

阅海湾商务区会展总部经济基地招商运营项目

**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：阅海湾商务区会展总部经济基地招商运营项目。
2. 项目地点：银川阅海湾中央商务区。
3. 招商方案：主要包括由华城大厦、海悦星大厦、北方置业新天地、庆华写字楼及酒店、中石化大厦组成总部商务楼宇。总建筑面积 53.7 万平米。
4. 招商方向：项目主要招商对象为展览服务业、博览会展服务业、商务会议服务业、文化游览服务业、商贸综合服务业等行业的龙头总部企业，同时也招会展相关培训运营机构、物料制造商、公寓酒店住宿等配套服务企业。

二、项目地点及建设条件

1. 项目地点

银川阅海湾中央商务区。具体包括 C-03 地块，B-04-02 地块，K-03-01、K-03-02、K-03-03、K-03-04 地块，E-02-01、E-04、E-05-01、E-05-02、E-05-03、E-05-04 地块，E-01-01 地块。

2. 建设条件

项目建设地点位于银川阅海湾中央商务区。银川阅海湾中央商务区坐落于金凤区，是向西开放与国际交流先导平台、现代化国际城市核心展示平台、都市生态与低碳经济示范平台。CBD 商圈距河东机场约 45km 车程约 46 分钟，距离银川火车站约 14km 车程约 15 分钟，距离银川市市民大厅步行约 10 分钟，距银川市政府约 4km 车程约 10 分钟。



图 2-1 项目建设地点示意图

三、投资优势

1. 战略区位凸显

随着国家“一带一路”战略的推进，西部地区的开放型功能日益增强。宁夏作为国家批准的全国内陆开放型经济试验区，将全力打造丝绸之路经济带的战略支点，承自治区决策、受银川市重托，银川阅海经济区应运而生。银川阅海经济区东至唐徕渠、西至包兰铁路、南至贺兰山路、北至北环高速，总面积约 79 平方公里，由银川阅海湾中央商务区、低碳生态区、湿地观光体验区等构成。

银川阅海湾中央商务区是阅海经济区的核心发展区，西北地区唯一的滨水型生态 CBD，自治区唯一一个以三产服务为主的服务业园区，与自治区、银川市党政机关、三馆两中心紧密相连，中阿博览会永久会址坐落区内，地理位置十分优越。园区位于风景优美的览山脚下、阅海岸边，占地面积约 8179 亩。地下交通、数十条城市快速公交、八横十三纵城市主次干道、密集的高速公路、铁路网、快捷便利的宁夏高铁，高效有序的河东机场直达市区，交织起区域立体交通路网。战略区位突出，交通资源优越，商业价值潜力凸显。

2. 产业核心地位

银川阅海湾中央商务战略定位“两区、三基地、四平台、六大示范园”，即两区：国家丝路经贸合作示范区、国家内陆开放型经济试验区核心区，三基地：总部经济集聚基地、丝路经济文化交流基地、现代专业服务基地，四平台：向西开放与国际交流平台、现代化国际城市展示平台、都市生态与低碳经济示范平台、非公企业集聚平台，六大示范园：互联网数字经济示范园区、产城融合示范园区、总部经济示范园区、现代金融服务示范园区、全域旅游示范园区、商贸物流汇聚示范园区。

按照“承载高端商务、聚揽总部经济”的产业发展定位，重点引入企业集团总部或区域性企业总部基地、金融、保险、证券、数字经济、文旅、商贸服务等产业，培育发展科技创新、企业孵化现代服务、智慧产业、文化创意、康养医疗等产业，打造宁夏内陆开放型经济试验区桥头堡，银川市生活宜居、生态和谐、创业发展、魅力无限的现代化新兴城市区，对自治区、银川市“十四五”规划发展具有重要战略地位。

3. 商业环境优越

对商务大厦价值开发给予税收优惠政策及奖励政策。企业依托当地优越的总部经济环境和商贸资源，整合开发商务大厦，有利于最大化释放社会存量资产价值，在节约社会资源、重新实现资源有效配置、改善城市环境具有多方面优势，对整合优化运营商务大厦给予优惠的税收政策，可快速提高商务大厦经济和社会效益。政府还将商务大厦资产纳入商务区招商引资政策，对整合开发资产作出贡献的企业给予一定的奖补奖励政策效益。同时，由相关部门协助园区建立第三方融资平台，采取回购、合作等方式，帮助企业解决建设不足等问题，开发楼宇附加价值。

4. 生态环境优越

银川历史上由于黄河不断改道，湖泊湿地众多，古有“七十二连湖”之说，现有“塞上湖城”之美称。全市有湿地面积 3.97 万公顷，主要为湖泊湿地和河流湿地，其中天然湿地占湿地面积的 60%以上，自然湖泊近 200 处，面积 100 公顷以上的湖泊 20 多处。较著名的有鸣翠湖、阅海、鹤泉湖、宝湖、西湖等。银川湿地有丰富的动植物资源，湿地植物有 190 多种，湿地野生动物有 150 多种，其中有国家一级保护动物黑鹳、中华秋沙鸭、白尾海雕、小鸨、大鸨 5 种，国家二级保护动物大天鹅等 19 种，自治区级保护动物 24 种。银川湿地是中国西北地

区重要的鸟类栖息地之一，生态环境优越，宜居宜业宜游。

四、招商方案

1. 项目招商定位

项目聚焦阅海湾商务区会展总部经济高质量发展，依托华城大厦、海悦星大厦、北方置业新天地、庆华写字楼及酒店、中石化大厦等存量楼宇，主要引进展览服务业、博览会展服务业、商务会议服务业、文化游览服务业、商贸综合服务业等行业的龙头总部企业，同时也积极引进会展相关培训运营机构、物料制造商、公寓酒店住宿等配套服务企业，助力阅海湾商务区加快成为打造银川都市圈建设的重要引擎。

2. 招商承载主体

项目总占地面积约 187.6 亩，总建筑面积约 53.7 万平米，包含商业会议、会展、博览、展览、办公、公寓酒店住宿等，功能业态丰富。其中各栋建筑物具体情况如下：

（1）华城大厦：

项目位于阅海湾商务区 B-04-02 地块，占地面积 16.6 亩，总建筑面积 5.5 万平米，其中地上 3.9 万平米，地下 1.6 万平米，地上 23 层，地下 2 层，计划投资 2.3 亿元。项目土地出让价款为 5291.37 万元，用地性质为商务金融用地。

（2）北方置业新天地：

阅海湾商务区 K-03-01、K-03-02、K-03-03、K-03-04 地块，占地面积共 94.5 亩，建设三个项目：

新天地写字楼（A 座、B 座）项目，位于阅海湾商务区 K-03-03 地块，占地面积 9.7 亩，总建筑面积 4.12 万平米，其中地上 3.16 万平米，地下 0.95 万平米，地上 17 层，地下 2 层，概算投资 2 亿元。该宗地土地出让价款为 3747.61 万元，用地性质为批发零售（商业零售）用地，实际规划建设为写字楼。截至目前新天地两栋已封顶，写字楼 A 座完成外装施工、B 座未进行外装。

新天地商业广场项目，位于阅海湾商务区 K-03-01、K-03-04 地块，占地面积 59.6 亩，规划总建筑面积 13.9 万平米，其中地上 6.9 万平米，地下 6.9 万平米，地上 4 层，地下 2 层，概算投资 4 亿元。K-03-01 土地出让价款为 1.31 亿元，K-03-04 土地出让价款为 3388 万元，用地性质为批发零售用地（商业零售）。截至目前新天地商业广场部分出正负零。

新天地公寓式酒店项目，位于阅海湾商务区 K-03-02 地块，占地面积 24.6

亩，土地出让价款为 3747.6 万元，用地性质为住宿餐饮用地（酒店）。该宗地目前未进行规划方案设计建设。

（3）海悦星大厦：

位于阅海湾商务区 C-02-01 宗地，占地面积 6.5 亩，总建筑面积为 2.5 万平方米，其中地上 1.88 万平米，地下 6093 平米，地上 16 层，地下 2 层。该宗地土地出让价款为 2510.34 万元，用地性质为住宿餐饮用地（酒店公寓）。

（4）庆华五星级酒店、国际商务写字楼项目 A 座、B 座：

位于阅海湾商务区 E-02-01、E-04、E-05-01、E-05-02、E-05-03、E-05-04 地块，占地面积 60.9 亩，建设三个项目：

庆华国际商务写字楼项目 A 座，位于阅海湾商务区 E-04 地块，占地面积 16 亩，总建筑面积为 4.9 万平方米，其中地上 3.42 万平米，地下 1.57 万平米，地上 19 层，地下 2 层，概算投资 5 亿元。该宗地土地出让价款 4526.63 万元，用地性质为商务金融用地（办公）。项目完成主体结构及二次结构，幕墙完成 80%。

庆华国际商务写字楼项目 B 座，位于阅海湾商务区 E-02-01 地块，占地面积 13.9 亩，总建筑面积 4.3 万平米，其中地上 3.17 万平米，地下 1.14 万平米，地上 21 层，地下 2 层，概算投资 5 亿元。该宗地土地出让价款为 4123.21 万元，用地性质为商务金融用地（办公）。项目完成主体结构及二次结构，幕墙完成 80%。

庆华酒店项目，位于阅海湾商务区 E-05-01、E-05-02、E-05-03、E-05-04 地块，占地面积 31.3 亩，总建筑面积 10.12 万平方米，其中地上 7.13 万平米，地下 2.99 万平米，地上 20 层，地下 2 层，概算投资 10 亿元。该宗地土地出让价款为 9858.94 万元（其中 E-05-01 地块 2994.62 万元，E-05-02 地块 2239.79 万元，E-05-03 地块 2276.76 万元，E-05-04 地块 2347.77 万元），用地性质为住宿餐饮用地（酒店）。酒店主体结构及二次结构完成，水电及消防等隐蔽工程完成 90%；幕墙完成 80%，外装完成 70%。

（5）中石化大厦：

位于阅海湾商务区 E-01-01 地块，占地面积 9.4 亩，总建筑面积为 4.53 万平米，地上 3.55 万平米，地下 9807 平米，地上 20 层，地下 2 层，概算投资 3.51 亿元。该宗地土地出让价款为 3927.09 万元，用地性质为商务金融用地（办公）。

3. 项目招商规模

项目占地面积约 187.6 亩，总建筑面积约 53.7 万平米。具体技术经济指标如下表所示：

表 4-1 主要经济技术指标

序号		占地面积亩	总建筑面积万平方米
1	华城大厦	16.6	5.5
2	北方置业新天地-AB 座	9.7	4.12
	北方置业新天地-广场	59.6	13.9
	北方置业新天地-公寓式酒店	24.6	3.83
3	海悦星大厦	6.5	2.5
4	庆华国际商务写字楼项目 A 座	16	4.9
	庆华国际商务写字楼项目 B 座	13.9	4.3
	庆华酒店项目	31.3	10.12
5	中石化大厦	9.4	4.53
	合计	187.6	53.7

五、市场前景

1. 总部经济前景广阔

总部经济又称首脑经济、舵手经济、龙头经济，是指某区域通过创造各种有利条件，吸引企业集团总部入驻，通过极化效应和扩散效应，企业总部集群布局，生产加工基地通过各种形式安排在成本较低的周边地区或外地，从而使企业价值链与区域资源实现最优空间耦合，以及由此对该区域经济发展产生重要影响的一种经济形态。总部经济能够提升区域的产业水平，扩大本地区经济总量，提高区域经济竞争能力。

对城市来说，企业总部集中了企业价值链中知识含量最高的区段，研发、营销、资本运作、战略管理等，属于高度密集的知识性劳动，发展总部经济是对当地具有较大的经济效益、社会效益，提升城市核心竞争力、树立城市形象、打造城市品牌名片的战略规划。近年来，我国各地积极完善城市营商环境，大力培育、招商、引进优质/龙头企业落户，并支持打造总部经济核心商圈。

2. 会展经济带动性强

会展业是会议业和展览业、节事活动、文化旅游的总称，是一个新兴的服务行业，影响面广，关联度高，发展潜力大，逐步发展成为新的增长点。在我国，会展业与旅游业、房地产一起，被并称为三大新经济产业，具有效益性高、联动性高、导向性强、凝聚性好、专业性浓、交融性大等特点。在展会经济的牵引下，使各行业上中下游产生强大的互动共赢效应，获得优质资源互利共赢，助力行业

发展，增加就业机会。当前，会展业的地位和作用日益凸现，广泛涉及工业、农业、商贸等诸多产业，对结构调整、开拓市场、促进消费、加强合作交流、扩大产品出口、推动经济快速持续健康发展等发挥重要作用，在城市建设、精神文明建设、和谐社会构建中起着特殊的地位和作用。

3. 区域战略发展规划

《宁夏回族自治区空间规划（2016-2030）》提出，银川市未来将发展成为国家重要的现代能源化工基地、中阿国际合作桥头堡，先进技术和产业承接转移基地，西部新型城镇化和生态宜居示范区，形成现代服务业产业集群、能源化工产业集群、战略性新兴产业集群、特色农产品产业集群五大主导产业集群，建设大银川都市区，进一步整合空间，构建强大的区域组织核心，提升在丝绸之路经济带沿线城市中的竞争力，争取在国家对外开放战略中打造更强的影响力，全面提升生产生活综合服务功能，打造宁夏对接丝绸之路经济带建设、实施开发开放的核心地区。

规划依托银川市东西城市发展轴带和沿黄河北生态发展轴带，串联银川高新区各个分园区，最终形成“一区多园、两带、两核引领、三极驱动”发展战略。其中，银川阅海湾中央商务区（含银川丝路经济园）重点发展总部经济（非公有制）、金融贸易、现代服务、智慧产业等，打造内陆开放型经济试验区核心区、现代服务业聚集区、创新发展区，面向丝绸之路国家的国际交往中心，银川城市中心、对外开放城市客厅、国际化创新名都。

“十四五”期间，金凤区将围绕打造银川现代服务业高质量发展核心区的目标，坚持高端引领，以阅海湾中央商务区（丝路经济园）为核心，以金凤主城区六大商圈等为主要节点，重点发展数字经济、现代商贸、现代金融、总部经济四大支撑产业，加快发展科技服务、人力资源服务、健康养老、文化旅游、家政服务五大成长型产业，培育发展新型经济形态，打造 1-2 个自治区级服务业功能区和集聚区，构建“4+5+x”现代服务业体系，到 2025 年，金凤区服务业增加值占 GDP 比重达到 85%。

发挥阅海湾中央商务区区域性总部为重点，培育和引进企业总部，推动企业总部经济聚集，实施品牌带动战略，优化总部企业服务，按照“立足宁夏、服务全国、面向世界”的发展理念，以“总部基地+ CBD”为定位，着力打造以企业集团总部或区域性总部基地为主，辅之以金融、投资、保险、法律、会计、信息、文化创意、广告中介等现代服务业，汇聚会展、零售、酒店等功能的新兴城市商务中心，打造区域总部经济发展高地。

六、招商方向

项目主要招商对象为展览服务业、博览会展服务业、商务会议服务业、文化游览服务业、商贸综合服务业、各行业龙头总部企业，同时也招商会展相关培训运营机构、会展物料服务商、公寓酒店住宿等配套服务企业。

（1）总部企业

围绕展览服务业、博览会展服务业、商务会议服务业、文化游览服务业、商贸综合服务业、各行业龙头，引入相关企业，打造会展经济总部基地。

（2）会展相关培训运营机构

引入会展行业相关培训运营机构，打造会展高端人才集群。

（3）会展物料服务商

引入广告服务、广告印刷及纸质物料、展台搭建、物流速运等配套服务企业，为过往参展商、旅客等提供会展基础服务。

（4）公寓酒店住宿

引入国际化高端酒店企业及相关配套企业，为过往参展商、旅客等提供会展游览期间的高端公寓酒店住宿服务。

七、合作方式

项目入驻企业可租赁、购置办公楼、公寓和商业物业。

依据宁夏回族自治区、银川市及金凤区招商引资相关优惠政策，入驻企业将获得租金减免、落地奖励、税收奖励等方面的支持。

八、投资环境

1. 区域概况

银川阅海湾中央商务区是自治区、银川市唯一一个以三产服务为主的服务业园区，自2018年获批“自治区金融集聚区”、2019年获批“自治区信息服务业集聚区”，2021年在自治区发改委现代服务业集聚区全区评估中位于全区23个园区首位。

截至2021年底，累计入驻注册各类企业4771家，从业人员1.2万余人；吸引了中国移动、华电集团、烟草公司、天元锰业、绿地集团、碧桂园、新华联集团、东方雨虹等36家龙头企业总部进驻园区；聚集了人民银行、工商银行、建信财险、顺亿资产、中泰证券等金融机构或准金融机构562家；落户贝壳宁夏、新浪宁夏、腾讯新闻等知名数字经济企业100多家；入驻了顺丰、中外运-敦豪、

永辉超市等商贸物流企业 1633 家。

企业主营业务收入方面,从 2018 年的 210 亿元增长到 2021 年底的 360 亿元;税收从 2018 年的 5.83 亿元增长到 2021 年底的 24.42 亿元,年均增速达 16%。园区累计实现主营业务收入 1187 亿元,完成税收 45.72 亿元,亩均营收达到 5652 万元,主要经济指标年均增长率均超过 15%。

园区先后被评为自治区现代服务业集聚区、自治区创业孵化示范园区、自治区及银川市级创业孵化示范基地;“夜游银川”“团结路”项目连续三年荣登“央视”。

2. 区位交通

银川阅海湾中央商务区位于银川市中部,交通便利。所在区域“八横四纵”南部路网和“三横三纵”北部路网构建便捷城市框架,23 千米新建农村路畅通两镇“致富快车道”,银兴公路获评“自治区最美农村路”。109 国道、110 国道、青银高速公路、福银高速公路、京藏高速公路、银西高铁、包兰铁路、太中银铁路、宝中铁路等穿境而过,毗邻银川站、银川西站、银川南站、银川河东国际机场,区位优势明显。

3. 行政效率

营商环境不断优化。为进一步优化政策环境,持续改善投资和市场环境,营造稳定公平透明的营商环境,阅海湾商务区通过组织专班,系统推进惠企政策大落位,以“政策最准、信息最新、解读最细、服务最优”为工作目标,力争政策红利企业“应享尽享”,全面助力企业发展。持续加大对政策宣传力度,根据政策内容进行“点对点”精准服务对接,让企业对各级政策内容一目了然,让企业知道怎么办、找谁办、在哪办,切实打通政策落地的“最后一公里”。强化政策服务。充分利用金凤区企业智慧服务中心、微信交流群、政府网站等平台,通过政策梳理、学习对接、宣传解读、指导申报等全流程服务方式,推进各级政策红利直达企业,由企业“上门找政策”变为“政策找人”,为企业争取最大政策红利。同时,完善常态化“干部联企”帮扶机制,建立园区招商干部与非公企业经常性沟通联系机制,深化“亲”“清”新型政商关系,帮助企业解决实际困难和问题。

根据“零收费园区”、鼓励摘地建设、引导企业创新以及“一事一议”等已实施的优惠政策,结合园区实际,修订、完善新的惠商、招商政策。帮助企业解决招工难等难题,建立便企服务平台、企业路演平台、共享办公服务平台,引进

综合办税终端等 24 小时自助设备，为企业提供较大的便利。

4. 优惠政策

能源优惠政策。银川市水、电、气、土地、劳动力等价格低于东部城市 30%-50%。

物业扶持政策。对企业给予三年房租减免优惠，减免政策以企业租赁期内税收或营业收入为考核标准。税收考核，减免政策以企业租赁期内增值税和企业所得税的地市级留成部分为考核标准，增值税留成部分为增值税总税收的 21%，企业所得税留成部分为企业所得税总税收的 16%，具体为：第一年免房租，第二、三年以上一年的增值税和企业所得税的地市级留成部分为标准，若企业纳税额地市级留成部分不低于租赁年度应收租金，则免收租金。若企业未达标准，则按标准缴纳租金。营收考核，第 1 年免收房租，第二、三年以上一年的营业收入为标准，若每平方米营业收入达到 5 万元/年及以上，则免收当年租金；若达不到，则需先交租金，再以当年的营业收入为标准，每平方米营业收入分别达到 1-3 万元/年、3-5 万元/年、5 万元及以上/年的，按照“先交后返”的原则，分别给予 30%、50%、100%的房租返还。

项目落地扶持政策。阅海湾中央商务区入区企业享受国家西部大开发所有优惠政策；免收城市配套费；对在银川新设立的金融机构地区总部、业务总部、子公司、分公司给予一次性落户奖励。银川丝路经济园打造银川“零收费园区”，出台鼓励摘地建设、支持购买入驻、补助租赁经营、补助高端人才在内等十条优惠政策。

企业奖励政策。奖励企业上市，引导企业创新，对上市企业最高给予 200 万元奖励；对通过认证的创新企业最高给予 50 万元奖励。支持企业利用现有土地、设备、技术等开展招商合作。凡注册资本在 3000 万元以上、且外方所占股份在 30%以上的项目，并购重组后产生 50 万元以上（含 50 万元）地方税收留成部分后，一次性补助企业经营者 10 万-30 万元。对兼并重组停产半停产企业或购买、租赁停产半停产企业厂房、设备等新上符合园区产业规划的项目，在正式投产达效后解决用工在 100 人以上的，给予兼并方或租赁方 20 万元的一次性补助。企业并购重组产生的行政性收费全免、服务性收费政府补贴 50%。

金融支持政策。支持产业基金撬动社会投资。对引进投资建设的高端装备制造、新能源、新材料、新能源汽车等战略性新兴产业，现代纺织、再生资源循环利用及再制造、航空港配套等特色产业，高新技术企业、科技型企业，现代服务、现代物流、文化旅游等现代服务业项目，“四新经济”项目，给予金融支持。

总部经济支持政策。金凤区坚持总部经济带动战略，以阅海湾中央商务区为

主要平台，集聚国内外大型企业地区总部、功能型总部，外商协会等机构，大力支持发展总部经济、会展、咨询、广告、人力资源等现代服务业，打造区域性商务中心。

其他优惠政策：人才引进除参照自治区、银川市、金凤区人才引进政策予以落实外，经商务区认定符合申请人才公寓的，可免费入住配套的人才公寓。协助企业做好工商注册变更、税务登记、政策兑现、项目申报等工作。入驻企业可免费使用 CBD 保险大厦 7 楼会议室、6 楼健身房、水上公园内的足球场、网球场以及健身娱乐等公共服务设施。

此外，依据《宁夏回族自治区招商引资政策若干规定》、《银川市稳增长促发展十条措施》、银川市《关于加大产业招商引资力度服务高质量发展的若干意见（试行）》、银川市《推进企业上市实施意见》、银川市《关于加快推进跨境电子商务发展的意见》、银川市《关于鼓励支持企业科技创新推动高质量发展的意见》、银川市《关于服务实体经济 防控金融风险 深化金融改革的实施意见》等招商引资相关优惠政策，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：银川阅海湾中央商务区(丝路经济园)管理委员会

联系地址：银川市金凤区宁安北街与大连路交汇处西北角

联系电话：0951-3802638

联系邮箱：E-mail:yhswq@163.com