



水保方案（粤）字第 20220014 号（3 星）
水保监测（粤）字第 20220019 号（3 星）
水利行业丙级（资质证书编号：A444009002）

方案确定的隐患等级：重大风险

小梅沙湾畔家园（原名盐田区梅沙街道小梅沙 片区城市更新单元 03-02 地块）

水土保持设施验收报告



建设单位：深圳市特发小梅沙投资发展有限公司

编制单位：深圳世源工程技术有限公司

2025 年 3 月



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：谢尚宏，18925066507，357208930@qq.com

项目名称：小梅沙湾畔家园（原名盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新
单元 03-02 地块）

建设单位：深圳市特发小梅沙投资发展有限公司

编制单位：深圳世源信息技术有限公司

编制资证：水保方案（粤）字第 20220014 号（★★★三星）

审 核： 谢尚宏 高级工程师 SBF201700188 谢尚宏

审 查： 万莉萍 工程师 SBF201700371 万莉萍

项目负责： 王 彪 助理工程师 JXSB2022036 王彪

校 核： 杨 军 工程师 SBF201700376 杨军

编 写： 王 彪 助理工程师 JXSB2022036 王彪

李圣楠 助理工程师 GDSSWC2021010175 李圣楠

李可翠 助理工程师 SBJ20170388 李可翠

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	项目区自然环境和水土流失情况	4
2.3	工程建设水土流失问题	7
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	8
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	16
4.3	水土保持设施完成情况	17
4.4	水土保持投资完成情况	34
5	水土保持工程质量评价	38
5.1	质量管理体系和管理制度	38
5.2	水土保持工程质量评价情况和结论	40
6	水土保持监测	43
7	水土保持监理	44
8	水行政主管部门监督检查意见落实情况	45
9	水土保持效果评价	46

10 水土保持设施管理维护评价 49

11 综合结论 50

12 遗留问题及建议 51

13 附件附图 52

 13.1 附件 52

 13.2 附图 52

1 前言

小梅沙湾畔家园（原名盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块）（以下简称“本项目”）位于深圳市盐田区梅沙街道小梅沙片区盐梅路北侧、盐坝高速南侧。

2022 年 7 月 22 号，深圳市盐田区水务局出具《盐田区水务局关于盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块水土保持方案备案回执》（编号：深盐水备案（2022）05 号）同意水土保持方案的备案，备案本项目的水土保持方案名称为“盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块”。详见附件 1。

2022 年 9 月 13 日，深圳市规划和自然资源局盐田管理局出具的《深圳市建筑物命名批复书》（深地名许字 YT202210503 号）同意本项目命名为“小梅沙湾畔家园”，详见附件 6。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《小梅沙湾畔家园（原名盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块）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 15762.06m²，主要建设内容包括新建 33 层公租房与安居房 1 栋、32 层住宅楼 1 栋、29 层住宅楼 2 栋、3 层幼儿园 1 栋，并配置商业与物业用房，配置 2 层地下室（包括半地下室 1 层），以及道路、广场、管线与绿化等配套设施。

本项目建设于 2022 年 7 月 14 日开工，于 2024 年 2 月完成地下室的主体结构±000 设计标高，于 2024 年 10 月 14 日完成主体工程建筑物施工，于 2025 年 3 月完成永久性排水与绿化施工，项目建设总工期为 32 个月；本项目现已基本完成了各项水土保持设施的建设，项目建设实际总投资为 50000.00 万元。

2020 年 9 月 8 日，深圳市盐田区发展和改革局印发《深圳市社会投资项目备案证》（深盐田发改备案〔2020〕0096 号）通过本项目的备案，详见附件 2。

2022 年 5 月 25 日，深圳市规划和自然资源局盐田管理局印发《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 440308202200005 号），明确“经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证”“用地面积 15762.06 平方米”。详见附件 3。

2022 年 8 月 26 日，深圳市盐田区发展和改革局印发《深圳市社会投资项目备案证》（深盐田发改备案〔2022〕0081 号）通过本项目的变更备案，详见附件 4。

2022 年 9 月 13 日，深圳市规划和自然资源局盐田管理局出具的《深圳市建筑物命名批复书》（深地名许字 YT202210503 号）同意本项目命名为“小梅沙湾畔家园”，详见附件 5。

2022 年 11 月 4 日，深圳市规划和自然资源局盐田管理局印发《深圳市建设工程规划许可证》（深规划资源建许字 YG-2022-0003 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。

2024 年 8 月 23 日，深圳市盐田区住房和建设局印发《建筑工程施工许可证》（工程编号：2019-440308-70-03-10305442），明确“经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。”详见附件 7。

2022 年 4 月 29 日，深圳市特发小梅沙投资发展有限公司（以下简称“建设单位”）与深圳世源工程技术有限公司（以下简称“我公司”）签订《小梅沙更新单元二期水土保持专业全过程咨询服务合同》，合同首页详见附件 8。

2022 年 4 月，建设单位委托我公司编制完成《盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块水土保持方案报告表》。

2022 年 7 月 22 号，深圳市盐田区水务局出具《盐田区水务局关于盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块水土保持方案备案回执》（编号：深盐水备案〔2022〕05 号）。详见附件 1。

2022 年 9 月 23 日，建设单位缴纳了本项目的水土保持补偿费，缴纳费用为 1088.76 元。详见附件 9。

2022 年 7 月，建设单位委托我公司开展本项目的水土保持监测工作；2022 年 7 月至 2025 年 4 月水土保持监测期间，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 24 期，并于 2025 年 3 月编制完成《小梅沙湾畔家园（原名盐田区梅沙街道小梅

沙片区城市更新单元 03-02 地块）水土保持监测总结报告》。

2022 年 7 月，建设单位委托我公司编制完成《盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块水土保持施工图》

2022 年 7 月，建设单位委托深圳市特发工程管理有限公司开展本项目的监理工作，根据资料汇总，本项目建设实施的各项水土保持设施工程质量评定均合格。

2025 年 3 月，建设单位委托我公司编制完成《小梅沙湾畔家园（原名盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块）水土保持设施验收报告》（以下简称“本报告”）。

根据资料汇总与现场复核，本项目建设实际完成截水沟 178.69m、平台排水沟 147.39m、坡脚排水沟 317.87m、跌水沟 40.10m、消能池 11 座、线性排水沟 130.88m、铸铁篦子排水沟 132.10m、框格植草护坡 2103m²、园林绿化 8902.06m²、施工围挡 540m、洗车设施 1 座、基坑顶部排水沟 293m、基坑底部排水沟 320m、动态排水沟 226m、临时排水沟 33m、动态集水井 12 座、集水井 4 座、单级沉沙池 2 座、三级沉沙池 3 座、临时拦挡 120m、临时覆盖 29800m²。

根据资料结合现场复核，本项目区北侧的施工临时占地现已实施永久性边坡防护与截排水等设施，项目区东南侧与西南侧的施工临时占地现分别实施规划道路等设施，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，项目区内各项工程措施运行正常，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 500t/km²·a 及以下，各项水土流失防治指标均可达到水保方案确定的目标值，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要求。

小梅沙湾畔家园（原名盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块）

水土保持设施特性表

验收工程名称	小梅沙湾畔家园（原名盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块）		验收工程地点	深圳市盐田区梅沙街道小梅沙片区盐梅路北侧、盐坝高速南侧。		
项目类型	房建		验收工程规模	新建 33 层公租房与安居房 1 栋、32 层住宅楼 1 栋、29 层住宅楼 2 栋、3 层幼儿园 1 栋，并配置商业与物业用房，配置 2 层地下室（包括半地下室 1 层），以及道路、广场、管线与绿化等配套设施。		
所在流域		大鹏湾水系深坑水流域		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		深圳市盐田区水务局，2022 年 7 月 22 日，深盐水备案〔2022〕05 号。				
工 期		本项目建设于 2022 年 7 月开工，于 2025 年 3 月完成永久性排水与绿化施工，项目建设总工期为 32 个月。				
防治责任范围(m²)		方案确定的防治责任范围		18145.95		
		建设期防治责任范围		19248.40		
		运行期防治责任范围		15762.06		
水保方案确定的目标值	水土流失治理度	98%		水土流失六项指标实际值	水土流失治理度	99.74%
	土壤流失控制比	1.0			土壤流失控制比	1.0
	渣土挡护率	99%			渣土挡护率	99%
	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	99.45%
	林草覆盖率	27%			林草覆盖率	45.99%
主要工程量	工程措施	累计完成截水沟 178.69m、平台排水沟 147.39m、坡脚排水沟 317.87m、跌水沟 40.10m、消能池 11 座、线性排水沟 130.88m、铸铁篦子排水沟 132.10m、框格植草护坡 2103m²。				
	植物措施	累计完成园林绿化 8902.06m²。				
	临时措施	累计完成施工围挡 540m、洗车设施 1 座、基坑顶部排水沟 293m、基坑底部排水沟 320m、动态排水沟 226m、临时排水沟 33m、动态集水井 12 座、集水井 4 座、单级沉沙池 2 座、三级沉沙池 3 座、临时拦挡 120m、临时覆盖 29800m²。				
工程质量评定	评定项目	总体质量评定		外观质量评定		
	工程措施	合格		合格		
	植物措施	合格		合格		
投资（万元）	水土保持方案投资（万元）	372.61				
	实际投资（万元）	414.60				
	投资增减的主要原因	水保方案备案后，主体工程后续设计进一步优化与细化了项目区各区域的建构筑物、道路与广场等设施的布设布局，相应调整了园林绿化设施的布局，增加了园林绿化的工程量。因此，实际较水保方案增加园林绿化				

	投资 44.64 万元。		
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，以及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	施工单位	中铁七局集团有限公司
主体工程设计单位	深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司	监理单位	深圳市特发工程管理有限责任公司
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	建设单位	深圳市特发小梅沙投资发展有限公司
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	深圳市南山区龙城路粤海住宅小区 A 栋（圣达吉综合楼）二至八层
联系人	谢尚宏	联系人	潘家兵
电话	18925066507	电话	13068208728
传真/邮编	518172	传真/邮编	518038

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：小梅沙湾畔家园（原名盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块）
- ◆ 项目位置：本项目位于深圳市盐田区梅沙街道小梅沙片区盐梅路北侧、盐坝高速南侧。
- ◆ 建设性质：新建
- ◆ 建设内容：本项目用地红线面积为 15762.06m²，主要建设内容包括新建 33 层公租房与安居房 1 栋、32 层住宅楼 1 栋、29 层住宅楼 2 栋、3 层幼儿园 1 栋，并配置商业与物业用房，配置 2 层地下室（包括半地下室 1 层），以及道路、广场、管线与绿化等配套设施。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 ²	15762.06	7	建筑基底面积（裙房）	m ²	5516.72
2	33 层公租房与安居房	栋	1	8	建筑基底面积（塔楼）	m ²	3940.52
3	32 层住宅楼	栋	1	8	园林绿化面积	m ²	6799.06
4	29 层住宅楼	栋	2	9	绿化覆盖率	%	30.00
5	3 层幼儿园	栋	1	10	配置地下室/半地下室	层	2/1
6	总建筑面积	m ²	104010.00	11	最大层楼（地上/下）	层	33F/3F

- ◆ 项目用地：本项目建设用地面积 19248.40m²。其中，永久占地面积 15762.06m²、临时占地面积 3486.34m²。
- ◆ 建设工期：本项目建设于 2022 年 7 月开工，于 2024 年 2 月完成地下室的主体结构±000 设计标高，于 2024 年 10 月 14 日完成主体工程建筑物施工，于 2025 年 3 月完成永久性排水与绿化施工，项目建设总工期为 32 个月。
- ◆ 项目投资：本项目建设总投资 50000.00 万元

- ◆ 建设单位：深圳市特发小梅沙投资发展有限公司
- ◆ 主体设计单位：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司
- ◆ 监理单位：深圳市特发工程管理有限公司
- ◆ 施工单位：中铁七局集团有限公司
- ◆ 水土保持方案编制单位：深圳世源信息技术有限公司
- ◆ 水土保持监测单位：深圳世源信息技术有限公司
- ◆ 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

2.2 项目区自然环境和水土流失情况

（1）地形地貌

根据资料汇总，本项目所处区域的原始地貌类型为坡地，地势北高南低，植被茂盛，场地内现状高程为 4.20m~18.46m，最大相对高差 14.26m，项目区大部分区域地势较为平坦，地形坡度 $<5^{\circ}$ ，项目区北侧现状边坡的地形起伏较大，地形坡度 $>25^{\circ}$ ，项目区整体地形坡度 $<25^{\circ}$ ；现场复核期间，本项目建设现已完成永久性排水与绿化施工，本项目区北侧的施工临时占地已实施永久性边坡防护与截排水等设施，项目区东南侧与西南侧的施工临时占地现分别实施规划道路等设施，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，地面设计标高为 94m。

（2）工程地质情况

① 本项目区西侧与断层 F4612 距离为 0.3km，项目区东侧与 F4611 距离为 0.4km，均未有全新世活动的迹象，在近场区内不易发生强破坏性地震，不会对场地稳定性产生影响，断层近期无明显活动迹象，区域地质构造稳定。

② 本项目区的地层自上而下依次分布：人工填土（ Q^{ml} ）、场地下伏基岩为白垩纪晚世燕山五期粗粒花岗岩（ $\gamma K2$ ），浅部地基土均匀性差，为不均匀地基。

③ 本项目区特殊性岩土中人工填土具有不均匀性、工程性质较差，残积土及全、强风化砂岩遇水易软化；未发现岩溶、滑坡、泥石流、地面塌陷与沉降、采空区及活动断裂

等不良地质作用和地质灾害，场地内未发现有墓穴、防空洞等对工程不利的埋藏物。

④ 本项目所处区域属于地震抗震设防基本烈度Ⅶ度区，设计基本地震加速度值基本为 0.10g，反应谱特征周期为 0.25~0.35s，设计地震分组为第一组；本项目所处区域土的类型为中硬土，建筑场地类别为 I 1-II 类，属于可进行工程建设的一般地段。

⑤ 根据《深圳市地质灾害易发程度分区图》（2021 年修订版），项目所处区域属于地质灾害不易发区；根据主体工程资料，本项目建设北侧布置永久边坡支护，永久边坡最大高度为 17.91m。

(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	℃	22.2	6	多年均降雨量	mm	1918
2	最高气温	℃	38.7	7	多年均日照时数	h	2120.5
3	最低气温	℃	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 本项目地处深圳大鹏湾流域的深坑水西侧，以及小梅沙河东北侧区域，本项目东南角位于深坑水河道管理蓝线范围内，面积为 149.00m²，不涉及水库、湖泊与海域管理范围、深圳市生活饮用水地表水源保护区。

② 根据资料汇总，本项目所处区域的地下水主要为第四系孔隙潜水和基岩裂隙水，由大气降水和地下水侧向迳流补给，地表蒸腾与侧向迳流排泄，季节对水位与水量影响较

大；稳定水位埋深 0.7m~6.70m，水位高程 2.53m~14.23m，地下水年变幅度 1.0m~3.0m；其对混凝土结构具有微腐蚀性~弱腐蚀性，对钢筋混凝土结构中钢筋具微腐蚀性。

③ 根据《深圳市内涝点分布图》，本项目不涉及深圳市内涝风险区。

（5）土壤情况

本项目所处区域的地带性土壤以赤红壤为主，经人工修整的区域分布人工填土。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。

② 人工填土分布于项目区的原经人工、机械修整的区域，主要具有颗粒细，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，清除建构筑物及硬化层后，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。

（6）植被情况

本项目所处区域的地带性植被类型为亚热带常绿阔叶林，项目建设前主要为榕树、桉树、鬼针草、天门冬、幸福树等林草植被，林草植被面积 11800m²，林草覆盖率 65.03%；现场复核期间，本项目建设现已完成永久性林草植被施工，项目区植被现以桂花、凤凰木、大腹木棉等园林绿化为主，林草植被面积 8902.06m²，林草覆盖率 46.25%。

（7）项目所处区域的水土流失情况

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/km²·a，主要为溅蚀、面蚀、沟蚀等水力侵蚀，将可能形成径流冲刷与泥沙漫溢等水土流失影响。根据资料汇总，本项目建设前，本项目及周边以林草植被为主，少部分呈裸露状态，存在一定程度的水土流失。

2.3 工程建设水土流失问题

根据资料汇总，本项目建设开挖和占压的土地面积为 19248.40m²；项目建设实际挖方总量 20.78 万 m³，填方总量 3.22 万 m³，借方总量 3.01 万 m³，借方均为外购；弃方总量 20.57 万 m³，余方运至合法的堆放场地，不涉及单独设置取弃土场地。其中：

（1）根据资料汇总，本项目建设前，项目区内大部分为林草植被，部分区域可见土石渣砾，裸露地表与松散土石渣砾容易受降雨与地表径流冲刷，存在一定程度的水土流失；本项目建设期间，项目建设废除了原有植被等设施，边坡防护、基坑工程、管线施工、道路与广场施工、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的现状道路、林草植被、排水沉沙等设施形成了一定程度的泥沙淤积。

（2）现场调查期间，项目区内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，项目区除北侧的施工临时占地现已实施永久性边坡防护与截排水等设施，项目区东南侧与西南侧的施工临时占地现分别实施规划道路等设施，项目用地红线内现由构筑物、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，工程措施运行正常，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，水土流失治理效果良好，项目区的土壤侵蚀模数综合值现已恢复至 500t/km²·a 及以下，现状水土流失程度为轻微。

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) 2022 年 4 月，建设单位委托我公司编制完成《盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块水土保持方案报告表》（以下简称“水保方案”）。

(2) 2022 年 7 月 22 日，深圳市盐田区水务局出具《盐田区水务局关于盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块水土保持方案备案回执》（编号：深盐水备案（2022）05 号），同意水保方案备案，详见附件 1。

(3) 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) 2020 年 10 月，深圳市勘察研究院有限公司编制完成《盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块项目岩土工程勘察报告》。

(2) 2021 年 11 月，深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司编制完成《小梅沙 03-02 地块建筑施工图》。

(3) 2022 年 2 月，深圳市勘察研究院有限公司编制完成《小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块基坑、边坡支护设计施工图》。

(4) 2024 年 12 月，深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司编制完成《小梅沙湾畔家园竣工图设计》。

3.2 水土保持设计情况

3.2.1 水土流失防治目标

根据备案的水保方案，确定的水土流失防治目标详见下表。

表 3-1 水土流失防治目标一览表

指标名称 目标值	水土流失治理 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
水保方案确定目标	98%	1.0	99%	/	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

① 基坑工程区

A. 洗车设施措施（主体已列）

主体工程设计于项目区南侧施工出入口构建出行洗车设施，及时冲洗出行车辆，并配置配套的三级沉沙池，循环沉淀洗车废水。洗车设施为梯形，长 18.0m×宽 4.4m×深 0.8m，钢筋混凝土结构；三级沉沙池为矩形，长 3.24m×宽 1.0m×深 1.0m，浆砌砖结构，水泥砂浆抹面。计划布设洗车设施 1 座、三级沉沙池 1 座。

B. 临时排水与沉沙措施（主体已列）

主体工程设计于基坑顶部结合边坡脚排水沟布置临时性排水沟，及时疏导基坑周边及内部抽排汇水最终排至项目区西南侧以及东南侧的三级沉沙池，多重沉淀泥沙后排入盐梅路侧排水设施；基坑开挖至底部设计标高后，主体工程设计于基坑底部的开挖线内侧布置临时排水沟，径流就近疏导至临近的临时排水沟，临时性排水沟沿线布设集水井，经集水井减缓流速与初步沉淀后，抽排至基坑顶部排水沟。基坑顶/底部排水沟为矩形，宽 0.3m×深 0.3m，浆砌砖结构，水泥砂浆抹面；集水井为矩形，长 1.3m×宽 1.3m×深 1.3m，钢筋砼结构；三级沉沙池为矩形，长 3.24m×宽 1.0m×深 1.0m，浆砌砖结构，水泥砂浆抹面。计划布设基坑顶部排水沟 363.8m、基坑底部排水沟 560.2m、集水井 11 座、三级沉沙池 2 座。

C. 临时沉沙措施（方案新增）

水保方案结合基坑顶部排水沟沿线暂无单级沉沙措施，补充于基坑顶部排水沟沿线布设单级沉沙池，减缓流速与初步沉淀。单级沉沙池为矩形，长 1.0m×宽 1.0m×深 1.0m，浆砌砖结构，水泥砂浆抹面。计划布设单级沉沙池 6 座。

D. 动态排水与动态集水措施（方案新增）

针对主体工程设计暂无基坑开挖期间的动态排集水设计，不利于基坑分层开挖期间的

径流疏导，水保方案补充基坑开挖期间，于基坑内部开挖动态排水沟，沿动态排水沟沿线布设动态集水井，径流疏导至动态排水沟，经动态集水井减缓流速与初步沉淀后，抽排至基坑顶部排水沟，项目建设期间可根据实际情况调整与优化。动态排水沟为梯形，上底宽 0.8m×下底宽 0.2m×高 0.3m，土质；动态集水井为矩形，长 1.0m×宽 1.0m×深 1.0m，水泥砂浆抹面。计划布设动态排水沟 727.6m、动态集水井 20 座。

E. 临时覆盖与拦挡措施（方案新增）

水保方案补充于临时覆盖暂未施工的松散土石砂料与裸露地表等区域；雨水天气情况下，临时覆盖全部松散土石砂料与裸露地表，避免地表径流冲刷、土方滑落与散溢现象；布设临时拦挡围护松散土方，避免土方散落，以及应急支护临时排水沉沙设施等必要的施工区域。临时拦挡断面呈梯形，上底宽 0.3m×下底宽 0.5m×高 0.5m。计划布设临时拦挡 40m³、临时覆盖 20700m²。

② 边坡工程区

A. 边坡截排水消能措施（主体已列）

主体工程设计结合基坑支护同时实施西侧、北侧山丘的边坡支护，边坡顶部设置了截水沟收集上坡位汇水，边坡平台设置了平台排水沟，坡脚设置了坡脚排水沟，汇水通过跌水消能后往东西两侧接入基坑顶部排水沟后，从相应的排水出口最终排出区外。截水沟为梯形，宽 0.6m×深 0.8m，侧坡比 1:0.5，钢筋砼结构；平台排水沟与坡脚排水沟均为矩形，宽 0.5m×深 0.5m，钢筋砼结构；消能池为矩形，1.3m×1.3m×1.3m，钢筋砼结构。计划布设截水沟 290.2m，平台排水沟 60.1m，坡脚排水沟 271.2m，消能池 8 座。

B. 坡面生态袋防护（主体已列）

主体工程设计于边坡坡面布置了生态袋堆填，生态袋具有透水不透土的过滤功能，具有良好的水土保持功能，且施工后的边坡具有可植被覆盖的表面，使开挖的坡面达到绿化的效果。计划布设坡面堆填生态袋面积 2199.45m²。

C. 临时排水措施（主体已列）

主体工程设计于东侧边坡顶部设置临时排水沟，连接施工期的截水沟汇水，将汇水导入东南侧排水出口。基坑顶部排水沟为矩形，宽 0.3m×深 0.3m，浆砌砖结构，水泥砂浆抹面。计划布设基坑顶部排水沟 37m。

D. 临时沉沙措施（方案新增）

水保方案结合边坡各截排水沟沿线消能池数量不够，在坡脚排水沟沿线补充设计单级沉沙措施，减缓流速与初步沉淀。单级沉沙池为矩形，长 1.0m×宽 1.0m×深 1.0m，浆砌砖结构，水泥砂浆抹面。计划布设单级沉沙池 3 座。

E. 临时覆盖与拦挡措施（方案新增）

水保方案补充临时覆盖边坡施工造成的松散土石砂料与裸露地表等区域；雨水天气情况下，临时覆盖全部松散土石砂料与裸露地表，避免地表径流冲刷、土方滑落与散溢现象；布设临时拦挡围护松散土方，避免土方散落，以及应急支护临时排水沉沙设施等必要的施工区域。临时拦挡断面呈梯形，上底宽 0.3m×下底宽 0.5m×高 0.5m。计划布设临时拦挡 10m³、临时覆盖 2200m²。

③ 施工生产与通行区

A. 施工围挡措施（主体已列）

主体工程设计于项目区周边设置施工围挡，施工围挡基础略高于沿线地面高程，可控制项目建设对外界的影响。施工围挡为钢结构装配式，高 2.5m。计划布设施工围挡 704m。

B. 临时覆盖与拦挡措施（方案新增）

水保方案补充施工期间，临时覆盖暂未施工的松散土石砂料与裸露地表等区域；雨水天气情况下，临时覆盖全部松散土石砂料与裸露地表，避免地表径流冲刷、土方滑落与散溢现象；布设临时拦挡围护松散土方，避免土方散落，以及应急支护临时排水沉沙设施等必要的施工区域。临时拦挡断面呈梯形，上底宽 0.3m×下底宽 0.5m×高 0.5m。计划布设临时拦挡 5m³、临时覆盖 700m²。

（2）主体设施施工期

① 建筑物工程区

基坑支护与开挖完工后，将随即构建住宅楼与商业设施等建筑，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。主体设施施工期间，该区域全部由建构筑物覆盖，无水土流失，将沿用并维护前期实施的排水与沉沙等临时性水土保持措施，可满足项目建设需求，水保方案不再涉及新增水土流失防治措施。

② 道路与广场等设施区

水保方案计划补充道路与广场等设施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，施工裸露面在降雨与径流冲刷下容易形成场地泥泞，水保方案补充临时拦挡围护松散土石砂料，避免土方滑落与散溢；补充临时覆盖暂未施工的裸露面与松散土石砂料，雨水天气情况下，临时覆盖施工区域内全部的松散裸露面与土石砂料，避免地表径流冲刷、土方滑落与散溢。临时拦挡断面呈梯形，上底宽 0.3m、下底宽 0.5m、高 0.5m。计划布设临时拦挡 15m³、临时覆盖 4500m²。

③ 绿化工程区

A. 园林绿化措施（主体已列）

主体工程设计暂定于建构筑物、道路与广场等设施周边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。计划布设绿化面积 5171.92m²。

B. 临时覆盖与拦挡措施（方案新增）

鉴于绿化施工将在施工区域形成一定数量的裸露地表与松散土方，水保方案补充临时拦挡围护松散土方，避免土方滑落与散溢；水保方案补充临时覆盖暂未施工的裸露面与松散土方，雨水天气情况下，临时覆盖施工区域内全部的松散裸露面与土方，避免降雨与地表径流冲刷，以及土方滑落与散溢。临时拦挡断面呈梯形，上底宽 0.3m、下底宽 0.5m、高 0.5m。计划布设临时拦挡 15m³、临时覆盖 5200m²。

④ 边坡工程区

主体设施施工期间，边坡已成型，将沿用并维护前期实施的截排水、消能、沉沙措施，坡面为生态袋防护，可满足项目建设需求，本阶段不再新增水土流失防治措施。

⑤ 其余临时用地区

A. 临时拦挡与覆盖措施

主体设施施工期间，应急支护临时排水沉沙设施等必要的施工区域，以及场地清理与整治期间，将形成一定数量的渣土废料与大面积的裸露地表，水保方案补充临时覆盖暂未施工的裸露面与松散土石砂料；雨水天气，临时覆盖全部裸露面与松散土石砂料，必要区域采用临时拦挡围护松散土石砂料。临时拦挡断面呈梯形，上底宽 0.3m、下底宽 0.5m、高 0.5m。计划布设临时拦挡 5m³、临时覆盖 200m²。

B. 土地整治措施

水保方案补充本项目完工后，全面清理清运西南侧红线外场地，并进行土地整治，整治场地后直接移交当地。计划布设土地整治 182.20m²。

表 3-2 水保方案计列的水土保持措施及其工程量汇总表

主体工程施 工时段	主体工程施 工序	水土保持措施及其相 关的建设内容进度安排	单位	主体已列工 程量	水保方案新 增工程量	合计
基坑施工期	基坑工程区	洗车设施	座	1	/	1
		基坑顶部排水沟	m	363.8	/	363.8
		基坑底部排水沟	m	560.2	/	560.2
		三级沉沙池	座	3	/	3
		集水井	座	11	/	11
		单级沉沙池	m	/	6	6
		动态排水沟	m	/	727.6	727.6
		动态集水	座	/	20	20
		临时拦挡	m ³	/	40	40
		临时覆盖	m ²	/	15400	15400
	边坡工程区	截水沟	m	290.2	/	290.2
		平台排水沟	m	60.1	/	60.1

主体工程施工时段	主体工程施工工序	水土保持措施及其相关的建设内容进度安排	单位	主体已列工程量	水保方案新增工程量	合计
		坡脚排水沟	m	271.2	/	271.2
		消能池	座	8	/	8
		坡面堆填生态袋	m ²	2199.45	/	2199.45
		临时排水沟	m	37	/	37
		单级沉沙池	座	/	3	3
		临时拦挡	m ³	/	10	10
		临时覆盖	m ²	/	2200	2200
	施工生产与通行区	施工围挡	m	704	/	704
		临时拦挡	m ³	/	5	5
		临时覆盖	m ²	/	700	700
主体设施施工期	建筑物工程区	/	/	/	/	/
	道路与广场等设 施区	临时拦挡	m ³	/	15	15
		临时覆盖	m ²	/	4500	4500
	绿化工程区	临时拦挡	m ³	/	15	15
		临时覆盖	m ²	/	5200	5200
		绿化工程	m ²	5171.92	/	5171.92
	边坡工程区	/	/	/	/	/
	绿化施工区	全面整地	m ²	/	182.2	182.2
		临时拦挡	m ³	/	5	5
		临时覆盖	m ²	/	200	200

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

根据备案的水保方案，预计本项目建设期间的水土流失防治责任范围 18145.95m²。其中，永久占地面积 15764.30m²、临时占地面积 2381.65m²。详见下表。

（2）实际发生的防治责任范围

根据资料汇总与现场复核，本项目建设期间的实际水土流失防治责任范围 19248.40m²。其中，永久用地面积 15762.06m²、临时用地面积 3486.34m²。详见下表。

（3）防治责任范围对比情况

根据资料汇总与现场复核，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增加 1102.45m²，按百分比计列，实际较水保方案增加 6.08%，不涉及《生产建设项目水土保持方案管理办法》（水利部令第 53 号，自 2023 年 3 月 1 日起施行）中关于水土流失防治责任范围增加 30%以上的，生产建设单位应当补充或者修改水土保持方案，报原审批部门审批的相关条款。详见下表。

表 4-1 实际较水保方案计列的水土流失防治责任范围对比一览表

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 (-)	按百分比 实际较水 保方案增 (+) 减 (-)	防治责任 范围	运行期较 建设期增 (+) 减 (-)	
1	永久用地面积	m ²	15764.30	15762.06	-2.24	-0.01%	15762.06	/	/
2	临时用地面积	m ²	2381.61	3486.34	+1104.69	+46.38%	/	-3486.34	/
3	合计	m ²	18145.95	19248.40	+1102.45	+6.08%	15762.06	-3486.34	/

综上对比分析，实际较水保方案计列的水土流失防治责任范围主要变化原因如下：

① 水保方案编制阶段计列的本项目用地红线面积 15762.06m²，深圳市规划和自然资源局盐田管理局于 2022 年 5 月 25 日印发《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地

字第 440308202200005 号）明确“用地面积 15762.06 平方米”。因此，实际较水保方案减少永久占地面积 2.24m²。

② 本项目建设期间，根据水保方案计列的项目区内施工场地条件限制，无足够空间布设施工办公与生活设施、施工生产与通行设施，结合项目建设实际需求与集中管理的原则，项目建设期间实际于项目用地红线线以北侧的区域实施了永久性边坡防护与截排水，以及项目用地红线外的东南侧与南侧区域布置了材料堆放场地、施工通道等施工生产与通行设施。因此，实际较水保方案增加临时占地面积 1102.45m²。

（4）项目运行期的防治责任范围

根据现场复核，本项目建设现已完工，项目区北侧的施工临时占地现已实施永久性边坡防护与截排水等设施，项目区东南侧与西南侧的施工临时占地现分别实施规划道路等设施，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 15762.06m²，均为永久用地面积。

4.2 水土保持措施总体布局评估

本项目建设前期，于项目区四周结合原有地形条件布设了施工围挡，形成相对封闭的施工环境；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；于暂无施工的裸露地表与松散土石砂料所处区域布设临时覆盖，于松散土石砂料与填筑场地等区域布设临时拦挡，避免土石砂料滑落与径流冲刷；项目建设后期，项目区北侧的施工临时占地现已实施永久性边坡防护与截排水等设施，项目区东南侧与西南侧的施工临时占地现分别实施规划道路等设施，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，其余区域实施了永久性的排水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，本项目建设实际的水土保持措施总体布局较水保方案增加

了永久性的框格植草护坡、跌水沟、线性排水沟与铸铁篦子排水沟，其余水土保持措施较水保方案仅在布设位置、规格尺寸及其工程量上存在一定差异。

4.3 水土保持设施完成情况

根据资料汇总，本项目建设实施的水土保持措施主要包括工程措施、植物措施和临时防护工程等 3 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 工程措施

（1）工程措施完成情况

根据资料汇总与现场复核，本项目建设累计完成截水沟 178.69m、平台排水沟 147.39m、坡脚排水沟 317.87m、跌水沟 40.10m、消能池 11 座、线性排水沟 130.88m、铸铁篦子排水沟 132.10m、框格植草护坡 2103m²。实施时间为 2023 年 2 月~2025 年 3 月。

① 边坡防护措施

本项目建设于北侧山坡区域形成挖方边坡，实际沿坡面布置了锚杆/索框格梁植草护坡，稳定边坡的同时，利于保水固土与增加地表径流下渗率；沿挖方坡顶布置了截水沟，沿边坡平台布置了平台排水沟，及时拦截上坡位汇水与避免汇水沿坡面冲刷，经截水沟、跌水沟导入沿挖方坡脚布置的坡脚排水沟与跌水沟，有序疏导沿线的降雨与地表径流，降低上坡位汇水的流速，避免场地积水与径流无序漫溢。累计完成截水沟 178.69m、平台排水沟 147.39m、坡脚排水沟 317.87m、跌水沟 40.10m、消能池 11 座、框格植草护坡 2103m² 实施时间 2023 年 2 月至 2025 年 3 月。

② 永久性排水措施

本项目建设实际沿项目用地红线范围内的建构筑物、道路、广场与园林绿化沿线布设了永久性的线性排水沟、铸铁篦子排水沟与室外雨水管线等排水设施，有序拦截与疏导沿线的地表径流，避免场地积水与径流无序漫溢，降低内涝影响。其中，水保方案编制期间未将永久性的室外雨水管线纳入水土保持措施体系与水土保持投资，本报告遵循水保方案

界定成果，不再计列室外雨水管线的工程量。累计完成线性排水沟 130.88m、铸铁篦子排水沟 132.10m，实施时间 2024 年 12 月至 2025 年 1 月。

(2) 工程措施变化情况对比分析

根据资料结合现场复核，实际与水土保持方案计列的工程措施及其工程量详见下表。

表 4-2 实际与水土保持方案计列的工程措施及其工程量一览表

序号	项目名称	单位	水土保持方案计列工程量	实际实施工程量	实际较水土保持方案增 (+) 减 (-)	备注
1	截水沟	m	290.20	178.69	-111.51	/
2	平台排水沟	m	60.1	147.39	+87.29	/
3	坡脚排水沟	m	271.2	317.87	+46.67	
4	跌水沟	m	/	40.10	+40.10	
5	消能池	座	8	11	+3	
6	框格植草护坡	m ²	/	2103.00	+2103.00	
7	坡面堆填生态袋	m ²	2199.45	/	-2199.45	
8	线性排水沟	m	/	130.88	+130.88	
9	铸铁篦子排水沟	m	/	132.10	+132.10	
10	全面整地	m ²	182.20	/	-182.20	

综上所述，实际较水土保持方案对比分析工程措施及其工程量变化的主要原因为：

① 水土保持方案编制期间，主体工程设计处于前期的方案设计阶段，挖方边坡防护的布设布局以估算为主，永久性边坡后续设计进一步优化与细化了挖方边坡的防护型式与布设布局，将坡面防护型式由坡面堆填生态袋调整为框格植草护坡，相应调整了截排水措施的工程量。因此，实际较水土保持方案增加了框格植草护坡 2103m²、平台排水沟 87.29m、坡脚排水沟 46.67m、跌水沟 40.10m 与消能池 3 座，减少截水沟 111.51m 与坡面堆填生态袋 2199.45m²。

② 水土保持方案备案后，主体工程后续设计为有效疏导项目用地红线内的汇水，结合场地的地形条件进一步优化与细化了项目用地红线内的永久性排水设施布局与工程量，实际由前期的永久性室外雨水管线为主，调整为以线性排水沟、铸铁篦子排水沟结合室外雨水

管线的型式有序疏导沿线的地表径流。其中，水保方案编制期间界定永久性的室外雨水管线为保障主体工程安全的一部分，不纳入水土保持措施体系，不纳入水土保持投资，本报告遵循水保方案界定成果，不再计列室外雨水管线的工程量。因此，实际较水保方案增加线性排水沟 130.88m 与铸铁篦子排水沟 132.10m。

③ 本项目建设实际于项目区北侧的施工临时占地实施永久性边坡防护与截排水等设施，项目区东南侧与西南侧的施工临时占地直接交付当地分别实施规划道路等设施，不再涉及土地整治措施。因此，实际较水保方案减少土地整治面积 182.20m²。

（3）工程措施防护效果

根据资料汇总结合现场复核，各项工程措施布局基本合理，外观质量合格，运行状况一般，利于保水固土，避免降雨与汇水形成股流冲刷场地，利于减少径流漫溢速率，避免泥沙横溢与径流无序冲刷等水土流失情况，同时可进一步增加地表下渗，可以满足现状水土流失防治要求。详见下表。

表 4-3 工程措施防护效果一览表

	
截水沟与框格植草护坡现状	截水沟、平台排水沟与框格植草护坡现状

	
平台排水沟，跌水沟、消能池与框格植草护坡现状	平台排水沟与框格植草护坡现状
	
线性排水沟现状	线性排水沟现状

4.3.2 植物措施

（1）植物措施完成情况

根据资料汇总与现场复核，本项目建设实际完成的植物措施主要为建构筑物、道路与广场等设施周边布置园林式绿化设施。累计完成园林绿化面积 8902.06m²，植物措施实施时间为 2024 年 12 月至 2025 年 3 月。

（2）植物措施变化情况对比分析

根据资料汇总结合现场复核，本项目建设实际较水保方案计列的植物措施增加工程量，不涉及《生产建设项目水土保持方案管理办法》（水利部令第 53 号，自 2023 年 3 月 1 日起施行）中关于植物措施总面积减少 30%以上的，生产建设单位应当补充或者修改水土保持方案，报原审批部门审批的相关条款。详见下表。

表 4-4 实际与水土保持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 (-)	按百分比计实际较原方案增 (+) 减 (-)
1	园林绿化	m ²	5171.92	8902.06	+3730.14	72.12%

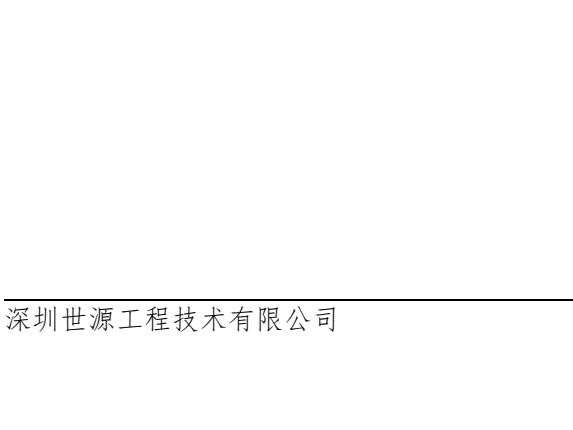
综上对比分析，实际较水土保持方案计列的植物措施及其工程量变化主要原因为水土保持方案备案后，主体工程后续设计进一步优化与细化了项目区各区域的建构筑物、道路与广场等设施的布设布局，相应调整了园林绿化设施的布局，增加了园林绿化的工程量。因此，实际较水土保持方案增加园林绿化面积 3730.14m²。

(3) 植物措施防护效果

根据资料汇总结合现场复核，项目区除北侧的施工临时占地已实施永久性边坡防护与截排水等设施，项目区东南侧与西南侧的施工临时占地现分别实施规划道路等设施，以及项目用地红线内建构筑物、道路、广场、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园林绿化，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，本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，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 4-5 植物措施防护效果一览表



园林绿化现状	园林绿化现状
	
园林绿化现状	园林绿化现状
	
园林绿化现状	园林绿化现状
	
园林绿化现状	园林绿化现状
	



4.3.3 临时防护工程

（1）临时防护工程完成情况

根据资料汇总，本项目建设累计完成施工围挡 540m、洗车设施 1 座、基坑顶部排水沟 293m、基坑底部排水沟 320m、动态排水沟 226m、临时排水沟 33m、动态集水井 12 座、

集水井 4 座、单级沉沙池 2 座、三级沉沙池 3 座、临时拦挡 120m、临时覆盖 29800m²，临时措施实施时间为 2022 年 7 月至 2025 年 3 月。详见下表。

① 施工围挡措施

本项目建设沿项目区的东侧、西侧、南侧构建了施工围挡，结合项目区北侧的挖方边坡，形成了相对封闭的施工环境。累计实施施工围挡 540m。

② 洗车设施

本项目建设于施工出入口布设了洗车设施与三级沉沙设施，及时冲洗进出车辆与沉淀泥沙，避免出行车辆泥沙夹带至项目区外，影响周边市政道路及其管网。累计实施洗车设施 1 座与三级沉沙池 1 座。

③ 临时排水与沉沙措施

本项目建设于基坑顶部布设了临时性的排水沟，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，经项目西南侧的三级沉沙池接入盐梅路的市政管网；基坑开挖期间，沿基坑内部布设动态性排水沟与动态性集水井，疏导基坑内部径流至临近的动态排水沟、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，于基坑内部布设了临时性的排水沟与集水井，径流疏导至临近的基坑底部排水沟、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 293m、基坑底部排水沟 320m、动态排水沟 226m、动态集水井 12 座、集水井 4 座、单级沉池 2 座与三级沉沙池 2 座。

⑤ 临时拦挡与临时覆盖措施

本项目建设期间，于暂未施工的裸露地表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、填筑场地等必要的区域实施了临时性拦挡措施。累计实施临时拦挡 120m、临时覆盖 29800m²。

(2) 临时防护工程变化情况对比分析

根据资料汇总，实际与水保方案计列的水土保持临时措施及工程量详见下表。

表 4-6 实际与水土保持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	水土保持方案计列工程量	实际实施工程量	实际较水土保持方案增 (+)、减 (-)	备注
1	施工围挡	m	704	540	-164	
2	洗车设施	座	1	1	/	/
3	基坑顶部排水沟	m	363.8	293	-70.8	
3	基坑底部排水沟	m	560.2	320	-240.2	
4	临时排水沟	m	37	33	-4	
5	动态排水沟	m	727.6	226	-501.6	/
6	动态集水井	座	20	12	-8	/
7	集水井	座	11	4	-7	/
10	单级沉沙池	座	9	2	-7	
11	三级沉沙池	座	3	3	/	
13	临时拦挡	m	450	120	-330	
14	临时覆盖	m ²	28000	29800	+1800	/

综上对比分析，实际较水土保持方案计列的临时措施及其工程量变化主要原因如下：

① 水土保持方案编制阶段，考虑沿项目区周边全部构建施工围挡，本项目建设期间，根据工程实施进度与施工场地的布设需求，沿项目区东侧、南侧与西侧构建施工围挡，结合项目建设期间的沿线地形条件与挖方边坡防护设施的分布情况，封闭施工环境，不再构建北侧挖方边坡所处区域的施工围挡，减少了施工围挡的工程量。因此，实际较水土保持方案减少施工围挡 164m。

② 根据主体工程施工场地地形条件与项目建设实际需求，本项目建设期间相应调整了基坑外侧的临时性排水沉沙设施的布设位置、规格尺寸与数量，及时疏导场地汇水与初步减缓流速；同时根据基坑内部实际的排水沉沙需求，优化了基坑内部的排水集水措施的布设位置、规格尺寸与数量，以满足水土流失防治需求。因此，实际较水土保持方案减少基坑顶部排水沟 70.8m、基坑底排水沟 240.2m、临时排水沟 4m、动态排水沟 501.6m、动态集水井 8 座、集水井 7 座与单级沉沙池 7 座。

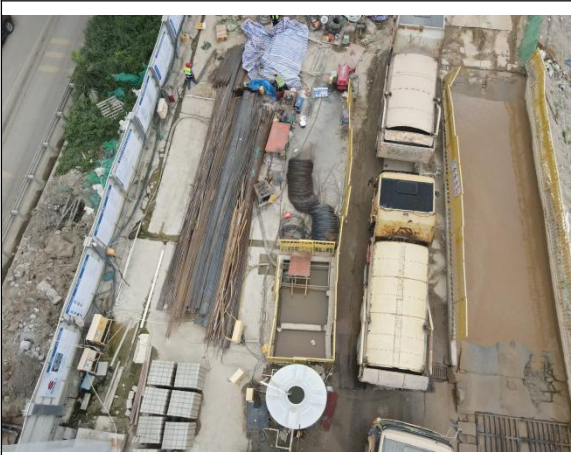
③ 本项目建设期间，结合实际的裸露地表与松散土石砂料分布情况、堆放方式，相

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 1800m²，减少了临时拦挡为 330m。

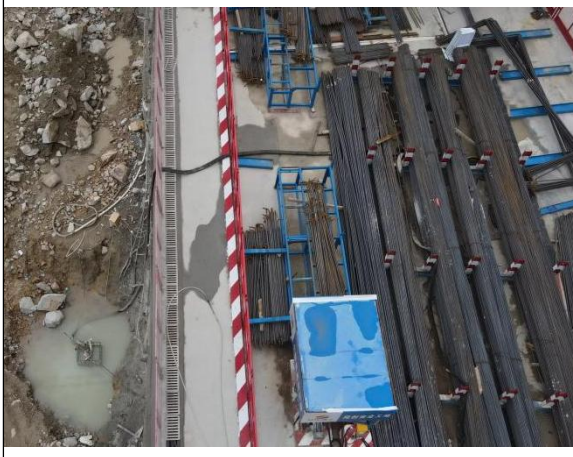
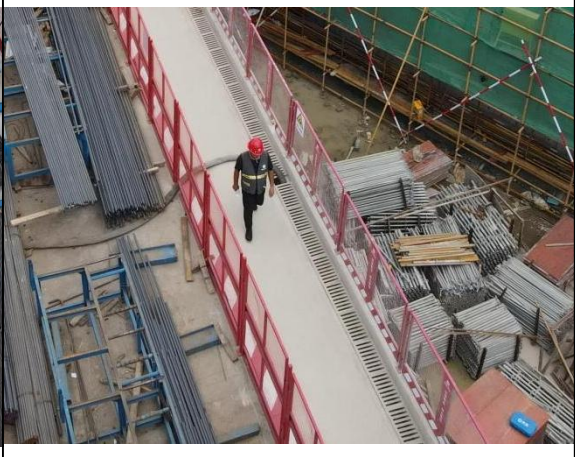
(3) 临时防护工程防护效果

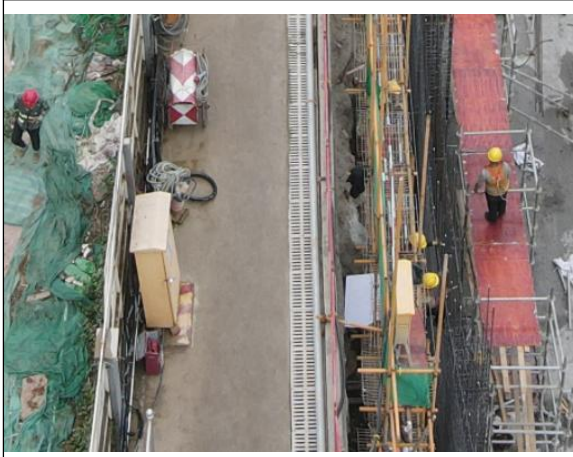
根据资料汇总，本项目建设实施的各项临时防护工程布局基本合理，屏蔽了施工活动影响，冲洗了出行车辆，拦截了降雨与地表径流冲刷，避免了降雨与地表径流冲刷裸露面而夹带泥沙四处漫溢，沉淀了泥沙，降低了外排径流的泥沙含量，基本满足项目建设期间临时防治水土流失的要求。详见下表。

表 4-7 临时措施防护效果一览表

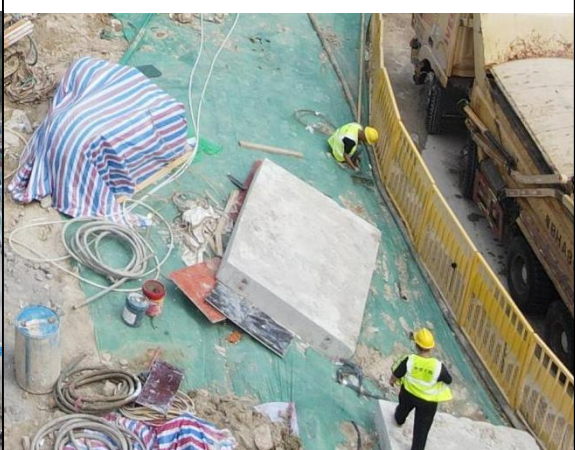
	
施工围挡、洗车设施与三级沉沙池运行情况	施工围挡与临时拦挡运行情况
	
三级沉沙池运行情况	施工围挡运行情况与三级沉沙池建设情况

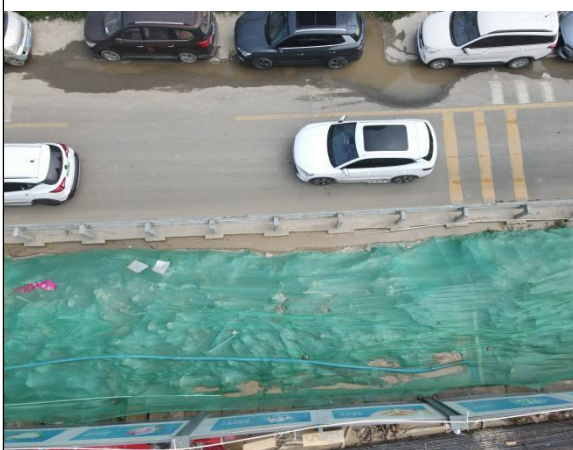
	
三级沉沙池运行情况	施工围挡运行情况
	
施工围挡运行情况	施工围挡运行情况与临时覆盖防护情况
	
施工围挡运行情况	施工围挡运行情况

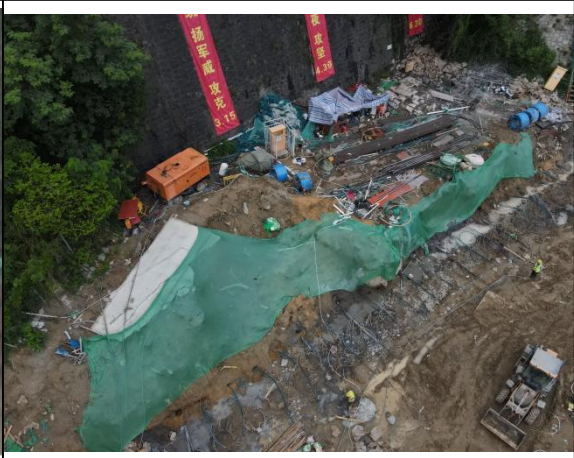
	
施工围挡运行情况	施工围挡运行情况
	
基坑顶部排水沟与动态集水井运行情况	基坑顶部排水沟运行情况
	
基坑顶部排水沟运行情况	基坑顶部排水沟运行情况

	
基坑顶部排水沟运行情况	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
	
集水井运行情况	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
	
动态排水沟运行情况	临时排水沟运行情况
	
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

	
施工围挡运行情况与临时覆盖防护情况	施工围挡运行情况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



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

根据备案的水保方案，本项目建设预计水土保持总投资为 372.61 万元。详见下表。

4.4.2 实际完成的水土保持投资

根据资料汇总，本项目建设实际完成水土保持总投资为 414.60 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

根据资料汇总，实际与水保方案计列的水土保持投资情况详见下表。

表 4-8 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 工程措施	68.75	104.53	+35.78
1	截水沟	21.83	13.44	-8.39
2	平台排水沟	2.71	6.65	+3.94
3	坡脚排水沟	12.21	14.31	+2.10
4	跌水沟	/	2.00	+2.00
5	消能池	1.16	1.60	+0.44
6	框格植草护坡	/	54.68	+54.68
7	坡面堆填生态袋	30.79	/	-30.79
8	线性排水沟	/	5.90	+5.90

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
9	铸铁篦子排水沟	/	5.95	+5.95
10	全面整地	0.05	/	-0.05
	第二部分 植物措施	155.16	199.8	+44.64
1	园林绿化	155.16	199.8	+44.64
	第三部分 临时措施	110.43	93.45	-16.98
1	施工围挡	18.36	14.08	-4.28
2	洗车设施	5	5	/
3	基坑顶部排水沟	12.98	10.45	-2.53
4	基坑底部排水沟	19.99	11.41	-8.58
5	临时排水沟	1.32	1.12	-0.20
6	动态排水沟	0.52	0.16	-0.36
7	动态集水井	0.71	0.01	-0.70
8	集水井	1.99	0.72	-1.27
9	单级沉沙池	1.23	0.41	-1.23
10	三级沉沙池	1.24	1.24	/
11	临时拦挡	1.15	0.31	-0.84
12	临时覆盖	45.94	48.55	+2.61
	第四部分 工程建设其他费用	33.06	15.73	-17.33
	第五部分 基本预备费	4.13	/	-4.13
	第六部分 水土保持补偿费	1.08876	1.08876	/
	水土保持投资合计	372.61	414.60	+41.99

综上所述，项目建设实际较水保方案增加水土保持投资 41.99 万元，主要原因如下：

① 工程措施投资变化情况分析

实际较水保方案相应增加工程措施投资 35.78 万元。主要原因如下：

① 水保方案编制期间，主体工程设计处于前期的方案设计阶段，挖方边坡防护的布设布局以估算为主，永久性边坡后续设计进一步优化与细化了挖方边坡的防护型式与布设布局，将坡面防护型式由坡面堆填生态袋调整为框格植草护坡，相应调整了截排水措施的工程量。因此，实际较水保方案增加了框格植草护坡投资 54.68 万元、平台排水沟投资 3.94

万元、坡脚排水沟投资 2.10 万元、跌水沟投资 2.00 万元与消能池投资 0.44 万元，减少截水沟投资 8.39 万元与坡面堆填生态袋投资 30.79 万元。

② 水保方案备案后，主体工程后续设计为有效疏导项目用地红线内的汇水，结合场地的地形条件进一步优化与细化了项目用地红线内的永久性排水设施布局与工程量，实际由前期的永久性室外雨水管线为主，调整为以线性排水沟与铸铁篦子排水沟结合室外雨水管线的型式有序疏导沿线的地表径流。其中，水保方案编制期间界定永久性的室外雨水管线为保障主体工程安全的一部分，不纳入水土保持措施体系，不纳入水土保持投资，本报告遵循水保方案界定成果，不再计列室外雨水管线的工程量。因此，实际较水保方案增加线性排水沟投资 5.90 万元与铸铁篦子排水沟投资 5.95 万元。

③ 本项目建设实际于项目区北侧的施工临时占地实施永久性边坡防护与截排水等设施，项目区东南侧与西南侧的施工临时占地直接交付当地分别实施规划道路等设施，不再涉及土地整治措施。因此，实际较水土保持方案土地整治减少了投资 0.05 万元。

② 植物措施投资变化情况分析

水保方案备案后，主体工程后续设计进一步优化与细化了项目区各区域的建构筑物、道路与广场等设施的布设布局，相应调整了园林绿化设施的布局，增加了园林绿化的工程量。因此，实际较水保方案增加园林绿化投资 44.64 万元。

③ 临时措施投资变化情况分析

实际较水保方案相应减少临时措施投资 16.98 万元。主要原因如下：

A. 水保方案编制阶段，考虑沿项目区周边全部构建施工围挡，本项目建设期间，根据工程实施进度与施工场地的布设需求，沿项目区东侧、南侧与西侧构建施工围挡，结合项目建设期间的沿线地形条件与挖方边坡防护设施的分布情况，封闭施工环境，不再构建北侧挖方边坡所处区域的施工围挡，减少了施工围挡的工程量。因此，实际较水保方案减少施工围挡投资 4.28 万元。

B. 根据主体工程施工场地地形条件与项目建设实际需求，本项目建设期间相应调整

了基坑外侧的临时性排水沉沙设施的布设位置、规格尺寸与数量，及时疏导场地汇水与初步减缓流速；同时根据基坑内部实际的排水沉沙需求，优化了基坑内部的排水集水措施的布设位置、规格尺寸与数量，以满足水土流失防治需求。因此，实际较水保方案减少基坑顶部排水沟投资 2.53 万元、基坑底排水沟投资 8.58 万元、临时排水沟投资 0.2 万元、动态排水沟 0.36 万元、动态集水井 0.7 万元、集水井 1.27 万元与单级沉沙池 1.23 万元。

C. 本项目建设期间，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 2.61 万元，减少了临时拦挡 0.84 万元。

④ 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 15.50 万元，同时减少水土保持设施验收费用 1.83 万元。因此，实际较水保方案减少工程其它费用 17.33 万元。

⑤ 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，实际投资按照未发生计列。因此，实际较水保方案相应减少预备费用 4.13 万元。

5 水土保持工程质量评价

5.1 质量管理体系和管理制度

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度，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、监督与管理制度，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，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，应核查主要部位的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

通过资料汇总，本项目涉及工程质量评定结果的为工程措施、植物措施，共查阅有关水土保持措施质量评定资料 4 份。以上试验报告单签字齐全，均满足设计标号要求。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

根据资料汇总结合现场调查，本项目区除北侧的施工临时占地现已实施永久性边坡防护与截排水等设施，项目区东南侧与西南侧的施工临时占地现分别实施规划道路等设施，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，项目区内的各项工程措施运行

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 $500\text{t}/\text{km}^2\cdot\text{a}$ 及以下。

综上所述，本项目建设实施的各项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

2022 年 7 月，建设单位委托我公司开展本项目的水土保持监测工作；2022 年 7 月至 2025 年 4 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 2025 年 3 月编制完成《小梅沙湾畔家园（原名盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块）水土保持监测总结报告》。

7 水土保持监理

根据资料汇总，本项目未委托专门的水土保持监理单位，由深圳市特发工程管理有限公司开展本项目主体工程监理的同时，一并监理了本项目的各项水土保持设施实施情况；本项目的水土保持设施监理工作起于 2022 年 7 月，止于 2025 年 3 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，工程措施运行正常，植物措施结合建构筑物、道路、广场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 $500/\text{km}^2\cdot\text{a}$ 及以下。

（1）水土流失总治理度

水土流失总治理度 (%) = (项目区内水土流失治理达标面积/水土流失总面积) × 100%。

根据资料汇总结合现场复核，本项目建设期间形成水土流失总面积 19248.40m^2 ，通过各项水土保持措施的综合防治，结合建构筑物、道路、广场等设施覆盖，实际完成水土流失达标面积 19199.38m^2 。其中，建构筑物、道路、广场与实施规划道路的施工临时用地面积 8243.34m^2 ，工程措施达标面积 2103.00m^2 ，植物措施达标面积 8853.04m^2 。经计算，项目区的水土流失总治理度 99.74%，达到了水保方案确定的目标值。详见下表。

表 9-1 水土流失总治理度统计一览表

序号	项目名称	水土流失面积 (m^2)	水土流失治理达标面积 (m^2)				水保方案确定的目标值 (%)	实际达到值 (%)
			建构筑物、道路、广场与实施规划道路的 施工临时用地面积	工程措施达标面积	植物措施达标面积	小计		
1	项目区	19248.40	8243.34	2103.00	8853.04	19199.38	98	99.74

（2）土壤流失控制比

根据资料汇总，本项目建设现已于 2025 年 3 月完成永久性排水与绿化等设施的施工，本项目建设期间除北侧的施工临时占地现已实施永久性边坡防护与截排水等设施，项目区东南侧与西南侧的施工临时占地现分别实施规划道路等设施外，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、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 $500\text{t}/\text{km}^2\cdot\text{a}$ 及以下。经计算，项目区的土壤流失控制比为 1.0，达到了水保方案确定的目标值。详见下表。

表 9-2 土壤流失控制比统计一览表

序号	项目名称	土壤侵蚀容许流失量	现状土壤侵蚀综合值	水保方案确定的目标值	实际达到值
1	项目区	500	500	1.0	1.0

(3) 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%。

根据资料汇总，本项目建设实际余方总量为 20.57 万 m^3 ，余方采用随挖随运的方式，运至合法的堆放场地，余方运输采取了覆盖等防护，不涉及单独设置弃土场地；项目建设期间及时实施了施工围挡、临时性排水沉沙、临时拦挡与临时覆盖等水土流失防治措施综合防护项目区内的裸露地表与松散土石砂料等区域，其拦渣率可达 99% 以上，达到了水保方案确定的目标值。

(4) 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%。

根据资料汇总，水保方案不涉及表土保护率。因此，本报告同水保方案一致，不再涉及表土保护率。

(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%。

根据资料汇总结合现场复核，项目区内可恢复林草植被的面积 8902.06m^2 ，林草植被

达标面 8853.04m²。经计算，项目区的林草植被恢复率为 99.45%，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	项目区内可恢复林草植被面积（m ² ）	林草植被达标面积（m ² ）	水保方案确定的目标值（%）	实际达到值（%）
1	项目区	8902.06	8853.04	99	99.45

(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%。

根据资料汇总结合现场复核，本项目建设区面积 19248.40m²，林草植被达标面积 8853.04m²。经计算，项目区的林草覆盖率 45.99%，可以达到水保方案确定的目标值。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 ² ）	林草植被达标面积（m ² ）	水保方案确定的目标值（%）	实际达到值（%）
1	项目建设区	19248.40	8853.04	27	45.99

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；现场复核期间，本项目除北侧的施工临时占地现已实施永久性边坡防护与截排水等设施，项目区东南侧与西南侧的施工临时占地现分别实施规划道路等设施，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，各项工程措施运行正常，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 $500\text{t}/\text{km}^2\cdot\text{a}$ 及以下，本项目的各项水土流失防治指标达到了水保方案确定的目标值。其中，除不涉及表土保护率外，本项目试运行期间的水土流失总治理度为 99.74%、土壤流失控制比为 1.0、渣土防护率为 99%、林草植被恢复率为 99.45%、林草植被覆盖率为 45.99%。

（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，本项目的各项水土流失防治指标均达到了水保方案确定的目标值，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坏死，应及时种植、抚育、补植、更新损坏与坏死的林草植被，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边坡防护与截排水设施，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) 深圳市盐田区水务局出具了《盐田区水务局关于盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块水土保持方案备案回执》（深圳市盐田区水务局，深盐水备案（2022）05 号，2022 年 7 月 22 号）

(2) 《深圳市社会投资项目备案证》（深圳市盐田区发展和改革局，深盐田发改备案〔2020〕0096 号，2020 年 9 月 8 日）

(3) 《中华人民共和国建设用地规划许可证》（深圳市规划和自然资源局，地字第 440308202200005 号，2022 年 5 月 25 日）

(4) 《深圳市社会投资项目备案证》（深圳市盐田区发展和改革局，深盐田发改备案〔2022〕0081 号，2022 年 8 月 26 日）

(5) 《深圳市建筑物命名批复书》（深圳市规划和自然资源局，深地名许字 YT202210503 号，2022 年 9 月 13 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 YG-2022-0003 号，2022 年 11 月 04 日）

(7) 《建筑工程施工许可证》（深圳市盐田区住房和城乡建设局，工程编号：2019-440308-70-03-10305442，2024 年 8 月 23 日）

(8) 《小梅沙更新单元二期水土保持专业全过程咨询服务合同》首页

(9) 《中央非税收入统一票据（电子）》（国家税务总局深圳市税务局，2022 年 9 月 23 日）

(10) 绿化工程分部（系统）工程质量验收记录

(11) 绿化子分部（系统、子系统）工程质量验收记录

(12) 给排水工程分部（系统）工程质量验收记录

(13) 排水子分部（系统、子系统）工程质量验收记录

13.2 附图

- (1) 水土保持工程照片集
- (2) 主体工程总平面图
- (3) 水土流失防治责任范围图
- (4) 永久性水土保持措施平面图

深圳市盐田区水务局

编号：深盐水备案〔2022〕05号

盐田区水务局关于盐田区梅沙街道小梅沙片区 城市更新单元 03-02 地块水土保持方案备案回 执

深圳市特发小梅沙投资发展有限公司：

你单位申请的盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元
03-02 地块（项目代码：2019-440308-70-03-103054）水土保持
方案备案资料已收悉。经核，申请资料齐备，我局接受该项目水
土保持方案备案。





深圳市社会投资项目备案证

备案编号： 深盐田发改备案（2020）0096 号

项目编码： S-2019-K70-502429

项目名称： 盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元

项目单位： 深圳市特发小梅沙投资发展有限公司

归口行业： 房地产开发经营

国家统一编码： 2019-440308-70-03-103054

建设地点： 盐田区 梅沙 小梅沙片区

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： 220261（平方米）

总建筑面积： 396100（平方米）

该项目主要建设内容：

计容积率建筑面积 396100 平方米，住宅 100000 平方米，商业 69960 平方米，办公 100090 平方米，旅馆业建筑 63000 平方米，游乐设施 10150 平方米。 项目分为两期实施，一期完成 03-01-1 地块住宅 38000 平方米，商业 18960 平方米，办公 35000 平方米，地下商业 12000 平方米，公共配套设施 80 平方米；03-01-2 地块游乐设施 10500 平方米，公共配套设施 2580 平方米；03-05 地块旅馆业建筑 43000 平方米；二期完成 02-09 地块商业 31000 平方米，办公 38790 平方米，地下商业 10500 平方米，公共配套设施 3480 平方米；02-10 地块商业 20000 平方米，办公 26300 平方米，旅馆业建筑 20000 平方米，地下商业 13500 平方米，公共配套设施 1380 平方米；03-02 地块住宅 62000 平方米（含公共租赁住房 20400 平方米），公共配套设施 9380 平方米。

项目总投资：1330000.00 万元

（其中：设备及技术投资 100000.00 万元（折合 0.00 万美元）；建筑安装费 800000.00 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）430000.00 万元），项目资本金 270000.00 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 12 月 至 2022 年 12 月

本备案证自发证之日起有效期二年。

备注：

该项目于 2019 年 06 月 13 日批复（深盐田发改备案（2019）0027 号）

该项目于 2020 年 09 月 08 日变更（深盐田发改备案（2020）0096 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。

中 华 人 民 共 和 国



建设用地
规划许可证

中华人民共和国自然资源部监制

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 440308202200005 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关

日期

深圳市规划和自然资源局

盐田区城市更新专用章

2022年05月25日

用地单位	深圳市特发小梅沙投资发展有限公司
项目名称	盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块 (暂定名)
批准用地机关	深圳市盐田区人民政府
批准用地文号	深盐府函[2022]10号
用地位置	盐田区梅沙街道
用地面积	15762.06 平方米
土地用途	二类居住用地
建设规模	71380 平方米
土地取得方式	协议出让
附图及附件名称 1、宗地附图（宗地号 J404-0024） 2、规划设计要点批复表（YG202200004） 2023 年 05 月 25 日之前，未签订土地使用权出让合同又未申请延期的，本证自行失效。	

遵守事项

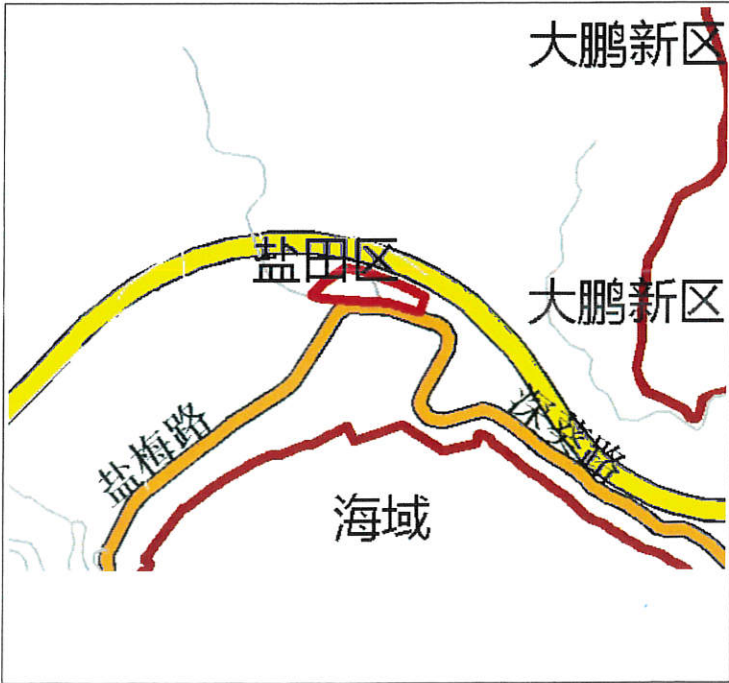
- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，准予使用土地的法律凭证。
- 二、未取得本证而占用土地的，属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

界址点坐标

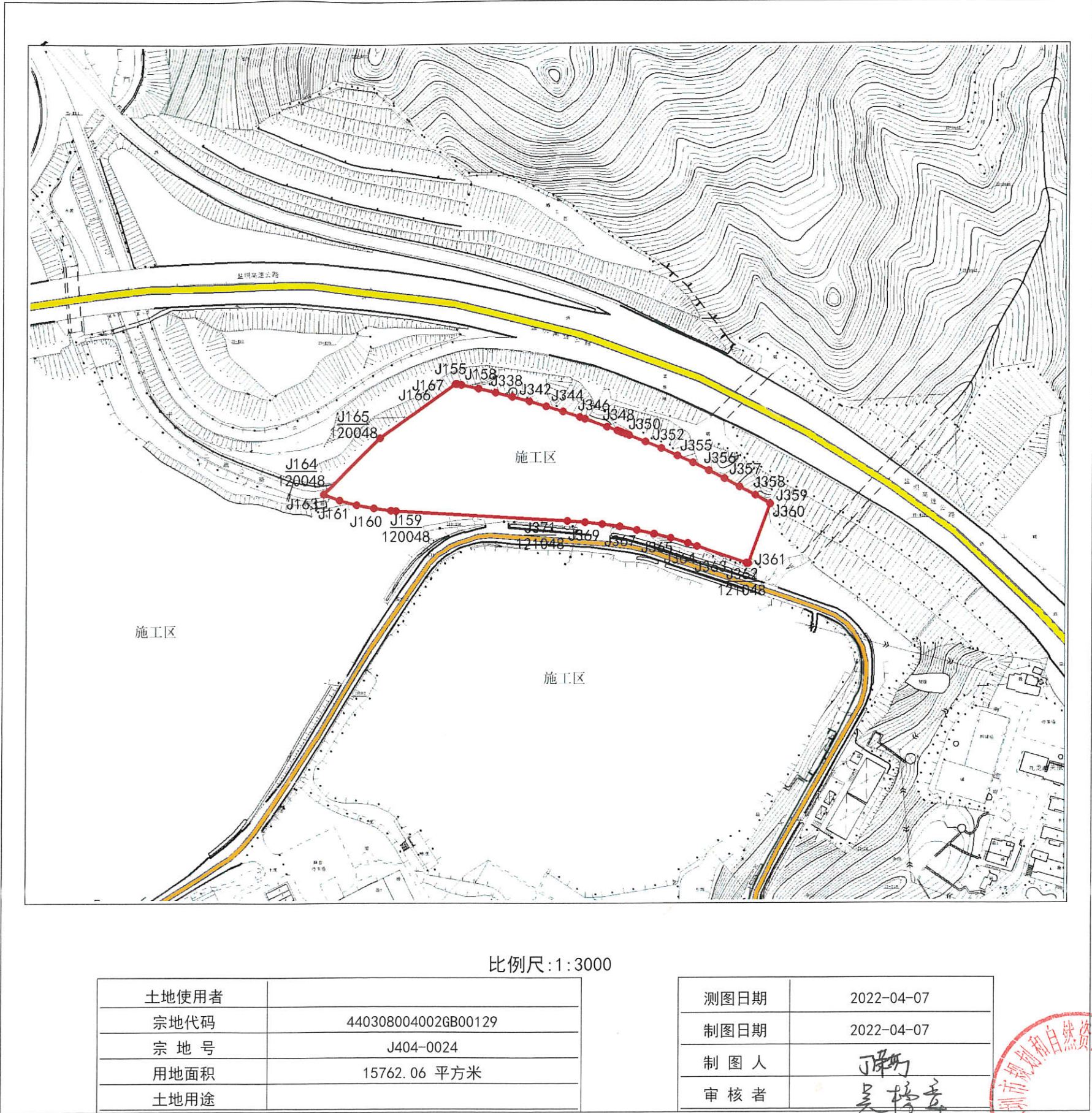
编号	x 坐标	Y 坐标	标志
J155/120048	2501216.06	533489.87	
J156/120048	2501215.88	533490.63	
J157/120048	2501215.89	533490.67	
J158/120048	2501215.33	533493.38	
J338/121048	2501212.96	533504.12	
J339/121048	2501210.42	533514.82	
J340/121048	2501207.70	533525.48	
J341/121048	2501204.80	533536.09	
J342/121048	2501201.74	533546.66	
J343/121048	2501198.48	533557.17	
J344/121048	2501195.05	533567.61	
J345/121048	2501193.90	533570.92	
J346/121048	2501188.78	533584.91	
J347/121048	2501186.61	533591.11	
J348/121048	2501186.04	533592.58	
J349/121048	2501185.43	533594.06	
J350/121048	2501184.58	533596.37	
J351/121048	2501183.73	533598.61	
J352/121048	2501179.61	533608.81	
J353/121048	2501175.35	533618.95	
J354/121048	2501170.92	533629.01	

界址点数量超出本表显示范围，详情请见坐标附表一

位置略图



宗地附图



界址点坐标附表

[illegible]

规划设计要点批复表

项目名称	盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块（暂定名）	项目代码	2019-440308-70-03-103054
用地单位	深圳市特发小梅沙投资发展有限公司	要点编号	YG202200004
用地位置	盐田区梅沙街道	用地性质	二类居住用地
总用地面积	15762.06M ²	其中：建设用地面积：	15762.06M ²
		绿地面积：	M ²
		道路用地面积：	M ²
		其他用地面积：	M ²

建设用地项目规划设计满足下列要求

用地指标按设计建设	1、规定容积率≤ 4.53	2、规定建筑面积 71380M ²
	新建规定建筑面积 71380m ² ，其中： 地上：住宅（公租房 13400m ² 、安居房 7000m ² 、物业服务用房 163m ² ）：62000m ² ；社区管理用房：300m ² ；社区服务中心：600m ² ；社区老年人日间照料中心：1000m ² ；社区党群服务中心：650m ² ；文化活动室：5230m ² ；6 班幼儿园（占地 1800m ² ）：1600m ² 。	
	（地下车库、设备用房、人防设施、公共交通、不计规定容积率）	
二、总体布局及城市设计要求	1、建筑覆盖率一级≤35%；二级≤25%； 2、建筑高度：建筑高度限高 100.00 米； 3、绿化覆盖率≥30%； 4、建筑间距：满足深标及相关规范要求； 5、建筑退线：一级≥6 米，二级≥9 米； 6、地下空间：允许与 03-01-1 地块的地下室之间设置穿越市政道路的地下车行通道，通道的设置应满足市政道路及地下管线敷设的要求； 7、当 03-02 地块沿盐梅北三路、盐梅路一侧的建筑底层设置连续骑楼或挑檐遮蔽空间时，在满足交通要求的前提下，一级建筑退线应不小于 3 米； 8、公共配套设施的位置、空间布局应符合《深圳市城市规划标准与准则》、《深圳市建筑设计规则》要求； 9、城市设计应符合更新单元规划批准文件的相关要求； 10、其他未标注事项应符合《深圳市城市规划标准与准则》及相关技术规范。	
三、市政设施要求	1、车辆出入口：	接周边道路
	2、人行出入口：	接周边道路
	3、机动车泊位数：	550 辆
	自行车泊位数：	200 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/雨水/污水接口：	接周边市政路，生产和生活污水处理达标后方可排入市政管道
	6、燃气接口：	接周边市政路
	7、电源/通讯：	接周边市政路
	公共通道出入口：	接周边道路
备注	1、宗地号：	J404-0024
	2、项目范围配建的停车位须设置充电桩，设置比例应不低于停车位数量的 30%，剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件；	

- 3、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 75%；
- 4、应按照相关要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》；
- 5、除用于回迁安置的住宅外，套内建筑面积在 90 平方米以下的普通住宅的建筑面积和套数占比不低于商品住房总建筑面积和总套数的 70%；
- 6、车行出入口数量和位置须另行申报；
- 7、应至少达到绿色建筑评价标识国家二星级的要求；
- 8、该地块进入轨道 8 号线安全保护区，在办理《建设工程规划许可证》前，用地单位需取得轨道建设运营单位的书面同意意见；
- 9、机动车停车位可按照项目整体统筹设置，项目配建停车位的总规模应符合《深圳市城市规划标准与准则》要求；
- 10、项目建设及后续使用过程中，应采取有效措施避免盐坝高速公路对该地块的噪音影响；
- 11、项目范围内的树木需迁移、砍伐时，要严格按照规定依法办理审批手续后方可实施；
- 12、项目主体工程、环境工程、配套工程及市政设施等必须同步设计、建设和验收；
- 13、项目实施过程中，应按照相关规定和地质灾害评估报告做好防治措施，并做好抵御洪水、台风等自然灾害的工程防护措施；
- 14、项目应按照《关于加快推进建筑信息模型（BIM）技术应用的实施意见（试行）》的有关要求实施 BIM 技术应用。

备注

编制单位： 深圳市规划和自然资源局

编制时间： 2022-05-25





深圳市社会投资项目备案证

备案编号：深盐田发改备案（2022）0081 号

项目编码：S-2019-K70-502429

项目名称：盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元

项目单位：深圳市特发小梅沙投资发展有限公司

归口行业：房地产开发经营

国家统一编码：2019-440308-70-03-103054

建设地点：盐田区 梅沙 小梅沙片区

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：220261（平方米）

总建筑面积：396100（平方米）

该项目主要建设内容：

本项目建设范围小梅沙片区城市更新项目，包括更新范围内计容建筑面积 39.61 万平方米（包括一期 03-05 地块旅馆业建筑 4.30 万平方米，03-01-1 地块住宅 3.79 万平方米、商业 3.10 万平方米、办公 3.49 万平方米以及公共配套设施 0.03 万平方米，03-01-2 地块游乐设施 1.27 万平方米，二期 03-02 地块住宅及公共配套 7.14 万平方米（含公共租赁住房 1.34 万平方米），02-09 地块商业 4.25 万平方米、办公 3.78 万平方米以及公共配套 0.35 万平方米、02-10 地块旅馆业建筑 3.58 万平方米、商业 3.38 万平方米、办公 1.02 万平方米以及公共配套 0.14 万平方米）以及为贯彻小梅沙片区山海统筹整体改造的理念，需要对小梅沙片区城市更新项目相关的公共配套设施进行建设，包括叠翠湖郊野公园、小梅沙海滨公园以及小梅沙交通集散中心。

项目总投资：1330000.00 万元

设备及技术投资 100000.00 万元（其中进口设备用汇折合 0.00 万美元）；建筑安装费 800000.00 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）430000.00 万元，项目资本金 270000.00 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、允许发展类——不属于上述鼓励类、限制类和禁止类且符合有关法律、法规、规划和政策规定的

项目建设期： 2019 年 12 月 至 2022 年 12 月

本备案证自发证之日起有效期二年。

备注：

该项目于 2019 年 06 月 13 日批复（深盐田发改备案（2019）0027 号）

该项目于 2020 年 09 月 08 日变更（深盐田发改备案（2020）0096 号）

该项目于 2022 年 08 月 26 日变更（深盐田发改备案（2022）0081 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。



深圳市建筑物命名批复书

办文编号：32-202200031

深地名许字 YT202210503 号

用地单位	深圳市特发小梅沙投资发展有限公司		
批准名称	小梅沙湾畔家园	汉语拼音	XIAOMEISHAWANPAN JIAYUAN
建筑性质	二类居住用地	用地面积	15762.06 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	盐田区梅沙街道盐梅路北面盐梅北三路东面	土地合同或房地产证	
宗地代码	440308004002GB00129	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	J404-0024
命名含义	以极具都市感的湾、极具度假感的梅沙命名，让命名本身具有打动力的认知。畔，体现与海的距离感，触手可及的近旁，推窗可见的山海。特发·天鹅湖畔、特发·梅沙湾畔，形成产品系标签。		
	一、经审核,同意地块编号为 440308004002GB00129 的土地上的建筑物命名为“小梅沙湾畔家园”，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“小梅沙湾畔家园”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、“小梅沙湾畔家园”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。		
见	 日期：2022-09-13 盐田管理局		
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

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

项目编号: JZ20181308-5

2022年11月04日

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 2023 年 11 月 04 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		深圳市特发小梅沙投资发展有限公司						
项目名称		小梅沙湾畔家园			用地位置		盐田区梅沙街道	
宗地编码		440308004002GB00129			宗地号		J404-0024	
土地使用权出让合同书		深地合字(2022)Y003号			土地预审文件文号			
建设用地规划许可证/规划要点函号				440308202200005				
分期建设项目子项名		小梅沙湾畔家园			选址意见书			
总建筑面积m²	计规定容积率建筑面积m²	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)
104307.73	71380.00	35.00/25.00	30.00	99.85	33/3	5	0/550	200/0
本期建筑面积及分配		建筑功能	建筑面积m²			地上核增		
			规定	核减	合计	建筑功能	建筑面积m²	
计容积率建筑面积72328.36m²	地上	住宅建筑	61837	0	61837	架空绿化休闲	948.36	
		社区党群服务中心	650	0	650			
		社区老年人日间照料中心	1000	0	1000			
		6班幼儿园	1600	0	1600			
		物业服务用房	163	0	163			
		社区服务中心	600	0	600			
		社区管理用房	300	0	300			
		文化活动室	5230	0	5230			
		合计	71380	0	71380	合计	948.36	
	地下							
		合计						
不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积	架空绿化休闲	1227.22					
		公用设备用房	768.32					
		共用停车库	29983.83					
		合计	31979.37					
本期住宅户型比例		总量			户型套内建筑面积<90m²		占总量比例	
户数		742户(其中保障性住房357户)			167户		22.51%	
建筑面积		61837m²(其中保障性住房20400m²)			18775.23m²		30.36%	
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		1.本项目住宅建筑面积包含公租房13400平方米,安居房7000平方米。 2.本项目尚未回迁选房,根据建设单位提交的说明,除用于回迁安置的住宅、公租房、安居房外,套内建筑面积在90平方米以下的普通住宅的建筑面积和套数占商品住房总建筑面积和总套数分别为82.09%、85.64%。 3.本项目6班幼儿园占地面积为1800平方米。 4.海绵城市设计专篇自评价符合用地规划许可证提出的海绵城市管控要求,建设单位应严格落实海绵城市相关要求。 5.本项目绿色建筑评价标志为国家二星级,建设单位应严格予以落实。 6.本项目应当按照相关要求实施装配式建筑,满足《深圳市装配式建筑评分规则》。 7.本项目机动车泊位数为550个,其中充电桩车位数量为165个,剩余机动车停车位应预留充电桩设置条件。 8.用地内车行出入口开设仅为示意,需另行申报,以开设路口审批为准。 9.建设单位在建设过程中应注意历史文化遗产和古树名木保护,如涉及占用城市绿地和砍伐、迁移树木应向相关部门申报。						
验线记录								



建筑工程施工许可证

工程编号: 2019-440308-70-03-10305442

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



证书序列号: 2024-1173

建设单位	深圳市特发小梅沙投资发展有限公司		
工程名称	盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元特发小梅沙湾畔家园园林景观工程		
建设地址	盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元03-02地块		
建设规模	0 (平方米)		
设计单位	深圳市朗石园林设计工程有限公司		
施工单位	广东文科绿色科技股份有限公司		
监理单位	深圳市特发工程管理有限责任公司		
合同开工日期	2024-07-05	合同竣工日期	2024-12-31
备注	项目经理:张逸璇 注册证书号:粤1442017201846575 项目总监:方雄 注册证书号:00324795 范围:室外设施::附属建筑::室外环境::		
变更登记			

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。

合同编号：XMSTZ-咨询服务类-038

乙六编号：2022017

小梅沙更新单元二期水土保持专业全 过程咨询服务合同

委托方：深圳市特发小梅沙投资发展有限公司

受托方：深圳世源工程技术有限公司

签订日期：2022 年 3 月 29 日

中央非税收入统一票据 (电子)



票据代码: 00010222

交款人统一社会信用代码: 91440300MA5DCPWJ0N

交款人: 深圳市特发小梅沙投资发展有限公司

票据号码: 4403005591

校验码: aa75d6

开票日期: 2022年9月23日



项目编码	项目名称	单位	数量	标准	金额 (元)	备注
30176	水土保持补偿费收入		1.0	1,510.70	¥1,510.70	电子税票号码 : 344038220900011018 , 深盐水备案 [2022] 05号; 深盐水备案 [2022] 06号; 深盐水备 案 [2022] 07号
30176	水土保持补偿费收入		1.0	1,232.00	¥1,232.00	
30176	水土保持补偿费收入		1.0	1,088.76	¥1,088.76	

金额合计 (大写) 叁仟捌佰叁拾壹元肆角陆分

(小写) ¥3,831.46

其
他

国家税务总局深圳市税务局

复核人:

收款人: 电子税务局

绿化工程

分部（系统）工程质量验收记录

GD-C3-5312 0 0 1

单位(子单位)工程名称		盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元特发小梅沙湾畔家园园林景观工程							
总承包施工单位		广东文科绿色科技股份有限公司	项目技术负责人	张斌	项目负责人	张逸璇	单位技术(质量)负责人	叶云	
专业承(分)包单位			项目技术负责人		项目负责人		单位技术(质量)负责人		
序号	隶属的子分部(系统、子系统)工程名称		分项数	施工单位检查评定结果		监理(建设)单位验收结论			
1	绿化		2	符合要求		合格			
汇总		本分部共计子分部(系统、子系统)数: 1 分项数: 2		符合		合格			
分部(系统)、子分部(系统、子系统)质量控制资料				齐全、有效		合格			
分部(系统)、子分部(系统、子系统)安全和功能检验				齐全、合格		合格			
分部(系统)、子分部(系统、子系统)观感质量				一般		合格			
验收综合结论及备注		合格							
专业承(分)包单位		总承包施工单位		勘察单位		设计单位		监理(建设)单位	
项目负责人签名:		项目负责人签名:		项目负责人签名:		项目负责人签名:		总监理工程师(建设单位项目负责人)签名:	
年 月 日		2024年12月10日		年 月 日		2024年12月10日		2024年12月10日	
(盖章)		(盖章)		(盖章)		(盖章)		(盖章)	

绿化

子分部(系统、子系统)工程质量验收记录

GD-C3-5311 0 0 1

单位(子单位)工程名称		盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元特发小梅沙湾畔家园景观工程					
总承包施工单位	广东文科绿色科技股份有限公司	项目技术负责人	张斌	项目负责人	张逸璇	单位技术(质量)负责人	叶云
专业承(分)包单位		项目技术负责人		项目负责人		单位技术(质量)负责人	
序号	隶属的分项工程名称		检验批数	施工单位检查评定结果		监理(建设)单位验收结论	
1	基础		6	符合要求		同意验收	
2	栽植		3	符合要求		同意验收	
汇总	本子分部共计分项数: 2, 检验批数: 9		符合要求		同意验收		
子分部(系统、子系统)、分项质量控制资料				齐全、有效		同意验收	
子分部(系统、子系统)、分项安全和功能检验				齐全、合格		同意验收	
子分部(系统、子系统)、分项观感质量				一般		同意验收	
验收综合结论及备注	合格						
专业承(分)包单位	总承包施工单位		勘察单位	设计单位		监理(建设)单位	
项目负责人签名:	项目负责人签名:		项目负责人签名:	项目负责人签名:		总监理工程师(建设单位项目负责人)签名:	
年 月 日	2024年12月10日		年 月 日	2024年12月10日		2024年12月10日	
(盖章)	(盖章)		(盖章)	(盖章)		(盖章)	

给排水工程

分部（系统）工程质量验收记录

GD-C3-5312001

单位(子单位)工程名称		盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元特发小梅沙湾畔家园园林景观工程							
总承包施工单位		广东文科绿色科技股份有限公司	项目技术负责人	张斌	项目负责人	张逸璇	单位技术(质量)负责人	叶云	
专业承(分)包单位			项目技术负责人		项目负责人		单位技术(质量)负责人		
序号	隶属的子分部（系统、子系统）工程名称		分项数	施工单位检查评定结果		监理(建设)单位验收结论			
1	给水		3	符合要求		验收合格			
2	排水		2	符合要求		验收合格			
汇总	本分部共计子分部(系统、子系统)数: 2 分项数: 5			符合要求		验收合格			
分部(系统)、子分部(系统、子系统)质量控制资料				齐全、有效		验收合格			
分部(系统)、子分部(系统、子系统)安全和功能检验				齐全、合格		验收合格			
分部(系统)、子分部(系统、子系统)观感质量				一般		验收合格			
验收综合结论及备注		合格							
专业承(分)包单位		总承包施工单位		勘察单位		设计单位		监理(建设)单位	
项目负责人签名:		项目负责人签名:		项目负责人签名:		项目负责人签名:		总监理工程师(建设单位项目负责人)签名:	
年 月 日		2024年12月10日		年 月 日		2024年12月10日		2024年12月10日	
(盖章)		(盖章)		(盖章)		(盖章)		(盖章)	

排水

子分部(系统、子系统)工程质量验收记录

GD-C3-5311 0 0 1

单位(子单位)工程名称		盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元特发小梅沙湾畔家园景观工程					
总承包施工单位	广东文科绿色科技股份有限公司	项目技术负责人	张斌	项目负责人	张逸璇	单位技术(质量)负责人	叶云
专业承(分)包单位		项目技术负责人		项目负责人		单位技术(质量)负责人	
序号	隶属的分项工程名称	检验批数	施工单位检查评定结果			监理(建设)单位验收结论	
1	土方开挖	4	符合设计			验收合格	
2	排水管道安装	4	符合设计			验收合格	
汇总	本子分部共计分项数: 2, 检验批数: 8		符合设计			验收合格	
子分部(系统、子系统)、分项质量控制资料			齐全、有效			验收合格	
子分部(系统、子系统)、分项安全和功能检验			齐全、合格			验收合格	
子分部(系统、子系统)、分项观感质量			一般			验收合格	
验收综合结论及备注	合格		合格			合格	
专业承(分)包单位	总承包施工单位	勘察单位	设计单位	监理(建设)单位			
项目负责人签名:	项目负责人签名:	项目负责人签名:	项目负责人签名:	总监理工程师(建设单位项目负责人)签名:			
年 月 日	2024年12月10日	年 月 日	2024年12月10日	2024年12月10日			
(盖章)	(盖章)	(盖章)	(盖章)	(盖章)			

水土保持工程照片集

	
截水沟与框格植草护坡现状	截水沟、平台排水沟与框格植草护坡现状
	
平台排水沟，跌水沟、消能池与框格植草护坡现状	平台排水沟与框格植草护坡现状
	
线性排水沟现状	线性排水沟现状



园林绿化现状



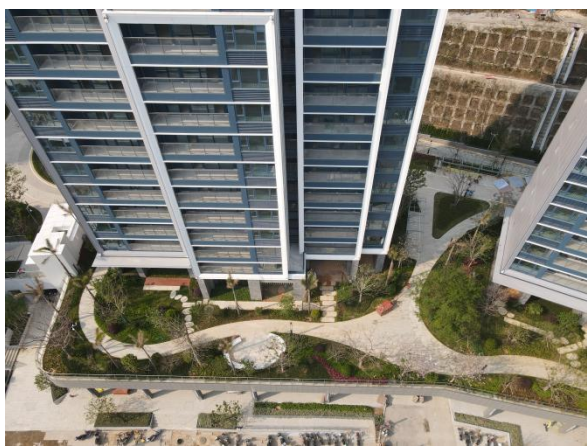
园林绿化现状



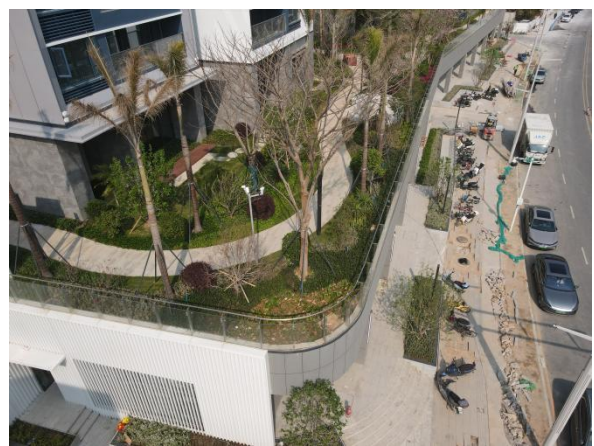
园林绿化现状



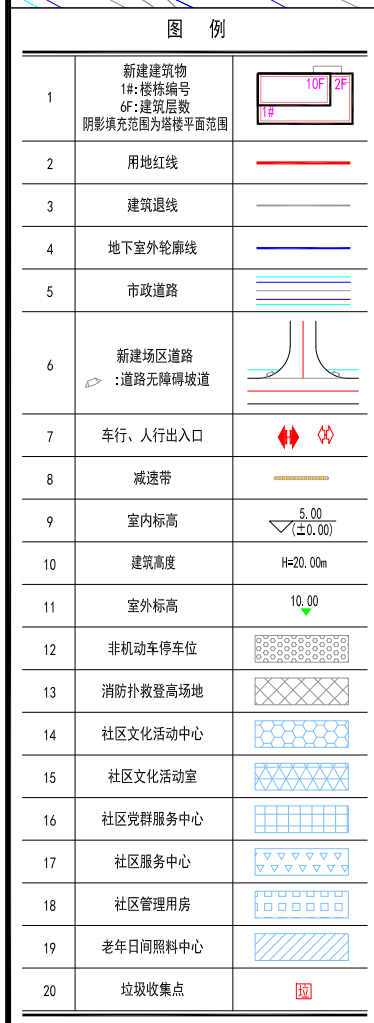
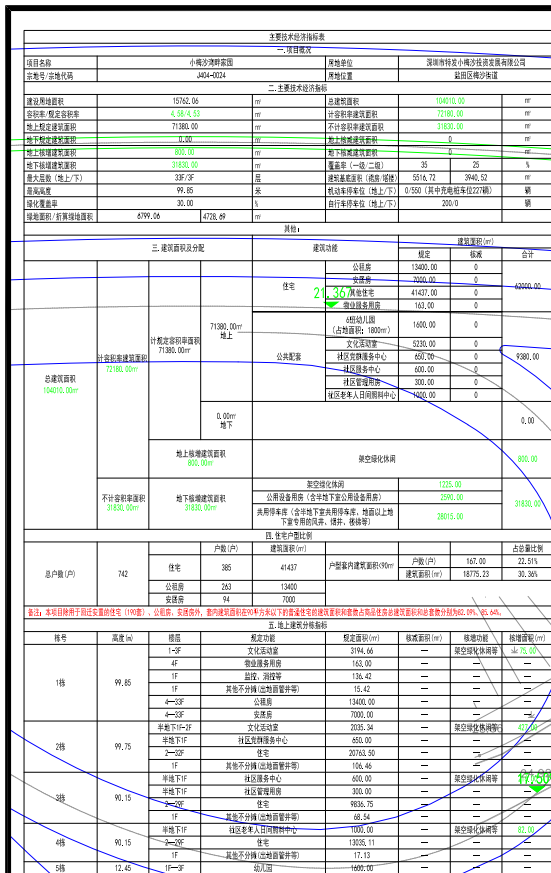
园林绿化现状



园林绿化现状

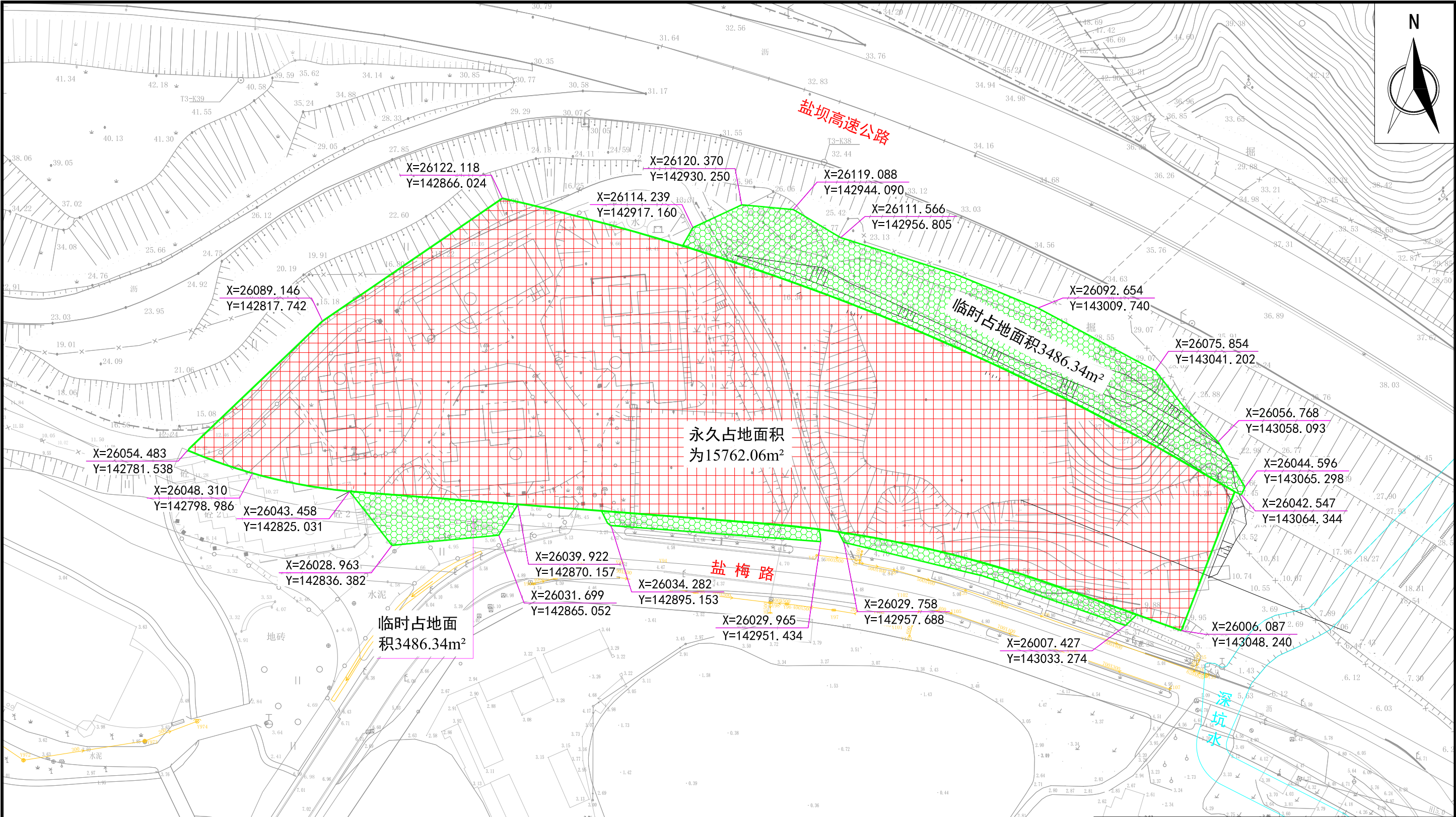


园林绿化现状



- 1、本图采用深圳市独立坐标系，1956年黄海高程。
- 2、本工程位于深圳市盐田区梅沙街道小梅沙片区。
- 3、本项目主要建设内容包括新建 33层公租房与安居房1栋、32层住宅楼1栋、29层住宅楼2栋、3层幼儿园1栋，并配置商业与物业用房，配置2层地下室（包括半地下室1层），以及道路、广场、管线与绿化等配套设施。□
- 4、本图的底图引用《小梅沙湾畔家园竣工图设计》（深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司，2024年12月）中相关图件。

 深圳世源工程技术有限公司			
核定		可研	设计
审查		水土保持	部分
校核		小梅沙湾畔家园（原名盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元03-02地块）	
设计			
制图		主体工程总平面图	
比例	1:1000		
证书编号	水保方案（粤）字第20220014号	日期	2025年3月
资质等级	★★★（3星）	图号	附图-02



说明：

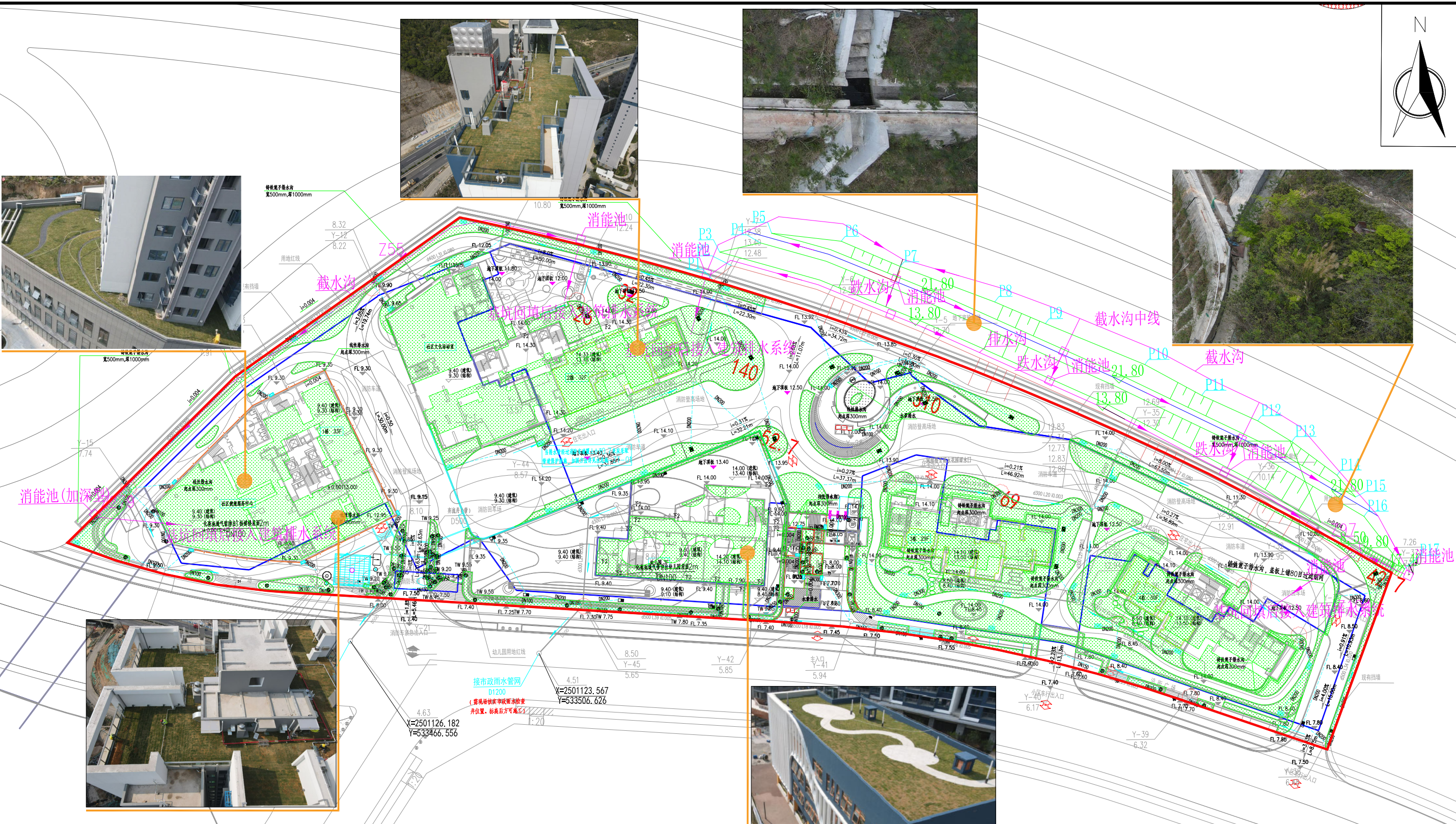
- 1、本图采用深圳市独立坐标系，1956年黄海高程。
- 2、本工程位于深圳市盐田区梅沙街道小梅沙片区。
- 3、本项目建设期间的水土流失防治责任范围19248.40m²。其中，永久占地面积15762.06m²，临时占地面积3486.34m²。
- 4、本图的底图引用《小梅沙片区城市更新单元03-02地块基坑、边坡支护设计施工图》（深圳市勘察研究院有限公司，2022年2月）中相关图件；图上标注单位中高程以m计，管网以mm计。

图例：

- 项目区范围线
- 项目用地红线
- 永久占地范围
- 临时占地范围
- 现状排水设施

深圳世源工程技术有限公司

核定	谢尚宏	可研	设计
审查	万莉萍	水土保持	部分
校核	杨 军	小梅沙湾畔家园（原名盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元03-02地块）	
设计	王 彪		
制图	王 彪	水土流失防治责任范围图	
比例	1:1000		
证书编号	水保方案（粤）字第20220014号	日期	2025年3月
资质等级	★★★（3星）	图号	附图-03



说明:

- 1、本图采用2000国家大地坐标系，1985国家高程。
- 2、本项目位于深圳市盐田区梅沙街道小梅沙片区盐梅路北侧、盐坝高速南侧。
- 3、本项目纳入水土流失防治体系，计入水土保持投资的主体已列的永久性水土保持措施截水沟178.69m、平台排水沟147.39m、坡脚排水沟317.87m、跌水沟40.10m、消能池11座、线性排水沟130.88m、铸铁篦子排水沟132.10m、框格植草护坡2103m²，园林绿化8902.06m²。
- 4、本图的底图引用《小梅沙湾畔家园竣工图设计》（深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司，2024年12月）中相关图件；图中标注单位高程以m计。

图例:

	用地红线
	截水沟、坡脚排水沟
	平台排水沟
	效能池
	线性排水沟
	园林绿化

 深圳世源工程技术有限公司				
核定	谢尚宏	谢尚宏	可研	设计
审查	万莉萍	万莉萍	水土保持	部分
校核	杨 军	杨军	小梅沙湾畔家园（原名盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元03-02地块）	
设计	王 彪	王彪		
制图	王 彪	王彪	永久性水土保持措施平面图	
比例	1:1000			
证书编号	水保方案（粤）字第20220014号		日期	2025年3月
资质等级	★★★（3星）		图号	附图-04