



# 合肥商业地产缘何青睐影院？

- 未来两年十余座新影院抢滩合肥
- 今年合肥影院收入有望超7000万元

## 各大院线抢滩合肥市场

从《英雄》到《唐山大地震》，一路飘红的票房成绩预示着中国电影产业的复兴。据权威统计，截至9月底，全国城市电影票房收入758043万元，一举超过62.06亿元的去年全国电影票房，2009年，中国内地电影票房突破80亿元，预计今年全国电影票房将达到100亿元。“中国电影黄金十年”的说法被越来越多的人所接受。这么一块“肥肉”，早已惹得地产商垂涎三尺。

目前中国13亿人口共拥有4700块有效屏幕，美国3亿人口就拥有40000块屏幕，两相对比来看，中国影院投资市场，确实仍有着巨大的市场增长空间。两年前，合肥仅有元一影城、解放电影院、长江影城三足鼎立，去年新增了凯得利，今年再添左岸国际影城、M-Box Cinema和艺术影城。接下来，万达影城、北京保利影城、嘉禾影院线等10余座影城将在未来两年内抢滩合肥电影市场，电影院数量激增，是否预示着目前合肥电影市场潜力巨大，是最具投资价值的项目呢？在城市商业中心或者购物中心中建设和经营的多厅影院，吸引了众多商业地产商的关注。



## 地产邂逅电影商机

今年的房地产市场是极其动荡的一年，从年初的“国十条”到如今央行又将上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，无不考验着地产商的持久耐力。新政出台后，合肥商业地产并没有受到过多的冲击，反而顺着自己的步调在小跑。有关专业人士称，合肥这座只能算二三线的城市，商业地产今后应该朝着新生成的集聚区寻找商业开发机会，在城市中央商业区整体改造带来城市综合体集中寻找市场机会，多开发社区商业。

就合肥而言，去年全市电影消费达4490万元，今年到8月份达到5100万元，全年将超7000万元。投资影院几乎成了稳赚不赔的买卖，在三到五年的时间内就可以收回成本。电影市场的迅速发展，让不少商业综合体的投资商看到了影城对于聚集人气的重要作用，相信商业地产商会抓住这个后发优势，扩大商业空间。

影院与商业地产的结合，既解决了有效屏幕数的不足，也吸引了差异化的人流，对两者都是利好。而电影产业的高速

增长，也吸引了更多的影院品牌参与竞争，是推高租金的首轮力量。业内人士分析，目前票房最高的放映点，大部分位于大型的购物中心、商业地产项目之中。二者之间的相互提升，使得影院已经成为国外商业地产项目的重要业态，国内较早意识到这一点的大连万达，就一手打造了与自身商业地产项目结合的万达院线，如今，这已经成为了影院投资业与商业地产中的共识，在未来几年时间里，影院和商业地产的结合将成为影院“嵌入式发展”的主流模式。

## 强强联手，打造都市新生活

2004年底，安徽首家新型的商业业态Shopping-mall进驻合肥以来，日益被消费者所接受。一种嵌入式新型商业地产涌现合肥繁荣地带。元一、国购……每逢节假日，这些地方都会是购物一族的最爱。不论春夏秋冬，都可以在舒适的环境里购物、休闲、娱乐、餐饮，享受着“一站式”的服务，mall正改变着人们的生活。现在影院到了第三代，已经成为商业地产的一站式融合体，这些商业综合体在经营过程中享

受到影院聚集人气、提升档次的好处，分享影院带来的租金收益和利润提成，这就是影院与商业地产的共赢生存模式。

近几年，中国电影产业的迅猛发展，商业地产成了最大的受益者。对于商业地产来说，他们需要带来客流量的商业伙伴，而电影院具有不可忽视的人流价值。影院的消费观众大多在15到35岁之间的年龄层次，是一个主力消费群，并且是一个追求时尚的群体。影院嵌入在商业圈

内不仅能提升购物中心的人气，也提高了档次水平。对于影院而言，建立在交通便利，人流量大的购物中心里，也给他们带来了消费者。

不管是元一时代广场还是国购广场，都能看到散了场的消费者到各个楼层消费、餐饮、娱乐，吃过饭，购物完之后的消费者又进入了电影院享受视听带来的放松。显然，捆绑在一起的商业地产和院线谁也离不开谁了，一荣俱荣，一损俱损。

## 提高租金压缩电影院档次

商业地产和院线的嫁接真的没有一丝裂纹了吗？据悉，影院向商业地产开发商支付的租金峰值，已经从2002年票房分成的5%，飙升到2009年的20%。甚至，地产商不甘心只是做一个物业的提供者，也要成立院线。大量的影院投资者争夺着有限的商业地产项目资源，其结果是，影院所需支付的租金逐年走高，让本非厚利的影院经营压力倍增。

据业内人士表示，与北美电影院近

半利润来自爆米花、汽水等特许产品销售不同，中国电影院线的收入中票房占绝大部分。一般来说，电影票房收益被分为三部分，制作方、发行方和影院各取其一，影院可以分到50%的票房收益。在此基础上，电影基金将分掉5%的票房，再扣去税金和上交院线的管理费，最后影院获得的收益是40%左右。影院在支付了折旧费、水电费、人员开支、改造更新等费用后，如果再按照20%票房的租金比例交地租，其

运营压力可想而知。

除了租金以外，压缩影院面积成为一种剥削手段。地产商为了节省面积，谋求最大化的利润，硬是将豪华型简化成朴素型，降低了档次和质量，也降低了整个商业综合体的品质。其实，过高的租金对于影院投资商和商业地产商而言都不是一件好事。影院的运营压力增大，总有一天会转嫁到地产商的肩膀上，最终，没了西瓜也丢了芝麻。