



关/注/海/南/海/岸/带/可/持/续/开/发/利/用/特/别/报/道

政府主导：海棠湾自信的选择

本报记者 官 蕾 单憬岗



海棠湾在建的一家星级酒店效果图。该酒店占地 348 亩，建成后拥有 507 套客房，预计 2010 年底营业。 本报记者 李英姪 翻拍

一个自信的选择

“海棠湾以政府主导开发模式的核心：一是坚持政府主导海棠湾的规划；二是坚持政府主导海棠湾的征地；三是坚持政府主导海棠湾基础设施建设；四是坚持政府主导海棠湾的招商引资。”岳进说。

早在 2004 年，三亚市就开始筹划海棠湾的开发，由于海棠湾开发面积大，起点要求高，资金投入巨大，市政府最初的设想是采取与企业合作成片开发。当时，以上海家化集团为首的上海企业联合体希望能参与该区域的土地一级开发整理。随后，和记黄埔、保利集团等，都表露出类似意图。然而，历经多次商谈，两年多时间并

没有一家企业启动实质性建设。随着这些年的发展，三亚市政府自身开发能力不断增强，三亚市委、市政府果断决定，改变以前由政府和企业合作进行一级土地开发，一并分享土地出让收益的开发模式，由政府独立完成土地一级开发，然后政府以项目带土地，进行招商。

三亚市政府重金邀请了国内外著名设计单位，高水平编制了海棠湾规划，全力抓好征地拆迁安置，加快基础设施建设，专门成立了海棠湾管理委员会和海棠湾开发建设有限公司，负责基础设施建设、项目策划包装、推介招商等。经过精心准备，在 2007 年 5 月，海棠湾第一批 7 宗酒店用地进行公开出让，以每亩平均 100 万元的价格落槌成交，出让金达 24 亿元。

立法保护 公众优先

国外著名滨海地区开发和保护的的经验

性。20 多年来的建设，虽然期间规划进行过几次小调整，但始终保持着原有的规划布局 and 传统建筑风格。坎昆市能够取得接待国外游客平均停留时间达 5-7 天，人均消费 1000 美元以上的成绩，高水平的规划编制和严格执行功不可没。

提高经营管理水平

以稳定的政策、优惠的条件鼓励吸引欧美外商投资参与海岸带的开发和管理，是以上国家和地区的共同策略。在马尔代夫，顶级酒店无一例外的请国际著名酒店公司管理，不但提高了管理水平，而且大部分酒店管理公司是连锁集团，在世界各地都有成熟的销售网络，可以为酒店源源不断地输送优质、稳定的客源。

加强利用保护立法

从 1970 年开始，美国国家海洋和大气管理局(NOAA)就致力于推动美国政府海岸带自然资源开发与保护的立法和政策制定，加强对海洋资源及海岸带的环境监督；在以色列，《海岸环境保护法》对海岸带环境的损害进行了详细规定，并明确要求除了《规划和建设法》使用的特定许可步骤外，对于海岸带环境的任何行为，只有在他们及海岸带环境造成的损害实现最小化的情况下，主管当局才能颁发许可证。

重视生态环境保护

1970 年代，巴厘岛政府规定滨海一带新

建建筑物最高不得超过 4 层；马尔代夫全国 80 多个岛屿开发了旅游业，每个岛屿都建立起一个独立的自循环系统。如水循环系统，海水被净化成淡水后，使用后经过处理形成灌溉用水、卫生间冲洗用水，几乎无任何废弃物排入海中，避免了对海岸环境的破坏；采矿业曾是普吉岛的支柱产业，但由于采矿对环境污染巨大，政府下令停止了滨海地带的开矿行为。

综述

合理布局滨海一线开发

各国滨海旅游度假区十分注重开发时序和布局，并力求实现优地优用，对滨海一线资源的开发严格限制，确保公共活动空间和海岸带的可持续利用。如夏威夷海湾的规划较好地处理了公众旅游和私人物业的关系，防止了许多空置的私人物业贴近海岸和公众活动区域狭小的问题。海湾一线主要建设公共海滨浴场、品牌酒店和公园，二线布置住宅等，整个规划贯穿了以公众优先的原则。(官蕾 单憬岗)

他山之石

海南龙旅就率先推出省内首个美食游产品——椰乡美食团、美食团会在文昌东郊椰林住木屋、拉鱼网、抓海蟹、喝蟹粥，一路品尝海南四大名菜文昌鸡、加积鸭、和乐蟹和东山羊，当然也会品尝最富海南地方特色的椰子饭、海南粉、椰子糕等地方小吃，一路赏美景品美食。

还有旅行社则推出以温泉为主题的旅游线路，将省内主要温泉串连起来，让游客感受海南温泉岛的魅力；或是推出以雨林为主题的旅游线路，以滨海旅游产品形成蓝绿互动。

赏美食还是泡温泉 主题明确一次玩个透

与传统走马观花的旅游方式相比，现在的游客似乎更喜欢“深度游”，围绕一个主题玩个透。针对这一市场需求，省内也有不少旅行社推出了不同主题的旅游产品，如美食游、雨林游、海湾游等专项旅游产品。

海南龙旅就率先推出省内首个美食游产品——椰乡美食团、美食团会在文昌东郊椰林住木屋、拉鱼网、抓海蟹、喝蟹粥，一路品尝海南四大名菜文昌鸡、加积鸭、和乐蟹和东山羊，当然也会品尝最富海南地方特色的椰子饭、海南粉、椰子糕等地方小吃，一路赏美景品美食。

还有旅行社则推出以温泉为主题的旅游线路，将省内主要温泉串连起来，让游客感受海南温泉岛的魅力；或是推出以雨林为主题的旅游线路，以滨海旅游产品形成蓝绿互动。

海岸带开发利用 必须以保护为前提

本报记者 官 蕾 单憬岗

随着海南国际旅游岛建设大幕的拉开，海南开发建设步伐的加快，海岸带的地位更加凸显。海岸带如何在保护中开发，在开发中保护？日前，海南日报记者就此采访了省城乡规划委员会专家委员徐经国。(以下记者简称“记”，徐经国简称“徐”)。

记：您对海南海岸带资源是如何看待的？

徐：海岸带有四大功能：旅游、生态保护、港口经济和城市生活。我们这里所谈的主要是前两项，即旅游功能和生态保护功能。海南的海岸带是国际一流的岸线，极具旅游价值，开发建设高品质海岸带是国际旅游岛建设的重要内容。

记：您认为目前海南海岸带的开发现状怎样？

徐：我们说的海岸带的开发建设，大体有四种情况：一是已基本建成；二是正在建设；三是开发商已有权属，但尚未建设；四是已编制了规划，有待招商引资。从当前看，实际开发建设的只是一小部分。

从已经建设的几个大项目来看，我个人认为成效益是显著的，如已建成的亚龙湾国际旅游度假区已成为海南的知名品牌。正在建设的海棠湾旅游区等，由于引进了先进的规划设计理念，采取政府主导的开发模式，很大程度上提升了海岸带的开发品质。

当然，在早期的海岸带开发中，也有些经验教训值得吸取。如有些开发区规模偏大等，已引起政府的高度重视，而且也采取了相应的对策。

记：如何理解海岸带土地开发模式的作用？

徐：所谓开发模式，主要是对成片土地进行一级开发所采取的土地开发经营的一种方式。从大的方面，可归纳为两类：一是由政府主导，一是由开发商主导。

经批准，我省由开发商主导的成片开发项目有三个。这种方式最大的优点在于：减少政府对基础设施的投入；对开发商进行优选；项目有前瞻性和国际性；项目建成后能带来一定数量的高端消费群体。这种方式最大的缺点在于：开发商以协议方式低价取得了宝贵的资源，而政府的收益率较低。

另一种方式是由政府主导一级开发。此种方式的好处是：保证高水平的规划设计并严格实施；保证基础设施建设系统性和完整性；能使政府获得可观的土地增值回

报；能妥善处理搬迁农民的生活和生产出路，确保社会的整体和谐、稳定；在生态保护方面，也能进行有效的控制。

对成片开发问题，要用历史的发展的眼光来看待。在海南的经济发展水平较低的阶段，财政只能维持最基本的需求，根本无力启动大项目和片区的开发建设，当时确定由开发商主导一级开发，可以说也是一种比较好的选择。经过这几年的发展积累，再加上国家的支持，今后由政府主导一级开发应当成为方向。

记：您是如何理解海岸带开发和保护的关

徐：海南的生态环境是海南国际旅游岛建设赖以生存和发展的基础。由于目前的开发建设大多集中在海岸带，如何在开发建设中保护好生态岸线，是大家共同关心的课题。

处理好开发和保护的关系，我认为一是政府和开发商都要坚持生态保护优先的原则；二是必须坚持规划先行的原则；三是在开发建设中强化保护。

记：在国际旅游岛建设的大背景下，我们对海岸带的开发应持什么样的理念？

徐：有序开发。根据国务院 44 号文件的要求，国际旅游岛初步建成需 10 年左右，远期目标是一个相当长的过程，而海岸带的开发应与发展目标同步，或略为超前。我们不能将海岸带资源在近几年内就分光吃尽，越是优质资源，放到后期开发越值钱，品质也会越高。

其次，保障海岸带资源的公共性，住宅、私人别墅原则上不能占用一线海景资源。对此，省城乡规划条例、省旅游发展纲要中都有明确规定，应予以坚决执行。

再者，岸线开发应瞄准国际市场，以高定位、高品质为目标，做出特色，做出差异性，协调各类规划，使国际旅游岛建设协调健康发展。

记：当务之急，我们对海岸带的开发保护应做哪些工作？

徐：首先，要加强立法工作。其次，要加强规划编制进度，提高规划编制质量。此外，要加强行政管理的效率，进一步明确各部门的职责，提高执行力。

(本报海口 9 月 12 日讯)



中秋国庆旅游前瞻

开栏的话：中秋国庆假期即将到来，岛内居民在假期有何安排，岛外游客对海南旅游有何期待，我省旅游市场情况如何，各部门将如何做好假期间工作？为更好地服务读者，本报特开辟“中秋国庆旅游前瞻”栏目，及时提供关于假期方方面面的信息，敬请关注。

本报海口 9 月 12 日讯 (记者杨春虹)随着中秋、国庆假期将至，我省旅游市场也开始逐步进入旺季。省内各大旅行社也早早策划推出各种旅游产品，迎接旺季市场的到来。与往年相比，今年各大旅行社更加注重产品创新，不再是传统的“五天四晚”环岛游产品一统天下，针对白领、金领市场，情侣市场的专项旅游产品，以及亲海产品、美食产品、雨林产品似乎更受市场青睐。

一样的“大海” 不一样的产品

作为全国唯一的热带岛屿省份，“大海”是海南最具吸引力和卖点的旅游资源。在传统的“五天四晚”环岛游产品中，游客大多是走马观花初步体验滨海风光，或是参与潜水、水上项目等滨海旅游产品。海南日报记者从省内旅行社了解到，针对回头客增多、散客和自由行增多的市场发展趋势，不少旅行社推出了主题更为突出的滨海旅游产品。

如海南南方面旅行社就联合团省委、海南蓝

中秋国庆假期将至

我省旅行社推新品炒热市场

“白金”游、情侣游、美食游、雨林游等专项旅游受青睐

丝带海洋保护协会共同推出“浪迹天涯——为了蔚蓝的大海” 2010 海南蓝丝带环保行动，让游客在放松心情灵中，更好的做到人与自然，人与环境的和谐相处，更好地保护大海，保护环境，让旅行更有意义。同时，游客的部分团费也将会捐赠给慈善协会，让旅程显得更为特别。

海南椰晖旅行社则推出“行走海岸之旅”，从海口到文昌、到琼海、到万宁、到陵水、到三亚，一样的大海，不一样的玩法。在海口，体验火山海岸的浪漫，在文昌，感受椰乡的渔家风情，在琼海，看一看三江入海口博鳌的神奇……

针对不同市场 量身打造特色产品

在国庆黄金周前，我省有旅行社推出高达 9.8 万元的海南游产品，市场褒贬不一，但却让不少旅游界人士看到了组合旅游新产品的市场前景和魅力。在今年的国庆黄金周市场，就有不少旅行社专门针对白领、金领人士推出了特色

旅游线路。如海南康泰国旅推出的“白金游”产品，针对白领、金领长期坐办公室渴望加强运动的需求，专门设计了雨林探秘产品，白领、金领们住在雨林中搭建起来的帐篷里，零距离感受和体验雨林的神奇、大自然的奇妙。尽管“白金游”产品报价高出常规旅游不少，但却是目前旅行社接到咨询电话最多的产品。

同样是针对中高端市场，海南海之缘旅行社的尊享山水四星六天纯玩之旅则主要侧重于让游客体验山水的灵妙，针对中高端市场重新组合我省知名旅游景区(点)，如在热带水果宴中体会兴隆热带风情，在东方马尔代夫的蜈支洲岛和玉带滩感受大海的魅力，在南山领略博大精深的佛教文化。

大海的浪漫，最适合情侣游，情侣市场一直是我省各大旅行社关注的热点市场。在国庆黄金周期间，不少旅行社就针对这一市场推出不同主题的旅游产品。如有旅行社推出“浪迹天涯”——时尚情侣风情游产品，情侣们可以到槟榔谷感受原住民黎村的奇妙；探寻北纬 18 度热带呀诺达雨林；在天然氧吧七仙岭感受温泉泡汤之乐。还有旅行社推出情侣小月湾之

旅，给情侣最私密的亲海之旅。



制图\许丽

今年中秋国庆是这样放假的

本报讯 根据《国务院办公厅关于 2010 年部分节假日安排的通知》，今年中秋、国庆假期：9 月 22 日至 24 日，9 月 19 日、25 日上班；国庆节放假日期为 10 月 1 日至 7 日，9 月 26 日、10 月 9 日上班。也就是说从 9 月 13 日至 10 月 10 日两节前后，工作日和休息日被分隔成了“8 段”。

针对部分公民对中秋、国庆假期不能合并，无法过一个超过 10 天的长假不理解，国家发展和改革委员会有关人士说，中秋、国庆假期安排是国家有关部门综合考虑多种因

素，慎重决策的结果。有关部门决策时既要维护公民享受法定节假日的合法权利，也要考虑劳逸适度，避免由于调休不当，导致连续工作日过长，引发相关行业安全生产等问题。连续工作 9 天以上会使有些行业劳动者身心得不到应有的休息，容易引发安全生产事故。节假日期间，各级政府和相关事业单位基本停止办公，对经济贸易等许多行业是有影响的。在每年节假日休息总数保持不变的情况下，做好节假日安排必须尽可能考虑国家和大多数公民的合法权益。

我省首家旅行社获批 赴日旅游签证代办权

本报海口 9 月 12 日讯 (记者杨春虹)从今天开始，海南游客在家门口就可以轻松办理赴日旅游签证，不需要再通过北京、上海等地的旅行社代为申请签证。经日本总领事馆授权，海南豪阳国旅成为我省首家具有团队赴日旅游签证代办权的旅行社。据悉，赴日旅游门槛也将会随之逐步降低，预计今年年底前，海南游客有望享受到可以自由方便的日本“自由行”乐趣。

据了解，此前由于我省没有日本领事馆授权的代办签证公司，海南居民要赴日本旅游必须委托北京、上海等地的送签公司代办签证。今年 8 月 1 日，海南赴日签证划归日本驻广州领馆区办理后，经过申请并经过日本驻广州总领事馆领事亲临海南检查后，正式授权海南豪阳国旅为我省首家赴日旅游签证代办旅行社。从今天开始，海南游客就可以通过省内公司办理赴日的旅游签证。

海南豪阳国旅副总经理何鹏在

旅游产品能否也有“专利”一说——

我省旅行社协会要为新产品“维权”

本报海口 9 月 12 日讯 (记者杨春虹)要推出一条成功的旅游产品，前期要做大量的市场调研，还要进行认真细致的线路组合。但市场却非常容易跟风，如何保护旅行社的创新热情？省旅游协会旅行社分会就表示，近期将会出台行业“公约”，号召旅行社针对各自市场创新产品，而不是一味跟风抄袭陷入低价甚至“零负团费”怪圈。

“我们很担心产品推出后大家都来跟风，然后又陷入低价竞争的怪圈，这就失去了创新的意义和价值。”海南龙旅旅行社总经理王涛在省旅

游协会旅行社分会举行的会议上就专门提出，希望龙旅率先推出的“椰乡美食团”能够拥有自己的专利，而不是很快就被同行被复制、拷贝。

与其它产品相比，旅游产品或许是最容易复制的。省旅游协会旅行社分会会长房新海当场表示，协会近期就会出台类似行业公约的相关措施，保护旅行社创新旅游新产品，让创新者受益。比如由龙旅率先推出我省美食专项游产品，其他旅行社再推出美食游产品，就应当向协会备案，纯粹抄袭或雷同太多都不允许再推出。