

坪东居民统建楼（原名坪东社区统建楼用地）
水土保持设施验收报告

建设单位：深圳市坪东股份合作公司

编制单位：深圳世源工程技术有限公司

2020年11月





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



企业地址: 广东省深圳市龙岗区龙城街道华兴路 26 号天汇大厦 612

企业联系人: 李 可 电话: 15986668521 0755-85205543

项目联系人: 谢尚宏 电话: 18925066507 0755-85205543

E-mail: 280529820@qq.com

<http://www.szsystem.cn>

项目名称：坪东居民统建楼（原名坪东社区统建楼用地）

建设单位：深圳市坪东股份合作公司

编制单位：深圳世源信息技术有限公司



项目负责人：李衡

审 核	李 可	编号：SBF201700369	李可
审 查	杨 建	编号：SBF201700376	杨建
校 核	万莉萍	编号：SBF201700371	万莉萍
项目负责	李 衡	编号：SBFA201901792	李衡
编 写	谢尚宏	编号：SBF201700188	谢尚宏
	谢 琨	编号：SBF201700372	谢琨
	鲁艳妮	编号：SBFA201901791	鲁艳妮

目 录

1	前言.....	1
2	工程概况及工程建设水土流失问题.....	3
2.1	工程概况.....	3
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.....	6
3	水土保持方案和设计情况.....	8
3.1	方案报批和工程设计过程.....	8
3.2	水土保持设计情况.....	9
4	水土保持设施建设情况.....	12
4.1	水土流失防治范围.....	12
4.2	水土保持措施措施总体布局评估.....	12
4.3	水土保持设施完成情况.....	13
4.4	水土保持投资完成情况.....	16
5	水土保持工程质量评价.....	18
5.1	质量管理体系.....	18
5.2	水土保持工程质量评价情况和结论.....	20

6	水土保持监测.....	24
7	水土保持监理.....	26
8	水行政主管部门监督检查意见落实情况.....	27
9	水土保持效果评价.....	28
9.1	水土流失防治六项指标分析.....	28
9.2	水土保持效果达标情况.....	31
10	水土保持设施管理维护评价.....	33
11	综合结论.....	34
12	遗留问题及建议.....	35
13	附件及附图.....	36
13.1	附件.....	36
13.1.1	深圳市水务局准予行政许可决定书.....	36
13.1.2	深圳市社会投资备案证.....	39
13.1.4	深圳市建设用地规划许可证.....	41
13.1.5	建筑工程施工许可证.....	41
13.1.6	深圳市建设工程规划许可证.....	42
13.1.7	深圳市规划和国土资源委员会准予行政许可决定书.....	42
13.1.8	深圳市建设工程方案设计核查意见书.....	43
13.1.9	相关立项文件与批复.....	44
13.2	现场照片集.....	49
13.2	附图.....	51

1 前言

坪东居民统建楼（原名坪东社区统建楼用地，以下简称“本项目”）位于龙岗区坪地街道坪东社区，地处同心路南侧。

项目红线用地面积 15700.88m²，新建 20-33 层高住宅楼 4 栋，局部带 1 层群楼与地下室 1 层。

项目建设于 2018 年 8 月开工，于 2020 年 11 月完工，项目建设总工期为 28 个月。项目建设现已完成了主体工程的各项建设内容，项目建设实际总投资为 22000 万元。

2017 年 5 月 12 日，深圳市坪东股份合作公司（以下简称“建设单位”）编制完成了《坪东社区统建楼用地水土保持方案报告书》（送审稿）。

2017 年 5 月 22 日，湖南水利水电勘测设计研究总院受理该项目并组织召开了《坪东社区统建楼用地水土保持方案报告书》（以下简称“报告表”）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，编制质量基本合格”。

2017 年 5 月 31 日，建设单位根据专家评审意见对报告表进行补充、修改和完善，形成了《坪东社区统建楼用地水土保持方案报告书（报批稿）》，以下简称“水保方案”。

2017 年 6 月 13 日，根据<《坪东社区统建楼用地水土保持方案报告书（报批稿）》审批>（深水许准予〔2017〕603 号，2017 年 6 月 13 日）。

建设单位委托了深圳世源信息技术有限公司（以下简称“我公司”）开展本项目的水土保持试运行期监测，我公司通过汇总主体工程资料与现场

调查项目区的水土保持现状，编制完成水土保持监测总结报告，不涉及项目建设前编制的水土保持监测实施方案，以及项目建设期间的水土保持监测月/季报等相关成果。

建设单位委托河南荣达项目管理有限责任公司开展了本项目的监理工作，监理工作起于 2018 年 8 月，止于 2020 年 11 月；根据主体工程资料，本项目建设实施的水土保持设施工程质量均评定为合格。

根据主体工程资料结合现场调查，项目区现由建构筑物、道路、广场与绿化设施所覆盖，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裸露面，项目区土壤侵蚀模数综合值现已恢复至 $500t/(km^2 \cdot a)$ 及以下。除土壤流失控制比为 1.0，可以满足现行深圳地方规范与标准的要求，以及南方红壤区水土流失防治指标值一级防治标准的要求，未达到水土保持方案确定的目标值外，余五项指标均达到了原水土保持方案确定的目标值。

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：坪东居民统建楼（原名坪东社区统建楼用地）根据《深圳市建筑物命名批复书》（深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局，深地名许字 LG201710333 号，2017 年 10 月 16 日）同意本项目命名为“坪东居民统建楼”。

◆ 项目位置：位于龙岗区坪地街道坪东社区，地处同心路南侧。

◆ 建设性质：新建

◆ 建设内容：新建 20-33 层高住宅楼 4 栋，局部带 1 层群楼与地下室 1 层。

◆ 项目用地：项目用地面积为 15700.88m²。

◆ 建设工期：2018 年 8 月开工，于 2020 年 11 月完工，项目建设总工期为 28 个月。

◆ 项目投资：22000 万元

◆ 建设单位：深圳市坪东股份合作公司

◆ 设计单位：深圳市粤鹏建筑设计有限公司

◆ 监理单位：河南荣达项目管理有限责任公司

◆ 施工单位：深圳市旭生骏鹏建筑工程有限公司

2.2 项目区自然和水土流失情况

2.2.1 土壤概况

深圳市地带性土壤以赤红壤为主，分布在海拔 300m 以下广阔的丘陵台地；项目区地带性土壤为赤红壤，项目区原地貌为低山丘陵，项目建设前为荒地，地形平整，属人工新塑地形。

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，土层比较深厚，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。

② 人工填土主要按场地平整标准，分层压实粘性土而成；具有颗粒细，孔隙小而多，透水性弱，具膨胀、收缩特性，压实后具有水稳性好，强度高，毛细作用小等特点，土体抗冲刷能力较差，清除构筑物及硬化层后，容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。

2.2.2 植被情况

根据水土保持方案与相关资料汇总，项目建设前，场地内现状主要为裸露地表及菜地，植被覆盖较少，以草本为主。

2.2.3 水文概况

① 本项目所处区域属于东江水系龙岗河流域，距南侧龙岗河最近距离约 800m，距西侧丁山河最近距离约 1.1km，距离最近的水库（上崦水库）1.6km，本项目未处于深圳市河道、水库蓝线范围内。

② 本项目目北侧为现状市政道路，南侧为荒地及水塘，其余各侧均为建成区；西侧后期规划为市政道路。周边市政给排水及用水设施与本项目中布设的排水体系无冲突，加强施工管理的情况下，项目建设不会影响周边市政管网；项目建设期间，有序过滤汇流泥沙，可有效减少项目区排水的影响。

③ 西南角紧邻现状水塘，现状水塘面积约 2.74hm²，水深 2~3m，项目用地红线未占用现状水塘及塘岸，施工期未开挖扰动水塘，靠水塘一侧主体设计基坑支护采用搅拌桩止水帷幕，施工期间水塘不会对本项目造成影响

2.2.4 气象情况

深圳市属于亚热带海洋性季风气候，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~9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。根据1957年至2010年的历年气象观测资料统计，各项气象基本特征详见表。详见下表2-1。

表 2-1 气候基本特征一览表

序号	项目名称	单位	深圳市	序号	项目名称	单位	深圳市
1	多年平均气温	°C	22.5	8	多年平均降雨量	mm	1966.3
2	1月最低气温	°C	14.9	9	日最大降雨量	mm	497（1978年7月30日）
3	7月最高气温	°C	28.3	10	多年平均降雨日数	d	144.7
4	极端最低气温	°C	0.2（1957年2月3日）	11	连续最长降雨日数	d	20

序号	项目名称	单位	深圳市	序号	项目名称	单位	深圳市
5	极端最高气温	°C	38.7（1980年7月10日）	12	多年平均蒸发量	mm	1755.4
6	多年平均风速	m/s	2.6	13	多年平均相对湿度	%	79
7	极端最大风速	m/s	40	14	最小相对湿度	%	11

2.2.5 水土流失情况

根据水土保持方案与相关资料显示，原始地貌单元属冲积平原，现状为菜地，地面平坦；场地北侧和东北侧有居民楼，南东侧为厂房，其余场地较空旷；总体呈南高北低，呈北往南坡向，坡度小于 3°；项目区主要为裸露地表及菜地，植被覆盖较少，以草本为主，项目建设局部区域涉及损坏原有植被；项目所处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，以及地表径流集中的情况下，主要通过溅蚀、面蚀、沟蚀等水力侵蚀，以及重力侵蚀等型式，形成径流冲刷与泥沙漫溢水土流失。

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土地面积为 1.57hm²，均为永久占地面积；项目建设挖方总量为 7.5 万 m³；填方总量为 1.9 万 m³，借方总量 1.9 万 m³；弃方总量为 7.5 万 m³，余方以随挖随运的方式直接清运，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；项目区的水土流失问题主要包括以下方面：

（1）项目建设前，项目区主要以主要为裸露地表及菜地，植被覆盖较少，以草本为主，地势平整，项目建设局部区域涉及损坏原有植被；项

目所处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，以及地表径流集中的情况下，主要通过溅蚀、面蚀、沟蚀等水力侵蚀，以及重力侵蚀等型式，形成径流冲刷与泥沙漫溢水土流失。

（2）项目建设期间，主体工程施工作业形成的松散土石与裸露地表，尤其项目所处区域年降雨量大，降雨集中，暴雨强度大，雨水天气条件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，项目建设主要通过洗车设施冲洗出行车辆，排水、沉沙系统有序疏导径流与沉淀泥沙，以及临时拦挡松散土石与临时覆盖裸露地表、松散土方与砂石材料等方式，控制水土流失影响。

（3）项目建设后期，建构筑物、道路、广场与绿化设施覆盖了地表裸露面并结合永久性雨水管网绿化设施疏导径流、增加地表下渗，项目区基本无水土流失问题。

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5月12日，建设单位编制完成了《坪东社区统建楼用地水土保持方案报告书》（送审稿）。

(2) 2017年5月22日，湖南水利水电勘测设计研究总院受理该项目并组织召开了《坪东社区统建楼用地水土保持方案报告书》（以下简称“报告表”）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，编制质量基本合格”。

(3) 2017年5月31日，建设单位根据专家评审意见对报告表进行补充、修改和完善，形成了《坪东社区统建楼用地水土保持方案报告书（报批稿）》，以下简称“水保方案”。

(4) 2017年6月13日，《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〕603号，2017年6月13日）。

3.1.2 工程设计过程

(1) 2017年4月，建设单位委托深圳市粤鹏建筑设计有限公司编制完成了《坪东社区统建楼用地设计总图》。

(2) 2017年5月，建设单位编制完成了《坪东社区统建楼用地水土保持方案报告书（报批稿）》。

(3) 2017年6月13日，《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〕603号，2017年6月13日）。

3.2 水土保持设计情况

3.2.1 水土流失防治目标

根据批复的水土保持方案，本项目的水土流失防治目标详见表 3-1。

表 3-1 水土保持方案防治目标表

序号	水土流失防治目标	单位	水土保持方案确定目标值
1	扰动土地整治率	%	100
2	水土流失总治理度	%	100
3	土壤流失控制比	/	2.5
4	拦渣率	%	98
5	林草植被恢复率	%	100
6	林草覆盖率	%	35
7	调蓄模数	m ³ /hm ²	300
8	硬化地面透水率	%	50
9	施工期排水泥沙含量	kg/m ³	2
10	裸露地表覆盖率	%	100
11	绿地下凹率	%	50

3.2.2 水土保持方案确定的水土保持措施及其工程量

根据水土保持方案及其批复文件，其确定的各项措施及其工程量详见表 3-1。

(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 530m。

② 基坑开挖至设计标高后，主体工程设计布设基坑底排水沟（疏导基坑底部汇水，基坑底排水沟沿线布设的集水井汇集来水，沉淀后抽排至

基坑顶布设的沉砂池过滤泥沙，再经排水出口的多级沉砂池汇流过滤后，接入项目区南侧现状雨水管网。布设临时排水沟 480m，集水坑 8 座，三级沉砂池 3 座。

③ 水土保持方案编制阶段，主体工程设计暂未开展绿化工程后续的专项设计，主体工程设计暂计划除地上建构物、广场与道路等设施所处区域外，其余区域栽植乔灌木与花卉等植被打造形成层次丰富的园林景观绿化，绿化面积为 6327.45m²。

（2）水土保持方案新增水土保持措施

① 水土保持方案补充沿基坑顶部布设临时排水沟，疏导基坑底部汇水，并布设单级沉砂池疏导径流与过滤泥沙，避免漫入项目区内，与主体设计的临时排水沉沙措施形成完善的排水沉沙系统。布设临时排水沟 500m，单级沉砂池 6 座。

② 水土保持方案补充土袋拦挡围护松散堆土四周，避免土方滑塌与散落。

③ 水土保持方案补充土工布覆盖基坑松散裸露面，避免降雨与地表径流冲刷。

④ 水土保持方案补充管线挖方临时堆放于管道施工场地一侧，并采用土袋拦挡防护，雨水或大风天气覆盖土工布。

⑤ 水土保持主体工程设计于项目区内布设园林式景观绿化美化；景观绿化施工期间，方案补充土工布覆盖施工裸露面与松散土方。

⑥ 水土保持方案在施工出入口（同心路南侧）补充洗车系统（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。

⑦ 水土保持方案沿项目区南侧的少帝路补充沙袋拦挡，避免上部汇流过大而溢出排水设施，并考虑备足沙袋用于应急情况。

⑧ 雨水天气情况下，水土保持方案补充土工布覆盖施工材料与裸露地表。

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	合计
1	施工围挡	m	530	/	530
2	基坑低排水沟	m	480	/	480
3	集水井	座	8	/	8
4	多级沉砂池	座	/	2	2
5	基坑顶排水沟	m	/	500/	500/
6	单级沉砂池	座	/	6	6
7	洗车池	座	/	1	1
8	沙袋护坎	m ³	/	300	300
9	土工布	m ²	/	15000	15000
10	植物措施面积	m ²	6327.45	/	6327.45

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 1.57hm²，项目红线面积为 1.57hm²，均为永久占地面积。

（2）实际发生的防治责任范围

经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 1.57hm²，项目试运行期间，项目区现由建构筑物、广场、道路与管网、硬化地面、绿化等设施覆盖，无建设活动与水土流失，水土流失防治责任范围为 1.57hm²，均为项目永久用地。

（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结合现场监测，项目建设期间的实际水土流失防治责任范围为 1.57hm²，实际较原水土保持方案无变化。

（4）项目运行期的防治责任范围

项目建设现已完工，项目区现已无建设活动，项目建设扰动的地表现由建构筑物、广场、道路与管网、硬化地面、绿化等设施覆盖。因此，运行期防治责任范围为 1.57hm²，均为项目用地红线范围内面积。

4.2 水土保持措施措施总体布局评估

项目建设期间，实施的洗车设施，通过配置专人冲洗出行车辆，可有效避免出行车辆夹带泥沙外溢；临时集水排水措施，有序疏导地表径流与

过滤泥沙；临时性拦挡与覆盖等措施，可临时支护松散土石与覆盖施工裸露面等区域，避免土石滑落与径流冲刷。上述临时性水土保持措施布局基本合理，形成了相对完整的水土流失防治体系，基本满足了项目建设期的水土流失防治要求。

本项目建设后期实施的建构筑物、广场、道路与管网、硬化地面、绿化等设施覆盖有效覆盖了项目区的地表裸露面，结合项目区内永久性雨水管网等设施疏导汇水，避免径流漫溢，项目试运行期间形成了完整的水土流失防治体系，永久性水土保持措施布局基本合理，基本满足了项目试运行期间的水土流失防治要求。

综上所述，本项目的水土保持措施总体布局基本合理。

4.3 水土保持设施完成情况

本项目建设实施的水土保持措施主要涉及洗车设施、临时排水与集水沉沙措施、临时性拦挡与覆盖措施、永久性绿化措施与雨水管网等方面。

4.3.1 植物措施

截止 2020 年 11 月，现已完成项目区的乔灌草等园林绿化栽植，累计实施植被面积为 6402.95m²。

(1) 实际与原方案计列的植物措施及其工程量变化，详见表 4-1。

表 4-1 水土保持植物措施工程量及其变化情况一览表

编号	项目名称	单位	原水土保持方案计列工程量	实际实施工程量	实际较原方案增 (+) 减 (-)	备注
1	植物措施面积	m ²	6327.45	6402.95	+75.50	进一步优化了景观绿化的布局

(2) 实际与原水土保持方案计列的水土保持植物措施对比分析：

① 原水保方案批复后，主体工程设计在后续的设计中，进一步优化了项目区的景观绿化布局，充分利用建构筑物、广场与道路等周边区域，栽植乔灌草与花卉等植被打造形成层次丰富的园林景观绿化，有效增加了植被措施面积，实际较原水土保持方案增加了植物措施面积为 75.50m²。

4.3.2 临时防护工程

经资料汇总与现场监测，项目建设期间实施的水土保持临时措施主要包括施工围挡、洗车设施、临时排水与沉沙措施、临时拦挡与覆盖措施等水土流失防治措施，具体如下：

(1) 施工围挡措施与洗车设施

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，形成了封闭施工环境，并于施工出入口布设了洗车设施，及时冲洗进出车辆，避免泥沙夹带，影响周边市政道路与管网。累计实施施工围挡为 530m，洗车设施 1 座。

(2) 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，排至项目东侧的多级沉砂池；基坑开挖至设计标高后，于基坑底部布设了排水沟与集水井，径流疏导至基坑底部排水沟，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；沿排水沟单级沉砂池过滤后接转角处及排水与市政管网接驳处设置沉砂池，初步减缓流速与沉淀泥沙。累计实施基坑顶排水沟 500m，基坑底排

水沟 480m，集水井 8 座，单级沉砂池 6 座，多级沉砂池 2 座。

(3) 临时覆盖与拦挡措施

项目建设期间，暂未施工的地表裸露面、松散土方与砂石材料实施了临时覆盖，并于松散土方与砂石材料周边实施了沙袋等临时性拦挡。累计实施临时覆盖 15000m² 与沙袋拦挡 300m³。

(4) 实际与原方案计列的临时措施及其工程量变化，详见表 4-2。

表 4-2 水土保持临时措施工程量及其变化情况一览表

编号	项目名称	单位	原水土保持方案计列工程量	实际实施工程量	实际较原方案增 (+) 减 (-)	备注
1	施工围挡	m	530	530	/	/
2	基坑低排水沟	m	480	480	/	/
3	集水井	座	8	8	/	/
4	多级沉砂池	座	2	2	/	/
5	基坑顶排水沟	m	500/	500/	/	/
6	单级沉砂池	座	6	6	/	/
7	洗车池	座	1	1	/	/
8	沙袋护坎	m ³	300	300	/	/
9	土工布	m ²	15000	15000	/	

(5) 实际与原水土保持方案计列的水土保持临时措施对比分析原水土保持方案计列的措施及其工程量基本满足项目建设期间的各项水土流失防治要求，项目建设不涉及调整水土保持措施及其工程量。

4.3.3 水土保持措施变化情况分析

水土保持方案编制期间，项目建设暂未施工。项目建设初期，项目建设内容与工程占地基本明确，项目周边已经实施的施工围墙、临时拦挡覆盖等措施，基本控制了项目建设的扰动范围，后续需要实施的各项水土保

持措施基本明确，除植物措施外，其余各项水土保持措施不涉及工程量的调整。因主体工程设计在后续的设计中，进一步优化了项目区的景观绿化布局，充分利用建构筑物、广场与道路等周边区域，栽植乔灌草与花卉等植被打造形成层次丰富的园林景观绿化，有效增加了植被措施面积，实际较原水土保持方案增加了植物措施面积为 75.50m²。

根据主体工程资料汇总，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；经现场勘查，项目区布局基本合理，基本满足现状水土流失防治要求，均不涉及水土保持功能的降低。

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 199.38 万元。

（2）实际完成水土保持投资

本项目建设实际完成水土保持总投资为 305.79 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

项目建设内容与工程占地基本明确，项目周边已经实施的施工围墙、临时排水沉沙、临时拦挡覆盖等措施，基本控制了项目建设的扰动范围，实际较远水土保持方案增加了人工、机械与植物单价费用，并在后续主体工程设计中，进一步优化了项目区的景观绿化布局，充分利用建构筑物、广场与道路等周边区域，栽植乔灌草与花卉等植被打造形成层次丰富的园

林景观绿化，有效增加了植被措施面积，实际较原水土保持方案增加了植物措施面积为 75.50m²。实际较原水土保持方案增加了 106.41 万元，实际投资以竣工决算为准。

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制、招投标制、建设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，严格了工序质量检查。细化了具体检查和考核评比；制定和完善了工程管理制度，实现了工程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，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驻了技术水平高、经验丰富的技术人员，并根据项目建设实际情况派驻相关设计人员，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，设计单位积极有序配合项目建设，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了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，从实行领导责任制；并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全面的质量管理。

5.2 水土保持工程质量评价情况和结论

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

本项目水土保持工程的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。

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绿化设施。主要以分部工程为调查对象，调查与评价单元工程植被生长情况、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永久性绿化措施，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，符合了规范设计要求。

（2）外业勘察

经现场调查，项目建设总占地面积为 1.57hm²，项目区现由建构筑物、道路、广场与绿化设施所覆盖，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裸露面。

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，确保其正常运行和发挥效益。

6 水土保持监测

结合《广东省水土保持条例》（2016年9月29日，广东省第十二届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过，广东省第十二届人民代表大会常务委员会第68号，自2017年1月1日起施行）中第三十一条的相关规定。

“挖填土石方总量五十万立方米以上或者征占地面积五十公顷以上的生产建设项目，生产建设单位应当自行或者委托相应机构对水土流失进行监测。监测情况应当按照规定报所在地水行政主管部门和水土保持方案审批机关。

前款规定以外的生产建设项目，鼓励生产建设单位自行或者委托相应机构对水土流失进行监测。

对可能造成严重水土流失的生产建设项目，生产建设项目主管部门或者县级以上人民政府水行政主管部门可以自行或者委托相应机构对水土流失进行监测。

建设单位委托了我公司开展本项目的水土保持试运行期监测，接受委托后，我公司及时组织技术人员在汇总与分析主体工程资料的基础上，开展了试运行期间水土保持监测工作，通过对整个项目区的无人机监测、调查监测与巡查监测等方式，现场监测了项目试运行期间的水土保持措施运行情况与防护效果。

经水土保持监测，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

植被整体生长状况良好，有效治理了项目建设形成的裸露面，项目建设形成的各处土壤侵蚀强度现已恢复至 $500t/(km^2 \cdot a)$ 及以下。水土保持监测期间，无进一步完善项目区各项水土保持措施的意见，不涉及意见落实情况；我公司主要对建设单位提出应当继续加强与完善水土保持设施的管理、维护工作，确保项目在试运行与正式运行期间，水土保持设施可持续与正常发挥水土流失防治功能的建议。

我公司通过资料汇总结合现场监测分析，于 2020 年 11 月编制完成了水土保持监测总结报告，累计完成水土保持监测总结报告 1 期；不涉及项目建设前编制的水土保持监测实施方案，以及项目建设期间的水土保持监测月/季报等相关成果。

7 水土保持监理

本项目未委托专门的水土保持监理单位，由主体工程监理单位开展项目监理的同时，一并监理了水土保持设施的实施情况；监理工作起于 2018 年 8 月，止于 2020 年 11 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、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。

（3）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

根据资料汇总，本项目建设暂无水行政主管部门的监督检查意见，不涉及落实情况。

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，建构筑物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，项目区总体土壤侵蚀强度现已恢复至 $500t/(km^2 \cdot a)$ 及以下。

9.1 水土流失防治六项指标分析

(1) 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

经资料汇总与现场监测，项目建设形成的水土流失面积为 0.64hm^2 ，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 0.64hm^2 经计算，项目区的水土流失总治理度为 100%，达到水土保持方案确定的目标值 100%。详见下表 9-1。

表 9-1 水土流失总治理度统计表

序号	项目名称	水土流失面积 (hm ²)	水土保持措施达标面积 (hm ²)			方案确定目标值 (%)	水土流失总治理度率 (%)
			工程措施	植物措施	小计		
1	项目建设区	0.64	/	0.64	0.64	100	100

(2) 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：

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

根据资料汇总与现场监测，本项目建设期间累计扰动土地面积为 1.57hm²，通过各项水土保持措施的综合防治，实际完成扰动土地整治面积为 1.57hm²。包括被硬化路面等硬化与构筑物覆盖的区域为 0.93hm²，植物措施面积为 0.64hm²。

经计算，项目区的扰动土地整治率为 100%达到了原水土保持方案确定的综合目标值。详见下表 9-2。

表 9-2 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)				方案确定目标值 (%)	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	1.57	0.93	/	0.64	1.57	100	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）。

根据水土保持监测结果分析，截止 2020 年 11 月，项目区现以溅蚀、面蚀与沟蚀等水力侵蚀为主，项目建设扰动的地表除恢复硬化地面、永久排水设施外，其余区域均已实施植被覆盖，其土壤侵蚀强度综合值现已恢复至 500t/（km²•a）及以下。

综上所述，项目区的土壤流失控制比为 1.0，未达到水土保持方案确定的目标值，可以满足现行深圳地方规范与标准的要求，以及南方红壤区水土流失防治指标值一级防治标准的要求，以及《开发建设项目水土流失防治标准》一级防治标准的要求。

（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。

经资料汇总与现场监测，本项目建设土方以随挖随运的方式直接清运，项目区范围内临时堆放的土石布设了施工围挡、临时性排水与沉沙、临时拦挡与覆盖等水土流失防治措施综合防护，其拦渣率可达 98%及以上，达到水土保持方案确定的目标值 98%。

（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%。

项目区内可恢复植被的面积为 0.64hm²，现已栽植了乔灌木等园林绿化植被面积为 0.64hm²。

经计算，项目区的林草植被恢复率为 100%，达到水土保持方案确定的目标值 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%。

本项目建设区面积为 1.57hm²，林草植被达标面积 0.64hm²，林草覆盖率为 40.78%。

经计算，项目区的林草覆盖率达到 40.78%，达到水土保持方案确定目标值 35%。

9.2 水土保持效果达标情况

截至 2020 年 11 月，水土流失防治 6 项指标，除土壤流失控制比为 1.0，可以满足现行深圳地方规范与标准的要求，以及南方红壤区水土流失防治指标值一级防治标准的要求，未达到原水土保持方案确定的目标值外，其余 5 项指标均已实现了批复的水土保持方案提出的防治目标。具体情况详见表下表 9-3。

表 9-3 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	监测结果	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	/
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	1.0	未达标	可以满足现行深圳地方规范与标准的要求，以及南方红壤区水土流失防治指标值一级防治标准的要求
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	35	40.78	达标	/

根据主体工程资料结合水土保持监测显示，项目区现由建构筑物、道路、广场与绿化设施所覆盖，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裸露面，项目区土壤侵蚀模数综合值现已恢复至 500t/(km²·a) 及以下。除土壤流失控制比为 1.0，可以满足现行深圳地方规范与标准的要求，以及南方红壤区水土流失防治指标值一级防治标准的要求，未达到水土保持方案确定的目标值外，其余各项水土保持设施运行正常，发挥了较好的水土保持功能。

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；试运行期间项目均由建构筑物、道路、广场与绿化设施所覆盖，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裸露面，项目区土壤侵蚀模数综合值现已恢复至 $500t/(km^2 \cdot a)$ 及以下。除土壤流失控制比为1.0，可以满足现行深圳地方规范与标准的要求，以及南方红壤区水土流失防治指标值一级防治标准的要求，未达到水土保持方案确定的目标值外，其余各项水土保持设施运行正常，发挥了较好的水土保持功能。

(2) 本项目建设实施的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。

12 遗留问题及建议

建设单位在后续项目运行期间，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；做好项目运行期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

13.1.1 深圳市水务局准予行政许可决定书

深圳市水务局准予行政许可决定书

深水许准予（2017）603号

来文单位	深圳市坪东股份合作公司		
来文编号	20170603	收文日期	2017-06-01
申请事项	坪东社区统建楼用地水土保持方案报告书（报批稿） 审批		
行 政 许 可 决 定	<p>深圳市坪东股份合作公司：</p> <p>我局于2017年6月1日受理你单位提出的《坪东社区统建楼用地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龙岗区坪地街道，用地红线面积为15700.88平方米（详见：深规土许LG-2017-0030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《坪东社区统建楼用地水土保持方案技术审查意见》（湖水保审〔2017〕43号），方案编制质量为合格，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（设计）报告书编制指南（试行）》（2016年1月）的要求。工程计划于2017年7月开工，计划于2019</p>		

-1-

	<p>年6月完工。</p> <p>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：</p> <p>一、《水保方案》为可行性研究深度，应按照批复的《水保方案》做好水土保持初步设计、施工图设计等后续设计。工程初步设计报告及施工图设计中应包括水土保持专章。施工合同中应包括水土流失防治责任要求。施工过程中加强水土保持管理，切实落实水土保持“三同时”制度。</p> <p>主体工程初步设计和施工图设计审查时，应同时审查水土保持设施设计内容。</p> <p>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。</p> <p>三、接受市、区水土保持主管部门的监督检查。</p> <p>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。</p>
--	---

	<p>五、该项目取得本行政许可后三年内开工的，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；三年仍未开工的，本行政许可自行失效。</p> <p style="text-align: center;"></p>
抄送	深圳市水政监察支队，龙岗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。

13.1.2 深圳市社会投资备案证

深圳市社会投资项目备案证	
	备案编号: <u>深龙发改备案(2017)0358号</u>
项目代码: S2017K70100108	项目名称: 坪东居民统建楼项目
项目单位: 深圳市坪东股份合作公司	归口行业: 房地产开发经营
国家统一编码: 2017-440300-70-03-50131	
建设地点: 深圳市 龙岗区县(区)坪地街道街道(多镇)坪东社区同心路与中心路的交汇处园区	
经济类型: <input type="checkbox"/> 国内企业 <input type="checkbox"/> 外商投资企业 <input type="checkbox"/> 事业单位 <input checked="" type="checkbox"/> 社会团体 <input type="checkbox"/> 民间组织 <input type="checkbox"/> 其它	
建设性质: <input checked="" type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 技术改造 <input type="checkbox"/> 其他	
主要建设内容: 总建筑面积47102平方米,其中住宅面积43132平方米,商业面积2700平方米,社区服务中心(便民服务站)450平方米,物业服务用房490平方米,社区警务室50平方米,再生资源回收站100平方米,公共厕所100平方米,环卫工人作息室20平方米, 项目总投资: 30400.00万元 其中: 项目资本金30400.00 万元; 设备及技术投资0.00 万元; 进口设备用汇0.00 万元	
适用产业目录条款: 1、《产业结构调整指导目录(2011年本)(2013年修正)》—允许类 2、《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录(2013年)》—允许发展类	
项目建设期: 2017年 12月 至 2019年 12月	
本备案证自发证之日起有效期二年。	
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。	

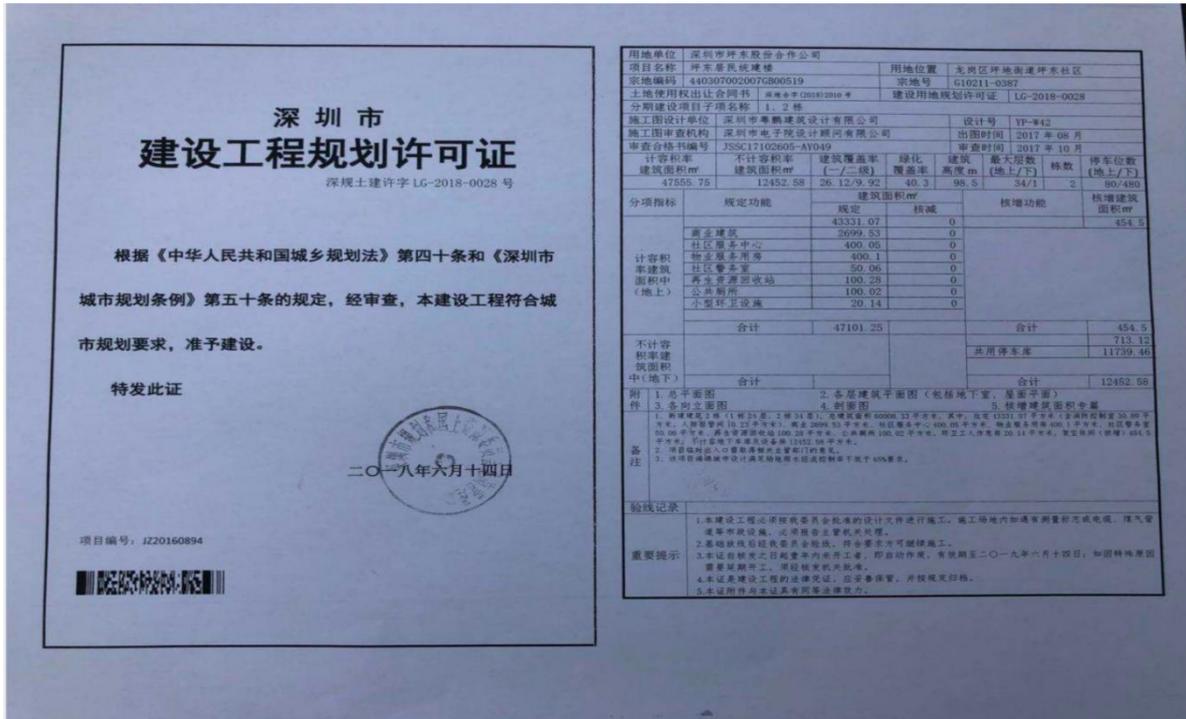
13.1.3 深圳市建筑物命名批复

深圳市建筑物命名批复书

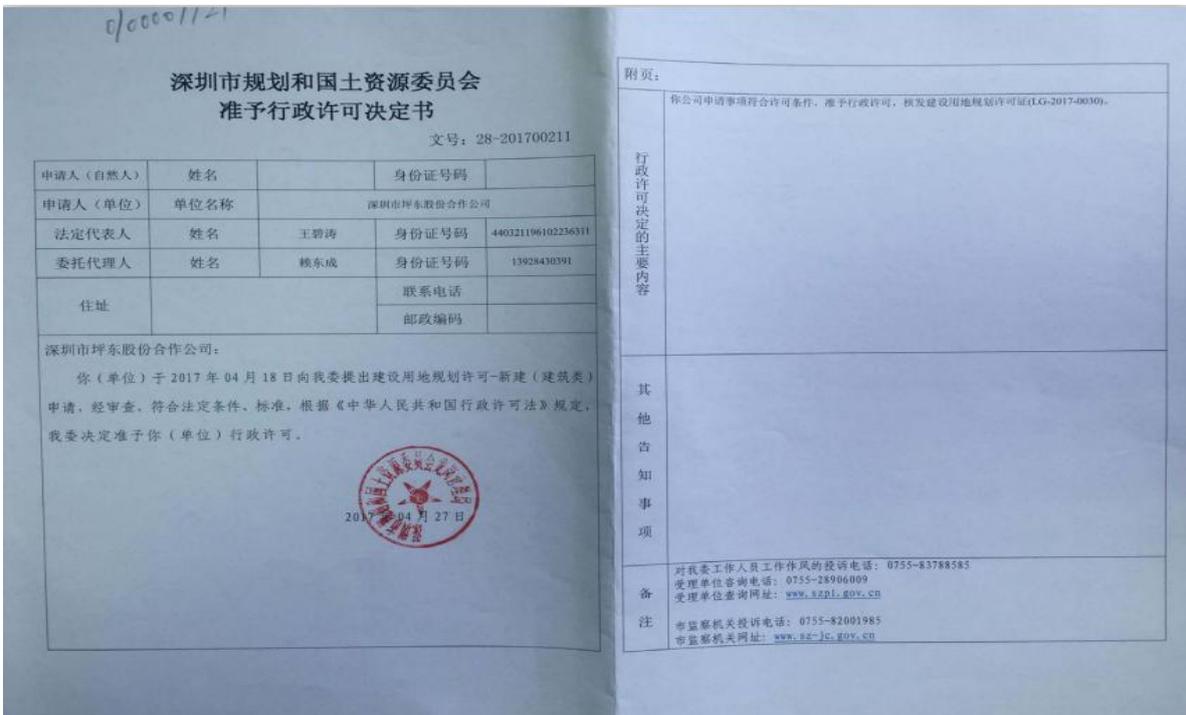
办文编号：28-201700544 深地名许字 LG201710333 号

申请单位	深圳市坪东股份合作公司		
批准名称	坪东居民统建楼	汉语拼音	PINGDONGJUMINTONGJIAN LOU
建筑性质	统建楼用地	用地面积	15700.88 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	龙岗区坪地街道同心南路南面泰和路北面	土地合同或房地产证	
宗地代码	2016-621-0001	宗地号	
命名含义	统建楼		
批 复 意 见	<p>一、经审核,同意地块编号为 2016-621-0001 的土地上的建筑物命名为“坪东居民统建楼”,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“坪东居民统建楼”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、“坪东居民统建楼”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>		
	 日期: 2017.10.16		
注:使用本批复书复印件时,请务必同时出示批复书原件。			

13.1.6 深圳市建设工程规划许可证



13.1.7 深圳市规划和国土资源委员会准予行政许可决定书



13.1.8 深圳市建设工程方案设计核查意见书

0/0000/185

深圳市建设工程方案设计核查意见书

办文编号：22-201700317
深规土设方字 LG20170214 号

用地单位 深圳市坪东股份合作公司				用地位置 龙岗区坪地街道坪东社区				
项目名称 坪地社区统建楼用地				用地方案图号 2016-621-0001				
建设用地规划许可证号 LG-2017-0030				土地使用权出让合同书号				
设计单位 深圳市粤鹏建筑设计有限公司				宗地代码				
核查情况	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	47102		35/		多层、高层			
方案设计	47604.97	12763.92	26.12/9.92	40.3	99.9	34/1	2	80/480
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					
容积率建筑 面积中 (地上)	住宅建筑	43332	0	架空休闲	502.97			
	商业建筑	2700	0					
	社区服务中心	400	0					
	物业服务用房	400	0					
	社区警务室	50	0					
	公共厕所	100	0					
	再生资源回收站	100	0					
	小型环卫设施	20	0					
	合计	47102		合计	502.97			
不计容 积率建 筑面积 中(地下)				共用停车库	11933.92			
				公用设备用房	830			
	合计			合计	12763.92			
核 查 意 见	深圳市坪东股份合作公司： 来文收悉。经核查，本次申报新建建筑2栋（1栋24层，2栋34层），总建筑面积60368.89平方米，其中：住宅43332平方米，商业2700平方米，社区服务中心400平方米，物业服务用房400平方米，社区警务室50平方米，再生资源回收站100平方米，公共厕所100平方米，环卫工人作息房20平方米，架空休闲（核增）502.97平方米，不计容地下车库及设备房12763.92平方米。							
	所申报方案设计基本符合《深圳市建设用地规划许可证》及相关规范要求，经研究原则同意该项目方案设计。请结合以下要求进行下一步设计： 一、施工图如涉及其它行政部门审定的需提交相关审查文件。 二、增加节能设计专篇，绿色建筑设计及海绵城市设计需取得第三方审查机构审查意见。 三、公共配套设施需在下一步报建前征求主管部门意见。 四、该用地位于斜坡类地质灾害易发区内，需按地质灾害危险性评估报告及有关工程技术规范要求采取相应的地质灾害防治措施，避免产生新的安全隐患。 五、该项目需在工程规划许可前征求消防部门意见。 六、无障碍设计需满足相关规范要求。							
	签名：深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局				日期：二〇一七年六月二十九日			
重要提示：1. 本核查意见书自发出之日起1年内有效，有效期至二〇一八年六月二十九日，逾期须重新办理。 2. 办理建设工程规划许可时，须附送本核查意见书复印件。								

项目编号： JZ20160894

13.1.9 相关立项文件与批复

深圳市龙岗区发展和改革局文件

深龙发改前投资〔2007〕27号

关于下达大康社区统建楼等五个原村民统 建项目工程基建前期工作计划的通知

龙岗区域中村(旧村)改造办公室:

送来的立项申请及有关材料收悉。经研究，同意你单位大康社区统建楼等五个村民统建项目(详见附表)开展基建前期准备工作。该项目建设地点位于龙岗区，拟申请用地80165.94平方米，建设规模226330平方米，估算总投资39606万元，资金来源为单位自筹。请遵循基建程序，进行选址定点、办理用地(改变土地使用权或土地用途)报批手续、三通一平、勘察和规划设计、概(预)算投资编制、资金筹措等工作，待各项期工作完成后，再向我局申请下达年度固定资产投资计划。否则，不能办理正式开工建设手续。

凡属新申请工业用地的建设项目，必须满足统一规划进

— 1 —

园的要求。

特此通知。

二〇〇七年十二月十一日

主题词：项目 前期 基建 通知

抄送：市发展和改革委员会，钟新明同志；

区建设局、区环保局、龙岗规划分局、滨海规划分局、龙岗国土房产分局、横岗街道办、坪山街道办、坪地街道办、南澳街道办。

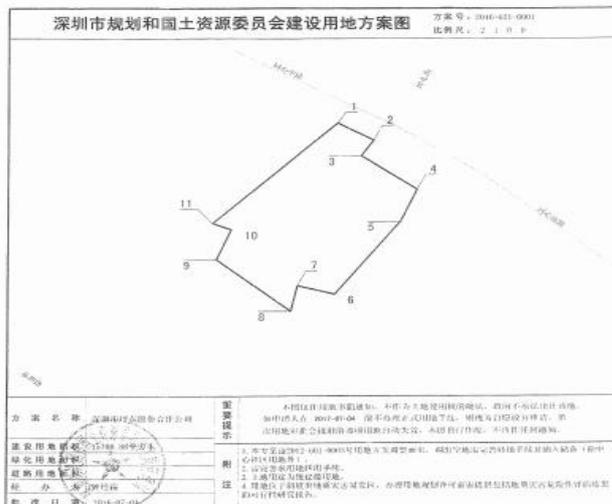
龙岗区发展和改革委员会人秘科

2007年12月11日印发

— 2 —

坪东居民统建楼（原名坪东社区统建楼用地）水土保持设施验收报告

界址点坐标			
编号	X坐标	Y坐标	标志
1	49000.92	141385.34	
2	49044.16	141274.25	
3	49050.29	141204.15	
4	49098.54	141209.04	
5	49068.44	141385.73	
6	49089.88	141343.82	
7	49089.88	141212.23	
8	49084.88	141307.88	
9	49032.85	141148.92	
10	43661.90	141168.89	
11	49068.92	141344.87	



深圳市龙岗区二〇〇七年基本建设前期工作项目计划表

编制单位(盖章)：深圳市龙岗区发展和改革局
计算单位：人民币：万元
外 汇：万美元

序号	建设单位	项目名称	建设地点	用地面积	建设规模	计划总投资		资金来源	前期工作内容及要求	备注
				(平方米)	(平方米)	人民币	外 汇			
1	横岗街道大康股份合作公司	大康社区统建楼	横岗街道办事处	21513.7	68840	8950		自筹	选址、定点、征地、规划设计、概(预)算投资编制、资金筹措等。	
2	横岗街道安良股份合作公司	安良社区统建楼	横岗街道办事处	9318.59	26100	8000		自筹	选址、定点、征地、规划设计、概(预)算投资编制、资金筹措等。	
3	坪山街道涛坑股份有限公司	涛坑花园	坪山街道办事处	15692.63	47080	9600		自筹	选址、定点、征地、规划设计、概(预)算投资编制、资金筹措等。	
4	坪地街道坪东股份合作公司	坪东居民统建楼	坪地街道办事处	18404.19	55210	7000		自筹	选址、定点、征地、规划设计、概(预)算投资编制、资金筹措等。	
5	南澳街道南澳居委、水头沙居委	南澳、水头沙居委村民统建	南澳街道办事处	15236.83	29100	6056		自筹	选址、定点、征地、规划设计、概(预)算投资编制、资金筹措等。	

打印日期：2007年12月11日

深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局文件

深规土龙〔2017〕18号

市规划国土委龙岗管理局关于 2016-62I-0001 号非农建设用地的批复

深圳市坪东股份合作公司：

根据《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》（深府〔2004〕102号）、《深圳市宝安龙岗两区城市化非农建设用地划定办法》（深府〔2005〕65号）等文件精神，同意将 2016-62I-0001 号《建设用地方案图》（本方案由 2012-60I-0003 号用地方案调整而来）确定范围的土地划定给你单位作为非农建设用地。自本批复核发之日起，你公司取得该地块的土地使用权。

2016-62I-0001 号方案用地面积为 15700.88 平方米，土地用途为统建楼用地。本地块范围内的青苗、建（构）筑物及附着

- 1 -

物和有关经济利益关系由你公司自行处理。

你单位对该方案用地的开发建设，必须符合城市规划和土地管理的规定，并按现行法律法规的规定办理相关用地手续。

此复。

附件：2016-621-0001号《建设用地方案图》



深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局综合科

2017年1月22日印发

- 2 -



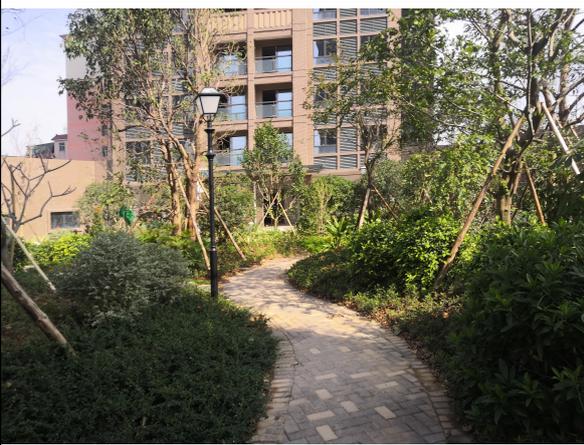
13.2 现场照片集

表 13-2 项目建设区现状一览表

	
植物措施监测情况	植物措施监测情况
	
植物措施监测情况	植物措施监测情况
	
植物措施监测情况	植物措施监测情况



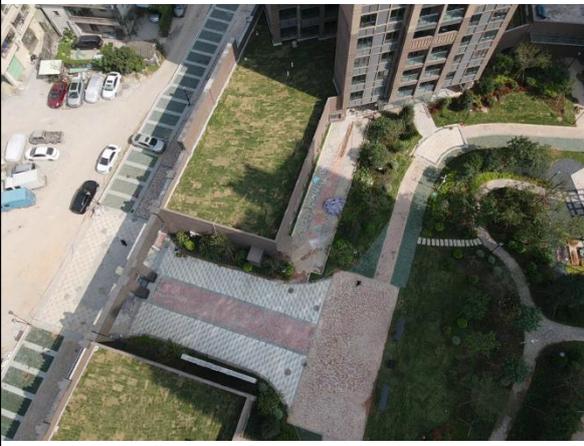
植物措施监测情况



植物措施监测情况



植物措施监测情况



植物措施监测情况



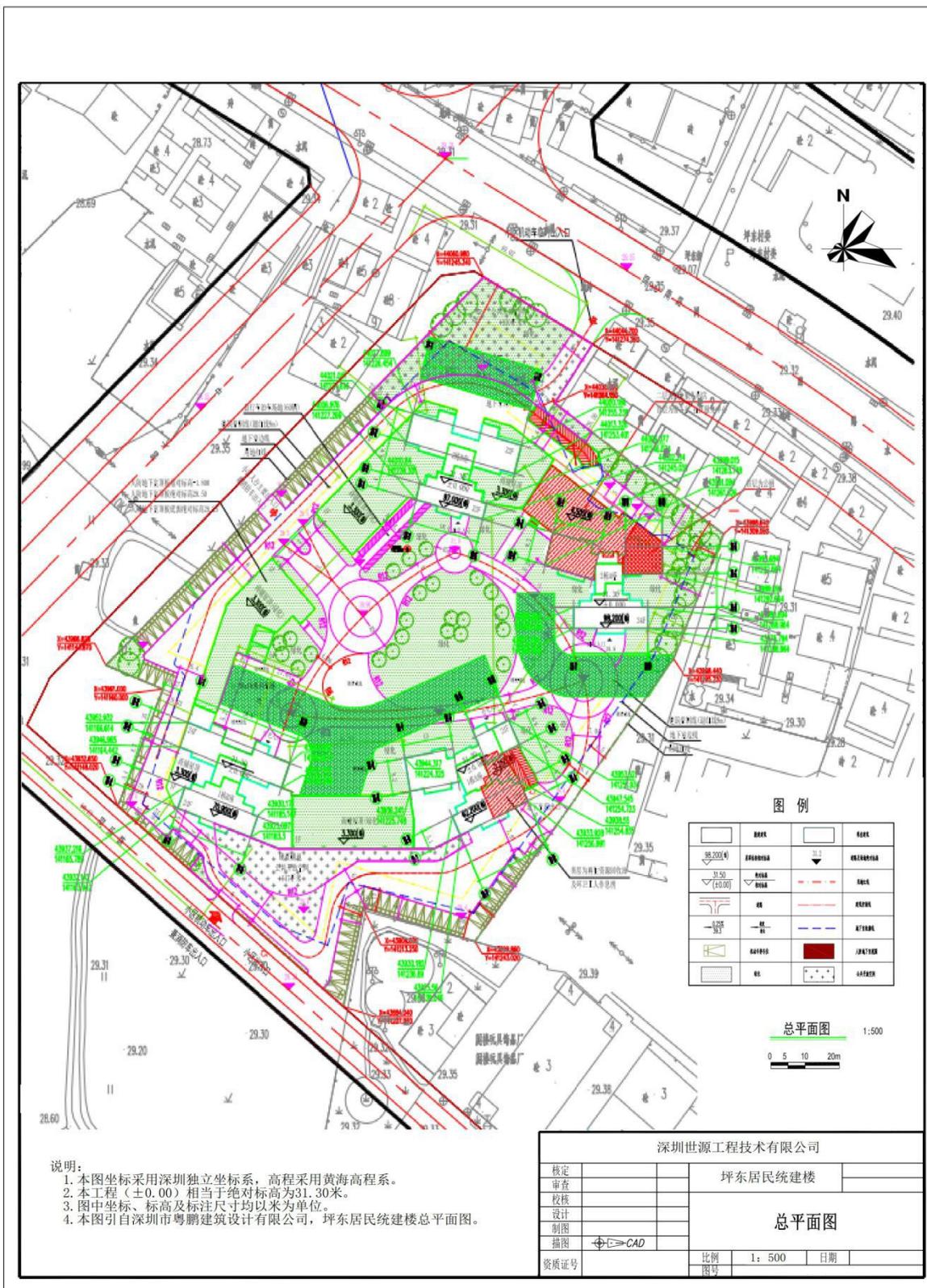
植物措施监测情况



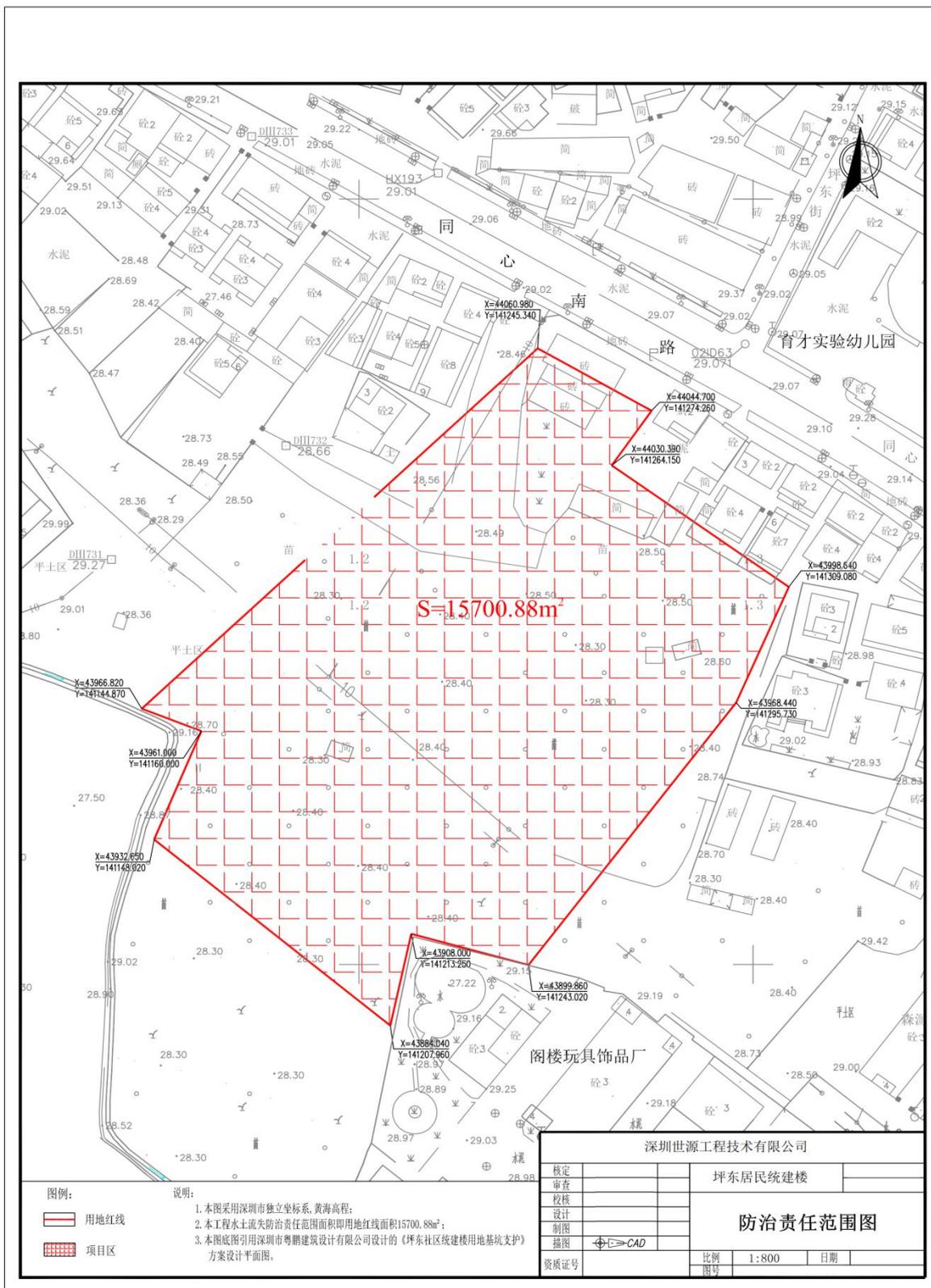
植物措施监测情况

13.2 附图

13.2.1 主体工程总平面图



13.2.2 水土流失防治责任范围图



13.2.3 永久水保措施平面图

