

星都·梅沙天邸水土
保持设施专项验收

星都·梅沙天邸 水土保持设施验收报告

建设单位：深圳市梅沙成坑实业股份有限公司

深圳市天勤置业有限公司

编制单位：深圳世源工程技术有限公司

2021年9月



生产建设项目水土保持方案编制单位水平评价证书
(副本)

单位名称：深圳世源生态环境建设有限公司
法定代表人：李可
单位等级：★★★ (3星)
证书编号：水保方案(编)字第0079号
有效期：自2020年10月01日至2023年09月30日

发证机构：中国水土保持学会
发证时间：2020年11月12日



编制单位地址：深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区华兴路26号天汇大厦1013

邮政编码：518100

公司联系人：李可，15986668521，303492021@qq.com

项目联系人：谢尚宏，18925066507，357208930@qq.com



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

变更（备案）通知书

22004846884

深圳世源工程技术有限公司：

我局已于二〇二〇年八月十七日对你企业申请的（名称）变更予以核准；对你企业的（章程修正案、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前章程修正案：

备案后章程修正案：

章程备案

变更前名称：深圳世源生态环境建设有限公司

变更后名称：深圳世源工程技术有限公司

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



项目名称：星都·梅沙天邸

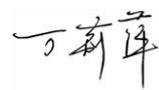
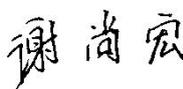
建设单位：深圳市梅沙成坑实业股份有限公司

深圳市天勤置业有限公司

编制单位：深圳世源工程技术有限公司

编制资证：水保方案（粤）字第 0078 号（★★★三星）

项目负责人：李 衡

审 核：	李 可	高级工程师	SBF201700369	
审 查：	杨 建	工程师	SBF201700376	
校 核：	万莉萍	工程师	SBF201700371	
编 写：	李 衡	/	SBFA201901792	
	杨 军	/	GDSSWC2021010171	
	谢尚宏	工程师	SBF201700188	

目 录

1	前言.....	1
2	工程概况及工程建设水土流失问题.....	5
2.1	工程概况.....	5
2.2	项目区自然环境和水土流失情况.....	6
3	水土保持方案和设计情况.....	10
3.1	方案报批和工程设计过程.....	10
3.2	水土保持设计情况.....	10
4	水土保持设施建设情况.....	14
4.1	水土流失防治范围.....	14
4.2	水土保持措施总体布局评估.....	15
4.3	水土保持设施完成情况.....	15
4.4	水土保持投资完成情况.....	22
5	水土保持工程质量评价.....	24
5.1	质量管理体系.....	24
5.2	水土保持工程质量评价情况和结论.....	25

6	水土保持监测.....	28
7	水土保持监理.....	29
8	水行政主管部门监督检查意见落实情况.....	30
9	水土保持效果评价.....	31
9.1	水土流失防治六项指标分析.....	31
9.2	水土保持效果达标情况.....	33
10	水土保持设施管理维护评价.....	35
11	综合结论.....	36
12	遗留问题及建议.....	37
13	附件及附图.....	38
13.1	附件.....	38
13.2	附图.....	51

1 前言

星都·梅沙天邸（以下简称“本项目”）位于深圳市盐田区梅沙街道盐梅路以北、云水路以东的区域。

本项目建设用地红线面积为 27566.55m²，新建 11 层公寓楼 2 栋、15 层住宅楼 2 栋、22 层住宅楼 5 栋、9 层商业 1 栋、3 层幼儿园 1 栋与宗祠 1 栋，配置道路、广场与绿化等配套设施，并配置地下室 3 层。

本项目建设现已于 2016 年 5 月开工，于 2021 年 9 月完工，项目建设总工期为 65 个月。本项目现已完成了各项设施的建设，项目建设实际总投资为 76000.00 万元。

2015 年 12 月 16 日，深圳市规划和国土资源委员会滨海管理局印发了《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许 BH-2015-0023 号），明确“经审核，本用地项目符合城市规划要求，准予办理有关手续，特发此证。”“项目用地面积：27566.55 平方米”。详见附件 1。

2016 年 6 月 2 日，深圳市规划和国土资源委员会盐田管理局印发了《深圳市建筑物命名批复书》（深地名许字号 YT201610175，），明确“经审核，同意地块编号为 J402-0338 的土地上的建筑物命名为‘星都·梅沙天邸’，该建筑物为法定标准地名，准予使用。”详见附件 2。

2017 年 3 月 17 日，深圳市规划和国土资源委员会印发了《深圳市建设工程方案设计核查意见书》（深规土设方字 YG20170098 号）。详见附件 3。

2018 年 3 月 22 日，深圳市盐田区住房和建设局印发了《建筑工程施工许可证》（工程编号：440308201602003）”明确“经审查、本建筑工程符合施工条件，准予施工，特发此证。”详见附件 5。

2019 年 11 月 18 日，深圳市规划和自然资源局印发了《深圳市建设工程规划许可证》（深规划资源建许字 YG-2017-0008（改 1）号），明确“经审查、本建设工程符合城市规划要求，准予建设，特发此证。”，详见附件 6。

2020 年 1 月 13 日，深圳市盐田区发展和改革局印发了《深圳市社会投资备案证》（深盐田发改备案〔2020〕0001 号，）详见附件 7。

2017 年 3 月，建设单位委托了深圳世源生态环境建设有限公司（现已变更公司名

称为“深圳世源信息技术有限公司”，以下简称“我公司”）编制完成了《星都·梅沙天邸水土保持方案报告书》（送审稿）。

2017年3月，深圳市水务局组织召开了《星都·梅沙天邸水土保持方案报告书》（以下简称“水保方案”）专家评审会，认为“报告表符合水土保持有关编制规范要求，通过专家评审，编制质量良好”。

2017年4月，我公司根据专家评审意见对报告书进行补充、修改和完善，形成了《星都·梅沙天邸水土保持方案报告书（报批稿）》。

2017年4月18日，深圳市水务局印发了《深圳市水务局准予行政许可决定书》（深水许准予〔2017〕392号），详见附件4。

深圳市天勤置业有限公司与深圳市梅沙成坑实业股份有限公司（以下简称“建设单位”）委托深圳市东鹏工程建设监理有限公司开展了本项目的监理工作，监理工作起于2016年5月，止于2021年9月；根据主体工程资料汇总，本项目建设实施的各项水土保持设施工程质量均评定为合格。

建设单位委托我公司开展本项目的水土保持监测工作，水土保持监测工作起于2017年4月至2021年9月，现已完成水土保持监测实施方案1期，水土保持监测月/季报30期，并于2021年9月编制完成《星都·梅沙天邸水土保持监测总结报告》。

2021年9月，建设单位委托我公司编制完成了《星都·梅沙天邸水土保持设施验收报告》（以下简称“本报告”）。

根据主体工程资料汇总，项目建设实际完成洗车设施1座，施工围挡550m，临时排水沟1909m，临时沉砂池25座，临时覆盖为9530m²，植物措施面积为9948.61m²。

根据主体工程资料结合现场调查，项目区现由建构物、硬化地面与林草植被等设施所覆盖，本项目与主体工程同步投入试运行的各项水土流失治理措施布设基本合理与到位，项目区内林草植被生长状况一般，有效治理了项目建设形成的扰动地表，基本控制了人为新增的水土流失，项目区土壤侵蚀模数综合值现已恢复至200t/(km²·a)及以下。本项目各项水土保持指标均达到水土保持方案目标值，项目建设现已完成的各项水土保持设施质量合格，基本达到了国家有关水土保持法律法规及技术标准规定的验收条件，可以满足水土保持设施竣工验收的要求。

星都·梅沙天邸水土保持设施特性表

验收工程名称		星都·梅沙天邸		验收工程地点		深圳市盐田区梅沙街道盐梅路以北、云水路以东的区域			
项目类型		房建类		验收工程规模		新建 11 层公寓楼 2 栋、15 层住宅楼 2 栋、22 层住宅楼 5 栋、9 层商业 1 栋、3 层幼儿园 1 栋与宗祠 1 栋, 配置道路、广场与绿化等配套设施, 并配置地下室 3 层			
所在流域		大鹏湾水系		所属水土流失防治区类型		/			
水土保持方案批复部门、时间及文号		深圳市水务局, 2017 年 4 月 18 日, 深水许准予 (2017) 392 号							
工 期		2016 年 5 月~2021 年 9 月, 总工期为 65 个月。							
防治责任范围(hm ²)		方案确定的防治责任范围		2.77					
		建设期防治责任范围		2.91					
		运行期防治责任范围		2.76					
方案拟定水土流失防治目标	扰动土地整治率		100%		水土流失六项指标实际值	扰动土地整治率		100%	
	水土流失治理度		100%			水土流失治理度		100%	
	土壤流失控制比		2.5			土壤流失控制比		2.5	
	拦渣率		98%			拦渣率		98%	
	林草植被恢复率		100%			林草植被恢复率		100%	
	林草覆盖率		27%			林草覆盖率		34.02%	
主要工程量		工程措施		/					
		植物措施		绿化面积为 9948.61m ² 。					
		临时措施		施工围挡 550m、洗车设施 1 座、临时沉砂池 25 座、临时排水沟 1909m、临时覆盖 9530m ² 。					
工程质量评定		评定项目		总体质量评定		外观质量评定			
		植物措施		合格		合格			
投资 (万元)		水土保持方案投资 (万元)		241.41					
		实际投资 (万元)		428.41					
		投资增减的主要原因		增加园林绿化投资					
工程总体评价		本项目建设基本完成了水土保持方案和设计要求的水土保持工程相关内容和开发建设项目所制定的水土流失防治任务, 完成的各项工程安全可靠, 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, 可以组织竣工验收。							
水土保持方案编制单位		深圳世源工程技术有限公司		主要施工单位		南通华荣建设集团有限公司			

星都·梅沙天邸水土保持设施验收报告

水土保持 监测单位	深圳世源工程技术有限公司	监理单位	深圳市东鹏工程建设监理有限公司
设施验收报告 编制单位	深圳世源工程技术有限公司	建设单位	深圳深圳市梅沙成坑实业股份有限公司 深圳市天勤置业有限公司
地址	深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑 社区华兴路 26 号天汇大厦 1013	地址	深圳市盐田区梅沙街道盐梅路水云间雅居 60-6 号
联系人	李可	联系人	刘秀娇
电话	15055873188	电话	18146714073
传真/邮编	518100	传真/邮编	518100

2 工程概况及工程建设水土流失问题

2.1 工程概况

◆ 项目名称：星都·梅沙天邸

◆ 项目位置：位于深圳市盐田区梅沙街道盐梅路以北、云水路以东的区域。地理位置详见下图。



图 1-1 项目地理位置图

◆ 建设性质：新建

◆ 建设内容：新建 11 层公寓楼 2 栋、15 层住宅楼 2 栋、22 层住宅楼 5 栋、9 层商业 1 栋、3 层幼儿园 1 栋与宗祠 1 栋，配置道路、广场与绿化等配套设施，并配置地下室 3 层。

表 1-1 项目主要技术经济指标一览表

序号	项目名称	单位	数量	序号	项目名称	单位	数量
1	项目用地红线面积	m ²	27566.55	6	总建筑面积	m ²	146025.65
2	计容建筑面积	m ²	98057.11	7	不计容建筑面积	m ²	47968.54
3	建筑基底面积	m	9562.25	8	地下停车位 (地上/地下)	辆	0/1024
4	绿化面积/折算绿地面积	m ²	13271.15/9948.61	9	绿化覆盖率	%	36.09

序号	项目名称	单位	数量	序号	项目名称	单位	数量
5	最大层数（地上/下）	层	22/3	10	配置地下室	层	3

◆ 项目用地：项目建设用地面积为 2.91hm²，其中永久用地面积为 2.76hm²，临时用地面积为 0.15hm²。

◆ 建设工期：项目建设现已于 2016 年 5 月开工，于 2021 年 9 月完工，项目建设总工期为 65 个月。

◆ 项目投资：项目建设总投资为 73000.00 万元

◆ 建设单位：深圳深圳市梅沙成坑实业股份有限公司

深圳市天勤置业有限公司

◆ 主体设计单位：深圳市鹏之艺建筑设计有限公司

◆ 监理单位：深圳市东鹏工程建设监理有限公司

◆ 施工单位：南通华荣建设集团有限公司

◆ 监测单位：深圳世源工程技术有限公司

2.2 项目区自然环境和水土流失情况

2.2.1 项目区自然环境情况

(1) 地形地貌

根据主体工程资料汇总，本项目所处区域的原始地貌类型为丘陵坡地后经人工挖填平整后，地形有一定起伏，地形呈北高南低的走势，项目建设前原地面高程为 4.50m~20.7m，最大高差为 16.20m。

(2) 工程地质情况

根据主体工程资料汇总，本项目的工程地质情况如下：

① 项目区所处区域自上而下依次分布：人工填土层（Qml）、第四系全新统坡洪积层（Q4dl+pl）、第四系坡积层（Qdl）第四系残积层（Qel）和燕山期花岗岩（γ52）。

② 项目区地下水主要为第四系孔隙潜水及基岩风化裂隙水。其中，孔隙潜水主要赋存于场地第四系素填土下局部，属上层滞水，素填土层属弱透水地层；裂隙水主要赋存于强风化、中风化花岗岩的风化裂隙中，其透水性及富水性受裂隙发育程度、张

开度、连通性等控制，总体上较弱；地下水主要由大气降水渗入补给及场地周围地下水的侧向补给，其排泄途径主要是依地势由高往低向场地外排泄。

(3) 气象情况

深圳市属于亚热带季风气候，全年温暖湿润，光热充足，日照时间长，气温和降水随冬夏季风的转换可分为冷暖和干湿的季节，雨量充沛（4月~10月降雨量占全年降雨总量的85%），雨季集中在且多暴雨；地面盛行风场存在着明显的季节性变化，冬季稍强、夏季较弱，全年主要风向为东和北东。详见下表。

表 3-4 气候基本特征一览表

序号	项目名称	单位	气象数据	序号	项目名称	单位	气象数据
1	多年平均气温	°C	22.2	6	多年均降雨量	mm	1918
2	最高气温	°C	38.7	7	多年均日照时数	h	2120.5
3	最低气温	°C	0.2	8	多年平均无霜期	d	348
4	多年平均风速	m/s	2.6	9	多年均相对湿度	%	70
5	最大风速	m/s	40	10	多年平均蒸发量	mm	1345.7

(4) 水文概况

① 本项目属于大鹏湾水系，大鹏湾水系位于深圳市东南部，西起于盐田区沙头角湾，东止于龙岗区南澳镇的望鱼岭下涌口头，北面为分水岭，即梧桐山、横路引、梅沙尖、茶窝屋、十二栋、火烧天、未木岭、大岭、麻雀山、插旗山、青山、望鱼岭等沿线山脉脊线，南边为大鹏湾海岸线；大鹏湾水系中支流共 45 条，河道共长 131.9km。其中，集雨面积大于 1km² 的 34 条、水闸 1 座、海堤 2 段；感潮河道 8 条，长度为 5.42km；暗涵长度为 5.9km，控制集雨面积为 46.36km²。本项目与陈坑村山沟直线距离为 50m，项目建设不在河道管理范围内。

② 项目区南侧为盐梅路，西侧为云水路，北侧的盐坝高速公路距项目区直线距离为 45m，加强施工管理的情况下，项目建设基本不会影响上述河流；盐梅路、云水路均有现状排水管网，项目建设期间，可通过有序疏导径流与沉淀泥沙，减少项目区排水的影响。

(5) 土壤概况

本项目所处区域的地带性土壤以赤红壤为主，项目区原始地貌类型属于丘陵坡地，

原有地形后经人工修整，成为地形存在一定起伏、总体地势北高南低的项目建设前场地情况，项目区的土壤以人工填土、赤红壤为主。其中：

① 赤红壤成土母岩多为花岗岩、砂页岩、洪积或冲积物，PH 值在 4.5~5.5 之间，土层比较深厚，由于在高温多雨条件下，物理风化和化学风化都极其强烈，风化产物分解彻底，形成深厚的风化壳；土壤呈酸性，风化后土壤结构疏松，肥力较低，土体抗冲刷能力较差，植被破坏后，容易冲刷流失；赤红壤土壤表层有机质多在 2.0%左右，土壤流失严重的侵蚀赤红壤表层有机质含量仅为 0.2%~0.4%。

② 人工填土为建构筑物与硬化地面所处区域，按场地平整标准，分层压实粘性土而成；具有颗粒细、孔隙小而多、透水性弱、膨胀与收缩特性，压实后具有水稳性好，强度高，毛细作用小等特点，其土体抗冲刷能力较差，清除建构筑物及硬化层后，易受地表冲刷而流失水土，且肥力较低，植被自然恢复较为困难。

(6) 植被情况

根据建设单位资料汇总项目建设前，项目区基本完成场地平整，场地基本呈现裸露状态，基本无植被覆盖。

2.2.2 水土流失情况

(1) 按照《土壤侵蚀分类分级标准》(SL 190-2007)的相关规定，项目区土壤侵蚀类型为水力侵蚀类型区的南方红壤丘陵区中岭南平原丘陵区，容许土壤流失量为 $500t/km^2 \cdot a$ ，主要以溅蚀、面蚀、沟蚀等水力侵蚀为主，将可能形成径流冲刷与泥沙漫溢等水土流失影响。

(2) 根据建设单位提供的资料，本项目地处盐田区梅沙街道，项目建设前，项目区基本完成场地平整，场地基本呈现裸露状态，基本无植被覆盖，水土流失一般。

2.3 工程建设水土流失问题

根据主体工程资料汇总，项目建设开挖和占压的土地面积为 $2.91hm^2$ 。其中，永久占地面积为 $2.76hm^2$ ，均为项目用地红线范围内面积；临时用地面积为 $0.15hm^2$ ，临时用地为项目建设期间，修整了项目区东北侧的空闲场地布设施工办公与生活设施，项目完工后，现已清理了施工临建场地并直接交还成坑村；项目建设实际挖方总量为 9.0 万 m^3 ，填方总量为 2.0 万 m^3 ，借方总量 2.0 万 m^3 ，弃方总量为 9.0 万 m^3 ，余方以随挖

随运的方式直接清运合法的堆放场地，余方运输采取了覆盖等防护措施，不涉及单独设置弃土场地。其中：

(1) 项目建设前，项目区基本完成场地平整，场地基本呈现裸露状态，基本无植被覆盖，水土流失一般；项目建设期间的基坑支护与开挖、基础施工、场地填筑与修整等土建施工形成了大面积裸露地表与大量松散土方等水土流失源，进一步加剧了土壤侵蚀强度，特别是雨季出现短历时强降雨产流时间短且量大，或者持续长时间降雨，对土壤颗粒的分解、冲刷、搬运作用强，水力侵蚀在此基础上进一步加剧了水土流失，地表汇水形成的紊流形成泥沙漫溢，一定程度上影响整个项目区的施工作业，以及外排径流的泥沙含量对临近的排水沉沙设施形成了一定程度的泥沙淤积。

(2) 项目建设于 2021 年 9 月完工；现场调查期间，项目区由建构物、硬化地面与绿化设施所覆盖，本项目与主体工程同步投入试运行的各项水土流失治理措施布设基本合理与到位，林草植被生长状况一般，有效治理了项目建设形成的扰动地表，基本控制了人为新增的水土流失，项目区的土壤侵蚀模数综合值现已恢复至 $200\text{t}/\text{km}^2\cdot\text{a}$ 及以下。

3 水土保持方案和设计情况

3.1 方案报批和工程设计过程

3.1.1 水土保持方案报批情况

(1) 2017年3月,建设单位委托了我公司编制完成了《星都·梅沙天邸水土保持方案报告书》(送审稿)。

(2) 2017年3月,深圳市水务局组织召开了《星都·梅沙天邸水土保持方案报告书》(以下简称“水保方案”)专家评审会,认为“报告表符合水土保持有关编制规范要求,通过专家评审,编制质量良好”。

(3) 2017年4月,我公司根据专家评审意见对报告书进行补充、修改和完善,形成了《星都·梅沙天邸水土保持方案报告书(报批稿)》。

(4) 2017年4月18日,深圳市水务局印发了《深圳市水务局准予行政许可决定书》(深水许准予〔2017〕392号)批复了本项目的水保方案。

(5) 截止本报告编制期间,本项目暂不涉及水土保持方案设计变更。

3.1.2 工程设计过程

(1) 2015年12月,建设单位委托深圳市鹏之艺建筑设计有限公司编制完成《星都·梅沙天邸项目方案设计》。

(2) 2015年12月,建设单位委托深圳市华力岩土工程有限公司编制完成《星都·梅沙天邸项目岩土工程勘察报告》与《星都·梅沙天邸项目基坑支护设计》。

(3) 2017年6月,建设单位委托深圳市鹏之艺建筑设计有限公司编制完成《星都·梅沙天邸项目施工图设计》。

3.2 水土保持设计情况

3.2.1 水土流失防治目标

根据水保方案及其批复文件,确定的水土流失防治目标值如下:

表 3-1 水土流失防治目标一览表

指标名称 目标值	扰动土地整治率	水土流失总 治理度	水土流失控 制比	拦渣率	林草植被恢 复率	林草覆盖率
方案确定目标	100%	100%	2.5	98%	100%	27%

3.2.2 水土保持方案确定的水土流失防治体系

根据水保方案及其批复文件，其确定的水土流失防治体系详见下图。

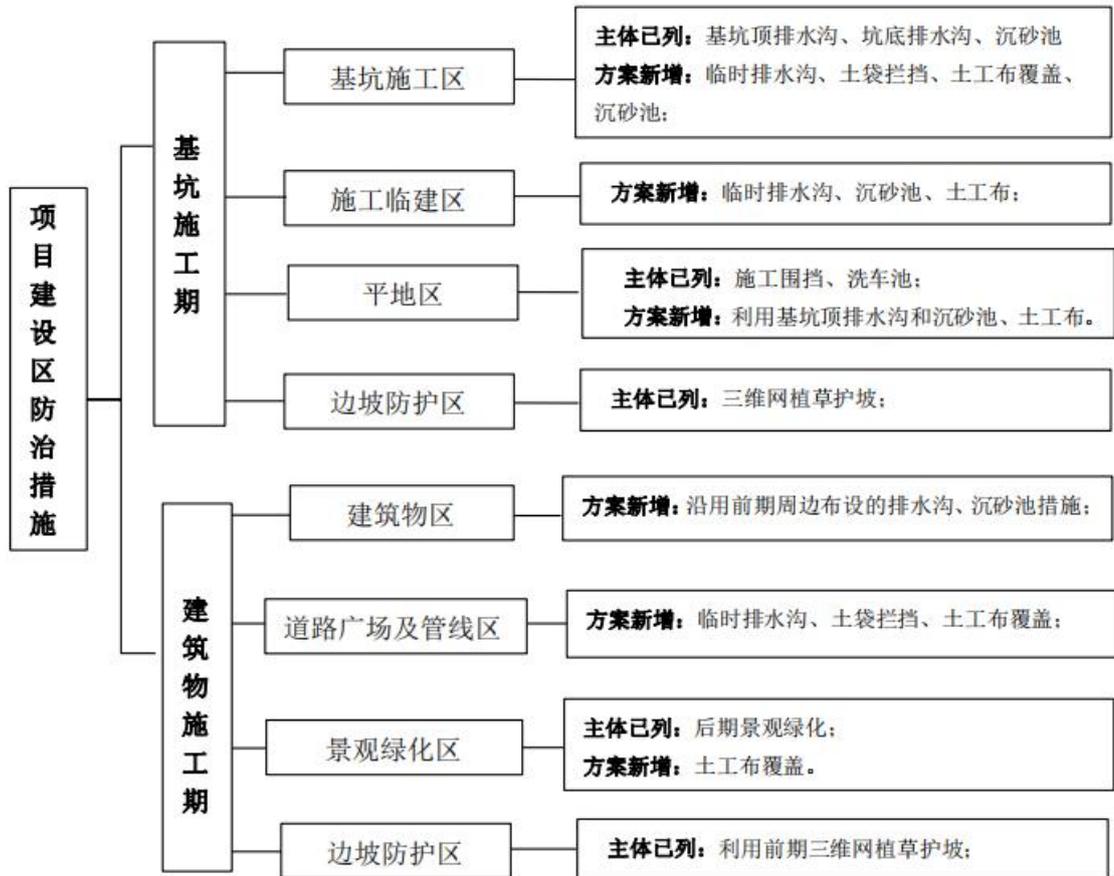


图 3-1 水保方案确定的水土流失防治体系框图

3.2.2 水土保持方案确定的水土保持措施及其工程量

根据水保方案及其批复文件，其确定的各项措施及其工程量详见表 3-2。

(1) 主体已列水土保持措施

① 根据封闭管理、围蔽施工的原则，主体工程设计在项目建设前，沿项目区内侧设置施工围墙，将项目区打造成为封闭的施工环境，减少对周边的影响。布设施工围挡为 510m。

② 主体工程设计计划于施工出入口布设洗车系统（含洗车池、自动喷淋洗车机和

排水沉沙设施) 1套, 用于冲洗进出车辆。

③ 主体设计计划于基坑顶部设置砖砌 2 型排水沟, 于雨水排出口处设置多级沉砂池, 待基坑开挖至底部时, 沿基坑底周边设置砖砌 1 型排水沟, 基坑内的汇水经临时排水沟收集沉砂池沉淀后抽排至周边临时排水沟, 经 3 型沉砂池沉淀后排至现状雨水管网内。布设砖砌 1 型排水沟为 434m, 砖砌 2 型排水沟为 674m, 3 型沉砂池为 1 座。

④ 主体工程设计计划打造形成层次丰富的园林景观绿化, 绿化面积为 9734m²。

⑤ 主体工程设计计划针对项目区外东北侧的边坡采用三维网植草护坡, 防护面积为 138m²。

(2) 水土保持方案新增水土保持措施

① 水保方案补充沿基坑底部临时排水沟转角处布设 1 型沉砂池, 于基坑顶部临时排水沟布设 2 型沉砂池, 并于雨水排水出口布设 3 型沉砂池; 基坑内部汇水经坑底临时排水沉沙设施初步沉淀后抽排至基坑顶部临时排水沟, 经多级沉砂池沉淀后分别排至现状雨水管网内。计划布设 1 型沉砂池 10 座, 2 型沉砂池 6 座, 3 型沉砂池 1 座。

② 水保方案补充沿基坑底北侧边坡坡顶布设土质排水沟, 与基坑底部临时排水沟形成完整的排水系统。计划布设土质排水沟 369m。

③ 水土保持方案补充施工临建区布设临时排水沟于沉砂池, 与基坑顶部临时排水沉沙设施形成互通互联的排水系统, 计划布设砖砌 2 型排水沟 179m, 2 型沉砂池 1 座。

④ 水保方案计划备足沙袋护坎用于应急情况及基坑底部周边拦挡; 土工布覆盖基坑松散裸露面, 避免降雨与地表径流冲刷。计划布设临时拦挡为 70m³, 临时覆盖为 8000m²。

⑤ 水保方案补充管线挖方临时堆放于管道施工场地一侧, 雨水或大风天气覆盖土工布。计划布设临时拦挡为 56m³, 临时覆盖为 1050m²。

⑥ 景观绿化施工期间, 水保方案补充土工布覆盖施工裸露面与松散土方。计划布设临时覆盖为 1000m²。

表 3-2 水土保持方案计列的水土保持措施及其工程量汇总表

序号	项目名称	单位	主体已列	方案新增	工程量合计
	第一部分 植物措施				
1	绿化面积	m ²	9734	/	9734
	第二部分 临时措施				
1	施工围挡	m	510	/	510
2	洗车设施	m	1	/	1
3	砖砌 1 型排水沟	m	434	/	434
4	砖砌 2 排水沟	座	674	179	853
5	1 型沉砂池	座	/	10	10
6	2 型沉砂池	座	/	7	7
7	3 型沉砂池	座	1	1	2
8	土质排水沟	m	/	369	369
9	临时覆盖	m ²	/	10500	10500
10	土袋拦挡	座	/	126	126
11	三维网植草护坡	m ²	138	/	138

4 水土保持设施建设情况

4.1 水土流失防治范围

(1) 水土保持方案确定的防治责任范围

根据水土保持方案批复文件，本项目的水土流失防治责任范围为 2.77hm²，其中，永久用地面积为 2.76hm²，临时用地面积为 0.01hm²。

(2) 实际发生的防治责任范围

根据主体工程资料汇总与现场复核，项目建设期间的实际水土流失防治责任范围为 2.91hm²。其中，永久占地 2.76hm²，临时用地 0.15hm²。

(3) 防治责任范围对比情况

实际与原水土保持方案计列的水土流失防治责任范围对比分析：根据主体工程资料汇总，项目建设实际较原水保方案增加了水土流失防治责任范围为 0.14hm²，均为临时用地。

表 4-1 实际水土流失防治责任范围较原水保方案对比一览表

序号	项目名称	单位	水土流失防治责任范围			备注
			永久用地	临时用地	小计	
1	原水保方案计列	hm ²	2.76	0.01	2.77	/
2	实际情况	hm ²	2.76	0.15	2.91	/
3	实际较原水保方案增 (+) 减 (-)	hm ²	/	+0.14	+0.14	/

综上所述，实际较水保方案计列的水土流失防治责任增加 0.14hm²，其变化的主要原因为：项目建设期间，根据施工进度实际需求，于项目用地红线外的东北侧区域与南侧区域布设了施工生产、办公与生活设施。其中，项目建设利用项目区南侧云水路现有硬化路面直接吊装集装箱构建施工营地等临建设施，无土建施工，不涉及地表扰动，无水土流失，不计入本项目的水土流失防治责任范围；项目建设期间，修整了项目区东北侧的空闲场地，布设施工办公与生活设施，扰动了地表，计入了本项目的水土流失防治责任范围。

(4) 项目运行期的防治责任范围

根据现场调查，项目建设现已完工，项目用地红线范围内现由建构筑物、硬化地

面与林草植被等设施所覆盖；临时用地现已清理施工临建设施并直接交还成坑村。因此，项目运行期的水土流失防治责任范围为 2.76hm²，均为项目用地红线范围内面积。

4.2 水土保持措施总体布局评估

本项目建设前期，于项目建设区周边布设了施工围挡，封闭施工环境；施工出入口实施的洗车设施，结合配置专人冲洗出行车辆，避免出行车辆夹带泥沙外溢；沿施工场地周边布设的临时排水沉沙措施，有效拦截项目区内地表径流，有序沉淀径流夹带的泥沙；基坑内开挖临时排水集水措施，及时抽排地表汇水，避免场地泥泞；临时覆盖暂无施工区域的裸露地表与松散土石砂料，避免土石滑落与径流冲刷；项目建设中后期，除建构筑物与硬化地面、硬化铺装等设施所覆盖的区域外，其余区域实施了永久性的排水林草植被，避免降雨与地表径流冲刷裸露面，基本满足了项目区水土流失防治要求。综上所述，本项目的水土保持措施体系及总体布局基本合理，符合水土保持要求。

结合原水保方案的计列情况，项目建设实际的水土保持措施总体布局较原水保方案基本无变化，仅在布设位置及其工程量上存在一定差异。

4.3 水土保持设施完成情况

根据主体工程资料汇总，本项目建设实施的水土保持措施主要包括植物措施和临时防护工程等 2 个部分。

4.3.1 植物措施

根据主体工程资料汇总，本项目建设实际完成的植物措施主要为景观绿化，实际于建构筑物、道路与广场周边的可绿化区域实施了园林式景观绿化美化，实施面积为 9948.61m²，实施时间为 2021 年 3 月至 2021 年 9 月。

结合现场调查，项目区除建构筑物、硬化地面等设施所覆盖的区域外，其余地表裸露面栽植了永久性的林草植被形成景观绿化，可进一步增加地表径流下渗，拦截了降雨与地表径流冲刷，避免了降雨与地表径流冲刷裸露面而夹带泥沙四处漫溢，项目建设实施的植物措施布局基本合理，基本满足项目区可绿化区域防治水土流失的要求。详见表 4-2。

表 4-2 植物措施防护效果一览表

	
植物措施现状	植物措施现状
	
植物措施现状	植物措施现状
	
植物措施现状	植物措施现状



4.3.2 临时防护工程

根据主体工程资料汇总，本项目建设实际完成的临时防护工程主要包括施工围挡为 550m，洗车设施为 1 座，临时排水沟为 1909m（包括基坑顶部排水沟 875m、基坑内部排水沟 454m、土质排水沟 580m），临时沉砂池为 25 座（包括单级沉砂池为 10

座、土质集水井为 12 座、三级沉砂池为 3 座），临时覆盖为 9530m²，项目建设实施的各项临时防护工程布局基本合理，基本满足项目建设期间临时防治水土流失的要求，各项临时水土保持防治措施实施时间为 2016 年 5 月至 2021 年 9 月。其中：。

(1) 施工围挡措施

项目建设期间，根据封闭管理、围蔽施工的原则，沿施工场地周边构建了施工围挡，并铺设砖砌隔墙底座，形成了封闭施工环境，累计实施施工围挡为 550m。

(2) 洗车设施

项目建设于施工出入口布设了洗车设施，及时冲洗进出车辆，避免出行车辆泥沙夹带至项目区外，影响周边市政道路与管网。累计实施洗车设施为 1 座。

(3) 临时排水与沉沙措施

项目建设于基坑顶部布设了排水沟，疏导基坑周边与内部抽排上来的径流，初步减缓流速与沉淀泥沙后，排至项目西南侧的多级沉砂池；基坑开挖至设计标高后，于基坑底部布设了临时动态排水沟与集水井，径流疏导至基坑底部临时排水沟，经集水井减缓流速与初步沉淀后，通过抽排至基坑顶部排水沟；地表汇水经沉砂池多重沉淀泥沙后接入市政管网。累计实施基坑顶部排水沟 875m、基坑内部排水沟 454m、土质排水沟 580m、单级沉砂池为 10 座、土质集水井为 12 座、三级沉砂池为 3 座。

(4) 临时覆盖措施

项目建设期间，暂未施工的地表裸露面、松散土石砂料实施了临时覆盖措施。累计实施临时覆盖为 9530m²。

表 4-3 临时防护工程防护效果一览表

	
<p>洗车设施措施监测情况</p>	<p>临时沉沙措施监测情况</p>

	
临时排水措施监测情况	临时排水沉沙措施监测情况
	
临时排水沉沙措施监测情况	临时排水沉沙措施监测情况
	
临时覆盖措施监测情况	临时覆盖措施监测情况



临时覆盖措施监测情况

临时覆盖措施监测情况

临时覆盖措施监测情况

临时覆盖措施监测情况

4.3.4 水土保持措施变化情况分析

根据主体工程资料汇总结合现场核实，项目建设实施的水土保持措施及其工程量与原水保方案对比，详见表 4-3。

表 4-3 项目建设期间水土保持临时措施工程量一览表

序号	项目名称	单位	原水保方案计 列工程量	实际实施工程 量	实际较原方案 增 (+) 减 (-)	备注
	第一部分 植物措施					/
1	绿化面积	m ²	9743.00	9948.61	+205.61	/
	第二部分 临时措施					
1	施工围挡	m	510	550	+40	/
2	洗车设施	m	1	1	/	/
3	砖砌 1 型排水沟	m	434	454	+20	/
4	砖砌 2 型排水沟	座	853	875	+22	/
5	1 型沉砂池	座	10	6	-4	/

序号	项目名称	单位	原水保方案计 列工程量	实际实施工程 量	实际较原方案 增 (+) 减 (-)	备注
	第一部分 植物措施					/
1	绿化面积	m ²	9743.00	9948.61	+205.61	/
	第二部分 临时措施					
1	施工围挡	m	510	550	+40	/
2	洗车设施	m	1	1	/	/
6	2型沉砂池	座	7	4	-3	/
7	3型沉砂池	座	2	3	+1	/
8	土质排水沟	m	369	580	+211	/
9	土质集水井	座	/	12	+12	
10	临时覆盖	m ²	10500	9530	-1270	/
11	土袋拦挡	m ³	126	/	-126	/
12	三维网植草护坡	m ²	138	/	-138	

根据主体工程资料结合上表，实际较原水保方案对比分析如下：

(1) 原水保方案编制期间，主体工程设计基本明确了绿化设施面积，原水保方案批复后的主体工程后续设计，仅进一步细化与优化了绿化设施布局，微调了绿化设施面积，实际较原水保方案增加绿化面积为 205.61m²。

(2) 项目建设期间因施工生产、生活办公、施工材料及机械堆放场地等施工临建场地布设需求，修整了项目区东北侧的空闲场地，布设施工办公与生活设施，相应增加了临时性水土流失防治措施，同时结合项目建设实际的沉沙需求、裸露地表与松散土石砂料情况，相应优化了临时沉沙与临时覆盖的布设位置，基本满足水土流失防治需求，相应减少了临时拦挡工程量。实际较原水保方案增加施工围挡 40m、砖砌 1 型排水沟 20m、砖砌 2 型排水沟 22m、土质排水沟 211m、土质沉砂池 12 座、3 型沉砂池 1 座，减少砖砌 1 型沉砂池 4 座、砖砌 2 型沉砂池 3 座、临时覆盖 1270m² 临时沙袋拦挡 126m³。

(3) 项目建设期间，为满足基坑安全支护的防护要求，实际针对裸露边坡实施了喷砵等防护措施，不再另行布设三维网植草护坡；喷砵防护措施主要为保障基坑安全，根据水土保持工程界定原则，不纳入水土流失防治体系，不计列水土保持措施工程量及其投资。实际较原水保方案减少了三维网植草护坡 138m²。

综上所述，根据主体工程资料汇总结合现场调查，项目建设实施的各项水土保持措施布局基本合理、到位，实际较原水保方案相比水土保持功能基本不变。

4.4 水土保持投资完成情况

(1) 水土保持方案确定的投资

根据水土保持方案及其批复文件，水土保持总投资为 241.41 万元。详见下表。

(2) 实际完成水土保持投资

根据主体工程资料汇总，本项目建设实际完成水土保持总投资为 428.41 万元，实际投资以竣工决算为准。

(3) 水土保持投资变化情况分析

根据主体工程资料汇总，实际完成投资与水保方案设计投资对比情况见下表。

表 4-3 实际与水保方案计列措施及其工程量一览表

编号	项目名称	原水土保持方案计列投资(万元)	实际投资(万元)	实际较水保方案对比增 (+)、减 (-) 情况
	第一部分 植物措施	175.21	368.90	+193.69
1	绿化工程	175.21	368.90	+193.69
	第二部分 临时措施	42.34	41.24	-1.10
1	施工围挡	9.18	9.90	+0.72
2	洗车设施	0.56	0.56	/
3	砖砌 1 型排水沟	3.73	3.90	+0.17
4	砖砌 2 型排水沟	9.50	9.75	+0.25
5	1 型沉砂池	0.98	0.58	-0.30
6	2 型沉砂池	1.34	0.76	-0.58
7	3 型沉砂池	1.30	2.10	+0.80
8	土质排水沟	2.47	3.48	+1.01
9	土质集水井	/	1.50	+1.50
10	临时覆盖	9.60	8.71	-0.89
11	土袋拦挡	2.99	/	-2.99
12	三维网植草护坡	0.69	/	-0.69
	第三部分 其他费用	21.77	18.27	-3.50
	第四部分 基本预备费	2.09	/	-2.09

编号	项目名称	原水土保持方案计列投资(万元)	实际投资(万元)	实际较水保方案对比增 (+)、减 (-) 情况
	水土保持投资合计	241.41	428.41	+194.09

综上所述，项目建设实际较原水保方案增加了水土保持投资为 194.09 万元，主要原因有：

① 原水保方案批复后的主体工程后续设计，进一步细化与优化了绿化设施布局，微调了绿化设施面积，实际较原水土保持方案增加了绿化面积为 205.61m²；同时，项目建设周期较原方案计列工期增加 33 个月，永久性绿化实施期间为项目建设后期，数年后的实际人工、机械与植物单价费用大幅攀升，相应大幅增加了水土保持植物措施投资。因此，实际较水保方案相应增加植物措施投资为 193.69 万元。

② 项目建设期间，根据项目区增设了施工临建场地的实际水土流失防治需求，相应增加了施工围挡与临时排水沉沙等措施的工程量，相应增加投资为 3.47 万元；同时结合项目建设实际的沉沙需求、裸露地表与松散土石砂料情况，相应优化了临时沉沙与临时覆盖的布设位置，减少了临时拦挡布设需求，并为满足基坑安全支护的防护要求，实际针对裸露边坡实施了喷砼等防护措施，不再另行布设三维网植草护坡，相应减少投资为 4.57 万元。因此，实际较水保方案相应减少临时措施投资为 1.10 万元。

③ 独立费以实际投资计算，实际较原水保方案减少水土保持监测与水土保持设施验收费用为 3.50 万元。因此，实际较原水保方案相应减少其他费用为 3.50 万元。

④ 原水土保持方案计列的预备费已经包括在实际投入的各项费用中，为避免重复计列。因此，实际投资按照未发生计列，实际较水保方案相应减少预备费用 2.09 万元。

5 水土保持工程质量评价

5.1 质量管理体系

5.1.1 建设单位质量保证体系和措施

建设单位通过制定质量管理体系，加强了工程质量管理，将水土保持及相关工作纳入主体工程管理，全过程的控制与监督工程质量，明确了各级管理人员的职责，提出了质量管理的目标，落实了质量管理的责任，确立了工程质量检验控制标准，实现工程质量管理制度化、规范化，行之有效的确保施工质量。

同时，建设单位建立和完善了项目法人责任制、招标投标制、工程监理制和合同管理制，并将水土保持工程的建设与管理亦纳入了主体工程的建设管理体系中，保证了水土保持工程全面顺利进行。

其次，建设单位建立健全了质量保证体系，严格工序质量检查；细化了具体检查和考核评比；制定和完善了工程质量管理制，实现了工程质量管理制度化与规范化。

5.1.2 设计单位质量保证体系和措施

主体工程设计单位为了配合项目建设需要与设计后服务工作，项目建设过程中分别对项目设计思路、设计方案、施工注意事项等内容进行了详细的技术交底，细致解答了施工单位提出的疑问与问题。

其次，设计单位根据合同条款及相关通知要求，在项目建设过程中派出了技术水平高、经验丰富的技术人员，并根据项目建设实际情况派遣相关设计人员，现场及时解决项目建设过程中出现的技术问题，加快了设计和施工问题的处理速度，确保了工程质量与工程进度。

同时，设计单位积为有序配合项目建设，派员参加了工程例会，听取与记录反馈了工程信息和意见，解答相关技术问题，确保施工单位按设计文件实施建设，并派员配合同各个相关单位、部门的协商协调工作。

此外，设计单位为了及时解决项目建设期间遇到的施工难点问题，提高设计后续服务质量，同参建各方代表进行了深入讨论与有效交流，充分听取了各方意见与建议，促进提高了勘察设计质量。

5.1.3 监理单位质量保证体系和措施

监理单位根据合同要求组建总监理工程师办公室，全面负责合同规定的各项监理工作，以及驻地办公人员分别负责各项具体的日常监理工作。

同时，监理单位根据合同文件、监理规范与项目建设实际情况，分别组织编制了监理计划、监理实施细则等规章制度，明确了监理职责与分工，制定了各项监理工作程序，作为监理工作和监理程序的指导性文件，并在监理工作中逐步完善，同时建立了各项完善的管理办法与制度，形成了各项事务有落实、有反馈、有监督的监理机制，进一步加强了监理队伍建设和监理人员的管理。

其次，监理单位为了全面履行合同，有效地对施工现场进行质量监督，检查施工方的承包合同执行情况，及时对现场使用的人力、材料、设备、机械等进行检查、检测、登记和记录，并及时核对各项治理措施工程位置、数量、规格、尺寸，在工程区进行经常性检查，发现问题及时要求施工单位改正，对施工单位的“三检”报告进行审核，并进行质量初检，及时做好监理日志和有关记录；积极推行了全面质量管理，严格按照规范、设计、合同实施监理，加强了控制力度和质量检验，做到了“事前控制、过程跟踪、事后检查”的监理工作，确保了监理工作质量。充分发挥了监理单位全过程、全方位监管与监督施工单位的工作情况。

5.1.4 施工单位质量保证体系和措施

施工单位建立了质量检验、监督与管理制，制定了质量奖罚制度与岗位职责制度，以及建立了质量检查制度与质量技术交底制度；并采用横幅、图片、会议等多种教育宣传的方式方法，加强教育宣传工作，提高了施工人员的质量意识。

同时，施工单位建立了以项目经理为第一质量责任人的质量保证体系，实行领导责任制；建立健全了质量管理体系，定期与不定期的检查工程质量，严格监督每道工序的质量；从严格技术把关入手，抓好施工生产全过程的质量管理，对项目施工进行全面的质量管理。

5.2 水土保持工程质量评价情况和结论

根据主体工程资料汇总，本项目建设期间，较为重视水土保持工作，结合主体工程实施情况，同步实施了各项水土流失防治措施，并通过建立健全了原材料、中间产

品和成品的抽样检查、试验等质量保证体系，有效保证了工程质量。

5.2.1 工程质量评定标准

本项目的水土保持工程质量评定主要划分依据《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。

表 5-1 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。

5.2.2 工程质量检查内容

(1) 工程措施检查内容

- 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。

(2) 植物措施检查内容

① 对重要单位工程，要全面核查植物措施生长状况（完成率、成活率和保存率）和林草植被种植面积；检查水土流失防治效果。

② 对其他单位工程，应核查主要部位植物措施生长状况和林草植被种植面积；核查水土流失防治效果。

按照以上要求，验收组核查项目区的工程措施与植物措施。主要以分部工程为调查对象，调查与评价单元工程雨水管网质量与防治效果，以及植被生长情况、保存率、存活率及防治效果。

5.2.3 工程质量评定结果

(1) 内业核查

通过主体工程资料汇总，本项目涉及工程质量评定的为植物措施，共查阅有关水土保持措施工程质量评定资料 9 份。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：本项目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，符合规范设计要求。

(2) 外业勘察

根据主体工程资料结合现场调查，项目建设现已完工，项目区现由建构筑物、硬化地面与林草植被等设施所覆盖，本项目与主体工程同步投入试运行的各项水土流失治理措施布设基本合理与到位，各项水土保持工程措施运行稳定，项目区内林草植被生长状况一般，有效治理了项目建设形成的扰动地表，基本控制了人为新增的水土流失，项目区土壤侵蚀模数综合值现已恢复至 $200t/(km^2 \cdot a)$ 及以下。

综上所述，本项目的水土保持措施质量总体合格，符合水土保持要求；建议建设单位继续维护好水土保持设施的管护工作，确保项目运行期间的正常运行和发挥效益。

6 水土保持监测

2017年9月，建设单位委托我公司开展本项目的水土保持监测工作；2017年9月至2021年9月水土保持监测期间，通过对整个项目区的调查监测与巡查监测等方式，按照汛期逐月至少开展一次水土保持监测，非汛期按季度至少开展一次现场监测的监测频次，现场监测了项目建设的水土保持措施实施情况、运行情况以及植被恢复情况，并根据现场情况对建设单位提出了完善建议；通过资料汇总分析，累计完成水土保持监测实施方案1期、水土保持监测月/季度报告30期，并于2021年9月编制完成了《星都·梅沙天邸水土保持监测总结报告》。

7 水土保持监理

根据主体工程资料汇总，本项目未委托专门的水土保持监理单位；建设单位委托深圳市东鹏工程建设监理有限公司展本项目监理的同时，一并监理了本项目的各项水土保持设施实施情况；本项目的监理工作起于2016年5月，止于2021年9月。

(1) 通过制定监理规划、监理实施细则等相关制度与规定，明确各级监理人员的责权与工作会议制度，规范监理程序，实现监理工作程序化、规范化、制度化管理。

(2) 通过督促施工单位建立健全质量保证体系、严审开工报告与严控方案审批、严控原材料质量、加强实验室管理、强化监理抽检与首件工程认可制度、加强施工过程控制与分部分项完工检查、工地检查与工作会议制度化等方式方法切实加强水土保持设施的质量管理与控制。

(3) 监理单位通过审查施工单位的工程总体进度计划，核查工程与时间安排的合理性、施工准备的可靠性、计划目标与施工能力的适应性；通过配合协调管理工作，辅以经济措施进行跟踪与控制进度计划；根据项目建设实际情况调整进度计划等方式方法，有效控制项目建设进度。

(4) 监理单位根据合同文件、计量与支付管理办法，结合施工监理规范等的相关规定，通过确认各项工程数量，有效控制了工程投资。

8 水行政主管部门监督检查意见落实情况

根据主体工程资料汇总，项目建设期间，建设单位积极配合市、区各级水行政主管部门对本项目水土保持措施实施情况的监督和管理，积极落实监督检查意见。

9 水土保持效果评价

建设单位通过制度化、规范化的管理与养护项目区各项水土保持措施，有效确保各项水土保持措施的安全稳定和有效度汛。从项目试运行情况来看，与主体工程同步投入试运行的各项水土保持措施布设基本合理与到位，植物措施结合建构筑物、硬化地面等设施覆盖了项目建设形成的裸露面，基本控制了项目区的水土流失，项目区土壤侵蚀模数综合值现已恢复至 $200/(\text{km}^2\cdot\text{a})$ 及以下。

9.1 水土流失防治六项指标分析

(1) 扰动土地整治率

扰动土地整治率：项目建设内扰动土地整治面积占扰动土地总面积的百分比。扰动土地是指开发建设项目在生产建设活动中形成的各类挖损、占压、堆弃用地面积。扰动土地整治面积，指对扰动土地采取各类整治措施的面积，包括永久建筑物面积。其计算公式如下：

$$\text{扰动土地整治率}(\%) = \frac{\text{水土保持措施面积} + \text{永久建筑物占地面积}}{\text{建设区扰动地表面积}} \times 100\%$$

根据资料汇总，本项目建设期间累计扰动土地面积为 2.91hm^2 ，通过各项水土保持措施的综合防治，结合建构筑物、硬化地面等设施覆盖，实际完成扰动土地整治面积为 2.91hm^2 。其中，硬化路面等硬化与构筑物覆盖的区域为 1.92hm^2 ，植物措施面积为 0.99hm^2 。经计算，项目区的扰动土地整治率为 100%。详见下表。

表 9-1 扰动土地整治率统计表

序号	项目名称	扰动地表面积 (hm^2)	扰动土地整治达标面积 (hm^2)				扰动土地整治率 (%)
			建构筑物及地表硬化面积	工程措施	植物措施	小计	
1	项目建设区	2.91	1.92	/	0.99	2.91	100

(2) 水土流失总治理度

项目建设区内水土流失治理达标面积占水土流失总面积的百分比。水土流失防治面积是指对水土流失区域采取水土保持措施，并使土壤流失量达到容许流失量以下的面积，各项措施的防治面积均以投影面积计，不重复计算。其计算公式如下：

$$\text{水土流失总治理度 (\%)} = \frac{\text{水土保持措施面积}}{\text{建设区水土流失总面积}} \times 100\%$$

式中：水土保持措施面积 = 工程措施面积+植物措施面积

建设区水土流失总面积 = 项目建设区面积 - 永久建筑物占地面积 - 场地道路硬化面积 - 建设区内未扰动的微度侵蚀面积经资料汇总，项目建设形成的水土流失面积为 0.99hm²，主要为林草植被面积；通过各项水土保持措施综合防治，水土流失治理达标面积为 0.99hm²。经计算，项目区的水土流失总治理度为 100%。详见下表。

表 9-2 水土流失总治理度统计表

序号	项目名称	建构筑物及地表硬化面积	水土流失面积 (hm ²)	水土保持措施达标面积 (hm ²)			水土流失总治理度 (%)
				工程措施	植物措施达标面积	小计	
1	项目建设区	1.92	0.99	/	0.99	0.99	100

(3) 土壤流失控制比

土壤流失控制比=项目建设区内容许土壤流失量/项目建设区内治理后的平均土壤流失强度。

按照《土壤侵蚀分类分级标准》(SL 190-2007)，项目区土壤侵蚀类型为水力侵蚀类型区的南方红壤丘陵区中岭南平原丘陵区，土壤侵蚀容许流失量为 500t/(km²·a)。

根据工程资料汇总，项目建设现已于 2021 年 9 月完工，2021 年 9 月现场调查期间，项目区现由建构筑物、硬化地面与林草植被等设施所覆盖，本项目与主体工程同步投入试运行的各项水土流失治理措施布设基本合理与到位，项目区内林草植被生长状况一般，有效发挥了水土流失防治功能，项目区的土壤侵蚀强度综合值现已恢复至 200t/(km²·a) 及以下。因此，项目区的土壤流失控制比为 2.5，达到了原水保方案确定的目标值。

(4) 拦渣率

项目建设区内采取措施实际拦挡的弃土(石、渣)量与工程弃土(石、渣)总量的百分比。

根据主体工程资料汇总，项目建设挖方总量为 9.0 万 m³，填方总量为 2.0 万 m³，借方总量 2.0 万 m³，弃方总量为 9.0 万 m³，余方以随挖随运的方式直接清运至合法的堆放场地，余方运输期间采取了覆盖等防护措施，不涉及单独设置弃土场地；项目建

设期间，临时堆放的土石布设了施工围挡、临时性排水与沉沙、临时覆盖等水土流失防治措施综合防护，其拦渣率可达 98%以上。

(5) 林草植被恢复率

林草植被恢复率 (%) = (项目建设区内林草类植被面积/项目建设区内可恢复林草植被 (在目前经济、技术条件下适宜于恢复林草植被) 面积) × 100%。

根据主体工程资料汇总，项目区内可恢复植被的面积为 0.99hm²，林草植被达标面积为 0.99m²。经计算，项目区的林草植被恢复率为 100%。

表 9-3 林草植被恢复率统计表

序号	项目名称	可绿化面积 (hm ²)	林草植被达标面积 (hm ²)	林草植被恢复率 (%)
1	项目建设区	0.99	0.99	100

(6) 林草覆盖率

林草覆盖率 (%) = (项目建设区内林草类植被面积/项目建设区面积) × 100%。

根据主体工程资料汇总，本项目建设区面积为 2.91hm²，林草植被达标面积为 0.99hm²。经计算，项目区的林草覆盖率达到 34.02%，达到水土保持方案确定目标值。

表 9-4 林草植被覆盖率统计表

序号	项目名称	项目建设区面积 (hm ²)	林草植被达标面积 (hm ²)	林草植被覆盖率 (%)
1	项目建设区	2.91	0.99	34.02

9.2 水土保持效果达标情况

截至 2021 年 6 月，水土流失防治六项指标均达到了原水土保持方案确定的目标值，具体情况详见下表。

表 9-5 水土流失防治实际效果与达标情况分析一览表

序号	指标名称	计算过程	方案确定目标值	实际达到的防治效果	评价结果	备注
1	扰动土地整治率 (%)	累计治理面积/实际扰动面积	100	100	达标	/
2	水土流失总治理度 (%)	累计治理面积/造成水土流失面积	100	100	达标	/
3	拦渣率 (%)	实际拦渣量/弃渣总量	98	98	达标	/

星都·梅沙天邸水土保持设施验收报告

序号	指标名称	计算过程	方案确定目标值	实际达到的防治效果	评价结果	备注
4	土壤流失控制比	容许土壤侵蚀模数/ 治理后土壤侵蚀模数	2.5	2.5	达标	/
5	林草植被恢复率 (%)	实际恢复植被面积/ 可绿化面积	100	100	达标	/
6	林草覆盖率 (%)	累计绿化面积/ 实际扰动面积	27.00	34.02	达标	/

10 水土保持设施管理维护评价

建设单位具体负责组织实施项目试运行期间的主体工程暨水土保持设施管理与维护工作；通过建立健全管理养护责任制，形成规范化、制度化的管理。

从目前情况看，有关水土保持的管理职责落实较为完善，并取得了一定的效果，保证了水土保持设施的正常运行和水土保持效益的持续发挥。

11 综合结论

(1) 本项目建设实施的水土保持设施布局基本合理，基本实现了控制水土流失，恢复和改善生态环境的目的；项目区现由建构筑物、硬化地面与林草植被等设施所覆盖，本项目与主体工程同步投入试运行的各项水土流失治理措施布设基本合理与到位，项目区内林草植被生长状况一般，有效治理了项目建设形成的扰动地表，基本控制了人为新增的水土流失，项目区土壤侵蚀模数综合值现已恢复至 $200t/(km^2 \cdot a)$ 及以下。本项目试运行期间的扰动土地整治率为 100%，水土流失总治理度为 100%，土壤流失控制比为 2.5，拦渣率为 98.0%，林草植被恢复率为 100%，林草覆盖率为 34.02%。各项指标均达到了原水土保持方案确定的目标值。

(2) 本项目建设实施的各项水土保持设施工程质量总体合格，项目试运行期间未发现重大质量缺陷，具备了较强的水土保持功能；完成的水土保持设施的区域，生态微环境较项目建设期间有较大改善，水土保持设施所产生的生态效益，能够满足国家对开发建设项目水土保持的要求。

综上所述，本项目各项指标均达到了原水土保持方案确定的目标值，项目建设现已完成的各项水土保持设施质量基本合格，基本达到了国家有关水土保持法律法规及技术标准规定的验收条件，可以满足水土保持设施竣工验收的要求。

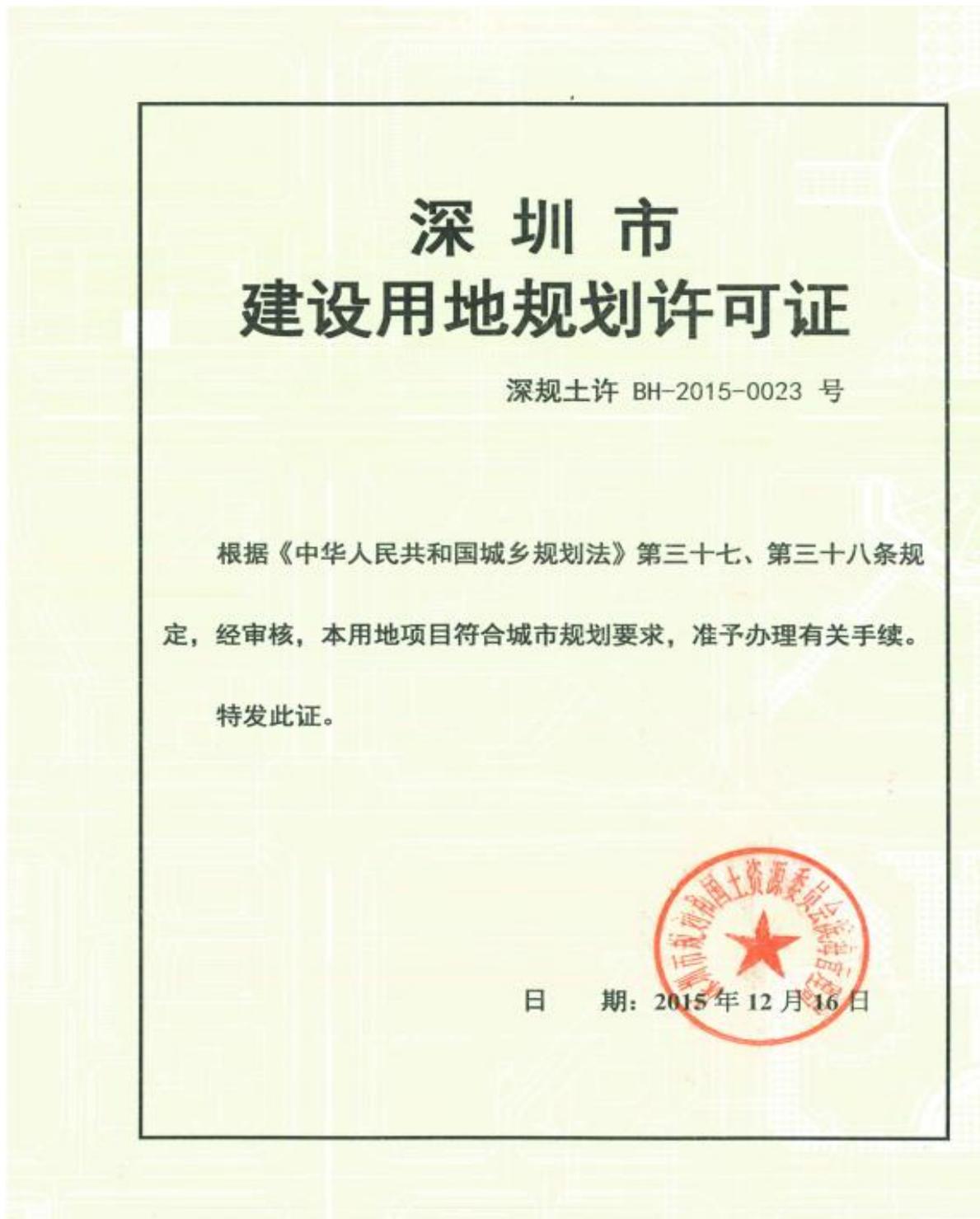
12 遗留问题及建议

根据现场调查，项目区现由硬化地面与林草植被等设施所覆盖，局部区域的林草植被生长状况较差，仍存在一定程度的水土流失，须及时抚育、补植、更新了损坏与坏死的林草植被；在项目后续运行期间，建设单位应当继续加强与完善水土保持设施的管理维护工作，确保水土保持功能正常发挥；加大汛期及台风天气巡查力度，扶正补植受损植被；做好项目运行期期间水土保持防护措施养护、管理所需资金的计划与落实工作，促使项目区的水土保持功能不断增强，发挥其长期与稳定的保持水土功能，有效改善生态环境与保护主体工程安全。

13 附件及附图

13.1 附件

(1) 《深圳市建设用地规划许可证》（深圳市规划和国土资源委员会滨海管理局，深规土许 BH-2015-0023 号 2015 年 12 月 16 日）



用地单位	深圳市天勤置业有限公司, 深圳市梅沙成坑实业股份有限公司		
用地位置	盐田区梅沙街道盐梅路北	地块编号	2015-006-0005
用地项目名称	成坑村全面改造	用地性质	二类居住用地
总用地面积: 27566.55M ²	其中: 建设用地面积: 27566.55M ²	绿地面积: 0M ²	
	道路用地面积: 0M ²	其他用地面积: 0M ²	

建设用地项目规划设计满足下列要求

一 指标按建设 用地面积计算	1、建筑容积率 ≤ 3.52	3、建筑间距: 需满足日照、消防及《深标》要求
	2、建筑覆盖率 ≤ 35 %	4、建筑高度或层数: ≤65 米
二 总体布局 及建筑退 线要求	5、建筑面积: 36920M ²	其中:
	住宅 70810 m ² (含物业管理用房 186 m ²)、商业 10700 m ² 、商务公寓 11257 m ² 、公共配套设施 8309 m ² (具体详见备注 7)。 (地下车库、设备用房、人防设施、公共交通、不计容积率)	
三 市政设施 要求	1、项目建设用地范围内以盐梅路边界或中点(坐标点 1)为圆心, 以 65 米、130 米为半径, 建筑退线要求分别为 ≤35 米 (r≤65 米)、≤45 米 (65 米≤r≤130 米)、≤65 米 (r≥130 米);	
	2、建筑退红线要求: 南侧(坐标点 25 至 6) ≥12 米, 其余各边 ≥6 米;	
	3、绿化覆盖率不小于 35%;	
	4、须在建设用地范围内至少保留两条一定宽度的山海景观通廊;	
	5、在建设用地范围内需设置占地 1500 平方米的社区体育场地, 沿盐梅路设置占地面积不少于 2000 平方米的公共开放空间。	
	1、车辆出入 接盐梅路、西侧市政路	
	2、人行出入口 公共出入口通道:	
	3、机动车泊位数 850 辆 (自用 650 辆 公用 200 辆) 自行车泊位数 / 辆	
	4、室外地坪标高	
	5、给水接口 接入市政管网	
	6、雨水接口 接入市政管网	
7、污水接口 接入市政管网		
8、中水接口		
9、燃气接口 接入市政管网		
10、电源 接入市政管网		
11、通讯		
备注	1、根据《关于盐田区成坑旧村改造专项规划的批复》(深规土函【2011】1662 号)及《市规划国土委关于批准<盐田区成坑旧村改造专项规划(修改)>的通知》(深规土【2015】735 号)核发此建设用地规划许可证; 2、本项目须预留不少于 170 个停车位充电桩; 3、本项目建筑设计方案需按有关规定招标确定, 招标文件须推我局备案; 4、本项目内建筑设计应满足绿色建筑评价标识国家二星级或深圳市市级要求; 5、车行出入口开设需另行申报; 6、依据《深圳市建设项目涉及国家安全事项管理暂行规定》, 本建设项目应向深圳市国家安全机关申请办理建设项目涉及国家安全事项许可手续; 未获得许可的, 建设单位不得申办建设工程规划许可证; 7、公共配套设施 4360 m ² (含旅游咨询中心 40 m ² 、社区管理用房 250 m ² 、社区服务中心 400 m ² 、社区健康服务中心 450 m ² 、6 班幼儿园 1600 m ² (独立占地 1800 m ²)、文化活动室 1000 m ² (含老年人活动中心)、日间照料中心 300 m ² 、再生资源回收站 60 m ² 、公共厕所 60 m ² 、宗祠 200 m ²)。	

(2) 《深圳市建筑物命名批复书》(深圳市规划和国土资源委员会盐田管理局, 深地名许字号 YT201610175, 2016 年 6 月 2 日)

深圳市建筑物命名批复书

办文编号: 38-201600074 深地名许字号 YT201610175

申请单位	深圳市天勤置业有限公司、深圳市梅沙成坑实业股份有限公司		
批准名称	星都·梅沙天邸	汉语拼音	XINGDUMEISHATIAN DI
用地性质	二类居住用地	用地面积	27566.55 平方米
售出情况	未售		
宗地号	J402-0338	土地合同 或房地产证	深地合字(2015)3011号
建筑物 位置	盐田区梅沙街道盐梅路北		
命名含义	根据用地单位来文申请命名		
	<p>一、经审核,同意地块编号为 J402-0338 的土地上的建筑物命名为“星都·梅沙天邸”,该建筑物为法定标准地名,准予使用。</p> <p>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中,如果已经使用除“星都·梅沙天邸”以外的名称,请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。</p> <p>三、“星都·梅沙天邸”内各栋楼房按序号排列,不再另设楼名。</p> <p>四、须规范使用该物业标准地名,不得擅自更名或使用简化等形式的名称,否则将按有关规定处理。</p>		
 意见 见	 日期: 2016 年 6 月 02 日		
注:使用本批复书复印件时,请务必同时出示批复书原件。			

(3) 《深圳市建设工程方案设计核查意见书》(深圳市规划和国土资源委员会, 深规土设方字 YG20170098 号, 2017 年 3 月 17 日)

深圳市建设工程方案设计核查意见书

办文编号: b2-201700015

深规土设方字 YG20170098 号

用地单位	深圳市天勤置业有限公司				用地位置	盐田区梅沙盐田区梅沙街道盐梅路北			
项目名称	星都·梅沙天邸				用地方案图号	2015-006-0005			
建设用地规划许可证号	BH-2015-0023				用地方案图号	2015-006-0005			
土地使用权出让合同书号	深地合字(2015)3011号				宗地号	J402-0338			
设计单位	深圳市同济人建筑设计有限公司				宗地代码	440308004002GB00084			
核查情况	计容积率 建筑面积m ²	不计容积率 建筑面积m ²	建筑覆盖率 (一/二级)	绿化 覆盖率	最高高度 m	最大层数 (地上/下)	栋数	停车位数量 (地上/下)	
规划要点	96920		35/	35	≤65米				
方案设计	97931.03	49726.55	34.97/	35.11	65	22/3	12	/850	
分项指标	规定功能		建筑面积m ²		核增功能		核增建筑面积m ²		
			规定	核减					
计容积率 建筑 面积中 (地上)	住宅建筑		70410.62	0	骑楼			183.48	
	物业服务用房		186.34	0	架空休闲			97.58	
	商业建筑		10699.85	0	架空绿化			732.46	
	公寓式办公建筑(商务公寓)		11249.54	0					
	社区管理用房		250.17	0					
	社区健康服务中心		450.15	0					
	社区服务中心		401.14	0					
	文化活动室		1001.03	0					
	社区老年人日间照料中心		300.88	0					
	幼儿园		1603.66	0					
	再生资源回收站		60.06	0					
	公共厕所		60.32	0					
	旅游咨询中心		40.99	0					
宗祠		202.76	0						
	合计		96917.51		合计			1013.52	
不计容 率建 筑面 积中 (地下)					共用停车库			47279.61	
					公用设备用房			2446.94	
					合计			49726.55	
核查意见	<p>深圳市天勤置业有限公司、深圳市梅沙成坑实业股份有限公司: 你司申请办理成坑村改造项目(星都·梅沙天邸)出具建设工程方案设计核查意见来文收悉,该项目位于盐田区梅沙街道盐梅路北J402-0338号宗地,用地面积27566.55m²,经审查,所报方案设计各项技术经济指标等基本满足用地规划许可及土地合同的相关规划要求,请你单位结合以下意见进行施工图设计后报我局审批:</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、社区健康服务中心和日间照料中心优化调整至一、二层。 二、进一步优化建筑布局,建议尽可能适当增加商业楼与北面住宅的建筑间距。 三、场地及建筑无障碍设计需满足相关规范要求。 四、公共配套设施设计应在施工图报建前征得接收主管部门同意的意见。 五、应进一步细化绿色建筑专篇。 六、施工图报建应编制公共空间设计专篇,同时提交项目三维电子数据。 七、年度投资计划,人防、环保、水土保持、排水、建筑物命名等需报相关部门审查。 八、施工图、节能及绿色建筑专篇需经有资质的审图机构审查合格。 九、车行出入口需另行申报。 <p style="text-align: right;">签名: 深圳市规划和国土资源委员会 日期: 二〇一七年三月十七日</p>								
<p>重要提示: 1. 本核查意见书自发出之日起 1 年内有效,逾期至二〇一八年三月十六日,逾期须重新办理。 2. 办理建设工程规划许可时,须附本核查意见书复印件。</p>									
项目编号:	JZ20161160								

(4) 《深圳市水务局准予行政许可决定书》（深圳市水务局 ，深水许准予(2017) 392 号，2017 年 4 月 18 日）

深圳市水务局准予行政许可决定书

深水许准予(2017) 392 号

来文单位	深圳市天勤置业有限公司深圳市梅沙成坑实业股份有限公司		
来文编号	20170417	收文日期	2017-04-10
申请事项	星都·梅沙天邸项目水土保持方案报告书（报批稿）审批		
行政许可决定	<p>深圳市天勤置业有限公司、深圳市梅沙成坑实业股份有限公司：</p> <p>我局于 2017 年 4 月 10 日受理你单位提出的由深圳世源生态环境建设有限公司编制的《星都·梅沙天邸项目水土保持方案报告书（报批稿）》（以下简称《水保方案》）审批申请。申请项目位于深圳市盐田区梅沙街道，用地红线面积为 27566.55 平方米（详见：深规土许 BH-2015-0023 号）。《水保方案》已通过湖南省水利水电勘测设计研究总院组织的技术评审，详见《星都·梅沙天邸项目水土保持方案技术审查意见》（湖水保审〔2017〕21 号），方案编制质量为良好，满足《开发建设项目水土保持技术规范》（GB 50433-2008）和《深圳市开发建设项目水土保持方案（设</p>		

计)报告书编制指南(试行)》(2016年1月)的要求。工程已于2016年5月开工,计划于2018年12月完工。

根据《中华人民共和国行政许可法》、《中华人民共和国水土保持法》、《深圳经济特区水土保持条例》等的规定,该申请符合法定条件,原则同意。具体意见如下:

一、《水保方案》为可行性研究深度,工程已经开工,施工过程中应根据现场实际采取有效水土保持措施,防止水土流失。应按照批复的《水保方案》做好施工图补充设计。施工合同中应增加水土流失防治责任要求,切实落实水土保持“三同时”制度。

二、项目施工过程中应加强临时拦挡、排水、沉沙、覆盖等措施,减少泥沙对周边市政管网等外部环境的影响。各类施工活动要严格控制在用地范围内,严禁随意占压、扰动和破坏地表植被。

三、接受市、区水土保持主管部门的监督检查。

四、应按《中华人民共和国水土保持法》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相关工作。

五、本行政许可有效期至《水保方案》中的水土保持设施验收合格止。

附件：星都·梅沙天邸项目水土保持方案技术审查意见



2017年4月18日

抄送

深圳市水政监察支队，盐田区环境保护和水务局，深圳市广汇源水利勘测设计有限公司。

(5) 《建筑工程施工许可证》(深圳市盐田区住房和建设局, 工程编号: 440308201602003, 2018年3月22日)

建筑工程施工许可证

工程编号: 440308201602003

**根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定, 经审查, 本
建筑工程符合施工条件, 准予施工。**

特发此证

发证机关 深圳市盐田区住房和建设局

日期 2018-03-22

证书序列号:2018-0247

建设单位	深圳市梅沙成坑实业股份有限公司, 深圳市天勤置业有限公司		
工程名称	星都·梅沙天邸		
建设地址	深圳市盐田区梅沙街道成坑村		
建设规模	147535.04平方米	合同价格	63875.440858万元
设计单位	深圳市鹏之艺建筑设计有限公司		
施工单位	南通华荣建设集团有限公司		
监理单位	深圳市东鹏工程建设监理有限公司		
合同开工日期	2018-04-25	合同竣工日期	2019-12-31
备注	项目经理:冯荣交 注册证书号:粤144060806141 项目总监:卢军 注册证书号:44007363 范围:主体结构工程; 装修装饰工程; 通风与空调; 建筑给排水及供暖; 建筑电气工程; 智能建筑; 屋面及防水工程; 建筑节能; 消防工程; 室外工程; 燃气工程		
变更登记	2018-12-12: ◆施工许可范围变更为: 主体结构工程; 装修装饰工程; 通风与空调; 建筑给排水及供暖; 建筑电气工程; 智能建筑; 屋面及防水工程; 建筑节能; 消防工程; 室外工程; 燃气工程 2018-08-15: ◆项目理由王媛(苏132151505849)变更为冯荣交(粤144060806141)		

注意事项:

- 一. 本证放置施工现场, 作为准予施工的凭证。
- 二. 未经发证机关许可, 本证的各项内容不得变更。
- 三. 建设行政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, 不办理延期或延期次数, 时间超过法定时间的, 本证自行废止。
- 五. 凡未取得本证擅自施工的属违法建设, 将按《<<中华人民共和国建筑法>>的规定予以处罚。

(6) 《深圳市建设工程规划许可证》（深圳市规划和自然资源局，深规划资源建许字 YG-2017-0008（改1）号，2019 年 11 月 18 日）



星都·梅沙天邸水土保持设施验收报告

用地单位	深圳市天勘置业有限公司, 深圳市梅沙成筑实业股份有限公司														
项目名称	星都·梅沙天邸	用地位置	盐田区梅沙盐田区梅沙街道盐梅路北												
宗地代码	440308004002GB00084	宗地号	J402-0338												
土地使用权出让合同书	深地合字(2015)3011号	建设用地规划许可证	BH-2015-0023												
分期建设项子项目名称	星都·梅沙天邸														
施工图设计单位	深圳市鹏之艺建筑设计有限公司	设计号	PZY-15-HN-106												
施工图审查机构	深圳市大正建设工程咨询有限公司	出图时间	2019年04月												
审查合格书编号	JSSC17080202-DZ066	审查时间	2019年10月												
计容积率 建筑面积㎡	98057.11	不计容积率 建筑面积㎡	47968.54	建筑覆盖率 (一/二级)	34.69%	绿化 覆盖率	36.09%	最高 高度m	65	最大层数 (地上/下)	22/3	栋 数	12	停车位 数 (地上/下)	/1024
分项指标	规定功能	建筑面积㎡		核增功能		核增建筑面积㎡									
		规定	核减												
计容积率建筑 面积中(地上)	社区管理用房	250.25	0	骑楼	163.89										
	物业服务用房	186	0	架空绿化	737.06										
	社区服务中心	400.35	0	架空休闲	237.65										
	文化活动室	1000.14	0												
	公共厕所	60.06	0												
	社区健康服务中心	450.15	0												
	住宅建筑	70423.53	0												
	公寓式办公建筑(商务公寓)	11248.42	0												
	非独立选址的幼儿园	1601.14	0												
	再生资源回收站	60.06	0												
	宗祠	200.7	0												
	商业建筑	10697.56	0												
	旅游咨询中心	40.1	0												
日照照料中心	300.05	0													
	合计	96918.51		合计	1138.6										
不计容积率建筑 面积中(地下)				人防	6592.96										
				公用设备用房	2491.69										
				共用停车库	38883.89										
		合计		合计	47968.54										
附件	1.总平面图 2.各层建筑平面图(包括地下室、屋面平面) 3.各向立面图 4.剖面图 5.核增建筑面积专册														
备注	1. 1、2栋,高34.98米11层 2. 3、4栋,高44.25米15层 3. 5、6、7、8栋,高64.9米22层 4. 9栋A、B高64.9米22层 5. 10栋商业,高44.1米9层 6. 消防应报主管部门审批。 7. 用地内车行出入口开设仅为示意,需另行申报,以开发路口审批为准。 原建设工程规划许可证(VU-2017-0008)作废。														
验线记录	主体结构红线距离与《深圳市建设用地规划许可证》深规证许BH-2015-0023基本相符														
重要提示	1. 本建设工程必须按我局批准的设计文件进行施工,施工场地内如遇有测量标志或电缆、燃气管道等市政设施,必须报告 主管机关处理。 2. 基础放线后经我局验线,符合要求方可继续施工。 3. 本证自核发之日起壹年内未开工者,即自动作废,有效期至二〇二〇年十一月十八日,如因特殊原因需要延期开工,须 经核发机关批准。 4. 本证是建设工程的法律凭证,应妥善保管,并按规定归档。 5. 本证附件与本证具有同等法律效力。														

(7) 《深圳市盐田区发展和改革局》(深圳市盐田区发展和改革局,深盐田发改备案(2020)0001号,2020年1月13日)



深圳市社会投资项目备案证

备案编号： 深盐田发改备案(2020)0001号

项目编码： S-2020-K70-500105 项目名称： 星都·梅沙天邸

项目单位： 深圳市天勤置业有限公司 归口行业： 房地产开发经营

国家统一编码： 2020-440308-70-03-010177

建设地点： 盐田区 梅沙 梅沙街道盐梅路

经济类型： 国内企业 社会团体 外商投资企业
 事业单位 民间组织 其他

建设性质： 新建 扩建 改建 其他

总用地面积： 27566.55 (平方米) 总建筑面积： 146025.65 (平方米)

该项目主要建设内容：

“星都·梅沙天邸”位于盐田区梅沙街道盐梅路北侧，宗地号 J402-0338 号，用地面积 27566.55 m²，总建筑面积 146025.65 m²。其中：计容积率面积 98057.11 m²，不计容积率面积 47968.54 m²，规定容积率为 3.52，绿化覆盖率为 36.09。建筑总高为 5.948 米~65.00 米，地下 1~3 层，地上 9~22 层。其中：2 栋 11 层公寓（1、2#楼）、2 栋 15 层住宅（3、4#楼）、5 栋 22 层住宅（5、6、7、8#楼）、1 栋 9 层商业（10#楼）、1 栋 3 层幼儿园，1 栋宗祠。

项目总投资：76000.00 万元

（其中：设备及技术投资 0.00 万元（折合 0.00 万美元）；建筑安装费 56000.00 万元；其他费用（地价款、拆迁补偿款、设计费、监理费、勘察费用、服务款）20000.00 万元），项目资本金 15200.00 万元。

适用产业目录条款：

- 1、《产业结构调整指导目录（2019 年本）》→允许类→允许类
- 2、《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录（2016 年修订）》→允许发展类→允许发展类

类

项目建设期：2020年1月至2021年6月

本备案证自发证之日起有效期二年。

备注：

该项目于2020年01月13日批复（深盐田发改备案（2020）0001号）



免责条款：

1、项目单位及申报人对所提交信息和材料的真实性与准确性负主体责任，项目单位及申报人承诺备案项目符合法律、法规、规章以及国家、省、市的有关规定，备案机关对项目单位所备案项目不承担担保责任和其他法律责任及风险；

2、项目单位及申报人以提供虚假备案信息等不正当手段办理备案手续，或项目单位不按照项目备案内容进行建设的，备案机关将按照《企业投资项目事中事后监管办法》（国家发改委第14号令）相关规定进行处理，由此引起的一切责任由项目单位承担；

温馨提示：

- 1、项目有关环保、用地、节能、水土保持等事项须按相关规定办理；
- 2、项目两年内未开工建设且未申请延期的，本备案证自动失效；
- 3、项目延期变更后，原备案文件自动失效。
- 4、项目单位在办理此证相关事项时，无须再向受理部门提交书面件（法律法规有规定的从其规定）；
- 5、有关人员可以扫描二维码验证本备案证的有效性。

13.2 附图

- (1) 现场照片集
- (2) 总平面图
- (3) 水土流失防治责任范围图
- (4) 绿化示意图



全景航拍照片



项目区现状



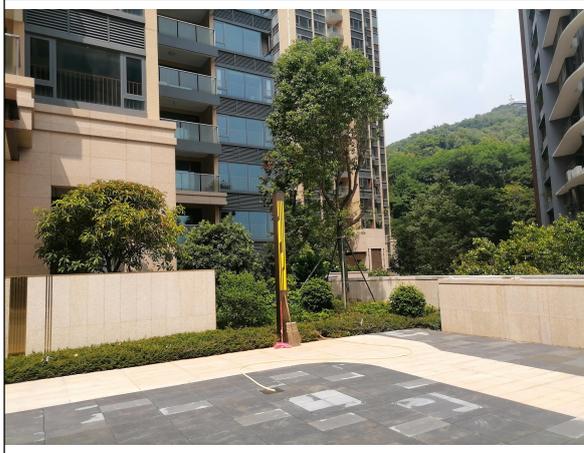
项目区现状



项目区现状



项目区现状



项目区现状



项目区现状



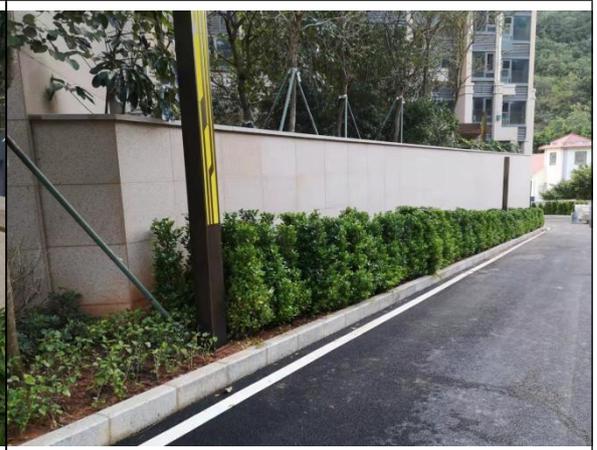
项目区现状



项目区现状



项目区现状



项目区现状



项目区现状



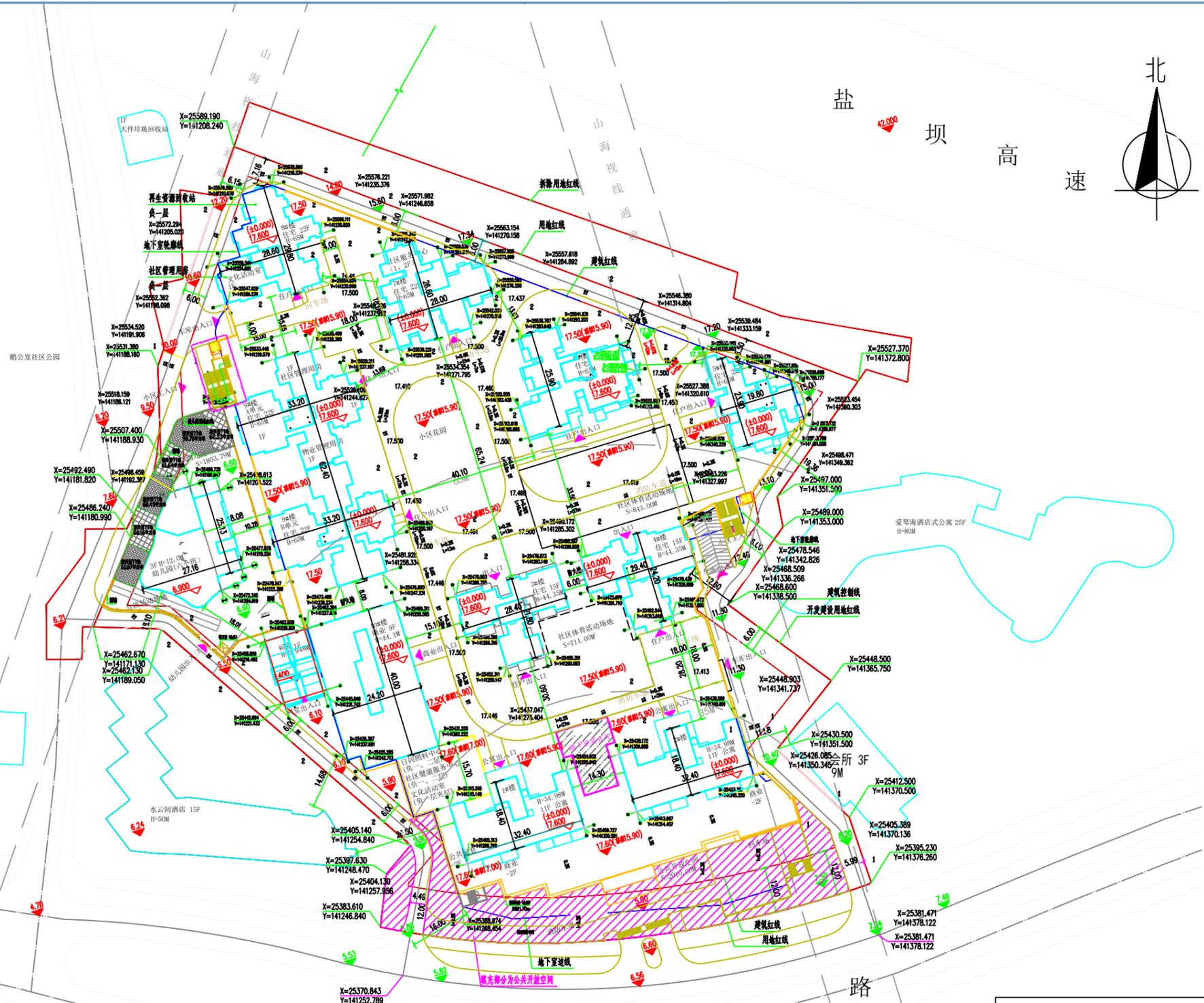
项目区现状



项目区现状



项目区现状

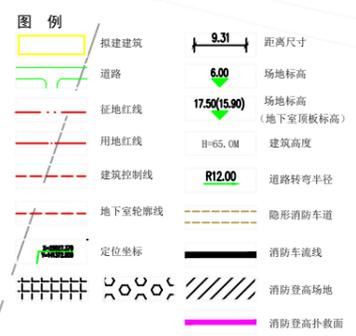


主要技术指标

一、项目概况		项目名称	康都·梅沙半岛	用地单位	深圳市天勤置业有限公司
二、主要经济技术指标		宗地号	J402-0338	用地位置	深圳市福田区
建设用地面积	27566.55 m ²	总建筑面积	146025.65 m ²		
计容积率建筑面积	98057.11 m ²	容积率/规定容积率	3.56/3.52		
规定建筑面积	96918.51 m ²	不计容积率建筑面积	47968.54 m ²		
地上核增建筑面积	0 m ²	地下核增建筑面积	47968.54 m ²		
地上核增建筑面积	1138.60 m ²	地下核增建筑面积	47968.54 m ²		
建筑基底面积	9562.25 m ²	建筑覆盖率	34.69 %		
绿地面积/折算绿地面积	13271.15/9948.61 m ²	绿化率	36.09 %		
建筑高度	65.00 m	最大层数(地上/下)	22/3 层		
停车位(地上/下)	0/1024(地下)	自用停车位(地上/下)	0/824(地下)		
		公共停车位(地上/下)	0/200(地下)		

三、本项建筑面积及分配

建筑功能	建筑面积m ²
地下室车库	38883.89
设备用房	2491.69
人防	6592.96
架空绿化	737.06
架空休闲	47.61
骑楼	163.89
风井	179.26
烟井	10.78
住宅	70423.53
商务公寓	11248.42
物业管理用房	186.00
商业	10697.56
社区管理用房	250.25
社区服务中心	400.35
文化活动室	1000.14
公共厕所	60.06
社区健康服务中心	450.15
幼儿园	1601.14
再生资源回收站	60.06
宗地	200.70
旅游咨询中心	40.10
日照跟踪中心	300.05



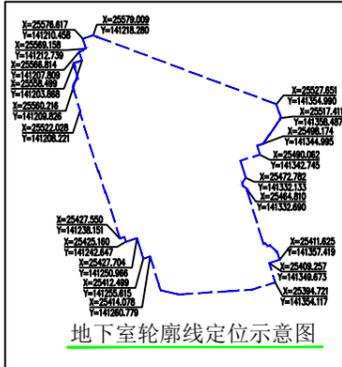
备注:

1. 本项目设计符合《深圳市城市规划标准与准则》(2014版)、《深圳市建筑设计规则》深规土[2015]757号、《无障碍设计规范》(GB50763-2012)、消防相关规范的相关规定。
2. 日照分析结论: 本项目为旧区改建项目, 通过日照分析, 本地块及周边地块住宅满足住宅日照至少一个居住空间获得不小于1个小时有效日照, 幼儿园日照满足冬至日获得不少于3小时有效日照且1/20的以上活动场地获得不少于3小时有效日照。
3. 本项目的计容积率、地上核增、地下核增建筑面积以测绘为准。
4. 本项目场地景观仅为示意, 详见景观施工图二次设计。
5. 本项目实现光纤到户。

说明:

1. 本图根据市政道路资料、地形图等资料进行设计。
2. 本工程正负零相当于绝对标高为7.60米。
3. 图中建筑轮廓均为建筑物的屋顶平面。
4. 图中标注的尺寸均为建筑物外轮廓之间、建筑物与相邻构筑物之间、建筑物与用地红线的距离或建筑物外轮廓尺寸。
5. 图中尺寸、标高和坐标以米为单位。
6. 消防车与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物。

总平面图 1:400

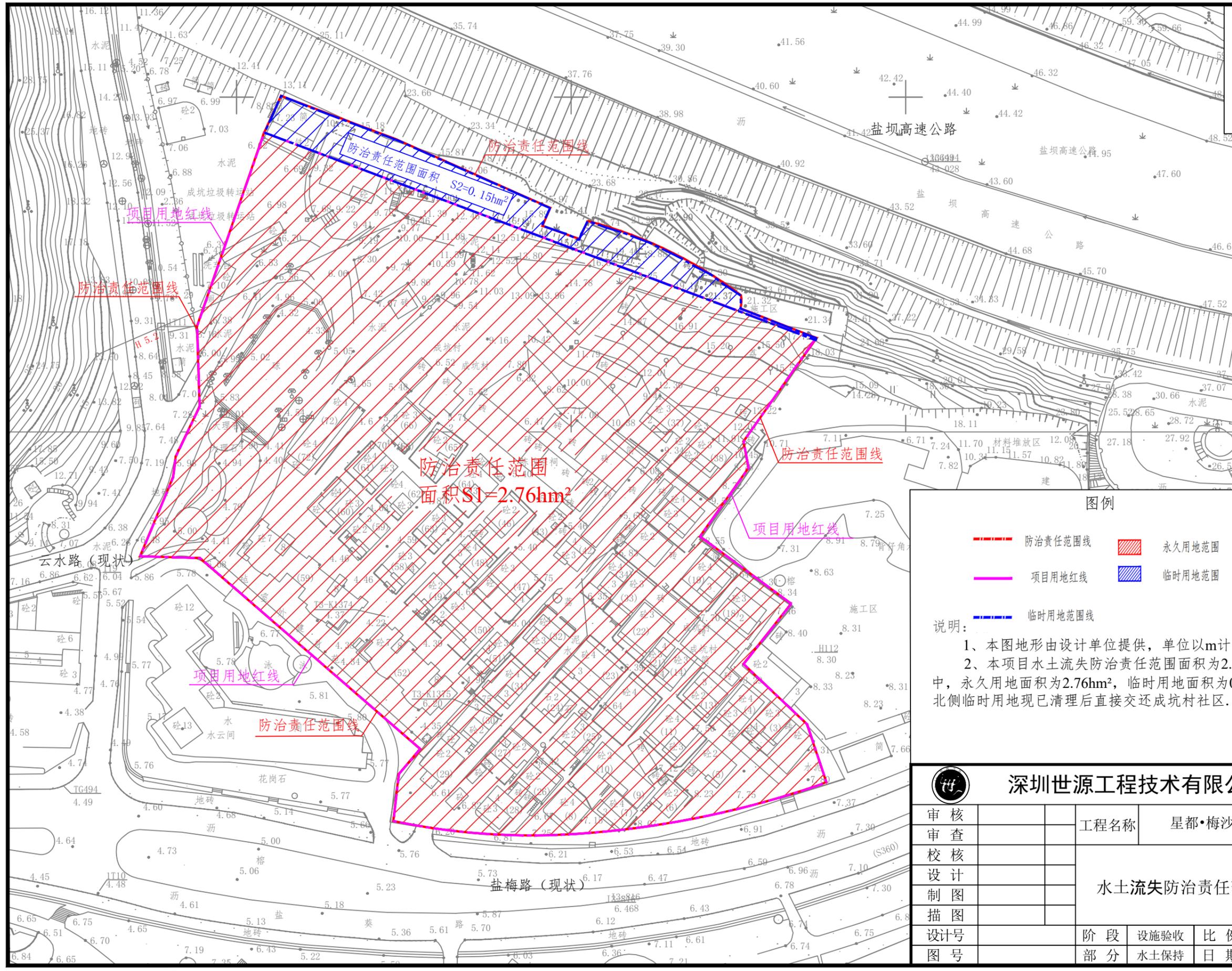


地下室轮廓线定位示意图

公共配套设施指标

名称	数值	备注
公共配套设施建筑面积	4363.00 m ²	
旅游咨询中心	40.10 m ²	位于地下室负二层
社区管理用房	250.25 m ²	位于地下室负一层
社区服务中心	400.35 m ²	位于7#楼1F、高层二层
社区健康服务中心	450.15 m ²	位于地下室负一、二层
幼儿园(六个班)	1601.14 m ²	位于地上
文化活动室(含老年人活动中心)	1000.14 m ²	位于8#楼1F
日照跟踪中心	300.05 m ²	位于地下室负一、二层
再生资源回收站	60.06 m ²	位于地下室负一层
公共厕所	60.06 m ²	位于地下室负二层
宗地	200.70 m ²	位于地上

备注: 幼儿园用地面积1803.79m²



图例

 防治责任范围线
  永久用地范围

 项目用地红线
  临时用地范围

 临时用地范围线

说明:

1、本图地形由设计单位提供，单位以m计；

2、本项目水土流失防治责任范围面积为2.91hm²，其中，永久用地面积为2.76hm²，临时用地面积为0.15hm²，北侧临时用地现已清理后直接交还成坑村社区。

 深圳世源工程技术有限公司			
审核		工程名称	星都·梅沙天邸
审查		水土流失防治责任范围图	
校核			
设计			
制图			
描图			
设计号		阶段	设施验收
图号		部分	水土保持
		比例	1:1000
		日期	2021年9月



主要技术经济指标

一、项目概况				
项目名称	盐梅·梅沙天邸	用地单位	深圳市天勤置业有限公司	
宗地号	J402-0338	用地位置	深圳市盐田区	
二、主要技术经济指标				
建设用地面积	27566.55 m ²	总建筑面积	146025.65 m ²	
容积率	5.30	容积率/规定容积率	3.56/3.52	
规定建筑面积	96918.51 m ²	不计容积率建筑面积	47968.54 m ²	
地上核减建筑面积	0 m ²	地下核减建筑面积	0 m ²	
地上核增建筑面积	1138.60 m ²	地下核增建筑面积	47968.54 m ²	
建筑基底面积	9562.25 m ²	建筑覆盖率	34.69 %	
绿地面积/折算绿地面积	13271.15/9948.61 m ²	绿化率	36.09 %	
建筑高度	65.00 m	最大层数(地上/下)	22/3 层	
停车位(地上/下)	0/1024(地下)辆	自用停车位(地上/下)	0/824(地下)辆	
		公共停车位(地上/下)	0/200(地下)辆	
三、本期建筑面积及分配				
总建筑面积 146025.65m ²	不计容积率 建筑面积 47968.54m ²	地下室核增 建筑面积 47968.54m ²	建筑功能	建筑面积m ²
		地上核增 建筑面积 1138.60m ²	建筑功能	建筑面积m ²
			地下室车库	38883.89
			设备用房	2491.69
			人防	6592.96
			架空绿化	737.06
			架空休闲	47.61
			骑楼	163.89
			风井	179.26
			烟井	10.78
			住宅	70423.53
			商务公寓	11248.42
			物业管理用房	186.00
			商业	10697.56
			社区管理用房	250.25
			社区服务中心	400.35
			文化活动室	1000.14
			公共厕所	60.06
			社区健康服务中心	450.15
			幼儿园	1601.14
			再生资源回收站	60.06
			宗祠	200.70
			旅游咨询中心	40.10
			日间照料中心	300.05

公共配套设施指标

名称	数量	备注
公共配套设施建筑面积	4363.00 m ²	
旅游咨询中心	40.10 m ²	位于地下室负一层
再生资源回收站	148.19 m ²	位于地下室负一层
社区管理用房	250.25 m ²	位于7#楼A单元1F
社区服务中心	400.35 m ²	位于7#楼1F、局部二层
社区健康服务中心	450.15 m ²	位于地下室负一、二层
幼儿园(六个班)	1601.14 m ²	位于地上
文化活动室	371.53 m ²	位于8#楼1F
(含老年人活动中心)	628.61 m ²	位于地下室负一层夹层
日间照料中心	300.05 m ²	位于地下室负一、二层
再生资源回收站	60.06 m ²	位于地下室负一层
公共厕所	60.06 m ²	位于地下室负二层
宗祠	200.70 m ²	位于地上

备注: 幼儿园用地面积1603.77m²

绿化面积分配及建筑覆盖率计算

图例	位置	面积 (M ²)	设计覆土厚度 (m)	覆土厚度 (m)	折算系数	折算面积 (M ²)	红线面积 (M ²)	绿化率
小区地面绿化	小区地面绿化	3289.13	≥3	≥3	1	3289.13	27566.55	36.09%
小区地下室顶板绿化	小区地下室顶板绿化	5749.45	1.5	1.5 ≤ d ≤ 3	0.8	4599.56		
		141.79	1	1 ≤ d < 1.5	0.6	85.074		
		1232.37	0.5	0.5 ≤ d < 1	0.5	616.185		
		352.71	0.4	0.3 ≤ d < 0.5	0.3	105.813		
屋顶绿化	(幼儿园) 523.59	523.59	0.5	0.5 ≤ d < 1	0.5	261.795		
	(10#) 830.00	830.00	0.5	0.5 ≤ d < 1	0.5	415		
	(3#) 363.34	363.34	0.5	0.5 ≤ d < 1	0.5	181.67		
	(4#) 345.12	345.12	0.5	0.5 ≤ d < 1	0.5	172.56		
	(6#) 443.65	443.65	0.5	0.5 ≤ d < 1	0.5	221.825		
合计		13271.15				9948.61		

