



安徽省某保税物流中心项目 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/>

目录

第一章 总论	5
第一节 项目概况.....	5
第二节 编制依据及研究范围.....	5
第二章 项目建设背景及必要性	5
第一节 项目建设背景.....	6
第二节 项目建设必要性.....	6
第三节 项目建设可行性.....	7
第三章 项目市场分析	8
第一节 保税物流中心概述.....	8
第二节 跨境电商市场分析	8
第三节 进出口贸易市场分析.....	10
第四节 跨境 B2C 物流市场分析.....	10
第五节 我国保税物流中心发展问题与对策.....	10
第六节 优秀保税物流中心分析.....	10
第四章 项目建设规模及方案	10
第一节 项目建设方案.....	10
第二节 工程方案.....	11
第三节 总平面设计.....	11
第四节 建设标准.....	12
第五章 辅助公用工程及设施	12
第一节 给排水系统.....	12
第二节 电气系统.....	12
第六章 项目选址与建设条件	13

第一节 项目选址要求.....	13
第二节 项目区位条件.....	13
第三节 项目选址合理性分析.....	13
第七章 项目环境影响分析.....	13
第一节 环境保护标准.....	13
第二节 项目主要污染物及防治措施建议.....	13
第三节 项目环境影响评价.....	13
第八章 项目能源节约方案设计.....	13
第一节 用能标准和节能规范.....	14
第二节 节能措施综述.....	14
第三节 节能措施.....	14
第四节 其他节能措施.....	14
第九章 职业安全与卫生及消防设施方案.....	14
第一节 职业安全卫生.....	14
第二节 消防设施及方案.....	15
第十章 企业组织机构、劳动定员和人员培训.....	15
第一节 企业组织机构设置.....	15
第二节 劳动定员和人员培训.....	15
第十一章 项目招投标方案.....	15
第一节 招标形式.....	15
第二节 资质要求.....	15
第三节 招标信息发布.....	15
第四节 招投标工作组织.....	15
第十二章 项目实施进度方案.....	15

第一节 项目施工组织措施.....	16
第二节 项目实施进度.....	16
第十三章 项目投资估算和资金筹措.....	16
第一节 估算范围.....	16
第二节 估算依据.....	16
第三节 编制说明.....	16
第四节 项目总投资估算.....	16
第五节 资金筹措.....	17
第十四章 项目经济效益分析.....	17
第一节 评价依据.....	17
第二节 营业收入和税金测算.....	17
第三节 成本费用测算.....	17
第四节 利润测算.....	18
第五节 财务效益分析.....	18
第六节 项目敏感性分析.....	18
第七节 项目评价总论.....	18
第十一章 项目风险因素识别.....	19
第一节 项目主要风险因素识别和分析.....	19
第二节 防范和降低风险措施.....	20
第十二章 结论与建议.....	20
第一节 结论.....	20
第二节 建议.....	20

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目基本情况

1、项目名称

安徽省某物流保税中心项目

2、项目建设地点

3、项目申报单位

4、项目建设内容及规模

图表 1：项目建设内容与规模

序号	项目	单位	数量
1	主体工程建筑面积	m ²	118000
1.1	仓库	m ²	100000
1.2	联检服务大楼	m ²	10000
1.3	生活配套设施	m ²	8000
2	绿地面积	m ²	20000
3	道路面积	m ²	15000

5、项目建设周期

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

《加快海关特殊监管区域整合优化方案》

《方案》提出，促进海关特殊监管区域发展保税加工、保税物流和保税服务等多元化业务。支持区内企业利用剩余产能承接境内区外委托加工。促进企业提高统筹两个市场、利用两种资源能力，助推企业提升创新能力和核心竞争力。支持企业运用跨境电子商务开拓国际市场，按照公平竞争原则开展跨境电子商务进出口业务。支持海关特殊监管区域企业开展期货保税交割和仓单质押融资等业务，允许在海关特殊监管区域内设立保税展示交易平台。

二、经济背景

图表 3：2012-2016 国内生产总值及增速



三、市场背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是跨境电子商务发展的需要

二、项目建设是物流业发展的需要

三、项目建设是宿州城市发展的需要

本项目的建立，可以作为宿州城市进出口物流活动的重要空间载体，其发展对宿州市本身的发展具有重要意义。

1、本项目的建立有利于政府部门管理物流市场、提升服务水平。项目的建立可以将不同规模、不同服务项目、不同专长的物流服务企业，将银行、保险、法律、会计等专业化服务，将工商、财税等政府监督管理服务职能集聚到同一平台上，从而有利于促进政策协调、节约行政资源，实现物流市场的高效管理和宿州市政府对外服务质量的有效提升。

2、本项目的建立通过物流作业单位的空间集聚，基础设施共同使用的规模化、高效化，从而解决了国有土地供给紧张问题，有效地节约了土地资源。

四、项目建设是宿州经济发展的需要

五、项目建设是宿州企业发展的需要

第三节 项目建设可行性

一、项目所处背景环境利好支撑项目可行

政策方面：项目建设响应政策的号召，符合国家、安徽省、宿州高新技术产业开发区各层级政策的规划，为宿州高新区达成新的奋斗目标助力。

经济方面：项目建设顺应了国民经济发展的背景，符合人民群众日益增长的消费需求，促进对外贸易多样化、优质化发展，带动区域周边相关产业的发展，有利于宿州外向型经济的发展。

社会方面：项目建设迎合了新生代消费者的消费需求，推动跨境 B2C 发展，促进消费升级，同时能够补充宿州高新区物流基础设施建设，吸引企业入住。

二、项目市场环境良好支撑项目可行

三、项目优势突出支撑项目可行

四、项目实施单位本身的优势和经验保障项目稳健发展

五、项目经济效益良好

第三章 项目市场分析

第一节 保税物流中心概述

一、保税物流相关概念

二、保税物流中心的概念

第二节 跨境电商市场分析

一、我国跨境电商交易规模

图表 7：2011-2017 年我国跨境电商交易额及增长率



二、我国跨境电商进出口结构

图表 8：2011-2017 我国跨境电商交易规模进出口结构



三、我国跨境电商交易模式结构

从 2011-2017 我国跨境电商交易规模 B2B 与 B2C 占比来看，跨境电商 B2B 交易占据绝对优势，由于 B2B 交易量级大、且订单稳定，所以未来电商交易中 B2B 交易仍然是主流，但随着跨境贸易主图越来越小，跨境电商的订单趋向于碎片化和小额化，未来 B2C 交易占比将会进一步提升。

图表 9：2011-2017 我国跨境电商交易规模 B2B 与 B2C 占比



四、安徽省跨境电商市场规模现状及预测

第三节 进出口贸易市场分析

- 一、我国进出口贸易市场规模
- 二、安徽省进出口贸易规模

第四节 跨境 B2C 物流市场分析

- 一、我国跨境 B2C 物流市场
- 二、安徽省跨境 B2C 物流市场

第五节 我国保税物流中心发展问题与对策

- 一、我国保税物流中西发展中的问题
- 二、解决我国保税物流问题的对策

第六节 优秀保税物流中心分析

- 一、苏州工业园区保税物流中心
- 二、河南保税物流中心
- 三、成都保税物流中心
- 四、武威保税物流中心
- 五、河北武安保税物流中心

第四章 项目建设规模及方案

第一节 项目建设方案

- 一、项目建设指导思想与原则

二、项目建设内容与规模

图表 14：项目建设内容与规模

序号	项目	单位	数量
1	主体工程建筑面积	m ²	118000
1.1	仓库	m ²	100000
1.2	联检服务大楼	m ²	10000
1.3	生活配套设施	m ²	8000
2	绿地面积	m ²	20000
3	道路面积	m ²	15000

三、项目功能定位

第二节 工程方案

一、设计原则

二、设计依据

三、建筑地基

四、施工能力

第三节 总平面设计

一、总平面布置

二、竖向设计

三、绿化

四、交通组织

第四节 建设标准

一、建筑建设标准

二、道路建设标准

第五章 辅助公用工程及设施

第一节 给排水系统

一、设计依据

二、供水

三、排水系统

四、主要设备材料选择

五、系统和设备的控制

第二节 电气系统

一、供配电设计依据

二、设计范围

三、变配电系统

四、照明系统

五、防雷与接地系统

六、消防系统的供电及监控

七、电力监控系统

八、弱电设计

第六章 项目选址与建设条件

第一节 项目选址要求

- 一、选址要求
- 二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位条件

- 一、自然地理概况
- 二、基础设施概况
- 三、经济环境
- 四、施工条件

第三节 项目选址合理性分析

第七章 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

- 一、项目建设期环境影响及保护
- 二、项目运营期环境影响及保护

第三节 项目环境影响评价

第八章 项目能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

- 一、相关法律、法规、规划和产业政策
- 二、建筑类相关标准及规范
- 三、相关终端用能产品能耗标准

第二节 节能措施综述

第三节 节能措施

- 一、平台及设备节能
- 二、建筑节能
- 三、节水措施
- 四、节电措施

第四节 其他节能措施

第九章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 职业安全卫生

- 一、编制依据
- 二、主要危害因素分析
- 三、施工作业危害因素分析
- 四、各种危害因素防范
- 五、运营期的劳动安全措施

第二节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、消防说明

第十章 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

第十一章 项目招投标方案

第一节 招标形式

第二节 资质要求

第三节 招标信息发布

第四节 招投标工作组织

第十二章 项目实施进度方案

第一节 项目施工组织措施

第二节 项目实施进度

第十三章 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

图表 24：总投资估算表

单位：万元

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资		93.28%
1.1	建设投资		93.28%
1.1.1	工程费用		76.55%
1.1.1.1	建筑工程费		62.01%
1.1.1.2	设备购置费		14.04%
1.1.1.3	安装工程费		0.49%
1.1.2	工程建设其他费用		9.08%

序号	项目	合计	占总投资比例
1.1.3	预备费用		7.65%
1.1.3.1	基本预备费用		7.65%
1.1.3.2	涨价预备费用		0.00%
1.2	建设期利息		0.00%
2	铺底流动资金		6.72%
3	总计		100.00%

第五节 资金筹措

第十四章 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 Pt（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

图表 28：项目经济指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
7.1	年上缴税金及附加	万元		

7.2	年上缴增值税	万元		
7.3	年上缴所得税	万元		
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		不含建设期, 税前
		年		不含建设期, 税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期, 税前
		年		不含建设期, 税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

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

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 11 层

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 层

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：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市高新区唐延路 3 号旺座国际城 B 座 31 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦 41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民生路 235 号海航保利大厦 35 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司： 杭州市江干区富春路 789 号宋都 4 层

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司： 武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806