



一个城市的世博红利

为期184天的上海世博会落幕了。

此次世博会参观人数近7300万人次，这使上海世博会成为世界历史上参观人数最多的综合性展览。

而这些给上海世博会带来了巨大的门票收益，加上世博赞助费用、特许商品销售收益等超过预期，上海世博会运营层面盈利几成定局。而世博会留下的5.28平方公里土地，也将给上海带来惊人收益。

而对于上海，世博或有更大的意义——促进上海城市产业转型。

盘点账本 确定盈利

上海世博会落幕之际，账本的盘点引人关注——这届世博盈利了吗？

记者先后咨询三位世博相关官员，均表示尚未统计这方面数据。此前，对于世博是否盈利，上海方面一直较为低调，表示目标是“不赔不赚”。

据了解，世博会收入来源主要包括门票、园区内餐饮及商品销售、中外企业赞助、世博会特许商品销售等。

“这当中，门票收入的利润将占运营资金的50%以上；第二部分利润来自赞助商及全球合作伙伴；第三部分利润来源于延伸产品销售利润，其总销售额将达50亿元。”世博会事务协调局顾问黄耀诚解释说。

按照世博局的初步估算，运营层面将有106亿元的收入，而上海世博会运营总投资也是106亿元。

门票收入方面，假设7200万人按照7200万张门票计算（注：有部分是多次票，比全价票要便宜，另有400多万张票是上海市政府赠送给市民的，暂计算在售票范畴内），以每张门票都是全价160元计算（有部分为夜间票，票价为90元），最高销售额约为115.2亿元。

此前上海方面也公布3771万多张票收入50亿元，这与7200万张票收入为115.2亿元基本匹配。

不过，初步估算的115.2亿元门票的收入并不是全部流入政府的钱袋，因为在门票销售渠道中有众多代理商等，需要支付佣金。

这可能意味着有20%左右的佣金需要支付，扣除这部分，世博门票收入约82.16亿元。

本届世博特许商品销售超过300亿元。有媒体将该收入纳入上海地方政府收入，事实上，300亿收入只有部分归上海地方，其余乃经销商和生产商收入。

此前官方曾预测特许商品销售额约在200亿元，并将带来50亿元的利润，照此推算，300亿元或将带来约75亿元的利润。

赞助资金收入方面，诸多国内外知名企业赞助约为70亿元。

世博收入的另一大进项在零售领域。世博“中报”显示，园区餐饮营业额与零售收入均在10亿元以上；商业零售营业额约10亿元，合计接近30亿元，若后半期按照同一进度推进，则整个世博期间园区内收入约60亿元。

据了解，世博方对餐饮等商家提成比例为3%，这意味着这一块上海方面至少有1.8亿元的收入。

如以上述数据预测计算，整个世博会市场收入将超过228.96亿元，加上诸如场馆租赁收入等其他进项，上海世博会在运营层面的盈利几成定局。

园区土地 收益巨大

可是，如果世博的投入领域包含场馆建设、拆迁等支出，则单靠初步估算的这228.96亿元，还不足以实现盈利。

事实上，上海市长韩正在今年1月31日举行的新闻发

布会上就表示，“世博会的场馆建设，经过国家批准，总投资控制在180亿元。”

幸好，对于上海而言，后世博时代，世博园区板块更大的收益有望远远超过建设所花费的180亿元。世博园区土地在后世博期间的开发中，将收益巨大。

此前，世博园附近黄浦江沿岸E18地块在9月8日竞拍，起始价达34.1646亿元，起始楼面地价达25113元/平方米。

这就意味着世博园区5.28平方公里土地，未来的出让收入将以百亿计。

这块土地卖出百亿高价，也只是后世博红利的一小部分，地处上海核心地区的后世博板块的综合开发，将给上海带来更高额的财富。

据估算，世博园区未来写字楼区域包括100万平方米的办公区域、2.5万平方米的展馆面积和配套的商铺及住宅开发项目。

世博会的收入还体现在世博的带动效应上。

“包括酒店、交通、通信、餐饮等在内的13个产业都能从世博会中直接得益。”上海财经大学世博经济研究院院长陈信康表示。

陈信康研究后得出一个结论：预计上海世博会带来的“增量消费”将达468.64亿元人民币。

上海交通现代化 提前20年

而世博给上海带来的最大契机在于促进城市的转型。

国民经济研究所所长樊纲认为，世博会的收益不能用其成本投入来衡量的，它将体现在未来几十年中国的发

展当中。

“没有世博会，这些交通设施也将现代化，但不会这么密集，上海世博会使上海交通现代化提前20年完成。”这是上海世博执行委员会副主任周汉民的估算。

此前的2008年，上海GDP增长率为9.7%，17年来首次跌入个位数。2009年上海GDP增幅8.2%，低于全国平均水平，并且是1992年以来的历史最低。这其中很大程度缘于上海力推从制造业城市向服务业城市转型所带来的阵痛。

世博会的适时到来，无疑为上海发展现代服务业带来了宝贵的契机。

汉诺威世博会为德国带来10万个工作机会，日本筑波世博会创造了高达45.7万个就业机会，这些就业机会大多集中在管理、经营、创意、文化娱乐、会展等现代服务业领域。

规模更大的上海世博会亦带来了更多的土地、人才、理念等资源。

按照规划，从浦东机场到虹桥机场的东西走向地带和黄浦江两岸地带，将作为上海未来发展现代服务业的主要阵地。

这当中，世博区域被定位为“新的高端服务经济聚集区”，将集聚本土跨国企业总部、国际知名企业和洲际总部、国际组织机构，着力提升文化交流、公共活动、商务会展功能，使之成为上海国际化新地标。

世博区域还被上海十二五规划定为浦江两岸开发领域的核心地带之一。

本报稿件据《21世纪经济报道》

5.28平方公里 引发无限猜想

世博会结束后，世博园区5.28平方公里的土地如何利用，引起广泛关注。

这一片相当于一个小城市面积的土地如何规划，更是世博结束后一个最大的悬念。上海世博局方面表示，近期世博局将召开一些对接会议，谋划世博园后续的利用事宜。

中国馆12月1日重开放

上海世博局前副局长、现顾问黄耀诚说：“按世博局的规划，现在能确定下来世博园区内保留的建筑主要是一轴四馆，中国馆和世博主题馆作为会展功能保留，世博文化中心作为文化演出用，而世博中心未来将承担上海一些重大会议。”

世博中心边上的中国馆，在世博会闭幕后，将进入一个调整期，维修各种设施，调整相关道路。计划在12月1日重新开馆，计划续展时间为半年。半年续展之后，则根据具体情况再作决定。而主题馆也将在2011年开始对外市场化运作。

世博园能否成行政中心

按照世博园此前的方向设定，世博园区将拆除围墙，内部的路牌、道路轨交、供电、排水等都不用更换，2010年后依靠庞大的绿化面积以及滨水条件，将逐步成为上海国际文化产业、交流、会展、市级公共活动中心。

在今年的上海“两会”上，上海市长韩正向人大代表透露，此次“两会”原定召开地址是世博园区内的上海中心，其也曾前赴世博园区考察。

这让外界开始猜想世博园会否成为未来上海的行政中心。

“除了未来世博中心将举办上海‘两会’等大型会议以外，包括一轴四馆在内的世博园暂时还没有规划成为一个行政中心的想法，不过近期上海世博局将召开一些相应的会议，具体确定世博后园区的新规划。”上海世博局宣传部人士表示。

将成上海城市副中心

10月6日召开的世博会“和谐城市与宜居生活”主题论坛上，中国科学院院士、同济大学建筑与城市空间研究所所长郑时龄教授认为，5.28平方公里的世博园，再加上其周边很大一部分，预计总共10平方公里左右区域很有可能会成为上海继徐家汇、花木、五角场、真如之后的又一副中心，并集文化休闲、商务、公共绿化等多种功能于一体。

上海市政府一位参事则表示，世博园区块已经被列为上海城市副中心之一，相当于上海还可以再造一个陆家嘴金融区量级的地盘，其将为上海未来城市的发展注入新一波的动力。

开发商聚焦周边地块

华东师范大学房地产系主任华伟认为，世博园这一片区的土地，经过世博展出后，未来的商业价值将极其惊人，就房地产市场而言，未来世博板块必将是上海最富竞争力的地区。

黄浦区政府近期也在其政府网站发布公告，在靠近世博园的南外滩滨江地区，将树立外滩金融聚集带总体发展商的地位，并争取南外滩从十六铺到南浦大桥的滨江区基础设施综合改造工程。

与此同时，世博会场址附近的土地升值，已经在最新的一次土地拍卖中得到显现。黄浦江沿岸E18地块9月竞拍，折合楼面地价每平方米3.549万元，成为滨江居住用地单价新地王。

“后世博的发展将会关注黄浦江的滨江地带，我们将会建立一个综合的功能区，这些功能区也将辐射整个中心城区。”

