

乐东县九所镇龙栖湾新商业中心建设项目

一、项目背景

随着社会经济的发展和人们生活水平的提高,人们对购物消费场所的要求越来越高。单一的购物方式难以满足人们的需求,以娱乐休闲为导向的体验因个人需求而生也代表了一种社会价值观,开始进入商业活动,体验式消费应运而生,九所镇龙栖湾新商业中心项目是担负区域商业中心职能的城市。建设成为现代化国际化商业休闲办公中心,未来形成与中兴生态智慧总部基地等联动互补的重要产业平台,打造九所城市建设新地标和产城融合发展示范。打造现代化商业办公综合体,建成九所镇重点商业圈,成为服务周边区域居民生活娱乐、服务周边产业主体发展的重要平台,打造乐东九所城市高质量建设发展新地标。

二、优势条件

1、政策优势

- (1) 人才个人所得税最高15%。
- (2) 鼓励类企业实施15%企业所得税。
- (3) 企业进口自用生产设备免征进口关税、进口环节增值税和消费税。
- (4) 旅游业、现代服务业、高新技术产业企业2025年前新增境外直接投资所得税免征企业所得税。
- (5) 企业本性支出可一次性税前扣除或加速折旧和摊销。

2、位置选址优势：本项目选址位于九所镇龙栖湾西环铁路南侧

3、海南省区位优势：海南省地处东亚和东南亚的中心位置，是中国与东南亚的交接处，又靠近国际海运主航道，是“一带一路”重要战略支点，拥有区域中心位置，沿海、沿边、岛屿等地缘优势，将成为不同区域之间的重要交通枢纽，成为我国面向太平洋和印度洋的重要对外开放门户，为建设乐东县九所镇龙栖湾农贸市场交易中心提供了良好的区位条件支撑。

4、乐东县区域优势：乐东黎族自治县陆地面积2765.5平方公里，海岸线84.3公里，土地资源丰富，气候怡人，地理位置优越，交通便捷，县内设有尖峰、黄流、乐东三个高铁经停站，海南西环公交旅游化铁路、海南环岛高速公路、中线高速公路、环岛旅游公路均经过乐东，三亚至乐东公交化旅游化铁路加快建设，可便捷通达三亚港、凤凰机场等客运、货运枢纽。

5、九所镇龙栖湾区位交通优势。本项目所在九所处于县东南区域，紧邻三亚市，与崖州湾科技城通过海南环岛高速实现高效互联，同时邻近海南环岛客运专线（西环高铁段），便捷交通、紧邻三亚的区位交通条件将为项目落地与后续招商提供有力支撑。

6、区域发展基础。本项目所在地邻近龙栖湾·波波利海岸、爱普诺亚方舟、龙栖湾·新半岛等多个滨海旅游度假综合体和旅游客群聚居区，当地居民、旅游客群生活消费、休闲娱乐需求将为本项目落地与后续招商提供有力支撑。

三、建设地点

1、九所镇龙栖湾西环铁路南侧，A-01-1地块、A-01-2地块，用地性质为商业用地，建成后集零售商业、大型购物商场、餐饮、会议、商务办公休闲等业态。2、本项目所在九所处于县东南区域，紧邻三亚市，与崖州湾科技城通过海南环岛高速实现高效互联，同时邻近海南环岛客运专线（西环高铁段），便捷交通、紧邻三亚市场区位将为项目落地与持续发展提供有力支撑。3、本项目所在地邻近龙栖湾波波利海岸、爱普诺亚方舟、龙栖湾新半岛等多个滨海旅游度假综合体和旅游客群聚集地，当地居民、旅游客群生活消费需求将为本项目与后续招商提供有力支撑。

四、投资规模

1.5亿元

五、建设内容

- 1、九所镇龙栖湾新商业中心项目将打造商业办公综合体，建设服务九所镇生活服务、商业服务、休闲服务的商业中心，同时，支撑满足九所现代服务业产业发展的办公需求。
- 2、打造现代化商业办公综合体，建成九所镇重点商业圈，成为服务周边区域居民生活娱乐、服务周边产业主体发展的重要平台，打造乐东九所城市高质量建设发展新地标。
- 3、本项目服务乐东黎族自治县现代服务业发展，计划打造成为及商业消费、休闲娱乐、产业办公功能于一体的现代化商业综合体。建设成为集零售商业、大型购物广场、餐饮、会议、商务办公休闲等业态。

六、效益分析

1、建设成为现代化国际化商业休闲办公中心，未来形成与中兴生态智慧总部基地等联动互补的重要产业平台，打造九所城市建设新地标和产城融合发展示范。重点引进综合体开发建设、商业物业运营管理领域专业主体，由运营主体进一步招引优质商户，以及符合九所镇产业发展目标的数字经济、总部经济等办公企业主体。

2、以“商业+办公”为主导模式，立足龙栖湾，辐射乐东，建成高端商业综合体，做有深度的特色化服务，提升顾客消费体验。以市场主体投资为主，并按照共同确定的项目定位、规划方案和发展目标，承担项目的开发建设、招商引资、消费群体导流和运营服务职能。以“联销经营”为增长点，与入驻品牌组成联销经营集团，联合促销，联合培训，联合市场开发，联合技术开发等资源共享服务项目而形成的互助联合体。

本项目着重打造地域特色，助力乐东打造成海南旅游新地标，填补乐东目前尚没有高端商业综合体的空白，是稳步推进乐东产业转型、消费升级的重要布局。

3、随着项目的实施，将有力地促进龙栖湾地区的经济发展。项目吸引更多的商业人士及旅游人士入住，促进当地贸易、旅游业的发展。同时，可增加当地的财政税收，并提供大量的服务岗位，解决缓解当地的就业问题，并带动当地居民积极发展旅游业及相关服务产业，将极大的提高当地居民的生活水平和生活质量，促进该地区社会经济、文化繁荣，其意义重大，具有很高的社会效益。

七、投资模式

其他

八、用地及规划

土地所属地区为九所镇龙栖湾西环铁路南侧，用地性质为商业用地，地块号：A-0A-01-2，土地编号：PEWG06473，面积为19626.7平方米（合29.44亩），容积率 ≤ 1.5 ，建筑密度 ≤ 40 ，建筑限高 ≤ 36 米。

九、投资要素

本项目所在地接壤三亚等市县，地理位置优越，交通便捷，近邻龙栖湾·波波利海岸、爱普诺亚方舟、龙栖湾·新半岛等多个滨海旅游度假综合体和旅游客群聚居区，当地居民、旅游客群生活消费、休闲娱乐需求将为本项目落地与后续招商提供有力支撑。