

生产建设项目水土保持设施 验收鉴定书

项目名称：澄地2020-C-5地块商品房开发项目（一期）

项目编号：2020-320260-70-02-556692

建设地点：江阴市澄江街道

验收单位：江阴市长江房地产开发有限公司



2024 年 8 月 18 日

一、生产建设项目水土保持设施验收基本情况表

项目名称	澄地2020-C-5地块商品房开发 项目（一期）	行业类别	房地产工 程类
主管部门 （或主要投资人）	江阴市长江房地产开发有限公司	项目性质	新建
水土保持方案批复机 关、文号及时间	江阴市人民政府澄江街道办事处 澄街办水保许〔2021〕第13号，2021年6月15日		
水土保持方案变更批复 机关、文号及时间	/		
水土保持初步设计批复 机关、文号及时间	/		
项目建设起止时间	2020年12月至2023年11月		
水土保持方案编制单位	苏州中水工程勘测设计院有限公司		
水土保持初步设计单位	江苏中锐华东建筑设计研究院有限公司		
水土保持监测单位	苏州中水工程勘测设计院有限公司		
水土保持施工单位	江阴市第八建筑安装工程有限公司		
水土保持监理单位	江苏新东方工程管理咨询有限公司		
水土保持设施验收报告 编制单位	苏州华水工程设计有限公司		

二、验收意见

根据《江苏省水利厅关于印发<江苏省生产建设项目水土保持设施验收管理办法>的通知》（苏水规〔2018〕4号）、《江苏省生产建设项目水土保持管理办法》（苏水规〔2021〕8号）、《水利部办公厅关于印发生产建设项目水土保持监督管理办法的通知》（办水保〔2019〕172号）、《生产建设项目水土保持方案管理办法》（中华人民共和国水利部第53号令），江阴市长江房地产开发有限公司于2024年8月18日在江阴市主持召开了澄地2020-C-5地块商品房开发项目(一期)水土保持设施验收会议。参加会议的单位有：水土保持方案编制单位苏州中水工程勘测设计院有限公司、验收报告编制单位苏州华水工程设计有限公司、主体工程设计单位江苏中锐华东建筑设计研究院有限公司、监理单位江苏新东方工程管理咨询有限公司、施工单位江阴市第八建筑安装工程有限公司等单位代表，会议成立了验收组（名单附后）。

验收会议前，监测单位已提交了本项目的监测报告，建设单位开展了水土保持设施自查初验，江阴市长江房地产开发有限公司提交了由苏州华水工程设计有限公司编制的《澄地2020-C-5地块商品房开发项目（一期）水土保持设施验收报告》，上述报告为此次自主验收提供了重要的依据。

验收组抽查了工程现场，查阅了有关技术资料，听取了水土保持方案编制单位苏州中水工程勘测设计院有限公司、验收报告编制单位苏州华水工程设计有限公司以及主体工程设计、施工、监理、监测等单位关于水土保持水土保持方案编制、设施自验情况、主体工程初步设计、水土保持设施施工、水土保持设施监理、水土保持监测工作情况和验收报告情况的汇报，经质询、讨论，形成了澄地2020-C-5地块商品房开发项目(一期)水土保持设施验收意见。

（一）项目概况

澄地2020-C-5地块商品房开发项目位于江阴市，澄江街道芙蓉大道南，虹桥南路东，立新路北，花山路西侧，本项目总占地面积11.88hm²，项目分为一、二期建设，东侧为一期工程区，西侧为二期工程区，一期工程共建5栋10F住宅楼，4栋26F住宅楼及配套用房，用地面积49659.74m²；二期工程拟建3栋10F住宅楼，5栋26F住宅楼及配套用房，用地面积34535.26m²。根据澄地2020-C-5地块投资开发协议，按照本项目用地规划，地块内现状工农河须改道至地块西侧，工农河移建工程由建设单位江阴市长江房地产开发有限公司无偿代建；地块用地红线西侧至虹桥南路的两处绿化面积8722m²，地块用地红线东侧至花山路之间的两处绿化面积4888m²；地块东南侧的260m规划道路（含道路新建、雨污水管道及道路绿化等）由建设单位无偿代建；建设单位需在地块东南侧无偿代建一所6轨18班幼儿园。代建工程总占地面积3.46hm²，其中代建幼儿园工程占地0.95hm²，代建道路工程占地面积0.46hm²，代建河道工程占地0.69hm²，代建绿化工程占地面积1.36hm²。

由于资金问题，现二期项目暂未实施，对一期项目和已完成的代建幼儿园、代建道路、代建河道等工程实施完工验收。总占地7.07hm²（一期工程占地4.97hm²，代建幼儿园工程占地0.95hm²，代建道路工程区占地0.46hm²，代建河道工程区占地0.69hm²）。

一期项目总建筑面积144474.5m²（其中地上建筑面积103662.36m²，地下建筑面积40812.14m²），建筑密度17.70%，景观绿化率36.75%，容积率2.40，机动车停车位1082个，非机动车停车位2074个。

一期工程区挖方13.80万m³，填方6.23万m³，无借方，余方6.34万m³（土方5.62万m³，泥浆固化0.72万m³）。余方由该公司外运至徐霞客镇南苑村缪冲路集中堆放点，距离项目区8.5km，土方运输车辆可经花山路-花北路-立新路-梅园路-霞客大道-江阴大

道到达余方消纳场地。代建幼儿园工程挖方 0.70 万 m³，填方 0.70 万 m³，无借方，无余方。代建道路工程区需填方 0.28 万 m³，来源于一期工程建筑物区土方开挖。代建河道工程新建河道挖方 2.27 万 m³，原河道清淤 0.26 万 m³，回填 0.42 万 m³，1.85 万 m³回填至二期工程占地内原河道，0.26 万 m³淤泥经晒干后回填至河道两岸代建绿化区作为绿化覆土使用。工程土石方挖填场内利用合理，符合水土保持对生产建设项目的建设要求。

总投资 25 亿元，其中土建投资 15 亿元。

本项目开工时间2020年12月，完工时间2023年11月。

（二）水土保持方案批复情况

（1）批复情况

2021 年 5 月，江阴市长江房地产开发有限公司委托苏州中水工程勘测设计院有限公司编制完成了本项目水土保持方案报告书。

2021 年 6 月 15 日，江阴市人民政府澄江街道办事处澄街办水保许〔2021〕第 13 号《江阴市人民政府澄江街道办事处关于准予澄地 2020-C-5 地块商品房开发项目水土保持方案的行政许可决定》对本项目水土保持方案进行了批复。

（2）变更情况

无

（三）水土保持初步设计或施工图设计情况

同主体工程初步设计一致。

（四）水土保持监测情况

2021 年 6 月，建设单位委托苏州中水工程勘测设计院有限公司承担了本工程的水土保持监测工作。2021 年 6 月，成立了本项目水土保持监测项目组，施行项目负责人负责制，监测组由 3 名监测人员组成，项目组于 2021 年 6 月进驻现场监测。本次监测主要采用历史遥感影像分析、现场调查、标准样地法、照相机、资料

查阅等方法，对施工期间的水土流失及水土保持状况进行评估分析。

监测单位根据监测技术标准，在查阅《澄地 2020-C-5 地块商品房开发项目水土保持方案报告书》和主体工程施工设计的基础上，结合工程进展的实际情况，进行现场勘测资料收集，完成监测实施方案，实施了水土保持监测，并根据监测成果资料，监测单位于 2021 年 6 月开始监测工作，并报送了澄地 2020-C-5 地块商品房开发项目水土保持监测方案、12 期监测季度报告，并于 2024 年 8 月提交监测总结报告。

监测单位按照水土保持方案报告书批复要求，认真落实施工期水土保持监测工作，监测单位自开展监测以来，依据《生产建设项目水土保持监测与评价标准》（GB/T51240-2018）的要求，采用合理的方法正常、有序的开展监测任务，按要求编写监测总结报告，整体符合水土保持监测要求，监测结果真实可信。

（五）验收报告编制情况和主要结论

2024 年 8 月，江阴市长江房地产开发有限公司对项目水土保持设施进行了技术总结，提交了《澄地 2020-C-5 地块商品房开发项目(一期)水土保持设施验收报告》。验收报告主要结论为：建设单位编报了水土保持方案，开展了工程监理工作。根据现场调查，本项目主体工程已落实的水土流失防治措施包括：雨水管网、透水铺装、景观绿化、土地整治、沉沙池等。

本工程按照水土保持方案落实了相应措施，措施布局合理，发挥了防治水土流失的功能；水土流失防治任务完成，各项指标均达到批复的水土保持方案确定的防治目标；工程运行期间，水土保持设施管护责任明确，规章制度健全，保障了水土保持措施正常运行及持续发挥作用。水土保持补偿费按照规定已缴纳，该项目水土保持设施具备验收条件。

（六）验收结论

项目建设过程中履行了水土保持法定程序，补报了工程水土保持方案，建设单位将工程建设实际占用和扰动均纳入了水土流失防治责任范围进行了防治，水土保持措施体系完善，水土保持措施得到实施，水土保持工程质量合格，资金使用合理，缴纳了水土保持补偿费；水土流失防治效果达到水土保持方案明确的防治目标，完成了水土流失防治任务。

本工程水土保持设施建设符合国家现行水土保持法律法规、规程规范和技术标准的有关规定和要求，各项工程质量总体合格，项目水土保持设施符合验收条件，同意该项目水土保持设施通过验收。

（七）后续管护要求

加强部分区域的植物措施管护，提高植被的存活率，以减少项目区的水土流失。在工程投入运行后加强对水土保持设施的日常管理与维护，接受地方水行政主管部门的监督，确保其正常运行和发挥效益。

注：水土保持设施验收通过条件按照《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）执行

三、验收组成员签字表

分工	姓名	单 位	职务/职称	签 字	备注
组长	陈泳念	江阴市长江房地产开发有限公司	项目负责人	陈泳念	建设单位
成员	伊鑫	江苏省水利勘测设计研究院有限公司	高工	伊鑫	特邀专家
	冯杰	江苏中锐华东建筑设计研究院有限公司	项目负责人	冯杰	主体设计单位
	朱沈东	江阴市第八建筑安装工程有限公司	项目负责人	朱沈东	施工单位
	纪梅兰	江苏新东方工程管理咨询有限公司	项目负责人	纪梅兰	监理单位
	刘敏	苏州中水工程勘测设计院有限公司	工程师	刘敏	监测单位
	钱卫	苏州华水工程设计有限公司	工程师	钱卫	验收报告编制单位
	范娟娟	苏州中水工程勘测设计院有限公司	工程师	范娟娟	方案编制单位

江阴市澄江街道办事处

澄街办 水保 许〔2021〕第 13 号

江阴市澄江街道办事处 关于江阴市长江房地产开发有限公司 《澄地 2020-C-5 地块商品房开发项目水土保 持方案报告书》的批复

江阴市长江房地产开发有限公司：

你单位提交的有关《澄地 2020-C-5 地块商品房开发项目水土保持方案报告书》审批申请书收悉。经研究，澄江街道办事处基本同意该水土保持方案。现批复如下：

一、项目概况

澄地 2020-C-5 地块商品房开发项目（项目代码：2020-320260-70-02-556692）位于江阴市澄江街道芙蓉大道南，虹桥南路东，立新路北，花山路西侧。项目总用地面积 11.88hm^2 ，其中永久占地 8.42hm^2 ，临时占地 3.46hm^2 ，总建筑面积 27.4hm^2 。项目建筑密度 17.70%，容积率 2.40，绿地率约 35%。项目新建 17 栋建筑物（8 栋 10 层、9 栋 26 层），同时配套建设绿化景观、道路广场及消防、管线等综合基础设施。项目总挖填方 42.82hm^3 ，

其中挖方 26.12hm³, 填方 16.70hm³, 借方 2.66hm³, 余方 12.08hm³。
建设总投资 38 亿元, 其中土建投资 30.4 亿元。项目一期于 2021 年 4 月开工, 预计于 2023 年 9 月完工, 工期 30 个月。项目二期计划于 2022 年 7 月开工, 预计于 2024 年 12 月完工, 工期 30 个月。

二、总体意见

(一) 同意主体工程水土保持评价。

(二) 同意本工程水土流失防治执行建设类一级标准。

(三) 基本同意项目本阶段确定的水土流失防治责任范围为 11.88hm²。

(四) 基本同意水土流失防治分区和分区防治措施, 应进一步做好各防治分区的水土流失防治工作。重点做好道路及配套设施区、景观绿化区施工期的水土流失防治工作。

(五) 基本同意水土保持概算总投资为 1342.93 万元, 工程措施 383.95 万元, 植物措施 779.97 万元, 临时措施 91.49 万元, 独立费用 67.68 万元, 基本预备费 6.59 万元。

(六) 根据《江苏省水土保持补偿费征收使用管理办法》(苏财综〔2014〕39 号) 及《江苏省物价局江苏省财政厅关于降低水土保持补偿费征收标准的通知》(苏价农〔2018〕112 号), 该项目应向国家税务总局江阴市税务局缴纳水土保持补偿费 131214.0 元(水土流失防治责任面积 118820m², 计征面积 109345m², 其中幼儿园 9475m², 水土保持补偿费 11370.0 元属于免征范围)。

(七) 基本同意水土保持方案实施进度安排。

(八) 基本同意水土保持监测时段、内容和方法。

三、建设单位在项目建设中应重点做好以下工作

(一) 按照批复的水土保持方案, 做好水土保持后续工作,

加强施工组织管理，切实落实水土保持“三同时”制度。

（二）严格按方案要求落实各项水土保持措施。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。做好弃渣综合利用。根据方案要求合理安排施工时序和水土保持措施实施进度，做好临时防护措施，严格控制施工期间可能造成水土流失。

（三）按照有关规定，及时向我处通报水土保持方案实施情况，并接受水行政主管部门的监督检查。

（四）切实做好水土保持监测工作，并按规定向我处提交监测实施方案、季度报告和总结报告。

（五）落实并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。

（六）依法依规缴纳水土保持补偿费。

（七）本项目的地点、规模如发生重大变化或者在实施过程中水土保持措施需要作出重大变更时，应补充或修改水土保持方案，并报我处批准。

按照水利部《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）及相关规定，本项目在投产使用前，建设单位应自行组织水土保持设施验收，并将水土保持设施验收材料向社会公开，及时做好报备工作。

江阴市人民政府澄江街道办事处

2021年6月15日

附件 2：水土保持补偿费缴费凭证



中华人民共和国
税 收 完 税 证 明

No. 332025210700005134

填发日期： 2021 年 7 月 2 日

税务机关：国家税务总局江阴市税务局第一税务分局

纳税人识别号 91320281142298316X		纳税人名称 江阴市长江房地产开发有限公司			
原 凭 证 号	税 种	品 目 名 称	税款所属时期	入(退)库日期	实缴(退)金额
332026210700031866	水土保持补偿费收入	水土保持补偿费收入 -建设期收入	2021-06-15 至 2021-06-15	2021-07-02	131,214.00
金额合计 (大写)人民币壹拾叁万壹仟贰佰壹拾肆元整					¥131,214.00
		填 票 人 王月桥		备注 国家税务总局江阴市税务局 计税依据: 109345 项目名称: 澄地 2020-C-5 地块商品房开发项目; 项目地址: 江阴市澄江街道芙蓉大道南, 虹桥南路东, 立新路北, 花山路西侧。	

收据联 交纳税人作完税证明

妥善保管

长江天和 水土保持补偿费

附件 3：立项

江阴市澄江街道办事处

澄街行审投核〔2020〕4号

关于澄地 2020-C-5 地块商品房 开发项目核准的批复

江阴市长江房地产开发有限公司：

你公司“关于澄地 2020-C-5 地块商品房开发项目申请核准的请示”及相关材料收悉。经研究，现就该项目核准事项批复如下：

一、同意澄地 2020-C-5 地块商品房开发项目。项目代码为：2020-320260-70-02-556692。

项目单位为江阴市长江房地产开发有限公司。

项目地址为江苏省江阴市澄江街道芙蓉大道南、虹桥南路东、立新路北、花山路西侧。

二、项目的主要建设内容：2020-C-5 地块占地总面积为 84195 平方米，计容总建筑面积约 202068 平方米。

该项目商业住宅用房、人防设施兼地下车库、管理用房、公厕等按规定设置。容积率、建筑密度、绿地率等要求按规定设置。

国家产业政策限制建设别墅类房地产开发项目。

三、项目总投资为 380000 万元，其中项目资本金为 171000 万元，项目资本金占项目总投资的比例为 45%。

四、你公司应全面落实环保、节能措施，确保达到环保、节能要求，实现环保、高效、节能生产，并按国家和省有关法律、法规的规定，做好消防、安全生产、职业卫生等其他相关工作。

五、招标内容:本项目按照法律法规规范要求进行招标。

六、按照相关法律、行政法规的规定，核准项目应附前置条件的相关文件分别是江阴市国土资源局的《规划条件》（澄自然资规条〔2020〕24 号）、江阴市国土局的《国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》（澄经确字〔2020〕5 号）、《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号 3202812020CR0031 号）、《关于 3202812020CR0031 号〈国有建设用地使用权出让合同〉的补充合同》和中共江阴市委政法委员会出具的稳评备案证明。

七、如需对本项目核准文件所规定的建设地点、建设规模、主要建设内容等进行调整，请按照《企业投资项目核准和备案管理条例》的相关规定，及时提出变更申请，我街道将根据项目具体情况，作出是否同意变更的书面决定。

八、请你单位在项目开工建设前，依据相关法律、行政法规规定办理规划许可、土地使用、资源利用、安全生产、环评等相关报建手续。

九、项目予以核准决定或者同意变更决定之日起 2 年未开工建设，需要延期开工建设的，请项目单位在 2 年期限届满的 30

个工作日前，向我街道申请延期开工建设。开工建设只能延期一次，期限最长不得超过1年。国家对项目延期开工建设另有规定的，依照其规定。

江阴市人民政府澄江街道办事处



抄送：江阴市发改委、自然资源和规划局、住建局、应急管理局、行政审批局，无锡市江阴生态环境局等相关部门。

附件 4：原水保方案专家签字

澄地 2020-C-5 地块商品房开发项目
水土保持方案报告书评审意见

2021年4月24日，江阴市人民政府澄江街道办事处在江阴市组织召开《澄地2020-C-5地块商品房开发项目水土保持方案报告书》（以下简称《报告书》）评审会，参加会议的有江阴市澄江水利农机管理服务站、建设单位江阴市长江房地产开发有限公司、报告编制单位苏州中水工程勘测设计院有限公司等单位代表。会议成立的专家组（名单附后），与会专家和代表观看了现场影像资料，经质询和讨论，形成主要评审意见如下：

一、基本情况

澄地2020-C-5地块商品房开发项目位于江阴市澄江街道芙蓉大道南，虹桥南路东，立新路北，花山路西侧，本项目总占地面积11.88hm²，永久占地面积8.42hm²，临时占地面积3.46hm²。总建筑面积274327.05m²，容积率2.40，绿地率35%。总投资380000万元，其中土建投资304000万元。开工时间为2020年12月，完工时间为2024年12月，总工期49个月。设计水平年为主体工程完工后的第一年，即2025年。

项目区属于平原地貌，气候类型属北亚热带季风区气候，年平均气温为16.7℃，年平均降雨量1047.7mm，年平均风速3m/s，土壤类型为水稻土。项目区属水力侵蚀的南方红壤区，容许土壤流失量500t/km²·a。项目区属省级水土流失重点预防区，侵蚀强

度为微度。

二、总体评价

报告编制符合有关技术标准的规定和要求。本工程执行南方红壤丘陵区一级标准，方案设计水平年为 2025 年。届时设计水平年水土保持措施发挥效益，方案可行。

三、修改意见

（一）综合说明

- 1、完善项目基本情况、编制依据和结论；
- 2、复核水土保持方案特性表。

（二）项目概况

- 1、完善项目组成情况介绍和工程特性表、补充代建项目基本情况；
- 2、完善竖向设计、复核土石方挖填工程量及平衡，补充土石方的来源和去向。

（三）项目水土保持评价

- 1、简化主体工程选址（线）水土保持评价、完善建设方案与布局水土保持评价；
- 2、细化主体工程已有的水土保持措施布设及评价内容。

（四）水土流失分析与预测

- 1、调整预测单元和时段，复核扰动后的土壤侵蚀模数及流失量预测值；
- 2、明确是否产生水土流失危害。

（五）水土保持措施

- 1、调整防治分区，完善水土保持措施布设成果。

（六）水土保持监测

- 1、优化监测点位布设，完善水土流失监测方法。

（七）水土保持投资估算及效益分析

- 1、复核水土保持投资估算及六项指标；
- 2、复核水土保持补偿费。

（八）附图附件

- 1、完善附图附件。

综上所述，方案编制满足有关技术标准的规定和要求，经补充、完善后，可上报审批。

已按专家意见修改，

可上报审批。

朱bmr 2021.5.27

组长：朱bmr

2021年4月24日