

被污染的地产的注意事项

聚焦地产交易

本出版物适合参与地产交易的任何人：买家和卖家、地产经纪人和代理人、评估师、贷款人、律师、顾问和开发商。它辨别了与地产交易相关的污染责任的常见问题，并概述了调查技术，以帮助评估地产污染的可能性。本出版物传达了地产交易的注意事项，但不能替代合格的环境专业人士或环境律师的专业知识。

关于受污染地产的环境法规定了地产交易的责任。在购买或租赁之前，您应该通过调查地产的历史来最大程度地降低风险。否则，您可能要承担由其他人造成的污染的责任以及清理费用。

尽管商业和工业地产更容易受到污染，但农村、农业和住宅地产可能存在严重的污染问题。无论您购买或租赁的地产的土地用途如何，您都可能有责任清理有害物质。

责任、尽职调查和所有适当的调查

本出版物无意确定何时根据州或联邦法律分配责任，也无意建立进行环境现场评估（ESA）的尽职调查标准。[所有适当调查](#)¹（AAI）是州和联邦环境法用于尽职调查的术语，是评估地产环境状况和评估潜在污染责任的过程。尽职调查是本

出版物中用于指代 AAI 和/或对地产污染可能性的适当评估的术语。[ASTM 国际标准 E1527](#)² 概述了进行第一阶段 ESA 的操作。

一个人必须能够证明他在购买或租赁地产之前充分调查了该地产的历史，以便对与之前活动相关的清理费用的责任提出合理的抗辩。如果未尽职尽责检查地产或未进行适当的调查，则买方可能需要承担清理责任。只有根据称为同意令的法律协议完成的华盛顿州监督清理工作才能解决您的责任并提供针对第三方捐款索赔的保护。

定义：有害物质和被污染的站点

按照《示范毒物控制法》（MTCA）的规定，**有害物质**是指可能威胁人类健康或环境的任何化学品或废物。一个**被污染的站点**（在 [RCW 第 70A.305 章](#)³ 称为有害废物站点）在 MTCA 中被定义 Ecology 确认需要修复行动的有害物质释放或者有可能释放的任何站点（[WAC 173-340-200](#)⁴）。在这个出版物中，**污染**是指有害物质的释放。

¹ https://www.epa.gov/sites/production/files/2015-05/documents/aai_reporting_factsheet.pdf

² <https://www.astm.org/Standards/E1527.htm><http://apps.leg.wa.gov/WAC/default.aspx?cite=173-340-200>

³ <https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=70A.305>

⁴ <http://apps.leg.wa.gov/WAC/default.aspx?cite=173-340-200>

有害废物法规：你有可能要承担责任

在 20 世纪 80 年代，通过了要求识别、调查、和清理污染站点的法律。这些法律对业主、出租人、承租人和其他参与管理或购买需要清理的受污染地产的人施加了潜在的责任。

华盛顿大多数污染站点清理工作受两项法律管辖：

- **联邦：**《[综合环境响应补偿和责任法](#)》⁵（CERCLA），俗称超级基金，受美国环境保护局（EPA）监管。
- **华盛顿州：**《[示范毒物控制法](#)》⁶（MTCA），RCW 第 70A.305 章，由华盛顿州生态管理署监管。

法律规定的责任是广泛的

即使您没有导致地产的污染，您可能也需要支付全部或部分清理费用。

如果您购买或租赁的地产明知其受到污染，或者在购买或租赁该地产之前没有进行充分的尽职调查，您可能需要承担清理责任。

环境责任可能代价高昂。我们建议您在就可能受污染的地产签订购买或租赁协议之前，聘请一位在进行 ESA 方面有丰富经验的环境专业人士。本出版物中的信息不应用来取代法律或技术专家的建议和专业知识。合格的[环境专业人员](#)必须进行第一阶段 ESA 以满足 ASTM 标准。

为什么需要环境站点评估



华盛顿州和联邦法律不要求在所有权

转让之前进行第一阶段 ESA；然而，建议进行第一阶段 ESA 以便对清理费用责任提出抗辩。

在华盛顿州，个人和公司进行第一阶段 ESA，以应对危险废物法规定的严格责任。由于清理污染的成本高昂，贷款人在发放地产贷款之前通常会要求进行第一阶段 ESA，以保护自己免受拖欠付款的影响。

买方承担地产所有权的权利和责任。在购买前未能调查地产的环境情况意味着买家愿意“按原样”接受地产。对于粗心的买家来说，这可能包括清理有害物质污染的成本。

ESA 还可以帮助卖家确保他们以最好的价格出售受污染的地产，或者为他们进行售前清理的决定提供信息。然而，ESA 必须以买房的名义买方进行，以便他们将其用作责任抗辩。即使卖家有 ESA，买家也应该获得自己的 ESA。

ESA 通常不用于评估单元数量少于 5 个且历史上仅作为住宅用途的地产。然而，取暖油罐、化粪池系统、无处理化粪池和有害建筑材料是住宅物业环境问题和费用的潜在来源。本出版物重点关注商业地产交易，其中包括购买具有商业或工业历史的地产，并将其重新开发为住宅用途。

⁵ <https://www.epa.gov/superfund/superfund-cercla-overview>

谁负责？

- 当前站点所有者或使用者
- 在处置或释放危险物质时拥有或适用该站点的人
- 将危险物质带入或导致危险物质进入站点的人

责任是严格的、连带的、个别的

根据州和联邦法律，对已发生或可能发生污染物释放的站点负责的人员必须严格、连带和个别地承担清理费用。

严格责任意味着无论谁对释放有过错，都可以被分配责任。即使您没有造成污染，您可能也需要承担清理的法律责任。

连带责任意味着每个潜在责任人可能需要支付全部或部分清理费用以及因排放造成的环境损害。如果 100 个人将装满化学品的桶带到垃圾场，后来发现从这些桶中泄漏的有害物质对人类健康或环境构成威胁，则可能会要求这 100 人中的全部或部分人支付清理费用。

如果您完成[独立清理](#)⁶，您可以通过[私人诉讼权](#)⁷索赔向站点以前的所有者和使用者寻求补偿。

污染责任影响融资

银行可能不太愿意为受污染的地产提供贷款。该地产的转售价值可能会下降。在极端情况下，污染可能会使地产变得毫无用处，或者可能导致财务负债大于原始地产成本或当前市场价值。

受污染地产市场价值下降的潜在原因包括：

- 对周围地产和受影响个人的责任
- 清理费用

- 对野生动物等自然资源的损害
- 受污染地产所带来的羞耻感
- 难以获得抵押贷款或保险

责任抗辩

MTCA 提供了一些责任抗辩。如果买方可以证明购买前不知道或没有理由知道地产污染，则不承担责任。然而，举证责任在于买方。

为了满足这个抗辩的证据标准，在购买之前，买家必须能够证明已经做出了“...按照良好的商业的或惯例的行为对地产以前的所有权和土地用途进行了所有适当的调查作为尽量减少责任的努力”（RCW 70A.305.040(3)(b)(i)）。

未事先向买方披露污染情况的情况下故意出售受污染的地产的人无法逃避责任。造成或促成危险物质释放的任何人都无法逃避责任。

为了决定买方是否可以抗辩责任，法院会考虑：

- 买方的专业知识或经验
- 支付的价格与未受污染地产的价值之间的关系
- 买方是否使用符合良好商业或惯例行为的众所周知或合理确定的信息
- 该地产明显或可能存在污染
- 买方通过检查发现污染的能力

购买后您必须维持责任抗辩。尽职调查是建立责任抗辩的第一步，但买方必须防止新的污染物释放，并经常减轻和防止潜在的对现有污染的暴露，以维持这种防御。

⁶ <https://ecology.wa.gov/spills-cleanup/contamination-cleanup/cleanup-process/cleanup-options>

⁷ <https://apps.ecology.wa.gov/publications/documents/rtc95137.pdf>

买家应该问的问题

以下问题可能有助于识别可能导致地产环境责任的行为或物品。提出这些问题并不符合 AAI 的要求，但可能有助于买家确定是否愿意投资 ESA。该列表并不全面，但却是一个好的开始：

- 过去的土地用途是什么？
- 当前或以前的土地使用是否需要许可证或监管合规性检查？
- 是否使用、处理、储存或处置化学品、杀虫剂或化肥？
- 是否存在储存或处置化学品的地下储罐、干井或其他地下结构？
- 该地产是否有城市下污水道、化粪池系统、排水场或无处理化粪池？（处置到化粪池系统或无处理化粪池的化学品可能是污染源。）
- 是否将泥土、岩石或其他材料带入站点以平整地面、填充湿地或出于任何其他原因？它们从哪里来？
- 构筑物或建筑物中是否含有石棉材料或含铅油漆？（这些材料在 1988 年之前建造的建筑物中更为常见。）
- 地产内是否有液体流出？
- 该地产上是否有监测井？
- 该地产是否位于或靠近敏感环境或栖息地、湿地、溪流或考古遗址？
- 卖方披露声明（表格 17—见下文）包含哪些内容？（注意看：是否获得了设施所需的环境许可证，该地产当前和过去设施的环境法合规记录，以及任何已知的环境责任。）

地产披露法

卖方和地产经纪人必须遵守地产披露法。[RCW 第 64.06 章](#)⁸创建了卖方披露表格，其中包含有关所售地产的问题，包括地产是否受到污染。

地产交易包括卖方披露声明，称为**表格 17**。您可以从地产经纪人处获取此表格或复制 RCW 64.06.020 中的问题。

除非买方明确放弃接收披露声明的权利，否则卖方必须提供表格 17。如果“环境”部分中的任何问题的答案为“是”，则买方不能放弃获取表格 17 的权利。

定义：设施/站点和地产

MTCA 将**设施**定义为任何建筑物、结构、装置、设备、管子或管道（包括进入下水道或公共处理厂的任何管道）、井、坑、池塘、泻湖、蓄水池、沟渠、垃圾填埋场、储存容器、机动车辆、机车车辆、船舶或飞机；或者已存放、储存、处置、放置或以其他方式发现有，除用于消费者使用的消费品外的，有害物质的任何场所或区域。在 MTCA 下，**站点和设施具有相同的含义**。

地产是由地块编号定义并由县评估员记录的不动产。站点是根据有害物质释放的程度来定义的，与地产边界无关。一个站点可能包括多个地产地块和/或通行权。您可能要对不在您购买或租赁的地产上的污染负责。

⁸ <http://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=64.06>

环境站点评估

第一阶段 ESA 可以最大限度地减少买家承担清理以前所有者造成的污染责任的机会。第一阶段 ESA 用于在购买前进行 AAI，并评估有害物质在地产中释放的可能性。ESA 第一阶段报告提供了评估的详细信息，并列出了可见的环境情况 (REC)（如果发现）。

当前版本的 [ASTM E1527](#) 是联邦认可的用于完成第一阶段 ESA 的行业标准。第一阶段包括记录审查、目视检查以及采访了解该地产历史的人。它评估地产的历史土地用途和业主或居住者，并有助于确定该地产及其周围过去的的使用是否使其受到必须清理的有害物质污染的可能性。

第一阶段 ESA 不包括收集新的环境数据，但可以审查之前的调查结果，并将其视为评估该地产环境情况的一部分。您可以在与环境专业人士的合同中将服务添加到第一阶段 ESA 的范围内。

第二阶段 ESA 通常用于评估第一阶段中确定的 RECs。第二阶段通常包括土壤和水采样，以确认是否存在污染。购买前完成第二阶段不是必需的。买家通常会提前收集数据，但这不是 AAI 的必需部分。第二阶段可以为买家提供有关地产污染程度的更好的信息，或者，如果没有发现污染，则可以消除对潜在污染的担忧。[ASTM E1903⁹](#) 概述了进行第二阶段 ESA 的操作。

环境站点评估应包括哪些内容？

ASTM E1527 定义了第一阶段 ESA 的最小范围。地产的历史、土地用途和周围环境可以扩大这一范围。现有污染站点附近的地产以及重工业土地上或附近的地产更有可能受到污染。地产被污染的可能性越大，分析就应该越详细。针对现有污染站点附近地产的第一阶段包括对标准联邦、州和部落环境记录的审查。石棉和铅基涂料的危险建筑材料评估不属于第一阶段的标准范围，但如果买方需要或发货方要求，可以添加这些评估。

如果买家进行第一阶段 ESA 并且在购买地产后才发现污染，买家可能仍需要支付清理费用。优质第一阶段 ESA 的目标是让用户了解地产的环境情况，以帮助指导购买决策并支持土地所有者责任辩护。第一阶段 ESA 必须由环境专业人士进行，这是由 ASTM 标准和联邦法律定义的。

对在联邦或州污染站点名单中的站点上或与之相邻的商业站点，建议进行第二阶段 ESA 以评估潜在的污染情况。即使它们不在污染站点名单中，现有或过去已知储存或使用化学品的企业的地产也应该进行第二阶段。第二阶段也可以在第一阶段已确定可能释放有害物质的任何地产上进行。

不要被地产的大小、位置或用途所欺骗。若干 55 加仑桶装的化学品可以存放在任何地方，但它们可能会污染数千加仑的地下水和数百立方码的土壤。在人口更稠密的地区，相对简单的释放有较大的风险与更严重的释放合并在一起。解决混合羽流可能既昂贵又耗时。

⁹ <https://www.astm.org/Standards/E1903.htm>

查询污染站点名单

我们的[有毒物质清理组织](#)¹⁰维护着包括所有已报告的污染站点的[清理和储罐搜索数据库](#)¹¹，您可以查询该数据库以生成有关各种站点类型的报告。此处列出了最有用的 ESA 报告，但可以在线获取更多信息。

- [污染站点名单](#)¹²包含已在[州清理流程](#)¹³中完成站点危害评估和评级过程的站点。如果您更喜欢地图搜索，可以使用[“我家周围有什么：有毒物质清理”](#)¹⁴在线工具。
- [泄漏地下储罐名单](#)¹⁵包含需要清理的地下储罐设施及其清理历史记录的信息。
- [泥土警报地图](#)¹⁶显示了受冶炼厂排放或使用砷酸铅农药污染的区域。

不要因为某处地产不在我们的名单上就认为它没有污染问题。污染可能尚未被发现或未报告给 Ecology，或者可能由不同的机构管理。

如果您正在考虑购买正在进行需要许可证、执照和/或监管合规检查的活动的地产（例如加油站），您可以搜索 Ecology 的受监管[地下储罐](#)¹⁷以及[使用中和未被使用中设施](#)¹⁸的数据库。

除了州的名单外，美国环保局还维护更新了一份根据 CERCLA 进行清理的联邦站点名单，以及可能因在《[资源保护和回收法案](#)》¹⁹监管的设施中由于处理有害物质而受到污染的场所的名单。您

可以在 EPA 的[“我社区中的清理”](#)²⁰和[“有毒物质排放名单”](#)²¹中搜索。要索取有关地产已知或可能污染的信息，[请联系第 10 区办公室](#)。²²

进行面谈

面谈可以提供有关地产的有用信息。如果适用，采访以下人员：

- 设施或地产的现在和以前所有者、经营者和雇员
- 监管机构人员
- 邻近居民或企业主或经营者

审查监管记录

Ecology 可以与 EPA、县卫生部门和当地规划办公室等其他监管机构一起提供有关过去在该站点释放的有用信息。

您可以联系相关机构，查看或付费打印信息。监管机构通常可以提供以下类型的信息：

- 环境许可证（空气，水，排放，化粪池等）
- 以前的许可证（下水管道，建设等）
- 危险废物清单，储存提示，和废料产生者报告
- 站点检查报告
- 泄露报告

¹⁰ <https://ecology.wa.gov/About-us/Get-to-know-us/Our-Programs/Toxics-Cleanup>

¹¹ <https://apps.ecology.wa.gov/cleanupsearch/>

¹² <https://apps.ecology.wa.gov/cleanupsearch/reports/cleanup/contaminated>

¹³ <https://ecology.wa.gov/Spills-Cleanup/Contamination-cleanup/Cleanup-process>

¹⁴ <https://apps.ecology.wa.gov/neighborhood/>

¹⁵ <https://apps.ecology.wa.gov/cleanupsearch/reports/cleanup/lust>

¹⁶ <https://apps.ecology.wa.gov/dirtalert>

¹⁷ <https://apps.ecology.wa.gov/cleanupsearch/reports/ust>

¹⁸ <https://apps.ecology.wa.gov/facilitysite/MapData/MapSearch.aspx>

¹⁹ <https://www.epa.gov/enforcement/resource-conservation-and-recovery-act-rcra-and-federal-facilities>

²⁰ <https://www.epa.gov/cleanups/cleanups-my-community>

²¹ <https://www.epa.gov/toxics-release-inventory-tri-program/tri-data-and-tools>

²² <https://www.epa.gov/aboutepa/forms/contact-epas-region-10-office-seattle>

- 违规通知、行政命令、合规时间表或其他强制措施
- 信件交流记录
- 分区、综合规划和营业执照

审查其他公共记录

您可以在当地报纸、当地图书馆、县审计办公室以及高级法院和地区法院找到各种其他有用的公共记录：

- 产权记录
- 现有环境抵押
- 周边业主和地产的分区
- 地产边界图和航空照片
- Sanborn 火灾保险地图、Polk 目录、Cole 信息
- 历史记录和照片，包括档案记录、商业记录、手稿和个人文件
- 有关当地历史的书籍、期刊、刊物和网站
- 当地报纸和剪报文件
- 历史社区记录
- 历史博物馆记录

现场检查

通过目视检查可以识别环境问题的许多迹象。以下任何都是都可能被污染的信号：

- 缺少植物，病态或者死了的植物
- 异常或有毒气味
- 土壤有污渍
- 沉淀池或地表水颜色不自然
- 有过去或者现在储存燃料、化学品或危险物质当前或过去的迹象
- 填满材料包含由废料
- 内容物不明的容器或桶
- 地产靠近已知或疑似污染站点或污染源

- 地产靠近工业或商业区
- 地产靠近主要高速公路或铁路线



缺乏植被可能预示着可能存在污染。

买家一定要考虑全面

尽管可以从联邦、州和地方监管机构获得有价值的信息，但买方和买方顾问将负责获取、分析和汇编这些信息并证明结果的合理性。请记住，买家有责任证明他们已完成 AAI 以发现潜在的污染。买方无法自行完成尽职调查；第一阶段 ESA 必须由合格的环境专业人士代表买方完成。

请始终记住，地产被污染的可能性越大，ESA 应该越详细。保留 ESA 结果。这些信息将来可能有助于地产转移或解决潜在的责任问题。同样重要的是要注意，第一阶段 ESA 评估某个时间点的环境情况。为了使环境责任抗辩有效，第一阶段 ESA 必须在购买或租赁受污染地产之前的 180 天内进行。较旧的第一阶段 ESA 可能会提供有价值的信息，但第一期 ESA 的有效期仅为 180 天。

完成尽职调查并不能免除买方防止人员暴露于现场污染的责任。被污染地产的所有者或使用者必须采取措施防止新的排放或现有污染的暴露。这

可以通过用围栏限制人员接触站点或添加临时或永久屏障来防止污染物迁移和暴露来实现。

如果发现污染怎么办

如果第一阶段 ESA 识别出 REC 表明可能存在污染，则通常会进行第二阶段来确认是否存在污染。

如果第二阶段确认存在可能威胁人类健康或环境的污染，您必须[向 Ecology 报告](#)。²³应该对地表和地下土壤及水进行化验，以确定污染程度和所需清理的潜在范围。

如果您在发现污染的情况下仍想购买该地产，您可能需要与现在的业主合作安排土壤和水的化验。您可以从我们的[自愿清理组织](#)²⁴中寻求付费的技术援助。我们的[棕地计划](#)²⁵还可以帮助您的项目与一项或多项广泛的联邦和州基金和技术援助机会相匹配。在 Ecology 网站上了解有关[清理选项](#)²⁶的更多信息。

地产合同：披露和书面保护

购买工业或商业地产时，可以通过在购买合同中包含以下披露和书面保护来减少潜在的责任：

- 披露与地产相关的所有有害物质或材料
- 向地方、州或联邦机构披露危险物质释放和泄漏报告
- 披露工厂的环境合规记录
- 披露有关该设施的所有环境评估、调查、研究或报告
- 披露任何环境契约或土地使用限制
- 保证卖方已尽职调查以发现所有要求的现有信息
- 就将来发现问题时由谁承担环境责任达成一致。如果承担责任的人没有足够的资产来完成清理工作，这可能无法提供太多保护。



政策与技术服小组

毒物清理组织

360-407-7170



如果需要 ADA 便利，请通过以下方式联系 Ecology：拨打电话 360-407-6831，发送邮件至 ecyadacoordinator@ecy.wa.gov，或者访问 <https://ecology.wa.gov/accessibility>。如果需要中继服务或者电传打字机 (TTY)，请拨打电话 711 或者 877-833-6341。

²³<https://ecology.wa.gov/About-us/Get-involved/Report-an-environmental-issue>

²⁴ <https://ecology.wa.gov/vcp>

²⁵ <https://ecology.wa.gov/Spills-Cleanup/Contamination-cleanup/Brownfields>

²⁶ <https://ecology.wa.gov/Spills-Cleanup/Contamination-cleanup/Cleanup-process/Cleanup-options>