

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，记者从广西壮族自治区海洋局获悉，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》)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。此次广西新公布的的相关规定中囊括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，部分无居民海岛早就已经有开发利用的情况，如种植经济林、搭盖建筑物等。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。

《办法》指出，无居民海岛使用权出让采取审批、招标、拍卖或者挂牌的方式。旅游、娱乐、工业等经营性用岛有两个及两个以上意向者的，一律以“招拍挂”方式出让。评估单位根据海岛的位置、效益等，综合确定出让底价。同时，出让价格还实行最低限价制度，评估得出的底价不能低于最低限价。

我国将无居民海岛划分为6个等别，前三等一般位于发达地区，广西的全部被划入后三等。

此外，无居民海岛开发利用具体方案中含有建筑工程的用岛，最高使用期限为50年；其他类型的用岛可根据使用实际需要确定期限，但最高使用期限不得超过30年。

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。

贵不贵：林业用岛最便宜

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。

怎么用：不能搞房地产开发

广西海洋局有关负责人表示，虽然广西无居民海岛旅游资源丰富，但所有无居民海岛都不能用于房地产开发，决策需谨慎。目前较好的方式是选择一些开发条件相对较好、资源丰富、适宜近期开发的海岛进行重点推介。同时，鼓励用岛者开发低能耗和低污染项目，并采取严格的生态环境保护措施，保留海岛原始风貌，被划为保护类和保留类的海岛为禁止开发区域。

据悉，国家海洋局也计划近期推出一批无居民海岛示范项目，作为开发利用的样板。

专家提醒，广西海岛以砂质岛居多，岛屿由沉积物堆积而成，容易受环境影响发生变化甚至消失，只有基岩岛、珊瑚岛才具备建设开

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。

先想想：一瓶淡水一根电线都没有

自治区海洋局相关部门负责人提醒，虽然现在申请一座无居民海岛使用权已不是件很难的事，但真要拿来开发旅游项目或建私人别墅，要对可能遇到的困难做好心理准备。广西的海岛以砂质岛居多，这种类型的岛屿由沉积物堆积而成，容易受环境影响发生变化甚至消失。只有基岩岛、珊瑚岛才具备建设开发条件。同时，岛上没有任何生产生活设施，一瓶淡水、一根电线都要从陆地运上去，

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。



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，打造成私人天堂。

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，如今私人小岛已经陷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索居，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，有时还得对付野兽等。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为赶走他们的敌人。

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，现在也在以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。