

阿房宫 380 亿拆与建:文化地产开发烂尾调查

(上接第一版)

阿房宫前世今生

被誉为“天下第一宫”的阿房宫有着流传甚广的凄美故事。

传说秦始皇为了纪念他深爱过的一个民间女子阿房,不惜耗费巨大的人力、物力修建了极度奢华的阿房宫。唐代著名诗人杜牧的巨著《阿房宫赋》也描写了阿房宫曾经之兴盛与奢靡。

秦阿房宫遗址位于西安市西三环外大约5公里的城郊结合部,早在1961年就成为我国第一批重点文物保护单位,1992年经联合国教科文组织实地考察,确认阿房宫遗址在宫殿类建筑中名列世界第一,被定义为世界奇迹。

1995年,在促进文化大繁荣大发展的背景下,阿房宫的故事让当地政府和开发商找到了灵感。于是,一项有关阿房宫的文化地产开发项目规划摆在了西安市外经管局负责人(化名)的桌面。

“记得开发这个项目的公司名为锦绣阿房宫(西安)有限公司,是招商引资项目,当时引进的港资,土地是租的,我负责批的。”《中国企业报》记者找到如今已经不在西安工作的文生时,他表示自己也在关注此项目的最新进展:“记得审批后,我还担心建不起来,项目级别也太低了,我印象很深。那是未央区政府报上来的招商项目,而区政府无规划权,加上其双方股东都非大企业,招商项目成功率不能保证,因未必个个落实,所以我担心建不成。后来果然港资未到位,好像是内资建成的。”

资料显示,占地680多亩的秦阿房宫景区1995年开工建设,2000年正式与游客见面。

据文生介绍,投入两亿元打造的阿房宫从诞生那天就命运多舛,



阿房宫遗址公园内杂草丛生,围墙上的公益广告牌格外醒目。 本报记者 张艳蕊/摄

因缺乏配套设施,成了一个孤零零的仿古建筑,生意一直不好。阿房宫位于西安西郊,而西线客源本来就少,加之又是人造景点,旅行社不安排,当地人不去,只有少量散客。后来还曾做市场推广,打了很多广告,还是不见起色。

“好多人应该还记得,当时电视台有一个广告:东有兵马俑,西有阿房宫。”文生向《中国企业报》记者回忆说。

至2011年,经营十多年后的阿房宫景区已经入不敷出。这一年,位于西安、咸阳两市之间的西咸新区成立,原有的阿房宫景区位于西咸新区的沣东新城。据阿房宫遗址保护管理办公室常务副主任李军介绍,沣东新城成立后,景区负责人提出想把景区拆掉,这样他们不用每年交租金和花钱对景点进行维修、维护。

2013年,阿房宫景区被拆除。

重建计划被否?

2013年6月,经招商引资,北京首创集团与沣东集团(系陕西西

咸新区沣东新城管委会下属国有公司)签订共同投资框架协议,计划在位于阿房宫考古遗址公园建设控制地带外侧,合作建设“首创阿房宫文化旅游产业基地”。基地主要发展文化创意产业、现代服务业和人文旅游,将建设博物馆、艺术中心、会议中心、文化交流中心等文化旅游类项目。双方计划共同组成20亿元的产业基地引导基金,计划用5年时间吸引社会投资380亿元,用于该项目的建设,产业基地占地面积约1000亩(涉及3个村庄987户3963个村民)。

9月18日,《中国企业报》记者从西安市一路乘坐地铁、公交,辗转来到了位于陕西省西咸新区沣东新城的阿房宫景区。在遗址旁边西围墙村,记者看到街道和村里的环境面貌都比较差,相对于近郊不远的西安高新区落后不少。

管委会策划宣传局局长张雷告诉《中国企业报》记者,380亿元重建阿房宫属媒体误读,政府已经公开说明。他随后给记者发来了相关文字说明,文中指出,所谓的380亿元投资,不是用于“重建或再造

阿房宫景区”,也不是用于规划中的“阿房宫国家遗址考古公园”,而是一个名为“首创阿房宫文化旅游产业基地”的计划累计投资。该基地位于阿房宫遗址保护规划的建设控制地带之外,与阿房宫遗址本体和国家文物局批准的阿房宫考古遗址公园相距甚远,二者不在一个地理位置,完全是两回事,且该基地内没有一个与“重建阿房宫”相关的项目。

然而,陕西某市一位不愿具名的区委书记向《中国企业报》记者透露,此项目原计划曾包括重建阿房宫,但后经决策层领导批示“阿房宫只能宣扬封建奢靡之风,重建无文化价值”,所以才停止了重建。但对此说法,记者未能从当地政府得到证实。

项目开发被指陷入僵局

《西安市旅游发展总体规划(修编)(2013—2020)》日前正式出台,西安将打造“世界大遗址公园之城”,包括:秦始皇陵—兵马俑遗址主题公园、汉长安城遗址公园、

周丰镐遗址公园、唐大明宫遗址公园、秦阿房宫遗址公园等几大项目。

据了解,北京首创此次欲投资的“首创阿房宫文化旅游产业基地”,重点将开发旅游业、服务业和高端地产业,这与大明宫遗址、汉长安城遗址备受争议的商业化开发有异曲同工之处。

《中国企业报》记者在现场看到,目前,原有的阿房宫景区已经拆除,而其对面的阿房宫遗址公园用围墙圈着,但里面杂草与人同高,偶尔会有一两个当地村民路过;与之相连的地块上,围墙挡不住里面拆迁的迹象。

公开资料显示,为了“首创阿房宫文化旅游产业基地”项目的开发,首创华夏基金会给管委会旗下的国有独资企业——西安沣东发展集团提供30亿元的信用融资,用于“阿房宫国家遗址公园”建设;北京首创还将与西安沣东发展集团成立总规模为100亿元的阿房宫基金,首期引导基金将达到20亿元,主要用于“首创阿房宫文化旅游产业基地”建设,首期用地面积将达到1000亩。

张雷同时表示,目前不便就阿房宫整体文化旅游项目开发接受记者采访,因为具体方案还要等西安市相关部门最后确定,而目前的方案有可能调整。

“其实是项目开发陷入僵局了。”一位内部人士向《中国企业报》记者透露,“虽然西安的遗址旅游地产开发模式饱受争议,但复制遗址旅游地产开发模式,不建一个仿古建筑是不足以讲故事的,而现在情况下,肯定不能重建了。”

“如何在重建仿古建筑的情况下,在文化遗产保护和地产开发的冲突中找到一条新路,确实在考验开发者的智慧。”另一位内部人士表示。

记者手记

保护还是重建?
这是一个问题

张艳蕊

烂尾景点层出不穷,有的是经营不善,有的是冲动投资,原因各有不同,但是相同的是它们浪费了社会资源。

位于北京昌平有“亚洲最大游乐园”之称的沃德兰游乐园,荒废15年之后,于2013年5月开始拆除;云南自贡10年前投资三千万的桫欏谷风景区如今竟成了养鸡场;武汉东湖风景区滨湖村大庙废弃的“金字塔”建筑1999年后一直闲置;热热闹闹的山西娄烦“孙悟空大圣故里”景区折腾了两年,投资6千万元,只建成了一座接待中心。

亚皇集团总裁丁雄军在接受《中国企业报》记者采访时表示,利用九龙潭的山水特色、龙川古城文化挖掘而打造的九龙潭国际生态度假公园园区开发也遇到了文化遗址如何开发的问题。

项目六大版块之一的十里古文化长廊就是结合龙川作为岭南第一城的概念延伸而来,将现在县城与古城化城结合,形成一条历史演变文化长廊,在长廊里可形象的解读到各个朝代文化和历史。

中国人民大学教授、市场营销管理专家李永平认为,对现有的文化概念需要梳理和定位,强调文化的历史性、文化性、时代性和多样性。对现存的传统和遗产的文化概念要加以保护和维护。但既然是传统和遗产的文化就应如梁思成所倡导的“整旧如旧”,注意保持传统和遗产的文化概念的历史原貌。慎用现代的观念解读古人而失去传统和遗产的文化意义。

李永平时指出,对传统和遗产的遗址文化概念应该是加以保护和维护而不是重建,是否可以重建不能一概而论。

十八届三中全会企业调查

十八届三中全会即将召开。社会期盼全会能再一次释放出改革红利,确定更明确的市场化改革方向,时代呼唤新的体制资源给中国经济造血,而激活经济活力的本质在于给企业更多的发展空间、更好的经营环境。企业会怎样看待目前中国经济问题?请广大读者登录中国企业网(<http://www.zqcn.com.cn>)下载调查问卷,填写后发送至 qybpb@163.com,真诚期待您的参与。

观点



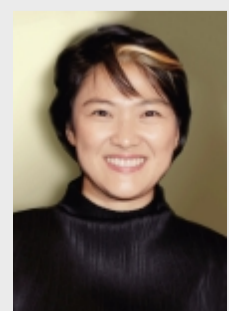
柳传志:

即将召开的十八届三中全会,经济政策上会更加开放,这对企业发展是利好消息。随着逐步传达出的一些信号,中国的经济政策逐渐明朗,我们心里越来越踏实。



王健林:

新一届政府对于释放改革红利的已经十分明显,而即将召开的十八届三中全会以改革议题为重点研究对象,是中共历史上第一次以改革为主题的全会。



张欣:

呼吁政府能在十八届三中全会上给出明确的政策方向,包括推进私有化,推行市场导向的改革,以促使近期放缓的中国经济尽快反弹。让私营部门发展,是人们希望看到的。

调查

1.你认为中国经济出路何在?

- A 保持经验,继续从投资上要发展
- B 告别旧增长模式,启动实质性改革
- C 行政体制改革迫在眉睫
- D 其他

2.你认为中国的改革红利有没有用完?

- A 没有,还能支撑10年
- B 用完了,急需新改革红利
- C 其他

3.你认为十八届三中全会会不会有实质性改革措施?

- A 会有,历次三中全会都有些大举措
- B 不会有,形势错综复杂,改革寸步难行
- C 其他

4.你最期待哪些领域的改革?

- A 国企改革
- B 土地改革
- C 金融改革
- D 财税改革
- E 政策改革
- F 社会福利改革
- G 其他

5.你认为国企改革的方向是什么?

- A 增强国有经济控制力
- B 打破行政垄断,放开民间准入
- C 取消国企行政属性
- D 其他

6.你认为未来国企改革的重点是什么?

- A 产权多元化
- B 精简机构,减员增效
- C 与民分利
- D 其他

7.你认为土地改革突破口在哪?

- A 土地确权
- B 小产权房合法化
- C 农地直接进入
- D 松动耕地红线
- E 其他

8.你认为中国未来房价走向如何?

- A 还会持续上涨10年
- B 一线城市上涨,二三线城市下跌
- C 中国楼市价格将在3年内全面下跌
- D 其他

9.你认为下一步金融改革的重点在哪?

- A 放开民间金融,推动互联网金融发展
- B 加速利率市场化
- C 国有银行改革
- D 其他

10.你认为财税制度改革的重点是什么?

- A 完善分税制,调整中央和地方事权
- B 加快增值税改革,将减税落到实处
- C 完善预算法,加强各级人大对政府征税权的限制
- D 其他

11.你认为人口政策应如何调整?

- A 维持现在人口政策
- B 放开二胎,逐步取消生育限制
- C 其他

12.你认为养老等社保福利制度应如何改革?

- A 加大政府投入,逐年提高福利水平
- B 引入市场机制,依托商业保险
- C 其他

13.你认为教育制度应如何改革?

- A 打破地域限制,均衡教职员工素质,普及性提高教育质量
- B 改革公立教育应试制度,切实增强实用性教育,避免教育与社会脱节
- C 规范产业化教育
- D 其他

14.你认为资源型产品价格改革是否紧迫?

- A “计划电”、“廉价气”已严重限制我国资源性产业的发展,需要提价
- B 无论是油价、天然气还是水价电价,都由政府定价转变为市场定价
- C 其他

15.你认为新型城镇化推进的关键是什么?

- A 土地改革
- B 户籍改革
- C 医疗、教育、养老等社会福利改革
- D 新农村建设
- E 计划生育政策改革
- F 其他