

# 目 录

<b>第一章 总 论</b> .....	<b>1</b>
1.1 项目背景 .....	1
1.2 项目概况 .....	8
1.3 结论及建议 .....	10
<b>第二章 需求分析与建设规模</b> .....	<b>12</b>
2.1 需求分析 .....	12
2.2 建设规模 .....	16
<b>第三章 建设条件</b> .....	<b>17</b>
3.1 场址现状 .....	17
3.2 场址建设条件 .....	17
3.3 场址评价 .....	20
<b>第四章 土地利用</b> .....	<b>21</b>
4.1 用地规划选址 .....	21
4.2 用地规模及用地类型.....	21
4.3 项目功能分区和土地利用情况.....	21
4.4 土地补偿措施 .....	22
<b>第五章 建设内容与工程方案</b> .....	<b>23</b>
5.1 项目组成 .....	23
5.2 总图布置方案 .....	23
5.3 建筑方案 .....	24
5.4 功能说明及主要设备选型.....	26
5.5 给排水 .....	30
5.6 采暖通风与空调 .....	31
5.7 供电 .....	33
5.8 弱电工程 .....	34
<b>第六章 环保与劳动安全卫生</b> .....	<b>37</b>
6.1 环境保护 .....	37
6.2 劳动保护与安全 .....	38
<b>第七章 节能分析</b> .....	<b>42</b>
7.1 设计依据 .....	42
7.2 项目能源消耗种类和数量分析.....	44
7.3 项目所在地能源供应状况分析.....	46
7.4 节能措施 .....	46
7.5 建筑节能 .....	47
7.6 能源管理 .....	48
7.7 节能效果分析结论与建议.....	49
<b>第八章 组织机构和人力资源配置</b> .....	<b>50</b>
8.1 组织机构 .....	50
8.2 劳动定员 .....	50
<b>第九章 项目实施进度</b> .....	<b>51</b>
9.1 编制依据和原则 .....	51

9.2 建设期 .....	51
9.3 项目建设期各阶段实施进度规划 .....	51
9.4 项目实施进度计划表 .....	52
<b>第十章 工程招投标 .....</b>	<b>53</b>
10.1 编制依据 .....	53
10.2 项目基本情况 .....	53
10.3 项目招标方案 .....	54
<b>第十一章 投资估算与资金筹措 .....</b>	<b>58</b>
11.1 项目总投资及估算 .....	58
11.2 资金筹措方案 .....	60
<b>第十二章 财务评价 .....</b>	<b>61</b>
12.1 评价依据 .....	61
12.2 销售收入估算 .....	61
12.3 各种税金及附加估算 .....	61
12.4 成本费用估算 .....	61
12.5 盈利性分析 .....	63
12.6 盈亏平衡分析 .....	64
12.7 敏感性分析 .....	65
12.8 财务评价结论 .....	66
<b>第十三章 研究结论与建议 .....</b>	<b>67</b>
<b>附表 .....</b>	<b>68</b>
附表 1: 总投资估算表 .....	68
附表 2: 流动资金估算表 .....	69
附表 3: 投资计划与资金筹措表 .....	70
附表 4: 固定资产折旧费估算表 .....	71
附表 5: 无形及其它资产摊销估算表 .....	72
附表 6: 原辅材料、燃料、动力费用估算表 .....	73
附表 7: 总成本费用估算表 .....	74
附表 8: 销售收入和销售税金及附加明细表 .....	75
附表 9: 项目资本金现金流量表 .....	76
附表 10: 利润与利润分配表 .....	77
附表 11: 单因素敏感性分析表 .....	78
<b>附图 .....</b>	<b>79</b>
附图 1: 建设项目地理位置示意图 .....	79
附图 2: 建设项目平面图 .....	80

## 第一章 总 论

### 1.1 项目背景

#### 1.1.1 项目名称

某某家电物流中心建设项目

#### 1.1.2 项目承办单位概况

单位名称：某建设集团某房地产开发有限公司

注册地址：某开发区夏安公路南侧

法人代表：某

注册资本：5000 万元

实收资本：5000 万元

公司类型：有限责任公司

#### 1.1.3 编制依据

(1) 2004 年国家发改委等九部门《关于促进我国现代物流业发展的意见》

(2) 《某市国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》

(3) 冀政函（2006）41 号《某省现代物流业 2010 年发

(4) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

(5) 项目单位与某市某工程咨询有限公司签订的《工程咨询协议书》

(6) 《产业结构调整指导目录》（2005 年本）

(7) 其他相关资料

#### 1.1.4 项目提出的背景

随着我国生产力水平的提高，以整合交通运输、仓储、配送等环节而成一体，实现企业与社会成本最低、效益最大的物流业与互联网经济一起被人们当成“新经济”的重要内容，被广泛地称作第三利润源泉。

2008年，全国社会物流总额达89.9万亿元，比2000年增长4.2倍，年均增长23%；物流业实现增加值2.0万亿元，比2000年增长1.9倍，年均增长14%。2008年，物流业增加值占全部服务业增加值的比重为16.5%，占GDP的比重为6.6%。

为构筑未来某省经济发展的战略支撑和区域产业格局的主框架，某省将现代物流业确定为十大主导产业之一。根据冀政函〔2006〕41号2006年4月4日，《某省现代物流业发展规划》提出，到2010年，某省将重点培育冀中、冀东、环京津和冀南四大物流区域，建设石家庄、邯郸、某、唐山和张家口五大物流枢纽城市，建设十大物流园区和三十个专业物流配送中心，激活物流市场，降低社会物流成本、合理配置资源和优化经济结构作用，推动某省经济持续快速全面发展。

物流是国民经济的基础性、综合性的产业。物流园区是一家或多家物流（配送）中心在空间上集中布局的场所，是具有一定规模和综合服务功能的物流集结点。物流园区具有基础性、公共性和服务性的特点，它是现代物流运作不可缺少的功能环节。综合性的物流园区具有货物集散、仓储、货物中转、配送、流通加工、口岸、商品检验、物流信息服务、物流咨询与培训、商品展示的商务、电子商务的辅助以及其他配套等多种功能，是区域与城市经济发展的重要基础。目前某

的物流仓储设施普遍处于更新换代阶段，大部分仓库均为上世纪 90 年代以前建造的传统仓库，新型的符合国际标准的高架仓库所占比例极小。

某县地理位置优越，位于北京半小时经济圈内。近些年随着某家具城的不断发展，带动了当地商业、服务业的迅速发展。2008 年，全年完成财政收入完成 6.31 亿元，同比增长 14.8%；全社会固定资产投资完成 146.5 亿元，同比增长 35.3%；规模以上工业增加值完成 26.9 亿元，同比增长 28.6%；城镇居民人均可支配收入和农民人均纯收入分别达到 18106 元和 7534 元，同比分别增长 22.9%和 12.7%。

在此背景下，某房地产开发有限公司投资 64740.94 万元人民币在某县建设物流中心，其目标市场定位在某市、各县市区以及北京、天津周边地区。市场潜力巨大，前景广阔。

#### 1.1.5 项目建设的必要性

##### 1、本项目符合“十一五”规划要求

在《中华人民共和国国民经济及社会发展第十一个五年规划纲要》中，第四章第二节提出“大力发展现代物流业，推广现代物流管理技术，促进企业内部物流社会化，实现企业物资采购、生产组织、产品销售和再生资源回收的系列化运作。培育专业化物流企业，积极发展第三方物流。建立物流标准化体系，加强物流新技术开发利用，推进物流信息化。加强物流基础设施整合，建设大型物流枢纽，发展区域性物流中心。”

本项目符合“十一五”规划要求。

《某

省国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》中提出：“十一五”时期的一个重大转变，是更多地依靠消费需求拉动经济增长。扩大消费需求必须加快服务业发展。要大力发展现代流通业，建设物流园区和大型专业物流项目，完善农村流通体系，积极实施“万村千乡市场工程”，继续抓好各类商品市场改造升级。

本项目符合“某省十一五”规划要求。

《某市国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》提出“按照‘增投资、上项目、抓龙头、促聚集’的思路，依托园区，重点建设电子信息、汽车零部件、金属制品、木材深加工及家具制造、食品加工与制造、新型材料六大产业基地。着眼于服务社会生产、服务人民生活，加快发展现代物流、金融保险、信息服务、中介咨询等现代服务业，会展旅游、房地产、社区服务等新兴服务业，商贸餐饮、交通运输等传统服务业，形成以会展旅游为主导的、多业并举的发展格局”。本项目建设物流园区，符合规划要求。

在《物流业调整和振兴规划》中提出，鼓励生产和商贸企业按照分工协作的原则，剥离或外包物流功能，整合物流资源，促进企业内部物流社会化。推动物流企业与生产、商贸企业互动发展，促进供应链各环节有机结合。鼓励现有运输、仓储、货代、联运、快递企业的功能整合和服务延伸，加快向现代物流企业转型。积极发展多式联运、集装箱、特种货物、厢式货车运输以及重点物资的散装运输等现代运输方式，加强各种运输方式运输企业的相互协调，建立高效、安全、低成本的运输系统。加强运输与物流服务的融合，为物流一体化运作与管理提供条件。鼓励邮政企业深化改革，做大做强快递物流业务。大力发展第三方物流，提高企业的竞争力。以北京、天津为中心，定为华北物流区域。项目区位于京津之间，半小时可抵达北京、天津市中心，建设物流中心，符合规划要求。

某地处大北京经济圈，项目的规模满足国家产业规划的要求，项目目标与该地区区域规划内容相吻合。

通过以上分析，本项目符合国家规划，同时符合某省及某市等地方规划要求。

## 2、本项目符合产业政策要求

该项目属于服务业，国家《产业结构调整指导目录(2007年本)》中，本项目属于鼓励类第二十五项“现代物流业”中第一条“第三方物流设施建设及服务”，因此本项目符合国家产业政策。某市产业发展规划提出：产业发展总的定位是：坚持“以高科技、外向型为主导，现代制造业和新兴服务业并举”。重点发展电子信息、汽车零部件、金属制品、木材加工及家具制造、食

品加工与制造、会展旅游等六大主导产业，重点培育生物医药、新材料、太阳能光伏、资源再生和综合利用、新兴服务业等新兴产业，经过 5 到 15 年的努力，初步形成产业结构清晰、主导产业突出的良性经济结构。

3、本项目的建设是社会主义市场经济体制发展的必然选择





长期以来，我国在计划经济体制下，货物流通的各个环节，包括采购、运输、仓储、包装、加工、配送等完全通过计划手段进行管理和控制，企业基本上没有自主经营的空间，导致了条块分割，自成体系，“大而全”，“小而全”，各环节相互分离，社会库存量大，物资周转缓慢、资金占用较多，给社会资源造成极大的浪费。改革开放后，随着外商投资企业的进入，根据社会 and 用户需要，将原材料、产成品从起点至终点使运输，仓储、整理、加工、配送等环节有机结合，高效运作的现代物流观念和管理方式及技术开始进入我国。在二十世纪 90 年代前后，我国经济体制开始转型，基础设施条件逐步改善，整个生产、运输、流通和消费发生了深刻变革，国内市场开始出现了不同形式的各类物流企业。近几年，民营、合资和外商独资从事物流服务的企业陆续进入市场，不仅在企业数量上有较多增加，而且在运营质量上更有一个层次的提高。本项目的建设正是顺应了我国市场经济体制向国际化发展的必然趋势。

#### 4、本项目的建设符合我国物流业发展的总体趋势

主要体现在以下几点：（1）目前我国经济的持续高速发展，居民收入的增加，消费水平的提高以及新经济的导入，要求物流业发展跟上步伐。（2）以批量进货、大量销售为特征的超级市场的兴起以及连锁经营的发展，零售规模不断扩大，对物流提出了大批量、多品种进货的要求。为得到比较优厚的进货条件，降低进货价格，提高与大型连锁企业的竞争力，大量中小零售企业将通过自由连锁等形式，组成共同进货组织，实施从厂家直接进货的变革，对中转基地有较大需求。（3）高附加值产品的日益增加，要求物流提供更细致的服务，提高物流的安全性、可靠性和迅速性。产品的多品种化和消费的多样化、个性化，将导致产生多品种、小批量的物流；企业间竞争的加剧，将使企业更加重视在物流环节上节约成本，减少浪费，削减人工成本。（4）信息化的发展，特别是由于 POS 系统的应用，将导致越来越多的零售店对库存实行极为细致的“单品管理”，实行多品种、小批量库存，从而要求中转批发环节增加送货的次数和品种，减少每次的送货批量。本项目建设可满足商业竞争对即时配送的需要。

5、本项目的建设有利于优化当地资源配置，调整经济结构，实现可持续发展战略。

家电物流项目的建设可为家电生产企业在降低物质消耗、提高劳动生产率以外创造利润，也是企业降低经营成本，提高市场竞争力的重要途径。在经济发达国家和部分经济水平较高的发展中国家及地区，现代物流能力已成为企业的核心竞争力的关键因素。

6、本项目的建设有利于带动相关行业的发展和城市的建设

家电物流项目的建设将有利于带动相关行业的发展和城市的建设，主要表现在以下几点：（1）可为现有工商企业节约固定资产和流动资金投入，降低流动费用和管理费用，提高流通效率，为工商企业发展提供支持；（2）有利于规范市场经济秩序。由于采购、加工、销售的信息化管理，在供应链的有效控制下，各个程序透明有序，可把住流通环节的各个关口，杜绝假冒伪劣进入正常的流通环节，规范市场经济秩序；（3）可以促使新兴产业的形成，形成新的经济增长点，增加更多的就业机会；（4）可重新调整城市布局，使之更加合理，扩大城市经济规模，强化中心城市的影响力。同时有利于缓解城市交通拥堵问题，以集约的物流配送货车替代非专业、分散的配送车辆；（5）作为新兴的服务业，还可以创造新的市场需求，从而带动交通运输，产品加工配送、仓储、餐饮、服务等行业的发展，形成以产品流通为龙头的运输、加工、配送产业。

综上所述，随着市场经济向纵深发展，某县尤其是蒋辛屯镇



迫切需要建设现代化、规范化的物流中心，通过广泛吸引全国各地乃至海外的投资，加快当地家电交易行业的发展，丰富当地商品的种类，促进产业升级，本项目建设将为某县各企业与国际市场的对接奠定良好的基础。因此本项目建设是十分必要的。

## 1.2 项目概况

### 1.2.1 项目拟建地点

本项目选址在某县蒋辛屯镇，地段卓越，位于岭子村南侧，梁家务村北侧，新涿密线西侧。某位于京津之间，隶属某省某市，素有“京畿明珠”之美誉。

### 1.2.2 建设方案及规模

本项目总占地面积 205000m<sup>2</sup>（合 307.5 亩），总建筑面积 168800m<sup>2</sup>（仓储配送中心 1#、2#单层建筑层高超过八米，计算容积率面积为：268800 平方米），建成后将成为集展厅、交易、仓储、物流、物流配套服务一体的综合性家电物流中心。

建设规模为：总占地面积 307.5 亩，总建筑面积 168800m<sup>2</sup>。

### 1.2.3 主要燃料及动力供应

水：本项目用水主要为驻场人员和外来人员的日常生活用水、消防用水、取暖制冷循环用水及场区绿化用水，年用水量约为 4.08 万吨。本项目由自备井提供，可满足项目用水需要。

电：本项目场区主要用电设备包括办公室设备、通讯设备、家用电器、照明电气设备以及空调和消防设备等。本项目年用电量约为 1815.84 万 kwh。电源由市政提供，供电有保障。

燃油：本项目用油主要为运输车辆、叉车等，年用燃油约为 400 吨。

### 1.2.4 总投资与资金筹措

本项目总投资估算为 64740.94 万元。其中：建设投资 63985.44 万元，铺底流动资金 755.50 万元。

资金筹措：项目总投资 64740.94 万元，全部由项目单位自筹解决。

### 1.2.5 主要技术经济指标

本项目主要技术经济指标见表 1-1

主要技术经济指标表

表 1-1

序号	项目名称	单位	数量	备注
一	年操作日	天	300	
二	公用动力消耗量			
1	供水(新鲜水)	万 m <sup>3</sup> /a	4.08	自备井提供
2	供电	万 KW.H/a	1815.84	
3	燃油	吨/a	400	
三	全厂定员	人	300	
1	其中：工人	人	250	
2	管理人员	人	50	
四	总占地面积	m <sup>2</sup>	205000	307.5 亩
1	建（构）筑占地面积	m <sup>2</sup>	160800	
2	道路停车场占地面积	m <sup>2</sup>	39200	
3	绿化占地面积	m <sup>2</sup>	5000	
五	全厂建筑面积	m <sup>2</sup>	168800	
六	工程项目总投资	万元	64740.94	
1	建设投资	万元	63985.44	
2	铺底流动资金	万元	755.50	
七	报批项目总投资	万元	64740.94	
八	年营业收入	万元	21000	
九	成本和费用			
1	总成本费用	万元	8006.33	

2	年经营成本	万元	4914.99	
十	年利润总额	万元	11849.17	
十一	年营业税金及附加	万元	1144.50	
十二	财务评价指标			
1	投资利润率	%	13.59%	
3	投资回收期	年	7.48	
6	全投资财务内部收益率（税后）	%	14.17%	
8	全投资财务净现值（税后）	万元	6348.59	I=12%

### 1.3 结论及建议

#### 1.3.1 结论

1. 本项目符合国家产业政策及行业发展规划。项目的实施，可以促进当地经济的发展，具有较强的竞争力。因此，项目的建设是必要的。

2. 项目建设规模合理，现有的水、电等配套条件能满足项目需要。

3. 本项目建设物流中心，区域优势明显，项目可行性高。

4. 项目建成以后，项目投资财务内部收益率为 14.17%，投资回收期为 7.48 年。项目计算期正常年利润总额可达 11849.17 万元，年均缴纳各种税费 4106.79 万元。各项财务指标较好。

5. 项目建成后，可带动当地相关产业，并可缓解当地就业压力，促进地方经济的发展。项目社会效益显著。

本项目符合国家有关产业政策，技术上可行，经济效益和社会效果明显，项目建设是可行的。

#### 1.3.2 建议



1、建议项目承办单位在进行现代流通体系建设的同时，不断提高管理水平，以满足大型商业现代化、规范化管理的要求。

2、管理水平的高低决定于管理人员素质的高低，建议项目承办单位广纳人才，并加大物流专门人才的培养、引进，要采取切实有效的政策措施，吸引物流人才，以人才高地托起物流高地。

3、建议项目承办单位合理规划某某家电物流中心建设项目的布局，避免货物迂回运输，减少车辆燃油消耗，减少废气污染和噪音污染，减少过多在途车辆产生的较多一次运输，从而减少其燃料消耗和对道路面积的需求等，从而构建绿色物流体系。

4、加快信息平台的建设，设计开发有自己特色的、与企业物流服务工作相匹配的物流信息系统，以形成自身的核心竞争力。

## 第二章 需求分析与建设规模

### 2.1 需求分析

#### 2.1.1 物流业发展现状

##### 2.1.1.1 我国商品物流业发展现状

经过多年发展,目前我国已经在交通运输、仓储设施、信息通讯、货物包装与搬运等物流基础设施和装备方面取得了长足的发展,为物流产业的发展奠定了必要的物质基础。目前绝大部分生产资料已通过市场解决,物资流通市场主体向多元化发展。过去从事物资流通的企业已经脱离了计划体制的束缚,大步走向市场经济的海洋,初步形成一支社会化、专业化的产业队伍,并建立了以中心城市为依托的城乡一体的流通网络。网络规模居世界第2位。数字数据网总容量达到46万个端口,已具备提供现阶段国民经济信息化所需要的通信能力。1997年,全国各类消费品市场总数已达87000个,其中批发市场14000多个。作为流通领域的新型营销方式连锁商业和配送服务正在兴起,全国已有连锁公司1000多家,连锁经营网点达15000个。物资配送试点企业已扩大到40多个城市。

改革开放促进了中国国际经济交往的不断发展,对外贸易快速增长,1997年全年进出口总值3250亿美元,居世界第10位。代表中国国际物流发展规模的海上国际集装箱运输量在近几年平均以两位数的速度快速增长,沿海港口集装箱流转量在1997年首次突破千万TEU,达到1076万TEU。以沿海主要港口为中心的国际集装箱多式联运网络初步形成。

从我国目前经济发展来看，随着市场经济的深入，单纯依赖商流赚取利润的机会愈来愈少。因此，企业逐渐将目光转向素有“第三利润源”之称的物流。纷纷投资兴建不同类型的流通中心、物流中心或者配送中心，想以此形成新的经济增长点。

#### 2.1.1.2 我国现代商品物流的发展趋势

据国家发展改革委、国家统计局和中国物流与采购联合会联合发布的《2007年全国重点企业物流统计调查报告》显示，随着物流服务需求的高速增长，物流企业物流业务量上升较快。2006年调查的综合型物流企业业务收入增长37.9%，仓储型物流企业业务收入增长22%，运输型物流企业业务收入只增长了1.3%。根据本次调查的结果，推出了2007年主营业务收入前50名物流企业名单。这个名单与上年发布的名单对比，主营业务收入在30亿元以上的由13家上升到18家；20亿元以上的由18家上升到24家；10亿元以上的由34家上升到35家；排序第50位企业由3.55亿元提高到6.22亿元。其中虽有统计范围逐步扩大的原因，但仍然可以看出物流市场集中度提高，物流企业规模扩大的发展趋势。

目前,我国物流业尚处于起步阶段。据统计数据显示,我国物流费用占 GDP 的 30%左右,而欧美发达国家一般只占 10%~12%。这说明每年有 20%的资源浪费在商品流通环节上。因此,我们一定要寻求一种发达国家的发展模式与本国国情相适应的道路。为了缩短产品的流动时间,降低物流成本,为企业创造更大的利润,建设企业物流中心势在必行。由于我国商品流通中品种少、多频率、小单位化,不适应大规模物流流动的需要,必须在现有的基础上向信息化、自动化、机械化方向发展。

随着经济一体化和计算机与通信技术的不断发展,极大地促进了物流业的发展,使物流业迅速成为在全球具有巨大潜力和发展空间的新兴服务产业。现代物流已被我国政府、企业所重视,出现了迅猛的发展势头。政府从产业发展高度将发展现代物流作为支持经济持续发展、改善投资环境、提高社会经济效益、降低社会成本、充分利用社会资源的重要策略,生产企业把物流作为企业的第三利润源泉和获取企业竞争优势的战略机会,传统物流企业(运输、仓储等企业)把发展现代物流作为重新打造企业、寻求企业新的利润增长点、实现企业再发展的战略目标。

### 2.1.1.3 某县商品物流现状

近年来,随着某县县域经济的发展和三大工业园区的建设以及某得天独厚的地理优势迫切要求有一个大型电器物流中转基地。

本项目的建设大大满足了当地经济的发展的需求并能进一步推动当地经济腾飞。

### 2.1.2 项目需求分析

### 2.1.2.1 项目所在地产业状况

某县产业基础雄厚，三大传统产业——家具制造业、纸制品包装业、金属制品业后势强劲；三大新兴产业——汽车配件业、纺织服装业、新型材料业前景光明。

1、家具制造业 某家具城是中国家具协会副理事长单位、北方最大的家具集散地，展厅总面积达 120 万平米，家具生产企业 1600 多家，从业人员 2.5 万多人，年产值近 50 亿元。



2、纸制品包装业 某是华北地区最大的印刷包装基地，全县印刷包装企业 178 家，年生产包装产品 10 亿平米。出口额占全省同行业出口额的 70% 以上。

3、金属制品业 某是华北地区最大的机械钣金生产基地，共有机械钣金企业 649 家，产品涉及汽车、航空、电力、现代办公、电脑配件等多个领域。

4、汽车配件业 某港龙汽车配件有限公司、紫辰集团生产的汽车配件远销美国和加拿大，今年新上的中美合资紫辰汽车配件生产项目、某展望集团汽车万向节项目和海潮汽车配件生产项目总投资均在亿元以上。

5、纺织服装业 形成了以香港独资的鑫义时装有限公司、中韩合资的立新针织公司、捷酷服装公司、阳光依佰服饰、香港世王针织、维爽制衣等企业为核心的产业集群。

6、新型材料业 国际市场占有率达到 50% 以上、世界最大的半导体制冷片生产基地——国能华冷集团，年产值达 8000 万元的美国阿尔特电子有限公司和中信国安盟固利新型材料基地均已成为某新型材料业的骨干企业。

#### 2.1.2.2 当地商品物流需求分析

我国经济建设持续高速增长带动了物流需求也大幅增长。除此之外，产业结构的调整，城市化建设以及以消费需求为主带动经济增长等一系列政策的实施，都为物流需求增长打开了广阔的空间。

(1) 国民经济增长是物流需求增长的主要因素

在国民经济“十一五”发展规划中，某

省年增长率预设为 11%。由于某县地处京津冀经济圈，大型工程项目的建设将拉动经济快速增长，所以对物流需求较高。

### (2) 区域经济发展

随着区域经济的发展，运输业和商贸业将打破区域限制，实行资源的优化整合，将促使某县的物流经营向全国发展。

### (3) 城市化建设将促生物流产业二元化结构

目前，我国现代物流业主要集中在大城市。随着中小城市的增多，现代物流业将向中小城市延伸物流节点，并出现大城市与中小城市同时发展物流业的二元化结构。

### (4) 消费升级的带动作用

随着我国国民经济的发展，人均消费能力将大大提高，2005年我省城乡人均消费增长上升 5-8%，居民对消费品的需求向着高、精、时尚的方向发展，必然带动物流业的发展。

有以上分析，本项目的建设完全适应市场的需求，建设是可行的。

## 2.2 建设规模

根据附近地区物流市场需求情况和项目承办单位现有条件情况，确定本项目建设规模为：各种家电货物年流转量达到 60 万标准箱。



## 第三章 建设条件

### 3.1 场址现状

#### 3.1.1 建设地点与地理位置

某位于京津之间，隶属某省某市，幅员面积 458 平方公里，人口 31 万，2004 年综合经济实力排在某省第 11 位，城市化率排在某省第 10 位，素有“京畿明珠”之美誉。

某距北京市中心 45 公里，距首都国际机场 60 公里；距天津机场 70 公里，距天津新港 110 公里，距京唐港 150 公里。从某出发，30 分钟可达北京市中心或天津市区，1 小时就可以“上天下海”。

#### 3.1.2 建设场地现状

项目用地规模为 307.5 亩，选址具有较好的交通、电力、给排水、通讯条件，地上无任何附着物和名胜古迹。

### 3.2 场址建设条件

#### （一）地质

地质与地质构造情况

根据中国地层区划，某

县属华北地层大区，东北部西马家窝至西延寺以东，后马房至荆庄以北属燕山分区唐山小区，其他部分属华北平原分区冀中小区。本县大地构造位置属华北地台区，横跨两个二级构造单元，后马房至荆庄以北属燕山台褶带，以南属河淮台向斜。全境分属三个四级大地构造单元。(1) 宝坻凸起位于县境东北部，西马家窝至西延寺以东，后马房至荆庄以北。新生代以来，一直为燕山山地的一部分，岩石裸露地表，至第四纪下更新世才逐渐被冲积地层所掩埋。基层地层以蓟县系、青白口系白云岩，白云质灰岩为主，埋深 300-500 余米。基岩地区有一定起伏，高差达 200 米以上。(2) 大厂凹陷 位于县境西部、西马家窝至西延寺以西。新生代以来为一断陷槽地，沉积厚度大，基岩埋深达 1500-4500 米。(3) 武清凹陷，位于后马房至荆庄一线以南。新生代以来地壳一直处于沉降区，新生界冲洪积、湖积地层厚度达 2000-6000 米，并经历多次海水入侵。(4) 后马房至荆庄断裂，近东西走向。压性逆冲断层，北侧上升，南侧下降，基层地层蓟县系与中生接触。断裂以北第四系直接覆盖在基岩上，以南新生界连续沉积，发育安全。

### 水文地质条件

地下水分为浅层潜水和深层承压含水层，地下水流方向与地势基本相同，自西北向东南。浅层水埋深 3-6 米（高水期），地下水年变幅 5-8 米，深层地下水埋深 18-23 米，年变幅 4-6 米。

### (二) 地貌

某县从 2500 万年前的古老第三纪晚期开始，直至 200 万年的第四纪初期，县境北部为燕山山地，南部为华北平原，西北部

县城与通州区西集之间为一山间断陷盆地。之后，燕山山地与某平原的界线逐渐北移，被山前冲洪积层掩埋形成华北大平原的一部分。因此某县地貌可分为：(1)山前冲洪积扇前缘地貌。它位于西马家窝至西延寺以西，大致以海拔 10 米等高线为界，为潮白河前冲洪积扇的前缘，地面高程 10-15.9 米，坡降 0.4%左右，河道尚有微弱的侵蚀下切能力，呈现为地下河。(2)山前冲洪积扇前洼地地貌，位于西马家窝至西延寺一线以东，地面高程 4.9—



10 米，坡降 0.2—0.3%。河流以缓流淤积作用为主，形成一系列洼地和较厚的黏土层，河道易淤积，呈现地上河。因此在扇缘向冲击平原上，从水平到垂直，都表现出河流冲击的特点，低洼中心属于湖泊静水沉积物，质地粘重。全县地势西北高，东南低，海拔（黄海）高程 4.9 至 15.9 米，西北部蒋辛屯镇高程 10 至 15.9 米，中部及北运河两岸高程 7 至 10 米，东部东南部的刘宋镇、渠口镇、安头屯镇东部，高程为 4.9 至 7 米。

### （三） 河流

某县四面环河，主要有：北运河、青龙湾、潮白河、引洵入潮等，属海河水系。

北运河系京杭大运某段。自安平镇鲁家务村西北入本县，向南至五百户东双街村南流出境，境内流程 20.38 公里，流域面积 237.52 平方公里。两岸有堤，河槽宽 35 米，水深 1—2 米，近年来，由于有的河段采沙深达数米，洪峰流量 1330 立方米/秒。

青龙湾河。为北运河分洪河道，自本县五百户镇土门楼闸起，沿钳屯乡、五百户镇、刘宋镇南部边界东流，于刘宋镇庆功台村东南入宝坻区境，境内全长 18.2 公里。

潮白河。蒋辛屯镇岭子村西北入本县。经蒋辛屯镇、钳屯乡、钱旺乡、安头屯镇、渠口镇东流，于渠口镇荣各庄东南入宝坻区。境内流程 28.2 公里，流域面积 183.95 平方公里。

引洵入潮河。北起渠口镇躲各庄，向东南入宝坻区。境内流程 7.89 公里，历年最大流量 450 立方米/秒。

### （四）气候

属大陆性季风气候区，受冬、夏季风影响，形成春季干旱多风、夏季炎热多雨、秋季天高气爽、冬季寒冷干燥的气候特征。年平均温度 11.3℃，降水 620 毫米左右。

### 3.3 场址评价

该项目拟建于某省某县蒋辛屯镇，项目地点位于岭子村南侧，梁家务村北侧，新涿密线西侧。该项目选址场地周围无污染源，环境质量较好，交通方便，场址选择是可行的。

## 第四章 土地利用

根据国土资源部颁布实施的《建设项目用地预审管理办法》和某省国土资源厅冀国土规定[2001]348号文件精神，本项目建设需要新征土地，增列土地利用章节。

### 4.1 用地规划选址

项目拟选址在某县城北，位于京津冀经济圈，占地面积307.5亩。本项目选址在某县蒋辛屯镇。项目地点位于岭子村南侧，梁家务村北侧，新涿密线西侧。项目选址符合该县土地总体利用规划，所征用土地为建设用地。

### 4.2 用地规模及用地类型

项目选址所占土地为建设用地，在某县相关规划范围之内。用地规模为307.5亩。

### 4.3 项目功能分区和土地利用情况

#### 1、项目功能分区

项目占地205000m<sup>2</sup>（307.5亩），总建筑面积168800m<sup>2</sup>（仓储配送中心1#、2#单层建筑层高超过八米，计算容积率面积为：268800平方米）。需建设商务中心、信息中心、金融服务中心、仓储配送中心1#、仓储配送中心2#、生活服务中心、运输服务中心、其它辅助配套设施等建筑。

项目建筑占地面积120800m<sup>2</sup>，露天装卸区占地40000m<sup>2</sup>，

道路停车场面积 39200m<sup>2</sup>，绿地面积 5000m<sup>2</sup>。

## 2、土地利用

投资强度：208.08 万元/亩

占地面积：205000 m<sup>2</sup>

建（构）筑面积 168800 m<sup>2</sup>

建（构）筑占地面积：160800m<sup>2</sup>

建筑系数：78.44%

容积率：1.31

行政办公及生活服务设施用地所占比重：6.98%

### 4.4 土地补偿措施

对于本项目拟占的土地，项目承办单位将以支付土地出让金的方式进行征用。



## 第五章 建设内容与工程方案

### 5.1 项目组成

本项目总占地面积 205000m<sup>2</sup> (307.5 亩)，其中建筑物占地面积 120800m<sup>2</sup>，露天装卸区占地 40000 m<sup>2</sup>，道路、广场及停车场占地 39200m<sup>2</sup>，绿化 5000 m<sup>2</sup>；总建筑面积 168800 m<sup>2</sup> (仓储配送中心 1#、2#单层建筑层高超过八米，计算容积率面积为：268800 平方米)。

### 5.2 总图布置方案

#### 5.2.1 设计指导思想和原则

(1) 在总体布局设计上注入“组群”概念，各个不同区域，风格不同，功能各异。

(2) 既体现现代物流交易，仓储、运输、配送、商务、货运代理等功能集中的特点，又在布局上作到人货分流，减少不同作业的相互干扰，提高场区作业效率。

(3) 根据选址地块的交通条件，对不同区域对交通条件的不同要求，作出因地制宜的安排。

(4) 根据某经济发展的需要，不仅要满足当前的需要，也要考虑到今后 10-15 年的需求，从设计上作预留发展空间。

(5) 体现紧凑，合理，节约用地的原则。

(6) 体现国际化建筑布局风格，局部区域形成宽视角效果，建设布局体现开放的特点。建成后可成为城市景观之一。

#### 5.2.2 设计依据

- (1) 建设单位提供的建设用地地形图和其他相关资料；
- (2) 《数码仓库应用系统规范》CB / T18768—2002；
- (3) 《大宗商品电子交易规范》GB / T18769—2002；
- (4) 《建筑设计防火规范》(GBJ16-87)；
- (5) 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》(GB50067-97)；

### 5.2.3 总体规划设计

#### 5.2.3.1 场区概况

本项目总用地面积 307.5 亩，地势平缓，局部高度差小于 1.0 米。位于岭子村南侧，梁家务村北侧，新涿密线西侧。交通方便，地理位置优越。

#### 5.2.3.2 总体设计

##### (1) 平面布置

场区北部为商务中心、金融中心和信息中心，东侧为运输服务中心，南侧为生活服务中心。厂区中部分为南北两部分，均为仓储配送中心及露天装卸区。

在厂区东部设主出口，方便职工上下班。在厂区其他方向设辅助出口，方便货物运输，减少运输量。

##### (2) 道路设计

由于场地平缓，道路采用了鱼翅式布置，主路设计为景观大道，可纵贯厂区东西，既方便小型车辆行驶又便于大型车辆进出。

## 5.3 建筑方案

### 5.3.1 建筑构思

(1) 仓储建筑物立面的虚实关系用质量观感、比例划分、色彩处理等手法，均能丰富立面效果，本项目将合理地进行门窗组合，有效地协调墙面的虚实，增加建筑物的立面艺术效果。利用墙面的结构构件、建筑线角、抹灰线条等手法，使建筑立面呈现出简洁舒展，生动和谐的艺术形象。

(2) 建筑立面将采用冷色与暖色调配之后的中间色使用复合色装点建筑立面，色彩以浅淡、素雅、安静、舒适、愉快的色调为主。

(3) 屋顶是决定建筑群体轮廓线的重要部分，对建筑形象和视角空间效果起着突出的作用。本项目将采用薄壳、网架、轻钢、大跨度拱型屋面等结构形式，并用悬挑、架空、飞檐等手法，反映群体建设屋顶结构造型。

(4) 小型建筑从属于主体建筑，结合交通运输组织，满足环境和空间构图，力求朴素简洁、美观大方，借以烘托出企业的良好工作环境。

### 5.3.2 主要建构筑物一览表

本项目工程建设主要建构筑物详见表 5-1。

#### 主要建构筑物一览表

表 5-1

单位：m<sup>2</sup>

序号	建筑物名称	建构筑物占地面积 (m <sup>2</sup> )	层数	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
建筑物					
1	商务中心	2500	4	10000	框架结构
2	信息中心	2500	4	10000	框架结构

3	仓储配送中心 1#	50000	1	50000	轻钢结构（层高 8.2米）
4	仓储配送中心 2#	50000	1	50000	轻钢结构（层高 8.2米）
5	运输服务中心	4000	1	4000	砖混
6	生活服务中心	10000	4	40000	框架
7	金融服务中心	1000	4	4000	砖混
8	其它辅助配套	800	1	800	砖混
	合计	120800		168800	
构筑物					
1	露天装卸区	40000			地面硬化
	总 计	160800		168800	

仓储配送中心 1#、2#单层建筑层高超过八米，计算容积率面积为：268800 平方米。

#### 5.4 功能说明及主要设备选型

本项目主要包括：商务中心、信息中心、仓储配送中心 1#、仓储配送中心 2#、露天装卸堆放区、运输服务中心、生活服务中心、金融服务中心、其它辅助配套设施等。

##### 5.4.1 主要功能说明

###### 5.4.1.1 商务、信息、金融中心

商务信息中心主要为各类企业经营、办公提供办公与一体化的场地。

信息中心可为经销企业和物流公司提供报关、商标、联合运输服务，以及工商、税务、网上交易和信息服务。信息中心主要提供供货人信息、顾客信息、订货合同信息、交通运输信息、市场信息、政策信息以及来自各个洽谈交易的企业与物流有关的信息。它是物流管理决策的前提和基础。该中心既有对外报关的功能，也承担企业办公自动化和安全防盗报警的作业任务。该中心将按国家《大宗商品电子交易规范》进行设计。网络设备以 IBM 为主，物流软件将选择 IBM 供应链解决方案和 EROADNET 运输管理解决方案软件，以及采用无线射频网上收发货签单技术和装备。在该区设物流业务的管理机构。

商务中心为商品交易场所，可为各类企业提供交易场地和办公条件。

金融中心提供银行结算等业务。

信息中心和商务中心均安装宽带网、通讯、安全监控系统。

#### 5.4.1.2 运输服务中心

运输服务中心由停车场和货运办公房组成，可为从事货运的公司提供办公与停车场地。企业购置大中型运输车辆 200 辆。

#### 5.4.1.3 生活服务中心

该中心主要是餐饮住宿楼和治安管理组成。

主要为司机、各类工作人员提供生活服务和场区供水、供电维修服务。

#### 5.4.1.4 露天装卸区

该区地面全部硬化，购置起重机 4 辆。

#### 5.4.1.5 仓储配送中心

由 2 排综合配送联排综合库房组成。用于仓储、整理、加工（含分拣、包装、贴标签、分装等）和配送作业。

#### 5.4.2 主要设备选型



## 主要设备表

表 5-5

单位: 万元					
序号	名称	规格型号	数量: 台(套)	单价	合计
1	<b>商务信息中心</b>				850
1.1	网管服务器	System x3650 M2			
1.2	中心交换机	CISCO 4006			
1.3	部门交换机	Cisco Catalyst 3548 XL			
1.4	UPS电源系统	山特C10K			
1.5	路由器	CISCO 3640			
1.6	磁盘阵列	NETSTORED 160			
1.7	IBM磁带库	IBM 蓝鲸(LTO 3581)			
1.8	存储备份系统	VERITAS 存储管理系统			
1.9	全彩色显示屏	4000mm×2000mm			
1.1	计算机				
2	<b>加工包装设备</b>		50	14万/套	700
2.1	喷码机	金米兰M100喷码机			
2.2	打包机	JPA1070T30			
2.3	胶带封箱机	JL012900104			
3	<b>天车</b>		20	50万/台	1000
4	<b>运输车辆</b>		200	40万/台	8000
5	电动前移式叉车	JL00180057载重1.5吨, 举升高度6米	50	10万/台	500
6	汽车叉车	龙工FD35载重1.5吨, 举升高度6米	50	10万/台	500
7	<b>中央空调</b>	GR I I	4	150万/套	600
8	<b>监控设备系统</b>				200
9	<b>传送设备</b>				200
10	<b>消防报警系统</b>				100
11	<b>车辆定位导航系统</b>				100
12	<b>供电系统</b>				700
13	<b>供水系统</b>				400
14	<b>其它系统</b>	火灾报警、广播系统等			100
15	<b>其它工具</b>	液压推车、手推车等装卸工具			50
总计					14000

## 5.4.3 货流组织

货流主要是以汽车为主, 集中进出货, 需大量的集散空间, 故货流进出口设置在东侧的新涿密线。并实行机动车分区存放, 即安全、通顺又便消防。

## 5.4.4 竖向设计



建筑物室外地坪高出现有道路 30 公分



，建筑室内污水均排至城市管道中。

#### 5.4.5 建筑、结构设计

##### 1、建筑设计

(1) 商贸信息中心四层，高度 14 米，为框架结构，耐火等级为一级，抗震设防烈度 9 度。

(2) 信息商务中心四层，高度 14 米，为框架结构，耐火等级一级，抗震设防烈度 9 度。

(3) 生活服务中心四层，高度 14 米，框架结构，共 4 栋。耐火等级一级，抗震设防烈度 9 度。

(4) 金融服务中心 4 层，高度 14 米，砖混结构，耐火等级一级，抗震设防烈度 9 度。

(5) 运输服务中心为单层建筑，砖混结构。

(6) 其它辅助配套为单层建筑，砖混结构。

(7) 仓储配送中心 1#、仓储配送中心 2#为单层建筑，轻钢结构，层高均为 8.2 米。

##### 2、立面设计

立面处理采用欧式与现代结合的手法进行设计，形体以竖线条为主，重点部位采用幕墙，外装群房贴花岗岩，主楼贴中色面砖，内部普通营业厅为中级装修，精品营业厅为高级装修，从里到外，从造型到用材，努力创造一种新的建筑风格。

##### 3、结构设计

本工程建筑抗震为丙类，结构抗震等级：三级，抗震基本烈度 9 度抗震设防。

##### 4、结构选型

本项目建筑为框架结构，采用后浇与主楼连为套体，主体、裙房均采用天然基础，主楼采用梁板式筏形基础，裙房采用柱下条形基础，独立基础。主楼与裙楼之间基础设后浇带，等沉降稳定时，用不收缩砼浇筑。

## 5.5 给排水

### 5.5.1 全场用水量估算

本项目用水种类为职工生活和外来人员用水，总用水量约 4.08 万吨。本项目用水量情况详见表：项目用水量表。

生活用水量标准采用《某省用水定额》中的用水标准 120L/人·d，按项目 300 人定员计算用水量为 36m<sup>3</sup>/d，外来人员用水、绿化用水等未预见用水量年用水量为 100 m<sup>3</sup>/d，本项目日用水量为 136m<sup>3</sup>/d，全年按 300 天计算，总共用水量为 4.08 万吨。

全场用水量估算情况见下表。

用水量估算表

表 5-8

序号	用水部门	用水种类	小时用水量(m <sup>3</sup> )		日用水量(m <sup>3</sup> /d)	备注
			平均	最大		
1	生活用水	饮用水	4.5	5.4	36	
2	未预见水量	新鲜水	12.5	15	100	
	小计		17	20.4	136	
4	室内消防	一次水	15L/S			
5	室外消防	一次水	20L/S			

厂区消防水源为地下水，在泵房旁设 1 个 300 吨地下水池，作为消防蓄水池，可满足 1 次消防的用水量。泵房内设室内外消火栓加压泵 1 套，设计供水量 35L/S，扬程 0.5MPa；同时设 1 台 9m<sup>3</sup>

的气体顶压消防供水设备，与消火栓泵配套，替代高位水箱，可保证消防前 10 分钟的消防水量。

厂区消防水管均采用内外涂环氧复合钢管，埋地敷设。室外消火栓系统在主要建筑物周围，形成环状，其主管径 DN200，并在道边 2m 内设室外消火栓，消火栓间距小于 120m。各主要建筑物内均设室内消火栓和灭火器。室内消防水管均采用内外热镀锌钢管。

### 5.5.2 供水方案

本项目水源由厂区自备井供水，水管引入 DN150 给水管在基地中心内建成环状管网。自环状管网引出两条 DN100 给水管分别注入 500m<sup>3</sup> 消防水池和加压送往设在信息中心、商务中心楼和数字展厅上的消防生活合用的 60m<sup>3</sup> 不锈钢水箱，减压后再送往各楼层使用。其他建筑物用水由环状管网直接供水。本项目年用水量 4.08 万吨。

办公、仓库内另设置室内自动喷淋系统。

### 5.5.3 排水

#### (1) 全场生活用水排水量估算

生活污水经管道收集后经化粪池处理、含油生产污水经隔油沉淀池处理后排入市政污水管网，接管管径为 D400；全场生活污水估算为 3.26 万吨/年。

#### (2) 排水体制

场区室内排水采取污、废合流，室外排水采取雨污分流体制。室内排出的废水、污水经化粪池处理后排入市政污水管网。

雨水在场区内经收集排入雨水管道，然后再排入雨水管网。

## 5.6 采暖通风与空调



### 5.6.1 计算参数

#### (1) 室外计算参数（某县）

夏季室外计算温度 35.1℃（干球）；

夏季室外计算温度 26.6℃（湿球）

夏季通风室外计算温度 31℃（干球）

夏季空调日平均温度 29.7℃

冬季室外计算温度 -11℃（干球）

冬季室外计算湿度 52%

冬季室外计算平均风速 1.8m/s

冬季通风室外计算温度 -3

夏季大气压 1016.9bPa

冬季大气压 995.6bPa

#### (2) 室内采暖通风与空调指标设定值

### 房间暖通空调指标表

表 5-11

序号	名称	温度℃		相对湿度		换气与机关报风量 m <sup>3</sup> /H·P
		夏季	冬季	夏季	冬季	
1	商务中心	26	16	60	>30	10
2	信息中心	26	20	60	>30	30
3	住宿楼	26	20	60	>30	30

### 5.6.2 空调系统和空调方式

#### (1) 空调方式

在商务中心、信息中心、住宿楼均设集中空调均设计为中央空调调节。仓储冬季不考虑取暖，办公用房等冬季取暖为空调取暖。



## (2) 空调系统

在商务中心采用单风道低风速全空气系统并设立空调机房用于管理。在信息中心、餐饮住宿楼部分设立风机盘管加新风系统。

## (3) 通风方式

在商务中心大厅四周设机械通风系统，换气次数为 5 次/h。

在信息中心、餐饮住宿楼各房间均设机械通风扇，换气次数 10 次/h。在电梯间、楼梯间，不具排风的内走廊设强力排风扇向高空排放，餐厅风扇带滤油排气罩。

在设备选型时选择节能低噪声风扇，在安装中采取消声措施。

## 5.7 供电

本项目动力与场区照明用电负荷为 3152.5kW（安装容量），厂区与库区照明用电负荷为 120kW，办公生活设备 500kw，取暖热泵 1860kW，其他设备 672.5 kW。

其用电负荷见表 5-14：

用电负荷表

表 5-14

序号	用电部门	设备容量(kW)	需要系数 Kx	功率因数	计算系数	计算负荷		
				cosΦ	tgΦ	有功	无功	视在
						kW	kvar	kVA
1	动力设备	2532.5	0.8	0.6	1.33	2026	2701	
2	厂区照明	70	0.7	0.75	0.88	49	43	
3	办公生活设备	500	0.8	0.7	1.02	400	408	
4	仓库照明	50	0.8	0.5	1.73	40	69	
5	小计	3152.5				2515	3222	
6	乘同时系数	0.9				2264	2900	

7	无功补偿						-2150	
8	低压侧负荷合计					2264	750	2384
9	补偿后功率因数	0.95						

由上表可知本项目用电设备总负荷 3152.5kW，补偿后物流中心场区低压侧负荷为有功功率 2264kW，无功功率 750kvar，视在功率 2384kVA，补偿后功率因数可达 0.95，据此负荷变压器最小容量为 2805.21kVA。拟配备动力照明变压器 2 台，选型为 S11-1250kVA 变压器，生活办公与仓库等照明用电配备变压器 1 台，选型为 SCB10 型 500KVA 树脂浇注干式变压器，年耗电量为 1815.84 万 kWh。

## 5.8 弱电工程

本项目采用综合布线系统，可使各建筑物内任何部位均可利用其综合布线网络，实现数据和语音、视频传输共享的目的。本项目弱电工程主要有以下建设内容。

### 电话系统

根据中心建设规模和规范要求，由电信部门为本中心接入电话。

### 网络系统

网络系统的设计根据生产和管理的需要，为各区提供通信联系，信息及数据的传输，图文数据处理和计算机信息传送一体化。数据通信采用 24 口数据程控交换机若干套；网络配线箱若干个；由市政电信部门为本中心引入 24 芯数据通讯光缆，可以满足中心的需要。

### 安防系统

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。  
如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/115314331031011220>