



长春东北亚总部经济开发有限公司
Changchun Northeast Asia Headquarters Economy Development Co., Ltd.



东北亚文汇不夜城项目 商业计划书

长春东北亚总部经济开发有限公司

2010年12月7日





- 第一章 企业基本情况**
- 第二章 项目介绍**
- 第三章 项目构成**
- 第四章 项目效益分析**
- 第五章 开发模式及计划**
- 第六章 结论和建议**





第一章 企业基本情况

长春东北亚总部经济开发有限公司是东北亚总部基地和东北亚区域经济文化平台的开发者、推动者、建设者，是以文化产业开发建设为主导的大型企业集团。





第二章 项目介绍

2.1 项目定位及目标

项目定位：吉林省“高点、热点、金点、绿点”项目。

建设目标：

- 1、建设成为长春“第一门户”、“第一客厅”。
- 2、做到“三年成规模，十年出品牌，百年成文物”。
- 3、打造成“四季常青的东博园，永不落幕的东博会”。





第二章 项目介绍

2.2 开发理念

体现“和文化”， 和谐、和为贵、和而不同的理念。“天人和，东亚和，文化和，市场和，人民和、世界和”。

体现小联合国模式，将六国的文化、消费、物流、进出口、旅游、外事服务等融为一体；在东北亚文汇不夜城内“品六国餐、购六国货、观六国戏、过六国节、花六国币、交六国友”。

将项目打造成“东北亚自由贸易城”，实现城内城外一体化，国内国外市场一体化。

“亚洲的美好明天从这里开始”。





长春东北亚总部经济开发有限公司

Changchun Northeast Asia Headquarters Economy Development Co., Ltd.



东北亚六国：中 日 韩 朝 蒙 俄





第二章 项目介绍

2.3 项目建设的必要性和意义

2.3.1 落实“长吉一体化”战略

项目建设符合2009年11月，国务院正式批复《中国图们江区域合作开发规划纲要——以长吉图为开发开放先导区》的发展战略，拉动长吉两市快速发展和同城化进程，提高该区域国际竞争力，发挥长吉两市开放开发先导作用。





第二章 项目介绍

2.3 项目建设的必要性和意义

2.3.2 提升城市核心竞争力

在全球化浪潮下，城市必将作为主体在全球网络中参与竞争。长春作为典型的内陆城市和经济欠发达地区，迫切需要一个文化产业空间塑造城市形象，以高端服务业提高城市核心竞争力。





第二章 项目介绍

2.3 项目建设的必要性和意义

2.3.3 繁荣城市商业，提升文化惠民的城市价值

东北亚文汇不夜城将成为一个独具东北亚特色的旅游体验地，从建筑、雕塑、空间，到文化场馆、商业场所，构成了一个综合的、可体验、可消费的、开放的休闲娱乐场所。将让市民真实感受到纯粹的文化体验和精神享受。全面提升我市的城市价值。





基于以上必要性及意义，长春东北亚总部经济开发有限公司在充分调研论证的基础上，借鉴西安大唐不夜城的文化商业模式，以打造东北亚国际化特色，展现东北亚各民族文化风情、独一无二的文化主题标志性街区为目标，拟投资开发建设“东北亚文汇不夜城”项目。





第二章 项目介绍

2.4 项目建设的优势

客观优势一： 长春地理位置优越，有条件成为国际性的文旅商贸中心。

客观优势二： 长春、吉林两市具有同城化的天然地理区位条件和超千万人口国际大都市的发展潜力。为东北亚文化产业基地和东北亚文汇不夜城的自然形成创造了城市承载条件。

客观优势三： 在社会发展历史上，长春不仅有着深厚的辽金及前清文化底蕴，同时还具有与东北亚各国相通的文化基础，为东北亚文汇不夜城的开发建设提供了广袤的文化基础。





第二章 项目介绍

2.4 项目建设优势

主观优势：公司一直致力于文化产业开发建设，成功承办2010年首届东北亚文化艺术周开幕式、2009年和2010年两届东北亚

（国际）书画摄影展和两届东北亚艺术交流与文化产业发展论坛，为吉林省文化事业和文化产业的繁荣发展做出了贡献。





第三章 项目构成

东北亚文汇不夜城项目包括：

一条雕塑文化景观大道

以乐群街为轴，以世界雕塑文化为灵魂，打造长春国际雕塑步行街——乐群雕塑街，同北京王府井、上海南京路构成中国三大国际商业街区。

三条光影文化景观街

以乐群街为南北主轴线，民丰街、东环城路为南北辅轴线；以东新路（更名为“东光路”）为东西主轴线，以四通路（更名为“星光路”）、荣光路为东西辅轴线打造世界前卫的“光影文化街”。

六大文化商业街区

包含五大文化广场和一座室内水城，五大文化广场分别为东北亚文汇广场、东北亚文汇创意广场、东北亚文汇演艺广场、东北亚文汇民俗广场、东北亚文汇传媒广场；一座室内水城命名为“东北亚六合水城”，由代表中国文化的清明上河图和天池瀑布两大文化商业景观街区及其它五国文化商业景观街区构成。



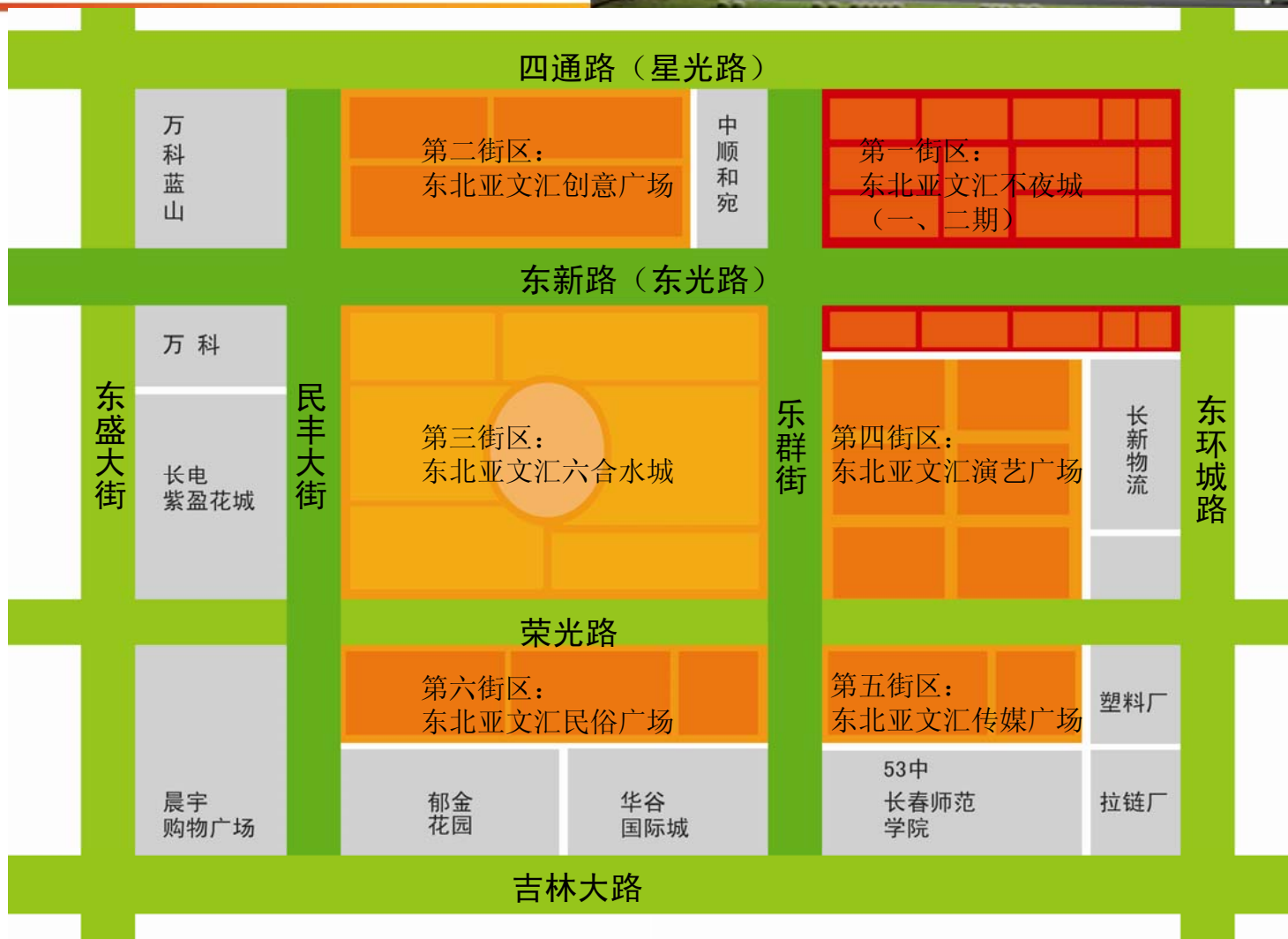


大唐不夜城文化商业街区效果图



大唐不夜城文化商业街区总平面图





东北亚文汇不夜城文化商业街区总平面图





东北亚文汇不夜城以乐群街为南北轴线，东新路为东西轴线，以上述两条街路交汇处为轴心，将整个区域划分成六大主题街区，形成以中国、朝鲜、日本、韩国、蒙古、俄罗斯东北亚六国民族文化特色为主题的“东北亚文汇不夜城”，以文化商业街区为环境，配套60%高档住宅。





六大文化商业街区介绍

一街区：东北亚文汇不夜城（一、二期）（将现有的东北亚石陶中心调整为以文化为灵魂的城市综合体。）

（经二道区政府支持，2011年8月前，东北亚石陶中心项目将迁至紧邻长双烟铁路的二道经济开发区。）





长春东北亚总部经济开发有限公司
Changchun Northeast Asia Headquarters Economy Development Co.,Ltd.



东北亚文汇不夜城一、二期效果图





一街区：东北亚文汇不夜城（一、二期）

东北亚文汇不夜城一、二期总占地面积约17万平方米，总建筑面积约70万平米，预计总投资26.4亿元。其中一期工程已竣工面积27万平米，现已完成投资12.9亿元；拟建二期工程规划建筑面积约43万平米，计划新增投资13.5亿元。

一期为红楼梦养生官会馆，金融服务中心，文汇商务，文汇家居，文汇娱乐美食城（包括：文汇旅游购物中心、儿童乐园、四季长白山、4D电影、婚庆大厅、美食城、KTV），东北亚艺术中心（包括：文汇茶城、文汇古玩城、文汇艺术馆）。





一街区：东北亚文汇不夜城（一、二期）

二期为音乐厅、影视城、剧场、艺术馆、体育健身、文汇百货，文汇广场等。

东北亚文汇不夜城一、二期是以餐饮、休闲、娱乐、金融、百货、文化产业等为一体的中国首座室内街景城市综合体。

东北亚文汇不夜城一、二期由室外广场和室内广场两部分构成。





东北亚文汇不夜城（一、二期）——室外广场



室外广场东西长约500米，宽约80米，面积约4万平米，同美国纽约时代广场媲美，在东西南北四个方向各设一块大型LED露天屏幕，于15层高度架设上海世博轴一样的帐篷布，形成防雨防雪的半封闭型中心广场，同时立有六根同大唐不夜城开元广场一样的LED景观柱。常年举办露天演出、产品推介、文艺演出等大型文化商业活动。





东北亚文汇不夜城（一、二期）——室内广场



室内广场东西长约50米，南北长约40米，面积约2000平米。配有扶梯、观光梯通往剧场、影城、艺术馆、多功能厅及其他东北亚文汇不夜城一、二期各经营业态。

东北亚艺术中心包含经营面积约3万平米的文汇茶城、约2万平米文汇古玩城、约1万平米文汇艺术馆、约2万平米文汇剧场（话剧馆、音乐厅、二人转剧场、类似法国红磨坊的大型演出中心）和约1万平米文汇影视城。





东北亚文汇不夜城（一、二期）各业态经营面积

东北亚文汇娱乐美食城经营面积约8万平米。

东北亚文汇家居经营面积约8万平米。

东北亚文汇百货经营面积约6万平米。

东北亚文汇健身中心经营面积约2万平米。

生活超市经营面积约1.5万平米。

区域金融服务中心经营面积约1.5万平米。

地下停车场面积约5万平米。

地上停车楼面积约6万平米。





二街区：东北亚文汇创意广场



东北亚文汇创意广场效果图





三街区：东北亚文汇六合水城

六合水城集美食、酒吧、购物、娱乐休闲、旅游观光等体现东北亚各国民族文化风情的文化为灵魂的世界最长最宽的室内步行街，长2000米，宽160米，10米宽主河道，配有若干支流，体现出室内水城特色，使每栋建筑都能够“开窗见水”；在室内设置水陆并行街路，陆地街道以电瓶车为主要交通工具，水面街道以小船为主要交通工具，并拓有六条6-9米宽度不等的文化商业街道，两条15米宽的四季常青的休闲景观带，展馆外部覆盖一层利用太阳能发电的超轻“膜结构”，使建筑“像生命体一样会呼吸”，绿色、低碳、节能、环保。在时机成熟时可考虑建立保税商街或保税区，设计发行“园内代金券”，在园内实行统一货币，作为“亚元”的“试验田”。





三街区：东北亚文汇六合水城

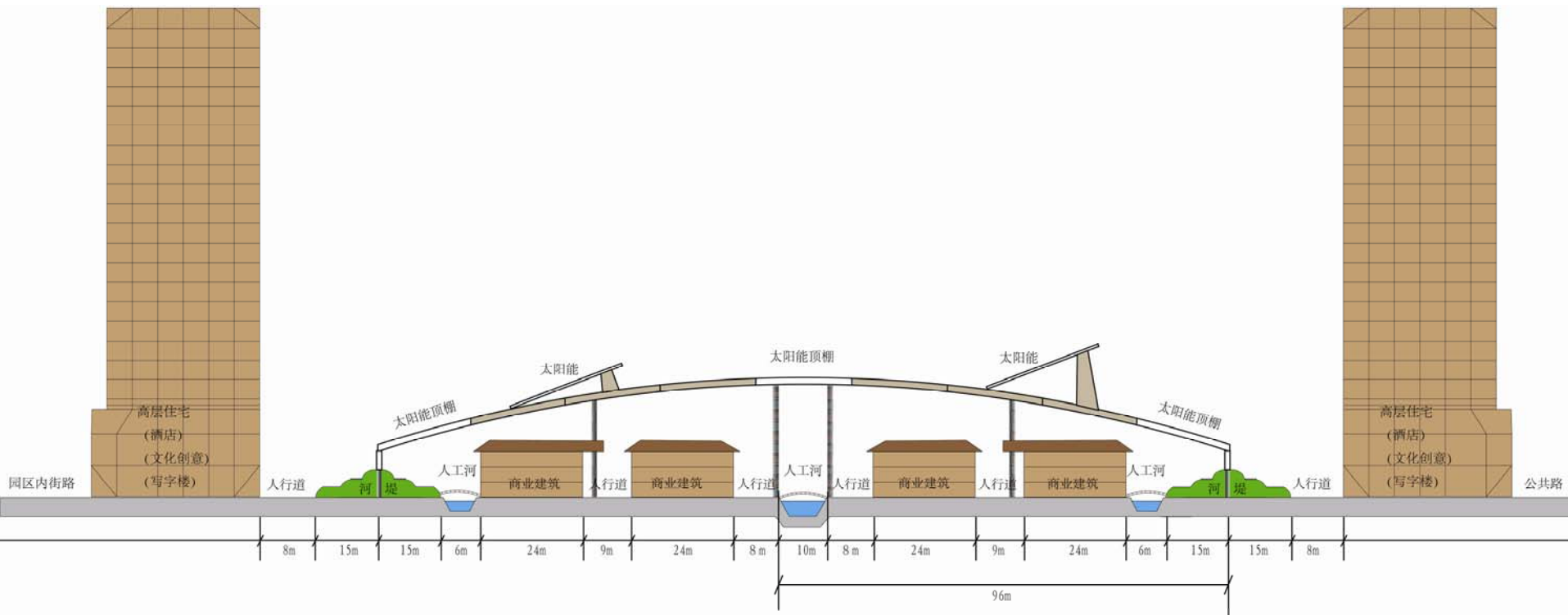


东北亚文汇六合水城简易效果图





三街区：东北亚文汇六合水城



东北亚文汇六合水城阳光棚剖面图





长春东北亚总部经济开发有限公司
Changchun Northeast Asia Headquarters Economy Development Co., Ltd.



三街区：东北亚文汇六合水城



东北亚文汇六合水城概念图





三街区：东北亚文汇六合水城



2万平米矩阵式音乐喷泉广场（同西安大唐不夜城大雁塔北广场音乐喷泉媲美），4万平米湖泊，夏天戏水，冬日冰雕，并设有东北亚风情特色的雕塑广场。





东北亚文汇六合水城包括： 清明上河图风情街
(体现中国文化元素)



“清明上河图”景区示意图





东北亚文汇六合水城包括：清明上河图风情街 (体现中国文化元素)



“清明上河图”景区实景图





东北亚文汇六合水城包括：高句丽风情街 (体现朝鲜高丽文化元素)



高句丽风情街概念图





东北亚文汇六合水城包括：爱知县风情街 (体现曾经举办第40届世博会爱知县的日本文化元素)



爱知县风情街效果图





东北亚文汇六合水城包括：阿尔巴特大街 (位于莫斯科市红场附近的拥有800年历史的著名文化商业街)



阿尔巴特大街概念图





长春东北亚总部经济开发有限公司
Changchun Northeast Asia Headquarters Economy Development Co., Ltd.



四街区：东北亚文汇传媒广场



东北亚文汇传媒广场效果图





四街区：东北亚文汇演艺广场



东北亚文汇演艺广场效果图





四街区：东北亚文汇民俗广场



东北亚文汇民俗广场概念图





第四章 项目效益分析

4.1 项目主要技术经济指标

总规划用地面积：90万 m^2

（其中东北亚文汇不夜城一、二期规划用地面积17万 m^2 ）

总建筑面积：315万 m^2

（其中东北亚文汇不夜城一、二期建筑面积70万 m^2 ）

总投资额：110亿元人民币

（其中东北亚文汇不夜城一、二期30亿）

建设期：三年





第四章 项目效益分析

4.2 经济效益和社会效益

经济效益

项目全部投入运营后，将实现全口径年均营业收入300亿元。年均利税60亿元，上缴税金12亿元。

社会效益

项目全部投入运营后，可拉动90项关联产业，可新增就业岗位10万个，可吸纳3000户企业入驻，可带来年均500万人次的文化商旅资源。为推进长吉一体化起到龙头带动作用。





第五章 项目开发模式及计划

5.1 项目开发模式

分期开发。一次性完成项目总体策划和地块规划，分三期进行规划建设，全面提升区域文化价值、旅游价值和商业价值。

合作开发。将本项目规划范围内的长春市拖拉机厂和长春市发电设备厂原址由国储中心转到国有资产投资公司，由国有资产投资公司评估作价后以土地价值入股与长春东北亚总部经济开发有限公司发起设立长春东北亚文汇不夜城股份有限公司，共同开发此项目，建设期为三年，建设期和经营期内保证国有股份至少年10%的投资回报率，每三年回购股权总额的50%，并在股份公司成立后的第六个年度全额回购股权，确保国有资产保值增值。





第五章 项目开发模式及计划

5.2 项目开发计划

本项目开发将按照七个阶段性节点逐次展开

第一阶段：项目总体立项，同时启动东北亚文汇不夜城一期运营。

第二阶段：项目可行性研究并评估论证。

第三阶段：设立东北亚文汇不夜城股份有限公司。

第四阶段：规划设计及前期准备。

第五阶段：项目主体工程实施建设。

第六阶段：附属及配套工程实施建设。

第七阶段：项目竣工验收。





第六章 结论和建议

- 东北亚文汇不夜城建成后将是长春成为现代文化名城的标志。
- 东北亚文汇不夜城建成后将促进长春国际化乃至整个东北亚区域的国际化。
- 本项目符合国家产业发展政策，是国家大力提倡和支持的朝阳产业，符合长春市建设现代文化名城的发展战略。经济效益和社会效益巨大，必将拉动区域内各项产业升级，提升城市品味，带动区域经济又好又快发展。
- 建议纳入“长吉一体化”战略和省市十二五规划并给予支持。
- 建议政府根据有关扶持政策减免相关费用。
- 建议政府资助项目中公益性场馆的建设。





长春东北亚总部经济开发有限公司
Changchun Northeast Asia Headerquarters Economy Development Co.,Ltd.



谢 谢

