



太平洋咖啡馆闭店后，瑞幸咖啡入驻鸿泰广场。



MANNER COFFEE 市北首店位于四流南路上的未来城万科广场。

商机乍现

咖啡挺进老城区腹地

咖啡馆云集成为区域发展“风向标” 背后“推手”是城市“流量池”

探访1 “太平洋”走了 瑞幸来了

最近，在市北区四流南路62号鸿泰广场一楼，太平洋咖啡馆关停后又迎来了新的咖啡馆——瑞幸咖啡。网友“美卡洛斯”在瑞幸咖啡打卡后写道，“瑞幸之前是太平洋咖啡馆，堂食面积远超其他瑞幸门店，有星巴克的既视感。”鸿泰广场太平洋咖啡馆作为周边较早开业的一家咖啡馆，近年来也培育了一批固定客群。市民刘女士便是这里的常客，她喜欢来咖啡馆工作，相较居家办公效率能提高不少。“每一次我都会选择充值，虽然饮品的种类更换不频繁，品质也一般，但太平洋咖啡馆胜在环境好、服务好，每次来都有一些和我一样的人在这里工作、学习，一坐就是一天。”说起太平洋咖啡馆的关停，刘女士感到唏嘘。据业内人士透露，鸿泰广场太平洋咖啡馆的关停是多重因素作用下的结果，其对标星巴克，但实际运营情况与其距离仅1.1公里的未来城万科广场星巴克截然不同，每天少量的线上订单不足以支撑门店的运营，最后只好选择闭店，而瑞幸咖啡的接盘则说明周边的咖啡市场仍有可挖掘的经营空间。当前，国产咖啡赛道竞争激烈，瑞幸、库迪等品牌正迅速扩大门店规模，据瑞幸咖啡公布的2023全年财报显示，2023年瑞幸咖啡在全国门店已突破16000家。



外卖骑手来MANNER COFFEE取餐。

探访2 纺织谷

MANNER市北首店落户订单不断

从鸿泰广场到纺织谷，短短1.2公里的四流南路上，如今已集合了星巴克、瑞幸、CHERRY BENE、MANNER COFFEE等多家咖啡馆，可谓竞争十分激烈。

去年年末，火遍上海的中国最大精品咖啡连锁品牌之一MANNER COFFEE，在未来城万科广场开了市北首店，另外两家门店分别位于市南区海信广场、银鱼巷。MANNER COFFEE的到来，让市民对精品咖啡走进生活有了新的认识。3月21日上午8时许，记者来到未来城万科广场MANNER COFFEE，店员早开始了一天的忙碌。“美团订单？师傅请你稍等。”一名店员接单后迅速取豆、磨豆，很快外卖骑手便进店取餐，这时又有顾客拿着自带杯前来买干姜美食。在制作的间隙，店员告诉记者，上午外卖订单量很大，且门店对咖啡的制作时间有要求，所以非常忙碌。MANNER COFFEE堪称是周边咖啡馆的“劳模”，早上7时营业，网上接单也同步启动，一直持续到21时30分。家住万科未来城的周亮是一位咖啡爱好者，现在已成为MANNER COFFEE的“铁粉”。“去年听说海信广场开了MANNER COFFEE，一直想去尝尝，但确实比较远，后来家门口开了一家店，我常常在临出门前用手机点餐，开车过去刚好咖啡制作完成，打包带到单位去。”周亮告诉记者，因为是连锁门店，所以MANNER COFFEE的品质有保证，相较个人开的精品咖啡馆，价格也更便宜，自带杯的话，10元就能买到一大杯冰美式，可以说性价比非常高。

探访3 纺织谷

纺织谷周边云集40余家咖啡馆

记者通过百度地图搜索，纺织谷周边3公里范围内，云集了40余家咖啡馆。走出未来城万科广场，来到毗邻的纺织谷，幸福时光咖啡西餐、与木咖啡、又见咖啡空间、无忌工房等一系列不同定位的咖啡馆在此聚集，它们充分利用城市工业遗存，让不少有特色、有格调的咖啡馆成功“出圈”。

记者通过对大众点评上指鹿咖啡、与木咖啡、又见空间咖啡、幸福时光咖啡西餐4家咖啡馆近300条顾客评论的阅读筛选，整理出相关数据并运用微词云可视化为词云图。从中可见，到访店铺后，咖啡馆的装修风格及其文艺气息给顾客留下深刻印象，在来访目的方面，咖啡馆已成为消费者旅行聚会、周末遛娃、读书办公、休闲娱乐的理想选择。

每周三、周五有脱口秀演出，每周六晚或周日下午有音乐沙龙，开业4年的纺织谷又见空间咖啡蹚出了一条“咖啡+演艺”的特色发展之路。主理人于明介绍，随着脱口秀和音乐沙龙的定期举办，每场活动最多可吸引50多人来到咖啡馆参与互动体验，顾客中有的来自于周边小区，还有的特意从城阳区、青岛西海岸新区赶来。目前又见空间咖啡已培育出多个社群，社群成员数量从300多人到500人不等。

观海新闻/青岛晚报/掌上青岛 记者 于波 瑛璐儒 实习生 丁俊竹

分析

“流动的经济” 与咖啡馆互相成就

“咖啡馆选址最看重的是流量。”青岛市咖啡文化协会会长张永伟介绍，前海一线的咖啡馆看中的是文旅资源带来的流量，而近年来随着产业的导入、新型商圈的形成、新建小区的入住等因素，凯德茂、纺织谷—未来城万科广场、李沧丽达、西海岸繁花里等均成为了新晋咖啡馆聚集地，纺织谷—未来城万科广场区域的咖啡馆便是其中的代表。根据青岛市商务局联合12个部门发布《推进一刻钟便民生活圈建设实施方案(2021—2025)》目标，力争到2025年，在全市城市社区中全面建立“一刻钟便民消费圈”，连锁便利店覆盖率达到100%，重点改造提升175个便民圈，打造一刻钟便民生活圈。如今，新都心、浮山后、金家岭、老四方等新商圈已呈现出了多点开花之势。

对于区域发展而言，咖啡馆的集聚堪称“风向标”一般的存在。记者从纺织谷—未来城万科广场所在的开平路街道了解到，通过创新开展“红暖小微7+1”行动，企业注册、项目落地、政策扶持等七类领域实施“一企一策、一链一策”，已提供专属式惠企服务69项，协助注册企业40余家，落地亿元项目4个。张永伟分析，现在消费者对咖啡的品质有了更高的要求，在青岛聚集了一批咖啡馆以及咖啡从业者，仅市北区而言就有超过500家咖啡馆，密集的咖啡馆意味着该区域的流量大，办公白领多、年轻客群多、线上订单多，周边产业的生态雨林已日渐形成，“流动的经济”是其最大的盈利点，其他商业项目等也会循着咖啡馆云集背后的商业逻辑选址、落地，从而推动城市经济的持续发展和文化生态的不断更新。



装修风格非常清新的MANNER COFFEE。



又见空间咖啡的每次活动都吸引不少年轻人前来参加。