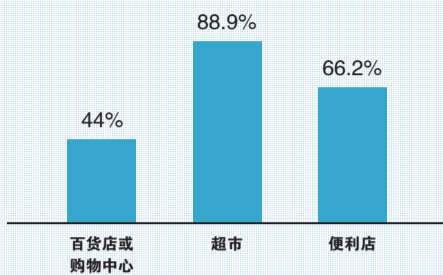
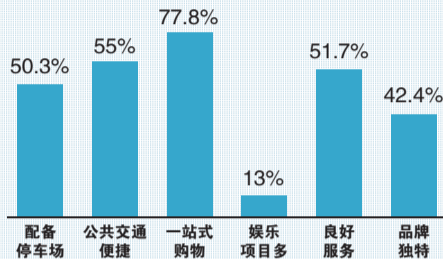


## 当地居民消费习惯及需求问卷调查

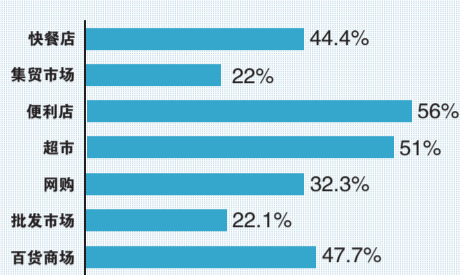
您的居住半径内(15分钟步行)有哪些商业项目?(多选)



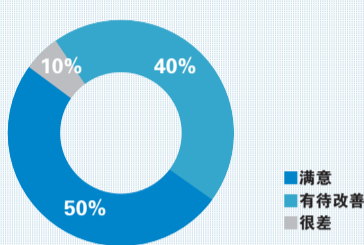
您最喜欢购物的场所需要具备哪些要素?(多选)



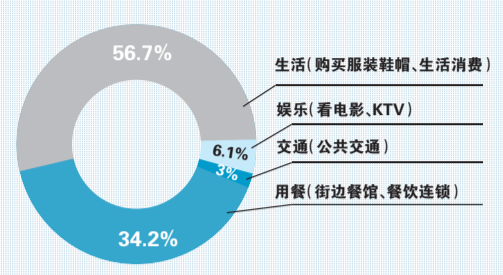
您经常去哪些场所消费?(多选)



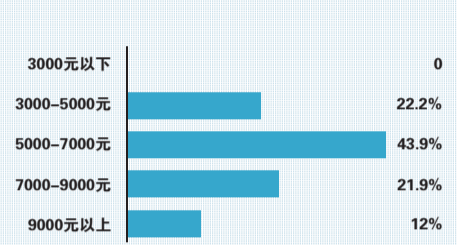
您觉得目前的公共交通状况如何?



您每月消费中占比最大的是哪些方面?



您月收入是多少?



## 旅游前景加速交通聚合

距离环球影城1公里左右的华远好天地,是一个体量10万平方米,容纳了餐饮、娱乐休闲、影院、零售百货等业态的商业中心。这是通州区即将开业的大型商业综合体,该项目负责人于方兴认为,“环球影城在全球为每个项目都带来巨大效益。在亚洲的引进地日本与新加坡,因为环球影城的到来,项目所在区域从三线地带一跃而成繁华新核心区,周边商业的价格直接上涨几倍,环球影城发源地美国常年云集全球游客”。

于方兴也看好环球影城给通州区带来的商业价值,“规划中的城铁东四环线-八通线支线M1线和八通线延长线自土桥站开通后,土桥站将作为去往环球影城的交通枢纽站,迎接全北京乃至全国的大量游客。区域人气暴涨,环球影城所需的旅行社、礼品中心等产业配套也会快速火爆,土桥板块势必聚集大量企业,这对商务来说也是利好机遇。加之城市基础配套的建设,将真正升级通州的城市等级”。他认为,环球影城的到来也可以给其他商业项目带来巨大的商业机遇。

交通网络的完善是任何一个商业项目都需要重视的问题。目前,通州区域交通网络也在日趋完善,并规划建设综合交通换乘枢纽。京哈、京津、京沪高速,东五环、东六环以及八通线、亦庄线,构成了“三横两纵双轻轨”的立体交通网络。另外,还有规划中的连接机场的S6线

(市郊铁路:北起密云新城,经过怀柔新城、顺义新城、通州新城、亦庄新城,南至永乐)、八通线M1(北起土桥站,南至会展区和主题公园)、支线连接昌平未来科技城、CBD的R2线。其中,备受关注的由环球影城带来的新地铁线“东四环线”已经启动,全长约36公里,该条线路北起望京桥东,东南至通州环球影城项目,拟设车站21座,其中换乘站7座。至此,台湖未来将成为“北京交通网络最为密集的新城之一”。较好地疏解人流压力,相对完善的交通,会为商业的发展提供更多的机会和便利。

除此之外,通州区规划中的主要停车场将设置在临近高速公路和主干道位置,减轻园内的交通负荷,并在综合服务区内布置大面积的停车区。

交通的便捷就会带来更多的人流,环球影城这类大型公园,年客流量在千万级以上,吸引的是全国甚至亚太地区的客流。外地游客的到来必然会带动酒店、餐饮业的发展。主题公园的收入只有少部分来自门票,多数来自主题商品销售、餐饮和其他经营收入。

一位业内分析人士指出,“围绕环球影城这一核心项目,会使通州形成交通、产业、人气的价值聚合,提升周边区域价值,也会为北京周边的京津冀地区带来更多的商业机会,与此同时,京津冀地区也会向环球影城输入更多的游客”。

## 文化消费创造新商业需求

环球影城大型主题公园项目对地方经济及区域价值的拉动提升作用,在全球已经开业运营的项目中得到了印证:为区域带来大量人流的同时,带动当地的物流、信息流、资金流运转,使区域经济发展更具活力和竞争力;同时拉动周边娱乐、餐饮等服务业发展,吸引大批创意型人才会聚。

“未来主题公园发展,可在园外通过商业地产项目的运营,形成迅速聚拢人气的商圈,丰富主题公园园区之外的相关购物、餐饮等基本消费形态,实现园内外消费业态的最佳选择和配置,以外补内、内外相融,延长游客停留时间,形成主题公园城区的概念”,通州区政府有关负责人接受采访时,如此阐释了环球影城这个巨无霸对于打造通州文化、休闲、旅游产业的重要意义。

对于通州来说,环球影城堪称城市化进程的极大驱动力,更直接拉动了地价飙升。而对于环球影城周边地块来说,这种受益更是首当其冲。早在去年,万科已经发布台湖新城发展攻略,该策略不但受益于旁边环球影城的辐射利好,又为区域增添了必要的配套补充。万科相关负责人表示,环球影城会吸引企业与人群进入区域,购物中心将起到完善生活配套,满足消费、休闲等生活需求的作用。据了解,万科也在计划万科公园项目,这将是环球影城周边配备的满足区域居民生

活需求的公园项目。

按照国际惯例,类似规模的主题公园可以带来近万人的直接就业以及5.5倍的间接就业,预计通州环球影城建成后创造直接就业岗位1万个,间接就业机会或可突破10万个。

此外,环球影城集团公司拥有全球最大的电影、电视制片厂之一的环球影业,主题公园落户北京也是其电影制作发行进入中国市场的载体。国内知名影视公司,有望与环球影城在影视剧拍摄、实景娱乐等方面进行合作,这将有可能会给通州带来更多商业机遇。

郭金龙书记一再明确通州城市副中心的区域定位,以及对于京津冀桥头堡的指示,都预示着通州在产业上迎来再次升级,而环球影城的适时启动,无疑也彰显了这种决心。

在专家看来,随着经济的转型和城镇化人口的增加,中国人对休闲度假型旅游的需求也正在增加,人们喜欢大型主题乐园带来的梦幻般的刺激感受,以至于中国盈利的主题公园已从原来的10%增长到25%。另一个典型的例子是,最近正在以“亚洲首只主题公园概念股”赴港上市的海昌控股,2012年的人场人次增加了25%。有数据表明,目前大约7亿中国人有观看主题公园的经济条件,到2020年会达到10亿人。

### 专家观点

## 主题公园配套不容忽视

首旅集团是环球影城的合作兼投资方,北京市商业联合会会长、首旅集团副总裁于学忠认为,如环球影城、迪斯尼一类的大型主题公园主题特色明显,大多以电影为载体,根据电影再形成创意,然后打造成具体的旅游项目、旅游产品,把电影文化和商业文化娱乐化。

国内的主题公园盈利模式更多的是靠门票,占整体收入的80%-90%,而环球影城这类主题公园的盈利模式是由门票收入、餐饮、零售、娱乐、广告等多方面集合的,它的产业链分纵向横向两条线,纵向的涉及到上下游,横向的是跨界的,与之相关或无关的产业都可以被带动。于学忠表示,环球影城主题公园能给产业发展带来巨大潜能,“纵向上游的文学作品、电影电视剧、动漫卡通等文化创意产业,由主题公园下游衍生品、出版物、传媒、网络等制造业,以及酒店、房地产、公共服务设施的完善等横向产业链同时都会被带动,这会为通州当地乃至北京及周边地区的发展带来极大的发展机遇,也可以促使北京向旅游城市转型,同时带动产业转型,提高城市的竞争力”。

在环球影城落户通州后,鉴于日本大阪环球影城的成功案例,对主题公园相关配套商业通州也需要进一步规划。中国商业经济研究中心主任姚力鸣教授表示,主题公园对通州的影响更多的是能够带动整个通州的商务产业向文化性的方向发展,单纯的商业或者商务发展前景并非那么理想,必须要和文化、旅游结合起来。而主题公园本身最典型的就是把商业、旅游、文化结合起来。环球影城一期预计在2019年开业,能够接待1000万人次左右,庞大的客流量会带动通州旅游业的发展。

姚力鸣认为,通州的规划主要分为城区核心区和以主题公园为核心的文化旅游区两部分,目前,通州核心区就是商业发展,今后主要以类金融和高技术、高智能的商务服务业为主体,以高端的零售商业为主。另外一部分就是文化旅游区,主题公园是核心,主要靠主题公园的经营带动通州的商务产业发展。