

石嘴山市石炭井工业文旅小镇项目

**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：石嘴山市石炭井工业文旅小镇项目。

2. 建设地点：项目位于石嘴山市大武口区石炭井。

3. 用地面积：项目占地面积 7.6 平方公里。

4. 建设内容及规模：依托石炭井矿区工业遗址资源，开发建设影视拍摄基地、工业主题公寓、户外运动基地、特色商业街、矿井实景体验、摘星民宿等业态，配套建设红光市场游客服务中心，提升旅游导览系统，延伸汽车越野赛道。

5. 投资收益：项目投资估算为 97471.72 万元，其中：固定资产投资 73084 万元，流动资产投资 2438.72 万元。项目建成运营后，预计可实现年收入 52000 万元，税后利润 13100.54 万元；投资利润率为 13.44%，投资回收期为 7.5 年。

二、建设地点及条件

1. 建设地点

项目建设地点位于石嘴山市大武口区石炭井，为工业矿区遗址，地处贺兰山北麓，地形辽阔平坦，与平汝铁路和省道 302 交汇，距离石嘴山市区 30 公里，距呼鲁斯太站 8.5 公里，距大磴沟站 7 公里，距离大武口站 21 公里，交通较为便捷。

2. 建设条件

石炭井工业文旅小镇已完成贺兰雄鹰纪念碑的建设及周边环境的修复工作；桃花谷种植了山桃、山杏、水蜜桃、印霜红等树木 800 余株，种植面积 170 亩；301 省道至八号泉旅游公路完工投用，实施了贺兰山八号泉周边生态环境修复工程（二期）等 15 个整治项目，治理面积 9860 亩，绿化面积 2956 亩，种植各类乔木 33.7 万株，种植灌木 228.1 万平方米。

目前，项目已完成投资 600 万元，完成项目沙盘制作、影视一条街（棚户区）改造，并成功举办了两届贺兰山大峡谷汽车越野拉力赛，完成《绿皮小火车》、《我的父亲焦裕禄》、《贺兰英雄》《荒草丛生》等取景拍摄工作。同时，还正在进行红光市场游客中心设计及窑洞房、平房改造。

三、投资优势

1. 工业文化底蕴深厚

大武口区现存工业遗产 18 处，其中石炭井、大武口区洗煤厂极具代表性。石炭井作为一个在“全国少有、宁夏独一”的完整工矿行政区，拥有丰富的、可利用的工业文化遗产，企业闲置厂房、原有矿井、街道、供排水、邮电、银行、

医院、市场、餐饮等设施设备保存完好，可开发潜力大。

石炭井生态工业文旅特色小镇位于大武口区北端，辖区面积 356 平方公里，建成区面积 7.6 平方公里。地域面积大，工业基础设施完备，生活设施完好，是拍摄影视作品的理想之地。科幻电影《外星人》、《变体》曾在此拍摄。

石炭井气势恢宏的自然风貌、山水园林城市的生态美景、大量保留完整的工业遗产，依山傍河、融合多景于一城的优势，使其具有不可复制的魅力，是国内少有的科幻类电影取景地，具有打造成中国西部“横店影城”的潜力。

2.资源多点联动

石嘴山市共有工业旅游资源 48 处，其中列入《石嘴山市工业遗产名录》的共有 27 处，可供工业旅游开发的资源丰富，具有不可复制性。近年来，石嘴山市重点盘活闲置老矿区、老工厂、老运输工具等工业遗迹，建成了大武口洗煤厂工业遗址公园、石炭井工业文旅小镇、大武口大磴沟旅游中转站等项目。石嘴山市将工业遗址多点联动发展，重点打造工矿体验的精品旅游线路。

3.区位优势条件好

石嘴山市地处宁夏回族自治区北部，与内蒙古毗邻，和银川市接壤，是呼包银兰经济带、宁蒙陕乌“金三角”经济区的重要节点城市，距银川河东机场 100 公里，距乌海机场 50 公里，高速公路、国道、铁路等贯穿全境，是连接西北、华北地区的重要枢纽。石嘴山区位优势突出，为本地旅游产业发展壮大创造了极为有利的条件。

大武口区为全力推进全域旅游开发工程的实施，持续完善区内旅游道路设施的建设。包兰铁路、京藏高速、乌玛高速、109 国道、110 国道纵贯全境，区内交通纵横交错，四通八达，基本建成了以铁路为依托，以国道、省道为骨架，以区域公路为纵深的交通运输体系。大武口区完善的交通体系，为本项目建设与发展提供重要支撑。

四、建设方案

1.项目定位

大武口区为全力打造生态工业文化旅游目的地，规划在石炭井工业文旅小镇内建设“一轴五区”，“一轴”即新华商业街，“五区”即商业综合配套区、军事文化实践及影视拍摄区、工业文化展示区、汽车越野及滑翔伞体验区、贺兰山风光展示区，旨在打造宁夏乃至全国独具特色的生态工业文旅小镇。

2.建设内容

项目拟依托石炭井矿区工业遗址资源，开发建设影视拍摄基地、工业主题公寓、户外运动基地、特色商业街、矿井实景体验、摘星民宿等业态，配套建设红光市场游客服务中心，提升旅游导览系统，整治提升区域综合环境，延伸现有汽车越野赛道。

军事文化实践及影视拍摄区：建设影视摄影制作基地、军事乐园、室内外实景演出场地，可承接大型体影视拍摄。

工业文化展示区：将石嘴山市历史工程和工业遗址进行测绘、记录、存档，提供工业文化展示展览、园区项目展示、洽谈、工作人员办公、会议等功能。

汽车越野及滑翔伞体验区：建设汽车越野体验区及标准滑翔伞起飞场、降落场，购置越野安全设备、滑翔伞及配套设备、山地车、接待车辆等。

商业综合配套区：融合商业零售、商务办公、酒店餐饮、公寓住宅、综合娱乐等业态。

贺兰山风光展示区：建设户外展示大屏、中控室监控屏、点位语音导览，更好的向游客展示景区信息、宣传景区，提升景区形象。

五、市场前景

1.全国旅游市场分析

当前，我国已经形成了完整的工业体系，随着工业化的深入发展以及旅游业的蓬勃兴起，工业旅游的人气迅速增长。特别是近年来发展形成的特色工业小镇，将生产展销、文化创意、休闲游憩等功能有机融合，为工业旅游开辟了全新的发展空间。工业旅游已成为我国旅游业新兴热点。

20 世纪 90 年代以来，我国也陆续涌现出一批富有特色的工业旅游模式景区，如海尔工业园、长春一汽、青岛啤酒博物馆、西昌卫星发射中心等。越来越多的游客涌向了工业企业的开放工厂、博物馆、科技观光园、遗址公园等，工业旅游迎来黄金发展期。据有关数据统计，2021 年全国工业旅游接待游客量达 2.2 亿人次。随着大众旅游时代的来临，我国工业旅游将进入一个高速发展期，工业和旅游将走向融合共赢，工业文旅小镇类项目市场前景广阔。

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，拥有沙坡头、沙湖、西夏王陵、镇北堡影城等王牌景区，

正在打响黄河文化、大漠星空、酒庄休闲、红色主题、动感体验等文旅品牌。全区共有 A 级以上旅游景区超过 100 家，省级旅游度假区 3 家、乡村旅游点 1000 余家（全国乡村旅游重点村 29 个）、旅行社 178 家、旅游星级饭店 100 家、自驾车营地 13 家、旅游商品研发基地 28 家、持证导游 4537 人。

2021 年，宁夏全区接待国内外游客 3623.67 万人次，比上年增长 5.7%。其中，国内游客 3622.51 万人次，增长 5.7%。国内旅游收入 286.38 亿元，增长 44.1%。实现旅游总收入 286.65 亿元，增长 44.0%。在旅游目的构成方面，全区国内游客中，以休闲度假为出游目的的位居首位，其次分别是观光游览、商务、探亲访友等。宁夏全区的国内游客构成中，来自宁夏本地的游客占比超过 60%，为在疫情背景下文旅项目发展提供本地市场有效支撑，其次西北地区（除宁夏外）游客占比超 14%，剩余游客主要来自于华北、华东、华南等地区。

3.大武口区文旅市场分析

2021 年，大武口区委、区政府紧紧围绕全域旅游示范区创建标准，以“两点一线三片区”为核心，全力推进生态工业文化旅游集聚区建设和发展，统筹全区力量成功创建首批“宁夏全域旅游示范区”。全年共接待游客 428.9 万人，旅游收入 1.46 亿元，同比分别增长 25.01%和 10.31%，带动就业 1000 余人。大武口区特色鲜明的生态工业文化旅游产品初显成效，品牌与影响力不断提升，综合效益日渐明显。

六、投资概算

1.投资估算

项目总投资估算为 97471.72 万元，其中：固定资产投资 73084.00 万元，流动资产投资 24387.72 万元。

2.预期收益

项目建成运营后，预计可实现年收入 52000 万元，税后利润 13100.54 万元；投资利润率为 13.44%，投资回收期为 7.5 年。

表 6-1 项目投资收益测算表

序号	项目	数值	单位	备注
1	项目总投资	97471.72	万元	人民币，下同
1.1	建设投资	73084.00	万元	
1.2	流动资金	24387.72	万元	
2	资金来源	自筹		
3	运营收入	52000.00	万元	运营年
4	总成本费用	33334.27	万元	运营年
5	税金及附加	1198.34	万元	运营年
6	利润总额	17467.39	万元	运营年
7	所得税	4366.85	万元	运营年
8	税后利润	13100.54	万元	运营年
9	投资利润率	13.44%		运营年
10	投资利税率	19.15%		运营年
11	全部投资回收期	7.5	年	不含建设期
12	盈亏平衡点	0.56		

七、合作方式

本项目拟采用独资、合资、合作等方式进行招商。

八、投资环境

1.区域概况

石嘴山市位于宁夏回族自治区北部，东、北、西三面与内蒙古毗邻，南与银川市接壤。东屏滔滔黄河水，西依巍巍贺兰山，因贺兰山与黄河交汇处“山石突出如嘴”而得名。1960年设市，下辖大武口区、惠农区和平罗县，总面积5310平方公里，全市常住人口为751389人，其中城镇人口占77.92%。近年来，在党中央的亲切关怀下，在自治区党委、政府的正确领导下，全市上下坚定践行新发展理念，全力推动转型发展高质量发展，经济社会各项事业发展取得显著成效，已从典型的煤炭工业城市转型为独具特色的山水园林工业城市。先后被列为首批12个全国老工业城市和资源型城市产业转型升级示范区、全国首批15个小微企业创新创业基地示范城市、国家生态文明先行示范区等，为转型发展插上了腾飞的翅膀。

大武口区位于宁夏北部，地处宁东、蒙西两个国家千亿吨级煤田之间，是宁夏工业重镇，也是石嘴山市党政机关所在地和全市政治、经济、商贸和文化中心，常住人口约29.82万人，城镇化率94%，是宁夏城镇化率较高的城市区之一。

2. 区位优势

石嘴山市地处宁夏回族自治区北部，与内蒙古毗邻，和银川市接壤，位居宁东和蒙西两个国家千亿吨级煤田之间，是呼包银兰经济带、宁蒙陕乌“金三角”经济区的重要节点城市。交通发达，距银川河东机场 100 公里，距乌海机场 50 公里，高速公路、国道、铁路等贯穿全境，是连接西北、华北重要的物资集散地。惠农陆路口岸、石嘴山保税物流中心（B 型）已经成为宁夏及蒙西地区中欧、中亚大宗商品进出口的始发、到达重要节点功能区。

大武口区地理位置优越，与内蒙古自治区阿拉善左旗毗邻，接近中国地理几何中心，是国家能源战备金三角、丝绸之路经济带、呼包银榆经济带和宁夏沿黄经济区上的重要节点城市，承东启西的地理位置在国家西部大开发中占据明显的区位优势。大武口区南距银川河东机场 80 公里，北距惠农陆路口岸 40 公里，包兰铁路、京藏高速、乌玛高速、109 国道、110 国道纵贯全境，区内交通路线纵横交错、四通八达，基本形成了以铁路为依托，以国道、省道为骨架，以区域公路为纵深的交通运输体系，已开工建设的北京到银川的高铁线路纵贯石嘴山市，2022 年实现通车。

3. 经济发展

2021 年，石嘴山市实现地区生产总值 617.03 亿元，增长 7.2%，两年平均增长 6.6%，分别高于全国、全区 1.5 和 1.3 个百分点，增速位居全区前列。其中，第一、二、三产业增加值分别为 37.59 亿元、321.54 亿元和 257.90 亿元，分别增长 2.1%、6.7%和 8.4%，两年分别平均增长 2.3%、6.9%和 6.8%。

2021 年，大武口区全区完成地区生产总值 218.98 亿元，同比增长 5.5%。其中：第一产业增加值 2.13 亿元，同比增长 7.9%；第二产业增加值 107.56 亿元，同比增长 3.2%；第三产业增加值 109.29 亿元，同比增长 7.4%。

4. 产业基础

石嘴山文化旅游资源丰富，地质景观、岩画景观、酒庄葡萄园、历史遗迹、古生物化石、长城遗址、大漠风光独特，旅游发展前景巨大。目前，全市共有 A 级景区 17 个，星级旅游饭店 28 个，星级农家乐 37 个，旅行社（含分社、营业网点）71 个。近年来，石嘴山围绕“一核、两带、三片区”空间布局，实施大沙湖旅游区建设，重点打造生态工业文化旅游特色产业。

5. 行政效率

石嘴山市致力于打造“产业的高地、投资的洼地、百姓的福地”，以“流程最优、环节最少、时间最短、效率最高、服务最佳”为目标，出台多项行政改革

举措,全面激发市场主体活力。

2020年,石嘴山市多项改革举措落地见效,多项创新工作走在全区前列。石嘴山被列入国家营商环境评价80个样本城市;创建全区首个国家级社会管理和公共服务综合标准化试点并通过国家终期验收;“多规合一”项目策划生成改革和区域评估成果应用改革试点通过自治区工改办评估验收,经验在全区推广。

一是高起点谋划,进一步压实工作责任。主动适应经济社会发展新常态,强化顶层设计,依托“对标一流,追赶一流,成为一流”营商环境总基调,成立石嘴山市深化“放管服”改革优化营商环境工作领导小组。

二是高标准开局,全面夯实基层基础。印发《深化“放管服”改革优化营商环境重点任务工作方案》、《营商环境投诉举报和调查回应制度》等7项方案、制度,常态化开展走访调研、明察暗访、抽样回访工作。年内确定的14类43项179个优化营商环境措施已完成176项,完成率达到98.3%。

三是高质量推进,改革创新强劲发力。推行相对集中行政许可权改革,将12个市直部门的81项审批事项(300项办理项)统一划转至市审批局集中行使,压减申报材料170份,减少办事环节110多个,实现了“一枚公章管审批”。

四是高标准落实,打造政务服务“样板工程”。建立4大体系、97项要素的政务服务标准化体系,形成“一网、一门、一窗、一端”便民化服务样板,打响独具石嘴山特色的“石好办”政务服务品牌。

6.优惠政策

本项目可享受税收、土地、人才、融资等方面多项优惠及扶持政策。相关政策摘要如下:

(1)对新办的符合西部大开发税收优惠政策条件的企业,除享受15%企业所得税优惠税率外实行企业所得税地方留成部分“三免三减半”。

(2)对成功创建国家5A级旅游景区和国家级旅游度假区给予一次性300万元创建资金奖励;对新评定的国家4A级旅游景区和自治区旅游度假区、自驾车房车营地给予一次性100万元创建资金奖励;对新评定的5星级、4星级旅游饭店分别给予一次性300万元和100万元资金奖励。

(3)依法鼓励以多种方式向民营企业供应土地,在不改变土地性质的前提下,可采用长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期(20年至50年)出让等方式使用土地。

(4)进一步调整优化财政贴息政策,支持方向聚焦重点产业、重大项目,支持标准适度调高,支持资金“只增不减”,支持方式更加灵活便捷,财政贴息支持一般不低于一年期贷款市场报价利率(LPR)的50%。

(5)支持政府性融资担保机构将保费收取平均标准降低至1%及以下,对符

合条件的融资担保业务，自治区财政按年担保贷款额给予最高 2% 的补助，单个机构补贴上限提高至 2000 万元。

（6）自治区人才专项资金对达到标准的行业类“人才小高地”，给予 50-100 万元人才队伍建设经费资助；对企事业单位类“人才小高地”，给予 50 万元左右的人才队伍建设经费资助。

（7）通过实施 10 个重点特色产业人才支持计划，建设 100 个左右产业人才队伍，培养 300 名左右产业领军人才。对新确定的自治区级产业人才创新团队，培育期内自治区人才专项资金给予 50 万元资助，培育期满考核优秀的再给予 30 万元奖励。

（8）鼓励校企合作共育人才，对开展校企合作的企业、院校，学生实习实训及就业 1 年以上（含 1 年）的，一次性给予企业每人 300 元补贴，一次性给予院校每人 600 元补贴，补贴用于企业、院校实训耗材、指导教师课酬或学生奖学金。

（9）鼓励企业通过人力资源服务机构引进人才，对引进石嘴山籍以外的依法签订劳动合同并工作满 6 个月及以上的，给予用人企业每人 300 元的补贴。

此外，本项目可以享受宁夏回族自治区、石嘴山市招商引资相关优惠政策。

九、联系方式

联系单位：大武口区文化旅游广电局

联系地址：石嘴山市大武口区朝阳西街 161 号

联系人：王静

联系电话：13895021878