



从备受宠爱到无人问津

北仑这个商业综合体为何陷入冷落?



富邦世纪广场D幢的外围已经被封起来。

说起富邦世纪广场,北仑人甚至很多宁波人都不会陌生。这个拥有4个片区的商业广场,一度是北仑区唯一也是最大的商业综合体。不过,近期记者来到富邦世纪广场时发现,和昔日客似云来的热闹场景相比,这里的人气已经大不如前,作为主打的新世界百货甚至仅靠着7家商家勉力支撑。

□记者 黎莉 文/摄

4个楼层的百货公司 只有7家店还在营业

3家服饰店、1家影城、1家金饰店、1家餐饮、1家咖啡店,这就是目前富邦世纪广场D幢新世界百货的全部商家。

记者从一楼进入商场后看到,除了进门位置的一家服饰店,其他所有地方都已经被封起来了。封楼的喷绘上印有“F+MALL、富嘉茂、即将开业”等字样,不过上面并没有标出具体的开业时间,以及即将进驻哪些商家。

目前二楼和三楼也已经完全关闭,电梯只能到达四楼。记者在四楼走了一圈,发现偌大的场子里还有3家商铺亮着灯,也仅仅是亮灯,因为除了工作人员和记者外,整栋楼没有一个客人,“门可罗雀”都难以形容这里的冷清。

记者询问了亮着灯的一家服饰店的工作人员,她表示,接到的通知是商场即将进入重新装修阶段,并没有明确将来是开还是关。记者回到一楼后,向咖啡店里的店员询问得知,这几年新世界百货的生意一直不温不火,大约从2年前开始,陆续陆续开始有撤柜的情况发生,一直到前几个月就变成现在这个样子了。因为平日里很少有客人过来,所以他们将营业时间调整到了中午11点半开门。

昨天,记者联系上了富邦世纪广场的企划部询问此事。一位工作人员告诉记者,目前广场中新世界百货部分确实正在进行封楼装修,新一轮招商也已经开始启动,但具体何时能重新开业还不好说。同时,他们正在对业态进行重新调整,未来可能不会再以百货商店的面貌出现,而是会变成其他综合业态。



富邦世纪商业广场的其他商业片区经营也不太理想,空置商铺不在少数。

它曾经是北仑人最爱的一站式购物中心

在北仑,富邦世纪广场一度是独占鳌头的商业综合体。

这座总面积37万平方米的大型商业广场开业于2012年,是让北仑告别商业“无核”时代的首家城市商业综合体。它东靠长江路,西接横河路,南临泰山路,北承黄山路,毗邻凤凰山主题公园,与北仑区政府大楼仅一路之隔,旁边还有个拥有2700多户居民的小区。地铁1号线开通后,有个站口就设在广场附近,可以说在地理位置上占尽了优势。

从业态分布上来说,富邦世纪广场的4栋楼宇涵盖大型百货、数码世界、青年动感世界、美食天地、电影院、家居博览中心、时尚精品街、儿童梦幻世界等几乎所有商业业态,其中店大货全的新世界百货更是北仑人曾经最爱的百货商店。

“它开业的时候,正逢我结婚那年,我们很多东西都是在新世界百货里添置的。婚后,那里也成了我们最爱逛的地方。”80后林先生是土生土长的北仑人,在他记忆中,当时的新世界百货是整个北仑最“潮”的所在地,各种时尚大牌商品都能在这里找到。因为它,北仑人再也不用特地跑到宁波市区逛街买东西了。

有同样记忆的还有新北仑人王苗。6年前,刚从宁波大学毕业的她在北仑找到了工作,租住在距离富邦世纪广场不远的小区里。周末的时候,王苗和小姐妹约饭逛街都在这里完成,“那时候这里人气旺得很,因为是一站式的,买衣服、吃饭、看电影什么都有,而且北仑基本没有可以跟它相提并论的商业体。”

“三足鼎立”的同时,最先开业的它人气开始下滑

富邦世纪广场的风光并没有持续很久。5年前,北仑银泰城开业。同样是地铁直达,同样定位于商业综合体,新开的银泰城获得了更多关注。“银泰城开起来之后,我们确实更喜欢逛那里。也说不出特别的理由,可能只是因为那里比较新吧。”林先生说。

2017年国庆节前,博地影秀城也开了起来,同样是地铁直达+大型商业综合体的配置。至此,北仑进入了“三足鼎立”的商业体割据时代。不过没过多久,富邦这只“脚”就站不住了。

“大约在三四年前吧,很明显就能感觉到这里的生意一下就变差了,近一两年

就更糟糕了。”在富邦世纪广场开业的同时,北仑人周先生在附近开了一家餐饮店,这些年他也算是见证了这里的沉浮。“餐饮、超市、教育和一些服饰店还好,最差的应该就是商业这块。早几年,新世界里的专柜好像还有更替的,后来就只撒不开了。”

随后,记者也到富邦世纪广场的另外三个片区走了一圈。正如周先生所说,这里的情况相对略好一些。临街的商家多数还是正常营业的,不过在背街的内庭里,都是空置的商铺。一位保安人员告诉记者,这里的生意这两年一直不温不火,即便是双休日,客流也没什么变化,来的大多是老客人。

团队、规划、特色,每一个环节都影响着商业体的生死

从表面上看,是周边新商业综合体的开业,导致了富邦世纪广场人气的下滑,但在业内人士看来,它遭遇的问题可能不止同类竞争这么简单。

在业内,流行着“商业综合体是一个需要精养的闺女”这样的说法。因为相比住宅地产,影响商业地产的原因太多了,任何一个环节不给力,都有可能导致崩盘。

“我们也常在讨论,为什么银泰、万达能成功,有些商业体就怎么也做不起来,而即便都是银泰和万达,也不一定个个都好。因为在这里面,团队扮演着一个非常重要的角色。”具有多年商业地产运营经验的百隆房产总经理谢耀生告诉记者,一个商业体是否有懂行的运营、招商团队,是决定这个商业体是否能成功的首要元素。“团队不服水土,懂不懂

商业规律,身边有没有追随的品牌,都很关键。”

谢耀生也坦言,像北仑这样体量的片区,在三站地铁的范围里同时拥有3个大型商业综合体,确实也有规划上的不妥。“说到底,承载商业体发展的是城市的人口体量,而北仑明显不具有能同时消化3个大型综合体的人口数量。”

事实上,在我国的很多大城市,也不是没有商业体集聚在同个片区的案例,例如上海的徐家汇、香港的中环。而让这些商业体同时生存的理由,无非就是“特色”二字。“打造特色是放之四海皆准的道理。如果各自有特色,可以在业态上相互补充,那么不但不会有谁吸走谁客流的问题,相反在客流上还会出现互补。”谢耀生说。