

昆明市呈贡乌龙片区五星级文化休闲度假酒店项目

项目概述	1.项目名称	昆明市呈贡乌龙片区五星级文化休闲度假酒店项目
	2.所属产业	第三产业—住宿和餐饮业 第三产业—租赁和商务服务业—商务服务业—旅游服务业
	3.建设地点	呈贡区乌龙街道，环湖东路东侧，驼峰街南侧，滇池星城小区北侧，古滇路西侧
	4.建设内容	(1) 总用地 52 亩，总建筑面积 72800 平方米。 (2) 功能分区 主要布局大堂服务区、住宿区、多功能服务区休闲区、餐厅、配套服务区
项目实施背景	1.建设依据	(1) 符合产业政策指导名录； (2) 符合云南省八大产业中旅游文化产业，建成后将填补乌龙片区高端酒店稀缺的空白，对促进当地的旅游经济快速发展起到积极推进作用。
	2.产业政策	《昆明市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出： 根据各县区资源禀赋、产业基础、优势特色，明确区域开发重点，强化区域功能定位，构建优势互补、错位发展、特色鲜明的区域协调发展格局。其中，呈贡核心区：着力推进市级行政中心片区、大学城片区建设，重点推进呈贡信息产业园、呈贡金融产业园、昆明医疗医药康体产业园、斗南国际花卉产业园、三台山文化旅游产业园五大园区建设，强化城市新区综合服务功能，重点发展信息、科教研发、文化创意、健康服务产业，打造产城融合、创新开放、宜居宜业的现代化城市新区。 推进旅游转型升级，大力发展新兴旅游业态，推动旅游产品由观光为主向商务会展、国际旅游、康体运动、观光娱乐、休闲度假、文化体验并重转变。依托深厚的文化资源发展民族文化旅游、红色旅游、修学旅游等文化旅游业，推动旅游与医疗、中医养生保健、体育健身相结合发展健康旅游业，完善城市休闲娱乐、会展购物等功能发展都市旅游业。加快建立与“一带一路”沿线国家和地区的旅游协作机制，提升旅游业国际化水平。加大旅游市场监管力度，进一步规范旅游市场秩序，全面提升旅游服务质量和水平。
项目建设方案	1.建设周期	2 年
	2.投资强度	投资估算：项目估算总投资 8.5 亿元（含土地费用）

昆明市重点招商引资项目

	3.项目业态设计	业态布局：住宿、餐饮、休闲、娱乐、会议
项目优势	<p>(1) 区位独特，交通便捷</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 高铁：呈贡地处昆曼经济走廊、昆河经济走廊沿线，是泛亚国际大通道中线与东线交会点，“八入滇五出境”的高铁昆明南站建成通车，拉近了呈贡与北京、上海、广州等国内发达地区及南亚、东南亚国家的时空距离，使呈贡成为国家辐射南亚东南亚的门户 ■ 轨道交通：地铁1号线、4号线、9号线穿城而过，将昆明新老城区融为一体 ■ 高速：黄马高速、呈澄高速、昆玉高速等高速公路纵横交错，与滇中城市基本实现1小时交通圈 ■ 航空：呈贡新区中心区域距长水国际机场直线距离约22公里，从呈贡至长水机场车程约30分钟 <p>(2) 产业配套完善</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 旅游配套：目前周边有乌龙古渔村遗址保护、派拉蒙昆明国际度假区主题公园、古滇王国、斗南国际花卉产业园区、捞鱼河湿地公园、万溪冲万亩梨园梦云南等项目，可以与项目形成产业聚集。 ■ 商业配套：呈贡新区引入百大新都会、上海东盟大厦、七彩云南第壹城、涌鑫哈佛中心、东盟商贸港等一批大型商业、城市综合体项目。随着呈贡城市发展，一批重大金融、IT、总部经济项目陆续落户新区。 <p>(3) 市场潜力巨大</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 在旅游市场方面，2019年呈贡新区实现旅游收入22.3亿元，同比增长25.1%。旅游业的发展，为项目发展带来较大市场机遇。 ■ 从客群方面来看，2019年公路旅客运输量4655.1万人次，同比增长54.6%，高铁南站全年客流量突破2100万人次，可为项目带来大量客流量。 ■ 从商务方面来看，呈贡区营商环境良好，社会经济发展较快，商旅服务需求增加。 ■ 从高端酒店需求来看，呈贡区乌龙片区高端酒店稀缺，市场竞争力较小。 <p>(4) 中国高端星级酒店利润总额持续走高，出现明显盈利</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 从盈利情况来看，2011年以来，中国高星级酒店利润总额逐年下降，2013年出现了亏损现象，2014年亏损额度拉大，其主要原因还在受节俭和反腐败政策的大力推广影响下，以政府接待为主的高星级酒店业绩遭遇瓶颈，且受到了持久性影响。2015年亏损状况有所好转，到2016年出现明显的盈利状况，2017年盈利规模进一步上升。2018年，中国高端星级酒店利润总额为77.31亿元。可见，高端星级酒店利润总额持续走高，近年来出现了明显的盈利。 ■ 预计到2024年，中国高端星级酒店的利润总额将会达到111.03亿元左右。 	
项目资源	地块属性、现状及出让成本	地块属性：商业用地
	原料供应成本	本项目建设地点交通便利，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

昆明市重点招商引资项目

		购来源，完全可以满足需求。
	生产运营成本	经营成本为 7000 万元
	用工成本	根据岗位差异，管理员工工资福利为 120000 元/人·年。其他员工工资福利分别为 70000 元/人·年。
项目配套条件	1.项目产业配套情况	该区域重点发展文旅产业，目前周边有乌龙古渔村遗址保护、派拉蒙昆明国际度假区主题公园、梦云南等项目，形成产业聚集。
	2.项目前期准备情况（根据实有条件填写）	项目地块已经收储，具备出让条件
项目政策保障	营商环境优化	
	政府公信力保障	
	省/市/区县/园区等企业投资可享受的各级财税优惠政策	对酒店类项目，省、市制定有相关扶持政策的，呈贡区严格遵照执行。如：《昆明市酒店业扶持奖励办法》等政策。
合作方式	要点：企业独资	
联系方式	联系单位：呈贡区商务和投资促进局 项目联系人：陈研 联系电话：67490511 传真：67490511 电子邮箱：cgqjtj2013@126.com	