

东关珺府(原名坪山区马  
峦街道江边片区城市更  
新项目一期)水土保持设  
施专项验收

东关珺府

(原名坪山区马峦街道江边片区城市更新项目一期)

# 水土保持设施验收报告

建设单位：深圳市东凯置地投资有限公司

编制单位：深圳世源工程技术有限公司

2022年11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(粤)字第 0078 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



仅用于东关珺府(原名坪山区马峦街道江边片区城市更新项目一期)水土保持设施验收报告, 复印无效。

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

**营业执照**  
(副本)

统一社会信用代码  
91440300063894267U

名称 深圳世源信息技术有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 李可

成立日期 2013年03月13日

住所 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

登记机关 深圳市市场监督管理局  
2021年05月20日

重要提示: 1. 商事主体的经营范围、经营项目, 由企业自主选择, 经营范围或经营项目的涉及许可审批的项目, 取得相应行政许可后方可开展相关经营活动。  
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息, 请留意信用公示系统(国家企业信用信息公示系统)或扫描右上方的二维码查询。  
3. 商事主体每年须于成立或开业之日起两个月内, 向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信用信息。

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

深圳世源信息技术有限公司:

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: 深圳世源信息技术有限公司

税务部门重要提示: 企业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, 需到原税务机关或主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。

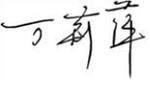
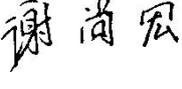


项目名称：东关珺府（原名坪山区马峦街道江边片区城市更新项目一期）

建设单位：深圳市东凯置地投资有限公司

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）

批 准	李 可	高级工程师	SBJC20220488	
审 查	杨 建	工程师	SBJC20220490	
校 核	万莉萍	工程师	JXSB2022035	
项目负责	李 衡	/	GDSSWC2022010145	
编 写	李 衡	/	GDSSWC2022010145	
	李可翠	助理工程师	GDSSWC2022010144	
	王 彪	/	JXSB2022036	
	谢尚宏	高级工程师	GDSSWC2022010143	
	杨 军	工程师	2203003075400	

## 目 录

1	前言 .....	1
2	工程概况及工程建设水土流失问题 .....	6
2.1	工程概况 .....	6
2.2	项目区自然环境和水土流失情况 .....	7
2.3	工程建设水土流失问题 .....	9
3	水土保持方案和设计情况 .....	11
3.1	方案报批和工程设计过程 .....	11
3.2	水土保持设计情况 .....	11
4	水土保持设施建设情况 .....	15
4.1	水土流失防治范围 .....	15
4.2	水土保持措施总体布局评估 .....	17
4.3	水土保持设施完成情况 .....	18
4.4	水土保持投资完成情况 .....	37
5	水土保持工程质量评价 .....	41
5.1	质量管理体系 .....	41
5.2	水土保持工程质量评价情况和结论 .....	42

---

6	水土保持监测 .....	45
7	水土保持监理 .....	46
8	水行政主管部门监督检查意见落实情况 .....	47
9	水土保持效果评价 .....	48
9.1	水土流失防治六项指标分析 .....	48
9.2	水土保持效果达标情况 .....	51
10	水土保持设施管理维护评价 .....	52
11	综合结论 .....	53
12	遗留问题及建议 .....	54
13	附件附图 .....	55
13.1	附件 .....	55
13.2	附图 .....	55

## 1 前言

东关珺府（原名坪山区马峦街道江边片区城市更新项目一期，以下简称“本项目”）位于坪山区马峦街道，地处江岭路以西、比亚迪路以北、香江路以南的区域。

2019年7月12号，深圳市坪山区水务局以《关于坪山区马峦街道江边片区城市更新项目一期水土保持方案备案回执》（深坪水水保备〔2019〕22号）批复本项目的水土保持方案名称为“坪山区马峦街道江边片区城市更新项目一期”。详见附件1。

2019年9月26日，深圳市规划和自然资源局坪山管理局出具的《深圳市建筑物命名批复书》（深地名许字PS201910701号）同意本项目命名为“东关珺府”，详见附件2。因此，为统一验收阶段的项目名称，本项目的水土保持设施验收报告名称调整为《东关珺府（原名坪山区马峦街道江边片区城市更新项目一期）水土保持设施验收报告》（以下简称“本报告”）。

本项目用地红线面积为31524.91m<sup>2</sup>，主要建设内容包括新建32层~39层的住宅楼8栋、3层幼儿园1栋、并配置3层地下室，以及管线、广场、景观绿化等配套设施。

本项目建设于2019年6月开工，现已于2022年10月完工，项目建设总工期为41个月。本项目现已基本完成了各项设施的建设，项目建设实际总投资为60000.00万元。

2019年5月15日，深圳市坪山区发展和改革局印发了《深圳市社会投资项目备案证》（深坪山发改备案〔2019〕0082号）。详见附件3。

2019年10月12日，深圳市规划和自然资源局印发了《深圳市建设用地规划许可证》（深规划资源许SG-2019-0007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。”“**总用地面积：32524.91平方米**”，详见附件4。

2020年3月25日，深圳市坪山住房和建设局印发了《建筑工程施工许可证》（工程编号：2019-440317-70-03-10248603），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。

2020年7月23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SG-2019-0004（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。”详见附件6。

2020年11月5日，深圳市坪山区发展和改革局以《深圳市社会投资项目备案证》

（深坪山发改备案〔2020〕0228号）同意了本项目的再次备案，详见附件7。

2019年5月，深圳市东凯置地投资有限公司（以下简称“建设单位”）委托了深圳世源生态环境建设有限公司（现更名为深圳世源工程技术有限公司，以下简称“我公司”）编制完成了《坪山区马峦街道江边片区城市更新项目一期水土保持方案报告书》（以下简称“水保方案”）。

2019年7月12号，深圳市坪山区水务局出具《关于坪山区马峦街道江边片区城市更新项目一期水土保持方案备案回执》（深坪水水保备〔2019〕22号），详见附件1。

2019年6月，建设单位委托深圳科宇工程顾问有限公司开展了本项目的监理工作，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。

2019年10月，建设单位委托我公司开展本项目的水土保持监测工作；2019年10月至2022年10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、无人机监测等方式，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、水土保持监测月度/季度报告24期，并于2022年10月编制完成了《东关珺府（原名坪山区马峦街道江边片区城市更新项目一期）水土保持监测总结报告》。

2019年7月，建设单位委托了武汉全森艺术设计工程有限公司编制完成《东关珺府水土保持施工图设计》。

2022年9月，建设单位委托我公司编制完成了《东关珺府（原名坪山区马峦街道江边片区城市更新项目一期）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，本项目建设实际完成绿化工程面积为6987.58m<sup>2</sup>，撒播草籽面积为1873.81m<sup>2</sup>，铺植草皮面积为1304.25m<sup>2</sup>，道路绿化面积为1524.80m<sup>2</sup>；完成施工围挡为1295m，洗车设施为1座，基坑顶部排水沟为805m，基坑底部排水沟为984.28m，临时排水沟625.91m，动态排水沟为425m，三级沉沙池为6座，单级沉砂池为8座，临时沉砂池为4座，集水井为12座，动态集水井为8座，临时绿化785m<sup>2</sup>，临时拦挡为30m<sup>3</sup>，临时覆盖为67580m<sup>2</sup>。

根据主体工程资料结合现场调查，施工临时用地以建设单位考虑实施坪山区马峦街道江边片区城市更新项目二期延续使用项目用地红线以西的施工办公与生活设施、

完成硬化铺装与绿化后交付当地为主，项目用地红线内现由建构筑物、道路广场与绿化等设施所覆盖，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，项目区内各项措施运行正常，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  $200\text{t}/\text{km}^2\cdot\text{a}$  及以下。本项目的水土流失防治各项指标中建设单位考虑实施坪山区马峦街道江边片区城市更新项目二期延续使用项目用地红线以西的施工办公与生活设施不再涉及植被恢复，减少了可绿化面积，林草覆盖率略低于水保方案确定的目标值外，其余各项指标均达到水保方案目标值，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。

## 东关珺府（原名坪山区马峦街道江边片区城市更新项目一期）水土保持设施特性表

验收工程名称	东关珺府（原名坪山区马峦街道江边片区城市更新项目一期）		验收工程地点	坪山区马峦街道，地处江岭路以西、比亚迪路以北、香江路以南的区域。		
项目类型	房建		验收工程规模	本项目用地红线面积为 31524.91m <sup>2</sup> ，主要建设内容包括新建 32 层~39 层的住宅楼 8 栋、3 层幼儿园 1 栋、并配置 3 层地下室以及管线、广场、景观绿化等配套设施。		
所在流域		坪山河流域		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		深圳市坪山区水务局，2019 年 7 月 12 号，深坪水水保备〔2019〕22 号				
工期		2019 年 6 月~2022 年 10 月，项目建设总工期为 41 个月。				
防治责任范围(m <sup>2</sup> )		方案确定的防治责任范围		43967.57		
		建设期防治责任范围		51066.41		
		运行期防治责任范围		31524.91		
方案拟定水土流失防治目标	扰动土地整治率	95%		水土流失六项指标实际值	扰动土地整治率	99.84%
	水土流失治理度	97%			水土流失治理度	99.32%
	土壤流失控制比	2.5			土壤流失控制比	2.5
	渣土防护率	95%			渣土防护率	98%
	表土保护率	/			表土保护率	/
	林草植被恢复率	99%			林草植被恢复率	99.32%
	林草覆盖率	27%			林草覆盖率	22.74%
主要工程量	工程措施	/				
	植物措施	累计完成绿化工程面积为 6987.58m <sup>2</sup> ，撒播草籽面积为 1873.81m <sup>2</sup> ，铺植草皮面积为 1304.25m <sup>2</sup> ，道路绿化面积为 1524.80m <sup>2</sup> 。				
	临时措施	累计完成施工围挡为 1295m，洗车设施为 1 座，基坑顶部排水沟为 805m，基坑底部排水沟为 984.28m，临时排水沟 625.91m，动态排水沟为 425m，三级沉沙池为 6 座，单级沉砂池为 8 座，临时沉砂池为 4 座，集水井为 12 座，动态集水井为 8 座，临时绿化 785m <sup>2</sup> ，临时拦挡为 30m <sup>3</sup> ，临时覆盖为 67580m <sup>2</sup> 。				
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)	559.03				
	实际投资(万元)	546.86				
	投资增减的主要原因	<p>(1) 水保方案批复后，主体工程后续设计进一步优化与细化了园林绿化设施布局，继续沿用的施工办公与生活设施的区域无需再实施植物措施，实际较水保方案减少了植物投资。</p> <p>(2) 项目建设调整了基坑内外侧的临时性排水沉沙设施的布局，合理减少了临时拦挡的工程量，实际较水保方案减少了临时措施投资</p> <p>(3) 本项目建设期间的各项工程其他费用按照实际投入计列，实际减少了水土保持监测费用与水土保持设施验收费用；水保方案计列的预</p>				

		备费已经包括在实际投入的各项费用中，，实际投资按照未发生计列，相应减少了独立费用的投资。	
工程总体评价	本项目建设基本完成了水保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	深圳世源生态环境建设有限公司(现更名为深圳世源信息技术有限公司)	主要施工单位	中建二局第二建筑工程有限公司
主体工程设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	监理单位	深圳科宇工程顾问有限公司
水土保持设施验收报告编制单位	深圳世源信息技术有限公司	建设单位	深圳市东凯置地投资有限公司
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	深圳市坪山区马峦街道江岭社区远香路 18 号东边 101
联系人	李可	联系人	邹友梅
电话	15986668521	电话	13631572059
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：东关珺府（原名坪山区马峦街道江边片区城市更新项目一期）

◆ 项目位置：位于坪山区马峦街道，地处江岭路以西、比亚迪路以北、香江路以南的区域。详见下图。



图 2-1 项目地理位置图

◆ 建设性质：新建

◆ 建设内容：本项目用地红线面积为 31524.91m<sup>2</sup>，主要建设内容包括新建 32 层~39 层的住宅楼 8 栋、3 层幼儿园 1 栋、并配置 3 层地下室以及管线、广场、景观绿化等配套设施。详见下表。

表 2-1 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 <sup>2</sup>	31524.91	6	总建筑面积	m <sup>2</sup>	244004.35
2	新建 32 层~39 层的住宅楼	栋	8	7	计容建筑面积	m <sup>2</sup>	170967.22
3	3 层幼儿园	栋	1	8	不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	73037.13
4	建筑基底面积	m	12609.96	9	最大层数（地上/下）	层	39/3
5	配置地下室	层	3	10	绿化面积	m <sup>2</sup>	9487.58

◆ 项目用地：本项目建设用地面积为 51066.41m<sup>2</sup>。其中，永久用地面积为 31524.91m<sup>2</sup>，临时用地面积为 19541.50m<sup>2</sup>。

◆ 建设工期：本项目建设于 2019 年 6 月开工，于 2022 年 10 月完工，项目建设总工期为 41 个月。

◆ 项目投资：本项目建设总投资为 264700.00 万元

◆ 建设单位：深圳市东凯置地投资有限公司

◆ 主体设计单位：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

◆ 监理单位：深圳科宇工程顾问有限公司

◆ 施工单位：中建二局第二建筑工程有限公司

◆ 水土保持方案编制单位：深圳世源生态环境建设有限公司（现更名为深圳世源工程技术有限公司）

◆ 水土保持监测单位：深圳世源生态环境建设有限公司（现更名为深圳世源工程技术有限公司）

◆ 水土保持设施验收报告编制单位：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，项目区原始地貌单元为台地边缘地貌，后期开挖整平后，项目建设前的地势较平坦，勘探点高程在 40.12~46.68m。

#### (2) 工程地质情况

根据主体工程资料汇总，项目区工程地质情况自上而下依次分布：人第四系人工填土层（Q<sub>4</sub><sup>ml</sup>）、第四系全新统冲洪积层（Q<sub>4</sub><sup>al+pl</sup>）、第四系残积层（Q<sup>el</sup>），下伏石炭系测水组（C<sub>1c</sub>）砂岩。

#### (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 2-2 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

根据主体工程资料汇总，本项目所处区域属于坪山河二级支流大山陂水，大山陂水发源于卦神山，于坪山公园上游汇入汤坑水，大山陂水上游现有矿山水库和大山陂水库，两个水库相互连通，因此现在的大山陂水河道起自大山陂水库坝下，止于园岭仔，河流全长 2.1km，平均比降为 5.2‰，扣除矿山水库和大山陂水库集雨面积后，河流的集雨面积为 0.9km<sup>2</sup>，不涉及河流、水库、湖泊与海域的管理范围线。

#### (5) 土壤情况

本项目所处区域的地带性土壤以赤红壤为主，项目建设前的土壤类型以赤红壤与人工填土为主。

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

根据主体工程资料汇总，项目建设前，项目区及周边区域分布桉树、荔枝、芒、

白草、雀稗与芒萁等乔灌草本植被。

### 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 $500\text{t}/\text{km}^2\cdot\text{a}$ ,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) 根据主体工程资料汇总,本项目建设前,项目区以厂房建筑为主,部分区域散布植被,分布一定程度的水土流失;项目建设期间,扰动地表与形成松散土石砂料而导致水土流失呈点状分布;项目完工后,施工临时用地以建设单位考虑实施坪山区马峦街道江边片区城市更新项目二期延续使用项目用地红线以西的施工办公与生活设施、完成硬化铺装与绿化后交付当地为主,项目用地红线内现由建构筑物、道路广场与绿化等设施所覆盖,现已落实各项水土保持措施,项目区内水土流失得到了有效控制,水土流失治理效果良好,现状水土流失程度轻微。

## 2.3 工程建设水土流失问题

根据主体工程资料汇总,本项目建设开挖和占压的土地面积为 $51066.41\text{m}^2$ ;本项目建设实际挖方总量为 $46.23\text{万 m}^3$ ;填方总量为 $7.93\text{万 m}^3$ ;借方总量为 $7.93\text{万 m}^3$ ,借方均为外购;余方总量为 $46.23\text{万 m}^3$ ,余方采用随挖随运的方式运至合法的堆放场地,不涉及单独设置取弃土场地。其中:

(1) 项目建设前,项目区以厂房建筑为主,部分区域散布植被;项目建设直接破坏了原有设施与林草植被,其基坑支护与开挖、管线敷设、道路广场铺装、植被栽植等土建施工形成了大面积裸露地表与大量松散土石砂料等水土流失源,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,以及外排径流泥沙含量对临近排水沉沙设施形成了一定程度的泥沙淤积。

(2) 2022年10月,现场调查期间,施工临时用地以建设单位考虑实施坪山区马峦街道江边片区城市更新项目二期延续使用项目用地红线以西的施工办公与生活设

施、完成硬化铺装与绿化后交付当地为主，项目用地红线范围内现由建构筑物、道路广场与绿化等设施所覆盖，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，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) 2019年5月,建设单位委托了我公司编制完成了《坪山区马峦街道江边片区城市更新项目一期水土保持方案报告书》(以下简称“水保方案”)。

(2) 2019年7月12号,深圳市坪山区水务局出具了《关于坪山区马峦街道江边片区城市更新项目一期水土保持方案备案回执》(深坪水水保备〔2019〕22号)。

(3) 2019年7月,建设单位委托了武汉全森艺术设计工程有限公司编制完成《东关珺府水土保持施工图设计》。

#### 3.1.2 工程设计过程

(1) 2018年12月,建设单位委托深圳市建设综合勘察设计院有限公司编制完成《江边城市更新项目一期01-01、01-02地块工程(暂用)初步勘察阶段岩土工程勘察报告》。

(2) 2018年12月,建设单位委托深圳市建设综合勘察设计院有限公司编制完成《江边城市更新项目01-01、01-02地块地下管线探测技术报告》。

(3) 2019年3月,建设单位委托深圳市华阳国际工程设计股份有限公司编制完成《深圳坪山江边综合体项目(一期)方案设计》。

(4) 2019年3月,建设单位委托深圳市建设综合勘察设计院有限公司编制完成《江边城市更新项目01-01、01-02地块基坑支护工程岩土工程设计》。

(5) 2020年3月,建设单位委托深圳市华阳国际工程设计股份有限公司编制完成《东关珺府施工图设计》。

(6) 2021年2月,建设单位委托新西林景观国际编制完成《东关坪山区马峦街道江边片区更新项目大区(一期)01-01、01-02地块景观工程设计施工图》。

### 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	渣土保护率	表土保护率	林草植被 恢复率	林草覆盖率
方案确定目标	95%	97%	2.5	95%	/	99%	27%

### 3.2.2 水土保持方案确定的水土保持措施及其工程量

#### (1) 基坑施工期

根据主体工程设计资料，基坑施工期间，可将项目区划分为基坑施工区、基坑施工区与项目用地红线间的施工通道等其他区域；现已于项目区南侧布设洗车设施，正在构建施工围挡、临时排水与沉沙措施，主体工程设计主要考虑了基坑内外的临时性排水与沉沙集水等施工必备的水土流失防治措施；水保方案结合现场调查，项目区内地表径流通过主体已列的排水与沉沙措施基本满足施工要求，主要考虑补充基坑顶部排水沟沿线布设单级沉砂池、项目区范围内的临时拦挡与覆盖等水土保持措施。

#### ① 基坑施工区

A. 项目建设现已实施基坑顶部排水沟，可及时疏导基坑周边与内部抽排上来的地表径流，经三级沉砂池多重过滤后，疏导至北侧香江路及东侧江岭路的排水管网。

B. 基坑开挖至设计标高后，主体工程设计沿基坑底部布设临时排水沟疏导基坑底部的汇水，临时排水沟沿线布设集水井汇集径流，汇水经简单沉淀后抽排至基坑顶部的临时排水沟。

C. 项目建设现已布设临时覆盖松散裸露面与土方、施工材料等区域，可减少地表径流冲刷、土方滑落与散溢。

D. 水保方案针对基坑顶部排水沟沿线暂无临时沉砂池，计划沿基坑顶部排水沟补充单级沉砂池，以有效减缓汇流的流速与过滤汇流夹带的泥沙。

E. 水保方案计划补充土工布覆盖暂未施工的松散裸露面与堆土、以及基坑边坡；布设临时拦挡围护松散土方，避免土方散落，以及备制充足的临时拦挡应急支护临时排水与集水设施等必要施工区域；大风与大雨天气情况下，土工布覆盖基坑施工区的全部松散裸露面与堆土、以及基坑边坡，避免地表径流冲刷、土方滑落与散溢，以及扬尘现象。

#### ② 其他区域

A. 根据封闭管理、围蔽施工的原则，主体工程设计沿施工范围线构建施工围挡，计

划利用彩钢板沿施工场地周边设置施工围挡，采用钢架支撑与螺栓锚固定，将施工场地打造成封闭的施工环境，以减少项目建设对周边的影响。

B. 根据出行车辆容易夹带泥沙进入市政道路等区域，污染周边环境的情况，主体工程设计于东侧的施工出入口布设洗车池及配冲洗设施1处，以便于及时冲洗出行车辆；洗车设施与三级沉砂池相连，多重过滤泥沙。

C. 施工单位于构建其余区域的临时排水沟与三级沉砂池，可及时疏导除基坑以外的区域地表径流，经三级沉砂池多重过滤后，疏导至比亚迪路的排水管网，可有效减少地表径流夹带的泥沙含量。

D. 水保方案针对其余区域的临时排水沟沿线暂无临时沉砂池，计划沿其沿线补充单级沉砂池，以有效减缓汇流的流速与过滤汇流夹带的泥沙。

E. 水保方案补充计划补充土工布覆盖暂未施工的松散裸露面与堆土；布设临时拦挡围护松散土方，避免土方散落，以及备制充足的临时拦挡应急支护临时排水与集水设施等必要的施工区域；大风与大雨天气情况下，土工布覆盖施工区域内全部的松散裸露面与堆土，避免地表径流冲刷、土方滑落与散溢，以及扬尘现象。

## **(2) 地上建筑施工期**

### **① 建筑物施工区**

基坑完工后，随即开展房屋建筑基础施工及地面以上建筑工程施工，包括相关砌筑工程、楼地面工程、钢筋砼梁、柱、屋面、楼梯、装饰等工程施工。地上建筑施工期间，计划沿用并维护前期实施的排水与沉沙等临时性水土流失防治措施，有序围蔽施工、疏导地表径流与过滤泥沙。

### **② 道路与广场、管网施工区**

A. 地上建筑施工期间，将沿用并维护前期实施的施工围挡、排水与沉沙等临时性水土保持措施，有序围蔽施工、疏导地表径流与过滤泥沙。。

B. 水保方案针对道路与广场、管网施工期间，将形成一定数量的松散土方临时堆放于施工场地一侧，容易形成泥沙散落，施工面将形成裸露面，降雨与地表径流冲刷下容易形成场地泥泞，计划补充土袋拦挡围护松散土方，避免土方滑落与散溢；计划补充土工布覆盖暂未施工的裸露面与松散土方，大风与大雨天气情况下，土工布覆盖施工区域内全部的松散裸露面与堆土，避免地表径流冲刷、土方滑落与散溢，以及扬尘现象。

### ③ 绿化施工区

A. 主体工程设计利用建构筑物周边、道路两侧等区域打造层次丰富的园林绿化。

B. 鉴于本项目实施的园林景观绿化面积较大，绿化施工期间，将形成一定数量的绿化覆土临时堆放在各个施工区域，容易形成泥沙散落，施工面将形成裸露面，降雨与地表径流冲刷下容易形成场地泥泞，水保方案计划补充土袋拦挡围护松散土方，避免土方滑落与散溢。

C. 针对绿化施工期间，回填种植土与栽植植被期间将形成一定数量的裸露面与松散土方，水保方案计划补充土工布覆盖暂未施工的裸露面与松散土方，大风与大雨天气情况下，土工布覆盖施工区域内全部的松散裸露面与堆土，避免地表径流冲刷、土方滑落与散溢，以及扬尘现象。

D. 针对暂未明确上述临时用地区域的使用方向，水保方案计划于各项施工临建设施撤场后，撒播草籽恢复临时用地的植被，避免地表径流与降雨冲刷，并覆盖无纺布加快植被生长速率，缩短地表裸露时间。

**表 3-2 水土保持方案计划的水土保持措施及其工程量汇总表**

项目建设阶段	主体工程施工时序	水土保持措施及其相关的建设内容进度安排	单位	计划工程量
施工中	基坑施工期	施工围挡	m	928
		洗车池	座	1
		基坑顶部排水沟	m	976.3
		基坑底部排水沟	m	1004.9
		集水井	座	24
		三级沉砂池	座	3
		单级沉砂池	座	17
		临时覆盖	m <sup>2</sup>	28000
		临时拦挡	m <sup>3</sup>	397.5
	地上建筑施工期	绿化工程	m <sup>2</sup>	9457.53
		临时覆盖	m <sup>2</sup>	15000.00
		临时拦挡	m <sup>3</sup>	180.00
		撒播草籽覆绿	m <sup>2</sup>	12442.66
		无纺布覆盖	m <sup>2</sup>	5800

## 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

根据水保方案及备案文件，本项目的水土流失防治责任范围为 43967.57m<sup>2</sup>。其中，永久用地面积为 31524.91m<sup>2</sup>，临时用地面积为 12442.66m<sup>2</sup>。详见下表。

#### (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 51066.41m<sup>2</sup>。其中，永久用地面积为 31524.91m<sup>2</sup>，临时用地面积为 19541.50m<sup>2</sup>。详见下表。

#### (3) 防治责任范围对比情况

根据主体工程资料汇总，项目建设实际较水保方案计列的水土流失防治责任范围增加了临时占地面积为 7098.84m<sup>2</sup>。详见下表。

表 4-1 实际水土流失防治责任范围较水保方案对比一览表

序号	项目名称	单位	水保方案 计列防治 责任范围	项目建设期		项目运行期		备注
				防治责任 范围	实际较水保方案 增 (+)、减 (-)	防治责任 范围	项目运行期较建设 期增 (+)、减 (-)	
1	永久用地	m <sup>2</sup>	31524.91	31524.91	/	31524.91	/	/
2	临时占地	m <sup>2</sup>	12442.66	19541.50	+7098.84	/	-19541.50	/
3	合计	m <sup>2</sup>	43967.57	51066.41	+7098.84	31524.91	-19541.50	/

综上所述，本项目建设实际较水保方案计列的水土流失防治责任范围变化的主要原因为根据项目用地红线范围的施工场地条件限制与项目建设实际需求，结合集中管理的原则，项目建设期实际于项目用地红线外的西侧区域（属于同一个建设单位的坪山区马峦街道江边片区城市更新项目二期用地）布设了项目部、施工营地等施工办公与生活设施。因此，实际较水保方案新增临时用地面积为 7098.84m<sup>2</sup>。

#### (4) 项目运行期的防治责任范围

根据现场调查，施工临时用地以建设单位考虑实施坪山区马峦街道江边片区城市更新项目二期延续使用项目用地红线以西的施工办公与生活设施、完成硬化铺装与绿化后交付当地为主，上述施工临时用地不再纳入项目运行期间的水土流失防治责任范

围。因此，本项目运行期的水土流失防治责任范围为 31524.91m<sup>2</sup>，均为项目用地红线范围内面积。项目区现状详见下表。

表 4-2 项目区现状一览表

	
<p>项目用地红线内现状</p>	<p>项目用地红线内现状</p>
	
<p>项目用地红线内现状</p>	<p>项目用地红线内现状</p>
	
<p>项目完工后，项目区西侧的施工临时用地现已交付当地正在实施规划道路的施工</p>	<p>项目完工后，项目区西侧的施工临时用地现已交付当地正在实施规划道路的施工</p>



项目完工后，项目区 01 地块与 02 地块中部的施工临时用地现已交付当地正在实施规划道路的施工

项目完工后，项目区 01 地块与 02 地块中部的施工临时用地现已交付当地正在实施规划道路的施工



项目完工后，项目区南侧施工临时用地现已栽植植被，并交还当地

项目完工后，项目区南侧施工临时用地现已栽植植被，并交还当地



项目完工后，区南侧施工临时用地现已栽植植被，并交还当地

项目完工后，项目区南侧施工临时用地现已栽植植被，并交还当地

## 4.2 水土保持措施总体布局评估

本项目的主体工程施工场地四周布设了施工围挡，形成了封闭施工环境；施工办

公与生活设施结合场地情况形成围蔽，并结合园林式施工办公与生活设施的理念，配置了临时性的园林绿化；施工出入口配置了洗车设施，冲洗出行车辆；项目区内布设临时排水与沉沙措施，及时疏导地表汇水与沉淀泥沙，避免场地泥泞与泥沙漫溢；暂无施工区域的裸露地表与松散土石砂料实施了临时覆盖，土石砂料与填筑区域实施了临时拦挡，避免土石滑落与径流冲刷；施工项目建设后期，施工临时用地以建设单位考虑实施坪山区马峦街道江边片区城市更新项目二期延续使用项目用地红线以西的施工办公与生活设施、完成硬化铺装与绿化后交付当地为主，项目用地红线范围内除建构筑物、道路广场等设施所覆盖的区域，其余区域实施了永久性的雨水管网措施与栽植了林草植被，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水保方案增设临时性园林绿化与动态性排水沉沙设施，其余水土保持措施仅在布设位置及其工程量上存在一定差异外。

### 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。本项目建设的水土流失防治体系基本合理，各项水土流失防治措施基本到位，水土保持功能基本不变。

#### 4.3.1 植物措施

##### (1) 植物措施完成情况

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园林式景观绿化，累计实施绿化工程面积为 6987.58m<sup>2</sup>，撒播草籽面积为 1873.81m<sup>2</sup>，铺植草皮为 1304.25m<sup>2</sup>，道路绿化面积为 1524.80m<sup>2</sup>，实施时间为 2021 年 10 月至 2022 年 10 月。

##### ① 绿化工程

本项目建设于建构筑物与道路周边布设了园林式景观绿化设施，以便有效避免降雨与地表径流冲刷裸露面而夹带泥沙四处漫溢，利于保水固土。累计完成绿化工程面积为 6987.58m<sup>2</sup>。

## ② 施工临时占地覆绿工程

本项目建设后期，除施工临时用地除建设单位考虑实施坪山区马峦街道江边片区城市更新项目二期延续使用项目用地红线以西的施工办公与生活设施外，其余施工临时占地实施了铺装与硬化、撒播草籽、铺植草皮、道路绿化相结合的覆绿措施，以便有效避免降雨与地表径流冲刷裸露面而夹带泥沙四处漫溢，利于保水固土。累计完成撒播草籽为 1873.81m<sup>2</sup>，铺植草皮为 1304.25m<sup>2</sup>，道路绿化面积为 1524.80m<sup>2</sup>。

### (2) 植物措施变化情况对比分析

根据主体工程资料结合现场调查，实际与水保方案计列的植物措施及其工程量详见下表。

表 4-3 实际与水保方案计列的植物措施及其工程量一览表

序号	项目名称	单位	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
1	绿化工程	m <sup>2</sup>	9457.53	6987.58	-2469.95	/
2	撒播草籽	m <sup>2</sup>	12442.47	1873.81	-10538.66	/
3	铺植草皮	m <sup>2</sup>	/	1304.25	+1304.25	/
4	道路绿化	m <sup>2</sup>	/	1524.80	+1524.80	/

综上所述，实际较水保方案对比分析措施及其工程量变化原因主要为：

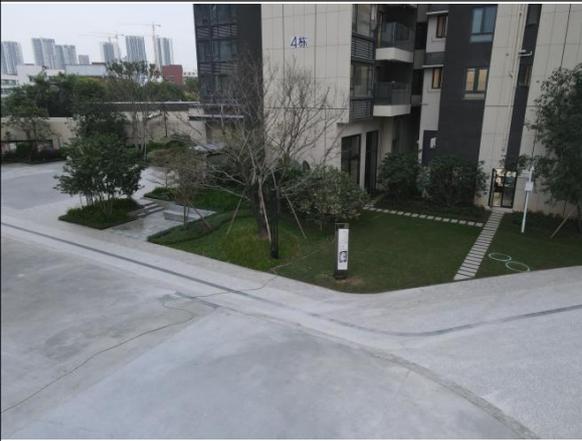
① 水保方案批复后，主体工程后续设计进一步优化与细化了项目区各区域的构筑物与道路等设施的布设布局，相应调整了园林绿化设施布局。因此，实际较水保方案减少了绿化工程面积为 2469.95m<sup>2</sup>。

② 项目建设后期，为有效避免降雨与地表径流冲刷裸露面而夹带泥沙四处漫溢，除施工临时用地除建设单位考虑实施坪山区马峦街道江边片区城市更新项目二期延续使用项目用地红线以西的施工办公与生活设施外，其余施工临时用地中于项目区 01 地块与 02 地块中部施工临时占地实施了铺植草皮，以及于项目区北侧、东侧与南侧的施工临时占地实施了铺装与硬化、道路绿化措施，仅于项目区 01 地块西侧部分施工临时占地实施了撒播草籽，减少了撒播草籽覆绿的工程量。因此，实际较水保方案增加了铺植草皮面积为 1304.25m<sup>2</sup>，增加了铺植草皮、花卉与乔灌木面积为 1524.80m<sup>2</sup>；减少了撒播草籽面积为 10538.66m<sup>2</sup>。

**(3) 植物措施防护效果**

结合现场调查，施工临时用地以建设单位考虑实施坪山区马峦街道江边片区城市更新项目二期延续使用项目用地红线以西的施工办公与生活设施、完成硬化铺装与绿化后交付当地为主，项目用地红线内除建构筑物、道路广场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园林式景观绿化，可进一步增加地表径流下渗，避免了降雨与地表径流冲刷裸露面而夹带泥沙四处漫溢，利于保水固土，项目建设实施的各项植物措施生长状况一般，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；部分区域可见植被枯萎败死，应加快补植补种，避免降雨与径流冲刷而流失水土。详见下表。

**表 4-4 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



植物措施现状

植物措施现状



植物措施现状

植物措施现状



项目区南侧施工临时用地的植物措施现状



项目区南侧施工临时用地的植物措施现状



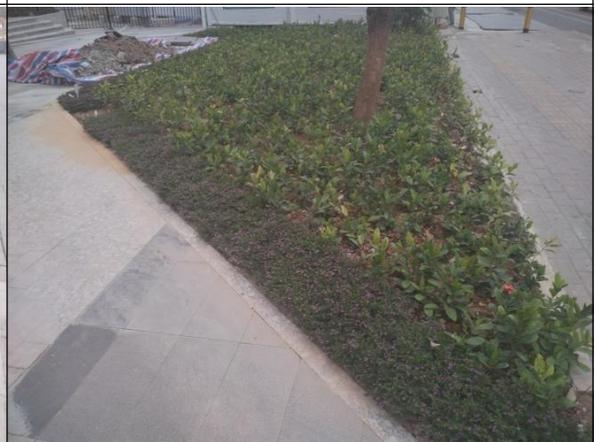
项目区东侧施工临时用地的植物措施现状



项目区东侧施工临时用地的植物措施现状



项目用地区东侧施工临时用地的植物措施现状



项目区东侧施工临时用地的植物措施现状



### 4.3.2 临时防护工程

#### (1) 临时防护工程完成情况

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 1295m，洗车设施为 1 座，基坑顶部排水沟为 805m，三级沉沙池为 6 座，单级沉砂

池为 8 座，基坑底部排水沟为 984.28m，集水井为 12 座，临时排水沟 625.91m，临时沉砂池为 4 座，动态排水沟为 425m，动态集水井为 8 座，临时绿化 785m<sup>2</sup>，临时拦挡为 30m<sup>3</sup>，临时覆盖为 67580m<sup>2</sup>。临时性水土保持防治措施实施时间为 2019 年 6 月至 2022 年 10 月。详见下表。

### ① 施工围挡措施

本项目建设根据封闭管理、围蔽施工的原则，沿项目区四周构建了施工围挡，形成了相对封闭施工环境，以及项目部与施工营地等设施周边构建了施工围挡。累计实施施工围挡为 1295m。

### ② 洗车设施

本项目建设于项目区南侧的施工出入口布设了洗车设施，及时冲洗出行车辆，避免出行车辆泥沙夹带至项目区外，影响周边道路与市政管网。累计实施洗车设施为 1 座。

### ③ 临时排水与沉沙措施

A. 本项目建设于基坑顶部布设了基坑顶部排水沟与单级沉砂池，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，排至项目西侧、北侧与东侧的三级沉砂池；基坑开挖期间，沿基坑内部布设动态排水沟与集水井，疏导基坑内部径流至动态排水沟，经动态集水井初步减缓流速与沉淀后，抽排至基坑顶部排水沟；基坑开挖至设计标高后，于基坑内部布设了基坑底部排水沟与集水井，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，抽排至基坑顶部排水沟。累计实施基坑顶部排水沟为 805m，单级沉砂池为 8 座，三级沉沙池为 6 座，动态排水沟为 425m，动态集水井为 8 座，基坑底部排水沟为 984.28m，集水井为 12 座。

B. 项目建设于项目用地红线以西的施工办公与生活设施所处区域布设了临时排水沟与临时沉砂池，以便有序疏导径流与沉淀泥沙。累计实施临时排水沟为 625.91m，临时沉砂池为 4 座。

### ④ 临时性绿化措施

A. 结合园林式施工办公与生活的实际需求，项目建设期间于项目用地红线以西的施工办公与生活设施所处区域布设了临时性的园林绿化，有效增加地表径流下渗，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。

累计实施临时绿化为 336.75m<sup>2</sup>。

B.项目区 01 地块西侧长期地表裸露的部分区域布设了临时性绿化，有效增加地表径流下渗，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，累计实施临时绿化为 448.25m<sup>2</sup>。

### ⑤ 临时拦挡与临时覆盖措施

项目建设期间，暂未施工的地表裸露面与松散土石砂料实施了临时性覆盖措施；松散土石砂料与排水沉沙等必要的区域实施了临时性拦挡措施。累计实施临时拦挡为 30m<sup>3</sup>，临时覆盖为 67580m<sup>2</sup>。

### (2) 临时防护工程变化情况对比分析

根据主体工程资料汇总，实际与水保方案计列的水土保持临时防护工程及其工程量详见下表。

表 4-5 实际与水保方案计列的临时防护工程及其工程量一览表

序号	项目名称	单位	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
1	施工围挡	m	928	1295	+367	/
2	洗车设施	座	1	1	/	/
3	基坑顶部排水沟	m	976.3	805	-171.3	/
4	单级沉砂池	座	17	8	-9	/
5	三级沉砂池	座	3	6	+3	
6	动态排水沟	m	/	425	+425	/
7	动态集水井	座	/	8	+8	/
8	基坑底部排水沟	m	1004.9	984.28	-20.62	/
9	集水井	座	24	12	-12	/
10	临时排水沟	m	/	625.91	+625.91	/
11	临时沉砂池	座	/	4	+4	/
12	临时绿化	m <sup>2</sup>	/	785	+785	/
13	临时拦挡	m <sup>3</sup>	577.5	30	-547.5	/
14	临时覆盖	m <sup>2</sup>	46000	67580	+21580	/
15	无纺布覆盖	m <sup>2</sup>	12442.47	/	-12442.47	/

综上所述，实际较水保方案对比分析措施及其工程量变化主要原因如下：

① 本项目建设根据封闭管理、围蔽施工的原则，于项目部与施工营地等设施周边增设了施工围挡。因此，实际较水保方案增加了施工围挡为 367m。

② 本项目建设根据主体工程施工作业场地地形条件与项目建设实际需求，相应优化了沉沙设施的布局，有序沉淀泥沙；同时根据基坑内部实际的排水沉沙需求，增加了动态性排水与集水设施，及时疏导场地汇水与初步减缓流速；根据基坑底部实际的地形条件与径流疏导需求，相应优化了基坑底部的排水沉沙布设位置、规格尺寸与数量。因此，实际较水保方案增加了三级沉砂池为 3 座，动态排水沟为 425m，动态集水井为 8 座；减少了基坑顶部排水沟为 171.3m，基坑底部排水沟为 20.62m，单级沉沙池为 9 座，集水井为 12 座。

③ 本项目建设于项目用地红线以西的施工办公与生活设施所处区域增设了临时排水沟与临时沉砂池，以便有序疏导径流与沉淀泥沙。因此，实际较水保方案增加了临时排水沟为 625.91m，临时沉砂池为 4 座。

④ 结合园林式施工办公与生活的实际需求，项目建设于项目用地红线以西的施工办公与生活设施所处区域增设了临时性绿化，同时针对项目区 01 地块西侧长期地表裸露的部分区域布设了临时性绿化，以便有效增加地表径流下渗，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。因此，实际较水保方案增加了临时绿化为 785m<sup>2</sup>。

⑤ 本项目建设结合实际的裸露地表与松散土石砂料分布情况、堆放方式，相应的增加了临时覆盖的应用，合理减少了临时拦挡的工程量。因此，实际较水保方案增加了临时覆盖为 21580m<sup>2</sup>；减少了临时拦挡为 547.5m<sup>3</sup>。

⑥ 除施工临时用地除建设单位考虑实施坪山区马峦街道江边片区城市更新项目二期延续使用项目用地红线以西的施工办公与生活设施外，其余施工临时用地铺装与硬化、绿化后交付当地，不再涉及覆盖无纺布措施。因此，实际较水保方案减少了无纺布覆盖为 12442.47m<sup>2</sup>。

### (3) 临时防护工程防护效果

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，屏蔽了施工活动影响，冲洗了出行车辆，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，沉淀了泥沙，降低了外排径流的泥沙含量，基

本满足项目建设期间临时防治水土流失的要求。详见下表。

表 4-6 临时措施防护效果一览表

	
施工围挡与洗车设施运行情况	施工围挡与三级沉砂池运行情况
	
三级沉砂池运行情况	施工围挡与三级沉砂池运行情况
	
施工围挡与三级沉砂池运行情况	基坑顶部排水沟与、单级沉砂池运行情况



基坑顶部排水沟与单级沉砂池运行情况



单级沉砂池运行情况



单级沉砂池运行情况



基坑顶部排水沟与单级沉砂池运行情况



单级沉砂池运行情况



施工围挡与基坑顶部排水沟运行情况



基坑顶部排水沟运行情况



施工围挡与基坑顶部排水沟运行情况



基坑顶部排水沟运行情况



施工围挡与基坑顶部排水沟运行情况



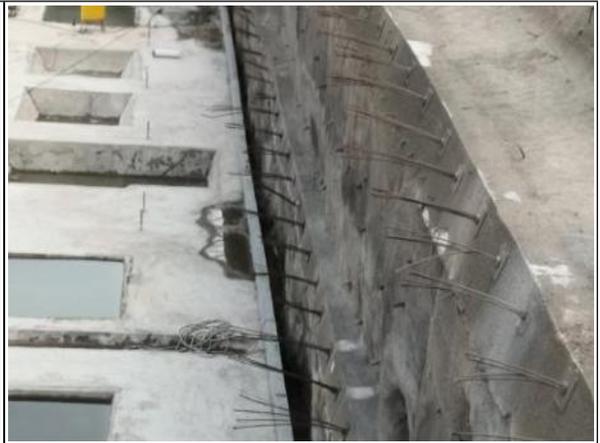
基坑底部排水沟运行情况



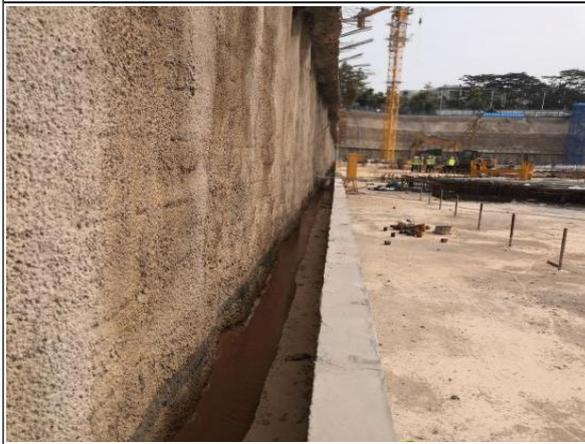
基坑底部排水沟运行情况



基坑底部排水沟运行情况



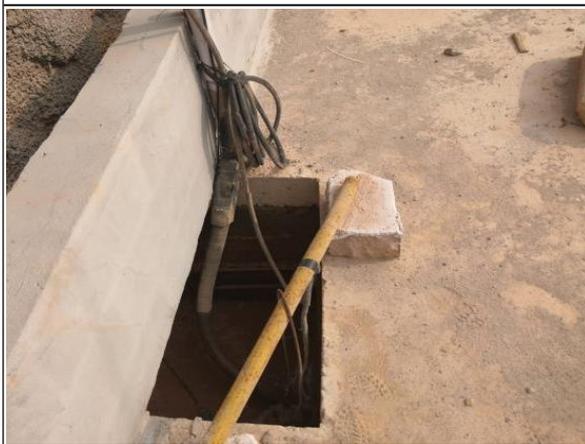
基坑底部排水沟运行情况



基坑底部排水沟运行情况



基坑底部排水沟运行情况



集水井运行情况



集水井运行情况



动态排水沟运行情况



动态集水井运行情况



动态集水井运行情况



动态排水沟运行情况



动态集水井运行情况



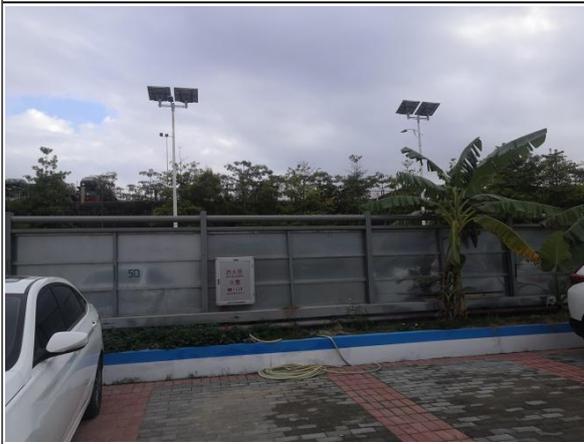
动态排水沟运行情况



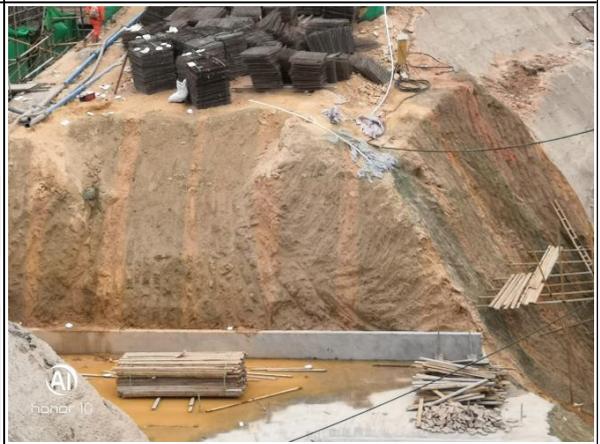
临时排水沟运行情况



临时排水沟运行情况



施工围挡与临时绿化运行情况



临时拦挡运行情况



临时拦挡运行情况



临时覆盖防护情况



基坑顶部排水沟与临时覆盖防护情况



临时覆盖防护情况



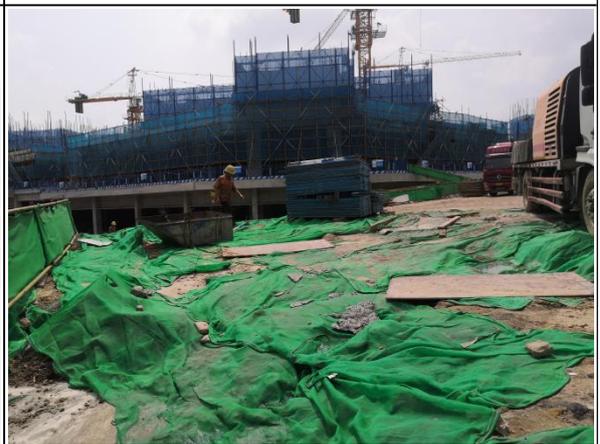
临时覆盖防护情况



临时覆盖防护情况



临时覆盖防护情况



临时覆盖防护情况



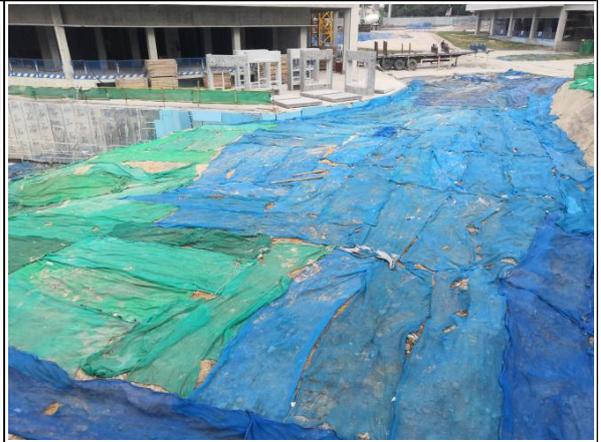
临时覆盖防护情况



临时覆盖防护情况



临时覆盖防护情况



临时覆盖防护情况



临时覆盖防护情况



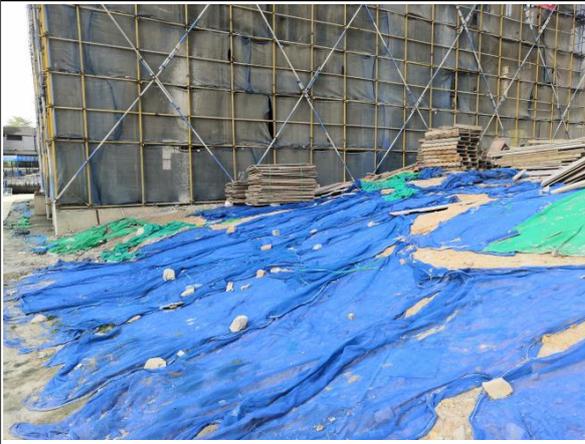
临时覆盖防护情况



临时覆盖防护情况



临时覆盖防护情况



临时覆盖防护情况



临时覆盖防护情况



临时覆盖防护情况



临时覆盖防护情况



临时覆盖防护情况



临时覆盖防护情况



临时覆盖防护情况



临时覆盖防护情况



临时覆盖防护情况



临时覆盖防护情况

	
<p>临时覆盖防护情况</p>	<p>临时绿化运行情况</p>
	
<p>临时绿化运行情况</p>	<p>临时绿化与临时沉沙设施运行情况</p>
	
<p>临时覆盖与临时绿化运行情况</p>	<p>临时覆盖与临时绿化运行情况</p>

## 4.4 水土保持投资完成情况

### 4.4.1 原方案确定的水土保持投资

根据水保方案及其批复文件，水土保持总投资为 559.03 万元。详见下表。

#### 4.4.2 实际完成的水土保持投资

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 546.86 万元，实际投资以竣工决算为准。详见下表。

#### 4.4.3 水土保持投资变化情况分析

根据主体工程资料汇总，实际与水保方案计列的投资见下表。

表 4-7 实际与水保方案计列的水土保持投资对比情况一览表

序号	项目名称	水保方案计列投资 (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	284.89	261.54	-23.35
1	绿化工程	283.73	234.57	-49.16
2	撒播草籽	1.16	0.20	-0.96
3	铺植草皮	/	3.91	+3.91
4	道路绿化	/	22.86	+22.86
	第二部分 临时措施	230.22	258.06	+27.83
1	施工围挡	55.38	77.28	+21.90
2	洗车设施	1.00	1.00	/
3	基坑顶部排水沟	29.29	24.15	-5.14
4	单级沉砂池	2.32	1.09	-1.23
5	三级沉砂池	1.38	2.76	+1.38
6	动态排水沟	/	0.85	+0.85
7	动态集水井	/	0.80	+0.80
8	基坑底部排水沟	30.15	29.53	-0.62
9	集水井	3.28	1.64	-1.64
10	临时排水沟	/	11.25	+11.25
11	临时沉砂池	/	0.55	+0.55
12	临时绿化	/	2.38	+2.38
13	临时拦挡	17.96	0.94	-17.02
14	临时覆盖	70.40	103.84	+33.44
15	无纺布覆盖	19.07	/	-19.07
	第三部分 工程建设其他费用	36.86	27.26	-9.60
	第四部分 基本预备费	7.05	/	-7.05

序号	项目名称	水保方案计划投资 (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	559.03	546.86	-12.17

综上所述,项目建设实际较原水土保持方案减少了水土保持投资为 12.17 万元,主要原因如下:

#### ① 植物措施投资变化情况分析

实际较水保方案相应减少了植物措施投资为 23.35 万元。主要原因如下:

A. 水保方案批复后,主体工程后续设计进一步优化与细化了项目区各区域的构筑物与道路等设施的布设布局,相应调整了园林绿化设施布局,减少了绿化工程实施面积。因此,实际较水保方案减少了绿化工程投资为 49.16 万元。

B. 项目建设后期,除施工临时用地除建设单位考虑实施坪山区马峦街道江边片区城市更新项目二期延续使用项目用地红线以西的施工办公与生活设施外,其余施工临时用地以铺装与硬化、铺植草皮、道路绿化为主,减少了撒播草籽覆绿的工程量。因此,实际较水保方案增加了铺植草皮投资为 3.91 万元,增加了道路绿化投资为 22.86 万元,减少了撒播草籽面积投资为 0.96 万元。

#### ② 临时措施投资变化情况分析

实际较水保方案相应增加了临时措施投资为 27.83 万元。主要原因如下:

A. 本项目建设根据封闭管理、围蔽施工的原则,于项目部与施工营地等设施周边增设了施工围挡。因此,实际较水保方案增加了施工围挡投资为 21.90 万元。

B. 本项目建设根据主体工程施工场地地形条件与项目建设实际需求,相应优化了沉沙设施的布局;同时根据基坑内部实际的排水沉沙需求,增加了动态性排水与集水设施;根据基坑底部实际的地形条件与径流疏导需求,相应优化了基坑底部的排水沉沙布设位置、规格尺寸与数量。因此,实际较水保方案增加了三级沉砂池投资为 1.38 万元,动态排水沟投资为 0.85 万元,动态集水井投资为 0.80 万元;减少了基坑顶部排水沟投资为 5.14 万元,基坑底部排水沟投资为 0.62 万元,单级沉沙池投资为 1.23 万元,集水井投资为 1.64 万元。

C. 本项目建设于项目用地红线以西的施工办公与生活设施所处区域增设了临时排

水沟与临时沉砂池，因此实际较水保方案增加了临时排水沟投资为 11.25 万元，临时沉砂池投资为 0.55 万元。

D. 结合园林式施工办公与生活的实际需求，项目建设于项目用地红线以西的施工办公与生活设施所处区域布设了临时性绿化，同时 02 地块西侧长期地表裸露的部分区域布设了临时性绿化。因此，实际较水保方案增加了临时绿化投资为 2.38 万元。

E. 本项目建设结合实际的裸露地表与松散土石砂料分布情况、堆放方式，相应的增加了临时覆盖的应用，合理减少了临时拦挡的工程量。因此，实际较水保方案增加了临时覆盖投资为 33.44 万元；减少了临时拦挡投资为 17.02 万元。

F. 除施工临时用地除建设单位考虑实施坪山区马峦街道江边片区城市更新项目二期延续使用项目用地红线以西的施工办公与生活设施外，其余施工临时用地以铺装与硬化、绿化后交付当地，不再涉及覆盖无纺布措施。因此，实际较水保方案减少了无纺布覆盖投资为 19.07 万元。

### ③ 工程其他费用变化情况分析

本项目建设期间的各项工程其他费用按照实际投入计列，实际减少了水土保持监测费用 8.60 万元，减少了水土保持设施验收费用 0.90 万元。因此，实际较水保方案减少了工程其它费用 9.50 万元。

### ④ 基本预备费变化情况分析

水保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 7.05 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 工程质量评定标准一览表

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质量评定资料 2 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，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，除建设单位考虑实施坪山区马峦街道江边片区城市更新项目二期延续使用项目用地红线以西的施工办公与生活设施外，其余施工临时用地以铺装与硬化、绿化后交付当地为主，项目用地红线内现由建构筑物、道路与广场、永久性排水与绿化等设施所覆盖，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；建议建设单位应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

2019年10月，建设单位委托我公司开展本项目的水土保持监测工作；2019年10月至2022年9月水土保持监测期间，累计布设监测点位4处，通过对整个项目区的调查监测、巡查监测与无人机监测等方式，按照雨季中每个月不少于1次、非雨季节中每个季度不少于1次的监测频次，现场监测了项目建设的水土保持措施实施情况与防护效果、运行情况以及植被恢复情况，并根据现场监测的水土流失隐患与危害情况对建设单位提出了完善性意见与建议；通过资料汇总分析，累计完成水土保持监测实施方案1期、水土保持监测月度/季度报告24期，并于2022年10月编制完成了《东关珺府（原名坪山区马峦街道江边片区城市更新项目一期）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；建设单位委托深圳科宇工程顾问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 2019 年 6 月，止于 2022 年 10 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，本项目建设期间，建设单位积极配合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、硬化地面与永久性排水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/扰动土地总面积) × 100%。

其中，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。

根据资料汇总，本项目建设期间累计扰动土地面积为  $51066.41\text{m}^2$ ，通过各项水土保持措施的综合防治，结合建构筑物、道路广场与硬化地面等设施覆盖，实际完成扰动土地整治面积为  $51066.41\text{m}^2$ 。其中，建构筑物、道路广场等设施，以及建设单位考虑实施坪山区马峦街道江边片区城市更新项目二期延续使用项目用地红线以西的施工办公与生活设施等面积为  $39375.97\text{m}^2$ ，植物措施达标面积为  $11610.44\text{m}^2$ 。经计算，项目区的扰动土地整治率为 99.84%，达到了水保方案确定的目标值。详见下表。

表 9-1 扰动土地整治率统计一览表

序号	项目名称	扰动地表面积 ( $\text{m}^2$ )	扰动土地整治达标面积 ( $\text{m}^2$ )				方案确定目标值 (%)	扰动土地整治率 (%)
			建构筑物、道路广场与直接交付当地的，以及由建设单位继续沿用的设施面积	工程措施	植物措施	小计		
1	项目建设区	51066.41	39375.97	/	11610.44	50986.41	95	99.84

#### (2) 水土流失总治理度

水土流失总治理度 (%) = (项目建设区内水土流失治理达标面积/水土流失总面积) × 100%。其中，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及以下的面积，各项措施的防治面积均以投影面积计，不重复计算；水土保持措施面积=工程措施面积+植物措施面积；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。

根据资料汇总，本项目建设形成的水土流失面积为 11690.44m<sup>2</sup>，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 11610.44m<sup>2</sup>。经计算，项目区的水土流失总治理度为 99.32%，达到了水保方案确定的目标值。详见下表。

表 9-2 水土流失总治理度统计一览表

序号	项目名称	建构筑物、道路广场与直接交付当地,以及由建设单位继续沿用的设施面积	水土流失面积(m <sup>2</sup> )	水土保持措施达标面积(m <sup>2</sup> )			方案确定目标值(%)	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	39375.97	11690.44	/	11640.44	11640.44	97	99.32

### (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/(km<sup>2</sup>·a)。

根据工程资料汇总，本项目建设现已于 2022 年 10 月完工，现场调查期间，施工临时用地以建设单位考虑实施坪山区马峦街道江边片区城市更新项目二期延续使用项目用地红线以西的施工办公与生活设施、完成硬化铺装与绿化后交付当地为主，项目用地红线内现由建构筑物、道路广场、永久性排水设施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，各项水土保持措施运行稳定，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，项目区水土流失轻微，项目区的土壤侵蚀强度综合值现已恢复至 200t/km<sup>2</sup>·a 及以下。项目区的土壤流失控制比为 2.5，达到了水保方案确定的目标值。

### (4) 渣土防护率

渣土防护率(%)=(项目建设区内采取措施实际拦挡的弃土(石、渣)量、工程弃土(石、渣)总量)×100%。

根据主体工程资料汇总,本项目建设实际挖方总量为 46.23 万 m<sup>3</sup>,填方总量为 7.93 万 m<sup>3</sup>;借方总量为 7.93 万 m<sup>3</sup>,借方均为外购;余方总量为 46.23 万 m<sup>3</sup>,余方采用随挖随运得方式,运至合法的堆放场地,余方运输采取了覆盖等防护措施,不涉及单独设置取弃土场地;项目建设期间及时实施了施工围挡、临时性排水与沉沙与临时覆盖等水土流失防治措施综合防护裸露地表与松散土石砂料等区域,其拦渣率可达 98% 以上,达到了水保方案确定的目标值。

### (5) 表土保护率

表土保护率 (%) = (项目建设区内保护的表土数量/项目建设区可剥离表土总量) × 100%。

本项目的水保方案属于补报水保方案,水保方案编制期间,项目区正在实施基坑支护与开挖、布设施工临建设施等施工,项目建设所处区域现已无表层腐殖土,不涉及表土保护与利用,不涉及表土保护率。

### (6) 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 11690.44m<sup>2</sup>,林草植被达标面积为 11610.44m<sup>2</sup>。经计算,项目区的林草植被恢复率为 99.32%,达到了水保方案确定的目标值。详见下表。

表 9-3 林草植被恢复率统计一览表

序号	项目名称	可绿化面积 (m <sup>2</sup> )	林草植被达标面积 (m <sup>2</sup> )	方案确定目标值 (%)	林草植被恢复率 (%)
1	项目建设区	11690.44	11610.44	99	99.32

### (7) 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 51066.41m<sup>2</sup>,林草植被达标面积为 11610.44m<sup>2</sup>。经计算,项目区的林草覆盖率为 22.74%,未达到了水保方案确定的目标值。主要原因为项目建设后期,建设单位考虑实施坪山区马峦街道江边片区城市更新项目二期延续使用项目用地红线以西的施工办公与生活设施,减少了可绿化面积,林

草覆盖率略低于水土保持方案确定的目标值。详见下表。

表 9-4 林草覆盖率统计一览表

序号	项目名称	项目建设区面积 (m <sup>2</sup> )	林草植被达标面积 (m <sup>2</sup> )	方案确定目标值 (%)	林草植被覆盖率 (%)
1	项目建设区	51066.41	11610.44	27	22.74

## 9.2 水土保持效果达标情况

现场调查期间，综合本项目的各项水土保持措施效果分析，本项目的水土流失防治各项指标中除项目建设后期，建设单位考虑实施坪山区马峦街道江边片区城市更新项目二期延续使用项目用地红线以西的施工办公与生活设施，减少了可绿化面积，林草覆盖率略低于水土保持方案确定的目标值外，其余各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	95%	99.84%	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	97%	99.32%	达标	/
3	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	/
4	渣土防护率	实际拦渣量/弃渣总量	95%	98%	达标	/
5	表土保护率	可保护的表土数量/ 可剥离表土总量	/	/	均不涉及	/
6	林草植被恢复率	实际恢复植被面积/ 可绿化面积	99%	99.32%	达标	/
7	林草覆盖率	累计绿化面积/ 实际扰动面积	27%	22.74%	未达标	/

## 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；及时修复与加固了项目区各项水土保持设施出现的局部损坏，及时抚育、补植、更新了损坏与坏死的林草植被。

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;现场调查期间,除建设单位考虑实施坪山区马峦街道江边片区城市更新项目二期延续使用项目用地红线以西的施工办公与生活设施外,其余施工临时用地以铺装与硬化、园林绿化交付当地为主,项目用地红线范围内除建构筑物、道路广场与永久性排水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,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,各项措施运行正常,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  $200\text{t}/\text{km}^2\cdot\text{a}$  及以下。本项目的水土流失防治各项指标中除项目建设后期,建设单位考虑实施坪山区马峦街道江边片区城市更新项目二期延续使用项目用地红线以西的施工办公与生活设施,减少了可绿化面积,林草覆盖率略低于水土保持方案确定的目标值外,其余各项指标均达到了原水土保持方案确定的目标值,其余各项指标均达到了原水土保持方案确定的目标值,本项目试运行期间的扰动土地整治率为 99.84%,水土流失总治理度为 99.32%,土壤流失控制比为 2.5,渣土防护率为 98%,林草植被恢复率为 99.32%,林草植被覆盖率 22.74%。

(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,本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,本项目的水土流失防治各项指标中除项目建设后期,建设单位考虑实施坪山区马峦街道江边片区城市更新项目二期延续使用项目用地红线以西的施工办公与生活设施,减少了可绿化面积,林草覆盖率略低于水土保持方案确定的目标值外,其余各项指标均达到了原水土保持方案确定的目标值,本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

(1) 根据现场调查，项目区部分区域的植被枯萎败死，可见地表裸露与土石松散，应加强施工管理，及时种植、抚育、补植、更新损坏与坏死的林草植被；暂未补植补种计划的区域，应及时进行临时覆盖，避免降雨与径流冲刷对周边已建成区域造成影响。

(2) 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，及时修复破损的永久性排水设施，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 附件附图

### 13.1 附件

- (1) 《关于坪山区马峦街道江边片区城市更新项目一期水土保持方案备案回执》  
(深圳市坪山区水务局, 深坪水水保备〔2019〕22号, 2019年7月12日)
- (2) 《深圳市建筑物命名批复书》(深圳市规划和自然资源局坪山管理局, 深地名许字PS201910701号, 2019年9月26日)
- (3) 2019年5月15日, 深圳市坪山区发展和改革局印发了《深圳市社会投资项目备案证》(深坪山发改备案〔2019〕0082号)
- (4) 《深圳市建设用地规划许可证》(深圳市规划和自然资源局, 深规划资源许SG-2019-0007号, 2019年10月12日)
- (5) 《建筑工程施工许可证》(深圳市坪山住房和建设局, 工程编号:  
2019-440317-70-03-10248603, 2020年3月25日)
- (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SG-2019-0004(改1)号, 2020年7月23日)
- (7) 《深圳市社会投资项目备案证》(深圳市坪山区发展和改革局, 深坪山发改备案〔2020〕0228号, 2020年11月5日)

### 13.2 附图

- (1) 现场照片集
- (2) 总平面图
- (3) 完工后水土流失防治责任范围图
- (4) 永久性水土保持措施图

# 深圳市坪山区水务局

---

深坪水水保备【2019】22号

## 关于坪山区马峦街道江边片区城市更新项目一期水土保持方案备案的回执

深圳市东凯置地投资有限公司：

你公司提交的坪山区马峦街道江边片区城市更新项目一期（项目代码：2019-440317-70-03-102486）水土保持方案备案申请材料已提交，完成备案网上申报流程，我局接受备案报备。

深圳市坪山区水务局

2019年7月12日



# 深圳市建筑物命名批复书

办文编号：92-201900232

深地名许字 PS201910701 号

申请单位	深圳市东凯置地投资有限公司		
批准名称	东关珺府	汉语拼音	DONGGUANJUN FU
建筑性质	二类居住用地	用地面积	31524.91 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	坪山区马峦街道比亚迪路北面江岭路西面	土地合同或房地产证	2019-S003 (合)
宗地代码	440307203009GB00582	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	G11215-0410
命名含义	珺，意为美玉，君子如玉，温润而泽，东关珺府，位于深圳东部的君子府邸。		

- 一、经审核，同意地块编号为 440307203009GB00582 的土地上的建筑物命名为“东关珺府”，该建筑物为法定标准地名，准予使用。
- 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“东关珺府”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。
- 三、“东关珺府”内各栋楼房按序号排列，不再另设楼名。
- 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。

批  
复  
意  
见

日期：2019-09-26

注：使用本批复书复印件时，请务必同时出示批复书原件。





## 深圳市社会投资项目备案证

备案编号： 深坪山发改备案（2019）0082 号

项目编码： S-2019-K70-501732

项目名称： 坪山区马峦街道江边片区城市更新项目  
一期

项目单位： 深圳市东凯置地投资有限公  
司

归口行业： 房地产开发经营

国家统一编码： 2019-440317-70-03-102486

建设地点： 坪山区 马峦 比亚迪路与江岭路交汇处西北角

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： 31525.10（平方米）

总建筑面积： 243304.00（平方米）

### 该项目主要建设内容：

坪山区马峦街道江处片区城市更新项目一期实施主体为深圳市东凯置地投资有限公司，一期分为 01-01 地块、01-02 地块。用地性质为二类居住用地，总占地面积为：31525.10 平方米，总建筑面积约为 243304.00 平方米。一、01-01 地块占地面积为：13906.9 平方米，容积率为 5.04。其中：居住 61400 平方米，商业 3700 平方米，幼儿园 2400 平方米，社区健康服务中心 1000 平方米，社区老年人日间照料中心 450 平方米，公共厕所 100 平方米，社区菜市场 1000 平方米。二、01-02 地块占地面积为：17618.2 平方米，容积率为 5.43。其中：住宅 83950 平方米（含保障性住房 28450 平方米），商业 7280 平方米，小型垃圾转运站 480 平方米，环卫工人休息房 20 平方米，再生资源回收站 100 平方米，公交首末站 3900 平方米。三、地下室面积约为 77524 平方米。

项目总投资：60000.00 万元

（其中：设备及技术投资 5000.00 万元（折合 0.00 万美元）；建筑安装费 50000.00 万元；其他费用（预备费、流动资金等）5000.00 万元），项目资本金 12000.00 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→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

项目建设期：2019年6月至2022年5月

本备案证自发证之日起有效期二年。

备注：

该项目于2019年05月15日批复（深坪山发改备案（2019）0082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。

# 深圳市 建设用地规划许可证

深规划资源许 SG-2019-0007 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，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。

日期：2019年10月12日



用地单位	深圳市东凯置地投资有限公司		
用地位置	马峦街道江岭路与比亚迪路交汇处西北侧	地块编号	2019-00E-0001
用地项目名称	坪山区马峦街道江边片区城市更新单元	用地性质	二类居住用地
总用地面积：31524.91M <sup>2</sup>	其中：建设用地面积：31524.91M <sup>2</sup>	绿地面积：0M <sup>2</sup>	
	道路用地面积：0M <sup>2</sup>	其他用地面积：0M <sup>2</sup>	

## 建设用地项目规划设计满足下列要求

面积计算 指标按建设用地	1、建筑容积率≤ 5.26	3、建筑间距：满足《深标》及相关规范要求
	2、建筑覆盖率≤ 40 %	4、建筑高度或层数：≤120米
求红建布二 布线筑局总 要退及体	5、建筑面积：165780M <sup>2</sup>	其中： 住宅145350平方米（含保障性住房28450平方米、物业服务用房300平方米），商业10980平方米（含物业服务用房100平方米），9班幼儿园2400平方米（占地2700平方米），社区健康服务中心1000平方米，社区老年人日间照料中心450平方米，公共厕所100平方米，社区菜市场1000平方米，小型垃圾转运站480平方米，环卫工人作息房20平方米，再生资源回收站100平方米，公交首末站3900平方米。
	(地下车库、设备用房、民防设施、公共交通、不计容积率)	
三 市 政 设 施 要 求	1.建筑退线要求：临比亚迪路一侧一级建筑退线6米，二级建筑退线12米，其余一级建筑退线6米，二级建筑退线9米。	
	2.建筑覆盖率要求：一级建筑覆盖率≤40%，二级建筑覆盖率≤25%。	
	3.绿化覆盖率宜大于30%。	
	4.公共开放空间面积不低于1800平方米。	
	1、车辆出入口接周边市政路	
	2、人行出入口接周边市政路 公共出入口通道：	
	3、机动车泊位数 1586 辆 (自用 1586 辆 公用 / 辆) 自行车泊位数 690 辆	
	4、室外地坪标高结合周边市政路和场地标高确定	
	5、给水接口接周边市政路给水管	
	6、雨水接口接周边市政路雨水管	
	7、污水接口接周边市政路污水管	
8、中水接口		
9、燃气接口接周边市政路燃气管		
10、电源接口接周边市政路电力管		
11、通讯接口接周边市政路通讯管		
备 注	1.建筑设计应落实《深圳市绿色建筑导则》的相关要求，原则上整体要达到国家绿色建筑一星级标准；	
	2.设置充电桩的停车位占总停车位的比例应不小于30%，剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件；	
	3.套内建筑面积在90平方米以下的普通住房的建筑面积和套数占比不低于商品住房项目总建筑面积和总套数的70%（回迁安置房除外）；	
	4.该地块涉及岩溶塌陷类地质灾害的低易发区，须按照地质灾害危险性评估报告的评估结论做好相关地质灾害防治措施；	
	5.项目需按国家和地方海绵城市建设的相关规定，同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收，年径流总量控制率应大于等于65%；	
	6.项目应当按照《深圳市装配式建筑发展专项规划》的要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》；	
	7.允许01-01、03-03两个地块的地下空间整体开发，设置地下停车库，投影面积为1783.08平方米（黄海高程26.3m-34.9m），地下空间的设计须符合市政道路设计及市政管线敷设相关要求；	
	8.允许01-01地块与01-02地块之间设置地下车行通道，投影面积为228.07平方米（黄海高程30.2m-35.6m），地下空间的设计须符合市政道路设计及市政管线敷设相关要求；	
	9.允许01-01地块与01-02地块商业裙房在二层以上设置跨越市政路的公共人行通道，24小时对公众开放，公共人行通道设计须符合建筑、市政道路设计相关要求；	
	10.公共开放空间边界和位置在下阶段设计可适当调整，但面积不能减少；	
	11.除上述规定外，其他未标注事项应符合《深圳市城市规划标准与准则》、已批准的城市更新单元规划的要求；	
	12.本证根据用地方案图2019-00E-0001、2019-00E-0002、2019-00E-0003、2019-00E-0004号核发；	
	13.《深圳市建设用地规划许可证》（深规划资源许 SG-2019-0005号）作废。	



# 建筑工程施工许可证

工程编号: 2019-440317-70-03-10248603

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 深圳市坪山区住房和建设局

日期 2020-03-25



证书序列号: 2020-0290

建设单位	深圳市东凯置地投资有限公司		
工程名称	东关珺府主体工程		
建设地址	深圳市坪山区马峦街道江岭路与比亚迪路交汇处西北侧		
建设规模	243457.27 平方米	合同价格	125000 万元
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		
施工单位	中建二局第二建筑工程有限公司		
监理单位	深圳科宇工程顾问有限公司		
合同开工日期	2020-04-10	合同竣工日期	2022-06-14
备注	项目经理: 刘伟亚 注册证书号: 00610526 项目总监: 张国伟 注册证书号: 44003273 范围: 主体结构工程; 装饰装修工程; 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;		
变更登记	2020-04-17施工单位由中国建筑第二工程局有限公司变更为中建二局第二建筑工程有限公司项目经理变更为刘伟亚(00610526)质量主任变更为段华林施工单位的安全主任变更为于延龙合同开工日期由2020-03-10变更为2020-04-10合同竣工日期由2022-06-14变更为2022-06-14		

#### 注意事项:

- 本证放置施工现场, 作为准予施工的凭证。
- 未经发证机关许可, 本证的各项内容不得变更。
- 建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 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。
- 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。

# 深圳市 建设工程规划许可证

深规划资源建许字 SG-2019-0004 (改1) 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条和《深圳市

城市规划条例》第五十条的规定，经审查，本建设工程符合城

市规划要求，准予建设。

特发此证



2020年07月23日

项目编号: JZ20131145



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、煤气管道等市政设施，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 2021 年 07 月 23 日；如因特殊原因需要延期开工，须经核发机关批准。
- 4、本证是建设工程符合城市规划要求的法律凭证，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。

用地单位	深圳市东凯置地投资有限公司								
项目名称	东关府			用地位置	坪山区坪山马峦街道江岭路与比亚迪路交汇处西北侧				
宗地编码	440307203009GB00582			宗地号	G11215-0410				
土地使用出让合同书	深地合字(2019)S003号			土地预审文件文号					
建设用地规划许可证/规划要点函号	SG-2019-0007/无								
分期建设项目子项名称				选址意见书					
设计文件单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司			文件编号	GC180122				
总建筑面积 m <sup>2</sup>	计规定容积率建筑面积 m <sup>2</sup>	建筑覆盖率(一/二级)	绿化覆盖率	建筑最高高度 m	最大层数(地上/下)	栋数	机动车停车位(地上/下)	非机动车停车位(地上/下)	
243972.35	165780.00	40.00/25.00	30.00	119.10	39/3	5	0/1586	303/387	
本期建筑面积及分配	建筑功能	建筑面积 m <sup>2</sup>			地上核增				
		规定	核减	合计	建筑功能	建筑面积 m <sup>2</sup>			
计容积率建筑面积 170935.22m <sup>2</sup>	地上	住宅建筑	145350	0	145350	架空绿化休闲	1496.3		
		商业建筑	10980	0	10980	架空停车	113.67		
		幼儿园	2400	0	2400	城市公共通道	181.92		
		社区健康服务中心	1000	0	1000	架空公共空间	84.93		
		社区老年人日间照料中心	450	0	450	消防避难空间	3278.4		
		公共厕所	100	0	100				
		社区菜市场	1000	0	1000				
		垃圾转运站	480	0	480				
		环卫工人作息房	20	0	20				
		再生资源回收站	100	0	100				
		公交首末站	3900	0	3900				
	合计	165780	0	165780	合计	5155.22			
不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积	地下	合计						
		供地下核增空间出首层地面的公共交通、风井				713.79			
		共用停车库				64230.6			
		公用设备用房				8092.74			
	合计				73037.13				
本期住宅户型比例	总量			户型套内建筑面积<90m <sup>2</sup>		占总量比例			
户数	1571户(其中保障性住房372户)			1140户		91.66%			
建筑面积	145050m <sup>2</sup> (其中保障性住房28450m <sup>2</sup> )			126903.18m <sup>2</sup>		87.49%			
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、核增建筑面积专篇;								
备注	一、本次申报新建建筑5栋,地上最大层数39层,地下3层,总建筑面积243972.35m <sup>2</sup> ,其中计容积率面积170935.22m <sup>2</sup> (含地上规定面积165780m <sup>2</sup> ,地上核增面积5155.22m <sup>2</sup> ),不计容积率面积(地下核增)73037.13m <sup>2</sup> 。地上规定具体为:住宅145350m <sup>2</sup> (含物业服务用房300m <sup>2</sup> ,保障房28450m <sup>2</sup> ),商业10980m <sup>2</sup> (含物业服务用房100m <sup>2</sup> ),幼儿园2400m <sup>2</sup> (占地2700m <sup>2</sup> ),社区健康服务中心1000m <sup>2</sup> ,社区老年人日间照料中心450m <sup>2</sup> ,公共厕所100m <sup>2</sup> ,社区菜市场1000m <sup>2</sup> ,垃圾转运站480m <sup>2</sup> ,环卫工人作息房20m <sup>2</sup> ,再生资源回收站100m <sup>2</sup> ,公交首末站3900m <sup>2</sup> ;地上核增面积具体为:架空绿化休闲1496.3m <sup>2</sup> ,架空停车113.67m <sup>2</sup> ,城市公共通道181.92m <sup>2</sup> ,架空公共空间84.93m <sup>2</sup> ,消防避难空间3278.4m <sup>2</sup> ;地下核增面积具体为:共用停车库64230.6m <sup>2</sup> ,公用设备用房8092.74m <sup>2</sup> ,供地下核增空间出首层地面的公共交通及风井713.79m <sup>2</sup> 。二、下一步须根据已取得的保障房意见落实保障房建设工作。三、下一步须按照已取得的公交首末站方案设计复函开展公交首末站建设工作。四、下一步须根据海绵办意见落实海绵城市建设工作。五、该项目涉及岩溶塌陷类地质灾害易发区,下一步须按照地质灾害危险性评估报告和评估结论做好相关地质灾害防治措施。六、本项目01地块已预留1800m <sup>2</sup> 公共开放空间,181.92m <sup>2</sup> 城市公共通道,须24小时对外开放不得封闭。七、本项目住宅90m <sup>2</sup> 以下所占比例满足规划要求。八、本项目无障碍停车位34个,不低于总体车位的2%;充电车位182个,不低于总体车位的30%,剩余停车位应预留充电设施安装条件。九、须将本证、标准的屋顶总平面图及核增建筑面积专篇在项目现场公布。十、本项目涉及市政路地下空间出让的按照规划和土地出让合同履行。十一、沿用原建设工程规划许可证(SG-2019-0004)开工验线记录。十二、原建设工程规划许可证(SG-2019-0004)作废,本次换发证,图纸修改数为190张,版次为B版,修改内容详见云线标注部分。								
验线记录									



## 深圳市社会投资项目备案证

备案编号： 深坪山发改备案（2020）0228号

项目编码： S-2019-K70-501732

项目名称： 东关珺府

项目单位： 深圳市东凯置地投资有限公司

归口行业： 房地产开发经营

国家统一编码： 2019-440317-70-03-102486

建设地点： 坪山区 马峦 比亚迪路与江岭路交汇处西北角

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： 31524.91（平方米）

总建筑面积： 243304（平方米）

### 该项目主要建设内容：

坪山区马峦街道江处片区城市更新项目一期实施主体为深圳市东凯置地投资有限公司，一期分为01-01地块、01-02地块。用地性质为二类居住用地，总占地面积为：31525.10平方米，总建筑面积约为243304.00平方米。一、01-01地块占地面积为：13906.9平方米，容积率为5.04。其中：居住61400平方米，商业3700平方米，幼儿园2400平方米，社区健康服务中心1000平方米，社区老年人日间照料中心450平方米，公共厕所100平方米，社区菜市场1000平方米。二、01-02地块占地面积为：17618.2平方米，容积率为5.43。其中：住宅83950平方米（含保障性住房28450平方米），商业7280平方米，小型垃圾转运站480平方米，环卫工人休息房20平方米，再生资源回收站100平方米，公交首末站3900平方米。三、地下室面积约为77524平方米。项目总投资：231600.00万元

（其中：设备及技术投资10000.00万元（折合0.00万美元）；建筑安装费100000.00万元；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）121600.00万元），项目资本金46320.00万元。

### 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→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

项目建设期：2019年6月至2022年5月

本备案证自发证之日起有效期二年。

备注：

该项目于2019年05月15日批复（深坪山发改备案（2019）0082号）

该项目于2019年10月16日变更（深坪山发改备案（2019）0190号）

该项目于2020年11月05日变更（深坪山发改备案（2020）0228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；

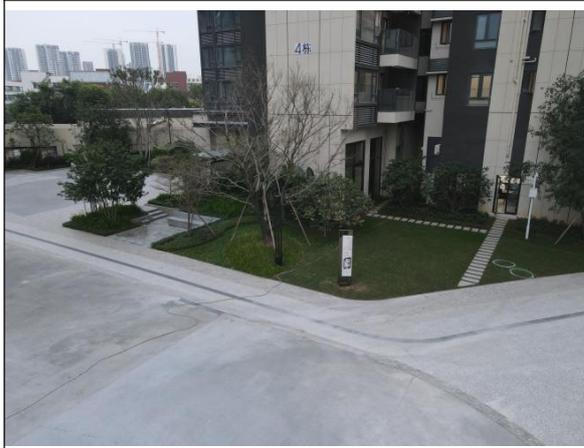
2、项目两年内未开工建设且未申请延期的，本备案证自动失效；

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。

# 现场照片集



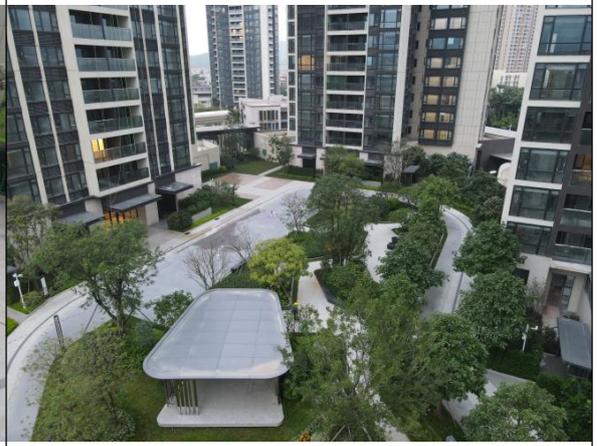
项目区现状



项目区现状



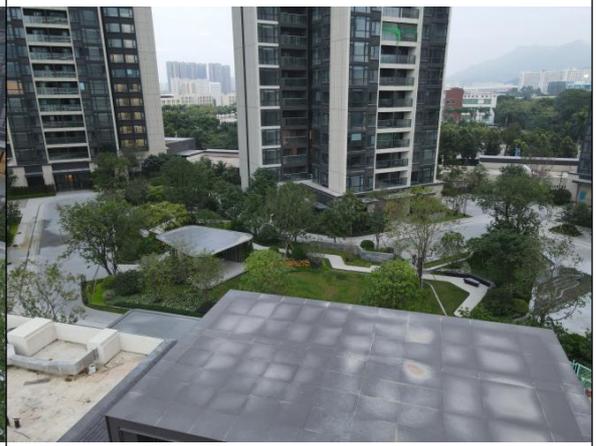
项目区现状



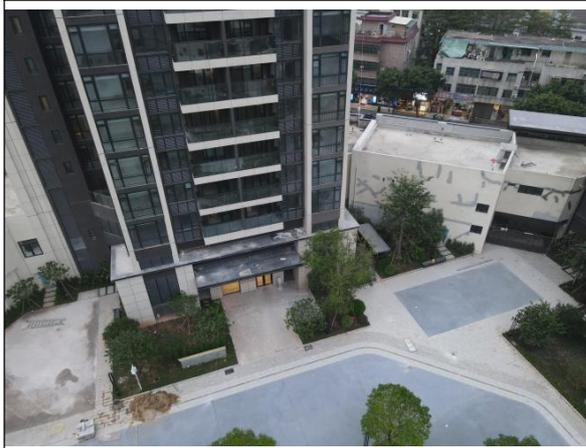
项目区现状



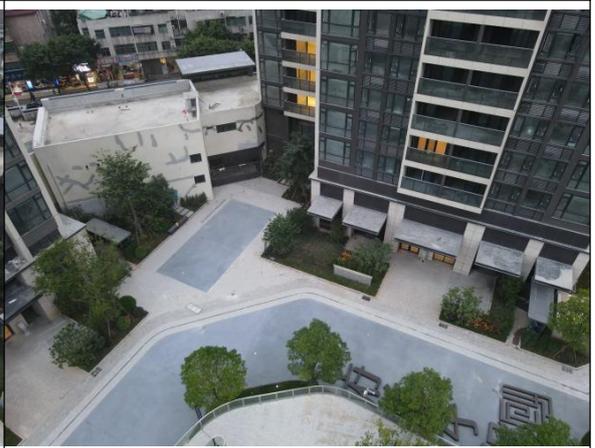
项目区现状



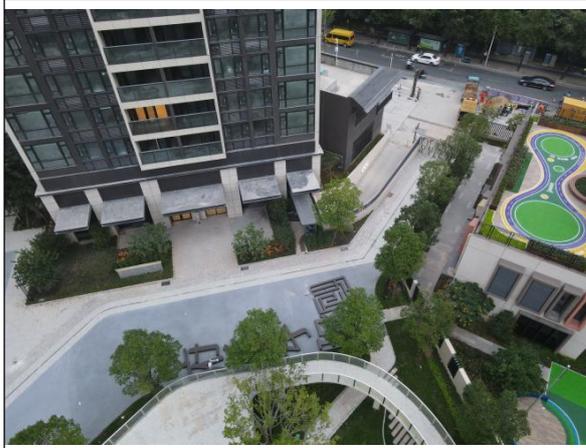
项目区现状



项目区现状



项目区现状



项目区现状



项目区现状



项目用地红线外南侧植物措施现状



项目用地红线外南侧植物措施现状



项目用地红线外东侧植物措施现状



项目用地红线外东侧植物措施现状



项目用地红线外东侧植物措施现状



项目用地红线外东侧植物措施现状



项目用地红线外东侧植物措施现状



项目用地红线外北侧植物措施现状



规划路实施前植被情况



规划路实施前植被情况

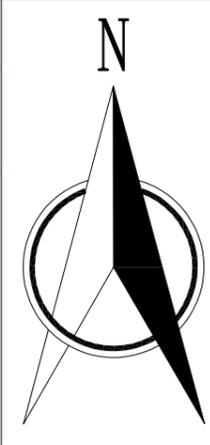
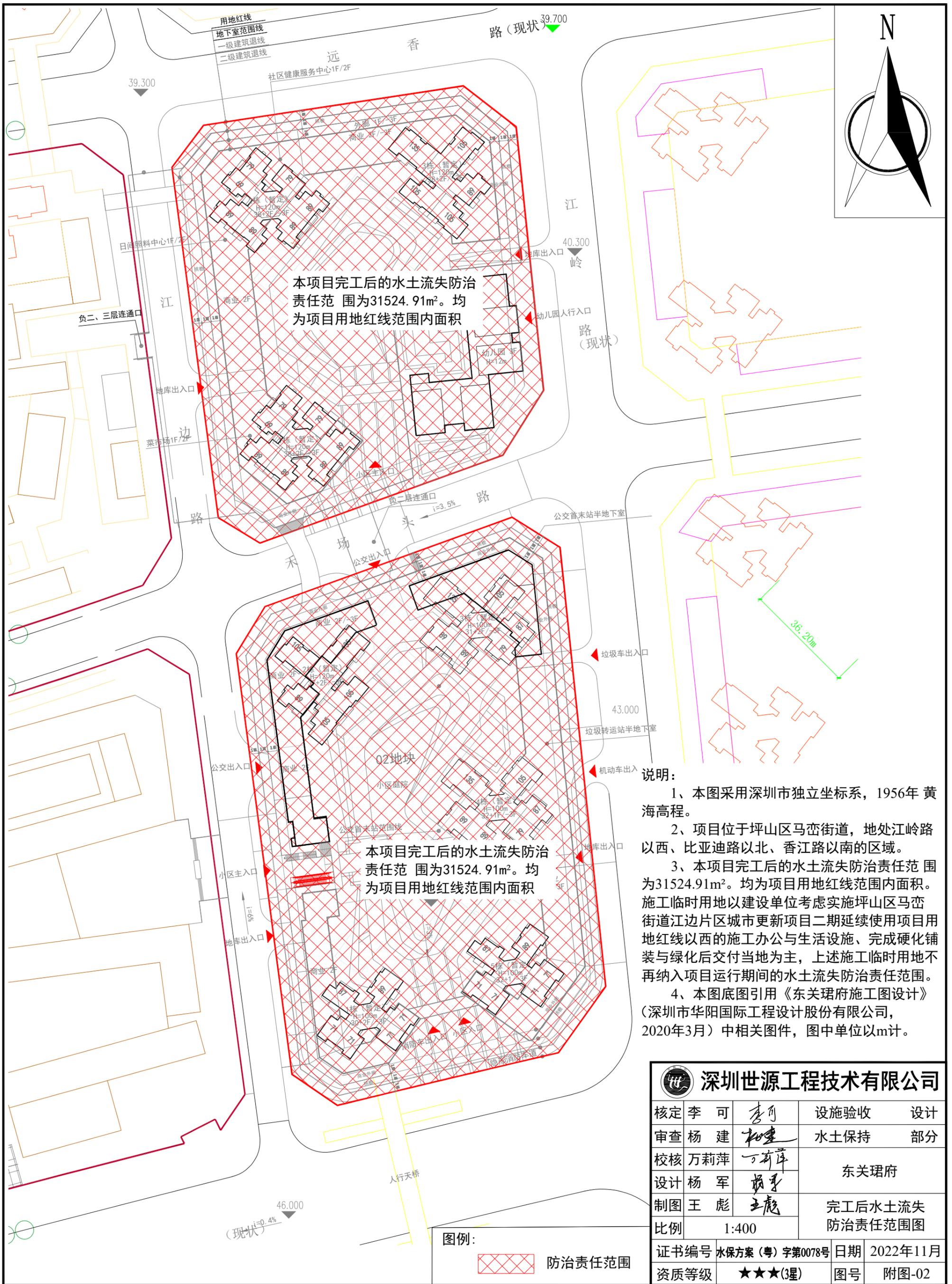


规划路实施前植被情况



规划路实施前植被情况





本项目完工后的水土流失防治  
责任范围为31524.91m<sup>2</sup>。均  
为项目用地红线范围内面积

本项目完工后的水土流失防治  
责任范围为31524.91m<sup>2</sup>。均  
为项目用地红线范围内面积

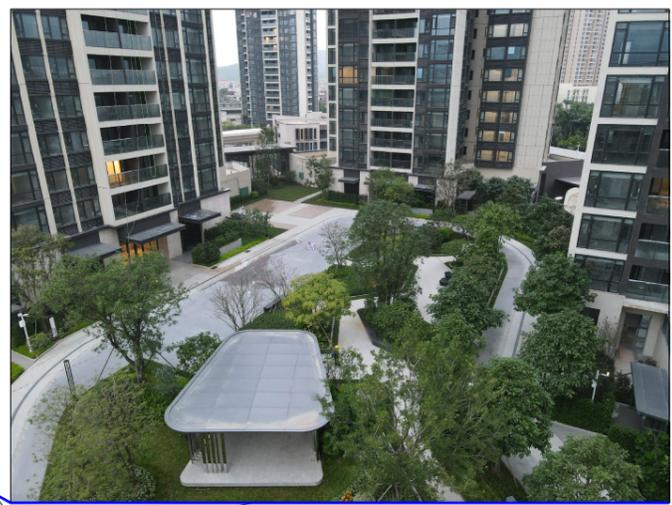
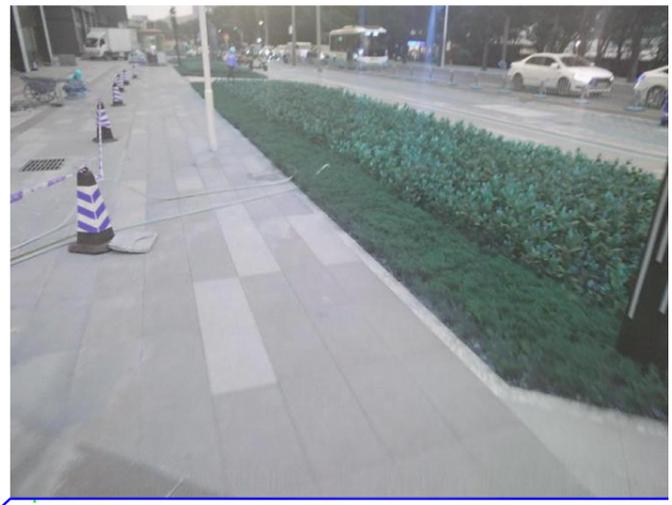
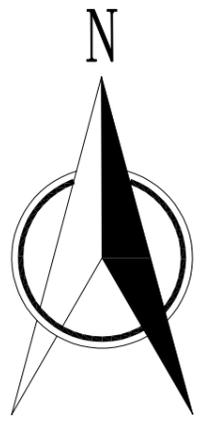
**说明:**

- 1、本图采用深圳市独立坐标系，1956年 黄海高程。
- 2、项目位于坪山区马峦街道，地处江岭路以西、比亚迪路以北、香江路以南的区域。
- 3、本项目完工后的水土流失防治责任范围为31524.91m<sup>2</sup>。均为项目用地红线范围内面积。施工临时用地以建设单位考虑实施坪山区马峦街道江边片区城市更新项目二期延续使用项目用地红线以西的施工办公与生活设施、完成硬化铺装与绿化后交付当地为主，上述施工临时用地不再纳入项目运行期间的水土流失防治责任范围。
- 4、本图底图引用《东关珺府施工图设计》（深圳市华阳国际工程设计股份有限公司，2020年3月）中相关图件，图中单位以m计。

<b>深圳世源工程技术有限公司</b>			
核定	李可	李可	设施验收 设计
审查	杨建	杨建	水土保持 部分
校核	万莉萍	万莉萍	东关珺府
设计	杨军	杨军	
制图	王彪	王彪	完工后水土流失 防治责任范围图
比例	1:400		
证书编号	水保方案(粤)字第0078号	日期	2022年11月
资质等级	★★★(3星)	图号	附图-02

**图例:**

防治责任范围



说明：  
 1、本图采用深圳市独立坐标系，1956年黄海高程。  
 2、项目位于坪山区马峦街道，地处江岭路以西、比亚迪路以北、香江路以南的区域。  
 3、本项目的永久性水土保持措施为项目用地红线范围内的绿化工程与完成硬化铺装与绿化后交付当地的绿化面积。  
 4、本图底图引用《东关珺府施工图设计》（深圳市华阳国际工程设计股份有限公司，2020年3月）中相关图件，图中单位以m计。

 <b>深圳世源工程技术有限公司</b>				
核定	李可		设施验收	设计
审查	杨建		水土保持	部分
校核	万莉萍		东关珺府	
设计	杨军			
制图	王彪		永久性水土保持措施图	
比例	1:400			
证书编号	水保方案(粤)字第0078号	日期	2022年11月	
资质等级	★★★(3星)	图号	附图-03	