

海南旅游地产发展要坚持低碳模式

本报三亚3月20日电（记者单憬岗）今天上午，2010博鳌国际旅游论坛·地产与旅游主题论坛在三亚亚龙湾举行，国内外专家、学者、官员们深入探讨了海南旅游业与房地产业的发展及其相互关系。他们一致认为，旅游与地产两个产业具有相互促进作用，考虑到旅游房地产业被列为海南省主导产业的重要性，海南必须在发展旅游房地产业时走出一条低碳绿色环保的新型发展之路。

住房和城乡建设部总经济师李秉仁，中科院院士、工程院院士周干峙，中国工程院院士邹德慈，海南省副省长姜斯宪出席了今天的主题论坛。

李秉仁在开幕致辞时强调，如何统筹发展与旅游业相协调的，符合海南国际旅

游岛特色的房地产业，如何处理好发展旅游业、发展房地产业与保护自然资源环境的关系，促进海南经济社会的可持续快速健康发展，是当前我们面临的重大问题，亟待进行深入地分析研究。

众所周知，房地产业和旅游业均属现代服务业范畴，两个产业的发展具有明显相互促进作用。房地产业参与旅游基础设施开发，可提高旅游接待能力，旅游业可为房地产业注入新的理念，拓宽产业发展空间。房地产业与旅游业相结合的产物，就是所谓的旅游房地产。它一般是指以满足旅游度假需求为目的而进行的房地产开发和营销，其开发对象为旅游度假物业，主要包括旅游度假酒店、休闲运动度假村以及住宅项目等类型。

旅游房地产的发展有利于提升旅游服务设施的品质，有利于发掘旅游度假资源的价值，并将加快海南国际旅游岛的发展进程。与此同时，国际旅游岛的建设也将进一步推动海南旅游房地产的发展。

李秉仁认为，近年来，海南有规划、有计划地发展旅游房地产，利用海岸线、湖泊、山林等资源，建设了一批高端度假酒店度假村等旅游度假产品，充分利用了海南的特有区位优势 and 良好生态环境。同时，海南旅游业的发展也加快了产业转型升级，提高了优质资源的价值。

与会者一致认为，丰富的自然资源、良好的生态环境是海南可持续发展的根本保障。在发展旅游房地产时，必须高度重视保

护自然资源和生态环境，从项目选址规划、设计、施工到污水垃圾处理等环节，都要处理好开发建设与保护环境的关系。要重视生态环境建设，加大对环境建设的投入，使项目建设和生态环境建设相协调，要加强沿海防护林等公益林的建设，以体现科学发展、绿色发展、和谐发展的理念。

会议达成共识：海南的旅游房地产发展正在迎来新的发展机遇，必须综合考虑本地房地产发展现状、资源条件市场需求及国际旅游岛建设的客观要求，借鉴国际经验发展旅游房地产。要坚持低碳发展模式，在项目的规划、设计、施工和运营管理全周期，遵循资源节约环境友好的宗旨和理念。要加强城乡住房建设，为农民建设具有海南地方特色的住房。

海南发展房地产业要有大局观

本报记者 单憬岗 实习生 张璐璐

一接到海南日报记者的采访邀请，中国规划界的泰斗级人物、两院院士周干峙就非常热情地做出了回应。面对记者，谈起海南，周院士就像讲述自己最钟爱的女儿一样，语气中充满了特别珍爱。同时，从他珍爱的口吻中，记者也听出他对于未来海南房地产与旅游两大产业的互动和发展充满了期待。

“我觉得海南岛是一个绝代佳人。”40年前，周院士第一次来海南，就有了这个深深刻入脑海的印象。他认为，海南是中国唯一的气候最好、唯一的环境最好，也是唯一的尚有很大开发潜力的地方。“那时我就梦想海南岛将来应如何如何的美丽辉煌，可惜那时没条件。如今，海南要建国际旅游岛了，这是我们规划建设领域人百年难得的好机遇。我们将在这里大有可为，大有发展，可以做很多很多工作。”

周院士认为，海南最近一段时间出现的房地产热对于海南其实是一种机遇。这次与1990年代的那次不一样，那次因为种种因素形成了泡沫，这次在一定的经济条件下产生的，其间出现了一点矛盾，有其客观规律存在。“这给了我们一个机会，就是总结经验，把下一步的工作做得更好。我不主张把这些波动都认为是坏事。人要善于总结经验，社会才有进步。”

周院士表示，在建设国际旅游岛的背景下，海南发展房地产业要有大局观，这个大局观一是要有良好的规划，规划先行，走好第一步。政府必须做好科学决策。“现在我的看法是，少数人就是再大的科学家、再权威的人士也没有用。市场、经济、政策都是非常复杂的，既有全局又有局部，牵扯到方方面面。”

具有大局观还要兼顾方方面面的利益，尤其是本地居民，包括本地农民的切身利益。“一个与本地民生相脱离的国际旅游岛是基础不牢靠的，也是不可能建成的。”

具有大局观就必须认识到，房地产业只能是海南诸多产业的一部分，只有海南多种产业协同前进、共同繁荣，海南本土经济才能真正获得发展，海南全体人民才会有比较丰富的富裕生活的基础。“每个产业就像一种鲜花，花的种类越多花园就越美丽。”

海南将建设环球企业绿都

缔造海南国际旅游岛高端价值领地

本报三亚3月20日电（记者谭丽琳 单憬岗）“我们相信，海南不会重蹈历史覆辙”，在今天上午举行的地产与旅游主题论坛上，副省长姜斯宪充满自信表达了这一判断，并在演讲中提出了“企业绿都”——这一可能会带给海南旅游业革命性变化的新概念。

姜斯宪表示，他对海南房地产市场长期稳定发展充满信心。这一信心来自对国际旅游岛建设的科学预期，来自对上个世纪90年代房地产经验教训的认真总结，来自对海南房地产现状和未来走势的深入分析，以及对海南独特资源的再认识。

姜斯宪表示，在未来相当长一时期，房地产将继续成为海南的支柱产业之一。而其中最具有独特价值的是海南的旅游房地产。

“企业绿都”来自王子林博士的设想。姜斯宪在演讲中表示，这可能成为构建海南国际旅游岛高端价值领地的一个现实选择。所谓“企业绿都”，简而言之就是把建设中心城市CBD和总部基地的成功实践与海南长夏无冬的独特气候和环境优势对接而成的力作，可以助推海南国际旅游岛实现产业升级。

姜斯宪认为，“企业绿都”发展方向有助于构建现代高端旅游地产框架，提高资源利用的文化含量、智慧含量、财富含量，形成海南国际旅游岛建设的价值高地和持久动力。“企业绿都”带给海南现代旅游业的“革命性”变化，姜斯宪认为，至少体现在四个方面：一是使观光旅游升级为绿色商

务，其价值含量将大大提高；二是承载主体由个人转化为企业，不仅提升了直接消费的强度，而且能从企业的经济活动中带来持续的税源和其他收入；三是由旅游度假本位转变为以旅游度假为愉悦背景，以总部绿色商务等经济活动为深刻内容的高端经济；四是推动人们把海南从第二居所转变为人们所从事事业的绿色延伸，乃至成为企业的头脑中心、研发中心、展示中心、交易中心和交流中心等，形成绿色总部经济、创意经济、文化经济、会展经济、交流交往经济等高端企业绿都业态。

姜斯宪强调指出，在互联网高度发展和人们越来越关注发展事业和享受生活之间平衡的时代里，这不仅是不可能的，而且是

必要的。

据姜斯宪介绍，海南岛的海岸线长达1528公里，其中具备旅游房地产开发条件的岸线约占一半以上，目前海南已经初步形成了以观光旅游、时令度假、候鸟家居、会展商务等运营体系，以酒店、住宅、旅游景点、文体娱乐设施为基本业态，从北到南沿海岸线分布的观光度假休闲产业带。现在正在积极推进建设的有海棠湾、清水湾等10余个海湾，需要三十年至五十年的时间方能基本建成。

姜斯宪在结束演讲时表示，海南愿意为此卧薪尝胆，奋斗十年，努力实现中央对海南国际旅游岛建设的要求和广大人民群众的期待。



↑ 3月20日，地产与旅游主题论坛上，嘉宾在交流。

← 3月20日，地产与旅游主题论坛在希尔顿大酒店举行。

（本版照片由本报记者王凯摄）



速记王小丫

近距离观察王小丫（见右图），才发现电视上快人快语的她，台下是一张亲切而温和的笑脸。

一如在央视《开心词典》节目中利落的手势，“首先我们请上我们第一位致辞嘉宾！”小丫给人的印象是干练、麻利、机

敏，看她的节目感觉很痛快。

屏幕上，王小丫是一派“一切尽在掌握”的从容，而在这次国际旅游岛论坛上，她却是那样的体贴而知性。例如，当邹德慈院士演讲完后，她就立刻优雅地提起了很多年前采访邹院士的一幕场景。谈及邹

院士的一贯的关注，谈及邹院士对海南的热心。

在一个规模较小的论坛上做主持人，记者发现她的眼神里少了屏幕中的逼视锋芒，柔和甚至散淡了许多。虽白净秀丽，但并不像电视里那样光鲜夺目。

王小丫，值得回味的主持人。

本报记者 单憬岗
（本报三亚3月20日电）

迟福林纵论海南房地产业三大历史机遇

本报三亚3月20日电（记者单憬岗）在今天上午召开的地产与旅游主题论坛上，中国（海南）改革发展研究院院长迟福林认为，海南的房地产业发展面临着诸多重要历史机遇。

“当前我国中等收入群体约为23%，以每年一个百分点速度上升，这将提供一千万购买力，如果一千万当中百分之一购买力，每年将有10万人选择在海南购房。”迟福林十分看好海南未来的房地产市场。

他认为，海南的房地产业面临三大历史机遇。一是对于海南房地产的需求正处

于历史转折时期，随着我国需求结构的变化，全国对海南独特自然资源的需求不断提高，并呈现快速发展趋势，这是一种深层次的消费需求结构变化。二是以旅游房地产为特点的海南房地产结构正处于快速变化的过程中，高端旅游房地产项目开始大量进驻海南，中高端住房需求会持续上升相当一个阶段，商业地产有可能成为未来海南房地产的热点之一。三是绿色发展是海南的最大机遇，也是海南房地产业发展基本特点基本优势，海南需要在这个方面做好文章。

他认为，当前海南面临着相关产业发展、尤其是服务业对海南房地产的需求在上升。随着服务业开放的进程，海南服务业有可能呈现快速发展趋势，这将拉动海南商业地产需求的不断上升。随着海南逐步建设国际购物中心，商业地产面临着重要的发展机遇。迟福林说，高端的旅游房地产项目开始进驻海南，此外，海南的旅游开放政策还将吸引大批量的国际高消费群体，尤其是商务旅游群体，其对酒店、度假村等旅游地产的需求档次也相对较高，中高端的住房需求在持续上升。今年年初三亚的

房地产行情，有炒作因素，但也有岛外中高端的刚性需求因素。

迟福林表示，海南应把房地产发展规划纳入省“十二五”规划中，统筹未来10年-20年的中长期发展。无论是面对短期需求还是中长期发展，海南都需要着力扩大房地产供给总量，以满足不断增长的内岛外房地产市场需求。他认为，积极推进以保障性住房为重点的房地产结构调整，把满足岛内居民尤其是中低收入群体的住房保障作为政府的重要职责。调控房地产市场的重要途径就是调控土地资源供给，这是当前调控房地产的基本性手段。为此，应当稳定土地供应总量，实现合理、有序、深度开发，从长计议，防止短期炒作。

已经是连连拿出大手笔，举办相关的艺术交流活动。据了解，海南公务员书法作品展、海南军警书法作品展、海南行京华四人书画展、纪念改革开放30周年·中国书画名家十人展、建设海南国际旅游岛·韩美林艺术馆馆藏作品展，等等。

一座城市因为有了文化，这座城市变得才更伟大。李福顺认为，自己一手创建的恩祥艺术馆不仅汇聚了紫园社区的文脉，更竖起了海口西海岸的人文艺术地产的新标杆，开创了高雅艺术和现代人居完美融合的典范。

（本报三亚3月20日电）

海南恩祥地产董事长李福顺：将中国传统文化引入地产开发

本报记者 郭景水

瑞、王建成、程茂全六位书画名家，为“文化与体育旅游主题论坛”联袂推出66幅佳作，举办“书画名家六人展”。今天下午，在接受海南日报记者采访的时候，李福顺表示，文化是旅游的靈魂，旅游因为有了文化更具吸引力和魅力。

出生于齐鲁大地的李福顺，非常喜好

中国房地产协会副会长朱中一：海南要盘活房屋租赁市场

本报三亚3月20日电（记者单憬岗 实习生孙芳芳）在今天上午召开的地产与旅游主题论坛上，中国房地产协会副会长朱中一就促进海南房地产业与国际旅游岛建设的协调发展建言，海南应鼓励闲置住房出租，盘活房屋租赁市场。

在国际旅游岛建设的大背景下，发展房地产业必须要有明确的指导思想。对此，朱中一先生提出了“一个结合，一个响应”，他提出：“随着国际旅游岛建设步伐的加快，国内外居民到海南旅游的人数必然会大量增加，所以海南发展房地产的指导思想必须要与开发建设国际旅游岛相结合，要从前几年的一般的开发销售，转向以满足国内外旅游者的旅游度假休闲相适应。”

海南拥有得天独厚自然条件，再加上国际旅游岛建设的推动，岛外境外居民到海南特别到三亚购房的比例日益提高。这对促进海南房地产业发展的推动，地方经济改善城市面貌发挥了重要作用，但同时也出现两个问题。一方面，较快推高海南房价。另一方面，外地居民由于入住时间比较短，住房空闲时间比较长而造成了资源浪费。

对于这种矛盾的存在，朱中一有着自己的看法。他认为培育发展二手房市场和租赁市场，将闲置住房充分利用，是解决这一矛盾的重要途径，也是海南房地产业和旅游地产的当务之急，“温家宝总理在今年政府工作报告当中，专门讲到规范发展二手房市场，倡导租赁消费，盘活住房租赁市场，海南也一定要做好这篇文章，抓紧制定培育发展二手房市场和租赁市场政策。”

对于如何盘活房屋租赁市场，朱中一副会长也给出了自己的建议。他认为，政府应该鼓励房地产业尽量减少出售住房的比例，尽量减少房屋销售以后的控制，将增量与存量统筹考虑，培育发展二手房市场和租赁市场。同时，抓紧制定培育发展二手房市场和租赁市场的政策，积极鼓励岛外居民将闲置住房出租或者与公司签订协议，请物业公司代为出租。这样房屋所有者和物业公司双受益，更能闲置住房提供给旅游者使用，对国家对百姓都有利，也是一举多得。