

沙坡头区

枣林湾溪宿度假区开发建设项目

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：沙坡头区枣林湾溪宿度假区开发建设项目。

2.建设地点：中卫市沙坡头区枣林村。

3.用地规模：项目规划占地 654 亩。

4.建设内容及规模：项目借助中卫市文化旅游产业高速发展的窗口期，聚焦本地市场上缺乏的高端、高品质民宿产品，拟规划建设以商业建筑、品牌民宿、产权小院三大业态为主的度假区，弥补高端民宿市场空白，改善本地旅游产品供应结构。

5.投资估算：本项目总投资估算为 14774.88 万元，固定资产投资为 11100 万元，流动资产投资为 3674.88 万元。

6.预期收益：项目建成运营后，预计可实现年营业收入 8550.4 万元，税后利润 3006.45 万元，投资利润率 20%，全部投资回收期 6 年（不含建设期）。

二、建设地点及条件

1. 建设地点

本项目位于中卫市沙坡头区枣林村。

2. 建设条件

沙坡头区位于宁夏回族自治区中西部，东邻中宁县，南与同心县、海原县及甘肃省靖远县交汇，西接甘肃省景泰县，北邻内蒙古自治区阿拉善左旗。区内旅游资源丰富，拥有沙坡头、高庙等多个景区，每年吸引无数游客前往游玩。项目前期准备工作已基本完成，具备较好的建设运营条件。

三、投资优势

1.文旅资源优势

沙坡头区旅游资源富集独特，境内 3A 级以上景区达 7 家，先后被授予中国旅游标准化示范城市、亚洲最受欢迎旅游目的地城市、首批全域旅游示范市创建单位、国家级旅游业改革创新先行区。创造的“麦草方格”五带一体治沙奇迹，被联合国授予“全球环保 500 佳”称号。“大漠孤烟直，长河落日圆”的绝版美景，使首批 5A 级景区“沙坡头”被誉为“中国十大最好玩的地方”、世界沙漠旅游目的地城市。始建于明朝永乐初年的中卫高庙保安寺，融儒、释、道三教于一体，被全

国建筑师学会称作“中国古寺庙经典建筑”。沙坡头区 2021 年接待游客 760 万人次，实现旅游收入 41 亿元。环青海湖国际公路自行车赛、全国大漠健身运动大赛、丝绸之路拉力赛等知名体育赛事此起彼伏，沙坡头区秀美塞上江南，西北雄奇古城，向国内外游客展示着魅力风姿。

2.政策扶持优势

近年来,宁夏自治区党委政府高度重视文化旅游工作，将其作为创建全国文明城市的重要内容。沙坡头区人民政府制定的《沙坡头区文化旅游产业高质量发展实施方案》（以下简称《方案》）提出“建设独具西部特色的国际沙漠旅游目的地和最佳野奢旅游目的地,力争至 2025 年实现接待游客达到 1500 万人次，旅游总收入突破 140 亿元”。《方案》提出推动全产业发展，全面推进乡村旅游发展，打造农家特色型、田园野奢型、文化探秘型、观光体验型、传统手工型等多种类型的乡村旅游产品和乡村旅游示范点，形成以滨河大道、黄河两岸为主的乡村旅游环线和集聚区观光带。上位规划利好本项目的建设运营。

3.服务环境优势

沙坡头区实行投资项目“告知承诺制”，着力构建“不见面”“马上办”的行政审批机制，极大简化项目办理手续。同时对外来投资项目提供全程跟踪服务，实行项目代办和零收费制，免收各项行政审批费用，着力打造“程序最简、环节最少、收费最低”的一流服务高地和西部最优，比东部更优的投资环境。

四、建设方案

1. 功能板块

项目借助中卫市文化旅游产业高速发展的窗口期，聚焦本地市场上缺乏的高端、高品质民宿产品，规划建设以商业建筑、品牌民宿、产权小院三大业态为主的度假区，弥补高端民宿市场空白，改善本地旅游产品供应结构。

2. 建设内容

（1）民宿板块：以现代建筑理念结合本土化生活美学，规划建设知名品牌民宿及高端独栋院落产品，提供多元化、多层次、多价位选择。



(2) 商贸板块：规划建设乡村露天市场、文创商店、非遗商店、咖啡馆、瑜伽馆、手工坊、超市卖场等。



(3) 休闲板块：规划建设社区公园、音乐广场、美术馆、泳池酒吧、餐饮娱乐、科普研学基地等。



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.中卫文旅市场分析

中卫市地处腾格里沙漠东南边缘，这里沙美、水秀、山奇，大漠、长河、高山、绿洲、湿地亘古千年和谐相处，既有江南景色之秀美，又具西北风光之雄奇，是诗和远方的逐梦之地。“麦草方格”治沙技术享誉世界，创造了“人进沙退”的历史奇迹，被联合国环境规划署授予全球环境保护 500 佳。国家首批 5A 级景区沙坡头，被评为“全国十大最好玩的地方”，享有“世界垄断性旅游资源”、“中国沙漠之都”、“中国沙漠旅游基地”等美誉，在这里可以领略唐代诗人王维笔下“大漠孤烟直、长河落日圆”的奇观。全国首个大漠星空主题的星星酒店，被誉为“星星的故乡”，在这里可躺在床上数星星，可头枕沙漠仰望星河。中国版的最美“66 号公路”、原始野奢的南岸半岛民宿集群、标志性建筑中卫鼓楼、毛主席纪念雕像、老鼓楼巷子、向阳步行街等网红打卡地，让中卫 2020 年荣登“全国十大网红目的地”。这里还有险幽奇绝的“苏武牧羊”遗址寺口子、千年党项历史文化遗存南长滩拓跋寨、独特秀丽的生态湿地天湖、避暑胜地南华山和天都山。

中卫市是全国首批全域旅游示范市创建单位，2019 年沙坡头区成功创建国家首批全域旅游示范区，先后成功举办了十届大漠黄河国际旅游节、两届丝路环球旅游盛典、全国导游大赛、世界沙排巡回赛等国内外知名赛事和星空朗读、黄河诗会、黄河数字音乐节等重要节事活动，中卫旅游知名度和影响力大幅提升。近五年，全市累计接待游客 3810 万人次，实现旅游总收入 284 亿元。

六、投资概算

1. 投资估算

本项目总投资估算为 14774.88 万元，包括土地购买款、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 11100 万元，流动资产投资为 3674.88 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	土地购买款	1200	8.12%
2	建筑工程费	9680	65.52%
3	设备购置费	220	1.49%
4	设备安装费	11	0.07%
5	工程预备费	888.88	6.02%

序号	类别	价格（万元）	占比
6	建设期利息	0.00	0.00%
7	流动资金	2775	18.78%
8	总投资	14774.88	100%
9	固定资产投资	11100	75.13%
10	流动资产投资	3674.88	24.87%

2. 预期收益

项目建成运营后，预计可实现年营业收入 8550.4 万元，税后利润 3006.45 万元，投资利润率 20%，全部投资回收期 6 年（不含建设期）。

表 6-2 项目投资测算表

序号	项目	数值	单位
1	项目总投资	14774.88	万元
1.1	建设投资	11100	万元
1.2	流动资金	3674.88	万元
2	资金来源	自筹	
3	营业收入	8550.4	万元
4	总成本费用	4266.79	万元
5	税金及附加	275.01	万元
6	利润总额	4008.61	万元
7	所得税	1002.15	万元
8	税后利润	3006.45	万元
9	投资利润率	20%	%
10	投资利税率	29%	%
11	全部投资回收期	6	年
12	盈亏平衡点	0.24	

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。

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、中卫市及沙坡头区招商引资相关优惠政策，客商将获得财政扶持奖励、税收奖励、行政等方面的支持和服务。

八、投资环境

1. 区域概况

沙坡头区位于宁夏回族自治区中西部，地处宁、甘、蒙三省交界地带，是宁夏最年轻的市辖区，也是中卫市的政治、经济、文化中心。全区国土总面积 6877 平方公里，辖 11 个乡镇、162 个行政村和 36 个社区，常住人口 39.97 万人。沙坡头区是沿黄城市带上的一颗璀璨明珠，这里环境优美、物产富饶、产业发达、开放包容、活力四射，素有“塞上江南”之美誉，享有“全国民族团结进步示范区”、“国家全域旅游示范区”、“国家卫生城市”、“国家园林城市”、“全国现代农业综合示范区”、“全国农业机械化示范县区”、“全国农村一二三产业融合发展先导区”等殊荣。

2. 区位优势

沙坡头区地处我国陆地几何中心，是连接西北与华北的第三大铁路交通枢纽，连接欧亚大通道“东进西出”的桥头堡，也是古丝绸之路和“一带一路”重要的节点城市。包兰、宝中、太中银、干武铁路在此交汇，“中欧”“中亚”国际货运班列定期运行，银川至中卫高铁开通运营，西安城际高铁、中卫至兰州客运专线即将开通，全面融入全国高铁网。京藏、福银、定武、乌玛等 5 条高速公路和 109、338 国道等 4 条干线公路过境而过。沙坡头机场开通至北京、上海、西安等航线。中国物流中卫综合物流园、中卫迎水桥铁路口岸和镇罗公铁物流园区等重点工程加快建设，交通物流方便快捷，是“全国十大最具投资潜力城市”，美国亚马逊、奇虎 360、港中旅等世界知名企业相继落户沙坡头区。

3. 经济发展

2021 年，沙坡头区实现地区生产总值 235.82 亿元，同比增长 10.9%，规上工业增加值同比增长 18.5%，城镇常住居民人均可支配收入 33850 元，农村常住居民人均可支配收入 15931 元。

4. 资源优势

沙坡头区具有丰富的土地、矿产、电力、光热等资源，以及极具开发潜力的农业资源、文化旅游资源等特色产业资源。矿产资源丰富，有煤炭、石膏、硅石、陶瓷粘土、石灰岩及金、银、铜、铝、锌等 20 多种，其中石膏储量约 70 亿吨，居全国第二位。水资源丰沛，黄河流经 73 公里，年均过境流量 240 亿立方米，

水资源得天独厚，开发潜力巨大。沙坡头区年均日照时数 2800-3000 小时，风能、光能、水能资源充足，发展风电、光伏、水电、储能等新能源产业条件优越。

5. 优惠政策

根据西部大开发政策及宁夏回族自治区、中卫市、沙坡头区相关优惠政策，项目可享受税收、土地、人才、融资等多方面优惠扶持，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。

《中卫市招商引资扶持激励政策》：

凡来中卫投资、合资、合作兴办旅游产业（不包括旅行社和流通产业），6 年内免征企业所得税地方分享部分。

九、联系方式

联系单位：沙坡头区工业信息化和商务局

联系人：宋扬 王宁望

联系电话：13739566262 18609573659