



山东某物流园区规划 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

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：山东某物流园区规划项目建议书

项目性质：新建项目

项目地点：山东

项目建设的必要性：

本项目建设规划抢占新一轮市场发展契机的需要。目前，我国物流园区行业面临新一轮的发展机遇，根据 2013 年 5 月 30 日国务院办公厅的发布《深化流通体制改革加快流通产业发展重点工作部门分工方案》（国办函[2013]69 号），我国将加强现代流通体系建设，建设一批辐射带动能力强的商贸中心、专业市场以及全国性和区域性配送中心，大力发展第三方物流，促进企业内部物流社会化，加强城际配送、城市配送、农村配送的有效衔接。山东地方由此出台一揽子政策措施促进物流业健康发展，从物流税收、物流用地、车辆通行等九个方面，切实优化物流业发展环境，消除行业壁垒，疏通发展瓶颈。对制造企业剥离物流资产组建物流企业，享受税收有关政策。对重点物流项目在用地上给予重点倾斜，在土地利用年度计划上优先安排，并落实到具体地块。取消二级公路收费，撤销 268 处临时治超站；降低高速公路最低收费标准，撤销超期限和不符合要求的收费站点。

建设内容：

项目占地面积约 3.5 万平方米，新建园区、办公楼等附属配套设施。

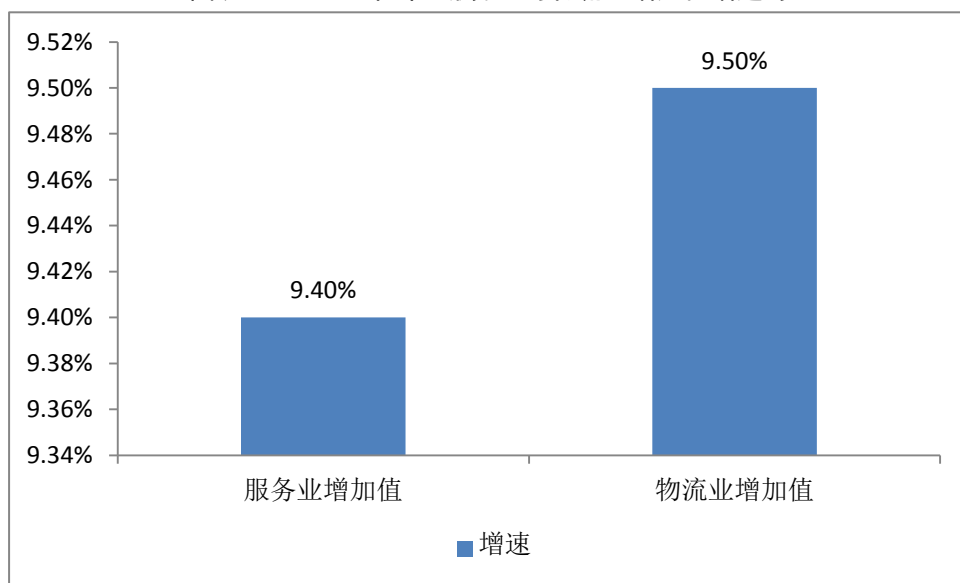


山东某物流园区项目效果图

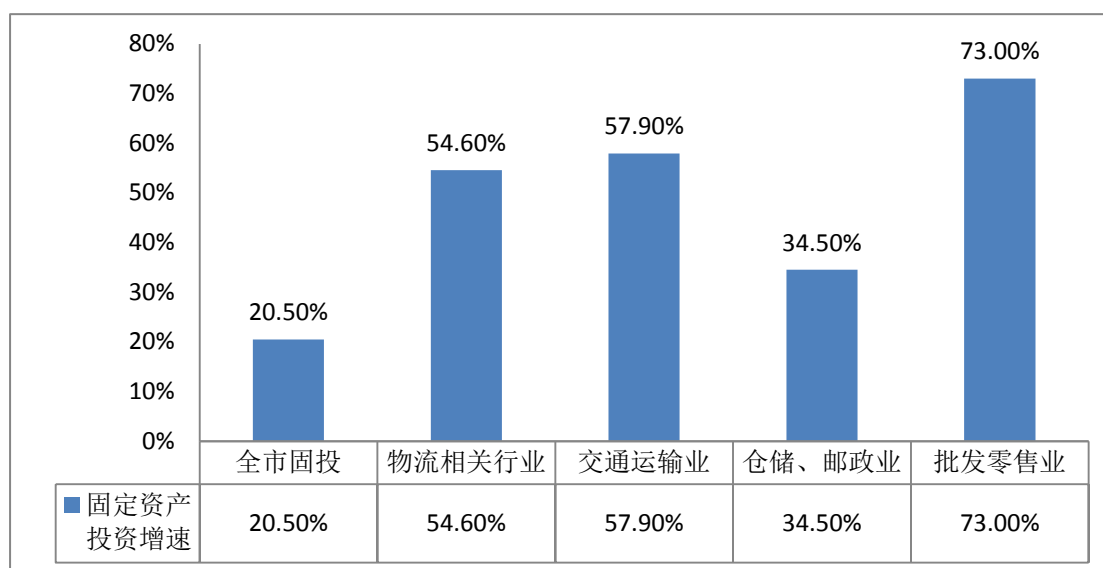
市场分析：

当地物流业总体态势良好，增长速度超过全市服务业。物流园区相关项目增势强劲，总体 54.6% 的增长速度高于全市固定资产投资总额增速 34.1 个百分点。交通运输业及仓储、邮政业作为物流园区项目的基础增长迅速，而物流业的上游产业批发零售业固定资产投资增速惊人，将在未来极大地带动当地物流园区项目的发展。

图表 1：2014 年当地服务业与物流业增加值增速对比



图表 2：2014 年当地物流相关项目增速

**经济效益：**

经测算，项目所得税前内部收益率 IRR 为 24.17%，全部投资财务净现值 NPV 为 327.53 万元，全部静态投资回收期为 9.53 年（不含建设期）。项目所得税后内部收益率 IRR 为 12.42%，全部投资财务净现值 NPV 为 203.38 万元，全部静态投资回收期为 7.12 年（不含建设期）。

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