

---

# 农产品批发物流市场项目

## 可行性研究报告



---

# 第一章 总 论

## 一、项目概况

(一) 项目名称:

(二) 项目选址:

(三) 项目建设单位:

(四) 建设性质:

(五) 法定代表人:

(六) 建设容与规模

项目规划用地面积 66700 平方米，总建筑面积 112300 平方米，项目建成后，农产品年交易量为 12 万吨，年交易额 10 亿元，逐步发展成为以农产品交易为主，集批发、储藏、加工、直销、配送、运输、检测、信息交流等多功能为一体的现代农产品批发物流市场。

项目主要建设容分为四大块：一是商品交易区，总建筑面积 26000 m<sup>2</sup>。其中：农产品交易区 12000 m<sup>2</sup>，临街商业市场 6000 m<sup>2</sup>，农户直销区域 2000 m<sup>2</sup>；二是配套功能区，总建筑面积 19300 m<sup>2</sup>。其中：冷冻冷藏库 9000 m<sup>2</sup>，普通仓储加工配送区 10000 m<sup>2</sup>，废弃物处理中心用房 300 m<sup>2</sup>；三是商务行政区，总建筑面积为 10000 m<sup>2</sup>；四是生活服务区，总建筑面积为 57000 m<sup>2</sup>；以及与给排水管网、供电、通讯、道路、绿化等市政配套设施建设。

除土建外，市场还将建设以下容：

---

1、有形市场于无形市场相结合。建设电子交易系统，探索农产品拍卖交易方式；发展农产品远期合约交易，条件成熟时发展农产品期货交易；发展仓单交易；建立健全市场信用体系。

2、建设质量安全可追溯系统。质量安全可追溯系统由农产品电子交易结算可追溯子系统和农产品信息实时发布子系统构成。主要包括：市场信息土建工程与设备，应用软件系统开发，电子统一结算系统，客户信息管理系统，市场物业、财务管理系统，信息采集处理、发布与查询系统。

3、建设安全监控中心。市场必须建设安全监控中心，配备相应设备，保障经营安全。

4、建设废弃物处理中心。建设能够满足环境保护、卫生等部门规定的固体废弃处理中心和污水处理中心，以与防止动物疫病传播的消毒隔离设施。固体废弃物处理中心应远离经营区与生活区。

5、建设林权交易中心。建设林权流转、交易中心，满足当地林权流转交易需要。

6、建立质量安全检验检测中心。主要包括：检验检测室土建工程，快速检测仪器与配套设备，部分精密仪器与配套。能对市场经营品种进行相应的农药残留、重金属残留等项目的定性、定量检测。

## （七）项目总投资与资金筹措

1、项目总投资 23634 万元，其中工程费用 15116 万元，工程建

---

设其他费用 4482 万元，基本预备费 1915 万元，建设期利息 2013 万元，铺底流动资金 108 万元。

## 2、资金筹措

项目总投资 23634 万元，其中企业自筹资金 6134 万元，申请政策补助资金 1000 万元，申请银行贷款 16500 万元。

（八）建设周期：2011 年 7 月至 2013 年 6 月，共 24 个月。

## 二、业主简介

（略）

## 三、编制依据

（略）

## 四、研究容

可行性研究报告研究的容主要有以下几方面：

- （一）项目建设的必要性；
- （二）市场分析和预测；
- （三）建设规模与容、工程方案；
- （四）投资估算与资金筹措；
- （五）经济效益和社会效益分析；
- （六）项目风险分析。

《可行性研究报告》对项目的可行性进行综合分析、论证，得

---

出合理、正确的结论，为项目业主与审批部门提供决策依据，并作为开展下一阶段工作的基础。

## 五、主要结论

（一）该项目建设是落实两翼农户万元增收工程和市政府第 28 次常务会议精神的需要，对于搞好“菜篮子”工程，实现“保供应、稳物价、安民生”的目标和促进\*\*经济社会又快又好发展具有重要意义。该市场按照规范化、标准化模式建设的大型农产品批发物流市场，设计可满足进行多种农产品大宗批发交易的需要，市场的交易功能与设施较为齐全，管理与服务手段也较为先进，为在该区域培育大市场，搞活大流通，进一步提高农产品流通组织化程度、集中度和商品流通效率创造了必要的前提和物质基础条件，适应了现代农产品流通市场的发展要求，项目的建设是必要的。

（二）该项目建设不仅可明显改善该区域农产品流通市场的设施条件，而且还可促进区域农村市场的规范化建设与发展，使城乡两个市场能相互促进、协调发展，并逐步形成区域较为合理的市场网络体系，使城乡经济社会的发展能协调统一。此外，项目的建设，还可带动其他相关行业与企业的发展，可为下岗职工提供较为可观的直接或间接的就业机会，从而促进了社会的安全与稳定。

（三）根据市场预测分析，\*\*农产品批发物流市场发展潜力巨大，本项目从市场规模集聚入手，形成农产品批发物流经营的规模效益，培育一批规模大、效益好、组织化程度高、辐射带动能力强

---

的农产品产业化龙头企业，逐步发展成为以农产品交易为主，集仓储、加工、配送、运输、检测、信息交流等多功能为一体的现代农产品物流基地，拓宽农产品销售渠道，加快流通速度，尽可能降低流通成本以与农产品损耗，带动地方经济的快速发展。

（四）项目建成后可实现年营业收入 2342 万元，税金 120 万元，税后财务部收益率为 8.32%，税后投资回收期 9.8 年，财务净现值 2596 万元，大于 0，项目经济效益评价可行。

（五）项目选址科学合理，各种建设条件较好，承办单位有较丰富的管理经验；整个项目总投资 23634 万元，市场总建筑面积 112300 平方米，分九个专业交易区；项目建筑规模适度，投资合理；且区域水电气等基础设施完善，因此，具备实施可行性。

综上所述，该项目具有显著的社会效益和较好的经济效益，项目的实施是十分必要和可行的。

## 六、主要技术经济指标

项目主要技术经济指标见表 1-1：

（略）

---

## 第二章 项目建设背景与必要性

### 一、项目建设背景

#### （一）良好的发展机遇

##### 1、经济发展实现逆势上行

\*\*\*\*全年\*\*县完成地区生产总值 58.1481 亿元，按可比价格计算，较上年增长 12.3%。其中，第一产业增加值 11.7951 亿元，增长 5.4%；第二产业增加值 23.3397 亿元，增长 14.3%；第三产业增加值 23.0053 亿元，增长 13.4%。一、二、三产业结构为 20.3: 40.1: 39.6。第一产业较上年下降 3 个百分点，第二产业较上年下降 4.3 个百分点，第三产业上升 6.3 个百分点。三个产业对经济增长的贡献率分别为 7%、69%、24%。按常住人口计算，全县人均地区生产总值 10822 元，按可比价格计算，增长 12.1%。城市居民人均可支配收入 11430 元，农村居民人均纯收入 3517 元，分别增长 10.3%和 10.8%。

##### 2、农村经济稳步增长

\*\*\*\*年全年实现农林牧渔业总产值 19.0075 亿元，较上年增加

1.04 亿元，按可比价格计算增长 6.5%，其中：农业产值 10.9968 亿元，增加 0.9037 亿元，增长 8.9%；林业产值 1.1401 亿元，增加 0.0157 亿元，增长 1.4%；牧业产值 66352 亿元，增加 0.11 亿元，增长 1.6%；渔业产值 0.0443 亿元，增加 0.0031 亿元，增长 7.5%；农林牧渔服务业产值 0.1911 亿元，增加 0.0141 亿元，增长 8%。农产品商品率为 50.3%，较上年提高 0.4 个百分点。

表2-1 \*\*\*\*年农业增加值构成情况单位:万元

项目	绝对值	可比价增长±%
农业	71171	8.9
林业	8995	1.4
畜牧	35811	1.6
渔业	355	7.5
农林牧渔服务业	1619	5.4

## （二）项目提出的理由

\*\*县是一个农业大县，全县有户籍总人口 68.3 万人，其中农村人口占全县人口的 89.06%，农业占 GDP 的 20.28%，城镇化率 22.93%，\*\*\*\*年粮食总产量达到 29.5022 万吨。近年来，\*\*县加大了农产品市场体系建设力度，逐步形成了以产地市场为中心，批发市场为主体，专业市场与综合市场相结合、批发市场与零售市场相结合、消费品市场与生产资料市场相结合的市场网络，但目前\*\*县农产品批发物流仍存在四个主要问题：第一，农产品物流数量大、品种多、要求高，每年农产品在物流和流通环节上损耗巨大。第二，保鲜技术和物流等后续农产品处理加工方面相对投入不足。第三，\*\*县农

---

产品物流企业规模小，专业化程度低，管理水平低，综合服务能力差。第四，基础设施和信息技术投入不足，严重制约了物流效率的提高。

\*\*\*\*年，国务院颁布 3 号文件，对\*\*的发展指出：加快建设以万州为中心、三峡库区为主体的\*东北地区 and 以黔江为中心、少数民族聚居的\*东南贫困山区。为了让\*东北、\*东南农户尽快脱贫致富，2010 年，\*\*市委、市政府决定在\*东北、\*东南 17 个区县实施“两翼”农户万元增收工程。农产品要转化为商品，流通环节是关键，阻碍两翼山区农产品发展的主要原因在于没有大型流通企业的牵引，因而导致农产品卖不出去，卖不远，卖不了好价钱，因此，打通两翼地区农产品销售的关键环节，构建畅通的销售渠道，成为两翼农户万元增收工程中重要课题和首要任务。为此，市商委特制定了《关于开展两翼农户万元增收工程商贸五大行动实施意见》，提出农产品农商对接、农产品市场建设、农产品基地建设、农产品展会推介、农产品商务网络促销等“商贸五大行动”，助推“两翼农户万元增收工程”的顺利实施。规划到 2012 年，建成“两翼”地区 5 个以上区域性农林产品大型综合批发市场、5 个以上特色农产品专业市场、63 个城市社区标准化菜市、495 个规化乡镇农贸市场，基本实现“两翼”地区农产品不烂市、不滞销、不积压，本项目既是规划中的重要容。

\*\*县虽然近几年来已先后建立了一些农产品批发与贸易市场，

---

但普遍规模偏小，市场上设施简陋且不配套，市场管理水平较低，交易方式落后，交易品种也显偏少，还不能适应当前农业与农村经济发展的需要，还需在县城区域，建设一个较为规的、交易方式较为先进、交易规模较大、能满足大流通、大吞吐需要、管理与服务水平较高的农产品批发市场，以适应\*\*县区域大批量农产品物质流通与区域农业生产迅速发展的要求。因此，\*\*县人民政府与\*\*得惠食品公司 XX 签订\*\*农产品批发物流市场项目投资协议，落实黄奇帆市长强调的：“在解决三农问题上，得惠食品公司 XX 加快建设二级流通市场，探索国有企业带动解决三农问题的新路子”，发挥市场对农业生产的导向作用，促进农业和农村经济结构调整，加快农业产业化进程，促进农民收入增加。

## 二、项目建设的必要性

（一）项目建设是促进农产品流通，推动“两翼”农户万元增收工程建设的需要

\*\*县地处\*东南边陲的武陵山区，乌江下游。北接石柱土家族自治县，东北接利川市，东连黔江区，东南连接酉阳土家族苗族自治县，南连沿河土家族自治县，西连武隆县，西北与丰都接壤，是\*东南重要门户。属亚热带湿润季风气候区，气候温和，雨量充沛，物产丰富，是我市粮食、油菜籽、蔬菜、水果、肉食品、禽蛋、副食、土特产品的重要生产区和集散地，农业资源优势突出。\*\*\*\*年全县农林牧渔总产值达 19.0075 亿元，粮食产量 29.50 万吨，蔬菜 22.23

---

万吨，油料 1.70 万吨，烤烟 1.86 万吨。但是，当前\*\*县还没有一个大型的、规化的、功能设施较为齐全的、管理与服务方式较为先进的农产品批发市场，现有的几个农产品批发市场，不仅交易规模小，交易品种有限，而且市场设施简陋，功能设施不齐全、不配套，交易方式与服务手段较为落后，市场幅射围相对较小，市场管理也不规，管理水平相对较低，已不能适应当前新农村建设和农业与农村经济结构调整与现代农业发展的需要，满足不了在更大围进行农产品流通的要求。

2010 年，\*\*市委、市政府决定在\*东北、\*东南 17 个区县实施“两翼”农户万元增收工程。农产品要转化为商品，流通环节是关键。以往阻碍两翼山区农产品发展的主要原因在于没有大型流通企业的牵引，因而导致农产品卖不出去，卖不远，卖不了好价钱。因此，本项目通过建设集批发、储藏、加工、直销、配送、运输、检测、信息交流等多功能为一体的现代农产品物流市场，不断完善和提升城市中农产品批发市场的交易功能和服务功能，促进城市中农产品批发市场上规模、上档次，规批发市场的管理，努力把本市场建设成农产品的集散中心、价格形成中心、信息发布中心和资金结算中心，推动“两翼”农户万元增收工程顺利实施。

（二）项目建设是满足市场需求，保障居民“菜篮子”、提高人民生活质量的需要

随着经济社会的飞速发展，我市农产品的生产、流通和消费，

---

已经由数量的扩转向质的提高。尤其是伴随着农业产业机构的调整，优质、绿色、新鲜农产品和加工食品越来越受到人们的青睐。建立农产品批发物流市场，提高农产品流通组织化程度和集中度以与流通效率，能有效保证加工原料供应和产品储藏。农产品交易市场，作为农产品流通的枢纽，必须顺势而变，由无序交易向经营优质、绿色食品为容的规范化运作转变。目前，\*\*市农产品的生产、流通和消费正经历从量的扩向质的提高的深刻转变。本项目建成后，可为\*\*市人民提供质量更高，更有卫生保障的畜禽产品，为“菜篮子”工程提供良好的物质保障。

同时，随着生产水平的不断提高，人民群众更加重视生活质量，更加注重个人健康。但随着城市的发展，人口的增加，工业化进程加快，工矿企业排出的废气、废水、废渣与生活垃圾、污水中的有害物质，使农业生态环境不断恶化，加上植物危险性有害生物和动物疫病的传播以及人为不良添加物的使用，导致动植物产量减少和产品质量下降，直接关系到食品的安全，关系到人民的身体健康和生活质量的提高。因此，加强各类农产品的检验检测工作是保证食品卫生安全的重要措施。本项目的建设，按照标准建设农产品检验检测系统，确保进出交易市场的农产品符合国家质量标准，确保人民群众的消费安全。

（三）项目建设是\*\*县与其周边地区发展现代农业的需要

做强优势特色产业、加快推进农业产业化经营、建立健全农业

---

服务体系、优化农业布局是\*\*县推进建设社会主义新农村的举措，也是加快\*\*市农产品物流行业发展的重要手段。按市场的需要组织农业生产，逐步形成区域化布局、专业化生产、一体化经营、社会化服务、企业化管理，是市场经济条件下农业产业化化的必经之路。因此，发展农村经济，必须抓好市场建设，以市场带动农业产业化发展。\*\*县农业产品种类众多且数量丰富，要使丰富的农产品优势变为商品优势，必须大力发展农产品市场，通过本地市场，不断向县外市场推介以实现农产品的自身价值，使商品优势变为经济优势，从而促进全县农业经济的可持续发展。同时市场是农民接受市场信息、了解市场行情和销售大宗农产品最便捷的渠道，也是解决农产品产业化经营的有效形式，对于促进农业生产的区域化、专业化，形成具有优势的主导产业和特色产品，具有直接带动作用。而且各级政府可以根据市场需求指导农业结构调整，农民可以根据市场行情安排农业生产，这样就可以从根本上避免政府指导农业结构调整的盲目性和农民的盲目生产。\*\*农产品批发物流市场以\*\*县的优势农产品为主导，带动相关产品的流通和发展，必将会成为\*\*县优势农产品批发中心。

（四）是加快少数民族地区脱贫致富奔小康的步伐，发挥市场对农业生产的导向和带动作用，促进民族地区高科技农业、订单农业的发展，加快农业产业化经营进程，统筹城乡经济社会发展，促使农民收入明显得到增加的需要

---

\*\*\*\*年底，全县有户籍人口 68.3 万（常住人口 53.85 万）。境居住着苗族、土家族、蒙古族、回族、仡佬族、侗族、藏族、彝族、哈尼族、壮族、满族等 25 个少数民族，少数民族人口占全县总人口的 61.7%，其中苗族 30 万余人，土家族 8 万余人。县城位于乌江，郁江交汇处，是典型的山区农业县。由于历史自然与社会等多方面因素的影响，致使该区域现还属于经济欠发达地区，还有不少人民群众的生活水平还处于比较贫困的状态。在该区域的县城周边建设一个大型的农产品批发市场，有助于利用市场的导向和带动作用，充分发挥该区域所具有的自然、地理与资源优势，推动民族区域高科技农业、生态农业、高效集约化农业与订单农业的发展，加快农业产业化经营的进程，生产出各种适应市场需要的优质特色农产品，解决农民种植生产农产品的后顾之忧，促进农民收入的明显增加，使广大人民群众的生活水平和生活质量能得到较大的改善和提高，并从整体上加快促进了地区经济的发展，使广大人民群众能从贫困状态中彻底摆脱出来，逐步向小康社会迈进。因此，从加快推进地区经济社会发展这一意义看，建设本项目是很有必要的。

总之，在\*\*县\*\*新城建设一个大型的、规的、功能设施齐全、服务与管理水平较先进的农产品批发市场，对该区域新农村建设和农业与农村经济结构调整，落实两翼农户万元增收工程，推进农业产业化经营，发展现代高科技农业，尽快增加农民收入等均可产生积极的促进作用，同时也可使该区域农产品流通市场状况得到较大

的改善，对现代流通技术、信息技术与市场管理技术的推广应用，将会明显得以提高，其交易方式和服务功能也会明显得到改进，交易方式更为先进，市场服务设施更为健全，服务质量也会有较大的提高，可促使该区域市场流通体系向更高的台阶迈进。



## 海南方能投资顾问

海南首家项目报告咨询团队

- ◆ 可行性研究报告
- ◆ 商业计划书
- ◆ 概念性规划报告
- ◆ 项目建议书
- ◆ 项目调研投资报告
- ◆ 节能环保产业投资
- ◇ 项目申请报告
- ◇ 资金申请报告
- ◇ 企业融资报告
- ◇ 项目规划报告
- ◇ 节能评估报告
- ◇ 城市规划报告

电话：0898-66752441 400-0898-689  
网址：<http://www.yangzz.com>  
地址：海口市国贸大道1号景瑞大厦1301室

---

## 第三章 市场需求分析与预测

### 一、市场分析

\*\*县近几年来加大了对农业生产与其基础设施建设的投入，加快了新农村建设和对农业与农村经济结构调整的步伐，使该区域农产品生产保持了较高的发展速度，农产品质量也有了明显的提高，农产品品种进一步扩大，农产品生产总量稳中有升，\*\*\*\*年达到55.79万吨，除自给外，提供农产品商品量24.65万吨，商品率达到43%。由于农产品区域性、季节性特点强，外地农产品进入市场销售或流转总量达3多万吨，因此，每年\*\*县农产品流通总量达到60余万吨、年流通总额超过20亿元，展现出良好的市场建设前景。具体统计数据见表3-1、表3-2和表3-3。

(略)

由上述统计材料反映的指标数据看，\*\*县各主要农产品生产与销售，正随着新农村建设和农业与农村经济结构的调整，农业产业化经营的不断推进，以及与高科技现代农业的迅速发展，正呈快速发展的趋势。特别是随着各种先进、实用、高效的高科技农业生产技术的不断推广、应用以及与农民综合素质的逐渐提高，不仅农产品品种、数量与质量明显有所提高和改进，各种技术含量较高并可适应市场需求的新型农产品和符合生态农业要求的无公害农产品不断涌现，而且随着农业的产业化、标准化、规模化、商品化的经营发展，

---

进入市场作为商品销售的农产品数量也呈逐年上升的态势。即根据市场需求，按照产业化和商品化要求组织农产品生产、加工的方式，已逐步成为\*\*县发展农业生产，并对其产业结构进行调整的主要模式。不仅加快了新农村建设和对农业与农村经济结构调整以与农业产业化经营发展的进程，而且还促进了农民收入的明显增加。随着国家环保法规的逐渐完善与无公害农业、生态农业等产业技术政策的实施，一些含有高农药残留、对自然生态环境与人体健康有危害的农产品与其相应的较落后的生产方法将逐渐被淘汰，而被一些高效、无残留的各种先进的、环保型、生态型等高质量的农产品和其相对应的高新农业生产技术所代替，既满足了广大消费者对各种无危害、高品质、安全可靠的农产品的需要，又促进了农业生产技术水平的不断提高。

目前\*\*县还没有一个交易品种齐全、交易规模较大的农产品批发集散中心市场，农产品的购销交易活动较为分散，其现有的农产品流通市场设施已不能适应大流通、大吞吐的现代流通发展的要求，尤其是不能适应当前现代农业快速发展的需要。随着农产品市场的逐步开放以与我国加入 WTO 后与国际市场的逐渐接轨，一些现代流通企业、外资企业以与其他农产品经营户，已开始大量进入农产品市场参与经营贸易活动，所经营的品种、数量和质量已呈迅速上升和提高的态势。因此大型农产品批发市场的建立和交易设施的逐步完善，会吸引大批农产品流通企业与经营户进场从事农产品批发交

---

易活动，其交易品种和交易规模也会明显增大，流通幅射围也将进一步扩大，可幅射到周边各县与乡(镇)。预计在该区域大型农产品批发市场建成后，将会有大批量的农产品会通过该市场向区域外流通销售。同时该农产品批发市场对该区域的新农村建设和农业与农村经济结构调整，农业产业化经营和现代农业的发展以及与农民收入的增加等方面的促进和推动作用也将显著增强。

## 二、项目市场定位分析

### (一) 市场定位

由于\*\*县其所处的地理位置优越，具有交通发达、运输方便、信息灵捷、集散能力强等诸多优势，在该县适宜位置建一个大型农产品综合批发市场，有助于促进该区域新农村建设和农业与农村经济结构调整，推进农业产业化经营，加快现代农业的发展和农民收入的尽快增加，有助于推进城乡两个市场的建设与发展，促进农村社会化服务体系的不断完善，加快贸工农一体化体系的建设。因此，拟将\*\*农产品批发物流市场定位为\*东南(地区)二级农产品批零(市场)，力争在全市农产品市场大流通网络体系中成为地区性区域中心市场，并同时力争使其成为地区局域市场网络体系中重要的农产品产地与集散批发市场。

### (二) 客户群体定位

本项目的建立，能在\*\*形成一个规范化、专业化、集约化的农产品批发市场，主要以批发交易为主，附带零售。以往各级批发商都

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/346052144115011002>