

易门县

山水菌乡 · 商业综合体

shui an yi xiang · shang ye zong he ti

建设项目





目录

CONTENTS

1

项目概况

2

项目背景

3

产业分析

4

资源禀赋

5

项目设计

6

盈利模式



01

项目概况

- ◆ 1、项目名称
- ◆ 2、项目建设地点
- ◆ 3、建设性质
- ◆ 4、拟规划用地
- ◆ 5、投资匡算
- ◆ 6、所属产业
- ◆ 7、合作模式
- ◆ 8、项目简述

项目概况



项目名称

易门县“山水菌乡·商业综合体”建设项目

项目建设地点

易门县合作水库旁

建设性质

新建

拟规划用地

200亩

投资匡算

12亿元

所属产业

旅游文化产业

合作模式

合资、合作、独资

项目选址于易门县合作水库旁，拟规划用地200亩，投资匡算12亿元，依托合作水库秀丽风光和易门县优越的区位条件，建设山水生态公园、多彩菌乡主题商业中心、菌香商业街、综合服务区、易门动植物博览区、“古陶古色”陶瓷文化交流区、“山水菌乡·诗意易门”生活区。打造集“观光、居住、休闲、旅游、购物”等功能于一体的野生菌特色生态商业综合体。





02

项目背景

◆ 1、大政方针

◆ 2、本地背景

基础设施化建设、 城市现代化进程

国务院办公厅《关于加快发展流通促进商业消费的意见》

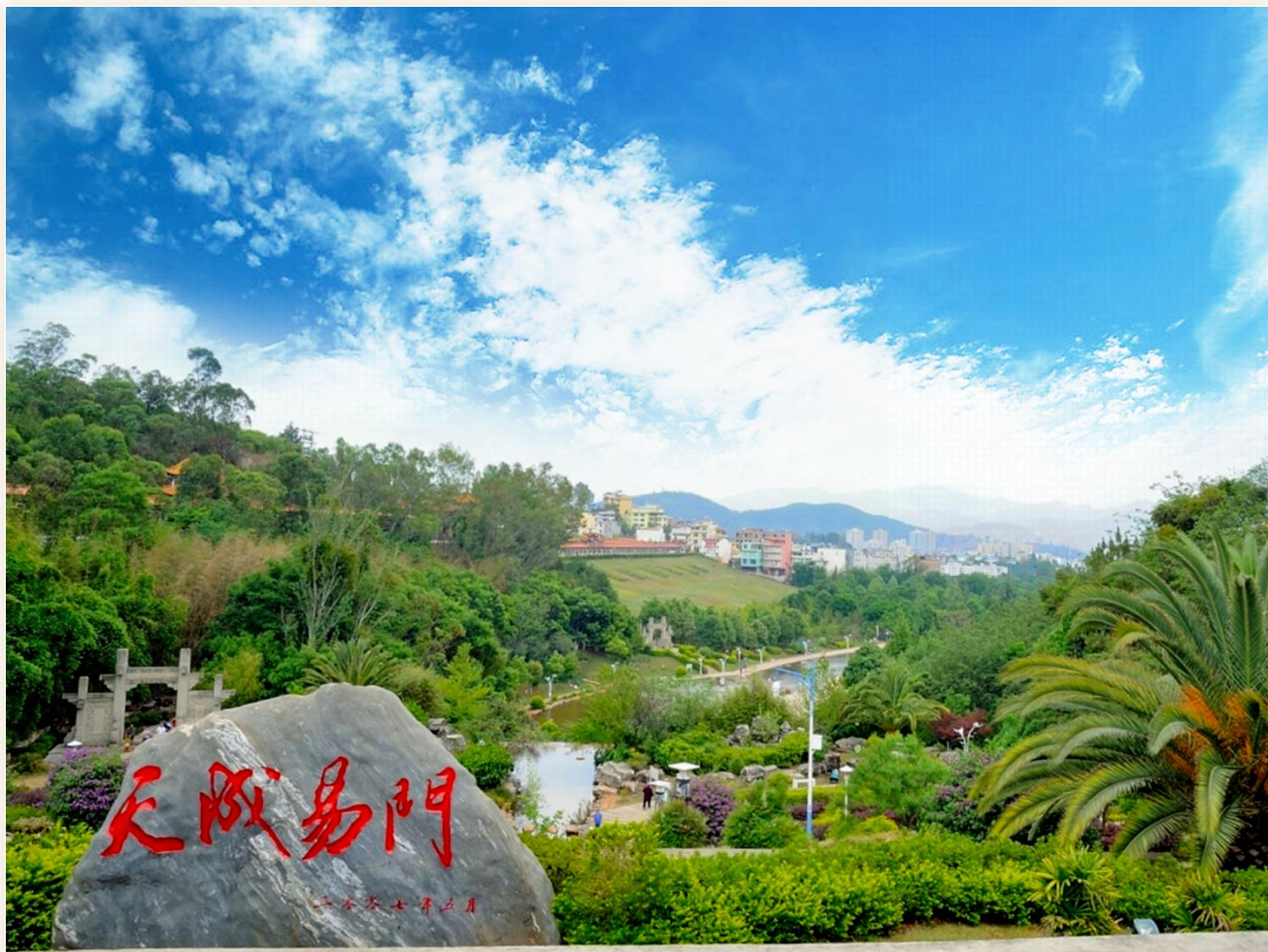
支持线下经营实体加快新理念、新技术、新设计改造提升，向场景化、体验式、互动性、综合型消费场所转型。鼓励经营困难的传统百货店、老旧工业厂区等改造为商业综合体、消费体验中心、健身休闲娱乐中心等多功能、综合性新型消费载体。

2020年《玉溪市政府工作报告》

在现代服务业发展上着力。积极落实促消费各项政策，推动城乡居民消费转型升级，持续优化消费结构。支持各县区规划建设特色餐饮街区、特色商业区。

2020年《易门县政府工作报告》

推动消费回升。通过稳就业促增收保民生，提高居民消费意愿和能力。支持餐饮、商场、文化、旅游等生活服务业恢复发展，推动线上线下融合。改造提升步行街。要多措并举扩消费，适应群众多元化需求。



● 01

近年来，易门县政府通过对景区提档升级、提升城市品位、特色节庆活动助推文旅产业融合、重大旅游项目带动第三产业发展等方式方法促进本地文化旅游产业快速发展。

● 02

通过坚定的实施“生态立县、产业富县、创新强县、开放兴县、共享和县”发展战略，确保易门县能够在文化旅游产业打造上做出亮点、实现突破。



03

产业分析

◆ 1、产业现状

◆ 2、市场研判

全国

2018年全年

国内旅游人数达

55.39亿人次

全年实现旅游总收入

5.97万亿元

2019年全年

国内旅游人数达

60.06亿人次

全年实现旅游总收入

6.63万亿元

年旅游人数增长率达

9%

预计2025年旅游人数将达100亿人次以上，旅游产业拥有巨大的发展潜力。



云南省

近年来，云南省政府充分发挥深厚的文化和旅游资源、优良多样的生态环境、神奇美丽的自然风光、多姿多彩的民族风情、源远流长的历史文化、多元包容的宗教信仰和得天独厚的区位优势，将云南的蓝天白云、青山绿水、特色文化转化为发展优势,成为人们向往健康生活的目的地。

2017年全年

省内接待游客

5.67亿人次

实现旅游收入

6682.58亿元

2018年全年

省内接待游客

6.64亿人次

实现旅游收入

8991亿元



易门县

近年来，易门县政府大力支持本地旅游产业的发展，随着本地旅游配套设施的完善，积极打造“健康生活目的地”，易门县旅游人数呈大幅增加的趋势。

2018年全年	接待游客	228万人次
	旅游总收入	180507万元
2019年全年	接待游客	246.3万人次
	旅游总收入	222031万元



市场研判一

- ◆ **近年来**，北方地区消费者来到云南旅游居住的人数逐渐增加，2019年全年，北方地区消费者前往云南旅居人数超千万，预计2025年人数将大幅增加。
- ◆ **云南省**的气候环境是北方地区消费者前来云南旅游居住的重要原因之一，而易门县具有云南省典型的气候环境，温度适宜、空气清新、水资源丰富，是旅居的绝佳之地。
- ◆ **易门县**政府大力发展旅游产业，紧紧围绕“滇中水城·菌香易门”的旅游形象定位、积极推广易门陶瓷文化以及完善相关的旅游要素配套，让易门县旅游产业迎来发展引爆点。在易门县建设项目符合旅游产业发展需求，市场前景广阔，发展潜力极大。

市场研判二

基础市场	易门县本地与滇中城市群	交通便利 消费能力强
重点市场	东北三省和晋陕豫地区	人口基数大 喜爱前往云南度假
突破市场	西南地区和北上广等发达地区	发展潜力大





04

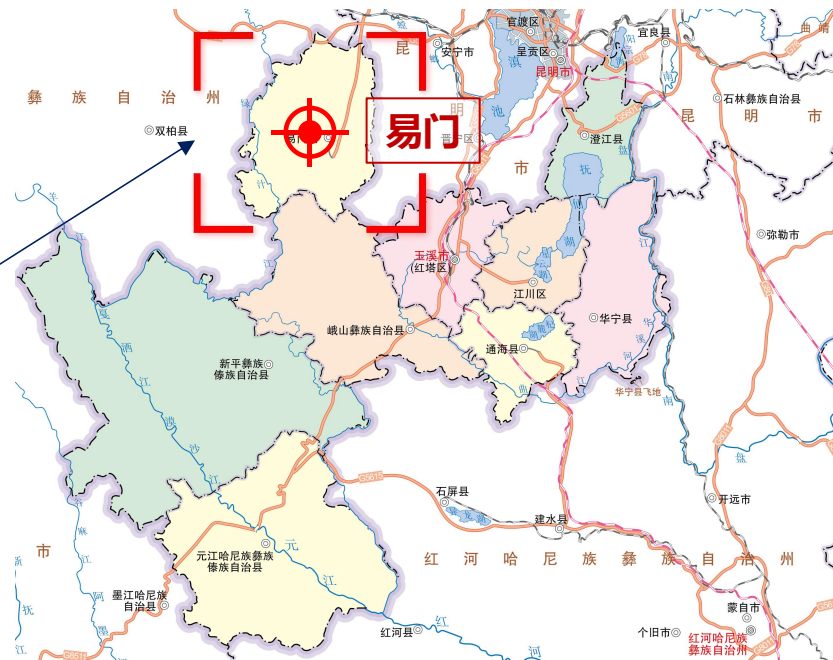
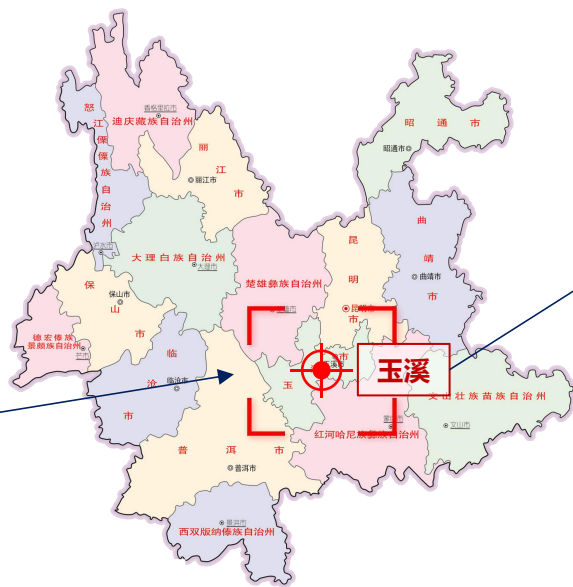
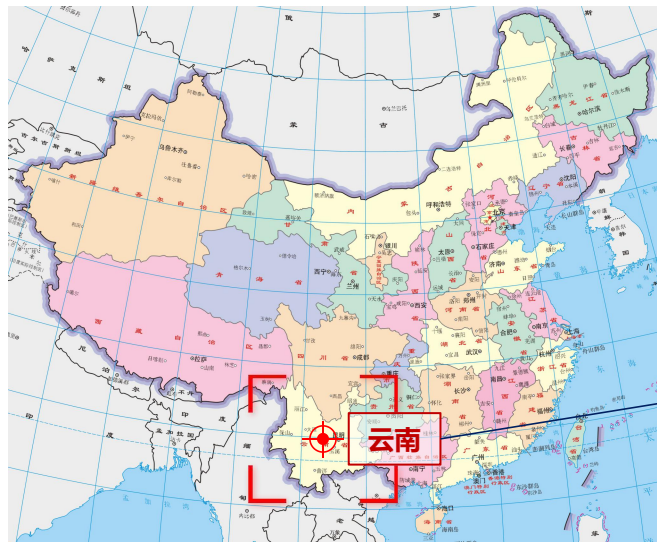
资源禀赋

◆ 1、区位条件

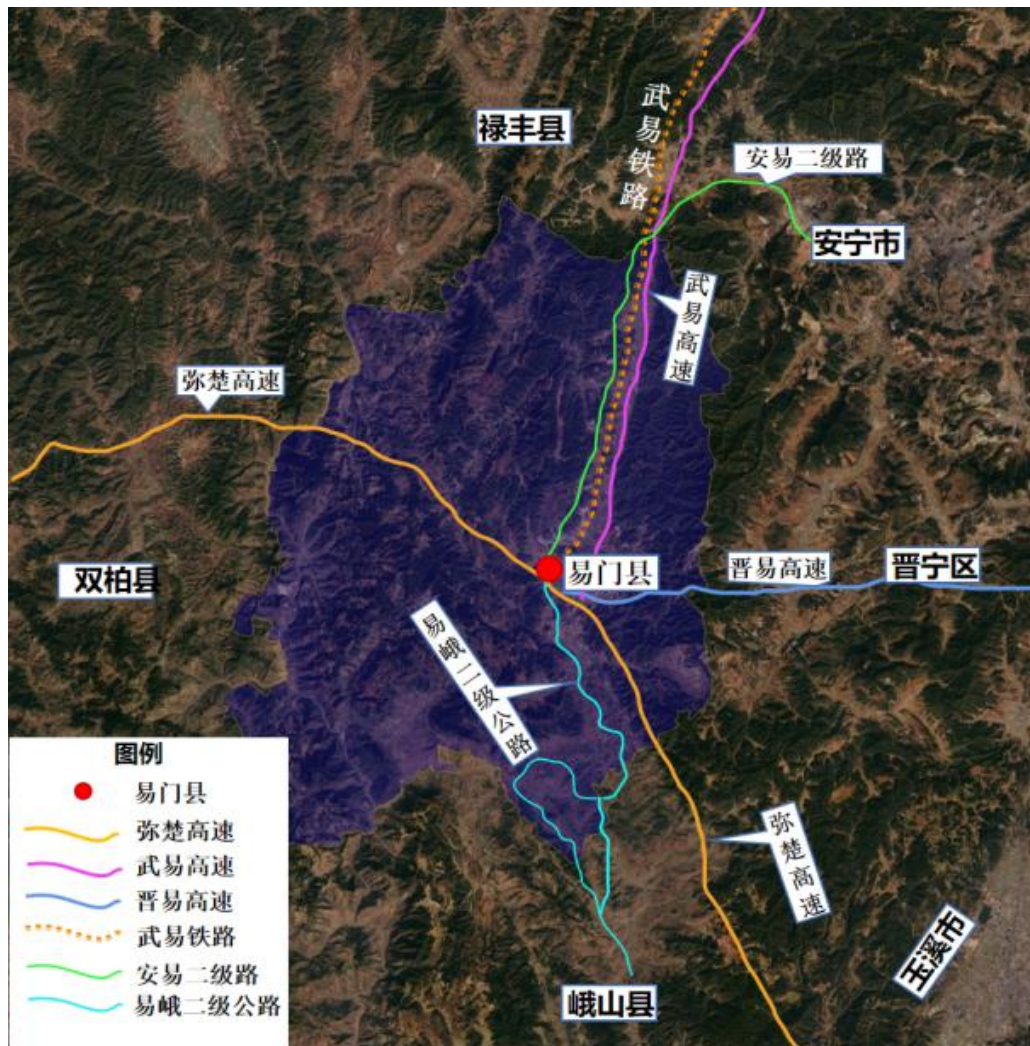
◆ 2、资源优势

地理区位

易门县地处云南省滇中西部，玉溪市西北，东与安宁市、晋宁区相接，南连峨山，西和双柏隔绿汁江相望，北部与禄丰县、安宁市两县市接壤。



区位条件



交通区位

易门县是玉溪市“北门户”，易门县东南距玉溪市机关驻地红塔区146Km，东北距省会昆明84Km。

已有公路：武易高速、弥楚高速、易双公路、安易二级路，易峨二级公路。

规划：武易铁路

旅游区位

易门县地处滇中城市群内部，紧邻云南省消费能力最强的客源市场昆明市，同时易门是玉溪旅游圈、楚雄旅游圈与昆明旅游圈的交汇地带，是玉溪旅游区的重要组成部分。



易门特色野生菌

易门森林覆盖率达72.16%，绝大部分林地均有野生菌生长，盛产牛肝菌、干巴菌、鸡枞、松茸、青头菌、鸡油菌、虎掌菌等野生菌种类达200余种，目前已开发可食用的有70余种。



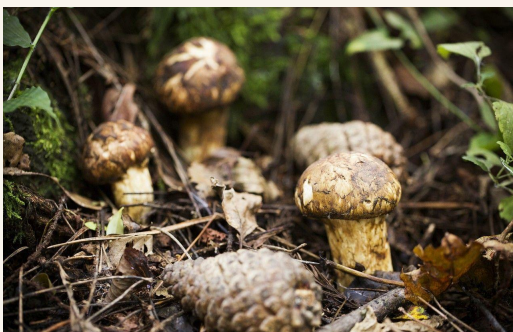
牛肝菌



干巴菌



鸡枞菌



松茸



青头菌



鸡油菌



虎掌菌

易门县野生菌相关活动

2005年，省商务厅授予易门县为“中国·云南野生食用菌交易中心”，同年易门县承办了首届中国·云南野生食用菌交易会。2006年，县委九届四次全会确立了“生态立县”发展战略，进一步把以野生食用菌为重点的绿色食品加工工业作为全县的重要支柱产业之一加以培育。易门野生食用菌产业发展步入快车道。自2005年以来，我县已连续承办14届中国（云南）野生食用菌交易会，累计吸引省内外展商及游客283万余人次，实现菌类交易量1.52万吨、交易额8.6亿元，以交易会为平台签约投资、贸易项目295亿余元，中国（云南）野生食用菌交易会已成为集会展交易、经贸洽谈、招商引资、旅游观光为一体的省际综合商贸平台，为易门成为云南乃至全国有影响力的野生食用菌交易聚散地奠定了坚实基础，以“小菌子撑起大产业，搭建大平台，形成大商机”。



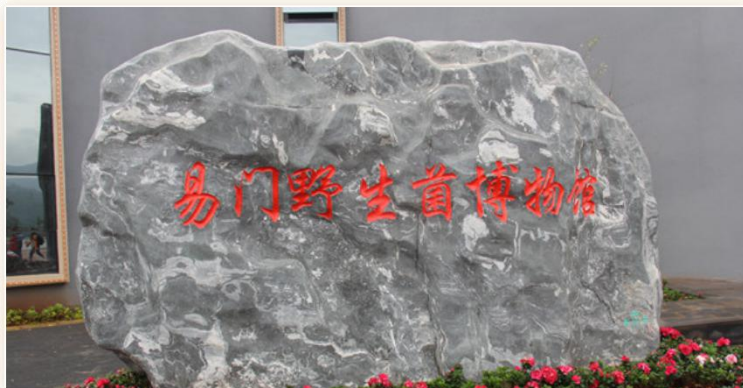
易门县野生菌博物馆

野生菌博物馆由菌菇之乡、菌菇之谜、菌菇之韵、菌菇之业四个展区组成，搭建科学保护利用野生菌资源的平台。



“菌菇之乡”

易门境内山岭连绵，森林茂密，气候温润。良好的生态和独特的自然环境，孕育了丰富的野生菌资源。易门各乡镇均有野生菌分布，种类有300多种，已知可食用的近100种。易门因生产品质优良的野生菌成为人们心中当之无愧的“菌乡”。



“菌菇之谜”

野生食用菌与生态环境密切相关，自然界复杂的地理、气候、植被条件孕育出形态各异、种类繁多的野生食用菌。据统计，世界目前已知食用菌种类有2000多种，中国有960多种，云南有880多种，这些种类大多为野生，可供人类开发的野生食用菌资源潜力无限。



“菌菇之韵”

中国是世界上最早认识和利用野生菌的国家之一，大量古籍记载了“芝”“蕈”“耳”等大型真菌，菌菜文化也随之兴起。古人善于创作，产生了以灵芝为代表的菌文化，包含不同时期的神话、诗歌及艺术作品等。人们还利用菌菇衍生创作，将菌菇运用在火花和邮票上。

“菌菇之业”

易门县立足野生菌资源禀赋，依托野生菌产业，快速发展以食用菌为代表的食品加工业，并成为县城五大支柱产业之一。到2016年，从事野生食用菌产品加工经营的企业达到5家，手工作坊百余户。

资源优势



气候资源

易门县具有热带到温带的气候类型。2017年总降水量981.4毫米，年平均气温16.7度，日照时数1963小时。立体气候明显。



旅游景点/景区

易门风景名胜约三十余处，景区景点分布于易门县四乡三镇。主要有“滇西第一名胜”的龙泉国家森林公园、闻名遐尔的大龙泉“二月二”戏会、“金三峡”的大谷厂水库、静乐庵、岔河、间歇泉、石莲寺、马头山、双龙寺、梅营珍珠泉、北山寺等景区。



动植物资源

易门县境内森林46万余亩。可供采集的中草药材有龙胆草、何首乌、枸杞等240余种，野生食用菌20余种，香料、油料、植物15余种。境内有野生动物100多种。



水利资源

水利资源蕴藏量56633千瓦，地下水年增均流量8470万立方米，大龙口水质优量，日出水量960立方米。

民族资源

易门县少数民族分布在浦贝、十街、铜厂、绿汁、小街、六街等地。主要有彝族、哈尼族、回族、苗族等22个少数民族。易门县少数民族原始风俗保留较好，民族舞蹈种类众多、民族节庆充满特色，具有浓烈的地域特色和民族风格。

民族舞蹈

彝族（花鼓舞、找老踩比、大娱乐、拜财调、花棍舞、烟盒舞、葫芦笙、跳哑巴、巫舞等）；**苗族**（笛子词、芦笙舞、竹竿舞、斗牛、青苗舞等）；**哈尼族**（花鼓舞、找老踩比、装春）。



彝族花鼓舞



彝族烟盒舞



彝族花棍舞



彝葫芦笙



苗族竹竿舞



哈尼族棕扇舞

民族节庆

火把节、二月二、花山节



火把节



二月二



花山节



05

项目设计

- ◆ 1、项目定位
- ◆ 2、功能布局
- ◆ 3、建设内容

总体定位



功能定位





规划形成“一园一心一街四区”的结构体系

一园

山水生态公园

一心

多彩菌乡主题商业中心

一街

菌香商业街

四区

综合服务區

易门动植物博览区

“古陶古色”陶瓷文化交流区

“山水菌乡·诗意易门”生活区

建设内容

山水生态公园

➤ 打造概念

该版块依托合作水库周边“山、水”所构成的自然美景，建设集山峦、密林、缓坡为一体的公共活动场所、休闲运动场所和观景台（可眺望合作水库的自然风光）等设施，实现运动、休闲、养生、观光功能的有机结合。

➤ 建设内容

公共活动区、休闲运动区、观景台、公园装饰区及其他相关配套设施。

生态公园



公共活动区



休闲运动区



多彩菌乡主题商业中心

➤ 打造概念

该版块主要为易门县本地居民以及旅游者提供配套服务，建设多彩菌乡商业中心和菌乡特色公寓式住宅区。商业中心建设外观使用易门有名的野生菌图案进行点缀，商业中心的每一层都采用不同的野生菌的插画，并加之野生菌的历史渊源等，为游客提供一边游览一边购物的沉浸式体验。菌乡特色公寓式住宅区主要建设风格采用现代建筑与野生菌外观相结合的风格，既保留了现代风格中年轻活泼的一面，又体现了易门县菌子数量多、品种多的特点，符合现代年轻人群的追求。

➤ 建设内容

多彩菌乡商业中心、菌乡特色公寓式住宅区及相关配套设施。



建设内容

菌香商业街

➤ 打造概念

依托易门县本地多种多样的野生菌，建设菌香美食天地、720°野生菌宣传馆、菌香购物街。菌香美食天地建筑外观采用精致的易门本地建筑风格与野生菌文化相结合的外观，建设一个综合性美食聚集地，将汇聚云南省各式各样的美食，满足不同游客群体的需求；720°野生菌宣传馆将进行野生菌介绍、野生菌宣传片播放；菌香购物街建设野生菌交易店铺，干野生菌交易店铺、野生菌小吃店铺。让游客通过视觉、听觉、味觉等多重方式体验易门有名的野生菌文化。

菌香美食天地：美食天地中建设野生菌美食饭店，让游客可以在易门县体验到品种众多、价格实惠、不同烹饪方式的野生菌美食。

易门特色美食：火腿丝炒虎掌菌、烧椒舂牛肝菌、圆子烩鸡油菌、鸡丝鸡枞汤、太极干巴菌、气锅鸡油菌蒸肉饼等。

➤ 建设内容

菌香美食天地、720°野生菌宣传馆、菌香购物街



综合服务区

依托现已建成的综合楼，主要为项目入驻商家、物业管理、本地居民等群体提供多位一体的一站式服务。



综合楼

易门动植物博览区



动物化石



动物标本



植物标本



植物化石

➤ 打造概念

该板块依托易门县具有的生物资源的多样性，充分利用声、光、电及智能恒温系统等现代科技手段，使实物标本和自然生态融为一体，宣传、展示人与动植物和谐生存，是旅客在较短时间内领略易门生物多样性、认识自然、净化人们心灵的最佳场所。

➤ 建设内容

动物展厅、植物展厅、控制室及相关配套设施

“古陶古色”陶瓷文化交流区

➤ 打造概念

该板块依托易门县闻名中外的陶瓷文化，建设陶瓷艺术交流区、易门陶瓷体验馆，陶瓷艺术交流区主要建设高端别墅区，满足陶瓷专家、制陶匠人和高端人士交流心得、欣赏陶瓷艺术品的需求；易门陶瓷文化体验馆让游客通过了解易门陶瓷的历史、近距离观看制陶设备、听讲解员讲解易门陶瓷文化等方式，让游客了解到易门陶瓷的魅力。

➤ 建设内容

陶瓷艺术交流区、陶瓷文化体验馆及相关配套设施



“山水菌乡·诗意易门”生活区



水岸望景



高端生活区

➤ 打造概念

该版块依托合作水库优美的自然风光和易门野生菌文化，建设山水景里生活区，云上菌乡生活区，山水景里生活区主要建设高楼层建筑，能够观合作水库景色，视野宽阔，仿佛置身合作水库秀美的山水之景里；云上菌乡生活区主要建设低楼层建筑，居住其中仿佛可以闻见野生菌的清香，生活区内部采用野生菌元素点缀。配套商业、医疗、康体康复等设施，为居民创造良好的生活和居住环境，打造完美的生态宜居高端生活区。

➤ 建设内容

山水景里生活区、云上菌乡生活区及相关配套设施。



06

盈利模式

- ◆ 1、盈利模式
- ◆ 2、经济效益
- ◆ 3、社会效益

盈利模式

本项目的盈利模式主要通过以下四点实现盈利：



① 餐饮、住宿、购物、休闲娱乐等方面产生的费用。

② 通过销售、租赁房产、商铺、摊点方式实现盈利。



③ 承办大型会议、活动或场地租赁等实现盈利

④ 通过代理销售易门县景区套票、各景点间的交通接驳车等方面产生的费用。



经济效益

项目建成后，对于易门县地方经济的发展起到重要的推动作用。

项目建成后
预计可实现

综合经营收入

5.88 亿元 / 年

投资利润

1.5 亿元 / 年

总投资回收期

8 年 (含建设期 3 年)

社会效益

项目建成后可以提升易门县旅游的知名度，促进文旅产业的发展，带动就业，创造就业岗位，帮助本地居民增收；本项目建设符合易门县发展规划，促进易门县增加财政税收，对区域经济和社会发展具有积极的推动作用。

玉溪市投资促进局

易门县“山水菌乡·商业综合体”建设项目



- 玉溪市投资促进局
- 地址：中国·云南·玉溪市红塔区秀山西路7号
- 电话：0877-2667999 0877-2668510
- 0877-2668509
- 传真：0877-2668511
- 网址：<http://tcj.yuxi.gov.cn/>
- 邮编：653100
- 联系单位：易门县投资促进局
- 项目联系人：李女士
- 联系电话：0877-4868919
- 传真：0877-4868919
- 电子邮箱：ymzsj999@126.com