

“这段时间几乎每天都有不同的人加我微信，咨询投资无人岛的事情。”中国岛主联盟盟主林东发现，每次一有海岛开发的政策出台，他打开手机就是几十条类似“到哪里买个岛”的问题，“随着相关政策进一步明确，无人岛投资显现出越来越大的吸引力。”

引发此次“热情”的，是近日连续发布的两项规定：7月5日，国家海洋局发布《关于海域、无居民海岛有偿使用的意见》，在此前一天，海南省海洋与渔业厅公布了《海南省无居民海岛开发利用审批办法》，明确个人可申请开发无居民海岛。

当“岛主”的机会当真来了吗？当“岛主”有哪些门槛，又要注意哪些问题？在接受记者采访时，林东提醒道：“买岛容易养岛难，出手之前要做好心理准备，开发烧钱可能是‘无底洞’。”

A “买”个海岛 普通白领也能实现

事实上，个人申请当“岛主”已非第一次受追捧。

最早在2003年，中国就推出《无居民海岛保护与利用管理规定》，首次明确允许个人或机构开发利用无居民海岛。2010年《中华人民共和国海岛保护法》出台后，国家海洋局于次年4月公布了第一批176个无居民海岛开发名录，明确任何企业和个人可参与开发，有偿使用无居民海岛。

“我们说的买海岛，其实只是购买海岛的使用权，国内最长使用年限是50年。”林东告诉记者，无居民海岛开发实行“有偿使用制度”，一般情况下，单位和个人使用无居民海岛时应缴纳海岛使用金，“海岛使用金的多少取决于用岛面积大小、使用年限和使用权出让最低标准三个方面。”

根据财政部和国家海洋局的规定，无居民海岛使用权出让最低价=无居民海岛使用权出让面积×使用年限×无居民海岛使用权出让最低价标准。其中，“使用权出让最低价标准”根据无居民海岛的等别、用岛类型和方式、生态环境损害成本等因素综合确定。

以一座1公顷（比标准足球场大一些）的小岛为例，如果这个岛位于广州市辖内（一等），用作旅游娱乐用岛，对该岛自然岸线、表面积、植被等改造程度在10%以下（轻度利用），一年的最低使用金约为1.91万元；如果这个岛位于海南三沙市辖内（六等），用作渔业用岛，对该岛改造程度在10%以下（轻度利用），一年的最低使用金则仅需要0.12万元。

“在这个最低价基础上，有关部门还要对无居民海岛上的珍稀濒危物种、淡水、沙滩等资源价值进行评估，最终形成出让价。”林东提醒道，海岛最高开发使用年限为50年，也是为了让开发者尽量不破坏海岛，“相对来说，拍下一个无人岛当岛主，这个价格并非高不可攀，普通白领也能想一想。”

B “岛主” 不是想怎样就怎样

林东名下拥有的岛屿众多，但多为湖岛，真正的海岛只有两个。在2010年《中华人民共和国海岛保护法》出台之前，林东便在广西以30年为期，租下了一个海岛。

“我的海岛是纯玩性质的。”林东说，租下海岛后他并没有进行开发建

个人投资开发无人岛的相关政策进一步明确，使用年限最长不得超过50年

闲暇之余“买”个岛， 普通白领也能当“岛主”



设，只是简单搭了小木屋和观景平台，方便自己短期度假或者招待客人。而他的圈子里，纯玩型的“岛主”也占多数，“以投资为目的的话，海岛开发需要投入大量的资金，而且目前回报率不明朗，大多数岛主还是观望态度。”

他告诉记者，建设岛屿不仅会耗费大量财力，“岛主”也要担负起保护当地生态的责任，不是想怎么开发就怎么开发，“开发项目必须符合海岛的功能定位，如某个岛定位是林业用岛，就不能拿来开发旅游度假村，投资者在申请开发无人岛之前就需要给出详细的投资规划和可行性方案。”

记者查询发现，国家海洋局2011年公布第一批开发利用的无居民海岛名录，涉及广东、浙江、福建、海南等8个省区，共计176个无居民海岛，其中广东省以60个位列各省区之首。但截至2016年底，通过批准确权的无居民海岛仅有17个，其中福建省有4个，辽宁、广东、浙江各3个。

记者进一步梳理发现，17个岛中有10个被用于旅游开发，其余用途还包括渔业开发、公共服务、交通运输、工业仓储。

“要求开发主体提前向有关部门提交申请书、具体方案和项目论证报告，这本身就是对‘岛主’设立的一个筛选机制。”在中国南海研究院海上丝绸之路研究所副所长林勇新看来，这一政策的制定符合当前海岛的发展需要，他告诉记者，如果“岛主”门槛

太低，很容易导致无序开发，海岛本身生态系统的脆弱性和敏感性特别高，“一旦遭到破坏，对整个海岛生态链条的影响甚至是不可逆的。”

一个不容回避的现实是，中国的沿海小岛自2000年开始加速消失。2011年初，历时6年的908专项，即“我国近海海洋综合调查与评价”专项海岛海岸带调查全面完成，调查结果表明，无序、粗放式的开发导致中国806个海岛消失，其中自然消失的仅有30个。

“严酷的现状让我们必须重新审视海岛的保护性开发。”林勇新建议，基于当前海岛旅游度假越来越火热，政府应鼓励用岛者开发低能耗和低污染的项目，并划定清晰的环境保护红线，尽可能保留海岛原始风貌，“在没有合理的开发利用方案时，宁愿不开发也要保护好海岛的生态环境。”

C “岛主”任期 最高期限不得超过50年

到底哪些海岛才是投资、居住的首选？面对不同的人，林东给出的答案也是千差万别：“你是哪里人，想买哪里的岛，买岛做什么用途，要考虑的因素很多，最重要是从自己实际出发。”

“普通人购买的海岛一般都是未经开发的岛屿，所有建设都要靠自己后续投

资，所以买岛的时候要关注的方面不少，如淡水状况、电力如何取得、岛上气候、地形地貌等。”他告诉记者，在国内，无居民海岛开发、利用要经过层层审批，各地政策的不同也会导致情况不一样，“正常交易一般要半年以上，新手购买岛屿使用权，起码需要半年的学习期和一年的考察期。”

他建议有志成为“岛主”的人保持学习热情：无人海岛投资、开发是一个复杂的系统工程，购买前首先要学习中国海岛保护法律和法规、海岛开发程序、历史台风路径、各省海岛气候气象特点等，购买后还要学习海岛规划、海岛管理、海岛动植物保护等内容，“每一个系统都是一门学科，作为岛主，必须自己先懂得，才能指挥工作和建设。”

值得注意的是，“岛主”也有任期。林东告诉记者，这次《海南省无居民海岛开发利用审批办法》有一个新的现象：不同的岛屿用途中，无居民海岛开发利用有了不同的期限限制，“以往规定最高期限不得超过50年，在海南则细化为几个类别，如养殖用岛15年；旅游、娱乐用岛25年；盐业、矿业用岛30年。”

“从纯玩的角度，建议个人投资者申请养殖用岛。”他说，旅游用岛门槛要求已经越来越高，单凭个人的实力和运营能力，成功率很低，“而且旅游用岛是必须对外开放的，养殖用岛则完全是自己的一方小天地，养养虾钓钓鱼，日子过得还挺美。”

在他看来，此次政策体现出一些新的开发领域和方式，包括旅游娱乐、养殖、基础设施建设等，有助于未来形成更为丰富的业态，具有更为积极的意义，“不要每个岛都奔着打造中国的马尔代夫这一目标去，要做出

据新华网

受“凤凰”号游船翻沉事故影响

中国游客取消 7300 间普吉岛酒店客房预订

据泰国《曼谷邮报》15日报道，受普吉岛“凤凰”号游船翻沉造成47名中国游客死亡惨剧影响，中国游客取消了在普吉19家酒店预订的约7300间客房，泰国酒店业因此损失约700万泰铢（约合140万元人民币）。泰南酒店业协会负责人功吉说，截至14日，普吉岛芭东海滩的客房预订率已从之前的80%至90%下降到50%。

泰南酒店业协会负责人功吉14日

表示，除了中国游客，其他国家的游客也出现取消在普吉岛预定客房的情况。他认为，“凤凰”号船难对中国游客的影响将持续3个月，但对其他国家游客的影响将是短期的，“此次事故造成的影响还将波及到其他旅游业领域，如摆渡车、游船和商店，中国游客每次泰国行平均消费2万泰铢（约合4000元人民币）”。报道称，芭东海滩酒店业协会负责人也表示，灾难发生后，芭东海滩的

中国游客数量明显减少，泰南省份的旅游

业依靠亚洲游客，特别是中国人。普吉沉船事故后，赴普吉旅游的中国游客人数是否有明显减少？记者15日就此询问国内一家旅行社。该社工作人员表示，普吉岛旅游主要以自由行为主，事故发生后，能感觉到近期很少有客户来询问泰国旅游，但具体下降幅度并未统计。

据新华网