

海南狂欢背后 风景好不等于前景好

缺乏旅游配套,没有产业支撑,“国际旅游岛”只会渐行渐远

□快报记者 石成 海南报道

海南土地依然火热

三亚凤凰机场人头攒动、人声鼎沸,人满为患,虽然已经过了春节旅游旺季,可是客流明显较往年为多。机场保安小李告诉快报记者:“游客多,但想来买楼的也多,就是国际岛的概念,引来了好多外省人,所以我们春节后也比以前忙。”

的哥周宏发盯着穿戴齐整、拎只小包的记者,笑笑说:“你们是来看楼的吧,你们来得越多,我们生意越好做。”周宏发表示,如今岛上像记者这样没有带旅行行李,轻装简行,落地不问哪儿好玩,只顾打探楼盘信息的外地人多了去了。很明显,像记者这样,同样不是以旅游为目的,同样不停地和他讨论国际岛话题的外省人,被他习以为常地认定为淘房客了。

酒店前台吴芸身高肤白,和当地姑娘长相有些差别,她是湖南来这里打工的,在旅游行业干了6年了。“先生你预定的是标准间吗?你来得晚了,全满,我给你升到商务间吧,明天有空房再换回来”。吴芸后来告诉快报记者,平常年份,一过了春节长假房间是不会这样满满当当的,可是今年因为国际岛的建设,让除了旅游之外,那些有着资本方面情怀的人们纷至沓来。

海南人一点儿也不讳言自己对国际旅游岛的热衷,快报记者接触的各层次的海南人,从贩夫走卒到官员学者,无一不对国际旅游岛的建设可能给这个岛域带来的经济腾飞、民生兴旺,表达着溢于言表的激情。

从三亚机场进入市区的车程大约20公里,沿途主要的大道称作迎宾路,这条路上充斥着的就是各个楼盘的广告。路两边的大牌、高炮林立,路中间的灯箱、横幅鳞次栉比,“3个18洞高尔夫球场”“最后一片海边红树林”,诸如此类的宣传,直让人感觉审美疲劳。海南优传播公司的经理介绍说,三亚及周边地区去年一年的大牌广告做了大约有11万块之多,这个数量是前一年的三倍,很多广告公司都为了满足房地产商络绎不绝的要求而专门购置了喷绘机,“现在如果你说自己手头没有房地产生意,你都不好意思说你是开公司的”。

凤凰传奇:荒漠人工岛变身传奇宅岛

进了市区后,市区的马路上仍然是椰风海韵与楼盘广告间杂。快报记者

者向的哥周宏发询问,三亚哪里的房地产最贵最好,他说:“那当然是凤凰岛上的路。”于是记者让他把车直接开过去。

凤凰岛位于三亚湾,实际上这里原来并没有岛,只有落潮时能露出海平面的礁石,三亚市引进资金对其进行了填海扩容,然后修了座大桥将凤凰岛和市区连接起来。临近这座桥时,周宏发提醒说:“等一会儿你一定要说你是买房的,不然可能不让进去噢。”

到了桥头,果然有路闸阻拦,保安过来敬礼问:“先生有预约吗?”“我们就是来看看房源,准备买楼的。”保安回答说:“对不起,你们一定要有预约,让开发商那边通知我们。”记者又说:“那我们想进去看看各个楼盘,有合适的再决定。”“现在已经没有新房源,只有二手的。”“这里不是对业主以外的人开放的。”保安如此回答。

几经周折,记者托人找关系才算过了桥上了岛。在记者的经历中,进一个开发中的地块看看房源,凤凰岛是最难进的,和去部队参观差不多。三亚当地人都清楚,凤凰岛过去就是一个荒了十几年的人工岛,曾被讥讽为“美女脸上的伤疤”。因为这个岛的填理,造成了原本新月一样弧线的三亚湾海岸线人为多出了一块“疤痕”。而且,海南的一些专家还指出,在岛众多开发者的集体忽悠下,凤凰岛的隐患问题早已无人提及,剩下的只有不断创新高的房价。1月11日,凤凰岛公寓开盘,700套房子一天卖光,均价高达7万元/平方米。有意思的是,记者上岛看到,这里至今仍然只有正在施工的框架结构的灰色壳体,关于交付日期,开发商业务员说应该在明年,但也有可能押后。“因为国际旅游岛据说要升级改造,还有配套的酒店有新的管理集团想进入,档次要往迪拜的七星酒店上靠,交付越迟,环境越好,将来升值才多嘛。”业务员介绍说,春节期间的最高报价已经超过10万元/平方米,所以7万元/平方米的均价,根本就不算高。

然而走出凤凰岛,在新风街一带的房产中介商那里,记者就看到不少凤凰岛楼盘的二手出售小广告,这些二手房实际也就是记者刚才看到的那些框架结构,报价在75万到8万

元/平方米。其中有一个据说是看海位置不太好的凤凰岛国际公寓4号楼,价格最低,均价不到5万元/平方米。但是无论如何,从一个闲置了十几年甚至本身存在的恰当性都被质疑的人工岛,更不要说让投资者在岛上投哪伯一毛钱的荒岛,变成如今动辄单价过7万元/平方米的国内最昂贵的海滨公寓楼,甚至一般游客连上岛都被禁止的高档住宅区域,凤凰岛确实和那个有名的乐队一样,称得上是个“凤凰传奇”。

三年涨五倍,海南房产从不缺神话

快报记者又到另一个在当地算得上大项目的凤凰水城的楼盘项目去调查。这个楼盘现在是在江苏的房地产企业在开发,南京中惠房地产公司正在销售凤凰水城的三期公寓。业务员石铭接待了快报记者。

这个楼盘一共分五期,总面积超过3000亩,石铭说,其实第一和第二期都不是中惠开发的,而是北京的一家子公司做的。在2007年的时候,一、二期的联排别墅洋房卖5000多元一平方米,还不是很不好卖,得靠反复推销。北京的公司看在这儿售楼实在在难,所以以并不高昂的价格,把项目转给了南京中惠。而如今中惠接手后,这个三期的房子在国际旅游岛消息一宣布后,立即涨到了2万元一平方米,而47平方米的小户型酒店式公寓,均价已经达到了每平方米2.7万元的高位。从2007年中到眼下的2010年初,三年不到的时间内,这个楼盘的价格已经涨了5倍有余。

实际上,根据海南省自己的统计数字,常住人口为854.18万人的海岛上现在有2万多家房地产公司,在国际旅游岛获得国务院批准后的5天内,海南的商品房销量就超过2008年全年的总量,2010年1月全海南省房地产开发投资总额达到34.69亿元,是去年同期的2倍。官方的数字和民间的评价,都在传递一个信息,那就是,国际旅游岛的概念,给海南打了一针长效的兴奋剂。这里的房地产市场,缺少开发商们追求的低价土地,缺少投资者追求的实在价格,唯一不缺的就是炒作的奇迹。

风景不等于前景,稀缺未必可居

对于海南岛上目前的这种国际旅游岛概念被大

肆炒作,一时间房价飞涨、土地供不应求,甚至需要海南省委书记、省人大常委会主任卫留成出面要求,今年一季度全省暂停土地出让,暂停审批土地开发项目的地步,各种客观分析和冷面批评,已经纷至沓来。

压力之下,海南与土地和房地产业务有关的部门和官员,一下子都谨言慎行,集体封口。

公开的噤声,不代表官员们没有看法,海南当地一位房地产主管部门的负责人拿着一份资料,对快报记者表示,国际旅游岛的概念是相当不错的,而且他们上上下下都非常看好,不过具体演变到目前的这种旅游没热、房地产先发高烧的状况,就根本不是他们的初衷了。

他说,其实国际旅游岛政策,最首先的应该是把旅游业搞上去,海南虽然旅游资源很好很强大,但国际旅游这个产业经济基础薄弱。尽管海南旅游接待人数和收入年年递增,但入境游客平均停留3天,仅是全国平均游客停留天数的一半;人均消费148美元,低于全国平均水平;旅游企业大部分规模偏小,经济基础薄弱,市场竞争力较低,抗风险能力差。

特别是国际性旅游氛围不浓,接待国际游客总量在全国排名也靠后,还没有形成以旅游业为主体的产业链和产业集群。包括语言环境、旅游要素、公民素养、亲和力、国际运行惯例等,海南在这些方面和国内其他旅游省份比也有很大差距。

结果,现在国际旅游岛被批准了,可是旅游事业的大投入八字没一撇呢,房地产反而先炒热了,这正常吗?合规律吗?事实上,如果海南还没有培育出能吸引更多国内、海外旅客的能力,或者说魅力之前,却把当地房价炒到天上去,是不利于扩大旅游营利能力的。房价高企,必然带来其他开支高企,然而接待和服务国内外游客的软件还是老一套,甚至于因为觉得房价高,所以可以向客人多收费,这样的地方,会吸引人吗?

作为海南国际旅游岛概念首倡者、全国政协委员、国务院特殊津贴专家、中国(海南)改革发展研究院执行院长迟福林,对这个问题也有着类似的观点。



凤凰水城坐落于三亚河畔 翁叶俊 摄

快报记者采访迟福林的时候,他正准备赶到北京参加两会,对于海南疯狂圈地炒房,他表示了自己的担忧。“我这次去全国政协开会,会提两个提案,其中有关于统筹海南城乡一体化的建议”。他表示,海南城乡一体化的核心是财政和土地资源的重组。

现在海南房地产价格炒得这么高,岛内一些地方政府在某种程度上起着推波助澜的作用。他说,为什么一宣布搞国际旅游岛,很多地方官员对旅游本身的建设兴趣不大,而对房地产却趋之若鹜呢?因为旅游产业的发展,发达和见效相对慢,房地产却可以实现几个月翻倍的效应。土地资源的买卖、房地产的高热,迅速增加财政收入,迅速推动GDP,也迅速抬高了官员们的政绩。所以一些官员宁愿选择让房价猛烈高热,对炒房不仅不抵制还叫好,对理头搞旅游资源升级换代,就没那个耐心了。

迟福林说:“我的建议中,将对全海南18个省辖市县的城乡土地进行一体化管理和开发,土地出让和房地产建设项目审批,都要统一扎口管理,也就是全省内统一土地资源,谁拿地都是和海南省管,费用统一收上来,然后对农民或者城市居民的搬迁、拆迁补偿,都由省财政统一分配下去,取之于民,用之于民,这样可以最大程度保证海南今后的土地开发与全岛的国际旅游岛目标一致,最大程度避免稀缺的海滨、沙滩地块成为某个地方官员个人的政绩陪葬品,成为开发商一家的暴利源头。”

“土地离各个市县的政绩筹码越近,海南岛越富强的国际旅游岛目标的实现就越远,我们有责任在提出一个好概念后,也保证有一个好结果。”迟福林说。

一线海景=能看到一条线的海

张兴吉教授,这位海南师范大学的历史学专家因为对海南房地产热独到的见解,最近也是媒体曝光率很高的红人。

他对快报记者表示,虽然自己出生地不是海南,但二十多年来,“我早已把这里当成故乡,所以和土生土长的海南人一样,热烈

盼望着国际旅游岛建设能带动整个海南真正腾飞。”他引用国际著名旅游专家马塞尔·施奈德的论述,欧美游客只知道中国有悠久的历史,却不知道在它的南端还有这么美丽的热带岛屿,他们更愿意选择知名度高的普吉岛、芭提亚。国际知名度不高的直接反映就是入境游客总量占全省游客总数和全国入境游客总量的比重都很少,而国际上许多著名的旅游岛屿,接待的主要是国外游客,入境游客占接待游客总数的比重都在60%以上。国际游客不肯来,说明这个岛肯定有问题,结果这些问题还没解决,又把岛上的房价炒得比普吉、芭提亚还要高,至少是不比人家逊色,国际旅游岛的蓝图还怎么进行下去呢?

张兴吉支持迟福林的观点,海南国际旅游岛建设必需是大海南,小地方的框架,必需有统一的资源控制和分配,无论这种资源是景点,是房地产还是其他。

他说,三亚和海口现在都出现了缺乏统一规划,急于争抢房地产快车的现象,而且让我们惊异的是,高速公路除了不时有不带头盔、两三个人挤在一辆车上的摩托呼啸而过外,居然也会有牛或者羊跑上路面。当地一位交警说,这种现象的出现,除了警力不足、巡逻车辆不多,是一个原因。路面本身的长期缺乏修理,道路监控、管理设备的缺失,是最根本的症结所在。

在三亚凤凰国际机场,一出机场大厅,和所有的国内大中型机场一样,都有专门的出租车等候区,可是让快报记者纳闷的是,想去的去三亚市大东海景区,等候区里所有的出租车,都不肯打表,从第一个到最后一个人的士,都是报了一个价格,有要100的,有要80的。

记者只好走到机场外的公路,拦了一辆过路的出租车,结果最终打表的价格是40元。记者问机场的保安,为什么这里的出租车都要高价,对方嘿嘿笑。事后,城区的好几个的哥都向记者介绍说:“那里就是这样,能在机场里排队的都是有关系的,我们很多离海边步行七八分钟的

楼盘,现在都不能看到海,只闻海声,不见海水,就是三亚和海口建设缺乏统筹规划,前期开发消耗后期开发资源的写照。

不打表的机场的士,撑不起高房价

房地产热,是一个成熟的、发达的国际旅游胜地的特征,也是海南显然离这个特征的前提差太远,结果先热了,就是本末倒置,缘木求鱼了。

张兴吉和迟福林都着重提到了海南为旅游业所能提供的配套服务能力的落后,比如公众服务的意识、岛上民众的个人素质、医疗卫生保障的力度、道路交通的条件,都不那么令人满意。

事实上,记者在为期五天的采访中,这些软件上的遗憾,也总是如影随形地相伴左右。比如,从海口坐车到三亚走西线高速公路,这条1998年开通的高速公路,据介绍至今没有经过一次大修。路况也确实不好,路面损坏极为严重。昌江至八所段,从黄流至三亚段,路面坑窝很多,险象环生,而且让我们惊异的是,高速公路除了除了不时有不带头盔、两三个人挤在一辆车上的摩托呼啸而过外,居然也会有牛或者羊跑上路面。当地一位交警说,这种现象的出现,除了警力不足、巡逻车辆不多,是一个原因。路面本身的长期缺乏修理,道路监控、管理设备的缺失,是最根本的症结所在。

海南的主管部门,对于这些问题的,有着相当清醒的认识。所以,记者看到,正在拟定的《海南国际旅游岛建设发展规划纲要》第一稿中,关于海南国际旅游岛的战略定位,有六大要求,但是没有一个是房地产开发目标。相反,海南的主政者,提出的都是以富民强省为目标的实业计划,比如要把海南建成中国旅游业改革创新的试验区、服务业走在全国前列,全岛的接待能力达到世界一流的岛岛休闲度假目的地标准;又比如全岛成为中国生态文明建设示范区,成为南海油气、渔业资源开发和服务基地,成为全中国的大菜篮子等等。

陈杰:海南在上世纪90年代初经济崩溃后,确实在这近20年时间里一直在消化之前的恶果,补课的因素是有一些的。但是年初的暴涨局面肯定是炒作出来的。市场中的商品不应该出现这样的情况,如果短期内这种势头不能迅速冷却的话,就会自我放大形成泡沫,最终很容易毁了海南的未来发展之路。

用资本利得税逼退投机资金

陈杰:海南在上世纪90年代初经济崩溃后,确实在这近20年时间里一直在消化之前的恶果,补课的因素是有一些的。但是年初的暴涨局面肯定是炒作出来的。市场中的商品不应该出现这样的情况,如果短期内这种势头不能迅速冷却的话,就会自我放大形成泡沫,最终很容易毁了海南的未来发展之路。

国际旅游岛还需多种产业支撑

陈杰:这次和上世纪90年代初还是有区别的,现在有基本面的支撑,而以前仅仅是一个沙滩上的口号;我们要搞特区了,千军万马下海南。现在海南还是有一些比较成熟的产业,比如旅游业确实做得比较好,有一些基础。

陈杰:国际旅游岛是一个综合的经济体,要多个产业的支撑配合,比如物流产业、零售、航空、人才配套、商业等等,关键还是城市的规划和发展,打造一个真正宜居的环境,这样大家才能愿意来,不是光有酒店就可以的。

陈杰:国际旅游岛是一个综合的经济体,要多个产业的支撑配合,比如物流产业、零售、航空、人才配套、商业等等,关键还是城市的规划和发展,打造一个真正宜居的环境,这样大家才能愿意来,不是光有酒店就可以的。

陈杰:国际旅游岛是一个综合的经济体,要多个产业的支撑配合,比如物流产业、零售、航空、人才配套、商业等等,关键还是城市的规划和发展,打造一个真正宜居的环境,这样大家才能愿意来,不是光有酒店就可以的。

用资本利得税 挤掉海南房价泡沫



陈杰 复旦大学住房政策研究中心执行主任,瑞典乌普萨拉大学房地产与城市研究所兼职研究员。

在国际旅游岛国家战略的利好消息下,海南房价再次上演了上世纪90年代初的疯狂一幕。泡沫、前盘,这将成为海南新一轮发展的关键词吗? 星期柒新闻周刊专访了复旦大住房政策研究中心执行主任陈杰副教授,他认为,海南国际旅游岛的成败还在于政府能否对房地产市场进行有效调控。“我们可以在海南做物业税的试点,或者征收高额房地产交易资本利得税,锁定房产投机行为。”陈杰说。

海南房产就像小盘股

陈杰:海南有点像股市中的小盘股,大家看好,量一大就容易炒起来,特别是一些“坐庄”的再互相一炒,一下子就能把价格炒高,这跟上海还不一样,虽然上海炒楼的资金也很多,但毕竟盘子大。

陈杰:海南在上世纪90年代初经济崩溃后,确实在这近20年时间里一直在消化之前的恶果,补课的因素是有一些的。但是年初的暴涨局面肯定是炒作出来的。市场中的商品不应该出现这样的情况,如果短期内这种势头不能迅速冷却的话,就会自我放大形成泡沫,最终很容易毁了海南的未来发展之路。

用资本利得税逼退投机资金

陈杰:海南在上世纪90年代初经济崩溃后,确实在这近20年时间里一直在消化之前的恶果,补课的因素是有一些的。但是年初的暴涨局面肯定是炒作出来的。市场中的商品不应该出现这样的情况,如果短期内这种势头不能迅速冷却的话,就会自我放大形成泡沫,最终很容易毁了海南的未来发展之路。

国际旅游岛还需多种产业支撑

陈杰:这次和上世纪90年代初还是有区别的,现在有基本面的支撑,而以前仅仅是一个沙滩上的口号;我们要搞特区了,千军万马下海南。现在海南还是有一些比较成熟的产业,比如旅游业确实做得比较好,有一些基础。

陈杰:国际旅游岛是一个综合的经济体,要多个产业的支撑配合,比如物流产业、零售、航空、人才配套、商业等等,关键还是城市的规划和发展,打造一个真正宜居的环境,这样大家才能愿意来,不是光有酒店就可以的。

陈杰:国际旅游岛是一个综合的经济体,要多个产业的支撑配合,比如物流产业、零售、航空、人才配套、商业等等,关键还是城市的规划和发展,打造一个真正宜居的环境,这样大家才能愿意来,不是光有酒店就可以的。

陈杰:国际旅游岛是一个综合的经济体,要多个产业的支撑配合,比如物流产业、零售、航空、人才配套、商业等等,关键还是城市的规划和发展,打造一个真正宜居的环境,这样大家才能愿意来,不是光有酒店就可以的。

陈杰:国际旅游岛是一个综合的经济体,要多个产业的支撑配合,比如物流产业、零售、航空、人才配套、商业等等,关键还是城市的规划和发展,打造一个真正宜居的环境,这样大家才能愿意来,不是光有酒店就可以的。

陈杰:国际旅游岛是一个综合的经济体,要多个产业的支撑配合,比如物流产业、零售、航空、人才配套、商业等等,关键还是城市的规划和发展,打造一个真正宜居的环境,这样大家才能愿意来,不是光有酒店就可以的。

陈杰:国际旅游岛是一个综合的经济体,要多个产业的支撑配合,比如物流产业、零售、航空、人才配套、商业等等,关键还是城市的规划和发展,打造一个真正宜居的环境,这样大家才能愿意来,不是光有酒店就可以的。

陈杰:国际旅游岛是一个综合的经济体,要多个产业的支撑配合,比如物流产业、零售、航空、人才配套、商业等等,关键还是城市的规划和发展,打造一个真正宜居的环境,这样大家才能愿意来,不是光有酒店就可以的。

陈杰:国际旅游岛是一个综合的经济体,要多个产业的支撑配合,比如物流产业、零售、航空、人才配套、商业等等,关键还是城市的规划和发展,打造一个真正宜居的环境,这样大家才能愿意来,不是光有酒店就可以的。

陈杰:国际旅游岛是一个综合的经济体,要多个产业的支撑配合,比如物流产业、零售、航空、人才配套、商业等等,关键还是城市的规划和发展,打造一个真正宜居的环境,这样大家才能愿意来,不是光有酒店就可以的。

陈杰:国际旅游岛是一个综合的经济体,要多个产业的支撑配合,比如物流产业、零售、航空、人才配套、商业等等,关键还是城市的规划和发展,打造一个真正宜居的环境,这样大家才能愿意来,不是光有酒店就可以的。

陈杰:国际旅游岛是一个综合的经济体,要多个产业的支撑配合,比如物流产业、零售、航空、人才配套、商业等等,关键还是城市的规划和发展,打造一个真正宜居的环境,这样大家才能愿意来,不是光有酒店就可以的。

陈杰:国际旅游岛是一个综合的经济体,要多个产业的支撑配合,比如物流产业、零售、航空、人才配套、商业等等,关键还是城市的规划和发展,打造一个真正宜居的环境,这样大家才能愿意来,不是光有酒店就可以的。

陈杰:国际旅游岛是一个综合的经济体,要多个产业的支撑配合,比如物流产业、零售、航空、人才配套、商业等等,关键还是城市的规划和发展,打造一个真正宜居的环境,这样大家才能愿意来,不是光有酒店就可以的。



游客只能远远观望凤凰岛 快报记者 石成 摄