

中坤集团拟 500 亿投资普洱，打造世界级休闲养生部落——

黄怒波“收官”云南

□□ 本报记者 李婧 文/图

中国人对旅游的概念很长一段
时间停留在统一的小旗子、匆忙的
线路规划和摆pose照相等“到此一
游式”的参观游，而这种旅游需求对
应着的却是毁灭式的旅游开发：大
规模的钢筋水泥建筑、宽得不能再
宽的柏油路……事实上，这种旅游
模式在全球已经越来越受到诟病，
法国学者克洛德·阿莱格尔在其著
作《城市生态，乡村生态》中写道：
“生态、经济、社会、城市生态、乡村
生态，这一切都是相互依赖的……
现在的人类必须明白，开采的时代
已经结束了，展现出来的是一个管
理与保护的时期。”

而目前，国内已经有许多人开
始新的尝试，打造一些真正意义上的
休闲养生胜地。在这个休闲地产的
打造队伍中，就有一个素以冒险
著称的旅游地产大鳄——黄怒波。

“收官”云南 打造世界级休闲胜地

去年9月的“冰岛买地风波”期
间，中坤集团董事长黄怒波曾对本
报记者表示，在国内不会再投资新
的项目，但是近日中坤集团与云南
省普洱市签署了500亿元的框架协
议，准备在普洱打造一个世界级的
原生态休闲养生部落。一向决策果
断的黄怒波为何“食言”？

事实上，普洱市政府早在两年
前就通过各种渠道接触黄怒波，希
望他前去投资，但他一直没有动心，
因为不欲再做体量太大的项目。最
终打动他的竟是一张当地古村的照
片，他惊讶于古村保留的完整性，决
定实地走访，而亲眼看到和听到的一
切让他终于下了决心，在保护的
前提下，让普洱市成为游客休闲度
假的首选。

“我做旅游地产这么多年，确实
很少见到生态和文化都保护得这么
好的地方，这样的旅游资源要是放
在北京，门票都不知收了多少，但是

当地政府没着急开发，为中国保留
了最后一片沃土，旅游资源没被破
坏，适合做个大整合。”黄怒波决定
打破此前的“封山”之说，再次挑战
无人做过的项目。

近日，本报记者跟随该项目专
家考察组，实地探访了项目所在地，
它位于普洱市澜沧、孟连和西蒙三
县之间。这里生活着20多个少数民
族，有10余个古村寨，项目规划总面
积100平方公里，其中核心区60平
方公里，距离普洱正在建设的绿三
角机场直线距离只有5公里。

在这里，记者看到了目前世界上
发现年代最久远、连片面积最大、保
存最完好的人工栽培型古茶园。千
年古茶漫山遍野，相融于茫茫林海之
中，迄今已有1826年的历史。对于
普洱休闲养生部落的板块设计，黄怒
波计划建设面向东南亚的国际论坛
商务会议板块、国际化的康复养生板
块、以心灵修复为主的国际禅修板
块、以户外运动为主的亚高户外运动
公园板块，以及国际化的企业会所、私
人俱乐部、高端养老板块。

黄怒波介绍，项目预计建设量约
为600万平方米，总投资约500亿元，
投资周期计划为10年，“计划分为30
个左右的度假区组团开发，每个组团
大概20万平方米，投资20亿元。”

此外，黄怒波有意为普洱市打
造整体的旅游规划，“中坤带头整合
资源，不是要把所有的资源都握在
自己手里，而是鼓励别的企业投资，
但投资要有标准，需要整体规划，做
好了会提升传统的观光旅游，顺利
的话计划3年可以做完。”

黄怒波认为，普洱休闲养生部
落项目如果做好，将会是中国旅游
市场的一个突破，“这是我最后一个
梦想，在国内画上句号，再不做这样
的大规模项目了。”

保护先行 企业家要挨得起骂

此次中坤组织的专家考察组里
有多位生物学家和生态保护学者，

包括大自然保护协会（以下简
称TNC）北亚区总干事张醒生，北京
大学生科院工程师、动物学博士王
大军等，他们将负责前期的生态多
样性保护规划的实测和制定。

黄怒波将其称之为项目的“宪
法”，后续所有的开发都是在这个规
划的基础上来做，他说有了这个规划
就知道哪里能碰，哪里必须保留。

负责该规划的总协调人张醒生
说，作为全球知名生态保护组织
TNC给国内很多景区做过规划，见
过各种各样的企业家，但在中国像
黄怒波这样做事的地产商实在不
多，因为有时候做地产项目的规划
是件吃力不讨好的事。科学家们做
规划，总是一丝不苟的，需要森林、
水文等很多科学数据支撑，而获取
这些数据意味着将花费大量时间，
许多地方政府等不起，为此黄怒波
没少挨骂。

“做一个大项目，耐心很重要。
所有地方政府都希望赶快收益，签
完约就希望马上开工，但前期的规
划很重要，这是未来可能出现冲突
的地方。”黄怒波说。

而很多地方政府正是因为缺少
这种耐心，盲目进行旅游开发，最
终又不得不折回来纠错。说这话的
时候，记者刚刚参观完佤族聚居的
小县城西蒙县，该县有非常有名的
佤族朝圣圣地“龙摩爷”，原本政府
准备将整个县城打包申报5A级景区
，但由于前期城市规划有所失
误，现在不得不拆除之前的建筑，
重新恢复原有的佤族民居。“你刚
刚看到的那条大街，重新搞这种
‘穿衣带帽’工程，至少要花3亿
元。”黄怒波说。

黄怒波坦言，如何就规划过程
中与地方政府沟通，的确是一个挑
战，“一把手知道我在干什么，但
下面的干部队伍不一定知道，所以
脸皮要厚，要经得住骂。我做每一
个项目，安徽黄山、新疆、北京门
头沟，都是被骂过来的，也能理解
当地领导，都希望快点见效。”

黄怒波希望在未来半年内，各

个板块能有一个大致的规划拼装起
来，“这样就有一个能让世人看到
的东西，但要开始做，还是要小心，
至少要经得起后人50年内的评价。”

太浪漫？ 那是没读懂中坤模式

对于中坤集团此次在普洱的
500亿元大手笔投资，外界曾表示质
疑，以中坤目前的规模和资金能力
是否有能力承担如此巨资。

在查阅中坤集团的资料过程中
记者也发现，其麾下的度假产业覆
盖北京、新疆、安徽、宁夏等区市；
已经运营管理包括世界文化遗产宏
村在内的知名古村落10多个；4A
级、5A级景区46个，年游客人数
逾300万，门票收入逾亿元。如果
仅以此计算，中坤集团好像并不具
备实力运作动辄数百亿元投建的
云南项目，“诗人企业家”黄怒波
会不会太浪漫了呢？

对此，黄怒波回应，中坤多年
在来向旅游度假地产、商业地产战
略转型，已经拥有商业地产面积70
万平方米，仅大钟寺中坤广场就有
43万平方米的商业持有，形成了强
大的融资能力和变现能力，这部分
资产超过几百亿元。未来5年内，
将形成年超10亿元的租金收入。由
于中坤集团转型较早，土地价格及
开发成本都很低，所以最后持有的
商业物业增值很大，以市场价计算，
资产负债率不超过30%。黄怒波
将其视为自己的底牌，认为这就是
中坤为何有底气的重要因素。

“中坤这次在普洱投资，预计
带头投资100亿元。其中，自有资
金20亿元，合作单位融资20亿元，
销售50万平方米度假会所，预计
销售额逾100亿元，最后持有度假
设施50万平方米，这是完全成熟的
商业模式。”黄怒波说。

中坤集团还将改变以往很少寻
求战略合作者并始终坚持自有资金
开发的惯例，以开放性的姿态进行
全球招商，以组合投资模式进行云



普洱市古镇民居



普洱市西盟县



普洱市孟连县城的娜允古镇

南项目的开发。

此外，黄怒波表示，除自有资金
外，也会通过银行信贷等解决一部
分资金问题，他对记者透露，近期
即将有望获得一笔40亿元的授信，
并且，下半年将启动海外“路演”，
向全球推介云南项目，也将吸引更多

资者跟进。

“我们还会采取销售模式来平
衡资金，不可能这么大的量全部持
有，60平方公里的项目，20至30
个组团，组团内部也将通过一定量
的高端房地产开发运作，平衡资金
需求。”黄怒波补充道。

最艰难的时刻已经挺过去了

文化财富：中坤集团在全球打
造休闲度假战略版图，现在您的拼
图里又添上了云南，摊子铺得这么
大，是否面临很大的资金压力？

黄怒波：扩张型企业一定会面
临资金压力，这也是做企业的挑战，
但是在风险可控的前提下，要清楚
风险到底是什么。每一次我在做一
个项目时，都会从其他项目正在回
收的资金中平衡投资压力。这其实
就是马太效应，越会赚钱，钱赚得
越快。现在，安徽黄山、新疆、北
京大钟寺等项目都开始有回报，最

艰难的时刻已经挺过去了。

文化财富：在中坤集团投资的
项目中，地方政府的换届会影响到
项目进展吗？

黄怒波：我们的项目制作模式
很难被复制，每次项目的前期规划
我们会花很多钱，集结全球各领域
最顶尖的专家来共同完成。这次项
目的主要目的是保护资源，只要项
目一旦确定下来，后面政府对其影
响就会很少。而且，这次的项目中，

不仅仅有旅游规划，还有对整个普
洱市做的城市规划，即使将来中坤
集团不建设，别人接着做，也是从
一个高点开始。

文化财富：说到这两个规划，听
说您还要做一个佤族非物质文化遗产
保护基金，作为企业家，这些对于
您的价值是什么？

黄怒波：做佤族非物质文化遗
产保护基金是公益性的，但同时我

们会请专家来研究他们的文化，再
把他们民族原本的东西找回来，放
在我们最后要打造的演出中。因为
我们在调查过程中发现，现在看到
的佤族演出已经不是本民族内容，
加进去很多时尚元素，我们希望最
后呈现在演艺板块中的是最原生态
的东西。

文化财富：杨丽萍打造《云南印
象》是业内的一个标杆，与之相比，

您的旅游演艺板块竞争力在哪？

黄怒波：普洱市将来在依托旅
游的演出板块中，有游客、酒店、营
销系统支撑，不像《云南印象》基
本上靠门票收入支撑，我们要做整
个产业链的增值和升值。

中坤集团打造的景区就是平
台，中坤是像沃尔玛一样的采购商，
打通了全球最顶尖的演出商和高
端游客之间的通道。中坤打造一台
节目，可以采购全球的优秀演出，比

韩国的乱打秀、中国的开心麻花等，
只单纯买节目，没有养演员的费
用。每台晚会，可以到全国各处的
旅游景区演出，演出内容不单一，
可以演芭蕾、交响乐、杂技、时装
秀，甚至新车发布。演艺板块已经
超越单纯演艺节目的概念。度假产
业涉及到非常多的环节，景区舞台
的包容性很强，只是产业链上的一
环。



普洱市澜沧县景迈千年万亩古茶园