



商业配套品牌化不足

五脏俱全却稍显品牌化不足不得不说是方庄社区商业的痛点之一。小体量与生活性服务相关的商户比较多,但整体来看,连锁化、品牌化不足,大型商业项目缺位。

以养生美护等服务门店为例,北京商报记者在现场走访时仅看到有东方名剪、木北造型以及华夏良子等连锁品牌。在大众点评搜索方庄地区“丽人”类型的商家,有306家商家,非连锁的商家也要远远多过连锁品牌商家。

在随机采访当中,不少居民也提到方庄的宠物店也是这一情况:“宠物店在小区里比较多,但也基本都不是连锁品牌”。一位抱着一只泰迪狗的中年女士告诉北京商报记者:“不过习惯了去自己常去的店,是不是品牌的也无所谓了。”

北京商报记者以药店为关键词在方庄环岛周边1.5公里半径内进行搜索,逐一查询周边药店的信息,情况也大致如此,大比例的商家是单体门店而非连锁品牌门店。

在询问周边的大型商业项目时,一位中年女士告诉北京商报记者,目前商业比较集中的区域主要是蒲

芳路两侧的餐饮聚集区,以及如今的方庄时代life广场、家乐福和物美。将近8万人的社区目前却仅有方庄购物中心一家大型商业项目及两个大卖场,本身就处于大型商业项目比较缺乏的状态。以新开业的方庄时代life广场为例,方庄时代life广场体量约在2.8万平方米左右,不过本身体量有限,又设置了大面积的儿童和餐饮业态,在其他一些休闲购物业态的布局上就比较有限了。

不过,市场本身的力量也在针对这一现象进行调整。据悉,今年方庄多个旧项目集中改造。除了上述改造完毕的时代广场,方庄另一商业聚集区阳光商厦目前因消防缘故大面积区域已经关停,在蒲黄榆地铁站附近的新城广场停业六年之久,近期也围起了围挡开始施工。除此之外,作为方庄地区最大的菜市场,方庄市场也在去年进行了大力度的改造工程。

但就目前的改造成效来看,上述项目目前还谈不上大型时尚消费目的地,正在施工当中的新城广场和已经暂停营业的阳光商厦距离正式开业或还有一段时间,预计方庄在短期内仍将处于这种时尚消费相对缺乏的状态。



社区O2O补位提速

生活性服务相关业态的现状也让O2O加速渗透社区,在采访当中,北京商报记者注意到,如今O2O服务已经成为社区生活当中不可或缺的部分。

在采访当中,对于周边居民来说,目前用得比较多的线上服务主要是餐饮外卖和线上联系家政服务。前者更多是目前住在方庄小区的年轻人,而老年人维修家政类的需求比较高:“都是孩子在手机上给我们安排好就有人来家里修的,今年夏天刚刚找了人来清洗空调”。

此外,智能快递柜也是方庄小区今年增加的新装备。据介绍,如今方庄不少小区已经安装了智能快递柜,快递投递服务更为安全和便捷。

升级改造后的方庄市场,不仅硬件环境有所提升,在O2O方面也有所提速,市场门口安装了电子抬

杆,加入了方庄地区的智能停车诱导系统,市场当中所有的摊位都支持手机在线支付软件进行支付。

8月初,方庄社区在居民健康管理上也取得了信息化进展,社区运用互联网和物联网等信息技术,通过医护人员及患者手机端App、有线电视高清交互平台与社区卫生服务管理系统对接,建立社区健康管理平台。居民可通过平台了解自己的居民健康信息,享受自我查询健康体检、健康监测、随访评估、健康教育与干预等健康管理服务。

业内人士看来,尽管面临着老龄化现状,但是整体来看,消费力仍然比较乐观,消费力往往对应着更大尝试新的消费方式的意愿,此外不少年轻人租住到社区当中,也在一定程度上带动了消费习惯的升级。

· 对话企业 ·

蟹老宋总经理翟光军: 未来布局社区消费场景

社区商业是这两年北京大力推进的工作之一,从我们的具体工作和生活来看,成果不小,但原先存在的障碍也不少。尤其是在一些老小区,早期规划预留的商业空间本来就不多,在整治“开墙打洞”等一系列工作之后,社区商业相对匮乏。

民以食为先,餐饮可以说是社区商业当中不可或缺的部分,但按照相关政策,部分小区底商不允许做餐饮、距离居民楼一定距离才可以经营餐饮业态,这些都有其合理性,但也成为餐饮进社区的限制之一。就蟹老宋品牌而言,目前品牌在北京有4家直营店,在外省有十多家加盟店。考虑到消费者餐饮消费的场景,社区和商场是蟹老宋接下来门店拓展选址的主要方向。

从消费来看,方庄区域的消费水平平均处于中档,细化来看,由南向北方庄区域的消费水平逐渐提升。蟹老宋方庄店已经经营了15年,相对于老年消费者,在全部客群当中,年轻消费者的比例要更大一些。这些年来,周边的餐饮品牌更迭比较频繁,特色餐饮和一些品牌家常菜的市场比较好,相对来说更受市场欢迎。

· 专家建议 ·

社区商业超载会成为社区负担

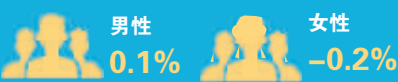
方庄地区的衰落主要有几个原因,一是和南城近20年发展较慢有关,二是零售业态和消费理念落后,三是住宅和街区规划落后,四是低端餐饮发展的结果带来居住环境的变差。事实上,严格来说,方庄的规划在当年来说理念相对超前。但人口密度太大、交通拥挤,再加上餐饮过度集中造成街区的品位下降。社区商业要把握好度,如果远远超出社区需要和承载能力就变成了社区的负担。

(首都经济贸易大学教授 陈立平)

>> 社区一年内网购增速明显的十类商品

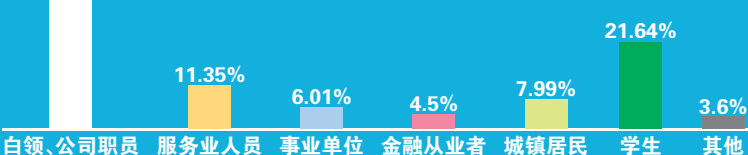


>> 网购男女比例

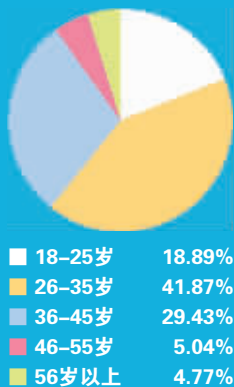


数据表示社区男性占比与北京市平均比例相比,数值为正表示该地区男性占比比北京市平均水平高,负数表示低。

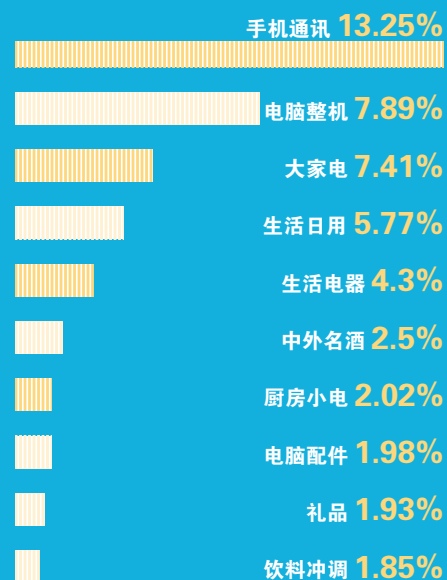
>> 网购职业结构



>> 网购年龄结构



>> 网购社区消费金额前十品类及销售金额占比



(网购数据来源于京东大数据研究院)