

商业楼（自编：凤和商业广场）
水土保持设施验收

商业楼（自编：凤和商业广场） 水土保持设施验收报告



建设单位：广州市海珠区凤阳街凤和经济联合社

编制单位：广东河海工程咨询有限公司

二〇二一年三月

水保方案（粤）字第 0006 号

工程设计乙级 A144058929

商业楼（自编：凤和商业广场）

水土保持设施验收报告

建设单位：广州市海珠区凤阳街凤和经济联合社

编制单位：广东河海工程咨询有限公司

二〇二一年三月



生产建设项目水土保持方案编制单位水平评价证书 (正本)

单位名称：广东河海工程咨询有限公司

法定代表人：孙栓国

单位等级：★★★★★(5星)

证书编号：水保方案(粤)字第0006号

有效期：自2018年10月01日至2021年09月30日

发证机构：中国水土保持学会

发证时间：2018年09月30日



工程设计 资质证书

证书编号：A144058929

有效期：至2022年10月27日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

企业名称：广东河海工程咨询有限公司

经济性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

资质等级：水利行业(灌溉排涝、城市防洪)专业乙级。

可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务。*****

发证机关



单位地址：广州市天河区天寿路101号3楼

单位邮编：510610

项目联系人：于文瑞

联系电话：18898415677


电子邮箱：369486632@qq.com

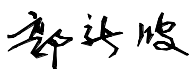
商业楼（自编：凤和商业广场）


水土保持设施验收报告书


责任页

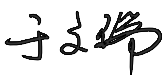
（广东河海工程咨询有限公司）

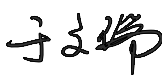
批准：孙栓国（董事长） 


核定：郭新波（副总工/高工） 

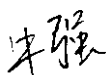
审查：巢礼义（经理/高工） 

校核：杜广荣（副经理/工程师） 

项目负责人：于文瑞（助工） 

编写：于文瑞（助工）（第三、四、五、六章及附图） 

焦 波（工程师）（第一、二章） 

牛 强（工程师）（前言、第七章及附件） 

目 录

前 言	1
1 项目及项目区概况	3
1.1 项目概况	3
1.2 项目区概况	5
2 水土保持方案和设计情况	7
2.1 主体工程设计	7
2.2 水土保持方案	7
2.3 水土保持方案变更	7
2.4 水土保持后续设计	8
3 水土保持方案实施情况	9
3.1 水土流失防治责任范围	9
3.2 弃渣场	9
3.3 取土场	9
3.4 水土保持措施总体布局	9
3.5 水土保持设施完成情况	10
3.6 水土保持投资完成情况	12
4 水土保持工程质量	15
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定	16
4.3 弃渣场稳定性评估	18
4.4 总体质量评价	18
5 工程初期运行及水土保持效果	19
5.1 初期运行情况	19
5.2 水土保持效果	19
5.3 公众满意度调查	21
6 水土保持管理	23
6.1 组织领导	23
6.2 规章制度	23

6.3 建设管理	23
6.4 水土保持监测	23
6.5 水土保持监理	24
6.6 水行政主管部门监督检查意见落实情况	24
6.7 水土保持补偿费缴纳情况	24
6.8 水土保持设施管理维护	25
7 结论	26
7.1 结论	26
7.2 遗留问题安排	26
8 附件、附图	28
8.1 附件	28
8.2 附图	47

前 言

2016 年 12 月 26 日,广州市国土资源和规划委员会出具了《建设用地规划许可证》(穗国土规划地证〔2016〕112 号);

2017 年 6 月 15 日,广州市国土资源和规划委员会出具了《建设用地批准书》(穗国土规划建用字〔2017〕156 号);

2017 年 11 月 13 日,广州市国土资源和规划委员会出具了《建设工程规划许可证》(穗国土规划建证〔2017〕3742 号);

2018 年 5 月 11 日,广州市海珠区发展和改革局出具了《广东省企业投资项目备案证》(2018-440105-70-03-006784);

2018 年 8 月 17 日,广州市海珠区住房和建设水务局出具了《建筑工程施工许可证》(440105201808170101);

2018 年 9 月 26 日,海珠区余泥渣土排放管理所出具了《建筑废弃物处置证(排放)》(海珠排字 201832 号);

2020 年 8 月 20 日,广州市海珠区水务局出具了《(施工)临时排水许可证》(海水临排准许〔2020〕21 号);

2018 年 1 月,北京通程泛华建筑工程顾问有限公司完成了《修建详细性规划》。

商业楼(自编:凤和商业广场)由建设单位广州市海珠区凤阳街凤和经济联合社投资建设并经营管理,主体工程设计单位为北京通程泛华建筑工程顾问有限公司,施工单位为汕头市潮阳第一建安总公司,监理单位为永明项目管理有限公司。

2021 年 3 月,广东河海工程咨询有限公司(以下简称“我公司”)受建设单位委托开展商业楼(自编:凤和商业广场)的水土保持方案编制工作;2021 年 3 月 29 日,取得广州市海珠区水务局《商业楼(自编:凤和商业广场)项目水土保持方案审批准予行政许可决定书》(海水水保许准〔2021〕1 号)文。

根据已批复的商业楼(自编:凤和商业广场)水土保持方案,项目总用地面积 7864m^2 (本报告以 0.79hm^2 计列),均为永久占地;水土保持方案防治责任范围面积为 0.79hm^2 ,分为主体工程区共 1 个防治责任分区。

商业楼(自编:凤和商业广场)位于海珠区广州大道南天雄布市西侧,为新建建设类项目;主要建设 1 栋地上高层建筑,地下机动车车库和设备房以及连廊道路绿地附属配套设施等;总建筑面积为 32627.1m^2 ,其中计容建筑面积为 21059.8m^2 ,不计容建筑

面积 11567.3m²；总绿化面积 1645.5m²；容积率 3.2，建筑密度 46.77%，绿地率 25%；总用地面积 7864m²（以 0.79hm²计列），其中规划建设用地面积 6582m²，代征代建道路面积 1282m²，均为永久占地，原地类型主要为住宅用地，不涉及拆迁安置。

本项目总投资 7500 万元，其中土建投资 3000 万元，资金由建设单位自筹解决。

本项目已于 2018 年 8 月开工，2021 年 2 月完工，总工期 31 个月。

主体工程设计项目施工期间共产生挖方 6.11 万 m³；填方 0.20 万 m³；借方 0.05 万 m³；弃方 5.96 万 m³。弃方全部由建设单位委托广州市元力建设工程有限责任公司负责合法运输消纳处置，运至广州市天河区北岸 9 号码头，再由水运码头安排船只统一外运。项目不自设取土场和弃土场。

根据水土保持有关要求，受建设单位的委托我公司承担本项目水土保持设施验收报告编制工作，为工程竣工验收提供技术依据。接受任务后，2021 年 3 月，我公司组织水土保持、生态学及概估算等相关专业技术人员成立了验收项目组。根据水利部办公厅关于印发生产建设项目水土保持设施自主验收规程（试行）的通知的要求，验收项目组先后多次深入工程项目现场，对项目的水土保持工作开展情况进行了实地查勘、调查和分析，听取了各参建单位对工程建设情况的介绍，查阅了水土保持方案报告书、招标投标文件、施工组织设计、施工总结报告、监理总结报告、工程预结算书等相关图文资料。项目验收组抽查了水土保持设施及关键分部工程，检查了工程质量，核查了各项措施的工程量，对水土流失防治责任范围内的水土流失现状、水土保持措施防治效果进行了评估，经认真分析相关资料的基础上，我公司于 2021 年 3 月编写完成了《商业楼（自编：凤和商业广场）水土保持设施验收报告》。

经资料查阅及现场实测复核，本项目建设期及运行期实际发生防治责任范围面积为 0.79hm²。

完成主要水土保持工程量：雨水管 533m、景观绿化 0.16hm²、临时排水沟 257m、临时沉沙池 1 座。完成水土保持总投资 54.89 万元。

项目区水土流失治理度 100%，土壤流失控制比 1.0，渣土防护率 99%，不考虑表土保护率，林草植被恢复率 100%，林草覆盖率达 21%，各项水土流失防治指标均已达到或超过目标值。

1 项目及项目区概况

1.1 项目概况

1.1.1 地理位置

商业楼（自编：凤和商业广场）位于海珠区广州大道南天雄布市西侧。详见图 1-1。



图 1-1 工程地理位置图

1.1.2 主要技术指标

商业楼（自编：凤和商业广场）为新建建设类项目；主要建设 1 栋地上高层建筑，地下机动车车库和设备房以及连廊道路绿地附属配套设施等；总建筑面积为 32627.1m²，其中计容建筑面积为 21059.8m²，不计容建筑面积 11567.3m²；总绿化面积 1645.5m²；容积率 3.2，建筑密度 46.77%，绿地率 25%；总用地面积 7864m²（以 0.79hm²计列），其中规划建设用地面积 6582m²，代征代建道路面积 1282m²，均为永久占地，原地类型主要为住宅用地，不涉及拆迁安置。

1.1.3 项目投资

工程总投资约 7500 万元，其中土建投资 3000 万元，均由广州市海珠区凤阳街凤和经济联合社自筹解决。

1.1.4 项目组成及布置

根据主体工程总平面布置，本项目由建筑物工程、道路工程、景观绿化工程及管线

工程等组成。项目组成情况详见表 1-1。

表 1-1 项目组成一览表

序号	工程项目	项目组成说明
1	建筑物工程	主要建设 1 栋地上高层建筑,地下机动车车库和设备房以及相应的配套设施
2	道路工程	区内道路主要为消防通道及北侧代征代建规划道路
3	景观绿化工程	总计绿化面积约 0.16hm ² , 主要为建筑物周围绿化和道路沿线绿化
4	管线工程	包括给水管线、雨水管线及污水管线等

本项目地块形状呈类直角梯形,建筑物布置于场地东侧及南侧,西侧楼间设空中连廊。消防车道环形布置于建筑物及场地周边,北侧为代征代建的一半规划道路,绿化主要布设于道路两侧及建筑物周边空闲区域。地下室全部位于建筑物、道路及绿化区域下方,地下室的出入口布设于地块西侧,与西侧消防车道平坡式顺接,车辆通过地下室车辆出入口从消防车道直接出入地下室。主出入口位于地块东侧和南侧,次出入口位于地块西侧,与市政道路顺接,交通便利。

1.1.5 施工组织及工期

(1) 土建标段划分

本项目均由汕头市潮阳第一建安总公司负责建设,不划分标段。

(2) 弃渣场、取土场

施工过程中,建设单位依法办理了广州市建筑废弃物处置证(排放)(海珠排字 201832 号),所需骨料和回填料从当地市场购买,项目不涉及弃渣场和取土场。

(3) 施工道路

本项目施工出入口设置在地块南侧,靠近逸景路,施工期周边交通道路发达,可直达工地,无需修建临时施工道路。

(4) 施工生产生活及办公区

项目施工生产生活及办公区在场地用地红线内东北角搭设活动彩钢板房,不再额外新增占地,现已拆除交还主体,按设计方案实施了绿化及硬化。

(5) 施工工期

本项目已于 2018 年 8 月开工, 2021 年 2 月完工,总工期 31 个月。

1.1.6 土石方情况

根据施工及监理资料,本次验收范围内的工程实际共产生挖方 6.11 万 m³;填方 0.20 万 m³;借方 0.05 万 m³;弃方 5.96 万 m³。弃方全部由建设单位委托广州市元力建设工

程有限责任公司负责合法运输消纳处置，运至广州市天河区北岸 9 号码头，再由水运码头安排船只统一外运。项目不自设取土场和弃土场。

1.1.7 征占地情况

本项目验收范围实际占地面积为 0.79hm^2 ，均为永久占地，占地类型为住宅用地。

1.1.8 移民安置和专项设施改（迁）建

本项目建设不存在拆迁安置及专项设施改建工作。

1.2 项目区概况

1.2.1 自然条件

本项目位于广州市海珠区，地貌单元主要属三角洲冲积平原地貌。广州市气候属亚热带季风气候，多年平均降雨量为 1784mm ，历年平均气温 22.4°C 。项目区地带性土壤主要为赤红壤，自然植被类型为亚热带常绿阔叶林为主，也混生一些落叶树种，植被覆盖率较高。

本项目征地范围内，大部分为建构筑物，基本无林草植被覆盖，原地表植被覆盖率为 0% ，土壤类型主要为赤红壤。

本项目所在地广州市海珠区水土保持区划属南方红壤区，土壤侵蚀类型以水力侵蚀为主，土壤侵蚀强度为轻度，容许土壤流失量为 $500\text{t}/(\text{km}^2\cdot\text{a})$ 。主体工程区是本项目水土流失重点防治区。

项目区不属于国家级和省级水土流失重点预防区和重点治理区，不涉及饮用水水源保护区、水功能一级区的保护区和保留区、自然保护区、世界文化和自然遗产地、风景名胜區、地质公园、森林公园以及重要湿地等。项目所在地没有国家或有关部门规定为重点保护的陆地珍稀、濒危动植物。

1.2.2 水土流失及防治情况

根据《全国水土流失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》和《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》，项目所在地广州市海珠区不属于国家级和省级水土流失重点预防区和重点治理区，项目区土壤侵蚀类型为南方红壤丘陵区，土壤侵蚀强度以微度水力侵蚀为主，容许土壤流失量为 $500\text{t}/(\text{km}^2\cdot\text{a})$ 。

水土保持设施验收特性表

验收工程名称		商业楼（自编：凤和商业广场）		验收工程地点		广州市海珠区			
所在流域		珠江流域		所属国家级及省级水土流失防治区		不属于国家级和省级水土流失防治区			
水土保持方案批复		广州市海珠区水务局、海水水保许准〔2021〕1号文、2021年3月29日							
工期		主体工程			2018年8月~2021年2月				
		水土保持设施			2018年8月~2021年2月				
防治责任范围		方案确定的防治责任范围			0.79hm ²				
		实际发生的防治责任范围			0.79hm ²				
		运行期水土流失防治责任范围			0.79hm ²				
方案拟定水土流失防治目标	水土流失治理度		98%		实际完成水土流失防治指标	水土流失治理度		100%	
	土壤流失控制比		1.0			土壤流失控制比		1.0	
	渣土防护率		99%			渣土防护率		99%	
	表土保护率		/			表土保护率		/	
	林草植被恢复率		98%			林草植被恢复率		100%	
	林草覆盖率		20%			林草覆盖率		21%	
主要工程量		工程措施		雨水管 533m					
		植物措施		景观绿化 0.16hm ²					
		临时措施		临时排水沟 257m、临时沉沙池 1座					
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			
		临时措施		合格		合格			
投资		水土保持方案投资		54.89 万元					
		实际投资		54.89 万元					
工程总体评价		水土保持工程建设符合国家水土保持法律法规的要求，各项工程安全可靠、质量合格，总体工程质量达到了验收标准，可以组织竣工验收							
水土保持方案编制单位		广东河海工程咨询有限公司			施工单位		汕头市潮阳第一建安总公司		
水土保持监测单位		/			监理单位		永明项目管理有限公司		
水土保持设施验收报告编制单位		广东河海工程咨询有限公司			建设单位		广州市海珠区凤阳街凤和经济联合社		
地址		广州市天河区天寿路 101 号 3 楼			地址		广州市海珠区鹭江西街 3 号		
联系人		于文瑞			联系人		刘兴华		
电话		18898415677			电话		18683133005		
电子信箱		369486632@qq.com			电子信箱		/		

2 水土保持方案和设计情况

2.1 主体工程设计

2020 年 8 月 20 日，广州市海珠区水务局出具了《（施工）临时排水许可证》（海水临排准许〔2020〕21 号）；

2018 年 1 月，北京通程泛华建筑工程顾问有限公司完成了《修建详细性规划》。

2.2 水土保持方案

2021 年 3 月，我公司受建设单位委托开展商业楼（自编：凤和商业广场）的水土保持方案编制工作；2021 年 3 月 29 日，取得广州市海珠区水务局《商业楼（自编：凤和商业广场）项目水土保持方案审批准予行政许可决定书》（海水水保许准〔2021〕1 号）文。

工程施工后，主体工程再无水土保持后续专项设计，但已将批复的水土保持方案中各项防治措施和水土保持要求纳入到主体工程中，由施工单位负责实施。

已批复的水土保持方案中，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，2013 年 8 月 12 日）和《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》（广东省水利厅，2015 年 10 月 13 日），本项目所在地广州市海珠区不属于国家级和省级水土流失重点预防区和重点治理区。但由于项目所在地广州市海珠区位于县级以上城区，对环境等方面要求较高，故防治等级需相应提高。根据《生产建设项目水土流失防治标准》（GB/T 50434 - 2018），本项目水土流失防治标准执行南方红壤区建设类项目一级标准。即水土流失治理度 98%、土壤流失控制比 1.0、渣土防护率 99%、不考虑表土保护率、林草植被恢复率 98%、林草覆盖率 20%。详见表 2-1。

表 2-1 水土流失防治标准

防治指标	标准规定		修正		采用标准	
	施工期	设计水平年	施工期	设计水平年	施工期	设计水平年
水土流失治理度（%）	/	98	/	/	/	98
土壤流失控制比	/	0.90	/	≥ 1.0	/	1.0
渣土防护率（%）	95	97	/	+ 2	95	99
表土保护率（%）	92	92	/	/	/	/
林草植被恢复率（%）	/	98	/	/	/	98
林草覆盖率（%）	/	25	/	-5	/	20

2.3 水土保持方案变更

本项目不存在水土保持重大变更。

2.4 水土保持后续设计

方案介入时，主体工程已经完工，基本无工程后续设计。北京通程泛华建筑工程顾问有限公司在设计商业楼（自编：凤和商业广场）施工图过程中考虑到了含水土保持部分。

在工程建设过程中，建设单位将水土保持工程纳入到主体工程建设内容进行了招标，与主体工程一起捆绑实施。主体工程设计单位北京通程泛华建筑工程顾问有限公司在主体施工图中一并进行水土保持工程措施设计。

3 水土保持方案实施情况

3.1 水土流失防治责任范围

商业楼（自编：凤和商业广场）水土保持方案已批复本项目验收范围的防治责任范围面积为 0.79hm^2 。经资料查阅及现场实测复核，工程建设期商业楼（自编：凤和商业广场）主体工程区实际发生防治责任范围面积为 0.79hm^2 ，全部为项目建设区面积。根据工程建设与运行实际情况调查统计，工程主体工程区运行期水土流失防治责任范围面积为 0.79hm^2 。防治责任范围变化对比情况详见表 3-1。

表 3-1 防治责任范围变化情况对比表

防治分区	方案设计责任范围 (hm^2)	建设期 (hm^2)		运行期 (hm^2)	
		责任范围	增减变化	责任范围	增减变化
主体工程区	0.79	0.79	0	0.79	0
合计	0.79	0.79	0	0.79	0

注：+表示增加，-表示减少。

防治责任范围面积变化分析如下：

验收范围项目建设期及运行期防治责任范围较批复无变化。

3.2 弃渣场

本项目弃方全部由建设单位委托广州市元力建设工程有限责任公司负责合法运输消纳处置，运至广州市天河区北岸 9 号码头，再由水运码头安排船只统一外运，本项目不设置弃渣场。

3.3 取土场

本项目建设所需的砂、石等建筑材料均向外就近采购，不涉及取土，不设置取土场。

3.4 水土保持措施总体布局

根据施工方案及竣工验收等资料，本项目具有水土保持功能的措施包括工程措施、植物措施和临时措施等 3 个部分。

工程措施：主体在建筑物及道路周边环状设置雨水管网。

植物措施：主体在施工后期对景观绿化区域进行景观绿化。

临时措施：主体在施工前期沿基坑上方环形布设临时排水沟兼做场地排水沟排导区域雨水，排水出口接临时沉沙池。

实际的水土流失防治体系见下图。

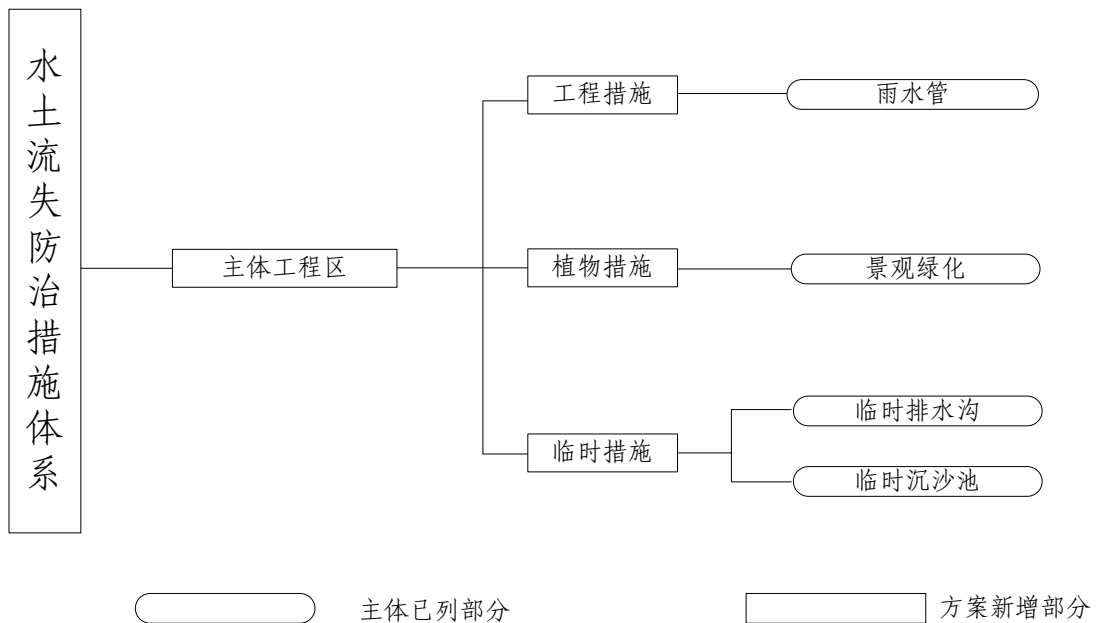


图 3-1 水土流失防治措施体系框图

水土保持措施体系变化分析如下：与水土保持方案中的水土保持措施体系对比，实际施工过程中实施措施基本相同，较好的完成了水土保持方案中所设计的措施，满足水土保持防治要求，有效的降低了水土流失的发生。

经过验收项目组现场调查，本项目的水土保持措施布局有以下特点：

施工期间，项目基坑建设区域内布设了临时排水沟及临时沉沙池，以及后期逐步完善了区内的雨水管，布设了景观绿化。实施了排水系统，接入市政管网。施工基本结束后，对建设用地内的裸露地表均根据相关规划进行相应的绿化和硬化。

总的来说，各防治区的水土保持措施布局较为合理，措施较为全面，这些措施既有利于主体工程的稳定使用，又有效地控制区域内水土流失的发生。根据现场勘查，这些措施能够形成系统的水土保持防治措施体系，使新增水土流失得到控制，生态环境得到显著改善。

3.5 水土保持设施完成情况

根据项目实际情况，建设单位将水土保持措施纳入了主体工程的管理体系，水土保持建设与主体工程建设同步进行，按照水土保持方案和工程设计的技术要求组织施工。水土保持措施从 2018 年 8 月 1 日开始实施，到 2021 年 2 月 28 日全部完成。

验收项目组通过查阅主体工程建设期间的相关资料以及实地勘查核实，获取了项目水土保持设施的详细情况。

3.5.1 工程措施

(1) 工程措施实施情况

项目已实施的主要水保工程措施情况如下：雨水管沿建筑物及道路周边环状敷设，收集雨水，出口接逸景路市政雨水管，工程量为 533m。

(2) 与方案设计对比情况

方案中主体已计列雨水管工程量 533m。实际在后来施工阶段与方案工程量相同。具体工程量对比见表 3-2。

表 3-2 水土保持工程措施工程量完成对比情况表

分区	措施位置	内容	实施时间	方案批复	实际完成	增减量(+/-)
主体工程区	建筑物及道路周边	雨水管	2018.08.01~2021.02.28	533m	533m	0

3.5.2 植物措施

(1) 植物措施实施情况

项目实施的植物措施有景观绿化。经项目验收组现场查勘和图纸核对，建设区域内按照规划设计对相应绿化区域实施了景观绿化，绿化效果较好，现场不存在裸露地表及水土流失现象。

(2) 与方案设计对比情况

方案中主体已列景观绿化 0.16hm²，项目实际完成景观绿化 0.16hm²。主体在施工过程中充分落实绿化工程数量及质量，并在后续设计中主体优化了项目的绿地面积和植物种类。植物措施工程量完成与对比情况详见表 3-3。

表 3-3 水土保持植物措施工程量完成对比情况表

分区	措施位置	内容	实施时间	方案批复	实际完成	增减量(+/-)
主体工程区	绿化区域	景观绿化	2018.08.01~2021.02.28	0.16hm ²	0.16hm ²	0

3.5.3 临时措施

(1) 临时措施实施情况

经查阅相关的施工、监理记录，项目施工期间，主体已列设计施工前期沿基坑上方环形布设临时排水沟兼做场地排水沟排导区域雨水，排水出口接临时沉沙池，严控水土流失及项目施工对周边环境造成的影响。实际工程建设期间采取了有效的临时防

护措施，减少了水土的流失。

(2) 与方案设计对比情况

方案中设计布设临时排水沟 257m、临时沉沙池 1 座，施工期间实际布设了临时排水沟 257m、临时沉沙池 1 座，实际在后来施工阶段实施工程量与批复方案的工程量相同。具体工程量对比见表 3-4。

表 3-4 水土保持临时措施工程量完成对比情况表

分区	措施位置	内容	实施时间	方案批复	实际完成	增减量 (+/-)
主体工程区	基坑	临时排水沟	2018.08.01~2021.02.28	257m	257m	0
	基坑	临时沉沙池	2018.08.01~2021.02.28	1 座	1 座	0

3.6 水土保持投资完成情况

根据工程资料，本项目验收实际完成水土保持投资 54.89 万元，其中工程措施 8.00 万元，植物措施 24.00 万元，监测措施 5.00 万元，临时措施 2.28 万元，独立费用 13.74 万元，基本预备费 1.87 万元，水土保持设施补偿费 0 万元。见表 3-5。

表 3-5 水土保持设施投资完成情况表

序号	名称	单位	完成工程量	完成投资(万元)
I	第一部分 工程措施			8.00
1	雨水管	m	533	8.00
II	第二部分 植物措施			24.00
1	景观绿化	hm ²	0.16	24.00
III	第三部分 监测措施			5.00
IV	第四部分 临时措施			2.28
1	临时排水沟	m	257	1.61
2	临时沉砂池	座	1	0.67
3	其他临时工程			0
V	第五部分 独立费用			13.74
1	建设单位管理费	/	/	0.15
2	招标业务费	/	/	0.05
3	经济技术咨询费	/	/	13.10
4	工程建设监理费	/	/	0.17
5	工程造价咨询服务费	/	/	0.06
6	科研勘测设计费	/	/	0.21
VI	第六部分 基本预备费			1.87
VII	第七部分 水土保持补偿费			0
合计				54.89

实际完成水土保持总投资 54.89 万元，与水土保持方案的投资相比相同，其中工程措施、植物措施、监测措施、临时措施、独立费用、基本预备费均保持不变。详见表 3-6。

表 3-6 水土保持工程投资对照表

序号	名称	方案批复(万元)	实际完成(万元)	增减量(万元)
I	第一部分 工程措施	8.00	8.00	0
1	雨水管	8.00	8.00	0
II	第二部分 植物措施	24.00	24.00	0
1	景观绿化	24.00	24.00	0
III	第三部分 监测措施	5.00	5.00	0
IV	第四部分 临时措施	2.28	2.28	0
1	临时排水沟	1.61	1.61	0
2	临时沉砂池	0.67	0.67	0
3	其他临时工程	0	0	0
V	第五部分 独立费用	13.74	13.74	0
1	建设单位管理费	0.15	0.15	0
2	招标业务费	0.05	0.05	0
3	经济技术咨询费	13.10	13.10	0
4	工程建设监理费	0.17	0.17	0
5	工程造价咨询服务费	0.06	0.06	0
6	科研勘测设计费	0.21	0.21	0
VI	第六部分 基本预备费	1.87	1.87	0
VII	第七部分 水土保持补偿费	0	0	0
合计		54.89	54.89	0

4 水土保持工程质量

4.1 质量管理体系

4.1.1 管理体系和管理制度

商业楼（自编：凤和商业广场）建设过程中，实行了项目法人责任制、招标投标制、工程监理制和合同管理制，水土保持工程的建设与管理也纳入了整个工程建设管理体系中。

工程建设中执行《建筑法》、《合同法》、《招投标法》等有关法律、法规。贯彻国家《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》和《工程建设标准强制性条文》以及《关于特大安全事故行政追究的规定》。工程建设执行项目法人制、招投标制、工程监理制、质量监督制和第三方无损检测。在建设单位统一指导下，所有工程进行招标，择优选择施工队伍；委托具有丰富监理经验的监理公司——永明项目管理有限公司对本项目进行全程监理，在工程开工前办理工程质量监督手续，确保工程质量处于受控状态。同时委托主体监理单位一并开展水土保持监理工作，因此水土保持工程措施基本也处于监管状态。

4.1.2 建设单位建设管理体系

建设单位成立了项目办公室，由公司总经理担任项目办主任，下设管理部、财务部、营业部、生产部等多个管理部门。同时，聘请了北京通程泛华建筑工程顾问有限公司、永明项目管理有限公司成立了工程安全生产专家组、施工质量专家组、项目办法律顾问。

建立健全了质量保证体系、质量管理制度，明确质量控制目标，落实质量管理责任，对监理单位和施工单位提出明确的质量要求。加强现场检查，项目办及各分部人员按照工程建设进度，定期现场检查各水保措施的落实情况，发现问题及时纠正。采取严格的质量管理措施，来规范并转化施工和监理行为。

奖优罚劣，强化质量管理。凡不符合质量要求的工程项目必须停工整改，对承包人处以经济处罚；加大现场检查和抽查力度，杜绝质量事故，消灭质量隐患。对质量问题的处理绝不手软，规定凡不符合质量要求的工程项目必须停工整改，并对施工单位处以经济处罚；如质量问题涉及监理管理不周和监理失职的，对现场监理并罚处理。

树立质量样板工程，提高整体质量。根据施工各阶段进行的情况，评选实体质量

和外观质量较好的项目树为样板工程，使施工质量得到了整体的提高。

严抓监理管理，确保监理工作质量。充分发挥监理工程师第一线全过程全方位监管的积极作用。同时对监理工程师的工作情况进行监督，并在各总监办之间开展竞争、交流、评比。

4.1.3 监理单位质量管理体系

主体及水保监理单位能够严格履行监理合同并监督施工合同的实施；做到了事前监理，采取有效的事前措施，把质量问题消除于萌芽状态；所有工程未经承包人自检的拒绝检查；对承包人试验人员所进行的试验检测工作进行旁站；认真审查承包人所报的施工组织设计和技术措施，对于一般工序进行巡检或抽检，对于关键工序坚持跟班旁站；加强对进场材料的检验工作，监督检查施工单位对进场材料进行了妥善管理；明确工序质量责任制，明确分工，责任到人。此外，对施工单位的质量管理体系和计量体系建立情况进行审查，复查施工单位实验室资质，跟踪检查施工单位质保体系运行情况。对承包商技术检验、施工图纸会审、分项分部工程质量检查验评及隐蔽工程检查验收、施工质量事故分析、停复工指令等各项工作按程序进行，保证了质量管理体系的正常运作。

4.1.4 施工单位质量管理体系

项目经理部到工程施工队实行领导责任制，质量目标层层分解，终身责任，有专职质检工程师对整个工程进行全方位施工检测，同时施工队设质检员，工班有专人兼职质检工作，施工中坚持自检，互检，交接检制度，一级保一级，抓好施工生产全过程的质量管理。

明确各部门职责，建立奖罚制度。发现质量隐患或质量事故，对当事责任人及部门进行处罚；对坚持把好质量关的有关人员进行表彰；从严格技术把关入手，抓好施工生产全过程的质量管理，做到“六不施工，三不交接”。

通过建设、监理和施工单位的质量管理文件等规章制度的建设和实施，为保证水土保持工程的顺利开展和质量管理的奠定了坚实的基础。

4.2 各防治分区水土保持工程质量评定

4.2.1 项目划分及结果

本项目由永明项目管理有限公司负责监理，水土保持工程划分由监理主持。商业楼（自编：凤和商业广场）水土保持设施项目划分结果详见表 4-1。

表 4-3 水土保持植物措施质量评定汇总表

单位工程	分部工程	单元工程 (个)	抽检数 (个)	抽检率 (%)	合格(个)	合格率 (%)
景观绿化工程	点片状植被工程	1	1	100	1	100

3、临时措施质量评价

本项目建设完工后，临时措施已全部拆除，通过查询施工记录，工程建设过程中采取了相应的临时防护措施，基本上能够有效地控制了水土流失，防止了水土流失危害的发生，主要体现在：施工前期沿基坑上方环形布设临时排水沟兼做场地排水沟排导区域雨水，排水出口接临时沉沙池。经质量评定，单元工程全部合格，合格率 100%。评定结果见表 4-4。

表 4-4 水土保持临时措施质量评定汇总表

单位工程	分部工程	单元工程 (个)	抽检数 (个)	抽检率 (%)	合格(个)	合格率 (%)
临时防护工程	排水	1	1	100	1	100
临时防护工程	沉沙	1	1	100	1	100

总体而言，施工单位采取了相应的临时措施对建设过程中的水土流失进行了防治，后期建成后工程措施布设较好，满足工程建设的需要。

4.3 弃渣场稳定性评估

本项目内开挖土石方全部合法外运消纳处置，不单独设置弃渣场，项目不涉及弃渣场及其稳定性评估。

4.4 总体质量评价

根据以上调查结果，验收项目组认为：商业楼（自编：凤和商业广场）在建设过程中，基本按照批复的水土保持方案和有关法律法规要求开展了水土流失防治工作，根据水土保持方案和工程实际情况，对项目区施工造成土地扰动区域进行了全面的治理，按照已批复的水土保持方案进行了措施布设，防治效果良好，基本满足水土保持需求。

该项目实施的水土保持各措施布局合理，满足设计要求；完成的措施质量和数量基本符合设计要求，较好地落实了水土保持方案中的措施任务，陆域场内基本绿化硬化，不存在裸露地表，有效地控制了生产建设中的水土流失，满足水土保持设施竣工验收条件。

5 工程初期运行及水土保持效果

5.1 初期运行情况

本项目已于 2021 年 2 月完工，2021 年 3 月进入试运行期，区内陆域占地全部为绿化及硬化面，建成后的项目区水土流失得到了有效的控制，各分区的水土流失强度均已明显下降，到目前为止，未发生重大水土流失事件。

5.2 水土保持效果

5.2.1 水土流失治理

1、水土流失治理度

水土流失治理度是指水土流失防治责任范围内水土流失治理达标面积占水土流失总面积的百分比，其中水土流失面积包括因项目建设活动导致或诱发的水土流失面积，以及建设区内尚未达到容许土壤流失量的未扰动地表面积，不含水域、硬化及建筑物占地；水土流失防治面积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土壤流失量或以下的面积。

本项目水土流失面积为 0.79hm^2 ，针对可能造成水土流失的不同区域做了相应的水保措施，水土流失综合治理达标面积 0.79hm^2 。使本项目水土流失治理度为达到 100%。具体分析见表 5-1。

表 5-1 各防治分区水土流失治理度统计表

防治分区	时段	造成水土流失面积 (hm^2)	水土流失治理达标面积 (hm^2)	水土流失治理度 (%)	
				目标值	治理效果
主体工程区	设计水平年	0.79	0.79	98	100
综合目标		0.79	0.79	98	100

2、土壤流失控制比

土壤流失控制比为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。

本项目通过采取一系列的水土保持措施，自然恢复期水土流失防治责任范围内的平均土壤侵蚀量可达 $500\text{t}/(\text{km}^2 \cdot \text{a})$ ，项目区容许土壤侵蚀量 $500\text{t}/(\text{km}^2 \cdot \text{a})$ ，土壤流失控制比可达 1.0。

3、渣土防护率

渣土防护率是指水土流失防治责任范围内采取措施实际挡护的永久弃渣、临时堆

土数量占永久弃渣和临时堆土总量的百分比。

本项目产生的永久弃渣多余土石方全部统一外运，委托具有道路运输经营许可和建筑废弃物处置资质的第三方单位对弃方进行运输，渣土防护保障措施完善，有效的减少了水土流失，渣土防护率可达到 99%。

4、表土保护率

表土保护率是指水土流失防治责任范围内保护的表土数量占可剥离表土总量的百分比。

本项目用地范围内无可剥离的表土和区域，本方案不设表土保护率目标值，不考虑表土保护率。

5、林草植被恢复率

林草植被恢复率是指水土流失防治责任范围内林草类植被面积占可恢复林草植被（在目前经济、技术条件下适宜于恢复林草植被）面积百分比，其中可恢复林草植被面积不包括应恢复农耕的面积。

本项目用地范围内可绿化面积 0.16hm^2 ，方案实施后，实际植物措施面积将为 0.16hm^2 ，林草植被恢复率可达 100%。详见表 5-2。

6、林草覆盖率

林草覆盖率是指林草类植被面积占水土流失防治责任范围面积的百分比，其中林草类面积指水土流失防治责任范围内所有人工和天然森林、灌木林和草地的面积，森林的郁闭度应达到 0.2 以上（不含 0.2），灌木林和草地的覆盖度应达到 0.4 以上（不含 0.4），零星植树可根据不同树种的造林密度折合为面积。

结合本项目实际情况，本项目水土流失防治责任范围面积 0.79hm^2 ，其中规划建设用地面积 0.66hm^2 ，代征代建道路面积 0.13hm^2 ，方案实施后，至设计水平年末，林草类植被总面积为 0.16hm^2 ，林草覆盖率 21%。详见表 5-2。

表 5-2 各防治分区林草植被恢复率及林草覆盖率统计表

防治分区	时段	永久占地面积 (hm^2)	可恢复林 草植被面 积 (hm^2)	林草植面 积 (hm^2)	林草植被恢复 率 (%)		林草覆盖率 (%)	
					目标植	治理 效果	目标值	治理 效果
主体工程区	设计水平 年	0.79	0.16	0.16	98	100	20	21
综合目标		0.79	0.16	0.16	98	100	20	21

5.2.2 生态环境和土地生产力恢复

项目已批复水土保持方案中布设植物措施为景观绿化 0.16hm^2 ，实施绿化面积为 0.16hm^2 ，工程可绿化面积 0.16hm^2 ，林草植被恢复率为 100%，林草覆盖率达 21%。各分区林草植被恢复率及林草覆盖率情况见表 5-2。

5.2.3 综合评价

在商业楼（自编：凤和商业广场）主体工程区建设期内，水土流失主要源于施工期扰动原地貌、破坏植被，进而造成地表裸露，雨季在降雨和径流的冲刷作用下形成了水土流失。工程施工过程中，本项目的水土保持工程基本与主体工程同步建设，经过建设各方的精心组织、科学施工、规范管理、重点防护，对防治责任范围内的水土流失进行了全面、系统的治理，各项工程措施施工质量均较好，目前各分区防治措施的运行效果较好，水土流失得到了有效控制，项目区的水土流失强度由中强度下降到轻度或微度，各项水土流失防治指标均达到了方案目标值，具体见表 5-3。

表 5-3 工程实施水土保持措施后达到的防治目标

指标	水土流失治理度(%)	土壤流失控制比	渣土防护率(%)	表土保护率(%)	林草植被恢复率(%)	林草覆盖率(%)
目标值	98	1.0	99	/	98	20
实现值	100	1.0	99	/	100	21
比较结果	达标	达标	达标	达标	达标	达标

整体而言，通过各项水土保持措施的实施，各项水土流失防治指标均已达到目标值，各项防治措施有效地防止和减少水土流失对工程区域生态环境造成的破坏，建设过程中产生的水土流失基本得到了控制和治理，水土流失防治责任范围内的生态环境得到恢复改善。

5.3 公众满意度调查

本次验收过程中开展了公众满意度调查，项目区内共计发放 30 份调查问卷，收回 30 份。

在被访问者中，30 岁以下者占 20.0%，30-50 岁者占 50.0%，50 岁以上者占 30.0%；农民占 50%，职工占 20.0%，干部占 30%；高中以上文化者占 30.0%，初中文化者 60%，小学以下文化者占 10%。

在被调查者中，80% 的人认为本项目对当地经济有促进作用，83% 的人认为项目对当地环境有好的影响，93% 的人认为弃土弃渣管理较好，93% 的人认为项目对所扰动的土地恢复利用较好。

表 5-4 问卷调查结果统计表

表 5-4

问卷调查结果统计表

22

6 水土保持管理

6.1 组织领导

本项目建设期间，由建设单位负责监管施工单位落实水土保持措施。项目主体中的水土保持措施已与主体工程同步建设实施，各项水土保持工程措施现已建成。从目前运行情况看，有关水土保持措施运行良好其布局合理。建设单位的相关管理责任较为落实，保证了水土保持设施的正常运行并取得了较好的水土保持效果。水土保持设施在竣工验收后其管理维护工作由广州市海珠区凤阳街凤和经济联合社负责。

水土保持工程作为主体工程附属分部工程，没有进行独立设计和施工，而是与主体工程一起进行了初步设计和施工图设计，水保方案对主体已有部分不再重复设计，不足部分进行补充设计而使本项目形成一个完整的水土流失防治体系。施工单位对项目区土方开挖等进行了严格有效的管理，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

建设单位十分重视本项目水土保持设施的建设和管理工作，由专员负责全面水保工作，并落实各方面相关专职人员。在项目建设过程中，严格执行项目法人制、招标投标制、建设监理制、合同管理制。

建设过程中主要参考了《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》、《广东省水土保持条例》、《广州市建筑废弃物管理条例》等相关法律法规进行管理，严格落实各项水土保持工作。

6.3 建设管理

2021年3月，受建设单位委托，我公司开展本项目的水土保持方案编制工作；2021年3月29日，取得广州市海珠区水务局《商业楼（自编：凤和商业广场）项目水土保持方案审批准予行政许可决定书》（海水水保许准〔2021〕1号）文。

6.4 水土保持监测

根据《广东省水土保持条例》（2016年发布）第三十一条：“挖填土石方总量五十万立方米以上或者征占地面积五十公顷以上的生产建设项目，生产建设单位应当自行或者委托相应机构对水土流失进行监测。监测情况应当按照规定报所在地水行政主

管部门和水土保持方案审批机关。前款规定以外的生产建设项目，鼓励生产建设单位自行或者委托相应机构对水土流失进行监测。对可能造成严重水土流失的生产建设项目，生产建设项目主管部门或者县级以上人民政府水行政主管部门可以自行或者委托相应机构对水土流失进行监测。”的要求，本项目为“鼓励生产建设单位自行或者委托相应机构对水土流失进行监测”的项目。

工程开工后，生产建设单位未自行或者委托相应机构对水土流失进行监测；2021年3月，我公司完成水土保持监测总结报告，并提交至广州市海珠区水务局备案。

6.5 水土保持监理

建设单位委托永明项目管理有限公司承担了水土保持工程监理工作，将水土保持工程监理纳入主体工程监理工作一并控制管理。按照《监理合同》要求，永明项目管理有限公司在施工现场设立了“商业楼（自编：凤和商业广场）监理部”，并在现场设立监理办公室。监理单位根据工程实际情况制订了方案措施审批制度、协调会议制度、不定期质量进度专题会议制度、旁站监督制度、抽查监控制度、隐蔽工程联合验收制度、内部会签制度和档案信息管理制度。对水土保持工程的施工进度、质量和投资进行了有效的控制和计量。本项目有关水土保持单位工程3个，分部工程4个，单元工程4个，各分项工程评定结果为合格。目前，水土保持监理工作已结束，质量检验和质量评定资料齐全，工程资料按有关规定已整理、归档，并按有关规定总结完成了《商业楼（自编：凤和商业广场）水土保持监理工作总结报告》，为水土保持设施验收提供依据。

项目验收组认为：监理单位能够按照生产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。

6.6 水行政主管部门监督检查意见落实情况

工程施工建设过程中，相关水务主管部门虽未对施工现场进行核查，但通过调查发现，施工场地围蔽、临时防护措施、土石方挖填情况良好，未发现有重大水土流失，施工单位十分重视水土保持工作，各项临时防护措施已发挥作用，现场水土保持工作开展的较为到位。

6.7 水土保持补偿费缴纳情况

根据已批复的水土保持方案，本项目建设不需缴纳水土保持补偿费。

6.8 水土保持设施管理维护

建设单位非常重视水土保持设施的管理养护工作，由工程部牵头承办。试运行期的管护由施工部门承担至竣工验收，项目竣工后由建设单位工程部负责。

经项目验收组现场考察，水土保持设施养护责任落实，工程管理部门、施工部门、道路养护单位认识明确，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。

该项目由汕头市潮阳第一建安总公司负责施工完成。在工程自检过后，建设单位对资料管理不完善，对水土保持验收工作的开展带来了一定的困难，建议在以后的工程建设中完善资料管理系统，加强对资料的保管。项目水土保持验收相关的资料：水土保持方案等资料档案较齐全。水土保持工程档案管理尚不够完善，但基本达到验收的标准。

7 结论

7.1 结论

建设单位在商业楼（自编：凤和商业广场）建设过程中能够履行水土保持法律、法规规定的防治责任，积极落实防治责任范围内的各项水土保持措施。在工程施工过程中，以“生态优先和保护土地”为理念，将“人与自然和谐”的指导思想贯穿到水土保持设施建设中，优化施工设计和工艺程序，按照水土保持方案所确定的内容落实防治措施，工程质量满足了设计和有关规范的要求。

该项目水土保持工程质量管理体系健全，设计、施工和监理的质量责任明确，管理严格，经过建设各方的紧密配合，地方水行政主管部门的支持和协作，使防治责任范围内的水土流失进行了有效的治理，项目区的生态环境得到恢复，水土保持设施的管理维护责任明确，可以保证水土保持功能的持续有效发挥。

经项目验收组实地抽查和对相关档案资料的查阅，并结合综合组、工程措施组和经济财务组的调查结果，项目验收组认为商业楼（自编：凤和商业广场）水土保持设施布局合理，设计标准较高，完成的质量和数量均符合设计要求，基本实现控制水土流失、恢复和改善生态环境的设计目标；工程档案管理规范，竣工资料齐全，质量检验和评定程序规范；水土保持设施工程质量总体合格，试运行期间未发现重大质量缺陷，具备较强的水土保持功能；水土保持设施所产生的经济效益、生态效益以及社会效益，能够满足国家对生产建设项目水土保持的要求。

综上所述，项目验收组认为：商业楼（自编：凤和商业广场）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生产建设项目所要求的水土流失防治任务，完成的各项工程安全可靠，工程质量总体基本合格，水土保持设施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。

7.2 遗留问题安排

项目验收组在开展商业楼（自编：凤和商业广场）水土保持设施验收工作过程中深入工程现场，对水土流失防治责任范围内的水土保持设施进行了实地勘察，并对水土保持工程资料、监理资料等进行了查阅。在外业勘察过程中，发现项目内及周边基本无水土流失现象。整体而言，施工建设中的水土保持措施均已发挥效益，有效防治了水土流失。为维持目前各项措施的水土保持功能，持续保护项目区水土资源，建设

单位将完善注重以下工作:

- (1) 加强和完善水土保持工程相关资料的归档、管理,用以准备验收核查。
- (2) 定时清理疏通排水管沟等,进行维护,保证设施水土保持功能的正常发挥。
- (3) 对已经布设的水土保持工程措施、植物措施的抚育管理、维护,避免人为破坏,若出现部分生长不良或枯萎的植物,及时补种植物,并加强管理使其充分发挥水土保持防护作用。

8 附件、附图

8.1 附件

- (1) 项目建设及水土保持大事记;
- (2) 项目立项文件;
- (3) 水土保持方案、重大变更等批复文件;
- (4) 水土保持初步设计、施工图设计等审批资料;
- (5) 单位工程和分部工程验收签证资料;
- (6) 重要水土保持单位工程验收照片。

附件 1 项目建设及水土保持大事记

商业楼（自编：凤和商业广场）

项目建设及水土保持大事记

2016 年 12 月 26 日，广州市国土资源和规划委员会出具了《建设用地规划许可证》（穗国土规划地证〔2016〕112 号）；

2017 年 6 月 15 日，广州市国土资源和规划委员会出具了《建设用地批准书》（穗国土规划建用字〔2017〕156 号）；

2017 年 11 月 13 日，广州市国土资源和规划委员会出具了《建设工程规划许可证》（穗国土规划建证〔2017〕3742 号）；

2018 年 1 月，北京通程泛华建筑工程顾问有限公司完成了《修建详细性规划》；

2018 年 5 月 11 日，广州市海珠区发展和改革局出具了《广东省企业投资项目备案证》（2018-440105-70-03-006784）；

2018 年 5 月 21 日，广州市海珠区建筑和园林协会出具了《广州市海珠区建设工程施工图审查备案书》（穗建海备〔2018〕017 号）；

2018 年 8 月 17 日，广州市海珠区住房和建设水务局出具了《建筑工程施工许可证》（440105201808170101）；

2018 年 9 月 26 日，海珠区余泥渣土排放管理所出具了《建筑废弃物处置证(排放)》（海珠排字 201832 号）；

2020 年 8 月 20 日，广州市海珠区水务局出具了《（施工）临时排水许可证》（海水临排准许〔2020〕21 号）；

2021 年 3 月 29 日，取得广州市海珠区水务局《商业楼（自编：凤和商业广场）项目水土保持方案审批准予行政许可决定书》（海水水保许准〔2021〕1 号）文。

2018 年 8 月，施工单位进场开展施工准备工作；

2018 年 8 月~2019 年 6 月，基础施工；

2019 年 7 月~2020 年 12 月，主体建筑施工；

2021 年 1 月~2021 年 2 月，装修、水电、道路等配套设施安装施工；

2021 年 2 月 28 日，项目整体完工，随即项目开展竣工联合验收。

附件 2 项目立项文件

1、项目备案证

投资项目统一代码: 2018-440105-70-03-006784

广东省企业投资项目备案证

企业名称: 广州市海珠区凤阳街凤和经济联合社 经济类型: 集体

项目名称: 凤和商业广场 建设地点: 广州市海珠区广州大道南天雄布市西侧

建设类别: ☒ 基建 ☐ 技改 ☐ 其他 建设性质: ☒ 新建 ☐ 扩建 ☐ 改建 ☐ 其他

建设规模及内容:
本项目拟建造以电子商务为主的办公楼, 项目用地面积约7864平方米, 建设规模约为24108平方米。

项目总投资: 7500.00 万元 (折合 万美元) 项目资本金: 2500.00 万元
其中: 土建投资: 3000.00 万元
设备和技术投资: 2000.00 万元; 进口设备用汇: 0.00 万美元

计划开工时间: 2018年10月 计划竣工时间: 2019年12月

备案机关: 海珠区发展和改革局
备案日期: 2018年05月11日

备注:
提示: 备案证有效期为两年。项目两年内未开工且未申请延期的, 备案证自动失效。

广东省发展和改革委员会监制

2、建设用地批准书

建设用地批准书

德国土规建用字 (2017) 156 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》规定, 本项建设用地业经有权机关批准, 现准予使用土地。特发此书。

本批准书在颁发之日起至二〇一九年六月期间有效。

填发机关
二〇一八年六月十五日

用地单位名称	广州市海珠区凤阳街凤和经济联合社				
建设项目名称	凤和商业广场				
批准用地机关及批准文号	批准机关: 广州市人民政府 规划文号: 德国土规地证 (2016) 112 号《建设用地规划许可证》 批准及批后实施文号: 其它依据文号: 德国土规建用 (2009) 454 文、455 文、456 号文、457 号文				
总用地面积	柒仟捌佰陆拾肆平方米				
净用地面积	陆仟伍佰捌拾贰平方米				
土地所有权性质	集体	土地取得方式	经广州市人民政府批准	土地用途	批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地
土地座落	广州大道南天雄布市西侧				
用地方案号	2016KJ01410008				
动工日期	2018 年 6 月 15 日之前开工建设				
竣工日期	2020 年 6 月 15 日之前竣工				
备注	一、本用地的图号: D1303-06, 07。 二、本用地为广州市海珠区凤阳街凤和经济联合社凤和商业广场, 在德国土规建用 (2009) 454 文相应扣减用地指标 68 平方米、德国土规建用 (2009) 455 文相应扣减用地指标 498 平方米、德国土规建用 (2009) 456 文相应扣减用地指标 23 平方米、德国土规建用 (2009) 457 文相应扣减用地指标 7275 平方米。 三、请在建设用地批准书有效期内申请办理建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证; 未在有效期内申请办理的, 本批准书自动失效; 如需延续本批准书有效期, 应在本批准书有效期届满 30 日前向广州市国土资源和规划委员会提出申请。				

3、建设用地规划许可证

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第_____号

穗国土规地证〔2016〕112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，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

广州市国土资源和规划委员会

发证机关 广州市国土资源和规划委员会

日期 二〇一六年十二月二十六日

业务专用章

抄送：广州市国土资源和规划委员会地区规划管理处（附图）
广州市国土资源和规划委员会土地利用管理处（附图）
广州市海珠区凤阳街道办事处（附图）

[illegible]

4、建设工程规划许可证

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 _____ 号

穗国土规规划建证〔2017〕3742 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

广州市国土资源和规划委员会

业务专用章

日期

二〇一七年十一月三日

建设单位（个人）	广州市海珠区凤凰岛经济联合社
建设项目名称	燕堂楼（自编、民利商业广场）
建设位置	广州大道南天德市西侧
建设规模	1楼、2楼上（4层，22954.40 平方米，地下 2 层，8672.70 平方米。

附图及附件名称

一、前期：1、红线、红线外地质图（1份）
二、中期：1、建设用地规划许可证（1份）
2、建设工程规划许可证（1份）
3、广州市建设工程规划测量记录表（1份）。

附注：
本发证单位为：是，发证期从证上所载的发证日期开始计算。建设单位或个人应在发证范围内即指施工时，必须凭盖有规划许可证，应当在再续证的申请，逾期不申请续证工作将视为逾期未续证，后果及法律责任自负，发证机关不追，盖章外请交还，盖章外请交还，盖章外请交还，盖章外请交还。

5、建筑工程施工许可证

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 440105201808170101

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

发证日期



海陵区住房和城乡建设局

2018年08月

建设单位	广州市海珠区凤阳街凤和经济联合社		
工程名称	商业楼（自编：风和商业广场）		
建设地址	海珠区-广州大道南天堤布西西侧		
建设规模	32627.10平方米	合同价格	6999.2 万元
勘察单位	广州市中煤广南基础工程有限公司		
设计单位	广东通程建华建筑工程顾问有限公司		
施工单位	汕头市潮阳第一建安总公司		
监理单位	永明项目管理有限公司		
勘察单位项目负责人		监理单位项目负责人	刘德杰
施工单位项目负责人		监理工程师	彭爱卿
合同工期			
备注	<p>施工14层，地上14层/1幢</p> <p>穗国土规建建字〔2017〕156号，穗国土规建建字〔2017〕3742号</p> <p>建设单位公章</p>		

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证首次发证之日起三个月内必须开工，逾期应办延期手续，不办理延期或逾期开工，时间超过规定时间的，本证自行失效。
- 五、在建的建筑工程因中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好施工工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工时，建设单位应当报发证机关核验工程许可证。
- 七、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》的相关规定予以处罚。

6、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： 海珠 律字 2018 32

根据《广州市建筑废弃物管理条例》有关规定，经审查，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


2018 09 26

工程名称	商业楼（自编：风和商业广场）		
工程地址	海珠区广州大道南天雄布市西整		
建设单位	广州市海珠区凤阳街风和经济联合社		
联系人	刘兴华	联系电话	18883133005
施工单位	汕头市潮阳第一建安总公司		
联系人	董惠标	联系电话	15976107390
运输单位	广州市元力建设工程有限公司		
联系人	曾伟文	联系电话	13609757388
许可内容	排放建筑垃圾		
排放处置量	伍万玖仟伍佰伍拾肆 立方米		
许可有效期	2018年09月26日至2019年07月24日		
备注	施工单位现场监督员：郑安和，电话：18029565602。运输单位现场监督员：邓雄胜，电话：13822616605。总运填土需求：4838立方米。		

遵守事项：

- 一、本证作为排放建筑废弃物的许可凭证，建设单位应当妥善保管，并随车携带并随车放在工地门口明显处。
- 二、建设单位必须严格执行《广东省建筑垃圾管理条例》关于车辆运输建筑垃圾的规定，严禁建筑垃圾和渣土车辆随意倾倒建筑垃圾污染路面。
- 三、施工单位、运输单位必须依法遵守《广东省建筑垃圾管理条例》关于运输车辆的规定，运输车辆必须在核定的建筑垃圾运输路线上行驶，不得随意变更运输路线。
- 四、建设单位应当在核定的建筑垃圾运输期限内，及时清运建筑垃圾，不得随意堆放、倾倒、填埋建筑垃圾。
- 五、建设单位应当在许可的时间内完成建筑垃圾的排放，否则将依法予以处罚。

7、临时排水许可证

<p style="text-align: center;">广 州 市 (施工)临时排水许可证 海水临排准许(2020)21号</p> <p><u>广州市海珠区凤阳街凤和经济联合社:</u></p> <p>根据《城镇污水排入排水管网许可管理办法》、《广州市排水管理办法》等法规的规定,经审定,准予<u>商业楼(自编:凤和商业广场)一期及二期(海珠区逸景路天雄布市西侧)</u>(受理号:<u>2020-08-21</u>)在申报范围内临时接驳公共排水设施并临时排水。临时排水许可期限由<u>2020年08月20日至2022年12月31日止</u>。</p> <p style="text-align: center;">特发此证</p> <p style="text-align: center;"> 2020年08月20日</p> <p>注意事项:</p> <p>一、本证是海珠区内,经排水行政主管部门审定,许可施工工地临时接驳公共排水设施和临时排水的法律凭证。</p> <p>二、未经发证机关许可,颁发本证所依据的临时接驳设施方案及预处理措施等不得随意变更。建设单位每天不少于一次清疏(掏)预处理设施,保证出水达标。项目完工后负责清除所有临时排水管道并修复损坏的市政排水设施。建设单位应严格按行政许可决定书的具体要求执行。</p> <p>三、在项目临时接驳和临时排水期间,建设单位无条件接受排水行政主管部门、排水设施养护单位和城市排水监测单位的检查,根据要求有义务随时将本证提交查验。</p> <p>四、本证逾期无效,申请单位须在本证有效期截止之前按规定到排水行政主管部门办理相关手续。</p>
--

说明:本文书一式两份,一份交申请人,一份存档。

附件 3 水土保持方案、重大变更等批复文件

1、水保方案批复

水保方案批复（1/3）

广州市海珠区水务局

海水水保许准〔2021〕1号

商业楼（自编：凤和商业广场）项目水土保持
方案审批准予行政许可决定书

广州市海珠区凤阳街凤和经济联合社：

我局于2021年3月29日收到你单位商业楼（自编：凤和商业广场）项目水土保持方案申请材料（包括项目水土保持方案审批申请、项目水土保持方案及项目水土保持方案审批承诺书），经程序性审核，我认为你单位提交的申请材料符合法定条件，根据《中华人民共和国行政许可法》第三十八条第一款、《水行政许可实施办法》第三十二条第一项的规定，我局作出行政许可决定如下：

- （一）基本同意建设期水土流失防治责任范围为0.79公顷。
- （二）同意水土流失防治执行南方红壤区一级标准。
- （三）同意水土流失防治目标为：水土流失治理度98%，土壤流失控制比1.0，渣土防护率99%，林草植被恢复率98%，林草覆盖率20%。
- （四）基本同意水土流失防治分区及分区防治措施安排。

附件：实施商业楼（自编：凤和商业广场）项目水土保持方案告知书



实施商业楼（自编：凤和商业广场）项目 水土保持方案告知书

广州市海珠区凤阳街凤和经济联合社：

我局于 2021 年 3 月 29 日对你单位申请的关于商业楼（自编：凤和商业广场）项目水土保持方案作出准予行政许可决定。为依法实施该项目的水土保持方案，依据《中华人民共和国水土保持法》《广东省水土保持条例》的相关规定，告知如下：

一、请按照批准的水土保持方案，做好水土保持初步设计和施工图设计，加强施工组织等管理工作，切实落实水土保持“三同时”制度。

二、请严格按方案要求落实各项水土保持措施。各项施工活动要严格限定在用地范围内，严禁随意占压、扰动和破坏地表植被。做好弃渣综合利用。根据方案要求合理安排施工时序和水土保持措施实施进度，严格控制施工期可能造成水土流失。

三、鼓励自行或者委托相应机构对水土流失进行监测。未开展水土保持监测工作的，应做好水土保持设施施工方面的文字、图片记录工作，作为水土保持设施验收的依据之一。

四、请做好水土保持监理工作，确保水土保持工程质量。

五、本方案属于补充编报，该项目已于 2018 年 8 月开工，2021 年 2 月完工，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。

水保方案批复（3/3）

六、如项目建设的地点、规模如发生重大变化，或者水土保持方案实施过程中措施发生重大变更，应当补充或者修改水土保持方案，报我局审批。在水土保持方案确定的弃渣场外新设弃渣场的，或者需要提高弃渣场堆渣量达到 20%以上的，应当在弃渣前编制水土保持方案（弃渣场补充）报告书，报我局审批。

七、项目在竣工验收和投产使用前，你单位/公司应对水土保持设施进行自主验收。水土保持设施未经验收或者验收不合格的，生产建设项目不得投产使用。

八、请配合做好监督检查工作。我局将对水土保持方案的实施情况进行监督检查时，你单位应配合做好相关工作。

如违反上述告知事项，将承担相应的法律责任。

附件 4 水土保持初步设计、施工图设计等审批资料

1、商业楼（自编：凤和商业广场）施工图审查备案书

广州市海珠区建设工程施工图审查备案书

备案号：穗建海备（2018）017 号

广州市海珠区凤阳街凤和经济联合社：

你单位送审的商业楼（自编：凤和商业广场）工程施工图设计文件，经广州城市建设咨询服务公司审查，符合国家的相关规定与要求。

同意图审备案。

2018年05月21日



抄送：广州市海珠区建设工程质量安全监督站

广州公共资源交易中心

2、商业楼（自编：凤和商业广场）施工图审查合格书

广州市建设工程施工图审查合格书

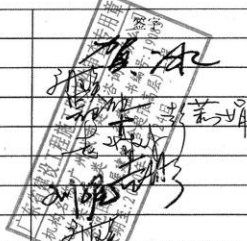
建设单位：广州市海珠区凤阳街凤和村民委员会
项目名称：商业楼，自编：凤和商业广场
建设位置：广州大道南天维布市西侧
规划许可证号：穗国土规建证【2017】3742号
报审日期：2017-12-19
勘察单位：广州中煤江南基础工程公司
设计单位：北京通程泛华建筑工程顾问有限公司
审查机构：广州城市建设咨询服务公司
合格书号：ZXST2017-105

由 以上设计单位 设计的 上述 工程项目施工图设计文件，经审查合格。

法定代表人签发：刘妮  2018 年 3 月 28 日
(审查机构公章)

根据住建部《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》（第13号令），本审查机构和审查人员已按照有关法律、法规，对上述工程项目的施工图涉及公共利益、公众安全和工程建设强制性标准的内容进行审查。经审查上述工程的施工图设计文件符合规划要求，符合工程建设强制性标准，地基基础和主体结构安全，勘察设计企业和注册执业人员以及相关人均按规定在施工图上加盖图章和签字，符合法律、法规、规章规定的内容。如修改设计，建设单位应当将修改后的施工图设计文件送本审查机构审查。

专业	审查人员
勘察	贺冰
建筑	刘瑛
结构	吴卫华，彭莉娟
给排水	赵瑞琼
电气	吉彤
通风空调	刘妮
节能	刘瑛



程序审查人员签字：吉彤  (施工图审查专用章)

附：施工图设计文件审查意见

注：1、本合格书一式四份，建设行政主管部门、建设单位、设计单位、审查机构各一份。

2、审查合格的施工图设计文件应有审查机构盖章。

兹证明本合格书已报有关单位备案。（备案单位盖章）

备案编号：20171231001

施工图审查备案
专用章

项目名称:	风和商业广场
用地位置:	广州大道南天雄布市西侧
用地面积:	7864 平方米

建设工程规划许可证:

许可证号:	穗国土规划建证【2017】3742号
建设单位:	广州市海珠区凤阳街凤和经济联合社
项目名称:	商业楼, 自编: 风和商业广场
建设位置:	广州大道南天雄布市西侧

建设规模:

项目类别	规模技术指标	数量	单位	备注
房屋建筑工程	地上层数	14	层	
房屋建筑工程	地上面积	22954.4	平米	
房屋建筑工程	地下层数	2	层	
房屋建筑工程	地下面积	9672.70	平米	

各审查意见:

立项批复意见:	广州市海珠区发展和改革局《广东省企业基本建设投资项目备案证》 (110105749010500)
规划审查意见:	广州市国土资源和规划委员会《建设工程规划许可证》(穗国土规划建 证【2017】3742号)
消防审查意见:	广州市公安消防局《建设工程消防设计审核意见书》(穗公消审字【2017】第1614号)
环保审查意见:	建设项目环境影响登记备案系统(广东省)《建设项目环境影响登记表》 (201744010500000339)
人防审查意见:	广州市民防办公室《防空地下室建设意见书》(海民防建【2017】第8号)
卫生审查意见:	广州市疾病预防控制中心《关于风和商业广场建筑设计卫生审查意见的复函》(穗疾控工 评函【2017】324号)
交警审查意见:	
地震审查意见:	
民航审查意见:	
园林审查意见:	
文物审查意见:	
设计中标通知书:	/



第三部分:

各人员信息:

专业名称	设计人员姓名	执业注册资格	审查人员姓名	执业注册资格
勘察	易秋清	注册土木工程师(岩土)	贺冰	注册土木工程师(岩土)
建筑	刘穗杰	一级注册建筑师	刘瑛	一级注册建筑师
结构	王秀彦	一级注册结构工程师	吴卫华, 彭莉娟	一级注册结构工程师
给排水	温志平		赵瑞琼	注册公用设备工程师(给水排水)
电气	吴宇霆		吉彤	注册电气工程师(供配电)
通风空调	王雪琼		刘妮	注册公用设备工程师(暖通空调)
节能	刘穗杰		刘瑛	一级注册建筑师

项目信息:

内部编号: ZXST2017-105 工程等级: 大
 工程所在区县: 海珠区
 备案部门: 海珠区住房和城乡建设局 项目隶属关系: 海珠区属

建设单位信息:

单位名称: 广州市海珠区凤阳街风和村民委员会
 单位地址: 海珠区凤和路江村西街3号
 联系电话: 13480237464 联系人: 陈靖钧

勘察单位信息:

单位名称: 广州中煤江南基础工程公司
 证书编号: B14405537-6/1、工程勘察综合类甲级
 联系电话: 13760758729 联系人: 易秋清

设计单位信息:

单位名称: 北京通程泛华建筑工程顾问有限公司
 证书编号: A111011225-6/6、建筑行业(建筑工程)甲级
 联系电话: 13760758729 联系人:

勘察合同:

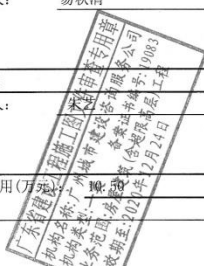
合同编号: 勘2017-09
 签定日期: 2017年9月3日 勘察费用(万元):
 工程名称: 风和商业广场

设计合同:

合同编号: GF-2000-0209
 签定日期: 2017年7月3日 设计费用(万元): 67.00
 工程名称: 广州天雄布市风和商业广场项目工程设计

建设用地规划许可证:

许可证号: 穗国土规划地证【2016】112号
 用地单位: 广州市海珠区凤阳街风和和经济联合社



工程勘察与资质等级是否相符： 是 _____

工程勘察盖章是否符合要求： 是 _____

工程设计与资质等级是否相符： 是 _____

工程设计盖章是否符合要求： 是 _____

节能办意见： _____

质检站意见： _____

科技处工作人员意见： _____

科技处处长意见： _____

区县建设局工作人员意见： _____

区县建设局领导意见： _____

第四部分:相关的word文档

流水号：



机构代码：



附件5 单位工程和分部工程验收签证资料

1、单位工程验收资料

工程质量评定表

工程名称：商业楼（自编：凤和商业广场）

单位工程名称	室外工程	分部工程名称	排水工程	
单元工程名称	雨水管	施工时段	2018.08.01~2021.02.28	
序号	检查、检测项目	测点数（个）	合格数（个）	合格率（%）
1	雨水管	1	1	100
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
检验结果		经质量评定，单元工程全部合格，合格率 100%		
质量控制材料		齐全、完整	外观质量验收第一符合要求	
参加验收单位	施工单位	项目负责人：[签名] 2021年3月15日 商业楼（自编：凤和商业广场）工程项目部 资料专用章		
	监理单位	项目负责人：何加树 2021年3月15日 [监理单位公章]		
	设计单位	项目负责人：[签名] 2021年3月15日 [设计单位公章]		
	建设单位	项目负责人：[签名] 2021年3月15日 [建设单位公章]		

工程质量评定表

工程名称：商业楼（自编：凤和商业广场）

单位工程名称	景观绿化工程	分部工程名称	点片状植被工程
单元工程名称	室外绿化工程	施工时段	2018.08.01~2021.02.28
序号	检查、检测项目	测点数（个）	合格数（个）
1	室外绿化工程	1	1
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
检验结果		经质量评定，单元工程全部合格，合格率100%	
质量控制材料		齐全、完整	外观质量验收符合要求
参加验收单位	施工单位	项目负责人：何加树	2021年3月15日
	监理单位	项目负责人：何加树	2021年3月15日
	设计单位	项目负责人：何加树	2021年3月15日
	建设单位	项目负责人：何加树	2021年3月15日

工程质量评定表

工程名称：商业楼（自编：凤和商业广场）

单位工程名称		临时防护工程		分部工程名称		排水、沉沙	
单元工程名称		临时排水沟、临时沉沙池		施工时段		2018.08.01~2021.02.28	
序号	检查、检测项目	测点数（个）	合格数（个）	合格率（%）			
1	临时排水沟	1	1	100			
2	临时沉沙池	1	1	100			
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
检验结果		经质量评定，单元工程全部合格，合格率 100%					
质量控制材料		齐全、完整		外观质量验收符合要求			
参加验收单位	施工单位	项目负责人：  2021年3月15日 					
	监理单位	项目负责人：  2021年3月15日 					
	设计单位	项目负责人：  2021年3月15日 					
	建设单位	项目负责人：  2021年3月15日 					

附件 6 重要水土保持单位工程验收照片（2021 年 3 月 30 日拍摄）



图 1 项目排水现状



图 2 项目排水现状



图 3 项目主体现状



图 4 项目主体现状



图 5 项目排水现状



图 6 项目代征代建道路现状



图 7 项目绿化现状



图 8 项目绿化现状



图 9 项目绿化现状



图 10 项目绿化现状

8.2 附图

附图 1: 主体工程竣工图;

附图 2: 水土流失防治责任范围及水土保持措施布设竣工验收图;

附图 3: 项目建设前后卫星影像对比图。