

全南县发展和改革委员会文件

全发改字〔2023〕57号

关于全南县汽车站改建农贸市场项目 初步设计的批复

全南县国有资产经营管理有限公司：

报来《关于请求审批全南县汽车站改建农贸市场项目初步设计和概算的请示》（全国资公司发〔2023〕3号）及相关附件收悉。根据《关于全南县汽车站改建农贸市场项目可行性研究报告的批复》（全发改字〔2023〕43号）有关要求，以及中介咨询机构评估报告，经研究，原则同意该工程初步设计及概算，并就有关事项批复如下：

一、项目建设内容及规模

本工程（项目代码：2305-360729-04-01-283600）位于全

南县金龙大道站前路6号，为提升改造项目，原为全南汽车站，现改建成农贸市场；规划用地面积为6692.17平方米，室外改造建筑面积6231.62平方米，室内改造建筑面积2471.40平方米，改造总建筑面积8703.02平方米，改造层数为1层及夹层，建筑高度为6.30米，一层主要功能为农贸市场摊位及店面，夹层为市场管理办公室。建设内容包括拆除工程、改造工程、给排水工程、电气工程、暖通工程以及智能化系统等基础配套工程。

二、总体布局

本项目为提升改造项目，原为全南汽车站，现改建成农贸市场，规划用地面积为6692.17平方米。项目采用双破式竖向设计，场地雨水采用有组织排水方式，经排水沟、雨水口汇集，排入城市干管。按照人车分流原则，采用环形消防流线，在地块东南角靠站前路设置机动车出入口，在原建筑西侧设置露天停车场，共设置机动车停车位59辆，非机动车停车位154辆。机动车进入地块后停靠在已布置停车位的区域停车。

本工程总平面设计、竖向设计及交通组织设计基本合理，符合有关规范要求。下阶段应进一步优化总平面布局，优化道路设计，优化场地内外人流、车流线路和停车位布置，完善场地竖向设计。

三、建筑设计

原则同意汽车站改建农贸市场设计，仅改造内部使用功能，

不改变原有建筑类型及耐火等级。下阶段应进一步优化内部使用功能，适当控制装修标准；按照功能要求优化各商铺及摊位布局和内部运行流线。

原汽车站一层内部房间隔墙拆除，重新规划商铺及摊位；站内北面、东面相邻商业建筑对内开设的窗户拆除，更换为甲级防火窗；原汽车站北侧主要人行出入口位置修建门厅；屋顶原有钢架棚及轻钢屋顶盖拆除及更换；汽车站北侧站前广场原铺装地面铲除并更换；汽车站西侧原停车场重新规划画线；完善室外照明系统、智能化系统、摊位设备及配套设施。改造后一层主要功能为农贸市场摊位及店面，夹层为市场管理办公室。

建筑首层均按规范设置无障碍坡道，并设无障碍卫生间。外墙装修采用真石漆，屋面为防水保温隔热屋面。外门窗采用中空玻璃(6low-E+12A+6))断热铝合金外框。

四、结构设计

原则同意本项目拆除原有一层部分砌体隔墙，根据新的建筑功能布置，增加店面隔墙砌体、摊位砌体，在7~8轴交Q轴以北增设一现浇混凝土框架结构门头，对原有老旧钢结构屋面进行拆除、换新，拆除原有屋面钢结构棚架。加建门头及首层增设砌体墙柱处采用柱下独立基础，新增隔墙无地梁处，采用墙下条形基础。钢结构屋面做法为薄壁型钢檩条+彩钢压型钢板屋面。下阶段应补充必要的地质勘测工作，进一步查明工程区工程地质条件，合理确定持力层承载力等物理力学参数，完善

基础设计。

五、给排水设计

本工程以市政自来水作为水源，从小区内有两路市政管网引入，管径为 DN150 进水管，入口压力为 0.30MPa，作为室外、室内及消防用水。

排水管网采用雨污分流体制，污水经小区化粪池处理合格后排入市政污水管网，雨水就近排入小区水体或周边市政雨水管；污废水采用合流制，设化粪池处理生活污水，由污水管网收集后，排入院区污水处理中心；空调冷凝水及阳台雨水底部采用间接排水。排水立管采用钢塑复合管给水管，熔接；给水支管选用 PPR 给水管，熔接。

集中设置消防水池、水泵房。泵房内设有室内消火栓专用加压泵(一用一备)，流量 15L/S，扬程 40 米；自动喷淋专用加压泵(一用一备)，流量 30L/S，扬程 50 米。消防水池有效容积 216 立方，水泵房配置消火栓给水系统、喷淋给水系统增压稳压设备各一套。

下阶段应进一步复核用水定额、用水量，完善排水设计及灭火措施，选用满足节水、节能、环保及抗震要求的设备。

六、电气设计

本工程由市政电网引来一路 10KV 电源供电，采用单母线接线；设 1 台 500KVA 室外变压器。下阶段应进一步优化调整用电负荷等级，复核计算用电负荷，核实变压器容量，以满足用电

要求；完善、细化建筑弱电工程设计。

七、暖通工程

原则同意本工程暖通设计，下阶段应根据使用功能要求，进一步复核调整室内暖通设计参数，优化相关设计，并加强暖通工程与建筑、电气等专业的衔接。

八、其他工程设计

原则同意消防、节能、环保及绿化等设计。下阶段应按照有关规定，完善消防、环保等相关审批手续，并按专项批复要求进一步完善相关设计，落实具体措施。

九、工程概算

经核定，本工程总概算为 1329.96 万元，其中工程费用 1178.12 万元，工程建设其他费用 101.74 万元，基本预备费 25.6 万元，建设期利息 24.5 万元。具体分项概算详见附表。

十、其他事项

1. 下阶段，应根据现行有关标准、规范以及专家组审查意见进一步优化完善各专业设计，满足项目建设技术标准和使用等基本要求。

2. 根据《江西省政府投资管理办法》（省人民政府令第 251 号）的要求，请严格按照我委批复的可行性研究报告和初步设计实施，不得擅自变更建设地点、规模、内容和设计方案，严格按照批复概算控制投资。并据此初步设计批复进行施工图限额设计，办理完善相关手续后组织实施。

3. 本批复有效期为二年，需要延期的请在二年期限届满的三十个工作日前，向我委申请延期。本批复只能延期一次，延期期限最长不得超过一年。国家另有规定的，依照其规定执行。项目在批复文件有效期内未开工建设也未申请延期的，或虽提出延期申请但未获批准的，本批复文件自动失效。

附件：全南县汽车站改建农贸市场项目概算核定表

全南县发展和改革委员会

2023年8月2日

附件

全南县汽车站改建农贸市场项目概算核定表

单位：万元

序号	费用名称	概算金额					备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	
I	工程费	848.93	234.19	60.00		1178.12	
1	室内外装修改造	516.76				516.76	
2	室内外安装改造		185.56			185.56	
3	216吨成品泵站	129.81				129.81	
4	室外道路硬化工程	198.53				198.53	
5	室外管网		36.11			36.11	
6	室外强弱电		5.02			5.02	
7	绿化改造	3.83				3.83	
8	充电桩		7.50			7.50	
9	农贸智慧系统			60.00		60.00	
10	变压器及相关元配件			35.00		35.00	
II	工程建设其他费				101.74	101.74	
1	建设单位管理费	按财建〔2016〕504号文			17.67	17.67	
2	项目前期工作咨询费	发改价格〔2015〕299号文			4.16	4.16	
3	工程设计费	发改价格〔2015〕299号文			35.34	35.34	
4	监理费	发改价格〔2015〕299号文			25.92	25.92	
5	招标代理费	发改价格〔2015〕299号文			2.36	2.36	

序号	费用名称	概算金额					备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	
6	工程造价咨询费	发改价格〔2015〕299号文			5.89	5.89	
7	施工图设计审查费	发改价格〔2015〕299号文			2.04	2.04	
8	房屋安全监测费	按10元/m ² 计算			2.47	2.47	
9	场地准备费及临时设施费	工程费×0.2%			2.36	2.36	
10	工程保险费	工程费用×0.3%			3.53	3.53	
	I+II					1279.86	
III	基本预备费	(I+II)×2%			25.60	25.60	
IV	建设期利息	按银行贷款1000万元，建设期1年，按照贷款利率4.9%估算建设期利息			24.50	24.50	
V	总概算					1329.96	

抄送：县财政局，县审计局

全南县发展和改革委员会办公室

2023年8月2日印发