

增城朱村项目地块二项目住宅（B4-B6、C1-C4、
C10-C14、D1-D5、D10-D13）

水土保持监测总结报告书



建设单位：广州市金璟置业发展有限公司

编制单位：广州市北控环保工程有限公司

2026 年 4 月



增城朱村项目地块二项目住宅（B4-B6、C1-C4、
C10-C14、D1-D5、D10-D13）

水土保持监测总结报告

责任页

（广州市北控环保工程有限公司）

批准： 刘丰迪 （总经理）

核定： 罗 鸣 （工程师）

校核： 关世鑫 （工程师）

项目负责人： 黄泽惠 （工程师）

编写： 黄泽惠 （工程师）

吴小平 （工程师）

邓小浩 （工程师）

前言、1 章、2 章

3 章、4 章、5 章

6 章、7 章、附图



刘丰迪

罗鸣

关世鑫

黄泽惠

黄泽惠

吴小平

邓小浩

目 录

前言	1
1 建设项目及水土保持工作概况	4
1.1 项目概况	4
1.2 水土流失防治工作情况	9
1.3 监测工作实施概况	12
2 监测内容与方法	17
2.1 监测内容	17
2.2 监测方法	19
3 重点部位水土流失动态监测结果	23
3.1 防治责任范围监测结果	23
3.2 弃土弃渣监测结果	24
4 水土流失防治措施监测结果	25
4.1 工程措施监测结果	25
4.2 植物措施监测结果	25
4.3 临时措施监测结果	26
4.4 水土保持措施防治效果	27
5 土壤流失情况监测	29
5.1 水土流失面积	29
5.2 土壤流失量	29
5.3 取土（石、料）弃土（石、料）潜在土壤流失量	32
5.4 土壤流失量分析	32

5.5 水土流失危害	32
6 水土流失防治效果监测结果	33
6.1 水土流失防治目标值	33
6.2 扰动土地整治率	33
6.3 水土流失总治理度	33
6.5 土壤流失控制比	34
6.6 拦渣率	34
6.7 林草植被恢复率	35
6.8 林草覆盖率	35
6.9 防治目标完成情况	36
7 结论	37
7.1 水土流失动态变化	37
7.2 水土保持措施评价	37
7.3 存在的问题及建议	38
7.4 综合结论	38

附件

附件 1 建设项目计划备案表；

附件 2 建设用地规划许可证；

附件 3 修建性详细规划方案批复

附件 4 工程设计方案审查意见的复函；

附件 5 建筑工程施工许可证；

附件 6 水土保持方案批复；

附件 7 现场监测水保措施照片。

附图

附图 1 项目区卫星影像图；

附图 2 水土保持措施布设图；

附图 3 防治责任范围及监测布设图。

前言

增城朱村项目地块二位于广州市增城区朱村镇，属新建工程，规划总用地面积 13.8hm²，总建筑面积 407446m²，计划分期建设，本报告的监测范围为该项目的第 5 期工程，即增城朱村项目地块二项目住宅（B4-B6、C1-C4、C10-C14、D1-D5、D10-D13）。

本期监测范围总占地面积 2.04hm²，均为永久占地，总建筑面积 10190m²。建设内容包括 21 栋 3 层住宅楼以及配套绿化、道路、管线工程等。项目建设过程中实际土石方挖方总量为 1.04 万 m³，填方总量为 4.92 万 m³，借方总量为 3.88 万 m³，无弃方。工程于 2022 年 11 月初开工，2024 年 12 月底完工，工程完成总投资 10.15 亿元，投资来源于企业自有资金。

2016 年 8 月，朱村项目地块二项目取得广州市发展和改革委员会出具的建设项目计划备案表（穗发改城备〔2016〕43 号）和广州市增城区城乡规划局出具的《建设用地规划许可证》（增规地证〔2016〕108 号），2018 年 5 月朱村项目地块二项目取得广州市国土资源和规划委员会出具的修建性详细规划方案批复（穗国土规划业务函〔2018〕3253 号），2018 年 10 月，朱村项目地块二项目取得广州市国土资源和规划委员会出具的调整建筑工程设计方案审查意见的复函（穗国土规划业务函〔2018〕6835 号）。

本次监测范围属于朱村项目地块二项目的分期工程，于 2022 年 12 月 1 日取得广州市增城区住房和城乡建设局颁发的《建筑工程施工许可证》（440183202212010101）。。

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，建设单位委托广州市水务科学研究所开展了《朱村项目地块二水土保持方案报告书》的编制工作。2019年2月28日，广州市水务局以穗水函（2019）626号文印发了《广州市水务局关于朱村项目地块二水土保持方案的复函》。

2019年9月，我司受广州市金璟置业发展有限公司的委托，承担增城朱村项目地块二的水土保持监测工作。双方签订了监测合同，按照合同约定，我司成立了项目监测工作组，进行项目监测工作，包括对本项目进行现场调查，在收集数据、分析、研究的基础上，于2019年9月编制完成了《增城朱村项目地块二水土保持监测实施方案》。2022年11月~2024年12月期间我司组织技术人员先后多次对本项目进行了现场监测，累计编写了水土保持监测季度报告8份。根据工程分期验收需要，2026年4月，我司编制完成《增城朱村项目地块二项目住宅（B4-B6、C1-C4、C10-C14、D1-D5、D10-D13）水土保持监测总结报告》，顺利完成了本分期工程的水土保持监测工作。

通过查阅工程资料及对项目区的实地监测，确定了本项目水土流失防治责任范围为2.04hm²，本项目的六项防治指标分别为：扰动土地整治率为100%，水土流失治理度为100%，土壤流失控制比1.0，拦渣率95%，林草植被恢复率为100%，林草覆盖率38.2%。

在监测期间，得到了广州市水务局、广州市水土保持监测站、建设单位、监理单位等相关单位的大力支持，在此谨表谢意！

水土保持监测特性表

主体工程主要技术指标								
项目名称		增城朱村项目地块二项目住宅（B4-B6、C1-C4、C10-C14、D1-D5、D10-D13）						
建设规模	总占地面积 2.04hm ² , 总建筑面积 10190m ² 。	建设单位、联系人		广州市金璟置业发展有限公司				
		建设地点		广州市增城区				
		所在流域		珠江流域				
		工程总投资		101452 万元				
		工程总工期		2022 年 11 月至 2024 年 12 月，工期 26 个月。				
水土保持监测指标								
监测单位		广州市北控环保工程有限公司		联系人及电话		黄泽惠 13822281659		
自然地理类型		冲积平原		防治标准		一级标准		
监测内容	监测指标		监测方法（设施）		监测指标		监测方法（设施）	
	1.水土流失状况监测		调查监测、巡查法		2.防治责任范围监测		调查监测	
	3.水土保持措施情况监测		调查监测、查阅资料		4.防治措施效果监测		调查监测	
	5.水土流失危害监测		调查走访、巡查监测		水土流失背景值		500t/(km ² ·a)	
方案设计防治责任范围		2.04hm ²		土壤容许流失量		500t/(km ² ·a)		
水土保持投资		508.21 万元		水土流失目标值		500t/(km ² ·a)		
防治措施		雨水管网 2740m，全面整地及园林绿化面积 0.78hm ² ，临时排水沟 90m，防尘网苫盖 0.83hm ²						
监测结论	防治效果	分类指标	设计目标值	实际达到值	实际监测数量			
		扰动土地整治率	95%	100%	防治措施面积	0.78hm ²	永久建筑物及硬化面积	1.26hm ²
		水土流失治理度	97%	100%	建设期防治责任范围面积	2.04hm ²	扰动土地总面积	2.04hm ²
		土壤流失控制比	1.0	1.0	工程措施面积	-	水土流失总面积	2.04hm ²
		拦渣率	95%	95%	植物措施面积	0.78hm ²	实际拦挡弃土（石、渣）量	0
		林草植被恢复率	99%	100%	可恢复林草植被面积	0.78hm ²	容许土壤流失量	500 t/(km ² ·a)
		林草覆盖率	27%	38.2%	林草类植被面积	0.78hm ²	监测土壤流失情况	500 t/(km ² ·a)
	水土保持治理达标评价		项目基本按照初步设计防治体系开展水土保持设施建设工作，工程措施与植物措施基本按照工程设计要求按时完成，设施布设合理，基本符合水土保持要求。整体而言，主体工程设计中具有水土保持功能的防护措施和初步设计中新增的水土保持措施基本得到落实，完成的工程量基本满足工程水土流失防治需要。					
	总体结论		项目区已实施水土保持措施运行稳定，水土保持效果显著，水土流失基本得到了有效的防治					
主要建议		建议加强水土保持设施运行期的管理维护和林草抚育，保证水土保持设施的正常运行，更好的保证主体工程安全运行。						

1 建设项目及水土保持工作概况

1.1 项目概况

1.1.1 项目基本情况

项目名称:增城朱村项目地块二项目住宅(B4-B6、C1-C4、C10-C14、D1-D5、D10-D13)

建设单位: 广州市金璟置业发展有限公司

建设性质：新建工程

地理位置: 增城区朱村镇, 西临朱石公路, 西北侧为朱村项目地块一。



图 1 项目地理位置图

工程规模：建设21栋3层住宅楼以及配套绿化、道路、管线工程等，总占地面积2.04hm²，均为永久占地，总建筑面积10189.99m²，其中地上建筑面积10189.99m²，地下建筑面积为0，综合容积率2.0，建筑密度21.3%。

工程投资：本监测范围实际完成总投资 101452 万元，投资来源企业自有资金。

建设工期：工程于 2022 年 11 月 1 日开工，2024 年 12 月 20 日完工，实际建设总工期 25.7 个月。

占地面积：工程实际建设产生水土流失防治责任范围面积为本次监测范围内工程征占地总面积 2.04hm²，全部为永久占地。

土石方量：本监测范围建设过程中实际的土石方挖方总量为 1.04 万 m³，填方总量为 4.92 万 m³，挖方全部用于回填，回填不足部分（3.88 万 m³）来自其他分期工程区域场地开挖，无弃方。

1.1.2 项目组成

本验收工程共建设 21 栋 3 层住宅楼以及配套绿化、道路、管线工程等。

工程永久占地面积 2.04hm²，由建构筑物、道路、景观绿化组成。详见表 1-1。

表 1-1 项目组成表

名称	占地面积(hm ²)	主要建设内容
建构筑物	0.52	21 栋住宅楼及其配套公建。
道路广场	0.74	红线内的道路、地面停车位、综合管线。
景观绿化	0.78	红线内的绿化，宅旁绿化、公共绿化等。
合计	2.04	

(1) 建构筑物工程

建设 21 栋 3 层住宅楼等。具体包括住宅（自编号 B4-B6、C1-C4、C10-C14、

D1-D5、D10-D13）。本项目原始地形高差较大，项目根据地形特点，依山而建，在考虑土方量、建设成本、居住品质等多方面因素，总体设计原则为方便出行的同时，尽量减少坡对住宅的影响。采用框剪结构，预应力管桩基础。总建筑面积 10190m²，其中地上建筑面积 10190m²，地下建筑面积为 0。

（2）道路工程

道路工程主要指项目可建设用地区域内拟建的交通道路、地面机动车位，综合管线等设施，本项目地块内部建筑均设置环形车道，宽度净高等均满足消防及疏散需要，主要道路可以顺利到达每个住宅分区。

综合管线包括给水、消防、雨水、污水、供电、通信等管线，各管线均独立、埋地敷设，并与周边道路的管线连通，形成管网。

（3）景观绿化工程

景观绿化布置在红线内建构筑物四周、道路两侧及场地四周的非硬化区域，按园林标准，乔灌木绿化，绿化面积为 0.78hm²，绿地率为 38.2%。

1.1.3 项目变更情况

根据《水利部办公厅关于印发<水利部生产建设项目水土保持方案变更管理规定（试行）>的通知》（办水保〔2016〕65号）相关要求，本工程建设地点未发生变化，水土流失防治责任范围减少，开挖填筑土石方总量少量增加，增加量没有超过 30%，工程建设不涉及表土剥离，植物措施总面积未减少，水土保持重要单位工程措施体系未发生变化，没有新增设弃渣场，综上，该项目水土保持方案不涉及重大变更。

表 2-1 水土保持变更情况统计表

项目	原水保方案	实际情况	变更情况
建设地点	增城区朱村镇	增城区朱村镇	不变
水土流失防治责任范围	2.05hm ²	2.04hm ²	减少
开挖填筑土石方总量	5.83 万 m ³	5.96 万 m ³	少量增加
表土剥离量	不涉及	不涉及	不涉及
植物措施总面积	0.78hm ²	0.78hm ²	不变
水土保持重要单位工程措施体系	排水、绿化	排水、绿化	不变
弃渣场	不涉及	不涉及	不涉及

1.1.4 项目区概况

1.1.4.1 地形地貌与工程地质

(1) 地形地貌

增城区，地处五岭之南，珠江三角洲之北。总体上北部地势较高，南部地势低。山地以低山为主，是九连山脉的南延部分，山脉呈北东—南西走向，平行排列的中山与低山，其间形成了东江与增江，地貌按成因可分为构造剥蚀中低山地貌、剥蚀丘陵地貌、岩溶地貌、河流堆积地貌、河海堆积地貌。

项目场地位于广州市增城区塘美村，交通便利。原始地貌单元属冲积平原地貌单元，场地现状为回填场地，地形起伏小，项目原地面高程 5.48~8.88m（大部分标高为 7.07~8.09m 之间）。

(2) 气候气象

项目区属于亚热带季风气候，多年平均气温为 21.6℃，年平均气压为 1012hpa，历年最大降雨量为 2691.7mm（1983 年），最小降雨量为 1206.4mm（1963

年),区域内以及附近地区实测年最大 24h 雨量:金坑站 386mm(85 年 7 月 2 日),年平均降雨量 1869mm。年降雨量多集中在 4~9 月,4~6 月为风面雨,占全年的 46.7%,7~9 月以台风雨为主,占全年的 36.3%。

(3) 水文

项目区气候潮湿,雨量充沛,地表水系发育,南段属珠江三角洲冲积平原,水网非常发达,主要为东江及其支流潢涌河、仙村运河等,流量较大,水源主要来自上游补给和降雨。北段主要以山地为主,由于低山丘陵分布,河流不甚宽阔,但分布较多,在路线附近汇集的河流主要有西福河和派潭河,附近水库主要有万田水库、山角水库、吊钟水库和高塘水库等,水源主要来自大气降水。

本项目建设区东面有一条 15 米左右宽的河涌,距离约 250m,广汕公路南面为大浦围水库,面积约 34.83 公顷。西面有一条约 5 米左右宽的河涌,距离约 600m。广汕公路两侧建设有边沟,边沟为梯形。

(4) 土壤、植被

项目区土壤以赤红壤为主。项目区属亚热带季风气候区,地带性植被为亚热带季风常绿阔叶林。项目原始地表为其他土地,区内植被覆盖率较低。

1.1.4.5 社会经济

根据广州市统计年鉴(2024 年)及《2024 年广州市国民经济和社会发展统计公报》,广州市总面积为 7434.40 km²,辖十一个区,共设 136 个街道办事处、34 个镇。年末常住人口 1404.35 万人,城镇人口比重 86.06%。年末户籍人口 870.49 万人。地区生产总值(GDP) 19610.94 亿元,按可比价格计算,比上年(下同)增长 8.2%。其中,第一产业增加值 240.04 亿元,下降 0.2%;第二产业增加值 5925.87

亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 13445.03 亿元，增长 9.4%。第一、二、三次产业增加值的比例为 1.22：30.22：68.56。第二、三产业对经济增长的贡献率分别为 23.0%和 77.0%。全年完成固定资产投资 5703.59 亿元，比上年增长 8.0 %。

1.1.4.6 容许土壤流失量

根据《土壤侵蚀分类分级标准》（SL190-2007），在全国土壤侵蚀类型区划中，广州市属于以水力侵蚀为主的南方红壤丘陵区，土壤容许流失量为 $500\text{t}/\text{km}^2\cdot\text{a}$ 。

1.1.4.7 水土流失类型

项目区水土流失主要由降雨引起，自然水土流失形式以面蚀、沟蚀为主，现状水土流失强度属微度侵蚀，容许土壤流失量为 $500\text{t}/(\text{km}^2\cdot\text{a})$ 。项目区土壤侵蚀类型以轻度水力侵蚀为主，表现形式多为面蚀；其次是人为侵蚀造成的水土流失。

1.1.4.8 国家及省级水土流失防治区划分

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《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》（2015 年 10 月），本工程区所属的广州市增城区不属于国家级及广东省水土流失重点预防区和重点治理区。

1.2 水土流失防治工作情况

1.2.1 建设单位水土保持管理情况

建设单位重视工程水土保持设施的建设和管理工作，明确了由工程部门亲自抓水土保持设施的建设和管理，并落实了多名专职人员。在项目建设过程中，严格执行项目法人制、招投标制、建设监理制、合同管理制。

建设单位对施工期间的管理工作负指导管理责任，施工单位对施工期间水土保持工作负具体管理责任，监理单位对施工期间水土保持工作监督管理责任。

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，对施工中的水土保持措施专门制定了明确的条款。施工单位对场地平整、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，尽可能地减少水土流失。

表 1-2 参加单位统计表

参建项目	单位名称
建设单位	广州市金璟置业发展有限公司
设计单位	广东凯誉设计事务有限公司
监理单位	广东粤能工程管理有限公司
施工单位	华锦建设集团股份有限公司
水土保持方案编制单位	广州市水务科学研究所
水土保持监测单位	广州市北控环保工程有限公司
水土保持设施验收报告编制单位	广州市北控环保工程有限公司

1.2.2 施工进度安排

水土保持工程同主体工程同步施工，项目区水土保持工程的施工期为：2022 年 11 月至 2024 年 12 月。

1.2.3 水土保持方案编报情况

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，受建设单位委托，广州市水务科学研究所承担本项目的水土保持方案报告书的编制工作，2019 年 1 月，方案编制单位完成了《朱村项目地块二水土保持方案报告书》，2019 年 2 月 28 日，广州市水务局出具的《广州市水务局关于朱村项目地块二水土保持方案的复函》（穗水函〔2019〕626 号）。

1.2.4 水土保持措施落实情况

本工程水土保持措施遵循《中华人民共和国水土保持法》中“预防为主，防治结合”的主导思想，结合主体工程，充分考虑工程的发展利用，在满足蓄水保土的前提下，尽量满足生态要求，并尽可能提高区域的植被覆盖度。

水土保持工程随项目土建工程开工同时开始实施，项目主体工程完工，各项水土保持措施基本得到落实，开始初步发挥效益。至 2024 年 12 月，主体工程全部完工并投产运行时，水土保持措施同期全部完成并开始发挥其水土保持效益，由主体工程各分部施工单位承建。项目完工至今，各分区水土保持措施完善，质量良好，无损坏现象；植物措施生长情况良好，对项目水土保持生态效益发挥起到重要作用。

（1）工程措施

施工末期沿内部道路在道路一侧布设雨水管，总长度约 2740 米。

（2）植物措施

植物措施主要包括全面整地和绿化。根据主体工程设计，在建构筑物四周、道路两侧及场地四周的非硬化区域布设绿化工程，施工末期进行绿化工程施工前，先进行全面整地，再实施园林绿化工程。

（3）临时措施

建构筑物建设区在基坑开挖期间布设在道路一侧布设了临时排水沟，对部分裸露地表布设了防尘网苫盖等措施。

1.3 监测工作实施概况

1.3.1 监测工作概况

2019 年 9 月，我司正式开展本项目水土保持监测工作，成立了监测项目小组，下设监测资料整理分析小组和野外调查观测小组。监测工作共投入监测技术人员 4 人，其中项目负责人 1 人，监测工程师 3 人，主要监测技术人员均具有水土保持监测工作经验。

监测项目小组成立后，我司组织专业技术人员对项目区的水土流失现状情况进行了初步调查，并收集项目设计及施工资料，以此制定项目水土保持监测实施方案，确定项目水土保持监测的内容和方法。

根据水利部行业标准《水土保持监测技术规程(SL277-2002)》，结合本项目工程的实际情况确定监测技术路线，监测技术路线图见图 1-1。

2022 年 11 月~2024 年 12 月期间，我司水土保持监测技术人员先后多次到项目现场，采取调查监测和巡查监测相结合的监测方法，对项目区扰动土地情况、土石方情况、水土流失情况及水土流失治理情况等进行了监测。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，编写了水土保持监测实施方案 1 份，水土保持监测季度报告 8 份，水土保持监测总结报告 1 份。

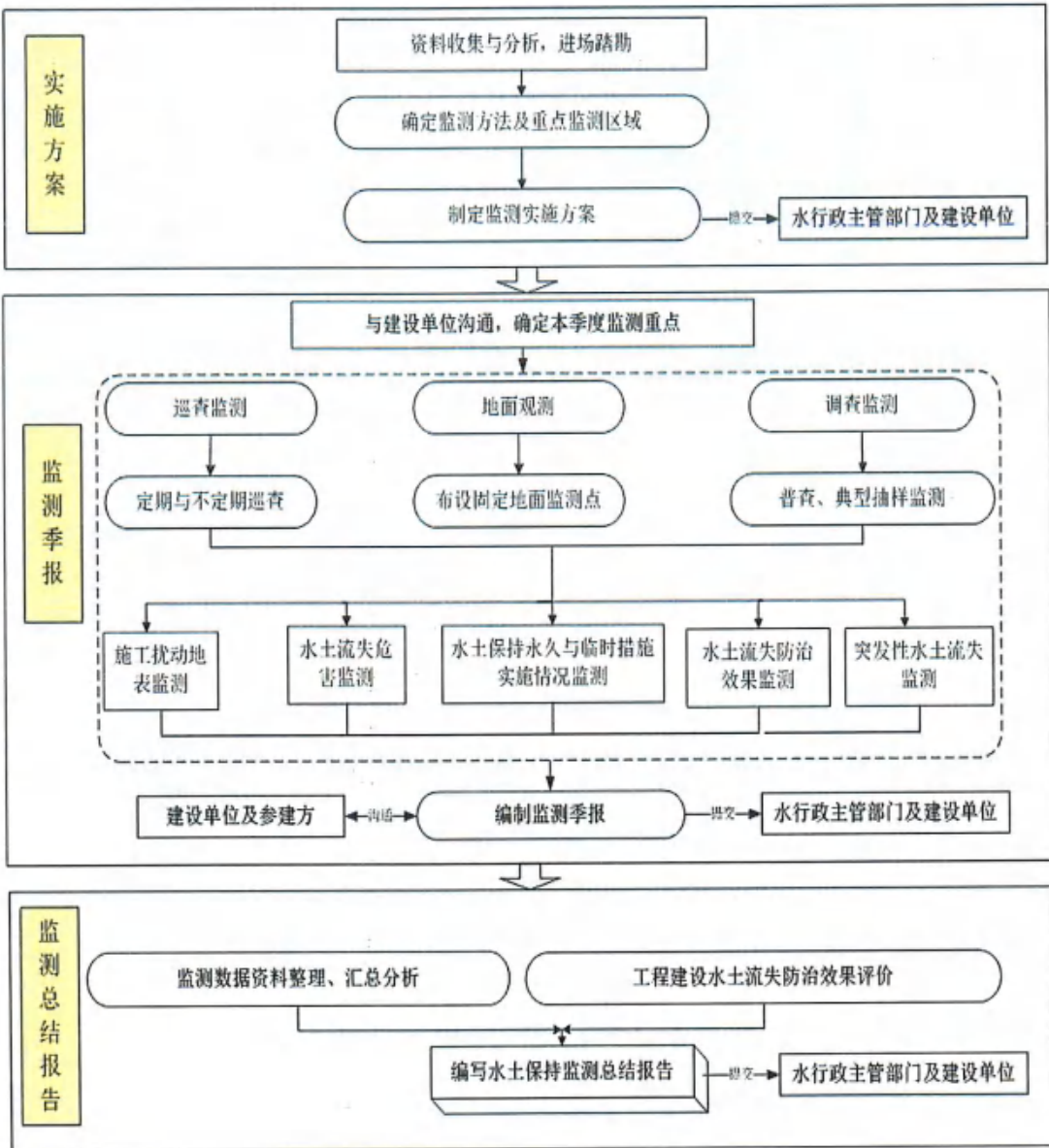


图 1-2 监测技术路线图

1.3.2 监测设施设备

针对项目实际情况及具体的监测指标，选用不同的监测仪器设备，主要有：简易观测场、测钎、全球定位仪（GPS）、激光测距仪、坡度仪、100m 测绳、5m 卷尺、取土器、土壤水分仪、数码相机、笔记本电脑、劳保用品、无人机等。

1.3.3 监测范围及分区

根据《水土保持监测技术规程》（SL277-2002）的规定、水土保持方案报告书、项目初步设计报告水土保持专章设计的水土流失防治责任范围及水土流失预测分区，本项目划分为 1 个区。

表 1-3 项目监测范围表

序号	监测分区	分区面积 (hm ²)
1	低层住宅区	2.04
合计		2.04

1.3.4 监测重点

根据本项目初步设计报告中关于本工程水土流失预测结果，结合项目建设防治责任范围和重点防治区的划分及实际施工情况，确定本工程水土保持监测的重点区域为高层种住宅区，重点监测内容包括扰动土地和植被占压情况，施工期土石方工程、水土流失情况、水土保持措施实施情况及防治效果等。

1.3.5 监测点布设

根据工程特点、扰动地表面积及特征、水土流失特点及水土保持措施布局等条件确定水土保持监测点的布设。本工程建设区扰动地表范围内水土流失主要来源于主体工程区等扰动地表面积较大，水土流失剧烈的区域，是水土保持监测的

重点监测区域。本项目水土保持监测过程中在以上区域设置调查监测点 1 个，重点监测项目区扰动土地情况、土石方情况、水土流失情况及水土保持防护措施实施及运行情况；对项目区其他区域采用巡查监测法，了解项目区水土流失情况，分析水土流失特点，对水土保持防护措施实施情况及防护效果提出指导意见，确保全面掌控场区水土流失情况。监测点布设情况具体见表 1-4。

表 1-4 水土保持监测点布设情况表

监测时段	监测分区	监测点位	监测方法	监测项目
施工期	低层住宅区	中部区域景观绿化	现场调查 法	扰动土地情况、 土石方情况

1.3.6 水土保持监测意见及落实情况

水土保持监测过程中，监测项目组对现场存在的问题提出了整改意见。建设单位均及时落实整改，有效地减少施工过程中水土流失的影响。

1.3.7 重大水土流失危害事件处理情况

本工程施工过程无发生重大水土流失危害事件。

2 监测内容与方法

2.1 监测内容

依据《关于规范生产建设项目水土保持监测工作的意见》（水保〔2009〕187号）、《水土保持监测技术规程》（SL277-2002）及《水利部办公厅关于印发<生产建设项目水土保持监测规程（试行）>的通知》（办水保〔2015〕139号）的要求，结合工程建设的实际情况，本项目水土保持监测具体内容包括扰动土地情况监测、弃土弃渣动态监测、水土流失情况监测、水土保持措施监测、施工期土壤流失量动态监测及建设单位水土保持工作管理情况监测。具体监测内容如下：

（1）项目建设期

工程施工过程的水土流失监测是监测工作的重点时段。通过监测，对施工过程中所出现的水土流失相关问题提供整改意见，以保证最大限度控制施工造成的水土流失。具体监测内容如下：

1) 扰动土地情况监测

主要监测项目区扰动范围、面积、土地利用类型及其变化情况。

表 2-1 扰动土地情况监测频次与方法

项目	监测频次	监测方法
扰动范围	每季度一次	全面调查、GPS 测量
扰动面积	每季度一次	GPS 测量、皮尺测量
土地利用类型及其变化情况	每季度一次	全面调查、GPS 测量

2) 取土弃渣监测

主要监测项目临时堆放场的数量、位置、方量及防治措施落实情况等。临时堆放场监测频次不少于每月监测记录 1 次。

3) 水土流失情况监测

主要监测项目区土壤流失面积、土壤流失量、弃渣潜在土壤流失量和水土流失危害等。土壤流失面积监测应不少于每季度 1 次。土壤流失量、取土（石、料）弃土（石、渣）潜在土壤流失量应不少于每月 1 次，6 遇暴雨、大风等应加测。

4) 水土保持措施监测

主要监测项目区工程措施、植物措施及临时措施的类型、开（完）工时间、位置、规格、尺寸、数量、林草覆盖度、防治效果及运行状况等。

表 2-2 水土保持措施监测频次与方法

项目	监测频次	监测方法
水土保持措施类型	每个月一次	现场调查
开工与完工日期	开工和完工后各监测一次	查阅施工日志和监理资料
水土保持措施位置、数量	每个月一次	现场调查
工程措施规格、尺寸	每个月一次	现场调查、卷尺测量
植物措施林草覆盖度	自然恢复期每季度一次	现场调查、卷尺测量
临时措施规格、尺寸	每个月一次	现场调查、卷尺测量
水土保持措施防治效果	每季度一次	现场调查
水土保持措施运行状况	每季度一次	现场调查

5) 突发性水土流失监测

对突发性水土流失量及其造成的危害作全面调查，并提出相应的治理措施，控制水土流失的进一步发展。

6) 水土保持管理和设计监测

对建设单位是否建立水土保持工程管理体系、施工单位是否落实水土保持施工责任以及是否落实好水土保持“三同时”工作进行实时监测。同时，对水土保持工

程设计情况、临时堆土及弃渣是否按照设计情况进行堆弃等情况进行实时监测。

(2) 水土保持措施试运行期

水土保持措施试运行期内容主要为项目建设区内各项水土保持措施的稳定性、完好程度、运行情况、植被成活率、植被生长情况及各项措施的拦渣保土效果等。

2.2 监测方法

2.2.1 监测方法总述

根据《水土保持监测技术规程》（SL277-2002）的规定，项目水土保持监测主要采用地面观测、调查监测、巡查监测和档案资料查阅相结合的方法，对项目区水土流失动态变化过程进行全面监测。

(1) 地面观测

地面观测主要采用沉沙池法进行监测，在每次暴雨过后，对沉沙池内泥沙总量进行量测，从而推算出集雨控制范围内水土流失总量，沉沙池的年清淤次数视实际淤积量而定。

(2) 调查监测

采用 GPS 和激光测距仪等仪器测量法、样方调查法及调查统计等方法，监测工程区水土流失情况、水土保持措施实施及运行情况等，并对临时堆土敏感点等重点地段的水土流失状况、危害和水土保持措施及其效果进行监测。

(3) 巡查监测及档案资料查阅

根据主体工程资料，了解工程建设中防治责任范围、扰动土地面积、土石方量、弃土弃渣量、水土保持工程量及实施进度等情况，并结合不同水土流失类型

区典型观测点数据，推算整个工程区的水土流失情况。通过野外巡查，及时掌握工程建设的水土流失情况。

2.2.2 具体内容的监测方法

(1) 地表扰动面积监测

收集监理、施工征占地资料，利用高精度 GPS、激光测距仪等仪器，按照监测分区抽测实际施工扰动面积，确定防治责任范围及地表扰动土地面积。

(2) 水土流失量监测

工程建设区扰动地表、弃渣等施工活动引起的水土流失量以及变化情况，主要通过沉沙池法及现场调查分析获取。

(3) 水土流失危害监测

监测方法以现场调查为主，结合收集资料和现场询问。开展对建设活动破坏土地资源、形成径流泥沙灾害或诱发大型灾害性事故的调查，具体调查内容包括其发生时间、地点、危害程度及面积等。

(4) 水土保持措施实施情况监测

1) 水土保持工程措施监测

对于土地整治工程、裸露地面硬化固化工程、护坡工程、排水工程、拦挡工程等所有具有水土保持功能的主体工程，依据设计文件，参考工程资料，按照监测分区进行统计调查，对工程质量、数量、完好程度、运行状况、稳定性及其安全性进行现场调查监测。

2) 水土保持植物措施监测

植被监测按监测分区进行调查统计。选取典型地块进行样方布设，调查典型

地块的植被类型、植被生长高度、植被密度等能反映被监测分区植被生长状况的特征。样方的面积为投影面积，标准样方面积设置要求：乔木林 10×10m（若为行道树时，可采用样线法进行调查）、灌木林 3×3m、草地 1×1m。每种典型地块样方的设置数量一般不少于 3 块，根据典型地块面积大小可适当增减样方的数量。

①植物措施类型、分布和面积调查

按照监测分区进行分类调查（种树、种草、种灌、生态修复等），对分布面积较大的林草措施采用 GPS 测量其面积；对于分布面积较小的林草措施采用皮尺或卷尺等工具实地测量其面积。

②林草郁闭度（覆盖度）调查

乔木、灌木林冠垂直投影面积占样地面积的比例，称为郁闭度。低矮植被（一般多用于草本植被）冠层覆盖地表的程度，称为盖度，其值以小数计。

③植被生长情况调查

植被生长情况调查包括林木成活率、保存率、种草的有苗面积率和灌丛、草本多度等。植被成活率在造林种草后三个月内及来年春季进行，保存率在植物措施实施一年后进行，按植被面积逐季统计。在填写调查成果表时，应同时填写样地记录表。

（5）水土流失防治效果监测

水土流失防治效果监测主要通过实地调查、抽样调查和核算的方法进行。

1) 水土保持防治措施效果监测

监测项目区水土流失防治措施的数量和质量，如植物措施成活率、保存率和生长情况及覆盖度；工程措施的稳定性、完好程度、运行情况和拦渣蓄水保土效

果；边坡的防护情况及稳定情况；耕地恢复面积和恢复质量情况等。

2) 水土流失防治六项指标

为项目的水土保持专项验收提供数据支持和科学依据，监测结果应计算出工程的扰动土地治理率、水土流失总治理程度、土壤流失控制比、拦渣率、植被恢复系数和植被覆盖率等六项防治指标值。

(6) 突发性水土流失监测

加强宏观监控，全面、及时、准确地掌握突发性水土流失事件发生的位置、程度、危害等。并及时启动突发性水土流失事情监测工作预案，24小时内赶赴事发现场，做好现场事件的调查和分析工作，提出合理化解解决方案，协助建设单位处理好水土流失事件。

3 重点部位水土流失动态监测结果

3.1 防治责任范围监测结果

3.1.1 水土流失防治责任范围

根据批复的《朱村项目地块二水土保持方案报告书》，朱村项目地块二水土流失防治责任范围总面积为 14.98hm²，其中项目建设区 13.80hm²，直接影响区 1.18hm²。

根据项目分期建设情况，本次开展监测的增城朱村项目地块二项目住宅（B4-B6、C1-C4、C10-C14、D1-D5、D10-D13）方案批复的水土流失防治责任范围总面积为 2.05hm²，其中项目建设区 2.04hm²，直接影响区 0.01hm²。

根据本工程有关设计、施工和竣工图资料及图纸，结合现场核实，本工程建设实际扰动原地貌面积共计 2.04hm²，全部为永久占地。本次监测范围为工程实际扰动土地范围，经实地勘察和核查，工程实际水土流失防治责任范围为 2.04hm²，详见表 3-1。

表 3-1 项目水土流失防治责任范围增减情况表

序号	防治分区	防治责任范围监测结果 (hm ²)	
		方案批复	实际监测
1	项目建设区	2.04	2.04
2	直接影响区	0.01	0
合计		2.05	2.04

本工程实际施工过程中项目边界设置了挡墙等围蔽措施，将水土流失控制在红线范围内，没有对外界产生直接影响，因此工程实际防治责任范围减少了直接

影响区面积 0.01hm²。

3.1.2 建设期扰动土地面积

项目区建设期扰动原地貌、损坏土地和植被面积合计 2.04hm²，全部为方案设计的低层住宅区。施工期实际扰动土地面积如表 3-4。

表 3-4 施工期扰动土地面积表 单位：hm²

项目组成	扰动时段/面积	
	施工期	运行期
低层住宅区	2.04	2.04
合计	2.04	2.04

3.2 弃土弃渣监测结果

3.2.1 方案设计弃土弃渣预测

根据批复的水土保持方案报告书（报批稿），项目不产生弃方，无需设置弃渣场。

3.2.2 实际弃土弃渣监测结果

项目建设过程中实际的土石方挖方总量为 1.04 万 m³，填方总量为 4.92 万 m³，挖方全部用于回填，回填不足部分（3.88 万 m³）来自其他分期工程区域场地开挖，无弃方。

4 水土流失防治措施监测结果

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；植物措施后行，充分发挥其生态效应，形成一个完整的水土流失防治体系。

4.1 工程措施监测结果

4.1.1 水土保持工程措施设计情况

本监测范围水土保持方案未设计水土保持工程措施。

4.1.2 水土保持工程措施监测结果

项目实际实施的水土保持工程措施为雨水管网 2740m。本阶段工程措施质量合格，能有效减少场内水土流失，发挥其水土保持效益。

项目具体完成水保工程措施及数量见表 4-2，现阶段水土保持工程措施实施情况见图 4-1。

表 4-1 项目水土保持工程措施工程量统计表

防治分区	防治措施	单位	方案设计	监测结果
低层住宅区	雨水管网	m	-	2740

4.2 植物措施监测结果

4.2.1 水土保持植物措施设计情况

本监测范围水土保持方案设计水土保持植物措施主要为全面整地和景观绿化工程，工程量详见表 4-2。

表 4-2 项目水土保持植物措施工程量统计表

防治分区	防治措施	单位	工程量
低层住宅区	景观绿化工程	hm ²	0.78
	全面整地	hm ²	0.78

4.2.2 水土保持植物措施监测结果

对项目建设区各地块林木生长发育状况的监测，主要包括林木的树高、胸径和造林成活率、造林保存率、覆盖度等进行样方调查监测。由于路线长、点多、面宽，不可能也不需要进行全面调查，所以本次监测根据主体工程的建设特点，结合水土保持方案的原则，在道路沿线主要绿化的区域进行监测，监测点范围植被长势均良好，水土流失轻微。

项目实际实施的水土保持植物措施为景观绿化区的景观绿化 0.78hm²。本阶段林草成活率高，生长状态良好，能有效减少场内水土流失，发挥其水土保持效益。

项目具体完成水保植物措施及数量见表 4-2，现阶段水土保持植物措施实施情况见图 4-3。

表 4-3 项目水土保持植物措施工程量统计表

防治分区	防治措施	单位	方案设计	监测结果
低层住宅区	景观绿化	hm ²	0.78	0.78
	全面整地	hm ²	0.78	0.78

4.3 临时措施监测结果

4.3.1 水土保持临时措施设计情况

本监测范围水土保持方案设计的水土保持临时措施包括临时排水沟 180m，彩

条布苫盖 0.78hm²，水土保持方案设计水土保持临时措施工程量详见表 4-5。

表 4-5 方案设计临时措施工程量统计表

防治分区	防治措施	单位	水保设计
主体工程区	临时排水沟	m	180
	彩条布苫盖	hm ²	0.78

4.3.2 水土保持临时措施监测结果

本监测范围工程建设过程中实施的水土保持临时防护措施主要包括临时排水沟 90m，防尘网苫盖 0.83hm²。

施工期临时防护措施实施情况具体见表 4-6。

表 4-6 项目水土保持临时措施工程量统计表

防治分区	防治措施	单位	水保设计	监测结果
高层住宅区	临时排水沟	m	180	90
	防尘网苫盖	hm ²	0	0.83
	彩条布苫盖	hm ²	0.78	0

4.4 水土保持措施防治效果

工程基本按照水土保持方案防治体系开展水土保持设施建设工作，工程措施与植物措施基本按照工程设计要求实施。项目区工程措施完善，设施布设合理，基本符合水土保持要求。水土保持措施监测表见表 4-7。

表 4-7 水土保持措施监测表

分区	防治措施		单位	方案设计	实际完成	变化
低层住宅区	工程措施	雨水管网	m	2665	2740	+75
	植物措施	全面整地	hm ²	0.78	0.78	0
		园林绿化	hm ²	0.78	0.78	0

分区	防治措施		单位	方案设计	实际完成	变化
	临时措施	临时排水沟	m	180	90	-90
		防尘网苫盖	hm²	0	0.83	+0.83
		彩条布苫盖	hm²	0.78	0	-0.78

本监测范围完成的各项水保措施工程量与水保方案对照，实际完成的水土保持设施发生了一些变化。主要变化在于临时措施，相比于方案设计的措施量，实际实施的临时排水沟和彩条布苫盖工程量有所减少，这主要是因为在实际施工过程中受到施工时序和地形的影响，没有按照水保方案中在边界和内部都设计临时排水沟，仅在施工场地内集中汇水区域布设了临时排水沟，同时，实际施工中彩条布苫盖措施大部分用防尘网苫盖措施替换，并提高了重复利用次数，因此根据实际需要减少了临时排水沟和彩条布苫盖的措施布设量。

总体来看完成的工程量和方案阶段相比未发生重大变化，建设单位基本按照批复的水土保持方案的水土流失防治体系，采取了一系列水土保持措施，起到了防止水土流失、美化环境和维护生态稳定的作用。

建设单位和施工单位较为重视主体工程的水土流失防治工作，采取工程措施、植物措施和临时措施进行防护，完成的水土保持设施有效控制了主体工程的水土流失，完成的工程量可以满足工程水土流失防治的需要，水土流失防治取得了相对理想的效果。

5 土壤流失情况监测

5.1 水土流失面积

本监测范围主要为低层住宅区，我司 2019 年 8 月开始本项目的水土保持监测工作，根据调查资料及现场踏勘，本监测范围水土流失面积为项目建设区，总面积 2.04hm²。

5.2 土壤流失量

5.2.1 土壤侵蚀模数背景值

原生地表的侵蚀模数主要根据各建设区的植被、土地利用、地形地貌等因素，参照《土壤侵蚀分类分级标准》分级标准和指标，确定不同分区的水土流失强度。

根据工程沿线地形地貌、植被等因素得知项目区扰动前的水土流失强度以微度为主，采用加权系数法计算得出侵蚀模数背景值为 500t/(km²·a)。

表 5-1 面蚀（片蚀）分级指标

地类		地面坡度 (°)				
		5~8	8~15	15~25	25~35	>35
非耕地林 草覆盖度 (%)	60~75	轻度			中 度	
	45~60	轻度		中 度	中 度	强度
	30~45	轻度	中 度		强度	极强度
	<30	中 度		强度	极强度	剧烈
坡耕地		轻度	中度			

表 5-2 水力侵蚀强度分级

级别	平均侵蚀模数[t/(km ² .a)]	平均流失厚度 (mm/a)
微度	<200, <500, <1000	<0.138, <0.345, <0.690
轻度	200, 500, 1000~2500	0.138, 0.345, 0.690~1.724
中度	2500~5000	1.724~3.448
强烈	5000~8000	3.448~5.517
极强烈	8000~15000	5.517~10.345
剧烈	>15000	>10.345
注：本表流失厚度系按广东省当地平均土壤干密度 1.45g/cm ³ 折算，各地可按当地土壤干密度计算。		

5.2.2 监测期土壤侵蚀量

本工程水土保持监测时段为 2022 年 11 月至 2024 年 12 月。根据工程建设实际情况以及现场监测得到的扰动面积等资料，并参照面蚀分级指标（见表 5-1）和水力侵蚀强度分级状（见表 5-2）进行各分区现场调查，可得出不同阶段项目各分区水土流失强度。经过统计，项目监测期土壤流失量为 293.44t，平均侵蚀模数 4528t/(km².a)。项目监测期土壤侵蚀情况见表 5-3、5-4。

表 5-3 工程监测期土壤流失统计表

监测期	2022 年	2023 年				2024 年				合计
	4 季度	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度	
土壤侵蚀量 (t)	40.46	28.68	84.83	88.87	26.38	13.49	6.11	3.09	1.54	293.44
扰动面积 (hm ²)	2.04	2.04	2.04	2.04	1.52	1.52	1.52	0.78	0.78	1.8
平均侵蚀模数 (t/(km ² ·a))	7934	5624	16633	17425	6941	3549	1607	1583	791	4528

表 5-4 各监测区土壤流失量统计表

监测区	面积(hm ²)	施工期(a)	土壤侵蚀量(t)	平均土壤侵蚀模数 (t/(km ² ·a))
低层住宅区	2.04	2.2	293.44	4528
合计	2.04	2.2	293.44	4528

5.3 取土（石、料）弃土（石、料）潜在土壤流失量

本监测范围建设过程中实际的土石方挖方总量为 1.04 万 m^3 ，填方总量为 4.92 万 m^3 ，挖方全部用于回填，回填不足部分（3.88 万 m^3 ）来自其他分期工程区域场地开挖，无弃方。

施工单位在施工过程中实行即挖即运的施工方式，及时将开挖土方运至需要临时堆土的区域进行堆放，基本未对场外产生水土流失影响，基本不存在潜在水土流失量。

5.4 土壤流失量分析

本项目建设过程中，基本按水保方案要求完善各项水保措施。施工结束，已落实的植物措施经过长时间的恢复，项目区地面硬化、各项防护措施及植被措施的落实，有效发挥了各项水土保持措施的生态效益，扰动地表通过土地整治措施耕植功能得以恢复，区内土壤侵蚀模数降至 $500\text{t}/(\text{km}^2\cdot\text{a})$ ，原扰动地表基本转为无危害类型。

5.5 水土流失危害

通过项目区监测调查、巡查，走访当地群众及配合水行政主管部门的检查过程中，未发现与本工程相关的水土流失危害，工程水土流失防治责任范围均控制在方案批复的防治范围内，不产生直接影响区，不对周边环境有直接的水土流失危害，项目总体水土保持情况良好。

6 水土流失防治效果监测结果

6.1 水土流失防治目标值

根据水土保持方案报告书，本项目执行水土流失防治标准一级标准，本监测范围水土流失防治目标如下表。

表 6-1 水土流失防治目标

防治指标	采用值
扰动土地整治率（%）	95
水土流失治理度（%）	97
土壤流失控制比	1.0
拦渣率（%）	95
林草植被恢复率（%）	99
林草覆盖率（%）	27

6.2 扰动土地整治率

扰动土地整治率是指项目建设区内的水土保持措施面积和永久建筑物面积占建设区扰动地表面积的百分比。本监测范围扰动地表面积 2.04hm²，到 2024 年 12 月，项目扰动地表治理面积为 2.04hm²，扰动土地整治率为 100%，高于水保方案设定的防治目标值 95%，扰动土地整治率符合设计要求。

6.3 水土流失总治理度

水土流失总治理度指项目建设区内的水土流失治理达标面积占水土流失总面积的百分比。水土流失面积包括因开发建设项目生产建设活动导致或诱发的水土流失面积，以及项目建设区内尚未达到容许土壤侵蚀量的未扰动地表水土流失的面积。水土流失防治面积是指对水土流失区域采取水土保持措施，并使水土流失

量达到容许土壤侵蚀量或以下的面积。本监测范围水土流失面积 2.04hm²，到 2024 年 12 月，项目水土流失治理达标面积为 2.04hm²，水土流失总治理度为 100%，高于水保方案设定的防治目标值 97%，水土流失总治理度符合设计要求。项目区完成治理情况见表 6-2。

表 6-2 工程水土流失总治理度

防治分区	水土流失面积 (hm ²)	水土保持措施面积 (hm ²)	建筑物或硬化占地面积 (hm ²)	水土流失治理度 (%)
低层住宅区	2.04	0.78	1.26	100
合计	2.04	0.78	1.26	100

6.5 土壤流失控制比

土壤流失控制比是指项目建设区防治责任范围内的容许土壤侵蚀量与治理后的平均土壤流失强度之比。项目区土壤容许流失量为 500t/(km².a)。通过巡查监测，项目区自然恢复期已经布设了完善的防护体系，治理措施到位，平均土壤流失强度逐步降低。截至 2024 年 12 月，监测范围平均土壤侵蚀模数达到 500t/(km².a)，土壤流失控制比为 1.0，达到初设报告设定的防治目标值 1.0，土壤流失控制比符合设计要求。

6.6 拦渣率

拦渣率为项目防治责任范围内采取措施实际拦挡的弃渣与工程弃渣总量的百分比。根据现场监测和查阅相关施工过程资料，本工程充分考虑现有地形与周边设施的衔接，合理进行竖向规划。

本监测范围建设过程中实际的土石方挖方总量为 1.04 万 m³，填方总量为 4.92 万 m³，挖方全部用于回填，回填不足部分（3.88 万 m³）来自其他分期工程区域场

地开挖，无弃方。

施工单位在施工过程中实行即挖即运的施工方式，及时将开挖土方运至需要回填的区域进行回填，基本未对场外产生水土流失影响，基本不存在潜在水土流失量。拦渣率达 95%，高于水保方案设定的防治目标值 95%，拦渣率符合设计要求。

6.7 林草植被恢复率

该指标为项目建设区内林草类植被恢复面积占可恢复植被（在目前经济、技术条件下适宜于恢复林草植被）面积百分比。截止工程完工，本监测范围内实际可绿化面积为 0.78hm²，已绿化面积 0.78hm²，林草植被恢复率为 100%，高于水保方案设定的防治目标值 99%，林草植被恢复率符合设计要求。工程自然恢复期林草植被恢复率详见表 6-3。

表 6-3 植被情况表（按监测分区计算）

防治分区	防治责任范围 (hm ²)	可绿化面积 (hm ²)	植被面积 (hm ²)	林草植被恢复率 (%)	林草覆盖率 (%)
高层住宅区	2.04	0.78	0.78	100	38.2
合计	2.04	0.78	0.78	100	38.2

6.8 林草覆盖率

林草覆盖率为林草类植被面积占项目建设区面积的百分比，本监测范围总面积 2.04hm²，林草植被面积为 0.78m²，林草覆盖率为 38.2%，增城朱村地块二项目水保批复林草覆盖率为 27%，因此林草覆盖率符合设计要求。工程自然恢复期林草覆盖率详见表 6-3。

6.9 防治目标完成情况

截止工程完工，本工程在施工过程中已经采取了大量的水土保持措施，已实施的水土保持工程质量良好，措施现已发挥效益，基本达到了预防和治理水土流失的效果。

项目扰动土地整治率、水土流失总治理度、土壤流失控制比及拦渣率、林草植被恢复率、林草覆盖率均达到水保方案设计目标值，项目可绿化范围内已实施绿化措施，对周边环境基本不造成水土流失影响，现场水土保持情况较好，符合水土保持相关要求。

表 6-4 工程水土流失防治指标汇总表

序号	指标	设计目标值	实际监测值	达标状况
1	扰动土地整治率	95	100	达标
2	水土流失治理度 (%)	97	100	达标
3	土壤流失控制比	1.0	1.0	达标
4	拦渣率 (%)	95	99	达标
5	林草植被恢复率 (%)	99	100	达标
6	林草覆盖率 (%)	27	38.2	达标

7 结论

7.1 水土流失动态变化

工程地表拆除清理及土石方挖填阶段，地面扰动加强，土壤流失量剧增；随着地面实施硬化，地面扰动逐渐减弱，土壤流失量逐渐减少。

本项目施工期是土壤流失的主要时段，自然恢复期项目区全为硬化地和绿地，可发生土壤侵蚀的绿化区域植被覆盖度高，土壤抗侵蚀能力强，侵蚀强度微弱。

通过项目施工过程中各项水土流失防治措施的实施，场区水土流失得到了有效控制，对周边环境造成的影响较小。项目建成后，人为扰动停止，各项水土保持措施逐步发挥效益，土壤流失量可控制在允许范围内。

7.2 水土保持措施评价

7.2.1 植物措施

本工程实施的水土保持植物措施为乔灌木相结合的景观绿化。通过现场勘查，项目区可绿化场地植物措施已基本落实，植物措施实施效果良好，通过乔灌木相结合的方式综合绿化，能改善土壤理化性质，有效防治水土流失。

7.2.2 临时措施

本工程实施的水土保持临时防护措施主要包括临时砖砌排水沟、防尘网遮盖。通过布设临时排水、覆盖、拦挡等临时防护措施，有效的减少了工程施工中水土流失的产生，减少了工程实施对项目区及其周边生态环境的影响。

7.3 存在的问题及建议

(1) 加强对已实施的绿化措施进行运行维护, 确保其发挥应有的防护作用。

(2) 建设单位进行其他项目建设中, 严格按照相关法律法规要求, 继续按“三同时”的要求及时开展水土保持工作。

7.4 综合结论

通过对本项目的水土保持监测, 对比土壤侵蚀背景状况及调查监测结果分析, 可以看出建设单位和施工单位都比较重视水土保持工作和生态保护, 基本能够按照项目初步设计及后续施工图设计中的水土保持措施来实施预防保护措施。

项目区已实施的水土保持措施运行稳定, 水土保持效果较显著, 本项目水土保持六项防治指标分别为: 扰动土地整治率 100%, 水土流失总治理度 100%, 土壤流失控制比达 1.0, 拦渣率为 95%, 林草植被恢复率 100%, 林草覆盖率 38.2%, 均达到方案设计目标值。

广州市2016年商品房屋建设项目计划备案表

穗发改城备[2016]43号

建设单位	广州市金璟置业发展有限公司				营业执照编号	S0112016004195(2-1)			
用地位置	朱村横壆村				用地项目名称	朱村项目地块二			
总用地面积(平方米)	138000		总建筑面积(平方米)	276000(计容面积)	计划开发期限	2016年9月起至2018年8月止			
总投资(万元)	合计		101452		年度计划投资(万元)	合计		101452	
	其中：资本金		34551.3			其中	第一年	50726	
	自有流动资金		34551.26				第二年	50726	
层数	其中地上33层、地下3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		260470	95376		合计		15530	6076
	商品住宅		251362	87626		幼儿园		5120	1882
	商业用房		9108	7750		小学			
	商务用房					中学			
	限价房					垃圾压缩站		150	50
	经济适用房					居委会		300	105
	廉租房					邮电所		300	105
	公租房					农贸市场		2000	700
	其他					其他		7660	3234
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					S0112016004195(2-1)				
二、国有建设用地使用权出让合同					440183-2016-000009, 增规(2015)第55号				
三、有资格的资产评估机构依法审核的资本金证明原件					粤知专审字[2016]0134-3号				
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。 商品房屋计划备案 业务专用章 2016年08月09日									

填报单位邮政编码： 通信地址：广州市华夏路8号

联系人一：董敏喆

联系电话（移动）：13929513835

联系电话（固定）：

联系人二：陈颖晖

联系电话（移动）：13602222195

联系电话（固定）：

项目备案部门招标核准意见

2016043号

建设单位：广州市金璟置业发展有限公司

公司类型：有限责任公司

项目名称：朱村项目地块二

建设用地位置：朱村横塱村

项目备案编号：穗发改城备[2016]43号

	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用 招标方 式
	全部 招标	部分 招标	自行 招标	委托 招标	公开 招标	邀请 招标	
勘察	核准			核准		核准	
设计	核准			核准		核准	
建筑工程	核准			核准		核准	
安装工程	核准			核准		核准	
监理	核准			核准		核准	

核准意见说明：

根据《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》（国家发展计划委员会2000年第3号令）等有关规定，本项目的勘察、设计、建筑工程、安装工程和监理实行邀请招标。

商品房屋计划备案
备案部门盖章
2016年08月09日



建设用地规划许可证

姓 名 20160108 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，本项目符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关 广州番禺城区国土资源和规划局
日期 2016年3月10日

[illegible]

遵守事項

- [illegible]

广州市国土资源和规划委员会

穗国土规划业务函（2018）3253 号

关于原则同意广州市金璟置业发展有限公司广州增城朱村三、四期住宅项目修建性详细规划方案的批复

广州市金璟置业发展有限公司：

你单位送审位于朱村街横塑村的广州增城朱村三、四期住宅项目修建性详细规划方案及有关资料收悉。根据《广州市城乡规划条例》、《广州市城乡规划程序规定》、《广州市城乡规划技术规定》、增规地证（2016）108 号、增规地证（2016）109 号《建设用地规划许可证》（增规条〔2015〕第 54 号、增规条〔2015〕第 55 号）所附规划条件，经审查，原则同意现编制的修建性详细规划方案，具体函复如下：

一、本地块为我局增规地证（2016）108 号《建设用地规划许可证》所指的用地，用地性质为二类居住用地（R2），用地面积 138000 平方米，其中可建设用地面积 138000 平方米。

二、同意该规划的主要技术经济指标。

（一）容积率 2.00（以 138000 平方米可建设用地面积计算）。

（二）建筑密度 25.8%（以 138000 平方米可建设用地面积计

算)。

(三)绿地率 30.1% (以 138000 平方米可建设用地面积计算)。

(四)总建筑面积 407446 平方米, 计算容积率建筑面积 276000 平方米, 其中住宅建筑面积 261952 平方米, 配套公建建筑面积 10409 平方米, 非配套公建建筑面积 94 平方米, 商业建筑面积 3546 平方米; 不计算容积率建筑面积 131446 平方米, 其中地下车库及设备用房建筑面积 127251 平方米, 架空层建筑面积 4195 平方米。

(五)各栋建筑物具体面积如总平面规划图之《建筑明细表》所示, 并应在建筑工程设计送审时进一步核准。

三、原则同意总平面规划的建筑及空间布局。

(一)同意红线范围内规划方案的建筑间距、建筑退界, 具体建筑间距及建筑退界如总平面规划图所示。建筑间距、建筑退界应符合规划条件、《广州市城乡规划技术规定》的要求。

(二)建筑控制线与道路红线之间的范围为绿化广场用地, 不得设任何设施。该绿化工程与小区建筑工程一并建设, 统一验收。

(三)城市道路两侧的退让地带为绿化和行人集散场地, 不得设置装卸货场地, 不得设置除公交车、出租车之外的停车位泊位, 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），应符合广州市规划管理的有关规定。

（四）应对项目场地进行精细化设计，对建筑退让空间的功能、场地标高、景观等应进行协调、统一的精细化设计和管理，加强道路断面、标志标线、出入口、附属设施等的功能设计以及临街界面、公共艺术品等的景观设计，让街道空间和建筑退缩空间形成连续、有机整体。

（五）围墙的设置应注意美观、通透，限高 2.2 米。

四、原则同意配套公建的规划布局。

（一）配套公共服务设施项目设置要求如下：

项目	建筑面积 (平方米)	用地面积 (平方米)	设施位置
社区卫生服务中心	2000.0	2018.6	2-GJ-03;4C3DE;457EA
文化室	1000.0	-	2-GJ-02;
公共图书馆	500.0	-	2-GJ-04;4C4D5
居民健身设施		370.7	
居民健身设施	0	520.9	
居民健身设施		303.1	
居民健身设施		313.0	
居民健身设施		443.0	
居民健身设施		260.7	
居民健身设施		397.3	
居民健身设施		391.4	
社区服务中心	2000.0	-	2-GJ-01;A07C8;A07C6;A06E4;A06E3
物业管理	66.1		2-GJ-05;4D050
物业管理	275.4		2-GJ-08;493FD
物业管理	275.5		2-GJ-09;49465



社区服务中心	500.0	-	2-GJ-05;4D04E
物业管理	213.5	-	2-GJ-04;4C4D7
物业管理	275.5		2-GJ-10;A0A03
社区居委会	300.0	-	2-GJ-07;493FB
社区居委会	300.0	-	2-GJ-06;49D30
肉菜市场	2000.0	-	2-GJ-02;12394A;A07CE;A07CA
肉菜市场	122.5		2-GJ-12;123325
邮政所	300.0	-	2-GJ-01;A07C7
公共厕所	60.0	-	2-GJ-01;A07C9
公共厕所	60.0	-	2-GJ-02;A07CC
垃圾转运站	160.1	300.0	2-GJ-11;4D33C;4D33B
总计	10409	5319	

备注:

- 1、变配电房不应设置在住宅的旁边或上下方，公厕不应设置在住宅的上下方。
- 2、开关房必须设置在建筑物首层。配电变压器房一般设置在建筑物首层，因特殊原因配电变压器房无法设置在建筑物首层的，除满足《中国南方电网广州供电局预留电房通知书》的相关要求外，还必须按供电部门要求配置防水措施。
- 3、两个社区居委会建议集中一并设置。

(二) 公共设施配套要求:

(1) 配套设施应与开发项目主体建设同步规划、同步建设、同步验收交付使用，并必须在开发项目建设总量完成 80%前完成全部配套设施项目的建设，其中独立用地的配套设施建设应当在首期开发建设同时实施。

(2) 居住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，垃圾压缩站、变电站、公共厕所、综合医院、社区卫生服务中心、

社区卫生服务站、消防站、派出所、燃气设施和燃气抢险点、公交首末站、老年人福利设施等设施应当先于住宅首期工程或者与其同时申请建设工程规划许可证，并在住宅首期工程预售前先行验收，取得建设工程规划验收合格证，城市更新改造的安置房项目经市政府批准的除外。

(三) 居住区配套公共服务设施应当依据《广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定》的有关要求进行建设和移交。配套公建项目的设计与布置必须符合各自使用功能要求，必须符合各专业规范要求。

五、原则同意绿地系统规划布局

(一) 规划附属绿地总面积 41485.9 平方米，其中公共绿地 3946.8 平方米，宅旁绿地 37539.1 平方米。分地块绿地面积大小如原修建性详细规划总平面规划图标注所示。

(二) 集中绿地下设置地下构筑物和停车库的，其顶面覆土深度应符合规范及技术标准要求。建筑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。

(三) 绿化环境应按有关规定进行建设，并应与主体工程同时验收，同时投入使用。

六、原则同意道路交通规划布局



(一) 规划应配建机动车停车位 3863 个，其中地下停车位 3337 个，地上停车位 526 个；非机动车停车位 2834 个，其中地下停车位 2125 个，地上停车位 709 个。地面停车泊位位置如总平面规划图所标示。

(二) 停车场（库）出入口及占用室外地面设置的地下室风井、风亭等应结合绿化景观进行设计，并与周边环境绿化及主体建筑相协调。其中停车场（库）出入口应当设置缓冲区间，缓冲区间和起坡道不得占用规划道路和建筑退让范围，入口闸机宜设置在入口坡道底端。

(三) 新建住宅配建停车位应 100%建设充电设施或预留建设安装条件，并预留电动车充电设施。

七、原则同意竖向规划

(一) 应结合周边地形、城市防洪排涝要求合理确定规划地块内的室外地坪标高、道路标高与建筑物首层地坪标高。临规划路退让范围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。

(二) 规划地块排水坡向及坡度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。

(三) 应同步开展无障碍设计。

(四) 地下室出入口的竖向标高应满足地下室的定义要求，不足部分应进行整改。

八、市政设施要求：

(一) 落实各项市政配套设施，应核实用地外部市政管网的路由、规模、排向、接驳点标高、实施情况，理顺衔接关系；工程规划应按专项规范要求合理布置和埋设；室外管线应以埋地形式敷设；管线应与项目的道路同步实施，并在道路红线外预留接户井，避免接户管线安装时再开挖道路。接驳管线应充分利用基地内现有的管线接口，尽可能避免开挖道路。

(二) 项目排水工程应按雨污分流实施并符合水务、环保部门要求。

(三) 该项目雨水的排放应满足《广州市建设项目雨水径流控制办法》的相关要求。

九、项目应按以下要求落实海绵城市建设要求：新建建筑宜采用绿色屋顶，绿色屋顶率宜 $\geq 70\%$ （鼓励性指标），并宜与绿地、水体的建设相结合建设雨水收集、蓄存和利用设施；建筑物的室外可渗透地面率不低于 40%（约束性指标）；新建项目人行道、室外停车场、步行街、自行车道和建设工程的外部庭院应当分别设置渗透性铺装设施，其渗透铺装率不低于 70%（约束性指标）；新建建设工程硬化面积达 1 万平方米以上的项目，除城镇公共道

路外，每万平方米硬化面积应当配建不小于 500 立方米的雨水调蓄设施；结合小区绿地因地制宜设置下沉式绿地、植草沟、雨水花园等设施，下沉式绿地率 $\geq 50\%$ （约束性指标）；除上述指标外，具体设计方案还应满足《广州市建设项目雨水径流控制办法》、《广州市海绵城市规划设计导则》、《广州市海绵城市建设技术指引及标准图集（试行）》等规定的要求。

十、城市设计要求：规划方案建筑应注重临街景观效果，建筑应采用坡屋顶。单体报建时进一步核实立面、色彩、建筑风格等。应按照规划条件及相关专业要求对公共空间、建筑界面、绿色建筑等要求进行细化设计。

十一、排烟、污水处理、货物装卸等影响城市环境、景观、交通等的设施或项目应设在建筑物内部，并结合建筑物统一设计及施工。

十二、应按公安部门的规范要求同步设计、同步建设网络高清视频监控系统及居住证智能门禁系统，门禁系统数据能直接与公安机关平台对接。地块南面市政道路应由你司负责建设，市政道路建设标准应符合建设主管部门要求。

十三、其他要求：

（一）项目护坡及挡土墙应高标准绿化美化处理，且不得设置在红线范围外。

(二) 贵公司应与属地镇街协商解决地块与朱石公路出入道路的征地及建设问题，确保项目道路建设。

(三) 应按照规划条件要求与水务部门协调解决地块内现状水渠改造事宜（未明确方案前，沿东侧红线边 50 米范围内低层住宅不能报建、建设）。应按照属地镇街的要求，新建排水系统未完善之前，应当保持原有排水通道通畅，防止周边发生内涝。

十四、本意见仅作为规划管理行政审批意见，如消防安全、人防工程、环境保护、卫生防疫、园林绿化、建筑控高、轨道交通、文物保护、国家安全、公共安全、交通管理、市政管线、水利水务、教育管理、市容环卫等其他专业管理问题，应取得相关专业主管部门意见，如因专业主管部门意见须对修详规（总平面）设计方案进行修改的，应向规划部门申请变更设计方案，如未按上述要求办理而造成的一切法律责任及纠纷由你单位自行承担。

十五、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，且应另送城乡规划部门审查。

十六、你单位应于本规划建设项目首期工程开工之日起到全部建设项目建成后通过规划验收之日止，在建设项目现场进行修建性详细规划批后公布。

十七、本修建性详细规划自批准之日起三年内未予以实施建设的自行失效。如在有效期内取得合法建设工程规划许可证，则



此修建性详细规划长期有效。如需办理延期或调整手续，应在有效期届满 30 日前提出申请。

专此函复

附图：总平面规划图（修详通编号：2018（修）0171）

广州市国土资源和规划委员会



2018 年 5 月 31 日

公开方式：依申请公开

抄送区住建局

广州市规划和自然资源局

穗规划资源业务函〔2023〕11559号

关于出具广州市金璟置业发展有限公司朱村 三、四期住宅项目调整建筑工程设计 方案审查意见的复函

广州市金璟置业发展有限公司：

你单位送审位于增城区朱村街横塱村的朱村三、四期居住项目（项目代码：2016-440118-70-03-805591）建筑工程设计调整方案及有关资料收悉。根据《广州市城乡规划条例》、《广州市城乡规划程序规定》、《广州市城乡规划技术规定》、增规地证〔2016〕108号、增规地证〔2016〕109号《建设用地规划许可证》、增规条〔2015〕第54号、增规条〔2015〕第55号用地规划条件，经审查，原则同意现编制的建筑工程设计调整方案，具体函复如下：

一、本地块为我局增规地证〔2016〕108号《建设用地规划许可证》所指用地，用地性质为二类居住用地（R2），用地面积138000平方米，规划建设用地面积138000平方米。

二、同意该规划的主要技术经济指标。

（一）容积率2.0（以138000平方米规划建设用地面积计算）。

（二）建筑密度21.3%（以138000平方米规划建设用地面积计算）。

（三）绿地率31.4%（以138000平方米规划建设用地面积计

算)。

(四)居住户数 2861 户,规划人口 9155 人,户均人口 3.2 人。

(五)总建筑面积 408482 平方米,计算容积率建筑面积 275999 平方米,其中住宅建筑面积 262117 平方米,商业建筑面积 3224 平方米,配套公建建筑面积 10534 平方米,非配套公建建筑面积 124 平方米,不计算容积率建筑面积 132483 平方米,其中地下车库及设备用房建筑面积 125143 平方米,架空 7340 平方米,

(六)各栋建筑物具体面积如总平面规划图之《建筑明细表》所示,并应在建筑工程设计送审时进一步核准。

三、原则同意总平面规划的建筑及空间布局。

(一)同意红线范围内规划方案的建筑间距、建筑退界,具体建筑间距及建筑退界如总平面规划图所示。建筑间距、建筑退界应符合规划条件、《广州市城乡规划技术规定》的要求。

(二)建筑控制线与用地红线及道路红线之间的范围为绿化广场、市政管网、人流集散之用(土地权属人应无条件支持配合),不得设任何设施。该绿化工程与小区建筑工程一并建设,统一验收。

(三)城市道路两侧的退让地带为绿化和行人集散场地,不得设置装卸货场地,不得设置除公交车、出租车之外的停车位泊位,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),应符合广州市规划管理的有关规定。

(四)应对项目场地进行精细化设计,对建筑退让空间的功

能、场地标高、景观等应进行协调、统一的精细化设计和管理，加强道路断面、标志标线、出入口、附属设施等的功能设计以及临街界面、公共艺术品等的景观设计，让街道空间和建筑退缩空间形成连续、有机整体。

（五）围墙的设置应注意美观、通透，限高 2.2 米。

四、原则同意配套公建的规划布局。

（一）配套公共服务设施项目设置要求如下：

项目	建筑面积 (平方米)	用地面积 (平方米)	设施位置
卫生服务中心	2018.4	2002.4	2-GJ-03;6484D;64826
文化活动站	1000.0	-	2-GJ-02;6486A;64869;64866;64868;64865
图书馆	523.0	-	2-GJ-04;6487B
居民健身设施	0	370.8	
居民健身设施	0	520.9	
居民健身设施	0	303.1	
居民健身设施	0	313.0	
居民健身设施	0	443.1	
居民健身设施	0	157.3	
居民健身设施	0	262.0	
居民健身设施	0	482.0	
居民健身设施	0	296.1	
社区服务中心	2006.7	-	2-GJ-01;64862;6485F;6485E;64860
物业管理	289.0	-	2-GJ-05;64880
物业管理	311.1	-	2-GJ-08;648F1;648E3
物业管理	285.5	-	2-GJ-09;64901;64902
社区服务站	525.0	-	2-GJ-05;6487F
物业管理	254.9	-	2-GJ-10;64914;64915
社区居委会	300.2	-	2-GJ-07;6480F
社区居委会	300.1	-	2-GJ-06;648CA;648CC
肉菜市场	1996.1	-	2-GJ-02;64875;64867;64864

肉菜市场	124.0	-	2-GJ-12;6486C
邮政所	300.0	-	2-GJ-01;64861
公共厕所	61.0	-	2-GJ-01;64863
公共厕所	80.4	-	2-GJ-02;6481D
垃圾收集站	158.6	307.3	2-GJ-11;64878;64877
总计	10534	5458	

备注：

1、变配电房不应直接设置在住宅的旁边或上下方，具体的专变、公变电房、开关房等的设置应以供电部门意见为准。

2、开关房必须设置在建筑物首层。配电变压器房一般设置在建筑物首层，因特殊原因配电变压器房无法设置在建筑物首层的，除满足《中国南方电网广州供电局预留电房通知书》的相关要求外，还必须按供电部门要求配置防水措施。

（二）公共设施配套要求：

（1）配套设施应与开发项目主体建设同步规划、同步建设、同步验收交付使用，并必须在开发项目建设总量完成 80%前完成全部配套设施项目的建设，其中独立用地的配套设施建设应当在首期开发建设同时实施。

（2）居住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，垃圾压缩站、变电站、公共厕所、综合医院、社区卫生服务中心、社区卫生服务站、消防站、派出所、燃气设施和燃气抢险点、公交首末站、老年人福利设施等设施应当先于住宅首期工程或者与其同时申请建设工程规划许可证，并在住宅首期工程预售前先行验收，取得建设工程规划验收合格证。

（三）居住区配套公共服务设施应当依据《广州市居住区配

套公共服务设施管理暂行规定》的有关要求进行建设和移交。配套公建项目的设计与布置必须符合各自使用功能要求，必须符合各专业规范要求。

五、原则同意绿地系统规划布局

(一) 规划附属绿地总面积 43280.9 平方米，其中宅旁绿地面积 41527.9 平方米，公共服务设施附属绿地 1752.9 平方米。分地块绿地面积大小如总平面规划图标注所示。

(二) 集中绿地下设置地下构筑物和停车库的，其顶面覆土深度应符合规范及技术标准要求。建筑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。

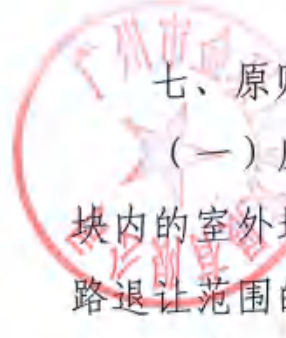
(三) 绿化环境应按有关规定进行建设，并应与主体工程同时验收，同时投入使用。

六、原则同意道路交通规划布局

(一) 规划配建机动车停车车位 3918 个，其中地下停车位 3326 个，地面停车位 592 个；非机动车停车位 2758 个，其中地下停车位 2051 个，地面停车位 707 个，地面停车泊位位置如总平面规划图所标示。

(二) 停车场（库）出入口及占用室外地面设置的地下室风井、风亭等应结合绿化景观进行设计，并与周边环境绿化及主体建筑相协调。其中停车场（库）出入口应当设置缓冲区间，缓冲区间和起坡道不得占用规划道路和建筑退让范围，入口闸机宜设置在入口坡道底端。

(三) 新建住宅配建停车位应 100%建设充电设施或预留建设安装条件。



七、原则同意竖向规划

(一) 应结合周边地形、城市防洪排涝要求合理确定规划地块内的室外地坪标高、道路标高与建筑物首层地坪标高。临规划路退让范围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。

(二) 规划地块排水坡向及坡度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。

(三) 应同步开展无障碍设计。

八、市政设施要求：

(一) 落实各项市政配套设施，应核实用地外部市政管网的路由、规模、排向、接驳点标高、实施情况，理顺衔接关系；工程规划应按专项规范要求合理布置和埋设；室外管线应以埋地形式敷设；管线应与项目的道路同步实施，并在道路红线外预留接户井，避免接户管线安装时再开挖道路。接驳管线应充分利用基地内现有的管线接口，尽可能避免开挖道路。

(二) 项目排水工程应按雨污分流实施并符合水务、环保部门要求。

(三) 该项目雨水的排放应满足《广州市建设项目雨水径流控制办法》的相关要求。

(四) 应按以下要求落实海绵城市建设要求：新建建筑宜采用绿色屋顶，绿色屋顶率宜 $\geq 70\%$ （鼓励性指标），并宜与绿地、水体的建设相结合建设雨水收集、蓄存和利用设施；建筑物的室外可渗透地面率不低于 40%（约束性指标）；新建项目人行道、室外

停车场、步行街、自行车道和建设工程的外部庭院应当分别设置渗透性铺装设施，其渗透铺装率不低于 70%（鼓励性指标）；新建建设工程硬化面积达 1 万平方米以上的项目，除城镇公共道路外，每万平方米硬化面积应当配建不小于 500 立方米的雨水调蓄设施；结合小区绿地因地制宜设置下沉式绿地、植草沟、雨水花园等设施，下沉式绿地率 $\geq 50\%$ （约束性指标）；除上述指标外，具体设计方案还应满足《广州市建设项目雨水径流控制办法》、《广州市海绵城市规划设计导则》、《广州市海绵城市建设技术指引及标准图集（试行）》等规定的要求。

九、城市设计要求：规划方案建筑应注重临街景观效果，单体报建时进一步核实立面、色彩、建筑风格等，住宅建筑物宜采用坡屋顶形式。立面色彩方案应与周边现状项目相协调。

十、排烟、污水处理、货物装卸等影响城市环境、景观、交通等的设施或项目应设在建筑物内部，并结合建筑物统一设计及施工。

十一、应按公安部门的规范要求设计和建设智感安防区（小区），安装符合标准的智能前端设备，且前端设备采集的数据必须按要求接入广州市公安局增城区分局的数据汇聚平台。

十二、其他：

（一）项目护坡及挡土墙应高标准绿化美化处理，且不得设置在红线范围外。

（二）贵公司应与属地镇街协商解决地块与朱石公路出入道路的征地及建设问题，确保项目道路建设。

（三）应按照规划条件要求与水务部门协调解决地块内现状

水渠改造事宜（未明确方案前，沿东侧红线边 50 米范围内低层住宅不能报建、建设）。应按照属地镇街的要求，新建排水系统不完善之前，应当保持原有排水通道通畅，防止周边发生内涝。

（四）应按照 2023 年 8 月 16 日协调会议要求尽快落实小学扩建、市政配套设施移交工作。

十三、本意见仅作为规划管理行政审批意见，如消防安全、人防工程、环境保护、卫生防疫、园林绿化、建筑控高、轨道交通、文物保护、国家安全、公共安全、交通管理、市政管线、水利水务、教育管理、市容环卫等其他专业管理问题，应取得相关专业主管部门意见，如因专业主管部门意见须对建筑工程设计方案进行修改的，应向规划部门申请变更设计方案，如未按上述要求办理而造成的一切法律责任及纠纷由你单位自行承担。

十四、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，且应另送城乡规划部门审查。

十五、你单位应于本规划建设项目的首期工程开工之日起到全部建设项目建成后通过规划验收之日止，在建设项目现场进行建筑工程设计方案批后公布。

十六、建设单位应按照《建设工程文件归档规范》（GB/T 50328-2014）和《建设工程档案编制规范》（DBJ 440100/T 153-2012）的要求，在工程招标及与勘察、设计、施工、监理等单位签订协议、合同时，应明确工程档案收集、整理及编制要求，及时汇总建设工程各环节的文件材料，建立、健全建设工程档案；在工程竣工验收后 6 个月内向市（区）城建档案管理机构报送一套符合要求的工程档案。逾期未报送工程档案的，将依据《中华

《中华人民共和国城乡规划法》第六十七条进行处罚。

十七、本建筑工程设计方案自批准之日起三年内未予以实施建设的自行失效。如在有效期内取得合法建设工程规划许可证，则此建筑工程设计方案长期有效。如需办理延期或调整手续，应在有效期届满 30 日前提出申请。原于 2021 年 11 月 12 日批复的建筑工程设计调整方案（穗规划资源业务函〔2021〕16367 号）即日起失效，原件及附图收回存档。

专此函复

附图：总平面规划图（修详通编号：2023〔修〕0030）

广州市规划和自然资源局
业务专用章
2023 年 8 月 25 日

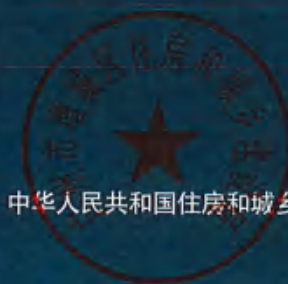
抄送：区住房和城乡建设局、区教育局、区公安局

广州市规划和自然资源局

2023年8月25日印发



(正本)



中华人民共和国住房和城乡建设部

编号:440183202212010101

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 广州市增城区住房和城乡建设局

发证日期 2022 年 12 月 02 日

建设单位	广州市金璟置业发展有限公司		
工程名称	广州市增城区朱村街道朱村街横壁村 朱村街朱村二道朱村街横壁村（占地面积：0.1-2.44、2.4-3.2/3.2/3.2）；朱村街朱村二道朱村街横壁村（占地面积：0.1-2.44、2.4-3.2/3.2/3.2）；朱村街朱村二道朱村街横壁村（占地面积：0.1-2.44、2.4-3.2/3.2/3.2）		
建设地址	广州市增城区朱村街道朱村街横壁村		
建设规模	63959.71平方	合同价格	13695.44 万元
勘察单位	华南理工大学建筑设计研究院有限公司		
设计单位	广东凯普设计事务有限公司		
施工单位	华锦建设集团股份有限公司		
监理单位	广东卓恒工程管理有限公司		
勘察单位项目负责人	刘振灼	设计单位项目负责人	徐学毅
施工单位项目负责人	王光平	总监理工程师	李毅
合同工期	942天		
备注	规划手续：穗规划资源建证〔2021〕6500、6502—6504、6506—6511、6495、6499号 用地手续：粤（2016）广州市不动产权第10211858号		

注意事项:

- 二、本证按原施工图纸, 作为竣工施工的凭证。
- 三、未经发证机关许可, 本证的各项内容不得擅自变更。
- 四、房屋竣工发证的主管部门应以本证作为办证依据。
- 五、在建设的建筑工段因故中止施工, 逾期应办理续证手续, 不得逾期延误或延期施工; 时间超过规定时间的, 本证自行废止。
- 六、在建设的建筑工段因故中止施工, 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, 并按照规定做好建设工程的维护管理工作。
- 七、建设单位复工施工时, 应当向发证机关报告; 中止施工满一年的工程恢复施工前, 建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 八、本证单位本证遵循《证的用法说明》, 按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国
建 筑 工 程
施 工 许 可 证

(副本)

中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国
建 筑 工 程 施 工 许 可 证

编号 440183202212010101

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



建设单位	广州市金璟置业发展有限公司		
工程名称	天河区珠江新城二标段（即：天河区珠江新城二标段（2021-2022年））（以下简称“二标段”）		
建设地点	广州市增城区朱村街道朱村街福园村		
建设规模	63959.71平方米	总建筑面积	13695.44平方米
勘察单位	华南理工大学建筑设计研究院有限公司		
设计单位	广东凯普设计咨询有限公司		
施工单位	华建建设集团股份有限公司		
监理单位	广东粤能工程管理有限公司		
勘察单位项目负责人	刘叔灼	监理单位项目负责人	徐学毅
施工单位项目负责人	王光平	监理单位总监	李毅
合同工期	942天		
备注：规划手续：穗规划准建证〔2021〕6500、6502—6504、6506—6511、6495、6499号；用地手续：粤〔2016〕广州市不动产权第10211858号			

其他事项：

- 一、本证为施工许可，不作为施工许可的证明。
- 二、本证为施工许可，不作为施工许可的证明。
- 三、本证为施工许可，不作为施工许可的证明。
- 四、本证为施工许可，不作为施工许可的证明。
- 五、本证为施工许可，不作为施工许可的证明。
- 六、本证为施工许可，不作为施工许可的证明。
- 七、本证为施工许可，不作为施工许可的证明。

建筑工程施工许可证变更栏

工程名称：朱村项目地块二增城朱村项目住宅（自编号2-L-01~2-L-44；2-L-46~2-L-51）；住宅，开关房，楼梯间，地下室（自编号2-L-45，K3，D-1~D-9，2-DX-07~2-DX-09）
施工许可证编号：440183202212010101

关键信息变更记录		
序号	变更日期	变更事项
1	2024年12月11日	工程名称：朱村项目地块二增城朱村项目住宅（自编号2-L-01~2-L-44；2-L-46~2-L-51）；住宅，开关房，楼梯间，地下室（自编号2-L-45，K3，D-1~D-9，2-DX-07~2-DX-09）变更为朱村项目地块二增城朱村项目住宅（A1-A6；B1-B6；C1-C18；D1-D16；E1-E15、F1-F5、G1）地下室（自编号2-DX-07~2-DX-09）
2	2024年12月03日	设计单位负责人：姓名 徐学毅；注册类型 一级注册建筑师；执业印章号 013100926 变更为 姓名 林鑫；注册类型 一级注册建筑师；执业印章号 4407462-003
3	2024年11月25日	建设单位项目负责人：姓名 周凌锋 变更为 谢朝

注：本文书与《建筑工程施工许可证》一并使用。

广州市增城区住房和城乡建设局
2024年12月11日

广州市水务局

穗水函〔2019〕626号

广州市水务局关于朱村项目地块二 水土保持方案的复函

广州市金璟置业发展有限公司:

《广州市金璟置业发展有限公司关于申请朱村项目地块二水土保持方案审批的函》收悉。经研究，现函复如下：

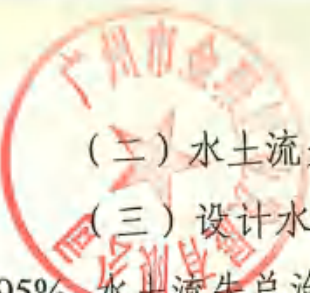
一、项目基本情况。

朱村项目地块二位于增城区朱村镇横塱村朱石公路东侧，主要建设内容为：新建15栋17~33层高层住宅、52栋3层低层住宅、社区卫生服务中心、社区居委会及垃圾站等商业公建配套建筑、地下室、绿化和道路广场等配套设施。项目占地面积13.80公顷，均为永久占地。项目挖方48.02万立方米，填方55.41万立方米，借方7.39万立方米，无弃方。项目已于2018年8月开工，计划于2021年9月完工。项目总投资10.14亿元，其中土建投资8.12亿元。

二、水土保持方案总体意见。

报告书符合形式审查要求，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。

（一）建设期水土流失防治责任范围为14.98公顷。其中项目建设区13.80公顷，直接影响区1.18公顷。

 (二) 水土流失防治执行建设类项目一级标准。

(三) 设计水平年水土流失防治目标为：扰动土地整治率 95%，水土流失总治理度 97%，土壤流失控制比 1.0，拦渣率 95%，林草植被恢复率 99%，林草覆盖率 27%。

(四) 方案主要新增水土流失防治措施及工程量为：全面整地 4.16 公顷，砖砌排水沟 1436 米，彩条布覆盖 9000 平方米，沉沙池 1 座。

(五) 水土保持总投资 876.96 万元，其中新增投资 87.57 万元。

三、后续水土保持工作总体要求。

(一) 做好水土保持设施设计工作，将经批准的水土保持方案纳入后续水土保持工程的初步设计和施工图设计中。

(二) 在施工组织设计和施工时序安排上，应充分体现预防为主的原则，减少植被破坏和土地扰动面积，缩短地表裸露时间。做好表土剥离、保存、利用以及渣土综合利用工作。按照方案合理安排施工时序和水土保持措施实施进度，严格控制施工期间可能造成水土流失。

(三) 加强项目建设管理。招投标文件和施工合同应明确水土流失防治的职责；加强对施工单位的管理，组织开展水土保持宣传和知识培训，提高施工单位和人员的水土保持意识。

(四) 项目建设期间应当配合市水土保持监测站、增城区水务局对该项目的水土保持监督检查工作，如实报告情况，提供有关文件、证照、资料。

(五) 自行或者委托相应机构对水土流失进行监测。监测资料须按季度报送市水土保持监测站、增城区水务局。监测总结报

告作为水土保持设施验收的依据之一。

(六) 做好水土保持监理工作，确保水土保持工程建设质量和进度。

(七) 水土保持方案在实施过程中需变更的，应参照《水利部生产建设项目水土保持方案变更管理规定（试行）》（办水保〔2016〕65号）办理变更手续。

(八) 项目主体工程竣工验收前，项目建设单位应对水土保持设施进行自主验收。水土保持设施应按批准的方案及规范标准完成。水土保持设施未经验收或者验收不合格的，不得通过竣工验收，不得投产使用。



(联系人：莫靖龙，电话：61300515)

现场监测水保措施照片



监测范围防尘网苫盖



监测范围防尘网苫盖



监测范围景观绿化工程照片



监测范围景观绿化工程照片



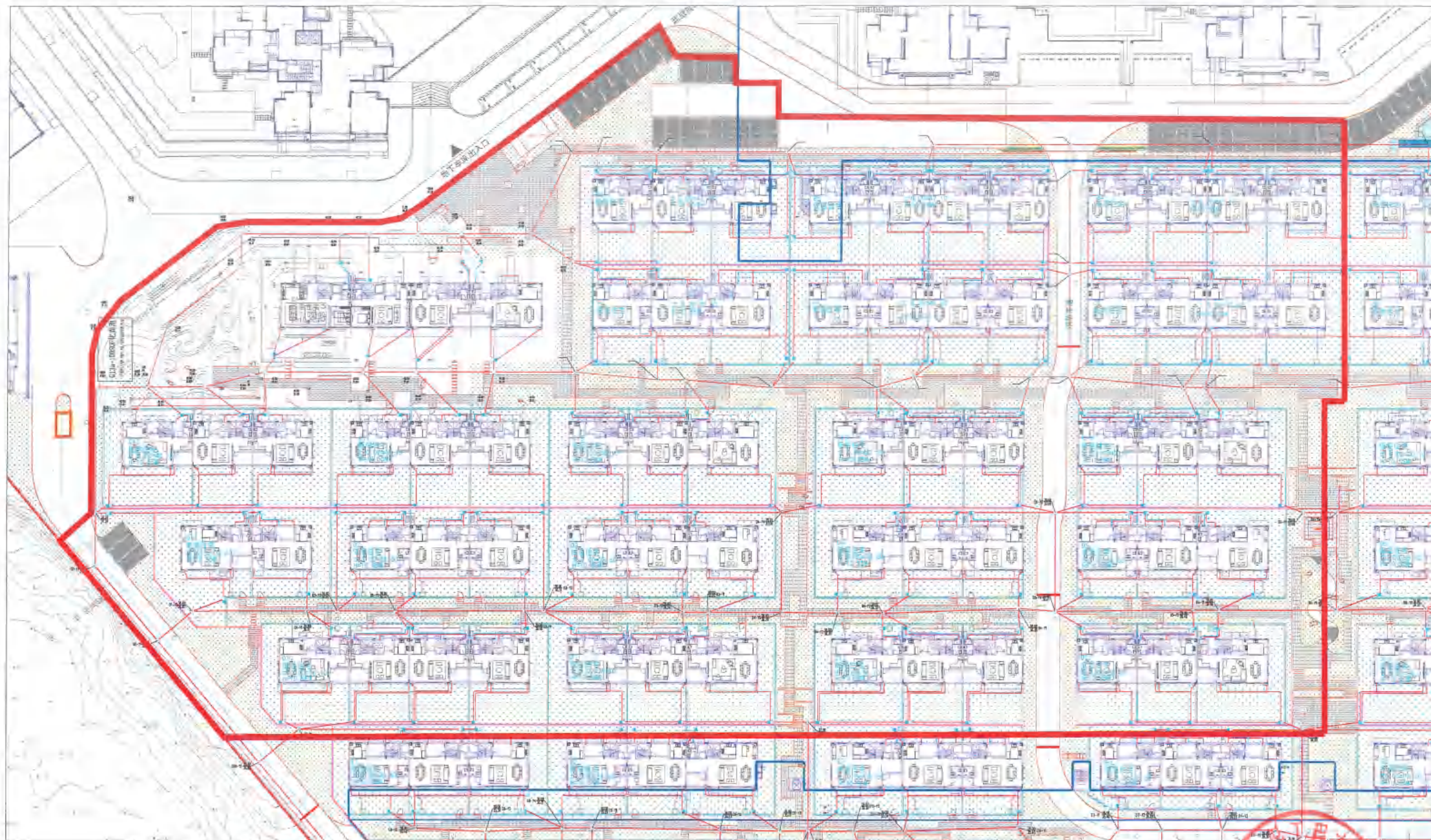
监测范围雨水收集口照片



监测范围雨水检查井照片



附图 1 项目建设前后卫星影像图

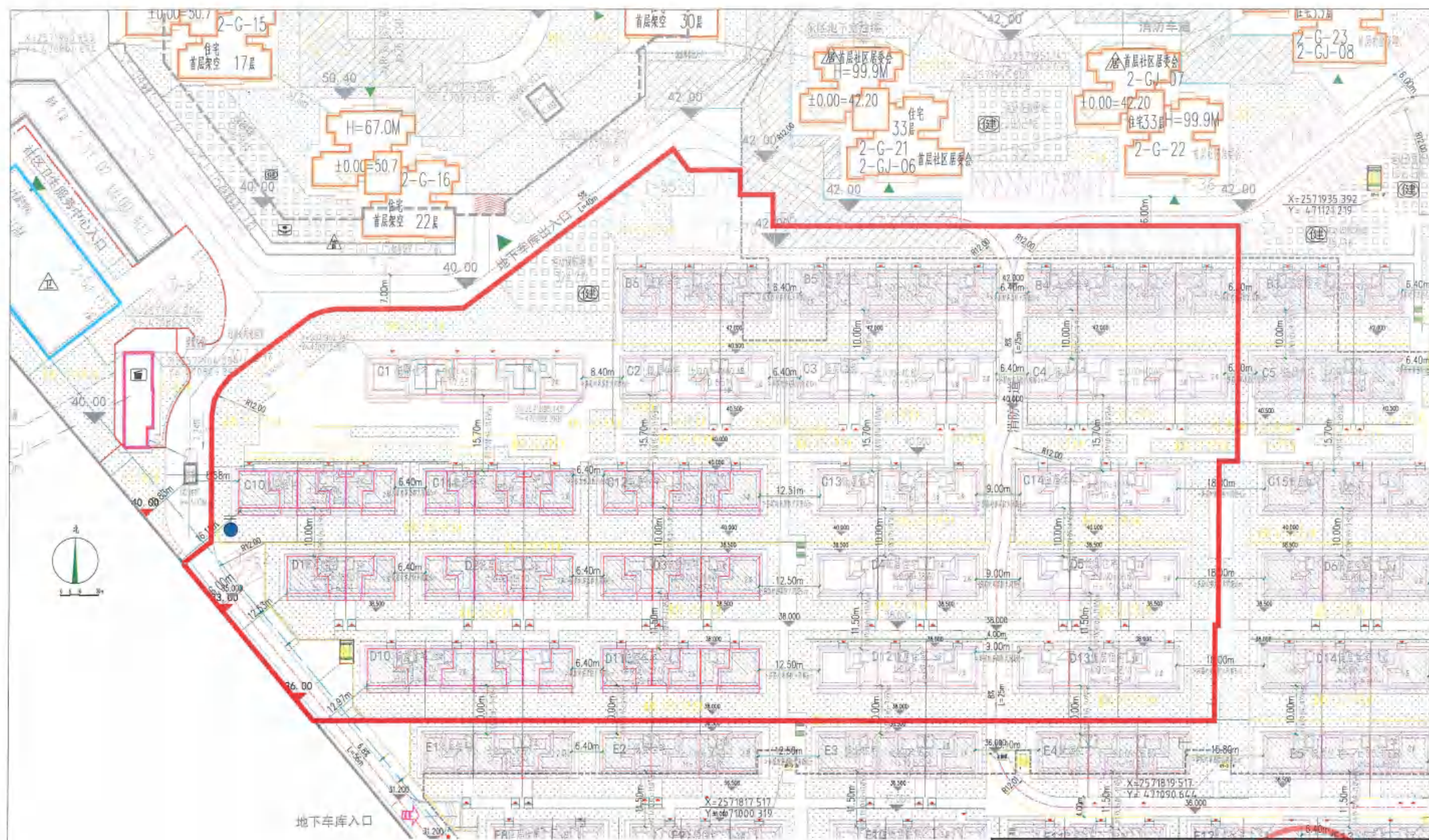


- 图例
- 验收范围线 
- 园林绿化 
- 雨水管网 

广州市北控环保工程有限公司

核定	刘丰迪	增城朱村项目地块二住宅	设施验收	设计
审查	罗鸣	(B4-B6, C1-C4, C10-C14, D1-D5, D10-D13)	水土保持	部分
校核	关世鑫			
设计	黄泽惠			
制图	邓小浩			
描图	CAD			
设计证书		比例	见图	日期 2026.4
资质证号		图号	附图2	

水土保持措施布设图



水土流失防治责任范围统计表	
项目	工程实际面积 (hm ²)
项目建设区	2.04
直接影响区	0
合计	2.04

图例

防治责任范围线 ————

监测点位 H●

广州市北控环保工程有限公司

核定	刘丰迪	增城农村项目地块二住宅	设施验收	设计
审查	罗鸣	C64-B6, C1-C4, C10-C14, D1-D5, D10-D13	水土保持	部分
校核	关世鑫			
设计	黄泽惠			
制图	邓小浩			
描图	CAD			
设计证书		比例	见图	日期 2026.4
资质证号		图号	附图3	

水土流失防治责任范围及监测布设图