

Focus

# 上海迪士尼规划总面积107平方公里 将分三期滚动开发

经历十多年曲折的上海迪士尼项目终于落地。11月4日8时30分,上海市府新闻办授权宣布,上海迪士尼项目申请报告已获国家有关部门核准。

◎记者 吴芳兰 ○编辑 衡道庆

## 首期投资 244.8 亿元

上海市府新闻办表示,目前,项目中美双方正就合作的具体内容和细节进行深入磋商,将长期合作在上海浦东新区共同建设世界一流的迪士尼乐园。

据接近该项目的有关人士透露,上海迪士尼乐园项目共分为三期,实行滚动开发,其中,首期面积约4平方公里,首期投资约244.8亿元。整个乐园项目涉及原浦东和南汇两区,呈梯形状。

目前,该区域的首批征地工作已经展开,根据相关征地公告,川沙新镇A-1地块土地储备项目,征地面积为4089435平方米,范围西至A2高速公路,北至A1高速公路。

关于双方具体合作方式,新华社报道称,上海方面将与华特迪士尼公司成立一家合资公司,具体负责项目投资建设,上海和浦东新区的大型国有企业将代表中方出资。

不过,据记者了解,在合资公司之外,上海将先成立一家一级土地开发公司,主要负责相关土地拆迁及平整等工作,目前正处于前期筹备阶段。据了解,股东方包括上海陆家嘴集团和上海市浦东土地发展(控股)公司等。

其中,陆家嘴集团为浦东新区国资委控股的四大开发公司之一,主要负责国家级开发区陆家嘴金融贸易区的土地成片开发和综合经营。

上海市浦东土地发展(控股)公司网站显示,该公司是1992年8月28日成立的国有企业,注册资本为26.66亿元,1993年3月起公司隶属浦东新区领导,主要职责包括:受新区政府委托,统筹和调控浦东新区成片征地和预征土地;根据浦东新区总体规划,对成片征用后的土地通过控股方式,组织或组建相关企业进行前期开发,对部分土地进行土地使用权转让等。

## 规划总面积达107平方公里

记者昨日从有关渠道了解到,上海方面呈报中央的迪士尼项目土地规划,包括乐园和度假村等周边配套规划区域,总面积达107平方公里,规划中的地铁二号线将穿过该区域。

这一面积与原川沙新镇面积相当。公开资料显示,川沙功能区域(新镇)位于浦东新区东南,指原川沙镇、机场镇行政辖区范围及浦东国际机场范围,行政区域面积139.83平方公里,

## 迪士尼频道如何落地仍存悬念

◎记者 温婷 ○编辑 衡道庆

昨日上午8:30,上海市人民政府新闻办公室与华特迪士尼公司双双披露,上海迪士尼项目申请报告已获国家有关部门核准。据记者多方了解,此次获批的只是主题乐园的建设项目,具体合作细节仍有待上海政府与华特迪士尼的谈判确立,而广受关注的迪士尼频道问题,目前仍无定论。

对于获批项目的合作细节,华特迪士尼公司中国企业传播负责人黄晨透露,主题乐园项目将以合资公司的形式运营,但双方持股还要通过历时数月的谈判才能确定,所涉地块以及具体投资金额也在商讨中。乐园最早将于2014年对游客开放。

广受关注的频道绑定落地问题,此次并未披露。黄晨表示,华特迪士尼公司的电影、电视、频道等业务也在继续拓展在中国的合作,但与此次公布的主题乐园获批并无太大关联。另有迪士尼公司人士透露,后续以主题公园衍生的频道及文化产业的合作也必将展开,但不同方面的合作还需经过包括广电总局、文化部及商务部等部门的审批。

一位接近广电总局的业内人士透露,迪士尼频道问题的三缄其口源于体制障碍。据悉,国家广电总局对于频道的审批和所属权有严格规定,要求全资国有;即使在WTO条款中,频道资源也是受到保护的。

因此,该人士分析,迪士尼频道落地可能有三种形式:一是频道的变相承包,新闻集团和维亚康母也曾作过类似的尝试,但均被叫停,因此迪士尼在上海炮制此法的可能性不大;二是在国内建立代理公司,以节目输

规划人口约35万人,设7个社区,下辖65个村、38个居委会,常住人口31.8万,流动人口常年保持25万。

不过,目前尚无法得知经国家有关部门核准的最终面积。但无疑,上海迪士尼乐园将是除美国本土奥兰多迪士尼之外最大的迪士尼乐园。奥兰多迪士尼面积为111平方公里。

迪士尼项目不能做成微型的或袖珍的,一定要大,才能让游客尽兴,才能够形成规模经济。”曾考察过奥兰多迪士尼世界的浦东发展与改革研究院秘书长杨周舞说。

曾参与南汇区发展规划的上海社科院商业研究中心主任朱连庆也表示,上海将修建原生态的迪士尼主题公园,和日本的模式接近,里面将有亚马逊河流、岛屿等原生态的景点,通过高科技元素制作出天空、西部探险等,进去的游客能身临其境。

目前,浦东川沙新镇近十年来很多土地没有开发,拆迁成本较低。此外,迪士尼主题公园里一些原生态景点,没有三到五年很难建成,黄楼、六灶等地一直预留着,此前只是开发了些乡村旅游及休闲农业等,其实也是为建立生态景点做准备。”朱连庆说。不过,上述区域相关交通配套网络已经基本成型,包括地铁二号线、磁悬浮、机场北通道等。

## 将成为上海发展新亮点

“上海迪士尼将坐拥超过2亿的长三角潜在消费人群,拥有较高的吸引力。此外,迪士尼乐园是一个世界性项目,不仅仅是娱乐旅游业,可能带动整体配套产业的发展,也是浦东新区未来10到20年的新亮点。”杨周舞说。

上海证券分析师屠俊也表示,上海迪士尼每年游客预计可能达到1000万-1200万人次,将与2010年世博会一样,成为重振上海现代服务业的重要契机。

杨周舞表示,在考察奥兰多迪士尼世界时获得的数据显示,每年到那里的国内外游客,超过3000万人次,一年门票收入就达30亿美元。此外,迪士尼周边有着连片的酒店、度假村、水疗中心、高尔夫俱乐部、商场等房产组合,这些资产不仅带来经营利润,还使得土地增值。不仅如此,迪士尼落户后,奥兰多由农业县发展成为一个重要的旅游城市,该市就业人口中,80%是直接或间接为迪士尼世界服务。

出的形式与频道合作,收取广告费;三是建立数字付费频道,进行内容合作,但必须以内资的形式存在,以合资形式运营。

中国传媒大学文学院院长苗棣则认为,若以外资媒体广泛采用的、在涉外酒店或部分社区落地的形式建立频道,对迪士尼来说是不划算的。但不排除考虑到迪士尼乐园对于文化产业及衍生产品的广泛带动作用,有关部门会对这一频道采取特殊政策的可能性。

对于制播分离之后的上海文广能否为迪士尼频道落地开一条口子,上海文广运营中心一位负责人对本报透露,以购买节目的形式,上海文广曾与华特迪士尼打过交道,但受有限限制,更深入的视频合作还未听说过。另一位接近决策层的人士则透露,合建频道的可能性不大。也许以后体制上的突破能带给我们更多合作机会吧。”他表示。

也有业内人士认为,模仿新闻集团落户长三角的方式,不排除上海市政府与迪士尼的合资公司,以“上海乐园频道”的方式提出申请,落户长三角。该人士指出,合资公司的形式可能得到广电总局的特批,但超出长三角的范围难度会很大。

从迪士尼全球运营模式来看,其四大主要业务领域包括主题乐园和游乐场、影视内容制作、媒体网络平台和与其他相关消费产品。据其2008年财报数据显示,主题公园所占收入只有30%,居第二位;而占比最大的就是媒体网络,达到43%。分析指出,从产业链角度出发,迪斯尼项目建成后,将为专营玩具生产、广告、出版印刷、有线电视、互联网等行业迎来大商机。



上海浦东新区川沙新镇迪士尼概念地块昨天上午以11.9亿元最终成交。图为媒体守候在拍卖场外 本报传真图

## ■热点关注

# 迪士尼地块拍出 11.9 亿天价

◎记者 李和裕 ○编辑 衡道庆

昨天一大早就传来上海迪士尼获国家有关部门核准的消息,随即一天之内2幅迪士尼概念的川沙土地受到开发商疯狂争夺,最后分别以264%和427%的高溢价率成功出让。

## 住宅地价赶超周边房价

价格真是高得离谱。”在昨天土地正式竞拍以及迪士尼落地尚未正式公布前,业内早已认定这次出让的川沙土地将因迪士尼概念而飙出高价,但最终的结果仍让在场的人表示“不可思议”。

昨天上午,上海土地交易中心的观摩大厅被前来了解浦东川沙新镇A08-03地块出让情况的人围得水泄不通,而上海迪士尼获批的消息又让在场的每一个人更为兴奋,因为该地块与迪士尼预留地的直线距离约3.3公里,他们可以亲眼目睹迪士尼项目获批的消息公布后,该地块第一幅土地的争夺。

不过,预期中的激烈角逐并没有出现,上午10点挂牌截止前的最后一轮报价,当国企厦门象屿集团旗下全资子公司上海象屿置业直接叫出11.9亿元后,其他如保利、绿地、界龙等意向拿地的14家开发商均立刻放弃。

其实,这样的局面并不难理解。地块资料显示,规划用途为普通商品房的A08-03地块东至华夏二路,南、西、北各临尚未入市的地块,出让面积为56570平方米,规划容积率不大于1.5。而以总价11.9亿元计算,该项目的楼板价已高达14024元/平方米。要知道,这幅土地挂牌起始价不过3.268亿元,折合楼板价仅3851元/平方米。

“当上海方面透露迪士尼项目本周会有消息后,这块地的挂牌价格就

不断被刷新,这当然也是在意料之中的。就地块本身而言,虽然其所处区域发展前景看好,但由于楼板价已经超过了周边一些商品住宅的售价,算上各类税费和开发成本,预计项目未来保本售价要在19000元/平方米左右。”方方地产机构的咨询部经理赵豫川向记者表示。

据他介绍,川沙城区去年以来有多个商品住宅项目上市。如和憬家园、玉宇新苑等,成交均价一直保持在13000元/平方米左右,品质好一点的鼎盛名流苑、御景家园等,成交均价在15000-17000元/平方米。

## 商业用地更显现辐射效应

昨天上午住宅用地的高价出让,似乎又为下午迪士尼预留地周边另一幅商业用地——浦东新区川沙新镇B03-13A地块的交易增添了动力。该地块东至规划停车场、南至欧洲苑小区、西至妙境路、北至公共通道,可建面积不过3056平方米,挂牌起始价939万元,折合楼板价仅约3072元/平方米。但与上午住宅用地出让截然不同的,该商业用地引发了竞价大战。

下午2点挂牌截止后,主持人宣布进入现场竞价阶段,虽然最后的挂牌价已经被翻至3000万元,但18家报名参加挂牌的企业中仍有14家决定留下来继续参加拍卖。直至2点40分左右,竞价才告一段落,上海浦东新区房地产权综合服务有限公司在39轮叫价后以4950万元、相比底价溢价427%的高价获得“来之不易”的胜利。

“夸张了,楼板价每平方米超过16000元。其实主要是这块地体量小,所以总价低,否则按溢价率算,可说是今年上海被疯得最疯狂的一幅地。”在场的业内人士对记者直言。

不过也有分析指出,迪士尼乐园附近的商业项目的受益高于住宅项

目,这可能是商业用地更受青睐的原因之一。因为迪士尼本身就是一个商业综合体,建成之后可以大大拉动餐饮、交通、酒店等各项服务业。据保守估计,迪士尼落户上海将为上海每年带来至少1000万的旅游人次,带来的相关商业效益也可想而知。”

从川沙地区目前的现状看,商业配套仍显滞后,那么迪士尼所产生的利好辐射可能对商业地产来说更为明显,比如相关路线的沿线商铺的收益会大幅提升。”戴德梁行商舖华东区主管韦泽铭也表示,“还有当游客准备前往迪士尼,可选择各种交通方式,那么轨道交通、公交的相关站点,自驾车的停车地点等,都是商业效应的辐射区域,开发商自然也会考虑抢占先机。”

在迪士尼引发的拿地热情背后,我们不能忽视的还有这座乐园对整个相关区域的楼市价格体系的重大影响。

真是巧了,在迪士尼消息公布的同一天就卖了2幅地,而且一幅是住宅用地,一幅是商业用地,这以后不就成为了川沙土地价值的‘风向标’了?”在昨天的土地出让结果揭晓前,就有市场人士对记者这样表示。

细细想来,他的看法不无道理。根据官方网站的数据,除了昨天的2幅,自2005年以来川沙区域的土地供应总量只有5幅,且无住宅用地,所以对开发商来说,在川沙拿地几乎没有参照,但在昨天的土地出让后,川沙的土地价值可就“有底”了。

“其实自1997年以来就有迪士尼‘落户’的传闻,但由于始终没有得到国家批复,有关区域的土地开发也像被搁浅一样,而如今终于一块石头落地,川沙板块的土地反而具备了稀缺性,据悉川沙未来还会有各类土地推出,照昨天的出让情况看,区域地价有望继续飙升。”上海中原研究咨询部的分析师直言。

## ■各方反应

### 香港各界人士: 沪港迪士尼可合作互补

香港迪士尼乐园度假区管理层、特区政府官员和商业界人士4日表示,最近获批的上海迪士尼乐园可以与香港迪士尼乐园互补合作,两个乐园的客源地区有所不同,香港迪士尼乐园也有其独特之处,相信仍会有吸引力和竞争力。

香港迪士尼乐园度假区行政总裁金民豪表示,上海迪士尼项目获批是迪士尼公司在市场发展中的又一重要进展,中国是一个充满活力的重要市场。迪士尼公司今年7月已宣布香港迪士尼乐园的扩建计划,这是迪士尼公司在亚洲区内的一项重要投资。香港迪士尼正在努力推进计划落实。

香港特区政府商务及经济发展局局长刘吴惠兰表示,香港和上海的两处迪士尼乐园度假区可以互补合作,因为中国经济发展迅速,是一个庞大而有潜力的市场,足以容纳两个迪士尼乐园。此外,香港迪士尼乐园扩建工程将于年底动工,未来两三年会有新的园区落成。

她还表示,香港可以与周边地区合作,扩展多方旅游,包括一程多站旅游。

香港旅游事务专员方舜文表示,对香港迪士尼乐园的吸引力和竞争力有信心。

### 迪士尼总裁: 迪士尼落户上海 是一个里程碑

美国华特迪士尼公司总裁兼首席执行官罗伯特·伊格尔3日说,迪士尼落户上海是“迪士尼在中国内地开展业务的一个里程碑。”

上海市人民政府新闻办公室当天早些时候授权宣布,上海迪士尼项目申请报告已获国家有关部门核准。目前,项目中美双方正就合作的具体内容和细节进行深入磋商,将长期合作在上海浦东新区共同建设世界一流的迪士尼乐园。

伊格尔在一份声明中说,“中国是世界上最有活力、最令人兴奋并且地位也最重要的国家之一”,迪士尼公司将与其上海合作伙伴一道,为最终达成该主题公园的建设和运营协议,以及开始在上海浦东地区开展初期建设工作而努力。

迪士尼公司还表示,它与中国的关系由来已久。它的第一部动画片就曾于上世纪30年代在中国上映。现在北京、上海和广州都设有办事处,拥有员工600多人。

迪士尼公司目前在世界上经营着5家主题公园,分别位于美国加利福尼亚州、佛罗里达州、日本东京、法国巴黎和中国香港。

(新华社)