

B

海港城：中生代实力不济，夹缝中生存

与环球银泰城尚可的人气相比，开业晚2年、相距3.8公里之外的宁波海港城，现状要糟糕得多。

8月4日下午，记者来到位于鄞州区姜山镇的宁波海港城。这个在2017年开业的商业体，商业面积达到13万平方米，按体量来看，已经是一个中大型购物中心。

从海港城北大门进入，可以看到尽管麦当劳、华为、星巴克等品牌撑场面，但是购物中心的整体人气较为冷清。

首层以零售品牌为主，记者目测开业率大约在7成左右，有不少商户已经拉下了卷闸门，处于关停状态；2-3层集中了较多的教培机构，4层以健身、美容品牌居多，5层则以娱乐、餐饮品牌为主。关停的比例更高。

从品牌度来看，在海港城目前仍在营的众多品牌中，无论是零售、教培还是餐饮，大多是非连锁品牌，品牌层级较低。除了上述品牌外，只有老宁波1381、balabala、新发现等，是为数不多入驻海港城的连锁品牌。

从人气来看，现场整体客流都非常稀少。记者从1层到5层逛了一圈下来，整个区域客流三三两两。

有一个细节是，海港城地下停车场的“物业老旧程度”令人感到意外。作为一个2017年开业的购物中心，其地下停车场灯光昏暗、墙面灰暗，可以看出其日常缺少维护。而由于海港城整体人气薄弱，记者在8月4日下午时分进入该停车场，只看到寥寥几辆车辆，整个地下停车场显得非常空旷。

一个体量高达13万平方米的购物中心，开业4年的半新商业体，缘何到如此地步？

消费的底层逻辑是“人”。根据七次人口普查数据来看，鄞州区姜山镇常住人口为152734人，堪称鄞南重镇。仅从3公里核心辐射范围来看，这是一个相当可观的消费客群规模。

但是3.8公里之外，就是品牌力更强、运营更为成熟、购物动线更合理的环球银泰城。由于海港城经营上缺乏明确思路、物业形态老旧、业态布局不合理等原因，导致辐射范围内的客流向临近的环球银泰城外溢，处境更为举步维艰。

即便是互补也无法有效进行。由于宁波海港城的进驻品牌、定位与环球银泰城差异性太大，很难形成互补和联动，更无法有效承接南部商务区的商务消费人群。

C

星光大道：新手玩家定位社区商业

除了一家独大的环球银泰城、战斗力弱勢的宁波海港城，今年6月，又有新玩家进入了南部新城商圈。

荣安星光大道是荣安地产首次涉足商业的一个项目。值得一提的是，荣安星光大道与环球银泰城仅一路之隔。其商业体量约3.8万平方米，地下一层、地上三层。

从项目定位看，星光大道思路清晰，定位24H开放式街区邻里中心。从业态看，主要涉及餐饮、教育培训、生活配套等。特别是街区对外的一层部分，有意选择了宁波消费者比较热衷的人气餐饮品牌，其中不乏宁波本土网红。二层、三层分布业态则以儿童教培类为主。

从目前引入的品牌来看，有盒马鲜生、星巴克、宁波影都、蚝翅、麦当劳DT店、金吉鸟健身、乐创世界、星空派对KTV等。

记者逛了整个星光大道的感受是，社区商业定位精准。以盒马鲜生为例，与其他大部分盒马鲜生有所不同的是，位于星光大道地下一层的这家盒马鲜生明显“小一号”，零售货架分布较少，包含了更多的生鲜部分。

不过值得一提的是，尽管星光大道从定位来看，是可以与环球银泰城形成互补。但由于环球银泰城体量巨大，基本囊括了大众消费业态，尤其是餐饮业态具备强大优势，其地下一层部分的餐饮品牌与星光大道有一定重叠。因此星光大道后续表现如何还需进一步观察。

D

业内：存量商业不断进化和调整是唯一出路

南部新城商圈，虽然带着“新城”二字，但早已是宁波成熟的商圈之一。从目前情况来看，整个商圈的发展似乎陷入了短暂“慢速”状态。

这样的情况下，为首的环球银泰城正在迅速作出大幅调整。

以最具代表性的黄金楼层1F为例。在环球银泰城开业之初，一层主力店以快时尚品牌为主，集中引进了优衣库、ZARA、ZARA home、OYSHO、Massimo Dutti等主流快时尚品牌。从去年以来，1F开始大量引进一线美妆品牌，目前，包括兰蔻、香奈儿、资生堂等均已入场，悦诗风吟也从原来较小位置调整到更大的铺位。

除了银泰一直占据优势的美妆项目之外，环球银泰城还在1F开始布局大面积的运动品牌，目前耐克、阿迪、三叶草等也均已入场。除了不断调整项目的品牌和业态布局，持续项目的吸引力。另一方面，则通过一系列的主题活动，发挥商业社交功能，增加客户粘性的同时，实现客流和业绩的整体提升。

值得一提的是，除了一路之隔的星光大道在今年6月份亮相，在环球银泰城的北侧，同样也是一路之隔的地块，宝龙一城正在加紧施工进度。

据公开资料显示，宁波宝龙一城建筑面积约54万平方米，其中商业面积将达到16万平方米。除了购物中心外，还有200米地标级写字楼双子塔、以及近21万平方米的高端住宅等。记者了解到，宝龙一城从品牌招引看，将重点招入轻奢品牌，整体定位与目前宁波万象城类似。

多年之后，终于等来新鲜血液的注入，这又将为宁波南部新城商圈带来什么？令人期待。

“一方面，新商业的加入将为整个商圈带来更丰富的多样性，另一方面，大体量存量商业改造的远见和专业性也决定着整个商圈未来的成长走向。目前，环球银泰城自身需要不断的更新和调整，以及更多的经营思路。而对于其他项目而言，需要找准定位成长起来，一家独大从长远来看并不是一个良性的状态。”市商务局流通处处长张宇平表示。



环球城