

前海世茂金融中心二期 水土保持设施验收报告

建设单位：前海世茂发展（深圳）有限公司

编制单位：深圳世源生态环境建设有限公司

2019年9月

项目名称：前海世茂金融中心二期

建设单位：前海世茂发展（深圳）有限公司

编制单位：深圳世源生态环境建设有限公司

审 核： 亓善龙

审 查： 杨 建 编号 SBF201700376

校 核： 万莉萍 编号 SBF201700371

项目负责： 李 可 编号 SBF201700369

编 写： 谢尚宏 编号 SBF201700188

谢 琨 编号 SBF201700372

鲁艳妮

/

亓善龙

杨建

万莉萍

李可

谢尚宏

谢琨

鲁艳妮

目 录

一、前言	1
1.1 工程概况.....	1
1.2 主要建设过程.....	1
1.3 水土保持方案工程概况	2
二、工程概况及工程建设水土流失问题.....	4
2.1 工程概况。	4
2.2 项目区自然和水土流失情况。	4
2.3 工程建设水土流失问题	5
三、水土保持方案和设计情况	6
3.1 方案报批和工程设计过程	6
3.2 水土保持设计情况	6
四、水土保持设施建设情况	8
4.1 水土流失防治范围	8
4.2 水土保持措施措施总体布局评估	8

4.3 水土保持投资完成情况	9
五、水土保持工程质量评价	9
六、水土保持监测	12
七、水土保持监理	12
八、水行政主管部门监督检查意见落实情况.....	12
九、水土保持效果评价	13
十、水土保持设施管理维护评价.....	13
十一、综合结论	14
十二、遗留问题及建议	14
十三、附件及附图	15
13.1 附件.....	15
13.2 附图.....	27

一、前言

1.1 工程概况

前海世茂金融中心位于深圳市前海合作区南山街道自贸大街西面，自贸西街东面，项目建设 1 栋 65 层建筑及 6 栋 4 层商业楼。项目建设用地红线面积 12746.66m²，总建筑面积为 202600m²。

本次验收的为前海世茂金融中心二期，用地红线面积 5648m²，总建筑面积为 144210m²。建设 1 栋 65 层建筑及相关给排水，供配电，通信工程等。项目于 2015 年 11 月开工，2019 年 9 月完工，总工期 46 个月。项目总投资 52416.79 万元。

前海世茂金融中心一期水土保持设施验收已于 2019 年 3 月 21 日取得深圳市前海深港现代服务业合作区管理局的行政服务告知书（深前海水服务【2019】005 号）。

1.2 主要建设过程

本项目于 2015 年 11 月开工，2019 年 9 月完工。工程施工分为工程准备期、主体工程建设期和工程试运行期三个阶段。根据水土保持工程与主体工程“同时设计、同时施工、同时投产使用”的原则，本工程水土保持措施也与主体工程同步实施。

第一阶段工程准备期

工程施工准备期，主体工程主要完成了场地平整、场内外交通、施工

用水用电、对外交通、施工材料等项目。相应水土保持措施主要完成了排水工程和施工生产生活区排水工程等措施。

第二阶段主体工程建设期

主体工程建设期，主体工程主要完成了主体工程建设等。

第三阶段工程试运行期

主体工程完建期，主体工程完成了附属设施等工作。相应的水土保持措施完成了主体工程区相关工作。

总的来看，本工程水土保持设施基本上能够按照与主体工程“三同时”进度进行实施。

1.3 水土保持方案工程概况

1.3.1 水土保持方案报批情况

根据《中华人民共和国水土保持法》和《开发建设项目水土保持方案管理办法》等有关法律法规的规定。建设单位于 2014 年 7 月委托深圳市广汇源环境水务有限公司（原名：深圳市广汇源水利勘测设计有限公司）编制了《世茂前海 T102-0244 地块项目水土保持方案报告书》。根据专家评审意见，方案编制单位编制完成“报告书”并报深圳市前海深港现代服务业合作区管理局审批。

2014 年 8 月 8 日，《前海世茂金融中心（原名：世茂前海 T102-0244 地块项目）水土保持方案报告书》经深圳市前海深港现代服务业合作区管

理局批复准予行政许可（详见深前海函【2014】587号）。

1.3.2 主要建设内容及防治措施落实情况

1、主要建设内容

前海世茂金融中心二期施工及水土保持工程已完成，水土保持方案中确定的防治措施落实较好。通过采取方案设计的水土保持工程及植被措施，水土流失得到有效控制，水土保持措施防治效果明显。

2、水土保持设计要求和落实情况

根据项目区新增水土流失的特点和危害程度，以及建设项目对环境功能的要求，水保设计方案中要求形成以工程措施、植物措施和临时措施相结合，治理水土流失与重建和提高土地生产力相结合以及分期分区防治为原则，统筹布局各类水土保持措施，形成完整的水土流失防治措施。重点防治开挖施工时段。

根据《中华人民共和国水土保持法》关于开发建设项目水土保持设施必须与主体工程“同时设计、同时施工、同时投产使用”的三同时制度，按照宝安区环水局批准的水土保持方案，水土保持措施在各项工程中予以实施。随着工程的竣工，各项水土保持工程也同时完工，对照宝安区环水局批准的水土保持方案，我单位对已完成的水土保持设施进行了自查初验，并对损坏的水土保持工程设施进行了修缮。经自查复检，我单位认为本工程的水土保持设施总体上达到了竣工验收的条件和要求，自评合格。

二、工程概况及工程建设水土流失问题

2.1 工程概况。

前海世茂金融中心位于深圳市前海合作区南山街道自贸大街西面，自贸西街东面，项目建设 1 栋 65 层建筑及 6 栋 4 层商业楼。项目建设用地红线面积 12746.66m²，总建筑面积为 202600m²。

本次验收的为前海世茂金融中心二期，用地红线面积 5648m²，总建筑面积为 144210m²。建设 1 栋 65 层建筑及相关给排水，供配电，通信工程等。

项目建设单位为前海世茂发展（深圳）有限公司，主体工程设计单位为筑博设计股份有限公司，工程监理单位为深圳市合创建设工程顾问有限公司，工程施工单位为中国建筑三局集团有限公司，水土保持监测单位为前海世茂发展（深圳）有限公司。

项目于 2015 年 11 月开工，2019 年 9 月完工，总工期 46 个月。项目总投资 52416.79 万元。

2.2 项目区自然和水土流失情况。

据气象局统计，深圳市多年平均气温为 22.2° C，最高月均温 28.2°C（7 月），最低月均温 16.2°C（1 月）；极端最高温度 38.7° C（1988 年 7 月 9 日），极端最低温度 0.2° C（1986 年 3 月 1 日）。相对湿度较大，多年平均湿度 80%以上。

本区每年4月至10月为雨季，年平均降雨量1948mm。6~9月间多为台风型暴雨，日最大暴雨量412mm，全区日平均最大暴雨量282mm，小时最大暴雨强度99.4mm。多年平均蒸发量1322mm，最小年蒸发量1107mm。

深圳市濒临南海，气候明显受海洋影响，台风频繁。台风影响时间为5~12月，以6~10月较多，尤以7~9月为高峰期，台风带来大量的降雨，多年台风期平均降雨量689mm，台风期最大降雨量1648mm(1964年)。

灾害性天气有暴雨、热带气旋、强对流、干旱及短期寒潮。

深圳市地带性土壤为赤红壤，分布在海拔300m以下广阔的丘陵台地。土壤表层有机质多在2.0%左右，而土壤流失严重的侵蚀赤红壤，表层有机质含量仅0.2~0.4%。

根据现场勘查，项目区为赤红壤，且无植被覆盖。

2.3 工程建设水土流失问题

工程受区域年平均降雨量较大而集中且暴雨强度大、土壤质地粘重、地表水渗透力弱及在地表径流集中的情况下，工程建设易造成大面积表土剥蚀。项目区施工期间可能发生的水土流失类型和形式主要为：水力侵蚀（溅蚀、面蚀、沟蚀）和重力侵蚀。本项目可能造成的水土流失危害主要有以下几个方面：

（1）项目区所在区域年降雨量大，降雨集中，暴雨强度大。主体工程进行施工作业时，大面积的松散裸露地表水土流失程度加剧，尤其在雨天条件下更易产生严重的水水土流失。如不及时有效地采取水土保持防护措施，场内紊流影响整个项目区的施工作业，并在场区内部造成严重的水

土流失危害，影响主体工程的施工进度。

（2）工程建设过程中地表径流将通过排水、沉沙系统进入项目区周围的现状排水系统，若不完善项目区排水、沉沙系统，可能造成现状排水构造物的淤积，降低其排洪能力。

（3）影响周围的环境和景观

项目区施工过程中将产生大面积裸露地表，使其与周围的环境和景观严重不协调，严重影响城市景观，与深圳建设生态城市不符。

三、水土保持方案和设计情况

3.1 方案报批和工程设计过程

项目水土保持方案审批后、初步设计及施工图相继开展并落实到项目实施过程中。

3.2 水土保持设计情况

本项目水土保持治理工程的目标是：通过实施高标准的水土保持工程，把水土流失降到最低程度。具体指标为：

（1）通过采取有效的水土保持措施使破坏的表土不再裸露，有效防止项目区的水土流失，减少国土资源的流失。

（2）采取合理的拦沙、沉砂措施，使项目区泥沙不进入市政雨水管道，不影响市政设施的正常功能。

根据《开发建设项目水土流失防治标准》（GB50434-2008）及本项目

的特点，其防治目标如下：

防治目标表

序号	防治目标	方案目标
1	水土流失治理度（%）	98
2	土壤流失控制比	1.0
3	渣土保护率率（%）	99
4	表土保护率（%）	95
5	林草植被恢复率（%）	99
6	林草覆盖率（%）	27

根据项目水土保持方案措施设计内容及实际实施情况，水土保持措施工程量如下。

水土保持措施工程量表

编号	项目名称	单位	数量
1	临时排水沟	m	600
2	临时沉砂池	座	4
3	集水井	座	4
4	临时沙袋拦挡	m	300
5	土工布覆盖	m ²	6000
6	施工围挡	m	300
7	洗车池	座	1

四、水土保持设施建设情况

4.1 水土流失防治范围

1、方案确定的防治责任范围

根据深圳市前海深港现代服务业合作区管理局批复准予行政许可（详见深前海函【2014】587）号批复的《世茂前海 T102-0244 地块项目水土保持方案报告书》可知，项目水土流失防治责任范围为 40168.65m^2 。本次验收的前海世茂金融中心二期水土流失防治责任范围为 5648m^2 。

2、实际发生的防治责任范围

经资料查阅及现场查勘复核，水土保持方案设计水土流失防治责任范围 5648m^2 。试运行期用地范围内各项工程均已完工，地表均被硬化，目前情况良好。因此运行期防治责任范围即为红线用地范围，即 5648m^2 。

4.2 水土保持措施措施总体布局评估

本项目工程措施、植物措施及临时措施中主要为临时措施。

本报告中临时措施是指施工过程中的临时挡护、排水沉砂、临时覆盖及临时植物防护工程。工程施工期实施的水土保持临时措施现已全部拆除，本报告只对临时措施实施工程量情况进行评估说明。根据施工记录与图片资料、监理报告，以及水土保持监测等参建单位施工总结报告等档案资料得出相关工程量。共完成各类临时排水沟（ $0.3\text{m} \times 0.3\text{m}$ 和 $0.4\text{m} \times 0.4\text{m}$ ）600m，临时沉砂池（ $3.0\text{m} \times 2.0\text{m} \times 1.5\text{m}$ 和 $2.0\text{m} \times 1.5\text{m} \times 1.5\text{m}$ ）4 座，集

水井（1.0×1.0×1.0m）4座，土工布 6000m²，施工围挡 300m，洗车池 1座。

4.3 水土保持投资完成情况

（1）水土保持方案批复投资

根据水土保持方案报批稿及分项核算，本工程水土保持总投资为 119.76 万元，其中主体工程已列水保投资 61.02 万元，水土保持方案新增 58.76 万元。

（2）水土保持工程实际完成投资

本项目实际完成水土保持总投资 120 万元，实际投资以竣工决算为准。

五、水土保持工程质量评价

建设单位在建设过程中重视水土保持工作，水土保持建设与主体工程同步进行，建立健全了一套完善的质量保证体系。对进入工程实体的原材料、中间产品和成品进行抽样检查、试验，有效保证了工程质量。

1、工程设施评定标准

对于本项目水土保持工程的质量评定，项目划分依据《水土保持工程质量评定规程》（SL336-2006）规定的工程质量评定规定，分值和评定结果直接引用质量检测单位的质量检测结论。工程质量评定标准见下表。

工程质量评定标准

质量等级	分值	单位工程	分部工程	单元（分项）工程
合格	70~95	(1)分部工程质量全部合格； (2)中间产品及原材料质量全部合格； (3)工程外观质量得分率达到70%以上； (4)施工质量检验资料基本齐全	(1)单元工程质量全部合格； (2)中间产品质量及原材料质量全部合格	(1)工程材料符合设计和规范要求； (2)外型尺寸符合设计要求 (3)砼强度、砌石砂浆强度符合要求； (4)工程无建筑物变型、裂缝、缺陷、塌陷等情况
优良	≥95	(1)分部工程质量全部合格；其中有 50%以上达到优良，主要分部工程质量优良，且无施工质量事故； (2)中间产品及原材料质量全部合格； (3)工程外观质量得分率达到85%以上； (4)施工质量检验资料基本齐全	(1)单元工程质量全部合格；其中 50%以上优良，主要单元工程、重要隐蔽工程及关键部位的单元工程质量优良且无质量事故； (2)中间产品质量及原材料质量全部合格	(1)工程材料符合设计和规范要求； (2)外型尺寸符合设计要求； (3)砼强度、砌石砂浆强度符合要求； (4)工程无建筑物变型、裂缝、缺陷、塌陷等情况

2、检查内容

主要检查内容包括：

- (1) 检查施工记录、单元工程验收资料、监理工程师检查意见、完成的工程量；
- (2) 检查工程材料是否符合设计和规范要求；

- (3) 通过查阅有关资料，检查隐蔽工程；
- (4) 现场检查分部工程外型尺寸、外观情况等；
- (5) 检查砼强度、砌石砂浆标号是否符合要求；
- (6) 现场检查分部工程是否存在工程缺陷，如建筑物变形、裂缝、缺损、塌陷等及其处理情况；
- (7) 判定工程功能是否达到设计要求；
- (8) 工程总体评价是否达到质量标准，功能是否正常发挥，总体评价质量等级。

3、工程设施质量评定结果

内业核查：通过查阅施工管理制度、工程质量检验、质量评定记录，以及现场查勘，共查阅有关水土保持工程质量评定资料 11 份（主要为具有水土保持功能的项目，如植物措施乔木、灌木种植质量评定）。以上试验报告单签字齐全，均满足设计标号要求。评估组认为：宝安大道与桥和路交叉口易涝点工程监理资料中有关水土保持工程合格率为 100%。其质量检验和评定程序严谨，资料详实，工程质量合格，达到了规范设计要求。

外业勘察：通过现场调查，目前各设施运行情况良好，未出现开裂、坍塌等情况，工程质量合格，达到了设计标准。

综上所述，根据工程资料检查及现场质量抽查，评估组认为水土保持工程措施从原材料、中间产品至成品质量合格，建筑物结构尺寸规则，外表美观，质量符合设计和规范要求，工程措施质量总体合格。

六、水土保持监测

本项目实施过程中水土保持监测主要是建设单位自行监测。根据《水土保持监测技术规程》(SL277—2002)中规定的开发建设项目水土流失监测,宜采用地面观测法和调查监测法。本项目监测方法主要为调查监测。根据本项目建设实际情况,本项目水土保持监测从2015年11月开始,用普查等方法,自然恢复期主要针对水土流失防治措施情况监测,采用普查、GPS调查、资料收集、样地调查等方法监测。

七、水土保持监理

严格履行监理合同并监督施工合同的实施;做好事前监理,采取有效的事前措施,把质量问题消除于萌芽状态;所有工程未经承包人自检的拒绝检查;对承包人试验人员所进行的试验检测工作进行旁站;认真审查承包人所报的施工组织设计和技术措施,对于一般工序进行巡检或抽检,对于关键工序必须坚持跟班旁站;加强对进场材料的检验工作,监督检查施工单位对进场进行妥善管理;强调工序质量责任制,明确分工,责任到人。此外,对施工单位的质量管理体系和计量体系建立情况进行审查,复查施工单位实验室资质,跟踪检查施工单位质保体系运行情况。对承包商技术检验、施工图纸会审、分项分部工程质量检查验评及隐蔽工程检查验收、施工质量事故分析、停复工指令等各项工作按程序进行,保证了质量体系的正常运作。

八、水行政主管部门监督检查意见落实情况

本项目施工期间未收到任何水行政主管部门对本项目提出相关意见。

九、水土保持效果评价

建设单位在项目建设过程中能够履行水土保持法律、法规规定的防治责任,积极落实防治责任范围内的各项水土保持措施。在工程施工过程中,以生态优先和保护土地为理念,将人与自然和谐的指导思想贯穿到水土保持设施建设中,优化施工设计和工艺程序,按照水土保持方案所确定的内容落实防治措施,工程质量满足了设计和有关规范的要求。

本项目水土保持工程质量管理体系健全,设计、施工和监理的质量责任明确,管理严格,经过建设各方的紧密配合,地方水行政主管部门的支持和协作,使防治责任范围内的水土流失进行了有效的治理,项目区的生态环境得到恢复,水土保持设施的管理维护责任明确,可以保证水土保持功能的持续有效发挥。

十、水土保持设施管理维护评价

项目经理是工程水土保持管理的第一责任人,对项目施工水土保持承担主要领导责任,主管生产的副经理对水土保持管理承担直接领导责任,总工程师对水土保持管理的相关技术承担直接责任,其他人员承担相关责任。水土保持部是工程水土保持管理的职能部门,对项目施工区域内的水土保持管理承担相应的管理责任。

十一、综合结论

经实地抽查和对相关档案资料的查阅,认为本项目水土保持设施布局合理,完成的质量和数量均符合设计要求,基本实现控制水土流失、恢复和改善生态环境的设计目标;工程档案管理规范,竣工资料齐全,质量检验和评定程序规范,水土保持设施工程质量总体合格。试运行情况良好,达到了防治水土流失的目的,整体上已具备水土保持功能,能够满足国家开发建设项目水土保持要求。

综上所述,本工程基本完成了水土保持方案所要求的水土流失的防治任务,工程质量总体合格,水土保持设施基本达到了国家水土保持法律法规及技术标准规定的验收条件,自评水土保持设施验收合格。

十二、遗留问题及建议

本项目水土保持工程经过工程建设各有关单位的共同努力,基本完成了各项建设任务,项目区总体上建立了比较完善的水土保持综合防护体系,项目各防治区水土保持防护措施布局合理,防治效果明显。后期在以下几个方面需进一步采取必要的完善措施:做好各项水土保持工程设施的维修和管护。各项水土保持设施目前功能良好,但因本地区夏季的降水相对集中,容易引起重力侵蚀。因此,落实维修与管护工作十分重要,对薄弱环节要及时防护,避免裸露地表,及时清淤,保证排水通畅,巩固已建水土保持成果,确保主体工程安全运营。

十三、附件及附图

13.1 附件

(1) 深圳市前海深港现代服务业合作区管理局批复准予行政许可

世茂

深圳市前海深港现代服务业合作区管理局

深前海函〔2014〕587号

深圳市前海管理局关于世茂前海 T102-0244 地块项目 水土保持方案（设计）报告书（报批稿）的批复

前海世茂投资（深圳）有限公司：

《世茂前海 T102-0244 地块项目水土保持方案（设计）报告书（报批稿）》（以下简称《水保方案》）及有关附件收悉。根据《中华人民共和国水土保持法》及《深圳经济特区水土保持条例》的规定，我局批复如下：

一、世茂前海 T102-0244 地块项目为新建工程，位于深圳市前海深港现代服务业合作区，前海临海大道与兴海大道交汇口东南侧，北侧为香江金融中心项目，用地红线面积 12746.66m²，拟建 1 栋 71 层建筑及 6 栋 4 层商业楼，地下 4 层，总建筑面积 199283m²。项目宗地编号为 T102-0244 号，用地性质为办公 + 商业性服务用地。

根据深圳市广汇源水利勘测设计有限公司编制的《水保方案》，项目施工扰动地表面积为 3.74hm²。本工程总挖方 27.15 万 m³，填方 2.16 万 m³，借方 2.16 万 m³，从周边工程购买，弃方 27.15

万 m³全部经由妈湾港中转运往珠海横琴、中山、南沙等与施工单位有合作的项目。计划工期 2014 年 4 月至 2016 年 12 月，总投资 22.8 亿元。水土保持措施主要包括：景观绿化及铺种草皮 12736.58m²、I 型临时排水沟 1265.46m、II 型临时排水沟 554.26m、III 型临时排水沟 285.85m、沉砂池 11 座、集水井 25 座、洗车池 1 座、泥浆池 2 座、拦渣沙包 90.0 m³、彩条布 1.65 万 m²、施工围栏 469.29m。该《水保方案》已经通过专家审查和咨询机构的复核，基本符合有关技术规范和编制指南要求，原则同意。

二、原则同意该项目水土流失防治责任范围面积 4.02hm²，其中项目建设区面积 3.74hm²，直接影响区面积 0.28 hm²。你司要做好责任范围内的水土流失防治工作，防止对周边区域特别是周边市政管网、河道生态造成水土流失。

三、原则同意水土流失防治目标，并将该目标作为水土保持监督管理和水土保持设施验收的主要量化指标。本项目水土流失防治执行建设类项目一级标准。

四、原则同意水土流失防治分区和分区防治措施。下一步应结合主体施工工艺，进一步优化水土保持措施特别是汛期水土保持措施设计，减少施工期裸露地及裸露时间。施工过程中要落实好覆盖、拦挡、排水、沉砂等相关防护措施，严格控制水土流失，实现水土流失防治目标。

五、原则同意水土流失预测内容和预测方法。预测在不采取任何水土保持措施的情况下，工程建设将新增水土流失量 793 吨。

其中，工程建设期是水土流失的重点易发时段，施工中应注意重点保护。

六、原则同意水土保持监测内容和方法。下一步应根据项目特点，制定更详细的水土保持监测实施方案，调整监测频次，落实监测重点。

七、原则同意水土保持投资概算编制原则、根据和方法。请你司将《水保方案》新增投资 82.73 万元纳入建设项目工程概算。

八、该项目已开工，应按水土保持应急预案尽快落实各项水土流失防治措施，确保项目区内水泥沙等不外泄。同时工程建设过程中应根据主体工程施工进度，及时调整并细化水土保持工程施工进度，确保各项防治措施落到实处。主要土石方工程作业应避免雨季。

九、方案设计将开挖的 21.75 万 m^3 弃土全部经由妈湾港中转运至珠海横琴、中山、南沙等与施工单位有合作的项目，你司应妥善处理土方运输过程中的防护和组织管理工作，防止造成二次水土流失，泥浆和淤泥需经干燥晾晒等固化处理后方可外运。今后弃土地点如有变化，应将变更方案报我局备案。同时外借 2.16 万 m^3 土方要进一步落实借方来源，并在运输过程中要做好防护和组织管理工作，防止二次水土流失。

十、红线外临时占地要争得用地权属单位同意。施工过程中要做好相关防护，工程完工后应及时进行迹地恢复。

十一、工程完工后，应妥善处理土袋、沉砂池等临时措施产

生的废弃物，及时恢复施工营地的植被或采取其它防治水土流失的措施，防止造成水土流失。

十二、你司在《水保方案》批准后还应注意做好如下工作：

（一）加强水土保持管理工作，将水土流失防治责任和内容落实到招投标文件和施工合同中，落实水土保持专项投资，合理安排施工进度和时序，确保水土保持设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用。

（二）加强该项目水土保持监测工作，并按规定向我局提交水土保持监测报告。

（三）落实并做好水土保持工程监理和质量监督工作，确保水土保持工程建设进度和质量。

（四）本项目在完工前将跨越汛期，你司应在汛前组织方案编制等单位，根据工程进展制定切实可行的水土保持度汛方案并组织落实，严格控制汛期水土流失。度汛方案报我局备案。

（五）该项目的规模、地点等发生较大变动时，应及时修改水土保持方案，并报我局审批。

（六）在项目主体工程竣工验收前，应按《水土保持法》的要求及时申请水土保持设施专项验收，并配合我局做好验收的相关工作。

此复。

(此页无正文)



(联系人：郭华丽，电话：36668845, 13760195033)



- 3 -

(2) 深圳市前海管理局关于前海世茂金融中心建设工程方案设计的技术意见

深圳市前海深港现代服务业合作区管理局

深前海函〔2015〕516号

深圳市前海管理局关于前海世茂金融中心建设工程方案设计的技术意见

前海世茂投资（深圳）有限公司：

为支持前海世茂金融中心项目加快开发建设，现提出该项目方案设计的技术意见。该项目用地位于前海十九单元 03 街坊，宗地号为 T102-0244，总用地面积为 12746.3 平方米，为商业性办公用地，规定计入容积率面积 150000 平方米。具体意见如下：

一、项目指标情况（括号内为建设用地规划许可证指标）

本项目建设用地面积：12746.3 平方米，总建筑面积：202600 平方米，计容积率建筑面积：150000 平方米，容积率 11.77。

本项目分为两期，其中一期工程主要为商业裙房，总建筑面积 58390 平方米（202600 平方米），计容积率面积 15940 平方米（150000 平方米），其中，地上计规定建筑面积 9540 平方米，地上核增面积 6400 平方米（其中架空广场 345 平方米、骑楼 145 平方米、城市连廊 5910 平方米）。不计容积率面积：42490 平方米，其中地下商业 10000 平方米，停车及设备面积 32490 平方米；

二期工程为高层塔楼，总建筑面 144210 平方米，其中计容积率规定面积 140460 平方米，核增建筑面 3750 平方米（避难层 3750 平方米）。

二、具体意见

建筑专业：

1. 进一步核算建筑功能指标，须符合《建设用地规划许可证》规定。

2. 进一步核查建筑退线、总体布局，须符合《深圳市建筑设计规则》及《建设用地规划许可证》要求。

3. 进一步深化优化裙房立面设计，应结合整体街坊的立面进行统筹考虑，与周边地块的立面设计应协调统一。

4. 公共空间应 24 小时无条件向公众开放，确有管理难度的区域至少保证地铁开放时段无条件对公众开放。

5. 19-03-06 地块东侧轨道站出入口广场面积不应小于 300 平方米的下沉广场，不得隔断地面公共空间，轨道站点出入口广场台阶、扶梯应留出人流缓冲空间。

6. 结合前海景观专项规划进一步深化景观设计，注重营造宜人可休憩的景观场所，临城市干道的景观设计应符合前海景观规划，在下一步深化设计过程中建议与我局沟通。

7. 目前方案中未标注公共配套设施 320 平方米，应在下一步设计中标注位置。并保证公共配套设施应在一期建设和验收。

8. 二期塔楼应补充核增专篇，标注核增的功能、位置、面积。

9. 统筹考虑广告、标识等系统的设计，避免立面杂乱。立面 LOGO 的摆放和尺寸应进一步推敲。

10. 建筑立面、顶部（含裙楼）放置机械设备时须设计与建筑风格一致的遮蔽措施。

11. 停车位设计应符合相关规范标准，并以编号（序列）表示。自行车泊位应标注面积，停车数量。应设专用坡道。

12. 消防通道、登高面间距、坡度、净宽、净高、转弯半径、地面铺装等须符合消防要求。

13. 原则同意现设计方案消防车登高操作场地局部利用市政道路（规划六号路），但应并保证消防登高场地不影响市政设施，并严格按照有关要求做好相应人行道的改造及市政管线的保护工作。

14. 建筑高度应满足 ≤ 330 米海拔高度要求，且包括建筑的所有构筑物、屋顶设备间的高度。

15. 路口开设须另文向我局申请。

16. 施工图申报时必须提供民防、环保、水土保持、施工图、景观审查等审查意见。

17. 以上未尽事项请遵照《工程建设标准强制性条文》及《深圳市建筑设计规则》执行。

市政专业：

1. 本宗地综合径流系数不大于 0.5；其中绿地下沉比例不宜小于 60%，绿色屋顶覆盖比例不宜小于 30%，不透水下垫面径流控

制比例不宜小于 80%，人行道、停车场、广场透水铺装地面比例不宜小于 70%。请你司按上述要求予以落实。并补充申报排水设施及用水节水、低冲击开发等“大水务”的行政审批，该事项可合并申请和审批。

2. 本项目（含一、二期）引入 2 路 20kV 市政电源，2 回进线在用户侧应满足合环的条件。建议与供电部门明确投资、建设、运行管理的界面划分，并就高压进线路由、配电房布局、设备搬运、人员进出通道等征求供电部门意见。

3. 车库应预留满足大于等于 50% 机动车充电需求，请在方案设计中补充测算充电车位所需用电负荷，并在变压器中预留相应容量。

4. 前海合作区新建通信网络基础设施实行共建共享，建议将电信、移动、联通、有线电视机房合并成一个机房，以提高机房面积利用率。

5. 现规划的通信机房的外立面是在走道，建议调整通信机房的外立面在车库，以便安装空调室外机。

6. 该地块市政管线的审批是基于由你司负责代建和提交的《前海港城十七街、港城八街南段市政工程方案》（设计单位：深圳市全达市政工程设计有限公司 日期：2015 年 6 月），后续若你司对该市政道路管线方案进行了修改调整，地块内市政管线部分应随之进行调整衔接。

交通专业：

1. 根据该项目土地合同，在保障道路市政管线布设要求前提下，可利用道路地下空间。

2. 该项目地面进出路口渠化方案需要进行调整，取消路口中央渠化岛，宽度控制在 8 米以内，具体以路口审批批复为准。

3. 为实现人车分离、互联互通，下一步设计须加强与周边用地单位协调，按街坊整体交通设计成果要求做好人行及车行的顺畅衔接，保障地面及地下通道、出入口共享、共用及畅通。

本意见书仅供你司深化优化项目设计，有效期 3 个月（自发出之日起）。

深圳市前海管理局

2015 年 6 月 29 日

（联系人：程亚妮，电话：36668838, 18620311355）



副本

建设单位	前海世茂发展（深圳）有限公司					
工程名称	前海世茂金融中心二期总承包工程					
建设地址	前海深港合作区妈湾九单元3街坊					
建设规模	143022.63平方 方米	合同价格	52416.79万元			
设计单位	筑博设计股份有限公司					
施工单位	中建三局集团有限公司					
监理单位	深圳市合创建设工程顾问公司					
合同开工日期	2015年11月30日		合同竣工日期	2017年12月31日		
备注	<p>项目经理：罗文清 技术负责人：胡明强 安全负责人：曾德胜 质量负责人：李国辉 材料负责人：李国辉 设备负责人：李国辉 环保负责人：李国辉 消防负责人：李国辉 节能负责人：李国辉 其他负责人：李国辉</p>					
变更登记	<p>一、项目名称变更为：方海路 No. 44012425 变更日期：2016年12月27日 二、项目编号变更为：海发字 No. 44010639 变更日期：2017年1月28日 三、项目核准书编号为：核准字第 No. 00505093 变更日期：2017年1月10日</p>					

注意事项：

- 一、本应放工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未送交规划许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、建设单位主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或超期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、凡未遵守本证指出的施工进度建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国

建设工程施工许可证

深前海施许字QH-2016-0002号

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本建设工程符合

施工条件,准予施工。

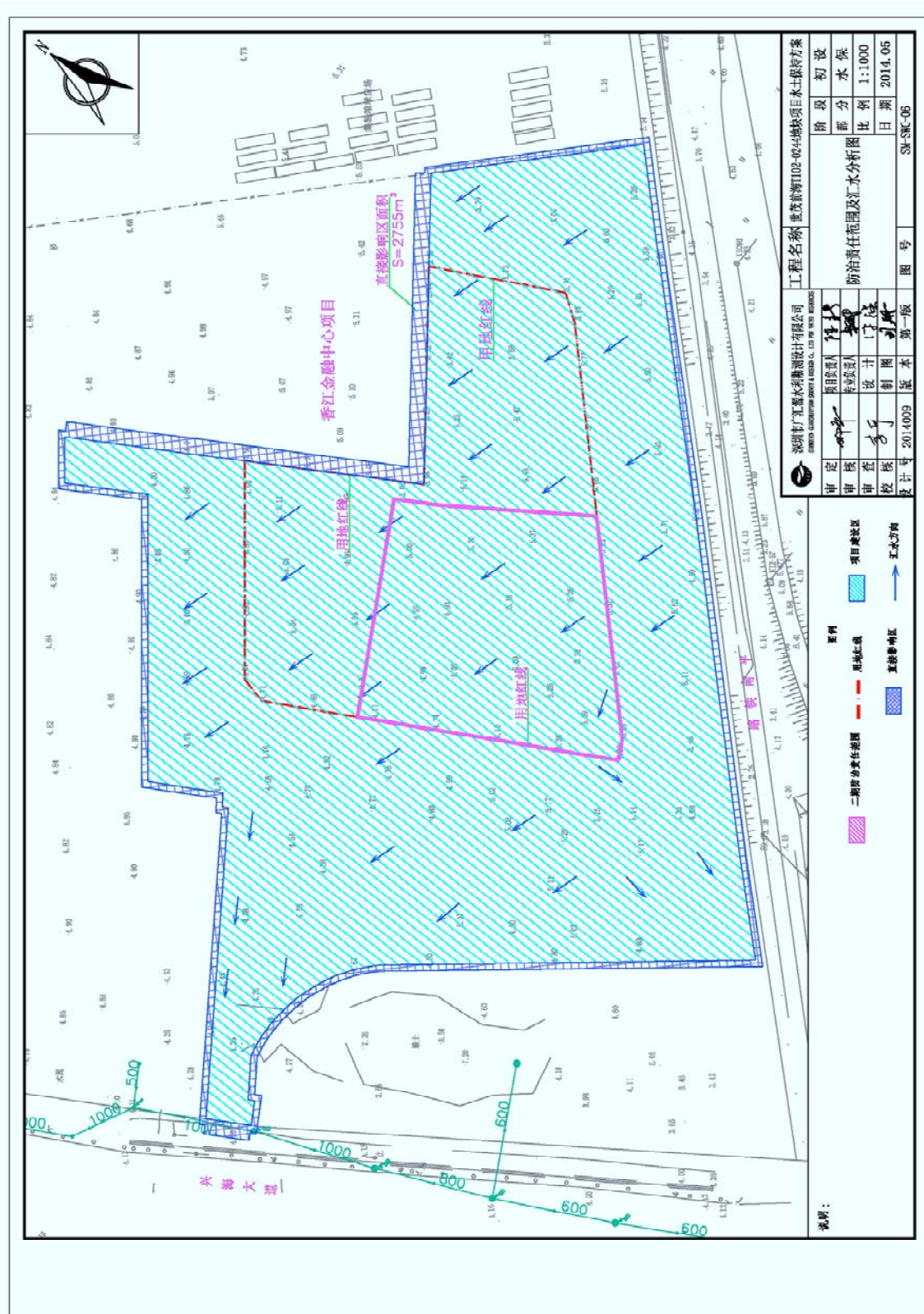
特发此证

发证机关 深圳市前海深港现代服务业管理局
日期 2016年1月12日

(1) 主体工程总平面图



(2) 水土流失防治责任范围图



(3) 水土保持工程照片集

