



门匾上的题字已经残缺不全



“统一嘉园”这个公交站名,诉说着昔日风光



曾经的地标青铜鼎,如今落寞无比

# 荒废7年的太湖宝地

## 2005年,无锡主题公园“统一嘉园”宣告破产 十几万平方米土地和六万多平方米水面闲置至今 一哄而上的吸金年代过去后,主题公园何去何从?

在无锡80多公里的太湖湖岸线边,有个名噪一时的主题公园——统一嘉园,这个江苏首个由民营资本涉足开发经营的主题公园,凭借电视剧《镜花缘传奇》而轰动一时。时过境迁,从1994年开始立项建设,到2001年9月正式开园,再到2005年底宣告破产,这个红极一时的主题公园只存活了短短4年多时间。更可惜的是,占据绝佳太湖风光资源的统一嘉园在破产拍卖遭流拍后,闲置至今,7年来一直无人问津:一方面没有企业肯接手再开发,另一方面,深锁的大门又把游人挡在了门外。和统一嘉园有着同样命运的,还有它边上的无锡市特技娱乐枪战城,这个以国防教育为主题的主题公园,1993年左右开始建设,正式开园也曾风光一时,但到了1997年左右,就因为经营问题闭门谢客了。如今,枪战城已经成为小工厂的生产场所和一片瓜果蔬菜地。以三国城、水浒城等主题公园名噪全国的无锡,在主题公园的开发经营方面,遭遇了怎样的瓶颈?如何避免经营问题造成宝贵自然资源的闲置浪费?主题公园之路,今后还能走下去吗?



由盛而衰的统一嘉园如今大门紧闭

### 荒废7年的统一嘉园

坐落在太湖之滨,位于无锡市滨湖区山水西路,紧靠央视无锡外景基地三国城南面的统一嘉园,原本是江苏第一家民办旅游景点,依山傍水,坐拥太湖绝佳风景资源,气势恢宏,也曾无锡旅游市场红极一时。特别是耸立在山上的青铜鼎,犹如一个清晰的地标。

如今,站在统一嘉园的大门,如果不是当地人介绍,你很难想象眼前这个门前杂草丛生,墙面暗淡无光,大门上漆面斑驳,甚至门上已经被人钉上“木条锁”以阻止外人进入的场所,就是当年红火一时的统一嘉园。只有门口的两尊石兽还保持着威严的神态,但身上也多了风雨冲刷过的痕迹。门匾上由汪道涵题写的“统一嘉园”四个大字,如今已残缺不全,只有走到跟前,才能依稀看出这四个大字当年的遒劲有力。

“统一嘉园”这里早已荒废多年了,现在还会有什么人来玩?”见记者在大门拍照,一位附近居民感到很理解。不过回忆起当年的情景,他还是很有些自豪的。“以前人多得很,到了节假日,经常有亲朋好友来打招呼,找附近的居民帮忙进去免费玩。里面也就是些假山、亭子、神像,还有就是太湖里围着的一条长廊有点

意思,跟镜头头、鼈园这些公园内容差不多,玩一次也就算了。”

至于统一嘉园什么时候开始走下坡路的,这位居民并不清楚,不过他记得的是,后来游人越来越少,而且还发生过几次景区工作人员跟游客发生冲突的事情。再后来,他经过此地时,突然发现不但售票处、门口的工人都不见了,大门也被钉上了木条。

大门一侧的停车场上,几名男子在抽烟晒太阳。他们说自己是无锡市国联发展(集团)有限公司物业部门雇来看门的。“主要就是防止有人翻墙跑到公园里去,发生意外,特别是为了防止火灾。”一位男子告诉记者,虽然他也是无锡人,但直到过来看他,他才第一次进去过。“以前是听说(统一嘉园)这里,但又不认识(当地人),谁会花几十块钱买门票进去看,无锡的景点不一样都是这样的山山水水?”

**4年间,红火到衰败**

由于时隔多年,当年投资开发统一嘉园的梁姓企业家已找不到。通过多方了解,记者终于和当时担任统一嘉园副经理的谈先生取得了联系。谈及统一嘉园由盛而衰的结局,谈先生无不惋惜地表示,统一嘉园走到今天这一步实属“内外交困”。

谈先生告诉记者,当年央视在无锡的外景基地,从西游记宫、唐城到水浒城、三国城,开一个火

一个。见以影视剧为主题的公园如此吸引人,他们就于1994年开始筹建以清代著名小说《镜花缘》为主题的“镜花缘城”,而且还和港台的影视剧制作公司洽谈了电视剧《镜花缘传奇》的制作,而剧中的外景基地大部分就在统一嘉园的前身——“镜花缘城”中拍摄。

“从1994年开始建设,直到2000年底电视剧拍摄完成,发现如果单以‘镜花缘’为主题,可能在吸引人气方面会有不足,通过调研谈判,我们最终把它改成了吸引在内地的台胞和以爱国主义教育为主题的景区——统一嘉园。”

“当时台胞入岛是免费的,还经常跟当地媒体合作举行大型主题活动,降低票价吸引学生们前来接受爱国主义教育。”谈先生介绍,当年年度在两岸交流这个主题,引进妈祖文化,打造青铜图腾,这一系列运作还是很正确的,当时汪道涵还给统一嘉园题了字。2001年9月27日正式开园后,也是游人如织,甚至在2003年非典期间,由于他们和媒体合作主打“抗击非典、亲近自然”主题游园活动,就在附近几个景区游人稀少的情况下,他们以半价门票吸引游客,在当年5月1日一天就有上万人次前来游玩。

说起后来的衰败,谈先生认为主要原因之一还是因为外国人做不了内行事的缘故。

“投资人梁先生从外地请来所谓的职业经理人来管理,为景区的一步步失败埋下了种子。”据谈先生讲,当时聘请的职业经理人的月薪高达1-2万元,这跟他们的两三千元月薪相比,引起的意见不小,而且这些“外来和尚”也没能念好这一资产、无锡市中级人民法院开出的拍卖参考价仅为1.4亿。但即使是这样的一个低价,在当时的拍卖会上依旧没有买家领情,还是流拍了。后来,拍卖参考价降低至1.05亿余元,但还是乏人问津,最终无奈流标。

由于时隔多年,当年投资开发统一嘉园的梁姓企业家已找不到。通过多方了解,记者终于和当时担任统一嘉园副经理的谈先生取得了联系。谈及统一嘉园由盛而衰的结局,谈先生无不惋惜地表示,统一嘉园走到今天这一步实属“内外交困”。

谈先生告诉记者,当年央视在无锡的外景基地,从西游记宫、唐城到水浒城、三国城,开一个火

为一些影视剧提供外景基地,这对我们来说应该是个推广的机会,不过梁先生认为如果让影视刷剧取景,会降低景区的神秘感,所以谢绝了。”谈先生告诉记者,眼见公司发展停滞不前,再加上对职业经理人的失望,对收入差距的不满,从2003年下半年开始,景区元老级的团队成员陆续的选择了辞职,这也成为了压垮骆驼的最后一根稻草。

**相同命运的枪战城**

从统一嘉园出发,沿着山水西路往北走,在央视外景基地三国城、水浒城之间,就是无锡市特技娱乐枪战城,这个当年曾名噪一时,以实弹射击为特色的主题公园如今也已是一座被围墙围起来的荒园。进到里面,原本沟壑纵横的战场已经被人工修整后种上了蔬菜和果树,一座几何造型的射击馆则成了一个石材加工厂的场地和工人们的宿舍。

枪战城和统一嘉园的共同点是盛极而衰,不同的是,由无锡郊区杨名乡和大浮乡共同投资的这一以国防教育为主题的公园,却逢1996年的第一轮“危机”都没能渡过。当时杨名乡负责枪战城开发建设的副乡长如今回忆起这一结局,使用最频繁的词语就是“可惜”“伤心”。这位不肯透露姓名的负责人回忆说,当年是看到央视外景基地的三国城、水浒城市场红火,他们就在上级的支持下,由杨名乡出资五六百万元,大浮乡提供土地,双方合作开发。

这位负责人回忆说,1994年左右的时候,在上级的支持下,他们为枪战城添置了坦克、榴弹炮甚至是2架战斗机。而枪战城当时的军事教育、特技娱乐、彩弹射击、实弹射击等卖点也确实吸引了很多市民以及游客上门。“在当时,这样的主题,这样的内涵,别的地方都没有。”这位负责人介绍说,开园后市场很红火,

在实弹射击馆里,有的上海游客一次性就消费上千元体验实弹射击,场馆一天实弹射击的营业额有四五万元,再加上每位游客10元门票的收入,开园头两年收入也有一两百万元,虽然不多,但也已经可以养活二三十个工作人员和承担枪战城日常开销。暑假期间,还为学生军训提供场地,应该说产生的社会效益更胜于经济效益。但随着后来对实弹射击的严控,单靠门票和消费收入已经无法维持枪战城的正常运转,倒闭成了自然而然的结局。

**一窝蜂上马,一连串破产**

如今,红极一时的枪战城已经回归平静。“我们(杨名乡)亏了七百万,大浮乡的土地还在,甚至现在而言,土地还升值了。”上述不肯透露姓名的负责人坦言,经营这种主题公园,需要有长远的目光,更关键的是需要获得政府等多方面的支持。“当年是以发展经济为先,一旦你不能创收,谁还会继续投资支持你?也许相同的情况,现在来讲会更好解决得多,毕竟现在我们不注重经济效益,更注重社会效益。”

对于统一嘉园的落败,国内知名的景区营销专家郑泽国曾撰文表示,盲目跟风投资、市场定位严重偏差、过度促销等原因导致统一嘉园由盛而衰的重要原因。在当时,统一嘉园的结局也是国内众多“主题公园”命运的一个缩影。据当时新闻报道显示,10多年间全国一下子涌现出1000多家旅游主题公园,但近八成未能逃脱倒闭的命运,给国内旅游业造成3000亿元的损失。而这些衰败的主题公园最突出的共同点就是:一窝蜂上马、一连串破产。

日前,记者与郑泽国取得联系,当他得知统一嘉园至今还是当年的“老样子”时,也是十分伤感。曾任中央电视台无锡影视基地市场营销部

经理的郑泽国告诉记者,从统一嘉园选址在三国城邻近开始,他们就关注这个项目,跟统一嘉园的梁姓投资人也有过接触。“(梁)这个人对于旅游景区这个行业不是十分了解,最终由于没有一支优秀的团队,难逃失败的结果。”郑泽国回忆说,当统一嘉园在短暂无火过后开始走下坡路时,他们也在内部曾对这个“邻居”进行过会诊,得出的结论是:如果在当时统一嘉园能改变经营模式,增加经营内容的活,一年的门票收入大致可以在2000万元左右,虽然不能保证有太大的盈利,但应该可以避免破产的命运。

郑泽国告诉记者,像统一嘉园、枪战城这种想依靠成熟景区“沾光”的营销策略,初看起来计划前景很好,以为只要把“邻居”成功的模式简单复制就能“吃不上骨头也能喝点汤”,不过由于缺少自己的特点,最终往往难逃失败。在郑泽国看来,统一嘉园的自然资源要比三国城、水浒城占优。只要制订详细计划,明确市场定位,与三国城、水浒城等“邻居”在内容上出新互补,而不是简单的模仿复制,也许就不会落到今天这个地步了。

**迷茫的重生之路**

统一嘉园拍卖遭遇流标后,最后由无锡市国联集团出资收购。对此,无锡市国联集团董事长主席王锡林回忆说,当时是由于无锡市相关部门协调后,为了尽快解决由统一嘉园债务问题而引起的社会问题,最后由他们集团一次性付款8500万元买下下来。不过,由于统一嘉园土地使用性质的严格限定,目前他们集团还没有找到真正可以动手实施的再发展项目。据王锡林介绍,此前曾有一个德国的康复旅游项目想落户无锡,对于统一嘉园地块的地理位置也比较满意,但由于对方想要更

多的建筑面积,已经超出统一嘉园现有被允许的建筑规模,所以这个项目目前还只是停留在商谈的阶段。不过,出于盘活资产考虑,他们经过评估,现在已将统一嘉园以1.8亿元的价格在无锡的产权交易中心挂牌,寻找更合适的买家。

统一嘉园能否重生?记者连日来采访了无锡市规划、旅游等多个政府部门,可惜的是,对于统一嘉园的未来,无锡市至今没有一个详细的规划。

在统一嘉园所在地的滨湖区,一位分管旅游发展事务的政府部门负责人告诉记者,统一嘉园地块荒着实在可惜,但他们也是有心无力,因为目前统一嘉园的地块产权并不是他们的,规划等方面的内容还得看市级层面的相关部门决定。这位负责人表示,“吃不上骨头也能喝点汤”,不过由于缺少自己的特点,最终往往难逃失败。在郑泽国看来,统一嘉园的自然资源要比三国城、水浒城占优。只要制订详细计划,明确市场定位,与三国城、水浒城等“邻居”在内容上出新互补,而不是简单的模仿复制,也许就不会落到今天这个地步了。

在无锡市旅游部门,当提及统一嘉园的前景,相关位负责人表示,他们并不具有规划、开发该地块的权利,所以只能是“爱莫能助”。该负责人也坦言,不止是无锡,当年不少地方都曾跟风建造类似的主题公园,其大多大同小异,而且多是一些不懂旅游市场的人在投资开发,而当时政府在规划把控上也没有在这样成熟,对于这样的企业行为,不会有太多的干预,而这些大同小异主题公园的衰落,也是市场优胜劣汰的结果。

对于统一嘉园的前景,无锡市规划部门一位资深规划人员表示,位于太湖一级保护区内的统一嘉园

地块,自然资源确实很好,但从某种角度来看,可能也正是因为这块“旅游用地”开发的诸多限制条件,让一些企业望而却步。“对于太湖风景名胜区而言,生态环境保护是最重要的,任何开发不能对当地的生态环境造成影响,这是底线。越是山水资源好的地方,开发建设的时候,规划就要做得更好科学,更具有前瞻性,发展规划要跟市场走,又不能完全对市场跟风。”这位规划人员进行统一、提高的前提下,宁可在里面种点树,对市民有限免费开放,也比仓促上马再开发来得好。

江南文化与影视研究中心主任庄若江教授表示,无锡主题公园的内容存在同质化、简单化的现象,统一嘉园、枪战城的衰败结局,不仅是对当时投资经营开发的企业是个教训,在整体产业布局和规划等方面,也值得政府有关部门好好反思。

### 新闻链接

#### 发改委暂停主题公园建设

国家发改委已经下发通知,要求各地自2011年8月5日起暂停新的主题公园建设。

通知指出,虽然主题公园建设需经国务院审批,但近年来,一些地方政府开始自行审批规模较大的主题公园项目,有一些企业以此为主题开发房地产项目。为了防止各地盲目建设,自2011年8月5日起到国家新的关于主题公园具体举措出台前,各地一律不得批准新的主题公园项目。通知还指出,已办理审批手续但尚未动工建设的项目,也不得开工建设。

### 江苏省拍卖总行有限公司拍卖公告

(公告编号:LS2012005P)

受法院委托,我公司定于2012年2月28日10时在南京市江东路265号公开拍卖位于南京溧水县永阳镇凤鸣湖东划房及土地使用权。房产建筑面积692.56㎡,土地使用权面积692.79㎡,土地用途为机关办公、使用权类型为租用,评估价为278万元。

即日起接受咨询及办理竞买登记。办理竞买登记手续须交保证金30万元整,在2012年2月28日17时前汇入法院账户(户名:南京市溧水县人民法院;开户行:农行溧水支行;账号:127001040215648);汇款及其它的形式以款项到账为准,汇票、本票形式以交至人民法院财务部门为准。

预展时间:2012年2月13日至2012年2月28日 预展地点:标的物所在地  
拍卖时间:2012年2月29日10时 拍卖地点:南京市江东路265号 南京产权交易中心

拍卖公司地址:南京市傅厚岗29号  
联系电话:025-83281770 13851166673 李小姐  
南京产权交易中心地址:南京市江东路265号  
联系电话:025-88505982 沈经理 网址:www.njqcjq.com  
南京市溧水县人民法院咨询电话:025-56226688 南京市中级人民法院监察室举报电话:025-83522456

### 江苏省实施成拍卖有限公司拍卖公告

(公告编号:ZY201201P)

受人民法院委托,定于2012年2月28日举行拍卖业务,现将有关事项公告如下:

一、拍卖标的:南京市下关区中山北路11号B1713室房地产,建筑面积:129.63㎡,评估价:160.68万元;本次拍卖为第二次拍卖。

二、拍卖时间:2012年2月28日下午14:30; 三、拍卖地点:南京市江东路265号;

四、预展时间及地点:2012年2月28日-27日中午电话预约看样。

竞买资格:凡持有有效证件办理竞买登记手续,并交投标保证金15万元人民币至法院指定账户(户名:南京市中级人民法院;开户行:南京银行百子亭支行;账号:0885302010910361361,保证金冻结截止时间2012年2月27日17时,汇票、本票形式以交至人民法院财务部门为准,其他交款方式以实际到账为准。

即日起接受咨询看样,办理竞买登记。

江苏省实施成拍卖有限公司 联系地址:南京市洪武路309号福泰国际大厦36楼  
联系电话:025-86985868-829、86018602 联系人:武先生  
南京产权交易中心 联系地址:南京市江东路265号  
联系电话:025-84688715 88505986 尹小姐 网址:www.njqcjq.com  
南京市中级人民法院监察室举报电话:83522456 南京市中级人民法院咨询电话:83522687

### 南京市秦淮区人民法院变卖公告

(公告编号:QH2012001B)

本院受理南京溧水银行股份有限公司,于南京市溧水区人民法院,房产建筑面积692.56㎡,土地用途为机关办公、使用权类型为租用,评估价为278万元。

即日起接受咨询及办理竞买登记。办理竞买登记手续须交保证金30万元整,在2012年2月28日17时前汇入法院账户(户名:南京市溧水县人民法院;开户行:农行溧水支行;账号:127001040215648);汇款及其它的形式以款项到账为准,汇票、本票形式以交至人民法院财务部门为准。

预展时间:2012年2月13日至2012年2月28日 预展地点:标的物所在地  
拍卖时间:2012年2月29日10时 拍卖地点:南京市江东路265号 南京产权交易中心

拍卖公司地址:南京市傅厚岗29号  
联系电话:025-83281770 13851166673 李小姐  
南京产权交易中心地址:南京市江东路265号  
联系电话:025-88505982 沈经理 网址:www.njqcjq.com  
南京市溧水县人民法院咨询电话:025-56226688 南京市中级人民法院监察室举报电话:025-83522456

### 江苏嘉禾国际拍卖有限公司 联合拍卖公告

(公告编号:LS2012003P)

受人民法院委托,江苏嘉禾国际拍卖有限公司、江苏天诚拍卖有限公司定于2012年3月7日公开拍卖以下标的:

一、拍卖标的:溧水县永阳镇溧湖东划房及土地使用权(注册号:100-052-229)1宗,标的位于常流镇汤庄村,坐落佳兆佳苑,面积为7677.81平方米,标的评估价2977.24万元,土地用途为商住用地。

二、展期看样时间:2012年2月13日-2012年2月3日

三、展期地点:标的物所在地

四、即日起接受咨询及办理竞买登记,办理竞买登记手续须交投标保证金人民币300万元整,在2012年3月6日下午16:00前:入南京市溧水县人民法院账户,汇款形式以款项到账为准,汇票、本票形式以交至人民法院财务部门为准。(户名:溧水县人民法院,开户行:农行溧水支行,账号:127001040215648)

五、拍卖时间:2012年3月7日下午3点30

六、拍卖地点:南京市江东路265号

江苏嘉禾国际拍卖有限公司 联系电话:025-85437866 13905150092 联系人:崔先生  
江苏天诚拍卖有限公司 联系电话:025-86979788 13861759747 联系人:张先生  
南京产权交易中心 地址:南京市江东路265号  
联系电话:025-88505982 沈先生 网址:www.njqcjq.com  
南京市中级人民法院监察室举报电话:83522456

### 江苏汉唐资产拍卖有限公司拍卖公告

(公告编号:JY2012001P)

受法院委托,定于2012年2月28日10:30时在南京市江东路265号公开拍卖

南京市建邺区桃花江街69号(滨江奥城现房)9幢1单元1703室房地产,房产建筑面积为151.81平方米,评估价105.76万元。

该房产位于南京西奥体板块,紧邻奥体中心、滨江风光带,环境宜居。

即日起接受咨询、办理竞买登记,展期时间为2012年2月23日-24日,标的物现场预约看样。

竞买人须于2012年2月27日1:00时前交纳拍卖保证金人民币20万元,汇入南京市建邺区人民法院(户名:南京市建邺区人民法院;开户行:农行凤凰支行;账号:033151051040002032)

一、拍卖保证金以款项到账为准。

二、预展时间:2012年2月26-28日9时-17时 预展地点:标的物所在地及本公司

三、拍卖时间:2012年2月29日10时 拍卖地点:南京市江东路265号

四、注意事项:1. 拍卖具体详情请参阅拍卖规则; 2. 竞买人须交付保证金,标的:75万元人民币; 办理竞买登记手续须有效身份证件,保证金汇入指定账户(户名:南京市中级人民法院;开户行:南京银行百子亭支行;账号:0885302010910361361),截止时间为:2012年2月28日17时。汇款形式以款项到账为准,汇票、本票形式以交至法院财务部门为准。

江苏汉唐资产拍卖有限公司 联系地址:南京市傅厚岗29号 联系电话:025-86318002、13012518600 沈先生  
南京产权交易中心 联系地址:南京市江东路265号 联系电话:025-83479681、1301300070 刘小姐  
南京产权交易中心 地址:南京市江东路265号 联系电话:025-88505986、025-84688715 尹小姐 网址:www.njqcjq.com  
南京市中级人民法院 联系电话:025-83522687 南京市中级人民法院监察室举报电话:83522456

### 江苏爱涛拍卖有限公司 联合拍卖公告

(公告编号:ZY2011033P)

受南京市中级人民法院的委托,定于2012年2月29日上午10时公开拍卖,公告如下:

一、拍卖标的:1. 高淳淳厚镇宝庆村133号10幢301室房地产; 2. 溧水淳厚镇宝庆村133号10幢401室房地产;

二、标的概况如下: 建筑面积:2929.8㎡(301室)、2929.8㎡(401室); 建筑面积:100㎡; 地质:地类[用途]:城镇混合住宅用地; 出让土地面积2045㎡(8月19日),土地房产评估价:1425.54万元(301室)、1403.46万元(401室)。本次拍卖为第二次拍卖。

三、展期时间:2012年2月26-28日9时-17时 预展地点:标的物所在地及本公司

四、拍卖时间:2012年2月29日10时 拍卖地点:南京市江东路265号

五、注意事项:1. 拍卖具体详情请参阅拍卖规则; 2. 竞买人须交付保证金,标的:75万元人民币; 办理竞买登记手续须有效身份证件,保证金汇入指定账户(户名:南京市中级人民法院;开户行:南京银行百子亭支行;账号:0885302010910361361),截止时间为:2012年2月28日17时。汇款形式以款项到账为准,汇票、本票形式以交至法院财务部门为准。

江苏爱涛拍卖有限公司 联系地址:南京市傅厚岗29号 联系电话:025-86318002、13012518600 沈先生  
南京产权交易中心 联系地址:南京市江东路265号 联系电话:025-83479681、1301300070 刘小姐  
南京产权交易中心 地址:南京市江东路265号 联系电话:025-88505986、025-84688715 尹小姐 网址:www.njqcjq.com  
南京市中级人民法院 联系电话:025-83522687 南京市中级人民法院监察室举报电话:83522456

### 快报记者 金辰 薛晨 文摄

### 统一嘉园前世今生

1994年开工建设,2001年开园,投资3亿多元;

位于太湖核心风景区内,占地17.84万平方米,拥有水域面积约6.25万平方米;

为江苏第一家民营资本涉足开发经营的主题公园;

2005年宣告破产,仅存活了短短4年多时间。