



▲开业首日，惠风邻里中心的智慧菜场成为关注的焦点。（徐展新 摄）
▲坐落于全市最大安置小区的金桥水岸邻里中心。（徐展新 摄）
▲在邻里中心学习舞蹈的社区居民。（攸品邻里供图）

社区小店加速布局，邻里中心迭代升级

宁波社区商业 迎接下一个“爆发期”

进入新年后，宁波的气温一直保持在低点，还赶上了连日的阴雨。这段时间，大型的商业广场和户外的商业街区略显冷清，距离更近、购物更便捷的社区门店却依旧热闹红火。

事实上，“社区商业”是一个非常古老的词汇。最早的商业就在社区中诞生，随后逐渐拓展延伸，为同一座村庄、同一个小镇的人们提供商品和服务。

近年来，消费者不再盲目追逐“高大上”的消费场所，希望以更低的价格、更快的速度满足自身需求。在此背景下，社区商业重新回到舞台中央，并在零售新科技和新理念的影响下不断迭代升级。

今年，宁波的批发零售业转型升级三年行动计划进入全面实施阶段，6000万元扶持资金逐步落实到位，紧扣民生需求的社区商业因此受益，有望迎来下一个“爆发期”。

记者 徐展新

家门口的生意“百花齐放”

2016年，时任利时奥莱总经理的王象跳向记者表示：“经受过利时百货失败的沉痛教训，我们将瞄准社区居民的消费需求，打造独一无二、超级的奥特莱斯，用三年的沉淀期换来一个全新的商业综合体。”

这是宁波商业核心区的大型综合体第一次“放下姿态”投身社区。三年后的今天，利时奥莱已在鄞州万达、印象城、明州里等一众竞争对手的“包围圈”里健康地生存下来，去年全年客流量587万人次，销售额2.35亿元，两项数据相较2016年分别增长约135%和56.7%，兑现了开业之初的承诺。

利时奥莱的成长期，也是宁波社区商业“百花齐放”的黄金时期。以“7-11”、全家、罗森为代表的知名便利店品牌纷纷布点，盒马鲜生、超级物种陆续在甬开设门店。海信与欧尚联合开发的“1分钟”自动售货机，成为宁波实体商业转型升级的试点示范项目。扎根宁波社区多年的三江超市也着手改造门店，依托自助补货系统、自助收银系统、自助打秤系统，实现了社区消费的信息化和标准化。“社

区最靠近消费者，可以在第一时间感知需求的变化，第一时间找到创新的路径。因此，家门口的生意不容忽视。”市商务局相关负责人表示。

同时，宁波的社区商业还在不断自我升级、自我进化。宁波首家无人便利店开业不到一年就迅速退出市场，创始人坦承“摸之过急”。记者发现，设在许多商务楼里的无人货架已空空荡荡，都市白领反映其“商品质量不过关”，无人商业在市场的考验下暂时出局。另一边，宁波企业自主建设的地下“新零售”生鲜超市“米豚”计划1月中下旬开业，首次提出了“将社区延伸到交通枢纽”的新概念——下班后乘坐地铁到站，带着新鲜、干净且搭配妥当的食材回家。

如今，社区商业已从一个个零散的小超市和夫妻便利店提升为完整严密的“商业矩阵”。小到24小时经营的便利店，大到以利时奥莱、海港城为代表的“社区商业广场”。经营业务也包罗万象，兼顾了常规的商品销售和社区便民服务，将产业和事业糅合起来，产生了一定的社会效益。

坚守底线的“社区管家”

社区商业规模的扩大、品质的提升，究竟为老百姓带来了什么好处？零售行业的从业者周雷用自己的生活经历做出了解答：“我家附近没有邻里中心，为了找到配钥匙、改裤子、补鞋底的地方，我常常需要开车出门四处寻找，费时费力、折磨身心。为了节省时间，我会攒上五六条裤子一起改，或一口气配齐家里所有的门钥匙，听起来像个笑话。”当周蕾接触并直接参与社区商业的建设之后，她惊讶地发现，一座邻里商业街区、一座邻里中心，甚至一家社区连锁小店，就能高效、全面地解决这些琐碎的生活问题，这是传统商业无可替代的特殊功能。

去年年底，十家苏宁小店在宁波同步开业，宁波苏宁小店总经理翁建红及时在社交媒体上发布了喜讯。进入2019年，他的社交媒体更新速度越来越快，展示的大多是小店商品的抢购信息和团购信息，

其中还夹杂着家电维修、家电维修、家政清洁、手机快修等社区服务信息。这些建于家门口的小型精品商铺，让社区居民找到了采买日常用品的场所，也找到了专业、细心的“社区管家”。

就连看似传统、粗糙的“社区团购”，也在这片土壤里生根发芽。过去，团购的目的就是为了把价格压低，但无形中降低了商品的品质和使用的安全性。如今的社区团购已面貌一新，它不再是消费者自发的行为，背后建起了完善的供应链和信誉体系。

除了苏宁、天猫、京东等国内“商业巨头”也纷纷落户社区小店，依托这批线下门店和自有的线上平台做起了拼团生意，宁波本土企业M6则在生鲜领域找到了切入点。

M6创始人叶维水从四年前开始试水生鲜拼团业务，如今已积累了超过200个M6微信群，数万名

社区居民参与其中。在他看来，不少商家将团购视为促销推广、清理库存的方式，报出的价格甚至远低于进价，这是一种陈旧的、混乱的理念，让社区团购挂上了“低端”和“劣质”的标签。“六年前，M6就打造了100多个智能保温柜，和门店配合起来，便于团购的消费者及时提货。为了保证生鲜够

好、够新鲜，我们在农村建设了自己的农产品互联小镇，组建了精干的物流配送队伍。虽然社区商业要尽量避免品牌的高附加值，尽量提高商品的性价比，但品质和安全都不能打折扣。新零售时代，体验为先、服务为先，这条底线就更能跨越了。”叶维水诚恳地告诉记者。

在“邻里中心”创造美好生活

去年12月28日，位于广德湖北路和惠风西路交叉口的“惠风邻里中心”正式营业，总投资1.1亿元、占地面积2.4万平方米，是市商务局正在认定或已经认定的第13家邻里中心（邻里商业街区）。

作为集聚型社区商业的代表，宁波的邻里中心有两种存在形式：或利用现有的临街店铺打造邻里商业街区，或寻找合适的地块建设“盒状”完整的邻里中心。潘火街道的东方丽都邻里街区和集士港镇的万金邻里街区等均属于前者，坐落于宁波最大安置小区的金桥水岸邻里中心和刚刚开业不久的惠风邻里中心则属于后者。

虽然类型相同，但惠风邻里中心在金桥水岸邻里中心的基础上完成了多项升级，将新时期商业便捷化、个性化、精品化、智能化的趋势展现得淋漓尽致。

住在附近小区的彭女士对此感触颇深。“我家里有两个小孩、一个老人，孩子要上各种培训班，老人要天天买菜逛街。过去我们都去3公里外的鄞州万达，距离不算很远，但南部商务区的高峰期堵车严重，我也不放心老人在路上走。这座邻里中心到我家的步行时间只有五分钟，之前的困扰迎刃而解了。”

开业当天，惠风邻里中心的客流量近3万人次，彭女士也和家人一起逛了近两个小时，对这里的智慧菜场赞不绝口，“这是我见过最好的智能化菜场了，电子屏显示菜价和检测信息，每个店铺都可以扫

码评价、移动支付，据说摊主配备了可追溯电子秤，可以查询肉菜的来源，这让我安心多了。”

记者了解到，这是全市第一座引入五星级智慧菜场的邻里中心，代表了宁波邻里中心的最高标准。“惠风邻里中心靠近鄞州万达，周边多个社区的房价在每平方米2.5万元以上。因此，我们剔除了常规的零售业态，避免与鄞州万达形成直接竞争，还首次引入五星级智慧菜场，安装中央空调，加入可视化设备，与高消费能力顾客的需求相匹配。”管理方代表告诉记者。

以此为契机，宁波的邻里中心将迎来全面升级。据悉，镇海蛟川街道的青枫雅苑邻里街区将设立“社区服务中心”，它拥有办事大厅、居民自治平台、金融机构、共享厨房、老年大学、线下书店等，能进一步激发、扩大邻里中心的社会功能和民生功能。此外，专业的邻里中心管理公司已开始摸索社区商业和电子商务的融合，希望围绕社区打造消费生态的闭环。“我们的电商平台会在今年上半年正式开放，既为消费者提供团购、配送服务，也帮助商家对接金融服务、工商税务服务和物业服务。”宁波攸品邻里商业管理股份有限公司董事长张时光表示，“邻里中心能完全替代大型商业综合体吗？我不确定。但可以确定的是，它会深刻改变你的生活方式，变得更舒适、更美好。”

评说

家门口的生意大有可为

小区前面有一条东西走向的商业街，长度不超过500米。在此居住的十年间，只见临街的店铺开了关、关了开，其中能够屹立几年不倒的，是各类生鲜店、餐饮店、洗衣店、花店、宠物店、美容美发店和西饼铺等。这些和社区居民黏合度极高的各色店铺所形成的商业形态，就是社区商业。

社区商业的生命力主要体现在完善的配套和服务上，社区居民日常生活需要什么，社区商业就提供什么。随着城市中心型商业趋向饱和、区域型商业格局基本确定，最近几年，邻里中心模式的社区商业在我市日渐壮大，社区居民向往的“15分钟日常消费圈”正在慢慢成为现实。

5年前，鄞州区在全市试点建设的首个邻里中心——金桥水岸邻里中心落成，它将生活服务设施全

部集中到小区的商业楼里，居民在里面可以完成“一站式”消费。同时，这个邻里中心由专业运营公司管理，使服务更加规范、标准和优质。时至今日，我市第13家邻里中心“惠风邻里中心”也已经开门营业，这是全市第一座引入五星级智慧菜场的邻里中心，代表了全市邻里中心的最高标准。

拥有丰富业态和专业化管理的邻里中心，提升了社区居民的生活体验，也改变了我们这座城市的商业格局。（王芳）

中基汽车城 认证二手车 平行进口车 新车馆
地址：轻纺城地铁A出口

新闻 1+1

邻里中心建设需谨守规范

规模化、标准化的邻里中心，是新时期社区商业的代表。早在2016年1月，市商务局就颁布了《宁波市社区商业邻里中心建设标准（暂行）》，2017年底再次发布《宁波市社区商业邻里中心建设和运营管理规范（试行）》。随后，市商务局不断完善条款并逐一认定符合条件的邻里中心，助力宁波社区商业良性发展。

首先，邻里中心的营业面积必须超过5000平方米，服务社区人口超过3000人，服务半径超过1000米，按照每100平方米0.5个机动车停车位（或50个车位）的标准进行配置。

每个邻里中心要包含社区菜店（含菜市场、水果店）、超市（含便利店）、餐饮（含早餐店）、美容美发店（含养生护理等）、家庭服务（含家政、维修服务）、金融（含银行、ATM

机）、快递（含邮政）、文化用品店（含书店、音像店等）、药店（含社区诊所等）、社区活动中心等10类业态或服务网点，满足社区居民基本生活需求。

入驻商家要确保保店招牌、户外广告、空调室外机、景观小品设置规范、协调、整洁、美观，具备完善的污水、油烟、噪声排放设施，无污水外流、私搭乱建、乱堆和占道经营现象。

此外，邻里中心要建立健全环境卫生、绿化、安全等方面的管理制度，建立突发事件应急处置机制和消费者投诉处理机制，合理设置垃圾箱、垃圾站等必要的垃圾处理设施并做到垃圾分类和设施完好清洁。所有商户要纳入信用评价体系，综合运用考核评比、信息发布、舆论监督、法规培训等手段，规范商户经营行为，委托第三方开展消费者和经营者满意度调查，每年不少于一次。（徐展新）

图 示

去年12月底，惠风邻里中心正式营业，总投资1.1亿元、占地面积2.4万平方米。这是全市第一座引入五星级智慧菜场的邻里中心，代表了宁波邻里中心的最高标准。



今年，我市批发零售业转型升级三年行动计划进入全面实施阶段，6000万元扶持资金逐步落实到位，社区商业因此受益，有望迎来下一个“爆发期”。

宁波的邻里中心有两种存在形式：

或利用现有的临街店铺打造邻里商业街区，或寻找合适的地块建设“盒状”完整的邻里中心。

潘火街道的东方丽都邻里街区和集士港镇的万金邻里街区等均属于前者；坐落于宁波最大安置小区的金桥水岸邻里中心和刚刚开业不久的惠风邻里中心则属于后者。

邻里中心

- 营业面积必须超过 5000 平方米
- 服务社区人口超过 3000 人
- 服务半径超过 1 千米
- 按照每 100 平方米 0.5 个机动车停车位（或 50 个车位）的标准进行配置。



每个邻里中心都要包含社区菜店、超市、餐饮、美容美发店、家庭服务、金融、快递、文化用品店、药店、社区活动中心等 10 类业态或服务网点，满足社区居民基本生活需求。