

海岛开发有限制 严禁用于房地产用途

想当“岛主”，先看好使用权出让最低价计算公式

拥有一座属于自己的“桃花岛”，不再是黄药师的“特权”了。随着无人岛市场化出让政策“开闸”，不少人都动起了自己当“岛主”、开发海岛旅游的心思。那么，到底需要多少钱才能成为一名“岛主”？拥有海岛使用权后可以如何进行怎样的开发呢？

无居民海岛出让价格如何制定？使用期限多长？

根据多项指标综合计算，旅游用岛最高使用期限25年

广东省自然资源厅印发的《无居民海岛使用权市场化出让办法》实施后，想成为一个无居民海岛的“岛主”，费用是多少？能够使用多久？

据悉，无居民海岛的使用价格是根据多项指标综合计算的结果。广东省自然资源厅副厅长、海洋局局长屈家树介绍说：“这个价格是根据国家的有关规定，尤其是财政部和原来国家海洋局发布的无居民海岛的海域使用金标准来确定的，在这个基础上还要考虑无居民海岛的地理位置、开发方式以及无居民海岛附近的土地基本价格综合来进行考虑。”

无居民海岛出让价作

为申请审批出让和市场化出让底价的参考依据，不得低于最低价。

最低价计算公式为：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 × 出让年限 × 无居民海岛使用权出让最低标准。

而无居民海岛使用权出让最低标准，也就是单位面积每年的使用价格，既要根据各用岛类型的收益情况，也要纳入生态环境损害成本等因素。

按照不同的用途，无居民海岛使用的最高期限也各有不同，比如旅游、娱乐用岛最高使用期限为25年，公益事业用岛40年，养殖用岛15年等。

拥有海岛使用权后可以做什么开发？

不得随意、无序开发，严禁用于房地产用途

也许很多人会有个疑问，是不是拥有了无居民海岛的使用权后，就可以按照自己的想法，在岛上想做什么就做什么？

广东省自然资源厅相关负责人告诉记者，拥有了无居民海岛的使用权也并不意味着可以随意开发、无序开发。无居民海岛的开发

必须遵守《中华人民共和国海岛保护法》等法律法规，以及相关政策规定，并且要接受政府部门的监管，“违规开发利用的，将被终止合同”。

广东省自然资源厅还明确表示，无居民海岛的开发利用严禁用于房地产用途。

链接

广东已用市场化方式卖过岛

在《办法》出台之前，广东省已经在珠海市通过市场化出让的方式，出让了一个无居民海岛的使用权。

香港、珠海、澳门之间的三角岛，在2017年通过招拍挂的程序，成为广东省第一个通过市场化交易方式配置使用权的无居民海岛。

三角岛隶属于珠海万山海洋开发试验区，面积约0.87平方公里，上世纪80年代，由于开山采石，生态环境被破坏。2017年2月，通过挂牌方式，64.4公顷的海岛使用权转让给珠海市下属的一家国有企业。

经记者查阅，公开资料显示，珠海九控蓝色海洋旅游发展有限公司以52000万元获得珠海市三角岛部分使用权，用于适度旅游开发，证书之日起至2065年12月9日。

珠海市自然资源主管部门表示，对这个岛开发利用的指导思想，就是如何恢复岛的原貌，另一个生态修复，破坏部分进行修复，在这种情况下，再结合这个岛的生态环境的承载力，做一个适度开发利用。同时将监督管理三角岛的开发利用，确保在建设使用过程中，做到生态优先。通过生态修复，打造生态文明示范岛，打造粤港澳大湾区海岛旅游目的地。

网友声音

@钻头：我想买一个岛种桃树，做一个逍遥的桃花岛主。

@陆路：想买，但我的钱包告诉我：不可以！

@东东：500平方米以下的岛多少钱！此生梦想要实现了！

@自闭中：我就静静不说话，甚至想点个外卖。

@无聊时间到：先说下首付要多少钱？可以住房公积金贷款吗？

@Erin-茉莉：开发可以，应该注意开发后对海洋的污染，做好垃圾污水处理工作。

@土豆不长个：我已经想好岛的名字了，欢迎大家来到我的岛。

延伸

“中国第一代岛主”朱仁民：开发海岛就是烧钱

事实上，“无人岛”开发在国外早已进入市场化阶段。我国由于开发难度大、自然生态脆弱等问题，无居民海岛的开发利用仍处于起步阶段。

此前有报道称，“中国第一代岛主”朱仁民，虽然在1996年以9万多元获得了舟山市普陀区“莲花岛”40年的经营权，但在此后的15年时间里，朱仁民总计投入近3000万元。海岛后期维护耗资巨大，由此可见一斑。

朱仁民曾表示称，开发海岛就是烧钱，没有上亿的资金建不好一个岛。朱仁民还谈到，不是有钱就能买下一个无人岛，要有人文精神，要关注海岛的生态保护。否则，上岛之日，便是毁岛之时。

作为2011-2017年间国内唯一一个以招拍挂形式出让的岛屿，浙江大羊屿岛的出让曾一度引发全国旅游市场的关注。2011年，当地为竞拍人定下了起拍价1500万元、保证金500万元的门槛，底价超过了业界计算的该岛最低价格15倍。而在业内看来，相比购买环节，开发、经营一座几乎从零开始的海岛要耗费的成本才是一个难以估量的数字。例如我国最有名、被公认为旅游业开发最为成熟的“私人”岛屿蜈蚣支洲岛，后续投资额高达38亿元。

业内人士表示，无居民海岛开发虽然需要大量资金，但从长远看，这对生态环境保护、土地利用都是一件好事，也将促进国家层面积极探索和完善无居民海岛开发利用模式。

■来源：央视新闻
金羊网、北京商报等

