

# 以开放促改革、以改革促发展的生动样板

## ——商务部自贸区港建设协调司司长杨正伟谈自贸试验区十年建设

新华社记者 谢希瑶

2013年9月29日,中国首个自贸试验区——中国(上海)自由贸易试验区揭牌运行,随后发布实施全国首份外商投资准入负面清单。十年前,中国为何要建立自贸试验区?十年来,自贸试验区为推动全面深化改革和扩大开放发挥了哪些作用?新起点上,自贸试验区建设还将如何发力?新华社记者近日采访了商务部自贸区港建设协调司司长杨正伟。

### 重大战略决策： 推动高水平对外开放

“十年来,自贸试验区从上海起步,党中央先后决策部署设立了21个自贸试验区。它们敢为人先、大胆创新,打造了以开放促改革、以改革促发展的生动样板。”杨正伟开门见山地给出评价。

作为自贸试验区建设的亲历者,他回忆,2013年中国设立首个自贸试验区之际,全球经济形势不断变化,国际经贸规则加快重构,中国在世界经济格局中的地位不断提升,面对的机遇和挑战也出现新变化。中国要更好把握历史机遇期,必须处理好与国际经贸规则和通行做法的关系。

“2013年上海自贸试验区开展先行先试,为全面深化改革寻找新突破,这确实是一项重大的战略决策。”杨正伟说。

谈到扩大开放,负面清单是个备受关注的关键词。

2013年7月,中美第五轮战略与经济对话在华盛顿举行,双方达成共识,以“准入前国民待遇加负面清单模式”为基础进行投资协定实质性谈判。

“今天,我们谈高水平开放都会谈到负面清单。但在十年前,当外方

提出要用负面清单跟我们进行投资谈判的时候,负面清单对我们来说还是新生事物。”杨正伟说,党中央设立自贸试验区,一个重要的目的就是为了试验负面清单管理模式。

“实践证明,我们管得住、管得好,外商投资准入负面清单于2017年推向全国,我们对外开放的步伐也越迈越大。”

他介绍,与2013年相比,目前我国外商投资准入负面清单缩减幅度超过80%,在各个领域的开放水平均有大幅提升:农业方面,仅种业领域尚有部分限制;制造业方面,自贸试验区负面清单制造业条目清零,实现全面开放;服务业方面,在更多领域允许外资控股或独资经营。

2022年,21家自贸试验区以不到0.4%的国土面积,贡献了占全国18.1%的外商投资和17.9%的进出口。其中,高技术产业实际使用外资同比增长55.1%,增速高于全国24.2个百分点。

### 改革开放“试验田”： 以制度创新为核心

“自贸试验区以制度创新为核心,以可复制可推广为基本要求,推动‘制度良种’在全国生根发芽。”杨正伟说。

他介绍,在国家层面,自贸试验区累计总结提炼形成了302项制度创新成果向全国复制推广;在地方层面,各地结合自身发展实际,自主推广2800余项制度创新成果,充分发挥了改革开放“试验田”作用。

推出第一张外商投资准入负面清单、出台第一张跨境服务贸易负面清单、建成第一个国际贸易“单一窗口”、创设第一个自由贸易账户、实施第一批“证照分离”改革……杨正伟说,十年来,自贸试验区推出一大批改革创新举措,有效发挥了制度创新的“头雁”效应。

以设立上海自贸试验区为起点,党中央先后分6批部署设立了21个自贸试验区,形成了覆盖东西南北中、统筹沿海内陆沿边的改革开放新格局。

“进行自贸试验区合理布局,可以在更大范围、更广领域、更深层次开展探索,更好地验证试验成效。”杨正伟说,自贸试验区已经融入“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展、长三角一体化发展、粤港澳大湾区建设之中。

### 高质量发展新高地： 打造先进产业集群

杨正伟介绍,各自贸试验区围绕

战略定位和产业优势深入开展差别化探索,建成了油气、生物医药、工程机械等一批世界领先的产业集群,推动融资租赁、保税维修、跨境电商等新业态快速发展,成为高质量发展的示范者和引领者。

上海自贸试验区形成以“中国芯”“创新药”“智能制造”“蓝天梦”“未来车”“数据港”为核心的现代化产业体系;浙江自贸试验区推进油气全产业链改革创新;江苏自贸试验区集聚4000多家生物医药企业;湖南自贸试验区工程机械产业集群规模排名世界第三……

细数各自贸试验区在产业集群方面的显著成绩,杨正伟认为,推进差异化探索,能使不同地方的经济特点、产业基础、地理条件、对外交往等方面的优势得到更好发挥,形成更多高质量的创新发展经验。

党的二十大报告提出,“实施自由贸易试验区提升战略”。

杨正伟表示,将按照党中央的统一部署,推动加大赋权力度,把更多改革事项优先放到自贸试验区试点;提升开放水平,高标准对接国际经贸规则,持续扩大市场准入水平;增强发展动能,鼓励各自贸试验区聚焦特色重点产业开展全产业链集成创新,打造更多具有全球影响力的现代产业集群。

(新华社北京9月27日电)

# 三亚市国有建设用地使用权挂牌出让公告

三自然资告字〔2023〕28号

根据三亚市人民政府《关于以“限地价后摇号中签”方式挂牌出让中心城区控规HP04-03-02地块国有建设用地使用权有关事项的批复》(三府函〔2023〕774号),经市政府批准,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、挂牌出让宗地基本情况和开发建设要求

(一)挂牌出让宗地基本情况  
本次挂牌出让宗地位于中心城区控规HP04-03-02地块,面积54662.63平方米,用地四至及界址坐标详见地块勘测定界图。经核查2022年10月14日经

自然资源部批复的《三亚市国土空间总体规划(2021-2035)》“三区三线”划定成果,该地块位于城镇开发边界(城镇集中建设区)内,不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。同时,经核查《三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)》,该宗地用地规划性质为二类居住用地(用地代码:R2),对应土地用途为城镇住宅用地(市场化商品住房)。

2023年9月26日,三亚市人民政府出具了《关于三亚市中心城区控规HP04-03-02地块用地具备净地出让条件的证明》,证明中心城区控规HP04-03-02地块土地征收及“两公告一

登记”工作已完成。三亚市天涯区人民政府将土地补偿款、安置补助费、青苗及地上附着物补偿费用等款项已支付到位,相关征地材料现存于天涯区人民政府。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建设所需的水、电供应,相关设备、机械可以进场施工作业。该宗地具备净地出让的条件。经我局核查,该宗地不属于非法占地、违法建设行为已经处置到位并组织供应的土地。

该宗地概况及规划指标等情况详见下表:

控规编号	土地面积(m <sup>2</sup> )	用地规划性质	土地用途	使用年限(年)	规划指标				评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
					容积率	建筑高度(m)	建筑密度(%)	绿地率(%)		
HP04-03-02	54662.63	二类居住用地(用地代码:R2)	城镇住宅用地(市场化商品住房)	70	≤2.5	≤60	≤25	≥40	30755	168114.9186
合计	54662.63	/	/	/	/	/	/	/	/	168114.9186

备注: 1.HP04-03-02地块需配建一处居委会。  
2.配建停车位除应符合《三亚市城市规划管理技术规定》外,还应符合规划行政主管部门的相关要求,其他规划指标及要求详见分图则。  
3.根据《海南省养老服务条例》,三亚市新建城区和居住(小)区应当按照每百户不低于三十平方米的标准配套建设养老服务设施,且单处用房建筑面积不得少于三百平方米。

根据《海南省产业用地控制指标》规定,鉴于中心城区控规HP04-03-02地块不在海南自由贸易港重点园区内,地块规划性质为二类居住用地,拟建设市场化商品住房项目,属于房地产业中的城镇住宅用地,因此确定该宗地投资强度为500万元/亩,年度产值和年度税收不设出让控制指标。以上出让控制指标按规定列入《海南省产业项目发展和用地准入协议》,属该协议内容的组成部分。

结合该宗地所在区位、土地用途情况,本次拟出让宗地适用的基准地价情况如下:城镇住宅用地基准楼面地价为3850元/建筑平方米,折合土地单价为64167万元/亩(设定容积率为2.5)。根据有资质的土地评估中介机构评估,并经评估专家小组评审通过,该宗地土地单价为30755元/平方米(折合2050.34万

元/亩),土地评估价为168114.9186万元。

该宗地为棚户区改造拆迁完成的国有存量建设用地及收回的国有建设用地,不涉及耕地开垦费、耕地占用税等费用。因此,确定该宗地挂牌出让起始价为168115万元。

(二)开发建设要求

1.竞买人须在竞买初审前与三亚市天涯区人民政府对接,完全知晓该宗地《海南省产业项目发展和用地准入协议》内容。同时,竞买人须在签订《挂牌出让成交确认书》后5个工作日内与三亚市天涯区人民政府签订《海南省产业项目发展和用地准入协议》,并严格按照《海南省产业项目发展和用地准入协议》约定内容进行开发建设和经营管理,否则将承担相关违约责任。  
2.竞得人取得土地使用权后,要严格

按照规划要求和合同约定,及时动工兴建,并按合同约定期限建成,若在规定的期限内不能建成,应向市人民政府申请延期。否则,市人民政府将依法无偿收回土地使用权。

3.根据三亚市住房和城乡建设局《关于在住宅用地出让公告中增加物业管理相关条款的函》(三住建函〔2022〕3222号),竞得人需择优选取并委托诚信、业绩、管理水平较好的物业服务企业提供性价比高的物业服务,并鼓励及支持业主成立业主委员会,维护业主的合法权益,物业服务收费参考政府参考价。同时需严格按照《三亚市物业管理实施办法》相关规定执行。

4.根据《海南省住房和城乡建设厅关于明确本地居民多套住房限购政策及现房销售有关问题的通知》(琼建房〔2022〕105号)要求,该宗地建设的商品住宅须

实行现房销售。

5.根据三亚市自然资源和规划局的控规要求,竞得人须按照国家、行业管理规范要求建设相应配套设施,建设竣工验收合格备案后,须无偿移交给市政府或其指定单位。同时,其须负责办理不动产权证书。

6.根据三亚市住房和城乡建设局《关于征求三亚湾新片区区控规HP02-02-10、HP02-02-11地块及海棠湾控规HT01-06-05、HT01-06-06、HT07-02-02地块国有建设用地使用权出让用地绿色建筑等级等相关指标和要求的复函》(三住建函〔2023〕1573号)要求,该宗地应严格按照《海南省绿色建筑发展条例》《三亚市人民政府关于印发《三亚市建筑节能与绿色建筑“十四五”专项规划》的通知》(三府〔2022〕295号)、《海南省住房和城乡建设厅印发的《海南省绿色生态小区技术标准》《海南省住房和城乡建设厅海南省发展和改革委员会 海南省自然资源厅 海南省市场监督管理局 海南省工业和信息化厅关于进一步稳步推进装配式建筑有关事项的通知》(琼建科函〔2021〕155号)及《海南省太阳能热水系统建筑应用管理办法》的相关要求执行。

### 二、竞买事项

(一)竞买人资格范围:凡在中华人民共和国境内的法人、自然人和其他组织(法律另有规定的除外)均可申请参加竞买,申请人单独申请,不接受联合申请。失信被执行人不得参加本次竞买。竞买人或其关联企业须为《财富》杂志世界500强或中国房地产百强企业或省、市属国有企业。同时,竞买人须出具书面承诺:如竞得该宗国有建设用地使用权,应严格按照规划的相关要求进行开发建设。该宗地竞买人资质由三亚市天涯区人民政府初审。

具有下列行为的法人、自然人和其他组织不得参加本次土地出让挂牌:

1.在三亚市范围有拖欠土地出让金行为,并未及时改正的;  
2.在三亚市有闲置土地、违法利用农村集体土地建设商品住房、擅自改变土地用途等违法行为,并未及时纠正的。

(二)根据2021年2月17日三亚市人民政府对《三亚市自然资源和规划局关于调整我市国有建设用地使用权出让竞买保证金缴交比例、土地出让金缴纳额度及缴款时间等有关问题的请示》的批示精神,该宗地竞买保证金为人民币100869万元整(即挂牌出让起始价的60%),竞买人交保证金之前必须先通过挂牌出让竞买人资质的审查。三亚市天涯区人民政府出具初审文件的截止时间为2023年10月27日。

竞买人竞得该宗地使用权,签订《挂牌成交确认书》后,竞买人缴纳的竞买保证金自动转作受让宗地的成交价款。竞得人应自《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起30日内缴纳完全宗土地出让金。逾期未付清土地出让金的,自然资源行政主管部门有权依法解除合同,并由受让人承担相应的违约责任。

(三)交易资料获取方式  
本次挂牌出让的详细信息和具体要求,详见挂牌出让手册及其他相关文件。手册和文件可从海南省建设用地使用权和矿业权网上交易系统(以下简称“网上交易系统”),网址: http://lr.hainan.gov.cn:9002)查看和打印。

(四)竞买申请方式  
本次交易活动竞买申请环节采取线

### ◀上接1版

习近平总书记强调“要坚持党的全面领导”。大家一致认为,这是自贸试验区十年建设的根本政治保证,必须将坚持党的领导贯穿自贸试验区建设全过程。

“中国自贸试验区有别于世界上其他自由贸易园区,正是体现在坚持党的领导,坚持中国特色社会主义制度。”对外经济贸易大学中国世界贸易组织研究院院长屠新泉表示,习近平总书记的重要指示,体现了党中央对自贸试验区建设一以贯之的引领和推动。坚持党的领导,能够确保自贸试验区建设的正确政治方向,有利于调动各方面参与探索建设和改革创新的积极性,处理好推进制度型开放与加强风险防范的关系。

制度创新是建设自贸试验区的核心任务。上海市发展改革委主任顾军表示,新起点上,上海自贸试验区将按照习近平总书记的重要指示精神,牢牢把握制度创新这一核心任务,在扩大外资市场准入、跨境数据管理、离岸人民币交易等重点领域开展更大程度压力测试,确保既要放得开也要管得住,为推动中国式现代化建设探路破局。

“习近平总书记的重要指示激励我们立足本职岗位,为国家试制度,为地方谋发展,更好激发经营主体创新活力。”广州南沙区行政审批局建设项目审批处工作人员何腾表示,要以制度改革和创新为抓手,推动以更高标准、更大力度、更实举措打造市场化法治国际化的一流营商环境。

“习近平总书记的重要指示对自贸试验区建设增强系统性、整体性、协同性提出更高要求。”商务部国际贸易经济合作研究院副院长崔卫杰说,随着改革开放步入“深水区”,各自贸试验区在更广领域、更深层次开展探索中,要更加注重制度系统集成创新,发挥制度叠加效应,同时从全局和系统角度出发,破除制约发展的梗阻点。

当前,位于江苏自贸试验区的苏州工业园区正在推进长三角一体化特

殊物品风险评估结果互认试点等工作。苏州工业园区海关驻唯亭办事处综合业务科科长蒋雪松表示,习近平总书记的重要指示对监管一线人员加强政策执行提出了新的更高要求。“我们将继续指导企业用好用足通关便利化措施,加强跨地区跨部门政策协调联动,让经营主体获得感更强。”

福建自贸试验区厦门片区管委会财政和金融服务业局局长代斌认为,习近平总书记的重要指示,为自贸试验区建设从产业发展全过程链条整体谋划、更大程度促进发展指明了方向。福建自贸试验区厦门片区要立足自身资源禀赋和优势,加快推进两岸产业融合和全产业链创新发展,加快培育形成具备国际竞争力的产业集群。

正大制药(青岛)有限公司副总裁陈阳生说,习近平总书记的重要指示将促进各领域加快推动产业链与创新链深度融合、上下游协同创新发展。乘着融入推进自贸试验区建设的东风,公司与科研院所、高校建立战略合作关系,将加速产学研用的成果转化。

展望未来,大家一致表示,要勇做开拓进取、攻坚克难的先锋,让自贸试验区更好发挥示范作用。

“习近平总书记提出要建设高水平自贸试验区,我们信心更足。”去年3月落户海南自贸港的亲诚(海南)智能科技有限公司首席执行官赵健表示,公司感受到了海南营商环境的不断优化,未来将紧抓自贸港建设机遇推动自身发展,以更多创新动能

为海南自贸港建设助力。

“习近平总书记的重要指示,是殷殷嘱托也是重要激励。”广西自贸试验区工作办公室主任杨春庭表示,广西自贸试验区是全国唯一既沿海又沿边的自贸试验区,新征程上将聚焦沿边临港产业园区协同发展,推动形成更多引领性、标志性制度创新成果,打造服务国内国际双循环、市场经营便利的核心区和面向东盟跨境产业链供应链的集聚区。

(新华社北京9月27日电)

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)竞买人应该谨慎报价,报价一经系统接受将即时发布,不得修改或者撤回。竞买人应尽量避免在竞价截止时间前最后1分钟内进行竞买报价,以免因网络延迟等造成网上交易系统无法接受导致报价无效,让人对此不承担任何责任。

(五)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、遗失数字证书,遗忘或者泄露密码等原因,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、确定竞得人原则

本次挂牌出让采取“限地价后摇号中签”方式公开出让。具体确定竞得人程序如下:

1.竞买人申请参与竞买。通过竞买资质审查且按照挂牌出让公告规定时间缴纳完竞买保证金后,竞买人方具有竞买资格。竞买人在挂牌期间,须在挂牌出让起始价的基础上进行报价,竞价幅度为1万元或1万元的整数倍递增。

2.仅有一位具有竞买资格的竞买人参与竞买,且其最高报价高于或等于土地出让底价,则该竞买人为该宗地使用权竞得人。

3.两位或两位以上具有竞买资格的竞买人参与竞买,如其最高报价高于或等于土地出让底价,则报价最高者为该宗地使用权竞得人。当竞买人持续竞价达到该宗地挂牌出让起始价的150%(即本次土地出让最高限价为252173万元)时,则转入以摇号方式确定竞得人。按照摇号规则,摇号中签者即为该宗地使用权竞得人。但仅有一位竞买人愿意参与摇号,其余竞买人选择放弃时,则申请摇号的竞买人为该宗地使用权竞得人。

### 六、其他事项

(一)本次竞买活动进行线上报价,不接受电话、邮寄、电子、口头报价。

(二)成交价款含耕地占用税,其他相关税费由竞得人按规定缴纳。

(三)该宗地以现状土地条件挂牌出让。出让公告一经发布不得随意更改,出让公告或须知内容确需调整修改的,应按照规定执行。

(四)交易业务咨询。

联系电话:88364406 65303602  
联系人:赵先生(13807527707)  
查询网址:  
http://www.landchina.com  
http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/  
http://lr.hainan.gov.cn  
http://lr.hainan.gov.cn:9002/  
(五)CA证书办理咨询。  
办理机构:海南省数字认证中心  
办理地址:海口市国贸大厦C座B栋一楼海南省数字证书认证中心、三亚市政务服务中心17、18号窗口  
咨询电话:0898-66668096  
证书驱动下载网址:www.hndca.com  
三亚市自然资源和规划局  
2023年9月27日