



芝士公园部分入驻品牌

佳伯马术学院 谁说只有草原才能跳上马背一路奔腾，佳伯马术的PONY马，不仅能让孩子培养一个良好的爱好、增强体质，也能增强孩子的核心竞争力。

小小运动馆 作为儿童运动技能和综合能力发展领域的领导者，小小运动馆帮助4个月到12岁的儿童在身体、智力、情感、性格和社交能力等各方面得到均衡成长。

虫堂 高规格的活体昆虫博物馆将让你耳目一新，让孩子在近距离的观察中学会分辨动物昆虫的魅力。

超级物种 新零售超市“生鲜+餐饮”的模式让人直呼更像是餐厅，5大超级工坊盒牛工坊、鲑鱼工坊、波龙工坊、生活国坊、有机生活馆，可以让市民吃遍海陆空，扫码支付直接带走。

星巴克黑标店 所有员工均为黑围裙，他们具备丰富的咖啡知识，可为客人现场表演磨制咖啡，互动性更强。

三只松鼠线下体验店 专门为主人打造的歇脚地和2.5次元的年轻儿女空间。能现场品尝口感好到爆的水+轻食，便捷选购线上商品。

手环“钥匙”，实时查看的课堂，学费的安全

作为“芝士公园”的主角，其素质教育培训业态的运作模式，与一般的培训机构大有不同。

据介绍，目前签约入驻“芝士公园”的约60家培训机构，事先均由“芝士公园”统一审核资质，以确保正规和品质。

“芝士公园”还投入数百万元，开发了一套专用于解决教学各环节“痛点”的智能化系统。

通过这套系统的载体之一——手机APP，家长可以实时查看孩子进教室的时间、上课的视频，以及课间或下课后孩子在大楼里所处的位置。

“芝士公园”为进入教室学习的每名孩子都配备有智能手环，它一方面是进入培训区域和教室的钥匙，另一方面也是安全定位器，一旦孩子越过教学区内划定的红线区域，就会报警。

同时，培训费的支付、中途想退费，均可通过这个APP完成。

特别值得一提的是，培训费先进的是“芝士公园”的账户，培训合同由家长与“芝士公园”签订，中途要退费或者遇到培训机构发生倒闭或跑路等状况，家长的资金可以无忧。

共享教室：培训机构划算吗？

和长租公寓“泊寓”一样，“芝士公园”全部145间教室，也是全装修、设施设备全配的。而教室的使用，则采用共享、“分时租赁”的模式。

这种共享模式，简单而言，就是一间教室在同一天内可以供不同的培训机构分时间段使用。

在这里，培训机构可以省掉常规的租用写字楼、商铺或者厂房的租金；可以省掉装修，省掉采购及安装、更新维护诸如课桌椅、音响、投影仪等设施设备费用；还不用担心场地在非周末白天时间的大量空置，发展形势好想扩大规模时可以随时租用更多教室，而发展遇到问题坚持不下去后也可以及时调整……

据测算，“芝士公园”共享教室的租金标准，根据不同培训机构的承租能力而有所差异，基本是按照课程单价来算，仅占各教育机构课时收入的10%。

此外，背靠宁波日报报业集团全媒体传播渠道——包括报纸、甬派APP、微信矩阵、地铁及公交车身广告等等，“芝士公园”可以为入驻的培训机构提供专业、强大的推广服务。在“芝士公园”里，也专为培训机构设置了具备展示、招生功能的服务前台，机构的老师则可以通过共享办公空间办公。

店多隆市。各种培训机构聚集，还可能生发互相吸引、扩展各自生源的效应，比如学舞蹈的小女孩，也可能有学声乐、学表演、学跆拳道等等的需求。



“芝士公园”全宁波复制的可能性有多大？

宁波日报报业集团和宁波万科，有计划优势互补——报社强大的传播推广能力加上万科专业的建筑设计、改造、招商运营能力，将“芝士公园”这种全新的城市综合体形态，复制到全宁波。目前，团队正在全宁波寻找合适的物业。

这种复制，显然有现实土壤。

近些年，宁波在“一城双心”的规划结构下，城市的政治、商业、文化重心东移东部新城，加上各城市区块功能的更新、产业的腾换，以三江口区域为核心的老城区内有些写字楼、老厂房等物业，面临重新定位、改造和新业态填充的问题。

这样的问题，同样存在于各区县（市）的核心城区内。

从经济效益角度考量，写字楼、老厂房等物业如

果走传统的分割出租、收取租金的模式，一方面难租——宁波办公物业市场供过于求，这些年已是普遍共识，且租金提升有限、空置期难以有效控制，另一方面还有招租人员、物业配套乃至外立面及内部空间改造、设施设备更新维护等的诸多成本支出，总体收益不会太理想。

而按照“芝士公园”当前的运营模式测算，总体量约4.7万平方米的这幢大楼，预计总收益能够达到一般办公楼出租租金的2-3倍。且在各种业态互相支持、人气不断提升的基础上，不管是培训教室的分时租赁收益，还是配套商业的租金、长租公寓的租金，均具备逐年提升的空间——当然，这需要运营方的专业运营能力，也需要一定时间的培育。

通常而言，一种新的商业业态的诞生，如果顺应时代的消费需求，其爆发力将是超乎想象的。

期待“芝士公园”在为宁波城市商业业态注入新鲜血液的同时，也能触摸新时代里宁波人关于美好生活的消费脉动提供观察的切口，并为宁波城市功能的更新和布局探索出新的可能和方向。