
锦源仓储物流项目

可行性研究报告

证书编号：工咨甲 10120070039

玉林市方胜建筑咨询有限公司

二〇一〇年十二月

项目名称：锦源仓储物流项目

编制单位：玉林市方胜建筑咨询有限公司

证书编号：工咨甲 10120070039

发证机关：国家发展和改革委员会

总经理：杜永林 高级工程师

项目负责人：欧阳廷高 工程师

审 核：陆俊德 高级工程师

主要编制人员

陆俊德	高级工程师
樊福生	高级工程师
李 崧	咨询工程师
黄 雯	工程师
周新生	注册造价师
李 毅	工程师
刘源锋	工程师
谭起鹏	工程师
张冰彬	助理工程师
陆黎莉	助理工程师

第一章 概论

1.1 项目名称

锦源仓储物流项目

1.2 建设地址

博白县锦绣东路延长线（玉公二级路东面）

1.4 项目建设单位

广西博白县锦源投资有限公司

法人代表：刘殿富

1.5 编制单位

玉林市方胜建筑咨询有限公司

1.6 编制依据

（1）委托书

（2）《关于加快我国现代物流发展的若干意见》（国经贸运行[2001]189号）

（3）《国务院关于促进流通业发展的若干意见》（国发[2005]19号）

（4）《博白县十一五工业发展规划》

（5）《关于博白县 2008 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2009 年国民经济和社会发展规划草案的报告》

（6）《博白县国土资源局关于博白县锦源仓储物流项目建设用地预审的批复》博国土资预审[2010]38 号

1.7 项目投资估算及资金来源

本项目总投资估算为 40000 万元。其中固定资产投资 万元，流动资金 万元。

资金来源：银行贷款 万元，项目业主自筹资金 万元。

1.8 项目建设规模及内容

于广西博白县博白镇锦绣东路延长线（玉公二级路东面）购地 300 亩，建设年物流总量为 5 亿吨公里的集办公、仓储、商品交易、冷链一体化的现代化物流基地。物流园经营范围：以各种货物的运输、配送、周转为主，兼营餐饮、旅业、休闲、娱乐。

新建联合库房一栋，库房总面积 5920 m²，组成装货及卸货作业流程场地；(包括:储存、理货、分拣、加工、分类、包装、配装)。

设置一座用于果蔬农副产品的冷藏库, 容积为 6750m³、建筑面积 4080 m², 作为冷链物流。建设一层半砖混结构库房及冷库相关配套设施设备。

新购置普通货车 130 辆，载重卡车 170 辆，集装箱及其它物型卡车 29 辆，新购置各类货架、铲车、叉车、皮带运输机、汽车吊、地磅、计量设备、化验设备、冷冻冷藏设备、包装机械、信息化系统等一批。新建豪华综合大楼一栋，建筑面积 10000 m²，集办公、餐饮、旅业、休闲、娱乐一体，新建员工食堂、职工宿舍楼运动场所、配电房和门卫等建筑 5 栋，建筑面积 5000 m²；并配套道路、绿化、停车场（设置 900 个停车位）、给排水和变配电等辅助工程。项目总建筑面积 25000 m²。

1. 8 建设单位简介：

广西博白县锦源投资有限公司是以玉林市岭南集团博白县运输总公司、广西博白汽车底盘厂、广西北海博力工程机械有限责任公司、广西博白县得利编织有限公司、广西达华化学工业有限公司、广西博白县东升养殖有限公司为潜力申请注册的新项目公司。

(1)、玉林市岭南集团博白县运输总公司主要经营客运及货运，拥有各种营运车辆 350 台，平均年营业额为 21000 万元。

(2) 广西博白汽车底盘厂生产汽车底盘部件、汽车内饰件、模具开发、叉车结构件、冲压件等为主，拥有固定资产 **4500** 万元人民币。厂房占地面积 **3** 万多平方米。主要为柳州上汽通用五菱、万向钱潮（桂林）汽车底盘部件有限公司、桂林玉柴工程机械有限公司生产配套产品，年产值 **7000** 多万元人民币，具有复杂型汽车零部件的生产能力。

(3) 广西北海博力工程机械有限责任公司位于北海工业园区，占地 **100** 亩，主要生产：**3-10** 吨内燃叉车、电瓶叉车、**3-5** 吨集装箱叉车、**3** 级 **4-6.5** 米门架叉车、各类特殊属具叉车，**3.6-5** 吨叉吊。销售收入达到 **28300** 万元/年。

(4) 广西博白县得利编织有限公司主要经营以芒、竹、木、藤等农副产品为原材料的工艺品的手工制作，销售。产品出口远销欧美、东南亚各国，年销售收入 **3000** 万元。

(5) 广西达华化学工业有限公司以家具用环保涂料油柒的生产销售为主，兼营各种化学溶剂。生产规模较大，年销售额为 **2600** 万元。

(6) 广西博白县东升种养有限公司以家禽家蓄的养殖、各种名贵花木的种养为主。年营业额为 **500** 万元。

第二章 项目建设的背景及必要性

2.1 项目背景

博白概况

博白县位于广西东南部，北纬 $21^{\circ} 38' \sim 22^{\circ} 28'$ ，东经 $109^{\circ} 32' \sim 110^{\circ} 17'$ ，东与陆川县毗邻，东南与广东省廉江市高桥镇接壤，南与北海市合浦县白沙镇相连，西与钦州市浦北县交界，北与玉林市福绵管理区相依，总面积 3835.85 平方公里。人口 155 万，是世界第一大客家人聚居县，隶属玉林市。与广东湛江市以及广西北海、钦州相邻，是沿海与内地的交汇点，具有西部的东部、西部的沿海区位优势，是大西南出海的重要通道。玉林至北海、浦北至化州、博白水鸣至湛江三条高等级公路贯通全县乡镇，黎（塘）湛（江）铁路分别经过县境，是玉林市最靠近机场海港的县。北上南（宁）梧（州）高速公路只半个小时车程，往南上重（庆）湛（江）沿海高速公路仅需 10 分钟，县城至北海、湛江港口和机场均为 100 多公里。

在上级党委政府的正确领导下，凭借人杰地灵、风景秀美、资源丰富、区位优势优势，以客家人特有的达观开朗、海纳百川的宽广胸怀和勇于进取、艰苦卓绝的顽强意志，在改革开放和经济建设大潮中，创造了无数辉煌业绩，取得了瞩目的丰硕成果。今天，县委、县政府按照“抢抓发展两大机遇，实施城镇三极拉动，打造农业四大品牌，建设工业五大园区，努力构建和谐博白”的经济发展思路。团结拼搏，勇于开拓，竭尽全力把博白建设成为环北部湾经济区的新兴县。

博白自北朝设县至今已有 1400 多年的历史，历代人才辈出。博白山川钟毓，风光秀丽，宴石山风景区、云飞嶂万亩草原、千鹤岛、马门滩、伏波祠、绿珠庙等人文自然资源丰富。目前已开发建设亚山温泉旅游度假区、宴石山—南流江—花石嶂风景名胜旅游区、王力故居—王力广场—绿

珠庙等名人文化旅游区、千鹤岛—云飞嶂万亩草原—双凤古茶林自然生态等 4 大重点旅游板块。

博白工农业发展迅猛。全县初步形成了编织工艺、有色金属冶炼与加工、林产化工、健康食品等四大产业集群。编织工艺品出口量居全国首位，是全国最大的编织工艺品生产出口基地，并荣获“中国编织工艺品之都”称号。投资 30 亿元的广东粤景浆纸、投资 5 亿元的香港大顺生物、投资 1 亿元的北京巨典矿业等大工业项目落户博白，建成投产；2006 年，投资 2.5 亿元的江苏伟达集团项目、投资 7000 万元的广东粤和工业废水回收处理项目，以及广东开平等地的 25 家金属制造企业到博白投资发展。规划建设由亚山、城东、旺茂、龙潭和文地五个工业园组成、面积 3 万亩的博白工业集中区，为外来企业落户博白发展解决了用地问题。农业名牌产品有瘦肉型猪、三黄鸡、编织工艺品、优质米、桂圆、糖蔗、荔枝、香蕉、博白蔬菜、速生丰产林、剑麻等，全县种植糖蔗 8 万亩、速丰桉 60 多万亩；是全国生猪活储基地、全国畜牧业百强县、广西第一养猪大县，已形成南方较有影响的瘦肉型猪、杂交猪苗、三黄鸡、肉鹅、网箱养鱼五大生产基地，年生猪饲养量约 400 万头、家禽饲养量约 3000 万羽；是广西粮食生产主产区，获“广西水稻免耕技术推广第一县”和“广西十大粮食生产先进县”称号。县内已探明的金、银、铜、钨、瓷土、花岗石、高岭土等金属和非金属矿藏达 40 多种，是全国十大瓷土生产基地之一，花岗石可采储量达 15 亿立方米。

随着中国—东盟“M”型区域经济合作步伐加快和泛北部湾经济合作区、海峡两岸（广西玉林）农业合作试验区的启动，玉林市南向发展战略凸显。博白作为玉林的南大门，由玉林市的边缘变成加快融入北部湾（广西）经济区的前沿，特别是龙潭镇成为玉林南进战略的前端。博白已成为打造连接玉林与北部湾经济区的滩头阵地和桥头堡，展现出巨大发展潜力。

博白在不断完善 19 座 35 千伏至 220 千伏的输变电网络、“三纵三横”高等级公路网络、通信、供水等基础设施的同时，还结合实际，制订了《博白县关于投资办生产性企业优惠办法的若干规定》，从土地、税收等方面给予投资者非常优惠政策。

社会经济发展现状

博白县是个农业大县，2007 年末人均耕地 0.54 亩，属典型的人多地少农业经济比重较大的地区。全县 33 个乡镇建立了农业技术服务中心，325 个行政村配备了农民总技术员。2007 年，全县完成国内生产总值 88.41 亿元，其中农业产值 21.71 亿元。

博白县工业生产发展有一定基础，现已形成了机械、制糖、卷烟、化工、电力、建材、矿冶、轻工、塑料、印刷、服装和农副产品加工等工业门类。“绿珠”牌碾米机等数十种工业产品荣获省、国家级优质产品称号和国际大奖，不少产品远销欧美及东南亚国家和地区。乡镇企业取得快速发展。主要产品有烟花爆竹、工业、日用陶瓷、芒竹编织品、建材、罐头食品、叶面肥等。据统计 2007 年 1 至 7 月，开工建设项目 14 个，到位资金 5.7 亿元，已投产项目 5 个，总投资 8350 万元；上半年，实现工业总产值 20.2 亿元，比去年同期增长 31%。

博白县交通便利，黎湛铁路、国道 325 线、省道 216 线过境。贯穿该县东西的浦北至宝圩二级公路博白段、从西北端向东南端的二级公路正紧张施工，年内可竣工投入使用；规划南北走向的绿珠至浦北、东西走向的文地至松旺和水鸣至贵港木格的二级公路正在抓紧推进前期工作；规划贯穿博白县境内的玉林至铁山港高速公路也在筹备之中。有水运航线 1 条（石柳——沙河），通航里程 23 公里。县境南距北部湾海岸仅 8 公里，被国务院列为海南北部湾沿海联合开发的重点地区。

博白市利用地处粤、桂交界的区位优势和商贸发达、各类市场配套完善的有利条件，大力发展农产品加工物流业。围绕“提升档次、打造品牌，

抓好促销，加快发展”的思路，同时，以建设现代物流的理念，制定了加快民营经济和商贸业发展的政策措施，努力建设区域性物流中心，以“大市场、大流通”推动了商贸业的迅猛发展。

初步统计，2008 年全县生产总值实现 103.27 亿元，一举突破百亿元大关，增长 12.2%，增速超额完成年计划 0.2 个百分点。其中：第一产业增加值 43.11 亿元，增长 5.6%；第二产业增加值 33.32 亿元，增长 17.2%，其中工业增加值 30.39 亿元，增长 17.7%；第三产业增加值 26.83 亿元，增长 16.6%。三次产业的比重由去年同期的 44.2:31.0:24.8 调整为 41.7:32.3:26.0，产业结构进一步优化，协调性明显增强。

2.2 项目建设的必要性

2.2.1 发展物流业对于优化资源配置，调整经济结构，改善投资环境，增强综合国力和企业竞争能力，提高经济运行质量与效益，实现可持续发展战略，推进我国经济体制与经济增长方式的根本性转变，具有非常重要而深远的意义。

随着经济全球化和信息技术的迅速发展，企业生产资料的获取与产品营销范围日趋扩大，社会生产、物资流通、商品交易及其管理方式正在并将继续发生深刻的变革。与此相适应，被普遍认为企业在降低物质消耗、提高劳动生产率以外的“第三利润源”的现代物流业正在世界范围内广泛兴起。现代物流泛指原材料、产成品从起点至终点及相关信息有效流动的全过程。它将运输、仓储、装卸、加工、整理、配送、信息等方面有机结合，形成完整的供应链，为用户提供多功能、一体化的综合性服务。我国现代物流发展正处于起步阶段，与先进国家相比尚有很大差距，但市场潜力和发展前景十分广阔。加快我国现代物流发展，对于优化资源配置，调整经济结构，改善投资环境，增强综合国力和企业竞争能力，提高经济运

行质量与效益，实现可持续发展战略，推进我国经济体制与经济增长方式的根本性转变，具有非常重要而深远的意义。

2001 年 3 月由国家经贸委、铁道部、交通部等六部委联合印发的《关于加快我国现代物流发展的若干意见》，推进了全国各地发展物流产业的进程。随着工业经济的增长，物流经济也将成倍数增长。

2.2.2 发展现代农产品物流业，是有效解决“三农”问题、建设社会主义新农村的重要组成部分，对于开拓农村市场意义重大。

博白市农业生产资料和农产品的物流量不仅数量巨大，而且供应非常分散，物流成本很高。发展现代农产品物流，降低农业生产和农产品流通过程中的物流成本，提高农产品流通速度，不仅能为经营主体提供真实、准确的有效信息，减少市场运营过程中的不确定性和盲目性，提高农民的组织化程度和农产品的市场竞争力，使农产品在流通过程中实现增值，而且可以提高农产品的标准化程度和质量安全，减少农产品在运输过程中的损耗，降低和杜绝农产品公共安全事件的爆发，有利于保障城乡居民的根本利益，稳定增加农民收入，推动农业的产业化、现代化进程，提高农业的整体效益。农产品加工与物流协同发展，是提高与实现农产品价值，降低农产品流通成本，解决农户单个家庭小生产和社会大市场这一矛盾的重要手段，也是加快地方农业经济发展，提高人们生活水平，落实国务院有关解决“三农”问题的文件精神战略举措。优化整合现有农产品物流资源，构筑现代农产品物流体系，加快农产品加工与农产品流通现代化进程，对拉动我市农业经济发展，特别是对推动地方社会经济的发展，有着十分深远的现实意义。

2.2.6 发展现代物流业是经济结构调整的需要

由于市场环境发生了根本变化，产品生命周期越来越短，越来越具有

高度的替代性，制造业进入了一个以结构调整为主线的新的发展阶段，抢速度、降成本成为竞争的焦点。由于生产技术和管理水平不断提高，产品生产成本下降的空间越来越小，物流成本的降低就成为关键。只有通过有效的物流管理，才能对市场需求做出快速和灵活的反应，降低生产、流通成本，提高企业市场竞争能力。

2.2.7 发展现代物流业是流通方式创新的需要

随着市场经济体制改革不断深化，我国商品市场出现全局性买方市场的格局，市场竞争日趋激烈。过去单纯靠一买一卖赚取价差的营销方式已很难发展下去，必须向以增值服务为主要竞争手段的物流配送等现代营销方式转型。发展社会主义市场经济，搞好流通极为重要，是消费通过流通来决定生产，大规模的流通方式才能带动大规模生产。因此，要大力支持和推动连锁经营、集中配送等现代流通方式，推动经济发展，提高竞争力。现代物流是流通现代化的核心内容，物流发展程度在很大程度上代表着一个国家流通现代化的水平。

第三章 市场需求与建设规模论证

3.1 博白物流市场需求预测

本项目接收与装卸货物均为集装箱包装，主要物品有白糖、大豆等副食品和农产品，手工编织品如竹编还有汽车配件等。

统计资料表明，2008 年，博白客货运周转量为 16.12 亿吨公里，其中货运量估算达 13 亿吨公里。这是物流总量现状。按年增长率 8%计，到 2015 年博白的物流总量可达 15 亿吨公里。

主要物流品种比例测算，大体可按各行业产值确定。预计今年（2009 年）工业总产值 97 亿元，其中编织工艺产业实现产值 12 亿元以上，矿产开发与金属冶炼产业实现产值 15 亿元，食品制糖产业实现产值 5 亿元，日用陶瓷产业实现产值 3 亿元，林产化工产业实现产值 8 亿元，烟花爆竹产业实现产值 2 亿元。农林牧渔业总产值 76.3 亿元。

3.2 建设规模

本项目物流园经营主要物品品种较多，按占博白全部物流市场 30%份额计算，在规划期年物流总量约为 5 亿吨公里，其中通过农产品冷链物流中心冷藏保鲜的农产品达 10 万吨。由此来确定项目建设规模，按物流半径 600 公里计，日运输 500 至 600 公里，年工作 300 天计算，物流园应有运输设备总吨位约 3300 吨。物流园拟购置载重车辆 5-8 吨 130 辆，10-15 吨 170 辆，共约 3100 吨，另有集装箱及其它特型卡车 29 辆，冷藏车 4 辆，合计总吨位约 3300 吨，仓库 10000 平方米与此规模大体配套。因此，本项目的建设规模是合适的。

第四章 项目选址与建设条件

3.1 项目选址与用地

根据物流中心功能对用地的需要，经过多方研究和比较，确定本项目选址在：博白县公园路 114 号（见附图 1），该地原属于博白县对外经济贸易总公司用地。博白县人民政府于 2008 年 11 月 12 日同意了博白县对外经济贸易总公司转让国有土地使用权的批复（详见附件 3），广西博白县翔宇物流有限公司于 2009 年 4 月 14 日于博白县土地交易中心交易市场竞拍成功，获得了该地的使用权，详见交易成功确认书（详见附件 4）。该地区区位优势突出，通信发达，交通运输条件十分优越。

根据博白县建设局颁发的《建设用地规划许可证（地字第 450923200910369 号），详见附件 5》可知，规划总用地面积 46607.65 m²，该地用地性质为商住用地，符合博白县的土地利用总体规划。

3.2 自然条件

地形、地貌、地质

博白县在广西地理区划中属于桂东南丘陵区。地貌类型复杂多样，有平原、谷地、盆地、丘陵、山地。六万大山余脉从背面入境向西南延伸，形成西北部山区；云开大山余脉从东北面入境，向南延伸，形成从东北至中南部的山区和丘陵区，以及东南部的低丘岗地，西南部的平原谷地和南部的平原、台地。在两大山脉之间形成开阔的博白盆地。南流江（县内河段）的中、下游，形成谷地、平原主要分布于县境东南部和南流江中下游沙河谷地，流域面积有 10.02 万 hm²，占全县总面积的 26.12%。由于平原、台地与丘陵交错分布，地势稍有起伏，偶见低丘平地隆起，但总观仍属于平原地貌。

丘陵主要分布在西北部六万大山余脉和东北部云开大山余脉延伸的低山前。面积有 24.13 万 hm²，占全县总面积的 62.9%。海拔高程在 50-500 米之间，其中海拔高程在 50-100 米之间的低丘（包括台地）有 12.77hm²，占

全县总面积的 32.72%；海拔高程在 100-250 米之间的中丘有 8.53 万 hm^2 ，占全县总面积的 22.4%；海拔高程在 250-500 米之间的高丘有 3.05 hm^2 ，占全县总面积的 7.94%。

山地主要分布于西北部和东北部的六万、云开大山脉余脉延伸地带和中南部的马子嶂、射广嶂山区，共有面积 0.45 hm^2 ，约占全县面积的 1.17%，海拔高程在 500-800 之间，800 以上的仅有北部的几个主山峰。

境内地层发育较全，由于海水自西南往东北方向入侵，断陷带长期接受云开古陆碎屑物质，沉积一套古生代—新生代地层。古生代—中生代初，由于地壳上升，海水退出，沉积出现间断，因而确实二叠、三叠纪地层。

地质构造比较简单，表面覆盖为第四系残破积粘土层、第四系冲洪积形成的粘土、亚粘土、砂和卵石，以及由各类基岩全风化而成的沙砂性土，土层厚度大多在 5m 以上，颜色比较大，表现为橙、黄、褐黄、褐红、砖红、紫灰、灰白、灰黄以及灰、黑等色。下伏基岩主要有泥盆系岩和泥灰岩、白垩系砂岩和泥质砂岩、燕山期角砾岩、黄斑岩和混合岩、加里东期花岗岩闪长岩，这些基岩的上表层绝大多数已经强烈风化，只有极少数地段有中至弱风化岩石自然出露。

水文特征

博白县河溪多，境内有南流江、九洲江、那交河、大坝河、沙陂河、郁江等水系。南流江的支流合江河、绿珠江、乌豆江、小白江、亚山江、水鸣河、江宁河等和其它水系的支流 43 条，遍布全县各乡镇。县内河流总长度 666 公里，年径流总量 38.44 亿立方米。

土壤

在高温和多雨的气候条件下，由母岩风化形成的土壤呈水平地带性分布和垂直地带性分布的规律。县城内山地自然土以石灰土、砂壤土为主，占 80%以上，水平分布的为农业耕作土和冲积土。花岗岩、砂岩风化后形成的红壤土、赤红壤土、砂质土。土层较薄，土质疏松，石英、砂质含量大，粘合性差，易于被水侵蚀，形成水土流失。

气候、气象

博白县处于北回归线以南的低纬度地区，北靠大陆南近海洋，境内上空受东亚季风环流控制。年平均风速为 2.2 米/秒。夏半年盛吹偏南风，带来海洋暖湿空气，形成高温多雨海洋性气候；冬半年受季风影响，多吹偏北风，形成低温干燥的气候，属南亚热带过渡的季风气候，光照充足，气温高，雨水多，湿度大，无霜期长达 351 天，人称“这里没有冬天”。夏长冬短，夏湿冬干，春季阴雨连绵，夏季台风暴雨多，春秋常有干旱，冬季偶有低温霜冻，气候呈显著的季节性变化。年平均气温为 21.9℃，最高月为 7 月份，月平均气温为 28.2℃；最低为 1 月份，月平均气温为 13.4℃。极端最高气温为 38.9℃，历年平均气温为 36℃，极端最低气温为 0.5℃，历年平均值为 2.7℃。县城历年平均降雨量为 1756.2mm，县内各地年平均降雨量在 1600~2100mm 之间。县城降雨量最多年份达 2381.2mm；降水量最少年份仅 1030.9mm，二者差 1350mm。

矿产资源

据统计，博白县域矿产资源丰富，种类多且分布广，已探明的有金、银、钛、铜、钨、铁、汞、锰、瓷土、花岗岩、稀有金属铌钽等 40 多种。其中银、瓷土、花岗石的藏量较大，是全国九大银矿之一和全国十大瓷土基地之一；金矿储量大、品位高；花岗石可采储量达 5 亿立方米。

3.2 交通运输条件

博白县交通便利，黎湛铁路、国道 325 线、省道 216 线过境。贯穿该县东西的浦北至宝圩二级公路博白段、从西北端向东南端的二级公路正紧张施工，年内可竣工投入使用；规划南北走向的绿珠至浦北、东西走向的文地至松旺和水鸣至贵港木格的二级公路正在抓紧推进前期工作；规划贯穿博白县境内的玉林至铁山港高速公路也在筹备之中。有水运航线 1 条（石柳——沙河），通航里程 23 公里。县境南距北部湾海岸仅 8 公里，被国务院列为海南北部湾沿海联合开发的重点地区。本项目位于玉山公路旁，场址紧靠玉山二级公路，交通极为方便。

3.4 供水供电

本项目利用市政供水供电。

第五章 建设方案

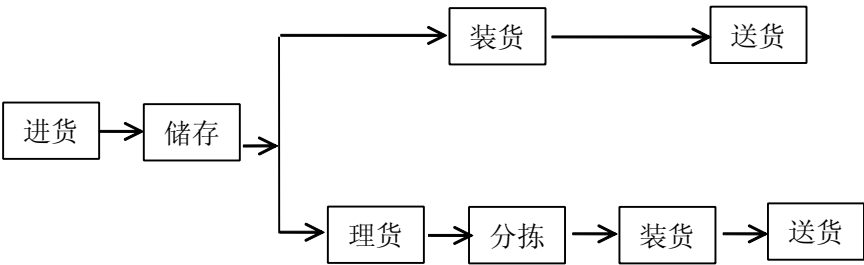
5. 1 工程概况

5.1.1 物流项目简介

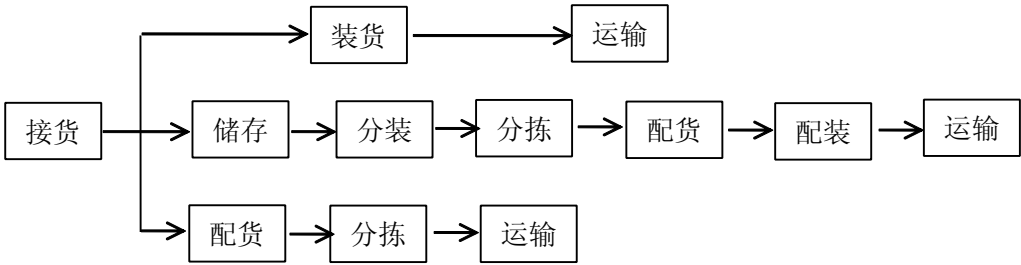
本项目接收与装卸货物均为集装箱包装，主要物品有白糖、大豆、等副食品和农产品，手工编织品如竹编还有汽车配件等。

5. 1. 2 工艺流程简述(图示)

本物流中心卸货作业流程如下：



装货作业流程如下：



5. 1. 3 工程建设内容：

占地面积 46607. 65 m²，建筑占地面积 10255 m²，建筑总面积约 25000m²，主要建设综合楼、宾馆酒店、货运部、储物仓、冷藏库、停车场（900 个停车位）等配套设施。主要经济技术指标见表 5-1。

表 5-1 项目主要技术经济指标一览表

序号	名称	单位	指标
----	----	----	----

1	项目总投资	万元	15000
2	总占地面积	平方米	46607.65
3	建筑占地面积	平方米	12530
4	总建筑面积	平方米	25000
其中	综合楼	平方米	10000
	货运仓	平方米	5920
	冷藏库	平方米	4080
	职工宿舍	平方米	3800
	食堂	平方米	940
	配电房	平方米	60
	门卫	平方米	40
	维修车间	平方米	160
5	劳动定员	人	500
6	全年运转天数	天	300
7	日工作时间	小时	8
8	停车场	个	900

5.1.4 主要设备配置

项目主要设备配置情况见表 5-2。

表 5-2 主要设备配置表

序号	设备名称	规格	单位	数量
1	普通货车	5~8t	辆	130
2	载重卡车	10~15t	辆	170
3	集装箱及其它特型卡车		辆	29
4	货架		个	200
5	移动货架		个	50
6	行车	5~10t	台	15
7	龙门吊	36t	台	3
8	铲车、叉车		台	40
9	地磅	10~20t	台	2
10	计量设备		套	1
11	化验设备		套	1
12	冷冻冷藏设备		套	1
13	包装机械			若干
14	货物整理架			若干
15	液压运送工具			若干

5.2 工程总体设计

5.2.1 总平面布置

(1) 总平面布置原则

土地充分利用的原则

功能分区明确，工艺流程畅通的原则

符合城市规划，与环境协调的原则

(2) 总平面布置

项目所占地块在玉山公路东侧, 地块形状不规则, 物流园入口拟选在靠近玉山公路旁, 并排的临街位置为综合楼, 北部安排职工宿舍、食堂等。

中腹部大片地块为停车场。仓库。

5.3 土建工程

物流项目占地面积约 70 亩，建筑物总建筑面积 25000 m²；

- (1) 综合楼 10000 平方米，拟建主楼 11 层，裙楼三层，每层 1200 平方米，4-11 层每层 800 平方米，框架结构。基础视地质情况可采用 400×400 钢筋砼桩基础。

各楼层使用功能大致安排如下：

一层为宾馆大厅，酒店服务台，商业门面；

二层为酒店大厅、包厢；

三层安排娱乐场地，KTV 迪厅等；

四层为物流公司办公区

五层为物流信息中心

六层以上作宾馆客房。

- (2) 仓库 2 栋，共 10000 平方米，其中一栋为普通货物仓，单层砖混结构，建筑面积 5920 平方米。根据地质情况基础采用浅基础。

另一栋为冷链冷库，容积 6750m³，建筑面积 4080 m²，其详细设计说明见 5.4、5.5。

- (3) 职工宿舍 2 栋，3800 平方米，6 层，砖混结构，浅基础。

- (4) 食堂 1100 平方米，单层，砖混结构，浅基础。
- (5) 配电房 60 平方米，单层，砖混结构，浅基础。
- (6) 门卫 40 平方米，单层，砖混结构，浅基础。
- (7) 修理间 160 平方米，单层，砖混结构，浅基础。
- (8) 停车场，900 个停车位，总面积 18000 平方米。

(9) 道路：院内主干道路宽 12 米，砼路面，总长

5.4 果蔬预冷库和制冷站设计

5.4.1 冷库设计

一、设计依据

- (1) 建设方提供的相关图纸
- (2) 《冷库设计规范》GB50072-2001
- (3) 国家现行有关规定、规程和业主提供的技术参数

二、技术参数

1、工程项目所在地气象资料：（地点：广西博白）

- (1) 夏季室外计算温度：38℃，年平均气温 18~22℃
- (2) 夏季通风室外计算相对湿度：80%

2、冷库指标：

- (1) 冷库用途：水果、蔬菜预冷
- (2) 冷库数量：共 27 间
- (3) 设计库温：-2~+2℃
- (4) 进货温度：常温
- (5) 预冷量：不大于单间 20-30 吨/批次
- (6) 进出货月台：常温
- (7) 果蔬预冷库面积：单间面积 50 m²，库内净高 4m
- (8) 制冷机房建筑面积：120 m²

单间预冷库参数表：

冷库外形尺寸 (mm)	5000*10000*4000mm (h)
保温形式	100mm 厚双面彩钢聚氨酯保温板
设计库内温度	-2~+2℃
果蔬预冷量	20-30 吨/批次
果蔬入库温度	常温
出库温度	按实际要求 (0~15℃)
设计冷却时间	10H
预冷需求负荷	35KW

三、 制冷系统

1、 制冷方式

- (1) 各间冷库单配独立的制冷系统
- (2) 制冷系统供液方式：采用直接膨胀供液
- (3) 制冷工质：氟里昂 (R22)
- (4) 融霜方式：停机自然化霜或电热融霜
- (5) 冷凝方式：风冷式

2、 制冷设备选型说明

(1) 压缩机选型：

每间冷库选用 1 台三洋并联半封闭压缩机组 MCF-200PJ (每台机组配 2 台分体式

风冷冷凝器 ACU-S20)，压缩机组产冷量为：43.9Kw (工况蒸发温度 -10℃，冷凝温度 45℃，输入功率 18.0Kw)，能满足冷库的预冷负荷需求。该机组特点是：可根据预冷量的多少自动增减载，能量调节分 50%和 100%两级，节能优势明显。

机组参数表：

半封闭并联机组型号	MCF-200PJ-A
外形尺寸 (mm)	1561*622*981mm (h)
使用制冷剂	R22
运行电流 (A)	35.1A

储液器容积 (L)	114L
冷冻油	太阳 3GSD
成品重量 (KG)	622KG

(2) 冷风机选型:

每间冷库选用 2 台冷库风机 CC-CD19000H, 冷风机的总换热量为:
43.82Kw,

运转功率为 0.8Kw*2 台。产品有以下特点:

- 1) 冷风机采用压花铝箔外装、小型、轻量。
- 2) 采用紧压铜管的翅片翻边, 及加工成波纹状的铝箔翅片, 保证了高效的制冷效率。
- 3) 风机采用低噪音风扇, 防护等级高, 送风均匀、噪音低, 性能可靠。
- 4) 安装检修方便, 接水盘和两侧板可灵活拆卸与清理。
- 5) 标配带内置加热丝的橡胶排水管, 美观且耐用。

三洋冷库风机参数表:

冷库风机型号	CC-CD19000H
外形尺寸 (mm)	2624*436*506mm (h)
外壳材料	铝
运行电流 (A)	0.8A
风扇直径 (mm)	Φ 400mm
风量	8640m ³ /h
电融霜功率 (Kw)	5.80Kw
成品重量 (KG)	105KG

四、电气控制系统

1、冷库系统供电标准: 3 相交流, 使用电压 $380 \pm 5\%V$, 控制电压 220V、50Hz。(建设

方负责按图纸要求将电源线缆引至冷库主电控箱内)。

2、冷库控制装置采用意大利美控微电脑控制器, 产品含冷库温度、

除霜等控制。

3、微电脑控制器可测量冷风机除霜盘管温度，若除霜达到设定温度时，系统会提前中断除霜，防止库内温升过高及其可能产生的危害。系统提供多项参数可供选择，可防止制冷机组出现空转、频繁启动等现象。

4、控制器的操作方便、安全、控制功能简单、出错率低。控制箱体提供自动、手动及紧急停机三种控制模式。

5、遥测库温的传感导线，必须选用屏蔽导线，防止外界干扰。

6、冷库所用的各种金属导线一律用铜芯导线，不使用铝芯线。

7、显示器件使用 LED，应能在 2 米外清楚的读数。报警时除显示外同时有声音信号。

8、显示内容有温度显示、时间显示、程序号显示、指示器显示、动力运行显示、风扇

运行、压缩机运行和超温报警、除霜状态、冷却工作状态、工作程序结束显示和提示等。

五、冷库体部分

1、冷库围护结构类型：

冷库采用具有最好隔热性能的轻质聚氨酯为内心材料的组合式库体，它可以很好地隔离冷库外侧热负荷的侵入，以实现冷冻、冷藏制冷系统的最大效率。本项目冷库壁板、天花及地面保温都采用聚氨脂冷库板现场拼装，冷库保温板的厚度参数如下：

项目内容	聚氨酯保温板厚度
壁板、隔板	100mm
天花板	100mm
地面保温	100mm

2、冷库指标：

（1）冷库保温隔热采用加入一定比例的增强性材料的复合硬质聚氨酯材料。

（2）硬质聚氨酯泡沫塑料其物理及机械性能指标如下：

导热系数: $\lambda < 0.018 \text{Kcal/m. h. } ^\circ\text{C}$

密度: $0.04 \sim 0.055 \text{g/cm}^3$

抗弯强度: $> 2.5 \text{Kg/cm}^2$

抗拉强度: $> 2.5 \text{Kg/cm}^2$

抗压强度: $> 2.5 \text{Kg/cm}^2$

吸水率: $< 0.2 \text{Kg/cm}^2$

自熄性: $< 3\text{S}$ (加入阻燃剂)

独立气泡率: $> 95\%$

尺寸稳定率: $< \pm 0.5\%$

无 CFC(环保型)

3、隔热板的尺寸、形状制造允许差值

长度尺寸偏差值 $< \pm 2 \text{ mm}$

宽度尺寸偏差值 $< \pm 1 \text{mm}$

厚度尺寸偏差值 $< 1\%$

对角线尺寸偏差值 $< \pm 2 \text{mm}$

平面度(任意方向) $< 2/1000$

4、隔热板整体性能

(1) 隔热板的面板与隔热材料的粘结强度 $> 2.0 \text{Kg/cm}^2$ 。

(2) 隔热板的安装结合面无外露的硬质聚氨酯泡沫塑料, 结合面无凸凹。

(3) 隔热板的板面平整光滑, 无有翘曲、划伤、磕碰、凸凹不平的缺陷。

(4) 每块隔热板材料、钢板及隔热材料本身都为连续的整体材料, 不采用任何方式拼接, 也不采用发泡后的隔热材料经切割后再与面板粘结, 而必须是直接在模具中的板面在压力下发泡结合的制成品。

(5) 隔热板的平面在 50 Kg/m^2 的均布荷载作用下, 其挠度 $< 1/250$ 。

(6) 冷库采用外梁结构增强性措施来提高机械强度, 不会降低隔热效果。

(7) 隔热板的周边材料采用与隔热材料相同的高密度硬质材料,

不使用木质材料或其他导热系数较大的材料。

(8) 隔热墙板立在土建保温层上部，与外部地面隔离，防止冷桥的产生。

(9) 隔热板之间的板缝处，热流量不能大于隔热板热流量的 2 倍。

(10) 隔热板之间的联接结构形式采用偏心钩连接方式，连接机构不得有漏连、虚连现象，其拉力不得低于 1471.5N。

5、冷库门

冷库门采用与冷库配套的手拉掩门，库门采用双面彩钢板材，内置聚氨酯保温材料。产品保温密闭性能好，坚固可靠、滑动灵活，产品主要性能：

(1) 门孔尺寸：860(W)×1900(H)。

(2) 库门厚度：100mm。

(3) 回归方式：自动回归。

(4) 驱动方式：手动。

(5) 安全锁：无须工具可从库内人手开启。

(6) 防露发热丝：防止库门连接处结露。

预冷库冷分配设备均采用氟吊顶式高效空气冷却器，每间选用 2 台 CC-CD19000H 空气冷却器，27 间库共 54 台。电机功率为 0.8KW×2 台/间，共计 43.2KW。

货物运输以手推车为主，库内设储货架，货物堆放主要靠人工堆码，仓库体净高 5 米。

5.4.2 制冷站

(1) 制冷方案的选择

制冷为各间冷库单独设1个高温系统(-10℃系统)，共27个独立的制冷系统，供液方式采用直接膨胀供液，制冷工质为氟利昂(R22)，融霜方式为停机自然化霜辅以电热融霜。冷凝器的冷凝方式选用风冷方式，安全可靠，维护最为简单，运行费用也低。

(2) 制冷设备选型

各间冷库的压缩机组都选用MCF-200PJ-A户外型并联半封闭压缩机组，-10℃/+45℃工况制冷量43.9KW/台，电机功率为18.0KW/台，27间冷库总功率为486.0KW。

(3) 冷链物流中心用电量估算

用电主要有冷库的压缩机组和空气冷却器，总装机容量为529.2KW，利用系数取0.7，按满负荷的一半计算，则日耗电为44450KWh。

5.5 给排水设计

(1) 给水

本项目的用水主要为办公管理人员和来往人员生活用水、食堂用水、场地冲洗水以及绿化用水等。除绿化用水外，其它用水都将形成废水需进行处理。经类比计算，本项目给水、排水平衡见表 5-9。

表 5-9 用水排水平衡表

序号	用水单位	计算指标	用水量(t/d)	排污系数	日排水量(t/d)	年排水量(万 t/a)
1	工作人员及来往人员	约 500 人	75 (按 150L/人·d)	0.9	67.5	2.025
2	食堂	约 500 人/d	10 (按 20 L/ 人·次)	0.9	9.0	0.27
3	场地冲洗水	/	2.0	0.9	1.6	0.048
4	洗车用水		5.0	0.9	4.5	0.162
4	绿 化*	建议 9321.5 m ²	9.32 (按 1 L/m ² ·d 计)	/	/	/
合 计		/	101.32	/	82.6	2.505

本项目最大日用水量为 101.32t/d，时变化系数取 2.5，设计进水管管径取 DN200PE 管，按市政输水管网，供水水压 0.26Kpa，对综合楼高层需增压设施增压后供给。

(2) 排水

规划排水体制采用雨污分流制。

污水工程规划

污水量测算

污水量按规划区生活及公共设施等总用水量之和的 90%计，则规划区最高日污水总量为 78.1m³/d。

污水排放出路

为满足园区环境质量要求，规划区污水必须进行处理，达到标准后方可排放。污水经化粪池处理后，就近排入城市污水主干管，最终送至城市污水处理厂进行处理。

污水管网系统

根据竖向设计和周边市政管网情况，园区西面玉山二级公路 DN500 污水干管，作为园区的主要污水接入点。以地块分布为界，园区内布设 DN200~污水管约 500 米。

●雨水工程规划

雨水流量计算参照玉林市暴雨强度公式计算：

$$Q_s = q \cdot \Psi \cdot F \quad (\text{L/S})$$

式中 Q_s ——雨水设计流量 (L/S)；

q ——设计暴雨强度 [$\text{L}/(\text{s} \cdot \text{hm}^2)$]；

Ψ ——径流系数；

F ——汇雨面积 (hm^2)

雨水管网的布置按因地制宜，就近排放的原则进行，以减小投资。雨水系统按地形走势，同时结合近远期实施的方法进行布置，将雨水就近接入周边市政雨水干管。园区内沿道路布设雨水排水沟约 800 米。

5.6 电气设计

本项目用电主要是建筑物内照明用电，仓储设施用电，宾馆餐饮用电，估算总装机容量：照明按 $10\text{w}/\text{m}^2$ 计， 25000 m^2 计 250 KW，行车、龙门吊、包装机械约 40 KW，冷链物流用电总装机容量为 529.2KW, 宾馆餐饮用电 80 KW，总装机容量约 900 KW。

用电量估算：按平均使用系数 0.6 计算，每天 10 小时，一年 360 天计，年耗电量为 194.4 万 KWh。

本物流项目需要有完备的配电系统，以保证区域内的正常作业。供电系统由 1KV 接入项目区变电所，0.4KV 供电。变压器容量为 600KVA。同时，考虑自备 120 KW 柴油发电机组作为紧急备用电源。

5.7 信息网络工程

计算机物流管理信息系统

在科技不断进步、信息技术逐渐成为当今社会主流的时代背景下，物流企业的竞争日趋激烈，管理水平也越来越受到企业管理者的高度重视，信息资源的快速处理、交换和共享超越了时空的限制。随着网络技术的飞速发展，管理的手段和技术正在不断更新。管理信息系统正在发挥着越来越重要的作用。在分析本物流项目物流作业流程实施信息化建设时遇到的较为普遍的问题及相关原因，在此基础上，提出了项目物流信息管理系统建设的模式。设计目标是建立一个旨在为项目物流作业过程中完成信息维护、查询、修改和综合统计的完整系统，能够真正实现实时、交互式的管理方式，满足 e 化管理的需要，提高工作效率和管理自动化程度，有效节约企业的管理时间和成本。主要从物流管理信息化的意义出发，以项目物流作业过程信息管理为应用对象，结合项目管理的实际，提出建立基于 internet / intranet 的集中式管理系统的构想，通过设计数据库结构和软件系统模型，构建了软件开发模式，并对系统主要功能的实现方式进行了分析，对系统的主要构建思路的进一步完善和优化提出了建议。同时，对系统的网络搭建、安全防护等进行了较为深入的分析，在技术和应用上提出了较为经济的结构框架。

5.7.1 RFID 停车场智能化管理系统

物流园停车位有 900 个，有必要对停车场进行智能化管理。RFID 停车场智能化管理系统（以下简称“项目”），是对停车场各类运输车辆，特别是对粮油运输车辆的管理而设计的专用系统，它是项目区内管理水平高低的重要标志。同时，交通基础设施的建设、车辆安全管理也是项目区建设规划面临的一个重要课题。项目停车场的设计基于目前国际上流行、国内正日渐重视的专业—RFID(射频识别)的成熟开发和成功应用而作的。其

不可仿制性、抗干扰性、抗击打性、快速识别性、智能鉴别性毫无疑问的会给项目区车场管理提供一个全新的解决方案。

(1)项目特点

项目最大特点就是结合了成熟的智能卡技术、无线通信技术、先进的软件技术，把各种成熟技术有机整合，应用于实际工程需求。

在项目区管理站，应用非接触式智能 ID 卡对出入车辆进行自动识别管理，智能卡管理是各类管理体系信息化管理的基础和方向；

在用通过对车辆的非接触式快速识别及对用户身份的自动鉴别对比，确保了车辆财产的安全保护性，以及正常出入手续的简洁快速性。

通过无线网桥或内部网络把各分管理站信息源和中心管理系统处理终端结合起来。

(2)系统功能说明

微波信号识别装置

即出入口通讯器，它可安装在控制车辆出入口上方。另一部分为电子标签，系统为每一停车用户配备一张经过注册的电子标签，它可安装在车辆前挡风玻璃内适当位置，该模块内部有身份识别代码。

当车辆到达项目区入口 6~8m 处时，车辆检测器检测到车辆的存在，启动入口通讯器，检测前来车辆的电子标签内的身份代码（ID），ID 以微波的形式加载并发射到通讯器，通讯器中自带的信息数据库中预置了该车主电子标签内的 ID 码，说明该标签属于本车场，则车闸迅速自动打开，车辆无须停车便可顺利通过，整个系统响应时间仅 0.9 s。

系统构成

由附在车体上的电子标签、车库出入口的收发天线、标签阅读器、由阅读器控制启动的摄像机、后台管理平台及内部通信网络等构成。

中央控制室设备（计算机、管理软件等）

入口设备（入口通讯器、栏杆机、车辆检测器等）

出口设备（与入口设备基本相同）

电子标签（与注册车辆数相同）

如附图 3 所示：RFID 天线受阅读器控制不断发射电波搜寻，当车辆通过出入库收发信机时，车载收发信机被触发，发射出能唯一表明通过车辆身份的代码信息(如车牌号码、车型类别、车辆颜色、车牌颜色、银行账号、单位名称及用户姓名等)，并同时接收辨别检验、录像存储信息，出入库管理站收发信机接收信号后，经处理传输到计算机系统，进行数据管理及存档，以备查询。进行信息存储（入库）或信息对比（出库），确认后控制出入口的挡车栏杆动作。

功能说明

RFID 技术为项目区停车场的管理、保安提供独立的、不间断的系统服务，确保只有经过许可的车辆方可通过。实现了停车服务及费用收取的数字化管理系统。

可以实现对场地中所有车辆的掌控；

实现计算机车辆信息管理；

在无人值守的情况下，系统自动记录出入车辆的时间和车牌号码；

系统参数设置；

非注册用户车辆管理 ；

问题车辆的实时报警；

通过便携阅读器采集完全掌握停车场和车库状况与车辆位子信息；

加速车辆的及时寻找与交付；

加强对滞纳金费用车辆的控制管理；

提供出场每时刻的完整记录。

性能指标：

室内端（阅读采集器）

工作频率：902—928MHz ；

工作模式：定频或跳频（软件设置）；

功率范围：+25~+34dBm；

作用距离最大可达 10m；

通信口 RS—232：1port9-pinDB-9F；

通信数率最高可达 57600bps；

工作电压：DC+5V 电流小于 4 安培；

电源适配器：ACinput110~220V；

工作温度：-30° ~+80°。

车载端（识别卡）；

工作频率：902—928MHz；

工作模式：广谱跳频、定频方式；

卡内存容量：EEPROM 共 1024Bits；

可编程内存容量：928Bits；

卡基层材料陶瓷封装；

读写响应时间读取：1.4ms，写入 30ms；

抗干扰性能防冲突通信协议：二进制树形防冲突机制；

读取卡数：≥50/s；

工作温度：-40° ~+85°。

(3) 工程特点

该系统具有很高的自动化控制功能，抗干扰力强、准确率高，在实施安装过程中，工程量小、抗损坏力强，具有抗高低温范围宽、抗油污能力强等实用特点。整个系统灵活机动。

对于停车场管理区域内，可以通过划区域的手段，在每个区域出入口增设阅读器就可实现全区域无人自动化管理，也可通过保安人员手持式阅读器进行巡逻统计；

对于更为安全的考虑，人车两卡分离（尤其适用于被盗车辆），识别

系统只有在车载卡、主人卡对比辨别相符后才能生效，在安全管理上更为可靠。

5.8 绿化

根据《城市用地分类与规划建设用地标准》(GBJ137-90)的相关规定：工业企业、交通枢纽、仓储、商业中心等绿地率不低于总用地面积的 20%，建议总绿化面积为 9324m²。

第六章 项目实施进度与招投标

6.1 项目招投标

本项工程的实施，应符合国内基本建设项目的建设和审批程序。同时积极配合有关单位，创造良好的实施环境，为工程的顺利进行创造条件。

项目实施过程中的决策、指挥、执行等由项目负责人、项目法人代表负责。

项目的设计、供货、施工安装等履行单位，应与本项目执行单位履行必要的法律程序，违约责任应按照国家有关法律、法规执行。

项目执行单位应与项目履行单位协商制定项目实施计划表，并于履行前通知有关各方。

6.1.1 主要履行单位的选择

本项工程规模较大、技术要求高，因此对参与履行项目的供货、设计、施工、安装等单位均要进行必要的资格审查，并应将审查程序与结果形成书面报告存档备案。

土建施工应从具有城市房屋建筑施工经验的单位中选择，由项目执行单位进行资格审查后，通过招标方式确定。

设备安装与仪表、电气、自动控制系统的安装，应分别选择专业安装施工单位进行资格审查后，通过招标方式确定。

6.2 设计、施工与安装

本项目的设计、施工与安装必须按照国家现行的专业技术规范与标准执行。其规范与标准主要有：

设计

《建筑设计防火规范》	(GBJ16-2006)
《给水排水工程结构设计规范》	(GBJ69-84)
《建筑电气设计技术规范》	(JGJ16-83)
《建筑结构统一设计标准》	(GBJ68-84)
《建筑给水排水设计规范》	(GBJ15-88)

施工

《给水排水管道工程施工及验收规范》	(GB50286-97)
《钢筋混凝土工程施工验收规范》	(GBJ15-83)
《钢结构工程施工及验收规范》	(GBJ205-83)
《钢筋焊接及验收规范》	(GBJ18-84)
《防腐工程施工操作规程》	(YSJ441-89)
《地基与基础工程施工操作规程》	(YSJ402-89)
《钢筋混凝土工程施工操作规程》	(YSJ403-89)
《结构吊装工程施工操作规程》	(YSJ404-89)
《特种结构工程施工操作规程》	(YSJ405-89)
《砌筑工程施工操作规程》	(YSJ406-89)

安装

《电气装置施工及验收规范》	(GBJ232-82)
《采暖与卫生工程施工及验收规范》	(GBJ242-82)

《机械设备安装工程施工及验收规范》(GBJ231-75)

与设备供货方进行的技术联络与技术谈判, 将由在买方主持下承担项目设计的单位会同项目执行单位参加, 技术联络、技术谈判及设计资料的提供, 有关细节问题应在商务合同中明确。

工程验收

工程验收工作应邀请设计单位、施工单位、监理单位和质量监督部门共同参加, 有关验收等工作的技术文件必须存档备案。

6.3 项目实施进度建议

工程预计建设期为两年。根据本工程的实际情况, 本设计建议进度如下安排:

- 1、2010 年 1 月编制项目可行性研究报告并审批;
- 2、2010 年 2 月编制项目初步设计文件并审批;
- 3、2010 年 3 月进行主要设备及材料的招投标采购;
- 3、2010 年 4~6 月, 进行整个项目施工图设计;
- 4、2010 年 6 月~2011 年 12 月进行建筑施工;
- 5、2012 年 1 月验收;
- 6、2012 年 1 月投入使用。

表 6-1 项目实施计划表

序号	项目工作内容	计划进度(工作月数)											
		2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24
1	可行性研究报告、环评报告编制和审批	●	●										
2	初步设计及审批		●										
3	施工图设计及采购		●	●	●								

4	现场准备及土建施工				●	●	●	●	●	●	●	●	
5	设备安装、人员培训								●	●	●	●	
6	竣工验收											●	●
7	投入使用												●

6.4 项目招标

6.4.1 项目招标依据

《中华人民共和国招标投标法》

《中华人民共和国保守国家秘密法》

《工程建设项目招标范围和规模标准规定》（国家计委第 3 号令）

《工程建设项目可行性研究报告增加招标内容个核准招标事项暂行规定》
（国家计委第 9 号令）

《工程建设项目施工招标投标方法》（国家计委第 30 号令）

6.4.2 招标范围

本项目招标的范围包括建筑工程、安装工程、工程监理和设备。

6.4.3 招标组织

- （1）考虑到本项目的规模，宜采取公开招标方式
- （2）定向发布招标信息
- （3）招标、评标方法符合国家和地方有关规定。

6.4.4 招标情况表

本项目中主要材料是三材（钢筋、水泥、钢材）、电缆及电气设备等，由市场采购。有关工程招标情况如下表。

表 6-1 工程招标基本情况一览表

项目	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招标方式	招标额（万元）
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标		
勘察							√	

设计	√			√	√			
监理	√			√	√			
土建	√			√	√			
安装	√				√			
设备					√			
材料							√	

第七章 项目组织管理

7.1 项目建设期组织与管理

1、成立项目领导组织管理机构

成立由公司总经理领导下的项目领导小组，公司各部门主要负责人作为项目小组成员，开展对项目建设的协调和监督。

领导小组下设办公室，负责项目具体实施工作。

2、项目领导小组的职责是

- (1) 负责项目准备和执行阶段所遇重大问题的决策；
- (2) 协调项目与各部门的关系；
- (3) 负责项目重大活动的准备和组织工作；
- (4) 研究确定项目有关的方针政策和关键性措施；

3、项目办公室的职责是

- (1) 项目总体方案设计、前期工作的组织实施；
- (2) 项目建设资金筹措；
- (3) 项目建设计划的制订、工程招标、施工验收；

4、项目建设期管理措施

(1) 组织落实：在董事会的统一领导下，成立项目建设期工作领导小组，组长由公司法人代表担任，副组长由公司技术副总担任，组员由公司总工程师、总会计师及相关部门领导、工程师组成。分为项目预算组、施工组、基建组。

(2) 制定项目实施计划，聘请广西有关部门技术人员会同公司技术部门共同完成项目设计；以招标方式招聘有资质的公司开展施工图设计、工程施工；由公司项目领导小组汇同政府建设监理部门共同监理工程施工质量与进度；

(3) 每月召开一次项目领导小组工作会，按计划检查项目进度，协调、

解决项目实施过程中存在的问题，及时调整和修订项目工作计划，按工程进度、项目进度拨付资金，以确保本项目各项指标的完成。

(4) 项目资金实行分户管理，专款专用，做到年头有预算、年中有检查、年终有结算，保障项目资金的正常运行。

5、项目计划管理

项目的计划管理是项目实施全过程的行动指导，为项目建设活动提供依据和准则，有了高水平的、科学严密的管理计划，就可以克服项目建设中的盲目性，增强科学性，保证项目建设按预定目标顺利进行。

该项目的计划内容包括：项目建设进度计划、项目投资计划、项目资金筹措计划、物资供应计划、投资回收计划等。项目领导小组负责监督计划实行情况，并确定具体的工作方案。

根据批准的设计方案安排工作计划。编制施工组织计划、项目建设进度计划、项目建设投资计划、财务计划、物资供应计划等。

(1) 施工组织计划

要确定施工任务、施工方式、明确组织分工、职责范围并责任到人，安排设备材料供应与运输力量。

(2) 项目建设进度计划

以可行性研究报告中的项目建设实施计划为依据，确定建设任务，并具体落实到人。

(3) 项目建设投资计划

根据项目建设投资实施计划和工程的单位造价，编制项目建设投资计划并具体到季度。该计划是项目投资的依据，要明确投资的组成和投资方向，确保项目建设进度计划中所规定的建设任务的完成。

6、财务与物资管理

项目资金全部用于项目建设，实行专款专用，设立专门的会计账户，

保证项目建设的需要，按照农业基本建设会计制度的有关要求独立核算，确保建设资金及时全额到位并全部用于项目建设上。设置物资管理和供应部门，负责项目建设物资的计划、分配、采购、存放、运输和管理，使项目建设所需的物资及时供应。

7.2 项目建成后的运行管理

1、组织机构

本项目建成后由广西博白县翔宇物流有限公司统一经营管理，公司按照现代企业制度要求，建立有董事会、监事会和经理会等完善的法人治理机构，下设物业管理部、生产部、行政部、财务部、市场部等内部管理机构。公司实行董事会领导下的总经理负责制。公司实行职能制组织架构，各部门各司其责，相互配合，确保公司运作的有序高效。董事会负责规划和重大事项决策，总经理负责公司内部日常管理，监事会负责财务以及人事监督，各机构、部门各司其责，互相配合，确保公司科学高效运转。

2、运营期项目管理措施

(1) 经营期项目管理实行董事会领导下的总经理负责制。总经理根据项目总体计划制定经营期年度经营计划，并落实到各部门。各部门根据公司下达的年度计划制定部门分解计划。计划包括人员编制及培训计划、生产计划、科研计划、新产品试制计划、劳动工资计划、物资供应计划、产品销售计划、成本计划、财务计划、技术与组织措施计划。

(2) 按照现代企业制度管理的要求，结合公司的实际情况，建立适合公司发展的管理机制、工作标准和管理标准。制定合理的员工工资分配方案，以制度管人，机制激励人，充分调动广大员工的工作积极性。

(3) 以计算机信息网络管理为平台，实施公司各体系间的监督、考核及改进措施，保持公司敏感、快捷、协调的生产经营指挥系统。

(4) 各分厂分部按照现代企业管理制度进行管理，根据实际情况实行

厂长负责制和车间承包责任制。制定完善的营销策略和生产管理措施，对生产成本实施目标成本和责任成本管理，减少消耗，提高工效，降低成本。各加工厂实行现代化经营管理方式，在“质量、品种、效益”上下工夫，加强对加工厂日常生产的管理。

(5) 物流中心应组建相应职能部门, 集成物流的多种功能, 即仓储、运输、配送、信息处理和其他一些物流的辅助功能, 对上家生产商可提供产品代理、管理服务和原材料供应, 对下家经销商可全权代理其配货送货业务, 可同时完成商流、信息流、资金流、物流的传递。完善综合物流设施, 组织综合物流各职能部门, 以充分利用资源、形成较强的竞争力。

(6) 实行技术承包的运行管理机制, 由总公司按项目计划书提出的要求下达年度技术创新、技术推广、生产指标, 技术中心围绕总公司下达的任务制定年度技术创新计划、资源配置计划及产品推广、基地建设计划并确保完成。

(7) 以顾客满意、市场需求为出发点, 建立公司完善的销售网络, 以确保产品销售。

(8) 物流园员工总人数估算为 600 人。

物流园人员表

序号	部 门	职 能	人 数	备注
1	总部办公室及各管理部门	董事会, 经理、文秘、档案、人事、生产、调度、技术、经营等	26	
2	货运部	司机、装卸工	460	
3	冷库	操作管理	30	
4	维修车间	检修	10	

5	食堂	餐饮	5	
6	化验室	检验、化验	6	
7	门卫	保安	4	
8	地磅房	计量	4	

7.3 技术培训

1、对企业员工的培训

本项目所招收的职工，应具备一定的文化程度及相应专业知识或相关工作经验，职工年龄推行年轻化制度，以适应现代化生产和管理的需要。关键岗位及特殊工种员工，必须在取得国家规定的资格证后方可上岗工作。

人员招聘由企业根据生产发展需要有计划招收，进行就业前技能培训，报博白县劳动部门备案。

企业内部自行组织对员工进行培训，也可采取委外培训的形式，委托大中院校或研究单位进行培训，尽最大努力为员工提供良好的学习环境和广阔的发展空间。

对于管理人员，定期或不定期地组织相应岗位必须掌握的业务知识、企业管理知识、营销策略、公共关系学等知识的培训，同时进行定期考核，根据考核结果分配适当的工作岗位，实施岗位责任制，以确保项目有效运作。

对于生产员工，培训的方式主要是先在生产基地举办培训班，接受相应岗位业务知识及操作技能培训，培训后的人员安排相应岗位试用，经考试合格后方可上岗或接受生产任务，以确保达到生产要求。

2、培训的方法

由公司相应职能部门组织有关专家、学者、技术人员召开会议，印发

技术资料，编制幻灯，录像教学，举行培训班及组织参观学习等。

建立物流业科技人才激励机制,坚持把培养、凝聚优秀人才作为重要内容。把重点科技项目的实施、创新平台建设与科技人才培养有机结合起来,通过专项的组织实施,联合本地科研院校、推广机构、特色产业基地和龙头企业,形成一批在物流和工业、农副产品加工业技术开发与应用推广方面具有较强创新能力的技术人才队伍。

第八章 环境保护、安全消防与节能

8.1 环境保护

8.1.1 施工期环境保护措施

(1) 施工期扬尘的防治措施

- ①施工期间应加强环境管理，贯彻边施工、边防治的原则。
- ②施工现场只存放用于回填的土方量，多余的土方要及时运走，干燥季节要适时的对现场存放的土方洒水，保持其表面潮湿，以避免扬尘。
- ③使用商品混凝土，不使用混凝土搅拌机，以减轻扬尘对人体健康的影响。
- ④施工现场道路要做到坚实路面，经常清扫路面，干旱季节要定时洒水，保持路面湿润。
- ⑤细颗粒散体材料要入库严密保存，搬运时轻拿轻放，避免搓袋破裂噪声扬尘。
- ⑥运输水泥、土方、施工垃圾等易扬尘车辆要严密，或采取其它措施，以避免沿途散落。
- ⑦出工地的车辆要对车轮进行清洗或清扫，避免把工地泥土带入城市道路。
- ⑧施工现场要围挡或部分围挡，以减少施工扬尘的扩散范围，减轻扬尘对居民和单位的污染。

上述措施主要是围挡和洒水，围挡起直接阻挡扬尘飞扬的作用；洒水可降低施工扬尘的起尘量。这些防尘措施均是常用的，也是有效的。根据资料分析，洒水对控制施工扬尘很有效，特别是对施工近场（30m 以内）降尘效果达 60%以上，同时扬尘的影响范围也减少 70%左右。

(2) 施工噪声的防治措施

- ①施工噪声的防治主要是通过合理安排施工时间、距离防护、使用低

噪声机械设备等措施来实施的。

②合理安排施工时间，可避免施工噪声扰民、干扰周围居民的正常休息，除工程必须外，严禁在 12:00~14:00、22:00~6:00 期间施工。这一措施切实保障了施工场界周围居民的正常生活、休息秩序，控制了噪声扰民纠纷的主要起因。

③距离防护措施是噪声控制的最方便、简单的方式，噪声衰减量随距离的增大而增大，至声源 10m 处噪声衰减 20dB(A)，50m 处衰减约 34dB(A)，100m 处衰减约 40dB(A)，因此在不影响施工情况下将强噪声设备尽量远离居民区等敏感点，可有效地减弱施工噪声对周围居民的影响。

④选用低噪声机械、设备是从声源上对噪声进行控制，淘汰高噪声施工机械，推广使用低噪声的施工机械，对控制施工噪声的影响很有效，如液压机械较燃油机械平稳，噪声低 10 dB(A) 以上。

⑤对施工场地噪声除采取以上减噪措施外，还应与周围单位、居民建立良好的社区关系，对受施工干扰的单位和居民应在作业前予以通知，并随时向他们汇报施工进度及施工中对降低噪声所采取的措施，求得大家的理解。对受施工影响较大的居民或单位，应给予适当经济补偿。此外，施工期间应设热线投诉电话，接受噪音扰民投诉，并对投诉情况进行积极治理或更严格地限制作业时间。

(3) 施工期固废的处理措施

项目施工过程中，将产生大量建筑垃圾，为一般废物，其主要成分为 SiO_2 、 Al_2O_3 等，不含有毒有害成分。综合利用途径为定期外运，用作建筑材料或运到指定地点填埋。如果施工期间对其产生的建筑垃圾及时收集、清运、转运，将不会对环境产生严重影响。

(4) 施工对市环境、交通影响的缓解措施

①采用设置屏障、及时覆土回填和复原等手段，消除施工对环境的影响。

②在道路处施工时，渣土应及时清运，完工后恢复道路两侧绿地。

③应特别注意选择施工季节，防止在暴雨期间造成大量泥沙流失。

④应防止施工对交通的阻塞，制定合理的运输路线，设专人疏导交通。

8.1.2 运营期环境保护措施

(1) 严格实行“三同时”管理制度，坚持环境保护设施和主体工程同步进行。

(2) 大气处理

生产区设喷雾降温除尘系统可有效除尘，并定时开窗通气，减轻温度，可减少屠宰加工厂内外气体、粉尘和微生物。

(3) 污废水处理

污（废）水处理运用物理处理法，通过物理作用分离，回收废水中不溶解的呈悬浮状态的污染物，采用沉淀、过滤、离心分离、气浮、蒸发结晶、反渗透等方法。将废水中悬浮物、胶体物和油类等污染物分离出来，从而使废水得到初步净化。

从项目用水排水分析可知，本项目建成后的污水总量为 78.1t/d、2.343 万 t/a，主要有食堂餐饮废水、工作人员和来往人员生活污水，废水排放总量为 2.343 万 t/a，主要污染因子为 COD、SS、NH₃-N、动植物油等。

①前期区域管网铺设未完善时，本项目产生的各股废水经以下方法预处理后经场地内管道汇集，一并进入园区内二级生化处理系统，经处理达到《污水综合排放标准》(GB8978-1996)中的一级标准后，外排入西面小沟。因此，本项目产生的废水达标排放对周围水环境影响较小。

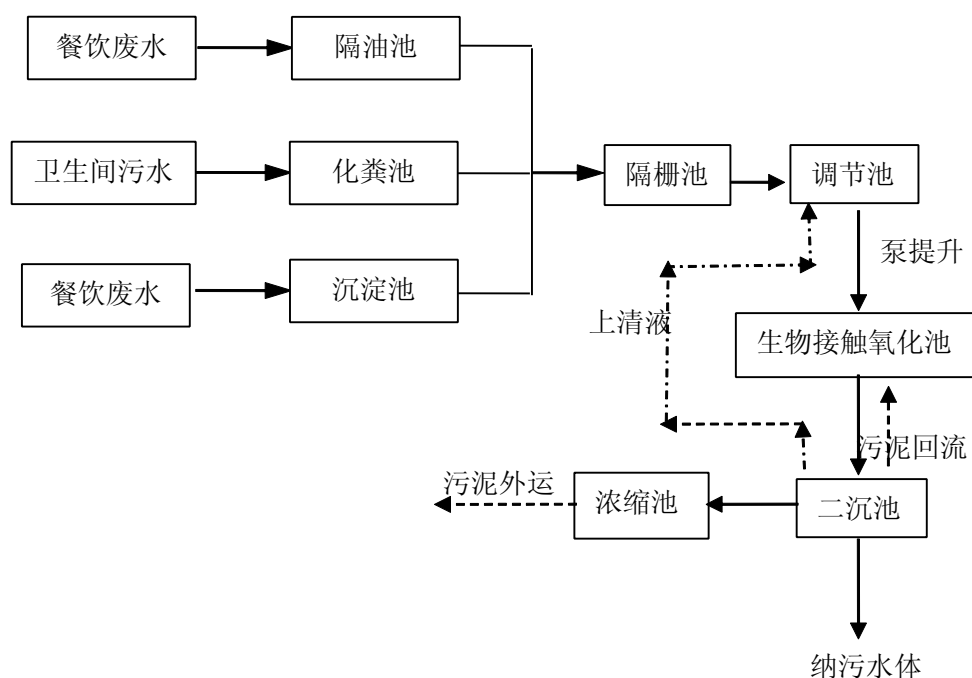


图 7-1 二级生化处理工艺流程图

②后期区域管网铺设完善后，项目废水经隔油池、化粪池及沉淀池处理达到《污水排入城市下水道水质标准》(CJ3082-1999)相关标准后排入城东工业园区污水管网经市政污水管网进入博白县污水处理厂进一步处理达标后排放纳污水体。因此，项目废水在处理达标后排放，对周边水环境影响不大。（注：在博白县污水处理厂建成投入运营之前，项目污水由地埋式生活污水一体化处理装置处理满足一级标准后纳入市政污水管网）

（4）固体废弃物处理

项目产生的废弃物处理由公司的行政部门负责收集后采用分类收集法将废纸、废塑料、废金属等可以二次利用的垃圾回收利用，其余垃圾由专用运输车运至垃圾处理场处理。

（5）噪声处理

工程平面设计时应充分利用地形及建筑物屏蔽作用，合理的进行功能分区，建筑周围及道路两侧布置绿化，建筑的天棚及墙壁采用吸声材料，对所有设备拟选用低噪声设备，设隔音控制室，基础进行减振处理等措施

进行治理，减轻噪声污染。使厂区白天噪声控制在 65 分贝，夜间噪声控制在 45 分贝以内。

(6) 绿化

主要指厂区内的绿化，主要植草皮和常绿灌木。在厂（场）前区，应选树形美观、挺拔高大、观赏价值高的常绿乔木，适当配置草皮、水池等，有地下管沟的地段选用浅根性草皮、灌木和乔木等植物。在厂区内的各个车间之间，用绿化带协调和连接，多种植草皮、常青的树木。

此外，项目区用地范围周边及各功能区之间规划有绿化防护带，将各功能区分隔，以满足生产工艺及卫生要求。

8.2 劳动安全与消防

8.2.1 劳动安全卫生

本项目影响劳动安全卫生的主要因素是：防患火灾及生活饮用水卫生等。

(1) 建立健全卫生安全管理制度，树立安全意识，设专人专职负责安全工作。

(2) 采用自然通风和机械通风相结合的方式，保持室内空气清洁。

(3) 生活饮用水水质应达到现行《生活饮用水卫生标准》的有关规定要求。

(4) 各生产车间内工艺设备及辅助设施在布置上均按规范要求留有安全通道和规定的操作间距。车间的楼梯符合安全要求。

(5) 对生产过程中有粉尘散发的工序和岗位，尽可能防止粉尘散发，加强粉尘收集、落实除尘措施，以降低粉尘浓度，从而防止粉尘爆炸的发生。

8.2.2 职业安全卫生教育

(1) 设置安全管理专职部门，负责全厂技术安全、劳动保护及安全教育工作，各生产车间设安全员，班组设小组安全员，形成安全生产组织网络。凡新工人，实习人员、操作人员调换岗位等均经过三级安全教育并考试合格后方可上岗，由专职安全员巡回检查安全生产情况。

(2) 为确保基地工作的员工安全，防止人畜疫病的交叉感染，应按《劳动保护条例》配备消毒池、卫生间，对员工按时发放衣、帽、靴等劳保用品；对调入的肉猪进行严格兽医检疫，对可疑者一律淘汰；并对员工进行定期体检。

8.3 消防

(1) 主要建（构）筑物的防火等级为一级，建筑构件的燃烧性能和耐火极限应符合《建筑设计防火规范》等有关标准要求。

(2) 从全局出发，统筹兼顾，正确处理生产和安全、重点和一般的关系，积极采用行之有效的先进防火技术，保障安全，方便使用，经济合理。

(3) 场区总平面布置遵守安全、卫生及《建筑设计防火规范》有关规定，满足卫生及防火间距需求。在场区主要建筑物周围均设置运输消防共用的道路，道路宽度为 4~6m，并在主要建筑物周围形成环行消防通道，保证消防车道畅通无阻。

(4) 通风、管道等均用非燃烧材料进行保温，按规范要求，送回风管道在穿越机房的隔墙或楼板处均设置防火阀，空调系统在火灾发生时，自动切断风机电源以防火势蔓延。

(5) 消防用电设备应采用单独的供电回路，其配电线路应穿管暗敷在非燃烧体结构内。在楼梯间各出入口，设置应急照明和疏散指示标志。

(6) 设计选用智能火灾报警控制系统及配套消防联动系统，对办公楼内火灾进行检测和报警。并根据规范要求每栋建筑物内设置一定数量的

编码型手动报警按钮，消火栓手动报警按钮。

(7) 该工程按三类防雷建筑物设计，利用建筑物钢筋混凝土屋面板、梁柱钢筋作为接闪器、引下线 and 接地装置。

(8) 消防给水

依据防火规范，室内外消火栓用水量分别为 10 升/秒和 30 升/秒，室内同一时间内的火灾次数按一次，室外同一时间内的火灾次数按两次，火灾延续时间按二小时考虑，经计算一次灭火消防用水量为 288m^3 。因此，在室外车间附近设消防水池一座，容量 500m^3 。室外消防给水形成环状管网，共布置室外消火栓 3 个。车间内布置 SN65 室内消火栓，消防给水管网为环状，管径为 DN80-DN65，采用热浸镀锌钢管，法兰或丝扣边接。

8.4 节能
贯彻国家有关节能政策，节约电能资源、动力资源和水资源。选用节能型的照明灯和节能的电气设备和产品。

第九章 投资估算及资金筹措

9.1 项目概况

本项目为博白县翔宇物流园项目,主要内容占地 70 亩,年物流总量为 5 亿吨公里的集办公、仓储于一体的现代化物流基地。

9.2 投资估算范围

投资估算范围主要是以物流基地建设、设施为主,内容包括:物流基地的建筑、设备、道路、给水、排污、供电等工程费用,部分配套设施工程费用,土地费用中包括农业居民的土地及搬迁补偿,并按规定计算工程建设其他费用和预备费等费用,本次估算不作建设期贷款利息计算。

9.3 编制依据

- (1)《全国市政工程投资估算指标》HGZ47-101-96、HGZ47-102-96、HGZ47-103-96。
- (2)《全国通一市政工程预算定额广西壮族自治区单位估价表》(2002 年)。
- (3)《广西壮族自治区市政工程费用定额》(2007 年)。
- (4)《工程勘察设计收费管理规定》(2002 年)。
- (5)国家计委计价格[1999]1283 号文,“关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定”。
- (6)国家物价局、建设部[1992]价费字 476 号“关于发布工程建设监理有关规定的通知”。
- (7)财政部、国家税务总局、国家发展计划委员会的财税制[1999]299 号文,“关于暂停征收固定资产投资方向调节税的通知”。
- (8)国家计委计投资[1999]1340 号文,“关于加强对基本建设大中型项目概算中‘价差预备费’管理有关问题的通知”。
- (9)国家、自治区、各主管部门现行的有关规范、标准、规定。
- (10)建设单位提供的各种有关资料。

9.4 估算深度及方法

本项目估算深度与国家可行性研究阶段的设计深度相适应。估算方法采取以下做法：

1、建筑、道路、排水、排污、绿化等基础设施工程费用的估算，以有关专业提供的工程量，执行《全国市政工程投资估算指标》HGZ47-101-96、HGZ47-102-96、HGZ47-103-96 以及《全国通一市政工程预算定额广西壮族自治区单位估价表》的指标进行计算。

2、市政工程费用执行《广西壮族自治区市政工程费用定额》。

3、土地及拆迁补偿费用，按博白县人民政府有关文件为依据进行计算。每亩按 15 万元计。

4、其他各项费用的计算均执行国家和自治区的相应文件和规定。

5、预备费按工程费用和工程建设其他费用合计的 5%进行计算。

9.5 建设总投资

项目建设总投资 15000 万元。其中：工程费用.48 万元，工程建设其他费用 1.23 万元(含土地及拆迁补偿费.0 万元)，预备费 1966.64 万元。

9.6 投资分析

在项目建设投资 15000 万元中，工程费用.48 万元，占工程建设投资的.19%；工程建设其他费用 18554.23 万元，占工程建设投资的 44.82%(含土地及拆迁补偿费)；预备费.64 万元,占工程建设投资的 4.75%。建设投资全部用于城东新区的基础建设而形成建设成本，各项具体费用在投资中所占的比例请详见估算表。

9.7 资金筹措

项目总投资估算为 15000 万元，拟申请中央国债投资 3000 万元，银行贷款 5000 万元，项目业主自筹资金 7000 万元。

9.8 投资估算表

建设工程投资估算表见表 1。

物 流 项 目 投 资 估 算 表

单位：万元

序号	工程和费用名称	估 算 价 值（万元）					技术经济指标			
		建筑工程费	设备购置费	设备安装费	其他费用	合 计	单位	数量	单位价值（元）	备注
一	第一部分：工程费用	3438.6	866.78	92.64		4398.02				
1	综合楼（11层）	1550.00				1550	m ²	10000	1550	土建部分估算
2	货运仓库	532.80					m ²	5920	900	
3	职工宿舍	380.0					m ²	3800	1000	
4	食堂	75.60					m ²	840	900	
5	维修车间	14.40					m ²	160	900	
6	配电房	5.40					m ²	60	900	
7	门卫室	3.60					m ²	40	900	
8	停车场	216.00					m ²	18000	120	
9	地磅房(10~20t)	4.20	48.0	5.2				2	240000	
10	化验室	7.20					m ²	80	900	
11	冷链系统									
11.1	冷库库房	326.40					m ²	4080	800	
11.2	冷库库房装修	191.3								
11.3	制冷设备		327.5	33.5			套	27		
12	给排水系统	15.00	30.00	5.00		50.00	套	1		
13	供配电系统		40.90	6.66		47.56				

13.1	200kw 柴油发电机		18.4	2.86		21.26	台	1		
13.2	配电柜、配电箱		0.25	0.05		0.3	台	1		
13.3	电缆、仪表		0.60	0.10		0.70	批	1		
13.4	600 千伏安变压器		20.00	3.00		23.00	套	1		
13.5	供配电线路		1.65	0.65		2.30	批	1		
14	污水处理系统	33.20	8.38	1.28		42.86				
15	道路	72.0					m ²	3600	200	
16	绿化	13.0					m ²	6500	20	
17	设备							2		
17.1	行车 5~10t		147.0	15.0			台	15	98000	
17.2	龙门吊 36t		195.0	20.0			台	3	650000	
17.3	液压运送工具		56.0	6.0						
17.4	计量设备		6.0				套	1		
17.5	化验设备		8.0				套	1		
	第一部分费用合计					4398.02				
二	第二部分：其他费用					4132.74				
1	土地征购及拆迁补偿费					3500	亩	70	500000	
2	建设单位管理费（总工程 费用×1.2%）					55.78				财政部财建 【2002】394 号
3	工程勘察费（I×1.1%）					48.38				

4	项目前期工作费用					33.38				
5	工程设计费					145.81				建设部计价格 【2002】10号有 关规定计算
6	施工图预算编制费【(5) ×10%】					14.58				
7	施工图审图费【(5)×10%】					14.58				
8	竣工图编制【(5)×8%】					11.66				
9	招标代理服务费 (I × 0.35%)					18.44				
10	工程监理费					107.95				发改价格 【2007】670号
11	环评咨询费					8.0				国家计委、国家 环保总局计价 格【2002】125 号
12	工程保险费 (I ×0.6%)					26.39				国家有关规定
13	员工培训费					35.0				
14	办公及家具购置费					25.0				根据设计标准 计算
15	劳动安全卫生评审费 (I ×0.5%)					21.95				
16	场地准备费及临时设施费 (I ×1.5%)					65.84				
三	第一、第二部分费用合计					8530.76				

四	基本预备费（一十二）× 6%					511. 85				
五	铺底流动资金					497. 39				
	建设项目总投资					9540				

表 5-2 外购设备表

序号	设备名称	规格	单位	数量	单价(元)	总价(万元)
1	普通货车	5~8t	辆	130	100000	1300
2	载重卡车	10~15t	辆	170	150000	2550
3	集装箱及其它特型卡 车		辆	29	280000	812
4	货架		个	200	1000	20
5	移动货架		个	50	1600	8.0
6	铲车、叉车		台	40	100000	400
7	冷藏运输设备		台	4	500000	200.0
8	冷库配套设备(选果机等)		台	12	120000	144.0
9	货物整理架					8.0
10	包装机械					18
	合计					5460.0

项目建设总投资 1500 万元。

第十章 财务评价与经济效益分析

项目为博白县翔宇物流园工程，本章按《建设项目评价方法与参数》之规定对项目进行效益分析。

项目投入资金为 15000 万元，建设期为 12 个月。项目建成后，将为博白县及其周边地区提供更加方便和优质的物流及冷链服务，有较好的经济效益和社会效益。

13.1 基础数据与参数的选取

13.1.1 项目计算期、用款计划

(1) 按实施进度计划，项目建设期为 1 年，经营期 20 年，计算期为 21 年。

(2) 建设期用款计划在 1 年内全部投入使用。

13.1.2 财务基准收益率

根据城市物流项目的基准内部收益率一般为 12%，因此，本项目的财务基准收益率取 12%。

13.1.3 项目投资

工程项目总投资 15000 万元，其中固定资产投资万元，基本预备费为万元，铺底流动资金万元。

13.1.4 资金来源及筹措方式

(1) 项目总投资 15000 万元，其中

·申请中央国债 3000 万元，银行贷款 5000 万元，业主自筹 7000 万元。

（2）流动资金

经分项详细估算法估算，本项目共需铺底流动资金 497.39 万元，由业主自筹。

13.2 营业收入

物流收费价格是财务分析的重要基本参数。目前物流运输收费，暂按 0.6 元/吨公里计算，加上冷链物流等,年收入详见附表。

13.3 总成本费用估算

13.3.1 成本估算的依据和说明

（1）工资及福利：本项目需各类人员约 600 人，则年工资及福利费总额约为 1800.0 万元。

（2）电费：按 0.55 元/度，则正常年年均耗电额为 106.92 万元。

（3）水费：按就地取水价 2.10 元/m³，年均耗水金额为 7.66 万元。

（4）燃料动力费：年均 1000.0 万元。

（5）过路费:9000 万元。

（6）车险费：115.5 万元。

（7）折旧费：固定资产折旧按平均年限法计算，净残值率 5%，折旧年限 20 年，年折旧额为 386.587 万元。详见固定资产折旧计算表。

（8）摊销费：356.587 万元。

（9）大修理费：按折旧费的 10%计取，年费用为 193.294 万元。

（10）财务费用：各种利息支出合计 956.34 万元。

(11) 其他费用：按（工资及福利+电费+水费 +医药原料费+修理费） $\times 10\%$ 估算，正常年费用为 2110.79 万元。

13.3.2 项目总成本费用

经估算，项目计算期内年平均总成本费用为 24076.748 万元，年平均经营成本为 23334.16 万元。

13.3.3 税金计算

正常年营业税金及附加 2232.2 万元;增值税 1603.4 万元。

13.3.4 利润

经过计算，年均利润为 3848.6 万元。详见损益表。

13.4 财务盈利能力分析

经全部投资财务现金流量表的计算，项目的财务评价指标如下：

此类项目的基准收益率为 12%，该项目的全部投资财务内部收益率税前为 15.59%，财务净现值为 27103.866 万元，全部投资回收期为 4.56 年（包括建设期 1 年），税后财务内部收益率为 13.83%，财务净现值为 18401.725 万元，投资回收期为 6.55 年，说明该项目的财务指标已超过行业的收益水平，项目满足评价要求，有一定的财务效益。

13.5 财务评价结论

根据资金来源与运用表的计算，项目正常年的收入为 31440 万元，扣除应交成本 27330.1 万元后，余额为 4109.9 万元。项目有一定的盈利能力。从财务的角度看，项目是可行的。

13.6 项目盈亏平衡分析

经计算的盈亏平衡点为 58.06 %，该项目营业总收入 18253.44 万元/年，项目即可保本。因为盈亏平衡点较高，说明项目有一定的风险。

第十一章 结论与建议

11.1 结论

1、符合国家产业政策：投资方向符合国家产业政策，有利于生态建设和环境保护，有利于农村产业结构调整，对农民增收致富有较大的促进作用，社会和经济效益都十分明显。

2、本项目建立与博白县社会经济发展规模相适应的物流冷链与农产品加工和物资储备运输能力，为当地经济发展提供基础设施保障。

3 技术完善有保证，本项目技术成熟，建设规模适度，工艺可靠，布局、设计合理，建设方案科学可行，后续发展潜力很大。

4、本项目将物流冷链与农副产品交易与加工有机结合，搞活农副产品流通市场，促进农产品生产发展，极大限度地推动博白县农业产业化与工业化的发展，经济效益合理，社会效益显著。

5、估算投资：

物流项目总投资估算为 15000 万元。其中，建筑工程费 3438.6 万元，设备购置费 866.78 万元，安装工程 92.64 万元，外购设备费 5460 万元；工程建设其他费用 4398.02 万元，预备费 511.85 万元，铺底流动资金 497.39 万元。

资金来源：拟申请银行贷款 5000 万元，项目业主自筹资金 10000 万元。

11.2 建议

本物流项目审批手续完备，项目用地及配套资金落实，符合博白城市发展总体规划。项目的建设，能产生较大的经济效益，能整合博白县零散的物流及农产品交易市场，为博白县各种工、农产品交易提供很好的平台。发展物流业，提高农副产品深加工能力，还能带动农民增收，帮助市民就业。该项目建成后对博白县经济的发展和稳定均有着十分重要的意义。同时，对于增加就业，拉动经济增长也有积极的现实意义。恳请上级部门大力支持该项目的建设，以利项目早日建成，发挥效益。

