

昆明市盘龙区拓东郡招商引资项目

| | | |
|--------|-----------|--|
| 项目概述 | 1.项目名称 | 昆明市盘龙区拓东郡招商引资项目 |
| | 2.所属产业 | 第三产业—房地产业—商业综合体 |
| | 3.建设地点 | 昆明市盘龙区东风东路与环城东路交叉口 |
| | 4.建设内容 | <p>(1) 总用地 458.53 亩，净用地面积 319.36 亩，总建筑面积约 1534310 平方米，其中，一期已建设完成，总建筑面积 1026240 平方米</p> <p>(2) 功能分区：商贸中心、新工人文化宫、金融中心区、都市绿色核心区、高端商务中心区、体育公园</p> |
| 项目实施背景 | 1.招商/建设依据 | <p>(1) 符合昆明市、盘龙区城市规划</p> <p>(2) 项目一期已建设完成；二期正在拆迁</p> <p>(3) 项目《可行性研究报告》已完成，取得批复</p> |
| | 2.产业政策 | <p>(1) 《昆明市加快楼宇经济发展支持政策（试行）》提出：加快转变经济发展方式，积极吸引国内外大企业来我市设立企业总部，加快总部经济发展，推动产业结构优化升级和城市功能提升，增强我市综合竞争力，使总部经济成为我市经济增长的又一增长极。要以供给侧结构性改革引领我市楼宇经济健康、有序、快速发展，鼓励商务楼宇去库存，促进昆明市楼宇经济繁荣发展。</p> <p>(2) 《盘龙区关于加快楼宇（总部）经济和现代服务业发展的实施意见（试行）》提出：坚持内外资源并重，引进与培育并举，努力实现总部企业数量明显增加、结构优化，楼宇经济规模效应增强，可持续发展能力显著提升，现代服务业提质升级。2019年-2021年，通过三年的努力，力争新建成面积在4万平方米以上的商务楼宇3栋，打造配套设施先进、功能齐全的甲级写字楼3栋，保有税收亿元的商务楼宇14栋，税收千万元的商务楼宇30栋，新引进总部企业和金融机构5户以上。</p> |

昆明市重点招商引资项目

| | | |
|----------------|--|--|
| 项目 建设 方案 | 1.建设周期 | 一期已建成，二期预计3年内建设完成，三期预计5年内建设完成 |
| | 2.投资强度 | (1) 投资估算：总投资128亿，其中一期已建成，二期投资27.4亿元，三期投资54亿元 |
| | 3.项目业态设计 | (1) 业态布局：商超、餐饮、零售、教培、体育运动、休闲娱乐、商务及酒店 (2) 运营模式：对外租售 |
| 项目 优势 | <p>(1) 区位优势优越。项目位于城市一环核心区，主城CBD，城市主干道四面环绕，区位优势优越，为未来商务办公、商业、旅游购物、休闲娱乐的集中发展区域；本项目被地铁3号线、6号线紧密环绕，为名副其实地铁沿线的地铁上盖物业，便捷的交通为项目带来大量客流，积极推动扩大了项目的商业辐射影响力</p> <p>(2) 区域人口密集，对消费构成有力支撑。截止2019年年末，昆明市常住人口约668万人口，其中，盘龙区常住人口约84万人，周边三个区五华区、官渡区、西山区常住人口分别为87.5万人、90万人、80万人消费力强劲。</p> <p>项目周边云集众多中高端住宅社区，已形成成熟的中高端消费人群，3公里半径范围内辐射中高端社区达30多个，随着新建高档住宅的交付，片区人口基数越来越大，消费能力也越来越强。</p> <p>(3) 周边商圈，商业集群优势明显。本项目位于东风东路沿线，与传统的顺城购物中心、南屏商业街、金格百货等大型繁华商业体形成一条产业线，为外来人员进入昆明城市的东大门标杆形象，商圈辐射范围广阔。未来将与恒隆广场、“太古里”等新兴商业自成一体，形成片区新商圈，发展前景不可估量。</p> <p>(4) 人文体育氛围浓重，可置入业态丰富。项目西侧约200m为拓东体育馆（即云南省体育馆），是目前云南省规模最大的综合性体育场馆和昆明市开展群众性文体活动的重要场所。项目旁的市博物馆古朴、大方，庄重、典雅。项目旁国家级历史文物真庆观、市级历史文物人民解放军莅昆纪念碑，及八处挂牌历史保护建筑，将完好保留，为老昆明记忆，片区文化底蕴深厚。</p> | |
| | 地块属性、现状及出让成本 | (1) 地块属性：一期项目属于商住混合用地，二期项目属于商业商务用地，三期项目属于商业商务、住宅用地 (2) 项目现状：一期已完成，二期待拆迁 |
| | 原料供应成本 | 本项目建设地点位于昆明市区内，交通便利，建设所需大宗建材为商品混凝土、水泥、钢筋、空心砖、沙、石等，当地建材市场上相关物资均有采购来源，完全可以满足需求。 |
| | 生产运营成本 | 经营成本为35000万元 |
| 项目 资源 | 用工成本 | 根据岗位差异，管理员工资福利为160000元/人·年。其他员工工资福利分别为90000元/人·年。 |
| | 1.项目产业配套情况 | (1) 周边配套恒隆广场、顺城购物中心、南屏商业街、金格百货等大型繁华商业体，人流量大，消费支撑力强 (2) 3号线、6号线穿项目地而过，并在项目内设有站点，交通便利，辐射范围广 |

昆明市重点招商引资项目

| | | |
|----------------------------|----------------------------|---|
| 套 条 件 | | <p>(3) 项目地供水、供电、供气、排污、通信等完善</p> <p>(4) 体育文化（拓东体育馆）、历史文化（真庆观、状元楼）丰富项目基底，丰富消费群体</p> |
| | 2.项目前期准备情况（根据实有条件填写） | <p>(1) 已完成可行性研究，并获得批复</p> <p>(2) 一期已建成，正在办理完善相关证照手续；二期正在办理土地拆迁工作，预计 2020 年内完成土地交易；三期正在办理土地整理收尾工作，预计 2021 年完成土地交易</p> |
| 项 目 政 策 保 障 | 营商环境优化 | <p>盘龙区人民政府，为营造便捷高效的市场化、法制化、国际化营商环境，着力打造“宽进、快办、严管、便民、公开”的审批服务模式，最大限度减少企业和群众跑政府的次数，不断优化办事创业和营商环境，切实增强政府公信力和执行力，推动政府治理体系和治理能力现代化，建设人民满意的服务型政府。出台了《盘龙区全力推进一网通办、审批服务便民利企、加快打造国际一流营商环境工作方案》、《盘龙区开展“政务吹哨”、“部门报道”优化营商环境工作试点方案》等工作方案。</p> |
| | 政府公信力保障 | <p>《2020 年昆明市政府工作报告》指出继续推进政府治理现代化，建设人民满意性政府，厉行法治，依法行政。坚持依法治市、依法行政共同推进，领导干部带头尊法学法守法，用法治思维和法治方式履行职责，落实宪法宣誓制度。依法接受市人大及其常委会的法律监督和工作监督，主动接受市政协的民主监督，自觉接受监察监督、群众监督、舆论监督，重视司法监督，强化审计监督、统计监督，让权力在阳光下运行。</p> |
| | 省/市/区县/园区等企业投资可享受的各级财税优惠政策 | <p>《昆明市加快楼宇经济发展支持政策（试行）》提出：</p> <p>(1) 打造专业特色楼宇。引导楼宇以主导行业为核心，形成产业集群。对入驻率达到 70%以上，且产业聚集度（同一行业入驻企业与全部入驻企业之比）达到 50%以上，年纳税总额达到 1000 万元以上的楼宇，每年给予楼宇管理方 100 万元的奖励。</p> <p>(3) 完善楼宇周边生活服务。对位于楼宇聚集区的综合购物休闲商场，营业面积达到 5000 平方米以上，年营业收入达到 1 亿元以上并纳入社会消费品零售总额统计，业态较为丰富、辐射范围较广，基本能满足周边楼宇入驻人群日常消费需求的，经昆明市总部（楼宇）经济领导小组办公室认定，每年给予 50 万元奖励。</p> <p>《盘龙区关于加快楼宇（总部）经济及现代服务业发展的实施意见》提出：</p> <p>(1) 商务楼宇奖励和补助。按照楼宇的商务面积、区级可用财力贡献入驻率、企业属地纳税率、行业聚集、物业服务考评情况、市级甲级写字楼评定情况等指标进行测算评分：得分在 80 至 90 分（含）的为“四星级楼宇”；得分在 90 分以上的为“五星级楼</p> |

昆明市重点招商引资项目

| | |
|------|--|
| | <p>字”；对于符合四星级以上（含四星）标准的商务楼宇，对其进行星级楼宇认定并授予星级楼宇奖牌，同时给予楼宇运营方奖励。四星级楼宇给予 30 万奖励，五星级楼宇给予 50 万奖励。星级楼宇每年评定一次。</p> <p>（2）鼓励总部企业来我区落户。对当年在盘龙区新落户的总部企业，根据其区级财力贡献、经济指标贡献和就业人数等指标进行等级评定，按照每分不超过 3 万元的标准给予落户扶持奖励，奖励资金按 6:4 的比例分两年兑付。</p> |
| 合作方式 | 要点：合作、租赁 |
| 联系方式 | <p>联系单位：昆明盘江置业有限公司 项目联系人：贾圆红 联系电话：15812007093 电子邮箱：1437677867@qq.com</p> <p>联系单位：盘龙区商务和投资促进局 联系人：张 谦 联系电话：15337124028 电子邮箱：403103533@qq.com</p> |