

灵山卫 东方好莱坞现雏形

一个项目撬动一座城

从政府到市场,城市新区的投资力度如此之大,不可能完全依靠行政主导。我们截取青岛灵山湾影视文化产业区这个样本,从资本与它的接驳过程中,看以市场的资源配置为主导如何影响城市运营。城市功能的定位为具有敏锐嗅觉的资本提供了机会;资本的力量又在影响着整个城市的“运营”。资本大佬与青岛西海岸新区,本身就是个双向选择问题。在资本与青岛西海岸新区的双向选择中,中国首富王健林扮演了一个不容忽视的角色。



东方影都这个项目,不光身负万达转型重任,同时也撬动着灵山湾千亿影视文化产业链。(资料片)

本报记者 潘旭业

《闯关东》《大染坊》《父母爱情》……对于44岁的青岛黄岛区“土著”程霞来说,这些电视剧都是她百看不厌的经典。然而,这个在灵山卫街道东庄社区长大的农村姑娘,做梦也不会想到,有一天很多电影、电视剧会在自己家门口拍摄。

“要是再过几年,可能我出来逛街的时候,就能碰到明星呢。”程霞笑着说。

家门口拍电影,出门逛街就能碰到大明星!程霞的想法并非空穴来风。

3月27日,青岛西海岸发展(集团)有限公司与山东影视传媒集团有限公司签订战略合作协议,双方将在灵山湾影视文化产业区打造中国影视剧孵化基地。《闯关东》《大染坊》等热播剧,正是出自山东影视传媒集团之手。

而这个影视剧孵化基地,正落户于万达青岛东方影都项目内,这个项目恰好紧邻程霞所住的灵山卫街道东庄社区。

灵山卫,这个一直未得到开发的小镇恰好位于青岛西海岸新区灵山湾影视文化产业区的中心区内。目前,这个产业区内已经聚集了东方影都、惠普全球大数据应用基地、国际数字娱乐港、国际健康生态城、海洋公园和文化创意产业园等千亿级产业项目,致力打造东方“好莱坞”。

而撬动这个千亿级文化产业项目发展的支点,正是万达投资500亿元打造的东方影都项目。

万达的“文化牌”

对于33岁的灵山卫小工厂主杜云海来说,2013年时经历过的一个的场面,至今仍让他记忆犹新。

“你们没看到,莱昂纳多·妮可·基德曼、凯瑟琳·泽塔琼斯这些好莱坞巨星都来了,章子怡、李连杰、梁朝伟、赵薇、黄晓明、苏有朋这些国内的明星就不用说了,全部到场助阵,那场面,真是壮观。而且不接受邀请一般人根本进不去,再有钱也看不这么全。”谈兴一起,杜云海总是对这一段经历津津乐道。

杜云海描述的,是2013年9月22日万达集团在青岛斥资500亿元打造的东方影都项目的开工仪式现场。这个被称为全球投资规模最大的影视产业项目,位于青岛西海岸新区灵山湾影视产业园内。

根据规划,项目占地376万平方米,总建筑面积540万平方米,包括影视产业园、电影博物馆、影视名人蜡像馆、影视会展中心、汽车极限秀、万达文化旅游城、度假酒店群、游艇俱乐部、滨海酒吧街、国际医院等多个项目。将打造世界唯一的具有影视拍摄、影视制作、影视会展、影视旅游综合功能的全产业链。

这一大手笔,也成为万达集团由住宅转向商业地产后的又一次重大转

型——由商业地产向文化旅游发展的标志性投资。早在2000年,万达就开始了第一次转型,由住宅转向商业地产。从2008年开始,万达又主动转型,由商业地产向文化旅游发展。

从住宅地产的以售为主,到商业地产的租售同步,再到旅游地产的文化商业服务。无疑,万达希望自身能够逐渐从一个纯粹的地产开发商,向综合性企业转型,成为提供酒店管理、旅游开发、文化产业基地服务等多头并举的服务商。

“完成投资也许是8年,也许是10年。”在开工现场,王健林说道,500亿元是总投资,其中200亿元是房地产项目,“拿地的钱加启动的钱就是50亿元。”

以电影、旅游、度假来抬高房地产项目售价,最短的时间内确实会获得盈利与现金流;同时,文化项目投资又是一个很漫长的过程,也必然会导致文化投资的现金流不可预测。

万达,也在摸着石头过河。

问题的关键是,究竟是什么原因让青岛选择了万达?万达又如何撬动了青岛西海岸新区灵山湾影视文化产业区?

沿海小镇的“影城路”

灵山湾影视文化产业区,与位于黄岛区薛家岛街道的凤凰岛隔海相望,位于灵山卫街道。在青岛西海岸新区成立之前,由于灵山卫所处位置在原胶南市与青岛开发区(原黄岛区)交界处,一直没有被很好开发。

“2013年开始原胶南市和原黄岛区合并成一个黄岛区,到2014年6月份国务院批复成立青岛西海岸新区,灵山卫街道所处的灵山湾附近一下子成了中心区。灵山湾影视文化产业区也作为新区的9大功能区被确定下来。”在灵山卫街道工作的张先生说。

作为专门为加快青岛西海岸新区建设而成立的国企——青岛西海岸发展(集团)有限公司直接承担新区中心区的土地储备整理以及开发建设任务,并对新区范围内的重大基础设施建设、区域土地一级储备整理及开发、房地产开发和现代产业体系构建进行投资、建设及资本运作。

新区的中心区,就是目前的灵山湾影视文化产业区。然而,对于新区中心区究竟如何开发,在青岛东方影都正式落户之前,也并没有清晰的定位。

“对于新区中心区的建设,我们一直以来的定位就是发展旅游文化产业,但最初的设想是打造成一个中央商务区。随着东方影都项目的落户,思路更加明晰,最终确定了打造影视文化产业区。”青岛西海岸发展(集团)有限公司相关负责人说。

确实如此,在青岛市政府的规划中,与青岛老城区隔海对望的胶州湾西岸一直就是准备用做文化旅游产业开发的,而且青岛市政府的愿景就是将它开发成“中国的好莱坞”。

与东方影都东南侧隔海相望的,是

青岛西海岸的凤凰岛,从1998年开始,这里已经连续举办了16年“金沙灘旅游节”。从2009年之后,又专门从北京请来了“中国电影表演艺术学会奖”,即“金凤凰奖”落户凤凰岛。

追溯至更早2002年,澳大利亚COX设计公司中标的薛家岛规划概念设计中,就已提出应将此块区域打造成中高端文化旅游区的概念。

资本总是有最敏锐的市场嗅觉,政府的需求与资本大鳄王健林带领的转型中的万达集团不期而遇,投资500亿元的青岛东方影都项目,适时地撬动了灵山湾影视文化产业区的大发展。

“谁也没想到,影视文化产业区会在这个地方,而且建设得这么迅速。”在灵山卫街道工作了20多年的张先生感慨道。

一个项目,撬动了一座城

2014年6月,青岛西海岸新区获得国务院批复后,灵山湾影视文化产业区随即作为9大功能区之一被确定下来,规划面积44.6平方公里。”青岛灵山湾影视文化产业区开发建设指挥部总指挥、青岛西海岸发展(集团)有限公司董事长王志军说。

44.6平方公里,如此庞大的一个区域进行开发建设,投资数额之大可想而知,完全依靠行政主导显然是不现实的。

随着灵山湾影视文化产业区的准确定位,东方影都项目产生的“集群效应”也迅速显现。

2014年8月,青岛西海岸发展(集团)有限公司与中信信托有限责任公司签约,在产业区北端建设总投资150亿元的国际健康生态城,集医疗、养生、休闲、度假于一体,为影视明星等高端人士建成青岛的“比弗利山庄”。

2014年9月12日,英国伦敦,在由国务院副总理马凯出席的中英联合投资论坛上,青岛西海岸新区与英国贸易投资总署等四方签署备忘录,总投资约百亿元的国际数字娱乐港落户青岛西海岸新区的灵山湾影视文化产业区。

2014年10月,投资超百亿元的青岛-惠普软件全球大数据应用研究及产业示范基地项目落户青岛西海岸新区灵山湾影视文化产业区。

……

“灵山湾影视文化产业区目前已经汇聚了青岛东方影都、惠普全球大数据应用基地、国际数字娱乐港、国际健康生态城、海洋公园和文化创意产业园等千亿级产业项目,构建了‘影视文化+科技研发’两大产业集群的产业发展布局。”王志军说。

就在今年的青岛市两会上,《青岛市政府工作报告》中提出,2015年,青岛市将提升文化产业竞争力,推进电影交易中心建设,积极申办青岛国际电影节。

万达,真的撬动了青岛千亿影视文化产业链,撬动了一座城……

(上接B01版)

近日,菜鸟网络副总裁万霖宣布——通过近两年的努力,菜鸟网络已经基本建成了覆盖全国的物流网络。菜鸟在全国范围内低价拿了很多土地自建仓储中心,分为“八大军区”。但深入物流业后菜鸟网络才发现,仅有这些“军区”是无法实现马云宏大的“10年愿景”的。

中国的物流市场有三万亿市场规模,70万家物流公司在做的事情,让菜鸟发现此处水深不可测。京东在拿地,苏宁在拿地,顺丰德邦在拿地,中远深国际在拿地,菜鸟几万亩和全国其它的总和相比,只是小巫见大巫。

此时菜鸟已经丧失建立全国仓储行业游戏规则的机会,于是草草宣布完成马老板的目标。互联网“快”的神话没能颠覆传统的物流行业。

而互联网上最近的一个神话是足记APP。突然间,“足记”就火了,“大片模式”是足记APP的点睛之笔,然而在其火爆后的一周之内,微博相机、友拍、美图秀秀等APP直接将其抄袭过去,类似的功能很快出现在了这些APP上。

足记的遭遇很典型。互联网行业现在关于创意,技术没有绝对的壁垒可言,只要有充足的资金,毫不夸张地讲,在一周时间内就可以做一个相似的甚至更好的。所以,大家都等着看,“足记”啥时候会死?

革命的和被革命的,都很焦虑

微信火了朋友圈,颠覆了电信运营商;淘宝、京东对于传统商业的颠覆,让万达不得不向电商转型;互联网教育对传统教育模式的颠覆,让新东方创始人俞敏洪备感焦虑。

“焦虑不见得是坏事。商业历史是由企业家这个群体不断的焦虑而创造出来的。”虽然马蔚华如此慰藉企业家的焦虑情绪,但今天的局面还是让人不得不紧张。

如今,不管企业家做出多么正确的商业决策,都有可能死掉。难道不颠覆真的会死吗?渐进式的创新就没有创新的空间了吗?不把别人颠覆死,或者自己不把自己颠覆,就不叫创新,就不能在互联网时代幸存下来?在《颠覆式创新》这场对话上,周鸿祎、史立荣、熊明华这样反问。

“干我们这行不焦虑挺难的,这个行业迭代太快了。现在成千上万的APP,我们都很难判断这些APP到底是做什么的,其实没有人可以完整地理解这些东西或者跟踪这些东西。”新浪集团董事长兼首席执行官曹国伟在论坛上感慨。

即便是大象依然有自己的舞步,舞步当中可以判断出颠覆式创新到底在哪里吗?在海尔来自根部的变革中,记者去海尔总部采访了人单合一的商业模式,把一条命变成一千条命的巨大组织变化,也感受到了传统企业变革中的阻力。

“海尔做这个东西都是在做组织结构的改变,组织构架的颠覆不叫颠覆,因为长期以来形成的企业基因很难颠覆。”周鸿祎说,海尔真的要去做创新,基因是不可改变的,原来的成功注定了你的基因,最好的方法是在外面投资一个公司,投资的公司基因完全不一样。

周鸿祎以谷歌为例讲到,谷歌有一个基金,每年给这个基金几个亿让它寻找那些可以颠覆掉谷歌的公司投资他们扶植他们,周鸿祎觉得像谷歌的做法绝大多数企业是可以尝试的,就是去投资年轻人,他们没有原来的基因,再拿资源给它对接。

再以苹果公司为例,苹果有没有革自己的命,有没有革别人的命?“苹果从来没有发明MP3,他们只是把MP3做得更好,他们也没有发明手机,他们只是把手机做得更好。他们没有发明平板电脑,只是把iPad做得更好。即使是手表,他们也不是世界上第一个穿戴设备的生产厂商。”西部数据总裁兼首席执行官史蒂文·密立根说,苹果渐进式的创新远远比革命性的创新做得更好,他们始终抓住市场的机会,把市场已经存在的技术发挥到极致,从消费者、用户体验的角度发挥到极致。

在浪潮集团董事长兼CEO孙丕恕看来,“苹果是真正的创新”,不光是互联网营销模式创新,还有技术创新。

“做的比较好的人天天担心别人革自己的命,现在天天革命的人,实际上他也是比较焦虑的。”中兴通讯总裁史立荣表示,革命的和被革命的,都很焦虑。

唯一不焦虑刘强东从哲学的高度解释说,不管是企业家、创业者还是做经理人,任何人来到世界上最核心的是追求幸福感,是快乐。“你创业的目的不就是为了得到快乐吗?你奋斗的目的是什么?就是依然为了快乐而去奋斗。不应该有一天因为痛苦、煎熬撑着,那种是丧失了人生活的本质,包括作为创业者追求的本质。”刘强东慷慨陈词。

对刘强东的说法,潘石屹和马蔚华四目相对,组团调侃说,“我们说的焦虑都是压力、痛苦,刘强东现在是热恋中,他提的都是幸福,跟我们这些人没法比”。

老潘的梗大家都懂得,张亚勤和曹国伟紧皱的眉头舒展开来,被裹挟后的焦虑感暂时性得到了释放。