



轨道交通1号线福明站的“阿拉好菜场”。

车轮一响，黄金万两！有人把地铁比作一条流金淌银的快运线，它在带来人们生活方式改变的同时，也带动了一座城市商业布局的改变。

随着宁波轨道交通1号线一期的开通时间越来越近，宁波各大商圈正发生着悄然的变革：地铁沿线各商家闻风而动，开餐饮、换品牌，根据地铁人流调整品牌布局；地下商圈悄然现雏形，地铁未通，借鉴国外经验开在地铁口的菜场已经预先热了起来；未来的2号线、3号线、4号线，凡是地铁途经的地方，都有了资本追逐的脚印，地铁的走向成了引领商业地产投资的风向标……

### 城市商圈蝶变

# 地上地下商机涌动

## 沿线商家优化环境、调整品牌

轨道交通1号线天一广场站的地面出口刚修好，新华联商厦员工第一时间用卷尺测量了地铁出口到最近商场入口的距离，发现只有7米。

“我们应该算是距离1号线距离最近的商场，2009年开始因为修建地铁对中山路的围挡，可能不少市民这几年也没走进过我们商场，如今趁着地铁的开通，我们也将以全新的面貌迎接消费者。”新华联商厦企划部经理汪群智说，天一商圈是宁波市区最核心的商圈，此次地铁开通势必带来大批客流，为此商场从硬件软件方面都做了很大的提升。

“乘坐地铁的顾客不少是上班族，为了迎接这些客流我们会在商场开通WIFI，地铁开通后郊区居民来天一商圈逛街更方便，最近我们在商场三楼增了儿童游乐园，让带着孩

子购物的消费者更容易打发时间。”汪群智介绍，因为商场和地铁口之间没有直接通道，新华联还计划把中农信大厦的观光电梯延伸到地下，这样可以直接把走出地铁的乘客引导到商场来购物，把地下停车场和商场、地铁口衔接起来。

面对地铁开通可能带来的新商机，新江厦商场也是摩拳擦掌。“新江厦商城距离地铁江厦桥东出口站不过100米，希望随着地铁一号线的开通，能形成‘洼地’效应，为商城集聚更多的人气、商流。”新江厦商城总经理叶云飞介绍，为了迎接地铁的开通，结合六一、端午节的到来，商城策划了一系列促销活动，还将根据地铁可能带来的客流调整品牌，不断提升服务，尽可能将消费客层向年轻化拓展。

## 商场开餐饮，迎接地铁客流

最近一段时间，位于三江口的金光百货也有新变化。商场二楼，1000多平方米的餐饮休闲区域全新亮相，主营年轻人喜爱的日韩料理、烤鱼等美食，此外，商场的品牌也向年轻化调整，之前金光百货的顾客定位是35~65岁，现在的目标客户群是28~65岁。金光百货企划部经理张丽艳介绍，这都是为了迎接地铁可能带来的大批年轻客流。

“之前虽然我们商场和天一商圈只有一江之隔，但因为江厦桥限行等原因，一江两岸的人流多少形成强烈的反差，地铁开通会改变这种情况。”在张丽艳看来，地铁的开通会改变人们的出行方式，使得之前地面交通的劣势不再，给商场带来新的商机。“从江厦桥东到东门口只有一站路，之前如果从东边开车到东

口的市民遇到单双号限行要到琴桥绕一个大弯，现在可以把车停在江东，坐一站地铁过去，一方面避免东门口附近停车难的烦恼，一方面还能体验一把乘地铁的感觉。”张丽艳说，这对于江厦桥东的商家来说，都是一个难得的机遇。

地铁的开通也给大型家电卖场带来了商机。最近一段时间，苏宁电器推出了一个免费贴膜的活动，吸引不少市民前去体验。“地铁开通肯定会带来更多的客流，天一商圈有这么多家电卖场，怎样吸引更多客流来苏宁，免费贴膜活动就是我们的一个举措。”宁波苏宁有关负责人介绍，地铁正式开通后，苏宁还计划针对乘地铁来购物的乘客推出报销地铁票的活动。

## 鼓楼 - 东门口将建首个地下商业街区

轨道交通1号线把天一广场、鼓楼两大繁华商圈串联在一起，在不久的将来，在1号线天一广场到鼓楼站之间，将出现一个高端品牌毗邻、美食娱乐一体、购物观光合一的地下“Shopping”，目前鼓楼—东门口（天一广场）地下商业街项目招商已经启动。

轨道交通1号线鼓楼—东门口（天一广场）区间共分为三层，其中地下一层和地下二层用于商业开发，地下三层为轨道交通运行区。该地下区间商业街共两层，平行于宁波主干道中山路，连接鼓楼站与东门口（天一广场）站，自西向东依次穿越厂堂街、开明街及碶闸街，直通两端两个车站的站厅层和站台层。商业街每层长约460米，宽约22米，总建筑面积近两万多平方米，共规划了14个出入口，可与周边的天一商圈、鼓楼

商圈、和义大道商圈的各大热门商业项目相连。另外，东门口（天一广场）站台层也将用于商业开发，总建筑面积约为3900平方米。

据市轨道交通集团公司有关负责人介绍，该地下商业街将以整体招商和租赁形式公开招商。项目定位为以中、高档品牌商户为主，集特色的中高端购物、娱乐、美食、休闲、文化、观光为一体，提供吃、喝、玩、乐、购、游一站式服务，预计将会有两百多个品牌商户入驻，它的建成将大大提升整个三江口商圈的商业价值，带给宁波市民全新的购物、消费体验，或将成为宁波一道商业新风景、新“名片”。

业内人士预计，未来几年，随着地铁的开通，宁波的地下商业将迎来发展黄金期。而要把庞大的地铁人流转变成为商流、钱流，将考验商家的智慧和能力。

## 菜市场开在地铁口

地铁在给原有的商业网点带来巨大客流的同时，还将地上的客流引入地下，带来巨大的“地下商机”，宁波的商业布局也将跟随地铁的建设“埋头向下”。

最近一段时间到世纪东方广场逛街购物的市民发现，广场地下一层多了一家菜场，这家4000平方米的地下菜场有中央空调，有菜篮购物车，除了普通菜市场里能买到的肉菜蛋水产等，还有三文鱼等高档生鲜。这家菜场最独特之处还在于，这是一家和地铁无缝对接的菜场，乘坐地铁到福明站，不出站就能进入菜市场买菜。

“之所以想到在地下开菜场，主要是借鉴新加坡和欧美国家的经验。”阿拉好菜场负责人周女士介绍，地铁沿线的商业设施会改变人们的生活消费习惯，使得顺路购物成为重要的消费习惯，上下班高峰期也成为地铁沿线商业消费高峰期。这家投资2000万元的地下菜场目前有260多个摊位，看好地铁商机，自招租起就受到不少商户青睐，目前菜场的摊位招租率已经达到98%，地铁未开通，每天已经吸引了不少市民前来买菜。

## 商业广场布局跟着地铁走

飞驰而过的地铁把原本相对独立的各个商圈串联在一起，地铁在促进商业向商业区集聚的同时，也会促进商业的郊区化。广州的芳村商圈就是一个鲜明的例子，“芳村万象购物街”是目前广州长度最长的地下购物商场，进驻了许多知名品牌，随着广佛地铁的开通，使其成为了佛山至广州的商业门户。

一直以来，江北的商贸建设在老三区中相对落后，虽然地铁1号线暂时没有开到江北，但未来即将开通的几条地铁线路都将从江北区穿过，江北区的商贸业也将借此难得的机遇蓄势待发。“即将到来的‘地铁时代’对江北而言是发展商贸的新契机，未来的江北区将有2号、3号、4号、5号、6号五条轨道交通线穿过，其中将会有6到8个站点成为交通互通中枢。”江北区商务局有关负责人介绍，从目前江北的商贸建设来看，一个最鲜明的特征是，地铁开到哪，江北的商业综合体就建到哪。

无论是核心滨水区在建的奥丽赛广场和宁波绿地中心，还是近期将要开工的慈城商业中心以及筹备中的湾头综合体项目，无一不是选址在地铁出入口附近。“地铁沿线的一些商业地块，成了各路资本追逐的热点，像白沙菜场地块、宁大地块因为有地铁线经过，都备受投资商关注，其中不少是在上海、香港等地有丰富地铁商业项目成功运营经验的企业。”江北区商务局有关负责人认为，点状分布的商业圈犹如一颗颗璀璨的珍珠散落在江北各处，而贯穿其间的地铁将它们串联成线，最终将形成覆盖江北全域的大商圈格局。

鄞州中心区的大型商业广场已经饱和，不过借助地铁的开通，鄞州乡镇的商业设施建设迎来了新的契机。记者从鄞州商务局了解到，看好地铁开通的商机，在鄞州高桥镇地铁出口旁边，将有一个大型商业广场开建，此外在轨道交通二号线栎社新村站附近，也将建设一个商业广场。

### 专家观点

## 加强规划，增强地铁与沿线商业网点的衔接

“地铁会改变人力的集聚方式，产生新的消费需求，市民的出行方式、购物方式也会随着地铁的开通发生很大的改变。从目前的情况看，轨道交通1号线对商业的开发还不够成熟，和沿线商业设施的衔接也不够紧密，这体现出规划的相对滞后。”宁波大学区域经济与社会发展研究院院长钟昌标博士介绍，日本地铁空间综合开发的特点是使地铁站、地下停车场和地下商业设施三者资源共享，并带动地面商业的发展。在日本，途经商业中心的地铁在规划之初就充分考虑了和附近商业设施的衔接，下了地铁不用到地面，通过各个通道就能进入附近的大型商业网点，科学分散了人流，也最大限度给乘客带来便利，这些都是值得宁波地铁借鉴的地方。

记者 孙美星/文  
记者 王增芳/摄