

宁夏 2012 年度现代农村市场 体系建设

时间：2021.03.07

创作：欧阳德

隆德县城标准化蔬菜市场新建项目 可行性研究报告

主管单位：宁夏隆德县商务局

建设单位：宁夏隆德县供销社

建设单位法人代表：

联系电话：

建设地点：隆德县新城区（隆德县南门）

报告编制时间：2012年2月

目 录

第一章总论 5

- 1.1 项目基本情况 5
- 1.2 研究范围及主要编制依据 5
- 1.3 可行性研究的主要结论 6
- 1.4 主要经济技术指标 7
- 1.5 项目投资建设及资金来源 8
- 1.6 评价 9

第二章建设背景及必要性 10

- 2.1 项目建设背景 11
- 2.2 项目建设的必要性 11

第三章项目区域现状和规划 14

3.1 县域概况 14

3.2 自然条件 15

3.3 社会经济条件 15

3.4 建筑施工条件 16

第四章建设内容及规模 17

5.1 建设原则 17

5.2 建设标准 17

5.3 建设内容与规模 18

第五章市场设置与管理方案 19

5.1 场地环境设计方案 19

5.2 设施设备设计 20

5.3 商品管理 23

5.4 卫生管理 27

5.5 经营管理 28

第六章建设设计方案 31

6.1 建筑工程设计 31

6.2 建筑方案 33

6.3 给排水 35

6.4 强电 36

6.5 弱电 39

第七章节能节水 46

7.1 节能原则 46

7.2 节能设计须依据 46

7.3 节能 46

7.4 其他节能措施 48

7.5 节水措施 48

7.6 节能材料的要求 49

第八章工程进度及建设管理 49

8.1 工程进度安排 49

8.2 建设管理 50

8.3 合同管理 52

8.4 协调管理 53

8.5 安全管理 54

8.6 资金管理 54

第九章建设项目招投标 54

9.1 招标范围及招标组织形式 55

9.2 招标方式 55

9.3 招投标相关要求 56

第十章环境影响及评价 57

10.1 环境概况 57

10.2 法律法规 58

10.3 环境影响分析评价 59

10.4 环境评价结论 63

第十一章建设投资估算及资金筹措 64

11.1 投资概算依据 64

11.2 资金筹措 66

12.3 财务评价 66

第十二章风险分析与对策研究 69

12.1 主要风险因素的识别 69

12.2 风险程度分析 70

12.3 防范和降低风险措施 71

第十三章结论和建议 71

13.1 结论 71

13.2 建 议 72

第一章总论

1.1 项目基本情况

1. 项目名称：隆德县城标准化综合市场建设项目
2. 项目性质：新建
3. 建设地点：隆德县新城区（隆德县南门、工业园区）
4. 项目业主：隆德县供销合作社联合社

1.2 研究范围及主要编制依据

1.研究范围

受项目业主隆德县供销合作社联合社委托，对隆德县城标准化市场建设项目进行可行性研究并提交项目可行性研究报告，其主要研究范围包括：项目背景及必要性、项目区域现状和规划、需求分析和政策保障、建设内容与规模、建设方案、节能、工程进度和项目管理、建设项目招投标、环境影响及评价、投资估算及资金筹措、社会效益综合评价等。

2. 主要编制依据

- (1)《投资项目可行性研究指南》（试用版）；
- (2)《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

(3)《商店建筑设计规范》JGJ 48—88

(4)《城市居住区规划设计规范》

(5)《标准化农贸市场建设标准》

(6) 业主提供的区域社会、经济、人口、环境、土地、自然条件等基础性资料

(7)本项目适用的国家及地方标准、规范、法规等

(8)项目其他有关资料

1.3 可行性研究的主要结论

1、项目建设必要性

隆德县城农贸综合市场是满足新县城人民生活的需要，是繁荣隆德商贸流通的需要，是解决商户就业问题的需要，是“菜篮子”工程建设发展的需要。

2、建设内容及规模

本项目规划建设净用地面积为 1 万 m^2 （15 亩），总建筑面积 9500 m^2 。其中：全封闭式钢结构交易大棚 4700 m^2 ，营业房 1600 m^2 ，气调库 3000 m^2 ，市场标志性大门 200 m^2 ，二级公共厕所 200 m^2 。配套建设化粪池 500 立方米，垃圾收集点 2 处，绿化工程(含景观)500 m^2 ，场地硬化 m^2 ，环保、消防设施 1 套。室外给排水管网 2km，室外强弱电管网 5km。

市场配套设备购置主要有商务信息平台设备：电子结算系统（服务器、UPS 系统、终端机等）1 套，电子监控系统（摄像机、录象机、显示器、报警

线、通讯总线等) 1 套, 电子显示系统 (LED 显示屏、控制计算机、触摸屏计算机等) 1 套, 综合管理系统 (服务器、客房终端机、扫描仪、打印机、传真机等) 1 套, 信息基础平台 (核心交换机、网络设备柜等) 1 套。气调库配套制冷机组、风冷压缩冷凝机组、吊顶冷风机各 10 台套, 低压开关柜 5 台套。不锈钢操作柜台、冷藏柜、柜台各 100 台套, 60 吨电子磅秤 2 台, 气调专用车各 2 台套, 办公信息设备 10 台套。

(3) 市场占地 15 亩。

3、工期安排

根据项目的规模和前期工作情况, 工程建设期初步确定为 2 年, 具体安排为: 2012 年 1 月至 2012 年 12 月底以前, 完成可行性研究、施工图设计和工程招投标工作、完成建设资金筹集等前期准备工作。

2012 年 3 月至 2013 年 7 月底以前, 完成工程建设, 同步完成配套道路、管网工程。2013 年 8 月进行工程验收。

1.4 主要经济技术指标

表 1-1 主要经济技术指标表

序号	项目名称	建设规模	单位指标	投资金额 (万元)	占总投资比例
1	工程费用			1971.6	90.3%
1.1	土地及平整	10000	60	60.0	2.7%
1.2	建筑工程			1095.2	50.2%
(1)	主体工程	9500		884.0	12.1%
(2)	辅助设施	2500		70.0	

(3)	其它工程			89.0	
(4)	工程取费			52.2	
1.3	设备			663	30.3%
(1)	主体设备	35		193	
(2)	商务信息设备	5		113.0	
(3)	其它设备	315		325.0	
(4)	设备取费			31.6	
1.4	项目其他费用			153.9	7.0%
(1)	安装工程费			134	
(2)	科技投资			20.0	
2	预备费用			96.7	4.4%
3	不可预见费			43.9	2.0%
4	前期工作费			52.7	2.4%
5	建设总投资			2165.0	100.0%
6	流动资金			19	0.9%
7	总投资			2184	
8	资金筹措与来源			2184	100.0%
(1)	1、业主自筹			1131	51.8%
(2)	中央财政资金			1034	47.3%
(3)	银行贷款			19	0.9%
9	建设期	自 2012 年 3 月至 2013 年 8 月,共 18 月			

1.5 项目建设投资及资金来源

1、项目建设投资

市场建设项目估算总投资 2184 万元。其中：(1)土建工程费用 1095 万元，占总投资的 50.2%;(2)设备投资 663 万元，占总投资的 30.3%;(3)工程建设其它费用（安装工程、科技、土地及平整）214 万元，占总投资的 9.7%;(4)工程各种取费 193.3 万元（预备费用、不可预见费、前期工作费），占总投资的

8.9%,(5)建设流动资金 19 万元, 占总投资的 0.9%。

2、资金来源

市场建设项目估算总投资 2184 万元, 资金来源于业主(县财政)自筹 1131 万元, 占总投资额的 51.8%;申请中央财政资金 1034 万元, 占总投资额的 47.3%;建设期贷款 19 万元, 占总投资的 0.9%。

1.6 评价

标准化菜市场建设是“菜篮子”工程的重要组成部分。目前, 隆德县城城区现有菜市场仅 1 处, 硬件设施差, 功能不齐全, 脏、乱、差现象严重, 存在食品安全隐患; 场外设摊现象没有得到有效根治, 影响了场内经营及场外市容、交通。同时, 一些新建小区周边缺乏市场, 群众生活十分不便。随着城市建设迅猛发展、城镇人口急速增加, 现有菜市场的数量和质量已经无法满足人们的日常生活需要, 与群众期望存在较大差距, 在一定程度上制约了县域经济发展和城市品位提升。因此, 加快城区标准化菜市场建设, 既是城市扩容提质的必然要求, 也是满足居民最基本生活需求、提高市民生活质量的迫切需要, 同时还是扩大就业的重要渠道, 必须按照高标准规划、高标准建设、高质量管理的要求, 高度重视, 全力推进。

本市场作为农副产品产地批发综合交易市场符合国家及宁夏产业政策, 对隆德县、固原市及相邻各县、乡镇的经济和社会发展来说是急需的, 从地缘条件来看是优越的; 项目建设通过规划合理, 起点高、规模大、服务配套、管理

规范的建设方式，将促进当地农民产业化的快速发展。

项目建设市场广泛，拥有当地农村和相邻县及地区市场，对促进当地农业产品的销售、商品的流通起到很大的作用。项目的建设可优化产业结构，促进农村经济协调发展起到重要作用。隆德县农副产品综合交易市场建成后，对提高农民收入，大量增加就业岗位，改善居民生活质量，都将起到明显的推动作用。在此建市场具有显著的经济和社会效益，市场地理位置合理，基础设施良好、建设条件优越，经济效益可观，具有充分的必要性和可行性。

第二章 建设背景及必要性

近年来，隆德县委、政府坚持把大建设作为提升城市形象的重要抓手，城市面貌焕然一新，城市功能日趋完善。但是菜市场还是上世纪七八十年代的产物，建设滞后，管理混乱，场面萧条，和隆德县经济社会发展状况、和群众的要求期盼、和现代建筑都形成鲜明对比和强烈反差。主要表现在三个方面。一是规划布局不合理。现有农贸市场未经科学规划，布点不合理，辐射能力弱，有的名存实亡；整体规模小，难以满足储藏、流通、零售要求。二是软件硬件不配套。现有设施全面老化。缺乏垃圾处理设施和排水系统，脏、乱、差问题比较突出，严重影响市容市貌和环境卫生。三是经营管理不规范。日常监管跟不上，存在重收费、轻管理现象，骑路经营、占道经营比比皆是。产品检测缺乏必要的手段，质量难以保证。消防设备、停车场地不完善，存在安全隐患。随着隆德县城市化和城乡一体化的深入推进，城镇人口将稳步提升，菜市场标准化建设势在必行。

2.1 项目建设背景

为了深入贯彻《国务院办公厅关于搞活流通扩大消费的意见》（国办发〔2008〕134号），进一步增强社区服务功能，扩大城市消费，2009年商务部、财政部联合下发《商务部、财政部关于实施标准化菜市场示范工程的通知》（商商贸发〔2009〕290号），以及《财政部、商务部办公厅关于2009年度促进服务业发展专项资金使用管理有关问题的通知》，并在北京、上海、重庆、四川、大连等19个省市开展了标准化菜市场示范工程试点。经过几年的建设，极大地改善了试点省市城市社区商业落后的局面，扩大了城市消费，产生了极好的社会效益和经济效益，成为解决老百姓最关心、最直接、最现实利益问题的重要实践。

2.2 项目建设的必要性

1、菜市场是农民增收的重要载体。

菜市场关系千家万户，一方面要为农民提供销售渠道，另一方面要为市民提供源源不断的生活必需品，与人民群众休戚相关。

它是农民增收的重要载体。菜市场是反映经济又好又快发展的“晴雨表”。

加快标准化菜市场建设，是完善城乡流通体系、提升市场功能的切实举措，既可以拉动投资，吸纳临时就业，带动农民创业；又可以促进现代农业发展，推动农产品产销衔接，拓宽销售渠道，实现农民增收；还可以繁荣服务业，鼓励农民走产供销、贸工农一体化发展的新路子，提升菜市场经营品位和管理规

范，促进连锁经营和物流配送，做大做强商贸流通业，有利于宁夏南部山区商贸物流中心。因此，抓好标准化菜市场建设，为农民提供了就业的平台、拓宽了增收的渠道，是一项实实在在的民生工程。

2、菜市场是市民购物的重要场所。

菜市场是“菜篮子”工程的中转站、批发站和流通站，承上启下，联系买卖。保障“菜篮子”供应，是各级政府的重要职责。温家宝总理在政府工作报告中都郑重承诺，要落实“米袋子”省长负责制和“菜篮子”市长负责制；要出台加强“菜篮子”工程建设的意见，完成菜市场升级改造。随着隆德经济的快速发展、人民生活水平的不断提高，消费需求逐步呈现多元化、多层次、多样化，市民越来越要求购物环境舒适、购物时间便利、经营品种丰富、消费质量安全、市场竞争有序。实施标准化菜市场建设，将有效改变脏、乱、差的购物环境，为广大市民提供一个安全可靠的消费场所，让广大市民买得放心、买得安全、买得方便，有利于提升人居环境、提升生活品质、提升城市形象。因此，它不仅是打造“四宜城市”的需要，更是惠及全体市民的惠民工程。

民以食为天，菜市场是人民群众生产生活中不可或缺的地方。标准化菜市场建设，既是群众关注的焦点，也是城市建设的难点，涉及拆迁、安置、筹资等复杂问题。但它关系到农业生产和群众生活，关系到农民的“钱袋子”和市民的“菜篮子”，关系到物价指数和幸福指数，关系到做精一产、做强二产、做大三产，必须全力以赴抓好规划建设。

3、带动农业产业化发展的需要

建设农贸批发市场，易于发挥其在农产品集散交易、价格发现、仓储运输、信息传播、农产品标准与质量检测、市场配套服务等方面的功能，引导带动当地农业和农村经济的发展。信息在市场经济条件下对农业发展起着日益重要的作用，特别是在引导农民生产，帮助农产品销售方面的作用越来越突出。本项目建成后将以信息化带动农业产业化，提高农业市场流通效率，增加农民收入，提高农民素质水平，并促进特色区域经济发展格局的形成，从而带动整个隆德县农业的发展。

本项目的建设，为农产品销售和保鲜创造条件，使生产者、加工者、销售者、消费者能把握市场的脉搏，及时掌握供求信息，疏通产品销路，参加商贸活动，促进特色农产品生产走上产业化发展道路。

推行“订单农业”、“合同农业”，使农副产品生产基地从盲目生产走向以市场为导向的有计划生产，促进了农业企业的发展，有利于引导农业生产按照消费需求组织生产、调整结构、提高品质，克服农副产品生产的盲目性，有效地解决了农副产品销售难的问题，把风险降到最低程度。从而增加农民收入。

4、提高农民市场竞争能力的需要

农产品市场开放，要不断增强农民的市场竞争能力，提高产品质量，而提高产品质量的核心，就是要按标准化规范进行生产。农贸市场以“公司+基地+农户”的方式，以市场为导向，围绕区域优势产业，从产前、产中、产后和产业链进行系列开发，实行产供销、农工商结合，把农民、龙头企业和市场结合起来，形成经济利益共同体，增强市场竞争能力。一是面对分散的一家一户小

农经济和传统落后技术，把规范化高新技术传授给农民，使其按照规范化技术操作，生产出符合市场，特别是符合国际标准的高质量产品；二是面对龙头企业技术不规范、产品质量低、市场竞争力弱、经济效益低的实际，进行技术改造，实行规范化、标准化生产。

第三章项目区域现状和规划

3.1 县域概况

1、隆德县位于宁夏南部山区，地处六盘山西麓丘陵地带，地理位置在东经 $105^{\circ} 48' \sim 105^{\circ} 15'$ 北纬 $35^{\circ} 21' \sim 35^{\circ} 47'$ 之间。东西宽 41km，南北长 47km，国土总面积 985km²，人口密度 184 人/km²。东北部与固原、东南部与泾源、南部与庄浪、西部与静宁、西北部与西吉五县接壤。全县地势东高西低，地形复杂，类型多样，海拔在 1720m ~ 2942m 之间，境内米岗山为六盘山最高峰，最低处是渝河出界的河谷，长度在 1km 以上的河沟有 1442 条。按地貌类型大致可划分为三个主要类型区；分别为土石山区、黄土丘陵沟壑区和河谷川道区。米岗山为隆德县第一高峰，最低处是渝河出界的河谷。

全县共有 13 个乡镇，127 个行政村，624 个自然村，2010 年总人口 18.05 万人，其中非农业人口 2.09 万人，回族人口 1.76 万人。隆德县经济以农业为主，地区生产总值 80307 万元(现价，下同)，人均 GDP4451 元，相当于全区

平均水平的 1/4，全年地方财政收入只有 2400 万元，相当于宁夏平均水平的 7%，全县土地资源总面积 147.75 万亩，农耕地总面积 58.2 万亩，灌区面积 11.18 万亩，人均占有耕地面积 3.15 亩，人均占有水浇地面积 0.62 亩。

3.2 自然条件

项目区所在区域气候属中温带季风区半湿润向半干旱过渡性气候。其特点是：春低温少雨，夏短暂多雹，秋阴涝霜旱，冬严寒绵长。年平均气温 5.3℃，为全区最低气温，1 月份最低，极值为 -25.7℃；7 月份最高，极值为 31.4℃。年平均日照时数 2228 小时，无霜期 125 天，最少 94 天。年均降水量 502.1mm，多集中在夏秋两季，尤以 7、8、9 三个月为降水集中季节。灾害性天气主要有干旱、大风、冰雹、霜冻等，尤以干旱为首。

3.3 社会经济条件

项目区农业经济收入要来自于四个方面：一是种植业，如小麦、玉米、蚕豆等；二是养殖业，如瘦肉型猪、肉牛养殖等；三是经济作物，如中药材、蔬菜、胡麻等；四是劳务收入。2010 年项目区农业总产值 17169.13 万元，粮食总产 33.63 万 T，农民人均纯收入 2260 元，经济发展水平落后于自治区平均水平。经自治区验收，项目区 92.2% 的农户、92.3% 的农业人口达到温饱标准，农村贫困人口由 1983 年的 7.5 万人减少到 0.64 万人，贫困面由 85% 下降到 7.3%，实现了基本解决农村贫困人口温饱问题的目标。

农业生产：2010年底，项目区农业总产值 17169.13 万元，其中农业 9064.32万元，占总产值的 52.8%；林业 1023.1万元，占总产值的 6.0%；牧业 3391.2 万元，占总产值的 19.8%；副业产值 3690.51 万元，占总产值的 21.5%。农、林、牧、副产值之比 1：0.11：0.38：0.41。

3.4 建筑施工条件

1. 电力

2. 给排水

项目建设地近邻水厂，用水不受限制。排水采用雨污分流制，污水经处理达标后进入城市排水管网。

3. 交通条件

项目建设地点位于县城南门，交通便捷。

4. 地质条件

拟建的建筑场地在地貌单元属 I 级阶地前缘。场地地势起伏不大，地貌比较单一，无构造断裂，该场地稳定性较好。

根据《建筑抗震设计规范》(GB50011-2001)(2008年版)，固原市抗震设防烈度为 7 度，设计基本地震加速度值为 0.15g 设计地震分组为第二组。

第四章建设内容及规模

5.1 建设原则

项目建设的指导思想以牢固树立科学发展观，紧紧围绕隆德县发展战略，积极推进我县标准化菜市场工作，全面提升基础设施、购物环境、交易条件和管理水平，实现场内场外环境同步改善，硬件设施和软件管理同步提升，为广大人民群众营造一个安全、舒适、便捷的消费环境，不断提高人民群众的生活质量和幸福指数。

基本原则坚持政府引导、市场运作、社会参与的基本原则，发挥政府的引导作用，采取政府投资、财政以奖代补和市场化运作三位一体的投资模式。鼓励社会各类企业和民间资本，投资兴建标准化市场，形成多种投资渠道、多种投资主体并行的投资建设格局。

5.2 建设标准

1、选址布局。标准化菜市场选址要符合我县城市规划和商业网点规划要求，按照服务范围 2 平方公里为单元、控制半径 500—1000 米进行选址设置，标准化菜市场占地面积 15 亩，做到布局合理、全城覆盖，切实满足居民日常消费需求。初步选择在隆德县新城区（隆德县南门）。

2、设计要求。标准化菜市场作为公益性城市公共配套设施，要按照国家商务部、财政部《标准化菜市场设置与管理规范》要求，选择单体建筑或非单体建筑中相对独立的场地进行建设。

3、经营范围。标准化菜市场主要经营蔬菜、蛋品、家禽、肉制品、水产品、豆制品、调味品、熟食卤品、腌腊制品、水果、粮油制品等各类农副产品。如需增加经营品种的，经批准后，由工商部门发放经营许可证。

4、安全设施。标准化菜市场要按照管理规范分行划市，统一设置消防、检验、通风、排水、废弃物处理、公厕等配套设施，做到“食品安全、管理规范、交易公平、环境整洁、标识统一”。

标准化菜市场建设期间，各乡镇、街道和相关业主单位要积极安排好临时经营场所，城管、工商部门要紧密配合，加强管理和服，确保经营者经营和市民购物不受影响。

5.3 建设内容与规模

1、基础设施建设。本项目规划建设净用地面积为 1 万 m²（15 亩），总建筑面积 9500 m²。其中：全封闭式钢结构交易大棚 4700 m²，营业房 1600 m²，气调库 3000 m²，市场标志性大门 200 m²，二级公共厕所 200 m²。配套建设化粪池 500 立方米，垃圾收集点 2 处，绿化工程(含景观)500 m²，场地硬化 m²，环保、消防设施 1 套。室外给排水管网 2km，室外强弱电管网 5km。

2、设备购置方案。市场配套设备购置主要有商务信息平台设备：电子结算系统（服务器、UPS 系统、终端机等）1 套，电子监控系统（摄像机、录象机、显示器、报警线、通讯总线等）1 套，电子显示系统（LED 显示屏、控制计算机、触摸屏计算机等）1 套，综合管理系统（服务器、客房终端机、扫描仪、打印机、传真机等）1 套，信息基础平台（核心交换机、网络设备柜等）1 套。气调库配套制冷机组、风冷压缩冷凝机组、吊顶冷风机各 10 台套，低压开关柜 5 台套。不锈钢操作柜台、冷藏柜、柜台各 100 台套，60 吨电子磅秤 2 台，气调专用车各 2 台套，办公信息设备 10 台套。

项目占地 15 亩。

第五章市场设置与管理方案

5.1 场地环境设计方案

1、设计依据。严格按照商务部《农贸市场建设规范》和商务部《标准化菜市场设置与管理规范》等系列标准，以高标准、高起点的要求，规范设计、规范施工，认真操作，高质量的完成标准化菜市场建设任务。

2、选址原则要求。隆德县南门菜市场选址符合城市规划、土地利用规划及商业网点规划的要求,并取得相应的规划审批手续。菜市场设置符合交通、环保、消防等有关规定,与城市改造、居住区和社区商业建设相配套,并选择在交通便利处。以菜市场外墙为界,直线距离 1 公里以内,无有毒有害等污染源,无生产或贮存易燃、易爆、有毒等危险品的场所。

2、建筑设计：市场土建结构采用符合国家建筑、安全、消防等要求的钢筋混凝土或新型材料结构。本市场单体建筑的层高 7 米;非单体建筑的层高 10 米。场内主通道宽度 3 米,购物通道 4 米,污物等其他通道宽度 2 米。设置出口不少于 4 个,主要出入口门的宽度 6 米。具有良好的通风条件,室内宽敞明亮,自然采光好。市场设公厕,建设标准二级标准,不得设在熟食经营区域附近。

3、面积：市场配套设有机动车、非机动车停放场地和内部仓库。停车场占商业用房面积的 30%。

4、装修及场内布局：市场地面铺设防滑地砖,并符合吸水、防滑、易清扫的要求,向通道两边倾斜;内墙(含立柱四周)贴墙面砖,高度不低于 2 米;房顶采用防霉涂料,吊顶采用燃烧性能为 A 级的装修材料;室内空中除必须悬挂的证照、灯具线路外,无明管道、拦板以及其他线路等。市场内经营者字号标牌应统一规范。按照商品种类划行归市设置交易区。同类商品区域要相对集中;分区要标志清晰。市场内根据需要设置农民自产自销交易区。活禽经营区应相对独立,与其他经营区隔开,相隔间距 6 米。

市场设置独立的净菜处理室,配备给排水设施、清洗水池、操作台及垃圾收集设施,在蔬菜上市前进行无泥沙、无腐叶、无根须、无过量水份处理。

5.2 设施设备设计

5.2.1 给排水设施

1、供水设施 场内经营用水保证足够的水量、水压,卫生应符合国家 GB 5749 的要求,配置符合国家节约用水的规定,满足用水卫生标准的条件下使用循环用水。场内配置高压水冲洗装置,便于冲洗地面墙体和设备设施。

2、排水设施

场内上下水道采用沉井式暗渠(安管)排水系统,并设防鼠隔离网。主通道与购物通道交叉处应设窨井,窨井间距 8 米,柜台内侧设地漏。有地下车库的市场按照建筑要求另行设计。购物通道下水道设计为暗道,防止异味上传,不可以设明沟。柜台外地面排水槽宽度 0.08米-0.1米,弧度深度 0.03米-0.05米,用不锈钢材料或耐腐蚀、易清洗消毒的材料制作并设地漏。柜台内排水槽保持排水通畅,地面保持干燥,不堆积垃圾。

污水排放系统应当按环保要求设置过滤处理设施,符合 GB 8978。市场污水隔渣过滤处理后接入城市污水管网。

5.2.2供电设施

配备符合用电负荷、安全的供电设施。电线铺设以暗线为主,并配备漏电保护装置。

各经营区域应配备带接地线的符合低压电器使用的电源插座,水产区域使用防水插座。

市场内环境照明供电设施配置应符合 GB 50034 的规定。柜台(操作台)上方灯照度应达到 100lx,肉类分割剔骨操作台灯光照度不小于 200lx。场内通道应配备照明灯,各出入口应设置应急灯。

5.2.3 通风设施

市场应安装 3000W 功率的低噪音排风机,排风机口布局的按国家或地方环保要求设置。

5.2.4 垃圾处理设施

菜市场配置统一的废弃物容器、垃圾桶(箱),并设置集中、规范的垃圾房。垃圾房应密闭,有上下水设施,不污染周边环境,每个经营户应设置加盖的垃圾桶(箱)。

5.2.5 消防安全设施

建筑消防设施应符合 GBJ16-1987 和 GB50222-1995 的要求;菜市场应按照 GB/T17110 规定标准配置灭火器材。

5.2.6 营业设施

1、柜台设施

摊位柜台应按不同品类经营需要统一制作,柜面及边缘挡水凸边使用面砖或不锈钢材料制作。柜台面积按长 1.5m-2m、宽 0.75m-0.9m 设置,柜台高度宜以 0.7m-0.8m。柜台立面应贴墙面砖,柜台靠通道外侧边沿应设挡水凸边,高度不低于 5cm。柜台内应留有同一位置摆放电子秤,电子秤设置位置应便于消费者查看。

冷冻、冰鲜水产品、鲜肉柜台应采用不锈钢台面,活水鱼摊位外设隔水墙,隔水墙应高于鱼池(盆)上沿 20cm。

蔬菜柜台宜采用阶梯摆放式设计。柜台高度宜为 0.7m-0.8m，以 0.1m-0.15m 呈阶梯上升，一般设计为三层；每组柜台宜设商位数 4 个左右，每组柜台设 1 个-2 个宽度为 0.7m 出入口。

2、冷藏设施

商品保质保鲜有温度要求的，应采用温控设备或采取相应的措施，做到货到即时存入冷藏、冷冻设施，保证商品陈列、销售与加工、运输环节形成的冷链不拖节。

冷冻肉及冷冻水产品应配备低温冷柜，冰鲜水产品应配备冰台。经营冷却肉应配备冷藏柜，温度保持在 0℃-7℃。提倡豆制品、半制成品销售配备冷藏设施。市场设置冷藏室，设置冷藏保鲜设施或 25℃ 以下的商品整理间。

5.3 商品管理

5.3.1 进货管理

场内商品进货商应向供货商索取产品的来源地证明、质量认证证书或商品检验检测合格证。蔬菜宜从当地“场地挂钩”的批发市场或从农产品生产基地进货。鲜肉类必须从当地定点屠宰厂进货或从“场内挂钩”的批发市场进货，并附有与货物相符的检疫检验合格证明。

未实行定点的鲜牛、羊肉等，必须经检验合格后方可上市销售。

豆制品和熟食制品必须向有营业资质和卫生许可的生产、经销企业进货，市场应索要随货同行的送货单等留存市场备案。其他食品进货应有与货相符的食品卫生合格证明。

5.3.2入市检测

菜市场应根据需要配置快速检测设备，并对入市蔬菜、水果的有机磷类氨基甲酸酯类农药残留含量进行监测。

市场每天核对进货商品与商品检疫检验合格单（证），发现问题及时处理。质检人员应对各种单证进行真伪及有效期验证，对初次入场的经营者资质证明及其商品质量证书原件应留复印件存档，建立可追溯机制。

5.3.3劣品清退

场内经营的商品出现有毒、有害、过期、变质等质量卫生问题时，应及时下架封存，并报食品卫生管理部门处理，建立不合格商品退市机制。

5.3.4禁营项目

菜市场内禁止销售国家规定的野生保护动植物；禁止生产、加工和经营卫生部《集贸市场食品卫生管理规范》规定的禁营商品；严禁销售病死畜禽肉、变质肉、注水肉、未经检疫肉和其他不符合食品安全卫生要求的肉类及其制成品；禁止场外加工的肉糜入市销售。

5.3.5零售加工

散装蔬菜上柜前应做洁净整理，包括去泥、去黄叶、去腐叶、去根，提倡净菜或半净菜上市。需保鲜的蔬菜应使用保鲜膜包装，需捆扎的应使用无毒材料捆扎。

熟食卤品的整理加工，肉类统货的分割剔骨，鲜活、冰鲜水产品的现场去头、去内脏、去鳞等加工服务，应使用符合卫生安全要求的刀具、刮器、绞肉机、容器等并在符合卫生要求的操作台（板）上进行。市场内进行食品现场生产、加工的（包括半成品加工和直接入口食品的加工），必须符合卫生部《集贸市场食品卫生管理规范》的规定。场外活禽加工应使用安全卫生的工具，加工后的商品需严格清洗。

5.3.6 商品陈列

1、蔬菜类：

蔬菜上柜销售前应加工整理，排列整齐，分类陈列。

预包装蔬菜排放应保持新鲜，整齐美观，方便销售。

2、鲜冻肉类

鲜肉经营鼓励设品牌销售区，其经营场地内必须设有温控设施，其区域温度不高于 25℃。当天交易剩余的鲜肉、分割肉须进行冷藏保质，保管时间根据季节确定。

肉类商品不得着地存放和接触有毒有害及有异味的物质。

肉类销售中产生的不可食用肉应置于明显标识的容器内，由市场管理部门按有关要求集中处理。

3、水产品类

冰鲜水产品柜台应在多孔不锈钢板上铺设散冰保鲜，并配置保鲜冷柜。

水发水产品 and 需清水暂养的贝类应放在专门的容器中陈列销售。 4、豆

制品类

豆制品须分类陈列，摆放整齐。

豆制品销售前后必须做好设施设备、及周围环境的清洁卫生工作，未销售完的豆制品应放入冷藏设施中贮藏。

5、熟食卤品

生、熟食品应分开放置，制作原料应符合食品卫生要求。

室内应配备消毒设备，专用放置或展示容器（具）、冷藏与空调等设施，并符合食品卫生要求。要有完善的防蝇、防鼠设施，并做到无鼠、无蝇侵害。

熟食销售人员严禁直接用手接触食品。

6、酱腌菜类

直接入口的酱腌菜应当加盖销售，并配备防蝇、防鼠等设施，做到无鼠、蝇侵害。

严禁用手直接接触食品。

7、清真食品

清真食品专柜的设置与运作必须符合国家和有关民族政策。

经营清真类食品应符合清真食品供应的专摊、专人、专库、专车的要求。

5.3.7包装

菜市场内禁止销售、使用厚度小于 0.025毫米的塑料购物袋,提倡使用无毒、可降解的环保型包装材料。实行塑料购物袋有偿使用制度,明码标价,并在商品价外收取塑料购物袋价款,一律不得免费提供塑料购物袋。

严禁使用非食用和非环保型塑料袋。

腌制品应使用食用盛器,严禁使用化学和有毒有害的塑料桶。熟食卤品采用食品袋密封包装密封型容器包装。

经营的预包装食品,其标签应符合 GB 7718 的规定。

5.4 卫生管理

1、环境卫生

菜市场的环境卫生应符合 GB 14881 的要求。菜市场应保持地面干燥、清洁,场内无异味。菜市场内应无乱吊挂、乱张贴及垃圾堆积等现象。

对不可食品应有专人负责集中回收,统一处理。废弃物需全部装入垃圾袋不得外露,随时将垃圾袋收集放到垃圾箱或垃圾房集中处理,并定期清洗,确保场内购物环境整洁有序。水产品零售点在交易过程中所产生的水产品废弃物应当由菜市场集中收集并及时处理。

场内卫生实行区域包干,明确包干责任人;场外卫生应实行市容环境卫生责任区制度,应设有专职卫生监督人员和日常保洁人员。

2、设施卫生要求

鲜肉类、水产品、熟食类加工所有的操作台、切割用具及盛器均应每天进行严格清洗、消毒，并按规定位置加盖存放。

活水鱼蓄养池应用消毒水定期进行清洗、消毒，其他蓄养用具应定期清洗。

菜市场应设有收集副食品废弃物的垃圾箱（桶）。

3、从业人员卫生要求

菜市场应设有专职食品卫生管理监督人员，并指定一名负责人为食品卫生责任人，建立从业人员卫生管理制度，每个相关从业人员均应持有有效的健康证。

菜市场熟食销售及食品加工人员的个人卫生与健康状况应符合 GB14881《食品企业通用卫生规范》的有关规定。加工人员上岗时应穿戴白大衣、白帽、白口罩操作，操作前应在消毒水盆中清洗双手；收钱和找钱应使用专用盛盘和夹具，不得直接接触钱币。熟食从业人员上岗时不得留长指甲、涂指甲油，佩戴戒指、手链、手镯等饰品。

5.5 经营管理

5.5.1 制度规范

1、菜市场应当制定内部管理制度，包括：菜市场管理人员工作制度、菜市场管理人员岗位目标责任制度、市场经营者守则、食用农产品安全质量责任制度、不合格商品退出销毁制度、产品质量安全追溯制度、菜市场经营活动场内

公示制度、商品预先赔付制度、市场档案管理制度、人员培训管理制度、环境卫生管理制度等。

2、菜市场应建立服务台帐、顾客投诉处理台帐、食品从业人员健康检查登记台帐、计量器具台帐、校秤记录台帐、不可食用肉回收台帐等。

5.5.2 质量规范

1、鼓励市场经营者采购经销经过国家认证的有机的、绿色的、无公害的农产品。

2、不得销售掺杂掺假、以次充好、假冒伪劣、过期失效、变质等不合格商品。

3、菜市场应在场内明显处设置检测室，检测室面积不小于 10 平方米，应配备专业的检验人员和检测项目所需的快速定性检测设备。每日必须对上市商品抽样检测，并公布检测结果。

4、对场内发生畜禽病死或疑似病死事件的，应按照卫生防疫的有关要求处置。

5.5.3 证照规范

1、场内的经营者必须持有有效营业执照，经营豆制品和副食品等还必须同时领取卫生许可证，不许无照经营，或超范围经营。

2、随商品同行的当日合格证、检疫证、送货证、确定单等商品证（单），应由场内经营者自行保存备查。

5.5.4 价格规范

1、销售各类商品应当按国家有关规定实行明码标价，标价内容真实明确、字迹清晰、货签对位、标示醒目。

2、包装内商品标价签应当标明品名、计价单位、产地、零售价等主要内容，对于有规格、等级、质地等要求的，还应标明规格、等级、质地等项目。

3、禁止价格欺诈、哄抬价格和低价倾销等不正当价格行为。

5.5.5 计量规范

1、市场内必须使用符合国家标准的计量器具，加强管理，定期校验，并向当地质量技术监督部门申报备案。按期做好每年一次的计量器具强制检定工作。

2、票据、票证、商品标识、价目表等应当正确使用国家法定计量单位。

5.5.6 人员培训

1、菜市场管理人员应按照职责分别参加有关部门组织的岗前培训或轮训，经考核合格后持证上岗，并佩戴统一印制的胸标。

2、菜市场应建立经营者食品卫生及业务规范培训机制。

5.5.7 服务规范

1、菜市场应设立市场服务管理办公室、服务台、广播设施、顾客休息等服务设施，并在菜市场显著位置设置投诉箱，公布投诉电话，投诉处理应制度化，菜市场应实行先行赔偿制度。

2、菜市场应设立宣传栏、公示栏、导图栏、供应区域标志。有条件的市场可设立价格行情显示屏。

3、菜市场应建立服务监督机制，定期对消费者进行满意度抽样调查，征询消费者对菜市场的意见和建议，并限时制定解决问题的措施，及时反馈消费者。

5.5. 信用规范

1、菜市场应建立场内经营者诚信经营档案，公开、公平、公正地管理场内经营者。

2、场内经营者应诚信经营，培育良好的社会信誉，自觉抵制欺诈、违规经营、偷税、漏税、欠税等情况的发生。

3、市场举办者应开展优秀经营户或诚信经营户的评选表彰活动。对信誉差的经营者进行曝光公示，情节严重的，可以清退出场。

第六章 建设设计方案

6.1 建筑工程设计

6.1. 设计依据

- 1、建筑结构可靠度设计统一标准（GB50068-2001）
- 2、建筑结构荷载规范（GB50009-2001）（2006年版）
- 3、混凝土结构设计规范（GB50010-2002）
- 4 建筑抗震设计规范（GB50011-2010）

5、建筑地基基础设计规范 (GB50007-2002)

6、建筑桩基技术规范 (JGJ94-2008)

7、砌体结构设计规范 (GB 50003-2001)

8、地下工程防水技术规范 (GB53408-2001)

9、业主提出的设计要求。

6.1.2 场地概述

工程地质和水文地质情况:场地尚未进行工程地质勘察,参照附近类似工程地质资料:

项目建设地交通便利,无影响场地稳定性及建筑安全的不良地质现象,适宜建筑。

6.1.3 设计构思

结合周边环境与建筑风格,采用局部坡屋顶建筑形式。色彩搭配上,采用冷色调与暖色调相协调,遥相呼应。因此,该建筑即能够融入当地的建筑之中又能够以它的雄伟,稳重而脱于其中而成为当地建筑又一亮点。

6.1.4 无障碍设计

主道路及室内外有高差处均设有无障碍坡道和扶手。

6.1.5 绿化

景观设计将以植物为景观主体,道路作为观赏线贯穿其中,而各种休息小空间,景观节点则作为“点”成为点睛之笔。

绿地和区外周边道路绿化带遥相呼应,使内外景观互相交融,生态环境资

源得到充分利用，力争营造一个优美的环境空间。

6.2 建筑方案

6.2.1 设计依据

- (1) 主要设计依据中已列举的有关规范；
- (2) 《建筑设计防火规范》GB50016-2006；
- (3) 《城市道路和建筑物无障碍设计规范》JGJ50-2001；
- (4) 《屋面工程技术规范》GB50345-2004
- (5) 《建筑工程建筑面积计算规范》GB/50353-2005；
- (6) 《民用建筑工程建筑初步设计深度图样》05J802；
- (7) 与本工程有关的其它国家和地方现行规范、规定和标准。

6.2.2 平面设计

平面设计应注重功能的实用性和面积的紧凑性，平面布置力求紧凑合理，不浪费面积，对每个功能空间的尺度经过精心布局，使人的活动和家具布置相适宜，并且在相同面积情况下尽可能多分隔出可用的功能空间。

本项目重点关注建筑节能技术，如通风、采光的设计，建筑墙体保温、太阳能的有效利用等。

6.2.3 立面设计

建筑造型根据总体布置、建筑规模、平面形式、使用功能，整体效果上满足不同方向视觉均较丰富、完整的要求，同城市环境具有良好的视觉关系，与

周边建筑体量共同组成统一和谐的城市空中轮廓线。立面以灰色，白色为主，局部棕黄色外墙面砖的使用，使建筑颜色立即生动起来。

6.2. 装饰标准

①内墙面：卫生间、厨房为白色瓷砖到顶，其他为乳胶漆。

②外墙面：涂料墙面；

③天棚：乳胶漆；

④楼地面：户外水泥砂浆，户内水泥砂浆拉毛。

1、室外部分

外墙面仿石墙面涂料或浅色面砖装饰。

2、室内部分

门、窗为塑钢。

内墙面：卫生间墙面瓷砖到顶，其余为水泥混合砂浆，面罩白色涂料。

楼地面：为水泥地面，卫生间铺防滑地砖，设备房间为水泥砂浆楼地面。

6.2.3 门窗工程

建筑外门窗的水密性等级：不应低于现行国家标准《建筑外窗水密性能分级及检测方法》GB/T7108-2002 规定的 2 级。玻璃幕墙气密性不应低于现行国家标准《建筑幕墙物理性能分级》GB /T15225 规定的 3 级，保温性能见节能设计。

6.3 给排水

6.3.1 设计依据

- 1、《建筑给水排水设计规范》GB50015-2003；
- 2、《住宅建筑规范》GB50368—2005；
- 3、《室外给水设计规范》GB50013-2006；
- 4、《室外排水设计规范》GB50014-2006；
- 5、《节水型生活用水器具》CJ164—2002；
- 6、建设单位提出的设计要求和本工程周围的市政管道资料资料。

6.3.2 设计范围

- 1、本工程室内给水排水和消防给水系统设计。
- 2、本工程红线以内室外给水排水和消防给水系统设计。

6.3.3 给排水现状

本工程附件规划道路已基本形成，给排水管网系统已至项目区。本工程可就近搭接。

6.3.4 给水

1、水源

本工程水源为城市自来水。设进水管 2 条，管径为 DN200mm，分别由小区西北和东南侧接入。要求水压不低于 0.35Mpa。

2、水质

一般按生活饮用水水质考虑。

3、给水系统

由市政给水管进水管 2 条，管径为 DN200mm-DN400mm 。室外管网呈环状形敷设。采用生活和消防合一给水系统。环形供水主管为 DN250- DN400 。具体以设计为准。

室内生活和消防各自独立的给水系统。室内生活用水由室外主管接入，采用分区供水系统。

4、管材

(1) 室外管道选用钢丝网骨架塑料复合管；采用电热熔连接。

(2) 室内管道 DN65 以上选用内筋嵌入式衬塑钢管；采用卡环连接；DN50 以下采用给水聚丙烯管（PP-R 管），热熔粘接。

5、卫生洁具：采用节水型生活用水器具。

6.3. 排水

设计重现期屋面雨排水采用 5 年,室外雨排水采用 2 年,屋面雨水及室外雨水经组织汇集后排入雨水管沟,经收集后排入市政排洪道.

6.4 强电

6.4. 设计依据

- 1、《民用建筑电气设计规范》 JGJ/T 16-92
- 2、《建筑照明设计标准》 GB50034-2004 ；
- 3、《10kV 及以下变电所设计规范》 GB 50053-94；

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/167002100104010004>