

以公园之名圈地 以地产之实获利 公园+地产成“标配”

主题公园何时回归主题

焦 点

■本报记者 王 群

如同不断攀升的气温一样，国内主题公园新一轮的兴建热潮也开始袭来。

近日,国内首个以“看星星”为主题的都市星光主题公园在山东胶州诞生，西藏阿里暗夜公园则成为我国首家以星空观测、星空摄影、星空保护为主题的暗夜公园。与此同时，沈阳首家开放式大型戏水主题公园也于近日正式开幕。而在此之前,据媒体报道,深圳华侨城要将拥有和运营的主题公园数量增加到 20 个;兰州则与美国阳光世纪集团签订合作协议,计划投资 100 亿元打造文化、旅游主题公园。

全国各地各类主题公园如雨后春笋般出现,让公众眼花缭乱。而近日一则“中国拟建主题公园数全球居首,建成后频现烂尾”的报道则让不少人大跌眼镜,也再一次引发业界的强烈质疑。一方面,建设热度不减,各路主题公园争相上马、蓄势待发;另一方面却是烂尾频现,亏多盈少,中国主题公园的兴建也在这一矛盾之中变得更具争议性。



作为上海地区首个大型儿童户外主题公园,安徒生童话乐园于 2005 年定址上海新江湾城,并于 2009 年破土动工。但由于项目几经变动,该主题公园“沉睡”多年迟迟未能开门迎客。
杨奕生 摄/CFP 供图

地方政府的短视和急功近利同样“推波助澜”。“主题公园建设在一定程度上拉动了地方旅游经济增长，能够带来人气和影响力，但也有地方政府考虑政绩方面的因素，不惜重金、不考虑成本去建设主题公园。”魏鹏举教授向本报记者表示。

有资料显示，有地方政府在打造文化政绩工程的利益驱使下，制造轰动效果，竟斥以巨资兴建“西门庆主题公园”，让人啼笑皆非，“这与某些政府官员畸形的文化观、投机的政绩观不无关系。”

除此之外,魏鹏举教授认为,文化地产的利益驱动是国内主题公园近年来热度持续不减的另一个重要原因。“以主题公园的名义来做地产,可以绕开目前针对房地产的限制,而通过主题公园则可以带动周边商业地产的升值,这也可以算是一种新地产模式,华侨城就是这一模式的典型。”

亚太城市发展研究会政策研究中心主任谢逸枫在接受媒体采访时曾表示，因为主题公园项目带有公共利益性，土地价格非常便宜,配套费用低,手续简单,开发成本也比较小,为了避免遭受楼市调控,有些企业通过申

请主题公园曲线拿地，以建设主题公园为名开发商业地产项目,逃避房地产调控政策。而背后隐藏着巨大的利润正是吸引诸多开发商进入主题公园的深层动力。

以房地产获利

根据咨询公司 AECOM 的数据显示，目前中国共有 59 个在建主题公园,2012~2013 年，中国共有 14 个主题公园开幕，预计到 2020 年，包括 59 个主题公园 ,5 个水上乐园将建成运营,总投资额达 238 亿美元。

主题公园的建设如此“烧钱”,但中国现有主题公园中盈利的比例却不足 10%，这不仅导致了“烂尾工程”频频出现,也让更多的主题公园选择了“以公园之名行地产之实”的救赎之路。

中国社科院旅游研究中心特约研究员刘思敏表示，中国目前建设的主题公园大多是“公园+地产”模式，主题公园已经演变成房地产商变相圈地的理由和砝码。

据一位主题公园负责人介绍，国内一家大型的主题公园建设投入往往在十几亿元到几十亿元之间，以年入园人数约 200 多万人次,若人均票价在 100 元左右,每年最多 2 亿元左右营收。另外,由于主题公园中的餐饮、商品销售额非常小,几乎纯粹靠门票维持,因此单纯靠主题公园运营来收回巨额投资非常困难。

“现在国内的主题公园几乎进入了一个怪圈，如果不通过圈地和土地增值来获益,投资就很难获利。”在魏鹏举教授看来,出现这种现象的原因归根结底在于国内的主题公园或文化产业园没有形成一个比较理想的、可持续的商业模式,目前只能间接依靠地产来获利或者维持运转，自然也就难逃“地产宿命”。

如何向迪士尼“看齐”

一直以来，迪士尼主题公园是公认的主题公园学习的样板。

迪士尼公园并不以单纯的门票收入作为主要盈利来源，更不是依靠地产项目来间接获利,而是依靠文化产品及衍生品,其酒店、餐饮和纪念品的收入已经占到集团收入的 60% 以上。而迪士尼的每一个创新文化产品出现之后，几乎都可以在相关的产业形成巨大的联动效果,这也成为迪士尼经典的商业模式。

那么，国内的主题公园如何能够向迪斯尼公园“看齐”，并且逐步改变“望其项背”的局面？

对于主题公园未来的发展方向，魏鹏举教授表示，国内主题公园若要改变现状,首先应该认识自身存在的问题并加以完善。“主题公园的关键是主题二字，但现在国内很多主题公园却是‘没主题’,充其量就是游乐园,另外一些是‘伪主题’,只是贴着主题公园的标签，还有一些主题公园在主题设置方面没有创新力,缺乏内容研发支撑。在国外,即使是迪士尼,它的主題也在不断调整、充实,最终在内容创造、形象创造、主题传播等方面深入人心。”

上海韵创文化传播有限公司行政总裁战士强认为，“文化产品是主题公园持续盈利的关键，也应是国内主题公园要走的道路。”

除了比较理想的“迪士尼模式”可以借鉴之外,魏鹏举教授认为，中国主题公园应着重打造“文商旅综合体”类型的公园，“应该构建一种多层次的盈利模式，充分利用主题公园的‘溢出效应’，公园的文化部分不见得必须直接获益，但应该为商业部分和旅游部分强力赋值，如果商业和旅游部分繁荣起来，文化部分也就不会有太多的盈利压力。”

行业协会去行政化难在哪儿？

■本报记者 赵 昉

时代,行业协会和商会非常少,而到了从计划经济向市场经济转型的时期,原本由政府行政部门承担的行业管理职能被剥离,并被下放给新组建的行业协会,而这些继承了原行政部门职能的行业协会,往往也是从这些行政部门脱胎而来。

例如，在 1998 年行政机构改革时被撤销的多个行业主管、部委,先是被降格成“国家局”,而后剥离了下属企业,又变成了数个行业协会,接管了原部委办公大楼、直属单位和工作人员,也自然承接了原部委的部分行业管理职能和权力。到了地方一级,原有的行业主管厅局,在剥离了企业后,自然也转变成了各级行业协会,原来的行业主管领导,带着级别变成了协会领导。也正因此,行业协会在业界有了“二政府”的说法,因为它不仅脱胎于行政机构,并且与行政机关之间存在人员和业务往来。

由此,行业协会行政化的“蛋糕”出现了,因为它很像一个“旋转门”,门里是行政

部门,而门外是企业。行政部门的工作人员退休后可以到行业协会兼职,也自然可以因此涉足企业,而企业经营者则通过在拥有行政级别的行业协会兼职,亦获得了相应级别的身份和待遇。通过拥有相应级别待遇的行业协会,一个人可以在行业主管官员、行业协会领导、企业家三个身份、或其中任意两个身份之间相互转换,并享受转换身份带来的相应利益。

与此同时,行业协会挂靠在主管部门之下,意味着其有了财源。部分主管部门可能会有拨款是一方面,而借助主管部门的行政权力来强化自身权威性,以各种名目从企业获得赞助,也是当下不少行业协会的生存之道。而这,也是行业协会去行政化的阻力所在。

今年，民政部启动了行业协会和商会与行政机关脱钩试点,计划到 2015 年年底前全面实现行业协会和商会与行政机关脱钩,实现“政社分开”的既定目标。而目前，

“煤改气”难成雾霾防治“撒手铜”

■新华社记者 倪元锦

北京市 7 月 23 日关停一座大型燃煤热电厂,替代的燃气热电厂同日正式投产运营。未来两年，北京还将关停多家燃煤热电厂的燃煤机组,改用燃气机组.这种“煤改气”的做法，是首都遏制雾霾污染采取的重要措施。但无可讳言,这种做法难在全国普及,无法成为多数地区雾霾防治的“撒手铜”。

煤炭在燃烧过程中会排放大量粉尘、二氧化硫、二氧化碳等大气污染物,而清洁能源天然气几乎是污染零排放,“煤改气”的环保效益十分显著。北京采取“煤改气”,通过中心城区无煤化、削减电厂用煤等办法,力求在 2017 年前将燃煤总量控制在 1000 万吨以内,无疑是必要的,也是经济上可以承受的。

但我国是个多煤、缺油、少气的国家。煤炭占我国能源消费总量的 60% 以上。中国工程院院士曹湘洪认为,20 年内，煤炭仍是首要资源。从国际市场大规模进口天然气,受制于海外供应能力、自身运输能力和地缘政治因素。页岩气仍是“潜在资源”,尚不具备大规模“现实产量”,核能、太阳能、风能、潮汐能也各有其技术难题,诸多远水难解近渴。

燃气成本较高和我国天然气供应能力的有限,决定各地走“煤改气”清洁空气之路必须因地制宜，量力而行，而不能不顾资源约束,一窝蜂大上“煤改气”项目,否则,不但经济上难以承受,也会应天然气供应跟不上产生供应紧张,“上气不及下气”的问题。

专家认为,我国应立足国情和现实,将煤炭清洁化利用,治理“散煤燃烧”等问题作为治霾的着力点。

去年 9 月国务院发布《大气污染防治法

动计划》,要求“全面整治燃煤小锅炉,加快重点行业脱硫、脱硝、除尘改造工程建设”。

我国燃煤中,约有 20% 是分散使用的“散煤”,比如小锅炉、家庭取暖、餐饮用煤等。这些单位和家庭是无法和火力发电企业一样采用环保装置脱硫、脱硝、除尘。因此,治理大气污染不可忽视量大面广的工业锅炉和农村取暖或使用散煤排放的污染物。

问题是,我国对工业锅炉等“散煤”依旧底细不清。30%~70% 的锅炉地处人口区,且是低空排放,对人体健康危害大。不解决这一块,我国的煤烟型污染治理难有起色。

据环保部环境与经济政策研究中心研究员王汉臣估算,工业锅炉、家庭取暖、餐饮用煤等“散煤”的煤炭消耗量在 6 亿吨~7 亿吨,占全国煤炭消耗量的 20%,仅次于电力行业,在非电行业最多,排放二氧化硫接近 1000 万吨，与电力行业的二氧化硫齐平，排放氮氧化物是 320 多万吨，位列第三,仅次于电力和机动车,高于水泥行业排放量。因此,“散煤”因其难以集中治理导致单位燃煤治理成本高,应是“以气代煤”的重点。

目前,我国可利用的国内外天然气资源有限。如何用好这些有限的气源十分重要。目前,各省市市都有压减燃煤任务,各自积极向国家争取天然气供应指标。专家建议制定压煤目标时,要将天然气这把“好钢”用在刀刃上。

“散煤燃烧的污染,比集中燃烧造成的污染严重很多。比如,国家要求烧‘无烟煤’,但散户就烧‘有烟煤’,导致重污染很难治理。”曹湘洪说,同样压煤 1000 万吨,压散煤难度很大,但压大企业用煤相对容易,于是一些地方制定减排政策“避重就轻”,将宝贵的天然气资源用在可通过煤炭清洁技术有效减排的地方。

(据新华社电)

向海而兴,开海则强,作为高收益、高风险的远洋渔业如何进一步整合资源,实现产业化发展——

福建力促远洋渔业『升级』

热 点

■本报记者 吴铎思

印尼瑟兰岛对虾养殖基地总面积 7600 公顷,可开发利用虾池面积 3000 公顷,计划总投资 3.96 亿美元,目前已投产面积为 3500 亩;印尼金马安石斑鱼类网箱养殖基地海域面积 2900 亩,计划总投资 1 亿美元,已投产大型网箱 600 个;缅甸维桑海水网箱养殖基地项目海域面积 800 公顷,计划总投资 3000 万美元,第一期计划投资 500 万美元,开发 80 公顷……深化产业发展,在远洋渔船驶向大洋的同时,福建省一些渔业龙头企业 and 养殖大户也大胆走出国门,积极开发境外养殖生产基地,在全国率先积累了拓展境外养殖的经验。

福建省委、省政府将远洋渔业作为加快发展海洋经济、建设海峡蓝色经济试验区的重点产业进行培育,2013 年福建省海洋生产总值达 5900 亿元,占全省 GDP 的 27.1%,总量位居全国第五位。

走出国门,向远洋要经济

福建是中国远洋渔业发源地之一，早在 1985 年，中国第一支远洋渔业船队 13 艘远洋渔船就从福州马尾港启航赴西非海域从事渔业生产。1993 年,福州市远洋渔业公司与印尼财源帝集团首开远洋渔业合作。

目前，福建省远洋渔业作业区域分布在太平洋、印度洋、大西洋等公海海域和印尼、印度、缅甸、毛里塔尼亚、几内亚比绍等国家经济专属区海域。其中,大洋性渔船 78 艘,占远洋总船数 23.1%;过洋性渔船 259 艘,占远洋总船数 76.9%。境外基地建设不断完善,已在印尼、缅甸、毛塔等国投资兴建了 7 个集渔船停泊、维修、制冰、加工等设施较为齐全的境外远洋渔业基地。企业竞争力也在不断增强,已投产的 11 家企业，平均外派渔船 31 艘,远远高出全国平均水平。按计划，到 2017 年,全省远洋渔业船队规模达到 700 艘,产量 60 万吨,产值 70 亿元。

政策支持,筑起坚实后盾

“需求密集、高收益、高风险”,这是远洋渔业的一个特点。为了促进远洋渔业更好更快地发展，福建省政府将远洋渔业作为海洋经济的重点产业进行培育，并将鼓励发展远洋渔业的优惠政策列入《支持和促进海洋经济发展九条措施》,规定凡总部设在福建或在福建注册设立独立法人机构的远洋渔业企业，建造或购买具有捕捞配额的大型金枪鱼网围船、超低温金枪鱼延绳钓船、大型鱿鱼船等远洋渔船的,2012 年~2015 年,福建省每年按其贷款余额的 5% 给予贴息。沿海各地政府也相应出台了相关优惠扶持政策，金融机构将远洋渔业作为重点产业给予信贷规模的政策倾斜,另一方面,福建省认真落实燃油补助,运回自捕水产品不征税,远洋渔船更新改造补助等中央扶持政策,有效地调动了企业发展远洋渔业的积极性。

同时，海洋环保法规和规划体系逐步完善。在全国率先颁布实施了第一部地方性海洋环保法规《福建省海洋环境保护条例》,率先制定了《福建省海洋环境保护规划》等 10 余部海洋生态保护和海洋事业发展规划。2012 年,省政府还下达了《沿海设区市海洋环保责任目标》,率先将沿海市区环保工作纳入政府业绩考核范畴。

管理趋严,期待规范发展

目前,国际渔业资源管理日趋严格,入渔门槛不断提高，对远洋渔业发展有了很大的限制。据介绍，远洋渔业企业需面对来自资源、资金、法律、政治等方面的压力,渔场资源状况、融资程度、入渔国的政局及法律政策,都会影响企业的经营收入。

投入大、风险高是渔民不敢投身远洋渔业的主要原因之一。据了解,造一条远洋渔船投入资金都在千万元以上。目前,远洋渔业面

临着燃料成本、船舶设施设备购置或建造成本、人工成本、管理成本、资源使用成本增加的难题。

此外,人才也是远洋渔业发展的困境。渔船装备现代化要求更高,再加上跨国作业,对船员的个人素质要求更高。福建沿海渔区的年轻人普遍不愿意从事捕捞工作，新补充的船员也多是内地农民工，并不能熟练操作现代捕鱼装置。据了解,目前福建省缺乏远洋渔业船员培训机构，也缺少专门培养此类管理人才的院校。

内业人士指出，针对远洋渔业专业性和涉外性强、从业风险大的特点,要积极适应国际规则,建立健全监管制度,对远洋渔业实施有效监管。

对于远洋渔业的未来发展，福州市海洋与渔业局局长林心奎表示，将巩固发展远洋捕捞业,大力培育境外养殖业。在积极培育远洋渔业企业,壮大远洋捕捞船队规模的同时,大力开发东南亚养殖基地，扩大和完善境外综合渔业基地,建成集捕捞、养殖、加工、冷链、物流、后勤补给、船舶维修靠泊于一体的综合基地，努力打造中国—东盟远洋渔业合作枢纽。

产经观察

从中央到地方，部分行政审批权正在下放给相应的行业协会，政府可以向行业协会购买相应服务，而民政部也对社会组织的登记审批制度进行了改革，“一业多会”也被放开。

但是,如果行业协会失去了原挂靠部门的“庇护”,自身实力不足的行业协会如何获取财源,在竞争中生存下来,而自身实力较强的行业协会又如何用好手中从行政门下放来的权力,就成了新的问题。随着今后行业协会与“娘家”——行政部门逐渐脱钩,过去的“紧箍咒”没有了,而自身的权限又在不断扩大.如何监管行业协会,或者说,如何引导行业协会建立行业内部自我监督和调解机制,明确权责,依法自治,依然考验着相关部门的智慧。