

河北省深州安华集团有限公司
衡水国际综合物流园区项目

可行性研究报告

RHZX 2010-177-1329

瑞和安惠项目管理集团有限公司 编

二〇一〇年四月



编制单位：瑞和安惠项目管理集团有限公司
工程咨询资格证书编号：工咨甲 10320070035

董 事 长	宋 蕊
总 经 理	胡 勇
总 工 程 师	杨志光
项 目 负 责 人	裴妍婧

项目编制人员:

李 焱	注册咨询工程师 (投资)
孙凤英	注册咨询工程师 (投资)
叶 敬	注册咨询工程师 (投资)
田立新	注册咨询工程师 (投资)
甄利凯	注册咨询工程师 (投资)
殷文聪	工 程 师
寇增民	工 程 师
鲍炜东	工 程 师
李 晶	助 理 工 程 师
杨 斌	助 理 工 程 师
胡志辉	助 理 工 程 师

审核、审定:

张长柏	高 级 工 程 师
杨志光	高 级 工 程 师

目 录

第一章 总 论	1
1.1 项目背景	1
1.2 项目概况	16
1.3 结论及建议	20
第二章 需求分析与建设规模	21
2.1 需求分析	21
2.2 建设规模	33
第三章 建设条件	34
3.1 场址现状	34
3.2 场址建设条件	34
第四章 土地利用	37
4.1 用地规划选址	37
4.2 用地规模及用地类型	37
4.3 项目功能分区情况	37
4.4 土地补偿措施	37
第五章 建设内容与工程方案	38
5.1 项目组成	38
5.2 总图布置方案	40
5.3 建筑方案	44
5.4 主要功能分区说明及其主要设备选型	48
5.5 给排水	65
5.6 供热通风与空调	66

5.7 供电	68
5.8 消防	71
第六章 环境保护与劳动安全卫生	72
6.1 环境保护	72
6.2 劳动保护与安全	73
第七章 节能分析	75
7.1 设计依据	75
7.2 项目能源消耗种类和数量分析	78
7.3 项目所在地能源供应状况分析	79
7.4 节能措施	79
7.5 建筑节能	80
7.6 能源管理	81
7.7 节能效果分析结论与建议	82
第八章 组织机构和人力资源配置	83
8.1 组织机构	83
8.2 劳动定员	83
第九章 项目实施进度与招投标建议	84
9.1 项目建设进度	84
9.2 招投标建议	85
第十章 投资估算与资金筹措	88
10.1 投资估算	88
10.2 总投资使用计划及资金筹措	89
第十一章 财务评价	90
11.1 评价依据	90

11.2 基础数据与参数	90
11.3 财务效益分析	91
第十二章 风险分析	96
12.1 主要风险因素识别	96
12.2 风险规避措施	97
第十三章 结论及建议	99
13.1 结论	99
13.2 建议	100

附表

- 1-1 总投资估算表
- 1-2 流动资金估算表
- 1-3 项目资金使用计划与资金筹措表
- 7-1 销售收入、销售税金及附加和增值税估算表
- 7-2 外购原材料、燃料、动力费及工资福利费估算表
- 7-3 固定资产折旧费估算表
- 7-4 无形及其他资产摊销估算表
- 7-5 总成本费用估算表
- 7-6 利润与利润分配表
- 7-7 项目财务现金流量表
- 7-8 项目资本金现金流量表
- 7-9 财务计划现金流量表
- 7-10 资产负债表
- 7-11 敏感性分析表
- 7-12 经济评价指标汇总表

附 件

- 1、项目承办单位营业执照副本复印件
- 2、企业组织机构代码证复印件

附 图

- 1、场址区域位置示意图
- 2、场区平面布置图

第一章 总 论

1.1 项目背景

1.1.1 项目名称

衡水国际综合物流园区项目

1.1.2 项目承办单位概况

承办单位：河北省深州安华集团

法定地址：滦县火车站广场东侧

法定代表人：牛二服

公司类型：有限责任公司

注册资金：叁亿元

企业概况：河北省深州安华集团是以物流业为主的民营企业集团，其前身是一九八八年在广州创建的以物流业为主的广州市冀安集团公司，董事长为深州市民营企业家牛二服先生。目前，在全国 30 多个城市和地区设有 58 家企业，企业职工 2000 多人，集团总资产十亿元以上。2000 年春，牛二服先生怀着“回报家乡，建设深州”的雄心壮志，开始在深州市进行大规模的投资建设活动，先后投资三亿多元建成了深州市牛得草大酒店（三星级）、深州市物流有限公司、鸿祥房地产开发有限公司、安华汽车修理厂、安华汽车零配件销售公司、深州市安华水泥厂等项目，现已发展成为经营物流、餐饮、建材、房地产等多种行业的综合性企业集团。2009 年 3 月份，集团在深州市新区投资两个多亿建设 1.1 万吨纱（布）染整项目。2009 年下半年，为改善牛得草大酒店的接待条件，集团又投资 1.2 亿元开始建设牛得草大酒店十六层商务

酒店大楼。集团 2009 年投资建设的两个项目，预计可在 2010 年底全部竣工。

深州市安华物流有限公司是集团下属企业，下辖全国 52 个物流分公司。公司总资产 1.3 亿人民币，其中固定资产 5350 万元，流动资产 7134 万元，资产负债率为 15.7%。占地面积 208 亩（其中深州市 307 国道北侧 60 亩，深州市新区内 148 亩），建筑面积 2.3 万多平方米（其中仓储面积 1.6 万平方米）。现有员工 2000 多人（其中在深州工作的 200 人，在全国其它站点工作的 1800 多人）。大型货运车辆 105 辆，办公和流动服务车辆 6 部，货物装卸机具设备 68 台（套），检测维修设备 53 台（套）。主要运输线路是 107、104、307 国道以及京广高速、京沪高速、石黄高速等汽车货运线路。

安华集团全体员工，在董事长牛二服先生的领导下，努力践行“科学发展观”，勇于开拓，大胆创新，抢抓机遇，以崭新的精神风貌和顽强的拼搏精神，满怀信心的迎接新的机遇和挑战，争取创造更加辉煌的业绩，为我国的经济建设和社会发展做出更大贡献。

根据中共中央、国务院“十一五”期间落实科学发展观，调整产业结构，优化经济运行质量和效益的大政方针，为发展现代服务业，提升衡水市作为河北省现代物流枢纽城市的物流功能，在“十一五”企业发展规划中提出了以下奋斗目标：

◆以信息化建设为中心扩大国内网点建设功能完善的区域性汽车物流系统；

◆以信贷担保为基础开发仓单质押，贸易融资为主要内容的

现代物流增值服务；

◆以企业 ERP 信息系统和 GPS 实时跟踪为基础，开发工商企业集中采购、库存分析、即时配送为主要内容的现代物流业务；

◆建立企业 ISO9000 质量管理保证体系；

◆达到国家综合物流企业 AAAA 级认证标准。

1.1.3 编制依据与研究范围

1、编制依据

(1) 国家发展与改革委员会、商务部、公安部、铁道部、交通部、海关总署、税务总局、民航总局、国家工商总局印发的发改运行(2004)1617号《关于促进我国现代物流业发展的意见的通知》；

(2) 河北省人民政府冀政函(2006)41号《印发河北省现代物流业发展规划的通知》；

(3) 衡水市经济和社会发展第十一个五年规划纲要；

(4) 衡水市“水市湖城”空间发展战略总体规划；

(5) 衡水市促进服务业发展的若干政策措施；

(6) 桃城区经济和社会发展第十一个五年规划纲要；

(7) 桃城区邓庄乡第三产业发展规划及发展战略研究；

(8) 《国家数字化仓库标准》等相关资料；

(9) 国家相关规范和规定。

2、研究范围

本报告的研究范围包括：

(1) 市场需求预测与建设规模；

(2) 建设条件与选址；

- (3) 工程技术方案;
- (4) 环境污染防治;
- (5) 节约能源;
- (6) 企业组织与劳动定员;
- (7) 项目实施进度建议;
- (8) 投资估算与资金筹措;
- (9) 财务评价;
- (10) 风险分析。

1.1.4 项目提出的背景

现代物流业是社会化大生产条件下一种新的组织方式和管理技术，是经济、社会和技术发展到一定阶段的产物。现代物流的核心是突出资源整合的思想，利用先进信息技术将分散在不同区域和部门的运输、储存、装卸、包装，流通加工、报关、货运代理、配送和信息处理等资源，按照供应链理论，整合为一个无缝链接的物流系统，根据客户的需求，在正确的时间，正确的地点，将正确的货物交到正确的人手中，以达到降低成本，提高效率，优化服务的目的。

现代物流业作为跨区域、跨行业、跨部门作业的复合型产业，已成为降低资源消耗和提高生产率之后的第三利润源，成为贯彻科学发展观，合理配置资源，优化经济结构，增强经济竞争力的基础性支撑产业，成为拉动经济增长的先导性产业。发展现代物流业是经济可持续发展的保证。

1、国家大力推进现代物流业的发展

我国自上世纪八十年代开始引入现代物流理念以来，根据国

内经济高速发展和对外经济快速扩张的实际需要，国家发展和改革委员会先后于 2003 年 3 月和 2004 年 8 月两次印发《关于促进我国现代物流业发展的意见的通知》。经国务院批准，在 2004 年 8 月 5 日，国家发展和改革委员会联合商务部、公安部、铁道部、交通部、海关总署、税务总局、民航总局和工商总局印发的发改运行(2004)1617 号《关于促进我国现代物流业发展的意见的通知》中，就简化审批程序，降低税务标准，取消不合理收费项目，提供资金支持和简化通关手续等做出了一系列扶植现代物流加快发展的规定。

在党中央、国务院和各级政府的重视与支持下，我国现代物流的发展环境已大大改观，各项政策也日见明确。在大好形势下，国家一批物流基础设施建设如货物吞吐量世界第一、集装吞吐量世界第二的上海洋山深水港一期建成使用，天津滨海新区国际枢纽港与配送中心建设、河北曹妃甸能源储备基地建设等正稳步推进。

国内制造业与商贸流通业开始积极运用现代物流理念和运作模式，连锁零售业、汽车、钢铁、医药、粮食、农资、家电、电子、图书和快递行业等专业物流发展迅速，带动了相关产业的发展。

1993~2005 年中国物流业对国民经济发展的贡献

表 1-1

年份	国内生产总值			物流增加值		物流业增 加 值 占 GDP 比 重 (%)	物 流 业 对 GDP 增 长 的 拉 动 力 (%)	物 流 业 对 GDP 增 长 的 贡 献 率 (%)
	总量 (亿元)	逐期 增长量 (亿元)	比上年 增长 (%)	总量 (亿元)	逐期 增长量 (亿元)			
1993	35334	-	14.0	3153	527	8.92	-	-
1994	48198	12864	13.1	4108	955	8.52	7.42	0.97
1995	60794	12596	10.9	4548	440	7.48	3.49	0.38
1996	71177	10383	10.0	5003	455	7.03	4.38	0.44
1997	78973	7796	9.3	5349	346	6.77	4.44	0.41
1998	84402	5429	7.8	5644	295	6.69	5.43	0.42
1999	89677	5275	7.6	6012	368	6.70	6.98	0.53
2000	99215	9538	8.4	6398	386	6.45	4.05	0.34
2001	109655	10440	8.3	6862	464	6.26	4.44	0.37
2002	120333	10678	9.1	7395	533	6.15	4.99	0.45
2003	135823	15490	10.0	8064	669	5.94	4.32	0.43
2004	159878	24055	10.1	8997	933	5.63	3.88	0.39
2005	183085	23207	10.2	12140	3003	6.63	13.38	1.36

资料来源：中国物流与采购 2006 年第 22 期

1993~2005 年我国国内生产总值与社会物流总额

表 1-2

年 份	国内生产总值 (GDP) (亿元)	社会物流总额 (亿元)	单位 GDP 的物流 需求系数
1993	35334	54315	1.5
1994	48198	79237	1.6
1995	60794	101975	1.7
1996	71177	110288	1.6
1997	78973	123665	1.6
1998	84402	128732	1.5

年 份	国内生产总值 (GDP) (亿元)	社会物流总额 (亿元)	单位 GDP 的物流 需求系数
1999	89677	138954	1.6
2000	99215	170561	1.7
2001	109655	194513	1.8
2002	120333	232583	1.9
2003	135823	295499	2.2
2004	159878	383829	2.4
2005	183085	481000	2.6

资料来源：中国物流与采购 2006 年第 22 期

2、省委、省政府大力推动我省现代物流业发展

2005 年，在省委、省政府的大力推动下，河北省首次将现代物流业列为河北省“十一五”发展规划的十大支撑产业。

2006 年 4 月 4 日，河北省人民政府冀政函(2006)41 号文件公布了《印发河北省现代物流业发展规划的通知》。该规划明确了河北省现代物流业的发展方向和发展目标，提出了培育现代物流市场，鼓励、扶植发展现代物流业的政策措施。

现代商贸物流是物质资源消耗低的新兴产业，能够明显降低经济运行和企业经营的成本。近年来，河北省衡水市从实际出发，认真研究商贸流通业发展规律，为促进经济社会又好又快发展，确立了“发展大商贸、参与大流通、建立大市场”的思路，着力打造冀东南现代商贸物流中心。

3、衡水市全力打造冀东南商贸物流中心

衡水是京九铁路与石德铁路、106 与 307 国道交汇处，距离黄骅港仅 180 公里；以衡水为圆心，距离京津、石家庄、济南、郑州等地车程都在 3 小时以内，被著名社会学家费孝通称为经济

发展的“黄金十字交叉”。独特的区位、交通优势为发展商贸流通业提供了良好的条件。基于这种认识，衡水市把“商贸兴市”作为全市经济发展的三大主体战略之一，确立了“发展大商贸、参与大流通、建立大市场”的发展思路，大力构筑以现代农业和特色产业为依托，以现代物流为重点，“立足冀东南、连接京津冀、面向全中国”的人流、物流、信息流的冀东南商贸物流中心，促进和带动全市产业优化和经济发展。出台了《关于推进“商贸兴市”战略的实施意见》、《建设冀东南商贸中心城市的总体设想》等系列政策文件，确立了把商贸物流业作为新的经济增长极的战略决策。

衡水市各类特色工业产业基地每年的货物运量达近千万吨，特色产业的货运托起了衡水市的物流业雏形。经过多年的发展，衡水已成为中国丝网产销基地、中国工程橡胶基地、玻璃钢生产基地等一批在国内外享誉盛名的特色产品加工制造基地。依托这一优势，衡水市不断整合资源，启动丝网、皮毛、化工橡胶、五金等大型特色专业批发市场建设，建立区域性物流园区和物流配送中心。衡水市委、市政府推出了一系列政策、措施，促进特色物流业发展。一是鼓励国内不同所有制投资者和外商投资企业参与物流中心的建设，在相关方面提供优惠政策。二是设立专项基金，对现代物流的管理、教学和科研人员的出国培训、进修，以及聘请国内外物流专家学者来衡水讲学、工作给予资助。三是设立现代物流专项科研基金、现代物流科研机构，物流中心、现代仓储、配送、物流信息系统等建设项目，可列入科技、技改项目管理，在投融资方面给予支持。四是将物流经营企业和物流咨询企业编入工商注册目录，制定现代物流企业的准入规则，并建立

物流服务的质量标准及行为规范。物流业的发展促进了特色工业基地的壮大，给衡水市经济带来了不竭的动力之源。据统计，今年 1 至 9 月份，全市工业增加值 1000 多亿元，物流实现销售额 100 多亿元。

4、供应链管理成为现代物流业的发展方向

随着物流一体化的深入发展，物流范围不断扩大，在这种情况下，美国著名战略管理专家，哈佛大学教授迈克尔·波特(Michael porter)于 20 世纪 80 年代中期首先提出了“价值链”的概念，并在此基础上形成了比较完整的供应链理论。按该理论，供应链包含 4 个并行的分链：即物流链(Mc)、信息链(IC)、价值(资金)链(VC)、服务(技术)链(TC)，因此，供应链管理包含了物流管理、信息管理、价值(资金)管理和服务(技术)管理。因此，供应链管理是一种集成化管理思想的具体体现，是经济集约化发展的反映。

供应链物流与传统物流企业相比，它不仅仅对“物”进行管理，还对信息、资金、技术进行管理。传统物流是简单管理型企业，而供应链物流是资产型企业，是具有金融服务能力的企业。

我国自 20 世纪 90 年代引入供应链物流管理概念以来，首先在学术界引起极大关注。各类有关供应链管理的专著、学术刊物(环球供应链)和教科书进入国内市场，目前我国真正采用供应链管理模式的物流企业仅有海尔集团、深圳越海全球物流有限公司等十几个中资和外资物流公司。由于用户青睐供应链物流模式，2007 年深圳越海全球物流有限公司拿到了荷兰菲力普(中国)公司一年 30 亿元的物流外包合同。供应链管理的物流模式已成为我国

现代物流业的发展方向。

1.1.5 项目建设的必要性

1、本项目响应了国家加快建设第三产业的号召，项目建设将进一步完善第三产业作用，加快物资流通。

我国自八十年代开始引入现代物流理念以来，结合我国经济高速发展和对外经济快速扩张的实际需要，国家发展和改革委员会先后于 2003 年 3 月和 2004 年 8 月两次印发《关于促进我国现代物流业发展的意见的通知》。

经国务院批准，在 2004 年 8 月 5 日国家发展和改革委员会联合商务部、公安部、铁道部、交通部、海关总署、税务总局、民航总局和工商总局印发的发改运行（2004）1617 号《关于促进我国现代物流业发展意见的通知》中，就减化审批程序，降低税收标准，取消不合理收费项目，提供资金支持和简化通关手续等作出了一系列扶植现代物流加快发展的规定。

2005 年初，在《中共中央关于制定国民经济第十一个五年规划的建议》中，首次将现代物流业列入国家“十一五”规划。同年，九部委确定了部际物流联席会议制度，相关部、委、局还先后制定了定期发布 PMI 采购经理指数，物流企业分类与评级标准，全国物流标准发展规划，物流实用型人才培养规划，全国电子报关办法和全国物流试点企业税收政策等一系列规划和政策，各部门形成了合力推动现代物流业发展的格局。

《国家十大产业振兴规划》的要求，物流业是融合运输、仓储、货运代理和信息等行业的复合性服务产业，涉及领域广，吸纳就业人数多，促进生产、拉动消费作用大。但是我国物流业总体水平

落后,严重制约国民经济效益的提高。必须加快发展现代物流,建立现代物流服务体系,以物流服务促进其他产业发展。

2005年,省委、省政府在制定河北省国民经济“十一·五”发展规划中,将现代物流业与钢铁、医药、石油化工、装备制造、建材建筑、食品、电子信息、纺织服装和旅游业列为河北省十大支撑产业。

2006年4月4日,河北省人民政府发布了冀政函(2006)41号《印发河北省现代物流业发展规划的通知》,明确了我省现代物流业发展的方向和目标,提出了培育现代物流市场,鼓励发展现代物流业的政策措施。

2006年4月河北省人民政府以冀政函41号文件正式颁布了《河北省现代物流业2010年发展规划》,规划明确鼓励依托产业优势的各类专业物流中心建设。

《衡水市“水市湖城”空间发展战略总体规划》提出衡水市经济布局为“北工南游东物流”,并将邓家庄区域规划为国际物流内陆港,为邓庄今后发展三产项目提供了平台和政策保障。

桃城区《经济和社会发展的第十一个五年规划纲要》提出深入实施“以工强区、项目立区、开放活区、商贸兴区”四大主题战略,着力打造独具桃城特色区域经济新格局,加快发展和提升服务业,并针对各个领域作出了具体规定,提出了一系列预期性和约束性指标。

2、本项目的建设是我国社会经济发展的需要

目前我国各级政府部门和相关物流企业已充分认识到物流业在现代经济中的重要地位和作用。与此同时,相关的工业生产部

门、内贸和外贸部门、交通运输部门、信息化主管部门都加大了发展现代物流业的工作力度,指导所属企业向现代物流方向发展。

2005年,河北省国内生产总值达到10116.6亿元。比上年增长13.4%,达到1997年以来的最好水平。其中第一产业增加值1453.9亿元,增长5.6%;第二产业增加值5324.2亿元,增长15.6%;第三产业增加值3338.5亿元,增长13.4%。根据河北省“十一五”规划,全省将发展十大主导产业:即钢铁、装备制造、石油化工、食品、医药、建材建筑、纺织服装、电子信息、现代物流和旅游业。着力建设大基地、大园区、大项目。按2005年价格指标,到2010年全省GDP将达到17050亿元,年均增长11%左右。人均生产总值达到24100元,即3000美元。国际经验表明:人均GDP在800-2000美元时是连锁超市发展期,人均GDP在2000-4000美元时是各种便利店、专卖店大量产生的时期。由此可以预见城乡居民消费需求的增长将带动商流急剧上升,为发展现代物流提供了巨大的客观需求,流通体制和供应渠道的变化,使流通环节减少。原材料、产成品、半成品将更多地按生产商、销售商的需要直接配送,将物流企业与大型生产企业、商业企业融为一体成为社会经济发展的趋势;客户服务需求水平提高,货物运输批量小、品种多、价值高,对运输时间、服务需求水平提高,货物运输批量小、品种多、价值高,对运输时间、服务质量要求越来越高,社会分工日益精细,生产制造对专业物流服务的需求将与日俱增。随着产业聚集和城市化进程的加快,商业物流已不能满足小规模、分散化、无序的物流体系,对物流服务专业化提出了更高的要求。随着河北省一些新兴的三资企业、民营企业等非国有

经济服务对象的加入，“第三方物流”将呈现快速发展势头；同时一些优势国有、国有控股企业在优化内部物流管理的基础上，逐步产生和形成了对物流服务的需求。

本项目的建设正是顺应了经济发展需要和经济全球化的发展趋势，对于优化河北省资源配置，调整经济结构，改善投资环境，增强综合国力和企业竞争能力，提高经济运行质量与效益，实现可持续发展战略，推动我省经济体制与经济增长方式的根本性转变，具有重要的意义。

3、本项目的建设是社会主义市场经济体制发展的必然选择

长期以来,我国在计划经济体制下,货物流通的各个环节,包括采购、运输、仓储、包装、加工、配送等完全通过计划手段进行管理和控制,企业基本上没有自主经营的空间。导致了条块分割,自成体系,“大而全”,“小而全”,各环节相互分离,社会库存量大,物资周转缓慢、资金占用较多,给社会资源造成极大的浪费。改革开放后,随着外商投资企业的进入,具有根据社会 and 用户需要,将原材料、产成品从起点至终点及相关信息有效地流动全过程进行系统功能的集成,并使运输、仓储、整理、加工、配送等环节有机结合、高效运作的现代物流观念和管理方式及技术开始进入我国。在二十世纪 90 年代前后,我国经济体制开始转型,基础设施条件逐步改善,整个生产、运输、流通和消费发生了深刻变革,国内市场开始出现了不同形式的各类物流企业。近几年,民营、合资和外商独资物流服务企业陆续进入市场。我国的物流发展,此时不仅在数量上有较多的增加,而且在质量上更有一个层次的提高,即具有“现代物流”的内涵。本项目的建设正

是顺应了我国市场经济体制发展的必然趋势，具备了商贸物流市场的发展条件，是经济发展的必然选择。

4、本项目的建设符合我国物流业发展的总体趋势

我国物流业发展趋势主要体现在以下几点：(1)目前我国经济的持续高速发展，居民收入的增加，消费水平的提高以及新经济的导入，要求物流业发展跟上步伐。同时制造业规模化发展，对物流专门化提出了更高的要求。(2)以批量进货、大量销售为特征的汽车市场的兴起以及连锁经营的发展，零售规模不断扩大，对物流提出了大批量、多品种进货的要求。为得到比较优厚的进货条件，降低进货价格，提高与大型连锁企业的竞争力，大量中小零售企业将通过自由连锁等形式，组成共同进货组织，实施从厂家直接进货的变革。(3)越来越多的产品要求物流提供更细致的服务，提高物流的安全性、可靠性和迅速性。产品的多品种化和消费的多样化、个性化，将导致产生多品种、小批量的物流；企业间竞争的加剧，将使企业更加重视在物流环节上节约成本，减少浪费，削减人工成本。(4)信息化的发展，特别是由于条码和 POS 系统的应用，将导致越来越多的零售店对库存实行极为细致的“单品管理”，实行多品种、小批量库存，从而要求批发业增加送货的次数和品种，减少每次的送货批量。从以上几点可以看出现代商业物流中心的发展符合我国物流业发展总体趋势。

5、本项目的建设有利于优化当地资源配置，调整经济结构，实现可持续发展战略。

现代物流被国际上普遍认为是企业在降低物质消耗，提高劳动生产率以外创造利润的第三重要源泉，也是企业降低生产经营

成本，提高产品市场竞争力的重要途径。在经济发达的国家和部分经济水平较高的发展中国家及地区，现代物流能力已成为企业核心竞争力的关键因素，加快我国现代商业物流的发展，对于优化资源配置，调整经济结构，改善投资环境，增强综合经济实力和国际竞争能力，提高经济运行质量与效益，实现可持续发展战略，推动我国经济体制与经济增长方式的根本性转变，具有十分重要而深远的意义。本项目对商贸物流中心的建设，将有利于优化当地资源配置，调整经济结构，实现可持续发展战略。

6、本项目建设可为衡水市发展现代服务业起到支撑带动作用

现代服务业的主要内容是现代物流业、金融保险业、商品贸易业和信息服务业以及教育、旅游等。本项目作为高端供应链管理的物流中心项目，其业务范围与传统物流提供仓储、运输，配送服务有很大的不同。本项目的物流服务将延伸至原材料采购和产品分销，其商品贸易功能很强。

根据以商品交易为业务主导的思想，在商品交易中还将提供金融信贷，贸易融资，代垫运费和货款，提供运输保险服务等金融保险服务。

为沟通用户和生产商，实现网上交易，网上结算，网上查询，网上报关，因此又包含丰富的信息服务。因此其集成度高，覆盖范围广，工作效率高。对钢铁、石化装备制造等产业，可起到降低物流成本 5%，提高资金周转 1~2 倍的作用，对提高区域经济竞争力具有明显的支撑和带动作用。

7、本项目的建设有利于带动相关行业的发展和城市的建设。

现代商贸物流将有利于带动相关行业的发展和城市的建设，

主要表现在以下几点：（1）发展商贸物流可为相关制造企业节约固定资产和流动资金投入，降低流动费用和管理费用，提高流通效率，为工商企业发展提供支持；（2）发展商贸物流有利于规范市场经济秩序，由于采购、加工、销售的信息化管理，在供应链的有效控制下，各个程序透明有序，可把住流通环节的各个关口，杜绝假冒伪劣商品进入正常的流通环节，规范市场经济秩序；（3）发展商业物流可以促使新兴产业的形成，形成新的经济增长点，增加更多的就业机会；（4）发展现代商贸物流是优化城市资源、完善省会城市功能的需要，可重新调整城市布局，使之更加合理，扩大城市经济规模，强化中心城市的影响力。同时有利于缓解城市交通拥堵问题，以集约的物流配送货车替代非专业、分散的配送车辆；（5）作为新兴的服务业，还可以创造新的市场需求，从而带动交通运输、产品加工配送、仓储、餐饮、服务等行业的发展，形成以产品流通为龙头的运输、加工、配送产业，加快当地城市化发展进程。

综上所述，随着市场经济向纵深发展，迫切需要建设现代化、规范化的物流中心，以带动相关产业的发展，丰富当地商品的种类，促进商业产业升级的步伐，为该市场与国际市场的对接奠定良好基础。因此本项目建设是十分必要的。

1.2 项目概况

1.2.1 建设地点

本项目选址在衡水市桃城区邓庄乡。

1.2.2 建设目标

根据市场调查和需求分析，本项目定位于建设一个以第三方物流服务为基点，以供应链物流技术为核心，提供以仓储和加工配送为主的综合性物流服务基础设施平台，成为统一规划、集中运营，集采购、分销、仓储、加工、配送、信息服务、金融服务、结算为一体的，实现门对门供应链服务的综合型物流企业。

项目严格按照国家 4A 级物流企业标准建设，项目建成后辐射冀中、东北、华北、华南、华东等广大地区，并借助天津、黄骅港优势，从海路直接与国际市场相联系。

项目年均运营收入 219471.25 万元，货运经营业务信息全部实现网络化管理，货物跟踪率达到 70% 以上；客户可以轻松方便的通过自动查询和人工查询系统查询货物信息；2 年内通过 ISO9001-2000 质量管理体系认证。

1.2.3 建设规模

根据衡水市及周边地区经济发展需要和市场供应现状，本项目总体建设规模为：总建筑面积 135.63 万平方米。

1.2.4 主要燃料及动力供应

水：本项目用水主要为驻场人员和外来人员的日常生活用水、消防用水、冷却循环水补水及场区绿化用水，年用水量约为 23760m³。本项目用水由自备水井提供，可满足项目用水需要。

电：本项目场区主要用电设备包括加工设备、办公室设备、通讯设备、照明电气设备以及空调和消防设备等。本项目年用电量为 1600 万 kWh。电源由当地 110kV 变电所提供，供电有保障。

1.2.5 总投资与资金筹措

本项目总投资估算为 601148.41 万元。其中：建设投资

600134.51 万元，铺底流动资金 1013.90 万元。

资金筹措：项目所需资金全部由企业自筹资金投入。

1.2.6 主要技术经济指标

本项目主要技术经济指标见表 1-1。

主要技术经济指标表

表 1-1

序号	指标名称	单位	数量	备注
1	建设规模			
	项目占地	m ²	2253300	折合 3380 亩
	总建筑面积	m ²	1356300	
2	工作天数	d/a	360	
3	主要动力用量			
	水	m ³ /a	23760	
	电	万 kWh /a	1600	
4	职工定员	人	1000	
5	总投资	万元	601148.40	
	其中：建设投资	万元	600134.51	
	铺底流动资金	万元	1013.90	
6	资金筹措			
	其中：企业自筹	万元	601148.40	
7	年均销售收入	万元	219471.25	
8	年均销售税金及附加	万元	11961.18	
9	年均增值税	万元	0.00	
10	年均总成本费用	万元	58542.82	
11	年均利润总额	万元	148967.25	
12	年均所得税	万元	37241.81	
13	年均税后利润	万元	111725.44	
14	总投资收益率	%	24.70	
15	资本金净利润率	%	18.59	
16	税前投资回收期	年	6.50	含建设期 3 年
17	税前财务内部收益率	%	21.72	
18	财务净现值(ic=12%)	万元	342604.25	
19	盈亏平衡点	%	27.07	第 5 年

1.3 结论及建议

1.3.1 结论

本项目的建设符合国家产业政策，对加快我省现代物流业建设，形成现代化的商业流通体系，促进我省经济发展，满足市场需求，以及衡水市企业在国内外的竞争能力，都具有十分积极的意义。本项目所在地交通便利，具备基本建设条件，适宜项目建设。建设规模与工程方案合理，建成后具有较好的经济效益和社会效益。因此，项目的建设是必要的。

1.3.2 建议

1、建议项目承办单位在进行现代流通体系建设的同时，不断提高管理水平，以满足大型物流企业现代化、规范化管理的要求。

2、管理水平的高低决定于管理人员素质的高低，建议项目承办单位广纳人才，并注重对现有人员的业务培训，不断提高管理队伍的整体素质。

3、建议项目承办单位合理规划场区的布局，避免货物迂回运输，减少车辆燃油消耗，减少废气污染和噪音污染，减少燃料消耗和对道路面积的需求等，从而构建绿色物流体系。

4、加快信息平台的建设，设计开发有自己特色的、与企业物流服务工作相匹配的物流信息系统，以形成自身的核心竞争力。

第二章 需求分析与建设规模

2.1 需求分析

本项目位于衡水市桃城区邓庄乡。项目直接吸引区域为衡水市，间接吸引区域为北京、天津、石家庄。

2.1.1 物流业发展现状

2.1.1.1 我国物流业发展现状

我国的现代物流业正处于起步阶段，目前只是在少数发达地区和先进企业得到了重视和发展，同时还存在许多问题。主要表现在：物流社会化、市场化程度低，专业物流企业提供的服务尚不能满足日益增长的物流需求。而且物流企业规模小，大多数企业还只是被动地按照用户要求，从事单一功能的运输、仓储和配送，物流增值少，管理不统一，阻碍了全国性综合物流体系的建立。

美智（Mercer）管理顾问公司与中国物流与采购联合会通过对中国第三方物流市场的一次调查认为，中国真正意义上的第三方物流正处于发展初期，调查显示，70%的物流服务提供商年均业务增幅都高于30%。整个中国第三方物流市场2000年至2005年的年增长率将达到25%。目前中国第三方物流服务供应商功能单一，增值服务薄弱。数据显示，受访物流服务商的收益85%来自基础性服务，增值服务及物流信息服务与支持物流的财务服务的收益只占15%。整个第三方物流市场还相当分散，第三方物流企业规模小，没有一家被访谈的物流服务供应商拥有超过2%的市场份额。目前中国物流市场的地域集中度很高，80%的收益都

来自长江三角洲和珠江三角洲地区。

近几年来，我国部分省市政府已开始认识到物流业对于推动经济发展、改善投资环境、提高地区经济和工商企业在国内外市场竞争能力中的重要性，因此把发展现代物流作为一项涉及经济全局的战略性问题来抓。以天津、上海、深圳、山东三市一省为例，为了使地区经济持续高速发展，“三市一省”都从战略高度出发把发展现代物流作为经济腾飞的重要措施和支撑点之一。其中：

(1) 天津市作为华北和环渤海地区重要的经济中心，将把发展物流作为调整经济结构、促进经济高速发展的重要措施。拟将该市建设成为现代化港口城市和国际性物流中心城市。(2) 上海市为了充分发挥经济中心、贸易中心、金融中心和航运中心的作用，在《上海市国民经济和社会发展第十个五年计划纲要的报告》中，把现代物流同生物医药、新材料、环境保护列为上海市四大新兴产业，同时制定了上海市现代物流发展规划，将物流业当成重点产业来发展。(3) 深圳市把现代物流与高新技术、金融并重，作为跨世纪经济发展目标的三大支柱产业之一。“十五”期间将物流产业产值从占 GDP 的 8% ~ 10% 提高到 15% ~ 20%。(4) 山东省政府从启动工商企业的物流需求入手，把优化企业物流管理作为优化产业结构和经济高效运行的战略措施，采取重组企业物流系统，改变传统物流运作模式，创造物流服务产业化等措施，完善社会基础条件。同时培育物流企业，提供物流服务，逐步满足工商企业对物流服务的需求。近几年来涌现出了一批如青岛海尔、山东东大、青岛啤酒、山东鲁抗等物流管理先进企业。(5) 另外，北京、广州、武汉、沈阳等城市对本地区物流发展也都进行了研

究和部署，加强了物流基础设施、物流中心和物流园区的建设，并取得了一定的成绩。

我国是目前全球最富经济活力的地区之一和最大的消费市场，许多跨国公司有意将制造中心或采购中心转移到我国，我国国内也有越来越多的企业开始面向全球生产和经营，迫切需要建立一套快速机动、便捷、高效的现代物流系统作为支撑。

建设现代化的物流中心，必须要符合本地条件，符合国情，符合全球经济发展趋势。

2.1.1.2 衡水市物流业发展现状

近年来，衡水市借助交通优势依托特色产业，使物流业呈现出快速发展的良好态势。一是物流服务业规模和总量进一步扩大。目前，全市共有物流企业 280 家。二是物流基础设施建设进一步提高。道路运输机车设施网络体系逐步完善，货运站场、运输能力、信息通讯建设快速发展。三是骨干物流企业对区域经济的推动作用进一步加强。

但是，衡水物流服务业还处于起步阶段，总体比较落后，与先进地区相比存在较大差距：

1、物流业发展规划不完善。一是原有《衡水市城乡物流规划》滞后于城市建设和经济发展；二是物流基础设施规划不完善，特别是仓储系统规划存在重复性建设、资源浪费等现象；三是对基础设施建设投入不足。

2、物流企业组织化、专业化程度较弱。一是衡水商贸、物资、粮食等系统和铁路、邮政等部门各自为政，五大形成规模化、社会化、专业化经营。二是大部分企业缺少第三方物流意识，据了

解，衡水营运车辆，实载率仅为 20%，效率很低。

3、物流专业人才缺乏。物流从业人员素质普遍较低，多数没有经过专业教育和培训，物流人才的培养、引进和使用机制不健全。

2.1.2 区域经济发展将为物流业带来市场空间

2.1.2.1 河北省综合经济分析及物流及物流需求分析

1、河北省综合经济分析

2002 年河北省国民经济增长较快。全省实现国内生产总值 6076.6 亿元，比上年增长 9.6%。其中第一产业增加值 950.2 亿元，增长 4.6%；第二产业增加值 3033.9 亿元，增长 10.6%；第三产业增加值 2092.6 亿元，增长 10.5%。

2、物流需求资源分析

(1) 工业生产

2002 年河北省工业生产增长较快，全部工业完成增加值 2681.5 亿元，比上年增长 11.0%。国有及年销售收入 500 万元以上非国有工业完成增加值 1406.7 亿元，增长 14.0%。其中国有及国有控股企业增加值 705.3 亿元，增长 11.5%；集体企业 191.9 亿元，增长 10.3%；股份制企业 692.3 亿元，增长 17.0%；外商及港澳台投资企业 131.7 亿元，增长 17.4%。大中型企业增加值 741.4 亿元，增长 11.5%；轻工业增加值 429.9 亿元，增长 11.2%；重工业增加值 976.8 亿元，增长 16.4%。产销衔接良好，产销率为 98.7%，比上年提高 0.7 个百分点。2002 年河北省主要工业产品产量详见表 2-2。

2002 年河北省主要工业产品产量

表 2-2

序号	产品名称	计量单位	绝对额	比上年增长%
1	纱	万吨	48.3	7.7
2	布	亿米	15.9	-3.1
3	软饮料	万吨	107.5	16.6
4	乳制品	万吨	14.3	18.2
5	原煤	万吨	6083.7	5.1
6	生铁	万吨	2921.0	31.5
7	钢	万吨	2659.6	39.4
8	成品钢材	万吨	2510.0	28.9
9	水泥	万吨	5769.2	17.5
10	平板玻璃	万重量箱	2801.0	11.4
11	化肥（折纯）	万吨	198.4	7.0
12	汽车	万辆	1.88	57.7
13	照像胶卷	万平方米	237.8	5.0
14	化学原料药	万吨	11.1	10.2

目前工业企业的原材料供应及产品销售量都很大，大部分工业企业按照计划经济延续下来的传统物流模式，企业有自己的仓库、车队，自己组织物流活动。从原材料采购到产品销售的管理还未上升到供应链管理的高度，采购、生产、销售等环节相互分离、库存量大、资金占用较多，这给第三方物流提供了广阔的市场空间。

（2）国内贸易与市场建设

① 国内贸易

2002 年河北省社会消费品零售总额实现 1968.3 亿元，增长 10.7%。其中，城市消费品零售额 941.6 亿元，增长 12.5%；农村

消费品零售额 1026.6 亿元，增长 9.1%；个体经济零售额 1009.4 亿元，增长 12.3%；股份制和股份合作企业零售额分别增长 68.1% 和 60.3%；国有企业零售额下降 7.8%；集体企业零售额增长 3.4%；批发零售贸易业零售额 1382.9 亿元，增长 11.5%；餐饮业零售额 216.2 亿元，增长 14.3%；制造业零售额 163.7 亿元，增长 7.9%；农业生产者零售额 159.4 亿元，增长 4.1%。同时居民消费层次不断提高，建筑装饰材料、汽车、家用电器和音像器材等提升生活质量的 商品销售快速增长。

② 市场建设

随着河北省市场建设的稳步推进，以及对市场经济秩序的大力整顿规范，大市场的主导作用逐步增强，超市连锁等新型营销业的蓬勃发展，形成了多种经济类型、多种业态并存的市场格局。2002 年末全省各类商品市场达 4931 个，其中成交额超亿元的市场 255 个；实现市场成交额 2506.1 亿元，增长 9.7%。

据有关资料显示，目前河北省商贸流通企业规模偏小，市场建设缺乏统一规划和整体布局，网点布局不尽合理，部分大中型商业企业过分集中于中心区。新型业态发展较慢，需要进一步发展连锁经营，以及配送制电子商务等现代营销方式。迫切需要用现代物流思想整合改造现有流通企业，为流通业提供全方位的现代物流服务。

(3) 货运量分析

河北省作为中原地区重要的商品集散地，公路铁路等交通线路发达。近年来，河北省公路货运量和货物周转量均居国内各省市的第二位，货运量和货物周转量在全国的货运量和周转量中占

有 5% 以上的比例。

全省 2002 年公路通车里程达到 6.3 万公里，其中高速公路 1591 公里，分别比上年增长 0.7% 和 1.8%。各种运输方式完成货物周转量 2762.8 亿吨公里，比上年增长 3.7%。其中，铁路 1658.2 亿吨公里，增长 2.8%；公路 632.4 亿吨公里，增长 4.0%。旅客周转量完成 897.8 亿人公里，比上年增长 5.7%。其中，铁路 415.3 亿人公里，增长 3.2%；公路 482.6 亿人公里，增长 8.4%。

由以上分析数据可以看出，河北省的经济发展潜力很大，商品交易市场活跃，有一定市场规模，加上区位优势，货物的运输量和周转量将逐年增长。随着现代商业物流的发展，将会有越来越多的物流业务逐步转移到第三方，给第三方物流的发展提供广阔的空间。因此，该地区商业物流市场发展前景较好，物流需求潜力巨大。

2.1.2.1 衡水市经济发展状况及物流需求分析

鉴于本项目建设立足衡水中心地区，因此，项目要以衡水市中心地区发展水平为依据。

衡水市是河北省十一个地级市之一。位于河北省东南部，界于东经 115°10'-116°34'，北纬 37°03'-38°23' 之间。总面积 8815 平方公里。东部与沧州市的东光县、吴桥县和山东省德州市毗邻，西部与石家庄市的深泽县、辛集市接壤，南部与邢台市的新河县、南宫市、清河县以及山东省武城县相连，北部同保定市的安国市、博野县、蠡县和沧州市的肃宁县、献县、泊头市交界。市政府所在地桃城区北距首都北京 250 公里，西距省会石家庄 119 公里。东去渤海之滨黄骅港、滨州港各 180 公里，属环渤海、环京津重

要开发开放地带。1 个市辖区，2 个县级市，8 个县，总面积 883664.88 公顷。2007 年人口 426.03 万万。

经过建市十多年的发展，衡水中心地区到 2008 年末建成区面积 43.6 平方公里，人口 47.8 万人，其中非农业人口 32.1 万人。2008 年中心地区生产总值 147.7 亿元，比上年增长 9.7%，增速较上年提高了 3.4 个百分点，总量相当于全市的 23.3%。中心地区全部财政收入 19.8 亿元，占全市的 49.0%；地方一般预算收入 8.5 亿元，占全市的 55.2%。能源消耗量 176 万吨/标准煤，占全市的 28.2%；全年用电量 193622 万千瓦时，占全市的 26.2%。

截止 2008 年辖区内规模以上工业共 161 家，个数占全市规模以上工业的比重为 46.2%，有 17 家企业进入全市 50 强，中心地区的工业在全市的引领作用开始显现。

2008 年，中心地区规模以上工业企业实现利税 20.3 亿元，利润总额为 12.3 亿元。其中：（1）市直工业共有工业企业 30 个，实现工业总产值 115.4 亿元，利税 8.9 亿元，其中利润 3.6 亿元；（2）桃城区工业共有规模以上工业企业 110 个，实现工业总产值 157.5 亿元，利税 11.3 亿元，其中利润 8.7 亿元；（3）开发区共有规模以上工业企业 21 个，实现工业总产值 7.5 亿元，利税 20575 万元，其中利润总额 4602 亿元。已形成橡胶、化工、纺织、冶金、装备制造等五大产业支柱产业。

2.1.3 衡水市 2010 年后中心城镇商贸区、建筑装饰材料市场、农产品批发市场、物流货物集散区物流量预测

1、中心城镇商贸区。该区结合五小庄（邓家庄村、彭庄村、田庄村、欧庄村、南苏闸村）新民局建设，范围北至衡德公路、

南至京九铁路北邓庄乡农田路网一号路、西至滏东排河、东至大广高速。

主要建设小商品批发市场、服装市场和布匹批发市场及三产服务设施。

从全市情况来看，小商品经营业户相对比较集中在市区问津街批发市场和商贸城。我市市场建设从八十年代中期起步，九十年代开始加快发展，目前已经初步形成了比较完善的市场体系，在配置资源、扩大内需、引导生产、搞活流通、形成价格、推动经济发展等方面发挥了重要作用。

目前，商贸物流区占地 204600 平方米，建筑面积 412600 平方米，可容纳 16000 余个经营户在此经营，日上市人数 200000 人次，日成交额 2600 万元。

依托衡水独特的区位优势，建立小商品的辐射区域定位在黄淮经济区，业态定位在以批发为主，实行批发、零售、配送、连锁超市、物流中心、电子商务、网上交易等多种业态相配套，开展综合经营，配套服务。

邓庄小商品市场群由 3 个专业市场和 10 多条贸易街区组成。其中的主要商品大类有：

器械类：钟表、电子、家用电器、照相器材

工艺类：各种工艺品、饰品、玩具、文具以及办公用品、体育用品

日用类：日用百货、五金、皮具箱包、化妆品、雨具、塑料制品

针织服装类：衬衫、时装、内衣、袜类、鞋帽

食品类：各类食品、酒类、饮品

2、建筑装饰材料市场。范围南至东庄地界、索水口村南，北至武邑县县界，沿 106 国道两侧。

主要建设钢材批发市场、建筑装饰材料市场。

随着市场经济的活跃，全市工业得到长足发展，人民生活水平进一步提高，在国家加大对基础设施建设投入的同时，也极大的促进了我市钢铁建材行业的快速发展。桃城区作为衡水市的商贸物流中心，市场日益扩大，从事钢铁建材相关行业经营户达 200 余户，钢铁建材年交易额逾亿元。现有钢铁批发市场是沿袭计划经济时代的产物，依托市区公、铁路建成的马路市场，从事该行业的企业、个体普遍存在的布局零乱。分散经营、规模偏小、信息不灵、服务水平低等问题，市场存在萎缩的危机。而且位于衡水市区，粉尘、噪音污染严重影响城市生活，制约城市形象的提升，在城区“三年大变样”工程中已经成为清理对象。因此，迫切需要建设一个高规格、高档次的大型钢铁建材批发市场，以促进我市钢铁建材行业走向正规化、规模化，推动市区经济发展。

本项目规划总面积 1500 亩。新建信息交易厅、门面房 500 间，建筑面积 10000 平方米，钢架大棚 50000 平方米，货场 200000 平方米，主要经营钢材、铝材、水暖、水泥、木材、装饰材料等建材。

3、农产品批发市场。位于速流村 106 国道两侧，溢东排河东，速流干渠以北。

主要建设农产品批发市场、水果批发市场、粮油批发市场、水产品批发市场和农产品检验中心。

衡水市桃城区现有 3 个农产品批发交易市场，经营品种有蔬菜、瓜果、肉、蛋、水产等农副产品。运行多年来，交易兴旺，农产品交易量、交易额逐年增长。据统计，桃城区及周边乡镇年产蔬菜 11 万吨、水果 5.7 万吨、蛋类 1.7 万吨、肉类 1.6 万吨。随着衡水市“三年大变样”城市建设，原有市场将部分拆除，结合城市规划需要新建大型批发市场，市场向市区外迁。并且周边地区没有大的农产品批发市场，为加快农产品的流通，提高农产品品质，增加农民收入，现提出农产品批发市场项目。

近年来，我区将无公害蔬菜作为全区大力扶持的产业之一，带动全区 200 多个村发展蔬菜产业，蔬菜全年种植面积 10 万多亩，产量近 20 万吨。随着市场格局由卖方市场转变为买方市场，农民卖菜难问题非常突出，造成好多蔬菜是有市无场，农业发展的障碍已经从生产领域转向流通领域。

我国加入 WTO 后，农业发展面临更加激烈的市场竞争。当今农业的国际竞争已经不是单项产品、单个生产者之间的竞争，而是包括农产品的价格、质量、品牌和农业经营主体、经营方式在内的整个产业体系的综合竞争。我国虽然幅员辽阔，但是人口众多，人均耕地仅为 1.4 亩，并且都是一家一户的小生产，很难形成规模、聚成合力，为加强农业与国际接轨，提高产品品质，就要充分利用农副产品批发市场这个载体，不断调整农业结构，形成特色农副产品聚集地。这样既可以发挥农户家庭经营生产成本低的优势，又可以发挥批发市场这个载体将一家一户的小生产变成千家万户的大生产，可见形成农产品批发市场是新形势下农业发展的必由之路。

4、物流货物集散区。范围南至衡德铁路，北至大广高速，沿106国道两侧以南苏窑厂为中心建设。

主要建设衡水广大物流园和重卡汽车交易市场。

2009年全国重卡市场共销售307296辆，较去年同期增长30.55%。其中，重型载货车销售55082辆，同比增长-15.34%；二类地盘销售159554辆，同比增长40.11%；半挂牵引车销售92660辆，同比增长64.18%。

牵引车市场上升是2009年重卡市场的一大亮点，完全走出了2005年牵引车市场的噩梦期，成为拉动重卡销售上升的主力车型。受固定资产投资、车辆更新、出口增长三大因素拉动，2010年，我国重卡市场需求将继续增长，专家预计2010年重卡市场总需求量约为33万辆。

衡水周围相距200公里以内没有较大的重卡销售市场，现今衡水的交通地理位置更加的突出和重要，106国道、大广高速、石黄高速、京九铁路、石德铁路、邯黄铁路在衡水境内纵横交错，使得衡水四通八达。衡水的物流行业发展迅猛，而重卡销售没有成规模的4s店，没有如水泥搅拌车、洒水车、环卫车、散装水泥车、舞台车、拖挂车等专用车销售市场，再就是国内重型汽车产品开始进入“豪华型”阶段，一大批原来购买的重卡到了换代的时候，所以建设一个高质量、高档次的重卡销售市场对于推动衡水的经济发展具有很重要的作用。

规划总面积500亩。新建重卡汽车交易厅、售后服务维修车间，建筑面积20000平方米，停车场200000平方米，主要经营中国重汽、陕西重汽、北汽福田、重庆红岩等重卡汽车和专用车辆。

2.2 建设规模

2.2.1 建设规模

本项目拟占地 3380 亩(225.33 万平方米),总建筑面积 135.63 万平方米。

2.2.2 物流服务项目规划

本项目定位: 供应链管理模式的第三方综合物流服务项目。
根据上述项目定位规划提供以下服务项目。

- 1、仓储: 提供商品仓库存储和保管, 以及露天堆放与保管;
- 2、运输: 提供商品国内公路运输, 以集装箱运输为主;
- 3、流通加工: 提供钢材初加工服务、贴标签、包装等服务;
- 4、商品贸易: 为各类公司提供采购、销售、物流办公场地和生活服务;
- 5、信息服务: 为入驻本项目的公司提供网上作业平台以及商品库存, 运输的信息化管理和 GPS 服务; 为保税仓库提供 24 小时监控服务;

第三章 建设条件

3.1 场址现状

3.1.1 建设地点与地理位置

项目拟建场址土地位于衡水市桃城区邓庄乡，桃城区位于河北省东南部，地处北纬界于东经 $115^{\circ} 25' 17'' - 115^{\circ} 51' 12''$ 、北纬 $37^{\circ} 36' 10'' - 37^{\circ} 49' 55''$ 之间。全境平原，面积 591 平方公里，是全市政治、经济、文化、交通、通讯、商贸、金融、科技、教育中心。

桃城区近临京、津、石等大中城市，地理位置优越，交通便利。铁路交通，京九铁路石德铁路在城区交汇，形成铁路交叉黄金十字。衡水站为京九铁路京南第一大站。是石德线联接京广、京沪、京九三条铁路大动脉的中心枢纽。北京至广州的 106 国道纵贯市区，石黄、石青高速公路穿境而过。

该厂址交通运输便利，辅助设施配备已较为完善，有利于工程建设。

3.2 场址建设条件

3.2.1 地形、地貌

项目场区属于黑龙港流域，滏阳河冲积平原，地形、地势平坦，土质以轻亚粘土、亚粘土为主，局部夹粉细砂层。区域地面坡度为四千分之一左右，海拔高度在 17-22 米之间，西高东低，北高南低。

3.2.2 气象条件

项目所在地处于暖温带大陆性气候区，属半湿润气候。四季分明，春季少雨多风；夏季前期干旱，后期雨量增多；秋季天高气爽；冬季寒冷少雪。寒旱同期，雨热同季是该地气候的显著特点。具体气象资料如下：

年平均气温	15℃
极端最高温度	38.5℃
极端最低温度	-13.5℃
年平均降水量	549mm
年主导风向	夏季东南风 冬季西北风
基本风压	0.4kN/ m ²
年最大风速	24m/s
最大冻土深度	260mm
全年无霜期	240 天
年日照时数	2547 小时

3.2.3 水文地质

衡水市地表水属于子牙河水系及黑龙港流域。该区处于山前堆积平原与中积平原的交接地带，属陆相地层为第四系冲洪积，湖洪积，水文地质可分为四个含水层组，自第四纪以来连续沉积，形成厚厚的松散堆积物质，结构复杂。浅部为咸水层体，深层为淡水。

3.2.4 工程地质

本工程场地地基属第四纪全新世沉积物，根据勘察资料分析，按成因类型及形成年代，自上而下分为四层：（揭露深度范围内）

(1) 素添土：厚度 0.7 ~ 7m，以粉土为主，含有建筑垃圾白灰渣、砖渣，土层结构不均匀。

(2) 粉层土：厚度 2.7 ~ 3m，含水量高，土层呈饱和状态，属于中高压缩性土层。

(3) 粉质粘土层：厚度 1.2 ~ 2.2m，地里承载力标准值 $f_k = 150\text{kPa}$ ，属于中等压缩性土层。

(4) 粉土层：次层未揭穿，黑灰色，次层地基承载力标准值 $f_k = 150\text{kPa}$ ，属于中等压缩性土层。

2.3.5 地震情况

根据国家地震局 2001 年颁布的《中国地震动峰值加速度区划图》(GB18306-2001)，衡水地区的地震基本烈度为 VII 度。

第四章 土地利用

根据国土资源部颁布实施的《建设项目用地预审管理办法》和河北省国土资源厅冀国土规定[2001]348号文件精神，本项目建设需要新征土地，增列土地利用章节。

4.1 用地规划选址

项目拟选址在衡水市桃城区邓庄乡规划的物流建设用地区域。选址场地地势平坦，水文地质和工程地质条件良好，电力供应条件可靠，周边无污染性企业和居民区，场址选择具有良好的建设条件。

4.2 用地规模及用地类型

本项目场区占地面积 225.33 万平方米（约 3380 亩）。该场区为一般农田。

4.3 项目功能分区情况

本项目综合物流中心根据仓储、运输、配套、公用等不同性质和功能，做如下分区：中心城镇商贸物流区、建筑材料物流区、农产品批发区、重型汽车物流中心、工业物资物流区和综合服务区。

4.4 土地补偿措施

本项目在衡水市桃城区邓庄乡新征土地 3380 亩，项目单位拟采用支付土地出让金的方式获取所用土地使用权。

第五章 建设内容与工程方案

5.1 项目组成

本项目占地面积225.33万平方米，建设内容包括中心城镇商贸物流区、建筑材料物流区、农产品批发区、重型汽车物流中心、工业物资物流区和综合服务区等，总建筑面积135.63万平方米。本项目组成详见表5-1。

项目组成表

表 5-1

序号	建设内容	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	备注
一	中心城镇商贸物流区	204600	412600	800 亩
1	小商品批发市场			
	文化办公用品	15000	30000	
	体育用品	15000	30000	
	儿童玩具	15000	30000	
	五金工具	20000	40000	
	糖酒食品	25000	50000	
	小商品市场	10000	20000	
2	纺织品批发市场			
	服装	40000	80000	
	鞋帽	10000	20000	
	布匹	15000	30000	
	床上用品	15000	30000	
	箱包	20000	40000	
3	商务信息中心	2000	8000	
4	办公生活用房	2000	4000	
5	配套设施	600	600	
二	建筑材料物流区	429600	349600	1000 亩
1	钢材仓储中心			
	钢材仓库	60000	60000	

序号	建设内容	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	备注
	露天堆场	60000		
2	加工配送中心			
	物流加工车间	10000	10000	
	露天堆场	20000		
	集装箱堆场	10000		
3	建筑装饰材料区			
	装饰材料仓库	80000	80000	
	建筑材料仓库	100000	100000	
	卫生洁具仓库	50000	50000	
4	商务信息中心			
	商务信息中心楼	2000	8000	
	建材展示交易厅	30000	30000	
	钢材展示交易厅	3000	3000	
	一站式服务厅	2000	4000	
5	配套设施区			
	配套设施	600	600	
	办公生活用房	2000	4000	
三	农产品批发区	190400	196400	450 亩
	错季蔬菜市场交易大厅	30000	30000	
	蔬菜交易大棚	80000	80000	
	综合交易大厅	18000	18000	
	恒温库	20000	20000	
	冷冻库	20000	20000	
	果蔬配送中心	17600	17600	
	物流信息服务中心	2000	6000	
	配套设施	800	800	
	办公生活用房	2000	4000	
四	重型汽车物流中心	196400	138400	450 亩
	4S 汽车展销服务大厅	18000	18000	一汽
	4S 汽车展销服务大厅	18000	18000	东风
	4S 汽车展销服务大厅	18000	18000	北汽
	4S 汽车展销服务大厅	18000	18000	重汽
	4S 汽车展销服务大厅	18000	18000	华菱

序号	建设内容	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	备注
	4S 汽车展销服务大厅	18000	18000	其它
	货车露天存放场	20000		
	货车露天存放场	20000		
	货车露天存放场	20000		
	汽车备件仓库	20000	20000	
	汽车维修厂	6000	6000	
	配套设施	400	400	
	办公生活用房	2000	4000	
五	工业物资物流区	183300	187300	480 亩
	电子器件电器仓库	24300	24300	
	机械装备仓库	27000	27000	
	橡胶制品仓库	80000	80000	
	化学品仓库	15000	15000	
	日用品仓库	32400	32400	
	物流信息服务中心	2000	4000	
	配套设施	600	600	
	办公生活用房	2000	4000	
六	综合服务区	20000	72000	200 亩
	园区商务酒店	10000	40000	
	园区管理服务中心	2000	12000	
	园区会展中心	4000	16000	
	配套设施	4000	4000	
	合 计	1224300	1356300	

5.2 总图布置方案

5.2.1 设计指导思想和原则

1、根据建设单位已经开展多项汽车、汽配和生产资料综合物流服务的现有基础，通过本项目建设进一步体现供应链物流以客户为中心搞好服务的基本点，提高仓储设施水平，精密钢材如镀锌管和不锈钢材，由露天转入仓库，防止钢材锈蚀。同时，加强

钢材深加工能力，提高清理、剪裁、定尺加工、矫形等作业水平，满足装备制造业需要。

2、根据供应链物流以信息化设施为作业平台，将采购至分销到客户全过程纳入物流管理的作业模式，本项目设计的信息系统应满足广域、多界面、可实时查询、兼容性较强等要求，不但可满足物流作业各环节需要，而且可满足客户对 GPS 查询的需要，做到与国际水平接轨，成为区域物流的数据交换与通讯中心。

3、根据本项目选址的交通条件和自然条件，平面布置应满足人流、物流布局合理、畅通，为车辆进出和称重设置良好的道路和设施条件，较少通行时间，提高机械化装卸条件，提高场区作业效率，引入日本计算机全场作业看板管理方式，保证场区各类车辆进出有序。

4、总体布局上引入“组群”观念，仓储、加工配送和办公都相对集中在一个区域之内，较少不同作业特点造成的干扰。

5、力求总平面布置紧凑、合理、节约用地，引入“园林”式设计思想，留有充足的绿化空间，同时建筑物外立面外形和色彩，体现园区现代化信息，营造大方、简洁、明快、乐观的作业环境。

6、设备选型、建筑设计上体现节能减排、保护环境等要求。

5.2.2 设计依据

- 1、建设单位提供的厂区平面图和发展规划；
- 2、《数码仓库应用系统规范》GB / T18768 - 2002；
- 3、《大宗商品电子交易规范》GB / T18769 - 2002；
- 4、《建筑设计防火规范》(GBJ16 - 87)2005 年版；
- 5、《汽车库、修车库、停车场设计防火规划》(GB50067 - 97)；

6、国家节能建筑设计相关规范和环保有关规定。

5.2.3 总体规划设计

1、拟选场区概况

本项目场区总占地面积 3380 亩，位于衡水市桃城区邓庄乡。地势平缓，局部高差小于 1.0 米。厂区外侧已形成交通通道，与相关加工企业相邻，交通便利，水电供应条件良好。场区及周边无居民生活区和文物保护单位等敏感因素。地质状况符合项目建设要求。

2、总体规划设计方案

(1) 组群方案

本项目以小商品、建筑材料、农产品、汽车机配件、工业物资为作业对象，根据不同作业内容特点和要求，本项目作如下分区：中心城镇商贸物流区、建筑材料物流区、农产品批发区、重型汽车物流中心、工业物资物流区和综合服务区等 6 个功能分区。

(2) 总平面布置方案

本项目功能分区的规划可减少不同作业人员的相互干扰，实现了人货分流，可满足仓储区绝对封闭的要求。场内道路环形布置，有利于场内车辆便捷通行，与场外道路实现了有机结合。场区设有货车进口、个人人员进出口、货物出口，可满足对车辆进出库区的严格控制。

(3) 道路设计方案

由于场区地势平缓，道路采用环状布置，货物入口可方便到达各仓库和露天堆场，货车进出口可通过计算机联网用摄像头记录车牌号，用射频装置和看板对车辆进出进行管理。

考虑场区内载货车辆多为载重车，道路设计宽度 25 米，堆场路宽 15 米，按汽-15 级道路标准设计，为水泥砼路面。为防止场区积水，道路两侧设置雨水排放管道。场区内最小转弯半径为 25 米，会车视距不小于 15 米。

(4) 绿化设计

环境保护是企业现代化的重要组成部分，而绿化又是保护环境、防止污染和维持自然生态平衡的一项重要措施。所以，场区绿化对改善环境卫生条件、美化场容都有重要意义。

单体建筑绿化：在建筑的南面宜种植落叶乔木，以便冬季采光和获得充足的阳光；在东西两侧宜种植高大荫浓的乔木，以防止夏日曝晒；在北侧宜种常绿、落叶乔木和灌木混交配植，以防冬季的寒风和尘土，尤以北方地区更应对此注意。建筑周围空地，则应尽量以草坪覆盖。面临主要道路的单体建筑入口处，可配合建筑造型和临近环境，种植常绿树和灌木加以点缀，配植露天花草、建筑小品加以陪衬，使入口环境富有勃勃生机。

道路绿化：道路绿化采用在道路两侧人行道上种植高大稠密的乔木，形成行列式林荫道。较窄的道路采取交错排列种植，或在道路的一侧种植，以期遮阳的效果。

(5) 总平面技术经济指标

占地面积：225.33 万 m^2

建筑面积：1356300 m^2

建构筑物、堆场占地面积：1224300 m^2

建筑系数：54.33%

容积率：0.60

绿化率：15%

5.3 建筑方案

5.3.1 建筑构思

1、充分考虑建筑物抗震、节能的功能，按7级抗震标准设计。在节约能源上采用保温墙体材料和保温顶材料，墙体外侧进行保温漆料处理，门窗采用塑钢和防辐射玻璃。仓库屋顶采用采光窗，做到白天基本不用电能。建筑电气和设备选型采用节能设备。供电系统采用无功补偿和变频节能装置。

2、建筑物充分体现大方、简洁、线条明快的现代设计方案。在体量较大的建筑立面设计上把握好虚实和比例关系，以及门窗组合和色彩管理，给人以标志性的质量观感，从而达到视觉上的快感。

3、在外立面墙体上采用结构构建，建筑线角，抹灰线条等手法呈现生动和谐、简洁舒展的艺术效果。在钢结构屋顶设计上可采用飞檐，悬挑和架空等手法，呈现庄严厚重舒展的气息。

4、为形成场区整体识别特性，除建筑外观应有一定一致性外，屋顶拟采用天蓝色，墙体拟采用纯白色，堆场吊车统一采用米黄色，既可以起到防光辐射的作用，也可以达到冷暖配合，标志色不超过3种的要求。

5、在绿化方案上，应集中的楼体、仓库、道路两侧等区域，可选用常青品种，做到高低分明，有层次感。在办公场地停车场前均可种植耐旱花卉，与灌木搭配种植。

6、在综合信息管理中心建筑设计上，应预留射灯安装位置和

广告牌位置，起到识别效果。

通过上述手段达到呈现现代建筑风格，烘托企业形象的目的。

5.3.2 主要建构筑物

主要建构筑物见表 5-2：主要建构筑物、堆场一览表。

主要建构筑物、堆场一览表

表 5-2

单位：m²

序号	功能分区	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	结构 形式	基础 形式
一	中心城镇商贸物流区	204600	412600		
1	小商品批发市场				
	文化办公用品	15000	30000	框架	独立
	体育用品	15000	30000	框架	独立
	儿童玩具	15000	30000	框架	独立
	五金工具	20000	40000	框架	独立
	糖酒食品	25000	50000	框架	独立
	小商品市场	10000	20000	框架	独立
2	纺织品批发市场				
	服装	40000	80000	框架	独立
	鞋帽	10000	20000	框架	独立
	布匹	15000	30000	框架	独立
	床上用品	15000	30000	框架	独立
	箱包	20000	40000	框架	独立
3	商务信息中心	2000	8000	框架	独立
4	办公生活用房	2000	4000	框架	独立
5	配套设施	600	600	砖混	条形
二	建筑材料物流区	429600	349600		
1	钢材仓储中心				
	钢材仓库	60000	60000	钢架	独立
	露天堆场	60000			

序号	功能分区	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	结构 形式	基础 形式
2	加工配送中心				
	物流加工车间	10000	10000	钢架	独立
	露天堆场	20000			
	集装箱堆场	10000			
3	建筑装饰材料区				
	装饰材料仓库	80000	80000	钢架	独立
	建筑材料仓库	100000	100000	钢架	独立
	卫生洁具仓库	50000	50000	钢架	独立
4	商务信息中心				
	商务信息中心楼	2000	8000	框架	独立
	建材展示交易厅	30000	30000	框架	独立
	钢材展示交易厅	3000	3000	框架	独立
	一站式服务厅	2000	4000	框架	独立
5	配套设施区				
	配套设施	600	600	砖混	条形
	办公生活用房	2000	4000	框架	独立
三	农产品批发区	190400	196400		
	错峰蔬菜市场交易大厅	30000	30000	钢架	独立
	蔬菜交易大棚	80000	80000	钢架	独立
	综合交易大厅	18000	18000	钢架	独立
	恒温库	20000	20000	框架	独立
	冷冻库	20000	20000	框架	独立
	果蔬配送中心	17600	17600	框架	独立
	物流信息服务中心	2000	6000	框架	独立
	配套设施	800	800	砖混	独立
	办公生活用房	2000	4000	框架	独立
四	重型汽车物流中心	196400	138400		
	4S 汽车展销服务大厅	18000	18000	钢架	独立
	4S 汽车展销服务大厅	18000	18000	钢架	独立

序号	功能分区	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	结构 形式	基础 形式
	4S 汽车展销服务大厅	18000	18000	钢架	独立
	4S 汽车展销服务大厅	18000	18000	钢架	独立
	4S 汽车展销服务大厅	18000	18000	钢架	独立
	4S 汽车展销服务大厅	18000	18000	钢架	独立
	货车露天存放场	20000			
	货车露天存放场	20000			
	货车露天存放场	20000			
	汽车备件仓库	20000	20000	钢架	独立
	汽车维修厂	6000	6000	钢架	独立
	配套设施	400	400	砖混	独立
	办公生活用房	2000	4000	框架	独立
五	工业物资物流区	183300	187300		
	电子器件电器仓库	24300	24300	钢架	独立
	机械装备仓库	27000	27000	钢架	独立
	橡胶制品仓库	80000	80000	钢架	独立
	化学品仓库	15000	15000	钢架	独立
	日用品仓库	32400	32400	钢架	独立
	物流信息服务中心	2000	4000	钢架	独立
	配套设施	600	600	钢架	独立
	办公生活用房	2000	4000	砖混	独立
六	综合服务区	20000	72000		
	园区商务酒店	10000	40000	框架	独立
	园区管理服务中心	2000	12000	框架	独立
	园区会展中心	4000	16000	框架	独立
	配套设施	4000	4000	框架	独立
	合 计	1224300	1356300		

5.4 主要功能分区说明及其主要设备选型

本项目建设工程内容包括 6 功能区：中心城镇商贸物流区、建筑材料物流区、农产品批发区、重型汽车物流中心、工业物资物流区和综合服务区。

5.4.1 中心城镇商贸物流区

中心城镇商贸物流区拟为国内外生产型企业、商贸流通企业设立一个常年展示、洽谈、交易的平台。它既是知名企业交流的场所，又是品牌汇聚的地方，它的建设是对城市总体功能的完善，也是对城市商品展示、批发、交易格局的一次整合，对促进商业物流向高层次发展，促进河北省与国内外的经济交流有着十分重要的意义。

1、主要功能分区说明及工作流程

该分区主要由小商品批发市场和纺织品批发市场组成。其功能分述如下：

小商品批发市场：主要用于文化办公用品、体育用品、儿童玩具、五金工具、糖酒食品、小商品市场交易，总建筑面积 200000 平方米；

小商品批发市场：主要用于服装、鞋帽、布匹、床上用品、箱包交易，总建筑面积 200000 平方米。

该区为二层框架结构，可安排展位，向制造商和经销商出租。由于同类商品在展示过程中可容纳 80% 以上的型号；便于采购商实施集中采购，成本会下降 5~10%；作为制造商和连锁经营商，该区可作为其分销网点之一。

(2) 主要设备选型

主要设备详见表 5-3。

主要设备表

表 5-3

序号	设备名称	规模型号	数量 台(套)	备注
1	站驾式电动前移式叉车	载重 1.5 吨,举升高度 3 米, 所需道路宽度 3 米	20	
2	汽油叉车标准型+纸箱夹	载重 1.5 吨,举升高度 3 米, 所需道路宽度 3.6 米	30	
3	货架	5 层 层高 1 米每货位 1.2 立方米, 承重 1 吨	1 万 m ³	
4	托盘	1000 × 1200 塑料托盘	1 万个	
5	其他附具	平推车、手推车等装卸工具	若干	

5.4.2 建筑材料物流区

本项目建设工程内容包括 5 个功能区: 钢材仓储中心、加工配送中心、建筑装饰材料区、商务信息中心和配套设施区。其中商务信息中心通过展示、交易、信息系统将仓储、加工、配送和配套设施服务连接成一个物流综合服务系统。从客户订货开始, 通过订单处理、完成报价、咨询、签订合同、备货、加工、上门配送、结算、融资等全过程服务。客户可随时在网上查对合同执行情况。配套服务设施可为进场经营的商户提供水电暖, 以及办公、展示、住宿、餐饮、融资等服务。

1、仓储区

(1) 主要功能分区说明及工作流程

仓储区包括钢材仓储中心和建筑装饰材料区, 该分区主要用于钢材以及建筑装饰材料的储存、整理和保管, 仓库建筑面积共计 290000 平方米, 实际仓储能力可达到每年 1250 万吨左右。库内各设置多台行走式起重天车, 用于装卸作业。仓库与露天堆场

之间用轨道式装卸车联系，便于进出库区。室外堆场使用面积 60000 平方米，可用于仓库的进货区和出货区。露天堆场分别设置行走式龙门吊车，吊装量为 15-20 吨。同时在吊具上设有电子秤量器，便于收发货计量。4 个 150 吨地磅用于载货车货物的称量计重，以上装备可满足日进货物 3 万吨的需要。

仓库储存的钢材分别以板材、线材、槽钢、角钢和工字钢为主，露天堆场主要堆放钢坯；储存的建筑装饰材料分别以装饰材料、建筑材料、卫生洁具为主。库内按型号不同分别设置货位号，仓库管理员根据进出货通知单或计算机指令（看显示板）验收或发放货物。按货单内容输入计算机，收发货信息同时传达到信息中心和门卫室。

各库区进出口均设立计算机终端和显示板，用于和信息中心数据交换。

（2）主要设备选型

主要设备详见表 5-4。

主要设备表

表 5-4

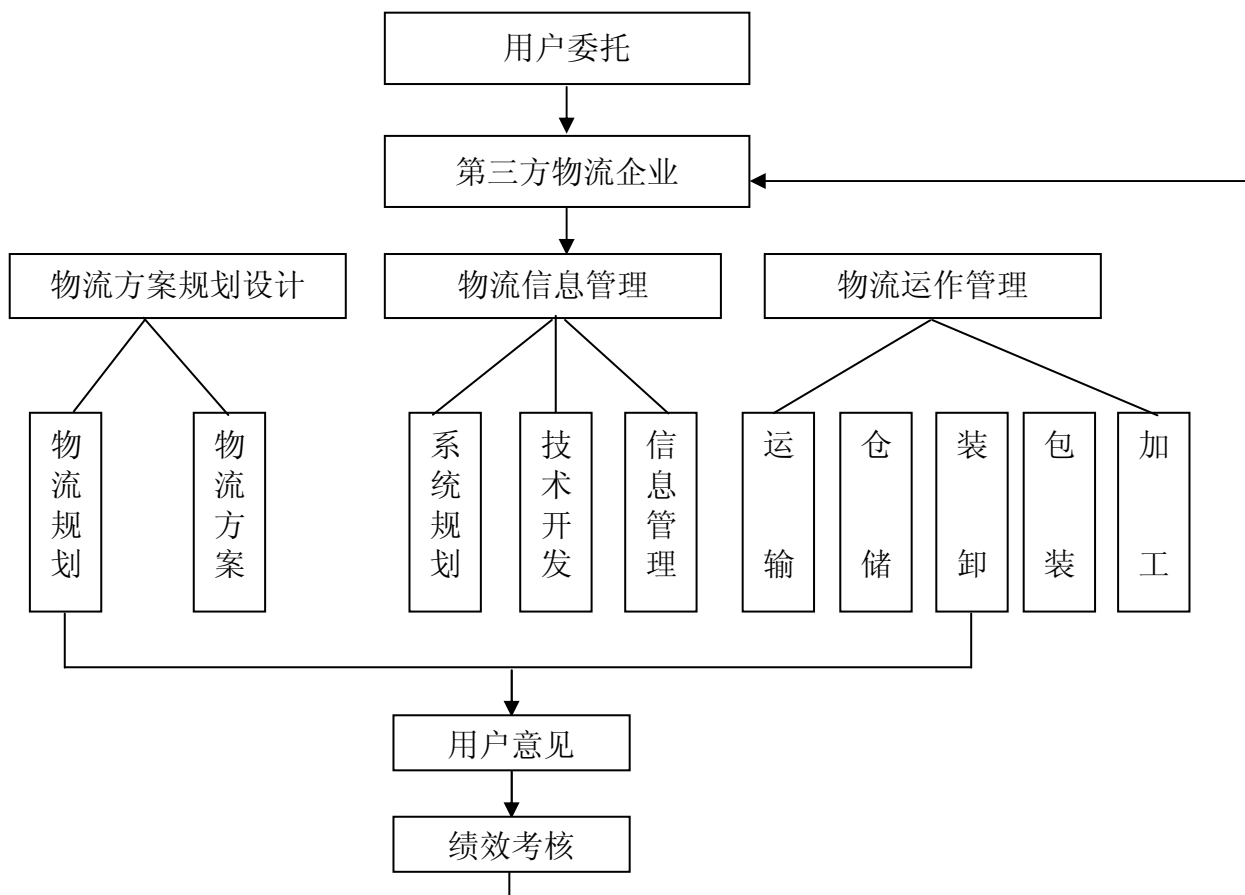
序号	设备名称	规格型号	数量 (台)	备注
1	电动双梁 双钩桥式 起重机	起重量: 主钩 50t, 副钩 10t; 起升高度: 主钩 12m, 副钩 16m; 跨度: 28.5m; 最大轮压: 487 kN;	24	
2	电动双梁 吊钩门式 起重机	起重量: 主钩 20t, 副钩 5t; 起升高度: 主钩 10m, 副钩 12m; 跨度: 35m; 最大轮压: 270kN;	12	
3	电子吊车 称	称重 1-150t, 精度 0.2%	36	起重机配套使用
4	地磅	称重 1-150t, 精度 0.2%	4	

2、加工配送中心

(1) 主要功能分区说明及工作流程

该分区由物流加工车间、露天堆场和集装箱堆场组成。其中物流加工车间用于板材切割加工、定尺定长切割加工等。露天堆场与加工车间之间通过轨道或运输小车连接，可用于进料和出货的备用区。集装箱堆场使用面积为 10000 平方米，可堆放 20 英尺标准集装箱。

根据用户要求加工配送作业需要确定基数加工要求，然后确定加工工艺，按工艺流程完成后应进行质量检验，然后根据用户要求完成配送作业。作业流程见下图。



2、主要设备选型

主要设备表

表 5-5

序号	设备名称	规格型号	数量 (台、套)	备注
1	电动双梁双钩桥式起重机	起重量：主钩 20t，副钩 5t；起升高度：主钩 14m，副钩 16m；跨度：25.5m	2	
2	电动双梁吊钩门式起重机	起重量：主钩 20t，副钩 5t；起升高度：主钩 10m，副钩 12m；跨度：35m；最大轮压：270kN；自重 111t	2	
3	集装箱叉车	林德 60t 柴油叉车	2	
4	集装箱叉车	林德 20t 柴油叉车	2	

序号	设备名称	规格型号	数量 (台、套)	备注
5	剪板机	QA11-3×2000A 剪板尺寸: 厚度 0.6-3mm 宽度 2m 材料强度≤500kp/mm ²	2	
6	剪板机	Q11-6×2500A 剪板尺寸: 厚度 1-6mm 宽度 2. 5m 材料强度≤50kp/mm ²	2	
7	液压剪板机	QH11-32×2500A 剪板尺寸: 厚度 20-32mm 宽度 2.5m 材料强度≤50kp/mm ²	2	
8	数控火焰切割机	WKQ600 轨距 6m, 轨长 14m 可接长切割速度 50-100mm/mi n	2	
9	数控激光等离子切割机	DS-058A 轨距 3m, 轨长 14m 可接长切割速度 300-8000mm/ min	2	
10	三辊卷板机	CDW11-8×3200 卷板厚度 8mm, 宽度 3.2m 卷 板速度 5.5m/min, 材料屈服极 限 25kg/cm ²	2	
11	三辊卷板机	CDWH-25×4000 卷板厚度 25m m, 宽度 4m 卷板速度 4m/min, 材料屈服极限 24kg/cm ² , 最小 弯曲直径 1000mm	2	
12	型材弯曲机	W24-250 压紧辊公称力 2500k N, 弯曲最大尺寸角钢 125×125 ×4, 槽钢 No.14, 弯曲最小半径 角钢 800mm, 槽钢 1000mm	2	
13	多辊型材矫直机	W51-63, 可矫材料直径 20-63 mm, 速度 38m/min	2	
14	圆材矫直切段机	W58-16 矫直切段直径 7-16m m, 矫直切段长度 160-3000mm, 速度 10.8-46m/min	2	
15	板材折弯切段两用机	W68Y-10/6×2500, 折剪长度 32 00-2500mm, 折剪厚度 6mm	2	
16	60吨载重卡车	一汽红岩 60t 柴油汽车	20	

5.4.3 农产品批发区

本项目将借鉴目前国外、国内大型批发市场的管理和经营模式, 发挥该市场自身的特点, 购置现代化的市场配套设施, 使市场的管理和经营达到较高的水平, 满足消费市场对农产品的需求,

促进社会经济的持续、稳定发展。

1、主要功能分区说明及工作流程

该分区主要由交易大厅（错季蔬菜市场交易大厅、蔬菜交易大棚、综合交易大厅）、仓库（恒温库、冷冻库）、果蔬配送中心。其功能分述如下：

交易大厅：主要用于各种蔬菜交易，高 8 米，错季蔬菜市场交易大厅建筑面积 30000 平方米，蔬菜交易大棚 80000 平方米，综合交易大厅 18000 平方米；

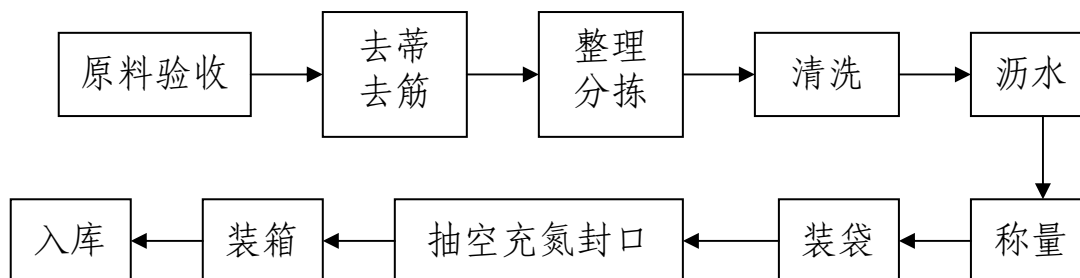
仓库：主要仓储，高 8 米，恒温库建筑面积 20000 平方米；冷冻库建筑面积 20000 平方米；

果蔬配送中心：主要包括蔬菜检测和蔬菜加工，高 8 米，建筑面积 17600 平方米。

检测中心在管理上将对进驻市场的蔬菜进行抽样检测，并出具检测报告，检测合格发放绿色通行证后，才可进入市场交易。拟购置农药残留检测设备，提高农产品检测能力和检测准确度，保障消费者的食用安全，从而加快该地区农产品品质的提高，并可促进无公害化蔬菜生产的发展。

蔬菜加工中要尽力保持蔬菜的原有营养物质和特有风味、色泽。新鲜蔬菜经过一系列处理后，在封装时抽空充氮，方便消费者的食用，色、香、味、组织结构及营养成分得到很好的保持，称之为充氮保鲜洁净蔬菜，主要目的在于减轻一日三餐的繁重工作量。

洁净蔬菜生产工艺流程如下：



2、主要设备选型

主要设备表

表 5-6

序号	名称	型号	单位	数量	备注
1	气相色谱常规测定仪	GC122 型	台	8	
2	气相色谱测定仪	GC-17A	台	1	
3	高效液相色谱仪	Waters600E		1	
4	快速测定仪	CL-1	台	20	
5	紫外分光光度仪		台	3	
6	分析天平	T3-200A	台	3	
7	液体比重天秤	PZ-A-5	台	3	
8	电热真空干燥箱	DT-402	台	3	
9	电热恒温培养箱	DG-700	台	2	
10	霉菌实验箱	MJ-50	台	2	
11	箱式电炉	SRJK-4	台	2	
12	冰箱	BCD-180	台	2	
13	精密生物显微镜	1-201	台	1	
14	小型电动离心机	F-430	台	2	
15	测铅仪		台	1	
16	粉碎机		台	2	
17	冰柜		台	2	
18	旋转蒸发仪		台	2	

序号	名称	型号	单位	数量	备注
19	挥发油测定器		台	1	
20	超声波发生器		台	1	
21	恒温振荡仪		台	2	
22	玻璃器皿药剂		套	2	
23	马福炉		台	2	
24	旋转蒸发仪		台	2	
25	薄层自动涂铺机		台	2	
26	火焰光度计		台	3	
27	数据处理器		台	30	
一	准备工段			14	
1	台秤	0-500kg	台	2	
2	皮带运输机	B500 × 5000	台	2	
3	工作台	1500 × 2000	台	10	不锈钢面
二	洁净菜工段			59	
1	洗菜机	DJ-1500	台	2	
2	洗菜槽	1000 × 2000 × 500	台	2	
3	沥水机	DJ-150	台	2	
4	沥水架		台	2	
5	台秤	0-5kg	台	4	
6	工作台	1000 × 2000 × 800	台	6	
7	真空充气包装机	DZQ400/2SB	台	4	
8	自动封箱机	FX500-1	台	1	
9	活动式运输机	B350 × 6000	台	1	
10	不锈钢小车	1250 × 650 × 1500	台	5	
11	氮气瓶	6m ³ 12MPa	台	30	

5.4.4 重型汽车物流中心

本项目拟建设的汽车物流中心将借鉴目前国际、国内大型现代化物流中心的管理和经营模式，发挥自身特点，购置现代化的配套服务设备，使中心的管理和经营达到较高的水平，以满足消费市场对产品的需求，促进社会经济的持续、稳定发展。该综合物流服务体系建立最终将为客户提供完善的、全方位的经营服务方式，将对当地物流业的长远发展产生重要的带动和促进作用。

1、主要功能分区说明及工作流程

本项目建设工程内容包括 4S 汽车展销服务大厅、货车露天存放场、汽车备件仓库、和汽车维修厂。其功能分述如下：

4S 汽车展销服务大厅：主要用于品牌车辆的展览销售，建筑面积总计 108000 平方米，包括一汽、东风、北汽、重汽、华菱等大部分品牌；

货车露天存放场：用于车辆的存放，占地面积 80000 平方米；

汽车备件仓库：主要存放销售车辆的原厂配件，高 8 米，建筑面积 20000 平方米，2 万个货位；

汽车维修厂：主要用于车辆的检测、配件的更换，高 8 米，建筑面积 6000 平方米。

2、主要设备选型

主要设备选型详见表 5-7。

主要设备表

表 5-7

序号	设备名称	规格型号	数量 (台)	备注
1	电子吊车称	称重 1-150t, 精度 0.2%	12	
2	地磅	称重 1-100t, 精度 0.2%	6	
3	货架仓库货架	每个货位承重 3t	1 套	
4	叉车	坐架式, 3t, 举升高度 3m	28	
5	载重汽车	重型拖挂运输车	50	
6	汽车维修设备	检测维修	2	

5.4.5 工业物资物流区

1、主要功能分区说明及工作流程

该分区主要由电子器件电器仓库、机械装备仓库、橡胶制品仓库、化学品仓库、日用品仓库。其功能分述如下：

电子器件电器仓库：主要存放电子器件，高 8 米，建筑面积 24300 平方米；5 层货架，4 万个货位；

机械装备仓库：主要存放机械设备，高 8 米，建筑面积 27000 平方米，2 万个货位；

橡胶制品仓库：主要存放橡胶制品，高 8 米，建筑面积 80000 平方米；3 层货架，2 万个货位；

化学品仓库：主要存放化学制品，高 8 米，建筑面积 15000 平方米；3 层货架，2 万个货位；

日用品仓库：主要存放日用消耗品，高 8 米，建筑面积 32400 平方米；3 层货架，3 万个货位；

以上 5 个仓库均有 1.2m 高卸货平台和货架仓库采用叉车搬运货物，库内设有进货区、出货区和流通加工区。（参见图 5-1）

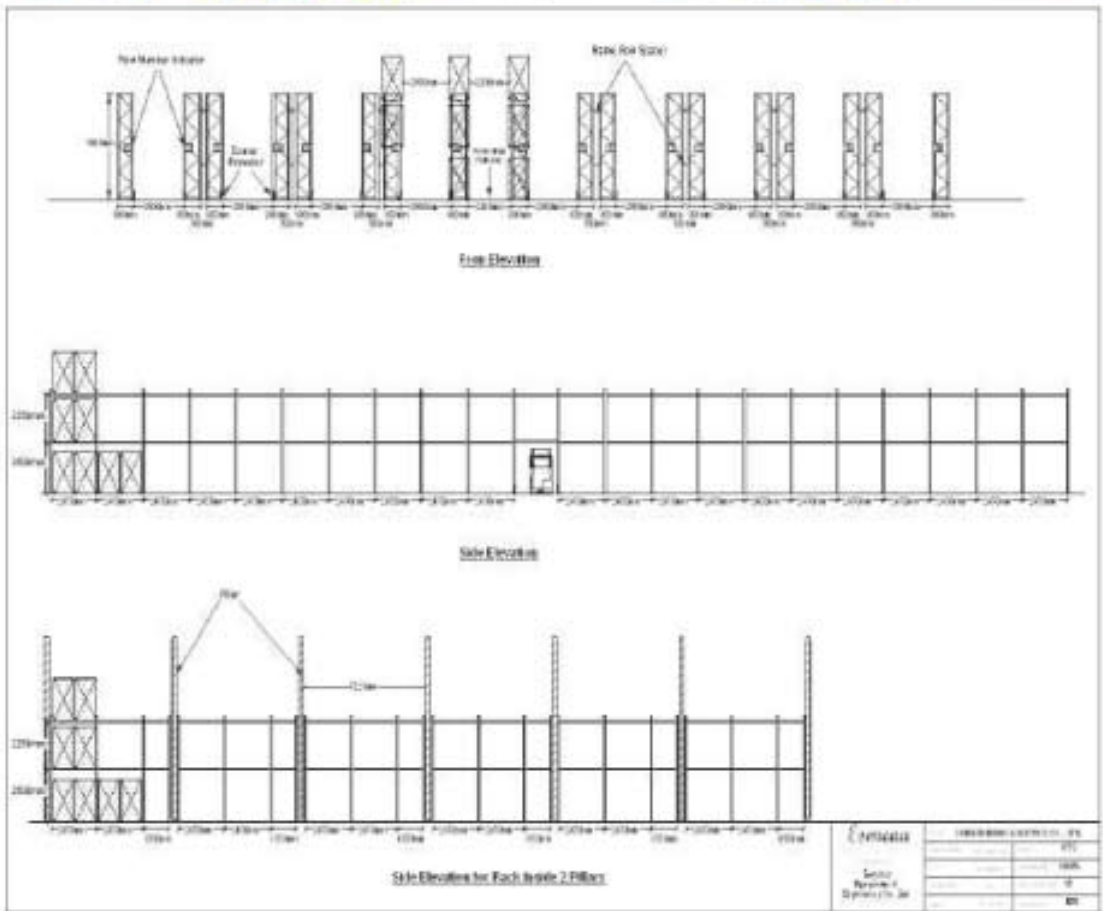


图 5-1：库区多层拣选式重力货架布置图

2、主要设备选型

主要设备选型详见表 5-8。

主要设备表

表 5-8

序号	设备名称	规格型号	数量 (台)	备注
1	电动双梁双钩 门式集装箱起重 机	起重量: 主钩 65t, 副钩 10t; 起升高度: 主钩 12m, 副钩 16m; 跨度: 40m; 最大轮压: 487 kN; 自重: 110t	6	
2	电动双梁吊钩 桥式起重机	起重量: 主钩 20t, 副钩 5t; 起升高度: 主钩 6m, 副钩 6m; 跨度: 20m; 最大轮压: 270kN; 自重: 62T	8	
3	电子吊车称	称重 1-150t, 精度 0.2%	14	
4	地磅	称重 1-100t, 精度 0.2%	10	
5	货架仓库货架 (重力)	每个货位承重 3t	1 套	
6	货架仓库货架	每个货位承重 3t	1 套	
7	叉车	坐架式, 1.5t, 举升高度 5m	8	
		坐架式, 3t, 举升高度 3m	8	
		坐架式, 5t, 举升高度 3m	12	
		坐架式集装箱叉车, 65t	2	
		坐架式集装箱叉车, 45t	2	
		坐架式集装箱叉车, 25t	2	
10	载重汽车	20t 散货敞棚运输车	100	
		20t 集装箱运输车	30	
		40t 集装箱运输车	10	
		60t 集装箱运输车	10	

5.4.6 综合服务区

1、主要分区功能说明和工作流程

本项目综合服务区由园区商务酒店、园区管理服务中心和园区会展中心组成，其功能分述如下：

（1）园区商务酒店

园区商务酒店主要为本中心员工和进驻本中心的各类公司员工提供生活服务。其中，地下一层主要是用于电气控制和消防设备间，其余全部用于停车。

地上 4 层，其中一层为餐厅和厨房、洗浴休闲场所、图书室等，二层至四层可提供宿舍，可提供 600—1000 人居住。本项目以社会化服务为主，通过出租引入金营者从事专业化服务。

（2）园区管理服务中心

园区管理服务中心主要用于信息中心和物流中心调度管理，是一座智能化建筑，提供信息、视听、和自动监控等各种功能。包括工商、税务、海关、保险、金融等行政管理和物流联运等办公。每层有办公室可为 100 家公司进场经营提供办公场地。

信息中心主要功能有 3 项：提供办公自动化服务平台，通过网络，各进场经营公司可集中使用信息中心的服务器；提供 GPS 跟踪信息平台，各进场公司可根据运输需要长期或临时租用此项服务；第三项是提供运输配送、仓储管理，电子商务平台。拟采用美国 WMS 和 ORACLE 运输计划 11i，仓储管理 11i 物流软件，以及 ORACLE 电子商务套件软件为客户提供一流的信息服务。信息中心网络界面和系统连接见图 5-2：信息中心 WMS 系统图，监控系统见图 5-3。

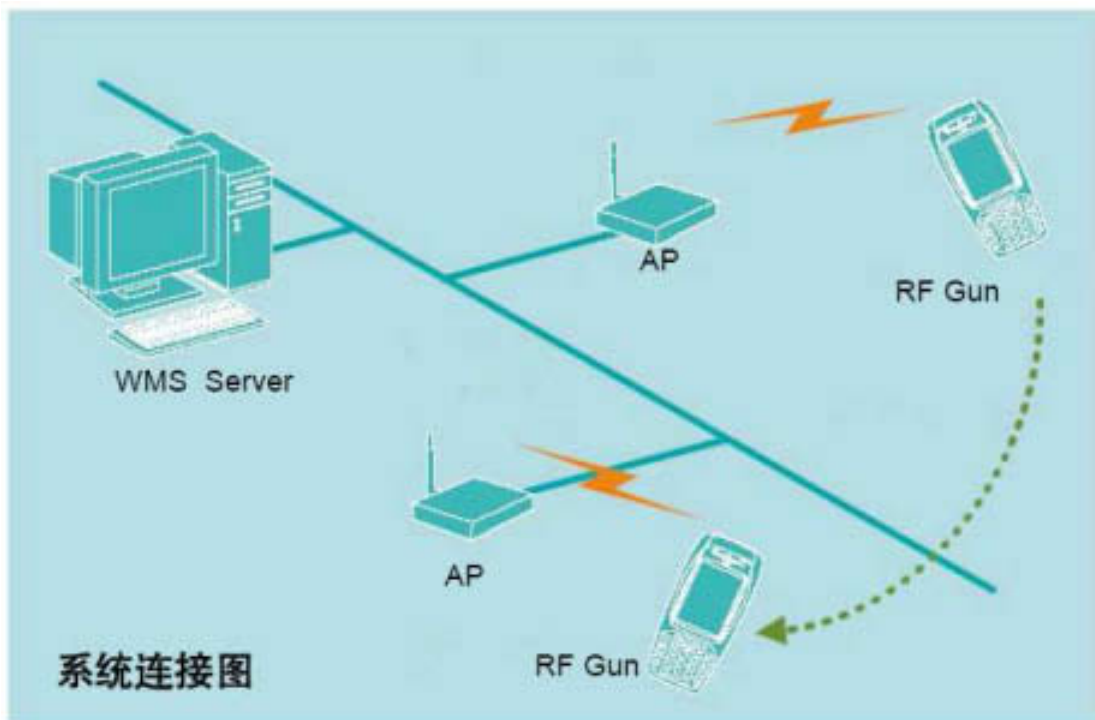


图 5-2：信息中心网络界面和系统连接图

TAPA-ASIA
Technology Asset Protection Association



物流中心周边保安警备及车辆进出管理



CCTV保安\消防警备装置



物流中心内人员进出管理及货物监控

图 5-3：TAPA 场区安全监控系统示意图

(2) 信息中心主要设备选型

信息中心主要设备选型详见表 5-9

主要设备表

表 5-9

序号	设备名称	规格型号	数量台 (套)	备注
1	核心业务服务器	IBM R/S600 NORMAL	1	用于信息中心信息处理和数据存储
		IBM NF8500-8RY WEB SERVER	3	
		IBM NF7100-31Y MALL SERVER	1	
		IBM NF5600-81Y OA SERVER	1	
2	网管服务器	1BM MODEL 170	1	
3	交换机	Cisco 4006(中心交换)	2	通讯和数据交换
		Cisco 3524(部门交换)	2	
4	计算机电源	APC 大功率长延时	1	安全器件
5	防火墙	CISCO PIX 系列	1	
6	路由器	3640	1	
7	网络防雷系统	OBO 系列	1	
8	杀毒软件	国内最新产品	1	
9	磁盘阵列	NETSTORED160	1	信息存储
10	磁带库	1BM MLTO	1	
11	存储备份系统	VERITAS	1	
12	网络管理系统	CISCOworks2000	1	网络管理操作
13	GPS 发射台	200-500 点	1	运输跟踪服务
14	室外显示屏	1M ² 点阵式	100	库区和加工配送点
15	终端计算机	联想台式	820	
16	移动供应链应用系统软件	WMS 和收发装置	1	库存、运输电子商务
	合计		943	

5.5 给排水

5.5.1 全场用水量

本项目用水主要为驻场人员和外来人员的日常生活用水、消防用水、冬季锅炉用水及场区绿化用水。各部门用水量情况详见表 5-10: 场区用水量表。

场区用水量表

表 5-10

序号	用水类别	用水量标准 L/人/d	用水人数 (人)	最高日用水量 (m ³)	用水时间 (小时)	时变系数 (kh)	最大用水量 (m ³ /h)
1	中心城镇商贸物流区	60	150	9	8	2.5	2.8
2	建筑材料物流区	60	200	12	8	2.5	3.8
3	农产品批发区	60	150	9	8	2.5	2.8
4	重型汽车物流中心	60	200	12	8	2.5	3.8
5	工业物资物流区	60	100	6	8	2.5	1.9
6	综合服务区	60	200	12	8	2.5	3.8
7	合计			60			18.9
8	未预见用水量	10%		6			1.9
9	总计			66			20.8

由上表可知, 本项目最高日用水量 66m³/h, 最高日最大时用水量 20.8m³/h。本项目年用水量约为 23760m³。

5.5.2 全厂排水量

本项目主要排水为生活污水, 年排水量 19000 m³。

5.5.3 供水方案

本项目水源为自备水井, 水源经加压后引入场区 DN150 环状供水管道后, 用 DN100 管道引入各功能分区, 共用生活水箱和消防水箱。通过生活水箱, 再下供至各用水点。

开水供应由各建筑物内开水器供应。

5.5.4 排水方案

本项目主要排水为生活污水，室内污水合流排放，室外排水采用雨污分流。生活污水经化粪池处理后排入污水管网。雨水经厂区雨水管收集后引入雨水管网。

5.5.5 主要设备选型

给排水主要设备

表 5-11

序号	设备名称	规格型号参数	数量（台）	备注
1	生活水给水泵	80DL50-20（I）×4 Q=32-50 m ³ /h	24	N=22KW
2	不锈钢水箱	60 m ³	6	
3	热交换器	S51-3.0-1.6	6	
4	热水循环泵	ISH20-10 Q=1.8-3.3 m ³ /h	6	N=20KW
5	消火栓给水泵	150DL180-25（I）×4 Q=38-44m ³ /h	24	
6	室外砖混蓄水池	800 m ³	1	消防用
7	砖混化粪池	200 m ³	1	
8	排水潜水泵	50QW15-15-2.2	16	N=15KW
9	潜水电泵	用于井水取水，水深 70m	4	N=20KW

5.6 供热通风与空调

5.6.1 室外计算参数

夏季：空调日平均温度 29.7℃

空调室外计算温度 35.1℃（干球）26.6℃（湿球）

大气压 995.6hhpa 室外通风计算温度 31℃

冬季：空调室外计算温度-11℃（干球）

室外通风计算温度-3℃

大气压 1016.9hPa

5.6.2 室外计算参数

夏季：室内温度 26℃ 相对湿度 60% 新风量 30 m³/H.P

冬季：室内温度 20℃ 相对湿度 > 30% 新风量 30 m³/H.P

5.6.3 热负荷计算

全场热负荷估算

表 5-12

序号	场区名称	采暖面积 (m ²)	标准(W /m ²)	热负荷量 (kW)
1	中心城镇商贸物流区	12000	45	540
2	建筑材料物流区	8000	45	360
3	农产品批发区	10000	45	450
4	重型汽车物流中心	4000	45	180
5	工业物资物流区	8000	45	360
6	综合服务区	68000	45	3060
	合计	110000		4950

5.6.4 供热方案

本项目供热能源暂拟由项目单位自备锅炉提供，引入 70/90℃热水分配到各用热区域，冬季耗煤量约为 640t。

5.6.5 空调与通风

本项目为销售物流项目，人员不是特别集中，因此采用分体式空调进行夏季空气调节。

餐饮间、洗浴间设排风系统，由风道高空排放。

5.7 供电

本项目场区主要用电设备为动力起重、空调设备、给排水、计算机设备和照明用电。

5.7.1 电负荷计算

该中心用电负荷情况详见表 5-13、5-14:

全场用电负荷表

表 5-13 kW

序号	场区名称	照明负荷	动力负荷	合计
1	中心城镇商贸物流区	247.2	600	847.2
2	建筑材料物流区	239.4	2700	2939.4
3	农产品批发区	120	800	920
4	重型汽车物流中心	82.8	1400	1482.8
5	工业物资物流区	145.8	900	1045.8
6	综合服务区	40.8	1000	1040.8
	合计			8276

场区主要用电负荷计算表

表 5-14

序号	用电区域	装机功率 (kW)	需要系数 (Kc)	功率因数 ($\cos\phi$)	计算系数 ($\text{tg}\phi$)	计算负荷		
						有功功率 (kW)	无功功率 (kvar)	视在功率 (kVA)
1	中心城镇商贸物流区	847.2	0.75	0.8	0.75	635	477	
2	建筑材料物流区	2939.4	0.75	0.9	0.48	2205	1068	
3	农产品批发区	920	0.75	0.9	0.48	690	334	
4	重型汽车物流中心	1482.8	0.75	0.9	0.48	1112	539	
5	工业物资物流区	1045.8	0.75	0.9	0.48	784	380	
6	综合服务区	1040.8	0.75	0.9	0.48	781	378	
7	小计	8276				6207	3175	
8	乘同时系数 0.9					5586	2857	
9	无功补偿						-1021	
10	低压侧负荷合计					5586	1836	5880
11	补偿后 $\cos\phi$	0.95						

由上表可知，本项目用电设备装机容量为 8276kW，补偿后场区低压侧电器计算负荷为：有功功率 5586kW，视在功率 5880kW，本项目用电量约为 1600 万 kWh。

5.7.2 负荷等级

根据有关规定本项目消防负荷和其他重要设备负荷为二级负荷，其余为三级负荷。

5.7.3 供电系统方案

为保证设备正常运行，防止因断电而造成安全事故，本项目拟从双回路 10kV 独立电源开闭阀分别引入两条电源阀，一用一

备，通过单阀线分段，设联络开关的办法，一路电源发生故障后，另一路电源可立即投入供电。同时，在 0.4KV/0.23KV 侧实行分段运行，分段目连联络开关，当场内发生故障时，另一路能承担故障贿赂的重要负荷。

对仓储区各种起重设备，计算机设备等重要负荷采用双电源专路配电，末端自动切换，采用密集或母线或电缆放射式供电。对于其它用电设备采用电缆树干是配电。

5.7.4 主要供电设备选型

主要电气设备表

表 5-15

序号	设备名称	型号、规格	数量 (台)	备注
一	电气			
1	变压器	SZ11-M-1250/有载调压变压器	6	
2	高压配电柜	Xgn66-10	12	
3	低压配电柜	GCK	36	
4	双电源切换柜配 电控制箱	非标	45	
5	终端箱	PZ30C	120	
二	弱电			
1	电话通讯与计算 机网络	信息点 1000 点	1 套	通信综合布线 系统实现
2	电缆电视系统	用户点 400 点	1 套	
3	音响广播系统		1 套	
4	保安监控系统		1 套	
5	消防报警联动控 制系统	报警点 400 点	1 套	

5.8 消防

5.8.1 消火栓系统

5.8.1.1、消火栓系统用水量

室内消火栓用水量 40L/s

室外消火栓用水量 30L/s

5.8.1.2、室外消火栓系统

室外消火栓系统由低压环状给水管网消火栓，室外 300m³ 砖混蓄水池组成，在蓄水池处设立 3 套水泵接合器，以备消防用水。

5.8.1.3、室内消火栓系统

室内消火栓系统由低压环状给水管网和屋顶 2 个 60m³ 消防—生活用水箱组成。一旦失火，启动消防按钮，消防水泵启动，将给水管网中的水加压用于灭火。同时屋顶水箱供水可满足消防系统所需水压。

5.8.2、消防报警及联动控制系统

各仓库和办公楼一层值班室内设置消防控制中心，在适当位置设置烟感温感探测头，一旦发现火灾，手按消防按钮或打消防电话，确认切断非消防电源，开始应急广播，启动消防联动设备，投入灭火。

5.8.3、建筑灭火器配置

在各库区和每层楼中间配置适量干粉灭火器，办公室环境配置手提式，仓库配置手推车式干粉灭火器。

第六章 环境保护与劳动安全卫生

6.1 环境保护

6.1.1 建设地点环境现状

本项目所在地位于衡水市桃城区邓庄乡，附近无水源地，自然保护区、文物景观等敏感点，也无重大污染工厂和重大污染源，环境现状良好。

6.1.2 设计依据及采用标准

- 1、《环境空气质量标准》GB3095 - 1996;
- 2、《城市区域环境噪声标准》GB3096 - 1993;
- 3、《污水综合排放标准》GB8978-1996;
- 4、《污水排入城市下水道水质标准》CJ18-86;
- 5、《大气污染物综合排放标准》GB16297-1996;
- 6、《工业企业厂界噪声标准》GB12348-1990。

6.1.3 项目建成后对环境的影响

本项目属于仓储、运输、配送等管理型企业形式，无生产“三废”排放，只有生活垃圾、包装废物和生活污水，均不含特殊化学物质。

1、废水

本项目排放的废水主要是生活污水。这些污水的水质符合《污水排入城市下水道水质标准》(CJ18-86)，被排入市污水管网，最终汇入污水处理场，经集中处理后排放，且处理后排放的污水水质将达到《污水综合排放标准》(GB8978-1996)。

2、废气

本项目无废气排出，不会对空气环境造成影响。故本项目可确保大气环境质量达到《环境空气质量标准》（GB3095-1996）二级以上标准。

3、固体废物

本项目不产生工业废渣，经营中产生的污染物主要是生活垃圾和包装废物。这些生活垃圾和包装废物将混排到垃圾转运站，由环卫处负责运至环卫局指定的垃圾厂，采取分类填埋处理。

4、噪声

本项目无产生较大噪声的设备。故本项目噪声可确保达到国际《城市区域环境噪声标准》（GB3096-1993）三类标准。

综上所述，本项目建成运营后不会对周围环境造成明显污染。另外，本项目在建设过程中还将采取一系列的措施，切实保护环境，主要包括：对办公区除办公楼外其它占地全部硬化和绿化，使整个办公区的绿化率达到 15%；对仓储区占地全部硬化和绿化，车辆和其它设备均采用先进的环保型产品。

6.2 劳动保护与安全

6.2.1 设计依据

- 1、《建设项目（工程）劳动安全卫生监察规定》劳动部 1996 年第 3 号令；
- 2、《工业企业设计卫生标准》TJ-79；
- 3、《生产设备安全卫生设计总则》GB5038；
- 4、《工业企业噪声控制设计规范》GBJ87-85；
- 5、《建筑设计防火规范》（GBJ16-87）2001 年版；

6、《火灾自动报警系统设计规范》(GB50116-88)。

6.2.2 危险因素及危害程度分析

本项目建成启用后，无生产“三废”排放，主要污染物是生活垃圾、包装废物和生活污水，均不含特殊化学物质，且在经过处理，达到国家相关排放标准后，予以排放，故不会产生安全危害。项目建成后的主要安全隐患是物流中心的火灾防护、火灾时工作人员的紧急疏散设施和消防设施、职工的职业安全卫生防护。

6.2.3 职工安全卫生防护措施

本项目坚持“预防为主”的原则，参照其他有关规定，采取行之有效的措施，确保职工在安全卫生的条件下开展工作。其防护措施如下：

1、本项目建成后的经营过程中，对各岗位职工按照国家有关的劳动保护规定配备必须的工作服、安全帽、手套、口罩等劳动保护用品。

2、对公共场所加强除尘、通风和消毒，设置良好的换气装置，改善室内工作环境，并定期检查通风设施，保证经营、工作环境的清洁和卫生。

3、场区的通道注意平坦通畅，留有足够的空间，夜间有足够的照明；在规定的场所装设必要的照明和电气防火设施。

4、各种设施和仓库使用的设备均采取机械和电气安全保护措施，部分设安全罩。带电部分设明显标记，并对机械、电气设备进行安全接地保护。操作人员按防护规定穿戴必要的防护用品。

5、仓库内设专职安全员，负责仓库内所有安全保护工作。

第七章 节能分析

7.1 设计依据

7.1.1 设计依据及用能标准。

- 《中华人民共和国节约能源法》
- 《中华人民共和国清洁生产促进法》
- 《关于印发节能减排综合性工作方案的通知》（国发[2007]15号）
- 《节能中长期专项规划》（发改环资[2004]2505号）
- 《产业结构调整指导目录（2005年本）》（国家发改委令第四0号）
- 《中国节能技术政策大纲》（国家发改委、科技部2006年12月）
- 《国家鼓励发展的资源节约综合利用和环境保护技术》（国家发改委2005年65号）
- 《工业企业能源管理导则》 GB/T15587-1995
- 《采暖通风与空气调节设计规范》 GB50019-2003
- 《工业设备及管道绝热工程设计规范》 GB50264-1997
- 《工业设备及管道绝热工程质量检验评定标准》 GB50185-1993
- 《评价企业合理用电技术导则》 GB/T3485-1998
- 《评价企业合理用热技术导则》 GB/T3486-1998
- 《节电措施经济效益计算与评价》 GB/T13471-1992
- 《中小型三相异步电动机能效限定值及节能评价值》

GB/T18613-2002

- 《三相配电变压器能效限定值及节能评价》

GB/T20052-2006

- 《公共建筑节能设计标准》 GB/T50189-2005
- 《绿色建筑评价标准》 GB/T50378-2006
- 《外墙外保温工程技术规程》 JGJ144-2004
- 《建筑照明设计标准》 GB50034-2004
- 《建筑采光设计标准》 GB/T50033-2001
- 《河北省节约能源条例》（2006年5月4日河北省第十届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）
- 《关于转发〈国家发展和改革委员会关于加强固定资产投资项目节能评估和审查工作的通知〉的通知》（冀发改投资[2007]152号）
- 《河北省主要工业产品单位产品能耗限额（第一批）》（冀经贸资[2002]391号）
- 《河北省用水定额（试行）》（冀水资[2002]3号）

7.1.2 项目节能背景分析

节能是我国经济和社会发展的项长远战略方针，也是当前一项极为紧迫的任务。目前，我国已成为世界第二大能源生产国和第二能源消费国。特别是近两年来，在国民经济快速增长的拉动下，我国能源需求增长较快，能源紧张业已成为制约经济持续、稳定发展的重要问题。我省由于高耗能产业比重偏大，致使能源消耗增长过快，能源自给率不断降低，对外依存度加大，单位国内生产总值综合能耗、工业企业单位产品综合能耗、建筑业单位

建筑面积采暖能耗等指标高位运行。2005年全省能耗总量比2000年增加76.4%，高于GDP增幅6个百分点，单位GDP能耗、工业增加值能耗为1.96和4.41吨标准煤，分别高于全国0.74和1.82吨标准煤，全省一次能源自给率不足50%。加强节能工作已成为我省当前的一项紧迫任务。

为进一步推动全社会开展节能降耗，缓解能源瓶颈制约，建设节能型社会，促进经济社会可持续发展，实现全面建设小康社会的宏伟目标，国家和省相继出台了多项节能政策、法规。其中国家《十一五节能中长期专项规划》提出，到2010年每万元GDP（1990年不变价，下同）能耗由2002年的2.68吨标准煤下降到2.25吨标准煤，2003-2010年年均节能率为2.2%，到2020年每万元GDP能耗下降到1.54吨标准煤，2003-2020年年均节能率为3%，主要产品（工作量）单位能耗指标：2010年总体达到或接近20世纪90年代初期国际先进水平，其中大中型企业达到本世纪初国际先进水平；2020年达到或接近国际先进水平”。《河北省人民政府关于加强节能工作的决定》也提出“十一五”期末万元GDP能耗下降到1.56吨标准煤，比“十五”期末总体节能降低20%左右，工业节能达到25%以上。初步建立起与社会主义市场经济体制相适应的比较完善的节能法规和标准体系、政策保障体系、技术支撑体系和监督管理体系，形成政府引导下市场主体自觉节能的新机制。

本项目的实施将创造多个新的就业岗位，带动当地经济的进一步繁荣和社会和谐发展，为衡水市工业的发展注入一份新的活力，具有较好的经济效益和社会效益。

7.2 项目能源消耗种类和数量分析

7.2.1 能耗种类和数量

1、本项目主要能源消耗种类

电力：生产设备用电、辅助生产设备用电、办公生活设备用电、照明用电；

煤：主要为厂区冬季采暖用。

水：生产、生活用水。

2、能耗数量

用电量：本项目全年耗电 1600 万 kWh。

用煤量：全年用煤 640t。

用水量：年用水量 23760m³。

本项目主要能源和含耗能工质的品种及年需要量见：项目主要能源和含耗能工质的品种及年需要量表。

项目主要能源和含耗能工质的品种及年需要量表

序号	主要能源及耗能工质名称	计量单位		年需要量			备注
		实物	标煤	实物	折算系数	折标煤	
1	电	万 kWh	t	1600	1.229	1966.4	
2	煤	t	t	640	0.7143	457.2	
3	水	m ³	t	23760	0.0857		
年总需要折标煤(t)				2423.6			

本项目全部能源消耗折合标准煤为 2423.6 吨/年。

7.2.2 项目能耗指标的计算

根据项目经济评价确定本项目商业总产值为 212563 万元，项目能耗指标的计算为：

万元产值能耗指标=标准煤年用量/总产值=0.01 吨/万元

低于衡水市十一五末 2.36 吨/万元的指标和河北省十一五末 1.56 吨/万元的指标。

7.3 项目所在地能源供应状况分析

衡水市能源供应较为充足，本项目所需电、煤资源供应状况分析如下。

电力供应：衡水电网是河北南部电网的重要组成部分，西与石家庄电网相连，南与邢台电网相接，东送沧州电网，处于重要的电力枢纽地位。“十一五”期间，衡水电网建设将投资 50 亿元，建设 500 千伏变电站 1 座，新架 500 千伏线路 150 公里。这将为衡水供电区域增加强大的电力支撑，形成以衡水市区为中心，西有 120 万千瓦的衡水电厂，东有 500 千伏的变电站。

水：水源由项目单位自备水井提供，完全保证企业用水要求。

燃煤：衡水市地处河北东南部，是河北煤炭交易重要市场之一，项目需煤完全可以通过市场解决。

7.4 节能措施

7.4.1 工艺技术的节能措施及其节能效果

1、选用先进的设备，具有较高的设备运转率，在科学的管理和调配使用下，将充分体现高效、节能的特性。

2、除尘系统采用新型除尘设备，风阻力小，除尘效率高，消耗电能少，节能效果显著，可节约电能 24%。

7.4.2 热力管网系统保温措施

供热、供冷管网在室外和地沟中采用聚氨酯发泡材料保温，降低管道冷热损失。室内采用超细玻璃棉管壳保温，保护层为铝铂玻璃丝布，以减少热能损耗。采暖供热系统按设计负荷设置，并设有调节控制装置及能量计量仪表。

7.4.3 供、变电系统的节电措施，泵类、风机、空压机和空调、制冷设备等通用机械设备的节能措施

1、为了降低低压电气线路过长造成的电能消耗，在各主要用电车间就近设车间变电所，以减小低压电气线路长度。

2、在高压开关柜和低压开关柜内采用节能高效分断能力高的断路器，保证电力的正常运行，减少停电事故。

3、泵类、风机、空压机和空调、制冷设备等设备均选用国内节能产品，对负荷变化较大的电机采用变频调速，使其实际功率与符合相适应，达到降低能耗，提高工作品质的作用。

7.4.4 其他节能措施等

1、所有用水器具都应选用节水型产品，严格控制各用水点的水压和水量，安装计量仪表，以免管网跑、冒、滴、漏和流速过大或静压过高而造成水资源浪费。

2、加强废水回收利用。

3、加大雨水利用。雨水通过雨水管网收集到消防水池，用于平时浇洒道路及绿化用，节约清水用量。

4、建立健全节能管理制度，加强节能管理。

7.5 建筑节能

7.5.1 建筑节能标准要求

国家要求，“十一五”期间新建建筑严格执行节能 65% 的设计标准。采用高效保温材料复合的外墙和屋面等一系列技术措施，以达到节能降耗的目的。

办公楼热指标为 $45\text{W}/\text{m}^2$ 。

照明：照度标准为 300LX。

建筑围护结构隔热水平：围护结构传热系数屋顶 0.6；外墙 0.55；地板 0.5。

门窗密封性指标：不低于国标《建筑外窗空气渗透性能分级及其检测方法》（GB7107）规定的 III 级水平，相当于窗户每米缝长的空气渗透量： $QL \leq 2.5\text{m}^3/(\text{m}\cdot\text{h})$ 。

7.5.2 建筑节能措施

1、仓库、构筑物等所用的建筑材料均采用相应的节能材料，以取得节能效果。主体建筑物墙体及屋面采用双层彩钢板中间夹超细玻璃棉板，屋面保温厚度达到避免结露措施。办公楼窗户采用中空 LOW-E 玻璃保温窗，降低取暖能耗。

2、在灯具选择中，采用节能型光源。照明要充分利用自然光并选用高效节能照明光源，办公楼室内照明选用紧凑型荧光灯，走廊及楼梯间照明采用定时供电、声控、光控、红外等智能化的自动控制系统，以达到节约照明用电和延长照明产品寿命的目的。厂区照明尽量选用太阳能 LED 光源。

7.6 能源管理

7.6.1 管理组织和制度

在能源管理制度建设方面，设置节能管理机构，制定从能源

采购、计量、统计、运营过程管理和定额考核等一系列的能源管理制度，并以经济责任制的方式严格考核，促进企业各项节能工作的有效展开。

7.6.2 能源计量

建立能源计量系统，加强计量管理，配备相应的仪表和设备，建立能源计量器具台帐，计量器具档案。

建立能源统计工作制度，对涉及能源购入贮存、加工转换、输送分配和最终使用四个环节分类统计。

7.7 节能效果分析结论与建议

本项目为衡水国际综合物流园区项目，项目建设采用先进的设备和建筑材料，项目建设符合国家产业政策。

经过分析、比较，企业针对本项目的具体情况，制定合理利用能源及节能的技术措施，有效的降低了各类能源的消耗。项目建设选用了目前国内先进的设备和建筑材料，最终产品的万元产值能耗指标为 0.01 吨标准煤/万元，低于河北省规定指标和全国同行业平均水平，远远低于河北省和衡水市增加值能耗指标，达到了同行业先进水平。项目使用的主要能源种类合理，能源供应有保障，从能源利用和节能角度考虑，项目是可以接受的。

第八章 组织机构和人力资源配置

8.1 组织机构

本项目建设期采用矩阵型组织结构，由项目单位抽调工程、技术、管理等方面的人员，组成项目团队，负责项目建设期的管理工作。

本项目建成后，拟采用职能型组织结构，由河北省深州安华集团承担经营期管理工作，实行总经理负责制。公司下设生产管理部、技术部、工程部、财务部、质检部、办公室等。

8.2 劳动定员

8.2.1 工作制度

根据物流业工作特点和实际经营需要，年工作日拟定为 360 天，除仓库管理实行二班制，保安人员三班制外，其它人员酌情安排 1-3 班，每班工作 8 小时。

按劳动法规定，员工每周工作时间不超过 40 小时，超出的工作时间采用换休和经济补偿的办法解决。

8.2.2 劳动定员

项目建成后初步定员 1000 人，其中管理人员 200 人，普通职工 800 人。新上岗人员进行岗前培训，经考试合格后方可上岗。由于物流中心含有仓储、运输、交易、服务等多种功能，营业后可为当地创造、运输、配送、交易等就业机会 8000-10000 人。

第九章 项目实施进度与招投标建议

9.1 项目建设进度

9.1.1 编制依据和原则

- 1、项目建设内容及承担单位的要求；
- 2、项目建设的常规步骤和顺序；
- 3、项目建设内容实际工作进度和情况；
- 4、项目审批部门统筹下的工作计划。

9.1.2 建设期

本项目建设期拟定为 3 年。

本项目初步设计被批准前为前期工作，初步设计批准后即进入项目建设的实施阶段即建设期。项目建设期要进行地质勘查，并开展施工图设计。待施工图完成后即可对工程项目开展招标建设，进行土建施工，并在此过程中完成设备考察、订购，以保证设备质量并按期到货。然后依次进行设备安装、调试，试运营，最终正式运营。

9.1.3 项目建设期各阶段实施进度规划

1、建设总工期

本项目分设计、采购、土建施工、安装、试运营五个主要阶段进行，整个阶段需交叉进行确保如期建成投产，建设期限：36 月。

2、各阶段实施进度安排

- (1) 可研设计阶段 2 个月
- (2) 基础设计阶段 7 个月

- (3) 详细设计阶段 9 个月
- (4) 采购阶段 14 个月
- (5) 土建施工阶段 13 个月
- (6) 安装阶段 14 个月
- (7) 试车阶段 4 个月

3、实施规划进度表

表 9-1

月 份	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36		
1 可行性研究报告	■	■																																				
2 基础设计			■	■	■	■	■	■	■	■																												
3 详细设计										■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■																	
4 采 购														■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
5 土建施工																																						
6 安 装																																						
7 试 车																																						

9.2 招投标建议

根据《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》，本项目应进行招标。现拟定招标方案如下：

1、招标范围

招标范围包括项目的勘察、设计、建筑工程、监理以及与工程建设有关的设备采购等。

2、招标组织方式

招标组织方式采用委托招标。

3、招标方式

本项目招标方式采用公开招标方式。
招标详细情况参见表 9-2。

河北省建设项目招标方案和不招标申请表

表 9-2

项目名称	衡水国际综合物流园区项目		建设单位	河北省深州安华集团有限公司				
项目单位负责人及电话			项目联系人及电话					
建设内容	本项目总占地面积 3380 亩		项目建设地点和时限		河北省衡水市邓庄乡； 3 年。			
总投资额	601148.40 万元		资金来源及构成		项目单位自筹			
	合同估算额 (万元)	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用 招标方式
		全部招标	部分招标	委托招标	自行招标	公开招标	邀请招标	
勘察		√		√		√		
设计	10393.76	√		√		√		
建筑工程	273220.45	√		√		√		
安装工程	36745.75	√		√		√		
监理	4679.94	√		√		√		
设备	173200.00	√		√		√		
重要材料								√
拟选择的招标公告发布媒介			河北省招标投标综合网、河北日报。					
<p>情况说明：</p> <p style="text-align: center;">建设单位（盖章）</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>								

第十章 投资估算与资金筹措

10.1 投资估算

10.1.1 投资估算的范围

本项目总投资估算包括中心城镇商贸物流区、建材物流区、农产品物流区、重型汽车物流中心、工业物资物流区、综合服务区；其他费用；预备费；建设期利息；铺底流动资金投资。

10.1.2 投资估算的依据

1、文件和规定

- (1) 《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)；
- (2) 《河北省建筑工程概算定额》(冀建监[2000]183号)；
- (3) 《河北省建设项目概算其他费用定额》(冀建质[2004]158号)；
- (4) 《机电产品报价手册》、当地类似工程技术经济指标。

2、价格、指标和定额

(1) 设备价格一部分根据向厂家直接询价和厂家报价、一部分参照《机电产品报价手册》标价估算。

(2) 建(构)筑物和厂区附属工程投资参照当地类似工程单方造价指标估算，本项目建(构)筑物投资中不含已建项目。

(3) 设备安装工程费套用相应工程概算指标进行估算。

(4) 工程建设其他费以工程费用为基数，参照《河北省建设项目概算其他费用定额》的有关工程经济指标进行估算。

(5) 基本预备费按工程费用和其它费用(剔除土地使用权费)的12%估算；涨价预备费按现行政策规定估算为0。

10.1.3 投资估算及分析

1、建设投资估算

(1) 估算工程费用、其他费用、预备费投资。按以上文件和规定、价格指标和定额、费用及费率估算建设投资额。

2、建设投资构成分析

本项目建设投资构成分析见表：建设投资构成分析表。

建设投资构成分析表

序号	费用名称	单位	金额	所占比例	备注
1	工程费用	万元	483319.94	80.54%	
1.1	建筑工程费	万元	273220.45	45.53%	
1.2	设备购置费	万元	173200.00	28.86%	
1.3	安装工程费	万元	36745.75	6.12%	
1.4	工器具及生产家具购置费	万元	153.74	0.03%	
2	其他工程费	万元	56135.87	9.35%	
3	预备费	万元	60678.70	10.11%	
	合计	万元	600134.51	100.00%	

建设投资构成见附表10-1：建设投资估算表。

10.2 总投资使用计划及资金筹措

10.2.1 总投资使用计划

本项目总投资估算为601148.40万元。其中建设投资600134.51万元，计划在建设期内分期投入。铺底流动资金1013.90万元，在营业期按生产负荷分年投入。

10.2.2 资金筹措

本项目总投资估算为601148.40万元。全部由企业自筹解决资金筹措参见附表10-3：项目资金是用计划与资金筹措表。

第十一章 财务评价

11.1 评价依据

本项目依据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)和现行财税制度进行财务评价。

11.2 基础数据与参数

11.2.1 财务价格的选定

本项目在整个计算期内采用预测的固定价格，计算经营收入和运营成本。

11.2.2 税费

本项目经营方式以储运服务为主，按税法有关规定应缴纳营业税、城建税及教育费附加。营业税率为5%，城市维护建设税、教育费附加分别按营业税额的5%、4%计算计算。

本项目在营运收入扣除营业税、城建税金及附加和总成本费用后，按利润总额的25%缴纳企业所得税，盈余公积金按税后利润的10%计提。

11.2.3 项目计算期

本项目根据主要设备的使用寿命期确定本项目计算期为15年(含建设期2年)。

11.2.4 投产后生产负荷安排

本项目设计投产期为2年，第4年投运营能力的80%，第5年达到设计运营能力。

11.2.5 财务基准收益率(折现率)

本项目财务基准收益率参照现行人民币贷款利率和业主期望的回报率并考虑一定的风险报酬率，确定项目融资前税前财务基准收益率为12%，项目资本金税后财务基准收益率为13%。

11.3 财务效益分析

11.3.1 营业收入

本项目营业收入为储运服务及市场管理收入。正常年(第4年)营业收入总额为223191万元。

营业收入及税金详见附表11-1：营业收入、营业税金及附加和增值税估算表。

11.3.2 营业成本估算

成本费用计算如下：

总成本=外购原材料费+燃料动力费+工资及福利费+折旧、摊销费+修理费+利息支出+其它费用

经营成本=总成本费用-折旧费-摊销费-利息支出

(1) 外购燃料及动力量根据项目运营消耗量估算，单价参照现行市场和企业近年采购价格(到厂含税价)预测估算，正常年燃料、动力费为1212.58万元。

(2) 工资及福利费：本项目设计定员1000人，人均年工资及福利费按24000元计算，正常年工资及福利费总额为2400万元。

(3) 折旧及摊销：根据现行财务制度规定，本项目固定资产净残值率取5%，房屋建筑按30年、设备按10年提取折旧；无形及其他资产不计留残值，无形资产土地按50年摊销，其他资产按5年摊销。

(4) 修理费:按年折旧费用的2.0%计算。

(5) 利息支出:流动资金借款年利率按5.31%计算。

(6) 其他费用:指销售费和管理费中分别扣除其工资及福利费、折旧费、修理费和摊销费之后的部分。

经计算,本项目正常年总成本费用为54993万元。

上述成本费用参见附表11-2: 固定资产折旧费估算表、附表11-3: 无形及递延资产摊销估算表、附表11-4: 总成本费用估算表。

11.3.3 主要财务指标计算及分析

1、利润及利润分配

营运收入扣除营业税、城建税金及附加和总成本费用后即为利润总额。本项目年利润总额(正常年均值)为148126万元,所得税按利润总额的25%计算,盈余公积金按税后利润的10%计提。

上述利润、所得税、基金等见附表11-5: 利润与利润分配表。

2、盈利能力分析

(1) 现金流量计算

根据每年现金流入、流出量分别编制附表11-6: 项目财务现金流量表,并根据该表计算以下评价指标:

① 项目财务内部收益率

税后财务内部收益率(FIRR)为17.51%

税前财务内部收益率(FIRR)为22.72%

② 投资回收期

税后投资回收期(Pt)为7.31(含建设期);

税前投资回收期(Pt)为6.50(含建设期)。

③ 财务净现值

税后财务净现值($I_c=13\%$)为141068万元;

税前财务净现值($I_c=12\%$)为342604万元;

(2) 投资利润(税)率指标

根据利润与利润分配表、投资计划与资金筹措表计算指标如下:

① 总投资收益率=(年均息税前利润/总投资)%=24.70%

② 投资利税率=(年均利税总额/总投资)%=26.67%

3、偿债能力分析

(1) 资金来源与资金运用平衡

从编制“财务计划现金流量表”可以看出，项目经营期内收支平衡，并有盈余，计算期内累计盈余资金512297万元。参见附表11-7：财务计划现金流量表。

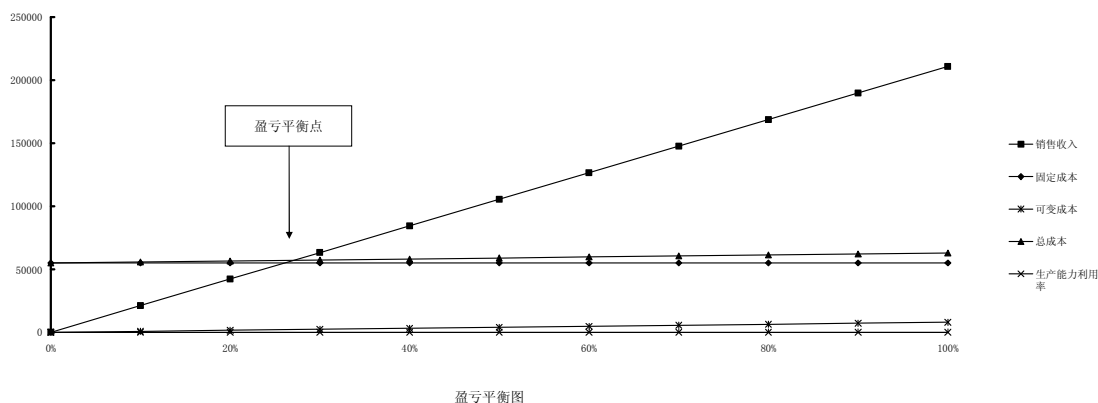
(2) 资产负债情况分析

详细指标参见附表11-8：资产负债表。

4、不确定性分析

(1) 盈亏平衡分析

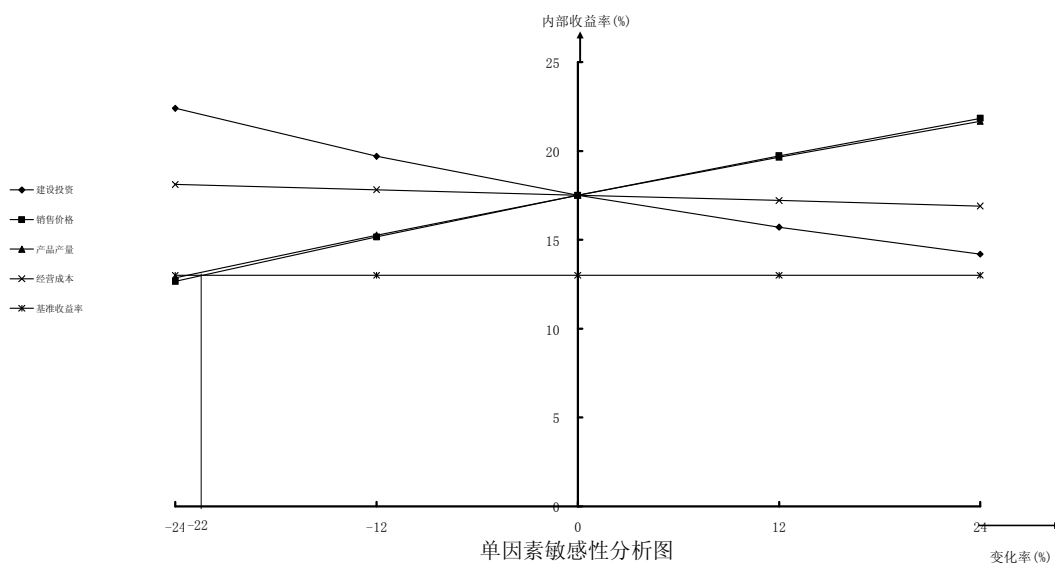
根据附表11-4总成本费用估算表和附表11-5利润与利润分配表(第5年)的数据，计算以运营能力利用率表示的BEP为27.07%表明本项目正常年运营量达到设计能力的27.07%企业就可保本经营，由此可见本项目有很强的抗风险能力。参见下图：盈亏平衡图。



(2) 敏感性分析

在项目计算期内，对项目盈利能力影响较大的因素有建设投资、经营成本、营业收入，各单因素变化±24%时对项目主要财务评价指标影响进行分析，结果详见表 11-9。

计算结果表明，建设投资对项目主要财务评价指标较敏感，营业收入次之，经营成本、产量变化对项目主要财务评价指标影响相对较小。在固定资产投资、经营成本降低 24%或升高 24%的情况下，项目投资内部收益率仍满足行业要求，因此项目具有一定抗风险能力。



11.3.4 综合技术经济指标

从经济评价计算的各项评价指标可以看出，项目具有一定的盈利能力、清偿能力和抗风险能力。综合技术经济指标参见附表11-10，经济评价指标汇总表。

第十二章 风险分析

12.1 主要风险因素识别

12.1.1 市场风险

在市场经济环境下，需求作为拉动经济发展的作用越来越明显，物流中心是为他人服务的产业，因此，需求将决定物流中心的规模、经营运作模式以及所产生的效益。目前，物流还未被人们广泛地认识和接受，加之传统的“重生产，轻流通”的思想影响，大多数企业及消费者对现代物流概念、物流对生产企业成本降低以及提高效率的作用等缺乏清晰的认识，故市场需求尚有不足。

物流虽然是第三利润源泉，但这一利润不是意味着物流企业可以创造高额利润，物流利润源泉实际是物流服务对象利润的让渡，是由于现代物流降低了服务对象企业在物流方面的成本而产生的利润。因此，从目前我国生产企业、流通企业及消费者对物流的认识，从物流业务本身赚取利润还需要一定时期的市场培育。

12.1.2 政策风险

发展现代物流是一项涉及到道路交通、电信通讯、仓储服务等领域的系统工程，如果缺乏社会配合的环境，物流业势必难以“孤军深入”，因此，特别需要政府能从建设区域性物流中心的角度出发，对整个区域（或城市）相关产业标准、道路网络等进行强有力的规划与协调。我国传统物流业存在横向分散、纵向集中、条块分割、互为堡垒、重复建设等问题。建设发展现代物流业要对现有物流资源进行合理配置和重组。这种深层次的体制改革，

必须打破旧的利益格局，没有政府作为推动者是难以实施的。由于物流引入我国时间不长，政府在土地占用、税收等方面还未出台相关具体措施和政策，支持现代物流业的发展。

12.1.3 管理风险

物流配送作为一种综合性较强的商品流通形式，包括了生产、加工、包装、配送、管理、运输等诸多环节，没有专业的物流管理人才是绝对不行的。开展综合物流业务的一个重要条件就是必须拥有一大批精通各种运输、仓储业务，善于运用现代信息手段，掌握物流运作规律的人才和专家。

12.2 风险规避措施

中国经济已初步具备了发展现代物流的经济环境和市场条件，其前景十分可观。目前从国家到地方各级政府已充分认识到物流在当今社会的作用，并已着手针对物流行业的法律法规的制定，对保障物流行业的发展将起到保护和推进作用。在良好的大环境下，企业采取积极措施如下：

12.2.1 企业加强宣传，提高服务质量

加强市场宣传力度，使各个行业从根本上摆脱“小而全”的传统意识，充分认识现代物流的作用。通过本项目高效、优质、优价的服务赢得社会的认可，吸引广大客商。

12.2.2 广纳人才，学习先进的管理经验，不断提高管理水平

在实现设施现代化的同时，应不断提高管理水平，以满足大型物流中心现代化、规范化管理的要求。管理水平的高低决定于管理人员素质的高低，应广纳人才，重视物流人才培养，加大培

训物流从业人员的力度，

不断提高管理队伍的整体素质。在提高物流从业人员素质的基础上，不断学习与应用先进技术、方法，适应物流中心的需要。

12.2.3 向管理要效益，不断降低经营成本

应本着勤俭节约的原则，向管理要效益，在经营过程中从各环节节约开支、降低成本，扩大经营效益。

12.2.4 科学化内部管理

加强内部管理，通过科学化、制度化的管理调动各个部门的工作积极性。

第十三章 结论及建议

13.1 结论

1、本项目的建设符合国家产业政策，对实现我国现代物流的快速建设，形成现代化的物流体系，促进我国经济进一步发展，提高居民消费质量，满足市场需求，以及提升我国商业产品在国内外外的竞争能力，都具有十分积极的意义。

2、本项目的建设适应我国发展新形势的需要，将对现有物流资源进行有效整合，培育新的物流市场，完善城市功能，形成一种有效利用资源的服务体系，以满足人们日益增长的物质需求。

3、本项目所在地交通便利，具备基本建设配套条件，有利于项目早日建成、早见效益。

4、本项目的建设不仅不会对周边环境造成影响，而且有利于改善当地物流市场分散，环境质量较差的整体形象，提高当地市场的现代化、规范化建设。

5、本项目的建设将促进当地经济的较快发展，扩大吸引投资的广度和深度，增加就业机会，具有较强的社会效益。

6、经测算，本项目年均营业收入 219471.25 万元，年均总成本费用 58542.82 万元，年均利润总额 148967.25 万元，总投资收益率 24.70%，投资利税率 26.67%，税前投资回收期 6.50 年，税前内部收益率 21.72%，各项指标较好，具有一定的抗风险能力。

综上所述，本项目在政策上、技术上、经济上均是可行的。

13.2 建议

1、建议项目承办单位在进行现代物流经营、建设的同时，不断提高管理水平，以满足国际物流市场现代化、规范化管理的要求。

2、管理水平的高低决定于管理人员素质的高低，建议项目承办单位广纳人才，并注重对现有人员的业务培训，不断提高管理队伍的整体素质。

3、建议项目承办单位本着勤俭节约的原则，在经营过程中从各环节节约开支。