



上海市某仓储物流项目 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 11 层

网址：<https://www.sunpul.cn/>

第一章 项目概况

第一节 基本情况

一、项目名称

二、项目性质

三、建设单位

四、拟建地点

五、建设内容与规模

项目主要建设内容及规模如下：

序号	项目	建筑面积 (m ²)
1	项目建设工程	
1.1	主体工程	
1.1.1	物流总部大楼	
1.1.2	丙一类仓库	
1.1.3	丙二类仓库	
1.1.4	乙类仓库	
1.1.5	恒温仓库	
1.2	其他	
1.2.1	道路及硬化	
1.2.2	绿化	
1.2.3	停车场	

六、建设周期

七、总投资额及资金来源

第二节 项目可行性研究结论

一、经济效益

经测算，所得税前、后净现值 NPV 均远大于零，说明该项目财务效益超过了该行业应达到的最低收益水平。内部收益率 IRR 大于行业基准收益率 8%，说明该项目的收益是可行的。

本项目主要经济技术指标详见下表：

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		
	固定资产投资强度	万元/亩		
2.2	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		达产年
4	利润总额	万元		达产年
5	净利润	万元		达产年
6	总成本费用	万元		达产年
7	上缴税金	万元		达产年
	税收强度	万元/亩		达产年
7.1	年上缴税金及附加	万元		达产年
7.2	年上缴增值税	万元		达产年
7.3	年上缴所得税	万元		达产年
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	%		

二、社会效益

第三节 编制依据和原则

一、编制依据

- 1、《国务院关于印发中国（上海）自由贸易试验区临港新片区总体方案的通知》（国发〔2019〕15号）
- 2、《国家物流枢纽布局和建设规划》（发改经贸〔2018〕1886号）
- 3、《推进运输结构调整三年行动计划（2018—2020年）》（国办发〔2018〕91号）
- 4、《关于物流企业承租用于大宗商品仓储设施的土地城镇土地使用税优惠政策的通知》（财税〔2018〕62号）
- 5、《关于开展2018年流通领域现代供应链体系建设的通知》（财办建〔2018〕101号）
- 6、《关于深入推进无车承运人试点工作的通知》（交办运函〔2018〕539号）
- 7、《关于推进电子商务与快递物流协同发展的意见》（国办发〔2018〕1号）
- 8、《关于推广标准托盘发展单元化物流的意见》（商流通函〔2017〕968号）
- 9、《促进新一代人工智能产业发展三年行动计划（2018-2020年）》（工信部科〔2017〕315号）
- 10、《国务院办公厅关于深入实施“互联网+流通”行动计划的意见》（国办发〔2016〕24号）
- 11、《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发〔2015〕85号）
- 12、《国务院办公厅关于推进线上线下互动加快商贸流通创新发展转型升级的意见》（国办发〔2015〕72号）
- 13、《交通运输部国家发展改革委关于开展多式联运示范工程的通知》（交运发〔2015〕107号）
- 14、《商务部办公厅印发<关于智慧物流配送体系建设的实施意见>》（商办流通函〔2015〕548号）
- 15、《商务部等10部门全国流通节点城市布局规划（2015-2020年）》（商

建发〔2015〕196号）

16、《商务部办公厅关于印发<2015年流通业发展工作要点>的通知》（商办流通函〔2015〕98号）

17、《物流业发展中长期规划（2014-2020年）》（国发〔2014〕42号）

18、《投资项目可行性研究报告指南》

19、由国家颁布的建设项目可行性研究及经济评价的有关规定

20、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

21、其他相关资料及方案。

……

二、编制原则

三、编制范围

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

《国务院关于印发中国（上海）自由贸易试验区临港新片区总体方案的通知》（国发〔2019〕15号）

2019年7月27日，国务院印发《国务院关于印发中国（上海）自由贸易试验区临港新片区总体方案的通知》，《通知》提出，到2025年，建立比较成熟的投资贸易自由化便利化制度体系，打造一批更高开放度的功能型平台，集聚一批世界一流企业，区域创造力和竞争力显著增强，经济实力和经济总量大幅跃升。到2035年，建成具有较强国际市场影响力和竞争力的特殊经济功能区，形成更加成熟定型的制度成果，打造全球高端资源要素配置的核心功能，成为我国深度融入经济全球化的重要载体。

《国家物流枢纽布局和建设规划》（发改经贸〔2018〕1886号）

2018年12月24日，国家发展改革委和交通运输部结合印发《国家物流枢纽布局和建设规划》。《规划》提出，“十纵十横”交通运输通道和国内物流大

通道基本格局，选择 127 个具备一定基础条件的城市作为国家物流枢纽承载城市，规划建设 212 个国家物流枢纽，包括石家庄、保定等 41 个陆港型，天津、唐山等 30 个港口型，北京、天津等 23 个空港型，杭州、宁波等 47 个生产服务型，上海、南京等 55 个商贸服务型和黑河、丹东等 16 个陆上边境口岸型国家物流枢纽。提出到 2020 年布局建设 30 个左右国家物流枢纽；到 2025 年布局建设 150 个左右国家物流枢纽，推动全社会物流总费用与 GDP 的比率下降至 12% 左右；到 2035 年基本形成与现代化经济体系相适应的国家物流枢纽网络。

《推进运输结构调整三年行动计划（2018—2020 年）》（国办发〔2018〕91 号）

2018 年 9 月 17 日，国务院办公厅印发《推进运输结构调整三年行动计划（2018—2020 年）》。《计划》提出，到 2020 年，全国货物运输结构明显优化，铁路、水路承担的大宗货物运输量显著提高，港口铁路集疏运量和集装箱多式联运量大幅增长，重点区域运输结构调整取得突破性进展，将京津冀及周边地区打造成为全国运输结构调整示范区。与 2017 年相比，全国铁路货运量增加 11 亿吨、增长 30%，其中京津冀及周边地区增长 40%、长三角地区增长 10%、汾渭平原增长 25%；全国水路货运量增加 5 亿吨、增长 7.5%；沿海港口大宗货物公路运输量减少 4.4 亿吨。全国多式联运货运量年均增长 20%，重点港口集装箱铁水联运量年均增长 10% 以上。

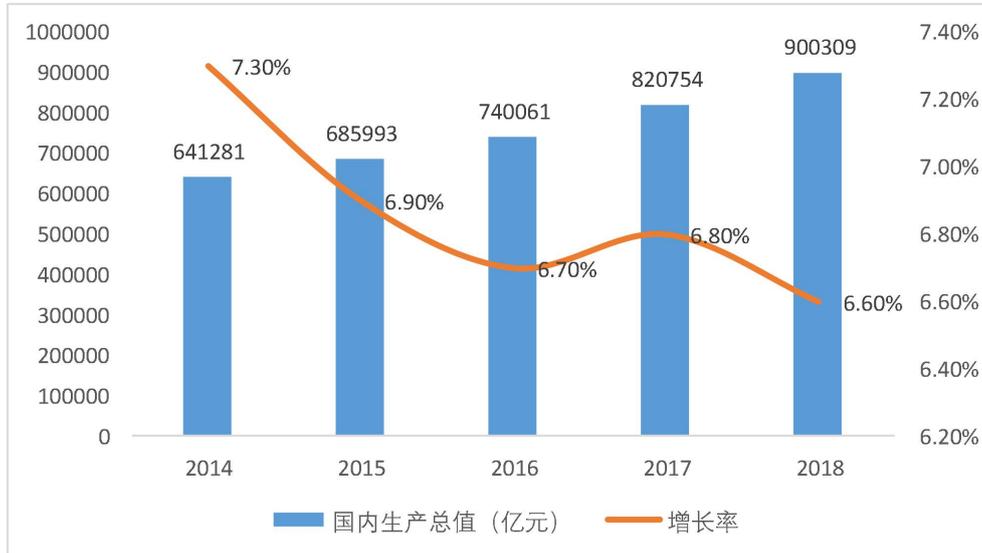
.....

二、经济背景

近年来，世界经济在深度调整中曲折复苏，不稳定不确定因素增多，国内经济结构性矛盾突出，防范化解风险挑战、实现经济稳定发展任务艰巨。面对错综复杂的国际国内形势，党中央保持战略定力，着力推进供给侧结构性改革，适度扩大总需求，科学统筹稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险，我国经济实现平稳健康发展，经济实力实现新跃升。

2018 年，我国国内生产总值为 900309 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.6%，虽比上年回落 0.2 个百分点，但仍实现了 6.5% 左右的经济预期增长目标。其中，第一产业增加值 64734 亿元，比上年增长 3.5%，回落 0.5 个百分点；第二产业增加值 366001 亿元，比上年增长 5.8%，回落 0.1 个百分点；第三产业增加

值 469575 亿元，比上年增长 7.6%，回落 0.3 个百分点。分季看，四个季度国内生产总值增速分别为 6.8%、6.7%、6.5%和 6.4%，连续 16 个季度运行在 6.4%-7.0% 区间，保持了较为平稳的增长态势。



.....

三、技术背景

第二节 项目建设必要性

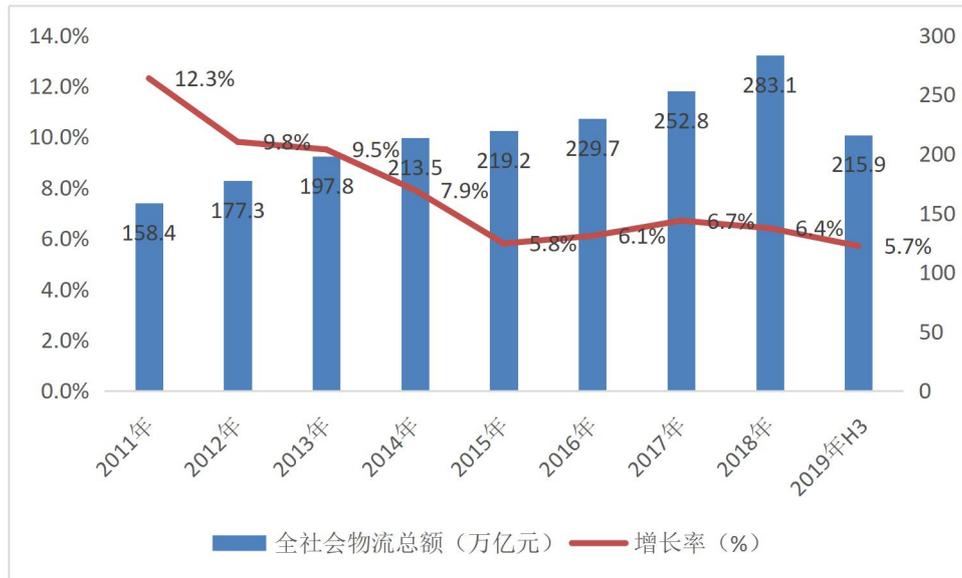
第三章 市场分析

第一节 物流仓储市场发展分析

一、物流仓储行业市场现状

随着我国工业进程的不断加快，大宗商品运输和工业生产原材料及半成品的运输需求稳步提升，我国物流行业稳中向好。2010-2018 年，全国社会物流总额不断提高。2018 年达到 283.1 万亿元，按可比价格计算，同比增长 6.4%。

2019 年前三季度，全国社会物流总额 215.9 万亿元，按可比价格计算，同比增长 5.7%。从年内数据走势来看，物流运行总体平稳的大趋势没有改变，物流需求延续平稳增长，物流行业继续保持在景气区间。



.....

二、物流仓储行业发展趋势

在人力成本上升、土地资源有限、经济转型升级等背景下，许多制造业企业开始以物流端为切入点进行自动化转型升级。作为智能制造的后端环节，在产品多样化、个性化的趋势下，智能仓储物流承担着提升效率、提升客户体验、提升企业核心竞争力的重任，随着大数据、物联网、机器人、传感器等技术的不断进步，智能仓储作为以上技术的载体，有望迎来高速发展。

智能仓储系统是运用软件技术、互联网技术、自动分拣技术、光导技术、射频识别、声控技术等科技手段和设备对物品的进出库、存储、分拣、包装、配送等进行有效的计划、执行和控制的物流活动。

从构成上来看，智能仓储系统由自动化物流装备和物流管理信息系统组成。自动化物流装备主要包括自动化仓库系统、自动化搬运与输送系统、自动化分拣系统等，物流管理信息系统则主要包括仓库管理系统、仓库控制系统等。

近年来，随着物流行业的快速发展，我国智能仓储市场规模一直保持稳定增长态势。2018年中国智能仓储市场规模797.69亿元，同比增长16.45%，2014-2018年智能仓储市场规模年均复合增长率18.81%。

中国物流业的快速发展为仓储业的崛起提供了巨大的市场需求，加上制造业、商贸流通业外包需求的释放和政策的引导，智能仓储的战略地位将持续加强，未来智能仓储市场需求将进一步释放。



.....

第二节 高标仓市场发展分析

第四章 项目选址用地分析

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、地理位置

二、气候条件

三、交通运输

四、地貌地形

五、市政配套条件

第三节 项目选址和理性分析

第五章 项目定位及运营方案

第一节 项目总体定位

一、项目总体定位

二、项目主要功能

第二节 仓储物流运营方案

一、仓储服务

二、物流服务

第六章 项目建设方案

第一节 项目建设目标

第二节 项目建设指导思想

第三节 项目建设方案及建设规模

一、建设标准

二、建设规划

三、建设内容及规模

四、项目设备方案

第四节 辅助公用工程及设施

第七章 项目环境保护

第一节 环境保护标准

第二节 项目环境影响评价及环保措施

一、建设期环境影响分析及环保措施

二、运营期环境影响分析及环保措施

1、废水

项目运营期内的废水主要为园区人员所产生的普通生活废水。应在场地内修砌排水沟及沉淀池，对废水统一收集后进行沉淀处理。

生活污水经化粪池处理后外排，预期生活废水排放水质为 COD_{Cr}380mg/L，BOD₅ 为 200mg/L，SS 为 200mg/L，NH₃-N 为 100mg/L。

2、噪声

项目运营期内场界噪声主要声源为流通加工机械、仓库加压泵及运输车辆。

加工机械采取减振措施，加工车间宜砌整墙，并对墙壁和顶棚安装隔、吸声材料进行处理，降低噪声向外传播强度。加强对物流运输车辆停泊的进出管理，尽量缩短汽车的怠速停留时间，禁止车辆鸣笛，尽量缩短汽车出入口通流时间以减少汽车噪声和汽车尾气对周围环境和自身的影响。

3、固体废弃物

项目运营期内的主要固体废弃物为园区内的生活垃圾和包装袋，项目建成后将合理配备垃圾站收集生活垃圾和包装袋，配备垃圾车及清扫人员，及时把生活垃圾运送到垃圾处理场。

.....

第三节 环境影响评价结论

第八章 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 企业组织机构和劳动定员

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

本项目预计固定劳动定员**人，大量收储季节需临时雇佣工人，所需人员主要向社会公开招聘并择优录取。

序号	部门	劳动定员
1	集团运营管理专业人员	
2	专业技术人员	
3	仓储人员	
4	物流人员	
5	装卸人员	
6	其他人员	
7	合计	

三、人员培训计划

.....

第十一章 项目总投资与资金筹措

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、工程建设投资费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、流动资金估算

五、总投资估算

第五节 资金筹措

第十二章 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 营业收入及税金测算

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

第五节 纳税测算

第六节 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

第七节 项目敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

敏感性分析系指通过分析不确定性因素发生增减变化时，对财务或经济评价指标的影响，找出敏感因素。

该项目作了全部投资的敏感性分析。考虑项目实施过程中一些不确定因素的变化，分别对销售收入、经营成本和建设投资作了提高 3%和降低 3%的单因素变化对财务内部收益率、财务净现值影响的敏感性分析，计算结果详见下表。从表中可以看出，各因素的变化都不同程度地影响财务内部收益率及财务净现值，其中销售收入的提高或降低最为敏感，经营成本次之，建设投资再次之。但销售收入、经营成本和建设投资提高 3%或降低 3%后，财务内部收益率仍均大于行业基准收益率，财务净现值仍均大于零。由此可见，项目具有一定的抗风险能力。项目敏感性分析表如下：

指标		税后财务内部收益率(%)	税后动态投资回收期(年)	税后财务净现值(万元)	敏感性系数
基本方案					
建设投资	3.0%				1.41
	-3.0%				1.48
经营成本	3.0%				18.67
	-3.0%				17.48
销售收入	3.0%				-19.19
	-3.0%				-20.64

第八节 财务评价结论

第十三章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 政策风险及控制

第二节 资金风险分析及控制

第三节 技术风险及控制

第四节 管理风险分析及控制

第十四章 项目社会效益分析

第一节 项目实施对社会的影响分析

第二节 互适性分析

第三节 社会效益分析

第四节 社会风险分析

社会风险分析因素主要为群众支持问题、移民安置问题、受损补偿问题和民族矛盾、宗教问题等方面。

项目的建设和运营不会产生或者引发民族矛盾、宗教矛盾，民族矛盾、宗教问题风险发生的可能性不大。但项目施工和运营期间有可能会对周边居民日常生活产生不良影响。因此企业要做好项目施工和运营期的管理工作，尽量减少对周边居民日常生活的影响，处理好由此产生的各种矛盾，以避免由此产生的社会风险，将负面影响降到最低，使其正面影响最大化，实现项目建设的最终目的。

项目建设有利于增加当地居民收入，促进经济社会发展，都有重要的推进作用，具有显著的社会效益，基本上不存在社会风险。但应做好项目施工和运营期的管理工作，尽量减少对周边居民日常生活的影响，处理好由此产生的各种矛盾，以避免由此产生的社会风险。

.....

第五节 社会评价结论

第十五章 建设项目可行性研究结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

第二节 建设项目可行性研究建议

1、确定发展方向“保持增长、持续发展”，并制定“提高盈利能力、持续扩大规模，控制经营风险，提高管理能力，强化执行力建设”的经营管理思路。同时制定战略规划，将各业务战略细化到实施层面，并以此作为今后的发展纲领，

逐层逐次开展工作。

2、建议围绕项目业务发展的需要，全面提高人才选拔、培养、考核、激励水平，重点关注核心管理、业务和技术人才的内部培育和梯队建设，通过高端人才引进、外部资源利用、内部研发团队培养多种举措，提升研发专家队伍能力建设。

3、项目在实施过程中要做好建设管理工作，积极与项目所在地有关部门联系，做好前期准备工作，确保工厂选址、资源配置等工作的顺利进行，也尽快落实项目资金的筹措，确保项目的实施进度按计划落实并顺利完成，使项目早投产、早见效。

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 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 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：025-58864675 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沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广东省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：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806