



مطالعات اولیه

مقدمه:

مناطق آزاد با خصوصیات متنوع و جاذبه‌های اقتصادی خود رسالتی کامل در امر جذب بهینه سرمایه‌های داخلی و خارجی بر عهده دارند. انتقال تکنولوژی، افزایش صادرات و گسترش زمینه‌های تجارت خارجی و نهایتاً بسط دانش و کاربرد تخصصی نیروی کار دریچه‌ای می‌باشدند بسوی توسعه و تکامل اقتصادی که از مهمترین اثرات مثبت این مناطق در صورت برخورداری از کارکرد مناسب می‌باشدند. منطقه آزاد کیش با برخورداری از جغرافیای متفاوت در خلیج فارس و زیرساختهای مناسب اقتصادی و تاثیرگذار در اقتصاد ملی از پتانسیل و شرایط مناسب برای پیوند به اقتصاد جهانی برخوردار می‌باشد. این سرزمین به لحاظ موقعیت خاص جغرافیایی و قابلیت‌های اقتصادی دارای توانایی و پتانسیل‌های خاصی است. جزیره زیبا کیش، با جاذبه‌های بی‌نظیر و منحصر به فرد گردشگری و اقتصادی خود، همواره یکی از مهم‌ترین مقاصد سرمایه‌گذاران و گردشگران به شمار می‌رود. جاذبه‌هایی همچون دریا و سواحل مرجانی، امکانات گردشگری متنوع و سیمای شهری مدرن، این جزیره زیبا را به یکی از جذاب‌ترین قطب‌های سرمایه‌گذاری و گردشگری مبدل نموده است.

معرفی جزیره کیش:

جزیره کیش با مساحتی بالغ بر ۹۱/۵ کیلومتر مربع، در ۱۸ کیلومتری کرانه سواحل جنوبی ایران و در حدود ۳۰۰ کیلومتری بندرعباس واقع شده است. مسافت بین کیش تا تهران از راه هوایی ۱۰۵۲ کیلومتر، تا بندرعباس ۲۵۰ کیلومتر، تا بندرلنگه ۹۰ کیلومتر و تا جزیره هندورابی ۲۸ کیلومتر است. همچنین نزدیکترین بندر ایران به جزیره کیش، بندر آفتاب می‌باشد که با این جزیره ۱۸ کیلومتر فاصله دارد.

جزیره کیش، از موقعیت ممتاز گردشگری و اقتصادی در خلیج فارس بهره‌مند بوده و همچنین پیشینه زیستی، تاریخی، فرهنگ بومی ویژه و محیط طبیعی غنی این جزیره مرجانی نیز به جاذبه گردشگری آن افزوده است. در مجموع، منطقه جغرافیایی استراتژیک خلیج فارس، آب و هوا مطلوب در ۸ ماه از سال و دارا بودن سواحل مرجانی این جزیره را برخوردار از موقعیتی ممتاز از حیث گردشگری و تجاری نموده است.

اقتصاد کیش طیف گسترده‌ای از ترکیب سبد اقتصادی کشور را در خود جای داده است. از جمله مهمترین زمینه‌های اقتصاد کیش عبارتند



۱-۱

۱

- داد و ستد
- گردشگری
- بخش صنعتی - تولیدی
- سرمایه‌گذاری‌های خدماتی

کیش مانند سایر مناطق آزاد ایران دارای مشوق‌هایی برای سرمایه‌گذاری خارجی از جمله معافیت‌های مالیاتی، فرایندهای تسهیل شده برای صادرات و واردات و امکان مالکیت صد درصد خارجی است که در سرزمین اصلی موجود نمی‌باشد. گردشگری از راهبرد‌های اصلی توسعه جزیره کیش است. قابلیت‌های گردشگری کیش همچون ساحل و دریای زیبا، اقلیم مساعد آن در نیمه سرد سال، امکانات اقامتی مناسب و موقعیت خاص آن در خلیج فارس در کنار نزدیکی به سرزمین اصلی از مزیت‌های راهبردی و استراتژیک توسعه گردشگری جزیره به شمار می‌رود. طی سال‌های اخیر با توسعه زیرساخت‌های گردشگری جزیره، پتانسیل‌های توسعه جزیره کیش بیش از پیش افزایش یافته است. پیشرفت طرح‌های توسعه جهانگردی در کیش به گونه‌ای است که این منطقه به عنوان الگویی برای توسعه این صنعت در کشور مطرح شده است. آمار و ارقام موجود گویای این مسئله است که در مدت نسبتاً کوتاهی ضمن افزایش ظرفیت اقامتی و گردشگری کیش روند ورود مسافر، روند افزایشی داشته است. در سالیان گذشته روند ورود مسافر دارای افزایش چشمگیری بوده که این امر نشانگر موفقیت سازمان‌های متولی کیش برای جذب گردشگرانی است که با انگیزه گردش و استفاده از اوقات فراغت به این جزیره سفر کرده‌اند.

جمعیت کیش

بر اساس سرشماری نفوس سال ۱۳۹۰، برابر با ۲۴۸۱۹ نفر بوده است. جمعیت شمارش شده جزیره در طرح ممیزی که در سال ۱۳۹۳ انجام شده است، ۳۵۱۳۷ نفر تخمین زده می‌شود و بر اساس سرشماری نفوس سال ۱۳۹۵، حدود ۴۱ هزار نفر می‌باشد. همچنین بر مبنای افق ۱۴۰۴ جمعیت ساکن جزیره کیش در این سال ۸۵ هزار نفر پیش‌بینی شده است.

گردشگران:

براساس آمار ورود و خروج مسافران و گردشگران، شمار آنها بیش از ۱/۸ میلیون نفر در سال برآورد می‌شود. آمار سفرها متأثر از الگوی فراغت و تعطیلی‌های عمده با توجه به شرایط آب و هوایی گرم و مرطوب کیش، نشان دهنده افزایش در ماه‌های معتدل دی، بهمن، اسفند و فروردین است که در روزهای تعطیل نوروز به اوج خود می‌رسد. همچنین بر اساس افق ۱۴۰۴ تعداد کل گردشگران در این سال حدود ۲/۶ میلیون نفر پیش‌بینی شده است.



خصوصیات جغرافیایی و اقلیمی:

جزیره کیش یکی از جزیره‌های خلیج فارس و از توابع شهرستان بندر لنگه در استان هرمزگان در ناحیه جنوبی ایران است. جزیره کیش از شمال به سرزمین اصلی (ایران)، از شرق به تنگه هرمز، از جنوب به کشور امارات متحده عربی و از غرب به کشورهای بحرین و عربستان منتهی می‌شود. جزیره کیش جزیره‌ای بیضی شکل با محیط ۴۴ کیلومتر و با طولی در حدود ۱۵/۴۵ کیلومتر و عرضی حدود ۷/۵ کیلومتر و مساحت ۹۱/۵ کیلومتر مربع می‌باشد. ارتفاع بلندترین منطقه این جزیره حدود ۳۵ متر از سطح دریا می‌باشد. آب و هوای کیش گرم و مرطوب بوده و میانگین دمای سالانه جزیره ۲۷/۱ درجه سانتیگراد می‌باشد، کم باران بوده و در زمرة مناطق نیمه استوایی قرار می‌گیرد. در ماه‌های تیر و مرداد دمای جزیره کیش به اوج گرمای خود میرسد. در دی و بهمن ماه در حداقل دما می‌ماند و آب و هوای خوبی را برای کیشوندان و گردشگران این جزیره مهیا می‌کند. به طور کلی این جزیره از اوایل مهر ماه تا اردیبهشت ماه آب و هوای بسیار مناسبی دارد و از اردیبهشت ماه به بعد هوا گرم و شرجی می‌شود. همچنین از پوشش‌های گیاهی جزیره کیش می‌توان به باغ‌های نخل خرما، درختان بومی کهور ایرانی و کنار و درختان غیر بومی مانند کهور پاکستانی، اکالیپتوس، آکاسیا، کنواپوس و ابریشم اشاره کرد. کیش از نظر پوشش گیاهی در منطقه نیمه حاره‌ای جنوب ایران قرار گرفته است. ویژگی این منطقه وجود گیاهان مقاوم در برابر خشکی است که موجب سازگاری بیشتر در گیاهان منطقه شده است.

مزایا و زیرساخت‌های فعالیت اقتصادی در منطقه آزاد کیش

- معافیت مالیاتی ۲۰ ساله برای هر نوع فعالیت اقتصادی
- تضمین و حمایت قانونی از سرمایه‌گذاری خارجی
- امکان ثبت شرکت با مالکیت ۱۰۰٪ خارجی
- فعالیت بورس اوراق بهادار و بورس کالا، نفت و محصولات پتروشیمی
- معافیت از حقوق گمرکی برای واردات مواد اولیه و ماشین آلات صنعتی واحدهای تولیدی
- تشریفات ساده برای صادرات مجدد و ترانزیت کالا
- امکان ترانزیت کالا به کشورهای آسیای میانه و کشورهای همسایه ایران با جمعیت بیش از ۴۰۰ میلیون نفر
- امکان صادرات کالاهای تولیدشده در کیش به سرزمین اصلی در چهارچوب نظام ارزش افزوده بندرگاه با قابلیت پهلوگیری شناورهایی با ظرفیت ۱۲ هزار تن در زمان فعلی و ۳۵۰۰۰ تن در آینده
- صدور محصولات به خارج از کشور بدون پرداخت عوارض گمرکی و بندرگاهی
- کاهش سود بازارگانی جهت واردات کالا به سرزمین اصلی از طریق جزیره کیش به میزان ۱۵ درصد
- وجود گمرک مستقل در مناطق آزاد در نقطه اتصال به بازارهای بین‌المللی
- آزادی ورود و خروج اصل و سود سرمایه

مزایای ویژه و منحصر به فرد منطقه آزاد کیش

- جذابیت‌های بی‌شمار گردشگری
- دسترسی کیش به آب راه‌های آزاد جهانی
- ورود اتباع خارجی بدون اخذ روادید
- موقعیت استراتژیکی و نزدیکی به مناطق نفت خیز عسلویه
- برخورداری از منبع انرژی (سوخت گاز) مستقل از سرزمین اصلی
- دارا بودن خط هوایی مستقل و خطوط کشتیرانی با امکان حمل خودرو
- سطح بالای امنیت و آرامش اجتماعی و پایین بودن سطح ناهمجارتی‌های اجتماعی
- وجود امکانات حمل و نقل مناسب درون شهری
- کنترل نسبی آلاینده‌های محیط زیست
- دسترسی و نزدیکی به بنادر و شهرهای بین‌المللی منطقه همچون دبی، شارجه، منامه و دوحه

راهبردها و اهداف کلی توسعه اقتصادی

- تبدیل کیش به یک مقصدهای گردشگری جزیره‌ای با کیفیت ممتاز در منطقه
- ایجاد فرصت‌هایی برای فعالیت‌های اقتصادی با بازدهی مالی بالا و توانایی جذب بازارهای جدید
- تأثیر اقتصادی بیشتر بر تولید ناخالص داخلی
- ایجاد مشاغل جدید



- نوآوری و پویایی
- دستیابی به هویت ویژه و یگانه در جزیره و تثبیت آن
- افزایش اقدامات در جهت حفاظت و پایداری زیست محیطی
- فرصتی برای جذب دانش فنی، آموزش عالی و مهارت‌ها و انتقال آنها به سرزمین اصلی

عنوان پروژه و هدف از اجرای طرح: محور ویژه تمدن ها

طرح حاضر مطالعات مقدماتی توجیهی (PFS) احداث گذرگاه تاریخی کیش است. امروزه گردشگری به عنوان صنعتی نوپا و پویا که با ارزش‌های اقتصادی اجتماعی، فرهنگی و محیطی برای شهرها همراه است و در دستیابی به توسعه متوازن و پایدار نقش مهمی ایفا می‌کند، مورد توجه برنامه ریزان و مدیران شهری در ایران قرار گرفته است. چراکه مراکز شهری به دلیل متعددی چون مقصده، مسیر عبور و مراکز ارائه خدمات برای گردشگران از اهمیت بالایی برخوردارند. از این رو تحلیل ضرورت توسعه گردشگری شهری در نقاط شهری مختلف کشور که دارای چشم‌اندازهای طبیعی، میراث فرهنگی و تاریخی غنی می‌باشد، ضروری به نظر میرسد. بدین منظور طرح حاضر با هدف ضرورت توسعه گردشگری تاریخی و شهری در جزیره کیش بهمنظور توسعه شهری و معرفی فرهنگ و تاریخ منطقه شکل گرفته است. با توجه به مفهوم و هدف آرمانی توسعه گردشگری در می‌باشد راهبردهایی از قبیل تقویت و توسعه ساختارهای زیربنایی، مدیریت اصولی، رفع ناتمامهای برنامهریزی و بستر سازی مناسب برای توسعه و ارتقاء گردشگری شهری در جزیره کیش مدنظر قرار گیرد تا زمینه‌ی شکوفایی و توسعه‌ی متوازن میان بخش‌های اقتصادی، رشد فرهنگی - اجتماعی کیشوندان، حفظ محیط‌زیست و ایجاد یک تجربه رضایت بخش برای گردشگران را فراهم آورد و دستیابی به توسعه پایدار را در سطح جزیره نیز ممکن سازد. بر این اساس در راستای توسعه شهری و افزایش جذب گردشگر با احیای بنای‌های تاریخی به نظر میرسد طرح حاضر مؤثر واقع گردد. اجرای این طرح گامی مثبت و رو به جلو در راستای سند چشم‌انداز توسعه بخش میراث فرهنگی و گردشگری کشور ایران (۱۴۰۴-۱۳۸۴) برداشته می‌شود.

۲-۱

کاربری (بر اساس قرارداد): فرهنگی

۳-۱

محل اجرای طرح (منطقه / قطعه) و نقشه موقعیت طرح: واقع در منطقه ۲ فرهنگی .



۴-۱

مساحت زمین مورد نیاز و مساحت زیربنا: مساحت زمین مورد نیاز ۱۵۴۸۵ مترمربع و مساحت زیربنا ۴۶۴۵۵ مترمربع می‌باشد.

۵-۱

دسترسی به زیرساخت‌ها (آب، برق، مخابرات، راه اصلی، فرودگاه، بندرگاه):

۶-۱

ردیف	زیرساخت	فاصله تا محل پروژه
۱	آب	امکان تأمین در محل پروژه
۲	برق	امکان تأمین در محل پروژه
۳	مخابرات	امکان تأمین در محل پروژه
۴	راه اصلی	خیابان‌های کرانه و درخت سبز
۵	فرودگاه	۵ کیلومتر
۶	بندرگاه	۶ کیلومتر

مطالعات بازار

۲

ظرفیت سالانه و شرحی از بازار هدف و پیش‌بینی عرضه و تقاضای داخلی و خارجی:

۱-۲



ظرفیت سالانه محور گردشگری با در نظر گرفتن میزان گردشگران ورودی و کیشوندان حدود ۷۰۸,۷۰۸ هزار نفر برآورد میشود . بازار هدف طرح حاضر گردشگران جزیره کیش و کیشوندان هستند. میزان تقاضا با توجه به رشد مسافران و جمعیت جزیره کیش برآورده است.	
مشوق‌های ویژه طرح و حمایت‌های قانونی ویژه طرح: این طرح در حال حاضر از حمایت قانونی ویژه ای برخوردار نبوده و در صورتیکه حمایت‌های قانونی ویژه برای طرح در نظر گرفته شود از طرف سازمان منطقه آزاد کیش و یا سایر نهادهای مربوطه اعلام می‌گردد.	۲-۲
میزان استغلال زایی: ۴۲۹ نفر	۳-۲
مزیت‌های خاص منطقه: <ul style="list-style-type: none"> • جذابیت‌های بی‌شمار گردشگری • سطح بالای امنیت و آرامش اجتماعی و پایین بودن سطح ناهنجاری‌های اجتماعی • جزیره سیز با حداقل آلینده‌های محیط‌زیستی • دسترسی به آبراههای آزاد جهانی • دارا بودن خط هوایی مستقل و خلوط کشتیرانی با امکان حمل خودرو • فرودگاه بین‌المللی با ظرفیت پذیرش ۶ میلیون مسافر در سال • بندرگاه با قابلیت پهلوگیری شناورهایی با ظرفیت ۱۲ هزار تن در زمان فلی و ۳۵۰۰۰ تن در آینده نزدیک • وجود امکانات حمل و نقل مناسب درون شهری • برخورداری از منبع انرژی (سوخت گاز) مستقل از سرزمین اصلی • موقیعت استراتژیک و نزدیکی به میدان نفت و گاز • جمعیت بومی و نیروی کار ارزان در مقایسه با کشورهای همچوار • معافیت مالیاتی ۲۰ ساله برای هر نوع فعالیت اقتصادی • تضمین و حمایت قانونی از سرمایه‌گذاری خارجی • امکان ثبت شرکت با مالکیت ۱۰٪ • خارجی • ورود اتباع خارجی بدون اخذ روادید • نظام مالی فعال مشکل از بورس‌ها، بانک‌ها و انواع نهادهای پولی و مالی • فعالیت بورس اوراق بهادار و بورس کالا، نفت و محصولات پتروشیمی • آغاز به کار بورس بین‌الملل در منطقه آزاد کیش در آینده نزدیک • راهاندازی مرکز رشد و نوآوری کیش با حضور و فعالیت شرکت‌های دانش بنیان • معافیت از حقوق گمرکی برای واردات مواد اولیه و ماشین‌آلات صنعتی واحدهای تولیدی • تشریفات اداری ساده برای صادرات مجدد و ترانزیت کالا • امکان صادرات کالاهای تولیدشده در کیش به سرزمین اصلی در چهارچوب نظام ارزش افزوده • صادرات محصولات به خارج از کشور بدون پرداخت عوارض گمرکی و بندرگاهی • کاهش سود بازرگانی جهت واردات کالا به سرزمین اصلی از طریق جزیره کیش 	۲-۴

مشخصات فنی

مجوزهای مورد نیاز: موافقت اصولی و مجوز تأسیس مراکز درمانی، صدور پروانه ساختمان، گواهی پایان کار ساختمانی براساس نقشه‌های مصوب شهرسازی	۱-۳
شیوه سرمایه‌گذاری: مشارکت <input type="checkbox"/> پیمانکاری <input checked="" type="checkbox"/> خرید قطعی زمین <input type="checkbox"/> اجاره زمین (BOT)	۲-۳
زمانبندی / عمر مفید: دوره ساخت: ۴ سال ، دوره بهره برداری: ۲۰ سال	۳-۳

تجزیه و تحلیل مالی

هزینه‌ها و درآمدهای طرح

سرمایه‌گذاری ثابت:

ردیف	شرح	جمع کل (میلیون ریال)
۱	زمین و پروانه	۵۹۹,۵۸۶
۲	محوطه سازی	۹۰,۲۳۰۰۰
۳	بنای ساختمان	۸۰,۰۲۰,۰۷۷
۴	تجهیزات و تأسیسات	۴۰,۱۴۶,۲۶۵
۵	انشاعات	۱۳۴,۷۷۵
۶	سایر هزینه‌های پیش بینی نشده (۵ درصد)	۱۹۱,۰۴۴
۷	سایر هزینه‌های قبل از بهره برداری	۱۴۸,۲۵۳
جمع کل هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح		۲۲,۷۴۵,۰۰۰

۱-۱-۴

۴

۳



برآورد هزینه‌های بهره‌برداری :

هزینه کل (میلیون ریال)	شرح	
۱,۶۵۷,۸۲۱	هزینه مواد مصرفی	
۷,۵۱۰	انرژی	
۱۲۷,۶۵۴	استهلاک و تعمیر نگهداری	
۱۲۶,۱۵۰	حقوق و مزایای پرسنل	
۱۳,۱۱۱	پیش‌بینی نشده (%)	
۳,۷۵۴	تبلیغات و بازاریابی	
۱,۹۳۶,۰۰۰	جمع هزینه‌های عملیاتی و غیرعملیاتی تولید	

۲-۱-۴

سرمایه در گردش: ۷۶۳,۰۰۰ میلیون ریال ۳-۱-۴

درآمدهای عملیاتی سالانه: ۹۲,۹۱۱,۰۰۰ میلیون ریال ۴-۱-۴

شاخص‌های مالی طرح

سود خالص عملیاتی: ۶۷,۴۶۷,۰۰۰ میلیون ریال	۱-۲-۴
نسبت منافع به مخارج B/C: ۳.۶۵	۲-۲-۴
دوره بازگشت سرمایه (سال) P.B.P: ۴.۶ سال	۳-۲-۴
ارزش فعلی خالص NPV تحت نرخ تنزیل ۳۰ درصد: ۱۵,۶۱۳,۰۰۰ میلیون ریال	۴-۲-۴
نرخ بازده داخلی IRR : ۳۹.۴۹	۵-۲-۴

۲-۴