

数读通州

总商业面积

380万平方米

通州目前在建商业综合体的体量已经突破了380万平方米，是北京商业面积供应最多的区域。其中包含在建或开业的万达广场、运河壹号、京杭广场等11个项目。

十年间人口增长

97%

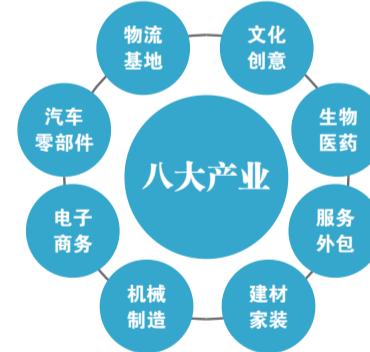
2000年通州区共有常住人口约67.4万人，但截至到2013年末通州区常住人口已达到132.6万人，13年间增加65.2万人，增长率为96.7%，平均每年增加8万人。

轨道交通线路

8条

包含已运营中的八通线，途经重点新城的S6线，沿长安街直通通州新城核心区的R1线，北起天通苑、南至通州光机电产业基地的17号线，以及东四环-主题公园线等8条线路。

产业速览



产业递进发展：

高端商务服务业集群

打造高端商务服务业集群

提升园区建设

十大产业园区：

光机电一体化产业基地
金桥科技产业基地
北京通州物流基地
宋庄文化创意产业集聚区
通州经济开发区东区
通州经济开发区西区
通州经济开发区南区
永乐经济开发区
通州商务园
聚富苑民族产业发展基地

通州

环球影城绘制的商业蓝图

通州区是北京惟一与河北及天津相邻的地区，处于三地交界处，为北京东大门，与天津武清和河北廊坊毗邻，是京津冀发展的重要战略节点，是融合协调京津冀发展的战略腹地。作为北京建设城市的副中心，通州逐渐承载着新CBD的功能，其城市副中心形态已经初显端倪，但是，通州经济基础、产业基础相对薄弱是不争的事实，随着未来国际环球影城项目将在通州落成，这个重大项目对城市经济的影响、对主题公园运行的发展、对城市周边的开发作用以及通州发展的变化带来机遇和挑战。

“新城”傍上顶级主题乐园

环球主题公园是美国环球电影公司旗下世界上最大的电影、电视制片厂及以电影题材为主的主题公园，与环球嘉年华和迪斯尼主题乐园并称为世界三大娱乐主题乐园，游乐项目包括哈里·波特的魔法世界、变形金刚3D历险、神偷奶爸小黄人乐翻天等等。

2014年10月13日，环球主题公园及度假区集团和北京首寰投资宣布，环球影城最终选择落户北京通州，将于近日动工兴建，至此，长达13年的选址波折终于画上句号。

此前，环球主题公园及度假区集团董事长兼首席执行官汤姆威廉姆斯表示，之所以将主题公园在亚洲的第三站选择在北京，主要是因为北京2000万常住人口以及每年吸引到的2.5亿游客，这为主题公园带来了更多的机会。

这次落户通州的北京环球影城是继美国好莱坞、奥兰多、佛罗里达、日本大阪、新加坡圣淘沙后，全球第六座、亚洲第三座环球影城。据市发改委介绍，该项目建设地点位于北京通州文化旅游区，处于台湖、张家湾、梨园三镇交汇处，

临近京哈高速和东六环路交汇处西北角，规划占地面积1.2平方公里(120公顷)，总投资超过200亿元，其面积是日本大阪项目的两倍，相当于6个圣淘沙项目的面积，将会成为亚洲最大的环球主题公园及度假区。

据了解，主题公园还将配套一个集零售、餐饮和娱乐设施于一体的环球城市大道和迄今为止全球首个以环球为主题的度假酒店。

值得关注的是，伴随着环球影城的落户，通州将迎来一条新的地铁线“东四环-主题公园线”，北起望京桥，沿东四环直达通州环球影城。

13年的选址波折让通州区当地居民对环球影城期待的心情由起伏逐渐归于平静。在记者调查中，通州区当地居民表现出对环球影城落户的期待，但对他们来说，最关注的是生活配套设施的完善，以及商业地产项目的引进，而非环球影城这个单一项目的落户。让他们最为期待看到的现象是，通州区即将成为城市副中心的繁华景象。

辐射面超越京津冀

近来，京津冀一体化战略上升至国家战略层面，而北京通州是北京惟一同时与河北及天津相邻的地区，其在推进京津冀协同发展上有着不可忽视的战略意义。通州所独有的各类优势，也令其在承接京津冀一体化发展的功能时更受青睐，而环球主题公园的落成为通州带来了巨大的商业机遇。

早在2009年底，北京市委在十届七次全会上就明确提出，“集中力量、聚焦通州，借助国际国内资源，尽快形成与首都发展相适应的现代化国际新城”，随后又逐步加深新城产业建设。

有业内人士指出，环球影城的选址有诸多指标，如当地的交通、地价、经济圈、人流量及环境状况等，此次选址通州台湖附近，正是因为这一区域目前的发展现状以及能够与环球影城形成配套互补的巨大潜力。据北京商报记者了解，目前，台湖已经聚集不少产业，其中包括中关村金桥环保产业园、中关村光机电一体化产业基地等。

市发改委相关负责人也表示，北京环球主题公园项目

的建设，将加快通州新城规划的实施。项目所处的文化旅游区周边市政设施、交通路网、环境绿化等配套设施将加快建设和完善，同时连接市区和通州新城南部的轨道交通方案正在抓紧研究，将进一步提高环球主题公园及新城居民的交通出行便利程度。

从北京市文化旅游产业发展的角度，北京环球主题公园将国际先进的文化创意、旅游休闲、科技创新、生态环保等技术和产业以及本土文化元素进行融合，有利于促进完善北京文化中心和科技创新中心功能，也有利于吸引更多产业聚集于此。据北京商报记者了解，目前，台湖已经聚集不少产业，其中包括中关村金桥环保产业园、中关村光机电一体化产业基地等。

中国旅游研究院院长戴斌分析称，环球影城这类主题公园通常消费辐射半径达5公里左右，将直接提升周边区域价值，同时也会带动休闲、餐饮、住宿、度假等多种业态的发展。

一纸规划引发的经济梦

国际主题公园及景点行业权威组织TEA及顾问集团AECOM联合发布的《2013年全球主题公园调查报告》显示，2013年度有3636万游客光顾了坐落于世界各地的环球主题公园并体验了各种景点，其中，位于亚洲的日本大阪环球影城迎客1010万，新加坡圣淘沙环球影城客流370万。

此前AECOM副总裁Chris Yoshii表示，“目前，大约有7亿中国人有参观主题公园的经济条件，随着城乡收入的增长，该数据会持续增长。到2020年，达到一定条件收入的人群数字将是10亿”。初步预测，环球影城第一期有望在2019年开园，第一年就将接待游客800万人次。

香港迪斯尼2013财年业绩报告显示，2013年财季纯利达2.42亿港元，入场人次为740万，香港迪斯尼乐园的客源分三大类：香港本地、内地及海外市场，其中内地游客占到47%，香港本地和海外游客分别占到33%和20%。业内人士表示，环球影城和迪斯尼的经营模式和盈利结构区别不大，园内都有舞台演绎、现场实景、影视等节目，游艺内容相似，但

环球影城多以自己投拍的热门影片为主题，更吸引成年人参与。

虽然关于北京环球主题公园的一切猜想还停留在规划图纸上，但预期的收益却十分可观。有业内人士指出，大型主题公园已形成知名品牌，在进入成熟期后，盈利模式不再以单一的门票收入为主。

以日本大阪环球影城为例，据国泰君安一份研报显示，日本大阪环球影城在2001年建成后，年收入近50亿元人民币，在公园两小时交通圈内有3500万人口，辐射效应十分明显，年接待游客达到850万-1000万人。以上数据也反映了环球影城为当地带来的经济效益十分可观。据了解，日本环球影城门票收入基本占50%左右，购物收入占25%左右，餐饮收入约为15%，其他收入接近10%。而且，大阪环球影城的成功，令大阪湾周围地价上升，当地酒店入住率提升20%，甚至高出东京。这意味着，北京环球影城将有望带动当地旅游业的发展，尤其体现在餐饮、酒店、购物百货三大业态。