

红树林与海岸房地产共赢模式初论*

Pilot Comments on the Win-win Mode of Mangroves and Coastal Real Estate

范航清

FAN Hangqing

(广西科学院广西红树林研究中心, 广西红树林保护与利用重点实验室, 广西北海 536000)

(Guangxi Key Laboratory of Mangrove Conservation and Utilization, Guangxi Mangrove Research Center, Guangxi Academy of Sciences, Beihai, Guangxi, 536000, China)

摘要: 决定房地产价格的因素众多而复杂。红树林具有巨大的生态服务价值, 正成为决定海岸房地产价格的一个重要因素。以厦门和广西为例, 本文总结了发达和欠发达地区红树林海岸房地产溢价的“二八溢价定律”, 海岸生态环境投资的财政增收“生态杠杆”投资原理, 及红树林海岸房地产与滨海观光旅游密切结合的普遍现象。期待以上 3 个规律能为滨海城市塑造生态品牌, 提升经济效益提供新思路。针对广西红树林海岸房地产与旅游存在的问题, 提出打造“红树林滨海湿地生态产业示范园区”的建议。

关键词: 红树林海岸房地产 二八溢价定律 生态杠杆 滨海观光旅游 可持续发展

中图分类号: P753 **文献标识码:** A **文章编号:** 1005-9164(2018)04-0388-05

Abstract: The prices of real estate depend on numerous and complex factors. Mangroves are becoming an important factor in determining the coastal real estate price owing to their enormous ecological service values. Taking Xiamen and Guangxi as examples, this paper summarizes the "two-eight premium law" of real estate premium of mangrove coasts in developed and less developed regions, the "ecological leverage" for financial augment by investing in the restoration of coastal ecological environments, as well as the common phenomenon of close combination of mangrove coastal real estate with coastal sight-seeing and tourism. The above three regularities are expected to provide new ideas for coastal cities in shaping ecological brands and improving economic efficiency. In view of the problems existing in the real estate and tourism of mangrove coasts in Guangxi, the suggestion of establishing "Eco-industrial demonstration site of mangrove coastal wetland" was proposed.

Key words: mangrove coastal real estate, two-eight premium law, ecological leverage, coastal sight-seeing and tourism, sustainable development

0 引言

滨海土地高昂价格与围填海土地较低成本之间

收稿日期: 2018-06-25

作者简介: 范航清(1964—), 男, 博士, 研究员, 博士生导师, 主要从事红树林等滨海湿地生态系统的保护与合理利用研究, E-mail: fanhq666@126.com.

* 广西红树林保护与利用重点实验室基金和广西特聘专家科研费(厅发[2017]40号)资助。

的巨大利差, 是近 20 多年来驱动我国轰轰烈烈填海造地的强大引擎。围填红树林滩涂, 建设滨海新城、宾馆酒店和失地群众安置新村等, 在我国某些沿海地区曾经一度是红树林遭受破坏的一个重要原因^[1]。既然引发生态问题的根本原因是经济利益, 那么解决生态问题也离不开经济利益, 解铃还须系铃人。在国家重视海洋生态文明建设、全面停止围填海活动、加强海岸生态环境修复的今天, 为了变被动修复为主动修复, 寻求生态修复的经济利益动力, 探讨生态修复成本与收益问题就具有重要的现实意义与理论研讨

价值。

在广西壮族自治区政府参事室的支持下,笔者分别于2015年和2017年领队,对福建、广东、广西和海南红树林沿海地区进行了调研,发现了一些成功范例,总结了一些经验,完成了《将广西红树林保护与恢复打造成为我国红树林可持续利用的一个榜样》和《我区红树林保护与旅游开发》参事资政报告,形成了本文基础。不断走高滨海土地价格在充实了沿海地方财政的同时,也导致了高房价和一系列社会问题,成为今天的“千夫所指”的局面以及国家宏观调控的重点。笔者不是社会经济学工作者,更无意为当前的高房价煽风点火,只是从生态学的角度解剖一些范例,初步总结红树林海岸房地产的一些规律,以图转变“生态建设就是亏本买卖”的旧观念,促进生态与经济的和谐及可持续发展。

1 红树林海岸房地产的一些成功范例

1.1 厦门筓筓湖

筓筓湖旧称筓筓港,位于厦门岛西南部,原与大海相通,用作母港码头。后围海造田,筑起浮屿到东渡的西堤,从此,筓筓港成为内湖,水域面积 1.7 km^2 ^[2]。20世纪80年代,筓筓港污染严重,臭气熏天,严重影响居民生活和城市形象。20世纪80年代末期至1999年,厦门市政府共投入治湖资金3.5亿元进行的筓筓湖一、二期的综合整治,湖边种植红树林,吸引来大量的白鹭。目前,筓筓湖区水域面积约为 1.6 km^2 ,绿化面积约 0.31 km^2 ,湖区周边已成为厦门市的政治、金融、文化中心,周边高楼林立,房价从数千元每平方米一路飙升到现在的8万元/ m^2 左右(图1)。厦门金砖会议期间,习总书记主要会客点选在“筓筓书院”,这跟筓筓湖的红树林、白鹭和咸水泻湖水景的美丽风光及清新空气有直接关系。



图1 厦门筓筓湖

Fig. 1 Yundan Lake in Xiamen, Fujian

1.2 厦门下潭尾滨海湿地公园

厦门下潭尾滨海湿地公园位于环东海域东北角、厦门市翔安区火炬大桥东西两侧海域,历史上沿岸均

为养殖滩涂和池塘。为了整治海湾,在国家海洋局2.8亿元海湾整治专项资金及厦门市政府的巨资配套下,政府征用了滩涂和养殖池塘来种植红树林,建设总面积 404 hm^2 的湿地公园,其中计划种植人工红树林面积 80 hm^2 。2010年,一期工程启动建设,2017年已种植红树林 44 hm^2 (图2)。湿地公园规划建设观鸟亭、景观木栈道、码头、长廊、特色景亭、停车场等附属设施,串联起水上和岸上的风景。据悉,下潭尾滨海湿地公园项目预计2019年12月完成主体施工,之后会局部开放。

作为今后厦门面积最大的红树林湿地,下潭尾滨海湿地公园不仅能有效改善周围环境的生态系统,未来还将建成集科普、环保、旅游、休闲、观赏、健身为一体的滨海湿地公园。据厦门市海洋渔业局领导和厦门大学专家介绍,修建的湿地公园营造了绿色海湾,景观迷人,为海洋生物提供了理想的发育、生长、栖息、避敌场所,吸引着大量海鸟、鱼、虾、蟹、贝等生物来此觅食栖息,繁衍后代。湿地公园才完成一期工程,周边的房地产价格就因此涨了一倍以上,地价的提高不仅可以平衡财政的巨大投入,而且极大提升了厦门作为“碳中和”城市的国际地位,实现了习总书记提出的“绿水青山就是金山银山”的理念,受到参加金砖会议各国元首的称赞。2018年1月24日,中央电视台《焦点访谈》对厦门下潭尾的红树林湿地进行了报道。



图2 2017年在建中的厦门下潭尾滨海湿地公园

Fig. 2 Xiatanwei Coastal Wetland Park under construction in 2017, Xiamen, Fujian

1.3 中信国安北海第一城

北海中信国安实业发展有限公司是中信国安集团公司全资子公司。“中信国安北海第一城项目”(以下简称第一城项目)是“央企广西行”重大签约项目、北海市重大项目,预计开发建设周期10年,分3期建设。

第一城项目位于广西北海市主城区东南侧,银滩旅游度假区以东,规划中的文化教育旅游新城区内,占地面积 4.45 km^2 ,规划建筑面积约 3.29 km^2 ,居

住人口约 4.7 万,享有 7.9 km 海岸线,总投资近 300 亿元,是北海市乃至广西区内规模最大、海岸线最长的一线生态海景旅游度假项目。项目背靠我国典型的沙滩白骨壤红树林,清新的空气、飞翔的白鹭、广阔的沙滩成为北海第一城不可复制的环境优势(图 3)。北海中信国安实业发展有限公司深刻认识到海岸景观对产业的促进作用,积极协助北海金海湾红树林公司完成了红树林景区由 3A 升至 4A 级景区的相关改造工程。此外,北海中信国安实业发展有限公司还与中国科学院合作,完成了第一城项目生态保护总体规划,积极实施生态环境导向的城市开发(EOD)模式,在开发中保护好生态环境,守护好北海的碧海蓝天,努力将第一城项目区域建设成为国家级景观生态示范区。

目前来看,北海第一城远离北海主城区,较为偏僻,但南下的“候鸟一族”还是被红树林海岸深深吸引,纷纷购房置业,房价由 3 年前的不足 4 000 元/m² 升到 2018 年上半年的 9 000 元/m² 左右。



上:海向景观;下:陆向景观

Upper: seaward view; Bottom: landward view

图 3 中信国安北海第一城景观(由北海中国信安实业发展有限公司提供)

Fig. 3 Views of the first city Beihai project by CITIC Guo'an (by Beihai CITIC Guoan Industrial Development Co., Ltd.)

1.4 广西防城港西湾

防城港西湾也是广西红树林海岸房地产暴发的一个典型。西湾分布着 162.19 hm² 的红树林。2002 年防城港马正开行政新区开发伊始,政府没有将沿岸的红树林一网打尽,而是通过涵洞保留了如今

行政区前的红树林,如今成为全国唯一的相对封闭的红树林大型园林景观(图 4)。此外,西湾还进行了超过 3 000 m 的海岸整治和生态海堤建设。所有这些都极大提升了周边房地产的环境品质。由于人口少,地处祖国边陲,防城港市一度被认为是死城和鬼城,海景房房价长期徘徊在 3 500 元/m² 左右。随着过去几年海湾和海岸整治的不断推进,城市配套日趋完善,再加宜人的环境,优美的景观,房价终于迎来了 2018 年上半年的春天。据说,防城港市恒大的楼盘已突破 10 000 元/m³。



图 4 防城港西湾新区前的红树林

Fig. 4 Mangroves in front of the new municipal region situated in the west bay of Fanchenggang

2 红树林海岸房地产的一些规律

2.1 红树林海岸房地产价格的“二八溢价定律”

红树林具有很高的生态服务价值,在世界 16 种主要生态系统中排名第四^[3]。随着城镇化的持续推进,生活在钢筋水泥高楼大厦里的人们越来越需要大自然的心灵滋润,以修复其疲惫的身心,这一现象跟城市规模成正比,城市越大、越发达则红树林海岸的土地价格越高。从购买者经济收入情况看,低收入者购房看空间,中等收入者看配套,高收入者看环境。如今,红树林湿地公园大部分分布在经济发达的城市及周边地区,红树林已成为众多楼盘促销的卖点。

作为欠发达地区,红树林成为楼盘卖点的潮流正在北海、防城港形成。其突出的代表是“中信国安北海第一城”和防城港的西湾,这两处的房价在过去一年多的时间里从 4 000 元/m² 左右起步直逼万元,实现了翻番。尽管这里有海南全域限购后的人为炒作因素和金融因素,但不可否认红树林海景房升值最快的事实。走访中发现,在经济欠发达地区,红树林海岸的楼盘价格比无海岸植被、无环境整治、无优美景观的一般性滨海楼盘贵 20% 左右;而在深圳、厦门等发达地区则贵 80% 左右,甚至一倍以上,绿色海岸就是黄金海岸得到充分的诠释。笔者将这一现象概括为“二八溢价定律”,二指欠发达地区的红树林海岸房

地产的生态溢价率,八指发达地区的红树林海岸房地产生态溢价率。欠发达地区如果经济加速发展,其红树林海岸房地产的生态溢价也将不断提高。这一判断得到当地专家学者、官员及市民的普遍认同。

应该指出的是,“二八溢价定律”只是笔者作为经济学外行在调研期间得到的非常肤浅而粗略的判断,绝非理学参数一成不变,即溢价程度及其比例跟经济周期和政府调控政策有极大关系,是一个动态现象。但是,有一点可以肯定,那就是因追求优美生态环境而产生的溢价及其地区差异将长期存在,值得生态经济学工作者专题研究。

2.2 海岸生态环境整治投入的财政增收“生态杠杆”原理

厦门市将蓝色海湾、城市生态品牌与经济效益结合起来,海岸和海湾片区开发成本(包括红树林修复的费用)由片区开发得到的收益来平衡,同时增强市民对红树林生态海岸价值的认同感与支付意愿,形成财政良性循环。红树林修复和海岸生态整治是一条带,而沿岸的土地却是一个面,用小面积的带状生态小投入来撬动大面积滨海土地的增值,其机理就是“生态杠杆”。在美丽中国建设中,生态杠杆可以起到四两拨千斤的作用,是一种供给侧改革,有利于提高全民的环保意识和国民素质。

决定房地产价格的因素众多而复杂,红树林在房地产增值中的作用只是其中的一部分。但是,在只要资金充足,所有的基础设施和配套都可以被奇迹般地创造出来的今天,红树林却不是有钱就可以解决的问题,它的生长需要海水,需要适宜的海岸地形地貌。因此,在其他条件都满足的前提下,红树林就成为房地产定价不可取代的关键变量。如何合理利用红树林资源,促进滨海生态恢复和城镇生态化建设值得我们重视。

2.3 红树林海岸房地产与滨海观光和生态体验的密切结合

调研发现,红树林海岸房地产所在岸段的红树林,基本上都被列为湿地公园、海洋公园或公益林的保护对象,成为滨海观光或生态体验的重要景观^[4]。红树林除了在景观和优良的生态环境方面大幅度提高海岸房地产的价值外,观光旅游是一道催化剂,可以显著提升房地产的品质和人气,进一步激发社会购买力。例如,海南富力红树林湾房地产公司为了提升楼盘生态品质,按国家4A景区标准建设了146.7 km²的“红树湾湿地保护公园”。中信国安北海第一城更是直接受益于北海金海湾红树林生态旅游区的建设。北海金海湾红树林生态旅游区拥有4.5 km

长的海岸线,面积约5 km²,其中红树林面积约200 hm²,为我国典型的沙滩白骨壤纯林。景区修建了1.3 km长红树林木栈桥、疍家民俗表演区、近5 km长生态彩色自行车道和拓展训练区,设置了近100个垃圾箱。2013年该旅游区年接待游客量13万人,综合收入450万元;2017年接待游客量38万人,综合收入1600万元。2017年4月,习近平总书记视察该景区后,游客量和北海第一城的房价出现了井喷。

3 广西红树林海岸房地产与旅游存在的问题与建议

3.1 存在的问题

与发达地区相比,广西在红树林房地产和旅游开发方面确实存在较大差距,突出表现在以下4个方面。

(1)对红树林保护与利用之间的辩证关系认识不到位。过去认为红树林阻碍沿海发展,如今则认为要对红树林进行绝对保护,尤其是中央环保督促之后更是如此。没有摆正保护与开发利用的关系,思想不够解放。原生红树林与人工红树林的差别如同收藏的珍品与复制品之间的不同,前者生长了数十甚至上百,结构和功能稳定,不可多得;后者年代短可扩种,而且还有部分是外来种。前者应该严格保护,生态利用;后者可以根据需要进行规划与种植,高效利用。

(2)对红树林生经济价值认识不足。旅游部门对红树林的价值了解不够,例如在旅游评价中红树林的价值还不如高尔夫球场,何况红树林还可以大幅度提高沿岸房地产价值。实际上,城市绿地造林与日常维护费用远远超过红树林,红树林不需要特别投入就可以自生长、自维持,美化了海岸,净化环境,为海洋动物提供栖息地。例如,福建泉州市一年城市绿化成本十多亿,而泉州湾约400 hm²红树林的固碳量超过全市的城市绿化森林。

(3)对观光旅游的误解。红树林观光旅游不仅仅是狭义的收费旅游,而是为市民和社会提供优美的居住与观光海岸及亲海环境,是为民办实事的举措。随着经济发展,广大群众对海岸环境建设的要求越来越高,反过来会促进设施良好、产品丰富的收费旅游。

(4)缺少战略定位。没有充分用好面向东盟的生态交流地理优势,没有在战略层面上树立具有国家或区域性号召力的生态建设旗帜。

3.2 打造“红树林滨海湿地生态产业示范园区”

我国的红树林面积虽然远小于东盟国家,且处于红树林分布的北缘,自然地理条件不是特别理想。但

随着“海上丝绸之路”建设的推进,广西作为我国面向东盟的桥头堡,在彰显应对全球气候变化和生态保护“负责任大国”形象、展示新发展理念和引领生态经济发展方面,有着不可替代的作用。除了对自然保护区内的红树林实施最严格的绝对保护外,我们应该将其他海岸的红树林导向保护恢复与合理利用并举的可持续发展之路。保护的最终目的是和谐发展,忽视发展的单纯保护很难得到社会的认同与支持,最后沦为空想。

可持续发展需要具体的技术、模式与途径支撑。建议在北海廉州湾打造“红树林滨海湿地生态产业园区”,在全球树立利用红树林发展经济的旗帜。理由有:(1)廉州湾是广西规模最大的河口区,在广西海洋功能区划上以农渔业用海为主。河口区淡水资源和红树林资源丰富,退塘还林时在虾塘内种植红树林的难度较小;(2)廉州湾海岸目前不是自然保护区,不受自然保护法规的严格限制。该海湾尚未大规模布局工业,北海市拟在此区域建设滨海新区;(3)北海市沿海养殖池塘面积占广西沿海养殖池塘总面积的61.08%,主要集中在廉州湾沿岸,可其养殖成功率在2016年不到15%,虾塘大量置荒,客观上具有寻求产业转型的内生动力;(4)廉州湾是古丝绸之路始发港,如果在此湾打造“中国东盟红树林滨海湿地生态产业示范园区”,则可突显海上丝绸之路的生态环保概念。示范园内不排斥房地产、酒店、休闲旅游、环保型工业、新农村建设、生态养殖与种植等,而是将水系、红

树林和耐盐植物群落与人类生活及生产要素有机耦合起来,形成一个人与自然和谐的田园复合体与休闲景观。为此,建议政府在规划廉州湾建设时考虑“红树林滨海湿地生态产业”的概念,而不是建设一般的滨海新城,至少可以将生态环保作为廉州湾滨海新城的一个亮点、一张名片加以运作。

参考文献:

- [1] 范航清,王文卿. 中国红树林保育的若干重要问题[J]. 厦门大学学报:自然科学版,2017,56(3):323-330.
FAN H Q, WANG W Q. Some thematic issues for mangrove conservation in China[J]. Journal of Xiamen University: Natural Science, 2017, 56(3): 323-330.
- [2] 卢昌义,谢小青. 从筶港到筶湖[M]. 厦门:厦门大学出版社,2003.
LU C Y, XIE X Q. Yuandang: From a harbour to a lagoon[M]. Xiamen: Xiamen University Press, 2003.
- [3] COSTANZA R, D'ARGE R, DE GROOT R, et al. The value of the world's ecosystem services and natural capital[J]. Nature, 1997, 387: 253-260.
- [4] 张乔民. 中国南海生物海岸研究[M]. 广州:广东经济出版社,2008:227-234.
ZHANG Q M. Study on biocoasts of the South China Sea[M]. Guangzhou: Guangdong Economic Publishing House, 2008: 227-234.

(责任编辑:陆雁)