



产业聚集增长极，投资发展新高地- 海南儋州环新英湾自贸港新城

2024年8月



目录

- 一、环新英湾地区规划情况
- 二、环新英湾自贸港新城近期建设情况
- 三、环新英湾自贸港新城招商情况



一、环新英湾地区规划情况

发展背景

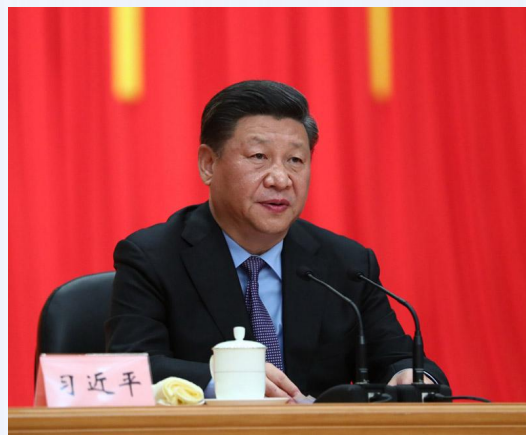
2020年4月3日，习近平总书记在庆祝海南建省办经济特区30周年大会上宣布建设**海南自贸港**的宏伟目标。

2022年4月12日，习近平总书记在洋浦对儋洋一体化提出了“**儋州因洋浦而更加开放，洋浦因儋州而更有深度**”的期望。

2021年12月29日，海南省委省政府召开全省推进儋州洋浦一体化发展动员大会暨儋州市和洋浦经济开发区领导干部大会，宣布**举全省之力支持儋州洋浦一体化发展，奋力打造海南高质量发展第三极**。

2022年4月海南省党代会报告中再次作出加快推动儋洋经济圈发展，创建自贸港“**港产城**”融合先行区、**示范区**的战略部署，海南省高质量高标准推进海南自由贸易港建设，**加快推进环新英湾区域港产城融合发展，全力打造海南高质量发展新增长极**。

2022年5月9日，《中共海南省委 海南省人民政府关于**支持儋州洋浦一体化发展的若干意见**》(以下简称《若干意见》)正式公布实施。

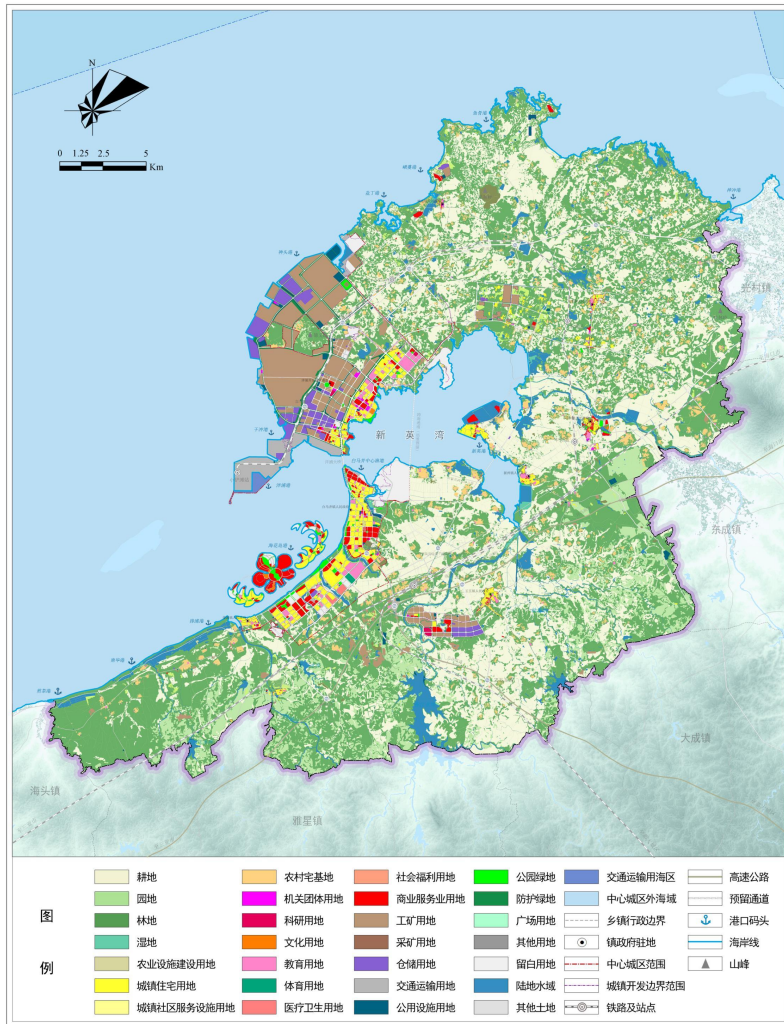


新城在环新英湾“港产城科”融合发展中重点承担“城”和“科”的功能。延伸洋浦产业链条，升级自贸与科创环节。强化湾区产城互补，补足城市多元服务。

环新英湾地区规划情况

环新英湾地区国土空间规划（2021-2035年）

2035年国土空间用地规划图



海南省自然资源和规划厅 编制 儋州市自然资源和规划局 制图
2023年11月 上海同济城市规划设计研究院有限公司

《环新英湾地区国土空间总体规划》

“三区三线”划定方案于2022年10月14日通过自然资源部批准，《环新英湾地区国土空间规划》编制成果于2022年11月14日通过省视委会审查。

已纳入

陆海统筹、城乡一体、建设用地节约集约利用、绿色生态等15个重大专题研究

1. 双评价
2. 双评估
3. 陆海统筹（含渔业）
4. 城乡一体（含新型城镇化）
5. 建设用地节约集约利用
6. 人口规模结构和发展趋势
7. 产业发展
8. 智慧城市
9. 综合交通专题研究
10. 绿色生态专题研究
11. 历史文化资源保护和利用专题研究
12. 水资源安全专题研究
13. 地质勘查与地热专题研究
14. 自然灾害与安全风险影响专题研究
15. 科技创新规划纲要

6个专项规划

已完成成果编制

1. 综合交通体系专项规划
2. 水安全保障规划
3. 地下空间专项规划
4. 海绵城市专项规划
5. 生态环境保护与修复专项规划
6. 自然保护地专项规划

13个控制性详细规划

已完成成果编制

洋浦经济开发区东部生活服务区控制性详细规划（修编）、洋浦经济开发区一二类工业南区南片区控制性详细规划（修编）、洋浦经济开发区石化功能区控制性详细规划（修编）、儋州滨海新区第一组团控制性详细规划（修编）、儋州市滨海新区第二组团控制性详细规划（修编）等

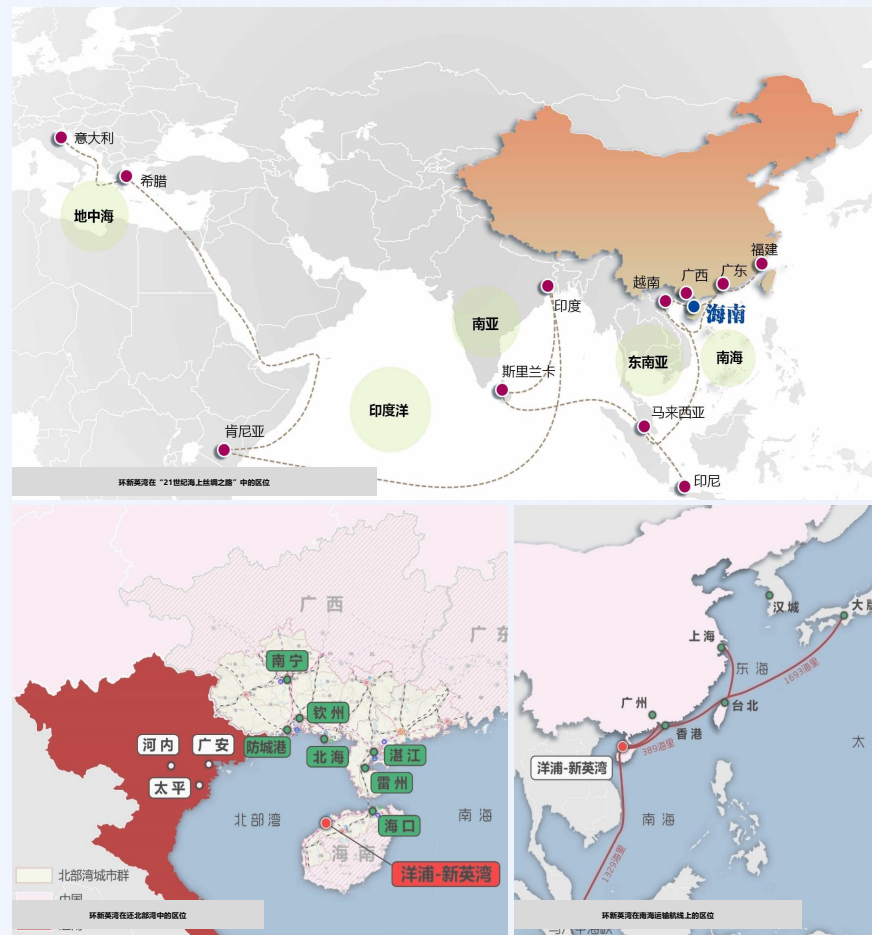
2022年，按照省委省政府的部署，我们谋划了覆盖洋浦经济开发区及白马井、排浦、峨蔓、木棠、中和、王五、新州等一区七镇的“港产城科”协调发展联动区域，总面积2582平方公里，其中陆域面积772平方公里，海域面积1810平方公里。

同年，省资规厅、省发改委、省交通厅、省生态厅、省水务厅等部门与儋州市共同编制环新英湾地区国土空间总体规划、6个专项规划、15个重大专题研究和13个片区控制性详细规划，2022年全部完成编制并上报省政府。按照规划，谋定白马井及部分排浦片区组成环湾新城，确定13平方公里的环湾新城起步区。

2023年，高标准完成了环湾新城城市设计和《环新英湾产业发展规划》编制。2023年11月3日，省政府批复儋州市国土空间总体规划（2021-2035年）。

区位优势

- “海上丝绸之路” 对外贸易重要门户
- 西部陆海通道对东盟地区的重要窗口
- 环北部湾协同发展的重要节点
- 国家西部陆海新通道战略要地



战略定位

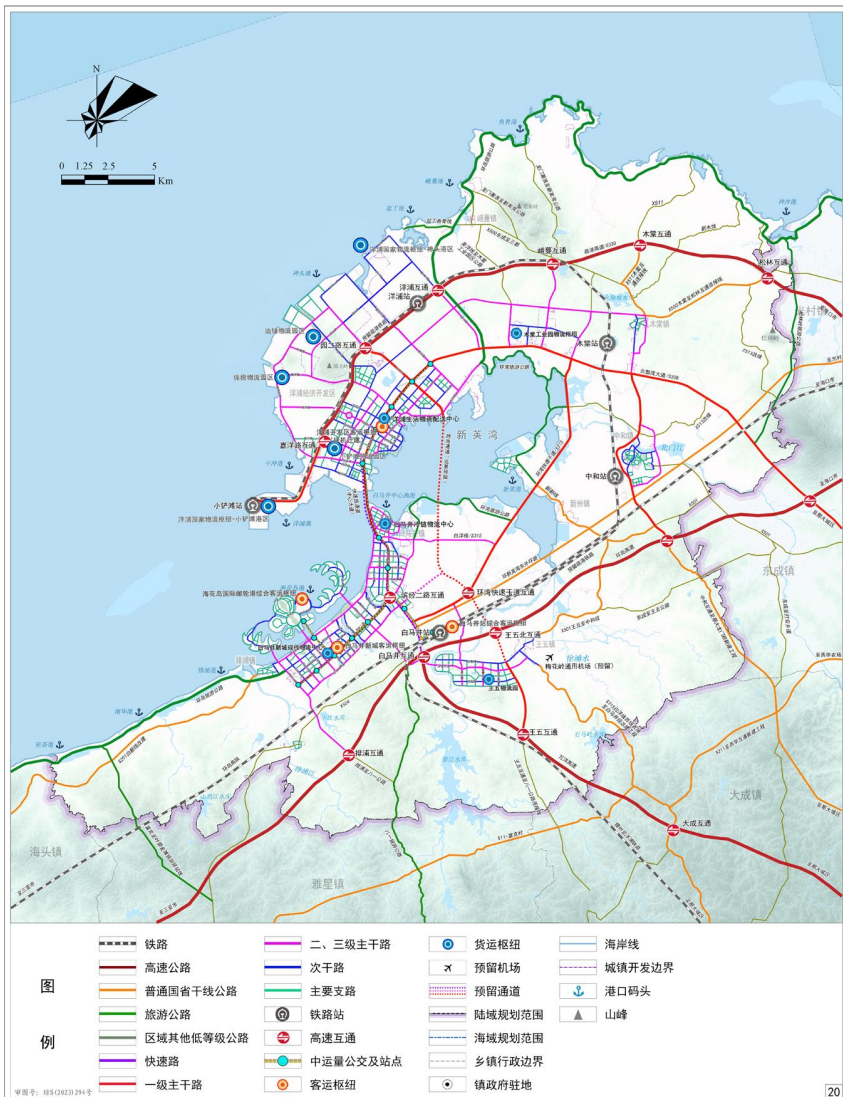
海南省委省政府《关于支持儋州洋浦一体化发展的若干意见》进一步明确：以“空间调整、产业统筹、体制改革”为路径，构建深度融合的共同体，打造成为海南自贸港面向东南亚高水平开放和对接国际高标准经贸规则的桥头堡。

- 国家最高水平开放的先行示范区
- 国家西部陆海新通道国际航运枢纽
- 海南高质量发展第三极（区域中心城市）
- 海南临港经济引领区

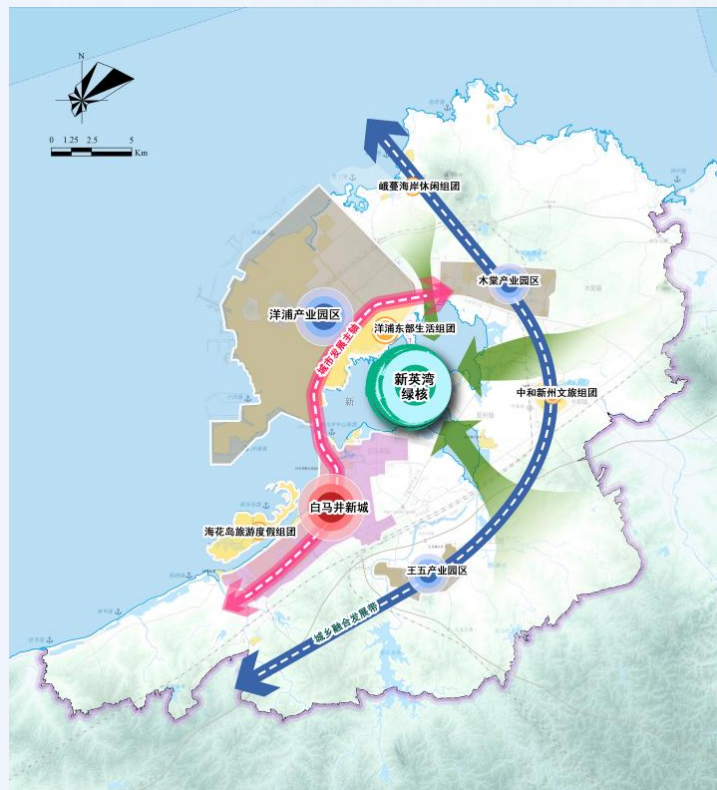
环新英湾地区国土空间规划

环新英湾地区国土空间规划（2021-2035年）

综合交通规划图



- 环新英湾地区以“三年成势，五年成形，十年成城”为目标，通过构建内通外达的城市骨架，打通城市发展的交通“大动脉”，推进环新英湾路网建设，完善环新英湾地区的交通运输条件，形成安全便捷、畅通高效的“三环、三跨湾”交通网络格局，助推环新英湾自贸港新城蓄势崛起。
- “三环”包括外湾高速环（疏港高速公路—洋浦大道—高速西通道）、内湾快速环（S308/北部湾大道—S315/环湾快速干道）、环湾旅游公路；“三跨湾”包括高速西通道、洋浦大桥、跨海通道。



● 城镇开发格局

一城、三园、四组团

一城：环新英湾自贸港新城
(原滨海新城+白马井以东拓展区)

三园：

- 洋浦产业园区（临港经济引领区）
- 木棠产业园区（临海经济拓展区）
- 王五产业园区（三产融合示范区）

四组团：

- 海花岛旅游度假组团
- 中和新州文旅组团
- 洋浦东部生活组团
- 峨蔓海岸休闲组团

产业功能格局



“北产南居、双轴驱动”的复合型湾区

北岸，由洋浦至木棠形成以港航物流、石化新材料、健康食品加工、高端旅游消费品制造、智能装备制造、新能源产业为主导，航运服务、生产研发、技术培训、企业孵化为一体的**综合生产型湾区**。

南岸，由海花岛、滨海新城至新州、中和等地形成以现代服务业为主导，集旅游、文娱、商贸、科研、数字经济为一体的**滨水连绵15里的花园城市**。通过南北两岸产业互动、相辅相成，推动环新英湾地区的整体发展。

产业发展定位



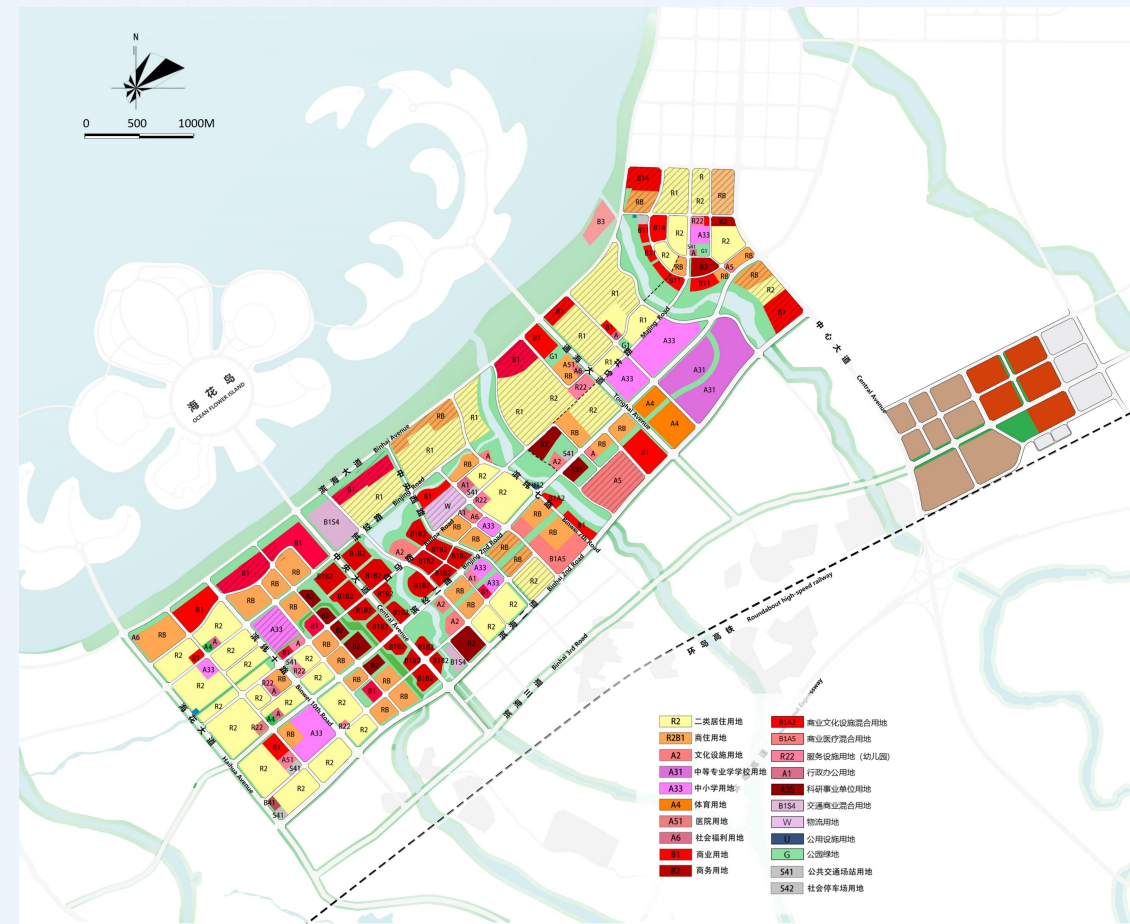
洋浦经济开发区：围绕“自贸港建设先行区示范区”定位，积极构建“3+N+N”现代化产业体系，着力打造绿色石化新材料、港航物流、商贸服务（国际贸易）三个千亿级业态和健康食品加工、清洁能源、生物制药、智能制造等若干个超百亿级产业集群。

儋州工业园：聚焦发展高端食品、数字经济、生物医药等产业。重点引进营养保健食品制造、国际海洋食品制造、热带特色农产品加工、大数据信息技术服务、畜产品深加工等产业。

环湾自贸港新城：承接洋浦经济开发区和儋州工业园城市服务功能，重点面向数字经济、医疗康养、职教高教、文旅购物、现代商贸服务等方向招商，将打造一座宜学、宜业、颐养、宜居的自贸港新城。

环新英湾自贸港新城规划

环新英湾自贸港新城城市设计范围13平方公里，将打造成滨海生态之城、宜居之城、创新之城和智慧之城的“港产城科一体化”复合型城市。



环新英湾自贸港新城效果图

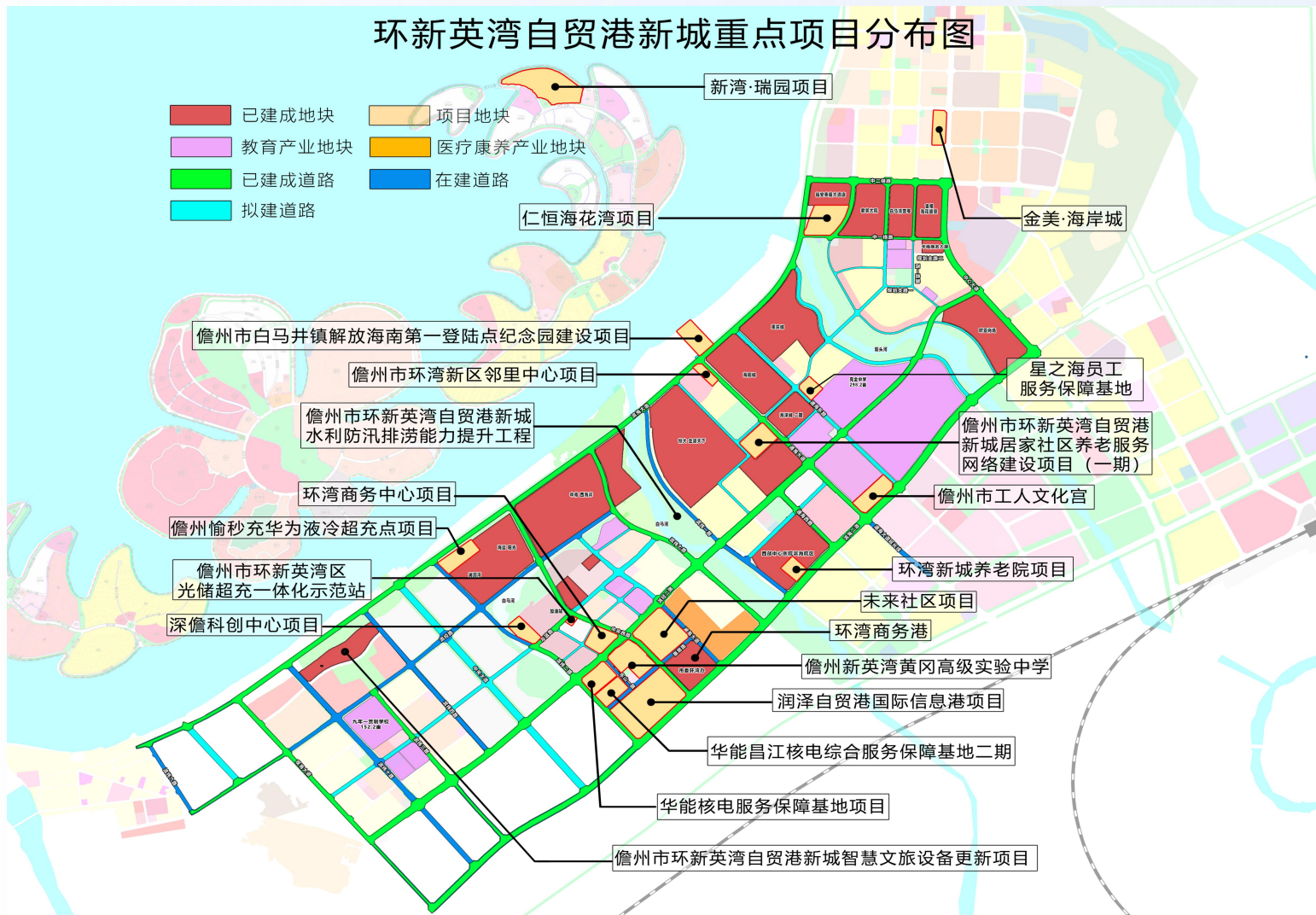




二、环新英湾自贸港新城近期建设情况

环湾新城近期建设情况

环新英湾自贸港新城重点项目分布图



土地收储：环湾滨海新区港产城融合配套基础设施项目涉及瓜兰、镇远和黑石3个自然村1165.525亩土地房屋征收，计划安置户数1150户。截至目前，正式签约1110户，签约率96.52%，其中，瓜兰村和镇远村都已100%完成签约，目前仅剩余黑石村40户未签约。已拆除房屋1034户。

路网建设：截至目前，新城24条市政道路正在加快建设，其中续建道路12条（通海西路已竣工验收），新开工道路12条，预计年内实现功能性通车条件的道路有15条，通车里程14.62公里。儋州工业园王五片区17条市政道路正在加快建设，已实现通车里程14.89公里，预计年内全部实现功能性通车。

招商引资：环湾招商团队聚焦数字经济、医疗康养、职教高教、文旅四个产业发展赛道开展精准招商。上半年新增开工项目2个，已过落地会项目1个，重点储备落地项目8个，新增重点意向项目10个。截至目前，环湾新城共有重点项目21个，其中，已建成项目2个，在建项目10个，前期准备阶段的项目9个。

固定资产投资完成情况：今年环湾新城500万元及以上项目总计25个，总投资213.28亿元，其中，政府投资项目17个，投资额121.89亿元；社会投资项目8个，投资额91.39亿元；年度计划完成固投41.39亿元，占全市固投比重10.95%，其中，政府投资31.02亿元；社会投资9.37亿元。截至目前，已完成34.46亿元，年度计划完成率83.26%，超时序进度18%。

环湾新城近期建设情况



**润泽自贸港国际数据信息港
(数字产业链基础项目)**

项目主要包括商用智算中心、数据集缓存节点、快速反应中心，占地面积234亩，总投资102亿元，今年第一季度预计完成投资1.15亿元。项目计划2025年年底完工。



**华能保障基地
(产业服务基础项目)**

项目包括研究所、培训中心及1100套职工宿舍，占地55亩，总投资为4.8亿元，今年计划投资1.5亿元，项目计划2025年9月竣工。项目建成后将为自贸港新城引进大量产业人口，激发城市消费活力，助力区域经济发展，促进新城蓬勃发展。



**环湾商务中心
(商贸服务基础项目)**

项目用地约50亩，总投资约13.6亿元，今年计划投资1.6亿元。计划今年7月底开工，2026年12月完工。该项目是集市民广场、活动中心、展示中心、图书馆、博物馆、音乐厅、商务办公等于一体的城市中心商务综合体。



**愉秒充华为液冷超充
试点项目**

项目用地面积3113.29㎡，总投资500万元，是愉秒充在儋州的第一个示范项目，可真正实现一秒一公里，充电范围支持200-1000伏，兼容现有和未来各种车型，今后此站将打造成为“光储充”为一体大型站点。



环湾商务港

项目依托环湾滨海新区公寓，打造“环湾商务港”作为环湾地区市场要素集聚的商务起步区，并探索打造环湾区域数字经济、医疗康养等业态集聚化发展的先行区。园区划分商务办公区、商务服务区、政务服务区、园区展示厅、生活配套区等功能区域。



**儋州新英湾黄冈高级实验中学
(公共服务项目)**

项目占地面积96亩，总投资约5亿元，今年第一季度预计完成投资1.1亿元。计划设置2400个学位，项目于2023年12月份开工，计划今年9月份招生，从开工到招生10个月。该校能为本地区提供约200个就业岗位。



**深儋科创中心
(创新创业基础项目)**

项目是深儋合作在城市建设中的第一个项目，占地40亩，总投资7.33亿元，今年第一季度预计完成投资0.75亿元。项目于2023年12月开工建设，计划2025年11月完工。项目总体定位为创新创业孵化器基地、深儋合作科技创新中心。



**儋州市环湾新区邻里中心
(民生服务基础项目)**

项目占地约18.07亩，总投资6.1亿元，今年第一季度预计完成投资0.6亿元。该项目通过功能布置邻里生鲜、邻里生活管家、民众生活体验馆、文化创意体验馆、商务中心等，打造全场景综合类消费邻里中心和商务中心。



**环新英湾区光储超充
一体化示范站**

项目占地面积1500平方米，总投资500万元（资金来源为企业自筹），共规划36个充电车位。该项目是深圳与儋州在能源领域落地实施的首个合作项目，设备采用华为“一秒一公里”的全新液冷技术，能够满足车主快速充电需求；项目还应用全新深儋超充VI（视觉识别系统），通过披上统一的标识，深儋共建“超充之岛”将会变得更有辨识度。



儋州市工人文化宫项目

用地面积53.30亩，总投资约1.5亿元（资金来源为自有资金和上级资金），建筑面积为1.42万㎡，建设内容为拟建一栋职工文化、职工体育、职工之家等综合体建筑，将为职工提供一个融合文化、体育、娱乐、学习的全方位空间。



三、环新英湾自贸港新城招商情况

环新英湾自贸港新城重点发展方向



数字经济



医疗康养



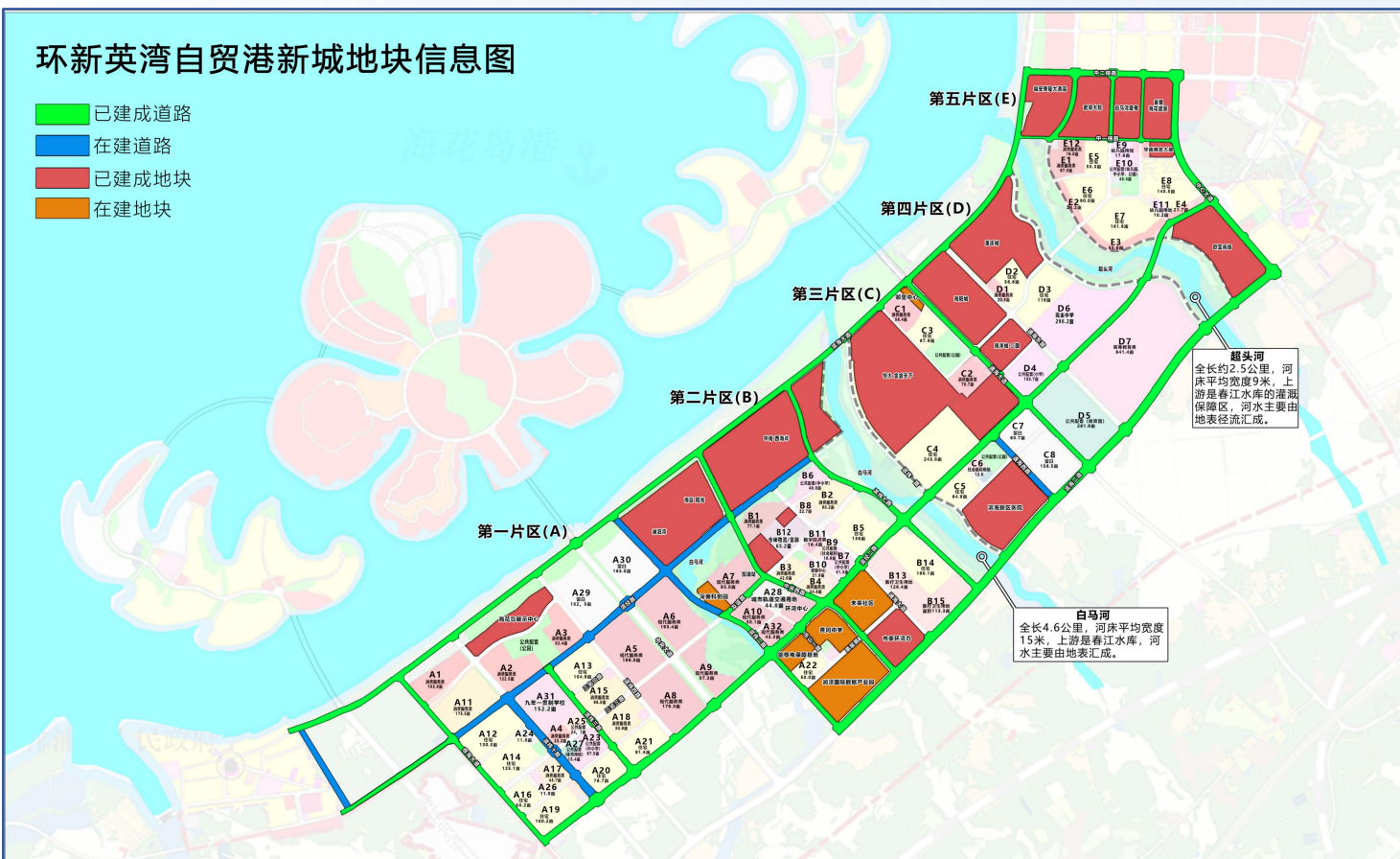
教育



文旅



环新英湾自贸港新城地块信息图

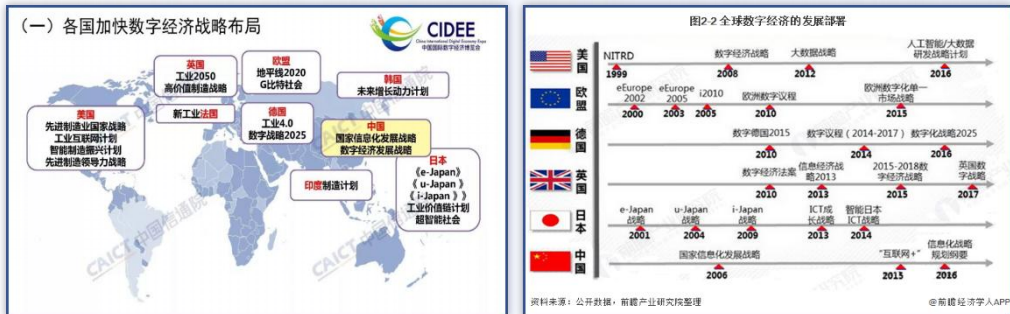


环新英湾自贸港新城可利用地共74宗，面积为6944.13亩。

- 商业用地18宗，面积1507.28亩；
- 教育用地10宗（高等教育1宗，面积641.4亩），面积1424.35亩；
- 居住用地26宗，面积2590.24亩；
- 医疗卫生用地2宗，面积239.75亩；
- 公共管理与公共服务用地4宗，面积80.25亩；
- 科研用地1宗，面积16.43亩；
- 旅馆用地2宗，86.49亩；
- 社会福利用地2宗，面积29.47亩；
- 社会停车场用地1宗，面积11.78亩；
- 体育用地2宗，面积277.36亩；
- 物流仓储/商务金融混合用地1宗，面积65.20亩；
- 城市轨道交通用地1宗，面积44.83亩；
- 其他（留白）4宗，面积570.70亩。

产业背景

● 全球竞争——推动数字经济“你追我赶”



2016-2022年，美国、中国数字经济持续快速增长，数字经济规模分别增加6.5、4.1万亿美元；中国数字经济年均复合增长14.2%。

● 专项政策——鼓励数字经济“大步快跑”

国家层面数字经济相关政策			
序号	文件名称	发文机关	成文日期
1	《国务院关于印发“十三五”国家信息化规划的通知》	国务院	2016年12月15日
2	《文化部关于推动数字文化产业创新发展的指导意见》	文化部	2017年4月11日
3	《关于发展数字经济稳定并扩大就业的指导意见》	国家发展改革委、教育部、科技部等	2018年9月18日
4	《数字乡村发展战略纲要》	中共中央办公厅、国务院办公厅	2019年5月16日
5	《国务院办公厅关于推进平台经济规范健康发展的指导意见》	国务院办公厅	2019年8月1日
6	农业农村部 中央网络安全和信息化委员会办公室关于印发《数字农业农村发展规划(2019-2025年)》的通知	农业农村部、中央网络安全和信息化委员会办公室	2019年12月25日
7	工业和信息化部办公厅关于印发《中小企业数字化转型专项行动方案》的通知	工业和信息化部办公厅	2020年3月18日
8	国家发展改革委 中央网信办印发《关于推进“上云用数赋智”行动 培育数字经济创新发展新引擎的意见》	国家发改委、中央网信办	2020年4月7日
9	《关于支持新业态新模式健康发展激活消费市场带动扩大就业的意见》	国家发改委、中央网信办、工业和信息化部等	2020年7月14日
10	《“十四五”大数据产业发展规划》	工信部	2021年11月30日
11	《“十四五”机器人产业发展规划》	工业和信息化部等15部门	2021年12月21日
12	《“十四五”智能制造发展规划》	工业和信息化部等8部门联合	2021年12月21日
13	《“十四五”推进国家政务信息化规划》	国家发展改革委	2021年12月24日
14	《“十四五”数字经济发展规划》	国务院	2022年1月12日

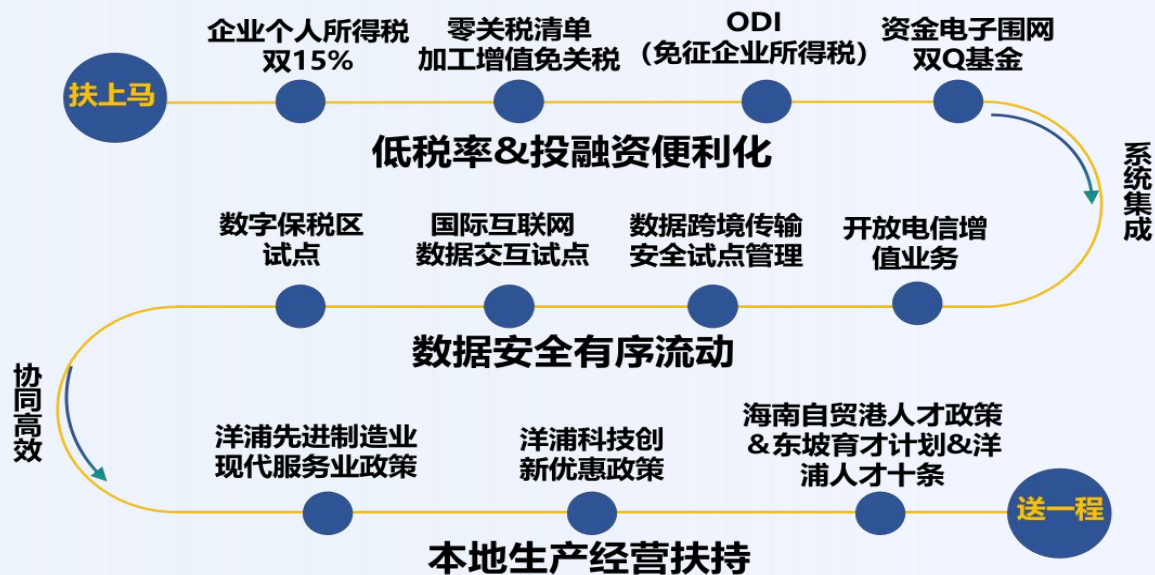


2023年，中国数字经济核心产业增加值估计超过12万亿元，占GDP的比重约为10%，有望提前完成“十四五”规划目标。预计到2025年，数字经济核心产业增加值占GDP的比重将达到10%。

● 发展要求——2024海南省政府工作报告中明确指出：

壮大数字经济。加快推进5G、算力、国际通信海缆等数字新基建。丰富游戏出海、卫星数据、区块链等应用场景，探索跨境数据分级分类管理模式，在特定区域开展“两头在外”数据加工业务。引导企业数字化、智能化改造升级，打造数字大健康、数字创意设计、关键核心零部件等优势特色产业，发力车联网、卫星互联网、通用AI等新赛道，力争数字经济核心产业营收增长8%。

● 政策集成——省市协同高效促发展



儋州洋浦数字经济发展机遇

- 《儋州市数字经济发展三年行动实施方案》
- 儋州市（洋浦经济开发区）数字保税（来数加工）

区总体方案

- 加快数字贸易基地基地建设
- 来数加工
- 游戏出海



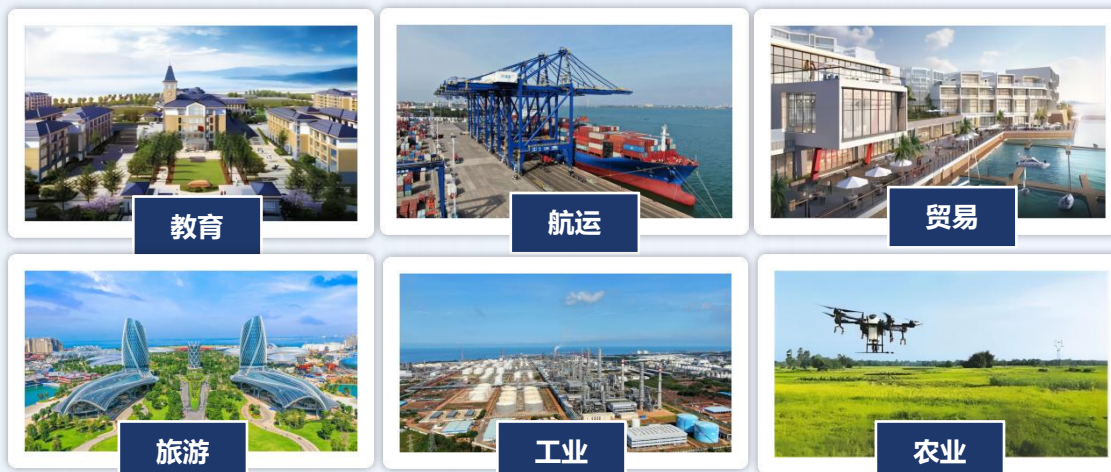
- 数据价值化和数字产业化先行示范区；
- 海南自由贸易港国际数据中心试点区；
- 推进“数算电碳一体化”和“源网荷储一体化”算力中心集群建设，打造国际数据中心试点区”
- 公共数据授权运营
- 数据资产确权
- 数据资产定价
- 数据资产交易



- 数字经贸规则压力测试区



● 应用场景丰富



产业基础

数字产业化

- 重点区域5G网络全覆盖，创建千兆光网城市
- 智算力中心
 - 🏠 润泽科技国际信息港(总投资102亿)
 - 🏠 东华软件儋州产业园（一期）
 - 🏠 中国移动数据中心等算力项目（规划机架数超过12万架2.5千瓦）
- 国家超算无锡中心自贸港研究院



产业数字化

- 儋州石化新材料产业数字化基础扎实，实施了一批工业企业的数字化转型项目
 - 🏠 炼化智能工厂
 - 🏠 澳斯卡粮油数字工厂获评海南省工业互联网优秀案例



数据价值化

- 建成国内首个数字保税（来数加工）区
- 搭建数字经济企业+孵化培育平台



数据化治理

- 智慧洋浦一期
- 海南自贸港公共信息服务平台落地运行



发展优势

政策优势

➢ 数据安全有序流动政策

- 🏠 国际互联网专用数据通道实施
- 🏠 国际互联网交互试点深入实施
- 🏠 外资增值电信业务开放试点政策获批，预计年内落地实施
- 🏠 海南数据中心将可面向境外提供数据存储、加工、交易等国际数据服务业务
- 🏠 国际海缆建成投用（香港）
- 🏠 2条国际光缆在建（东南亚）

➢ 自贸港政策

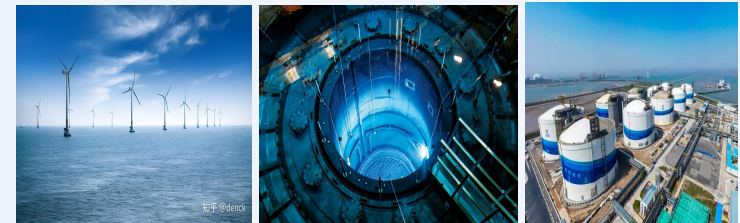
- 🏠 低税率、零关税、简税制
- 🏠 QDLP、QFLP基金、EF账户
- 🏠 境外大学独立办学、59国入境免签
- 洋浦政策
 - 🏠 一线放开、二线管住、加工增值政策
 - 🏠 现代服务业政策
 - 🏠 先进制造业政策
 - 🏠 人才政策

➢ 国际互联网专用数据通道

➢ 国际互联网交互试点

能源优势

- 绿色能源
 - 核能
 - 海上风电
 - LNG冷能



试点推进

- 绿电直供
- 市场化交易
- 虚拟电厂
- 氢能示范应用
- 储能项目



产业载体建设情况



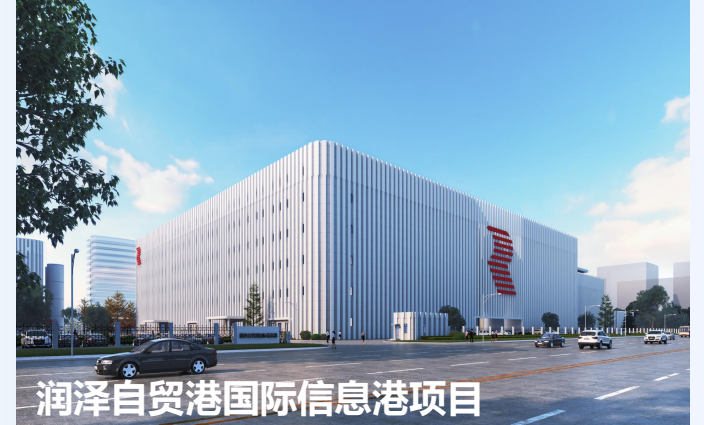
环湾商务港

利用滨海青年人才公寓存量办公空间，打造成儋洋经济圈数字经济产业政策创新、要素集聚、产业赋能、跨产业合作以及相关政务服务的新高地。项目计划2024年9月正式挂牌运营。



深儋科创园

项目总体定位为海南自贸港国际创新创业孵化器基地、深儋合作科技创新中心。目标是借助深圳的创新创业平台优势和资源，打造环新英湾片区产业发展引擎、环新英湾片区创新创业基地及产业孵化平台。项目一期预计2025年10月完工。



润泽自贸港国际信息港项目

项目占地面积234亩，总投资102亿元，建设内容主要包括商用智算中心、数据集缓存节点、快速反应中心，项目重点服务国内通用大模型和行业大模型企业，为海南自由贸易港数字经济发展打下坚实算力基础同时，将吸引一批数字经济企业聚集。项目一期计划2026年年底完工。



- 桉荷（海南）数产控股拥有数据治理、定价、确权、资产评估、交易等基础设施和产业生态，数字保税“来数加工”完成试单。
- 国家超算无锡中心自贸港研究院为入区企业提供数转智改解决方案和人才培训支持。

● 科研用地规划



B11地块

用地面积：16.4亩

用地性质：科研用地

容积率 ≤ 2.0

建筑密度 $\leq 50\%$

绿地率 $\geq 10\%$

建筑限高 $\leq 30\text{m}$

土地现状：涉及拆迁用地，已纳入征收计划

环新英湾自贸港新城地块信息图

- 已建成道路
- 在建道路
- 已建成地块
- 在建地块



超头河
全长约2.5公里，河床平均宽度9米，上游是春江水库的滞洪保障区，河水主要由地表径流汇成。

白马河
全长4.6公里，河床平均宽度15米，上游是春江水库，河水主要由地表径流汇成。

科研规划用地范围示意

环湾商务港

润泽自贸港国际信息港项目

招商方向

数商产业

绿色算力产业

第三代互联网 (web3.0)

金融和投融资服务

人工智能大模型产业

产业园区建设运营

科研机构和教育培训

数字经济特色会展

- 积极引入第三方科技创新风险投资、科技创新产业园等平台类招商渠道，实现数字经济产业联动招商；
- 结合地方现有资源及政策扶持办法，锁定数字产业垂类细分企业，实现精准定位；
- 依托深圳的软件信息服务业、网络通信等产业优势，招引人工智能、5G智能等国际性数字经济知名企业落户园区。强化环湾新城、儋州工业园、洋浦片区联动发展，形成区域优势互补，深化产城融合，培育数字经济产业集群。

正在对接企业/项目

- ◆ 陆海通网络货运平台；
- ◆ 亚赋资本海南核电先进算力中心项目；
- ◆ 海南中质猎鹰智能科技园区；
- ◆ 数字贸易一体化集栈；
- ◆ 儋州数据产品超市；
- ◆ 亚太数字经济论坛；

产业背景

● 人口老龄化现状及趋势

- 2023年60岁及以上老年人 **3.71亿人**；
- 2050年60岁及以上老年人 **4.83亿人**；
- 活力型康养人群60-75岁；
- 备老需求人群40-60岁；

养老人群特点：

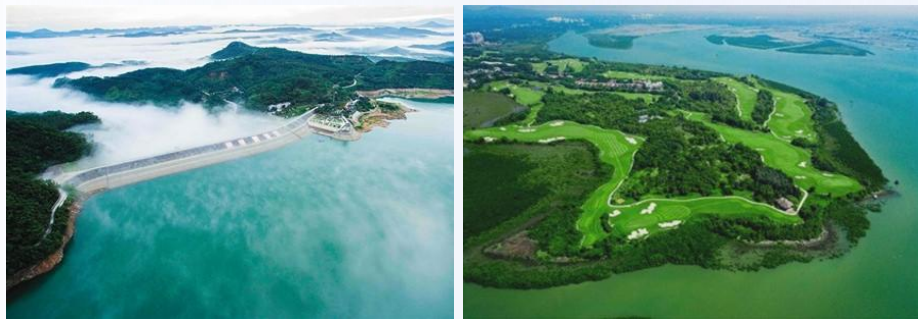
高知阶层 经济基础好 注重个人价值实现

消费注重品质 注重健康管理 独生子女家庭

- 越来越多的“候鸟”人群涌入海南，特别是到冬天，老年人群体旅居康养人数更是呈大幅增长态势，对医疗和康养的需求也在不断扩大；
- 国内有70%的亚健康人群，15%的患病人群，1.58亿65岁以上老年人，老龄化、慢性病、亚健康人群规模在持续扩大；
- 随着经济消费能力和水平日益提高，人群对健康更加重视，康养需求正在释放。



产业基础



- **自然环境优势：**“康养胜地”、“天然氧吧”，有效预防和缓解中老年人心脑血管等疾病。地理位置优越，植被覆盖率高，毗邻湿地公园。环湾片区全年空气质量优良率100%，PM2.5每立方米13微克，近岸海域海水水质常年保持国家一类标准。



- **市场前景巨大：**以老年群体为代表的康复需求愈发旺盛，每年有大量的中老年消费群体，来到环湾新城候鸟式旅居养老，数量只增不减，需求持续稳定增长。康养人群年轻化，康养项目多元化。



- **医疗基础支撑：**委托上海九院管理的海南西部中心医院（滨海院区），总投资15.45亿元，占地153亩医院共设24个专科，一期编制床位500张。该医院借助与上海九院合作，以及引入上海交大医学院、上海九院的优质资源为环湾地区提供坚实、优质的医疗保障，发展医美和口腔整形等优势学科。借助该医院优势学科，结合医疗资源，吸引医美、康养等领域行业入住环新英湾。



- **周边服务配套成熟：**海花岛和周边大型商业综合体集游玩、娱乐、休闲等一体化生活旅游消费载体，坐落在环新英湾自贸港新城核心区域。2023年海花岛接待700万人次，2024年春节初一之初八共接待游客人次达58万人。儋州还有“儋州东坡文化旅游区”“海南儋州石花水洞地质公园”“海南莲花山文化景区”等3个国家AAAA级旅游景区。

政策支持：

- ◆ 国务院办公厅 2024 1号文件《关于发展银发经济增进老年人福祉的意见》**加快银发经济规模化、标准化、集群化、品牌化发展。**
- ◆ 二十届三中全会审议通过《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》：**完善发展养老事业和养老产业政策机制。**
- ◆ 国发【2024】18号国务院关于促进服务消费高质量发展的意见，**大力发展银发经济，促进智慧健康养老产业发展。**

● 康养用地规划

B13地块：

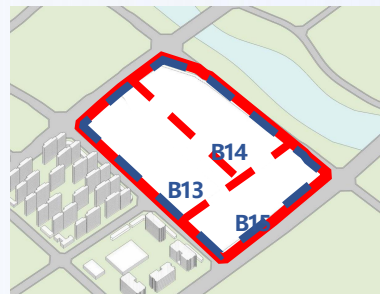
用地性质：**A5医疗用地**
 用地面积：84277m² (约126亩)
 容积率：≤25
 建筑密度：≤40%
 绿地率：≥35%
 建筑限高：50m

B15地块：

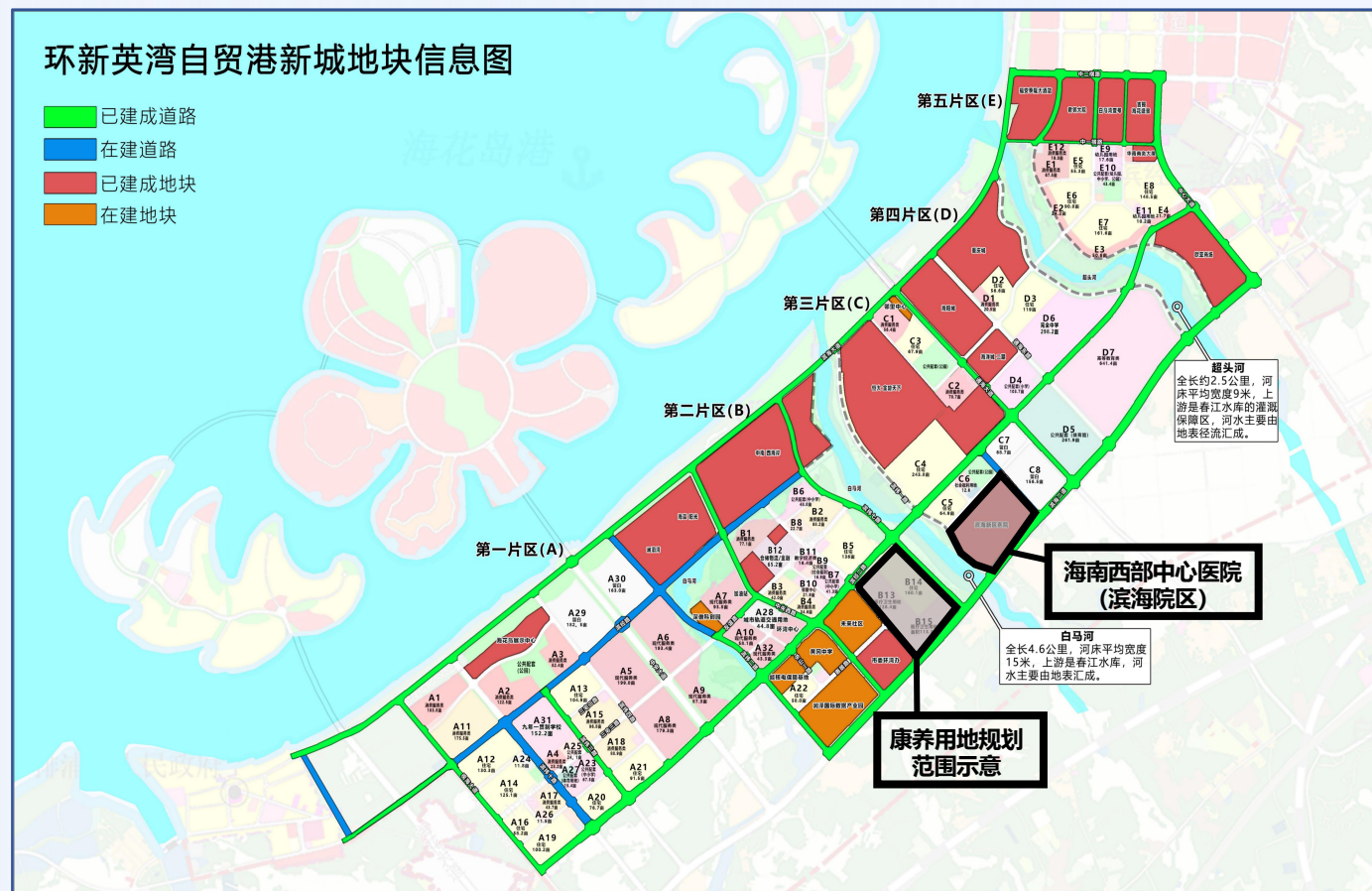
用地性质：**A5医疗用地**
 用地面积：75553m² (约114亩)
 容积率：≤18
 建筑密度：≤35%
 绿地率：≥40%
 建筑限高：50m

B14地块：

用地性质：**R(住宅用地)**
 用地面积：106735m² (约160亩)
 容积率：≤30
 建筑密度：≤30%
 绿地率：≥40%
 建筑限高：50m



环新英湾自贸港新城地块信息图



招商方向

综合养老型社区

普通社区配建养老产品

成熟社区插建老年服务设施

盘活国有资产改为养老产品

医疗+老年设施

教育+养老公寓

旅游+养老产品

商业+老年公寓

品牌+养老社区

保险+养老地产



正在对接企业/项目:

- ◆ 诚瑞海南国际医养健康城项目;
- ◆ 儋州滨海心理康复医院项目;
- ◆ 中健泓澍环湾自贸港新城国际体育康养社区项目;

产业背景

环新英湾新城人口规划

近期 (至2025年)

常住总人口35万-45万，
城镇化率不低于 60%；

规划期末 (至2035年)

常住总人口60万-70万，
城镇化率不低于75%；

远景 (至2050年)

常住总人口不低于
100万，城镇化率不
低于80%。

环湾片区**基础教育**情况表 (在校生人数)

类别	幼儿园	小学	初中	高中
环湾片区	11800	23161	9875	3630
儋州市	40628	94625	46176	24428
环湾片区占比	29.0	24.5	21.4	14.9

突出问题:

1. 公办幼儿园学位不足 (42.9%, 小于55%)
2. 小学阶段办学分散 (小规模占比42%)
3. 高中学位不足 (6000/11000)

高等教育

洋浦开发区乃至整个环新英湾地区作为西部陆海新通道和21世纪海上丝绸之路的交汇点，将在未来承载更多面向国际的重任，意味着本地对高端科学、技术、理工类人才的需求将越来越大。

政策扶持

- 《国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》、《海南自由贸易港建设总体方案》、《教育部等八部门关于加快和扩大新时代教育对外开放的意见》等，明确赋予海南中国境内唯一的教育准入政策，**即允许境外理工农医类高水平大学和职业院校独立办学、支持国内重点高校引进国外知名院校举办具有独立法人资格的中外合作办学机构。**
- 2023年，教育部联合海南省人民政府研究制定了《**境外高等教育机构在海南自由贸易港办学暂行规定**》，为境外高等教育机构在琼办学提供了清晰的指导。

在建情况



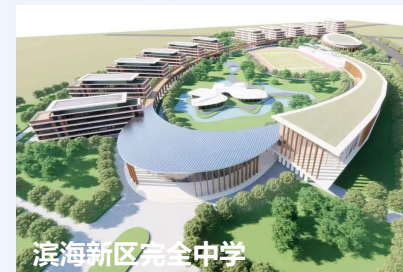
儋州新英湾黄冈高级实验中学

项目占地面积96亩，总投资约5亿元，办学层次为**全日制民办普通高中 (含国际部)**，招生规模2400个学位。计划2024年9月份招生。



滨海新区九年一贯制学校

办学规模：小学30班1350个学位，初中18班900个学位，幼儿园12班360个学位。规划总用地面积10万㎡，总建面8.7万㎡。

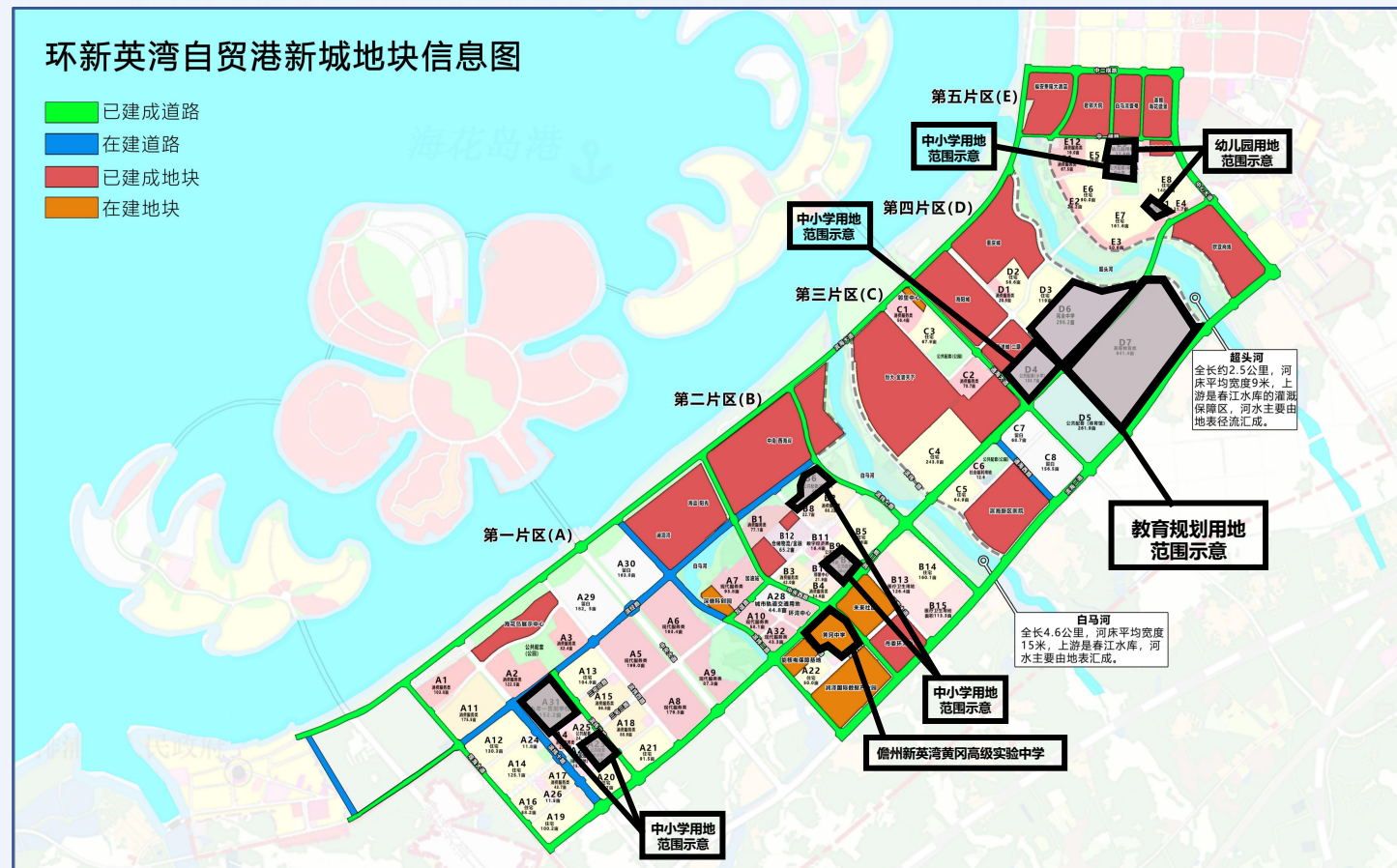


滨海新区完全中学

办学规模初中36个班1800个学位，高中48个班2400个学位。规划用地面积262亩。

● 教育用地规划

地块编码	控规用地性质	用地面积 (亩)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	征收/拆迁/城市更新情况
D4	中小学用地	103.7	1.0	25	40	30	未征未办理农转用
B6	中小学用地	48.8	0.8	30	35	24	未征未办理农转用
A31	中小学用地	152.2	0.8	30	35	24	未征未办理农转用
B7	中小学用地	41.3	0.8	30	35	24	未征未办理农转用
D6	中小学用地	298.2	1.2	25	40	30	未征未办理农转用
D7	高等教育用地	641.4	1.2	30	40	45	未征未办理农转用
A23	中小学用地	67.5	0.8	30	35	24	未征未办理农转用
E10	中小学用地	43.4	1	25	24	40	未征未办理农转用
E9	幼儿园用地	17.6	0.8	25	12	40	未征未办理农转用
E11	幼儿园用地	10.2	0.8	25	12	40	未征未办理农转用



招商方向

- **高等教育：**大学、学院、高等职业学校、高等专科学校、成人高校。
- **国际学校/民办高中：**国际学校（小初阶段双语加高国际化）参考海口的哈罗公学、民办高中学校。
- **民办幼儿园：**参考国内/省内知名连锁幼儿园。

正在对接的企业/项目：

- ◆ 海南伦敦科技大学；
- ◆ 乔木国际教育园；
- ◆ 海南澳洲高校联盟大学；



教育产业园

产业背景

- 2022年4月，习近平总书记提出“要聚焦发展**旅游业**、现代服务业、高新技术产业、热带特色高效农业，加快构建现代产业体系”。
- 2024年1月，省旅文厅提出高质量打造海口、三亚、**儋州**三个旅游增长极以及其三大经济圈，充分发挥儋州历史文化价值和儋洋一体化发展动能。
- 海南自由贸易港针对59国人员因商贸、访问、探亲、医疗、会展、体育竞技等需要可免签入境30天的政策，可让欧洲、俄罗斯和日韩等国家地区的人群方便来琼旅游。



产业基础

一人——苏东坡



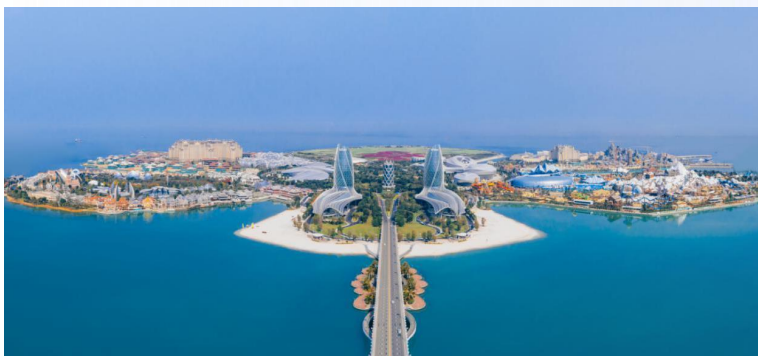
东坡像



东坡书院

东坡文化：劝学•劝耕•劝医•劝和
问汝平生功业，黄州惠州儋州。

一岛——海花岛



海花岛集“吃住行、游购娱、会康文”28大业态于一体的一站式旅游度假目的地，2023年海花岛接待人数612.24万人次，占全市旅游人口61%。



欧堡酒店



旅游休闲街区



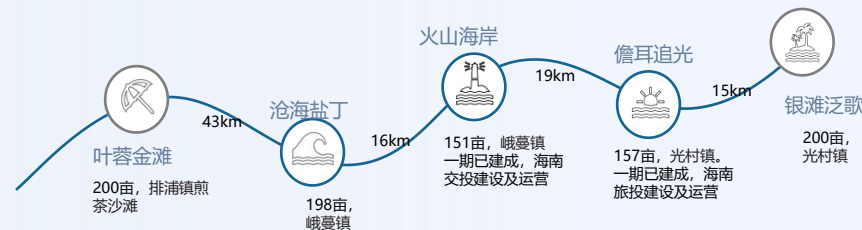
国际会议中心



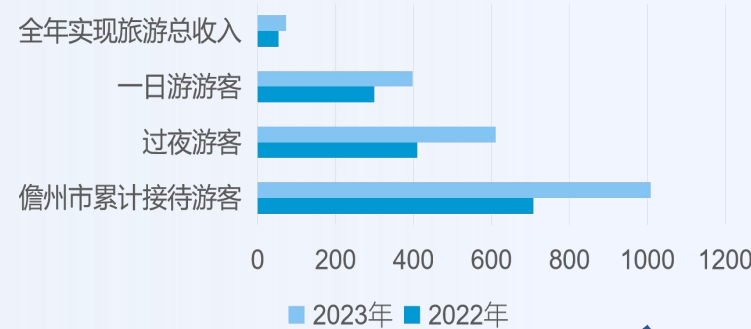
水上乐园

- 欧堡酒店5121间客房，为亚洲最大单体酒店。
- 环海艺术美食街被评为国家级旅游休闲街区。
- 国际会议中心同时容纳1万人同时开会。
- 水上乐园有海南最大6000m²造浪池。

一路——环岛旅游公路



- 儋州区域内环岛旅游公路全长**119公里**。
- 儋州规划有银滩泛歌、儋耳追光、火山海岸、沧海盐丁、叶蓉金滩5个驿站，其中已建成驿站有**儋耳追光、火山海岸**驿站的一期。



游客量及收入
大幅增长

项目建设情况



儋耳追光驿站是海南环岛旅游公路西线游中必打卡的一段。整个驿站涵盖住宿、餐饮、房车营地、帐篷营地、松林栈道等业态，是一个旅游综合体。项目目前已投入运营。



峨蔓镇以火山岩景观为主，主打火山海岸，具有原生态的美感。沿途景观的风帆石、龙门激浪、情人湾、灯塔等景色吸引着众多人前往打卡，本项目为环岛旅游公路儋州峨蔓镇段上的多功能驿站。项目目前已投入运营。



项目以环岛旅游公路儋耳追光驿站为核心、联通周边5个滨海自然村资源整体策划的旅游综合体项目。该项目致力于打造成为滨海资源型海岛乡村振兴海旅实践标杆及环岛旅游公路西线的综合性旅游度假标杆。目前已建设完成并投入运营。



项目业主为市总工会，用地面积53.30亩，总投资约1.5亿元，拟建设一栋职工文化、职工体育、职工之家等综合体建筑。项目计划2025年10月完工。

招商方向

● 酒店用地招商



- 拟在自贸港新城建设具有特色、融合文化和体育为一体的全民运动中心、综合文体类场所，建设内容有居民文化中心、居民体育运动中心、居民活动中心、居民教育培训中心等。
- **政策支持：**营业收入首次突破 1 亿元、3 亿元、5 亿元、10 亿元的实质性运营现代文旅服务业企业，分别给予 50 万元、80 万元、100 万元、150 万元一次性奖励。

- 拟在环湾自贸港新城区域内建设具有特色、高品质的商务酒店及轻奢酒店，与环湾新城辖区内已有的酒店形成互补。
- 海花岛1#岛B区有641亩可以规划建设度假村、房车露营地、体育旅游小镇等。
- **政策支持：**旅游业项目年度**固定资产投资** 2000 万元及以上的，按照其年度固定资产投资额的 **5%**给予最高 2000 万元奖励；对我省新评定的五星级酒店和四星级酒店分别奖励 50 万元、30 万元。

● 体育用地招商



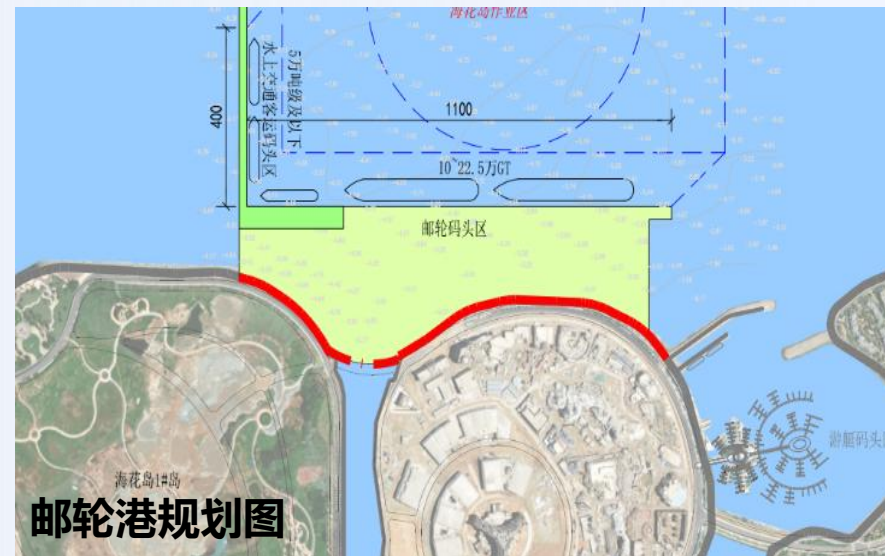
招商方向

● 海花岛已有载体盘活



- 海花岛现有免税店、童话世界、音乐厅、歌剧院等多个载体空间可以进行盘活，1#岛B区有641亩可以规划建设度假村、房车露营地、体育旅游小镇等。
- **政策支持：**支持境外包括俄罗斯、英国等**59个国家**人员因商贸、医疗、会展、体育竞技等需要免签入境海南停留不超过**30天**。

● 邮轮港招商



- 邮轮港规划设计位于海花岛D区，规划2个22.5万吨、3个5万吨的泊位。
- **政策支持：**支持邮轮旅游，邮轮执行航次、运营天数、接待入境人次为标准，对邮轮公司给予5万元-20万元航次奖励，按运营天数每天给予3万元-20万元天数奖励；

招商方向

● 会议会展旅游招商



- 利用环湾新城已有的会议会展载体及旅游项目，引入高质量国内外有影响力**会议会展+旅游**项目。
- **政策支持**：对纳入省政府重点培育的现有品牌专业展览或展会，给予组织单位最高500万元奖励；**市重点会议项目**，最高给予190万元资金支持。

● 文体赛事招商



- 利用儋洋已有的体育场馆及室外体育场地，引入文体赛事如游泳、羽毛球、高尔夫赛事、环岛旅游公路大赛等。
- **政策支持**：在琼举办的国际国内重大体育赛事，给予最高100万元奖励；对市场主体运营的环岛旅游公路交通项目，给予最高20万元奖励等。

● 三个驿站招商



- 儋州还规划有叶蓉金滩、沧海盐丁、银滩泛歌三个主题驿站待招商。
- 叶蓉金滩：排浦镇，200亩；
- 沧海盐丁：峨蔓镇，198亩；
- 银滩泛歌：光村镇，200亩。

● 文旅用地规划

地块编码	控规用地性质	用地面积 (m ²)	用地面积 (亩)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	建设情况	征收/拆迁/城市更新情况
A27	体育用地	10276	15.4	0.5	40	40	12	规划	未征未办理农转用
D5	体育用地	174633	262.0	1.0	40	40	50	规划	未征未办理农转用
E1	旅馆用地	45014	67.5	2.0	25	40	80	规划	未征未办理农转用
E12	旅馆用地	12667	19.0	0.8	15	40	30	已建	未征未办理农转用

◆ 环湾新城规划2块旅馆用地，总面积约86.5亩。

◆ E1地块67.5亩，容积率2.0；

◆ E12地块19亩，容积率0.8；

◆ 环湾新城规划2块体育用地，总面积约277.3亩。

◆ D5体育用地地块261.9亩，容积率1.0，建筑限高50米；

◆ A27体育用地地块15.4亩，容积率0.5，建筑限高12米；

新城正在对接：

◆ 中国动漫集团出海产业园项目；

◆ 海伦钢琴文体博览城项目；

◆ 中巴公司南部总部办公区暨巴基斯坦风情会客厅项目；





海花岛2号岛39栋楼



海花岛展示中心



欧亚商城综合体



白马湾壹号写字楼

●**海花岛39栋楼**位于2号楼，三面环海，共43万平米，目前项目主体工程基本完成，适宜开发人才和康养公寓。

●**海花岛展示中心项目**占地约130亩，适宜大型商业项目或会议会展项目入驻。

●**欧亚城综合体项目**总建筑面积约为39万平方米，是一个集游、购、玩、吃、住、教为一体的大型商业综合体。

●**白马湾壹号**总占地面积120亩，建筑面积约23万平米，是一个集滨海度假、商务办公、旅游养老于一体的大型商务居住综合性地产项目，4栋商务办公楼，9栋住宅楼。

环新英湾自贸港新城欢迎您!

感谢您的观看!

