
圈层理论视角下上海迪士尼乐园 周边区域发展

黄晓微¹

(上海申迪项目管理有限公司 201205)

【摘要】:上海迪士尼乐园不仅带来主题乐园本身的经济效益,而且它的辐射效应影响到社会经济发展的各个方面。下一阶段,应加快旅游度假区规划与地方区域规划协同,加强旅游资源整合,打造上海全域旅游示范区,围绕度假区全产业链模式,分阶段制定配套产业政策,以更好发挥迪士尼辐射效应,有效带动周边配套产业,建设现代化复合型旅游度假区。

【关键词】:迪士尼乐园 圈层效应 产业带动 区域发展

【中图分类号】:F590.1.51 **【文献标识码】**:A **【文章编号】**:1005-1309(2019)09-0074-007

一、国内外圈层理论研究现状

(一)圈层理论的概念及其应用

德国农业经济学家冯·杜能(1826)最早在农业领域提出圈层结构理论。他认为在“孤立国”的几个假定条件下,农产品生产活动是追求地租收入最大化的合理活动,因此农场主选择最大地租收入的农作物进行生产,从而形成农业土地利用的杜能圈层结构。

随着时代的演进与社会形态发展,学者逐步将圈层结构理论应用从农业领域延伸至现代城市空间规划,研究发现圈层理论对城市及区域经济发展具有重要指导作用。车春鹂、高汝熹等(2009)研究分析巴黎、东京、纽约与上海的城市圈层结构,通过数据实证比较,提出对上海各级圈层土地功能规划的建议。柴攀峰、黄中伟(2014)指出长三角区域正逐渐从单一中心向多中心化模式转变,基本形成以上海为核心的圈层与苏州、杭州、宁波、无锡、南京为次核心的多核心圈层结构。

闫永涛、吴天谋等(2010)基于空港经济空间发展的圈层影响模式,针对广州市空港经济区规划的范围划定、产业选择、空间布局等问题进行了探索性研究。张蕾、史威(2014)对上海虹桥国际机场的空港经济区范围进行界定,并借助GIS技术、综合圈层分析和热点分析方法,研究区内空间结构演变。

众多学者也将圈层结构理论广泛应用于旅游产业研究。张立生(2007)比较上海城隍庙和苏州观前街游憩商业区的内部空间结构,得出城市CBD的圈层结构特征由内到外呈现出核心圈层、边缘圈层和辐射圈层的结论。郜捷、孙小龙(2016)研究贵阳避暑旅

作者简介:黄晓微,工程师,上海申迪项目管理有限公司高级主管。

游资源、旅游交通和旅游市场空间结构特征,提出贵阳避暑旅游核心区、区域避暑旅游圈以及西南地区避暑旅游城市群的3层级避暑旅游发展优化策略。

(二)迪士尼乐园周边区域的圈层结构体系

基于圈层结构理论与迪士尼周边区域的具体情况,迪士尼乐园及周边区域可大致分为4个圈层区域(图1),在空间地域、时间阶段、产业带动3个方面,迪士尼周边区域的发展由核心圈层向外围圈层不断扩张,最终促进整片区域社会和经济快速发展。一是核心区域,位于迪士尼乐园所在区域1千米以内,在第一阶段建成并投入运营,此区域的客流量最大和关注度最高,并对周边区域产生巨大的辐射效应。二是一级辐射区域,距离迪士尼核心区3千米以内,发展阶段涵盖第一阶段和第二阶段,乐园辐射效应直接影响此区域,主要带动产业为基础设施、旅游度假、酒店住宿和商业购物等产业。三是二级辐射区域,距离迪士尼核心区3~10千米以内,在第二阶段乐园间接影响此区域,主要带动产业为旅游度假、文化创意、会议展览与体育休闲等产业,并且兼容部分城市配套功能。四是边缘辐射区域,是指迪士尼核心区10千米以外的所在行政区域,在第三阶段产业和城市相互融合,带动当地就业并且增加税收贡献,提升区域形象,全面促进区域社会和经济繁荣发展。

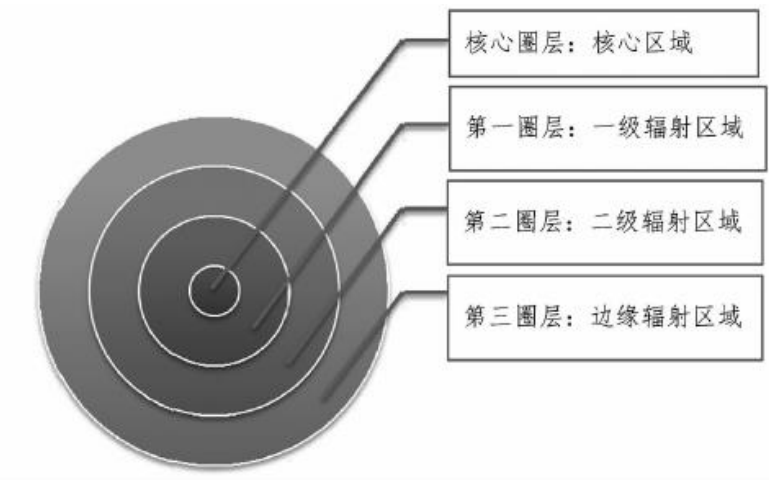


图1 迪士尼乐园周边区域圈层结构模型
资料来源:参考“成熟城市RBD的圈层空间结构”

二、全球五大迪士尼乐园周边区域发展比较

除了新建的上海迪士尼乐园之外,目前全球范围内还有5家迪士尼主题乐园,分别位于美国洛杉矶、美国奥兰多、日本东京、法国巴黎和中国香港。基于国际经验,针对5家迪士尼乐园周边区域的发展情况进行归纳总结(表1、图2),结果表明,迪士尼乐园及周边区域的发展大体可以划分为3个阶段,即起步期、发展期和成熟期,在每个不同阶段中,主题乐园、配套设施、主要发展产业以及区域影响都遵循着阶段性的发展规律。

(一)第一阶段:基础设施带动起步期

以一期迪士尼主题乐园开发为主线,迪士尼公司与政府签署合作协议,政府投资建设周边配套基础设施,提供便捷的交通配套设施,乐园建设运营会带动当地就业、为政府提供税收贡献。其主要特征表现为:产业带动上,以主题乐园、基础设施建设带动周边酒店、旅游与零售等产业迅速发展,乐园周边迪士尼酒店、迪士尼小镇等同步投入运营,这些酒店和商店不仅解决了游客住宿和购物需求,同时也是度假区主题型体验的重要组成部分。人口集聚方面,由于迪士尼的品牌效应,客流量主要集中在主题乐园内,

周边区域客流量也同步有所增长。基础设施配套方面,为应对大客流的交通压力,伴随迪士尼乐园的开业运营,直达乐园的道路、地铁线或火车线等交通配套设施均同步配套开放。圈层效应体现在,显著的辐射效应促使周边区域酒店价格、商业店铺租金与房地产价格均在短期内呈现出大幅度上涨。

(二)第二阶段:商旅文协同发展期

经过约10年时间,在一期主题乐园基础上,迪士尼公司扩建二期主题乐园,周边相关产业开始集聚,旅游度假区初步形成一定规模。其主要特征为:商业配套方面,大型综合商业购物中心建成营业,有效承接辐射效应,为度假游客提供另一种消费选择;产业方面,当地政府与企业在乐园周边开发建设旅游度假、酒店住宿、会议展览、文化创意与体育休闲等项目,促进商旅文产业协同发展;人口集聚方面,随着度假区产业和活动日益丰富,游客和商务人士增加在度假区的停留时间。圈层效应主要体现在,迪士尼周边区域初步形成复合型旅游度假区,产生积极的区域影响。以洛杉矶迪士尼为例,乐园周边2.2平方英里形成了复合多元的阿纳海姆度假区,其中包含迪士尼度假区、阿纳海姆会议中心、本田运动中心和天使球场等。

(三)第三阶段:产城融合成熟期

迪士尼乐园继续扩建主题乐园和主题酒店,周边区域发展规模进一步扩大,带动区域社会经济发展。其主要特征表现为:产业方面,伴随大量人口导入和周边配套设施的改善升级,旅游业作为主导产业,该地区的产业发展吸引其他相关产业进行投资发展。由于乐园周边的区位、自然地理条件不同,周边发展的产业也各不相同。香港迪士尼周边以山地为主,适合对接郊野公园,开展培训活动、会议展览等产业;东京迪士尼周边为填海造田的新增土地,配套便捷的京叶线等交通条件,周边发展为邻近城市中心的重要人口导入区。人口集聚方面,从最初游客和商务人士短期停留,逐步发展为就业和居住人口长期导入。圈层效应体现在,区域形象得到提升,所在区域城市化进程加快推进,从农业为主的市郊地区成功转型为都市旅游度假胜地。

表 1 5 家迪士尼乐园周边产业情况

园区地点 带动产业	美国洛杉矶	美国奥兰多	日本东京	法国巴黎	中国香港
主题乐园	迪士尼乐园、加州迪士尼冒险乐园	4座主题乐园、2座水上乐园	东京迪士尼乐园、东京迪士尼海洋	迪士尼乐园、迪士尼影城公园	香港迪士尼乐园
酒店住宿	迪士尼温泉大酒店、迪士尼乐园酒店、迪士尼天堂码头酒店	迪士尼度假区酒店、其他精选豪华酒店、更多度假酒店	3家迪士尼饭店、多家公认饭店	迪士尼酒店、迪士尼自然度假区、伙伴酒店	迪士尼探索家度假酒店、香港迪士尼乐园酒店
商业购物	迪士尼商业区、阿纳海姆 GardenWalk（距乐园 1.8 千米）、橘县奥特莱斯（距乐园 5.6 千米）	迪士尼之泉、迪士尼 Boardwalk、奥特莱斯购物中心（距乐园 4.3 千米）	伊克斯皮儿莉、舞浜站前综合商业设施、浦安站大型商业集聚地（距乐园 4 千米）	迪士尼小镇、河谷购物村（距乐园 2 千米）	
体育休闲	阿纳海姆天使球场（距乐园 6.7 千米）、本田运动中心（距乐园 6.6 千米）	ESPN 体育大世界、迪士尼高尔夫球场	浦安市体育公园	迪士尼高尔夫球场	迪欣湖活动中心（距乐园 1 千米）
文化会展	阿纳海姆会展中心（距乐园 1.8 千米）	奥兰多会展中心（距乐园 9.6 千米）	舞滨圆形剧场、新浦安市会议中心（距乐园 4 千米）		

旅游度假	诺氏果园主题乐园（距乐园 11 千米）、亨廷顿海滩（距乐园 30 千米）、新港滩（距乐园 29 千米）	哈利·波特的魔法世界（距乐园 13 千米）、奥兰多海洋世界（距乐园 8 千米）		巴黎自然村庄（距乐园 6 千米）	香港海洋世界（距乐园 34 千米）、大屿山（距乐园 17 千米）
------	---	---	--	------------------	----------------------------------

资料来源:根据迪士尼乐园官方网站和谷歌地图网站信息整理,截至 2018 年 12 月

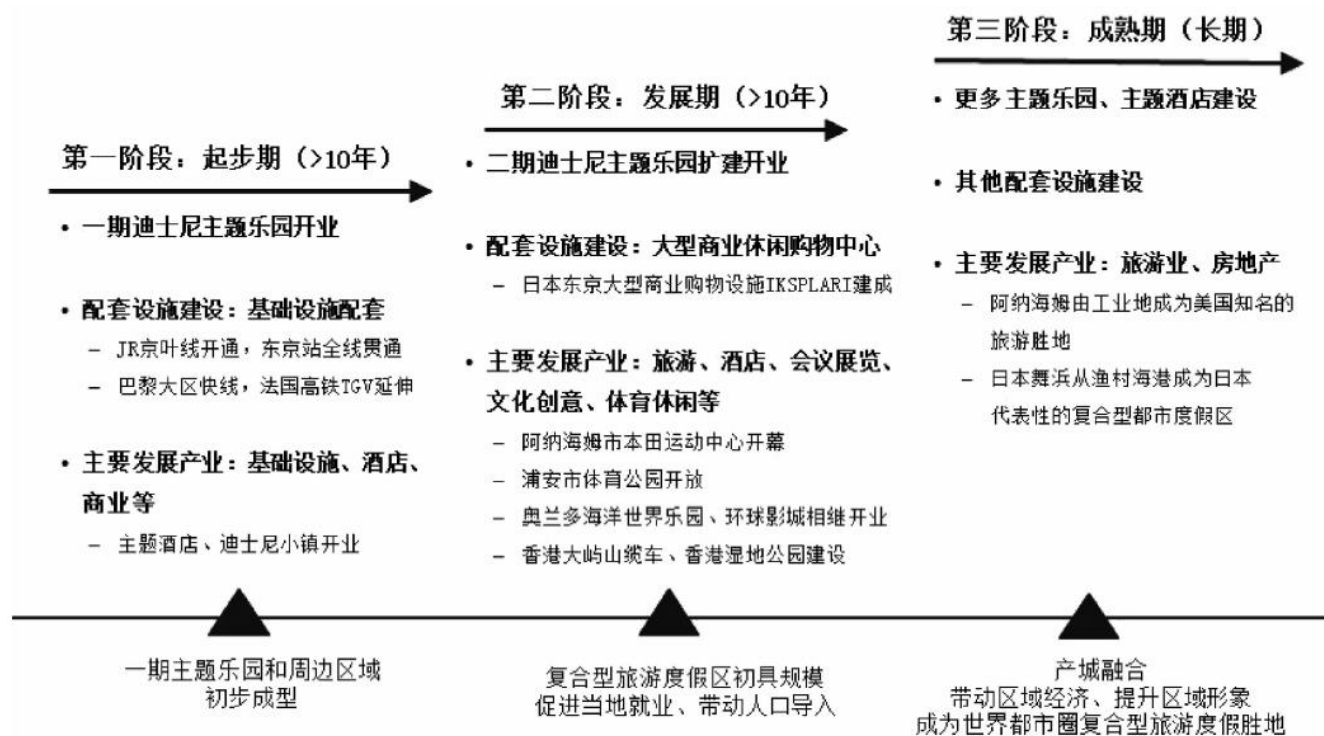


图 2 全球迪士尼乐园及周边区域发展规律

三、上海迪士尼乐园周边区域的现状瓶颈及问题原因

(一)迪士尼乐园客流量高速增长

上海迪士尼乐园于2016年6月正式开园,迎来全世界游客和业内人士前往游览,客流量保持持续增长态势。根据世界主题娱乐协会发布的报告显示(表2),上海迪士尼乐园开园首年客流量超过1100万人次,创造了全球主题乐园开园首年的新纪录,并且在2017和2018年度,连续两年客流量达到1100万人次以上,排名全球第8位,亚洲第4位和全中国第1位。

表 2 2018 年全球游客量排名前 10 位的主题乐园

乐园名称	2018 年增长率 (%)	2018 年排名	2018 年客流量 (万人次)	2017 年排名	2017 年客流量 (万人次)
迪士尼魔法王国	2.0	1	2085.9	1	2045.0
加州迪士尼乐园	2.0	2	1866.6	2	1830.0

东京迪士尼乐园	7.9	3	1790.7	3	1660.0
东京迪士尼海洋	8.5	4	1465.1	5	1350.0
大阪环球影城	-4.3	5	1430.0	4	1493.5
迪士尼动物王国	10.0	6	1375.0	6	1250.0
迪士尼未来世界	2.0	7	1244.4	7	1220.
上海迪士尼乐园	7.8	8	1180.0	8	1100.0
迪士尼好莱坞世界	5.0	9	1125.8	9	1072.2
珠海长隆海洋王国	10.6	10	1083.0	11	978.8

资料来源:根据世界主题娱乐协会 (TEA) 网站信息整理

在迪士尼乐园开园效应的推动下,上海旅游业呈现良好增长趋势。游客数量在2016年实现2.96亿人次的基础上,2017年共接待3.18亿人次,同比增长7.4%。迪士尼乐园游客平均在园时间高达9~10小时,显著提升了在沪过夜游客比率及其在沪平均停留时间,推动上海2016年星级酒店和其他酒店客房的入住率分别升至68.14%和67.51%,同比上升2.6%和1.65%。2017年,上海实现旅游收入4485亿元、旅游业增加值1888.2亿元,同比增长分别为15.7%和9.1%。

(二) 游客结构呈现家庭亲子特征

上海国际旅游度假区开放3年来,累计接待游客5100万人次,日均近5万人次,其中迪士尼乐园累计接待游客3000多万人次。从乐园游客来源看,上海本地和苏浙皖的长三角游客为主要客源,共占55%,国内其他地区游客占42%,国外游客占3%。上海迪士尼游客消费需求与趋势调查报告表明,外省市游客对乐园更具有热情,表现出家庭游、亲子游的特征,63%的人表示肯定会去,45.7%的人选择住在迪士尼附近,34.5%的人选择住在迪士尼酒店。除上海迪士尼乐园外,绝大多数外省市游客还会同时游览上海其他景点,70%以上的游客会在上海停留3~5天,85%的游客在上海期间预期人均消费4215元,这每年将产生600亿元消费增量。上海本地游客特点表现为大众化,收入中低层的上海市民更想去迪士尼游玩,迪士尼的溢出效应和长尾效应显著,将全面带动上海吃住行游购娱等行业。

(三) 周边区域配套业态日益丰富

目前上海迪士尼乐园运营平稳有序,周边活动精彩纷呈,旅游休闲度假氛围日益浓郁,营造出优美环境和游乐氛围。基础设施配套方面,度假区内公共交通系统基本配套已完成,形成轨道交通、高架道路、园区内市政道路等的交通体系。商业购物方面,奕欧来奥特莱斯、迪士尼小镇等购物街区独具风格,客流量日益增多。旅游度假方面,度假区成功举办中国旅游日、上海旅游节闭幕式,连续两年举办长三角旅游发展论坛。体育休闲方面,星愿湖公园、薰衣草公园、大通音乐谷等体育休闲设施陆续开放,举办上海薰衣草节、音乐嘉年华和奇跑迪士尼等休闲活动。

(四) 周边区域发展存在“灯下黑”问题的原因

与迪士尼如约而至的大客流相比,迪士尼乐园周边的旅游景点,包括川沙古镇、新场古镇和上海野生动物园等,所盼望的大客流并没有到来,分析发现存在以下原因:

一是景点之间缺乏联动。迪士尼乐园已成为上海最热门的旅游景点,然而乐园对周边传统旅游景点产生虹吸效应。游客普遍认为周边旅游景点体验感受反差较大。这些旅游景点的开发理念、管理模式、营销策略、公共服务等均有待提升。这些旅游景点发

展水平相对滞后,加剧了迪士尼乐园与周边旅游景点的联动不足。与此同时,区域旅游联动面临很多困难,不仅受到行政地域管理权限制约,而且还需要解决资源配置、利益分配、管理体制等方面的问题。

二是产业布局有待优化。周边区域产业布局(图 3)的主要问题是产业融合不足、产业链不完整以及原有产业有待升级。产业关联方面,各个圈层内部的产业功能单一、相对独立,产业相互之间带动融合程度不高,没有形成完整的产业链。产业布局方面,二级辐射区域内产业和城市已具备一定基础,包含两个居住办公集聚区、一个现代农业都市园以及 5 个产业园区,但产业布局较分散,缺少旅游度假相关产业集聚。产业升级方面,现有现代农业都市园应加强游客互动体验与农业教育拓展活动,民宿大多为个体经营且水平参差不齐,亟待规范化和规模化经营。产城融合方面,伴随迪士尼周边区域大量人口导入,川沙新镇及六灶镇的人口数量将进一步增加,原有城市基础配套、居住社区规模有待提升。

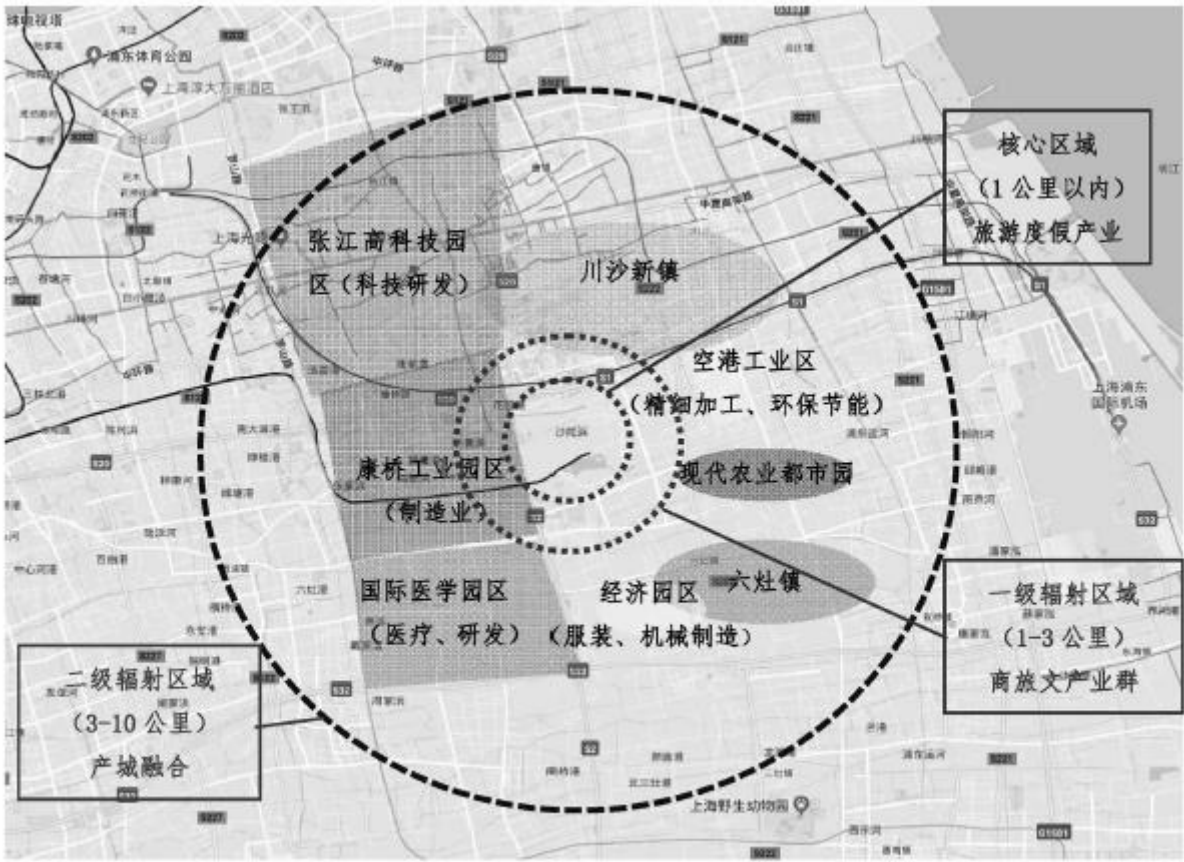


图 3 迪士尼周边区域产业布局图

资料来源:根据浦东新区“十三五”规划整理

三是发展时序脱节。迪士尼乐园及周边区域发展正处于第二阶段,两方面发展逐步出现分化现象。迪士尼乐园遵循“三三”制度,在一期乐园基础上,不断策划建设新园区,玩具总动员园区已投入运营,疯狂动物城园区进入筹建阶段。乐园周边区域基础设施、酒店、商业购物等先行产业已投入运营,但商业购物、公共休闲等项目的客流量没有达到预期。此外,周边酒店住宿供不应求,商业项目主题特色不鲜明,缺少旅游度假、体育休闲、文化创意、会议展览等配套项目。二期其他配套项目没有积极对接乐园溢出效应,发展节奏上存在脱节现象,无法将乐园的良好发展势头继续扩展到更大的圈层范围。

四是跨界资源运用不足。相较于迪士尼成熟的商业化运作模式,周边区域项目更注重前期工程规划和工程建设,对后期项目

策划和运营管理方面比较忽视,缺乏有效可持续吸引客流量方法,在举办活动和营造氛围上不善于灵活整合跨界资源。跨界合作方面,在项目规划阶段,没有提前引入合作企业,以内容为导向进行规划,这容易导致运营阶段客流量不充足或活动效果达不到预期。市场运作方面,不善于运用知识产权(IP)品牌价值,无法通过乘数效应吸引潜在游客。主体推进方面,项目开发单位倾向于完全主导开发建设运营全过程管理,缺乏与业界知名企业开展战略合作,由于受限于不同行业的差异,无法发挥合作企业的品牌影响力联动、活动内容与客户体验优化等方面的优势。

四、上海迪士尼周边区域发展的对策建议

(一)加快旅游度假区规划与区域规划协同

首先,在上海国际旅游度假区范围内,应加快推进制定产业规划及控制性详细规划,以规划指导区域发展方向,以园区发展引领周边发展,以区域整体发展确保园区建设和运行。其次,对于浦东新区范围,建议有效衔接上海国际旅游度假区规划和周边城镇体系规划,对原有城镇体系规划进行优化调整,进一步明确彼此产业分工、功能协调和空间结构布局,促进度假区与周边区域的融合互动,共同打造休闲旅游首选地,放大迪士尼周边区域的辐射效应。

(二)加强旅游资源整合,打造上海全域旅游示范区

加强迪士尼乐园与川沙古镇、上海野生动物园、外滩、陆家嘴等旅游景点的联动,整合全市旅游资源,充分发挥度假区的核心载体作用,将度假区有机融入浦东新区乃至上海的旅游规划体系,针对国内外旅游市场,创建具有上海特色的都市旅游线路。此外,迪士尼乐园的成功经验促使上海传统旅游景点加快转型发展,改造升级设施体系,充分提升内在品质,提升专业运营水准,灵活运用跨界资源,形成合作共赢的上海全域旅游格局。

(三)围绕度假区全产业链模式,分阶段制定配套产业政策

研究制定产业扶持政策,有效完善资源配置,建立全产业链发展模式。建议制定产业发展指导清单,扶持与迪士尼产生协同效应的产业,避免同质化主题乐园过度开发,对周边区域内现有业态进行优化调整。学习迪士尼公司的娱乐全产业链和轮次收入发展模式,创建旅游度假区全产业链,将各类产业有机结合起来,上下游产业之间互相带动,形成良性循环的轮次收入。建立产业发展扶持专项基金,引导旅游度假、商业购物、文化创意、体育休闲、会议展览等相关产业重点发展,促进相关产业集聚发展。

(四)注重人才培养与激励,不断完善人才队伍体系

周边区域的规划设计、开发建设以及运营管理离不开大量人才队伍的支撑。围绕度假区的全方位开发以及打造全产业链的需求,加强规划开发、运营管理、配套服务等各层面人才队伍的建设,有针对性地开展人员职业培训教育,鼓励高校和企业共建产学研合作基地和企业实习基地。注重发挥市场原则,配套相关人才政策措施,积极吸引各地优秀人才,为其充分施展个人才能提供广阔平台。

(五)借鉴国际先进经验,完善市场运作机制

政府引导监督、市场开发相结合,加快资源整合,发挥政府在前期规划、规范标准、政策支持、监督管理等方面的引导作用,强化市场配置资源的推动作用,突出企业的市场地位。学习国际先进经验,加强与业界知名企业开展战略合作,形成市场化、开放性的平台和机制,通过合资合作等模式创新,建立多元化的投融资体系,充分发挥各自的优势,形成互赢互利的运行机制。

(六)立足高质量发展目标,不断优化周边环境配套

对标国际一流标准,坚持高质量发展目标,进一步改善周边区域的环境、交通、土地、行政管理等配套方面。为应对二期配套项目扩展开发,建议对已有基础配套设施进行优化升级,增加轨道交通、火车站及接驳车等交通设施。推进二期项目土地动拆迁工作,确保二期整体建设的顺利推进,避免动拆迁成本以及其他不确定因素的增加。推进政府行政审批制度改革,提高政府行政效率,对项目落地、后续服务等环节简化审批手续,从而使项目开发主体能够更加高效开展工作。

参考文献:

- [1]吴文智,冯学钢.国内外迪士尼乐园研究述评级对上海的启示[J].华东经济管理,2013(2).
- [2]冯·杜能.孤立国同农业和国民经济之关系[M].1826.
- [3]车春鹏,高汝熹,刘磊.基于国际比较的上海市圈层结构研究[J].上海交通大学学报,2009(3).
- [4]柴攀峰,黄中伟.基于协同发展的长三角城市群空间格局研究[J].经济地理,2014(34).
- [5]闫永涛,吴天谋,刘云亚,李晓晖.基于圈层影响模式的空港经济区规划——以广州空港经济区为例[J].规划师,2010(10).
- [6]张蕾,史威.空港经济区空间结构演变及驱动机制——以上海虹桥国际机场为例[J].地理研究,2014(1).
- [7]张立生.城市RBD空间结构理论研究——以上海城隍庙和苏州观前街为例[J].地域研究与开发,2007(5).
- [8]郇捷,孙小龙.基于圈层理论的避暑旅游空间结构及其优化研究——以贵阳为例[J].河北北方学院学报,2016(5).
- [9]上海市信息中心.上海迪士尼项目对经济社会发展带动效应评估报告[R].
- [10]上海市消费者权益保护委员会、上海社会科学院等.上海迪士尼境内游客相关消费需求与趋势调查报告[R].
- [11]John E Czarnecki.Disney strengthens Anaheim presence with planning and pixie dust[J].Architectural Record.2001(4).
- [12]Sandi Cain.Looking back at 50 years of the Disneyland effect[J].San Diego Business Journal Special Report.2005(4).
- [13]Amy Davis,Gar Smith.Fallout over Disneyland[J].Earth Island Journal.2002(17).