

# 格局重塑

## 海南自贸港封关蝶变 高水平对外开放启新篇

文/赵毅

南海之滨，浪潮奔涌。海南迎来全球瞩目的高光时刻。

2025年12月18日，海南自贸港全岛封关运作正式落地。以“一线”放开、“二线”管住、岛内自由”为核心的自由化便利化政策制度全面实施。

回溯1978年12月18日，党的十一届三中全会召开。47年后，海南自由贸易港建设站在新的起点上。

“建设海南自由贸易港的战略目标，就是要把海南自由贸易港打造成引领我国新时代对外开放的重要门户。”习近平总书记在海南省三亚市听取海南自由贸易港建设工作汇报时，对全岛封关寄予厚望。

封关，是一次物理上的定义，也是一次制度上的探索。这座镶嵌在万顷碧波之上的海南岛，正成为引领我国新时代对外开放的重要门户。海南自贸港全岛封关运作，是我国坚定不移扩大高水平对外开放、推动建设开放型世界经济的标志性举措。

面对单边主义、保护主义加剧，多边主义、自由贸易受到严峻挑战，习近平总书记在庆祝海南建省办经济特区30周年大会上郑重宣布“党中央决定支持海南全岛建设自由贸易试验区，支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设”，彰显我国扩大对外开放、积极推动经济全球化的决心。

### 创造可复制的“海南经验”

“历史总是螺旋式地上升。过去我们的开放是‘跟跑’，现在我们的开放是要‘领跑’，这是更高水平的开放。”习近平总书记的重要论述，深刻揭示中国改革开放的历史逻辑。

海南自由贸易港，亮明中国始终坚持对外开放不动摇的鲜明态度。习近平总书记指出：“要主动对接、积极吸纳高标准国际经贸规则，稳步扩大制度型开放，提升贸易和投资自由化便利化水平，建设更高水平开放型经济新体制。”推

进改革开放坚定不移，对外开放的大门越开越大。

建设海南自贸港，是习近平总书记亲自谋划、亲自部署、亲自推动的改革开放重大举措，是党中央着眼于国内国际两个大局、为推动中国特色社会主义创新发展作出的重大战略决策。

封关运作启动后，海南将实施以“一线”放开、“二线”管住、岛内自由”为基本特征的自由化便利化政策制度，逐步创造条件全面实施“零关税、低税率、简税制”。随着相关制度不断完善，政策红利持续释放，海南自贸港将把开放势能转化为高质量发展动能，引领新时代中国高水平对外开放迈上新台阶，为推动经济全球化进一步发展注入更多动能。

更高水平的开放，更高等级的改革，海南自贸港建设为改革开放创造了可借鉴、可复制的“海南经验”。根据《海南自由贸易港建设总体方案》确定的“三步走”安排，到2025年，初步建立以贸易自由便利和投资自由便利为重点的自由贸易港政策制度体系，并适时启动全岛封关运作；到2035年，自由贸易港制度体系和运作模式更加成熟，成为我国开放型经济新高地；到本世纪中叶，全面建成具有较强国际影响力的高水平自由贸易港。

封关后，海南将全面实施更优惠的货物“零关税”政策、更宽松的贸易管理措施、更便利的通行保障以及更高效精准的监管模式，加快推进贸易、投资、跨境资金流动、人员进出、运输来往自由便利和数据安全有序流动等目标落地。一系列可感、可及、可持续的政策红利将集中释放，持续吸引全球资源要素的流通、集聚、配置与创新，为国更大力度、更深层次的高水平开放拓展广阔空间。

### 封关不是封岛

海南自贸港全岛封关运作，其独特的政策优势正转化为强大的“磁吸力”，在全国统一大市场背景下，各地正将海南自贸港作为深化开放、配置全球资源的关键



图为海南三亚标志性建筑凤凰岛。

跳板。

“封关不是封岛，而是进一步扩大开放，封关后海南与国际的联系将更加便捷，这对于加快吸引全球优质要素集聚，促进海南自贸港高质量发展，为全国改革开放探路开路，具有重要意义。”国家发展改革委副主任王昌林此前表示。

海南自贸港建设不断推进，推动区域协同持续升级，为各国特别是周边国家开辟了更多合作机遇。越来越多中国企业依托海南自贸港制度优势“走出去”，推动国内外国际双循环更加顺畅衔接。

数据显示，仅2025年上半年，海南企业新增境外投资项目167个，同比增长103%。从洋浦港国际中转试点，到热带高效农业优化产业布局，再到飞机维修产业跨境服务协作，制度型开放正推动区域产业链供应链进一步发展。

封关运作将为海南服务业、旅游业和数字贸易发展注入新动力。同时，随着免税商品清单不断扩大、税收政策持续优化，海南自贸港的发展重点将从旅游消费进一步向贸易、加工制造和物流枢纽

延伸。

“全岛封关是海南自贸港开放发展新的起点。”国家发展改革委宏观经济研究院院长黄汉权表示，下一步，有关部门在制定现阶段封关政策措施基础上，可根据封关运作情况和海南发展实际，不断优化政策制度设计，坚持成熟一项、推出一项，逐步在“一线”扩大开放领域，进一步放宽贸易管理措施，努力打造具有国际竞争力和影响力海关监管特殊区域。

中国上市公司协会学术顾问委员会委员周道许认为，封关绝非封岛，恰恰相反，它是通过建立更加灵活、高效、安全的监管体系，实现海南与世界的联系更顺畅、要素流动更自由，是进一步扩大开放、深化改革的升级举措。

### 政策红利持续释放

一系列封关新政策，形成强大“磁吸效应”。封关首周，海南新增外贸备案企业1972家；2025年以来，全省新增备案报关单位已超3万家，同比增长超40%。政策红利的持续释放，不断提升经营主体发展信心。

离岛免税政策调整后，享惠对象

扩至离境旅客，商品种类增至47类，含陶瓷等6类国内商品；2025年12月18—24日，购物金额11亿元，购物人数16.5万人次、购物件数77.5万件，分别上涨54.9%、34.1%和11.8%。

据海口海关统计，全岛封关首周，海关共监管“一线”进口“零关税”货物货值超4亿元，监管“二线”内销加工增值免关税货物货值超2000万元。

海口海关方面表示，“零关税”货物及其加工制成品可以在享惠主体间流通，免于缴纳进口关税。6600个“零关税”税号中，化工品、矿产品、机械以及计算机设备、纺织品、电子设备占比最大，且大部分属于中间品，在享惠主体间流通免于补缴进口税，有利于促进生产加工企业延伸产业链、增强产业竞争力，形成产业集群效应。

封关后，海口海关将实施以“智慧+信用”为核心的监管模式，实现“二线口岸”通行“低干预、高效能”。同时，搭建放行信息自动校验系统，实现“秒级”校验，进一步提升通关效率。海口海关关长高瑞峰表示，海口海关将紧扣“稳步推进制度型开放”的要求，构建一流的海关监管模式，积极推动口岸营商环境进一步优化，确保政策红利充分释放。

进口“零关税”商品将实行负面清单，由进口征税商品目录取代此前的“零关税”商品正面清单。“零关税”商品范围将由目前的1900个税目扩大至约6600个税目，约占全部商品的74%，比封关前提高53%。

海口海关方面表示，“零关税”货物及其加工制成品可以在享惠主体间流通，免于缴纳进口关税。6600个“零关税”税号中，化工品、矿产品、机械以及计算机设备、纺织品、电子设备占比最大，且大部分属于中间品，在享惠主体间流通免于补缴进口税，有利于促进生产加工企业延伸产业链、增强产业竞争力，形成产业集群效应。

封关后，海口海关将实施以“智慧+信用”为核心的监管模式，实现“二线口岸”通行“低干预、高效能”。同时，搭建放行信息自动校验系统，实现“秒级”校验，进一步提升通关效率。海口海关关长高瑞峰表示，海口海关将紧扣“稳步推进制度型开放”的要求，构建一流的海关监管模式，积极推动口岸营商环境进一步优化，确保政策红利充分释放。

## 房地产企稳2025：推动“好房子”建设 激活城市更新动能

文/郭阳琛

### “好房子”建设起步成势

2025年3月，“好房子”首次被写入《政府工作报告》，住建部同步推进编制《好房子建设指南》，“好房子”建设进入快速发展周期。

此后，各地因地制宜，从土地、规划、建设等方面出台了系列配套措施。2025年9月，上海市规划和自然资源局发布《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》（以下简称《意见》）。

《意见》被业内称为上海市“好房子”新规，从推出、试水到全面铺开，历经半年时间，且聚焦购房客户最关注的户内附赠面积。”

保利发展上海公司相关负责人告诉记者，对于增量市场而言，相关政策精准提升客户对新规项目的认可度，有助于整体提升上海楼市产品品质，确保市场活跃度。

上述保利发展上海公司相关负责人进一步表示，对于存量市场而言，由于新规执行采用渐进式推进的方式，因此给予房企充足的反应周期，能根据各自持销项目的品力高低，及时调整销售价格和优惠政策、提升流速，最大程度降低新规出台后入市项目的冲击，保持新房市场整体平稳。

例如，位于浦东新区的保利天奕项目从“好产品”“好生活”“好服务”三个维度，打造了一套产品的设计底盘。”上述保利发展上海公司相关负责人举例称，在“好产品”方面，保利天奕项目根据客户敏感点打造多重亮点。建筑采用

国际化手法柔化社区边界，景观首创红线内外一体化设计，室内将样板房细化到家装级精度。

作为品质房企的代表，绿城中国也在“好房子”领域做了诸多探索，并推出了首个全维“好房子实验室”。

据绿城中国相关负责人介绍，在健康空气体验区，当传感器监测到湿度超标时，新风系统便会启动，屏幕上的数据实时回落，将无形的空气净化过程清晰展现出来；在舒适用水系统展示区，参观者可以通过对比装置，直观看到净化前后水质的TDS（溶解性总固体）值变化，体验3—5秒即出热水的便捷。

值得一提的是，2025年年中，《绿城中国好房子产品标准2025》正式发布。上述绿城中国相关负责人表示，该套标准总计更新了45项，新增38项，最终凝结为270条核心准则，条款更新率37%。其中，严于国家标准及行业标准规定和要求的条款有231条，占比高达90%。

### 房地产市场“止跌回稳”

“好房子”政策逐步落地，也为中国房地产市场注入了“甘霖”。2025年，房地产市场整体延续调整回稳态势。

国家统计局相关数据显示，2025年1—11月，新建商品房销售面积7.87亿平方米，同比下降7.8%；其中，住宅销售面积下降8.1%。新建商品房销售额7.51万亿元，下降11.1%；其中，住宅销售额下降11.2%。

中指研究院方面指出，新房供应延续缩量态势，带动2025年上半年库存规模呈小幅回落态势。但2025年下半年销售趋缓，导致库存规模压降趋势放缓。截至2025年11月底，50个代表城市商品住宅可售面积为3.1亿平方米，同比下降6%，较2024年年底下降4%。

二手房市场则延续“以价换量”行情，成交量有所回升。据中指研究院统计数据，2025年1—11月，全国重点30城二手房成交约159万套，同比增长2%。其中，一季度市场保持较高活跃度，30城二手房成交套数同比增长25%；二季度市场有所降温，同比小幅下降；9月二手房市场热度有所修复，重点城市二手房成交量同比增长13%，带动三季度同比小幅增长；10—11月，月均成交量相比三季度有所回落。

与此同时，国家层面也在2025年多次为房地产行业发展“定调”。当年8月，国务院会议重申“采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势”，释放了积极信号；10月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划的建议》明确指出，“推动房地产高质量发展”，并提出清理住房消费不合理限制性措施。

2025年12月，中央经济工作会议紧扣“推动高质量发展”这一核心主题，将稳预期、防风险、促转型贯穿始终，并将“积极稳妥化解重点领域风险”列为八大任务之一，明确提出稳定房地产市场的具体

路径。其中包括：因城施策控增量、去库存、优供给，收购存量商品房作保障房，深化公积金改革等。

“中央经济工作会议将‘稳楼市’与‘新模式’‘好房子’深度绑定，跳出了短期刺激思维。通过收购房存量房用作保障房，实现‘去库存’与‘保民生’双赢。公积金改革激活合理需求，既解当前之困，更着眼长期供需平衡，凸显房地产从短期工具到长期稳定器的定位转变。”克而瑞研报分析道。

### 城市更新高度前所未有的

坐落于上海市威海路与石门一路交汇处的阿丽拉酒店，是上海四季酒店城市更新项目的一部分。据悉，整个项目占地面积7614平方米，由香港丰盛企业集团主导改造，商业部分在2025年9月开业。

“此次更新改造的核心目标是在原四季酒店旧址构建‘商务+休闲+度假’的复合消费场景，通过与张园及南京西路商圈联动，构建协同发展商业格局。”丰盛企业（中国）有限公司董事总经理潘立夫表示，通过城市更新首次将阿丽拉品牌引入上海市，今后阿丽拉酒店将成为张园的南大门，行人可以从酒店直接进入张园，形成地上地下、室内室外无缝衔接的立体动线。

随着房地产市场进入存量时代，城市更新的重要性越发凸显。2025年12月22—23日，全国住房城乡建设工作会议在北京召开。会议提出，2026年首要工作是“高

质量开展城市更新”。

“城市更新由2024年会议的第二位调整至2025年的首位，成为2026年住建部门工作的重中之重。”中指研究院方面认为，城市更新作为稳投资、扩需求的重要抓手，在政策端已经上升到前所未有的高度。住建部门侧重编制实施专项规划，抓好城市体检、更新试点等方面工作；金融监管、自然资源等相关部门有望加快落地配套的金融、土地等政策。

潘立夫也在接受记者采访时表示，国家对城市更新工作的重视程度持续加强，由“倡导执行”转向“加快推进、全面落地”。在利好政策与金融配套支持下，预计“十五五”期间城市更新项目的数量和规模将显著增长。

“这为房地产企业带来了新的机遇，重点在于存量资产的改造升级、旧城区与老旧小区的改造等。例如，在上海市，各区政府已经逐渐形成了明确的政策框架及执行路径，再加上多元化融资渠道、用地政策优化等方式，可以推动房地产企业转型与长期增长，提升企业的综合收益能力。”潘立夫总结道。

克而瑞方面则指出，从发展新模式看，城市更新正推动房地产行业从“建房子”到“造空间”转型。以往“土地财政+规模扩张”的模式重开发轻运营，而城市更新强调存量盘活与功能升级。从稳楼市角度看，存量端通过城中村、危旧房改造转化优质房源，增量端以配套基建带动周边需求。