



唐山市某工业园区物流仓储项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

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1章 项目总论

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

1.1.2 项目性质

1.1.3 项目单位

1.1.4 项目建设地点

1.1.5 项目定位规划

1.1.6 项目建设内容

图表 1：项目建设内容及规模

序号	项目	建筑面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	层数	占地面积(m ²)
1	项目建设工程				
1.1	主体工程				
1.1.1	厂房				
1.1.2	办公区				
1.2	其他工程				
1.2.1	货物流转区				
1.2.2	停车场				
1.2.3	绿化				
1.2.4	道路及硬化				
2	合计				
3	容积率				
4	绿化率				

1.1.7 项目建设周期

1.1.8 项目总投资

图表 2：项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

1.1.9 项目资金筹措

1.2 项目主要结论

1.2.1 经济效益

图表 3：项目经济技术指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	建筑面积	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		
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		

序号	指标	单位	指标	备注
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	%		
		%		
9	静态投资回收期	年		
		年		
10	动态投资回收期	年		
		年		
11	财务净现值	万元		
		万元		
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		
15	亩均税收	万元		

1.2.2 社会效益

1.3 项目编制原则、依据及范围

1.3.1 编制原则

1.3.2 编制依据

1.3.3 编制范围

第2章 项目建设背景及必要性

2.1 项目建设背景

2.1.1 政策背景

在当前的经济环境下，企业之间的竞争，已不止仅仅围绕在企业产品的数量、品质和价格上，而是转化为集产品品质、物流速度、售后服务等多重因素为一体

的综合服务体验之间的比对和竞争。而仓储物流作为整个供应链中最关键的一环，仓储管理、出入库速度等直接影响到整个企业的盈利以及消费者体验度。因此，政府发布了一系列的政策，主要用于加强仓储物流基础设施建设、整合优化现有物流园区、提升各物流配送枢纽之间的链接、升级，统筹补齐物流枢纽设施软硬件短板，助力企业提升仓储物流效率。

1、《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。

2、《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。

2.1.2 经济背景

宏观经济走势对项目的建设，有着重要而密切的关联。国民经济与固定资产

投资的持续稳定增长，为项目的建设运营提供了良好的经济环境。

2019年，全年国内生产总值990865亿元，比上年增长6.1%。其中，第一产业增加值70467亿元，增长3.1%；第二产业增加值386165亿元，增长5.7%；第三产业增加值534233亿元，增长6.9%。第一产业增加值占国内生产总值比重为7.1%，第二产业增加值比重为39.0%，第三产业增加值比重为53.9%。

2.1.3 社会背景

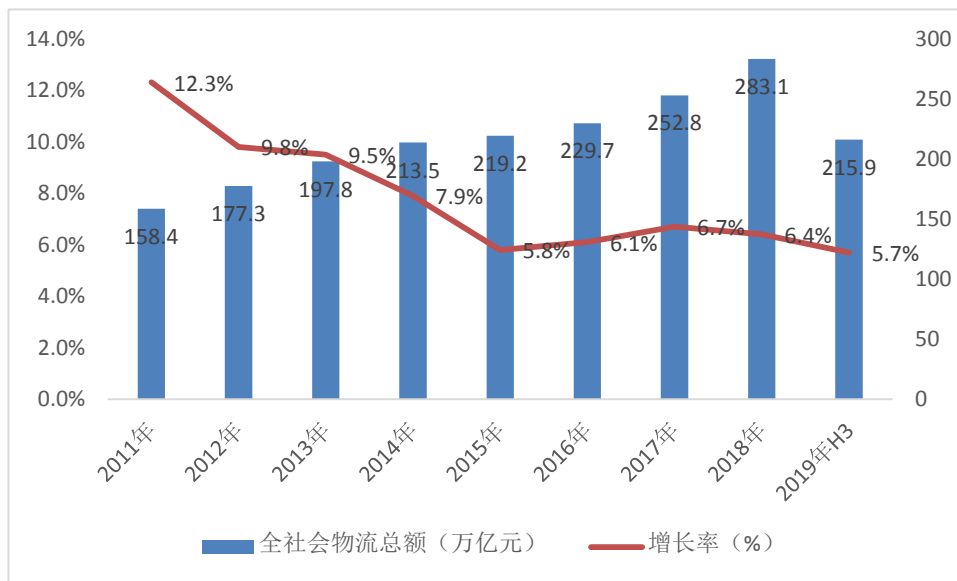
2.2 项目建设必要性

第3章 项目市场分析

3.1 物流仓储行业市场现状

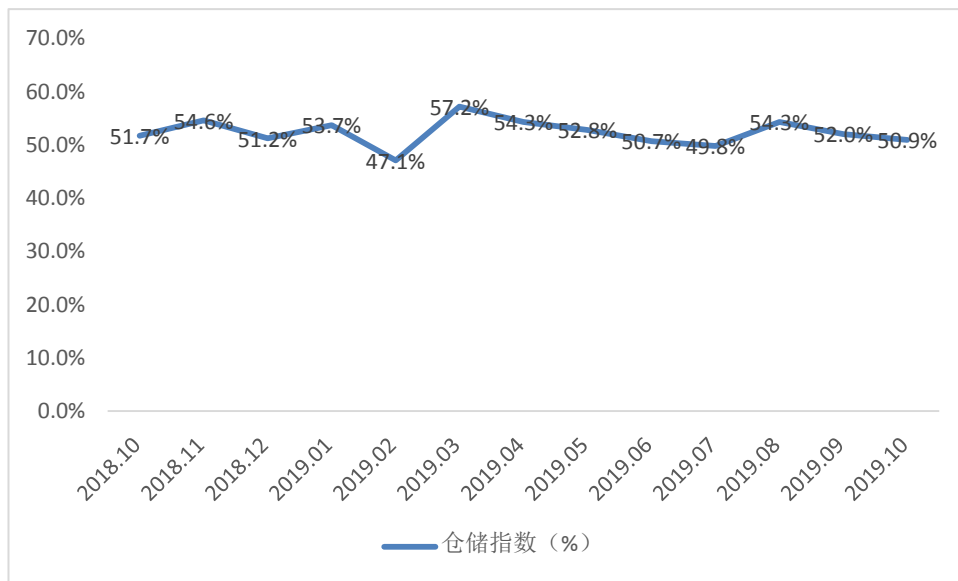
3.1.1 物流行业总体运行平稳

图表 4：2011-2019 年中国全社会物流总额及增长率

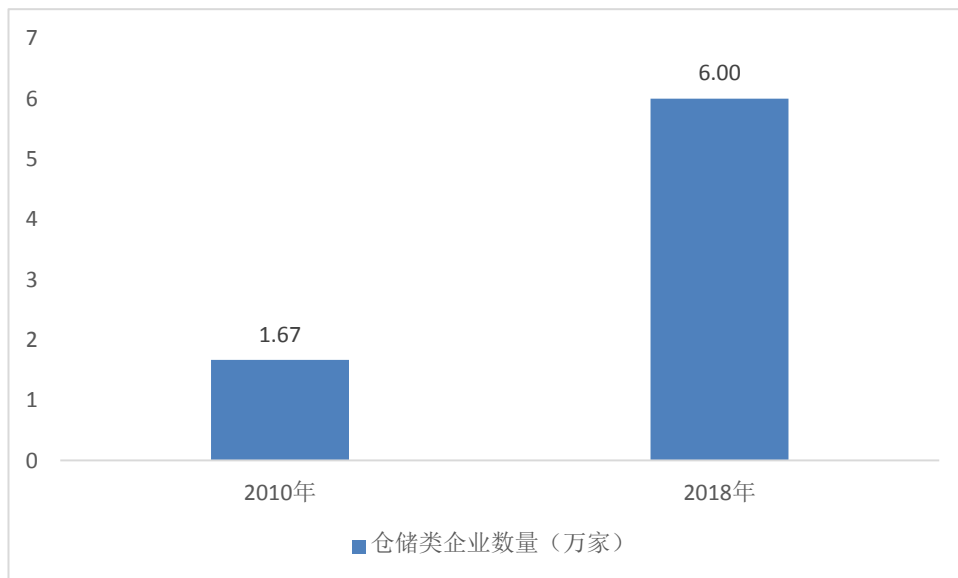


3.1.2 仓储行业仍位于扩张区间

图表 5：2019 年中国仓储指数走势图

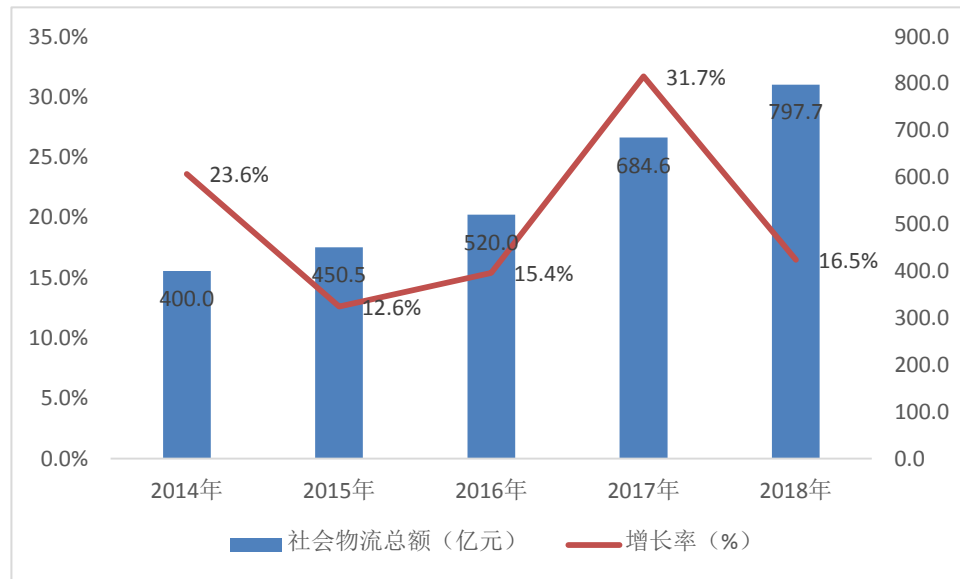


图表 6：2010 年、2018 年仓储类企业数量



3.2 物流仓储行业发展趋势

图表 7：2014-2018 年智能仓储市场规模



第4章 项目选址及区位条件

4.1 项目选址要求

4.1.1 选址要求

4.1.2 相关产业和支持产业分析

4.2 项目区位条件

4.2.1 位置境域

4.2.2 气候特征

4.2.3 地貌地形

4.2.4 地质构造

4.2.5 交通运输

4.2.6 市政配套条件

4.3 项目选址合理性分析

图表 8：项目选址合理性分析

要素	项目生产要素状况
地理位置	
气候水文	
交通网络	
地质地貌	
基础设施	

根据已有信息掌握，本项目拟定选地址完全符合本项目实际要求，水、电等动力供应条件较好，水、陆等交通运输方便，项目周边环境适宜，适合项目建设

第5章 项目定位及运营方案

5.1 项目总体方案

5.1.1 项目总体定位

5.1.2 项目主要功能

5.2 仓储物流运营方案

5.2.1 仓储服务

5.2.2 物流服务

第6章 项目建设方案

6.1 项目建设目标及指导思想

6.1.1 建设目标

6.1.2 指导思想

6.2 设计依据及原则

6.2.1 设计依据

6.2.2 设计原则

6.3 总平面布置

6.3.1 建设内容

图表 9：项目建设内容及规模

序号	项目	建筑面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	层数	占地面积(m ²)
1	项目建设工程				
1.1	主体工程				
1.1.1	厂房				
1.1.2	办公区				
1.2	其他工程				
1.2.1	货物流转区				
1.2.2	停车场				
1.2.3	绿化				
1.2.4	道路及硬化				
2	合计				
3	容积率				
4	绿化率				

6.3.2 总平面布置

6.3.3 建筑设计

6.4 建设方案

6.4.1 构筑物情况

6.4.2 结构设计

6.4.3 室外工程

第7章 公辅工程方案

7.1 给排水系统

7.1.1 设计依据

7.1.2 给水

7.1.3 排水系统

7.1.4 主要设备材料选择

7.1.5 消防给排水

7.1.6 系统和设备的控制

7.2 电气设计

7.2.1 供配电设计依据

7.2.2 变配电系统

7.2.3 照明系统

7.2.4 防雷与接地系统

7.2.5 火灾自动报警及其消防联动控制系统

7.2.6 通信

7.2.7 网络

7.2.8 视频安防监控系统

7.2.9 入侵报警系统

7.2.10 停车管理系统

7.3 空调及通风

7.3.1 空调系统设计

7.3.2 通风系统设计

7.3.3 排烟系统设计

7.4 智能化控制管理系统

7.4.1 系统设计依据

7.4.2 系统概述

第8章 项目环境保护方案

8.1.1 设计依据

8.1.2 评价标准及范围

8.2 项目建设与运行对环境的影响

8.2.1 项目建设对环境的影响

8.2.2 项目运行对环境的影响

8.3 环境保护措施

8.3.1 项目建设环境保护措施

8.3.2 项目运行期环境保护措施

8.3.3 其他环境保护措施

8.4 环境影响评价结论

项目投入运营后，从环境代价、环境收益角度来看，建设项目的建设虽造成了一定的环境代价，但采取措施对废气、废水、固体废物、噪声等进行治理后，对环境的影响不大，能取得良好的社会效益及较好的经济效益，在经济效益和社会效益方面达到了较好的统一。从环境经济角度来看，项目建设是合理可行的。

第9章 项目能源节约方案

9.1 用能标准和节能规范

9.1.1 相关法律、法规、规划和产业政策

9.1.2 建筑类相关标准及规范

9.1.3 相关终端用能产品能耗标准

9.2 节能主要原则

9.2.1 总平面布置原则

9.2.2 工艺设备选择原则

9.2.3 建筑节能应达到的指标

9.3 节能措施

9.3.1 项目能源使用类型

9.3.2 建筑节能

9.3.3 电气节能

9.3.4 给排水节能

9.3.5 暖通节能

9.3.6 环保节能

9.3.7 节能管理

9.4 项目能源消耗量

9.4.1 供水情况

9.4.2 供电情况

图表 10：项目能源消耗量

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤（吨）
1	电				
2	新水				
合计					

9.5 节能效果与建议

9.5.1 节能建议

9.5.2 节能效果分析

第10章 职业安全与卫生及消防设施方案

10.1 职业安全卫生

10.1.1 编制依据

10.1.2 主要危害因素分析

10.1.3 施工作业危害因素分析

10.1.4 各种危害因素防范

10.1.5 运营期的劳动安全措施

10.2 消防设施及方案

10.2.1 设计标准及规程

10.2.2 消防说明

第11章 项目组织机构管理与运行

11.1 项目组织机构管理

11.1.1 项目实施管理

11.1.2 资金与信息的管理

11.2 项目建设及运行管理

11.2.1 建设期管理

11.2.2 运营期管理

11.3 项目劳动定员

图表 11：项目劳动定员一览表

序号	部门	劳动定员
1	管理人员	
2	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	

第12章 项目实施进度及招投标

12.1 项目实施进度

12.1.1 项目施工组织措施

12.1.2 项目实施进度

12.2 项目招投标方案

12.2.1 招标形式

12.2.2 资质要求

12.2.3 招投标工作组织

12.2.4 招标方式

12.2.5 招投标程序

第13章 项目投资估算与资金筹措

13.1 投资估算编制说明

13.1.1 估算范围

13.1.2 估算依据

13.1.3 编制说明

13.2 投资估算

13.2.1 工程费用估算

13.2.2 工程建设其他费用估算

13.2.3 预备费用估算

13.2.4 流动资金估算

13.2.5 总投资估算

图表 12：项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

13.3 资金筹措与使用

图表 13：项目资金投资使用表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期		
			T	T+1	T+2	T+3

第14章 项目经济效益评价

14.1 评价依据

14.1.1 遵循的有关法规

14.1.2 基础数据和说明

14.2 项目销售收入和税金测算

14.3 项目成本费用测算

14.3.1 直接运营成本

14.3.2 其他费用

14.3.3 期间费用

14.3.4 总成本费用

14.4 项目利润测算

14.5 项目财务指标分析

14.5.1 财务内部收益率

14.5.2 财务净现值

14.5.3 项目投资回收期

14.6 项目不确定性分析

14.6.1 项目盈亏平衡分析

14.6.2 项目敏感性分析

14.7 项目经济评价汇总

图表 14：项目经济技术指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	建筑面积	平方米		
2	总投资	万元		

序号	指标	单位	指标	备注
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		
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	%		
		%		
9	静态投资回收期	年		
		年		
10	动态投资回收期	年		
		年		
11	财务净现值	万元		
		万元		
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		
15	亩均税收	万元		

第15章 项目社会效益评价

15.1 项目社会效益评价

15.1.1 对居民收入的影响

15.1.2 对当地居民就业的影响

15.1.3 对不同利益群体的影响

15.1.4 对当地基础设施、服务容量的影响

图表 15：项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响范围、程度	可能出现的结果
1	对居民收入的影响		
2	对居民就业的影响		
3	对不同利益群体的影响		
4	对地区基础设施、社会服务容量的影响		
5	对环境的影响		

15.2 项目互适性评价

图表 16：社会对项目的适应性和可接受程度分析

序号	社会因素	适应程度	可能出现的问题	措施建议
1	不同利益群体			
2	当地组织机构			
3	当地技术文化条件			

15.3 社会评价汇总

第16章 项目风险分析

16.1 项目开发过程中潜在的风险及防范

16.1.1 管理风险及防范

项目的实施有一定的周期，涉及的环节也较多，在这期间如果出现一些人力不可抗拒的意外事件或某个环节出现问题以及宏观经济形势发生较大的变化，公司组织结构、管理方法可能不适应不断变化的内外环境，将会大大影响项目的进展或收益。

本项目实施后，项目公司内部管理中存在诸如成本控制、人员变动、资金运营等方面的不确定性，将为公司的运营带来风险。如何减少管理风险是本项目运行过程中必须予以关注的。

防范措施:

- 1、加强企业经营风险管理以及运营技术水平的提高。
- 2、建立健全公司的各项内部控制制度，使公司管理有法可循；
- 3、完善公司的约束和激励机制，落实岗位责任制；
- 4、全面提升公司管理团队的管理水平和协同作战的能力。

16.1.2 工程技术风险及防范**16.2 项目本身潜在的风险及防范****16.2.1 政策风险****16.2.2 财务风险及防范****16.2.3 自然风险及防范****16.2.4 项目投资进度风险****16.2.5 综合风险评价**

综上所述，本项目在开发过程中的潜在风险相对较小，因为具有明确的目标，政策的支持，明确的市场，因此其风险危害相应较小，且有相应控制措施，总体上均属于“小风险”范围。

第17章 项目可行性研究结论与建议**17.1 结论****17.1.1 拟建方案建设条件的可行性结论****17.1.2 资金安排合理性的可行性结论****17.1.3 经济效益的可行性结论****17.1.4 环境影响的可行性结论**

17.1.5 研究结论总述

17.2 建议

尚普华泰咨询各地联系方式

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