

详解上海迪士尼盛宴 五大行业有望受益

“米老鼠”终于来了！上海迪士尼项目将对哪些行业产生影响？

浦东发展与改革研究院秘书长杨周彝认为，按照会展产业的一般规律，1元门票收入能够带动8元相关消费，而大型游乐项目的带动效应更大，因为来迪士尼游玩的游客，很多会顺道观光迪士尼所在地，带动当地“食住行、游购娱”旅游六大要素。

上海证券分析师屠俊则表示，以香港迪士尼项目为例，在项目进展时点的不同，受益的相关行业和上市公司存在不同。其中，在签约阶段为土地增值、基建、旅游；而在开工兴建时则是商业零售、餐饮、旅游、交通等行业；而在正式开幕时，受益的将是印刷、有线传媒、特许商品等行业。

◎记者 魏梦杰 吴芳兰 朱宇琛 温婷 ◎编辑 衡道庆



背景图为11月4日拍摄的位于上海浦东新区的迪士尼规划用地全景 郭晨凯 制图

上海迪士尼受益行业与公司

股价表现时点	受益行业	涉及上市公司
迪士尼项目签约	土地增值、基建、旅游	中路股份、界龙实业、中华企业、陆家嘴、浦东建设、上海建工、锦江股份
开工兴建	商业零售、餐饮、旅游、交通	豫园商城、锦江股份、锦江投资、斯米克、老凤祥、上海机场
正式开幕	印刷、有线传媒、特许商品	东方明珠、新华传媒

资料来源：上海证券研究所

地产行业 首先获益

地产无疑是迪士尼项目首先获益的行业。

昨日，迪士尼概念地块浦东新区川沙新市镇A08-03完成竞拍，最终象屿置业以11.9亿元高价成交，溢价高达264%，创下今年上海土地市场最高溢价率。

在这背后是川沙及周边楼价的节节攀升。据川沙功能区域中介表示，该区域新房房价从2004年初的每平方米3000多元，一路飙升至当前的1.4万元左右。

而在浦东川沙附近拥有地产的上市公司，如界龙实业、中路股份、深长城、中华企业、等一直是市场关注的热点，近日股价更是连连上涨。以界龙实业为例，自10月以来，从12.36元一路上涨至18.26元，涨幅达47.73%，中路股份也由17.58元上涨至23.94元，涨幅达36.18%。

据不完全统计，深长城、中华企业、创兴置业等公司在浦东川沙附近拥有商业地产，其中，深长城在张江镇有“长城·中环墅”项目及南汇区惠南镇“澜溪岸城”项目；中华企业在周浦镇有“印象春城”项目，占地面积34万平方米；而创兴置业持有上海振龙房地产

开发有限公司39.93%股权，该公司拥有绿洲康城项目，该项目分为别墅区 绿洲康城-金帝豪苑”、公寓区 绿洲康城-亲水湾”两个子项目。

此外，拥有工业土地和厂房的界龙实业、张江高科、中路股份等公司也是市场追捧者。其中，张江高科全资子公司欣凯元投资拥有浦东川沙工业区内占地面积为119146平方米的项目。中路股份拥有南汇区宣桥镇南六公路818号564亩地块，其全资子公司中路实业南六公路888号132亩地块。

上海证券分析师屠俊认为，上海迪士尼主题目前正在进入土地增值概念的行业受益最前端，此外，部分公司所拥有的土地尽管在迪士尼辐射范围内，最终可能会被政府部门以动拆迁方式收回。

东方证券房地产行业高级分析师魏博表示，迪士尼项目将提升区域价值，周边地价、房价上涨是自然而然的事情。他认为，迪士尼的建设无疑将会带动相关配套设施和交通条件的完善，此外，迪士尼建成后是将后续运营的项目，能产生长期稳定收益，对区域价值的提升作用是持续的。

旅游消费 引弓待发

相较于对基础建设投资的短期一次性拉动，迪士尼对旅游消费行业则具有持久的提升作用。因此，虽然距离迪士尼真正发挥“威力”还有一段时间，部分企业甚至已经开始有所动作，力求先发制人。

迪士尼的到来对酒店行业肯定是一个利好，它将为我们带来更多客流。”采访中，锦江之星、如家、汉庭以及7天等经济型连锁酒店都纷纷表示，很看好迪士尼项目对酒店在未来经营业绩上的提升，相信届时不管是迪士尼周边区域还是上海市中心的门店，都会有所裨益。”

其中，锦江之星已经抢先一步布下棋子。“我们计划为迪士尼适当增加上海地区门店，其中部分门店就会有针对性地布局在迪士尼周边区域。”锦江之星总裁徐祖荣透露，目前公司已经有了具体的合作项目。他还表示，目前看来，业内已经有所动作不止锦江一家，而多以经济型酒店为主。原本大家都不敢在那里开店，迪士尼一来，都开始行动了。”他甚至担心，由于可能出现的“集中赶路”，将来分得的蛋糕反而不如预期。

但相对于锦江之星的高调，其他经济型酒店对下一步动作的表态则显得相对谨慎。汉庭相关人士表示，目前还没有详细的针对迪士尼项目的计划。而如家和7天的相关人士则表示，公司不会为了某个具体项目特意去多开设分店，需要综合考虑各方面因素。

除了酒店业，迪士尼所能带来的丰富客流对百货零售业的带动也极具想象空间。有数据显示，迪士尼吸引的客流量可能超过1000

万。面对如此商机，上海的百货零售业将如何悉数消化？

事实上，客源对上海来说，本身并不是问题。如何把这种“消费可能性”转变为“有效客源”，才是相关行业必须做好的文章。”上海购物中心协会研究发展中心主任俞稚玉认为，在消费越来越趋同化的背景之下，上海如何借迪士尼东风，让到沪的客人真正开始消费，是目前急需探索的方向。这包括如何开展品牌建设管理，如何进行有效的商旅结合等等。”

但是，迪士尼对上海百货零售业的业态分布却已经产生了实实在在的影响。浦东正在朝多商业中心的格局发展。迪士尼一来，未来新商业中心的建设和规划，包括南汇地区的建设和规划，都必然把迪士尼因素考虑在内。而川沙地区因迪士尼出现的聚集效应也必然向周边区域辐射。”俞稚玉说。

事实上，迪士尼对消费旅游行业的辐射范围可以超越上海，扩散到整个华东地区。业内人士表示，通过迪士尼的带动，上海周边的旅游线路都将有望与上海联动。

迪士尼这种超大型主题公园的加入，无疑是对长三角旅游资源格局的极好补充，会有效提升区域旅游品牌的吸引力。”携程旅游网络营销经理蔡莹莹表示，携程已经开始计划在长三角的线路中整合迪士尼产品，获得更多的客户和市场份额。届时，上海目前既是旅游目的地，也是最大的客源地。迪士尼项目建成后，上海将有望成为国内最受瞩目的新兴旅游目的地，吸引更多的国内外游客和过夜旅游者。”

基建行业 一次性拉动

迪士尼成功落户上海，广阔的园区面积和悠长的工期都将为基建行业带来不小的收益。

有基建行业研究员以香港迪士尼为参照，向记者分析了迪士尼项目对基建行业的影响。该研究员表示，若参照香港迪士尼和上海世博会施工流程，迪士尼成功落地上海，则将带来道路、地面建筑、隧道、酒店房产等施工业务量增加。这都将为上海地上下建筑施工企业提供业务增量和拓展未来发展前景。

此外，该研究员强调，迪士尼悠长的建筑工期将为基建行业带来不小的收益。香港迪士尼从签订协议到正式开园前后共历时5年半多，其中前3年为填海、道路、铁路、排污和树木农圃园艺工程基础设施工作，

迪士尼乐园本身游乐设施和配套酒店等建设历时2年半左右。以外界盛传的2014年为开园节点来计算，园区及其相关配套设施建设将达4年。”

有市场人士从多个角度对有望受益的公司进行分类：“从区域的角度看，若迪士尼落户浦东则处于浦东建设的经营范围，浦东建设在区域上最受益。从施工行业上看，浦东建设的地面施工、上海建工地上房屋施工、隧道股份地下隧道等施工最为受益。”

此外，该市场人士提醒，建筑材料商也将从迪士尼的盛宴中分得一杯羹。例如上海本地的瓷砖生产企业斯米克，该公司主打产品为高级玻化石和高级釉面砖系列。作为上海本地公司，可以力争上海迪士尼乐园建筑陶瓷和艺术陶瓷的庞大订单。”

物流运输 迪士尼带来大量人流

迪士尼能带来多少人流，这将直接决定物流运输行业将分享多少收益。

由于难以对迪士尼建成后的游客数量做准确的估计，有研究人员便以香港迪士尼的情况作了一个类比。他表示，初步预期，上海迪士尼的预计面积为香港的4倍，上海本地居民数是香港的2.5倍，2007年外来旅客是香港的3倍。因此，上海迪士尼旅客量达到香港的2倍问题不大，即每年超过1000万人次。参照日本、巴黎迪士尼的人数，这个数字也是比较现实的。”该研究员认为，上海迪士尼项目建成后，若游客达1000万级规模，每年至少为上海带来新增游客300万-500万人次。

专业咨询机构同样对迪士尼这类的主题乐园吸引客流的能力信心

满满。普华永道此前曾发布《2007-2011年全球娱乐和媒体前瞻报告》，其中有关主题公园发展的预测认为：亚太地区将成为全球主题公园消费增长最快的地区，总消费将从2006年的62亿美元增长到2011年的81亿美元，增幅为5.5%，而游客总数也将从2006年的2.44亿人次增长到2010年的2.83亿人次，增幅3%。

显然，这将对上海本地的客运带来巨大的利增效应，并将直接刺激上海本地的交通运输类上市公司。该研究员表示，东方航空、上海航空、上海机场、交通股份、强生控股、申通地铁等上市公司将从中直接受益。此外，庞大的园区建设工程以及开园后众多的消费品需求，还将为物流行业带来商机。

文化产业 借鉴意义更大

迪士尼的运作堪称文化传媒产业的典范。迪士尼乐园落户上海，也为包括迪士尼授权为基础的影视及动漫产品的开发、广告、出版印刷、有线电视等文化产业带来无限遐想。但业内人士专家提示，中国文化企业分一杯羹的效果有限，更多机会在于借鉴。

对于迪士尼乐园可能带来的集群效应，中投顾问文化行业研究员蔡灵称，照目前来看，预计每年主题乐园的游客量将达到1000万，并为上海带来300万-500万的文化消费群体。国家文化产业创新与发展研究基地文化市场研究中心主任李康化也指出，迪士尼落户上海，将使沪上文化消费首先获益。但与地产、旅游相比较，文化产业链的辐射力更强、可到达范围更广，是最不具有区域局限性的关联行业；再加之上海本身是极富吸引力和辐射力的城市，因此，对文化产业的带动将有更大的扩散效应。”

但同时业内专家提示，中国文化企业分一杯羹的效果有限，更多机会在于借鉴。中国传媒大学副校长丁俊杰对本报记者表示，迪士尼上下游产业的开发已经被总部发挥用尽，其原

创性元素已经完全实现了产品化，中国企业与之合作的获利空间已经不大，授权产品的分成收入也很有限。

中国文化创意产业是要与国际市场接轨，但必须立足本土文化和本土市场；这样的创意开发才更有潜力、更有市场价值。”他说，中国企业更应借此机会学习迪士尼的管理技巧和经验。”

在这方面，建成芜湖方特欢乐世界的华强集团就深得迪士尼真传。华强集团总经理助理尚琳琳在接受本报采访时称，目前，虽然门票及餐饮消费仍是主题公园的最大收入来源，但以迪士尼为目标，方特也在打造自己的主题玩偶代表。

迪士尼也不是一天建成、亘古不变的。”李康化表示，国内主题公园亟需龙头企业；只有它们成功把握受众的有效需求，才能获得滚动投资的可持续发展效果。迪士尼的运营经验，才最值得国内文化企业借鉴。”

而在受益公司方面，涉及旅游业务的东方明珠可能会受到利好影响。银河证券传媒分析师许耀文指出，迪士尼主题乐园的旅游热潮会带动东方明珠的旅游业务向好。

专家观点

迪士尼有望每年带动上海服务业近500亿产值

◎记者 于兵兵 ◎编辑 衡道庆

随着上海迪士尼项目正式获得批准，一个建设周期可能超过十年的巨无霸项目将横空出世。这样一个巨无霸项目究竟对上海经济意味着什么，也是业内高度关注的话题。

一份来自政府部门的研究报告显示，以每年3000万和游客数量计算，其全年的门票销售近60亿元。按照以往的迪士尼产业链效应，1元钱的门票将拉动8元钱的消费，也就是说，单计算行食住、游购娱等最基本的游客消费，迪士尼每年带来的服务业产值将达到480亿元。由此，上海旅游、酒店、餐饮、观光、交通等产业将直接受益。

一位在2001年亲赴奥兰多考察迪士尼项目的上海专家告诉记者，20世纪60年代，为了发展本地经济，奥兰多市政府引入了迪士尼项目，经过5年建设后对外开放。很快，奥兰多由一个农业县发展为重要的旅游城市，80%的就业人口直接或间接为迪士尼世界服务。目前奥兰多年旅游收入过百亿美元。

并不是每个迪士尼都赚钱。我们在考察中发现，迪士尼项目不能做成微型或袖珍的，一定要大，才能让游客尽兴，才能形成规模经济。香港迪士尼面积1.26平方公里，东京迪士尼0.43平方公里，巴黎迪士尼1.26平方公里，但奥兰多迪士尼有111平方公里。”专家称。

480亿元的收入只是吃用住行等最

直接的服务业，这里不包括周边土地和房地产、不包括动漫等文化产品和工业增加值。更大范围的迪士尼经济拉动是无法量化的。但一个可以比较的数据是，去年上海浦东新区的GDP也不过3150多亿元。迪士尼项目一旦全面建成并投入使用，对上海经济贡献将是巨大的。”专家表示。

另据了解，数年前，上海为提高旅游竞争力，向中央申请了72小时落地免签证政策，最终获得的批复是批准48小时免签证。“一旦迪士尼建成，上海不排除重新申请72小时免签证。这在技术层面上没什么问题。”知情人士透露。

而根据目前迪士尼项目的选址情况，其到上海浦东国际机场的距离仅10公里左右。大巴车开过去也就十几分钟。到时候将迪士尼专线大巴直接开进浦东机场出口处是非常可行的做法。”专家表示。

与迪士尼有关的另一个重要话题是哪些企业可能参与建设。此前，上海市政府公告表示，将有上海和浦东国资企业代表中方出资。一位接近浦东新区政府的人士向记者透露，陆家嘴集团作为浦东最具投资实力的国资企业，最有可能入选中方出资团队。起码在数月前的消息来看，这个团队中是有陆家嘴的。但是如此重大的项目可能随时会有新的变化与调整，不排除在最后时刻有所变更。另外，即便是有陆家嘴集团参与，和上市公司之间也不会很快出现太多关联。”这位人士称。

上市公司反应

中路股份：借迪士尼东风开辟新业务

◎记者 杨伟中 ◎编辑 衡道庆

上海迪士尼项目获批的消息昨天公布之后，中路股份董事长陈荣在第一时间接受了记者的采访，就公司如何借迪士尼东风”谋求进一步发展的问题进行畅谈。

中路股份主厂区位于上海浦东的南六公路沿线。据悉，当初为了建成花园式工厂效果，其占地700亩的厂区中有近一半面积为绿化布局。中路股份会借此机会对这些空地实施房地产开发吗？陈

荣表示，上述700亩地均为工业用地性质，不太可能用来进行住宅地产开发，但可以用来开发与上海迪士尼相配套的一些项目，如物资储备方面的物流服务区。中路股份已就此事同上海迪士尼乐园筹办处有关负责人进行了接洽。此外，公司还将利用交通之便围绕迪士尼乐园的消费群体，进行特色化的商业设施开发。

陈荣最后强调，现在还处在谋划布局阶段，要产生具体的经济效益还有待时日。

链接

当年港股未起迪士尼旋风

1999年11月，迪士尼乐园宣布落户香港，不少个股受益，比如在大屿山有着众多物业的香港兴业国际(00480.HK)，以及包括周生生(00116.HK)、六福集团(00590.HK)等旅游类消费股，但是当年涨幅均小于同期恒指涨幅。以兴业国际为代表，1999年内最高价出现在6月下旬，最高涨幅为55%，至年末，涨幅收窄至15%，同期恒指涨幅超过60%。

在迪士尼开园之前，旅游类消费股表现好于大盘。堡狮龙(00582.HK)从2004年初至2005年9月股价上升近10倍；慕诗国际(00130.HK)同期涨幅达165%；周生生、六福集团、莎莎涨幅都明显高于恒指同期表现。不过，分析师认为这并非因迪士尼而起，而是因为由于内地和香港签署了CEPA协议，开放了“自由行”，使得内地游客访港量激增，从而刺激相关公司业务改善而带来股价上升。(郑晓舟)