



河北某综合物流园项目 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/>

目 录

第一章 总论.....	1
第一节 项目概况.....	1
第二节 编制依据及研究范围.....	1
第三节 项目公司简介.....	1
第二章 项目建设背景及必要性.....	1
第一节 项目建设背景.....	1
第二节 项目建设必要性.....	4
第三章 项目市场分析.....	4
第一节 国内物流园区建设分析.....	4
第二节 电商物流市场分析.....	5
第三节 我国冷链物流发展分析.....	5
第四节 河北省物流产业分析.....	6
第五节 内项目竞争企业.....	6
第六节 项目优劣势（SWOT）分析.....	6
第四章 项目建设方案.....	6
第一节 项目运营方案设计.....	6
第二节 项目布局规划设计.....	7
第五章 项目选址分析.....	7
第一节 项目选址.....	7
第二节 建设条件.....	7
第三节 项目选址合理性分析.....	7
第六章 项目环境影响分析.....	7
第一节 环境保护标准.....	7
第二节 项目主要污染物及防治措施建议.....	7
第三节 项目环境影响评价.....	7
第七章 项目能源节约方案设计.....	7
第一节 用能标准和节能规范.....	7
第二节 节能措施综述.....	7

第三节 节能措施.....	7
第八章 职业安全与卫生及消防设施方案.....	7
第一节 职业安全卫生.....	7
第二节 消防设施及方案.....	7
第九章 企业组织机构、劳动定员和人员培训.....	8
第一节 企业组织机构设置.....	8
第二节 劳动定员和人员培训.....	8
第十章 项目投资估算和资金筹措.....	8
第一节 估算范围.....	8
第二节 估算依据.....	8
第三节 编制说明.....	8
第四节 项目总投资估算.....	8
第五节 资金筹措.....	8
第十一章 项目经济效益分析.....	8
第一节 评价依据.....	8
第二节 营业收入和税金测算.....	9
第三节 成本费用测算.....	9
第四节 利润测算.....	9
第五节 财务效益分析.....	9
第六节 项目敏感性分析.....	9
第七节 项目评价总论.....	9
第十二章 项目风险因素识别.....	10
第一节 项目主要风险因素识别和分析.....	10
第二节 防范和降低风险措施.....	10
第十三章 结论与建议.....	10
第一节 结论.....	10
第二节 建议.....	10

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目基本情况

二、项目结论

第二节 编制依据及研究范围

第三节 项目公司简介

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

（一）国家政策

1、国家发改委关于印发《促进物流业发展三年行动计划（2014-2016年）》的通知

2014年12月12日，国家发改委印发了《促进物流业发展三年行动计划（2014-2016年）》（发改经贸[2014]2827号），指出要积极培育规模化物流企业；提高物流企业的供应链一体化服务能力，发挥好物流业对制造业转型升级的支撑带动作用；出台冷链运输物流企业发展支持政策；着力加强物流基础设施网络建设；发挥物流园区的示范带动作用；推进粮食仓储物流设施建设；加强农产品冷链物流设施建设，支持大宗鲜活农产品产地预冷、初加工、冷藏保鲜、冷链运输等设施建设，支持在农产品批发市场等重要农产品流通节点加大冷链设施投入，完善冷链物流网络；支持跨区域农产品流通骨干网络等冷链设施建设；加快完善城乡配送网络体系；

2、商务部关于促进商贸物流发展的实施意见

2014年09月22日，商务部发布关于促进商贸物流发展的实施意见（商流通函[2014]790号），意见指出要大力发展电子商务物流。加强冷链物流建设。鼓

励各类农产品生产加工、冷链物流、商贸服务企业改造、新建一批适应现代流通和消费需求的冷链物流基础设施。引导使用各种新型冷链物流装备与技术，推广全程温度监控设备，完善产地预冷、销地冷藏和保鲜运输、保鲜加工的流程管理和标准对接，逐步实现产地到销地市场冷链物流的无缝衔接，降低损耗，保障商品质量安全。**加快生产资料物流转型升级。**鼓励生产资料物流企业充分利用新技术和新的商业模式整合内外资源，延长产业链，跨行业、跨领域融合发展，增强信息、交易、加工、配送、融资、担保等一体化综合服务能力，由单纯的贸易商、物流商，向供应链集成服务商转型

.....

（二）地方政策

1、河北省人民政府《关于促进流通业发展的实施意见》

2014年12月8日，河北省人民政府印发《关于促进物流业加快发展的若干意见》(冀政[2014]119号)。《意见》指出，**要保障物流用地。**优先支持省级物流产业聚集区用地，农产品批发市场用地严格按照相关规定和规划合理布局。**要加大资金投入力度。**探索设立省级物流产业股权投资基金，引导银行业金融机构加大对物流企业的信贷支持力度。**要落实税费政策。**对符合条件的物流企业自有的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。**要促进便利通行。**制定保障配送车辆通行便利管理办法及货运出租汽车运营服务规范，大力推行不停车收费系统。**要突破关键技术。**重点支持货物跟踪定位、无线射频识别等关键技术研发、应用和推广，开展物联网、云计算、大数据等新一代信息技术在物流领域的示范。**要深化管理改革。**探索创新省级物流企业聚集区管理体制和运行机制，鼓励、引导和支持物流企业兼并重组。

2、《河北省现代物流业“十二五”发展规划》

2011年11月河北省发展与改革委员会发布《河北省现代物流业“十二五”发展规划》(冀发改服务[2011]2206号)。《规划》中明确了河北省未来物流业发展的主要任务。着眼于提高物流资源使用效率，加快推进物流资源向重点区域、节点城市和集聚区转移。着眼提高市场竞争能力，组建一批现代化、国际化、标准化的物流企业。加快向高附加值业务领域延伸，拓展物流服务功能，增强物流资源的整合能力。加快推进物流产业与制造业的融合互动，进一步延伸物流服务

功能，强化以供应链整合生产流程，增强物流产业的生产组织作用。进一步强化港口、铁路、公路等重大基础设施及集疏通道建设，改进运输方式，整合物流资源，提高承运能力，为发展现代物流业奠定坚实基础。加快引进推广标准化物流设备和现代信息技术，以标准化推进信息化，以信息化提升标准化，改造重组物流流程，全面提高物流效率、效益和服务水平。

.....

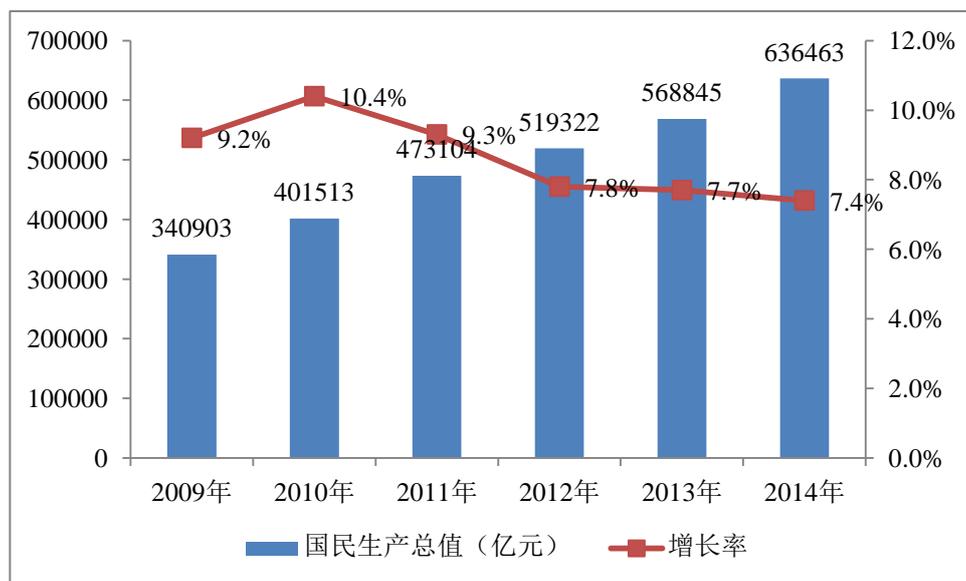
二、经济背景

1、国家经济迅速发展，居民收入水平持续增长

在复杂的环境中，我国经济保持较快的增长势头，为项目的建设提供良好的宏观经济环境。

国家统计局发布数据，2014年国内生产总值636463亿元，按可比价格计算，比上年增长7.4%。分产业看，第一产业增加值58332亿元，比上年增长4.1%；第二产业增加值271392亿元，增长7.3%；第三产业增加值306739亿元，增长8.1%。

图表 1：2009-2014 年 GDP 总量及增长情况



.....

三、技术背景

四、社会环境

1、生活节奏加快，人们越来越“懒”

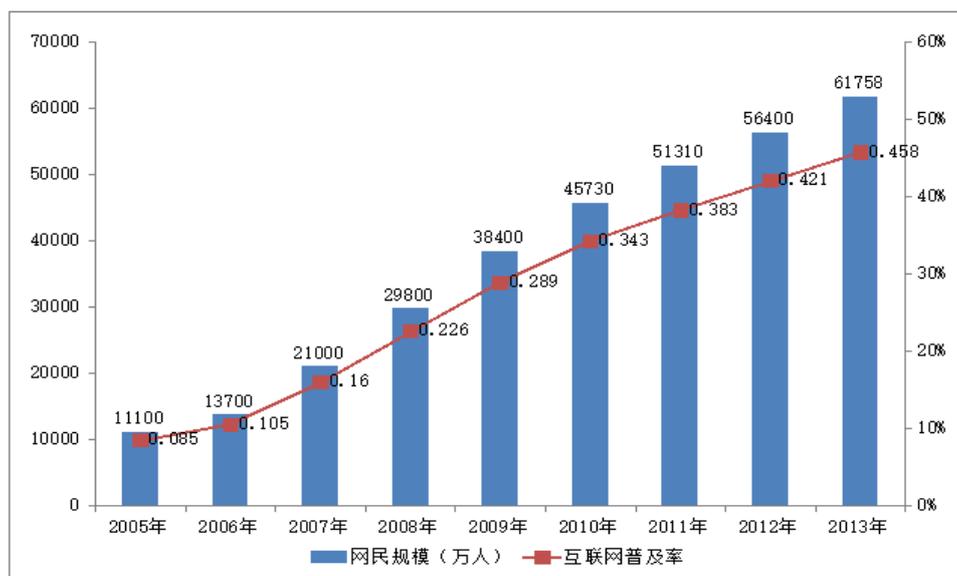
随着经济社会文化的发展，人们已经进入了一个信息高速膨胀并且网络迅速发展的时代。人们的生活节奏加快，变得越来越忙，同时也越来越“懒”越来越多的人不再愿意直接走到终端完成购买，而是先会通过网络，手机等方式来进行购

物，人们越来越重视速度与效率。新的时代，人们消费观念的改变，影响着电子商务迅速发展，随着网购得增加，又给物流行业带来了另一块蛋糕，从而物流快递业的飞速发展。同时，物流企业也在创建一个真正的现代化物流，真正的一个自动化时代。

2、我国人口基数大，网民数量多，电商物流消费的群体庞大

我国人口众多，随着互联网的普及，网民人数也巨大，使得网上购物的人数也很多，促进了电子商务物流的发展。同时，经济的快速发展和居民收入水平的不断提高，使得人们的生活方式也发生了变化，网上购物成为一种必然发展趋势。这决定了大力发展仓储物流业的必要性。

图表 2：2005-2013 年我国网民规模和互联网普及率



第二节 项目建设必要性

- 一、项目建设是响应国家、地方政策的需要
- 二、本项目建设是“京津冀一体化”发展的需要
- 三、项目建设是国家“一带一路”战略规划的需求
- 四、项目建设是当地经济发展的需求
- 五、项目建设是电子商务与物流产业结合发展的需求

第三章 项目市场分析

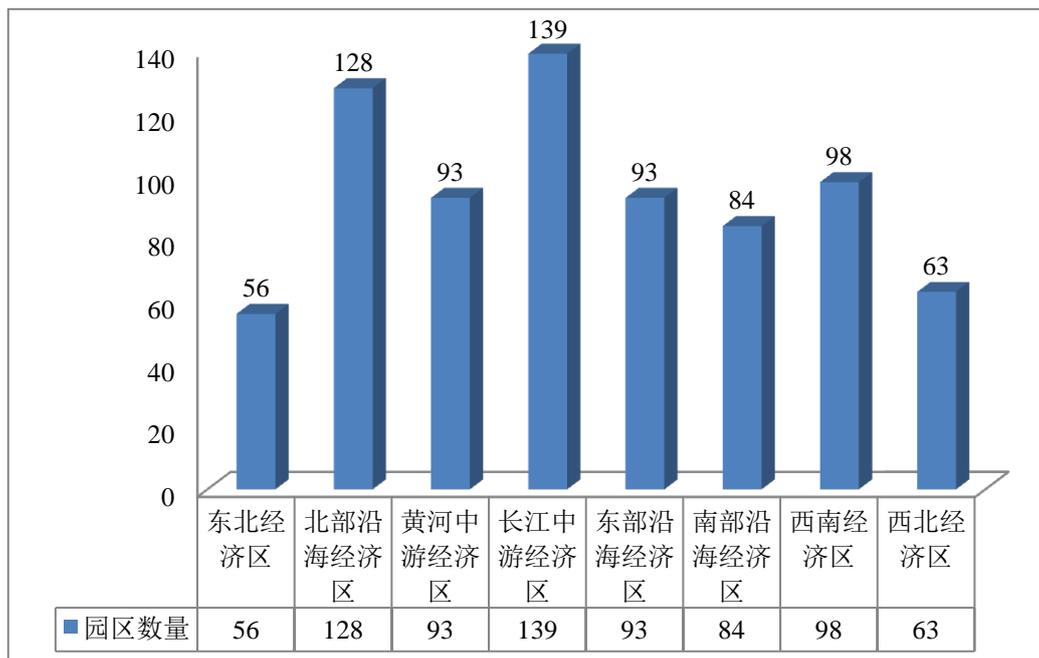
第一节 国内物流园区建设分析

一、国内物流园区现状分析

1、物流园区分布分析

在我国，由于历史、自然环境、经济发展及科技文化等因素的影响，存在东中西部三大经济带，作为物流体系的重要节点和物流产业的聚集地，物流园区的规划建设与区域经济也是息息相关。沿海经济区具有便利的交通、先进的科技和相对发达的经济，该地区对现代物流服务有巨大的需求，同时高度发展的经济也是物流设施、物流技术不断进步的基础，物流园区有充足的市场需求及建设条件，因此集中了大部分物流园区。

图表 3：物流园区区域数量分布



二、国内物流园区发展趋势分析

三、国内物流业网络化

第二节 电商物流市场分析

一、我国电子商务发展现状

二、电商物流现状

三、电商物流的需求

第三节 我国冷链物流发展分析

- 一、我国冷链物流市场需求情况
- 二、我国冷链物流设施建设情况
- 三、我国冷链物流发展存在的问题分析

第四节 河北省物流产业分析

- 一、河北省物流市场分析
- 二、河北省物流园区概况
- 三、河北省物流园经营模式
- 四、河北省物流园区发展趋势

第五节 内项目竞争企业

第六节 项目优劣势（SWOT）分析

- 一、项目优势（Strengths）
- 二、项目劣势（Weaknesses）
- 三、项目机遇（opportunities）
- 四、项目威胁（Threats）
- 五、项目 SWOT 组合战略分析

第四章 项目建设方案

第一节 项目运营方案设计

- 一、项目功能定位
- 二、项目功能设计

三、项目盈利模式

第二节 项目布局规划设计

一、建设内容及设备清单

二、建设规划和布局

第五章 项目选址分析

第一节 项目选址

第二节 建设条件

第三节 项目选址合理性分析

第六章 项目环境影响分析

第一节 环境保护标准

第二节 项目主要污染物及防治措施建议

第三节 项目环境影响评价

第七章 项目能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

第二节 节能措施综述

第三节 节能措施

第八章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 职业安全卫生

第二节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、消防说明

第九章 企业组织机构、劳动定员和人员培训

第一节 企业组织机构设置

第二节 劳动定员和人员培训

一、公司用人原则

二、劳动定员

三、人员培训计划

第十章 项目投资估算和资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

一、建设投资估算

二、流动资金估算

三、总投资估算

第五节 资金筹措

第十一章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

第二节 营业收入和税金测算

一、主营业务收入

二、营业税金及附加

第三节 成本费用测算

一、直接运营成本

二、管理费用

三、期间费用

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

一、净现值 NPV

二、内部收益率 IRR

三、投资回收期 P_t (不包含建设期)

第六节 项目敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 项目评价总论

第十二章 项目风险因素识别

第一节 项目主要风险因素识别和分析

一、自然及环境风险

二、政治及社会风险

三、经济风险

四、技术风险

五、管理风险

六、公共关系风险

第二节 防范和降低风险措施

一、运作风险防范措施

二、市场风险防范措施

三、财务风险防范措施

四、技术风险防范措施

五、管理风险防范措施

第十三章 结论与建议

第一节 结论

第二节 建议

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：山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

联系电话：022-87079220 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：上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

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：029-63365628 15114808752

重庆分公司：重庆市渝中区民权路 28 号英利国际金融中心 19 层

联系电话：023-89236085 18581383953

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