

仍是省内增量商业主力之一

2022年宁波新开商业项目将超过15家



龙湖鄞州天街效果图。



宝龙一城效果图。

在即将结束的2021年，宁波新商业项目供应量保持高峰状态。这一年的“紧张”和“兴奋”即将过去，2022年宁波又将计划新开哪些商业项目？哪些项目值得关注和期待？消费市场将呈现哪些新的发展趋势？

计划新开超过15家 大体量商业项目占比不高

2021年已是尾声。这一年，宁波消费需求稳定、商业信心重振，同时开启新一轮大规模、多维度的探索及调整，相继涌入如宁波阪急、宁波万象城、华侨城欢乐海岸、中海寰宇城、高新宝龙广场、怡丰汇等众多优质商业项目。

即将到来的2022年，宁波将继续保持供应高峰。据不完全统计，2022年宁波计划新开业商业面积在2万平方米以上的商业项目数量将超过15家。从整个浙江来看，宁波也依旧是2022年增量商业的主力之一。

整体来看，2022年入市的大体量商业项目占比不高。其中，诸如宝龙一城、龙湖鄞州天街等项目商业面积均在10-20万平方米，并且均为TOD商业。

在宝龙商业矩阵中，“宝龙一城”的定位是超级标杆级项目。宁波宝龙一城位于鄞州南商CBD核心，为地铁3号线鄞州客运总站上盖，也是继厦门之后的全国第二个宝龙一城。其商业体量达到18万平方米，打造滨水艺术长廊、全息中央水景广场、屋顶生态花园等沉浸式商业空间。

除此之外，以“深耕长三角”著名的宝龙商业还将在宁波投入4个新商业项目，以宝龙广场和宝龙天地为主，均计划2022年亮相。

紧随其后的是恒太商业，这家起源于宁波、深耕中小城市的商业运营管理企业，在2022年计划在全国开出13个项目。不仅涉猎本地（如位于宁海商业体量达12万平方米的宁波桃源广场）；同时也是宁波为数不多“走出去”的商管企业，2022年将新开枣庄双子星恒太城、安庆潜山中诺恒太城等大体量商业项目。

龙湖鄞州天街也计划于2022年亮相，这是龙湖商业在宁波的首座“天街”产品。据了解，龙湖鄞州天街为地铁3号线明楼站上盖，TOD商业体量约11.2万平方米。未来随着地铁6号线的开通，龙湖鄞州天街将成为“双地铁商业”。

值得一提的是，在2022年宁波增量商业市场中，全国性的知名开发企业仍然是“主角”。龙湖集团、宝龙商业、印力集团、恒太商业、开元集团、中旅集团等企业都有项目开业。

中小型商业成主流 “非核心商圈”活跃度增强

盘点即将入市的商业项目可以发现，2020年宁波零售市场新增供应一方面持续“下沉”，余姚、慈溪、象山、宁海等“非核心商圈”活跃度增强；另一方面，城市中心商业发展相对完善，开始向社区型商业发展。

从区县市来看，鄞州区将新增宁波宝龙一城、龙湖天街；江北区将新增宁波江北宝龙广场、中旅IF MALL易生活购物公园、宁波富力广场；海曙将新增大安锦里；高新区将新增宁波东部印象城；镇海将新增保利城悠

悦汇；余姚将新增余姚宝龙广场；慈溪将新增宁波悦美广场；宁海将新增宁海宝龙天地、宁波桃源广场；象山将新增宝龙天地等。

从体量来看，2022年宁波新入市的商业将依旧以5-10万平方米的中小型商业为主。据不完全统计，规模在5至10万平方米数量最多，具体占比约43%；规模在2至5万平方米占比约31%；10至15万平方米占比约25%；15万平方米以上占比约6%。

很多项目“似曾相识” 预计实际开业量将低于计划

从2022年这份宁波计划开业商业项目名单中可以看出，有很多项目“似曾相识”，它们甚至在过去几年的拟开业统计名单中出现。尤其是这两年来受疫情影响，一些项目工期受影响，只能被迫延期。

根据国家商务部委托中国连锁经营协会编制的《中国购物中心发展指数》显示，近年来，因存在阶段性供应过剩的风险，平均每年有近50%的购物中心会延期开业。

从人均商业面积来看，国际上通常认为人均商业面积1-1.5平方米/人是比较合理的参照值。而业界认为，按照国内商业开发的实际经验，一线城市人均商业面积1-2平方米/人；二线城市人均商业面积1-1.5平方米/人；三线城市人均商业面积0.5-1平

方米/人，是比较合理的范围。

目前，宁波市六区人均大型零售商业网点面积为0.9平方米/人，对比行业指标，宁波总体上属于中等水平。但是，各区发展不平衡情况凸显。江北、鄞州人均指标已偏高，随着在建项目的不断增多，应警惕商业过量情况。

在这份名单中，诸如中旅IF MALL易生活购物公园、宁波富力广场、大安锦里、宁波东部印象城、镇海保利城悠悦汇等项目都是上年延期下来的项目。

可见，按照往年情况看，实际开业量还会低于拟开业量，且受疫情影响，企业复工延迟、建筑施工延缓、商家困难或影响招商等因素下，实际入市情况还有待后期观察。 记者 史妮超

选择“医养结合”是选安心，养老更是“养健康”



“十三五”期间，中国人均预期寿命从76.3岁提高到77.3岁，政府工作报告在“十四五”规划目标任务概述中提出，人均预期寿命将再提高1岁。随着人口平均预期寿命的增加，健康问题与生活照护成为共同制约老年人口以及高龄人口生活质量的关键因素。（数据来源：人民日报）

目前人们普遍认可的观点是：养老，更重要的是要“养健康”！于是近年来，具有“医养结合”模式的养老院成为了“香饽饽”，但如今市场上良莠不齐的产品与参差不齐的收费标准让人眼花缭乱，如何选择一处配套完善、服务优质的养老院，成为大家苦恼的难题。

对此，宁波首家医养在同一体系下运营的健康生活文化园——九龙安泰的做法是：每位老人实行入院综合体检，对其活动能力、行为能力、健康状况等进行系统性评估，成立个人健康档案；建立中西医结合保健理疗个性化方案室，满足多元化需求；针对老年人旧疾与常见疾病，制定健康管理方案，定期诊疗复查；定制化饮食，“一卡通”就诊，做到简化问诊流程，

保证“黄金”救治时间……

此外，在宁波大学医学院附属医院（宁波市第三医院）和宁波市康宁医院入驻后，九龙安泰还将配备专业医生，针对部分老年人心理问题进行分类疏导，将心理干预纳入整个治疗的方案当中，以达到更好配合治疗的目的。

在老龄化成为社会常态的现实背景下，需要社会保障模式进行更积极的改革，九龙安泰健康行为与生活照护行为相结合的模式，将一定程度上有助于预防、延缓、控制疾病，实现老年人生活质量的整体提升，帮助老年人获得幸福感与安全感。

记者 施文

