

重構百姓生活半徑

邻里商业体如何“百花齐放”

在“家门口”买菜之余，还能吃肯德基、喝咖啡、买药，或是健身、唱KTV甚至看电影……在宁波，围绕社区正开出越来越多的邻里商业综合体，市民在家门口“逛吃”成为现实。

接下来，还有如江汇城邻里、甬樾湾邻里、文之辰里邻里汇等以社区命名的商业体陆续亮相，“贴身商业+服务”似乎已经成为现代商业的“新常态”。

记者 沈天舟 通讯员 庄涵予 周燕

本版图片由受访者提供



洞桥悦邻汇内部。



丽园大食堂。



全面改造后的天逸湾邱窄巷。



姚江邻里中心。

A 邻里商业是否带“旺”家门口消费？

融入社区的商业体量并不大，但“五脏俱全”，常以“邻”字命名，部分社区商业体被直接称作邻里中心。

邻里中心是源于新加坡的新型社区服务概念，其实质是集合多种生活服务设施的“居住区商业中心”，为邻近居民提供“一站式”服务。

上周末，海曙洞桥张家垫文化公园内油菜花盛开，吸引不少市民前来打卡拍照，这也让位于沙港村的洞桥悦邻汇广场人气旺了不少。这家邻里商业综合体拥有该镇方圆五公里内唯一的肯德基、两家瑞幸咖啡中的一家。

沙港村常住人口6000多人，其中三分之二是外来务工人员，能否打造多元配套商业，满足这一人群的生活消费需求，与他们在此寻到归属感、幸福感息息相关。

走进洞桥悦邻汇广场，迎面是几家生意红火的知名连锁餐饮店，往里走是大型超市，楼上布局KTV、台球室、酒店等休闲娱乐业态。这样的商业动线似乎很难让人与“开在村里的邻里商业”联系起来。而如今，这里不仅是洞桥镇商业、服务业最集中的片区，其服务功能还辐射到邻近的鄞江、方桥等区域。

作为适应新消费需求的商业体，邻里商业正在宁波蓬勃地发展。

在新建社区中，邻里商业成为重要配套，不少项目在建设初期便进行了规划布局。本土商管成长为社区商业的主力军，如悦邻汇、优享家、恒创商管等品牌效应渐显。

鄞州邱窄巷焕新开业、段塘丽园社区邻里中心开门迎客、文创港文之辰里邻里汇即将交付……宁波市民“一刻钟便民生活圈”里的烟火气正变得浓郁。

B 邻里中心如何“配方”获民心？

传统菜市场 and 临街店铺的组合似乎更能体现街头巷尾的烟火气。

今年初，海曙望春江汇城邻里内的江汇城菜场开业。管理方负责人介绍，这里将打造成以菜场为主体、各类业态兼具的邻里中心，未来知名餐饮品牌、便利店、烘焙工坊等服务居民日常生活所需业态都将逐步入驻。

社区与第三方团队共建邻里中心，可以让引入商业“更亲民”。如位于海曙段塘的丽园未来社区邻里中心开出“大食堂”，“一荤一素一汤一饭9.9元”套餐走红，物美价廉的菜品不仅吸引了社区居民就餐，周边不少打工族也纷纷前来用餐。食堂开业半个月，线上线下日均单量已达400单。

“未来社区配备一个邻里中心已成常态，我们通过居民需求调研，引进商业化运作的食堂、咖啡馆、健身房等，以真正发挥其服务居民的作用。”丽园社区党总支书记卓静儿介绍，除了社区食堂推出的惠民菜品，健身房也推出了售价仅365元的锻炼套餐年卡。



菜市场。

C 不断涌现的邻里商业体带来了什么？

如今，各类商业综合体在宁波“遍地开花”，社区为何仍要布局邻里商业？

答案或许在弥补大型商业综合体辐射范围的短板里。

“大型商业综合体像是商业版图的主动脉，决定城市品质和能级；邻里中心则像是毛细血管，点燃各大居住区的市井烟火。”江北洪塘优享家姚江邻里中心负责人周子君如是说。

她负责经营的这家邻里中心于2018年初开业，建筑面积约1万平方米，周边有孙家丽园、汇豪时代等多个住宅小区，是开业较早、具有典型邻里商业特征的综合体。如今，这里有孙家菜市场，布局肯德基、欧文、三江超市等众多知名品牌商家及多家培训机构，日均客流量超1500人次。

“社区3公里范围内有江北万达、恒一广场等大型商业体，但对不少居民而言，‘最后一公里’才是他们最常光顾的地方。”周子君说，优享家姚江邻里中心正好处于这样一个位置，周边居民可以通过步行解决日常消费需求，对方便居民生活起到重要作用。

“菜市场+”的邻里中心打造，还令存量空间、老旧楼宇焕发新生。

今年初，始建于1991年的邱隘市场经全面改造，现已升级为天逸湾邱窄巷，引入餐饮服务、数码零售、时尚潮牌等多元业态，打造集农文旅共富主题于一体的商业综合体。“改造后的广场既保留了老市场的格局，又赋予市场全新商业价值，对周边新老居民而言，保持了足够的吸引力。”运营团队负责人表示。

类似的改造还在继续：近日，海曙鼓楼街道的中心菜市场所属房产被挂上阿里拍卖平台，拍卖公告中特别提醒：“竞买人应具备经营菜市场的管理经验，竞拍成功后应根据政府要求实施农贸市场改造。”这家开业26年的菜市场及其所属建筑，或将结合周边社区及鼓楼街区的发展规划，变身全新商业体。

D 『功能叠加』后的进阶路怎么走？

源自新加坡的邻里中心，在苏州工业园区得到了较为成功的实践。目前，苏州工业园区内共有19个邻里中心，基本实现了对园区社区商业基层网点的全覆盖。当地要求每个邻里中心要将不低于45%的面积用于基础配套和公共服务功能，社区商业和城市服务在此深度融合。

“2017年我市曾出台《社区商业邻里中心建设实施方案》，如今正到了开花结果的时候。”宁波市社会工作联合会会长、浙江万里学院法学院副院长江华锋说。他认为，当前各类社区商业综合体百花齐放，尽管规模有差异，功能各有侧重，但都成为“一刻钟便民生活圈”中不可或缺的拼图，成为老百姓家门口的“服务圈”和“幸福圈”。

在他看来，邻里商业综合体的发展还需经历一段“螺旋式上升”的过程。“目前不少邻里商业体以菜市场为主体，其他业态和功能堆砌于菜市场之上，这样的‘综合体’受众单一、缺乏竞争力。”江华锋认为，部分邻里中心在市场性和公益性的结合上还有所欠缺，公共服务功能未被很好开发；个别邻里中心和社区服务中心的界限模糊，未能明确区分功能和定位。

如何持续激发邻里商业活力，让社区商业综合体真正发挥保障民生、方便社区居民消费、优化城市商业结构等作用？江华锋提出了几点建议。

一是科学配置业态，尽可能满足餐饮、购物、维修等居民生活所需，结合“一刻钟便民生活圈”的打造，不断丰富社区消费场景，提升消费品质，吸引更多类型的客群。

二是培育或引入专业运营主体，相关部门要鼓励企业参与社区商业邻里中心的建设和运营；有条件的社区要积极引入专业化商管团队，借助其资源和优势招引更多有影响力的品牌，创新运营模式，提升服务水平。

三是借助辖区街道、社区及党建联建单位等力量，集成医疗、养老、文体等功能，并推出更多公益性服务，让邻里中心成为既能消费又能办事的“一站式”平台，成为强社富民中心。