
第一章 项目总论

一、项目名称

XX 市 XX 物流城乡配送专线社会化服务平台建设项目

二、项目建设单位概况

（一）项目建设单位名称

XX 市 XX 物流货运有限责任公司

（二）项目建设单位简介

XX 市 XX 物流货运有限责任公司是由 2002 年成立的 XXXX 配货站发展而成的集货物仓储、运输、物流配送、信息配载于一体的物流货运公司。公司注册资金 50 万元，总部位于 XXXX 物流园区，工作面积 284 平方米，设有总经理办公室、财务部、业务部、配送运输部、仓储部和装卸队等部门，现有员工 26 人。公司拥有大小货运车辆 5 台，承载能力 280 余吨，公司在大福家俱市场有库容面积 350 平方米，并配有专业的装卸队伍，在翁牛特旗乌丹镇和桥头镇等地，均设立了物流配送网点。公司有电脑办公设备 5 台套，已经与全国物流货运网联通，能够及时了解各地的物流货运现状，掌握各地物流货运信息。2008 年公司资产总额达 350 万元，流动资产 120 万元，物流配送总额达 5000 万元。

（三）项目建设单位住所

XX 市 XX 区桥北 XXXX 物流园区

（四）项目负责人及联系电话

三、项目建设概况

（一）项目规划目标

项目建设单位依托扎实的物流配送基础，结合 XX 市日用消费品和农副产品市场发展情况，进行城乡配送专线社会化服务平台建设，通过整合物流资源，搭建社会化服务平台，为客户提供方便、快捷、周到的物流配送服务。

（二）项目建设内容

1、专线建设

建设省际、县乡配送专线，包括购置业务代办处用房，

购置物流配送服务车辆。

2、服务中心建设

在 XXXX 物流园区购买土地，建设货物周转库房一处，建设物流服务中心，购置仓储、货物周转配套设备。

3、物流信息系统建设

建设物流配送信息系统，包括购置信息系统设备并安装使用，提高公司管理水平和物流配送的信息化水平。

（三）项目建设规模

1、土地购置

通过土地出让的方式在 XXXX 物流园区购置 4 亩土地。

2、专线建设

新建省际专线 3 条，县乡配送专线 10 条。

3、工程建设

建设物流配送货物周转库房一处，建筑面积为 1200 平方米；建设物流服务中心一处，建筑面积为 1200 平方米，购置业务代办处用房 400 平方米；场地硬化、绿化及道路 600 平方米。

4、设备购置

购置物流配送货车 5 辆，仓储拖车 1 台，仓储理货叉车 2 台，购置信息系统软硬件设备。

（四）项目建设地点

XX 市 XX 区桥北 XXXX 物流园区内

（五）项目建设性质

续建

（六）项目建设期限

2009 年 4 月——2010 年 9 月，建设时间为 18 个月。

（七）项目总投资及资金筹措

1、项目总投资

项目总投资 743.58 万元，其中固定资产投资 581.76 万元，流动资金 161.82 万元。在固定资产投资中，建筑工程费 291 万元，

土地出让金 60 万元，设备购置及安装工程费 196.35 万元，工程建设其他费用 14.84 万元，基本预备费 16.87 万元，建设期利息 2.70 万元。

2、资金筹措

项目总投资 743.58 万元，拟申请自治区预算内资金 50 万元，全部用于固定资产投资，占总投资的 6.72%，银行贷款 100 万元，全部用于固定资产投资，占总投资的 13.45%，建设单位自筹 593.58 万元，其中用于固定资产投资 431.76 万元，用于流动资金 161.82 万元，占总投资的 79.83%。

四、项目编制原则

（一）本着投资少、见效快、效益高的原则，根据市场的需求和发展趋势确定合理的建设规模。

（二）充分利用园区的公用工程设施及其他有利条件，对本项目进行合理安排。

（三）利用国内先进的工艺和设备，实现节能降耗，提高经济效益和社会效益。

（四）坚持实事求是，客观评价的原则，在广泛调查研究的基础上，以科学态度对项目经济效益和社会效益做出恰当的评价。

（五）按照国家现行有关产业政策和法律法规进行编制。

（六）贯彻“安全第一、预防为主”的方针，遵循现行的防火、安全卫生和劳动保护等有关规定，确保本项目安全稳定运营，保障劳动者的安全和健康。

五、项目编制依据

（一）《国务院关于加快发展服务业的若干意见》（国发[2007]7号）

（二）《国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》（国办发[2008]11号）

（三）《XX自治区国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》

（四）XX自治区加快发展第三产业若干政策的规定（内政发[2004]48号）

（五）《XX市国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》

（六）XX市人民政府于2004年6月15日以赤政发〔2004〕43号转发

《XX 自治区加快发展第三产业若干政策的规定》(简称“60 条”)

(七)《XX 市人民政府关于认真落实 XX 自治区加快发展第三产业若干政策规定的意见》(赤政发[2004]052 号)

(八)项目建设单位提供的其他背景材料。

六、项目主要经济技术指标表

表 1-1: 项目主要经济技术指标表

序号	指标名称	单位	数量	备注
1	新增劳动人员	人	25	
2	建筑面积	m ²	2800	
3	总投资	万元	743.58	
3.1	固定资产投资	万元	581.76	
3.2	流动资金	万元	161.82	
4	资金筹措		743.58	
4.1	企业自筹	万元	593.58	
4.2	申请自治区预算内资金	万元	50	
4.3	银行贷款	万元	100	
5	营业收入	万元	4000	正常年
6	总成本	万元	3724.99	正常年
7	年上交增值税金及附加	万元	99.69	正常年
8	年交纳所得税	万元	43.83	正常年
9	年实现税后利润	万元	131.49	正常年
10	税后全部投资回收期	年	5.95	含建设期
11	投资利润率	%	16.38	
12	投资利税率	%	21.84	
13	财务内部收益率	%	16.26	
14	财务净现值	万元	410.44	I0=8%时
15	盈亏平衡点	%	63.58	

七、结论

本项目的投资利润率为 16.38%，投资回收期 5.95 年，

财务内部收益率为 16.26%，证明本项目财务指标良好，具备一定的经济效益。本项目是在结合 XX 市物流行业的发展现状及未来发展趋势的基础上进行规划建设的。项目的建设和营运可提高企业经营管理水平和物流配送服务质量，增强物流配送功能，在 XX 市及周边地区形成物流配送社会化服务的平台效应，对 XX 地区物流配送行业的规范有序发展将会产生一定的促进作用。

第二章 项目建设背景

一、产业政策分析

为贯彻落实《国务院关于促进流通业发展的若干意见》（国发[2005]19号）和《国务院关于鼓励支持和引导个体私营等非公有制经济发展的若干意见》（国发[2005]3号）精神，《商务部关于促进中小流通企业改革和发展的指导意见》中提出了大力发展现代流通方式，提高中小流通企业现代化水平的意见。积极推进连锁经营、特许经营、物流配送、代理制、多式联运、电子商务等组织形式和服务方式的发展，中小流通企业可以根据自身特点，着重发展特许加盟和中小企业间的自由连锁，进一步提高中小企业的组织化程度。鼓励用现代流通方式改造传统流通业态，鼓励中小流通企业发展联合采购，努力提高服务质量和规模经营效益。推动中小流通企业实施品牌战略。大力发展特色化、专业化、品牌化经营，培育一批中小企业的知名品牌，弘扬和发展中华老字号。引导企业实行错位经营，转变经营方式上陈旧雷同、缺乏服务品牌和以“价格战”等低层次竞争手段为主的状况。积极倡导通过联合、合作、特许经营和自由连锁等方式，依托有竞争力的企业，形成一批拥有著名服务品牌、多元投资主体的优势中小流通企业。要求各地商务主管部门要积极协调当地有关部门，认真贯彻落实《国务院办公厅转发国务院体改办国家经贸委关于促进连锁经营发展若干意见的通知》（国办发[2002]49号）中提出的各项支持政策，在简化行政审批手续、实行统一纳税、减少重复检查等方面切实为中小流通企业发展创造良好外部环境。

2009年2月，国务院为应战国际金融危机制订的十大产业调整振兴规划中对物流业发展提出了积极扩大物流市场需求，促进物流企业与生产、商贸企业互动发展，推进物流服务社会化和专业化，推动能源、矿产、汽车、农产品、医药等重点领域物流发展，加快发展国际物流和保税物流；加强物流基础设施建设，提高物流标准化程度和信息化水平等规划，并确定了振兴物流业的九大重点工程，包括多式联运和转运设施、物流园区、城市配送、大宗商品和农村物流、制造业和物流业联动发展、物流标准和技术推广、物流公共信息平台、物流科技攻关及应急物流等。

二、我国物流行业的现状

近年来，物流愈发成为世界经济发展的热点，一些国家把发展物流作为本国经济的重要支柱产业和新的经济增长点。20 世纪八十年代中后期，物流配送在我国流通领域出现。在我国发展社会主义市场经济体制进程中，特别是在我国加入 WTO 后，物流配送已经逐渐发展成为我国现代流通业的重要组成部分。随着经济的快速发展，我国物流业的规模越来越发达，网点分布越来越多，管理水平也有了一定程度的提高，具体表现在以下几个方面：

（一）各级政府部门积极采取措施推动物流业的发展，不少省市已经把发展现代物流列入了重要议事日程，把物流业作为支柱产业，还有许多省市开始制定物流业发展规划。

（二）在生活资料领域和生产资料领域出现了各具特色的不同类型的现代物流企业，一些传统的流通企业，包括运输和仓储业通过改造变成物流企业，一些生产企业开始介入现代物流行业，一批专业化的物流企业得到较快发展，物流配送的社会化、专业化发展趋势日益明显，企业根据各自特点，发挥特长优势，积极开拓物流服务领域，形成了服务模式多样、多种经济成份并存的现代物流企业群体。

（三）连锁企业内部的配送中心在硬件设施、管理水平、管理信息系统等方面的建设，获得较大发展，有些已经达到较先进的水平。配送中心全面采用了计算机管理，并应用先进的无线网技术，实现了无纸化收货验货、拣货理货和仓储保管盘点。

（四）现代物流技术的开发研究取得一定进展。一些物流配送企业在研究开发物流信息技术和物流配送管理技术上取得了许多成果，对于推动我国现代物流发展发挥了积极作用。

虽然，物流配送业在我国发展很快，逐渐占据了主导地位，但相对于发达国家来说，我国的物流行业仍然处于起步阶段，加快整合各种存量物流资源，协同规划，有效利用好增量资源，加快培育第三方物流企业，建立布局合理、高效运转的物流园区和物流配送网络，积极采取措施鼓励传统物流方式再造，加快物流信息化进程，不仅是推进物流业发展的重点，也将会成为未来物流政策的着力点。

三、XX 市物流行业发展存在的问题

物流作为一种先进的组织方式和管理技术，已成为世界经济发展的热点之一，我国政府机构对物流产业的健康发展也给予了高度重视。实践已经证明，物流能够大幅度降低企业的总成本，加快企业资金周转，减少库存积压，促进利润率上升，从而给企业带来可观的经济效益。

近年来，XX 市的物流产业得到了快速发展，能参与客户物流资源内外统筹配置，为客户提供量体裁衣的个性化物流服务的企业逐渐增多。但由于受我国物流总体发展水平和“大而全”、“小而全”思想的影响，XX 市的物流运输企业习惯于自成体系、自我服务，造成了物流管理体制混乱，现有资源利用不足，物流的社会化、专业化、组织化程度低，社会物流配送形式粗放，物流企业规模小、实力弱、功能单一、服务质量和效率与物流基础设施难以满足社会化物流的需要，物流市场不成熟等一系列问题。行业呈现出了物流技术与装备水平及物流综合协调能力较弱，物流企业的现代化管理水平较低，大量潜在的物流需求还不能转化为有效的市场需求等特点，这不仅制约了物流配送企业的发展，也严重阻碍了行业的进步。

随着区域经济的发展，物流产业的社会化需求也日益增强。为了适应日益增长的社会物流服务需求，需要物流企业在社会化、专业化、信息化功能等方面不断地提升自己，一方面可以增强物流企业实力，满足流通领域对于物流配送功能的需求；另一方面对于推动物流行业发展，规范行业秩序，促进区域经济发展都会起到积极的作用。

四、项目区概况

XX 市位于 XX 自治区东南部，东北地区西端，是蒙古高原向辽河平原的过渡带，是距北京最近的 XX 草原。全市东西最宽 375 公里，南北最长 458 公里，总面积 90021 平方公里。“XX”是蒙古语“乌兰哈达”的汉译，因城区东北部有一座赭红色山峰而得名。XX 市的前身是昭乌达盟，1983 年经国务院批准实行市管县体制，下辖七旗、二县、三区，属 XX 自治区直辖市。全市共有 30 个民族，总人口 452.77 万人，其中蒙古族 77 万人。

XX

市地域十分辽阔，资源非常丰富，是具有生物和地质多样性的天然博物馆，是独具特色的生态旅游胜地。全市有草原 9000 万亩，林地 3000 万亩，森林覆盖率 28%。境内有老哈河、西拉沐沦河、乌尔吉沐沦河、叫来河和贡格尔河五大水系，常年蓄水的天然湖泊 70 余处，其中克什克腾旗达里湖面积为 35.7 万亩，是 XX 第三大湖泊。农业是 XX 市的基础产业，全市耕地面积 1760 万亩，种植品种除小麦、谷子、玉米等粮食作物外，还有甜菜、油葵、烤烟、药材等经济作物。牧业生产方面，肉牛、细毛羊、肉羊、白绒山羊、瘦肉型猪、肉鸡、蛋鸡等畜禽养殖在自治区及至全国占有重要地位。矿产资源也比较丰富，目前已发现各类矿产 70 余种，矿点千余处，主要有煤、石油、金、银、铜、铅锌、钨、铁、莹石、大理石等。

XX 发展前景广阔，经济潜力巨大，是具有很大后发优势的地区，是实施西部大开发战略的前沿阵地，又是振兴东北老工业基地的涵盖区域。近年来，国民经济持续增长，综合实力进一步提高。全市生产总值 2008 年达到 752.39 亿元，增速为 18.3%。第一产业增加值 143.55 亿元，增速为 8.8%，第二产业增加值 375.21 亿元，增速为 25.3%，第三产业增加值 233.63 亿元，增速为 15.6%。2008 年全社会固定资产投资完成 517 亿元，增速为 22.2%。社会消费品零售总额 239.87 亿元，增速为 24.8%，其中，城区（XX 区、松山区、元宝山区）消费品零售总额 121.8 亿元，旗县消费品零售总额 118.07 亿元，2008 年，全市批发零售贸易业零售额达 42.95 亿元，餐饮业零售额为 30 亿元，其他行业为 9.6 亿元。一批重点项目相继投产，有效地支撑了经济的快速发展。城镇居民人均可支配收入达到 11538 元，增速为 15%；农牧民人均纯收入达到 4240 元，增速为 15.2%。

以农牧业产业化、工业化和城镇化为主线，经济结构调整取得新进展。农牧业推进种养结构调整和产业化经营，设施农业面积逐年扩大，养殖业比重明显上升，农畜产品加工转化率不断提高。经过改革和调整，工业构建起新的产业框架，形成一批新的增长点。第三产业形成传统产业与新兴产业竞相发展的格局，在优化结构、促进增长、增加就业方面发挥了重要作用。

生态和基础设施建设成效明显，可持续发展能力得到加强。通过实施“生态立市”战略，绿色屏障初具规模，生态环境整体趋于好转。水利建设力度

加大，农牧业机械化水平明显提高，生产条件得到显著改善。基础设施建设方面，

加大了出区跨省公路干道的建设，改造了一批县际、旅游、通乡通村公路，启动建设了赤大、赤通高速公路和赤大白铁路，通行能力和通达水平明显提高。实施城乡电网改造工程，为实现城乡同网同价奠定了基础。

科技、教育长足发展，各项社会事业全面进步。科学技术推广应用步伐加快。全市基本普及了初等义务教育，有10个旗县区实现“两基”达标。疾病预防控制体系、医疗救治体系进一步完善。广播电视普及率和覆盖率明显提高。文化基础设施建设得到加强，城乡文化日趋繁荣。体育、新闻出版、就业和社会保障、人口与计划生育等各项事业全面进步。

第三章 项目建设条件分析

一、项目选址分析

项目建设地址选择在 XXXX 物流园区。

二、XXXX 物流园区简介

XX 市地处东北经济区与京津冀的结合部，处于东北经济区与华北经济区的中心位置，起着承东启西、连接南北的重要作用，它东连自治区的粮仓一通辽，西接矿产煤炭资源丰富的锡林郭勒盟，东南与辽宁省朝阳市接壤，西南与河北省承德市相邻，在地缘上有着其他周边地区无可比拟的物流集聚战略优势。随着东北老工业基地的振兴和环渤海地区经济圈的崛起，XX 市连结两大经济带的枢纽作用越来越突出。这种承东启西、连接南北的地缘优势为原材料、产成品、信息、资金、人员等经济发展要素在 XX 市的集聚和扩散创造了良好的条件。

依托良好的地缘优势，2006 年 6 月，经自治区人民政府批准建设 XXXX 物流园区。XXXX 物流园区位于 XX 市中心城区的北部，XX 区桥北镇城乡交界处。园区南临英金河，北至赤通高速公路，东至六大份村，与赤锡公路相连。整个园区总规划面积为 7500 亩。其中，一期工程为 1450 亩，二期工程为 2750 亩，三期工程为 3300 亩。园区分为物流配运、仓储、汽贸、建材、集装箱中转、矿业物资转运、小商品批发、农畜产品交易和综合服务九个功能区进行规划，计划总投资 30 亿元。

从 2006 年启动一期工程建设以来，XX 物流园区不断加大了对园区的建设投入力度。2006 年完成投资 1 亿元，2007 年完成投资 6.1 亿元。在基础设施建设方面，2007 年园区完成了 1450 亩土地的“七通一平一监控”工作，即通路、给水、排水、通暖、通电、通讯、通有线电视、完成场地平整、安装视频监控系统。同年 9 月份，又启动了二期工程 2000 亩土地的道路铺设工作。园区共建成道路 27 条，总长度 21 公里，总面积 46 万平方米，共建成面积 3600 亩，在此基础上建成了园区政务信息综合楼，开发了物流信息平台系统，正式对外开通了“XX 物流信息网”。

随着招商引资力度的不断加大，物流园区已引进各类企业 84 家，一期入驻的 55 家企业已全部建成运营，完成建筑面积 37 万平方米；二期工程全部竣工后，可入驻企业 29 家，可完成建筑面积 30 万平方米。XXXX 物流园区 2007 年实现交易额 15.2 亿元，税收 3700 万元。据统计，XX 物流园区资产总额达 23.1 亿元，入驻企业 84 家，从业人员达 7000 人。目前，XX 物流园区物流配送、物资仓储、汽车交易和建材经营的产业格局已初具规模，已成为蒙东地区重要的社会化、专业化、规模化经营的大型现代物流中心，也是 XX 自治区最大的现代物流园区。

三、项目建设的自然条件分析

（一）项目场址水文地质情况

根据 XX 自治区有色地质勘探第八队的《工程地质勘察报告书》及补充说明书提出，场地的地层结构由上而下可分为六层：

杂填土层厚约 2.5 米。

轻亚粘土，层厚约 1.5 米。

淤泥质土、亚粘土，层厚约为 0.5—0.6 米。

粉细砂土，层厚约为 5 米。

含卵石、圆砾砂，层厚约为 0.4—2.45 米。

圆砾层，层厚约 5 米。

各土层的地基承载能力 8—50 吨 / 平方米。根据国家地震烈度区划，XX 地区地震基本烈度为 7 度，按照《建筑抗震设计规范》GBJ11—89 进行设防。

场地地下水类型为第四纪砂砾石孔隙潜水，水位埋深 6—7 米左右。透水性和富水性较强，以大气降水及河水补给。水化学类型为重碳酸钙镁，pH 值为 7—7.2，无侵蚀性二氧化碳存在。经水质分析，硫酸根含量 40—60mg / L，碳酸根含量为 5—6mg / L，故地下水对混凝土无结晶性和分解性侵蚀。

（二）项目场址气象条件

1、气温：

年平均气温：6.6℃

最高气温：42.5℃

最低气温：31.4℃

季度平均最高气温(6—8月)：22.2℃

季度平均最低气温(11—12月)：—6.6℃

2、相对湿度:

最热日平均湿度：66% 最冷日平均湿度：45%

3、降雨量：

年平均降雨量：371.1mm 年最大降雨量：560.8mm

日最大降雨量：79.4mm 时最大降雨量：30mm

4、风向及风速：

常年主导风向为西南风 夏季主导风向为西南风

冬季主导风向为西风 夏季平均风速为 2 米 / 秒

冬季平均风速为 2.4 米 / 秒

5、气 压：

夏季：706mmHg 冬季：716mmHg

6、积 雪：

最大积雪深度：21cm

7、冻 土 深 度：

标准冻结深度 180cm，冻结期一般为 11 月末到次年 4 月末。

（三）项目场址水资源条件

距项目区 1 公里附近有贯穿 XX 市的英金河属大辽河分支，水量充沛，且 XX 市地下水资源丰富，水源较好，各项理化指标均符合国家饮用水标准。

（四）项目场址其他条件

项目建设地点属于平川区，地势平坦，不属于地质构造带，没有地质断裂构造结构。

原材料供应有保障。本项目建设所需钢筋、水泥、砖料、建筑防水等建材均可就近购买，可以节省运杂费。

交通便利。项目建设地点位于 XX 市 XX 区桥北 XXXX 物流园区，交通十分便利，为项目的实施创造了条件。

通讯条件先进。XX 物流园区通讯网络发达，电话可以直拨国内外。

电力能源供应有保障。

四、项目建设单位的内部优势分析

XX 市 XX 物流货运有限责任公司是由 XX 配货站发展而来的，多年从事货物仓储、运输、物流配送等业务，具有丰富的货物仓储、物流配送经验。

公司自成立以来积极进行物流配送线路的建设和运营。经过多年的发展，公司建设了北京、香河、胜芳等地到 XX 的省际物流配送线路，并在香河设有分部。香河、胜芳至 XX 两条省际物流专线主要服务于 XX 千禧建材城、大福家俱市场、万商大院、润峰大厦、宝鼎大厦、白领丽家、火花路副食品批发市场等处商家，日均收发货物 60 余吨。为打破公司现有的物流配送网络的局限性，使公司组织的货物通过中转运输到达全国各地，公司与北京顺利时代物流公司建立了良好的合作关系。公司组织的货物到达北京后可以通过北京顺利时代公司在全国范围内进行中转运输，到达全国各地，而且，全国各地组织的货物可以通过北京顺利时代公司中转运到 XX，再由 XX 公司运送到客户手中。在 XX 市范围内，公司建设了 XX 市 XX 区至乌丹、桥头、大兴、花都什、白音他拉等地的城乡物流配送专线。XXXX 区至乌丹、大兴、花都什、白音他拉等地的物流配送专线主要面向广大农牧民。所运货物有农业生产资料、五金建材、日用消费品等，为农村、牧区的物资流通提供了一条方便、快捷的运输通道。同时，针对 XX 市 XX 区、松山区、元宝山区等城镇地区，公司大力进行城市物流网络建设，发展城市物流配送业务。

在发展过程中，公司还积极引入新的管理理念和经营模式。2008 年，公司以连锁加盟的方式开发了 XX 至林西、天义等地的物流配送线路，目前与公司已签订合同和在洽谈的合作单位已达到 8 家。

随着公司配送功能的增强，公司将农副产品收购作为一项回程物流来开展，一方面增加了公司物流配送商品种类，另一方面减少了空载率，降低了公司经营成本。公司现已与多家农副产品收购企业签订了收购合同。这样，在一定程度上，有效缓解了大兴、花都什、白音他拉等偏远地区农户“买难、卖难”问题。

公司具有一支熟悉物流行业，热爱物流工作的职业队伍，面对经济社会日新月异的发展变化，能够深刻理解和准确把握行业信息，预测行业发展趋势，能够在原有工作业务的基础上深入调研、科学分析，不断创新，找出应对各种问题和困难的方法。XX 市 XX 物流货运有限责任公司的物流配送发展历程为本项目建设搭建了扎实的起步平台。

五、项目建设的行业条件分析

XX 市属于经济相对落后地区，虽然 XX 市的物流行业已经取得了快速发展，但受“大而全”、“小而全”的思想影响，XX 市物流社会化程度低，物流管理体制混乱，机构多元化，导致专业化流通的集约化经营优势难以发挥，设施利用率低，布局不合理使规模经营、规模效益难以实现。同时，由于利益冲突和信息不畅通等原因，造成物资不能及时调配，资金沉淀，发生大量库存费用。另外，物流企业与物流组织的总体水平低，设备陈旧，损失率大、效率低，运输能力严重不足，形成了“瓶颈”，制约了物流行业的发展。商流与物流分割，严重影响了商品经营和规模效益。实践证明，市场经济需要尽快加强建设具有信息功能的更高程度的组织化、规模化和系统化的物流配送体系。发展信息化、现代化、社会化的新型物流配送体系是建立和健全社会主义市场经济条件下新型流通体系的重要内容。随着经济结构的调整和第三方物流的发展，XX 地区的企事业单位的物流需求将会大量涌现，这为本项目的建设提供了良好的行业条件。

六、项目的建设市场条件分析

（一）日用消费品

从 XX 市商品流通市场现状来看，随着人们收入的不断提高和生活条件的不断改善，XX 市消费需求向着追求产品的多元化、优质化和品牌化发展，向着服务的便捷化和人性化发展。近年来，从城镇到农村牧区，XX 市的商品流通行业发生了根本性的变化，经营网点集约化和标准化程度逐步提高，布局趋向合理，网点的建设为提高 XX 市消费需求提供了良好的购物条件。

从 XX 市社会消费品零售总额来看，每年都以 20% 以上的速度在增长，XX 市社会消费品零售呈现出巨大的发展潜力，消费品零售市场的巨大潜力，必须依托良好的物流配送体系来支撑，才能为消费者创造方便、快捷的购物环境。

（二）农业生产资料

XX 市是经济相对落后地区，农业是 XX 市的基础产业。农业生产资料需求量相对较大，但由于目前 XX 市的部分农业生产资料市场存在经营户过于分散，经营资质不全，假冒伪劣农资等问题，加之商品流通速度相对缓慢，特别是偏远地区，农资及农副产品流通的许多环节上不顺畅

，农业生产资料到达农牧民手中的环节颇多，影响农民生产的积极性。XX市目前的生产资料市场现状表明，能够方便农业生产资料流通的服务，必将得到广大农牧民的支持。

（三）农副产品

XX市是以农牧业为主的城市，全市耕地面积1760万亩，农业生产在自治区占有重要地位。目前，XX市的农副产品市场流通网络虽然已初步形成，但与经济发展以及市场需求还有一定差距，主要表现在经营设施简陋，交易手段落后，市场规模小，建设规模和档次低，管理手段落后，信息网络建设滞后，信息传播渠道不畅等，导致农牧民特别是偏远地区的农牧民收获的农副产品也不能得到及时销售。项目的建设，通过增加线路，扩大覆盖区域，将物流配送触角延伸到基层区域，通过网络扩张和延伸使农村牧区的农资、农副产品销售渠道更顺畅，激活农村、牧区的农资及农副产品市场，加快农村商品流通体系建设，推进企业和农产品市场体系的发展。

综上所述，本项目的建设具有良好的社会适应性，将对XX地区物流行业健康发展和商贸流通业的繁荣进步产生积极的作用。

第四章 项目建设内容及建设进度

一、项目建设原则

项目建设本着“有效性、前瞻性和可持续发展”的原则进行，将物流配送与社会化服务有机结合，加强现代物流配送体系建设，对公司现有业务进行良好的拓展，适应未来 XX 及周边地区流通业发展需要，促进 XX 市物流配送行业的健康、快速发展。

二、项目建设内容及规模

（一）项目建设内容

1、专线建设

建设省际、县乡配送专线，包括购置业务代办处用房，购置物流配送服务车辆。

2、工程建设

在 XXXX 物流园区购买土地，建设货物周转库房一处；建设物流服务中心，购置仓储、货物周转配套设备。

3、物流信息系统建设

建设物流配送信息系统，包括购置信息系统设备并安装使用，提高公司管理水平和物流配送的信息化水平。

（二）项目建设规模

1、土地购置

通过土地出让的方式在 XXXX 物流园区购置 4 亩土地。

2、专线建设

新建省际专线 3 条，县乡配送专线 10 条。

3、工程建设

建设物流配送货物周转库房一处，建筑面积为 1200 平方米；建设物流服务中心一处，建筑面积为 1200 平方米，购置业务代办处用房 400 平方米；场地硬化、绿化及道路 600 平方米。

4、设备购置

购置物流配送货车 5 辆，仓储拖车 1 台，仓储理货叉车 2 台，购置信息系统软硬件设备。

三、项目建设进度

项目建设时间为 2009 年 4 月——2010 年 9 月。

2009 年 4 月—2009 年 7 月：项目前期准备工作（包括项目可研编制、工程设计、资金筹措等）；

2009 年 8 月—2010 年 5 月：工程建设、内部装修（包括购置业务代办处用房）及设备购置；

2010 年 6 月—2010 年 8 月：信息系统安装、调试；

2010 年 9 月：项目试运行、验收。

表 4-1：项目建设进度表

时间(月份) 项目名称	2009 年										2010 年								
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
项目前期准备工作（包括项目可研编制、工程设计、资金筹措等）	■	■	■	■															
工程建设、内部装修（包括购置业务代办处用房）及设备购置					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■					
信息系统安装、调试															■	■	■		
项目试运行、验收																		■	

第五章 项目建设方案

一、项目建设地点

本项目建设地点位于 XX 市 XX 区桥北 XXXX 物流园区内。

二、项目建设工程方案

(一) 专线建设

新建省际专线 3 条，县乡专线 10 条，进行标准化建设如统一标识及后期的统一管理和信息系统配置。（详见下表）

表 5-1：省际专线建设一览表

序号	起始地	到达地	主营业务	备注
1	北京	XX	日用消费品	
2	天津	XX	日用消费品	
3	山东临沂	XX	农业生产资料	

表 5-2：县（乡）专线建设一览表

序号	起始地	到达地	主营业务	备注
1	XX（XX 区）	乌丹	日用消费品、建材、农业生产资料等	
2	XX（XX 区）	平庄	日用消费品	
3	XX（XX 区）	林西	日用消费品、建材、农业生产资料等	
4	XX（XX 区）	经棚	日用消费品、建材、农业生产资料等	
5	XX（XX 区）	林东	日用消费品、建材、农业生产资料等	
6	XX（XX 区）	大板	日用消费品、建材、农业生产资料等	
7	XX（XX 区）	天山	日用消费品、建材、农业生产资料等	
8	XX（XX 区）	锦山	日用消费品、建材、农业生产资料等	
9	XX（XX 区）	天义	日用消费品、建材、农业生产资料等	
10	XX（XX 区）	新惠	日用消费品、建材、农业生产资料等	

（二）工程建设

1、设计范围

本项目设计以 XX 市 XX 区桥北 XXXX 物流园区建设地点进行建筑、结构方案的选型，其建筑构造做法和结构安全度的设计，待施工图设计时考虑。本工程建筑结构的造型主要依据建设单位的主导意见，按照国家现行的有关规范和国家提倡的“技术先进、经济合理、安全使用”的原则进行设计。

2、设计依据和基础数据

本工程采用的主要设计规范

《建筑结构可靠度统一标准》GB50068—2001

《建筑抗震设计规范》GB50011—2002

《混凝土结构设计规范》GB50010—2002

《建筑地基基础设计规范》GB50007—2002

《建筑结构荷载规范》GB50009—2001

《砌体结构设计规范》GB50003—2001

《建筑防火设计规范》GB50016—2006

3、建筑设计

（1）建筑标准

本工程建筑物包括周转库房、服务中心等用房，在保证功能的前提下，内部装修力求环境舒适，外部装修主要考虑美观大方、整体协调、色彩新颖等因素。工程建筑采用常规建筑材料，按工艺生产标准和有关部门制定的行业标准，同时考虑改善工人的工作环境等因素进行设计。

（2）平面和空间的布置

平面设计以满足功能为主要目的进行设计，同时结合规范要求，合理的设置出入口、通道、伸缩缝、窗口、消防通道、公共卫生设施等。

（3）主要建筑做法和立面处理

本工程建筑做法和立面处理均以简单大方、方便施工、经济适用为原则，因此，在工程构造及做法方面，以“XX 地区建筑统一做法图集”为依据，尽量选择方便施工、构造合理的方案。

（4）建筑材料的选用

常规建材，如砂、石、砖等均选用当地正规厂家生产的产品，钢材选用国内大企业的合格产品。

4、结构设计

(1) 屋面及门窗方案

门采用木门，部分采用防盗门，窗采用双玻铝合金和塑钢材料，框料为圆弧角。围护墙体一层采用空心砖。屋面保温为聚苯板，防水采用“SBS”卷料。

(2) 对施工单位的要求

在选择施工单位时应考虑选用吊装能力较强，施工技术水平较高的企业来承担本工程的施工任务，以确保工程的质量和进度，使其按计划投入生产。

5、抗震设计

(1) 抗震设防烈度 7 度，设计基本地震加速度值为 0.15g。

(2) 抗震设防应符合本地区抗震设防烈度的要求，达到抗震设防的目的。

(3) 建筑设计平面立面规则、对称，以满足抗震概念设计的要求。

(4) 结构材料的选用根据建筑物的类型，按照《建筑抗震设计规范》的规定选用。

(5) 建筑构造、结构构造的设计均要满足《建筑抗震设计规范》的规定。

6、建筑防火设计

本工程建筑防火设计属于戊类，在建筑设计中严格执行《建筑防火设计规范》GB50016-2006 的有关规定和“预防为主，防消结合”的方针。合理地设置出入口、消防通道和安全疏散距离。按各个建筑物的性质设置防火分区，并选择耐火极限在允许范围内的建筑材料，以防止和减少火灾的危害。

表 5-3：项目工程建设一览表

序号	建设项目	结构	单位	数量	备注
1	业务代办处用房	砖混	m ²	400	4处
2	货物周转库房	砖混	m ²	1200	
3	物流服务中心	砖混	m ²	1200	
4	场地硬化、绿化及道路		m ²	600	
5	合计				

（三）物流配送信息系统建设

物流配送信息系统分为库存管理系统、运输调度管理系统两部分进行建设。

库存管理系统包括商品分类分级、订购时点确定、库存跟踪管理及库存盘点作业。

运输调度管理系统包括配货调度（线路选择、配货规划、车辆调度）、运输过程控制管理、运输资源管理（人员管理、车辆管理）、货物跟踪管理等。

项目建设的呼叫系统接入 XXXX 物流园区的 XX 物流呼叫系统。

表 5-4：物流配送信息系统设备购置表

序号	建设项目	单位	数量	单价 (万元)	总价 (万元)
1	电脑	台	10	0.42	4.2
2	交换机	台	1	0.8	0.8
3	路由器	台	1	0.68	0.68
4	防火墙	套	8	0.05	0.4
5	GPS 导航仪	套	15	0.13	1.95
6	呼叫系统辅助设备	套	1	2	2
7	打印机（惠普）	台	1	0.12	0.12
8	复印机（惠普）	台	1	1.8	1.8
9	投影仪（松下）	台	1	0.6	0.6
10	配送系统管理软件	套	1	5	5
11	物流管理进销存软件	套	1	3	3
12	客户系统管理软件	套	1	2	2
13	网络工程布装	项	1	0.6	0.6
14	合计				23.15

（四）设备购置

1、办公设备购置

表 5-5：办公设备一览表

序号	建设项目	结构 型号	单位	数量	单价 (万元)	总价 (万元)
1	电 脑	戴尔	台	6	0.38	2.28
2	打印复印一体机等设备	三星	台	6	0.40	2.4
3	办公设备		套	15	0.052	0.78
4	合 计					5.46

2、物流配送车辆及仓储设备购置

表 5-6：物流配送车辆及仓储设备购置表

序号	建设项目	单位	数量	单价 (万元)	总价 (万元)
1	配送货车	辆	5	25.0	125.00
2	仓储理货叉车	辆	2	2.5	5.00
3	搬货拖车	辆	1	1.0	1.00
4	合计				131.00

3、辅助工程的设备及其他工器具购置估算为 22.2 万元。

三、辅助工程方案

(一) 给水排水

1、设计依据及范围

(1) 执行国家制定的有关给排水规范：

《建筑给排水设计规范》GBJ15—88

《建筑防火设计规范》GB50016—2006

《室外给水设计规范》GBJ13—87

《室外排水设计规范》GBJ14—87

《建筑灭火器配置设计规范》GB50140—2005

(2) 设计内容为项目建设范围内的室内外给排水系统及消防给水系统。

2、给水

本项目用水为生活用水，给水由园区统一供水管网接入，供水能力能满足项目建设用水的需要。

3、排水

本项目排水主要为生活废水，可直接排入城区排水管网。

(二) 供电及通讯

1、供电

本项目供电工程主要为照明配电及其他用电设备等供电，均接入现行市政供电管网。

照明采用日光灯；楼梯、门、走廊选用节能灯。

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/378105011005006075>