

**利通区五里坡 2 万亩优质高产苜蓿示范基地建
设项目**

**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：利通区五里坡 2 万亩优质高产苜蓿示范基地建设项目
- 2.建设地点：吴忠市利通区
- 3.用地面积：项目总体占地面积 2 万亩，建设用地 46.5 亩，规划建筑面积 35000 平方米。
- 4.建设内容及规模：项目建设 2 万亩优质高产苜蓿示范基地，主要包括优质高产苜蓿种植区域、苜蓿高标准展示及生产中心、苜蓿草场种植管理中心、综合办公区、环保工程及生活辅助配套区。
- 5.投资估算：本项目总投资估算为 12090 万元，固定资产投资 11180 万元，流动资产投资 910 万元。
- 6.预期收益：项目达产后，预计实现年收入 15600 万元，总成本费用 11274 万元，税后利润 2952 万元，投资利润率 24.42%，全部投资回收期 4.10 年（不含建设期）。

二、建设地点及条件

1.建设地点

本项目建设地点位于吴忠市利通区。利通区集市贸易历史悠久，是西北地区传统的物资集散地，素有“水旱码头”、“商埠重地”、“天下大集”之称；是全国牛羊肉和民族特色食品的主要产地和纺织产业发展地。

利通区是承接东南部产业转移的“黄金地”、“国家农业产业化示范基地”、“国家农产品质量安全县”、“西部奶牛第一县”，建成五里坡奶牛生态养殖基地，奶牛存栏 20.6 万头，年产鲜奶 98.8 万吨，优质饲草面积达到 22.7 万亩，初步形成了“规模养殖、种养结合、草畜一体化”的奶产业发展模式，奶牛规模化养殖率达到 90%以上。



图 2-1 吴忠市利通区地理位置

2.建设条件

本项目用地符合吴忠市利通区土地利用规划，要素供给足、配套设施完善。项目建设地块具备施工用水用电及进场道路条件。

三、项目投资优势

1.政府重点支持

宁夏回族自治区 2020 年印发的《自治区九大重点产业高质量发展实施方案的通知》指出，建设优质饲草基地，围绕奶牛养殖聚集区，大力推进饲草料种植和奶牛养殖配套衔接，重点调整青贮玉米、优质苜蓿种植面积。支持饲草品种选育、优质饲草基地建设，建立多元化饲草保障体系，提高优质饲草供应保障能力。

“十四五”期间，吴忠市将立足利通区、青铜峡市产业基础，以绿色、生态、营养、健康为主攻方向，以乳制品等特色农副产品精深加工为重点，打造以乳制品加工等为主的绿色食品产业集群，打响吴忠市“全国黄金奶源基地”健康产业名片。

2.产业基础雄厚

2021 年，宁夏全区奶牛存栏达到 70.2 万头，同比增长 22.3%，增速连续两年居全国第一。全区规模奶牛场达到 355 个，场均奶牛存栏 2000 头，规模化养殖比例达到 99%，高于全国平均水平 30 个百分点。

2021 年，吴忠市奶产业发展势头良好。伊利、光明、新希望、娃哈哈等 10 家企业落户吴忠。已建成五里坡、孙家滩、牛首山三大奶牛养殖核心区，现有规模化养殖场 137 家，奶牛存栏 27.6 万头，规模化率达到 98%，奶牛单产达到 9.2 吨。伊利集团全球最大的液态奶单体工厂日加工 4700 吨生产线陆续投产，全力打造伊利双百亿产业园，带动形成全市 400 亿全产业链。

利通资源富集、物产丰富，土壤硒元素含量高，富硒耕地约 13.5 万亩，是宁夏重要的商品粮和奶牛养殖基地、“中国塞上硒都”核心区、“黄金奶源基地”。利通区以打造国内领先的高端乳制品加工基地和优质奶源基地为目标，全区建成规模化奶牛养殖场 98 个，奶牛存栏 20.6 万头，占自治区奶牛存栏近 1/3，养殖规模在我国西部区县中位列第一。利通区被国家奶产业首席专家李胜利称为“奶牛的天堂、乳企的福地”。生鲜乳平均乳脂率 3.8%、乳蛋白率 3.2%，显著优于国内平均水平，主要指标均达到欧盟标准，生鲜乳抽检合格率连续 12 年达到 100%，利通鲜奶被业界公认为是全国品质最好的原料奶，形成了以伊利乳业、夏进乳业、恒枫乳业等乳品加工龙头企业的产业集群。日处理鲜奶能力达到 5800 吨，鲜奶订单加工转化率 100%。

3.配套设施完善

利通水资源总量丰富，可满足工农业生产和居民用水需求。风能、光伏等新能源富集，火电资源丰富，总装机容量占宁夏的 54%，是宁夏重要的能源基地。土地发展用地储备充足。基础设施完善，道路、供水、排水、供电、天然气、通信网络等实现“七通一平”。

四、建设方案

1.功能构成

项目整体占地面积 2 万亩，建设用地 46.5 亩，规划建筑面积 35000 平方米。项目将依托利通区丰富的奶牛产业资源，重点建设优质高产苜蓿种植基地，主要包括优质高产苜蓿种植区、苜蓿高标准展示及生产中心、苜蓿草场种植管理中心、综合办公区、环保工程及生活辅助配套区。

2.建设内容及规模

(1) 优质高产苜蓿种植区：占地面积 19953.5 亩，主要为优质高产苜蓿种植区域及配套辅助设施等，购置相关种植原料、设备等。

苜蓿高标准展示及生产中心：总建筑面积 10000 m²，主要建设苜蓿高标准展示中心、苜蓿草饲料生产车间、仓储区域及配套辅助设施等，购置相关生产、运输设备。

苜蓿草场种植管理中心：总建筑面积 15000 m²，主要建设苜蓿草场种植管理中心，包括种植养护管理、数据统计管理、临时存放管理、物流中转及配套辅助设施等，购置相关管理、养护材料及设备。

综合办公区：总建筑面积 9000 m²，主要建设综合办公区，包括商务办公区、后勤办公区、综合控制中心等，承担总体控制、日常服务接待、市场销售等功能。

环保工程及生活辅助配套区：总建筑面积 1000 m²，主要包括水电气配套设施、道路、环保绿化环保等公用工程、废水处理设施、宿舍/食堂等生活设施。

表 4-1 项目建设内容及占比

序号	功能	建筑面积	占比 (%)
1	优质高产苜蓿种植区域	19953.5 亩	99.74%
2	苜蓿高标准展示及生产中心	10000 平方米	0.07%
3	苜蓿草场种植管理中心	15000 平方米	0.11%
4	综合办公区	9000 平方米	0.07%
5	环保工程及生活辅助配套区	1000 平方米	0.01%
建筑区合计		35000 平方米	100%

3. 产品方案

苜蓿是苜蓿属植物的通称，俗称金花菜，是一种多年生开花植物。苜蓿种类繁多，多是野生的草本植物，其中最著名的是作为牧草的紫花苜蓿。

苜蓿以“牧草之王”著称，不仅产量高，而且草质优良，各种畜禽均喜食。苜蓿营养价值高，具有清脾胃、利大小肠、下膀胱结石的功效，多为牲畜饲料。

本项目规划将利通区五里坡养殖基地现有 5 万亩林地调整为牧草种植用地，种植 2 万亩优质高产苜蓿奶牛牧草。

五、市场前景

牧草一般指供饲养的牲畜食用的草或其他草本植物，再生力强，一年可收割多次，富含各种微量元素和维生素。牧草品种的优劣直接影响到畜牧业经济效益的高低。

苜蓿以“牧草之王”著称，不仅产量高，而且草质优良，各种畜禽均喜食。苜蓿营养价值高，具有清脾胃、利大小肠、下膀胱结石的功效。苜蓿含有丰富的维生素 K、大量的粗蛋白质、丰富的碳水化合物和 B 族维生素、维生素 C、E 及铁等多种微量营养素，是奶牛等动物的高端饲草品种。

十四五时期，宁夏奶产业增量空间广阔。《奶产业高质量发展实施方案》提出，力争用 5 年时间，全区奶牛存栏 100 万头，成母牛年均单产 10000 公斤，生鲜乳总产量 550 万吨，奶牛规模化养殖比重达到 99% 以上。吴忠市及利通区认真

贯彻落实国家和自治区关于农业现代化的发展方针，优化当地种养业布局，扩大养殖规模，提升综合效益，全面推进本地养殖业规模化、产业化发展，随着宁夏自治区、吴忠市及利通区奶产业的进一步发展，区域牧草资源尤其是苜蓿等高蛋白优质牧草供给明显不足，本项目市场前景广阔。

六、投资概算

1. 投资估算

本项目总投资估算为 12090 万元，包括土地租赁款、建筑工程费、设备购置费、设备安装费、工程预备款等分项，固定资产投资为 11180 万元，流动资产投资为 910 万元，本项目资金采取企业自筹方式解决。

表 6-1 项目投资估算表

序号	类别	价格（万元）	占比
1	土地租赁款	6500	53.76%
2	建筑工程费	3640	30.11%
3	设备购置费	1040	8.60%
4	设备安装费	31.2	0.26%
5	工程预备费	62.4	0.52%
6	建设期利息	0	0.00%
7	流动资金	816.4	6.75%
8	总投资	12090	100.00%
9	固定资产投资	11180	92.47%
10	流动资产投资	910	7.53%

2. 预期收益

项目达产后，预计实现年收入 15600 万元，总成本费用 11274 万元，税后利润 2952 万元，投资利润率 24.42%，全部投资回收期 4.1 年（不含建设期）。

表 6-2 项目收益估算表

序号	类型	数值	单位
1	项目总投资	12090	万元
1.1	建设投资	11180	万元
1.2	流动资金	910	万元
2	资金来源	自筹	
3	销售收入	15600	万元
4	总成本费用	11273.6	万元
5	税金及附加	390	万元

6	利润总额	3936.4	万元
7	所得税	984.1	万元
8	税后利润	2952.3	万元
9	投资利润率	24.42	%
10	全部投资回收期	4.10	年

七、合作方式

独资、合资、合作。

八、投资环境

1.区域概况

吴忠市自古是丝绸之路的重要通道，是新丝绸之路经济带重要的节点城市，也是新亚欧大陆桥沿线的区域性商贸城市，被誉为“水旱码头、天下大集”；境内哈巴湖、罗山自然保护区和黄河大峡谷、库区鸟岛，以及中华黄河坛、黄河楼等景点独具特色，是全国商品粮基地、奶牛养殖基地、酿酒葡萄产业基地和中国滩羊之乡、甘草之乡；奶牛、滩羊、优质粮食、酿酒葡萄、黄花菜规模居宁夏五市第一，奶牛养殖规模化率达 98%，是伊利集团“五大黄金奶源地”之一。2021 年，全市实现地区生产总值 762.5 亿元，比上年增长 8.3%，比 2019 年增长 15%，两年平均增长 7.3%，增速位居全区五市第一。

吴忠市利通区地处宁夏中部，黄河之滨，是宁夏引黄灌区的菁华之地，自古享有“塞上江南·鱼米之乡”的美誉。面积 1384 平方公里，总人口 42.1 万人，先后荣获全国民族团结进步示范县、国家现代农业示范区、国土资源节约集约模范县、国家农产品质量安全县、全国休闲农业与乡村旅游示范县、全国农村人居环境整治激励县等称号。2021 年，利通区实现地区生产总值 236.3 亿元，GDP 同比增长 8.5%。城镇和农村居民人均可支配收入分别达到 36626 元和 19160 元。当前，利通区已形成清洁能源、现代纺织、装备制造、健康医养、现代农业/乳制品等主导产业，优势突出，基础坚实，前景广阔，潜力巨大。

2.区位优势

利通区境内交通便利、路网密集，国道、高速公路、高铁一应俱全，距宁夏首府银川市 60 公里、银川河东机场 40 公里、青铜峡火车站 21 公里，1 小时经济圈辐射宁夏大部分地区，3 小时经济圈辐射兰州、延安、鄂尔多斯等周边重要区域，飞机 2 小时可达北京、成都、上海等重要经济区域。

3.行政效率

吴忠市不断优化营商环境，将企业开办时间压缩至 1 个工作日内；持续推

进“一网”办税，实现 90%以上涉税服务事项网上办理；全面推行政务服务“好差评”制度。立足全市营商环境实际，市营商办制定印发《关于落实自治区 2020 年深化“放管服”改革优化营商环境若干措施任务清单的通知》，出台 176 项措施，进一步为企业“松绑”、为群众“解绊”、为市场“腾位”。《通知》针对企业与群众各项政务服务的办事流程，从商事制度改革、公共资源交易制度改革等 13 个方面提出了 176 项具体措施，为进一步简化办理环节、压缩办理时间、降低办事成本、提升政务服务水平，着力激发市场主体活力和社会创造力提供了政策支撑。

利通开放包容、宜居宜业。到利通投资，可享受西部大开发、“一带一路”和宁夏内陆开放型经济试验区系列优惠政策。在营商环境方面，利通区深入推进“放管服”改革，实行“不见面、马上办”一窗口受理，一站式服务，对所有的投资项目坚持区级领导包抓机制，实行“一个项目、一名领导、一个团队、一抓到底”的跟踪式、保姆式服务，采取一事一策、一企一策，确保项目引得进、建设快、发展好。

4.优惠政策

吴忠市《关于支持加快农业特色优势产业发展的政策措施》（节选）：

（1）支持农投公司扩大融资规模。整合支农资金 500 万元、奶业风险基金 2000 万元，重点对从事“1+4+N”特色优势产业并与农户建立利益联接机制的新型经营主体进行贷款担保。

（2）支持奶业节本增效。对获得奶牛标准化节本增效授牌的示范牧场每个奖补 5 万元；对种植青贮玉米、苜蓿等饲草作物集中连片 1000 亩以上的，每个一次性奖补 10 万元。

（3）支持标准化可追溯生产。对新型经营主体建立农业标准化生产基地（示范牧场）并实施农产品质量追溯的，每个奖励 5 万元；支持开展特色优势农产品标准化生产试点。

（4）支持“三品一标”认证及蔬菜产业发展。对新认证无公害农产品、绿色食品、有机农产品及地理标志农产品的，每个分别奖励 1 万元、2 万元、3 万元、10 万元；对新建蔬菜冷藏库面积达到 200 平米以上的，按照建设投资的 15%-20% 给予补贴，并享受“1+4”产业贷款担保。

（5）支持休闲农业发展。市住建、交通、水务、农牧、文体、卫生、园林、旅游等部门在项目和资金安排上，向休闲农业倾斜；将休闲农业纳入我市“1+4+N”产业贷款担保范围，同时市财政安排 100 万元予以贴息支持。

（6）支持农业科技创新。对新型经营主体依托科研单位（院所）建立院士、教授(博士)工作站（试验示范站）的，每个奖补 50 万元。

除此之外，根据西部大开发、宁夏回族自治区以及吴忠市招商引资相关优惠

政策，项目将在财政、税收、金融、人才、行政服务等方面获得众多支持。

5.要素保障

地价	各县（市、区）、园区	土地类型	地价
	利通区	工业用地	8.2-25.8 万元/亩
		商业用地	47-167.2 万元/亩
	红寺堡区	工业用地	工业园区 4 万元/亩，城区 5.6-16.87 万元/亩，乡镇 4.13-5.47 万元/亩
		商业用地	工业园区 10 万元/亩，城区 21.53-47.67 万元/亩，乡镇 6.8-10.27 万元/亩
	青铜峡市	工业用地	嘉宝片区 12.8 万元/亩，新材料片区 6.4 万元/亩
		商业用地	20-50 万元/亩
	盐池县	工业用地	县城 6 万元/亩、其他 2.4 万元/亩
		农业用地	旱地 50-100 元/亩，水浇地 300-400 元/亩
	同心县	工业用地	扶贫产业园、羊绒产业园 7 万元/亩，精细化工产业园 2.4 万元/亩
	吴忠太阳山开发区	工业用地	2.73 万元/亩
	宁夏吴忠金积工业园区	工业用地	牛首山产业区 3.84 万元/亩，核心区 12.8 万元/亩
	吴忠国家农业科技园区	农业用地	土地承包价格 2300 元/30 年/亩
	注：最终土地出让价格按照宁夏公共资源交易中心土地出让价格为准。		

蒸汽	吴忠太阳山开发区	宁夏吴忠金积工业园区	宁夏青铜峡工业园区
	140 元/吨	136 元/吨	140 元/吨，每蒸吨预交 20 万，价格可优惠 17 元/吨

水价	类别 各县（市、区）、园区	居民	工业	商业	特种行业
	利通区	2.15 元/m ³	3.20 元/m ³	3.20 元/m ³	12.00 元/m ³
	红寺堡区	3.20 元/m ³	5.70 元/m ³	6.70 元/m ³	19.20 元/m ³
	青铜峡市	2.35 元/m ³	3.70 元/m ³	3.70 元/m ³	5.70 元/m ³
	注：新材料基地片区生产用水 2 元/m ³ ，生活用水 2.5 元/m ³ ；嘉宝片区生产生活用水 2.5 元/m ³ ；铝业片区生产生活用水 2.5 元/m ³				
	盐池县	2.40 元/m ³	5.00 元/m ³	5.00 元/m ³	17.20 元/m ³
	同心县	2.70 元/m ³	4.70 元/m ³	5.50 元/m ³	16.40 元/m ³
	吴忠太阳山开发区	3.50 元/m ³	3.50 元/m ³	3.50 元/m ³	18.00 元/m ³

利通区五里坡 2 万亩优质高产苜蓿示范基地建设项目招商说明书

	宁夏吴忠金积工业园区	2.31 元/m ³	3.22 元/m ³	4.04 元/m ³	12.00 元/m ³
--	------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	------------------------

天然气	类别 各县 (市、区)、园区	居民	工业	商业	加气站
	利通区	1.79 元/m ³	夏季 1.93 元/m ³ 冬季 2.64 元/m ³	夏季 1.93 元/m ³ 冬季 2.64 元/m ³	3.35 元/m ³
	红寺堡区	1.79 元/m ³	1.94 元/m ³	1.94 元/m ³	2.76 元/m ³
	青铜峡市	1.63 元/m ³	2.06 元/m ³	2.71 元/m ³	2.85 元/m ³
	盐池县	2.02 元/m ³	2.16 元/m ³	2.16 元/m ³	2.99 元/m ³
	吴忠太阳山开发区	1.79 元/m ³	夏季 1.95 元/m ³ 冬季 2.64 元/m ³	夏季 1.95 元/m ³ 冬季 2.64 元/m ³	3.08 元/m ³
	宁夏吴忠金积工业园区	1.63 元/m ³	2.21 元/m ³	2.21 元/m ³	2.90 元/m ³

九、联系方式

联系单位：吴忠市利通区工业信息化和商务局

联系地址：吴忠市利通区政府 313 室

联系人：史文丹

职务：副局长

联系电话：15509531119