

朗廷广场
水土保持设施验收报告

建设单位：珠海市建龙通关物流有限公司

编制单位：广东奥思特环保科技有限公司

二〇一九年五月



项目名称：朗廷广场

建设单位：珠海市建龙通关物流有限公司

验收报告编写单位：广东奥思特环保科技有限公司

方案编写人员名单表

项目负责人：梁金安



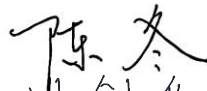
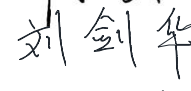
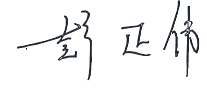

批 准： 林火顺

核 定： 陈 冬

审 查： 刘剑华

校 核： 彭正伟

编 写： 管增港

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.....	6
2 水土保持方案及设计情况.....	8
2.1 主体工程设计.....	8
2.2 水土保持方案.....	8
2.3 水土保持方案变更.....	11
2.4 水土保持后续设计.....	11
3 水土保持方案实施情况.....	13
3.1 水土流失防治责任范围.....	13
3.2 弃渣场设置.....	14
3.3 取土场设置.....	14
3.4 水土保持措施总体布局.....	14
3.5 水土保持设施完成情况.....	14
3.6 水土保持投资完成情况.....	18
4 水土保持工程质量.....	21
4.1 质量管理体系.....	21
4.2 各防治分区水土保持工程质量评价.....	22
4.3 弃渣场稳定性评估.....	23
4.4 总体质量评价.....	24
5 工程初期运行水土保持效果.....	25
5.1 运行情况.....	25
5.2 水土保持效果.....	25
5.3 公众满意度调查.....	26
6 水土保持管理.....	28
6.1 组织领导.....	28
6.2 规章制度.....	28
6.3 建设管理.....	28
6.4 水土保持监理.....	29
6.5 水行政主管部门监督检查意见落实情况.....	29
6.6 水土保持补偿费缴纳情况.....	29
6.7 水土保持设施管理维护.....	29
7 结论与下阶段工作安排.....	31
7.1 结论.....	31
7.2 遗留问题安排.....	31
8 附件及附图.....	32
8.1 附件.....	32
8.2 附图.....	70

前 言

珠海市建龙通关物流有限公司的朗廷广场项目位于珠海市保税区宝顺路南侧、宝汇路东侧。香洲区是广东省珠海市中心城区，位于南海之滨、珠江口西岸，东边隔水与香港相望，南接壤澳门，背倚经济发达的珠江三角洲腹地。

本项目建设内容主要包括：四栋 17F~23F 以商务、商业为主体的综合办公楼，地上建筑面积 91801.8m²，地下二层为人防、设备及停车场，地下建筑面积为 29085m²。

工程总投资 10.85 亿元，于 2017 年 3 月开始施工，至 2019 年 3 月完工。

本工程设计单位为广东中京国际建筑设计研究院有限公司，施工单位为广东建安昌盛控股集团有限公司，监理单位为珠海市卓越建设工程咨询有限公司，水土保持方案编制单位为珠海寰亚环保设备工程有限公司。

根据国家有关法律法规的规定，建设单位委托珠海寰亚环保设备工程有限公司编制了《朗廷广场项目水土保持方案报告书》，2017 年 9 月 4 日，珠海市海洋农业与水务局以《关于审批朗廷广场项目水土保持方案的复函》（珠海农水许字[2017]第 80 号）予以批复。项目批复的防治责任范围为 2.64hm²，其中项目建设区 2.52hm²，直接影响区 0.12hm²。

2016 年 11 月 3 日，珠海市发展和改革委员会以备案证编号（2016-440402-70-03-010604）对本项目予以立项；2016 年 11 月 11 日，珠海市住房和城乡建设局保税规划分局以珠规建保（建工批复）[2016]022 号文批复了本项目的规划设计方案。

根据《开发建设项目水土保持设施验收管理办法》（水利部令第 16 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）、《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》规定。广东奥思特环保科技有限公司受建设单位委托，承担该工程水土保持设施验收报告的编制工作。接受委托后，我公司联合建设单位、监理单位、水土保持方案编制单位及施工单位成立验收组，验收组由综合、工程、植物和经济财务共四个小组组成，并于 2019 年 5 月 8 日进行外业实地查勘和内业资料查阅。

验收组查阅了水土保持工程设计、施工、监理、验收等档案资料。根据批准

的水土保持方案、设计资料、监理日志以及施工文件等，实地调查水土流失现状、防治效果，并开展公众满意度调查，对各项水土保持措施完成情况及评定结果进行核实。经核实，本项目水土保持设施划分为单位工程 1 个，分部工程 4 个，全部评定为合格。

本项目实际发生防治责任范围为 2.25hm²，其中项目建设 2.25hm²，直接影响区 0.00hm²。完成的主要水土保持工程量有：雨水管 2000m；绿化工程面积 0.68hm²；临时排水沟 950m、塑料彩条布覆盖 4000m²、沉沙池 4 座。实际完成水土保持总投资 1398.86 万元。

项目区扰动土地整治率为 100.00%，水土流失总治理度为 100.00%，土壤流失控制比为 1.0，拦渣率为 100%，林草植被恢复率达到 100.00%，林草覆盖率为 30.04%。六项指标均满足方案设计的目标值，施工扰动的范围除绿化区域外均已硬化，工程建设水土流失得到了有效防治，基本完成了批复的水土保持方案任务，达到验收条件。

1 项目及项目区概况

1.1 项目概况

1.1.1 地理位置

朗廷广场场地位于珠海市保税区宝顺路南侧、宝汇路东侧。香洲区是广东省珠海市中心城区，位于南海之滨、珠江口西岸，东边隔水与香港相望，南接壤澳门，背倚经济发达的珠江三角洲腹地。



图 1-1 项目地理位置图

1.1.2 主要技术指标

项目名称：朗廷广场

建设单位：珠海市建龙通关物流有限公司

工程性质：新建

建设地址：拟建场地位于珠海市保税区宝顺路南侧、宝汇路东侧。中心地

理坐标为：N 22°09'58"、E 113°30'26"。

建设内容：四栋17F~23F以商务、商业为主体的综合办公楼，地上建筑面积 91801.8m²，地下二层为人防、设备及停车场，地下建筑面积为29085m²。

建设工期：项目从 2017 年 3 月开始施工，至 2019 年 3 月结束。

1.1.3 项目投资

项目总投资 10.85 亿元，土建投资 7.60 亿元。

1.1.4 项目组成及布置

1.1.4.1 建构筑物区

1#办公楼地上 23 层，基底面积 1229.1m²，建筑面积 27185.95m²。2#办公楼地上 17 层，基底面积 1325m²，建筑面积 21511.95m²。3#办公楼地上 17 层，基底面积 1325m²，建筑面积 21511.95m²。4#办公楼地上 17 层，基底面积 1325m²，建筑面积 20731.35m²。配电房地上 1 层，基底面积 80m²，建筑面积 80m²。

地下室总占地面积 18713.99m²，局部二层其余一层，负二层底板面高程 -8.70m（相对标高），负一层底板面高程-5.10m，地下室顶板面高程-1.40m。地下二层为人防、设备及停车场，地下建筑面积为 29085m²。

总用地面积 22470.05m²，总建筑面积 120886.8m²，建筑基底面积为 5284.1m²。

1.1.4.2 道路广场区

道路广场主要包括项目区周边的内部环路、广场和硬化区域等，总占地面积为 9795.95m²。内部环路结构拟采用混凝土路面的做法。地面车道边局部设有绿化带，绿化面积已计入景观绿化区面积，为避免重复计算，此处不计道路两侧绿地面积。

1.1.4.3 景观绿化区

绿化景观包括可建设用地范围内草坪、花木和景观树等，总面积为 6750.00m²，绿地率 30.04%。本项目绿化景观主要为地面绿化。

1.1.4.4 景观水池区

内庭设置一个景观水池，总面积 640m²。

1.1.5 施工组织及工期

本项目总占地面积为2.25hm²，全部为永久占地，施工道路主要利用现有道路，施工临建区租用附近厂房。

工程于2017年3月开工，2019年3月完工。各参建单位详见表1-1。

表1-1 参建单位

业主/建设单位	珠海市建龙通关物流有限公司
设计单位	广东中京国际建筑设计研究院有限公司
施工单位	广东建安昌盛控股集团有限公司
监理单位	珠海市卓越建设工程咨询有限公司
水土保持方案编制单位	珠海寰亚环保设备工程有限公司

1.1.6 土石方情况

本项目挖方总量为 15.50 万 m³，填方总量为 2.25 万 m³，借方量为 0.60 万 m³，弃方量为 13.85 万 m³。

工程挖方主要为地下室施工开挖土方，全部用于地下室外墙回填及基坑外场地平整回填等；填方2.25万m³；借方0.60万m³，全部为外购砂石方，用于场地回填至设计标高；弃方13.85万m³，全部弃运至横琴新区北片区翠衣道。土石方平衡见表1-2。

表1-2 土石方平衡表 单位：万m³

项目分区	挖方	填方	借方	弃方
项目建设区	15.50	2.25	0.60	13.85

1.1.7 征占地情况

本项目总占地面积为2.25hm²，全部为永久占地。施工道路主要利用现有道路，施工临建区租用附近厂房。

各分区占地面积详见表1-3。

表1-3 各分区占地统计表 单位：hm²

项目分区		占地类型	占地性质		
		商服用地	合计	永久	临时
主体工程区	建筑物区	0.53	0.53	0.53	
	道路广场区	0.98	0.98	0.98	
	景观绿化区	0.68	0.68	0.68	
	景观水池区	0.06	0.06	0.06	
合计		2.25	2.25	2.25	

1.2 项目区概况

1.2.1 自然条件

(1) 地形地貌

珠海市地貌复杂多样。有陆地、低山、丘陵、台地，有沉积平原，还有广阔的海域及众多的岛屿，为明显的层状地貌特征。总的地势比较平缓，丘陵点缀在平原之中。丘陵以中、低类型为主，地势自西北向东南倾斜，依山傍海，有奇峰异石和优美的海湾、沙滩，海岸线长达691km。珠海市共有大小岛屿145个，享有“百岛之城”的美誉。

项目场地地形平坦，原始地貌属于滨海浅海地貌，表层为人工填土。

(2) 气象

珠海市位于北回归线以南，地处南海之滨，属于亚热带季风气候区，海洋对本地气候的调节作用十分明显，冬无严寒，夏无酷暑，温暖湿润，日照充足，热量丰富。多年平均气温22.8℃，最高气温多出现于7~8月，历年日最高气温38.7℃，最低气温多出现于12~1月，历年日最低气温3.0℃，多年平均日照时数1868.4小时。

珠海市为暴雨多发地区，降雨充沛，平均降雨日达130~150天；域内大陆地区多年平均年均降水量2146.3mm，呈现由南向北递减的地区分布特征，大多集中在汛期4~10月，约占全年的83.8%。前汛期4~6月，盛行西南季风，水汽充沛，与北方南下冷空气相遇，形成锋面雨；后汛期7~10月，东南季风占优势，太平洋以及南海生的热带气旋带来大量水汽，出现强暴雨，汛期形成洪涝灾害的锋面暴雨和热带台风暴雨，多为强度大、范围广的短历时暴雨。年平均相对湿度为79%。

全年吹东北风和东南偏东风为主，风频分别为11.2%和11.1%，静风频率为15.3%。冬季盛行北风和东北风，夏季以西南及东南偏东风为主。年平均风速2.7m/s。年平均约有36天的风力大于6级。年常风向为NE，其次为E和S。

(3) 水文

珠海境内河网纵横交错，蜿蜒向海。珠江由西江、北江、东江和流溪河组成，经八大口门入海，其中磨刀门、泥湾门、鸡啼门和黄茅海水道经金湾区入海，过境客水为1320亿m³，其中磨刀门水道923亿m³，鸡啼门水道197亿m³，虎跳门202

亿 m^3 。由北向南纵贯全境，分口注入南海。干流沿程与众多侧向分流、汇流河道衔接，既有自然分流汇入，亦有闸引闸排。西江诸分流水道沿岸均已筑堤联围，水流受到有效制导，因而河道基本形成稳定的平面形态。

马骝洲水道全长约11km，分洪量约占磨刀门水道的12%~18%，是澳门通往珠江三角洲，粤西沿海及海南岛的重要航道。

根据现场调查和相关文件资料，项目区附近没有河涌。场地周边现有排水系统主要为周边市政道路上布设的市政排水管网，雨水经市政排水管网收集后，最终排入马骝洲水道。

(4) 土壤、植被

珠海土壤可分为三大类：水稻土、自然土壤（包括赤红壤、滨海沙土和滩涂）、旱地土壤（包括旱坡地、堆叠土、菜园土和滨海砂地）。

项目区建设用地原属滨海平原，土壤类型主要为自然土壤。

珠海市植被属亚热带季风常绿阔叶林带，常见的有大戟科、桑科、樟科、棕榈科、桃金娘科、茜草科、梧桐科、壳斗科等。典型植物有猪笼草、白藤、黄藤、刺葵、黄藤、蛇王藤、龙珠果、许树、秋茄树、桐花树、老鼠勒、厚藤、草海桐、白背荆、田葱、草眼草、红毛草等。

项目区场地目前为空地，无植被覆盖。区域内没有国家级动植物、名胜古迹等环境保护敏感目标。

1.2.2 水土流失及水土保持情况

根据《土壤侵蚀分类分级标准》（SL190-2007），珠海市属于水力侵蚀为主的南方红壤丘陵区，水力侵蚀以面蚀、沟蚀为主。根据“国家级水土流失重点防治区划分”、《广东省人民政府授权发布全省水土流失重点防治区的通知》和广东省水土流失重点防治区划分图，珠海市同属于国家及省水土流失重点监督区。区域容许土壤流失量为 $500\text{t}/(\text{km}^2\cdot\text{a})$ ，水土保持情况较好。

本工程为新建项目，原地貌水土流失轻微。项目区占地现状水土流失轻微。

2 水土保持方案及设计情况

2.1 主体工程设计

2016年11月11日，珠海市住房和城乡建设局保税规划分局以珠规建保（建工批复）[2016]022号文批复了本项目的规划设计方案。

2.2 水土保持方案

根据《中华人民共和国水土保持法》、《中华人民共和国水土保持法实施条例》、《开发建设项目水土保持方案管理办法》等有关法律法规的规定，建设单位委托珠海寰亚环保设备工程有限公司进行朗廷广场项目的水土保持方案报告书编制。2017年8月，珠海寰亚环保设备工程有限公司编制完成《朗廷广场项目水土保持方案报告书》。2017年9月4日，珠海市海洋农业与水务局以《关于审批朗廷广场项目水土保持方案的复函》（珠海农水许字[2017]第80号）予以批复。

2.2.1 水土流失防治责任范围

根据珠海市海洋农业与水务局珠海农水许字[2017]第80号文《关于朗廷广场项目水土保持方案的批复》以及《朗廷广场项目水土保持方案报告书》（报批稿），本项目水土流失防治责任范围为2.64hm²，其中项目建设区2.52hm²，直接影响区0.12hm²。详见表2-1。

表2-1 批复的防治责任范围面积表

项目组成		合计	土地利用现状	
			商服用地	仓储用地
项目建设区	建构筑物区	0.53	0.53	
	道路广场区	0.98	0.98	
	景观绿化区	0.68	0.68	
	景观水池区	0.06	0.06	
	施工临建区	0.27		0.27
	小计	2.52	2.25	0.27
直接影响区		0.12		
防治责任范围		2.64		

2.2.2 水土流失防治目标

《朗廷广场项目水土保持方案报告书》（报批稿）根据《中华人民共和国水土保持法》及《开发建设项目水土保持方案技术规范》等有关法律法规和技术标准，有效控制工程建设过程中的新增水土流失，保护和恢复项目区内植被，保障

当地生态环境建设与经济建设协调发展，本项目确定为三级防治标准，确定的防治目标值见表2-2。

表2-2 水土流失防治目标表

防治指标	扰动土地整治率 (%)	水土流失总治理度 (%)	土壤流失控制比	拦渣率 (%)	林草植被恢复率 (%)	林草覆盖率 (%)
目标值	90	82	1.0	90	92	17

2.2.3 水土保持措施和工程量

本阶段对建构筑物区、道路广场区和景观绿化区、景观水池区 4 个一级分区进行水土保持防治措施设计。

(1) 建筑物区

该区占地面积为 0.53hm^2 ，区域内积水可由场地四周排水系统排导，因此不对该区进行水土流失防护措施设计。

(2) 道路广场区、景观绿化区

道路广场区占地面积约 0.98hm^2 ，景观绿化区占地面积约 0.68hm^2 。主体工程在地下室施工期已增设有基坑排水系统。地下室完工后，本方案在场地四周布设临时排水沟、沉沙池等防护措施。

管线开挖时，土方可沿线堆放，下雨天对临时堆土进行遮盖，新增彩条布覆盖等水土保持措施。

(3) 景观水池区

道路广场区和景观绿化区的临时排水沟布设在本区域周围，能够满足本区域排水要求，因此本方案不再增加临时防治措施。

水土保持方案设计综合防治体系图详见图 2-1。

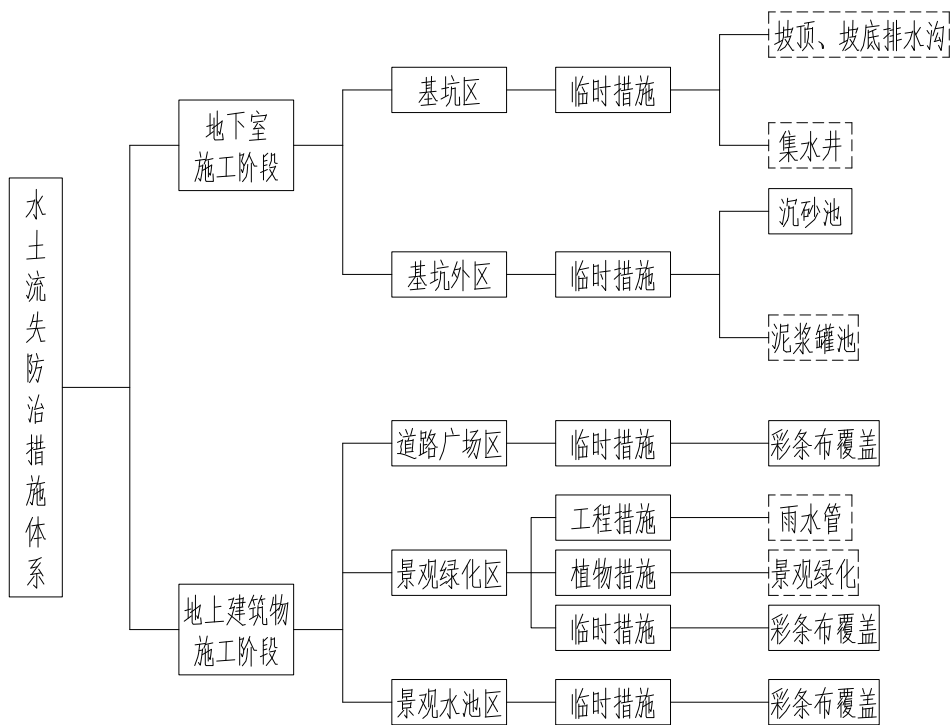


图2-1 水土流失防治体系图

水土保持方案确定的防治措施及工程量见表2-3。

表2-3 水土保持方案确定的防治措施及工程量

分区名称	项目名称	措施量			工程量				
		名称	单位	数量	名称	单位	阶段系数	数量	工程量
道路广场区、景观绿化区	临时措施	临时沉砂池	座	4	土方开挖	m ³	1.08	74.4	80.35
					土方回填	m ³	1.08	74.4	80.35
					砂垫层	m ³	1.08	2.60	2.81
					浆砌砖	m ³	1.08	18.28	19.74
					砂垫层拆除	m ³	1.08	2.60	2.81
					浆砌砖拆除	m ³	1.08	18.28	19.74
					1:3 水泥砂浆抹面（20mm）	m ²	1.08	85.92	92.79
		彩条布覆盖	m ²	5000	彩条布	m ²	1.08	5000	5400

2.2.4 水土保持投资

本项目水土保持工程概算总投资245.62万元，其中主体工程已计列的投资为217.63万元，方案新增水土保持工程投资27.99万元。水土保持投资估算总表见表2-4-1和表2-4-2。

表2-4-1 批复的主体工程已有水土保持措施投资表

工程项目名称			单位	数量	投资（万元）
工程措施	雨水管网				100.00
植物措施	绿化工程	景观绿化	hm²	0.68	102.00
临时措施	排水工程	基坑顶排水沟	m	557.30	5.57
		基坑底排水沟	m	710	7.10
		集水井	个	23	0.46
		泥浆罐池	座	4	2.50
合 计					217.63

表2-4-2 批复的水土保持方案投资表

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价（元）	合计（万元）
一	第一部分 工程措施				
二	第二部分 植物措施				
三	第三部分 监测措施				12.5
(一)	一 水土保持监测费				12.5
1	一)水土保持监测费				12.5
	水土保持监测费	元	1.	125000.	12.5
	第四部分 施工临时工程				4.71
	一 道路广场区、景观绿化区				4.71
2	一)彩条布覆盖				2.89
	彩条布覆盖	m ²	5400.	5.36	2.89
	二)临时沉沙池				1.82
3	沉沙池土方开挖	m ³	80.	33.	0.26
4	土方回填	m ³	80.	20.18	0.16
	1:3 水泥砂浆抹面(厚 20mm)	m ²	93.	24.41	0.23
	砂垫层	m ³	3.	196.44	0.06
	浆砌砖	m ³	20.	525.04	1.05
5	砂垫层拆除	m ³	3.	10.67	0.003
	浆砌砖拆除	m ³	20.	26.77	0.05
(二)	其他临时工程				0.01
四	第四部分 独立费用				9.44
(一)	建设单位管理费				0.52
(二)	经济技术咨询费				8.09
(三)	工程建设监理费				0.43
(四)	科研勘测设计费				0.41
五	基本预备费		(一+二+三+四) *5%		1.33
六	水土保持设施补偿费		按粤府 [1995] 95 号		0.00
七	新增水土保持工程总投资				27.99

2.3 水土保持方案变更

本项目无重大水土保持方案变更。

2.4 水土保持后续设计

本项目初步设计及施工图设计均由广东中京国际建筑设计研究院有限公司

承担设计单位在后续设计中，进一步优化了场区施工防护措施。

3 水土保持方案实施情况

3.1 水土流失防治责任范围

朗廷广场建设期实际发生防治责任范围为 2.25hm^2 ，均为项目建设区，其中建构筑物区 0.53hm^2 ，道路广场区 0.98hm^2 ，景观绿化区 0.68hm^2 ，景观水池区 0.06hm^2 。

方案设计水土流失防治责任范围为 2.64hm^2 ，建设过程中实际发生的防治责任范围 2.25hm^2 ，较方案设计减少 0.39hm^2 ；运行期防治责任范围 2.25hm^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

单位： hm^2

防治分区	方案设计防治责任范围	实际扰动土地面积	防治责任范围增 (+) 减 (-) 变化	运行期防治责任范围
构建筑物区	0.53	0.53		0.53
道路广场区	0.98	0.98		0.98
景观绿化区	0.68	0.68		0.68
景观水池区	0.06	0.06		0.06
施工临建区	0.27		-0.27	-0.27
小计	2.52	2.25	-0.27	2.25
直接影响区	0.12	0.00	-0.12	0.00
合计	2.64	2.25	-0.39	2.25

防治责任范围变化分析如下：

(1) 建构筑物区

本区实际与方案设计对比，扰动面积基本一致。

(2) 道路广场区

本区实际与方案设计对比，扰动面积基本一致。

(3) 景观绿化区

本区实际与方案设计对比，扰动面积基本一致。

(4) 景观水池区

本区实际与方案设计对比，扰动面积基本一致。

(5) 施工临建区

本项目施工临建为租用的临时厂房，不计扰动面积。故施工临建区面积减少了 0.27hm^2 。

(4) 直接影响区

直接影响区面积较方案设计减少0.12hm²，主要原因是本项目建设未对外界产生水土流失影响，直接影响区为0.00hm²。

3.2 弃渣场设置

水保方案设计弃渣场0处，实际发生弃渣场0处。

3.3 取土场设置

水保方案设计取土场0处，实际发生取土场0处。本项目不另设弃土场。

3.4 水土保持措施总体布局

本项目具有水土保持功能的措施包括工程措施、植物措施和临时防治措施三部分。各防治区水土保持措施布局见表 3-2。

表3-2 水土保持措施总体布局

分区	工程措施		植物措施		临时措施	
	水保方案设计	实际实施	水保方案设计	实际实施	水保方案设计	实际实施
构建筑物区	/	/	/	/	/	/
道路广场区、景观绿化区	雨水管工程	雨水管工程	绿化工程	绿化工程	基坑排水沟、集水井、泥浆罐池、沉沙池、彩条布	基坑排水沟、集水井、泥浆罐池、沉沙池、彩条布
景观水池区						

与方案设计相比，项目区各项措施均进行了实施，达到防止水土流失的效果。

3.5 水土保持设施完成情况

3.5.1 水土保持工程措施完成情况

(1) 构建筑物区

本区未采取水土保持工程措施。

(2) 道路广场区、景观绿化区

道路广场区工程措施为雨水管工程。道路广场区内布设雨水管，并与周边雨水排水系统相接，疏导地表径流，起到防止水土流失的作用。

(3) 景观水池区

本区未采取水土保持工程措施。

各分区工程措施完成情况及实施时间详见表 3-3，实际完成的工程措施与方案设计对比情况详见表3-4。

表3-3 工程措施完成情况表

防治区	措施名称	单位	工程量	实施时间
构建筑物区	/	/	/	/
道路广场区、景观绿化区	雨水管	m	2000	2018.10~2018.12
景观水池区	/	/	/	/

表3-4 工程措施实际完成与方案对比表

防治分区	措施类型	单位	方案设计	实际发生	增(+) 减(-)
构建筑物区	/	/	/	/	/
道路广场区、景观绿化区	雨水管	m	2500	2000	-500
景观水池区	/	/	/	/	/

对比分析如下：

(1) 构建筑物区

本区未采取水土保持工程措施。

(2) 道路广场区、景观绿化区

本区雨水管减少500m，主要原因是后期设计进行了优化，故实际建设过程工程量有所变化。

(3) 景观水池区

本区未采取水土保持工程措施。

3.5.2 水土保持植物措施完成情况

本项目共计实施植物措施面积0.68hm²，全部为景观绿化区绿地。

(1) 构建筑物区水土保持植物措施完成情况

本区未采取水土保持植物措施。

(2) 道路广场区、景观绿化区水土保持植物措施完成情况

本区实际实施的绿化面积为0.68hm²。

(3) 景观绿化区水土保持植物措施完成情况

本区未采取水土保持植物措施。

各分区植物措施完成情况及实施时间详见表3-5，实际完成的植物措施与方案设计对比情况详见表3-6。

表 3-5 植物措施完成情况表

防治区	措施名称	单位	工程量	实施时间
构筑物区	/	/	/	/
道路广场区、景观绿化区	绿化工程	hm ²	0.68	2019.2~2019.3
景观水池区	/	/	/	/

表 3-6 植物措施实际完成与方案对比表

防治分区	措施类型	单位	方案设计	实际发生	增 (+) 减 (-)
构筑物区	/	/	/	/	/
道路广场区、景观绿化区	绿化工程	hm ²	0.68	0.68	
景观水池区	/	/	/	/	/

对比分析如下：

(1) 构筑物区

本区未采用植物措施。

(2) 道路广场区

本区未采用植物措施，主要原因是本区主要以硬化为主，水土保持功能达到防止水土流失的效果。

(3) 景观绿化区

本区绿化工程面积基本与方案设计一致。

(4) 景观水池区

本区未采用植物措施。

3.5.3 水土保持临时措施完成情况

本项目共计实施临时措施为基坑顶排水沟557.30m，基坑底排水沟710m、集水井23个、泥浆罐池4个、塑料彩条布覆盖4000m²、临时沉沙池4个。

(1) 构筑物区水土保持临时措施完成情况

本区未采用临时措施。

(2) 道路广场区、景观绿化区水土保持临时措施完成情况

地下施工期，施工过程中布设了基坑顶排水沟557.30m，基坑底排水沟约710m，集水井24个，泥浆罐池4个。

地上施工期，施工过程中，适当布设临时排水沟950m，疏导地表径流，并于排水沟出水口布设沉沙池过滤泥沙；彩条布覆盖约4000m²。

(3) 景观水池区水土保持临时措施完成情况

本区未采用临时措施。

各分区临时措施完成情况及实施时间详见表3-7，实际完成的临时措施与方案设计对比情况详见表3-8。

表 3-7 临时措施完成情况表

防治区	措施名称	单位	工程量	实施时间
构建筑物区	/	/	/	/
道路广场区、景观绿化区	基坑顶排水沟	m	557.30	2017.05~2017.06
	基坑底排水沟	m	710	2017.04~2017.05
	集水井	座	24	2017.04~2017.05
	泥浆罐池	座	4	2017.05~2017.06
	临时排水沟	m	950	2017.09
	沉沙池	座	4	2017.09
	彩条布覆盖	m ²	4000	2018.09~2019.03
景观水池区	/	/	/	/

表 3-8 临时措施实际完成与方案对比表

防治分区	措施类型	单位	方案设计	实际发生	增 (+) 减 (-)
构建筑物区	/	/	/	/	/
道路广场区、景观绿化区	基坑顶排水沟	m	557.30	557.30	
	基坑底排水沟	m	710	710	
	集水井	座	24	24	
	泥浆罐池	座	4	4	
	临时排水沟	m		950	+950
	沉沙池	座	4	4	
	彩条布覆盖	m ²	5000	4000	-1000
景观水池区	/	/	/	/	/

对比分析如下：

(1) 建构筑物区

本区未采用临时措施。

(2) 道路广场区、景观绿化区

本区临时排水沟较方案设计的增加950m，主要原因是实际开挖的临时排水沟较方案设计的长；彩条布覆盖减少1000m²，主要原因是工期部分彩条布重复利用，实际彩条布面积减少；。

(3) 景观水池区

本区未采用临时措施。

3.6 水土保持投资完成情况

朗廷广场实际完成水土保持投资1398.86万元，其中工程措施投资80.00万元，植物措施投资1283.00万元，临时措施投资21.41万元，独立费用14.45万元，预备费0.00元，无水土保持补偿费。实际完成投资情况见表3-9。

表3-9 水土保持工程投资表

防治区	工程名称/水保措施	单位	工程量	投资（万元）
一、工程措施				80.00
构建筑物区	\			
道路广场区、景观绿化区	雨水管	m	2000	80.00
景观水池区	\			
二、植物措施				1283.00
构建筑物区	\			
道路广场区、景观绿化区	绿化工程	hm ²	0.68	1283.00
景观水池区	\			
三、监测措施费				0.00
水土保持监测费				
四、临时措施				21.41
构建筑物区	\			
道路广场区、景观绿化区	基坑顶排水沟	m	557.3	5.57
	基坑底排水沟	m	710	7.10
	集水井	座	24	0.46
	泥浆罐池	座	4	2.50
	临时排水沟	m	950	2.51
	沉沙池	座	4	1.12
	彩条布覆盖	hm ²	4000	2.15
景观水池区	\			
五、独立费				14.45
建设管理费		项	1	0.52
经济技术咨询费		项	1	8.09
工程建设监理费		项	1	0.43
科研勘测设计费		项	1	0.41
水保设施验收报告编制费		项	1	5.00
六、预备费				0.00
七、水土保持补偿费				0.00
合计				1398.86

实际完成投资与方案设计投资对比情况详见表 3-10。

表3-10 实际完成投资与方案设计投资对比表

防治区	工程或费用名称	方案估算投资	实际完成投资	与方案比较增 (+) 减 (-)
一、工程措施		100.00	80.00	-20.00
构建筑物区	\		0.00	0.00
道路广场区	雨水管	100.00	80.00	-20.00
景观绿化区	\		0.00	0.00
二、植物措施		102.00	1283.00	1181.00
构建筑物区	\		0.00	0.00
道路广场区、景观绿化区	绿化工程	102.00	1283.00	1181.00
景观水池区	\			0.00
三、监测措施费		12.5	0	-12.50
水土保持监测费		12.5	0	-12.50
四、临时措施		20.34	21.41	1.07
构建筑物区	\		0.00	0.00
道路广场区、景观绿化区	基坑顶排水沟	5.57	5.57	0.00
	基坑底排水沟	7.10	7.10	0.00
	集水井	0.46	0.46	0.00
	泥浆罐池	2.50	2.50	0.00
	临时排水沟		2.51	2.51
	沉沙池	1.82	1.12	-0.70
	彩条布覆盖	2.89	2.15	-0.74
景观水池区	\			0.00
五、独立费		9.45	14.45	5.00
建设管理费		0.52	0.52	0.00
工程建设监理费		8.09	8.09	0.00
科研勘测设计费		0.43	0.43	0.00
水土保持监测费		0.41	0.41	0.00
水保设施验收报告编制费			5.00	5.00
六、预备费		1.33	0.00	-1.33
七、水土保持补偿费		0.00	0.00	0.00
工程总投资		245.62	1398.86	1153.24

实际完成水土保持措施投资1398.86万元，较设计增加了1153.24元，主要原因分析如下：

(1) 工程措施

实际完成工程措施投资80.00万元，较方案设计减少了20.00万元，减少的主

要原因是项目建设采取的水保工程措施量较方案设计的减少，故费用相应减少。

（2）植物措施

植物措施实际完成投资270.00万元，较设计增加了1181.00万元。变化的主要原因是植物单价价格比方案估算单价偏高，故总体上植物措施投资也相应增加。

（3）监测措施

本项目实际未进行水保监测，故水保监测费较方案减少了12.50万元。

（4）临时措施投资

临时措施投资完成21.41万元，较方案设计增加了1.07万元。变化的主要原因是实际建设过程采取的临时措施工程量增加，从而导致投资增加。

（5）独立费用

独立费用较方案设计增加了5.00万元。主要原因是水保设施验收报告编制费较方案增加5.00万元，从而导致独立费用投资增加。

（6）预备费

方案列的预备费已经包含在各项费用中，为避免重复计算，故实际投资按照未发生计算。

（7）水土保持补偿费

执行粤府[1995]95号文《广东省人民政府颁布〈广东省水土保持补偿费征收和使用管理暂行规定〉的通知》，本项目无水土保持补偿费。

4 水土保持工程质量

4.1 质量管理体系

4.1.1 建设单位质量管理体系

建设单位下设生产运行部、生产技术部、计划财务部、综合管理部等职能部门。生产运行部全面负责工程管理，其他部门协助管理。水土保持工程业务由生产运行部负责组织实施，其他部门协助管理。对该项目的主要建设内容规范管理，实行了项目法人责任制、招标投标制和工程监理制，并将水土保持工程的建设与管理亦纳入了主体工程的建设管理体系中，保证了朗廷广场的水土保持工程顺利进行。

为了加强工程质量管理，提高工程施工质量，实现工程总体目标，建立和完善各项进度、质量管理制度。其中包括：《工程质量管理办法》、《工程质量事故报告制度》、《工程进度管理制度》、《招投标管理办法》和《管理检查制度》等 14 项有关水土保持工程质量管理规章制度，明确质量控制目标，落实质量管理责任。根据工作实际，建设单位组织专家和设计单位技术人员到施工现场，及时解决施工及设计问题。抽派业务水平高、经验丰富的技术干部充实工程一线，做到快速反映、及时解决现场问题，充分发挥业主的职能作用。

4.1.2 监理单位质量管理体系

本项目由珠海市卓越建设工程咨询有限公司负责监理。监理单位于2017年3月成立朗廷广场项目部。按照监理合同约定的监理服务内容，结合本工程的特点，组成专业配套，有同类工程建设监理经验、有项目管理经验、有施工经验的人员相结合的监理队伍。并对监理人员的配备实行动态管理，满足监理任务的需要。实行总经理领导下的总监理工程师负责制，项目总监理工程师是公司派往工程项目执行监理任务的组织机构的全权负责人，在工程项目监理的全过程中，承担工程监理工作的最终责任，并领导项目监理机构开展工作。公司根据本工程的实际规模、专业特点和“监理合同”的目标要求，选配了技术力量强，专业配备合理，详见图4-1。



图4-1 总监办组织机构图

总监办内部建立了各种完善的管理办法与制度，规定了各岗位及各部门的职责及相互关系，形成件件事情有落实、有反馈、有监督的机制，做到职责分明、团结协作。总监办坚决贯彻执行《监理人员工作守则》、《监理工程师廉洁自律规定》、《会议制度》、《往来文件时限制度》、《监理日志及月报制度》、《监理工作考核办法》等管理制度，加强监理队伍建设和监理人员的管理，在做好“三控制两管理一协调”工作的同时，抓好廉政建设工作以及安全生产监理工作。各项规章制度及岗位职责上墙。

4.1.3 施工单位质量管理体系

施工单位广东建安昌盛控股集团有限公司自接到中标通知书后，成立了项目经理负责制项目部机构，下设财务部、安全生产部、综合事务部、经营部、工程技术部、质检部、机材部和人力资源部等。施工单位根据本项目的特点及现场的实地察看的情况，严格执行GB/T19000-2000版质量管理体系标准，建立了质量管理体系，并建立严格科学合理的质量管理制度：岗位职责制度、技术管理制度、质量检测控制制度和奖罚制度等，规范现场施工技术、质量、安全管理工作，保证了施工进度和质量。

4.2 各防治分区水土保持工程质量评价

4.2.1 项目划分及结果

水土保持方案将水土流失防治分区划分为建构筑物区、道路广场区、景观绿化区和景观水池区4个一级防治分区。

本项目广东建安昌盛控股集团有限公司负责施工。水土保持单位工程划分由

监理主持。朗廷广场水土保持设施项目划分结果详见表4-1。

表4-1 水土保持设施项目划分表

单位工程名称	分部工程名称	分部工程数量	分项工程数量
房建工程	排水工程	排水工程2	6
	绿化工程	绿化种植2	7
合计	/	4	13

4.2.2 各防治区工程质量评价

监理工程师依据水土保持各项治理措施的有关质量评定方法和标准,对照施工质量的具体情况,分别对水土保持生态工程建设各项工程的质量等级进行确定。

按照现行的水土保持基本建设工程质量等级评定标准,单元工程、分部工程、单位工程质量分为“合格”和“优良”的标准。工程质量达不到合格的规定要求时,必须及时处理。对全部返工的,可重新评定质量等级;经加固并经鉴定达到质量要求的,其质量只能评定为合格;经鉴定达不到设计要求,但经建设单位和监理单位认为能够满足基本安全与使用要求,可不加固,其质量可按合格处理。

本项目水土保持单位工程评定详见表4-2。

表4-2 水土保持设施评定汇总表

单位工程名称	单位工程数量	分部工程名称	分部工程数量	单元工程数量	合格单元工程数量	合格率(%)	优良单元工程数量	优良率(%)
房建工程	1	绿化工程	2	7	7	100	6	85.71
		排水工程	2	6	6	100	5	83.33
合计	1	/	4	13	13	100	11	84.62

有关水土保持单位工程1个,分部工程4个,分项工程13个,其中合格分项工程13个,合格率100%,优良工程11个,优良率84.62%,总体评定为合格。水土保持措施完成的质量和数量均符合设计标准,实现了保护项目安全,控制水土流失,恢复和改善生态环境的设计目标。

4.3 弃渣场稳定性评估

根据业主提供资料,施工单位与珠海横琴新区创宏达土石方工程有限公司签订了弃土协议书。弃渣场位于横琴新区北片区翠衣道。弃方外运过程中,施工单位应采取相应的水土保持措施,以防止水土流失,破坏环境。堆土后水土流失防治责任由弃土场所所有人承担。

4.4 总体质量评价

工程质量保证体系完善，管理规范，各种验收、检测资料齐全；各部位砼强度、各结构断面尺寸等均满足设计要求；各种植物成长良好，覆盖度高，本工程水土保持设施质量总体合格。

5 工程初期运行水土保持效果

5.1 运行情况

本工程于2019年3月竣工。经过2019年上半年的运行情况来看，各项水土保持措施均已发挥作用，工程建设扰动地表得到了治理，运行中造成的水土流失基本上得到了有效控制。在运营阶段，各处的水土流失强度明显下降，控制在微度侵蚀范围内。

5.2 水土保持效果

5.2.1 水土流失治理

项目区实际的防治责任范围为2.25hm²。据统计该项目实际扰动面积为2.25hm²，完成治理面积2.25hm²，其中林草植被面积0.68hm²，建（构）筑物及硬化0.98hm²，扰动土地整治率为100%。

各分区扰动土地整治率详见表5-1。

表5-1 扰动土地整治率统计表

防治区	扰动面积(hm ²)	扰动土地治理面积 (hm ²)			
		工程措施	林草植被	建构筑物及硬化	小计
建构筑物区	0.53	/	/	0.53	0.53
道路广场区	0.98	/	/	0.98	0.98
景观绿化区	0.68	/	0.68	/	0.68
景观水池区	0.06			0.06	0.06
合计	2.25	/	0.68	1.57	2.25

本项目造成水土流失面积约0.68hm²，治理达标面积为0.68hm²，水土流失总治理度为100.00%。各分区水土流失总治理度见表5-2。

表 5-2 水土流失总治理度统计表

防治区	扰动面积 (hm ²)	水土流失面积(hm ²)	建构筑物及硬化 (hm ²)	水土流失治理达标面积 (hm ²)			水土流失治理度 (%)
				工程措施	植物措施	小计	
建构筑物区	0.53	/	0.53	/	/	/	/
道路广场区	0.98	/	0.98	/	/	/	/
景观绿化区	0.68	0.68	/	/	0.68	0.68	100
景观水池区	0.06		0.06				
合计	2.25	0.68	1.57	/	0.68	0.68	100

通过对朗廷广场的治理，防治责任范围的水土流失得到基本控制，流失量为

控制在500t/(km²·a)以内，土壤流失控制比为1.0。

本工程挖方15.50万m³，主要为地下室施工开挖等；填方2.25万m³；借方0.60万m³，全部为外购砂石，用于场地回填至设计标高；弃方13.85万m³。施工期拦渣率为100%。

5.2.2 生态环境和土地生产力恢复

项目区扰动面积为2.25hm²，项目区可绿化面积0.68hm²，实施林草措施0.68hm²。项目区林草植被恢复率达到100%，林草覆盖率达到30.04%，各分区林草植被恢复率及林草覆盖率详见表5-3。

表 5-3 林草植被恢复率及林草覆盖率计算表

防治区	扰动面积 (hm ²)	恢复植被面积 (hm ²)	可绿化面积(hm ²)	林草覆盖率 (%)	水土流失治理度 (%)
建构筑物区	0.53	/	/	/	/
道路广场区	0.98	/	/	/	/
景观绿化区	0.68	0.68	0.68	/	100
景观水池区	0.06				
合计	2.25	0.68	0.68	30.04	100

综合本项目水土保持效果六项指标分析结果，我认为六项指标均满足方案设计的目标值。施工扰动的范围水土流失已基本得到治理，满足水土流失防治要求。详见表5-4。

表5-4 水土流失防治指标完成情况一览表

项目	扰动土地整治率(%)	总治理度(%)	土壤流失控制比	拦渣率(%)	林草覆盖率(%)	植被恢复率(%)
方案值	90	82	1	90	17	92
完成值	100	100	1	100	30.04	100
评价	达标	达标	达标	达标	达标	达标

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20份。在被访问者中，30岁以下者占35.0%，30-50岁者占55.0%，50岁以上者占10.0%；农民占45%，职工占35.0%，干部占20%；高中以上文化者占50.0%，初中文化者20%，小学以下文化者占30%。被访问者对问卷提出的问题回答情况见表5-5。

表5-5 问卷调查结果统计表

调查项目	评价			
	好	一般	差	说不清
对当地经济的影响	85.0%	10.0%	0	5.0%
对当地环境的影响	75.0%	5.0%	0	20.0%
弃土弃渣管理	90.0%	5.0%	0	5.0%
林草植被建设	85.0%	10.0%	0	5.0%
土地恢复情况	90.0%	5.0%	0	5.0%

在被调查者中，85%的人认为朗廷广场对当地经济有促进作用，75%的人认为项目对当地环境有好的影响，90%的人认为项目对弃土弃渣管理较好，85%的人认为项目区林草植被建设较好，有90%的人认为项目对所扰动的土地恢复利用较好。

6 水土保持管理

6.1 组织领导

建设单位下设生产运行部、生产技术部、计划财务部、综合管理部等职能部门。生产运行部全面负责工程管理，其他部门协助管理。

6.2 规章制度

为了加强水土保持措施工程质量管理，提高水土保持工程施工质量，实现工程总体目标，建立和完善各项进度、质量管理制度。其中包括：《工程质量管理办法》、《工程质量事故报告制度》、《工程进度管理制度》、《招标投标管理办法》和《管理检查制度》等14项有关水土保持工程质量管理的规章制度，明确质量控制目标，落实质量管理责任。

6.3 建设管理

为了做好水土保持工程的质量、进度、投资控制，项目部将涉及水土保持工程措施的施工材料采购及供应、施工单位招标程序纳入了主体工程管理中，工程项目设计单位、工程监理单位、工程施工单位采用招标投标选择的方式，实行了以业主项目部管理为核心，以监理为纽带、以施工队伍为主体的“三位一体”质量保证体系。通过投标承担水土保持工程施工的单位都是具有相应的施工资质，具备一定技术、人才、经济实力的大中型企业，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机构。

建设单位在合同管理方面严格按照GB/T19001-2000的管理体系进行，强调与各参建单位之间的合同关系，积极按照合同规定办事。首先，加强前期的合同管理，要求承包人的管理、技术人员及施工设备按合同约定及时到位，要求各监理单位及时派驻现场监理机构和人员，配齐设备，对不能按合同约定到位的人员、设备，坚决按照合同规定进行处罚。其次，加大对各参建单位履约情况的检查力度，运用合同促进度、促质量，对履约情况差的单位给予处罚或通报批评，对履约情况好的单位，通过综合奖的评定给予奖励，极大地调动了各承包人的积极主动性。

工程开工前，由施工单位填写开工申请报告和质量考核表，送监理部审核；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；按照合同对工程材料、苗木及工程设备进行试验检测、验收；工程施工期，严格按方案设计进行施工，并明确施工方法、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；首先进行班组自检、工地复检、施工单位核查、交监理部和工程管理部检查核定、签证。对不符合质量单位要求的工程，发放工程质量整改通知单，限期整改。

6.4 水土保持监理

本工程监理单位为珠海市卓越建设工程咨询有限公司。监理公司在施工现场设立了项目监理部，并在现场设立监理办公室。监理部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。

总体来说，监理单位能按照合同要求对施工单位进行“质量、进度、费用”三大控制和合同管理，工程项目施工从开工至完工的过程中，各级监理人员基本能做到“严格监理、热情服务、秉公办事、一丝不苟”。监理单位组织机构健全，对工程项目施工的全过程进行了监控和管理，使施工生产活动始终处于受控状态，杜绝了重大质量事故和一级一般质量事故，有效防止发生二、三级一般质量事故，消除质量通病，有力地促进了施工进度顺利进行。但在监理过程中也出现监理人员变更较多、部分监理人员经验不足的问题，为确保监理工作有序进行，实际进场人员应尽量与招标承诺相符。

6.5 水行政主管部门监督检查意见落实情况

本项目建设过程中无水行政主管部门监督检查意见。

6.6 水土保持补偿费缴纳情况

根据广东省水利厅以《关于朗廷广场项目水土保持方案的批复》（珠海农水许字[2017]第80号文）批复的《朗廷广场项目水土保持方案报告书》，本项目无需缴纳水土保持补偿费。

6.7 水土保持设施管理维护

本项目于2017年3月开工，2019年3月完工。交工验收后，由建设单位负责管

理维护。管理单位在项目建设工作完工后，已建立了管理维护责任制，对出现的局部损坏进行修复、加固，并对林草措施及时进行抚育、补植、更新，确保水土保持功能不断增强，发挥长期、稳定、有效的保持水土、改善生态环境的作用。

从目前运行情况看，有关水土保持后续管理工作责任到位，并取得较好效果，水土保持设施能够持续发挥效益。

7 结论与下阶段工作安排

7.1 结论

(1) 建设单位重视工程建设中的水土流失防治，从一开始就编报了水土保持方案，为有效治理水土流失，保护工程沿线生态环境发挥了重要作用。

(2) 本工程水土保持措施设计及布局总体合理，工程质量达到了设计标准，实现了保护工程安全，控制水土流失，恢复和改善生态环境的目的。水土流失防治指标为：扰动土地整治率为100%，水土流失总治理度为100%，土壤流失控制比为1.0，拦渣率为100%，林草植被恢复率达到100%，林草覆盖率为30.04%。六项指标均满足方案设计的目标值，施工扰动的范围除绿化区域外均已硬化，工程建设水土流失得到了有效防治，基本完成了批复的水土保持方案任务，达到验收条件。

7.2 遗留问题安排

工程正式投产运行后，建设单位将着手水土保持设施的管理维护工作。落实管护制度，建立管理养护责任制，落实专款和专人，对工程用地进行管理维护，使其水土保持功能不断增强，发挥长期、稳定的保持水土功能，改善达到生态环境、保护主体工程安全的作用。

8 附件及附图

8.1 附件

(1) 项目立项文件

备案项目编号: 2016-440402-70-03-010604		 防伪二维码
广东省企业投资项目备案证		
申报企业名称: 珠海市建龙通关物流有限公司	经济类型: 私营	
项目名称: 朗廷广场	建设地点: 珠海市保税区宝顺路南侧, 宝汇路东侧 (珠海保税区 (跨境工业区))	
建设类别: <input checked="" type="checkbox"/> 基建 <input type="checkbox"/> 技改 <input type="checkbox"/> 其他	建设性质: <input checked="" type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 其他	
建设规模及内容: 用地面积22470.05平方米, 计容面积为89880.2平方米。用地性质为商务, 商业用地, 容积率为4.0 (其中商务占比98%, 商业2%)。建设四栋综合办公写字楼。		
项目总投资: 60000.00 万元 (折合 万美金) 项目资本金: 60000.00 万元		
其中: 土建投资: 36000.00 万元		
设备和技术投资: 2000.00 万元; 进口设备用汇: 0.00 万美金		
计划开工时间: 2017年01月 计划竣工时间: 2019年06月		
备案机关: 珠海保税区管理委员会统筹发展局		
备案日期: 2016年04月02日		
更新日期: 2017年04月15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) 水土保持方案批复

广东省珠海市海洋农业和水务局

珠海农水许字〔2017〕第 80 号

珠海市海洋农业和水务局关于审批朗廷广场 水土保持方案的复函

珠海市建龙通关物流有限公司：

贵单位《关于呈报〈朗廷广场建设项目水土保持方案报告书（报批稿）〉的函》及《朗廷广场水土保持方案报告书（报批稿）》（以下简称报告书）收悉。经组织审查，函复如下：

一、项目建设内容、组成和区域情况

朗廷广场位于珠海市保税区宝顺路南侧，宝汇路东侧。项目主要建设以商务、商业为主体的四栋高层综合办公楼，以及配套的道路、绿化和附属设施等。项目总面积 2.52 公顷，其中永久占地面积为 2.25 公顷，临时占地面积为 0.27 公顷。项目总挖方量为 16.08 万立方米，总填方量为 1.96 万立方米，总弃方量为 16.08 万立方米，弃方拟运至横琴新区进行场地填筑。项目概算总投资 108498 万元，其中土建投资 75948.6 万元。项目已于 2017 年 7 月开工，计划 2019 年 10 月完工，总工期 28 个月。项目占地类型为商服用地。

二、建设项目总体要求

（一）基本同意报告书对主体工程水土保持分析与评价的结

论。

(二)基本同意项目水土流失防治责任范围界定为 2.64 公顷，其中项目建设区 2.52 公顷，直接影响区 0.12 公顷。

(三)基本同意水土流失预测的内容和方法。预测项目扰动原地貌面积 2.52 公顷，扰动地表可能产生的水土流失总量为 157.17 吨，其中新增水土流失总量为 145.90 吨。

(四)同意报告书按建设类项目三级标准确定的水土流失防治目标，并作为水土保持监督管理和设施竣工验收的主要量化指标。

(五)基本同意该工程水土流失防治措施的布设原则、措施体系和总体布局。项目建设中各类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；做好施工期的临时拦挡、排水、苫盖及回覆等；弃土（渣）要及时清运至指定地点堆放并进行防护，禁止随意倾倒；施工结束后要及时进行迹地整治并恢复植被。加强施工组织管理和临时防护措施，合理安排施工时序，严格控制施工期间可能造成水土流失。

(六)基本同意水土保持监测内容和监测方法。

(七)基本同意水土保持投资概算的编制依据、原则和办法。项目水土保持概算总投资 245.62 万元，其中主体已列投资 217.63 万元，本方案新增 27.99 万元。

三、建设单位在工程建设中要重点做好的工作

— 2 —

(一) 加强水土保持日常工作管理, 将水土流失防治责任落实到各施工单位。

(二) 落实水土保持专项资金, 按水土保持“三同时”制度的要求落实各项水土流失防治措施。

(三) 加强水土保持监理工作, 确保水土保持工程建设质量和施工进度。

(四) 接受我局及各级水行政执法部门的监督和检查。

(五) 如项目发生较大变更, 如建设地点、工程规模、性质或布局等, 应及时办理设计变更, 并按规定重新报批。

四、水土保持设施验收的要求

按照水利部《开发建设项目水土保持设施验收管理办法》的规定, 在工程完工后, 建设单位应及时申请并配合水行政主管部门组织水土保持设施的验收, 未经验收或验收不合格的项目不得投入使用。

珠海市海洋农业和水务局

2017年9月4日

(联系人: 程远, 联系电话: 2262603)



公开方式：依申请公开

抄送：珠海寰亚环保设备工程有限公司，珠海市水政监察支队，珠海市水资源管理中心。

(3) 设计批复

珠海市住房和城乡建设局保税规划分局

珠规建保（建工）批复（2016）022 号

建筑工程方案设计批复

珠海市建龙通关物流有限公司：

贵公司报送的《珠海市建龙通关物流有限公司—珠海市建龙通关物流有限公司项目建筑设计方案》收悉。经研究决定，批复意见如下：

一、原则同意该设计方案；

二、请根据方案及以下要求进行下一阶段施工图设计：

（1）宝南路按 7 米退让设计车位和车道，8 米退地下室。

（2）标注各层功能建筑面积。

（3）完善用地手续方可报建。

三、方案文本作为本批复附件，施工图审查时需与本批复一并提供。

附件：《珠海市建龙通关物流有限公司项目设计方案》

珠海市住房和城乡建设局保税规划分局

2016 年 11 月 1 日
业务专用章
(7)

桩基础 子分部(系统、子系统)工程质量验收记录

GD-C5-7311 0 0 1

单位(子单位) 工程名称	朗廷广场						
施工单位	广东建安昌盛工程有限公司	项目技术 负责人	曾旭	项目 负责人	肖雷	单位技术 (质量)负责人	湛拥军
分包单位	/	项目技术 负责人	/	项目 负责人	/	单位技术 (质量)负责人	/
序号	隶属的分项工程名称	检验 批数	施工单位检查评定结果		监理(建设)单位验收结论		
1	钢筋混凝土预制桩	7	自检合格		符合要求		
汇总	本子分部共计分项数: 1, 检验批数: 7		符合要求		符合要求		
	子分部(系统、子系统)、分项质量控制资料		资料齐全		符合要求		
	子分部(系统、子系统)、分项安全 and 功能检验		符合要求		符合要求		
	子分部(系统、子系统)、分项观感质量		符合要求		符合要求		
验收综合 结论及备 注	项目各项检验批、分项工程均验收合格, 符合设计及规范要求, 同意验收						
分包单位	施工单位	勘察单位	设计单位	监理单位			
项目负责人签名:	项目负责人签名:	项目负责人签名:	项目负责人签名:	项目负责人签名:			
年 月 日 (盖章)	年 月 日 (盖章)	年 月 日 (盖章)	年 月 日 (盖章)	年 月 日 (盖章)			

GD-C5-7311

筏板基础 子分部(系统、子系统)工程质量验收记录

GD-C5-7311 0 0 1

单位(子单位)工程名称	朗廷广场						
施工单位	广东建安昌盛工程有限公司	项目技术负责人	曾旭	项目负责人	肖雷	单位技术(质量)负责人	湛拥军
分包单位	/	项目技术负责人	/	项目负责人	/	单位技术(质量)负责人	/
序号	隶属的分项工程名称	检验批数	施工单位检查评定结果		监理(建设)单位验收结论		
1	模板	28	自检合格		符合要求		
2	钢筋	42	自检合格		符合要求		
3	混凝土	28	自检合格		符合要求		
汇总	本子分部共计分项数: 3, 检验批数: 98		符合要求		符合要求		
子分部(系统、子系统)、分项质量控制资料			资料齐全		符合要求		
子分部(系统、子系统)、分项安全和功能检验			符合要求		符合要求		
子分部(系统、子系统)、分项观感质量			符合要求		符合要求		
验收综合结论及备注	项目各项检验批, 分项工程均验收合格, 符合设计及规范要求, 同意验收						
分包单位	施工单位	勘察单位	设计单位		监理(建设)单位		
项目负责人签名:	项目负责人签名:	项目负责人签名:	项目负责人签名:		总监理工程师(建设单位项目负责人)签名:		
年 月 日 (盖章)	年 月 日 (盖章)	年 月 日 (盖章)	年 月 日 (盖章)		年 月 日 (盖章)		

GD-C5-7311

基坑支护 子分部(系统、子系统)工程质量验收记录

GD-C5-7311 0 0 1

单位(子单位) 工程名称	朗廷广场						
施工单位	广东建安昌盛工程有限公司	项目技术 负责人	曾旭	项目 负责人	肖雷	单位技术 (质量)负责人	湛拥军
分包单位	/	项目技术 负责人	/	项目 负责人	/	单位技术 (质量)负责人	/
序号	隶属的分项工程名称	检验 批数	施工单位检查评定结果		监理(建设)单位验收结论		
1	灌注桩排桩围护墙	128	自检合格		符合要求		
2	内支撑	2	自检合格		符合要求		
3	锚杆	3	自检合格		符合要求		
汇总	本子分部共计分项数: 3, 检验批数: 128		符合要求		符合要求		
	子分部(系统、子系统)、分项质量控制资料		资料齐全		符合要求		
	子分部(系统、子系统)、分项安全和功能检验		符合要求		符合要求		
	子分部(系统、子系统)、分项观感质量		符合要求		符合要求		
验收综合 结论及备 注	项目各项检验批、分项工程均验收合格,符合设计及规范要求,同意验收						
分包单位	施工单位	勘察单位	设计单位	监理(建设)单位			
项目负责人签名:	项目负责人签名:	项目负责人签名:	项目负责人签名:	总监理工程师(建设单位项目负责人)签名:			
年 月 日	2018年10月26日	2018年10月26日	2018年10月26日	2018年10月26日			
(盖章)	(盖章)	(盖章)	(盖章)	(盖章)			

GD-C5-7311

土方

子分部(系统、子系统)工程质量验收记录

GD-C5-7311001

单位(子单位)工程名称	朗廷广场						
施工单位	广东建安昌盛工程有限公司	项目技术负责人	曾旭	项目负责人	肖雷	单位技术(质量)负责人	谢拥军
分包单位	/	项目技术负责人	/	项目负责人	/	单位技术(质量)负责人	/
序号	隶属的分项工程名称	检验批数	施工单位检查评定结果		监理(建设)单位验收结论		
1	土方开挖	2	自检合格		符合要求		
2	土方回填	2	自检合格		符合要求		
汇总	本子分部共计分项数: 2, 检验批数: 4		符合要求		符合要求		
子分部(系统、子系统)、分项质量控制资料			资料齐全		符合要求		
子分部(系统、子系统)、分项安全和功能检验			符合要求		符合要求		
子分部(系统、子系统)、分项观感质量			符合要求		符合要求		
验收综合结论及备注	项目各项检验批、分项工程验收合格,符合设计及规范要求,同意验收						
分包单位	施工单位	勘察单位	设计单位	监理单位			
项目负责人签名:	项目负责人签名:	项目负责人签名:	项目负责人签名:	总监理工程师(建设单位项目负责人)签名:			
年 月 日 (盖章)	2018年10月26日 (盖章)	2018年10月26日 (盖章)	2018年10月26日 (盖章)	2018年10月26日 (盖章)			

地下防水 子分部(系统、子系统)工程质量验收记录

GD-C5-7311 0 0 1

单位(子单位) 工程名称	朗廷广场						
施工单位	广东建安昌盛工程有限公司	项目技术 负责人	曾旭	项目 负责人	肖雷	单位技术 (质量)负责人	谌拥军
分包单位	/	项目技术 负责人	/	项目 负责人	/	单位技术 (质量)负责人	/
序号	隶属的分项工程名称	检验 批数	施工单位检查评定结果		监理(建设)单位验收结论		
1	主体结构防水	30	自检合格		符合要求		
2	细部结构防水	6	自检合格		符合要求		
汇总	本子分部共计分项数: 1, 检验批数: 36		符合要求		符合要求		
子分部(系统、子系统)、分项质量控制资料		资料齐全		符合要求			
子分部(系统、子系统)、分项安全和功能检验		符合要求		符合要求			
子分部(系统、子系统)、分项观感质量		符合要求		符合要求			
验收综合 结论及备 注	项目各项检验批、分项工程均验收合格,符合设计及规范要求,同意验收						
分包单位	施工单位	勘察单位	设计单位	监理(建设)单位			
项目负责人签名:	项目负责人签名:	项目负责人签名:	项目负责人签名:	监理工程师(建设单位项目负责人)签名:			
年 月 日 (盖章)	2018年10月26日 (盖章)	2018年10月26日 (盖章)	2018年10月26日 (盖章)	2018年10月26日 (盖章)			

* GD-C5-7311

主体结构 分部(系统)工程质量验收记录

GD-C5-7312 0 0 1

单位(子单位) 工程名称	朗廷广场-1#酒店式办公楼						
施工单位	广东建安昌盛工程有限公司	项目技术 负责人	曾旭	项目 负责人	肖雷	单位技术 (质量)负责人	湛拥军
分包单位	/	项目技术 负责人	/	项目 负责人	/	单位技术 (质量)负责人	/
序号	所属的子分部(系统、子系统)工程名称	分项数	施工单位检查评定结果		监理(建设)单位验收结论		
1	混凝土结构	4	符合要求		符合要求		
2	砌体结构	1	符合要求		符合要求		
汇总	本分部共计子分部(系统、子系统)数: 2 分项数: 5		符合要求		符合要求		
	分部(系统)、子分部(系统、子系统)质量控制资料		符合要求		符合要求		
	分部(系统)、子分部(系统、子系统)安全和功能检验		符合要求		符合要求		
	分部(系统)、子分部(系统、子系统)观感质量		符合要求		符合要求		
验收综合 结论及备 注	符合要求						
分包单位	施工单位	勘察单位	设计单位	监理(建设)单位			
项目负责人签名:	项目负责人签名:	项目负责人签名:	项目负责人签名:	总监理工程师(建设单位项目负责人)签名:			
年 月 日 (盖章)	2018年8月3日 (盖章)	2018年8月3日 (盖章)	2018年8月3日 (盖章)	2018年8月3日 (盖章)			



* GD-C5-7312 *

混凝土结构 子分部(系统、子系统)工程质量验收记录

GD-C5-7311 0 0 1

单位(子单位) 工程名称	朗廷广场-1#酒店式办公楼						
施工单位	广东建安昌盛工程有限公司	项目技术 负责人	曾旭	项目 负责人	肖雷	单位技术 (质量)负责人	谢相军
分包单位	/	项目技术 负责人	/	项目 负责人	/	单位技术 (质量)负责人	/
序号	隶属的分项工程名称	检验 批数	施工单位检查评定结果		监理(建设)单位验收结论		
1	模板	86	主控项目全部合格,一般项目满足规范要求。		符合要求		
2	钢筋	159	主控项目全部合格,一般项目满足规范要求。		符合要求		
3	混凝土	54	主控项目全部合格,一般项目满足规范要求。		符合要求		
4	现浇结构	37	主控项目全部合格,一般项目满足规范要求。		符合要求		
汇总			本子分部共计分项数: 4, 检验批数: 336		符合要求		
子分部(系统、子系统)、分项质量控制资料			符合要求		符合要求		
子分部(系统、子系统)、分项安全和功能检验			符合要求		符合要求		
子分部(系统、子系统)、分项观感质量			符合要求		符合要求		
验收综合 结论及备 注	符合要求						
分包单位	施工单位	监理单位	设计单位	监理单位			
项目负责人签名:	项目负责人签名:	项目负责人签名:	项目负责人签名:	总监理工程师(建设单位项目负责人)签名:			
年 月 日 (盖章)	2018年8月3日 (盖章)	2018年8月3日 (盖章)	2018年8月3日 (盖章)	2018年8月3日 (盖章)			

GD-C5-7311-1 广东建安昌盛工程有限公司

砌体结构 子分部(系统、子系统)工程质量验收记录

GD-C5-7311 0 0 2

单位(子单位) 工程名称	朗廷广场-1#酒店式办公楼						
施工单位	广东建安昌盛工程有限公司	项目技术 负责人	曾旭	项目 负责人	肖雷	单位技术 (质量)负责人	谢辉军
分包单位	/	项目技术 负责人	/	项目 负责人	/	单位技术 (质量)负责人	/
序号	隶属的分项工程名称	检验 批数	施工单位检查评定结果		监理(建设)单位验收结论		
1	填充墙砌体	24	主控项目全部合格,一般项目满足规范要求		符合要求		
汇总	本子分部共计分项数: 1, 检验批数: 24		符合要求		符合要求		
子分部(系统、子系统)、分项质量控制资料			符合要求		符合要求		
子分部(系统、子系统)、分项安全和功能检验			符合要求		符合要求		
子分部(系统、子系统)、分项观感质量			符合要求		符合要求		
验收综合 结论及备 注	符合要求						
分包单位	施工单位	监理单位	设计单位	监理单位(建设)单位			
项目负责人签名:	项目负责人签名:	项目负责人签名:	项目负责人签名:	总监理工程师(建设单位项目负责人)签名:			
年 月 日	2018年8月3日	2018年8月3日	2018年8月3日	2018年8月3日			
(盖章)	(盖章)	(盖章)	(盖章)	(盖章)			

* GD-C5-7311 *

主体结构 分部(系统)工程质量验收记录

GD-C5-7312 0 0 1

单位(子单位) 工程名称	朗廷广场-2#商业、办公楼						
施工单位	广东建安昌盛工程有限公司	项目技术 负责人	曾旭	项目 负责人	肖雷	单位技术 (质量)负责人	诺拥军
分包单位	/	项目技术 负责人	/	项目 负责人	/	单位技术 (质量)负责人	/
序号	隶属的子分部(系统、子系统)工程名称	分项数	施工单位检查评定结果		监理(建设)单位验收结论		
1	混凝土结构	4	符合设计要求		符合要求		
2	砌体结构	1	符合设计要求		符合要求		
汇总	本分部共计子分部(系统、子系统)数: 2 分项数: 5		符合要求		符合要求		
分部(系统)、子分部(系统、子系统)质量控制资料			符合要求		符合要求		
分部(系统)、子分部(系统、子系统)安全和功能检验			符合要求		符合要求		
分部(系统)、子分部(系统、子系统)观感质量			符合要求		符合要求		
验收综合 结论及备 注							
分包单位	施工单位	监理单位	设计单位	监理(建设)单位			
项目负责人签名:	项目负责人签名:	项目负责人签名:	项目负责人签名:	总监理工程师(建设单 位项目负责人)签名:			
年 月 日 (盖章)	2018年8月3日 (盖章)	2018年8月3日 (盖章)	2018年8月3日 (盖章)	2018年8月3日 (盖章)			

* GD - C5 - 7312 *

混凝土结构 子分部(系统、子系统)工程质量验收记录

GD-C5-7311 0 0 1

单位(子单位) 工程名称		朗廷广场-2#商业、办公楼						
施工单位		广东建安昌盛工程有限公司	项目技术 负责人	曾旭	项目 负责人	肖雷	单位技术 (质量)负责人	湛拥军
分包单位		/	项目技术 负责人	/	项目 负责人	/	单位技术 (质量)负责人	/
序号	隶属的分项工程名称		检验 批数	施工单位检查评定结果			监理(建设)单位验收结论	
1	模板		82	主控项目全部合格,一般项目符合规定规范要求。			符合要求	
2	钢筋		142	主控项目全部合格,一般项目满足规范规定要求。			符合要求	
3	混凝土		47	主控项目全部合格,一般项目满足规范规定要求。			符合要求	
4	现浇结构		33	主控项目全部合格,一般项目满足规范规定要求。			符合要求	
汇总		本子分部共计分项数: 4, 检验批数: 304		符合要求			符合要求	
		子分部(系统、子系统)、分项质量控制资料		符合要求			符合要求	
		子分部(系统、子系统)、分项安全和功能检验		符合要求			符合要求	
		子分部(系统、子系统)、分项观感质量		符合要求			符合要求	
验收综合 结论及备 注		符合要求						
分包单位		施工单位	勘察单位	设计单位		监理(建设)单位		
项目负责人签名:		项目负责人签名:	项目负责人签名:	项目负责人签名:		总监理工程师(建设单位项目负责人)签名:		
年 月 日 (盖章)		2018年8月3日 (盖章)	2018年8月3日 (盖章)	2018年8月3日 (盖章)		2018年8月3日 (盖章)		

GD-C5-7311

砌体结构 子分部(系统、子系统)工程质量验收记录

GD-C5-7311 0 0 2

单位(子单位) 工程名称	朗廷广场-2#商业、办公楼						
施工单位	广东建安昌盛工程有限公司	项目技术 负责人	曾旭	项目 负责人	肖雷	单位技术 (质量)负责人	湛拥军
分包单位	/	项目技术 负责人	/	项目 负责人	/	单位技术 (质量)负责人	/
序号	隶属的分项工程名称	检验 批数	施工单位检查评定结果		监理(建设)单位验收结论		
1	填充墙砌体	33	主控项目全部合格,一般项目满足规范规定要求。		符合要求		
汇总	本子分部共计分项数: 1, 检验批数: 33		符合要求		符合要求		
子分部(系统、子系统)、分项质量控制资料			符合要求		符合要求		
子分部(系统、子系统)、分项安全和功能检验			符合要求		符合要求		
子分部(系统、子系统)、分项观感质量			符合要求		符合要求		
验收综合 结论及备 注	符合要求						
分包单位	施工单位	勘察单位	设计单位	监理(建设)单位			
项目负责人签名:	项目负责人签名:	项目负责人签名:	项目负责人签名:	总监理工程师(建设单位项目负责人)签名:			
年 月 日	2018年8月3日	2018年8月3日	2018年8月3日	2018年8月3日			
(盖章)	(盖章)	(盖章)	(盖章)	(盖章)			



GD-C5-7311

广东奥思特环保科技有限公司

幕墙

子分部(系统、子系统)工程质量验收记录

GD-C5-7311 0 0 1

单位(子单位) 工程名称	朗廷广场-2#商业、办公楼						
施工单位	广东建安昌盛工程有限公司	项目技术 负责人	曾旭	项目负责人	肖雷	单位技术 (质量)负责人	谢拥军
分包单位	深圳市维业装饰集团股份 有限公司	项目技术 负责人	罗华林	项目负责人	张汉洪	单位技术 (质量)负责人	赖德建
序号	所属的分项工程名称		检验批数	施工单位检查评定结果		监理(建设)单位验收结论	
1	玻璃幕墙安装		13	符合要求		符合要求	
2	金属幕墙安装		8	符合要求		符合要求	
汇总	本子分部共计分项数: 2			检验批数: 21		符合要求	
子分部(系统、子系统)、分项质量控制资料				符合要求		符合要求	
子分部(系统、子系统)、分项安全和功能检验				符合要求		符合要求	
子分部(系统、子系统)、分项观感质量				符合要求		符合要求	
综合验收 结论及备注		合格					
分包单位		施工单位		勘察单位		设计单位	
项目负责人签名:		项目负责人签名:		项目负责人签名:		项目负责人签名:	
张汉洪		曾旭		肖雷		谢拥军	
年 月 日		年 月 日		年 月 日		年 月 日	
(盖章)		(盖章)		(盖章)		(盖章)	



* GD - C5 - 7311 *

(5) 项目规划用地许可证

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 (保税) 2016-017 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。

发证机关

珠海市住房和城乡建设局

2016年11月3日

用地单位	珠海市建龙通关物流有限公司
用地项目名称	商务、商业
用地位置	保税区宝顺路南侧、宝汇路东侧 (原保税区52号地)
用地性质	商务、商业用地 (具体用地功能的使用和产业业态须符合海关特殊监管区的相关要求)
用地面积	22470.05平方米
建设规模	计容积率建筑面积89880.2平方米 (其中商务比例98%、商业比例2%)
附图及附件名称 地字第 (保税) 2016-017号 建设用地红线图 地字第 (保税) 2016-017号 建设用地规划条件 备注: 原许可 (珠规地字 [保税] (2002) 021号) 注销作废。	

遵守事项

一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。

二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。

三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。

四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

52

广东奥思特环保科技有限公司

《建设用地规划许可证》附件

建设用地规划条件



珠海市住房和城乡建设局

建设用地规划条件

用地单位	珠海市建龙通物流有限公司			建设用地规划许可证号	地字第（保税）2016-017号
用地性质	商务、商业用地（具体用地功能的使用和产业业态须符合海关特殊监管区的相关要求）			用地位置	保税区宝顺路南侧、宝汇路东侧（原保税区52号地）
用地面积	22470.05平方米			建设规模	计容积率建筑面积89880.2平方米（其中商务比例98%、商业比例2%）
规划控制指标	容积率	4.0		绿地率	≥30%
	建筑密度	一级建筑覆盖率≤40%		停车位	≥899个
		二级建筑覆盖率≤30%			
	建筑高度	≤80米			
配套公共建筑或设施	项目	数量	用地面积	建筑面积	备注
	垃圾收集点	1处		≥40㎡	设于地面首层
	再生物资回收点	1处		≥30㎡	设于地面首层，可结合垃圾收集点设置
	物业管理用房	1处			按《珠海市物业管理条例》规定配置
	公共厕所	1处		≥60㎡	结合建筑统一配套，需要清晰标示公厕位置
	1、配套公共建筑或设施按现行的《珠海市物业管理条例》、《珠海市城市规划技术标准与准则》及相关规定和规范配置。 2、新建大型公共建筑配建停车场、社会停车场按照不低于车位数20%的比例建设充电设施或预留充电设施建设条件。				
划用要地求	1、用地范围图中标示的建筑物退让距离为最小退让距离。建筑物退让距离除满足建筑退让线要求外，应同时满足相关规范和标准的要求。 2、本项目涉及消防、人防、防震、环保、安全生产、水利、航道、文物保护、国家安全、供电、供水、排水、交通、燃气、环卫、民航、卫生等专业设计需符合各行业规范。设计方案报审时应附有关各主管部门的书面意见。 3、本规划设计条件未作具体规定的，应按国家、省、市现行的政策、规范及标准执行。 （以下空白）				
	一、强制性设计要求 1. 建设用地如需设置围墙，邻近其他建设用地的，围墙沿用地红线设置；邻近城市道路的，围墙在用地红线与建筑后退红线之间的硬质景观带内设置。公共建筑不宜设置围墙。 2. 建筑物如需设置玻璃幕墙，应采用低反射玻璃，考虑对邻近建筑或周边环境的影响。 3. 城市主要道路、重要景观节点须做灯光夜景设计，提高装饰灯光档次，避免光污染，构建珠海特色的城市夜景。 4. 商务办公空间是片区内最具规模的场所，应注重配套设施的建设，优化空间环境，塑造优美舒适的景观形象；建筑外观与内部空间体现鲜明的现代性，建筑形象体现大气；强调室内外空间的过渡与交融，提升园区公共服务水平和地区品味。 5. 建筑造型应优美大方，审美品位高雅。建筑造型要素应简约，不应设计大量装饰性构件。建筑群中相邻建筑的屋顶形式应协调、呼应，不宜标新立异；一般建筑的建筑形式在相邻地块之间应具有相似性，相邻建筑基底应在高度、色彩、材质、附墙、标识等方面取得统一或协调。 6. 建筑单体和建筑群的空间形象组织应有利于美化以黑白面将军山为背景的城市天际线。为保证天际线的美观，同一地块内相同性质建筑中最低建筑的高度不低于最高建筑高度的1/3。应尽量减少建筑面宽对城市景观的遮挡，建筑高度小于、等于54米时，高层建筑高度与最大连续面宽的投影比不得小于3:2；建筑高度大于54米时，高层建筑高度与最大连续面宽的投影比不得小于2:1；不同高度建筑组成的连体建筑，按其最大高度执行。沿城市主干路的一般建筑物高度不得超过道路红线宽度加建筑后退道路红线距离的1.5倍。 二、鼓励性设计要求 7. 应注重并进行第五立面的设计，鼓励屋顶绿化。 8. 鼓励建设城市雕塑、街道小品、道路广场设施，以美化环境、标示区域、提高城市整体环境艺术品质。 9. 鼓励在地面、平台和屋顶的空间设置休憩场地。 10. 鼓励在轨道站出入口、公交场站、人行天桥、地下通道、建筑主要出入口等主要人流节点之间建立便捷、有遮阳避雨设施的步行衔接设施。人行天桥或地下通道的起点和终点宜与周边建筑进行连通。 11. 地面停车位需设置乔木遮阴，可结合地块内绿地景观进行设计。 （以下空白）				
城市设计要求					

建 筑 设 计 要 求	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建设项目在报审规划设计方案时,应提交三份总平面图,其中一份总平面图须制作在 1/500 或 1/2000 现状地形图上。如现状地形图属套图,可直接在套图上按等比例绘制方案总图;如现状地形图属电子文件,可在电子文件上绘制方案总图,打印出图后须由市测绘院核准并盖章确认。 2. 方案报建时,应提供交通组织分析图、竖向设计图、绿化景观设计总平面图、公共空间设计专篇、绿色建筑专篇。 3. 沿山风貌敏感区内以及沿城市主要干道两侧重要项目的总平面规划、重要的单体建筑设计,应至少征集两个设计单位的不少于三个方案,进行比选,并经珠海市城市设计委员会的审议通过。特别重要的单体建筑应通过景观影响评价。其他建设项目报审规划设计方案,需提交三个以上不同布局、不同风格的规划设计方案。如为进行方案设计招标的项目,需送设计方案中标通知书,中标方案及评审意见。重要项目的方案阶段应提交工作模型。 4. 规划设计方案及施工图必须按照本设计条件中规定规划控制指标设计,严禁突破规定的容积率等开发强度指标。在统一规划分期实施且部分已建成的用地范围内,建设单位要求对剩余地块规划设计方案进行修改的,必须报原审批部门批准。 5. 新建高层报审设计方案时,若按规定需作日照分析的,应满足周边建筑的日照要求,若为住宅项目新建住宅日照标准按照《关于珠海市城市规划技术标准与准则的补充规定》执行。所提交日照分析图应明确户型分隔、日照分析软件名称和版本、所分析日期、时间段、高度及结论,并加盖设计院出图章及注册建筑师章。 6. 应在报建的总图中表示垃圾收集点(垃圾房)、变配电房、物业管理用房、社区工作用房等公共配套设施的位置。 7. 按照规定配建的停车场(库)、无障碍设施、道路、消防、配套绿化、城市供电、排水、物业管理、社区用房、环境卫生、夜景亮化等公建配套设施,应与建设工程统一设计,同步建设,同时交付使用,并不得擅自改作他用。 8. 办公建筑设计应符合现行《珠海市城市规划技术标准与准则》及其他有关要求。 9. 普通办公的卫生间应按层集中设置,办公内不得预留给、排水等管道。 10. 防震设计按国家现行规范标准及有关珠海地震强度的要求执行。 11. 应按珠海市人防主管部门相关规定建设平战结合的人防地下室,明确平时的用途。 12. 凡需配置烟囱、水泵房、加压水池、变配电房等设施,应设置在建筑物内或结合建筑物设置。空调、防护(防盗)网、室外管道设置应与建筑主体设计统一考虑。屋顶冷却塔、擦窗机等设备应符合城市景观和环境保护要求,提供视觉遮挡。 13. 应结合规划,按照《城市道路和建筑物无障碍设计规范》和《无障碍建设指南》(住房和城乡建设部标准定额司编)等有关标准、规范及规定,对用地与周围的外部环境空间及用地内室内外环境空间进行无障碍设计,设计文件中应有无障碍设计专项内容。 14. 应注重并进行第五立面的设计。 15. 本项目应按照《关于新建民用建筑全面实施绿色建筑标准的通知》(珠规建质[2015]151号)要求,达到绿色建筑二星或以上标准。 16. 设置热水系统的公共建筑应采用太阳能热水系统,将太阳能热水系统作为建筑有机组成部分,与建筑、结构、水电等专业设计同时进行,且同步施工、同步验收,同步交付使用。 17. 开发项目方案在规划许可前,须在项目用地现场和网上作“批前公示”。在规划设计方案经我局批准之后,须作“批后公告”。 18. 本设计条件未作具体规定的,应按国家、省、市现行的政策、规范、标准执行。 (以下空白)
----------------------------	---



市政规划要求	1、车行路口数量与位置：按照《珠海保税区控制性详细规划修改》要求设置车行路口做方案报审。 2、其他要求：尽量安排在低等级道路上开设路口。 根据相关规定，本地区建设规模超过五万平方米的办公、销售、服务类项目，应在建筑设计方案审批前进行交通影响评价。				
	1、给水接口：接用地周边市政管网。 2、雨水接口：接用地周边市政管网。 3、污水接口：接用地周边市政管网。 4、其他要求：按照海绵城市的相关规划原则配置。				
	1、电力：接用地周边市政管网。 2、其他要求：全部高低压线路采用电缆埋地敷设。				
	1、通信：按照光纤到户的要求，同步设计建设本项目用地内地下通信管道和建筑物内的配线管网、电信间、设备间等有线电视及通信设施。 2、其他要求：必须满足多家电信运营商平等接入，用户自由选择运营商的要求，从路边到设备间、再到电信间预埋4孔管道。				
	1、燃气：按市燃气办要求办理。 2、其他要求： 场地排水：用地内自然排水沟须采取有效的排水措施后方可填平。				
市政配套设施	项目	数量	用地面积	建筑面积	备注
	变配电房	1	/	80-120 m ²	宜设于地面首层，可结合其它主体建筑物设置
	电信间	1	/	10-15 m ²	内附式
	电视、通信设备间	1	/	20-30 m ²	内附式
	注意：变配电所（房）、电视、通信设备房上一层不应安排居住。本项目的市政配套设施建设工程，应与建筑工程同步设计，同步报建。				
备注	1. 依据《珠海经济特区城乡规划条例》，地块所在片区控规及《珠海市城市规划技术标准与准则》（2015版），规划有快速路（含一级以上公路）快速路两侧设置5米绿带，无快速路两侧设置25米绿带，36-60米宽城市主干路两侧设置10米绿带，24-40米宽次干路两侧设置7米绿带，15-24米宽支路两侧设置5米绿带，其他小于15米宽道路两侧设置3米绿带。 2. 绿带为规划预留市政管线空间，经规划行政主管部门批准可以埋设市政管线，用地上应予以配合，并不得擅自占用。 3. 本设计条件未作具体规定的，应按国家、省、市现行的政策、规范、标准执行。				





(6) 施工图审查合格证书

广东省珠海市人防工程施工图设计文件审查意见书

审查单位资质证号：国人防施审字第72号

工程名称	朗廷广场人防地下室施工图审查					
建设单位	珠海市建龙通关物流有限公司		审查编号	SZ2017-051 (人防)		
设计单位	江西省人防工程设计科研院		报审日期	2017-03-03		
审查单位	珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司		审查意见书日期	2017-05-18		
应建人防面积	5259.30m ²	设计人防建筑面积	5634.00m ²	防护单元	3个	
防护单元分类	防护类别	抗力等级	战时用途	平时用途	掩蔽面积 (m ²)	掩蔽人数 (人)
第一单元	甲类	核6、常6	二等人员掩蔽所	汽车库	1132.00	1060
第二单元	甲类	核6、常6	二等人员掩蔽所	汽车库	1347.00	1250
第三单元	甲类	核6、常6	二等人员掩蔽所	汽车库	1356.00	1260
人防电站1	甲类	核6、常6	人防电站	无	0.00	0

人防工程施工图设计文件审查结论：

本防空地下室，设计人防建筑面积5634.00m²，位于珠海市保税区宝顺路南侧，朗廷广场地下负2层，经审核朗廷广场人防地下室施工图审查人防工程防护设计合格。

备注：

温馨提示：

1、本人防工程施工图设计文件审查通过后，应及时到人防主管部门办理人防工程相关报建手续。

2、本人防工程施工图设计文件审查通过后再进行的人防施工图设计文件修改，应先到人防主管部门取得许可意见，再办理人防施工图设计修改的审查业务。

附：施工图设计文件审查意见

本意见书一式三份，珠海市人民防空办公室、建设单位、审查单位各1份。

施工图设计文件审查合格书

（房屋建筑工程）

资质证号：19084

项目编号：SJ2017-233

工程名称	珠海朗廷广场幕墙设计	工程地址	珠海保税区宝顺路南侧、宝汇路东侧
建设单位	珠海市建龙通关物流有限公司	负责人及电话	杨亮华 13590202770
勘察单位		负责人及电话	
设计单位	珠海兴业绿色建筑科技有限公司	负责人及电话	王树希 18023015808

根据《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》（住建部令第13号），本工程施工图设计文件经审查合格（符合绿色建筑设计评价标准_____星要求）。

审查机构（盖章）：珠海聚科源建筑工程咨询有限公司



技术负责人（签字）：陈向丽

法定代表人（签字）：赖安

审查日期：2017年09月19日

工程概况		审查人员签字		
工程类型 (打√)	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 三旧 <input type="checkbox"/> 加固 <input type="checkbox"/> 装修 <input checked="" type="checkbox"/> 幕墙 <input type="checkbox"/> 消防 <input type="checkbox"/> 其他	审查专业	审查人员	签名
		建筑	陈向丽	陈向丽
工程规模 (打√)	<input checked="" type="checkbox"/> 大型 <input type="checkbox"/> 中型 <input type="checkbox"/> 小型	结构	梁春霞	梁春霞
		电气	许国石	许国石
抗震设防	度			
结构类型				
是否超限 (打√)	<input type="checkbox"/> 超限 <input type="checkbox"/> 不超限			
总建筑面积	m ² 地上：m ² ，地下：m ²			
高度	m			
层数	地上：层，地下：层			
备注				

说明：1.本合格书由审查机构对审查合格的建设工程施工图设计文件核发。2.本合格书是基本建设程序的法定文书，不得涂改、伪造。3.本合格书在工程竣工后作为工程档案归档。4.本合格书一式四份，建设行政主管部门、建设单位、设计单位、施工图审查机构各一份。5.“审查专业”栏，请根据项目实际情况增添或删减专业。

广东省住房和城乡建设厅监制

珠海正青公司建筑工程施工图设计文件审查意见书

编号: SZ2017-051 (人防)

工程名称	朗廷广场人防地下室施工图审查	
建设单位	珠海市建龙通物流有限公司	
<p>审查意见:</p> <p>经审查,该项目的施工图文件的建筑、结构、给排水、电气、暖通设计符合国家的强制性条文,技术性审查为合格。</p> <p>附: 审查意见单(0)页 人防意见单(4)页</p> <p style="text-align: right;">(盖章) 乙级 2017年05月18日</p>		
审查人员名单		
专业名称	姓名(打印)	本人签名
建筑	胡江淳	胡江淳
结构	李秋红	李秋红
给排水	简敏	简敏
电气	宋兵	宋兵
暖通	周力	周力
总工程师	胡晓光	胡晓光

http://192.168.1.2/wxedrawing/EDrawingReport/WxReportResult_ZhZQ.aspx?PjId=... 2017/5/18

施工图设计文件审查合格书

（房屋建筑工程）

资质证号：19084

项目编号：SJ2017-038(基坑支护)

工程名称	珠海市建龙通关物流有限公司项目（朗廷广场） 基坑支护工程	工程地址	珠海市保税区宝顺路南侧
建设单位	珠海市建龙通关物流有限公司	负责人及电话	杨亮华 13590202770
勘察单位	广东有色工程勘察设计院	负责人及电话	杨萍 13326619379
设计单位	广州市泰基工程技术有限公司	负责人及电话	万龙新 13631418609
<p>根据《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》（住建部令第13号），本工程施工图设计文件经审查合格，符合绿色建筑设计评价标准____星要求。</p> <p style="text-align: right;">技术负责人（签字）： </p> <p>审查机构（盖章）： 审查日期：2017 年 04 月 10 日</p> <p style="text-align: right;">法定代表人（签字）： </p>			
工程概况		审查人员签字	
工程类型 (打√)	<input checked="" type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 三旧 <input type="checkbox"/> 加固 <input type="checkbox"/> 装修 <input type="checkbox"/> 幕墙 <input type="checkbox"/> 消防 <input type="checkbox"/> 其他	审查专业	审查人员 签名
		勘察	于江明
工程规模 (打√)	<input type="checkbox"/> 大型 <input type="checkbox"/> 中型 <input type="checkbox"/> 小型	基坑支护	于江明
抗震设防	度		
结构类型			
是否超限 (打√)	<input type="checkbox"/> 超限 <input type="checkbox"/> 不超限		
总建筑面积	m ²		
	地上：m ² ，地下：m ²		
高度	m		
层数	地上：层，地下：层		
备注			

说明：1. 本合格书由审查机构对审查合格的建设工程施工图设计文件核发。2. 本合格书是基本建设程序的法定文书，不得涂改、伪造。3. 本合格书在工程竣工后作为工程档案归档。4. 本合格书一式四份，建设行政主管部门、建设单位、设计单位、施工图审查机构各一份。5. “审查专业”栏，请根据项目实际情况增补或删减专业。

广东省住房和城乡建设厅监制

广州市泰基工程技术有限公司									
设计单位	单体名称	数量	层数	面积 (m ²) /规模	结构类型	基础形式	支护型式	其他	备注
珠海市建龙通关物流 有限公司项目（朗廷广 场）基坑支护工程		1	地上/地下	周长 710 米， 开挖深度 4.9~9 米。					
<div>（盖章） 广东奥思特环保科技有限公司 工程咨询有限公司 勘察审图专用章</div>									

广东省住房和城乡建设厅监制

施工图设计文件审查合格书

(房屋建筑工程)

资质证号: 19084

项目编号: SJ2017-038

工程名称	朗廷广场	工程地址	珠海保税区宝顺路南侧、宝汇路东侧
建设单位	珠海市建龙通关物流有限公司	负责人及电话	杨亮华 13590202770
勘察单位	广东有色工程勘察设计院	负责人及电话	杨萍 13326619379
设计单位	广东中京国际建筑设计研究院有限公司	负责人及电话	胡延汉 3829307

根据《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》(住建部令第13号), 本工程施工图设计文件经审查合格(符合绿色建筑设计评价标准二星要求)。

技术负责人(签字): 陈向丽

审查机构(盖章): 珠海奥思特源建筑工程咨询有限公司

法定代表人(签字): 张福先

审查日期: 2017年05月19日

工程概况		审查人员签字		
工程类型 (打√)	<input checked="" type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 三旧 <input type="checkbox"/> 加固 <input type="checkbox"/> 装修 <input type="checkbox"/> 幕墙 <input type="checkbox"/> 消防 <input type="checkbox"/> 其他	审查专业	审查人员	签名
		勘察	于江明	于江明
工程规模 (打√)	<input checked="" type="checkbox"/> 大型 <input type="checkbox"/> 中型 <input type="checkbox"/> 小型	建筑	陈向丽	陈向丽
		节能	刘美贞	刘美贞
抗震设防	7度	结构	梁春霞	梁春霞
结构类型	框架结构/框架-剪力墙	给排水	张福先	张福先
是否超限 (打√)	<input type="checkbox"/> 超限 <input checked="" type="checkbox"/> 不超限	电气	许国石	许国石
总建筑面积	m ² 地上: m ² , 地下: m ²	暖通	伍国红	伍国红
高度	m			
层数	地上: 层, 地下: 层			
备注				

说明: 1. 本合格书由审查机构对审查合格的建设工程施工图设计文件核发。2. 本合格书是基本建设程序的法定文书, 不得涂改、伪造。3. 本合格书在工程竣工后作为工程档案归档。4. 本合格书一式四份, 建设行政主管部门、建设单位、设计单位、施工图审查机构各一份。5. “审查专业”栏, 请根据项目实际情况增添或删除专业。

广东省住房和城乡建设厅监制

广东中京国际建筑设计研究院有限公司									
设计单位	单体名称	数量	层数 地上/地下	面积 (m²) /规模	结构类型	基础形式	支护形式	其他	备注
广东中京国际建筑设计研究院有限公司	1#酒店式办公楼	1	23	27185.95	框架-剪力墙	桩基础			
	配电房	1	1	80	框架结构	桩基础			
	地下室	/	2	29085	框架结构	桩基础			
	2#商业、办公楼	1	17	21511.95	框架-剪力墙	桩基础			
	3#商业、办公楼	1	17	21511.95	框架-剪力墙	桩基础			
	4#商业、办公楼	1	17	21511.95	框架-剪力墙	桩基础			



广东省住房和城乡建设厅监制

(7) 水土保持大事记

项目建设及水土保持大事记

一、2017 年年度

- (1) 3 月 6 日：施工单位进场开工；
- (2) 3 月 14 日：基坑顶排水沟、泥浆罐池施工；
- (3) 3 月 24 日：基坑开挖施工开始；
- (4) 3 月 25 日：基坑顶排水沟、泥浆罐池建设完毕；

二、2018 年度

- (1) 1 月 2 日：基坑开挖施工结束；
- (2) 1 月 3 日：基坑底排水沟、集水井施工；
- (3) 10 月 2 日：回填施工开始；
- (4) 10 月 8 日：沟槽开挖开始施工；
- (5) 10 月 12 日：管道敷设施工开始；
- (6) 10 月 18 日：回填施工完毕；
- (7) 12 月 20 日：管道敷设完毕；

三、2019 年度

- (1) 2 月 20 日：植被绿化开始施工；
- (2) 2 月 26 日：沟槽开挖施工结束；
- (3) 3 月 30 日：植被绿化施工结束；
- (4) 3 月 31 日：项目完工。



(8) 弃方协议

弃土协议书

甲方：茂名市茂南建安集团有限公司

乙方：~~珠海横琴新区创益达土石方工程有限公司~~

甲方为开挖珠海市建安通关物流有限公司“朗廷广场”项目土石方工程，根据有关法律、行政法规，双方遵循平等、自愿公平和诚信的原则，协商一致，订立本协议并共同遵照执行。

一、弃土位置

弃土位置在横琴新区北片区翠衣道，由乙方指定，乙方拥有弃土地地的所有权，有相关合法手续。

二、弃土费用支付

甲方以每车 120 元的标准向乙方支付弃土费用。除此之外，甲方将不再向乙方支付其它任何费用。

三、工程数量核算与确认的付款方式

1、工程数量经双方负责人签字确认，作为结算的依据。

2、付款方式：甲方要先预付 20 万作为弃土费用，按月结算，每月底清数。

四、双方职责：

1、甲方职责

(1) 甲方应在乙方指定的范围内弃土。

(2) 甲方在弃土区弃土材料为甲方基坑内开挖的土石方。

(3) 甲方在乙方指定的范围内完成弃土外，不再承担其它任何义务和法律责任、经济责任。

2、乙方职责

(1) 乙方应保证有权将本协议所涉及到的弃土场交予甲方开工，并保证甲方在本协议的权利不受第三方的干涉。

(2) 乙方负责弃土地地的协调工作，不得妨碍甲方的正常施工。

(3) 乙方负责解决协调弃土地地的堆土后的其它问题，与甲方无关，甲方不承担堆土后的法律责任与经济责任。

五、违约责任

甲乙双方均应切实履行合同职责，否则视为违约，违约方承担法律责任与经济责任。

六、附则

1、本协议经双方签字后生效，未尽事宜双方可再行协商确定；

2、本协议一式两份，双方各执一份，具有同等法律效力；

3、本协议自签字之日起生效；

甲方（盖章）：

代表（签字）：

2017年7月22日

乙方（盖章）：

代表（签字）：

2017年7月22日

(9) 建设前后照片



项目区场地（施工前）



项目区场地临时排水沟（施工期）



项目区场地（施工期）



项目区场地水保措施（施工期）



项目区场地（施工期）



项目区场地水保措施（施工期）



绿化及建构筑物（完工后）



绿化及建构筑物（完工后）



水景观（完工后）



绿化（完工后）

8.2 附图

- (1) 地理位置图
- (2) 防治责任范围图
- (3) 水土保持措施竣工图