
华特·迪士尼世界度假区土地发展的特色需求

The Special Demand for Walt Disney World Resort Land Development

王萌

摘要：一般城市用地的土地需求受社会、经济和政策三方面的因素影响，作为旅游目的地的华特·迪士尼世界度假区，其土地的发展具有独特性。文章先阐述旅游目的地的土地需求影响因素以及土地利用特征，之后在分析华特·迪士尼世界度假区土地的适宜性的基础上，从四个方面阐述土地的特色需求：（1）旅游人口增加需限制居住性用地；（2）主题公园更新引起土地利用密度的增加；（3）游客需求增加将进行更多的设施建设；（4）旅游活动丰富性促进土地利用混合发展。

关键词：土地需求；度假区；主题公园

Abstract: Generally, the demand for the urban land is affected by society, economy and policy. The land development of Walt Disney World Resort, as a tourist destination, is unique. This Paper begins with an introduction to the factors affecting the demand for land and the characteristics of land using. Then on the basis of the analysis of Walt Disney World Resort land suitability, the Paper continues to state the special demand from four aspects, (1)The residential land should be limited due to the tourist population growth. (2)Theme park update causes the increase of the land using density. (3)Tourists will be more demand for facilities construction. (4)The richness of tourism activities promotes the mixed development of land using.

Key words: Land demand; Resort; Theme park

1 旅游目的地土地需求影响因素以及土地利用特征

土地需求是人类为了生存和发展利用土地进行各种生产和消费活动的需求。城市土地需求包括工业、仓储、市政公用设施、道路广场、住宅、绿化等各项建设用地的需求，即具体表现为各种土地用途的需求。城市土地需求包括两个方面，一是经济增长和人口的积聚引起土地需求总量的扩大；二是经济、社会发展以及产业结构变化导致土地需求结构的变化。城市用地需求将随着城市化水平的提高而增加，也会随着社会、经济发展发生需求结构的变化。一般说来影响土地需求的因素可以概括为社会、经济和政策三个方面。

（1）社会因素的影响因子包括人口增长和社会演化趋势，人口的增长对住宅的需求，我国的城市规划中土地需求总量是在对人口规模进行预测的基础上进行的，同时人口老龄化、家庭核心化和生活闲暇化的社会演化趋势会带来土地结构的需求变化；（2）经济发展包括经济规模的扩大和产业结构的变化，前者将引起土地需求总量的增加，例如工业、商业、零售业、办公等用地的增加，后者则将导致土地需求结构的变化。随着城市的继续发展，人口增长变缓，但收入水平的提高和闲暇时间的增多使城市居民对居住和商业、文化、娱乐设施有更高的要求，支持于这些功能的用地比例将增大；（3）国家制定的政策对于土地需求影响更为直接。例如我国的住宅政策把房地产业作为拉动城市经济增长的措施，实施鼓励居民住房消费的政策，就会造成住宅用地需求总量增加。

具体到旅游目的地，社会、经济和政策三方面的影响因素具有如下特点：

(1) 人口增长的重点从永久性居民转为旅游人口, 旅游人口的增加对未来土地增量更具影响性, 游客的增加带来各类娱乐、服务设施用地增加, 特别是旅游过夜人口增加带来宾馆用地的增加; (2) 随着经济的发展旅游需求更趋于多样化, 旅游需求类型大体可分为娱乐活动导向型、资源导向型、中间型。旅游活动类型不同, 所要求的旅游设施的性质和功能也就不同。娱乐活动导向型更偏重于设施的建设, 对于娱乐设施用地需求较高, 资源导向型更偏重于保护用地的增加; (3) 政府的旅游政策对旅游目的地影响重大, 比如某地要发展旅游业, 促进旅游资源的超常开发, 政府部门可以在土地利用方面制定特殊的宽松政策, 以较低的价格甚至免费向开发商提供土地, 用于饭店, 度假区或其它旅游设施建设。为了保护旅游地, 规范旅游的开发, 政府也可以要求开发商承担部分因开发造成的社会和环境成本, 如土地收购以及移民拆迁费用等。

旅游目的地的发展是以旅游作为驱动力, 其土地利用与一般城市相比具有如下的特征。(1) 土地利用的混合性。旅游目的地在开发主体资源的同时, 还必须开发多种增加人们乐趣的资源和设施, 多重立体利用土地的价值。(2) 土地利用的多效益性。旅游资源的开发利用可以同时获得多种效益——经济效益、社会效益和生态效益。(3) 土地利用的变动性。旅游业的发展是与社会经济的发展密切相关的, 不同的社会经济发展水平, 要求有不同特色的旅游业及旅游设施。(4) 土地利用空间的有限性。旅游目的地环境容量非常有限, 超过了一定的环境容量, 就会给旅游目的地造成破坏。因此, 旅游目的地土地利用规划一定要在合理的环境容量和承载力之内。

2 华特·迪士尼世界度假区概况

华特·迪士尼世界度假区 (the Walt Disney World Resort) 位于美国佛罗里达州奥兰多市附近的博伟湖。迪士尼公司与佛罗里达州政府进行多年的协商, 终于在 1967 年佛罗里达立法机关设立 The Reedy Creek 发展区, 面积约 110 平方公里 (27400 英亩), 主要作为华特·迪士尼世界度假区之用, 并且此区具有独立的司法管辖权。

目前华特·迪士尼世界度假区包含 4 个主题公园: 神奇王国 (1971 年开幕)、艾波卡特 (1982 年开幕)、迪士尼-米高梅影城 (1989 年开幕) 和迪士尼动物王国 (1998 年开幕); 32 个度假酒店, 六个高尔夫球场提供 99 个球洞。

发展区划分为 7 个区域: 神奇王国度假区 (Magic Kingdom Resort Area)、荒野堡度假区 (Fort Wilderness Resort Area)、艾波卡特度假区 (Epcot Resort Area)、迪士尼商业度假区 (Downtown Disney Resort Area)、动物王国度假区 (Animal Kingdom Resort Area)、ESPN 体育世界度假区 (ESPN Wide World of Sports Resort Area)、火烈鸟度假区 (Flamingo Crossings / SR 429 Resort Area), 如图 1 所示。

图 1 区域划分图

现状的土地类型包括农业用地、商业用地、保护用地、娱乐用地、酒店/度假用地、公共设施用地、居住用地、资源管理/休养用地 (不适合建设, 应保留开放的空间, 动物栖息地、雨水管理系统)、支持设施用地、为建设用地和水域。如图 2 所示, 通过表 1 可以看到出主要的用地是保护、资源管理/休养、酒店/度假、公共设施/道路用地, 规划范围内还有大面积的农业用地和未利用地。

图 2 现状土地利用图
表 1 现状土地利用表

土地类型	面积（公顷）	百分比(%)
居住	5.7	0.1
商业	97.6	1.0
酒店/度假	1269.5	12.7
娱乐	932.8	9.3
支持设施	250.1	2.5
公共设施/道路	1246.4	12.4
农业	527.7	5.3
未建设用地	534.6	5.3
资源管理/休养	1380.0	13.8
保护	3212.8	32.1
水域	555.6	5.5
合计	10012.8	100

3 华特·迪士尼世界度假区土地适宜性分析

3.1 自然资源的支持性与承载力因素

作为旅游目的地，土地利用的空间有限性必须重视，尤其在美国这样的国家，任何建设都要首先考虑环境以及自然资源的支持性和承载力。

华特·迪士尼世界度假区需要分析的自然资源支持性和承载力因素：（1）土壤，土壤的湿润和腐蚀性将影响建筑材料的技术造价等，在腐蚀性过高的区域不适宜进行建设用的使用；（2）矿物资源，一般在有矿物资源的区域建设将受到限制，不过度假区内的主要矿物资源是沙子，对未来的发展没有影响；（3）地形，地形过于陡峭的地区不适宜建设用地的使用，本度假区内地势总体平坦，对建设没有过多限制；（4）水文资源，河流、湖泊等水文资源应予以保护，建设用地应进行避让；（5）地下水资源，在具有地下水资源的区域，建设应进行影响评价，并且建设要有一定的限制；（6）洪水区域，在度假区内有大面积的泄洪区，这些区域不应进行永久性建设；（7）生物系统，主要强调森林系统和湿地系统保护，建设不能影响到两个系统内动植物的繁衍生息；另外一般情况下还需要考虑（8）历史价值或考古价值的资源（9）危险状态的区域这两个因素，不过华特·迪士尼世界度假区内不含有这两个因素，可以不予考虑。

3.2 公共服务设施因素

自然资源的支持性和承载力表示的是支持土地开发的能力，而公共服务设施是影响土地开发的可行性。因此也要考虑公共服务设施的配套能力。

最重要的是交通设施建设，一般临近交通的区域适宜进行土地开发；其次是能源供应的设施例如饮用水设施、地下水储备、电力和燃气设施等，这些设施的提供量决定着土地的开发量；第三是处理设施例如污水处理、固体废物处理、暴雨管理设施等，这些设施校核土地的开发量。

3.3 发展的适宜性

在对自然资源的支持性和承载力以及公共服务设施配套能力的分析的基础上，可将华特·迪士尼世界度假区进行用地适宜性划分。分为适宜性建设用地、较适宜性建设和不适宜建设三类。

目前华特·迪士尼世界度假区 37.2%的土地是已经开发的，5.5%的土地是水域，57.3%的土地是未开发的，这些为开发的土地包括现有的度假区内较为偏僻而且尚未通公路的区域。

通过图 3，可以看出在未开发土地中，适宜性建设用地占 19.9%，较适宜性建设用地占 15.9%，不适宜建设用地占 64.2%。

图 3 用地适宜性分析图

4 华特·迪士尼世界度假区土地使用特色需求

在用地适宜性分析的基础上，再讨论土地需求的问题。

如文章第一部分所述一般的城市，土地的需求主要考虑人口和经济的增长：居住用地的需求主要是考虑预估新建建筑的密度、家庭单元的大小、未来居住人口；非居住用地的需求主要是考虑区域经济预测和增长；商业用地的需求也要考虑人口增长因素，特别是零售和服务性用途。

华特·迪士尼世界度假区作为旅游目的地，这些传统需要考虑的因素是缺失的。同时此区又具有独特性，即土地属于一个产权所有者（迪士尼公司）以及它的附属单位。因此，很难基于过去的趋势来预测未来土地使用的需求。土地的开发量不由本地的人口和区域经济条件来决定，而是由土地所有者所能感知的全球旅游以及娱乐实施的需求决定的。

度假区的特色需求可以从以下几个方面进行分析。

4.1 未来人口增长主要是旅游人口，不再发展居住性社区

华特·迪士尼世界度假区旅游需求主要是娱乐活动导向型，因此人口增长的因素要考虑 4 类人：永久居民、过夜游客、主题公园游客和雇佣人员。

永久居民目前 43 个，根据发展区的政策未来限制永久居民的发展，因此这个数值将不会再增长。

度假区的人口统计主要统计功能人口，即永久居民、度假游客、主题公园游客和雇佣人员的总和。这个数据 2009 年的低峰值为 178690 人/天，高峰值为 264021 人/天。预计 2015 年的低峰值为 194987 人/天，高峰值为 309041 人/天。2020 年的低峰值为 214868 人/天，高峰值为 357488 人/天。

过夜游客 2009 年的数据是 8500 人/天，根据市场趋势得预测到 2015 年为 114000 人/天，2020 年为 143000/天人。

不同的人口对应不同的用地需求：永久居民将对应居住用地，但度假区内不会再有需要新的居住性社区，在度假区的边缘附近将会有有一个为就业人群提供居住的社区，现有居民的用地将划入到混合用地（后文详述）；主题公园游客涉及商业、娱乐；雇佣人员涉及管理用地和支持设施用地的规模；而公共设施用地与各类人口都有关系；过夜游客涉及酒店/度假用地。

在度假区边界内过夜游客的百分比一直稳步增加，并且预计将进一步增长。酒店的需求将保持强势增长以适应游客的需求，度假区的度假单元（数据包括酒店客房、宿营地、分时度假）到 2020 年将超过 20,200 个。如果每公顷有 5.6 个度假单元，即有 588 公顷的土地用于度假。

4.2 主题公园的更新将引起土地利用密度的增加

20 世纪 70 至 90 年代，加盟的主题公园迅猛增长，但进入二十一世纪后随着世界事件以及经济因素的影响，加盟的大型主题公园逐渐减少。目前没有新的酒店或者度假区在申报或者建设中。在已有的公园里增加新特色，例如游乐设施、表演和展馆等体验性参与性更强的设施，可以吸引更多的游客。这也是旅游目的地土地利用变动性的一个表现。由于空置土地的供应减少，新的发展预计会集中在密度较高范围较小的区域。

4.3 随着游客需求的增加，将有更多的用地进行设施建设

华特·迪士尼世界度假区比传统的主题公园或度假区为游客提供更为广泛的地服务，参观者可以在各种品牌店购物、在 24 幕电影院看电影、给汽车加油、接受医疗护理、办理银行业务、参加健康俱乐部、在度假区吃各种各样的美食，新的商业发展机会将会出现。

目前有 97.6 公顷的商业用地服务于度假区游客，到 2020 年，主题公园以及度假区的游客数量较大需要额外的商业用地，根据增长趋势预估，将需要额外的 63.9 公顷发展零售业、餐饮以及办公。

4.4 旅游活动的丰富性促进土地利用混合发展

华特·迪士尼世界度假区作为旅游目的地，其土地利用的混合性是最为主要的特征。目前度假区的发展成功地整合了多种用地功能，例如娱乐、酒店、零售、办公并且为单一的建筑和场所提供支持服务。这种做法是具有创造性和活力的，是符合以人为本的原则的。随着旅游活动的进一步丰富，这种混合性将进一步加强，在度假区未来发展用地中，混合用地是最主要的类别。

混合用地主要用途包括度假住宿、主题公园或其它的娱乐设施、宿营地和消遣设施。允许的其他用途包括零售商店、商业服务、办公、教育或科研、配套设施、住房、学校和开放的空间。这些功能要彼此协调。混合用地目的是创造生动、充满刺激的不用依赖汽车的环境。这种灵活性比狭隘的规定土地性质、制定单纯的允许和禁止的措施更具现实性。

基于上述四点的需求考虑，潜在 1087.8 公顷的土地将用于度假区的发展规划，见图 4。表 2 是规划土地利用表，原来的居住用地、农业用地和未利用地划入到混合用地中。土地的需求将会根据土地所有者的目标和市场条件变化而变化，这 1087.8 公顷的土地只是 2020 年道路和公用设施规划的一个基础。未来十年的

开发的土地数量难以预测，同时也难以预测这些用地的混合用途。随着新的发展思路和市场趋势的变化，这个数字还会变化。由于混合用途的不确定性，混合用途的用地应使用最为空置的区域。

图 4 规划土地利用图
表 2 规划土地利用表

土地类型	面积（公顷）	百分比(%)
商业	95.5	1.0
酒店/度假	1263.8	12.6
娱乐	932.8	9.3
支持设施	221.8	2.2
公共设施/道路	1246.4	12.4
混合	1104.1	11.0
资源管理/休养	1380.0	13.8
保护	3212.8	32.1
水域	555.6	5.5
合计	10012.8	100

5 结语

华特·迪士尼世界度假区未来土地发展的特色需求要使该区具有与世界其他旅游目的地或度假地竞争的能力，当然也包括在佛罗里达州中部具有竞争力。未来土地的发展要具有灵活性，以适应不断变化的旅游趋势和消费者喜好。该区主要的土地所有者（华特·迪士尼世界公司）通过过去四十年建设使该区成为主题公园和度假产业的佼佼者，未来将在更先进的度假理念的需求下进一步拓展多元化的设施。

参考文献

[1] 张凤和. 城市土地需求的四大决定因素[J]. 中国房地产，2003. 04.

[2] 胡蓉. 旅游资源开发对土地利用的影响研究——以湖南省衡阳市南岳区为例[J]. 湖南师范大学硕士学位论文，2007. 04. 7～14.

[3] The RCID Planning and Engineering Department. Reedy Creek Improvement District Comprehensive Plan 2020: FUTURE LAND USE ELEMENT. 2009.
http://www.rcid.org/Portals/0/Documents/Comprehensive_Plan/Future_Land_Use_Element_Policies-Data-Analysis.pdf

作者简介：

王萌，生于 1980 年 4 月，女，汉族，籍贯北京。硕士，北京清华同衡规划设计研究院有限公司旅游与风景区规划研究所项目经理，主要从事风景区旅游规划理论与实践的研究工作。电子邮箱：13311392336@163.com