



石嘴山市平罗县冷链 物流及仓储配送基地 建设项目

宁夏回族自治区商务厅
深圳中商智库规划设计院





目录

CONTENTS



第一章 项目综述

1.1 项目概况

1.2 项目选址



第三章 开发方案

3.1 建设方案

3.2 投资收益



第二章 投资优势

2.1 上位规划支撑

2.2 交通区位优势

2.3 本地需求旺盛

2.4 市场前景可期

2.5 区域比较优势



第四章 投资环境

4.1 石嘴山简介

4.2 营商环境

4.3 生产要素



第一章 项目综述

1.1 项目概况

1.2 项目选址

石嘴山市平罗县冷链物流及仓储配送基地建设项目是石嘴山政府依托本地坚实的农业基础、发达的交通区位等优势条件，为加快现代冷链物流体系建设所推出一项重大招商项目，具有较大投资潜力



图片仅为效果示意，不代表本项目



项目名称

石嘴山市平罗县冷链物流及仓储配送基地建设项目。



建设地点

项目位于石嘴山市平罗县。



内容规模

项目总占地面积120亩，建设包括冷链仓储区、产品分拣区、农产品交易结算区、包装物加工区、商业综合服务区、调度车辆等候区、配套服务区等内容。建设期限约为3年，预计建成后可实现年吞吐量7.83万吨。



合作方式

合资、合作、独资。



投资收益

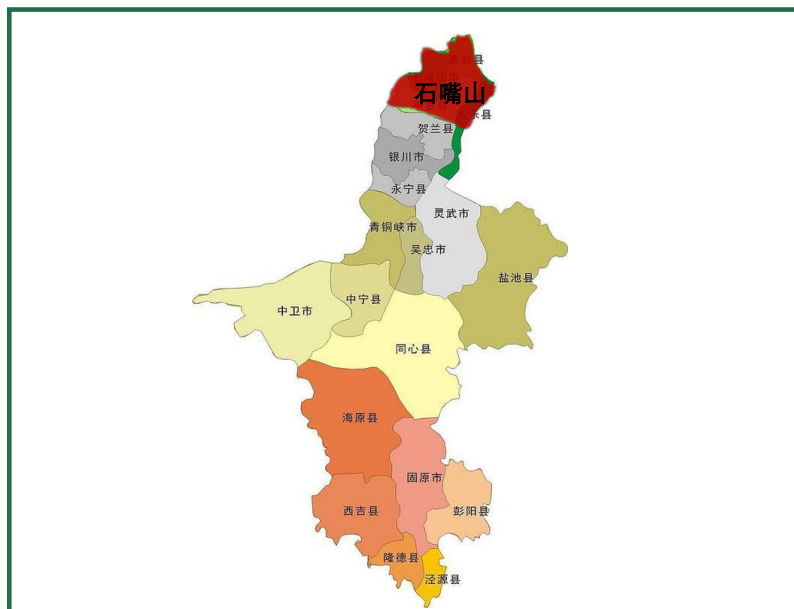
项目投资估算为30117.60万元，年收入为17144.00万元，税后利润4292.00万元，投资利润率为14.25%，投资回收期为6年。

项目位于石嘴山市平罗县，平罗县东与内蒙古毗邻，南与银川市接壤，西邻石嘴山市大武口区，北邻石嘴山市惠农区，交通区位优势，当地现代畜牧、优质瓜菜、现代物流、电子商务等产业发展迅猛



宁夏在中国地理区位

宁夏回族自治区是中国五大少数民族自治区之一，位于中国西部的黄河上游，东邻陕西省，西、北部接内蒙古自治区，西南、南部和东南部与甘肃省相连，是“丝绸之路”的重要要道，素有“塞上江南”之美誉。



石嘴山市在宁夏的地理区位

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。交通发达，距银川河东机场78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。



平罗县在石嘴山市的地理区位

平罗县地处呼包银、陕甘宁蒙、宁夏沿黄城市带、银川都市圈等经济区前沿地带，包兰铁路穿境而过，京藏高速、西线高速贯通南北，距银川河东机场80公里，距宁夏陆路口岸30公里，区位优势明显。



第二章 投资优势

2.1 上位规划支撑

2.2 交通区位优势

2.3 本地需求旺盛

2.4 市场前景可期

2.5 区域比较优势

冷链物流是关系我国农业高质量发展的重要一环，国家、自治区、平罗县等多个层面出台发展规划，完善冷链物流产业发展的顶层设计，加速我国现代冷链物流体系建设的步伐

国家层面

《“十四五”冷链物流发展规划》

针对我国产地冷链物流设施建设不充分不平衡问题，及田间地头预冷、冷链加工、冷藏设施普遍不足，机械化、自动化程度低，农产品出村进城渠道不畅、效率低等现象，大力推进有效落实产地冷链物流设施布局、产地冷链服务网络、产地冷链物流组织模式等方面的具体工作，并规划了产地保鲜设施建设工程、移动冷库推广应用工程等产地冷链物流设施补短板工程。

自治区层面

《宁夏回族自治区现代物流发展“十四五”规划》

围绕枸杞、葡萄酒、奶产业、肉牛和滩羊、绿色食品等产业，加大在产地预冷、初加工、冷藏冷冻、冷链运输、信息化等方面设施设备建设，完善农产品冷链物流综合服务网络，谋划建设国家骨干冷链物流基地。积极推进与粤港澳大湾区的物流合作，提高冷链运输回程货物比例，探索供港蔬菜深港运输直通模式。

平罗县层面

《平罗县国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

大力推动农业冷链物流在城关镇、姚伏镇、陶乐镇、红崖子乡等地建设新鲜瓜菜物流中心，配套建设中小型气调库；在宝丰镇、高仁乡等建设畜产品物流中心，配套建设标准化、专业化冷藏仓库等设施，大力发展冷链物流。引进培育智慧物流骨干企业，建设集信息发布、在线交易、数据交换、智能分析等功能为一体的公铁物流园区多式联运信息平台 and 综合物流园公共信息平台，实现物流实时跟踪和可视化管理，建设标准化、智能化、仓配一体化的仓储物流中心。

平罗县地处宁蒙交界，位于中国大陆版图地理中心，区位优势，是国家运输枢纽区域流通节点城市，平罗县境内及周边区域铁路、公路、航空、水运等物流基础设施完善，为项目落地发展提供有力支撑



地理区位优势

平罗县地处宁蒙交界，位于中国大陆版图地理中心，是国家运输枢纽区域流通节点城市。地处黄河下游，黄河流经境内48公里，与宁夏首个陆路口岸—石嘴山市惠农陆路（二类）口岸仅距45公里，距石嘴山站仅11公里，距石嘴山南站15公里，距银川站57公里，距银川河东国际机场67公里。

交通条件发达

平罗县境内包兰铁路、包银高铁、银兰高铁、银西高铁、京藏高速、平石高速、109国道、110国道、244国道、滨河大道纵横交织。

河东国际机场位于雅布赖国际航线交汇点上，是连接中东、中亚、非洲、欧洲的最优航空路径。惠农陆路口岸是宁夏重点建设的“三大口岸”之一，目前已实现3万标箱65万吨货物吞吐量，位居天津港联动的21内陆无水港第一位。



石嘴山市地处宁夏引黄灌区北部，农业生产条件得天独厚，本地蔬菜、瓜果、肉类年产量高，农产品输出贸易成为石嘴山重要的经济构成。依托庞大的农产品转运需求以及消费市场对产品的质量追求升级，冷链物流产业迎来发展的黄金时期



石嘴山农产品供应规模

石嘴山市2021年粮食播种面积106.68万亩，粮食产量51.94万吨；蔬菜种植面积17.96万亩，蔬菜产量61.10万吨；瓜果种植面积1.76万亩，瓜果产量6.17万吨；水产品面积12.87万亩，青饲料及牧草面积11.49万亩。



平罗县农产品供应规模

平罗县耕地面积95.65万亩，粮食总产量居全区第一。全县现有绿色食品加工企业78家，2021年产值28亿元。产品主要涉及大米、食用油、面粉、生鲜肉分割、瓜菜、菌菇等，中粮米业、汇源果汁等一批知名企业先后落户平罗。



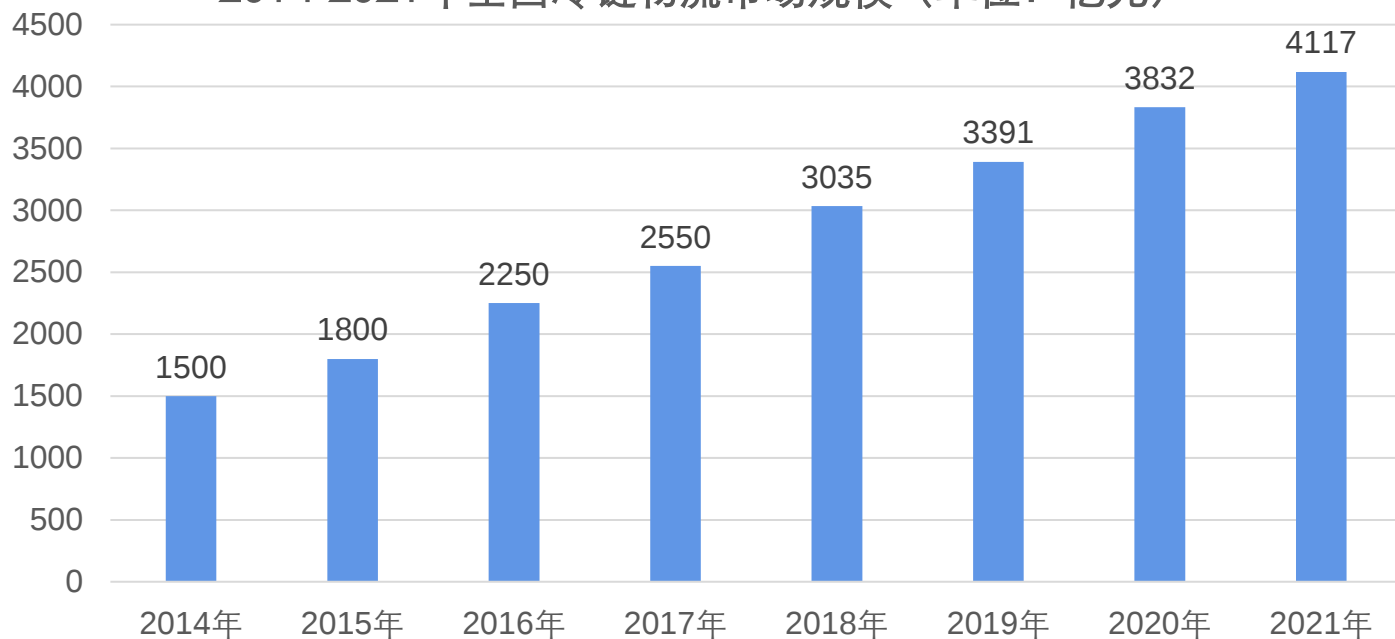
近年来，在电子商务、生鲜超市、产地直购等多种模式的推动下，我国生鲜产业和冷链物流产业快速发展，2021年中国生鲜食材产量突破12亿吨，冷链市场规模达4117亿元，未来市场空间仍十分庞大

提升农产品价值：现阶段，我国水果、蔬菜的年冷藏量约占总产量的10%，冷链流通率仅为5%，果蔬采后的商品化处理率不足30%，果蔬物流损失率高达30-40%。冷链物流的应用将大幅减少农产转运损耗，提升产品价值，创造更多收入。

下游消费需求旺盛：生鲜餐饮食材主要包括蔬菜、水果、肉类、水产等四大类产品。随着消费者多元化需求，生鲜类食材需求不断增加。数据显示，2021年中国生鲜餐饮食材产量超过12亿吨。

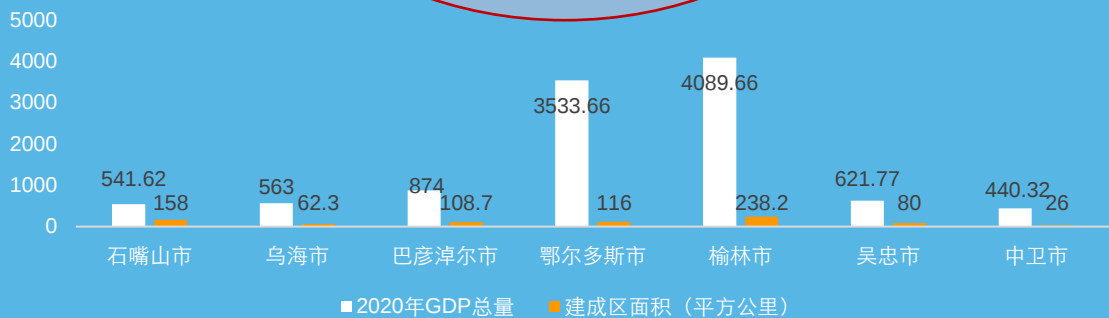
电商加速冷链应用：我国电子商务发展迅猛，农产品、生鲜、乳制品等行业订单数量增多，对冷链物流行业需求不断增加，推动我国冷链物流行业不断发展。

2014-2021年全国冷链物流市场规模（单位：亿元）



据统计，2014-2021年我国冷链物流行业市场规模持续保持高速增长态势，2014年我国冷链物流市场规模为1500亿元。2021年已增长至4117亿元，比2020年增长285亿元，同比增长7%。预计中国未来冷链物流市场规模总量将超过9000亿元，发展空间巨大。

在周边300公里范围内城市投资环境对比上，石嘴山市在原料资源、区位条件、城市建设等方面，具有显著的比较优势



01

资源比较优势及发达的原料工业，具备嫁接清洁能源、新材料、装备制造等产业的良好条件

煤炭、太阳能资源丰富，三酸两碱及其衍生产品品种齐全，铸造、锻造、热处理等基础产业体系完备，稀土、稀有金属等原材料品质优越，大部分原材料在周边 50 公里范围内均可购得

02

区位上临近省会中心城市，更易于承接资金、技术成果、人才等创新资源

石嘴山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，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群

03

良好的滨水气候及完善的城市建设，更有利于人力物力财力等资源汇聚

石嘴山城区建在贺兰山脉山脚下的平原上，以星海湖为中心，房屋修建在四周

04

全国老工业城市和资源型城市产业转型升级示范区，技术积累更加深厚，产业工人众多，城市转型包容性更强

石嘴山是国家“一五”时期布局建设的十大煤炭工业基地和“三线”布局建设城市，是宁夏工业的“摇篮”，宁夏的第一吨煤、第一度电、第一吨钢均产自这里。拥有熟练产业工人 10 万人，专业技术人才 3 万人

05

充足的能源供给，完备的生产要素体系

西电东输电源点之一，现有装机总容量 443 万千瓦（全国地级市人均占有装机、发电量均为第一）年光照 3080 小时（太阳总辐射值 6027KJ/m²）



第三章 开发方案

3.1 建设方案

3.2 投资收益

项目总占地面积120亩，总建设面积226780m²，主要建设冷链仓储区、产品分拣区、农产品交易结算区、包装物加工区、商业综合服务区、调度车辆等候区、配套服务区等设施，提供农产品冷冻、冷藏、加工、包装、销售、运输等服务内容，建设期限约为3年，预计建成后可实现年吞吐量7.83万吨

01

冷链仓储区

占地面积30亩，总建设面积20010m²，作为生鲜农产品入库后进行预冷的场所，同时作为产品加工包装完成后的临时贮存场所。

02

包装物加工区

占地面积20亩，总建设面积13340m²，用于对生鲜农产品进行清洗、覆膜、装箱等标准化包装，并对农产品的种类、产地、生产日期、重量等信息进行标签标识。

03

商业综合服务区

占地面积15亩，总建设面积10005m²，承担部分蔬菜、瓜果、肉类等农产品交易市场功能，同时负责联系上游菜农及下游经销商，提供农产品冷链运输业务办理服务。

04

农产品交易结算区

占地面积10亩，总建设面积6670m²，配套一套系统交易结算系统，为农产品交易以及产品定量包装提供秤量统计、价格计算等服务。

05

产品分拣区

占地面积15亩，总建设面积10005m²，作为生鲜农产品入库及出库的装卸场所，同时承担蔬菜、瓜果、肉类等的分级、筛选功能。

06

调度车辆等候区

占地面积10亩，总建设面积6670m²，作为冷链车的中转调度区域，同时为冷链车提供制冷、制冰、充电、维修等服务内容。

07

配套服务区

占地面积20亩，总建设面积160080m²，主要为工作人员的生活宿舍、员工食堂及配套的运动场所及绿化设施。

本项目投产第二年实现正常运营，技术经济指标比较好，投资回收期为6年，税后利润4292.00万元；投资利润率为14.25%；具备较好的经济效益，抗市场风险能力强

投资收益概况

- 总投资：30117.60万元
- 净利润：4292.00万元
- 投资利润率：14.25%
- 投资回收期：6年

序号	项目	数值	单位	备注
1	项目总投资	30117.60	万元	人民币，下同
1.1	建设投资	22320.00	万元	
1.2	流动资金	7797.60	万元	
2	资金来源	自筹		
3	运营收入	17144.00	万元	运营年
4	总成本费用	11028.73	万元	运营年
5	税金及附加	392.60	万元	运营年
6	利润总额	5722.67	万元	运营年
7	所得税	1430.67	万元	运营年
8	税后利润	4292.00	万元	运营年
9	投资利润率	0.1425		运营年
10	投资利税率	0.2924		运营年
11	全部投资回收期	6	年	不含建设期
12	盈亏平衡点	0.57		



第四章 投资环境

4.1 石嘴山简介

4.2 营商环境

4.3 生产要素

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，交通便捷，经济发达，拥有良好的农业与工业基础，是宁夏沿黄经济区、宁蒙陕乌金三角经济区的重要节点城市



01

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%。



02

农业生产

石嘴山市2021年粮食播种面积106.68万亩，粮食产量51.94万吨；蔬菜种植面积17.96万亩，蔬菜产量61.10万吨；瓜果种植面积1.76万亩，瓜果产量6.17万吨；水产品面积12.87万亩，青饲料及牧草面积11.49万亩。



03

交通区位

地处宁东、蒙西两个国家千亿吨级煤田之间，是呼包银兰经济带、宁夏沿黄经济区、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，包兰铁路、京藏高速、乌玛高速、109国道、110国道等贯穿全境，被列为全国179个国家公路运输枢纽城市、66个区域流通节点城市之一。



04

自然资源

石嘴山煤、硅石、粘土等非金属矿藏蕴藏量大。煤炭储量为25亿吨；被誉为“太西乌金”的太西煤储量达6.55亿吨，是世界煤炭珍品；硅石储量5亿吨，是硅系产品和玻璃工业的优质原料。粘土储量1300万吨，是陶瓷、水泥等建材工业的重要原料。



05

地理环境

黄河穿东过，西依贺兰山，湖泊星罗棋布，是塞上江南的重要组成部分。全国首批5A级旅游景区——沙湖，是著名的休闲旅游度假胜地；星海湖是国家水利风景区、国家湿地公园、国家水上运动训练基地和全国首批中国文化旅游新地标；华夏奇石山集天下奇石之大成，是全国观赏石博览基地。



06

工业基础

作为国家“一五”时期布局建设的十大煤炭工业基地之一和“三线”建设的重要布局点，是宁夏工业的“摇篮”。电力资源丰富，总装机容量达443万千瓦。现有石嘴山高新技术产业开发区（国家级）、石嘴山经济技术开发区、宁夏平罗工业园区3个开发区。

宁夏回族自治区出台多项招商优惠政策，利好现代物流产业发展，石嘴山市通过产业扶持、人才培育、简化手续等多项举措，不断优化本地营商环境，为本土企业壮大发展提质增速

优惠政策（节选）

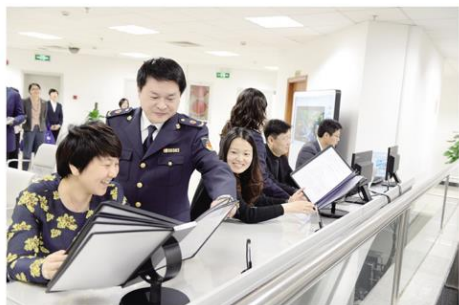
《宁夏回族自治区招商引资政策若干规定》节选：

资金奖补。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。

税收优惠。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”。对投资者在宁投资新办且从事国家鼓励和自治区支持发展产业的企业,其自有自用土地的城镇土地使用税和自有自用房产的房产税实行“三免三减半”。

要素保障。对纳入《全区重点招商引资项目库》的项目,全面保障用地计划指标,推行新供应工业用地“标准地”制度,对建设用地容积率和建筑系数超过规定标准40%以上、投资强度增加10%以上的项目,可采取“一事一议”的方式保障用地指标。对纳入《全区重点招商引资项目库》的招商引资项目,所在县(市、区)、开发区可给予水电气暖等生产要素优先保障和指标倾斜。

除此外,根据西部大开发、宁夏回族自治区,以及石嘴山市、平罗县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。



石嘴山市的水、电、气、土地、劳动力、运输费用等生产要素价格低于东部城市30%-50%，为冷链物流厂区建设、冷冻冷藏、低温转运等方面的成本降低提供了强有力的支撑



石嘴山平罗县用电价格表

用电分类	电度电价						基本电价	
							最大需 量	变压器 容量
	不满1 千伏	1-10千 伏	35-110 千伏以 下	110千 伏	220千 伏	330千 伏及以 上	元/千 瓦·月	元/千伏 安·月
居民生活用电	0.4486	0.4486						
工商业及其他 用电	0.4883	0.4683	0.4483					
		0.3949	0.3799	0.3649	0.3499	0.3419	30	20
农业生产用电	0.4730	0.4630	0.4530					

石嘴山市交通运价

种类	目的地	广州	上海	天津
铁路运输（一般工业品）		400-450元/月	350-380元/月	250-280元/月
公路运输（一般工业品）		650-750元/月	450-600元/月	350-450元/月

石嘴山市用地价格

园区名称	石嘴山高新技术开 发区（大武口区）	石嘴山经济技术开 发区（惠农区）	宁夏平罗工业园区 （平罗县）
土地出让金	168元/平方米	96元/平方米	96元/平方米

石嘴山市平均用工薪资

类别	一线工人	技术工人	最低工资标准
月工资	3000-4000元/月	4000-6000元/月	1660元/月

竭诚合作 共创未来

WORKING TOGETHER TO CREATE A BETTER FUTURE

——热烈欢迎您到宁夏回族自治区石嘴山市投资! ——

联系单位：石嘴山市投资促进局

地 址：宁夏石嘴山市新区科技信息中心

电话：(+86) 0952-3812368

传真：(+86) 0952-2211009

邮箱：nxszsbsb@163.com

