

在多方利益激烈博弈之下,投资者忐忑前行,在所难免……

无居民海岛的旅游投资警示

TOURISM 聚焦休闲产业

裴钰

近期,我国公布了沿海无人岛开发名录,媒体爆料铺天盖地,规划泡沫怪陆离,财富神话大肆泛滥。“无人岛”的严格称谓是无居民海岛,所谓“岛主”指的

是无居民海岛的使用权人。在实地调研中,笔者切身感到,地方政府、村镇居民、投资者,特别是旅游从业人员,对旅游娱乐用途的无居民海岛(以下简称“旅游小岛”),存在较大的认知误区,无益于安全投资与理性发展。基于我国具体国情,旅游小岛的投资风险并非泛泛的投资大、周期长、见效慢等。

对旅游小岛常见的典型错误认知有:

第一,认为岛主只有岛礁使用权,没有周边海域使用权;第二,认为岛主拥有的是经营权,或土地承包权;第三,临近村镇居民认为无居民海岛是大陆上的土地,有权要求宅基地使用权。认知上的盲区主要是“流转”问题。

“无居民海岛”分为两个层次:一是海岛,《中华人民共和国海岛保护法》(以下简称“海岛法”)第57条称,“海岛及其周边海域生态系统,是指由维持海岛存在的岛体、海岸线、沙滩、植被、淡水和周边海域等生物群落、非生物环境组成的有机复合体”;二是无居民,指《无居民海岛保护与利用管理规定》第34条,指的是“不作为常住户口居住地”。

由此可见,无居民海岛是复合体,从空间结构看,包括地表土壤、海滩、动植物、淡水,以及规定深度的矿产资源,还包括规定范围内的海域,这片海域中的海洋水生动物、油气等资源,这个“规定范围”,可以使用地理坐标,加以计量化、特定化、财产化,并通过批准登记予以公示。

无居民海岛是一种特殊的不动产,其使用权是指权利人(岛主)对岛上的自然资源系统,合法进行整体和直接支配、控制,并享有使用、收益和部分处分权利,在本质上受到较强约束的用途物权。《物权法》在“用益物权”中明确规定了海域使用权、探矿权、采矿权、取水权、林业权、水域滩涂从事养殖捕捞的权利等,将这一类的权利定位在“用益物权”行列。《物权法》第118条称:“国家所有或者国家所有由集体使用以及法律规定属于集体所有的自然资源,单位、个人依法可以占有、使用和收益。”

因此,无居民海岛的使用权是多种权利的集合,主要包括土地使用权(主要是建设用地使用权)、矿业权、林业权、狩猎权、取水权,还有规定范围内的海域使用权。比如,在旅游小岛上开发潜水、冲浪、垂钓等产品,自然就涉及周边海域使用权。所以,旅游小岛的用途出让,是将多种权利“打包组合”,有的地方政府在海岛使用费之外,另行征收海岛周边的海域使用费,这显然是错误的做法。

无居民海岛不是大陆上的土地,据“海岛法”第4条“无居民海岛属于国家所有,国务院代表国家行使无居民海岛所有权。”可见,它不属于农村集体所有,自然没有宅基地使用权。

在实地调研中,笔者发现无居民海岛的流转问题,普遍存在着认识盲区。无居民海岛的流转包括:抵押、转让、租赁、

继承、合资合作经营等。《担保法》第34条规定,抵押人有权处分国有的土地使用权与抵押人依法承包并经发包方同意抵押的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等土地。无居民海岛的使用权可以设定抵押,岛主可以把小岛的抵押,这是基于“法不禁止即为允许”原则。

根据我国现有的相关规定,岛主在一级市场获得旅游小岛的用途后,在完成一定投资且不违反有关自然资源利用规定的前提下,自然资源的使用权可以进入二级市场流通。而地方政府可以在无居民海岛的开发建设进度、投资强度等环节,设立限额规定,加以严格监管。

投资旅游小岛有三点需要格外注意:第一,目前无居民海岛使用费之征收,一般都可以平均分摊在出让期内,按年度上缴,投资者不必过度关注使用费高低,而更应关注于权利是否完整;第二,在出让期内,因为无居民海岛属于物权,不得随意收回,如果出于公共利益和国家安全需要收回,需要严格依法,但必须对使用权人给予补偿,不可无偿收回;第三,使用权人享有“续期权”,一般采用“优先续用”,而对于旅游小岛,笔者认为,应该进一步明确为“原则上不得拒绝”。

我国部分沿海城市陆续出台了一些地方性法规,如《宁波市无居民海岛管理条

例》(2004),《厦门市无居民海岛保护与利用管理办法》(2004),《惠州无居民海岛及其周围无居民海岛开发管理暂行规定》(2003),这些法规还是基于行政管理角度,今后在地方性法规的建立和修订中,要突出明确无居民海岛的物权构建,可参照澳大利亚《劳德哈伍岛法》、日本《日本小笠原群岛振兴特别措施法》等,然后逐步修订国家“无居民海岛振兴法”,可参照《日本孤岛振兴法》。部分沿海城市为了克服“多头管理”弊端,举行相关行政管理部门的联席会议,今后应该进一步设立无居民海岛的统一管理和登记机构。舟山群岛四面环海,又是国家级旅游综合配套改革区,针对旅游小岛投资,可以先行先试,所以,笔者认为,可以在舟山群岛展开无居民海岛突出物权的立法试点,突破行政管理的单一角度。

2014年,上海迪士尼乐园开放,相关海岛主题乐园亦将落地,必然迎来旅游小岛开发的春天。旅游小岛对区域经济贡献度不大,政府并非开发主体,但是,旅游小岛和海洋旅游新业态却有较好的融合度,如海钓、游艇、免税购物等,作为特殊的海洋旅游地产,旅游小岛的商业模式基本成熟,但其国内投资环境较为复杂,地区性差异较为明显,在多方利益激烈博弈之下,投资者忐忑前行,在所难免。

第三届 节庆中华奖”重庆颁奖

近日,第三届“节庆中华奖”颁奖典礼在重庆举行。德宏傣族泼水节、徐霞客开游节、中国国家天文台等33个节庆机构,以及“嫦娥之父”欧阳自远等6人最终获奖。宁波宁海县、西安曲江大唐芙蓉园等十个景点被评为“年度最受欢迎旅游目的地”。

“节庆中华奖”是一项以“引导办节方向,提升办节水平,弘扬民族文化,构建和谐社会”为宗旨,面向中国大陆及港澳台地区的年度公益性节庆评选活动。举办两届以来,以其“关注文化内涵”的价值导向,坚持“公益、公正、公信”的评选原则,得到了社会各界的广泛认可。第三届“节庆中华奖”颁奖活动由中华文化促进会、节庆中华协作体和重庆市人民政府联合主办,15个省市地方文促会及海外文促会共同协办。本届奖项评选自2011年1月15日启动,4月15日至5月15日入围初评,5月15日至20日进行终评。本次活动首次设立公众评议奖,并运用微博等新媒体形式吸引年轻人的关注和参与。

据悉,申报第三届“节庆中华奖”的节庆有317个,入围初选的有169个,最终有39个节日和个人获奖,获奖比例约为12%。颁奖典礼期间,还举行了中华文化促进会第三届第三次理事会、2011年节庆中华协作体年会,并在重庆市人民广场举行了主题为“我们的节日”的中华节庆文化主题展览活动。(王毅旭)



漫画/小羽

旅游小岛考察随笔



裴钰

海风中裹挟着扑鼻的花香,一座小岛,远远望去,郁郁葱葱,一团绿、一团红、一团黄、一团紫,真正是繁花似锦。每逢阳春三月,桃花盛开,更为艳丽……这是金庸小说里的“桃花岛”,世外仙境,岛主黄药师曾经说过:“你是桃花岛主人,难道也守世俗的礼法?”一句话掷地有声,超凡脱俗,激起人们无限遐想,仿佛汪洋中的孤岛,便是自由自在、返朴归真的精神家园。

小说家妙笔生花,投资人则要理性分析。5月16日20:50,笔者乘坐的飞机在浙江普陀山机场徐徐落地。旅游小岛虽然分布广泛,但开发启动的时间较早,政府管理的实践较多,区域发展的政策利好的旅游小岛主要还是在惠州、宁波、厦门和舟山等地,这些地区的旅游小岛投资个案,具有一定的代表性,笔者基于典型案例展开调研。

到底是什么是旅游小岛?国内有多少个待开发的旅游小岛?据国家海洋局“无居民海岛开发利用名录”显示,公示开发的无居民海岛共176个,其中,具有旅游用途的无居民海岛104个,它们坐落在我国东部城镇的近海海域,分布在8省22地,辽宁的大连、锦州、葫芦岛,山东的烟台、威海、青岛,江苏的连云港,浙江的宁波、温州、舟山、台州,福建的宁德、福州、泉州、厦门,广东的汕头、惠州、深圳、广州、珠海、江门、湛江,广西的钦州,海南的三亚、万宁,地理坐标位于北纬18°13'—40°50'、东经108°33'—123°18'之间,最北端是小笔架山岛(辽宁锦州凌海市),最南端是小青洲岛(海南三亚市),最东端是财神岛(辽宁大连长海县),面积最大的是二洲岛(广东珠海越秀区),

8.0996平方公里,最小的是神灶岛(广东江门台山市),只有0.0025平方公里。

这104个旅游用途的无居民海岛,有10个“旅游娱乐用岛、交通运输用岛”,有两个“旅游与交通用岛”,有两个“旅游娱乐用岛、科研用岛”。所谓“旅游小岛”是指真正具有单一“旅游娱乐用途”的无居民海岛(以下简称“旅游小岛”),共计90个,占名录中岛礁总量的51.13%,所谓“岛主”,就是指90个旅游小岛的用途权人。

“无居民海岛投资”是旅游业态创新的主要问题之一,舟山是国家级海洋经济和旅游综合配套改革试验区,笔者不仅实地考察了滨海游艇会所别墅、宗教主题度假酒店、宗教主题会展等新产品,而且,深入调研了旅游小岛的热点问题。

在多地调研中,笔者深入各个相关利益群体。在某地小岛的临近的大陆村镇,很多村民对笔者说,他们认为小岛的用途,会引来众多游客,让这些游客在当地住宿消费,会拉动当地经济发展。还有很多人觉得应该优先分享旅游小岛的用途收益,有的人甚至提出自己每年定期登岛,应该分享部分权益。有的村镇干部认为无居民海岛属于集体所有制土地,自行对外出让。同时,由于政府不是旅游小岛开发的主体,部分地方的海洋、旅游等政府职能部门,对旅游小岛投资的服务意识还不十分理想。

旅游小岛的生态和环境保护备受关注。长期以来,我们过度强调保护,过分轻视利用,这个问题现在正向复杂化方向发展。

和交通运输、工业、农业、公共服务、渔业、城乡建设用途的无居民海岛相比,旅游小岛的用途更为特殊,它对配套环境的依赖性较大,对政策法规的敏感性较高,对市场化的诉求更为强烈,对流动性的期待更为高企,岛主和驻地政府,特别是和小岛临近海岸村镇居民相关的利益博弈和关系协调,更为复杂。

“桃花影落飞神剑,碧海潮生按玉箫”,小说中的无居民海岛浪漫至极,然而,一个旅游小岛并非全是森林茂盛、海天绝色,和当前媒体与舆论渲染的情形相差很大。小岛投资,看客居多,投资者则应十分慎重!

TOURISM 八面风

祖山天女木兰文化节启动



本报讯(记者李建康)6月1日,为期一个月的祖山“天女木兰文化节”启动。祖山位于河北秦皇岛市西北25公里处,系国家级风景名胜区、国家级地质公园,拥有丰富的植物化石之称,在我国稀有濒危植物名录中被列为第二级,是世界知名的珍贵树种。据悉,今年的天女木兰开花时间可能是6月6日前后,花期约为10天。

梵锦茶亮相茶博会

本报讯(记者聊文哲)2011中国国际茶业博览会(CSTE)于5月20-23日在上海国际展览中心举办。CSTE国际茶业博览会是中国规模最大、茶系最多、国际化水平最高的中国茶品牌展览会之一。

贵州梵净山绝佳的自然环境,孕育出一系列享誉海内外的名茶,历史上曾作为贡品上贡宫廷。作为本次茶博会“大会指定红茶”和“大会指定绿茶”提供者的贵州梵锦茶业公司,依托梵净山优质茶业产地,在铜仁地区建有万余亩高品质、原生态茶园,拥有年产达600万斤以上的粗制加工厂和全国最大的万吨黑茶精加工厂。其旗下“康”牌系列产品,被本次茶博会一致举荐为“中国茶界新秀”。

大明山国际山地养生旅游节即将开幕

本报讯(吕倩)日前,2011中国·南宁大明山国际山地养生旅游节暨“中华特色养生名山”授牌仪式新闻发布会在京举行。此次新闻发布会由南宁市人民政府、中国(南宁)国际时尚博览会组委会主办。据悉,本次旅游节将于6月17日正式开幕,其间将举行喊山比赛、山歌对唱和充满神秘文化色彩的“日中无影”祭祀盛典等一系列活动,向世界展示大明山所拥有的独特山地养生,成为今年山地旅游的一大热点。

大明山景区距南宁市区76公里,是国家级自然保护区,也是AAAA级国家旅游度假区,北回归线横贯其中,平均海拔1200米,森林覆盖率达98.9%。由于地形复杂,气候独特,动植物资源丰富,塑造了大明山风光无限、多姿多彩的自然景观,优越的生态环境和独特的养生文化传统,使大明山周边居民大多健康长寿。据初步统计,在山脚三县(武鸣、马山、上林)164.4万人中,90岁以上的有3188人,100岁以上的有172人,目前每10万人拥有寿星10.46人,超过联合国要求的每10万人7.5个寿星的“长寿之乡”标准。

关注导游职业前景(二)

呼唤建立有效导游管理机制

导游的社会化、职业化是行业发展的趋势,在目前的情况下,要求每个导游人员与固定的一家旅行社签约,对导游和旅行社来说都不利。

一方面,当所有导游都成为旅行社的签约导游,他们的执业范围会受到限制,在旺季造成导游人力资源的浪费,同时导游的收入也会减少;另一方面,淡季导游不带团时,旅行社负担导游的工资成本,这对于企业来说很难做到。

现阶段导游服务管理机构(以下简称导服机构)的定位比较低,办理导游挂靠、档案存放、年审等事务性服务是导服机构的主要业务。而事实上,导服机构应该是对旅游劳务人才进行管理、为他们提供保障、向旅行社进行劳务派遣的人才服务机构。有了这样的导服机构,才可以有效保障导游人员的合法权益,在一定程度上降低旅行社的经营成本及用工风险。

明确导服机构的定位,使其发挥应有

职能,迫在眉睫。具体来说,首先,导服机构应承担导游的管理职能。其经营业务应为向旅行社和自助游客派遣导游人员、提供导游服务;其次,应承担为导游人员缴纳各项社会保险的职责,使导游人员在退休后或者发生工伤等情形时,能够享受国家基本社会保障;再其次,导服机构应对导游进行分类管理。目前,导游分为执业人员和只具备导游资格证并不从事导游服务的人员,导服机构只需对导游执业人员进行管理及人力资源服务。在导游职业人员中,可以区分长期派遣某旅行社的导游和不固定派遣旅行社的导游,根据不同情况,建立合理透明的导游薪酬制度。

导服机构还应该建立导游信息库及导游评价体系。体系应包括导游的基本信息、个人特长、历史记录、游客评价等信息,而人事档案管理、导游资格管理、年审等服务性工作也适合由导服机构一并承担。

当然,导服机构也需要盈利,其盈利模

式可以考虑对导游进行业务知识、应急处理能力、职业道德等多方面系统培训,向旅行社收取服务费用,向导游人员收取存档、管理费等方式获得,国家可以通过制度保障,明确导服机构的设立条件、办证程序、职能和监管方式等,使其切实发挥作用。

随着导游的社会化和职业化,导游在利益上与旅行社产生分歧是不可避免的事实,因而逐步建立、完善导游协会等行业组织,代表、维护导游的利益,同时发挥桥梁、纽带、规范、服务等作用。目前,在一些重点旅游地区和旅游城市,已建立了导游协会。

建议有条件的情况下建立全国导游协会。由于导游协会主要为导游个人服务,为避免与真正用人单位间造成对立,导游协会应由导游人员自己来建设和管理,同时,如果行业主管部门、劳动保障部门和工会能够参与协调将大有帮助。(吕倩)

拜孔子『论』国事 体验传统文化

中华成人礼之国事一日——曲阜



曲阜是儒家学派创始人孔子的故乡,也是儒家文化的发源地。孔子一生博学善教、宽厚仁爱,他创立的儒家思想是中华民族传统文化之魂,是世代传承的民族智慧,对现代青少年有着重要的教育意义。来自曲阜观光的游客,首先感受到的就是古代文明的传承。如:参加孔子入泮仪式,感受传统文明;参观天下第一庙——孔庙;参观孔子后裔生活居住的地方——孔府;参加孔林祭祀活动——向孔子墓献花;在孔子六艺城体验孔子六艺;参观孔府文物展,由专家讲解孔子及儒家思想;诵读《论语》经典,了解儒学的博大精深及对中华民族的影响;穿汉代学士服进行学成典礼;品尝孔府宴;观赏反映儒学思想的大型广场乐舞——《杏坛圣梦》。所有这些都让人们领悟到儒家思想的博大精深。

小长假短途游火爆 端午文化旅游受宠

本报记者 鄢光哲

又一个端午节小长假来临,旅游市场又火了。在淘宝旅行搜索“端午”,可以查到相关旅游线路产品600多条,其中,大多数为北京、上海、广州、成都、武汉、长沙等主要城市的周边线路,行程多在3天以内。从淘宝旅行平台最近一周的监测数据可以发现,5月下旬以来,旅游市场在端午小长假刺激下热度明显升高,尤其是各大城市周边的短途旅游线路大受青睐,以龙舟、粽子等端午文化为卖点的文化旅游升温。

淘宝旅行平台相关负责人表示,5月下旬机票、酒店、景点门票等相关旅游产品整体销售比5月中旬增长了40%以上,城市周边短途旅游线路增长率则达到了100%。5月31日,一款刚刚上架的从上海出发的美兰龙舟文化节产品,在4个小时就售出383件。

记者在淘宝旅行看到,四川中青旅淘宝旗舰店里,成都出发前往九寨沟的三日游产品已经被拍下2200多件,前往峨眉山、都江堰等地的线路销售量也达到了几百到数千件。同在成都的蓝湖国际旅行社专卖店,类似线路销售量也都在千件上下。

珠三角广州、深圳等地,仍然对香港、澳门情有独钟。深圳深游旅行社的澳门一日游售出了近500件。北京地区的选择较为多元化,除了北京天津双城之间的相关产品种类繁多外,两地一些经典的门票销售有了明显增长。一款北京到香港三天四晚自助游产品,由于推出了2679元的超低价,在小长假前迅速被抢购一空。

长三角的人们选择更多,上海、南京、苏州、杭州等都是热门目的地,同时也拥有庞大的出游人群。三地前往乌镇、周庄、厦门等地的线路都有不错的销量。