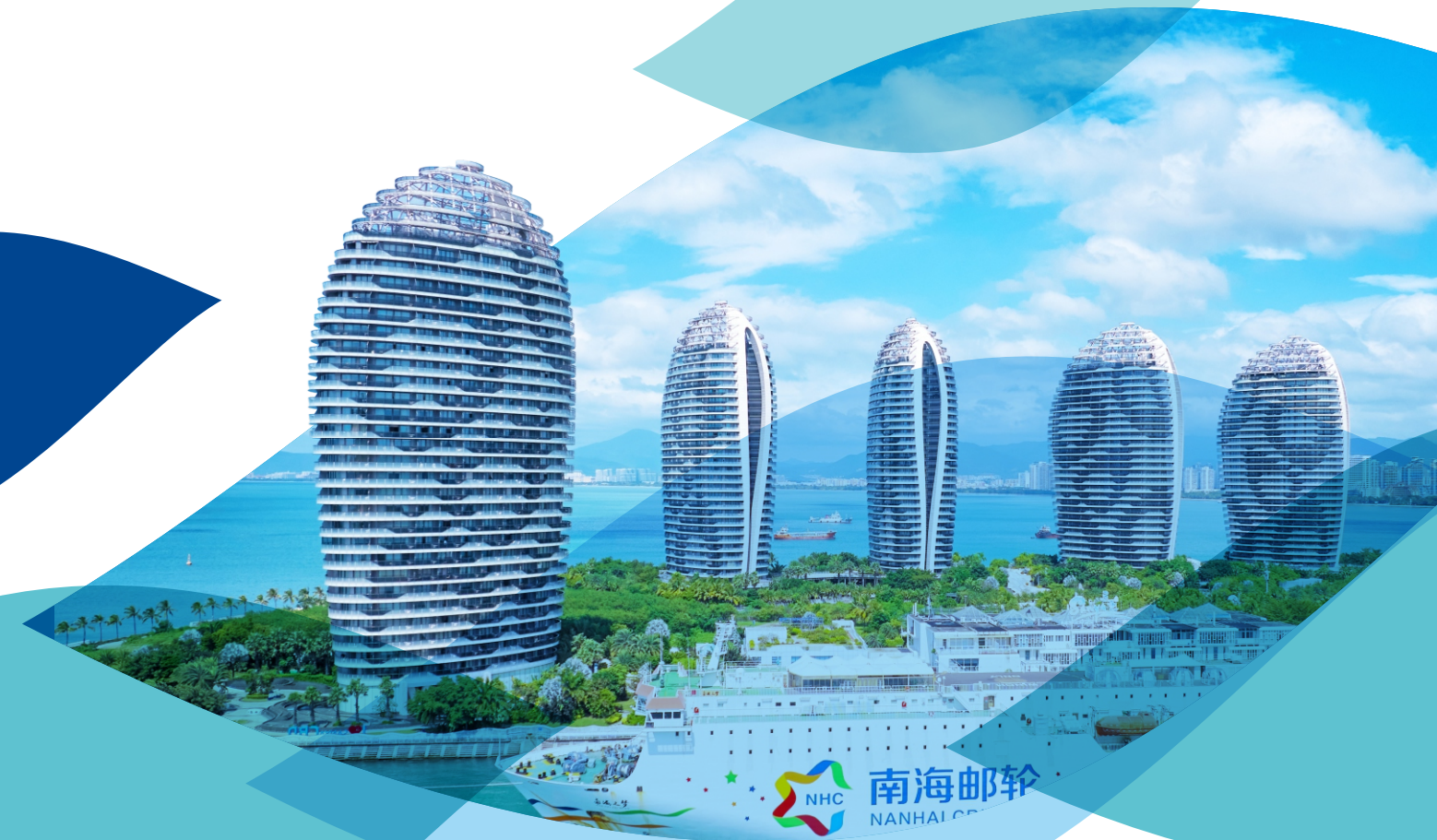


三亚中央商务区 投资指南

SanyaCBD 2025
Investment Guide

点亮三亚梦想
为更好的三亚而来



三亚中央商务区管理局

园区热线：400-888-5413 8866-0611

三亚CBD园区地址：海南省三亚市吉阳区旅文总部港A2栋12层



卷首语

三亚中央商务区位于三亚市主城区，是海南自贸港13个重点建设园区中唯一以“商务区”命名的园区。自成立以来，园区始终坚持“世界眼光、国际标准、高点定位、三亚特色”的理念，抢抓自贸港发展机遇，全力推动现代服务业创新发展试验区建设。着力构建以总部经济、现代商贸、金融服务、邮轮游艇为主导，专业服务和文化休闲为支撑,数字经济赋能的“4+2+1”现代服务业产业体系。重点打造国际化区域总部经济集聚区、国际旅游消费中心引领区、金融开放高地及交易场所核心区、邮轮游艇产业发展改革创新试验区，努力成为海南自贸港园区的靓丽名片。

三亚中央商务区以“一轴四片两港”为引领展开规划蓝图，一幅蝶变新生的美丽画卷在鹿回头脚下徐徐展开。三亚中央商务区总规划面积450.8公顷，含凤凰海岸、东岸、月川、海罗四大片区。凤凰海岸单元，定位为国际化总部集聚区、文化商务区及邮轮游艇旅游商贸综合消费区;月川单元，定位为区域型总部商务、专业服务和金融发展核心区；东岸单元，定位为大型综合消费商圈和文化休闲区;海罗单元，定位为国际人才社区和花园总部。

园区实行特别极简审批，以深化行政审批改革为优化营商环境的主要抓手，构建“五替两减三提速”商事综合服务体系，有效承接省市级下放的99项审批事权，通过高效高质的审批，打造三亚“商鹿通”园区服务品牌。园区大力加强招商队伍建设，致力组建一支懂政策、精业务、会谈判，多语种的国际化、专业化招商团队，我们始终坚守“专业、真诚、服务、高效”的核心理念，致力于向每一位入驻园区的投资者提供卓越且优质的企业服务。以专业的知识和技能，真诚的态度，全方位的服务内容和高效的工作流程，确保每一位投资者都能感受到我们无微不至的关怀和支持。

“大鹏之动，非一羽之轻也;骐骥之速，非一足之力也”。五年的奋力开拓，为长远发展奠定坚实基础。展望未来，“征程万里风正劲,重任千钧再奋蹄”，三亚中央商务区将以百折不回的毅力、闯关夺隘的勇气，披荆斩棘的精神，在海南自贸港建设版图上绘制更加璀璨的园区画卷。

经贸发展部

0898-8866-0611

金融与科技部

0898-8866-0671

文化旅游部

0898-8866-0682

邮轮游艇部

0898-8866-0589

目录

海南自贸港
发展机遇
最高水平的开放形态

背景概述	01
战略定位	03
制度建设	03
税收制度	05

以三亚
为起点
扬帆世界之旅

三亚简介	08
旅游资源	09
民俗文化	10
基础配套	10
交通网络	11
经济概况	12

集聚发展新动能
打造开放新高地
点亮三亚梦想

园区概况	15
充满活力的 三亚中央商务区	17
成果展示	18
空间规划	19
园区空间载体	21
产业体系	23
总部经济	24
金融服务	26
现代商贸	27
邮轮游艇	28
文化旅游	29
专业服务	30
数字经济	31
营商环境	33
政策指引	34

走进海南自贸港

海南自贸港发展机遇 最高水平的开放形态

背景概述

自2018年4月13日党中央决定支持海南全岛建设自由贸易试验区以来，海南自由贸易港的建设就以贸易投资自由化便利化为重点，以各类生产要素跨境自由有序安全便捷流动和现代产业体系为支撑，以特殊的税收制度安排、高效的社会治理体系和完备的法治体系为保障，持续优化法治化、国际化、便利化的营商环境和公平统一高效的市场环境。

海南省政府工作报告提出，加快实施“三极一带一区”发展布局，健全平台、政策、项目、体制机制，以更高水平、更高质量的区域协调发展赋能自贸港建设。



“三极一带一区”区域协调发展新格局

“三极”

做大做强海口经济圈、三亚经济圈、儋州经济圈

“一带”

协同推进滨海城市带

“一区”

加快建设中部山区生态保育区

三极一带一区

海澄文定”经济圈

大三亚”经济圈

儋州增长极

滨海城市带

中部山区生态保育区

旅游业

现代服务业

高新技术产业

热带特色高效农业

四大主导产业增加值
占比达七成

对经济增长的贡献率
近八成

成为海南经济高质量发展的最主要支柱

自由贸易港是全球开放水平最高的特殊经济功能区,指设在国家或地区境内、海关管理关卡之外,货物、人员、资金进出自由,绝大多数商品免征关税、实行较低所得税率的特定区域。从全球范围来看，香港、新加坡、迪拜都是比较典型的自由贸易港。

海南自由贸易港实施范围为海南岛全岛，面积约**3.4万**平方公里，是香港的**31**倍,新加坡的**46**倍,迪拜的**8**倍。

战略定位

海南未来五年将全面落实“一本三基四梁八柱”战略框架

一本：

坚持以习近平总书记关于海南工作的系列重要讲话和指示批示为根本遵循。

三基：

以《中共中央、国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》、《海南自由贸易港建设总体方案》、《中华人民共和国海南自由贸易港法》为制度基石。

四梁：

以全面深化改革开放试验区、国家生态文明试验区、国际旅游消费中心、国家重大战略服务保障区为目标定位。

八柱：

以政策环境、法治环境、营商环境、生态环境、经济发展体系、社会治理体系、风险防控体系、组织领导体系为稳固支撑。

制度建设

立法引领

2021年6月10日，《中华人民共和国海南自由贸易港法》正式颁布实施，为海南自由贸易港建设提供了原则性和基础性的保障。陆续出台《海南自由贸易港国际船舶条例》《海南自由贸易港社会信用条例》《海南自由贸易港优化营商环境条例》《海南自由贸易港公平竞争条例》等一批配套法规。

封关运作

封关运作是指在海南全岛建成一个由海关监管的特殊区域。在这个特定区域内，“封关”的概念也可以简称为：一线放开，二线管住，岛内自由。海南自贸港建设面临的一个阶段性目标就是2025年底前适时启动全岛封关运作。

"一线"指的是海南自贸港与全世界的联通。这意味着和全世界的联通更加顺畅，岛内实行更加自由便利的贸易投资政策。

"二线"指的是海南自由贸易港与内地的联通，就是在海南自贸港和内地之间进行适度的管制，目的是为了保障国家贸易管制政策的统一和做好与内地税制落差的衔接。管理的对象主要是货物、商品、运输工具，但与内地间人员往来不会发生变化。



海南全岛封关运作是自贸港建设具有里程碑意义的系统工程，是全面建设海南自贸港的基础。

全岛封关运作后，岛内经济将成为一体，封关运作将最大限度的扩大海南资源配置的范围和机会，以优化资源配置。海南对外开放的自由度更大，随之而来的开放红利也会更多，境外货物进入海南无需缴税，将使海南可以更多的参与国际分工。全岛封关运作的举措，未来将大力度地把海南进一步推向国际自由贸易空间。



零关税

全岛封关运作前，对实行“零关税”清单管理的进口货物及物品，免征进口关税、进口环节增值税和消费税。全岛封关运作简并税制后，对进口征税商品目录以外、允许海南自由贸易港进口的商品，免征进口关税。

(1) 企业进口自用的生产设备零关税

享受企业进口自用的生产设备零关税政策需要在海南自由贸易港注册登记并具有独立法人资格的企业或事业单位，在企业进口自用生产设备时免征关税、进口环节增值税和消费税。生产设备包括基础设施建设、加工制造、研发设计、检测维修、物流仓储、医疗服务、文体旅游等生产经营活动所需自用生产设备，也包括《中华人民共和国进出口税则》第八十四、八十五、九十章中除家用电器及设备零件、部件、附件、元器件外的其他商品。除此之外，文体旅游自用设备新增了旋转木马、秋千和旋转平台，过山车，水上乘骑娱乐设施，水上乐园娱乐设备等8项游乐场娱乐设备。

目前政策实行负面清单管理，除法律法规和相关规定明确不予免税或者国家规定禁止进口的商品，以及《海南自由贸易港“零关税”自用生产设备负面清单》所列的个别设备外，皆免征关税、进口环节增值税和消费税。

(2) 交通工具及游艇零关税

享受交通工具及游艇零关税政策需在海南自贸港注册登记并具有独立法人资格且从事交通运输、旅游业的企业(航空企业须以海南自贸港为主营运基地)，在企业进口船舶、航空器、车辆等营运运用交通工具及游艇时免征进口关税、进口环节增值税和消费税,进口的交通工具及游艇包括《海南自由贸易港“零关税”交通工具及游艇清单》中列明的122项8位税则号列商品,如客车、货车、挂车、航空器、船舶、游艇等也要用于交通运输、旅游业。

(3) 进口原辅料零关税

享受进口原辅料零关税政策需在海南自由贸易港注册登记并具有独立法人资格的企业。在企业进口原辅料时免征进口关税、进口环节增值税和消费税。零关税“原辅料清单实行正面清单管理,《海南自由贸易港“零关税”原辅料清单》包括椰子、鲜木薯、氯乙烯、煤炭、一甲苯、光导纤维预制棒等原辅料，以及航空器和船舶维修用零部件,共计356项8位税号商品。

(4) 加工增值30%零关税

国内仅海南及珠海横琴粤澳深度合作区可享受加工增值30%免关税,生产的不含进口料件或者含进口料件在海南自由贸易港加工增值超过30%(含)的货物,进入内地免征进口关税,照章征收进口环节增值税、消费税。加工增值超过30%,是指备案企业在试点区域对含有进口料件的货物进行制造、加工后的增值部分,等于或超过境外进口料件和境内区外采购料件价值合计的30%。

$$\frac{(\text{货物内销价格}-\Sigma\text{汇境外进口料件价格}-\Sigma\text{汇境内采购料件价格})}{(\Sigma\text{境外进口料件价格}+\Sigma\text{境内采购料件价格})} \times 100\% \geq 30\%$$

以新材料生产为例,某公司进口美国、欧盟、日本所产的通用级树脂,通过添加改性剂、不同树脂共混等技术,实现树脂的物理性能提升,生产阻燃耐高温、耐腐蚀、高抗冲、易加工等特殊性质的新材料。境外进口料件价格:2.87万元/吨,境内区外采购料件价格:1.14万元/吨,产品出区内销价格:4万元/吨。生产1吨产品,需要境外进口料件0.775吨,折算成本为2.22万元(2.87x0.775);需要境内区外采购料件消耗0.225吨,折算成本为0.26万元(1.14x0.225)。生产总料件成本为上述两项相加,即2.48万元(2.22+0.26)。根据公式,产品增值率:(4-2.22-0.26)/(2.22+0.26)x100%=61.3%,满足适用政策的加工增值率要求,内销产品将免征约6.5%的关税,直接节省企业成本。

低税率

鼓励类产业企业减按15%税率征收企业所得税

地区	海南自贸港	香港	新加坡
个人所得税	15%	16.5%	17%

对注册在海南自由贸易港且主营业务是属于海南自由贸易港鼓励类产业目录且主营业务的收入占总收入的60%以上的实质性经营企业，可以减按15%的税率征收企业所得税。

实质性运营条件

1. “生产经营在自贸港”，一是业务层面标准，要求主要生产经营地点在自贸港。二是管控层面标准，对生产经营实施实质性全面管理和控制的机构在自贸港，即生产经营决策、财务决策、人事决策由设立在自贸港的机构作出或执行。上述两个标准满足其中一项，即符合生产经营在自贸港的标准。

2. “人员在自贸港”，企业一个纳税年度内至少需有3名（含）至30名（含）从业人员在自贸港均居住累计满183天。其中，从业人数不满10人的，一个纳税年度内至少需有3人（含）在自贸港均居住累计满183天;从业人数10人（含）以上不满100人的，一个纳税年度内至少需有30%（含）的人员在自贸港均居住累计满183天;从业人数100人（含）以上的，一个纳税年度内至少需有30人（含）在自贸港均居住累计满183天。

3. “账务在自贸港”，是指企业会计凭证、会计账簿和财务报表等会计档案资料存放在自贸港，基本存款账户和进行主营业务结算的银行账户开立自贸港。

高端紧缺人才个人所得税超15%部分予以免征

一个纳税年度内在海南自由贸易港累计居住满183天且属于海南省各级人才管理部门所认定的人才或一个纳税年度内在海南自由贸易港收入达到30万元人民币以上在港工作的高端人才和紧缺人才，可以减按15%的税率征收个人所得税。



因职业特点一个纳税年度内在海南自由贸易港累计居住不满183天的航空、航运、海洋油气勘探等行业特定人员,在符合相关条件下可向税务部门提交申请并说明情况,经由海南省人力资源社会保障部门组织评审认定通过后,享受优惠政策。

(3) 新增境外直接投资所得免征企业所得税

对在海南自由贸易港设立实质性运营的旅游业、现代服务业、高新技术产业企业，新增境外直接投资取得的所得，免征企业所得税。

满足境外直接投资的形式，《国家税务总局海南省税务局关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策有关问题的公告》列举了4种形式:在境外投资新设分支机构、境外投资新设企业、对已设立的境外企业增资扩股、收购境外企业股权。

境外直接投资取得的所得包括从境外新设分支机构取得的营业利润或从持股比例超过20%(含)的境外子公司分回的。其中与新增境外直接投资相对应的股息所得被投资国(地区)的企业所得税法定税率不低于5%。

简税制

全岛封关运作时，将增值税、消费税、车辆购置税、城市维护建设税及教育费附加等税费进行简并，在货物和服务零售环节征收销售税；
全岛封关运作以后，进一步简化税制。

以三亚为起点 扬帆世界之旅

三亚简介

三亚是海南省下辖地级市，别称鹿城，位于海南岛的最南端。三亚东邻陵水县，西接乐东县，北毗保亭县南临南海，位于北纬18°，东经109°31'。

三亚市陆地总面积1919.58平方千米，海域总面积6000平方千米。东西长91.6千米，南北宽51公里，下辖四个区。2016年，全市常住人口为100万人，聚居了汉族、黎族、苗族、回族等20多个民族。

三亚属于热带海洋性气候，全年气温适中，阳光充足。年平均气温25.7℃，最冷的1月份平均气温17.7℃，最热的7月份平均气温28.4℃。全年降水量充沛，平均降水量1200毫米，三亚的风力适中，年平均风速3.4米/秒，最大风速可达10级。

三亚是具有热带海滨风景特色的国际旅游城市，又被称为“东方夏威夷”。2016年6月14日，中国科学院对外发布《中国宜居城市研究报告》，三亚宜居指数在全国40个城市中位居第三。2016年9月，三亚入选“中国地级市民生发展100强”。2017年2月，三亚入选第三批国家低碳城市试点之一。三亚也是同时入选中国特色魅力城市200强及世界特色魅力城市200强。

旅游资源

作为海南省的主要旅游城市，三亚拥有丰富的旅游资源，吸引了众多游客。
以下是一些值得一游的景点：



天涯海角
三亚市西南23公里处的著名景点，因“天涯”、“海角”两块巨石而得名。这里海水澄碧，椰林婆娑，奇石林立，是观日出、日落的好去处。



亚龙湾
距离三亚以东10公里，拥有7公里长的洁白沙滩、透明洁净的海水和丰富的热带海洋生态。这里的沙滩和海水质量堪称中国最佳。



槟榔谷
以海南本土民族黎族、苗族的生活场景和文化为特色，还有神奇的热带雨林风光。
此外，还有大小洞天、南山文化、西岛、蜈支洲岛等旅游景点。



大东海
位于三亚市中心，拥有美丽的沙滩、清澈的海水和丰富的热带海洋生态。冬季海水温度18℃，是冬泳避寒的理想选择。



海棠湾
位于三亚市区西南部，拥有美丽的沙滩和清澈的海水，是休闲度假的好去处。



南山文化旅游区
南山文化旅游区是我国有名的宗教与福寿文化景区，在这里既能欣赏山海自然美景，还可拜访众多佛教名胜、参观举世闻名的“南山海上观音”，获得佛教文化带来的心灵荡涤，体味回归自然本真的乐趣。

民俗文化

三亚历史悠久，民俗文化丰富多彩。主要有黎族、苗族等民族，其中黎族占总人口的33%。黎族、苗族有自己的语言、服饰、歌舞、节日等特色文化。游客来到三亚，可以欣赏到富有民族特色的歌舞表演，品尝美食，还可以参与一些独具特色的民俗活动，如黎族婚礼、苗寨歌舞等。



基础配套

医疗
三亚医疗水平较高，三亚的医疗机构不断引进和掌握先进的医疗技术，如微创手术、介入治疗、基因检测等技术，能够提供更加精准和有效的医疗服务。而且三亚医疗资源丰富，拥有海南省第三人民医院、三亚市人民医院、三亚市中医院、三亚市妇幼保健院、中国人民解放军总医院海南分院(301医院)等医疗机构。

教育
如今，翻开三亚的教育“新版图”，人大附中三亚学校、上外三亚附中、崖州湾科技城上海世外教育附属外国语学校等一批优质教育项目相继落地，为全市教育高质量发展注入活力。不仅如此，在提升优质教育资源供给的同时，三亚通过集团化办学，让优质资源不断辐射下沉，促进城乡义务教育优质均衡发展。



交通网络-海陆空立体交通网

公路

三亚市公路四通八达，通过环岛高速公路和海榆中线连接海口和全省各地，交通快捷方便。

港口

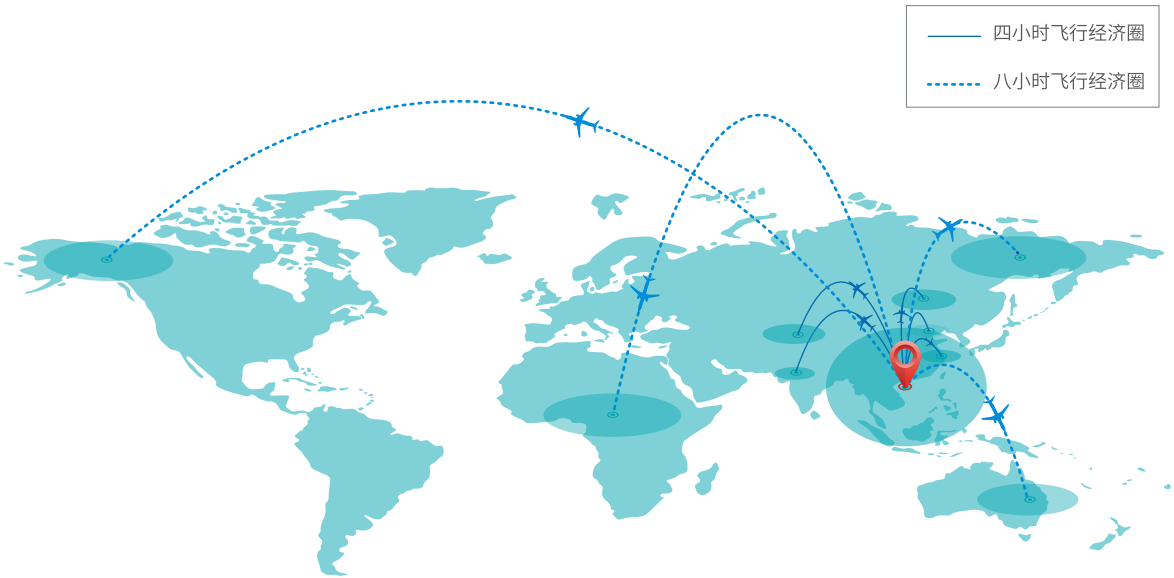
凤凰岛国际邮轮港、中心渔港已经建成，不久的将来，三亚将成为海南岛南部海上客货运输的重要枢纽。

铁路

随着粤海铁路的建成，三亚与国内铁路网形成并联，货物运输和客运直通全国各地。2015年全球首条热带地区环岛高铁全线贯通。3小时绕岛旅行，90分钟抵达海口。

航空

2018年，三亚成为全国首个空港年吞吐量突破2000万的非省会地级城市。如今三亚已与14个国家和地区共30多个城市实现了通航。三亚凤凰国际机场目前运行30条国际或地区航线，加密航线6条。2019年已经开通15条国际航线，初步促成国际航线与国内航线的有效衔接，“4小时、8小时、12小时”国际市场航程圈逐步成型。



经济概况

2024年，三亚市坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的二十大精神，认真贯彻落实中央、省委、市委经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，持续推进改革开放、扩大内需、优化结构、改善民生等重点工作，全市经济发展稳步增长，就业、物价总体稳定，居民收入稳步提高，生态环境不断优化，民生福祉持续增进。

	2024年全市地区生产总值 1004.70 亿元		同比增长 3.4 %
占全省地区生产总值比重为 12.7 %。			
第一产业增加值 114.18 亿元		同比增长 3.8 %	
第二产业增加值 144.03 亿元		同比增长 17.5 %	
第三产业增加值 746.49 亿元		同比增长 1.1 %	
	全市实现地方一般公共预算收入 154.15 亿元，		同比增长 4.6 %。
其中，税收收入 105.63 亿元，非税收入 48.52 亿元。			
	全市地方一般公共预算支出 252.52 亿元，	同比增长 8.6 %。	
其中，卫生健康支出 23.30 亿元； 教育支出 28.48 亿元；			
节能环保支出 1.80 亿元； 社会保障和就业支出 21.54 亿元；			
城乡社区支出 28.56 亿元。			



服务业增势稳定，旅游市场快速发展

 全年全市接待过夜游客人数**2615.52**万人次，同比增长**1.7**%。

其中，过夜国内游客**2540.44**万人次；过夜入境游客**75.07**万人次。

 全年过夜游客总花费**904.47**亿元，同比增长**0.9**%，

其中，国内过夜游客总花费**864.10**亿元；入境游客总花费**56038**万美元。
旅游饭店平均开房率为**65.6**%。

 全市列入统计的旅游宾馆（酒店）327家，拥有客房65132间，同比增长7.1%；

拥有床位104310张，同比增长3.6%。

全市共有A级及以上景区15处，其中，5A级景区4处，4A级景区6处。

消费市场持续改善，货物进出口平稳增长

 全年全市社会消费品零售总额**408.94**亿元，

按消费类型分，餐饮收入**52.21**亿元；商品零售额**356.73**亿元。

其中，新能源汽车零售额**34.41**亿元，同比增长**24.0**%。

离岛免税销售实现零售额**194.06**亿元。



财政收入较快增长，金融存贷款小幅增长

 年末全市金融机构本外币存款余额**2074.75**亿元，贷款余额**1373.92**亿元。

全市银行业金融机构资产总额**2428.13**亿元，同比下降**2.2**%；

负债总额**2385.85**亿元，同比下降**1.9**%；

不良贷款率**4.9**%，同比回落**0.8**个百分点。

保险业、证券业。全市财寿险公司原保险保费收入**28.60**亿元，同比下降**5.7**%。

其中，财险**13.44**亿元；寿险**15.16**亿元。全市证券业成交额同比增长**18.0**%。



如今，三亚积极融入世界经济体系，推动高水平开放，以抢招商、大开放为抓手，用好用足“两个15%”所得税优惠政策、三张“零关税”清单、全国首张跨境服务贸易负面清单和最短外商投资准入负面清单等自贸港政策，积极发挥区位优势和政策叠加优势，着力打造国内国际双循环重要交汇点，不断拓展国际经贸合作空间。

 “两个15%” 所得税优惠政策 

 三张“零关税” 清单 

 全国首张跨境服务贸易负面清单 

 最短外商投资准入负面清单等自贸港政策 

三亚中央商务区

集聚发展新动能 打造开放新高地

园区概况

- 2018年4月13日，党中央决定支持海南全岛建设自由贸易试验区，海南明确了三区一中心的战略部署。
- 2019年12月25日，三亚中央商务区管理局作为园区管理机构正式成立，并且连续成立了 5 家平台公司。
- 2020年6月1日，中共中央、国务院印发《海南自由贸易港建设总体方案》。
- 2020年6月3日，海南自由贸易港三亚中央商务区正式挂牌。
- 2021年6月，《中华人民共和国海南 自由贸易港法》颁布。
- 2021年9月，《海南自由贸易港优化营商环境条例》等 4 项首批配套法规出台。
- 2023年10月1日《海南自由贸易港三亚中央商务区条例》正式实施。

三亚中央商务区是海南自贸港重点园区之一，集商务活动与城市配套功能为一体，始终坚持“世界眼光、国际标准、高点定位、三亚特色”的要求，抢抓自贸港发展机遇，在更宽领域，以更大力度，推进全方位高水平开放，着力构建以总部经济、现代商贸、金融服务、邮轮游艇为主导，专业服务和文化旅游为支撑，数字经济赋能的“4+2+1”现代服务业产业体系。

4+2+1

产业体系

总部经济

总部经济

金融服务

金融服务

现代商贸

现代商贸

邮轮游艇

邮轮游艇

专业服务

专业服务

文化旅游

文化旅游

数字经济

数字经济

重点打造

国际化区域总部
经济集聚区

国际旅游消费
中心引领区

金融开放高地及
交易场所集聚区

邮轮旅游试验区
和游艇产业改革
发展创新试验区

全力推动现代服务业创新发展试验区建设





充满活力的三亚中央商务区

CBD+CAZ+CLD

CBD (Central Business District) 中央商务区

位于三亚主城核心区域，是13个自贸港重点建设园区中唯一以“商务”命名的园区。

CAZ (Central Activity zone) 中央活动区

作为自贸港建设的参与者，三亚中央商务区肩负着三亚这座城市蝶变转型的历史使命。

CLD (Central Living District) 中央生活区

打造的商务、时尚、年轻、好玩的生活模式。

三亚CBD成立至今，实现进出口总额超**248**亿元，

利用外资超**22**亿美元，税收超**161**亿元，固投超**475**亿元

现有企业超**8000**余家。

28家 (占全市一半以上)
已完成海南省认定的总部企业

139家
世界500强 (含下属企业)

222家
中国500强 (含下属企业)

127家
民营500强 (含下属企业)

257家
央国企

268家
外资

240家
上市公司 (下属企业)

已入驻QFLP企业**64**家 (已登记**22**家)，

注册资本约**72.75**亿美元，占全省规模50%；

QFLP基金管理企业**4**家 (已登记2家)，注册资本约**2444**万美元，

QFLP基金产品**60**家 (已登记20家)，注册资本约**72.51**亿美元。



空间规划

园区位于三亚市中心城区，总规划面积450.8公顷（含凤凰海岸、东岸、月川、海罗四大单元及8栋楼宇用地），分为四个单元，每个单元有不同的自然禀赋。

凤凰海岸单元

规划总面积约 202.4 公顷，区域背靠主城区、南临鹿回头，西望凤凰岛，“山、海、河、城、岸、岛”的资源禀赋集聚一体，不仅仅是邮轮游艇进入三亚的重要门户区域，还是整个三亚的海上客厅。



海罗单元

背靠海罗岭，规划 100.5 公顷，定位为国际人才社区和花园总部。包含国际人才社区、国际医院、国际学校和国际文化交流配套区以及沿迎宾路花园总部办公区，现在正在开展城市更新，是未来主要的发展空间。



月川单元

月川单元位于三亚母亲河——三亚河和临春河两条交汇区，总规划用地 43.6 公顷，曾是三亚有名的城中村 一月川村，通过招商引进众多知名集团、不断完善基础设施，塑造三亚金融集聚和综合商务区。



东岸单元

规划用地面积95.9公顷。区域围绕已经建成的东岸湿地公园和计划建设的中央生态公园打造大型综合消费商圈和总部经济核心区。



园区空间载体

目前，园区内已有中交、中粮、太平、中铁建、保利、五矿等26个项目开工建设，总投资约320亿元，集中在月川、东岸、凤凰海岸3个单元。

三亚中交国际自贸中心

三亚中交国际自贸中心，位于三亚CBD迎宾路主轴，占地约39.58亩，总建筑面积约21万m²，计划总投资逾30亿元。作为海南省、三亚市重点建设项目，中交集团倾力将其打造为双一流商务综合体。



联系人：张明磊 联系方式：15008981143

保利国际广场

保利国际广场位于迎宾路与凤凰路交叉口西南侧，是由央企保利集团打造的月川综合商务区标志性建筑，由5.2万m²5A智能化甲级写字楼与1.3万m²商业组成的城市综合体，三亚CBD甲级商务办公大型建筑。



联系人：张运琼 联系方式：13379986277

中粮·三亚大悦中心

中粮·三亚大悦中心作为东岸CBD首批启动项目之一，项目总占地约126亩，总建筑面积约65万m²，是目前三亚中央商务区规划面积最大、投资总额最高、开工最早的重点项目。



联系人：周天卉 联系方式：1878900390

旅文·三亚总部港

旅文·三亚总部港项目位于三亚市中央商务区东岸单元，项目占地面积约4.14万m²，总建筑面积约22.5万m²，将以企业总部办公和高端商业为核心，打造集政务行政、总部办公、免税购物、高端商业、餐饮娱乐、文化体验、综合服务等功能于一体的商务旅游消费综合体。



联系人：王飞 联系方式：18689663323

三亚五矿国际广场

三亚五矿国际广场项目由世界500强中国五矿集团旗下中冶置业集团开发建设，占地面积约7281.05m²，建筑面积约55799.15m²，楼体高度110米，项目坐落于三亚中央商务区月川单元中央位置，打造集科技研发、智慧办公、绿色商街为一体的国际5A级写字楼。



联系人：于文志 联系方式：13379986277

世茂三亚国际金融中心

世茂三亚国际金融中心项目位于三亚中央商务区月川单元，投资超50亿，总占地面积约5.77万平方米，总建筑面积约30万平方米，该项目将引进超100家战略合作企业，涵盖高端餐饮、进口精品商业、高端健身会所、企业会所等配套服务，满足自贸港建设全方位商务需求。



联系人：梁利 联系方式：13518881501

格力地产·三亚湾壹号

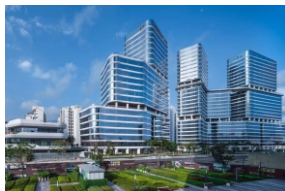
三亚湾壹号，是由格力地产打造的三亚一线海景高端写字楼项目，矗立于凤凰海岸城市核心，交通便利、配套成熟、与海为邻，配备世界五大行之一戴德梁行，唯此72席，礼献世界。



联系人：汪鑫 联系方式：18308993016

太平金融产业港

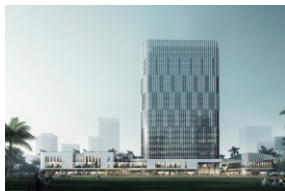
太平金融产业港坐落于三亚城区核心地段，由太平金服投资开发建设，项目占地32亩，建筑面积约12万m²，项目位于三亚迎宾路、川中路、月川中路，三条主干道交汇处，目前已现房呈现，项目业态纯粹，打造三亚中央商务区纯商办，彰显高端商务办公氛围。



联系人：陈慧 联系方式：186 0897 5551

紫金国际中心

紫金国际中心占位三亚CBD核心，位于素有椰梦长廊之称的三亚湾和三亚CBD主干道迎宾路交叉口，周边配套完善。是世界500强紫金矿业布局三亚的标杆力作。



联系人：陈硕悦 联系方式：17763962060

阳光金融广场

阳光金融广场位于三亚市主干道迎宾路与凤凰路交汇，由阳光保险集团打造，集国际甲级写字楼、精品商业和凯悦嘉轩酒店于一体的高端城市商务综合体，全自持经营、统一招商、统一运营、统一管理。



联系人：郭扬 联系方式：18529125226

时代之窗

时代之窗，坐落于热带滨海度假天堂——三亚中央商务区迎宾路头排之上，鲜氧常伴，山海湾城等旅游资源丰富，步行即达海旅免税城&三亚千古情景区。



联系人：赵秉胜 联系方式：18976712300

保利中环广场

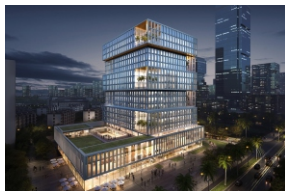
三亚保利中环广场位于海南省三亚市吉阳区迎宾路和凤凰路交汇处，项目涵盖高端写字楼、叠层复式LOFT公寓、时尚商业街，城市SOHO办公于一体的高端综合体项目。项目总建筑面积约10万m²，于2018年中旬交付投入使用。



联系人：徐磊 联系方式：18907587618

申亚金融大厦

申亚金融大厦由海派文化地产先锋上海申亚集团耕耘开发，项目位于海南自贸港三亚东岸总部经济区迎宾路主干道核心，打造三亚承载金融、贸易、生态、网红打卡等多功能复合型5A甲级纯写字楼地标。



联系人：戚腾越 联系方式：13368971001

中铁置业广场

中铁置业广场项目由世界双500强中国中铁倾巨资携手国际一流的建筑设计公司澳大利亚柏涛（墨尔本）建筑设计有限公司，共同打造国内首个“中国首席度假城市综合体”，楼宇配套三亚首个高端情景式商业中心。



联系人：黄丽 联系方式：17763963868

产业体系

围绕“4+2+1”产业体系精准招商，即以总部经济、金融服务、现代商贸、邮轮游艇为主导，专业服务与文化旅游为支撑，数字经济赋能的“4+2+1”的现代服务业产业体系。

4+2+1 产业体系

总部经济



金融服务

- 财富管理
- 交易场所
- 供应链金融
- 跨境投融资平台
- 金融科技
- 资本市场



现代商贸

- 离岛免税
- 二手奢侈品
- 离岸贸易
- 新型离岸贸易
- 高端零售
- 高端商业综合体
- 在岸贸易
- 服务贸易



邮轮游艇

- 邮轮总部
- 邮轮运营
- 游艇销售
- 邮轮母港
- 游艇设计
- 游艇租赁



专业服务

- 鉴证类
- 评估类
- 人力资源类
- 经济类
- 管理咨询类
- 科技类



文化旅游

- 文物艺术品产业服务
- 文物艺术品交易
- 文化创意
- 体育赛事
- 旅游服务
- 出版发行
- 网络文化



数字经济

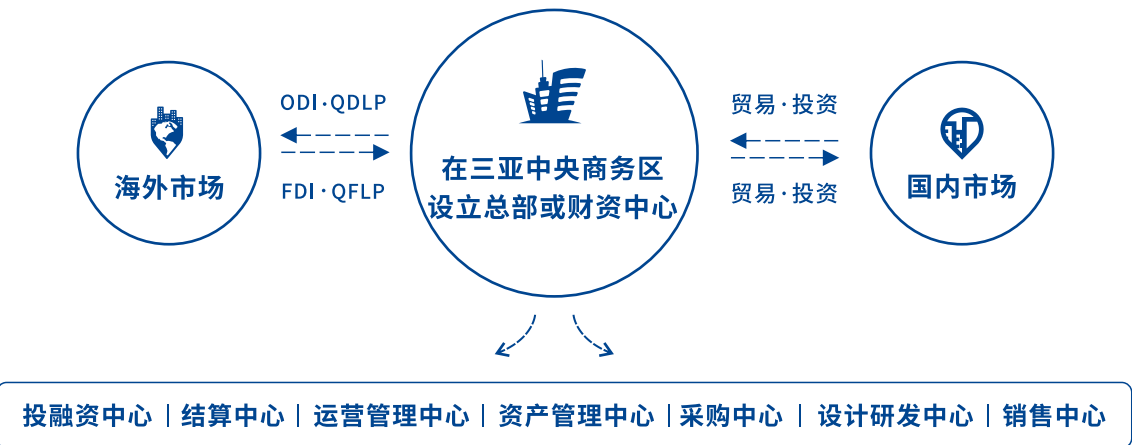
- 数字文娱
- 数字总部
- 数字会展
- 数字贸易

总部经济

三亚中央商务区致力打造总部经济的集聚区，园区围绕跨国公司地区总部、大企业总部、综合型总部、功能型总部、高成长型总部进行精准招商，目前已落地在园区的跨国公司地区总部5家，大企业总部4家，综合型(区域型)总部7家，功能型总部2家企业。

三亚中央商务区积极打造“两个总部”基地示范区，“两个总部”是指一个国内企业进入RCEP、东南亚等境外国家和地区投资合作的“总部基地”，一个以RCEP、东南亚等境外国家和地区企业为主的面向中国大市场的“总部基地”。

三亚中央商务区积极围绕贸易自由、投资自由等五项便利和数据安全有序流动，吸引跨国公司及国内企业在园区设立总部或财资中心，通过QDLP、QFLP、ODI、FDI等多种投资渠道，开放资金双向快车道，形成投资中心、结算中心、运营管理中心、资产管理中心、采购中心、设计研发中心以及销售中心。



海南省总部企业认定认定标准如下：



跨国公司地区总部

- 1、由境外注册的母公司在海南省登记注册成立；
- 2、具有独立法人资格；
- 3、是外商投资企业；
- 4、实缴注册资本不低于200万美元；
- 5、境外母公司直接持股不低于50%；
- 6、母公司的资产总额不低于2亿美元；
- 7、母公司授权管理的中国境内外企业不少于3家。



大企业总部

- 1、母公司的资产总额不低于20亿元人民币；
- 2、在全国范围内控股企业不少于3家；
- 3、控股企业中省外企业不少于1家；
- 4、申请前一年或申请当年营业收入不低于10亿元人民币；
- 5、且形成的地方财力贡献不低于3500万元人民币。

满足下列条件之一的，可直接认定为大企业总部：

- 1、在上海证券交易所或深圳证券交易所主板上市；
- 2、国家和中央部门确定的大企业（集团）第二总部或区域性总部；
- 3、世界500强、中国500强、民企500强在琼设立的总部或区域性总部。



综合性总部

- 1、在琼承担总部在中国区、亚太区或更大区域范围内的商品采购、销售和结算，生产研发和产品销售，服务及服务贸易等一项或多项业务的运营职能；
- 2、申请前一年或申请当年营业收入不低于5亿元人民币；
- 3、且形成的地方财力贡献不低于2000万元人民币。



功能性总部

- 1、具有全国性或区域性的采购、销售、物流、配送、结算、管理、研发、法律咨询、人力资源等一项或多项职能；
- 2、申请前一年或申请当年营业收入不低于5亿元人民币；
- 3、且形成的地方财力贡献不低于1000万元人民币。



高成长性总部

- 1、在所从事业务领域拥有核心技术知识产权（自主研发或授权）；
- 2、企业研发费用（以审计报告数据为准）不低于当年营业收入的5%，或至少已获得私募股权投资公司C轮融资；
- 3、申请前一年或申请当年形成的地方财力贡献不低于800万元人民币；
- 4、具有专门的研发团队、研发机构或研发中心。



三亚中央商务区高标准高质量推动金融产业发展，聚焦财富管理、跨境金融、交易场所三个金融产业领域的突破。

财富管理方面

在全省唯一的千亿级金融产业集群示范区的基础之上，充分利用三亚高质量发展基金和三亚市财富管理“链长制”的招商通道。争取公募基金、证券公司、银行理财子公司、券商资管、保险资管等持牌法人机构落地园区；同时，积极引入外资银行、打造企业出海服务平台等，补足短板，完善财富管理产业生态。

借鉴新加坡、香港等发达地区家族办公室发展经验和监管思路，瞄准擅长财务规划、家族战略、家族治理和专业咨询四大领域，积极引进能够提供专业化、全方位、一站式产品和服务的成熟家族办公室。

跨境金融方面

深入推进QFLP、QDLP业务试点工作，引进黑石、KKR、TPG等海外顶级私募管理机构。探索外资金融机构在海南设立公司，发行面向境外投资者的产品，发挥其服务境外客户的优势，募集境外资金，为其客户提供投资中国市场的渠道。

 园区QFLP业务 • 免联审+推荐函 • 低门槛 • 审批快

园区专业审批团队最快可以在一个工作日内完成审批工作；园区特派专业人员参与企业境外直接投资（ODI）项目备案“快捷通道”

依托EF账户“一户为池”的便利优势以及“两个总部基地”的战略部署

利用吉利、太古为代表的跨境投融资平台落地的品牌效应，吸引更多跨国公司、大型央企民企在海南设立跨境资金集中运营中心，打造中国企业出海桥头堡和海外企业进入新门户。

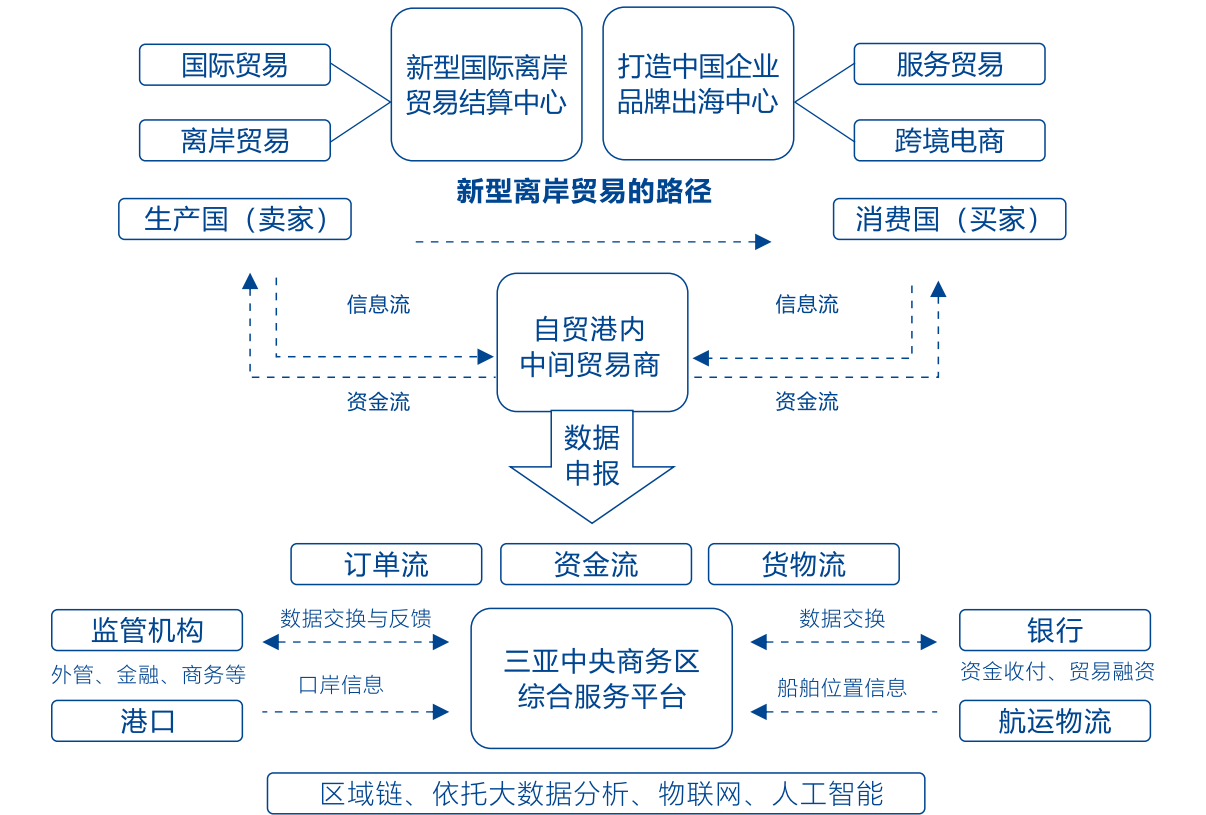
交易场所方面

推动并支持一所双中心业务开展，借助交易场所引导更多的国际公司、国际资产、国际商品落地，形成国际化的产业产品资产集聚。全面构建与国际惯例相接轨的要素市场体系，吸引境内外实业集团、投资机构、仓储物流机构、金融机构等参与交易，着力打造跨境交易的便利化平台。

现代商贸

三亚中央商务区聚焦特色化、高端化、外向化发展，大力发展免税消费，培育高端商业业态，主动探索国际贸易业态模式创新。积极打造围绕以消费中心、贸易中心为主导的现代商贸体系。**在消费中心方面**，园区将重点发展离岛免税、高端零售，打造高端商业综合体，目前招商落地或在谈项目包括海旅免税、中服免税、珠海免税、中粮大悦城、夏日站等。**在贸易中心方面**，重点聚焦国际贸易、服务贸易、离岸贸易、跨境电商等，打造新型国际离岸贸易结算中心，打造中国企业品牌出海中心。同时，以三亚中央商务区为综合服务平台，联动监管机构、银行、港口、航运物流发展，推动订单流、资金流、货物流聚集。

截止到 2023 年底， 离岸贸易额达到 **250** 亿元左右。2023 年全年园区企业贸易额达 **1500** 亿元。



邮轮

加快三亚向国际邮轮母港发展，支持建设邮轮旅游试验区，吸引国际邮轮注册。
——《海南自由贸易港建设总体方案》



凤凰岛国际邮轮母港

已建成泊位 8万吨x1	在建泊位 2026完工 10万吨x1	开通 西沙邮轮航线 唯一	深圳 三亚五星 红旗邮轮航线 首条	中国东盟互联 互通航线 首批	国内全年 350天适航期 最长
----------------	--------------------------	--------------------	-------------------------	----------------------	-----------------------

将打造以国际邮轮母港建设为核心、国际旅游消费目的地和邮轮经济商务区为重点配套，集客运、口岸、办公、旅游、购物、娱乐、餐饮等业态为一体，满足“吃住行、游购娱”全方位需求的邮轮母港。

游艇



设立游艇产业改革发展创新实验区。
——《海南自由贸易港建设总体方案》

园区积极打造游艇产业“三个中心”

世界一流的游艇旅游消费中心

国际知名的游艇展示交易中心

全球领先的游艇创新服务中心

自然资源禀赋优渥

- 游艇年度适航期 350 多天
- 三亚已建成水上泊位1060个， 占全省1/3
- 游艇登记量超1400艘， 占全省 88.9%
- 出海总艘次 12.79万艘次， 占海南全省94%



依托中国海南国际文物艺术品交易中心和海南国际文化交流中心载体，聚焦文物艺术品特色产业，吸引文物艺术品交易、文物艺术品产业服务、旅游服务、出版发行、网络文化、影视作品、文化演艺、文化创意、体育赛事等产业集聚，打造“文化+”的1+N文化旅游产业体系。

重点发展领域

文物艺术品产业服务

围绕“双中心”即中国海南国际文物艺术品交易中心和海南国际文化交流中心为核心，致力于建设国际文物艺术品流通服务平台及自贸港滨海会客厅。满足举行国际、国内高水平大型演出、会议展览的需求，服务全天候文物艺术品拍卖交易，打造全球文物艺术品流通平台及国际旅游目的地。

体育赛事

结合各大体育赛事，吸引全球顶级赛事运营企业入驻。探索电竞产业及旅游消费融合等全产业链发展，同时促进体育与影视娱乐等文化产业融合。

旅游服务

园区以不断加大文旅产品供给力量，为企业提供个性化和差异化服务为核心，鼓励企业开发旅游度假新业态，推广可持续、劳逸结合旅游新理念，为三亚文旅发展夯实基础。

出版发行

强化版权保护，鼓励建立版权交易中心，促进版权登记、交易和国际合作。推动数字出版利用区块链等技术，确保数字出版物的版权可追溯和保护，打造国际化版权保护和出版发行平台。



文物艺术品交易

发展国际文物艺术品贸易交流，打造国际文物艺术品展示交易拍卖中心，发展文物艺术品鉴定、评估、展示、拍卖、仓储、物流等服务。

文化创意

发展时尚体验消费中心，推进文化设计平台载体建设。培育动漫游戏、网络文化、数字艺术、数字阅读等新型文化消费，积极引入国内外知名动漫原创制作、营销及衍生品企业和工作室。

网络文化

吸引游戏开发、网络文学创作、网络直播等企业。支持举办国内外电子竞技赛事、游戏出海，推广数字艺术，支持VR/AR元宇宙体验，打造创新网络文化生态，促进文化交流与产业升级。

建设海南国际设计岛、理工农医类国际教育创新岛、区域性国际会展中心、扩大专业服务业对外开放。
——《海南自由贸易港建设总体方案》



发挥海南自由贸易港各类生产要素跨境自由有序安全便捷流动优势，释放专业服务市场需求，聚焦审计税务、法律服务、管理咨询、资产评估、人力资源服务等领域，积极引入国际专业服务主体，强化市场供需合作对接，打造海南自由贸易港专业服务集聚高地。

重点发展领域

鉴证类

引入国际知名会计师事务所、律师事务所，管理咨询公司，评估类机构为跨国公司、金融机构、贸易企业提供审计、税务、战略咨询、资产评估等系列服务。

经纪类

引入一批证券经纪、期货经纪、保险经纪，基金管理经纪、产权经纪、娱乐经纪等机构为金融贸易等产业提供配套服务。

评估类

引入基金估值、保险公估等资产评估机构增强对证券、保险、基金等产业发展的服务支撑。

人力资源类

吸引国际化、高水平人力资源、高端猎头专业人才服务机构提供人力资源管理咨询、人才推荐、人力派遣和外包服务、培训等。

管理咨询类

引进国内外具有较强行业影响力的企业管理咨询公司和业界知名管理咨询专家为园区企业提供企业发展战略、市场营销、财务咨询、品牌策划等服务。

科技类

吸引消费科技产业，推动离岸创业创新和数字跨境服务，培育发展元宇宙、数字安全、区块链、服务外包、国际云计算、全球数据储存等业务。

数字经济

海南自贸港背景下，三亚中央商务区积极把握机遇，结合数字经济发展趋势，立足园区实际，延循《三亚市数字经济发展规划（2023-2025）》指导精神，深入推进**数字文娱、数字总部、数字会展、数字贸易**的招商引资，**延循一链主带动一集群，落地多场景的推进思路**，形成三亚数字经济产业的标识和名片。

数字文娱领域，重点发展以焕新城市年轻活力的网红经济和电子竞技为主

三亚本身具有发展成为网红城市的基因和特性，发挥城市+旅游+科技+网红等叠加效应，在数字经济领域创造人无我有的体验场景，从而拓展三亚的知名度、辨识度和关注度。



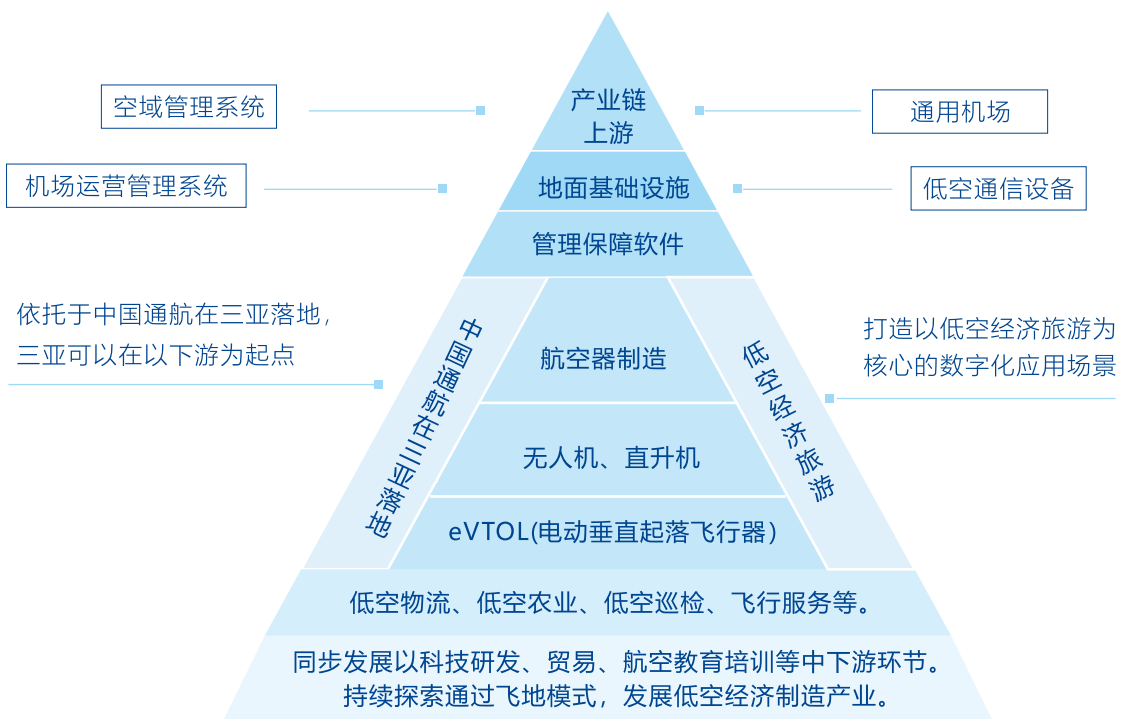
基于三亚城市禀赋和优劣势，吸引网红经济产业链上游为重点

布局

跨境直播中心、内容创造中心，带动艺人、主播、内容创作人员、艺人经纪、制作发行、软件开发等人员落地。

数字总部领域，以低空经济和人工智能为核心引擎

中国通用航空有限公司已经落地园区，可充分发挥链主企业资源，技术和产业链带动效应，大力发展低空经济。目前低空经济市场规模超**5000**亿元，10年内有望突破**6万**亿，市场规模巨大。



数字会展领域，重点打造先进技术已进入商业化应用的数字会展服务类企业



通过这些机构在现有的三亚大型会展品牌上，引入更多科技元素，打造具有多维感观、焕然一新的数字会展体验。同时，服务具有先进技术壁垒和优势的数字会展企业以三亚为支点，走出去拓展国际业务，拉动三亚跨境服务进出口贸易增长。

数字贸易领域，重点吸引增值电信和离岸服务外包等服务贸易业态

对于增值电信业务，主要分为两大类别

第一类增值电信业务包括：

在线数据处理业务

交易处理业务

国内多方通信服务业务

国内因特网虚拟专用网业务

因特网数据中心业务

第二类增值电信业务包括：

存储转发类业务

信息服务业务

呼叫中心业务

因特网接入服务业务

信息服务业务

重点招引

国际云计算 • 全球数据储存 • 旅游信息化服务 • 跨境电商服务 • 国际通信业务

落地园区

离岸服务外包部分

凭借 海南海底数据中心

海南人工智能计算中心

海南国际互联网数据专用通道

区块链大数据

融合

云服务

融合

人工智能等领域

融合

离岸外拨业务

推动传统的信息技术服务外包、业务流程外包、知识流程外包升级为数字时代的服务外包

大力发展区块链大数据外包、云服务外包、人工智能外包等数字经济离岸外包业务。

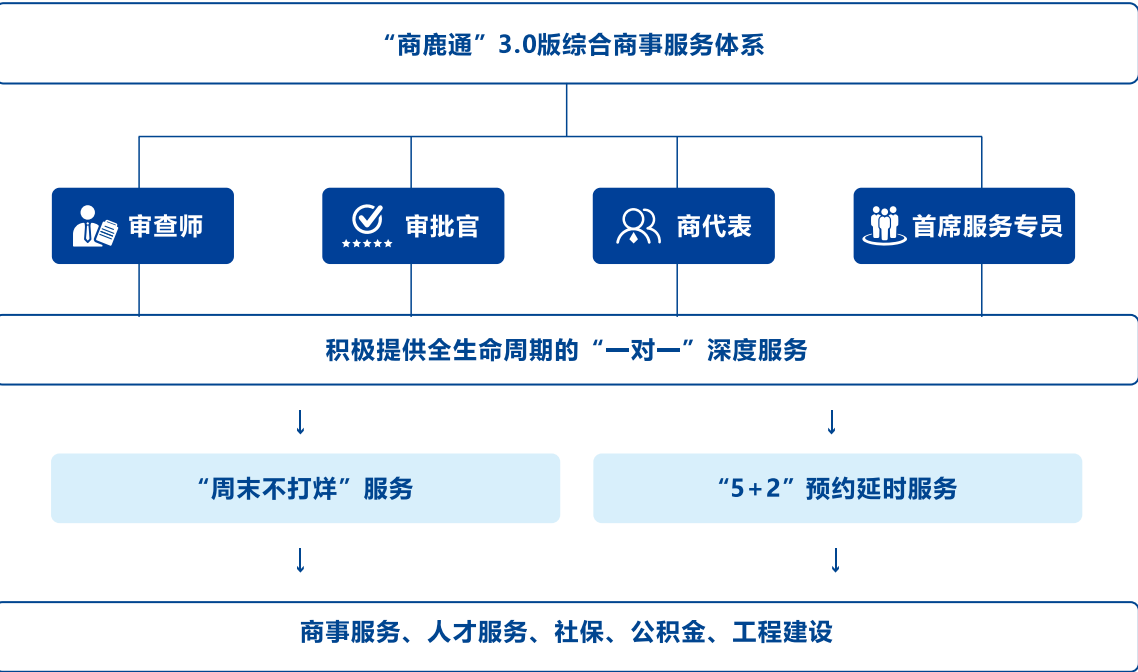
园区已吸引数字经济产业龙头企业 - 英特尔落地。下一步，可延循英特尔2.0战略，深度围绕人工智能，布局人工智能基础设施。

深化极简审批制度改革

园区实行特别极简审批，以深化行政审批改革为优化营商环境的主要抓手，打造三亚“商鹿通”园区服务品牌。承接省市级下放的79项审批事权，平均办件用时由改革前的20天压缩到现在的2天，审批效率提高90%。不断完善园区企业服务体系，实现了税务园内办理、申领营业执照不出园区，为入园企业提供增值类服务。



构建“楼宇经济”先行示范区
不断优化服务企业工作机制



通过靠前服务为企业后期工作减少阻力，积极推动企业“加速跑”，有效解决园区企业“周末没空办，周末没地办”的难题。

三亚中央商务区数智化调度平台“四个一功能”



政策指引

海南自由贸易港

海南自由贸易港建设总体方案



海南自由贸易港法



海南自由贸易港鼓励类产业目录 (2024 年本)



产业结构调整指导目录 (2024 年本)



海南自由贸易港原
辅料“零关税”政策
增补清单



海南自由贸易港“零
关税”原辅料清单



鼓励外商投资产业
目录（2022年版）



海南自由贸易港“零
关税”自用生产设备
负面清单



海南自由贸易港交
通工具及游艇“零关
税”政策增列清单



海南自由贸易港“零
关税”交通工具及游
艇清单



总部经济政策

人才政策

海南省促进总部经济
发展管理办法



三亚中央商务区人才
发展暂行办法



金融政策

数字经济政策

海南省财政厅等关于
印发海南省促进金融
业加快发展若干措施



三亚市加快数字经济
产业发展若干措施
（试行）



邮轮游艇政策

三亚中央商务区邮轮
游艇游船产业发展专
项资金奖励办法



编后语：

我们的目标是改变三亚主城区的城市风貌和产业结构，助力三亚打造全球资本汇集高地、东方贸易之都、亚太游艇之都，同时利用科技赋能，成为三亚自贸港建设的标杆。我们一直坚信，在种种优势叠加下的三亚和三亚中央商务区蕴含着无数崭新的机遇，也将为大家创造一个新的平台、一个新的赛道、一种不一样的生活方式。

在这里，我们诚挚地邀请各位朋友到三亚中央商务区走一走，看一看，来感受感受三亚发展产业的态度、决心和力度。

在世界行走，为三亚停留，
三亚中央商务区，
期待与您逐梦前行~