

旅游地产投资现乡村城市两极端

■ 李婧 报道

近日,国家旅游局发布了《2014年中国旅游业投资报告》,数据显示,我国的旅游业投资将步入万亿元时代。2014年全国旅游业实际完成投资7053亿元,同比增长32%,比第三产业投资增速高15个百分点。2015年,预计全年旅游直接投资将达到1万亿元。未来3年,我国旅游投资将超过3万亿元。旅游业正在吸引着来自各个行业的资金涌入,不论是房地产企业,还是互联网企业都已深入到旅游行业,投资人面临的首要问题是如何找到最佳投资标的。最热的投资风口,比如主题公园一定是最好的选择吗?又如何在红海中找到突破口?在近日由国际旅游投资协会主办的第五届中国旅游项目投资大会上,来自旅游综合体、旅游度假区、主题公园、乡村旅游、精品酒店、旅游演艺、户外运动等多个领域的专家和企业家对此进行了研讨。

旅游业正在发生三大重构

在景城集团董事长、驴妈妈创始人洪清华看来,国内旅游行业正在发生根本性变化,这源于行业背后的大趋势发生了质变。首先,大众休闲时代已经到来,巨大的市场需求形成了井喷,与之不匹配的是供给跟不上。此外,在“互联网+”的背景下,传统的旅游资源价值正在发生重构。“因为这两大趋势,带来了整个旅游行业重构,我认为有三方面的重构,一是旅游产业重构,二是整个市场和人心重构,三是旅游投资也重构了。”

过去旅游产业是旅行社主导的模式,旅行社整合折扣低、成本低的旅行产品,这是以生产为中心的。现在是互联网时代,信息充分对称,旅行社的这种生产主导模式已衰落,现在的旅游市场上百分之六七十的客源来自于自驾游,自驾游游客的需求发生很大变化,他们不一定要进景区观光,而是对度假需求很高,希望能住舒服的酒店、体验当地的民俗风情、看优质的演出。

需求的变化带来行业思维的重构,洪清华谈起其在浙江安吉县打造的被称为“带有互联网基因的新型野奢酒店”帐篷客时,他说帐篷客卖的是环境和风情,“我们要做到游客从酒店的每一个角度拍出来的照片是美的,这是互联网时代,不是强制消费的时代。游客来这里有的是吃饭,有的是钓鱼,有的参加篝



火晚会,这本身就是游客需要的,同时又有消费。”

需求的变化同时也推动了旅游投资的重构,此前中国的旅游投资主要以基础设施投资和大型旅游综合体投资或旅游地产投资为主,基本上是以政府和大型企业主导。但洪清华认为,过去那种围绕土地为核心,以地产项目弥补旅游投资回报周期长的模式已经过时。

“今天的旅游投资最大机会是在对产品端和资源端轻资产的投资,是游客认可的超、体验性的投资,景区里的酒店不能投资超过1亿元,我的投资就几千万元,很多小景点一年几百万收益就回收了。”洪清华说,“产业重构、市场人心的重构和投资重构,确定了中国旅游业的黄金时代到来,但是的确有些细分领域是过热的,特别是一窝蜂投资的领域。”

旅游地产投资出现两极化现象

从近两年旅游投资的风向来看,旅游投资出现了两极化现象,分别向大型城市和最基层的乡村开发发展。一部分投资扎堆在一线城市投资旅游项目,特别是主题公园;而另一部分投资人则将目光瞄准了乡村,尤其在东部地区,乡镇级投资的项目占到其旅游投资总量的38%,旅游市场正在向哑铃型的两极转变。

对此,北京博雅方略旅游景观规划设计院院长窦文章认为,这代表了目前旅游业的

两个发展热点,一是以古镇、乡村旅游开发作为主体,全国按照现在的行政区划单位,中国的乡村一级有40828个区划单位,这是非常大的投资空间,也是中国传统文化沉淀的空间,投资环境很大。“乡村旅游的投资额2014年同比增加69%,项目内容以采摘和农家乐、历史文化、养生休闲为主旅游小镇,并向多业态多类型的乡村度假模式拓展。”

二是大型综合性项目开发。去年,投资额约在50亿元以上的项目有227个,现在旅游综合体的内容很多,温泉养生、山水度假、运动滑雪、特色街区、商贸购物等业态都有,其实都是以休闲养生度假为主体的各种功能的叠加。“这个热点在未来的10年不会减退,而是相互的叠加、复合型发展的趋势。”窦文章说。

主题公园呈多元化发展趋势

主题公园就是窦文章所认为的旅游投资两极中大型项目的典型,也是近两年的投资热点,加上国际各大主题公园企业的进入,这一市场竞争极为激烈,已成红海。国内的原创主题公园如何与之竞争?

对于这一问题,深圳华侨城科技公司总经理李坚认为,在今天的互联网时代,主题公园必须依靠新技术,进入“智造时代”。华侨城正在试图应用各种游乐体验技术、移动互联网技术等科技手段来打造主题公园。

对已经建造多年的主题公园如欢乐谷,李坚表示不希望做太大的改造,而是利用类

似于Google眼镜等科技手段来更新游客的体验,如过山车时如果戴上眼镜,选择太空模式,游客坐上过山车就像在太空遨游了一番。“对一个公园的升级是非常重要的,中国的公园很多升级不到位导致游客量下降,欢乐谷已经升级了7次,不需要做新的投资,我们希望保留原来的产品,做出不同的体验。”

李坚强调,不是每一座城市都必须有主题公园,华侨城建设欢乐谷的经验是,这个城市的人口能达到800万,且一小时经济圈内必须能够覆盖1300万人口,才具备欢乐谷的可能。

华侨城作为国内老牌的主题公园,代表了主题公园发展的一种模式,即高投入高产出、瞄准一线城市的人口消费能力,同时运用了大量的高科技手段增加旅游体验的新奇感。但随着主题公园的多元化发展,国内目前出现了与之相反的另一模式,即投入较少,目标市场是长期被忽略的二三线城市,没有太多科技含量,主打回归自然和田园的概念。

深圳奥雅设计集团总经理李方悦的团队正在打造由设计师主导的亲子类型主题公园,就是上述的另一种模式。“亲子的需求、儿童的需求是非常巨大的需求。然而大家对儿童的活动空间满意率不到30%,我个人感觉可能是满意率不到10%,华侨城主要目标是人口在800万以上的城市,那么人口800万以下城市的孩子去哪儿呢?事实上,人口在50万、70万的中小城市在中国是非常多的,这些地方都是没有得到充分满足的市场。”李方悦说。

李方悦希望在大自然中因地制宜地打造小而美的儿童乐园,本质上不是要做大型的儿童主题公园,而是实现儿童友好型的社区空间。“孩子们在社区的水公园,有一个水龙头,一个很旧的船的战舰,孩子们就能玩得非常的幸福。用大树就可以给孩子们坐秋千,也能当家长们休息交流的地方,这都不需要太多成本。”李方悦说,“我们每个项目都有所不同,因为每个地方的气候、植被、生态、文化都有所不同。”

“我们的模式是轻资产重运营,本身不进行大量投入,而是输出模式和运营。”她认为,儿童主题公园的设施不必非常复杂,反而设施越简单,孩子可以玩耍得越快乐、越安全、越持久,重要的不是设施或活动场地本身,而是教育的内容。

3年内棚改1800万套 国务院力推PPP模式

■ 胡健 报道

为进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设,切实解决群众住房困难,有效促进经济增长,国务院日前印发了《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》(以下简称《意见》)。

上述《意见》提出,国务院将制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划,2015-2017年,改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1800万套(其中2015年580万套),农村危房1060万户(其中2015年432万户)。

上海易居房地产研究院研究员严跃进在接受记者采访时表示,棚改和危房改造是解决我国住房问题的重要途径,有利于改善居民居住环境,降温商品房房价。此外,当前经济增速放缓,棚改又是有效投资的重要组成部分。

鼓励棚改货币化安置

住建部副部长王宁指出,2015年到2017年要改造各类棚户区1800万套,改造农村危房1060万套,这个改造力度、规模都是空前的,过去从来没有达到这么大的力度。《意见》要求,各地区要抓紧编制2015-2017年城镇棚户区改造实施方案并抓好组织落实。鼓励各地积极推进棚改货币化安置。缩短安置周期,节省过渡费用,让群众尽快住上新房,享有更好的居住环境和物业服务,满足群众多样化居住需求。

国务院要求,各省(区、市)要因地制宜,抓紧摸清存量商品住房底数,制定推进棚改货币化安置的指导方案和具体安置目标,完善相关政策措施,督促市、县抓好落实,加快安置棚户区居民。

王宁表示,棚改的正常周期一般都要两三年,利用社会的存量房,利用货币化安置的方式,这边从棚户区出来那边就能马上搬进新房,大大缩短了安置周期。利用存量房安置,也能够满足住户多样化的住房需求。棚户区居民拿到补偿款后,可以按照自己的需求,在市场上选购自己满意的住房。

实际上,各地对这一做法的实践已经开始,比如今年黑龙江省将实施棚改货币化安置3.9万户,约占全省保障房建设任务总量的1/5。

严跃进表示,部分二、三线城市商品房库存较高,开发商资金压力大,此举有利于去化。棚户区住房居住一般较差,此举也体现政府高度关心民生问题。棚户区改造货币化既完成了安置又消化了库存,对于盘活资金活跃经济都有积极作用。

力推PPP模式参与改造

要完成国务院制定的任务目标,很重要的条件就是资金要到位。中央为了支持580万套棚户区的改造,专门安排了1494亿元的中央补助资金。

王宁表示,棚改的资金来源主要是中央的补助资金和地方政府投入的财政资金,再有就是通过市场融资,包括通过融资平台向金融机构融资。

记者注意到,创新投融资方式是《意见》中的重要一环,鼓励多种所有制企业作为实施主体承接棚改任务。在城市基础设施建设运营中积极推广特许经营等各种政府与社会资本合作(PPP)模式。各地应建立健全城市基础设施建设财政投入与价格补偿统筹协调机制,合理确定服务价格,深化政府与社会资本合作,推动可持续发展。

王宁表示,棚改同时要规划设计建设配套基础设施,加大配套基础设施建设,可以使城市基础设施更加完备,运行更加安全,服务更加便捷。

“此前保障性住房建设的一个经验是需要配套跟上,很多房子因出行不便而空置,因此棚改中涉及水、电、气以及垃圾处理等配套建设必须予以足够重视。”严跃进说道。

据悉,未来各地区将对2014年底前已开工的棚改安置房等保障房的配套基础设施情况进行排查,对设施不完备的项目要列出清单,并纳入本地区配套设施计划。

王宁说,在棚改的基础设施配套建设方面,主要推行特许经营等PPP方式。实施主体可依据特许经营协议等PPP合同进行市场化融资。这种方式可以把社会资本引进来,加强配套设施的建设,这也是我们下一步工作重点。



京沪实施离境退税政策 退税率11%

■ 蒋妍 报道

财政部6月29日发布公告称,自2015年7月1日起,北京市和上海市实施境外旅客购物离境退税政策。离境退税是指境外旅客在离境口岸离境时,对其在退税商店购买的退税物品退还增值税的政策。

与海南试点政策相比,新政明确将在全国符合条件的地区实施的离境退税政策,主要包括三方面的调整:一是扩大了离境口岸范围,在航空口岸的基础上,新增了水运口岸和陆地口岸。二是扩大了退税物品范围,将海南试点时的正面列举方式调整为以负面清单方式,退税物品范围由21类物品扩大到除禁止、限制出境和增值税免税物品外的所有物品。三是降低了起退点,由800元下调至500元。

满足四大条件可申请退税

据介绍,境外旅客申请退税,需要同时符合四个条件:同一境外旅客同一日在同一退税商店购买的退税物品金额达到500元人民币;退税物品尚未启用或消费;离境日距退税物品购买日不超过90天;所购退税物品由境

外旅客本人随身携带或行李托运出境。

应退增值税额=退税物品销售发票金额(含增值税)乘退税率(11%),但退税代理机构需要收取2%手续费,实退增值税额为应退增值税减去手续费。即如果消费1000元人民币,实际上收到的退税额为90元。

不过,并不是所有境外旅客到京任意地方都可以享受退税优惠。其中,境外旅客是指在我国境内连续居住不超过183天的外国人和港澳台同胞;离境口岸为实施离境退税政策的地区正式对外开放并设有退税代理机构的口岸,包括航空口岸、水运口岸和陆地口岸。

办理退税须持有“一票一单”

据了解,北京首批获得离境退税资格的企业有86家,其中百货商场占比超过50%,其次是老字号企业以及购物中心。与之对应,上海首批退税商店共27家,主要分布在中心商业街区、旅游购物景区、涉外居住商业社区。

据介绍,目前首都机场T2、T3航站楼的海关查验机构和退税办理中心已准备就绪。在上海,境外旅客则可以在浦东国际机场和



虹桥国际机场进行离境退税。退税币种是人民币,退税方式包括现金退税和银行转账退税两种。

境外旅客在退税商店购买退税物品后,需向退税商店索取境外旅客购物离境退税申请单和销售发票。境外旅客在口岸离境时,须持有退税物品、退税申请单、销售发票、本人身份证件向海关申报,经海关验合无误,再向设在离境口岸隔离区内的退税代理机构申请办理增值税退税。

京沪实施效果或优于海南

目前,美国、欧盟、日本、韩国、加拿大、巴西等50多个国家和地区均已建立离境退税体制。中国社科院旅游研究中心特约研究员

刘思敏对记者表示,离境退税是发达国家旅游业的“标配”,中国出台相关政策是正式与国际接轨的重要一步。

刘思敏认为,离境退税政策的实施有利于增强我国入境游的竞争力。“入境游下滑由多重因素造成,主要原因有中国周边国家强烈的竞争等。”他分析道,“过境免签、离境退税等政策都能起到一定的正面作用,起码可以为入境游奠定一个良好的氛围和基础。”

京沪两地实施境外旅客购物离境退税政策标志着我国离境退税政策正式在全国范围内启动。实际上,为探索建立离境退税制度,我国自2011年1月1日起已率先在海南开展了离境退税政策试点。但离境退税政策在海南试点实施至今,效果并没有当初预想的好。据《经济日报》报道,自政策实施以来至2015年4月30日,海南省国税局共办理退税1443笔,退税额582487.76元,2014年共办理退税231笔,退税额108893.50元。而造成离境退税在海南“遇冷”的原因是多方面的,其中商品种类限制和游客结构是2个最主要因素。

刘思敏预测,北京、上海离境退税政策的实施效果会优于海南,“京沪两地本身就有比较大量的境外游客,他们不会放弃这个很好的购物机会。”

央行年内第三次降息 钱存哪家银行更“划算”?

■ 李海霞 报道

6月27日,央行宣布年内第三次降息。截至6月30日,记者通过查阅各商业银行官网发现,多家银行已相继调整利率。整体而言,城商行及全国股份制银行要高于国有大行。

央行宣布,自2015年6月28日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率,以进一步降低企业融资成本。其中,金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.85%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2%;其他各档贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。调整之后的三个月、半年、二年、三年的整存整取定期存款基准利率分别为1.6%、1.8%、2.60%、3.25%;活期存款基准利率仍为0.35%。

此前,央行已于今年3月1日和5月11日起先后两次下调金融机构人民币贷款和存

款基准利率。两次均是将基准利率下调0.25个百分点。同时,央行先后将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.2倍调整为1.3倍,再由1.3倍调整为1.5倍。

民众对各家上市银行提出挑战的同时,也对民众存款的选择和房贷压力的缓解有着相应的影响。

受央行降息影响,各家上市银行分别对其利率进行了调整,从各行官网挂牌利率来看,上市银行基本可分为三个梯队。第一梯队为工农中建五大行和招商银行,利率步调一致,均为三个月1.85%,半年2.05%,一年2.25%,二年2.75%,三年3.25%,五年3.35%。邮储银行的半年期、一年期利率比五大行稍高一点,分别为2.06%和2.28%,五年期利率比五大行稍低,利率为3.25%,其余利率一致。

第二梯队以光大、中信等全国性股份制银行为主,其中中信银行的三个月至五年的整存整取定期存款基准利率分别2.00%、2.25%、2.50%、2.90%、3.5%、3.6%。

第三梯队以北京银行等城市商业银行为主,其中北京银行的三个月至五年的整存整取定期存款基准利率分别2.06%、2.31%、2.31%、2.5%、2.86%、3.5%。

上面三大梯队的利率差别,体现出各行已经开始执行差异化的定价策略。而自主定价所带来的风险对各大银行提出了更加严峻的挑战。降息之后,由于基准利率下降,客户对存款利率的上浮比例要求会提高,银行对存款的竞争将会更加激烈。

对于民众而言,由于各家银行调整后的利率仍存在较大差异,选择将资金存入哪家银行,将直接影响其存款收益。

以10万元存一年为例,最低的年利率2.0%,一年利息为2000元,最高的年利率2.8%,利息为2800元,两者相差800元。如果是10万元定存3年,到期利息则会相差更多。最低年利率3.25%,最高年利率4.5%,到期利息相差3750元。

此外,降息也将会减轻民众还贷压力。以

五年期以上的房贷为例,如果按照上一次5月11日降息后的房贷利率5.65%计算,那么100万元房贷月供20年、等额本息的房贷计划下,月供为6964元,利息总额约67.1万元。而如果按照目前的房贷政策,即5.40%的利率,那么同样条件下月供为6823元,利息总额约63.7万元。这样,此次降息将使得购房者的月供压力减少141元,利息总额少支出约3.4万元。

以公积金贷款额为80万,贷款年限20年为例,降息前基准利率为3.75%,月供为4743元,总利息33.8万;降息后基准利率为3.5%,月供为4640元,总利息31.4万。月供少还约103元,20年少付利息约2.4万元。

以商业贷款50万、公积金贷款50万,贷款年限20年为例,降息前基准利率分别是5.65%、3.75%,月供为5882元,总利息为51.2万元;降息后基准利率为5.4%、3.5%,月供为5731元,总利息47.5万元。月供少还约161元,20年少付利息约3.7万元。