



掘金海南国际旅游岛

——海南专题投资策略

王凡 董高峰 鲍庆

东海证券研究所

2009年12月

- 
- 海南国际旅游岛：天时+地利+人和
 - 海南国际旅游岛的政策历程与展望
 - 海南国际旅游岛相关受益行业分析
 - 投资策略：掘金海南国际旅游岛



海南国际旅游岛：天时+地利+人和

何为国际旅游岛？

- **定义：**是指在特定岛屿区域内，以扩大旅游业开放为重点，对外实行以“免签证、零关税、放航权”为主要特点的旅游开放政策，推进旅游服务的国际化进程，以成为具有特色和极具影响的国际旅游度假胜地。
- **基本条件：**一个是旅游业主导，即旅游业成本岛的支柱产业或主导产业；二是国际化，即在旅游产业领域内，实现旅游服务自由、国际化，具有超国界吸引力，客源市场广泛且面向世界各地。
- **特点：**人员、物资、资金进出充分自由、方便、快捷；“吃、住、行、游、购、娱”旅游要素丰富多元，品位高雅；旅游业的开发、经营、管理、服务实现国际化、信息化。

海南建设国际旅游岛具有“天时+地利+人和”

“天时”已到

- 中国经济发展方式亟待转变。旅游产业符合国家“扩内需、促消费”政策的大方向。
- 2009年11月25日，温家宝总理主持召开国务院常务会议讨论并原则通过《关于加快发展旅游业的意见》，首次在最高层面提出要加快发展旅游业，并将其地位抬高至“国民经济的战略支柱产业”。

“地利”之便：海南具有成为国际旅游岛的自然条件

- 中国八大重点旅游区之一。得天独厚的气候条件，长夏无冬，年均温度 $22^{\circ}\text{C} \sim 26^{\circ}\text{C}$ ，气候宜人，滨海旅游、热带雨林、特色温泉等热带旅游资源十分丰富，品位高，全国独有，在国际上也具有稀缺性，特别适合发展国际上流行的多样化度假旅游。

海南省重点旅游区分布图



“地利”之便：海南具有成为国际旅游岛的地理优势

- 海南地处华南和西南陆地国土和海洋国土的结合部，是大西南出海的前沿。
- 内靠珠江三角洲，近傍广东、香港、澳门，遥望台湾，外邻东南亚，既靠近国内发达地区客源地，又毗邻欧亚大陆主要客源地。
- 靠近东亚与东南亚之间的国际深水航道，是国际海运的必经通道。

“地利”之便：基础设施

- 海陆空全方位的立体交通、通讯网络形成，可进入性极大提高。海南初步建立了以高速公路为主骨架的公路交通网络，海南铁路也已融入全国铁路网。按照国际标准建设的海口美兰和三亚凤凰国际机场已经开通了国内和国际航线300多条，航权开放实现了新的突破。电信基础网络全部实现数字化，电话普及率在全国居于前列。
- 目前全省共有星级宾馆223家，其中五星级宾馆11家；已有2家5A级景区和10家4A级景区，一家全国国际百强和全国国内百强旅行社，全省已具备接待游客2000万人次的国际接待能力。

“人和”所至

- 建设海南国际旅游岛符合海南未来经济发展的需要，是海南旅游业转型升级的重要载体。
- 建设海南国际旅游岛符合国务院常务会议通过的《关于加快发展旅游业的意见》，也与09年初国家旅游局力推的“国民休闲计划”不谋而合。
- 从2000 年海南国际旅游岛概念的提出至今，已有9年，期间经历了构想、萌芽、探索等多个阶段。在此期间，不仅海南旅游业获得了迅速发展，软硬件条件日趋改善，得到岛内民众的认可，而且也获得了中央的肯定，目前可谓上下同心，具备“人和”的基础。



海南国际旅游岛的政策历程与展望

海南建设国际旅游岛的政策历程

第一阶段： 构想酝酿阶段 （2000-2001年）	2000 年，中国（海南）改革发展研究院首次提出：把海南建成国际旅游岛，并于2001年12 月向海南省委、省政府提交了《建立海南国际旅游岛(框架建议)》，正式提出建设海南国际旅游岛的概念。当时是希望破解海南发展上的困局，谋求海南产业开放的路径选择，设想也仅局限于旅游业开放的层面。
第二阶段：探索 阶段（01-07年）	2001 年，海南省领导开始重视国际旅游岛的发展战略，但认为在全岛建设国际旅游岛有困难；政府采取了渐进的策略，于02-03 年提出建设三亚国际化滨海旅游城市的方案。
第三阶段： 争取政策支持阶 段 （07 年4 月—至 今）	07年4月，海南省第五次党代会提出“扩大旅游开放，推动国际旅游岛建设”，这是海南省首次正式提出建设海南国际旅游岛，随后正式向国务院申请设立海南国际旅游岛综合试验区，并请求国务院赋予更加优惠的出入境政策和购物政策等。
	07年6月，国家发改委、外交部、公安部、商务部、海关总署和国家旅游局六部委联合调研组来海南调研，均表示理解和支持海南申办工作。
	08年3月，国务院办公厅以《关于支持海南省发展旅游业有关问题的函》，原则同意海南建设国际旅游岛，要求国务院各有关部门对海南发展旅游业谘与大力支持和帮助。
	08年4月，胡总书记在视察海南并指出，海南要大力发展以旅游业为龙头的现代服务业，使旅游业成为海南的支柱产业。
	08年4月，海南省政府举行新闻发布会，正式发布《海南国际旅游岛建设行动计划》。
	08年9月，海南省政府出台了《关于加快推出国际旅游岛建设的意见》。
	08 年11月，《海南国际旅游岛建设总体规划（大纲）》（征求意见稿）出炉，并获国家旅游局认可。
	09年1月，海南省政府向国务院呈送了《海南省人民政府关于海南国际旅游岛建设有关问题的请示》，向国务院提出了将海南国际旅游岛建设纳入国家发展战略、赋予更加开放的旅游相关产业政策，在项目建议和资金安排等三方面给予支持。
	09年4月，明确表示要把建设国际旅游岛作为海南深化改革开放、促进经济增长的制高点和突破口。
	09年6月，国家联合调研组到海南进行实地调研，正在组织起草有关支持海南旅游产业发展的政策措 11 施，并将海南旅游业的发展纳入国家发展战略。

- 
- 2009年10月12日，海南省委宣传部在京召开驻琼媒体座谈会，“征求对国际旅游岛宣传工作的意见和建议，探讨国际旅游岛宣传的新思路”，再次将“海南国际旅游岛”推向了等待已久的公众视野。
 - 其中，海南省委宣传部长谭力的讲话，让市场各方对《海南国际旅游岛规划纲要》在近期出台的预期更为强烈。

海南国际旅游岛的政策展望

- 我们认为，随着2009年11月25日《关于加快发展旅游业的意见》在国务院常务会议上的通过，旅游产业已被抬高至国民经济的战略性支柱产业，未来相关的配套政策措施将会陆续出台，建设海南国际旅游岛或许是其中措施之一，另外，09年初热议的“国民休闲计划”可能会再次受到关注。
- 结合目前海南建设国际旅游岛的进程，《海南国际旅游岛规划纲要》在近期出台已水到渠成。
- 而具体时间节点，考虑到海南省的特区地位及重要意义，《海南国际旅游岛规划纲要》及其配套措施最早在近期，最晚可能在两会期间推出。

海南国际旅游岛的主要内容

目标	旅游业全面与国际接轨，实现“服务零距离、管理零距离、景区零距离、产品零距离”，使之成为“旅游开放之岛、欢乐阳光之岛、休闲度假之岛、生态和谐之岛、服务文明之岛”。
第一阶段	到2013 年，建成国际旅游岛的雏形：旅游要素的国际化改造基本完成；入境游客占比10%以上，旅游外汇收入占比20%以上。
第二阶段	到2018 年，基本建成国际旅游岛：管理体制、运行机制与国际基本接轨旅游服务基本达到国际水准，知名度和美誉度大幅提高，“中国热带海岛，东方度假天堂”的品牌基本确立；入境游客占比20%以上，旅游外汇收入占比30%以上。
第三阶段	到2028 年，建成世界一流的国际旅游岛：旅游产品达到国际水准，城市建设、公共服务设施、现代服务业等适应世界发展潮流，综合环境能满足中外游客的各种需求，成为国际热带海岛度假休闲胜地；入境游客占比30%以上，旅游外汇收入占比40%以上。

资料来源：《海南国际旅游岛建设行动计划》东海证券研究所

海南国际旅游岛建设的主要内容

规划布局	一海两市三区：一海即南海旅游；两市即海口和三亚两大城市互相呼应，辐射和带动其他市县；三区即东部中国椰树海岸、中部海南岛国家公园、西部中国金色西岸。
具体的政策措施	
构建通向世界旅游市场的便捷通道	进一步落实 免签证政策 ：1. 执行好“21个国家5人以上旅游团来海南实行15天免签”政策，争取近期将21个国家的范围扩大到26个国家、旅游团“5人以上”的限制条件放宽到“2人以上”。2. 在未来5年内，新选一批具有较大潜在客源市场的北欧、中亚等国家，争取对其旅游团来海南实行免签证政策。3. 争取把目前免签时间15天延长至30天。4. 对来海南的国内游客，争取授权海南办理出入境手续，使其旅程延伸至东盟国家。
	全面落实 航权开放政策 ：1. 全面落实好已开放的第三、第四航权， 加快开辟旅游客源地、海南至美国、北欧航线 。2. 落实好第五航权，实现第五航权航线零的突破。3. 用足用好中途分程权，境外的航空公司经营海南的国际航线除延伸到内地开放城市以外，争取延伸到香港、澳门。协商国家海关、出入境等有关部门，落实异地出关的便利政策。建设好海口美兰、三亚凤凰机场的国际中转厅，为游客提供舒适的中转环境。4. 用好“南边开口、北边开放”航路政策，把海南培育成为中国面向东南亚的区域性旅游集散中心。 5. 海南基地航空公司开通“海南—台湾”节假日包机航班，争取直航 。6. 落实好免税航油政策，为国际航班提供优惠条件。

资料来源：《海南国际旅游岛建设行动计划》东海证券研究所

具体的政策措施（续）

加快推进旅游要素的国际化改造	1. 加大国际旅游市场的开发力度；2. 加快引进海外知名国际旅行社；3. 加快引进国际知名酒店管理集团；4. 建设国际化的生态型的景区(点)；5. 建设符合国际化要求的旅游文化要素。
构建国际化的服务保障体系	1. 加快建立免税商店；2. 加快旅游人力资源开发；3. 加快建立以旅游业为龙头的现代服务体系。
积极营造良好的旅游环境	1. 营造良好的旅游政策环境；2. 建立规范的旅游市场环境；3. 营造良好的旅游社会环境。
创新旅游管理的体制机制	1. 建立符合国际惯例的旅游行政管理体制；2. 建立符合国际惯例的旅游交管理体制机制；3. 建与国际旅游岛建设相适应的投融资体制。

资料来源：《海南国际旅游岛建设行动计划》东海证券研究所



海南国际旅游岛相关受益行业分析

建设海南国际旅游岛的主要影响

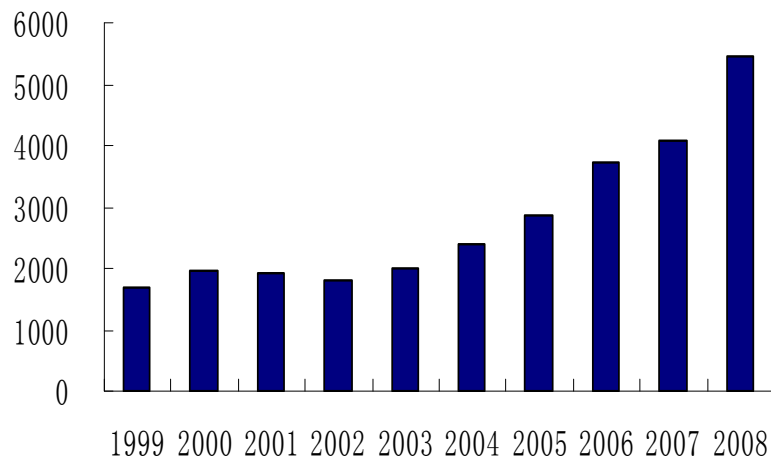
- 长期来看，建设海南国际旅游岛，将有利于带动海南的旅游业及其他相关产业的投资，提升海南旅游旅游产品的广度、深度，大幅改善和提高其软硬件的配套水平，提升其旅游品牌形象和知名度。
- 从受益行业来看，建设国际旅游岛将会给海南的餐饮业、酒店业、景点旅游业、娱乐业、会展、零售、房地产、交通运输等行业带来重大发展机遇和巨大市场空间。

不同阶段受益行业有所不同

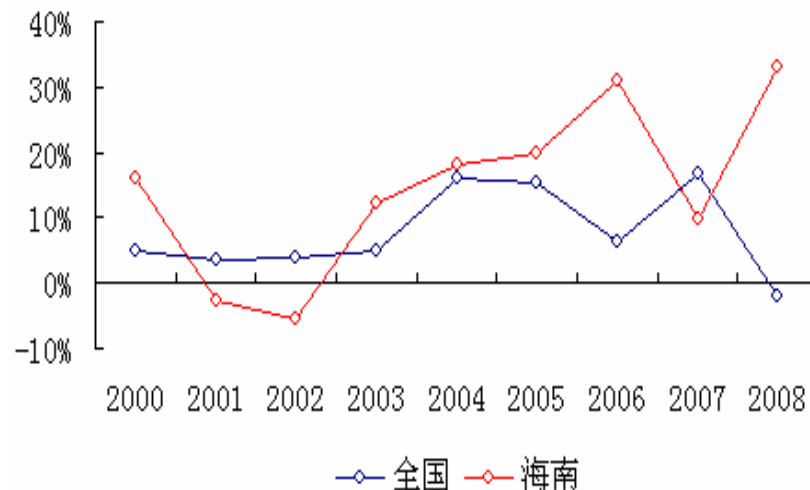
- 建设阶段，基础设施和市政建设相关的基建和房地产行业将率先迎来显著机会，并对相关公司产生一次性或是后续几年较大的业绩贡献，但长期来看或许并不具备可持续性。
- 运营阶段，餐饮、酒店、交运、旅游、商贸、娱乐服务等行业将会随着游客人数的增多，需求得到大幅度提高，长期来看，这些行业更为受益。

房地产：受益于基础设施的完善和房价的提高

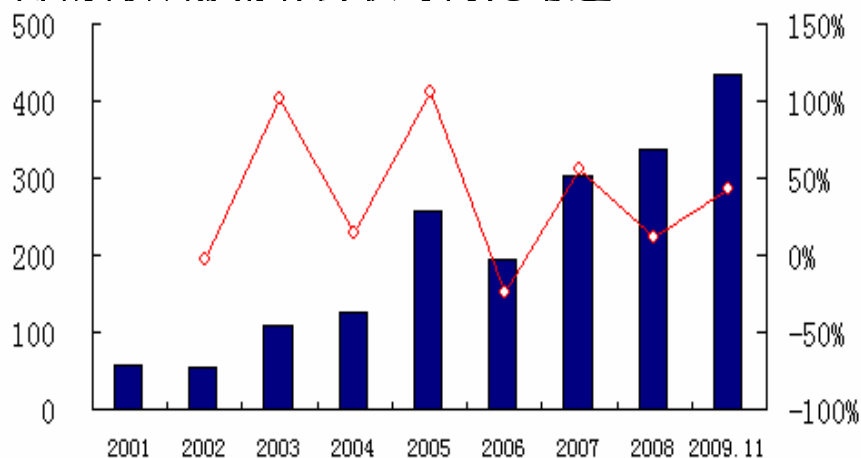
海南住宅平均销售价格逐年增长



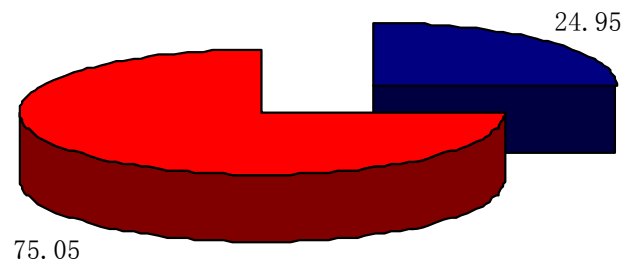
海南住宅销售价格走势相对独立于全国



海南商品房销售面积与同比增速



海南2008年商品房省内与省外销售比例

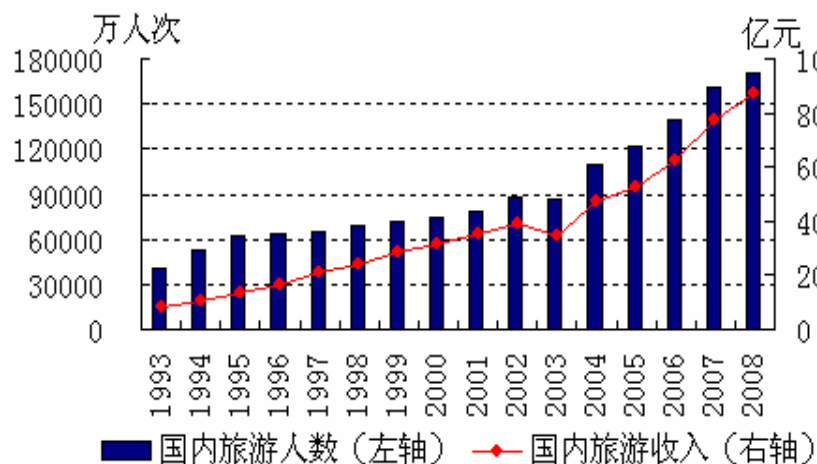


房地产：旅游地产最为受益

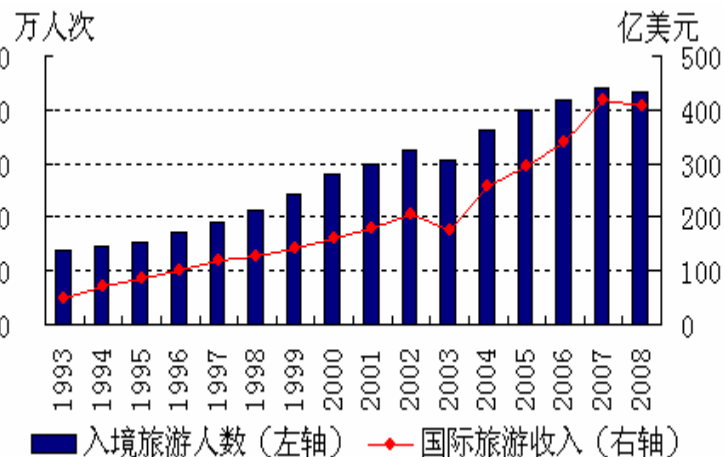
- 2008年，海南全年接待旅游过夜人数仍达2060 万人次，保持10%的增长。我们可以预计，随着海南国际旅游岛的建设，未来10~20年海南的旅游接待人数仍将保持较快的增长。相应地，对以酒店为代表的旅游设施的需求量也将不断增大。
- 2008 年，海南酒店客房约有3 万间。据《海南省旅游总体规划》预测，到2020 年，海南省旅游住宿酒店客房需求量约为11.1 万~13.2万间。也就是说，在未来11 年时间内，海南省需要新建旅游住宿酒店客房大约8万~10 万间。

餐饮、旅游、酒店等行业：受益于国内外游客人数增加

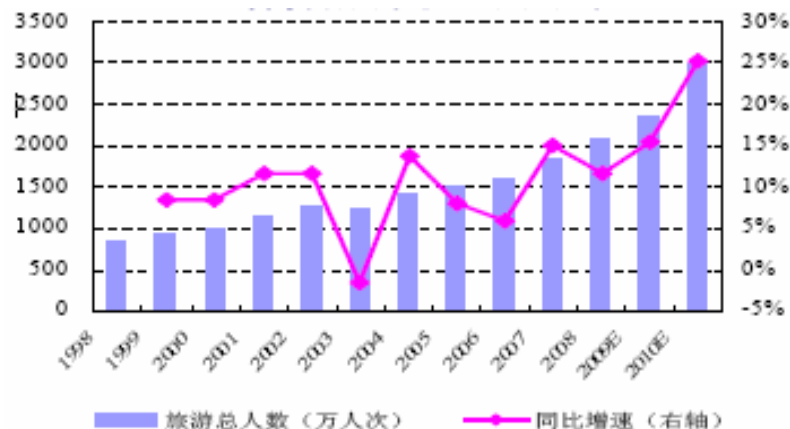
国内旅游人数及国内旅游收入



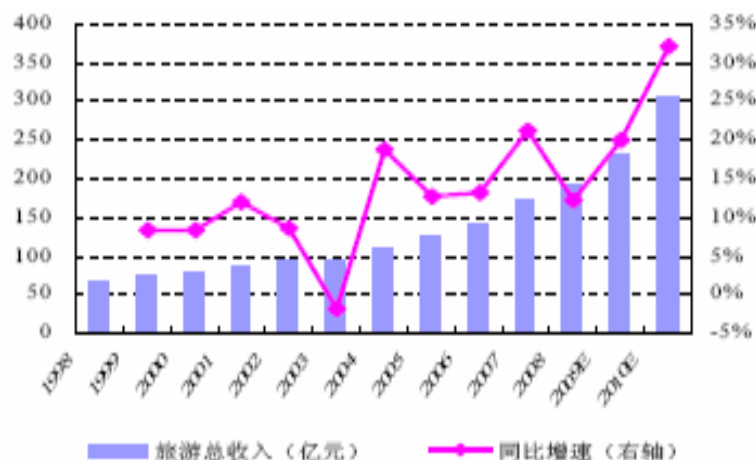
入境旅游人数及国际旅游收入



海南旅游总人数及其变化

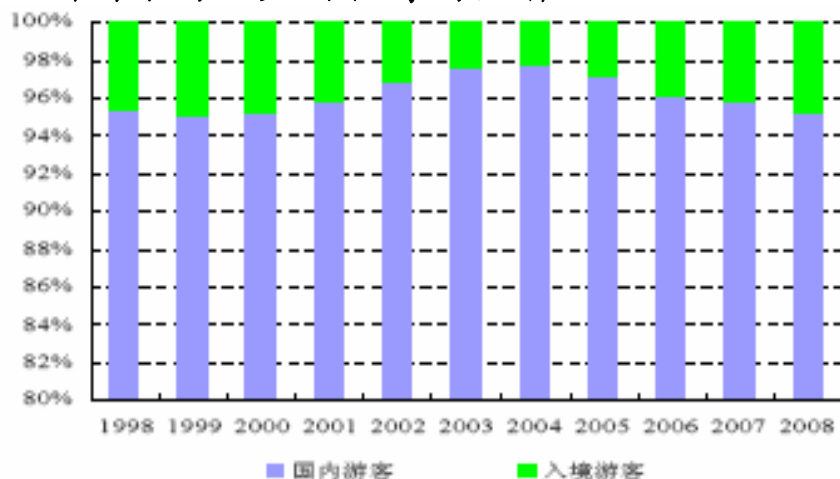


海南旅游总收入及其变化

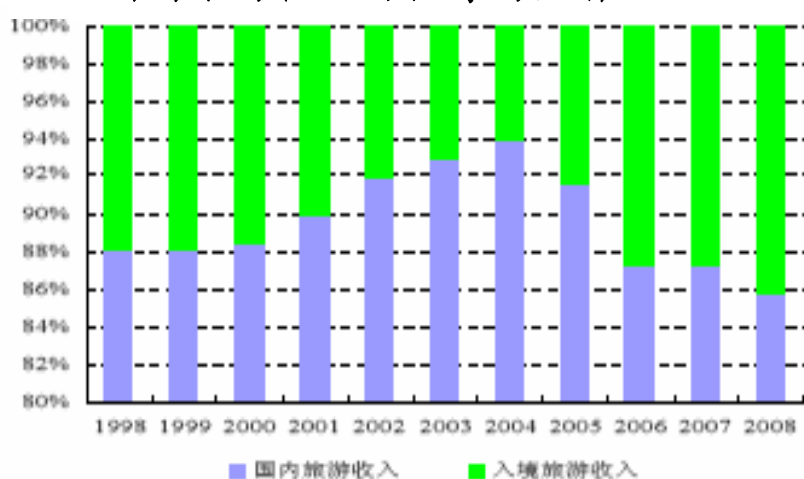


餐饮、旅游、酒店等行业：受益于国内外游客人数增加

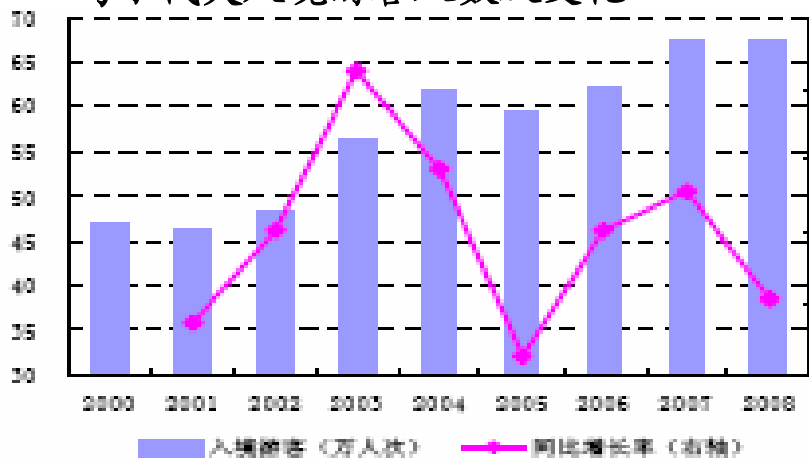
国内旅游人数约占海南全省90%以上



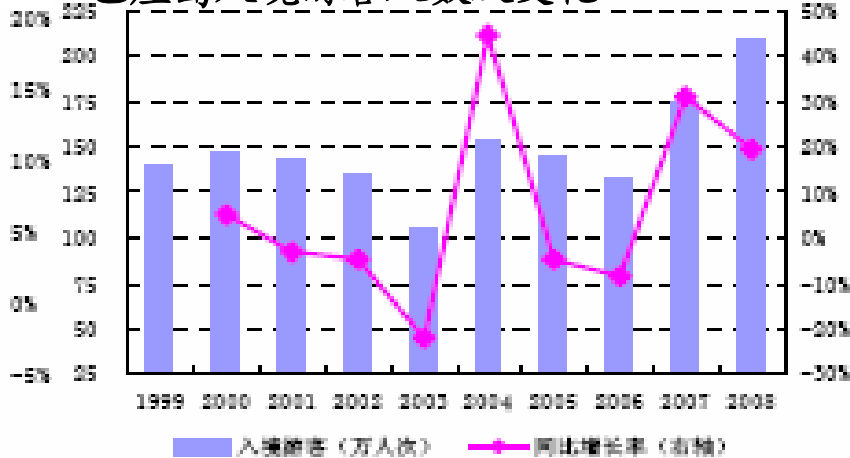
国内旅游收入约占海南全省85%以上



马尔代夫入境游客人数及变化

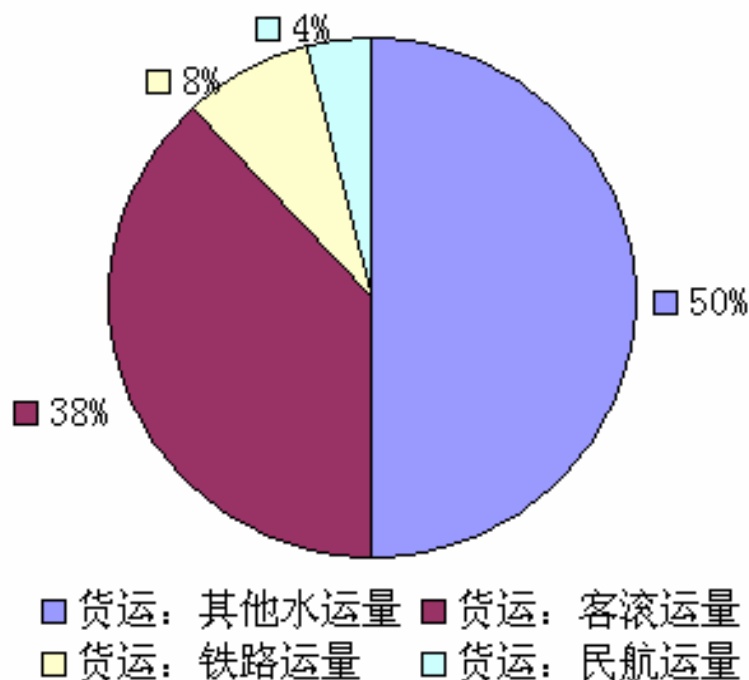


巴厘岛入境游客人数及变化

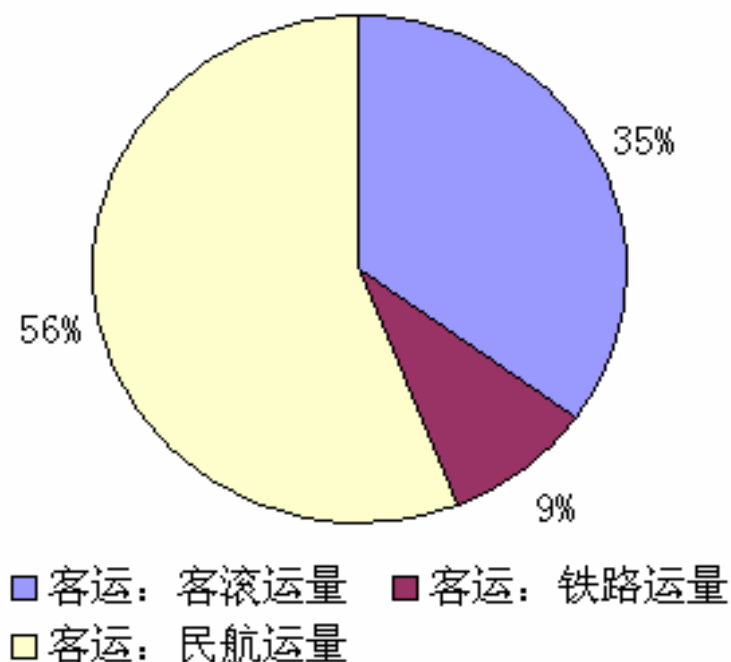


交通运输行业：受益于境内外游客人数的增加

2008年海南货运市场划分情况：以海运为主

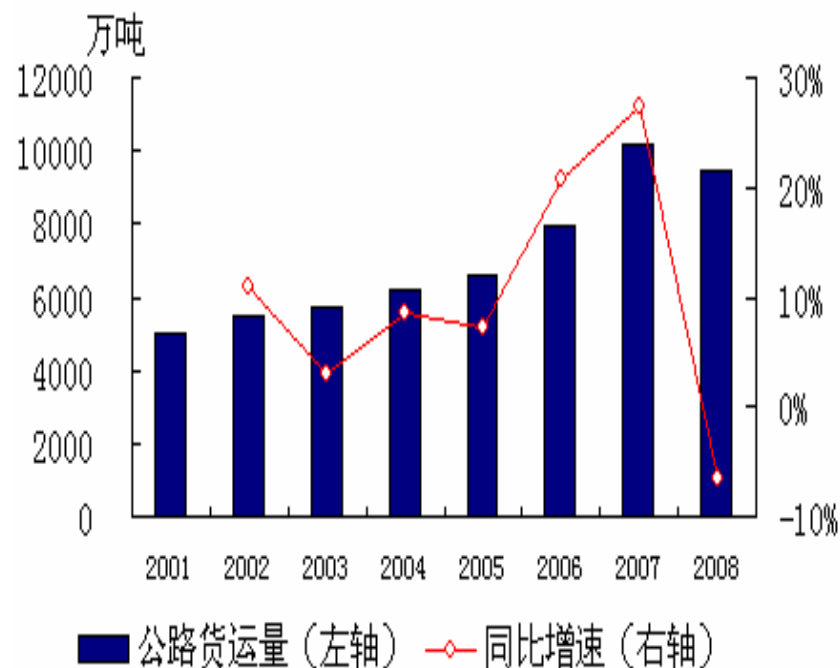


2008年海南客运市场划分情况：以航空运输为主

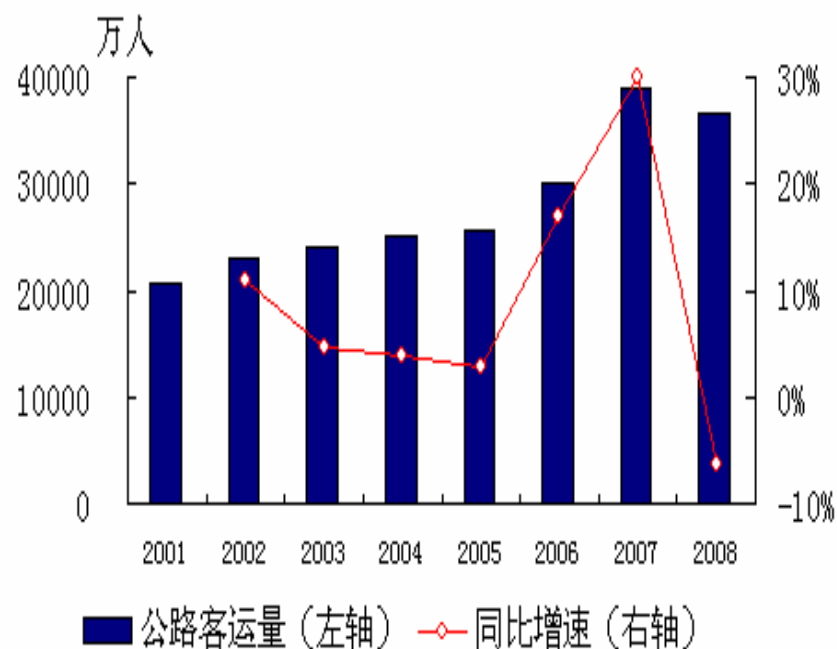


交通运输行业：受益于境内外游客人数的增加

海南公路年货运量及同比增速



海南公路年客运量及同比增速





投资策略：掘金海南国际旅游岛

重点关注个股

- 三特索道 (002159)
- 首旅股份 (600258)
- 新大洲 (000571)
- 海南航空 (600221)
- 海南高速 (000886)

三特索道（002159）

- 三亚跨海索道项目
- 猴岛公园项目
- 塔岭天籁股养老公寓项目
- 定向增发8200万股开发南湾猴岛浪漫天缘海上运动休闲中心项目



首旅股份（600258）

- 拥有海南核心的南山景区
- 南山景区营业收入增速高达23%
- 2009年南山景区收入接近4亿元
- 南山景区将成为海南国际旅游岛重点项目



新大洲（000571）

- 在海南具备土地储备优势
- 在海南省房地产开发具备品牌优势
- 实际控制人为海南省国营桂林洋农场
- 国际旅游岛将进一步刺激地产升值
- 价值重估潜力较为巨大



海南航空（600221）

- 国内第四大航空公司
- 国内客运需求回升受益明显
- 海南国际旅游岛规划将刺激客流增长
- 海南省政府有望注资海南航空
- 今后五年将引进**90**架飞机扩大运力



海南高速（000886）

- 拥有海南东线高速公路经营权
- 对海南省交通资源具备垄断性优势
- 海南省燃油税试点公司获得税费补贴
- 拥有海汽集团**30%**股权
- 海南国际旅游岛规划受益明显



谢 谢!

用微笑传递智慧
让事实缔造杰出

东海证券研究所
