

# 屯昌县雨水岭郊野公园开发建设项目

## 一、项目背景

在建设全岛自贸实验区和中国特色自贸港的背景下，在海南的中部区域，缺少综合性郊野公园。此项目结合屯昌当地的交通优势，环境优势及区位优势，打造出一个文化、农业、体育、综合素质拓展教育和民俗、美食商业街为一体的综合性郊野公园。添补海南岛中部区域在这一块空白提升屯昌城市建设和城市形象，加快推进海南国际旅游岛建设起到良好助推作用。

## 二、优势条件

- 1.政策优势。**海南自贸港的政策利好，“零关税、低税率、简税制”的税收安排将有效降低企业经营成本及利于企业招聘高端人才。在资金、人员、货物进出管理上将会施行最开放的政策，能极大的吸引国内外游客到海南参访，增加本项目的消费客户量。
- 2.区位优势。**用开放的眼光来看，海南是国际物流版图的中心位置。此外，海南是海上丝绸之路重要节点，坐拥国内和“一带一路”沿线国家两个广阔市场，可打造成联通国际国内两个市场的“两阀门”和汇集国内外先进资源的开放高地，为酒店行业发展提供巨大的市场空间。
- 3.企业服务优势。**当地拥有尊商、重商、亲商、爱商、扶商的良好环境。当地政府制定了与企业的沟通联席会议制度、领导干部直接联系服务企业制度，建立实行一个重点产业、一个挂帅领导、一个牵头部门、一个招商分队的“四个一”招商机制，积极为项目企业提供政策信息、银企对接、产业升级等全方位服务，并为本项目与当地优势产业布局提供链接与配套服务，促进项目产业形成“洼地效应”。

## 三、建设地点

本项目位于海南省屯昌县屯昌中线高速屯昌互通旁，由屯昌大道、海屯高速、屯大线三条道路围成的一个三角形区域，项目东侧为海三高速，西侧为屯大线。项目地点位于此处，交通便捷，距海口70公里，距琼海60公里，距儋州90公里，属于一小时海岛生活圈。

## 四、投资规模

4.0亿元

## 五、建设内容

本项目将室外郊野公园、酒店住宿、演艺、商业娱乐融为一体，塑造新的文化旅游城，规划项目第二期将以当地文化为核心，新建仿古类建筑，开辟时尚商业街区、融合表演、购物、亲子等元素，形成主题卖点和特色业态发展的多元化融合，围绕一期郊野公园项目，进一步发挥商业购物、酒店、养生、养老等文化创意产业中的更多业态商业功能，以实现多业态并存、相辅相成的产业融合发展。

## 六、效益分析

### （一）市场前景分析

中国主题公园处于快速发展阶段，已形成集团连锁化经营的格局，龙头企业借助品牌优势加快扩张，龙头企业市场份额进一步提升。主题公园行业前景光明，国内市场潜力巨大。主题公园市场发展成熟，马太效应显著，迪士尼乐园和SeaWorld主题乐园为发展较为成功的主题公园。2018年十大主题公园集团的总入园人次首度突破五亿，约为全球人口总数的7%，同比增长5.4%。中国有3家企业入围，接待游客人次增幅远高于其他国际主题公园。此外，我国主题公园分布不均，以器械类游乐园为主，以文化民俗为主题的公园少之又少，这对以民俗文化为母题的雨水岭郊野公园是前所未有的发展机遇。

2000年以来，国家大力扶持海南旅游产业发展，使海南旅游产业逐步走上旅游投资国际化、客源市场国际化、旅游企业管理国际化的发展轨道。2020年海南接待的国外内游客将达到1120-1330万人，2020年海南酒店业的年市场容量将达到3000万人次左右，对于已有相当基础的海南旅游业来说，这样的发展速度与规模已经相当可观。

### （二）投资回报分析

根据项目功能定位，本项目的收入主要包括五个部分：门票收入、公园项目收入、客房收入、餐饮收入和其他收入。本项目预估回收期在2~3年，项目运营期内收入十分可观，期年度平均息税前投资回报率（ROI）高于行业投资平均回报率水平。

## 七、投资模式

其他

## 八、用地及规划

土地所属区域：屯城镇屯昌大道北侧

地块号：屯昌县雨水岭郊野公园控制性详细规划B0301

用地性质：商业用地

土地编号：雨水岭Pewg13334

项目一期用地为300亩，分别为：

1. 艺术学院用地，用地面积：80亩。
2. 商业服务用地，用地面积：44亩
3. 林地，用地面积：115亩。
4. 居民用地，用地面积：70亩。

项目主要分二期开展。目前开展的一期项目用地面积300亩，总建筑面积110000m<sup>2</sup>，主要为：

1. 民俗主题酒店：用地70亩，建筑面积15000m<sup>2</sup>。
2. 综合游公园：用地80亩，建筑面积60000m<sup>2</sup>。
3. 民俗商业街和特色美食街：用地44亩，建筑面积35000m<sup>2</sup>。
4. 林间露营基地：用地115亩。

项目一期投资预算约4亿元，投资强度超过200万元/亩。项目建成后将实现年利税达2000万元。

## 九、投资要素

## **(一) 周边建设和城市配套**

- 1.方便快捷的城际交通网络。
- 2.依托多元交通方式，构建无缝换乘的交通支撑系统。
- 3.基础设施配套完善。
- 4.“五网”配套设施齐备，提供5G升级网络套餐。

## **(二) 机制保障**

当地政府通过组建各类酒店行业工作小组，出台相关政策和便利措施，为当地酒店行业发展提供了机制保障，包括：

### **1. 搭建专项工作小组和启动规划**

为本项目组建专项工作小组，由当地县委副书记、县委常委副主任担任小组组长，县发展改革委、县财政局、县水务局等职能部门领导单位组员，组织相关专业团队针对本开展前期调研、编制规划、时序设计等工作，制定项目落地细则，紧抓项目各类配套设施的落实。

### **2. 启动基础设施建设**

推进产业和生活配套等基础设施项目立项、规划、建设。包括专用深水码头、直升机停机位、仓库、堆场、定制厂房、办公楼和生活配套设施等。

### **3. 申请特别政策**

依托自由贸易区政策，从产业支持、资金补贴、监管放开、税收减免、人才引进和政府服务便利等 6 个方面向国家、省直有关部门申请特别政策许可，支持力度向