



## 天津某木材交易市场 项目建议书案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：[hfchen@shangpu-china.com](mailto:hfchen@shangpu-china.com)

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

**项目名称：**天津某木材交易市场项目建议书

**项目性质：**新建项目

**项目地点：**天津

**项目建设的必要性：**

项目建设是盘活国有资产，增加企业盈利能力的需要。本项目木材市场总占地 65 万平方米，前身是煤场，随着广东城区建设的发展，煤炭装卸对周边居住环境造成了严重污染，加上煤炭市场的全面放开和流通环节的减少，造成煤炭装卸仓储业务迅速萎缩，公司经营连年亏损，为了尽快盘活这块国有资产，公司注册成立木材市场，主营木材等物流业务。

**项目定位：**

项目总体定位为：现代化国际木材加工交易中心，在传统经营模式的基础上创新升级，使之成为广东省乃至中国木材产业链的重要物流枢纽和据点及信息中心。

**建设内容：**

总用地面积 190488.937 平方米，首层建筑占地面积 97362.344 平方米，总建筑面积 194710 平方米（单层面积 97362.344 平方米），建筑内容以加工物流仓储用房（含商铺）为主，主要用于木材交易、展示、仓储、加工和配送等，容积率为 1.022 平方米，建筑密度 51.112%，绿地面积 12159.326 平方米，绿地率 6.383%，室外道路广场面积 80967.267 平方米，总停车位 196 辆。



天津某木材交易市场项目

### 市场分析：

2012 年国内原木产量 6938 万立方米，比 2011 下降 14.4%，主要是由于 2011 年雪灾造成大量雪毁木材转到 2012 年，2012 年基数过高，属于非正常增长。今后国内木材资源将以人工林为主，数量稳中有升，但大径优质木材仍要依靠进口。

图表 1：2003-2012 年我国计划内木材产量（单位：万立方米）

年度	总产量	其中	
		工业用材	薪炭材
2003	4723.47	4395.72	328.25
2004	4552.03	4179.03	355
2005	4865.03	4515.03	350
.....	.....	.....	.....

### 经济效益：

经测算，投入运营 10 年内，平均每年营业收入约 25600.0 万元，总成本开支约 14531.7 万元，贡献税收 3872.5 万元，净利润 7195.8 万元，所得税前财务内部收益率为 30.6%，所得税后财务内部收益率为 23.2%（大于行业财务基准收益率 10.0%），所得税前投资回收期为 3.1 年（不含建设期 9 个月），所得税后投资回收期为 3.8 年（不含建设期 9 个月），投资利润率为 29.8%，经济效益较好，抗风险能力较强。

## 尚普咨询各地联系方式

**北京总部：**北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

联系电话：010-82885739 13671328314

**河北分公司：**河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

**山东分公司：**山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

**天津分公司：**天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 13920548076

**江苏分公司：**江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-86870380 18551863396

**上海分公司：**上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

**西安分公司：**西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

**广东分公司：**广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869