

深国际·沈阳综合物流港背景信息

沈阳深国际综合物流港置业有限公司

2018年10月5日

仅供“深国际杯”第五届北京交通大学经济管理学院管理案例分析大赛使用，

禁止它用。

目录

一、沈阳综合物流港的建设背景.....	1
二、沈阳综合物流港的运营现状.....	2
（一）运营企业简介.....	2
（二）总体运营概况.....	3
1、项目位置及交通情况.....	3
2、周边竞争对手情况.....	4
3、运营模式及特点.....	5
4、现阶段面临的难点.....	5
（三）企业纳税及获得荣誉情况.....	6
1、纳税情况.....	6
2、所获荣誉情况.....	6
三、期望达到的目标.....	7
1、提升沈阳综合物流港知名度.....	7
2、促进运营企业降本增效、开源节流.....	7
3、物流信息化平台建设的创新思路.....	7
4、整园出租或合作经营的系统分析.....	7
5、促进七种业态的协同发展、提高综合出租率.....	8
6、提升客户服务质量新举措.....	8
7、对沈阳公司近期（三年内）、中期（三-五年）以及远期的经营发展建议.....	8

一、沈阳综合物流港的建设背景



从全球物流产业发展情况来看，在欧、美、日本等发达国家和地区，物流业开展得较早较好，已经形成相对完善的交通运输和信息网络。尤其是进入新世纪以来，现代物流业在全球范围内得到了蓬勃发展。现代化物流业的发展水平已经成为优化经济结构、提高整体竞争力的关键因素，我国许多地区都在推动本区域物流业的规划、建设与发展，因此在货物运输中占主导地位的公路运输需求将持续快速增长。

沈阳作为中国东北地区最大的中心城市，自古是东北门户，地处东北亚经济圈和环渤海经济圈的中心，是进出东北、连接华北和环渤海经济区的咽喉要道，具有重要战略地位。沈阳拥有全国最高等级“两环八射一过境”高速公路网，对周边地区乃至全国都具有较强吸纳力、辐射力和带动力。作为区域节点城市，除了服务本地区的货运物流和运输外，在服务东三省、内蒙、环渤海地区和华北地

区的区域中转、分拨、转运等方面发挥了核心枢纽作用，沈阳在东北地区货运的区域辐射和服务中占主导地位。

布局沈阳，可以促进企业迅速占领本地公路货运物流市场，辐射东北市场、连接东北经济区和环渤海经济区的枢纽，战略地位显而易见，是深国际在中国主要经济区域进行网络化布局的关键环节。通过在沈阳先行先试，培育公司新增长点的同时，先行摸索区域公路货运和网络化运营商业模式低成本快速复制、可控风险发展路子，将公路货运市场板块业务尽快做强、做大，具有非常重要的借鉴意义。

作为辽宁省唯一一个以物流港命名的重点物流发展片区，针对沈阳市的物流企业数量多、规模小、经营场地分散、物流成本较高以及货物的及时性、安全有效性均相对较差、无法满足电商服务等特殊需求等现状，投资兴建沈阳综合物流港，计划建成一座能够覆盖沈阳经济区、东北地区最大、连接国内各地、辐射东北亚的具有一定规模、集中经营、具有公益服务性质的、多功能、标准化、现代化的物流园区是顺势而为。

二、沈阳综合物流港的运营现状

（一）运营企业简介

沈阳深国际综合物流港置业有限公司成立于 2013 年 7 月 4 日，注册资本 2.5 亿元，截至 2018 年 9 月 30 日，累计投资超过 8 亿元，是集货运档口、物流管理用房、货运仓储、酒店式公寓、电商办公室、综合性办公楼、沿街商铺共七种业态于一体的综合物流港（七种业态的图文资料详见“深国际·沈阳综合物流港项目情况介绍 PPT”）。沈阳深国际综合物流港项目分为 A、B 地块建设，总占地面积 362 亩，建筑面积 25 万平方米，设计货物吞吐能力 500 万吨/年，于 2016 年

竣工并投入试运营，现已五证齐全，为沈阳乃至东北地区建设标准最高、设施最完善的物流园区之一。

（二）总体运营概况

1、项目位置及交通情况



沈阳综合物流港位于沈阳市于洪区西北部，东侧邻近沈阳西站，东北与沈山铁路邻近，东南侧邻近秦沈客运专线，毗邻沈阳铁路中心站，通过沈阳西部铁路可直达渤海各港口。项目地块位于陆港大街东西两侧，南接新 304 国道，通过沈阳城市四环路连接市内主要道路和高速公路，构筑了良好的对内、对外交通条件，

支撑沈阳综合物流港广域范围服务和辐射能力。

2、周边竞争对手情况

2018年，沈阳综合物流港周边的集聚性逐渐转好，截止到9月30日，项目周边10公里以内的竞争对手达到了11家。其中，已投入使用的物流园区有4家：平安物流园、维宜物流园、铁路货场和安吉物流园；在建的物流园区有4家：普洛斯物流园、国美物流园、虹迪物流园、京东亚一物流园；已经拿地但未开始施工建设的物流园区有2家：长久物流园、富春网营物流园；已经与于洪区政府签署了意向协议但土地未摘牌的物流园区有1家：苏宁物流园。具体情况如下：

- 平安物流园位于我园区东北方向，距离我园区约4公里，面积约4万平米，建有高标仓四座；
- 维宜物流园位于我园区东侧，距离我园区仅1.9公里，面积约12万平米，建有高标仓四座；
- 铁路货场位于我园区正南方，距离我园区约1.3公里，目前铁路货场只有一家客户；
- 安吉物流园紧邻平安物流园，距离我园区约5公里，该园区属于自用物流园区；
- 普洛斯物流园紧邻我项目A区，去年春季开始施工建设，预计今年10月竣工并开始招商，目前共建有三座高标仓，一栋六层高的办公楼；
- 国美物流园于今年5月开始施工建设，距离我园区约2公里，国美物流园属于自动分拣配货园区；
- 虹迪物流园紧邻我项目B区，今年4月开始施工建设，占地面积约2万平米，目前共建有高标仓四座，预计在2018年底完工并开始招商；

- 京东亚一物流园于今年 3 月 30 日拿地，4 月开始施工建设。该园区位于于洪区沈胡路南 8、南 9 号地块，距离我园区约 10 公里，占地面积约 13 万平米；
- 苏宁物流园，位于陆港大街 1 号，距离我园区 1 公里左右。

3、运营模式及特点

沈阳综合物流港自 2016 年 4 月末开始投入运营来，前期成长相对缓慢。2017 年 4 月末，沈阳泛东北区域配送的行业领先者——沈阳市宏奥货运有限公司带领旗下一百余条线路业户，整体搬迁至沈阳综合物流港 A 区，这是沈阳物流史上，首次物流同业以整园搬迁的形式进入政府规划的物流产业区。宏奥经营的直达运输专线覆盖东北三省各个枢纽城市，使 A 区具有了全面短运集散能力；沈阳深国际自主运营的 B 区业户经营的运输线路辐射全国主要干线，目前已初步形成了“A 区为泛东北零担集散中心，B 区为全国干线运营中心”的互补布局，即 AB 区之间落货即可分运，发货即有零担增值配载的良性运营模式，基本实现了全国各主要城市的无盲点配送货。

4、现阶段面临的难点

第一，近几年来，沈阳市面临着严峻复杂、持续加大的经济下行压力。经济发展的相对滞后，园区周边的人流集聚性差，未形成物流及商业氛围，直接导致了酒店式公寓、电商办公室、综合性办公楼的剩余库存量较大；第二，物流行业从业者的法律意识、契约精神相对经济发达地区淡薄，营商环境的建设和改善任重道远，加大了物流园区的运营成本和管理难度；第三，沈阳市委市政府于 2015 年 11 月 2 日起南迁至浑南区，致使沈阳市的发展重心也逐渐向南转移，无形中让客户群体强化了南移的意愿。综合以上几方面的因素，沈阳综合物流港的整体运营效果不佳，盈利能力、成长能力和稳健性均不及预期，目前仅能够实现自给

自足。

（三）企业纳税及获得荣誉情况

1、纳税情况

沈阳深国际综合物流港置业有限公司自成立以来一直按照国家有关税收方面的法律、法规及规范性文件依法纳税，按时足额申报并缴纳各项应纳税款，不存在漏税、欠缴、拖欠或拒缴税款、偷逃税款或其他违反税收法律规范及规范性文件的情形，不存在因违反税务方面法律、法规及规范性文件而被税务主管机构出发的情形，与税务主管机关不存在税务方面的争议，银行资信情况良好。

2、所获荣誉情况

- 2013 年纳入“交通运输部和辽宁省十二五规划”，为后期项目发展奠定坚实基础；
- 2014 年 1 月纳入沈阳市重点项目，并列入“辽宁省交通厅关于加快交通物流业发展四年行动计划”，同时也被纳入国家“十二五”公路货运枢纽及国家“一带一路”项目规划；
- 2015 年 4 月被列入“辽宁省道路运输客货站场建设投资计划”，并获得资金补助 1500 万元；
- 2015 年 9 月获得交通运输部针对物流园区的专项资金补助 4500 万元；
- 2015 年 11 月被列入中国物流园区五十强，并获得“荣誉证书”；
- 2017 年成功申请了土地使用税减半征收的优惠政策；
- 2018 年 1 月被评为“2017 年沈阳市模范劳动关系和谐工业园区”；
- 沈阳公司成立至今，国家交通部部长、辽宁省省委书记及省长、辽宁省交通厅相关领导以及沈阳市市长、副市长、于洪区政府各级领导先后莅临视察指

导工作。

三、期望达到的目标

以习近平总书记近期调研东北三省做出的重要工作指示为指引，实事求是，真抓实干，不回避问题，找出短板，“瞄准方向、保持定力，深化改革、破解矛盾，扬长避短、发挥优势”，过程注重转变，坚持多措并举，结果力求实效。现结合沈阳综合物流港的实际情况，提出以下七个发展思路及目标：

1、提升沈阳综合物流港知名度

制定有效的招商销售政策或者创新市场营销模式，提出可以提升沈阳综合物流港在东北地区的知名度、美誉度和影响力的系统性、可行性方案，方案要包括投入产出的详细测算及分析、效果评估。

2、促进运营企业降本增效、开源节流

针对沈阳综合物流港的运营管理现状，提出有利于运营企业降本增效、开源节流的可行性方案。

3、物流信息化平台建设的创新思路

物流信息化平台作为优化配置物流市场资源、降低流通成本、提高流通效率、加强诚信建设、区别竞争对手的重要手段，是现代物流行业发展的必然趋势。目前市面上的物流信息化平台五花八门但发展不均衡，大部分物流信息化平台没有很好的发挥其功能。假设现在有可用于物流信息化平台建设的专项资金 800 万元，请据此预算并结合物流信息化平台发展现状提出创新思路并进行可行性论证。

4、整园出租或者合作经营的系统分析

假设现在有合作伙伴想要整园租赁或者合作经营沈阳综合物流港，可根据

合作伙伴的选择、运营管理的合作模式、风险的评估预测及应对等几个要素进行系统性分析。

5、促进七种业态的协同发展、提高综合出租率

目前沈阳综合物流港共有货运档口、物流管理用房、货运仓储、酒店式公寓、电商办公室、综合性办公楼、沿街商铺七种业态，其中货运商铺和物流管理用房为核心业态产品，出租率较高（货运商铺的出租率已超过 90%），请针对其余五种业态提出具体举措，提升园区的综合出租率、促进所有业态的协同发展。

6、提升客户服务质量新举措

充分结合沈阳综合物流港的实际情况，在此基础上提出可以提升客户服务质量（如差异化、定制化服务），增加客户粘性（如增值服务）的新举措。

7、对沈阳公司近期（三年内）、中期（三-五年）以及远期的经营发展建议。

沈阳深国际综合物流港置业有限公司

2018 年 10 月 5 日