



新疆乌鲁木齐某陆铁港物流园区项目 可行性研究报告案例

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/>

目 录

第一章 项目总论.....	1
第一节 项目概况.....	1
第二节 编制依据及研究范围.....	1
第三节 编制原则.....	1
第二章 神信铁路专用线介绍.....	1
第一节 神信铁路专用线简介.....	1
第二节 甘泉堡经开区产业定位.....	1
第三节 甘泉堡经开区主要企业.....	1
第三章 项目建设背景及必要性.....	1
第一节 项目建设背景.....	1
第二节 项目建设必要性.....	4
第四章 项目市场分析.....	5
第一节 我国仓储物流行业发展现状.....	5
第二节 新疆仓储物流发展现状.....	6
第三节 项目市场需求分析.....	7
第五章 项目规划与建设方案.....	8
第一节 项目战略定位.....	8
第二节 项目物流产业体系.....	8
第三节 项目空间布局.....	8
第六章 项目选址及区位分析.....	8
第一节 项目建设地址.....	8
第二节 项目区位分析.....	8
第三节 项目地址选择合理性分析.....	8
第七章 项目环境影响分析.....	8
第一节 环境保护标准.....	8
第二节 项目主要污染物及防治措施建议.....	8
第三节 项目环境影响评价.....	8
第八章 项目能源节约方案设计.....	9

第一节 用能标准和节能规范.....	9
第二节 节能措施综述.....	9
第三节 节能措施.....	9
第四节 其他节能措施.....	9
第九章 职业安全与卫生及消防设施方案.....	9
第一节 职业安全卫生.....	9
第二节 消防设施及方案.....	9
第十章 企业组织机构、劳动定员和人员培训.....	9
第一节 企业组织机构设置.....	9
第二节 劳动定员和人员培训.....	9
第十一章 项目投资估算及资金筹措.....	9
第一节 投资估算.....	9
第二节 资金筹措.....	10
第十二章 经济效益分析.....	10
第一节 评价依据.....	10
第二节 经济效益测算.....	10
第三节 经济合理性分析.....	10
第四节 财务评价结论.....	11
第十三章 项目风险因素识别.....	11
第一节 项目主要风险因素识别和分析.....	11
第二节 防范和降低风险措施.....	11
第十四章 结论与建议.....	11
第一节 结论.....	11
第二节 建议.....	11

第一章 项目总论

第一节 项目概况

项目名称：新疆乌鲁木齐某陆铁港物流园区项目

.....

第二节 编制依据及研究范围

第三节 编制原则

第二章 神信铁路专用线介绍

第一节 神信铁路专用线简介

第二节 甘泉堡经开区产业定位

第三节 甘泉堡经开区主要企业

第三章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

政策背景：2016年5月23日，国家发展改革委发布的《国家发展改革委关于做好现代物流创新发展城市试点工作的通知》（发改经贸[2016]1104号）指出，国家发展改革委在委托研究机构评选的基础上，确定了天津、沈阳、哈尔滨、上海、南京、青岛、厦门、武汉、广州、深圳、重庆、成都、西安、**乌鲁木齐**、郑州、保定、临沂、赣州、岳阳、义乌等20个城市为现代物流创新发展试点城市。该通知对试点城市提出了如下要求：

（1）加强城市物流规划等工作，突出发展战略创新。试点城市要加强顶层设计统领城市物流发展，立足城市产业发展和区位特点，统筹物流与三大战略、产业转型升级等重点工作的关系，创新物流发展战略思路，正确把握发展方向，科学制定或完善发展规划，形成与国家战略相契合、与城市总体战略相融合的城市物流发展战略。

(2) 推进城市物流管理体制机制改革，突出政策环境创新。试点城市要加强体制机制改革推动物流创新发展，围绕现代物流发展的实际需要，立足简政放权和多部门统筹协调，创新体制机制设置和制度安排，营造有利于现代物流发展的政策环境，探索行之有效的政府管理手段和创新做法。

(3) 完善城市重大物流设施布局建设，突出基础条件创新。试点城市要充分发挥重大物流基础设施在引导和支持城市物流发展中的基础性和关键性作用，围绕自身物流发展战略需要，科学设计和不断优化重大基础设施布局及功能，创新重大物流设施建设模式，探索提高城市物流信息化、标准化水平的有效办法，夯实城市物流创新发展基础。

(4) 推动专业物流领域发展，突出运行模式创新。试点城市要紧扣物流实际运行，围绕自身在发展中形成的特色和优势物流领域，例如多式联运、工业品物流、城市配送、冷链物流、农产品物流等，加大配套设施建设以及管理政策设计，引导和促进专业物流领域获得创新突破发展，形成可复制和推广的实际运行创新成果，提高城市综合竞争力。

(5) 推动区域物流一体化发展，突出协作创新。试点城市要注重发挥城市带动功能，以建立现代化的区域物流服务网络为目标，探索区域物流分工协作发展模式和协调推进机制，加强区域物流基础设施、信息等的互联互通和功能共享，促进物流资源的优化配置，推动区域物流一体化发展。

(6) 培育物流企业发展，突出发展动力创新。试点城市要充分发挥企业在创新活动中的主体作用，针对现代物流企业广泛应用信息技术、应用互联网思维等开展供应链管理、优化物流资源配置等新特点和新需求，创新管理手段，引导和支持物流企业进行经营和服务创新，打造具有国际竞争力的市场主体，进一步培育创新动力。

.....

2015 年 11 月，新疆自治区发布的《新疆商贸物流业发展规划（2015—2020 年）》指出，要围绕新疆建设丝绸之路经济带核心区总体目标和“五中心、三基地、三通道、十大进出口集聚区”的功能定位，适应新疆经济社会发展实际，按照第二次中央新疆工作座谈会精神要求，以信息化和国际化为导向，以转型升级和提质增效为核心，加快商贸物流基础设施和通道建设，调整优化商贸物流业结

构和发展布局,创新商贸物流发展方式和经营业态,建设法治化国际化营商环境,提升新疆商贸物流业的区域影响力和国际竞争力,助推新疆实现社会稳定和长治久安的总目标。

.....

经济背景：交通运输、仓储和邮政业固定资产投资迅猛发展。2015 年，乌鲁木齐市房地产业完成投资 545.56 亿元，增长 3.0%；水利、环境和公共设施管理业完成投资 305.18 亿元，增长 5.8%；制造业完成投资 230.44 亿元，下降 15.2%；电力、热力、燃气及水生产和供应业完成投资 207.27 亿元，增长 75.9%；交通运输、仓储和邮政业完成投资 163.63 亿元，增长 89.8%。

图表 5：2015 年部分行业固定资产投资额及变动情况

行业	投资额（亿元）	比上年增长（%）
农、林、牧、渔业	9.07	26.7
制造业	230.44	-15.2
电力、热力、燃气及水生产和供应业	207.27	75.9
建筑业	15.59	-19.4
批发和零售业	33.61	10.7
交通运输、仓储和邮政业	163.63	89.8
信息传输、软件和信息技术服务业	89.31	8.6
房地产业	545.56	3.0
租赁和商务服务业	20.43	2.5 倍
科学研究和技术服务业	3.99	91.7
水利、环境和公共设施管理业	305.18	5.8
教育	21.23	-33.9
卫生和社会工作	15.19	85.4
公共管理、社会保障和社会组织	10.71	-21

.....

社会背景：新疆位于亚欧大陆中部，地处祖国西北边陲，面积 166.49 万平方公里，陆地边境线 5600 公里，向北和向西分别于俄罗斯、中亚地区接壤，向南则与西亚地区的伊朗、阿富汗、巴基斯坦、印度等地毗邻，拥有 17 个沿边一类口岸和 12 个二类口岸。石油、天然气、煤炭等 9 种矿产储量居全国首位。是

我国重要的能源矿产战略储备基地，也是通向中西亚地区的国家能源安全通道。2010 年中央新疆工作座谈会后，按照党中央的决策部署，一系列优惠政策措施相继出台，全国 19 个省市对口支援新疆，数万亿资金涌入新疆，又逢我国推行“一带一路”战略，新疆迎来大建设、大开放、大发展的历史性机遇。

乌鲁木齐是新疆维吾尔自治区首府，被誉为“亚心之都”，地处天山山脉中段北麓、准噶尔盆地南缘，是世界上距离海洋最远的城市。现辖七区一县和三个国家级开发区，总面积 1.4 万平方公里。乌鲁木齐自古便是沟通新疆与内地、贯通中国与中亚、西亚及欧洲的重要通道，现已成为中国向西开放的陆路桥头堡和对外经济文化交流的重要门户。乌鲁木齐规划建设“六大组团”（即：城北新区、高铁新区、米东区、甘泉堡经济技术开发区、西山新区、中心城区），形成乌鲁木齐经济圈，建设成为西部经济强市、面向中西亚的现代化国际商贸中心、多民族和谐宜居城市、天山绿洲生态园林城市和区域重要的综合交通枢纽。

乌鲁木齐市作为新疆维吾尔自治区的首府，是全疆的政治、经济、文化中心，是中亚、西亚地区重要的大型城市和著名的国际商贸中心，各项经济指标均占自治区三之分一左右，乌鲁木齐市的经济发展和社会稳定在全疆工作中占有举足轻重的地位。为了进一步加强乌鲁木齐市在全疆经济社会发展中的突出地位，更好地发挥对天山北坡经济带的辐射驱动和对全疆经济社会发展的引领带动作用，自治区党委、自治区人民政府提出设置甘泉堡开发，明确要求要进一步借助乌鲁木齐中心城市的地缘、交通、人才、资金、市场、服务等优势条件，与区内水土资源和周边矿产资源、煤电煤化工产业充分对接，积极实施优势资源转换战略，加快区域经济融合发展步伐，推进凸显乌鲁木齐核心优势的现代化工业新区、能源资源合作基地和准东地区东部产业带高新技术产业集群及综合服务基地，带动乌昌地区乃至自治区经济又好又快发展。

.....

第二节 项目建设必要性

项目建设是落实乌鲁木齐“一带一路”建设的需要。新疆为加快建设“一带一路”核心区的战略任务是：利用向西开放和对内地辐射的区位，打造经济和产业发展枢纽，形成枢纽经济发展格局。一是充分利用新疆经济和产业发展资源，

培育资源型产业体系；二是利用资源产业形成的能源和原材料，发展具有双向辐射能力的产业；三是为我国产业沿交通运输大通道走出去提供技术研发、装备提供和人才输出等后勤保障；四是在产业发展的基础上，培育强大的包括物流、金融、信息、电子商务等在内的现代服务产业。为实现新疆经济和产业的集聚发展，需要通过现代产业发展模式的创新落实“一带一路”战略，项目的规划建设和运营，将以经济和产业发展枢纽的强大功能，对新疆发挥产业发展功能、“走出去”前沿保障基地功能、国际国内产业组织功能提供保障作用。

.....

项目建设是发挥铁路运输通道功能与辐射作用的需要。乌鲁木齐在我国运输和物流网络中处于终端位置，资源虽然较为丰富，但产业发展受到物流成本和物流效率的约束较大。新疆甘泉堡神信铁路的建成通车，能够在不受气候影响的前提下，保障全年正常运行，实现载运量大，运行速度快，运费低廉，运输准确，资源环保的优势。相比较汽运，铁路运输每吨可降低 30 元左右；就环保而言，辖区重点用煤企业运煤将完全实现“用煤不见煤”的现代铁路化运输，有效的防治汽运过程中突出的煤尘污染问题，可将降低粉尘排放 80%，减少排放粉尘约 2500 吨/年，同时运输能耗降低 50%。建设陆铁港物流项目，并与铁路专用线和干线铁路便捷相连，不仅改变了传统的通过性运输的模式，有利于充分发挥铁路运输功能，而且，因为物流园区作为枢纽对物流、运输服务组织作用，尤其是在物流园区提供的资源集聚和增值服务的基础上，使产品附加价值增加，不仅提高了对铁路通道的利用能力，而且，将有效拓展铁路大通道的辐射能力。在“一带一路”战略实施中，更是具备产业链和产业集群化发展基础上的对外辐射能力。

.....

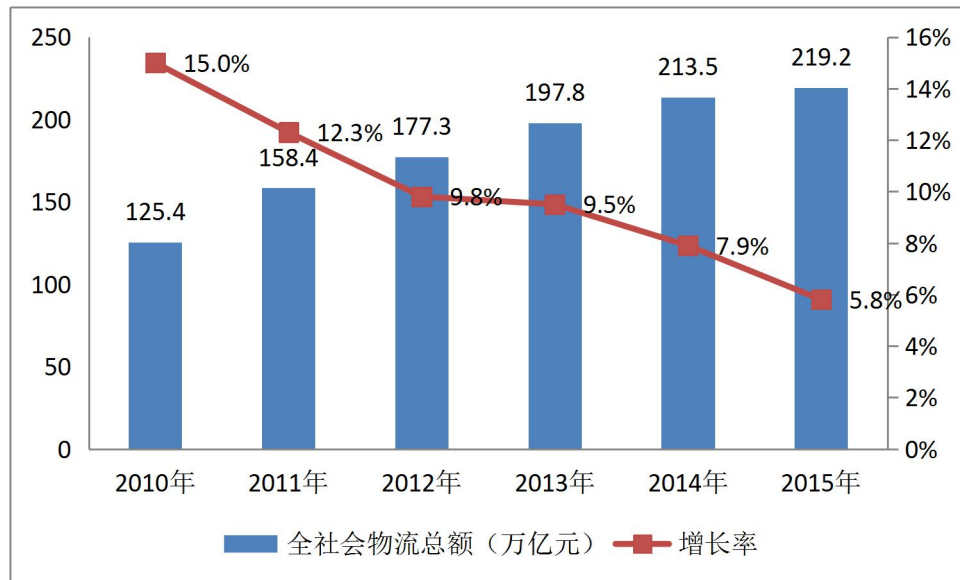
第四章 项目市场分析

第一节 我国仓储物流行业发展现状

2015 年全国社会物流总额为 219.2 万亿元，按可比价格计算，同比增长 5.8%，增速虽比上年回落 2.1 个百分点，但依然保持平稳增长。从季度看，一季度为 49.4 万亿元，增长 5.6%；上半年为 104.7 万亿元，增长 5.7%；前三季度为 162.8 万亿元，增长 5.8%。从品类看，工业品物流总额 188.4 万亿元，可比增长 6.1%；

进口货物物流总额 9.4 万亿元，同比下降 0.3%；再生资源物流总额同比增长 18.6%；单位与居民物品物流总额同比增长 35.0%。

图表 7：2010-2015 全国社会物流总额及增速示意图



第二节 新疆仓储物流发展现状

2016 年 3 月，新疆商务厅发布的《新疆商贸物流业发展规划(2015-2020 年)》指出，经过六年的努力，到 2020 年末，大跨度、广覆盖、立体式和开放型的新疆商贸物流骨干体系基本形成，商贸物流业信息化、标准化、集约化、国际化、法治化和便利化水平明显提升，支撑疆内产业经济发展和增进各民族民生福祉的功能进一步强化，商贸物流业成为新疆基础性、战略性和主导产业，基本建成立足新疆、面向全国、聚合周边、贯通丝路、辐射亚欧的国际商贸物流中心，巩固提升新疆“国际物流枢纽”、“向西开放战略平台”和“丝绸之路经济带互联互通重要节点”的地位作用，打造新疆商贸物流升级版，助推中国欧亚经济联盟自由贸易区建设，拓展新疆与我国新一轮开放发展的巨大空间与增长动力。

图表 9：新疆商贸物流业发展具体目标

类别	指标	2020 年
规模	交通运输、仓储和邮政业增加值（亿元）	750
	交通运输、仓储和邮政业增加值年平均增速	10%
结构	第三方物流比例	30%

	共同配送比例	15%
企业	主营收入过亿的物流企业数	≥20 家
	主营收入过千万的物流企业数	≥50 家
	通过 A 级企业认定的物流企业个数	100 家
集聚化	区内商贸物流园区（包括保税物流中心、共同配送中心、综合保税区）数	≥60
	境外商贸物流园区数	≥10
信息化	物流信息化建设的企业比例	≥50%
效率	社会物流总费用占地区生产总值的比率	下降 2%

.....

综合考虑新疆区位优势、城市功能、消费需求、产业布局、产品流量和流向等要素，建设不同层级的商贸物流节点，打通丝绸之路商贸物流北、中、南三大通道，培育天山北坡、天山南坡、南疆地区三大商贸物流功能区域，构筑由城乡配送网、集疏运和多式联运网、物流设施网、交易和信息平台网组成的商贸物流网络体系，统合形成“点线面网”交织、布局合理的新疆商贸物流业空间架构。

图表 10：新疆商贸物流发展基本框架

点	节点	一中心、五支点、多节点	一中心：乌鲁木齐市 五支点：喀什市、伊宁市、库尔勒市、博州和哈密市 多节点：阿勒泰市等地区级商贸物流中心和重要商贸物流城市（10个）；独山子区等重要交通枢纽节点和传统商贸物流重镇（23个）；阿拉山口等陆路口岸（17个）
线	通道	三大通道	丝绸之路商贸物流北通道 丝绸之路商贸物流中通道 丝绸之路商贸物流南通道
面	区域	三大区域	天山北坡商贸物流区 天山南坡商贸物流区 南疆商贸物流区
网	网络体系	四大网络	城乡配送网 集疏运和多式联运网 物流设施骨干网 交易和信息平台网

第三节 项目市场需求分析

近年来，新疆经济和产业发展加快，尤其是新疆开始实施建设“一带一路”核心区后，产业布局发展步伐明显较快，物流需求也开始呈现出规模化、多样化特征。鉴于甘泉堡陆铁港物流项目所处的地理区位和产业基础，以及物流节点集聚物流产业的特征，甘泉堡陆铁港物流项目建设与发展的物流服务需求，主要来源于产业发展、跨区域大宗物资中转、区域分拨、城市配送和产业融合创新物流等，在新疆产业体系逐渐完善和产业链培育过程中，这些需求在物流产业集聚发展中存在紧密的业务联系、集聚发展关系。

.....

第五章 项目规划与建设方案

第一节 项目战略定位

第二节 项目物流产业体系

第三节 项目空间布局

第六章 项目选址及区位分析

第一节 项目建设地址

第二节 项目区位分析

第三节 项目地址选择合理性分析

第七章 项目环境影响分析

第一节 环境保护标准

第二节 项目主要污染物及防治措施建议

第三节 项目环境影响评价

第八章 项目能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

第二节 节能措施综述

第三节 节能措施

第四节 其他节能措施

第九章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 职业安全卫生

第二节 消防设施及方案

第十章 企业组织机构、劳动定员和人员培训

第一节 企业组织机构设置

第二节 劳动定员和人员培训

第十一章 项目投资估算及资金筹措

第一节 投资估算

项目总投资 500230.03 万元，其中，固定资产投资 498615.82 万元，流动资金 1614.21 万元。固定资产投资中，建设投资 481073.82 万元，建设期利息 17542.00 万元。建设投资中，工程费用 348880.00 万元，工程建设其他费用 95732.57 万元，预备费用 36461.26 万元。工程费用中，建筑工程费 190775.00 万元，设备购置费 153500.00 万元，安装工程费 4605.00 元。

图表 32：项目总投资估算表

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
1	固定资产投资	498615.82	99.7%

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
1.1	建设投资	481073.82	96.2%
1.1.1	工程费用	348880.00	69.7%
1.1.1.1	建筑工程费	190775.00	38.1%
1.1.1.2	设备购置费	153500.00	30.7%
1.1.1.3	安装工程费	4605.00	0.9%
1.1.2	工程建设其他费用	95732.57	19.1%
1.1.3	预备费用	36461.26	7.3%
1.1.3.1	基本预备费用	36461.26	7.3%
1.1.3.2	涨价预备费用	0.00	0.0%
1.2	建设期利息	17542.00	3.5%
2	流动资金	1614.21	0.3%
3	总计	500230.03	100.0%

第二节 资金筹措

第十二章 经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 经济效益测算

第三节 经济合理性分析

敏感性分析系指通过分析不确定性因素发生增减变化时，对财务或经济评价指标的影响，找出敏感因素。

该项目作了全部投资的敏感性分析。考虑项目实施过程中一些不确定因素的变化，分别对销售收入、经营成本和建设投资作了提高 10%和降低 10%的单因素变化对财务内部收益率、财务净现值影响的敏感性分析，计算结果详见下表。从表中可以看出，各因素的变化都不同程度地影响财务内部收益率及财务净现值，其中经营成本的提高或降低最为敏感，销售收入次之，建设投资再次之。当销售收入降低 10%或者经营成本提高 10%后，财务内部收益率都大于行业基准收益率。由此可见，项目具有的抗风险能力较强。

图表 36：敏感性分析表

指标	波动幅度	税后财务内部收益率(%)	税后投资回收期(年)	税后财务净现值(万元)	敏感性系数
基本方案		13.32%	9.06	75009.88	
建设投资	10%	11.29%	9.61	31273.18	-3.05
	-10%	15.69%	7.86	118762.46	-3.56
经营成本	10%	12.62%	9.25	58732.80	-1.06
	-10%	14.02%	8.69	91302.85	-1.05
销售收入	10%	15.32%	7.96	122085.80	3.00
	-10%	11.26%	9.63	27949.84	3.10

第四节 财务评价结论

第十三章 项目风险因素识别

第一节 项目主要风险因素识别和分析

第二节 防范和降低风险措施

第十四章 结论与建议

第一节 结论

第二节 建议

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 11 层

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：济南市历下区名士豪庭 1 号公建 16 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

联系电话：022-87079220 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：025-58864675 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1 单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦 41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民生路 235 号海航保利大厦 35 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806