

## 三亚商业繁荣的隐忧

本报记者 刘贞



●海南离岛旅客免税购物政策在2011年对三亚商业产生深刻影响,保守估算三亚免税店全年对城市商业的贡献约10亿元。

●一个以旅游业为龙头的城市,大部分产业的发展都离不开旅游的牵引。三亚20年来的商

品零售业,毫无悬念地随城市旅游业水涨船高。  
●近5年来,三亚游客人数快速增长和城市经济迅猛增长,商铺租金一直在涨,这与三亚的商品房房价上涨是相对应的。铺租成本最终反映在物价上。

等相互作用下的城市,暴露出的商业矛盾亦是城市当前明显的商业特征。

矛盾一,游客消费与本地居民消费该“同”还是“异”?

近几年来,三亚海鲜排档几乎年年都有“黄金周”里爆出宰客“猛料”。仔细分析,这些“料”绝大部分发生在三亚湾友谊路附近及海坡一带。

三亚湾路又被称为“椰梦长廊”,全长18公里,因此沿线开发程度和商业人气分布并不均衡。东头紧挨主城区,商业较为发达,现在仍以餐饮业为主。随着房地产的开发,三亚湾路往西路段的项目也拔地而起,除中间部分公寓楼,其他为酒店或产权式公寓、酒店。绝美海景使得三亚湾路寸土寸金,海鲜排档经营者也都是租用他人土地上搭建的临时建筑。由于周边市民和城市配套相对较少,排档生意靠出租车载客或导游带领返佣金的方式招徕游客。

正因为租金较高,出租车或导游也要分去利润,导致游客心目中原本成本较低的排档消费反而成本极高,吃完结算时心理落差就更大了。

再对其他诸如三亚水果“宰客”等案例进行分析,“事发”地点无不都是专门针对游客市场的商业区域或场所。

一方面,旅游城市消费主要靠游客拉动,市场分工已在景区、景点或是游客餐饮购物定点处设了个圈,市民或回头游客鲜有光顾,只做一锤子买卖;另一方面,游客对城市的不熟悉,又特别需要当地人指引或旅游从业人员带领下进行消费,从而“生出”了宰客的“温床”。

矛盾二,旅游经济发展越快,商铺租金、物价上涨越快

三亚市民林晓薇发现她经常光顾的那家面包店,同样的几款面包从2010年到2011年上涨了一倍。“不到一年时间,看上去只是从

1元涨到2元,或者从2元涨到4元,仅1元2元的区别,背后却折射了整个三亚消费品价格上涨的速度和幅度。”林晓薇认为。

2011年8月底,嘉艺坊蛋糕加盟店在三亚的三个店面同时关门。老板张先生告诉记者,关门的主要原因是铺租太高,几个店铺算下来每月要亏10多万元,不得不赶紧停业。

在三亚跃进路从事茶叶茶具批发的庄老板近来一直为今年续租还是另择门面伤脑筋。到了下半年,已经租用了5年的铺面合同到期,房东告诉他,租金将从每年8万元上涨到18万元。

虽然租金涨幅超过一倍,但庄老板也认为三亚这5年游客人数和城市发展很快,整体而言,三亚的商铺租金一直在涨,这与三亚的商品房房价上涨是相对应的。房东5年里没涨,再续签又是5年,18万元也在合理范围内。只是营业成本激增,经营思路必须调整。

设法毁约。如否认合同的合法性,通过不正当商业竞争迫使承租商退出商场经营等等。

三亚吴光维律师认为,之所以某些商家的商业诚信在商业环境的改变中缺失,原因之一就是三亚商业发展速度远远超过商家预期。与此同时,三亚商业市场还不成熟,相应的商业监管滞后,商家的诚信还没经历市场的考验。

来三亚开店不久,颜小姐就发现客户POS机刷卡消费,商户必须按单笔金额的比例缴纳刷卡手续费。而海口则有许多优惠,如商户POS机费用每月可以上限封顶。于是颜小姐又询问了其他银行,才得知此为海南银联规定,没有任何优惠。“有时候1万元的贷款才赚300元,客户如若选择刷卡,利润一次性给了银联。”颜小姐抱怨。

位于三亚黎客酒店一楼的海南凤堂糕饼店内,尽管安装了POS机,店员还是会劝消费者尽量现金付款,原因是公司规定刷卡手续费由店员支付,以此方法降低成本。

**保持市场与旅游环境的“健康”**

打开三亚地图,城市向东,有吉阳镇、亚龙湾、海棠湾几个重要区域;城市向西,有海坡、羊栏、崖城等空间;半山半岛、红沙、迎宾路、金鸡岭等地近年也变化很大。但市民们和熟悉三亚的旅居者习惯进行商业消费的区域仍集中在河西解放路一带。

是任由商业自由生长,还是规划先行,引导商业均衡布局呢?

如果把在三亚的人们分为游客、常驻市民、旅居者、工作者(分支机构派驻或打工者)四个群体,那么他们的消费需求也各不相同,应该差异化提供产品。游客的消费需求除了景点、住宿、餐饮之外,还有衬衫、泳衣裤、沙滩鞋的需求,高则将“银子”花在免税店、品牌购物上;常驻市民与其他城市市民需求无异,但消费稳定;旅居者和工作者居住时间不长不短,需采购生活用品,自行烹饪;有季节性和品种的需求,由此造成锅碗瓢、床单被褥的一次性消费,建议建设此类商品租赁和二手交易市场。

对游客的相对价高要靠更专业的服务和更优质的产品填补落差;对市民来说的物价上涨,需通过工资上调和财政补贴转移支付平抑。均衡规划商业布局,有利于商业物业稳步增值,稳定物价。

据透露,三亚免税店已经成为了各大品牌在亚洲乃至全球免税市场的最佳表现舞台之一,连续创下多项纪录。无疑,三亚已经是高端商业品牌进入海南的首选地。

无论何时,三亚旅游业的地位是不可撼动的。靠旅游商业消费推动三亚经济仍是长久战略。把旅游业做大做强,吸引全世界人来三亚休闲度假购物,才能真正做出国际旅游岛的品牌定位。

(本报三亚2月28日电)

近年三亚商业可谓稳步增长。社会消费品零售总额自2005年起,每年以数亿元持续增长。2010年比上升了12亿元,2011年又突然跃升了23亿元。与2000年不到10亿元的绝对值相比,11年后,三亚社会消费品零售总额已经达到86亿元。

谁是三亚商业繁荣背后的推手?如何解决游客消费与本地居民消费之间的矛盾?诸多问题的探讨或许可以助力三亚产业的和谐、可持续发展。

### 三亚商业淋漓表现旅游业

来自四川成都的严阿姨和老伴特意避开三亚一年中最旺那几天,飞到三亚租住鹿回头村的村民家。正月还没过,一间带简易洗手间和炉灶的房子每月租金仅800元。稍作休息,两位老人去超市采购了锅碗瓢盆、油盐酱醋等生活日用品,结账时却发现,竟然花去600多元。

“我们那儿二三块钱的饭碗,这里要卖15元;十几块钱的热水瓶,三亚卖到了80元。”严阿姨惊讶地告诉记者。

类似严阿姨这样的“候鸟”以及年年人数稳定的过夜游客拉动了三亚旺季的消费,以至于三亚这些年超市争相开业。

三亚天鸿商厦总经理云霄从事商业十多年,眼见着三亚解放路零售业兴起,“两河三岸”慢慢繁华,夏日百货站稳了高端市场,国内知名的连锁餐饮店一家家落户三亚。

2011年,三亚免税店销售收入连创新高,全年累计接待进店顾客突破280万人次,完成交易70.74万笔。以250个营业日,每日平均营业额400万元保底估算,仅旅客进入该店购物,对三亚商业的贡献约10亿元。

表面上,免税购物促使三亚全年社会消费品零售业滞后GDP发力。实质上,免税购物却是海南国际旅游岛建设的系列纵深,激发了除三亚旅游业、房地产业外的另一大产业——商业。

但一个旅游业为龙头的城市,大部分产业的发展都离不开旅游的牵引。以三亚外销型房地产业为例,20年来,从观光游住宿需求,到休闲游酒店要求,到置业投资追求,无不伴随着旅游业步步向前进。

纵观三亚20年来的商品零售业,它正毫不悬念地随城市旅游业水涨船高。一方面,可以说商业包含在旅游六大要素“吃、住、行、游、购、娱”之中;另一方面,三亚旅游催生的经济,又通过财政收入支出、居民收入支出反过来助推商业的发展。

与房地产业不同,三亚商业受到国家宏观调控的影响较小,与三亚旅游的正相关关系更为稳定。

### 三大矛盾凸显旅游城市商业特征

商业繁荣的表象下,三亚这个在旅游业主导、经济快速增长、依赖中国经济大环境

中金招标有限责任公司受海南省人民医院委托,就海南省人民医院旧外科楼改造项目工程监理进行公开招标。项目概况:旧外科楼改造面积14670m<sup>2</sup>,共七层。监理工期:180日历天。有意者可于2012年2月29日至2012年3月6日上午9:00至下午17:00,由总监理工程师本人携带介绍信和身份证、注册监理工程师证书、法人身份证、企业营业执照副本、企业资质证书副本、组织机构代码证副本;外省企业还需提交省外建筑业企业进琼分支机构备案手册》(以上资料原件收加盖公章复印件且胶装成一套)到海口市国贸北路26号金茂大厦14楼E2室报名。招标文件每套售价500元,售后不退。

企业资质要求:投标人应具备房屋建筑工程监理乙级及以上资质,总监要求注册监理工程师。联系人:黎先生68556335。

## 招标公告

### 招标公告

一、投标人:定安县城管局二、招标代理:福建安华发展有限公司三、项目名称:定安县生活垃圾收集转运建设项目建设项目四、项目概况:项目位于定安县,资金为中央投资及县自筹,预算价约834万元,交货期为180日历天。简要技术要求:垃圾压缩转运站成套设备共9套①车箱可卸式垃圾车9辆,液压系统9套、油路冷却系统9套、水平刮板垃圾压缩机9台,转运车导向定位系统9套、除臭系统9套、高压清洗机9套等,用途为垃圾压缩处理。五、供应商资格条件要求:1.在中华人民共和国境内注册的能独立承担民事责任的法人或其他组织,取得合法企业工商营业执照,注册资本不低于人民币1000万元,具有良好的信誉,2.投标人应当具有所投主要品牌设备垃圾压缩转运站设备的生产、代理或经销资格。六、招标文件的获取:潜在投标人必须在海南省人民政府政务服务中心企业信息管理系统(<http://218.77.183.48>)中注册并备案通过,然后登陆电子招投标系统下载,购买电子版的招标文件,详细事项详见网络公告。发售标书时间:2012年3月1日8:30~3月7日17:30止,标书售价500元,售后不退。本公告同时在《海南日报》《海南省人民政府政务服务中心网》《中国采购与招标网》《海南建设信息网》上发布。联系人:梁工0898-66776931。

## 海南省第二中级人民法院公告

(2012)海南二中执字第18-5号

本院立案执行申请执行人中国信达资产管理股份有限公司海南省分公司与被执行人海口市信托投资公司借款合同纠纷一案,经申请执行人申请,裁定继续查封被执行人海口市信托投资公司位于海口市海甸岛沿江二路信托大厦301、302、304、305、704、705、805、806、1002、1004、1005号房产(房产证号:海房字第HK007898号);位于海口市海秀大道华侨新村路口西侧鸿华大厦C座第4、5、6、7、8层房产,每层房产面积745.84平方米,共3729.2平方米;位于海口市龙华路29号龙华商城公寓楼E座第9层房产,面积为825.08平方米。

上述财产查封期限为一年,在查封期限内,非经本院同意,任何人不得对查封的财产有转移、隐匿、损毁、变卖、抵押、典当、赠与等处分行为,否则,本院将依法追究其法律责任。

特此公告

二〇一二年二月二十二日

## 中标候选人公示

昌江黎族自治县叉河至霸王岭旅游公路工程勘察设计招标,已于2012年2月27日进行了公开开标。已按照招标文件确定的评标办法和有关法规要求完成评标工作,经评标专家委员会推荐:

第一中标候选人为华杰工程咨询有限公司、海南地质综合勘察设计院;

第二中标候选人为盐城市交通规划设计院、海南水文地质工程地质勘察院;

第三中标候选人为中国华西工程设计建设有限公司、海南省水利水电勘测设计研究院;

如有异议可在公示期(2012年2月29日至3月2日)内向昌江黎族自治县监察局投诉。投诉电话0898-26699907。

## 讣告

原海南行政区税务局副局长、离休干部刘克安同志因病医治无效,于2012年2月27日上午11时在海口逝世,享年90岁。

刘克安同志系山西省五台县人,1942年5月参加革命工作,1943年1月加入中国共产党。历任战士、指导员、连长、副政委、中瑞农场党委书记、定安县委委副书记、海南行政区税务局副局长等职,1984年12月离休,离休后享受副厅局级待遇。

海南省国家税务局 2012年2月27日

## 招标公告

一、招标人:海南省海防与口岸办公室二、招标代理:海南华硕项目管理有限公司三、项目名称:美兰机场口岸综合办公楼维修改造项目四、工程概况:对美兰机场口岸综合楼现已老化失修的内墙面、天棚吊顶、室内给排水、电气、消防设施等进行维修改造。工程建安费2423098元。招标范围:建筑安装工程。工期120日历天。五、投标人资格要求:同时具备房屋建筑工程施工总承包贰级及以上资质和建筑工程装饰装修工程专业承包贰级及以上资质,项目经理要求房屋建筑工程注册建造师贰级及以上资质,中级及以上职称。不接受联合体投标。六、报名和购买招标文件时间地点及提供的材料:请于2012年2月29日至2012年3月6日,每日上午8:30时至11:30时,下午14:30时至17:00时(北京时间,下同),由项目经理本人持身份证件原件、单位介绍信、法人授权委托书、营业执照、资质证书、安全生产许可证、建造师证书及职称证书、海南省省外建筑业企业应具有省外建筑业企业进琼分支机构备案手册》(验原件收加章复印件)到海口市海府一横路7号美舍大厦501室报名购买招标文件。招标文件每套售价1000元(含图纸,售后不退)。七、联系人:郭工 65379105

## 讣告

各亲朋好友:

家父刘克安原海南行政区税务局副局长、离休干部,因病医治无效,于2012年2月27日上午11时在海口逝世,享年90周岁。兹定于2012年3月1日上午10时在海口殡仪馆举行遗体告别仪式。

儿子:刘海鸣 刘海波  
儿媳:梁飞 黄小燕  
女儿:刘海颖  
女婿:韦以明

泣告  
2012年2月27日

## 招标公告

一、招标单位:万宁市东澳镇人民政府。二、代理单位:广东中量工程投资咨询有限公司。三、项目名称:东澳墟排洪沟建设工程。四、项目概况:修建梯形断面的浆砌片石明渠,长约500m,修建暗渠长约200m,全长约700m,包括一座箱涵和涵洞1座;工期:300日历天;招标范围:梯形明渠、暗渠、箱涵工程施工;五、报名要求:具备市政公用工程施工总承包叁级及以上资质;项目经理需具备市政公用工程专业注册建造师贰级及以上资质。请拟派项目经理持本人身份证件及委托书、法人身份证件、营业执照副本、资质证书副本、安全生产许可证副本、建造师注册证书及安全考核合格证书,省外企业须携带省外建筑业企业进琼分支机构备案手册》,拟派项目经理需在《省外建筑业企业进琼分支机构备案手册》中备案(以上证书核原件收复印件),于2012年2月29日至3月6日每日上午9:00时至12:00时,下午14:30时至17:00时,在万宁市东澳镇人民政府办公室报名及购买招标文件。招标文件每套售价500元,售后不退。本次招标公告同时在海南日报、中国采购与招标网上发布。联系人:李先生电话0898-62275118

## 中华共和国海南海事局航行通告

琼海事航字[2012]6号

### 崖城气田开发二期工程作业延期通告

#### 各有关单位及船舶:

因施工需要,崖城气田开发二期工程作业(详见海南海事局2011年9月9日发布的“琼海事航字[2011]34号”航行通告)延期至4月30日,其他事项不变。特此通告。

二〇一二年二月二十七日