

广西出让无居民海岛使用权 最低标准为每年每公顷 14 元

买座海岛当岛主

编者按

“作为一种财富的象征,”70 年前,道威·麦克唐纳在《财富》杂志的创刊号上预测道:“私人所有的岛屿,甚至会取代游艇在今日的地位。”

洁净美丽的沙滩,寂静舒适的环境……购置一座私人岛屿,是欧美中上层人士中最为热门的不动产投资方式。随着大众旅游的普及,许多岛屿不再荒无人烟;而随着人们生活的高节奏化和竞争的日益激烈,拥有一座“与世隔绝”的小岛的念头,变得越来越具有吸引力。

6月5日,记者从广西壮族自冶区海洋局获悉,广西日前建立完善了无居民海岛使用制度,《广西壮族自治区无居民海岛使用权出让评估办法》(下称《办法》)和《关于无居民海岛使用审批管理工作的通知》(下称《通知》)等相继出炉。这标志着广西无居民海岛使用权出让的程序和制度得以完善,当“岛主”的障碍已被扫清。让不少人的“岛主”梦想更近了。

中国有上万个无居民海岛,总面积仅400平方公里,散落在300多万平方公里的大海上。而无人岛开发利用并非新鲜话题,沿海各地已有二三十年间的尝试,但整体开发状况不理想。

2011年4月12日,国家海洋局联合沿海8个海洋厅(局)公布中国第一批开发利用无居民海岛名录,涉及辽宁、山东、江苏、浙江、福建、广东、广西、海南等8个省区,共176个无

居民海岛。这一批名录中已包括广西的11个无人岛,此后广西再开放开发16个无人岛。此次广西新近公布的相关规定中囊括29个海岛,最低价标准为14元/公顷·年。为了保护环境,所有无居民海岛均不能用于房地产开发。

而这29个无人岛中,大夹仔岛、老鼠墩、双墩、高墩等8个小岛总面积在1公顷之下(0.01平方千米)。

怎么买:分两级审核批准

《通知》称,无居民海岛实行国家和自治区分级审核、审批制度。开发利用造成海岛消失、外商外资项目投资、涉及国家级海洋自然保护区和特别保护区等用岛活动,必须经由国务院批准,其余用岛活动由自治区政府批准。

自治区海洋局相关部门负责人介绍,实际上,在《办法》及《中华人民共和国海岛保护

法》实施前,部分无居民海岛上就已经有开发利用的情况,如种植经济林、搭建建筑物等。对于这些用岛者,将根据当时是否获得批准来分类处理。原来已获批准并符合规划的,将按程序补办用岛手续,补缴无居民海岛使用金差价。原来未获批准,也不符合规划的,必须停止开发利用。

广西无居民海岛使用权最低价标准以元/公顷·年为单位。在各等别的海岛中,最贵的是填海连岛用岛,最便宜的是林业用岛,离岸最近的四等岛单价10.08万元,离岸最远的六等岛单价只要14元。

旅游用岛最低价处于中下水平,如离岸最近的四等观光旅游用岛,单价为1260元。

据了解,第一批公布的11个无居民海岛,规划用途大多为交通设施用岛。第二批则是旅游娱乐用岛占“大头”,其中不少具有独特的风景。如钦州湾的蝴蝶岭,附近海水清澈,盛产石斑鱼等鱼类。但迄今为止,还没有任何单位或个人正式提出旅游娱乐项目用岛申请。

发条件。同时,岛上没有任何生产生活设施,受台风等自然灾害影响明显,投资需谨慎。此外,国家还规定,海岛开发如不能保持原有地貌,需要采挖土石方的,一般不超过用岛面积的30%。

用岛者也不是想怎么开发就怎么开发,拟建设项目必须符合区、市两级海岛保护规划中对拟利用海岛的功能定位。如某个岛定位是林业用岛,就不能拿来开发旅游度假村。

目前无居民海岛都不能用于房地产开发。确定拟利用岛后,相关部门还要制订单岛保护规划。被划为保护类和保留类的海岛,也是禁止开发的,如涠洲岛附近的猪仔岭岛。

房屋、码头等基础设施也要从零开始建设。每年台风季节,上岛旅游的人数会减少,还要防范台风对岛上设施造成的损坏,开发管理成本不容小视。

此外,国家海洋局印发的《无居民海岛保护和利用指导意见》还规定,海岛开发如不能保持原有地貌,需要采挖土石方的,一般不能超过用岛面积的30%。而建设旅游项目,客观上需要一定的开发面积来确保接待能力。

迷你小岛 14 元 / 年



广西大夹仔岛,面积不到1公顷,按照最低价标准,只需花上14元便可在这里当一年的岛主。

这样的迷你小岛,在广西发布的29个无人岛开发名单里,一共有8个。

声音

“中国岛主联盟”负责人：挺烧钱难赚钱

在国内,有一个外界看来颇为神秘的群体——私人岛主,他们在上世纪90年代就开始“玩岛”,并于近年成立了“中国岛主联盟”。6月3日,记者联系上该联盟负责人林东。

林东称,联盟内现有30多名岛主,名下有四五十个岛,包括湖岛、江河岛和海岛,多分布在广东、浙江、上海等地。国内首批岛主出现在上世纪90年代,当时的岛主基本上都是为了商业经营,比如海水养殖、山林种植等,不考虑个人享受。

2000年后,把岛屿作为休闲娱乐用途的情况逐渐增多。当时国家对海岛开发的管理还不严格,部分岛主把小岛建成私人度假村。不过,这些度假村大多没有豪华、复杂的建筑,岛主崇尚融入自然,一般是简单修建一些小型建筑,方便岛主和亲属短期度假,或者招待客人。另一类岛主的目的是投资,但由于需要投入大量资金,且收回投资的期限和方式都不是很明期,总体上还是看热闹的人多,真正投资的人少。值得注意的是,在海岛上投资一个旅游项目比较“烧钱”,前期投入至少要几十万元。

林东说,近年在国内投资海岛的人中,赚钱的很少。在广东、浙江等地,有些游艇会买下一个海岛建成游艇停靠基地,并在岛上修建一些简单的休闲娱乐设施供会员使用。据他了解,这些游艇会运营海岛基本都是亏本的,主要是以海岛休闲的噱头招揽会员,再通过其他项目营利补贴海岛项目。



“教父”马龙白兰度的私人岛屿——泰蒂亚罗阿岛位于南太平洋,是一片让人十分惊艳的环状珊瑚岛,由数十个法属波利尼西亚岛屿组成。



穆沙礁位于加勒比海巴哈马群岛,主人是著名魔术师大卫·科波菲尔。

岛上有40个私人沙滩,其中一片白色沙洲可供客人独享二人午餐,是享受日光浴的绝佳地点。



拥有维京唱片、维京航空等公司的超级巨头理查德·布兰森的私人岛屿——内克尔岛,该岛位于英属维京群岛。



好莱坞巨星安吉丽娜·朱莉曾经斥巨资1220万英镑(接近1980万美元)购买一座位于纽约北部的心形岛,作为丈夫布拉德·皮特50岁的生日礼物。



斐济的劳萨拉岛是澳大利亚红牛功能饮料的老板迪特里希·马特希茨的私人岛屿,坐拥南太平洋群岛最具异国情调的景致,未受污染的连绵沙滩,以及雄伟壮观的珊瑚礁。

买岛容易转手难 麻烦一大堆 降价没人买

“水清沙细,椰林树影……”对于麦兜来说,能到美丽海岛一游已经是最大的梦想,而对于世界各地很多大富豪来说,他们不仅要享受海岛美景,还要将之据为己有,为此不惜花重金把大洋深处的小岛买下来,打造成私家天堂。

不过,梦想与现实还是存在着不短的距离。据英国媒体报道,很多富豪在埋单后发现,在私人小岛上长居并不像当初想象的那么单纯美好。统计数据显示,如今私人小岛已经落入有价无市的尴尬局面,很多先前被买下的小岛更成为亟待出售的烫手山芋。

降价一半没人买

在很多人看来,在拥有洁白沙滩、面朝大海的小岛上离群聚居,宛如置身天堂。然而,现实却远没有梦想那么美妙。如今,不仅很多私人小岛上在市场上无人问津,更有专家警告,很多富豪买家在买单后才开始为在岛上居住的各种麻烦后悔,觉得物低于所值。

统计数据显示,目前全球大约有600座私人岛屿待售,从炎热的加勒比海到寒冷的苏格兰水域任君选择,价格在5万美元到1亿美元之间。自2006年以来,上市待售的小岛数字翻了三番。

以美国纽约附近的帕特拉岛为例,坐直升机15分钟即到,岛上不仅风光优美,还有一栋由著名建筑师弗兰克·劳埃德·赖特设计的海滨豪宅一起打包出售,售价待议。而位于华盛顿州对出海岸的艾伦岛,2005年初次挂牌出售时叫价2500万美元,7年后已经掉价到1350万美元,还是没卖出去。

前些年,著名歌星席琳·迪翁也将自家一座加拿大小岛连同岛上的法式别墅打包出售,叫价3000万美元。

“天堂”里的麻烦多

有分析人士称,那些不惜花数千万美元购买“鲁滨逊”体验的名流商贾似乎没有料到在“天堂”里生活的各种麻烦。

例如,小岛常常断水断电、交通和日常生活成本高昂、一些小举措也可能牵涉大量繁文缛节,有时还得对付野鸟等。如果岛上发现濒临灭绝的珍稀动物或植物,岛主还必须做出妥协让步。

好莱坞明星尼古拉斯·凯奇曾经花300万美元在巴哈马群岛买了一座小岛,后来岛上发现一种濒临灭绝的蜥蜴,当局禁止人为开发,导致他在小岛上安居的梦想破灭。

而另一位巨星梅尔·吉布森买岛前没详细了解,花费1500万美元购置大西洋斐济小岛玛格后,才知道岛上种植椰子的土著人将他赶走他们的敌人。

改造成宜居环境太不易

英国电视节目主持人本·福格勒也警告称,购买小岛可能得应付不少麻烦。“很多人被海岛梦迷昏了头脑,没有考虑现实问题。例如,经常有大量垃圾会被冲上岸,光是处理这些垃圾就得花很大的人力物力。”

而且,由于大多数私人海岛都远离大陆,岛主很难找到足够的资源去支撑原有的奢侈生活水平。

有报道称,微软创始人之一保罗·艾伦1992年买下一个距离西雅图不远的小岛,现在也以1300万美元的价格待售。

艾伦在这个岛上修建了飞机跑道、豪华度假屋以及码头,但就是没办法将电送上岛,只好将这个面积为1平方公里的小岛挂牌出售,价格仅为1300万美元。

福格勒表示,在过去100年里,全球有大约1.2万个岛屿出售,但只有大约1000个岛最终被改造成适合居住的环境。