



服务升级探索

在建设社区商业的过程中,越来越多的普通地下室向着社区生活服务业态转型。北京商报记者了解到,早在1996年东花市小区建设之初,开发商便与街道合作,在东花市北里6号楼地下预留了一片空间。当下,这一区域已经更名为“甘其食超市”,经营上千品类的商品,可以服务2万多名社区居民。

不过,这里原本是东花市北里菜市场,大概有50个左右的摊位。转型之后的甘其食超市与河北、内蒙古、山东、吉林、浙江、湖北、云南等地的200多家专业合作社、蔬菜直供基地合作,降低了物流成本,因此部分蔬菜、水果价格低于周边市场20%左右。

在甘其食超市南侧500米有一乐家菜市场,不过这家菜市场已经关停。居民介绍称,乐家菜市场也将在今年10月开始疏散改造。

从公共图书馆,再到养老驿站,东花市街道的便民设施在不断增加。相关资料显示,原被蓝月亮复印

店占用的枣苑社区东门人防出口配套房,摇身一变将建成社区儿童之家。疏解北桥大街8号楼一层800平方米低端业态后,建设可提供20张床位的养老驿站,涵盖日间照料、心理慰藉、健康指导、文化娱乐等内容,提供老人日间照料和短期托管等服务。南里社区新建的150平方米藏书近万册的悠贝图书馆,即将建成投入使用,服务内容包括儿童绘本、亲子阅读、电子阅览、红色图书角等。

此外,拆除广渠门桥东北角的崇文门菜市场周边1400余平方米违建,将菜市场正下方2600平方米地下空间群租房全部清退,将大楼西侧院中长期扰民餐厅违建、僵尸车等一一清除,菜市场2楼3000多平方米的空间做幼儿园教室主体,大楼院内拆违后腾出的1000多平方米做幼儿园的操场,并开辟专门通道与市场隔开,落实东城区学前教育三年行动计划,缓解入园难问题。



业态重复门店频换手

“向西走5分钟,有一家山西省天镇县蔬菜直营店,北面不远处有一家新开的甘其食超市,南面有一个家乐福超市”,居住在东花市大街富贵园一区的李阿姨这样向北京商报记者介绍小区周边的便民商业网点。

北京商报记者按着李阿姨的指引,在去往山西省天镇县蔬菜直营店的途中看到了一家正在经营的水果店——百果园;在去家乐福(北京广渠门店)的路上,记者看到了一家主营快消品、占地30多平方米的便利店,以及一家销售进口商品的超市;在前往甘其食超市的路上,则又路过了北京稻香村花市店以及两家经营面积30平方米左右的便利超市。在走访中,有社区居民表示:“平时都去家乐福、顺天府这两家,买菜、买熟食方便”。因物业方未办理地下空间人防使用证,顺天府超市花市店已经关停。

从西花市大街步行至富贵园小区,街道两旁有10多家超市,主要以销售包装食品、日用品为主,在下班时段依然少有人进店购买。

除了零售商店密集以外,由西花市大街步行至东花市大街时,共有10多家美容美发店。其中一家在花市经营九年的美发店工作人员表示:“很多美容美发店因经营不善最终终止经营,周围的门店招牌也换了又换”。

社区商业领域,电商专家彭成京表示,不同的商业业态服务于不同半径的居民,便利店主打半径500米,可以配置日用快消品;此外,即使不同业态之间的产品功能一样,但赋予的品牌价值不一样,也不会形成同质化竞争。不过,彭成京指出,便民商业设施也应在服务业态、业态层次进行差异化布局,以满足不同人群的需求。

· 对话企业 ·

东方名剪崇文门店店长郑红: 街道整治调整优化了周边环境

目前,北京的美业消费平均价格水平并不高,北京的美业消费“两极化”分明。不过,随着消费升级,越来越多的消费者愿意购买高单价的护理服务项目,在东方名剪门店中,注重品质、愿意支付高客单价的消费者年增长10%左右。

就东花市而言,近期居民楼下开的餐饮店全部关停,由其他的服务项目来补充,这让居民生活少了不安全的隐患。另外,前不久,街道的商店招牌进行了统一的更换,一条街的商店招牌更换为统一规格的,这样整条街看起来更加整齐、干净。

东花市街道的美容美发店有几十家,东方名剪开店也面临不小的压力。不过,崇文门店已经开业九年多,回头客越来越多,周边的门店的经营者却换了一批又一批。美发师的技艺、服务到位,九年的经营基础是东方名剪能够长久经营的优势所在。

· 专家建议 ·

高密度社区需布局更多便民项目

东花市街道的小区多数为老小区,内部的商业空间有限,而社区居民密度高,需要布局便民服务项目来满足消费。尽管小区内部开设了一些便民超市,但多数的商业门店要选择沿街店面。同时,东花市需要增加综合、大型商业网点。另外,在东花市靠东面,尼奥大厦中开设了不少儿童教育机构,但没有与之配套的成年人休闲娱乐场所。等待孩子下课的家长没有可以消费、消遣的场所,这部分需求也需要进一步加紧布局。

(北京商业经济学会常务副会长 赖阳)

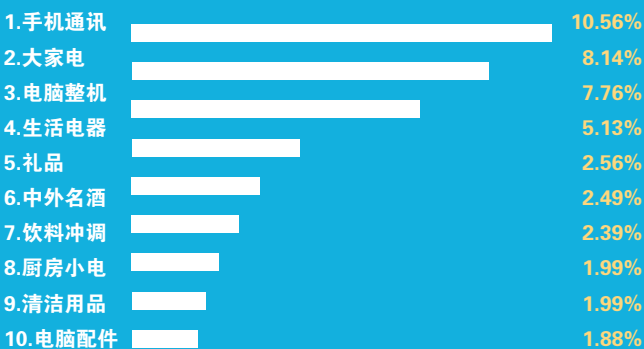
>> 消费结构

社区一年内网购增速明显的十类商品

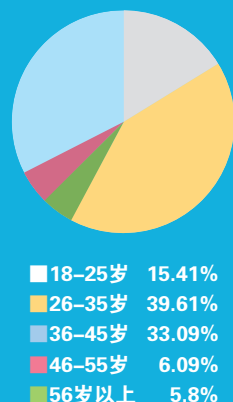


>> 社区消费

社区网购消费金额前十品类及销售金额占比:



>> 网购年龄结构



>> 业态变迁



>> 网购职业结构



>> 网购男女比例



数据表示社区男性占比与北京市平均比例相比,数值为正表示该地区男性占比比北京市平均水平高,负数表示低。

(网购数据来源于京东大数据研究院)