



■北京青年报 红星新闻 瞭望东方周刊 央视

日前,一则中国女子在海外购岛的视频走红网络。记者了解发现,其实国人海外购岛的事例并不鲜见,他们已经形成了自己的小圈子。值得一提的是,国内在10多年前也开放了购岛业务。2020年7月,辽宁省相关部门曾发布“岛主征集令”,每年支付每公顷3700元的使用金,即可承包辽宁省内除大连外的国标第六等级无居民海岛,当时就引发网友热议。

蓉儿,我打算把对面那岛也买下来。

爹啊,有桃花的岛太多了,你要全买吗?

建隆/插图

女子在日本购岛登上热搜

拥有一座小岛是很多人遥不可及的梦想,但是最近,一位山东青岛的女博主在短视频平台上亮出了“岛主”的身份。在分享的视频中,她表示2020年3月份在日本冲绳附近的村子旁边购买了一个小岛屋那霸岛,因为整个岛被分割成917个带有产证的地块,自己购买了其中的720块,相应地拿到了720个产证。“所有权是永久的。总共70万平方米的岛,我们只买了其中的不到60%,之前有人做开发没做成,所以就买了过来。”她说。

这位女博主在视频中介绍,因为家里是做房地产相关行业的,对这方面信息的接触比较容易一些,将来可能会自己住或留给孩子,如果遇到好的开发商,就租赁出去,或者出卖给别人。“这就是一个买卖,并不是在炫。”博主称,发视频的目的就是分享下喜悦的心情,毕竟这种事很少见。另一方面就是增加曝光度,利于遇到合适的买主。记者注意到,她的视频引起了广大网友的关注,目前,她在自己的短视频账号中表示,对此事件不再做任何回应。

海外购岛的国人不在少数

据公开资料显示,海外购岛的国人不在少数,被称为“中国私人岛屿第一人”的广东人林东,从2011年开始,就与圈子里的人一起去国外买岛了,随着“志同道合”的人越来越多,他还参与发起了“岛主联盟”,目前已有两三百人的规模,因为没有注册成协会,所以这个联盟就是一个自发形成的小圈子。

“海外购岛的人很多,我们也只是其中很小的一部分,相互间熟识,沟通交流比较多些。年龄跨度在40岁至70岁之间,各个行业的都有,比如财务自由的精英层、上市公司高管、老板类的,还包括一些在外定居的华人。”林东告诉记者,圈子里的不少人和他一样都是先从租用国内湖岛起步的,之后转为购买海岛。

林东解释,湖岛价钱比较便宜,也不需要一次性付清款项,但这并不能称为“买岛”,只能算租用。湖岛的租期一般分为30年、50年、70年不等,这种位于村镇上的湖岛,所有权属于集体。1999年时,他和朋友曾一起在广东租岛做养殖、种植经济作物,租用了30年,还没到期便转让了。不过那段早上可以看太阳升起、晚上可以看星星月亮的日子,也成为日后购买私人岛屿的启蒙阶段。

国内176个海岛可开发利用

2003年,国家海洋局、民政部颁布的《无居民海岛保护与利用管理规定》正式实施,规定明确,允许个人或机构开发利用无居民海岛,租期最长为50年。

林东表示,2010年我国《海岛保护法》出台后,官方公布了一批可供个人和单位出资“购买”的无人海岛,规定的使用权期限是50年。

自然资源部官网信息显示,我国有1.1万多个海岛,无居民海岛占绝大多数。无居民海岛地理位置特殊,兼具海洋和陆地特点,生态系统独特又脆弱,一旦破坏难以恢复,具有重要的资源和战略意义。全国已经利用的无居民海岛1900多个。

2011年4月12日,国家海洋局向社会公布我国第一批开发利用无居民海岛名录,涉及辽宁、山东、江苏、浙江、福建、广东、广西、海南等八个省区,共计176个无居民海岛。根据规定,无居民海岛属于国家所有,单位和个人经过依法批准可以取得开发利用无居民海岛的权利。海岛开发主导用途涉及旅游娱乐、交通运输、工业、仓储、渔业、农林牧业、可再生能源、城乡建设、公共服务等多个领域。

2011年11月8日,全国首个无居民海岛使用权证书落户浙江省宁波市象山县旦门山岛,我国开启依法用岛新阶段。

2020年7月,辽宁省公布省内(大连除外)无居民海岛使用金征收标准。无居民海岛使用权出让级别从1级到6级不等,比如以“旅游娱乐”为用岛类型的岛屿,开发者每年最低只需缴纳3700元,就可拥有一座面积1公顷岛屿的使用权。

真的只花3700元,就能一圆“岛主梦”吗?当时就引发了网友的热议。

开发成本是购岛金额5倍以上

林东说,圈子里把岛分为海岛、湖岛、江岛,国内的所谓“岛主”拥有的更多的是租赁使用权的湖岛。而在国外,很早就有了私人海岛的买卖业务存在,多用于休闲、度假、投资、高端旅游等。

“国外的海岛产权最少99年,或者所有权是永久的,但是需要一次性付清购岛款。”林东说,在国外购岛,至少需要1000万元,之后还要花费几十万元去建设。

林东表示,在国内,单位和个人提出用岛申请后,必须按照政府编制的海岛保护和利用规划,对拟开发的海岛编制详细的开发利用具体方案,在经专家进行充分论证认可后,并经国务院或省级人民政府批准后,可取得无居民海岛使用权。在一定期限内不落实投资,使用权可能会被收回。考虑到环保、淡水供应、用电资源、台风影响、海水腐蚀、码头建设、交通工具等,开发建设的成本可能是购岛金额的5倍到10倍。

20多年投入38亿元,换来年收入12亿元——旅游业界格外推崇的蜈支洲岛,已经成为我国无居民海岛开发的成功样本。在当地政府没有投入大量资源的情况下,依靠外来的社会资本,蜈支洲岛从一个荒凉的无人小岛变成了一个5A级旅游胜地。

提醒

国内购岛开发利用须严格审批

北京金诉律师事务所律师王玉臣向记者介绍,上热搜的女博主购买的是海外岛屿的所有权,并且“购岛”业务中的“岛”也一般是指无人居住的岛屿。

王玉臣同时表示,在我国,根据我国《海岛保护法》第四条规定:“无居民海岛属于国家所有,国务院代表国家行使无居民海岛所有权。”因此在国内购岛的个人不能拥有海岛的所有权,但可以购买小岛使用权,这样也算“拥有”自己的一座小岛。

我国的购岛业务并非完全禁止,并且处于逐渐开放的过程中,以购买小岛使用权的方式成为岛主,对小岛进行开发利用也正在被“先行者们”实践。王玉臣介绍,根据相关规定,各位“岛主”购岛需要根据岛屿属于集体所有或者国家所有,以投标等方式签订相应的协议,获得不同年限的使用权,从而可以用于自我度假,或者依据协议、规划审批等进行开发建设,用于投资经营获取收益。

王玉臣指出,在国内,岛主虽然可以拥有购买小岛的使用权,但也具有严格的限制,根据《海岛保护法》,从事全国海岛保护规划确定的可利用无居民海岛的开发利用活动,应当遵守可利用无居民海岛保护和利用规划,采取严格的生态保护措施,避免造成海岛及其周边海域生态系统破坏。此外,无居民海岛的开发利用涉及利用特殊用途海岛,或者确需填海连岛以及其他严重改变海岛自然地形、地貌的,由国务院审批。

综上所述,王玉臣认为,在国内购岛不能获得所有权,并且具有严格的招投标、审批等流程,需要根据功能定位、规划方案等合理使用。所以,购岛仍需谨慎。