

# 方庄

## “贵族”光环褪去的初老症社区

□调查人:郭白玉

作为北京最早的一批规划小区,尽管在当时其规划相对整个北京市的水平而言超前不少,但方庄这片社区也不可避免地出现了初老症,生活性服务配套相对不足、周边商业创新不足、硬件变老旧的过程中的维修保养等需求增多。如今的方庄,对比初时,已经“沦为二环房价洼地”,常住人口更多的是老年人和外来人口,这些群体消费需求并不十分旺盛,消费升级的原动力不足,如今的方庄在提升配套设施和业态的过程中,摩拳擦掌、跃跃欲试也难掩吃力。



夜幕中的方庄美食街

### ● 社区档案

**方庄**是北京第一个整体规划的住宅区域,其位于东南二环,属于丰台区,始建于20世纪90年代,曾经被称为北京的“富人区”。方庄住宅小区的名字很有特点,就是其名字都有一个“芳”字。其中4个最大的小区分别叫做芳古园、芳城园、芳群园、芳星园,将这4个小区的名字中间的字连起来就是“古城群星”,即古老的北京中新的亮点之意。其他的小区还有群星园和紫芳园。



#### >> 餐饮

数量:672个

与社区距离:3-15分钟

#### >> 美容美发

数量:176个

与社区距离:5-12分钟



#### >> 教育机构

数量:132个

与社区距离:6-23分钟

#### >> 超市、便利店

数量:96个

与社区距离:3-10分钟



#### >> 购物中心、大卖场

数量:4个

与社区距离:3-12分钟



### 老牌住宅区规划先行

方庄是北京市第一个整体规划的住宅区域,也因此背景,尽管始建于20世纪90年代,但方庄的几个住宅小区不仅在大的配套上相对健全,在管理上也不输此后建设的小区。

资料显示,1984年,按照国务院对北京市建设总体规划的批复,市领导决定以丰台区南苑乡蒲黄榆大队方庄为中心,统建一个规模最大、现代化设施标准最高的城市住宅区。以十字路为界的“古城群星”应运而生——芳古园、芳城园、芳群园、芳星园4个花园式小区。随后方庄地区又建设了群星园和紫芳园等,目前方庄的住宅区仍在建设当中,资料显示,在原有区域的东侧,正在建设方庄新区,已经建成了芳林苑、早安芳庄、时代紫芳等新的高档住宅小区。

与早期的规划相适应,从大的方面来说,方庄的商业、医疗、教育、文体等配套设施相对来

说比较齐全。粗略来看,方庄的商业主要聚集在蒲芳路和群星路,且整体来看,主要以餐饮为主,其中蒲芳路东段方庄美食街汇集了包括全聚德、都一处、老西安饭庄、金鼎轩等不少品牌餐饮,中段方庄环岛附近方庄簋街则以各种特色美食出名。

与方庄曾经的“富人区”之称对应,养生美护类门店也比较多,有连锁品牌如华夏良子、木北造型等,还有其他一些非连锁类的SPA、足疗等门店。方庄也是家乐福较早进驻的区域之一,就生活消费而言,家乐福、物美、方庄购物中心、方庄市场等几处主要场所承担主要角色,最近在原方庄贵友的基础上改造的方庄时代广场也正式开门迎客。医疗资源和教育资源相对健全丰富,另外方庄体育公园、方庄书店等也都是伴随着方庄小区而建起的文体休闲区域设施。



### “旧贵族”社区配套显老态

尽管放在现在来看,方庄几个小区不论是设计理念还是周边配套仍有一定的比较优势,但随着周边区域的发展和消费者消费需求日益多元化,方庄的整体优势也在慢慢削减。

深入到小区规划来看,不少居民反映小区配套的车位不够、周边道路拥挤。此外,一些公共设备也逐渐在多年运行后出现老化状态。

在周边配套上,方庄美食街的存在满足了不少居民外出就餐的需求,但由此也带来了车流量的增加和环境压力。且在方庄美食街当中,目前多是一些老牌餐饮企业,更受年轻人欢迎的创新餐饮比较少;宠物店、美容休闲等一些更为专业、细分的商业形态多是以单体门店甚至个体经营者经营的形式存在,连锁化、品牌化水平较低。

此外,方庄小区也和北京不少小区一样,随

着群租现象的渗透,小区环境也有所影响。据报道,在此前清理的一处地下空间中,就有85个隔断,住了150余人,过道宽不足1米。一些在小区居住时间比较长的老居民,表示小区内一些不讲公德的租户让人感到困扰。不过,方庄此前启动了区域环境综合整治。

这也与方庄几个主要小区的居民结构有关系。按照时间推算,原来居住于此的部委工作人员,如今大多已经是退休状态的老年人。相对于年轻人更为活跃、更多元化的消费需求,老年人的消费需求不那么旺盛,也更为稳定。在随机采访当中,不少老年人表示,主要需求都在物美或者家乐福等卖场就能解决,但是一些年轻人则认为方庄缺乏大型的购物休闲空间,新开的时代广场大面积布局餐饮、儿童业态,对于年轻人而言新颖的购物休闲空间不多。