

以绿色、科技、人文为核心理念,招引中外企业来海南建立绿色总部,吸引百强企业、财富巨子落地生根……

王子林解读环球企业绿都

文\海南日报记者 谭丽琳



王子林接受采访。

海南日报记者 李英挺摄

在刚刚落幕的 2010 博鳌国际旅游论坛上,海南省副省长姜斯宪在论坛发表演讲中谈及海南未来旅游房地产发展的目标时,首次提出创建环球企业绿都,缔造海南国际旅游岛高端价值领地这一概念。3 月 26 日,这一概念的提出者——中联研究院的首席经济学家、研究员王子林在海口接受海南日报记者的独家专访。

王子林第一次来海南,是 1984 年。时年,王子林正在中南财经大学攻读硕士研究生,被学校派往位于通什(今五指山市)的一所中专学校讲课,在这座小山城一呆就是 20 多天,绿得如翡翠般的五指山和纯朴的民风令王子林至今记忆犹新。“对海南,因此多了一分眷念”,3 月 26 日在海口接受记者采访时,王子林认为这段珍贵的记忆,当算他提出海南创建“环球企业绿都”的原动力。

“这个想法来自我对海南 20 多年投资业态的近距离观察和分析”

今天的王子林已成为中联研究院的首席经济学家、研究员,并且还拥有中国证监会重组咨询委员会委员等多个在我国金融界颇有分量的头衔。随着海南国际旅游岛建设上升为国家战略,王子林不失时机地为海南奉献了一个崭新的创意——“构造高端企业绿都经济业态,与海南业已形成的观光旅游度假经济相呼应,并为之注入强大的价值源泉。”“这个想法来自我对海南 20 多年投资业态的近距离观察和分析”,王子林告诉记者,在海南建省办经济特区之初,他为部分来海南投资的企业提供资产评估和财务顾问服务,目睹了大规模、大密度的资金涌进海南。随着海南房地产泡沫的破灭,他又痛惜地目睹海南迎来了灾难性的打击,一家家公司败走麦城,海南一夜之间成为了投资者讳莫如深的“陷阱岛”。在王子林看来,海南第一轮开发的失败在于“没能挖掘出海南的核心价值,单纯的房地产把海南的价值灵魂做偏了。”

2010 年新年伊始,海南以“国际旅游岛”的新面貌再次出现在世人面前时,令人始料未及的“海南热”顿时席卷全国,甚至波及到欧美国家。成功地参与了苏州工业园区和多个城市的 CBD 策划、创建的王子林透过“海南热”开始了新的观察和思考。他说,海南建设国际旅游岛的时机已经成熟,这是海南新的历史机遇,这一战略甚至将决定海南在未来 100 年是什么或者姓什么?但他又觉得通过旅游业带动现代服务业从而实现省委提出的“强岛富民”的目标这一篇文章却不好做。

“海南旅游开发一定要注意不要过度开发市场,要注意一个旅游目的地寿命和容量”

王子林的这一担忧来自于他对世界各个观光度假候居产业带的研究。他说传统观光度假旅游发展模式,在给当地经济带来可观的一次性土地出让收入和持续的旅游收入的同时,也由于热带、亚热带气候本身决定的淡旺季之间客流的巨大峰谷差和传统旅游业本身的价值承载力局限,不可避免出现产业规模、服务质量、效益提升难以逾越的瓶颈。纵观夏威夷、普吉岛等世界著名旅游岛屿以及城市的发展历程,单一倚重传统旅游业模式已面临单位资源承载力和旅游增长边界的瓶颈制约。王子林说,21 世纪社会进入信息时代,人们在寻求进一步发展时,如果单纯依靠观光、休闲旅游很难撑起一个地方的发展,至少后劲乏力。因此他认为,海南开发应该有自己不同于其他旅游目的地的特色,不能模仿某些过度开发模式,也不能简单复制夏威夷的经验。“海南旅游开发一定要注意不要过度开发市场,要注意一个旅游目的地寿命和容量”,王子林特别强调这一点。对海南当前出现的房地产热,王子林一针见血地指出最大弊端在于“三浪费一增加”,即楼房空置浪费、浪费基础设施、浪费公共服务设施、增加管理成本。他以某楼盘为例说,该楼盘从开盘至今销售 3000 多户,购房者全部都是岛外人,而入住率不到 10%,冬季一片繁华而其他季节则是一片死寂。他进而指出,与优质资源成反比的是,

这些房产项目多不具备发展的可持续性,堪称低回报率的经营产品。

“构建环球企业绿都实际上是把建设中心城市 CBD 和总部基地的成功实践与海南独特的反季节气候和环境优势进行对接”

海南的优质资源是阳光、空气、海滩、椰林?是,但不全是,王子林认为最重要的是反季节,因此他萌生了构建环球企业绿都的设想,他说构建环球企业绿都,实际上是把建设中心城市 CBD 和总部基地的成功实践与海南独特的反季节气候和环境优势进行有效对接。在王子林看来,构建环球企业绿都核心是,以绿色、低碳、清洁、可持续发展为构建企业绿都核心原则,取区域独特的自然和区位优势,进行保护性、增益性、系统性开发,以绿色、科技、人文为核心理念,融汇国际先进经验、中外经典、和谐经济发展理念为再创元素,招引中外企业建立绿色总部,吸引百强企业、财富巨子、诸子百家落地生根,开创以会馆、展馆、书院、总部、基地、俱乐部等为有形的载体,构建以创意、文化、交际、交流、会展、研发、孵化、运营、交易等组成的高端绿色经济圈,把绿都打造成为海南国际旅游岛建设的价值高地和最为持久、强劲的发展动力。王子林设想的绿都基本功能组团包括企业绿色总部基地、国际著名企业展馆会馆博览城、企业无冬绿色论坛、企业家绿色俱乐部群、上市公司辅导路演推介冬宫等,他认为,这些功能组团有机系统融合,互促互进,相得益彰,将聚力推动地区绿都持续高速发展。

“构建环球企业绿都可以形成海南国际旅游岛建设的价值高地和最为持久、强劲的发展动力,改写旅游胜地开发的命运”

环球企业绿都,王子林说这 6 个字最重要的内涵在于,海南推进国际旅游岛战略开发,必须超越传统旅游业发展模式,着力于提高资源利用的文化含量、智慧含量、财富含量,实现资源的价值持续高密度、高增长地产出,以财富之岛、智慧之岛、创意之岛的现代高端旅游发展架构,形成海南国际旅游岛建设的价值高地和最为持久、强劲的发展动力,改写旅游胜地开发的命运。具体而言就是利用反季节热带气候宜人的独特条件,瞄准国际和全国范围特别是北方地区财富创造的骨干企业、智慧承载的高端人群,创造巨子云集、企业生根的环球企业绿都,形成骨干企业和财富巨子为主体的绿色总部经济、创意经济、文化经济、会展经济、交易经济、交往交际交流经济。王子林自信地认为环球企业绿都可以为海南的旅游业带来革命性的变化。首先可以从观光旅游升级为绿色商务,其文化、智慧、价值含量大大提高,人流峰谷差大大降低,热点期间大大拉长;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,资源的价值密集度发生了本质性变化,并可带来持续的税源和收入;三是由旅游本位转变为以旅游观光、文化娱乐为愉悦背景,以总部绿色商务等经济活动为深刻内容的高端绿色经济;四是推动企业家和成功人士把海南从第二居所转变为其所从事事业的绿色延伸,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。而对骨干企业和高端商务人士而言,海南完全具备无冬运营绿色总部或者说是绿春“冬宫”的吸引力。在王子林的展望中,环球企业绿都对提升海南持续、高速发展的潜力非常大。他认为随着“环球企业绿都”的创立,可增益海南地位同时也有利于提升地区的品质,增益资源价值量。而海南旅游房地产住宅化倾向带来的高空置率等问题也能在一定程度上得以缓解。王子林认为最重要的一点在于可以提高海南知名度和影响力,带动区域发展,甚而能辐射、带动海南及泛珠三角省份的发展。