

浙江中国轻纺城集团股份有限公司

轻纺数字物流港项目

可行性研究报告

浙江经纬工程项目管理有限公司



工程咨询单位甲级资信证书

资信类别： 专业资信

单位名称：

浙江经纬工程项目管理有限公司

住 所：

浙江省杭州市上城钱城中心西楼308室

统一社会信用代码： 913300007490270534

法定代表人：

田正良

技术负责人：

陶冬梅

证书编号：

913300007490270534-18ZYJ18

业 务：

建筑， 农业、林业， 水利水电， 电子、信息工程
(含通信、广电、信息化)， 石化、化工、医药， 机
械(含智能制造)， 轻工、纺织， 建材， 市政公
用工程



发证单位：中国工程咨询协会

2018年9月30日



中华人民共和国国家发展和改革委员会监制

业绩签章

单位名称:	浙江经纬工程项目管理有限公司		
项目名称:	浙江中国轻纺城集团股份有限公司轻纺数字物流港项目		
所属专业:	建筑	服务范围:	项目咨询
投资额(万元):	317246.21	地区:	浙江省
建设规模:	项目规划用地面积353333.3m ² (约530亩),计划建设交易市场、海关功能区(跨境电商、市场采购贸易、异地货站等)、联托运及仓储、智能公共仓和配套服务五大模块,形成集产业集聚、电子商务、国际贸易、机场异地货站为一体的国际化现代物流港。项目计容建筑面积899131m ² ,不计容总建筑面积764904.3m ² ,地上建筑面积732928.7m ² ,地下建筑面积31975.6m ² ,建筑占地面积148083.8m ² 。		
项目性质:	基本建设	项目资金来源:	
工程咨询成果完成日期:	2021-03-10	拟开工/开工日期:	



目 录

第一章 项目概况.....	1
1.1 项目名称及建设单位.....	1
1.2 编制工作的依据和范围.....	1
1.3 项目简况.....	2
第二章 项目单位的基本情况.....	6
2.1 项目单位概况.....	6
2.2 项目单位财务状况.....	7
第三章 项目建设背景及必要性.....	9
3.1 项目建设背景.....	9
3.2 项目建设必要性.....	12
第四章 市场分析.....	14
第五章 建设方案.....	18
5.1 规划原则.....	18
5.2 规划理念.....	18
5.3 设计分析.....	19
5.4 工程方案.....	20
第六章 项目建设条件落实情况.....	27
6.1 建设用地.....	27
6.2 建设条件.....	29
第七章 节能.....	34
7.1 节能相关规定与标准.....	34
7.2 项目能耗分析.....	34
7.3 节能措施.....	35
第八章 环境保护、消防及劳动安全卫生.....	37

8.1 环境保护.....	37
8.2 消防.....	39
8.3 劳动安全卫生.....	41
第九章 项目组织管理及项目进度.....	43
9.1 项目管理.....	43
9.2 建设工期和进度安排.....	45
第十章 项目资金估算和资金筹措.....	48
10.1 项目投资估算.....	48
10.2 项目资金来源.....	53
第十一章 项目经济及社会效益分析.....	53
11.1 项目经济效益分析.....	54
11.2 项目社会效益分析.....	67
附表 1:	69
附表 2:	71
附表 3:	72

第一章 项目概况

1.1 项目名称及建设单位

1、项目名称

轻纺数字物流港项目

2、建设单位

浙江中国轻纺城集团股份有限公司

3、项目建设地点

浙江省绍兴市柯桥区杭绍台高速东侧，钱滨线以南区块

1.2 编制工作的依据和范围

1、编制工作的依据

（1）国务院关于印发《物流业调整和振兴规划》的通知（国发〔2009〕8号）；

（2）《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》（国办发〔2011〕38号）；

（3）《国务院办公厅关于推进线上线下互动加快商贸流通创新发展转型升级的意见》（国办发〔2015〕72号）；

（4）《浙江省现代物流业发展“十四五”规划（征求意见稿）》；

（5）《浙江省推动先进制造业和现代服务业深度融合发展的实施意见》的通知（浙发改产业〔2021〕1号）；

（6）全省数字化改革大会相关指示精神；

（7）国家现行的有关法规、标准、规范等。

2、编制工作的范围

对轻纺数字物流港从市场需求、建设规模、建设条件、工程技术方案、环境保护、投资估算、资金筹措及项目的财务评价方面进行全面的分析、研究。

1.3 项目简况

1、建设规模及内容

项目规划用地面积 353333.3 m²（约 530 亩），计划建设交易市场、海关功能区（跨境电商、市场采购贸易、异地货站等）、联托运及仓储、智能公共仓和配套服务五大模块，形成集产业集聚、电子商务、国际贸易、机场异地货站为一体的国际化现代物流港。项目计容建筑面积 899131 m²，不计容总建筑面积 764904.3 m²，地上建筑面积 732928.7 m²，地下建筑面积 31975.6 m²，建筑占地面积 148083.8 m²，建筑密度 41.91%，容积率 2.54，绿地率 6.59%。

2、主要建设条件

（1）建设用地：项目规划用地为有条件建设区。

（2）基础设施：本项目建设地点位于浙江省绍兴市柯桥区杭绍台高速东侧，钱滨线以南区块，供水、供电、通信、排污等基础设施完善。

（3）区位条件：地块位于钱滨线和绿云路（31 省道）交叉口，一方面可以通过钱滨线快速衔接杭甬高速，另一方面可以通过钱滨线及绿云路快速对接周边的湖安线、柯海大道、柯袍线、镜水路等快速路网。同时轻纺城物流主要服务于滨海印染集聚区和轻纺城市场，该地块位于滨海印染集聚区与轻纺城市场之间，能够同时较好的服务于印染集聚区和轻纺城市场。

4、环境保护

项目运行中所产生的主要污染物为生活污水。生活污水拟采用化粪池处理达标排放。固体废弃物主要为生活垃圾、包装垃圾、商品废弃物等。生活垃圾、包装垃圾集中收集后，定时送垃圾回收站；商品废弃物拟采用定点收集，分类处理。

5、项目实施进度与达产计划

本项目建设期 36 个月。

6、劳动定员及来源

本项目劳动定员 175 人（不含保洁等服务外包人员）。所需人员由公司内部选用、社会公开招聘等方式解决，并一律实行劳动合同制。

7、投资估算与资金筹措

项目总投资 317246.21 万元，其中：建安投资 226349.96 万元，工程建设其他费用 62946.25 万元，预备费 8000 万元，建设期利息 19950 万元。

项目资金来源：融资 20 亿，其余为公司自有资金。

8、分析结论

（1）“轻纺数字物流港项目”属生产性服务业企业建设项目，为绍兴市纺织产业链上的企业提供线上线下交易、仓储、配货运输及物流服务，进行物流信息、电子商务、商品展示、多式联运及货物配送等服务，打造了多维度、全覆盖、信息化、高效率的物流市场。提升进出口贸易增速的同时改善投资环境，提高绍兴区域经济运行效率和质量，促进经济发展。对绍兴市纺织产业集群的发展以及绍兴市物流业现代化发展具有推动作用，有利于提高经济效益的新型业态和第三利润源，符合当前我国重点鼓励发展的产业政策。

（2）根据全省数字化改革大会相关精神：重点保障一体化智能化

公共数据平台、数字化改革总门户和综合应用系统的开发，大力倡导综合集成、迭代提升、量力而行的开发建设模式。市政府大力推进商品市场提升和发展，支持企业依托核心装备、整合优质产业资源，建设“硬件+软件+平台+服务”的集成系统，为客户提供端到端的系统集成服务。推动传统制造业与现代服务业深度融合，发展壮大工业电子商务、现代供应链、产业链金融等新业态。使绍兴发展为商品流通重要的集散地，充分发挥其商品市场经济的产业优势和区域优势。本项目建设对绍兴市建设数字化市场、智慧化现代专业市场具有切实的推动作用。

(3) 绍兴市具有优越的投资环境和优良的项目建设基础。本项目建设各项基础条件具备，场址交通便利，项目用水、用电条件均能满足项目的要求。

9、主要技术经济指标

主要技术经济指标详见表 1-1。

表 1-1 项目主要技术经济指标表

序号	指标名称	单位	数量	备注
1	规划用地面积	m ²	353333.3	530 亩
2	总投资	万元	317246.21	
3	建安投资	万元	226349.96	
4	工程建设其他费用	万元	62946.25	
5	预备费	万元	8000	
6	建设期利息	万元	19950	
7	企业自有资金	万元	117246.21	
8	融资资金	万元	200000	
9	年工作日	日/年	365	
10	劳动定员	人	175	
11	财务内部收益率（税前） （i=3%）	%	9.54	

序号	指标名称	单位	数量	备注
12	财务净现值（税前）	万元	104046	
13	投资回收期（税前）	年	9.06	不含建设期

第二章 项目单位的基本情况

2.1 项目单位概况

承建单位名称：浙江中国轻纺城集团股份有限公司

承办单位法人：潘建华

注册资金：146579.09 万人民币

浙江中国轻纺城集团股份有限公司成立于 1993 年，1997 年“轻纺城”股票（股票代码：600790）在上交所上市，成为全国第一家以专业批发市场为主体的上市公司，被誉为“中国专业批发市场第一股”。公司以市场开发租赁和服务管理为主业，集市场、物流、金融、电商于一体，先后荣获“中国纺织十大品牌文化企业”、“中国服务业企业 500 强”等荣誉。近年来，公司积极发挥龙头引领作用，不断提升服务质量和水平，优化营商环境，深挖运营潜力，大力落实“丝路柯桥·布满全球”行动，办好境内境外展会，促进市场线上线下融合发展，努力在“重要窗口”建设和打造“排头兵、桥头堡”征程中贡献更多的力量展现更好的风采。

公司旗下的中国轻纺城市场始建于 1988 年，1992 年经国家工商总局批准正式冠名为“中国轻纺城”。从自发形成的“一条河边布街”开始，到如今已形成“东西南北中”五大格局。中国轻纺城集团所属的市场包括中国轻纺城东升路市场、老市场、东市场、联合市场、北市场、北联市场、天汇广场、服装市场、坯布市场等专业批发市场，占地面积 38 万平方米，建筑面积 124 万平方米，拥有营业用房 2 万余间。中国轻纺城市场先后荣获“全国文明市场”、“全国诚信市场”、“全国重点市场”、“中国十强品牌市场”、“浙江十大功勋市场”、“浙江省五星级文明规范市场”等荣誉称号。目前公司正着力提升服务管理水平，优

化营商环境，营造商业氛围，完善配套服务，广泛开展招商亲商留商工作，努力使市场更加专业。

中国轻纺城国际物流中心、中国轻纺城物流中心（内陆口岸）和中国轻纺城国际物流仓储中心三个园区是柯桥区最大的核心现代物流园区，2016 年被评定为绍兴市物流集聚示范区。园区占地 44.49 万方。近年来，三个园区通过积极开展网格化、品牌化、标准化和信息化建设，努力发展物流“软实力”。一方面大力推动物流企业转型升级，积极融入“一带一路”建设，加强与宁波-舟山港、上海港、义乌内陆港等港口的合作与联系；另一方面，推进物流标准化信息化建设，运用互联网、物联网提升轻纺城仓储物流设施自动化、智能化水平，加快使轻纺城从货物集散平台向智能仓储物流中心转型。

浙江中国轻纺城网络有限公司成立于 2000 年 6 月，是一家致力于纺织行业信息化、电子商务研究与产品开发的高科技企业，主要运营电商类业务，目前拥有网上轻纺城、全球纺织网两大纺织 B2B 网站，并已开发了网上轻纺城、全球纺织网和有布三个 APP 产品，目前全站日均访问量 230 万次，拥有 214 万注册会员，建立网上商铺近 10 万家。此外，公司还开展组团参展、买家对接会等线下服务，向纺织企业提供电商培训、纺织品仓储检测、供应链金融、软件技术开发等多类配套服务。

2.2 项目单位财务状况

2.2.1 盈利能力分析

根据公司 2017-2019 年财务报表主要盈利指标，公司的盈利水平整体上保持着平稳态势，毛利率维持在 60%左右。

2.2.2 偿债能力分析

2017 年-2019 年公司账面资产负债率分别为 41.93%、46.48%和

42.93%，但由于公司负债主要来源于预收账款，实际负债率极低，公司经营较为稳健。

2.2.3 资产营运能力分析

表 2-1 公司近三年主要财务指标 单位：元

分 项	2017 年	2018 年	2019 年
总资产	8737713295.70	10333712924.94	10286651732.50
总负债	3663657666.74	4803544319.95	4415623506.73
资产负债率	41.93%	46.48%	42.93%
营业收入	924675953.22	980380786.12	981239467.10
营业成本	339249457.38	380511494.74	396739182.96
毛利润	585426495.84	599869291.38	584500284.14
净利润	399757078.51	531043150.04	360966486.34
毛利率	63.31%	61.19%	59.57%
净利率	43.23%	54.17%	36.79%

数据来源：公司 2017-2019 年年报数据

第三章 项目建设背景及必要性

3.1 项目建设背景

1、政策背景

“十三五”以来，浙江物流立足供给侧结构性改革，紧紧围绕国家物流枢纽建设、物流降本增效综合改革试点等重点工作部署，重大项目建设稳步推进，物流基础设施、组织效率等各项指标完成情况良好，物流业发展取得了显著成效。随着长三角一体化战略深入推进，对区域物流一体化提出更高要求。

《浙江省现代物流业发展“十四五”规划（征求意见稿）》提出：服务大局、支撑引领。立足服务新发展格局，紧密衔接“一带一路”、长江经济带、长三角一体化等重大国家战略和自贸试验区建设，深入推进“四大”建设，着力优化物流功能布局 and 空间结构，引领区域、城乡高质量均衡发展。畅通堵点、提质增效。围绕畅通国民经济循环、建设现代流通体系，发力破解堵点难点问题，加快发展多式联运，进一步畅通大动脉、激活微循环，支撑引领产业链供应链现代化，提升物流服务经济效益。绿色集约、安全有序。贯彻可持续发展战略，加快发展绿色低碳物流体系，支持高水平生态文明建设。统筹发展与安全，构建军民融合、平战结合的应急物流体系，保障产业链供应链安全稳定。数字赋能、改革创新。以数字技术为引领，深入贯彻创新驱动，加快物流技术创新、模式创新和业态创新，发力智慧物流新基建，激发产业新动能。深化“最多跑一次”改革，以改革激发市场活力，推动物流服务质量变革、效率变革与动力变革。

到 2025 年，基本构筑物流服务新发展格局的支撑体系，全省物

流基础设施、组织效率和供应链管理水平明显提升，物流国内国际影响力进一步增强，全省物流业增加值达到 8800 亿元，占全省 GDP 比重达 10.5%以上，物流降本增效取得显著成效，社会物流总费用占 GDP 比重降至 12%左右水平，成为物流成本最低、效率最高省份之一，物流综合实力位居全国前列。

2021 年 1 月，浙江省发展和改革委员会等 13 个部门关于印发《浙江省推动先进制造业和现代服务业深度融合发展的实施意见》的通知（浙发改产业〔2021〕1 号）提出：深化现代物流和制造业高效融合。优化供应链管理，提升信息、物料、资金、产品等配置流通效率，推动设计、采购、制造、销售、消费信息交互和流程再造，形成高效协同、弹性安全、绿色可持续的智慧供应链网络。以“互联网+物流”为方向，推进物流供应链资源实时、高效整合，引导大型流通企业向供应链集成服务商转型。鼓励探索共享物流、共同配送、集中配送等新模式，推动物流业降本增效。推动物流全流程数字化、智能化发展，推广应用物流机器人、智能仓储、自动分拣等新型物流技术装备。研发推广标准运载单元，培育标准共享托盘运营服务商，加快江海河联运船型标准化、快递业标准化。

2021 年 2 月 18 日，省委召开全省数字化改革大会，提出重点保障一体化智能化公共数据平台、数字化改革总门户和综合应用系统的开发，大力倡导综合集成、迭代提升、量力而行的开发建设模式。

强化电商与制造企业数字化融合。深化浙江制造拓市场行动，促进各类电商平台和制造企业产销对接，培育一批具有全球采购、全球配送能力的国际供应链服务商，促进“买全球”“卖全球”。利用电商平台大数据优势，促进柔性化生产、精准化营销、品牌化发展。大力支持精品电商模式，鼓励电商平台通过委托制造、品牌授权等方式

向制造业环节拓展，赋能一批优质制造业企业。创新工业电商模式，搭建产需高效对接平台，打通从原材料、生产设备、产成品到销售的供应链。

2、柯桥物流产业背景

目前柯桥区周边有轻纺城国际物流中心、轻纺城物流开发公司、柯东仓储中心、天波物流中心等近 20 家物流公司，年货运量约 628 万吨。目前柯桥区的物流货运量已无法满足轻纺城市场的托运需求。

另一方面，物联网技术、电子商务、云计算等技术目前都得到较为快速的发展，线上交易市场扩大，贸易形式正在与时俱进。这些技术的发展在促进物流行业技术升级的同时对物流行业的发展提出了新的要求。目前柯桥区的物流中心多为传统物流仓库，占总仓库面积的 80%以上，物流企业的技术水平与当前区域经济发展水平存在差距，服务功能已无法满足多样化的贸易形式需求。

根据柯桥区目前的经济水平传统的仓储市场不适应商贸流通发展的需要，绍兴目前缺乏标准化、专业化的物流网络体系支撑，现有仓储设施和条件无法满足当地企业进行产业提升和更新换代，迫切需要现代化高端仓储设施的建设和发展。

3、绍兴纺织产业发展背景

绍兴纺织行业兴盛、从业机构和人数众多、平台成熟、产品丰富、产业链逐渐完整。中国轻纺城更是全球规模最大、经营品种最多的纺织品专业市场和集散中心，经营纺织面料 5 万余种，与全国近一半的纺织企业建有产销关系，全球四分之一的面料在此交易，化纤面料出口占全国的四分之一。日客流量超 10 万人次。2019 年中国轻纺城市场群实现交易额 2000.3 亿元，连续 30 年蝉联全国纺织品专业市场第一位。

但是在目前如此大的交易市场下，物流业纺织业、商贸流通业融合不深，产业集群供应链协同不足。物流市场规范化、专业化不够，物流市场主体仍以“低小散”为主，具备供应链整合能力和平台组织能力的“链主型”企业偏少，国际物流综合竞争力不足，没有形成产业链的聚集叠加效应，不利于轻纺城市场及整个纺织产业的高效发展。

3.2 项目建设必要性

1、项目的建设提升进出口贸易增速的同时改善投资环境

2020 年柯桥区实现服务贸易进出口总额 41.64 亿元，同比增长 3.5%，进出口总额及增速全市第一。本项目将产业链上下游进行集聚，加上配套物流港的建设将加快交易效率，为增加贸易额、扩大贸易范围提供助力。同时通过本项目的建设，现代物流领域的国际合作与交流将进一步加强，促进现代物流运作机制和方式上同国际接轨，对于地区各产业的对外发展具有带动作用，是国家推动外贸创新发展、培育外贸新业态新模式的重要战略举措。

另一方面，现代物流产业作为服务性产业，对交通、通信等基础设施条件有较高的要求，是一个地方十分重要的投资环境，关系到一个地方的对外开放水平和形象。本项目的建设有助于提升全市的贸易环境和投资环境，对吸引国内外企业来绍投资具有重要意义。

因此本项目的建设是国家推动外贸创新发展、培育外贸新业态新模式的重要战略举措。

2、项目的建设完善产业配套、助力轻纺城高质量发展的需要

物流中心是柯桥区纺织产业以及轻纺城市场的配套工程。本项目物流港的建设将纺织业和服务业高效融合，以信息技术为核心打造全流程数字化、智能化的物流港，集产业集聚、电子商务、国际贸易、

机场异地供货为一体的纺织产业发展服务平台，形成了纺织贸易完整的产业链。同时通过提升信息、物料、资金、产品等配置流通效率，推动制造、销售、消费信息交互和流程再造，形成高效协同、弹性安全的智慧供应链网络，让沉淀的商品和资金加快运转速度，加快轻纺城市场的交易效率，推动收益。

本项目服务丰富优质、流程灵活高效、模式互惠多元，对加快物流业发展模式创新升级，提升全产业链价值具有重要的战略意义。对于加速转变轻纺城经营模式，提高市场运行质量和效益具有促进作用。项目建设十分必要的。

3、项目的建设是企业自身持续发展，提高综合竞争力的需要

浙江中国轻纺城集团股份有限公司作为全国最大的纺织面料专业市场经营集团，在全国市场经营领域发挥龙头引领作用，是省市打造“重要窗口”的排头兵。项目通过整合集聚产业链，辅以信息化管理可加快市场产品的流通效率和质量，有效地降低成本，增加收益提升企业竞争力。对于市场经营模式的创新提升起到示范和引领作用。

第四章 市场分析

物流是国民经济的动脉系统，将社会生产各个部分联结成一个有机整体。物流业的发展保证商流顺畅进行，是实现商品价值和使用价值的物质基础。物流技术的发展，从根本上改变了产品的生产规模和消费水平，为经济的发展创造了重要的前提条件。

现代智慧物流产业是在传统物流产业的基础上，将物联网、大数据、云计算、人工智能等信息技术和现代管理，广泛应用于货物存贮、交易、卸运的运作方式和管理机制，将运输、仓储、装卸、加工、整理、交通、信息等方面有机结合，形成完整的供应链，提升物流效率和服务水平，同时减少库存、降低成本，为用户提供多功能、一体化的综合性服务。

加速发展现代物流产业，对于坚持科学的发展观，推动新型工业化，提升和带动相关产业发展，提高经济运行质量和效益，适应全球经济一体化趋势，增强区域经济实力 and 综合竞争力，推动区域经济的可持续发展，具有十分重要的意义。

现代经济的发展，迫切需要利用现代信息技术提供便利、快捷的服务，逐步向规模化、网络化发展。运用电子商务运作模式，供应商、制造商及客户间通过信息网络交换货品订单，直接由物流港来衔接批发、零售、销售和运输等环节，从而减少对交通运输设施、仓储设施等方面的压力，提高现有基础设施的使用效率。现代物流产业发展的空间很大。

1、绍兴纺织业发展迅猛刺激物流业的发展

2020 年，全市共有大小纺织企业及家庭工业单位近 7 万家，其中规模以上纺织企业 1784 家、从业人员 23.06 万人，实现产值 1890.74 亿元，利润 86.87 亿元，出口交货值 236.41 亿美元。2020 年，中国轻

纺城市场群实现成交额 2163.25 亿元，同比增长 8.15%；钱清轻纺原料市场成交额 621.13 亿元，增长 4.5%。纺织行业已不仅是线下交易，网上市场正在逐渐扩大。

参考 2019 年中国轻纺城市场联托运市场年货运量 648.89 万吨，目前轻纺城股份公司下属物流园区无法满足纺织行业日益增长的货运周转需求，本项目的建设不仅具备交易仓储、供货、运输功能，还有利于地区内纺织行业集聚提升，强化电商与纺织业数字化融合，提升货物销售量和周转率，项目建设具备市场前景。

表 4-1 2019 年柯桥及周边物流园区情况表

序号	园区名称	地址	托运区占地面积 (含停车场) (亩)	托运部数量 (个)	年货运量 (万吨)
1	轻纺城国际物流中心	齐贤高泽	130	147	320
2	轻纺城物流开发公司	齐贤高泽	45	2	30
3	柯东仓储中心	云集路与镜水路交界处	73	93	50
4	天波物流中心	东浦镇绍齐公路与耶溪路交叉口	80	25	40
5	金瀚源物流	镜水北路与怡华北路交叉口 (嘉会大桥以北)	35	24	25
6	兴捷物流	镜水北路与怡华北路交叉口 (嘉会大桥以北)	34	18	25
7	万盛物流	镜水北路与怡华北路交叉口 (嘉会大桥以北，中石油加油站对面)	15	2	5
8	中宇物流	柯北桃李路以北，乙龙科技有限公司厂房内	15	1	18
9	川东物流	柯岩新风村万年淙	15	1	15
10	鑫泉物流	柯东云集东路与镜水路交叉口附近	14	6	5
11	展宇物流	齐贤嘉会大桥下新浦路口	12	1	18
12	东宇物流	柯西小佐路	20	1	20
13	硕风物流	镜水北路与老钱陶公路交叉口 (物流大厦斜对面)	11	1	5

14	通远物流	老钱陶公司与绍齐公路交叉口 (国际物流物流宾馆对面)	12	1	2
15	粤东物流等 13 家 物流公司	高泽拆迁空地	55	13	30
16	老杨物流等 5 家	高泽拆迁空地	20	5	15
17	龙马物流	齐安路安昌亚太印染	5	1	5
18	浩宇物流	柯北大道天龙工业园	20	1	新建中, 尚 未运营
合计			611	343	628

2、活跃的商贸流通为物流的发展提供动能

近年来，绍兴市加快改革开放步伐，全力推动中国柯桥轻纺城创新发展，打造新时期“国际纺织之都”，以大开放促大发展，以大发展提升新形象，唱响柯桥纺织业发展主旋律。开展“一带一路”推介计划，不断打响“丝路柯桥·布满全球”知名度，提升“柯桥纺织”国际影响力。

2020 年柯桥区政府将引聚国内外知名纺织企业、生产商和贸易商，与“一带一路”沿线国家相关机构建立合作关系，设立东亚、南亚、东盟、中欧等纺织服装展销中心作为绍兴纺织行业发展重点。

截止 2020 年底，柯桥区新注册贸易公司 1488 家，柯桥区有常驻外商 2050 人。其中印度（527）、也门（338）、阿富汗（279）、韩国（237）、巴基斯坦（235）为主要来源国，分别占比 25.7%、16.5%、13.6%、11.5%、11.5%。

年检有效的国外企业常驻代表机构 779 家，其中 2020 年新增 47 家。新增外商投资商业企业 113 家，累计 997 家。

柯桥纺织行业对外贸易覆盖面和参与度正在逐渐增加，在国际市场环境环境下，集信息交互、现代仓储、联托运、配套服务等功能于一体的现代物流城已成为市场发展的必要配套，本项目建设完全符合市场

发展需求。

3、现代化高端仓储将替代传统仓库

绍兴地区目前仓储设施以传统仓库为主，占总仓库面积的 80%以上，主要集中在柯桥区、上虞区。现有仓储设施基本保持较高的出租率，显示出市场上有较大的需求量。但在现代化高端仓库方面，市场供给严重不足，目前绍兴地区现代高端仓库为数不多。柯桥地区无高端仓库，以轻纺和化工企业仓储居多。在当前市场环境下，仓储物流设施必将进行智慧化改造升级，

随着现代高端仓储的推出，绍兴市部分老旧的传统仓库将被淘汰，这有利于绍兴打造畅通、高效、便捷、低成本的现代物流体系。项目的建设实施将促进绍兴地区物流业平稳快速发展，具备良好的市场前景。

第五章 建设方案

5.1 规划原则

1、集聚性

吸引电子商务、电子信息、科技研发、展示传播、货运代理等多种类型产业入驻，引发巨大的集聚效应。

2、通用性

尽可能增强建筑通用性，使空间满足多种功能的使用需要，增强园区对市场需求的应变能力，从而提升企业的抗风险能力。

3、服务性

通过周全的服务配套、便捷的交通组织为入驻企业提供全面的服务。

4、生态性

坚持可持续发展的原则，创造生态的环境空间，提升园区品质，降低运营成本。

5.2 规划理念

打造一个创新引领、国际化的现代物流港、产业港。

1、电子商务

引入 IT 技术实现商务活动的电子化，破除时空壁垒，降低交易成本，创造更为广阔的合作空间。

2、国际贸易

跨地域、跨国境的贸易合作模式，成为未来一处新兴的核心物流园区。

3、异地货站

将机场货站服务延伸至货源地，为当地货运客户提供更便捷的货物交运和提取服务。

5.3 设计分析

1、功能分区

（1）轻纺制品集散中心的采购交易平台，可容纳千余经营户入驻。打造交易环境一流、开放水平一流、智慧应用一流、时尚氛围一流、文化融合一流的新时期国际化轻纺交易市场。

（2）园区提供完善的综合配套服务设施，涵盖物流、引流、营销、财税、金融、知识产权、办公等一系列生态配套服务。同时为市场物流从业人员提供优质的服务。

（3）为当地货运客户提供异地（远程）货物交运和提取服务，提供有陆运车辆配送、货站手续办理、国际贸物业务报清关等系列服务项目。

（4）跨境电商让分属不同关境的交易主体，通过电子商务平台达成交易；让传统商户也可以轻松跨越“数字化鸿沟”，加速向数字化时代的迁徙。

市场采购贸易是专门为“单小、货杂、品种多”、自身不具备外贸能力的企业和商户参与外贸出口创设的一种新型贸易方式，是绍兴加快构建国际国内双循环战略枢纽的重要一环。

（5）采用全球领先的十大物流技术，将物流作业效率与安全性进一步提高：配载技术、配载线路优化技术、装卸技术、包装技术、循环取货运作技术、过程控制技术、条码与自动识别技术、物流自动化技术。

(6) 立体仓库的特点：一、采用高层货架，立体存储，高效的利用土地和空间。二、采取自动化和机械化操作，不间断作业，减少误差，提高工作效率。三、搬运设计是托盘式和货箱式，储存货物，可以在搬运过程中有效的增加货物的安全性，减少货物的破损，减少货物的折损率。四、自动化立体仓库的方便集中管理，高密度储存，不间断作业。

(7) 提供高品质大容量的布匹存储空间。结合高效的物流组织，实现安全、快捷、便利的存货提货流程。

(8) 进一步完善中国轻纺城物流运输网络，实现更加高效便捷的货物流转。

5.4 工程方案

1、总体方案概况

(1) 总体方案设计原则

本项目是建设功能齐全、结构合理、设施配套的数字物流中心。考虑到该项目的建设目标、功能、用途及建设基地的地形地势、周边环境等因素，结合当地有关部门的建设要求和建设标准，设计方案的总体设计原则是：

①充分考虑公司物流配送的特点和发展需要，建设一座融仓储、配送、交易、电商、报关等为一体的综合性物流港；

②建筑造型新颖，具有时代特色，体现出物流商业建筑的内涵及鲜明个性；

③总体布局合理，功能齐全，注意土地利用率，考虑适当的活动空间，创造优美、怡人、与周边协调的环境；

④各功能用房设计既具科学性和合理性，又要注意实际效益；

⑤结构、给排水及消防、强弱电、暖通等专业设计具有技术先进

性和经济合理性；

⑥符合城市规划、交通、消防、土地、环保、绿化园林、卫生、人防等方面有关规定及规范要求。

(2) 设计方案的确定

根据工程建设目标及要求，确定本次工程建设主要包括：规划用地面积 353333.3 m²，计容建筑面积 899131 m²。

2、选址方案

项目建设地点位于杭绍台高速东侧，钱滨线以南。

3、总图与运输

(1) 总平面设计原则

①功能分区明确、合理、得当，布局紧凑，节约用地，管理维修方便，留有一定发展余地；

②场地与外界保持良好的交通和运输联系，出入口和内部道路符合人流与车流的集散要求，各运动流线保持顺畅、短捷；

③建筑物布置应考虑当地总体景观，与周边环境相协调；

④满足项目在朝向、光线、安全、防护、通讯、照明等方面的要求；

⑤便于利用当地已有的给排水、供电、通讯等基础设施；

⑥对废弃物的处理应作妥善安排，需符合有关环境保护法令、法规的规定。

(2) 建设内容

总建筑面积 764904.3 m²（计容建筑面积 899131 m²），地上建筑面积 732928.7 m²，地下建筑面积 31975.6 m²。

其中：电商总部 35595.8 m²，交易市场 114000 m²，配套服务 50863.4 m²，海关功能区 24917 m²，联托运中心 145560.3 m²，物流仓库 351803.4

m²，立体仓库 9975 m²，变电站 213.8 m²。

（3）总平面布置概况

根据总平面布置原则、场地地形等要素，场地西北方向为电商总部、交易市场，东北方向为跨境电商、配套服务、采购贸易、海关监管仓库、报关大楼，西南方向布置联托运中心、物流仓库，东南部分布置异地供货站、智能公共仓、立体仓库、变电站。

（4）主要技术经济指标

表 5-1 总平面技术经济指标表

序号	项目	单位	数量	备注
1	总规划用地面积	m ²	353333.3	530 亩
2	总建筑面积	m ²	764904.3	地上面积未双倍计容
2.1	地上建筑面积	m ²	732928.7	
其中	电商总部	m ²	35595.8	
	交易市场	m ²	114000	
	配套服务	m ²	50863.4	
海关功能区	跨境电商、采购贸易	m ²	9466	
	异地货站	m ²	9466	
	海关监管仓库	m ²	1710	
	报关大楼	m ²	4275	
	联托运中心	m ²	145560.3	
	物流仓库	m ²	351803.4	
	立体仓库	m ²	9975	
	变电站	m ²	213.8	
2.2	地下建筑面积	m ²	31975.6	
3	地块计容建筑面积	m ²	899131	双倍计容后
其中	电商总部	m ²	35595.8	
	交易市场	m ²	114000	
	配套服务	m ²	50863.4	
海关功能区	跨境电商、采购贸易	m ²	18932	双倍计容
	异地货站	m ²	18932	双倍计容

	海关监管仓库	m ²	3420	双倍计容
	报关大楼	m ²	4275	
	联托运中心	m ²	281050.7	部分双倍计容
	物流仓库	m ²	351803.4	
	立体仓库	m ²	19950	部分双倍计容
	变电站	m ²	213.8	
4	建筑占地面积	m ²	148083.8	
5	建筑密度	%	41.91	
6	容积率		2.54	
7	绿地率	%	6.59	

4、公用辅助工程

(1) 给排水

①给水

a 供水水源

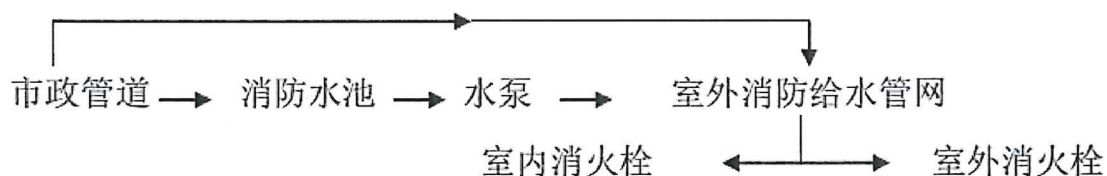
本项目供水以城市自来水为水源，水质符合《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）的规定，水源充足，从城市自来水管网接一根 DN100mm 的进水管至物流中心，供本场区的生产、生活和消防用水。

b.供水系统

生产生活给水系统：本项目用水来自绍兴柯桥水务集团有限公司供水，进水管管径为 DN100，最小供水压力在 0.3MPa。场区室外设环状给水管网，主干管管径 DN100mm，各用水点用水均由环状给水管网接出。

消防给水系统：本项目消防用水量可由场区所在地的消防水泵房供给，消火栓给水系统独立管网，消火栓采用室内外临时高压制，室内外共用管网。消火栓泵设置在给水泵房内，出水管在室外连接成环。并在室外环状给水管上设室外消火栓。根据《建筑设计防火规范》，本项目在室内布置室内消火栓，按两股水柱同时到达任何部位设置。消火栓管道在室内布置成环，给水管不少于两个接口从室外给水管网

上接入。供水流程如图：



②排水

本项目的排水为雨水和生活污水。

本项目各场区排水均采用清污分流的方式排放。

场区雨水经雨水口收集后，排放至场区外面的市政雨水系统。

生活污水排水量按最高日生活用水量的90%计。生活污水汇集并经化粪池处理，经场区排水管排入场区外的城市污水管道，生产污水经场区污水处理站处理达标后排入市政污水管道。

（2）供配电

①供电系统

本项目用电包括动力、照明、电梯等。按建筑设计防火规范要求，本项目消防用电为二类负荷，全场其它用电负荷无特殊用电要求，为三级负荷。

②配电系统

按照明、动力等不同功能，分区分系统供电，电源引出后经电缆桥架沿顶板至各配电箱，在配电系统的输出端均装具有过载、短路保护功能的自动断路器；对消防设备、应急照明等系统的用电均采用备用电源供电，并在负载末端自动切换。

③照明系统

本建筑物内设有正常照明、应急照明、值班照明、泛光照明等，照明支线经金属线槽沿顶板铺设。各工作场所照度和照明质量应符合国标建筑照明设计规范（GB50034-2013）中有关规定。

照度及光源有如下要求：办公室照度为 400LX，采用荧光灯作光源；仓库、管理间照度为 200LX，采用带灯罩的荧光灯作光源；主要出入口，通道等照度为 200LX，一般通道照度为 100LX；四周道路采用高压钠灯作光源。

在走道、楼梯间、设备用房等处设置应急灯及疏散指示灯，当发生紧急情况时，应急照明系统立即启用，保证人流能够迅速安全疏散。

④防雷接地系统

本建筑按二级防雷要求设计防雷装置。

屋顶沿女儿墙用镀锌扁钢设环状避雷带作防直击雷接闪器，并在屋面装设不大于 15×15m 的网格；利用建筑物构造柱内两根主筋作防雷引下线，引下线间距不大于 20m；利用建筑物钢筋混凝土基础内钢筋作接地体，防雷接地与变电所接地、弱电系统接地共用接地装置，从而构成完整的防雷接地系统。

低压配电系统保护采用 TN-S 系统，接地系统采用联合接地，接地电阻小于 1Ω 。进出建筑物的各种线路及金属管道应在进出处与防雷接地装置相连。

⑤弱电系统

根据需要，综合办公楼内设置电话、电视、保安监视系统、火灾自动报警系统、自动喷水灭火系统、音响系统、设备管理系统等弱电系统。

在办公室设置电话、传真机等通讯设备，在营业大厅设置 IC 卡电话。

综合办公楼内有关用房根据需要设置语音信息点和数据信息点。系统配线采用结构化布线，垂直配线在弱电竖井内用线槽沿墙敷设，水平配线采用五类双绞线。

在本工程建筑的各出入口、重要场所、重要通道上设置电视摄像机，实现对现场的监视。监控系统由中心监控室（包括控制器、多路监视屏、录像机等）、各监视点的摄像机、连接电缆等组成。

第六章 项目建设条件落实情况

6.1 建设用地

1、项目选址

项目地块位于杭绍台高速东侧，钱滨线以南。

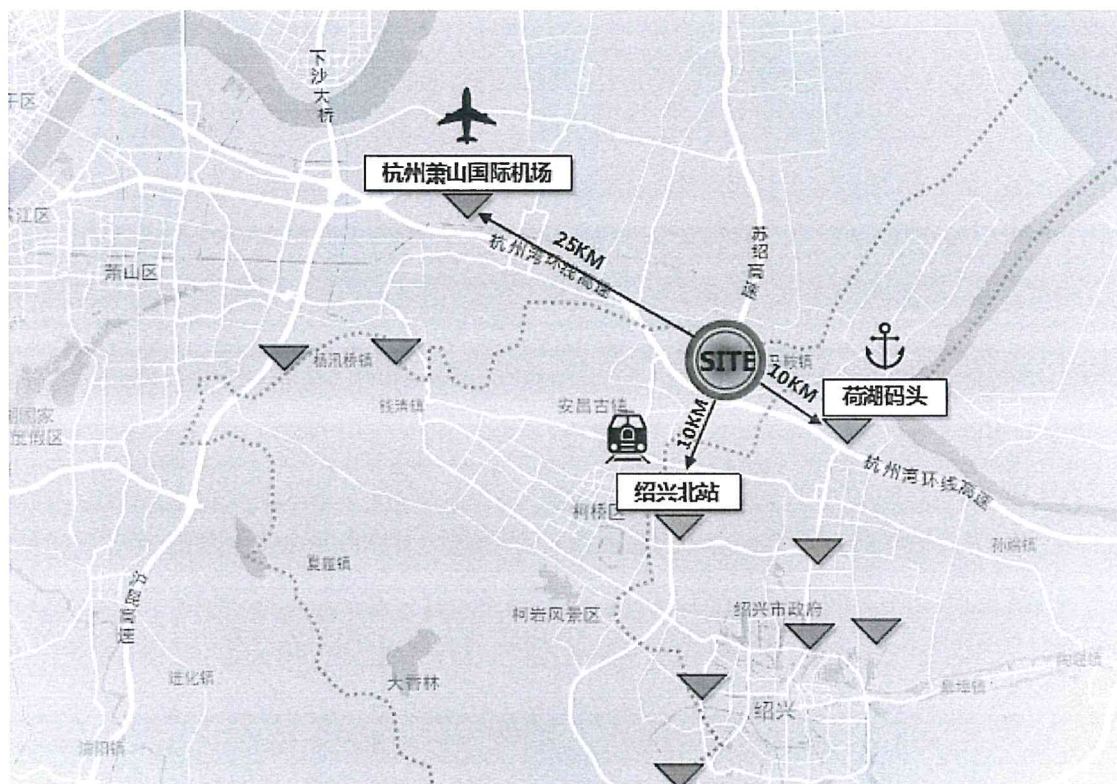


图6-1 区位交通分析

交通条件便捷。杭绍台高速贯穿南北，陆运条件优越；东侧 10KM 可达河湖码头，水运条件优越；西北侧紧邻萧山机场，空运条件优越；向南即为绍兴北站，铁路运输条件优越。

与轻纺城物流功能相匹配。轻纺城物流主要服务于滨海印染集聚区和轻纺城市场，该地块位于滨海印染集聚区与轻纺城市场之间（钱滨线和绿云路（31 省道）交叉口），一方面可以通过钱滨线快速衔接杭甬高速，另一方面可以通过钱滨线及绿云路快速对接周边的湖安线、柯海大道、柯袍线、镜水路等快速路网，同时较好的服务于印染集聚区和轻纺城市场。

地块条件成熟，便于物流园区的拓展。该地块为有条件建设区，不涉及村庄拆迁及基本农田的调整，便于缩短项目的周期。

对周边影响较小。该地块位于柯桥城区边缘，且与周边村庄尚有较大的距离，对城区及周边村庄干扰相对较少。

（2）土地权属类别及面积

项目规划用地 530 亩，现状为有条件建设区。项目用地符合当地的发展规划，场区布局规整、节约用地，周边环境满足工程建设和营运要求。

2、场址建设条件

（1）地形、地貌

绍兴全境处于浙西山地丘陵、浙东丘陵山地和浙北平原三大地貌单元的交接地带，境内地貌类型多样，西部、中部、东部属山地丘陵，北部为绍虞平原，地势总趋势由西南向东北倾斜。绍兴滨海新区位于绍兴北部，地势较为平坦。

本项目场地内无大型建筑物拆迁，是项目建设的一块理想场地。

（2）水文及气候条件

①水文

绍兴境内河道密布，湖泊众多，向以“水乡泽国”享誉海内外。受山脉走向制约和亚热带季风气候影响，河流普遍具有流量丰富，水位季节变化大，一年有两个汛期，上游水力资源丰富，下游多受海潮顶托等特点。境内主要有汇入钱塘江的曹娥江、浦阳江、鉴湖水系；浙东运河东西横贯北部，与南北向河流沟通，交织成北部平原区河网率很高的河网水系。此外，上虞尚有部分河溪属甬江水系，诸暨尚有很小部分属壶源江，经富阳直接注入富春江。

绍兴市总水资源量 65.69 亿立方米，比多年平均 63.78 亿立方米增

加3%。其中地表水资源量为63.56亿立方米，占总水资源量的96.80%。产水系数0.53，产水模数79.55万立方米/平方千米。人均占有水资源量1500立方米，比多年平均人均水资源量增加2.30%。绍兴市共有大中型水库17座，年末蓄水量4.37亿立方米。

②气候

绍兴市地处亚热带季风气候区，季风显著，四季分明，气候温和，湿润多雨。春季，冬、夏季风交替，太阳辐射增强，气温渐升，冷暖空气活动频繁，春雨连绵，雨水增多，风向多变，天气变化大，常有倒春寒、大风冰雹出现。梅雨季常年在6月中旬入梅，7月上旬出梅，雨量相对集中，常伴有暴雨，引起洪涝灾害。此时，温、湿同步增长。梅雨结束后就进入盛夏高温季节，在西北太平洋副热带高压控制下，绍兴市天气晴热、温度高、日照强、蒸发大，常会引起干旱（伏旱）。秋季，北方冷空气逐渐影响，气温开始下降，常常是“一阵秋雨一阵凉”。暑热渐消，多数年份秋高气爽，“十月小阳春”，但常受台风影响，狂风暴雨，有些年也会出现“秋拉撒”天气，因此，秋季也是第二雨季。冬季受冬季风控制，盛吹偏北风，寒冷、干燥，天气稳定，是一年中温度最低、降水最少的季节。

6.2 建设条件

1、政策优势条件

物流业连接生产、分配、流通和消费，是畅通流通体系和强化现代产业体系、支撑构建新发展格局的基础保障。加快现代物流业发展，对推动我省打造“重要窗口”、争创社会主义现代化先行省具有重要意义。“十三五”以来，浙江物流立足供给侧结构性改革，紧紧围绕国家物流枢纽建设、物流降本增效综合改革试点等重点工作部署，重大项目建设稳步推进，物流基础设施、组织效率等各项指标完成

情况良好，物流业发展取得了显著成效。

根据浙江省发展和改革委员会等 13 个部门关于印发《浙江省推动先进制造业和现代服务业深度融合发展的实施意见》的通知（浙发改产业（2021）1 号）文件要求：深化现代物流和制造业高效融合。优化供应链管理，提升信息、物料、资金、产品等配置流通效率，推动设计、采购、制造、销售、消费信息交互和流程再造，形成高效协同、弹性安全、绿色可持续的智慧供应链网络。以“互联网+物流”为方向，推进物流供应链资源实时、高效整合，引导大型流通企业向供应链集成服务商转型。鼓励探索共享物流、共同配送、集中配送等新模式，推动物流业降本增效。推动物流全流程数字化、智能化发展，推广应用物流机器人、智能仓储、自动分拣等新型物流技术装备。

2、基础设施条件

（1）建设用地：本项目规划用地面积 530 亩，用地符合规划要求。

（2）基础设施：

①供电

项目电源由柯桥供电分局供给，满足本项目建设需要。供电、通讯条件好。

②供水

由绍兴柯桥水务集团有限公司供水，本项目生产、生活用水有保证。

③环境保护条件

本项目建设地点周围的大气、水体等环境现状较好，无严重影响环境现状的污染源，符合本项目对生产环境的要求。

本项目主要污染源和污染物为生活废水、固体废弃物和噪声。

生活污水排向柯桥区污水处理站，经污水处理设施处理后达到《污

水综合排放标准》（GB8978-96）一级排放标准的要求。

污染物处理后排放，达到环保部门提出的要求，项目实施对当地环境影响很小，也不会对当地生态环境产生影响。

④施工条件

物料供应:项目建设所需的钢材、木材、砂、石、水泥等各种材料均可就近采购供应。

场地条件:拟建的项目工程地质条件较好。项目所在地的气候条件较好，自然条件对整个工程的影响不大，但应注意尽可能避免在雨季进行施工，以避免施工过程中不必要的麻烦。

（3）交通基础设施:绍兴市位于浙江省北部，地处中国东南沿海，东接宁波，西临杭州，距上海 232 公里。绍兴地理位置优越，交通便利，浙赣铁路、杭甬铁路、沪杭甬高速公路、104 国道、329 国道贯穿境内，杭宁高速、甬台温高速、杭金衢高速与之相连。绍兴市下辖下辖柯桥区、诸暨市、上虞区、嵊州市、新昌县和越城区。

柯桥区西距杭州萧山国际机场 20 分钟车程，东距宁波 1 小时车程，北距上海 2 小时车程。境内交通发达，杭甬铁路、杭甬客运专线（高铁）、杭甬高速、杭金衢高速、绍诸高速、104 国道、329 省道以及杭甬运河等穿境而过。

建设地点位于杭甬高速以北、杭绍台高速东侧。整个片区东西方向由钱滨线贯穿，钱滨线同时也作为本片区最重要的交通线路。同时，本片区有多条城市道路贯穿，交通便捷。

（4）通讯:柯桥区是浙江省构筑海洋经济发展带、推进大平台大产业大项目大企业建设的重点区域。通讯设施完善。联通公司、移动公司、电信公司等一些专门提供信息服务的企业已逐步构筑起为众多企业提供商务、信息服务的网络平台。该地区现代物流发展赖以依托

的基础设施完备。

3、经济条件

(1) 绍兴市

2019 年，全市生产总值（GDP）5781 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.2%，增速高于全省平均 0.4 个百分点，居全省第五位。第一产业增加值 208 亿元，增长 2.3%；第二产业增加值 2771 亿元，增长 7.0%；第三产业增加值 2802 亿元，增长 7.8%。三次产业结构为 3.6:47.9:48.5。全年全体居民人均可支配收入 53839 元，比上年增长 9.0%。其中，城镇常住居民人均可支配收入 63935 元，增长 8.3%，农村常住居民人均可支配收入 36120 元，增长 9.1%。

全年财政总收入 825 亿元，比上年增长 1.7%，其中一般公共预算收入 528 亿元，增长 5.4%。一般公共预算支出 641 亿元，增长 15.1%。其中民生支出 503 亿元，增长 16.8%。

全年固定资产投资比上年增长 10.2%，增速比上年提升 8.3 个百分点。其中民间项目投资、交通投资、生态环保和公共设施投资、高新技术产业投资均超过 10% 增长目标，分别增长 22.6%、45.0%、17.2%、43.4%，居全省第二、第二、第一和第三位。全年规模以上工业增加值 1400 亿元，比上年增长 8.4%，高于全省平均 1.8 个百分点，增速居全省前三位。规上工业 36 个行业大类中，25 个行业增加值实现增长，行业增长面 69.4%。增加值总量前十位行业中，非金属矿物制品业、化学纤维制造业、化学原料和化学制品制造业增长较快，增加值分别增长 20.8%、17.3%、17.2%。

(2) 柯桥区

2019 年，生产总值突破 1500 亿元，增长 8%；一般公共预算收入完成省控指标 131.4 亿元，增长 4%；全员劳动生产率提高 8%，

R&D 经费支出占比达到 2.65%；城乡常住居民人均可支配收入分别增长 8.2%、9.2%。

营商环境。深化“三服务”，推进“最多跑一次”改革，22 个年度重点改革项目取得突破。企业投资项目审批集成式改革实现从立项到验收全过程审批“最多 90 天”。实到外资 4 亿美元，引进内资 110.9 亿元。

对标“绿色高端、世界领先”，改造提升全域印染企业，成功创建省先进印染制造业创新中心。建成省级小微企业园 6 个，新集聚入园企业 548 家，整治落后产能企业 56 家。实施“双倍增”计划，新增高新技术企业 95 家、省级企业研发机构 13 家，入选省科技型中小企业 251 家，新获授权发明专利 550 件。新增“浙江制造”标准 6 个、“品字标”企业 5 家、“浙江制造”精品 8 项。

出台数字经济五年倍增计划。新建 5G 网络基站 16 个，率先在纺织领域试点 5G 商用。新增工业机器人 250 台，累计企业上云 9000 家，数字经济核心产业增加值增长 15%。建筑产业现代化领跑全国，全区新建项目装配式建筑占比提高到 37%，实现产值 677 亿元、增长 30.2%，农村钢结构装配式住宅成为全国试点。

社会消费品零售总额增长 10%。新增税收超千万元楼宇 32 幢，楼宇税收增长 18.4%。成功举办第二届世界布商大会、亚洲纺织大会等重大活动，会展收入增长 10.3%，获评辉煌 70 年中国最具影响力会展名区。现代农业提质增效。

第七章 节 能

能源是国民经济发展的物质基础，从长期供需预测看，供需矛盾仍很突出，从消耗能源产生“温室效应”导致全球气候变暖的现实，我国亦面临环境问题的新挑战。因此，促进能源的合理和有效利用，对我国经济发展和环境保护具有深远的战略意义。

“资源开发与节约并举，把节约放在首位”是党和政府提出的要求，节约能源对保证我国经济的快速发展、提高经济效益、推进技术进步、合理利用资源、减少环境污染、提高人民生活水平等起着重要的作用，也是实现我国经济增长方式从粗放型向集约型转变的重要途径和实施“可持续发展战略”的必要措施。

7.1 节能相关规定与标准

- 1、《民用建筑节能管理规定》
- 2、《公共建筑节能设计标准》
- 3、《绿色建筑评价标准 GB/T50378-2006》
- 4、《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准 JCJ134-2001》
- 5、《民用建筑节能设计标准（采暖居住建筑部分）JCJ26-95》
- 6、《浙江省标准公共建筑节能设计标准》
- 7、《中国节能技术政策大纲》

7.2 项目能耗分析

现代物流配送企业因其功能性、适用性方面的不同，其各项能耗指标存在着较大的差别。各物流功能区不同，自动化、机械化或智能化程度不同，其能耗指标也不相同。因此，就物流业来说，目前尚无一个标准的能耗指标，暂不可能进行相关的对比分析。本项目综合

能耗指标如下表所示。

表 7-1 综合能耗指标表

序号	能耗总类	实物能源		折算系数	折标准煤 (吨)
		单位	数量		
1	电	万 kWh/年	900	2.89 (等价值)	2601
				1.229 (当量值)	1106.1
2	水	万 m ³ /年	25	0.857	21.42
	综合能耗				2622.42 (等价)
					1127.52 (当量)

7.3 节能措施

(1) 通过信息管理系统, 实现: 全程电子商务管理, 自动化仓储和配送, 以及最短捷、合理的货物运输方式和运输在途跟踪, 减少货物运输损耗和不合理的物流流向。

(2) 本项目采用国内先进技术, 选用节能型生产设备和其它节能型机电设备, 以降低项目的综合能耗。

(3) 本项目管件、阀门选用国产优质产品, 安装时应把好质量关, 尽量避免“跑、冒、滴、漏”现象。

(4) 本项目建成投产后应对职工加强宣传教育, 全员树立节能降耗观念。同时应在企业内部建立完善的能源管理体系, 配备专职和兼职能源管理人员, 完善能源计量器具, 达到 GB/T17167-1997《企业能源计量器具配备和管理导则》中的要求, 做到节能管理, 避免时开时停及空机长时间运转造成的能源浪费。

(5) 配备完善的水、电、天然气等计量装置, 加强对能源的管理。

(6) 变压器的设置接近负荷中心, 以减少输电的电能损失。

(7) 低压供配电系统设置移相电容器进行无功补偿, 使补偿后高压侧的功率因数达到 0.9 以上。

(8) 办公区域的建筑设计采用大面积自然采光, 采用保温、隔热

效果良好的屋面和建筑围护结构，减少热量、冷量损失。

3、建筑节能

综合办公楼由于采用框架结构，其间墙选用空心砌体，内衬保温材料，其屋顶结构层上做一层保温层，起保温隔热作用，减少能源损失，其他仓库，根据层高在其侧墙上分别开设窗带，网架结构的建筑物尚在其屋顶开设天窗带，尽可能地利用自然采光，节约电能。

第八章 环境保护、消防及劳动安全卫生

8.1 环境保护

1、 环境质量标准

- (1) 国环字(87)第 002 号文《建设项目环境保护设计规定》;
- (2) 《环境空气质量标准》 GB3095-2012;
- (3) 《地表水环境质量标准》 GB3838-2002;
- (4) 《声环境质量标准》 GB3096-2012;
- (5) 《污水综合排放标准》 GB8978-1996;
- (6) 《建筑施工厂界环境噪声排放标准》 GB 12523-2011。

2、 建设场地环境现状

本项目建设地点位于浙江省绍兴市齐贤街道，区域环境空气质量现状良好，场区周围水体环境现状较好，无影响水体环境的污染源。

项目所在区域内目前无地方病及特异疾病流行情况，且无探明的矿床和珍贵的野生动物、植物资源，无国家和地方指定的重点文物保护单位和名胜古迹。

3、 主要污染源、污染物及治理方案

(1) 施工扬尘

工程施工期间，运输的泥土通常堆放在施工现场，直至施工结束，长达数月。堆土裸露，旱干风致，以致车辆过往，满天尘土，使大气悬浮颗粒物含量骤增，严重影响市容和景观，施工扬尘将使附近的建筑物、植物等蒙上厚厚的尘土，使邻近的居家普遍蒙上一层泥土，给居住区环境的整洁带来许多麻烦。阴雨天气，由于雨水的冲刷以及车

辆的碾压，使施工现场变得泥泞不堪，行人步履艰难。

措施：加强施工现场管理，施工现场对外围有影响的方向设置围栏或围墙；装运土方时控制车内土方低于车厢挡板，对施工现场抛洒的砂石、水泥等物料应及时清扫；不宜在施工现场配制水泥砂浆；施工现场运输车和部分施工机械应控制车速；油漆和涂料喷刷作业时应对建筑物进行自然性通风，尽量采用新型无污染环保产品。

（2）噪声

施工期间的噪声主要来自施工机械和建筑材料的运输和施工桩基处理。特别是夜间，施工的噪声将产生严重的扰民问题，影响邻近居民的工作和休息。若夜间停止施工，或进行严格控制，则噪声对周围环境的影响将大大减少。

措施：选用低噪声设备，在高噪声设备周围适当设置屏障以减轻噪声对周围环境的影响；合理选用打桩机，禁止使用高噪声柴油冲击打桩机、振动打桩机，建议使用静压式打桩机；加强对运输车辆的管理，尽量压缩工区机动车辆数量和行车密度，控制车辆鸣笛。夜间禁止高噪声的机械施工。

（3）废水

项目施工过程中存在施工人员的生活污水、进出车辆冲洗、施工场地冲洗、喷淋降尘后残留的废水。

措施：设立临时用的公共厕所，生活污水接入附近管网内；冲洗废水经排水沟集中排放进入市政污水管网。

（4）生活垃圾

工程施工期间，施工人员的食宿将会安排在工作区域内，这些临时食宿地的水、电以及生活废弃物若不妥善安排，则会严惩影响施工区的卫生环境，导致工作人员的体力下降，尤其是在夏天，施工区的

生活废弃物乱扔，轻则导致蚊蝇孳生，重则致使施工区作业人员暴发流行疾病，严重影响施工进度，同时使附近的居民遭受蚊蝇、臭气、疾病的影响。

措施：施工人员居住区的生活垃圾要实行袋装化，每天由清洁员清理，集中送至指定堆放点。

（4）建筑垃圾

施工期间将产生许多废弃物，这些废弃物在运输、处置过程中都可能对环境产生影响，车辆装载过多导致沿程废弃物散落满地，影响行人和车辆过往以及环境质量，废弃物处置地不明确或无规划乱弃乱放，将影响土地利用、河道畅通，破坏自然与生态环境，影响城市的建设和整治。

措施：尽量减少建筑材料在运输、装卸、施工过程的跑、冒、滴、漏，建筑垃圾应在指定的堆放点存放，并及时送城市垃圾填埋场。

4、环境影响评价

大型物流中心区域本身对环境要求较高，对环境的污染不太严重，且对有可能污染环境的有害废气、振动和噪声、生产废水、生活污水等采取了有效的防治措施，减少了污染环境的环节，坚决贯彻“三同时”的方针，预计项目建成后，不会对环境造成危害。

8.2 消防

1、火灾危险性分析

本项目是物流、仓储建设项目，建设场址位于浙江省绍兴市柯桥区齐贤街道，场区消防系统采用自防自灭及城市消防相结合的方式。场址主要建筑物有仓库、交易市场、办公楼等。仓库储存品种主要为纺织品等。

仓库储存物品的火灾危险性为丙类，建筑物耐火等级为二级。

3、防火设计和安全措施

（1）总图消防

总平面布置在考虑物流顺畅的情况下，各建筑物之间按《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）要求，防火间距均大于 10m，四周均有环形道路或留有宽度不小于 6.0m 的消防通道，道路净空不小于 4.0m。场区内任何一处出现火情，消防车均可到达。

（2）建筑结构消防

各仓储场地、综合大楼等办公用房均按疏散距离留有疏散通道，并设有疏散指示灯和指示牌。在仓库内按防火要求，设置防火门和防火卷帘。建筑物采用非燃烧性的建筑材料建筑，耐火等级均为二级，并按规范要求配置室内消火栓及灭火器，按规范要求设置防火墙，建筑单层的面积小于一个防火分区的要求。

（3）消防给水

场区设置一套完整的消防给水系统，本工程建筑的火灾危险类别为丙类，根据储存物品火灾危险类别，成品库为丙类和丁类，原料库为丙类，建筑物高度小于24m，建筑物耐火等级二级，其室外消火栓用水量35L/s，室内消火栓用水量10L/s，火灾延续时间3h，一次火灾消防用水量432m³。

场区消火栓给水系统独立管网，消火栓采用室内外临时高压制，场区室外设置环状给水管网，其主干管管径为DN100mm。环状给水管网上设置室外消火栓，间距小于60m。

室内设置消火栓SG24/65-5，保证有两股10m充实水柱同时到达室内的任何部位。室内消防管网成环状布置。

建筑物室内按《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）配

置灭火器。

（4）消防电气

①变配电所离可燃物较远，且配置一定数量的消防灭火器，门均向外开。变压器选用干式变压器。

②所有电气设备均设短路保护，过负荷保护装置，一旦出现不正常情况便发出警报或自动切断电源，以迅速消除火灾隐患或缩小事故范围。

③变电所安装接地装置，接地电阻要求不大于 1Ω ，主要建筑物属第三类防雷建筑物，设计时采用相应防雷接地保护措施。

④设计时做到满足有关电气消防设计规范要求。

⑤在公共建筑物的疏散走道和公共出入口处设疏散照明，应急照明和疏散照明指示标志，采用蓄电池作备用电源，且连续供电时间不少于 20min。

⑥在建筑物总配电箱进线处设漏电保护，以防因电气故障引起的火灾。

⑦照明器表面的高温部位不能靠近可燃物。否则，应采取隔热、散热等防火措施。

⑧电气线路采用符合安全和防火要求的敷设方式配线。

8.3 劳动安全卫生

1、劳动安全

为贯彻“安全第一，预防为主”的方针，确保项目实施后符合职业安全的要求，保障劳动者在劳动过程中的安全和健康，提高劳动生产率，本项目劳动安全设计必须达到有关要求。

（1）机械设备安全

主要涉及堆垛起重机的安全性问题。堆垛机作为一种重要的起重

设备，其安全性和可靠性尤为重要。生产制造及安装厂家必须具有资格证，设备需经当地劳动部门验收。标准规定有多种安全保护装置，并在电气控制上采取一系列联锁和保护措施。主要采取以下安全保护装置：

①终端限位保护：在水平行走、垂直升降和货叉伸缩的终端都设机械限位保护装置。

②电气联锁保护：堆垛机在出入库作业时，保护货叉不能动作；相反，货叉伸缩时，保证水平行走或垂直升降不能动作。

③正位检测保护：堆垛机在出入库作业时，只有在水平（列）方向和垂直（层）方向停准时，货叉才能伸缩，即货叉运动是受条件控制的。

④载货台断绳保护：当钢丝绳或链条断裂时，通过断绳保护装置使载货台卡住立柱或导轨，阻止其坠落。目前比较常见的载货台制动器有楔铁式和凸轮式两种，也有棘轮式结构。

另外，还需采取松绳保护、过载保护等。

（2）公用工程设备安全

本项目设备用房及电梯、发电机等设备设施的劳动安全设计参照有关规范执行，经当地劳动安全部门验收合格后才可投入使用。

2、卫生

场区内种植相应的花草树木，所选花草树木品种满足卫生要求，设置专人打扫，保持场区环境卫生。在办公楼设有医疗保健室，配备有必要的药品、装备和人员，为职工提供医疗和卫生保健服务。

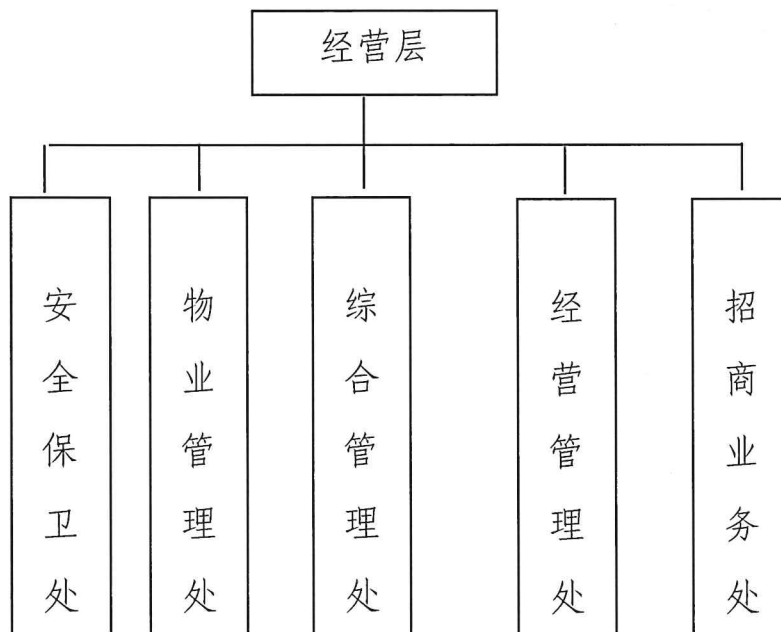
第九章 项目组织管理及项目进度

9.1 项目管理

1、组织机构与劳动定员

(1) 组织机构

本项目建成后不单独另设管理机构，由浙江中国轻纺城集团股份有限公司下属物流公司负责经营管理，其组织架构如下：



(2) 劳动定员

人员管理：采用聘任制、合同制相结合。

经营管理：根据生产要求，制订严格的经营管理规范，定人定岗定责，实行严格的岗位责任制。

本项目劳动定员为 175 人（不含保洁等服务外包人员）。所需人员由公司内部选用、社会公开招聘等方式解决，并一律实行劳动合同

制。

表 9-1 项目劳动定员表

序号	部门	经营层及部门中层	一般管理人员	辅助人员	合计
1	经营层	3			3
2	综合管理处	2	8	10	20
3	物业管理处	2	10	24	36
4	安全保卫处	2	12	57	71
5	经营管理处	2	8	25	35
6	招商业务处	2	6	2	10
合计		13	44	118	175

2、人员培训

公司需要高素质的员工，对拟上岗员工进行岗前培训，培训期 30 天，按不同管理工作和营业岗位分别进行。在公司日常运营过程中，不断组织员工培训与再培训。

主要培训内容包括：熟悉各项管理制度、管理职责职能、商品知识、操作规程、工作规范、消费心理、礼貌待客的技巧、简单外语会话、进销调存环节的处理等。

主要培训形式包括：组织基础文化学习和业务学习；安排有实践经验的专家及技术人员给员工授课；不定期选派素质高、责任心强的业务骨干送往高等院校进修和学习。

3、建设期管理

项目建设将严格按照国家相关规定执行。项目的计划落实、施工项目管理、技术质量和资金使用监督，均按发改委的要求，安排施工方案，对建设质量负终生责任。项目建设单位成立项目领导小组，负责项目协调、配套资金落实、建设实施、资金管理，负责项目建成后的运行管理。

在施工方面，项目建设按国家相关或行业标准，项目施工采用招标制，严格按照要求，由具备资质并且具有较好经验的单位施工；建成后的运行将采用公司标准管理模式和作业指导书进行管理和操作。

在项目资金的管理方面，所有项目资金都要经法人代表审查签字。项目管理的财务人员必须按照制度认真审查凭证，如实、及时登记账本，填送财务报表，妥善保管财务档案。项目的资金管理要接受审计部门和上级主管部门的审计监督。国家下拨的资金和配套资金实行专账管理，专款专用，纳入项目统一管理、使用和核算。

9.2 建设工期和进度安排

1、建设工期

本项目工期总安排 36 个月, 计划 2021 年 6 月开始项目报批, 11 月开始动工, 2023 年 1 月开始招商准备工作, 至 2024 年 5 月工程竣工, 2024 年 6 月投入使用（具体时间须按照竞得土地使用权时间确定）。

共分四个阶段进行建设：

第一阶段：建设前期。完成初步可行性研究、项目建议书及审批、可行性研究及审批、组织筹建机构、初步设计、施工图设计以及场地三通一平、监理招投标、施工招投标、签订合同等建设准备工作。

第二阶段：桩基及基础施工、结构工程施工。完成全部建筑的土建基础及主体工程施工，并通过分部分项工程验收。第二阶段开始时即可以进行招商工作。

第三阶段：室内外装修、工程竣工验收。完成全部室内室外装饰工程和道路、管线绿化等工程，工程竣工验收，并招聘有关员工、组织培训。

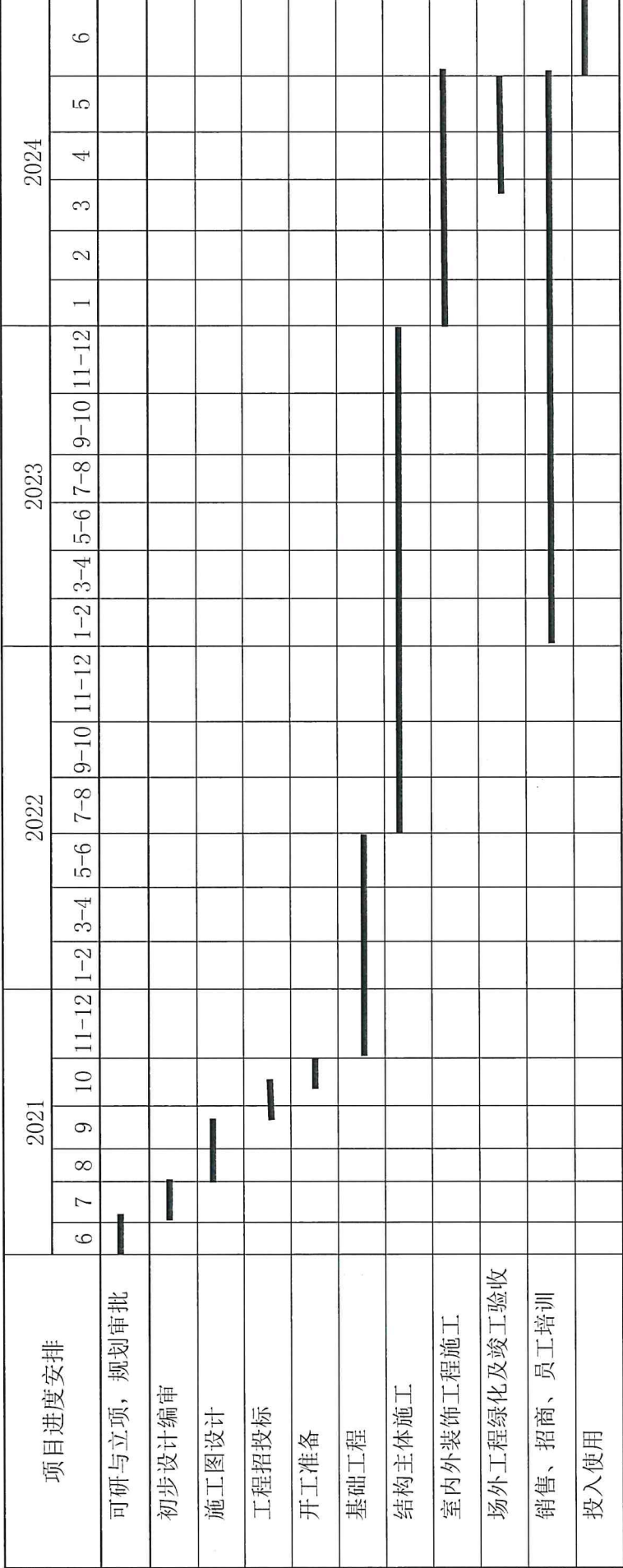
第四阶段：员工培训及运营准备。招商工作完成，并完成员工培

训，企业入驻。

2、实施进度计划

具体见项目实施进度计划表9-2。

图 9-2 项目建设进度安排



第十章 项目资金估算和资金筹措

10.1 项目投资估算

1、建设投资估算

(1) 编制说明

本工程项目投资估算是根据国家计委《投资项目可行性研究报告（试用版）》、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及相关设备厂商的报价进行的。投资估算范围包括建筑工程费、设备购置费、设备安装费、工程建筑其他费用、预备费等。

(2) 编制依据

①建筑工程：根据房屋结构形式，并参考当地工程造价水平，按平方米造价指标估算。

②设备价格：主要设备根据设计选型参考有关生产厂家报价计算，装配机物料、备品备件、工器具等含在设备报价中。

③安装工程：安装费用参考有关概算指标并结合建设单位有关资料以综合指标计列。

④建设单位管理费根据财政部财建字[2002]394 号文计算。

⑤前期工作费根据中国工程咨询协会协业字[1999]45 号文计算。

⑥勘察设计费根据国家发展计划委员会、建设部计价格[2002]10 号文计算。

⑦工程监理费根据国家发改委、建设部发改价格[2007]670 号文计算。

⑧招投标费根据国家发计委计价格（2002）1980 号文计算。

⑨工程保险费等其它费用按国家及省市现行政策要求估算。

⑩土地费用：根据建设单位提供的资料暂按 80 万元/亩计算。

⑪预备费估算

基本预备费：以工程费用及工程建设其他费用的 2.77%计列。

2、项目总投资

(1) 项目总投资 317246.21 万元，其中：建安投资 226349.96 万元，工程建设其他费用 62946.25 万元，预备费 8000 万元，建设期利息 19950 万元。

表 10-1 项目总投资构成表

序号	工程名称	单位	工程量/计费量	单价(元) 或费率	土建	设备	安装	其他	合计
一	建筑安装工程费用		764904.28		165261.32	31100.00	29988.65	0.00	226349.96
1	交易市场								
1.1	电商总部	平米	35595.8						
	建筑工程	平米	35595.8	4000	14238.33				14238.33
	安装工程	平米	35595.8	700			2491.71		2491.71
1.2	交易市场	平米	114000.0						
	建筑工程	平米	114000.0	2500	28500.00				28500.00
	安装工程	平米	114000.0	500			5700.00		5700.00
2	联托运及仓储								
2.1	物流仓库	平米	351803.4						
	建筑工程	平米	351803.4	1500	52770.51				52770.51
	安装工程	平米	351803.4	300			10554.10		10554.10
2.2	联托运中心	平米	145560.3						
	建筑工程	平米	145560.3	1500	21834.05				21834.05
	安装工程	平米	145560.3	300			4366.81		4366.81
3	配套及运输								
3.1	司机之家、电商总部综合配套服务	平米	50863.4						
	建筑工程	平米	50863.4	4000	20345.35				20345.35
	安装工程	平米	50863.4	700			3560.44		3560.44

	建筑工程	平米	213.8	1500	32.06				32.06
	安装工程	平米	213.8	300			6.41		6.41
	设备工程					5000.00			5000.00
8	地下建筑	平米	31975.6						
	建筑工程	平米	31975.6	4500	14389.01				14389.01
	安装工程	平米	31975.6	500			1598.78		1598.78
9	电梯、空调					4500.00			4500.00
二	工程建设其他费用							62946.25	62946.25
1	建设征地费	亩	530	80 万/亩				42400.00	42400.00
2	建设管理费		226349.96	5%				11317.50	11317.50
3	勘察设计费		226349.96	3%				6790.50	6790.50
4	环境影响评估费							20.00	20.00
5	场地准备及临时设施费		226349.96	0.80%				1810.80	1810.80
6	节能评估审查费							50.00	50.00
7	市政基础设施配套费用	平米	764904.3	5				382.45	382.45
8	排污接入管网费	吨	1600.00	1000				160.00	160.00
9	可行性研究费							15.00	15.00
三	基本预备费			2.77%				8000.00	8000.00
四	建设期利息		200000	5.7%				19950.00	19950.00
五	总投资				165261.32	31100.00	29988.65	90896.25	317246.21

3、分年资金投入计划

本项目建设期 36 个月，建设投资根据项目实施进度在建设期末内全部投入使用。根据项目投入总资金和项目实施进度的安排，编制项目分年资金投入计划。

详见下表：

表 10-2 项目投资计划表 单位：万元

序号	项目	建设期			合计
		1	2	3	
1	总投资	96559.79	179556.80	41129.62	317246.21
1.1	建设投资	95134.79	172431.80	29729.62	297296.21
1.2	建设期利息	1425.00	7125.00	11400.00	19950.00
1.3	流动资金				
2	资金筹措	96559.79	179556.80	41129.62	317246.21
2.1	项目资本金	46559.79	29556.80	41129.62	117246.21
2.1.1	用于建设投资	45134.79	22431.80	29729.62	97296.21
2.1.2	用于流动资金				
2.1.3	用于建设期利息	1425.00	7125.00	11400.00	19950.00
2.2	债务资金	50000.00	150000.00	0.00	200000.00
2.2.1	用于建设投资	50000.00	150000.00	0.00	200000.00
2.2.2	用于流动资金				
2.2.3	用于建设期利息				
2.3	其他资金				

10.2 项目资金来源

项目资金来源：融资 20 亿，其余为公司自有资金。

第十一章 项目经济及社会效益分析

11.1 项目经济效益分析

1、编制依据

本财务评价根据国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的原则和要求进行。根据项目的设计方案，按照投入产出相对应的原则，结合项目实际情况，对项目进行财务评价。

2、财务评价基础数据

（1）财务价格

项目效益与费用分析所采用的价格为预测价格，以现行价格为基础，并考虑未来可能变化的趋势进行预测，综合各方面因素确定。

（2）税费

城市维护建设税税率 5%，教育附加税率 5%，所得税税率为 25%。
其他税费如下表所示：

项目	销项税	进项税	印花税
电商总部	9%		0.10%
交易市场	9%		0.10%
交易市场续租权	9%		0.10%
物流仓库	9%		0.10%
联托运中心	9%		0.10%
综合配套服务	9%		0.10%
海关功能区	9%		0.10%
立体仓库	9%		0.10%
物业管理收入（联托运及仓库）	6%		0.03%

物业管理收入（写字楼）	6%		0.03%
车位承包经营收入	9%		0.05%
公共场所广告位出租	9%		0.05%
水	9%	3%	0.05%
电	13%	13%	0.05%

房产税从租计征的，按租金收入的 12%计缴。

土地使用税参照柯桥区标准为每年 10 元/平方米。

出售的为使用权出售。

（3）项目计算期

项目计算期为 20 年，其中：建设期 3 年。

（4）财务基准收益率设定

项目财务基准收益率根据《方法与参数》提供的行业参数确定为 3%，项目资本金税后财务基准收益率确定为 3%。

3、营业收入和税金及附加

（1）营业收入

项目营业收入，主要为立体仓库的自营收入以及其他各类租金收入等，建筑面积按不计容计算。具体计算依据如下：

①电商总部租金收入：项目建成后有可供出租的面积为 35595.8m²，投入运行后第一年空置率为 40%，第二年空置率为 20%，第三年满租，租金收费标准按每年 240 元/m² 计，以后每 5 年以 20% 增长。

②交易市场收入：项目建成后有可供出租的面积为 114000m²，按每间 60m² 摊位，共计 1900 间，采用“6+1”租赁模式，租金每 6 年支付，每间每年按 1 万元计，以后每 6 年以 20%增长，续租权为新租

首年一次性付清，每间按 50 万元计，建设期第 3 年满租。

③物流仓库使用权一次性出售收入：项目建成后有可供出售的面积为 351803.43m²，按每平方米 5000 元计。建设期第 3 年全部出售完成。

④联托运中心租金收入：项目建成后有可供出租的面积为 145560.3m²，投入运行后第一年空置率为 40%，第二年空置率为 20%，第三年满租，租金收费标准按每年 180 元/m² 计，以后每 5 年以 20% 增长。

⑤司机之家、电商总部综合配套服务租金收入：项目建成后有可供出租的面积为 50863.4m²，投入运行后第一年空置率为 40%，第二年空置率为 20%，第三年满租，租金收费标准按每年 180 元/m² 计，以后每 5 年以 20% 增长。

⑥海关功能区收入：全部实行场地免费，跨境电商、采购贸易计异地货站部分经营收入估算每年约 500 万元。

⑦立体仓库自营收入及其他收入：主要为入库货物的储存、分拣、整理、打包等，项目建成后面积为 9975m²，层高 40 米，可供使用空间为 319200m³，处置货物收费标准按每年 50 元/m³ 计，以后每 3 年以 10% 增长。其他收入每年估算约 2000 万元。

⑧物业管理收入：其中联托运及仓库部分面积为 497363.7m²，收费标准按每年 8 元/m² 计，年收入为 397.89 万元；写字楼部分面积为 86459.24m²，收费标准按每年 48 元/m² 计，年收入为 415 万元。

⑨其他收入：车位经营收入每年约 500 万元；公共场所广告位出租收入每年约 200 万元；水电收入每年约 1000 万元。

（2）销售税金及附加

根据国家现行财税政策计算，城市维护建设税税率 5%，教育附

加税率 3%，地方教育附加税 2%。

表11-1 项目营业收入表

序号	工程名称	单位	数量	类型	单价	营业收入 (万元)
一	交易市场					
1	电商总部	平米	35595.8	出租	240 元/ m ² · 年	854.30
2	交易市场租金	间	1900	6+1 模式	1 万元/ 间 · 年	1900.00
3	交易市场续租权	间	1900	6+1 模式	50 万元/间	95000.00
二	联托运及仓储					
1	物流仓库(可卖)一次性	平米	351803.4	使用权 一次性 出售	5000 元/m ²	175901.7
2	联托运中心	平米	145560.3	出租	180 元/ m ² · 年	2620.09
三	配套及运输					
1	司机之家、电商总部综合配套服务	平米	50863.4	出租	180 元/ m ² · 年	915.54
四	海关功能区					
1	海关监管仓库	平米	1710	场地免 费		0.00
2	报关大楼	平米	4275	场地免 费		0.00
3	跨境电商、采购贸易	平米	9466	场地免 费，经营 收入		500.00
4	异地货站	平米	9466			
五	立体仓库	立方米	319200	自营	50 元/立方 米 · 年	1596.00
	立体仓库其他收入			自营		2000.00
六	物业管理收入 (联托运及仓库)	平米	497363.73		8 元/m ² · 年	397.89
七	物业管理收入 (写字楼)	平米	86459.24		48 元/m ² · 年	415.00
八	车位经营收入					500.00
九	公共场所广告位出租收入					200.00
十	水电收入					1000.00

4、成本费用估算

(1) 产品成本估算依据

①外购动力费

本项目所需动力费是指日常管理运作管理人员日常所需的水电费以及出租部分房产的水电费用，估算详见表 11-2 “动力费用估算表”。

表 11-2 动力费用估算表

序号	燃料动力名称	单位	年用量	单价 (元)	金额 (万元)
1	水	万 m ³	25	5	125
2	电	万 kWh	900	0.7	630
	合计				755

②人员工资及福利费

本项目定员 175 人，根据目前公司工资水平，人均年工资（含福利）按 10 万元计，正常年工资总额为 1750 万元。

③折旧和摊销

设备按 10 年考虑，房屋建筑物等折旧按 40 年考虑，正常年折旧费为 7988.70 万元。

无形资产分 50 年摊销，年摊销额为 777.98 万元。

④修理费用

修理费用按折旧费的 10% 计提（已考虑大修费用），正常年修理费用为 753.65 万元。

⑤其他费用

包括保洁费用、其他管理费用等，正常年按 943.4 万元考虑。

(2) 年总成本费用

总成本费用=外购原辅材料及动力费+人员工资及福利费+修理费

+折旧费+摊销费+财务费用+其他费用

经营成本费用=总成本-折旧费-摊销费-财务费用

详见总成本费用估算表。

表 11-3 总成本费用估算表

单位: 万元

序号	项目	经营期																
		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	经营成本	3900.05	4051.05	4125.93	4125.93	4125.93	4125.93	4125.93	4125.93	4125.93	4125.93	3879.27	3879.27	3879.27	3879.27	3879.27	3879.27	3879.27
1.1	外购原材料费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	外购燃料及动力费	453.00	604.00	678.88	678.88	678.88	678.88	678.88	678.88	678.88	678.88	678.88	678.88	678.88	678.88	678.88	678.88	678.88
1.3	工资及福利费	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00	1750.00
1.4	修理费	753.65	753.65	753.65	753.65	753.65	753.65	753.65	753.65	753.65	753.65	506.99	506.99	506.99	506.99	506.99	506.99	506.99
1.5	其他费用	943.40	943.40	943.40	943.40	943.40	943.40	943.40	943.40	943.40	943.40	943.40	943.40	943.40	943.40	943.40	943.40	943.40
1.5.1	其他制造费用																	
1.5.2	其他管理费用																	
1.5.3	其他营业费用	943.40	943.40	943.40	943.40	943.40	943.40	943.40	943.40	943.40	943.40	943.40	943.40	943.40	943.40	943.40	943.40	943.40
2	折旧费	7988.70	7988.70	7988.70	7988.70	7988.70	7988.70	7988.70	7988.70	7988.70	7988.70	5374.09	5374.09	5374.09	5374.09	5374.09	5374.09	5374.09
3	摊销费	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98
4	财务费用	952.96	60.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其中:长期借款利息	952.96	60.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	流动资金借款利息																	
	短期借款利息																	
5	不予抵扣或退税的税额																	
	总成本费用	13619.69	12878.02	12892.60	12892.60	12892.60	12892.60	12892.60	12892.60	12892.60	12892.60	10031.34	10031.34	10031.34	10031.34	10031.34	10031.34	10031.34
	其中:固定成本	13166.69	12274.02	12213.72	12213.72	12213.72	12213.72	12213.72	12213.72	12213.72	12213.72	9352.46	9352.46	9352.46	9352.46	9352.46	9352.46	9352.46
	可变成本	453.00	604.00	678.88	678.88	678.88	678.88	678.88	678.88	678.88	678.88	678.88	678.88	678.88	678.88	678.88	678.88	678.88

5、利润估算

本项目建设期 36 个月,根据募集资金到位后该项目建设对公司整体毛利率水平提高预测,及项目建设前过去两年损益相关数据,并考虑不确定因素影响下所应进行的保守推算,进行如下项目成本费用及利润推算分析:

成本费用估算遵循国家现行会计准则规定的成本和费用核算方法,并参照目前企业的实际数据。

城市维护建设为实际应缴纳增值税额的 5%计算

教育附加费为实际应缴纳增值税额的 5%计算

所得税按利润总额的 25%计算。

项目利润明细详见下表:

表 11-4 利润与利润分配表

单位: 万元

序号	年份 项目	经营期																	
		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1	营业收入	28194.76	29153.62	30112.49	30258.91	23170.23	16887.03	17048.10	17048.10	17048.10	17225.27	18401.03	18610.21	18805.09	18805.09	18805.09	20179.38	20430.39	
2	税金及附加	57.90	64.55	71.19	72.51	128.99	136.24	81.21	81.21	81.21	82.81	160.76	160.76	94.74	94.74	94.74	107.11	188.43	
	印花税	30.38	31.35	32.33	32.49	24.76	17.91	18.09	18.09	18.09	18.28	19.48	19.71	19.92	19.92	19.92	21.42	21.69	
	房产税	3163.30	3268.66	3374.02	3393.17	2465.97	1644.13	1665.19	1665.19	1665.19	1688.37	1842.16	1869.52	1895.01	1895.01	1895.01	2074.76	2107.60	
	土地使用税	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	
3	总成本费用	13619.69	12878.02	12892.60	12892.60	12892.60	12892.60	12892.60	12892.60	12892.60	12892.60	10031.34	10031.34	10031.34	10031.34	10031.34	10031.34	10031.34	
4	补贴收入																		
5	利润总额(1-2-3+4)	10617.68	12205.24	13036.55	13162.34	6952.10	1490.35	1685.20	1685.20	1685.20	1837.41	5641.49	5823.08	6058.28	6058.28	6058.28	7238.94	7375.51	
6	弥补以前年度亏损																		
7	应纳税所得额(5-6)	10617.68	12205.24	13036.55	13162.34	6952.10	1490.35	1685.20	1685.20	1685.20	1837.41	5641.49	5823.08	6058.28	6058.28	6058.28	7238.94	7375.51	
8	所得税	2654.42	3051.31	3259.14	3290.58	1738.03	372.59	421.30	421.30	421.30	459.35	1410.37	1455.77	1514.57	1514.57	1514.57	1809.73	1843.88	
9	净利润(5-8)	7963.26	9153.93	9777.41	9871.75	5214.08	1117.76	1263.90	1263.90	1263.90	1378.06	4231.12	4367.31	4543.71	4543.71	4543.71	5429.20	5531.64	
10	期初未分配利润																		
11	可供分配利润(9+10)	7963.26	9153.93	9777.41	9871.75	5214.08	1117.76	1263.90	1263.90	1263.90	1378.06	4231.12	4367.31	4543.71	4543.71	4543.71	5429.20	5531.64	
12	提取法定盈余公积金	796.33	915.39	977.74	987.18	521.41	111.78	126.39	126.39	126.39	137.81	423.11	436.73	454.37	454.37	454.37	542.92	553.16	
13	可供投资者分配的利润(11-12)	7166.94	8238.54	8799.67	8884.58	4692.67	1005.99	1137.51	1137.51	1137.51	1240.25	3808.01	3930.58	4089.34	4089.34	4089.34	4886.28	4978.47	
14	各投资方利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
15	未分配利润	7166.94	8238.54	8799.67	8884.58	4692.67	1005.99	1137.51	1137.51	1137.51	1240.25	3808.01	3930.58	4089.34	4089.34	4089.34	4886.28	4978.47	
16	息税前利润(利润总额+利息支出)	11570.65	12265.54	13036.55	13162.34	6952.10	1490.35	1685.20	1685.20	1685.20	1837.41	5641.49	5823.08	6058.28	6058.28	6058.28	7238.94	7375.51	

17	息税折旧摊销利润 (息税前利润+折旧+摊销)	20337.32	21032.21	21803.22	21929.01	15718.78	10257.03	10451.88	10451.88	10451.88	10604.08	11793.56	11975.15	12210.35	12210.35	12210.35	13391.01	13527.59
----	---------------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

6、财务评价

（1）现金流量预测

由下表分析，项目建设开始到营运第 12 年内税前现金净流出，到了营运第 13 年才会出现税前现金净流入。具体现金流量表见下表：

表 11-5 项目投资现金流量表

单位: 万元

序号	年份 项目	建设期			经营期																
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	现金流入		53200.00	229101.70	8617.69	9658.26	10698.82	10858.42	17698.42	18576.41	11911.97	11911.97	11911.97	12105.08	21366.66	21366.66	13371.09	13371.09	13371.09	14869.06	159636.69
1.1	营业收入		53200.00	229101.70	8617.69	9658.26	10698.82	10858.42	17698.42	18576.41	11911.97	11911.97	11911.97	12105.08	21366.66	21366.66	13371.09	13371.09	13371.09	14869.06	24718.66
1.2	补贴收入			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	回收固定资产余值																			134918.02	
1.4	回收流动资金																				0.00
2	现金流出	95134.79	178869.00	58829.06	5858.42	6188.87	6519.32	6553.13	8002.01	8187.99	6776.29	6776.29	6776.29	6817.20	8533.78	8533.78	6840.12	6840.12	7157.42	9243.82	
2.1	建设投资	95134.79	172431.80	29729.62																	
2.2	流动资金																				
2.3	经营成本			0.00	4001.87	4152.87	4303.87	4303.87	4303.87	4303.87	4303.87	4303.87	4303.87	4303.87	4042.41	4042.41	4042.41	4042.41	4042.41	4042.41	
2.4	税金及附加		0.00	125.29	57.90	64.55	71.19	72.51	128.99	136.24	81.21	81.21	81.21	82.81	160.76	160.76	94.74	94.74	107.11	188.43	
2.5	增值税		0.00	1252.85	579.00	645.47	711.94	725.12	1289.89	1362.39	812.11	812.11	812.11	828.06	1607.58	1607.58	947.39	947.39	1071.08	1884.35	
2.6	印花税		53.20	229.10	6.25	7.22	8.20	8.36	15.20	16.07	9.41	9.41	9.41	9.60	18.79	18.79	10.79	10.79	12.29	22.14	
2.7	房产税		6384.00	27492.20	507.59	612.95	718.31	737.46	1558.26	1663.62	863.89	863.89	863.89	887.06	1998.45	1998.45	1038.98	1038.98	1218.74	2400.69	
2.8	土地使用税		0.00	0.00	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	
2.9	维持运营投资																				
3	所得税前净现金流量(1-2)	-95134.79	-125669.00	170272.64	2759.28	3469.39	4179.50	4305.30	9696.41	10388.41	5135.67	5135.67	5135.67	5287.88	12832.88	12832.88	6530.98	6530.98	7711.64	150392.86	
4	累计所得税前净现金流量	-95134.79	-220803.79	-50531.15	-47771.88	-44302.49	-40122.99	-35817.69	-26121.28	-15732.87	-10597.20	-5461.53	-325.85	4962.03	17794.91	30627.79	37158.77	43689.74	50220.72	57932.36	208325.22
5	调整所得税				2907.14	3082.52	3276.94	3308.71	1770.27	406.65	441.60	441.60	441.60	480.05	1423.81	1457.99	1499.84	1499.84	1795.01	1848.92	
6	所得税后净现金流量(3-5)	-95134.79	-125669.00	170272.64	-147.86	386.87	902.57	996.58	7936.13	9981.77	4694.07	4694.07	4694.07	4807.83	11409.07	11374.89	5031.13	5031.13	5031.13	5916.63	148543.94
7	累计所得税后净现金流量	-95134.79	-220803.79	-50531.15	-50679.01	-50292.15	-49389.58	-48393.00	-40466.86	-30485.10	-25791.03	-21096.96	-16402.89	-11595.06	-185.99	11188.91	16220.04	21251.17	26282.31	32198.94	180742.88

所得税前 所得税后

财务内部收益率 FIRR: 9.54%

8.25%

财务净现值 FNPV($i=3\%$):	104046	万元
投资回收期 P_t :	12.06	年
	83728	万元
	14.02	年

（3）投资回收期

根据项目投资现金流量表，可得以下财务效益指标数据：

表 11-6 项目投资回收期指标数据（不含建设期）

项目	所得税前
投资回收期（年）	9.06

（4）投资收益率分析

参考本行业一定时期的平均收益水平，并考虑项目的风险因素，设定折现率为 3%。根据项目投资现金流量表，可得以下财务效益指标数据：

表 11-7 项目投资收益指标数据

项目	所得税前
项目投资净现值（Ic=3%）(万元)	104046
项目投资内部收益率（IRR）	9.54%

7、财务评价结论

本项目税前内部收益率 9.54%，投资回收期税前 9.06 年（不含建设期）。项目本身财务状况较好，有较强的盈利能力。从财务的角度看，该项目是可行的。

11.2 项目社会效益分析

1、依托绍兴地区良好的区位、交通和产业优势，服务于绍兴地区产业集群，为绍兴地区中小企业提供货物的仓储、分拣、加工、配货运输及物流服务，进行物流信息、电子商务、商品展示、多式联运及货物配进等服务。扩大了绍兴周边地区商贸的运输量，为国家培植了新的税源和经济增长点，科学的仓储、配送、信息服务方便了广大服务对象拉动了周边经济的发展；

2、通过节省采购时间，节约采购成本，提高经济效益，从而降低

产品价格，让消费者得益，从而能刺激消费，激活内需；

3、项目建设期间可吸纳 2500 名多劳动力，建成后可直接提供 175 个就业岗位，通过核心产业的壮大及产业链的外延，预计可提供周边地区 5000~7000 个就业机会。

4、本项目正常运营后，增加了地方财政收入。

附表 1:

项目营业收入及税金表

单位: 万元

序 号	项 目	销售量	单 价	建设期		经营期																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
				2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	...																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
1	营业收入																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													

2	税金与附加				0.00	125.29	57.90	64.55	71.19	72.51	128.99	136.24	81.21	81.21	81.21	82.81	160.76	160.76	160.76	94.74	94.74	94.74	107.11	188.43
2.1	城市维护建设税				0.00	87.70	28.95	32.27	35.60	36.26	64.49	68.12	40.61	40.61	40.61	41.40	80.38	80.38	80.38	47.37	47.37	47.37	53.55	94.22
2.2	教育费附加				0.00	37.59	28.95	32.27	35.60	36.26	64.49	68.12	40.61	40.61	40.61	41.40	80.38	80.38	80.38	47.37	47.37	47.37	53.55	94.22
3	增值税				0.00	1252.85	579.00	645.47	711.94	725.12	1289.89	1362.39	812.11	812.11	812.11	828.06	1607.58	1607.58	1607.58	947.39	947.39	947.39	1071.08	1884.35
3.1	销项税额				4392.66	18916.65	726.49	808.19	889.89	903.06	1467.83	1540.33	990.05	990.05	990.05	1006.00	1770.72	1770.72	1770.72	1110.53	1110.53	1110.53	1234.22	2047.49
3.2	进项税额				19601.72	17663.80	147.49	162.72	177.94	177.94	177.94	177.94	177.94	177.94	177.94	177.94	163.14	163.14	163.14	163.14	163.14	163.14	163.14	163.14
3.3	抵扣增值税进项税额				-15209.06	1252.85	579.00	645.47	711.94	725.12	1289.89	1362.39	812.11	812.11	812.11	828.06	1607.58	1607.58	1607.58	947.39	947.39	947.39	1071.08	1884.35
4	印花税				13.26	22.13	30.38	31.35	32.33	32.49	24.76	17.91	18.09	18.09	18.09	18.28	19.48	19.71	19.92	19.92	19.92	21.42	21.69	
5	房产税				1591.71	2655.71	3163.30	3268.66	3374.02	3393.17	2465.97	1644.13	1665.19	1665.19	1665.19	1688.37	1842.16	1869.52	1895.01	1895.01	1895.01	2074.76	2107.60	
6	土地使用税						705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	705.80	

附表 2:

折旧费和摊销估算表

单位: 万元

序号	项目	年份	折旧年限																	
				4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	固定资产原值			253799.73	253799.73	253799.73	253799.73	253799.73	253799.73	253799.73	253799.73	253799.73	253799.73	226277.61	226277.61	226277.61	226277.61	226277.61	226277.61	226277.61
	当期折旧费			7988.70	7988.70	7988.70	7988.70	7988.70	7988.70	7988.70	7988.70	7988.70	7988.70	5374.09	5374.09	5374.09	5374.09	5374.09	5374.09	5374.09
	净值			245811.04	237822.34	229833.65	221844.95	213856.26	205867.56	197878.87	189890.17	181901.48	173912.78	167162.58	161788.49	156414.40	151040.30	145666.21	140292.12	134918.02
	设备		10																	
	原值			27522.12	27522.12	27522.12	27522.12	27522.12	27522.12	27522.12	27522.12	27522.12	27522.12							
	当期折旧费			2614.60	2614.60	2614.60	2614.60	2614.60	2614.60	2614.60	2614.60	2614.60	2614.60							
	净值			24907.52	22292.92	19678.32	17063.72	14449.12	11834.51	9219.91	6605.31	3990.71	1376.11							
	投资性房产		40																	
2	原值			226277.61	226277.61	226277.61	226277.61	226277.61	226277.61	226277.61	226277.61	226277.61	226277.61	226277.61	226277.61	226277.61	226277.61	226277.61	226277.61	226277.61
	当期折旧费			5374.09	5374.09	5374.09	5374.09	5374.09	5374.09	5374.09	5374.09	5374.09	5374.09	5374.09	5374.09	5374.09	5374.09	5374.09	5374.09	5374.09
	净值			220903.52	215529.42	210155.33	204781.24	199407.14	194033.05	188658.96	183284.86	177910.77	172536.68	167162.58	161788.49	156414.40	151040.30	145666.21	140292.12	134918.02
二	无形资产及其他资产原值			38899.08	38899.08	38899.08	38899.08	38899.08	38899.08	38899.08	38899.08	38899.08	38899.08	38899.08	38899.08	38899.08	38899.08	38899.08	38899.08	38899.08
	当期摊销费			777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98
	净值			38121.10	37343.12	36565.14	35787.16	35009.17	34231.19	33453.21	32675.23	31897.25	31119.27	30341.28	29563.30	28785.32	28007.34	27229.36	26451.38	25673.39
	无形资产		50																	
1	原值			38899.08	38899.08	38899.08	38899.08	38899.08	38899.08	38899.08	38899.08	38899.08	38899.08	38899.08	38899.08	38899.08	38899.08	38899.08	38899.08	38899.08
	当期摊销			777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98	777.98

	净值		38121.10	37343.12	36565.14	35787.16	35009.17	34231.19	33455.21	32675.23	31897.25	31119.27	30341.28	29563.30	28785.32	28007.34	27229.36	26451.38	25673.39
2	其他资产	0																	
	原值		0	0	0	0	0												
	当期摊销																		
	净值																		

附表 3:

借款还本付息计划表

单位: 万元

序 号	项目	年份	利率	建设期			经营期		
				1	2	3	4	5	
1	借款及还本付息		5.70%						
1.1	年初借款本金累计				50000.00	200000.00	16718.64	1057.81	
1.2	本年借款			50000.00	150000.00				
1.3	本年应计利息			1425.00	7125.00	11400.00	952.96	60.30	
1.4	本年本金偿还					183281.36	15660.83	1057.81	
2	偿还本金资金来源					183281.36	15660.83	16493.28	
2.1	可供还款额					183281.36	6894.15	7726.61	
2.2	折旧						7988.70	7988.70	
2.3	摊销						777.98	777.98	
2.4	其他资金								
计算指标	利息备付率								
	偿债备付率						0.16	3.05	
	借款偿还期:		4.06 年						