

云南省投资促进局



德宏自贸片区
瑞丽市白色家电制造基地
建设项目

先进装备制造业 / 政策支持 / 德宏州瑞丽市工业园区

W h i t e h o m e a p p l i a n c e m a n u f a c t u r i n g b a s e



1

项目概述

2

项目背景

3

项目选址

4

项目优势

5

建设内容

6

市场分析

7

投资收益与分析

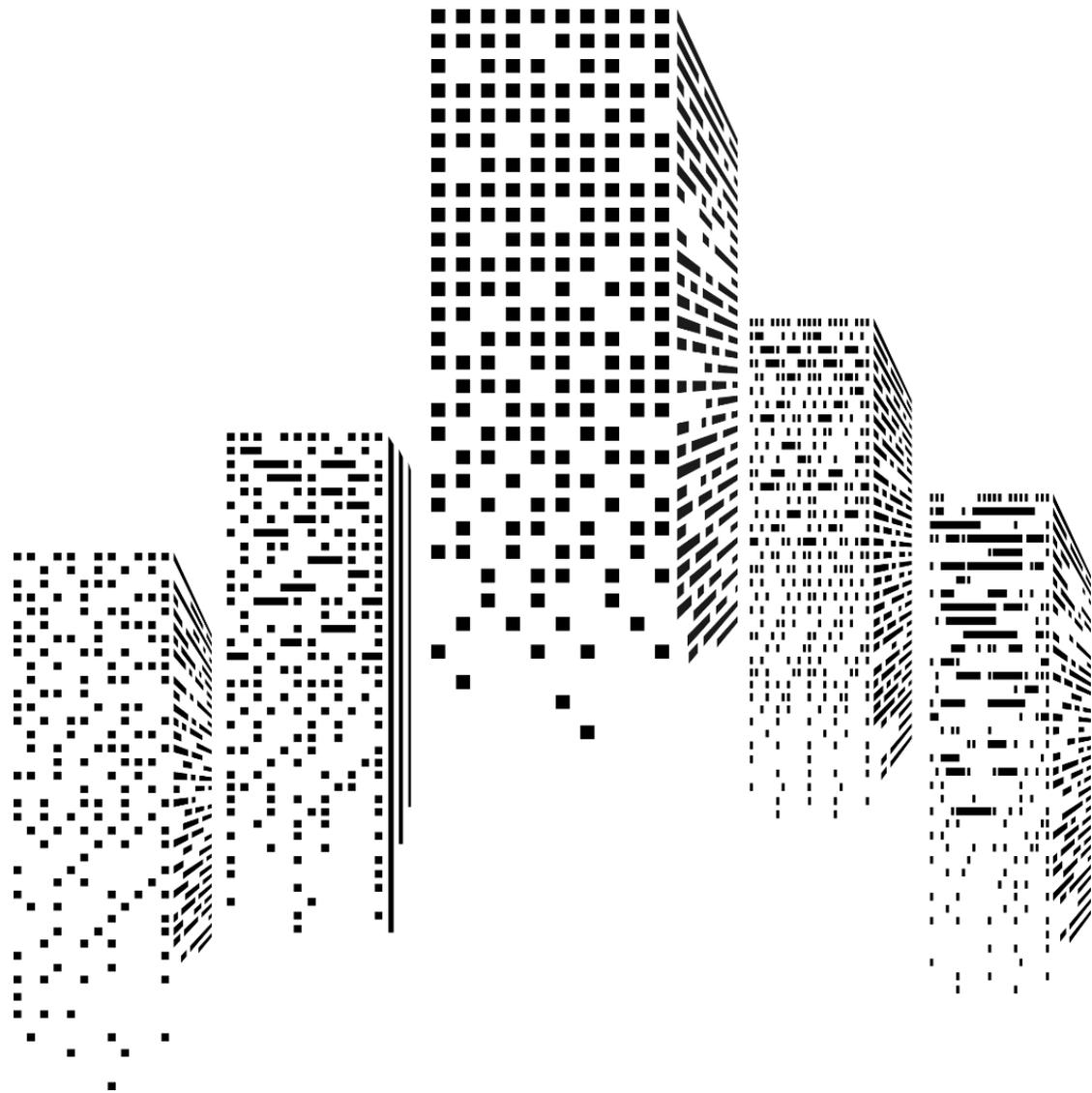
8

政策环境



项目概述

Manufacturing base



项目名称：德宏自贸片区瑞丽市白色家电制造基地建设项目

项目所属行业：先进装备制造业

建设地点：德宏州瑞丽市工业园区进出口加工制造基地

项目简述：瑞丽作为我国面向西南开放重要门户，有着优越的地理位置与区位优势条件。项目借力瑞丽市总体优势，以“一带一路”建设为契机，以南亚东南亚作为市场腹地，利用税收和外汇管理的优惠政策，立足瑞丽工业园区进出口加工制造基地，建设瑞丽市白色家电制造基地，建成后将打造成为我国面向南亚东南亚市场的白色生活家电生产基地



建设内容：将建设综合办公区、生产区、库房区和员工宿舍、食堂等配套功能区

综合办公区	17000平方米
生产区	210000平方米
库房区	30000平方米
配套区	80000平方米

占地面积：项目规划用地面积360亩，总建筑面积26.5万平方米

建设期限：2年

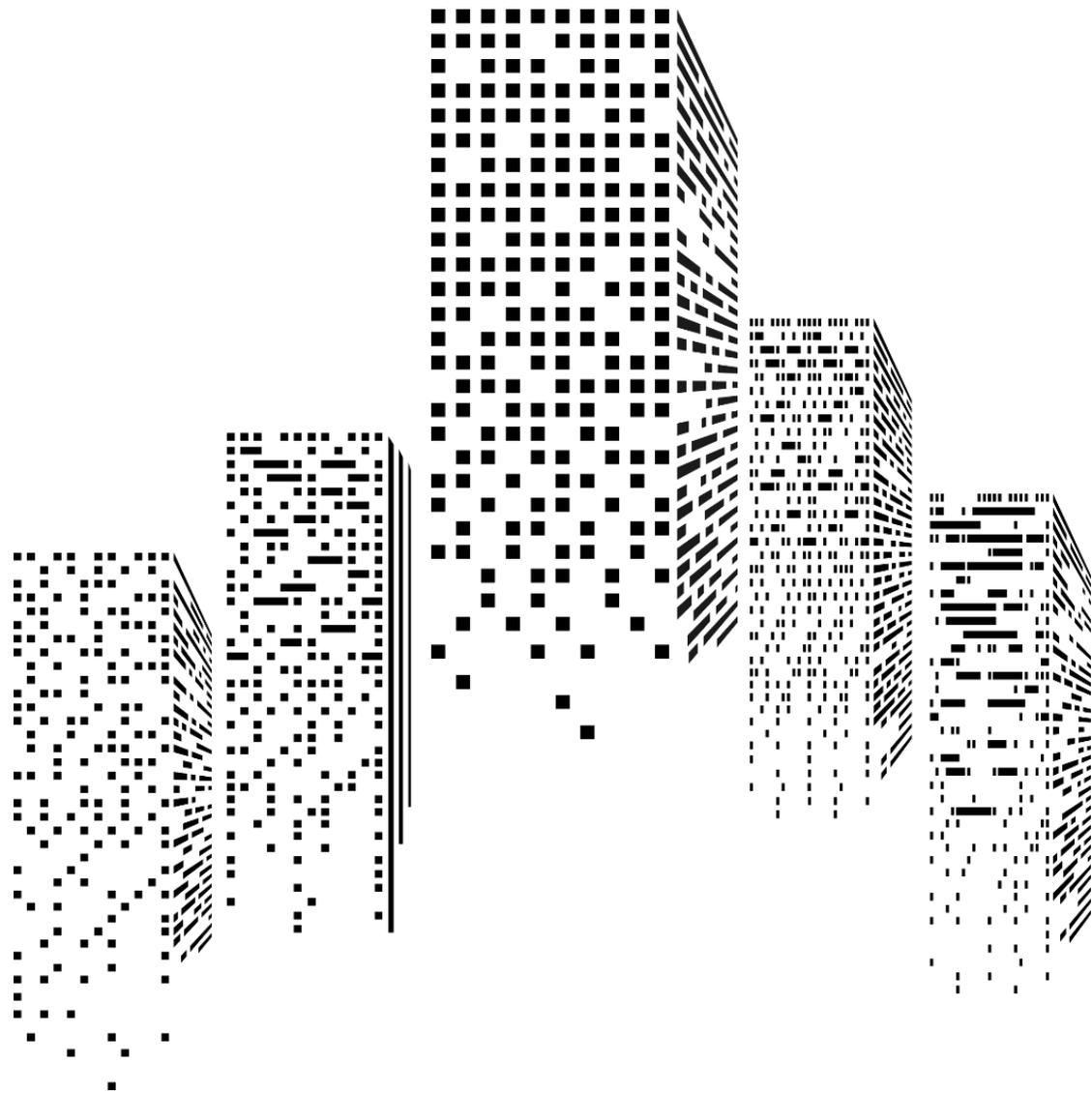
投资估算及资金筹措：总投资77444万元

合作方式：合资、合作、参股、PPP等



项目背景

Manufacturing base



政策支撑

◆ 国家为制造业发展指出新方向

国家《发展服务型制造专项行动指南》指出，贯彻《中国制造2025》，把握新一轮科技革命和产业变革带来的机遇，促进制造业由生产型制造向服务型制造转变，以创新设计为重要桥梁，促进中国制造向中国创造、中国速度向中国质量、中国产品向中国品牌转变

◆ 省级政策高位推动白色家电发展

《云南省工业技术进步指导目录（征求意见稿）》指出，支持发展壮大家具、服装、箱包零配件，管件、阀门、电动工具以及建筑五金等产业，推动发展白色家电、家居小家电、厨房小家电等，引导家用电器向智能、绿色、健康方向发展



◆ 瑞丽市积极规划制造业发展

《瑞丽市2019年政府工作报告》指出，2020年要抢抓发展机遇，把瑞丽市打造成为“云南的深圳”，加快三大园区基础设施建设，引进重点龙头企业，提升装备制造、文旅、现代服务业、现代农业发展服务能力，聚焦工业经济体质增量

《瑞丽市招商引资十三五规划》指出，重点发展特色鲜明、示范效应明显的汽车、摩托车、工程机械、机电设备、家用电器等装备制造业等产业，着力打造面向南亚东南亚的汽车摩托车农用机械装配基地、家用电器及机电产品装配基地



项目建设必要性分析

(1) 工业园区经济发展需要

瑞丽市工业园区经济发展迅速，园区目前开发程度有限，要发展园区经济，使园区经济迈上新台阶，积极招商引资、引入新经济体是关键所在

(2) 地区（市场）产品需求

随着人们生活水平的提高，消费方式的升级，对生活质量的要求逐步上升，越来越多的消费者对消费品的需求在不断的变化，对白色家电产品的需求也在逐步上升

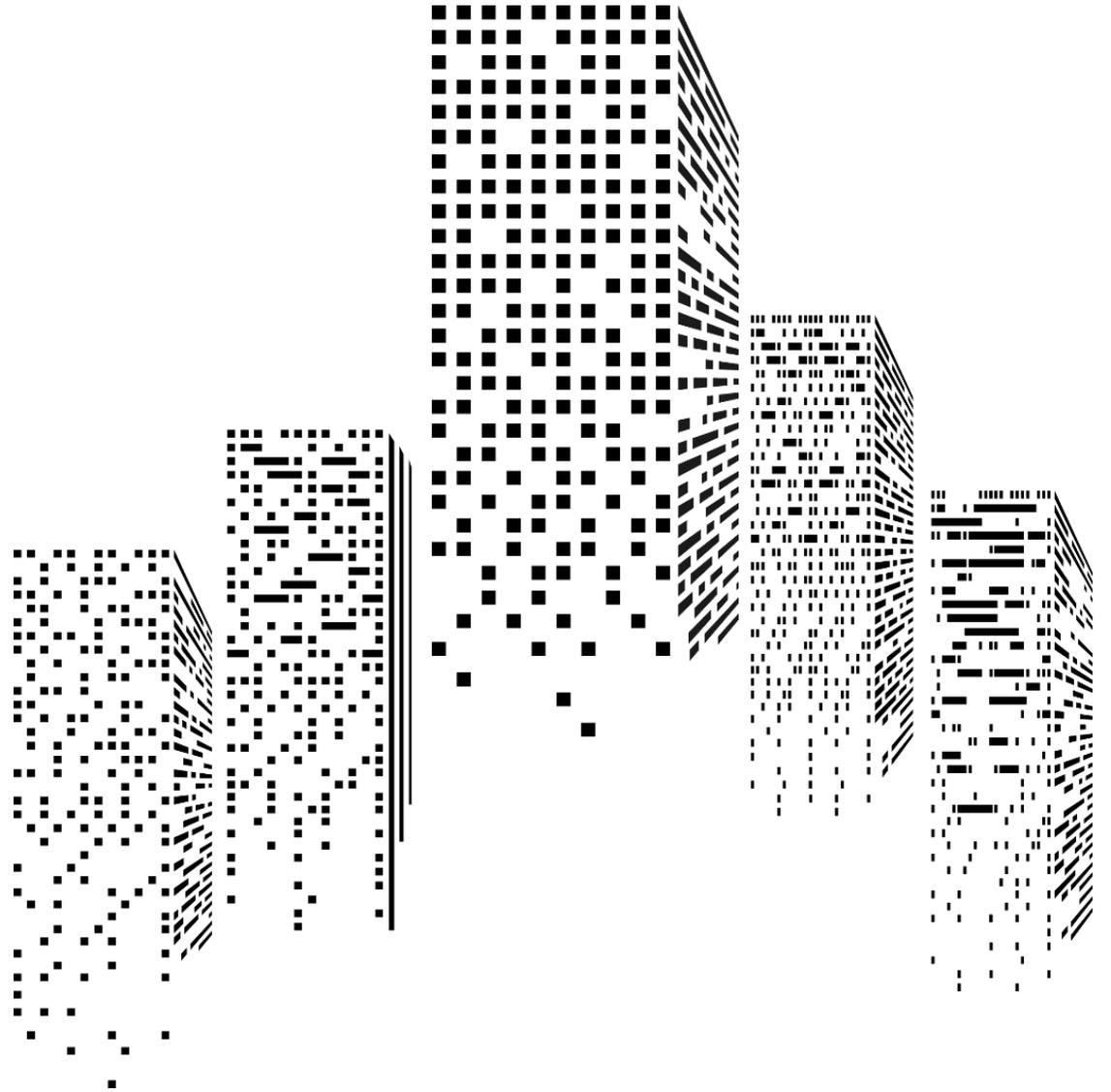
(3) 融入自贸区经济发展需要

德宏自贸片区于2019年8月31日成立，目前尚处探索阶段，经济支撑体系尚未建立。未来，随着自贸区建设不断推进，自贸区将成为瑞丽市主要经济支撑，周边地区经济融入自贸区发展变得尤为重要



项目选址

Manufacturing base



建设地点

德宏州瑞丽市工业园区进出口加工制造基地

园区现状

瑞丽市进出口加工制造基地规划面积14.42平方公里，位于杭瑞高速公路瑞丽西出口至弄岛延长线约8公路处，一期开发面积4平方公里，建成银翔摩托车产业园和红木园区产业园。目前正在开发建设二期，规划面积约3600亩，以特色资源为主导，兼顾发展创新产业和传统产业



配套设施

园区路网基本成型，水、电主管网全覆盖，市第三污水处理厂及配套管网工程完成建设，天然气瑞丽门站投入使用，园区水、电、气、网络通讯均能满足企业入园要求

园区保障项目用电、用水、用路的及时性、安全性

一般工业用电	工业用水	工业用气
0.47元/度	2.65元/吨	2.59元/立方米

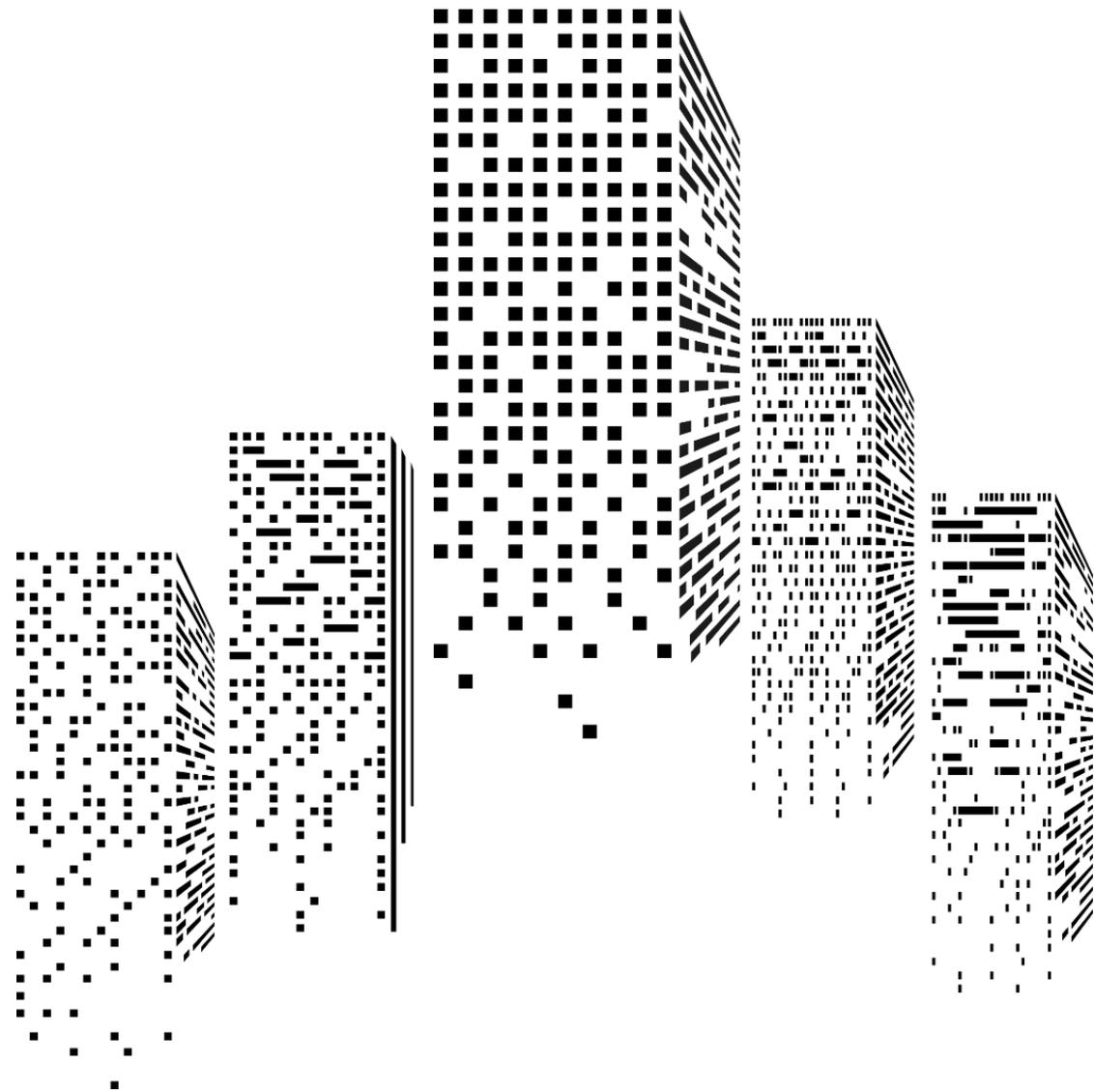
瑞丽工业园区经济发展情况

2019年上半年，瑞丽市工业园区入园企业共54家，其中规模以上企业20家

上半年			
工业园区工业总产值	工业主营业务收入	出口	规模以上企业的总产值和主营业务收入增长
17.95亿元	17.75亿元	10638.73万美元	均超过50%

四 项目优势

Manufacturing base



区位优势

瑞丽处在中华经济圈、南亚经济圈、东盟经济圈的交汇点，是国家实施“一带一路”倡议，推进孟中印缅经济走廊建设和面向南亚、东南亚辐射中心的重要枢纽和节点

- ◆ **公路：**已形成了以国道、省道为主线，以市区为中心，市乡公路为支线的东联畹町、芒市至昆明，西联缅甸芒允至八莫，南联缅甸木姐、南坎至腊戍和仰光，北联陇川、腾冲至保山的公路辐射网络
- ◆ **铁路：**建设中的大瑞铁路经大理、保山直达瑞丽，未来将直接连通缅甸印度洋出海口
- ◆ **贸易口岸：**拥有全国唯一实行“境内关外”海关特殊监管模式的姐告边境贸易区、两个国家级边境经济合作区和两个国家级一类口岸，其中瑞丽口岸与缅甸国家级口岸木姐对开，是我国最大对缅陆路口岸



自然条件优势

瑞丽属南亚热带季风性气候，全年分旱雨两季，基本无霜，年平均气温 21°C ，年降水量1394.8毫米，年平均日照2330小时。水能蕴藏量大，水能理论蕴藏量为7.2万千瓦，可开发利用装机容量约2.5万千瓦，占理论蕴藏量的34.79%，水能开发潜能大



劳动力价格优势

瑞丽市毗邻缅甸木姐等城市，缅工劳动力资源多，而且价格低廉

经济发展优势

瑞丽市是我国对缅贸易的核心城市，近年来，瑞丽市充分发挥口岸经济贸易优势，加强对缅贸易；同时，统筹发展内部经济，优化经济发展结构，使城市总体经济发展迈上新台阶



2019年	
地区生产总值118.3亿元	同比增长10.2%
口岸贸易进出口总额844亿元	增长17.7%
存贷款总额379亿元	增长3.7%
地方一般公共预算收入10.95亿元	增长9%
社会消费品零售总额51.4亿元	增长11.5%
固定资产投资完成76.22亿元	下降6.9%



原材料优势

瑞丽市矿产资源丰富多样，加上缅甸矿产资源丰富，众多的生产原料在本地区或者周围市县即可购买，原材料成本相对较低

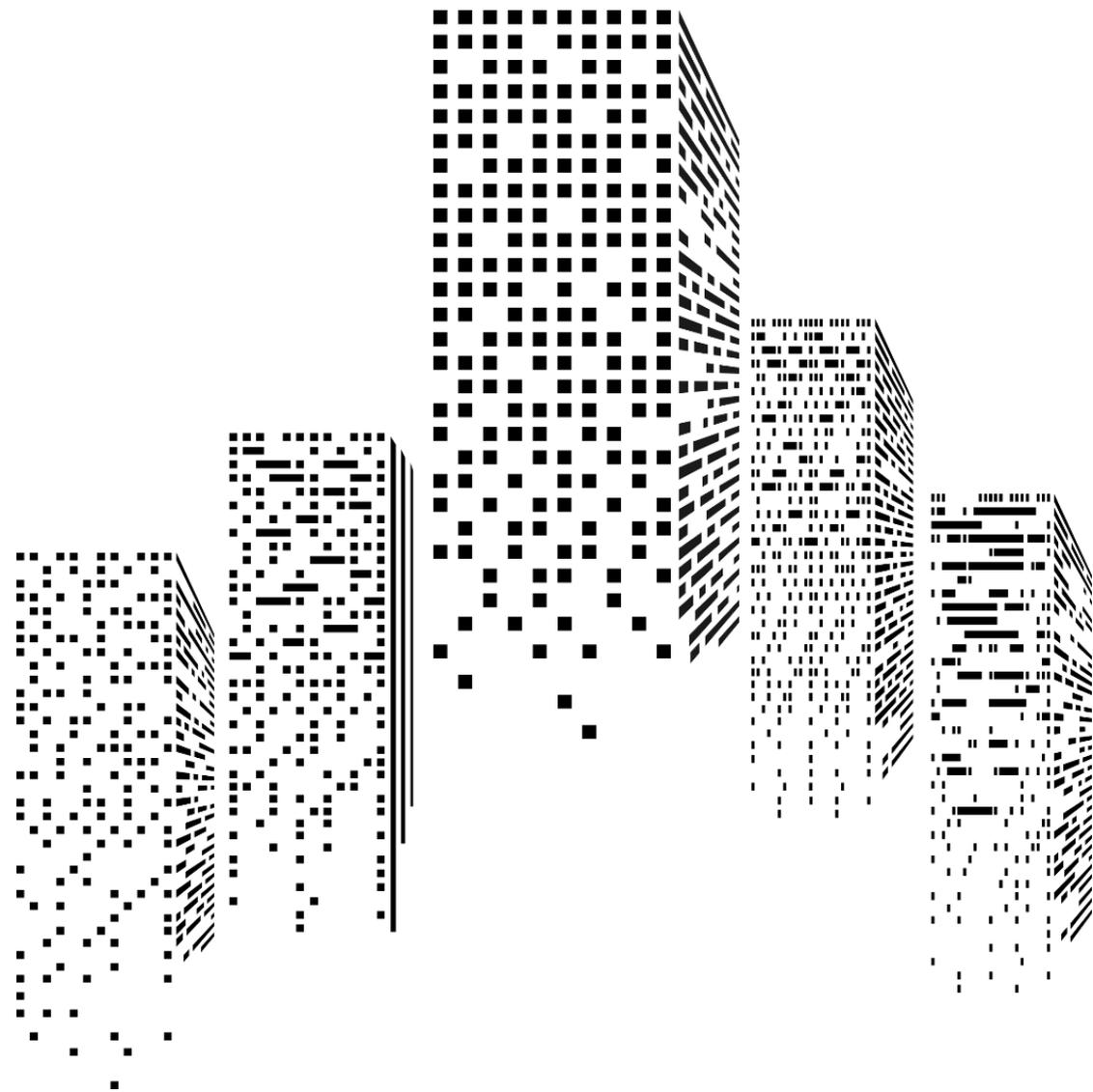
市场优势

瑞丽市与缅甸接壤，是我国面向南亚东南亚的重要连接点，是我国对缅地区货物输出与缅甸对我国货物输出的重要城市，在市场上占据内引外联的优势。白色家电产品既可以面向国内，又可以输出到国外，占据两大市场优势



五 建设内容

Manufacturing base



建设目标

打造成为瑞丽市第一白色家电基地、面向南亚东南亚市场的白色生活家电生产基地

建设内容

建设综合办公区、生产区、库房区和员工宿舍、食堂等配套功能区

- **综合办公区17000平方米：**主要建设电商交易平台、行政办公楼、创新研发办公区、外贸办公区等，提供行政办公服务
- **生产区210000平方米：**建设原料处理中心、机器组装中心、产品质量检测中心等，形成家电产品生产流水线
- **库房区30000平方米：**建设原料厂房、成品仓库、展品库房，把原料、成品、展销品分开。
配套区80000平方米：建设停车场、污水处理中心、废品处理中心、员工宿舍、食堂、休闲服务区等基础设施

策划业态

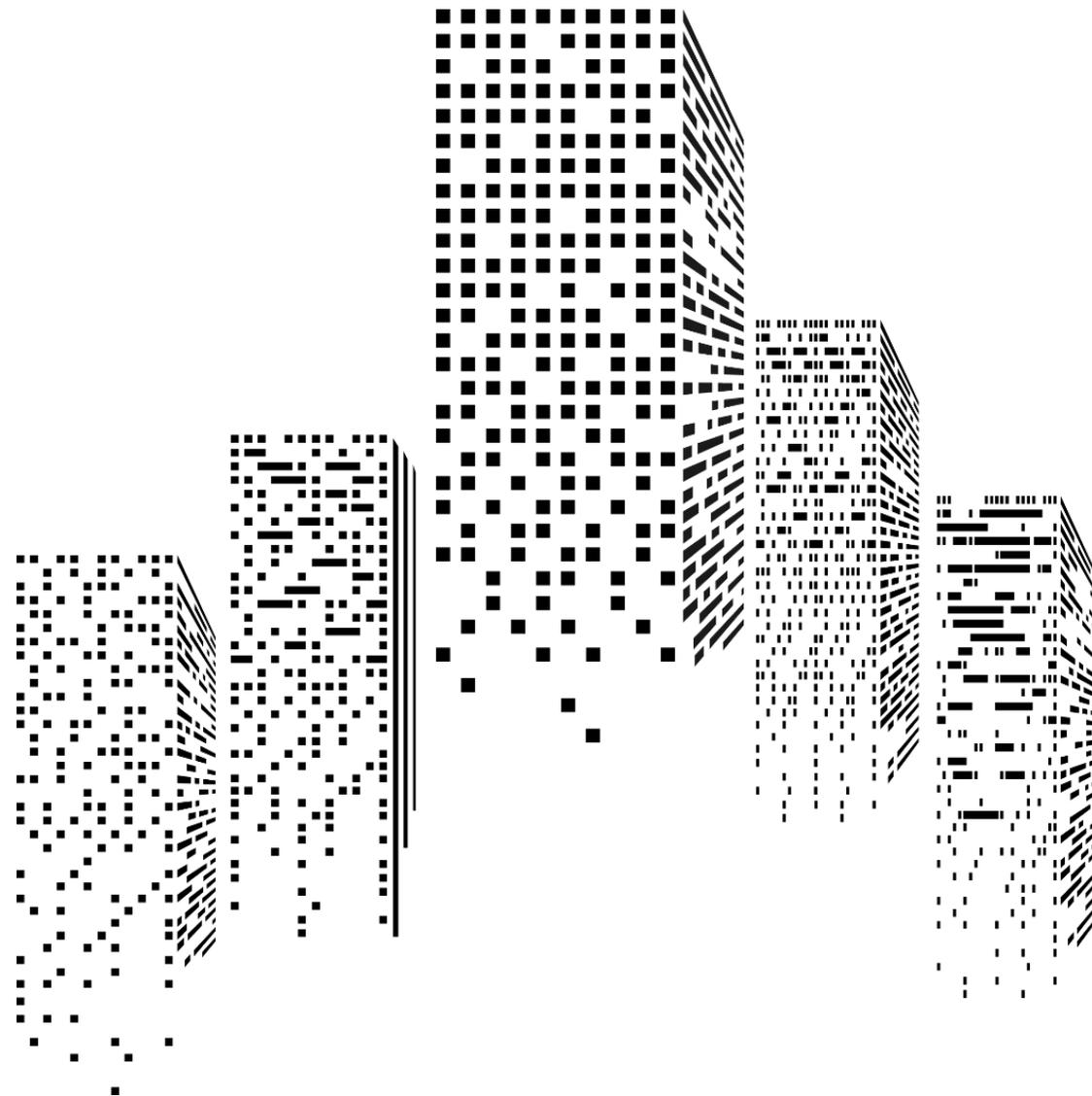
充分考量市场体系，从原料的选取、运输到产品制造、产品销售等各环节建立完善体系，形成闭环的商业模式





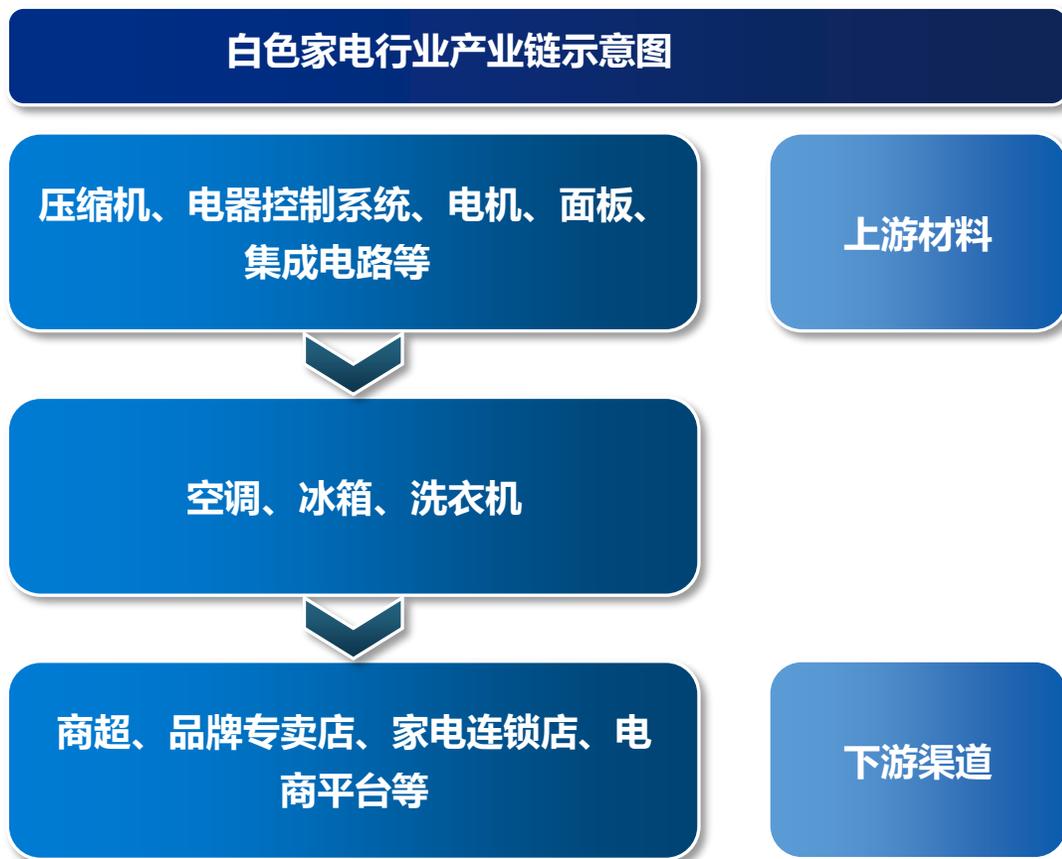
市场分析

Manufacturing base



市场现状

(1) 白色家电产业链示意图



(2) 中国家用洗衣机发展现状

产销比例平衡。2015年到2019年，中国家用洗衣机产量持续稳定在7000万台以上，增速固定稳步在10%以内。同时洗衣机销量与产量基本形成正比，以2019年上半年数据来看，中国家用洗衣机销量为3734.5万台，同比增长7.2%

(3) 中国家用电冰箱发展现状

少见滞销现象。据统计，截至到2019年7月，中国家用电冰箱产量为5043.4万台，同比增长8.9%。从2016年开始，家用冰箱产量逐年减少，2019年由于市场需求的上升，产量开始增加；家用冰箱在销售方面，基本每年都在增加，销量和产值基本匹配，少有商品滞销现象

(4) 中国房间空气调节器发展现状

市场供需平衡。中国房间空气调节器从2015年的15649.9万台到2018年20486万台，每年都在增长，产量在不断上升。2018年中国房间空气调节器销售量为20142.5万台，从数据上来看，市场也基本属于供求平衡



市场前景

(1) “价格战”热度不减，但消费升级趋势势不可挡

随着品质消费理念的深入人心，消费者逐渐从功能消费向品质消费转变，他们看重性价比，却也愿意为符合自我应用体验的产品去支付溢价。消费升级大势不可逆转。日益理性化、品质化的消费需求，正在倒逼家电企业加速进行产品、服务、营销模式等方面的创新，促销大战正在从中低端产品向高端产品蔓延

(2) 头部品牌优势明显，成熟产品更受欢迎

促销大战的高端化，让白电头部品牌的优势愈发突出。与低端产品单纯的价格比拼不同，高端市场竞争，在价格之外，还包括了品牌优势、服务体系的完善、渠道服务的多元化等，而头部品牌因为拥有更强的资源整合能力，促销成绩也会更加优秀

(3) 东南亚地区可开发规模大

东南亚国家基本处于发展阶段，白色家电制造尚处发展阶段，但由于经济水平的不断提升，对白色家电产品的需求不断上升。东南亚市场可能出现供不应求现象，间接造就东南亚市场成为了可发展的重要市场

七

投资收益与分析

Manufacturing base



投资收益与分析

投资测算

项目预算总投资
77444万元，其中固
定资产投资42444万
元，流动资金5000
万元，设备设施投入
30000万元

序号	工程及费用名称	面积 (平方米)	投资估算 (万元)	备注
一	项目前期费用		0	
1	建设单位管理、勘察、监理费		0	已完成
2	三(五、七)通一平费		0	园区将实现七通一平
二	土地成本	360亩	5086.8	14.13万/亩
三	设备设施购置费		30000	
1	生产设备		13500	市场询价、已经公开的设备 销售数据
2	检测设备		3500	
3	研发设备		6000	
4	运输设备		1000	
5	其他配套设备		6000	
四	主体工程施工费	337000	31990	
1	主体工程费用	337000	31050	
	综合办公区	17000	2250	按1500元/m ² 标准建设
	生产区	210000	21000	按1000元/m ² 标准建设
	库房区	30000	3000	按1000元/m ² 标准建设
	其他配套区	80000	4800	按600元/m ² 标准建设
2	基础设施费		940	市场询价、已经公开的设备 销售数据
	停车场		100	
	公配电站		90	
	给排水处理系统		600	
	绿化工程		150	
五	预备费		5366.144	
1	基本预备费		5366.144	(二+三+四)*8%
六	流动资金		5000	
七	总投资		77442.944	

生产要素分析

项目	用电分类 (单位: 元/千瓦时)	不满1千伏	1-10千伏	35-110千伏以下	110千伏	220千伏
电力	一般工商业及其他用电	0.585	0.575	0.565		
	大工业用电	0.483	0.473	0.463	0.453	0.443
自来水	工业用水	执行水价 (元/吨)				
		用户终端供排水价格		供水	污水处理	
		2.5		1.78	0.87	
天然气	2.72		标准: 元/立方米			
运输成本	瑞丽-仰光	400	标准: 元/吨			
	瑞丽-曼德勒	250-300				
	瑞丽-昆明	250-300				
劳动力成本	初级工	800-1500	标准: 元/月			
	高级工	2000-3000				

项目建成后，以家电产品销售获取收益，投资回报率达14.3%，投资回收期约7年

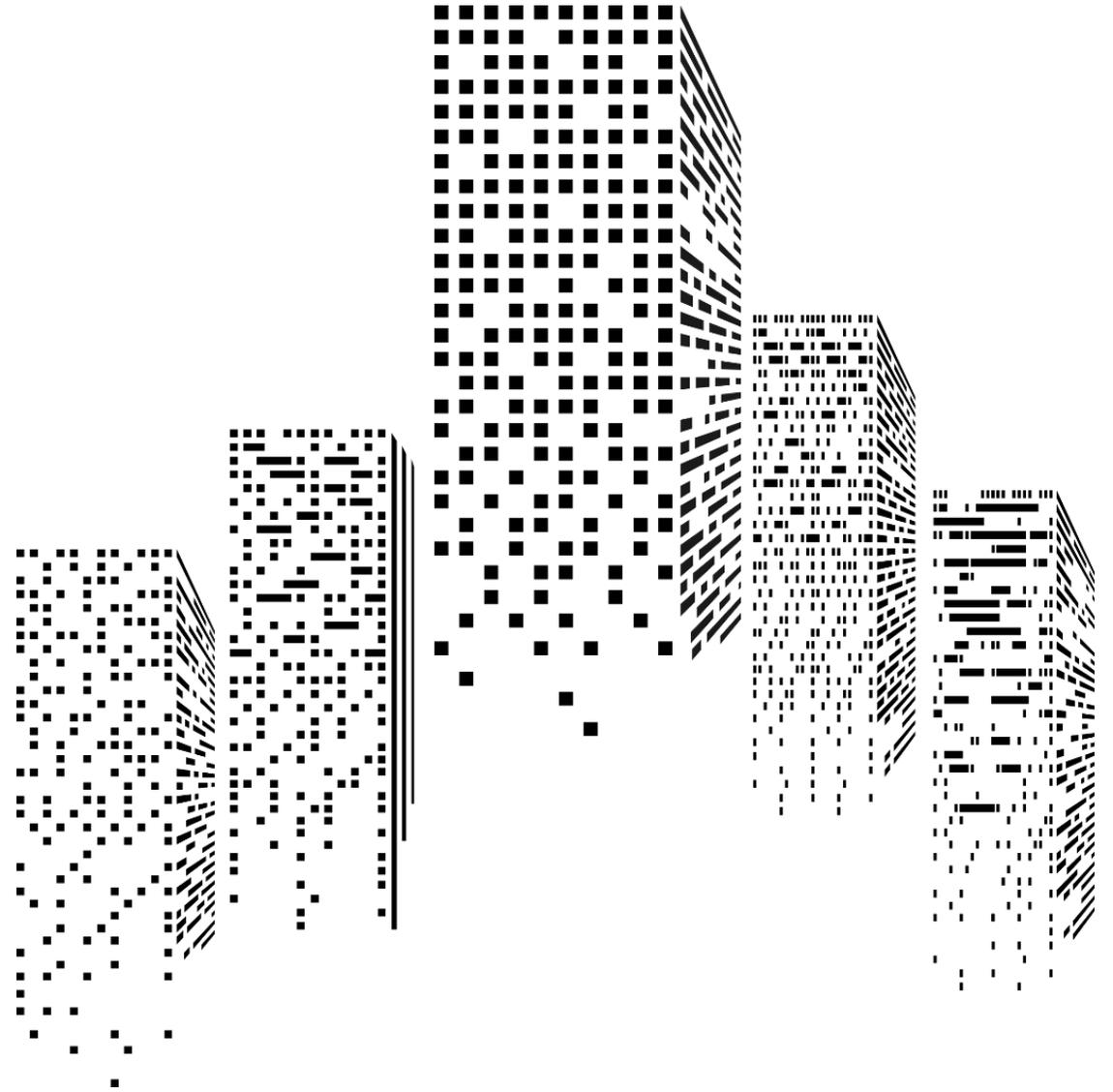
收益测算

序号	项目名称	金额	单位	备注
1	总投资	77442.94		
2	收入	43500	万元	
2.1	主营业务收入	43500	万元	建成后，巩固国内国外两个市场，以家电产品销售获取收益
3	成本	28710	万元	
3.1	主营业务成本	8700	万元	原材料、生产、人工等其他直接成本按20%计
3.2	增值税及附加	6960	万元	增值税按销售收入16%
3.3	管理费用	4350	万元	
3.4	销售费用	8700	万元	
4	利润			
4.1	利润总额	14790	万元	
4.2	企业所得税	3697.5	万元	企业所得税按25%计
4.3	净利润	11092.5	万元	
5	投资分析			
5.1	投资回报率	14.32	%	净利润/总投资*100%
5.2	全部投资回收期	6.9	年	采用静态投资回收期计



政策环境

Manufacturing base



营商环境展示

瑞丽市营商环境进一步优化，2018年成为全省唯一“中国营商环境百强县” “中国十佳营商环境示范县”

- 深入推进“放管服”改革
- 行政审批、商事、公共资源交易领域改革成效显著
- “一颗印章管审批”瑞丽模式在全面推广
- 多证合一、证照分离、企业登记全程电子化、企业简易注销等系列制度改革高效推进
- 公共资源交易电子化平台建设全面完成并率先在全州投入使用
- 公共资源交易“网上全公开、网下无交易”目标得以实现，获全省先进县市称号

瑞丽市投资促进局政务服务中心“一站式”功能，“一窗”受理，为办事群众和企业提供“进一扇门、办一串事”的高效便捷服务，全力打造“办事不求人、审批不见面、最多跑一次”的“一网通办”网上政务服务新环境



优惠政策

项目除享受国家西部大开发政策外，还可享受德宏自由贸易试验片区扶持政策：《中国（云南）自由贸易试验区德宏片区招商引资试行办法》

➤产业扶持政策：

对落户德宏片区、同时带动不低于3家规模以上配套企业入驻的加工制造龙头企业给予一次性奖励100万元。对新认定的企业技术创新中心给予一定的资金支持。对总部型经济类企业、跨境电商类企业、跨境产能合作类企业、跨境金融类企业等分别给予不同程度、不同类型的企业扶持政策

➤投资要素保障：

鼓励企业进驻工业园区标准化厂房进行投资生产，厂房租赁价格为12元/平方米/月，规模以上企业三年内享受租金补贴政策；重点企业可享受“一事一议”政策；如遇相关政策调整，按最新优惠政策来执行

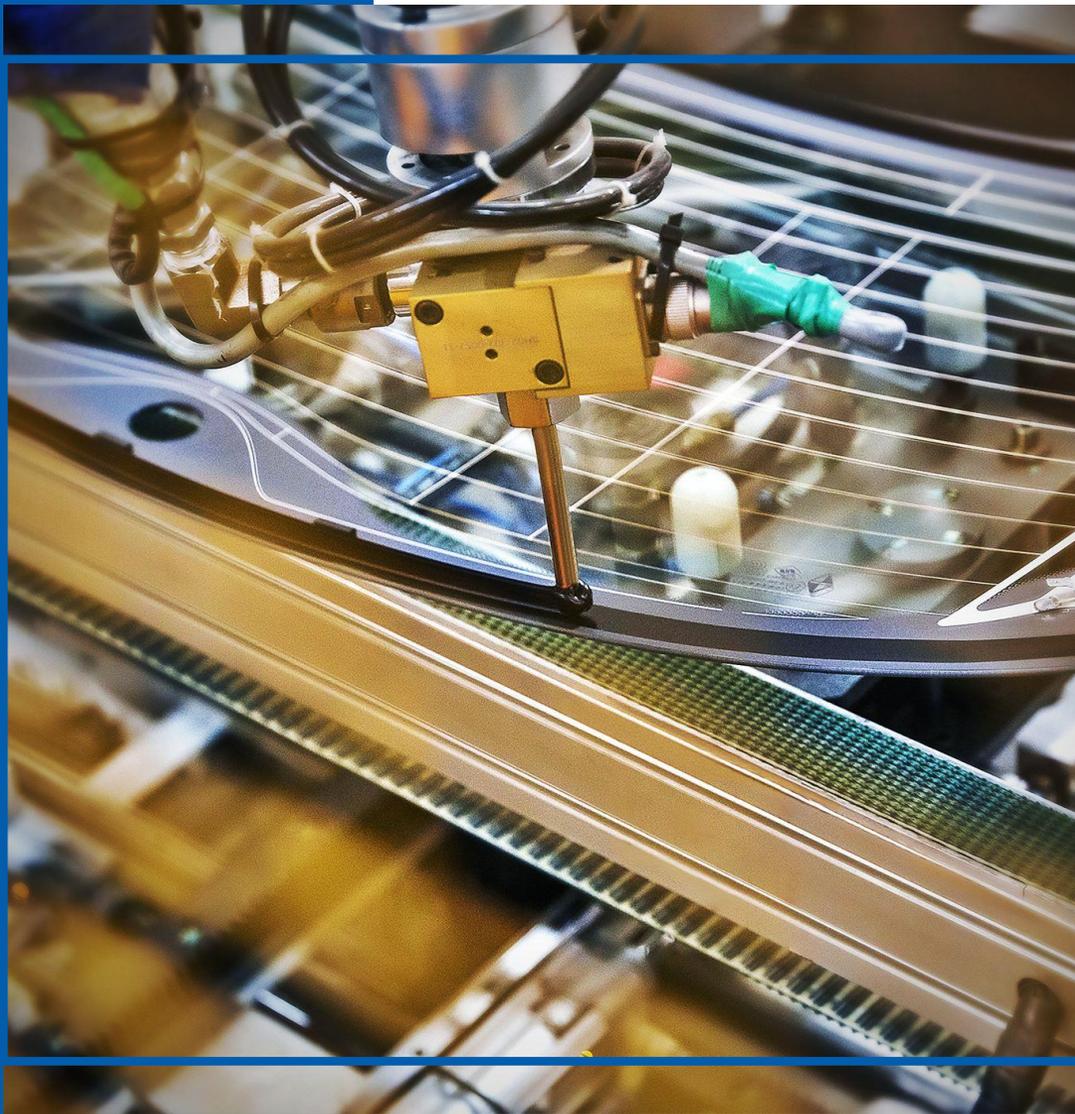
➤人才扶持政策

对成功申报省级“院士工作站”、“专家基层工作站”、“技能大师工作室”的企业，对“院士（博士）专家工作站”、“创新团队”企业，“科技领军人才”、“云岭学者”专项的企业，“产业技术领军人才”专项的企业等分别给予对应的优惠政策

➤其他支持

根据企业需求，提供稳定服务，保证企业生产，强力推动项目建设





联系方式

联系单位： 瑞丽市投资促进局

联系人： 姚承虎

联系电话： 13988252077

座 机： 0692-4141998