

商圈扎堆出现 新镇海商业正融入主城

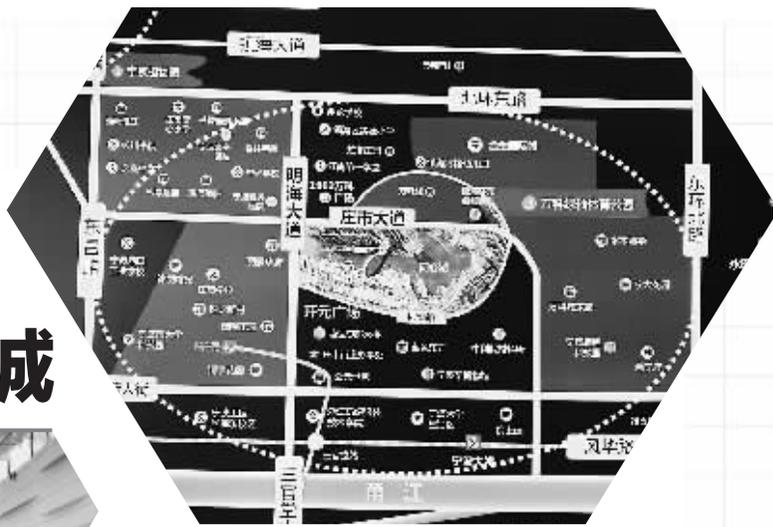
记者 周晖



宁波开元广场的沙盘



镇海吾悦广场



镇海同心湖商圈

核心提示

行驶在宁波北环高架，一路向东，视野开阔，沿线两侧既有林立的高楼大厦，也有繁忙的货运铁路、施工的高架桥，除此之外，蔬菜大棚和闲置空地不时掠过。

自古以来，镇海素有“浙东门户”之称，是宁波帮文化的发源地，也是甬舟一体化的桥头堡。

最近，记者走进镇海的主要商圈，逐一梳理后发现，曾经先天不足的镇海商业近三年正发生着惊人变化——同心湖综合商圈、新城吾悦、福业街、宁大步行街、南大街老字号街区等多点开花，尤其是随着三官堂大桥、地铁2号线等交通大动脉的贯通，镇海商业的“过江融城”梦渐渐变成了现实。不过，随着竞争的加剧，镇海商圈冷热不均现象比较突出，个别商场已面临“断血”之虞，同时困扰多年的“消费外流”问题能否解困，还有待观察。

荒滩建起一座MALL

镇海商圈，论江湖排名、商业面积，新城吾悦广场当属NO.1。记者最近来到镇海新城附近的吾悦广场。这家2017年11月亮相的广场商业面积近10万平方米，开业首日客流21万，首日销售额超1400万元，在宁波的区级商业中心里，这成绩单可圈可点。

“我清楚地记得，当年建造商场时，周边一片荒滩，几乎看不到什么人。”镇海吾悦广场副总经理黄友师回忆说，作为楼盘配套商业，吾悦广场对周边的人气带动、服务配套起到了重要作用，也成为镇海新城商业提升的重要一笔。这跟当年鄞州中心区引进万达商业的道理相似。投资方新城控股是中国商业地产的黑马，排名靠前。

记者在调查中发现，受疫情、竞争加剧等因素影响，镇海吾悦的业态换血也加快节奏。镇海吾悦总经理吴航表示，一方面强调引进中档以上的潮牌，波浪式推进，保持商业活力、鲜度，另一方面随着望海南路高架辅路下半年通车，广场的交通畅通指数将大大提升。

如今，在镇海，已初步形成三个商业集聚区，分别是骆驼片区、庄市片区和老城关，其中前两者发展势头良好，老城关转型升级，同时在甬江科创大走廊、慈海南路—G329“两带”上发展商贸功能服务带。据统计，镇海区商超面积2020年已达到34.2万平方米，近三年镇海区社会消费品零售额年均增速高于全市平均水平。

“新鲜血液”不断涌入

在三官堂大桥附近，有一个风景宜人的同心湖，沿湖的圆圈周边密集了一大批高档楼盘、宁波帮博物馆、中科院材料所、体育公园、高校等，近年来不断有新鲜商业血液涌入。

今年6月中旬，一个总建筑面积21万平方米的新商业综合体——镇海开元广场将启动。记者提前探营时发现，与传统的盒子式MALL不同，开元广场是半开放、沉浸式的商业街区——沿湖的十余幢低密度建筑，用空中连廊进行链接，设置了灯塔、亲水埠头、卡丁车区、青年酒吧、保龄球馆等怀旧、时尚元素，目前招商率已接近九成。

“我们的目标群体为青年人，因为周边的高校、科研院所创新创业氛围较浓，同时为周边市民提供滨水游憩场所。”开元广场负责人栗嵩说，这种街区式商业需要自带流量的网红店、体验式商铺来加持，对日常营销、活动策划提出更高的要求。

在同心湖商圈，由印力运营的万科城1902是较早开业的商场。商场于2016年10月亮相，商业面积3.5万平方米，但“迷你版”商场却透出一种大气、时尚的气息，店堂整洁，潮牌较多，不时有青年男女进出，也有一些老年人来此溜娃。

“同心湖商圈是我们近年来发展的一个重点，主要发展适合新青年的轻奢潮牌、休闲娱乐体验等业态，成为青年人打卡点。”镇海区商务局相关负责人表示，在镇海区，同心湖商圈毗邻宁波高新区、东部新城，过桥直达文化广场只需10来分钟，这也是镇海商业“过江融城”的重中之重，因此在引进业态时，他们注重创新零售新业态，建设商业新地标。

“商圈是不是太饱和？”

“五六年前镇海没有什么像样的商场，如今一下子冒出来四五个商业综合体，同质化竞争激烈，商圈是不是太饱和了？”在采访中，一位商界资深高管向记者坦言担忧。

一项调查显示，镇海商业的规模小，布局散、同质化竞争比较突出，如吾悦广场、万科1902业态相似度高达90%，而在商业体量方面，镇海商业落后于海曙、鄞州，同时消费外流较为明显。

记者在调查中发现，镇海新城附近的银泰百货运营比较艰难，部分门店关闭，整座商场处于苦撑状态。在大众点评网上，网友对镇海爱琴海购物中心的评价为“店铺一般般，人气不足”。即使是人气较好的万科1902、吾悦广场，周一至周四也生意平平。

不过，一张紧紧围绕“十四五”规划的镇海商业蓝图已在紧锣密鼓地推进中。镇海区商务局相关负责人表示，商业配套从无到有，多元化发展中，分流、调整都是“成长的烦恼”。如何引进更多的新零售、新业态，通过市场调节来优胜劣汰，是下一步的重要课题。

人在哪里，商流、商机就在哪里。甬江科创大走廊、甬江实验室（筹）等陆续落户，以镇海中学、蛟川书院等为中心的读书陪读人流势头不减，地铁3、5、7号线将延伸到镇海，加上甬舟一体化的扬鞭奋蹄……

“三年打造宁波主城区北部商业中心”的恢弘画卷已铺陈开来，镇海商业“长风破浪会有时”。



全市人气
商圈观察⑥