

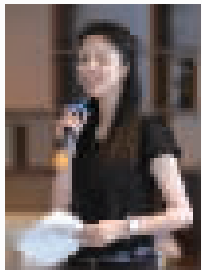
5月25日,全经联宁波地产创新俱乐部营销专委会一行,来到鄞州城投·悦邻汇展示中心举行专场研讨沙龙,探讨当下邻里中心的运作形态、赢利模式及发展前景。

记者 鲍玲玲 摄影 张峰

全经联宁波地产俱乐部 走进鄞州城投·悦邻汇研讨沙龙

了解悦邻汇模式 探讨邻里中心运作与发展

宁波新浪乐居主编、主持人 徐必夷



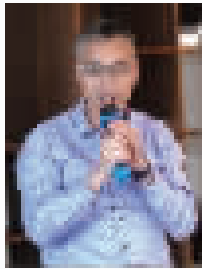
欢迎各位甬上商业地产及行业大咖参观鄞州城投·悦邻雅苑售展中心,参加“全经联宁波地产创新俱乐部营销专委会走进

鄞州城投悦邻汇”的专场研讨会。

本次活动旨在展现宁波社区邻里中心的现状,探讨邻里中心的运作形态与赢利模式,研究邻里中心的择址条件及发展趋势,同时,共论“4·23新政”满月后宁波房地产市场的发展方向。

鄞州城投品牌影响力大 持续助力城市建设

全经联宁波地产创新俱乐部部长 缪百年



我对鄞州城投比较熟悉,也参与了鄞州新城区的第一批开发建设,他们对于鄞州的道路、公园以及文化、教育类项目的建设助力巨大。受“互联

网+”商业模式的启发,在邻里中心的业态规划上或许可以与共享单车等共享经济相结合,也可设置部分充电桩与新经济结合,同时根据乡镇、新城区的不同定位,配置相应的餐饮、休闲、人文、教育、亲子等业态。

全经联地产创新俱乐部成立两年多来,旗下六大专委会涵盖房地产行业各个领域。此次营销专委会有幸走进鄞州城投这样具有品牌影响力的公司学习和交流,也期待城投在鄞州新一轮开发建设中做出新的贡献。

城市美好生活运营商

鄞州城投探索邻里中心新模式

鄞州区城市建设投资发展有限公司
副总经理 马春梅



作为城市美好生活的运营商,鄞州城投从2014年就开始探索准公共产品体系,希望能有一个便捷的生活、商业中心,既能满足社区居民生活所需,又能美化城市形象。经过反复调研,我们将这个社区生活中心与邻里中心特色兼具的项目命名为“悦邻汇”,目的是让社区邻里能在其中共享美好的生

活。除了设置菜场、零售、超市、餐饮、健身、亲子、酒店等常规业态外,也将更加重视邻里服务和公共服务,专门设置的便民服务集合店成为让大家体验幸福、美好的社区邻里生活的大客厅。



下应东南片区,在行政区划调整后成了新鄞州发展的核心区域之一,根据新鄞州“一核三带多点”的空间布局,“东南智慧城”将迎来新的发展机遇期。而悦邻雅苑项目更处于核心区的中心位置,加之,两条轨道交通与道路建设和一系列名校资源配套,使得片区内的交通和教育优势逐渐凸显。鄞州城投将不断探索和追求城市建设新方向,也有信心在未来把项目运作得更好。

本次活动侧重点邀请了业内商业地产界的大咖们,大家可以就鄞州城投正在开发的悦邻汇,围绕邻里中心的话题展开讨论。

商业大咖齐聚悦邻汇 共论邻里中心开发前景

全经联宁波地产创新俱乐部营销专委会主任 叶巍俊



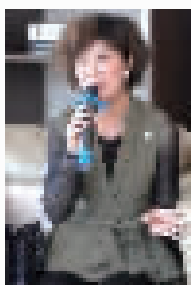
首先是悦邻汇的前期规划、开发建设及未来发展方向的意见和建议;其次,随着城市高楼大厦拔地而起,真正能够满足居民衣食住行、生活教育等的社区邻里中心需要配置哪些业态;第三,社区邻里中心与街坊商铺的区别在哪里;第四,社区邻里中心的运营形态、盈利模式及开发前景的讨论;最后,时值限购政策满月之际,各位房地产元老也不妨就调控后宁波楼市呈现出的新变化、结合圈内圈外的实际情况进行分析并探讨下一步楼市走向和发展。

商品有业态,商业也有业态,它最早以超市的形式出现,发展到后来出现了百货、购物中心、特色街区等,也更加注重业态配置、文化内涵、时尚架构以及新老传承等。而邻里中心的概念则是新加坡为了推动城市化发展,提升居民生活水平而率先提出的。

强调人性化和集中化 邻里中心未来发展空间大

宁波海启商业管理有限公司
总经理 忻静琦

悦邻汇已经把邻里中心所需的基本业态铺设到位了,从两万平方米的体量来看,更加可以辐射周边。一楼的超市不妨借鉴台湾结合排挡的做法,并在垂直动线上加以研究。邻里中心的两大特色在于人性化和集中化,从人对生活和文化的需求来制定业态配比,并通过网络化、规模化的管理把有效品牌合理地集聚在一起,发挥叠加效应,这对项目收益、开发商的投资回报和资产提升都会起到重大作用。



鄞州城投作为一家国企,可以说是随着鄞州区的城市建设成长起来的,在过去十余年的发展过程中参与过南部商务区、宁波博物馆等标志性建筑的开发建设,同时也发现了与老百姓生活密切相关的生活服务配套相对落后的问题,希望打造邻里中心这类产品,不断为城市发展做些贡献。

鄞州城投关注城市发展 欲将悦邻汇品牌推向市场

鄞州城投总经理 王翔



根据选址和定位不同,“悦邻汇”系列邻里中心有精品型、社区型、乡镇型等以及街区型、封闭型、艺术型等形态,一般标配的菜场、超市、亲子教育、经济型酒店等关系到居民衣食住行的业态。我们在打造过程中既注重业态的塑造,也注重物理形态的营造,目的是解决居民最后一公里的生活配套服务。悦邻汇将是一个集服务中心、生活配套中心、社区活动中心于一体的生活

乐园。例如,与著名连锁商家签订战略合作协议的同时,也在关注空间的营造和创新,以邻里公益集合店的形式,通过线上线下互动,加强周边邻里交流和服务,使得悦邻汇邻里中心的品牌能够真正打向市场,造福鄞州乃至全市人民。

商业需要精准定位 因地制宜谋发展

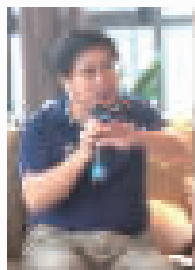
宁波建商投资公司总经理 王骏



本人有十余年的商业地产从业经验,悦邻汇是一个很有意思的商业模式。2006年至2007年间,我曾参与打造宁波中信泰富广场,它与邻里中心的概念有些类似,商业需要对周边的人口结构、人口数量进行分析,不能一味复制其他项目的先例和模式,无论是邻里中心还是商业综合体,从落店基建到商业业态都需要密切吻合。

现在的商业更强调体验,人们不再一味追求品牌,而是追求品质。从个人近期考察东南亚流行的综合体趋势来看,亲子主题文化无疑是一大重点,孩子的互动会带来父母、长辈们的参与,从而带来更旺的人气 and 财气。同时,关注文化体验和与互联网相结合的集合店,与跨界设计师沟通,将公益性商业植入其中,因地制宜地谋发展。

邻里中心满足衣食住行闲
业态布局以服务业为主
宁波攸品邻里商业中心有限公司
副总经理 李雷



公司对于邻里中心的实践探索经验已有四年,说到底它是一种社区商业新模式,具有旺盛的生命力,不同于社区底商会造成城市管理及后期物管问题,现在的新小区建设也更多地规划邻里中心。其服务半径是一到两公里范围内的居民,所谓“便利消费进社区,便民服务进家庭”,就是要实实在在解决老百姓日常生活中所需求的部分。同时,邻里中心要设置一定的公益性功能,拉近居民距离,构建和谐的邻里关系。

在业态布局上以服务业为主导,包括生活、生鲜、果蔬类超市,银行金融服务网点,通讯类业态,各类经济实惠的特色餐饮以及美容美发、洗衣店等;也可结合实际,设置社区老年大学、社区医院、少儿托管和健身娱乐类等新业态和差异化业态。