

# 海南银发潮的利弊权衡

文\海南日报记者 单憬岗 图\海南日报记者 林萌

这几天,海南连续遭遇寒潮袭击,气温骤降。美舍河边某新建小区内,上个月就从哈尔滨过来“猫冬”的张老汉却对海口的天气十分满意:“黑龙江今年雪都下过好几遭了,贼冷!还是海南好啊,又暖和,空气又好,冬天还能在岛上到处溜达看风景。”

张老汉的这套房子是今年刚买的,可是他来海南“猫冬”的经历却早已不是第一次。从2005年开始,他每年都要来海口租房子过上三四个月,“没办法,人老了,就喜欢暖和。要不怎么干脆花几十万在海南买房呢?”

如今,像张老汉这样,以买房、租房或者旅游的方式,每年冬季在海南住上一段时间的人越来越多了。海南人形象地将他们比作“候鸟”。记者粗略调查,海南岛上“候鸟”的来源非常广泛,南岭以北20多个省市区都有,遍及中国的整个亚热带、中温带、寒温带,甚至还包括少量的俄罗斯、中亚和日韩等“外籍候鸟”。

作为特有的一种社会现象,自然引起了海南各界的高度关注。候鸟资源的存在,对于海南经济社会的发展,是弊是利颇有争论。

## 弊大于利?

今年1月,海南省“两会”期间,省人大代表、三亚港务局总经理周敬民提交的一份议案,引起轩然大波。在这份议案中,周敬民呼吁要高度重视候鸟型房地产可能对海南社会经济带来的不利影响

周敬民认为,候鸟型房地产虽然对开发商而言,不存在任何后续问题,但对于海南本地的社会经济发展却不利。因为,候鸟一般以外省老年群体为主,其居住季节性十分鲜明。这些人在一段时间内占用了当地的交通、医疗、文化娱乐等公共资源,挤占了当地百姓的利益,影响到当地公共服务水平,增大了当地的社会成本。

家住海口海甸岛某小区的李小姐深有感触,这半年她一直想把手中的房子脱手。“房子和小区都不错,但就是人气不旺。好多人一年只住两三个月,大部分时间小区里都看不到几个人。晚上黑灯瞎火的,像我这样经常上夜班的很担心安全。”

海口某知名物业公司的负责人说,由于真正的人住率不高,给物业管理带来很多麻烦。例如两部电梯全开时常空着,只开1部常住户又有意见。而且因人住率低,不少小区收取的物业管理费常常不够支出,物业公司就得亏本经营。

张老汉的分析也佐证了周敬民“候鸟以老年群体为主”的说法。他说,年轻人需要打拼事业,中年人上有老、下有小脱不了身,都是“笼中鸟”。只有时间充裕的退休的老人,才有可能成为够格的候鸟。

而这,正是候鸟群体受诟病的一个重要原因,因为普遍的观念认为,老年人消费力低。“占用同样的社会资源,老年人的日均消费额往往不到年轻人的一半。”海南某旅行社负责人郭总举了一个生动的例子,因为参加海南游的老年人钱袋子攥得紧,海南有些旅行社在收取



“候鸟”资源的存在,对于海南经济社会的发展,是弊是利颇有争论。

地接费用的时候,老年团的团费比其他群体要高上几百元。

有专家分析认为,这些候鸟人群大量购买低端房产,在促进经济短期繁荣的同时,也留下了许多隐患。一是加大了环境资源的承载负担。例如中部某些县市,在没有产业集群支撑、没有污水处理厂可供排污、缺少医疗保障的情况下,大面积开发养老型房地产业,其环境承载力令人担忧。

与此同时,大量低端房产的涌现,使得土地被贱卖。开发商追求“快钱”,投资建设了大量低端房产,以满足为数庞大的这部分购房需求,让海南宝贵的土地价值得不到应有的体现。大量土地在较短时间内被廉价卖掉的结果,是剥夺了以后更高层级经济发展的土地需求,导致区域经济发展后劲不足。

总体来看,过多低端房产的建设对海南经济长远发展构成负担。“低端旅游对与海南环境承载量的冲击,同样如此。”郭总说。

有专家分析,候鸟群体对海南经济社会发展的冲击主要体现在七大方面:一是产生大量“空关房”,造成了土地等社会资源的限制;二是候鸟群体以消费力较低的老年人居多,让海南间歇性提前进入了老龄社会,带来一系列的社会问题;三是低端游客进入过多,影响了海南旅游的转型升级,对于国际旅游岛的建设也有影响;四是大量中低端房产的建成,也阻碍了海南旅游房

地产业的发展;五是推高了海南的消费价格,对本地居民造成了冲击;六是让海南形成了“冬热夏冷”的经济波动,不利于经济的均衡发展;七是数额庞大的间歇性人口的涌入,带来了社会管理上的难题。

## 利大于弊?

“总体而言,候鸟经济对于海南的发展还是利大于弊的。”海南旅游研究所所长杨哲昆认为,无论是从海南的国际旅游岛战略,还是发展第二居住地路线,首先需要的都是广大的市场支撑,候鸟群体的到来为之筑就了最坚实的市场底部。而且,候鸟群体给海南带来的还不仅仅是经济上的好处

2007年,海南房地产业完成投资126亿元,在全省地方财政收入中,房地产相关税收占46.6%,房地产相关税收收入增加额占全省税收增加额的76%。“这几年我省经济的快速增长,房地产业功不可没。”省建设厅有关负责人如是说。

数据表明,海南的房地产市场目前主要是靠岛外人在支撑。省建设厅统计数据表明,2007年海口市的岛外购房者比例为54.86%,三亚市为85.8%,三亚海景一线房产的外销比例则高达93%以上;今年上半年,三亚销售商品房7763套、面积达69.11万平方米,比去年同期增长

18%,其中有6909套为外地人购买,占销售量近九成。

与此同时,作为一个旅游大省,海南本地旅游市场几乎可以忽略不计。“作为我省主导产业,海南旅游的收入绝大多数都是岛外人贡献的。”杨哲昆认为,其中冬来春去的候鸟群体,占了其中的很大份额。“这一点,从海南冬季酒店业的火爆就可以看出。”

因此有关专家认为,仅就目前态势而言,海南的经济还暂时离不开数量庞大的候鸟人群,需要考虑的,是如何引导其向高端发展。“以最小的环境承载量,换取最大的经济社会收益。”

杨哲昆表示,候鸟的季节性涌入,固然带来了经济、社会、管理方面的巨大冲击,反过来也会对海南的旅游、房地产乃至整个服务业发展产生一种全面的推动作用。“建设国际旅游岛是个开拓创新的工作,需要不断深入摸索市场、深入研究分析,做好对策。”他认为,候鸟资源是很宝贵的,很多地方“求都求不到”,他们带来了立体型的消费需求。“只要我们深入研究,就能够通过他们发现如何适应不同市场的口味,最终形成国际化的旅游、高端化的房地产市场。”

11月中旬,万宁兴隆开发区一个纯粹由吉林几家企业共同投资2.5亿的一个小区奠基,吸引了众多以东北人为主的广大候鸟群体关注,这里明年将崛起一个崭新的东北人社区。据记者了解,目前海南的候鸟已经越来越呈现这样的“扎堆”现象。

对此杨哲昆认为,候鸟资源还能通过类似这种方式,在文化综合素质等方面对海南社会发展产生综合性的牵引支撑作用。他说,任何一种旅游实质都是一种文化交流。候鸟在海南每年生活时间较长,随着其市场膨胀,他们的生活将逐渐会深入到海南的各个角落,通过吸收其中先进的外来文化,会有力地推动对海南的发展。

省委书记卫留成也曾经指出,近年来,海南有一半以上房产由岛外来人购买,每到冬天,海南就会迎来大批来自北方的“候鸟老人”,他们中不少人是教育、医疗、科技方面的专家、权威,而这正是海南目前最稀缺的资源。我们要把这些“候鸟老人”视为海南的重要财富,好好利用他们的智力资源。

省国土资源厅厅长严之尧认为,只要引导得当,高端房地产对高素质、高收入阶层有较大的吸引力,高素质的人流还有明显的知识辐射作用,和带来较多的商业信息和商业机会,促进地方经济的发展。在高端房地产开发建设成为主流方向后,海南同时也应建设面向中低收入者的普通住宅,如廉租房、经济适用房、双限房等。只有最大限度地满足了本土居民的住房需求,整个房地产市场才是健康、和



海南的温暖宜人,吸引了很多老年人前来购房。

谐、可持续发展的。

“我们需要敞开大门迎接客人,封闭的思想是无法建成国际旅游岛的。”杨哲昆如是强调说。

## 西班牙路径?

候鸟老人在国外已经有很多年的历史。北欧众多国家的老人到西班牙养老,看中的不仅是那里的自然环境,还有功能齐全的养老设施、良好的公共医疗卫生服务、保险服务等。数据表明,高达170万欧洲各国“候鸟”在西班牙,他们的到来让西班牙的海岸线获得了10年时间的结构性繁荣

“海南旅游与房地产的方向究竟在哪里?”采访期间,杨哲昆问了记者一个这样的问题。

据了解,候鸟老人在国外已经有很多年的历史。比中国的海南更早,西班牙扮演了接纳欧洲人候鸟式“猫冬”的角色。北欧众多国家的老人到西班牙养老,看中的不仅是那里的自然环境,还有功能齐全的养老设施、良好的公共医疗卫生服务、保险服务等。与此同时,西班牙的实业家们也盯紧了那些希望来西班牙养老的北欧人的“钱口袋”,异地养老实在是一项互利双赢的好事情,已经被越来越多的国家、企业和老年人所认可。

数据表明,高达170万欧洲各国“候鸟”在西班牙,他们的到来让西班牙的海岸线获得了10年时间的结构性繁荣。西班牙每年平均有60万所新房子问世,是欧洲其他地区的3倍,其中大部分位于传统观光地区。随着越来越多的田园生活被贩卖到北欧市场,给西班牙带来了远高于欧盟平均值的经济增长。统计表明,新建房贡献了西班牙国内生产总值的8%。

但随着过去10年间的疯狂开发,海派狂欢似乎要落下帷幕。相比2002-2004年间每年17%的增幅而言,西班牙海滩的不动产价格涨幅已经将至每年最低5个百分点,二手房交易的过程也越来越慢。

候鸟群体的存在,为西班牙这个高失业率国家带来工作、房地产繁荣、高经济增长率的同时,也毁坏了美丽的海滩风光。越来越多的人开始担心,遍地都是的起重机和水泥建筑破坏了景观,将把每年5300万的游客都给吓跑。而旅游,则是西班牙经济最为依赖的产业。

“厚厚的水泥腰带是观光客的毒药。”一位专家告诫说:“就我们自己而言,千万不要杀鸡取卵。我们必须提前谋划,在不妨碍经济发展的同时,考虑避免西班牙的前车之鉴。”

严之尧认为,海南省主体是一个海岛,经济属典型的岛屿经济,区域的局限性较大,生态环境相对比较脆弱,对人口的承载能力有比较严格的要求,再加上海南省经济总量比较小,公共财政无力支撑众多人口的公共产品支出。优良的生态环境是海南持续发展的重要基础,各地必须防止低水平的过量开发,保护好资源环境。“从科学发展观的角度来看,如果当前条件不成熟,我们应将开发的潜力和空间留给未来的开发者,相信他们会做得比我们还好。”