

# 国内首个开建乐高乐园遇困 国资接手1年后项目仍停滞

本报记者 陈雪波 卢志坤 眉山报道

积水的混凝土屋顶，露出地面的半截钢筋，到处长草的施工现场……国内第一个开建的乐高乐园，并没有能保持领先的建设速度，而是被其他乐高乐园的建设反超。

近日，《中国经营报》记者走访

## “局部复工”

当年10月，工地上确实开始出现了一些施工工人和挖掘机，但周边居民一度怀疑那些是“表演式复工”。

2020年6月，四川乐高乐园项目宣告正式开工，项目占地365亩，总建筑面积15.9万平方米。项目位于成都正南方向，距离成都天府新区的兴隆湖约30公里。

乐园项目最初由中军天信(北京)文化有限公司和成都环球世纪会展旅游集团有限公司联手作为投资主体，英国的默林娱乐集团负责前期规划设计到后期运营管理的全过程，三家公司早在2018年2月6日就签署了合作协议。

根据当初的规划，乐园整体规划为主题乐园、水乐园、体验式消费三大区域，包含乐高积木大街、乐高城市、恐龙岛、乐高水乐园等10余个板块。项目建成后预计每年将接待国内外游客1000万人次以上，带动整体区域就业1万人以上，整体区域累计实现纳税100亿元。

但施工并没有持续很长时间，2021年，随着房地产市场下行，乐

## 同期住宅项目已陆续交房

有业内人士告诉记者，乐园旁边同步建设住宅，开发企业有可能会靠住宅的收入来补贴乐园建设。

与四川乐高乐园的施工滞缓形成鲜明对比的是，乐园旁边的天府大道南延线已经通车。市域铁路成眉S5线的混凝土桥墩已经成型，且以乐高乐园命名的站点主体结构已经显现，施工进度明显快于乐高乐园本身，官方预计这条轨道交通将于2026年具备试运营条件。

与此同时，与乐高乐园同期开工建设，且同属一个开发企业的住宅项目环球融创未来城建设进度也在加快。记者在现场看到住宅项目的A区、C区、D区等几个小区已经建成，但小区内少有人活动。一位小区内的工作人员告诉记者，只有

位于四川省眉山市仁寿县的四川天府乐高乐园(以下简称“四川乐高乐园”)项目现场看到，项目施工进度缓慢，工地上看不到施工人员。

四川乐高乐园本来有可能成为“全球第九座、国内首座”乐高乐园，在2020年率先开工，原计

划在2023年建成开园。在2021年项目开始陷入停工，虽然后来有过复工，但至今竣工时间仍未明确。

今年年初，四川天府新区眉山管理委员会官方公众号发布新区城市发展清单，“乐高乐园协同发展商业体项目”出现在清单上，该

工人和挖掘机，但周边居民一度怀疑那些是“表演式复工”。

近日，记者来到四川乐高乐园施工现场，通过航拍画面可以看到，乐园内密集矗立着数十栋2至5层高的混凝土楼栋框架，但工地上没有工人在活动，多数尖顶造型建筑旁边的脚手架、塔吊等施工设施已经被拆走，多处平台的半截钢筋暴露在空中。只有靠近乐高乐园规划展示中心和天府大道位置的几栋楼包裹着施工围挡。300多亩的乐园施工现场，只零散地竖立着五六座塔吊。

工地上有很多积水，一些建筑材料和建筑基座已经被浸泡在积水中。仔细查看可以发现工地内几处土地上有车轮印，但记者与2023年5月网络博主拍摄的画面对比发现，目前乐高乐园的整体施工进度和一年前十分接近。

记者在工地外观察1个小时，未见有工程车辆出入。工地门卫

少量住户收房入住，大部分建成房屋还在空置中。记者在现场看到，有小区外还挂着“齐心协力抢进度，全力以赴保交楼”的条幅。旁边有很多在建住宅的建设现场塔吊林立，施工声音不断。

有业内人士告诉记者，乐园旁边同步建设住宅，开发企业有可能会靠住宅的收入来补贴乐园建设。房地产市场下行，住宅市场已经陷入困境。国企接手以后，对这种大体量的项目进行资金投入，可能还需要一定的时间。

该人士表示，但以后的房地产必须与乐园建设剥离。2018年，国

家发展改革委、住建部等五部门联合印发了《关于规范主题公园建设发展的指导意见》，提出要严控房地产用地。而主题公园周边的酒店、餐饮、购物、住宅等房地产开发项目，必须单独供地、单独审批，不得与主题公园捆绑供地、捆绑审批，也不得通过在招拍挂中设置条件，变相将主题公园与周边房地产捆绑开发。对拟新增立项的主题公园项目要科学论证评估，严格把关审查，防范“假公

园真地产”项目。

虽然新建的天府大道、市域铁路成眉S5线都紧邻四川乐高乐园，但记者发现，该乐园周边目前仍以农田和山林为主，购物消费并不便利。即使是新建住宅附近，也难以找到开业的商铺。而“乐高乐园协同发展商业体项目”并非乐高乐园内部项目，记者通过采访了解到，该项目与四川乐高乐园临近，尚未正式开始建设。

四川乐高乐园的现状在当地并不是孤例，位于天府大道南延线另一侧的小猪佩奇乐园在2021年6月落户仁寿，随后也几度陷入停工。

项目总投资达20亿元，再次引起外界关注。

在“保交楼”工作推进下，乐高乐园旁边的住宅已经陆续交房，紧邻乐园的市域铁路成眉S5线也在如火如荼建设中。四川乐高乐园为何建设如此缓慢？何时才能面向公众开放？

室内的工作人员告诉记者，现在乐园工地上没有施工，“现在不招工，这里工人只出不进”。而多次出现在宣传片里的乐园规划展示中心，现在已经不对外开放。隔着玻璃门可以看到，展示中心里只保留着几个落地的乐高玩具和几幅项目图片，没有日常办公痕迹。

就四川乐高乐园的建设进展，记者致电达成战略合作的公司之一中国化学工程第七建设公司，该公司一位工作人员向记者透露，公司尚未成立四川乐高乐园项目部。记者向该公司邮箱发送采访邮件，未获得进一步回复。

仁寿县发改局则向记者介绍称，四川乐高乐园项目目前为“局部复工”，至于具体的复工程度，需要向乐高乐园指挥部了解。记者联系乐高乐园指挥部，对方给出了环球中军文化旅游开发有限公司(项目开发公司)的电话，后者最终表示“这个不能回复”。

去年年底，中国乐高乐园度假区董事总经理、默林娱乐集团史福瑞曾信心满满地表示：“中国是世界上第二大主题乐园市场，且仍有很大的增长空间。默林娱乐目前在中国已有13个景点，所以我们对中国市场相当了

解，也看到了巨大的潜力。”

从头部乐园的表现来看，史福瑞的信心不无道理。2023年上海迪士尼乐园接待游客超1300万人次，创下开园以来的客流纪录；当年北京环球度假区商圈客流量也达到了约1600万人次。

但并不是所有的乐园都能有源源不断的客流。中国主题公园研究院发布的《2023中国主题公园竞争力评价报告》显示，在纳入该年度评价的80家主题公园当中，有50%闭园时间在60天以上，其中闭园100天以上的有23家。2023年我国主题公园的接待游客量在净增加10家纳入评价的主题公园的情况下与2022年相比下降了0.33%，营业收入增长了15.29%。如此看来，还有大量的乐园经营效果一般。

四川乐高乐园的建设滞缓是资金不到位的原因，还是公司对未来乐园市场缺乏信心？记者另通过电话、邮件联系四川省旅游投资集团、中军天信(北京)投资有限公司，均未获得有效回应。

# 历史新低：北京购房首付比降至20%

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

“5·17”楼市新政落地月余，各地纷纷跟进出台细则，在广州、深圳、上海纷纷降首付、降利率之后，市场对于北京细则落地的呼声不断。

6月26日，北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行北京市分行、国家金融监督管理总局北京监管局、北京住房公积金管理中心联合发布《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》(以下简称“《通知》”)。

在住房信贷方面，北京市此次首套和二套房最低首付比例分别降至20%和30%，与近期上海市、深圳市调整后的水准保持一致。商贷利率调整后，首套为3.5%，二套为3.7%和3.9%，仍有下调空间。多子女家庭购置二套房按首套标准执行。此外，北京市还对公积金贷款额度作出调整，最高可贷160万元。

据了解，今年“5·17”新政落地后，上海、深圳、广州均较快跟进落地相关举措，新房、二手房市场活跃度均有所提升，尤其是上海二手房成交提升明显。不过，北京前期仅跟进调整公积金贷款利率，购房情绪虽有提升，但整体成交量未见明显起色，尤其是新房市场。

不过，与上海市相比，本次北京市限购政策尚未作出调整，业内认为未来依然有优化空间和预期，下半年随着核心城市政策效果逐渐显现，全国市场也有望逐渐筑底企稳。

## 首付降至二成

在首付比例方面，此次调整后，北京首套房的最低首付比例下调为20%；二套房则按五环内、外区分，购买二套房位于五环以内的，最低首付比例为35%；购买二套房位于五环外的，最低首付比例为30%。

据了解，自2016年“9·30”新政后，北京市对于住房首付比例分为两种情况，如果购买的是普通住房，首套房首付比例最低为35%，二套房首付比例最低为60%；如果是非普通住房，首套房首付比例最低为40%，二套房首付比例最低为80%。

## 公积金最高可贷160万元

同日，北京市住建委、北京住房公积金管理中心发布《关于住房公积金支持北京市建筑绿色发展的实施办法》，个人购买绿色建筑、装配式建筑、超低能耗建筑，如果申请公积金贷款，将按照标准分别给予从10万元至40万元不等的上浮额度。

## 鼓励“以旧换新”

根据6月26日发布的《通知》，近期在住建部门的指导下，北京市房地产协会、房地产中介行业协会将搭建对接平台，鼓励开发企业、经纪机构提供优质服务，实施优惠措施，支持购房者“以旧换新”。对居民家庭出售旧房购买新房的，中介机构将优先推动旧房交易，若成功出售后，相关订金将转为购买新

房的首付款。如果一定时期内未能出售，开发商则无条件退还订金。

今年以来，全国已有多地推出住房“以旧换新”活动。根据中指监测数据，截至6月25日，全国已有超85城推出住房“以旧换新”措施，具体可分为“国企收旧换新”和“中介优先卖”两种主流模式，分别有超30城、40城参与。本

星级划分，公积金贷款的最高额度上浮分别为20万元和30万元。如果购买装配式建筑，则按照A(BJ)级、AA(BJ)级AAA(BJ)级将上浮幅度分为3档，对应的最高贷款额度上浮分别为10万元、20万元和30万元。而如果贷款购买的是超低能耗建筑，上浮额度

最多，可上浮40万元。

如果同时满足多个适用条件，公积金贷款额度上浮金额还可以累加，最高可上浮40万元，但最高贷款额度不超过160万元。

值得注意的是，此次调整不区分首套房和二套房，二套房最高贷款额度为60万元+40万元上

浮，即最高100万元。

此次调整对于购买新房者将从6月27日起执行；二手房将从今年10月1日起执行。据了解，今年3月1日，《北京市建筑绿色发展条例》正式施行，此次调整即为条例出台后，首个落地的配套政策。

中指研究院数据显示，5月份北京新房成交3207套，同比下降38.6%。6月1日—25日，新房成交2512套，日均环比5月同期下降2.9%，与去年同期相比下降46.6%。

而另一方面，新房市场则面临较大去化压力。二手房自去年

下，部分刚需客群决策加速。北京住建委官网统计数据显示，5月全市二手房网签13383套，环比上月上升0.2%，同比上升3.1%。另据中指研究院监测，6月1日—25日，北京二手房签约11071套，日均环比5月同期增长2.3%，与去年同期相比增长30.5%。

记者走访了解到，近一个多月来，北京二手房成交升温，在业主继续就价格作出让步的情况

下，部分刚需客群决策加速。北京住建委官网统计数据显示，5月全市二手房网签13383套，环比上月上升0.2%，同比上升3.1%。另据中指研究院监测，6月1日—25日，北京二手房签约11071套，日均环比5月同期增长2.3%，与去年同期相比增长30.5%。

记者走访了解到，近一个多月来，北京二手房成交升温，在业主继续就价格作出让步的情况

下，部分刚需客群决策加速。北京住建委官网统计数据显示，5月全市二手房网签13383套，环比上月上升0.2%，同比上升3.1%。另据中指研究院监测，6月1日—25日，北京二手房签约11071套，日均环比5月同期增长2.3%，与去年同期相比增长30.5%。

记者走访了解到，近一个多月来，北京二手房成交升温，在业主继续就价格作出让步的情况

下，部分刚需客群决策加速。北京住建委官网统计数据显示，5月全市二手房网签13383套，环比上月上升0.2%，同比上升3.1%。另据中指研究院监测，6月1日—25日，北京二手房签约11071套，日均环比5月同期增长2.3%，与去年同期相比增长30.5%。

记者走访了解到，近一个多月来，北京二手房成交升温，在业主继续就价格作出让步的情况

下，部分刚需客群决策加速。北京住建委官网统计数据显示，5月全市二手房网签13383套，环比上月上升0.2%，同比上升3.1%。另据中指研究院监测，6月1日—25日，北京二手房签约11071套，日均环比5月同期增长2.3%，与去年同期相比增长30.5%。

记者走访了解到，近一个多月来，北京二手房成交升温，在业主继续就价格作出让步的情况

下，部分刚需客群决策加速。北京住建委官网统计数据显示，5月全市二手房网签13383套，环比上月上升0.2%，同比上升3.1%。另据中指研究院监测，6月1日—25日，北京二手房签约11071套，日均环比5月同期增长2.3%，与去年同期相比增长30.5%。

记者走访了解到，近一个多月来，北京二手房成交升温，在业主继续就价格作出让步的情况



四川乐高乐园施工陷入停滞，但不远处的住宅项目已经陆续建成。 本报资料室/图

## 上海、深圳乐高乐园反超

据报道，上海项目预计2025年春季开展试运营，夏季全面开园。

四川乐高乐园是国内第一座开工建设的乐高乐园，按照最初的计划，它本应在2023年建成开园，但这个时间已经被严重推迟，且很难预测未来在什么时间能开园。相比之下，上海、深圳两地已经有新的乐高乐园项目开建，且同属于默林娱乐集团运营。

后来者上海乐高乐园从2023年9月份开始进入全面施工的状态，建筑工程已经过半，计划到今年年底完成主体工程的土建，同时还会完成部分区域游乐设施的安装。据报道，上海项目预计2025年春季开展试运营，夏季全面开园，也就是会早于四川项目开园，成为真正的国内第一座乐高乐园。另外，位于深圳的乐高乐园项目同样在正常建设过程中。

去年年底，中国乐高乐园度假区董事总经理、默林娱乐集团史福瑞曾信心满满地表示：“中国是世界上第二大主题乐园市场，且仍有很大的增长空间。默林娱乐目前在中国已有13个景点，所以我们对中国市场相当了

解，也看到了巨大的潜力。”

从头部乐园的表现来看，史福瑞的信心不无道理。2023年上海迪士尼乐园接待游客超1300万人次，创下开园以来的客流纪录；当年北京环球度假区商圈客流量也达到了约1600万人次。

但并不是所有的乐园都能有源源不断的客流。中国主题公园研究院发布的《2023中国主题公园竞争力评价报告》显示，在纳入该年度评价的80家主题公园当中，有50%闭园时间在60天以上，其中闭园100天以上的有23家。2023年我国主题公园的接待游客量在净增加10家纳入评价的主题公园的情况下与2022年相比下降了0.33%，营业收入增长了15.29%。如此看来，还有大量的乐园经营效果一般。

四川乐高乐园的建设滞缓是资金不到位的原因，还是公司对未来乐园市场缺乏信心？记者另通过电话、邮件联系四川省旅游投资集团、中军天信(北京)投资有限公司，均未获得有效回应。

从头部乐园的表现来看，史福瑞的信心不无道理。2023年上海迪士尼乐园接待游客超1300万人次，创下开园以来的客流纪录；当年北京环球度假区商圈客流量也达到了约1600万人次。

但并不是所有的乐园都能有源源不断的客流。中国主题公园研究院发布的《2023中国主题公园竞争力评价报告》显示，在纳入该年度评价的80家主题公园当中，有50%闭园时间在60天以上，其中闭园100天以上的有23家。2023年我国主题公园的接待游客量在净增加10家纳入评价的主题公园的情况下与2022年相比下降了0.33%，营业收入增长了15.29%。如此看来，还有大量的乐园经营效果一般。

四川乐高乐园的建设滞缓是资金不到位的原因，还是公司对未来乐园市场缺乏信心？记者另通过电话、邮件联系四川省旅游投资集团、中军天信(北京)投资有限公司，均未获得有效回应。