

利通区牛家坊

民俗文化村现代服务业集聚区建设项目

**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：利通区牛家坊民俗文化村现代服务业集聚区建设项目。

2.建设地点：吴忠市利通区上桥镇牛家坊村。

3.用地面积：项目拟占地面积 4779 亩。

4.建设内容及规模：本项目拟构建“宜观、宜居、宜创业”的城郊休闲旅游集聚区，打造“一芯引领、两轴联动、三区协同”的空间结构。“一芯”建设内容包括休闲游乐区、吴吃堡城、游客服务中心、牛家坊大队、精品民宿、好吃美食街、生态农业观光温室、农耕博物馆；“两轴”包括休闲旅游发展轴、规划区风貌展示轴；“三区”建设内容包括设施农业休闲观光采摘区、康体休闲和文体主题园、生态居住区。

5.投资测算：本项目总投资估算为 444977 万元，其中：固定资产投资 329054 万元，流动资产投资 115923 万元。

6.收益测算：项目建成进入正常运营期，预计可实现年营业收入 184580 万元，税后利润 84426.07 万元；投资利润率为 18.97%，静态投资回收期为 6 年。

二、建设地点及条件

1.建设地点

本项目位于吴忠市利通区上桥镇牛家坊村，规划范围为子仪路以北、金积大道以南、罗山大道以东、慈善大道以西，距城区 1 公里。



图 2-1 利通区上桥镇牛家坊村图片

2.建设条件

项目属于续建项目，用地产权清晰，已完成自治区产业融合示范园、特色产业村、好吃街、美丽小城镇、农户改厕及农村污水处理、文体人行漫道、灯光亮化等项目，建成植慧谷、冬暖式设施农业大棚 17 座，6km 木栈道和人行漫道等配套设施及相关附属工程。

三、投资优势

1.民俗文化集聚优势

利通区具有独特的地方传统民俗文化，包括民间文学、音乐舞蹈、工艺服饰、节庆传统、传统美术、传统技艺、传统体育竞技、传统医药、建筑民居等文化瑰宝。利通区拥有牛家坊农耕博物馆、新村民俗文化展览馆、吉水湾休闲度假村等一批地方民俗景观和历史人文景点。利通区通过乡村旅游点和一些大众化的文化平台，开展书画展览、民俗现场演艺表演、非遗项目面对面展示及体验、授课等多种文化活动。这些独具特色的文化活动吸引了大批区内外游客驻足利通区。

利通区围绕休闲养生文化、农耕文化和民俗文化打造了三条精品旅游线路，并开展旅游商品评选活动，让一大批传统文化项目如刺绣、剪纸、书法、雕刻、麻编等跻身利通特色旅游商品名录，走进景区为利通旅游代言。同时，利通区大力推进舞蹈、器乐演艺、传统武术、手工制品、民族服饰等亮相各类旅游主题推介活动，集中展示“热情多彩利通”的特色魅力。利通区不断推动本地民俗文化（如万缙旒服饰技艺、张氏正骨、陈氏十技法、巧儿刺绣、张家枪何家棍等民俗文化）进民俗村，让传统民俗文化为乡村旅游增添了魅力，同时也让利通民俗文化产业更具发展活力。

2.旅游发展基础优势

牛家坊村地处吴忠市利通区上桥镇南端，风光秀美，毗邻城区。2010 年借助吴忠市城市东南部改造建设的机遇，因地制宜发展餐饮服务、生态观光等特色产业。

近年来，牛家坊村先后荣获“全国美丽休闲乡村”、“全国生态文化村”、“全国乡村旅游模范村”等荣誉。牛家坊村 2019 年入选首批全国乡村旅游重点村名单，2021 入选全国乡村特色产业亿元村名单。

目前，牛家坊村已完成自治区产业融合示范园、特色产业村、好吃街、美丽小城镇、农户改厕及农村污水处理、文体人行漫道、灯光亮化等项目，建成植慧

谷、冬暖式设施农业大棚 17 座，6km 木栈道和人行漫道等配套设施及相关附属工程，已完成部分还包括好吃街提升改造工程及其道路标识工程等。本项目依托牛家坊村“全国休闲农业与乡村旅游示范县”、“全国乡村旅游重点村”、“全国生态文化村”、“全国一村一品示范村镇”、“中国美丽休闲乡村”和“全国 2A 景区”等品牌优势，进一步打造集吃、住、行、游、购、娱为一体的综合体，具有良好基础。

3. 区位优势

项目所在的吴忠市地处东亚大陆和中国北部几何中心，自古就有“水旱码头、商埠重镇”之称，是“丝绸之路经济带”的重要节点城市，处在“雅布赖”国际航路开辟中东、欧洲和非洲空中通道的交通枢纽节点上，是经贸物流的低成本通道。吴忠路网完善，交通发达，银西、包兰、大古、城际铁路过境而过，京藏高速、古王高速、盐中高速、滚红高速、银西高速、古青高速纵贯市域，距国家级航空港银川河东机场 40 千米，已形成以航空、铁路、公路为主的立体交通网络。

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。

四、建设方案

1. 功能定位

本项目依托牛家坊村旅游品牌优势，以展示民俗文化、推动全域旅游发展为目标，构建“宜观、宜居、宜创业”的城郊休闲旅游集聚区。

2. 建设内容及规模

项目规划用地面积约 4779 亩，拟打造形成“一芯引领、两轴联动、三区协同”的空间结构。

一芯：建设内容包括休闲游乐区、吴吃堡城、游客服务中心、牛家坊大队、精品民宿、好吃美食街、生态农业观光温室、农耕博物馆。



两轴：即以南北向利华街为主的休闲旅游发展轴和以罗河路形成的规划区风貌展示轴。



三区：即设施农业休闲观光采摘区、康体休闲和文体主题园、生态居住区。



五、市场前景

1. 乡村旅游市场分析

乡村旅游已成为旅游市场的热点，成为中国居民的主要旅游方式。据统计，2021年中国旅游用户最近一年或半年到城郊或省内乡村旅游的比例达六成，五成以上旅游用户一年多次到乡村旅游，18.12%的旅游用户1月多次到乡村旅游。原因在于近些年，城郊或乡村成为都市人远离“城市喧嚣，放松身心”的选择，乡村旅游随之兴盛起来。与此同时，受疫情影响，游客越来越倾向于慢节奏、短周期、近距离的出游方式，对安全、健康、舒适等旅游体验也更加看重。2020年以来由于受疫情的影响，统计数据难以客观准确地反映乡村旅游市场的繁荣情况。因此，以2019年为例，当年国内乡村游规模达到30.9亿人次，可见市场规模之大，发展势头之迅猛。

在消费升级带动以及政府政策导向下，乡村旅游将成为国家旅游业改革创新的重点，城市近郊、省内乡村游将成为中国国民旅游的常态。乡村旅游市场的消费需求得到释放，乡村旅游市场的服务能力、接待水平等将得到大的提升。乡村旅游要素也将由观光为主向商贸、文创、休闲、体验和度假转变，形成旅游相关产业链，或与文化旅游、体育旅游、工业旅游、农业旅游、水上旅游、商业旅游、科普旅游等跨行业整合，将乡村旅游业从单一类型向为复合型转变。

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.吴忠文旅市场分析

截止 2021 年，吴忠全市共有国家 A 级旅游景区 23 个，其中黄河大峡谷通过国家 5A 级景区质量景观评审，国家 4A 级旅游景区 5 个，五个县（市、区）全部列为全域旅游创建试点，成功举办“早茶文化节”、黄河金岸文化旅游节、特色美食节、5.19 中国旅游日宁夏分会场活动、民俗嘉年华、航空嘉年华、冰雪文化旅游节、新时代黄河大合唱、黄河金岸国际马拉松、贺兰山东麓山地旅游自行车赛等一系列节会赛事活动，黄河金岸国际马拉松被评为中国金牌赛事活动，吴忠市荣获“早茶文化地标城市”，“游在宁夏·吃在吴忠”金字招牌更加响亮。

六、投资概算

1.投资测算

本项目总投资估算为 444977 万元，其中：固定资产投资 329054 万元，流动资产投资 115923 万元。

2.收益测算

项目建成进入正常运营期，预计可实现年收入 184580 万元，税后利润 84426.07 万元；投资利润率为 18.97%，静态投资回收期为 6 年。

表 6-1 项目投资测算表

| 序号 | 项目 | 数值 | 单位 | 备注 |
|-----|---------|-----------|----|--------|
| 1 | 项目总投资 | 444977.00 | 万元 | 人民币，下同 |
| 1.1 | 建设投资 | 329054.00 | 万元 | |
| 1.2 | 流动资金 | 115923.00 | 万元 | |
| 2 | 资金来源 | 自筹 | | |
| 3 | 营业收入 | 184580.00 | 万元 | 正常运营年 |
| 4 | 总成本费用 | 64289.23 | 万元 | 正常运营年 |
| 5 | 税金及附加 | 7722.67 | 万元 | 正常运营年 |
| 6 | 利润总额 | 112568.10 | 万元 | 正常运营年 |
| 7 | 所得税 | 28142.02 | 万元 | 正常运营年 |
| 8 | 税后利润 | 84426.07 | 万元 | 正常运营年 |
| 9 | 投资利润率 | 18.97% | | 正常运营年 |
| 10 | 投资利税率 | 24.98% | | 正常运营年 |
| 11 | 全部投资回收期 | 6 | 年 | 静态 |

七、合作方式

本项目拟采用客商独资、合资、合作等方式进行招商。

八、投资环境

1.区域概况

吴忠市利通区位于宁夏回族自治区中部，距宁夏首府银川市 59 公里，坐落在中华民族的“母亲河”——黄河之滨，是“天下黄河富宁夏”的精华之地，也是吴忠市政治经济文化中心。利通区辖 8 镇 4 乡、106 个行政村、3 个农场（办）、28 个社区。总面积 1415 平方公里，耕地面积 42 万亩；总人口 42.06 万人，农业人口 14.75 万人。先后获得“全国民族团结进步示范县”、“国家现代农业示范区”、“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”、“首批全国乡村治理体系建设试点县（区）”等多项国家级荣誉称号。

利通区位于宁夏回族自治区中部，距宁夏首府银川市 59 公里，是吴忠市政治经济文化中心。现辖 8 镇 4 乡、106 个行政村、28 个社区、3 个农场（办）。总面积 1415 平方公里，耕地面积 42 万亩；总人口 46.08 万，其中回族人口占总人口的 61.2%。

利通区有宁夏平原最早的干渠—秦渠和汉渠，有破解古灵州城址之谜的吕氏夫人墓志铭，有能感受烽火连天景象的明代遗址沙沟烽燧，唐太宗李世民曾在这里与西部少数民族首领结盟。进入 21 世纪，利通区文化事业蓬勃发展，现有非物质文化遗产项目 50 项、传承人 87 人，其中吴忠张氏回医正骨法的医学理论、陈式回医十技法 5 个非遗项目被列入国家级名录。

利通区地形地貌奇特，兼具江南水乡秀色和塞北大漠之雄浑，辖区地势南高北低，平均海拔 1125 米，属温带半干旱气候区，年平均温度 9.65℃，年平均降水量 187.05 毫米，年平均蒸发量 2013.7 毫米，相对湿度 57%，年均日照达 2928.5 小时，年平均无霜期 171 天，具有春暖迟、夏热短、秋凉早、冬寒长的特点。利通区矿产资源较少，目前已开采的矿产有石灰岩、砂、砾石、红胶泥等。

2. 区位优势

利通区位独特、交通便利。利通自古就是丝绸之路的重要通道。距银川河东机场 40 公里，青铜峡火车站 21 公里，银西高铁穿境而过，4 条铁路、5 条高速公路纵贯市域，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. 经济发展

2021 年，利通区全区实现地区生产总值 236.3 亿元，总量相比 2020 年大幅提升 36 亿元，增幅创 2012 年以来新高。按不变价计算，GDP 同比增长 8.5%，增速分别高于国家（8.1%）、自治区（6.7%）、吴忠市（8.3%）0.4、1.8、0.2 个百分点，两年平均增长 6.2%。规上工业增加值同比增长 7.1%；固定资产投资同比增长 8.0%；一般公共预算收入同比增长 5.2%；城乡居民人均可支配收入同比分别增长 7.8%、9.8%。在外部风险挑战明显增多的复杂局面下，全区经济保持平稳增长，显示出强大韧性。

4.产业基础

近年来，吴忠市着力做强“美食利通”品牌，擦亮“吃在吴忠”金字招牌，培育名菜、名厨、名店、名街，拥有“中国名菜”40个、“中国名点”17个、“中华风味小吃”36个、“宁夏名小吃”菜品41个、“宁夏风味小吃”45个。境内全域旅游产业多样，围绕“全景、全业、全时、全民”的全域旅游发展模式，立足“乡村旅游转型升级、提质增效”的旅游主线，持续壮大生态观光、民宿体验、度假康养等旅游新业态，全力打造“休闲在吴忠、美食在利通”品牌，“南有牛家坊、北有新华桥”一二三产融合发展带初步形成，全域旅游发展新格局逐步显现。

利通区积极发展产业，取得了显著成效。截至2021年，工业上，形成了以绿色食品、装备制造、现代纺织、清洁能源为重点的主导产业，累计培育规上工业企业95家、国家高新技术企业24家、“专精特新”企业152家，全社会R&D投入强度达到0.96%，战略性新兴产业增加值占规上工业比重达到20%，入选全国消费品工业“三品”战略示范城市。农业上，形成了以奶产业、肉牛滩羊、优质饲草、瓜果蔬菜、绿色食品等为主的特色优势产业，奶牛、肉牛规模养殖场分别达到98家、41家，存栏和饲养量分别达到20.6万头、17.7万头，奶牛规模化养殖率达98%以上，奶产业全产业链产值达到200亿元。优质饲草、瓜菜种植面积分别达到25.7万亩、6.5万亩，“玉景乡苹果”“龙二大青葡萄”等特色品牌走向全国，农业总产值位居自治区第一。成功创建为“国家级现代农业产业园”。服务业上，“一园两区”辐射效应逐步凸显，“两街四广场”特色餐饮格局基本形成，持续推进“早茶文化”、特色小吃品牌化发展，成为西北地区乃至全国知名的早茶文化地标城市。牛家坊村、石佛寺村入选全国乡村旅游重点村，利通区被评为全国休闲农业重点县。

5.行政效率

吴忠市全面落实“容缺预审”、“绿色通道”等措施，努力以行政审批减法减出“加速度”、“高效率”。建立项目服务“代办制”、“专班制”，实行重点招商项目“一个项目、一名领导，一个专班，一个责任人”服务模式，践行“有呼必应、无事不扰”的“店小二”精神，不断创造和刷新企业落户、开办、建设及投产等多项“高新速度”。在营商环境方面，吴忠市深入推进“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。

6.优惠政策

根据西部大开发政策及宁夏回族自治区、吴忠市、利通区相关政策文件，项目可享受税收、土地、人才、融资等多方面的优惠及支持，政策摘要如下：

《宁夏回族自治区招商引资政策若干规定》：

(1) 对从事符合西部大开发税收优惠政策条件的新办企业,除减按 15%的税率征收企业所得税外,自取得第一笔生产经营所得纳税年度起计算优惠期,实行企业所得税地方分享部分“三免三减半”。

(2) 对投资者当年完成农业、工业、服务业固定资产投资分别达到 1 亿元、5 亿元、3 亿元以上的招商引资项目(不含房地产、商业综合体开发和矿产资源采选项目),经认定,由自治区招商引资专项资金一次性分别给予固定资产投资额 2%、1%、1%,单个项目最高不超过 500 万元的奖励。

《吴忠市促进旅游业发展政策措施》：

(1) 对新办且评定为相应等级的旅游企业前 3 年缴纳的企业所得税地方留成部分,用于奖励企业,第 4-5 年减半奖励。星级旅游宾馆、饭店用水执行工业水价标准,用电执行一般工业电价标准。

(2) 旅游业用地需求纳入城乡规划和土地利用总体规划,优先安排市旅游产业重点项目用地,对重大旅游项目确保规划建设用地。对确需建设用地的乡村休闲旅游项目,县(市、区)按年度用地计划优先安排。

(3) 支持旅游企业采取项目特许权、运营权和旅游景区门票质押担保等方式扩大融资规模。凡年度投资 500 万元以上、在金融机构贷款 100 万元以上、贷款期限 1 年以上的乡村休闲旅游企业,按照基准利率的 25%给予贴息。

(4) 市、县(市、区)财政设立旅游发展专项资金,专门用于支持旅游规划编制、项目建设、营销宣传、人才培养等,且每年以一定比例增长。对新建特色旅游购物店、乡村旅游客栈,正常运营且 1 年以上的投资企业,每个给予 5-10 万元补助。对新建旅游厕所且经验收达到 A 级、AA 级和 AAA 级的旅游企业,分别按照 5、10、15 万元给予补助。

(5) 对新评定为国家 5A 级 4A 级的景区,分别奖励 300 万元、100 万元。新评定为五星级、四星级的饭店,分别奖励 100 万元、30 万元。新评定为五星级、四星级的农家乐,分别奖励 10 万元和 5 万元。

九、联系方式

联系单位：利通区上桥镇人民政府

联系人：孙志宏

联系电话：13995454686