

■ 特别报道

海南“国际旅游岛”而今迈步从头越

□本报记者 张昊

近期《旅游法》获得通过以及三沙旅游线路的开通都引发资本市场对于海南板块的追捧。但是与2009年国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》正式公布时国人的期望相比,今天的海南却多少有点令人失望。旅游点乱象频出,城市不堪重负,当地民众原本平静的生活被打破却并未得到太大改善。虽然海南的利好从未中断,但是海南真正建设成为国际旅游岛,依然需抓住机遇跨越前行。

“伪高端”有望被遏制

2013年春节期间,三亚旅游继去年爆出海鲜宰客事件后,再次爆出回扣丑闻。三亚旅游负面新闻的背后,是海南旅游在国人心目中已经形成的“高消费”成见。无论是三亚亚龙湾的高端酒店群,还是居高不下的海南旅游费用,“被高端”的海南旅游似乎距离普通消费者越来越远。

海南旅游的高端是伪高端”,一位三亚导游对中国证券报记者无奈地表示。虽然三亚的五星级酒店在春节期间曾创下每晚数万元的天价,但是这样强劲的购买力并不能持续。“除了贵,好像也没有什么真正吸引人的东西。”

在这位导游看来,三亚这座全国唯一的热带旅游城市,一年之中真正能够吸引游客的时间并不多。淡旺季入岛人数的巨大差距,是海南旅游在旺季容易滋生宰客现象的重要原因之一。三亚旅游发展委员会提供的数据显示,2012年三亚接待游客人数最多的是12月,该月接待过夜游客高达137万人次。而游客最少的5、6、7月接待过夜人数只有70万人次左右,其中最少的6月份只有63万人,三亚全年累计酒店开房率仅

58.28%。“实际上,每年三亚就那么几个月赚钱”。

虽然国际旅游岛的建设已经启动了三年,但是三亚对于国外游客却始终缺乏吸引力。2012年,三亚全年接待外国入境游客35.3万人,较去年同期下降13.93%。海南全省入境旅游收入3.48亿美元,下降8.0%。同国际旅游岛规划出台之前的2009年相比,这一数字几乎没有增长。东南亚其他热带旅游地对海南构成的竞争愈发明显,越南、泰国、印度尼西亚等国拥有和三亚一样的自然条件,也有更高的声誉。

淡旺季游客的巨大差距以及缺乏核心吸引力,都容易使海南旅游滋生不规范现象。其中依靠低价团费欺诈游客的“零团费”现象和导游回扣现象是海南旅游屡禁不止的顽疾。随着4月25日《旅游法》获得全国人大常委会表决通过,海南旅游的不规范也有望从法律层面得到治理。《旅游法》对于“零团费”的否定,有望令海南当地的旅行社摆脱不合理制度造成的创收压力。而《旅游法》对于导游权益保障,也有望使导游不再从游客身上牟利,这都将使海南旅游变得更加规范。

楼市好景不再

在陵水黎族自治县港坡村,一位村民指着位于海边的富力湾楼盘说,那里原先是海边的防风林,他们之前在树下种植西瓜还有些“说得过去的收入”。如今那里变为海景楼盘之后,全村人每人仅仅获得6000多元的补偿。这是国际旅游岛为我们带来的唯一变化。”

在三亚湾凤凰岛,这座2010年以最高每平方米13万元天价开盘的楼盘,如今因售价几近腰斩而引发全世界的关注。中国证券记者在三亚街头的房产中介店发现,个别凤凰岛的二手房源已跌至每平方米5万元以下。一位三亚地产人士表示,岛上的别墅型酒店和商业街至今没有动工,整个项目的前景很不乐观。”

如果细数海南国际旅游岛建设启动以来的最大变化,房地产绝对是绕不过去的话题。2009年,海南全年房地产开发投资287.90亿元,在固定资产投资中占比为28.7%。2012年,海南全年房地产开发投资增长至886.64亿元,在固定资产投资中的占比也增至41.3%。房地产已经成为海南经济的绝对支柱,如今在海南各地机场、高速公路上看到最多的户外广告,都是房地产广告。

就在2012年下半年,一场关于海南房地产市场是否“崩盘”的讨论,又使海南楼市成为全国关注的热点。虽然包括

海南各路地产人士都对海南楼市“崩盘”说表示否认,但海南楼市无疑存在着巨大的去库存压力。

海南省统计局的数据表明,2012年海南全年房屋施工面积5109.49万平方米,销售面积931.84万平方米,销售额735.57亿元。海南房屋全年施工面积增速已经连续两年超过35%,而销售面积增速两年低于5%,2012年的销售金额更是出现了6.9%的下降。按照2012年的数据,海南消化掉现有的库存至少需要5年多的时间。另一方面,海南楼市对于外地需求的依赖属全国之最。虽然海南2009年至今房地产市场的销售面积超过3200万平方米,但海南城镇居民人均建筑面积仅从2009年的28.87平方米,增长到2012年的29.34平方米。这说明,海南的绝大多数房屋被外地人买走。”

投资加度假的楼市需求,导致了资源极大浪费。“三亚作为一个以旅游功能为主的城市,现在已经因房地产行业的过快发展,变成一个以居住功能为主的城市,而居住功能无疑将侵占旅游资源。”三亚旅游业协会秘书长谢祥项对本报记者表示。“房地产,做多了侵占旅游资源,做少了政府缺少资金。房地产业的发展需要把握好一个度,但是现在很显然政府并没有把握好这个度。”谢祥项说。

投资加度假的楼市需求,导致了资源极大浪费。“三亚作为一个以旅游功能为主的城市,现在已经因房地产行业的过快发展,变成一个以居住功能为主的城市,而居住功能无疑将侵占旅游资源。”三亚旅游业协会秘书长谢祥项对本报记者表示。“房地产,做多了侵占旅游资源,做少了政府缺少资金。房地产业的发展需要把握好一个度,但是现在很显然政府并没有把握好这个度。”谢祥项说。

基础设施短板待补

虽然海南旅游时有被人诟病之处,但应该承认的是,国际旅游岛建设启动之后,越来越多的国人将海南作为重要的旅游目的地,入岛的国内游客人数依然保持着增长。“与泰国等地比起来,在自己的国家旅游感受毕竟更加踏实些。”来自广东的游客李小对中国证券报记者表示。

但是海南的交通一直不能让小李满意。春节期间的三亚根本打不到车,公交线路也不多。三亚是我到过的“最”的城市,随处可见的摩托车要价比出租车还高,我出于安全的考虑也不敢乘坐。”今年春节期间三亚投入了100辆电招出租车,只接受电话订车,一定程度上解决了春节期间三亚打车难的问题。但是到了4月,随着三亚旅游进入淡季,电招出租车又出现了运力过剩的问题。

海南的岛内交通也存在很大的提升空间。来自浙江的小刘一家购买了一套位于陵水的海景住宅。当小刘一家收房之时,他们发现从三亚机场前往陵水那个大型楼盘的最快捷的方式只能是包车。小刘在支付了三亚往返陵水的1500元车费之后,开始后悔当时买房的决定。实际上,虽然陵水有着诸如香水湾、清水湾等多个全国知名的大型海景楼盘,但记者表示。

是目前陵水还不具备完整的公共交通体系。从陵水县城前往各个楼盘的唯一公共交通工具,是一种由小货车改装的“公交车”。这种“公交车”在车的后部支起一个棚子,两边是狭窄的座位,这就是当地人乘坐的主要交通工具。

进出海南的航班也经常出现一票难求的现象。今年2月的春节和4月的博鳌亚洲论坛期间,进出海南的机票就十分紧张。在进出海南航班运力不足时,往往也是海南的东环铁路旅游压力最大的时候,由于海口的航班多于三亚的航班,很多三亚游客不得不赶往海口乘坐飞机。东环铁路最繁忙的时候甚至难以买到当天的车票。

海南省政府民航工作办公室提供的数据显示,海南省全部航班起降架次从2003年的9.2万次增加到2012年的16万次,但是海南的机场容量却始终没有扩容。目前三亚凤凰机场的年旅客吞吐能力为625万人次,而三亚2012年全年接待旅客1102万人次。海南省政府民航工作办公室多次呼吁将三亚飞往内地的G221单向航路改为平行双向航路,但是此事至今没有推动。“目前海南的民航资源确实难以满足日益增多游客需求,“民航三亚空管站的一位工作人员对记者表示。

海南的岛内交通也存在很大的提升空间。来自浙江的小刘一家购买了一套位于陵水的海景住宅。当小刘一家收房之时,他们发现从三亚机场前往陵水那个大型楼盘的最快捷的方式只能是包车。小刘在支付了三亚往返陵水的1500元车费之后,开始后悔当时买房的决定。实际上,虽然陵水有着诸如香水湾、清水湾等多个全国知名的大型海景楼盘,但记者表示。



三亚湾红树林度假世界博彩吧开业不久便被关停整顿。

本报记者 张昊 摄

需要全方位改革突破

近期,海南城镇化建设加速成为资本市场的热点。中国(海南)改革发展研究院海南所长夏锋认为,加大城镇化投入只是加快海南国际旅游岛建设的一个方面。海南要抓住机遇建设成为真正的国际旅游岛,需要实现跨越式发展,进行全方位改革。

作为一个欠发达省份,海南要在短时间内迎头赶上,无疑需要全方位的改革。海南国际旅游岛建设三年以来,还是取得了一些成就,下一步海南要抓住几个切入点,推进国际旅游岛的全方位发展。”夏锋指的切入点是建设国际购物中心和新型城镇化。

在国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》中,就提出“逐步将海南建设成为国际购物中心”。目前海南已经推进的离岛免税购物政策,也成为国际旅游岛建设的最大成就之一。

“将海南建设成为国际购物中心,不仅仅是提高免税额而已,事实上,目前海南游客购物的免税额已经比内地游客赴香港购物的法定免税额高。”受经营主

体、经营范围、购物点区域分布和免税优惠额度、次数等限制,海南离岛免税政策效应远未释放。

目前海南已经迈出了成为国际购物中心的第一步,但是距离真正的国际购物中心还有很长的距离。”

夏锋认为,建设国际购物中心需要形成相关的政策体系。首先需要财税政策创新,重点在限购额度、限购次数上有所突破。其次,需要更加开放的投融资政策。再次,完善的与国际接轨的现代支付体系和银行卡运行体系也必不可少。岛内更加开放便捷的交通物流体系、相关的体系和法律保障也是必须的。

“质优价廉、货源充足、品种齐全、布局合理、交通便捷、产业配套、制度完善应该成为海南建设国际购物中心的基本目标。”

与此同时,海南本地人的教育、医疗、居住等条件一直改善有限,本地人并没有成为国际旅游岛的真正受益者。这也仅仅是提高免税额而已,事实上,目前海南游客购物的免税额已经比内地游客赴香港购物的法定免税额高。”受经营主

的产业转型,提高当地人的生活居住条件。

从综合因素看,海南最有条件成为全国推进城镇化综合配套改革的试点省。国际旅游岛建设作为国家战略,客观要求加快推进城镇化。海南岛作为一个独立的地理单元,人口少,面积小,易于把全岛作为一个整体,科学规划城镇化建设。海南交通等基础设施明显改善,将进一步强化城乡、区域的有机对接。”

海南省委、省政府在《海南国际旅游岛建设发展规划纲要》中提出,到2020年全省人均生产总值、城乡居民收入和生活质量力争达到国内先进水平,综合生态环境质量继续保持全国领先水平,可持续发展能力进一步增强。旅游服务设施、经营管理水平与国际通行的旅游服务标准全面接轨,海南旅游的国际知名度、美誉度大大提高,旅游产业的规模、质量、效益达到国际先进水平,初步建成世界一流海岛休闲度假旅游胜地。”

从目前的进展来看,海南国际旅游岛还有着较大的提升空间。

旅游+城镇化“海南概念”遭热炒

□本报记者 张昊

海南板块从不缺少资本市场的关注,近期随着海南三沙旅游线路的开通以及海南城镇化提速,海南板块又开始活跃。

三沙概念遭热炒

随着4月末三沙旅游的开航,三沙碧海蓝天美景致引发国内游客的极大兴趣。而资本市场也开始持续关注三沙概念板块。其中海峡股份、海南瑞泽等股票被视为三沙概念的龙头。

海峡股份的此轮行情从3月20日启动,至4月24日股价累计涨幅高达64.06%。海峡股份2012年4月和7月分别进行了两次西沙试航,8月重新进行改造“椰香公主”号,投资350万元购进5艘橡皮艇,作为“椰香公主”号的配套设备,为旅客提供安全登岛服务;同时公告设立旅行社,开辟西沙旅游市场,提供衔接和代理服务。

不过,券商研究机构并不认为三沙旅游的开通能够为海峡股份带来实质利好。海通证券研报认为,考虑到“椰香公主”号营运能力有限,2013年西沙航线对业绩贡献较小。这更多的是主题性投

机机会”。而海峡股份在随后的6个交易日内股价重挫20.27%,也说明前期的暴涨存在炒作成分。

以商品混凝土、灰砂砖和加气砖等新型基础建筑材料的研发、生产和销售为主业的海南瑞泽与海峡股份几乎同时启动。

3月19日至4月22日期间涨幅31.24%。海南瑞泽在多年的生产实践中,对海南地区的气候、温度、降雨等特殊自然条件下混凝土的生产、配送、施工中出现的问题,尤其对亚热带、热带地区大方量模板混凝土浇筑中极易产生的问题积累了丰富的经验,形成了完善的技术解决方案。

而近期海南瑞泽股价也随三沙板块出现同步调整,4月23日至5月7日期间股价下跌8.07%。

城镇化概念受关注

随着《海南省新型城镇化发展战略规划》有望在5月完成审议,海南城镇化板块也被激活。正在审议的《海南省新型城镇化发展战略规划》中明确提出,要加快海南风情小镇建设,中弘股份、中体产业、罗顿发展等公司有望受益。

中弘股份开发的南国荔园项目位于海口市中心区西南,公司计划开发低密度的大

型旅游区,从而配合海南国际旅游岛建设发展。

项目规划设计以旅游度假功能板块为主,包括五星级酒店、温泉酒店、高尔夫球场、高尔夫庄园等。

中体产业2009年与国际奥委会、万通地产等签订合作意向书,拟在三亚海棠湾投资建设“三亚奥林匹克国际村”项目,公司占项目公司股权46%。该项目以奥林匹克博物馆及奥林匹克青年学院为主线,集教育、文化、展览、运动、会议、度假为一体,不过该项目增资后公司所占股份只有3.3%。

罗顿发展2002年以2.16亿元向博鳌控股公司购买位于海南省琼海市博鳌水城大湖规划区万泉河侧的土地使用权1800亩,用于建造国际友好村、度假别墅区等项目。

2013年1月公司同意与琼海市人民政府签署大湖滨温泉酒店等四个项目建设用地补偿费用协议书补充协议,确认2002年起公司拥有四宗地块土地开发、建设权利,继续享有土地开发、建设权利,已经支付的资金均列入土地开发成本。

不过,业内人士认为,海南板块的上涨均有炒作成分,上涨难以持续。

可能的突破

中国(海南)改革发展研究院海南所长夏锋表示,国际旅游岛建设吸引了大批国内外游客,但人均文化消费水平却低于全国水平,表明海南文化体育娱乐产业发展还不足以适应海南旅游文化市场需求。海南提出到2020年,文化产业增加值比重达到8%,文化产业成为新的经济增长极和支柱产业,规模、质量、效益达到国际先进水平。要实现这一目标,需要在国家赋予海南的重大政策上谋求突破。”

彩票行业独立观察员某彩票网站前高管苏茂表示,“在国际上,中国始终被认为是有博彩业的国家”。博彩分为博彩和彩票两部分,博是以大博大,中奖概率高,和赌比较接近;彩票则是以小博大,中奖概率低。随着各地纷纷推出高频彩票,中奖概率有所提高,彩票已经开始有“博”的性质。他建议,博和彩应该分业经营,彩票的部分仍然由国家经营,严格管理;而博的部分可以采取市场化运作,提高返奖率,并对博彩公司高额征税。”海南独具的离岛位置,博彩特区有条件在海南实现,博彩实名制等规范管理手段也可以在海南探索。

多位人士曾经建议,以赛马博彩为重点,积极引进大型国际体育赛事。“从现实情况来看,充分利用国家赋予的‘竞猜型体育彩票和大型国际赛事即开彩票’政策,发挥海南资源和地理优势,借鉴香港经验,海南或可以在赛马博彩业率先实现突破。”但是当时的海南省政府并未采纳这一建议。

一位不愿具名的海南省政府公务员也对中国证券报记者表示,海南可以利用位于陵水的国际旅游岛先行试验区进行探索,开放一些博彩项目,比如率先设立只接待外国人的博彩娱乐场,但是在现有的法律框架下这显然需要一定的魄力。”

海南博彩 欲说还休

□本报记者 张昊

近期,海南三亚湾红树林度假世界博彩吧被三亚相关部门停业整顿,海南相关部门否认允许博彩性质的娱乐场所存在。关于海南国际旅游岛是否应该进行博彩方面的探索,再一次引发了多方讨论。

博彩的“群众基础”

就在三亚文体局公开回应从未许可博彩活动之后,中国证券记者在三亚走访时发现,博彩吧依然是三亚在售大型商业楼盘的重要卖点。

在位于三亚凤凰路的美丽之冠大树公馆售楼处,售楼员对中国证券报记者表示,未来这个由八栋各式建筑组成的大型酒店项目将设立大型博彩吧。海南开放博彩是大势所趋,虽然政府没有直接开放,但是国际旅游岛肯定会有一些其他省份没有的旅游项目”。在位于鹿回头广场的沃天教堂售楼处,售楼员也表示这家以奥特莱斯为主打的大型购物中心未来将设立大型乐透吧。当记者问道是否得知三亚湾红树林度假世界博彩吧已经关停整顿时,两个项目的售楼员都称,博彩在海南将经历由默许到公开的过程。

在刚刚关停的三亚湾红树林度假世界博彩吧门口,几位来自东北的度假客人也表示遗憾,他们称是专门慕博彩吧之名而来,刚刚到达三亚才得知博彩吧被关停。这是正规的场所,本来想来这里玩一把。三亚的地下场所我们也不敢去。”他们所称的“地下场所”是指遍布三亚各处的地下博彩场所,很多来三亚旅游的客人都接到过类似的小卡片。

中国证券记者在三亚、海口等地发现,博彩性质的电子游戏机十分普遍,在三亚商品街附近的露天茶街,每家茶摊都有一个房间用来放置老虎机。而海口的地下私彩则更为普遍,几乎每位与记者攀谈的出租车司机都表示参与过地下私彩,这是一种和体育彩票七星彩同时开奖的地下彩票,一般对当期七星彩的前四位中奖数字进行竞猜。参与地下私彩的海口市民都表示这种彩票的中奖几率更大,赔率也更高。

在海口多年从事出租车司机工作的李霞(化名)回忆道,在上世纪90年代初,海南对于博彩的监管一度相对宽松,海南各地都存在公开的博彩场所,但是这一景象只持续了两年左右,当时的政府就将这一行业取缔。李霞还表示,当时还有客人专程从香港澳门来海南参与博彩,那时的海口很热闹,那些从港澳来的客人出手都很大方。”

有限的探索

走在海口街头,不时可以看见“快2”福利彩票的街头广告。“快2”即开型视频福利彩票,因2元一注,每五分钟开奖一次而得名。而体彩推出的“飞鱼”彩票也号称“全国首创、海南独有”。“飞鱼”游戏中,以虚拟游泳比赛为竞猜对象,开奖周期为6分钟。“飞鱼和快2都是海南独有的彩票,是海南对于国务院相关批复的重大探索”,海南省旅游发展委员会的一位公务员对中国证券报记者表示。

这位公务员所称的国务院相关批复是指,国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》中所称的“在海南试办一些国际通行的旅游体育娱乐项目,探索发展竞猜型体育彩票和大型国际赛事即开彩票”。而在海南彩民看来,国际旅游岛建设启动三年以来,海南对于彩票的突破十分有限。在位于三亚火车站候车大厅的体育彩票投注站,中国证券报记者发现候车的旅客多对于即开型彩票表示兴趣,而“飞鱼”则少人问津。一位彩民介绍,“快2”在国际旅游岛建设出台之前就存在,2010年以来真正的新型彩票只有“飞鱼”,这也导致目前海南地下彩票大量存在”。而2009年多家“快2”就曾因多个投注吧变身赌场“窝机开奖,自定赔率”而停止开奖近8个月。

在国际旅游岛建设之初,曾经有分析人士表示既然国务院允许在海南试办“国际通行”的体育娱乐项目,那么赛狗、赛马等项目就有可能出现。而时任海南省委书记卫留成在国务院相关意见公布之初就明确表示:“海南绝对不可能开赌场,赛马场也不会开”。不过,此后依然有李嘉诚、何鸿燊等港澳商人代表来海南考察博彩发展机会的传言传出,而至今没有下文。

一位接近海南省文体厅的人士表示,海南省文体厅一直在推进在海南独有的体育赛事上推出竞猜型彩票。“比如在海南环岛自行车赛就可以探索推出比赛结果竞猜型体育彩票