

# 从三个产品故事看自贸港“门户”效应

■ 陈雪怡

第三个是内窥镜。安徽拓凡内窥镜服务有限公司这家做内窥镜维修的企业,利用海南保税维修政策,在海南设立子公司,不仅解决了“维修跟不上”的难题,也开辟了一条新的产业赛道。

三个企业,行业不同,来路不同,但有一个共同点:都选海南作为走向更大市场的“门户”。

为什么是海南?说到底还是算账了。椰壳饮算是免税账。“双15%”的所得税优惠、加工增值内销免关税,对企业来说不是小数目。吻野(海南)食品有限公司算是成本账。加工增值超30%后销往内地免关税,这笔账算下来,可大幅节省成本。安徽拓凡算的是产业账。其内窥镜维修以前在国外,现在海南开了口子,产业链的重要环节就能回流,既省钱又增效。

但海南的价值,不只是省钱的。椰壳饮把首店开在海口骑楼老街,看中的是海南作为国际旅游消费中心的流量和氛围。吻野在海南加工、湖南集散,构建的是“全球直采、海南加工、湖南集散、全球销售”的闭环,海南成了连接非洲原料和中国内地市场的枢纽。安徽拓凡更直接,把海南当成辐射全球的维修支点。

海南给企业提供的,是一个“门户”——向內,可以以更低成本进入拥有14亿人的超大规模国内市场;向外,可以依托自贸港的开放政策通达全球,做全球生意。这种“内外兼修”的区位优势,在其他地方是不多见的。

当然,企业也不是光冲着政策来的。新加坡椰壳饮落地过程中,海南国际经济发展局践行“我们为企业跑”的服务理念,为品牌提供政策咨询、落地选址、资源对接等全流程服务。吻野(海南)食品有限公司仅用不足一年时间,就完成了签约落户、开工建设、设备调试、正式投产。政策落地的全流程,这得益于东方市相关部门的“全周

期陪跑”服务……可见,海南不光有政策,还有良好的营商环境。

把海南自由贸易港打造成为引领我国新时代对外开放的重要门户,是党中央赋予海南的重要使命。有人说,海南自贸港封关后,“门”开得更大了,“路”拓得更宽了。而海南又通过持续优化营商环境,让这个“门户”进来更容易,让这条路走得更顺畅。

三家企业的实践已经证明,海南完全有能力当好这个“门户”。接下来要做的,就是把政策红利持续释放好,把营商环境持续优化好,让更多企业愿意来、留得住、发展得好。

## 新华时评

# 守牢土地家底

■ 王立彬

6月25日是全国土地日,今年宣传主题是“珍惜每一寸土地 促进高质量发展”。“十五五”开局之年,各地重点工程项目加快开工,发展任务繁重,资源保护责任艰巨,要兼顾经济发展与资源保护,守牢土地家底。

开局抓开工,项目要落地。按中央部署,有关部门要进一步推动审批制度改革,确保资源要素保障。服务川藏铁路、雅鲁藏布江下游水电工程、三峡水运新通道等国家重点建设项目成功经验要全面推广,让“项目跟着规划走、土地要素跟着项目走”,早落地、早开工、早见效,做到国家重大项目用地应保尽保。

应保尽保,既要保用地,也要保节约。全国单位GDP建设用地使用面积下降的势头要保持,以较少资源消耗支撑更大规模、更高质量发展。城市空间立体开发,乡村土地复合利用,产业园区循环经济、紧凑型社区规划、轨道交通综合开发等节地技术,要全面总结,示范推广。坚持严控增量、盘活存量,提升效率,向土地存量要发展增量,重塑存量盘活发展逻辑。

守牢土地家底,经济大省责无旁贷。既要推动经济发展上挑大梁,也要在保护耕地、节约用地、保护生态上精打细算。经济大省面临土地资源有限与经济需求旺盛的矛盾,在“寸土寸金”条件下,要向存量要空间,推进低效用地再开发、闲置土地处置以及产业园区提质增效,探索“工业上楼”,产业链供地、混合产业用地供给等模式,用较少资源占用支撑更多优质发展。

法治是守牢土地家底的坚实支撑。今年是土地管理法颁布40周年,该法确立最严格的耕地保护制度和土地用途管制制度,统筹工业化、城镇化发展用地保障,牢牢守住耕地红线,筑牢国家粮食安全法治根基。将于今年8月15日生效实施的生态环境法典,将“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”这一基本国策写入其中。各地政府及各行各业要严格落实法典规定的占用耕地补偿制度、建设用地总量控制、临时用地管理等制度,使土地集约节约利用成为高质量发展内生动力。

## 别让“超长预售”透支市场信任

■ 陈奕霖

悄然流逝。一旦信任链条断裂,即便商家备足了现货,消费者也可能因为担心再次“踩坑”而选择离开,这对整个行业而言,无疑是巨大的隐性成本。

“超长预售”泛滥的真正病灶在于,部分商家把预售玩成了风险转嫁的“无本生意”。面对女装行业高退货率的现实,一些商家不是通过提升版型准确性、优化面料质感来降低退货率,而是试图通过无限拉长发货周期来对冲风险。更有甚者,无库存先收款,甚至利用消费者货款进行流动资金周转,让买家掏钱“兜底”。当预售从生产安排异化为风险腾挪,行业信誉便在这一次次“空转”中被不断消耗。

这种不合理的操作还带来了“劣币驱逐良币”的市场效应:老老实实备现货的商家,扛着全部库存成本,定价上自然拼不过“轻装上阵”的预售商家,要么被迫跟风,要么被挤出门外。长此以往,这种错位竞争将持

续打击诚信经营者的积极性,导致全行业服务水平下降,最终吃亏的还是消费者。

破解“超长预售”的困局,需要平台、监管部门与商家三方同向发力。平台不能当“甩手掌柜”,应设定预售期限上限、严惩虚假发货,建立发货时长公示制度,这些事不能再拖。监管部门要敢于动真格,对恶意拖延、虚假宣传依法惩处。商家更要拎得清——唯有回归产品本身,通过提升供应链效率来压缩周期,才能真正赢得消费者的口碑与复购。

市场信任的建立非一日之功,毁掉却可能只需一次糟糕体验。严禁“超长预售”,既是对消费者的基本尊重,更是行业健康发展的底线。当预售回归合理周期,当等待不再漫无边际,消费者方能买得放心、收得顺心,平台经济才能真正行稳致远,释放内需市场的强劲动能。

## 图说辣论



## 警惕伸向志愿填报的手

高考刚落幕,志愿填报咨询又成“刚需”。记者调查发现,相关投诉不少。不少家长花费数千乃至上万元购买咨询服务,最终却体验堪忧、收效甚微。不少机构打着“升学指导”的旗号随意解读招生政策、编造院校内幕、夸大填报技巧,实际上却并无相关资质。

事实上,“内部名额”“低分补录”“院校内幕”等老套路,早已被监管部门多次曝光、反复预警,但每到高考季,这类骗局依旧屡禁不绝、换壳重来。商家

深谙家长心态,用“一分不浪费”“信息差决定成败”等极具煽动性的话术放大焦虑,把正常的志愿填报,包装成一场需要重金购买的“博弈捷径”。

说到底,大部分志愿填报焦虑,都是被制造出来的。整治志愿填报乱象,既要监管持续发力,严查无证经营和虚假宣传,也要家长理性避害,拒绝焦虑营销。升学没有捷径,稳住心态、相信信息公开,才是填报志愿应有的态度。

(图/张昕 文/魏燕)

本版言论仅代表作者个人观点 投稿邮箱:hnrpl@163.com

广告·热线:66810888

# 陵水黎族自治县自然资源和规划局国有建设用地使用权挂牌出让公告

陵自然资告字[2026]54号

根据《陵水黎族自治县人民政府关于挂牌出让2025-02号宗地国有建设用地使用权有关事项的批复》(陵府函[2026]122号)精神,经县政府批准,现将一宗国有建设用地使用权挂牌出让及有关事项公告如下:

一、宗地基本情况和开发建设要求:(一)基本情况和规划指标:2025-02号宗地66565.82平方米(约99.85亩)含两块地,地块一(S-G-38-1地块)出让面积36036.52平方米(约54.06亩);地块二(S-G-38-2地块)出让面积30529.30平方米(约45.79亩)位于椰林镇范围内,符合国土空间规划用途管制和《陵水黎族自治县县城陵水片区控制性详细规划优化调整》要求,属经县政府批准统一收储的国有存量建设用地,其四至坐标详见《用地勘测测定界限》。主要建设内容为市场化商品住宅项目。具体规划设计指标如下:

地块名称	宗地坐落	总面积(平方米)	用途	混合比例(%)	使用年限(年)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	起始价(万元)	竞买保证金(万元)
2025-02	椰林镇	66565.82平方米含两块地,地块一(S-G-38-1地块)出让面积:36036.52平方米;地块二(S-G-38-2地块)出让面积:30529.30平方米	二类城镇住宅用地(070102)/零售商业用地(090101)混合用地	二类城镇住宅用地建筑面积不超过95%,零售商业用地建筑面积不低于5%	70/40	≤2.1	≤30%	≥35%	≤60米(18层)	37834	18917

其他规划设计条件:S-G-38地块混合用地比例为二类城镇住宅面积不大于95%,零售商业面积不小于5%;停车位配建标准为二类城镇住宅用地1.0个/120m<sup>2</sup>建筑面积,零售商业用地1.0个/100m<sup>2</sup>建筑面积;地块配建社区综合服务中心(内含党群服务中心、文化活动中心等,建筑面积不少于3000m<sup>2</sup>),按照《海南省自然资源和规划厅关于支持城市更新规划和用地保障的指导意见》相关要求城市更新新增且不独立占地的公共服务设施,可不计入容积率。

(二)净地情况:2026年6月25日,陵水黎族自治县人民政府出具了《净地条件核定表》,目前地块上的附着物已清表,无法律经济纠纷,土地开发利用规划条件明确,符合土壤环境质量要求。地块周边可以满足施工所需的水、电供应,相关设备、机械可以进场施工。该宗地具备净地出让的条件。(三)出让价格:1.土地价值评估情况:2025-02号宗地国有建设用地使用权所在片区基准地价为:二类城镇住宅用地1700元/m<sup>2</sup>(计113.33万元/亩),零售商业用地1447元/m<sup>2</sup>(计96.47万元/亩),经有资质的土地评估机构进行评估,二类城镇住宅用地土地单价6993元/m<sup>2</sup>(计466.2万元/亩),零售商业用地土地单价8637元/m<sup>2</sup>(计575.8万元/亩),综合土地单价7075元/m<sup>2</sup>(计471.67万元/亩),综合土地总价47095.3177万元(其中地块一土地总价25497.4050万元;地块二土地总价21597.9127万元)2.配建公服设施情况:根据《陵水黎族自治县人民政府办公室关于印发《陵水黎族自治县陵水片区城市更新项目五期(原县毛纺厂)实施方案》的通知》(陵府办函[2026]146号)以及县住建局《关于报送2025-02号宗地出让条件的函》(陵建函[2026]44号)有关要求,2025-02号宗地(包括S-G-38-1、S-G-38-2地块)整体公服配建成本核减地价款金额,原则上不超过土地价值评估成果的20%。具体情况如下:地块一(S-G-38-1地块)须按控制性详细规划要求建设社区综合服务中心,并配建长水岭路路段、北斗西二路路段道路及公园绿地等公服项目,公服配建成本(不含社区综合服务中心)不低于5815万元(为初步预估建设成本,最终以政府审核审定的结算价格为准,最终审核审定的结算价格低于5815万元的,竞得人须按照配建协议进行补缴或继续配建其他公服项目),公服设施竣工备案后无偿移交陵水县政府指定的单位。在核定土地出让起始价时,综合考虑上述公服配建成本(不含社区综合服务中心)合计5815万元在土地价值评估的基础上予以核减。地块二(S-G-38-2地块)须配建控制性详细规划中S-G-39地块要求建设的卫生服务中心、综合为老服务中心、全民健身中心、公共厕所等公服项目,公服配建成本不低于3537万元(为初步预估建设成本,最终以政府审核审定的结算价格为准,最终审核审定的结算价格低于3537万元的,竞得人须按照配建协议进行补缴或继续配建其他公服项目),公服设施竣工备案后无偿移交陵水县政府指定的单位。在核定土地出让起始价时,综合考虑上述公服配建成本(不含社区综合服务中心)合计3537万元在土地价值评估的基础上予以核减。综上,2025-02号宗地公服配建成本合计不低于9352.5万元,不超过土地价值评估成果的20%(9419.06354万元)3.挂牌起始价:根据《海南省自然资源和规划厅关于规范建设用地使用权出让管理的通知》(琼自然资规[2025]1669号)第一条“……不得低于国有土地出让最低标准确定出让底价。也不得违规在土地估价结果的基础上直接扣减配建项目建设成本确定出让底价和起始价。城中村改造项目、城市更新项目的配套设施

灾害易发区的,项目动工前,竞得人须按规定委托有资质的评估单位对项目区进行地质灾害危险性评估,采取措施预防地质灾害的危害。竞得人需在开工建设前取得节能审查机关出具的节能审查意见;项目用地污水排入城镇排水设施,按照雨污分流建设排水管道,按《建筑给水排水设计标准》GB50015要求设置预处理设施等相关建设。项目动工、竣工时间应严格按照《国有建设用地使用权出让合同》约定执行,若在规定的期限内不能开工,应向县人民政府申请延期。否则,县人民政府将依法按照闲置土地有关的规定进行处置。建设项目施工单位在批准的作业区域和建设工期内,开展正常的土地平整以及按照规划设计方案和施工方案等文件编制的合理开挖范围内,因施工需要开挖只能用作普通建筑材料的砂、石、黏土资源应当优先用于工程自用。建设项目施工单位对工程自用后仍有剩余的砂、石、黏土资源,不具有所有权,应当由陵水县城建设集团有限公司按规定处置。3.该宗地用地出让控制标准和用地准入协议按照《海南省自然资源和规划厅、海南省发展和改革委员会等《关于印发《海南省产业用地控制指标》的通知》(琼自然资[2023]12号)和《关于实施产业项目发展和用地准入协议的指导意见》(琼国土资规[2018]18号)有关规定执行,该宗地不在海南自由贸易港重点园区范围内,根据县住建局《关于报送2025-02号宗地出让条件的函》(陵建函[2026]44号),该宗地拟建项目属于房地产业,投资强度指标设定为450万元/亩,投资总额不低于44928万元(其中地块一24322.5万元;地块二20605.5万元),不设年度产值和税收指标。4.该宗地项目动工、竣工时间按照《国有建设用地使用权出让合同》执行。自约定动工之日起6个月内完成项目投资额25%,12个月内完成项目投资额50%,约定竣工之日前完成项目投资额100%。竞得人在项目建成前,不得以转让、出租等任何形式转移土地使用权,不得以项目变更等形式变相转移土地使用权。5.根据《陵水黎族自治县人民政府办公室关于印发《陵水黎族自治县陵水片区城市更新项目五期(原县毛纺厂)实施方案》的通知》(陵府办函[2026]146号)、县住建局《关于报送2025-02号宗地出让条件的函》(陵建函[2026]44号),地块一(S-G-38-1地块)须按控制性详细规划要求建设社区综合服务中心、长水岭路路段、北斗西二路路段、公园绿地等公服项目;地块二(S-G-38-2地块)须按控制性详细规划要求建设S-G-39地块中的卫生服务中心、综合为老服务中心、全民健身中心、公共厕所等公服项目。竞得人应在与县资规局签订出让合同后30日内,与县住建局签订配建协议,逾期未签订配建协议的,出让人有权单方面解除出让合同,竞买保证金不予退还。竞得人应在配建项目用地净地交付后6个月内进场开工,自开工之日起24个月内完成竣工验收并将产权无偿移交给陵水县政府指定的单位(具体要求以配建协议为准)。6.该宗地应采用装配式建筑方式建造,单体装配率不低于50%,且需符合装配式建筑相关规定(具体按照县住建局要求执行)。以上出让控制指标及条件和履约评价考核事项按规定列入《产业项目发展和用地准入协议》,属该协议内容的组成部分。

二、竞买人资格及初审条件:该宗地竞买人资质由县住建局初审(联系电话:0898-83316211,初审截止时间:2026年7月24日),竞得人须在初审截止前时间与初审单位对接,完全知晓并与初审单位签订宗地《海南省产业项目发展和用地准入协议》。宗地竞得人与初审单位签订的产业准入协议,自签订确认书并经公示无异议后自动生效;其余未竞得单位签订的产业准入协议自挂牌截止之日(或挂牌终止之日)自动失效。初审条件如下:(一)本次挂牌活动凡属中华人民共和国境外的法人或其他组织(除法律另有规定者外)均可申请参加竞买。申请人单独申请,不接受联合申请,须提供营业执照、法人有效身份证明复印件(均需加盖公章)。境外申请人和其他组织(含港、澳、台地区)申请参加的,应当提供境外公证部门的公证书和市场监管部门核发的《营业执照》。境外申请人按照上述规定提交的有效身份证明及其他相关文件,应由所在国公证机关予以证明并经中华人民共和国驻该国使领馆认证;香港地区申请人按照上述规定提交的有关文件,应按规定经中华人民共和国司法部授权的香港律师公证并由中国法律服务(香港)有限公司审核盖章并附以附件确认本。澳门、台湾地区比照香港地区执行。具有下列行为的法人或其他组织不得参加本次国有建设用地使用权挂牌活动:1.失信的被执行人,被列入经营异常名录或严重违法企业名单的当事人。2.有重大税收违法案件的当事人。3.在陵水黎族自治县范围内

拖欠土地出让金(滞纳金)行为,并未及时改正的。4.在陵水黎族自治县有因自身原因导致土地闲置、违法利用农村集体土地建设商品房、擅自改变土地用途等违法行为,并未及时纠正的。(二)个人不得参加居住用地竞买活动,竞买人须具备房地产权开发资质并提交资质证书。(三)竞买人须提交陵水黎族自治县人民政府批准的城市更新项目实施主体认定文件。(四)竞买人须提交书面承诺:同意按照产业准入协议开发建设经营管理,竞得人须承担相关违约责任。申请人在项目公司出资比例不得低于50%(不含50%),由项目公司或全资子公司与我局签订《国有建设用地使用权出让合同》,办理土地使用权登记手续。竞买申请时间:2026年6月26日09时00分至2026年7月27日12时00分(网上交易系统服务器时间为标准,下同)。竞买资格审核时间:2026年7月16日09时00分至2026年7月27日12时00分。竞买资格审核开始后,出让人在2个工作日内,资格审核截止时间前完成竞买申请文件审核。竞买人提交竞买申请时应充分考虑网上交易活动的竞买资格审核时间,并进行审慎注意。竞得人的竞买申请文件审核通过,且竞买保证金已按要交缴纳的,网上交易系统自动发放《竞买资格确认书》,确认其获得竞买资格。

三、挂牌报价时间及地点:(一)本次交易挂牌竞价环节采取线上方式进行。(二)挂牌报价时间:2026年7月16日09时00分至2026年7月28日10时00分。(三)挂牌报价地点:海南省自然资源网上交易系统(网址:https://lr.hainan.gov.cn:99/hnr/portal/index)。

四、风险提示:(一)浏览器推荐使用Microsoft Edge或火狐浏览器,其他浏览器可能会对网上交易操作有影响,竞买人在竞买前仔细检查自己电脑和网络运行环境。网上竞买申请、资格审核程序按网上交易系统预先设定的程序运行,竞买人应先到网上交易系统模拟系统练习,熟悉网上交易的操作流程、方法。由于操作不熟练引起的后果由竞买人自行承担。(二)竞买人自行到海南省自然资源网上交易系统(https://lr.hainan.gov.cn:99/hnr/portal/index)的帮助中心-资料下载查看《海南省自然资源网上交易系统CA数字证书办理及绑定指南》,按照指引办理CA数字证书。竞买人持CA数字证书实名登录网上交易系统进行相关操作。竞买人应妥善保管CA数字证书,竞买人通过网上交易系统实施的任何行为,均视为竞买人自身行为或法定代表人合法授权的行为,该行为的法律后果由竞买人自行承担。(三)竞买人应当仔细阅读并熟知交易规则和有关文件后,参加网上交易活动。竞买申请一经提交,即视为竞买人对交易规则、出让须知、建设用地使用权信息和条件、建设用地使用权现状和可能存在的风险提示等无异议并完全接受。(四)因竞买人使用的计算机遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障或者损毁、丢失数字证书,遗忘或泄露密码等原因,导致不能正常登录网上交易系统或进行申请的,其后果由竞买人自行承担。(五)竞买人应当谨慎报价,报价一经确认即产生法律效力,不可撤回。竞买人未按时报价的,视为自动放弃挂牌交易竞价,且不影响成交结果的法律效力。

五、咨询方式:(一)交易业务咨询:联系人:林女士 卢先生。联系电话:0898-83333322。查询网址:https://ggzy.hainan.gov.cn/ggzy/yj/;http://lr.hainan.gov.cn;https://lr.hainan.gov.cn:99/hnr/portal/index。(二)CA证书办理咨询:办理机构:海南省数字认证中心。办理地址:海口市龙华区国贸路22号海南国机大厦二楼西区;海口市美兰区嘉华路6号嘉华大厦二楼北侧;海南省三亚市吉阳区迎宾路352号城运大厦4楼B区5.6号窗口。咨询电话:0898-66668096,66664947。证书驱动下载网址:www.hndca.com。

陵水黎族自治县自然资源和规划局  
2026年6月26日