



北京通州某冷链物流项目 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.....	2
第三章 项目市场分析	2
第一节 我国冷链物流发展分析.....	2
第二节 北京地区冷链物流市场分析.....	5
第四章 项目建设方案	7
第一节 项目定位及运营模式.....	7
第二节 项目选址及区位条件.....	7
第三节 项目建设方案设计.....	7
第四节 项目设备方案.....	7
第五节 项目建设实施进度安排.....	7
第五章 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
第六章 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.....	8
第三节 节能措施.....	8
第四节 其他节能措施.....	8
第七章 职业安全与卫生及消防设施方案.....	8
第一节 职业安全卫生.....	8
第二节 消防设施及方案.....	8
第八章 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
第九章 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.....	8
第三节 成本费用测算.....	8
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
第十一章 项目风险因素识别.....	9
第一节 项目主要风险因素识别和分析.....	9
第二节 防范和降低风险措施.....	9
第十二章 结论与建议	9
第一节 结论	9
第二节 建议	9

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

一、编制依据

二、研究范围

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

1、国家积极鼓励发展农产品冷链物流发展

农产品冷链物流是国家政策支持和重点发展的行业之一。其中最具代表性的是国家发展和改革委员会于 2010 年 6 月颁布的《农产品冷链物流发展规划》，其出台标志着“冷链元年”的正式启动，提出了到 2015 年我国农产品冷链物流发展的目标、主要任务、重点工程及保障措施。

2、国务院办公厅关于印发深化流通体制改革加快流通产业发展重点工作部门分工方案的通知

2013 年 5 月 30 日国务院办公厅发布《深化流通体制改革加快流通产业发展重点工作部门分工方案》（国办函[2013]69 号），要求加强现代流通体系建设，建设一批辐射带动能力强的商贸中心、专业市场以及全国性和区域性配送中心，大力发展第三方物流，促进企业内部物流社会化，加强城际配送、城市配送、农村配送的有效衔接，推广公路不停车收费系统，规范货物装卸场站建设和作业标准。

3、《中共中央 国务院关于加快发展现代农业进一步增强农村发展活力的若

干意见》

2013年2月国务院发布《中共中央 国务院关于加快发展现代农业进一步增强农村发展活力的若干意见》(中发〔2013〕1号),要求积极推进农产品冷链物流建设。加快构建覆盖农产品主产区的产地集配体系,增强产地错峰上市能力。依托农产品产销链条,加强集散地、销地冷链物流设施建设,提升冷链设施现代化水平。加强全程冷环境管理人员培训。加快发展覆盖生产、运输、销售全过程的冷链物流。

.....

二、经济背景

三、技术背景

四、社会环境

第二节 项目建设必要性

一、项目建设有助于提高区域农副产品的流通安全性

二、项目建设是提高地区冷链物流水平的需要

三、项目建设是促进地区农民增收的重要途径

四、项目建设是提高我国冷链物流国际竞争力的需要

第三章 项目市场分析

第一节 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

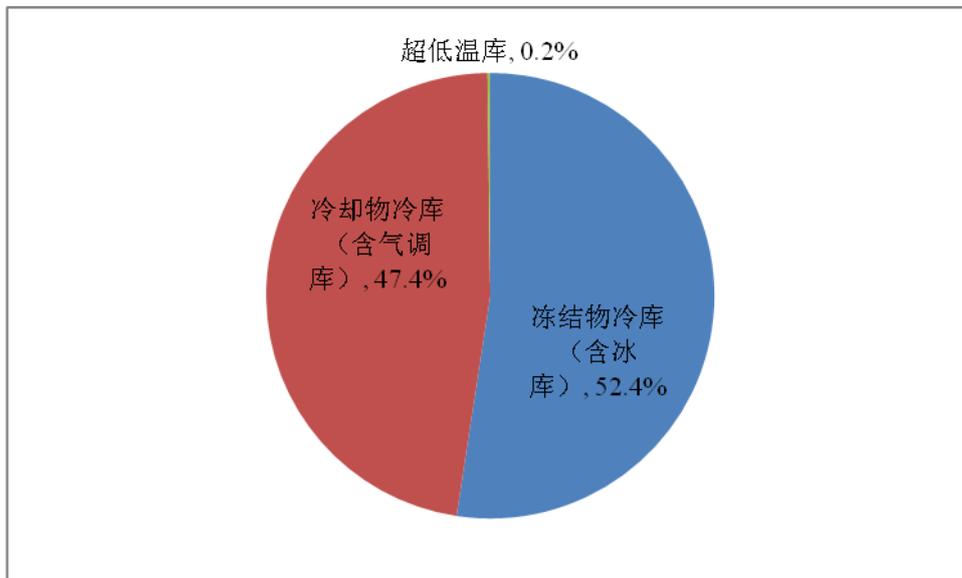
1、冷链物流基础设施建设力度不断加大

据冷链委统计,2013年我国冷链物流业固定资产投资超过1000亿元,同比

增长 24.2%，增幅同比提高 16%。下半年受氨爆炸事故的影响大部分项目停工。2013 年新增的冷库项目（统计截止时间为 2013 年 10 月）已完成建设 18 个，正在建设 15 个，已签约 9 个。

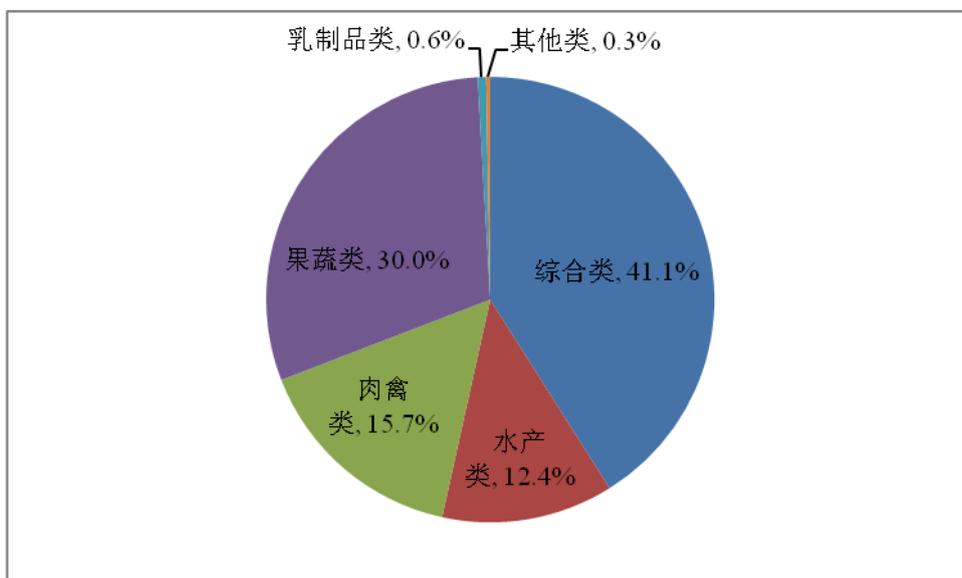
目前，我国有冷藏库近 2 万座，冷库总容量为 1038.43474 万立方米。其中，常温容量 287.9226 万立方米，低温容量 708.4094 万立方米，超低温容量 42.72244 万立方米。机械冷藏列车 1910 辆，机械冷藏汽车 2 万辆，冷藏船吨位 10 万吨，年集装箱生产能力 100 万标准箱。

图表 1：我国冷库类型情况



按照冷库储藏商品的种类来看，仍然以综合类冷库为主，比例达 41.1%，专一冷库中果蔬类占比最高，达到 30%，这源于果蔬产品的市场需求量也是最大的。

图表 2：我国冷库储藏商品品种占比



2、公共冷库数量进一步增加，人均库容尚处于较低水平

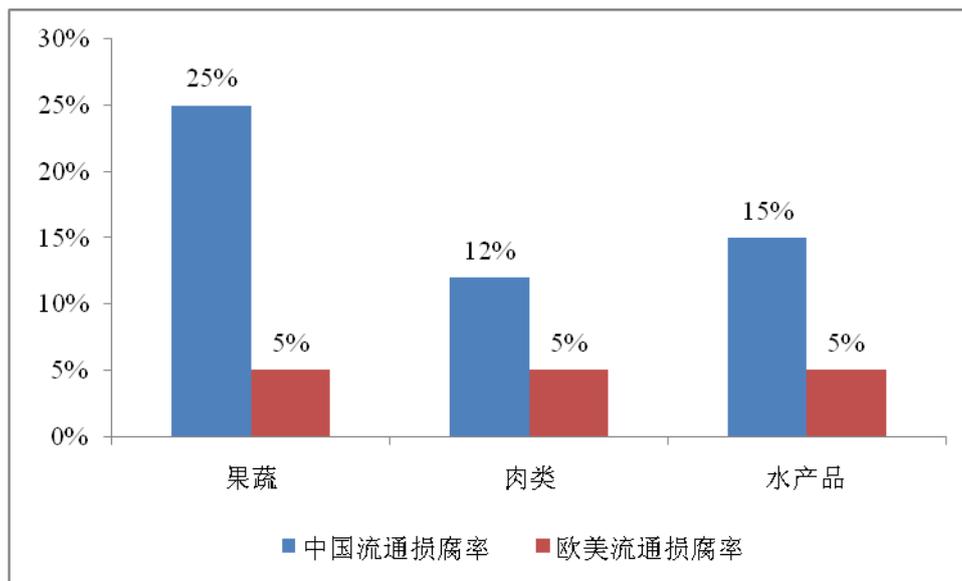
.....

三、我国冷链物流发展存在的问题分析

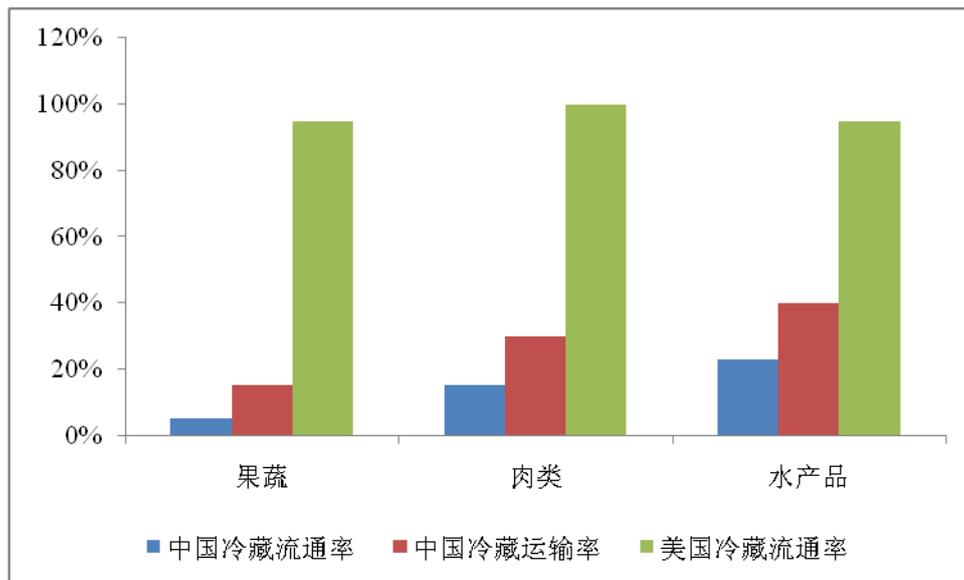
1、我国冷链物流基础设施仍不足，流通损失较高

虽然我国出台了一系列的支持政策鼓励加快农产品冷链物流建设，并且近几年果蔬类产品的冷链流通率也是持续上升，但是当前我国 80% 以上的果蔬仍以常温物流或自然物流为主，既缺乏高效实用节能安全的果蔬保鲜技术和装置，更缺乏产地预冷装置和冷藏运输设备。据粗略估计，因冷链缺失，我国水果蔬菜在采摘运输储存等环节上的损失率高达 25%-30%，每年约有超过 1 亿吨果蔬农产品腐烂损失，经济损失达 1000 亿元人民币以上。

图表 3：我国流通损腐率现状



图表 4：我国冷藏流通现状



2、我国农产品冷链物流与国外存在较大差距

整体来看，我国农产品冷链物流情况与发达国家相比，还存在较大的差距，现从农产品物流成本占总成本比例、冷链流通率、运输能力等方面与发达国家农产品冷链物流情况进行对比，如下表所示：

图表 5：国内外农产品冷链物流情况对比

内容	发达国家	中国
农产品物流成本占总成本比例	50%	70%左右
农产品冷链流通率	日本 98%，美国 100%的果蔬通过冷链流通，两国损耗率分别为 5% 以下和 1%-2%	90%的肉类，80%的水产品和大量的牛奶未经冷链，损失率达 30%
.....

.....

第二节 北京地区冷链物流市场分析

一、北京市冷链物流市场状况

二、北京市冷链物流发展分析

1、冷链物流发展的条件逐渐成熟

2010~2014 年，北京地区国民生产总值从 13777.9 亿元上升到 21330.8 亿元，与此同时，北京城镇居民人均可支配收入从 29073 元提高到 43910 元。北京整体

经济实力的不断提升以及城乡居民可支配收入的不断提高,为建立综合冷链物流配送中心,发展冷链物流,奠定了必要的经济基础。

2014年,北京市共有限额以上专业化物流企业733家,在年度中国物流百强企业,4名均设在北京,前50名中有10家设在北京,为北京冷链物流的发展奠定了良好的社会基础。

.....

三、北京鲜活农产品冷链物流存在的问题

尽管冷链物流近年来受到了广泛的关注,但是我国冷链物流的发展程度仍然比较低,行业统一的标准体系还没有建立,完整独立的冷链系统尚未形成。现实生活中不和谐的情况是很多的,肉、蛋、菜、水果等鲜活农产品的价格轮番上涨,在市民抱怨菜价上涨的同时,还有农产品滞销的现象发生,农民也没有赚到钱,原因是多方面的。

1、冷链物流供应链观念不强

冷链物流供应链管理没有系统的观念,各环节的企业虽然在一定程度上接受了冷链的概念,但在操作上大多都是个体行为,不能对整个冷链物流体系进行有效控制,产品的质量、安全没有全程的监控,更无法实现对整个冷链供应链的集成化管理,在农贸批发市场的上下游企业中,冷链实施的系统集成管理能力还很弱。

2、宏观引导不到位

没有部门深入研究、指导、推动全市场的冷链物流工作,从政府层面上缺乏对冷链物流行业的引导和支持;民间层面上也没有相关行业协会协调、指导,完全依靠企业自行盲目经营、发展,难免造成体系建设上的不到位或者局部的资源浪费和重复性建设。

3、冷链物流缺乏整体规划

规划工作不完善、基础设施不配套,重复性建设繁多,资源浪费严重。对于企业个体来讲,没有足够的完成全程供应链的冷链系统建设,在经济利益驱动下,他们只在自己所在的环节中千方百计地降低成本,自行组织生产,没有整体观念。现实中的冷链物流很多情况是脱离冷链的。

.....

四、地区竞争格局分析

第四章 项目建设方案

第一节 项目定位及运营模式

第二节 项目选址及区位条件

第三节 项目建设方案设计

第四节 项目设备方案

一、设备选购原则

二、项目设备方案

图表 6：项目设备方案

序号	名称	数量	单价	总计
一	机组			
1	螺杆并联机组	1 台	1060000	1060000
2	蒸发冷	1 台	238500	238500
.....

第五节 项目建设实施进度安排

第五章 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

第六章 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

第四节 其他节能措施

第七章 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

第八章 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

第九章 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

第五节 资金筹措

第十章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入和税金测算

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

第六节 项目敏感性分析

第七节 项目评价总论

第十一章 项目风险因素识别

第一节 项目主要风险因素识别和分析

第二节 防范和降低风险措施

第十二章 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：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

联系电话：021-51860656 18818293683

陕西分公司：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

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

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