

## 编者按

曾几何时,大型商业广场的出现改变了宁波人的生活。吃喝玩乐购齐全的业态,一站式满足人们的休闲购物需求。不过,随着身边的大型商业广场遍地开花,体量过剩的问题日益凸显,商户关门、退租,广场转型、欠租等现象层出不穷。

宁波究竟能容纳多少大型商业广场?在电商崛起和消费大环境不景气的夹攻下,宁波的大型商业广场出路何在?今天起,东南商报推出“关注宁波大型商业广场系列报道”,详解宁波大型商业广场的生存现状。



有的广场陷“欠租门”,有的广场开业多年商铺仍大量空置,商户嗟叹、市民惋惜

# 人均商业面积超过北上广 宁波商业综合体泡沫显现

本月中旬,与鄞州万达广场一街之隔的联盛广场B区陷“欠租门”,多位业主上门催讨租金。目前,入驻商家正陆续撤离。距离联盛广场几公里远的江东一家商业广场,开业虽有四年多,商铺仍大量空置,人气惨淡,让周边市民都深感惋惜。

联盛等商业广场今日之困,凸显宁波大型商业广场过剩之忧。市商务委的一份报告中指出,截至2014年年底,宁波全大市已建成、在建或待建的3万平方米以上的商业综合体有69个之多。作为一个二线城市来说,市场已经难以同时消化这么多的综合体,我市商业综合体面临过剩危机,泡沫显现。

记者 孙美星



昨天的江东滨江商业广场相当冷清。 记者 江涛 摄

## 1. 联盛广场“欠租门”仍未解决 B区入驻商家正陆续撤离

本月中旬,因为被宁波联盛广场经营管理方拖欠2个多月租金,B区几十位业主来到广场办公室讨要租金,双方激辩多时,但未达成协议。

昨天上午,记者在联盛商业广场看到,原本人气就不旺的广场因为商铺陆续撤出而变得更加冷清。在B区一楼,一周前基本满租的商铺已经有20多家关门,不少商铺已经搬空。在广场B区的二楼和三楼,只剩屈指可数的几家商铺仍在正常营业,不少商铺门口贴着迁址公告,提醒顾客去新的地址。

联盛商业广场B区商铺被卖给100多位业主,然后由广场管理方包租经营。业主张女士买下的是三楼商铺。“到

现在为止,联盛广场还没有付租金,老板说要等月底,但不知道月底是不是真的会有。”张女士告诉记者,当年高价买来的商铺如今成了烫手山芋,眼看着入驻的经营户一家家搬走,她心急如焚。

联盛广场的遭遇也引起不少网友关注。“离万达仅仅一街之隔,硬是冰火两重天。周末,食客宁愿在万达排队,也不愿回头看一眼马路对面。”有网友认为,两个广场距离过近,以及招商和营销不善是联盛广场人气差的原因。还有网友认为,广场被分割成几个区是个硬伤,“卖东西的区域估计营业员比客人还多,广场为啥硬是划分成三个区,这布局本身就不合理。”

## 2. 人均商业面积已超北上广 宁波商业综合体泡沫显现

宁波的人均商业面积到底是多了还是少了?去年同策咨询研究部发布的一份“2014年35个大中城市商业地产投资价值研究报告”显示,宁波人均商业面积达到2平方米,超过北上广深等一线城市,也超过了人均1.5平方米的红线。

该报告显示,从国内来看,如果一个城市人均商业面积超过1.5平方米,也就意味着城市的商业地产供应面积已明显出现过剩现象,包括宁波在内的19个大中城市都已经超出这个红线。再看北上广深四个城市,除了北京刚刚达到商业面积1.5平方米外,其他三个城市都在这个水平以下。

市商务委近日发布的“2015年三季度宁波市商贸经济运行情况分析”中也指出,宁波商业综合体面临过剩危机,泡沫显现。截至去年年底,宁波全大市已建成的3万平方以上的城市商业综合体21个,在建或待建的有48个。作为一个常住人口仅有781.1万的二线城市来说,宁波市场已经难以同时消化这么多的综合体。同时,现有综合体同质化竞争严重,相当一部分尚未找到属于自己的核心竞争力,体验创新较少,而消费者的容忍性较低,一旦体验感差,往往就不会再回头。

## 3. 开业四年多商铺空一半 滨江广场成热地段里的冷角落

距离联盛广场不到5公里,也有一座大型商业广场同样人气冷清,成为热热闹闹地段里的冷角落。

位于江东区桃源街上的滨江商业广场于2011年6月开业,陆续有连锁超市、电玩城、万宁超市等商家入驻,不过因为人气一直不旺,如今这些商户都已陆续退出。

昨天上午,记者在广场走一圈,发现广场内有不少商铺都连片空着,许多商铺门口都写着转让、出售等字样,正在营业的商铺里,顾客也很少。

“可惜了这么好的地段和这么多房子,本来这里有超市什么的,我们买买东西也方便。”一位住在香格里拉城市花

园的居民告诉记者,广场自开业以来,人气就没有旺过,有时候广场里办个美食展什么的,人会多一点,但平时人很少,反而周边有一些居民常在这里锻炼身体。在大众点评上,不少网友表示可惜,“这家广场一直是这么冷清的,没有做起来,白白浪费了这么好的地段。”

在宁波,日子不好过的大型商业广场远不止这两家。来自市商务委的数据显示,近一年来,余姚万达百货、慈溪国贸、江北万达百货、城隍庙商城、农工商超市、新华都购物中心、江北乐购等商家相继停业关闭,其中不少都是开在大型商业广场内。

## 4. 大型商业广场扎堆 老牌商圈人气被分流

联盛广场所在的鄞州区是大型商业广场最密集的区域。同样和鄞州万达广场毗邻而居的,除了联盛广场外,还有利时百货。因为布点太过密集,这家购物中心几经转型,最后转由运营鄞州印象城的团队负责,将此处打造成一个城市奥特莱斯项目。联盛广场周边5公里左右的范围内,有8家大型商业项目。除了已开业的印象城、钱湖天地、环球银泰城等外,与印象城和钱湖天地一街之隔的斯玛特广场也正紧锣密鼓的建设当中。

商业广场扎堆,一些老牌商圈人流也在下滑。在宁波最

早的商业综合体项目天一广场,不少经营户已经明显感受到分流的效应。“现在宁波商业广场这么多,分流很明显,和天一广场刚开业的时候相比,现在我们商铺的人流下降一半以上。”一家珠宝商铺负责人说。

与天一广场隔江相望的新世界百货过去也是三江口的繁华商圈,如今同样人气冷清。上月还传出新世界百货江东店即将关门的传言,不过之后商场方面予以了否认。上周,记者在该商场看到,商场里顾客很少,二楼不少销售区域都空着,写着正在调整的告示牌。

## 5. 现有商业广场面临过剩 待建广场还有几十个

宁波究竟有多少大型商业广场?2013年有关部门的统计显示,我市已建、在建和拟建的大型商业广场达57家之多,而记者昨日从市商务委拿到的一份最新统计数据显示,截至2014年年底,宁波全大市已建、在建或待建的面积在3万平方米以上的城市综合体就有69个之多。

在市商务委一份“关于2015年前三季度全市商贸流通业投资情况的通告”上记者看到,待建广场还有几十个,鄞州、余姚、镇海未来都将有数个大型商业广场出现,而且不少广场都是几十万平方米的“巨无霸”项目。

镇海区大型商业广场一直比较少,如今有正在进行主体工程建设的保利城项目,总投资30亿元,建筑面积35万平方米,另外还有总投资15亿元、12万平方米的万科城广场。两个项目都是融合购物、餐饮、休闲娱乐业态为一体的大型商业广场。在北仑,总建筑面积43万平方米的中青文化广场同样也是体量巨大,该广场正在建设当中。

未来,随着地铁1号线二期、2号线二期的陆续开通,镇海和北仑的居民来往宁波中心城区将更加便利,乘坐地铁可以轻松到达天一、鼓楼、世纪东方等商业广场,能否把居民留在本地消费,对这些当地大型商业广场而言,将来无疑也是一大挑战。

在商业广场已经较密集的余姚,未来的竞争将更加激烈。余姚已经开业的商业广场包括余姚万达、华润五彩城等。“关于2015年前三季度全市商贸流通业投资情况的通告”显示,接下来,还有拟建或在建有时代广场(40万平方米)、河姆渡国际广场(66万平方米)、保利文化商业广场(12万平方米)。

此外,余姚激烈的商业广场争夺战还从市区延续到了乡镇,在富庶的余姚西门口,截至今年9月,3.8万平方米的西门口·嘉悦广场已经完成主体工程建设。在余姚牟山镇,还有一个20万平方米的世贸五星级酒店以及商业综合体项目。



宁波的大型商业广场同质化现象严重,要想健康发展,应该多些什么,少些什么?敬请读者朋友关注第二篇系列报道。

同时,也欢迎您关注“甬财通”微信,说说您的看法。



## 春节清迈小资游 包车直飞随心享

清迈是被誉为“泰北玫瑰”,这座小城安静、淡雅、空气干净清新,是邓丽君生前喜爱的地方。这里没有疯狂血拼的豪华商场,有的只是近乎凝固的时间和让人心情无比舒畅的纯净。此时的清迈,正值樱花盛开的季节,来清迈寻找一份属于你的平和和舒适吧!

达人旅业春节特惠,宁波包车直飞清迈,安排经典景点:大象训练营、泰囡庙、白庙等,与泰北神秘的少数民族“长颈族”近距离接触,还有泰式芒果糯米饭、千人火锅、蕉叶餐厅、国际自助餐等让你体验舌尖美味。这个春节,清迈,让“想去”变成我去了!

线路名称:清迈清莱4晚6日游、清迈半自由行4晚6日游  
发团日期:2016年1月31日、2月4日、8日、12日  
价格:5699元起,元旦前报名,刷信用卡立减1000元(一家三口)

报名及投诉电话:87651111  
QQ群:116159829  
地址:海曙区新典路536号新海蓝钻8楼(地铁2号线南园南路D出口)  
达人旅游网:www.57676.com  
浙江运通旅行社有限公司(L-ZJ-CJ00079)