

市政配套工程建设确保到位

本报三亚11月9日电 (记者刘贡)在海棠湾开发公司和管委会、镇政府工作人员的办公桌上,几乎每人都有一本《市政投资项目倒排工期总体时间节点计划手册》。海棠湾特别设置了19个市政配套项目,把这些项目与社会投资项目进行进度竞赛,以保证众酒店能顺利、及时开业。

看谁先完工

301医院海南分院指挥长栾复兴看到这本手册时笑了,“我们本身也有一本内部竞赛手册,从工作内容、启动条件、开始时间、结束时间、负责人及备注等,格式完全一样。”他说。

为了加快速度,海棠湾想出了业主间互相竞赛的点子。具体说,就是海棠湾滨海带酒店配套市政工程项目与酒店建设进度赛跑,301医院海南分院配套市政工程项目与301医院建设进度赛跑。比赛不求过程,只看结果——看谁先完工。

海棠湾喜迎和301“比、学、赶、超”,在不断的摸索中发现倒排工期是个好经验,立刻实践。如海棠湾G路工程,包括道路、雨水、污水、中水、给水、电力、交通7大项,其中道路又分路基挖方、填方、碎石基层、花岗岩立缘石、平石、沥青混凝土、人行道砼基层、彩砖等细项。工程细到历时几天,定死责任人,一定要按时间节点完成。

海棠湾管委会要求海棠湾开发公司建立项目跟踪责任人奖惩机制。对跟踪到位、督促项目进展快的责任人进行奖励,反之降职惩罚。各参建单位如若组织施工不到位,未能按期完成项目建设,即列入“黑名单”。因延误造成海棠湾酒店不能按期营业而带来的经济损失,由参建单位承担。

施工安全仍是第一位

记者注意到,与酒店配套的市政项目共11个,包括污水处理一厂和二厂、E路、东部供水厂、3号路、4号路、5号路、海棠大道土福段、沙坝公共绿地园林景观、供电、供气、通讯等。

(本报三亚11月9日电)

开维海棠湾凯宾斯基酒店副总经理黄傅玉:

“1号地主”责任重大

本报记者 刘贡

·人物访谈·

开维海棠湾凯宾斯基度假酒店的位置是“1号地”,从这里往北顺序称为2号地、3号地……作为海棠湾首批“吃螃蟹”的企业之一,开维海棠湾凯宾斯基酒店副总经理黄傅玉对这片热土既爱得深切,又深感压力重重。

“好在政府鼎力支持,酒店已初具雏形,正筹备春节前开业。”他说。

这批率先进入海棠湾的企业,承担起海棠湾开发建设的重任。业界认为,如果首批出让的土地没有运作成功,后续的开发建设将极为被动,有可能带来“多米诺骨牌”效应。

“我们所有的难点和问题,交到海棠湾管委会那里,都能得到解决。”黄傅玉说,海棠湾政府只想把事情做好,干劲十足,思路也清晰,企业有什么需要都全力帮忙。

开维办理四证(国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设施工许可证)时,就充分地感受到了

(本报三亚11月9日电)

借力“一路向北游海南”
《印象·海南岛》
拓展市场

本报海口11月9日讯 (记者高虹)天利公司有关负责人表示,天利集团入主海南印象公司后,转变思维、整合资源,将借力“一路向北游海南”等十大举措,努力拓展和培育市场。

基于目前海南旅游发展模式,为扩大岛外客源市场比重,负责项目运营的海南印象文化旅游发展有限公司重新调整思路,先后与海口民间旅行社、海南康泰国际旅行社、海南椰晖旅行社、海南南海假日旅行社、海南新概念旅行社等5家旅行社加大合作力度,双方在门票销售和市场推广等方面达成项目门票包销协议,共同开拓岛外客源市场。自10月份开始,《印象·海南岛》项目已在全国近40个城市和地区进行大力宣传。

东环铁路开通在即,海南印象文化旅游发展有限公司联合文笔峰、博鳌、南湾猴岛等海南知名景区,共同推出“一路向北游海南”的“两天一晚文化观光之旅”旅游路线产品。该产品面向三亚散客市场,通过琼北旅游套餐将景点、车辆、酒店等旅游资源重新组合,由游客自助选择组合并参与旅游。海南印象公司有关负责人介绍,乘“一路向北游海南”旅游套餐产品推广之势,已专门派出营销人员,深入三亚散客市场,为扩大演出在三亚地区的知名度和影响力展开全面的营销工作。

天利公司有关负责人表示,海南印象不断完善配套服务。自10月15日起,为《印象·海南岛》的游客提供市区内的往返接送服务。天利公司有关负责人认为,《印象·海南岛》向游客展现海南之美开辟了一个窗口,为海南旅游提供了一个崭新的产品,希望通过各方努力和坚持,能使《印象·海南岛》走得更好。

新闻背景:

《印象·海南岛》55%国有股权成功转让

11月9日,海南多家网站几乎同时出现一则声明:《印象·海南岛》大型实景演出项目采取“只转让股权、不转让固定资产”模式,将海口旅游投资控股集团公司所持有的海南印象55%国有股权,以2750万元原值转让给天利(海南)旅游开发有限公司,但《印象·海南岛》项目资产仍属国有。

今年7月28日,在海口市国资委的监督、指导下,《印象·海南岛》55%国

本报记者 高虹

实景演出一直亏损

《印象·海南岛》备受关注,张艺谋创作团队的金字招牌功不可没。

2006年8月,海口旅游投资控股集团公司携手张艺谋创作团队,欲通过打造一台世界水准的演艺来激活海口旅游。

2009年3月16日,《印象·海南岛》大型实景演出试演。一时好评如潮。一个月后,节目正式公演。

试演以来的500多场演出,到底给海口旅游带来了什么?海旅集团总经理顾建,将其归结为四点:一个高品质的文化品牌、

一个填补空白的综合性旅游产品、一个游客夜间的全新选择、一个海口城市营销的支点。

《印象·海南岛》品牌效应不言而喻,经

济效益却几乎没有水涨船高。火爆了几个月后,由于上座率不理想,演出一直在亏损状态下坚持运营,平均每天接待观众不足500人,上座率不足三成。

股权转让引发“地震”

今年7月28日,海南产权交易所网站上出现一则挂牌信息:海旅集团将其持有的海南印象55%的国有股权挂牌出让,转让价格不低于2750万元。

事实上,海旅集团转让的只是《印象·海南岛》的运营权。在海南印象文化旅游发展有限公司5000万元注册资本金中,海旅集团占60%,北京印象创意文化艺术中心

占40%。

“只转让股权、不转让固定资产”,是此次转让的特殊模式。也就是说,转让仅涉及海旅集团所持有的海南印象注册资本金55%国有股权,原始投资2750万元;同时,为了拥有项目发言权,海旅集团将继续持有海南印象5%的股权。为项目专门建设的剧场、配套设施、舞台等1.3亿元固定资产不在转让范围,仍为海旅集团所有,并以租赁的形式继续提供给海南印象公司用于《印象·海南岛》的演出和经营。

很快,天利(海南)旅游开发有限公司最终竞买成功。

根据转让协议,天利公司须承接原海旅集团与北京印象所签订协议中的权利及义务,不得改变印象剧场及附属设施的用途,并保证《印象·海南岛》的正常演出。顾建认为,《印象·海南岛》虽然有诸多需要完

善的地方,但它依然是目前海南一场高品质的大型实景演出,为海南旅游提供了一个崭新的产品,此次转让实现了国有资产的保值。

谁也没料到,这场股权转让,着实引发了一场“地震”。一时间,各种言论纷飞,猜测四起,甚至有观点误解为1.8亿元的国有资产最终以2750元低价贱卖流失。一切,远远超出海旅集团意料之外。

未来走向疑问重重

虽然,新的控股股东天利公司目前仍

然保持《印象·海南岛》每日正常演出,但人

们对《印象·海南岛》未来的走向依然疑虑重重:

海旅集团只持有海南印象5%的股权,如何保证将来《印象·海南岛》不“变脸”又“变心”?

喜来登、阿南塔、香格里拉、豪华精选等品牌。海棠湾人很憧憬:三五年后所有酒店开业后,这将会是怎样的情景?

海棠湾首家实际动工的酒店是拿到1号地块的海南开维集团有限公司投资的凯宾斯基。2008年8月,在经过一系列前期的策划咨询、方案设计、品牌谈判、评审招标后,开维打响了海棠湾酒店群的建设史。这家酒店占地241亩,投资规模为8.5亿元,建有600多间客房。

酒店项目业主负责人黄傅玉说,开工后千方百计抢速度,不光业主急,海棠湾管委会更急,千方百计创造条件让项目开工。

创造一切条件,让项目尽快开工建设,成为海棠湾管理者需要解决的最实际的问题。管委会曾用5天时间就办完了万丽酒店开工所需的“四证”。岳进在接受记者采访时说:“如果每个项目都按常规渠道办完所有的证件后才能开工建设,可能到现在还没有一家能实质性动工,不违反大原则的前提下我们可以灵活处理问题。”

这种“海棠湾速度”,无形之中促使大批酒店加快速度。去年5月29日——这一天也许是海棠湾开发建设史上最值得铭记的日子,在21公里长的国家海岸线上有10家高端酒店同时动工建设。这在当时全球金融危机的背景下,不能不说是一个奇迹。

为确保这些酒店动工建设顺利,海棠湾管理层形成了一种意识——只要有空,就到各酒店施工现场转转,现场办公解决酒店提出的问题,一时解决不了的也明确答复时间和对接责任人。平时工作中,管委会项目招商服务局与业主形成了一对一的跟踪机制,每周抽出一两天到工地了解情况。

目前,海棠湾已引进26个社会投资项目,计划总投资343亿多元。截至今年7月份,已完成投资近60亿元。除了酒店,还有梦幻海洋不夜城、南中国影视城、国际免税购物中心、国际会展中心、国际艺术中心、国家海岸湿地公园等。海南日报记者不止一次查阅过这些酒店的设计效果图,相信完全建成后,完全能令人眼前一亮。

“三年打基础,五年树形象,十年成规模”,跨越式实现国家海岸战略目标。这是海棠湾工委成立时确定的发展目标。岳进说,按照目前的进度,明年仍可有6家酒店开业,基本实现了当初既定的目标。

(本报三亚11月9日电)

一片处女地,从开始基建到首批4家酒店具备开业条件,只用了3年多时间
千日会战创造“海棠湾速度”

本报记者 吴钟斌 刘贡



建设中的海棠湾。本报记者 苏建强 摄

关注国家海岸海棠湾建设

配套工程要到位

对一个面积近百平方公里的新开发区来说,基础设施主要包括路网、供水、污水、电力、通信、园林绿化等。这些配套工程不到位,无论多高级的酒店也无法开业。

目前,海棠湾基础设施在建项目共72个,总投资160亿元,目前累计完成投资超过28亿元。东部供水厂近期供水5万吨/日,远期供水10万吨/日。污水处理厂近期处理规模1万吨/日,远期3万吨/日;污水处理厂近期的规模是2万吨/日,远期4万吨/日。“三纵九横”市政道路工程大部分已实现通车。

三亚市委常委、海棠湾工(镇)委书记岳进表示,根据海棠湾的速度,若今年底基础设施建设完成,明年将更加轻松,再开十几家酒店都不怕。

(本报三亚11月9日电)

康莱德酒店12月28日开业,万达希尔顿逸林酒店12月28日开业,万丽酒店明年1月开业,凯宾斯基酒店明年初开业……“国家海岸”海棠湾首批即将开业的酒店,全部是世界著名的酒店品牌。

谁能想到,从首批施工机械进入海棠湾工地开始施工,到酒店具备开业条件,只有1000多天。三亚,创造了一个独立大型开发区的“海棠湾速度”。

啃骨头,推进市政基础设施建设

2007年7月,东线高速海棠湾出口路开工建设。从此,湾内的市政基础设施拉开了建设帷幕。建设者们也开始了一场千日大会战。

海棠湾将此定为国家海岸的“一号工程”。因为,出口路包括A、B、C段及高速公路互通立交桥,全长5.32公里。因为,这是海棠湾第一条与高速公路、市区及机场连接的快速通道。

然而,“开门工程”并不顺利。受种种原因限制,工程推进速度很慢,相当路段成为“卡脖子”路。

路不通,包括其他市政项目及社会投资项目在内,很多方面都将极为被动。2009年6月份,海棠湾集中发力,不分白天黑夜,打了一场硬仗。只用一个月时间就全部啃下这些硬骨头,所有“卡脖子”路段全部打通,“一号工程”也建成通车。

提起那段会战,海棠湾工委书记岳进感慨不已:白天在工地,晚上也在工地,管理者与建设者同吃同住,这是终生难忘的人生经历。事实也证明,只要狠抓落实,没有解决不了的事。

事实上,海棠湾度假区最大的门脸并不是“一号工程”,而是藤桥枢纽立交桥。这是海南东线高速上最大的主体立交桥,宽35米,总投资1.3亿元,工程量已完全完成80%。

如今,海棠湾市政工程项目已开工了72个,总投资额度近160亿元,已累计完成约28亿元。最核心的是三纵九横市政道路,已有8条建成通车。

无论是路牌、安置区、农田水利、防洪、配套公墓、路灯、绿化,还是供水厂、污水处理厂、变电站、电信、燃气等等,这些由政府投资的项目正全面推进,相当部分已竣工。

面对老百姓的诉求,海棠湾积极改革

创新征地拆迁模式,提出村委会总包干的征地拆迁,得到三亚市委、市政府的大力支持,也开辟了征地工作的全新局面。

面对老百姓的诉求,海棠湾积极改革

创新征地拆迁模式,提出村委会总包干的征地拆迁,得到三亚市委、市政府的大力支持,也开辟了征地工作的全新局面。

所谓村委会总包干制,就是在严格执行

法定补偿标准不变的情况下,镇政府与项目所在地村委会实行征地拆迁补偿和任务总包干,与村委会签订总包干合同和协议。征地拆迁补偿款的10%作为包干奖励基金,将奖励基金的10%作为村委会的征地工作经费,余下的90%作为村集体收入。

在海棠大道土福段试行这个新思路,没想到效果奇好。不到一个月时间,该路段用地清点、丈量、补偿、拆迁工作就顺利完成。不久前,这个办法又在其他项目上实施,再次收到奇效。

岳进说,把奖励基金的10%作为村集体收入。

在海棠大道土福段试行这个新思路,没想到效果奇好。不到一个月时间,该路段用地清点、丈量、补偿、拆迁工作就顺利完成。不久前,这个办法又在其他项目上实施