

盒马门店 “新旧交接”

3月的最后一天，宁波零售市场见证了一场意味深长的“交接”——7家盒马联营门店在结束当天营业后停止运营，货架清空；4月1日起，盒马直营将在宁波上线同城配送服务；4月24日，两家全新直营门店将同时开业。

部分门店已提前闭店

根据此前多家盒马宁波门店发布的公告，因“整体运营规划调整”，包括盒马宁波万象汇店、宏泰广场店、北仑店等在内的7家门店，均定于2026年3月31日营业结束后停止运营。其中，部分门店已于3月中旬提前闭店。

3月31日午间，记者实地探访了多家即将闭店的门店。在盒马宏泰广场店内，往日的熙攘已被空旷取代。

经过一段时间的清仓促销，休闲食品区、米面粮油区、酒水区、水产区等核心区域的货架已大面积清空，仅剩零星价签提示着曾经的品类丰富。蔬果区、冷冻冷藏区、烘焙区尚有少量商品散落，吸引着希望“捡漏”的顾客。

值得注意的是，门店的就餐区依然开放，不少顾客在店内用餐。

在万象汇店、北仑店，场景同样如此。货架清空，店内人流虽不如往日，但仍有不少市民闻讯前来。

线上开启全城配送

一位正在选购面包的顾客表示：“习惯了周末来这里采购，突然关了有点可惜。听说盒马直营店马上要来了，还是有点期待的。”

这种心态在宁波的消费者中颇具代表性，闭店并非单纯的消费场景消失，而是消费习惯与服务模式迭代的前奏。

盒马此次集中关闭7家门店，是其在宁波区域一次重要的运营规划调整。上述门店均为早期与本土商超三江购物流营的门店，在运营近10年后画上句号。

闭店公告中“整体运营规划调整”的表述，背后是盒马全国性收缩联营、聚焦直营模式的关键一步。

记者从盒马方面获悉，4月1日，盒马将在线上开启宁波全城配送，首批覆盖范围达2500个小区，预计年内将逐步覆盖宁波主城区。

4月24日，盒马鲜生龙湖海曙天街店、北仑银泰城店将双店同开。这两家门店被定位为盒马在宁波市区的首批直营门店。

记者 史妮超 文/摄



货架清空。

江北商业市场迎来关键转折点——曾由淡马锡旗下丰树集团运营的怡丰汇项目，历经江北国资接盘、引入专业运营机构，即将进入全新运营阶段。

根据宁波市公共资源交易平台公告，江北大道181号（原怡丰汇）整体租赁运营服务项目，已由宁波凯投运营管理有限公司（以下简称宁波凯投）成功中标，公示期于3月30日结束。

这场从外资到国资的接力，不仅是资产权属的更迭，更是区域商业能级提升的重要信号。



怡丰汇。

怡丰汇或更名 “江北大道181”

1 从外资到国资，一场商业接力的“深度演进”

2021年11月，怡丰汇正式亮相宁波。丰树集团的外资背景，曾使外界对该项目抱有较高期待值。但在市场环境变化与区域消费需求升级的双重作用下，该项目面临动线布局不合理、业态品牌与本地需求适配度不足等挑战。开业仅一年就屡屡被吐槽冷清，此后更是面临大面积闭店

等诸多困境。

过去一年，在多方努力下，怡丰汇的转型之路出现新转机。先是由江北国资接手，为资产注入了稳定的资源底盘；随后，国资方并未选择直接运营，而是以“业主”身份，通过公开招标引入了专业的市场化运营机构——宁波凯投运营管理有限公司。这一系列动作被业内视

为清晰、稳健的资产盘活逻辑：国资确保“底盘”稳定，专业团队负责“激活”价值。

随着宁波市公共资源交易平台中标公告的公示期结束，这场接力赛的最后一棒正式交接。江北大道181号（暂名）将告别“怡丰汇”这一旧称，以更中性、更具地标性的门牌号身份刷新宁波商业版图。

2 不止于更名：空间与业态的深度焕新

记者从宁波凯投获悉，江北大道181（暂名）计划将于今年10月重装开业。

更名易主只是开始，实质性的改造提升才是核心。全新亮相的“江北大道181”将有哪些新变化？根据宁波凯投规划，项目将以“精致社区商业”为核心定位，围绕“空间优化”与“业态重构”双线展开，进行深度改造。

在空间层面，重点将破解原有动线不合理的痛点，主要举措

包括对中庭等公共区域进行动线优化与打通，提升通透感与流畅度。同时，优化项目周边道路的进出口设置，增强可达性与便利性。

宁波凯投透露，这些“外科手术”旨在从根本上改善消费者的空间体验。为此，在改造过程中将“忍痛牺牲”数千平方米租赁面积，拆除中庭部分商铺，借此大幅度改善逛游动线和顾客体验。

在业态层面，项目将进行集

中调整，整体定位为“精致社区商业”。具体而言，将显著加大餐饮业态的比重，引入更多符合本地口味与消费趋势的优质餐饮品牌。同时，加大健身、电影院等体验型业态的布局，目标是打造一个强体验、重社交的生活场景中心。

这种调整，既贴合江北区域居民的消费升级和日常需求，也与周边项目形成鲜明的错位互补，有助于共同提升板块商业能级。

3 宁波商业地产史“传奇人物”操盘

让市场对项目抱有更高期待的关键，还在于操盘者。对于宁波商业市场而言，宁波凯投的掌舵人钱亦奇，在宁波商业地产史上是一位标志性人物。

作为原凯德集团（中国）地产与城镇开发CEO，钱亦奇最为人熟知的战绩，是20年前曾经作为宁波公司总经理推动凯德集团落子宁波，将原本的商住

用地破天荒地调整为纯商办用地，还拆除了江北最高楼奔野大厦，最终打造出宁波来福士广场——这一外资商业地产进入宁波的标志性项目，一举改写了当时的城市商业格局。

值得一提的是，最初开发该项目的丰树集团，与凯德同属新加坡淡马锡体系。如今，由钱亦奇带领的融合了凯德专业基因

与本土城投资源的宁波凯投操盘“江北大道181”，也是一种“专业经验的延续”。

“江北大道181”的蜕变之旅，不仅关乎一个建筑的命运，更是在检验一种政企协作、专业运营的资产盘活模式能否在宁波结出硕果。它能否真正驱动江北商业的新一轮提质升级，市场正拭目以待。记者 史妮超 文/摄