- 县市概况
- 房地产
- 产业可持续发展
- 政策一览

savills
第一太平戴维斯

2021

海南·新程 自贸港探索



只争朝夕

海南自由贸易港建设始于 2018 年，以自由贸易试验区为起点，逐步探索推进，目标打造成为中国面向太平洋和印度洋的开放门户。独特的区位、税收及制度优势，为海南带来前所未有的发展机遇。根据海南“十四五”规划，到 2025 年，海南目标 GDP 年均增速达到 10% 以上，人口城镇化率达到 65%。以海口和三亚为核心，构筑“海澄文定”和“大三亚”南北两大经济圈，目标人口比重将占全岛六成，经济总量占全省七成。

在产业发展方面，预计 2025 年现代服务业、高新技术产业两大主导产业增加值分别达到 3,500 亿元和 1,500 亿元。南繁、深海、航天三大科技创新取得重大突破，实现产业结构提质升级。

我们预计至 2035 年，海南的经济总量将突破两万亿。作为中国“一带一路”战略的重要门户，海南探索深化改革、建设自由贸易港，是促进区域产业多元化发展的需要，对全国改革开放推进亦具有重要试验意义。

海南房地产市场正面临深远变革。严控住宅开发，引导产业发展，有望令住宅销售市场更趋理性；而对竞争日趋激烈的商办市场，投资者应以前瞻眼界把握开发时机，适时布局。

目录

向南，一直向南！ 4

县市概况 6

宜居亦宜业 8

- 海口商办市场
- 三亚商办市场

可持续的产业发展 12

- 旅游
- 现代服务业
- 高新技术产业

政策 18

- 公司
- 个人



向南，一直向南！

海南省位于中国最南端。2020年，在中国31个省市（除港澳台）中，海南经济生产总值位于第28位，占全国比重约0.5%。由于经济体量较小，加之独岛优势，海南自建省以来始终位于中国改革开放前沿。目前，海南是中国七个经济特区中唯一的省级经济特区（范围为海南本岛）。

海南面向东盟，背靠大陆，毗邻粤港澳大湾区。其地理优势有利于成为连接粤港澳大湾区与东南亚国家间的重要支点，在贸易、物流、旅游等领域展开多方位合作，成为中国与“一带一路”沿线国家开展国际交流的重要平台。

《海南自由贸易港建设总体方案》于2020年6月发布，将海南定位于全面深化改革开放试验区、国家生态文明试验区、国际旅游消费中心和国家重大战略服务保障区（三区一中心）。通过旅游、现代服务业及高新技术三大主导产业，构建现代产业体系。

自贸港方案为海南带来全新机遇。2020年，海南省新设外商投资企业1,005家，同比增长197.3%；实际使用外资超过30亿美元，同比增长100%。同时，内资企业通过在海南设立分公司拓展国际市场，也成为另一新兴趋势。

基础设施

铁路	海南于 2015 年建成环岛高铁。全长 653 公里，连通全省沿海 12 个县市，包含海口及三亚两座机场站点，全程仅需三小时左右。连接海口与三亚的中线高铁已在规划中。
公路	高速公路通车里程达 1,254 公里，而进行中的环岛旅游公路项目，通过新建、改建或扩建现有路段，串联多个旅游景点，预计将于 2023 年完工。
港口	已开辟港口 24 个，其中以海口港、八所港、洋浦港、三亚港四个港口为最大。
航空	已有四座民航机场启用，位于海口、三亚、琼海、三沙四座城市。2020 年，海口与三亚机场客流量排名分别位于全国第 16 和 18 位。

六个概念

海南自由贸易试验区（自贸区）：截至2020年末，中国共设有21个自贸区，其中海南自贸区面积最大。各个自贸区定位各有侧重，共性在于享有特殊优惠税收和监管政策等制度优势。在政策优势外，自贸区更承担“试验田”的作用，探索试验可复制推广到全国各地的经验。

海南自由贸易港（自贸港）：海南自贸港是在自贸区之上，开放程度更高的形态，也是至2050年海南建设的最终目标。需要在市场准入、金融制度、财政税收等方面做出一系列与国际接轨的政策安排，最终实现人员、货物、数据和资金等要素自由流动。

6+4+1：海南自贸港的制度体系概括。“6”指贸易自由便利、投资自由便利、跨境资金流动自由便利、人员进出自由便利、运输来往自由便利、数据安全有序流动；“1”指构建现代产业体系；“4”指要加强税收、社会治理、法治、风险防控等四个方面的制度建设。

一线放开，二线管住：海南自贸港的主要特征。“一线”指国境线，即从境外到自贸区（港）内。“二线”指自贸区（港）与境内其他区域之间的分割线。“一线放开”指境外及区内的货物可以不受海关监管自由出入境，“二线管住”是指从自贸区（港）出入国境内其他区域的货物，纳入全国海关通关一体化，实行常规监管。目前已在洋浦保税港区等区域实行，将在2025年前全岛封关启动后覆盖全岛。

离岛免税：离开海南（不包括离境）的旅客，可在实施离岛免税政策的免税店购物，并在指定区域内提货离岛。免税税种为关税、进口环节增值税和消费税。

一负三正：2025年前海南将建立一份负面清单及三份正面清单，率先对部分进口商品实施零关税。负面清单针对企业进口自用设备，清单之外商品免税；正面清单针对进口运营用的交通工具、进口用于生产自用或两头在外模式进行生产加工活动所消耗的原辅料，以及岛内居民消费的进境商品，三个正面清单之内的商品全部免税。

“三步走”主要目标

2025

- 初步建立以贸易自由便利和投资自由便利为重点的自由贸易港政策制度体系。
- 适时启动，全岛封关运作。

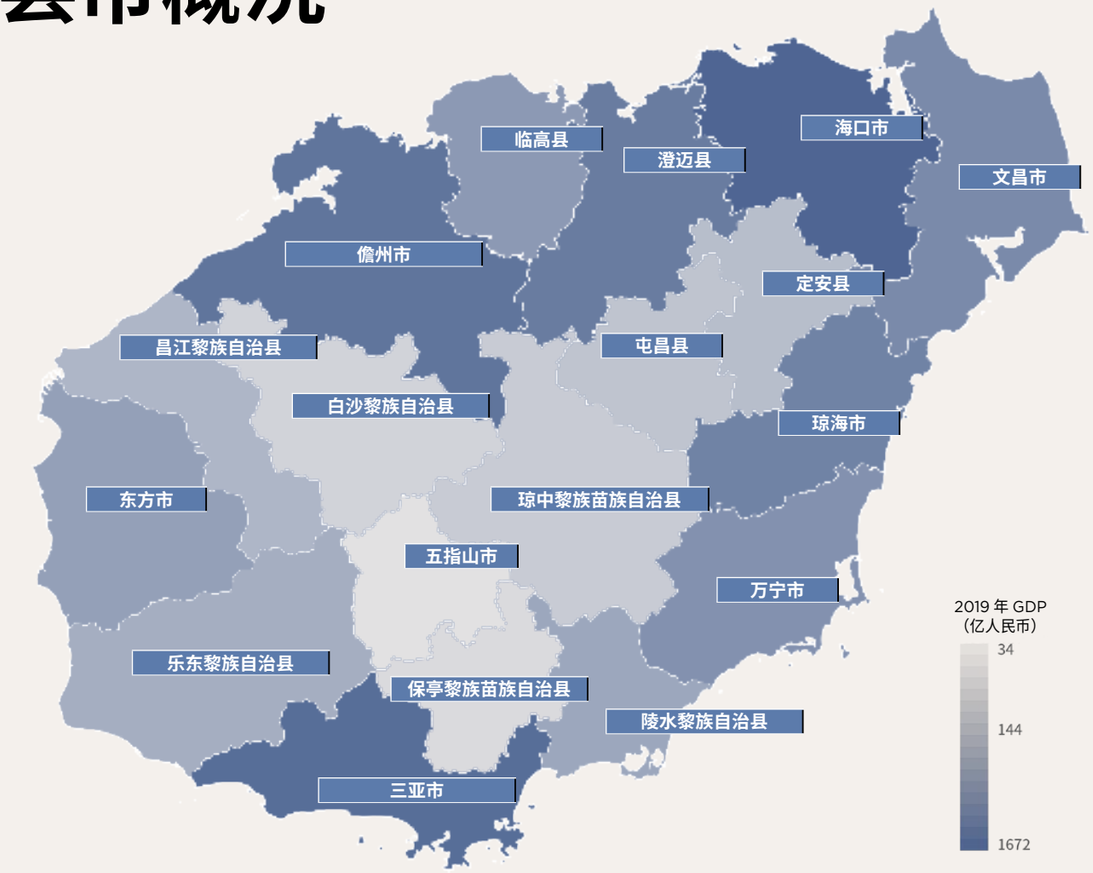
2035

- 自由贸易港制度体系和运作模式更加成熟。
- 开放型经济新高地。

2050

- 全面建成具有较强国际影响力的高水平自由贸易港。

县市概况



海南省辖 4 个地级市、5 个县级市、4 个县、6 个自治县，海口为省会。截至 2019 年末，全省常住人口约 945 万人，生产总值约 5,309 亿元，分别相当于同期广东省的 8.2% 和 4.9%。

由于工业化基础较为薄弱，加之岛屿气候优势，第三产业逐渐发展成为海南的主导产业，其占比达 60%，仅次于北京、上海、天津三座直辖市，领先于其他省份。海南正通过推动旅游业、现代服务业和高新技术三大主导产业发展，持续优化产业结构，建立现代化经济体系。

海口和三亚是海南经济总量最大的两座城市，其生产总值分别占海南全省 32% 和 13%，人口占比分别为 25% 和 8%。两座城市也是带动未来海南发展的主力。根据《海南省总体规划（2015-2030）纲要》，以海口、三亚为核心，带动周边城市形成的琼北综合经济圈和琼南旅游经济圈将成为带动全省经济发展的两极。两座城市的“十四五”规划均提出地区生产总值年均增长 10% 以上，人均地区生产总值迈入高收入地区行列的目标。

从产业分布来看，海口、三亚两座城市第三产业占比均超过 70%，但主导产业特点明显。作为海南省会，海口产业布局相对平均，金融业、零售业在第三产业中占比均超过 17%，而三亚的旅游业及房地产业贡献更高。

位于西部的儋州是海南面积最大的城市，约占全岛面积的 10%。经济总量排名第三，生产总值约相当于海口的 21%、三亚的 53%；人口总量位居第二，仅次于海口。儋州历史悠久，最早行政建制至今已有超过 2,000 年历史，热带农业资源丰富。此外，儋州境内的洋浦经济开发区（独立统计）是海南重要的工业制造区域，若将儋州与洋浦经济开发区合并统计，其生产总值与三亚不相上下。

海南各县市主要经济指标，2019年

区域	GDP（百万人民币）	人均 GDP（人民币）	人口（万人）	规模以上工业企业数量（个）	房地产开发投资额（百万人民币）	零售总额（百万人民币）
海口市	167,193	72,218	233	157	48,073	78,558
三亚市	67,786	87,105	78	25	29,993	26,584
儋州市	35,764	39,114	92	29	10,161	9,704
澄迈县	33,018	66,413	57	49	6,543	6,472
琼海市	28,330	54,630	52	11	5,477	10,981
万宁市	23,557	40,490	64	12	4,907	8,841
文昌市	25,702	44,928	60	17	8,562	8,918
东方市	19,308	44,684	46	15	1,535	4,507
临高县	19,540	43,085	51	3	1,911	4,284
陵水县	18,320	54,562	39	7	9,883	3,490
乐东县	14,435	29,738	55	5	1,041	4,611
白沙县	5,664	32,486	20	5	387	1,762
保亭县	5,571	36,258	17	1	1,514	1,736
昌江县	12,632	53,798	26	22	758	2,820
定安县	10,442	34,890	35	17	1,241	2,996
琼中县	5,748	31,721	22	8	89	1,809
屯昌县	8,565	31,721	31	4	555	2,857
五指山市	3,400	31,573	11	4	93	1,199

来源 CEIC、第一太平戴维斯研究部

宜居亦宜业

房地产业是海南固定资产投资的重要去向。2015 年占比达 56%。而在 2018 年中央宣布支持海南全岛建设自由贸易试验区后，产业转型发生明显变化。2019 年，房地产虽仍占固定投资主导，但比重已下降至 46%。

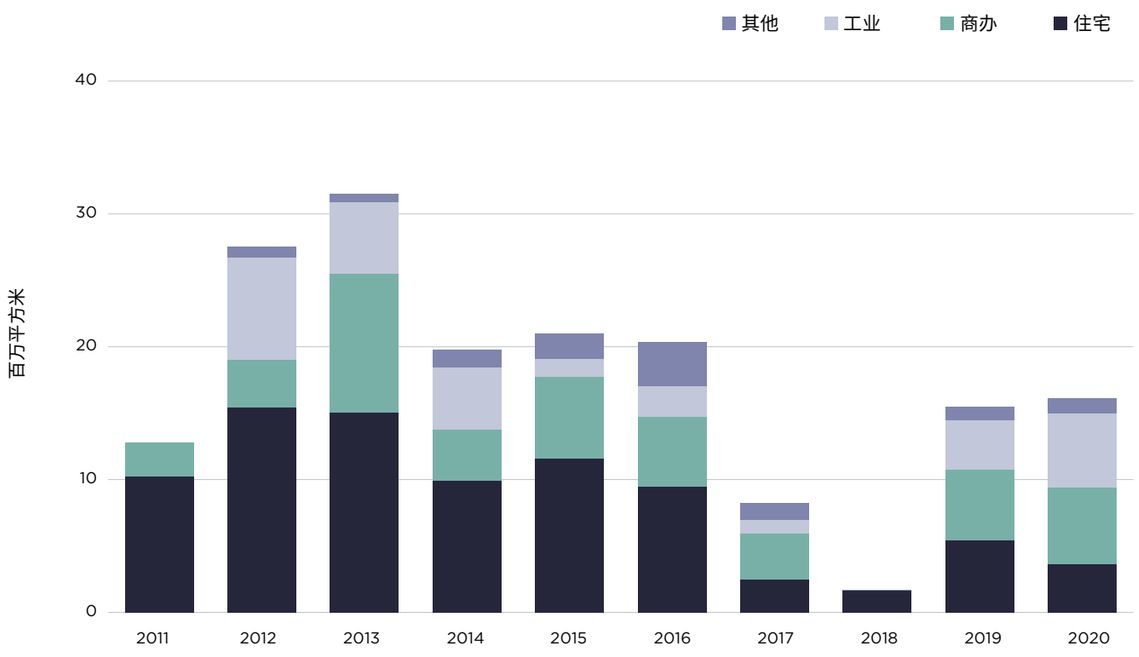
房地产投资比重下降，很大原因在于政府强化制度限制。自 2018 年以来，海南省陆续出台规范及创新土地利用的政策，提高土地利用效率。2019 年，海南出台政策，鼓励全省 3.1 万亩存量商品住宅用地转型利用和处置盘活，可通过调整土地用途的方式，鼓励用于产业项目建设。2020 年，海南继续探索优化土地管理制度，改革标准地供应方式，如对具有重大带动作用的产业项目，可采取带项目和准入条件的协议出让（出租）方式供应土地等。

通过土地政策引导产业发展的意图明显，近两年商办及工业用地成交面积大幅上升。以可建面积计算，2017 至 2018 年，纯住宅用地占整体土地成交比重达 41%，而在 2019 至 2020 年，这一比重降至 35%，且多为保障房项目。与之对应，商办及工业用地成交建筑面积上升 2.2 和 8.1 倍，占比升至 35% 和 10%。

商办及工业用地大幅增加，中长期会带来充足的办公、厂房、仓储面积供应，市场规模放大，竞争加剧，有利于避免未来全岛封关初期，租赁市场出现大幅波动局面。对开发商及业主而言，则需潜心把握项目入市时间及运营定位。海南市场现有优质租赁型办公面积极其有限，办公市场仍倾向散售去化。在政策红利不断出台的同时，培育持有租赁市场，有利于市场经营更加规范，对大型公司入驻尤其具有吸引力。

后疫情时期，无论租户抑或个人，对健康及环境的关注愈发关注。海南已在建筑面积大于 1,000 平方米或超过五层的住宅建筑，政府投资公共建筑及单体建筑面积超过 2 万平方米的商场、写字楼等大型公共建筑中全面要求执行绿色建筑标准。为落户海南的企业及个人提供更为舒适安全的环境，助力生态文明试验区建设。

海南土地成交建筑面积，2010-2020



来源 CRIC、第一太平戴维斯研究部

海南创新土地利用政策，2020年

	要点	内容
2020 年 1 月	集体建设用地建设租赁住房	· 鼓励盘活集体建设用地用于集体租赁住房建设 · 优先利用农村闲置地、废弃地等建设集体租赁住房
2020 年 4 月	标准地制度	· 标准地可采取招标拍卖挂牌出让、先租后让、弹性年期等方式供应 · 对具有重大带动作用的产业项目，可采取带项目和准入条件的协议出让（出租）方式供应土地
2020 年 4 月	点状用地制度	· 点状用地按照用地面积报批，按单个项目一次性组织供地 · 点状用地项目建设用地总面积不超过 30 亩，单个点建设用地面积一般不低于 1 亩
2020 年 7 月	住宅用地管理	· 鼓励发展租赁型及安居型住宅 · 安居型商品住房应采取“限房价、竞地价”，通过招拍挂方式出让
2020 年 10 月	产业用地	· 鼓励工业 、 仓储 、研发 、 办公 、 商业等规划用途混合布局 · 产业用地可以采取长期租赁 、 先租后让 、租让结合 、 弹性年期方式供应
2020 年 11 月	土地综合整治	· 推动城中村、城边村、村集体企业（厂房）、农垦企业等可连片开发区域土地依法合规整治入市。

来源 第一太平戴维斯研究部

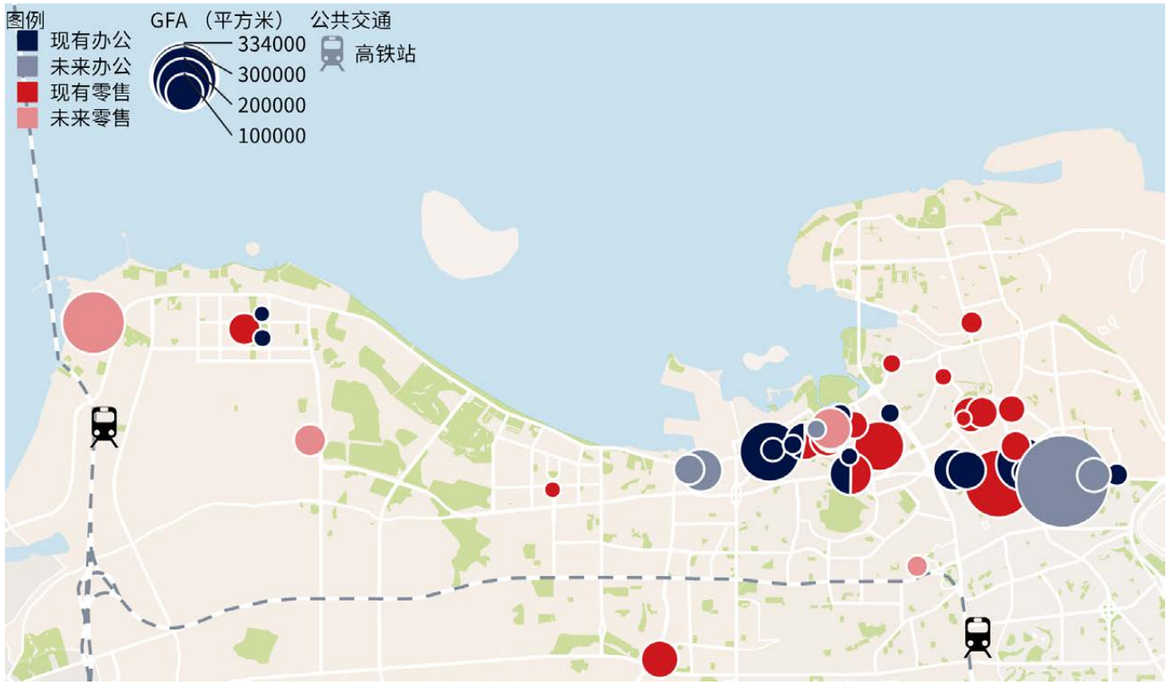
住宅市场开发正受到严格管控。海南目前已永久停止中部四个生态敏感地区外销型房地产开发，一线海岸线用地已不允许开发商品住宅。2018 年限购政策推行以来，购房资格受限，导致市场供需持续下降。2020 年，海口和三亚商品住宅成交套数分别同比下降 11.4% 和 38.1%，但价格走势稳健，分别上升 4.2% 和 9.6%。考虑到实体产业增长前景，住宅市场长期前景仍有稳固支撑。

海南住宅市场部分现行规定

要点	内容
全装修	· 2017 年 7 月 1 日（含）后取得施工许可证的商品住宅项目工程实行全装修
户型面积	· 停止批准套型建筑面积在100平方米以下（含100平方米）的商品住宅建设
商改住	· （海口）严禁房地产开发企业改变建筑用途，不能按住宅户型进行设计改造，不得设置外挑阳台，应采取公共走廊、公共卫生间式布局。 · 购买办公用房的累计面积原则上不低于 150平方米（销售时单一购房人在同一项目购买办公用房）
现房销售	· 2020 年 3 月 8 日后获取的土地，全部实行现房销售
价格	· （三亚）严格按照备案价格网签备案；限时网签（当月销售当月网签） · （海口）备案后不得擅自调价；限时网签（签订商品房买卖合同后 30 日内提交网签备案资料）
限购	· 非海南户籍居民，在海南限购 1 套住房；海南户籍居民，在海南限购 2 套住房 · 非海南户籍居民，累计缴纳满2 年社保或个税，三亚、海口及琼海等三个城市部分区域需缴纳5年社保或个税

来源 第一太平戴维斯研究部

海口商办市场



办公

海口办公市场近年发展迅速，目前正处于全面向甲级写字楼升级迭代的发展阶段。海南自贸港重点园区的挂牌推动了写字楼市场的多区域发展，市场格局呈现出核心区域向东西延展、城市规划新区单独发展的特征。三个核心商务区的甲级写字楼市场存量将迅速扩大，其中滨海及国贸区域集中发展，是最早成型的 CBD 区域；大英山为新兴 CBD，围绕省政府形成高端商务氛围。此外，江东新区与西海岸作为海口重点发展的新区，地处自贸港重点园区，目前高端写字楼存量有限，但将因更多高品质写字楼建设规划而形成未来新兴区域。海口甲级写字楼现有存量 101.1 万平方米，2020 年末空置率为 39.3%，较去年同期下降 9.0 个百分点，金融业、专业服务及房地产行业目前仍为租赁需求的主要来源。

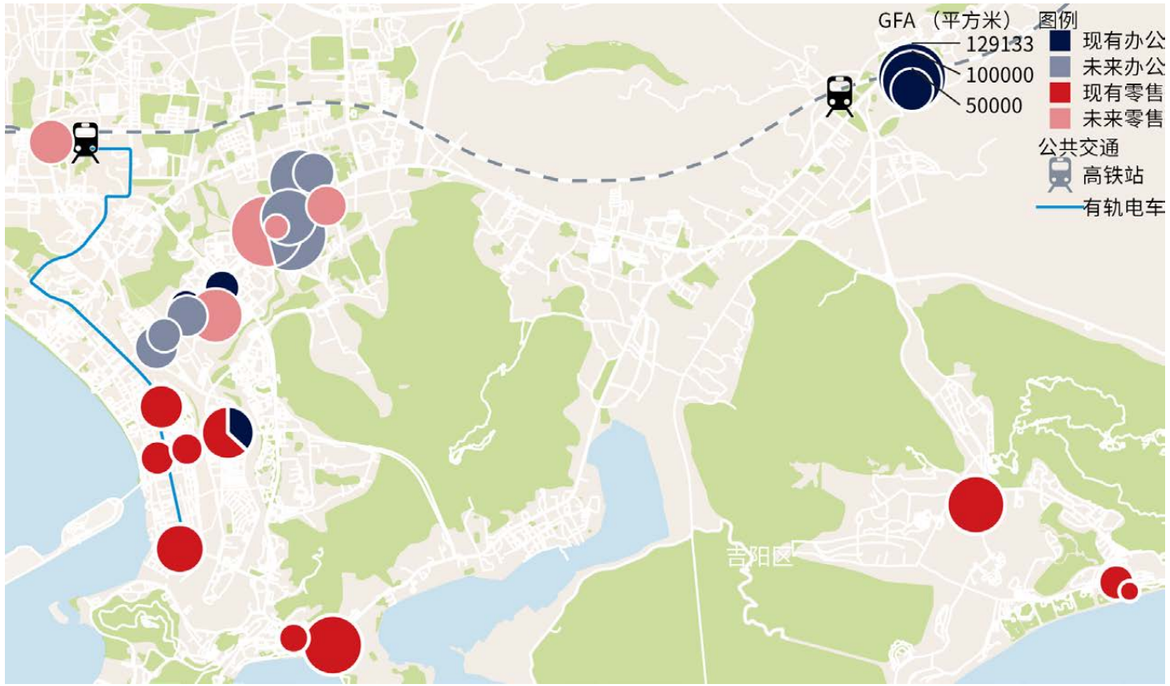
税收优惠政策吸引来自商务服务业与技术先进型的企业优质写字楼租赁需求快速增长。未来五年全市将迎来更多优质甲级写字楼交付入市，随着优质项目的竣工落成，市场的整体品质将得到提升，并形成由央国企和总部企业引领的多区域化、高品质化的新发展格局。新区规划以及自贸港重点园区的建设，有望支撑本地商务氛围和经济产业远期发展。

零售

海口零售市场中百货发展较早，且一直以来更受本地居民青睐，但自 2016 年起，新入市项目形态均为购物中心，未再有新增百货项目，海口的零售物业市场格局逐步改变，全面进入购物中心主导的蓬勃发展阶段。海口现有 10 个主要商圈。在核心商圈中，解放路和海秀商圈发展时间最长，是由城区居民聚集消费而自然形成的传统核心商圈；国贸—滨海及大英山商圈随城市 CBD 发展而形成。其他新兴商圈如西海岸是城市新区规划发展形成，而东站—迎宾路、秀英、观澜湖等商圈，则是由大型住宅开发项目或片区开发项目所配套的大型购物中心支撑。截至 2020 年末，全市购物中心存量为 118.2 万平方米，空置率约 16.9%。

得益于免税利好政策及其带动的市场热度，海口预计将吸引更多知名零售品牌及运营商进驻或扩张，而免税运营商的争相入驻将为市场提供源源动能。未来海口零售市场规模有望不断扩大，且不乏华润、龙湖、华侨城等知名商业地产开发商开发的大型购物中心，将为更多零售品牌进驻海口提供选择机会与载体。

三亚商办市场



办公

三亚作为典型的旅游城市，办公市场整体处于初级发展阶段，纯写字楼项目较少。现有写字楼主要分布在迎宾路 CBD、河东商圈及河西商圈三个片区，其中优质写字楼多集中在迎宾路 CBD；河西及河东商圈发展历史较久，但优质写字楼较少，多为乙级或丙级写字楼。三亚甲级写字楼数量仍相对有限，2020 年末总存量仅 9.7 万平方米，空置率为 29.5%，商务氛围尚待培育。

随着第三产业持续增加并成为城市经济的主导产业，金融机构和央企国企的租赁需求逐步增加；加之政策支持，市场信心向好，三亚写字楼市场逐渐步入向甲级写字楼市场升级迭代的发展周期。未来甲级写字楼供应将集中于迎宾路 CBD，预计 2022 年正式进入集中交付阶段，五年内总存量将扩容超七倍。优质项目的入市有望提升市场整体物业品质，促进三亚总部经济及中央商务区发展。

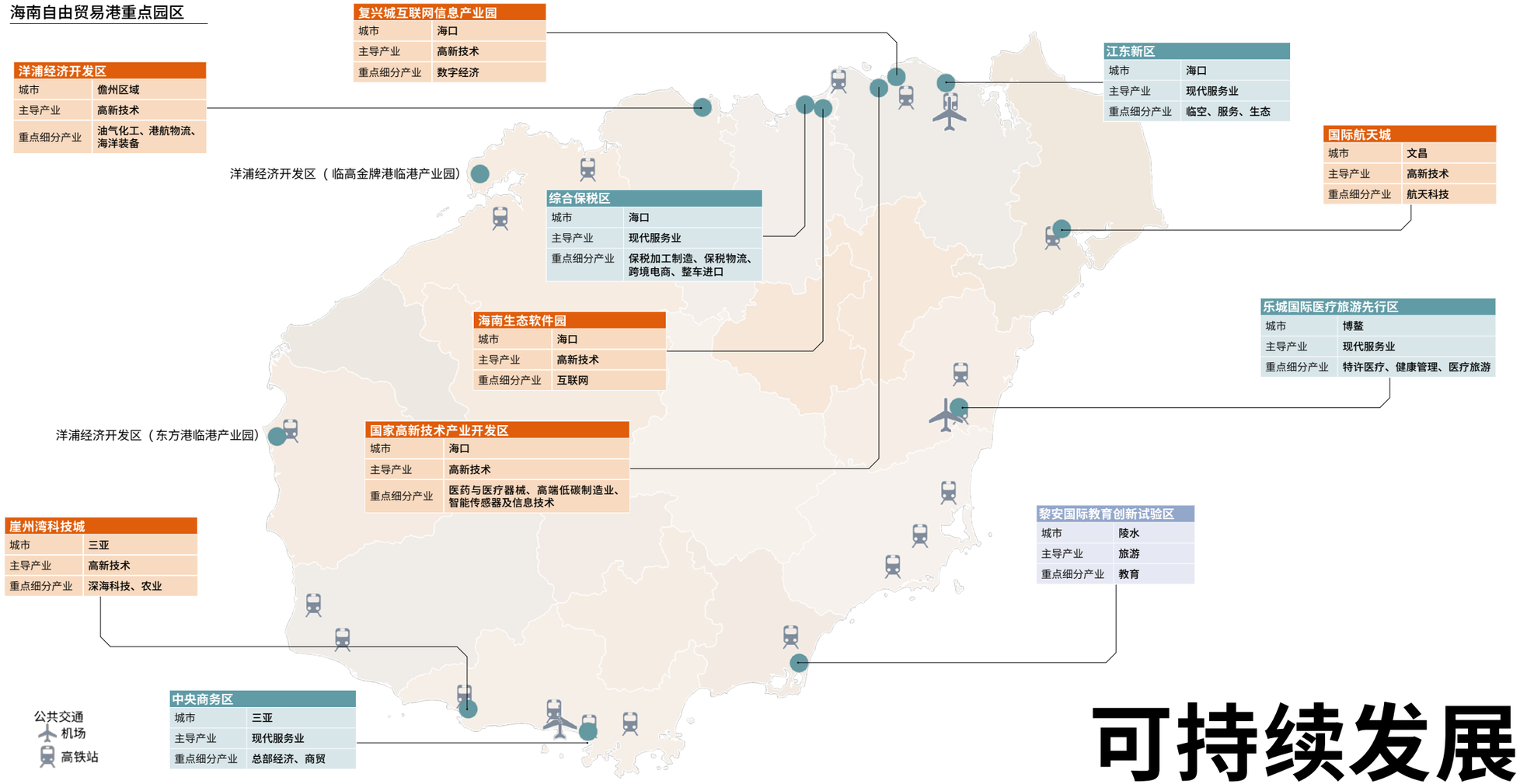
零售

三亚零售市场仍处发展初期，物业类型可分为购物中心、百货、街区商业、配套商业、免税店和奥特莱斯等多种形态。本地零售市场供应多年较为平稳且数量有限，购物中心的整体级次仍待提高，正处于从传统百货主导向购物中心主导的升级迭代阶段。消费者对优质购物中心的未来发展有所期待，百货和配套商业目前仍是居民消费及娱乐的主要活动场所。三亚共有六个主要商圈，多分布于各湾区且布局较为分散，其中解放路商圈、大东海商圈发展历史最久，本地居民为主要消费客群。三亚湾、亚龙湾及海棠湾商圈对游客依赖度较高，以海棠湾商圈定位档次最高。迎宾路商圈则将依托三亚总部经济及中央商务启动区实现快速发展。目前购物中心存量为 42.4 万平方米，空置率为 15.7%。

三亚对旅游业依赖程度高，旅游人口为三亚的消费主力。以旅游零售及餐饮、休闲娱乐等体验式业态为主题的购物中心将逐渐占据主导地位。新冠疫情对境外旅游冲击显著，鉴于国内疫情控制良好，三亚吸引大量回流旅客，整体消费意愿恢复增长。商业模式更为特殊、提供丰富国际化品牌商品且价格更具竞争力的免税店，也将吸引大量目的性游客消费。

可持续发展

海南自由贸易港重点园区



可持续发展

海南经济总量较小，2020 年全省生产总值约 5,532 亿元，约为广东省的 5%。各县市产业发展具有较大差异。以海口、三亚、儋州三座城市为例：海口第三产业占比高达 80%，与国内多个一二线城市比重相近；三亚第三产业占比同样较高，达 72%，但对旅游业依赖程度大于海口；儋州则以农业发展为主，其境内的洋浦经济开发区（单独统计）则是海南最大的工业制造业基地。

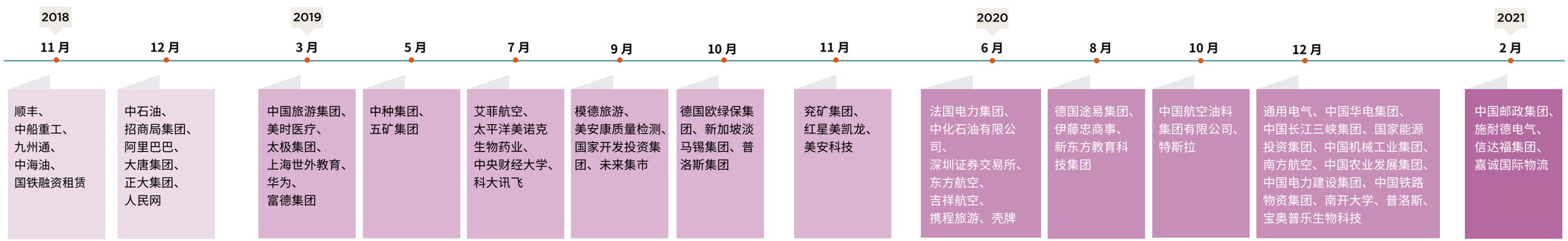
海南于 2015 年确定了 12 个重点产业。2020 年，12 个重点产业产值占全省 GDP 比重达 66.1%，同比上升 3.2 个百分点。受新冠疫情影响，旅游、会展业深受冲击，但互联网、医疗健康及文化产业逆势上行，增速甚至超过 2019 年同期。

旅游业、现代服务业和高新技术产业为海南自贸港重点发展的三大主导产业。三大主导产业与 12 个重点产业有所重合。2020 年，三大主导产业产值合计占全省 GDP 比重为 43%。旅游业在海南已有良好的发展基础，而个税最高税负 15% 的规定，有望吸引更多金融、研发等高收入现代服务业企业进驻。

为推进三大主导产业落地，海南自由贸易港设有 11 个重点园区，于 2020 年 6 月挂牌，作为推动海南自贸港建设初期的重要载体。其中海口占 5 个，三亚 2 个。截至 2019 年底，11 个园区贡献了全省超过 30% 的税收收入。

2020 年版海南自由贸易港负面清单共 27 条，与 2020 年版全国和自贸试验区外资准入负面清单的 33 条、30 条相比进一步缩减，还有一些条目部分放开，将为海南自由贸易港建设带来特有优势。

海南部分集中开工、签约及重点项目



来源 海南省政府、第一太平戴维斯研究部

旅游

海南是中国唯一的热带海岛省份，气候温暖，旅游资源丰富，旅游业已成为海南优势产业。2010 至 2019 年，海南旅游收入增速始终保持在 10% 以上，接待游客数量及旅游收入规模逐年增加。其占 GDP 的比重也呈逐年上升趋势，2019 年达 8.5%。2020 年，新冠疫情影响旅游市场，海南旅游业产值同比下滑 10.8%，但占 GDP 的比重仍达到 7.3%。

海南旅游仍为国内游客主导，近十年来，国内游客占海南游客比重约 96.3%。2018 年，海南对 59 国人员入境旅游免签，免签入境后可停留 30 天。此后，国际游客相应出现双位数增长，但对总量贡献依然十分有限。

作为国内发展最为成熟的旅游目的地，海南“国际旅游消费中心”的定位意味着其软硬件水平仍有待提升。硬件层面，海口及三亚机场的国际航线数量有待进一步增加，以更充分利用海南签证优势，吸引更多类型的国际游客。此外，旅游业也迫切需要在旅游体验丰富程度上进一步提升，持续拓展新型产品形态，提升服务质量，增加游客粘性。

免税零售

机会

海南的离岛免税政策为国内独有，其销售对象为离开海南岛（不包括离境）的旅客，离岛旅客每年每人免税购物额度为 10 万元。截至 2021 年 1 月，海南共计已开业 9 家线下实体免税店。而更多免税经营主体获批牌照，未来将为市场带来更多选择。

海南免税市场是中国吸引消费回流的重要组成。2020 年，海南免税销售同比大幅增长 104%。贝恩预计，海南离岛免税店 2020 年的奢侈品销售额将占中国奢侈品市场整体的 7% 至 9%。

游轮游艇

邮轮及游艇旅游不仅为消费者及游客带来更多旅游产品，对相关二三产业同样具有带动作用。中国与东南亚“一带一路”沿线旅游资源丰富，可为海南深度参与国际旅游带来合作空间。

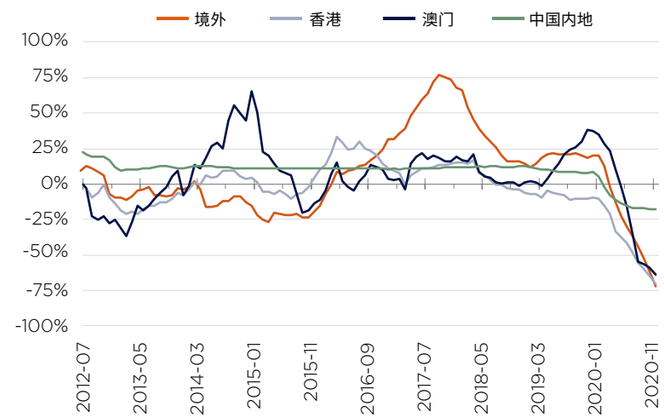
三亚凤凰岛国际邮轮港正以邮轮母港为发展目标加快建设，预计将吸引更多国际邮轮注册。此外，放宽国际船舶登记限制条件、邮轮船供物流监管运营模式创新等政策预计也将陆续出台。

文化

文化与旅游互相融合，有利于整体效益最大化。相较丰富的自然资源，海南的文化资源仍有待发展挖掘。截至 2020 年末，海南共有 6 个 5A 级旅游景区，占全国比重仅 2%。

2020 年疫情冲击之下，海南文化产业产值仍实现 17.7% 的同比增速，表现亮眼。海口复兴城互联网信息产业园已聚集了阿里巴巴影业、爱奇艺创意中心等知名企业入驻。

海南旅游人次同比增速



来源 海南统计、第一太平戴维斯研究部

现代服务

2020 年，海南现代服务业产值同比增长 10.9%，占 GDP 比重达 29.1%。海口及三亚是海南第三产业发展最为集中的两座城市，占全省第三产业比重分别达 43% 和 15%。牛津经济研究院预测，海口第三产业产值在未来 15 年将增长两倍，超过 4,000 亿元，将为写字楼市场持续带来新增需求。

开放型的经济制度建设，尤为利好贸易、服务等产业发展。个人所得税优惠也有利于吸引更多人才。中国个人所得税适用累进税制，收入越高则个税税率越高。而海南则对所有“在海南自由贸易港工作的高端人才和紧缺人才”，个人所得税实际税负超过 15% 的部分予以免征。这对于金融、研发等高收入服务业人群，具有极大吸引力。

与全国其他地区相比，2020 年版海南自贸港外资准入负面清单对现代服务业领域中的教育及商务服务业有不同程度的放宽，令其享有特有优势。例如在教育领域，允许境外理工农医类高水平大学、职业院校在海南自由贸易港独立办学。这有利于弥补海南在教育资源方面的不足，吸引更多人才进入。目前，海口哈罗学校已于 2020 年 9 月开始首次招生。

医疗健康

机会

海南的生态及气候条件为发展医疗康养产业带来天然优势。在健康产业链包括医药、医疗器械、疗养基地等多个领域均呈现良好的发展态势。近三年，医疗健康产业产值年均增速达 11%，仅次于互联网产业，占全省 GDP 比重亦升至 3.5%。

博鳌乐城国际医疗旅游先行区将成为海南医疗康养领域的改革试验田，区内创建国内唯一未上市特许药械全流程追溯平台及建立国内唯一未上市创新药械集中存放保税仓，未来将陆续扩大产业开放力度。

会展

2020 年，海南会展业带来的综合收入中，交通、餐饮、住宿等相关间接产业占比约 88%。会展对相关产业带动作用明显。

海南的旅游资源、区位优势为其发展成为区域性会展中心创造了良好条件。在已有的博鳌亚洲论坛、世界新能源汽车大会等成熟会展活动基础之上，中国国际消费品博览会集聚全球消费领域资源，打造国际消费精品全球展示交易平台，将成为海南又一张重要会展名片。

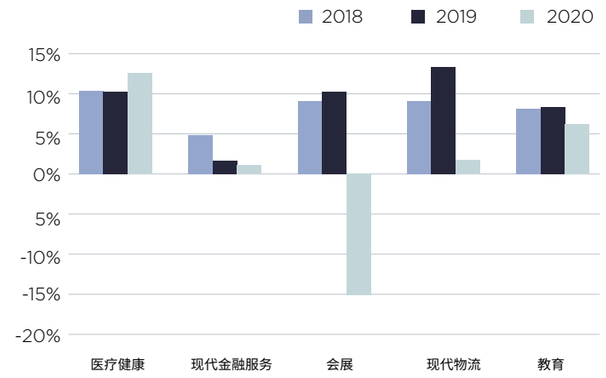
金融

机会

海南在金融改革领域推出多项创新制度。例如合格境外有限合伙人（QFLP）境内股权投资领域，海南对 QFLP 企业的登记注册不设最低准入门槛，对 QFLP 企业的经营范围采取负面清单管理模式，不在清单内的业务均可开展。有利于吸引更多境外资本进入。

金融服务对实现海南自贸港贸易投资自由便利发挥重要作用。已有多家金融机构提供自由贸易帐服务，为海南自贸港与境外实现跨境资金自由便利流动提供基础条件。

海南部分服务业近三年产值增速，2018-2020



来源 海南统计、第一太平戴维斯研究部

高新技术

2020 年底，海南省有效期内高新技术企业达到 838 家，连续三年增长 40% 以上。园区是高新技术产业的重要载体。在 11 个重点园区中，有六个都以高新技术为主导产业方向。其中，海口国家高新区是全省唯一的国家级高新技术产业开发区，高新技术企业产值占园区产值的七成以上。

就细分产业来看，海南除在海洋及航空领域具有一定优势，整体高新技术产业基础依然偏弱。在夯实原有产业基础之上，积极融入粤港澳大湾区发展，加强交流与合作，有望引进更多与之契合的新兴产业及技术人才。

海南正积极推进新型基础设施建设，打造智慧海南。伴随增值电信领域开放——包括取消在线数据处理与交易处理业务外资准入限制，允许实体注册、服务设施在海南自由贸易港的企业面向自由贸易港全域和国际开展互联网数据中心、内容分发网络业务，互联网相关行业有望因此受惠。

在低碳制造业领域，海南汽车产业获发改委政策支持率先开放，外资车企制造在海南不再受外资股比限制以及同一家外商可在国内建立两家及两家以下生产同类整车产品的合资企业的限制。新能源汽车基础设施不断完善，有望提升海南工业基础，促进产业升级，践行绿色可持续发展理念。

互联网

机会

互联网是近年海南增长最快的行业。2020 年，其产业增加值同比增速达 32%，在 12 大重点产业中遥遥领先。其中，海南生态软件园和海口复兴城营收贡献率超 63%，重点园区产业集聚效应明显。

预计互联网行业在海南未来发展中仍将保持较快增速，海南计划在 2035 年将互联网打造为万亿级产业，意味着其未来 15 年年均增速将达 26%。

新能源汽车

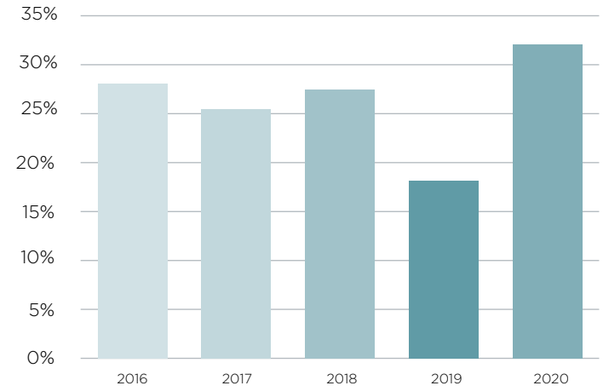
海南计划 2030 年全面禁售燃油车，实现新能源汽车全面覆盖和普及。2020 年海南新能源汽车销售量同比增长 142.5%，新增注册登记 3.12 万辆，达成海南当年新能源汽车推广计划三倍以上。

海南汽车产业开放获政策支持，而汽车产业上下游产业链较长，若能利用税收优势吸引进口车制造组装企业落地，对全省工业发展将起到极大带动效应。

深海航空

海南在深海、深空科技领域，已具有一定的基础条件和研发储备。三亚的崖州湾科技城、文昌国际航天城聚集了大量相关领域企业。海洋产业同时是海南支柱产业之一，占全省 GDP 比重高达 36.3%。

海南互联网产业产值同比增速，2016-2020



来源 海南统计、第一太平戴维斯研究部

企业政策

税收政策

1. 对注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业，按 15% 的税率征收企业所得税（鼓励类产业企业，指以海南自由贸易港鼓励类产业目录中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额 60% 以上的企业）

2. 企业资本性支出可一次性税前扣除或加速折旧和摊销

3. 旅游业、现代服务业、高新技术产业企业在 2020 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日期间新增境外直接投资所得，免征企业所得税

部分产业政策

制造

企业进口自用生产设备、进口生产原辅料免征进口关税、进口环节增值税和消费税

贸易

经洋浦港中转离境的货物试行启运港退税；在洋浦保税港区等实行一线放开、二线管住的进出口管理制度

零售

岛内居民购买进境商品免征进口关税、进口环节增值税和消费税

航运

允许进出海南岛航班加注保税航油；扩大包括第五航权、第七航权在内的航权开放

金融保险

支持境外证券基金期货经营机构设立独资或合资金融机构；QFLP 企业的登记注册不设最低准入门槛

汽车

乘用车制造外资不受股比限制，以及同一家外商可在国内建立两家及两家以下生产同类整车产品的合资企业的限制

物流

重大物流基础设施项目，在新增建设用地指标上给予重点保障

教育

允许境外理工农医类高水平大学、职业院校在海南自由贸易港独立办学

会展

展会境外展品进口和销售免税

电信

开放增值电信业务

法律服务

允许外商投资部分涉海南商事非诉讼法律事务

咨询

除广播电视收听、收视调查须由中方控股外，取消市场调查领域外资准入限制

个人政策



人才引进

1. 基于市场认可、专业共同体认可和社会认可三类标准，对符合条件的境内外人才，其个人所得税实际税负超过 15% 的部分，予以免征

2. 允许境外人员担任法定机构、事业单位、国有企业的法定代表人

3. 为引进人才提供住房租赁补贴和购房补贴

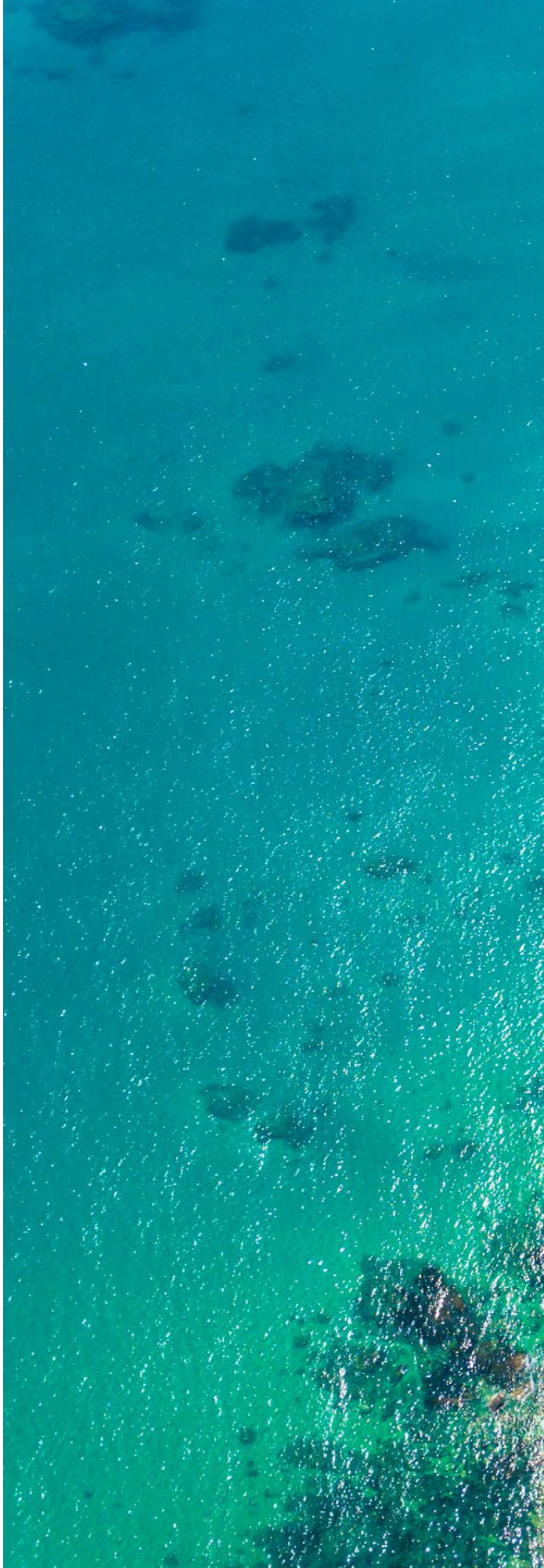


出入境

1. 对 59 国人员入境旅游实行免签政策

2. 外国人可自行申报或通过单位邀请接待免签入境

3. 外国人以商贸、访问、探亲、就医、会展、体育竞技等事由申请免签入境



savills
第一太平戴维斯

中央管理部

朱兆荣
首席执行官
中国区
+86 21 6391 6688
siuwing.chu@savills.com.cn

林木雄
董事长
华南区
+86 755 8436 7000
woody.lam@savills.com.cn

吴欣欣
总经理
海南
+86 898 3638 4226
cindy.wu@savills.com.cn

市场研究部

James Macdonald
高级董事
中国区
+86 21 6391 6688
james.macdonald@savills.com.cn

张琳
董事
中国区
+86 21 6391 6688
chester.zhang@savills.com.cn

谢靖宇
董事
华南区
+86 20 3665 4874
carlby.xie@savills.com.cn

第一太平戴维斯是一家领先的国际房地产顾问公司，在伦敦股票交易所上市。我们在美洲、英国、欧洲大陆亚太、非洲以及中东地区设有600多家分公司与联营机构。凭借强大的业务网络，我们为全球客户提供一系列广泛的专业顾问、管理与交易服务。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文档的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告的准确性，但对于因报告使用导致的直接或间接损失不承担任何责任。报告版权所有，若未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式复制报告的部分或全部内容。