



山东某物流园
项目建议书案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

项目名称：山东某物流园项目建议书

项目性质：新建项目

项目地点：山东

项目建设的必要性：

进入 21 世纪以来，随着全球经济由“工业经济”主导向“服务经济”主导迅速转变，物流业作为现代服务业的代表，呈现出大幅增长的势头，并逐渐在全国范围掀起物流园——这一先进经营管理模式的发展热潮。港口物流园的发展，在充分利用港口区位优势的同时，发挥了港口物流企业集聚化发展带来的规模效益，提高整体物流服务效率，共享基础物流服务设施降低成本等作用，成为临港主导产业、国际贸易及港口经济跨越式发展的驱动力。

项目定位：

本项目定位于建设浆纸物流园。

建设内容：

本项目用地近 800 亩，主要分成两个区域：林浆纸一体化物流基地和物流信息服务平台，用地 400 亩；浆纸博览交易中心和临港公共物流服务中心，各占地 200 亩，主要建设浆纸博览交易中心、超大件公共物流服务中心、废弃物监控中心等项目。

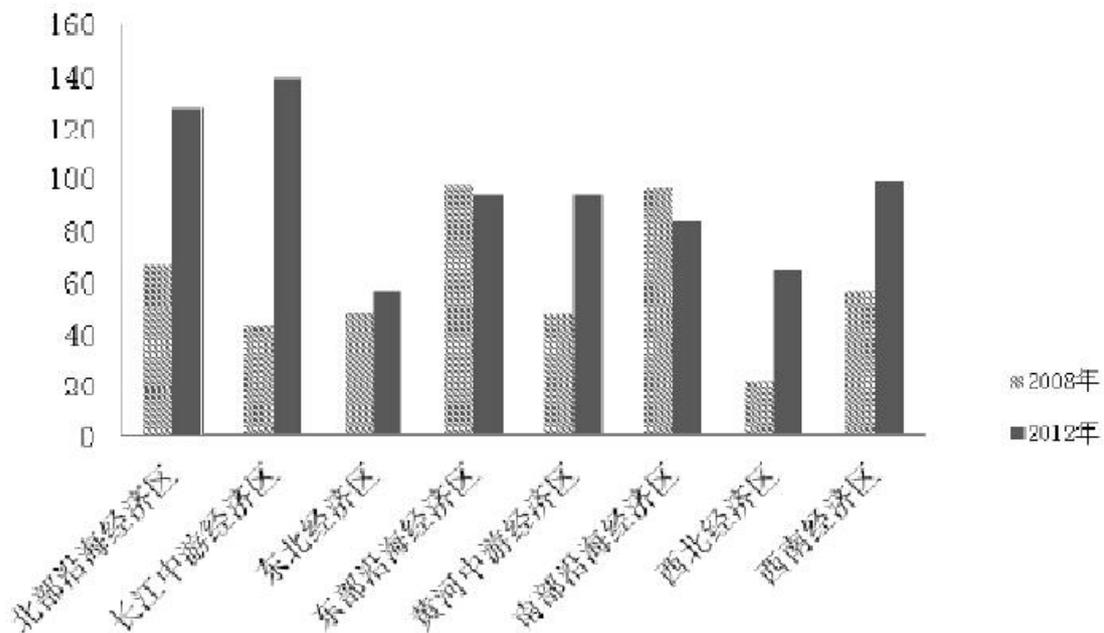


山东某物流园项目

市场分析：

我国港口物流业整体仍处于起步阶段，集聚化、专业化、产业化程度仍然较小，与之有明显差距。通过区域间对比，可发现目前我国物流园建设呈现出地区间发展的不平衡。统计显示，截至 2012 年 9 月，我国物流园已达 754 家，从建设投资上看，多由民营企业、政府或国有企业出资建设；园区开发方式有政府规划-企业主导开发、企业自主开发及政府规划-工业地产商主导开发三种，其中政府规划-企业主导开发为主要的建设方式，占 60% 以上的比重；而运营则主要以企业自主管理为主，占 62%，政府管委会、委托第三方等其他管理形式则较少；从分类上，在我国现有的物流园中，有占 69% 的为综合服务型物流园，而商贸服务型、货运服务型和生产服务型物流园都占比较小。统计还发现，我国物流园建设主要存在缺乏全局规划及定位，建设规模与经济发展和需求明显不匹配，且在全国分布分散、独立，技术化、信息化不足，缺乏公共物流信息服务平台等问题。

图表 1：八大经济区 2008 年、2012 年物流园区数量对比



社会效益：

- 1、能够提高开发区物流产业集聚及服务能力，促进临港产业发展

该项目建成后，不仅可以解决当前项目公司自营物流公司超大件货物的运输

物流问题，同时还可以为周边地区运载超重、超大件货物提供第三方物流服务，提高该港口经济开发区物流公共服务的整体能力，降低该地区物流成本；并能够促进物流资源的优化整合，促进产业集群的快速形成，提升整体竞争力，充分发挥产业集群的规模效应和辐射效应。高效的现代物流业、良好的生态环境、优惠的投资政策、便利的交通网络，有利于整个城市群投资环境的改善；且资金的加大投入将进一步推动临港产业升级和结构调整。

2、促使就业岗位增加，保障民生建设落实

物流园及物流公共服务中心的建设发展将为当地人民生活水平的提高做出巨大贡献，能够为当地及外来人口创造大量工作岗位，其中仅“十二五”重点推进的项目就可以提供 8000 多个岗位，丰富的就业机会可以吸引外来人员，有利于经济开发区的发展扩大。在物流园区的带动下，当地不断提高的经济规模，就成为保障民生，提高人民生活质量，改善城市面貌的重要推动力量。

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869