



旅游房地产发展与国际旅游岛建设(二)

□ 宋祯

随着海南旅游业的不断发展壮大,与之相配套的酒店、景区、主题休闲公园、高尔夫度假村、休闲运动村、景区风格别墅住宅等旅游房地产也蓬勃发展,并且在海南旅游业中发挥着越来越重要的推动作用。旅游房地产作为一个新兴产业成为旅游开发中的新热点,是转变旅游业开发和房地产业发展模式的重要举措。旅游房地产的高水平发展加快了海南国际旅游岛建设的进程,海南国际旅游岛建设也将进一步推动海南旅游房地产的健康发展。

三、旅游房地产发展是国际旅游岛建设的永续动力

建设国际旅游岛是建设生态示范省,最大限度保持和发挥海南生态环境优势的必然选择,是进一步提升海南旅游发展水平,提高海南旅游国际竞争力的重要途径,是贯彻党中央国务院指示精神,构建具有海南特色的经济结构和更具活力的体制机制的迫切需要,也是深化改革开放、促进海南经济增长的切入点、突破点、制高点。将海南建设成为全面国际化的、以旅游为主导产业或重要支柱产业的岛屿型目的地,实现海南旅游国际化程度高、生态环境优美、文化魅力独特、社会文明祥和,不仅对海南的社会经济发展将产生长远而深刻的影响,同时也对全国的改革开放起到重要的示范作用,成为国家重要战略发展期的重要战略发展高地。

(一) 国际旅游岛建设的主要任务

建设国际旅游岛,其主要任务就是要大力发展以旅游业为龙头的现代服务业,并带动现代服务业发展成为海南的支柱产业,支撑海南长期可持续发展。

一是加快旅游基础设施建设,形成一批国际水准的旅游重点景区、大型旅游项目和旅游综合服务设施。加快开发重点旅游景区和旅游项目建设,加快既有接待设施、商业服务设施、文化娱乐设施以及体育休闲设施等旅游服务设施的更新和改造,确保符合国际标准和要求。

二是构建具有特色优势的旅游精品景区,形成国际化的旅游产品体系。结合海南资源、环境、区位优势,积极发展观光旅游、休闲度假旅游、会展旅游、生态旅游、冬季阳光旅游、温泉康体旅游、乡村旅游等,形成系统化、主题化、多样化、差异化的旅游产品结构体系,满足国内和国际不同游客的需要。

三是加大旅游宣传推介力度,形成国际化的营销网络结构。通过政府、旅游营销机构和旅游企业分工合作,综合运用现代化、信息化和传统营销手段,建立国际化的旅游营销网络,吸引国内和国际游客的到来。

四是统筹旅游区域发展,树立国际化的旅游发展理念。以国际化、区域化的理念来看待、部署、办理涉及旅游发展的有关事项,树立全省一体化的旅游发展理念,加强规划引导,合理进行旅游项目的空间配置和分工合作,加快旅游市场的一体化建设,整体推进海南旅游国际化建设。

五是完善综合服务体系,创造国际化的旅游度假环境。积极改革旅游人才在职培训和创新旅游人才任用机制,打造一支适应国际化的旅游从业人员队伍,为国际旅游岛建设提供可靠的人才保障。以提升地区整体旅游服务水平为目标,建立从服务设

施、标志、环境、管理、服务质量及评价等全过程的标准体系,满足服务业国际化发展的需要,全面组织实施服务标准,创造一流的国际旅游度假环境。

(二) 旅游房地产发展的重点任务

1、统筹规划, 加强国际旅游岛各项建设

建设国际旅游岛,规划先行。在整合已编制实施的《海南城乡总体规划》、《海南省城镇体系规划》、《海南省土地利用总体规划》、《海南省旅游总体规划》、《海南省社会主义新农村建设总体规划》及其它省域规划的基础上,按照国际旅游岛的建设需求,科学编制《海南国际旅游岛建设总体规划》,统筹城乡资源,进行各要素合理的空间布局、项目安排、土地利用、城市发展,全面协调与国际旅游岛相关的旅游景区、景点,旅游服务设施,基础设施等各项建设,实现各项资源的优质永续利用。

2、超前配套, 加强基础设施建设

国际旅游岛的建设,首先要超前配套覆盖全省(岛)功能强大的现代化基础设施,为国际旅游岛建设提供基础条件,主要包括以下六网工程。

(1) 综合交通网。一是在现有的海口美兰国际机场、三亚凤凰国际机场等干线机场的基础上,配套建设博鳌、五指山、西部支线机场,形成快捷的空中交通航线;二是在已开通的环岛高速公路的基础上,建设海口至屯昌段、三亚至保亭段中线高速公路、文昌至琼海段高速公路,以及横贯东西的洋浦至万宁段高速公路,形成覆盖全省的田字型高速公路网;三是在西线铁路已与全国铁路网贯通的基础上,加快东线海口至三亚城际快速铁路建设,确保2010年底开通,同时还新建西线海口至三亚城际快速铁路,形成环岛城际快速铁路网,实现城际快速铁路公交化;四是依托海口秀英港、三亚国际客运港、新海客运港等客运港口,形成便捷的海上交通运输网。通过对全省公路、铁路、港口和航空的有机连接,形成安全、方便、快捷的陆海空立体化综合交通网络。

(2) 水网。目前,城市和重点旅游景区都已形成了水源保障能力强、管网系统配套、水质优良的供水系统,在此基础上,加快建设和完善松涛水库、大广坝水利水电枢纽工程、大隆水库、红岭水库、大边河水库、牛路岭水库等大中型水库,并规划建设全岛江河、水库间的连接渠道,构建全岛可调控的供水网络。

(3) 电网。目前海南已建成的海口电厂、华能电厂、南山电厂和环岛风力发电厂的并网,构建了分布合理的电源点和“田”字型电网。海南与大陆跨海电网联网投入运行后,海南的供电系统更具保障能力。昌江核电厂正在建设,南方电网公司在未

来5年将投入100亿元对全省城乡的电网工程进行升级改造,进一步提升海南供电保障能力。

(4) 气网。目前,海南西部燃气主干网已基本形成,海口到文昌的管网工程正在建设中,也将在近期建成,东部从文昌到三亚的管网工程也已列入近期建设计划。拟将以三亚、乐东气田以及北部的福山气田为依托,建设环岛燃气主干管网和覆盖全省的气网分支管线工程。加快推进城市燃气管道化建设,在已实施燃气管道化的海口、三亚、儋州、洋浦、东方、文昌、万宁等城市的基础上,加快推进其他市县和旅游景区景点、旅游度假区的燃气管道化建设。

(5) 通讯网。按照通信网络建设规划,充分发挥海南电信、联通、移动的作用,合理布点建设覆盖全省的基站等设施,保障通讯畅通,推动智能岛建设,建设覆盖全省功能强大的通信网络工程。加快推进中国联通在未来5年投入36亿元建设覆盖全省的3G无线网络工程,为建设数字智能岛和信息智能岛打下坚实基础,为广大岛内居民和外来旅客享受快速、便捷的信息服务提供有力保障。

(6) 污水垃圾处理网。从2008年起,集中安排40亿元(垃圾:13亿元、污水27亿元)用于全省各市(县)28个污水处理厂、755公里配管网和21个垃圾处理厂建设,确保到2010年污水集中处理率和垃圾无害化处理率均达到70%左右。其中新增垃圾无害化日处理能力3550吨,新增污水日处理能力76万吨,建成完善的生活污水垃圾处理设施网,创建保持干净卫生、文明健康的城乡环境。

3.突出主题,加强主题公园及精品景区景区建设
海南岛作为中国唯一的热带海岛,其独特的热带气候、天然氧吧式的生态环境和丰富的海岛旅游资源在整个中国都是稀缺的。为了实现稀缺资源效益的最大化,海南旅游房地产开发要突出主题,体现稀缺性资源的最优利用,就必须在产品的档次、品质和结构上有最优的配置和保障,强化主题公园及精品景区景区建设。具体而言,要突出打造高尔夫球场、游艇俱乐部、主题公园等专业化旅游地产资源,同时,要在保护优先、可持续利用的前提下,适度利用风景名胜资源、热带雨林资源等,丰富海南旅游资源的精品化战略。

4.提升品位,加强酒店和度假村建设
随着海南旅游由观光型向度假型的转型升级,要不断提升旅游房地产的品位,加强酒店和度假村的建设,满足国际旅游岛建设的需求。要大力发展候鸟式度假、就业型度假和分时度假等度假居住地产和星级酒店、度假村。

5.丰富产品,加强高尔夫球场建设
从世界发达地区高尔夫球运动发展情况看,美

国夏威夷面积只有海南的三分之一,却有200多个高尔夫球场,每年接待游客700多万人次。西班牙有高尔夫球场270座,高尔夫旅游每年为西班牙带来30亿美元的收入。日本球场数量达2600多个,高尔夫消费人口近2000万。韩国高尔夫球运动人数正以每年15%~20%的速度增长。由于气候上的巨大差异等因素,海南高尔夫球运动对欧洲和北美,以及日本、韩国等国家客源吸引力很大。2007年海南接待海外旅游者75.31万人次,其中大部分游客是来海南打高尔夫的。而目前海南营业的只有18家高尔夫球场,远远不能满足不断增长的境内外市场需求。在建设国际旅游岛的战略背景下,海南将大力发展高尔夫体育休闲产业作为旅游发展重点之一,力争未来15年内全省新增30~40个高尔夫球场。

6、拓展类型, 加强房地产新城建设

所谓新城,即在开发面积很大、周围有需要保护或可以借力的生态环境的前提下,建造的不同于小区配套景观的而有大规模人造景观或自然借景的开发项目,不拥有产权,如高尔夫、登山、滑雪运动度假村等。北京、上海、大连、青岛、深圳等地以“高尔夫、山地、滑雪、冲浪、野外运动”为主题的休闲度假住宅、别墅、酒店已超过80家,而在海南这一类旅游房地产还处在起步阶段,可以充分利用海南旅游资源条件,发展以高尔夫、自行车、登山、露营、狩猎、冲浪、海钓等为主题的项目建设。

7、完善配套, 加强公共设施建设

统筹规划,合理安排好与旅游房地产配套的医疗卫生、文化教育、商业餐饮、休闲娱乐等公共服务配套设施,打造“行、游、住、食、购、娱”一体化的链条,让游客享受一站式的服务,将游客吸引住、留住,提升综合效益。同时提高公共设施的国际化标准要求,优化、提升环境和服务质量,保障旅游房地产,乃至国际旅游岛建设目标的健康、稳定和可持续发展。

8、提高效益, 加强城市旅游建设

在一个成熟的旅游区中,“景区只是吸引中心,城区才是利润中心”。而目前海南普遍存在“重景区、轻城区”问题,造成城市旅游是海南的薄弱环节。海南应发挥旅游业在“推动区域新发展、拓展旅游新体系、衍生城市新产业、促进城乡新和谐、提升城市新品质、培育社会新生活”等方面的积极作用,进一步完善城市功能,塑造城市文化,构筑城市景观,打造处处是景的旅游城市格局。一是抓好中央商业游憩区建设,形成集文化、娱乐、商业、饮食的街区,充分体现城市文化底韵;二是建设好城市公园、市民广场、城市水系,形成城市“便、雅、特”的休闲体系,充分体现旅游城市特色。

四、旅游房地产在海南发展前景广阔

(一) 发展战略

海南发展旅游房地产,应坚持可持续战略、精品化战略、国际化战略、空间引导战略和协调发展战略。

可持续发展是海南房地产发展的首要战略思想。既要发挥海南资源优势,合理、经济、高效地利用资源,大力发展有特色的房地产业,又要把节约资源与环境保护放在房地产发展的首要位置,营造有益于人民健康的居住生态环境,为未来的建设留有充分的发展空间和调整余地。在针对海南资源独特性、稀缺性、有限性的特点,房地产开发应当在区位、产品档次(品质)和产品结构上有所选择,在开发规模上有所控制,以寻求最优的资源配置。

基于优质资源优质利用的原则和国际旅游岛的建设目标,海南的房地产发展要从注重规模拓展走向追求品质提升。要重点发展具有地方资源、环境、文化特色的高品质房地产产品,优化产品结构,走精品化道路;转变发展方式,促进房地产业转型升级;保证海南良好生态资源价值的体现,注重环境、生态等系统的保护,积极采用节能环保材料和技术,提高房地产产品的附加值;同时,统筹市政设施、医疗卫生、文化教育、商业等方面配套,优化、提升环境和服务质量,促进房地产业的健康、稳定和可持续发展。

国际化战略的核心,是要以国际市场为导向,发展国际级的度假地产、国际性的宜居地、国际化的商业与办公地产,并实现房地产产品品质、服务素质、产业运行的国际化。

空间上从区位、集聚、差异和时序等四个方面引导。空间区位引导:根据不同区位的资源特色引导相应的地产开发,根据不同类型地产的要求引导相应的空间区位选择,从而实现资源优势与开发品质的有机衔接;空间集聚引导:未来房地产的开发应注重空间引导,确立城市导向,引导开发项目与当地城市建设相结合,与地方市场相结合,避免形成密集式的居住地域;空间差异引导:由于气候、地形等的影响,海南岛的北部与南部、东岸与西岸、海岸带地区与中部山区在资源的分布与组合及生态环境的容量上存在较为明显的空间差异。不同的资源组合需要不同的开发模式,不同的生态环境可容纳的人口也有不同,因此有必要依据资源分布与组合的差异、生态环境容量的差异,对全岛进行功能区划和政策分区,针对不同的分区提出相应的房地产开发管制政策;空间时序引导:根据经济环境、市场需求和资源环境的变化,弹性、有节奏地进行房地产开发,并与社会经济发展规划、城乡总体规划、土地利用中长期规划等相协调,对土地资源的使用进行长远规划。

协调应从产业、区域、规划和利益等四方面进

行。产业协调:首先是房地产业与其他产业的协调,即根据房地产业发展的强关联性,积极促进房地产业与旅游业、农业、工业及生产生活性服务业的协调,并以此寻求房地产业发展的产业支撑,拓展房地产业产业链,促进房地产业发展的体系化。其次是房地产业内部的协调,即不同类型、不同市场、不同档次的产品之间要形成协调的发展结构;区域协调:即区域间房地产业增长发展的协调。根据区域间的资源环境差异、地方特色差异和功能角色差异,重点在规模、产品类型和空间分布上协调中部山区市县与沿海城市、海口—三亚等中心城市与周边市县(地区)、东岸旅游度假型房地产与西部产业型房地产之间的协调;规划协调:主要是与土地规划、城市总体规划和旅游规划等的协调,即在用地控制、空间分布上与土地利用规模、城市总体规划和旅游规划等相协调,以各类规划引导房地产的良性发展,反之,又以房地产开发促进各类规划的实施和推进;利益协调:主要指房地产开发与本地居民利益的协调。房地产业是一项生产业,海南岛外经济水平不高,本岛居民的消费能力有限,以岛外市场为主的房地产开发所带来的高房价、物价膨胀、基础设施配套压力等既挤压了海南本岛居民的住房需求,也给海南本岛居民的经济、社会利益带来一系列影响。因此,海南房地产的发展应重点协调好与本地居民的利益关系,在产品供给与住房保障、空间分布与利益补偿等方面将本地居民的利益纳入其中综合考虑。

(二) 发展目标

综合考虑海南房地产业现状基础、资源禀赋条件、当前的发展形势、未来市场需求及国际旅游岛建设的客观要求,借鉴国际经验,海南房地产发展的总体目标应为:以本岛居住为基础、度假型居住(宜居)为特色、旅游地产为主导,建立多元化、多层次的房地产产品供应体系与住房保障体系,使房地产业成为海南省的第三经济部门,并与国际旅游岛的建设紧密结合、良性互动,打造国际化程度高、生态环境优美、文化魅力独特、社会文明祥和的世界一流的海岛型国际性度假居住地。

(三) 发展体系

围绕发展战略和目标,在国际旅游岛建设中,旅游房地产要形成六大产品体系:

- 一是精品地产——酒店房产;
- 二是景观地产——休闲房产;
- 三是主题地产——文化房产;
- 四是田园地产——生态房产;
- 五是聚合地产——娱乐房产;
- 六是生活地产——复合房产。

(四) 发展规模(用地)

旅游房地产对土地需求的主体是酒店、度假区、高尔夫球场等用地。

酒店用地:《海南省旅游总体规划》对未来海南省旅游住宿设施需求的预测是:到2010年,海南省旅游住宿酒店客房需求量估计在71000间到76000间,在2005—2010年的6年内,全省需新建旅游住宿酒店客房40800—45800间。到2020年,海南省旅游住宿酒店客房需求量111000—132000间,在2005—2020年的16年时间内,全省需要新建旅游住宿酒店客房大约80800—101800间。

旅游度假区用地:根据《海南城乡总体规划》,规划2020年全省旅游度假区用地536平方公里,其中建设用地比重不得超过旅游度假区范围的10%,因此旅游度假区建设用地的规模控制在53.6平方公里之内。

高尔夫球场用地:在建设国际旅游岛的战略背景下,海南将大力发展高尔夫体育休闲产业作为旅游发展重点之一。

综合考虑,旅游房地产2009—2020年的用地需求大约为83.6—93.6平方公里。

(五) 发展布局

以《海南城乡总体规划》为指导,结合《海南省旅游发展总体规划》、《海南省土地利用总体规划》等规划的要求,相应建立海南房地产的空间发展格局。其基本特征是:“三大圈层、南北两极、东西两翼”。

1.三大圈层

海岸圈层:房地产重点发展区

包括海口、文昌、琼海、万宁、陵水、三亚、乐东、东方、昌江、儋州、临高、澄迈等12个市县的沿海区域,为房地产重点开发区域。

台地圈层:房地产适度发展区

包括在沿海平原与中部山区之间的台地地区,是海南农业、乡村与农垦地区的主要发展地区,是沿海开发圈层与山区生态保护圈层之间的重要缓冲圈,以农业、服务业和小城镇建设为主,为房地产适度开发区域。

山区圈层:房地产限制发展区

其空间范围包括全省中南部地区海拔300米以上的中山低山及部分丘陵分布区,包括五指山、黎母山、吊罗山、尖峰岭、霸王岭五大山及其周边地区,是以生态保护与养育为主的地区,为房地产限制开发区域。

2.南北两极

以海口、三亚为中心,形成海南房地产开发的南、北两大极核,并辐射带动周边房地产发展,打造海口、三亚两大“城市—郊区”房地产发展综合体。

3、东西两翼

沿海发展圈层根据自然条件的差异,在发展方向上合理分工,形成东、西两翼各具特色的房地产发展走廊,并在走廊内适当集聚,形成若干房地产发展中心。

东部沿海以旅游房地产为特色的房地

产发展走廊
其范围为北起海口、南到三亚的东部沿海地区。要发挥滨海旅游资源优势,突出海滨旅游度假特色,大力发展高端专业化旅游地产和度假居住地产,并重点提高房地产开发的档次,打造国际知名的热带滨海休闲度假胜地。

在空间上,应促进各类房地产开发向各中心城市聚集,形成文昌、琼海、万宁和陵水等各具特色的发展据点。

西部沿海产业配套与旅游度假相结合的房地产业发展走廊

其范围是从海口到乐东九所的西部沿海地区,是海南工业经济发展走廊,也是海南特色滨海旅游度假产业的新增长点。规划以重点发展工业地产为基础,大力发展为工业配套的居住、商业、办公地产,积极开拓发展专业性旅游地产。

在空间上,应促进各类房地产开发向东方、昌江、儋州—洋浦、临高等中心城市集聚。

(六) 发展探索

海南在特定的地域环境、资源禀赋条件下,发展旅游房地产,而且发展较快,虽然有针对性地出台了发展旅游房地产的政策,创新了一些管理办法,但在快速发展过程中,还存在一些问题,除了加强产业的引导与调控、城乡规划与管理、土地规划与管理、自然资源的保护与管控、资源环境的保护与监管以及社会资源的合理配置与管理外,还要在旅游房地产发展的路径、办法和政策上进一步探索,如购房人户政策,降低外籍人士购房的门槛,取消限制办理解住证、岛外居民购房就医、社保异地互认、拓宽融资渠道发行债券和信托基金等方面有所突破,制定科学合理的政策法规,确保旅游房地产业持续快速健康发展。

随着我省国际旅游岛建设的正式启动,旅游房地产将迎来新的发展契机,未来两年,随着万宁神州半岛、三亚海棠湾、陵水清水湾、乐东龙沐湾等旅游度假区度假酒店和其他度假设施的建设以及东环城际快速铁路、博鳌机场等投入使用,我省将涌现一批达到国际先进水平的旅游度假景区,超星级酒店,高水准的高尔夫球场等文化娱乐设施,卫生保健设施,并带动保亭、五指山等山地旅游发展,实现东西互动、山海并举的良好发展局面,将大大提升我省的旅游品质和接待规模,更加有力地促进我省国际旅游岛建设步伐。

(作者系:海南省住房和城乡建设厅总规划师)

