



旅游文化产业

德宏自贸片区
—瑞丽市勐秀文旅康养建设项目

云南省投资促进局





目录

CATALOG

1

项目概况

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

8

政策环境

项目概述

第一章



项目概况

项目名称：德宏自贸片区—瑞丽市勐秀文旅康养建设项目

所属行业：旅游文化产业

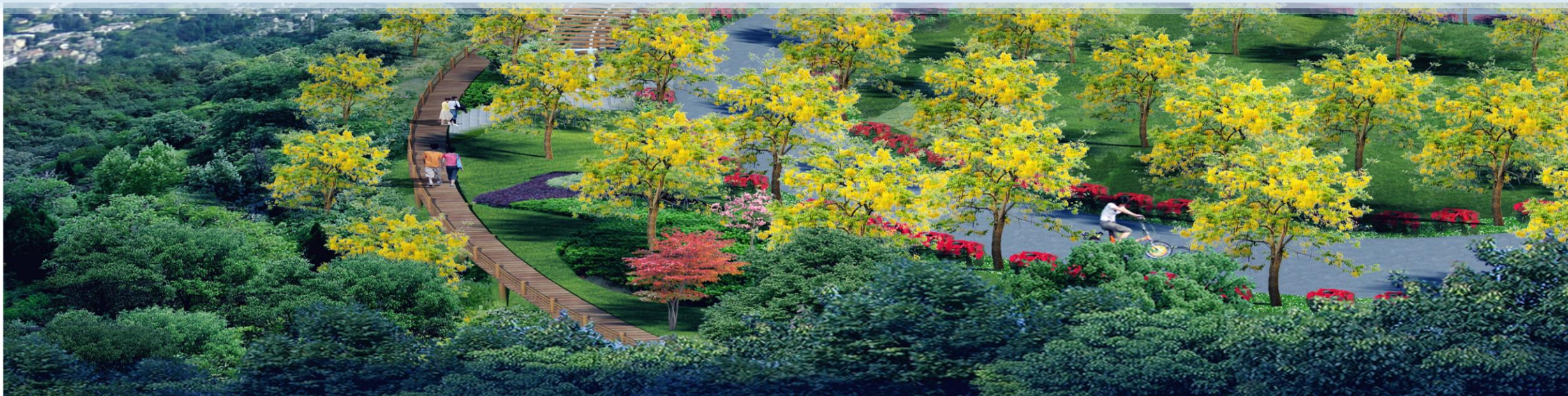
占地面积：勐秀山全域

投资估算：总投资50000万元

合作方式：独资、合作、参股、PPP等

建设地点：瑞丽市勐秀山

项目概述：勐秀乡被誉为瑞丽的“天然氧吧”、“避暑圣地”、“秘境”和“瑞丽后花园”。因其独特的地理位置、自然条件和人文底蕴，勐秀乡区域发展定位为瑞丽市生态休闲度假的主要区域和陇川县章凤口岸发展的后备区域。项目按照“两轴两心三片多节点”的乡域发展结构，建设观光农业带、生态休闲度假旅游区及避暑养生旅游区、生态康养区及其他配套设施



项目背景

第二章



政策背景

《瑞丽市全域旅游总体规划2016-2025》指出，加快瑞丽市全域旅游发展，各乡镇结合自身旅游资源，发展具有**特色的乡域旅游**，勐秀山打造成为美丽神树游体系生态旅游区

《瑞丽市2019年政府工作报告》指出，2020年要不断提升文旅产业发展质量，着力打造“三个一批”精品旅游项目，启动瑞丽江黄金旅游岸线、**幻境雨林旅游康养小镇**、佛学分院、畹町红色旅游等一批景区景点建设，做好非遗民族文化遗产保护工作，开发文化创意产品，推动文化资源真正“活起来”

《瑞丽市勐秀乡总体规划（2017-2030）》指出，在新一轮城镇一体化发展中，勐秀乡应积极发挥自身优势，以壮大一产、培育三产为出发点，全方位构建旅游格局，融合不同产业体系，构建**生态旅游康养小镇**



项目建设必要性



推进全域旅游发展

随着大众旅游时代的到来，旅游体验化已经成为游客出行的重要需求；瑞丽市作为中缅跨境旅游的核心城市，游客与日俱增，对旅游资源的多样性要求不断显现；项目建设将丰富瑞丽市旅游资源，为瑞丽市全域旅游打造坚实基础

提高区域经济水平和地区知名度

勐秀乡以农业为主要的经济支撑，一产仍是推动勐秀乡国民经济增长的主要力量，勐秀在瑞丽市耕地面积较大，现已成为瑞丽市第一甘蔗种植乡镇，万亩柠檬种植园已经建设完成；项目建设将优化地区产业结构，提升地区经济，优化地区资源，实现农旅结合

促进养老养生产业的发展

国家政策对大健康和养老养生产业的支持，促进健康养老服务、健康文化旅游的发展。项目建设能为游客（周边居民为主）提供健康养生服务，使瑞丽市康养水平迈向新台阶

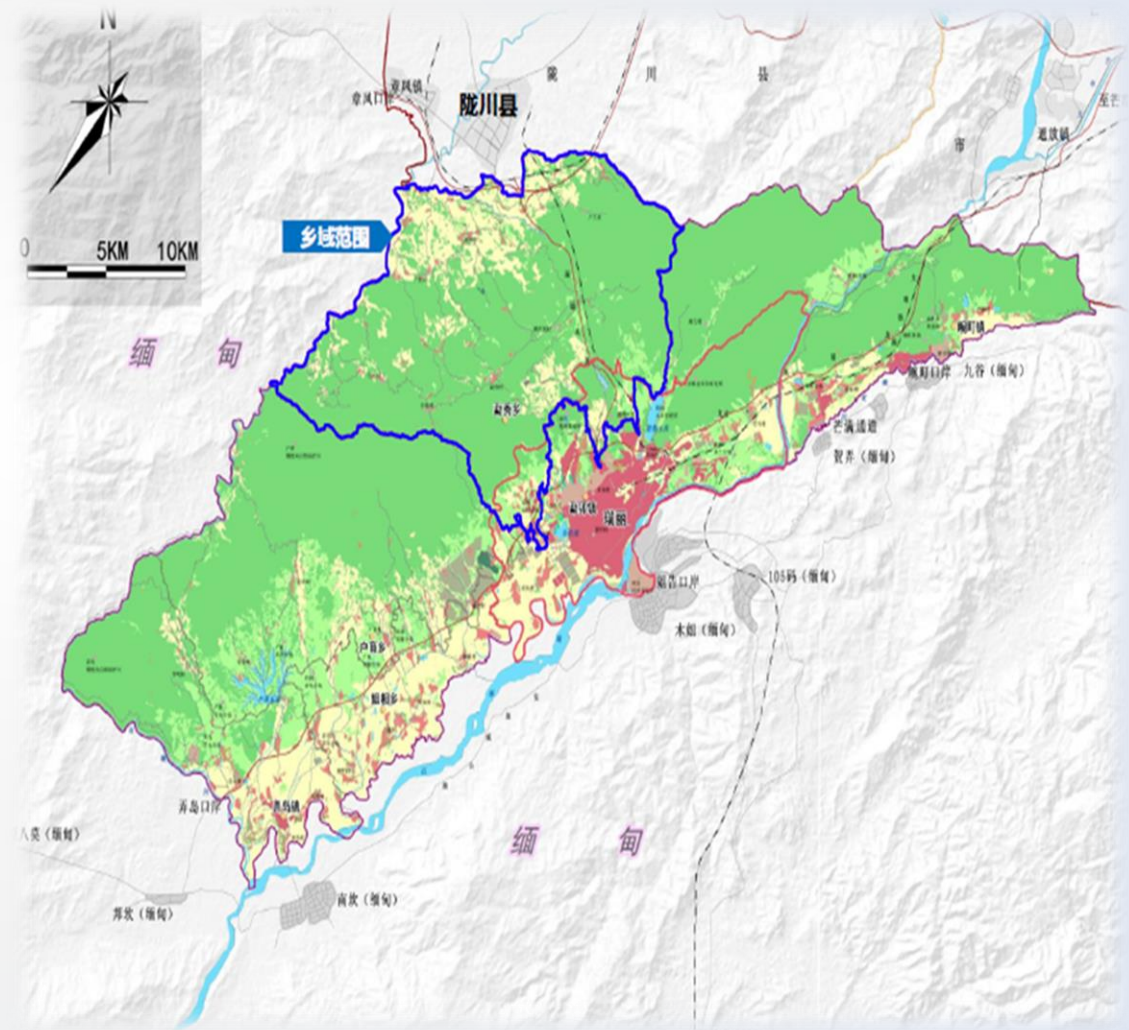
项目选址

第三章

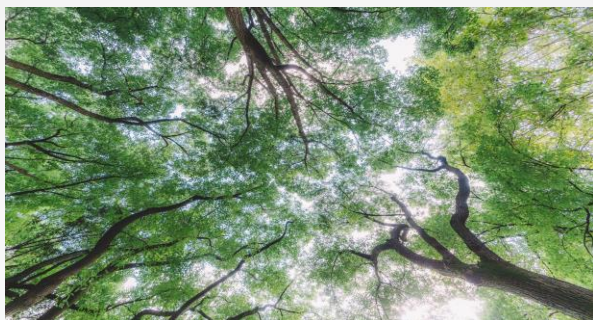


建设地点

建设地点：德宏州瑞丽市勐秀乡

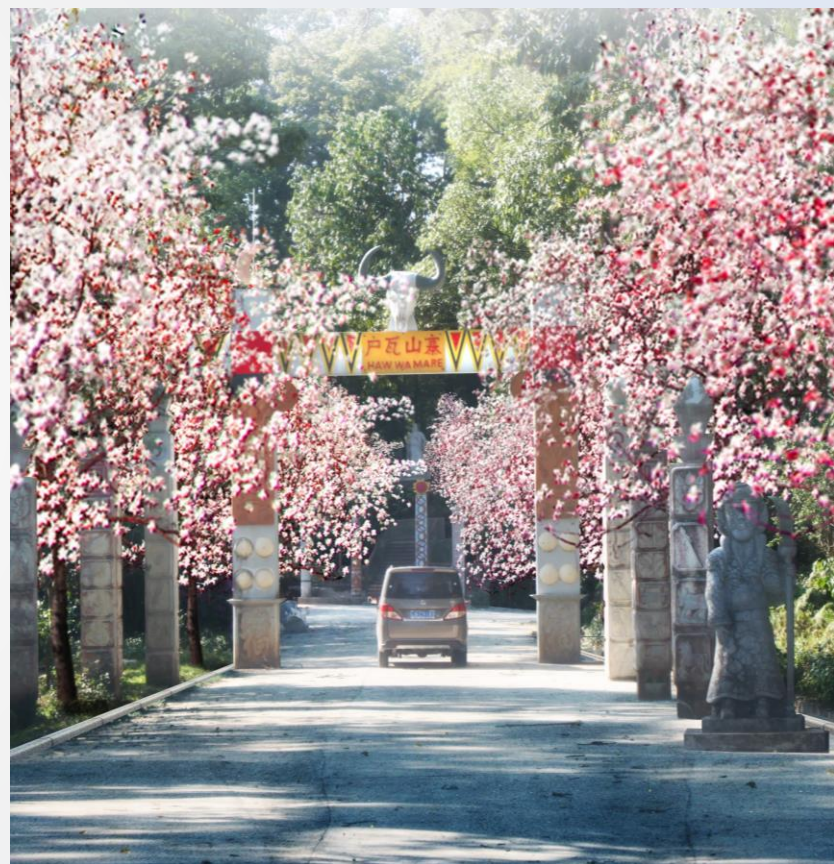


发展现状



地区简介

勐秀乡地处瑞丽市西北部，西隔南畹河与缅相望，东北侧与陇川县相邻，东面和南面与瑞丽相接。勐秀乡自然资源和农产品资源丰富，少数民族文化独特，森林植被覆盖率高，生态环境优美，夏季与城区温差明显，被誉为瑞丽的“**天然氧吧**”、“**避暑圣地**”、“**秘境**”和“**瑞丽后花园**”



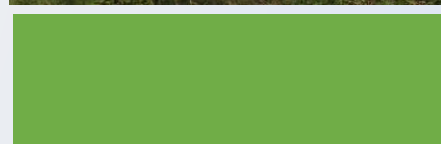
发展现状

经济发展情况

勐秀乡是以农业为支撑产业的乡镇，农业经济占乡镇经济的比重较大；近年来，随着旅游业发展，勐秀正在转型新的经济发展模式，经济逐年稳步上升，产业发展态势良好

旅游景观建设现状

全乡规划出32条生态环线景观，现已打造完成10条，分别是国防大道（凤凰花道）、千国榄仁、小街水库环线（红花木莲树）、排罗山——户永山（徒步栈道）、排罗山——芒弄（徒步大道）、南兰河景观（人行栈道）、南管河景观（人行栈道）、黄金大道（黄金雨）、樱花环线（观赏性樱花）、竹林小道



基础设施配套



水利设施建设情况

勐秀集镇周边主要饮用小街水库水源，在建的勐典水库主要辐射勐典、户瓦等村域，当前已完成第一期驻堤工程，有望于2020年投入使用



道路建设情况

勐秀乡处于瑞丽通往陇川的交通节点，乡域内有瑞陇高速和233省道穿过，233省道是勐秀乡对外联系的重要交通，其余道路均为乡镇道路，各个行政村和自然村的主联系通道

基础设施配套

商业设施配套情况

商业设施主要分布在勐秀镇区和勐典行政村，有小卖部、农村淘宝、日用品店、农资代理店等，瑞章沿线公路旁有多家农家乐，部分村庄有特色乡村饭店，主营山茅野菜和民族特色菜；勐秀乡商业设施还有待继续完善和引流壮大。美丽乡村建设项目资金165万元，见有2栋3层商住楼，1条饮食商业街，180多个摊位，同时设有停车场、党建宣传长廊等



项目优势

第四章



项目优势

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

项目优势



多元化的少数民族文化

全乡总人口汉族占50.4%，景颇族，德昂族，傈僳族，阿昌族，傣族等族占49.6%，少数民族所占比重较大，属多民族聚居乡。目前勐秀乡有非物质文化遗产传承人22人，民族文化基础深厚

历史文化底蕴深厚

勐秀乡地势险要，是历代兵家必争之地，传说三国时，蜀国诸葛亮部下南征时曾在此扎营。1943年日军侵入瑞丽后，曾在此挖壕筑岗屯兵于山上。1980年2月，国家天文台在此观测百年罕见之日全蚀奇观



项目优势

丰富的农产品资源

甘蔗已经成为勐秀乡支柱产业，是村民脱贫致富的主要途径和经济收入来源，其他农产品如蔬菜、玉米、猕猴桃等产量较大，目前正大力发展柠檬、石斛等特色产业



旅游资源汇聚

勐秀山有“户瓦山景颇族抗日自卫队纪念碑”和“有一个美丽的地方”两个爱国主义教育基地；一个典型的半山区景颇族聚居的自然村“帮达山寨”；以及多个少数民族的民族文化活动等

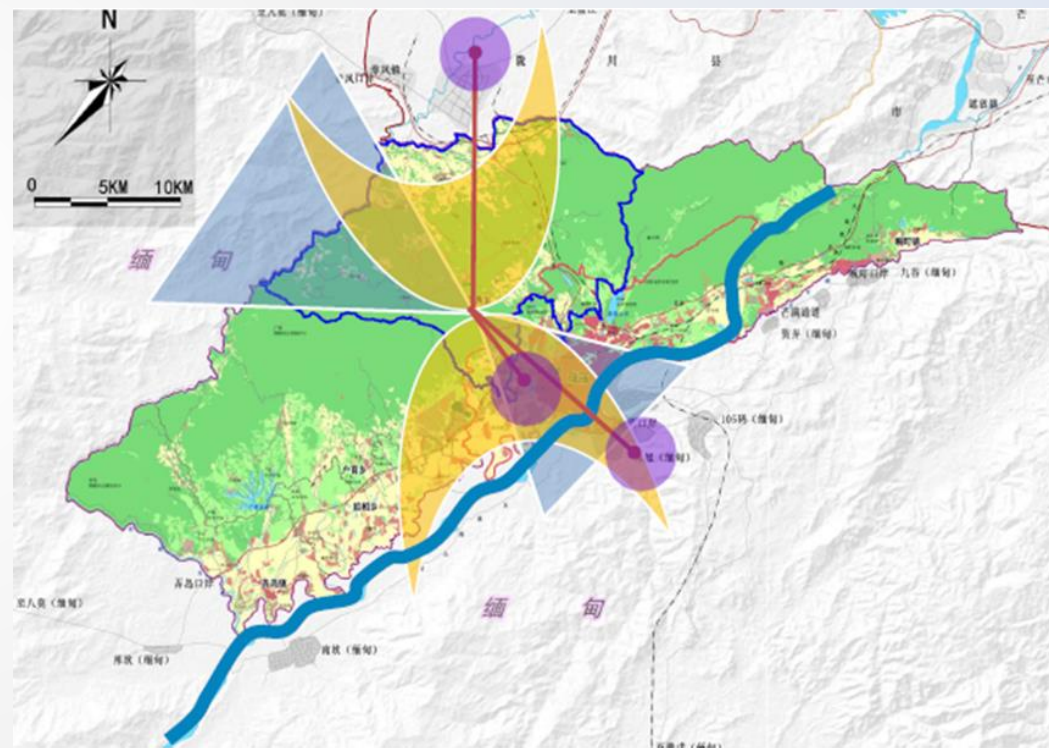
项目优势

➤ 地处瑞丽康养生态旅游线路

勐秀处在瑞丽中部山地康养生态旅游路线中，与户育、姐相、勐卯组成山地旅游环线。在环线上具有一山览两坝、一地观两国、一梁望三城、一脊瞰一河

➤ 气候条件良好，生态环境优越

勐秀乡气候条件良好，生态环境优越，属南亚热带湿润性季风气候，雨量充沛，年均气温20℃，气温比瑞丽城区平均气温低3-5度，全乡的森林覆盖率为74%，是瑞丽主城区居民降温避暑的后花园



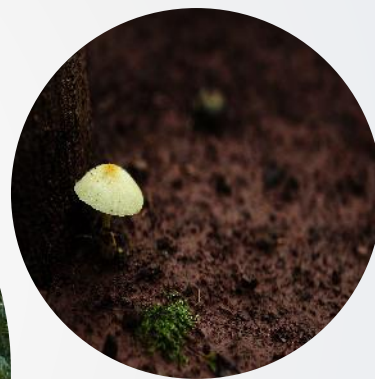
建设内容

第五章

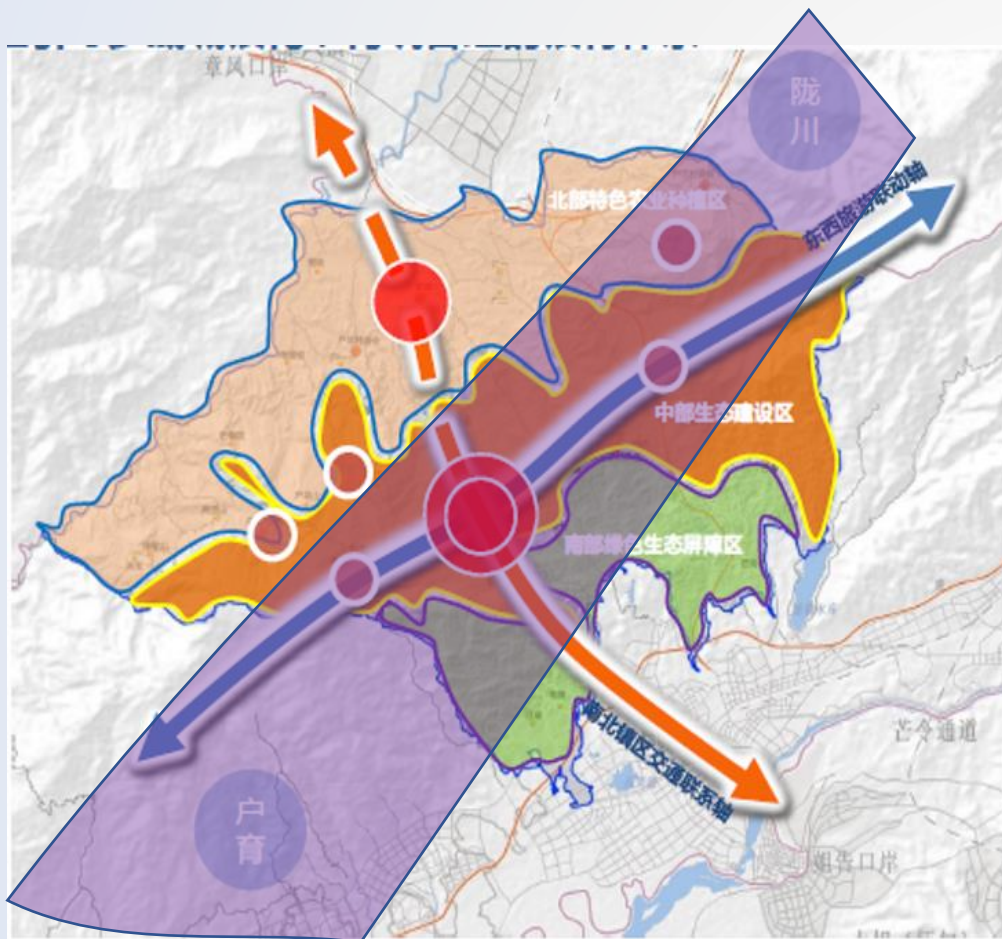


项目定位

- **总体定位：**全市生态保护屏障区、生态休闲康养旅游服务小镇、特色生态产业发展小镇
- **功能定位：**具备旅游观光、生态采摘、文化体验、生态康养、旅游服务等功能为一体的文旅康养小镇
- **市场定位：**
 - 核心客源市场—瑞丽市及陇川县
 - 辐射客源市场—德宏州全境、西南地区市场
 - 潜在客源市场—全国及南亚东南亚地区



建设内容



按照“两轴两心三片多节点”的乡域发展结构，建设观光农业带、生态休闲度假旅游区及避暑养生旅游区、生态康养区及其他配套设施

两轴——南北城镇发展联动轴、东西旅游联动轴

两心——勐秀集镇功能发展核心、勐典城镇发展后备中心

三片——北部特色农业种植区、中部生态建设区、南部生态屏障区

多节点——以多个基层村为节点，辐射带动周边区域发展

(勐秀乡) 乡域发展规划

建设内容



主要建设：

- **观光农业带：**建设农产品采摘园，包含魔法森林（打造趣味化的蘑菇种植园）、森林蔬果园（森林桃园、杨梅园、坚果园、猕猴桃园、柠檬园、干果榄仁等农旅融合体验）、中草药园等
- **生态休闲度假旅游区：**修建森林旅游观光栈道、农业旅游景观大道（樱花观赏大道、桃园观赏大道）以及劲秀全景观景台等
- **避暑养生旅游区：**建设民族文化展览中心、历史文化展览中心、旅游垂钓基地、居民文化活动中心等
- **生态康养区：**建设康养服务中心、生态养生酒店、生态农庄、山地户外活动基地、森林养生基地等
- **其他配套设施：**完善医疗设施、商业设施、水利设施、道路设施等基础配套设施

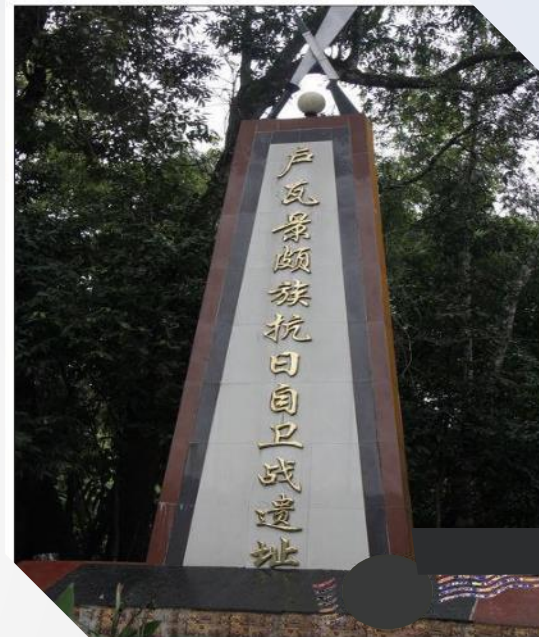
核 心 策 略

全区域——跨境互动，境外-城内-山上的多维结合

全生态——生态优先，生态大环境的全景打造

精服务——高端战略，民族风情与全境化对接

秀风格——品牌推动，勐秀特色风情的定制级接待



市场现状

第六章



市场现状



整体呈待开发状态

勐秀乡文化旅游产业目前仍处于待开发阶段，10条生态环境景观的绿植已下种完成，待成长成型，其余设施建设较少



建设规模较小

勐秀乡户瓦村被列为云南省150个州（市）级旅游扶贫示范村。开展乡村旅游经营的建档立卡贫困户8户，群众自筹十万元投入旅游产业，主要是民宿、餐饮方面，规模较小，接待能力和频次有限



游客以周边地区居民为主

勐秀乡优美的生态环境吸引了一些游客和瑞丽、陇川周边居民到勐秀乡徒步旅行、体验山林生活。当前勐秀乡尚无规模性旅游景点，主要游客来自瑞丽、陇川居民，于周末闲暇时间到勐秀山上登山徒步、休闲用餐

市场前景

康养与文旅产业的融合创新将成为新动能，“旅游+康养”进一步成为地区热点，文旅产业将迎来高质量、多层次发展的新阶。



旅游将迎来新一轮爆发期

自贸区建设将迎来“旅游热”



德宏自贸片区建设，增强了中国与缅甸的贸易交流，将会引来国内国外众多企业以及人流，越来越多的人将汇聚瑞丽，间接带动瑞丽市旅游产业发展，迎来瑞丽“旅游热”

投资收益

第七章



投资估算

项目主要完成勐秀乡旅游环线、配套农业采摘园和其他旅游服务中心建设，预计总投资约50000万元

序号	工程及费用名称	投资估算（万元）	备注
一	项目前期费用	200.00	
1	建设单位管理、勘察、监理费	200.00	
2	三（五、七）通一平费	-	项目因势而建
二	土地成本	12,000.00	主要涉及观光道路及、商业酒店及农业园土地购置，具体建设面积需根据企业开发程度测算（约12000）
三	设备设施购置费	4,720.00	
1	康养设备	1,530.00	
2	山地户外活动设备	970.00	
3	酒店、餐厅设备	1,200.00	
4	农林基地维护设备	300.00	
5	配套基础设施	720.00	
四	主体工程施工费	27,570.00	
1	主体工程费用	27,300.00	
	观光农业带	7,000.00	
	生态休闲度假旅游区	6,000.00	
	避暑养生旅游区	5,000.00	
	生态康养区	4,300.00	
	其他配套区	5,000.00	
2	基础设施费	270.00	
	停车场	100.00	
	公配电站	50.00	
	给排水处理系统	120.00	
五	预备费	3,543.20	
1	基本预备费	3,543.20	（二+三+四）*8%
六	流动资金	2,000.00	
七	总投资	50,033.20	

运营成本分析

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		
	农业生产用电	0.45	0.44	0.43		
自来水	居民生活用水	执行水价 (元/吨)				
		用户终端供排水价格		供水	污水处理	
		2.5		1.63	0.87	
居民天然气	2.72		标准: 元/立方米			
商用天然气	2.72		标准: 元/立方米			
劳动力成本	初级工	800-1500	标准: 元/月			
	高级工	2000-3000				

收益测算

项目建成后，主要以旅游门票销售、农产品销售、提供康养服务以及其他旅游服务获取收益，预计可实现年营业收入24000万元，投资回报率达15.83%，投资回收期约6年

序号	项目名称	金额	单位	备注
1	总投资	50,033.20		
2	收入	24,000.00	万元	
2.1	主营业务收入	24,000.00	万元	门票销售、旅游服务、康养服务及其他旅游服务获取收益
3	成本	13,440.00	万元	
3.1	主营业务成本	4,800.00	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	1,440.00	万元	增值税按销售收入6%
3.3	管理费用	2,400.00	万元	
3.4	销售费用	4,800.00	万元	
4	利润			
4.1	利润总额	10,560.00	万元	
4.2	企业所得税	2,640.00	万元	企业所得税按25%计
4.3	净利润	7,920.00	万元	
5	投资分析			
5.1	投资回报率	15.83	%	净利润/总投资*100%
5.2	全部投资回收期	6.3	年	采用静态投资回收期计

政策环境

第八章

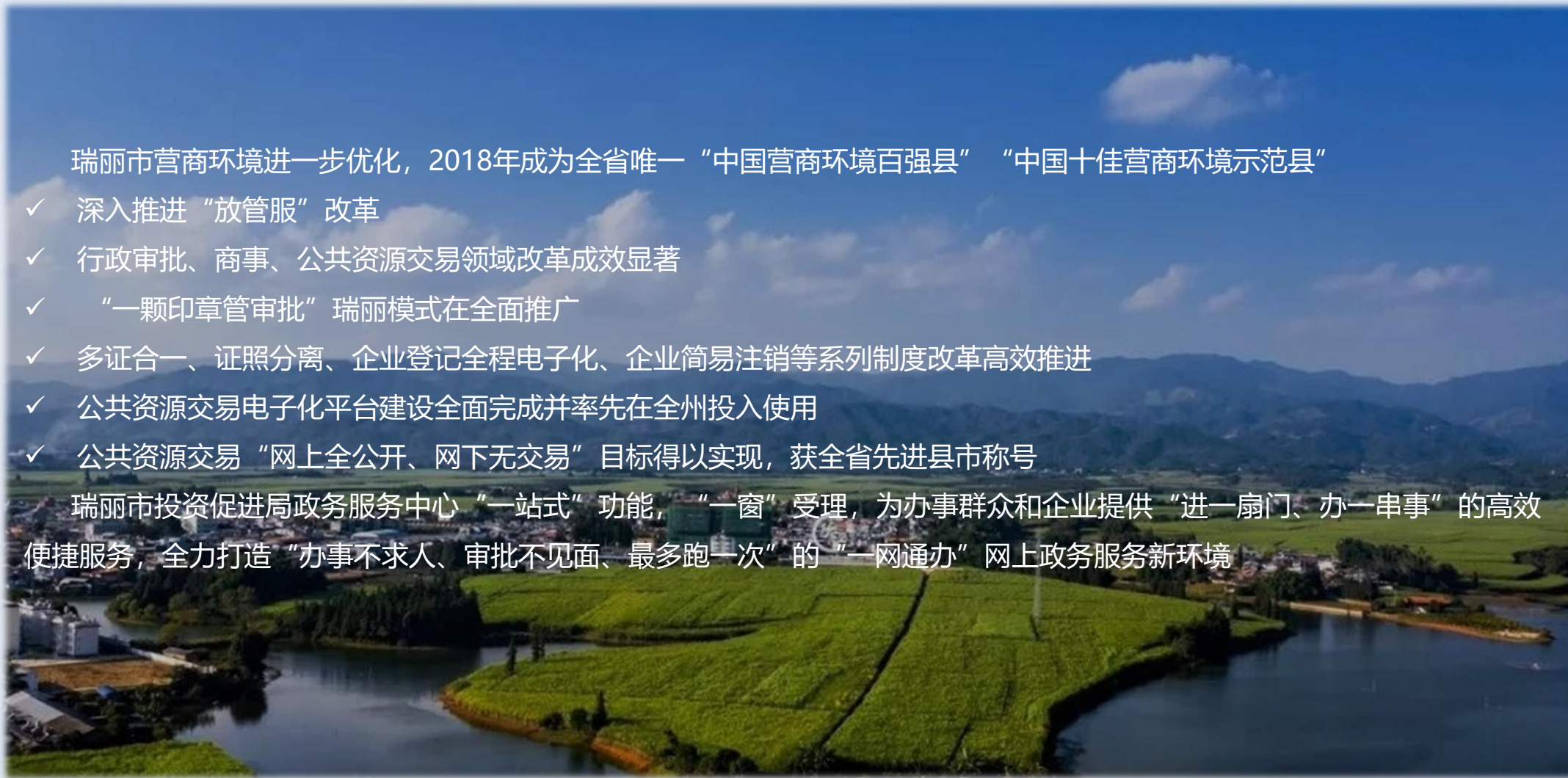


营商环境

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

项目可享受《中共中央国务院关于深入实施西部大开发战略的若干意见》、《云南省人民政府关于加快推进瑞丽重点开发开放试验区建设的若干政策》、《瑞丽市人民政府关于印发瑞丽市招商引资优惠政策的通知》及其他云南省相关的旅游扶贫政策

《瑞丽市人民政府关于印发瑞丽市招商引资优惠政策的通知》

用地优惠政策：

旅游、康养及星级酒店项目开发建设用地按不低于土地成本价（土地成本低于基准价的按不低于基准价）以公开出让方式供地，优先安排年度建设用地指标报批供地。对投资规模较大的旅游康养用地，采取“一事一议”的方式解决

财税政策：

符合相关条件的新办企业，可享受瑞丽重点开放试验区企业所得税“五免五减半”优惠政策。对符合政策的同事可以享受“特色小镇”、“跨境经济合作区”等税收优惠政策

财政鼓励政策：

鼓励旅游文化景点品牌创建，市内文化旅游景点被上级旅游部门新评定为4A、5A级景区称号的，市财政分别给予20万元、30万元奖励金



瑞丽市招商引资优惠政策



瑞丽欢迎您!



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