



山东某港口物流园  
项目申请报告案例

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](mailto: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：**山东某港口物流园项目申请报告

**项目性质：**新建

**项目背景：**

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。

**行业准入：**

2009、2011 年国务院相继颁布《物流业调整和振兴规划》、《关于促进物流业健康发展政策措施的意见》等政策性文件，将“物流园区工程”列为 9 项重点工程之一，“对纳入规划的物流园区用地给予重点保障”，同时做出强调要“科学制定物流园区发展规划”。

**土地利用：**

本项目选址为山东某地，项目用地近 800 亩，拟定建筑面积 18209m<sup>2</sup>。目前，项目所在地属于项目公司自有土地，用地不涉及征地拆迁事项，无需考虑拆迁补偿方案。根据发展规划，本项目选址位于此地，不仅可以有效利用土地，盘活闲置资产，还可以有效改善周边环境，与周边环境协调一致，促进当地经济发展。因此，该土地的建设利用合法合理。



山东某港口物流园项目

### 经济影响:

本项目计划投资 20.20 亿元，资金来源于公司自筹和银行贷款。根据测算，本项目财务净现值为 4068.8 万元；本项目的内部收益率约为 11.56%，大于投资者所要求的投资回报率 10.0%；动态回收期 11.9 年。这些财务指标都证明了本项目的可行性，表明项目具有较强的盈利能力，能够为投资者带来高额的报资回报。

图表 1：项目敏感性分析表

序号	项目	变化率	内部收益率	净现值（亿元）	动态回收期
1	投资	5%	10.99%	0.360593	12.1
		-5%	11.65%	0.493543	11.8
2	收入	5%	13.46%	3.287831	9.9
		-5%	10.15%	0.134296	15.3
3	成本	5%	10.32%	0.151793	12.6
		-5%	12.57%	1.626681	11.3

### 社会影响:

#### 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