

## 观察

“手捧金饭碗喊困难，脚踏金土地叫寒酸”，这是人们对海南农垦一句形象的比喻。

情况在逐步开始改变。2007年底，海南农垦房地产集团股份有限公司成立，标志着海南农垦土地资源将进入完全的商业化运作，业界也开始对该公司产生较大期望。与此同时，许多专家和海垦高层，开始提出把海垦作为海南最大融资平台的大胆设想，使人们在宏观的战略视角上，对垦区抱以更高期待。

### 发现资源： 以市场眼光

今年6月30日，上海传世地产周刊以“烤炙中的海南最大土地‘蛋糕’”为题，分析海南农垦土地资源面临的机遇和挑战。

过去，由于开发资金不足及开发不当，海南农垦单位土地生产率低下。2007年，农垦只贡献海南7%的GDP，这对占有全省1/4土地的农垦来讲，真是少得可怜。在国家及海南省政府的政策扶持下，农垦作为海南土地的大块头、大肥肉、大蛋糕，势必吸引更多人的目光。

回头来看，2005年垦区签了三亚凤凰国际水城、三亚国际康复中心、三亚心悦温泉酒店、三叶数码城、蓝洋温泉旅游度假区和南田温泉酒店等9个项目，总占地面积13672亩，计划投资31.3亿元。

2006年，海垦又与沃尔玛合建购物广场，农垦提供土地68亩，沃尔玛投资6亿元。项目总建筑面积约10万平方米，其中包括沃尔玛购物广场和洲际大酒店等。

但实施过程中，由于用地规划调整、农用地转用、供地方式及用地指标等问题，这些项目纷纷受阻。在更多地方，农垦又在把有限的可利用土地资源，以极便宜的价格出让给开发商，自己受益甚少。

一句话，农垦土地虽然吸引人，但开发上总是迈不开大步。

“再也不能这样！”“必须以市场经济眼光认识垦区资源，以市场经济手段运作资源！”去年以来，这样的声音成为垦区的流行语。

农垦取得省委省政府支持，在土地处置收益中获得优惠政策，增加了开发信心。一时间，国际会展中心、五星级酒店、农产品交易中心等许多重大项目纷纷进入策划阶段。农垦的目标是，在每个农垦有优势的领域，都要有举足轻重的项目，有代表农垦形象的高档次产品。

业内人士判断，在目前土地资源日益稀缺情况下，提早进行土地储备，进行高水平设计与规划，进行规模化开发，农垦的战略，以海胶集团上市计划为契

眼下，在位于市县城区及旅游核心区的南新、南海及红林等农场，以土地和旅游资源为依托的开发计划，也先后进入策划阶段。

红林分公司经理张瑞忠深有感触地说，以往大家习惯于满足现状和按部就班。但以市场经济的眼光来看，农垦到处都是宝。以红林为例，场部就在昌江县城，2000多亩土地资源利用好，可以产出更大效益，可以解决更多民生、就业及发展问题。现在他们正以昌江的总体规划为基础，策划项目，以期盘活资源。

### 运作资源： 以市场手段

去年下半年开始，农垦利用省农业银行的资金管理平台，对垦区各农场和企业的闲置资金进行集中管理，资金蓄水池的作用马上体现出来，每年可节约财务费用近4000万元。而在以往，这些资金大多闲置在各农场，以低息分散存在各家银行，数额近10亿元。与此同时，农垦总公司却以高息背负着近20亿元的银行贷款。

## 海垦九歌之七

# 潜在的融资台

本报记者 孙乐明

### 新闻眼

近年来海南省的投资状况虽有很大改善，但融资平台小、融资能力弱的特点仍很明显。如能利用垦区的土地资源，把农垦总公司作为平台，进行有效激活，可以发挥更大作用。



海垦的优势资源期待市场眼光来发现。

本报记者 李英挺 摄

“用企业管理和追求效益的理念，才会想到这样做。”农垦总局一位财务人员说。

今年6月，海南省农村信用联社与农垦达成合作协议，为其提供50亿元住房贷款，解决垦区职工住房建设需要。这既是为解决农垦民生做贡献，也是看准了农垦这个潜在的大客户资源。目前农垦正在酝酿收购一家金融机构，以便使金融杠杆在企业转制过程中发挥更大作用。

类似以市场取向为主导的行为不仅体现在资金和土地上。

橡胶加工，从“为农场加工”转到“为市场加工”，在开放的视野下与市场对接，效益马上增加。橡胶不再卖原料了，深加工每年至少增效2亿元。改变以往政府式的招商引资办法，以企业姿态主动出击，引进战略投资者策划项目，大大提升农垦的形象和开发主动权。

用市场经济的战略思维发现和运作资源，使农垦的热带农业、物流、畜牧、旅游等资源纷纷盘活，资产管理公司、金融业务板块也呼之欲出。新成立的产业板块，大都引进战略投资者，而且以最终走向资本市场为战略目标。农垦未来的资本战略，以海胶集团上市计划为契

机，渐渐浮出水面。

### 审视农垦： 以战略视角

眼光决定价值。

拥有海南四分之一的土地，这是农垦最大的资源优势。

多年从事金融业务的钟辉强先生认为，应放在海南省发展全局的战略视角上，审视海南农垦的资源价值。他分析说，近年来海南省的投资状况虽有很大改变，但整体上盘子小、投资渠道窄的现象仍然存在，融资平台小、融资能力弱的特点仍很明显。省财政每年用来进行投资的资金只有1亿多，其它大多靠招商引资。要依靠金融机构的资金，也存在政府的融资平台单一问题，力度有限。在这种前提下，如能利用垦区的土地资源，把农垦总公司作为平台，进行有效激活，可以发挥更大作用，比如那些低回报的重大基础设施，也可以融到资金。真的做到那样，农垦可是帮了省政府大忙。

另一位业内人士分析道，前些年，海南作为泡沫经济的重灾区，金融机构也受到重创。近年来情况虽有所好转，但银行的赢利是在股改及剥离不良资产的背景下实现的。眼下海南一些重大基础设施建设，要想获得商业银行贷款不容易。省发展控股有限公司虽是重要融资平台，但缺少资产依托，最近才把土地储备提到重要位置。在这样的背景下，只要政策上放松，对农垦土地进行科学合理规划，海南农垦完全有条件成为海南最大的融资平台，而且大到无法想象。

据悉，海南农垦也注意到这样的潜力，正在进行一些前期论证工作。

有人说，海南农垦无小事，因为摊子太大、面积太广、人口太多。在资源上也是如此，任何一种类型的资源整合到一起，都是不可小看的数据。正因为如此，解决农垦的问题，需要过人的勇气、超常的胆量，需要大气魄和大智慧。

农垦新的领导班子，在体制改革的历史节点组成，正以高瞻远瞩的战略眼光谋划着农垦的鸿篇巨制。可以期待，在历史使命感的感召下，他们完全有条件获得更多的灵感和智慧，为海南的新发展展现出更大作为。

(本报海口10月12日讯)

### 链接

## 海垦有多大

成立于1952年的海南农垦，经过不断发展，现在拥有90个国营农场和科研院所，分布在海南全岛的每个市县。海南农垦有规划土地总面积1280万亩，占海南省四分之一，其中橡胶面积380万亩，是全国最大的天然橡胶生产基地。

海南农垦有106万人口，占全省人口的八分之一。其中职工21万人，离退休人员近20万人，社会人员65万多人。

海南农垦一直政企不分、社企不分，下属场处级单位150多个，有场处级干部800多人，科级干部3300多人。

海南农垦还有41个独立核算的工商企业，有470多所各类学校，94所医院，有农垦公安局、16个公安分局和109个派出所，总资产超过124亿元。

(孙辑)

省农垦总局副局长、农垦房地产集团董事长彭隆荣：

## 用市场之手 点石成金

本报记者 孙乐明



彭隆荣 本报记者 李英挺 摄

产业的思路，积极进行产业结构调整。有了市场意识和市场眼光，没有资金可以引进资金，没有人才可以吸引人才。把资源盘活以后，撬动了更多的资源，引进了更多的资金和开发商。目前神泉集团的芒果和南田的温泉远近闻名。

“如果按照旧的思路，不讲市场规律，守着橡胶不放，不敢大胆突破，南田就永远摘不掉贫困的帽子。”彭隆荣说，以前在南田农场他有这样的体会，现在来到总局，在更大的平台上考虚垦区的事情，体会更深。

他认为，谁都觉得海南农垦的资源多、条件好，但以往的思路受限太多。海南农垦要真正再造辉煌，必须要有战略眼光，在开放的视野中重新审视农垦资源的战略价值，那将是另外的天地和风景。

用市场经济的眼光来看，农垦到处都是有价值的资源，不仅包括土地资源、橡胶资源、木材资源、畜牧资源、物流资源、旅游资源，还有种业资源、人才资源、科技资源等。用市场经济的手段运作这些资源，增值的潜力非常大。

在卸下历史包袱、理顺了管理机制后，农垦更重要的工作是产业发展，是新板块的培育，而产业发展必须依托资源。”彭隆荣说，放在战略视角，农垦的资源价值不可限量，完全可以在海南省新时期的发展中，扮演更重要的角色。

(本报海口10月12日讯)

海垦  

# 九歌

鲜明的风向标  
流蜜的承包地  
厚实的民本情  
重筑的价值观  
成长的产业群  
希望的上市路  

### 潜在的融资台

  
共赢的融合剂  
激荡的农垦魂



屯昌农村信用社的5万元贷款帮黄岭农场职工陆素芳圆了新房梦。此前，省农村信用联社与省农垦总局签订框架协议，为海垦职工提供50亿元住房贷款。

本报记者 李英挺 通讯员 温权辉 摄

## 海南建立土地 储备资金机制

建立省级“土地银行”，成为海南省今年最重要土地政策之一。今年8月16日，省人民政府印发《海南省省级土地储备运作机制》。9月1日，《海南省土地储备管理办法》正式实施。新成立的海南地产集团计划今年完成省级储备土地8000亩左右，未来5年内，土地储备总量将达到4万亩。

该运行机制将利用财政启动资金和注册资本金放大资本信用，向金融机构贷款，解决首批储备土地的收储和开发利用资金，待土地开发完成后，适时将储备的土地分期分批出让变现。变现土地收入返还一部分用于省级土地储备资金积累，滚动发展。

海南农垦归海南省统管后，海垦的土地资源就可以充分利用这一机制来进行融资运作了。

(孙辑)

## 其他·遗失

·寻人 ·其他 ·遗失



▲海口市市财政办公用品服务公司不慎遗失公章，现声明作废。

▲黄立华遗失道路运输证，证号为：4603319910520328X，不慎遗失，声明作废。

▲覃彦文遗失海口市府城镇河口路17号A104房房产证(海口市房权证海房改字第HK171419号)特此声明作废。

▲李有贵遗失琼州37014号渔船海洋小型渔业船舶证书，其中海捕洋捕捞许可证号为：琼州(2003)第HY000061号、渔业船舶所有权证书号为：琼州(2003)第YQ000061号、渔业船舶登记证书号为：琼州(2003)第YD000061号、渔业船舶检验证书号为：4600030030248号，声明作废。

近期工作业绩。三、参聘保证金：2000元。四、定聘方式：票决。五、报名时间地点：2008年10月13日至17日在东方市扶贫办公室。

联系人：曾定良

电话：(0898)38931283

13976351293

二〇〇八年十月十二日

### 施工招标公告

一、招标人：海南第二中学。二、招标项目：(1)环校路工程：工程造价75万元；(2)初中教学楼水电安装及附属工程续建：工程造价69万元。

三、资质要求：项目1：市政公用工程三级及以上资质，项目经理三级及以上；项目2：房屋建筑工程三级及以上资质，项目经理三级及以上。

四、报名时间地点：2008年10月13日—10月17日下午17:00请携带介绍信、营业执照、资质证书、安全生产许可证件、项目经理(建造师)资格证书原件及盖章复印件。

五、招标代理：海南君和美成招投标代理有限公司。六、联系人：李先生 0898-68539293

注销公告

海南光电投资有限公司拟向工商局申请注销，请相关债权债务人自登报45天内来我公司办理相关事宜，特此公告。

● ● ● ● ●

### 海南金坤钢结构工程公司

专业承接钢结构设计、制作安装  
承接网架、膜结构及各种跨度的  
工业厂房、仓库、工艺钢结构的  
施工。13337601100 68529411

求购博爱路等临街老奇楼

13648615636 王先生

急聘

房地产公司因业务发展，急聘造价  
工程师一名。要求：具有工程造价  
专业学历，5年以上工作经验，  
具备造价师职称证书，有工程专业  
知识，熟悉计价规范及政府相关法  
律法规，能熟练运用预算软件。  
有意者请将个人简历及相关资料  
发往：gulifengk@sina.com  
联系人：张先生 电话：1369892218

商 务

·供求 ·典当 ·农 业

·咨询代理 ·诚征代理

·供 求

明珠后椰林路宾馆整幢出售

13876825777 137004777

银泓典当 高额抵押

贷还灵活办理房产汽车黄金等大小  
额贷款 66727851 13379994666

## 分类广告

大市场 小广告 花钱少 效果好

采用户行(14个字)收费 50元·标题12个字以内收费 150元·卖5送2·栏目自与南海网海南商情频道(info.hinews.cn)同步刊发·

分类广告海口地区代办点(可上门服务):

新华站:66110882 66234893 地址:海南日报7号海南日报大院

国贸站:68553522 68553212 地址:国贸大道49号中衡公寓1403房

白龙站:65210933 65370062 地址:白龙南路48号科普馆大楼东侧四楼B401-B403房

白塘站:68239375 156376779880 地址:五指山路39号新兴大酒店三楼

文华站:63292485 13976777655 地址:文华路39号文华大酒店

文苑站:36810599 13907518031 地址:文苑路36号文苑大酒店

金茂站:13676160455 13322068095 地址:海口市府城金茂大厦

府城站:65981361 658823