

固原开发区现代智慧物流产业园建设项目

招 商 说 明 书

宁夏回族自治区商务厅

一、项目概述

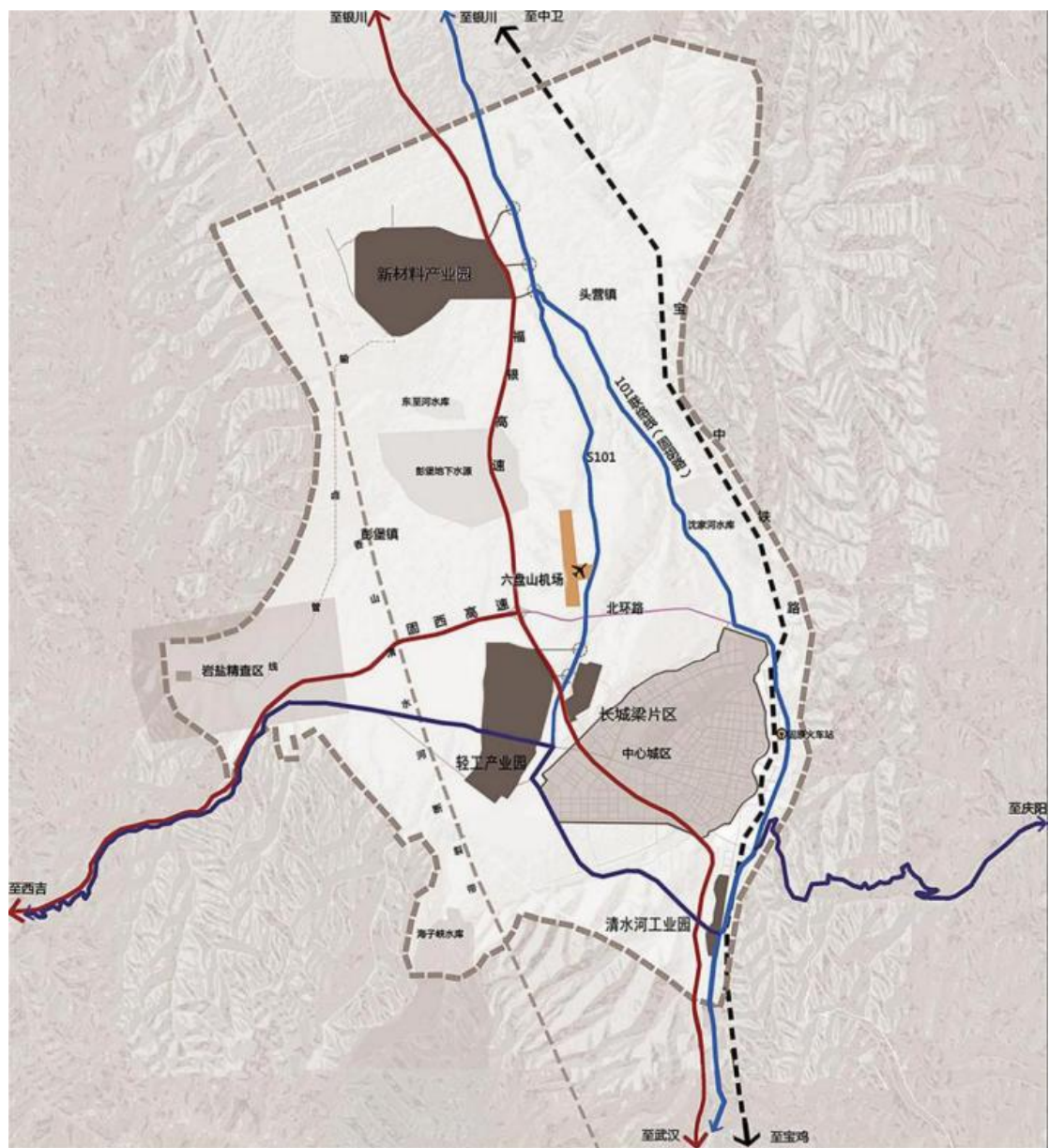
1. 项目名称：固原开发区现代智慧物流产业园建设项目。
2. 建设地点：固原市固原经开区。
3. 用地面积：项目拟占地面积 180 亩，规划总建筑面积 16.2 万 m²，平均容积率为 1.35。
4. 建设内容及规模：项目立足固原经开区完善的建设基础和区域交通优势，拟建设仓储集散物流区、电商区、商务办公区、商业服务区等，其中仓储集散物流区建筑面积 108000 m²、电商区建筑面积 18000 m²、商务办公区建筑面积 13500 m²、商业服务区建筑面积 22500 m²。
5. 投资估算：本项目总投资估算为 17569.7 万元，固定资产投资为 13190 万元，流动资产投资为 4379.7 万元。
6. 预期收益：项目达产后预计实现年总产值 11619 万元，总成本费用 5649.98 万元，税后利润 4189.36 万元，投资利润率 24%，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

项目建设地点位于固原市固原经开区。

固原经开区控制面积共计 1901.44 公顷，建设用地面积 1142.2 公顷，由新材料产业园、轻工产业园、清水河工业园区构成“一区三园”发展模式。



2. 建设条件

固原经济开发区自成立以来基础设施建设投入逐年加大，累计投入建设资金28亿元。特别是通过全面实施园区低成本化改造，园区道路、供排水、供电、供暖、绿化、路灯、通讯等基础设施加快完善。轻工产业园完成了一期道路、供排水、绿化、供电、供暖、8栋标准化厂房、互联网+众创空间、大营河轻工园段河道治理、圆德慈善产业园集中供热、集污管网等项目。符合进展施工基本条件。

三、投资优势

1. 区位优势便捷

固原市位于西安、兰州、银川三省会城市构成的三角地带中心，物流、信息流、交通流的汇集之地。福银高速、固西高速、G309、G344 是区域内主要的对外公路交通；六盘山机场位于 G344 国道以西，距固原市中心约 8.5 公里，目前已开通了固原至西安、上海、银川、杭州、天津等的航线航班；高速铁路线—白平铁路，起点为甘肃省白银市，途径固原市隆德县，终点为甘肃省平凉市，共同担负起经济开发区对外、对内交通职责。福银高速和 G344 线由北向南串联起开发区各个区块，固西高速东西向串联周边市县；白平铁路将有效促进甘肃宁夏经济循环；航空线路大大缩短了交通时间，提供及时、安全、快捷的沟通方式。因此园区与周边区域联系便捷，交通优势明显。

2. 政策利好叠加

为推动现代物流业持续发展，宁夏回族自治区颁布多项政策规划。《宁夏回族自治区现代物流发展“十四五”规划》明确提出至 2025 年，实现全区物流产业规模持续增长，物流设施网络基本完善，企业集聚效应和竞争力显著增强，全区物流标准化、信息化、智能化、集约化水平明显提高，黄河流域生态保护和高质量发展先行区现代物流发展示范高地全面建成。《宁夏回族自治区推进电子商务与快递物流协同发展实施方案》从优化政策环境、完善基础设施、优化通行管理、提升服务能力、提高运行效率五个方面着手，提出共十四条行动方案，指导电子商务及物流业发展。多项政策叠加利好本项目建设运营。

3. 电价成本优势

依据中共固原市委市人民政府关于印发《固原市重点产业招商引资政策措施（试行）》的通知（固党发〔2021〕23 号）文件规定：鼓励引进企业参与电力市场化大用户直供电和上网直接交易，降低用电成本。积极争取自治区优势产业电价政策，对肉牛、绿色食品、生态经济、纺织服装加工类项目，正常生产且综合电价超出 0.33 元/度的部分，可按其实际生产发生的用电量连续 3 年给予支持。

四、建设方案

1. 功能构成

项目拟占地面积 180 亩，规划总建筑面积 16.2 万 m²，平均容积率为 1.35。项目立足固原经开区完善的建设基础和区域交通优势，依托智慧物流发展模

式和技术装备，规划打造智慧物流产业园，拟建设仓储集散物流区、电商区、商务办公区、商业服务区等。

2. 建设内容及规模

(1) 仓储集散物流区：总建筑面积 108000 m²，主要包括仓储中心、配送中心、采购中心、分拣中心、集散中心、物流服务中心等园区内的物流各环节服务功能中心。

(2) 电商区：总建筑面积 18000 m²，主要为仓储集散物流区提供引流，引进电商企业，并设置电商培训中心、会议中心、电商服务外包中心、电商货源展示中心等。

(3) 商务办公区：总建筑面积 13500 m²，主要为园区内各企业提供商务办公区域，是集办公中心、大学生创业中心等于一体的综合商务办公服务区域。

(4) 商业服务区：总建筑面积 22500 m²，主要建设综合办公楼、多功能会议厅、产品展示中心等，负责产业园内企业行政服务、客户接待、市场营销等功能。



五、市场前景

物流是物质资料从供应者到需求者的物理运动，是运输、保管、包装、装卸、流通加工、配送以及信息等多项基本活动的统一整体。在经济全球化和电子商务的双重推动下，物流业正在从传统物流向现代物流迅速转型并成为当前物流业发展的必然趋势。国外发达国家物流行业，在高新技术支持下已经成为国民经济支柱产业，是提高经济效益、产业升级、企业重组的关键因素，也成为社会经济的基础部分。针对国内物流行业，随着“一带一路”相关政策的稳步推进，国家计划建设一批与“一带一路”周边国家互联互通、顺畅衔接的外向型物流枢纽基地，

提高进出口货物的集散能力；通过“一带一路”战略的实施，向周边国家境内发展，形成内外相通的基础设施网络和联通国际国内的物流大通道，增强物流对“一带一路”等重大战略实施的支撑作用；国内各区域也将国际产能合作与“一带一路”战略同步推进，深入参与周边的经济口岸建设，推进大项目互信合作，实现共同发展。

我国虽然社会物流总额的增速减缓，但由于经济仍保持稳定增长拉动了物流行业的刚性需求。我国物流业总收入稳步增长，2021年全年物流业总收入11.9万亿元，同比增长15.1%。从年内走势看，各季度物流业总收入均保持15%以上的增速，两年年均增速在8.5%以上，市场规模稳步扩大。物流行业实现快速发展，市场活力进一步增强。物流行业各领域龙头企业加快兼并重组和上市步伐，央企物流“国家队”重组整合拉开序幕，中国物流集团也正式成立。

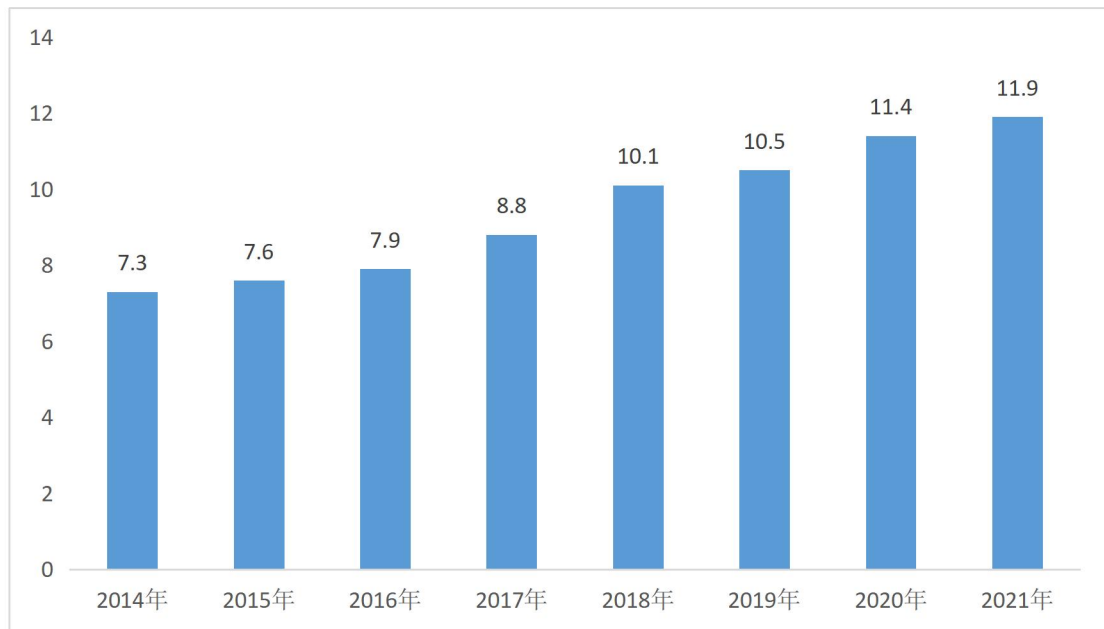


图 5-1 2014 年-2021 年中国物流业总收入统计（万亿元）

六、投资概算

1. 投资估算

本项目总投资估算为 17569.7 万元，包括土地购买款、建筑工程费、设备购置安装费、工程预备款等分项，固定资产投资为 13190 万元，流动资产投资为 4379.7 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	2160	12.29%

序号	类别	价格（万元）	占比
2	建筑工程费	10530	59.93%
3	设备购置费	500	2.85%
4	设备安装费	25	0.14%
5	工程预备费	1057.2	6.02%
6	建设期利息	0.00	0.00%
7	流动资金	3297.5	18.77%
8	总投资	17569.7	100%
9	固定资产投资	13190	75.07%
10	流动资产投资	4379.7	24.93%

2. 预期收益

项目达产后预计实现年总产值 11619 万元，总成本费用 5649.98 万元，税后利润 4189.36 万元，投资利润率 24%，全部投资回收期 6 年（不含建设期）。

表 6-2 项目收益估算表

序号	类型	数值	单位
1	项目总投资	17569.7	万元
1.1	建设投资	13190	万元
1.2	流动资金	4379.7	万元
2	资金来源	自筹	
3	销售收入	11619	万元
4	总成本费用	5649.98	万元
5	税金及附加	383.21	万元
6	利润总额	5585.81	万元
7	所得税	1396.45	万元
8	税后利润	4189.36	万元
9	投资利润率	24	%
10	投资利税率	34	%
11	全部投资回收期	6	年
12	盈亏平衡点	22	%

七、合作方式

本项目拟采用客商合资、合作、独资的方式进行招商；

按照国家土地资源出让、买卖相关制度，客商通过土地买卖、租赁等方式获取土地，进行整体建设；

依据宁夏自治区、固原市及固原经开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

宁夏固原经济开发区是自治区人民政府 1993 年 3 月批准成立的省级开发区，1997 年 7 月批准为计划单列区。2013 年 10 月整合成立宁夏固原经济技术开发区管理委员会，是固原市人民政府派出机构，履行与开发区建设有关的市级管理职能，主要承担经济开发区基础设施建设、招商引资和企业服务职责。2018 年 12 月按照固原市市委办公室市人民政府办公室《关于印发〈固原市工业园区优化提升和改革创新行动方案〉的通知》（固党办[2018]132 号）文件精神，通过整合、撤并、托管等方式将固原经济技术开发区更名为固原经济开发区并整合成“一区三园”。

2. 经济发展

2021 年固原经开区全年实现工业总产值 70.44 亿元，同比增长 33.3%；固定资产投资 7.93 亿元，同比下降 20.7%；招商引资到位资金 29.98 亿元，同比增长 25%。地方税收收入 1.27 亿元，同比增长 6.9%。

3. 产业基础

固原经济开发区定位为宁南生态经济区核心辐射带动区、特色农产品精深加工基地，着力发展以盐化工下游及配套的新能源新材料产业、绿色农副产品精深加工、现代纺织等主导产业。截止目前，开发区现有企业 207 家，实体运营企业 169 家，从业人员 8415 人。其中工业企业 95 家，商贸及其他企业 74 家。规模以上企业 21 家。开发区主导产业产值占比 77.5%，其中化工产业产值占比为 73.8%、农副产品加工产业产值占比为 2.4%、轻纺纺织产业产值占比为 1.3%。

4. 行政效率

园区以深化改革为契机，优化园区管委会班子配套，市委常委、政府常务副市长兼任党工委书记，统筹推进工作落实，理顺园区体制机制，赋予园区行政审批权限，建立领导包抓和代办制度，进一步优化布局定位，完善配套功能，改革体制机制，创新服务方式，提升营商环境，促进园区高质量发展。

5. 优惠政策

《固原市重点产业招商引资政策措施（试行）》节选：

5.1 优先保障重点产业项目用地

发挥工业园区聚集效应，支持企业入园发展，对新引进项目依法取得建设用地，允许其中 7%作为办公及生活设施配套用地，项目建设用地红线外供水、排水、道路、供电、供热、供气、通讯及场地平整“七通一平”公用工程由园区统筹相关部门（单位）配套建设。

5.2 支持企业建设标准化厂房

统筹考虑市域地质结构、生产要素、建筑材料、物流成本等因素，对引进企业投资建设的无尘、恒温、恒湿标准化厂房可予以支持。

凡引进企业自建厂房。对自协议签订之日起 2 年内建成运营开始纳税且进入规模以上服务业，可按照投资额 1 亿元-3 亿元等不同标准，给予其实际建成的生产经营性用房面积最高 200 元/平方米、总额不超过 300 万元的支持。

鼓励支持国有投资公司代建厂房。对有个性化需求的企业，企业与代建国有投资公司签订相应协议，根据企业提供的图纸可由国有投资公司代建厂房。建成后前 2 年由企业租赁，免收租金。租赁期满后由企业在 2 年内分别按 40%、60% 的比例回购。

5.3 支持企业降低生产要素成本

给予用电支持。鼓励引进企业参与电力市场化大用户直供电和上网直接交易，降低用电成本。

给予用工支持。鼓励引进企业使用固原户籍员工，助力脱贫攻坚与乡村振兴有机衔接，推进产城融合发展。对企业签订一年以上劳动合同且足额缴纳社会保险，经企业所在地人社部门认定后，凡新吸纳就业人数 100（含 100 人）以上 150 人以下、150（含 150 人）以上 200 人以下、200 人（含 200 人）以上的，可分别按 500 元/人/年、800 元/人/年、1000 元/人/年的标准给予用工企业一次性支持。对企业根据岗位工种需要，自主举办的 30 人（含 30 人）以上岗位技能培训，由人社部门纳入职业技能提升行动，给予其培训支持。

给予物流支持。凡新引进肉牛、绿色食品和生态经济加工类项目，自协议签订之日起 2 年内建成投产且营业额达到 2 亿元（含 2 亿元）以上 5 亿元以下、5 亿元（含 5 亿元）以上，进行国内贸易流通的，前 3 年给予其实际发生物流运输总额 10%、每年总额分别不超过 50 万元和 80 万元的物流支持。凡新引进纺纱项目，自协议签订之日起 2 年内建成投产且营业额达到 2 亿元（含 2 亿元）以上 5 亿元以下、5 亿元（含 5 亿元）以上，进行国内贸易流通的，前 3 年给予其实际发生物流运输总额 15%、每年总额分别不超过 100 万元和 150 万元的物流支持。凡新引进织布和服装加工项目，自协议签订之日起 2 年内建成投产且营业额达到 0.8 亿元（含 0.8 亿元）以上 1.5 亿元以下、1.5 亿元（含 1.5 亿元）以上，前 3 年

给予其实际发生物流运输总额的 10%、每年总额分别不超过 80 万元和 100 万元的物流支持。进行国际贸易流通的，执行自治区相关支持政策。

5.4 支持企业扩大融资

发挥政府资金导向作用，鼓励支持县（区）政府、经济开发区和各工业园区及所属市、县（区）国有企业积极以混合所有制形式与新引进的产业化龙头企业或专业基金公司进行资本合作，设立和扩大产业发展资金，扩大融资，培育重点产业项目。市、县（区）共同整合资金 1 亿元（市本级 4000 万元，原州区和西吉县各 1500 万元，隆德县、泾源县、彭阳县各 1000 万元），设立全市产业发展引导资金，与新引进的产业龙头企业或专业基金管理公司合作，运用市场化机制，按专业化基金管理方式运作，培育支持重点产业发展。

发挥银行金融供给主渠道作用，进一步创新服务理念，积极开发符合招商引资项目特点的金融产品和业务模式，加大信贷支持，提供应急转贷、贷款保证保险、承兑汇票贴现、银税贷及供应链融资等金融服务，支持重点产业发展。

发挥融资担保的杠杆作用，鼓励支持市、县（区）担保公司积极为龙头企业提供融资担保，以产业基金撬动信贷资金支持重点产业发展。

此外，依据《宁夏回族自治区招商引资政策若干规定》、《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：宁夏固原经济开发区管理委员会

邮政编码：756000

联系电话：0954-7296610

传真：0954-7296610

邮箱：gykfq2014@163.com