



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

# 红河片区 中小企业孵化产业园

中国(云南)自由贸易试验区红河片区管理委员





# 目录

Directory——

**1 项目概况**

**2 项目优势**

**3 建设方案**

**4 市场分析**

**5 财务分析**

**6 招商合作**

Part 1

# 项目简介

## PROJECT PROFILE



# 项目概况

PROTECT PROFILE

## 建设地点

中国（云南）自由贸易试验区红河片区西片区。

## 项目用地

规划用地215.4亩，总建筑面积约 22.69万m<sup>2</sup>，用地性质为新型产业用地（M0），部分地块为熟地，项目已完成规划设计及相关评审。

## 合作方式

合资、独资均可。

## 建设内容

项目规划建设中小企业标准加工生产厂房、研发服务用房、辅助用房、生活服务设施及其他配套设施。



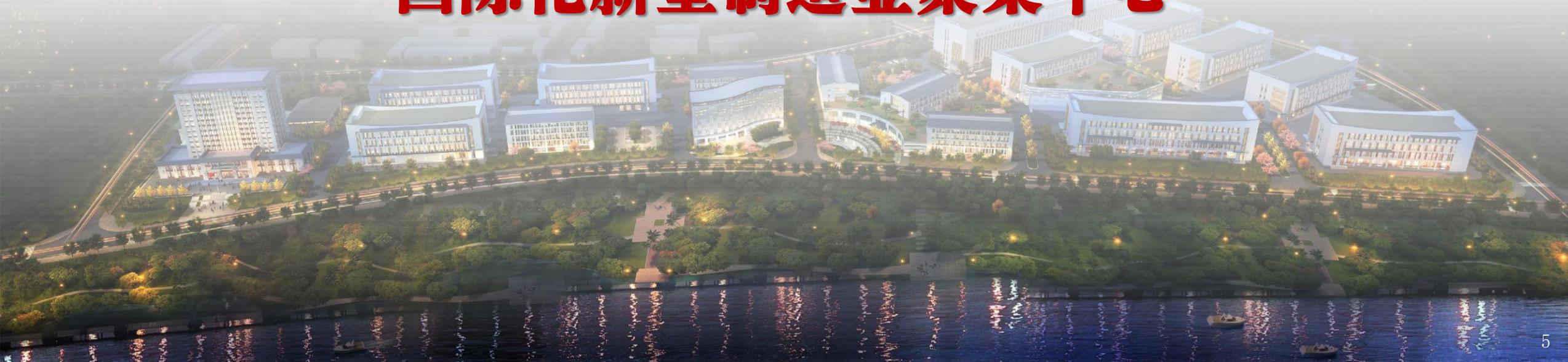
项目位置示意图

# 总体定位

## PROJECT ORIENTATION

从物理空间、共享设施到专业化服务，集聚各类要素资源，形成主体多元、类型多样、业态丰富的发展格局，培育经济发展新动能。从产业集群、优化资源配置、承接发达地区产业转移方面推动河口轻工业的结构调整，促进中小企业向专业化、社会化发展。

# 国家级的创新型孵化平台 国际化新型制造业聚集中心



# 项目背景

PROJECT  
BACKGROUND

## “一带一路” 战略推动区域内产业升级发展



- 伴随着我国内陆沿边开发开放和“一带一路”等国家战略的深入实施，我国区域经济国际化程度提高和市场配置资源作用的不断加强，**国际国内产业转移呈现多元化态势，机械装配、冶金建材、轻工等产业持续向更接近需求的地区转移。**
- 《云南省关于加快建设我国面向南亚东南亚辐射中心的实施意见》、《中国（云南）自由贸易试验区总体方案》中均提到，要优化管理体制和运行机制，对标国际规则，**创造条件探索沿边发展，努力建设辐射带动作用突出的高标准高质量自由贸易园区。**

# 项目背景

## PROJECT BACKGROUND

为了改善中小企业经营环境，促进中小企业健康发展，扩大城乡就业，2018年国家颁布《中华人民共和国中小企业促进法》，从财税支持、融资促进、创业扶持、创新支持、市场开拓、服务与权益保护等多方面支持中小企业孵化与发展。

### 政策依据

#### 《中共云南省委云南省人民政府 关于加快工业转型升级的意见》

加快建设滇中产业聚集区（新区）、实施千亿元园区工程、千百亿企业培育计划。加快综合保税区、跨合区、边合区等建设，重点培育**设施完善、产业聚集、服务优良、特色突出**的10个千亿元园区，50个百亿元园区。

#### 《云南省人民政府关于推动产业园区转型升级的意见》

**加大财政资金对园区建设的支持力度**，将省财政用于支持工业园区建设发展的新型工业化发展专项资金和标准厂房建设资金整合调整为工业园区建设发展专项资金，重点支持园区的重大基础设施配套建设、园区标准厂房建设以及招商引资前期工作。

#### 《云南省建设我国面向南亚东南亚 辐射中心规划（2016-2020）》

依托滇中新区等国家级和省级开发区、产业园区，集中力量打造一批产业外向型、环境国际化、管理现代化的国别特色园区、省际合作园区，形成开放合作的亮点、平台和示范。建设一批**高起点、高标准、高质量的外向型产业园区**，积极承接国际国内**加工贸易订单和加工贸易企业转移**，逐步形成沿边地区外向型特色优势产业体系。



Part 2

# 项目优势

PROTECT ADVANTAGES

# 发展机遇

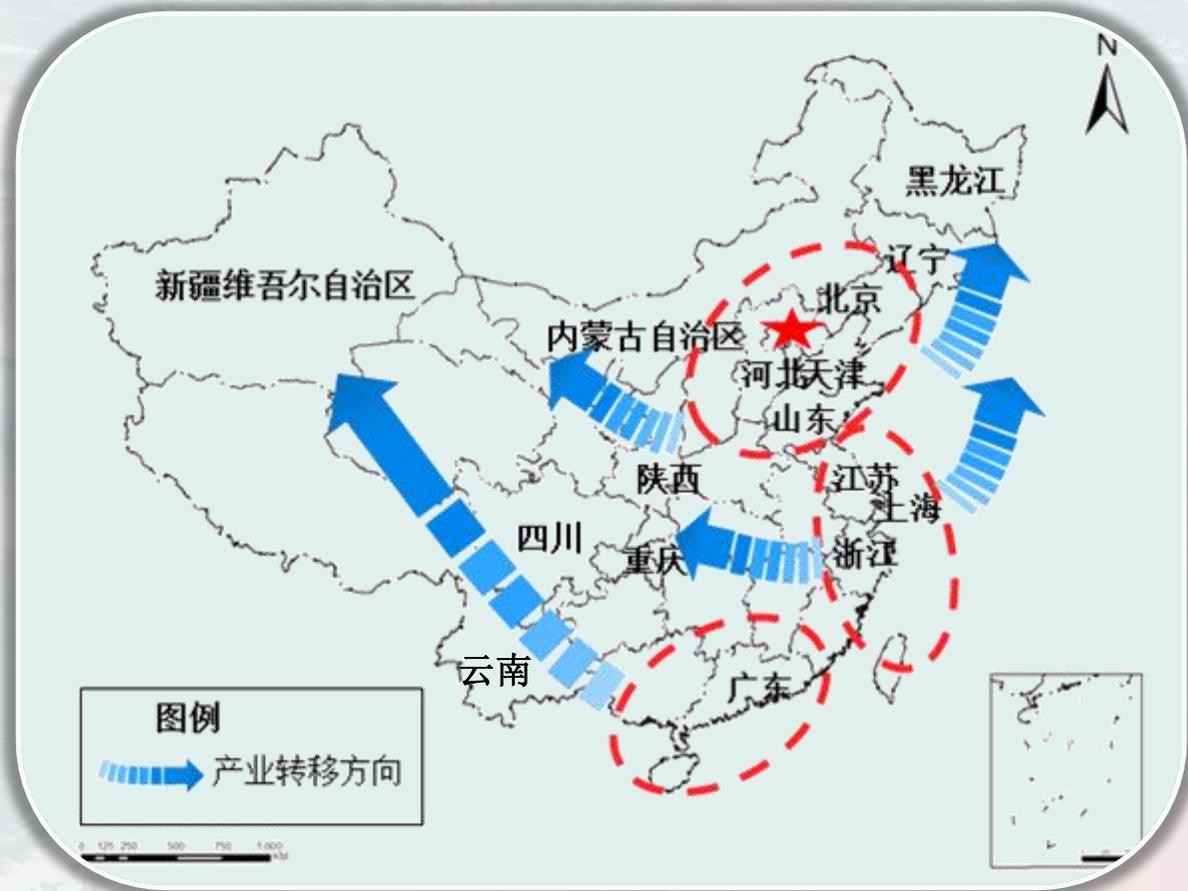
DEVELOPMENT  
OPPORTUNITIES



我国经济发展方式的转变和外部环境的变化，沿海地区成本优势减弱，当地产业优化产业结构，向土地、人力及政策更有优势的中西部转移。



在国家政策的引领下，沿海产业梯度转移及发展给中小企业变革带来了新的机遇。



# 区位优势

LOCATION AND TRAFFIC

1



## 边境发展前沿

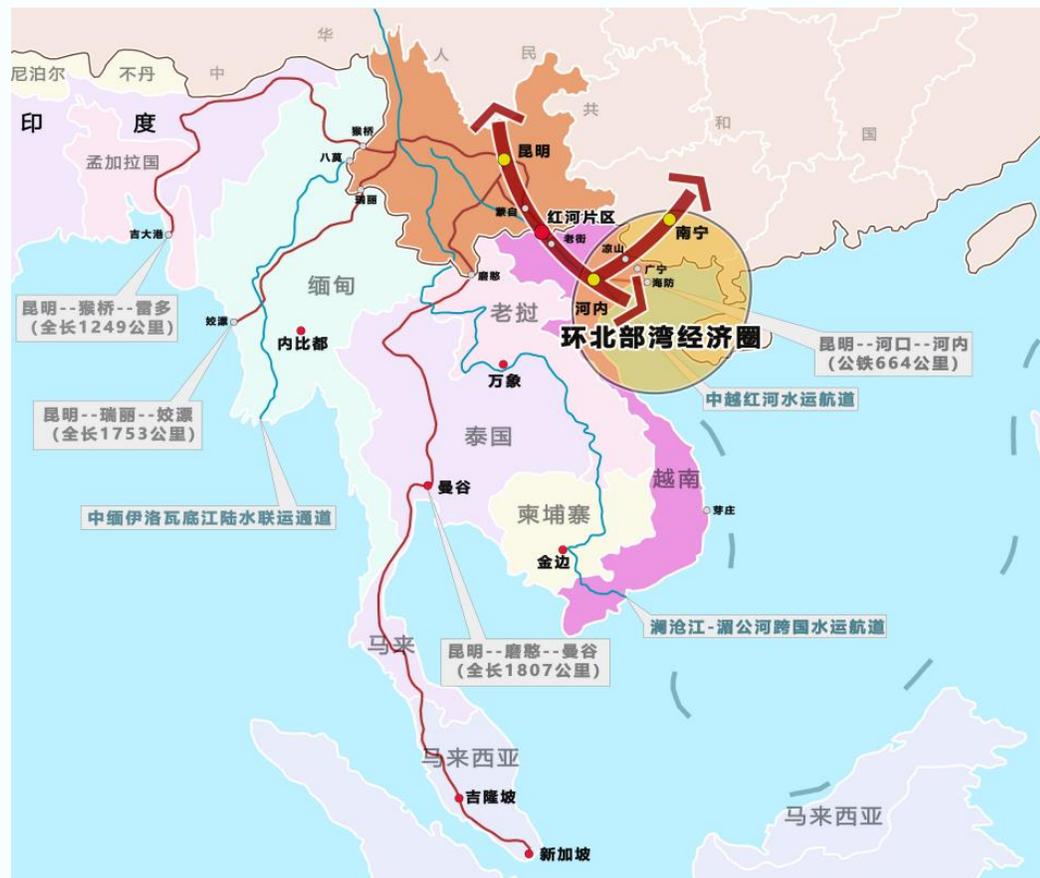
红河片区处于河口县境内，是“一带一路”、RCEP等发展战略的重要节点，是昆明到越南河内经济走廊的重要部位和关键环节，是云南面向南亚东南亚辐射中心的前沿。

2



## 多维交通开放

泛亚铁路、滇越铁路、蒙河高速与越南相连，距云南昆明 406 公里，距越南首都河内264公里，距越南北方最大出海港口海防369公里，具有北融滇中、南接越南、东联两广、西通缅甸老通道优势。



# 口岸优势

PORT  
ADVANTAGES

01

**百年  
商埠**

自1897年开埠通商、1910年滇越铁路建成通车以来，河口逐渐成为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。

02

**通关  
便利**

河口口岸全力推进国际贸易“单一窗口”应用，创新“一口岸多通道”边境口岸监管新模式，采取“互联网+预约通关”模式，铁路、公路和南溪河出入境口岸分别达到24小时、12小时和15小时预约通关。

03

**边贸  
繁荣**

河口口岸货物吞吐量连续位居云南省第一位，进出口总值、出入境人员均居云南省各口岸前列，贸易量年均增长20%以上，贸易伙伴遍布东盟、欧美、日本、台湾等30多个国家和地区。



面对新冠肺炎疫情带来的影响，河口口岸对外贸易依然焕发强劲动力，为跨境产业发展以及边境产业合作带来发展势能，推动中小企业的国际化进程。

## 内外资源汇聚，产业转移呈现多元化态势

### 云南

- **矿产资源**：红河州被称为**矿产的宝库**，是云南矿产资源富聚的重要地区之一。锡、铟居世界第一，锰、银居全省第一，铅居全省第二，煤、铜、锌、金居全省第三。
- **生物资源**：全州种植**香蕉、石榴、菠萝**等水果241.4万亩，产量257.8万吨；蔬菜196.2万亩。
- **电力资源**：红河真正实现了**水电、火电、风电和光伏电**等多电并举的电力格局，是云南省重要的能源基地。目前累计发电总装机容量达632万千瓦，部分富余电力向外输送。

### 越南

- **农产品资源**：越南每年经河口口岸出口到我国的大量**火龙果、芒果、腰果、龙虾、咖啡**等农副产品，货运量超过130万吨，货值突破100亿元。农副产品已成为河口口岸主要贸易产品，占比进出口贸易总额近六成。
- **中药材资源**：河口口岸主要进口越南方向的30种药材，主要有**赤小豆、丁香、胡椒、肉桂、核桃仁、黑芝麻、茯苓、胖大海、黄连、菊花、薏米**等。
- **劳动力资源**：越南人口众多，劳动力丰富，劳工素质较高且用工价格较低。新冠疫情之前，常年在河口县工作的**越南籍工人超过2万**，薪酬远低于国内平均水平。

# 经济基础

ECONOMIC  
BASE



河口县域经济快速发展，对各产业的转型升级需求增大，**技术研发、工艺研究、产品开发、技术推广**等都有了新的要求。

## 2021年河口主要经济指标

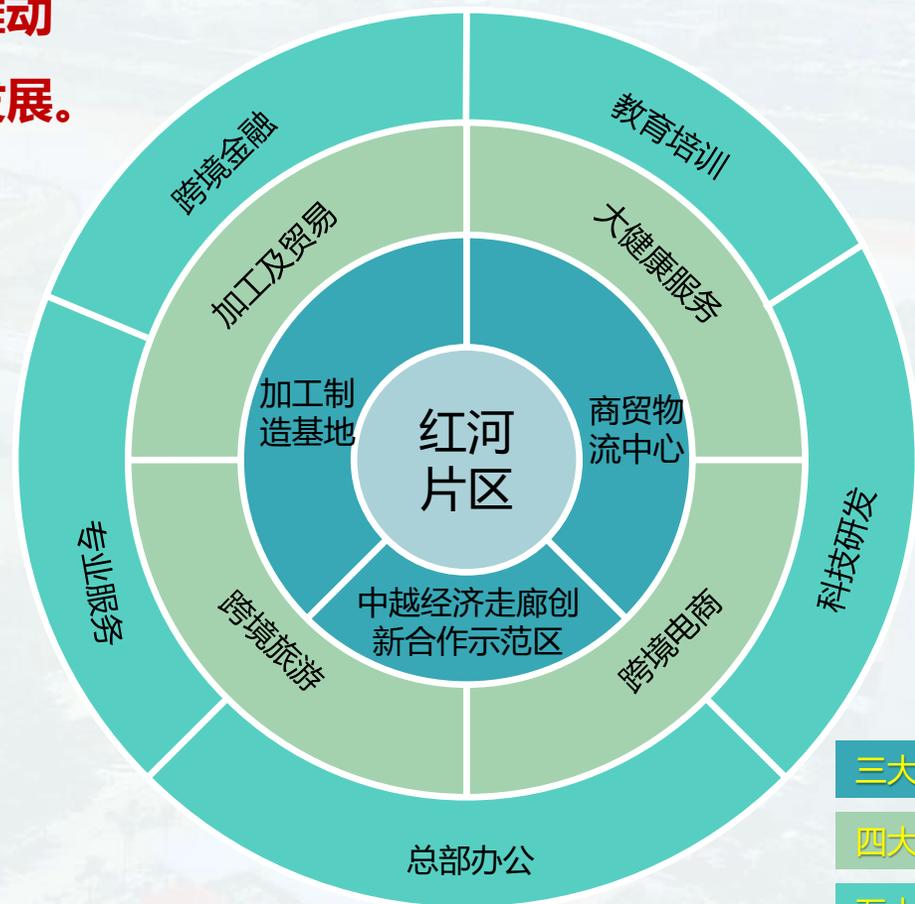
地区生产总值 (GDP)	125.5 亿元	同比增长 ↑ 10%
规模以上 工业增加值	5.02 亿元	同比增长 ↑ 15%
固定资产投资	90.3 亿元	同比增长 ↑ 1.5%
工业总产值	21.05 亿元	同比增长 ↑ 12.6%
社会消费 零售总额	24.17 亿元	同比增长 ↑ 2.9%
进出口货运量	249.9 万吨	同比增长 ↑ 9.8%

数据来源：河口县2021年政府工作报告、河口县商务工业和信息化局

# 产业发展 INDUSTRIAL BASE

从产业集群、优化资源配置、承接发达地区产业转移方面推动河口轻工业的结构调整，促进中小企业向专业化、社会化发展。

按照中国(云南)自由贸易试验区总体方案，打造“核心—支撑”两级功能体系。以特色化、高端化、集群化和区域化为原则，重点发展加工及贸易、大健康服务、跨境旅游、跨境电商四大核心产业；以跨境金融、教育培训、总部办公、科技研发、专业服务等五个支撑产业的产业发展体系，构建面向东盟的创新开放合作平台。



三大战略定位

四大核心产业

五大支撑产业

# 要素保障

FOCTOR  
GUARANTEE

▶▶ 红河片区提供全流程、全要素园区建设保障，是东中部地区产业转移的首选地之一。



1

## 供地保障

- 项目规划用地部分为熟地，基础设施建设目前已完成规划设计、可行性研究报告及节能评价报审工作；已完成项目专债实施方案、水土保持方案评估文本编制。



2

## 水、电、气、通讯保障

- 红河片区按照“规划超前、布局合理、共建共享、节约用地”的原则实施基础设施建设，配套投入主干道路、变电站、污水处理厂、网络通信等基础设施，最终实现“五通一平”的基础条件。

# 投资成本

COST OF INVESTMENT



## 投资成本相对低廉



### 可为中小企业降低成本压力，提高综合效益

#### 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

- 企业用工最低标准：  
1200元/月
- 管理人员工资：  
3500-4000元/月
- 普通工人工资：  
2000-2500元/月

# 营商环境

BUSINESS ENVIRONMENT



- 一门审批、一窗办理、一网通办、最多跑一次
- 会议协调、并联审批、互不前置、负面清单管理审批模式
- 一窗办理
- 一枚印章管审批

- 开办企业——半个工作日
- 社会投资项目审批——45个工作日
- 不动产登记办理——5个工作日
- 企业办理水电气——5个工作日

**打造法治化、国际化、便利化的一流营商环境**

搭建企业服务平台，提供越南投资及贸易政策咨询、劳务用工招聘、出入境通行证办理，免费提供越语翻译等服务。

# 政策支持

POLICY  
SUPPORT

## 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。

## 土地政策

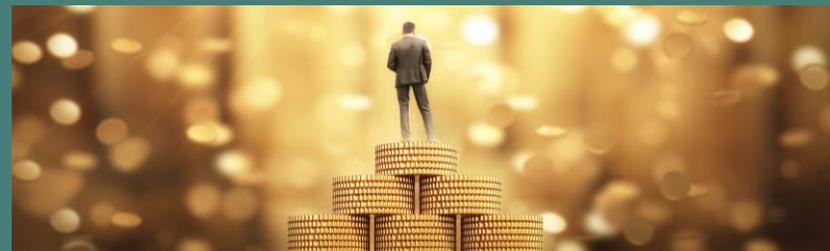
各类产业项目用地可采用长期租赁、先租后让、租让结合方式，租赁年限6-20年；对分期建设的项目可分期出让。

## 总部 经济政策

总部经济型企业入驻，对企业所得税地方留成部分达1000万元（以上），给予缴纳增值税区县留存70%奖励。

## 扶持政策

入驻企业，自建标准厂房，给予建设补助；对租赁标准厂房企业，按12元/平方米/月的厂房租金标准，给予“免一减二”的租赁优惠。



## 财税政策

- 入驻企业企业所得税地方留存部分实行“五免五减半”优惠，对企业缴纳增值税地方留成部分超过300万元以上的给予奖励。
- 对入驻红河片区的孵化类企业、“双创”类产业，企业缴纳增值税红河片区留成部分达200万元人民币以上的，给予缴纳增值税红河片区留成部分80%的奖励。
- 鼓励企业投资研发设计、科技咨询、知识产权服务、检验检测认证等生产性服务业。企业缴纳增值税红河片区留成部分达200万元人民币以上的，给予缴纳增值税红河片区留成部分50%的奖励。

Part 3

# 建设方案

## CONSTRUCTION PLAN



# 建设方向

CONSTRUCTION  
DIRECTION



红河片区中小企业产业园依托河口产业规划，以**五金器材、日用品和消费品、小型家用电器**等加工制造为主，从**产业集群、优化资源配置、承接发达地区产业转移**方面推动河口轻工业的结构调整，对区域内各产业的技术研发、工艺研究、产品开发和技术推广的提供关键平台。

# 开发模式

DEVELOPMENT  
MODE



“

项目规划立足于河口重大产业，采用多元化业态布局，合理规划空间业态，健全招商环境，围绕中小企业孵化产业园进行整体项目运营。

”

## 运营合作模式

采用一家或多家产业地产开发运营企业开发建设园区，企业独立招商。

# 功能分区

FUNCTION PARTION



## 构建五大功能分区

- ▶ 总部行政区
- ▶ 生产加工区
- ▶ 生活服务区
- ▶ 仓储物流区
- ▶ 公共服务配套

# 建设内容

## CONSTRUCTION CONTENT

### 总部行政区



建设复合型办公楼宇，规划包括企业孵化运营中心、企业管理人员办公区、产品与技术研发中心、品质检测中心、电商中心、采购中心、商贸中心等。

### 生产加工区



建设标准生产厂房与多功能厂房组合，配置各类生产设备。



### 生活服务区



主要包括职工宿舍大楼、职工食堂、商超娱乐区等。

### 公共配套设施



主要包括道路、停车场、绿化、管道设施、消防设施、园区公园等。

### 仓储物流区



建立物流集散中心、智能化速冻库、保鲜冷库、常温仓库，进行原料、成品及包装材料的储藏。

# 产品方案

PRODUCT SOLUTIONS



- **五金器材**：五金工具、建材五金、日用品五金配件.....
- **小型家电**：热水壶、电饭煲、电风扇、吸尘器、电吹风、剃须刀、电熨斗、电动牙刷.....
- **农产品加工**：芒果、香蕉、火龙果等农副产品加工，制作果汁及饮料、干果片.....
- **服装加工与贸易**：特色民族服装设计与生产、服装贸易与批发.....
- **智能终端设备**：运动手环、监控器、智能夜灯、智能音响、扫码机.....
- **手机配件**：充电器、显示屏、存储器、电池、摄像头、保护膜、保护壳、支架.....

An aerial architectural rendering of a modern campus. The scene features a large river on the left, a dense forest of green trees, and several multi-story buildings with green roofs. A prominent building in the foreground has a curved facade and a large glass entrance. The overall atmosphere is bright and green, with a semi-transparent teal overlay on the right side.

Part 4

# 市场分析

## MARKET ANALYSIS

# 国际市场

INTERNATIONAL  
MARKET



## RCEP 生效将带动区域整体经济、贸易和投资增长，产业空间前景广阔

根据商务部发布的《RCEP对区域经济影响评估报告》模拟结果显示：

- 到2035年，RCEP将带动区域整体的实际国内生产总值（GDP）、出口和进口增量分别较基准情形累计增长0.86%、18.30%和9.63%，出口和进口累计增量规模将分别达到8571亿美元和9837亿美元，区域投资将累计增长1.47%，区域经济福利累计增加1628亿美元。

- 全球层面，到2035年，RCEP将带动世界实际GDP和进出口贸易分别较基准情形累计增长0.12%和2.91%。



数据来源：商务部

# 东盟市场

ASEAN  
MARKET

中国与东盟自由贸易区的建立，红河片区将成为云南省面向南亚东南亚开放的前沿，将成为与越南以及东盟各国开展国际产能合作的加工制造基地、商贸物流中心，拥有资源、人力、投资环境的优势，在承接中小企业转移、发展日用百货及器件产业方面市场潜力巨大。

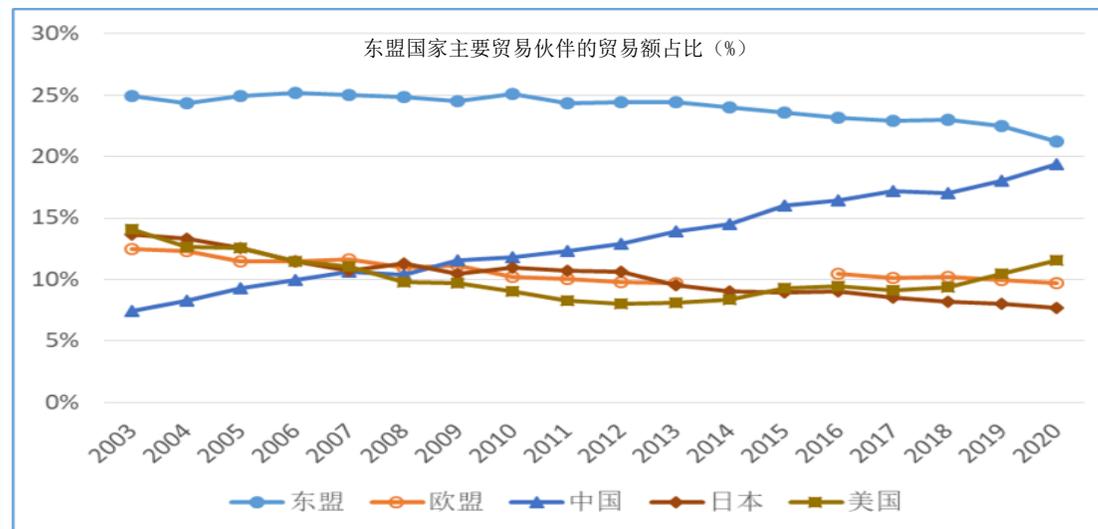
## 01 中国与东盟贸易规模再创新高，质量稳步提升

2021年中国-东盟贸易保持高速增长，总额达8782亿美元，同比增长28.1%。其中，中国对东盟出口额4836.9亿美元，同比增长26.1%；东盟对中国出口额3945.1亿美元，同比增长30.8%。东盟连续两年成为中国第一大贸易伙伴。据东盟方现有统计数据推算，中国也有望连续13年保持东盟第一大贸易伙伴地位。

数据来源：中国-东盟中心

## 02 中国与东盟双向投资逆势增长，合作潜力巨大

2021年中国对东盟非金融类直接投资额136.7亿美元，同比增长0.6%，东盟对中国实际投资额105.8亿美元，同比增长33%。截至2021年底，中国与东盟双向投资累计金额超过2800亿美元。



# 越南市场

VIETNAMESE MARKET

## 中越双方贸易关系密切，产业合作前景广阔，为中小企业的发展奠定了市场基础

### 中国是越南第一大贸易伙伴和第二大出口市场

- 据越南政府公布的数据，2022年一季度，越南货物进出口总额达1763.5亿美元，同比增长14.3%。出口额达885.8亿美元，同比增长12.9%，这相当于同期中国出口额的12%；
- 双向贸易总额首次突破2000亿美元大关，达2302亿美元，较上年增长19.7%。一季度进口额达276亿美元，中国继续是越南最大进口市场。

### 中国对越投资主要集中在加工制造业

- 根据国家商务部统计数据，2020年中国对越南直接投资流量为18.76亿美元。截至2020年末，中国对越直接投资存量85.75亿美元。中国对越南投资主要集中在加工制造业、房地产和电力生产等领域。

2021年越南前五大进口国占比情况



中国对越直接投资情况 (亿美元)



数据来源：中国-东盟中心

# 中国市场 CHINESE MARKET

## 我国区域经济梯度发展、工业化结构不平衡 促使了加工制造业向西部转移

### ■ 我国的区域经济体呈现两个明显的梯度发展水平：

东南沿海和京津地区经济发展水平较高、资本积累速度快、人力资本水平高、劳动力成本高企、技术势能高；广大中西部与东北地区经济发展水平较低、资本缺乏、人力资本水平相对较低、创新活力相对不足。

### ■ 我国不同区域工业化水平和结构有较大差异：

东部产业结构调整 and 升级加快，劳动力、土地、资源等生产要素价格不断提升，东部中小企业产业逐步向西部转移。

我国东部集中了80%的加工贸易工业，而加工贸易有明显的“飞地效应”和“候鸟特征”，选择政策环境好、营商成本低的区域承载。

数据来源：国家统计局、人力资本和经济研究中心

## 中国大陆31个省级行政区聚类分析结果

省级行政区聚类		第一组： 上海、江苏、浙江、 广东、北京、天津、 福建	第二组： 吉林、河北、江西、 四川、河南、山东、 内蒙古、海南、西藏、 湖北、湖南、陕西	第三组： 辽宁、甘肃、广西、 黑龙江、安徽、新疆、 重庆、云南、宁夏、 青海、贵州、陕西
聚类变量	人均GDP (2020年) (元)	119736	58708	53432
	人均资本形成总额 (2017年) (元)	48239	32075	31777
	人均劳动力人力资本 (2015年) (元)	274741	142584	121312
	职工平均货币工资 (2020年) (元)	124743	85055	86538
	职工货币工资指数 (2020年, 上年=100)	108.8	105.8	109.2
	每万人专利申请受理量 (项)	83.7	19.2	15.3
	每万人专利申请授权量 (项)	59.1	13	10.1
产业结构 变量	第一产业占比 (%) (2020年)	29	10.7	12.3
	第二产业占比 (%) (2020年)	35.1	37.8	36.0
	第三产业占比 (%) (2020年)	62	51.4	51.7

Part 5

# 财务分析

## FINANCIAL ANALYSIS



# 投资估算

INVESTMENT  
ESTIMATE

项目总投资 **100171** 万元

## 投资 内容

土地购置、标准厂房工程建设、各配套设备购置、仓储厂房建设及基础设施建设等

## 资金 来源

积极争取地方政府专项债券  
拟招商引资，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	145	
二	土地成本	3,662	土地挂牌价17万/亩，土地转让或出租以实际为准
三	主体工程施工及建设	76,737	标准厂房工程、多功能厂房、研发服务用房、职工宿舍大楼、配套等建设
四	工程建设其他费用	7,852	配套工程、综合供能及其他相关设备
五	预备费	7,694	
六	流动资金	4,081	
七	<b>总投资</b>	<b>100,171</b>	

# 收益分析

## INCOME ANALYSIS

项目建成后，不仅作为东部产业转移的重要园区，更是红河片区创新创业的起点，不仅可是实现经济效益，更能实现劳动力转化等社会效益。

项目达产后，主要以园区招商运营服务以及五金器材、小型家电、日用品和消费品等系列产品获取收益。预计年利润为**1亿元**，投资收益率**20%**以上，投资回收期约为**5年**。





Part 6

# 招商合作

INVESTMENT COOPERATION

# 招商方向

INVESTMENT  
DIRECTOR

项目计划引入多家工业园区建设及运营的企业投资建设，主要包括：

**企业孵化器、产业园运营管理、工业地产建设**



# 目标企业

TARGET  
COMPANY

序号	企业名称	注册资本	简介	联系电话
1	天津华科企业孵化服务有限公司	1300万元	公司成立于2006年5月，2008年被认定为国家级孵化器，是一家以扶植高新技术中小企业发展，促进科技成果转化，培育优秀科技企业及企业家为宗旨的专业科技服务机构。业务板块包括企业孵化、法律服务、培训服务、人才服务等。	022-83710601 022-83710685
2	广州市中创集团股份有限公司	6000万元	公司成立于2016年6月，是中国领先的新兴产业集群服务商，国家级科技孵化器。其主要业务包括产业投资、产业孵化、产业运营等，目前已在广州、佛山、珠海、中山、江门、清远等布局多个标杆项目。	020-66685558
3	北京电子城高科技集团有限公司	111858万元	公司成立于1986年12月，是中关村科技园区最早的开发建设成员之一，在天津、河北、山西、云南、福建、江苏等多省市开发建设、启动运营了近20个各具特色的园区项目，产品体系覆盖高科技产业园区、创新产业园区、国际创新中心、新产城一体化、双创孵化加速器等产业平台项目，空间总规模累计近700万平方米，合作企业客户千余家。	010-58833530 010-58833666
4	深圳市中集产城发展有限公司	45470万元	公司成立于1998年11月，总部位于中国深圳，“中国产业园区运营商十强”，专注于产城融合事业，聚焦战略新兴产业，核心业务包括产业园区投资开发、招商运营，覆盖深圳、上海、东莞、佛山等12个城市，成功开发运营近20个产业园区，在建园区420余万平方米，储备项目超过1100万平方米，园区入园企业年产值近千亿级。	0755-26868181
5	北京联东投资（集团）有限公司	300000万元	公司成立于2003年6月，专注于产业服务和园区运营，已经发展成为具有全国影响力的产业集团。目前在北京、苏州、上海、重庆、合肥、南宁、广州等76座城市投资运营产业园区超过370个，引进、服务新兴制造业和科技型企业超过15000家。	010-80806449 15652322884
6	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司	149889万元	公司成立于1994年8月，上交所挂牌的上市公司，主要业务板块包括园区开发运营、产业载体配套等，目前在安徽、浙江、宁夏以及缅甸等国家和地区实施园区开发运营项目。	0512-66609999



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

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

