



“中经城事”由《中国经营报》区域经济与房地产版组出品，我们的目标是呈现中国经济的区域热点，及其与房地产、家居建材等行业的联动效应！
中经城事微信号：zjqy_2013

B12 中洲控股退出香港地产项目 内外贷融资数十亿港元
B14 天津宝龙广场商铺大量空置 业态面临艰难调整

新闻电话 / (010)88890196

B9~B16

编者按 / 椰风海韵，碧海蓝天，每年冬季，海南成为中国北方和东北住客与游客向往的目的地。然而，随着外地住客的暴增和房地产的火热开发及填海造地，海南的沙滩越来越少了，海南的生态也受到严峻挑战。海南省一些市县重经济发展、轻环境保护，热衷于搞“短平快”的速效政绩工程，财政过分依赖房地产，房地产企业指到哪儿，政府规划跟到哪儿，鼓了钱袋，毁了生态。

狗年春节前夕，《中国经营报》记者深入海南省海口、三亚、儋州、万宁等填海造地问题突出的多个地市展开了调查，试图揭开海南“向海要地”“向海要房”热情高涨背后的成因，并深入探讨戴上生态“紧箍”的海南楼市将走向何方、过分依赖房地产的海南经济结构将如何调整等重大问题。

► B9~B11

海南楼市戴上生态“紧箍”

本报记者 张家振 郭敏敏
三亚 万宁 儋州报道

每到隆冬时节，来自东北和华北等地的游客与住客纷纷“候鸟南飞”，这也是海南省一年中旅游最火热的季节。

在旅游度假、短租休闲、养生

房地产“一业独大”

“海南真的不能再做‘房地产加工厂’了。”近日，海南省国土资源厅副厅长吴开成在一次新闻发布会上公开表示。

据了解，尽管2017年海南省海口、三亚等多地启动了限购措施，但这并未阻止房地产市场的持续火爆。例如，海口市统计局数据显示，2017年海口市房屋销售面积549.47万平方米，比上年增长27%；三亚全市商品房销售面积213.79万平方米，增长41.1%。截至12月底，三亚市商品房库存196.65万平方米，去化周期仅约7个月。

填海造地规模失控

事实上，上述多个房地产热销地也已成为此轮环保督察问题频发的重灾区。

根据记者获得的国家海洋督察组反馈意见整改清单显示，海南全省共有30余项问题需要整改，整改期限为2020年12月底前。

记者梳理发现，海南省部分地市存在的海洋生态保护问题主要

“多业并举”才是出路

据了解，针对中央环保督察组和国家海洋督察组反馈情况，海南省已责令相关地市对违法违规项目实施“双暂停”，即在建设项目一律暂停建设；房地产项目暂停销售和宣传，其他酒店、餐饮、旅游、娱乐等经营项目暂停营业。

一系列政策规定也相继出台。

养老、购房置业等需求刺激下，海南省多地房地产市场异常火爆。据统计，2017年来自海南岛外的“候鸟族”买走了85%以上的商品房，而且这一比例还有上升趋势。

与往年不同的是，随着中央环保督察组和国家海洋督察组相继入驻，一场席卷海南全省的生

态监管风暴正改变着海南楼市走向。根据中央环保督察组反馈意见，海南省一些市县重经济发展、轻环境保护，热衷于搞“短平快”的速效政绩工程，财政过分依赖房地产，房地产企业指到哪儿，政府规划跟到哪儿，鼓了钱袋，毁了生态。

进行房地产调控以改变对房地

准填海 386.13 公顷用于旅游娱乐基础设施

在万宁、儋州等地，还广泛存在擅自调整填海造地项目土地性质用于房地产开发的违规行为。例如万宁日月湾日岛项目申请、批准的用海类型为旅游娱乐用海，海南省海洋部门也明确要求“禁止填海造地开发普通房地产项目”，但

核心区内开发新建外销房地产项目。2018年1月10日，有“海南史上最严格的土地管理政策”之称的《关于进一步加强土地宏观调控提升土地利用效益的意见》出台，对位于生态保护核心区的市县，停止安排新增外销型商品住宅用地供应计划；全面停止办理产权式酒

店用地审批手续（含农用地转用、土地供应和改变用途审批）；禁止将商品住宅用地与其他产业项目用地捆绑或搭配供应。

对于海南省出台一系列政策对楼市产生的潜在影响，张大伟表示，对于岛外的购房者来说，有意愿买房的基本都是沿着海岸线卖，

最看重的也是蓝天碧海金沙这些自然条件，目前海岸沿线的优质海岸线和海湾已经基本分割完毕，严禁填海造地进行房地产开发以及严守海岸带生态红线的政策将使得一线海景土地和项目更加稀缺，对于商品房供求关系的改变将逐步显现。

对于后续项目何去何从，记者前往清澜半岛上的海南中坤安投资有限公司进行采访，其工作人员以项目负责人外出为由谢绝采访，后续电话采访亦被回绝。

记者从文昌市政府处了解到的整改方案初稿显示，将对上述3个填海项目实行“双暂停”，在2018年12月底前，配合省海洋与渔业厅编制《海南省麒麟菜自然保护区总体规划》，依法划定保护区具体范围。另外，组织对3大项目开展海洋环境影响科学论证评估，实施生态修复。“这只是初稿，后续可能还会有所调整，但是项目复工的可能性比较小，重点方向是探讨如何修复。

在海口西海岸带状公园绿地绿线旁，上述内容被设为告示牌立在路旁。然而，在该告示牌大概百米开外，一所洲际酒店正在忙碌地整改中。据了解，该酒店为海航实业与

洲际酒店集团签约的项目，原本预计将于2018年入市。根据记者实际观察，该酒店已踩200米海岸开发红线，目前处于整改阶段。现场工作人员则告诉记者，酒店正在进行全面的装修改造，开业时间未知。

这仅仅是海南省海岸线被侵蚀的一角。记者乘坐高铁到达万宁市后注意到，当地市区房地产开发力度远不及沿海区域。驱车从华润石梅湾九里项目沿着滨海大道直行，可以通往神州半岛，一路上金泰、保利等开发商的项目绵延不断，但距离海岸仍有一定距离。

整个神州半岛则被隆源地产和中海地产两家企业所瓜分。在项目范围内“13公里醉美海岸线”的推广宣传标语随处可见。记者在项目现场注意到，项目公共用地区域离海岸线仅咫尺之距，离所规定的200米红线仍有很大的距离。

但中海地产与隆源地产两家企业在神州半岛项目的现场销售顾问告诉记者：“我们的房子都在两百米开外，并不受红线影响。”

200米海岸开发红线，到底是以项目开发所建楼房至海域距离为准，还是以整个项目地块（含公



位于三亚的半山半岛洲际度假酒店配套“海上餐厅、游艇码头及栈桥”项目未批先建，对珊瑚礁生态造成了较大影响，已被责令拆除恢复原状。图为项目拆除现场。

对违法违规项目实施“双暂停”（暂停建设、暂停营业），全面停止办理产权式酒店用地审批，严禁围填海，严格管控海岸带、生态红线区域以及中部生态核心区内的房地产开发等一系列政策出台，能否根治海南填海造地“失序、失度、失衡”的“病灶”？

经济增长影响明显。2017年房地产业增长14.6%，对经济增长的贡献率达33.0%，占GDP的比重同比提高1.7个百分点。

万宁市的情况同样不乐观。该市统计局公布的数据显示，2017年前三季度，全市固定资产投资105.79亿元，其中房地产投资62.55亿元，占全市固定资产投资的59.13%，占比超过一半。

“随着我省对房地产业调控政策的继续实施，势必影响我市房地产业的发展，房地产业一旦增长放缓，固定资产投资将受到很大影

响。目前我市主要依靠房地产开发投资拉动固定资产投资的结构亟待优化。”万宁市统计局表示。

中原地产首席分析师张大伟在接受记者采访时认为，海南相对缺少工业基础支撑，本身依赖旅游和房地产业，相对来说房地产对经济增长和投资拉动短期见效快，也让海南一些地方特别是沿海的部分县市养成了“房地产依赖症”，从目前出台的一系列政策来看，肯定会寄希望于逐步降低对房地产业的依赖，但是最终降低多少还要看政策落地的力度和时间。

红塘湾海域违法填海查处不及时，以罚代管，放任违法填海行为，导致违法填海面积由13.42公顷扩大到101.59公顷。

而海口市灯塔酒店项目、文昌市椰林湾度假村人工岛项目、南海度假村人工岛项目填海造陆后，至今仍未进行开发建设，土地使用处于闲置状态。

被叫停的人工生态岛

海岸线正在消失的同时，海南各市县的填海工程亦声势浩大，海口灯塔酒店项目、中弘如意岛、海航南海明珠、文昌清澜半岛、万宁日月岛、三亚凤凰岛及莲花岛等均在此次环保督察后进入“双暂停”（暂停建设、暂停营业）状态。

记者注意到海航的南海明珠项目填海造陆已显，现场工作人员表示，但是复工暂时没有时间。同属海口的灯塔酒店项目，紧挨着海口的“城市客厅”万绿园，早已停摆多年。

而在文昌市高隆湾区，清澜半岛项目也已进入停滞状态，渔人码头早期建设完成的海鲜市场正在进行拆除工作，现场的工作人员口风甚紧，均不愿对拆除项目做过多描述。而原来在市场内的摊贩则临时在旁边搭了小棚继续做生意。

在清澜半岛上，在建项目均已停工，一期工程部分楼体绿网上仍挂着十余个庆祝25楼封顶的横幅。一位到项目现场给员工发布放假通知的南京建工集团有限公司联系人孙爱国告诉记者，自2017年12月31日起，为配合中央环保检查，落

实文昌市住房和城乡建设局相关文件精神，项目已经停工。复工暂无时间表。

根据环保督察反馈意见，清澜半岛属于麒麟菜省级海洋保护区，但由于该保护区未明确保护区的核心区、缓冲区、试验区，难以实施有效管理。2009年至2012年期间，在保护区内共批准东郊椰林海上休闲中心、南海度假村、青澜港5000吨级航道扩建填海造地项目等3个填海项目。

对于后续项目何去何从，记者前往清澜半岛上的海南中坤安投资有限公司进行采访，其工作人员以项目负责人外出为由谢绝采访，后续电话采访亦被回绝。

专家观点

环境保护部环境工程评估中心 耿海清博士

填海造地作为一种缓解土地供需矛盾的做法，在我国沿海地区具有其合理性，目前存在的主要问题是规模失控。地方政府发展临港工业和开发房地产的热情不减，城市规划不合理、建设用地指标不足、土地征迁难度日益加大、填海造地成本较低、审批手续相对简单等是导致填海造地失控的原因。

国家行政学院生态文明研究中心主任 张孝德

海南填海造地热情高涨背后的推动力主要表现在房地产资本的力量和地方政府形成了一种“合力”，房地产企业为了土地和利润，政府存在推动城镇化、税收和招商引资的需求。

当前一些地方存在的最大问题是，只看到了眼下的利益，而忽视了填海造地给沿海生态带来的影响和破坏。当生态文明建设长远利益和房地产开发短期利益产生冲突的时候，一些地方出于对土地指标的需求和发展的渴望更加倾向于选择后者。

中国区域经济学学会副会长 肖金成

全国对海南的旅游度假和买房置业需求旺盛，对于海南经济发展来说并不是坏事，但“候鸟型”的季节性需求对于整个海南省的服务业和住房市场来说非常不利，冬季常常人满为患，夏季旅游业和服务业相对萧条。

海南完全依靠房地产拉动经济增长并不可持续，也极易造成资源的空置和浪费。对房地产进行严控并不能改变海南房地产一业独大的弊病，关键在于推进国际旅游岛建设战略的同时多业并举，补齐产业发展的短板，比如大力发展文化创意产业、康养产业和对环境影响小的高端制造业。

本报记者 张家振整理