

三亚市重大带动作用产业项目认定及 成果应用办法（试行）

为保障具有重大带动作用的招商引资项目落地，加快建设现代产业体系，特制定本办法。

第一条 本办法旨在明确具有重大带动作用产业项目的认定标准，并对经认定的项目用地，在基准地价评估上给予相应的修正系数扶持。

第二条 本办法适用于我市行政区域范围内土地一级市场“招拍挂”及协议出让中，经上报市政府签批认定的重大带动作用产业项目用地。

第三条 具有重大带动作用的产业项目应符合国家、省、市产业政策和发展规划，对我市经济社会发展具有支撑引领、对产业转型升级具有导向示范作用，同时应至少符合下列条件之一：

- （一）符合三亚市重大带动作用产业项目控制性指标（附件1）；
- （二）市政府审定的其他重大带动作用产业项目。

第四条 对我市经济和产业发展有重大贡献的，或属于核、航天、航空、深海等国防科技工业军民融合项目，以及医疗健康产业、文化体育产业、教育业、热带特色高效农业、会展业、现代金融服务业的控制性指标，经市政府审定，可以按不低于对应产业类别中最低标准的70%确定控制性指标。出让面积小于等于10亩的，经市政府审定，可以不设定具体总投资的控制性指标。

第五条 各类产业项目供应科研用地，原则上不设定具体指标；确需设定指标的，按不低于对应产业类别中最低标准的 70% 确定控制性指标。

第六条 市投资促进主管部门和三亚崖州湾科技城管理局、三亚中央商务区管理局、三亚市现代服务业产业园管理委员会等园区管理机构、各产业主管部门及区政府（含育才生态区）应当协商相关部门，根据产业和园区发展实际情况，在不低于本办法附件 1 控制性指标的前提下，严格设定总投资、投资强度、年度产值和税收，以及其他具有产业特性的控制性指标。涉及到多种土地用途的，每种土地用途的控制性指标不得低于国家、省、市、园区等的相关要求，所有用地控制性指标的加权平均数不得低于本办法附件 1 规定的控制性指标。重大招商产业项目符合多种产业类别的，可自行选择其一认定。国家、省、市、园区颁布有关控制指标高于本控制性指标的，按照国家、省、市、园区有关规定执行。

（一）总投资指标：指含土地出让价款在内的所有投资总额。

（二）投资强度指标：指单位土地面积上的固定资产投资总额。其中，工业用地固定资产投资总额为包含房地产、设备的所有投资总额；其他用地为扣除土地出让价款之外的所有投资总额，均不含有关税费。

（三）年度产值指标：指单位土地面积上的年度总产值（营业收入）。

（四）年度税收指标：指单位土地面积上的年度税收（含已依法依规享受减征、免征的税额，不包含取得土地环节缴纳的税款）。

第七条 控制性指标作为认定重大带动作用产业项目的基础条件，在满足基础条件的基础上，还需综合评价项目对我市经济社会发展的支撑引领、对产业转型升级的导向示范作用。

第八条 经本办法认定的重大带动作用产业项目，其用地基准地价评估可适用附件 2 进行修正。具体地价评估工作由三亚市自然资源和规划局按照评估结果，制定“招拍挂”或协议出让方案上报市政府常务会议审议。

第九条 为确保将降低的地价成本等转化为土地使用权竞得人对我市投资、财力、产业发展等方面的更大贡献，助力我市经济高质量发展，各园区管理机构或产业主管部门、区政府（含育才生态区）应当将第六条设定的投资强度、年度产值、年度税收等控制性指标，列入与土地使用权竞得人签订的《海南省产业项目发展和用地准入协议》中，并在项目后续开发建设及投产运营环节严格做好履约监管。如后续考核未能达到协议约定要求，则出让人有权要求受让人支付违约金，违约金按照出让时的土地市场价值（即未适用产业地价优惠的土地价值）与适用产业地价优惠的土地价值之间的差额计算。

第十条 对于产业项目用地中商服用地存在自持和非自持的情况，其产业地价修正系数=（各用途自持部分用地所占比例 ×

各用途自持部分用地对应的产业地价修正系数) + (各用途非自持部分用地所占比例 × 各用途非自持部分用地对应的产业地价修正系数)。

第十一条 在具体项目用地评估时，先行参照国有建设用地基准地价成果中“各类土地用途修正系数表”进行土地用途二级类或三级类系数修正，之后再参照附件 2 相关成果进行修正。采用市场比较法评估时，如无相关产业用地交易案例，在符合估价规程及技术规范要求的前提下，评估技术单位先行选取非产业用地的市场比较案例，再参照附件 2 相关成果进行修正，以修正后的价格作为市场比较案例。

第十二条 重大带动作用产业项目的认定按以下程序执行：

(一) **项目初审**。产业园区管辖范围内的项目，由三亚崖州湾科技城管理局、三亚中央商务区管理局、三亚市现代服务业产业园管理委员会等园区管理机构进行初审；其他区域的项目，由各属地区政府（含育才生态区）进行初审。

(二) **征求意见**。各项目初审单位分别向三亚市自然资源和规划局、三亚市发展和改革委员会、三亚市生态环境局、各产业主管部门、市投资促进主管部门报送“项目简介（附件 3）、项目投资合作协议”两个文件，同步征求意见。涉及农业用地的，均应征求三亚市农业农村局意见。

三亚市发展和改革委员会及产业主管部门审核项目产业定位、投资强度、税收、产值等内容；三亚市自然资源和规划局审

核项目产业用地政策、标准和建设用地选址等内容；三亚市生态环境局审核项目环保等内容；产业主管部门审核相关产业规划、政策等内容；其他部门根据自身职责审核项目相关内容。各单位要出具明确的支持或不支持项目认定为重大带动作用产业项目的意见，不能模棱两可；不支持的，要说明理由和具体整改举措。

（三）专题研究。由项目初审单位按流程提请分管市领导召开专题会议审议。

（四）申报。专题会议研究通过后，项目初审单位将“项目简介、项目投资合作协议、专题会会议纪要”函报至市投资促进主管部门。

（五）项目评估。市投资促进主管部门委托第三方机构对项目开展专项评估。

（六）签批认定。市投资促进主管部门将评估结果及相关材料呈报市政府签批。经签批认定的项目，即为重大带动作用产业项目，其用地可按本办法第八条规定开展地价评估工作。

第十三条 《海南省产业项目发展和用地准入协议》签订主体在项目稳定达产（竣工投产三年内）后，对项目完成控制性指标的情况进行评估。

第十四条 本办法由市投资促进主管部门会同三亚市自然资源和规划局、三亚市发展和改革委员会负责解释。

第十五条 本办法自2026年X月X日起施行，有效期至20XX年X月X日。2022年2月23日印发的《三亚市人民政府关于

公布实施《三亚市产业项目用地基准地价调整系数表》编制成果的公告》作废。

- 附件： 1-1.三亚市重大带动作用产业项目控制性指标
1-2.产业分类和范围
2.三亚市重大带动作用产业项目用地基准地价调整系数表
3.项目简介

附件 1-1

三亚市重大带动作用产业项目控制性指标

产业一级分类	产业二级分类	总投资（亿元）	投资强度（万元/亩）	年度产值（万元/亩）	年度税收（万元/亩）
旅游业	旅游产业	10	525	1050	23
	邮轮游艇旅游业	2	/	/	/
现代服务业	医疗健康业	3	900	825	45
	现代金融业	10	600	1200	30
	现代商务服务业（含会展业、电子商务等）	3	750	1200	30
	现代商务服务业（含主题商城等商贸设施和区域总部）	10	750	1200	30
	现代物流业	3	300	330	23
	现代教育业	1	/	/	/
	现代文旅服务业	2	675	675	30
高新技术产业	数字经济产业	2	600	1200	30
	其他高新技术产业	2	600	1200	30
热带特色高效农业	热带特色高效农业	0.5	/	/	/

注：产业分类来源于《海南现代产业体系结构图》

附件 1-2

产业分类和范围

产业一级分类	产业二级分类	产业范围
旅游业	旅游产业	包括旅游出行、旅游住宿、旅游餐饮、旅游游览、旅游购物、旅游娱乐、旅游观光、旅游管理服务，以及旅游金融服务、旅游商务服务、旅游教育服务和其他旅游辅助服务等。
	邮轮游艇旅游业	包括邮轮游艇交易、设计/咨询，制造，销售（代理）、维修检测（保养）、日常代管、游艇租赁、泊位租赁、二手交易评估、中介等服务消费活动，以及相关产业链配套端。
现代服务业	医疗健康业	包括医疗卫生服务、健康科学研究和技术服务、健康保障与金融服务、智慧健康技术服务、药品及其他健康产品流通服务以及规模（限额）以下健康相关设备和用品的批发、零售、租赁等其他与健康相关的服务。
	现代金融业	指利用现代化信息技术手段改造和发展起来的经营金融商品的综合性服务行业，既包括新兴金融业态，也涵盖对传统金融服务业的技术改造和升级。
	现代商务服务业（含会展业、电子商务等）	会展业：指通过策划和举办各种国际国内会议、展销会、展览会、交易会、博览会以及各种节事活动等，从而带动当地的住宿餐饮、旅游、交通运输及相关服务业的一种新兴产业，包括展览服务，国家化会展设施投资、建设与运营，其他会议、会展及相关服务等。 电子商务：包含直播电商、跨境电子商务等。
	现代商务服务业（含主题商城等商贸设施和区域总部等）	包含国际总部和区域总部，品牌体验店、品牌直销购物中心、连锁便利店、主题商城等商贸设施建设，大宗商品贸易、离岸新型国际贸易等贸易经济与代理等。

产业一级分类	产业二级分类	产业范围
	现代物流业	空港物流枢纽：包括空港物流、航空物流等基础设施等； 交通物流：包括港口物流、海洋物流、公路物流、铁路物流、交通物流信息平台等； 仓储物流：包括商贸仓储物流、冷链物流、农产品物流、加工贸易等； 邮政物流：包括邮政快递、分拨（含城乡配送）等。
	现代教育业	各级各类学校（含民办学校），各类教育培训机构以及提供第三方教育辅助服务和其他教育服务的法人单位。
	现代文旅服务业	文化产业：包括新闻出版发行、广播电视电影节目制作发行、文艺创作表演、文化创意和设计服务、文化休闲娱乐服务、工艺美术品、文化用品和文化专用设备的生产以及文体设备和用品出租租赁。 体育产业：包括体育管理、竞赛表演、健身休闲、培训与教育等体育服务业，以及体育用品及相关产品制造、体育场地设施建设等。
高新技术产业	数字经济产业	涵盖信息互联网（互联网信息服务及互联网平台等），数字产品制造、数字技术应用，数字内容、数字贸易、信息技术服务、信息基础设施等活动，以及科技推广和应用服务业（含科技服务体系建设和科技普及设施建设与经营、国内外科研机构或基地及其分支机构、国际科技创新机构建设与运营等）。
	其他高新技术产业	包括生物医药产业（包括原料药、化学药品、兽用药品、生物制药、现代中药、卫生材料及医药用品、医疗器械制造等开发、制造、销售、服务等现代医药产业链各环节）、低碳制造产业（指能耗强度低于0.55吨标煤/万元的制造业）、南繁产业（南繁育制种产业、热带水产苗种业，以及种业贸易、动植物遗传工程及基因库建设、种业检测检疫、种业生物技术开发监管体系建设与运营，热带果树苗引进、培育、经营等）、深海产业（包含船舶及相关设施设备制造，潜水救捞及其他未列明运

产业一级分类	产业二级分类	产业范围
		<p>输设备研发、制造、检验、维修、销售及配套产业，海洋工程建筑，海洋服务等）、海洋产业（包括海洋渔业、海洋油气业、海洋矿业、海洋盐业、海洋化工业、海洋生物医药业、海洋电力业、海水利用业、海洋船舶工业、海洋工程建筑业、海洋交通运输业、滨海旅游、海洋科研教育管理服务业）和其他高新技术产业（如在电子信息、航空航天、新材料、高技术服务、新能源与节能、资源与环境、轻工、先进制造与自动化等领域内进行的研发、生产、应用、贸易等活动）等。</p>
<p>热带特色高效农业</p>	<p>热带特色高效农业</p>	<p>包含热带特色现代种植业、热带特色现代林业、热带特色现代畜牧业、热带特色现代渔业和热带特色现代农林牧渔服务业（含乡村融合产业、美丽乡村建设产业）等，但不包括长期低产低效、高污染、高耗能等农业生产。</p>

附件 2

三亚市重大带动作用产业项目用地基准地价 调整系数表

产业名称	土地用途	参照用途	修正系数
旅游产业	商服用地	商服用地	70%
	商服用地（自持性）	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	73%
	公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	75%
	特殊用地	工矿仓储	70%
	交通运输用地	工矿仓储	75%
互联网产业	商服用地	商服用地	70%
	商服用地（自持性）	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	73%
	公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	75%
	特殊用地	工矿仓储	70%
	交通运输用地	工矿仓储	75%
医疗健康产业	商服用地	商服用地	70%
	商服用地（自持性）	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	73%
	公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	75%
	特殊用地	工矿仓储	70%
	交通运输用地	工矿仓储	75%
现代金融服务业	商服用地	商服用地	70%
	商服用地（自持性）	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	73%
	公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	75%
	特殊用地	工矿仓储	70%
	交通运输用地	工矿仓储	75%
会展业	商服用地	商服用地	70%
	商服用地（自持性）	商服用地	60%

	工矿仓储用地	工矿仓储用地	73%
	公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	75%
	特殊用地	工矿仓储	70%
	交通运输用地	工矿仓储	75%
现代物流业	商服用地	商服用地	70%
	商服用地（自持性）	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	73%
	公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	75%
	特殊用地	工矿仓储	70%
	交通运输用地	工矿仓储	75%
海洋产业(含 油气产业)	商服用地	商服用地	70%
	商服用地（自持性）	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	73%
	公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	75%
	特殊用地	工矿仓储	70%
	交通运输用地	工矿仓储	75%
生物医药产 业	商服用地	商服用地	70%
	商服用地（自持性）	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	73%
	公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	75%
	特殊用地	工矿仓储	70%
	交通运输用地	工矿仓储	75%
低碳制造产 业	商服用地	商服用地	70%
	商服用地（自持性）	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	73%
	公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	75%
	特殊用地	工矿仓储	70%
	交通运输用地	工矿仓储	75%
高新技术产业	商服用地	商服用地	70%
	商服用地（自持性）	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	73%
	公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	75%
	特殊用地	工矿仓储	70%

	交通运输用地	工矿仓储	75%
教育产业	商服用地	商服用地	70%
	商服用地（自持性）	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	73%
	公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	75%
	特殊用地	工矿仓储	70%
	交通运输用地	工矿仓储	75%
文化体育产业	商服用地	商服用地	70%
	商服用地（自持性）	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	73%
	公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	75%
	特殊用地	工矿仓储	70%
	交通运输用地	工矿仓储	75%
邮轮游艇产业	商服用地	商服用地	70%
	商服用地（自持性）	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	73%
	公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	75%
	特殊用地	工矿仓储	70%
	交通运输用地	工矿仓储	75%
热带特色高效农业	商服用地	商服用地	70%
	商服用地（自持性）	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	73%
	公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	75%
	特殊用地	工矿仓储	70%
	交通运输用地	工矿仓储	75%
房地产业	商服用地	商服用地	70%
	商服用地（自持性）	商服用地	60%
	工矿仓储用地	工矿仓储用地	73%
	公共管理与公共服务用地	公共管理与公共服务用地	75%
	特殊用地	工矿仓储	70%
	交通运输用地	工矿仓储	75%

附件 3

XXX 项目简介

一、投资主体基本情况

主要包括：投资主体基本情况、主营产业或业务、公司实力（资金实力、管理团队、技术力量等）、公司业绩、公司荣誉等。

二、项目名称

主要包括：要求为规范名称，体现项目建设内容，不能有多种表述。待明确项目可备注“暂定名”。

三、项目背景

主要包括：1.项目的提出原因；2.项目的政策、社会、市场环境；3.项目运作的可行性；4.项目优势分析（资源、技术、人才、管理等方面）；5.项目的独特与创新分析；6.项目进展情况。

四、项目选址

主要包括：项目具体地址信息，位置信息，附项目规划图和站位图等内容。

五、总体用地情况和建设用地指标解决方案

主要包括：项目总用地面积 xxx 亩，子项目用地各 xxx 亩，项目用地性质，是否涉及土地规划调整等。

六、建设内容

主要包括：项目具体建设内容及每项内容的用地情况。

七、资金来源

主要包括：项目筹资的方式。

八、投资强度和产生效益

主要包括：建设面积、总投资金额、开发期限、投资计划、主要建设工作、投资强度等内容；项目预计年产值、年创税收、实际利用外资、技术指标、市场流量、引进人才、带动就业岗位等效益因素内容。

九、预计开工时限

主要包括：项目预计开工时间，建设工期，预计竣工投产时间等内容。

十、项目规划图和区位图

主要包括：项目所在区域的空间规划和产业规划图，以及项目方案和草图等。

要求：简明扼要说明项目情况，字数在 2500 字以内（不含规划图、区位图）。