

东方市滨海北片区招商引资推介会

东方市城市总体规划概况

一、东方市域城镇体系规划

市域城镇体系规划范围

东方市行政辖区范围，陆域面积 2269.89 平方公里。

市域生产力布局和经济区划

东方市从沿海海积平原至中部低山丘陵和山间盆地至内陆山地，生产方式和生产力水平、经济发展水平呈梯度分布。按照区域“点—轴”发展理论，以“三区两轴一中心”模式对全市生产力进行布局。具体为：

三区

滨海综合经济区——大力发展城郊型农业、热带瓜菜种植业、海洋渔业。

中部农业经济区——大力发展热带高效农业和水果种植、加工基地。

东部生态保育区——注重生态环境保护、水土植被保持，以发展生态农业，形成热带水果和经济林基地。

两轴

依托主要的交通干线，以东方市（八所镇）

滨海北片区规划概况

为中心，确定两条产业发展轴，在发展轴上确定各级发展的节点和中心城镇。

其一是滨海纵向发展轴；

其二是从八所至东河沿老东方公路的横向发展轴。

一中心

东方市市区（八所镇）作为全市的最大的城镇，是全市的经济和社会发展的龙头，是全市主要的产业聚集地，是全市的政治中心、文化中心、物流中心、服务中心、科技中心、文化中心、对市县乃至周边市县的经济发展具有辐射、带动、服务的职能。

二、城市总体规划区

规划区范围：八所镇行政辖区范围和通天河以北、高速公路以西的区域，面积 316.14 平方公里。

城市职能：《海南省城镇体系规划》确定东方市城市职能定位为：全省重要港口工业基地、南海油气化工和海洋产业基地。

城市性质：海南省西部区域性中心城市，

以发展海洋油气化工为主的港口工业城市。

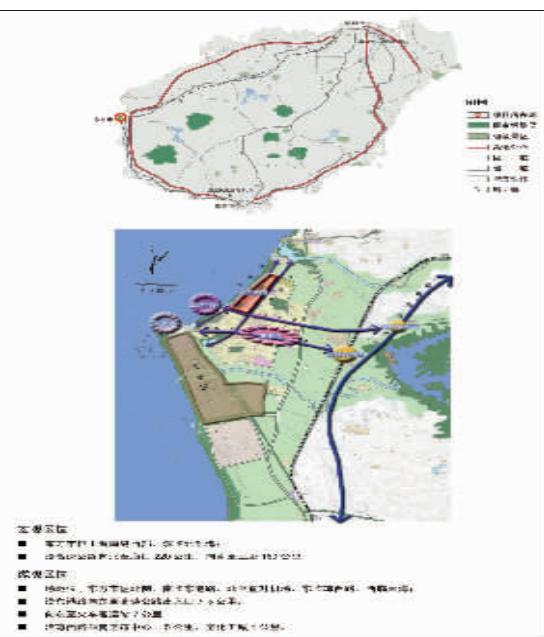
城市规模

城市人口规模：根据市域城镇体系规划，在 2000 年城市人口规模 8.4 万的基础上，近期（至 2005 年）规划人口规模 12 万人；远期（至 2020 年）规划人口规模 28 万人。

城市用地规模：近期（至 2005 年）16.05 平方公里，其中工业用地 3.3 平方公里，人均建设用地 133.8 平方米；远期（至 2020 年）36.05 平方公里，其中工业用地 7.56 平方公里。人均建设用地 128.7 平方米。

城市用地发展方向：依托现有建成区，主要向南、北两翼沿海发展；以海榆西线为界，限制城市往东发展。

城市总体布局结构：综合分析影响城市用地发展方向的多方面因素，确定东方市城市总体布局结构为“一心、两片、三轴、五带”的滨海带状城市布局结构。



近年来，随着东方工业园区天然气化工、电厂等大型项目的上马建设，巨大的投资额将迅速拉动东方市的房地产、旅游、金融、信息咨询等一系列产业的快速发展。

根据城市总体规划，滨海北片区将发展为旅游度假、休闲娱乐和中高档居住为主的城市片区，



沿海旅游产业及房地产业的开发意向非常强烈。

2004 年编制的《东方市滨海北片生活区控制性详细规划》在用地布局等方面难以满足形势发展的要求，为更好地引导规划区的快速健康发展，东方市政府和建设部门审时度势地提出了“对琼西路和滨海北路之间地地段作出可操作性强的修建性详细规划”的决定，以便指导下一阶段的规划管理和开发建设。

规划范围与用地规模

规划用地位于东方市已建成区的北侧，用地范围东起琼西路，西至北部湾海滨；北起中信直升机场，南至东港路。

规划总用地面积 326.52 公顷（合 4897.8 亩），其中建设用地 315.67 公顷（合 4735.05 亩）。

规划目标：以滨海旅游休闲设施的建设为先导，吸引外来投资，带动滨海北区的开发建设，把滨海北片区建设成为生态环境优美、景观特色突出、配套设施完善的综合性滨海新区，包括四大功能：

——滨海娱乐——旅游度假——休闲商务——居住生活

同时以新区建设改善城市居住条件，塑造东方城市新形象。

规划原则

生态优先原则。充分利用规划用地的地形地貌的特征进行规划布局，避免大填大挖式建设对自然生态的破坏，同时有利于塑造地方特色。

优地优用原则。尽量将滨海一线用地用于公共项目如酒店、休闲娱乐的开发，以保证滨海的公共性。

弹性规划原则。正确处理近期与远期、局部与整体的关系，使新区开发有序展开。

可操作性原则。充分注重规划实施的现实性，合理安排原有的建设用地，既便于拆迁，又有利新区统一的建设。

区位分析 宏观区位：东方市位于海南省西部，地理坐标为东经 108°36'48"，北纬 19°06'。西临北部湾，与东南亚国际航运通道——马六甲海峡依水相连。沿西线高速公路向北至海口约 210 公里（约 3 小时车程），向南至三亚约 150 公里（约 2 小时车程）。

微观区位：

滨海北区位于东方市区北侧，南临东港路，北至直升机场，东临琼西路，西临大海。沿东港路向东直接与高速公路出入口相联系，距离约 7.5 公里；向东至火车客运站 7 公里；沿琼西路向南至市中心 1.5 公里，至化工城 4 公里。

滨海北区

以生活性主干道琼西路和交通性主干道东港路为依托，与市区其他功能区联系便捷，具备依托中心市区，快速启动开发的条件。

气候条件：东方市属热带季风气候，由于地处五指山的背风侧，山脉的屏障作用阻碍了东南季风的进入，导致本市高温、少雨、干燥。本市西部属海南西北部沿海平原半干旱、轻冷害、重风害气候区，东半部属海南西北部丘陵半湿润、轻冷害、轻风害气候区。

全年日照时数平均 2628 小时，日平均日照时数最多超过 9.5 小时，最少为 5.3 小时，夏至时最大可达 13.17 小时，冬至最短为 10.59 小时。

多年平均气温 23~25°C，多年平均降雨量 100~1650 毫米，6~9 月为雨季，4 个月降雨量占全年降雨量的 75.8%。旱季为 11 月至翌年 4 月，雨量少，蒸发量大。

（资料来自《东方市滨海北片生活区控制性详细规划》，海南都市规划设计研究院，2004 年 7 月）。

土地利用

表 2-1: 现状用地平衡表

	用地类别	面积(公顷)	比例
建设用	R 居住用地	64.51	19.76%
C1 行政办公用地	0.11	0.03%	
C2 商业金融用地	5.90	1.81%	
C5 医疗卫生用地	0.53	0.16%	
C6 教育设施用地	0.06	0.02%	
M 工业用地	3.06	0.94%	
U 市政设施用地	0.08	0.02%	
S 道路用地	17.77	5.44%	
建设用地合计	92.02	28.18%	
E1 水域	2.65	0.81%	
E2 耕地	140.65	43.08%	
E3 园地	1.18	0.36%	
E4 林地	72.07	22.07%	
E5 草地	5.52	1.69%	
非建设用地合计	234.50	71.82%	
总用地	326.52	100.00%	

滨海北区为拟开发建设的新区，除用地西南侧的富岛酒店、好当家和临时性娱乐设施等零星建设，以及东南侧私宅区外，基本为未建成区。

现状用地主要为农田，分布着少量林地、荒草地及水塘等。现用地构成详见表 2-1。

规划用地特征分析

规划用地呈南北向的长条形，规划用地尺度为南北长约 3 公里，东西进深约 1 公里。

规划用地北部有一条小河流——竹根沟自东向西穿过，并流入北部湾。受海风和潮汐影响，整个规划用地地貌特征非常明显，表现为由海滨向陆地的三个层次：

——沙滩与沙坝——中部低地（水田、水塘）——腹地（包括已建的私宅区）

规划理念

本次规划的主要理念是“注重生态，强化特色”。

规划充分结合规划用地自然特征，整体形成“夹心饼”式布局，并采用通向海滨的横向道路和步行道加强腹地与海滨的联系，在空间形态上强化地方特色。主要包括：

——海滨进行公共性的开发，包括酒店、酒吧、餐厅、产权式酒店等，强化海滨的旅游休闲功能；

——中间的低地和水系作为开放的休闲空间，同时可以进行低密度开发；

——东侧进行多层、小高层住宅及相关配套设施的开发。

该规划思路可以在景观、生态和水文方面带来诸多好处，包括：

——景观：构筑中央景观带，有利于腹地开发，同时丰富景观层次；

——生态：保持规划用地原有特征，维持河口地带的生物多样性；

——水文：改善地区水文环境，避免水涝，同时中间低地可以作为自然的排水系统，减少雨水管道的投资；

——工程：极大减少填方工程，节省投资。

根据用地的自然形态、地形地貌等因素，规划提出滨海北区的布局结构可以归纳为“一带、两心、两区”。

“一带”——保留中间的低地和水塘作为生态绿带，有利于改善区域小气候和水文条件，同时作为公共开敞空间，为居民休闲、交往提供场所。

“两心”——（1）结合码头在东港路一带形成休闲商业中心，包括商务、购物、娱乐等功能；（2）沿二环路结合休闲体育公园形成文化体育中心，并配套一些商业、餐饮设施。

“两区”——（1）南区以休闲商业中心为核心进行普通住宅区的开发；（2）北区以高档酒店为核心，形成中高档居住、度假社区。

该布局结构便于南北分区形成不同的定位，便于结合南侧已建成区逐步推进，近期进行普通住宅开发，远期增加中高档住宅开发，可行性强。同时有利于保证滨海一线的公共性，体现“优地优用”的原则。

总体布局

根据既定的布局结构，整个滨海北区以二环路为界分为南北两区。

南区：以休闲商业中心、休闲体育公园为核心进行开发。

北区：以海滨一线的高档酒店为核心，形成以中高档居住和度假为主的区域。

东方市促进第三产业发展优惠政策(节选)

为进一步加快东方经济社会的发展扩大就业，市政府决定对进入本市的第三产业新办企业给予财政扶持，特制定本优惠政策。

一、投资第三产业的新办企业优惠政策

投资从事第三产业的新办企业，可享受以下优惠政策：

(一) 对投资从事第三产业领域的新办企业，从企业营业之日起，按实际缴纳税款计算，市财政每年从其年度应缴纳东方地方留成部分营业税(不含城市维护建设税和教育费附加)分别给予扶持。

营业税 50 万元以上至 300 万元以下(含，下同)给予 45%的扶持；300 万元以上给予 40%的扶持。

(二) 对投资从事第三产业领域的新办企业(不含从事房地产开发企业，下同)，从企业营业之日起，按实际缴纳税款计算，市财政每年从其年度应缴纳东方地方留成部分企业所得税分别给予扶持。

企业所得税 20 万元以上至 100 万元以下的按 45%给予扶持；100 万元以上给予 30%的扶持。

(三) 对投资从事对越边贸和来料加工的新办企业，从企业营业之日起，按实际缴纳税款计算，除符合第三产业优惠政策以外，市财政每年从其年度应缴纳东方地方留成部分增值税(不含城市维护建设税和教育费附加，下同)分别给予扶持。

增值税 50 万元以上至 300 万元以下给予 45%的扶持；

300 万元以上给予 40%的扶持。

(四) 对投资从事对越边贸和来料加工的新办企业，从企业营业之日起，按实际缴纳税款计算，除符合第三产业优惠政策以外，市财政每年从其年度应缴纳东方地方留成部分企业所得税分别给予扶持。

企业所得税 20 万元以上至 100 万元以下的按 45%给予扶持；100 万元以上给予 30%的扶持。

(五) 新建四星级以上酒店，从酒店营业之日起，按实际缴纳税款计算，市财政每年按企业缴纳城市维护建设税款给予全额扶持；城镇土地使用税可按企业实际缴纳税款 50%扶持。

(六) 新建投资高尔夫球练习场(会所)项目的，从企业营业之日起，按实际缴纳税款，市财政每年按企业缴纳城市维护建设税款给予全额扶持；房产税给予 50%的扶持。

(七) 在我市投资能够发挥本地区资源优势，招引本市人员就业一次性达 100 人或安排下岗职工、退伍军人就业达 30 人以上的企业(工作时间满一年以上，且签订人劳部门认可的劳动合同)，市财政每次安排每人 500 元用于扶持企业帮助培训职工操作技能与新技术的培训。

(八) 对所有投资项目作一次性联审。

(九) 市财政扶持优惠实行一年一度兑现，扶持资金由企业提出申请并附纳税单据经税务部门审核后到相关单位办理，每年度后的 10 个工作日内给予兑现。

(十) 项目建设和营运中，因政府部门违法违规或行政不作为给投资者所造成的损失，有关部门依法承担相应的赔偿、补偿责任。具体赔偿、补偿办法按省有关规定执行。

(十一) 新建项目除享受本优惠政策外，同时享受国家有关优惠政策及海南省经济特区现行优惠政策。

(十二) 对重大科技项目以及我市认为具有主导促进作用的重点项目，实行一事一议、一企一策、特事特办。