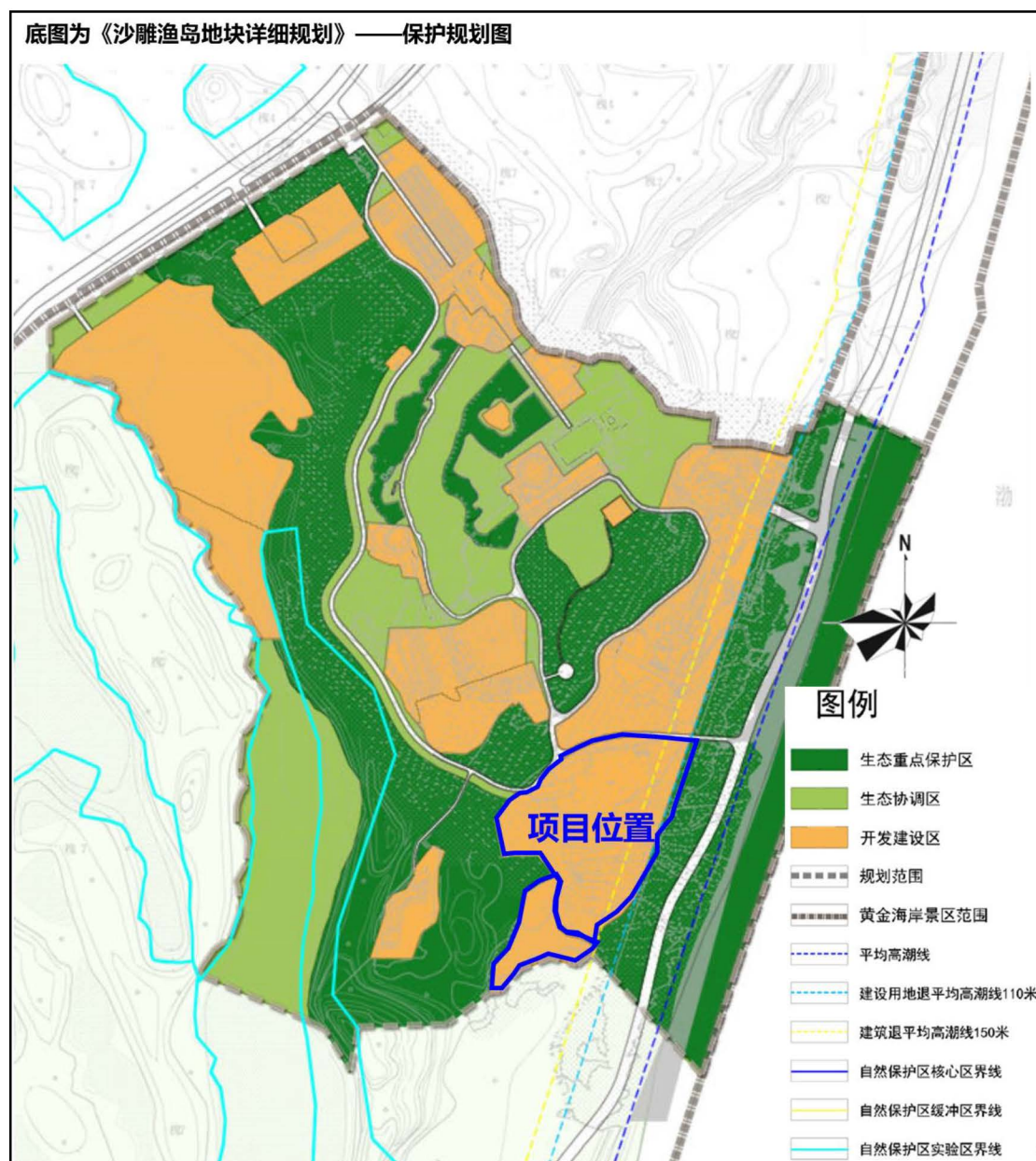


图 6-6 论证项目与沙雕渔岛地块详细规划保护分区衔接图

沙雕景区整体位于三级保护区内。详细规划对总体规划划定的三级保护区,进一步细化为生态重点保护区、生态协调区、开发建设区。

三级保护区保护规定: 可安排有序的生产、经营管理等设施,应分别有序控制各项建设与设施的规模、内容,并应与风景环境相协调。不得建设发展产生各种污染和破坏景观环境的项目。可安排

必要的旅游服务设施，但要严格控制其形式、高度、体量等。加强旅游服务点污水污物的处理，严禁直接排放。在主游线的视线范围建设经济林和风景林，严格控制有碍视觉的建设行为。

论证意见：沙雕景区整体位于三级保护区内。详细规划对总体规划划定的三级保护区，进一步细化为生态重点保护区、生态协调区、开发建设区。项目整体位于三级保护区内，建设用地87678.34平方米属开发建设区，该区为建设活动区，建设用地外6180平方米绿化用地属生态重点保护区，生态重点保护区内进行林地和沙滩等景观修复，严格控制开发建设。项目建设内容符合风景区详细规划保护规定。

(三) 与沙雕渔岛地块详细规划建设控制衔接方面

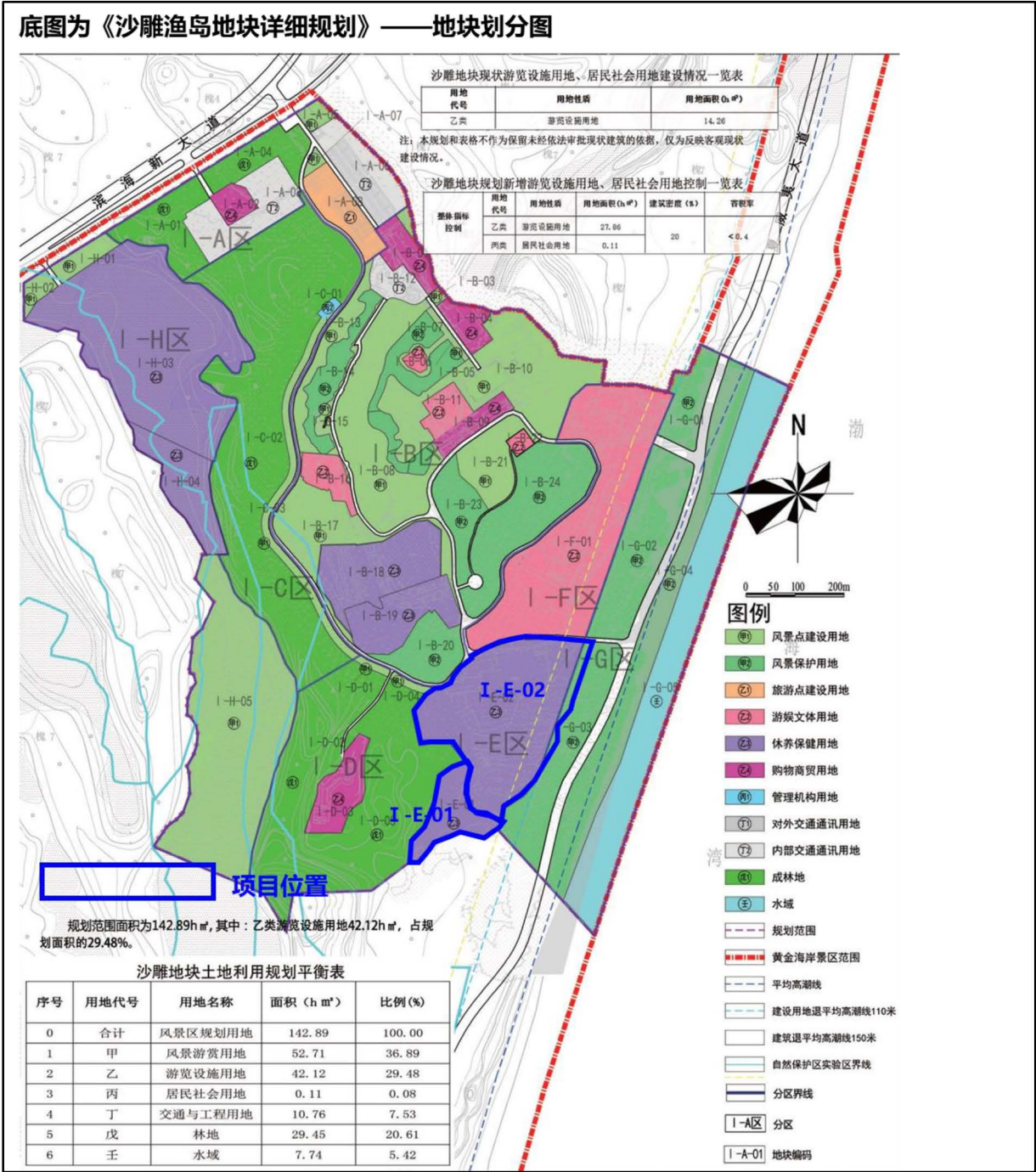


图 6-7 论证项目与详细规划地块划分衔接图

详细规划中 I-E-01、I-E-02 地块指标控制如下：

表 6-1 涉及论证项目详细规划地块指标表

分区	地块编码	用地代号	用地性质	用地面积 (h㎡)	后退 红线 (m)	出 入 口 方 位	配建 车位 (个)	建 筑 密 度 (%)	容积率	建筑 总量 (万㎡)	绿 地 率 (%)	安全设 施	保护设施	建筑 限高 (m)
I-E 区	I-E-01	乙3	休养保健用地	1.51	5	WN	—	20	<0.40	0.59	50	消防栓	—	≤12m
	I-E-02	乙3	休养保健用地	7.26	5	WN	300	20	<0.40	2.84	50	—	—	≤12m

详细规划中对各地块的用地性质、用地面积、建筑密度、容积率、绿地率、建筑总量等作了明确规定。经测算验证，上表中“用地面积*容积率=建筑总量”，说明表中“建筑总量”表述实为计容建筑面积。详细规划对地下空间未有明确要求，地下空间的设置应符合相关政策要求，其不计容建筑面积的计算方式应符合《民用建筑通用规范（GB55031-2022）》、《秦皇岛市城市规划管理技术规定（2022 版）》等相关规定。

表 6-2 项目规划设计方案指标表

7#地块 经济技术指标表

编号	项目名称		数值	单位	备注
1	总用地面积		22066.88	m ²	
2	总建筑面积		11414.35	m ²	
3	其中	地上建筑面积	7814.35		
		其中			
		温泉度假中心	1736	m ²	
		理疗中心	6078.35	m ²	
		地下建筑面积	3600		
		其中			
		温泉度假中心	800	m ²	其中： ①地下功能用房建筑面积 400 m ² ，按一半计容 200 m ² ； ②地下机房建筑面积 400 m ² 。
		理疗中心	2800	m ²	其中： ①地下功能用房建筑面积 1360 m ² ，按一半计容 680 m ² ； ②地下机房建筑面积 1440 m ² 。
4	计容建筑面积		8694.35	m ²	
5	不计容建筑面积		2720	m ²	
6	容积率		0.394		
7	基底面积		4400.00	m ²	
8	建筑密度（%）		20%		要求≤20%
9	绿地面积		11033.44	m ²	
10	绿地率（%）		50%		要求≥50%
11	停车位		机动车 87 个， 非机动车 174 个	个	
12	建筑高度		主体 11.9 米， 局部 12.7 米		要求建筑主体高度控制在 12 米以下， 局部不得突破 15 米。

8#地块 经济技术指标表

编号	项目名称		数值	单位	备注
1	总用地面积		71791.46	m ²	
2	总建筑面积		33250	m ²	
3	其中	地上建筑面积	18710	m ²	
		其中 温泉度假中心	8751	m ²	
		其中 商业中心	125	m ²	
		其中 养生中心	9834	m ²	
		地下建筑面积	14540	m ²	
		其中 温泉度假中心	4000	m ²	其中：①地下功能用房建筑面积 2000 m ² ，按一半计容 1000 m ² ； ②地下机房建筑面积 2000 m ² 。
		其中 商业中心	860.00	m ²	其中：①地下功能用房建筑面积 681.38 m ² ，按一半计容 340.69 m ² ； ②地下机房建筑面积 178.62 m ² 。
		其中 养生中心	4400.00	m ²	其中：①地下功能用房建筑面积 2112 m ² ，按一半计容 1056 m ² ； ②地下机房建筑面积 2288 m ² 。
		地下车库	5280.00	m ²	
4	计容建筑面积		21106.69	m ²	
5	不计容建筑面积		12143.31	m ²	
6	容积率		0.294		
7	基底面积		9000.00	m ²	
8	建筑密度 (%)		13%		要求 ≤20%
9	绿地面积		38982.76	m ²	
10	绿地率 (%)		54%		要求 ≥50%
11	停车位		机动车 217 个，非 机动车 424 个	个	
12	建筑高度		商业中心 6 米，其 他旅馆用房主体 11.9 米、局部 12.7 米		要求建筑主体高度控制在 12 米以下，局部不得突破 15 米。

注：8#地块经济技术指标计算中，应规划主管部门要求，总用地面积包含建设用地 65611.46 平方米、绿化用地 6180 平方米。与详细规划比较时只计算其建设用地部分。

详细规划地块及建设指标与本次论证项目规划设计方案详细对比如下。

1、用地对比



该地块土地出让较早，出让面积较风景区详细规划建设用地面积偏大，详情如下。

风景区详细规划中 I-E-01 地块面积 1.51 公顷、I-E-02 地块面积 7.26 公顷，合计 8.77 公顷；土地出让面积，7#地块 2.21 公顷，8#地块 7.18 公顷，合计 9.39 公顷。两者相差 0.62 公顷，相差部分为 8#地块海岸线 110 米范围内根据相关规定不得安排建设用地。

2、指标体系对比

因项目规划设计方案按出让土地计算，而出让土地范围面积大于风景区详细规划划定的建设地块，本次论证校核按风景区详细规划建设地块范围面积核算，其余为景区绿化用地。

表 6-3 详细规划指标与项目规划设计方案指标对应表

	地块编号	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	建筑面积 (万m²)	备注
风景区 详细规划 指标	I-E-01	1.51	0.4	20	50	12	0.59	建筑高度以 2-3 层为主. 建筑主体高度控制在 12 米以下, 局部不得突破 15 米, 确因特殊原因需要增加建筑高度的需经城乡规划主管部门批准。
	I-E-02(项目用地部分)	0.69	0.4	20	50	12	0.28	
	综合	2.21	0.4	20	50	12	0.88	
项目规划设计 方案指标	7#地块	2.21	0.394	20	50	12	0.87	建筑高度为 3 层为主. 建筑主体高度 12 米, 局部 12.7 米。
风景区 详细规划 指标	I-E-02(项目用地部分)	6.57	0.4	20	50	12	2.63	建筑高度以 2-3 层为主. 建筑主体高度控制在 12 米以下, 局部不得突破 15 米, 确因特殊原因需要增加建筑高度的需经城乡规划主管部门批准。
项目规划设计 方案指标	8#地块(详细规划用地内部分)	6.57	0.33	15	50	12	2.11	建筑高度为 3 层为主. 建筑主体高度 12 米, 局部 12.7 米。
	8#地块(详细规划用地外部分)	0.62						绿化用地。

项目涉及详细规划 I-E-01、I-E-02 两个地块，两个地块用地性质及控制要求一致，项目为同一建设单位作为整体开发，建设内容一致，项目建筑退让海岸线按 150 米执行。

论证意见：

详细规划明确了各地块的容积率、建筑密度、绿地率、高度等。

详细规划建筑高度控制为“景区新建项目建筑高度以 2-3 层为主，建筑主体高度控制在 12 米以下，局部不得突破 15 米，确因特殊原因需要增加建筑高度的需经城乡规划主管部门批准”。项目建筑退让海岸线 150 米。

经上述指标体系校核，项目建设用地 8.77 公顷，规划建设容积率不超过 0.4，建筑主体高度 12 米，局部 12.7 米，建筑密度、绿地率、高度等指标符合沙雕渔岛地块详细规划建设控制要求。

项目建设用地外绿化用地 6180 平方米，符合详细规划。

项目设计方案严格执行了详细规划确定的容积率、建筑密度、绿地率、高度等指标，为适应发展需求依据《自然资源部关于探索推进城市地下空间开发利用的指导意见》（自然资发〔2024〕146 号）等文件设置了一定的地下空间，提高了景区土地利用效率，增强了环境保护、游客体验。建议将来详细规划修编，明确地下空间利用的相关内容。

6.3 与海岸线关系



图 6-8 项目建筑布局与海岸线关系图

新建项目内建筑退海岸线 150 米，满足风景区要求。

6.4 与《昌黎县国土空间规划（2021-2035）》的衔接关系

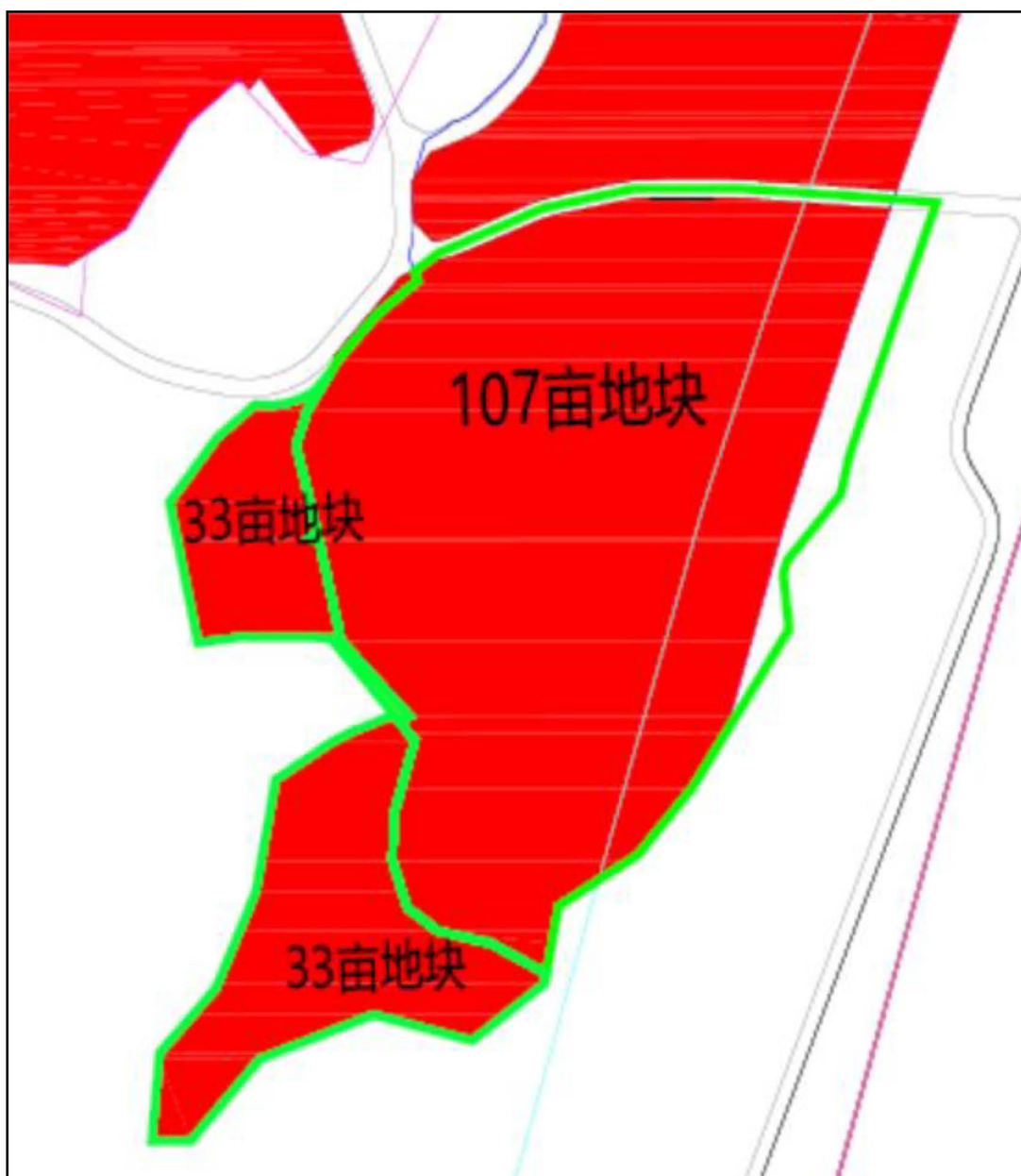


图6-9 项目与国土空间总体规划衔接图

项目用地有两部分构成，依据国土空间规划批复“三区三线”，87678.34 m^2 在国土空间规划中位于城镇开发边界内，属（09）商业服务业用地，三级类为（090104）旅馆用地，项目建设符合国土空间规划。开发边界外绿地面积为 6180 平方米。

6.5 与生态保护红线关系

依据国土空间规划批复“三区三线”，项目用地不涉及生态保护红线。

6.6 与海岸带保护的符合性

1) 与《秦皇岛市海岸线保护条例》的符合性

条例相关规定如下：

“第二条 本条例所称海岸线，是指经省人民政府批准并公布的多年大潮平均高潮位时海陆分界的痕迹线及其两侧具有自然海岸形态特征的区域。其保护范围包括：

（一）平均大潮高潮线与低潮线之间的区域；

（二）平均大潮高潮线向陆一侧砂质岸线不低于150米，其他岸线不低于50米的区域；

（三）与海岸线毗邻的覆盖海砂的区域。

第五条 海岸线保护实施建筑退缩线制度。本市涉及海岸线的各类保护利用和城市规划均应当明确建筑退缩线控制要求，临海建筑退平均大潮高潮线的距离不得低于本条例第二条规定的海岸线保护范围。海水浴场等游客集中区域可以设置洗手间、更衣室、急救中心、救生员瞭望塔等必要设施，但必须控制数量、体积、面宽和与海域的距离，不得分割沙滩，形式、色彩要与海洋环境相协调，并按照法律、法规规定办理相关手续。”

项目内建筑距海岸线150米，满足条例建筑退缩线制度，整体符合条例要求。

2) 与《河北省海岸带及海洋空间规划》的符合性

该规划范围包括河北省人民政府管辖海域及无居民海岛和沿海县(市、区)与海洋保护利用活动高度关联的陆域。规划期限为 2021 年至 2035 年。综合自然生态状况、行政区划、海洋功能分区等因素,将河北省海岸带及海洋空间划分为 8 个区域。北戴河新区所在的区域为狼牙河口至滦河口区域。

狼牙河口至滦河口区域:区域范围包括秦皇岛市北戴河区、抚宁区、昌黎县海岸带及所辖海域。加强北戴河优质沙滩、昌黎黄金海岸、七里海潟湖、滦河口湿地以及珍稀濒危物种文昌鱼和沙丘地貌等保护;实施北戴河西海滩、黄金海岸砂质岸线修复,滦河口人工岸线生态化建设,北戴河沿海湿地、滦河口湿地生态修复,洋河河口海域综合整治等工程,提高生态系统稳定性及生物多样性,提升生态系统服务功能;加强原生砂质海岸管控,严禁近岸水下沙脊采砂。重点防范赤潮、绿潮等生态灾害。本区域海洋发展区的主要功能有渔业、游憩等。加强渔业资源养护,引导海水养殖集约布局,稳定养殖用海面积,积极发展设施渔业、休闲渔业,拓展深水养殖,推进以海洋牧场建设为主要形式的区域综合开发;优化渔港空间布局,加快渔港标准化建设。保障滨海旅游发展空间,有序利用湿地、沙滩、河口等重要旅游资源,提升旅游产业核心吸引力。全面推进北戴河新区国家生命健康产业创新示范区建设,着力构建医药养健游五位一体的生命健康产业创新发展格局。

本项目位于海岸线外,毗邻游憩用海区,该区岸线非自然保护与

修复岸线，是北戴河新区重要的旅游点之一，项目建设符合《河北省海岸带及海洋空间规划》关于提升旅游产业核心吸引力、构建医药养
健游五位一体的生命健康产业创新发展格局的总体要求。

7、拟建项目建设对风景名胜区影响分析

7.1 对风景名胜区结构完整性的影响

黄金海岸景区分为三大主题区：沙丘潟湖保护区、滨海休闲度假区、河口湿地观光区。

本次论证项目位于黄金海岸景区滨海休闲度假区内的沙雕地块内，不会对景区结构造成破坏，且项目的建设，契合景区服务发展需求，能够完善提升景区整体服务能力。

7.2 对风景名胜区景观视线的影响

7.2.1 与黄金海岸景区内主要景点位置关系

项目位于沙雕景区内部，周边 1000 米范围内无其他现状、规划景点。

拟建项目建设用地，周边绿化植被环境良好，项目建筑主体高度控制在 12 米，局部高 12.7 米。建筑布局隐匿于林间，高度均低于区域天际线高度、绿化天际线高度，对景区现有景观资源影响微弱。



图 7-1 项目与周边景点关系图

7.2.2 项目建设对可见区域内的敏感观察点的景观影响

项目位于沙雕景区邻海区域，组团式的建筑布局和掩映林间的建筑体量充分融合到周边自然环境之中，简约现代的建筑风格搭配层次丰富的植被为该区域的景观氛围注入新的活力。

项目建设丰富了景区滨海空间肌理，变化的景观界面打破了游览观光的单一性和疲劳性，在自然景观游赏的同时增强了人文印象，提升了景区的文化基调。

项目建筑距海岸线 150 米，退让空间以建设景观绿地为主，合理种植乔木、灌木、地被，形成高低错落、色彩丰富、层次鲜明的独特沿海景观界面。

综上，项目建设对可见区域内的景观提升具有提升促进作用，能够提升区域的景观形象。

7.3 对黄金海岸景区交通的影响

项目周边现有道路为滨海新大道。滨海新大道兼具城市道路与景区游览道路两种职能，为混合型游览道路。

项目内部交通为环路，配建相应停车位。

项目对外交通主要依靠滨海新大道，通过内部交通连接滨海新大道，进而连接城市路网，满足交通需求，对景区内部交通影响较小。

项目南部临海一侧为规划夏威夷大道，将来作为项目主要出入口之一。

项目总体对黄金海岸景区交通影响较小。

7.4 对黄金海岸景区生态环境的影响

项目对生态环境的影响主要是地块内植被状态的变化，相对整个景区而言，所占比例很小，工程建设在局部小区域内进行。

7.4.1 对环境的影响

生态环境影响主要是游客密集活动、生活污水排放和垃圾收集处理，带来相应的环境污染和生态破坏。如果没有相应的处理及管理措施，将会产生区内生态退化的风险，因此需要重点防范。

项目建设内容主要是康养配套用房、景观绿化，周边市政设施配套完善，所产生污水、废弃物垃圾都将纳入北戴河新区市政体系，不会对生态环境造成影响。内部设置一定可游览区域，在保证相关防护措施到位的前提下，不会改变当前生态系统的结构和功能。景观绿化的丰富也能够改善绿化生态环境，给游客提供一个优美、安全、生态的旅游环境。

7.4.2 对植被的影响

项目用地现状场地平整，露土区域居多。现状植被以自然杂草丛为主，可能造成的对植物的影响主要为土方平衡产生的弃土。弃土对生态环境的影响较大，占地导致植被覆盖率降低，破坏土壤结构和肥力，同时由于弃土自然堆置，未经碾压，形成裸露的松散堆积边坡，边坡处于临界状态，极易发生水土流失，对周边环境造成威胁。如弃土位置不当，可堵塞河流流向，所以弃土对生态环境的影响是比较敏感的。因此，对弃土必须合理规划，尽可能减少弃土量，堆放的弃土应及时采取措施，以防止水土流失和扬尘。

项目建设土方平衡实行企业内部置换，不产生弃土，不会对周边植被造成影响。场地现状植被以自然杂草丛为主，零星生长五株刺槐，且影响区的植被在景区周边及外围分布广泛，数量众多，对本地自然环境具有极强的适应力，通过其自然生长，即可逐渐恢复原有种群数量。项目建设占用植被，使其分布面积略有减少，但损失面积比重相对于整个区域不足万分之一，更多的是通过本次提升，增加植被种类和数量，对景区内的景观环境进行更高质量的提升。本次提升绿地植物景观营造利用乔木、地被营造植物景观，丰富植物群落，极大提升该地块景观质量，有利于生态环境的改善，实现更大生态价值。

7.4.3 对野生动物的影响

项目所处地段野生动物活动较少，无重要生境，对野生动物的影响主要表现为对鸟类的影响。

项目施工期间：项目施工期间对动物的影响主要表现在对动物本身的影响和对动物栖息地的影响两个方面。

a、对动物本身的影响

在施工期间人为活动增加，各类工程措施产生的噪音将会对动物的栖息形成干扰，这种干扰在工程完工后将消除。随着施工人为干扰的消失和植被的逐渐恢复，原适应人文环境的动物继续回归并繁殖生存下来。

b、对动物栖息地的影响

工程建设将破坏和缩小动物的栖息地和活动场所，迫使部分原栖息在这一带的动物迁往其他环境适合的地区，动物分布会有不同程度的变化。本项目涉及区域分布的动物特有性低，均为广布种，栖息地类型也多样，具有较强的迁徙能力，动物很容易迁徙到邻近区域。由于本项目所涉及的范围并不是野生动物的重要生境、活动区域，不会导致物种灭绝和种群数量减少，其影响是微弱的。

通过项目建设景区将形成良好的绿化、生态环境，能够吸引鸟类活动逗留，增加鸟类的栖息地和活动场所，有益于鸟类栖居和活动。

项目运营期间：项目区域以成熟的人工景观绿化为主，植被种类丰富，植物群落稳定，景区内保留了大片原生刺槐林，为适应绿化景观环境的小动物提供适宜生境，也不会对原刺槐林内动物有明显影响。人工绿化环境的介入，打破原有单一群落，提升该区域的生态多样性，从而有利于增加动物物种的多样性。

论证意见：对风景区生态环境影响较小。

7.5 社会影响分析

在社会效益方面，一是可直接带动相关服务人口就业；二是提升旅游环境，吸引更多的游客前来旅游，可间接带动景区内商业、饮食、文化、娱乐等相关行业就业人数增加；三是可拓展休闲度假产业链，促进北戴河新区第三产业的发展；四是以项目为依托，结合区域其他项目建设，实现景区质的飞跃，完善提升黄金海岸景区服务水平。

7.6 施工期对黄金海岸景区环境影响分析

项目施工期会产生扬尘、施工噪声等污染物，对项目地景观环境有局部、短暂的影响，这些影响会通过相应保护措施会控制一定范围内，如果不妥善处理，会对周边环境造成影响。如建设单位和施工单位在施工时严格执行国家建设施工环境保护管理规定，切实采取相关措施，能将项目因建设而对周边环境产生的影响大大降低。因此，项目产生的废气、噪声等污染物均有可靠的治理控制措施，通过采取相应的处理措施后，达到排放标准的情况下，对周围环境产生的影响在可接受范围内。

11、要求

1、严格履行项目审批、建设及运营管理，对建设项目的主要内容应以城市规划管理部门的要求和审批为准。东侧景观带做好设计备案工作。

2、应进一步加强地质相关方面的探测工作，尽量减少不良工程地质等问题对项目的影响。

3、本项目用地位于景区内，修建时应采取措施将其对景区环境的影响降至最低，对景区正常交付不造成影响。

4、项目涉及其他法律、法规等相关规定或要求的，应征求相应管理部门意见，依法依规开展建设活动。

附件

附件 1：相关规划简介

1、《秦皇岛北戴河风景名胜区总体规划（2011-2030 年）》（2017 年修订）简介（黄金海岸景区部分）

1.1 风景名胜区和核心景区范围与面积

（一）黄金海岸景区范围与面积

陆域面积：东侧以省政府批准的海岸线为界，北侧始于小黄河；西沿老沿海公路至五纬路，五纬路至减河北侧以一经路为界，减河北侧至规划的观海一路以老沿海公路为界，观海一路至金沙湾沙雕大世界北侧以海岸线向陆域推进80-100米范围为界，后向西沿老沿海公路至七里海南侧的海岸线，往南至滦河口包含约2.0-3.0公里宽的沙丘地以及滦河口北侧的水产养殖池。陆域面积约68.56平方公里。

海域面积：小黄河至塔子口村一线，海岸线长约26.8公里，以省政府批准的海岸线向海域推进100米为景区海域范围，面积约2.68平方公里。

黄金海岸景区面积约71.24平方公里。

（二）黄金海岸景区核心景区范围与面积

核心景区包括新开口至滦河口区域，以七里海和翡翠岛为重点，纳入黄金海岸国家级自然保护区的核心区以及缓冲区的绝大部分区域。

具体范围：①新开口至滦河口区段，含自然保护区的核心区和

绝大部分缓冲区，包括翡翠岛和七里海潟湖。②部分滦河口湿地。

核心景区面积：31.36平方公里。

1.2 资源分级保护

风景名胜区划分为一级、二级、三级保护区三个层次，实施分级保护控制，并对一、二级保护区实施重点保护控制。

（一）一级保护区（核心景区—严格禁止建设范围）

一级保护区主要为风景名胜区核心景区。

保护规定：严格保护现有的天然次生林、人工林、湿地、海岸沙丘景观，使其处于自然状态，为动植物创造良好栖息环境。除资源保护、生态修复设施及必要的游步道、游客安全设施外，一级保护区内严禁建设与风景保护和游赏观光无关的设施，已经建设的，应逐步迁出；严格控制外来机动交通进入保护区，区内居民点应逐步迁出。

（二）二级保护区（严格限制建设范围）

二级保护区包括二、三级景观单元周边范围以及具有典型性景观的地区。

保护规定：二级保护区内除总体规划确定的必要的服务设施建设外，严禁其它类型的开发和建设，按要求需建的风景建筑必须控制其规模和风格。加强道路交通管理，控制机动车辆对本区的影响。

（三）三级保护区（限制建设范围）

风景名胜区范围内，一、二级保护区之外的区域划为三级保护区。

保护规定：在三级保护区内，可以准许原有土地利用方式与形态，可以安排同风景名胜区性质与容量相一致的各项旅游设施及基地，可以安排有序的生产、经营管理等设施，应分别有序控制各项建设与设施的规模、内容，并应与风景环境相协调。

1.3 资源分类保护

秦皇岛北戴河风景名胜区的分类保护规划可分为海岸、古城名关、湖泊水域、河流入海口与潟湖、地质景观、鸟类栖息地与生态湿地、林地、珍稀生物、文物古迹九个专项。

1.4 建设控制管理

本规划将秦皇岛北戴河风景名胜区的设施分为十大类，不仅包括传统意义上的旅游设施的八大类(参见《风景名胜区规划规范 GB50298-1999》)，还包括基础设施、宣讲咨询设施和管理设施。

1.5 生态环境保护

分别对大气质量、水环境、声环境、固体废弃物、生物多样性保护、外来入侵物种控制等提出保护控制措施。

1.6 景观培育规划

对于受到破坏的景观要尽量进行恢复工作，但不宜在风景名胜区内大规模地修建新景点。对于风景林的培育不提倡在整条旅游线路两侧进行大面积的风景林培育，应将重点放在景点附近。

1.7 游赏规划

黄金海岸景区为海滨型景区，植被以人工防护林为主，沿海有大片的沙丘区域，南部滦河口湿地是候鸟迁徙处，敏感性相对高，海岸

线较长，但以沙泥为多，浴场面积相对较少。翡翠岛作为自然保护区核心区，不适宜开展旅游活动，规划不对其进行游客容量计算。

黄金海岸景区游人日容量为 63382 人。未来发展成熟时，游客量增加主要集中在浴场水域、浴场沙滩、估算黄金海岸景区游客日极限容量为 71000 人。

（一）景观特色

黄金海岸景区以碧海蓝天、海岸沙漠风光、河口湿地、潟湖、滨海林带为景观特色，可概括为“临碧海、绕金沙、环湖水、拥绿林”。该景区有罕见的海岸沙漠景观——翡翠岛；沿海最大的潟湖——七里海；沙质细腻的海滨沙滩；风光旖旎、环境优雅。

（二）游赏主题

以休闲度假、湿地观光为主要内容的滨海生态休闲型景区。

（三）景区分区与主要景点规划

依据资源的空间分布特征，生态环境的敏感程度，同时考虑人类主要游览活动内容、规模的特点，将整个景区分为三大主题区：沙丘潟湖保护区、滨海休闲度假区、河口湿地观光区。

本次论证项目均位于黄金海岸景区滨海休闲度假区，该区规划新增滨海游船俱乐部、新开口生态度假村、未名健康中心、国际康养中心。

未名健康中心：结合国家级北戴河生命健康产业创新示范区创建，建设国际健康中心，配套康复疗养服务。国际将康中心包含免疫治疗中心、细胞制备中心、国际会议中心、国际交流中心等健康产业配套

功能。

1.8 游览设施建设控制引导

黄金海岸景区游览设施用地 1.93 平方公里，以海滨休闲、观光游憩为主题，景观建筑的风貌可在传统基础上适当创新，既体现历史的延续性，又能反映与时俱进的时代感。建筑以小体量、生态型为主，可根据景点建设的主题和需要适当采用一些新材料与新技术。新建游览设施项目容量小于 0.4，整体建筑色调以清新明快的白色、红色、蓝色为主。

1.9 近期建设内容

近期建设保护利用项目十二个，渔岛完善景区接待服务设施，提升景区旅游环境，定时维护更新景区娱乐设施，不断升级游乐项目保持景区活力。

2、《秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛地块详细规划（2017—2030）》（2018.04 批复）

2.1 规划范围、性质与发展目标

1) 规划范围

本次规划沙雕渔岛地块包括沙雕大世界（以下简称沙雕地块）和渔岛（以下简称渔岛地块）两个小地块。

沙雕地块北起新滨海大道 D4 段路，东与黄金海岸景区范围重合，南至渤海海边，西接北戴河新区团林林场。规划范围面积142.89 公顷。

渔岛地块西起滨海新大道 D4 段，东到渤海海边，南临黄金海岸国家级自然保护区实验区，北临北戴河新区团林林场。规划范围面积167.25 公顷。

2) 规划区性质

北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛地块是北戴河风景名胜区内集医疗体验、游乐康养、度假休闲、旅游服务于一体，以海滨休闲、康疗休养为主题、植被丰富、环境优美的康养体验基地。

2.2 规划结构

规划结合沙雕、渔岛地块的景源特色、功能安排、自然地形及现状建设基础等，合理组织地块的功能结构。

1) 沙雕地块规划结构——“一环、一线、八区”

“一环”是地块内的旅游环线，各主要观景体验点围绕环线展开。

“一线”是地块内主要车行道路。

“八区”是构成地块主要的七个功能板块，分别为入口服务区、沙雕展

示区、水上游乐园、生态保护区、商务中心区、康养中心区、滨海浴场区、西部组团。

2) 渔岛地块功能结构——“两轴、九区”

“两轴”是地块内的两条主要交通线；

“九区”是地块的主要功能板块，由水上乐园游览区、海洋温泉游览区、理疗服务体验区、海滨康养休闲区、海滨沙滩游览区、薰衣草庄园游览区、生态草地区以及2个生态林地区组成。

2.3 规模容量

1) 景区人口容量控制：

沙雕地块日瞬时容量为6055 人次，日容量为12000 人次。服务人口为350 人。渔岛地块日瞬时容量为7273 人次，日容量为14500 人次。景区服务人口为400 人。

2) 建设容量控制：沙雕地块规划游览设施用地42.12公顷，居民社会用地0.11 公顷，新增游览设施用地、居民社会用地容积率小于0.4。

渔岛地块规划游览设施用地为30.43公顷，新增游览设施用地容积率小于0.4。

2.4 保护培育规划

1) 资源分级保护

本规划延续《秦皇岛北戴河风景名胜区总体规划（2011-2030 年）》中确定的管理保护分区和边界，属于三级保护区。

三级保护区保护规定：可安排有序的生产、经营管理等设施，应分别有序控制各项建设与设施的规模、内容，并应与风景环境相协调。不得建设发

展产生各种污染和破坏景观环境的项目。可安排必要的旅游服务设施，但要严格控制其形式、高度、体量等。加强旅游服务点污水污物的处理，严禁直接排放。在主游线的视线范围建设经济林和风景林，严格控制有碍视觉的建设行为。

2) 专项保护规划

专项保护规划可分为林地保护、沙山保护、沙丘保护、水体保护、氟型淡温泉保护、海岸线保护六个方面。

2.5 建设容量控制

(1) 容积率控制：新增可建设用地（包括游览设施用地、居民社会用地）总体容积率控制在0.4以下，新增建筑面积总量不超过19.46万平方米。

(2) 建筑密度控制：可建设用地（包括游览设施用地、居民社会用地）总体建筑密度控制在20%以下；游览设施用地一般控制在35%以内，个别孤立地块控制在50%以内；居民社会用地控制在25%以内。

(3) 绿地率控制：可建设用地（包括游览设施用地、居民社会用地）总体绿地率不低于40%；游览设施用地、居民社会用地控制在30%以上。

(4) 建筑高度控制：景区新建项目建筑高度以2-3层为主，建筑主体高度控制在12米以下，局部不得突破15米，确因特殊原因需要增加建筑高度的需经城乡规划主管部门批准。

(5) 海岸线退让线控制：新建项目建设用地退平均高潮线110m，新建建筑退平均高潮线150m；现状已建成项目考虑社会及其他方面因素，规划予以保留，但应提高周边环境质量，以减少对景区环境的影响。

秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区 沙雕渔岛地块详细规划

17-规划总图-渔岛地块

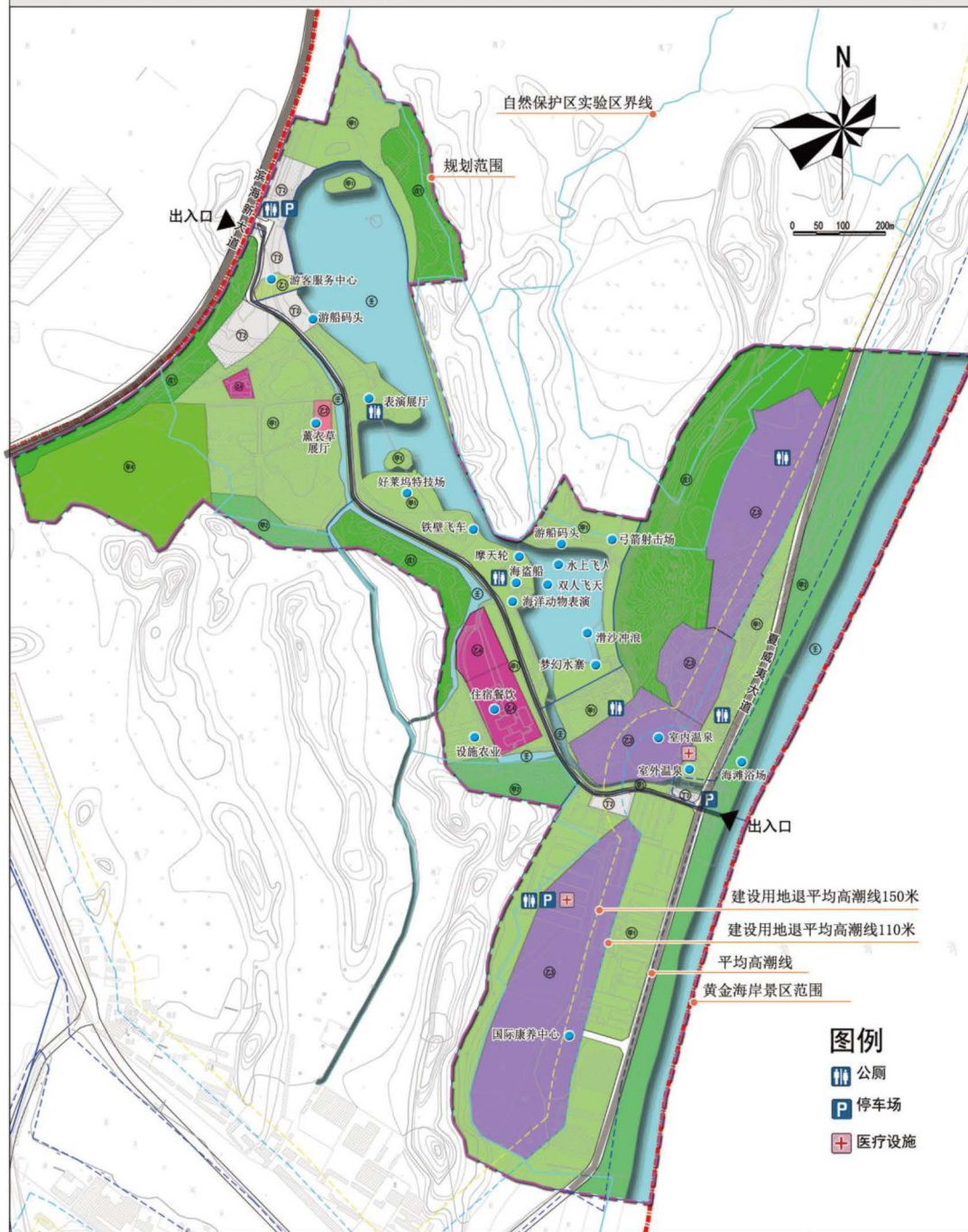


图1 渔岛地块规划总图

3、《秦皇岛市城市规划管理技术规定》(2022 版)附录 D

附录 D 计算规则

1、建筑面积计算规则

按照《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013)执行。遇有下列情况,按照本规则执行:

(1)当居住建筑结构层层高大于 4.0 米时,不论层内是否有隔层,建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算;当居住建筑层高大于 7.6 米时,不论层内是否有隔层,建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 3 倍计算。

(2)当办公建筑结构层层高大于 4.5 米时,不论层内是否有隔层,建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算;当办公建筑层高大于 8.8 米时,不论层内是否有隔层,建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 3 倍计算。

(3)单层建筑面积超过 2000 平方米的大型商业用房(如仓储型超市和大型商场)建筑层高大于 6.0 米时,不论层内是否有隔层,建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算。单层建筑面积不超过 2000 平方米的商业用房建筑层高(首层和二层)大于 6.0 米时,不论层内是否有隔层,建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算;单层建筑面积不超过 2000 平方米商业用房建筑层高(三层及以上)大于 4.5 米时,不论层内是否有隔层,建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算。

(4) 多层 I 类和多层 II 类居住建筑的起居室、门厅、餐厅等空

间（建筑面积总和不应超过所属住宅套型总建筑面积的 20%），层高可根据功能要求适当提高，建筑面积计算时可不受上述（1）款规定限制；办公、酒店、商业建筑的门厅、大堂、中厅、内廊、采光厅等空间，以及其他有特殊功能要求的空间，层高可根据功能要求适当提高，建筑面积计算时可不受上述（2）、（3）款规定限制。（5）建筑物空调室外机隔板每个不大于 1.2 平方米，个数不应超过主要房间个数；户式集中设备平台应根据安置与使用要求合理确定尺寸及规模。符合以上设置要求的设备平台，不计入建筑面积。

2、容积率计算规则

建筑物的地上建筑面积都应参与容积率计算。遇有下列情况，按照本规则执行：

（1）地下室、半地下室为配套建设的车库、市政公用设施、人防设施、设备用房、地下库房等非经营性用房，不计入容积率；地下室、半地下室为商业、办公、娱乐、健身、餐饮等经营性用房及为上述功能配建的库房等，一半计入容积率。

（2）设于住宅底层，层高小于 2.2 米的用于储藏功能的建筑空间，不计入容积率。

（3）建筑物底层设开放的架空层及连续廊等用于通道、绿化小品、休闲设施等公共开放空间的，可不计入容积率。（4）超高层的避难层可不计入容积率。

2014 年 7 月 1 日前已进行土地处置的项目可按照 2013 年 12 月 4 日印发的《秦皇岛市城市规划管理技术规定（2013 版）》执行。

(4) 工业、物流仓储项目建筑物层高超过 8 米的，在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。

3、建设用地面积计算

建设用地面积按资源规划主管部门划定的用地范围计算，但道路规划红线和河道蓝线内的面积不应计入。

4、建筑间距计算

(1) 建筑间距为相邻两栋建筑外墙之间最小垂直距离，外墙有凸出时，按凸面外缘计算。

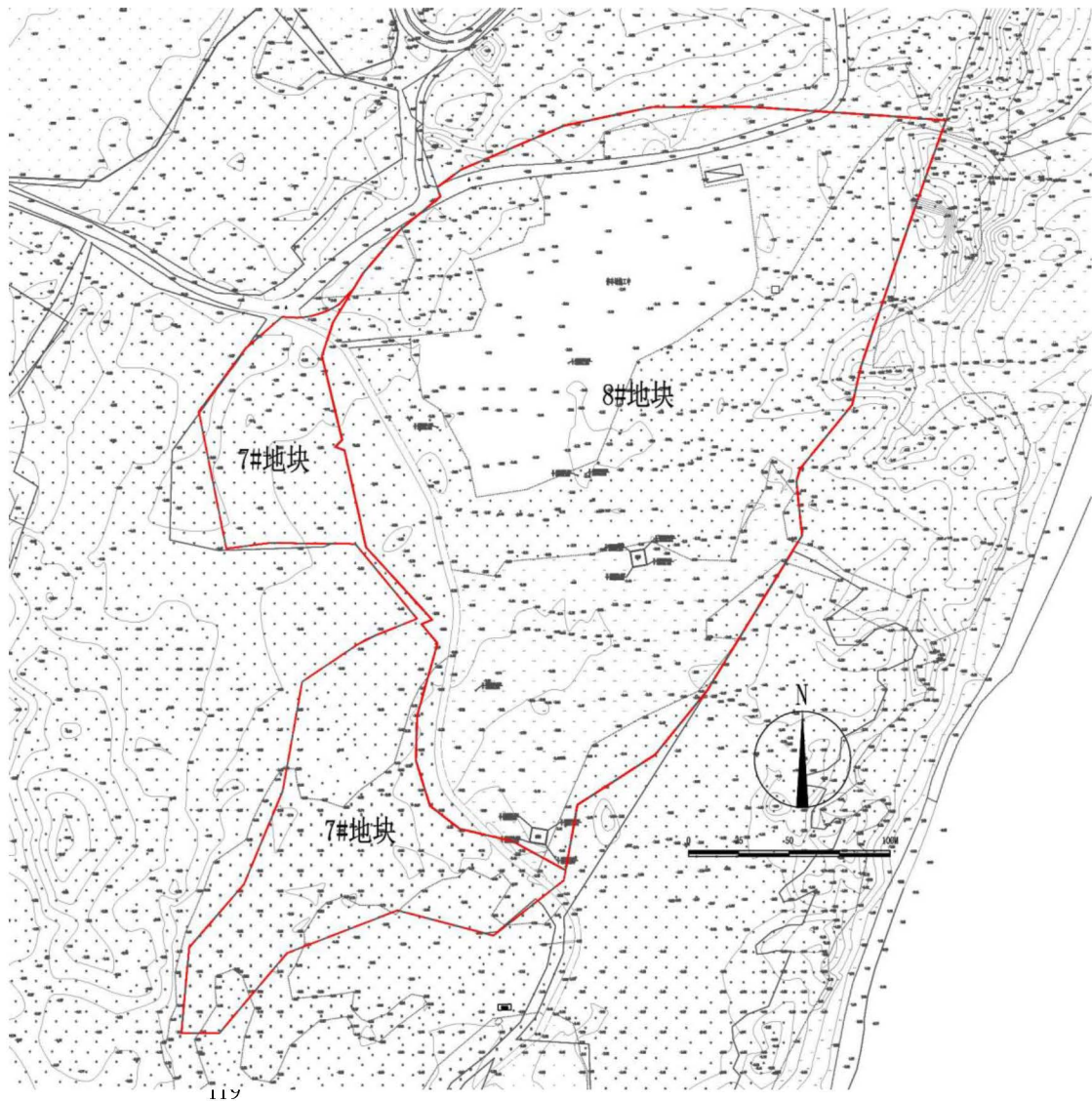
(2) 建筑物北侧遮挡阳光的局部出挑(如阳台、楼梯平台、挑廊等)，按出挑的部位进行计算。

5、按日照间距系数计算日照间距的建筑遮挡高度计算

(1) 从北侧建筑底层(计算层)窗台起算，到南侧建筑顶部遮阳线。

(2) 水箱、楼梯间、电梯间等突出屋面的附属设施，其高度在 6 米以内，且水平面积之和不超过屋面面积四分之一的；遮挡阳光面宽不超过建筑物遮挡阳光面总宽度三分之一的，且连续长度不超过 8 米的，不计入建筑高度，但要计入日照分析模型。

附件 2：项目地形图



附件 4：原项目选址专家评审意见

《秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛 1-E-01、1-E-02地块项目选址论证报告》 专家评审意见

2023年5月19日，河北省林业和草原局受建设单位委托，组织有关领域专家（名单附后）对《秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛1-E-01、1-E-02地块项目选址论证报告》（以下简称《论证报告》）进行了评审。秦皇岛市林业局、北戴河新区林业局及项目建设单位代表参加会议，会前专家组代表实地踏勘了现场，专家组听取了论证报告编制单位的汇报，审阅了有关文字及图纸，进行了质询和答辩，形成如下意见：

一、项目位于风景名胜区三级保护区内，符合风景名胜区总体规划和详细规划相关要求，项目建设对于丰富景区游览功能具有一定意义。

二、《论证报告》编制目的明确，资料详实，内容齐全，影响评价科学准确，保护和恢复措施可行。

三、专家组建议加强现状建设分析；合理确定项目建设内容及规模；建设高度、风貌应与周边环境相协调；完善环境影响分析，优化减缓恢复措施；进一步规范文字及图件表达。

专家组原则通过《论证报告》，建议按照专家具体意见修改完善后，按程序上报。

专家组组长签字： 

2023年5月19日

河北省林业和草原局 行政 许 可 决 定 书

冀林草批〔2023〕0801009 号

河北省林业和草原局 关于同意秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕景区 1-E-01、1-E-02 地块项目选址方案的行政许可决定

秦皇岛尚秦房地产开发有限公司：

你单位提交的秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕景区 1-E-01、1-E-02 地块项目选址方案的申请材料收悉。根据《风景名胜区条例》《河北省风景名胜区条例》及专家评审意见，经研究，现批复如下：

一、原则同意秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕景区 1-E-01、1-E-02 地块项目选址方案。你单位要按照有关法律法规规定，办理其他相关手续。

二、你单位要按照《风景名胜区条例》《河北省风景名胜

- 1 -

区条例》等有关法律法规和规定，在建筑设计、施工和运营期间，采取科学有效措施，避免对自然景观和风貌造成影响。禁止开展不符合项目准入条件和生态环境保护要求的建设项目。

三、秦皇岛市林业局和风景名胜区管理机构要依法依规加强对项目建设和运营情况的监督管理。

四、本决定书仅作为秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕景区 1-E-01、1-E-02 地块项目的选址意见，有效期为 2 年。确需延期的，你单位应当在项目选址方案核准文件有效期届满前 60 日到 30 日间向我局申请延期。项目在有效期内没有实施且未申请延期的，本行政许可决定书自动失效。



注：本决定书一式四份，分别由审批机关、设区市和县级林业和草原主管部门、申请人存

秦皇岛北戴河新区 行政审批局文件

秦北新审批立核字（2025）2 号

秦皇岛北戴河新区行政审批局 关于宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区 项目核准的批复

秦皇岛尚秦房地产开发有限公司：

报来宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区项目有关材料收悉。经研究，现就该项目核准事项批复如下：

一、同意建设宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区项目。

项目建设单位为秦皇岛尚秦房地产开发有限公司。

二、项目建设地点为北戴河新区中心片区，滨海新大道东侧、阿尔卡迪亚项目南侧，渤海西侧。

三、项目的主要建设内容及建设规模为：本项目总占地

面积 93858.34 平方米,总建筑面积 47501.04 平方米,其中地上建筑面积 26501.04 平方米,包含旅馆用房、配套商业、露天泳池;地下建筑面积 21000 平方米,含停车库、设备用房;以及配套管网、道路硬化、绿化景观、美化亮化、装饰装修等工程。

四、项目总投资为 59260.39 万元,其中项目资本金为 59260.39 万元,项目资本金占项目总投资的比例为 100%。

五、招标内容。本项目不属于依法必须招标项目,不需要核准招标方案,项目建设单位依法自行确定采购事宜。

六、核准项目的相关文件分别是中华人民共和国不动产权证-冀(2019)北戴河新区不动产权第 0000521 号、中华人民共和国不动产权证--冀(2019)北戴河新区不动产权第 0003444 号。

七、如需对本项目核准文件所批复的有关内容进行调整,请按照现行有关规定,及时以书面形式向我局提出调整申请,我局将根据项目具体情况,出具是否同意变更的书面意见。

八、请秦皇岛尚秦房地产开发有限公司根据本核准文件,办理规划许可、土地使用、资源利用、安全生产等相关手续。

九、本核准文件自印发之日起2年内未开工建设,需要延期开工建设的,应当在2年期限届满的30个工作日前,向我局申请延期开工建设。我局将自受理申请之日起20个工作日内,作出是否同意延期开工建设的决定。开工建设只能延期一次,期限最长不超过1年。国家对项目延期开工建设另有

规定的，依照其规定。

注：项目在 2 年期限内未开工建设也未按照规定向项目核准机关申请延期的，项目核准文件自动失效。

秦皇岛北戴河新区行政审批局

2025年4月21日



固定资产投资项 目

2504-130372-89-01-731805

抄送：新区管委综合办公室、发展改革局（统计科）、秦皇岛市自然资源和规划局北戴河新区分局、生态环境分局、住房和城乡建设局、城市发展局

秦皇岛北戴河新区行政审批局办公室 2025 年 4 月 21 日印发

秦皇岛市人民政府办公室

秦皇岛市人民政府办公室 关于印发秦皇岛市 2025 年重点项目计划的 通 知

各县、区人民政府，秦皇岛开发区、北戴河新区管委会，市政府有关部门：

《秦皇岛市 2025 年重点项目计划》已经市政府同意，现印发给你们。请按照相关要求，强化组织领导，加强协调调度，完善政策支持，保障建设要素，确保项目顺利实施。

秦皇岛市人民政府办公室
2025 年 3 月 7 日



序号	项目名称	建设年限	建设规模及内容	总投资	手续办理情况	行业类别	备注
322	秦皇岛海湾文化旅游有限公司 如是海康养度假区B区	2025-2027	项目位于北戴河新区中心片区，占地140亩，总建筑面积34358.04平方米，计容建筑面积29801.04平方米，计划建设度假用房、商业等	10.5	项目开工建设	现代服务业	
323	秦皇岛七里渔田水产养殖有限公司 七里渔田海上休闲渔业娱乐基地项目	2025-2027	项目位于北戴河新区新开口福米岛，占地面积5531亩（海域5521亩，陆地20亩），总建筑面积22.2万平方米，计划建设休闲渔业项目，包括泊位，水上平台及栈桥，购置休闲渔业船。休闲旅游项目，包括泊位，水上平台，游客服务配套设施，购置游艇	5.15	项目开工建设	现代服务业	省重点
324	秦皇岛兴健房地产开发有限公司 北戴河新区一站式国际康养城项目（地块一）	2025-2026	项目位于北戴河新区中心片区，占地面积86.89亩，建筑面积6.7万平方米，计划建设康养综合体、度假用房、车库及人防建筑以及室外道路、室外管网、绿化、美化、亮化等工程	2.58	办理手续	现代服务业	
325	国家骨干冷链物流基地--北戴河新区水产品物流园	2026-2027	项目总占地260亩，计划建设高标准冷库、公共物流信息平台及水产品展示大厅以及实施配套管网、给水、污水、电力、燃气、绿化、硬化、亮化、土方回填等基础设施建设工程	2.2	办理手续	现代服务业	
326	维青医药集团现代医药物流基地项目	2026-2027	项目位于北戴河新区中心片区，计划建设集专业医药服务、现在化药品仓储为一体的高端物流基地	1.20	办理手续	现代服务业	
327	中邦干细胞科技有限公司总部基地项目	2026-2028	项目位于北戴河新区中心片区，计划建设中邦总部基地，配套建设中邦健康监测与大数据中心、二甲医院、科研中心、国际会议展览中心、康养中心等	5.00	办理手续	优势特色产业	
328	沈阳联安医院管理有限公司 普华医疗生殖与专科医院项目	2025-2026	项目位于生命科学园15号楼，建筑面积约5629平方米。计划建设三级生殖专科医院，探索从生命起点到生育健康全周期生殖服务，开展医学需要的卵子储存等生育力保存服务	1.50	办理手续	优势特色产业	
329	三胞集团有限公司 三胞集团细胞及辅助生殖技术合作项目	2025-2026	项目位于原未名健康城3号楼。主要发挥三胞集团在脐带血存储、树突状免疫细胞治疗肿瘤、卵子冻存及辅助生殖、干细胞健康应用等领域的技术、经验和品牌优势，开展相关领域技术研发及转化应用	1.50	办理手续	优势特色产业	
330	吉林解旋生命科技有限公司 干细胞培育及治疗基地项目	2026-2026	项目拟位于生命科学园，规划面积3400平方米，计划建设一级综合医院及符合GMP标准的细胞制备实验室，进行骨关节疾病先遣治疗方法和干细胞等新技术研究	1.10	办理手续	优势特色产业	
331	秦皇岛维元医院有限公司维元医院项目	2025-2026	项目位于原未名国际健康城及生命科学园，建筑面积25000平方米，设置住院床位300张。计划建设一家专注创新细胞疗法、特种药械和国际国内先进诊疗技术应用的三级综合医院	1.10	办理手续	优势特色产业	
332	北京汇晨康养有限公司 康养银发经济试验区项目	2025-2026	项目位于北戴河新区光明路13号，建筑面积约7169.95平方米。计划建设银发直播间、长者工作室、乐龄夜市、生命健康管理中心、康养生活区、适老健康营养食堂、汇晨乐龄坊等	0.70	开工建设	优势特色产业	
333	远盟卓康医院管理有限公司 远盟普惠二级综合医院项目	2025-2026	以生命科学园1号楼西配楼为核心，总建筑面积约7269平方米，计划建设二级综合性医院及健康管理中心。涵盖PCR实验室、临检实验室、细胞综合动态GMP-B级实验室、影像学实验室等辅助医疗检验科室	0.61	开工建设	优势特色产业	

秦皇岛北戴河新区领导议事会议纪要

秦北新议纪〔2025〕40 号

北戴河新区 2025 年开发边界局部优化相关问题及宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区规划方案专题调度会会议纪要

（2025 年 6 月 6 日）

2025 年 6 月 6 日上午，在创业基地 365 会议室，工委委员秦春生主持召开北戴河新区 2025 年开发边界局部优化相关问题及宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区规划方案专题调度会议，李鹏同志出席会议。发展改革局、旅游和文化发展局、城市发展局、自然资源和规划分局、行政审批局、林业局、发展公司等主要负责人列席会议（名单附后）。现将会议议定事项纪要如下。

一、关于北戴河新区 2025 年开发边界局部优化事宜

会议原则同意北戴河新区 2025 年开发边界局部优化方案。

行政审批局协助以下项目单位和企业抓紧完成项目立项工作：一是北戴河新区牙鲆省级良种场疫病防空建设项目（陈启民科研用地）、美马花镜商业用地、渔岛温泉改扩建娱乐用地、牡丹花海文旅配套商业用地由各项目方办理立项手续；二是如是海项目内体育用地由旅游和文化发展局负责前期立项手续；三是华大基因配套停车场由城市发展局负责前期立项手续；四是小鱼嘴商业项目由发展公司作为责任主体办理立项手续，发展改革局协调将该项目列为省重点项目。

二、关于宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区规划方案事宜

会议原则同意宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区规划方案。林业局按程序履行风景名胜区等相关手续。

本纪要内容由会议召集人和起草单位负责。

附件：参会人员名单

附件

参会人员名单

李 鹏	管委副主任
秦春生	工委委员
姜 沪	城市发展局局长
惠兴正	自然资源和规划分局局长
于泽辉	发展公司董事长
郝左宁	发展改革局党组书记、副局长
王艳宇	行政审批局党组书记、副局长
侯忠辉	林业局副局长、生态修复和资源管理科科长
张智玮	自然资源和规划分局规划审批科科长
张盛林	旅游和文化发展局体育科科长

秦皇岛北戴河新区综合办公室

2025 年 6 月 16 日印发

— 4 —

秦皇岛北戴河新区领导议事会议纪要

秦北新议纪〔2025〕40 号

北戴河新区 2025 年开发边界局部优化相关问题及宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区规划方案专题调度会会议纪要

（2025 年 6 月 6 日）

2025 年 6 月 6 日上午，在创业基地 365 会议室，工委委员秦春生主持召开北戴河新区 2025 年开发边界局部优化相关问题及宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区规划方案专题调度会议，李鹏同志出席会议。发展改革局、旅游和文化发展局、城市发展局、自然资源和规划分局、行政审批局、林业局、发展公司等主要负责人列席会议（名单附后）。现将会议议定事项纪要如下。

一、关于北戴河新区 2025 年开发边界局部优化事宜

会议原则同意北戴河新区 2025 年开发边界局部优化方案。

— 1 —

行政审批局协助以下项目单位和企业抓紧完成项目立项工作：一是北戴河新区牙鲆省级良种场疫病防空建设项目（陈启民科研用地）、美马花镜商业用地、渔岛温泉改扩建娱乐用地、牡丹花海文旅配套商业用地由各项目方办理立项手续；二是如是海项目内体育用地由旅游和文化发展局负责前期立项手续；三是华大基因配套停车场由城市发展局负责前期立项手续；四是小鱼嘴商业项目由发展公司作为责任主体办理立项手续，发展改革局协调将该项目列为省重点项目。

二、关于宏兴如是海国际滨海康养度假区B区规划方案事宜

会议原则同意宏兴如是海国际滨海康养度假区B区规划方案。林业局按程序履行风景名胜区等相关手续。

本纪要内容由会议召集人和起草单位负责。

附件：参会人员名单

附件

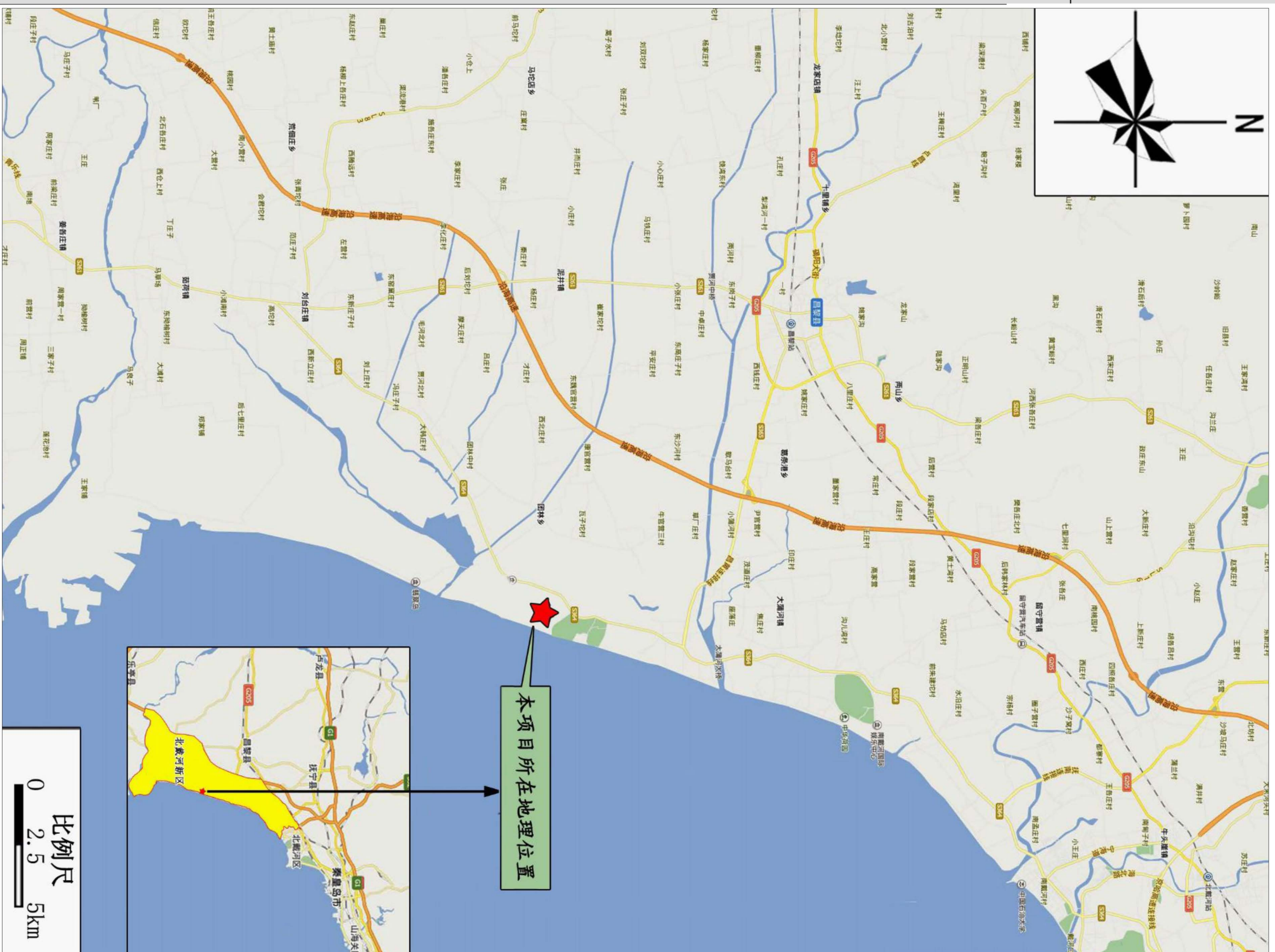
参会人员名单

李 鹏	管委副主任
秦春生	工委委员
姜 沪	城市发展局局长
惠兴正	自然资源和规划分局局长
于泽辉	发展公司董事长
郝左宁	发展改革局党组书记、副局长
王艳宇	行政审批局党组书记、副局长
侯忠辉	林业局副局长、生态修复和资源管理科科长
张智玮	自然资源和规划分局规划审批科科长
张盛林	旅游和文化发展局体育科科长

附图：变更后图纸

图纸目录

- 01——项目地理位置图
- 02——项目在黄金海岸景区位置图
- 03——项目周边关系图
- 04——项目用地地形图
- 05——项目平面布局图
- 06——项目建筑高度
- 07——项目消防分析图
- 08——项目效果图 1
- 09——项目效果图 2
- 10——项目效果图 3
- 11——项目效果图 4
- 12——符合风景区总体规划——与黄金海岸景区衔接图
- 13——符合风景区总体规划——与核心景区关系图
- 14——符合风景区总体规划——与分级保护衔接图
- 15——符合风景区总体规划——与土地利用规划衔接图
- 16——符合详细规划——与沙雕渔岛地块用地衔接图
- 17——符合详细规划——与沙雕渔岛地块保护规划衔接图
- 18——与国土空间总体规划衔接图



2—项目地理位置图

项目选址方案变更论证报告

秦皇岛北戴河风景名胜區黄金海岸景区沙雕渔岛——11102地块

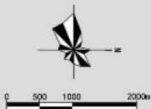
底图为《秦皇岛北戴河风景名胜区总体规划（2011-2030）》（2017年修订）
——黄金海岸景区规划总图



黄金海岸景区规划总图

图例

- | | |
|---------|--------|
| 沙丘潟湖保护区 | 混合游览道路 |
| 滨海休闲度假区 | 机动车停车场 |
| 河口湿地观光区 | 客运码头 |
| 现状景点 | 旅游服务点 |
| 新增景点 | 旅游服务部 |
| 车行道路 | 景区范围 |
| 步行道路 | |



图号 No.

2017. 02

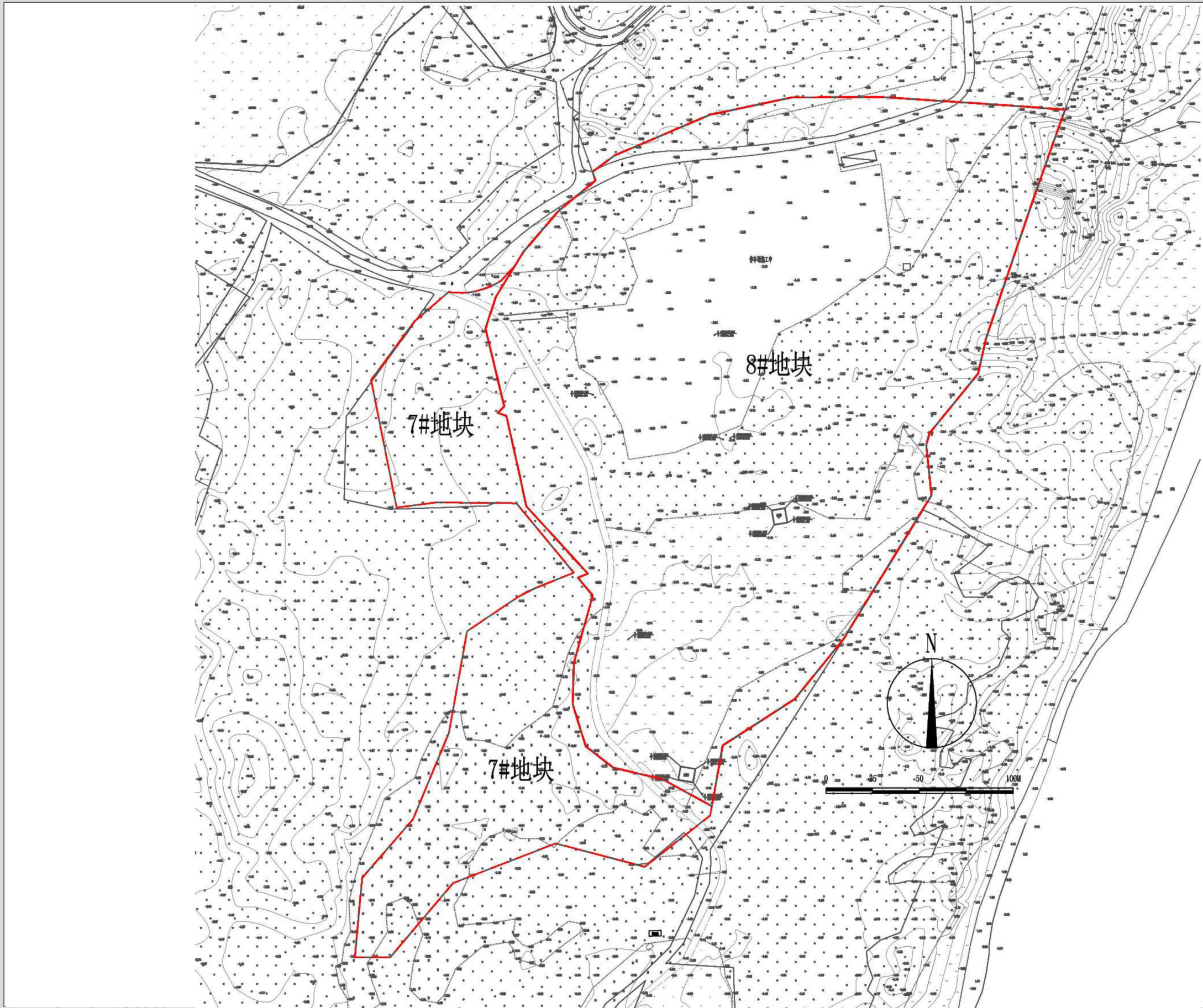
0-3-4

组织编制单位：河北省住房和城乡建设厅
秦皇岛市人民政府

承担编制单位：秦皇岛市规划设计研究院



04——项目用地地形图

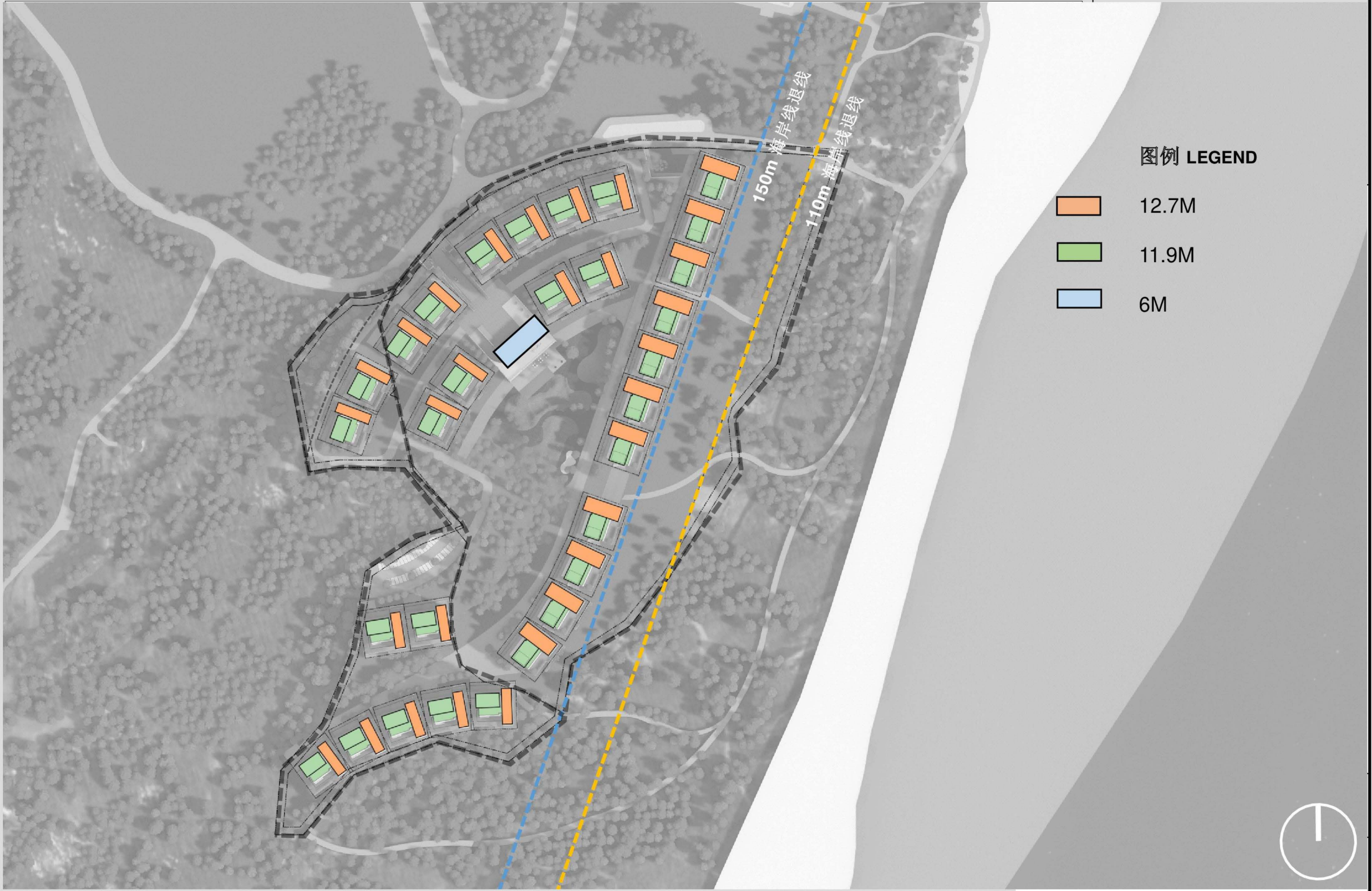




7#地块经济技术指标				
编号	项目名称	数值	单位	备注
1	总用地面积	22066.88	m²	
2	总建筑面积	11414.35	m²	
3	地上建筑面积	7814.35		
	其中			
	温泉度假中心	1736	m²	
	理疗中心	6078.35	m²	
	地下建筑面积	3600		
	其中			
	温泉度假中心	800	m²	其中： ①地下功能用房建筑面积400m²，按一半计容200m²； ②地下机房建筑面积400m²。
	理疗中心	2800	m²	其中： ①地下功能用房建筑面积1360m²，按一半计容680m²； ②地下机房建筑面积1440m²。
4	计容建筑面积	8694.35	m²	
5	不计容建筑面积	2720	m²	
6	容积率	0.394		
7	基底面积	4400.00	m²	
8	建筑密度（%）	20%		密度≤20%
9	绿地面积	11033.44	m²	
10	绿地率（%）	50%		≥50%
11	停车位	机动车87个，非机动车174个	个	

8#地块经济技术指标				
编号	项目名称	数值	单位	备注
1	总用地面积	71791.46	m²	
2	总建筑面积	33250	m²	
3	地上建筑面积	18710	m²	
	其中			
	温泉度假中心	8751	m²	
	商业中心	125	m²	
	养生中心	9834	m²	
	地下建筑面积	14540	m²	
	其中			
	温泉度假中心	4000	m²	其中： ①地下功能用房建筑面积2000m²，按一半计容1000m²； ②地下机房建筑面积2000m²。
	商业中心	860.00	m²	其中： ①地下功能用房建筑面积681.38m²，按一半计容340.69m²； ②地下机房建筑面积178.62m²。
	养生中心	4400.00	m²	其中： ①地下功能用房建筑面积2112m²，按一半计容1056m²； ②地下机房建筑面积2288m²。
	地下车库	5280.00	m²	
4	计容建筑面积	21106.69	m²	
5	不计容建筑面积	12143.31	m²	
6	容积率	0.294		
7	基底面积	9000.00	m²	
8	建筑密度（%）	13%		密度≤20%
9	绿地面积	38982.76	m²	
10	绿地率（%）	54%		≥50%
11	停车位	机动车217个，非机动车424个	个	









∞——项目效果图二

项目选址方案变更论证报告

秦皇岛北戴河风景名胜區黄金海岸景区沙雕渔岛一、二、三地块





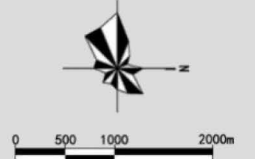
10——项目效果图3

项目选址方案变更论证报告

秦皇岛北戴河风景名胜區黄金海岸景区沙雕渔岛1#01、1#02地块



底图为《秦皇岛北戴河风景名胜区总体规划（2011-2030年）》（2017年修订版）
——黄金海岸景区规划总图



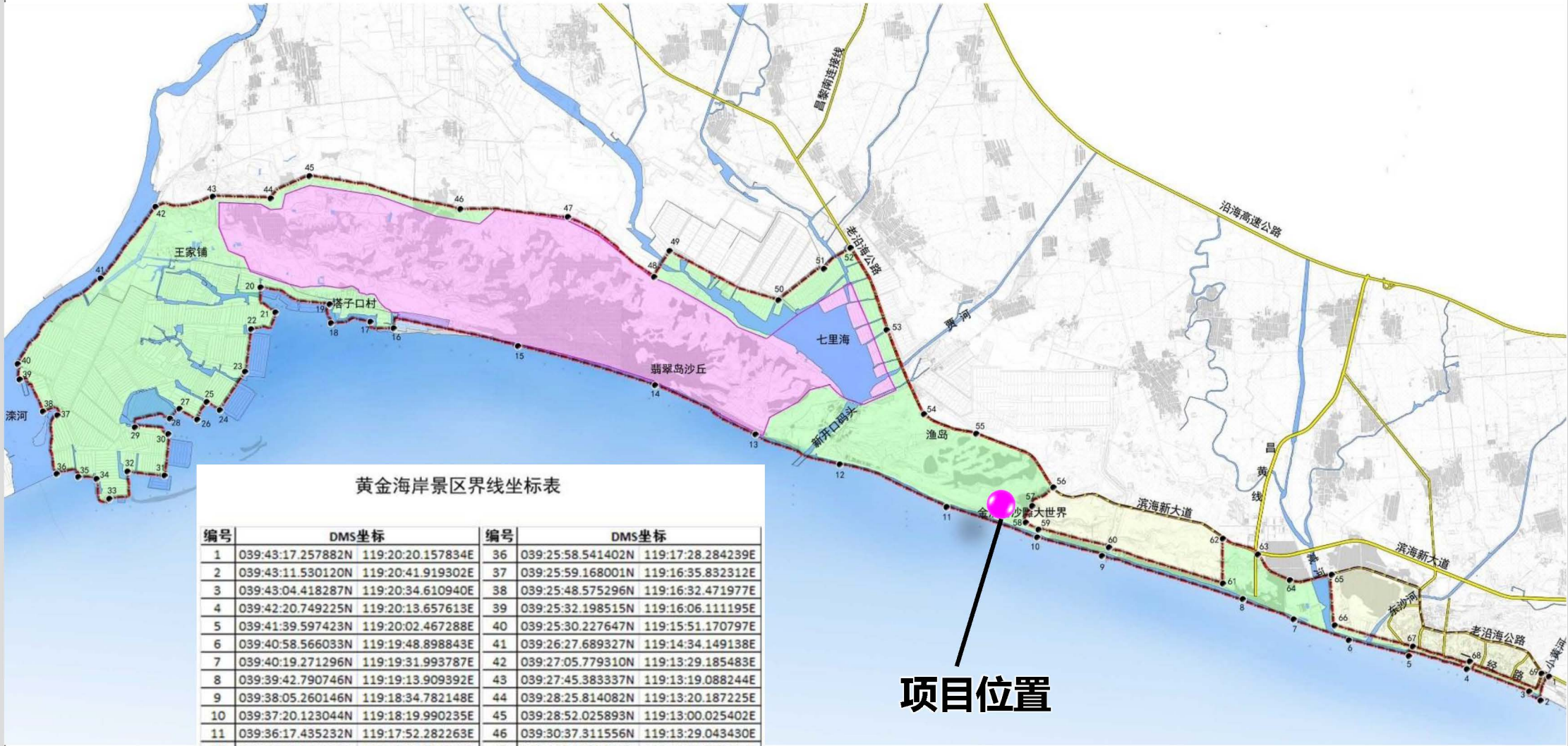
图例

- | | |
|---------|--------|
| 沙丘潟湖保护区 | 混合游览道路 |
| 滨海休闲度假区 | 机动车停车场 |
| 河口湿地观光区 | 客运码头 |
| 现状景点 | 旅游服务点 |
| 新增景点 | 旅游服务部 |
| 车行道路 | 景区范围 |
| 步行道路 | |

论证项目位于黄金海岸景区的滨海休闲度假区，这一区域为黄金海岸景区游览设施主要建设区域。

本次论证项目为新建项目，涉及沙雕渔岛I-E-01、I-E-02地块及少量绿化用地，规划拟建设为以国际化康疗中心为主体的度假区，服务于黄金海岸景区、北戴河新区。

底图为《秦皇岛北戴河风景名胜区总体规划（2011-2030年）》（2017年修订版）
——黄金海岸景区核心景区界线坐标图



黄金海岸景区界线坐标表

编号	DMS坐标		编号	DMS坐标	
1	039:43:17.257882N	119:20:20.157834E	36	039:25:58.541402N	119:17:28.284239E
2	039:43:11.530120N	119:20:41.919302E	37	039:25:59.168001N	119:16:35.832312E
3	039:43:04.418287N	119:20:34.610940E	38	039:25:48.575296N	119:16:32.471977E
4	039:42:20.749225N	119:20:13.657613E	39	039:25:32.198515N	119:16:06.111195E
5	039:41:39.597423N	119:20:02.467288E	40	039:25:30.227647N	119:15:51.170797E
6	039:40:58.566033N	119:19:48.898843E	41	039:26:27.689327N	119:14:34.149138E
7	039:40:19.271296N	119:19:31.993787E	42	039:27:05.779310N	119:13:29.185483E
8	039:39:42.790746N	119:19:13.909392E	43	039:27:45.383337N	119:13:19.088244E
9	039:38:05.260146N	119:18:34.782148E	44	039:28:25.814082N	119:13:20.187225E
10	039:37:20.123044N	119:18:19.990235E	45	039:28:52.025893N	119:13:00.025402E
11	039:36:17.435232N	119:17:52.282263E	46	039:30:37.311556N	119:13:29.043430E
12	039:35:02.291240N	119:17:15.556995E	47	039:31:53.055397N	119:13:36.065216E
13	039:34:03.617003N	119:16:49.240012E	48	039:32:52.764466N	119:14:28.016737E
14	039:32:53.937614N	119:16:05.351387E	49	039:33:03.789937N	119:14:04.984303E
15	039:31:18.266160N	119:15:31.505614E	50	039:34:19.854113N	119:14:48.163541E
16	039:29:52.387467N	119:15:16.598670E	51	039:34:51.112697N	119:14:19.445780E
17	039:29:35.118512N	119:15:10.778651E	52	039:35:09.739155N	119:14:00.714093E
18	039:29:08.228034N	119:15:12.220071E	53	039:35:35.774262N	119:15:14.146213E
19	039:29:07.230253N	119:14:55.794311E	54	039:36:02.793756N	119:16:30.146724E
20	039:28:18.918289N	119:14:40.903337E	55	039:36:37.603618N	119:16:46.735822E
21	039:28:30.376975N	119:15:02.803905E	56	039:37:31.820871N	119:17:34.897870E
22	039:28:12.535329N	119:15:18.802033E	57	039:37:17.301779N	119:17:51.030455E
23	039:28:09.551959N	119:15:56.532900E	58	039:37:12.501159N	119:18:05.661184E
24	039:27:51.445281N	119:16:31.136236E	59	039:37:22.133478N	119:18:11.178819E
25	039:27:41.996657N	119:16:24.017705E	60	039:38:10.148295N	119:18:26.449463E
26	039:27:35.382443N	119:16:39.675758E	61	039:39:30.431124N	119:18:59.633302E
27	039:27:22.533054N	119:16:30.618682E	62	039:39:30.226799N	119:18:18.054502E
28	039:27:16.729876N	119:16:39.252528E	63	039:39:55.341120N	119:18:32.909370E
29	039:26:52.915214N	119:16:46.043026E	64	039:40:16.957825N	119:18:56.239026E
30	039:27:16.795819N	119:16:52.700893E	65	039:40:45.422488N	119:18:51.000229E
31	039:27:13.778779N	119:17:30.786996E	66	039:40:48.034064N	119:19:36.093422E
32	039:26:47.635312N	119:17:27.253410E	67	039:41:42.822323N	119:19:55.276909E
33	039:26:34.890101N	119:17:50.940395E	68	039:42:20.927736N	119:20:08.844779E
34	039:26:25.550960N	119:17:33.680905E	69	039:43:13.833770N	119:20:19.163055E
35	039:26:14.062333N	119:17:31.968864E			

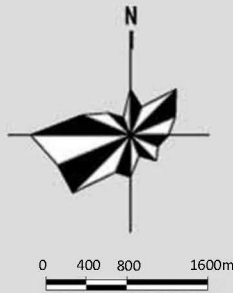


图 例

- 景区范围
- 核心景区范围
- 外围保护地带
- 道路
- 水系

论证项目不在黄金海岸景区核心景区。

底图为《秦皇岛北戴河风景名胜区总体规划（2011-2030年）》（2017年修订版）

——黄金海岸景区分级保护规划图

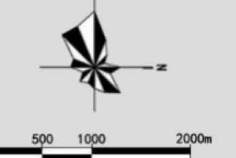


图 例

- 一级保护区
- 二级保护区
- 三级保护区
- 景区范围

论证项目位于黄金海岸景区三级保护区内。

论证意见：论证项目主要为以国际化康疗中心为主体的度假区及少量公共绿化，符合保护规定要求。

底图为《秦皇岛北戴河风景名胜区总体规划（2011-2030年）》（2017年修订版）
——黄金海岸景区土地利用规划图

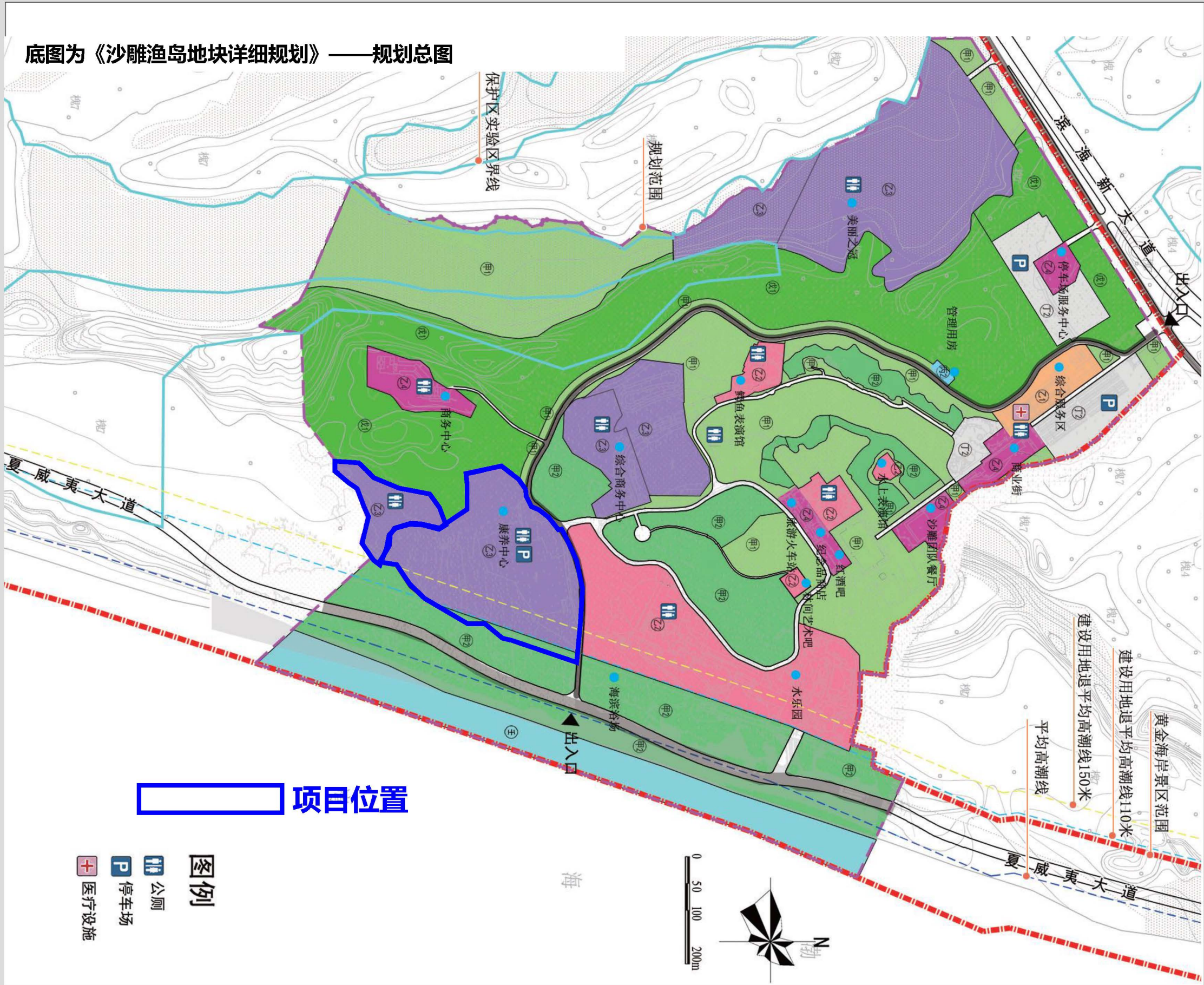


图 例

风景游赏用地	园地
游览设施用地	耕地
居民社会用地	水域
交通与工程用地	滞留用地
林地	景区范围

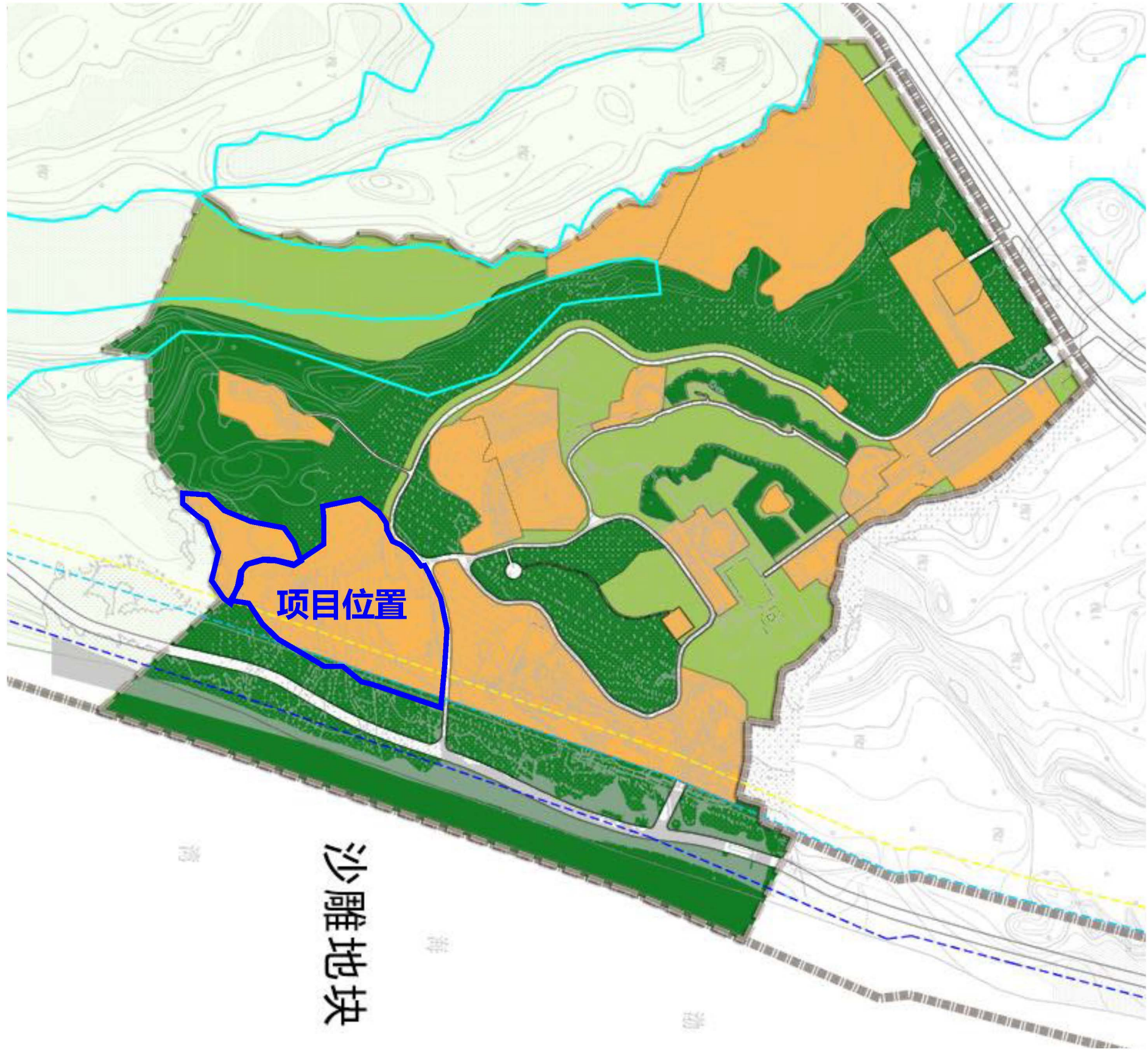
在风景区土地利用中，项目地块用地性质为乙类游览设施用地。用地形状、面积在详细规划中进一步细化。

论证项目主要为以国际化康疗中心为主体的度假区，建设内容与风景区土地利用规划在详细规划层面协调。



论证项目建设用地位于沙雕地块乙类用地，建设用
地外绿化用地位于甲类用地，
用地符合风景区详细规划。

底图为《沙雕渔岛地块详细规划》——保护规划图

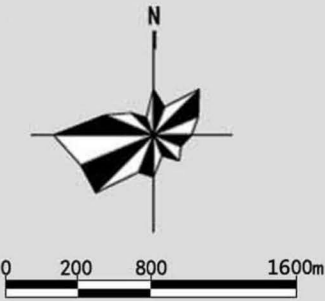
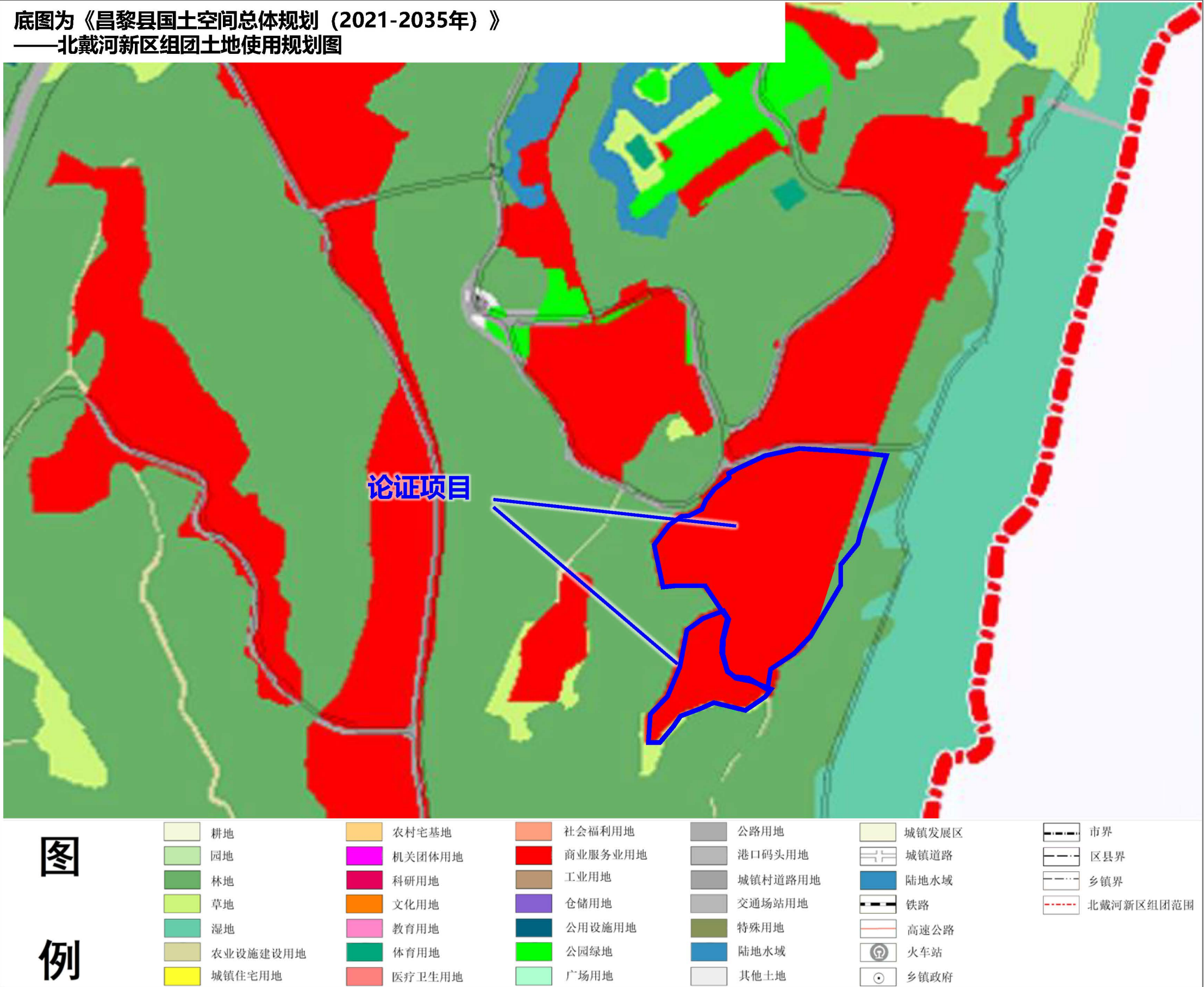


图例

- 生态重点保护区
- 生态协调区
- 开发建设区
- 规划范围
- 黄金海岸景区范围
- 平均高潮线
- 建设用地退平均高潮线110米
- 建筑退平均高潮线150米
- 自然保护区核心区界线
- 自然保护区缓冲区界线
- 自然保护区实验区界线

论证意见：沙雕景区整体位于三级保护区内。详细规划对总体规划划定的三级保护区，进一步细化为生态重点保护区、生态协调区、开发建设区。项目整体位于三级保护区内，建设用地地块属开发建设区，该区为建设活动区，建设用地外6180平方米绿化用地属生态重点保护区，生态重点保护区内进行林地和沙滩等景观修复，严格控制开发建设。项目建设内容符合风景区详细规划保护规定。

底图为《昌黎县国土空间总体规划（2021-2035年）》
——北戴河新区组团土地使用规划图



项目用地有两部分构成，依据国土空间规划批复“三区三线”，87678.34m²在国土空间规划中位于城镇开发边界内，属（09）商业服务业用地，三级类为（090104）旅馆用地，项目建设符合国土空间规划。开发边界外绿地面积为6180平方米。

附：专家评审会议纪要及名单

《秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区 沙雕渔岛 I-E-01、I-E-02 地块项目选址方案 变更论证报告》评审意见

2025年6月11日，河北省林业和草原局受项目单位委托，邀请相关领域专家（名单附后），在石家庄市召开《秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛 I-E-01、I-E-02 地块项目选址方案变更论证报告》（以下简称《论证报告》）评审会。秦皇岛市林业局、北戴河新区林业局等单位的代表参加了会议。专家组听取了《论证报告》编制单位的汇报，审阅了《论证报告》，进行了质询和答辩，形成如下意见：

一、项目位于秦皇岛北戴河风景名胜区三级保护区内，赤洋口片区滨海大道 D4 段东侧，黄金海岸景区内，项目总用地面积 93858.34 平方米，其中建设用地面积 87678.34 平方米，容积率小于 0.4，符合《秦皇岛北戴河风景名胜区黄金海岸景区沙雕渔岛地块详细规划（2017-2030 年）》。项目建设对于提升景区综合服务水平具有积极意义。

二、《论证报告》编制目的明确，资料翔实，内容齐全，变更方案选址合理，减缓措施基本可行。

三、完善对现状植被保护和景观管控的说明，进一步规范文字及图件。

专家组原则通过《论证报告》，建议按照专家意见进一步修改完善。

专家组组长签字：邓武功

2025年6月11日

《秦皇岛北戴河风景名胜区分区黄金海岸景区沙雕渔岛 I-E-01、I-E-02
地块项目选址方案变更论证报告》
评审会专家名单

2025.6.11

序号	姓 名	单 位	职 称	专 业	签 字
1	邓武功	中国城市规划设计研究院	教授级高级工程师	风景园林	邓武功
2	袁建奎	中国城市建设研究院有限公司	教授级高级工程师	园 林	袁建奎
3	吴建杰	河北省水勘院	正高级工程师	地质公园	吴建杰
4	李品	河北省城乡规划设计研究院有限公司	高级工程师	风景园林	李品
5	王艳芳	河北省城乡规划设计研究院有限公司	高级工程师	风景园林	王艳芳



市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件



由 Autodesk 教育版/™ 品制作

由 Autodesk 教育版/™ 品制作

由 Autodesk 教育版/™ 品制作

宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区项目 环境影响报告表专家评审意见

秦皇岛市北戴河新区行政审批局在局会议室组织召开了《宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区项目环境影响报告表》专家评审会。出席会议的有建设及评价单位的代表和专家 9 人，会议邀请 3 位专家组成技术评审专家组（名单附后）。与会代表听取了建设单位对项目开展情况的介绍，编制主持人汇报了身份证信息、环评工程师职业资格证、社保缴纳记录等信息，同时又汇报了个人持证情况、现场踏勘、基础资料获取、环评文件质量控制过程和环评文件情况，并将相关影像、质控记录等提交会议评审。报告编制主持人身份信息符合冀环环评函[2022]553 号要求并全程参会。经质询、讨论，形成技术评审意见如下：

一、项目概况

（1）项目名称：宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区项目。

（2）建设单位：秦皇岛尚秦房地产开发有限公司。

（3）建设地点：秦皇岛北戴河新区中心片区，滨海新大道东侧、阿尔卡迪亚项目南侧、渤海西侧。

（4）建设内容及规模：项目总占地面积 93858.34 平方米，总建筑面积 47501.04 平方米，其中地上建筑面积 26501.04 平方米，包括旅馆用房、配套商业、露天泳池，地下建筑面积 21000 平方米，含停车库、设备用房；以及配套管网、道路硬化、绿化景观、美化亮化、装饰装修等工程。

（5）工程投资：项目总投资 52960.39 万元，环保投资 3260 万元。

（6）劳动定员及工作制度：本项目员工 80 人，年运行 365 天，8 小时工作制。

二、环境影响报告表编制质量

报告表编制较规范，评价内容较全面，污染防治措施基本可行，评价结论明确。报告表经修改和完善后，可上报主管部门审批。

三、报告表需要修改完善的主要内容

1、细化规划符合性分析，完善“三线一单”符合性分析及产业政策、防风治沙符合性分析，核实主体建设内容与规划信息一致性，完善项目组成，核实用地情况及占地类型。

2、补充与风景名胜区选址意见符合性分析；完善施工期影响分析，核实临时占地情况及恢复措施。

3、补充现状监测，补充生态专项图件及评价因子。

四、项目评估结论

本项目在严格执行国家各项环保法律、法规，认真落实报告表提出的各项污染防治措施和专家意见的前提下，从环保角度该项目可行。

专家组：



2025年8月28日

宏兴如是海国际滨海康养度假区B区项目环境影响报告表技术评估会专家签到表

姓名	单位	职称	签字
张书	河北承德环保科技有限公司	高工	张书
王翔	秦皇岛维环环保科技有限公司	副高	王翔
张延海	秦皇岛市生态环境局	正高	张延海

宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区项目环评修改内容确认单

项目名称：宏兴如是海国际滨海康养度假区 B 区项目				
序号	评审意见	采纳情况	说明	所在页数
1	细化规划符合性分析，完善“三线一单”符合性分析及产业政策、防风治沙符合性分析，核实主体建设内容与规划信息一致性，完善项目组成，核实用地情况及占地类型。	已采纳	已完善补充	P2-6， P6-12
2	补充与风景名胜区选址意见符合性分析；完善施工期影响分析，核实临时占地情况及恢复措施。	已采纳	已完善补充	P13-14， P15-18， P19-21
3	补充现状监测，补充生态专项图件及评价因子。	已采纳	已完善补充	P23， P25-26
复核意见： 主要修改、完善内容已按专家意见落实。 评审组签字：  年 月 日				