

# 立足自身定位 高起点谋划发展

## ——海南自贸区(港)三亚总部经济区及中央商务区规划国际专家研讨会侧记

■ 本报记者 梁君穷

今天上午，三亚阴雨绵绵，海南自贸区(港)三亚总部经济区及中央商务区规划国际专家研讨会在鹿城继续举行，专家们为三亚发展各抒己见，掀起一场三亚城市规划设计“头脑风暴”。

### 打造高品质精细化的城市中心区

三亚为何聚力于总部经济区及中央商务区的规划建设？从三亚本身的发展谋划而言，发展总部经济将推动三亚城市经济高质量发展，构建现代化经济体系。

“三亚缺乏一个城市中心区。一个城市如果没有一个中心区，就像一个国家没有首都一样。”深圳市城市规划设计研究院院长司马晓认为，三亚应该借力当前的政策背景，从现在开始准备打造城市中心区，这有利于带动整个海南南部经济社会文化的发展。

不仅是城市中心区，目前三亚在

文化体育中心、大型消费商圈等方面仍存在较为明显的发展短板，制约着三亚现代旅游业、文体业的转型升级。总部企业的集聚和总部经济的建设发展将有助于补齐这些短板，这一点成为与会专家的共识。

“参考国外经验，可以发现，有时候CBD(中央商务区)的一栋楼就可以带动周边旅游业的发展和服务业的升级，这一栋楼可以为本地居民、旅游居民、外籍人士以及年轻人提供极具活动力的中心。”司马晓认为，三亚打造这样一个独具特色的城市中心区，不一定要高楼林立，但一定要低碳生态，一定是以人为本的高品质、精细化的一个市中心。

省委常委、三亚市委书记严朝君表示，三亚正抓紧谋划总部经济区及中央商务区建设工作，已形成的《三亚总部经济区及中央商务区规划纲要》，包括总体定位、功能体系、空间布局以及选址方案等，将高标准建设有国际影响力的大型消费商圈，以承载国际旅游消费中心的部分功能。

6月1日下午，三亚市政府与国奥控股集团股份有限公司签署战略合作框架协议。国奥集团将全

面参与三亚体育、文化、旅游、乡村振兴领域的项目建设，同时，国奥集团南方总部将落户三亚，三亚将按照总部经济政策和人才引进政策给予支持。

### 总部企业落户鹿城 最高补助2000万元

三亚当前发展总部经济的优势有何处？可有发展总部经济的基础？

“对总部企业的渴望更是三亚一直以来行动的动力。三亚发展总部经济具有生态环境、区位优势、开放条件及政策支持等优势。”三亚市政府相关负责人表示，三亚拥有得天独厚的生态环境，紧邻南海，面向东南亚，与此同时，海南省级和三亚市级都为促进总部经济发展出台了相应的支持政策，入驻三亚的企业将会享受到实实在在的政策红利，与三亚共同发展繁荣。

目前三亚总部经济已具备一定基础，全市共有8家总部在三亚并在外地设有分支机构的企业，包括阳光人寿、复地集团、亚特兰蒂斯、海航创新

和用友新道等，数量占全省同类型总数的4%，2017年合计纳税11.09亿元，占全省同类型企业纳税额的41%。从行业分布来看，三亚总部经济主要集中在金融保险、旅游等第三产业。

为进一步吸引总部企业集聚，今天上午，三亚出台《三亚市促进总部经济发展暂行办法》，对经认定的总部企业将给予开办补助、经营贡献奖励、管理人员奖励等九大类扶持政策的支持，其中总部企业落户开办最高补助可达2000万元。

### 采取“中央商务区+总部”的布局形式

在发展总部经济的过程中，三亚将如何把握自身特点、找准定位实现精准发力？

“根据省里的规划，我省北部依托海澄文一体化重点发展旅游、现代金融、航天科技、信息技术、数字创意、现代物流、低碳制造业、教育科技、文化体育、医药等产业。南部包括大三亚旅游经济圈，重点发展旅游、海洋科技、热带特色高效农业、医疗健康、现

代金融等产业。”省规划委主任丁式江介绍，三亚的总部经济区产业格局与海口有所区别。

“三亚要与海口错位发展。海口是省会城市，又是海南金融中心，而三亚拥有独一无二的港湾优势，因此海口和三亚各自发挥优势，既是合作又是互补。”谈及三亚的总部经济的发展规划，中国工程院院士何镜堂说。他认为，海口可以向东部发展，但三亚没有这么大的环境，发展总部经济分区多点布局是由三亚城市特点决定的。

“根据城市特点，三亚要走土地高效利用的路子，采取‘中央商务区+总部’的形式，将大型商业设施及总部经济楼宇结合起来布局。”三亚市政府相关负责人表示，今后也将重点引入“互联系+”等高新技术产业，同时进一步通过规划引领充分挖掘三亚的本土特色文化和旅游资源，引进一批文化体育品牌赛事活动，全力打造一批既具有本土文化特色又具有吸引力、影响力、竞争力的国际文化旅游品牌，推进文化跟旅游的融合发展，将三亚打造成为名副其实的国际旅游消费中心的先行区。 (本报三亚6月6日电)



六月五日，参加海南自贸区(港)三亚总部经济区及中央商务区规划国际专家研讨会的专家学者在三亚参观。 本报记者 武威 摄

## 瑞典皇家工程科学院院士、中国工程院院士、同济大学副校长吴志强：海南自贸区(港)建设将聚焦脑力经济创新经济

### 院士访谈

■ 本报记者 林诗婷 黄媛艳

“海南自贸区(港)建设将聚焦脑力经济、创新经济发展。”6月5日，海南自贸区(港)三亚总部经济区及中央商务区规划国际专家研讨会在三亚召开，瑞典皇家工程科学院院士、中国工程院院士、同济大学副校长吴志强在会上畅谈发展理念，就“海南全岛建设自由贸易试验区，逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设”的前景做出了如是判断。

中国2010年上海世博会总规划师、美国建筑师学会会士院荣誉会士、联合国科教文组织-国际建协世界建筑教育委员会终身委员、全球规划教育联盟联席主席……翻阅吴志强的履

历，一长串在城市规划设计等方面的重量级头衔是其多年来参与城市规划发展的有力见证。眼下，在海南建设自贸试验区推动下，吴志强开始进一步思考：海南的优势在哪？如何探索走出“海南模式”？

### 抢抓机遇 海南发展具有无可比拟的优势

“对于海南来说，这将是一大发展新机遇。”谈及海南自贸区(港)建设，吴志强多次提到“全新”“突破”“飞跃”等词。

不过，相较于上海、广东等自贸试验区建设“先行军”而言，海南在经济基础、社会治理、人才培养、产业结构优化等方面仍存在不少短板，有人担忧，发展动力是否会存在先天不足？

吴志强却表示乐观：“其实，海南发展腹地广阔，具有无可比拟的优势。”他认为，海南坐拥得天独厚的自然、气候、资源、区位优势，面向东南亚国家，连接起“一带一路”沿线国家，在一系列利好政策的推动下，海南生态、旅游、创新创业等产业发展将具有无限潜力。

规划蓝图预示着未来前景。根据海南一盘棋发展理念，未来，琼岛将形成“南北两极带动、东西两翼加快发展、中部山区生态保育”的全省总体空间格局。于三亚而言，如何联动陵水、乐东、保亭等市县，打造国际热带海滨风景旅游城市、海上旅游合作开发基地、文化旅游总部经济集聚区、邮轮母港、国家深海基地、南繁育种基地，成为城市管理者的重要考量。

在这一发展趋势下，出现了国际消

费、文化旅游、总部经济等“三亚热词”。“不过，对于很多人来说，总部经济还停留在概念层面，案例不少，但在文化旅游总部经济方面，可借鉴的经验不多。三亚需要抢抓机遇，敢为人先，进行进一步的探索实践。”吴志强说。

### 谋定后动 底线思维明晰发展路径

“视野决定成败。”吴志强直言，海南应有“底线意识”，在展开深入调研、分析的基础上，建立起法治模式，列出负面清单，将对生态环境、经济发展、社会治理有负面作用的因素剔除掉。

吴志强认为，海南自贸区(港)建设将聚焦于脑力经济、创新经济的发展。

眼下，三亚正借力政策、资源优势，逐步探索发展总部经济。那么，

该如何运用“底线意识”谋发展？“需要注意的是，三亚需要结合自身发展需求、特点引进总部，设置‘底线’吸引与城市规划相适应、促进产业发展、影响覆盖面广的总部。”吴志强认为，发展总部经济，实际上是发展“智力经济”“指挥部经济”，要带动税收增长、人才聚集。

“脑子要清楚，思路要清晰。”吴志强说，一方面，三亚要创造创新公共平台，动用更多的“外脑”力量，吸引更多人才参与到城市发展当中。另一方面，还应学习其他城市的优秀经验。“不能只学表面，还应学习理念和成功要素，不能依样‘造房子’，还要了解深层次的市场需求、城市发展需求。”吴志强建议，三亚可充分利用新技术手段，打造经济创新形态，谋求长远发展。 (本报三亚6月6日电)

## 同济大学建筑城规学院教授、中国城市治理研究院特约研究员孙继伟：敢于提出让企业怦然心动的举措

### 专家访谈

■ 本报记者 易宗平

“对于三亚的总部经济区及中央商务区规划建设，要在海南自由贸易区(港)的大背景下进行审视和定位。”今天，同济大学建筑城规学院教授、中国城市治理研究院特约研究员孙继伟接受记者采访时表示，“只要三亚充分发挥自身优势，实行差异化发展，我很看好三亚的前景。”

曾任上海市城市规划和国土资源管理局局长的孙继伟，对城市规划和建设既有理论研究，又有实践经验。谈起三亚市总部经济区及中央商务区规划建设，他提出三方面意见和建议：

其一，要用海南自贸区(港)的背景和思维推进总部经济区和中央商务区建设。

在海南自贸区(港)建设方面，三亚要做出特色，因此要抓住机遇，发挥海南自贸区(港)政策优势，在机制上有大的突破。比如，短期政策不能到位的，三亚自身要下力气，该让利就让利，这样才能给企业一定的信心，特别

是在吸引优秀企业方面，要敢于提出一些让企业怦然心动的举措。

其二，要深刻认识三亚总部经济区及中央商务区规划建设意义。

三亚不是简单的大开发，而是大转型、大创新；也不是一般意义上的城市空间布局，而是为了进一步满足海南自贸区(港)建设未来的空间需求。要自觉对标国内外自贸区(港)的标准，对应未来需求，惜土如金，珍惜资源。

在三亚的城市功能定位中，有一个重要的标志就是国际化。一是消费人群、产业人群的国际化，二是投资

易产业集群的国际化。这就需要有良好的营商环境，才能吸引国际型机构组织、国际型企业，让他们进得来、留得住。

三是要以前瞻性眼光做好城市空间布局。特别是上下游相关产业，比如国际旅游品牌的消费、文化产业、医疗养生等。

对于大批量集中规模上市的商业商务楼开发，要注重一定的节奏，在空间规划方面留有余地，不能把若干年

用地计划一次性用完。

在空间布局上，要让商业界面具有完整性和连续性，这样才能创造良好的商业空间。从长远来讲，海南全岛免税是一个趋势，要注重做一些真正人性化的商业街区。

要从以上三方面做好三亚市总部经济区及中央商务区规划建设，关键是引进和培养优秀人才。孙继伟认为，当务之急是加强三亚干部队伍相关知识的培训，增强为总部经济区及中央商务区规划建设提供优质服务意识和本领。 (本报三亚6月6日电)

## 三亚总体城市设计工作框架国际专家研讨会上，与会专家们建言——打造有三亚特色的城乡风貌

■ 本报记者 易宗平

水碧鸟逾白，山青花欲燃。6月6日下午，三亚总体城市设计工作框架国际专家研讨会在美丽的鹿城召开。众多国内外学术大咖汇聚一堂，诸多有见地的言论“点燃”了这座美丽滨海城市大发展的思想火炬。在海南建设自由贸易区(港)的大背景下，回眸三亚近年来的发展轨迹，聆听专家们的建设性意见，未来三亚城市设计的全新图景仿佛在我们眼前徐徐展开。

### 紧抓全国城市设计试点城市建设契机

2017年7月，三亚市被住房和城乡建设部列为全国第二批城市设计试点城市。

近段时间，三亚市规划、国土等部门已对全市建设用地情况进行了摸底，并研究了项目布局，确保引进的项目用地落实，特别是先行启动了三亚CBD(中央商务区)规划方案工作，为三亚发展总部经济、推进大型消费商圈建设等做好准备。这项工作正在不断深化，同时结合新形势新要求，对三亚市文化中心、体育中心、会展中心等项目规划抓紧优化调整，并加快用地保障等各项工作，推动项目落地建设。

在海南建设自贸区(港)大背景下，以城市设计试点城市建设为契机，如何打造有三亚特色的城乡风貌？

不少曾经“养在深闺人未识”的乡村景观，正如美丽而纯朴的少女，风情款款地进入人们的视野。

具有山水林田湖海等自然禀赋的三亚，将开发景观资源；具有本土风情的三亚，将建设多个风情小镇和美丽乡村。对此，三亚将进一步挖掘并发挥乡村景观和人文风情优势。

处于成长期的三亚城市建设，正在迎来新的成熟契机。

### 四大体系 贯穿总体城市设计意图

在三亚城市建设的进程中，山、水、林、田、湖、海、标志、片区、廊道、街巷、公园、村庄等十二大城市设计要素对标国际，打造国际级精品城市空间，助力三亚打造国际热带海滨风景旅游精品城市。

在城市总体空间的大骨架下，三亚城市规划系统的四大体系，贯穿了总体城市设计意图，包括城市特色风貌体系、特色公共空间体系、城市高度形态体系、城市景观艺术体系。

在三亚城市规划的管控方面，全市划定“大中心城区、海棠区、崖州区、东部山区、中部山区、西部山区、海上板块”等七大片区，每个片区提出“一区一廊一引导”管控原则。

针对三亚总体城市设计工作框架，与会专家研讨主要议题包括五个方面：关于总体城市设计应当起到的作用，关于工作层次和工作重点的研讨，关于三亚特色城市风貌的研讨，关于特色城市空间形态的研讨，关于总体城市设计指导管控阶段如何把总体城市设计成果应用于规划实施与管理。

会上，来自国内外的专家从不同角度建言献策，会议气氛热烈而务实。

英国皇家规划师学会特许规划师、英国皇家建筑师学会特许建筑师、新加坡国立大学兼职教授陈思中说，在三亚城市规划和建设中，天际线并不是唯一标准，关键是后面的背景，比如海岸、山水等。同时，城市规划和建设项目要有预留地，就像充满意境和韵味的中国国画那样，要有“留白”。

中国城市规划协会会长、原住房和城乡建设部总规划师唐凯认为，考虑到三亚客观上的地形地势地貌，不太容易做整个区域的开发，可以继续在建成区域内进行改造，实现城市建设的推进方向从扩张速度变成质量提升，同时注重生态建设。

同济大学建筑城规学院教授、中国城市治理研究院特约研究员孙继伟提出，在文化建上，三亚一方面要利用活力海岸和中央CBD打造一些文化设施，特别是高水准的文化设施。目的是要满足未来高水准的人群，因为高水准的自贸区(港)必须有这些东西，来提升整个城市的活力；另一方面，文化经济里面包括一些艺术品交易，如果艺术品交易和博览这方面能够做起来，艺术品的金融运输都会成为新兴产业。有一个例子就是瑞士巴塞尔，那是一个很小的地方，但每年举办博览会，吸引世界上无数的富豪都去那里，因此成为很大的商机。

三亚市有关负责人表示，三亚坚持以规划为引领，先谋后动。按照省委关于“东西南北中”五大行政区域整合布局，以及“南北两极带动、东西两翼加快发展、中部山区生态保育”的全省总体空间格局，三亚目前正抓紧启动新一轮三亚城市总体规划修编工作，将坚持全球眼光、世界水准，参考各位专家提供的思路，把国内外先进的经验做法吃透、学会，借鉴到三亚城市规划建设中来，以高水平规划推进海南自贸区(港)建设，确保三亚在海南新一轮全面深化改革开放中扛起应该担当的责任。 (本报三亚6月6日电)