

# 影视地产：电影牌并非灵丹妙药

□□ 本报记者 鲁娜

在近日举行的第七届北京国际电影节上，电影主题公园和特色小镇的打造成为话题焦点之一，万达影视、香港国艺娱乐、国奥文化、南京21世纪投资集团负责人分享了各自打造电影主题公园和特色小镇的心路历程。

小镇经济日益兴起，围绕电影主题的小镇已有几十家，电影正成为越来越多主题公园、特色小镇的新标签。但不容忽视的是，电影主题的公园和特色小镇一窝蜂而上的同时，缺乏规划、定位不够精准等问题也开始浮出水面。

## 蜂拥而至

作为中国电影业的巨头之一，万达影视在电影主题公园和特色小镇建设方面走在全国前列。万达影视副总经理贾燕江表示，万达原本是一家商业地产公司，近年来正向着文化产业集团转型。正在山东青岛黄岛建设中的东方影都都是万达在电影业的又一重大布局。

东方影都项目斥资500亿元，占地500万平方米，将于明年8月开业。该项目在公布之初就十分“吸睛”——根据发布的《青岛东方影都影视产业发展专项资金优秀影视作品制作成本补贴细则》，在2016年6月1日至2021年5月30日期间拍摄、符合要求的影视项目，最高能够补贴到制作费用的40%，还有10%的税收返还，这超过了欧美地区最高30%的补贴比例。这对中国乃至全球的电影业来说，都是一个很

大的吸引力。

记者了解到，目前东方影都已建成15个摄影棚、11个制景车间，今年还将建成15个摄影棚和23个制景车间。今年，《环太平洋2》已经在此拍摄完成，正在搭景的还有电影《流浪地球》，万达影视也参与了这部影片的投资。

贾燕江介绍，除了是一个影视“巨无霸”，东方影都也是一个商业社区，包括购物区、秀场、大剧院、游艇区、酒店、酒吧街、国际医院和国际学校。“万达做东方影都，实际上是以以此来带动周边产业的发展。”贾燕江说。

进军影视主题小镇领域的不止万达集团。“华谊兄弟旗下的实景娱乐项目要在14个省份布局20个电影小镇，结合影视IP及各地城市ID(城市形象)，打造独有的城市名片，还原城市精神。”华谊兄弟实景娱乐公司董事总经理秦开宇说。

自2014年，华谊兄弟将旗下各子业务整合为影视娱乐、互联网娱乐、品牌授权与实景娱乐三大板块，其中，品牌授权与实景娱乐板块以电影公社、文化城、主题公园等业务为代表。华谊兄弟年报显示，截至去年11月底，华谊兄弟品牌授权与实景娱乐板块共实现签约项目13个。不过，除了为外界所熟知的冯小刚电影公社，华谊兄弟已签约的电影世界和文化城都还处在建设阶段，尚未开业。

同样看好这一产业的还有华夏幸福。该公司牵头打造的河北大厂影视小镇，聚焦以影视产业为核心，形成“1+N”的产业生态圈，包括动漫游戏、创意设计、数字娱乐、会议会展、文化演艺、旅游休闲等产业。截至去年底，



冯小刚电影公社

大厂影视小镇已完成签约入驻企业50余家，签约项目投资额近100亿元，电影在其中占有很大权重。

## 文旅联动

相比于横店、象山等影视城项目，电影主题公园和特色小镇更专注于园区内各业态的联动，其中又以文旅联动最为常见。

香港国艺娱乐文化集团(以下简称“国艺娱乐”)是一家做电影投资和艺人经纪的上市公司。该公司副主席洗耀广介绍：“在进入电影主题公园行业前，我们发现，南方还没有一个完整的影视产业项目，因此，我们在广东佛山西樵山1100亩土地上，开发了‘电影+旅游’的综合项目国艺影视城。”

据悉，影视城项目汇集电影拍摄、主题公园、酒店、表演场馆等业务，经

过多年投资期，于2015年底正式开业。该项目今年前3个月入场人次已达30万人，超越去年全年的约12万人，预计全年入场人次将达到100万。

洗耀广表示：“我们的目标是立足广东，做好当地的影视产业链。目前，我们的影视基地已经做好，现在在做配套，包括宾馆、道具、群演、服装等，并拥有在册群演1.5万人。”

“去年的数据显示，广东是全国最大的电影票仓，占全国总票房的1/7。今年，佛山市积极打造‘广莱坞’中国南方影视中心，拟设立总规模为50亿元的文化产业发展投资基金，将佛山发展成中国南方重要的影视产业中心。这也为我们的项目提供了机会。”洗耀广说。

洗耀广进一步介绍，在此基础上，广东是全国较大的旅游客源地之一。在深耕影视产业基础上，项目还瞄准了自驾游客。“目前广东很多城市的汽

车保有量都达到了100万辆，这无疑是一个很大的潜力群体。”

看到这块大蛋糕的还有来自江苏的房地产企业南京21世纪投资集团。4年前，南京21世纪投资集团也开始介入主题公园领域，在河北秦皇岛投资100亿元建设魔法魔幻主题公园项目，预计将于2019年开业。

谈及该项目，南京21世纪投资集团董事长许尚龙认为，目前全国至少有300家主题公园，其中既有国内力量，也有国际开发商。二者最大的区别是，国外的主题公园大多是有故事、有主题的。

“因此，我们在做秦皇岛项目时，首先引进了成套的国外系列小说的版权，并在国内以及日本、越南等地同步出版了5集《圣诞的魔法城》，还发行了漫画、开发游戏和电影等。”许尚龙介绍道，秦皇岛魔法魔幻城主要以魔法、

## 创意学堂

# 小镇“特色产业”的选择、培育与导入

□□ 林峰

特色产业是特色小镇发展的核心，特色产业的选择、导入与培育，是特色小镇开发最大的难题和成功推进的关键。坚持“以产立镇、以产带镇、以产兴镇”，促进从小镇资源到小镇产业，小镇产业到小镇经济，小镇经济到小镇发展，最终实现产镇一体、协调发展，为中国特色小镇提供持续健康发展的动力和支撑。

但特色小镇追求的不是面面俱到的全产业链体系，聚焦某个优势产业。因此，确保某一产业在小镇中的独特及主导地位，围绕其来打造完整的产业生态圈，是激活小镇经济，促进特色小镇形成的重中之重。

## 特色产业的发展路径

特色小镇的特色产业发展，首先要做好产业的选择工作，目前全国各地“有条件要上，没有条件创造条件也要上”的乱象普遍，很有可能产生恶性竞争。

特色产业是特色小镇发展的重要支撑，要经历科学选择、合理规划、核心培育，再到集群辐射，最终提升到产业集群的发展路径。

其中，产业选择需要科学论证，重在尊重现实基础、尊重市场需求；产业规划要把握产业发展战略，重在空间布局规划、分阶段发展目标；产业培育要发展壮大核心支撑，重在龙头企业的招商和培育、产业链的打造；产业集群要强化产业辐射带动，重在围绕特色产业“补链补强”；产业品牌要增强特色城镇

竞争力，重在产业文化和整体形象。

在产业选择方面，各级政府应以客观的眼光尊重本地发展现状和市场需求，以敏锐的眼光和科学的思维把握产业发展前景，以超前的眼光突破传统、深化改革，加强创新驱动，促进特色产业领先发展，并通过产业规划进行产业导入与培育。

特色产业选择应满足以下四大要求：第一要符合未来发展趋势；第二要接近市场；第三是关联性强；第四是易于形成规模化的结构。在特色产业的培育中，应用集中突破的产业链思维，用核心产品带动产业链结构，再借由人才、技术、资金、开发、信息等资源的导入来构建全产业链体系，进而培育规模优势产业。

在城市主导产业选择基准理论的基础上，结合市场与科学机制，笔者提出了以六大原则引导的多层指标选择体系：包括适应、特色、关联、创新、生态、需求。特色产业要与小镇发展相适应，做到因地制宜、适应市场，特色要明显，优势要突出。产业关联度要大，经济带动性要强。创新能力要强，技术进步要快，同时要平衡产业发展与环境保护的关系。更重要的是，产业的现实市场需求要大，未来需求潜力可观。

根据以上六大原则，我们从产业本身发展层面及外部市场导向层面，给出了特色产业选择的七大指标体系——产业发展基础、产业关联度、技术创新性、产业特色性、产业环境影响、市场需求、外部支撑。整体采用专家评分法与客观数据赋分法，最终通过加权计算，选取得分最高的产业为特色产业。



## “纵横联合”“内外合力”结合

通过纵横联合、内外合力，推动特色产业聚集生态圈的形成，进而将实现特色小镇产业、创新、生态、文化、旅游和现代社区等功能的有机融合。

“集中突破”和“规模优势”是特色产业培育的两个基本发展思维。

“集中突破”是特色产业发展的关键。小镇的特色产业选定之后，就要遵循特色小镇的培育要求，将主导产业做精、做强。先采取“集中”策略，重点突破，将战略的注意力集中于产业链思维上，挖掘深加工潜力，延伸产业链条，把特色产业逐步做精、做强，发展产业的核心优势。

特色产业的产业链可以比作是特色小镇的线形核心，核心的重点在于产

业主体项目的培育，在“选得准”的基础上还应重点突击，保障其“立得住”“长得大”。“选得准”就是要符合产业的整体发展战略，找到最适合的项目/企业种子；“立得住”就是要重点培育，保证龙头项目/企业能够在小镇扎根，做到本土化运营；“长得大”就是要最优化成长，能辐射带动新枝，也具备良好的可持续发展效益。

“规模优势”则是特色产业稳定发展的保障。规模效益是在产业发展基础上，全面提高低成本生产、运作优势，在产业研究、产业应用、产业服务、产业营销方面形成集群发展，在市场竞争中形成规模优势，保持竞争优势，获得持续稳定的发展。

特色小镇的产业集聚不同于区域产业集聚1.0和2.0，是要形成一个在核心产业支撑下的融研发创新、文化创

意、成果转换、体验应用于一体的全方位立体化特色产业生态系统。

其中，特色产业的规模发展优势除了自身“纵向”产业链的壮大完善外，还要在“横向”完成资金、人才、科技、信息等高端要素的集聚，挖掘历史人文要素的集聚，充分体现特色小镇的创新导向，推动经济要素与人文历史要素的高度契合，融合产业链和创新链于一体，构建良好的产业生态圈，增强区域内生发展动力，从而保证特色小镇的特色化、创新化和可持续发展。

在内外合力方面，特色小镇的产业发展不同于产业园区，更具有开放性和系统性。一方面对外通过与创新网络的连接，可以将最新的产业创新信息、新业态、新商业模式甚至创新人才源源不断地引进到特色小镇来，推动产业生态圈的实现。另一方面，对内通过协同机制推进特色产业创新战略平台的建设，不断完善特色小镇企业主体的创新合作交流机制，促进信息和成果的互通共享。通过内外合力推动产业生态系统的创新增长极。

## 实现从“引”到“留”到“聚”

特色产业的运营服务是以招商运营为核心，融合了投融资平台运营、资源平台运营、人才服务运营、互联网服务运营等的一个多元化运营体系。

特色产业发展过程中，除了要发挥企业的主体作用，还要从“引”到“留”到“聚”，有效发挥政府的引导作用，在纵向、横向产业集聚的发展战略

魔幻系列为主，所有的情节和场景都取自《圣诞的魔法城》。

## 内容核心

除了主题公园，近几年，小镇经济崛起，电影小镇也存在“一窝蜂”的现象。对此，国奥(北京)文化产业投资有限公司相关负责人表示，自国家提出特色小镇发展理念以来，目前很多地方都在摸索特色小镇的建设之路。

上述负责人表示，特色小镇并不是一个行政区域，而是一个全产业链的平台。建设以影视为主题的特色小镇，要考虑三大问题：其一，要从顶层设计入手，在突出特色的同时还要接地气；其二，打造生态产业链，要做一个投资吸引力的中心，如建立电影产业基金，这对全产业链发展是很重要的。其三，要打造品牌运营的核心，把运营移到前端，这也需要相关政府各部门的支持。

更重要的是，围绕电影IP延伸出的众多文化内容是电影小镇的“独门秘笈”。然而，在城市转型升级的大背景下，许多以影视IP为主题的项目容易成为有利于圈地的“好故事”。

谈及如何建设电影小镇，上述负责人提出三点建议：一是要做一个有故事的品牌，而故事的核心是要有文化。二是要有号召力的龙头项目。三要有影响力的IP项目。

北京市社科院首都文化发展研究中心副主任沈望舒也认为，开发电影主题小镇仍要以内容开发为重心，同时还要加入时尚的文化符号以及科技含量高的技术。只有带来有价值的体验，才能带动各方所需要的经济效益和社会效益。

下，匹配高效、便捷的产业服务，健全产业生态系统的发展格局，提升区域整体竞争力。

抓好招商服务平台建设，就要围绕特色产业的发展目标，完善政府主体、上下联动、激励推动的招商促进机制，建立项目引入评审机制、建立和完善项目促进机制、建立促进工作监督机制，开展全程跟踪服务，确保招商项目顺利落户。

在投融资平台建设方面，要依托政府、企业、金融机构的合作，通过直投基金、政府引导子基金、产业基金等方式，打造产业发展金融平台，助力特色产业的产业集聚。在公共资源交易平台建设方面，则要确保公共资源交易公开、公平、公正，实现公共资源交易服务专业化、效益最大化。

在人才服务平台建设方面，应充分发挥人才在特色产业中的支撑作用。可通过搭建人才引进交流大会，与高校合作打造人才库，并出台人才引进相关政策，推进人才的“落地生根”。人才培养方面，可创新人才培养模式，在特色产业的发展趋势和方向深入分析基础上，对产业发展下的人才新需求进行思考，从而针对性地对产业人才进行培养和提升。

特色产业的发展过程中，还需要借助科技来动态跟踪规划、投资、建设、运营情况，搭建以产业大数据为核心的智慧服务中心，建设指挥服务平台，利用互联网技术、大数据挖掘技术、GIS技术等搭建特色小镇网，为特色小镇规划、建设和运营提供智慧服务。

(作者系绿维文旅集团董事长)