

# 昆明市五华区官塘温泉康养旅游开发项目



昆明市五华区投资促进局  
深圳中商智库规划设计院

# 目 录

contents

- 1 区域概况
- 2 项目投资优势
- 3 项目建设地点
- 4 项目总体定位与目标
- 5 建设内容及规模
- 6 项目投资估算
- 7 项目市场空间
- 8 项目盈利能力
- 9 招商合作模式
- 10 招商优惠政策





### 1 山水田园风光秀丽

- 沙朗独特的地形地貌和气候环境赋予其独特的山水田园风光。沙朗坝子地势平坦，水资源丰富，沙朗河从坝子中部流过，塑造了沙朗“山水相绕成趣，万亩良田瓜果飘香”的山水田园画卷。



### 2 温泉资源丰富

- 沙朗自古出温泉，境内仅每分钟出水量近 $1\text{m}^3$ 的泉眼就有7处，水温多在 $34^\circ\text{C}$ — $37^\circ\text{C}$ 之间，集中分布在官塘温泉。官塘温泉，系前云南王龙云修建，水温常年保持 $37^\circ\text{C}$ ，富含锶、偏硅酸等矿物质，对人体有多种保健作用，塘前至今仍保留有龙云“健体清心”的题字。



### 3 白族民族风情浓郁，宗教文化盛行

- 沙朗白族人口约占总人口的45%，火把节、跳霸王鞭、白族三道菜、调子会等特色民俗文化赋予了沙朗片区独特的文化底蕴。西翥办事处有正式批准开放的寺院6所（极乐宫、金龙寺、佛照寺、新观音寺、土祖庙、龙泉寺），占全区正式批准开放的佛教场所的50%。

## 2 项目投资优势



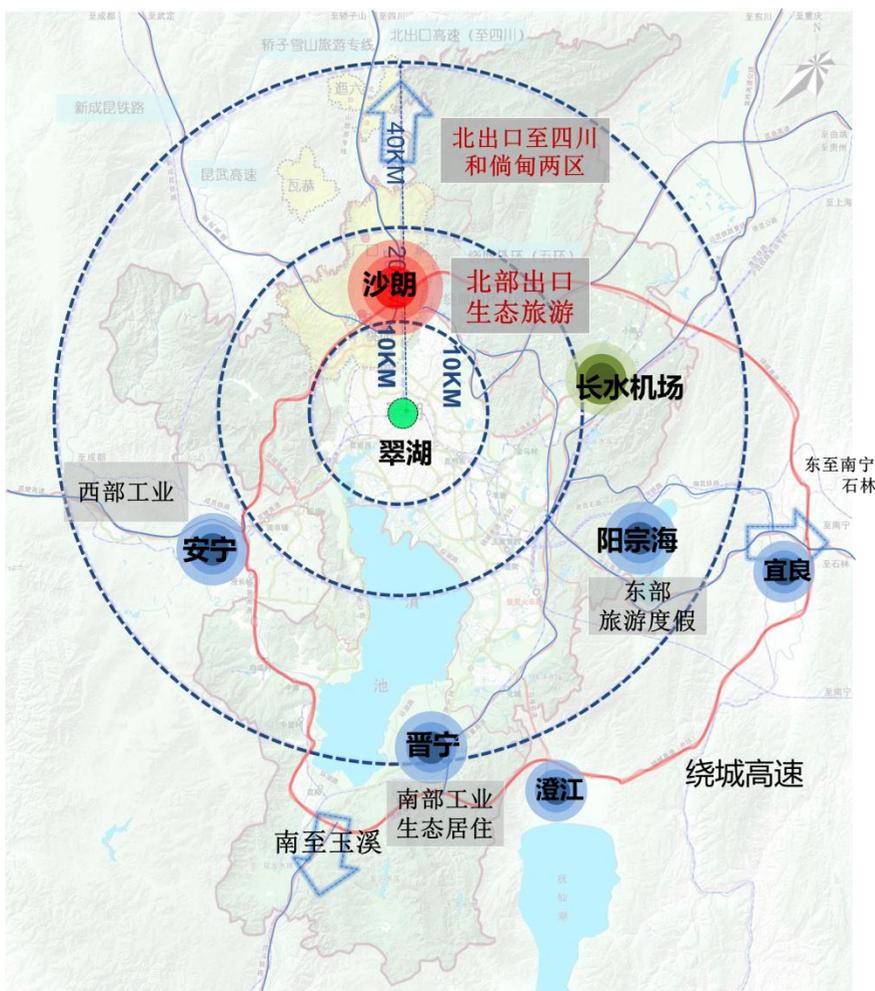
- 沙朗自古出温泉，境内仅每分钟出水量近 $1\text{m}^3$ 的泉眼就有7处，水温多在 $34^\circ\text{C}$ — $37^\circ\text{C}$ 之间，集中分布在官塘温泉。官塘温泉，系前云南王龙云修建，水温常年保持 $37^\circ\text{C}$ ，富含锶、偏硅酸等矿物质，对人体有多种保健作用，塘前至今仍保留有龙云“健体清心”的题字。



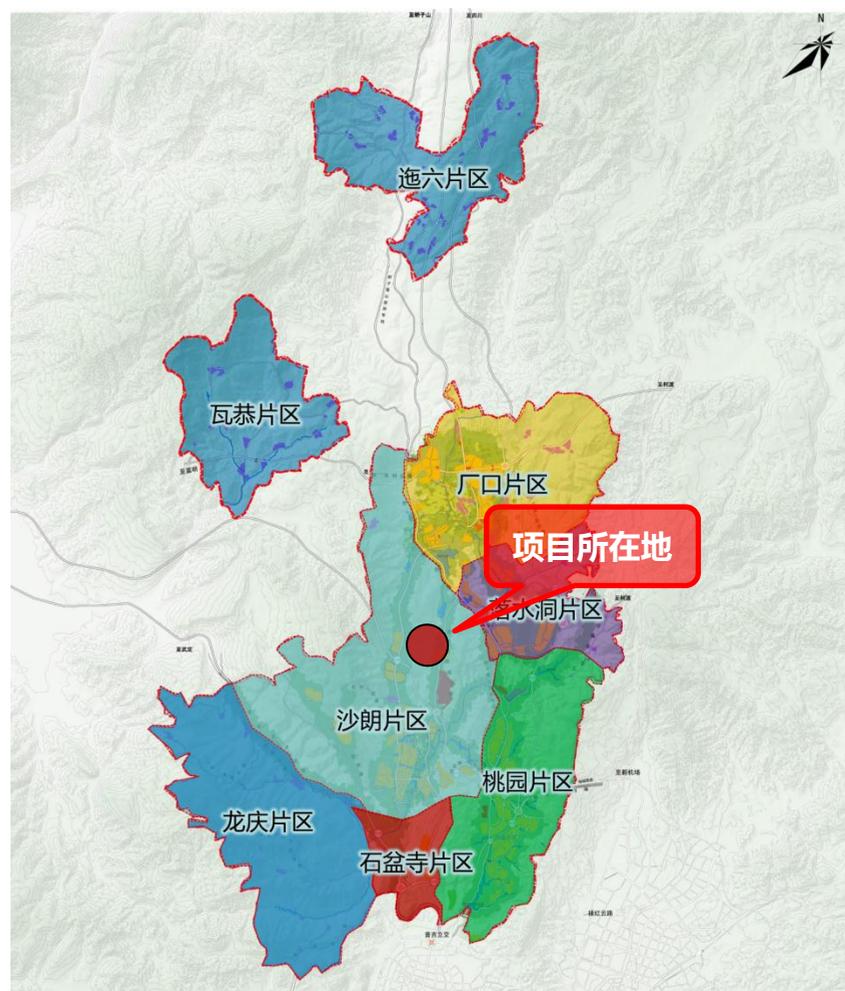
- 官塘温泉是一颗璀璨的文物明珠，云贵高原为此大放异彩。同时，当地民族文化氛围浓郁，人文景观丰富，项目对弘扬民族传统、传承千古养生文化、打造国际型温泉文化中心具有重要意义。

### 3 项目建设地点

- 本项目位于沙朗片区北部。西翥生态旅游实验区沙朗片区距离翠湖仅16km，是昆明北部近郊旅游的第一站，也是昆明北部的门户区域。沙朗位于绕城高速与主城区的最近结合部，是引领北部经济发展的重要窗口，构建昆明“一小时”生态旅游经济圈的重要部分，区位优势明显。



沙朗片区宏观区位分析图



沙朗片区在西翥生态旅游实验区中的位置

## 4 项目总体定位与目标



- 项目拟依托昆明大旅游环境，引入有实力的温泉开发主体，以官塘丰富的温泉资源为基础，在现有基础上进行升级改造，融入各类健身、文化、娱乐等旅游产品，构建集餐饮、住宿、度假、会务、养生于一体的：

### 温泉康养旅游度假区 云南温泉休闲旅游胜地



## 5 建设内容及规模



- 本项目拟在原有的官塘温泉基础上进行升级改造，五华区官塘温泉康养旅游开发建设内容包括：

- 温泉文化体验中心
- 禅院水疗中心
- 温泉主题商街
- 温泉生态庄园
- 国际会议中心



## 5 建设内容及规模



- 五华区官塘温泉康养旅游开发项目规划占地面积65亩。

项目主要经济技术指标

序号	规模	单位	数量	比例
1	规划用地	亩	65	100%
2	建筑用地	m <sup>2</sup>	15167	35%
3	停车场用地	m <sup>2</sup>	217	0.5%
4	道路用地	m <sup>2</sup>	2600	6%
5	广场用地	m <sup>2</sup>	1300	3%
6	绿化用地	m <sup>2</sup>	24051	55.5%

## 6 项目投资估算



- 五华区官塘温泉康养旅游开发项目预计投资2.83亿元。

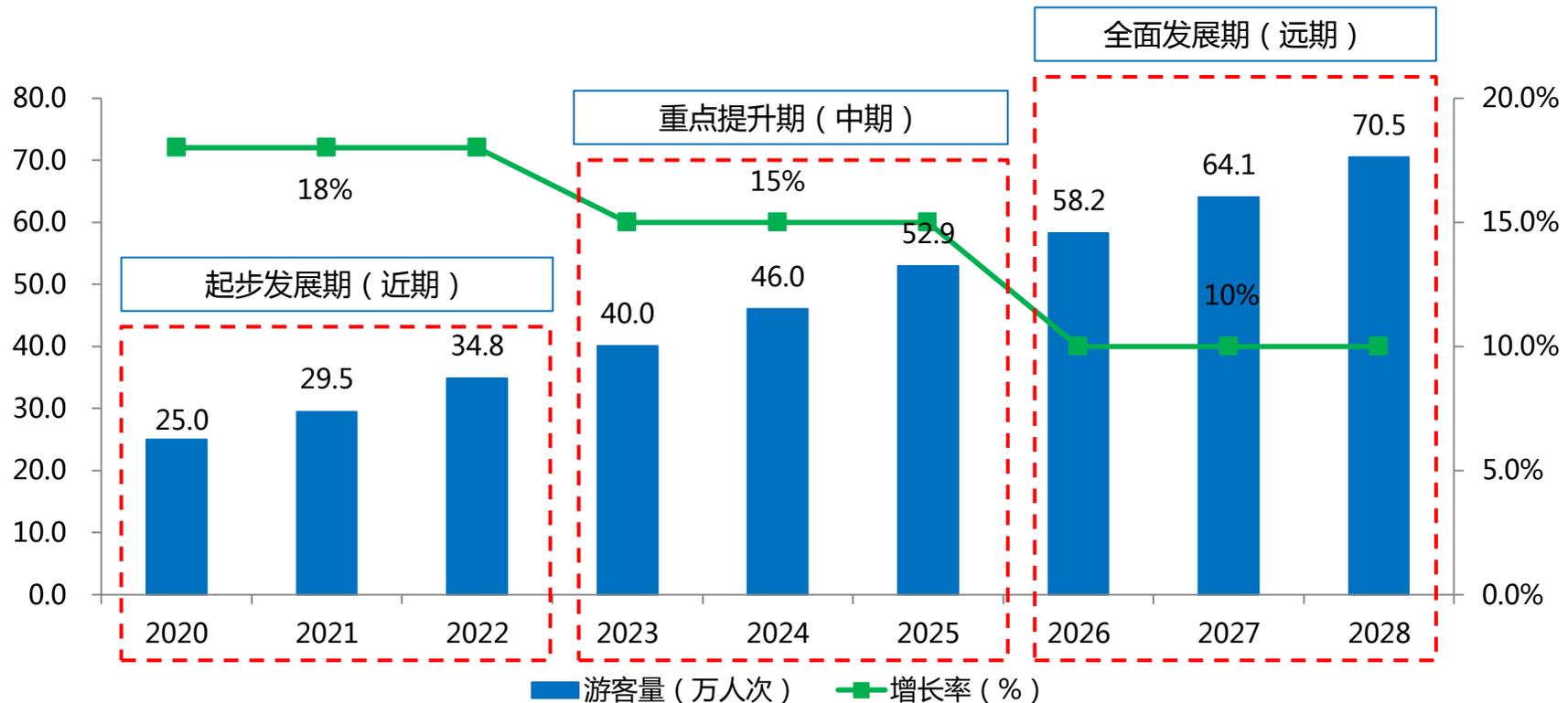
项目投资估算表

投资项目	投资内容	投资额(万元)
一、建设项目投资	1、温泉文化体验中心	1200
	2、禅院水疗中心	15000
	3、温泉主题商街	3800
	4、温泉生态庄园	2300
	5、国际会议中心	600
二、基础设施投资	1、道路	2500
	2、供配电	
	3、给水排水	
	4、污水处理	
	5、城镇绿化	
	6、其他	
三、市场推广投资	1、大型宣传牌、标识制作	1400
	2、宣传手册印制	
	3、光盘、录像带、幻灯片制作	
	4、信息网络建设	
	5、展览会公关活动	
	6、其他	
四、其他费用	1、具体项目策划规划费	1500
	2、勘察费	
	3、其他	
总计		28300

## 7 项目市场空间

- 2016年我国温泉旅游行业市场规模约为1700亿元。在政策利好、下游需求升级、竞争能力改善等因素的驱动下，未来温泉旅游行业市场潜力较大，到2020年市场规模有望达到3000亿元。国内温泉产业开始向度假型、主题文化型的方向发展。越来越多的新型温泉度假区环境优美，休闲功能突出，将观光娱乐、康体保健、医疗养生、商务会议等功能集中到一起，为人们提供了更好的体验。本项目依托云南省良好的旅游市场环境，发展潜力巨大。预计到2020年本项目游客接待量将达到25万人次，2025年将达到52.9万人次，市场空间可观。

本项目市场规模预测



## 8 项目盈利能力

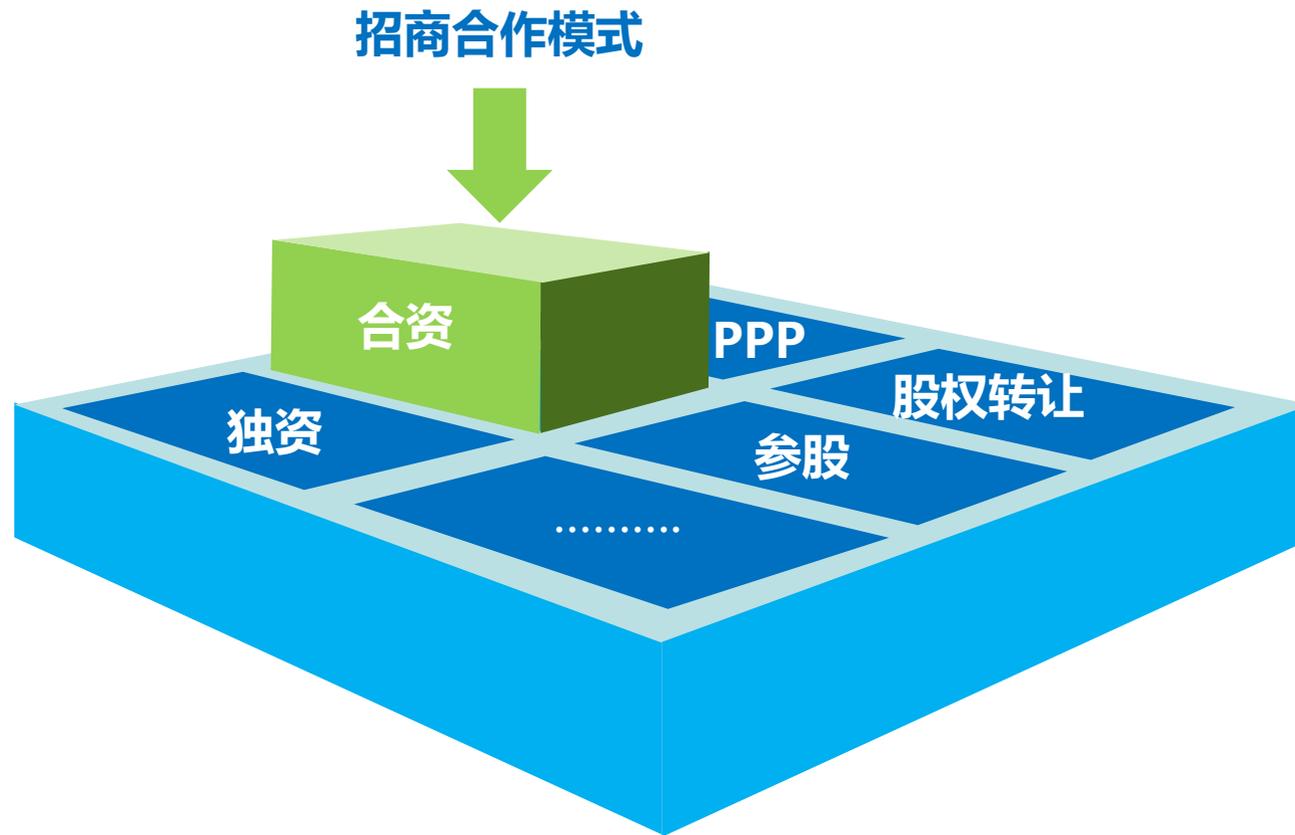


- 预计本项目投资回收期为5年，投资回报稳健可观。

本项目经济效益分析

项目类别		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
游客人数	单位：万人次	25.0	29.5	34.8	40.0	46.0	52.9	58.2	64.1	70.5
人均消费	单位：元	200	200	200	300	300	300	400	400	400
总收入	单位：万元	5000	5900	6960	12000	13800	15870	23280	25640	28200
运营成本	单位：万元	1000	1180	1392	2400	2760	3174	4656	5128	5640
当年净利润	单位：万元	4000	4720	5568	9600	11040	12696	18624	20512	22560
累计实现利润	单位：万元	4000	8720	14288	23888	34928	47624	66248	86760	109320

## 9 招商合作模式

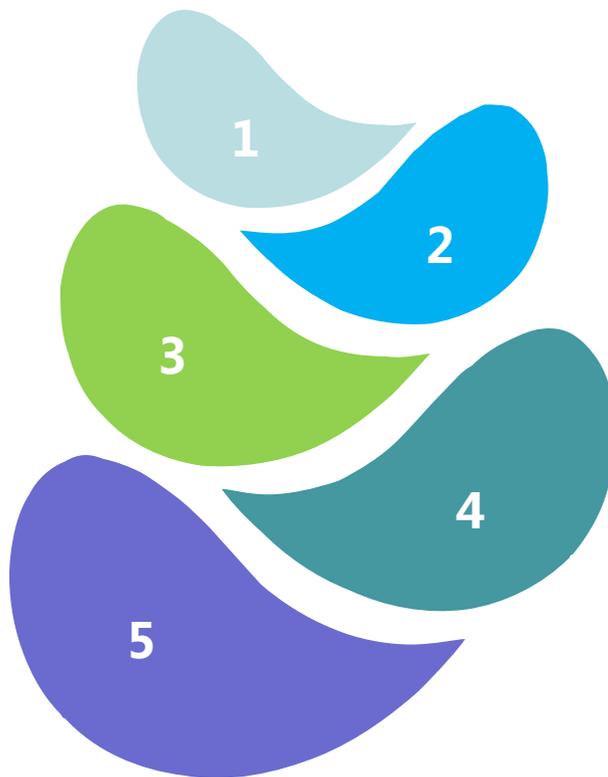


- 本项目拟在原有的官塘温泉基础上进行升级改造；
- 本项目拟以合资的模式开展，温泉所有者以资源形式入股，客商以资金形式入股；
- 依据云南省、昆明市及五华区招商引资相关优惠政策，本项目将获得土地、税收、金融等方面的支持和服务。

## 10 招商优惠政策



- **税费政策**：降低企业税费成本。认真落实好国家、省出台的减税降费政策，对国家、省明确的区间减税降费政策，力争执行上限优惠政策。
- **物流政策**：对符合铁路部门议价政策规定的运输产品，通过协商议价方式给予铁路运价下浮优惠。统筹安排1000万元企业物流专项补助资金，对重点工业企业销往国外、省外的优势工业产品，以及重大招商引资项目采购的设备、材料，依据不同情况，给予适当物流运费补助。
- **融资政策**：扩大市级工业发展引导基金规模，在原有7亿元滚动收回的基础上，通过2017年“工业发展引导资金”注资方式，由昆明产投公司放大，形成不低于10亿元的市级工业发展引导基金资金池，重点投向先进装备制造、生物医药、新材料、电子信息和非烟轻工5大重点领域。。



- **产业用电**：鼓励符合产业政策、环保要求的工业企业全电量和符合条件的一般工商业用电企业参与电力市场化交易，鼓励售电公司、供电部门通过打捆方式形成更大规模的用电量，增大上网电价谈判筹码，力争全年电力用户市场化交易电量超过200亿千瓦时，为企业节约用电成本30亿元。
- **产业用地**：对工业项目用地，符合条件或达到相应标准的，可按优惠价格确定出让底价，具体按照《昆明市人民政府办公厅关于进一步完善工业用地政策的通知》（昆政办〔2016〕179号）相关规定执行。推行工业用地出让年期弹性制度，可采用“先租后让、租让结合”方式供地的，以招标、拍卖、挂牌方式一次性确定租赁主体、租赁价格、出让主体、出让价格等事项。

具体参见：《昆明市人民政府关于进一步促进全市经济平稳健康发展26条措施的意见》（昆政发〔2017〕16号）

# 欢迎到五华投资

**Welcome to Invest in Wuhua**

联系单位：昆明市五华区投资促进局

地 址：昆明市华山西路1号11楼

联 系 人：李永林

联系电话：0871-63620279

手 机：13368711101

传 真：0871-63620279