

一个城市综合体内 超10家餐饮店没“活”过1年

餐饮还是万能的 “人气发动机”吗

逛街、吃饭、看电影——曾经是宁波人逛城市综合体的经典模式。然而，不易为人察觉的是，在经历大幅扩张后，宁波城市综合体内的餐饮运营难度正在加大。曾经万能的“人气发动机”还堪当此任吗？

晚经观察

A 一个城市综合体内超10家餐饮店没“活”过1年

“之前一直光顾的餐饮店，怎么说关门就关门了呢？”对于吃货来说，最难过的莫过于来到想吃的餐饮店门前，却发现店铺已经关门或易主了。

上周末，在宁波文化广场接上了刚上完乐高课的女儿，胡女士想起去年年底在东部银泰城吃过的一家东北饺子馆“春上名饺”，于是驱车前往，打算中饭就在这里解决了，之后再去看场《冰雪女王3：火与冰》。未料到的是，这家印象中的饺子馆已经关门大吉。

胡女士所提起的这家“春上名饺”，位于东部银泰城四层417铺位。在楼层导航牌上，“春上名饺”还在列。不过在店铺外围，已经围起了装修围挡。一位进出装修围挡的工作人员告诉记者，“春上名饺”确实已经停止营业，不过铺位并未转让，目前正在原店址装修的是一家川味火锅店，与“春上名饺”是同一个老板。

“春上名饺”并非个例。昨日，记者在东部银泰城逛了一圈发现，在这个开业还不满一年的城市综合体内，餐饮业态占比较大，品牌更换频率不低。

在三层一家名为Miss宋的抹茶甜品店外，记者看到店内照明全关，空无一人。入口处简单地拉着一条拦挡，一张A4纸上“店铺升级、暂停营业”几个字简单地 toward 顾客告知了闭店这一信息；四层的本土餐饮梅龙镇也同样店门紧闭，其隔壁的另一家本土餐饮品牌石浦闹海记一位工作人员告诉记者，自今年春节假期之后，东部银泰城的这家梅龙镇就没有开门营业过；在原“春上名饺”的对面位置，“串串店”艳遇成都近期刚刚重新装修完开业，在此之前，这家串串店是一家披萨店。

四层是东部银泰城餐饮最为集中的区域，三层也分散布局有不少餐饮品牌。仅在这两层，关门后正在重新更换品牌装修，或者暂停营业还未更换品牌的店铺，已经超过了10家。

B 餐饮比重超三成的城市综合体比比皆是

城市综合体内的餐饮为何会面临这样的困境？“综合体过剩”导致综合体内的餐饮过剩，被业内认为是根本原因。

去年5月，市商务委在《宁波市中心城商业网点专项规划》(2005-2020)中对宁波城市商业综合体进行了一次“摸底”。按照发达国家成熟商业市场的标准，人均商业面积1~1.5平方米最为合适。根据实施评估，截至2015年，宁波市人均商业面积为2.3平方米，人均大型零售商业网点面积为0.7平方米。

“可以说，随着城市综合体过剩，餐饮也过剩了。”宁波餐饮业与烹饪协会秘书长邵飞坦言。

除此之外，城市综合体内餐饮业态的大幅增长，更加剧了僧多粥少的局面。餐饮作为吸引客流最直接、最快的业态，近年来在城市综合体内的占比可谓增长迅猛。

“过去，城市综合体中购物、餐饮、娱乐业态的占比通常为7:2:1，而现在这个比例已被打破，变成了5:3:2。也不排除个别项目因硬件条件、周边环境、客群等因素而提高餐饮业态的占比。”宁波市商务委有关人士分析表示。

当线上商业迅猛发展，挤压了服装、百货等业态的生存空间后，餐饮被城市综合体抓来扛起了“大旗”。甚至有说法称：如今的城市综合体可形容为舌尖上的综合体，是吃出来的。

同样以东部银泰城为例，除了在负一层设有较为集中的餐饮区域外，其第四层基本全是餐饮品牌。除此之外，东部银泰城在其他各楼层也分散地设有多个餐饮品牌。据不完全统计，东部银泰城的餐饮品牌多达近70家，其餐饮业态的占比在30%左右。

C 餐饮品牌同质化加剧了客群稀释

让宁波不少餐饮人更担心的是，当越来越多的城市综合体把餐饮作为主力招商目标时，餐饮业是否会成为继服装、影院后，又一个即将面临同质化的“重灾区”？

林女士的孩子今年4岁，她告诉记者，孩子会走后，几乎每个周末都会到宁波各个城市综合体“报到”，热门餐馆也基本吃遍了。林女士的感受是“随便去哪个Mall，看到的、吃到的都差不多”。

“热门菜系比如江浙菜、川菜、粤菜，热门单品譬如火锅、牛蛙、龙虾、烤鱼，还有网红饮料、简餐等，这样的搭配几乎是每个城市综合体的标配，而每一类热门菜系或单品中，人气餐饮品牌一共也就那么几家，每个城市综合体都在争夺这些自带流量的人气品牌，餐饮同质化怎么会不愈演愈烈呢？”邵飞坦言。

餐饮业进入门槛低，易山寨也使得同质化情形更为严重。

大渝火锅可以算得上是网红火锅了，从去年进入宁波以来就引发了一股川味火锅热。谈起综合体内的餐饮经营之难，大渝火锅宁波地区一位李姓负责人坦言“易被模仿”是目前发展中的最大困扰。

“对于新进入者，有成功的模式在先，模仿七八成就可以打个新招牌，开门揽客，试错成本低。但对于整个川味火锅餐饮品类而言，肯定会加剧同质化竞争，如果是开在同一个综合体内，不管对于老品牌，还是新品牌，客群都会被稀释。”

D “周末经济”现象明显 经营成本高企

与此同时，城市综合体里的餐饮普遍面临运营成本高、盈利难的问题。

“餐饮生意不好做。现在在城市综合体里开的餐饮店，亏的比赚的多。这几乎已经是普遍现象，即便是在一些人气旺盛的热门商圈。”宁波一位餐饮界资深人士坦言。

贴阁碧金姓负责人给记者算了一笔账：“以一家200平方米的门店（开在综合体内）为例，以平时（周一-周四）客流量150-200人次、周末（周五-周日）客流量400人次、人均消费50-60元计算，我们做过测算，平时的餐点要坐满、周末的餐点要翻两台，才能保证盈利。”

“周末经济”明显也加剧了综合体餐饮的经营难度。连日来的餐点时间，记者走访我市几大城市综合体发现，餐饮经营冰火两重天，周末的时候不少店都需要排队等位；而在平时，那些即便周末要排队的店也面临顾客稀少的情形，到了下午1点就关门打烊了。

“极其不稳定的生意带来的是员工管理、营销、出品等一系列平衡性的问题，这对于成熟的专业餐饮运营团队来说，还能较好地平衡；但对于不少一头冲进餐饮的新人来说，能撑下来的确实不多。这也就导致了综合体内餐饮品牌频繁换脸的现象。”邵飞告诉记者。

“不少餐饮品牌为了维持平时的基本人气，大量依赖低价团购和打折活动，利润一再压缩，而综合体内的租金、物管等费用较高，再加上近年来原材料和人力成本上涨，这种低价销售的经营方式，几乎可以算作赔本销售了。” 记者 史妮超

拍卖公告栏

刊登热线：87682558
13884469746 姚

另外承接《宁波晚报》《东南商报》政府类、企业类、招聘等公告，欢迎垂询！

中国拍卖AAA级企业 工商信用AAA级企业



浙江华夏拍卖有限公司 拍卖公告

受委托，本公司将于2018年4月27日下午2:00在宁波市鄞州区兴宁路47-8号宁大商务中心六楼举行拍卖会。

标的：

1、灵桥路287号、狮子街28号(柳逸花苑)六楼部分房产(已装修)，建筑面积约1086.27平方米，土地面积约207.26平方米，分5本不动产权证。

2、柳逸花苑14只地下车位。

标的整体拍卖。起拍价人民币700万元，保证金人民币50万。展示看样时间：即日起至2018年4月27日止，可联系本公司或自行实地看样。

参与竞拍办法：有意向者须于2018年4月27日11:00前将竞买保证金汇入账户(户名：浙江华夏拍卖有限公司；开户银行：农行曙光支行；账号：39159001040008036)，并办理竞买登记手续。

联系方式：电话：0574-87848633 传真：0574-87848630

地址：宁波市鄞州区兴宁路47-8号宁波大学商务中心六楼

网址：http://www.nbhuaaipm.com/。

未尽事宜详见本次拍卖资料或登录本公司网址。

宁波佳和拍卖有限公司 房屋租赁权拍卖公告

(2018NBHSQT009)

受委托，定于2018年5月10日下午2时30分在宁波市中山西路298号海光大厦15楼(海曙区公共资源交易中心开标室)举行拍卖会。

一、拍卖标的：位于宁波市海曙区大梁街48号11楼东边办公房屋租赁权，建筑面积约656平方米，租期四年，首年租金起拍价14万元。

二、标的咨询、看样：即日起至2018年5月7日止提前与拍卖公司联系，组织统一看样。

三、报名登记：1、竞买人须于2018年5月9日下午4时前将保证金2万元打入我公司指定账户2、并于2018年5月9日下午5时前带上相关证件来办理竞买登记手续，并提交密封报价单，密封报价须等于或高于起拍价。

四、拍卖方式：书面密封竞价与现场竞价相结合的有保留价的拍卖方式。

电话：0574-87706061 15168150877

公司地址：宁波市东部新城锦绣东城5幢14号604室

未尽事宜详见拍卖专场资料

宁波永为拍卖有限公司 农机设备拍卖公告

受委托，本公司将于2018年5月10日上午9:30在鄞州区公共资源交易中心(鄞州中心区四明东路588号)举行拍卖会。

拍卖标的：农机设备14台(插秧机、收割机等详见拍卖清单)。起拍价10.015万元 保证金2万元。

即日起可向本公司咨询，统一看样时间：2018年4月26-27日。

竞买人须于5月9日下午4点前将拍卖保证金汇入到指定账户(户名：宁波永为拍卖有限公司，账号：33070122000014519，开户行：宁波银行甬港支行，保证金以到本公司账户为准)。并于5月9日下午4点前携带银行进账单及有效身份证明原件到公司办理拍卖登记手续，为方便部分竞买人本公司于5月9日9:00-11:30、13:30-16:30在鄞州区公共资源交易中心窗口设登记处。

咨询电话：0574-87890362、13857880551

地址：鄞州区中兴路760号7楼。

未尽事宜详见拍卖专场资料及网站公告；宁波市鄞州区公共资源交易中心网站：www.ggjy.nbyz.gov.cn 本公司网站 www.yongweipm.com