

女子自称买下日本 70 万平方米海岛 业内人士揭秘神秘“岛主圈”

近日，“34岁中国女子在日本买70万平方米海岛”登上热搜，相关话题引发网友热议。当事人张女士告诉记者，她所述均为事实，海岛是以公司名义购买的。

在国外购买海岛需要什么条件？买岛人的需求一般是什么？记者连线采访了华人岛主联盟圈子发起人、中国初代岛主林东。他表示，真正意义上的岛主，应该拥有一座岛屿的所有权，光他知道的，拥有海外岛屿的岛主就有30多位，真实数据应该更多。



张女士称拍面的小岛是她买的。(视频截图)

小岛实景。(视频截图)

餐饮老板当上岛主

“岛主圈”神秘而又令人好奇。投资、私人休闲、旅游开发甚至移民等都会成为购岛的理由。普通人想成为岛主，至少也需要一定的资本积累，开发成本可能远高于购买一座岛的金额。

拥有一座海岛是什么体验？近日，一名网友连续发表多段视频称，她在日本购买了一座海岛近60%的产权，购买三年来第一次上岛，被岛上的景色所震撼，目前正在规划怎样开发和利用海岛。

视频发布后引发网友热议，“是真的吗？”“如何才能在海外买岛？”“买岛用来干什么？”

视频发布者张女士向记者介绍，她在视频中所说买岛的事情是

真实的，她不会拿这种事开玩笑。因为之前没办法上岛，仅通过看视频没有特别的感受，这次去了实地，清澈的海水、蓝蓝的天空都让她感到震撼，便拍摄了视频分享，没想到会有那么多人关注。

张女士介绍，买岛的过程一波三折，双方最终达成收购土地所有权的协议，签约日期为2020年12月24日。小岛是以公司名义购买的，小岛面积在70万平方米左右（约1050亩），整座岛共917份所有权证，他们购入了720份，还剩下一些归其他人员所有。岛上七八十年前曾经有人居住过，可通水通电。因成交价格牵扯到后期岛屿的开发使用，因此她不方便透露。

张女士自称为青岛一家连锁餐饮企业的老板，记者致电青岛多家该餐饮企业的实体加盟店或直营店，工作人员均表示张女士确实系他们老板，但并不清楚她本人拥有海岛的事情，这两天看到网上的视频才了解此事。

“她有家人在日本，有可能在日本买岛。”一家该餐饮企业的前加盟店老板告诉记者，她和张女士是朋友，也看到了张女士这两天发的朋友圈，从经济实力和家庭条件来看，张女士完全有可能在日本买岛。

记者联系上张女士，问其能否在不泄露商业秘密的前提下，让记者看一下购岛合同，但张女士对此未作回复。

海岛价值要综合评价

“真正意义上的岛主，应该是拥有小岛的产权。”林东表示，他们圈内公认的岛主必须是拥有一座岛屿的所有权，而现实情况是，很多人属于租赁或者只有部分使用权。目前，他知道的在海外拥有私人岛屿的人有30多位，准确数据无法统计，真实数据可能会是这个数据的几倍甚至几十倍。

林东介绍，海岛不是按照大小来评估价值的，而是看这个岛上有什么东西，是否有建筑物、淡水？生态环境如何？离后勤资源的距离是多少？交通怎么样？

如果一座岛屿没有淡水，运营费用就很高，这个岛就没有价值了，如果整个岛都是石头，建设难度大，它的价值也会大打折扣。

衣食住行等很多要素都要考虑，一般有十几个要素可以用来评估一个岛的价值。

比如交通，拥有一座岛屿，岛主们可以选择的交通方式有直升机、游艇、快艇甚至渔船，对很多私人岛主来说，游艇是标配，但更多人选择的通勤方式是快艇，因为方便快捷。在南太平洋地区买岛，交通可能会很不方便，一般需要一架水上飞机，在10分钟到半小时之内能飞到很多岛屿。

据媒体此前报道，要让一座未开发的小岛满足住人条件，必须要解决交通、电力与通信、饮用水源等问题。建造房屋的成本也会比陆地的同等建筑高出约1.5倍。此外，还需考虑在不使用岛屿期间，如何维护岛屿。

“目前更多人在卖岛”

三年疫情对海岛市场也有一定影响，很多人都想将手中的海岛卖出。

“现在是想卖出去，也可以合作开发。”已经移民澳大利亚的高先生称，他在距澳大利亚黄金海岸附近拥有一座私人所有权的河岛，面积约670亩。交通便利，生活硬件条件齐全。

河岛是高先生2015年左右买的，岛上有一座120多年的老房子，当时计划做度假村，但所有的准备工作都已就绪时，疫情来了，后续资金就没有到

位。他表示，现在能卖掉最好，如果有人愿意合作也可以，但投资金额不能低于1500万元澳币。

对于一些有意向投资海岛的人，林东建议可以团购，这样一方面可以减少投资额，降低投资风险，另一方面也可以群策群力，将岛屿进行更好地开发和利用。目前，受经济下滑影响，更多的人在卖岛。谈到他与李赫泊、裴梵明是否还经常一起在岛上聚会，他表示，“现在都是各自在忙各自的事情了。”

(楚天都市报)

最贵岛屿高达2亿多元

记者多方采访了解到，张女士并非是海外购岛的第一人。华人岛主联盟圈子发起人林东先生是国内最早购买私人岛屿的人员之一，彼时圈内称他为“中国私人岛屿第一人”，他与李赫泊、裴梵明被称为“中国岛屿三剑客”。

记者联系上林东，他表示，张女士没有申请成为他们岛主联盟的一员，他们圈子里现在有几百人，但还没有拥有日本海岛的岛主。

林东表示，中国的岛主有海岛岛主也有湖岛岛主，有一

些岛无论是外国人还是中国人都可以购买，但国家会限定用途，第一不能更改用途，第二要按照用途去开发，比如三年之内你要投入多少，做到什么程度，申请的时候必须有一份报告。“3年之内做成怎么样，5年之内做成怎么样，如果达不到荒废了，国家就有权收回去。”

在海外购岛需要什么条件？林东表示，海岛就是土地，每个国家的土地政策不一样，需要满足的购岛条件就不一样，但如果想成为一名真正意义上的岛主，即拥有一座岛屿

的所有权，就必须要有了一定的经济实力。他们圈内，最贵的岛屿价值2亿多元人民币，便宜的也要两三百万，这个还只是购买岛屿的所有权，开发有时候花的钱比买岛的钱还要多。

林东介绍，日本、美洲、欧洲政策相近，很多人可以买到永久性的土地，但是每年要交一定税费，发达国家的税会比较一点，比如买一座1000万元的海岛，可能一年要交二三十万元的税。东南亚土地政策趋势相近，本国公司才能永久拥有海岛。

就性价比而言，林东认为国人购岛比较好的选择是印度尼西亚，他们圈内，就有几个岛主在那边投资买岛，价格在500万元到1000万元之间。

另据公开报道，美国大部分适合居住或旅游的无人岛均已经被私人购买。同时，美国人也是世界上最大的无人岛购买群体之一。

有人为移民买岛

“不同国家和地区，不同岛屿，价格千差万别，从几十万元到几十亿元不等。”林东说，买岛的一定是有闲又有钱的人，至少要有1000万元人民币的闲钱，墨西哥湾、南太平洋群岛、东南亚等地区是比较热门的购岛区域。

据他了解，国内在东南亚地区和南太平洋群岛购岛的人

较多，东南亚的优势是距离国内比较近，南太平洋那边景色更漂亮一些。另外，还有一些人买岛是为了移民，比如加拿大、美国都有相关政策，因此他们会选择在这些国家购买海岛并移民到相应国家。

总体而言，每个人买岛的需求各异，投资开发、移民、私人休闲等等都有。