

大观新城物流园项目可行性报告

2011·安庆

第一章 项目提要

1.1 项目名称

大观新城物流园建设工程

1.2 承担单位

安庆市观远物流有限公司

1.3 建设地点

安庆市大观新城区

1.4 建设性质

新建

1.5 建设内容及规模

本项目总用地面积为 200 亩（折合约 133334 m²）。根据项目的建设性质和规划要求，整个园区规划为四大区域。一是仓储区 8744m²（其中包括货仓、集装箱堆场、集装箱拆拼装箱、还箱、增值加工车间、仓库保全等），集存货、理货、中转、增值加工等服务为一体；二是物流商务中心 6673 m²（其中包括办公服务区、调度室、交易大厅、交易中心、附属配套区、电子通讯卫星设备跟踪系统设备室等），主要有物流信息服务功能、商务办公功能、物业后勤服务功能，物流科技网络管理系统等；三是货运车辆运输管理区 15000m²（其中包括停车场，车辆及设备维修中心，车辆进出管理房等），设置车位 86 个，全路面使用钢混结构，满足进出车辆的要求，减轻周边货运车辆停放压力，为货运车辆的进出安全和维修保养提供便利。通道出入卡 25 m²，配置符合监管要求的卡口设备，

并配套建设市场信息系统；四是物流园配套消防等区域 6500 m²（其中包括景观绿化、园区道路、消防设备、给排水系统、围墙、生活污水处理系统和室外设施等），主体工程与环境保护、安全和工业卫生同时考虑、减少污染，计划投资 200 万引进先进的生活污水处理系统，消除工厂生产对环境和职工的危害。

项目建成后，年交易量可达 18 万吨。

1.6 建设期限

2011 年 11 月～2014 年 4 月

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 7800 万元，其中：工程费用 4680 万元，工程建设其他费用 1400 万元，预备费用 1000 万元，专项费用 720 万元。其资金筹措方式为：自有资金。

1.8 项目效益

现代物流是一个多元发展的复合型新兴产业，是一个生产性的服务行业，加快发展现代物流业，建设现代物流中心，对提速安庆新型城市化进程，推动产业、物流、商贸三大中心全面繁荣具有重大的现实意义。项目通过运用全新现代服务业管理信息理念，对货运物流过程进行多要素的计划、实施和控制，将运输、仓储、整理、配送、信息等环节有机结合，形成完整的供应链，从而为用户提供高效率、多功能、一体化综合性服务，有利于产销信息和市场信息的沟通，促使生产企业提高产品质量，调整产品结构，增加名优和适销产品的生产供应，对于建立、健全和完善以市场为导向、规范交易、公平竞争的物资流通体制具有积极的促进作用。

从安庆物流产业现状上看，随着现代流通业的发展，安庆地区也迫切需要提供现代物流服务。如商业布局的变化对物流提出了新的需求；商业物流逐步社会化，需要第三方物流服务；区域产品的特色化及农村流通体制改革的全面推广，加速物流行业的专业化进程；新型网络商业的发展，对物流水平提出了更高要求；地理位置和功能需要加快物流建设。我司正是针对市场需求，抢抓机遇，进行物流建设，从而反向推动一、二、三产业平衡快速发展。

1.9 主要技术指标

主要技术经济指标表

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	总规模	万吨	18	年交易量
2	用地面积	亩	200	折合约 m ²
3	总建筑面积	m ²		以实际为准
其中	仓储区	m ²	8744	含仓库、理货区、增值加工车间、保全
	物流商务中心区	m ²	6673	含办公服务区、调度室、交易大厅、交易中心、附属配套区、电子通讯卫星设备、跟踪系统设备室
	货运车辆管理区	m ²	15000	停车场, 车辆及设备维修中心, 车辆进出管理房
	物流园需求配套区	m ²	6500	

				景观绿化、园区道路、消防设备、给排水系统、围墙、生活污水处理系统和室外设施
5	容积率		0.45	
6	建筑密度	%	19.4	
7	绿地率	%	28.5	
8	项目总投资	万元	7800	
9	投资利润率	%	22.46	
10	投资利税率	%	27.15	
11	财务内部收益率	%	22.20	所得税前
	投资回收期	年	6	所得税前
	财务净现值	元	5612	所得税前
12	财务内部收益率	%	17.35	所得税后
	投资回收期	年	6.86	所得税后
	财务净现值	元	4012	所得税后
13	盈亏平衡点	%	59.75	

第二章 项目建设的必要性和可行性

2.1 项目由来

现代物流的发展是经济发展到一定阶段的产物，特别是

工业化社会对通过资源、劳动生产率获取利益的能力和潜力得到极大挖掘后，对流通环节利益的获得既有动力，也是现实的途径。从现代物流发展的规律分析，其发展的推动因素主要来自于企业发展战略的改变、企业物流能力的培养需要、物流新技术的应用和物流服务的专业化分工与协作等几个方面。在经济发达国家和部分经济发展水平较高的发展中国家和地区，企业除注重技术、产品、市场和客户开发能力的培植外，更为注重维持稳定而有效的供应链、使产品的服务更贴近用户、建立即时供应系统、实现零库存等物流战略的建立。当前，物流业已成为世界现代流通领域的重要组成部分，也是加快城市经济循环，提高流通效益的重要环节。

近些年，安庆市物流产业随着流通产业稳定持续的快速发展，规模、特色日渐增强，作用、需求更加显现。但物流产业在现代化水平与科学的规划、管理等方面还存在着很大的不足。从稳定一产，推动二产、促进三产的角度上看，从打造区域商贸中心、第一方阵率先崛起、真正融入长三角城市群建设的角度上看，物流产业的快速跟进直至率先发展具有重要的地位和特殊作用。

安庆物流发展有着众多条件和机遇，发展前景很是光明。如安庆商业流通历史悠久，社会零售总额位居第一方阵首位，国家实施中部崛起的战略，省委、省政府提出东向发展，安庆正加速融入长三角，“万村千乡”工程进一步深化，以及资源丰富、市场需求强劲等都为物流发展带来机遇，产生希望。

与以上因素，我公司利用现有的优势，进一步完善自身的物流体系，拟在安庆市大观新城建设物流园，完善基础设施及服务功能，并配套建设信息系统系统，建成一个具有现代化配套设施，集交易、配送、信息、服务为一体的专业化仓储和物流基地，对于建立、健全和完善以市场为导向、规范交易、公平竞争的物资流通体制具有积极的

促进作用。

2.2 项目建设的必要性

(1) 项目建设是引导和转化某市潜在物流需求的需要

物流活动作为一种经济活动，需要在供、需两个方面不断地相互适应、相互满足。虽然安庆市及其区域内当前存在着巨大的物流需求，但相当的物流需求是一种低水平的物流需求，表现为相当部分传统商业企业与生产企业仍保持着以自我为中心、“大而全”、“小而全”的传统经营组织模式，尚未认识到通过联合规划与作业，形成高度整合的供应链体系改善目前的生产供应与产品销售；企业在生产、销售的经营过程中对建立在供应链管理基础上的跨企业、跨行业的联合重视不够，在推行各自的技术标准、管理标准、工作标准时尚未意识到建立共同的物流标准的重要性，真正意义上的物流需求难以形成。

随着安庆市整体经济的发展，这种初步意义上的物流需求将必然向现代高水平的物流需求转化，在这一转化的进程中，提高安庆市在物流服务供给能力方面的水平是至关重要的。本项目建成后将有力地加强现有铁、公、水、航的设施衔接以及交通运输设施与库、场设施的衔接，使现有物流资源得以合理整合，基础设施及其技术装备的运作水平得以提高。

(2) 项目建设是支持有效的物流市场机制建立的需要

物流的市场化与经济发展和市场化程度直接相关，同时也与市场开放、管制相关联。有效的物流市场机制建立要求市场更加开放，管制更加合理和科学，物流活动具有网络化的特点，物流中心只是其网络上的一个结点，需要网络上各个结点之间相互开放彼此的物流市场，便于企业在较大的市场范围内进行兼并、重组以资本运作为手段的企业经营网络建设，并为开展网络化物流经营活动提供与商流相适应的高效物流服务。同时，物流服务活动存在着一系列委托与被委托、代理与被代理的关系。服务的无形化特点、各种复杂的费率协商、服务的标准和衔接、物权的转移、控制和结算的主体等，往往涉及多个方面，需要强有力的制度保障和执行机制，包括市场准入与汰出机制、市场保障机制及商业信用机制等等。

建立集中服务运作的物流园区，可在一定程度上为改善信用体系的欠缺，降低物流交易成本和提高物流服务效率提供有益的尝试与实践，有助于改善当前商业信用不健全的情况，支持和强化货主对物流服务需求的积极态度，减少自营物流，扩大物流服务的市场需求不足。

因此，大观新城物流园的建设与运营，对安庆市与省内和周边重要的经济中心城市实现市场管制的合理化和科学化，建立良好的市场秩序，形成对物流服务企业活动的良性规范与积极引导，具有十分积极和现实的意义。

(3) 项目建设是促进区域经济发展的需要

物流业发展程度已成为衡量一个国家、地区综合国力和现代化程度的重要标志，发展物流业是推进城市工业化、城市化、市场化和国际化进程，进而提升综合实力和国际竞争力的重要举措。物流业是不断启动市场，促进需求、消费，推动国家经济增长的重要动力，加快发展物流业，有助于降低物流成本，提高物流效率；有助于推动比较优势转化为竞争优势；有助于改善发展环境，满足社会多样化的服务

需求；有助于实现集约式发展，提高经济竞争能力和人民生活质量。项目的建设，对提高城市经济运行效率及城市在经济区域的地位和作用具有积极的意义，可促进安庆市现代物流的发展和物流产业的培育，从而产生新的经济增长点，为经济的可持续发展提供新的产业成长支持，为安庆提高经济发展水平创造良好的产业布局与发展环境。

2.3 项目建设的可行性

2.3.1 编制依据

安庆大观新城物流园建设工程项目可行性研究报告于 2011 年 8 月由
公司市场部

编制,经过现场勘察和充分调查,收集有关资料后研究论证完成。

本报告主要以下列文件和基本资料为编制依据:

- (1) 国务院《关于促进流通业发展的若干意见》(国发[2005]19号);
- (2) 《物流业调整与振兴计划》(国发(2009)8号);
- (3) 《安庆市城市商业网点规划》;
- (4) 国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》;
- (5) 全国物流标准 2005-2011;
- (6) 其他有关的规程、规范、标准及项目的有关基础资料。

2.3.2 编制范围

(1) 通过对项目拟建地区经济发展和市场现状等进行调查,论证项目建设的必要性及有利条件。

(2) 确定项目选址用地与总平面规划。

(3) 通过调查和测算分析,确定项目建设规模和工程技术初步方案。

(4) 估算项目总投资,提出资金来源与筹措方案,拟定投资计划和实施进度安排建议。

(5) 定性分析项目的经济效益和社会效益。

(6) 从技术、经济、环保、社会等各方面论证项目建设的必要性,经济上的合理性和技术上的可行性,提出研究结论和建议。

2.3.3 项目建设的优势分析

1、安庆市政府有关部门大力推动物流发展

在国家层面上，2004 年国家发改委等九部委出台《关于促进我国现代物流发展的意见》。根据意见的要求，由国家发改委牵头，商务部等 13 个政府部门和中国物流与采购联合会、中国交通运输协会，组成了“全国现代物流工作部际联席会议”。此举标志着我国推动物流发展的综合协调机制在中央政府层面开始形成。同时还出台了取消国际货代企业经营资格审批、扩大设立保税物流基地、降低车辆通行费收费标准、启用新版联运发票、放宽国内航空货运市场准入门槛、允许跨国采购集团以独资形式开展出口业务等举措。2004 年 7 月《中华人民共和国道路运输条例》开始实施，全国各地全面开展了联合“治超”工作。这一系列文件的出台和工作的开展，大大促进了我国现代物流业的发展。

安庆市政府对物流业发展的支持更加务实具体。安庆市政府成立市级商贸物流中心领导小组。全力推动安庆地处三省交界的区位优势，通过大市场、大商贸、大流通等多渠道多方位立体构建区域性商贸物流中心。《安庆市城市商业网点建设规划》，提出了今后一个时期商贸物流建设的总体要求，其中大观新城物流中心也是整个某市物流规划的一个组成部分。

2. 交通优势有利于物流园的加速发展

项目建设地点选择在安庆市大观新城。大观新城承接做大做强安庆居皖西南商贸物流中心的节点，周边城市主干道有：集贤路、丁香路、环城西路等，可通达城市各个区域。沿集贤路向北约 1.5 公里，可到达合安高速公路月山出入口，进入高速后与其他高速均可互通，与全国各主要城市联系均非常方便。合九铁路支线由大观新城中部分穿过，且在本次规划区域南部现状有一处铁路货站，是安庆市铁路货运最大的货物集散地，规划城际铁路也将由此经过。航空方面，由大观新城东侧的 206 国道一路向东 2 公里左右可到达天柱山机场。交通位

置极为便利，地理位置十分优越。

3. 安庆物流市场需求迅速增长

目前安庆市工业和商业企业，为了节约时间，降低产品的物流成本，提升企业在市场竞争中的活力，有较高的物流服务要求；一些出口产品企业，对安庆港集装箱发展、水铁联运、公铁联运希望有更大的空间；石油化工、煤炭、冶金、水泥等的运量和中转量占安庆市货运量的绝大部分，是未来物流发展的基础；安庆及周边市县的百货及小商品的批发，也为物流自身提供了良好的环境。从安庆市的地理区位优势、交通优势及物流技术条件（运输工具、仓储技术等）分析，只有通过对现有设施、技术、管理等进行整合，并加以扩大发展，才能满足企业和社会对现代物流服务的需求。

第三章 安庆物流市场分析

3.1 物流园区的发展概况

物流园区的建设和发展问题的提出，是由于现代物流发展特点和趋势本身决定的，也是由于企业发展战略的改变、企业物流能力的培养、计算机及网络等物流新技术的应用和物流服务的专业化分工与协作不断走向深化的产物。

自 1998 年以来，发展现代物流的积极性和热情在全国被唤醒，工业、商业及物流企业运用物流技术的领域不断扩展，各类物流基础设施建设也呈现出良好势头，物流园区（或物流基地）正是在此种背景下出现并开始大力发展的。

3.1.1 物流园区的产生

物流园区作为物流业发展到一定阶段时产生的新兴物流集疏方式，在日本、德国等发达国家已经得到了快速发展。随着我国传统储运业向市场化及现代物流业方向的发展转变，国家有关主管部门开始制定了促进物流园区发展的宏观政策，一些发达地区和省份也纷纷开始筹建物流园区。然而，对于物流园区的规划建设和运营管理，我们还缺乏经验，尚未有完善、有效的做法可以借鉴。

随着物流产业的兴起，原来相互分割、缺乏合作的仓储、运输等传统企业逐渐走向联合，专业性的物流配送经营实体及园区一货物配送转运中心应运而生。

伴随着物流业的进一步发展，各个企业都逐渐意识到配送转运中心分散建设，各自为战带来的资源浪费，各级政府也发现这种方式不利于充分发挥城市的总体规划功能。物流园区作为物流业发展到一定阶段的必然产物，在日本、德国等物流业较为发达的国家和地区相继出现。物流园区在日本称为物流园区（Distribution Park），在德国被称为货运村（reight Village）虽然名称不同，各国的定义表述也不完全一样，但是它们的建设目的、服务功能基本相同的。

3.1.2 国内物流园区的发展情况

1、物流基础设施的能力大大提高，国际物流量快速增长

经过多年发展，目前我国已经在交通运输、仓储设施、信息通讯、货物包装与搬运等物流基础设施和装备方面取得了长足的发展，为物流产业的发展奠定了必要的物质基础。目前绝大部分生产资料已通过市场解决，物资流通市场主体向多元化发展。过去从事物资流通的企业已经脱离了计划体制的束缚，大步走向市场经济，初步形

成社会化、专业化的产业队伍，并建立了以中心城市为依托的城乡一体的流通网络。

2、物流质量有所提高,物流效率有待改善

物流质量主要由物流时间、物流费用和物流效率来衡量。中国物流业由于受多方面因素的影响，物流质量总体水平比较低。据有关资料介绍，工业生产中物流所占时间几乎为整个生产过程的90%。在货物运输中，中国现行运输管理体制也制约了不同运输方式之间的高效衔接，一定程度上也减缓了物流速度。在国民经济各部门中，运输费用在生产费用中因各部门产品对运输的依赖程度不同，其所占比重也不同。

3、物流产业发展正在引起各级政府的高度重视

目前深圳、北京、天津、上海、广州、山东等地政府极为重视本地区物流产业发展，并已开始着手研究和制定地区物流发展的规划和有关促进政策。其中，深圳市已明确将物流产业作为支持深圳市二十一世纪经济发展的三大支柱产业之一，并初步制定了物流产业发展的策略；北京市就物流产业发展所需要的物流设施系统进行了比较全面的研究和规划；天津市也根据其城市功能定位和物流经济发展的需要正在积极研究制定天津现代物流发展纲要。中央政府有关部，如国家经贸委、国家计委、交通部、外经贸部等，也从不同角度关注着我国物流产业的发展，并积极研究促进物流产业发展的有关政策。□□

3.2 安庆市物流业发展优势

1、**安庆商业历史悠久。**我市自古以来就是皖西南商品集散中心，有着悠久的经商传统。得通江达海的舟楫之利，商业始终繁荣，流通业不断发展，奠定了物流业发展基础。

2、**物流发展环境良好。**

我市与长三角、珠三角地区有着历史渊源，人员往来不断，经济交流频繁，市场腹地广阔。同时，同流通业一样，物流业正处于高速发展的态势，面临着本世纪重要的发展战略机遇期。国家实施中部崛起的战略，省委、省政府提出东向发展，安庆正全面融入长三角，特别是国家商务部将安徽作为全国农村流通改革和市场建设试点省，大大改善了安庆物流业的发展环境，使物流业成为安庆奋力崛起的重要起跳点。

3、基础设施不断改善。我市临江近海，长江公路大桥已经通车，沪蓉高速、合安高速、京福高速、沿江高速在此整合，已开工建设东香高速、合武高速、安庆至江西景德镇高速公路，并将进入长三角城际铁路网。作为较早对外开放城市，对外机构健全，建有外轮外运、商检和动植物检、海关、外贸码头等各类口岸机构，通讯、金融事业发达。各类物流园区的基础设施良好，第三方物流发展迅速。

4、物流市场资源丰富。工业上拥有海螺、大电厂、石化等大型企业，为管道、铁路、水运、航空业发展提供了市场资源与客户资源。贸易服务业的澳门宝龙集团、世界 500 强之首的沃尔玛、法国欧尚等企业正准备投资安庆。同时安庆新百百货、金华联超市、安庆东方百货等企业的配送规模继续扩大。“双百”城市建设所带来的巨大的投资商机，为物流业发展创造了市场需求。农业及农产品加工业的发展，正催动我市向农业强市转变。

5、市场消费需求巨大。2020 年，安庆市区建成区将达到 120 平方公里，拥有 140 万人口，城市规模在现有基础上翻一番，日用消费品、农副产品、家居用品、建材等销售都会有一个较大幅度的提高。同时，正在推进农村商品流通改革和市场建设试点，农村生产资料的需求和农村消费需求将同步上升，农民收入水平会得到提

高。工业品和农副产品的双向流通进一步增强，城乡市场将持续转旺，特别是大型连锁经营企业向县城以下农村市场延伸，物流配套将得到新的发展。

3.3 安庆市物流业发展中的问题

虽然，安庆市现代物流业有所发展，但总体来看，目前尚处起步阶段，与国际物流业发展趋势及经济发展的需求比，还存在不少的差距。突出表现在以下几个方面：

1、**物流成本太高，流通周期过长，效率偏低。**成本是物流业的机遇，挤压成本就是物流业的利润源。受交通条件的制约，商贸物流业的发展长期受阻；

2、**政策支持不够。**原国家经贸委出台了现代物流发展的政策，而事实上相当一部分物流企业是由中小型流通、运输企业发展而来，政策适用性不强。而大型流通企业需要建设物流配送中心，其商业用地难以落实，且在政策上不能享受仓储用地的优惠；

3、**竞争能力不强。**我市除环新集团建设的安庆汽车城外，多数物流园区是由众多的商户组成，构成一个共同体，是一个集群式的小商品市场。规划多、进展慢、起步不足。不少部门及企业愿望发展物流，但受资金、实力、合作伙伴缺乏等因素制约，停留表面的现象普遍，导致竞争能力不强、发展潜力不足。物流园区缺少大企业支撑，缺少优秀的工商合作渠道，缺少自主知识产权，缺少信息技术的高度运用，更缺少高素质的人才。物流园区的配套功能建设相对滞后，信息、报价、结算、运输、检验等系统都不健全。

4、**重复建设、缺乏标准规范。**由于物流园区没有一个统一的规范或标准，没有准入制度，我市各类园区或市场都自称为物流园，甚至出现一哄而起的现象，不但建设和运作方式参差不齐，而且有的物流园区形同小商品市场。不少工商企业出于自身经营的需要纷纷建立企业配送中心，同时因为这些配送中心多为后勤服务性质，不利于做大做强。

5、**第三方物流企业规模不足**。我市第三方物流企业经营规模普遍不大。我市物流企业年营业额在 1000 万元以上的仅 15 家。第三方物流企业基础设施投入严重不足,绝大多数企业没有自己的仓储场地。我市没有一家物流企业进入省重点物流企业行业。

6、**技术、硬件及管理水平落后**。安庆市的绝大多数物流企业的专业化程度不强,运营成本居高不下,现代物流知识不足,工作效率低下。供应链管理技术(SCM)、客户关系管理技术(ERP)等信息技术没有得到应用,网上订货、交割、结算等还不能实现,基本上还是小敲小打小闹。从我市出口的部分货物较上海、芜湖等成本不低反高。企业专业技术人才严重缺乏,有的不能发挥效用。而硬件设施落后是更大的问题,设备老化。许多仓库设施陈旧,现代化条件缺乏,一些企业连计算机、车辆等都不能保持工作正常使用。

3.4 物流业的发展趋势

从现代物流的发展特点看,物流业已进入成熟阶段,物流业的进一步发展主要是物流内涵的拓展、过程延伸、覆盖面的扩大以及物流管理的日益专业化、标准化和信息化。

1、物流服务的内涵将继续拓展

物流服务从最初只解决运输问题,逐步发展到将装卸、搬运、仓储、保管乃至报关、通关、保险、商检、卫检、动植检、中转、保税等业务统一进来,把整个商品流通过程作为一个完整的领域来进行通盘考虑和经营,产品异地加工、装配、包装、标志、分拨、配送、销售、转让等增值服务,也逐渐涵盖进来。

2、物流服务过程在继续延伸

物流服务的过程经历了“港口→港楼”、“门→门”和“生产车间→货架”

等几个阶段，其过程在逐步延伸。从开始时期将产品从生产线终端送到消费者手中到后来协助生产企业以“即时供货（JIT）”和“零库存（ZI）”等手段加速资金与物资的周转利用，物流业的服务过程不断向前延伸。此外，环境法规的日益严格，消费后的废弃物处理和回收利用，也使物流服务过程向消费后延伸。

3、专业化物流服务在不断壮大

发达国家目前非常重视发展“第三方物流业”。所谓“第三方”指从事专业化物流服务的企业。物流企业与传统的运输企业的不同之处在于，物流服务企业在货物的实际移动链中并不是一个独立的参与者，而是代表发货人或收货人来执行。发展第三方物流将支持物流运营的专业化、科学化，并使物流企业与物流需求者之间建立更紧密、有效的联系。

3.5 大观新城物流项目对安庆市场的影响

1、作为第三方物流企业，专业性强，对规范市场有利

我公司作为第三方物流企业，在物流的专业性上占有巨大的优势。目前安庆物流企业大部分还是倾向于自营物流作业，任何企业的资源都是有限的，面面俱到很难成为业务上的专家，由此导致供应链效率低下，企业缺乏足够的市场反应的现象。而我公司将资源配置在核心事业上，更专业，更有效率，成本更低。

2、建立专业的综合性物流园区，全程化服务，对推进物流体系建设有利

我公司利用先进的信息技术和物流装备，整合传统运输、储存、装卸、搬运、包装、流通加工、配送、信息处理等物流环节，实现物流一体化。此外，物流园将建立大型、专业、信息化的物流系统，物

流咨询及系统方案设计等增值服务。

对整个安庆市来说，结束了各自为营的“小而全”时代，迎来了“专业、全面、高效化”的物流体系时代。

3、设立专业的特殊商品物流项目，我园化工运输项目对安庆特殊物流项目建设起到有利作用

为结合安庆市场实际，深入挖掘安庆市场所在潜力，我公司在一般物流项目的基础上，发展且细化了特殊商品物流项目：重点关注危化品、煤炭、石油及制品等特殊商品物流项目。安庆市的发电厂、石化厂、各化工厂等大型企业都将是物流园特殊物流的潜在和预发掘客户。

目前公司已投资购买 5T、10T、30T 各类型危险品运输车几十辆，主要承运危险化学物品、易燃易爆物品。危险品运输是一项专业性极强，安全要求极高的工作，对从业人员有很高的要求。我公司成立了一支专业的安全生产管理队伍，属下的驾驶员、押运员和装卸管理人全部经过危险化学品运输的安全知识培训，并经过了相关部门考核合格，取得了上岗资格证书，确保运输安全。

4、缓解城市拥挤，促进城市用地结构调整

大观新城物流园是从城市整体利益出发，为解决城市功能紊乱，缓解城市交通拥挤，货客共占的问题，顺应物流业发展趋势，在大观新城边缘通过逐步配套完善各项基础设施，使其获得规模效应，降低物流成本。同时，减轻大型配送中心在市中心分布所带来的种种不利影响。大观新城物流园的建立，解决了大观区所在企业的物流运输问题，满足了仓库建设的大型化发展趋势要求。

第四章 大观新城物流园的功能

4.1 主要功能

大观新城物流园是组织、衔接、调节、管理物流的较大物流据点，物流园区从供应者手中接受大量的货物、进行倒装、分类、保管、流通、展示、加工和信息处理等工作，然后，按照众多需求者的订货要求备齐货物，高效率，高质量地进行运转、配送和信息保障等服务。

货物运输及仓储业务是物流服务的传统经济，随着运输行业组织结构的改革发展，对物流经济效益要求的不断提高，物流服务行业的发展正趋于整体化，并逐步渗透到产品的生产和流通的基本环节。

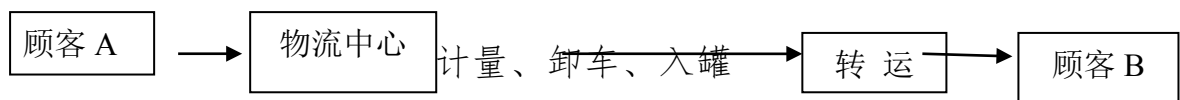
4.1.1 仓储功能

仓储功能包括了对进入物流园的货物进行堆存、管理、保管、保养、维护等一系列活动，仓储的作用主要有两个方面：一是完好的保证货物的使用价值，二是为将货物配送给用户，在大观新城物流园区仓储、物流中心进行必要的加工活动而进行的保存。

安庆市的企业大多数没有自己的货仓，而且企业已经形成了零库存生产物资管理模式，仓储功能的设置为这些企业提供了一个便利的服务设施，将企业独自承担的安全储运逐步转移到社会承担的公共储备，减少企业经营的风险，降低物流成本。

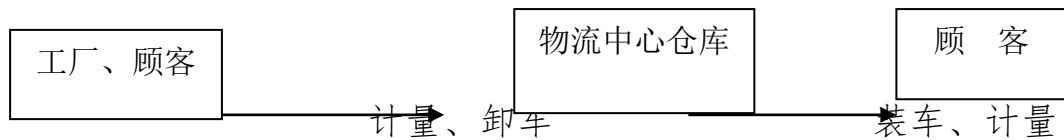
仓储物流工作流程图：

(1) 产品物流

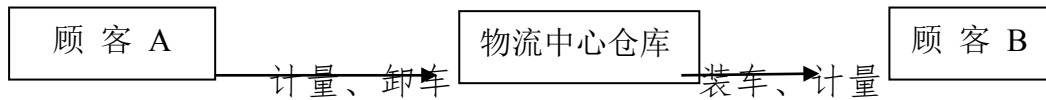


(2) 仓储物流

A: 销售型——物流中心自主经营



B: 服务型——为顾客提供仓储转运服务



C: 仓储型——为顾客提供仓储服务



4.1.2 运输作业功能

说到物流，人们就会认为“那是运输产业”。运输功能是物流的一个核心，也是物流园的一个重要功能。我物流园购置各种运输车辆总计 200 余台，将在贯彻“及时、准确、安全、经济”的原则下，在整个运输过程中，确保运输质量，以适宜的、最少的运输环节、最佳的运输路线、最低的运输费用使货物运至目的地。

4.1.3 装卸搬运功能

装卸搬运是随运输和保管而产生的必要物流活动，是对运输、保管、包装、流通加工等物流活动进行衔接的中心环节，以及在保管等活动中进行检验、维护、保养所进行的装卸活动，如货物的装上、卸下、移送、分类等，装卸作业的代表形式是集装箱化和托盘化，使用的装卸机械设备有吊车、叉车、传送带、各种台车等，在物流园的全程活动中，装卸搬运活动是频繁发生的，因而是产品损坏的重要原因之一。对装卸搬运的管理，主要是对装卸搬运方式，装卸搬运机械设备的选择和合理配置与使用以及装卸搬运合理化、尽可能减少装卸搬运次数以节约物流费用，获得较好的经济效益。

4.1.2 包装功能

为使大观新城物流园区的货物完好的运送到用户手中，并按照用户的服务对象的要求，需要对大多数商品进行不同的方式、不同程度的包装。包装分工业包装和商品包装两种。工业包装的作用是按单位分开产品便于运输、并保护在途货物。商品包装的目的是便于最后的销售。因此，包装的功能为保护商品、单位化、便利化和商品广告。前三项属于物流功能，最后一项是营销功能，可以为安庆大观新城物流园增加物流增值服务的项目。

4.1.3 流通加工功能

流通加工功能是为了促进产品销售、维护产品质量和实现物流效率化，对物品进行加工处理，使物品发生物理变化和化学变化的功能。这在流通过程中对商品进行进一步加工，以使流通过程更加合理化，是现代物流发展的一个重要趋势，它实际上是在物流过程中进行的辅助加工活动，流通加工的内容有：袋装、定量化小包装、压缩包装、栓牌子、贴标签、配货、挑选、混装、刷标记等等。

流通加工功能也是一项服务增值功能，它能为大观新城物流园提供物流增值方面的收入。

4.1.4 配送功能

配送是按用户或服务对象的订货要求，在物流据点进行分货、配货工作、并将配好的货送交给收货人。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/008072031007006075>