

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

水土保持设施验收报告

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）

水土保持设施验收报告

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、7 章

2 章、3 章、4 章

5 章、6 章、附图

目 录

前 言	1
1 项目及项目区概况	5
1.1 项目概况	5
1.2 项目区概况	10
2 水土保持方案和设计情况	13
2.1 主体工程设计	13
2.2 水土保持方案	13
2.3 水土保持方案变更	14
2.4 水土保持后续设计	15
3 水土保持方案实施情况	16
3.1 水土流失防治责任范围	16
3.2 弃渣场设置	17
3.3 取土场设置	18
3.4 水土保持措施总体布局	18
3.5 水土保持设施完成情况	19
3.6 水土保持投资完成情况	21
4 水土保持工程质量	25
4.1 质量管理体系	25
4.2 各防治分区水土保持工程质量评定	28
4.3 弃渣场稳定性评估	32
4.4 总体质量评价	32

5	工程初期运行及水土保持效果	34
5.1	初期运行情况	34
5.2	水土保持效果	34
5.3	公众满意度调查	37
6	水土保持管理	38
6.1	组织领导	38
6.2	规章制度	38
6.3	建设管理	39
6.4	水土保持监测	40
6.5	水土保持监理	40
6.6	水行政主管部门监督检查意见落实情况	40
6.7	水土保持补偿费缴纳情况	41
6.8	水土保持设施管理维护	42
7	结论	43
7.1	结论	43
7.2	遗留问题安排	43
8	附件及附图	44
8.1	附件	44
8.2	附图	44

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，本次验收分期工程为“增城朱村项目地块二项目住宅（B4-B6、C1-C4、C10-C14、D1-D5、D10-D13）”。

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

工程设计单位为广东凯誉设计事务有限公司，监理单位为广东粤能工程管理有限公司，施工单位为华锦建设集团股份有限公司，水土保持方案编制单位为广州市水务科学研究所。

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，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，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），2019 年 1 月，取得广州市建设工程施工图审查意见书。2023 年 8 月 25 日，取得广州市规划和自然资源局出具的三、四期住宅项目调整建筑工程设计方案审查意

见的复函（穗规划资源业务函〔2023〕11559号）。

本次验收范围属于朱村项目地块二项目的分期工程，为增城朱村项目地块二项目住宅（B4-B6、C1-C4、C10-C14、D1-D5、D10-D13），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）。

项目开工后，根据《中华人民共和国水土保持法》等法律法规的要求，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》。建设过程中，建设单位委托广州市北控环保工程有限公司对本项目开展水土保持监测，将水土保持监理工作纳入主体工程监理中一并进行，水土保持工程纳入到主体工程中，与主体工程同步进行施工。

为确保水土保持方案的顺利实施，更好地把水土保持方案落到实处，建设单位强化水土保持方案的组织管理，全面推行项目法人责任制、工程招标投标制、工程监理制和合同管理制，严格按照批准的水土保持工程投资和实施进度安排落实资金，严把工程质量和技术关，自觉接受水行政主管部门监督检查。

根据国务院《关于取消一批行政许可事项的决定》（国发〔2017〕46号）、《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）和《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》的要求，建设单位委托我公司（即广州市北控环保工程有限公司）承担本工程的水土保持设施验收报告的编制工作。

项目实际实施的水土保持措施有：雨水管网 2740m，全面整地及园林绿化面积 0.78hm²，临时排水沟 90m，防尘网苫盖 0.83hm²。实际完成水土保持投资 508.2126 万元。项目建设区扰动土地整治率为 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%。各项指标达到方案确定的目标值。

本项目共划分为 2 个单位工程、4 个分部工程、71 个单元工程。在各单位、分部工程完工、质量验收合格，运行管理条件具备后，建设单位组织设计、施工、监理、质量监督、运行管理等参建单位开展了水土保持设施自查初验工作。

通过一系列水土保持设施的实施，方案批复的防治任务基本完成；经施工单位自评、监理单位复核、建设单位认定，水土保持措施质量总体合格；水土流失防治指标达到了水土保持方案确定的目标值，有效地防治工程建设过程中造成的人为水土流失，运行期间的管理维护责任落实，具备水土保持设施验收的条件。

基于此，按照《生产建设项目水土保持设施验收报告示范文本》要求，我单位编制了《增城朱村项目地块二项目住宅（B4-B6、C1-C4、C10-C14、D1-D5、D10-D13）水土保持设施验收报告》。

在编制过程中，得到了广州市水务局、广州市水土保持监测站、建设单位、设计单位、施工单位及监理单位的大力支持和帮助，在此谨表谢意！

工程水土保持设施验收特性表

工程名称		增城朱村项目地块二项目住宅 (B4-B6、C1-C4、C10-C14、D1-D5、 D10-D13)		工程地点		广州市增城区					
工程性质		新建工程		工程规模		总占地面积 2.04hm ² ，总建筑面积 10190m ² 。					
所在流域		珠江流域		国家或省级 重点防治区 类型		不属国家级和广东省水土流失 重点预防区和重点治理区					
水土保持方案批 复部门、文号及时 间		广州市水务局，穗水函〔2019〕626号，2019年2月28日									
初步设计审批部 门、文号及时间		广州市国土资源和规划委员会，穗国土规划业务函〔2018〕6835号， 2018年10月29日									
工程施工准备期		2022年10月		建设时间		2022年11月~2024年12月					
防治责任范围 (hm ²)		水土保持方案确定的防治责任范围		14.98							
		本期工程实际扰动土地面积		2.04							
		本期工程验收后的防治责任范围		2.04（已验收范围 6.24）							
方案 确定 目标	(1) 扰动土地整治率		95%		实际 完成 指标	(1) 扰动土地整治率		100%			
	(2) 水土流失治理度		97%			(2) 水土流失治理度		100%			
	(3) 土壤流失控制比		1.0			(3) 土壤流失控制比		1.0			
	(4) 拦渣率		95%			(4) 拦渣率		95%			
	(5) 林草植被恢复率		99%			(5) 林草植被恢复率		100%			
	(6) 林草覆盖率		27%			(6) 林草覆盖率		38.2%			
水土保持设施主 要工程量		工程措施		雨水管网 2740m							
		植物措施		全面整地及园林绿化面积 0.78hm ²							
		临时措施		临时排水沟 90m，防尘网苫盖 0.83hm ²							
工程质量评定		评定项目		总体质量评定				外观质量评定			
		植物措施		合格				合格			
工程估算总投资		91300 万元		其中水土保持方案投资		406.37 万元		所占比例		0.4%	
工程实际总投资		101452 万元		其中水土保持投资		508.21 万元		所占比例		0.5%	
水土保持投资超出（减少）原因			设计投资单价和工程量低于实际投入，实际施工时根据现场实际 情况景观绿化标准比方案设计增加了。								
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，项目区水土流失得到治 理，工程质量合格，满足验收标准								
水土保持方案编制单位			广州市水务科学研究所		设计单位		广东凯誉设计事务有限公司				
水土保持设施主要施工单位			华锦建设集团股份有限公司								
水土保持监测单位			广州市北控环保工程有限公司			监理单位		广东粤能工程管理有限公司			
验收报告编制单位			广州市北控环保工程有限公司			建设单位		广州市金璟置业发展有限公司			
地址			广州市增城区荔城街新园路 50号502			地址		广州市增城区朱村镇横壆村朱石 路以东禾岭头地段			
联系人			黄泽惠			联系人		杨鹏弟			
电话			13822281659			电话		18218069399			
传真/邮编			511300			传真/邮编		511370			
电子信箱			2979304298@qq.com			电子信箱		/			

1 项目及项目区概况

1.1 项目概况

1.1.1 地理位置

本项目位于增城区朱村镇，西临朱石公路，西北侧为朱村项目地块一。工程地理位置见图 1-1。



图 1-1 工程地理位置图

1.1.2 主要技术指标

本次验收范围包括 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 20360m²，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%。

1.1.3 项目投资

本验收工程实际完成总投资 101452 万元，其中土建 24568 万元，投资来源企业自有资金。

1.1.4 项目组成及布置

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

本验收工程主要建设 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）。

表 1-2 建筑物统计表

序号	楼栋编号	总建筑面积 (m ²)			层数		基底面积 (m ²)
		小计	地上	地下	地上	地下	
1	B4	569.4	569.4	0	3	0	292.96
2	B5	569.4	569.4	0	3	0	292.96
3	B6	428.57	428.57	0	3	0	220.1
4	C1	712.99	712.99	0	3	0	329.64
5	C2	426.87	426.87	0	3	0	219.58
6	C3	567.01	567.01	0	3	0	291.92
7	C4	567.01	567.01	0	3	0	291.92

1 项目及项目区概况

8	C10	457.29	457.29	0	3	0	234.54
9	C11	428.49	428.49	0	3	0	220.10
10	C12	457.61	457.61	0	3	0	234.54
11	C13	457.18	457.18	0	3	0	234.54
12	C14	457.18	457.18	0	3	0	234.54
13	D1	316.41	316.41	0	3	0	161.68
14	D2	425.67	425.67	0	3	0	219.58
15	D3	457.24	457.24	0	3	0	234.02
16	D4	457.84	457.84	0	3	0	234.02
17	D5	457.84	457.84	0	3	0	234.02
18	D10	604.45	604.45	0	3	0	307.40
19	D11	457.18	457.18	0	3	0	234.54
20	D12	457.18	457.18	0	3	0	234.54
21	D13	457.18	457.18	0	3	0	234.54
合计		10189.99	10189.99	0			5191.68

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 10189.99m²，其中地上建筑面积 10189.99m²，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 0.78hm^2 ，绿地率为 38.2%。

1.1.5 施工组织及工期

(1) 参建单位

参建单位见表 1-4。

表 1-4 工程主要参建单位一览表

序号	参建项目	单位名称
1	建设单位	广州市金璟置业发展有限公司
2	设计单位	广东凯誉设计事务有限公司
3	监理单位	广东粤能工程管理有限公司
4	施工单位	华锦建设集团股份有限公司
5	水土保持方案编制单位	广州市水务科学研究所
6	水土保持监测单位	广州市北控环保工程有限公司
7	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

(2) 施工场地及施工交通

施工生产生活区布置在工程南侧靠近朱村路的临时用地，不纳入本次验收范围，目前作为其他正在施工的工程营地继续使用。

施工道路利用“朱村项目地块一项目”一条连接西南侧朱石路的施工道路。红线内的施工道路根据红线内规划道路设置，满足施工交通需要。

(3) 工期

本验收工程于 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。

1.1.6 土石方情况

本验收工程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。

朱村项目地块二项目水土保持方案设计挖方总量 48.02 万 m^3 ，填方总量 58.41 万 m^3 ，借方 10.39 万 m^3 。目前本项目已接收朱村项目地块一项目（该项目水土保持方案于 2017 年 2 月 28 日取得广州市水务局的批复，于 2021 年 9 月 17 日完成水土保持设施验收）运来的 14.5 万 m^3 弃方，用于未验收区域场地回填，根据设计资料，预计项目整体完工后有 4.11 万 m^3 土石方需要外弃，因此，朱村项目地块二项目已办理广州市建筑废弃物处置证（详见附件 7）。

1.1.7 征占地情况

本次验收范围内工程征占地总面积 2.04 hm^2 ，全部为永久占地，根据《朱村项目地块二水土保持方案报告书》，本次验收范围内涉及分区为低层住宅区，占地情况见表 1-5。

表 1-5 各项目区占地情况表

单位： hm^2

工程分区	占地面积	占地性质
低层住宅区	2.04	永久
总计	2.04	

1.1.8 拆迁（移民）安置与专项设施改（迁）建

工程未涉及拆迁（移民）安置与专项设施改（迁）建。

1.2 项目区概况

1.2.1 自然条件

(1) 地形地貌

广州属于丘陵地带，地势东北高、西南低，背山面海，北部是森林集中的丘陵山区，最高峰为北部从化市与龙门县交界处的天堂顶，海拔为 1210 米；东北部为中低山地，有被称为“市肺”的白云山；中部是丘陵盆地，南部为沿海冲积平原，为珠江三角洲的组成部分。

增城的地貌特征：北部地势较高，南部较低，山地以低山为主，占增城区面积 8.3%，是九连山脉的延长部分，山脉呈东北与南西走向，平等排列的中山与低山，其间形成了东江与增江。丘陵地主要分布在中南部，占增城区面积的 35.1%。台地多在中南部，占增城区面积 23.2%。南部是三角洲平原，加上河谷平原，占增城区面积的 35.4%。

本项目场地原地形为丘陵地貌，总体趋势地势西高东低，原地面标高最低为 29m，最高为 49m。

(2) 气候气象

广州地处珠江三角洲，濒临南海，北回归线从中南部穿过，属亚热带季风气候，以温暖多雨、光热充足、夏季长、霜期短为特征。多年平均降雨量 1657.2mm，降雨量年内分布不均匀，雨量主要集中在 4~9 月，约占年雨量的 80%以上，每年 10 月至次年 3 月是少雨季节，降雨量占年雨量的 20%左右。多年平均气温 22.5℃，月平均最高气温 28.9℃（6 月），月平均最低气温 14.1℃（1 月）。年平均日照时数 1588.2h，平均相对湿度 77%。全年风向以北~北东为主，冬季盛

行东北风或北风，夏季盛行东南风，年平均风速 1.9~2.0m/s，最大 14m/s。7~9 月常受台风干扰，年均 2~4 次，风力 6~9 级，最大风力 12 级，最大风速 37m/s。

(3) 水文

广州市境内河流水系发达，大小河流（涌）众多，全市水域面积 7.44 万 hm^2 ，集雨面积在 100 hm^2 以上的河流共有 22 条。主要河流有北江、东江北干流及增江、流溪河、白坭河、珠江广州河段、市桥水道、沙湾水道等。北江、东江流经广州市汇合珠江入海。

增城水系属珠江支流东江水系，流域面积超过 500 平方公里的河流有东江、增江、西福河等 3 条，超过 100 平方公里的有 6 条。增城区多年平均径流量 19 亿多立方米，南部还有潮水进入，水资源丰富。

本项目建设区周边无河流水系，仅在东北侧约 1km 外有一处山塘。

(4) 土壤、植被

增城区境内有 3 种土壤类型，分别是渗育性水稻土、潴育水稻土、花岗岩赤红壤，其中主要土壤类型为赤红壤。地带性植被属亚热带常绿阔叶林，增城区共有 300 多种植物。

本项目建设区土壤类型主要为赤红壤，赤红壤成土母岩为花岗岩，pH 值在 4.5~5.5 之间，土层比较深厚，由于高温多雨条件，物理和化学风化都极其强烈，风化产物分解彻底，风化后土壤结构疏松，植被破坏后，容易冲刷流失，土壤抗蚀性较差。

1.2.2 水土流失及防治情况

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 $500\text{t}/(\text{km}^2\cdot\text{a})$ 。

工程不涉及国家及省级水土流失重点预防区和重点治理区，不属于崩塌、滑坡危险区和泥石流易发区。

2 水土保持方案和设计情况

2.1 主体工程设计

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）。

本次验收范围属于朱村项目地块二项目的分期工程，为增城朱村项目地块二项目住宅（B4-B6、C1-C4、C10-C14、D1-D5、D10-D13），于2022年12月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），于2023年8月取得广州市规划和自然资源局《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》（穗规划资源业务函（2023）11559号），于2024年1月取得广州市规划和自然资源局《关于调整建设工程规划许可证的复函》（穗规划资源业务函（2024）483、1034号）。

2.2 水土保持方案

建设单位按照国家相关规定报建，执行国家基本建设程序。为做好工程建设过程中的水土保持工作，建设单位委托广州市水务科学研究所于2019年1月编

制《朱村项目地块二水土保持方案报告书》，并于 2019 年 2 月 28 日取得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）。

2.3 水土保持方案变更

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和开挖填筑土石方总量没有增加，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

序号	办水保（2016）65 号所列变更条件		方案批复情况	本次验收工程实际情况	评价结果
1	第三条：水土保持方案经批准后，生产建设项目地点、规模发生重大变化，有下列情形之一的，生产建设单位应当补充或者修改水土保持方案，报水利部审批	（一）涉及国家级和省 级水土流失重点预防区 或者重点治理区的	不涉及	不涉及	
2		（二）水土流失防治责 任范围增加 30%以上的	2.05hm ²	2.04hm ²	减少
3		（三）开挖填筑土石方 总量增加 30%以上的	5.83 万 m ³	5.96 万 m ³	少量 增加
4		（四）线型工程山区、 丘陵区部分横向位移超 过 300m 的长度累计达 到该部分线路长度的 20%以上的	不涉及	不涉及	
5		（五）施工道路或者伴 行道路等长度增加 20% 以上的	不涉及	不涉及	
6		（六）桥梁改路堤或者 隧道改路堑累计长度 20km 以上的	不涉及	不涉及	
7	第四条：水土 保持方案实	（一）表土剥离量减少 30%以上的	不涉及	不涉及	

序号	办水保（2016）65 号所列变更条件		方案批复情况	本次验收工程实际情况	评价结果
8	施过程中，水土保持措施发生下列重大变更之一的，生产建设单位应当补充或者修改水土保持方案，报水利部审批	（二）植物措施总面积减少 30%以上的	0.78hm ²	0.78hm ²	不变
9		（三）水土保持重要单位工程措施体系发生变化，可能导致水土保持功能显著降低或丧失的	排水、绿化	排水、绿化	不变
10	弃渣场	（一）新设弃渣场	不涉及	不涉及	
11		（二）提高弃渣场堆渣量达到 20%以上			

生产建设项目水土保持方案管理办法（2023 年 1 月 17 日水利部令第 53 号发布）

2.4 水土保持后续设计

在工程后续设计中,设计单位将水土保持措施纳入施工图编制中,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。主体工程设计单位在主体施工图中一并进行水土保持工程措施和植物措施设计。

3 水土保持方案实施情况

3.1 水土流失防治责任范围

3.1.1 方案批复的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 14.98hm^2 ，其中项目建设区 13.80hm^2 ，直接影响区 1.18hm^2 。方案批复的水土流失防治责任范围见表 3-1。

表 3-1 水土流失防治责任范围统计表（方案批复）

项目组成		占地面积（单位： hm^2 ）
广州市增城区	项目建设区	13.80
	直接影响区	1.18
	合计	14.98

根据项目分期建设情况，本次开展验收的增城朱村项目地块二项目住宅（B4-B6、C1-C4、C10-C14、D1-D5、D10-D13）在水保方案中批复的水土流失防治责任范围面积为 2.05hm^2 ，其中项目建设区 2.04hm^2 ，直接影响区 0.01hm^2 。方案批复的本次验收范围对应的水土流失防治责任范围见表 3-2。

表 3-2 本次验收范围内水土流失防治责任范围统计表（方案批复）

项目组成		占地面积（单位： hm^2 ）
广州市增城区	项目建设区	2.04
	直接影响区	0.01
	合计	2.05

3.1.2 建设期实际水土流失防治责任范围

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。本次验收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 3-3。

表 3-3 水土流失防治责任范围统计表 单位：hm²

组成	方案批复面积	工程实际面积	增减
项目建设区	2.04	2.04	0
直接影响区	0.01	0	-0.01
合计	2.05	2.04	-0.01

3.1.3 水土流失防治责任范围变化分析

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，因此工程实际防止责任范围减少了直接影响区面积 0.01hm²。

3.1.4 验收后建设单位应当承担的水土流失防治责任范围

根据工程建设与运行实际情况调查统计，本项目运行期水土流失防治责任范围为 2.04hm²，为永久占地，防治责任单位为广州市金璟置业发展有限公司。

3.2 弃渣场设置

本验收工程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，无需设置弃渣场。

朱村项目地块二项目于 2018 年 8 月开工，预计 2022 年 9 月完工，设计挖方

总量 48.02 万 m^3 ，填方总量 58.41 万 m^3 ，借方 10.39 万 m^3 。目前已接收朱村项目地块一项目运来的 14.5 万 m^3 弃方，计划 4.11 万 m^3 土石方需要外弃，目前朱村项目地块二项目已办理广州市建筑废弃物处置证。

3.3 取土场设置

本次验收范围借方来自其他分期工程区域场地开挖，未设专门的取土场。

3.4 水土保持措施总体布局

水土流失防治措施布设遵守“预防为主、保护优先、全面规划、综合治理、因地制宜、突出重点、科学管理、注重效益”的原则，工程措施与植物措施相结合，永久措施和临时措施相结合，统筹布设水土流失防治体系。在防治措施具体配置中，要以工程措施为先导，充分发挥其速效性和控制性，同时也要发挥植物措施的后续性和生态效应，使本项目区形成一个完整的水土流失防治体系。

在工程实施阶段，水土保持措施主要以工程、植物及临时措施相结合，采取了临时截排水工程、绿化美化工程等类型水土保持措施。与水土保持方案对照，采取的水保措施基本一致。防治区采取的主要措施类型如表 3-4 所示。

表 3-4 水土流失分区防治措施类型表

序号	防治分区及措施类型		主要措施类型
1	低层住宅区	工程措施	雨水排水管网
2		植物措施	全面整地、园林绿化
3		临时措施	临时排水沟、防尘网苫盖

(1) 工程措施

施工末期进行绿化工程施工前，先进行雨水管网工程施工，沿内部道路在道路一侧布设雨水管，在边坡坡角处布设混凝土排水沟。

(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

在建构筑物或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。

3.5 水土保持设施完成情况

本项目完成的水保措施主要有雨水排水工程、园林绿化工程、临时排水沉沙工程、临时覆盖工程。

3.5.1 工程措施

本次验收工程沿内部道路在道路一侧布设雨水管，总长度约 2740m。完成工程措施工程量详见表 3-5。

3.5.2 植物措施

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，景观绿化区域施工前需先进行全面整地，再实施园林绿化工程。完成植物措施工程量详见表 3-5。

3.5.3 临时措施

工程完工后，对施工迹地都进行了清理和恢复植被，建设过程中采取的临时

措施基本拆除。施工过程中采取的临时措施通过施工记录、监理记录、水保监测记录等统计。结合现场调查，工程在建设过程中采取了相应的临时防护措施，较好地控制了水土流失危害。

本工程共完成临时措施的工程量主要为：临时排水沟 90m，防尘网苫盖 0.83hm²。完成临时措施工程量详见表 3-5。

表 3-5 水土保持措施工程量汇总表

编号	项目	单位	完成值数量
I	工程措施		
一	低层住宅区		
1	雨水管网	m	2740
II	植物措施		
一	低层住宅区		
1	全面整地	hm ²	0.78
2	园林绿化	hm ²	0.78
III	临时工程		
一	低层住宅区		
1	临时排水沟	m	90
2	防尘网苫盖	hm ²	0.83

3.5.4 水土保持工程量完成情况及变化原因分析

本工程完成的水土保持措施主要包括：雨水排水工程、园林绿化工程、临时排水沉沙工程、临时覆盖工程等。

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。主要变化在于工程措施中框格植草护坡的面积有所减少，这是由于实际施工中开挖边坡的需要进行防护的面积有所减少，排水沟由于实际施工需要与周边排水衔接，比设计增加了长度，临时措施方面，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。

表 3-6 水土保持措施完成情况对比分析表

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
	临时措施	临时排水沟	m	180	90	-90
		防尘网苫盖	hm ²	0	0.83	+0.83
		彩条布苫盖	hm ²	0.78	0	-0.78

3.6 水土保持投资完成情况

3.6.1 水土保持方案批复投资

根据《朱村项目地块二水土保持方案报告书》，本次验收范围增城朱村项目

地块二项目住宅（B4-B6、C1-C4、C10-C14、D1-D5、D10-D13）工程估算总投资 91300 万元，其中水土保持投资 406.37 万元。在水土保持投资中，工程措施费 105.6 万元，植物措施费 235.22 万元，临时措施费 9.23 万元，独立费用 34 万元，基本预备费 22.32 万元，水土保持补偿费 0 万元。

3.6.2 实际完成水土保持投资

本次验收工程实际完成的工程总投资为 101452 万元，其中水土保持投资为 508.2126 万元。水土保持投资中工程措施投资 137 万元、植物措施投资 348.29 万元、临时措施投资 8.37 万元、独立费用 14.00 万元，水土保持补偿费 0.5526 万元。

表 3-7 完成水土保持投资汇总表

序号	项目	单位	数量	合计（万元）
第一部分 工程措施				137
一	低层住宅区			137
1	雨水管网	m	2740	137
第二部分 植物措施				348.29
一	低层住宅区			348.29
1	全面整地	hm ²	0.78	4.29
2	园林绿化	hm ²	0.78	344
第三部分 临时措施				8.37
一	低层住宅区			8.37
1	临时排水沟	m	90	3.88
2	防尘网苫盖	hm ²	0.83	4.49
第四部分 独立费用				14
1	建设管理费			0
2	工程建设监理费			0
3	科研勘测设计费			0
4	水土保持监测费			8
5	水土保持设施验收报告编制费			6
第五部分 水土保持补偿费				0.5526
总投资				508.2126

3.6.3 投资比较及变化原因

本次验收范围水土保持工程实际完成投资与方案估算投资比较增加了 101.8426 万元。各项投资有增有减，其中工程措施增加 31.4 万元，植物措施增加了 113.07 万元，临时措施减少 0.86 万元，独立费用减少 20 万元。

表 3-8 水土保持措施投资对比分析表

单位：万元

序号	工程或费用名称	方案值	实际值	比较
一	第一部分 工程措施	105.6	137	+31.4
1	雨水管网	105.6	137	+31.4
二	第二部分 植物措施	235.22	348.29	+113.07
1	全面整地	4.22	4.29	+0.07
2	园林绿化	231	344	+113
三	第三部分 临时措施	9.23	8.37	-0.86
1	临时排水沟	3.04	3.88	+0.84
2	防尘网苫盖	0	4.49	+4.49
3	彩条布苫盖	6.19	0	-6.19
四	第四部分 独立费用	34	14	-20
1	建设管理费	0.68	0	-0.68
2	工程建设监理费	0.5	0	-0.5
3	科研勘测设计费	0.45	0	-0.45
4	水土保持监测费	22.37	8	-14.37
5	水土保持设施验收报告编制费	10	6	-4
五	基本预备费	22.32	0	-22.32
六	水土保持补偿费	0	0.5526	+0.5526
七	水土保持总投资	406.37	508.2126	+101.8426

实际完成投资与方案估算投资发生一定的变化，投资变化原因分析如下：

(1) 工程措施投资增加 31.4 万元。

方案阶段计列工程措施雨水管网的投资单价较低，实际施工时，平均单价比

方案阶段高，同时实际实施的雨水管网长度比设计工程量有所增加，因此工程措施雨水管网投资增加。

(2) 植物措施投资增加了 113.07 万元。

植物措施实际施工中提高了设计标准，为了打造优美的园林景观，增加了名贵树木等，因此植物措施投资有所增加。

(3) 临时措施投资减少 0.86 万元。

实际施工时根据现场实际情况将彩条布苫盖换成了防尘网苫盖，防尘网苫盖的单价比彩条布苫盖低，因此投资变少。

(4) 独立费用减少 20 万元。

本工程水土保持措施无单独招标，不计列建设管理费；水保监理纳入到主体监理中，不单独计列监理费用；建设过程中将科研勘测设计费计入主体工程设计费中，本统计表中不计列；另外水土保持监测费和水土保持设施验收费在方案编制阶段均按照单项服务计列，实际实施过程中分期进行了监测和验收，因此费用有所减少；本期验收价格包含了整体项目水土保持补偿费。

4 水土保持工程质量

4.1 质量管理体系

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,本项目在建设过程中建立健全了各项规章制度,并将水土保持工作纳入主体工程的管理中,制定了《工程质量管理办法》、《工程整体验收制度》、《合同管理标准》、《质量监督站工作管理》、《财务预算管理》、《财务结算管理》、《安全文明施工管理制度》等一系列规章制度。工程质量实现业主项目部负责、监理单位控制、施工单位保证、质监站监督相结合的质量管理体制。建立质量管理网络,实行全面工程质量管理。

(1) 建设单位质量保证体系和管理制度

在水土保持工程建设过程中,建设单位始终把工程质量放在首要位置,实行全过程的质量控制和监督。在工程建设过程中严格实行项目法人制、招投标制、建设监理制,实行内部合同管理制度。根据工程规模和特点,严格按照批复的设计施工;监理单位必须始终以“工程质量”为核心,建立质量管理制度,并实行全方位、全过程的监理。为了加强质量管理,在工程建设过程中,经常派人到施工现场进行监督管理,了解工程质量情况,发现问题立即要求监理和施工单位进行处理,对完工项目及时进行验收。

(2) 设计单位质量保证体系和管理制度

设计单位根据工程特点、工程任务及建设区状况,做好工程的设计及后续服务。

设计单位明确了勘察设计必要的程序，实施分阶段质量控制。确保各阶段勘察设计文件做到基础资料齐全，采用技术标准合理准确，深度符合规定要求，满足工程建设的需要和质量要求。

为确保工程质量，在工程实施过程中，设计单位派出设计代表，设计代表认真负责，能够深入现场指导施工和处理工程设计问题，与监理、施工单位配合很好，主动为施工单位提供技术支持。积极配合业主对原设计与实际不符合的及时进行变更调整，及时服务工程现场，保证了工程的顺利开展。

（3）施工单位质量保证体系和管理制度。

施工单位华锦建设集团股份有限公司具有完善的质量保证机构：一是建立了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；二是实行工程质量终身负责制，层层落实、签订质量责任书，各自负责其相应的责任，接受监理以及监督部门的监督；根据有关建设工程的质量方针、环境指标、政策、法规、规程、规范和标准，把好质量关。在工程质量管理上，认真抓好工程开工前的施工质量保证和施工过程中的质量管理。

工程开工前，由施工单位编写施工组织设计，填写开工申请报告和质量考核表，送项目监理部审核；项目总工主持对所提交的图纸进行有计划的技术交底，编制工程建设一级网络进度图，在保证质量的同时，控制工程进度；依据相关工程质量管理制，保证施工质量，按合同规定对工程材料、苗木及工程设备进行试验检测、验收；工程施工严格按设计进行施工；明确施工方法、程序、进度、质量及安全保证措施；各项工程完工后，须具有完整的质量自检记录、各类工程质量签证、验收记录等。首先进行自检，合格后，由监理公司、业主项目部组织初验。对不符合质量要求的工程，发放工程质量整改通知单，限期整改。

(4) 监理单位质量保证体系和管理制度

监理工作由广东粤能工程管理有限公司承担,水土保持工程措施与主体工程同时设计、同时施工,其监理由主体工程监理单位承担监理。

为确保工程质量,监理单位与建设单位签订工程合同后,组建项目监理部,任命项目总监理工程师,进驻工程现场,按《监理过程控制程序》要求开展监理工作。对施工开始前和施工过程中的材料配备、工程情况和质量问题进行现场管理。必要时,可根据各项管理工作的需要,制定较为具体的管理规定或实施细则,经总监审定后报主管领导批准后,发送施工单位依照执行。

施工前,监理单位须审核施工单位的资质、质量计划,并进行详细记录;编制年(季)度工作计划,经项目总工批准后实施;施工过程中,主要采用现场检查验收、旁站与巡视、平行检验等控制手段,所有控制过程都应保存控制记录,及时组织进行分部工程验收与质量评定,做好工程验收工作。定期向项目部报告工程质量情况,并进行统计、分析与评价。对施工单位报送的各项预(结)算的文件,按《技经工作管理制度》和《工程结算管理办法》的要求,监理单位填写《工程预(结)算审核表》、《工程结算会签单》,报送工程部审核批准。

监理人员定期和不定期深入现场工地检查工程质量、对重大质量事故处理意见的审查、签发质量低劣工程的停工令、主持重大质量事故分析会、掌握整个工程质量动态、组织或参加重大项目质量监督检查及等级的评定工作,对工程施工、设备安装质量和各管理环节等方面做出总体评价。

(5) 监理单位质量保证体系和管理制度

在工程实施前,广州市增城区建设工程质量安全监督站组织对监理人员进行考核,对于考核不合格的监理人员不能担任监理工作;同时组织对监理及施工单

位的工地试验室进行考核并颁发临时资质，从源头上控制工程的质量。施工过程中，工程质监站深入现场对工程质量进行监督检查，掌握工程质量状况。对发现的施工、设备材料等质量问题，及时以《建设工程质量整改通知书》下达有关单位。工程完工后组织进行质量监督检查工作，出具质量监督报告，参加工程的竣工验收工作，核定工程质量等级。

水土保持工程施工中没有发生过重大质量事故及缺陷。施工中发生的一般工程质量问题及技术缺陷由施工单位和监理人员在现场解决。

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

根据《开发建设项目水土保持设施验收技术规程》（GB/T22490-2008）等有关规定，结合工程的实际情况，本次验收遵循“全面普查、重点详查”的原则，对各防治分区内各类水土保持工程措施进行分区、分类、分项检查，抽查内容主要包括斜坡防护、防洪排导、土地整治等工程。水土保持工程措施质量验收前，在参考工程施工监理质量检验评定资料的基础上，按《水土保持工程质量评定规程》（SL336-2006）规定执行，本工程水土保持工程措施分别划分为 2 个单位工程、4 个分部工程和 71 个单元工程。

水土保持工程措施质量验收前，已拆除的临时措施以及隐蔽工程无法现场核查，主要通过设计、监理、监测等资料进行间接核查。

本工程涉及水土保持工程设施划分结果见表 4-1。

表 4-1 水土保持工程措施划分表

单位工程	分部工程	单元工程	数量	划分依据
室外雨水管网工程	雨水排水管	雨水排水管	14	每 200m 作为一个单元工程
	检查井	检查井	55	每个作为一个单元工程
景观绿化工程	植草皮	植草皮	1	每 1hm ² 作为一个单元工程
	种植乔灌木	种植乔灌木	1	每 1hm ² 作为一个单元工程

4.2.2 各防治分区工程质量评定

4.2.2.1 质量评定依据

(1) 规程、规范及技术标准

- a) 《开发建设项目水土保持设施验收技术规程》(GB/T 22490-2008);
- b) 《水土保持综合治理效益计算方法》(GB/T 15774-2008);
- c) 《开发建设项目水土保持技术规范》(GB 50434-2008);
- d) 《造林技术规程》(GB/T 15776-2006);
- e) 《土壤侵蚀分类分级标准》(SL 190-2007);
- f) 《水土保持监测技术规程》(SL 277-2002);
- g) 《水土保持工程质量评定规程》(SL 336-2006)。

(2) 水土保持方案及其批文。

(3) 水土保持工程运行期的试验及观测分析成果。

(4) 原材料、苗木、种子和中间产品的质量检验证明或出厂、出圃合格证、检疫证。

4.2.2.2 质量评定的组织与管理

(1) 单元工程质量由施工单位质检部门组织自评，监理单位核定。

(2) 重要隐蔽工程及工程关键部位的质量在施工单位自评合格后，由监理单位复核，建设单位核定。

(3) 分部工程质量评定在施工单位质检部门自评的基础上，由监理单位复核，建设单位核定。

(4) 单位工程质量评定在施工单位自评的基础上，由建设单位、监理单位复核，报质量监督单位核定。

(5) 工程项目的质量等级由该项目质量监督机构在单位工程质量评定的基础上进行核定。

(6) 质量事故处理后按处理方案的质量要求，重新进行工程质量监测和评定。

4.2.2.3 单元工程质量评定

(1) 同时符合下列条件的可确定为合格：

①保证项目和基本项目符合相应合格质量标准；②允许偏差项目每项应由70%的测点在相应的允许偏差质量标准范围内。

(2) 同时符合下列条件的可确定为优良：

①保证项目符合相应质量标准；②基本项目必须达到优良质量标准；③对土方工程，允许偏差项目必须有90%的测点在相应的允许偏差质量标准范围内。

(3) 单元工程质量达不到合格标准时，应及时处理。处理后其质量等级应按下列规定确定：

①全部返工重做的，可重新评定质量等级；②经加固补强并经鉴定能达到设计要求，其质量可按合格处理；③经鉴定达不到设计要求，但建设单位、监理单位认为能基本满足防御标准和使用功能要求的，可不加固补强，所在分部工程、单位工程不应评优；或经加固补强后，改变断面尺寸或造成永久性缺陷的，经建设单位、监理单位认为基本满足设计要求，其质量可按合格处理，所在分部工程、单位工程不应评优。

(4) 建设单位或监理单位在核定单元工程质量时，除应检查工程现场外，还对该单元工程的施工原始记录、质量检验记录等资料进行查验，确认单元工程质量评定表所填写的数据、内容的真实和完整性，必要时可进行抽检。同时，应在单元工程质量评定表中明确记载质量等级的核定意见。

4.2.2.4 分部工程质量评定

(1) 同时符合下列条件的可确定为合格：

①单元工程质量全部合格；②中间产品质量及原材料质量全部合格。

(2) 同时符合下列条件的可确定为优良：

①单元工程质量全部合格，其中有 50%以上达到优良，主要单元工程、重要隐蔽工程及关键部位的单元工程质量优良，且未发生过质量事故；②中间产品和原材料质量全部合格。

4.2.2.5 单位工程质量评定

(1) 同时符合下列条件的可确定为合格：

①分部工程质量全部合格；②中间产品质量及原材料质量全部合格；③大中

型工程外观质量得分率达到 70%以上；④施工质量检验资料基本齐全。

(2) 同时符合下列条件的可确定为优良：

①分部工程质量全部合格，其中有 50%以上达到优良，主要分部工程质量优良，且施工中未发生过重大质量事故；②中间产品和原材料质量全部合格；③大中型工程外观质量得分率达到 85%以上；④施工质量检验资料齐全。

4.2.2.6 工程项目质量评定

单元工程质量由承建单位组织评定，监理单位复核。在各分部工程完工、质量合格或有关质量缺陷已经处理完毕时，建设单位委托监理单位主持，组织各参建单位开展各分部工程的自查初验工作。在各参建单位的共同努力下，现工程各项水土保持措施基本完成，分部工程、单位工程质量评定结果总体合格，详见表 4-2。

表 4-2 水土保持工程质量评定项目划分表

分区	单位工程	分部工程	单元工程 (个)	质量评定
低层住宅区	雨水管网工程	雨水排水管	14	合格
		检查井	55	合格
	景观绿化工程	植草皮	1	合格
		种植乔灌木	1	合格
合计	2	4	71	

4.3 弃渣场稳定性评估

本工程未设专门的弃渣场，不涉及弃渣场稳定性评估。

4.4 总体质量评价

我司检查认为：本工程建设过程中建设单位将水土保持工程纳入主体工程施

工之中，水土保持措施建设与主体工程同时进行，质量保证体系完善，水土保持工程质量指标全部达到设计要求，植物长势良好，苗木成活率在 95%以上，各分部工程、单位工程质量全部合格，水土保持工程质量总体合格，符合水土保持设施验收条件。

5 工程初期运行及水土保持效果

5.1 初期运行情况

工程水土保持工程各项防治措施已经完成，目前已投入使用。经自查自验，水保措施运行良好，防治效果明显，五项指标（表土保护率不计列）达到水土保持方案确定的防治目标。

植物措施林草品种合理，覆土整治和种植技术符合技术规范要求，整体绿化景观效果好，质量合格。

根据施工监理及水土保持监测记录，临时排水工程等措施布局合理，设计满足要求，基本没有发生水毁或人为毁坏情况，起到了保持水土的作用。现场尚没有因工程质量缺陷或各种原因引起的重大水土流失现象发生。

从水保设施的运行情况看，已建设施运行安全稳定，水土保持方案设计防护措施基本得到落实，施工过程中的水土流失基本得到有效控制，水土保持设施较好地发挥了保持水土、改善环境的作用。

5.2 水土保持效果

5.2.1 水土流失治理

经分析，本次验收工程总占地面积为 2.04hm^2 ，扰动土地面积为 2.04hm^2 ，扰动土地治理面积为 2.04hm^2 ，其中水土保持措施面积为 0.78hm^2 ，硬化地面面积 1.26hm^2 ，扰动土地整治率为 100%，达到目标值 95%。

表 5-1 扰动土地整治率分析表

防治分区	占地面积 (hm ²)	扰动面积 (hm ²)	扰动土地治理面积 (hm ²)	扰动土地整治率 (%)
低层住宅区	2.04	2.04	2.04	100
合计	2.04	2.04	2.04	100

本次验收工程水土流失面积 2.04hm²。施工结束后，水土流失整治面积 2.04hm²，其中水土保持措施面积 0.78hm²，建筑物或硬化占地面积 1.26hm²，项目水土流失治理度为 100%，达到目标值 97%。

表 5-2 水土流失治理度分析表

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

通过抽查、复核，调查各区土地利用现状、林草覆盖率等水土流失主要影响因素，根据《土壤侵蚀分类分级标准》(SL190-2007)，确定各防治分区现状土壤侵蚀强度和侵蚀模数。运行期项目区平均侵蚀模数为 500t/(km²·a)，项目区土壤流失控制比为 1.0，达到方案目标值 1.0。

本验收工程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。施工期间临时堆土区域布设有水土保持临时措施，工程开挖、回填活动中，拦渣率为 95%，达到方案目标值 95%。

5.2.2 生态环境和土地生产力恢复

项目区防治责任范围为 2.04hm²，可绿化面积为 0.78hm²，区内恢复植被面积为 0.78hm²，林草植被恢复率为 100%，达到方案目标值 95%；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%，本次分期验收，根据分期验收的验收面积及其绿化面积，计算得出林草覆盖率的目标值为 38.2%，按施工图设计绿化面积计算，增城区朱村地块二项目整体林草覆盖率可以达到水土保持方案批复目标值 27%。

表 5-3 林草植被恢复率、林草覆盖率分析表

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(%)
低层住宅区	2.04	0.78	0.78	100	38.2
合计	2.04	0.78	0.78	100	38.2

表 5-4 朱村地块二项目已完成验收的分期工程林草覆盖率分析表

分期工程	工程占地(hm ²)	可绿化面积(hm ²)	绿化面积(hm ²)	林草植被恢复率	林草覆盖率
增城朱村项目地块二住宅、公建(自编号 2-G-21,2-GJ-06;2-G-22,2-GJ-07)	0.48	0.06	0.06	100%	12.5%
增城朱村项目地块二住宅(自编号 2-G-13~2-G-20)	2.95	1.17	1.17	100%	39.7%
增城朱村项目地块二(三期西区商业、公建及地下室)	1.01	0.09	0.09	100%	8.9%
增城朱村项目地块二项目住宅、公建(自编号 2-G-23; 2-GJ-08; 2-G-24; 2-GJ-09; 2-G-25; 2-GJ-10; 2-G-27; 2-G-26)、地下室(自编号 K2, 2-DX-04, 2-DX-05, 2-DX-06)、开关房	1.8	0.88	0.88	100%	48.9%
本次验收	2.04	0.78	0.78	100%	38.2%
合计	8.28	2.98	2.98	100%	35.99%

表 5-5 方案目标值达标情况统计表

序号	项目	方案目标值	实际指标值	达标情况
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

5.3 公众满意度调查

在验收工作过程中,广州市金璟置业发展有限公司共向周边群众发放并收回 20 份水土保持公众调查表问卷。调查的内容主要包括以下五个方面:对项目的了解情况、项目建设的益处、项目建设过程中产生的水土流失问题、项目水土保持设施的防治效果、对项目投入试运行的态度及水土保持意见等;调查的对象主要为干部、工人、农民、学生,包括有老年人、中年人、青年人等,其中男性 10 人,女性 10 人。在调查工作过程中,被访问者对当地经济影响和植被建设评价较高,绝大多数被访者以简朴的语言肯定了项目施工在水土保持方面所做的工作。调查结果显示,70%的人认为水土保持设施防治效果明显,80%的人认为项目水土保持工作做得出色,70%的人认为水土保持设施的建设对当地的生态环境起到保护作用。

6 水土保持管理

6.1 组织领导

广州市金璟置业发展有限公司项目法人，对工程的策划，资金筹措、建设实施、经营管理、债务偿还和资产保值增值实行全过程负责。为加强工程建设的指挥管理，提高管理效率，各部门分工明确，各司其职。工程部主要工作职责是宏观管理、负责与地方关系的协调、拆迁、工作中的重大问题的决策，主持监理、土建工程、绿化工程、主要工程材料等招标工作，审查工程变更、工程计量支付等；财务部负责资金筹措及按时付款。工程部派专人负责水土保持工程的具体管理工作。

6.2 规章制度

为了做好水土保持工程的质量、进度、投资控制，广州市金璟置业发展有限公司制定了详细的《工程管理手册》，仅工程管理就从项目建设、技术管理、质量管理、到项目工程验收，共制定了十多项制度，包括《工程变更设计管理细则》、《工程进度管理制度》、《工程质量管理办法》、《监理检查制度》、《安全管理细则》、《建筑工程档案管理实施细则》等。工程建设中的每一个环节都有专门的规定，做到有章可循，按制度办事，管理较为规范。将水土保持列入工程建设的重要内容做了专门的规定。

监理单位专门制定了《合同管理控制程序》、《进度控制程序》、《质量控制程序》、《投资控制程序》和《信息管理控制程序》、《监理规划》、《监理实施细则》、《质量监督检查大纲》等制度；施工承包单位也建立了健全而强有

力的施工管理体系和具体的各项施工管理措施,确定了工程施工的检验和验收程序等方法,并在健全施工组织机构的基础上,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。以上规章制度的建立,为保证水土保持工程的质量奠定了坚实的基础。

6.3 建设管理

主体工程于2022年11月开工,2024年12月完工,水土保持工程作为主体工程的必要措施,始终随着主体工程同步建设。水土保持工程没有进行单独招标,而是将其建设内容纳入主体工程进行招标,计入各标段工程量进行招标施工。标书的合同工程量主要内容为固定工程量,施工需要采取的临时防护工程没有写入合同工程量,但对水土保持要求和施工中应采取的措施明确地写进了合同,制定了考核办法和奖罚措施。

为了做好水土保持工程的质量、进度、投资、安全控制,将水土保持工程的施工材料采购、施工单位招标程序纳入了主体工程管理程序中,实行项目法人对国家负责,监理单位控制,承包商保证和政府监督的质量保证体系。有关施工单位通过招标、投标承担水土保持工程的施工,都是具备施工资质、一定的技术、人才、经济实力的较大型企业,自身的质量保证体系较为完善。工程监理单位也是具有相当工程建设监理经验和业绩,能独立承担监理业务的专业咨询机构。

建设过程中,严把材料质量关、承包商施工质量关、监理单位监理关,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,保障了水土保持工程质量与林草的成活率和保存率。工程投产之前进行的质量监督验收检查表明,所检关键项目和一般项目均符合设计文件及施工规范的要求,质量等级综合

评定为合格。

6.4 水土保持监测

建设单位于 2019 年 9 月委托广州市北控环保工程有限公司承担本项目水土保持监测工作，监测单位在接受委托后立即开展现场摸底监测，编制了监测实施方案，并按照实施方案开展监测工作，监测期间提交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。从现场调查情况来看，建设单位在施工过程中实施了一系列的水土保持措施，对防治施工过程中的水土流失起到了一定的作用，根据验收复核情况，监测数据可信。

6.5 水土保持监理

工程没有进行水土保持专项监理，而是将水土保持工程纳入到主体工程中，由主体监理单位进行统一监理。主体工程监理单位为广东安业建设工程顾问有限公司。监理单位对项目实施全过程监理，监理单位专门制定了监理规划和具体实施细则，并运用高新检测技术和方法，严格执行各项监理制度，对整个水土保持工程实施了质量、进度、投资控制。经过建设监理，保证了水土保持工程的施工质量，投资得到严格控制，并按计划进度组织实施。

6.6 水行政主管部门监督检查意见落实情况

2020 年 3 月 13 日，广州市水土保持监测站对朱村项目地块二项目开展水土保持监督检查，提出整改建议“未按水土保持方案和后续设计落实水土保持措施，现场存在水土流失现象，建议及时落实排水沟、截水沟临时拦截、临时覆盖等水土保持措施”。建设单位针对检查提出的整改意见，立即组织施工单位严格落实

整改意见，

2020年5月18日，广州市增城区水务局到项目现场进行了水土保持监督检查，提出整改意见“一是对堆土增设土工布覆盖，在堆土坡脚布设编织土袋拦挡并在拦挡外侧布设临时截排水沟。二是对靠近工人宿舍去旁的堆土进行移除”。建设单位高度重视增城区水务局提出的整改意见，立即组织施工单位按整改要求认真落实了相关防护措施。

2021年3月15日，广州市水土保持监测站对朱村项目地块二项目开展水土保持监督检查，并提出整改意见，一是完善排水沟、截水沟和临时覆盖等水土保持措施，二是规范编制水土保持监测季度报告。建设单位积极落实整改意见，组织施工单位落实各项水土保持防护措施，并要求水土保持监测单位完善监测季度报告。

2025年12月30日，广州市水土保持监测站对朱村项目地块二项目开展水土保持监督检查，提出建设单位要完成水土保持设施验收并向水保方案批复部门报备。

2026年4月27日，广州市增城区水务局对广州市金璟置业发展有限公司发出《责令改正通知书》（穗增水责改〔2026〕28号），要求建设单位对已完成竣工联合验收的工程完成其水土保持设施验收，并报水保方案批复单位备案。建设单位接到通知书后立即联系我司要求开展相应的水土保持设施验收工作。

6.7 水土保持补偿费缴纳情况

2023年9月25日，建设单位缴纳了本项目水土保持补偿费5526元。

6.8 水土保持设施管理维护

主体工程中的水土保持措施已与主体工程同步实施，各项治理措施已完成。水土保持设施在试运行期间由施工单位负责，竣工验收后其管理维护工作由相关的运行管理单位负责。

根据现场调查，建设单位加强对防治责任范围内水土保持设施的管理维护，有关水土保持设施养护责任落实较好，工程管理、施工和项目养护部门责任到位，发现问题及时整改，养护基本到位。从目前运行情况看，项目区水土流失治理取得较好效果，水土保持设施能够持续发挥效益。

7 结论

7.1 结论

增城朱村项目地块二项目住宅(B4-B6、C1-C4、C10-C14、D1-D5、D10-D13)基本完成了水土保持方案确定的防治任务,方案设计的水土保持防护措施基本得到落实,并逐步发挥效益,工程区水土流失基本得到治理,水土保持设施能持续有效运行。

项目实际实施的水土保持措施有:雨水管网 2740m,全面整地及园林绿化面积 0.78hm²,临时排水沟 90m,防尘网苫盖 0.83hm²。实际完成水土保持投资 508.2126 万元。

项目建设区扰动土地整治率为 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%。各项指标达到方案确定的目标值。

已建水土保持工程质量总体合格,水土保持设施基本达到国家水土保持法律法规及技术标准规定的验收条件,可以申请水土保持设施专项验收。

7.2 遗留问题安排

工程不存在遗留问题,为进一步做好本项目水土保持工作,下阶段工作内容主要为:继续加强对水土保持设施的管护,发现损坏情况,及时修复处理,以保证其正常发挥水土保持功能。

8 附件及附图

8.1 附件

- (1) 项目建设及水土保持大事记;
- (2) 建设项目计划备案表;
- (3) 水土保持方案批复;
- (4) 修建性详细规划方案批复;
- (5) 调整建筑工程设计方案审查意见的复函;
- (6) 建筑工程施工许可证;
- (7) 广州市建筑废弃物处置证;
- (8) 水土保持监督检查文件;
- (9) 单位工程及分部工程质量验收评定表;
- (10) 水土保持补偿费缴纳证明;
- (11) 重要水土保持单位工程验收照片。

8.2 附图

- (1) 主体工程总平面图;
- (2) 水土流失防治责任范围图;
- (3) 水土保持措施竣工图;
- (4) 项目建设前后卫星影像图。

附件 1

项目建设及水土保持大事记

2016 年 8 月，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）；

2018 年 5 月，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，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）；

2018 年 11 月，取得广州市增城区住房和建设局颁发的《建筑工程施工许可证》（穗国土规划建证〔2018〕2877 号、2878 号、2881 号、2882 号、2883 号）；

2018 年 12 月，广州市水务科学研究所编制完成《朱村项目地块二项目水土保持方案报告书》；

2019 年 2 月 28 日，取得广州市水务局《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）；

2019 年 9 月，委托广州市北控环保工程有限公司开展水土保持监测和水土保持设施验收工作；

2020 年 3 月 13 日，广州市水土保持监测站对朱村项目地块二项目开展水土保持监督检查；

2020 年 5 月 18 日，广州市增城区水务局到项目现场进行了水土

保持监督检查；

2021年3月15日，广州市水土保持监测站对朱村项目地块二项目开展水土保持监督检查；

2021年7月，第1期分期工程（住宅、公建自编号2-G-21,2-GJ-06;2-G-22,2-GJ-07）开展了水土保持设施验收工作；

2021年11月，第2期分期工程（三期西区商业、公建及地下室）开展了水土保持设施验收工作；

2022年11月，第3期分期工程（住宅自编号2-G-13~2-G-20）开展了水土保持设施验收工作；

2022年12月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）；

2023年6月，第4期分期工程住宅、公建（自编号2-G-23、2-GJ-08；2-G-24；2-GJ-09；2-G-25,2-GJ-10；2-G-27；2-G-26）、地下室（自编号K2，2-DX-04，2-DX-05，2-DX-06）、开关房，开展了水土保持设施验收工作；

2025年12月30日，广州市水土保持监测站对朱村项目地块二项目开展水土保持监督检查；

2026年4月27日，广州市增城区水务局对广州市金璟置业发展有限公司发出《责令改正通知书》（穗增水责改（2026）28号）。

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 单	设 位	广州市金璟置业发展有限公司				营业执照编 号	S0112016004195(2-1)			
用 位	地 置	朱村横塱村				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

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：

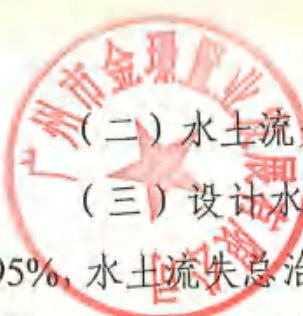
一、项目基本情况。

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)

广州市国土资源和规划委员会

穗国土规业务函（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塱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沿街界面、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

让亮
专用
2



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;493EB
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 and 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。

（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

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:40183202212010101

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	广州市金瓯置业发展有限公司		
工程名称	广州市增城区朱村街道朱村街镇陂村 农村宅基地三旧改造安置建设（安置地2-4-01、2-4-02、2-4-03、2-4-04、2-4-05）（设计、勘察、地质、施工）（建设地2-4-01、X1、Q1-1-Q-03、H1-03、H2-03）		
建设地址	广州市增城区朱村街道朱村街镇陂村		
建设规模	63959.71平方	合同价格	13385.44 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	华南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	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：根据划资源建证〔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			

注意事理:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的证据。
- 二、未经发证机关许可,本证的许可内容不得变更。
- 三、住房和城乡建设行政主管部门可以对本证进行查核。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予以施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期无效的,时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、在建的建设工程因故中止施工的,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,并按照规定做好建设工程的维护管理工作。
- 六、建设工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当按照发证机关规定的程序可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的违反法律规定,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

(副本)

编号 440183202217010701



建设单位	广州市金璟置业发展有限公司		
工程名称	[天河]天河区岑村街道南溪村、官塘街2号(2016-2017年)农村宅基地项目(首期)开发、建设、运营管理(总用地24-48、48、49-50亩,2016-01-01至今)		
建设地点	广州市增城区永丰街道来村街横壁村		
建筑面积	63959.71平方	合同价款	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	广东凯智设计事务有限公司		
施工单位	华峰建设集团股份有限公司		
监理单位	广东睿能工程监理有限公司		
勘察单位项目负责人	刘叔灼	设计单位项目负责人	徐学毅
施工单位项目负责人	王光平	监理单位总监	李毅
开工日期	942天		
备注	规划手续：穗规划河源建证〔2021〕6500、6502—6504、6505—6511、6495、6499号。用地手续：粤（2016）广州市不动产权属10211858号。		

48-75 2016-

[illegible]

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 建筑废弃物处置证（排放）

编号：（穗增）排字（2021）57号

根据《广州市建筑废弃物管理条例》第九条、第十条规定，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

2021

年

月

29

工程名称	增城朱村项目住宅、公建（自编号2-G-23、2-GJ-08；2-G-24、2-GJ-09；2-GJ-06；2-G-25、2-GJ-10；2-G-22、2-GJ-07）；住宅（自编号2-G-27；2-G-26）；开关房，地下室（自编号K2、2-DX-04、2-DX-05、2-DX-06）；商业（自编号2-SY-02）		
工程地址	增城区朱村街横望村		
建设单位	广州市金璟置业发展有限公司		
联系人	黄骏驹	联系电话	15018442019
施工单位	华锦建设集团股份有限公司		
联系人	肖志雄	联系电话	13690667736
运输单位	广州创蓝环境建设有限公司		
联系人	罗伟东	联系电话	13928913062
许可内容	排放建筑废弃物		
排放处置量	56000	立方米	
许可有效期	2021年7月29日至2022年7月28日		
备注	已备案。施工单位现场监督员：肖志雄，电话：13690667736。运输单位现场监督员：罗伟东，电话：13928913062。场内外调剂平衡回填量：0立方米。法律、法规禁止的，不得经营；法律、法规限制的项目须取得相关许可文件后方可经营。		

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请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超载、运输建筑废弃物污染马路。
- 三、施工单位、运输单位必须派员对装载、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，城市管理行政主管部门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8 水土保持监督检查文件

广州市水土保持监督检查 整改建议书

(2025)第326号

广州市金源置业有限公司:

我站于2025年12月30日对你单位 朱村顶园地块二 项目开
展监督检查,现就存在水土流失问题的整改建议如下:

项目已完工并投入使用,未完成水土保持设施验收
依据《中华人民共和国水土保持法》第二十七条规定,建设
单位应在2026年3月25日前(检查日起3个月)完成水土保持设施
验收,并向水保方案批复部门进行报备。

请你单位针对上述意见及时整改、抓紧落实,并于2026年3月
25日前将整改落实情况报送我站。逾期不报者,将提请水土保持专
项执法行动。

送达人员签字: 曾巧云

联系方式: 13632277350

受送达人员签字: 李树

联系方式: 1591635825

年 月 日

责令改正通知书

穗增水责改(2016)28号

行政相对人类型: ☐法人 ☐自然人 ☐个体工商户 ☐非法人组织

行政相对人名称: 广州市增城区水务局

证件类型及号码: 20160101MA17D17271

住所(地址): 广州市增城区荔城街园圃路4号

经查,你(单位)于2016年1月20日在增城区荔城街园圃路4号

CI-012 DI-016 FI-015 FI-015 G12301室(以下简称G12301室)的行为,违反了《中华人民共和国

水法》第四十八条的规定,以上事实,有□现场

照片□现场检查笔录□现场勘验笔录□质监站工程监督检查表□水土保持监督

检查情况登记表□其它证据等为证。依据《中华人民共和国行

政处罚法》第二十八条和《中华人民共和国水土保持法》第五十一条

的规定,现责令你(单位):

☐立即停止违法行为。

☐立即改正违法行为。

☐在2016年1月20日前改正违法行为,改正内容和要求如下:1.7个工作日内

内完成水土保持设施验收,并报送水利行政主管部门备案

☐请于2016年1月20日到本单位接受处理。☐并于2016年1月20日

前将整改情况书面报告本单位。

☐如你(单位)不服本通知,可以自收到本通知书之日起60日内向增

城区人民政府申请行政复议,也可以自收到本通知书之日起6个月内向广州

铁路运输法院提起行政诉讼。

联系人: 梁伟强 梁伟强

联系电话: 020-82610521

单位地址: 广东省广州市增城区荔城街园圃路4号

受送达人: 梁伟强

2016年1月21日

广州市增城区水务局

2016年1月21日

注: 本文书一式三联, 第一联存根, 第二联交当事人, 第三联存档。

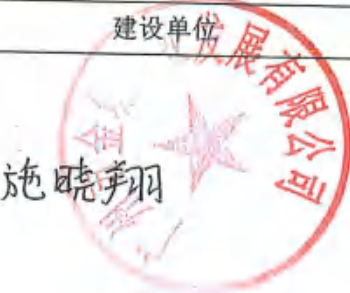
单位工程及分部工程质量验收评定表

编号:

项目名称		增城朱村项目地块二						
验收工程名称		增城朱村项目地块二项目住宅（B4-B6、C1-C4、C10-C14、D1-D5、D10-D13）						
单位工程名称		景观绿化工程						
施工单位		华锦建设集团股份有限公司	项目技术负责人	王光平	项目负责人	谢朝	单位技术（质量）负责人	宋小军
监理单位		广东粤能工程管理有限公司	项目技术负责人	李毅	项目负责人	冯世清	评定人	施晓翔
序号	分部工程名称		分项数	施工单位检查评定结果		监理单位验收		
1	植草皮		1	合格		合格		
2	种植乔灌木		1	合格		合格		
汇总		本分部共计子分部（系统、子系统）数 2，分项数 2。						
分部（系统）、子分部（系统、子系统）质量控制资料				符合要求		合格		
分部（系统）、子分部（系统、子系统）安全和功能检验				/				
分部（系统）、子分部（系统、子系统）观感质量				外观质量符合验收规范		合格		
验收综合结论及备注	本次验收增城朱村项目地块二项目住宅（B4-B6、C1-C4、C10-C14、D1-D5、D10-D13）景观绿化工程，经检查各分项分部符合规范及设计要求。							
施工单位			监理单位			建设单位		
								
日期：2026年4月10日			日期：2026年4月10日			日期：2026年4月10日		

单位工程及分部工程质量验收评定表

编号：

项目名称		增城朱村项目地块二						
验收工程名称		增城朱村项目地块二项目住宅（B4-B6、C1-C4、C10-C14、D1-D5、D10-D13）						
单位工程名称		室外雨水管网工程						
施工单位		华锦建设集团股份有限公司	项目技术负责人	王光平	项目负责人	谢朝	单位技术（质量）负责人	宋小军
监理单位		广东粤能工程管理有限公司	项目技术负责人	李毅	项目负责人	梁海清	评定人	施晓翔
序号	分部工程名称		分项数	施工单位检查评定结果		监理单位验收		
1	雨水排水管		14	合格		合格		
2	检查井		55	合格		合格		
汇总	本分部共计子分部（系统、子系统）数 2，分项数 69。							
分部（系统）、子分部（系统、子系统）质量控制资料				符合要求		合格		
分部（系统）、子分部（系统、子系统）安全和功能检验				/				
分部（系统）、子分部（系统、子系统）观感质量				外观质量符合验收规范		合格		
验收综合结论及备注	本次验收增城朱村项目地块二项目住宅（B4-B6、C1-C4、C10-C14、D1-D5、D10-D13）室外雨水管网工程，经检查各分项分部符合规范及设计要求。							
施工单位			监理单位			建设单位		
 (盖章)			 (盖章)			 (盖章)		
日期：2026年4月10日			日期：2026年4月10日			日期：2026年4月10日		

非税收入缴款通知书

编号: GZ-30176-20230830-000001

录入日期: 2023-08-30 10:46:19

金额单位: 人民币元 (列至角分)

缴费人名称		广州市金璟置业发展有限公司			
缴费人识别号(统一社会信用代码)		91440101MA59D1Y391			
经办人姓名	符容一洲	经办人联系电话	13202930223	经办人身份证号	460003199302235813
序号	征收项目	征收品目	征收子目	费款所属期起	费款所属期止
1	水土保持补偿费收入	水土保持补偿费收入-其他收入	水土保持补偿费收入 (市级审批-企业) (市水务局已代缴)	2023-08-30	2023-08-30
序号	应缴费基数	应缴费基数减除额	本期应补(退)费额	合同编号	缴款截止日期
1	5526.00	0.00	5526.00	GZ-30176-20230830-000001	2023-09-30
合计	5526.00		合计金额大写	伍仟伍佰贰拾陆元整	
备注 朱村项目地块二——穗水函〔2019〕626号水土保持补偿费。					
主管单位名称	广州市水务局		征收税务部门		国家税务总局广州市增城区税务局仙村税务所

尊敬的缴费人: 您已完成该业务的申报, 请按时足额向税务部门缴纳费款, 详细操作见缴费指南或咨询12366。



非税收入通用申报表

金额单位：人民币元（列至角分）

缴费人名称		广州市金璟置业发展有限公司					缴费人识别号(统一社会信用代码)			91440101MA59D1Y391					
征收项目	征收品目	征收子目	费款所属期起	费款所属期止	应缴费基数	应缴费基数扣除额	计费依据	征收标准	扣除数	征收比例	本期应缴纳税额	减免费额	减免性质	本期已缴费额	本期应补(退)费额
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)=(6)-(7)	(9)	(10)	(11)	(12)=[(8)×(9)-(10)]*(11)	(13)	(14)	(15)	(16)=[(12)-(13)-(14)-(15)]
水土保持补偿费收入	水土保持补偿费收入-其他收入	水土保持补偿费收入(市级审批-企业)(市水务局已代缴)	2023-08-30	2023-08-30	5526.00	0.00	5526.00	1.000000	0.00	1.000000	5526.00	0.00		0.00	5526.00
合计:	5526.00														
主管单位名称		广州市水务局		主管单位识别号(统一社会信用代码)		11440100007485821N		备注		朱村项目地块二——穗水函[2019] 626号水土保持补偿费。					
谨声明： 本申报表是根据非税收入法律法规及相关规定填报的，内容是真实的、可靠的、完整的															
缴费人签章：															
受理人：															
受理税务机关(章)：国家税务总局广州市增城区税务局仙村税务所															
受理日期：2023 年 08 月 30 日															
经办机构签字：															
经办人身份证号码：460003199302235813															

重要水土保持单位工程验收照片



景观绿化



景观绿化



景观绿化



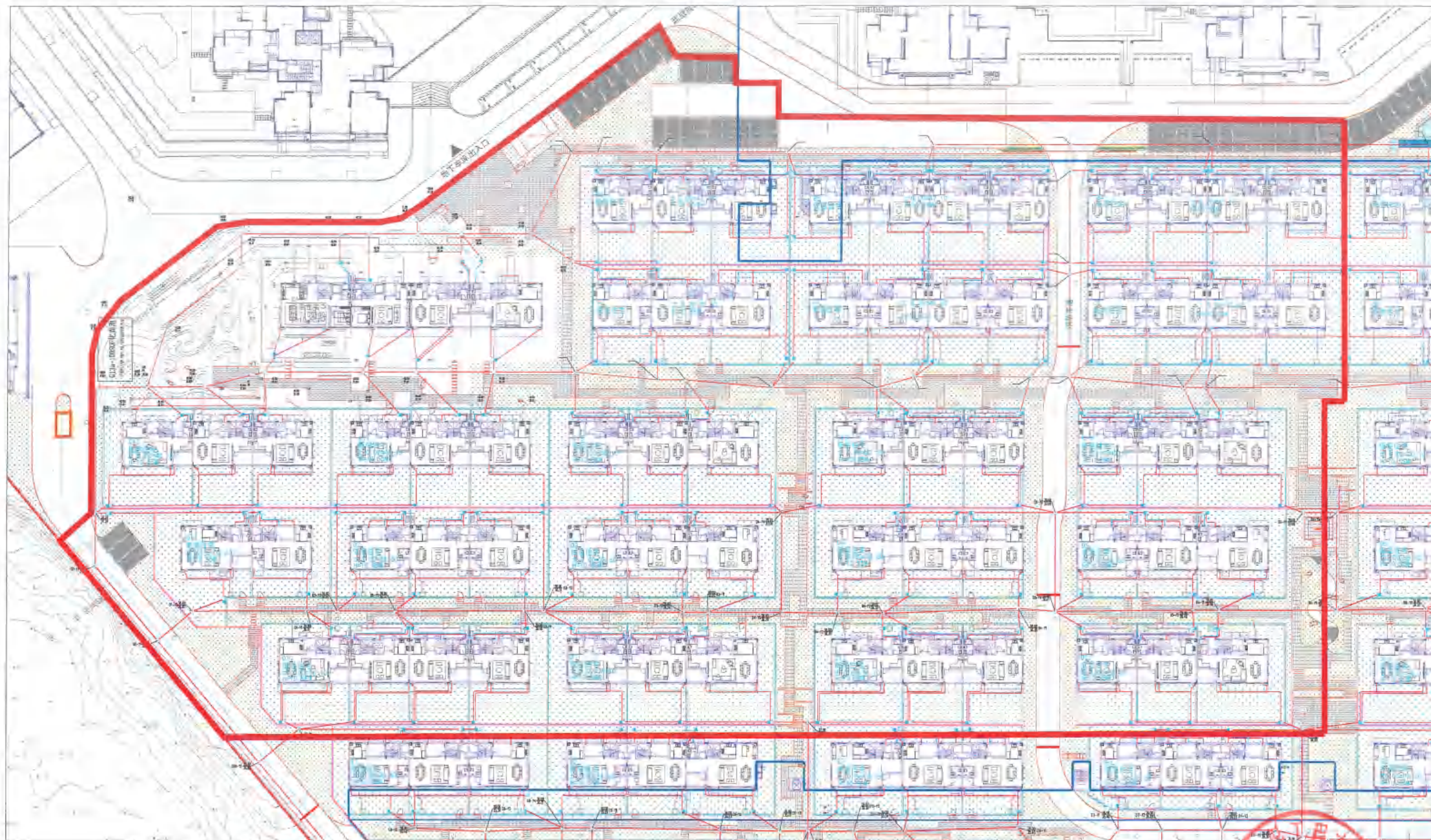
景观绿化



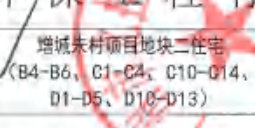
雨水管网-雨水收集口

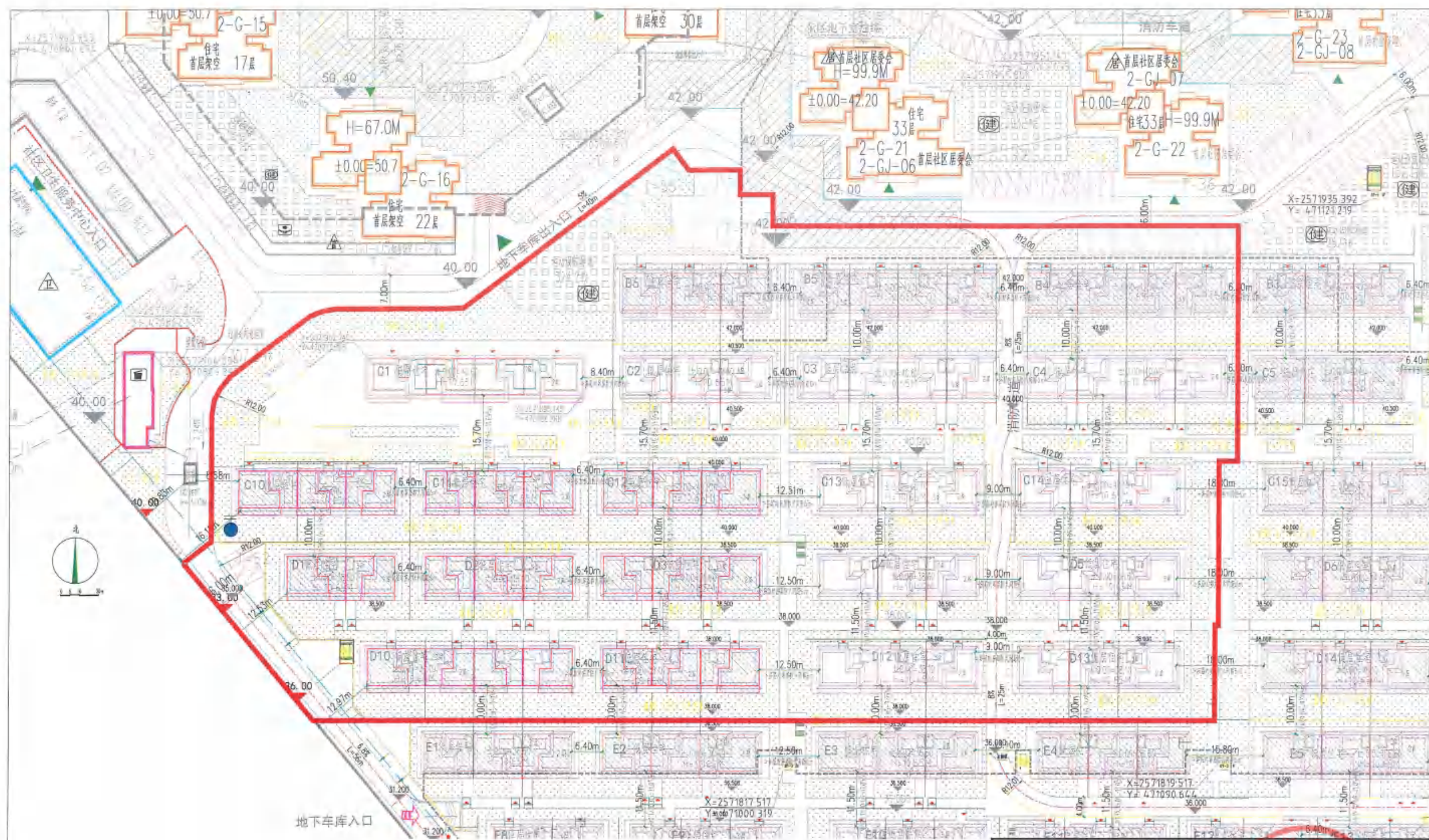


雨水管网-雨水检查井



- 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		水土保持措施布设图			
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



附图 4 项目建设前后卫星影像图