

调查  
北京城市商业综合体

4

作为TBD(昌平科技商务区)核心中关村国际商城,其开发商珠江地产这些年最幸运的,恐怕就是和日本零售巨头永旺携手。正是因为该商业综合体目前如火如荼的经营态势,让珠江地产的销售人员在卖房时对社区商业配套的推介从“遥不可及”变成了“指日可待”。虽然地处京藏高速回龙观以北,但永旺国际商城目前辐射的实际客群已经覆盖了京城超大居住社区回龙观。这或许也是珠江地产能把距市中心20多公里的珠江摩尔卖出3.5万元/平方米高价的一大原因。

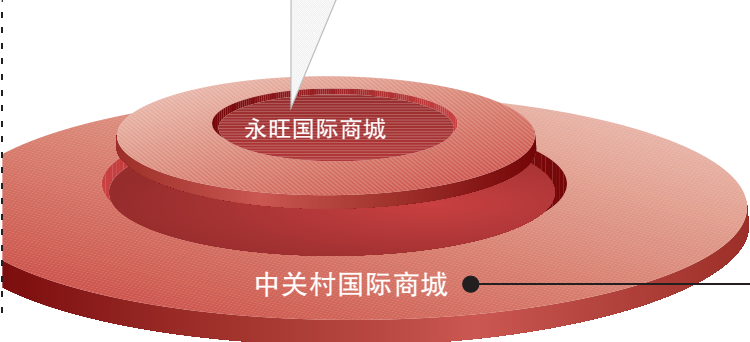
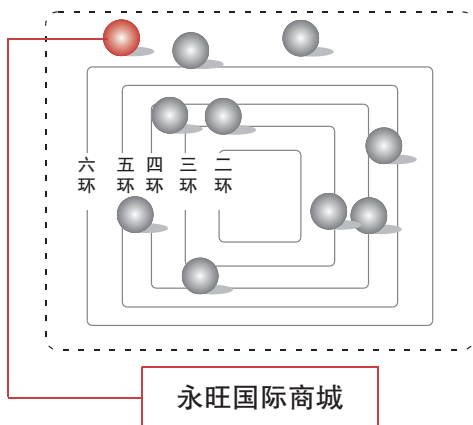
# 永旺：回龙观区域再升值的推手

本报记者 李铎/文并摄 焦剑/制图



**永旺国际商城:**是中关村国际商城的一期,也是北京首家位于郊区市场的大型城市商业综合体。  
**业态构成:**大型超市、服装服饰专卖店、箱包鞋帽、家居用品、餐饮和娱乐服务等。  
**体量:**约15万平方米,有约8000个停车位。

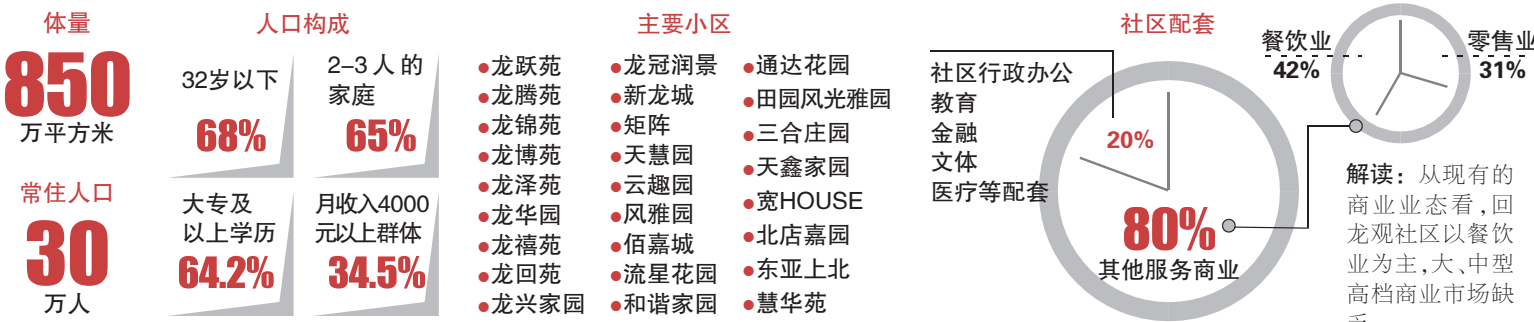
十大城市商业综合体分布示意图



**中关村国际商城:**占地48万平方米、规划208万平方米的大型城市商业综合体,排名世界第二。

**项目构成:**永旺国际商城、二期的家具城、奥特莱斯、已经售完的珠江摩尔和在售楼江摩派、酒吧街、10栋5A级写字楼、两栋7星级国际酒店(论坛)。

## 辐射的回龙观社区概况



## 靠近家门口的一站式消费

在家门口上班、在“观”里一站式消费,恐怕是住在回龙观社区居民一直不敢奢望的生活。事实上,自2000年开始,大多数在回龙观社区置业的人,只是图这里远远低于市区,只有几千元的房价。而且,从地铁13号线回龙观站到达东直门、西直门交通枢纽,只需30分钟的车程,比起乘坐拥挤的1号线和八通线,已经算是颇为“幸福”。“观”里现有的华联商厦、物美和京客隆等大型商业,尽管覆盖的业态和品牌有限,但也足以解决燃眉之急。

从2004年就居住在回龙观流星花园小区的毕女士告诉记者,由于缺乏高品质的商业配套,居民“工作在别处,居住在观里”的现象很普遍,每天有几十万人如钟摆般在回龙观社区和工作地之间奔波。回龙观地区自然也接过了望京“睡城”的称号。

不过,“睡城”也有苏醒的一天。这一切除了得益于地铁13号线、昌平线和即将贯通的8号线外,距离回龙观社区不远的TBD商业综合体的开建也功不可没。虽然“观”内已有的商业设施能基本满足居民需求,但大、中型高档商业市场的缺乏也是一个不争的事实,而永旺国际商城正好填补了这一空白。目前,TBD中关村国际商城成了回龙观社区最优质的商业配套。这一点从回龙观社区不断涌入的

居住人群和水涨船高的房价就足以证明。

在业界看来,与回龙观地区位置相仿的通州地区,其房价一直领先于回龙观,与投资客纷纷选择在通州置业不无关系。因为回龙观只是成熟社区,升值潜力不被投资者看好。不过,目前回龙观也成为了不少投资者眼中的热点,这与市政府对昌平TBD的规划有直接关系。

据了解,TBD位于回龙观以北3公里,规划面积55平方公里,是继朝阳CBD、石景山CRD后,北京开发建设的最大商务区。在TBD中,颇为核心的一块区域就是由珠江地产开发的中关村国际商城。一个例子足见这片商业区对于TBD的重要意义。据一位知情人透露,开发商珠江地产方面一直希望拥有中关村国际商城的冠名权,不过这一愿景一直未被相关部门同意。

珠江摩派营销总监翔宇曾介绍称,中关村国际商城是一个占地48万平方米、规划208万平方米的大型城市商业综合体。按世界综合体排名,中关村国际商城位居第二,永旺国际商城则是大商业综合体之中的一个小型商业综合体。

尽管没能实现冠名,但珠江地产还是在TBD尝到了甜头。

在永旺国际商城身后,是珠江地产正处于建设中

## 不被看好的商业“奇迹”

城周末时的常态。

家住回龙观上北小区的邵女士说:“每到周末都会和孩子一起到永旺国际商城的儿童乐园消费。”据她介绍,前来永旺国际商城的不少人都是其住在回龙观地区的邻居。记者在商场内看到,店内的儿童乐园颇为火爆。到了就餐时段,永旺国际商城的餐饮区也聚集了大批人流。

在永旺中国区董事朱菁看来,永旺国际商城自开业以来一直呈现上升趋势,这是商场不断满足消费者需求和理解周边消费环境的变化进行调整的结果。就目前的情况看,永旺国际商城已经辐射了回龙观社

区的珠江摩尔和珠江摩派两大住宅社区。如果参照回龙观社区的房价,距离市中心更远,各种配套仍处于建设中的珠江摩尔,其两年前的房屋均价很难超过2万元。不过实际情况却是,该楼盘的房屋均价超过3万元,而且开盘不久就被一扫而空。目前正在销售的珠江摩派,距离交房还有近三年时间,但开盘后仅一个月成交量就已经过半。

如果仅仅提出TBD概念,恐怕不足以受到如此关注。据珠江地产方面介绍,TBD中关村国际商城除了已经开业的永旺国际商城外,还将引入一家大型奥特莱斯,目前该商场已经签约了几个国际大牌。在推进奥特莱斯建设进度的同时,中关村国际商城还与瑞典国宝宜家家居传出“绯闻”。同时,除了即将建设的酒吧街外,数栋高端写字楼也已经明确要整体运作。

这意味着,只有具备超强实力的大型企业才有可能接盘。到中关村国际商城完工之时,回龙观社区居民“家门口上班、一站式消费”的愿望将最终实现。

资料显示,回龙观社区位于北京北部,是面积约850万平方米的超大规模社区,常住人口达到30万人。回龙观社区全国首级规模文化居住区甚至曾被列为亚洲第一大社区。

区,成为其重要的商业配套。

不过,这家商场在几年前选择落户“前不着村后不着店”的中关村国际商城时,还曾一度引发争议。当时,永旺国际商城在业界一片悲观声中开业,但仅过了几个月,永旺国际商城就用实际行动改变了业界普遍不看好的态度。

不过,朱菁则把永旺国际商城的高速成长归结于几年前私家车在北京的迅速普及。事实证明,在中心区停车价格高、资源紧张的大背景下,以永旺国际商城为代表的西城商业,凭借便捷的停车环节,抓住了这一商机。

## 做足细节俘获社区居民

其实,对于永旺国际商城而言,在同行没能发现新城商业的潜力时,抢先一步进入市场只是万里长征的第一步。作为一家定位于家庭消费的社区商场,能否准确把握辐射区域居民的需求,抓住运营细节,才是其成功与否的关键因素。

永旺国际商城商城布局、品类管理、服务等方面可谓是做足了细节。两年来,记者曾多次走访永旺国际商城。记者发现,很多消费者对商场大量的自有商品颇为关注,而自有品牌在国内商场中并不多见。

在服装区“TOPVALU”货架前,记者注意到,其价格区间仅在数十元不等,吸引了不少女性顾客驻足。导购介绍,永旺国际商城的自有品牌商品,大多在日本设计,在中国加工制作。这些商品在开发时融入了顾客的意见,在日本本土的销售也很好。

记者还注意到,化妆用品区的欧姆龙脂肪测量器、来自日本的旅行牙刷套装及护肤品,文化用品区域的袖珍记事本、牛皮本、卡通透明胶,生鲜区域的各类日本寿司、熟食等众多商品在其他商超卖场很少见到,吸引了不少消费者的目光。在国内商场商品和品牌同质化的当今,永旺国际商城凭借自有商品特色赚足了眼球。

值得注意的是,永旺国际商城的布局一直遵循卖场两端各设两个主力店,中间以专卖店衔接起来的原则。这与国内同类购物中心相比明显不同。

对于永旺国际商城的快速成长,商业咨询师刘晖认为,永旺国际商城自身经营形态的完善对商场目前成功的经营至关重要。他认为,尽管与物美等大卖场的5万种商品相比,其商品的种类和数量有不小差距,但商场对顾客喜爱的商品十分熟悉,商品在种类和搭配方面非常合理,可以说,店内的绝大多数商品都是顾客所需的,而更少的商品种类带来的管理和运作成本也进一步降低。

与京城不少商场为了性价比,不惜牺牲顾客休息区等配套设施,也要多开店铺增加销售相比,永旺国际商城却专门设置了儿童餐饮区。该区域不仅配备了适合儿童使用的桌椅,还有电视在不断播放热门动画片吸引儿童的关注。

除了这些细节,记者还注意到,知名快时尚品牌ZARA位于永旺国际商城的门店即将亮相。对于为何在社区商场内引入时尚人群喜爱的ZARA,朱菁告诉记者,商城的品牌调整是为了满足顾客的需求。只要是商场目标客群喜爱的品牌,商场就会做相应的调整。

## “孤军奋战”何时终

尽管永旺国际商城已经站稳了脚跟,成功俘获了回龙观社区居民的心,不过,北京商业发展瞬息万变,就像永旺国际商城可以凭借完善的业态“取代”只是以百货业态为核心的华联商厦一样。如果以永旺国际商城为标志的中关村国际商城不能与时俱进,未来的商业前景也可能会陡然严峻。

在业内人士看来,这一观点并非空穴来风。“目前,中关村国际商城还是吃永旺国际商城开业的老本,基本上所有的亮点,除了规划就是已经开业的这家日资商场。”一位不愿透露姓名的人士告诉记者。

他同时表示,永旺国际商城业主珠江地产的负责人在一次走访商场的过程中,由于不太满意其保安的形象,还曾宣称,中关村国际商城是企业的门面,明年很可能将永旺国际商城现有的物业经营权收回。

在一位商业专家看来,尽管珠江地产是业内知名且颇具品质的大型开发商,不过,运营商业地产和住宅地产的盈利模式完全不同。尽管只是管理物业,恐怕也会遭遇门槛。一旦其终止永旺国际商城的物业经营权,不仅可能会影响和这家日资零售巨头的关系,能否比其运营得更好也是个未知数。

业界的这一质疑并非毫无依据。目前,在中关村国际商城的整体规划中,除了2009年开业的永旺国际商城外,号称去年动工的奥特莱斯项目至今仍未破土。按照中关村国际商城方面的计划,这家奥特莱斯应该在去年7月动工建设,2012年或2013年开业。如今,距离原定计划已经过去近一年半时间,开业周期恐怕也会相应延后。

与此同时,珠江地产方面在销售住宅时,尽管曾表示除了奥特莱斯和永旺国际商城外还将建设一家大型家居卖场,而且很可能是宜家家居,不过,在知情人士看来,按照宜家家居谨慎的开店思路,这一消息的真实性值得怀疑。

据记者了解,宜家家居目前已经确定入驻其兄弟品牌英特宜家购物中心位于京南的门店。这家门店的开业日期是在2014年。“宜家家居的辐射面积广,恐怕不会如此密集地开店”,上述知情人士坦言。

### 专家观点

## 完善商业形态 满足一站式购物需求

据永旺方面介绍,永旺国际商城的业态包括大型超市、服装服饰专卖店、箱包鞋帽、家居用品、餐饮和娱乐服务等业态,定位为集购物、餐饮和休闲娱乐为一体的城市商业综合体。

中国购物中心产业资讯中心主任郭增利认为,永旺国际商城在北京的成功得益于自身商业形态的完善。其不仅在北京应用郊区开店的模式,也在其他国家和地区门店的经营模式上也都如出一辙。北京永旺完全复制了商场在其他地区的成功经验,比如专门设置的儿童餐饮区和儿童乐园、足够面积的餐饮区、大量的自有品牌等,与很多商场或城市商业综合体重购物轻娱乐、餐饮相比,永旺较好地平衡了购物、娱乐、餐饮的比例,真正符合了社区居民的全方位需求。