

固原市

“城市之光”商业综合体开发建设项目

**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：固原市“城市之光”商业综合体开发建设项目。
2. 建设地点：固原市原州区。
3. 用地面积：本项目规划用地面积 487.78 亩（该面积不作为出让面积，准确面积以土地挂牌面积为准），总建筑面积 631316 平方米，综合容积率 1.88（地上 1.48，地下 0.4）。
4. 建设内容及规模：拟引进集星级酒店、商场、写字楼、公寓等多业态于一体的城市商业综合体，集中建设娱乐休闲精品街区、美食街区和旅游购物街区，培育一批餐饮名店和名菜名点，鼓励设置高档茶馆、休闲会所、咖啡馆、音乐酒吧等。
5. 招商方向：项目主要招商对象为商贸服务业、金融服务业、文化旅游业等总部企业，同时也招商酒店运营机构、商贸服务企业等配套服务企业。
6. 投资收益：本项目预算总投资 50 亿元，项目主要赢利点来源于城市商业综合体物业的租售，项目投资回收期为 10 年，预计第 10 年累计回收资金 502777 万元，后期盈利空间大。

二、建设地点

固原中心城区未来将形成“一核、两轴、三心、四区”的空间结构（一核为依托古雁岭公园形成中心城区生态绿核；两轴为沿 G309 国道的东西向发展轴及沿北京路的南北向发展轴；三心位于老城的公共服务中心、新区的行政服务中心和西南新区的现代服务中心；四区为老城区、行政新区、西南新区、西部新区 4 个城市功能片区），其中新区以行政办公、文化、教育、体育等公共功能以及居住和配套服务功能为主，加强居住区级配套服务设施建设，完善新区与老城、西南新区的交通联系。

本项目地块位于行政新区的最南端，固原五中西侧，紧邻固原市人民政府及古雁塔公园。

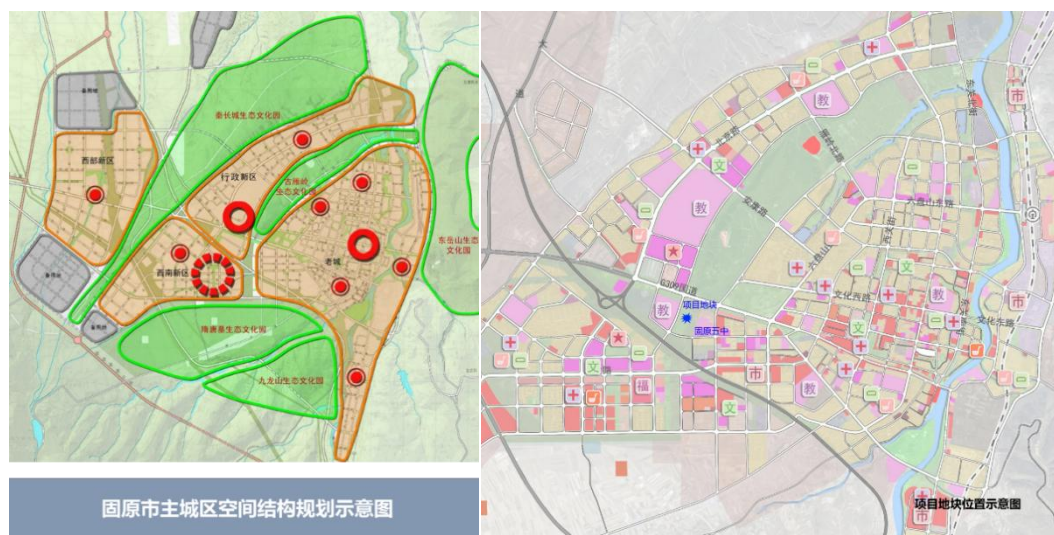


图 2-1 项目建设地点示意图

三、投资优势

1. 固原后发优势凸显

在国家战略推进陕甘宁革命老区振兴及脱贫攻坚全力冲刺背景下，固原市正积极发挥红色文化、历史文化、民族文化等特色资源优势，依托西安（宝鸡）—平凉—固原—银川的发展轴线，大力发展美丽经济，重点建设六盘山生态经济区，发展成为陕甘宁毗邻地区中心城市、区域旅游服务中心、文化中心、交通枢纽。

原州区不仅在古丝绸之路留下了商贸重镇足迹，今天依然是陕甘宁三省的交汇之地，是交通枢纽。境内银平公路、宝中铁路、福银高速、六盘山机场构筑起立体综合交通网，已连接南北，通达世界。有着“中国（西部）冷凉蔬菜之乡”、“中国马铃薯种薯之乡”的美誉，品质独特的冷凉蔬菜、绿色有机的马铃薯，清香爽口的牛羊肉、小杂粮，特色鲜明的西部小吃随着“一带一路”物流渠道进入大江南北，世界各地。

2021 年，原州区商贸经济发展平稳运行。消费升级持续推进。推选 101 家企业的 911 类产品进入国家扶贫产品名录，协同认定 70 家企业的 554 类产品进入国家扶贫网“832”平台，实现销售收入 4.9 亿元。组织辖区 15 家企业的 30 多类产品“进站上车”销售；推荐 16 家涉贫企业进入铁路“12306”平台和国铁集团“国铁吉讯”进行销售。鼓励企业通过大型促销活动刺激消费，活跃市场、繁荣经济。截止目前，辖区新百、新时代等大型商场共举办大型促销活动 25 场次，实现销售收入 1.23 亿元。电子商务蓬勃发展。

2. 历史文化底蕴深厚

原州历史悠久，文化源远流长，厚重博大的中原文化、特色显明的伊斯兰文化、神秘独特的西夏文化、粗犷豪放的草原文化、苍劲恢宏的大漠文化、开放包容的丝路文化和走向胜利的红色文化在这里交相辉映。蜿蜒千里的战国秦长城、始建于北魏时期须弥山石窟、元代安西王府遗址、二十里铺拱北、黄铎堡古城等名胜古迹独具特色。东岳山、古雁岭、东海子、西海子、禅塔山、须弥山博物馆、西北农耕博物馆等人文景观独具一格，彰显了原州文化古城的多姿多彩和无限魅力。工农革命时期先后设立固北县，西海固回族自治区成立。解放后西海固回族自治区改名为固原回族自治区。宁夏回族自治区成立后成立固原专区，1970年固原专区改为固原地区行政公署，2002年7月撤地设市，改固原地区为固原市，固原县改称原州区。

3. 填补区域商业空白

项目位于固原市经济转型升级的战略支点，中高端消费潜力无限，片区内生活配套设施建设滞后，缺乏文体和商业配套设施。金融、物流等生产性服务业发展水平未拓展到该片区内，劳务、法律、广告、设计、管理咨询等中介服务业机构相对缺乏。本项目主要以游客和本地及周边群众为目标客群。以酒店住宿为例，目前，原州区酒店服务相对短缺，商务酒店客房供不应求，市场需求形势良好，项目利于填补区域商业空白。

四、建设方案

1. 项目定位

项目立足于固原地区、辐射周边县市，以进一步提升固原市的高端商贸服务能力为目标，打造形成代表固原市都市形象、提升商业休闲形象、促进固原市中高端消费升级回流的一个核心商业地标。

2. 项目建设内容

本项目规划用地面积 487.78 亩（该面积不作为出让面积，准确面积以土地挂牌面积为准），总建筑面积 631316 平方米，综合容积率 1.88（地上 1.48，地下 0.4）。

项目拟引进集星级酒店、商场、写字楼、公寓等商业业态于一体的城市商业综合体，集中建设娱乐休闲精品街区、美食街区和旅游购物街区，培育一批餐饮

名店和名菜名点，鼓励设置高档茶馆、休闲会所、咖啡馆、音乐酒吧等。

表 4-1 本项目建设经济技术指标一览表

序号	项目名称	单位	数量
一	建设用地	亩	487.78亩 (335768平米)
二	容积率	——	1.88
三	计容建筑面积	m ²	631316
1	其中 地上建筑	m ²	497095
2	地下建筑	m ²	134222
3	其他	m ²	1800
四	建筑密度	——	38%
五	绿化覆盖率	——	32%
六	停车位	个	3157

3. 招商方向

项目主要招商对象为商贸服务业、金融服务业、文化旅游业等总部企业，同时也招商酒店运营机构、商贸服务企业等配套服务企业。

（1）总部企业

围绕商贸物流、金融服务、文化旅游、大数据电子信息等产业，引入相关企业。

（2）酒店运营机构

引入不同星级水平的酒店及运营机构，打造商旅住宿集群。

（3）商贸服务企业

引入餐饮、娱乐、银行金融、物流速运、商超、便利店、旅行社等配套服务企业，提供商贸服务。

五、市场前景

原州区是固原市委、市政府所在地，也是固原市的主城区。现辖 7 镇 4 乡 3 个街道办事处，总面积 2739 平方公里，总人口 46.01 万人。2021 年，全区前三季度完成地区生产总值 115.44 亿元，同比增长 8.2%。完成社会消费品零售总额 52.5 亿元，同比增长 8.7%。城镇居民人均可支配收入实现 26489.2 元，同比增长 13%；农村居民人均可支配收入实现 8680.5 元，同比增长 11.9%。

原州区所属的固原市，在过去五年，经济发展实现量增质升。地区生产总值

由 2016 年 238.9 亿元增长到 2021 年 377 亿元，年均增长 6.7%；人均地区生产总值达到 33008 元，年均增长 6.9%；三次产业结构由 2016 年的 20.5:25.5:54 调整为 2021 年的 19.8:20:60.2。城乡居民人均可支配收入由 2016 年的 22717 元、7714 元分别增长到 2021 年的 32336 元和 13205 元，年均分别增长 7.3% 和 11.4%，均高于经济增长。

可见，区、市两级良好的经济发展环境和居民收入的不断增加，为本项目的发展提供了稳固的市场需求，缔造了良好的市场前景。

六、投资概算

1. 投资估算

本项目预算总投资 50 亿元，其中土地购买款 4.78 亿元（以实际招拍挂价格为准），工程建设费 33.13 亿元。

表 6-1 本项目投资估算表

序号	项目名称	估算造价（万元）	备注
1	土地购买款	47802	项目占地487.78亩，每亩招拍挂基准价约98万元（以上基准招拍挂价格仅供参考，以实际招拍挂价格为准）
2	工程建设费	331266	
2.1	其中 地上建筑部分	288315	建筑面积497095平方米，按5800元/平方米计
2.3		42951	建筑面积134222平方米，按3200元/平方米计
3	室外配套工程	9938	(2) *3%
4	工程其他费	27296	(2+3) *8%
5	不可预见费	18425	(2+3+4) *5%
6	流动资金	65000	
7	估算总值	499728	1+2+3+4+5+6

2. 预期收益

项目主要赢利点来源于城市商业综合体物业的租售。假定项目整体物业租售比为 3:7，本项目预计建设期 4 年，包含建设期在内，项目投资回收期为 10 年，后期盈利空间大。

表 6-2 项目收益测算表

指标类型	盈利模式	年份	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
固原商业综合体	30%物业出租	出租面积(m ²)	0	0	37879	94697	151516	189395	189395	189395	189395	189395
		单价(元/m ² /年)	600	800	1000	1100	1200	1300	1400	1500	1600	1700
		当年回收资金	0	0	3787.896	10417	18181.9	24621.324	26515.27	28409.2	30303.17	32197.1
固原商业综合体	70%物业出售	出售面积(m ²)	44192.1	132576	176768.5	88384	0	0	0	0	0	0
		单价(元/m ² /年)	6000	7000	8000	8600	9000	9000	9000	9000	9000	9000
		当年回收资金	26515.3	92803	141415	76010	0	0	0	0	0	0
当年运维投入	——	单位: 万元	0	600	800	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
当年回收资金	——	单位: 万元	26515	92203	144403	85427	17182	23621	25515	27409	29303	31197
累计回收资金	——	单位: 万元	26515	118719	263121	348549	365730	389352	414867	442276	471579	502777

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，客商通过土地买卖等方式获取土地，进行整体建设；

依据宁夏自治区、固原市及原州区招商引资相关优惠政策，独资、合资、合作将获得相应的土地、税收优惠或奖励等方面的支持。

八、投资环境

1. 区域概况

原州区是固原市委、市政府所在地，位于宁夏回族自治区南部、六盘山东麓，是革命老区、民族地区、集中连片特殊困难地区，与福州市马尾区结为闽宁协作对口县区。现辖 7 镇 4 乡 3 个街道办事处，总面积 2739 平方公里，总人口 46.01 万人，其中回族 22.35 万人，占 48.6%；农村人口 28.85 万人，占 62.7%。境内平均海拔 1750 米，年均降雨 300~550 毫米，属暖温带半干旱气候。是宁夏首个“高效节水灌溉示范县”，全国重要的绿色农产品和牛羊肉生产基地，享有“中国冷凉蔬菜之乡”“中国马铃薯种薯之乡”美誉。

2. 区位交通

原州区地处陕、甘、宁三省会城市西安、兰州、银川的几何中心地带，相距均为 300 公里左右，全程高速。309、312 国道、101 省道交汇于此，福银、兰青

高速公路、宝中电气化铁路纵贯南北，是国家级 179 个公路交通枢纽之一，也是宁夏规划确定的九大物流基地之一。固原六盘山机场为 4C 国内支线机场，年旅客吞吐量 100 万人次，货邮吞吐量 4600 吨，与铁路、高速公路构成了方便快捷的立体式交通网络。



图 8-1 原州区在宁夏回族自治区和固原市的区位

3. 经济发展

2021 年前三季度，原州区完成地区生产总值 115.44 亿元，同比增长 8.2%。其中：第一产业实现增加值 13.79 亿元，同比增长 1.9%。第二产业实现增加值 21.15 亿元，同比增长 12%。第三产业实现增加值 80.49 亿元，同比增长 8.6%；完成社会消费品零售总额 52.5 亿元，同比增长 8.7%；完成固定资产投资总额 48.1 亿元，同比增长 11.4%；地方一般公共预算收入实现 1.297 亿元，同比增长 5.18%。城镇居民人均可支配收入实现 26489.2 元，同比增长 13%；农村居民人均可支配收入实现 8680.5 元，同比增长 11.9%。

4. 产业基础

2021 年，原州区商贸经济发展平稳运行。消费升级持续推进。推选 101 家企业的 911 类产品进入国家扶贫产品名录，协同认定 70 家企业的 554 类产品进入国家扶贫网“832”平台，实现销售收入 4.9 亿元。组织辖区 15 家企业的 30 多类产品“进站上车”销售；推荐 16 家涉贫企业进入铁路“12306”平台和国铁集团“国铁吉讯”进行销售。鼓励企业通过大型促销活动刺激消费，活跃市场、繁荣经济。截止目前，辖区新百、新时代等大型商场共举办大型促销活动 25 场次，实现销售收入 1.23 亿元。电子商务蓬勃发展。积极组织各电商团队、村级服务站点、涉农企业等参加“圆梦六盘”、“阅宁夏鉴优品”等电商节，宋洼村、姚磨村等 10 个村荣获固原市级电商示范村；宁夏马逗叔食品有限公司、固原十

惠文化传媒有限公司等 11 个团队荣获固原市级电商先锋团队；固原市大城小事文化传播有限公司韩晨阳、固原十惠文化传媒有限公司王惠婕、宁夏乐麦科技有限公司张志军 3 人荣获固原电商十大优秀个人。

5. 优惠政策

《固原市推进产业招商加快构建现代产业体系扶持政策暂行办法》节选：

支持基础设施建设：对达到一定投资规模的金融保险、商贸物流、健康养老、高新技术、电子商务、全域旅游等现代服务业项目，由项目所在地政府优先配套建设必需的公用公益设施，并将项目周边环境绿化、亮化、硬化、美化纳入城市规划统一配套建设；对城市规划覆盖不到的，依法依规给予实际投资 50% 的配套补助。

支持降低成本：降低企业用地成本。对符合固原产业发展规划，且实际完成固定资产投资达 1 亿元以上的非工业项目，由市、县（区）财政部门审核认定后，对项目基础设施建设可按固定资产实际投资额的 1%—3% 给予补助。降低企业物流成本。实行要素价格优惠。实行富民援企稳岗扶持政策。全面实行市级涉企行政审批零收费制；新引进项目一律免征城市基础设施配套费。

支持拓宽融资渠道：鼓励和支持县（区）政府、工业园区及所属国有企业设立和扩大产业发展基金，以股权、合作权益等出资方式，引进和培育重大产业项目。鼓励和支持政府性融资平台，帮助有融资需求、具备担保条件的企业解决融资困难。对引进企业在项目建设期内，从自治区境内银行或自治区境内依法从事贷款业务的非银行金融机构在法定利率范围内取得的一年期及以上贷款，可申请财政给予贷款贴息鼓励和支持企业参与脱贫攻坚。支持总部经济发展支持企业通过 IPO 绿色通道上市。支持发达地区在固原设立“飞地工业园”。

此外，依据《宁夏回族自治区招商引资政策若干规定》、《固原市重点产业招商引资政策措施（试行）》、《固原市工业 2025 “十强双百” 行动实施方案》、《固原市持续优化营商环境更好服务市场主体 20 条措施》、固原市《关于建立市级领导包抓重点招商引资项目工作机制方案》、固原市《关于建立市级领导包抓产业发展工作专班方案》、《固原市产业发展指导目录（2021 年本）》等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。

九、联系方式

联系单位：原州区工业信息化和商务局

联系人：邓彦峰

电话：0954-2030444

手机：189954488 本项目地块位于行政新区的最南端，固原五中西侧，紧邻固原市人民政府及古雁塔公园。