



滁州火车站, 广告牌诉说着这座城市打造醉城的急迫心情, 而欧阳修留下的《醉翁亭记》, 正是醉城的思维起点

15亿打造东方醉城

拟引资开发“醉文化”,但主题公园项目刚被国家发改委

滁州喝高了?

全面叫停;巨额投资会不会打水漂、生态环境会不会遭破坏?

“环滁皆山也。其西南诸峰,林壑尤美,望之蔚然而深秀者,琅琊也。山行六七里,渐闻水声潺潺而泻出于两峰之间者,酿泉也。峰回路转,有亭翼然临于泉上者,醉翁亭也。作亭者谁?山之僧智仙也。名之者谁?太守自谓也。太守与客来饮于此,饮少辄醉,而年又最高,故自号曰‘醉翁’也。醉翁之意不在酒,在乎山水之间也。山水之乐,得之心而寓之酒也……”

900多年前,北宋滁州太守欧阳修在琅琊山上写下千古佳作《醉翁亭记》,自此,醉翁亭以欧阳修闻名,滁州则以醉翁亭闻名。900多年后,醉翁亭下,滁州市政府宣布将引资15亿在琅琊山脚下打造一座“东方醉城”。欧阳修的《醉翁亭记》给滁州留下了宝贵的文化遗产,“东方醉城”的醉翁之意又是什么?

探访之下发现,“东方醉城”还在纸上谈兵阶段,发改委尚未立项,也没有详细规划,心急的“东方醉城”背后,是经营城市的巨大冲动和无可名状的政绩焦虑。进一步探访发现,“东方醉城”仅仅是琅琊山景区筹划的项目之一,

目前正在建的冠景国际旅游度假区中心,占地7000亩,投资达30亿,其中更包含了国家明令禁止的高尔夫球项目。滁州,这座与南京近在咫尺的城市,正在发生着什么?

“东方醉城”想象

8月18日,安徽省滁州市政府网站上贴出一条招商公告,将琅琊山周边一些重点建设项目公开向社会招商。招商公告上标明,“东方醉城”的项目总投资将超过15亿元。

该消息经多家媒体报道后,引起广泛关注与质疑。据相关媒体报道,这座名为“东方醉城”的主题公园分为四个区,其中包括一条容纳中国酒文化村和西方主题酒庄的“醉乡小镇”;集酒品展销中心、西方特色酒廊、中国品牌酒庄为一体的世界酒廊区;作为琅琊山一新兴旅游项目,其中还包括一座园林式度假酒店、商务会所等。“东方醉城”初步选址在琅琊山附近花山境内。琅琊山方面决定通过招商引资的方式进行项目建设,除地产之外,项目投资不得少于15亿元。

琅琊山脚下要建一座醉城的消息立刻在当地引起了强烈反响。滁州不少市民对此表示支持,也有市民表示“无法接受”。日前,快报记者赶赴滁州,实地调查东方醉城的详细情况。

在距离琅琊古道路边,距离琅琊山景区大门约1000米的地方,有一个集餐饮、娱乐为一体的同乐坊街区,琅琊山风景名胜区管理委员会、琅琊山旅游度假区建设指挥部就在那里办公。

“‘东方醉城’这个项目是对滁州本地传统‘醉文化’的深度挖掘和延伸,也是为了丰富琅琊山景区的游览项目。过去我们这留不住人,就是一亭(醉翁亭)一山(琅琊山),半天就逛完了。”对于为什么要建“东方醉城”,滁州市琅琊山旅游度假区建设指挥部项目部相关工作人员给出了这样的解释。

滁州市旅游局监察科郑科长告诉记者,去年旅游业占滁州GDP

的比重为5.78%,今年预计可超过6%,但这个数据距离支柱产业8%的比重还有一段距离。滁州市政府对旅游业非常重视,一直是作为重要支柱产业来打造的,琅琊山旅游建设指挥部2009年挂牌,市长亲自任总指挥,统筹整个景区的发展。并且把琅琊山旅游区的面积已经由原来的115平方公里扩展到240平方公里,把原花山乡并入了旅游区。市政府希望,可以打造一个多功能的大琅琊景区。

郑科长还告诉记者,此前滁州还有过做佛罗里达乐园的计划,后来项目落户到别的地方了,另外全椒县正在围绕吴敬梓纪念馆做一个儒林文化园,凤阳也在积极围绕明文化打造旅游项目。

滁州的出租车司机张先生对政府大力发展旅游业非常赞同,“我们滁州没有什么大的产业,也没有特别大的企业,旅游资源倒是很多,除了琅琊山之外,还有好几个水库,旅游发展起来了,来玩的人多了,吃住行这些不都能火吗,对我们出租车生意也有好处。”

还是个空架子

按照滁州市发改委的说法,设想中的“东方醉城”,政府不会直接投资,15亿投资将全部来自招商引资,政府只是提供拆迁平地的配套的工程。而“东方醉城”的用地,也将通过招投标的形式出让。

项目的前期准备工作是紧锣密鼓地开始了,可这个项目的具体位置,详细的规划,这些细节却仍然很模糊。

“这个项目还在招商阶段,此前媒体报道的这些内容,仅仅是我们自己的想法,具体的细节要等项目签约后,跟投资方共同研究确定。但‘东方醉城’这个大的概念应该不会改变,具体做哪些项目会有所调整的。”琅琊山旅游度假区

指挥部相关工作人员表示,目前的规划并不是最终方案。

对于记者关于项目细节的追问,该工作人员表示,这个现在连他们自己都不知道。

“你要问这个项目的具体方案,我无法回答,现在连项目的具体地址还没有确定,只是有一个大概的范围,在花山那边。我们现在把地方定好了,人家投资方不愿意怎么办,所以一切细节都要等签约之后才能确定。”

什么细节都没有,就凭一个空泛的概念就开始招商了?当记者提出这样的疑问时,该工作人员却表示,“这个方案不是什么策划公司做的空壳方案,我们今年年初的时候有了这个项目的初步构思,后来请了很多全国知名的旅游专家进行论证,确定是可行的,之后才开始招商的。”

一个连具体地点都没有确定的模糊方案,专家是如何论证可行的?对于这个问题,该名工作人员表示无法回答,他称,具体的问题要问负责这个项目的琅琊山风景名胜区管委会黄水龙副主任。而黄副主任以“正在开车,在外地出差,因家事情请假外出”等理由多次拒绝了采访。

意外的是,记者从滁州旅游局和招商局证实,就是这么一个让人摸不着头脑的项目,居然离签约不远了。滁州旅游局监察科郑科长告诉记者,醉城这个项目已经在市长办公会上讨论过好几次,现在已经开始签约。

但对于签约的具体内容,郑科长却不愿多说。招商局一位不愿透露姓名的副局长证实,项目离签约不远了,但他同时表示,招商局没有具体参与这个项目,据他了解,这个项目还没有最终落地,目前他们知道的情况,是指挥部正在跟一家浙江的企业商谈。

环滁皆山也……醉

翁之意不在酒,在乎山水之间也。山水之乐,得之心而寓之酒也……

——《醉翁亭记》节选

投资会打水漂吗?

“从来没听说过什么‘醉文化’,不能因为一篇《醉翁亭记》就衍生出‘醉文化’吧,再说欧阳修的本意是寓醉于醒,‘醉翁之意不在酒,在乎山水之间也’,这根本是曲解了欧阳修的意境。”滁州一名中学教师李先生对这种牵强附会直摇头。

“搞什么世界酒廊,根本不切实际,滁州就是一个三四线的小城市,消费能力摆在这,有多少人会去消费,把人头马放我面前我都不认识,全指望外地游客吗?滁州的游客主要就是南京人,你也是从南京过来的,你会为了看个酒,喝个酒跑滁州来吗?人家来滁州玩就是来休闲度假的,享受原生态的山水的,度假型地产的整体形势并不好,投资有风险。”

业内人士给东方醉城算了笔账,15亿投入,一年的运行成本按20%测算就是3个亿,一年按365天测算,每天的运行成本821917.8元,如果说光做旅游,这个项目肯定是血本无归。

据南京21世纪投资集团营销总监潘阳介绍,开发商到旅游景区投资,主要是开发度假型地产,因为旅游景区的自然条件符合度假型地产的特点。但在国家宏观政策的打压下,度假型地产的整体形势并不好,投资有风险。

潘阳介绍说,度假型地产不可能是第一、第二甚至第三居所,只能是投资型地产,一年中只会有一小段时间自己住,但出租市场目前也不理想。虽然有些项目打出包租返利的宣传,但销售效果同样不理想。旅游是个淡季旺季很明显的行业,旺季的时候自己去住,淡季的时候你自己不去,别人同样不会去,怎么能租得出去?

以这个东方醉城项目来说,如果要去除房产项目外投资不少于15亿,这个项目就很难收回成本。没有一个度假型地产项目能背起这么沉重的配套投入,除非地方政府有特别的政策支持。

也有旅游业内人士指出,“东

破坏生态环境?

几位业内人士另一个共识是:旅游地产项目对整个旅游区的生态破坏也是巨大的。琅琊山景区内,正在建设的冠景国际旅游度假区北侧,还有三四排住宅楼,规划图上写的是度假中心的管理中心,楼已经封顶,挂满庆祝的彩带,彩带上有“生态农村开发拆迁农民安置点”的字样。郑郢村村民告诉记者,这里确实是他们的拆迁安置房,临近的大山、李坡两个村的拆迁安置房也在这里。这个度假村原先是要建大生态新农村实验区的,后来听说资金出问题,就换了个老板,变成度假村了。他们征用了村里的宅基地、耕地、林地,让我们住楼房,其实住楼房、平房都无所谓,关键是要让我们的收入多起来。

资料显示,花山乡全乡总面积103平方公里,辖9个行政村,83个村民组。人口11637人,耕地面积19086亩,森林面积5.6万亩,可养水面4200亩,总蓄水量1200万方。

当地一位乡政府工作人员告诉记者,花山并入旅游区后,逐步会把这些村子一个个拆掉,把地空出来用来开发。至于对老百姓的影响,现在还不好下定论。

当地一家旅游公司的负责人熊先生认为,琅琊山景区这样开发,是把自己特有的自然生态环境破坏了。这些小村落应该保留,这才是原汁原味的琅琊山。他之前去四川的青城山,峨眉山,人家山脚下的古村落保护得很好,给人的感觉也是很自然的美。现在把这些村子拆了,变成商品房,人家从南京、上海来玩,看到的却是跟城里一样的景色。人家还愿意再来吗?

主题公园已停批

对于规划中的“东方醉城”,除市场前景不明和原生态保护之外,

更大的风险来自政策。

据媒体报道,由发改委牵头下发的一份通知称,要求自8月5日起至具体措施出台前,各地一律不得批准建设新的主题公园项目。同时,已经办理审批手续但尚未动工建设的项目,也不得开工建设。据了解,今后主题公园的审批权将全部收归国务院。

在报道中,该通知所称的主题公园是指“现代建设的,吸引游客参与并收取门票的营利性人工景观、游乐设施等,且该项目规划(或实际)总占地面积在300亩以上或规划(或实际)总投资在5亿元以上”。以此来看,规划中的“东方醉城”,恰恰与发改委通知中提到的主题公园惊人吻合。

发改委暂停主题公园审批建设的背景是,全国各地在疯狂上马主题公园,仅以安徽为例,除了滁州以外,包括安徽六安、淮南、合肥等市规划和在建的主题公园项目,投资额动辄几十亿甚至上百亿。淮南市拟引资100亿建恐龙主题公园,合肥也有意在大蜀山西侧兴建一座动漫主题公园。皖江北岸竟有三地同时批准“抢滩”主题公园项目,消息传出后,引发了不小争论。不少人担心,在地域如此相近的区域内,如此密集地建设主题公园,可能会因“过剩”导致资源浪费。据了解,美国、日本的主题公园36个,日本的主题公园不到40个,中国的主题公园2500个,并且这一数字还在以两位数快速增长。有资料显示,主题公园进入中国20多年,全国约2500个主题公园沉没了1500亿元投资,其中70%处于亏损状态,20%持平,只有10%左右盈利。

东方醉城要求投资15亿元以上,显然在发改委的调控之列。滁州市发改委综合规划科的朱震告诉记者,这个项目还没有上报发改委立项,因为项目立项必须要等签约落

户,有大致规划之后才能进行,还要提供相应土地使用手续以及项目开发单位的相关材料。土地是要通过招拍挂的方式获取的。立项之后,项目规划方案要报市规详委员会研究,由有资质的公司做详细规划。目前,国家发改委已经暂停主题公园的审批与建设,并由发改委牵头正在制定主题公园建设的规范细则,发改委的细则没有出台之前,就算醉城项目招商签约成功,也不能立项审批,没有人会违背国家政策替这个项目承担责任。

滁州市政府发布的政务公开信息显示,滁州市发改委2010年6月2日对该项目的立项批复中明确了主要建设内容:俱乐部会所、度假别墅酒店、公司会议酒店、酒店公寓、商业小镇、国际学校、低密度住宅、高尔夫运动培训推广基地、维保中心、马术训练场、葡萄庄园、有机蔬果农庄、特色主题公园、滁菊种植园、主题文化广场、停车场及游艇码头等其他配套辅助工程。

朱震表示,这个项目立项审批时没有高尔夫项目,高尔夫项目是国家明令禁止的,肯定批不下来,他们前段时间也听到度假中心那边在建高尔夫球场,也去现场查看过,但是这个项目是分批建设的,他们去现场查看时,并没有看到在建的高尔夫球场,所以不能做出处罚。至于离大门约1000米的一条山路进入度假中心,里面正在大规模地施工。现场施工的工人告诉记者,这里确实是在建高尔夫球场,但是现在还在前期施工中,看不出来。在现场,记者只是看到一些别墅样式的房子已经建成,其他项目基本都是还在基础建设中。

但有业内人士指出,滁州发改委的批复很有艺术,高尔夫运动推广推广中心、维保中心、低密度住宅,这些名词都比较含糊,回避了国家相关政策。如果仅仅是一个高尔夫练习场根本不可能单独配套维保中心,低密度住宅不就是别墅吗?

据了解,琅琊山景区目前已有琅琊山度假村和九天峰度假村两个休闲度假场所,九天峰度假村更是距离冠景不远,其规模同样惊人,资料显示其总占地面积达4000亩。

“一个琅琊山景区需要这么多度假村吗,需要圈这么多地吗?那个想当然的东方醉城,又有多少人会来呢?”这是一名滁州市民对这些项目的质疑。