



## 河北某内陆港项目可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰咨询有限公司

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 11 层

网址：<https://www.sunpul.cn>

## 第一章 项目总论

### 第一节 项目概况

#### 一、项目基本信息

##### 1、项目名称

河北某内陆港项目

##### 2、项目建设地点

##### 3、项目建设单位

##### 4、项目建设周期

#### 二、项目提出背景

#### 三、项目建设内容

本项目内陆港预期总占地面积\*\*\*\*亩，拟分两期开发。

内陆港园区的主要功能区为大宗集散区、物流加工区及相关配套区域，可考虑建设保税物流区，依据相关行业标准 and 同类园区业务量经验计算方法，对上述功能区用地面积进行估算，得出各功能区用地面积建议。

编号	功能区	面积（亩）
1	大宗集散区	
2	物流加工区	
3	综合服务区	
4	智慧平台区	
5	保税物流区	
6	道路和绿化用地	
合计	-	

#### 四、项目总投资及资金来源

项目内陆港总投资\*\*\*\*\*万元，其中，固定资产投资\*\*\*\*\*万元，流动资金\*\*\*\*万元。固定资产投资中，建设投资\*\*\*\*\*万元，建设期利息\*\*\*\*万元。建设投资

中，工程费用\*\*\*\*\*万元，工程建设其他费用\*\*\*\*万元，预备费用\*\*\*\*万元。项目资金中银行贷款\*\*\*\*\*万元，其余资金由项目单位自筹。

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

## 五、项目效益结论

内陆港项目整体税后项目财务投资净现值\*\*\*\*万元，大于零；税后内部收益率\*\*%，高于设定基准收益率4%；税后静态投资回收期\*\*年（不含建设期），税后动态投资回收期\*\*年（不含建设期）。

从财务指标看，各项经济指标处于较理想状态，项目盈利能力较好，项目财务效益是可行的。从盈亏平衡分析来看，项目具有较强的抗风险能力。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		20年平均
4	利润总额	万元		20年平均
5	净利润	万元		20年平均
6	总成本费用	万元		20年平均
7	上缴税金	万元		20年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		20年平均

序号	指标	单位	指标	备注
7.2	年上缴增值税	万元		20年平均
7.3	年上缴所得税	万元		20年平均
8	投资财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		不含建设期, 税前
		年		不含建设期, 税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期, 税前
		年		不含建设期, 税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	盈亏平衡点	%		第十年

## 第二节 编制依据及研究范围

### 一、编制依据

- 1、《国家物流枢纽承载城市建设实施方案（2021-2025年）》发改经贸〔2021〕956号；
- 2、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
- 3、《国家“十四五”口岸发展规划》；
- 4、《国家综合立体交通网规划纲要》；
- 5、《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；
- 6、《河北省“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》冀政字〔2022〕25号；
- 7、《河北省综合立体交通网规划纲要》；
- 8、《关于建立健全绿色低碳循环发展经济体系的实施意见》冀政字〔2021〕22号；
- 9、《关于建设世界一流港口的实施意见》冀交港〔2020〕331号；
- 10、《关于加强河北省沿海港口集装箱运输补助资金管理的通知》冀财建〔2019〕328号；
- 11、地方政策法规以及当地拟建厂址的自然、经济、社会等基础资料；
- 12、有关国家、地区和行业的工程技术、经济方面的法令、法规、标准定额

资料等；

- 13、包含各种市场信息的市场调研报告；
- 14、项目承建单位提供的资料数据和关联单位资料。

## 二、研究范围

### 第三节 编制原则

## 第二章 项目建设背景及必要性

### 第一节 项目建设背景

#### 一、项目提出背景

#### 二、政策背景

港口作为连接铁路、公路、航空和管道等多种运输方式的枢纽，是我国交通网中不可或缺的成分，在我国交通运输体系逐渐完善的过程中，港口行业长期受到国家和地方政策的大力支持。

##### 1、国家政策背景

**《国家物流枢纽承载城市建设实施方案（2021-2025年）》发改经贸〔2021〕956号**

2021年7月，国家发改委印发《国家物流枢纽承载城市建设实施方案（2021-2025年）》。《方案》提出，提升国家物流枢纽建设质量。整合优化存量物流设施，统筹补齐国家物流枢纽设施短板，加强铁路专用线、联运转运等设施建设，有效衔接整合公、铁、水、空多种运输方式，强化多式联运组织能力。

《方案》还提出，促进国家物流枢纽互联成网。创新运输组织模式，推动多枢纽串接开行航运班轮、铁路班列等，提高物流通道网络运行效率。推进国家物流枢纽间干线通道网络与区域物流网络有效对接，实现干线运输和支线集散相互支撑、相互促进。依托国家物流枢纽引导和推动公路运输按照合理半径调整运输距离，发挥铁路、水运在中长距离运输中的重要作用，有序推进“公转铁”“公转水”。鼓励企业依托国家物流枢纽布局区域分拨中心、物流配送中心，推动完

善以国家物流枢纽为支撑的“轴辐式”物流服务体系。

## 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

2021 年 3 月，十三届全国人大四次会议表决通过了《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》。《纲要》提出，规范和降低港口航运、公路铁路运输等物流收费，全面清理规范涉企收费；加快建设交通强国，加快建设世界级港口群和机场群；推进基础设施互联互通，以铁路、港口、管网等为依托的互联互通网络，打造国际陆海贸易新通道。

.....

## 2、地方政策背景

### 《河北省“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》冀政字〔2022〕25 号

2022 年 4 月，河北省人民政府办公厅发布《河北省“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》。《规划》提出，构建综合客货运枢纽集群，以多式联运线路、中欧班列、铁路沿线城市为重点，以腹地大型交通枢纽和物流园区为载体，完善内陆“无水港”布局。

内陆“无水港”方面，《规划》提出，鼓励省内相关重点企业在省内外加快建设内陆“无水港”，到 2025 年，秦皇岛港（含河北港口集团）重点在晋蒙冀等地区建成 26 个内陆“无水港”，唐山港建成覆盖三北（东北、西北、华北）的 44 个内陆“无水港”，黄骅港沿邯黄铁路、朔黄铁路、太中银铁路 3 条线路沿线布局 10 个内陆“无水港”。

.....

## 三、经济背景

## 四、企业背景

## 第二节 项目建设必要性

### 一、项目建设是响应国家和地方政策的需要

2021 年 7 月国家发改委印发的《国家物流枢纽承载城市建设实施方案

（2021-2025 年）》提出，推进国家物流枢纽间干线通道网络与区域物流网络有效对接，实现干线运输和支线集散相互支撑、相互促进。依托国家物流枢纽引导和推动公路运输按照合理半径调整运输距离，发挥铁路、水运在中长距离运输中的重要作用，有序推进“公转铁”“公转水”。

2021 年 8 月河北省人民政府办公厅发布的《河北省综合立体交通网规划纲要》提出，加快发展港口海铁联运，鼓励内陆“无水港”建设，加强港口铁路集装箱中心站建设，完善交通枢纽港站邮政快递功能。到 2025 年，建成内陆无水港 80 个左右。到 2035 年，全省物流枢纽布局更加优化，运输结构更加优化，多式联运换装 1 小时完成率达到 90%，交通枢纽基本具备寄递功能。

2022 年 4 月河北省人民政府办公厅发布的《河北省“十四五”现代综合交通运输体系发展规划》提出，构建综合客货运枢纽集群，以多式联运线路、中欧班列、铁路沿线城市为重点，以腹地大型交通枢纽和物流园区为载体，完善内陆“无水港”布局。鼓励省内相关重点企业在省内外加快建设内陆“无水港”，到 2025 年，秦皇岛港（含河北港口集团）重点在晋蒙冀等地区建成 26 个内陆“无水港”，唐山港建成覆盖三北（东北、西北、华北）的 44 个内陆“无水港”，黄骅港沿邯黄铁路、朔黄铁路、太中银铁路 3 条线路沿线布局 10 个内陆“无水港”。

本项目搭建内陆港体系，构建联通国内国际的物流新通道，是积极响应国家和地方相关政策要求的体现。

## 二、项目建设是提升港口竞争力的需要

## 三、项目建设是促进当地物流业发展的需要

## 四、项目建设是降低内陆企业物流成本的需要

## 五、项目建设是加快所在区域产城融合发展步伐的需要

## 六、项目建设是助推开放型经济突破发展的需要

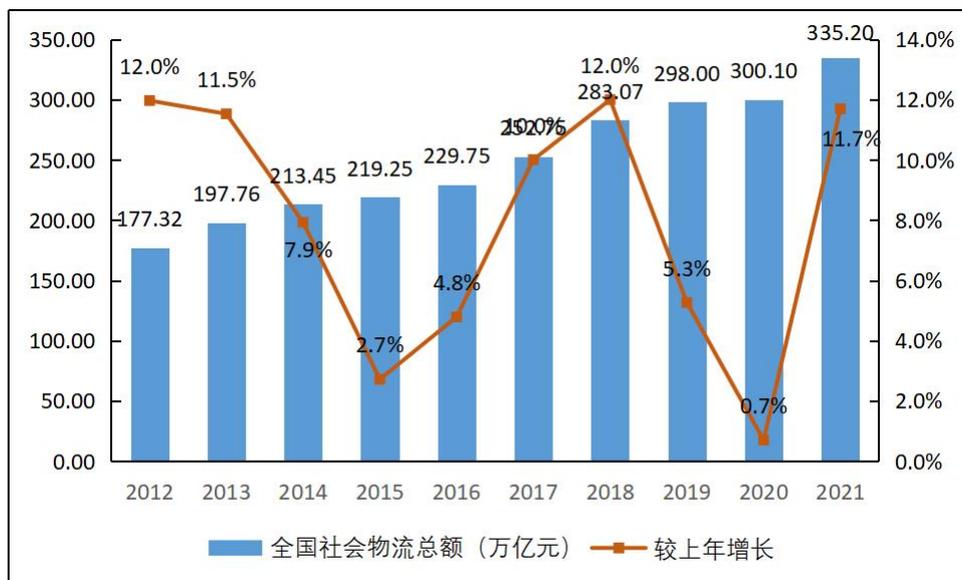
# 第三章 项目市场分析

## 第一节 物流仓储行业分析

## 一、全国物流仓储行业发展现状

### 1、我国物流业规模不断扩大

随着中国经济的发展，国内消费水平不断提升，较大规模的国际制造业产能陆续向中国大陆转移，我国已经成为全球重要的制造中心和最大的消费市场之一。在商品流通活动日趋频繁和产业政策大力扶持的双重因素推动下，我国物流业整体规模不断扩大，全国社会物流总额从 2012 年的 177.32 万亿元增加至 2021 年度的 335.20 万亿元，整体物流行业处于上升阶段。



### 2、社会物流总费用快速增长

我国物流行业在需求旺盛的情况下，社会物流总费用（包括运输费用、保管费用和管理费用）也快速增长。2012-2021 年，我国社会物流总费用从 9.40 万亿元增长到 16.70 万亿元。从构成来看，运输费用占社会物流总费用的比重一直保持在 50%以上，交通运输产业的成本与效率对物流行业具有重要影响。



## 二、河北省物流仓储行业发展现状

### 三、物流仓储行业发展趋势

#### 第二节 港口物流行业分析

##### 一、全国港口物流行业分析

##### 二、港口发展现状

##### 三、我国内陆港发展现状及趋势

##### 四、所属内陆港建设现状

#### 第三节 项目市场需求分析

##### 一、产业体系分析

##### 二、物流需求类型分析

##### 三、市场需求预测

## 第四章 项目选址及区位分析

### 第一节 项目选址原则

#### 一、满足运输需求的原则

## 二、整体规划与区域规划相结合的原则

## 三、追求经济效益的原则

### 第二节 项目建设地址

### 第三节 项目区位分析

### 第四节 项目地址选择合理性分析

## 第五章 公司组建方案

### 第一节 总体思路

### 第二节 合资公司基本信息

### 第三节 合资公司治理机制

### 第四节 合资公司经营思路

## 第六章 项目规划与建设方案

### 第一节 项目定位

#### 一、总体思路

#### 二、功能定位

#### 三、核心业务系统

#### 四、业务运作模式

### 第二节 项目空间布局

#### 一、功能区域划分

#### 二、用地规模估算

#### 三、项目建设内容

## 第七章 项目环境影响分析

### 第一节 环境评价适用标准

#### 一、法律、法规

- 1、《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）；
- 2、《中华人民共和国环境影响评价法》（2018年修订）；
- 3、《中华人民共和国大气污染防治法》（2018年修订）；
- 4、《中华人民共和国水污染防治法》（2017年6月27日）；
- 5、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（2016年修订）；
- 6、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》（2018年修订）；
- 7、《中华人民共和国清洁生产促进法》（2012年修订）；
- 8、《中华人民共和国水土保持法》（2010年修订）；
- 9、《中华人民共和国节约能源法》（2018年修订）；
- 10、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）。

#### 二、国家与行业政策、规章

#### 三、导则及技术规范

### 第二节 项目主要污染物及防治措施建议

#### 一、项目建设期环境影响及保护

- 1、废气和扬尘
- 2、废水
- 3、噪声
- 4、固体废弃物

#### 二、项目运营期环境影响及保护

本项目在设计中，根据《建设项目环境保护设计规范》的要求，严格按照“三同时”的原则，使本项目的各项指标达到环保方面的有关要求。

## 1、废气

项目营运期间大气污染物主要为粉尘、烟气，其来源有生产过程及运输车辆动力起尘等。

废气具体处理方法如下：

汽车废气对周围环境不会造成太大的影响，但可能会出现局部影响。因此，为了防止汽车废气对周围环境的影响，项目单位应对停车场附近的区域设置相应的绿化隔离带。同时，对于长期进入中心的车辆要求其安装汽车尾气净化装置。

## 2、废水

## 3、噪声

## 4、固体废弃物

### 第三节 项目环境影响评价

## 第八章 项目能源节约分析

### 第一节 节能评估的依据

#### 一、相关法律、法规、规划

- 1、《中华人民共和国节约能源法》（2018年10月修订）；
- 2、《中华人民共和国建筑法》（2019年4月修订）；
- 3、《中华人民共和国清洁生产促进法》（国家主席令〔2012〕第54号）；
- 4、《中华人民共和国电力法》（2018年12月修订）；
- 5、《固定资产投资项目节能审查办法》（发改委令2016年第44号）；
- 6、《产业结构调整指导目录（2019年本）》（国家发改委2019年第29号令）。

#### 二、相关标准规范

#### 三、相关支撑文件

### 第二节 节能措施综述

本项目在设计、施工及运行中将采用多种较为成熟可靠的节能降耗措施，选择节能型、节约型系统和产品（如节水型洁具、节能型灯具等），在提升项目品质和舒适度的同时，满足国家和河北省在节能和环保方面的法律及法规要求。

本项目根据建筑类型选择暖通空调、照明等方式，最大限度的实现对清洁能源的合理利用；采用过渡季充分利用室外新风等措施，有效减少空调开启时间，降低空调能耗。

能源消耗计量按照《用能单位能源计量器具配备和管理通则》（GB17167-2006）设置计量装置：

一、冷热量：冷热量的计量是在地源热泵采暖热水和冷冻水出口设置计量总输出热量的热量表，根据规划空间设置计量及温控装置。

二、电力：建筑将照明、办公插座及其他动力线路区分开，并安装分项计量装置（对典型线路安装管理用电度表）。同时，厂房在设计、施工中均选用节能产品和加强建筑节能；房间内照明采用荧光灯，走廊、卫生间的照明采用节能灯。

三、给水：生活给水引入管设置计量表，并根据使用功能的不同分别设置计量表。

本项目在运营活动中，采用三级计量，加强用能计量，并不断加强管理，以减少和杜绝跑、冒、滴、漏等现象。另外，在实际运行过程中，可沿用企业多年来在节能方面所采取的有效措施和积累的成功经验。

### 第三节 节能措施

#### 一、平台及设备节能

#### 二、建筑节能

#### 三、节水措施

#### 四、节电措施

#### 五、其他节能措施

### 第四节 节能效果分析

## 第九章 劳动安全、卫生与消防

## 第一节 设计依据

## 第二节 项目建设实施的安全、卫生等措施

### 一、设计中采取的主要安全卫生防护措施

### 二、安全卫生监督及管理

## 第三节 项目建设实施的消防措施

### 一、消防给水系统

### 二、建筑消防

### 三、电气消防

## 第十章 企业组织机构和劳动定员

### 第一节 企业组织机构设置

### 第二节 劳动定员和人员培训

#### 一、公司用人原则

#### 二、劳动定员

##### 1、定员依据

##### 2、劳动定员

## 第十一章 项目投资估算及资金筹措

### 第一节 投资估算

#### 一、估算说明

#### 二、估算依据

#### 三、工程费用

## 四、建设工程其它费用

## 五、建设期利息

## 六、流动资金

## 第二节 资金筹措

# 第十二章 经济效益分析

## 第一节 评价依据

### 一、遵循的有关法规

- 1、企业财务通则；
- 2、增值税、所得税及其他有关税务法规；
- 3、本项目财务评价依据国家发展改革委、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的评价原则与评价方法进行，并根据项目实际情况进行评价。评价中采用动态与静态分析相结合，以动态分析为主；
- 4、投资项目经济评估指南；
- 5、其他有关法规文件及相关资料。

### 二、基础数据及说明

## 第二节 经济效益测算

### 一、营业收入及税金测算

### 二、成本费用测算

### 三、利润测算

## 第三节 经济合理性分析

### 一、财务评价指标

### 二、不确定性分析

## 第四节 财务评价结论

## 第十三章 项目社会效益评价

### 第一节 项目社会效益分析

#### 一、能够增加当地政府税收

税收作为我国各级政府的重要经济来源，是政府进行城市规划建设、创造美好生活的重要保障，是解决贫富收入、建设和谐社会的基础，因此税收对于当地政府来说十分重要。经测算，项目年均可上缴税金\*\*\*\*\*万元，大大增加当地政府的财政收入，进而通过政府投资改善基础设施，提高文化、教育等水平从而使整个地区的居民受益。

#### 二、能够带来大量就业机会

#### 三、能够带动当地物流产业链的发展

#### 四、能够产生极大的环境效益

### 第二节 社会影响效果分析

#### 一、项目利益相关者分析

#### 二、利益相关者参与项目方案

### 第三节 社会适应性分析

## 第十四章 项目风险因素识别

### 第一节 工程风险分析及防范措施

#### 一、工程风险分析

#### 二、工程风险防范措施

### 第二节 用地风险分析及防范措施

#### 一、用地风险分析

#### 二、用地风险防范措施

### 第三节 政策风险分析及防范措施

#### 一、政策风险分析

#### 二、政策风险防范措施

### 第四节 市场风险分析及防范措施

#### 一、市场风险分析

市场风险主要是项目投产后的市场需求不及预期。本地内陆港建设运营处于起步阶段，在运营管理、产业发展差异化等方面尚需借鉴其他地区内陆港模式。内陆港项目投产后需要经历一段时间的产能爬坡期，若产能爬坡不及预期以及受未来可能存在的市场环境需求变化将导致项目预计效益无法按计划实现的风险。

#### 二、市场风险防范措施

加大市场宣传和开拓力度，积极与国内外大宗散货供应商、贸易商、货主企业等合作，开展混配、中转换装、多式联运、贸易、供应链金融等增值服务。

### 第五节 环境风险分析及防范措施

#### 一、环境风险分析

#### 二、环境风险防范措施

### 第六节 资金风险分析及防范措施

#### 一、资金风险分析

#### 二、资金风险防范措施

### 第七节 不可抗力风险分析及防范措施

#### 一、不可抗力风险分析

#### 二、不可抗力风险防范措施

## 第十五章 结论与建议

## 第一节 结论

## 第二节 建议

## 尚普华泰咨询各地联系方式

**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 15130178036

**山东分公司：**山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 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：**广东省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

**深圳分公司：**深圳市福田区金田路 3038 号现代国际大厦 11 栋 11 层

联系电话：0755-23480530 18566612390

**重庆分公司：**重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

**浙江分公司：**浙江省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：**湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806