

服装批发项目 可行性研究报告 案例分析

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 13671328314（陈经理）

传真：010-82885785 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

深圳分公司：南山大道 1153 号天源大厦 A 座 1602 室/0755-26088013

上海分公司：上海市南京西路南证大厦 B 座 1102 室/021-51601826

公司网址：<http://www.shangpu-china.com/>



目录

第一章 执行摘要.....	1
第二章 服装批发项目概述.....	1
第一节 服装批发项目背景.....	1
第二节 服装批发项目概况.....	1
第三节 服装批发项目的必要性.....	2
第三章 服装批发市场分析与需求预测.....	2
第一节 服装批发市场分析.....	2
第二节 项目地服装批发市场需求预测.....	5
第四章 服装批发项目组织管理与实施进度计划.....	6
第一节 服装批发项目阶段组织架构及其管理模式.....	6
第二节 服装批发项目运营阶段组织架构、人员配置及其管理模式.....	6
第三节 服装批发项目实施进度安排.....	6
第五章 投资估算与资金筹措.....	6
第一节 投资估算.....	6
第二节 资金筹措与运用.....	7
第六章 财务评价.....	7
第一节 说明.....	7
第二节 营业收入和税金.....	8
第三节 营业成本费用预测.....	8
第四节 损益估算.....	8
第五节 财务评价的基本结论.....	9
第七章 社会评价.....	9
第一节 与服装批发项目关系密切的主要利益群体分析.....	9
第二节 社会效益评价.....	9
第八章 风险分析.....	9
结论与建议.....	9
相关附件.....	9

第一章 执行摘要

目前，西安商业地产已经出现近乎于热火朝天的现象，也表明西安地产已正式进入商业地产时代的时期已来临。具体现象如下：……

第二章 服装批发项目概述

第一节 服装批发项目背景

西安市的康复路是西北最大的服装批发市场，康复路西北角的交广大厦主要是批发年轻人的服装居多；对面的丹尼尔商城主要是玩具、小电器、化妆品、礼品等批发；顺着康复路再向北走的两边有批发童装、运动服、衬衣袜子等；康复路的前一站……

第二节 服装批发项目概况

一、服装批发项目选址

本项目初步设计选址在西安市康复路。西安最主要的服装批发商圈就是康复路。康复路服装批发市场最早源于 1984 年，当时定位的主要经营范围是外贸服装货源，日用百货、瓜果蔬菜等批发，经营范围较广，是当时城东物品较为集中的综合市场。……

二、服装批发项目范围及规模

本项目初步设计的服装批发市场的营业范围为针织、休闲、童装、内衣、皮具、精品等；服装品牌形象店；潮流女时装；时尚男装；品牌展贸写字楼。

项目需要租赁土地 120 亩，……

三、服装批发项目工期

项目的建设期为 1.5 年，运营期为 11.5 年，总周期为 13 年。

四、服装批发项目投入总资金

服装批发城项目总投资额为 79656.99 万元，包括流动资金投入为 7385.6 万元，建设总

投资为 72271.39 万元。

第三节 服装批发项目的必要性

1、为了进一步增强西安市服装批发市场的竞争力，本项目初步设想在西安市再建设一个服装批发城，该服装批发城可以……

2、该项目的建设可以带动至少 4000 人的就业，可以缓解当地劳动力的就业情况，对于建设和谐的社会环境具有重要意义。

第三章 服装批发市场分析 with 需求预测

第一节 服装批发市场分析

一、国外主要服装批发市场分析

1、意大利普拉托欧洲商城

坐落在欧洲纺织品集散地的普拉托欧洲商城于 2007 年 8 月 1 日正式开业，商城一期工程汇集了 100 多家华人服装、鞋类、小商品和首饰批发店，是目前意大利最大、设施和管理最完备的中国商品批发中心。……

2、巴西 华商云集的 25 街

近年公布的一项调查显示，号称拉丁美洲最大的露天市场，并且华商云集的圣保罗市繁华商业街 25 街已成为高薪阶层心目中的购物天堂。……

3、韩国服装批发市场的现状与机遇

时尚的服装永远不会面临饱和的市场，但是目前国内职业休闲女装市场产品无创新，大量同质化，相互模仿，已无新意，毫无特点可言。杂牌遍地，质量低廉。可靠的品牌屈指可数，且无法满足现代中国女性消费需求，韩国服装批发市场则不同。……

二、国内主要服装批发市场分析

1、即墨服装批发市场

位于即墨城区鹤山路，是经营服装为主的工业品批发市场，自 1984 年创建以来经过四次扩建，现已形成占地 140 亩，营业面积 6 万平方米，拥有 6480 个摊位，2019 间门市房的

一级批发市场。……

2、江苏常熟招商城

始建于 1985 年 5 月，经过十八年的“开发、建设、经营、管理”，已发展成为全国最大的服装服饰批发市场之一，1999 年被国家经贸委确定为全国首批 35 家重点联系市场之一，2002 年被确定为“中国休闲服装名城”。……

3、福建石狮服装城

石狮的服装批发市场较为分散，几乎遍及整个城市。石狮拥有 18 条服装批发街，（包括大仑街、跃进路、城隍街等），6 座商业城（中信时装城、侨乡商业城、中侨商厦、耀中大厦、环球商场等），和 8 个不同类别的成衣专业市场如华南童服城等，共 8000 多家服装店。……

4、杭州四季青服装市场

是中国最具影响力的服装一级批发与流通市场之一，创办于 1989 年 10 月，位于浙江省杭州市清泰立交桥东堍杭海路 31-59 号。

环境一市场建筑面积 50000 平方米，拥有营业房 3000 间，配套有物流中心、大型电子屏幕信息发布中心、银行等商务机构，及餐厅、医疗站、图书室等服务机构。……

5、沈阳五爱市场服装城

五爱服装批发市场位于沈河区风雨坛街与热闹路交叉路口，是沈河中央商务区核心组成部分，更是规划建设中的沈阳金融区的交易核心，地理位置优越，距火车南站 10 分钟车程，沈阳车北站 5 分钟车程，桃仙国际机场也只有 20 分钟车程。……

6、广州白马服装市场

由广州市城市建设开发集团投资建设的广州白马商贸大厦位于紧邻广州火车站的站南路，现有建筑面积 60000 平方米，共 10 层，有 4 层商场，5 层写字楼，1 层地下停车场。该大厦于 1993 年开办为广州白马服装市场，由广州白马服装市场有限公司经营管理。市场配置……

7、虎门富民时装城

虎门富民服务公司是一家专注于批发市场开发与管理的专业化大型企业集团，创建于 1992 年，前身为成立于上世纪八十年代的虎门个体工商劳动者管理委员会，是虎门政府为管理市场而设置的一个职能部门，后来逐渐企业化并按照国家有关转换经营机制的规定成立了富民服务公司。……

8、百荣世贸商城

9、武汉汉正街

10、湖南株洲芦淞服饰市场

三、国内主要大城市服装批发市场分析

1、哈尔滨

红博广场和红博世纪广场红博比较规范、最有活力的服装市场，这有归于有一个管理完善、不断进取的开发部门。红博对外能做到行动一致，每年都组团参加各种交易会、服装节和其他活动，但不会过于干涉租户的经营，只是对各租户进行指导和协调，对品牌厂家也特别支持配合。

2、长春

远东服装市常长春夹在哈尔滨和沈阳之间，注定了远东服装市场的尴尬地位，各品牌厂家一般都不会在长春另设代理商，而分配给哈尔滨和沈阳中的一家。

3、北京

大红门、动物园、雅宝路，其中雅宝路一般为外贸批发。大红门是华北地区的服装批发中心，主要有三个市场，大红门商贸城经营批发类服饰，资格最老；天雅大厦和新世纪是近几年新开的市场，受强调品牌经营的商户欢迎。动物园是指北京动物园附近的服装批发市场，主要是东鼎大厦。

4、石家庄

石家庄服装批发市场有南三条、新华集贸市场、青年街服装市场、金峰服装城、天城商港、金亿城等。……

5、太原

6……

四、项目地服装批发市场分析

1、西安市场商业现状分析

西安是我国西部地区的大型中心城市，是陕西省的省会，西安拥有内涵丰厚的中国历史文化资源和极具魅力的世界历史文化名城声誉。改革开放以来，随着市场经济的大发展促进着这座城市已经成为西部地区经济龙头的地位。……

2、康复路批发市场发展历程

西北最大的服装批发基地康复路商圈为专业性批发市场，在西北地区颇有知名度。现已被全国各地投资者、经营者与同行业人士所熟知。……

3、案例分析

康复路批发市场商圈主要包括康复路(丹尼尔)交易广场、西北服装批发城，多彩集团，丹尼尔世纪广场、时丹达服装批发城……

第二节 项目地服装批发市场需求预测

一、项目地服装批发市场容量和潜在的服装批发市场需求

1、服装工业发展迅猛

2009 年 1-8 月份，陕西省服装产值近 10 亿，同比增长 42.5%。在当前饱受经济危机影响，中国纺织服装尚处低谷的背景下，陕西省服装工业逆市高速增长格外引人注目。……

2、西安服装商铺市场依旧火爆

虽然经济危机的阴影仍然没有退去，但是 2009 年开年，西安商铺租赁市场却呈现出小幅回暖的态势。例如，西安东大街 160 平方米的店铺，最近以 45 万元/年的租金价格成交；小寨路一间 80 平方米左右的街铺，……

二、项目地服装批发市场带来新的发展机遇

1、产业转移的大势所趋

当前，我国服装工业正在开始战略转移，西部服装产业和西部服装市场发展前景很好。从 2008 年全行业经济运行数据分析，在东南沿海地区企业陷入困境的同时，……

2、西安已成为西部地区最大的服装商贸集散地

经过 20 多年的改革开放，西安已成为西部地区最大的服装商贸集散地，数千家国内品牌服装企业在西安设立专卖店、休闲店、大卖场，向西部各地二三类……

3、服装批发市场新趋势

目前，服装市场业态已发生了变化，综合性的大市场将被个性化的市场所取代。传统的第一代批发市场是地摊式马路市场，现有的第二代大棚室内交易市场是现今仍在被广泛应用的，全新的第三代批发市场应该是一个规模大、档次高、……

三、服装批发市场 SWOT 分析

1、优势分析

闻名世界的古城西安是西北地区的核心城市，在文化经济等各个方面都对整个西北地区有重要的辐射性，对于西安服装批发市场的分析，首先从西安的整体纺织业说起，西安是西北地区纺织业的龙头，……

2、劣势分析

近两年来，西安服装行业迅速升温，其市场陷入混乱状态。面辅料批发市场进入老龄期；国营面辅料企业相继瘫痪；成衣批发市场货源落伍；商业街成衣商品鱼龙混杂。……

3、机会分析

4、威胁分析

第四章 服装批发项目组织管理与实施进度计划

第一节 服装批发项目阶段组织架构及其管理模式

第二节 服装批发项目运营阶段组织架构、人员配置及其管理模式

第三节 服装批发项目实施进度安排

第五章 投资估算与资金筹措

第一节 投资估算

一、投资估算的编制范围

二、投资估算编制依据

三、投资估算编制说明

本预测中各种数据比例，是通过调查国内及国外该行业的有关资料，并通过分析统计，制定出的相关比例，具有宏观性和满足统计规律的特点。在本项目的预测中，能够比较好的、

大致地反映项目的收益价值状况，但在项目具体实施的过程中，还有大量的、次要的不确定因素，甚至有时还会出现重大的偶然因素，这些因素都会影响到该项目的收益，所以，具体实施可能与本预测存在一定的差异是正常的。

(1) 建筑工程费用：根据建筑结构形式，依据西安市建筑工程概算定额基线有类似建筑的实际造价情况确定。

图表 1：项目建筑工程基本投资情况

项目	每平米造价（元/米）	总造价（万元）
建筑装饰工程	1264.4	37931.7
安装工程	444.73	13341.9
采暖工程	116.67	3500.1
动力照明工程	148.79	4463.7
给排水工程	84.08	2522.4
弱电工程	9.25	277.5
通风工程	9.22	276.6
消防报警工程	37.7	1131
消防水工程	39.02	1170.6
总建筑工程	2153.85	64615.5

项目的建筑工程投资额为 6.4615 亿元。

(2) 设备费：根据设备厂家报价、项目合同及相关协议和意向确定。

.....

第二节 资金筹措与运用

本项目所投资金 79656.99 万元，完全来自于自有资金。

第六章 财务评价

第一节 说明

本项目中财务评价的一些基础数据需要说明的是：项目的土地使用权费用按照 2008 年西安市碑林区土地交易一二级市场平均价格位基础加以确定，平均交易价为 131.95 元/平方米。年来确定，这是未开发的土地，所以我们对于租用土地的价格予以增值，增值幅度为 50%，那么每亩每年土地的租用价格我们设定为 $131.95 \times 1.5 \times 667 = 13.2$ 万元/亩.年，.....，

那么总土地租赁费用为 1739.27 万元/年。

第二节 营业收入和税金

西安现在大概可以分为 7 个商圈。以平均租金情况来看，钟楼商圈的租金仍然遥遥领先，日租金价格通常为 40-80 元/平方米.天；小寨为 12-15 元/平方米.天；康复路 8-35 元/平方米.天；电子城商圈为 3.5-10 元/平方米.天；……把康复路的平均价格和其他地区的价格平均为基础来计算该项目的平均价格为 15 元/平方米.天。

按照项目中 30 万平方米的建筑面积中的 50%为基础计算可以用于获取租金收入的实际营业面积，那么营业面积为 150000 平方米；单位价格为 15 元/平方米.天，一年为 365 天，则正常年份的租金收入为 82125 万元。

项目所交的税种为营业税、教育税和城市建设税。营业税税率为 5%；教育附加税和城市建设税分别为营业税的 3%和 7%，那么每年项目的销售税金及附加为 4516.88 万元。

在这里需要说明的是项目第二年开始出租，出租比率约为 30%，第三年达到总可营业面积的 50%，第四年可以达到 80%，从第五年可以达到 100%。

第三节 营业成本费用预测

依据行业内同类企业的财务数据，通过类比分析，来进行项目的成本费用估算。

- 1、水费和电力费用
- 2、人员工资及福利费
- 3、固定资产折旧
- 4、递延资产摊销
- 5、项目建筑维修费、设备维修费、车辆维修费
-

以第六年为例，项目总成本费用为 51514.48 万元，其中固定成本 43144.88 万元、可变成本 8369.3 万元，经营成本 48991.11 万元。

第四节 损益估算

以第六年为例，每年收入为 82125 万元，每年的总成本支出为 51514.18 万元，销售税

金及附加为 4516.88 万元，则利润额为 26093.95 万元，所得税为 6523.49 万元，则利润净额为 19570.46 万元。

第五节 财务评价的基本结论

一、基本结论

二、建议

第七章 社会评价

第一节 与服装批发项目关系密切的主要利益群体分析

第二节 社会效益评价

第八章 风险分析

结论与建议

相关附件