



广东建伟工程咨询有限公司

GUANGDONG JIANWEI ENGINEERING CONSULTING CO., LTD.

潮南区农村农贸市场改造升级项目

可行性研究报告

(修编)

委托单位：汕头市潮南区市场监督管理局

编制单位：广东建伟工程咨询有限公司

编制时间：2024 年 11 月



编号: S0412019087073G(4-1)

统一社会信用代码

9144000072922106X6

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 广东建伟工程咨询有限公司

注册资本 陆佰伍拾万元(人民币)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年06月11日

法定代表人 麦小慧

营业期限 2001年06月11日至 长期

经营范围 专业技术服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询,网址: <http://cri.gz.gov.cn/>。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

住所 广东省广州市越秀区盘福路医国后街1号大院自编1号10楼

登记机关



2020年 08月 20日

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

工程咨询单位甲级资信证书

单位名称：广东建伟工程咨询有限公司

住所：广东省广州市越秀区盘福路医国后街1号大院自编1号10楼

统一社会信用代码：9144000072922106X6

法定代表人：麦小慧

技术负责人：陈明洋

资信等级：甲级

资信类别：专业资信

业务：建筑，市政公用工程

证书编号：甲232022010296

有效期：2022年12月31日至2025年12月30日



证书查询

发证单位：中国工程咨询协会



项 目 名 称 潮 南 区 农 村 农 贸 市 场 改 造 升 级 项 目

咨 询 阶 段 可 行 性 研 究 阶 段

编 制 单 位 广 东 建 伟 工 程 咨 询 有 限 公 司

主 审 工 程 师 麦 小 慧 高 级 工 程 师 、 咨 询 工 程 师

项 目 负 责 人 于 浩 高 级 工 程 师 、 咨 询 工 程 师

主 要
编 制 人 员 高 小 文 咨 询 工 程 师

乔 亚 琴 咨 询 工 程 师

李 品 咨 询 工 程 师

吴 守 亮 咨 询 工 程 师

目 录

第一章 总论	1
一、 项目概况	1
二、 项目提出理由与过程	4
三、 项目修编调整情况	5
四、 编制依据	7
五、 研究结论	10
第二章 项目建设背景及必要性	11
一、 项目所在区域发展概况	11
二、 项目建设背景	16
三、 项目建设的必要性	18
第三章 项目选址及建设条件	22
一、 项目选址	22
二、 项目建设条件	28
第四章 规模预测与建设规模	36
一、 规模预测	36
二、 建设规模	38
第五章 拟建项目建设方案	39
一、 建筑设计方案	39
二、 结构设计方案	54
三、 给排水设计方案	56
四、 电气设计方案	57
第六章 节能方案	61
一、 节能设计原则	61
二、 节能设计依据	61
三、 节能技术措施	62
四、 节能管理措施	65

五、 太阳能利用	65
六、 项目能耗情况	66
第七章 环境影响评价	69
一、 编制依据	69
二、 项目区域环境质量现状	70
三、 主要环境保护目标	72
四、 工程建设对环境的影响	73
五、 环境影响的缓解措施	75
六、 环境影响评价结论和建议	77
第八章 水土保持	78
一、 水土保持原则及目标	78
二、 防治流失体系分区及布局	78
三、 水土保持措施	79
四、 水土流失监测措施	79
五、 结论	80
第九章 海绵城市	81
一、 海绵城市概述	81
二、 设计依据	82
三、 设计原则	82
四、 海绵城市建设目标及指标	83
五、 海绵城市建设指引	84
第十章 投资估算与资金筹措	86
一、 投资估算	86
二、 资金筹措	91
第十一章 劳动保护、安全卫生与消防	96
一、 劳动保护	96
二、 安全卫生	98

三、 消防	99
第十二章 项目实施进度及招投标	100
一、 工程特点	100
二、 施工方案	100
三、 工程质量要求	100
四、 工程实施进度计划	100
五、 项目招投标	102
第十三章 财务分析及评价	105
一、 财务分析编制依据	105
二、 项目营业收入分析	106
三、 税金及附加估算	107
四、 经营成本估算	108
五、 项目盈利能力分析	109
六、 项目财务评价	110
第十四章 社会效益评价	117
一、 项目对社会的影响分析	117
二、 项目与所在地互适性分析	118
三、 社会评价结论	119
第十五章 社会稳定风险分析	120
一、 编制依据	120
二、 风险调查	121
三、 风险识别	123
四、 风险估计	124
五、 项目整体风险等级	128
六、 风险防范化解措施	131
七、 风险结论及建议	133
第十六章 结论与建议	134

一、 结论	134
二、 建议	134

第一章 总论

一、项目概况

（一）项目名称

潮南区农村农贸市场改造升级项目

（二）建设单位

汕头市潮南区市场监督管理局为项目牵头单位。

1. 陈店镇人民政府为陈店镇沟湖社区东区市场项目建设单位；
2. 胪岗镇人民政府为胪岗镇新民经联社肉菜市场项目建设单位；
3. 红场镇人民政府为红场镇水头村综合农贸市场项目建设单位。

（三）拟建地点

汕头市潮南区，涉及陈店、胪岗、红场 3 个镇。

（四）建设规模及主要内容

项目总用地面积 10474.08 m²，计划对陈店镇沟湖社区东区市场、胪岗镇新民经联社肉菜市场、红场镇水头村综合农贸市场 3 个村（社区）的农贸市场进行升级改造，总建筑面积约 29140.19 m²，共设置摊位数 243 个、固定铺间 214 个，配套冷库冷链物流设施，配套 326 个汽车停车位。

其中：

1. 陈店镇沟湖社区东区市场，用地面积7274.26m²，位于潮南区陈店镇沟湖社区，计划新建1个农贸市场，配套建设商业、消防控制室、配电房、冷链仓库、地下车库等设施，计容建筑面积9422.46m²，地下不计容建筑面积12071.46m²，总建筑面积约21493.92m²，设置摊位数84个、固定铺间80个，停车位326个。

2. 胪岗镇新民经联社肉菜市场，用地面积 2436.79 m²，位于潮南区胪岗镇新民村，计划新建 1 个 3 层农贸市场，总建筑面积约 6371.25 m²，设置摊位数 106 个、固定铺间 112 个。

3. 红场镇水头村综合农贸市场，用地面积763.03m²，位于潮南区红场镇水头村，计划新建1个2层农贸市场，总建筑面积约1275.02 m²，设置摊位数53个、固定铺间22个。

（五）投资规模

项目总投资约 14174.36 万元。其中：

工程费用为 11544.69 万元，占项目总投资的比例为 81.45%；工程建设其他费用为 1579.01 万元，占项目总投资的比例为 11.14%；预备费为 393.71 万元，占项目总投资的比例为 2.78%；建设期利息 656.95 万元，占项目总投资的比例为 4.63%。

（六）资金来源

项目建设资金来源为统筹各级资金。

(七) 主要技术经济指标

项目主要技术经济指标表

序号	项目		单位	数量	备注
一	主要技术指标				
1	总用地面积		m ²	10474.08	
	其中	沟湖社区东区市场	m ²	7274.26	10.91 亩
		新民经联社肉菜市场	m ²	2436.79	3.66 亩
		水头村综合农贸市场	m ²	763.03	1.14 亩
2	总建筑面积		m ²	29140.19	
	其中	沟湖社区东区市场	m ²	21493.92	
		新民经联社肉菜市场	m ²	6371.25	
		水头村综合农贸市场	m ²	1275.02	
二	主要经济指标				
1	工程费用		万元	11544.69	占总投资 81.45%
		沟湖社区东区市场	万元	8352.34	
		新民经联社肉菜市场	万元	2695.9	
		水头村综合农贸市场	万元	496.45	
2	工程建设其他费用		万元	1579.01	占总投资 11.14%
3	预备费		万元	393.71	占总投资 2.78%
4	建设期利息		万元	656.95	占总投资 4.63%
5	项目总投资		万元	14174.36	

二、项目提出理由与过程

小市场连着大民生，事关老百姓的“菜篮子”“米袋子”“果盘子”，这既是关系群众生活的“小事”，更是事关民生福祉的“大事”。农贸市场是日常生活食品的重要销售渠道，是广大老百姓的主要消费场所，更是一个地区城市文明的缩影。干净整洁、文明有序的农贸市场，不仅能让大家买得安心，更能反映一个城市的品位。

为全面深入贯彻落实党的十九大提出的乡村振兴战略和省委省政府关于推进农贸市场升级改造民生实事的决策部署，根据市委、市政府关于全面推进农贸市场改造升级工作的部署，紧紧围绕“优化布局、促进发展、改善环境、方便消费”的工作要求，按照“立足实际、因地制宜、着眼长远、标本兼治、软硬并举”的工作方针，提高潮南区农贸市场的安全性、舒适性、规范化，推进创文提质升级，为居民的“菜篮子”提供更好的服务，汕头市潮南区市场监督管理局提出潮南区农村农贸市场改造升级项目的建设。

为了推进本项目的前期工作，细化各项工程建设方案，汕头市潮南区市场监督管理局委托我司进行潮南区农村农贸市场改造升级项目可行性研究报告的编制工作。我司接到委托后，根据委托单位对项目建设的意图和要求，及时组织技术人员收集和查阅与项目有关的自然环境、经济与社会情况等基础资料 and 文件资料，拟定工作计划，组织人员赴现场进行实地踏勘与调查，通过论证分析，提出项目可行性研究报告。

三、项目修编调整情况

（一）项目修编说明

潮南区农村农贸市场改造升级项目已于2023年2月24日取得汕头市潮南区发展和改革局批复建设；随着项目建设前期工作的深入开展，项目的建设条件已发生较大变化，建设单位通过征求项目涉及的各社区意见，结合用地、权属、群众需求等实际情况，委托我司对项目可行性研究报告的建设内容进行优化调整。

（二）项目修编调整情况

潮南区农村农贸市场改造升级项目原计划对两英镇高堂社区集体市场、司马浦镇大布上社区综合市场、陈店镇沟湖社区东区市场、胪岗镇新民经联社肉菜市场、成田镇上盐经联社综合市场、红场镇水头村综合农贸市场6个村（社区）的农贸市场进行升级改造，现根据项目建设条件调整如下：

- 1) 两英镇高堂社区集体市场：该市场已有新的建设资金来源，因此不再列入原项目的建设范围；
- 2) 司马浦镇大布上社区综合市场：该市场已有新的建设资金来源，因此不再列入原项目的建设范围；
- 3) 成田镇上盐经联社综合市场：该市场已有新的建设资金来源，因此不再列入原项目的建设范围；
- 4) 陈店镇沟湖社区东区市场：陈店镇沟湖社区由于位于陈店镇

中心，辐射面广，商贸氛围浓厚，原计划建设的市场规模较小，为更好的发挥地理优势特点，经多方努力，陈店镇人民政府取得 10.91 亩建设用地作为农贸市场，将该用地调整作为本次升级改造项目用地；

5) 胪岗镇新民经联社肉菜市场：维持原有建设规模不改变，根据目前材料价格对原投资估算进行优化调整；

6) 红场镇水头村综合农贸市场：维持原有建设规模不改变，根据目前材料价格对原投资估算进行优化调整。

（三）修编前后的可行性研究报告对比情况

修编前，项目建设内容及规模：项目总用地面积 18168.02 m²，计划对两英镇高堂社区集体市场、司马浦镇大布上社区综合市场、陈店镇沟湖社区东区市场、胪岗镇新民经联社肉菜市场、成田镇上盐经联社综合市场、红场镇水头村综合农贸市场 6 个村（社区）的农贸市场进行升级改造，总建筑面积约 33534.51 m²，共设置摊位数 606 个、固定铺间 372 个，配套 52 个汽车停车位。项目估算总投资 16297.08 万元，其中，工程费用 13171.85 万元，工程建设其他费用 2202.75 万元，预备费 922.48 万元。

修编后，项目的建设内容及规模：项目总用地面积 10474.08 m²，计划对陈店镇沟湖社区东区市场、胪岗镇新民经联社肉菜市场、红场镇水头村综合农贸市场 3 个村（社区）的农贸市场进行升级改造，总建筑面积约 29140.19 m²，共设置摊位数 243 个、固定铺间 214 个，配套冷库冷链物流设施，配套 326 个汽车停车位。项目总投资为

14174.36 万元：其中工程建安费为 11544.69 万元、工程建设其他费用为 1579.01 万元、预备费为 393.71 万元、建设期利息为 656.95 万元。

修编后，项目总投资为 14174.36 万元，与修编前相比，项目总投资减少 2122.72 万元。

修编前后投资估算对比表（单位：万元）

费用名称		修编前	修编后	增减金额
项目总投资		16297.08	14174.36	-2122.72
其中	工程费用	13171.85	11544.69	-1627.16
	工程建设其他费用	2202.75	1579.01	-623.74
	预备费	922.48	393.71	-528.77
	建设期利息	0	656.95	656.95

四、编制依据

报告编制依据是中华人民共和国公布的有关法律、法规和政策。报告的基础资料和数据来自汕头市有关部门及项目建设单位提供或认可的资料、文件、函件及编制单位调查研究得到的资料和信息。

报告编制依据主要如下：

1. 《中华人民共和国防震减灾法》（2008 年修订）；
2. 《中华人民共和国人民防空法》（2009 年修正）；
3. 《中华人民共和国水土保持法》（2010 年修订）；
4. 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）；
5. 《中华人民共和国招标投标法》（2017 年修正）；

6. 《中华人民共和国节约能源法》（2018 年修正）；
7. 《中华人民共和国环境影响评价法》（2018 年修正）；
8. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
9. 《中华人民共和国建筑法》（2019 年修正）；
10. 《中华人民共和国民法典》；
11. 《中华人民共和国消防法》（2021 年修正）；
12. 《中华人民共和国安全生产法》（2021 年修正）；
13. 《建设项目环境保护管理条例》（2017 年修订）；
14. 《中华人民共和国招标投标法实施条例》（2019 年修订）；
15. 《政府投资条例》（国务院令 第 712 号）；
16. 《汕头经济特区城乡规划条例》（2014 年 10 月 29 日汕头市第十三届人民代表大会常务委员会公告第 20 号）；
17. 《汕头经济特区城乡规划管理技术规定（2018 版）》；
18. 《关于实施乡村振兴战略的意见》（中发〔2018〕1 号）；
19. 《中共中央 国务院关于做好 2022 年全面推进乡村振兴重点工作的意见》；
20. 《关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》（商流通函〔2021〕176 号）；
21. 《广东省农贸市场综合治理工作指引(试行)》(粤市监〔2020〕111 号)；
22. 《汕头市农贸市场全面改造升级指引》（汕创文办〔2017〕110 号）；

23. 《乡村振兴战略规划(2018-2022 年)》；
24. 《关于加快农产品仓储保鲜冷链设施建设的实施意见》；
25. 《关于加快推进冷链物流运输高质量发展的实施意见》；
26. 《“十四五”冷链物流发展规划》；
27. 《国务院办公厅关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》（国办发〔2022〕9 号）；
28. 《关于支持加快农产品供应链体系建设 进一步促进冷链物流发展的通知》（财办建〔2022〕36 号）；
29. 《促进食品冷链物流发展若干措施》；
30. 《广东省推进农业农村现代化“十四五”规划》；
31. 《推进冷链物流高质量发展“十四五”实施方案》；
32. 《汕头市城市总体规划（2002-2020）（2017 年修订）》；
33. 《汕头市土地利用总体规划（2006-2020）》；
34. 《汕头市国土空间总体规划（2020-2035 年）》（草案公示）；
35. 《汕头市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（汕府〔2021〕34 号）；
36. 《汕头市潮南区城乡总体规划（2013-2030）》；
37. 《汕头市潮南区国土空间总体规划（2020-2035 年）》（草案公示）；
38. 《汕头市潮南区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
39. 《潮南区农贸市场专项规划（2022 年-2035 年）》；

40. 《汕头市潮南区陈店镇沟湖社区村庄规划》；
41. 《汕头市潮南区胪岗镇新民村村庄规划》；
42. 《汕头市潮南区红场镇水头村村庄规划》；
43. 《关于潮南区农村农贸市场改造升级项目的用地规划意见》；
44. 国家、部门、省等颁布的有关法规、技术规范；
45. 项目规划建设方案；
46. 项目建设单位提供的相关资料。

五、研究结论

农村农贸市场升级改造是改善汕头城市环境、提高城市形象的重要内容，是关乎人民群众生活品质和食品安全的民生大事。

项目的建设符合国家有关法律、法规，项目的规划符合汕头市潮南区城乡总体规划要求，市政给水、排水、用电等基础设施条件具备。综合各方面的分析结果，本项目各项建设条件落实，将取得良好的经济效益和社会效益，项目的建设是可行的。

第二章 项目建设背景及必要性

一、项目所在区域发展概况

（一）项目区位分析

潮南区位于广东省东部沿海，汕头市西南部，东临南海，西接普宁市，南邻惠来县，北隔练江与潮阳区相望。因地处练江中下游南岸，故称潮南。

2003 年 1 月 29 日，国务院作出《关于同意广东省调整汕头市行政区划的批复》，具体调整是：同意撤销县级潮阳市，分别设立汕头市潮阳区、潮南区……，以原潮阳市峡山、井都、沙陇、田心、成田、司马浦、陈店、两英、仙城、胪岗、红场、雷岭 12 个镇的行政区域为潮南区的行政区域。区人民政府驻峡山镇。2003 年 12 月峡山镇改为峡山街道办事处，为潮南区人民政府派出机构。2004 年 3 月，沙陇镇和田心镇合并，称陇田镇。至 2013 年底，潮南区辖峡山、井都、陇田、成田、司马浦、陈店、两英、仙城、胪岗、红场、雷岭等 11 个镇、街道，设有村（社区）232 个，其中社区 65 个，行政村 167 个。

潮南依山傍海，山水交融，全区山地面积 38.23 万亩，占汕头市山地总面积的 40.28%；耕地面积 20.82 万亩，占汕头市耕地总面积的 29%；海岸线长 14.7 公里，海域面积 4000 多平方公里；有秋风等 7 座中型水库，年蓄水量 1.4 亿立方米。

目前旅外华侨、港澳台同胞 120 多万人，在国内其他地方工作生活的潮南籍乡亲也达 120 多万人，独特的人缘、地缘、亲缘优势，使潮南在对外开放方面具有特殊的优越条件和巨大潜力。改革开放以来，海内外乡亲积极参与家乡建设，捐资兴办社会公益事业，丰富的侨资民资在潮南经济社会发展中发挥了重要作用。

2021 年全区实现地区生产总值（GDP）5029584 万元，同比增长 6.4%，第一产业增加值 205782 万元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 3001942 万元，同比增长 5.8%，其中，工业增加值 22948133 万元，同比增长 6.6%，占全部 GDP 比重为 58.6%；第三产业增加值 1821860 万元，同比增长 7.9%；三大产业的比例为 4.1：59.7：36.2。全年实现财政总收入 221304 万元，同比增长 0.2%，其中一般公共预算收入 98022 万元，同比下降 8.6%，其中税收收入 75136 万元，同比增长 1.2%，非税收入 22886 万元，同比下降 30.8%。

全区完成农林牧渔业总产值 36.81 亿元，同比增长 4.7%，其中：种植业产值 26.03 亿元，同比增长 3.2%；林业产值 0.05 亿元，同比下降 31.6%；畜牧业产值 5.41 亿元，同比增长 12.1%；渔业产值 3.93 亿元，同比增长 0.6%；农林牧渔服务业产值 1.38 亿元，同比增长 33.2%。全年粮食作物播种面积 35.96 万亩，总产量 15.65 万吨，其中：水稻播种面积 23.47 万亩，总产量 10.69 万吨。年末农业机械总动力 6.62 万千瓦；化肥施用量（折纯量）1.14 万吨；农村用电量 79375 万千瓦时。

全年完成工业总产值 1256.98 亿元，同比增长 8.2%，其中规模以上工业总产值 960.44 亿元，同比增长 8.6%；从行业看，纺织服装、精细化工、口腔用品和精品文具四大行业主导我区工业经济发展，四大行业全年完成规模以上工业产值 709.84 亿元，占全区规模以上工业总产值 73.9%；全年工业用电量 26.82 亿千瓦时，同比增长 20.6%。

全区城乡建设继续推进，2021 年全区投入 7.15 亿元补齐农村建设发展短板，涉及基础设施和公共服务短板的投资项目 130 个，项目涵盖交通、环保、水利、文化、党建等基础设施建设和公共服务领域，有效地助力乡村振兴发展，创建了一批示范镇、村。全年建设污水管网 24.83 公里，完成投资额约 0.56 亿元。全区五座污水处理厂总污水处理规模达到 37 万吨/日，建成污水管网 841.99 公里，累计完成投资额 97.5 亿元。投入“五清”资金 0.39 亿元，各村（居）逐步建立日常保洁机制。投入 2.03 亿元用于潮南区城乡供水工程。

推进交通工程建设，完成水泥石屑及沥青混凝土填补破损路面约 7192 平方米，换板修复破损水泥路面 245 平方米，投资约 105 万元；创文路面保洁及清理共出动人工约 26216 工日，各种机械设备约 8981 台班，拆除违规设置的广告标牌等非公路标志 100 块、布联 78 条，清除占道经营 60 宗；新设置各种警示标志 770 套、钢管栏杆 500 米、示警柱 500 支，黄闪灯 200 套、路面标线 6.5 万平方米，修缮、维护龙门架及 T 型公益广告投资约 810 万元；全力推进省道司神公路司英路段（1.2 亿元）、省道井田公路（0.9 亿元）、陈沙大道及峡新公路全线路面改造进展（11 亿元），总投资约 13.09 亿元。

（二）项目建设涉及村（社区）简介

项目计划对潮南区 3 个村（社区）农贸市场进行改造升级，项目建设涉及陈店镇沟湖社区、胪岗镇新民村、红场镇水头村。

其中：

1. 陈店镇沟湖社区概况

陈店镇沟湖社区地处潮南区陈店镇内，是镇政府所在地。324 国道和陈贵公路贯穿社区，交通方便，创寨于明洪武三十年（1397 年）。因地势低洼，遇雨季内涝时，水溪如湖，故名“沟湖”。现有人口 7185 人，总户数 1370 户。全社区一姓蔡。设党支部 1 个，党员 86 名，两委干部 9 名，其中支委 5 名，居委 5 名，面积 1.129 平方公里，其中耕地面积 618 亩。农业主种水稻。有传统工艺“沟湖屏景”。

改革开放以来，致力发展经济，湖光路成为文胸配件一条街，拥有既有建筑企业 19 家，小作坊 123 家，主要生产文胸内衣及配件，塑料丝花等。集体兴建金龙大酒店、福万家超市、陈店西市场出租，增加集体收入。1988 年村民与华侨集资兴建校舍 1 所，2009 年扩建教学楼 1 幢。陈店华侨医院设在该辖区内。

沟湖社区与定安社区、湖西社区、陈围社区、柯围社区、陈店社区、美南社区、洋新村、溪北社区、溪口社区、洋老村、新溪西村、上北村、文光社区、汕柄村相邻。

沟湖社区附近有东山湖温泉度假村、都爷祠、翠峰岩景区、祥符塔、仙湖景区、田心湾景区等旅游景点，有糖葱薄饼、焗袈裟鱼、炸

荷包鱼、红焖海参、红焖明皮、红焖脚鱼等特产，有大寮嵌瓷、镶嵌（嵌瓷）、潮阳英歌、潮阳剪纸、南澳渔民舞草龙习俗等民俗文化。

2. 胪岗镇新民村概况

胪岗镇新民村位于潮南区胪岗镇南部，地处大南山边，是港头乡“三新”之一，是二战时期的革命老区。南有陈沙公路穿境而过，交通便利，通讯畅通，山地资源丰富，民风淳朴。耕地面积 1800 多亩，山地面积 6000 多亩。新民村是纯农老苏区村，人民多以农业生产为主，特产有脐橙、潮汕柑和沉香等高级农作物。

近年来，新民村以“做强工业，做优农业”为新农村发展思路，致力发展经济，积极实施农业农田综合开发整治，新民村及比邻的新联村、溪尾周村实施了高标准基本农田建设。目前，工业处于初步发展阶段，新民村将以新农村建设为总抓手，以基础设施建设为重点，优化辖区投资环境，筑巢引凤，致力推进全村经济社会又快又好发展。

3. 红场镇水头村概况

红场镇水头村是省定贫困村，位于潮南区红场镇东部，为山地丘陵区，是纯农山区村，距镇政府驻地5公里，山地面积6817亩，耕地面积156亩，全村总人口4170人（867户），为红场镇人口第二大村。种植业是经济的支柱产业，主要有青梅、杨梅、淮山等作物。村民姓氏有李、罗、黄、卢等，经济收入主要以外出务工为主，农业生产主要有种植青梅、杨梅、龙眼、油甘等。村两委会共有干部5名，其中支委会委员3名、村委会成员3名（书记、主任一肩挑）。村务公开民

主管理领导小组、村务公开监督小组、民主理财小组比较健全。

水头村与水美村、四溪村、审者村、苏明村、潘岱村、巫字村、林招村、伍田村、仙田村、金埔村、大溪坝村、虎空村、后蔡村、苏林社区相邻。

水头村附近有东山湖温泉度假村、都爷祠、翠峰岩景区、祥符塔、仙湖景区、田心湾景区等旅游景点，有糖葱薄饼、焗袈裟鱼、炸荷包鱼、红焖海参、红焖明皮、红焖脚鱼等特产，有大寮嵌瓷、镶嵌（嵌瓷）、潮阳英歌、潮阳剪纸、南澳渔民舞草龙习俗等民俗文化。

二、项目建设背景

我国是一个农业大国，农村人口占较大比重，农业、农村、农民的发展问题是关系到我国全局的重大问题，因此党和国家历来都将其放在一切工作的首位。

当前，发展我国农业的途径就是进行社会主义新农村建设，而实现新农村建设的根本落脚点就在发展农村经济，缩小城乡差别，改变城乡二元经济结构，让广大群众共同享受改革的成果。我国的三农问题近年来受到越来越多的关注，被摆到很高的位置，农村工作是全党工作的重中之重，没有农村的现代化，就没有全国的现代化，没有农村小康社会的全面建设，就没有全国小康社会的全面建设。发展农村经济，千方百计增加农民收入是当务之急。

党的十八大以来，我国农业农村发展取得历史性成就、发生历史性变革，农业供给侧结构性改革取得新进展，农村改革取得新突破，

城乡发展一体化迈出新步伐，脱贫攻坚开创新局面，为党和国家事业全面开创新局面提供了有力支撑。

当前我国农业农村基础差、底子薄、发展滞后的状况尚未根本改变，经济社会发展中最明显的短板仍然在“三农”，现代化建设中最薄弱的环节仍然是农业农村。农贸市场与百姓生活息息相关，不仅是城乡公共基础设施的重要组成部分，更是城乡居民“菜篮子”供应的主渠道，一个城市农贸市场的面貌直接体现了这个城市农产品供给侧建设能力和水平，也是展示一个城市文明程度、管理水平和整体形象的重要窗口，推进农贸市场改造升级对于乡村振兴具有重要意义。

农贸市场是日常生活食品的重要销售渠道，是广大老百姓的主要消费场所，更是一个地区城市文明的缩影。干净整洁、文明有序的农贸市场，不仅能让大家买得安心，更能反映一个城市的品位。

为全面深入贯彻落实党的十九大提出的乡村振兴战略和省委省政府关于推进农贸市场升级改造民生实事的决策部署，根据市委、市政府关于全面推进农贸市场改造升级工作的部署，紧紧围绕“优化布局、促进发展、改善环境、方便消费”的工作要求，按照“立足实际、因地制宜、着眼长远、标本兼治、软硬并举”的工作方针，提高潮南区农贸市场的安全性、舒适性、规范化，推进创文提质升级，为居民的“菜篮子”提供更好的服务，汕头市潮南区市场监督管理局计划对陈店镇沟湖社区东区市场、胪岗镇新民经联社肉菜市场、红场镇水头村综合农贸市场3个村（社区）的农贸市场进行改造升级。

三、项目建设的必要性

（一）贯彻落实乡村振兴战略的需要

乡村是具有自然、社会、经济特征的地域综合体，兼具生产、生活、生态、文化等多重功能，与城镇互促互进、共生共存，共同构成人类活动的主要空间。乡村兴则国家兴，乡村衰则国家衰。我国人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾在乡村最为突出，我国仍处于并将长期处于社会主义初级阶段的特征很大程度上表现在乡村。

全面建成小康社会和全面建设社会主义现代化强国，最艰巨最繁重的任务在农村，最广泛最深厚的基础在农村，最大的潜力和后劲也在农村。实施乡村振兴战略，是解决新时代我国社会主要矛盾、实现“两个一百年”奋斗目标和中华民族伟大复兴中国梦的必然要求，具有重大现实意义和深远历史意义。

农贸市场作为与居民生活息息相关的场所，关系着居民美好生活需求。农贸市场的建成，不仅可以解决当地村民长期以来占道经营、以路为市的问题，也有利于改善村容村貌，提高人居环境。

项目的建设，可以满足居民美好生活需要，助力乡村振兴。

（二）调整农业产业结构增加农民收入的需要

改革开放以来，我国逐步打破了农产品流通领域的地区封锁和部门垄断，形成了多渠道经营、多主体竞争的格局。但是，农产品流通

不畅的问题仍然存在，且成为农业发展的瓶颈和农民增收的障碍。近年来，我国的农产品生产实现了总量基本平衡、丰年有余，在当前农产品买方市场条件下，若想促进农民增加收入，首先要解决“卖难”问题。我国农产品有明显的比较优势，但由于农产品流通渠道不畅，影响了比较优势的发挥。

近年来，党中央、国务院确定把扩大内需、开拓国内外市场作为我国国民经济发展的一项根本战略方针。在农产品普遍供过于求、价格持续低迷以及面临国际市场激烈竞争的形势下，新阶段农业和农村工作的中心任务是调整农业结构、增加农民收入。

调整农业产业结构及优化农村经济是促进城市经济快速增长、消除城乡贫困差距和提高广大农民人均收入的重要途径。当前调整农业结构的基础和启动点，首先不是“产”，而是“销”，不是看你能种什么、养什么，能不能把产品生产出来。而是看你能不能销得出去，赢得市场，使农产品的价值得以实现，取得合理的收益。与小城镇建设、农村劳动力转移等措施相比，扩大农产品流通是连接农业生产的一个重要环节，是实现农民劳动价值、促进农民增收的最直接的途径。

农贸市场的改造升级在一定程度上能有效改善农村的消费环境，吸引更多的农村人进入市场，并能让当地农民能够根据农产品的具体供需量来调整农业产业结构，逐步走上专业化生产、规模化经营的发展道路，并助推农村经济的稳步增长。

项目通过农贸市场改造升级，汇聚各方客源，可以拓宽农副产品销售渠道，助力当地村民致富增收。

（三）推进农贸市场升级改造工作的需要

农贸市场是人们生活的菜篮子，也是展示文明形象的的重要窗口。随着中国经济的不断发展，国民生活环境都得到了很大的改善，生活水平也得到了极大的提高，农贸市场也应该随着时代的发展而改变。

传统农贸市场存在很多的弊端，环境卫生，消防安全，管理制度等诸多问题，有必要对农贸市场内部及外立面重新设计装修、摊位重新规划布局，从根本上解决“脏、乱、差、湿、腥、臭”等问题，所以农贸市场升级改造有很大的必要性。

传统农贸市场的环境大多都存在脏乱差，卫生环境不符合标准，特别是夏天，食品肉类储存不过关，很多肉类就摆放在台子上，没有冷冻设施，蚊蝇都会特别多，滋生很多的细菌，极其不卫生，水产类养殖条件不好，很多鱼就会缺氧死亡，造成一定的损失。市场设施不够完善，摊位面积太小，市场摊位分布不整齐，很多摊位在进货后没有地方存放，随意放置在摊档及其他公众地方的过道上，有很大的安全风险，有必要进行农贸市场改造和升级，合理划分摊位，改善提高购物的环境。

项目的建设，改善提高市场设施，合理分化摊位，改善提高购菜环境，有利于提高服务水平。

（四）推动冷链物流发展的需要

随着全球经济一体化和人们生活水平的提高，消费者对食品新鲜度、安全性和多样性的需求日益增长，全社会对食品等产品的营养、

新鲜度及安全质量提出了更高的要求。加快冷链物流发展可以最大限度保证产品品质和质量安全、降低损耗并防止污染，确保果蔬、肉类、水产品等生鲜农产品在生产、储藏、运输、销售到消费的各个环节中始终处于规定的低温环境下，减少流通过程中的产品损耗和质量下降，实现生鲜食用农产品跨区域流通、常年均衡销售，促进农民稳定增收，提高生鲜食用农产品的市场供给量，保障食品的质量与安全，切实改善民生，促进经济增长。

冷库是对食品、液体、化工、医药、疫苗、科学试验等物品的恒温恒湿贮藏设备，是冷链仓储和冷链行业发展的基础。冷库作为食品保鲜、药品存储的重要场所，其建设显得尤为必要。首先，冷库能有效延长食品保质期，减少因腐败变质造成的浪费，保障食品安全。其次，对于医药品而言，适宜的储存环境是确保药品疗效和患者用药安全的前提。再者，冷库建设有助于优化物流链，减少运输过程中的损耗，提高供应链的整体效率。

项目的建设，有利于推动冷链物流高质量发展，是减少农产品产后损失和食品流通浪费，扩大高品质市场供给，更好满足人民日益增长美好生活需要的重要手段。

第三章 项目选址及建设条件

一、项目选址

（一）选址原则

1. 场地选址必须符合国家及地方法律、法规，符合城市规划、土地利用规划的要求；
2. 选址应合理利用土地，坚持城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展的原则；
3. 符合交通、环保、消防等有关规定，有利于人流和物流的集散，确保内外交通顺畅安全，与建成区公共服务设施联系方便且互不干扰；
4. 与教育、医疗机构等人员密集场所的主要出入口之间保持一定距离，减少对学校、医院等人口密集场所的干扰；
5. 与危险性大的场所保持安全防护距离，远离有毒、有害污染源，远离生产或储存易燃、易爆、有毒等危险品的场所，符合环境保护、卫生和消防的有关规定；
6. 应处理好与历史文化、自然环境要素之间的关系，不应影响和损害历史文化、自然环境；
7. 应从农村实际出发，尊重村民意愿；
8. 具备满足工程建设的工程地质条件和水文地质条件，不应选在发生断层、滑坡、泥石流、沼泽、流沙及采矿陷落区等地区。

（二）建设地点

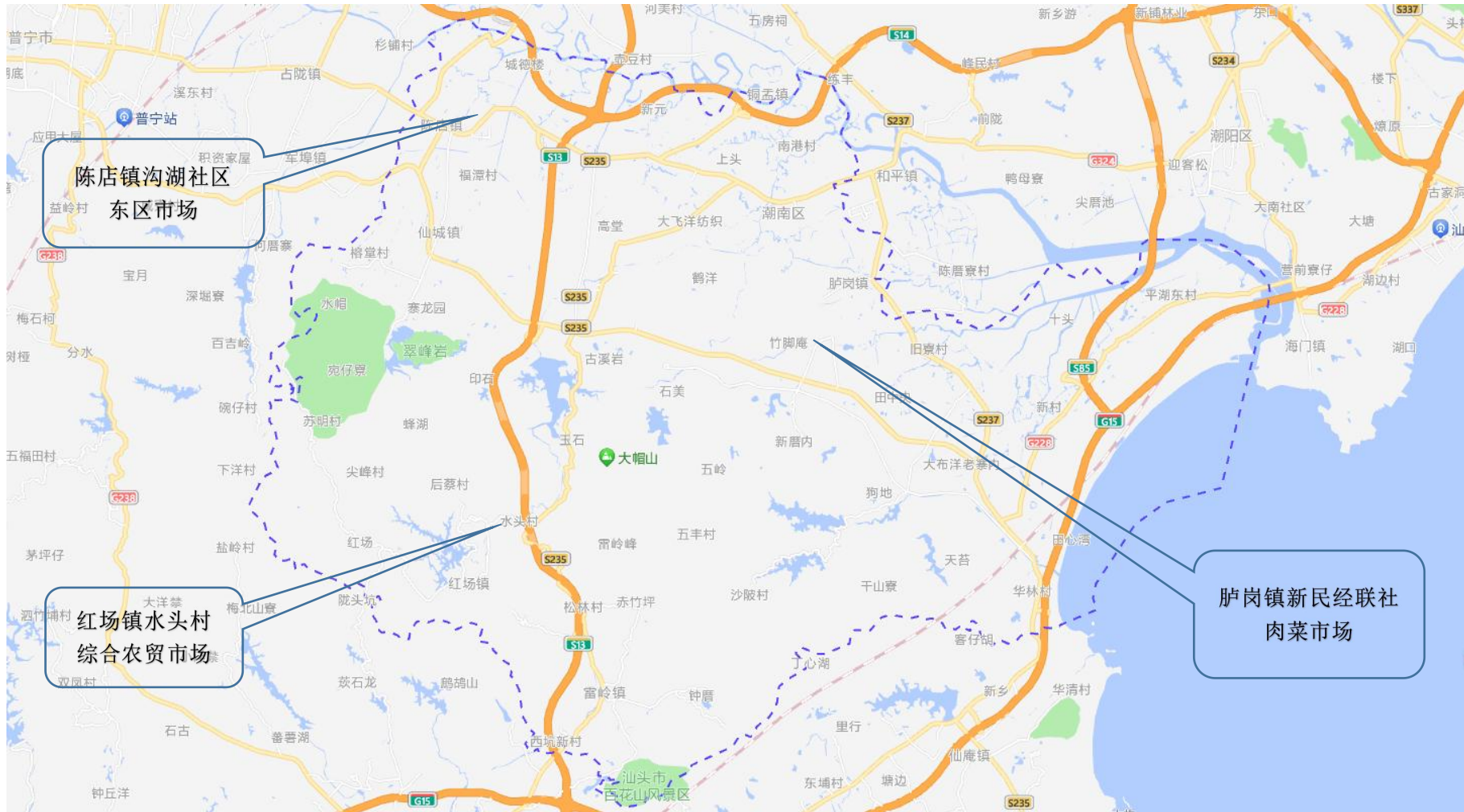
项目建设地点位于汕头市潮南区，涉及陈店镇、胪岗镇、红场镇，总用地面积约 10474.08 m²。其中：

1. 陈店镇沟湖社区东区市场，位于潮南区陈店镇沟湖社区福万家西侧陈贵路西洋，该用地属建设用地，需完善用地手续，总用地面积7274.26m²（10.91亩），实用地面积6267.02m²（9.40亩），道路用地面积1007.24m²（1.51亩）。

2. 胪岗镇新民经联社肉菜市场，位于潮南区胪岗镇新民村，规划用途为城乡建设用地，需申办农转用手续，用地面积 2436.79 m²（3.66 亩）。

3. 红场镇水头村综合农贸市场，位于潮南区红场镇水头村白池路头洋，规划用途为城乡建设用地，现状为农用地，需申办农转用手续，用地面积763.03m²（1.14亩）。

项目总体位置图



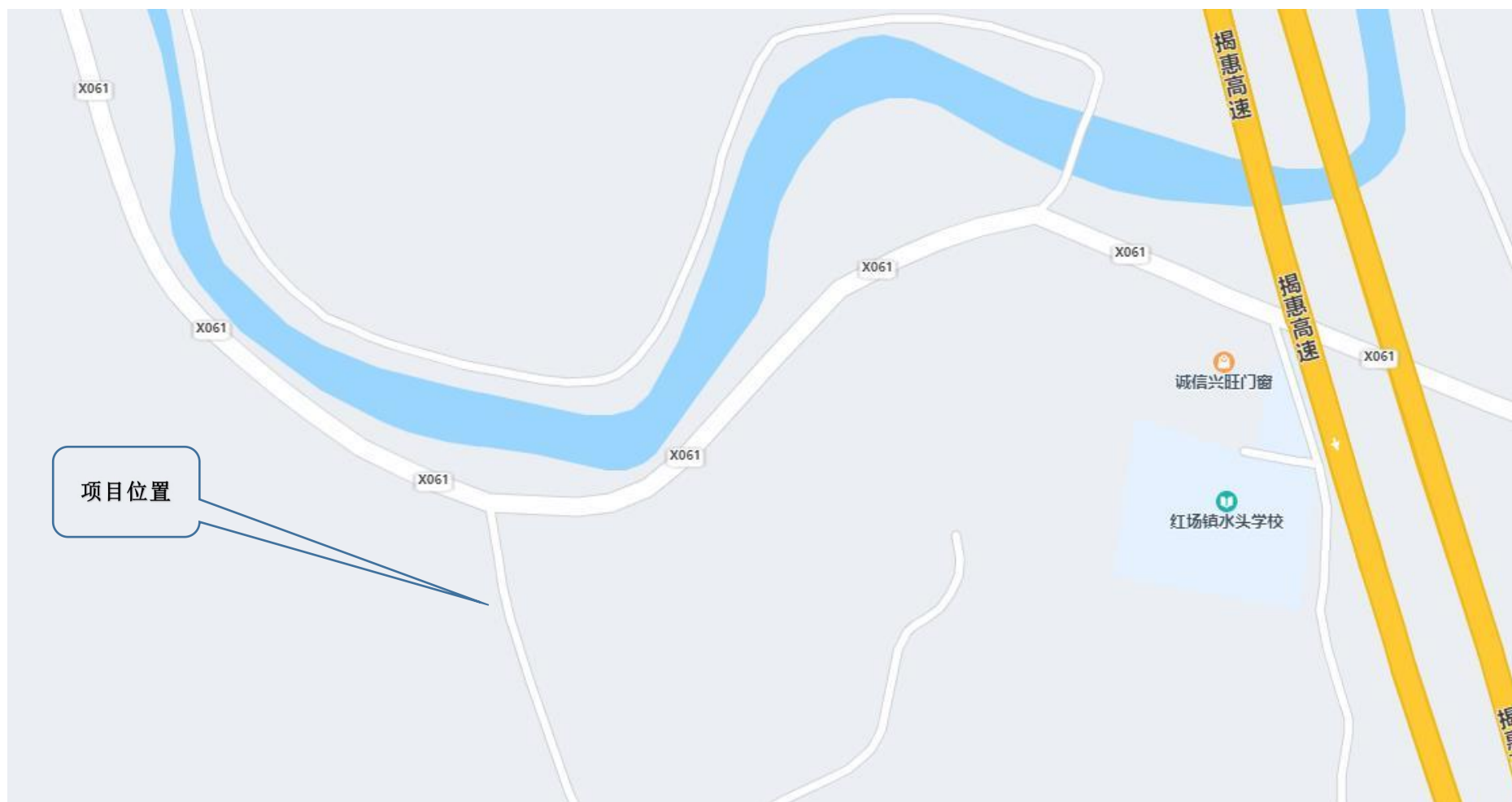
陈店镇沟湖社区东区市场位置图



胪岗镇新民经联社肉菜市场位置图



红场镇水头村综合农贸市场位置图



（三）用地现状分析

陈店镇沟湖社区东区市场，地块整体近似“L”形，总用地面积7274.26m²（10.91亩）。地块东侧为陈贵路，南面为中华街，周边为民居，地块交通较为便捷。用地性质为集体用地，产权权属为集体所有。

胪岗镇新民经联社肉菜市场，地块近似长方形，东西长南北宽，北面为村道，南侧为民居，地块交通较为便捷。用地性质为集体用地，产权权属为集体所有。

红场镇水头村综合农贸市场，地块规则，整个用地近似长方形，用地东侧为道路与县道X061连接，地块交通较为便捷。用地性质为集体用地，产权权属为集体所有。

本项目3个市场的地块用地性质为集体用地，已取得了汕头市自然资源局潮南分局的《关于潮南区农村农贸市场改造升级项目的用地规划意见》，用地规划意见中原则同意潮南区农村农贸市场改造升级项目通过预审。

项目建设用地的各项手续尚未办理完毕，因此建设单位要按程序和规划继续办理用地手续。

二、项目建设条件

（一）地形地貌

潮南区位于广东省东部沿海，汕头市西南部，东临南海，西接普

宁市，南邻惠来县，北隔练江与潮阳区相望。因地处练江中下游南岸，故称潮南。地理坐标北纬 $23^{\circ} 3' - 23^{\circ} 18'$ ，东经 $116^{\circ} 16' - 116^{\circ} 40'$ 。境域东西最大距离 28 公里，南北最大距离 22 公里。区域面积 599.86 平方公里，海岸线长 14.7 公里，海域面积 4000 多平方海里。城区峡山距离汕头市区 33 公里。

潮南区为沿海平原—丘陵地区，地势自西南向东北倾斜。地形特征为“一山一江一平原”。区境西南部南山属莲花山脉大南山支脉，自西北向东南延伸，山体庞大，峰峦叠嶂，海拔多在 300~400 米，主峰雷岭大山为 521.2 米。低山丘陵分布于红场、雷岭以及仙城、两英、胪岗、成田、陇田等地之南部山区，在此地带，丘高坡陡，坑狭谷深，海拔 350 米以上的山丘鳞次栉比，在司（司马浦）神（神泉）公路以西主要山峰有大丁山（488 米），家神石（虎白坟西南山）、老虎伸腰岽（440 米），苏明岽、八乡山（415 米），金埔北畔岭、释迦山（389 米），后田岭、伯公顶、陇头岭（审者寮西南）、叠石岭（352 米）等。司神公路以东主要有大山（446 米），金公髻（435 米），千山（434 米），关谋山、大帽山（452 米），松柏山岽（404 米），陈五田东面山、双石仔（406 米），巫字后壁山以及百花尖（388 米）等。海拔 200~350 米的山丘，河谷开阔，司神公路以西主要有虎过龙山（高桂岽）、大峯岽（西登）、打铁寮陵、后田岽、独角麒麟、狼尾岽（石船岭）、排金山、审者寮南、大溪坝南、林者世陵、虎山（大溪坝陵）、金溪山（三角地顶）、释迦山南、家神岭、娘山（256 米）、翠峰、佛祖庙岭、半天佛等。司神公路以东有金公髻北

面山、五尖山、大龙山、尖峰仔（后坪寨陵）、成田大帽山西南、千山寮寨陵、后坪南畔陵、狗骨岭、后坪崇、尖石坪、烟堆山、厝仔埔、阳崇顶、天苔、南公公、安顶山（红口峯南）等。

丘陵主要分布于低山丘陵区靠近平原村寨的南山北侧，即自仙城南南部山区边缘，经两英圆山、胪岗宁湖，东至陇田华林顶一带，呈狭长带状分布，丘低坡缓，河谷开阔。从西至东，海拔 100~200 米较知名的低丘有尖石陵、狮母棚、马脚埔寨陵、新寮门岭、西坑顶、林招东山、狮山、深田东山、牛牯岭东山、宁湖寨陵、虎岗山、港头大尖山、牛眠南面山、倒插钗西畔陵、华林顶和将军袍等。海拔 100 米以下的台岗地，广泛分布于丘陵区及其附近地带，多已被垦荒种植。

平原主要分布于练江中下游流域，在区境北侧。练江自西向东流经区境北界构成练江中下游三角洲平原，地势平坦开阔，范围在区内包括陈店、司马浦、峡山、胪岗、成田和陇田部分地区。东部沿海为陇田一井都海积砂坝，海拔一般在 10 米以下，由海砂堆积而成，砂层略向海岸倾斜，呈东北—西南半月形。原海砂随风飞扬搬迁。20 世纪 50 年代中后期营造木麻黄防护林后，逐渐形成固定或半固定砂土。

（二）气候

潮南区属南亚热带季风气候带，海洋性气候明显，夏无酷暑，冬无严寒，夏长冬短，日照充足，雨量充沛，四季常青。年平均气温 21.1℃ 之间，年际变化在 20.5℃—21.6℃ 之间，变幅 1.1℃。常年最

冷月在 1 月或 2 月，3 月起气温逐月回升；最热月在 7 月或 8 月，9 月起气温逐月下降。月平均最低气温 12.8℃；月平均最高气温 27.3℃，月平均气温年较差 14.5℃。年平均降水量 1830 毫米，其中南山区年平均降水量 2200 毫米，是主要的暴雨中心；沿海地区年平均降水量 1593 毫米，是主要的干旱区。

一年中各月降水量分布很不均，雨季和旱季明显。历年 10 月至次年 3 月为旱季，降水量占全年 17%；4—9 月为雨季，降水量占全年 83%。潮南区热量资源充足，年日照时数 2100~2300 小时，日照百分率 50%左右。全区除南山高丘地带 $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 积温少于 7000℃外，其余各地 $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 积温为 7500~7900℃，有利于双季稻及喜温作物的种植。

常见的灾害性天气有春季的低温霜冻、春播期的低温阴雨、早稻抽穗扬花期的“龙舟水”、汛期的台风暴雨、晚秋季节的“寒露风”及冬季的低温冷害。

红场、雷岭每年有 5~10 天霜冻，练江平原地区霜冻少于 5 天，沿海地区基本无霜。每年 2—3 月出现 $\leq 12^{\circ}\text{C}$ 的低温伴降水，年平均约 10 天，最长出现于 1983 年，有 38 天，对早稻育秧有不同程度影响。每年端午节前后，出现降水集中、日照短缺、气温偏低的天气，称“龙舟水”，对早稻抽穗扬花有一定的影响。每年汛期（6—9 月）从福州至海口之间登陆的台风，对潮南区都有所影响，平均每年 5 次，最多为 1967 年，达 10 次，最少为 1985 年，仅 1 次。在干旱季节，不是正面袭击的台风，带来充沛的雨水，对农业生产和调节气候有利。

造成重大自然灾害的台风占影响潮南区台风总次数的 10% 左右。每年 9 月 20 日至 10 月 20 日这段时间，受冷空气影响，产生低温干燥或低温阴雨天气，伴有较大的偏北风，称“寒露风”。

（三）水系

练江发源于普宁市大南山五峰尖西南麓杨梅坪白水礑，自西向东流经区境北侧，由龟头海至海门港注入南海。练江平原全长 94.5 公里，中下游流程 41.3 公里，练江中下游河涌蓄水量 0.3 亿立方米，是两岸灌溉排涝和航运的主动脉。练江在潮南区境内的支流有 7 条。

金溪，古称司马浦水或金竹林水。1956 年上游径门谷口建成水库，取名金溪水库，河名称金溪。金溪发源于大南山尖峰，流经陈店溪口汇入练江。流程 18.7 公里，流域面积 84.1 平方公里。

利陂水，发源于大南山家神岭西侧，自南向北，流经利陂村得名。再经小坑、陂溪、丈八车、溪尾朱至华里西汇入练江。流程 17.1 公里，流域面积 30.1 平方公里。

两英河，古称桃溪，又因上游有锣鼓瀑布而称锣鼓水，流经两英得名。1959 年建成秋风水库后也称秋风水。该河发源于大南山盐岭，是练江最大的支流，流域面积 168.1 平方公里。

红口輦水，发源于大南山五峰尖东侧，北流经红口輦村得名。至村前合白水带，经石碑角、风吹、尖尾至西埠汇两英河东支出胪溪、半港闸入练江龟头海。流程 18.5 公里，流域面积 74.3 平方公里。

大寮水，旧称成田水，发源于大南山牛牯岭北，流经叠石、仙斗

折东在港头合蜘蛛埔水，至西岐合宁湖水过盐汀，以出大寮水闸汇入练江龟头海得名。流程 18.8 公里，流域面积 44.0 平方公里。

龙溪，发源于大南山雷岭峰东侧官芒坪，因上游有龙头崎瀑布得名。流程 25.1 公里，流域面积 102.6 平方公里。

华林水，发源于大南山东部余脉阳崇顶北麓，向东北流经华林村得名，至田心、北洋汇入茆港水出练江龟头海。流程 8.2 公里，流域面积 9.8 平方公里。

另有雷岭河，发源于雷岭大山南麓，是龙江支流华湖水上游，自北向南，由龟山弯、赤竹坪、南溪 3 条支流汇合于双溪后经鹅地流入惠来县境。在潮南区境流程 9.5 公里，流域面积 61.0 平方公里。源流常年不枯。

潮南区有水库塘堰 143 宗，其中库容 1000 万立方米以上的中型水库有红口崙、龙溪一级、秋风、上金溪、龙溪二级、红场、小龙溪等 7 座；库容 100 万立方米以上的小型水库 9 座，库容在 100 万立方米以下的小型水库 56 座；另有分布于 7 个镇的塘堰 71 个。水库和塘堰总集雨面积 221.79 平方公里，总库容 2.2 亿立方米，正常库容 1.6 亿立方米，可灌溉耕地 22.2 万亩。

（四）交通条件

目前，潮南区已基本形成了以深汕高速公路、揭惠高速公路、汕湛高速公路、潮汕环线高速公路，国道 324 线、国道 228 线，省道司神公路、陈沙公路、和惠公路、水红线，以及潮南环城公路、峡新公

路、金光南路、陈仙公路、陈贵公路等为主骨架的交通体系。区内镇与镇、村与村通公路，主要道路全面实现水泥硬化。

近年来，潮南区补齐交通设施短板，实施南拓北优发展战略，加快协调推进“一一三三四五”交通基础设施、“四好农村路”建设，构建潮南“四横十纵”外联内通的大交通网络，不断完善城乡交通网络，交通条件十分优越。

（五）用电条件

汕头电网位于广东电网的最东端，是粤东地区主干电网，主要依靠省网供电，地方小水电、小火电和风电作为补充的供电电源，电网主要等级为 500/220/110/10（KV）。汕头电网通过 500KV 汕头～榕江双回线路、220KV 两英～铁山单回线路、汕头～云路双回线路、两英～靖海（惠来）电厂双回线路与揭阳电网相连，通过 220KV 汕头～金沙双回线路、上华～金沙双回线路、苏南～柘林（三百门）电厂双回线路与潮州电网相接。

本项目用电由广东电网汕头潮南供电局供应，可由现有道路上的 10kV 电线接入。

（六）用水条件

项目供水水源为市政自来水，可满足项目建设及项目建成后的用水需求。

（七）通信条件

项目区域有移动通信、电信、联通、铁通等多家通讯企业的通讯设施、营业厅，周边移动通讯信号良好，满足项目的需求。

（八）施工条件

汕头市具有完善的建筑市场机制，汇集众多具备相应资质等级的建筑施工企业可供择优录用，建筑质量管理机构配套完善；项目建设地点道路交通方便，施工用水、用电充足，潮南区劳动力、施工材料、机械设备充足，施工条件较好。

由此可见，本项目具备建设的条件。

第四章 规模预测与建设规模

一、规模预测

（一）潮南区农贸市场现状

改革开放以来，我国农贸市场蓬勃兴起和快速发展。随着国民经济从高度集中的计划经济体制逐渐转向社会主义市场经济体制以及农业市场化改革以及国际化进程的不断推进，农贸市场在促进产销衔接、保障农产品有效供给及引导生产资源市场化配置等方面的作用日显突出。在市场经济条件下，我国农贸市场在整个农产品流通体系中处于中心地位，是联结亿万小规模生产者与消费者的重要桥梁，是商流、物流、信息流的集散中心，并承担着农产品集中、分散和价格形成功能。农贸市场作为与百姓日常生活最密切相关的公益性配套设施，关乎人民群众的幸福感和获得感，是一项重要民心工程。

目前潮南区农贸市场体系初步形成，现有农贸市场 50 处、临时生活市场 39 处，其中峡山街道、两英镇、司马浦镇和井都镇改造市场数较多，其余各镇街相对较少。由于用地、权属、资金、经营等各种原因导致目前潮南区的农贸市场规模大小、设施水平、管理水平等各方面存在严重不平衡状态，部分市场基础设施陈旧，管理不达标，市场内存在脏、乱、差情况。在农贸市场周边，存在占道经营，影响城市交通；危害公共安全，食品安全难以保障；缺斤少两损害消费者的合法权益；影响区环境卫生和城市环境；市场周边管理难度加大。

农贸市场存在着环境脏乱差、食品卫生缺监管、市场秩序凌乱，以及安全隐患等问题，不仅影响市场经营，还有损城市形象，更成为“创文”“创卫”的难点堵点。

近年来，汕头市持续改造升级农贸市场，有效改善群众购物环境。但目前，潮南区仍有部分农贸市场存在诸多问题，比如划行归市不落实，环境脏乱差，食品卫生不达标，无证照经营，未配备消防设施，市场管理缺位等。其中：

陈店镇沟湖社区东区市场原有市场由于建成时间早，市场内部设施简陋，卫生环境差，供应品种少，周边配套道路路面破损严重加上地势较低经常出现内涝问题，难以保证周边居民日常生活需要，这与陈店镇人口众多、商贸发达等形势不相适应，在一定程度给人民群众的购物需求造成了影响，也制约了当地经济的发展。

胪岗镇新民村现状没有农贸市场，计划新建1个3层农贸市场。

红场镇水头村现状没有农贸市场，计划新建1个2层农贸市场。

潮南区农贸市场的规范整治、改造升级迫在眉睫，刻不容缓。

（二）农贸市场需求预测

根据《潮南区农贸市场专项规划》，陈店镇沟湖社区东区市场服务范围为沟湖社区及周边村居，服务半径约1000米，服务人口约20000人；胪岗镇新民经联社肉菜市场服务范围为新民村及周边村居，服务半径约1000米，服务人口约8000人；红场镇水头村综合农贸市场服务范围为水头村及周边村居，服务半径约500米，服务人口约3500人。

参照《乡镇集贸市场规划设计标准》（CJJ/T 87-2020）的有关规定进行本项目农贸市场用地规模的预测。

用地规模估算表

项目	人均市场用地面积	服务人口数	预测用地规模
陈店镇沟湖社区东区市场	0.1-0.5	20000	2000-10000 m²
胪岗镇新民经联社肉菜市场	0.1-0.5	8000	800-4000 m²
红场镇水头村综合农贸市场	0.1-0.5	3500	350-1750 m²

二、建设规模

根据本项目的选址情况，项目总用地面积约 10474.08 m²。其中：

1. 陈店镇沟湖社区东区市场，用地面积7274.26m²。
2. 胪岗镇新民经联社肉菜市场，用地面积 2436.79 m²。
3. 红场镇水头村综合农贸市场，用地面积763.03m²。

用地规模对比表

项目	预测用地规模	项目用地规模	对比结果
陈店镇沟湖社区东区市场	2000-10000 m²	7274.26	符合
胪岗镇新民经联社肉菜市场	800-4000 m²	2436.79	符合
红场镇水头村综合农贸市场	350-1750 m²	763.03	符合

通过对比，项目用地规模符合《乡镇集贸市场规划设计标准》（CJJ/T 87-2020）用地规模面积指标要求。

第五章 拟建项目建设方案

一、建筑设计方案

（一）建筑设计依据

1. 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）；
2. 《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）；
3. 《无障碍设计规范》（GB50763-2012）；
4. 《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）；
5. 《民用建筑热工设计规范》（GB50176-2016）；
6. 《建筑地面设计规范》（GB50037-2013）；
7. 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB55015-2021）；
8. 《建筑环境通用规范》（GB55016-2021）；
9. 《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB55019-2021）。

（二）建筑设计指导思想

1. 强调空间的完整性和特殊性，创造具有本地区区域特征的空间环境系列。
2. 注重建筑形态所要表达的意义，对周边环境相吻合和互补，使其成为一员，又具有对周边环境的创造力和推动力。
3. 组织不同人流、车流以及动静态交通流线，满足不同使用功能的多角度需求。
4. 注重工程设计的经济性、合理性及适用性。

（三）单体建筑方案

项目计划对陈店镇沟湖社区东区市场、胪岗镇新民经联社肉菜市场、红场镇水头村综合农贸市场 3 个村（社区）的农贸市场进行升级改造，总建筑面积约 29140.19 m²，共设置摊位数 606 个、固定铺间 372 个。

1. 陈店镇沟湖社区东区市场

陈店镇沟湖社区东区市场，总用地面积7274.26m²，位于潮南区陈店镇沟湖社区，计划新建1个农贸市场，配套建设商业、消防控制室、配电房、冷链仓库、地下车库等设施，总建筑面积约21493.92 m²。

计划设置摊位数84个、固定铺间80个，地下室负一层设置冷链仓库，停车位326个。

陈店镇沟湖社区东区市场技术经济指标表

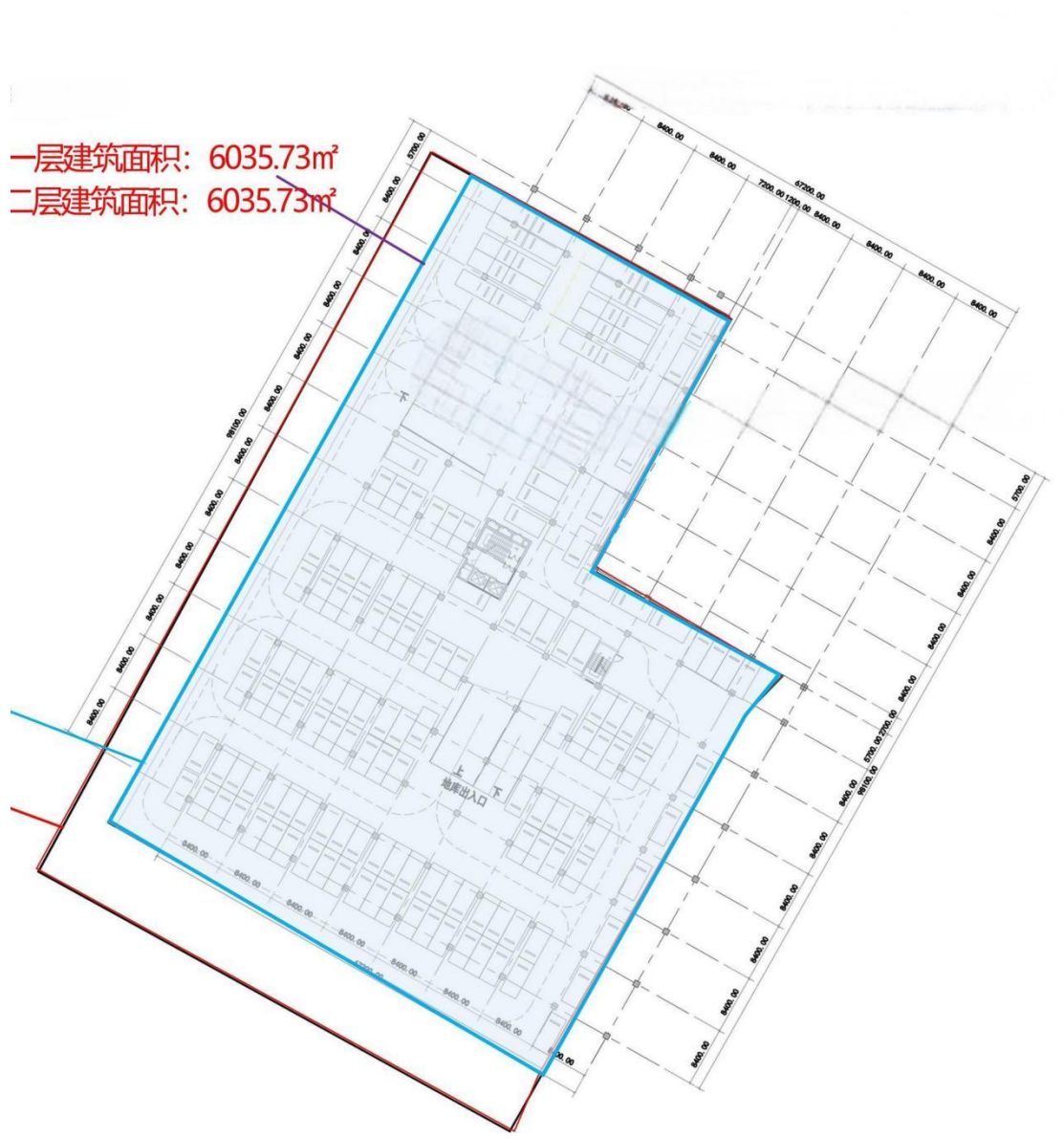
序号	项目		单位	指标	备注
1	总用地面积		m ²	7274.26	10.91亩
2	实用地面积		m ²	6267.02	9.40亩
3	道路用地面积		m ²	1007.24	1.51亩
4	总建筑面积		m ²	21493.92	
5	计容建筑面积		m ²	9422.46	
	其中	市场	m ²	2095.97	
		商业	m ²	7026.49	
		消防控制室	m ²	60	
		配电房	m ²	240	

6	不计容建筑面积	m²	12071.46	
	地下室	m²	12071.46	地下2层
7	容积率	—	1.29	
8	基底建筑面积	m²	5442.46	
9	建筑密度	%	74.59	
10	建筑高度	m	18.2	
11	停车位	个	326	

陈店镇沟湖社区东区市场总平面图



陈店镇沟湖社区东区市场地下室平面图



2. 胪岗镇新民经联社肉菜市场

胪岗镇新民经联社肉菜市场，用地面积 2436.79 m²，位于潮南区胪岗镇新民村，计划新建 1 个 3 层农贸市场，计容建筑面积 5894.29 m²，不计容建筑面积 476.96 m²，总建筑面积约 6371.25 m²。

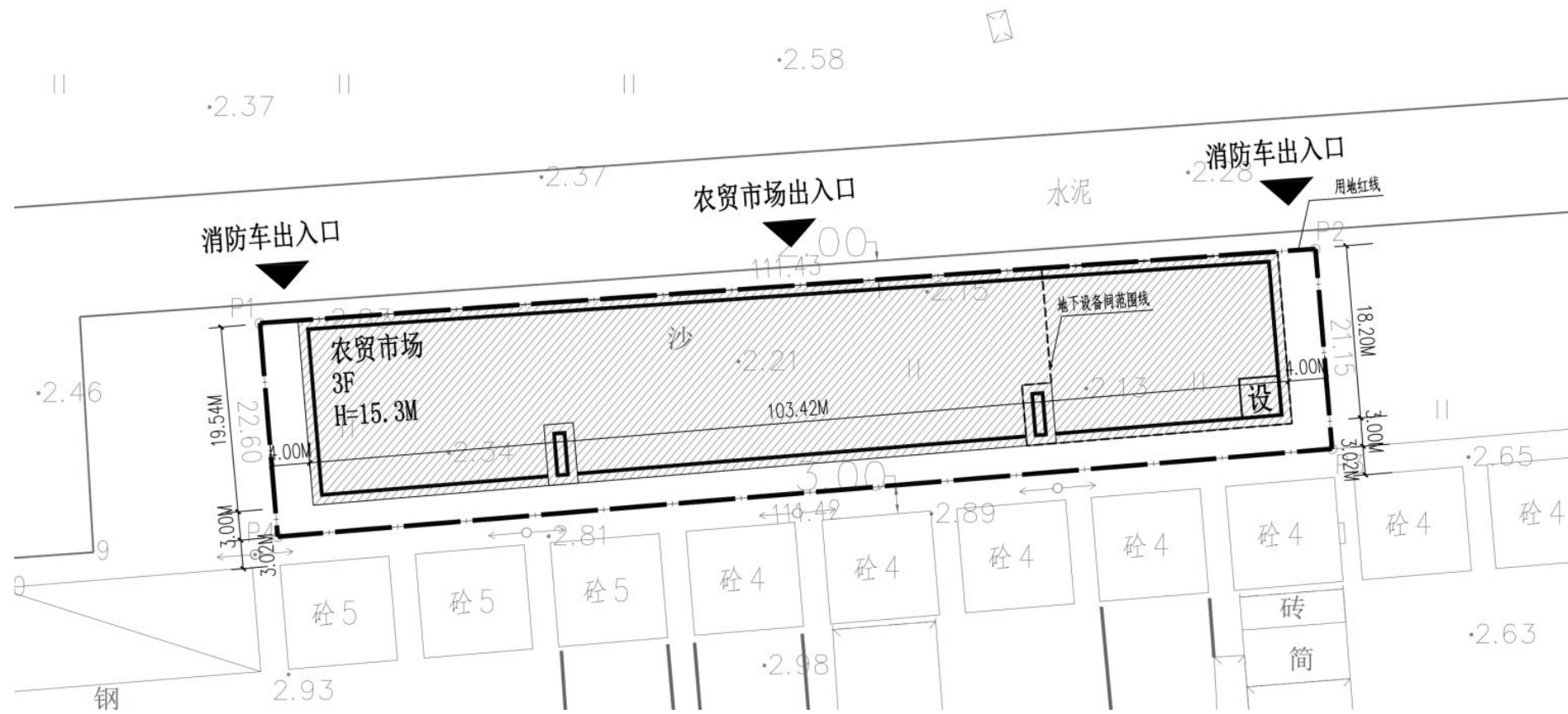
计划设置摊位数 106 个、固定铺间 112 个。

胪岗镇新民经联社肉菜市场首层层高5.0m，二层层高5.0m，三层层高5.0m，室内外高差0.3m，建筑高度15.3m。

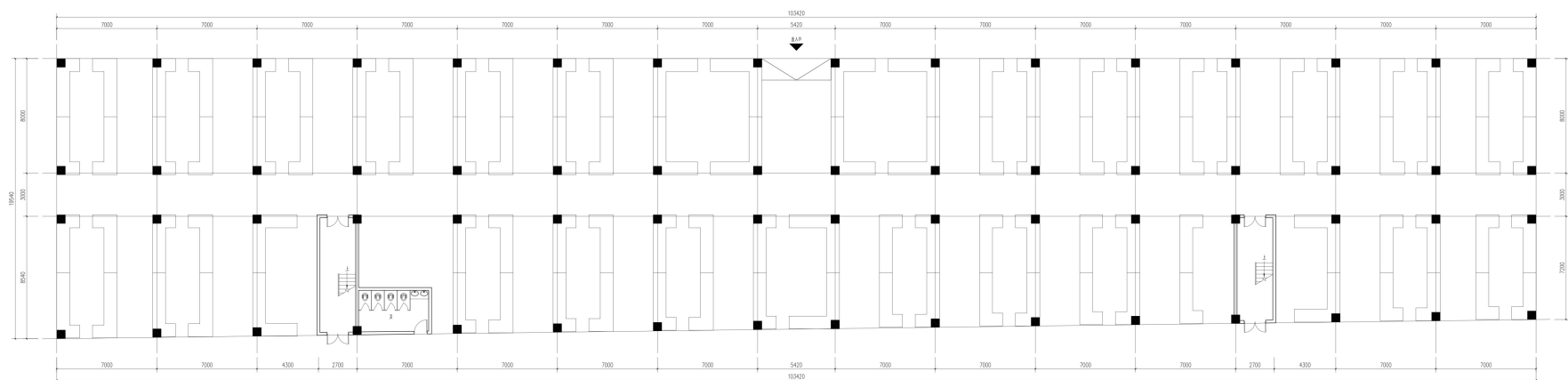
胪岗镇新民经联社肉菜市场技术经济指标表

序号	项目	单位	指标	备注
1	总用地面积	m ²	2436.79	3.66亩
2	总建筑面积	m ²	6371.25	
3	计容建筑面积	m ²	5894.29	
	地上农贸市场	m ²	5894.29	3层
4	不计容建筑面积	m ²	476.96	
	地下设备房	m ²	476.96	
5	容积率	—	2.42	
6	基底建筑面积	m ²	1951.54	
7	建筑密度	%	80	
8	建筑高度	m	15.3	

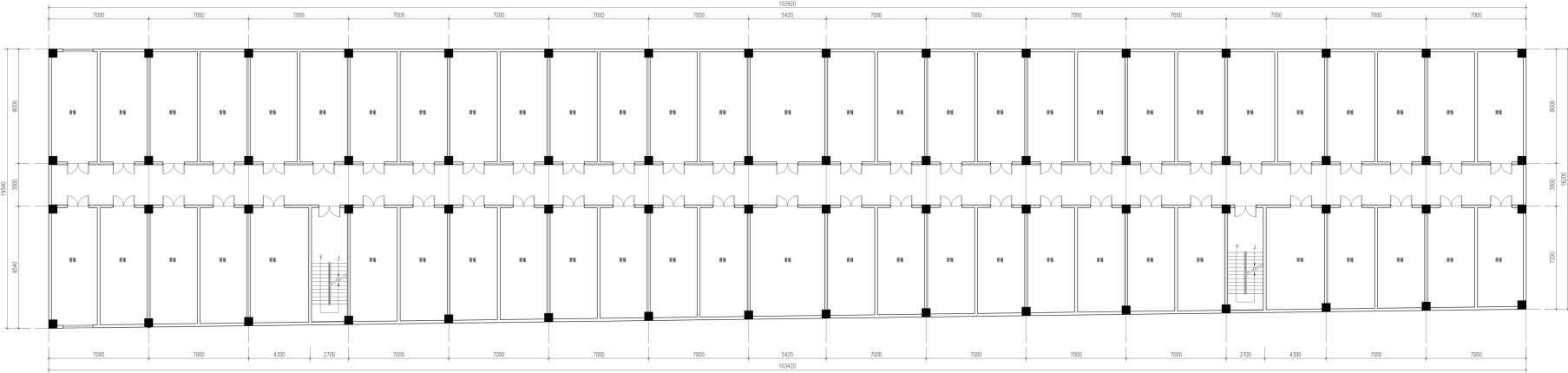
胪岗镇新民经联社肉菜市场总平面图



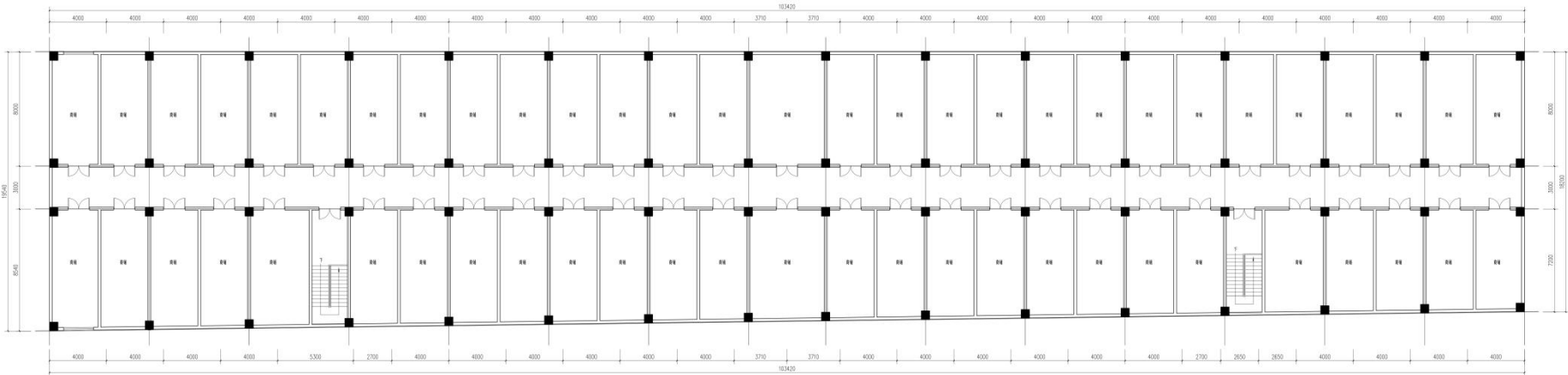
胪岗镇新民经联社肉菜市场首层平面图



胪岗镇新民经联社肉菜市场2层平面图



胪岗镇新民经联社肉菜市场3层平面图



3. 红场镇水头村综合农贸市场

红场镇水头村综合农贸市场，位于潮南区红场镇水头村，地块规则，整个用地近似长方形，总用地面积763.03m²，用地东侧道路与县道X061连接，地块交通便捷。

建筑方案结合基地特征进行布置，计划新建1个2层农贸市场，建筑面积约1275.02m²，设置摊位数53个、固定铺间22个。

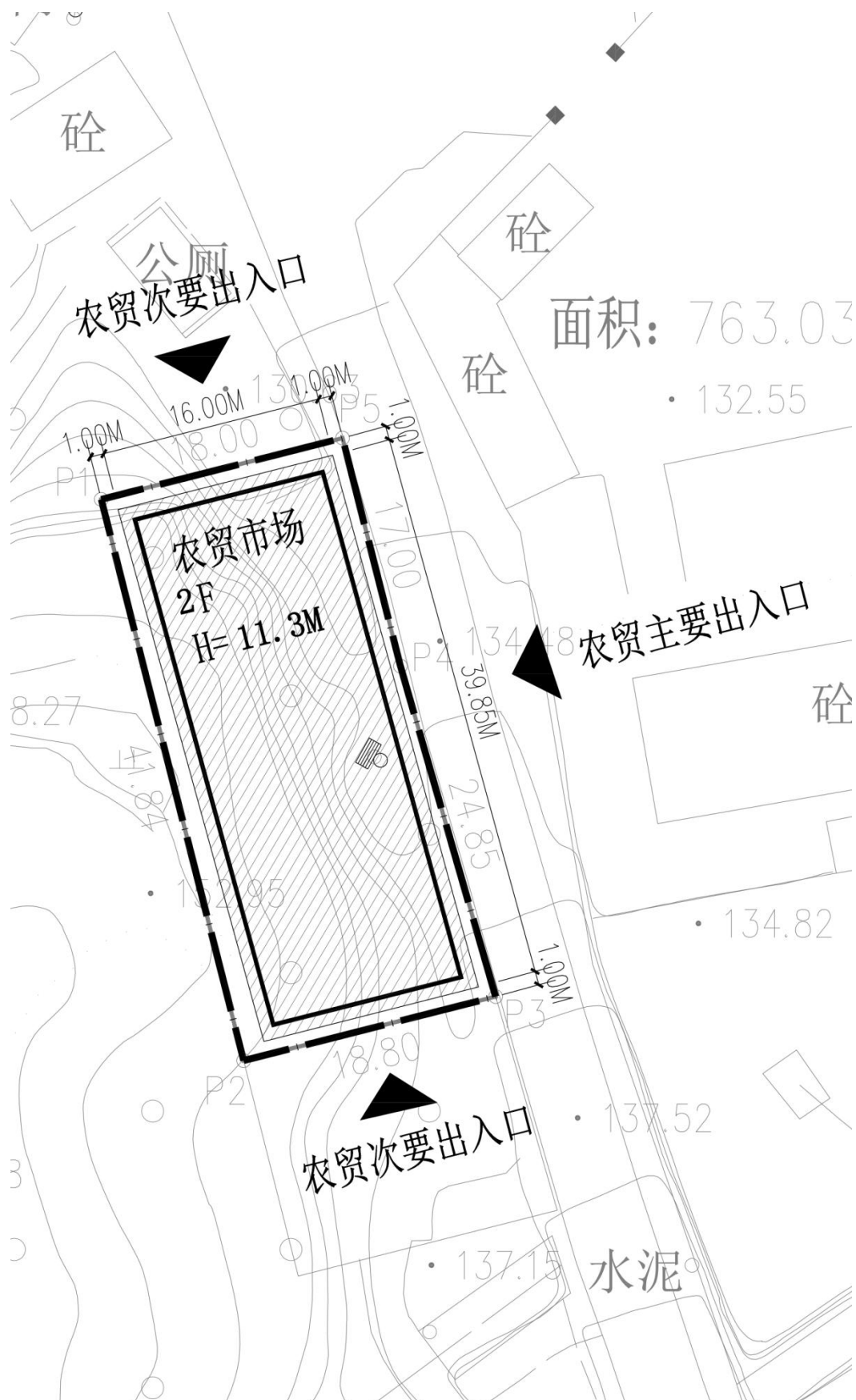
首层层高6.0m，2层层高5m，室内外高差0.3m，建筑高度11.3m。

项目共布置3个出入口，主要出入口布置在东侧，2个次要出入口分别布置在南北侧。结合项目实际，停车位考虑设置在场外道路上。

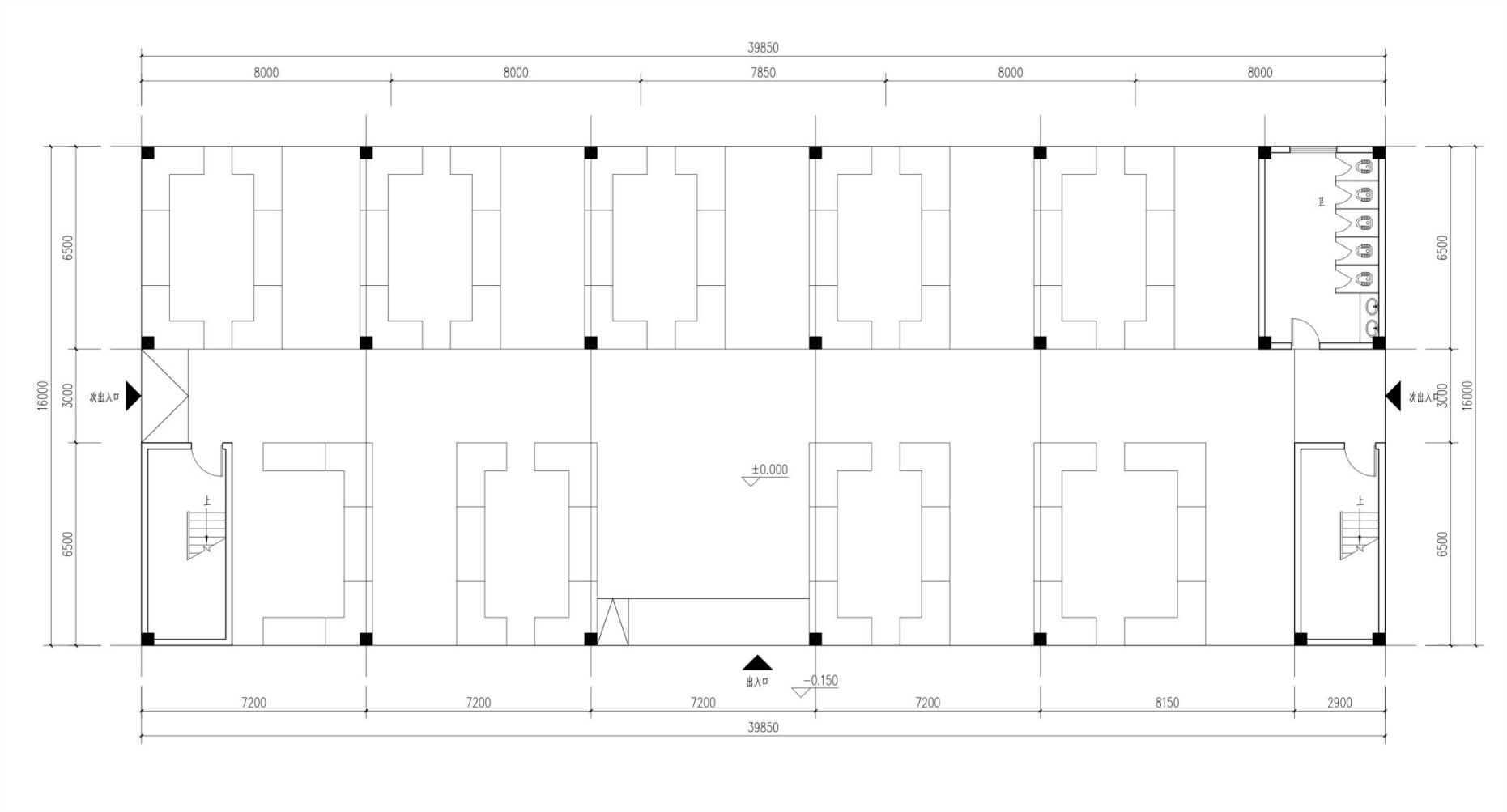
红场镇水头村综合农贸市场技术经济指标表

序号	项目	单位	指标	备注
1	总用地面积	m ²	763.03	1.14亩
2	总建筑面积	m ²	1275.02	
3	计容建筑面积	m ²	1275.02	
	地上农贸市场	m ²	1275.02	2层
4	容积率	—	1.67	
5	基底建筑面积	m ²	637.51	
6	建筑密度	%	84	
7	建筑高度	m	11.3	

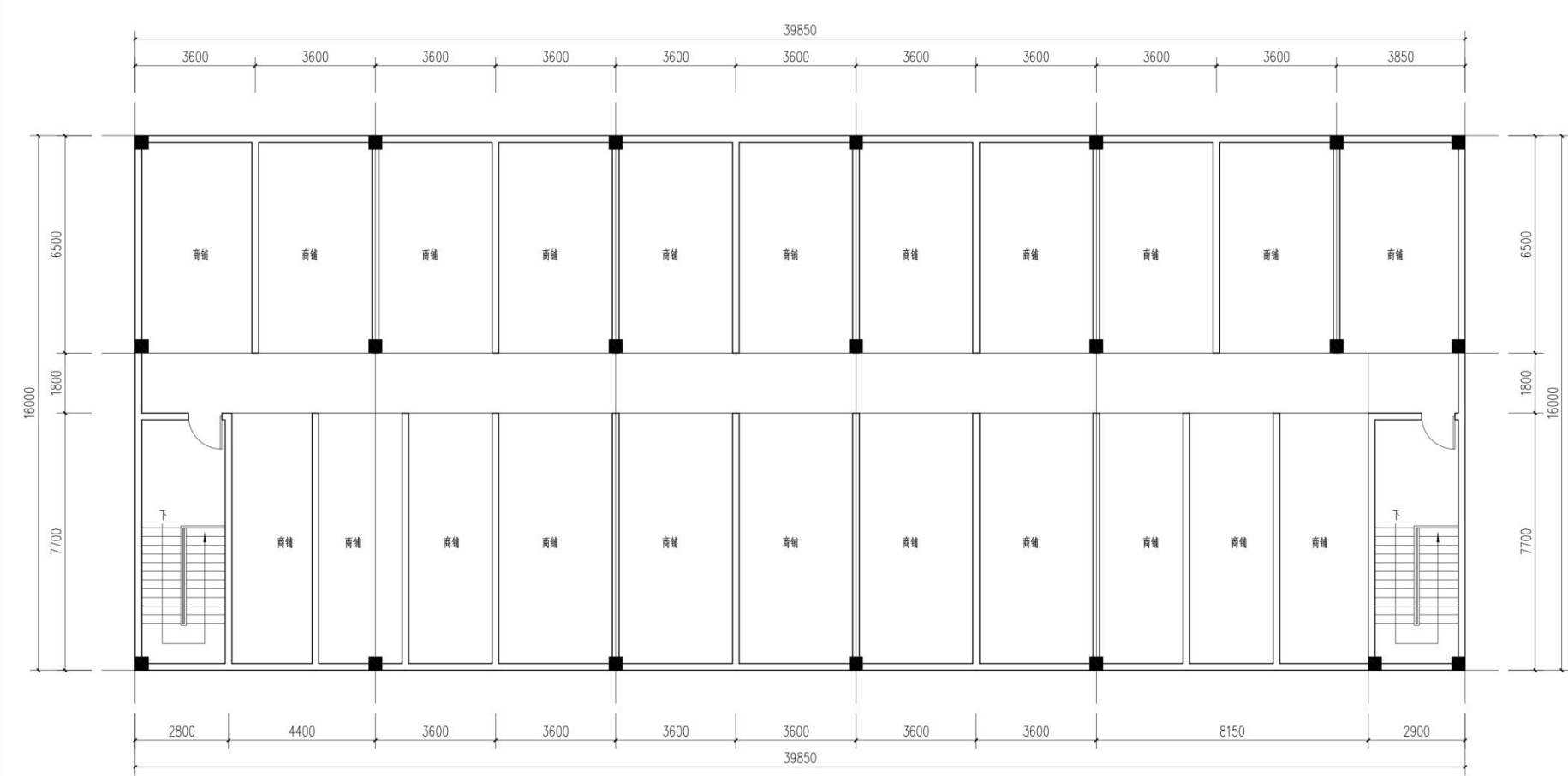
红场镇水头村综合农贸市场总平面图



红场镇水头村综合农贸市场首层平面图



红场镇水头村综合农贸市场 2 层平面图



（四）装饰装修

市场正门应设置醒目的市场名称标识，入口处设有信息栏、宣传栏、公示栏等，户外广告设计应整洁、美观。

市场门牌、广告牌、店铺招牌等应统一设计；建筑外观和门面设计要美观、实用，内外装饰与周围环境协调，实现市场宣传与装潢美观相结合。

应在显著位置展示行业规范，应统一规范经营户字号标牌，室内应设置禁止吸烟标志。

地面应按照排水、防滑、易清扫的要求铺设防滑地砖，地砖向通道两侧排水沟倾斜，坡度设计合理，保证通道无积水。

内墙（含立柱四周）应贴墙面砖，高度不低于 1.8 米。

市场内各种管道、线路、设施设备宜隐蔽设置。

市场进、出口应设置护栏，禁止车辆进出。

市场内通道应保持畅通，通道上方或地面应设置应急疏散指示标志。

装修材料表

砌体/隔墙	蒸压加气混凝土砌块
屋面工程	高分子防水材料、改性沥青防水卷材、聚合物水泥防水涂料
楼地面	水泥砂浆楼地面、防滑地砖
内墙	水泥砂浆墙满、墙面砖
门窗	钢质防火门、木质门、铝合金窗、防火卷帘门

（五）场内布局

市场应按照商品种类设置交易区，同类商品区域要相对集中，分区要标志清晰。鲜、活、生、熟、干、湿商品应严格分开。

经营腌腊制品、酱菜调味品、粮油制品、熟食卤品的应设专柜或专间。经营禽畜肉类、水产的区域应与其他食品生产、加工或经营区域隔开，不得与烧腊及其它熟食档相邻相对，相隔距离不小于 5 米。熟食、卤品、豆制品、酱菜等直接食用食品的柜台或专间距离厕所、垃圾房等的间距不应小于 25m。

（六）配套设施

农贸市场配套设置公共厕所，公共厕所设置轮椅通道、扶手、缘石坡等无障碍设施，设置方便残疾人、老年人等使用带扶手的坐便器或蹲便器。

配套设置机动车、非机动车停放场所，按机动车与非机动车、经营户用车与消费者用车分类分区停放，设置相应的停放标志。

二、结构设计方案

（一）结构设计依据

1. 《建筑地基基础设计规范》（GB50007-2011）；
2. 《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）；
3. 《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016 年版）；
4. 《建筑结构可靠性设计统一标准》（GB50068-2018）；

5. 《工程结构通用规范》（GB55001-2021）；
6. 《建筑与市政工程抗震通用规范》（GB55002-2021）；
7. 《建筑与市政地基基础通用规范》（GB55003-2021）。

（二）抗震设计

根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）的划分，汕头市潮南区陈店镇、胪岗镇、红场镇的抗震烈度均为 7 度，地震分组为第二组，设计基本地震加速度值为 0.15g，设计特征周期为 0.40s，应按《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）的要求进行抗震设防。

（三）结构设计

新建农贸市场主体采用现浇钢筋混凝土框架结构，设计使用年限为 50 年，建筑结构安全等级为二级，满足建筑使用及结构安全、经济的要求。

（四）基础设计

根据已建建筑物的地质资料，结合拟建农贸市场的荷载要求及建筑物上部结构特点，结合场区岩土层分布情况，拟采用钻孔灌注桩或预应力混凝土管桩设计方案，采用摩擦端承桩，选择第四层全风化或第五层中风化层作为桩基持力层。

建议在下一步设计阶段，对区域地质情况做详细勘探，并认真计算后确定建筑物的基础形式，以确保建筑物的安全可靠、经济合理。

三、给排水设计方案

（一）给排水设计依据

1. 《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2022）；
2. 《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；
3. 《室外排水设计标准》（GB50014-2021）；
4. 《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）；
5. 《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）；
6. 《建筑给水排水与节水通用规范》（GB55020-2021）。

（二）给水设计

项目用水由附近水厂提供，由附近市政给水干管接入，在地块内形成环状管网，供给本项目用水，水源要符合《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2022）的要求。

市场供水设施应按各交易区的用水需求设置，保证足够的水量、水压，一户一表。水产品供水到商位，肉类区供水到经营区，熟食经营区供水到专间。

消防给水和自动灭火系统遵照防火规范要求，设置室内消火栓给水系统，消防用水经由给水管网供给。消防用水由增压水泵保证消防水量和水压；根据消防规范要求在各层适当位置设置手提式磷酸铵盐干粉灭火器，用于扑救建筑物中的初期火灾。室内消防给水系统单独设置，并布置成环状。按照防火规范要求，布置消防竖管、设置消火

栓，并保证其最小流量满足消防规范要求。

消防给水管采用内外热镀锌钢管， $DN \leq 100$ 的钢管采用丝扣连接， $DN > 100$ 的钢管采用卡箍、法兰连接，消防管道工作压力 0.6MPa。

室外消火栓用水量为 20L/S，室外消防给水利用市政自来水管网低压制供应，并在管网上布置适量的室外地上式消防栓，间距不大于 120 米；室内消火栓用水量为 15L/S。

（三）排水设计

室内生活排水管、雨水管采用 PVC-U 塑料管，管道接口采用弹性密封圈承插连接，按《建筑排水硬聚氯乙烯管道工程技术规程》进行施工。室外雨水管、污水管采用钢筋混凝土管（ $DN \leq 500$ ）。

采用雨污分流排水体制，污水通过管道收集，排往污水处理厂集中处理。严格按照分流制进行污水收集，以保护环境。

农贸市场应按照雨污分流的原则做好场内排水系统与市政管网接驳，确保污水在排入市政管网前得到妥善处理。

污水管道的计算按照各地性质单位面积的污水量进行计算，在穿过排水沟时采用倒虹吸。雨水的排放以就近排放为原则，结合地形，沿道路布置雨水管道。

四、电气设计方案

（一）电气设计依据

1. 《民用建筑设计标准》（GB51348-2019）；

2. 《低压配电设计规范》（GB50054-2011）；
3. 《建筑照明设计标准》（GB/T50034-2024）；
4. 《建筑电气与智能化通用规范》（GB55024-2022）。

（二）设计内容

设计内容包括供电及配电系统、电力系统、照明系统、建筑物防雷保护系统、接地系统。

（三）配电

项目配电系统采用放射式和树干式相结合的配电方式。应急电源及消防设施采用耐火型电缆双回路送至末级进行自动切换。

线缆的绝缘和护套应采用低烟低毒阻燃型。

钢线槽明敷，塑料线槽明敷；电缆进入变、配电室采用桥架和挑架敷设。

（四）照明

建筑的照度设计值按《民用建筑电气设计规范》选定，灯具造型则配合建筑装修，光源采用节能型新光源。公共场所及出入口疏散通道等处设应急照明及疏散指示灯。设置室外照明及建筑物立面照明。

（五）监控和信息化

按照治安设施的规范要求，多角度、全方位安装数字红外摄像头。在办公场所设置集中监控显示屏。

建立信息化网络系统，配置必要的计算机、打印机、扫描仪等设备，接入互联网并将使用端口配置到可能使用的区域。

（六）防雷保护

根据《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）的计算公式计算本项目农贸市场年预计雷击次数。

陈店镇沟湖社区东区市场年预计雷击次数约为 0.09 次；胪岗镇新民经联社肉菜市场年预计雷击次数约为 0.053 次；红场镇水头村综合农贸市场年预计雷击次数约为 0.03 次。

本项目陈店镇沟湖社区东区市场、胪岗镇新民经联社肉菜市场年预计雷击次数大于 0.05 次，按二级防雷建筑物设计，建筑物外部防雷的措施，宜采用装设在建筑物上的接闪网、接闪带或接闪杆，也可采用由接闪网、接闪带或接闪杆混合组成的接闪器。接闪网、接闪带应按规范的规定沿屋角、屋脊、屋檐和檐角等易受雷击的部位敷设。

红场镇水头村综合农贸市场年预计雷击次数大于 0.01 次，按三类防雷建筑物设计，建筑物外部防雷的措施宜采用装设在建筑物上的接闪网、接闪带或接闪杆，也可采用由接闪网、接闪带和接闪杆混合组成的接闪器。接闪网、接闪带应按规范的规定沿屋角、屋脊、屋檐和檐角等易受雷击的部位敷设。

（七）接地

本工程采用 TN-S 接地形式，利用钢结构或钢筋混凝土结构中钢

筋作为引下线，基础钢筋做接地装置，综合接地电阻不大于 1 欧姆。

（八）充电桩

严格落实国家和汕头市充电设施配建标准，预留安装条件。电力容量预留暂按停车位总量 10%配备充电桩、每台充电桩负荷按 7 千瓦计算；管线预留时，应将电源及通道延伸至停车区域，预置集中式电表箱，并将表后管线或桥架等供电设施建设到车位以满足直接装表接电需要。

第六章 节能方案

一、节能设计原则

建筑节能对于促进能源资源节约和合理利用,缓解资源供应与经济社会发展的矛盾,加快发展循环经济,实现经济社会的可持续发展,有着举足轻重的作用。

坚持节约与开发并举,把节约放在首位的方针,提高能源利用率,减轻环境污染,走可持续发展道路。节能设计必须充分考虑到建筑、结构、材料、设备以及环境等因素,进行系统优化与技术整合。优先选用经国家和省推广认定的建筑节能技术、产品、材料和设备,严禁采用国家已淘汰的落后工艺和设备,建筑在布局、朝向、间距、层高等进行合理规划和设计,建筑设计尽量采用天然采光、自然通风。

二、节能设计依据

本项目节能设计遵循建筑节能法规、节能设计标准和有关节能要求,严格按照节能设计标准和节能要求进行节能设计,努力做到合理使用资源,最大限度地进行综合利用。

项目节能设计依据主要如下:

1. 《民用建筑节能条例》(国务院令第 530 号);
2. 《民用建筑节能管理规定》(建设部令第 143 号);
3. 《广东省节约能源条例》;
4. 《公共建筑节能设计标准》(GB50189-2015);

5. 《〈公共建筑节能设计标准〉广东省实施细则》；
6. 《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2014）。

三、节能技术措施

（一）建筑节能措施

本项目在规划中引进生态环保设计理念，通过合理的建筑布局和环境设计，充分利用自然环境。

建筑设计时要充分考虑利用自然光和自然通风，合理控制直射室内的阳光，降低空调制冷和照明能耗，并根据需要设置遮阳措施。

本项目在利用场地环境的条件下，主要人流空间做到自然通风和采光，以改善日照对建筑使用空间的节能影响。建筑外墙和屋面采用隔热节能材料，减少外围护结构太阳辐射热的吸收量；东、西墙及屋面的隔热性能满足《民用建筑热工设计规范》（GB50176-2016）的要求。外墙采用加气混凝土砌块，屋顶采用挤塑型聚苯乙烯保温隔热板，隔热性能良好。

建筑物门窗的开启位置、开启方式要有利于自然采光和自然通风。建筑各朝向外窗均采取遮阳措施。屋顶透光部分面积不应大于屋顶总面积的 20%。外窗的有效通风换气面积应为开启扇面积和窗开启后的空气流通界面面积的较小值。

建筑总平面布置和建筑物内部的平面设计，应合理确定冷热源和空调机房的位置，尽可能缩短冷、热水系统和风系统的输送距离；空调房间，均应设置开启窗或采用独立的通风换气装置。

使用环保节能型建筑材料、高效隔热保温材料、节能型门窗，可有效减少通过围护结构的传热，从而减少各主要设备的容量，达到显著的节能效果。

（二）电气节能措施

1. 采用节能型变压器并按经济运行方式运行，提高功率因数，降低配电网络能耗，补偿后功率因数达 0.9 以上。

2. 配电房的位置深入或接近负荷中心，进出线方便，接近电源侧，以减少线路的损耗。配电设计及导线选择：尽量选用电阻率较小的导线，如铜芯导线；尽可能减少导线长度，在设计中线路尽量走直线少走弯路；对于较长的线路，在满足载流量、保护配合及电压降等要求的情况下，适当增大导线截面积，减少线路电阻。

3. 照明采用高效光源、高效灯具和节能器材，室内外照明不采用普通白炽灯，选用直射光通比例高、控光性能合理的高效灯具，室内用灯具效率不低于 70%，装有遮光格栅时不应低于 60%，室外用灯具不低于 50%，灯具的结构和材质应便于维护清洁和更换光源。

4. 采用功率损耗低、性能稳定的灯用附件。直管形荧光灯采用节能型镇流器或符合国家能效标准的电感镇流器。

5. 照明与室内装修设计有机结合，在确保照明质量的前提下，有效控制照明功率密度值，符合现行国家标准《建筑照明设计标准》（GB/T50034-2024）的规定。根据环境条件、使用特点合理选择照明控制方式，充分利用自然光，并根据自然光的照度变化控制电气照明

的分区；根据照明使用特点，采用分区控制或适当增加照明开关点，以减少不必要的用电，公共部分照明应急照明外，均采用节能自熄开关，节省用电。

6. 项目采用节能型水泵、节能型空调、节能型电梯等电气设备，减少电力能源的消耗。

（三）给排水节能措施

1. 优先选用节水型设备和洁具，不使用耗水量 6 升或 6 升以上的座便器，降低日用水消耗量。

2. 给水系统应使用耐腐蚀、耐久性能好的管材、管件和阀门等，减少管道系统的涌损，适当放大管径以减少管道的助力损失和水泵扬程。

3. 生活、消防给水设备选用高效节能的供水设备。

4. 给水水嘴采用陶瓷芯等密闭性能好，能限制水流量的节能水嘴。

5. 合理选用水泵型号，水泵运行时的扬程和压力等指标，应尽可能选择在接近定额值的范围内，并尽可能采用变频调速装置及以控制，以达到最佳的节水效果。

6. 用水系统的水泵、电机、计量仪表等均选用国家推荐的节能产品，并按国家有关规范和产品标准的要求设计和安装。

7. 充分利用市政给水管网的压力，采用市政给水管网直接供水。

8. 生活污水、废水排水宜采用重力流系统直接排至室外管网。

四、节能管理措施

建设单位应对重点用能部门和部位加强管理，提高能源利用率，对用能岗位的操作人员进行节能教育和节能技术培训。同时加强能源的计量管理，建立必要的能源考核制度。

加强用电管理，注意节约用电，形成良好的用电习惯，不用时随手关灯，减少亮灯数量和时间。

加强节约用水教育，使之提高节水观念，增强环保意识。

加强自来水管网的管理及时排除管网泄露现象，对用水设备进行日常巡查和维护，严格控制供水系统的渗漏通病，杜绝滴漏、长流水现象，防止人为因素而浪费，降低管网漏损率以降低水资源的损耗。

五、太阳能利用

太阳能作为可再生能源的一种，正以其安全、无污染、用之不竭的特点，受到人们越来越多的关注。其投资回收率较高，设备折旧率较低。随着人们环境保护意识的提高以及对太阳能使用的认可，太阳能工程前景很可观。在世界性的环保节能两大生存主题下，太阳能作为清洁无污染的可再生能源顺应社会发展潮流；作为地球上最清洁的可再生能源，太阳能利用技术已经进入快速发展时期。

潮南地区的年平均日照时间比较长，因此可在农贸市场的屋面安装太阳能光伏发电系统，供应部分照明需求。太阳能光伏发电系统是利用半导体器件的光生伏打效应原理直接将太阳光辐射能转换为电能的发电系统，可起到节能和环保的作用。

六、项目能耗情况

(一) 用电量估算

项目总建筑面积 29140.19 m²，参考《民用建筑电气设计标准》（GB51348-2019）、《商店建筑电气设计规范》（JGJ392-2016）、《建筑照明设计标准》（GB/T50034-2024）和《工业与民用配电设计手册（第四版）》，摊位用电指标取 20W/m²，商铺用电指标取 60W/m²，消防控制室、配电房、地下设备房用电指标取 3.5W/m²，地下车库用电指标取 1.9W/m²，平均有功负荷系数取 0.85，年用电天数取 365 天。项目用电量计算如下：

项目用电量估算表

用途	面积 (m ²)	用电 指标 (W/ m ²)	需要 系数	有功 功率 (kW)	每天用电 小时数 (h)	年用电 天数 (d)	平均 有功 负荷 系数	年用电 量 (万 kWh)
摊位	4685.02	20	0.85	79.65	12	365	0.85	29.65
商铺	11606.75	60	0.85	591.94	12	365	0.85	220.38
消防控制室	60	3.5	0.5	0.11	12	365	0.85	0.04
配电房	240	3.5	0.5	0.42	12	365	0.85	0.16
地下车库	12071.46	1.9	0.5	11.47	22	365	0.85	7.83
地下设备房	476.96	3.5	0.5	0.83	12	365	0.85	0.31
合计	29140.19			684.42				258.37

项目年总用电量约为 258.37 万千瓦时，参考指标系数为 1.229 万千瓦时/吨标准煤，折合 317.54 吨标准煤。

（二）用水量估算

项目总建筑面积 29140.19 m²，参考《建筑给水排水设计标准》(GB50015-2019)和《用水定额 第3部分：生活》(DB44 T1461.3-2021)，项目摊位平均日用水量按 6L/m²·d 考虑，商铺平均日用水量按 18L/m²·d 考虑，消防控制室、配电房、地下车库、地下设备房平均日用水量按 1.5L/m²·d 考虑，漏失水量和未预见水量之和按以上用水量的 10%考虑。项目用水量估计如下：

项目用水量估算表

用途	面积 (m ²)	用水指标 L/(m ² ·d)	日用 水小 时 (h)	平均日 用水量 (m ³ /d)	小时 变化 系数	最大时 用水量 (m ³ /h)	年用 水天 数 (d)	年用水 量 (万 m ³)
摊位	4685.02	6	10	28.11	2.0	5.62	365	1.026
商铺	11606.75	18	12	208.92	1.2	20.89	365	7.626
消防控制室	60	1.5	8	0.09	1.0	0.01	365	0.003
配电房	240	1.5	8	0.36	1.0	0.05	365	0.013
地下车库	12071.46	1.5	8	18.11	1.0	2.26	365	0.661
地下设备房	476.96	1.5	8	0.72	1.0	0.09	365	0.026
未预见								0.94
合计								10.295

项目年用水量约为 10.295 万吨，参考折标系数为 2.571 万吨/吨标准煤，折合 26.47 吨标准煤。

（三）项目年综合能源消耗

项目年耗能总量合计为 344.01 吨标准煤。

项目年综合能源消耗汇总表

能源种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	年耗能量 (吨标准煤)
电力	万千瓦时	258.37	1.229	317.54
能源消费总量（吨标准煤）				317.54
耗能工质种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	年耗能量 (吨标准煤)
自来水	万吨	10.295	2.571	26.47
耗能工质总量（吨标准煤）				26.47
项目年耗能总量（吨标准煤）				344.01

第七章 环境影响评价

一、编制依据

为了保护和改善环境，根据国家的有关法律法规，建设项目在规划设计、施工及建成使用中，都应采取必要的措施，使项目达到国家规定的生态环境保护标准，推进生态文明建设，促进经济社会可持续发展。本项目环境保护工作接受汕头市环境保护部门的监督，其环境保护依据与评价标准主要如下：

1. 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）；
2. 《中华人民共和国环境影响评价法》（2016 年修改）；
3. 《中华人民共和国水污染防治法》（2017 年修正）；
4. 《中华人民共和国大气污染防治法》（2018 年修正）；
5. 《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（2020 年修订）；
6. 《中华人民共和国环境噪声污染防治法》（2018 年修正）；
7. 《建设项目环境保护管理条例》（2017 年修订）；
8. 《广东省环境保护条例》（2019 年修正）；
9. 《环境空气质量标准》（GB3095-2012）；
10. 《声环境质量标准》（GB3096-2008）；
11. 《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
12. 《污水综合排放标准》（GB8978-1996）；
13. 《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）；
14. 《农村生活污水处理排放标准》（DB44/2208-2019）。

二、项目区域环境质量现状

（一）大气环境质量状况

汕头市环境空气质量综合指数为 2.68，全省排名第 3；环境空气优良天数为 361 天，AQI 达标率为 98.9%，全省排名第 2。全年优天数为 166 天，良天数为 195 天，轻度污染天数为 4 天，全年没有中度、重度污染天数，AQI 范围在 20~116 之间。环境空气质量指数 AQI>50 时，首要污染物均为臭氧。

（二）水环境质量状况

1. 饮用水源

汕头市区韩江梅溪河、韩江新津河、韩江外砂河、韩江东溪、河溪水库、秋风水库和南澳县黄花山水库等 7 个集中式饮用水源地水质保持优良，水质达标率 100%，各项指标均达到国家标准。

2. 江河

韩江大衙断面、外砂断面、隆都断面、莲阳桥闸和东里桥闸断面等 5 个断面水质类别均为 II 类，水质优；韩江北溪下寨和梅溪河杏花、升平等 3 个断面水质类别均为 III 类，水质良好；榕江地都、练江和平桥、海门湾桥闸等 3 个断面水质类别为 IV 类，水质轻度污染；练江青洋山桥断面水质类别为劣 V 类，水质为重度污染。

3. 入海河口

韩江东溪莲阳桥闸断面、外砂河外砂断面和韩江北溪东里桥闸断

面 3 个入海口断面水质类别均为 II 类，水质优；韩江梅溪河升平断面水质类别为 III 类，水质良好；榕江地都断面、练江海门湾桥闸断面水质类别均为 IV 类，水质轻度污染。

4. 水功能区

汕头市 10 个国考水功能区和 7 个省考水功能区每月水质均达到或优于相应的功能区水质目标要求。

5. 地表水自动监测

汕头市共监测韩江东溪、西溪、北溪、外砂河、梅溪河、榕江汕头段和练江汕头段共 7 个江段 11 个监测断面。韩江外砂、隆都、莲阳桥闸和溪头亭等 4 个地表水自动监测站站点水质类别均为 II 类，水质优；韩江梅溪河升平水站水质类别为 III 类，水质良好；练江海门湾桥闸水站水质类别为 IV 类，水质轻度污染；练江青洋山桥水站水质类别为劣 V 类，水质重度污染。

（三）声环境质量状况

1. 区域环境噪声

汕头市区区域环境噪声等级声级平均值为 56.4 分贝，符合《声环境质量标准》（GB3096-2008）中的 2 类标准值，按照城市区域环境噪声总体水平划分，区域声环境质量水平为一般等级。测点等效声级的变化范围为 44.1-72.6 分贝，按各测点所属功能区标准统计，昼间达标测点 264 个，达标率 92.0%，达标测点覆盖面积 264 平方公里。

2. 道路交通噪声

汕头市区道路交通噪声等效声级为68.2分贝，符合国家《声环境质量标准》（3096-2008）4a类标准值，按照交通噪声强度等级划分，道路交通噪声质量水平为较好等级。

3. 功能区声环境

汕头市区功能区声环境质量昼、夜间等效声级年度平均值均达标的测点有0类区、1类区、2类区和3类区；4类区昼间等效声级达标，夜间平均等效声级超标1.5分贝。

三、主要环境保护目标

（一）大气环境质量

大气环境质量保护目标是维持项目所在区域环境空气现有的环境空气质量水平，保持周围环境空气质量达到国家《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中的二级标准。

（二）水环境质量

水环境质量保护目标是使纳污水体在本项目建成后水质不受明显的影响，保护该区域水环境质量符合国家《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）中的V类标准。

（三）声环境质量

声环境质量保护目标是确保该项目建成后其声环境符合国家《声环境质量标准》（GB3096-2008）中的2类标准。

四、工程建设对环境的影响

（一）对交通的影响

项目施工期间，由于堆土及建筑材料占地，极易造成交通事故。这种影响随着工程的结束而消失。

（二）施工扬尘的影响

工程施工期间，在渣土运输、物料堆放及施工过程等环节都会产生大量的施工扬尘。土石方开挖过程中，会使地表和植被遭到一定破坏，造成土壤裸露遇风天气产生一定范围的扬尘。各种材料砂石、土方等建筑材料，如运输、装卸、仓库储存方式不当，可能造成泄露而产生扬尘污染。易散落和易飞扬的细颗粒散体材料运输、存放引起的扬尘。建筑垃圾的存放和物料运输车辆的道路及施工场地运行过程中产生大量的扬尘。施工扬尘将使附近的建筑物、植物等蒙上厚厚的尘土，给居住区保持环境整洁带来许多麻烦。

工程施工期间，现场施工机械部分施工机械和运输车辆以汽、柴油为燃料，有机械尾气的排放，但它们的使用期短，尾气排放量也较少，再加上周围地形开阔，风速较大，不会引起大气环境污染。因此，项目施工期主要大气污染物为施工产生的粉尘、扬尘。

因此，建议施工企业在作业过程中应采取一定的防护措施，如围墙隔离防护带等。施工材料及现场采取一定的覆盖措施和其他措施，努力降低建筑扬尘产生量。

（三）施工噪声的影响

工程施工期间的噪声主要来自施工机械和建筑材料运输、车辆的轰鸣及喇叭的喧闹声。特别是在夜间，施工的噪声将严重影响居民的工作和休息。若夜间停止施工或进行严格控制，则噪声对周围环境的影响将大大减少。

防治施工噪声对环境影响的途径有科学安排、加强管理，改进机械设备、施工方法和隔声、消声等三种途径。

（四）生活垃圾的影响

工程施工时，施工人员的食宿将会安排在工作区域内。这些临时食宿地的水、电以及生活废弃物若没有妥善安排，则会严重影响施工区的卫生环境，尤其是在夏天，施工区的生活废弃物若处置不当则易导致蚊蝇滋生，甚至导致施工区工人暴发流行疾病，严重影响工程施工进度，同时使附近的居民遭受蚊、蝇、异味、疾病的影响。

（五）弃土的影响

施工期间将产生许多弃土，弃土在运输、处置过程中都可能对环境产生影响。若车辆装载过多弃土会导致沿途泥土散落满地；若车辆沾满泥土会导致运输公路布满泥土；晴天尘土飞扬，雨天路面泥泞，影响行人出行和车辆过往的环境质量，影响城市的建设和整洁。弃土的运输需要大量的车辆，若在白天进行，必将影响本地区的交通，使路面交通变得更加拥挤。

（六）对地下水的影响

项目施工期间，将产生一定量的施工废水及施工人员的生活污水，施工废水主要含有大量以泥沙等为主的悬浮物质，通过采取一定的措施，本项目施工过程中产生的施工废水和生活污水基本不对周围水环境造成影响。

五、环境影响的缓解措施

（一）交通影响的缓解措施

运输车辆和施工车辆尽量安排在夜间出行，把对交通的影响减小到最低限度。

（二）减少扬尘

建筑施工期在晴天或气候干燥情况下，适当向填土区、储土堆及作业面洒水。工程施工中沟渠挖出的泥土堆在路旁，旱季风导致扬尘和机械扬尘导致沿线尘土飞扬，影响附近居民和工厂。为了减少工程扬尘对周围环境的影响，建议施工中遇到连续的晴好又起风的天气条件时，在弃土表面洒上一些水，防止扬尘。

应按照弃土处理计划及时运走弃土，并在装运的过程中避免超载，装土车沿途不洒落。注意清洁建筑施工的运输车辆，车辆驶出工地前应将轮子的泥土去除干净，防止沿途弃土满地，影响环境整洁。同时，及时清扫因雨水夹带和运输散落在施工场地、路面上的泥土，一旦有弃土、建材撒落应及时清扫。

（三）施工噪声的控制

为了减少施工对周围居民的影响，在 22 时至次日早上 6 时不进行产生噪声污染的建筑施工作业，保证边界噪声符合《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）规定的排放限值。

在施工设备和方法中加以考虑，尽量采用低噪声机械。对夜间一定要施工且会影响周围居民环境的工地，应对施工机械采取降噪措施，同时也可在工地周围或居民集中地周围设立临时隔声类装置，以保证居民区的环境质量。

（四）施工现场废物处理

工程建设需要很多施工工人，实际需要的人工数取决于工程承包单位的机械化程度。

建设单位及工程承包单位应与当地环卫部门联系，及时清理施工现场的生活废弃物；工程承包单位应对施工人员加强教育，不乱丢废弃物，保证工人工作环境和生活环境的卫生质量。

（五）倡导文明施工

要求施工单位尽可能减少在施工过程中对周围居民、工厂、学校等的影响，提倡文明施工理念树立文明施工意识，及时协调解决施工中产生的环境影响问题。

（六）制订弃土处置和运输计划

工程建设单位将会同有关部门为该工程制订弃土处置计划和弃土运输计划，按规定路线运输，按规定地点处置弃土。

施工中遇到有毒有害废弃物应暂时停止施工，并及时与地方环保、卫生部门联系，经处理后才能继续施工。

（七）污水处理

在施工临时生活区附近，设置生活污水处理设备，处理生活污水。

六、环境影响评价结论和建议

本工程在施工期间对周围水环境、声环境、空气质量环境等环境有短暂的污染影响，但是可以得到有效的控制；工程竣工运行后，周围环境将较工程建设前将有较大改善。经评价分析，采用科学的管理和适当的环保治理手段，可控制环境污染。

因此，在全面落实本报告提出的各项环保措施的基础上，切实做到“三同时”，并在使用期内持之以恒加强管理，从环保角度来看，本项目的建设是可行的。

第八章 水土保持

一、水土保持原则及目标

根据《中华人民共和国水土保持法》及其实施条例和国家有关法律法规，本项目水土保持工作实行“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、注重效益的方针，按照”水土保持设施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用”的规定，坚持“预防为主、先拦后弃”的原则，有效控制水土流失。

本项目的水土流失防治总体目标：通过水土保持工程措施，预防和治理防治责任范围内的水土流失，保护和合理利用水土资源，减轻水、旱、风沙灾害，改善生态环境，维护生态平衡，确保工程所处的环境不受污染和破坏。

二、防治流失体系分区及布局

1. 结合工程实际和项目区水土流失现状，因地制宜、因害设防、总体设计、全面布局、科学配置，并与周边环境相协调。
2. 减少对原地貌和植被的破坏面积，合理布设弃土（石、渣）场、取料场，弃土（石、渣）应分类集中堆放。
3. 项目建设过程中应注重生态环境保护，设置临时性防护措施，减少施工过程中造成的人为扰动及产生的废弃土（石、渣）。
4. 宜吸收当地水土保持的成功经验，借鉴国内外先进技术。

三、水土保持措施

1. 控制施工场地占地，避开植被良好区。
2. 合理安排施工，减少开挖量和废气量，防止重复开挖和土(石、渣)多次倒运。
3. 施工开挖、填筑、堆置等裸露面，应采取临时挡护、排水、沉沙、覆盖等措施。
4. 合理安排施工进度与时序，缩小裸露面积和减少裸露时间，减少施工过程中因降水和风等水土流失影响因素可能产生的水土流失。
5. 对施工区的边坡、路边、场地等可以改造的部位，要在采取工程治理措施的同时因地制宜尽可能多种花、多种草、多植树，以改造施工环境和防止水土流失。
6. 施工道路应控制在规定范围内，减少施工扰动范围，采取拦挡、排水等措施，临时道路在施工结束后应进行迹地恢复。
7. 土(砂、石、渣)料在运输过程中应采取保护措施，防止沿途散溢，造成水土流失。

四、水土流失监测措施

为了及时掌握主体工程建设引起的水土流失变化、治理效果及存在问题，进一步修正和优化水土保持方案，在工程建设过程中，必须落实水土保持监测工作，通过有效的监测、监督，保证水土保持防治方案切实得到落实，新增水土流失得到控制，生态环境逐步得到恢复。

工程施工前进行现状调查,掌握工程区植被现状、土壤侵蚀模数、水土流失量等;施工期监测工程区水土流失量、地貌、地表植被破坏情况等;工程运行期每隔半年巡测一次,监测工程区水土流失量及植被恢复状况。

监测成果必须符合水土保持有关的技术规程、规范要求。监测成果应是按照所要监测方法和操作规程进行监测,以记实的方式形成文字叙述资料及数据表格、图样。成果要实事求是,真实可靠。

五、结论

本项目通过采取水土保持措施,可以从根本上控制项目区及周边影响区水土流失的发生,避免了对当地生态环境的破坏。

第九章 海绵城市

一、海绵城市概述

海绵城市是指通过加强城市规划建设管理，充分发挥建筑、道路和绿地、水系等生态系统对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用，有效控制雨水径流，实现自然积存、自然渗透、自然净化的城市发展方式。通过城市规划、建设的管控，从“源头减排、过程控制、系统治理”着手，综合采用“渗、滞、蓄、净、用、排”等技术措施，统筹协调水量与水质、生态与安全、分布与集中、绿色与灰色、环境与功能、岸上与岸下、地上与地下等关系，有效控制城市降雨径流，最大限度地减少城市开发建设行为对原有自然水文特征和水生态环境造成的破坏，使城市能够像“海绵”一样，在适应环境变化、抵御自然灾害等方面具有良好的“弹性”，实现自然积存、自然渗透、自然净化的城市发展方式，有利于达到修复城市水生态、涵养城市水资源、改善城市水环境、保障城市水安全、复兴城市水文化的多重目标。

推进海绵城市建设，对于修复城市水生态、涵养水资源，增强城市防涝能力，扩大公共产品有效投资，提高新型城镇化质量，促进人与自然和谐发展具有重要意义。为推进汕头市生态文明建设，打造汕头海绵城市，本项目将根据《汕头市海绵城市规划建设管理办法》（汕府〔2021〕32号）相关工作要求切实开展海绵城市建设，减少对生态环境的影响。

二、设计依据

1. 《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）》（建城函〔2014〕275号）；
2. 《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》（国办发〔2015〕75号）；
3. 《汕头市海绵城市建设技术导则及图集（试行版）》（汕住建通〔2020〕10号）；
4. 《汕头市海绵城市规划建设管理办法》（汕府〔2021〕32号）；
5. 《关于进一步明确海绵城市建设工作有关要求的通知》（建办城〔2022〕17号）；
6. 《汕头市海绵城市专项规划》（2020-2035年）。

三、设计原则

（一）生态为本，自然循环

坚持尊重自然、顺应自然、保护自然的原则，从原生态保护、生态修复、低影响开发三个层次实现自然循环。原生态保护，即对项目区域山水林田湖等自然生态空间进行保护；生态修复，即通过海绵城市建设恢复地表海绵体，对已受到破坏的河湖岸线等自然要素进行修复，降低城市开发建设对生态环境的影响；低影响开发，即拟自然开发，优先利用自然排水系统，充分发挥绿地、道路、水系对城市雨水的吸纳、渗滞、蓄排和净用，实现雨水自然循环，维护城市良好的生

态功能。

（二）因地制宜，经济高效

针对项目区域自然地理特征、规划建设条件和水问题需求，与汕头市建设系统化全域推进海绵城市建设示范城市的要求充分结合，合理制定海绵城市建设目标指标，按照因地制宜和经济高效的原则采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等海绵措施。

四、海绵城市建设目标及指标

本项目海绵城市建设遵循“渗、滞、蓄、净、用、排”六字方针，综合采用多种海绵城市技术措施，补齐基础设施短板，提高排水系统效能，提高雨水资源利用，缓解城市缺水困扰，全面改善生态环境，增强人居生活品质。

（一）年径流总量控制率

年径流总量控制目标，应综合考虑当地水资源禀赋情况、降雨规律、开发强度、海绵设施的利用效率和经济发展水平等因素后确定；具体到某个地块或建设项目的开发，应结合该区域建筑密度、绿地率和土地利用布局等因素确定。

汕头市选取年径流总量控制率作为年径流总量控制目标的反映指标，年径流总量控制率取值应不低于70%。综合考虑区域排水规划和现状、区域开发强度和建设阶段等因素，确定不同区域的年径流总量控制率。

（二）年径流污染物总量削减率

年径流污染物总量（以SS计）削减率应结合区域（项目）内建设情况、用地性质、水环境质量要求、径流污染特征等合理确定。

新建项目的年径流污染物总量（以SS计）削减率不宜小于50%，改扩建项目不宜小于40%。

（三）排水标准

本项目雨水排水系统设计重现期一般地区为2~3年，人员相对密集的商业区、医院、学校等重要地区为3~5年。

（四）雨水资源化利用率

农贸市场宜对屋面雨水进行收集回用，新建农贸市场的雨水资源化利用率不宜低于5%。

五、海绵城市建设指引

1. 建筑与场地低影响开发设施应因地制宜、经济有效、方便易行，综合考虑功能性和安全性，不应对人身安全、建筑安全、地质安全、地下水水质、环境卫生等造成不利影响。

2. 场地低影响开发设计应因地制宜，保护并合理利用场地内原有的湿地、坑塘、沟渠等。优化不透水硬化面与空间布局，竖向设计应有利于径流汇入低影响开发设施。

3. 建筑低影响开发设计应充分考虑雨水的控制与利用，屋顶坡

度小于20度的建筑宜采用绿色屋顶，无条件设置绿色屋顶的建筑应采取措施将屋面雨水进行收集消纳和排放。

第十章 投资估算与资金筹措

一、投资估算

（一）编制说明

本项目投资估算是在项目建设方案基础上，根据广东省定额标准，充分考虑到汕头市物价行情、建设地址的条件以及该项目自身特点等因素进行估算。项目投资估算主要包括建筑安装工程费、工程建设其他费用及预备费用等。

（二）编制依据

1. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
2. 《广东省建设工程造价管理规定》（粤府令第 205 号）；
3. 《广东省建设工程计价依据》（2018）；
4. 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》（2018）；
5. 《广东省市政工程综合定额》（2018）；
6. 《广东省通用安装工程综合定额》（2018）；
7. 《广东省园林绿化工程综合定额》（2018）；
8. 《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则》（2018）；
9. 汕头市现行建筑、安装工程预算定额及取费规定；
10. 汕头市建设工程造价管理站发布的潮南区及汕头市中心城区 2022 年第四季度建设工程造价信息；

11. 汕头市建筑材料、设备的现行价格；
12. 汕头市类似工程造价指标资料；
13. 拟建项目建设内容及建设规模。

（三）工程费用

参照汕头市新近竣工的同类建筑物的建筑安装造价以及造价指数，对本项目的工程费用进行估算。

经测算，本项目工程费用约 11544.69 万元。其中：陈店镇沟湖社区东区市场工程费用为 8352.34 万元、胪岗镇新民经联社肉菜市场工程费用为 2695.9 万元、红场镇水头村综合农贸市场工程费用为 496.45 万元。

陈店镇沟湖社区东区市场工程费用估算表

序号	项目	单位	工程量	单价（元/m²）	金额（万元）
一	建筑工程	m²	21493.92	2511	5396.95
1	基础工程	m²	12071.46	500	603.57
2	地下室工程	m²	12071.46	2800	3380.01
2	主体工程	m²	9422.46	1500	1413.37
二	主体安装工程	m²	9422.46	350	329.78
1	电气工程	m²	9422.46	120	113.07
2	给排水工程	m²	9422.46	80	75.38
3	消防工程	m²	9422.46	100	94.22
4	通风工程	m²	9422.46	50	47.11

三	地下室安装工程	m²	12071.46	770	929.51
1	电气工程	m²	12071.46	200	241.43
2	给排水工程	m²	12071.46	120	144.86
3	消防工程	m²	12071.46	250	301.79
4	通风工程	m²	12071.46	200	241.43
四	附属配套工程				1696.1
1	场地三通一平	m²	7296.02	50	36.48
2	基坑支护工程	m	350	18000	630
3	道路工程	m²	1200	400	48
4	给排水工程	m²	7296.02	60	43.78
5	电气工程	m²	7296.02	400	291.84
6	绿化工程	m²	4000	300	120
7	冷库系统	m²	1000	4000	400
8	市场配套设施	个	84	15000	126
五	合计				8352.34

胪岗镇新民经联社肉菜市场工程费用估算表

序号	项目	单位	工程量	单价（元/m²）	金额（万元）
一	建筑工程	m²	6371.25	3150	2006.94
1	基础工程	m²	6371.25	650	414.13
2	主体工程	m²	6371.25	2000	1274.25
3	装饰工程	m²	6371.25	500	318.56
二	安装工程	m²	6371.25	450	286.71
1	电气工程	m²	6371.25	150	95.57

2	给排水工程	m ²	6371.25	100	63.71
3	消防工程	m ²	6371.25	120	76.46
4	通风工程	m ²	6371.25	50	31.86
5	智能化工程	m ²	6371.25	30	19.11
三	室外配套工程				402.25
1	道路工程	m ²	894.96	500	44.75
2	电气工程	m ²	894.96	200	17.9
3	给排水工程	m ²	894.96	300	26.85
4	高压配电工程	m ²	6371.25	100	63.71
5	地下消防水池基坑支护	m	95.36	15000	143.04
6	市场配套设施	个	106	10000	106
四	合计				2695.9

红场镇水头村综合农贸市场工程费用估算表

序号	项目	单位	工程量	单价（元/m ² ）	金额（万元）
一	建筑工程	m²	1275.02	2800	357
1	基础工程	m ²	1275.02	500	63.75
2	主体工程	m ²	1275.02	1800	229.5
3	装饰工程	m ²	1275.02	500	63.75
二	安装工程	m²	1275.02	450	57.39
1	电气工程	m ²	1275.02	150	19.13
2	给排水工程	m ²	1275.02	100	12.75
3	消防工程	m ²	1275.02	120	15.3
4	通风工程	m ²	1275.02	50	6.38
5	智能化工程	m ²	1275.02	30	3.83

三	室外配套工程				82.06
1	道路工程	m ²	125.52	500	6.28
2	电气工程	m ²	125.52	200	2.51
3	给排水工程	m ²	125.52	300	3.77
4	场外供电工程	m	50	1000	5
5	场外供水工程	m	50	800	4
6	场外排水工程	m	50	1500	7.5
7	市场配套设施	个	53	10000	53
四	合计				496.45

（四）工程建设其他费用

场地准备及临时设施费按工程费用的 0.5%估算；工程保险费按工程费用的 0.3%估算；工程勘察费按工程费用的 0.9%估算；海绵城市设计费按标准设计费的 5%估算；绿色建筑设计费按标准设计费的 5%估算；竣工图编制费按标准设计费的 8%估算；施工图审查费按勘察费及设计费之和的 6.5%估算；检验监测费按工程费用的 1%估算；白蚁防治费按 3 元/m²估算。

经测算，项目工程建设其他费用约为 1579.01 万元。其中：陈店镇沟湖社区东区市场其他费用为 872.21 万元、胪岗镇新民经联社肉菜市场其他费用为 636.19 万元、红场镇水头村综合农贸市场其他费用为 70.61 万元。

（五）预备费

工程基本预备费（不可预见费）按工程费用和工程建设其他费用

的 3%估列。

本项目预备费共 393.71 万元。其中：陈店镇沟湖社区东区市场预备费为 276.74 万元、胪岗镇新民经联社肉菜市场预备费为 99.96 万元、红场镇水头村综合农贸市场预备费为 17.01 万元。

（六）建设期利息

项目建设期利率按 4.05%估算，每半年付息，到期一次还本。

经测算，项目建设期利息约 656.95 万元。其中：陈店镇沟湖社区东区市场建设期利息为 461.76 万元、胪岗镇新民经联社肉菜市场建设期利息为 166.8 万元、红场镇水头村综合农贸市场建设期利息为 28.39 万元。

（七）项目总投资

项目总投资为 14174.36 万元。其中：

工程费用为 11544.69 万元，占项目总投资的比例为 81.45%；工程建设其他费用为 1579.01 万元，占项目总投资的比例为 11.14%；预备费为 393.71 万元，占项目总投资的比例为 2.78%；建设期利息为 656.95 万元，占项目总投资的比例为 4.63%。

二、资金筹措

项目资金来源为统筹各级资金，根据项目实施进度分期投入。

陈店镇沟湖社区东区市场投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	计算依据或标准	费率	金额	备注
一	工程费用			8352.34	83.83%
二	工程建设其他费用			872.21	8.75%
1	项目建设管理费	财建〔2016〕504号		60.11	下浮 50%
2	工程保险费	建安工程费	0.3%	25.06	
3	工程勘察费	建标〔2007〕164号	0.9%	52.62	下浮 30%
4	工程设计费	计价格〔2002〕10号		181.53	下浮 30%
5	海绵城市设计费	粤建标〔2023〕29号	5%	9.08	下浮 30%
6	绿色建筑设计费	粤建标〔2023〕29号	5%	9.08	下浮 30%
7	施工图审查费	发改价格〔2011〕534号	6.5%	16.4	下浮 30%
8	工程监理费	发改价格〔2007〕670号		131.34	下浮 30%
9	工程概算编制和审核费	粤价函〔2011〕724号		15.32	下浮 30%
10	工程预算编制和审核费	粤价函〔2011〕724号		38.28	下浮 30%
11	勘察设计招标代理服务费	计价格〔2002〕1980号		1.9	下浮 30%
12	监理招标代理服务费	计价格〔2002〕1980号		1.23	下浮 30%
13	施工招标代理服务费	计价格〔2002〕1980号		19.08	下浮 30%
14	可行性研究报告编制费	计价格〔1999〕1283号		13.57	下浮 30%
15	可行性研究报告评审费	计价格〔1999〕1283号		4.94	下浮 30%
16	社会稳定风险分析费	计价格〔1999〕1283号		6.79	下浮 30%
17	社会稳定风险评估费	计价格〔1999〕1283号		3.95	下浮 30%
18	水土保持方案编制费	保监〔2005〕22号		25.06	下浮 30%
19	检验监测费	粤价函〔2003〕409号	1%	58.47	
20	白蚁防治费	粤价〔2003〕370号		6.45	
21	城市基础设施配套费	汕潮南府办〔2016〕44号		171.95	
22	土地使用费			20	
三	预备费	1~2项	3%	276.74	2.78%
四	建设期利息			461.76	4.63%
五	总投资	1~4项		9963.05	100%

胪岗镇新民经联社肉菜市场投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	计算依据或标准	费率	金额	备注
一	工程费用			2695.9	74.91%
二	工程建设其他费用			636.19	17.68%
1	项目建设管理费	财建〔2016〕504号	1%	32.72	下浮 50%
2	工程保险费	建安工程费	0.3%	8.09	
3	工程勘察费	建标〔2007〕164号	0.9%	16.98	下浮 30%
4	工程设计费	计价格〔2002〕10号		65.74	下浮 30%
5	海绵城市设计费	粤建标〔2023〕29号	5%	3.29	下浮 30%
6	绿色建筑设计费	粤建标〔2023〕29号	5%	3.29	下浮 30%
7	施工图审查费	发改价格〔2011〕534号	6.5%	5.8	下浮 30%
8	工程监理费	发改价格〔2007〕670号		49.56	下浮 30%
9	工程概算编制和审核费	粤价函〔2011〕724号		5.49	下浮 30%
10	工程预算编制和审核费	粤价函〔2011〕724号		13.7	下浮 30%
11	施工招标代理服务费	计价格〔2002〕1980号		12.49	下浮 30%
12	可行性研究报告编制费	计价格〔1999〕1283号		8.87	下浮 30%
13	可行性研究报告评审费	计价格〔1999〕1283号		3.72	下浮 30%
14	社会稳定风险分析费	计价格〔1999〕1283号		4.44	下浮 30%
15	社会稳定风险评估费	计价格〔1999〕1283号		3	下浮 30%
16	检验监测费	粤价函〔2003〕409号	1%	18.87	
17	白蚁防治费	粤价〔2003〕370号		1.91	
18	城市基础设施配套费	汕潮南府办〔2016〕44号		50.97	
19	防空地下室易地建设费	汕市发改〔2021〕118号		35.68	
20	土地使用费			291.58	
三	预备费	1~2项	3%	99.96	2.78%
四	建设期利息			166.8	4.63%
五	总投资	1~4项		3598.85	100%

红场镇水头村综合农贸市场投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	计算依据或标准	费率	金额	备注
一	工程费用			496.45	81.06%
二	工程建设其他费用			70.61	11.53%
1	项目建设管理费	财建〔2016〕504号	1%	4.96	下浮 50%
2	工程保险费	建安工程费	0.3%	1.49	
3	工程勘察费	建标〔2007〕164号	0.9%	3.13	下浮 30%
4	工程设计费	计价格〔2002〕10号		14.54	下浮 30%
5	海绵城市设计费	粤建标〔2023〕29号	5%	0.73	下浮 30%
6	绿色建筑设计费	粤建标〔2023〕29号	5%	0.73	下浮 30%
7	施工图审查费	发改价格〔2011〕534号	6.5%	1.24	下浮 30%
8	工程监理费	发改价格〔2007〕670号		11.48	下浮 30%
9	工程概算编制和审核费	粤价函〔2011〕724号		1.28	下浮 30%
10	工程预算编制和审核费	粤价函〔2011〕724号		2.95	下浮 30%
11	施工招标代理服务费	计价格〔2002〕1980号		3.78	下浮 30%
12	可行性研究报告编制费	计价格〔1999〕1283号		3.59	下浮 30%
13	可行性研究报告评审费	计价格〔1999〕1283号		1.66	下浮 30%
14	社会稳定风险分析费	计价格〔1999〕1283号		1.8	下浮 30%
15	社会稳定风险评估费	计价格〔1999〕1283号		1.53	下浮 30%
16	检验监测费	粤价函〔2003〕409号	1%	3.48	
17	白蚁防治费	粤价〔2003〕370号		0.38	
18	城市基础设施配套费	汕潮南府办〔2016〕44号		5.1	
19	防空地下室易地建设费	汕市发改〔2021〕118号		3.57	
20	土地使用费			3.19	
三	预备费	1~2项	3%	17.01	2.78%
四	建设期利息			28.39	4.64%
五	总投资	1~4项		612.46	100%

项目投资估算汇总表

单位：万元

序号	工程或费用名称	计算依据或标准	费率	金额	备注
一	工程费用			11544.69	81.45%
二	工程建设其他费用			1579.01	11.14%
1	项目建设管理费	财建〔2016〕504号		97.79	下浮50%
2	工程保险费	建安工程费	0.3%	34.64	
3	工程勘察费	建标〔2007〕164号	0.9%	72.73	下浮30%
4	工程设计费	计价格〔2002〕10号		261.81	下浮30%
5	海绵城市设计费	粤建标〔2023〕29号	5%	13.1	下浮30%
6	绿色建筑设计费	粤建标〔2023〕29号	5%	13.1	下浮30%
7	施工图审查费	发改价格〔2011〕534号	6.5%	23.44	下浮30%
8	工程监理费	发改价格〔2007〕670号		192.38	下浮30%
9	工程概算编制和审核费	粤价函〔2011〕724号		22.09	下浮30%
10	工程预算编制和审核费	粤价函〔2011〕724号		54.93	下浮30%
11	勘察设计招标代理服务费	计价格〔2002〕1980号		1.9	下浮30%
12	监理招标代理服务费	计价格〔2002〕1980号		1.23	下浮30%
13	施工招标代理服务费	计价格〔2002〕1980号		35.35	下浮30%
14	可行性研究报告编制费	计价格〔1999〕1283号		26.03	下浮30%
15	可行性研究报告评审费	计价格〔1999〕1283号		10.32	下浮30%
16	社会稳定风险分析费	计价格〔1999〕1283号	1%	13.03	下浮30%
17	社会稳定风险评估费	计价格〔1999〕1283号		8.48	下浮30%
18	水土保持方案编制费	保监〔2005〕22号		25.06	下浮30%
19	检验监测费	粤价函〔2003〕409号		80.82	
20	白蚁防治费	粤价〔2003〕370号		8.74	
21	城市基础设施配套费	汕潮南府办〔2016〕44号		228.02	
22	防空地下室易地建设费	汕市发改〔2021〕118号		39.25	
23	土地使用费			314.77	
三	预备费	1~2项	3%	393.71	2.78%
四	建设期利息			656.95	4.63%
五	总投资	1~4项		14174.36	100%

第十一章 劳动保护、安全卫生与消防

一、劳动保护

（一）建设实施中产生的危害

工程在建设过程中产生的危害较多，如基坑、基槽、填土、布管、埋管、焊接管道不慎引起的砸伤、误伤；挖土机、吊车意外失控、操作失误等伤害；工程坍塌引起的伤害；工作人员使用施工工具操作失误引起的外伤；用电人员操作失误引起的电击；电焊、气焊人员操作失误引起眼睛肉体的伤害等；施工工地由于机械运转，汽车运输材料等产生的噪声伤害；由于施工、挖土、堆土、日晒风吹会产生大量的粉尘，影响空气质量，增加空气尘埃量，影响施工人员的身体健康等。

（二）采取的预防措施

根据国家有关法律法规，在施工过程中，建筑工程安全生产管理必须坚持“安全第一，预防为主”的方针，建立健全安全生产的责任制度和群防群治制度。

1. 建筑施工企业安全生产管理实行安全资格审查制度，在建筑工程开工前应当凭借企业的安全资格许可证、安全技术措施或者安全施工组织设计、主要施工机具和设备的安全性能状况等资料到建筑安全生产监督机构申办安全条件认证。

2. 对施工现场的安全管理人员、特种作业人员及其施工作业人

员进行安全生产培训。

3. 建筑施工企业在编制施工组织设计时，应当根据建筑工程的特点制定相应的安全技术措施，对专业性较强的工程项目，应当编制专项安全施工组织设计，并采取安全技术措施。

4. 根据工种的不同，给施工人员发放各种劳保用品和劳保用具。

5. 施工现场使用的安全防护用品、电气产品、安全设施、架设机具以及机械设备等，必须符合规定的安全技术指标，达到安全性能要求。

6. 所有施工人员必须配戴好安全帽并系好帽带，不得赤脚，穿拖鞋或高跟鞋进入施工现场。特殊工种必须按规定戴好防护用品。

7. 做好施工现场的生活生产设施布置，合理安排场地内临时设施，做到封闭施工，建立防洪、防火组织。

8. 靠近施工现场的道路、坑洞处应设置明显警告标志、必要时应予围护。

9. 夏季露天作业，合理安排工时，防止施工人员中暑。

10. 垂直运输系统各部位必须专人定期检查，并严格按操作规程操作。

11. 加强用电管理，做好安全用电。切实执行照明电力线路的架设标准，悬挂高度及间距必须符合安全规定，严禁电线乱拉乱接及拖地现象，保证场内架设电线绝缘良好，各种电动机械和电器设备均按“一机一闸一漏一箱”设置，确保用电安全。

12. 施工用模板、支架等承重结构要经过结构验算，确保具有足

够的强度和安全系数。

13. 工地所有设备，必须定期保养，使其保持良好的工作状态及具有完备的安全装置，所有机具设备的操作人员必须经过严格训练，持证上岗，并严格遵守操作规程，严禁违章作业。

14. 加强焊工的管理，对氧气瓶与乙炔瓶运输、有效保管、领取、退还各环节按有关规定制定明确的制度，严禁违章作业。氧气瓶与乙炔瓶要隔离存放，使用时应隔开至少 5m 以上，乙炔瓶必须有防止回火的安全装置。

15. 严格搞好各种机动车辆的管理，加强车辆养护与维修工作，严禁违章开车；对施工场地内行车要作出限速、禁鸣标志，各种车辆严格遵守交通规则，保证行车安全。

二、安全卫生

施工期间应结合季节特点，做好作业人员的饮食卫生和防暑降温、防疫等各项工作。对于产生有害气体、粉尘、油烟及废物等场所，应根据有害物质的特点性质、数量和危害程度，考虑采取有效的消烟除尘和通风措施，配置必要的除尘、净化或回收装置，以保证施工场所及其周围环境卫生空气达到国家环保及劳动卫生等有关法规、规定的标准。对操作高噪声、振动设备的工作人员，应配备隔音耳塞并对设备采取加减震垫等措施，以保证工作人员身体健康。

平时应注意加强人员用电安全教育。对用电设备设施定期进行保养，把安全隐患消灭在萌芽状态。

三、消防

在项目建设期存在多种火源和大量可燃物，若管理不善，很容易发生火灾，必须切实做好扑救火灾的各项准备工作，一旦发生火灾，能够及时发现，有效扑救，最大限度地减少人员伤亡和财产损失。项目消防工作应贯彻“预防为主，防消结合”的方针，要把火灾预防放在首位，积极贯彻落实各项防火措施，力求防止火灾的发生。

1. 建立消防安全管理制度，成立消防防火管理小组，按规定配备足够的消防设施和消防器材。

2. 定期检查施工现场的消防设施，保持良好的状态。

3. 经常组织消防安全检查，及时消除各种火灾隐患。

4. 对职工进行消防知识教育，进行安全防火知识学习，提高全体员工的安全意识，做到防患于未然。

5. 进场施工的人员必须经过消防法规、规章制度、安全操作规程和基本灭火方法等安全防火教育后方能上岗。

6. 施工现场的通道应保持通畅，根据易燃建筑面积和易燃材料情况，配备足够相应的灭火器材，并悬挂防火标志和安全防火通道标志。

7. 严格执行临时动火作业审批制度，在建筑工地范围内，凡需焊接、切割作业，必须由动火作业区的防火责任人审批，办妥动火作业审批手续方能动火，并认真落实动火作业的各项安全措施。

第十二章 项目实施进度及招投标

一、工程特点

本工程区域属南亚热带季风海洋性气候，气候温和，雨量充沛，夏、秋季节多台风暴雨等自然灾害，将给工程施工带来一定的难度。

二、施工方案

应根据工程特点和施工条件，做好施工期间交通组织计划，建议采用机械施工为主、适应配合人力的施工方案，以确保工程质量，加快施工进度，降低工程造价。

三、工程质量要求

项目质量标准要求达到国家《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）和相关专业验收规范规定的合格标准。

四、工程实施进度计划

本项目将按照国家有关规定，严格执行建设程序。项目前期准备工作要充分，确保建设前期工作质量，做到精心勘测、设计，强化施工管理，并对工程实现全面的社会监理，以确保工程质量和安全。

根据以上要求，并结合实际情况，本项目建设期拟定为 24 个月。

项目实施进度计划包括项目立项报批等前期准备工作、工程设计、工程施工、竣工验收等。

项目实施进度计划表

序号	阶段	时间（月）																							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	项目前期准备																								
2	工程设计																								
3	土建工程																								
4	装饰工程																								
5	水电安装工程																								
6	附属配套工程																								
7	竣工验收																								

注：以上进度计划可根据资金到位情况及工程需要等实际情况进行调整。

五、项目招投标

（一）编制依据

1. 《中华人民共和国招标投标法》（2017 修正）；
2. 《中华人民共和国建筑法》（2019 修正）；
3. 《中华人民共和国招标投标法实施条例》（2017 修订）；
4. 《必须招标的工程项目规定》（发改委令第 16 号）；
5. 《必须招标的基础设施和公用事业项目范围规定》（发改法规规〔2018〕843 号）；
6. 《工程建设项目施工招标投标办法》（2013 修订）；
7. 《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》（2018 修订）；
8. 《汕头经济特区建设工程施工招标投标管理条例》（2005 年 12 月 27 日汕头市第十一届人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）。

（二）招标的范围

项目按照国家和地方工程建设项目招标范围和规模标准规定的要求开展招标工作，项目资金来源为统筹各级资金，根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》及《必须招标的工程项目规定》等相关法律法规的规定，施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上的必须招标，重要设备、材料等货物的采购，

单项合同估算价在 200 万元人民币以上的必须招标，勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上的必须招标。

本项目招标内容包括工程的设计、施工、监理。其他不属于必须招标的范围，为减少建设周期，申请不采用招标方式。

（三）招标的组织形式

本项目建设单位在不具有编制招标文件和组织评标的能力，招标人不能自行办理招标事宜。因此，本项目工程的设计、施工、监理采用委托招标的招标组织形式。

（四）招标的方式

招标方式分为公开招标和邀请招标两种形式。本建设项目资金来源为统筹各级资金，工程的设计、施工、监理招标方式拟采用公开招标。

招标基本情况表

	招标范围		组织形式		招标方式		不采用 招标方式	招标估算 金额(万元)	备注
	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							√	72.73	
设计	√			√	√			261.81	
建筑工程	√			√	√			11544.69	
安装工程	√			√	√				
监理	√			√	√			192.38	
主要设备									
重要材料									
其他							√	2102.75	
<p>情况说明：</p> <p>项目总投资为 14174.36 万元；其中：工程费用为 11544.69 万元，工程建设其他费用为 1579.01 万元（含勘察费 72.73 万元、设计费 261.81 万元、监理费 192.38 万元），预备费为 393.71 万，建设期利息为 656.95 万元。</p> <p>建设单位盖章： 年 月 日</p>									

第十三章 财务分析及评价

一、财务分析编制依据

本项目财务分析的编制依据主要为：

1. 《建设项目经济评价方法与参数》（第3版）；
2. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
3. 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第448号）；
4. 《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98号）；
5. 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90号）；
6. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令第五十一号）；
7. 《中华人民共和国印花税法》（中华人民共和国主席令第八十九号）；
8. 国家现行的财税政策、会计制度与相关法规。

项目财务分析是对拟建潮南区农村农贸市场改造升级项目未来的效益与费用进行分析，根据国家现行财税制度和市场价格，测算项目的费用和效益，以考察验证项目的盈利能力，以判断项目在财务上的可行性。项目计算期按20年计算，其中建设期为2年、经营期为18年。基准收益率：5%。基准投资回收期：20年。

二、项目营业收入分析

根据项目建设方案，本项目营业收入包括摊位租赁收入、铺间租赁收入、广告牌租赁收入及停车位租赁收入。

经测算，计算期内，项目营业收入合计为30366.62万元。

（一）摊位租赁收入

根据项目建设方案，摊位建筑面积约4685.02m²。经市场询价，项目建设完成后，预计摊位月租金约为30元/m²，每年涨幅5%，平均出租率按90%计算。

项目计算期内，摊位租赁收入约为4270.38万元。

（二）铺间租赁收入

根据项目建设方案，铺间建筑面积约11606.75m²。经市场询价，项目建设完成后，预计铺间月租金约为60元/m²，每年涨幅5%，平均出租率按90%计算。

项目计算期内，铺间租赁收入约为21159.19万元。

（三）广告牌租赁收入

根据项目建设方案，预计设置34个广告牌。经市场询价，项目建设完成后，预计广告牌月租金约为2500元/个，每年涨幅5%，平均出租率按80%计算。

项目计算期内，广告牌租赁收入约为2295.65万元。

（四）停车位租赁收入

根据项目建设方案，共设置326个地下停车位。经市场询价，项目建设完成后，预计停车位月租金约为300元/个，每年涨幅5%，平均出租率按80%计算。

项目计算期内，停车位租赁收入约为2641.4万元。

项目营业收入汇总表

序号	项目	金额（万元）
1	摊位租赁收入	4270.38
2	铺间租赁收入	21159.19
3	广告牌租赁收入	2295.65
4	停车位租赁收入	2641.4
5	营业收入合计	30366.62

三、税金及附加估算

经测算，项目计算期内税金及附加约为1621.03万元。其中：

1. 增值税，按租赁收入的 5%计算；
2. 城市维护建设税，按增值税的 5%计算；
3. 教育费附加，按增值税的 3%计算；
4. 地方教育费附加，按增值税的 2%计算；
5. 印花税，按租赁收入的 0.1%计算。

税金及附加汇总表

序号	项目	金额（万元）
1	增值税	1446.02
2	城市维护建设税	72.32
3	教育费附加	43.39
4	地方教育附加	28.93
5	印花税	30.37
6	税金及附加合计	1621.03

四、经营成本估算

本项目经营成本包括水费、电费、工资、福利费及其他费用。经测算，预计项目计算期内，项目总经营成本为1060.74万元。

其中：

1. 水费，项目年经营用水量约为0.773万m³，水费按5.93元/m³计算，年水费约为4.58万元；
2. 电费，项目年经营用电量约为8.34万kWh，电费按0.7072元/kWh计算，年电费约为5.9万元；
3. 工资，农贸市场管理人员按9人计算，人均月工资为3500元，则每年工资成本为37.8万元；
4. 福利费，按工资的14%计算；
5. 其他费用，按水费、电费、工资及福利费之和的10%计算。

经营成本汇总表

序号	项目	金额 (万元)
1	水费	82.44
2	电费	106.2
3	工资	680.4
4	福利费	95.22
5	其他费用	96.48
6	经营成本合计	1060.74

五、项目盈利能力分析

(一) 投资回收期

项目静态投资回收期：13.18年（含建设期）

项目动态投资回收期：17.57年（含建设期）

本项目静态投资回收期13.18年（含建设期）、动态投资回收期17.57年（含建设期）均短于基准投资回收期（20年），从投资回收期的角度判断，本项目财务上是可行的。

(二) 财务内部收益率（FIRR）

财务内部收益率是指项目在整个计算期内各年净现金流量现值累计等于零时的折现率，是考察项目盈利能力的主要动态指标。本项目的年度折现率设定为5%。

项目投资财务内部收益率： $6.59\% > 5\%$ ；

所以，从财务内部收益率的角度判断，本项目财务上是可行的。

（三）财务净现值（FNPV）

财务净现值是按照设定的折现率，计算的项目计算期内各年净现金流量的现值之和。

当 $i_c=5\%$ 时，

项目投资财务净现值： $2091.09 \text{ 万元} > 0$ ；

因为 $FNPV > 0$ ，从财务净现值的角度判断，本项目财务上也是可行的。

六、项目财务评价

经测算，本项目财务内部收益率 6.59% 高于基准收益率（ 5% ），财务净现值 2091.09 万元 大于零，静态投资回收期 13.18 年 、动态投资回收期 17.57 年 短于基准投资回收期（ 20 年 ），各项财务评价指标均接受，表明本项目的建设和运营，从财务分析是可行的。

表1-1 营业收入、增值税、税金及附加估算表

序号	项目	合计 (万元)	计算期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	营业收入	30366.62	0	0	1079.4	1133.37	1190.04	1249.55	1312.02	1377.63	1446.52	1518.85
1.1	摊位租赁收入	4270.38	0	0	151.79	159.38	167.35	175.72	184.51	193.74	203.43	213.6
1.2	铺间租赁收入	21159.19	0	0	752.12	789.73	829.22	870.68	914.21	959.92	1007.92	1058.32
1.3	广告牌租赁收入	2295.65	0	0	81.6	85.68	89.96	94.46	99.18	104.14	109.35	114.82
1.4	停车位租赁收入	2641.4	0	0	93.89	98.58	103.51	108.69	114.12	119.83	125.82	132.11
2	税金及附加	1621.03	0	0	57.62	60.5	63.52	66.71	70.03	73.54	77.22	81.09
2.1	增值税	1446.02	0	0	51.4	53.97	56.67	59.5	62.48	65.6	68.88	72.33
2.2	城市维护建设税	72.32	0	0	2.57	2.7	2.83	2.98	3.12	3.28	3.44	3.62
2.3	教育费附加	43.39	0	0	1.54	1.62	1.7	1.79	1.87	1.97	2.07	2.17
2.4	地方教育附加	28.93	0	0	1.03	1.08	1.13	1.19	1.25	1.31	1.38	1.45
2.5	印花税	30.37	0	0	1.08	1.13	1.19	1.25	1.31	1.38	1.45	1.52

表1-2 营业收入、增值税、税金及附加估算表

序号	项目	计算期									
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	营业收入	1594.8	1674.54	1758.26	1846.18	1938.49	2035.42	2137.18	2244.05	2356.25	2474.07
1.1	摊位租赁收入	224.28	235.49	247.26	259.62	272.6	286.23	300.54	315.57	331.35	347.92
1.2	铺间租赁收入	1111.24	1166.8	1225.14	1286.4	1350.72	1418.26	1489.17	1563.63	1641.81	1723.9
1.3	广告牌租赁收入	120.56	126.59	132.92	139.57	146.55	153.88	161.57	169.65	178.13	187.04
1.4	停车位租赁收入	138.72	145.66	152.94	160.59	168.62	177.05	185.9	195.2	204.96	215.21
2	税金及附加	85.13	89.38	93.86	98.56	103.49	108.66	114.09	119.79	125.78	132.06
2.1	增值税	75.94	79.74	83.73	87.91	92.31	96.92	101.77	106.86	112.2	117.81
2.2	城市维护建设税	3.8	3.99	4.19	4.4	4.62	4.85	5.09	5.34	5.61	5.89
2.3	教育费附加	2.28	2.39	2.51	2.64	2.77	2.91	3.05	3.21	3.37	3.53
2.4	地方教育附加	1.52	1.59	1.67	1.76	1.85	1.94	2.04	2.14	2.24	2.36
2.5	印花税	1.59	1.67	1.76	1.85	1.94	2.04	2.14	2.24	2.36	2.47

表2-1 经营成本估算表

序号	项目	合计 (万元)	计算期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	水费	82.44	0	0	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58
2	电费	106.2	0	0	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9
3	工资	680.4	0	0	37.8	37.8	37.8	37.8	37.8	37.8	37.8	37.8
4	福利费	95.22	0	0	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29
5	其他费用	96.48	0	0	5.36	5.36	5.36	5.36	5.36	5.36	5.36	5.36
6	经营成本（1-5）	1060.74	0	0	58.93	58.93	58.93	58.93	58.93	58.93	58.93	58.93

表2-2 经营成本估算表

序号	项目	计算期									
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	水费	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58
2	电费	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9
3	工资	37.8	37.8	37.8	37.8	37.8	37.8	37.8	37.8	37.8	37.8
4	福利费	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29	5.29
5	其他费用	5.36	5.36	5.36	5.36	5.36	5.36	5.36	5.36	5.36	5.36
6	经营成本（1-5）	58.93	58.93	58.93	58.93	58.93	58.93	58.93	58.93	58.93	58.93

表3-1 现金流量表

序号	项目	合计 (万元)	计算期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	现金流入	30366.62	0	0	1079.4	1133.37	1190.04	1249.55	1312.02	1377.63	1446.52	1518.85
1.1	营业收入	30366.62	0	0	1079.4	1133.37	1190.04	1249.55	1312.02	1377.63	1446.52	1518.85
1.2	补贴收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3	其他收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	现金流出	16856.13	7087.18	7087.18	116.55	119.43	122.45	125.64	128.96	132.47	136.15	140.02
2.1	建设投资	14174.36	7087.18	7087.18	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2	经营成本	1060.74	0	0	58.93	58.93	58.93	58.93	58.93	58.93	58.93	58.93
2.3	税金及附加	1621.03	0	0	57.62	60.5	63.52	66.71	70.03	73.54	77.22	81.09
3	净现金流量	-	-7087.18	-7087.18	962.85	1013.94	1067.59	1123.91	1183.06	1245.16	1310.37	1378.83
4	累计净现金流量	-	-7087.18	-14174.36	-13211.51	-12197.57	-11129.98	-10006.07	-8823.01	-7577.85	-6267.48	-4888.65
5	折现系数	1.05	0.952	0.907	0.864	0.823	0.784	0.746	0.711	0.677	0.645	0.614
6	现值	-	-6747	-6428.07	831.9	834.47	836.99	838.44	841.16	842.97	845.19	846.6
7	累计现值	-	-6747	-13175.07	-12343.17	-11508.7	-10671.71	-9833.27	-8992.11	-8149.14	-7303.95	-6457.35

表3-2 现金流量表

序号	项目	计算期									
		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	现金流入	1594.8	1674.54	1758.26	1846.18	1938.49	2035.42	2137.18	2244.05	2356.25	2474.07
1.1	营业收入	1594.8	1674.54	1758.26	1846.18	1938.49	2035.42	2137.18	2244.05	2356.25	2474.07
1.2	补贴收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3	其他收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	现金流出	144.06	148.31	152.79	157.49	162.42	167.59	173.02	178.72	184.71	190.99
2.1	建设投资	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2	经营成本	58.93	58.93	58.93	58.93	58.93	58.93	58.93	58.93	58.93	58.93
2.3	税金及附加	85.13	89.38	93.86	98.56	103.49	108.66	114.09	119.79	125.78	132.06
3	净现金流量	1450.74	1526.23	1605.47	1688.69	1776.07	1867.83	1964.16	2065.33	2171.54	2283.08
4	累计净现金流量	-3437.91	-1911.68	-306.21	1382.48	3158.55	5026.38	6990.54	9055.87	11227.41	13510.49
5	折现系数	0.585	0.557	0.53	0.505	0.481	0.458	0.436	0.416	0.396	0.377
6	现值	848.68	850.11	850.9	852.79	854.29	855.47	856.37	859.18	859.93	860.72
7	累计现值	-5608.67	-4758.56	-3907.66	-3054.87	-2200.58	-1345.11	-488.74	370.44	1230.37	2091.09

第十四章 社会效益评价

一、项目对社会的影响分析

（一）对潮南区居民收入影响

项目的实施，增加了对地区建材材料和劳动力的需求，提高地区国民生产总值；项目建设使用后，将提高当地工业发展水平，增加就业机会，将间接增加居民收入而且不会扩大贫富的差距。

（二）对潮南区就业的影响

项目的实施会造成就业机会的增加；项目建成投入使用后，能够一定程度上扩大当地就业人数。

（三）对潮南区居民生活水平与生活质量的影响

项目的建设，有利于城市经济的发展和当地居民生活质量有很大的促进作用。但应指出的是项目施工期间由于施工人员、材料、机械等会对施工环境造成一定的负面影响。所以应注意施工管理和运营管理，加强环境保护的监督和管理，将负面影响降至最低。

（四）对潮南区的文化、教育、卫生的影响

项目的建设，对提高地区居民的科学文化水平，促进地区经济的建设发挥积极作用。另外，该项目无大的污染源，卫生方面无大的负

面影响。因此，建设该项目，对于潮南区文化教育、卫生健康和人文环境没有负面影响。

（五）对潮南区基础设施、服务容量和城市化进程的影响

项目的建设，对于基础设施例如供水、供电、电信等有一定的需求，从总体规划来看，不会产生较大的影响。

（六）对民族风俗习惯和宗教的影响

本项目的建设将严格执行民族、宗教政策，尊重民族习惯。项目的建设将促进民族文化、民俗交流，利于经济发展和民族团结，促进社会安定。

二、项目与所在地互适性分析

为加快推进农贸市场升级改造工作，本项目拟对潮南区3个村（社区）的农贸市场进行升级改造，按照高起点、高标准、高质量、高规格的要求，建设成为新型现代农贸市场，促进消费提档升级，让老百姓的“菜篮子”越拎越舒心，努力让人民群众的获得感成色更足、幸福感更可持续、安全感更有保障。

项目的建设得到了当地各级部门的广泛支持和配合，为项目的建设和投入使用提供了保证。

为确保项目顺利实施，要强化宣传引导，注重发挥新闻媒体的作用，广泛宣传农贸市场升级改造工作的好处和意义，争取广大群众支持理解，营造良好社会舆论氛围。

三、社会评价结论

本项目的建设具有很好的社会效益，必定备受多方关注和支持，虽然在建设过程中甚至运营期间都会产生一些负面影响，但是，只要措施得当一定能够将负面影响降到最低，使其正面影响最大化，实现项目建设的最终目的。

本项目的建设和投入使用，将极大地推动所在地的社会和经济发
展，有利于促进劳动就业，对提高农民生活水平和社会安定有积极的
作用。

综上所述，本项目的建设具有十分明显的社会效益，对建设和谐社会具有重要意义。

第十五章 社会稳定风险分析

一、编制依据

1. 《中华人民共和国突发事件应对法》（主席令第六十九号）；
2. 《突发公共卫生事件应急条例》（2011 年修订）；
3. 《风险管理原则与实施指南》（GB/T24353-2009）；
4. 《中共中央办公厅、国务院办公厅转发〈中央政法委员会、中央维护稳定工作领导小组关于深入推进社会矛盾化解、社会管理创新、公正廉洁执法的意见〉的通知》（中办发〔2009〕46 号）；
5. 《中央办公厅、国务院办公厅关于建立健全重大决策社会稳定风险评估机制的指导意见（试行）》（中办发〔2012〕2 号）；
6. 《关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（发改投资〔2012〕2492 号）；
7. 《国家发展改革委办公厅关于印发重大固定资产投资项目社会稳定风险分析篇章和评估报告编制大纲（试行）的通知》（发改办投资〔2013〕428 号）；
8. 《广东省发展改革委重大项目社会稳定风险评估暂行办法》（粤发改重点〔2012〕1095 号）；
9. 《汕头市人民政府关于印发汕头市人民政府重大行政决策社会稳定风险评估办法的通知》（汕府〔2016〕8 号）；
10. 项目建设单位提供的有关数据和资料。

二、风险调查

社会稳定风险衍生于相关利益群体本项目的抗拒，这种抗拒有多种表现形式，如上访、暴力对抗甚至群众示威等。因此，对本项目影响社会稳定的风险进行界定，应认真分析项目实施后群众可能引发的异议，遭遇到的损失或不适，这些异议、损失或不适即为引起社会不稳定的风险。

（一）拟建项目的合法性

本项目的建设是全面深入贯彻落实党的十九大提出的乡村振兴战略和省委省政府关于推进农贸市场升级改造民生实事的需要，根据市委、市政府关于全面推进农贸市场改造升级工作的部署，为居民的“菜篮子”提供更好的服务，提高潮南区农贸市场的安全性、舒适性、规范化，汕头市潮南区市场监督管理局计划对陈店镇沟湖社区东区市场、胪岗镇新民经联社肉菜市场、红场镇水头村综合农贸市场3个村（社区）的农贸市场进行改造升级。

项目的建设符合国家及地方相关产业政策。

（二）拟建项目自然和社会环境状况

本项目位于汕头市潮南区，项目建设位置涉及陈店镇沟湖社区、胪岗镇新民村、红场镇水头村，建设范围较大。

潮南区位于广东省东部沿海，汕头市西南部，东临南海，西接普宁市，南邻惠来县，北隔练江与潮阳区相望。因地处练江中下游南岸，

故称潮南。境域东西最大距离 28 公里，南北最大距离 22 公里。区域面积 599.87 平方公里，海岸线长 14.7 公里，海域面积 4000 多平方海里。城区峡山距离汕头市区 33 公里。

（三）群众、利益相关者对本项目建设实施的意见和诉求

深入细致地向利益相关者了解情况，对受项目影响较大者、有特殊困难的家庭重点走访，当面听取意见。听取意见要注意对象的广泛性和代表性，注意方式方法，以便群众了解真实情况、表达真实意见。对于听取的意见和诉求，要通过分析利益相关者的主要特征、背景和同质性等，鉴别出主要利益相关者。

（四）本项目所在地政府及其有关部门、基层政府和基层组织、社会团体的态度

在规划选址、土地房屋征收补偿、移民安置、环境保护等方面，征求项目所在地政府、有关部门及基层组织、社会团体等对拟建项目的支持态度，了解项目所在地存在的社会历史矛盾和社会背景等。

（五）媒体对拟建项目建设实施的态度

调查大众媒体包括网络媒体及移动媒体等新兴媒体对拟实施项目的意见、诉求和舆论导向等。

（六）同类项目曾引发的社会稳定风险

调查公开报道的同类项目曾经引发的社会稳定风险，同类项目的

后评价报告，风险的原因、后果和处置措施等。

三、风险识别

识别项目的风险因素，进行风险因素分析是判定项目社会稳定风险等级的基础步骤。在识别项目风险因素时，既要对本工程建设过程中可能涉及到的社会稳定风险因素进行分析和识别，又要基于项目的内容、目标以及项目区的社会经济背景，辨别项目的主要社会稳定风险因素。

风险识别就是在风险调查基础上，针对群众不理解、不认同、不满意、不支持的方面，或在日后可能引发不稳定事件的情形，全面、全程查找可能引发社会稳定风险的各种风险因素。围绕拟建项目的建设 and 运行是否可能引起群众的合法权益遭受侵害，从拟建项目全生命周期内可能对外产生的负面影响，项目与当地经济社会的相互适应性等方面，全面、动态、全程识别拟建项目建设和运行可能诱发的社会矛盾和社会稳定风险事件，识别影响拟建项目总体目标顺利实现的各种社会稳定因素。

风险因素识别表

序号	风险类型	发生阶段	风险因素	备注
1	政策、规划和审批程序	决策	立项、审批程序	长期、持久性影响
2		决策	产业政策、发展规划	长期、持久性影响
3		决策	规划选线（选址）	长期、持久性影响
4		决策	规划设计参数	长期、持久性影响

5		决策	立项过程中公众参与	长期、持久性影响
6	技术经济	准备	工程方案	短期影响
7		准备	资金筹措和保障	短期影响
8	生态环境影响	实施	大气污染物排放	短期影响
9		实施	水体污染物排放	短期影响
10		实施	噪声和振动影响	短期影响
11		实施	固体废弃物及其二次污染	短期影响
12		实施	环境风险	短期影响
13	项目管理	实施	项目“五制”建设	短期、间断影响
14		实施	项目单位六项管理制度	短期、间断影响
15		实施	施工对周边人群生活的影响	短期、间断影响
16		实施	社会稳定风险管理体系	短期、间断影响
17	社会环境	实施	对周边交通的影响	短期、间断影响
18	安全和治安	实施	施工安全、卫生与职业健康	短期、间断影响
19		实施	火灾、洪涝灾害	短期、间断影响
20		实施	社会治安和公共卫生	短期、间断影响
21		准备、实施	媒体舆论导向及其影响	长期、持久性影响

四、风险估计

风险估计是在风险识别的基础上,对各种风险事件发生的可能性及其影响进行综合分析和估算的过程。风险估计包括对风险概率的估计、风险影响的估计和风险发生时间的估计。

拟建项目社会稳定风险因素主要集中在政策、规划和审批程序、

临时占地补偿、技术经济、生态环境影响、项目管理、安全和治安这几个方面。

（一）政策、规划和审批程序

项目的建设符合国家及地方相关产业政策，项目符合区域发展需要，项目建设实施合法性遭质疑的风险很小。但项目审批程序复杂、周期较长，办理过程中需要落实相关部门提出的要求，可能给项目的进展带来一定的变数。本工程的规划、可研等前期工作应严格按照国家有关法律法规和规定程序开展，避免因个别程序不完善或超前实施，引发项目周边居民群众的不满和投诉。

为促进科学决策、民主决策、依法决策，预防和化解社会矛盾，使工程建设尽可能趋利避害，取得良好的社会效益，确保公众的利益，项目立项过程中应加大正面宣传力度，畅通宣传渠道，使相关利益方知悉项目建设的详细信息，及早暴露、沟通和解决问题。一旦出现群众诉求得不到疏通和解决，容易引发群体性事件，对社会秩序和社会稳定造成负面影响。

（二）土地征用及拆迁补偿

本项目农贸市场改造升级工程在现状范围内进行，新建农贸市场应按照国家相关规定要求，认真开展临时土地征用工作。

项目的施工需要临时使用土地，临时占地如果补偿不合理，即使是少数农户、居民不满意，也有可能影响项目的进度和社会的不稳定；

如果群众补偿款不能及时或全额拿到，或者群众对补偿款“期望值”过高，在得不到满足时，容易产生阻挠等事件的发生。

（三）技术经济

工程设计方案充分考虑工程水文、地质、劳动安全、环境保护等问题，有效避免可能产生的破坏。

项目资金来源为统筹各级资金，资金来源有保障，但项目所需资金巨大，若资金筹措不力，可能影响项目停滞进度拖延。

（四）生态环境影响

项目建设期间可能会对施工范围周边的生态和环境造成一定程度的破坏。本项目施工期间的噪声、粉尘、废弃土石方、会对周边环境产生一定的影响。

项目在施工期间严格按照设计方案进行施工，严格依照环境保护要求进行建设，做好各项防治，废弃土石方集中堆放，对路面进行洒水处理粉尘，在白天进行施工作业，基本上对周边环境影响不大，不会产生噪声扰民现象。项目造成环境破坏的风险较小。

（五）项目管理

工程施工过程中施工物堆放会一定程度上影响附近居民的交通出行。项目狭长涉及较大，涉及人员较多，如现场管理不到位，则存在一定的安全文明施工的问题。

项目制定了具体且可操作性的施工组织方案，对施工时序进行了

合理的安排。

（六）安全和治安

虽然当地群众对本工程建设比较支持，但是当地居民的利益需求是多元化和不断变化的，而且工程建设过程中不可避免会产生一定的环境污染、造成交通出行不便等问题，对群众生产生活的负面影响也是不容忽视的。

因工程涉及范围大，人员复杂，可能引发当地居民与建设单位或施工单位人员之间的矛盾，发生冲突事件。

主要风险因素及其风险程度表

序号	风险因素	风险概率	风险影响	风险程度
1	立项、审批程序	较低	中等	一般
2	产业政策、发展规划	很低	中等	较小
3	规划选线（选址）	很低	中等	较小
4	规划设计参数	很低	中等	较小
5	立项过程中公众参与	较低	中等	一般
6	工程方案	较低	中等	一般
7	资金筹措和保障	较低	中等	一般
8	大气污染物排放	中等	中等	一般
9	水体污染物排放	中等	中等	一般
10	噪声和振动影响	中等	中等	一般
11	固体废弃物及其二次污染	中等	中等	一般

12	环境风险	中等	中等	一般
13	项目“五制”建设	较低	中等	一般
14	项目单位六项管理制度	较低	中等	一般
15	施工对周边人群生活的影响	中等	中等	一般
16	社会稳定风险管理体系	较低	中等	一般
17	对周边交通的影响	中等	中等	一般
18	施工安全、卫生与职业健康	较低	中等	一般
19	火灾、洪涝灾害	较低	较大	一般
20	社会治安和公共卫生	较低	中等	一般
21	媒体舆论导向及其影响	较低	中等	一般

五、项目整体风险等级

（一）风险等级评判标准

参照《国家发展改革委关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（发改投资〔2012〕2492号）和《广东省发展改革委关于印发重大项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（粤发改重点〔2012〕1095号）的分级标准，将社会稳定风险等级分为高风险、中风险、低风险三级。

项目整体风险等级评判参考标准

风险等级	高风险	中风险	低风险
总体判断标准	大部分群众对项目有意见、反应特别强烈，可能引发大规模群体性事件	部分群众对项目有意见、反应强烈，可能引发矛盾冲突	多数群众理解支持但少部分人对项目有意见，通过有效工作可防范和化解矛盾

可能引发的风险事件	大规模群体性事件，如围堵施工现场、堵塞交通、冲击党政机关、集体械斗、聚众闹事、人员伤亡等	一般群体性事件，如集体上访、静坐请愿、非法集会/集体散步、示威等	个体矛盾冲突，如个体信访、网络发布、散发宣传品、挂横幅等
风险事件参与人数	200 人以上	20~200 人	20 人以下
单因素风险程度	2 个及以上重大或 5 个及以上较大单因素风险	1 个重大或 2 到 4 个较大单因素风险	1 个较大或 1 到 4 个一般单因素风险
整体综合风险指数	>0.64	0.36~0.64	<0.36

（二）项目综合风险指数计算

本项目整体风险程度的评判采用风险综合评价法（主观评分法）进行评判，其主要步骤：

1. 建立项目综合风险指数计算表。
2. 根据每个单因素风险的重要性及风险程度确定每个单因素风险的权重并进行归一化处理。
3. 根据单因素风险程度评判方法评判的每个单因素的风险程度，给每个单因素风险赋值。
4. 计算每个风险因素的风险指数。
5. 最后将所有风险因素的风险指数相加，得出整个项目的综合风险指数。

项目综合风险指数计算表

风险因素	权重	风险等级 (G)					风险指数
W	I	微小	较小	一般	较大	重大	IG
		0.04	0.16	0.36	0.64	1.0	

立项、审批程序	0.052			√			0.019
产业政策、发展规划	0.023		√				0.004
规划选线（选址）	0.023		√				0.004
规划设计参数	0.023		√				0.004
立项过程中公众参与	0.052			√			0.019
工程方案	0.052			√			0.019
资金筹措和保障	0.052			√			0.019
大气污染物排放	0.052			√			0.019
水体污染物排放	0.052			√			0.019
噪声和振动影响	0.052			√			0.019
固体废弃物及其二次污染	0.052			√			0.019
环境风险	0.052			√			0.019
项目“五制”建设	0.052			√			0.019
项目单位六项管理制度	0.052			√			0.019
施工对周边人群生活的影响	0.052			√			0.019
社会稳定风险管理体系	0.052			√			0.019
对周边交通的影响	0.052			√			0.019
施工安全、卫生与职业健康	0.052			√			0.019
火灾、洪涝灾害	0.052			√			0.019
社会治安和公共卫生	0.052			√			0.019
媒体舆论导向及其影响	0.052			√			0.019
综合风险指数							0.354

（三）项目整体风险等级评判

本项目综合风险指数的计算结果为0.354，根据计算结果和整体风险程度的评判，项目的实施可能引发个体矛盾冲突，风险水平一般，

本项目的整体初始风险等级为低风险。

六、风险防范化解措施

（一）政策、规划和审批程序方面的风险

强化规范审批流程等措施，确保项目立项、审批的合法合规性。

强化规划选线（选址）研究，优化规划选线（选址）方案等措施，防范、化解风险。

做好项目前期各项准备工作，按照程序做好立项过程中各项审批过程的公示，广泛听取项目周边群众对项目建设的意见和要求，消除群众的疑虑，避免误解，提前消除潜在的社会稳定风险。

（二）土地征用及拆迁补偿方面的风险

加强政策宣传和引导，按照国家相关规定要求，认真开展临时土地征用工作。

严格按照广东省和汕头市有关文件规定，制订临时占地补偿标准，维护群众合法权益。

（三）技术经济方面的风险

加强施工管理，通过选择具备相应资质、信誉度高、有良好施工经验的施工企业，同时增加工程项目过程管理，可邀请具有一定资质的咨询公司进行项目过程管理，加强工程质量、进度、投资方面的控制。与施工方、监理方协调好，加强工期进度的控制。落实文明施工

措施，充分考虑与相邻项目建设时序的衔接，尽量减少施工对周边居民生产生活的干扰。

制定资金筹措方案，建立资金使用计划与资金筹措计划，做好资金落实的工作，确保项目建设资金按计划及时足额到位。

（四）生态环境影响方面的风险

项目施工期间各类噪声、扬尘等可能会对附近居民生活、出行有一定影响，应认真做好安全防护和环境保护工作，加强施工管理，控制施工时间，合理选择施工机械、施工方法，项目在施工期间严格按照设计方案进行施工，严格依照环境保护要求进行建设，把项目施工中可能出现的社会风险降至最低程度。

（五）项目管理方面的风险

加强项目建设规范管理，严格项目法人责任制、资本金制、招标投标制、监理制和合同管理制建设。

避免在施工过程中造成临时停水、停电等情况，降低施工对周边人群生活的影响。

建立社会稳定风险管理责任制和充分的应急处置预案，加强与周边居民群众等利益相关者的沟通和对话，深入了解他们对项目的认知程度和变化情况，及时捕捉公众对项目的认知偏差，与相关单位、周边群众充分协调和沟通，避免社会风险。

（六）安全和治安方面的风险

做好项目水、电的接入和配套路网的规划建设工作，加强与相关部门的沟通，以确保项目在运营时能得到各项市政资源的充足供应。

政府对本项目的重视和引导程度也对项目风险有一定的影响，因此希望政府能进一步支持项目的建设，为实现项目的建设目标奠定良好的基础。

七、风险结论及建议

建设单位应与政府有关部门、当地居民及时交流信息，将有可能影响社会稳定的事关群众利益的问题尽可能圆满解决。

经分析，项目施工期间极易发生的占地及扰民问题，可能引发部分群众的抵触情绪，诱发矛盾，故应引起高度重视、加强防范措施。项目施工要严格按区域性控制详规的要求，退让用地红线，严格按规划部门批准的规划方案实施。在施工过程中，认真做好安全防护和环境保护，不占道施工，不夜间扰民，不影响企业生产和生活，把项目施工中可能出现的社会稳定风险降至最低程度。

本项目是贯彻落实乡村振兴战略和省委省政府关于推进农贸市场升级改造民生实事的需要，并得到了政府相关职能部门的大力支持，本项目在资源投入、资金和政策等方面的风险都在可控制范围内，对项目的正常建设和运营几乎没负面影响。

项目对社会稳定风险影响较小，通过采取相关化解措施可满足维护社会稳定的要求，本项目属低风险项目。

第十六章 结论与建议

一、结论

本项目符合国家有关产业政策，是贯彻落实党的十九大提出的乡村振兴战略的决策部署，把推进农贸市场升级改造工作做到实处。

通过分析论证，可以初步认为，潮南区农村农贸市场改造升级项目的选址符合城市规划要求，建设地位置优越、交通便利，供电、给排水、通讯等配套条件可靠，建设方案合理，功能齐全，符合建设的要求。

项目的建设改善潮南区农贸市场交易环境，为居民提供干净、整洁、宽敞的农贸市场，切实保障人民群众农副产品消费安全，有利于提高居民的幸福感和带动农村经济发展。项目的社会效益和经济效益良好，对促进本地经济发展和产业结构调整有着积极作用。

综合所述，项目的建设是必要的、可行的。

二、建议

为保证工期如期建成，提出以下建议：

1. 项目建设用地的各项手续尚未办理完毕，为保证工程的顺利实施，建议加快办理，推进项目进程。

2. 在规划设计中，应充分考虑建筑的前瞻性、经济性、适用性。在施工建设中，严格按照国家及地方有关规定，结合实际，切实科学地组织施工。

3. 项目实施建设阶段要做好工程项目进度及质量的管理，做好工程项目费用的控制管理，同时实施项目健康、安全、环保的全过程管理。

汕头市自然资源局潮南分局

关于潮南区农村农贸市场改造升级项目用地的规划意见

区市场监督管理局：

贵局《关于协助出具潮南区农村农贸市场改造升级项目用地规划意见的函》收悉，根据提供的项目用地矢量数据进行校核，项目用地规划情况及意见如下：

1、红场水头村综合农贸市场用地：用地面积 1.14 亩，在《汕头市潮南区国土空间总体规划（2021—2035 年）》中规划功能约 0.88 亩为商业服务业用地，约 0.26 亩为城镇道路用地，符合规划要求。

2、胪岗镇新民村新民经联社肉菜市场：用地面积 3.66 亩，在《汕头市潮南区国土空间总体规划（2021—2035 年）》中规划功能为商业服务业用地，符合规划要求。

3、陈店镇沟湖社区沟湖经联社西市场：用地面积 10.91 亩，在《汕头市潮南区国土空间总体规划（2021—2035 年）》中规划功能约 9.285 亩为城镇住宅用地，约 1.625 亩为城镇道路用地；在《陈店西市场片区控制性详细规划局部修编（CN-098-01 中西部、CN-099-02 中东部）》中规划用地功能约 9.40 亩为商业用地，约 1.51 亩为规划道路用地，符合规

划要求。

以上项目建设时需按程序办理规划、用地手续。

汕头市自然资源局潮南分局

2025年2月28日



汕头市潮南区发展和改革局文件

汕潮南发改〔2023〕8号

潮南区发展和改革局关于潮南区农村农贸市场 改造升级项目可行性研究报告的批复

潮南区市场监督管理局：

你单位上报的《关于申请审批潮南区农村农贸市场改造升级项目可行性研究报告的请示》及有关资料收悉。根据五届第29次区政府常务会议精神，经研究，现批复如下：

一、原则同意潮南区农村农贸市场改造升级项目可行性研究报告。

二、项目建设内容及规模为：对高堂社区集体市场进行升级改造，新建陈店沟湖社区东区市场、大布上社区综合市场、上盐综合市场、新民经联社肉菜市场、红场镇水头村农贸市场等农村农贸市场，总建筑面积约33534.51平方米，共设置摊位数606个，固定铺间372个。计划工期：24个月。

三、项目总投资：经审核，工程估算总投资16297.08万元。其中，工程费用13171.85万元，工程建设其他费用2202.75万元，

-1-

预备费 922.48 万元。项目资金来源：通过争取上级专项资金，债券资金以及区财政自筹等方式统筹解决。

四、工程招标核准：依据《必须招标的工程项目规定》（国家发改委令第 16 号）等有关规定，本项目勘察设计、建安工程和监理全部采用招标，招标范围为全部招标，招标组织形式为委托招标，招标方式为公开招标。

五、项目单位要进一步优化设计，严格控制投资规模。要按照市、区关于推广装配式建筑和海绵城市的有关要求做好相关工作。

六、在项目实施过程中，应切实落实各项风险的防范和化解措施，明确责任主体，做好应急处理预案，防止发生群体性或个体极端性事件。同时，应防止拖欠工程款。

七、项目建设和运营过程中，应按国家、省、市和区有关规定，做好海绵城市相关工作，切实加强耕地、环保、节能管理工作，落实项目用地、规划、环境保护措施、节能评估等各项措施，各项条件落实后，方可开工建设。要落实项目法人责任制，加强对项目实施的规范管理，确保工程质量和运营安全，发挥预期效益。

八、广东省投资项目代码：2210-440514-04-01-505030。

汕头市潮南区发展和改革局

2023 年 2 月 24 日

抄送：市发改局，区纪委监委、区委区政府办、财政局、自然资源分局、生态环境分局、农业农村局、审计局、统计局。

汕头市潮南区发展和改革局

2023 年 2 月 24 日印

校对：张仕奇