

房产天地

Real Estate

热点透析

楼市话题

旅游地产：只是一颗概念流星？

□林华

2005海南春季房地产交易展览会将于3月25日在海口举行，交易会将向社会各界集中展示海南100多个度假公寓、产权酒店、分时度假酒店项目。另外，今年春节过后，在北京也将举行一个大型旅游地产交易会。有关专家分析，2004年国务院收紧房地产开发信贷，近期国有商业银行又抬高个人第二套商品房信贷门槛。这一系列措施，有可能给尚处在“青春期”的旅游地产带来一些阴影。那么，这是否表明源自西方的旅游地产将成为一颗概念流星？

旅游地产异常红火

近年来，一进入冬季，一群中国乃至世界上的成功人士就来到海南，他们希望以一种稳固的度假形式卸去身心的疲惫；他们在风景优美、气候宜人的地方购置第二居所，冬天来时他们像候鸟般地飞回到熟悉的第二居所。

这些“候鸟族”选择在海南安置第二居所，主要是从两个方面来考虑：海南既无严寒又无酷暑的气候，是一个度假胜地；作为固定资产投资，目前海南的房价每平方米2300元，尤其是不可再生的海滨资源日渐看涨，一些海景户型增值之快出乎意料。最新数据表明，海南省2004年房屋销售面积达125.76万平米，70%为外省人士购买，这说明海南依托其优越的人居环境，已成为中国旅游地产的成熟品牌。为此，一些内地开发商看到了巨大商机，并开始进驻海南以及国内旅游度假区，开发度假公寓、产权酒店、分时度假酒店等旅游地产项目。

2005年初，中信集团与海南签署了博鳌特别规划区二期开发建设框架协议，准备用10年时间，投资100亿元建成具有世界一流水平的会议中心和旅游度假休闲中心。华润集团计划在海南石梅湾10年投资50亿元。李嘉诚与霍英东也将投资海岛。事实上，这股旅游地产投资热不仅在海南，目前国内涉足分时度假业务的时机已成熟。

修成“正果”尚须规范

近日又有30多家企业加盟“中国房地产分时度假联盟”，至此，其成员已增至60余家。这个联盟是由中国最大的房地产企业中国房地产开发集团牵头于2004年4月成立的。据介绍，“分时度假”的概念起源于上个世纪60年代法国的阿尔卑斯地区，作为旅游地产重要组成部分的分时度假在我国才刚刚起步，中国目前每万人拥有的分时度假会员数是周边国家中最低的，仅为0.06。因此，中国分时度假至少还需要3-5年时间才能逐步走向成熟。一项研究显示，如果能够建立起一

个百万名会员的分时度假及交换系统，将直接拉动内需市场50-70亿元人民币，间接拉动200-300亿元内需，直接盘活300-500万平方米的存量房产，解套目前国内住宅类商品房的6%-10%，并直接增加2万人的就业机会，间接增加10万个就业机会。

国外分时度假交换系统对于加入系统的房产有明确的要求。如对于房间大小的规定是：度假饭店房间，不小于18.6平方米；供两人住宿的套房，23.5平方米以上；供四人住宿的套房，41.8平方米以上；供六人住宿的套房，60.4平方米以上。所有房间都必须具备单



海南平均房价较低而风景气候宜人，使其成为一些人购置第二居所的理想之地。

时度假网络，4500个采用分时制度的度假村分布在81个国家，来自124个国家的300多万个家庭购买了度假权。分时度假业现已发展成为年营业额65亿美元的全球性产业。分时度假在全世界都已成气候，目前在中国开

始发展分时度假业务的时机已成熟。独卫生间。分时度假现阶段在我国主要是以产权酒店的形式出现的，消费者购买某酒店的一间客房的产权，每年有一定时间可以免费入住，其余时间由酒店管理公司经营，消费者按一定比例获取投资回报。专家指出，目前国内大多数分时度假酒店都无法实现系统交换。作为大型的分时度假交换系统，其开发、经营和管理涉及许多不同的领域，对系统管理人员的整体素质要求较高。单纯某一行业或某一家企业很难在短期内迅速发展壮大。因此，成立一家由资本运营集团、旅游集团、房地产开发集团、网络集团联合组成的联合体，才可以发挥各自在专业领域的管理和技术优势，有效地规避经营风险。就现阶段我国大多数居民收入而言，分时度假仍属于奢侈品，相关政策法规也不完善，因此旅游地产开发商将销售目光转向国际市场，但前提是符合国际惯例和规范。

现在国际市场上对中国来度假的需求在

不断增长，我国的部分度假地也完全达到国际水平，若能通过国际销售公司将这批产品销售到周边的日本、东南亚等市场，甚至延伸到欧美市场，将对我国分时度假产业的发展产生较大的促进和推动作用。当然，我国旅游地产的发展现在还存在诸多问题，除了行业自律以外，最重要的是尽快完善相关法律法规，切实保护消费者合法权益。目前，国家相关部门对分时度假尚未作出明确规定，消费者在产生纠纷后得不到法律支持。房地产商在进行这类投资行为时，实际承担了来自政策、环境、需求等多方面风险。假设有朝一日这些风险成为事实后，旅游地产开发及完成后所需资金多、面积大、范围广等特点将使一部分旅游资源陷入困境，这对于旅游业和房地产业都将是一次沉重的打击。事实上，外资旅行社在中国的经营状况，似乎可以成为旅游地产投资的一个警示。1999年12月，第一家合资旅行社——广州康泰国际旅行社正式开业。到去年底，国内已经有超过12家合资旅行社在运营。然而，这12家合资旅行社到现在为止无一家盈利，个别旅行社甚至已经处于半停业状态。尽管我国政策制约了外资旅行社在中国的发展，但是有着先进管理经验及雄厚资金实力的外资旅行社尚且如此，没有任何旅游从业经验的房地产商进入旅游市场，能否承受竞争的压力？

地产商会否“暗渡陈仓”

事实上，很多耗资巨大的项目，让财政困难的地方政府投资不太现实，政府就采取吸引若干开发商共同开发的方式。地产开发商做了政府要做的事，政府就得给开发商一定的回报，即旅游与地产捆绑在一起。在国家宏观调控之下，这种模式却被认为可能会异化为一种圈地运动。旅游地产很有可能成为地产商们继“高尔夫圈地”之后，又一“暗渡陈仓”般的借旅游地产之名变相搞房地产开发的途径。

中国城市规划设计研究院旅游规划研究中心主任周建明认为，各地都在着力挖掘旅游资源，利用资源优势打造新经济增长点。许多地方政府为此推出五花八门的优惠政策，如零地价或负地价优惠。房地产商正是利用地方政府这种心理，有计划且迅速地完成了大量土地储备工作。

投资者在拿到土地时，其使用功能已经规划好，但更改规划及用地属性现象比较常见，补交一定额度的土地出让金即可。由此可见，不论房地产商还是旅游企业在操作旅游项目时变更做房地产并不难。就目前旅游用地来看，距城市或城市中心有一定距离，均非理想的房产用地。从长远发展来看，一方面城

市的向外扩展，将使此类用地价格上升，并使开发房产成为可能；另一方面，通过开发商开发旅游项目，将生地做成熟地，使开发房地产顺理成章。值得一提的是，2004年五部委联合督查组在对地产行业进行的三轮督查后，国土资源部下发紧急通知，停止别墅用地的土地区划，清理各类园区用地，加强土地供应调控，这实际上是要求土地供应向市场方向转变。与此同时，旅游地产却越演越烈。分析人士认为，单从国土部措辞上的解释来看，叫停的范围并不清晰：中国的法规中只有居住类用地，而没有单独的别墅用地，对旅游地产并没有进行特别规定。因此，如何界定是关键问题，而这就给房地产商留出了缺口。

建设部中国风景名胜区协会副会长刘强表示，目前旅游地产的概念较宽泛，业内认识也不尽统一。开发商故意模糊概念，混淆视听。而模糊概念的结果就是借旅游地产之名变相搞房地产开发，钻政策法规的空子。和开发商抱着同样心理的还有各地方政府，利用概念的模糊，盲目大规模规划，随意开发，以谋取土地收益。事实上，如果过分倚重旅游房地产，必将对一个地区的地产乃至地区的经济的长远发展产生不利影响。据分析，旅游房地产虽然能够产生一定的经济效益，但需求注定不会过大。有资料显示，在海南的物业形态中，除了普通住宅主要供应本地消费者外，其他物业基本上以岛外客户为主。在新一轮投资热潮中，旅游地产依然是开发重点。于是，供过于求而导致的大面积空置却并不是杞人忧天。旅游地产不宜过分受到倚重的另一个原因是，旅游业过分依赖于宏观经济，一旦宏观经济形势发生不利变化，旅游业将迅速萧条，而依附于旅游业的别墅、度假村将再次出现门可罗雀的惨淡景象。有关专家认为，政府部门首先解决的问题是为旅游地产概念正名。目前对于土地规划的容积率只有上限，如果要严厉打击旅游地产泡沫，对土地容积率的下限也应该有所规定。对于利用旅游项目投机圈地，政府要做好鉴别，对开发商的开发行为予以规范，防止国有资产的流失。

资料链接

旅游地产包含四类：第一类是旅游景点地产，主要指在旅游区内为游客活动建造的各种观光、休闲、娱乐等非住宿性质的房产；第二类是旅游商务地产，主要指在旅游区内或旅游区旁边提供旅游服务的商店、餐馆、娱乐城建筑物及关联空间；第三类是旅游度假地产，主要是指为游客或度假者提供的、直接用于旅游休闲度假居住的各种类型的地产，如度假村、产权酒店等；第四类是旅游住宅地产，主要指与旅游区相连接的各类住宅建筑。

□泽天

现在很多文章从收入房价比（部分城市高达1:12）来论证中国现在房价过高的现状，甚至有房价应该下降一半的论调，这实在是很可笑的。如果以此类推，中国现在小轿车约10万元，人均收入（广州）只有23000元左右，两者比例为1:4左右，而英美等发达国家却是1:0.4，两者相差10倍以上（国外四个月收入就可以买一部小轿车），按照这种理论，中国岂不是不要发展汽车工业了，又如何解释这两年汽车消费热的现实呢？关键问题是这些理论家忽视了最大的因素，就是数量与质量的关系。

举个简单例子，假设一个小岛上有一个富人与一个穷人，富人年收入10万元，穷人年收入1万元，又假设该岛只有两套房子，一人一套，那该岛人均年收入5500元，房子也没有任何升值的潜力，因此价格也很公平。又假设还有一个小岛，上面有2个富人、8个穷人，其收入与第一个岛穷人、富人相同。那该岛人均收入只有2800元，但是该岛只有8套房子，那么再傻的人也可以看出来，后面的岛上的房子很可能超过前一个岛的房子，而不是简单地用收入房价比可以计算出来的。这两个岛的区别就是人口数量与质量的区别，这也是为什么历史上会有东京、香港、汉城到现在在上海房地产长期牛市上升的原因。

为什么会有像上海那样的房地产热呢？游资炒作是一个原因。另一个主要原因就是，中国2003年人均年收入1030美元，根据财富收入集中二八定律，也就是20%的人拥有80%的社会财富，也就是有高端2亿人的人均年收入超过5000美元，这两亿人的消费投资能量有多大？而且还有着10亿人的后备军。国际上，国民人均年收入5000美元以上的国家开始进入房地产、汽车消费高速发展时期，虽然中国人均收入远远未达到这个水平，但是由于中国的人口数量，使先富起来的人（这是一个很大的群体，虽然相对中国的人口数量比例很小，但是已经足够多过欧洲任何一个发达国家）引领中国提前进入了这个时期，而且正是由于中国的人口因素，会充分延长这个时期到全体国民人均收入到5000美元以上，当然这有一个前提就是中国的经济在未来几十年里一直稳定发展。

回过头看，就算收入房价比1:5才合理，我们为什么认为收入增加一倍才是合理的，而认为房价下降一半才是合理的？中国政府规划到2020年国民收入要翻一番，如果那时房价再跌一半，那收入房价比岂不是1:3吗？在中国那可能吗？

为什么国际游资会到中国投资呢，道理也很简单，资金是向利润高的地方流动，在未来20年里，在中国投资房地产有三方面的收益，一是房产本身的租金收益（以广州为例，年均收益6%），二是房产本身的升值收益（年均5%，中间可能会上下波动），三是人民币升值收益（年均4%），这样计算复合年收益将近20%，这样乐观的前景，如何不会让国际游资涌入中国呢？

很多中国人或许不会感觉到这之间的区别，但是在国际上来看，现在中国上海、北京、深圳、广州等地的一个拥有100万人民币（折算美元也就12万美元）资产的国民实际生活水平已经超过了国外拥有50万人民币的国民生活水平，那么在今后20年这两者之间必然有个价值靠拢回归的过程。中国现在像是在复制日本的发展模式，或许很多所谓理论家在批判这种模式，但是谁能否认日本在国际上的经济地位？我们现在只是复制了日本六、七十年代的发展平滑段，而更应该复制八十年代后日本更高速发展的急速发展段，而这一过程中就是伴随着日圆大幅升值，东京地产大幅升值，日本国民也成为世界上最富有的国民，日本也成为世界上第二经济大国。

我期盼着中国有一天，而不是像那些理论家那样整天杞人忧天，还没享受到这种模式的主要成果之前就害怕受其害。当然收入房价论中，还存在着其他因素起作用，例如实际收入、灰色收入、税前收入等的区别，这里就不再详细论述了，但我相信在中国房地产长期必然是一个上升过程，期间可能会出现调整（相信不会超过40%的幅度），而像广州这样的城市更不会出现这样的调整，当然如果中国出现较大的变故（例如国际大环境、战争、天灾、人祸等），那就是另外一回事了。

物业税 登台亮相待何时

□吴学安

近日，国家财政部副部长楼继伟向新闻界透露，物业税正在做模拟测算，不久将在国内部分地区试点，首批确定的试点地区包括北京、重庆、深圳。尽管多数专家和业界人士认为，近期开征统一规范的物业税可能性不大，但开征物业税的说法绝非是空穴来风。

来自最权威的声音表明，城镇房产税制改革已经箭在弦上，开征统一规范的物业税势在必行。

物业税露出“笑脸”

在目前的房价构成中，税费及房产商的利润占到60%以上，建筑成本只占不到40%。一套商品房的价格中包含房地产开发的营业税、印花税、房产税、城镇土地使用税、土地增值税、企业所得税等等，以及房地产占用的房产税、城市房地产税、耕地占用税、城镇土地使用税等。由于房地产开发、土地占用的税费太高，直接导致房价的居高不下，极易产生价格“泡沫”，给经济发展带来不利影响。应该说，完善、合理的税收体系，是衡量一个社会市场经济体系发育程度的重要指标，也是社会公正的具体体现。目前房价包含50年到70年的土地出让金，这部分资金现在为一次性缴纳，非常不合理。

开征物业税对于国家而言，能够扩大税基，抑制投机，控制两极分化，但也会出现“买房容易养房难”的现象，如果调节失当，将会增加老百姓的住房负担。来自国家财政部的消息，中国物业税改革的基本框架是，将现行的房产税、城市房地产税、土地增值税以及土地出让金等税费合并，转化为房产税，将有阶段统一收取的物业税。基本原则是，科学预测现行房产税和房地产开发建设

环节收费的总体规模，使物业税的总体规模与之保持基本相当。如广东省曾作过这样的设想，新的物业税将把现行的房产税、城市房地产税、土地增值税以及土地出让金等收费合并，转化为房产税有阶段统一收取的物业税，即将在买房前要交纳的税费，放到买房后按年交纳。即将原来间接向房产消费者一次性征收的有关税种变为逐年向消费者直接征收物业税。

开征物业税尚需时日

毋庸讳言，物业税改革已是大势所趋，一旦物业税开征，在降低购房成本的同时，也将加大购房者的税收成本，将会给房地产业的发展带来不小的影响。事实上，目前物业税的正式开征时间以及税赋水平尚未确定。

关于开征物业税的利弊得失，有人认为，是大势所趋，当然是一个利好；有人则认为，可能治本不治标，物业税根本解决不了房地产体制中存在的问题。鉴于物业税几乎是关系到每个城市居民切身利益的税种，开征物业税首先要考虑的是调控对象的承受能力和社会现实。有人形象地比喻：“物业税对于购房者来说，无非是把原来一次交清的钱分成多次交，等于快刀变成了慢刀。但不管是快刀还是慢刀，都要切到消费者的身上。”另一方面，国内物业价值评估体系尚未完善，势必给开征物业税带来阻碍，由于目前城市土地使用多采取批租形式，如开征物业税后，土地供应和交易基本没有限制，但对土地使用要定期进行评估。如何合理评估不断变化的土地和房屋价值，也就成为征收物业税的一道难题。

此外，国内房地产业发展很不平衡。在京沪等大城市和“珠三角”、“长三角”等房地产市场比较成熟的地区，能够进行物业税试点。但在低收入地区开征物业税，还不

太现实。尤其是对那些财政困难的地方政府来说，现在开征物业税，势必会遭遇阻力。开征物业税，尽管在政府官员、专家学者和业内人士那里，都会有不同的看法和观点，但分歧虽多，观点却大径相同。多数的业界人士认为，开征物业税为时尚早。专家们认为，国内要开征物业税，至少还需要2-3年的准备时间。现在国家首先应该组织一个课题组，进行客观系统的分析论证。鉴于城镇房产税制改革涉及的不是个别税种，而是一个需要整体考虑的税制改革。目前，国内房产税征收中一个突出问题就是税基太窄、税率太高、税率太高、重复征税严重，现在所谓的土地税费，最重要的还是收费，并且在管理上仍有很大的漏洞，如不从税基、税率、税率上全面考虑，进一步理顺征收管理体系的话，匆忙开征物业税是不现实的。因此，从现在起，应该为开征物业税创造条件，不能头痛医头，要标本兼治、循序渐进，如此才不会走弯路。尽管目前决策层仍没有制订出开征物业税的具体时间表，对于国内房地产业来说，或许还很难用“好消息”或“坏消息”来概括开征物业税的利弊得失，但可以这样说，物业税对于国内房地产业带来的影响将是巨大而又深远的。

光大永明投资连结保险投资单位价格公布

评估基准日：2005年02月16日

	买入价(元)	卖出价(元)
稳健型投资帐户	1.1156	1.0625
平衡型投资帐户	1.1266	1.0730
进取型投资帐户	1.1540	1.0990

公司地址：天津市和平区南京路75号国际大厦4层 网址：www.sunlife-everbright.com

联系电话：(022)83310666

电子邮箱：service@sunlife-everbright.com