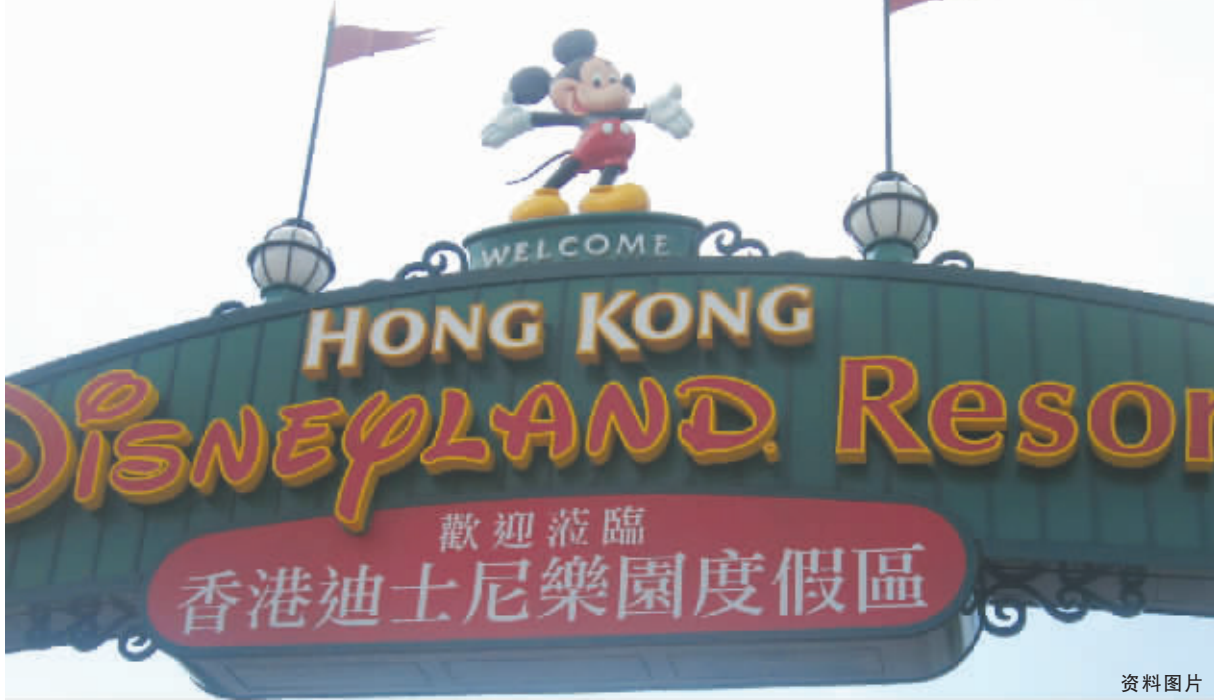


# 迪士尼确认在上海建主题公园

耗资244.8亿元,项目获批原则上没障碍,最早于2014年对游客开放



资料图片

上周五,有媒体报道美国迪士尼总部与上海市政府签订关于迪士尼项目的框架协议,随后,美国华特迪士尼公司打破缄默,发出声明指出,将把与上海市政府共同拟定的申请报告提交中央政府审批。

知情人士透露,上海已经做好建设迪士尼项目的各项准备工作,项目获批原则上没有障碍。

《洛杉矶时报》引述迪士尼发言人莱斯利·古德曼(Leslie Goodman)的话称,该公司一直在商讨在上海建设主题公园的可行性,近日公司与上海市政府共同拟定了一份申请报告,并将把报告提交中央政府审批。古德曼形容该进展为冗长商讨过程的“里程碑”,但拒绝透露其他详情,包括呈请报告的具体日期和中央政府的审批时间要多久。

而迪士尼总部与上海市政府签订的这份项目建议书主要是在沪建设主题公园定下法律和财务框架。根据所签订的协议,迪士尼将持有上海迪士尼乐园43%的股份,当地政府所有的一家合资控股企业则将持有57%股份。

据了解,这一内地首个主题公园项目预计耗资244.8亿元,一期占地约1.5平方公里,最早于2014年对游客开放。虽然声明中未明确介绍主题公园的所在地,但根据此前报道,上海迪士尼项目已经敲定位于上海浦东川沙和南汇交界的黄楼区域。“在中央尚未做出正式批复的情况下,具体位置可能有些许微调,但靠近上海浦东国际机场的大体方位基本明确。”业内人士称。

知情人士介绍,和全球各地的迪士尼项目相比,上海迪士尼将被列入超大规模行列。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、媒体网络平台和其他相关消费产品。而迪士尼项目可能为A股资本市场带来包括房地产、影视娱乐、出版印刷、媒体网络、玩具生产、特许经营、广告、商业等一系列领域的龙头企业。

去年以来,随着房地产和金融业遭遇下行风险,上海经济的快速稳定增长受到考验。由此,2010年世博会和迪士尼项目的启动显得更加受人瞩目。“应该说上海是全国率先尝试产业升级和转型的区域,服务业一定是未来拉动上海经济的重要支点。”

快报记者 于兵兵

## ■延伸阅读

## 专家泼冷水:沪迪士尼未必盈利

### 川沙地价 10年涨了几百倍

李国强的电机修理店,位于川周公路南边的黄楼村。“网上说的都是骗人的,我们已在这里等了10年,迪士尼还是不来。”他反复用手比画着“十”字,有点郁闷地告诉记者,1998年开始,黄楼村及附近的区域就陆续动员拆迁,所有的当地人都知道,这里要修建迪士尼乐园。

李国强透露,相当一部分村民将平房翻修成了两层小洋房,以便将来能多拿一点拆迁补偿。同时,人均1亩的耕地也转让给了村集体,村集体再将土地转让经营。黄楼村的土地,许多转让给了华丽绿地园林公司,该公司根据当时每亩稻谷产量折合收入,作为绿化补偿给当地居民,当时一亩地的补偿是400元/年。

也有人士告诉记者,其实土地还没被正式征用,要等修建迪士尼的批文下来,到时包括宅基地在内的征地补偿,还是算在当地村民头上。

黄楼村一位83岁高龄、戴着黑框老花镜的老太太显得迫不及待:“迪士尼是不是要来了?赶快来吧,我都80多岁了,不能再等了!”

迪士尼要建在川沙镇的消息传开后,川沙镇的土地价格开始上升,地价的算法也从按亩计算,变成了按平方米和按天计算。

据当地人士介绍,规划区的6平方公里区域里,一共有7个村。这7个村的耕地,皆在1998~2003年以预征方式转让出去。村集体土地除了租给园林公司,也有作为厂房用地出租的。记者看到,在乡村公路旁,多处可看到写着出租厂房的横幅。

“现在出租的价格,每天每平方米从0.8元到1元不等。”当地人士透露。按照每天每平方米0.8元计算,一亩地每年用来出租厂房可收入19万元左右。这与土地转让合同上400元/亩·年的补偿价格相比,10年间,当地的土地价格涨了几百倍。

于是,处于迪士尼乐园核心规划区的上市公司界龙实业,因为有300亩土地毗邻规划中的迪士尼乐园,每次有关迪士尼乐园项目进展的传闻一披露,其股价就飙升。

### 利好兑现 小心周围房价不涨反跌

从上海要建迪士尼乐园的消息公布时起,与迪士尼乐园相关的上市公司和周边的房地产开发项目,就是各家投资机构 and 投资者炒作的对象。

川沙的楼盘由7000元/平方米,上涨至目前的12000元/平方米。靠近迪士尼乐园规划区的上海艺泰安邦,也从3000元/平方米涨到目前7000~8000元/平方米。在当地拥有土地最多的界龙实业,更是迪士尼题材频频炒作的对象。

但中原地产香港公司研究董事提醒说,在迪士尼乐园落户香港前,周边房地产价格猛涨。但迪士尼真的来到香港后,楼市的泡沫消失了,周围的房地产非但没有涨价,反而价格下跌。

卫明不动产智库负责人蔡为民也认为,上海迪士尼对周边的住宅几无任何影响,反而会因为游客太多,影响居民出行的便捷,造成当地住宅的成交惨淡。唯一利好的只会是迪士尼周边的商业地产,但如果商业地产项目离得太远,也无法获益。

一位房地产评估师计算得出,整个上海迪士尼的土地征用费用将高达1752亿元。

截至目前,规划区大部分用地仍是集体性质的农业用地。据南汇区房地局工作人员介绍,上述土地需要先由土地管理部门征用,而后通过挂牌拍卖,上海迪士尼再将它购入。据了解,政府支付的费用,除了上述土地的动迁补偿费外,还包括青苗费、农耕地占用费、搬迁费等其他法律规定的费用。

五合国际五合智库总经理邹义介绍,一般情况下,土地起拍价比动迁补偿费用略高,政府可能获利。不过,迪士尼项目情况特殊,政府可能做出牺牲,使土地起拍价低于动迁补偿费用,以免给项目运营造成巨大的负担。

即使如此,规划区的土地拍卖价格仍不便宜。即使按照2003年上海市公布的基准地价,上海迪士尼规划区的土地价格也要600~910元/平方米。以600元/平方米计算,仅土地成本一项就需要花费36亿元。

### 前车之鉴 香港迪士尼一直在亏

“假如迪士尼乐园最终能登陆上海,一定不要答应对方过于苛刻的条件,那会大大降低项目的盈利可能性。”一位香港地产商人直言。

该人士认为,香港迪士尼乐园之所以一直亏损,主要原因是美国方面向中国香港索取高额的专营费用,特区政府仅能从中获得很小的收益。根据协议,特区政府以注资、拨地及贷款方式占有项目57%的股份,迪士尼注资245亿元,拥有43%的股份,投入品牌,并从中收取专营费用和管理费。

此前有媒体报道,上海迪士尼不会沿用香港模式,而采用日本迪士尼的合作模式,即由政府提供土地和绝大部分建设资金并控股,日常管理交给美方团队,同时每年向迪士尼公司支付品牌费和经营收入提成。

除了品牌费用和管理费带来的盈利压力外,上海迪士尼还有可能遇到内容方面的难题。去过美国迪士尼乐园的上海人DENNY表示,去过一次迪士尼,就不愿意再去了,因为那里的游览项目更新速度缓慢,毫无新意。他认为,除了14岁以下的儿童,没有人永远喜欢“米老鼠”,上海迪士尼怎样吸引回头客,会是一个大难题。

上述香港地产商人也称,香港人厌恶了守旧的迪士尼乐园,更喜欢逛常换常新的海洋公园。“美国的文化过了高峰期,开始走向没落,不能持续吸引游客。反而是海洋公园、野生动物园之类的自然主题乐园,更具吸引力。”

卫明不动产智库负责人蔡为民也认为,上海迪士尼在刚开业时,或许会吸引很多游客,但中长期的盈利前景极难预料。“(游客们)去参观一两次也就够了,不会经常去的。”如果回头客不多,盈利前景就会不妙。

对于上述说法,上海社科院商业研究中心主任朱连庆表示反对。朱连庆认为,“如果不好,就不会有那么多的地方争抢。”与香港迪士尼不同,上海迪士尼在内地将辐射的区域是唯一的,因此它辐射的范围不仅是上海地区,还会影响长三角乃至更大的范围。

据《每日经济新闻》

## “上汽挥泪斩双龙”追踪

### 双龙汽车总裁CEO双双辞职

向法院提交托管并破产保护申请后,双龙的人事发生地震。1月10日,韩国双龙发出消息,其总裁崔馨铎和CEO张海涛双双辞职。

双龙汽车表示,首席执行官张海涛之所以辞职,是因为上汽集团发生内部人事变动,上汽是双龙的大股东,持有双龙51%的股份。更为注目的是总裁崔馨铎的消息。双龙表示,总裁崔馨铎因个人原因辞职。

双龙并未进行更多解释,也未宣布接替的人选。

西南证券分析师表示,总裁和CEO双双辞职显然是对破产危机的引咎辞职。此前一天,因为现金短缺,双龙汽车向首尔地方法院提出了回生程序启动、财产保全处理及全面禁止命令等法院托管申请。如果在托管期间未能有效重组,法院可能宣布双龙破产,并进入清算程序。《京华时报》供稿

### 失业率触16年新高 美股大跌

由于美国去年12月份的失业率攀升至近16年来的新高,市场担心美国经济持续衰退,9日纽约三大股指均大跌。

美国劳工部盘前报告,2008年12月份美国非农业部门就业岗位减少52.4万人,好于市场预期,但失业率攀升至7.2%,达到近16年来的最高水平,同时2008年的新增失业人

数创1945年以来新高。

到纽约股市收盘时,道琼斯30种工业股票平均价格指数比前一个交易日跌143.28点,收于8599.18点。标准普尔500种股票指数跌19.38点,收于890.35点。纳斯达克综合指数跌45.42点,收于1571.59点。

欧洲主要股市当天也纷纷下跌。综合新华社报道

### 汇源给员工父母发千万红包

在金融风暴的冲击下,国内很多企业为抵御寒冬,选择紧缩银根,节省开支,而汇源集团董事长朱新礼却宣布,集团拿出1000多万元,给员工父母发红包,并已于1月10日正式发放。

汇源将福利延展至企业员工亲属,这在企业界也是少见,而这也是公司去年宣布拟出售灌装业务给可口可乐后,增强

团队凝聚力的一个重要举措。

针对业界关于可口可乐并购汇源的各种说法,朱新礼当天既是鼓舞员工士气,又像是向媒体做一公开表态:“1992年,我们提出用外国人的钱,买外国人的设备和技术,产品出口再赚外国人的钱,我们做到了。这次,汇源集团拟将果汁灌装业务出售,无非是1992年故事的再版。”《京华时报》供稿

### 去年12月银行新增贷款7400亿

记者日前从权威渠道了解到,在放松信贷管控,鼓励银行增加信贷投放政策的刺激下,2008年12月份金融机构的新增贷款达到了7400亿元人民币,创下了继2008年1月份以来的单月新增最高额。由此,2008年12月份的人民币贷款余额突破30万亿元,贷款增速达到19%。而2008年全年的贷款新增额也接近5万亿元。

业内人士分析说,新增贷款的爆发式增长原因有二。首先是因为商业银行执行“信贷支持经济发展”的措施,在经过一系列的规划之后,纷纷圈定了新增信贷投放的目标;另外也是因为,银行在2008年年末不用像往年一样,为了完成全年新增信贷的指标需要“勒紧腰带”。同时,这一爆发式的增长,也再次证明了银行事实上并不存在“惜贷”问题。快报记者 苗燕

### 国内车企大多未完成年度销量

昨天,全国乘用车联席会公布去年12月汽车市场销量数据。相关数据显示,2008年,大部分车企未能完成年初制定的目标。另据预测,2009年的中国车市也不容乐观。

乘用车的最新数据显示,2008年乘用车市场累计销量为643万辆,同比增幅为7.4%。其中12月轿车市场销量约50.1万辆,MPV销量约1.8

万辆,SUV销量约4.4万辆,其他约8万辆,乘用车合计销量约64.3万辆。

据太平洋证券研究院研究员谈际佳表示,据他们统计,只有东风有限和东风本田完成了年度目标。上海通用、北京现代、奇瑞只完成了年度计划的75%左右,东风标致雪铁龙仅完成年度目标的64%。

快报记者 宦璐

### 国内钢材价连续第五周上涨

昨日,国内钢铁咨询机构MY STEEL报告显示,国内钢材市场新年第一周各品种价格全面上扬,这也是继去年12月份以来的连续第5周上涨。其中建筑钢材价格小涨,中厚板大涨,冷热卷板继续反弹。

上周国内主要市场20mm螺纹钢平均价位在3810元/吨,较元月1日上涨70元/吨。据统计,上周我国共有44家螺纹钢生产企业调整

了出厂价格,36家线材生产企业调整了出厂价格,仅有1家下调出厂价格。快报记者 徐虞利

### 打电话买车险,商业险省更多

现在,私家车主拨打4008-000-000投保平安电话车险,服务品质与其它渠道一样,保障相同保费却能省更多,春节前投保客户可获得新春精美贺年封还有机会体验超值服务!另外两年未出险交强险最高还可下降20%。除价格优惠外,提供三分钟快速报价、免费送单上门、POS刷卡缴费服务,让车主省钱、省时、更省心。