



北京某物流中心项目 可行性研究报告案例

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

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：北京某物流中心项目可行性研究报告

项目性质：新建项目

项目地点：北京

项目背景：

为应对国际金融危机的影响，促进物流业平稳较快发展，国务院出台了《物流业调整和振兴规划》。《规划》提出物流业调整和振兴目标：到 2011 年，培育一批具有国际竞争力的大型综合物流企业集团，初步建立起具有一定国际竞争力的现代物流服务体系；物流的社会化、专业化水平明显提高，第三方物流的比重有所增加，物流业规模进一步扩大，物流业增加值年均递增 10% 以上；物流整体运行效率显著提高，全社会物流总费用与 GDP 的比率比目前的水平有所下降。国家的政策扶植，将有效推进项目的顺利进行。

建设内容：

一期项目规划为：高低温库储备功能区规划面积为 37980 m²，综合服务区规划面积为 7530 m²；二期蔬菜水果交易区规划面积为 16000 m²，冻品交易区规划面积为 14000 m²，综合交易厅及干仓规划面积为 6300 m²，配送中心规划面积为 3550 m²，商铺规划面积为 5856 m²，商务酒店规划面积为 3200 m²，绿地面积为 47262 m²。



北京某物流中心项目

项目总投资：

本项目总投资额为 123706.82 万元，其中建设投资为 114543.35 万元，铺底流动资金投资为 9163 万元。

项目结论：

1、经济效益：

经测算，所得税前内部收益率 IRR 为 39.69%，税后内部收益率为 26.96%，税前财务净现值 NPV 为 100047.65 万元，税后财务净现值为 54155.41 万元，静态投资回收期为 2.22 年(不含建设期)，动态投资回收期为 2.73 年(不含建设期)。

2、社会效益：

项目市场前景较好，通过实施项目，必将产生良好的经济效益，有效推动通果蔬仓储物流产业结构调整及优化，并为北京市创造利税，成为新的税收增长点，对当地的财政税收的增长产生巨大贡献。

序号	社会因素	影响的范围、程度	可能出现的结果	措施建议
1	对居民收入的影响	有一定影响	提高当地居民的收入	
2	对老年群体的影响	有一定影响	提高老年人的生活水平 和质量	
3	对居民就业的影响	有一定影响	增加当地就业机会	
4	对不同利益群体的影响	较小	项目建设和运营时产生的污染物可能会对周边环境带来影响	确保文明施工，加大环保力度
5	对弱势群体的影响	无直接影响		
6	对地区基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响	有较大影响	推动了基础设施建设，社会服务容量增大	

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