

消费潜力待释放

在土桥社区,非连锁化的夫妻店、独立品牌仍是这里的主力业态。在华远好天地商圈中,能看到如橘子春饼屋、贝勒羊蝎子火锅、闷锅烧烤等较多的餐饮店铺。儿子在物美大卖场(土桥店)旁边的底商,也共存着如五金日杂等日用夫妻小百货店。

事实是,伴随着消费升级,消费者愈发重视品质化提升。高性价比的连锁品牌受到追捧,这也意味着,在土桥隐藏着巨大的消费潜力。据北京商报记者粗略统计,华远好天地的迪卡侬在晚间半个小时内,共有51名消费者进入。另一方面,好利来在同样的半个小时内,共有18位消费者进入。对比华远好天地周边非连锁化的同类商铺,这两家店的客流量都有较好的表现。“希望能有多一点像H&M、C&A这种高性价比的连锁品牌入驻”,30多岁的黄女士对北京商报记者说道。居住在土桥地铁站附近、年近六旬的王阿姨也对北京商报记者表示,附近的杂牌餐饮店有点多,希

望这里能引入更多如护国寺小吃一样高性价比的连锁品牌餐馆。

据北京商报记者观察,土桥社区目前也存在一定数量的品牌连锁店。超市方面,有物美、京客隆、华联。便利店有7-11、全时、邻家。此外,华远好天地购物小镇则引进了博纳影城、迪卡侬、渔者、大鸭梨等,据悉呷哺呷哺也将入驻。华远好天地相关负责人表示,华远好天地保有一定比例的自持物业,主要用于引入连锁品牌。

但在引入品牌店的过程中,商业项目也需要考虑品牌的辐射范围。有业内人士分析指出,因为品牌是有一定辐射范围的,所以布局不会太密集,如果有些品牌已经在华远好天地附近的购物中心落地,品牌就不会考虑在此区域内再次开店。据了解,当地居民平时为满足购物需求,会到仅有几站之隔的京通罗斯福、贵友大厦等购物中心消费娱乐。

环球影城激发老“厂村”活力

“国外环球影城项目的业绩很好,而且北京的环球影城是全球最大的项目,所以随着未来环球影城的开业,它会极大地带动土桥区域的客流量,促进土桥的商业发展”,华远好天地相关负责人对北京商报记者说道。

北京环球影城坐落于通州区梨园镇万盛南街,处于梨园镇、张家湾镇、台湖镇三镇交汇处,属于通州文化旅游区。据了解,北京环球影城由主题公园,集零售、餐饮和娱乐设施于一体的环球城市大道,以及度假酒店三部分组成,项目总建筑面积超200万平方米,预计项目整体投资额超1000亿元,由北京首寰文化旅游投资有限公司和康卡斯特NBC环球公司联合投资建设。据悉,这将是环球影城在全球的第6个、亚洲第3个主题公园。

为更好地打造北京环球影城项目,政府在交通配套上下足功夫。未来通州将设立环球影城地铁站,通过南延八通线和东延七号线至此处。由此可知,北京

对于环球影城项目的引进相当重视,而这离不开环球影城的好业绩。AECOM报告显示,在2015年环球影城娱乐集团以4488万的接待人次全球排名第三,同比大幅增长11.8%;主题娱乐协会TEA联合AECOM共同发布了《2016全球主题公园和博物馆报告》显示,在2016年环球影城娱乐集团以4736万的接待人次继续保持全球第三,同比增长5.5%。

环球影城的入驻,既能促进土桥商业配套设施的健全,也能使土桥形成与环球影城相配套的产业链。赖阳对北京商报记者表示,环球影城项目的落地将给距离项目地不远的土桥带来大量就业机会,未来会有更多的白领来到此处就业、居住,从而对能够满足地方居民日常生活的商业设施需求大,例如超市、便利店等,故商家会更加积极地入驻土桥,土桥的商业设施将不断完善。另一方面,环球影城项目的入驻也将带动周边区域,包括土桥,形成配套产业发展,例如酒店、餐饮等。

· 对话企业 ·

物美土桥店店长王满堂： 偏高档小区“多点”使用率高

物美土桥店在2013年3月正式开业,营业至今已有四年。对于这四年的变化,物美土桥店店长王满堂表示,从经营角度出发,卖场销量一年比一年好。从商圈来看,消费群体相比过去增加了一些流动人口,因为周围在持续拆迁改造,像土桥PLUS是后建的小区,所以会有一些变化。

从到店消费的人口结构来看,王满堂表示,土桥店的中老年消费人群比例稍大,但不同时间段,主场的人群不同。白天以中老年人为主,晚上则以从工作地点返场的年轻人为主。

对于物美,“多点”是不可忽视的一部分。王满堂表示,现在很多年轻人从多点线上购物。从小区特征来看,入住率高、定位偏高档的小区,多点使用率会更高,比如华业东方玫瑰是比较高档的小区,该小区的顾客在多点使用率上是相对较高的。

· 专家建议 ·

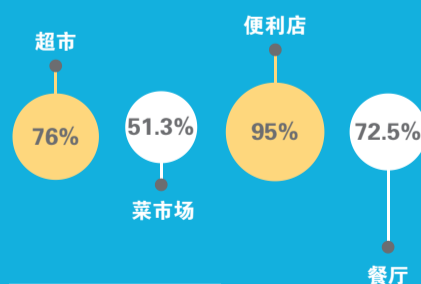
高品质居住区待养成

目前,土桥的农村厂区等一二产业在逐渐清退,转变为高品质住宅小区,但因为清退仍未完毕,所以土桥的商业配套设施发展处于初级阶段,还是一张白纸。随着环球影城项目的落地,将给附近的土桥社区带来大量的就业机会,未来会有更多的白领来到此处就业、居住,土桥将成为人口密度高的居住区。也正是因为如此,土桥对日常生活型的商业设施需求提高,例如超市、便利店、购物中心等。所以,土桥未来需要引进更多品牌化的商业设施,成为高品质、宜居的居住区。

(北京商业经济学会常务副会长 赖阳)

>> 项目需求

项目需求满足度:

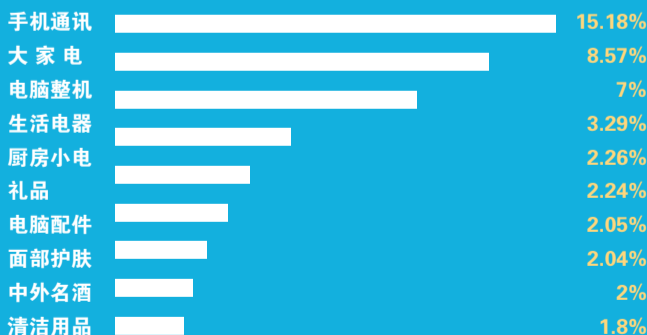


>> 业态变迁



>> 社区消费

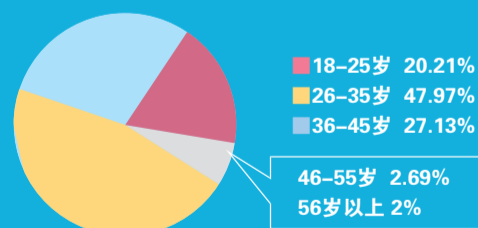
社区网购消费金额前十品类及销售金额占比:



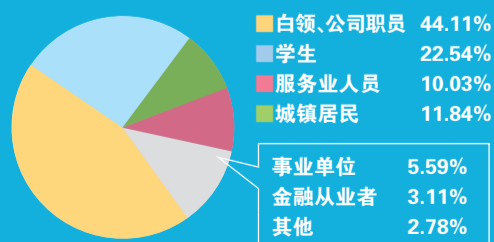
社区一年内网购增速明显的十类商品:



>> 网购年龄结构



>> 网购职业结构



(网购数据来源于京东大数据研究院)