

沙坡头区

宁夏红黄河枸杞文化产业园项目

招
商
说
明
书

宁夏回族自治区商务厅

一、项目概述

1. 项目名称：沙坡头区宁夏红黄河枸杞文化产业园项目。

2. 建设地点：中卫市沙坡头区。

3. 用地面积：拟占地面积 80 亩，规划总建筑面积 58700 平方米，平均容积率为 1.1。

4. 建设内容及规模：本项目依托中卫高铁的交通优势和中卫丰富的旅游资源，以宁夏黄河文化、枸杞文化为切入点，以“旅游+购物+娱乐”为主题，规划建设休闲商业区、黄河文化博物馆、宁夏红枸杞博物馆、枸杞主题公园等功能区，实现文化科普、旅游服务、特色购物等功能于一体的城市新地标。

5. 投资估算：本项目总投资估算为 12516.55 万元，固定资产投资为 9350.04 万元，流动资产投资为 3166.51 万元。

6. 预期收益：项目达产后预计实现年收入 14000.00 万元，税后利润 2760.84 万元，投资利润率 22%，全部投资回收期 4.5 年（不含建设期）。

二、建设地点及条件

1. 建设地点

项目建设地点位于中卫市沙坡头区中卫黄河大桥以西、滨河南路以南。中卫高铁商圈空间布局为“一心、两轴、两廊、三板块、多节点”，规划建设高铁站房、商业旅游购物、商务办公酒店公寓、生态景观住宅和站前广场、城市道路、公园绿地、水系等。本项目位于中卫高铁商圈项目范围内。

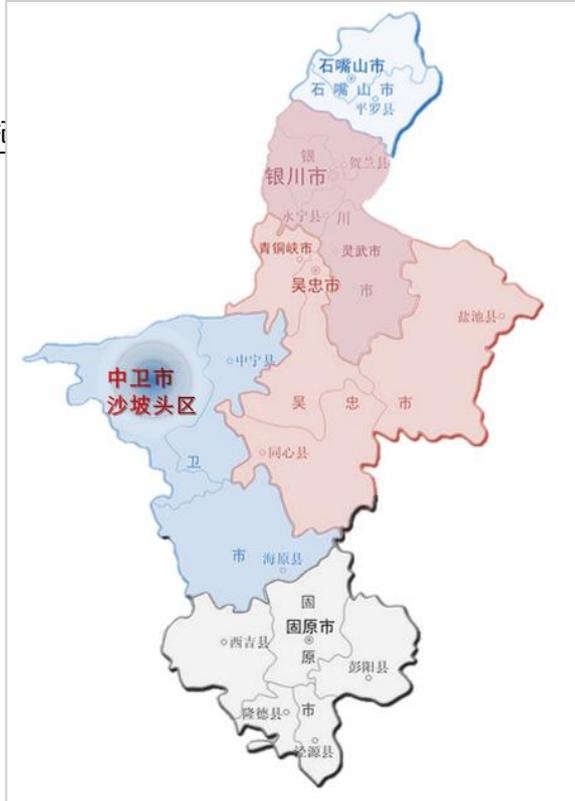


图 2-1 中卫市沙坡头区在宁夏的位置

2. 建设条件

目前中卫高铁商圈项目已完成开工建设，部分项目进入运营阶段，区域配套较为完善，本项目前期准备工作已全部完成。

三、项目投资优势

1. 品牌效应显著

“世界枸杞看中国，中国枸杞看宁夏”，枸杞产业是宁夏极具特色的战略支柱性产业之一。

经过多年发展，宁夏枸杞产业初具规模，截至 2021 年底，宁夏枸杞种植面积为 43 万亩，鲜果产量 30 万吨，基地标准化率达到 80%，良种使用率达到 95%，加工转化率 28%，产业综合产值 250 亿元。宁夏已成为全国枸杞产业基础最好、生产要素最全、科技支撑力最强、品牌优势最突出的核心产区。

同时，宁夏枸杞的品牌影响在全国占有绝对优势。枸杞有 2000 多年入药史，宁夏卫宁平原栽培枸杞 600 余年，从汉代张仲景到明代李时珍都对宁夏是枸杞入药最佳产地有记载，宁夏枸杞是《中华人民共和国药典》唯一明确可以入药的枸杞，也是唯一药食同源枸杞。2004 年“宁夏枸杞”获“中国地理标志产品保护”，2007 年“中宁枸杞”获“原产地地理标志”，2020 年“宁夏枸杞”和“中宁枸杞”又入选“中欧地理标志”第二批互认保护名单，宁夏枸杞已广为国内外消费者所知。

2. 产业基础扎实

沙坡头区以建设黄河流域生态保护和高质量发展先行区为契机，扎实推进枸杞产业发展。2021年，沙坡头区枸杞种植面积9.4万亩，挂果面积8.8万亩，干果产量1.8万吨，产值6.3亿元，亩均收入7000元左右，带动就业220万人次。争取到中央、自治区枸杞产业项目资金860万元，重点推进枸杞产业基地、标准化示范园、绿色丰产示范点、社会化服务组织等项目建设。

同时，沙坡头区以保障枸杞干果质量安全为目标，抓好种植区检测体系建设，在环香山枸杞集中种植区域布设病虫害监测预报点247个，落实2021年自治区“四个体系”建设检验检测点5个，并配套建设20吨以上清洁能源烘干生产线，推动枸杞质量安全水平不断提升，力促枸杞产业高质量发展。

3. 区位优势便捷

沙坡头区地处我国陆地几何中心，是连接西北与华北的第三大铁路交通枢纽，是连接欧亚大通道“东进西出”的桥头堡，也是古丝绸之路和“一带一路”重要的节点城市。包兰、宝中、太中银、干武铁路在此交汇，“中欧”“中亚”国际货运班列定期运行，银川至中卫高铁开通运营。京藏、福银、定武、乌玛等5条高速公路和109、338国道等4条干线公路穿境而过。沙坡头机场开通至北京、上海、西安等航线。中国物流中卫综合物流园、中卫迎水桥铁路口岸和镇罗公铁物流园区等重点工程加快建设，交通物流方便快捷。

4. 要素保障充足

《中卫市沙坡头区“十四五”文化和旅游业发展规划》明确对沙坡头区整体旅游资源规划布局，提出十大重点任务，规划构建一核两带四区空间格局。一批特色产业蓬勃发展，电、气、土地、劳动力等生产要素价格较低。

(1) 供水价格：生产用水和生活用水基础价格2.4元/m³，水资源税0.4元/m³，综合水价2.8元/m³。

对园区企业生产用水实行超定额加价制度。定额内用水执行基本水价，水资源费按0.4元/m³计价；超定额用水30%以内加价50%，水资源费在规定标准的基础上加价1倍征收；超定额用水30%-50%部分加价100%，水资源费在规定标准的基础上加价2倍征收；超定额用水51%以上部分加价150%，水资源费在规定标准的基础上加价3倍征收。

(2) 供电价格：工业用电采取单一制和两部制。

单一制：不满1千伏0.4883元/千瓦时，1-10千伏0.4683元/千瓦时，35-110千伏以下0.4483元/千瓦时。

两部制：1-10千伏0.3949元/千瓦时，35-110千伏以下0.3779元/千瓦时，110千伏0.3649元/千瓦时，220千伏0.3499元/千瓦时，330千伏及以上0.3419

元/千瓦时。

(3) 天然气价格：居民生活用气 1.9 元/m³，工商业用气 1.94 元/m³，集中供暖用气 1.8 元/m³。

(4) 沙坡头区工业用地出让指导价格为 6.4 万元/亩。

四、建设方案

1. 功能构成

本项目依托中卫高铁的交通优势和中卫丰富的旅游资源，以宁夏黄河文化、枸杞文化为切入点，以“旅游+购物+娱乐”为主题，规划建设休闲商业区、黄河文化博物馆、宁夏红枸杞博物馆、枸杞主题公园等功能区，实现交通集散、旅游服务、特色购物等功能于一体的城市新地标。

2. 建设内容及规模

(1) 休闲商业区：总建筑面积 7300 m²，包含餐饮、购物、娱乐、健身、休闲等多功能于一体，招引专卖店、特产专业店、饮食店、大型商超等。

(2) 黄河文化博物馆：总建筑面积 14700 m²，依托宁夏黄河文化，通过图片、录像、图表、工程模型、实物标本等向游客展示黄河的地理、地貌、气候等自然概况，以及水旱灾害、河患治理、水资源开发利用、黄河远景规划等。

(3) 宁夏红枸杞博物馆：总建筑面积 22000 m²，展示宁夏枸杞种植历史、科技实力及枸杞深加工品牌产品。

(4) 枸杞主题公园：总建筑面积 14700 m²，打造枸杞主题公园自然风光，供游客观赏、休憩。

五、市场前景

1. 全国旅游市场分析

据数据显示，2010-2019 年国内旅游市场持续平稳增长；2017 年国内旅游人数首次突破 50 亿人次，2019 年国内旅游人数突破 60 亿人次，达到 60.06 亿人次，较 2018 年同比增长 8.43%。受新型冠状病毒肺炎疫情影响，2021 年，国内旅游总人次 32.46 亿，比上年同期增加 3.67 亿，增长 12.8%。（恢复到 2019 年的 54.0%）。

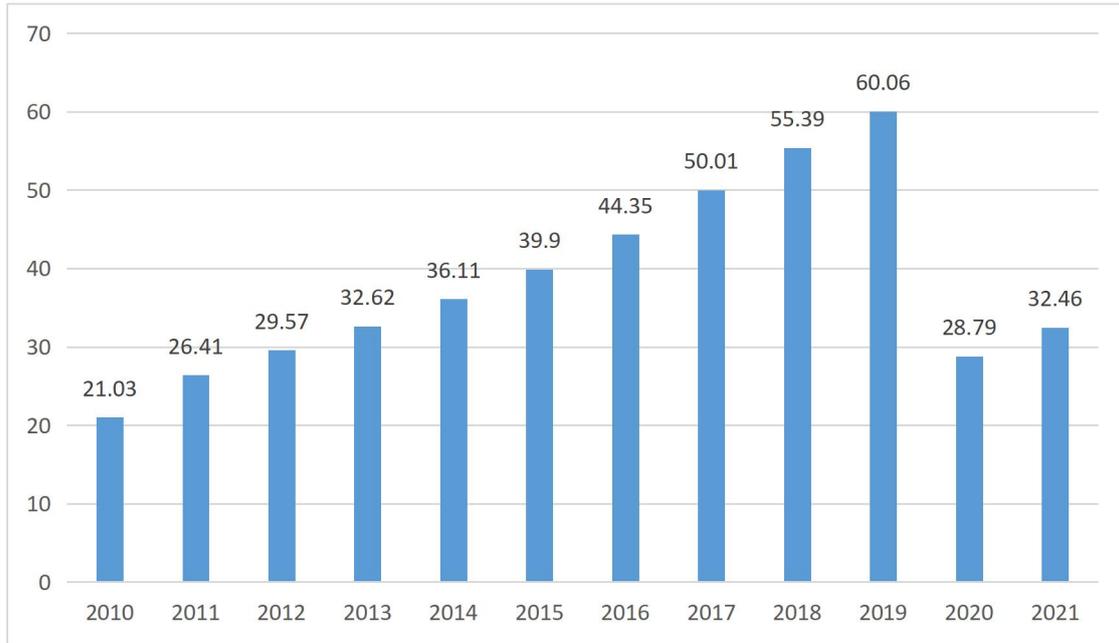


图 5-1 2010 年-2021 年我国国内旅游人数（亿人次）

2.宁夏旅游市场分析

作为“塞上江南”的千年古城，宁夏拥有大西北独一无二的风光，不仅有大漠孤烟直，长河落日圆的塞外风光，也有芦苇丛生，鱼跃鸟栖的江南风情。从四万年的远古时代，到 500 年的地下兵城，宁夏旅游资源非常丰富，有着中国旅游“微缩盆景”的美誉。

“十三五”期间，宁夏回族自治区文化产业快速发展，市场主体不断壮大，产业结构不断优化，新兴业态层出不穷，产品内涵不断丰富。全区文化及相关产业增加值占国民生产总值比重达到 2.71%。旅游业发展态势强劲，成为促进各地经济结构优化的重要推动力、助力乡村振兴和打赢脱贫攻坚的重要生力军。旅游总收入占地区生产总值的比重超过 9%，旅游业作为自治区战略性支柱产业的地位更加凸显。

“十四五”时期，宁夏文化旅游产业增量空间广阔。《文化旅游产业高质量发展实施方案》提出，以“塞上江南·神奇宁夏”为形象定位，以“畅游宁夏，给心灵放个假”为价值定位，着力构建“一核、两带、三片区”空间发展格局，以全域旅游示范区创建为统领，打造文化旅游融合发展“升级版”。未来五年，全区游客接待量年均增长 25%左右，2025 年接待人数力争突破 1 亿人次，旅游总收入力争突破 1000 亿元，建成全域旅游示范省（区），全力打造大西北旅游目的地、中转站和国际旅游目的地。

六、投资概算

1.投资估算

本项目总投资估算为 12516.55 万元，固定资产投资为 9350.04 万元，流动资产投资为 3166.51 万元。

2.预期收益

项目达产后预计实现年收入 14000.00 万元，税后利润 2760.84 万元，投资利润率 22%，全部投资回收期 4.5 年（不含建设期）。

表 6-1 项目投资收益估算表

序号	类型	数值	单位
1	项目总投资	12516.55	万元
1.1	建设投资	9350.04	万元
1.2	流动资金	3166.51	万元
2	资金来源	自筹	-
3	运营收入	14000.00	万元
4	总成本费用	10066.34	万元
5	税金及附加	252.54	万元
6	利润总额	3681.12	万元
7	所得税	920.28	万元
8	税后利润	2760.84	万元
9	投资利润率	0.22	%
10	投资利税率	0.31	
11	全部投资回收期	4.5	年

七、合作方式

本项目拟采用客商合资、合作、独资、入股等方式进行招商。

按照国家土地资源出让、买卖相关制度，客商通过土地买卖、租赁等方式获取土地，进行整体建设。

依据宁夏自治区、中卫市及沙坡头区招商引资相关优惠政策，客商将获得财政扶持奖励、税收奖励、行政等方面的支持和服务。

八、投资环境

1.区域概况

沙坡头区位于宁夏回族自治区中西部，地处宁、甘、蒙三省交界地带，是宁夏最年轻的市辖区，也是中卫市的政治、经济、文化中心。全区国土总面积 6877 平方公里，辖 11 个乡镇、162 个行政村和 36 个社区，常住人口 39.97 万人。享有“全国民族团结进步示范区”“国家全域旅游示范区”“国家卫生城市”“国家园林城市”“全国现代农业综合示范区”“全国农业机械化示范县区”“全国农村一二三产业融合发展先导区”等殊荣。

2.经济发展

2021 年沙坡头区实现地区生产总值 235.82 亿元，比上年增长 10.9%，两年平均增长 6.1%。其中，第一产业增加值 35.85 亿元，增长 9.1%；第二产业增加值 106.16 亿元，增长 18.1%；第三产业增加值 93.81 亿元，增长 5.2%。第一产业增加值占地区生产总值比重为 15.2%，第二产业增加值比重为 45.0%，第三产业增加值比重为 39.8%。按常住人口计算，人均地区生产总值 58807 元，比上年增长 10.6%。

3.资源优势

沙坡头区具有丰富的土地、矿产、电力、光热等资源，极具开发潜力的农业资源、文化旅游资源等。矿产资源丰富，有煤炭、石膏、硅石、陶瓷粘土、石灰岩及金、银、铜、铝、锌等 20 多种，其中石膏储量约 70 亿吨，居全国第二位。水资源丰沛，黄河流经 73 公里，年均过境流量 240 亿立方米，水资源得天独厚，开发潜力巨大，是西北可利用资源最优越的城市，沙坡头区年均日照时数 2800-3000 小时，风能、光能、水能资源充足，发展风电、光伏、水电、储能等新能源产业条件优越。

4.优惠政策

项目可以享受中卫市农业项目重点扶持政策：

（一）符合西部大开发税收优惠政策的企业，除减按 15% 税率征收企业所得税外，从其取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第 1 年至第 3 年免征企业所得税地方分享部分，第 4 年至第 6 年减半征收企业所得税地方分享部分。

（二）农产品加工企业从事种植、养殖和农产品初加工项目所得按规定免征或减免企业所得税。

（三）对从事税法规定的技术转让、技术开发业务和与之相关的技术咨询、技术服务业务取得的收入，免征增值税。

（四）符合《国家支持发展的重大技术装备和产品目录》的进口自用设备，按照规定报批后，免征关税和进口环节增值税。

（五）企业开发新产品、新技术、新工艺所发生的研发费用，在缴纳企业所得税前按相关规定可以加计扣除。

（六）生产销售氮肥、磷肥、钾肥以及以免税化肥为主要原料的复混肥免征增值税。

（七）对农膜、有机肥、饲料、滴灌带和滴灌管产品免征增值税。

除此外，依据《宁夏回族自治区招商引资政策若干规定》、中卫市、沙坡头区的招商引资相关政策，本项目在财政、税收、金融、人才、行政服务等方面可获得众多支持。

九、联系方式

联系单位：沙坡头区工业信息化和商务局

联系人：宋扬、王宁望

联系电话：13739566262、18609573659