



中国(云南)自由贸易试验区红河片区  
China (Yunnan) Pilot Free Trade Zone Honghe Area

# 中越文化旅游康养产业园

· 中国（云南）自由贸易试验区红河片区管理委员会 ·

# 目 录

01

项目概况

02

项目优势

03

建设方案

04

市场分析

05

财务分析

06

招商合作



PART

01

项目概况



# 》 总体定位

根据地理优势和文化基础，打造多模式、人文情怀强的示范项目，以国际化的标准与世界性的战略眼光，将度假休闲、文化体验以及康养等多元化功能相融合，打造现代化“美好生活目的地”，最终形成河口独有的文化IP。



## 民族特色的全龄文化旅游康养示范项目

## 项目背景

经过一场新冠疫情，人们对生活的认知发生了改变，使健康、自由的价值上升与放大，人们将更加注重环境和卫生，注重健康和生活习惯，对文旅产业以及健康要求更高。



### ■ 《2020政府工作报告》

提出健康产业将发展为国民经济的重要支柱产业。

### ■ 《“健康中国2030”规划纲要》

“共建共享全民健康”作为战略主题，调整优化健康服务体系，在加强基层基础上，促进健康产业的发展，更好的满足群众的健康需求。

# 项目背景



## 《“十四五”文化产业发展规划》

坚持文化产业发展、文化旅游市场发展、艺术创作、“一带一路”文化旅游发展等7个专项规划。坚持以文塑旅、以旅彰文，推动文化产业和旅游产业深度融合发展，推进“文化+”战略。



## 《关于新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》

支持西部地区发挥生态、民族民俗、边境风光等优势，深化旅游资源开放、信息共享、行业监管、公共服务、旅游安全、标准化服务等方面国际合作，提升旅游服务水平。依托风景名胜区、边境旅游试验区等，大力发展旅游休闲、健康养生等服务业，打造区域重要支柱产业。



## 《云南省“十四五”健康服务业发展规划》

充分发挥与越南的区位优势，依托边境线上特色鲜明的边地风光、边疆风情以及异域风情的特色小城独特景观资源，打造大健康产业示范区建设工程和特色健康旅游发展工程。



## 《中国（云南）自由贸易试验区红河片区产业发展规划》

加快发展四大特色基础产业，构建集健康、养老、养生、医疗、康体等为一体的大健康产业体系。发展康养文创产业，打造辐射东南亚健康生活目的地也成为云南的重要目标。



PART

02

项目优势

# 区位优势

## 国家重点沿边开放示范区，边陲变中心

### ■ 沿边跨境合作的战略支点

自贸区地处“一带一路”、区域全面经济伙伴关系协定（RCEP）的重要建设节点，是中越经济走廊的中心节点，是构成辐射南亚、东南亚甚至更广阔区域的战略支点。

### ■ 两国一城的独特占位

河口县隔红河与越南老街相望，是沟通中越两国的口岸城市，特殊的“地缘”和“亲缘”使中越这两座边境城市形成“城市即口岸、口岸即城市”的独特地理位置。

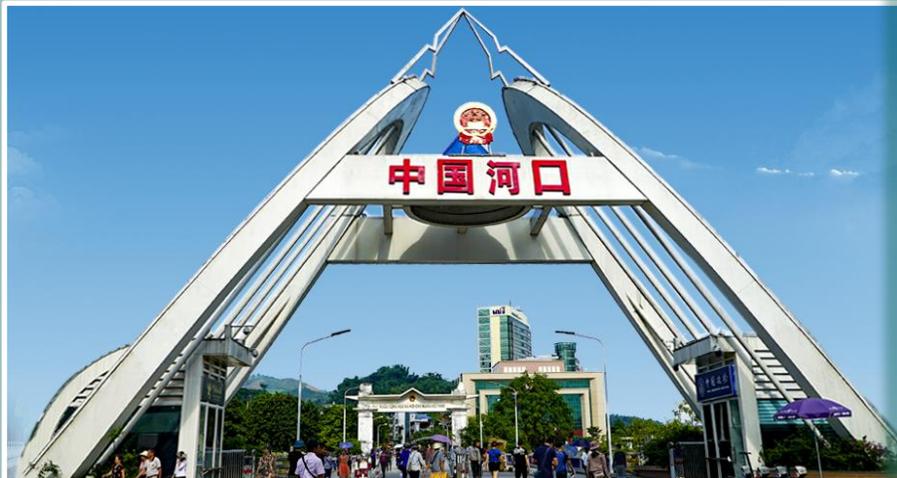


# 交通优势

## 多维交通，快速串联国内外城市



- 项目距越南首都河内264公里，距越南北方最大出海口海防港369公里；中越口岸公路大桥、老街-河内高速等加速中越之间的连通。**河口逐渐成为云南向东南亚、南亚最便捷的交通要道。**

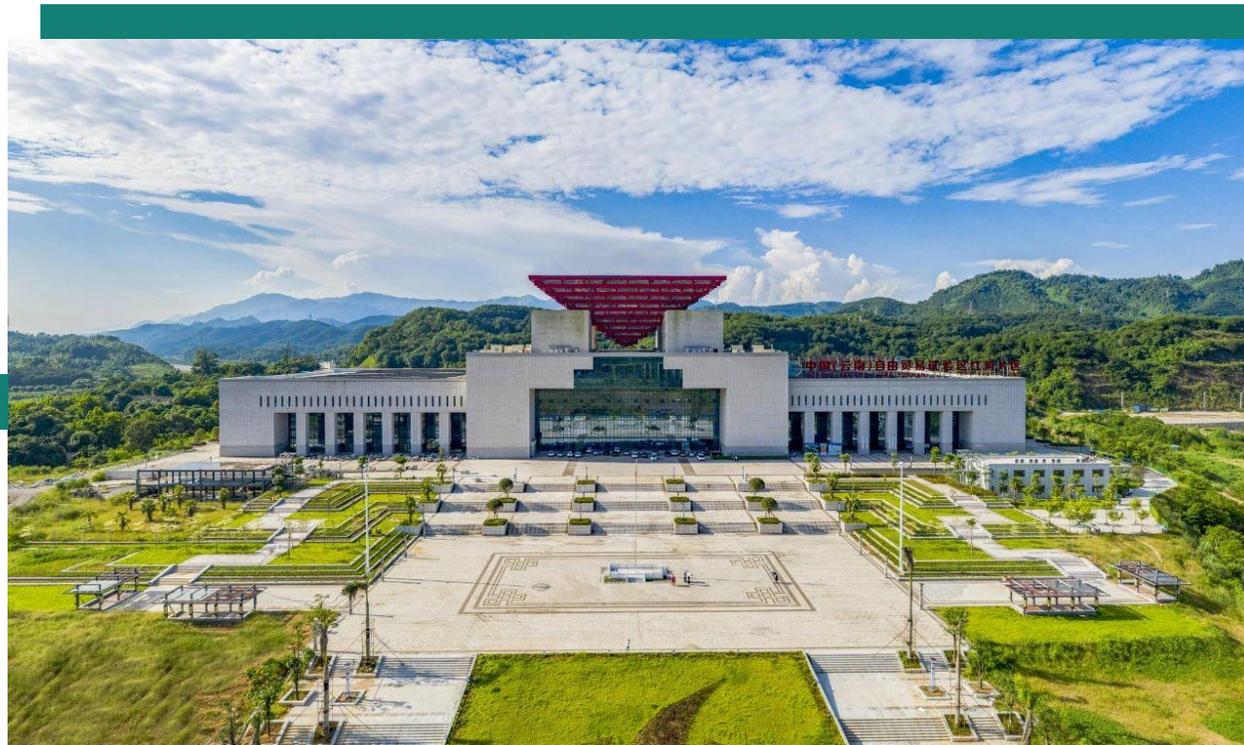


- 河口口岸拥有**公路、铁路两个国家一类口岸**，是中越边境云南段最大的口岸，通关便利。
- 河口**科学有效布局交通网络**，从高速公路、高速铁路、界河航运到乡村公路，打通了“外循环”，疏通了“内循环”，畅通了“微循环”，织密交通网络，畅通发展“动脉”。



## 经济体系优化

### 高端人流密集



#### 01 文旅康养产业成为经济体系优化的重要环节

- 根据发展规划，未来云南自贸试验区产业投资额实现30%的年均增速，2025年大健康产业增速达到20%，跨境旅游5年内实现倍增。
- 随着自贸试验区的挂牌，“三区联动”，红河片区的经济发展得到了有效突破。2021年地区生产总值实现125.5亿元，同比增长10%，社会消费品零售总额24.17亿元，同比增长2.9%。

#### 02 项目紧靠河口国际会展中心，构建发展新高地，聚集世界各地的高端人流

- 红河片区综合服务大厅入驻河口国际会展中心，商客络绎不绝，逐渐形成河口高端行政区。
- 中越边境贸易交易会、中国（云南）自由贸易试验区红河片区金融论坛等各类展会、论坛举办，人流物流汇集，形成河口新的国际化商务中心。

# 产业支撑

## 百年商埠，人文底蕴深厚

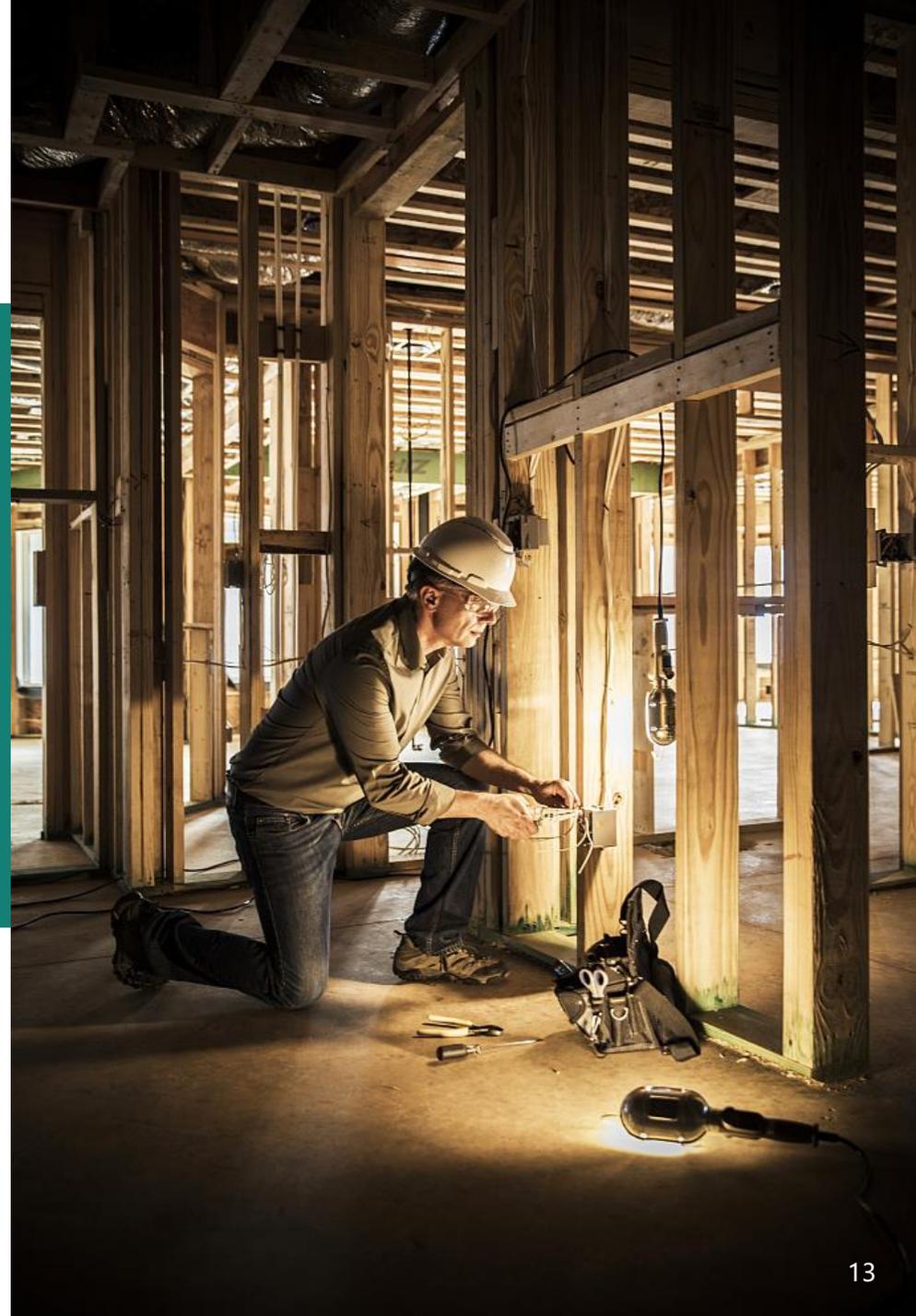
- **历史沉淀的百年商埠：**河口是一个既古老又年轻的边境民族自治县。自1897年开埠通商、1910年滇越铁路建成通车以来，“百年滇越铁路”“百年开埠通商”让这里商贾云集，成为“南方丝绸之路”的第二条通道，是我国与越南及东南亚各国进行经济文化交流的重要门户和黄金通道。
- **24个少数民族的文化基础：**云南省有着25个少数民族，是我国少数民族最多的省份，也是民族文化与民族特色最丰富的省份。而与越南隔河相望的河口县居住着瑶、苗、壮等24个民族，人文基础为文旅康养产业的发展带来了强劲的动力。



# 》投资优势

## 前期准备充足，投资成本有效降低

- **基础设施建设已进入规划实施阶段：**会展中心北侧停车场、配套工程（多功能会议厅、会客接待室、公共卫生间等）、中越文化旅游康养产业园道路工程等已落实建设实施。
  - **投资成本较低：**项目所在地交通便利，通讯、水、电等基础设施齐备。此外，项目前期建设及后期运营可招聘所需外籍（越南籍）员工，企业用工最低标准为1200元/月，能有效降低企业用工成本。
- 
- **用水成本：**生活用水2.8元/立方，工业用水3.5元/立方。
  - **用电成本：**居民生活用电0.33元-0.77元/千瓦时，一般工商业及其他用电0.39元-0.41元/千瓦时，大工业用电0.35元-0.49元/千瓦时。
  - **用工成本：**管理人员工资标准为3500元-4000元/月，普通工人工资标准为2000元-2500元/月。



## 快捷便利、周到有效、公平公正、安定和谐

### 企业设立一窗办理

一次性提交办理注册登记、发票申领、银行开户、社保登记、公章刻制所需的申报材料，1个工作日内即可完成企业开办。

### 投资项目审批一窗办理

企业投资项目审批时间不超过45个工作日；审批权限在省、州有关部门的，派专人跟踪协调办理。

### 不动产登记一窗办理

企业一次性提交办理房产交易、登记、缴税的申报材料，5个工作日内即可完成一般情形的不动产登记。

### 水电气视网一窗办理

企业一次性提交用电、用水、用气、通信网络报装及过户所需申报材料，12个工作日内即可完成报装业务，过户业务当场办理。

# 政策支持

## “一带一路”政策、沿边开放政策、自由贸易试验区政策等多项政策叠加

### 西部大开发政策

- 国家鼓励类产业、且主要营收占总收入比重达到60%及以上的企业，减按15%征收企业所得税。



### 财税政策

- 企业所得税地方留存部分实行“五免五减半”优惠。
- 大健康、跨境旅游类企业前三年缴纳增值税区县留存部分达到100万元以上的，采取先缴后奖的方式，给予年度缴纳增值税区县留成部分50%-80%的奖励。



### 土地政策

- 各类产业项目用地可采用长期租赁、先租后让、租让结合方式，租赁年限6-20年；对分期建设的项目可分期出让。



### 产业政策

- 对大健康产业，固定投资达到5000万即可奖励50万；
- 对入驻红河片区开展跨境旅游，年营业收入1000万元人民币以上，外联创汇并按国家规定结汇的独立法人资格的旅行社，给予50万元人民币一次性奖励；当年营业收入2000万元人民币以上，给予100万元人民币一次性奖励。
- 举办的大型会议、会展、专业论坛等交流活动，给予50万元人民币以内的补助。



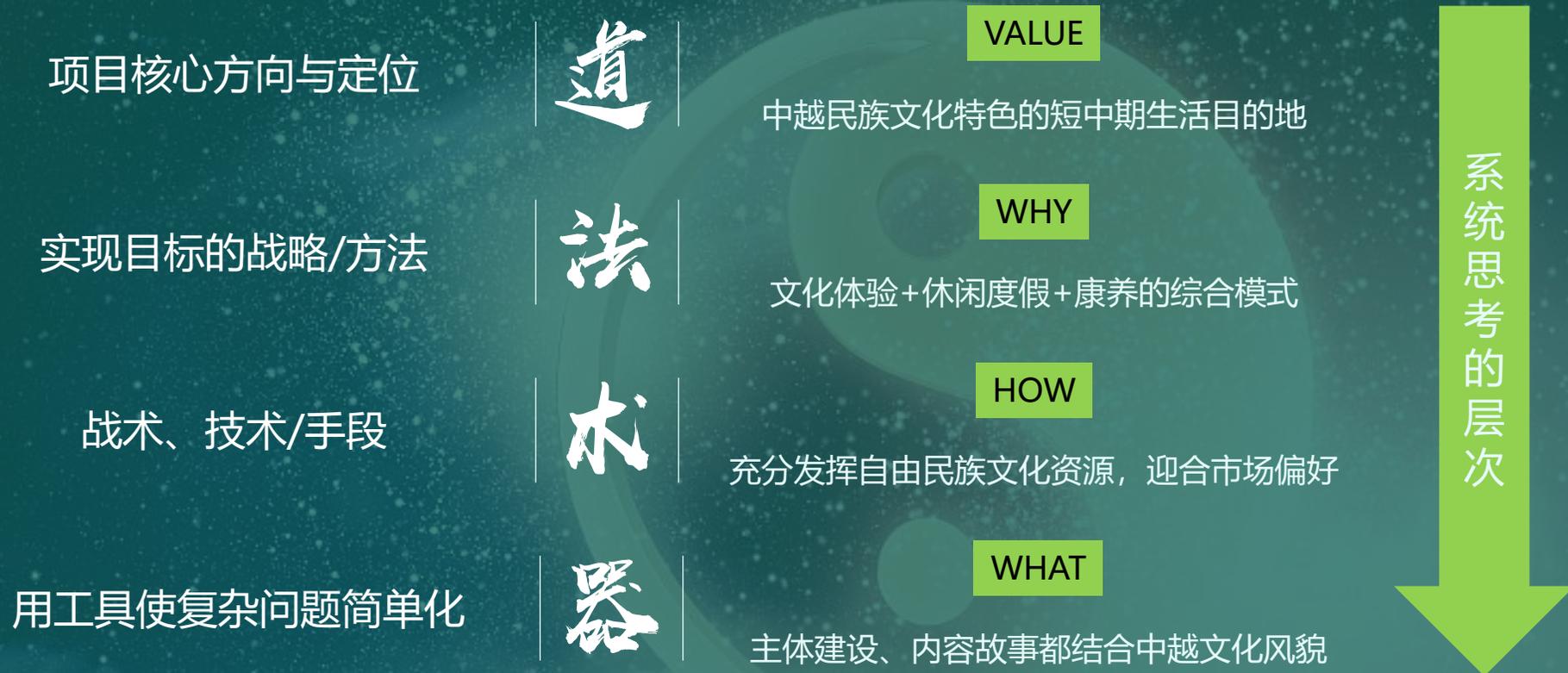
PART

03

建设方案

# 建设方案

民族的才是世界的，根据《道德经》中的“道法术器”作为本项目的规划思路



本项目主要建设内容包括：红河谷水上乐园、酒店、美食、东盟购物消费、酒吧、中越文化、特色民宿等主题街区及配套设施

# 红河谷水上乐园

传统文化与现代科技的充分融合，利用地理环境的高低起伏，配合因地而创的游乐设施，空间上错落有致，景观上以道路为脉络、山水为背景，通过**与中越民族风貌相结合，营造立体的体验氛围。**



## ■ 红河文化体验区：

交互式体验中越民族文化

入口文化广场、主题文化景观长廊、中越民居风情体验、红河主题商业街、水上游船体验.....

## ■ 水上娱乐中心区：

从形象设计到内容规划，融入中越民族风情建设水上娱乐

水上游乐项目、水上文化演艺舞台、儿童水上王国、音乐喷泉广场、水上摩天轮.....

## ■ 游乐服务配套区：

主要包括配套设施与服务建设

游客集散中心、停车场、休息设施、导视系统、紧急医疗与安全保障.....

## ■ 沉浸式水上SPA：

从刺激的娱乐项目挣脱，在一片宁静的水中拂去疲惫，以水养心

梦境漂浮SPA河、SPA沉浸绿洲、水中冥想池.....

# 东盟购物城

## 民俗特色浓厚的综合商业中心



从形象、业态、产品等方面，融入中越文化元素，打造具有民俗特色的购物中心，集娱乐、购物、美食、休闲于一体。主要业态布局包括：

- **主题美食区**：根据东南亚、越南、瑶族、苗族等不同民族主题，分片区建设美食餐饮店。
- **购物消费区**：主选东盟各国以及云南民族特色的产品，打造东盟购物shoppingmall。
- **民俗酒吧区**：中越两国文化元素的形象设计、东盟各国的特色酒品。

# 国际特色酒店



- 以国际标准为建设基础，宁静雅致的形象设计、错落有序的布局，**打造河口首个五星级酒店**，既满足于康养旅游住宿需求，又可作为国际会展中心的配套接待场所。

包含套房客房、中西餐厅、咖啡厅、会议室、宴会厅、休闲室、图书馆、养生会所、管家式服务（礼宾服务、儿童看护、外币兑换、洗衣、穿梭巴士等）等。

- 以中越民族文化为基调，打造**组团式、居家式、驴友式等多样化的民宿客栈群**，搭配风情小酒馆、天台BBQ等，营造“小桥、人家、炊烟、篱笆”浪漫优雅的舒适氛围。



# 《《 半山酒店

以**短租模式**为基础，为客户提供远离尘嚣的临时生活空间。充分利用**龙山的生态资源**，建设与龙山相联通的接驳天桥，以**运动养生、休闲养生、养性养生**三维结合，打造绿色康养体系。



# 中越文化创艺馆



以文化创意、文化演艺向世界展示中越文化特色，把文化带回家

包括生活馆、服饰馆、传统技艺馆、创意馆、博物馆、演艺馆、文化书苑.....



# 开发运营模式

以“**运营一体、投资多元、权属对应、业态规范**”的合作模式，发挥企业在前期规划设计建设、中期布局招商与推广、后期项目运营等各阶段的优势能力，打造大IP产业形象。





PART

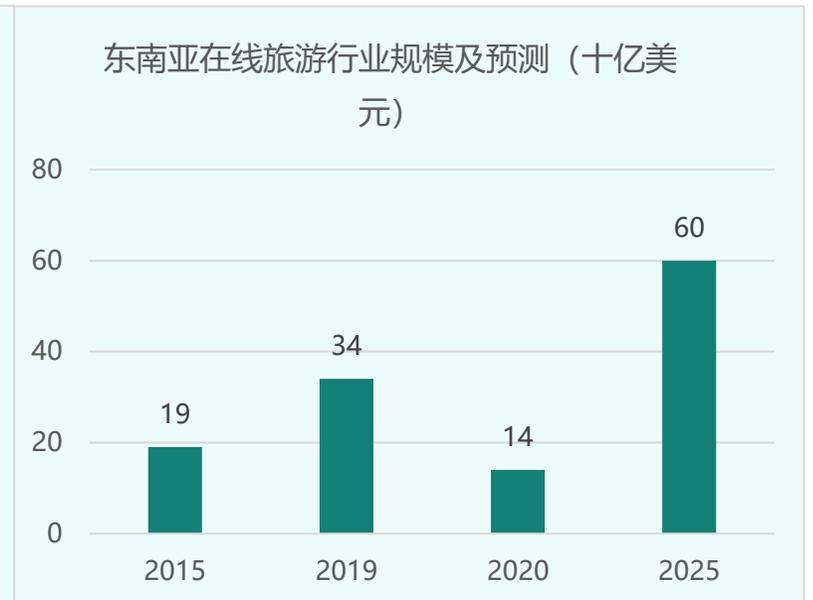
04

市场分析

# 全球文旅发展情况

随着经济政策的大力支持以及新冠疫情防控的有效实施等因素，**全球旅游经济呈现明显复苏之势。**

- 2022年全球国际旅游收入预计可达**0.72万亿美元**，国内旅游收入预计可达**2.92万亿美元**，将恢复至疫情前2019年的**四至六成**。
- 2021年全球旅游总收入（含国内旅游收入和国内旅游收入）达3.3万亿美元，较2020年增加了0.2万亿美元，同比增长6.45%，为疫情前2019年的55.9%。
- 2019年东南亚在线旅游达340亿美元，预测行业规模，到2025年将达到600亿美元。



数据来源：智研咨询、前瞻经济研究院

# 东盟旅游市场情况

全球经济及国际旅游的快速生长之下，东盟旅游业迅速发展，**中国成为越南乃至东盟国际旅游的主要客源。**

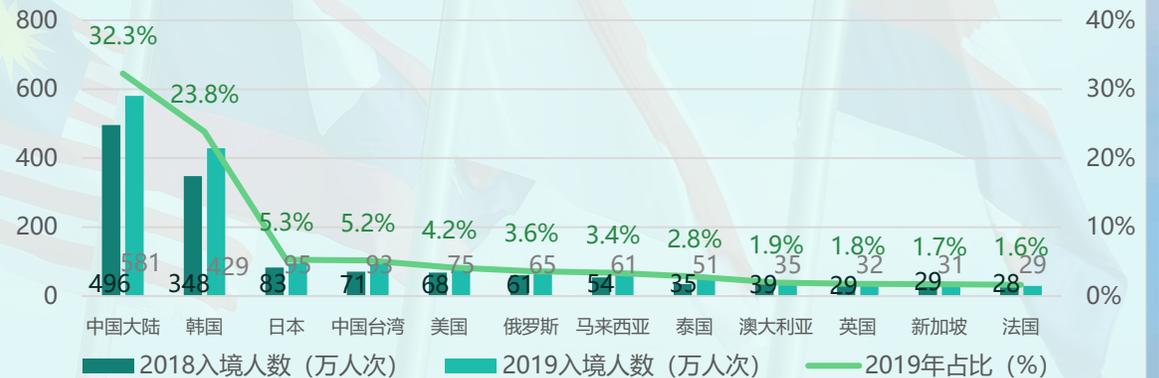
■ 根据东盟秘书处统计，2019年东盟共接待入境游客1.43亿人次，同比增长6.24%，其中东盟国家内部占58.4%，来自中国游客3228.26万人次，同比增长10.87%，占整个东盟国际旅游人数的22.48%。中国与东盟国际互为国际旅游的客源地和目的地。

■ 2017年中越两国率先签订了《中国河口和越南老街旅游合作协定》，并建立了中越两国定期旅游会谈机制，为中越跨境旅游提供了强有力的支撑。2019年越南共接待入境旅客1800万人次，其中中国游客674万人次（含台湾），占越南接待国际游客总量的37.5%，始终保持着第一大客源的市场地位。

2019年东盟入境游客人数统计 (万人次)



越南入境旅游主要客源市场统计



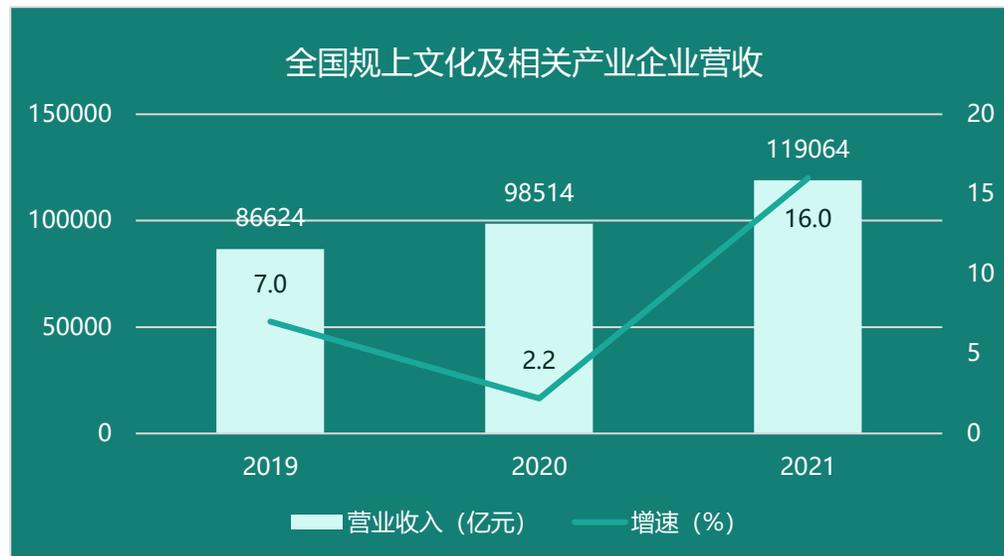
# 国内文化产业情况

## 产业总体营收平稳

## 文化娱乐消费需求稳步增长

■ 我国规上文化及相关产业企业营收保持稳步增长，2021年产业总体营收达119064亿元；2020年受疫情影响，文化产业增长速度大幅下降，但随着疫情的有效防控，2021年增速大幅上升，并超过2019年的2倍，高达16%。

■ 全国居民的人均文化娱乐消费始终保持着平稳发展，2021年人均达2599元，占比10.8%

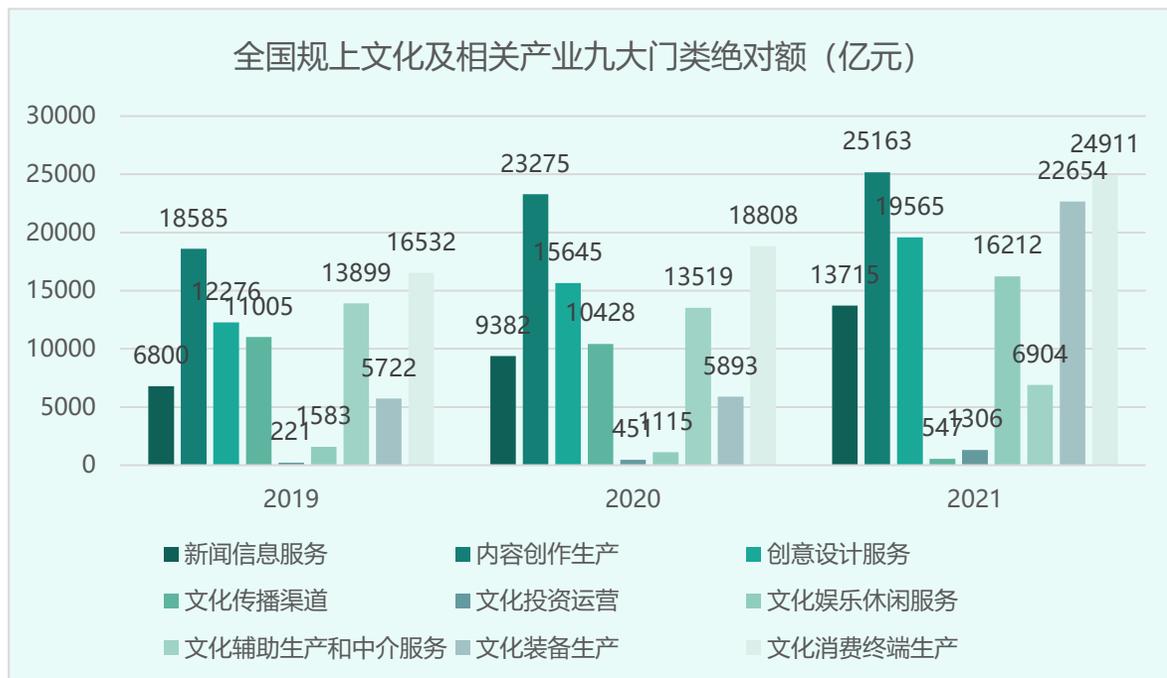


# 国内文化产业发展情况

内容创作生产及文化消费终端生产占比较大，文化创意及产品是文化产业发展的重要突破口。

01

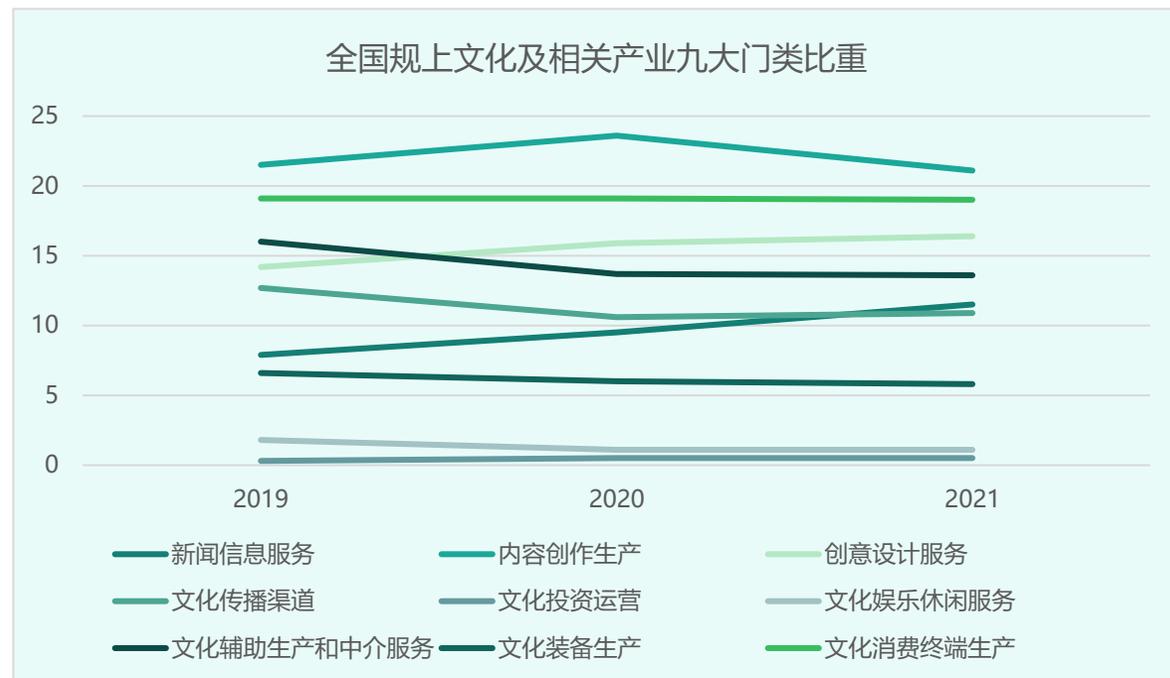
■ 全国规上文化及相关产业九大门类中，内容创作生产绝对额保持领先且稳步增长，2021年内容创作生产绝对额达25162亿元，比重达21.1%。



数据来源：国家统计局

02

■ 其次为文化消费终端生产，2021年绝对额达24911亿元，比重为19%。



数据来源：国家统计局

# 国内旅游市场情况

大众旅游时代来临，文化和旅游深度融合进程加快，国内整体旅游市场呈现复苏的态势。

■ 2021年全年国内游客32.5亿人次，比上年增长了12.8%，国内旅游收入达29191亿元。



■ 随着疫情得到有效控制，2021年我国出入境旅游呈现缓慢复苏态势，入境旅游达0.32亿人次；出境旅游达0.26亿人次；国际旅游收入208亿美元。

# 国内旅游市场情况

人均出游消费不断增加

城镇居民旅游消费增速较快

全国人均文化旅游事业费统计情况



我国居民人均可支配收入



- 2021年，文化和旅游部落实文化和旅游部部门预算60.23亿元，落实中央补助地方转移支付资金46.71亿元。运用全覆盖审计、绩效管理等手段，提高资金资产使用管理效能。
- 2021年，全国文化和旅游事业费1132.88亿元，比上年增加44.62亿元，增长4.1%；全国人均文化和旅游事业费80.20元，比上年增加3.12元，增长4.0%。文化和旅游事业费占财政总支出的比重为0.46%，比上年提高0.02个百分点。
- 2021年全国居民人均可支配收入35128元，比上年增长9.1%。

# 主题乐园市场情况

## 水上乐园市场规模稳步增长，逐渐成为休闲旅游的重要选择。

- 我国游乐园2021年达到3121家，其中主题乐园360家，并保持着稳步增长。
- 从2014年到2020年，我国主题乐园市场规模从212.5亿元增长至2548.5亿元，并且在未来五年，还将以12.8%的速度持续增长，预计2023年达到829亿元左右。
- 2017年我国水上游乐园市场规模约为190亿元，2020年达到200亿元，预计2022年市场规模将达到218亿元，同比2017年增长15%。





**PART**  
**05**

**财务分析**

# 投资估算

项目投资总额:

**¥65000**万元

项目投资

主要包括土地购置、  
生产厂房工程建设、  
设备购置及配套基  
础设施建设等

资金来源

拟全部招商引资，  
企业自筹

序号	工程及费用名称	投资估算 (万元)	备注
一	项目前期费用	-	-
二	土地成本	2,465	土地挂牌价17万/亩，土地 转让或出租以实际为准
三	设备设施购置费用	32,500	购买生产线及相关设备
四	主体工程施工费用	19,500	
五	预备费用	5,335	
六	流动资金	5,200	
七	<b>总投资</b>	<b>65,000</b>	

# 收益分析

项目建成以后，以水上乐园门票、文创纪念品及民族特色商品销售、餐饮服务、商户管理、各类住宿等获取收益。旅游购物、休闲娱乐、住宿、餐饮均为高收益板块，贡献度超过50%，未来经济效益比较可观。

- 项目建成后，作为特色全龄化的中越文旅康养项目，将成为地标级景点，吸引中越乃至全球各地的追逐，带动第三产业发展，并为当地就业提供保障。

- 水上乐园正常经营之后，预计可提供就业岗位约**200人**，年可接待人数约**3万人次**，投资回报率达**30%**，投资回收期约**5年**（含建设期）。





PART

06

招商合作

# 招商方向



本项目计划招引多家文旅康养及相关产业链的品牌企业进驻项目共同发展，以特色及品牌效应带动产业链的发展，主要包括：

**主题游乐园规划建设、文创设计、美食城运营**  
**产业园综合开发与运营、国际酒店开发与运营**

# 招商目标企业

序号	企业名称	注册资本	主营业务	联系电话
1	广东长隆集团有限公司	16000万元	公司成立于2000年4月，集主题公园、度假酒店、文化演艺、商务会展、餐饮休闲于一体的文化旅游集团，是中国文化旅游行业龙头企业，年接待游客量突破4000万人次，累获多项世界殊荣，已跻身全球主题公园集团前六甲。代表项目如广州长隆旅游度假区和珠海横琴长隆国际海洋度假区，第三个度假区清远长隆正在建设。	020-84780333
2	华强方特文化科技集团股份有限公司	97199万元	公司成立于2006年7月，新三板上市公司，业务范围包括主题乐园创意设计、研究开发、内容制作、施工建设、市场运营全产业链运营，也是一个具有成套设计、制造、出口大型文化科技主题乐园的企业，覆盖青岛、株洲、沈阳、郑州、厦门、天津、宁波、大同、南宁、长沙、自贡、台州等地，代表项目如方特水上乐园、方特欢乐世界、方特梦幻王国等。	0755-66826666
3	北京洛可可科技有限公司	981万元	公司成立于2004年11月，是中国工业设计第一品牌，服务世界500强超过100家，国内500强超过200家，业务深入文化创意、智能机器人、医疗健康等领域，包含产品策略与研究、工业设计、结构设计、品牌设计、文创设计、交互设计、服务设计、研发与供应链管理的完整闭环解决方案。代表项目如佛山洛克新物种体验馆等。	010-64331889
4	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	773909万元	公司成立于1992年2月，深交所上市公司，招商局集团旗下城市综合开发运营板块的旗舰企业，在产业园区、集中商业、物业服务、邮轮、会展、社区开发、大健康、文化、酒店公寓等专业或特色领域，培育和输出 25 条标杆型产品线，目前业务已覆盖粤港澳大湾区、长江经济带、京津冀一体化、雄安新区、海南自贸港、西部大开发等热点地区，代表项目如海上世界、招商花园天地、招商花园城、招商花园里等。	0755-26818600
5	庙街商业管理有限公司	5000万元	公司成立于2014年9月，是一家以民族传统文化为内核、以各地特色小吃为元素、以旅游美食文化为主题，集投资、设计、研发、运营、孵化为一体的美食连锁公司，业务覆盖长沙、桂林、深圳、衡阳、柳州、背景、吉首、马来西亚等地，代表项目如庙街美食广场等。	0731 - 88001777 13975115765
6	大中华国际集团(中国)有限公司	15980万美元	公司成立于1994年11月，香港上市公司，集金融、房地产、商业、酒店、电视传媒、能源、港口、大型国际物流中心多元化产业经营为一体，业务覆盖香港、北京、上海、广州、深圳、惠州、重庆、汕头、汕尾、揭阳、贵州、天津、辽宁、内蒙古等地，代表项目如大中华深圳喜来登酒店、大中华希尔顿酒店、大中华满洲里外交会馆等。	0755-82506999



中国(云南)自由贸易试验区红河片区  
China (Yunnan) Pilot Free Trade Zone Honghe Area



扫描二维码，了解更多资讯  
让云南自贸区试验区“可看、可听、可读”

共享发展 新机遇

共创美好 新未来



红河片区管委会投资促进局



生一婷



0873-3069082



hhpqtzcjj@163.com

