

影城投资:

# 文化盛宴还是资本泡沫

文/片 本报记者 倪自放

岁末,省城济南出现了影城争相开业的景象,比贺岁档电影的竞争还要热闹:春节前,济南在营业的现代化电影城将达到9家。而到明年年底,济南在营业的影城至少将达到16家。

迅速增长的影城数量,显示出业界对电影城这一“朝阳产业”的信心。但另有声音说,在济南影城数量达到16家、银幕数超过140块的时候,济南影城或将出现饱和或泡沫现象,“届时济南影城将出现优胜劣汰”。

## 影城圈地 济南三公里内 竟有六家影城

而在2011年,济南影城数量还将再增七八家。

时值岁末,电影贺岁档热闹起来,而我省电影市场则迎来多年来最为热闹的竞争:11月19日,山东首个IMAX影厅在济南登场;鲁信影城在新开了聊城店的情况下,泰安店11月21日试运营,省城两个鲁信新店也在紧张建设中;新世纪影城济南玉函店选择了在11月18日试运营,位于济南阳光100国际新城的新世纪另一新店也在建设中,将于近期开业。可以预见的是,春节前,济南至少有9家主流城市影院在营业。

而在2011年,济南影城数量还将有大幅增长,山东鲁信文化传媒投资有限公司(以下简称鲁信传媒)总经理姜东介绍说:“据我所知,济南至少有七八处影城在建设中或在筹备建设中,这些影城明年年底前都会开业。”

已有信息显示,济南影城将呈现扎堆叫卖的景象。如泉城广场周边三公里范围内,有鲁信的家乐福店和即将建设的银座商城(三期)店,新世纪的泉城路店、万达影城、恒隆广场内即将建设的百老汇影城和大观园内改造后的大观园店,共六家店,银幕数接近60块,密度惊人。而在省体育中心,鲁信省体育中心店和新世纪影城玉函店直线距离只有200米。以济南的经十纬十二为中心,三公里范围内将出现鲁信的济南振兴街银座中心店和新世纪的嘉华店、阳光100店的激

烈竞争。

## 成本核算 每块银幕年票房 少于100万要赔本

多位受访的业内人士承认,在济南银幕数超过140家的情况下,影城数将出现饱和,优胜劣汰将会到来,将有影城会死掉。

影城建设投资是否真的很赚钱?虽然今年中国电影票房冲击100亿元已很难完成,但全国各地影城建设的风潮,显示出投资者对这一行业的高度认可。在济南,年初《阿凡达》和近期《哈利·波特7》上映时,很多影院晚间场次出现无法买到当天影票的情况,电影票房喜人。

另一方面,业界受访者的冷静声音还是不少,“电影依然是一个微利行业,影城投资的投入产出比,远没有外界想象得那么大。”山东新世纪电影城发展有限公司(简称新世纪影城)总经理刘芝宝给出一个业界调查数据:在济南这样的城市,如果影院内一块银幕年票房低于100万元,影城就要亏损。而在济南目前运营最好的影城,则需要5年左右的时间,才能收回近千万的投资。

刘芝宝给记者算了一笔账,以在济南建设一个11厅影城为例,如果一块银幕(一个厅)票房进账为100万元,该影城年票房总额为1100万元,“这1100万元的票房,制片方要分成50%,院线费用3%到7%不等,上缴电影基金5%,上缴税收3.3%,剩下的影院收入不到40%,即440万元,这其中扣除300万元的租金,还剩下140万元,但运营

成本(包括水电、人员费用等)至少需要150万至200万元,影城就会亏损。”

近300万城区人口的济南市,电影票房空间有多大?姜东和刘芝宝给出的数据达到了惊人的统一,“在可预见的数年内,济南城区电影票房最高不会超过两亿元。”而2009年济南城区观影人次是210万人次,2010年初步估计可以达到300万人次,总票房数将达到8000万元。

以济南票房总数为两亿元计算,济南2011年影城存量达到16家,银幕数超过140块,每银幕数票房才刚刚超过100万元,“但济南年票房达到两亿元毕竟是理想数字,短期内恐怕不可能达到。”多位受访的业内人士承认,在济南银幕数超过140家的情况下,影城数将出现饱和,优胜劣汰将会到来,“将有影城会死掉。”

## 规避租金压力 纷纷进驻 二线城市

在济南、青岛这样山东省内的一线城市,日渐增长的租金,让影城盈利越来越难。

新世纪影城总经理刘芝宝透露,在济南、青岛这样山东省内的一线城市建新影城,租金成为需要重点考虑的问题,“济南影城建设所需要的商业地产租金,目前已接近每天每平方米3元,一个11厅的影城,年租金将达到300万元,如前述所分析的那样,日渐增长的租金,让影城盈利越来越难。”

而电影学者、中国传媒大学影视艺术学院教授赵宁

宇此前曾警告说,要警惕商业地产通过提高租金将自身压力转嫁到电影产业上来,那样,影城投资将更加艰难。

济南影城投资渐趋饱和以及影城投资租金的压力,让影城投资开始转向省内济南、青岛以外的二线城市。鲁信传媒总经理姜东介绍,鲁信在济南的影城计划是五个,在青岛是两个,在济南、青岛之外,鲁信2011年将在全省其余15市布局影城,“实现全省17市无缝覆盖。”

山东另一影城经营大户新世纪,在二线城市的步伐也很快。在济南以外,新世纪电影城的直营店已经包括烟台、威海一个,并率先进驻经济实力较强的县级市邹城和青州。

## 泡沫样板 10家影城扎堆 东营城区

东营电影城达到10家约50块银幕的情况下,想要不赔钱很难。

“东营市区已开业和正在筹备建设的影城达10家,很明显,东营影城建设的泡沫已经非常明显。”多位接受本报记者采访的业内人士如此透露。

记者获悉,东营中心城区人口不到50万,但目前正在营业的现代化电影城已经有五家,西城区三家,东城区两家,“目前东营至少还有五家影城正在建设中或准备



建设,明年年底,东营营业的影城将至少有十家。”新世纪影城总经理刘芝宝透露,东营影城建设的泡沫已经非常明显。

鲁信影城今年在东营建设了新影城,鲁信传媒总经理姜东承认,如果东营十家影城都开业,市场将呈现饱和和状态。

东营是省内消费水准较高的城市之一,业内人士估计,在明年,东营电影城达到10家约50块银幕的情况下,以每块银幕年票房达到50万元影城实现收支平衡计算,东营城区影城需要2500万元的总票房才能不赔钱,“但东营的城区人口还不到50万,以人均票价20元计算,东营年人均观影次数需要达到2.5次,这个年观影人次数已经超过韩国、日本、德国的大城市,以东营目前对电影的消费习惯看,这很难达到。”



# 圣象·齐鲁地产风尚大奖

山东两大权威媒体强强巨献  
凭借真正覆盖全省媒体资源  
打造齐鲁地产年度盛典

- 齐鲁地产风尚名盘
- 齐鲁地产风尚别墅
- 齐鲁地产城市地标豪宅
- 齐鲁最具升值潜力豪宅
- 齐鲁最具性价比建材品牌
- 齐鲁太阳别墅车房品牌
- 齐鲁五星别墅推动门人



山东电视生活频道 21:20 分播出 咨询电话: 0531-81758655