



迪斯尼来了



据称,上海迪斯尼项目选址位于浦东川沙功能区的黄楼社区与原南汇交界处

万众瞩目的上海迪斯尼主题乐园项目终于在昨天水落石出。根据上海市人民政府新闻办公室4日上午的授权发布,上海迪斯尼项目申请报告已获国家有关部门核准。中美合作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斯尼乐园。

来自美国华特迪斯尼公司的消息称,项目的初始阶段将包括一个具有为上海地区量身打造的“神奇王国”主题乐园和与全球迪斯尼旅游目的地度假区一致的其他设施。目前中美双方关于“最终协议”的谈判已经进入冲刺阶段。上海迪斯尼主题乐园及配套施设施区域首期规划开发面积约4平方公里,将以占地约1平方公里的主题乐园园区为主要核心区,投资规模约250亿元人民币,首期开发建设工期计划用5年至6年时间完成。

据悉,上海迪斯尼乐园将不但拥有与全球迪斯尼旅游目的地度假区一致的设计,还将具有中国本土的神奇特色。具体规划细节仍在磋商中,将在建设和运营乐园的最终协议签署之际,也就是明年上半年对外公布。

本版文章署名均来自新华社,新浪

率先反应 楼市闻声大涨

迪斯尼项目获批的消息无疑已经高烧不止的上海楼市火上浇油,相关区域的土地和商品房已闻声大涨。

4日上午,浦东新区川沙新市镇A08-03地块开拍,上海海屿置业有限公司最终以11.9亿元拿下该地块,溢价率达264%。该住宅地块出让面积56570平方米,容积率不大于1.5。如此折算,楼价达每平方米1.4万元。虽然该地块和上海迪斯尼公园核心方位尚有距离,但自挂牌起就受“迪斯尼效应”辐射”而备受关注,报价也次第抬高。

戴德梁行提供的数据显示

示,迪斯尼可能落沪”的消息传出后,浦东川沙的土地价格便直线上涨,房价也在两三年间从每平方米2000元-3000元上涨到现在的每平方米13000元,涨幅在300%以上,远超同期上海全市不到80%的平均涨幅。中原地产提供的数据则显示,和迪斯尼概念”相关或者沾边的二手房房价,今年3月-10月间总体上涨超过30%。

易居房地产研究院综合研究跟踪长杨红旭说,迪斯尼对上海楼市的带动作用主要体现在三方面:一是这一巨大的娱乐项目将对周边产业格局产生聚集效应,带动人口、消费增长,使

区域房地产需求增加,档次提高。其次,乐园建成后游客流量巨大,使周边旅游的配套产业升级,将刺激商业地产的发展。再次,周边配套套、居住环境的改善,以及区域就业人群的显著增加,都会促进区域住宅市场的发展。

目前迪斯尼所在区域房价已在高位,而消息的公布或将进一步推动当地地、房价进入短期过热的状态。比如,上述出让的川沙地块楼价已达每平方米1.4万元,而目前在当地在售楼盘的价位大多在每平方米12000元左右。而“面粉”贵过“面包”的现象应当引起足够警惕。

长期影响 四大效应可期

效应一:直接拉动相关产业和周边经济

上海华东师范大学旅游系主任楼嘉军说,迪斯尼项目是世界级的主题公园,一旦项目正式投入运营,每年至少可以为当地吸引近千万人次的游客。这样规模的客源将为上海相关现代服务业带来新的发展机遇,带动宾馆、零售、餐饮、会展、娱乐、交通运输、金融保险、建筑等各行业的发展。

效应二:填补国内旅游产业空白

统计数据显示,目前长三角地区游客接待量占全国近四分之一,旅游收入占全国近三分之一,但在旅游资源优势上并不突出,尤其缺乏国际性的旅游资源或产品,如苏州评世界景区(遗产)总共只有1.5处,占全国的4.28%。迪斯尼项目的引入将填补长三角地区除山水旅游资源外无国际大型娱乐休闲主题公园的空白,一方面有助于提升长三角旅游产业

的现代化和国际水平,另一方面也有助于打造长三角国际旅游精品和世界旅游名牌。

效应三:有助于刺激本土文化产业和旅游产业加速发展

迪斯尼乐园落户上海,首当其冲的自然是国内动漫等文化产业以及主题乐园类的旅游产业。但是记者在采访中却发现,许多本土企业都已经做好了“同场竞技”的心理准备,并对通过不断创新赢得新的发展机遇充满信心。

国内主题乐园行业的领军企业华侨城不久前在上海松江区新开了一家“欢乐谷”。华侨城集团 CEO 兼总裁汪克勤4日表示,迪斯尼的进入,并没有阻碍其他主题公园的发展,反而会促进本土主题公园品牌和整个行业的发展,共同把市场“蛋糕”做大。

上海社会科学院港澳研究中心主任任安山说,迪斯尼在世界文化娱乐领域的成就,是有目共睹的,这并不因为今

天它是否进入上海,而增加或减少一些什么。“迪斯尼的文化娱乐产品在改革开放之后就在少年儿童中产生了持续的影响,即使不建园,影响依然是会有,关键是我们怎么看。”

效应四:有助于上海和长三角地区的经济结构转型

同样位于浦东新区的2010年上海世博园与上海迪斯尼乐园规划选址所在地的距离并不远,而这两个投资规模同样超过200亿元的重大项目,将在推动上海乃至长三角地区经济结构转型的过程中扮演极为重要的角色。

上海财经大学旅游管理系主任何建民教授说,发达国家的娱乐业要占整个社会支出的6%-7%,而我国在这方面还有相当大的空间。在拥有上海世博会和迪斯尼乐园的“双引擎”之后,无疑将极大增强上海和长三角的吸引力,上海和长三角的现代服务业将会实现质的飞跃。

背景资料

华特迪斯尼

迪斯尼全称为The Walt Disney Company(纽约证券交易所上市名称:DIS),是一个多元化的国际家庭娱乐企业,总部设在美国,主要业务包括娱乐节目制作、主题公园、玩具、图书、电子游戏和传媒网络。皮克斯动画工作室、迪士尼电影公司、Miramax电影公司、博伟影视公司、好莱坞电影公司(公司名)、ESPN体育、美国广播公司(ABC)都是其旗下的公司(品牌)。

当今的迪斯尼除动画电影业外,还涉及迪斯尼手表、迪斯尼饰品、迪斯尼少女装、迪斯尼箱包、迪斯尼家居用品、迪斯尼毛绒玩具、迪斯尼电子产品等多个产业。迪斯尼上一财政年度的总收入达380亿美元,在2008年《商业周刊》的世界100强品牌(按照品牌价值)排名第九,目前在上海、北京和广州设有办事处,拥有600多名员工。

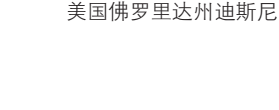
华特迪斯尼的乐园和度假区是一个阖家欢乐、欣赏迪斯尼可爱形象与神奇故事的地方。如今,除在美国本土的加利福尼亚州和佛罗里达州外,迪斯尼还在法国巴黎、日本东京和中国香港建立了乐园度假区。



香港迪斯尼



巴黎迪斯尼



美国佛罗里达州迪斯尼



美国加州洛杉矶迪斯尼



东京迪斯尼

盈利前景 史上最赚钱的迪斯尼?

迪斯尼意味着巨额的投资,法国巴黎的欧洲迪斯尼乐园总投资44亿美元,被誉为亚洲第一游乐园的东京迪斯尼乐园前共耗资近7000亿美元,2005年开业的香港迪斯尼乐园首期投资达35亿美元,今年9月宣布投资62亿港元进行扩建,这些投资究竟能不能盈利很值得关注。一个很尴尬的事实是,在目前全球已有的5家迪斯尼乐园中,亏损或者微利的例子并不少,香港迪斯尼就是一个典型。

自2005年开业至今,香港迪斯尼几乎天天爆满,但其账面却仍然保持着亏损。香港中文大学财务系副教授苏伟文认为,香港迪斯尼亏损有其特殊原因。根据香港政府与迪斯尼公司的协议,香港政府能够分成的,是基于门票收益部分。迪斯尼公司其他的附属经营项目,比如迪斯尼酒店,收费的迪斯尼频道、迪斯尼英语教育等,这部分利润与香港政府无关。

正是这一不合理的分红协议,导致了香港政府目前在这一项目上的尴尬。因此苏伟文建议,上海在引进迪斯尼项目的时候既要要看大局,也要追求细节,避免陷入香港迪斯尼的困局。

此前迪斯尼公司发表的声明显示:上海迪斯尼乐园预计耗资244.8亿美元,其中上海市政府

下属的企业将持股57%,迪斯尼公司持股43%。上海将与华特迪斯尼公司成立一家合资公司,负责项目投资建设。上海地区的大型企业代表中方出资。

香港迪斯尼乐园度假区行政总裁金民豪指出:“股本结构是乐园能否盈利的主要原因之一。以香港迪斯尼乐园为例,其资本结构中,以债作为主要支撑,致使企业负担较重,赚了钱又拿去还利息,自然延长了回收期。”

如果抛开上述因素,单从宏观环境分析,业内人士对上海迪斯尼的前景还是很乐观的。曾经参加过上海迪斯尼项目论证的中国旅游院副院长石培华认为,上海迪斯尼不但能盈利而且有可能成为全球迪斯尼乐园当中最挣钱的主题乐园之一,因为它有四个很强的市场支撑。

第一,长三角地区是我国最大的科研产出地,这里有五亿至六亿的本地市场;第二,这是我国重要的客源目的地,全国巨大的消费需求,在这里会起到支撑作用;第三,这一块的主题乐园中却缺少这种大型的主题乐园,它是个互补性产品。第四,上海作为一个国际化大都市,随着迪斯尼加入的中国元素,实际上也有全球性的一个竞争力,更主要的原因是来源于中国这个全球最大的市场。

附:世界六大迪斯尼乐园比较

国家	城市	建成时间	占地面积	每年游客人次
美国	洛杉矶	1955年	207公顷	2000万
美国	奥兰多	1971年	12228公顷	1600万
日本	东京	1983年	201公顷	1730万
法国	巴黎	1992年	1951公顷	1200万
中国	香港	2005年	126公顷	450万
中国	上海	2013年后	1000公顷	未知

市民算账 南京人看上海迪斯尼能省不少钱 一家三口比去香港迪斯尼少花约4000元

如果上海迪斯尼项目启动,南京肯定会相当一部分游客会被分流。对于一个家庭来说,今后去上海玩迪斯尼公园,和去香港迪斯尼公园相比,究竟能节省多少成本呢?记者昨天旅行社、携程网的相关人士算了笔细账。

中青旅江苏出境旅游公司相关负责人告诉记者,目前并没有仅针对香港迪斯尼乐园一个项目而设计的旅游专线。一般来说,纯港游四三天晚含迪斯尼、香港海洋公园或是一晚游轮出海,一般单人在2300元左右,其中最后一晚住在迪斯尼乐园中的好莱坞酒店,前几天住在市区三星级酒店。如果以二大一小家庭计算,加上燃油附加费、机票票,二大一小家庭总共交通费用为6672元。

上海迪斯尼开张后,三口之家可以乘坐动车到上海,按目前动车二等车厢93元的票价计算,一家三口往返火车票不到600元。然后就是酒店费用,目前浦东川沙镇还没有同

多多元一个人,如果加上燃油附加费、机票费,还有一张迪斯尼门票,一个成人的价格大约接近3000元。如果要住迪斯尼乐园中的酒店,价格会更高。

以携程旅游网香港市区加迪斯尼乐园4天自由行的线路来算笔细账,一般人价是2300元左右,其中最后一晚住在迪斯尼乐园中的好莱坞酒店,前几天住在市区三星级酒店。如果以二大一小家庭计算,加上燃油附加费、机票票,二大一小家庭总共交通费用为6672元。

上海迪斯尼开张后,三口之家可以乘坐动车到上海,按目前动车二等车厢93元的票价计算,一家三口往返火车票不到600元。然后就是酒店费用,目前浦东川沙镇还没有同

档酒店可以参考,参考浦东新区三星级酒店,价格在300元-400元之间,如果按350元一间计算,同样加上迪斯尼乐园中的酒店,假设按1000元一晚计算,那么三晚酒店费用大约为1700元。加上交通成本,总共2300元左右。和香港迪斯尼乐园酒店成本相比,能节省4000多元。另外,一家三口如去香港需办赴港签证一次要100多元。

至于门票方面,目前迪斯尼在全球的5大乐园门票价格总体相差不多,一位业内人士预计,一方面上海迪斯尼乐园要比香港的面积大很多倍,但另一方面,上海的消费水平不如香港。综合来看,上海迪斯尼乐园门票可能和香港迪斯尼乐园门票价格相当。

快报记者 王海燕

周边辐射 方特欢乐世界:迪斯尼冲击有限

迪斯尼的到来让长三角地区其他主题公园感到了压力。距离上海迪斯尼380公里的芜湖方特欢乐世界成为人们关注的一个焦点。在接受记者采访时,方特欢乐世界负责人表示,上海迪斯尼对方特欢乐世界的冲击会很有限。一方面,上海芜湖有四个小时左右的车程,方特欢乐世界有自己的辐射范围;另一方面,跟迪斯尼相比,方特有自己的特色,有独有的演艺项目。

从消费层面来分析,迪斯尼和方特欢乐世界处在不同的档次上。迪斯尼的定位更

高,这点从票价就能看出来,香港迪斯尼乐园门票成人每1元295港元,方特欢乐世界是170元人民币,在团队价方面,香港迪斯尼的折扣较少,而方特的协议价业内有开到对折的。

南京海外旅游公司的资深经理说,主题公园客源市场与周边地区常住人口和流动人口的数量紧密相关。方特还是世界远离长三角中心地区的这种地理位置,现在看来倒是一大优势,其所受的冲击会比苏锡常一带的主题公园、游乐园,比如无锡三国城、常州恐

龙、苏州乐园等要小得多,因为那些项目都处于离上海不到2小时的车程范围内,无论是团队还是自驾游,在选择目标地点时,很自然会倾向于上海迪斯尼。

方特的负责人称,从他们的客源分布看,即使上海迪斯尼建成后,对方的客源分流作用也不会太明显。所以面对上海迪斯尼的到来,方特还是有底气的,据他透露,投资额达15亿元的前特二期项目正在建设中,目前主体工程已经封顶,预计明年“五一”期间推出。

快报记者 石成

民生银行“商贷通”-- 生意上的好帮手

“现在的生意,那肯定是安定多了,我已经做到了全省总代理。”钱总得意地对笔者说。但就在半年前,他还在竞争着品牌服装的独家代理资格。“那时候的市场上,同样是我们店里的服装,经常只能打6折销售。”后来厂商为了规范企业经营,要求在现有的5家经销商里挑选出1家做全省总代。

经过厂家考评,他和另一家代理商成为了最终竞争人选。厂家通知他,谁能第一个把200万的代理费到位,总代理资格就是谁的。

“谁不想做总代理呀,做了总代多好多,市场都是你的。所以我第二天就把钱打到了厂家的账上。”钱总说起来很

轻松。”还是关键时刻,民生银行帮了我这一把。我就知道,银行和我们企业是一家的。”原来钱总的生意一直通过民生银行结算,民生银行对于他和厂家的关系非常清楚。当钱总把进货合同和各种贷款资料拿给民生银行的客户经理小赵看时,赵经理很快就给了回信,只要是钱是打给厂家进

货,两三百万的贷款没有问题。当笔者走访民生银行赵经理时,赵经理这样回答:“其实民生银行和厂商一样,看重的还是钱总在服装行业几年来的良好发展和做生意讲信用的好品性,也得益于钱总提前和民生银行建立了良好的业务往来,才能在关键时刻得到这么大的帮助。”

民生银行“商贷通”贷款,两三百万的贷款没有问题。当笔者走访民生银行赵经理时,赵经理这样回答:“其实民生银行和厂商一样,看重的还是钱总在服装行业几年来的良好发展和做生意讲信用的好品性,也得益于钱总提前和民生银行建立了良好的业务往来,才能在关键时刻得到这么大的帮助。”

恒大地产今日在香港上市

恒大地产(3333.HK),将于今日正式在香港联交所主板挂牌上市。

恒大地产(33333)能够在近期内一众内房新股中脱颖而出,除了本身实力,获众多知名公司追捧以及低价招徕,也是市场追捧原因。恒大近年引入不同背景基金以壮大公司规模,由科威特基金、投资银行到城中富豪郑裕彤均为股东;加上土储备高达5,000万方米以至低至5倍的2010年预测市盈率招股,遂令投资者趋之若鹜。

为了答谢香港上市,恒大去年引入多名机构投资者入股,包括新世界发展主席郑裕彤私人投资旗舰周大福企业,及科威特Global Investment House;加

上早已入股恒大的投资银行美林及德银,股东实力雄厚。

至今年十月恒大重新启动上市计划,由于定价低,虽然同期有不少内房招股,仍吸引众多公司入股。长实、英皇集团主席杨受成、中渝置地主席张松桥、澳门赛马会董事总经理李志强均透过国际配售认购恒大股份;原本已为恒大股东的郑裕彤更加码投资5,000万美元,于恒大上市后持股量将介乎41.8%至55.6%。

恒大本次上市可谓“群星拱照”,但公司没有因此“开天辟地”,反而以每股3至4元招股,相当于明年预测市盈率5倍至6.6倍,股价较资产净值折让三成九至五成四,在同期内房

新股中可说是相当便宜。

恒大地产(03333)旗下地产项目分布内地二十四个城市中的十七个省或直辖市,目前共有四十三个开发中项目,涉及楼面近四千二百万方米。要在同一时间开发庞大土储,恒大的“杀手锏”是将产品标准化,美林更形容恒大为内地发展商中的“麦当劳”。除标准化,恒大另一“杀手锏”是物业具发展潜力的市郊地皮,以追求更高毛利。副主席兼总裁夏海均早前透露,公司一般会先研究省市规划,然后锁定一些在不久将来会加强道路等基建的外围地区,再竟投这些地区地皮。由于有关地皮发展潜力尚未释放,集团便能以低廉价钱取得土地。当项目近

完工及开始售楼,有关地区基建亦陆续竣工,自然能获得更好价钱,带来可观利润。

恒大主席许家印称,公司原拟集资过百亿元,但招股价“太便宜”,卖得很心痛,更笑言恒大上市后,市场会有4类人,即没有下单(认购股份)的人感到后悔、下单少的人感到遗憾、下单多的人有成就感、至于恒大原有股东就感到痛心,因为把股份卖得便宜。

凭借低廉售价,恒大是次招股公开发售获46倍超额认购,国际配售超11倍。虽然市场反应热烈,但恒大为了让投资者有更多“空间”,宁选择中间价3.5元定价,务求股价有更多上升空间。

五星电器将亮相第十一届中国连锁店展览会

一年一度的中国连锁店展览会将于11月6日至8日在南京国际展览中心举办。作为国内零售行业规模最大、影响力最大的活动之一,该展会活动首次移师南京,参展企业数量、展览规模等均创下了历届新高,包括五星电器在内的多家知名零售企业也将悉数到场。五星电器零售总裁王健将出席第十一届中国连锁店展览会,带来可观利润。

恒大主席许家印称,公司原拟集资过百亿元,但招股价“太便宜”,卖得很心痛,更笑言恒大上市后,市场会有4类人,即没有下单(认购股份)的人感到后悔、下单少的人感到遗憾、下单多的人有成就感、至于恒大原有股东就感到痛心,因为把股份卖得便宜。

凭借低廉售价,恒大是次招股公开发售获46倍超额认购,国际配售超11倍。虽然市场反应热烈,但恒大为了让投资者有更多“空间”,宁选择中间价3.5元定价,务求股价有更多上升空间。

一年一度的中国连锁店展览会将于11月6日至8日在南京国际展览中心举办。作为国内零售行业规模最大、影响力最大的活动之一,该展会活动首次移师南京,参展企业数量、展览规模等均创下了历届新高,包括五星电器在内的多家知名零售企业也将悉数到场。五星电器零售总裁王健将出席第十一届中国连锁店展览会,带来可观利润。

调。五星展会将分放五星与百思买的企业介绍等。在11月6日至8日的3天展会期间,五星电器将安排卖场的专业家电顾问,接待参展商、为参观者发放宣传册、介绍家电产品等。新颖独特的展台设计,周到细致的准备工作,将吸引参观者的大量眼球。

参展可以实现品牌宣传五星电器品牌与市场推广中心总监景星介绍,五星参展的目的和意义在于第一、展会是五星与行业专家、媒体、供应商沟通交流、展示企业形象的良好平台,可以借此加强品牌推广;第二、大量供应商及商业地产高层参加该展会,五星可以寻找合作的机会;第三、五星电器在内部的众多知名零售商,作为今年展会的特别合作伙伴,五星电器的展台被安放在一进展厅的显著位置,展位面积为144平米,同时卖场的主色调构建了整个展台的主基

东南大学 EMBA

商而善则习 仕而优则学

- ※ 联手世界著名学府, 开拓国际视野
- ※ 对接东大最新科技产品, 产学合作于课堂内外
- ※ 建立优质校友资源, 增值人生事业

积百年名校深厚之学养, 攻人生事业智慧之顶峰

东南大学EMBA造就工商领袖人才

学校自主命题, 注重实际经验, 择优录取, 学位国家承认。

报名咨询: 025-83680517 83680518 18951801898 (周末及节假日)

网 址: http://em.seu.edu.cn

美国名校招生会

江苏省国际交流中心邀请特拉华大学、肯塔基大学、戴顿大学等美国名校, 以及圣保罗德教会学校(高中)来宁举办现场招生会。为广大学生提供直接与校方官员交流的机会, 获得最准确、最有效的留学资讯。更多详情请查询 www.jpiec.com

★时间: 2009年11月7日(周六)上午10:00-下午16:00 ★地点: 古南都饭店江南春北厅

地址: 南京市广州路208号 主办单位: 江苏省国际交流中心 咨询电话: 025-83278426、83278427、83278428、83235075

江苏省国际交流中心是江苏省外事机关直属事业单位, 是我省综合性对外交往和外事服务的专业机构。中心常年为广大学子提供美国、英国、荷兰、澳大利亚、新加坡、韩国、马来西亚、加拿大、新西兰、日本、德国、法国等国家的个性化的出国留学咨询和服务。欲知具体留学政策、信息和要求, 敬请来电或前来咨询! 联系电话: 83235075、83278426、83235176、83278428、83278427、83278429

★ 移民业务 咨询电话: 025-83235075 ★ (苏公境准字[2002]0018号)

中心地址: 江苏省南京市云南路31-1号 苏建大厦23层 网址: www.jpiec.com [教外综资认字2000(34)]