

项目整体空置率达95%

# 宁波这家商场 为何大面积闭店？

连日来,关于“宁波怡丰汇大面积闭店”的讨论在多个社交平台持续发酵。

3月19日,记者在实地探访这家位于江北区的商业综合体时看到,这座由丰树集团打造的10万平方米购物中心,如今已呈现一幅“人去楼空”的萧条景象。



宁波怡丰汇外景。

## 1 宁波怡丰汇 大面积闭店

3月19日,记者从1号门进入看到,作为商业项目最重要的首层区域,除了当下商业标配的星巴克仍在正常营业外,目前只剩余零星4个品牌门店营业——

分别是星巴克对面的苹果授权店Peez、达美乐比萨、捷安特自行车、M Stand咖啡。其中,捷安特面向商场的门已关闭,仅开放临街一侧的门。

而首层其他店铺或拉上透明卷闸,或被围挡封闭,大部分灯光关闭,现场空荡昏暗,少有人至。与此同时,各个楼层间的扶梯绝大部分已经停运,仅一部扶梯通往二层。

记者随后前往二层,整个二层目前仅一家门店苦苦支撑,大部分通道被栏杆阻隔。

再往上看,三四层更是全部关闭,照明一片漆黑,扶梯全部停运。其中也包括今年2月刚刚关闭的被称为“撑起怡丰汇一片天”的东盛自助烤肉。

记者在现场看到,项目整体空置率高达95%,与一路之隔的江北万达广场形成鲜明对比。

值得一提的是,怡丰汇的停车场入口也已关闭,其微信服务号“宁波怡丰汇购物中心”更是早在一年前就已停更。

3月19日,宁波怡丰汇项目运营方宁波俊丰房地产开发有限公司向记者表示,“公司将根据自身商业决策对怡丰汇商场的业务进行合理调整,也将继续妥善处理所有商业活动。”

## 2 为何“一手好牌打烂”？

实际上,从外围看,你可能很难想象这座开业仅3年多、外立面依旧簇新漂亮的商业综合体内部已经一派惨淡景象。

2021年11月,宁波怡丰汇正式开门迎客。

作为背靠新加坡丰树集团的浙江首秀项目,又与江北万达仅一路之隔,坐拥10万平方米商业面积的宁波怡丰汇曾备受关注,尚未开业时就一度将公众期待值拉满,也曾被认为是“江北区‘精特亮’都市经济发展线”的重要成员。

如此“好牌”,为何成了如今这般光景?

从定位看,怡丰汇定位“家庭型生活方式购物中心”。根据公开信息,怡丰汇原计划打造“人与人、人与商场互动”的新型社区商业,通过“时尚品牌+潮流服饰+人气餐厅+亲子教育+娱乐配套”业态组合拳,打造区域购物、就餐、休闲娱乐社交聚集地。

不过,这一定位并不清晰,因为无论是10万平方米的商业面积还是上述业态组合,都是一个标准的购物中心配置。

或许,怡丰汇试图打造的是“新型社区商业”。其首批入驻品牌有快时尚品牌优衣库、Forever 21,百货品牌Mumu Family,餐饮品牌喜粤8号、M Stand、东盛自助烤肉、达美乐比萨、星巴克、瑞幸咖啡、桂堂等,以及生活服务的华纳影城、苹果授权零售商Peez等。

但从上述首批入驻品牌来看,开业之初,怡丰汇的品牌规格超越了其“新型社区商业”这一定位。如果后续招商能够持续给力,怡丰汇无论业态、体量还是品牌,都可以支撑起一个中型购物中心的规格。

令人颇为可惜的是,怡丰汇后

续招商一直没能跟上,甚至在开业时官宣将在当年12月亮相的百年英国玩具品牌“Hamleys 哈姆雷斯”宁波首店也迟迟未开。开业初期就人气不足,此后由于空置率较高,导致部分品牌开始撤店。

从区位来看,怡丰汇位于江北区城市主干道江北大道和云飞路交叉口,与老牌商业江北万达一路之隔。背靠板块内庞大的人口基数,除了自带的丰汇城,周边不仅有广厦怡庭、谢嘉丽苑等老社区,还有凯德、九龙仓、绿地等高品质居住社区,3公里商圈内覆盖人口达25万。

但由于项目本身缺乏辨识度,上述区位优势并未成为加持因素。

一路之隔的江北万达、2公里外的区域人气商业高鑫广场,不仅未能与怡丰汇一起达成“合纵连横”共同打造区域商业新中心的愿景,反而成为其人气“分流”的重要原因,这导致其陷入“开业即巅峰”的困境。

宁波怡丰汇的失利,与其项目定位、运营策略及业态组合的结构缺陷密切相关,也暴露出外资商业体在复杂本土市场中的多重矛盾。

公开信息显示,丰树集团是世界500强企业新加坡淡马锡控股的全资子公司,旗下商业项目包括新加坡港湾城项目(亚洲最佳综合商场)、丰树商业城、香港又一城、北京佳程广场等。

作为新加坡丰树集团在浙江的首秀商业项目,怡丰汇的失利折射出外资商业本土化运营的深层挑战——

承载着集团“资本运作+资产增值”的典型逻辑,却忽视了商业“细水长流”的运营本质。

记者 史妮超 文/摄

起拍价315万元  
拍了126轮  
最终667.5万元成交  
什么房子  
这么“抢手”？

阿里资产司法拍卖平台近日拍出的一套法拍房,其所在小区在宁波房地产市场上的知名度不算高——叫三星庄园。

不过小区位置不错,在兴宁路旁、铁路宁波站东北面不远,其西侧是2020年9月时候开盘、当时总共453套住宅有2500多人认购、摇号摇中的概率很低的绿城咏兰郡。

拍卖资料显示,三星庄园这套法拍房,土地证是2001年的、房产证是2008年的,房龄有20来年了。房子很大,建筑面积248.16平方米。

其起拍价定在315万元,折合单价12700元/平方米不到——与其“老破大”的形象比较符合。

但它最终吸引了1.6万余人次围观、11人报名参拍,经过126轮竞价,以总价667.5万元、折合单价约26900元/平方米成交。

溢价率高达112%!在近些年拍出的宁波法拍房中可谓罕见。

“贝壳找房”平台显示,三星庄园周边的二手房,成交价普遍不高。

老一点的如星河晨光B区,去年10月的成交均价还不到1.5万元/平方米;新一点的如九和城雅苑,今年2月成交均价约1.9万元/平方米;再新一点的如荣安星院,今年2月成交均价约2.5万元/平方米;更新一点的如马路对面的兴宁府,去年12月成交均价约2.45万元/平方米。咏兰郡当时的开盘均价约3.1万元/平方米,暂无二手房成交均价数据。

为何这么一套“老破大”会拍到如此高的价位?

因为,这是一套别墅!

相对可以作比的是,马路对面的东方瑞市200余平方米的联排别墅,目前二手房市场上的挂牌价低则3.1万元/平方米、3.5万元/平方米,高的挂到4万元/平方米以上。

近些年,法拍市场上的别墅或者落地房,都比较“抢手”。像今年年初,位于鄞州长丰二村的一套独门独院的二层落地房,尽管破败不堪,但最终单价拍到了3.5万元/平方米。

记者 施文



该套法拍房内景。图据阿里资产司法拍卖平台