

广州从化宜星村住宅项目

# 水土保持设施验收报告

建设单位：广州意浓实业有限公司

编制单位：广州中鹏环保实业有限公司

2018年12月



# 目 录

前言.....	1
<b>1 项目及项目区概况 .....</b>	<b>3</b>
1.1 项目概况.....	3
1.2 项目区概况.....	4
<b>2 水土保持方案和设计情况 .....</b>	<b>8</b>
2.1 主体工程设计.....	8
2.2 水土保持方案.....	8
2.3 水土保持方案变更 .....	9
2.4 水土保持后续设计 .....	9
<b>3 水土保持方案实施情况 .....</b>	<b>11</b>
3.1 水土流失防治责任范围 .....	11
3.2 取（弃）土场.....	11
3.3 水土保持设施完成情况 .....	11
3.4 水土保持投资完成情况 .....	13
<b>4 水土保持工程质量 .....</b>	<b>15</b>
4.1 质量管理体系.....	15
4.2 各防治分区水土保持工程质量评价 .....	17
4.3 总体质量评价.....	17
<b>5 工程初期运行及水土保持效果 .....</b>	<b>19</b>
5.1 运行情况.....	19
5.2 水土保持效果.....	19
<b>6 水土保持管理 .....</b>	<b>22</b>
6.1 组织领导.....	22
6.2 规章制度.....	22
6.3 建设过程.....	22
6.4 水土保持监测.....	23
6.5 水土保持监理.....	23
6.6 水土保持补偿费缴纳情况 .....	24
6.7 水土保持设施管理维护 .....	24
<b>7 结论及下阶段工作安排 .....</b>	<b>25</b>
7.1 结论.....	25
7.2 下阶段工作安排 .....	25
<b>8 附件及附图 .....</b>	<b>26</b>
8.1 附件.....	26
8.2 附图.....	49



## 前言

广州从化宣星村住宅项目位于广州市从化温泉镇宣星村内。本项目总用地面积 70384.6m<sup>2</sup>，其中建设用地面积 66801.4m<sup>2</sup>、代征公路和生产防护绿地用地面积 3583.2m<sup>2</sup>。工程主要建设 15 栋 12~26 层高的多层住宅楼、2 栋 2 层高的低层住宅楼、1 栋 3 层高的幼儿园及道路广场、绿化、管线和 2 层地下室（部分 1 层）等。总建筑面积 230152.4m<sup>2</sup>，其中计算容积率建筑面积 175961m<sup>2</sup>，不计算容积率建筑面积 54191.4 m<sup>2</sup>。项目容积率 2.5，建筑密度 13.5%，绿地率为 48%。

本工程实际土石方开挖量 15.16 万 m<sup>3</sup>，回填量 11.48 万 m<sup>3</sup>，借方 0.00 万 m<sup>3</sup>，弃方 3.68 万 m<sup>3</sup>。项目总投资 7.8 亿元，其中土建投资约 3.5 亿元。项目于 2014 年 7 月开工建设，2018 年 6 月完工。

2011 年 8 月，本项目取得了从化市人民政府批准的国有土地使用证（从国用[2011]第 00164 号）。2013 年 3 月，本项目取得了从化市发展和改革局批准的《从化市 2014 年商品房屋建设项目计划备案表》（从发改建备[2014]6 号）。2014 年 3 月，本项目取得了从化市规划局批复的《关于原则同意广州意浓实业有限公司宣星村住宅小区项目修建性详细规划的批复》（从规批[2014]5 号）。

根据《中华人民共和国水土保持法》和《开发建设项目水土保持方案编报审批管理规定》等法律法规，2013 年 1 月，建设单位委托广州市环境保护科学研究院承担《广州从化宣星村住宅项目水土保持方案报告书》的编制工作；2014 年 9 月 12 日，从化市水务局以“从水函[2014]254 号”文件对项目水土保持方案报告书进行了批复。

根据《中华人民共和国水土保持法》、《中华人民共和国水土保持法实施条例》、《水土保持生态环境监测网络管理办法》（水利部第 12 号令）要求，为保证水土保持方案的相关水土保持设施落实到位并及时准确了解工程建设中水土流失情况，2014 年 10 月，建设单位委托珠江水利委员会珠江流域水土保持监测中心站承担本项目的水土保持监测任务。

项目建设过程中，建设单位及各参建单位对排水等水土保持设施进行了分部、分项工程的验收，验收结论均为合格。

2018 年 12 月，根据《水利部关于加强事中事后监管规范生产建设项目水土保持设施自主验收的通知》（水保[2017]365 号）、《广东省水利厅关于我厅审批及管

理的生产建设项目水土保持设施验收报备有关事项的公告》以及批复的水土保持方案报告书，建设单位委托广州中鹏环保实业有限公司（以下简称“我司”）作为第三方服务单位编制《广州从化宣星村住宅项目水土保持设施验收报告》。2018年12月，我司编制完成了《广州从化宣星村住宅项目水土保持设施验收报告》，验收报告结论为广州从化宣星村住宅项目水土保持设施基本按照批复的水土保持方案实施，项目建设区内水土流失得到有效防治，满足相关法律法规的要求以及水土保持设施验收条件。

本报告在编制过程中，得到建设单位、施工单位、监理单位和相关单位及人员的大力支持与协助，在此表示衷心的感谢！

## 1 项目及项目区概况

### 1.1 项目概况

#### 1.1.1 地理位置

本项目位于广州市从化温泉镇宣星村内。项目地理位置详见图 1-1。



图 1.1-1 项目地理位置

#### 1.1.2 主要技术经济指标

本项目总用地面积 70384.6m<sup>2</sup>，其中建设用地面积 66801.4m<sup>2</sup>、代征公路和生产防护绿地用地面积 3583.2m<sup>2</sup>。工程主要建设 15 栋 12~26 层高的多层住宅楼、2 栋 2 层高的低层住宅楼、1 栋 3 层高的幼儿园及道路广场、绿化、管线和 2 层地下室（部分 1 层）等。总建筑面积 230152.4m<sup>2</sup>，其中计算容积率建筑面积 175961m<sup>2</sup>，不计算容积率建筑面积 54191.4 m<sup>2</sup>。项目容积率 2.5，建筑密度 13.5%，绿地率为 48%。

本工程实际土石方开挖量 15.16 万 m<sup>3</sup>，回填量 11.48 万 m<sup>3</sup>，借方 0.00 万 m<sup>3</sup>，弃方 3.68 万 m<sup>3</sup>。

项目于 2014 年 7 月开工建设，2018 年 6 月完工。

#### 1.1.3 工程投资

本工程总投资 7.8 亿元，其中土建投资约 3.5 亿元。建设资金由建设单位投资筹措。

#### 1.1.4 项目组成及布置

本工程由 15 栋 12~26 层高的 高层住宅楼、2 栋 2 层高的 低层住宅楼、1 栋 3 层高的 幼儿园及道路广场、绿化、管线和 2 层地下室（部分 1 层）组成。

项目设计分为南北两个组团，其中南组团规划上在南组团的南面布置两栋一梯四户的 18 层的高层住宅、两栋一梯四户及一梯两户 11+1 层的高层住宅以及北面布置四栋一梯五户 26 层的高层住宅，整个组团规划上以围合的形态布置，保持组团中心园区的布局完整性及良好的舒适性。

北组团的布局上则是先利用北面的山体自然遮挡来自北面高速路带来的噪音，同时在北侧布置四栋一梯五户 26 层的高层住宅及一栋一梯四户 14 层的高层住宅也起到阻隔道路噪音、北面冬季季候风的作用，南面为两栋一梯五户 26 层高层住宅，西面则为 3 层高的幼儿园，这种布置方式使到整个北组团保持了园区安静舒适及良好的通风，由于本项目容积率的原因导致北区北面的 5 栋楼层不能形成太明显的高低错落，现规划只是把其中一栋降为 14 层，另外在立面造型上考虑形成视觉上的局部高低错落形态。

#### 1.1.5 施工组织及工期

项目于 2014 年 7 月开工，2018 年 6 月完工。施工期间，施工临建区（用于临时办公及材料堆放）布设在项目北地块南侧，位于红线范围内，占地面积约 0.08hm<sup>2</sup>。目前施工临建区已拆除，并按规划完成建设。

#### 1.1.6 土石方情况

本工程实际土石方开挖量约 15.16 万 m<sup>3</sup>，回填量约 11.48 万 m<sup>3</sup>，借方 0.00 万 m<sup>3</sup>，弃方 3.68 万 m<sup>3</sup>。

施工期间，项目在北地块西北角及绿化地范围设置临时堆土区，用于堆放项目回填所需土方。项目挖方大于填方，多余土方需外运处理，弃方全部外运至从化区消纳场处理。

#### 1.1.7 征占地情况

工程总占地面积为 7.04hm<sup>2</sup>，均为永久占地，占地类型均为工矿仓储用地。

#### 1.1.8 拆迁（移民）安置与专项设施改（迁）建

项目用地原为废弃用地，场地废弃建筑已拆除完毕，尚有部分建筑垃圾等待外运。拆迁工作由当地政府负责，渣土外运由建设单位负责，外运至从化当地的市政渣土排放点地，运输过程水保责任由市政部门指定的渣土运输公司负责。

本项目占地范围无居民住宅，不涉及移民安置。

## 1.2 项目区概况

### 1.2.1 自然条件

#### 1、地形地貌

本区域位于珠江三角洲平原，总体上地势开阔、平缓，偶见剥蚀残丘，地貌单元以平原区为主，东面约 250m 为源湖河，西侧 2.2km 有地表水流溪河，地块南面主要为荔枝林、村落、农田，地块东面、西面、北面大多为荔枝林。项目用地附近地貌主要为残丘台地区稍有起伏，残丘多为浑圆孤丘或低矮链状丘，不规则分布，相对高差小于 20m，自然坡度以 15~20° 为主。植被发育良好。

#### 2、工程地质

根据《广州从化宣星村住宅项目岩土工程详细勘察报告》，场区内岩土层主要为第四系（Q）土层及燕山三期（r52(3)）花岗岩。

根据现场钻探揭露，场地内各土岩层按其成因自上而下分为人工填（耕）土层（Q4ml +pd）、冲积层（Q4al）、残积层（Qel）及燕山三期基岩（r52(3)）。

根据国标《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）附录 A 规定，从化市抗震设防烈度为 VI 度。

#### 3、气象

项目区位于亚热带季风气候区，温暖潮湿，太阳辐射强烈，日照时间长，气温高，温差小，雨量充沛，湿度大。全年平均气温为 19.5℃~21.4℃，夏季高，冬季低；秋冬季天气干燥，降水量甚小，冬季湿度小，夏季湿度大，年平均相对湿度 61%~86%；年平均降雨量 1840mm，4~7 月为前汛期暴雨季节。年均日照 1821.6 小时；主导风向为夏季偏南风，冬季偏北风，其余月份为东南、东北风，风力一般在 1~3 级左右。

#### 4、水文

项目所在地区气候潮湿，雨量充沛，地表水较为发育。从化市内最大的流溪河，从本项目区内穿过，在从化境内河长 113km，流域面积 1612km<sup>2</sup>。区内河流径流主要是大气降水补给，受雨季的影响，夏秋为丰水期，冬春为枯水期。农作物灌溉用水通过水库，河流，沟渠等解决。

#### 5、土壤及植被

##### （1）土壤

从化市处于广州市冲积平原，土壤以潜育性水稻土为主，次为城郊菜田土、花岗岩赤红壤。

## (2) 植被

项目所在区域植被以人工栽种为主，平原为荔枝树、蔬菜、水稻、花果植物占优。

### 1.2.2 水土流失及防治情况

根据《水利部办公厅关于印发全国水土保持规划国家级水土流失重点预防区和重点治理区复核划分成果的通知》（办水保[2013]188号）及《广东省水利厅关于划分省级水土流失重点预防区和重点治理区的公告》，项目所在的从化市不属于国家级及广东省级水土流失重点预防区和重点治理区。

项目区属于南方红壤丘陵区，土壤侵蚀类型以轻度水力侵蚀为主，土壤侵蚀模数容许值为  $500 \text{ t/km}^2 \text{ a}$ 。

根据《广东省第四次水土流失遥感普查成果报告》（广东省水利厅、珠江水利委员会珠江水利科学研究所，2013年8月），从化市总侵蚀面积为  $136.49 \text{ km}^2$ ，其中自然侵蚀面积  $86.24 \text{ km}^2$ ，人为侵蚀面积  $50.25 \text{ km}^2$ 。从化市土壤侵蚀情况见表 1.2-1。

表 1.2-1 从化市土壤侵蚀情况

单位:  $\text{km}^2$

行政区	自然侵蚀	人为侵蚀			合计	总侵蚀
		生产建设	火烧迹地	坡耕地		
从化市	86.24	18.61	1.09	30.55	50.25	136.49



图 1.2-1 水土流失重点防治区划分图

## 2 水土保持方案和设计情况

### 2.1 主体工程设计

2011年8月，本项目取得了从化市人民政府批准的国有土地使用证（从国用[2011]第00164号）。

2013年3月，本项目取得了从化市发展和改革局批准的《从化市2014年商品房屋建设项目计划备案表》（从发改建备[2014]6号）。

2014年3月，本项目取得了从化市规划局批复的《关于原则同意广州意浓实业有限公司宣星村住宅小区项目修建性详细规划的批复》（从规批[2014]5号）。

2014年8月18日，本项目取得了广州市城乡建设委员会批复的《关于广州意浓实业有限公司宣星村居住小区项目初步设计的复函》（穗建技函[2014]2427号）。

### 2.2 水土保持方案

#### 2.2.1 水土保持方案编报情况

2013年1月，广州意浓实业有限公司委托广州市环境保护科学研究院承担《广州从化宣星村住宅项目水土保持方案报告书》的编制工作。

广州市环境保护科学研究院于2014年4月编制完成了《广州从化宣星村住宅项目水土保持方案报告书（送审稿）》。

2014年5月13日，从化市水务局主持召开了《广州从化宣星村住宅项目水土保持方案报告书（送审稿）》技术评审会，并形成评审意见。

2014年6月，广州市环境保护科学研究院根据评审意见，编写组人员进行了认真的修改完善，完成了《广州从化宣星村住宅项目水土保持方案报告书（报批稿）》。

2014年9月12日，从化市水务局以“从水函[2014]254号”文件对项目水土保持方案报告书进行了批复。

#### 2.2.2 批复的水土流失防治责任范围

根据批复文件及批复的水土保持方案，广州从化宣星村住宅项目水土流失防治责任范围为7.36hm<sup>2</sup>，其中项目建设区为7.04hm<sup>2</sup>，直接影响区为0.32hm<sup>2</sup>。

#### 2.2.3 批复的水土流失防治目标

根据批复文件及批复的水土保持方案，本工程水土流失防治目标如下：

表 2.2-1 项目水土流失防治目标表

序号	指标	一级标准	方案目标值
1	扰动土地整治率 (%)	95	100
2	水土流失总治理度 (%)	97	100
3	土壤流失控制比	1.0	1.0
4	拦渣率 (%)	95	98
5	林草植被恢复率 (%)	99	100
6	林草覆盖率 (%)	27	48

#### 2.2.4 批复的水土保持措施和工程量

根据批复文件及批复的水土保持方案，本工程利用主体工程已有的水土保持功能，在新建措施配置中，以工程措施控制集中、高强度流失，并为植物措施的实施创造条件；同时以植物措施与工程措施相配套，提高水土保持效果、减少工程投资，改善生态环境，在保持水土的同时，兼顾美化绿化要求，使之形成一个完善的水土流失防治体系。

本工程水土保持方案设计的水土保持措施工程量见表 2.2-2。

表 2.2-2 水土保持方案中设计的水土保持措施工程量

防治措施监测结果		单位	方案设计
工程措施	排水管网	m	1689
植物措施	园林绿化	hm <sup>2</sup>	3.38
临时措施	薄膜覆盖	hm <sup>2</sup>	0.16
	无纺布覆盖	hm <sup>2</sup>	2.366
	临时排水沟	m	3548
	临时拦挡	m	185
	洗车池	座	1
	沉沙池	座	4
	铺设草皮	hm <sup>2</sup>	0.50

#### 2.2.5 批复的水土保持投资

根据批复文件及批复的水土保持方案，广州从化宣星村住宅项目批复的水土保持总投资为 399.20 万元，其中主体工程已列投资为 298.64 万元，方案新增投资 100.56 万元。水土保持方案新增投资包括：工程措施 0.00 万元，植物措施 0.00 万元，临时工程费 31.24 万元，独立费用 63.26 万元（其中建设单位管理费为 0.65 万元、科研勘察费 8.00 万元、监测费 20.14 万元、监理费 16.50 万元、水保设施验收评估报告编制费 18.00 万元），预备费 5.67 万元，水土保持补偿费 0.39 万元。

### 2.3 水土保持方案变更

本项目水土保持方案无发生重大变更。

### 2.4 水土保持后续设计

本项目取得水土保持方案批复后，建设单位在后续工程设计过程中将批复的水

水土保持方案与主体工程同步进行了深化设计。

广州市城乡建设委员会于 2014 年 8 月 18 日以“穗建技函[2014]2427 号”文件，对本项目包含水土保持工程的初步设计进行了批复。

### 3 水土保持方案实施情况

#### 3.1 水土流失防治责任范围

根据批复文件及批复的水土保持方案，广州从化宣星村住宅项目水土流失防治责任范围为  $7.36\text{hm}^2$ ，其中项目建设区为  $7.04\text{hm}^2$ ，直接影响区为  $0.32\text{hm}^2$ 。

根据实地监测，在整个建设过程中，工程采取了完善的管理制度和防护制度，对红线范围以内的施工区域采用封闭围挡措施，工程施工严格控制在作业区以内，工程建设对征地线以外区域没有引发或加剧水土流失的现象。因此，本工程没有直接影响区，水土流失防治责任范围减少  $0.32\text{hm}^2$ 。项目水土流失防治责任范围对比表见表 3.1-1。

表 3.1-1 项目水土流失防治责任范围对比表

项目	防治责任范围 ( $\text{hm}^2$ )								
	方案设计			监测结果			增 (+) 减 (-) 情况		
	小计	项目 建设 区	直接 影响 区	小计	项目 建设 区	直接 影响 区	小计	项目 建设 区	直接 影响 区
广州从化宣星村 住宅项目	7.36	7.04	0.32	7.04	7.04	0	-0.32	0	-0.32

#### 3.2 取（弃）土方

##### 3.2.1 弃土方

根据批复文件及批复的水土保持方案，工程挖方总量  $16.44\text{万 m}^3$ ，填方总量  $11.82\text{万 m}^3$ ，借方  $0.00\text{万 m}^3$ ，弃方  $4.62\text{万 m}^3$ 。弃方外运至从化区消纳场处理。

根据监测资料，本工程实际挖方总量  $15.16\text{万 m}^3$ ，填方总量  $11.48\text{万 m}^3$ ，借方量约  $0.00\text{万 m}^3$ ，弃方量  $3.68\text{万 m}^3$ ，弃方全部外运至从化区消纳场处理。

##### 3.2.2 取土方

根据监测资料，本工程不涉及取土方，工程建设期间无外购土方。

#### 3.3 水土保持设施完成情况

本项目水土流失防治措施布设遵循“预防为主、保护优先”的原则，工程措施与植物措施相结合，永久工程和临时工程相结合，形成综合防治体系。在防治措施具体配置中，以工程措施为先导，充分发挥其速效性和控制性，同时也发挥植物措施的后续性和生态效应，形成一个完整的水土流失防治体系。项目实施的水土保持工程措施主要有排水管网。实施的植物措施为园林绿化、全面整地、铺设草皮。水土

保持措施运行状态良好，能有效排导场内径流，发挥其水土保持效益。经过现场调查，本项目实施的水土保持措施布局如下：

### 3.3.1 工程措施

项目实施的水土保持工程措施主要为排水管及植草砖。现工程措施运行状态良好，能有效排导场内径流，发挥其水土保持效益。工程措施工程量见表 3.3-1。

**表 3.3-1 项目水土保持工程措施工程量**

措施名称	单位	实施工程量
排水管	m	2689
植草砖	hm <sup>2</sup>	0.30

### 3.3.2 植物措施

项目实施的水土保持植物措施主要为园林绿化。现场可见，植物措施林草成活率较高，生长状态良好。植物措施工程量见表 3.3-2。

**表 3.3-2 项目水土保持植物措施工程量**

措施名称	单位	实施工程量
园林绿化	hm <sup>2</sup>	3.18

### 3.3.3 临时措施

项目实施的水土保持临时措施为临时排水沟、沉沙池、薄膜覆盖、无纺布覆盖、洗车池、铺设草皮。现阶段为自然恢复期，临时措施已全部拆除。临时措施工程量见表 3.3-3。

**表 3.3-3 项目水土保持临时措施工程量**

措施名称	单位	完成工程量
临时排水沟	m	4548
沉沙池	座	4
薄膜覆盖	hm <sup>2</sup>	0.16
无纺布覆盖	hm <sup>2</sup>	2.366
洗车池	座	1
铺设草皮	hm <sup>2</sup>	0.50

实际完成的水土保持措施较批复的水土保持方案相比，增减情况详见表 3.3-4。

表 3.3-4 项目水土保持工程量对比表

防治措施监测结果		单位	方案设计	实际完成	与方案比较 增 (+) 减 (-)
工程措施	排水管	m	1689	2689	+1000
	植草砖	hm <sup>2</sup>	0	0.30	+0.30
植物措施	园林绿化	hm <sup>2</sup>	3.38	3.18	-0.20
临时措施	薄膜覆盖	hm <sup>2</sup>	0.16	0.16	0
	无纺布覆盖	hm <sup>2</sup>	2.366	2.366	0
	临时排水沟	m	3548	4548	+1000
	洗车池	座	1	1	0
	沉沙池	座	4	4	0
	编织土袋填筑及拆除	m <sup>3</sup>	1.81	0	-1.81
	铺设草皮	hm <sup>2</sup>	0	0.50	+0.50

经对比，本项目实际实施的水土保持措施量较方案阶段设计有所变化。其中工程措施根据工程实际需要排水管措施工程量增加了 1000m，并新增了植草砖措施 0.30hm<sup>2</sup>；植物措施根据工程实际需要，园林绿化措施工程量减少了 0.20hm<sup>2</sup>，减少幅度为容许调整范围内，满足水土保持要求；临时措施根据工程实际需要，临时排水沟工程量增加了 1000m，减少了编织土袋填筑及拆除措施，并新增铺设草皮措施 0.50hm<sup>2</sup>。

项目水土保持措施工程量的变化幅度在容许调整范围内，满足水土保持要求。

### 3.4 水土保持投资完成情况

#### 3.4.1 水土保持方案批复投资

根据批复文件及批复的水土保持方案，广州从化宣星村住宅项目批复的水土保持总投资为 399.20 万元，其中主体工程已列投资为 298.64 万元，方案新增投资 100.56 万元。水土保持方案新增投资包括：工程措施 0.00 万元，植物措施 0.00 万元，临时工程费 31.24 万元，独立费用 63.26 万元（其中建设单位管理费为 0.65 万元、科研勘察设计费 8.00 万元、监测费 20.14 万元、监理费 16.50 万元、水保设施验收评估报告编制费 18.00 万元），预备费 5.67 万元，水土保持补偿费 0.39 万元。

#### 3.4.2 实际水土保持投资完成情况

广州从化宣星村住宅项目实际水土保持总投资 419.89 万元，其中主体工程已列投资 299.44 万元，方案新增投资 120.45 万元。水土保持方案新增投资包括：工程措施 21.79 万元，植物措施 0.00 万元，临时工程费 37.64 万元，独立费用 53.83 万元（其中建设单位管理费为 1.19 万元、科研勘察设计费 8.00 万元、监测费 20.14 万元、监理费 16.50 万元、水保设施竣工验收评估费 8.00 万元），预备费 6.80 万元，水土保

持补偿费 0.39 万元。

本项目实际完成的水土保持总投资较批复的投资增加了 20.69 万元，投资增加的主要原因是实际工程措施和临时措施工程量增加。投资对比情况见表 3.4-1。

**表 3.4-1 水土保持工程完成投资汇总及对比表**

序号	工程或费用名称	单位	工程量	方案投资 (万元)	实际投资 (万元)	变化 (+/-) (万元)
一	第一部分 工程措施			28.29	66.83	+38.54
1	排水管网	m	2689	28.29	45.04	+16.75
2	植草砖	hm <sup>2</sup>	0.30	0	21.79	+21.79
二	第二部分 植物措施			270.35	254.40	-15.95
1	园林绿化	hm <sup>2</sup>	3.18	270.35	254.40	-15.95
三	第三部分 临时措施			31.24	37.64	+6.40
1	薄膜覆盖	hm <sup>2</sup>	0.16	0.68	0.68	0
2	无纺布覆盖	hm <sup>2</sup>	2.366	5.30	5.30	0
3	临时排水沟	m	4548	20.98	26.91	+5.93
4	洗车池	座	1	0.80	0.80	0
5	沉沙池	座	4	1.06	1.06	0
6	编织土袋填筑及拆除	m <sup>3</sup>	0	1.81	0	-1.81
7	铺设草皮	hm <sup>2</sup>	0.50	0	2.89	+2.89
6	其他临时措施费			0.61	0	-0.61
四	独立费用			63.26	53.83	-9.43
五	预备费			5.67	6.80	+1.13
六	水土保持补偿费			0.39	0.39	0
七	水土保持总投资			399.20	419.89	+20.69

## 4 水土保持工程质量

### 4.1 质量管理体系

#### 4.1.1 建设单位

在工程建设过程中，项目实行了法人责任制、招投标制、建设监理制、内部合同管理制，水土保持工程的建设和管理均纳入主体工程的建设管理体系中。

本工程水土保持业务上由项目办公室负责组织、实施、管理，并对本工程管理的主要内容加以规范，全面实行“四制”，保证了工程建设全面顺利地进行。为加强工程质量管理，提高工程施工质量，实现工程总体目标，建设单位在项目建设过程中建立了各项规章制度，并将水土保持工作纳入主体工程的管理中，制定了一系列质量管理制度，主要包括：《工程质量管理办法》、《工程质量事故报告制度》、《工程进度管理制度》、《招投标管理办法》、《监理检查制度》等有关水土保持工程质量的规章制度。明确了质量控制目标，落实了质量管理责任，对监理单位 and 施工单位提出了明确的质量要求，监理单位做到“事前控制、过程跟踪、事后检查”，对工程项目实施全方位、全过程监理；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，对工程施工进行全面的质量管理。并实行“项目法人负责，监理单位控制，承包商保证，政府监督”的四级质量保证体系，形成了严密的质量管理网络，实行了全面工程质量管理。

从本工程的各种质量管理制度、组织结构和落实情况可以看出，工程的质量管理体系是健全和完善的。

#### 4.1.2 设计单位

本项目水土保持方案经从化市水务局批复后，建设单位委托广东中人工程设计有限公司承担本项目的水土保持后续设计任务。广东中人工程设计有限公司根据《中华人民共和国水土保持法》及有关法律法规为指导，严格贯彻“预防为主，全面规划，综合治理，因地制宜，加强管理，注重效益”的水保工作方针，以《开发建设项目水土保持技术规范》为设计依据，结合主体工程采取具有水保功能的防护措施，重点针对工程扰动、破坏的区域进行水土流失防治，及时有效地控制工程建设过程中造成新的水土流失，保护区域良好的生态环境。

由广东中人工程设计有限公司编制的本项目初步设计于2014年8月18日，取得了广州市城乡建设委员会批复的《关于广州意浓实业有限公司宣星村居住小区项

目初步设计的复函》（穗建技函[2014]2427号）。

#### 4.1.3 监理单位

本工程监理单位广州市宏业金基建设监理咨询有限公司建立和完善了工程质量保证体系，实现对工程质量的全过程监控。具体的质量措施包括思想保证措施、组织保证措施、人力资源保证措施、技术保证措施、通过加强质量教育、加强技术培训、明确质量目标责任制、强化企业质量自控能力、工艺控制、工程材料控制、施工操作控制等手段，使项目各项水土保持措施保质保量按时完成。

从本项目的各种质量管理制度、组织结构和落实情况可以看出，本工程的质量管理体系是健全和完善的，对确保各项工程质量起到了较好的控制作用。

#### 4.1.4 质量监督单位

本项目质量监督单位为广州市从化区质量安全监督站。在施工期间，质量监督单位根据批复的水土保持方案及后续水土保持相关文件要求，开展施工期水土保持工程质量监督工作，全面监督和检查各施工单位水保方案的实施和效果，力求在计划的投资、进度和质量目标内实施水保方案措施，使水土保持工程按时、保质保量完成，水土流失得以及时防治。

#### 4.1.5 施工单位

为加强工程质量管理，实现工程总体目标，工程施工单位浙江宏宇建筑有限责任公司及东阳江城建设集团有限公司成立了环保、水土保持小组，并指派专人予以负责。指定了“水土保持工作制度”并严格执行；制定了一系列质量管理制度，明确质量责任，防范建设中不规范行为。

一是形成健全质量监督管理体系。根据有关质量管理的文件，从质量策划、合同评审、材料供应和采购把关，施工过程控制，文件和资料管理、质量记录控制各种培训等要素着手，在整个施工过程中形成一个标准的质量保证体系。实行工程质量目标管理，明确各部门的工作岗位职责。

二是配备专职质检员和实验员。由质检员具体负责，实行全过程监督，并强化质量监控和检测手段。

三是落实“三检”制度。在施工过程中，切实落实“三检”制度，做到施工班组自检，班组之间做到互相检验，专职质检员专检，确保每道施工工序满足设计规范的要求。

四是实行典型施工，选择最佳施工方案。分项工程开工前由施工技术员负责，

进行分层次的书面技术交底、交施工方案、交施工工艺设计图、交质量标准、交安全措施，使每个施工人员做到目标明确。在进行分项工程典型施工，选择合理的参数，适宜的材料、施工机械，保证分项工程的施工质量。

五是积极配合监理、质检站检查监督。

## 4.2 各防治分区水土保持工程质量评价

### 4.2.1 工程项目划分及结果

#### (1) 项目划分一般规定

根据《水土保持工程质量评定规程》（SL336-2006）项目划分规定，水土保持工程质量评定应划分为单位工程、分部工程、单元工程三个项目，开发建设项目水土保持工程的项目划分应与主体工程相衔接，当主体工程对水土保持工程项目的划分不能满足水土保持质量评定要求时，应以《水土保持工程质量评定规程》（SL336-2006）为主进行划分。

#### (2) 项目划分结果

根据主体工程的项目划分情况，本工程涉及水土保持措施的项目共分为 2 类单位工程，分别为防洪排导工程和植被建设工程。本工程水土保持措施共划分为 2 项分部工程，32 项单元工程。工程质量评定项目划分情况见表 4.2-1。

表 4.2-1 水土保持设施工程质量评定项目划分表

单位工程	分部工程	分部工程量	单元工程数量	备注
防洪排导工程	室外排水管网	2689m	27	按段划分，每 100m 作为一个单元工程
植被建设工程	园林绿化	3.18hm <sup>2</sup>	4	每个单元工程面积 0.1~1hm <sup>2</sup>
	植草砖	0.30hm <sup>2</sup>	1	每个单元工程面积 0.1~1hm <sup>2</sup>

### 4.2.2 各防治区工程质量评价

本项目水土保持措施共划分为 26 项单元工程，质量评价合格的为 7 项，单元工程合格率为 100%。工程质量评定情况见表 4.2-2。

表 4.2-2 水土保持设施质量评定统计表

单位分类	分部工程	单元工程数量	合格单元工程数量	合格率 (%)
防洪排导工程	排水管网	27	27	100
植被建设工程	园林绿化	4	4	100
	植草砖	1	1	100

## 4.3 总体质量评价

通过实地调查、综合分析后认为：本项目水土保持措施总体布局较为合理，措施较为全面，在主体工程完工的同时，工程措施已实施完成，植物措施也亦实施完成，目前长势好、覆盖率高。根据现场查勘，项目布设的防治措施现已正常投入运

行，能起到较好的水土流失防治效果。

## 5 工程初期运行及水土保持效果

### 5.1 运行情况

建设单位重视工程水土保持设施的建设和管理工作，主体工程中的水土保持措施基本与主体工程同步实施，各项治理措施已完成，水土保持设施在运行期间由建设单位负责管理维护。从目前运行情况看，项目水土保持设施的养护工作基本到位，水土保持设施能持续发挥效益。

### 5.2 水土保持效果

#### 5.2.1 生态环境和土地生产力恢复

##### 1、扰动土地整治率

扰动土地整治率是指项目建设区内扰动土地的整治面积占扰动土地总面积的百分比。工程建设期间，本项目实际扰动土地面积  $7.04\text{hm}^2$ ，项目建设区内永久建筑物及硬化面积为  $3.74\text{hm}^2$ ，实施水土保持工程措施面积  $0.12\text{hm}^2$ ，水土保持植物措施面积  $3.18\text{hm}^2$ ，扰动土地整治面积为  $7.04\text{hm}^2$ ，扰动土地整治率为 100%，大于水土流失防治一级标准目标值 95%。项目扰动土地整治率情况见表 5.2-1。

表 5.2-1 项目扰动土地整治率

防治分区	扰动土地面积( $\text{hm}^2$ )	扰动土地整治面积 ( $\text{hm}^2$ )				扰动土地整治率 (%)
		水土保持工程措施面积	水土保持植物措施面积	永久建筑物及硬化面积	合计	
建筑物区	1.16			1.16	1.16	100
道路广场区	2.50			2.50	2.50	100
绿地区	3.18		3.18		3.18	100
临时堆土区	0.12	0.12			0.12	100
施工营造区	0.08			0.08	0.08	100
合计	7.04	0.12	3.18	3.74	7.04	100

##### 2、水土流失总治理度

水土流失总治理度是指项目建设区内水土流失治理达标面积占水土流失总面积的百分比。本项目实际水土流失总面积为  $3.30\text{hm}^2$ ，水土流失治理达标面积为  $3.30\text{hm}^2$ ，水土流失总治理度为 100%，大于水土流失防治一级标准目标值 97%。项目水土流失总治理度情况见表 5.2-2。

表 5.2-2 项目水土流失总治理度

防治分区	水土流失面积 ( $\text{hm}^2$ )	水土流失治理达标 面积 ( $\text{hm}^2$ )	水土流失总治理度 (%)
绿地区	3.18	3.18	100
临时堆土区	0.12	0.12	100
合计	3.30	3.30	100

### 3、水土流失控制比

土壤流失控制比是指项目建设区内，容许土壤流失量与治理后的平均土壤流失强度之比。根据各防治防治责任分区的治理情况，工程及职务措施实施后，本项目各分区的水土流失得到有效控制，项目治理后的平均土壤流失量小于  $500\text{t}/\text{km}^2 \text{ a}$ ，项目建设区土壤流失控制比达到 1.0，达到水土流失防治一级标准目标值 1.0。

### 4、拦渣率

拦渣率是指项目建设区内采取措施实际拦挡的弃土（石、渣）量与工程弃土（石、渣）总量的百分比。本项目施工过程中产生弃方  $3.68 \text{ 万 m}^3$ ，弃方均外运至从化区消纳场处理，基本对周边不造成水土流失现象，实际拦渣率达 98%，大于水土流失防治一级标准目标值 95%。

### 5、林草植被恢复率

林草植被恢复率是指项目建设区内，林草类植被面积占可恢复林草植被（在目前技术、经济条件下适宜于恢复植被）面积的百分比。截止目前，本工程可实施绿化面积为  $3.18\text{hm}^2$ ，林草类植被实施面积为  $3.18\text{hm}^2$ ，林草植被恢复率达 100%，大于水土流失防治一级标准目标值 99%。项目林草植被恢复率情况见表 5.2-3。

表 5.2-3 林草植被恢复率

防治分区	林草类植被面积 ( $\text{hm}^2$ )	可恢复林草植被面积 ( $\text{hm}^2$ )	林草植被恢复率 (%)
绿地区	3.18	3.18	100
合计	3.18	3.18	100

### 6、林草覆盖率

林草覆盖率是指林草类植被面积占项目建设区面积的百分比。林草类植被面积是指项目建设区内所有人工和天然森林、灌木林和草地的面积。本工程建设区面积  $7.04\text{hm}^2$ ，林草类植被实施面积  $3.18\text{hm}^2$ ，林草覆盖率 45.17%，大于水土流失防治一级标准目标值 27%。项目林草覆盖率情况见表 5.2-4。

表 5.2-4 项目林草覆盖率

防治分区	建设区面积 (hm <sup>2</sup> )	林草类植被面积 (hm <sup>2</sup> )	林草覆盖率 (%)
建筑物区	1.16	/	/
道路广场区	2.50	/	/
绿地区	3.18	3.18	100
临时堆土区	0.12	/	/
施工营造区	0.08	/	/
合计	7.04	3.18	45.17

### 5.2.2 公众满意度调查

项目建设过程中，建设单位严格执行工程管理，层层落实项目建设责任制，整个工程建设有条不紊进行，无发生水土流失灾害事件。

现场调查过程中，建设单位向项目建设区周围群众进行了民意调查，目的在于了解工程建设对项目区的经济和自然环境所产生的影响及民众的反响，同时作为本次技术评估工作的参考。

项目周边内共计发放 20 份调查问卷，回收18份。在被访问者中，30 岁以下者占27.78%，30 岁~50 岁者占61.11%，50 岁以上者占11.11%；在被调查者中，66.66%的人认为工程对当地经济影响是好的，50%的人认为工程对当地环境影响是好的，16.67%的人认为工程对弃土弃渣管理是好的，88.89%的人认为项目林草植被建设是好的，有94.44%的人认为工程对所扰动的土地恢复情况是好的。被访问者对问卷提出的问题回答情况见表5.2-5。

表5.2-5 问卷调查结果统计表

调查年龄段		30岁以下		30~50岁		50岁以上		
人数(人)		5		11		2		
调查项目评价	好		一般		差		说不清	
	人数(人)	占总人数(%)	人数(人)	占总人数(%)	人数(人)	占总人数(%)	人数(人)	占总人数(%)
对当地经济的影响	12	66.66	6	33.34				
对当地环境影响	9	50.00	9	50.00				
弃土弃渣管理	3	16.67	12	55.55			5	27.78
林草植被建设	16	88.89	2	11.11				
土地恢复情况	17	94.44					1	5.56

## 6 水土保持管理

### 6.1 组织领导

建设单位较为重视工程水土保持设施的建设和管理工作，明确了由广州意浓实业有限公司广州从化宣星村住宅项目办公室负责水土保持设施的建设和管理，并落实了多名专职人员。在项目建设过程，严格执行项目法人制、招投标制、建设监理制、合同管理制。

水土保持工程作为主体工程附属工程，建设单位将水土保持设施建设纳入主体工程中，与主体工程一起实行了标段承包制。对施工中的水土保持措施专门制定了明确的条款，纳入合同管理。施工单位对基础开挖、土石方回填等的建设等进行严格有效的管理，采取必要的临时防护工程，主体工程施工每结束一段，立即按照有关水土保持设计要求进行防护，尽可能地减少水土流失。

### 6.2 规章制度

建设单位将水土保持工作纳入主体工程管理中，使主体工程中具有水土保持功能的项目和水土保持方案设计的新增水土保持工程贯穿于整个项目实施过程，把水土保持工作作为主体工程建设考核的内容之一；同时，建立健全了各项有关水土保持工作的规章制度，制定了工程招标管理、合同管理、施工质量管理、进度管理、投资管理、档案管理等办法，严格按照制度和办法进行水土保持工作的管理和考核；要求主体工程承建单位亦建立健全环境保护及水土保持管理体系和具体的措施，建立了工程施工的检验和验收程序等办法，建立了工程质量责任制，质量情况报告制、质量例会制和质量奖罚制。以上规章制度的建设，为保证水土保持工程的进度和质量奠定了基础。

### 6.3 建设过程

为确保本项目水土保持工程的顺利建设，建设单位按照国家基建项目管理规定，认真实行项目的“四制”，进行了水土保持工程招投标工作。为了保证工程质量，公司要求施工单位严格按照有关法规、规范组织施工，明确责任，各尽其责，控制好施工质量。在实际工作中，采取公开招标，选择专业施工队伍，把承包商的资质、水平和能力作为选择的重点；加强实施过程中的宏观控制和协调，把质量、进度、投资控制作为管理的重点，落实施工质量保证体系和组织管理体

系，在建设管理的全过程做到了总体控制、统一协调、计划落实、措施到位。

施工单位以工程质量为中心，建立健全了质量保证体系和各项制度，明确了质量责任，坚持“三检查”和“三不放过”，严格工序管理，保证了施工质量。

为做好水土保持工程质量、进度、投资控制，本工程将水土保持工程措施的施工材料及供应、施工单位招标程序纳入了主体工程管理程序，实行了“项目法人对国家负责，监理单位控制，承包商保证，政府监督”的质量保证体系。

建设过程中，严把材料质量关、承包商施工质量关，更注重措施成果的检查验收工作，将价款支付同竣工验收结合起来，保证了工程质量和林草的成活率和保存率。

本项目水土保持工程基本上能按照水土保持方案设计进行施工，在计划安排上，工程措施与主体工程同步进行，植物措施与工程措施科学合理的相结合，植物措施按照“适地适树适时”的原则，确保水土保持设计的顺利实施，实现了开发建设与环境建设保护工作并重、并举的可持续发展。

#### 6.4 水土保持监测

根据《中华人民共和国水土保持法》、《水土保持生态环境监测网络管理办法》（水利部第12号令）以及《广东省水土保持条例》的要求，为保证水土保持设施落实到位并及时准确了解工程建设中水土流失情况，2014年10月建设单位委托珠江水利委员会珠江流域水土保持监测中心站承担本工程的水土保持监测任务。

2014年10月至2018年10月，珠江水利委员会珠江流域水土保持监测中心站水土保持监测技术人员先后多次到项目现场对项目区水土流失因子、水土流失现状、水土流失危害、水土保持工程防治效果进行监测，监测方法主要采取定点监测法、调查监测和巡查监测相结合的监测方法。监测过程中就现场发现的水土流失问题，及时向建设单位提出整改建议，并在后期监测过程中对其整改情况进行跟踪监测，确保各项防护措施及时实施，避免水土流失现象发生。在水土保持监测工作期间，完成了2014年第三季度-2018年季度第二季度水土保持监测季度报。

2018年11月，珠江水利委员会珠江流域水土保持监测中心站编制完成《广州从化宣星村工程水土保持监测总结报告》。

#### 6.5 水土保持监理

监理单位广州市宏业金基建设监理咨询有限公司设立了项目总监办,结合工程施工细则并按照监理计划、程序和要求开展了监理工作。本项目有关水土保持单位工程评定结果为全部合格。目前,工程监理工作已结束,监理资料按有关规定已整理、归档,为本项目水土保持工程验收奠定了基础。

监理单位能够按照开发建设项目水土保持监理的有关规定,积极开展水土保持监理工作,满足水土保持要求。

## 6.6 水土保持补偿费缴纳情况

根据已批复的水土保持方案,本工程应缴纳水土保持补偿费 0.39 万元。根据广州市非税收入缴款通知书(编号: 631401100486),建设单位应在 2014 年 10 月 17 日前缴纳本项目水土保持补偿费 0.39 万元。建设单位已于 2014 年 10 月 14 日缴纳了水土保持补偿费 0.39 万元。

## 6.7 水土保持设施管理维护

建设单位十分重视工程水土保持设施的建设和管理工作,项目建设工作完工之后,各水土保持措施运行良好,运行期间水土保持工程同主体工程均由广州意浓实业有限公司进行管护。项目完工后,建设单位对工程措施及时进行了维护,对林草措施及时进行了抚育、补植,确保了水土保持措施发挥长期、稳定、有效的保持水土、改善生态环境的功能,责任到位,发现问题及时整改,养护基本到位,水土保持设施能够持续发挥效益。

## 7 结论及下阶段工作安排

### 7.1 结论

广州从化宣星村住宅项目位于广州市从化温泉镇宣星村内。

根据有关水土保持和生态环境建设的法律法规要求，2013年1月建设单位委托广州市环境保护科学研究院编制完成了《广州从化宣星村住宅项目水土保持方案报告书（报批稿）》，并于2014年9月取得从化市水务局的批复。

2018年11月，经实地调查和查阅相关工程资料，广州从化宣星村住宅项目水土保持措施布局基本合理，项目建设区内排水系统运行良好，水土保持设施工程质量合格。经试运行情况调查，未发现重大质量缺陷，运行情况良好，达到批复方案的水土流失防治目标。工程整体上具备较强的水土保持功能，能满足国家对开发建设项目水土保持的要求。

综上所述，广州从化宣星村住宅项目完成了水土保持方案和开发建设项目所要求的水土流失防治任务，完成的各项工程质量总体合格，可通过水土保持设施验收。

### 7.2 下阶段工作安排

广州从化宣星村住宅项目已完成施工，并开始试运行。根据现场调查及查阅施工、监理及监测资料，在施工过程中根据方案设计采取了水土保持措施，各项措施现已发挥效益。总体而言，工程水土保持措施实施情况较好，水土保持措施防治效果较好。

下阶段，建设单位需继续做好本工程水土保持设施的维护和管理工作的，建议如下：

- （1）加强水土保持设施的管理和维护，保证水土保持功能的正常发挥。
- （2）加强和完善水土保持工程相关资料的归档和管理，以备验核。

## 8 附件及附图

### 8.1 附件

附件 1: 从化市商品房屋建设项目计划备案表

附件 2: 项目修建性详细规划的批复

附件 3: 项目水土保持方案批复

附件 4: 项目初步设计批复

附件 5: 广州市建筑废弃物处置证（排放）

附件 6: 城镇污水排入排水管网许可证

附件 7: 项目水土保持补偿费缴费证明

附件 8: 项目水土保持相关照片

附件 1 从化市商品房屋建设项目计划备案表

商品房屋建设项目计划备案表										页码, 1/2	
<b>从化市2014年商品房屋建设项目计划备案表</b>										从发改建备[2014]6号	
建设单位	广州意浓实业有限公司				营业执照编号	22113009417					
用地位置	从化市温泉镇壹星村地段				用地项目名称	壹星项目					
总用地面积(平方米)	70384.6		总建筑面积(平方米)	175961.5(计容面积)		计划开发期限	2014年3月起至2016年9月止				
总投资(万元)	合计				87113		年度计划投资(万元)	合计		58000	
	其中:资本金				4500			其中	第一年		25000
	自有流动资金				82613				第二年		33000
层数	27其中地上 27层、地下 1层				港澳台及外资投资请注明						
商品房屋					配套设施						
项目编号	本年报建项目性质	报建层数	报建面积(平方米)	投资(万元)	项目编号	本年报建项目性质	报建层数	报建面积(平方米)	投资(万元)		
	合计		163486.6	85991		合计		54964.2	21122		
1#	商品住宅	27	162796.3	65716	3#	幼儿园	3	1840.7	734		
2#	商业用房	1	690.3	275		小学					
	商务用房					中学					
	限价房				4#	垃圾压缩站	1	120	47.8		
	经济适用房				5#	居委会	1	101	40.2		
	廉租房					邮电所					
	公租房					农贸市场					
	其他				6#	其他	1	52902.5	20300		
办理备案手续时需同时提供以下资料:					(请在下列各栏填上文号)						
一、房地产开发项目手册或资质证书					营业执照号: 22113009417						
二、国有建设用地使用权出让合同					440184-2011-000010						
三、有资格的资产评估机构依法审核的资本金证明原件					03440561601201408040002						
本备案包括预备项目计划备案和正式项目计划备案, 申请单位对所有材料内容的真实性负责。											
 2014年03月11日											
填报单位邮政编码: 510900		通信地址: 广州市从化江埔街环市东路206号									
联系人一: 邓晓丽		联系电话(移动): 13926103734 联系电话(固定): 39167116									
联系人二: 杨松		联系电话(移动): 13560418378 联系电话(固定): 39167116									
<a href="http://gziz.gzplan.gov.cn/gz_pro_plan/pro_input_plan_show.jsp?id=12...">http://gziz.gzplan.gov.cn/gz_pro_plan/pro_input_plan_show.jsp?id=12...</a> 2014-3-11											

附件 2 项目修建性详细规划方案的批复

# 从化市规划局文件

从规批〔2014〕5号

## 从化市规划局关于原则同意广州意浓实业有限公司宣星村居住小区项目修建性详细规划的批复

广州意浓实业有限公司：

你公司送审的位于从化市温泉镇宣星村地段的居住小区项目修建性详细规划方案及相关资料收悉。现根据有关的法律法规、《广州市城乡规划技术规定（试行）》、从规地证〔2011〕13号（温泉）《建设用地规划许可证》及其附件《关于办理建设用地的复函》（从规函〔2011〕873号）、从规函〔2011〕94号《关于申请办理建设用地规划条件的复函》以及从规函〔2013〕1935号文，经过修建性详细规划批前公示，经研究，原则同意现编制的修建性详细规划方案，具体函复如下：

- 1 -

一、本地块为我局从规地证[2011]13号(温泉)《建设用地规划许可证》所指用地,用地项目名称为二类居住用地(R2),总用地面积为70384.6平方米。

二、同意该规划的如下主要技术经济指标:

(一)容积率2.5(以70384.6平方米用地面积计算)。

(二)建筑密度13.5%(以70384.6平方米用地面积计算)。

(三)绿地率48.0%(以70384.6平方米用地面积计算)。

(四)规划居住户(套)数1550户(套),居住人数4960人(按3.2人/户计算)。

(五)规划总建筑面积235270.0平方米。其中,计算容积率建筑面积175961.0平方米,包括住宅(含阳台)建筑面积171471.0平方米,配套公建(含商业)建筑面积4490.0平方米;不计算容积率建筑面积59309.0平方米,包括地下车库、地下设备房建筑面积57056.0平方米,屋顶梯间、机房建筑面积855.0平方米,架空公共活动场地面积1398.0平方米。不计算容积率地下建筑只能作为地下停车和设备用房,不计算容积率架空建筑面积只能作为公共活动场地或绿化,均不得用作其他用途。

(六)各栋建筑物具体建筑面积应在建筑工程设计送审时进一步核准。

(七)平面建筑设计应符合《广州市城市规划管理技术标

准与准则——建筑工程规划管理篇》的要求。

三、同意总平面规划的建筑及空间布局。

(一) 建筑物各向建筑间距应符合《广州市城市规划管理技术标准与准则——建筑工程规划管理篇》规定的建筑间距要求。建筑物退让用地红线及市政道路中线间距原则上按上述建筑间距的一半计算,在建筑工程送审时进一步核准。

(二) 建筑物退让用地西北侧大广高速公路道路红线距离不得少于100.0米,退让用地东南侧渠道管理范围控制线距离须满足水务部门要求,退让地块内及周边高压线距离须满足供电部门要求。

(三) 规划地块内道路边缘至建(构)筑物的最小距离应满足规范要求:出入口临路的建筑物距小区及小区以上道路不少于5.0米,距组团路及宅间小路不少于2.5米;无出入口临路的建筑物距小区路不少于3.0米,距组团路及宅间小路不少于1.5米。

(四) 城市道路两侧建(构)筑物的退缩地带,为绿化和人流集散场地,建筑工程外伸地下建(构)筑物、步级(含台阶、斜坡)和外挑建(构)筑物(含雨蓬、招牌),应符合《广州市城市规划管理技术标准与准则——建筑工程规划管理篇》的有关规定。

(五) 建筑高度应按 $\leq 80.0$ 米控制(建筑层数 $\leq 26$ 层)。

四、配套公建项目的规划布局和设置要求。

## (一) 配套公建项目设置要求如下:

项目名称		用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在位置	设置要求
6班幼儿园、托儿所		2646.0	1841.0	位于用地西部自编号18#建筑	按《广州市城市规划管理技术标准与准则——修建性详细规划规范》等有关规划规范要求及从规函[2011]94号文的要求设置。
社区卫生站		--	346.0	所属自编号9#楼首层和地下室	
文化室		--	200.0	所属自编3#楼地下室	
居民健身场所	健身中心	--	200.0	所属自编3#、4#楼地下室	
	室外健身场地	1040.0	--	位于自编号6#楼北侧和幼儿园建筑北部	
老年人服务站点 (老年人服务中心)		--	106.0	所属自编9#楼地下室	
社区居委会 (居委会用房)		--	100.0	所属自编9#楼首层	
物业管理(含业主委员会)		--	512.0	所属自编10#楼首层和地下室	
垃圾收集站(含垃圾分类设施)		160.0	120.0	位于自编号7#楼北侧	
公共厕所		--	159.0	设两处, 所属自编2#和9#楼地下室	
变(配)电房		--	212.0	设两处, 位于自编13#和15#楼附近	
其他商业服务设施		--	694.0	位于自编1#和2#楼地下室	

## (二) 根据《广州市城乡规划技术规定》第二十四条规定,

该项目用地内独立设置的市政公用设施和公共服务设施必须在规划地块建设总量（不含上述市政公用设施和公共服务设施）完成 50%前建设完毕，并取得《建设工程规划验收合格证》。其中幼儿园、垃圾收集站（含垃圾分类设施）等应当先于首期工程或者与其同时申请建设工程规划许可证，并与首期工程同步验收，取得《建设工程规划验收合格证》。你公司在办理项目首次规划报建时，应根据上述规定合理确定市政公用设施和公共服务设施建设时序，经审查确认以后实施。

（三）配套公建项目的设计与布置必须符合各自使用功能和各专业规范要求。

#### 五、同意绿地系统规划。

（一）规划绿地率 48.0%，规划绿地总面积为 33779.8 平方米。其中公共绿地 11629.5 平方米，人均公共绿地 2.33 平方米。

（二）分类型绿地面积大小如绿地系统规划图标注所示。

#### 六、同意道路和竖向系统规划。

（一）规划配建机动车停车位 1561 个，其中地下机动车停车位 1405 个，地上机动车停车位 156 个；配建非机动车停车位 1760 个（以 1.5 平方米/车位计算，折合面积为 2640 平方米）。由于用地西侧的非机动车停车场位于大广高速公路 100 米建筑退缩控制线范围内，故要求若因道路建设或城市发展需要，你公司须另行设置非机动车停车位。机动车停车位及非机动车停车位设置的位置及面积须在建筑工程审核时进一步核定。

(二) 公共绿地下设置地下构筑物和停车库的, 其顶面覆土深度应不小于 1.5 米, 宅旁绿地下设置地下构筑物和停车库的, 其顶面覆土深度应不小于 0.6 米。地块内道路设置地下构筑物和停车库的, 应满足管线敷设深度要求。

(三) 配建的停车场库必须与主体工程同步设计、同步实施、同步验收交付使用。

(四) 应合理确定规划地块内的道路标高与建筑物首层地坪标高的关系。临规划路退让间距范围内的室外地坪设计标高应与周边规划道路人行道标高一致或平缓对接; 地坪标高应结合管线规划设计进行深化, 满足管线敷设要求。

(五) 规划地块地坪标高及排水坡向应根据地块内道路标高确定, 地面坡度、道路坡度等应符合有关规范要求。

#### 七、同意管线综合规划。

(一) 本地块的综合管线规划须与该片区综合管线规划相协调。

(二) 本用地范围内污水须经处理达到环保要求后方可排放。

(三) 应按照规范要求设置室外消防栓等设施。

八、该地块的规划建设须满足现行国家、省、市有关政策文件的要求。建筑风格要求与周边环境相协调, 体现岭南特色、广府文化元素, 屋顶宜以坡屋顶形式为主, 形成靓丽的城市天际轮廓线。

九、根据《广州市公共安全视频系统管理规定》的要求，本地块内应当建设公共安全视频系统。

十、建筑设计必须符合国家现行建筑设计规范和广州市城市规划管理有关规定，且应另送城市规划部门审查。如涉及国家安全、公安消防、航空限高、环保、水务、交通、卫生、文物保护、名木古树、电力电信、人防工程和地下管线等问题应与有关专业主管部门联系，并按有关法律法规、设计规范办理。

十一、本总平面规划自批准之日起三年内未予以实施建设的应自行失效。

- 附件：1、总平面规划图；  
2、绿地系统规划图；  
3、道路系统规划图；  
4、竖向系统规划图；  
5、综合管线规划图。



附件 3 项目水土保持方案批复

# 从化市水务局

从水函〔2014〕254号

## 关于广州意浓实业有限公司从化宣星村 住宅项目水土保持方案的复函

广州意浓实业有限公司：

你司《关于广州从化宣星村住宅项目水土保持方案（报批稿）审批申请函》及附件收悉。我局组织专家评审会议对该方案报告书进行了技术审查，提出了审查意见（详见附件）。经研究，我局基本同意该审查意见，现函复如下：

一、从化宣星村住宅项目位于从化市温泉镇宣星村内，规划建设 15 栋 12-26 层高的住宅楼，2 栋 2 层的低层住宅楼、1 栋 3 层的幼儿园，另设地下室二层（部分一层），项目总用地面积 7.04m 公顷，工程挖方总量 16.44 万立方米，填方总量 11.82 万立方米，弃方 4.62 万立方米。项目总投资为 7.8 亿元，其中土建投资为 3.5 亿元。项目计划于 2014 年 7 月开工，2016 年 12 月完工，总工期 30 个月。项目区属广东省水土流失重点预防保护区，水土流失防治标准执行建设类项目一级标准。

二、报告书编制依据充分，水土流失目标和防治责任明确，水土保持措施总体布局和分区防治措施基本合理，符合

有关法律法规和技术规范的规定和要求，同意该水土保持方案作为下阶段开展水土保持工作的主要依据。

三、基本同意报告书对主体工程水土保持分析与评价的结论。

四、基本同意水土流失预测的内容，预测新增水土流失总量约 1764 吨。

五、基本同意水土流失防治责任范围为 7.36 公顷，其中项目建设区面积为 7.04 公顷，直接影响区面积为 0.32 公顷。

六、基本同意水土保持监测时段、内容和方法。

七、基本同意水土流失防治措施布设原则、措施体系和总体布局。

八、基本同意水土保持投资估算编制的原则、依据和方法。项目水土保持总投资 399.20 万元，需征缴水土保持补偿费面积为 0.39 公顷，收费标准 1 元/平方米，缴纳水土保持补偿费 0.39 万元。

九、项目位于水土流失重点预防保护区范围，建设管理单位应重点做好以下工作：

（一）加强水土保持工作管理，将水土流失防治责任落实到招标文件和施工合同中，严格按照批复的水土保持方案落实水土保持专项资金和各项防护措施，确保水土保持设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用。

（二）项目启动前，应当委托乙级或以上水土保持资质的机构承担水土保持监测任务，与项目建设同步开展监测工

作，及时向我局提交监测报告。

(三) 落实水土保持监理任务，确保水土保持设施建设的工程进度和质量。

(四) 定期向我局报告水土保持方案的实施情况，如项目性质、规模、建设地点等发生较大变化时，需修编水土保持方案，并报我局批准。

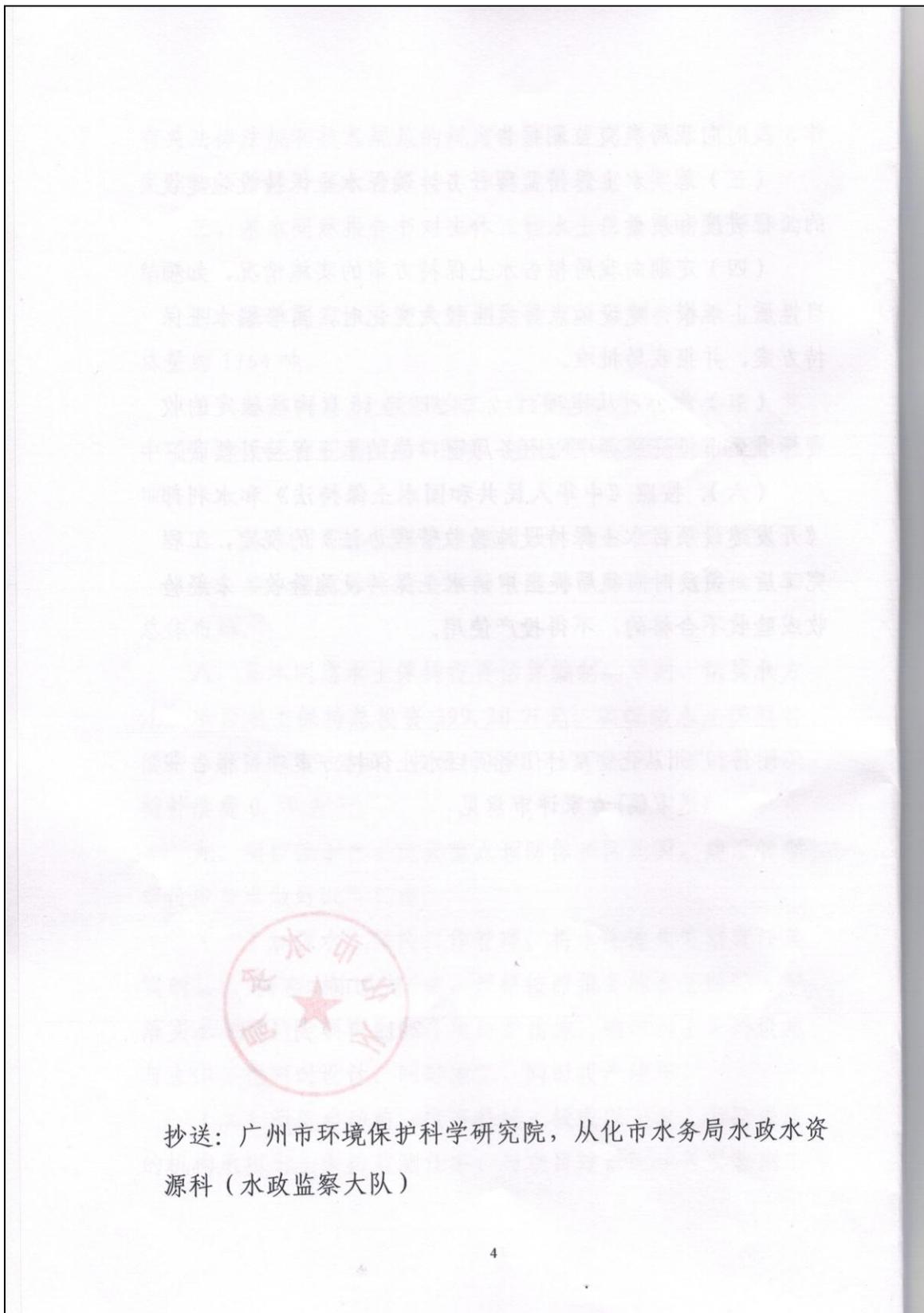
(五) 你公司从本项目动工之日起 15 日内按核定的收费标准到市投资服务中心水务局窗口缴纳水土保持补偿费。

(六)、按照《中华人民共和国水土保持法》和水利部《开发建设项目水土保持设施验收管理办法》的规定，工程完工后，须及时向我局提出申请水土保持设施验收，未经验收或验收不合格的，不得投产使用。

此复。

附件: 广州从化宣星村住宅项目水土保持方案项目报告书  
(送审稿) 专家评审意见





抄送：广州市环境保护科学研究所，从化市水务局水政水资源科（水政监察大队）

附件 4 项目初步设计批复

# 广州市城乡建设委员会

穗建技函〔2014〕2427号

## 广州市城乡建设委员会关于广州意浓实业有限公司宣星村居住小区项目初步设计的复函

广州意浓实业有限公司：

你单位报送的“宣星村居住小区项目”初步设计文件及资料收悉。根据专家审查意见及各专业部门批复意见，原则同意由广东中人工程设计有限公司编制的该项目初步设计文件。现函复如下：

### 一、建设规模

（一）本工程位于广州市从化区温泉镇宣星村地段，包括 17 幢地上 2~26 层的住宅楼（自编号 1#~17#），1 幢地上 3 层的幼儿园（自编号 18#），另设 2 层南区地下室和 1 层北区地下室。总建筑面积为 230152.4 平方米，其中地上 176665.7 平方米，地下 53486.7 平方米，计算容积率建筑面积 175960.9 平方米。

（二）建设规模基本符合《从化市规划局关于原则同意广州意浓实业有限公司宣星村居住小区项目修建性详细规划的批复》（从规批〔2014〕5号）。

### 二、计划和概算

该项目已列入从化市 2014 年商品房屋建设项目计划备案（从发改建备〔2014〕6 号）。工程总概算为 71501.8 万元，其中建安费 60969.1 万元，其他费 7127.85 万元，预备费为 3404.85 万元。

### 三、建筑功能

本工程地下室平时为车库和设备用房，其中地下二层局部区域战时兼作六级人防二等人员掩蔽所、战时电站，1#~4#、9#、10#楼负一层局部（因地形高差关系位于地上部分）为商业、公建配套及设备用房。1#~15#楼首层为住宅大堂、住宅、公建配套及架空层，二层及以上均为住宅。16#、17#楼首、二层为住宅。18#楼首~三层为幼儿园。

### 四、关于建筑设计

（一）按《高层民用建筑设计防火规范》（GB50045-95，2005 年版）（以下简称《高规》）第 7.5.2 条的规定，地下层消防水泵房出口应直通安全出口。

（二）地下室设备用房应独立划分防火分区。

（三）消防控制室应设直通室外的安全出口。

（四）9#、10#楼首层物业管理及卫生站内楼梯应按《高规》第 6.2.2 条的要求设置封闭楼梯间。

### 五、关于结构设计

（一）地下室结构超长，应采取可靠的防渗抗裂措施；应补充地下室抗浮设防水位及抗浮措施。

（二）本场地高差较大，采用预应力管桩基础应考虑施工顺

序对承载力的影响；持力层花岗岩残积土遇水易崩解，应采取有效的技术措施。

（三）覆土的地下室顶板构件应属干湿交替的二 b 类环境。

（四）优化 A1、A2 型住宅剪力墙布置。

（五）B2 型住宅中央细腰部位与北面的连接较弱，两侧宜增设拉梁予以加强。

#### 六、关于给排水设计

（一）停车库出口接软管的冲洗水嘴与给水管的连接处应按《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2003，2009 年版）第 3.2.5 条的规定设置真空破坏器。

（二）给水系统设计应符合《民用建筑节能设计标准》（GB50555-2010）第 4.1.3 条的要求。

（三）部分建筑天面层设有储物间，应设置消防栓。

（四）连通地下各层的行车坡道应按《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-97）第 7.1.9 条的要求设置消防栓，按《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）第 5.2.2 条的要求设置灭火器。

#### 七、关于电气设计

（一）穿防火墙的风管应设防火阀。

（二）部分住宅下地下室的防烟楼梯间不满足自然通风的要求，应设机械加压系统。

（三）地下室排风、排烟井出口不应设在架空层内。

#### 八、关于空调、通风设计

(一) 新风取值指标不满足《公共建筑节能设计标准》(GB50189-2005)第3.0.2条的要求,应调整。

(二) 应补充冷媒管保温材料的热工性能。

(三) 地下室电气设备用房、发电机房等设置气体灭火的房间,应设置事后排风系统,且应设置下排气口。

#### 九、关于设计概算

(一) 应补充地下停车场管理系统工程、垃圾收集站工程的概算书。

(二) 应按穗建城〔1998〕74号及粤价〔2003〕160号文的规定调整城市配套设施建设费。

十、应进一步完善建筑的无障碍设施设计,并确保其与周边道路的无障碍设施衔接顺畅。

十一、应按照《关于加快发展绿色建筑的通告》(穗府〔2012〕1号)和《广州市绿色建筑和建筑节能管理规定》(广州市人民政府令第92号)的精神,积极采用低碳、绿色、环保技术措施,发展绿色建筑。

十二、根据环保部门的要求,项目实行清污分流、雨污分流的排水机制。生活污水经自建污水处理设施处理达标后经市政污水管网汇入温泉镇污水处理厂处理。备用发电机、变压器、水泵及风机等须采用隔声、减振、吸声、消声等综合治理措施。严格执行配套建设的环境保护设施与主体工程同时设计、同时施工、

同时投入运行的环境保护“三同时”制度。

十三、根据卫生部门的要求，卫生站、老年人服务站应设独立的卫生间；设备用房、卫生间等应有通风排气装置，换气次数满足要求；生活饮用水水箱的材质和内壁应无毒无害，入孔或水箱入口应设密闭防污的上盖（或门），并高出水箱面 5 厘米以上；二次供水设施不得与市政供水管道直接连通。

十四、根据民防部门的要求，本工程防空地下室建于本项目自编 5#~8#楼地下负二层，战时兼做二等人员掩蔽所、人防电站。

十五、应按环保、卫生、民防等专业部门意见进一步修改完善。

十六、本复函仅适用于本次报建初步设计，如变更或调整设计，应重新报我委进行初步设计审查。

十七、应基于本复函及现行有关国家法规、标准进行施工图设计，并按规定办理施工图审查及备案手续。

此复。

附件：总平面图



广州市城乡建设委员会

2014年8月18日

附件 5 广州市建筑废弃物处置证（排放）

广 州 市 建筑废弃物处置证（排放）			
编号：（从化）排字（2017）6号			
根据《广州市建筑废弃物管理条例》有关规定，经审核，本工程符合建筑废弃物排放的许可条件，准予发证。			
发证单位：（盖章）广州市从化区城市管理局 2017年08月17日			
工程名称	住宅楼工程8幢、垃圾压缩站工程1幢、地下室工程（自编南区）		
工程地址	广州市从化区温泉镇宣星村地段		
建设单位	广州意浓实业有限公司		
联系人	范怀楷	联系电话	13692889601
施工单位	东阳市江城建设有限公司		
联系人	包颖	联系电话	13826141534
运输单位	广州明正道路运输有限公司		
联系人	骆国州	联系电话	13697466229
许可内容	排放建筑废弃物		
排放处置量	51498.32	立方米	
许可有效期	2017年8月23日至2018年08月22日		
备注	施工单位建筑废弃物处置监督员：麻海忠，电话：18248501585；运输公司建筑废弃物处置监督员：李焕钊，电话：15011767681。		
遵守事项： 一、本证作为排放建筑废弃物的许可凭证，建设单位应妥善保管，并将本证复印件张贴在工地门口明显处。 二、建设单位必须严格监管施工单位雇用有运输建筑废弃物资格的车辆承运建筑废弃物，严禁建筑废弃物运输车辆撒漏建筑废弃物污染马路。 三、施工单位、运输单位必须派驻专人对装载、运输建筑废弃物的车辆进行严格监管。 四、建设工程在排放建筑废弃物期间，违反建筑废弃物排放、运输有关管理规定，建筑废弃物管理机构有权责令建设单位暂停排放建筑废弃物并进行整改。 五、建设单位在许可的时间内不能完成建筑废弃物排放的，应按办证程序到原发证单位办理延期手续。			

附件 6: 城镇污水排入排水管网许可证



### 监督检查记录

1、有无违规行为：

2、处罚情况：

检查部门(盖章)

检查时间： 年 月 日

1、有无违规行为：

2、处罚情况：

检查部门(盖章)

检查时间： 年 月 日

1、有无违规行为：

2、处罚情况：

检查部门(盖章)

检查时间： 年 月 日

### 持证说明

1、《城镇污水排入排水管网许可证》是排水户向城镇排水设施排放污水许可的凭证。

2、此证书只限本排水户使用，不得伪造、涂改、出借和转让。

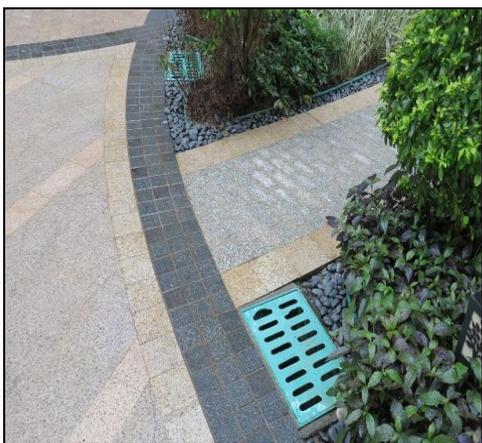
3、排水户应当按照“许可内容”（包括排水口数量和位置、排水量、排放的主要污染物种类和浓度等）排放污水。排水户的“许可内容”发生变化的，排水户应当向所在地城镇排水主管部门重新申领《城镇污水排入排水管网许可证》。

4、排水户名称、法定代表人等变化的，应当在工商登记变更后 30 日内到原发证机关办理变更。

5、排水户应当在有效期届满 30 日前，向发证机关提出延续申请。逾期未申请延续的，《城镇污水排入排水管网许可证》有效期满后自动失效。



附件 8 项目水土保持相关照片



项目建设区内排水措施



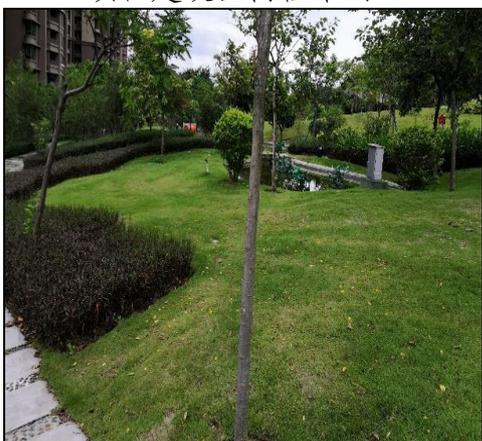
项目排水接驳点



项目建设区内植草砖



项目建设区内道路及植物措施



项目建设区内植物措施



项目建设区内主体建筑

## 8.2 附图

附图 1: 项目地理位置图

附图 2: 总平面竣工图

附图 3: 北区给排水总平面竣工图一

附图 4: 北区给排水总平面竣工图二

附图 5: 南区给水总平面竣工图

附图 6: 南区排水总平面竣工图

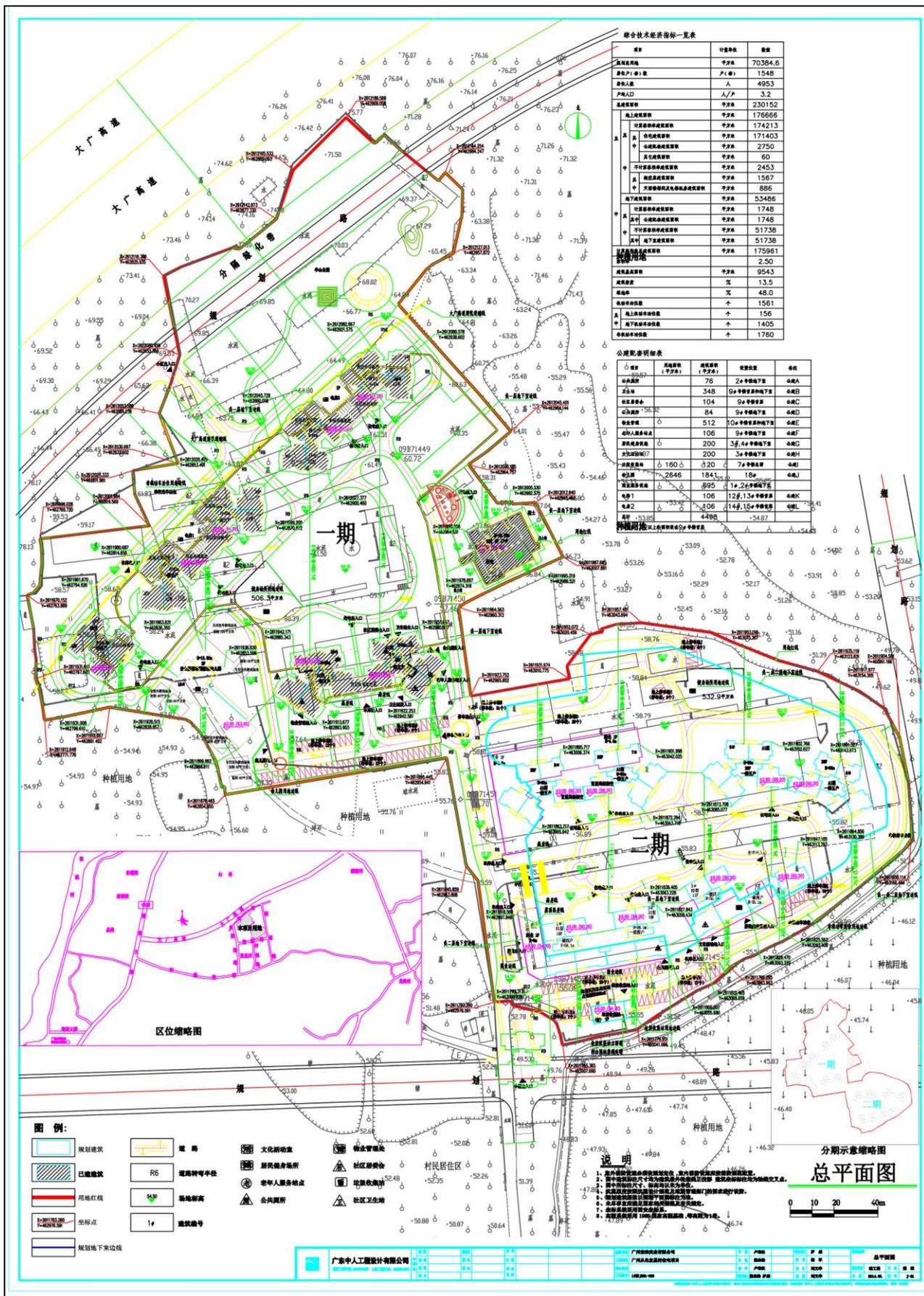
附图 7: 项目建设前遥感影像图

附图 8: 项目建设后遥感影像图

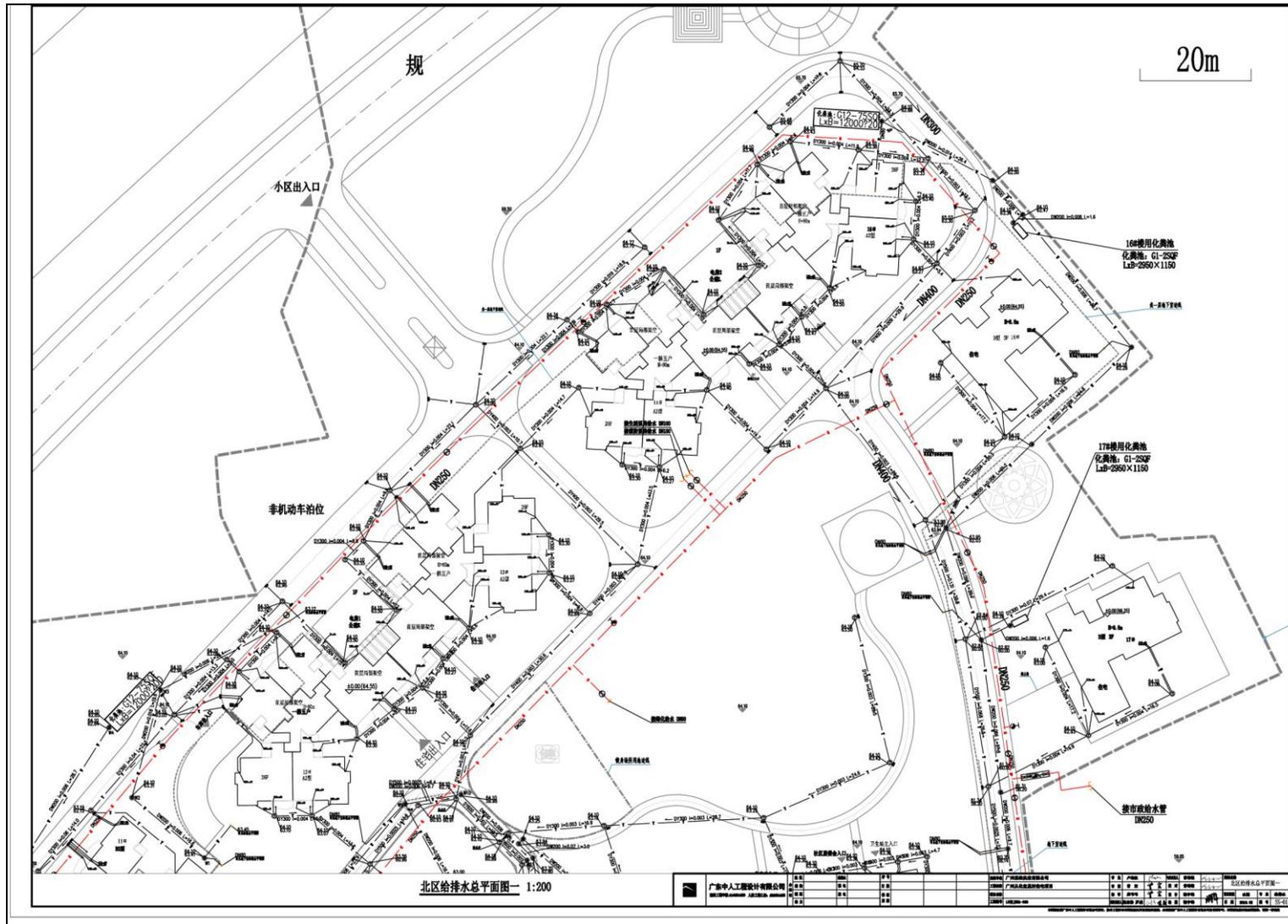
附图 1: 项目地理位置图



附图 2: 总平面竣工图

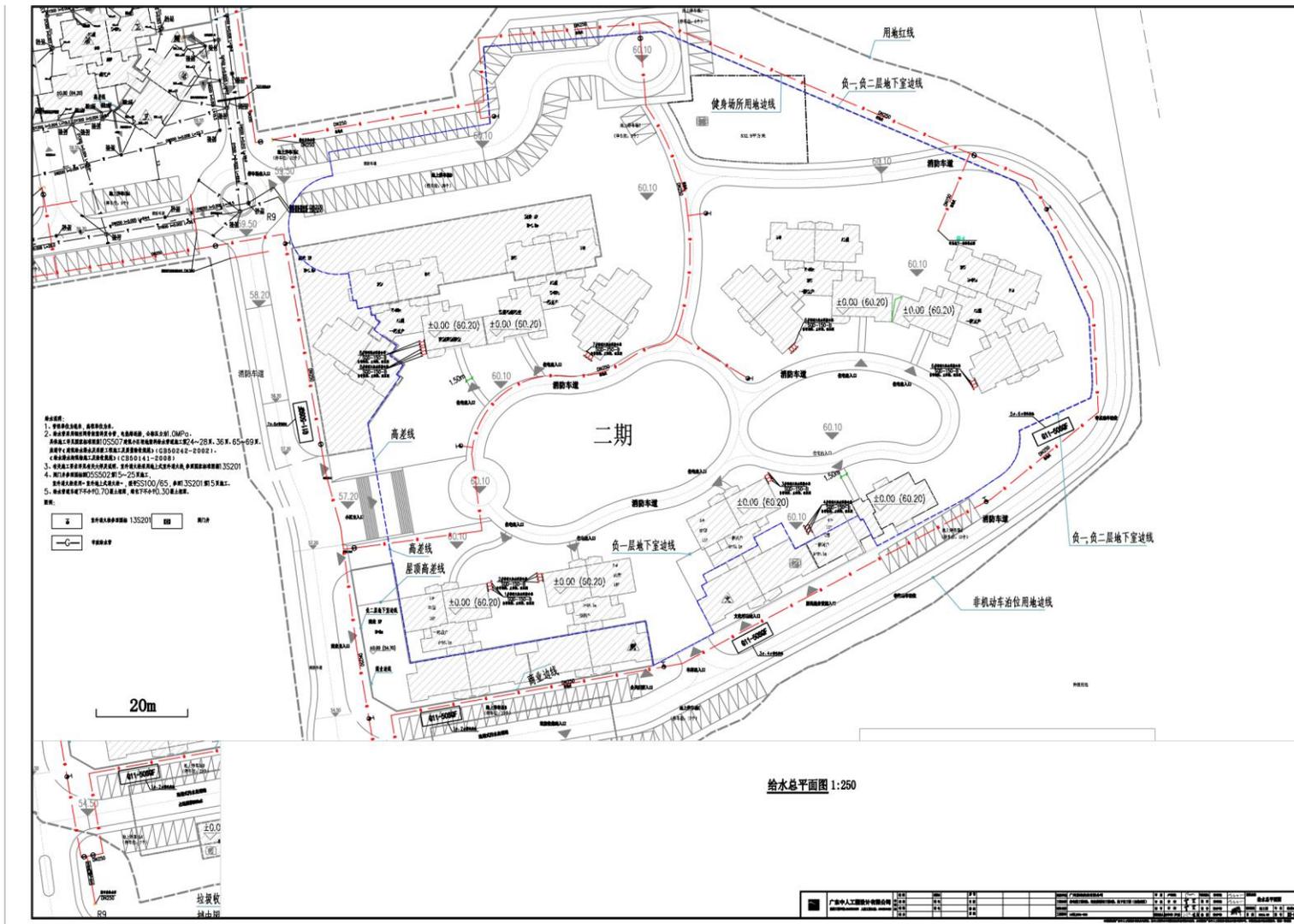


附图 3: 北区给排水总平面竣工图一





附图 5: 南区给水总平面竣工图





附图 7: 项目建设前遥感影像图



附图 8: 项目建设后遥感影像图

