编辑 刘宇 美编 韩玮 责校 张京丽 电话:84285566-3204 syzk2008@126.com

社区商业调查

方庄:没落“贵族”的商业重建

方庄是北京市第一个整体规划的住宅区域,也是南城人口密度最大的地区。上世纪90年代,部委宿舍陆续在该地建成,明星也扎堆在此购房,方庄由此一度成为北京的富人区,商业也顺理成章发展得颇为红火。然而,随着社区老化和其他高端社区的兴起,这里“非富即贵”的光环逐渐褪去。人口消费结构变化的影响也开始延伸至商业,商户的档次和结构都在经历着重建。

社区供养的美食街

提到美食一条街,绝大多数人的第一反应是灯火通明的簋街。其实在方庄社区也有一条美食街,无论在规模还是在档次上,它都不输于簋街。虽然这条位于蒲方路上的美食街在北京居民中的知名度并不高,甚至没有固定的名字,却依然繁华红火。不得不说,扎根社区,靠社区获得源源不断的人气,是方庄美食街的生存之道。

方庄美食街的红火,很大程度上是由周边居民和上班族捧起来的。

簋街虽然有名,但整条街都以麻辣著称的云贵川菜系为主,其他菜系明显处于弱势地位;方庄美食街依托方庄社区,经20年的市场筛选,逐渐形成风味齐全、丰俭由人、以连锁餐饮居多的经营特色。据简单统计,街上现有餐饮店铺近30家,既涵盖了粤菜、东北菜、贵州菜、京鲁菜、陕西菜等中式菜,还有金汉斯烤肉、必胜客、兰特伯爵等西餐。价格上,也有高中低档之选。

因为地处社区中央,这里的餐馆绝大多数都有免费的车位提供。如果门前满了,会有服务员带路去远一点的停车场或是社区深处。

一些知名餐饮品牌的定位不再适合社区,从而选择了撤离方庄地区。其中包括自助西餐好伦哥、高端洋餐厅萨拉伯尔、川菜馆金山城等,一些以家常菜为主的餐饮开始入驻。

大型时尚商业缺位

在方庄整体的发展动态中,一切都是欣欣向荣、居民安居乐业的祥和景象,这份祥和承载的多是老一辈的气息。

近年来,老社区附近的芳林苑、早安芳庄、时代紫芳等新的高档住宅小区建成,吸引了一批消费能力高的中生代人群。虽然方庄也开始引进娱乐休闲等适合年轻人的业态,但显然无法满足该群体的需要。

今年,在方庄火了十年之久的贵友大厦撤店。这家大型店于2002年10月入驻方庄社区,经营面积达1.8万平方米,是入驻南城较早的中高档百货商场。据悉,贵友方庄店十年来经营业绩不错,在南城消费市场中拥有稳定的客源,特别是拥有一大批老顾客。背靠5号线蒲黄榆地铁站的新城广场曾颇受附近消费者的好评。

然而,2010年前后,国美电器以及一系列餐饮品牌纷纷撤店,新城广场也由往日的繁华转为人去楼空。三年的时间已经过去,新城广场也不见重新装修的迹象。

如此一来,方庄适合年轻人的大型商场几乎全军覆没。这里的年轻人更习惯去崇文门的新世界百货、国瑞城购物。

韩玮/制图

老年消费者的福地

在绝大多数老年居民的眼里,方庄的消费环境无可挑剔。超市大卖场、便利店、菜市场、水果店、美容美发店一应俱全。即使是年轻人不屑一顾的方庄购物中心,其中的稻香村、新侨三宝乐面包,以及款式不够新颖却足够实在的服装品牌等,也让老年人倍感方便。

这与方庄的社区规划不无关系。上世纪90年代初,第一批住宅落成时,25个部委单位的干部都入住于此。据北京商报记者调查,仅芳古园就聚集了轻工部、国家旅游局、国家机关事务管理局、中信公司、外交部等宿舍,如今这里的绝大多数居民都已退休。

因此,在方庄随处可见老年人钟爱的老字号,如全聚德、大清花、都一处、金鼎轩、小肠陈等。

在方庄除了便利的餐饮也不乏便民医疗。据一位老人介绍,芳星园建成一年内就有了社区医院。数据显示,方庄8.5万常住人口,辖区内七成居民选择首诊在社区就医。当然,也不是所有的老年人都对现在的商业环境完全满意。虽然仅蒲方路沿线就有物美和家乐福两家大卖场,但其中一家并不提供班车。有居民认为,由于方庄社区范围很大,没有班车只能步行到达超市,对于年纪大的人来说有些不方便。

电商自提服务缺失

方庄的常住人口超过8万,是北京居住密集度较高的社区之一。然而,就是这样一个知名社区,却鲜有电商自提点和快递自提点。

在芳群园社区,刚刚下班的白领小李对北京商报记者说,方庄现在更像是小康人家的聚集区,但在外界不少人眼里,这里依旧是所谓的富人区。“外界推销保险、别墅的都往这边跑,我们更担心被不法分子盯上。由于工作经常外出,所以网购收货地址多半是写自己家。虽然有父母帮着收,而老人的防范意识恰恰又很差。”小李认为,在方庄交通方便的地方开设几个自提点很有必要。

北京商报记者发现,方庄地区有韵达、EMS、中铁快运等多家快递公司的营业点,但这些网点并不具备自提的功能。在芳城园社区,虽然顺丰快递和收货宝在此均设有代办点,但两家所谓的代办点只是一家没有名字的杂货店,无论从面积还是服务水平上,都无法与专业的自提点相比。

而京东、当当网、中粮我买网等消费者常用的大型电商网站中,也没有专门在方庄设立自提点。据了解,2011年,京东在方庄的自提点并入了潘家园自提点。一位电商人士表示,方庄虽然整体的电商消费能力并不低,但其毕竟身处丰台区,周围与之同等消费力的大型社区并不多。“如同7-11在丰台区开店远远没有朝阳和海淀多一样,自提点也要基于物流效益最大化的考虑。”

方庄业态变迁

形成时间:1985年5月开工建设,1990年正式建成

社区范围:北达南二环,东到方庄路,南至南三环

包含社区:芳古园、芳城园、芳群园、芳星园、紫芳园、芳城东里

主要商业项目:蒲方路食街、家乐福、物美、方庄购物中心

期待引入的社区商业:大型购物中心

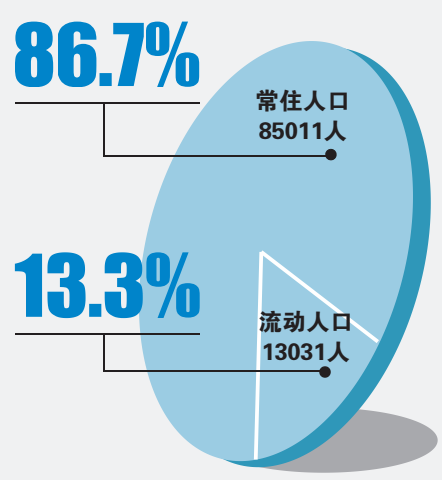
1990年之前:地处方家庄,隶属于南苑乡,只有农田和几家工厂

1990年:银行、社区门诊、美发店、菜市场、餐饮陆续入驻,方庄购物中心开业

2000年:家乐福、贵友大厦、物美超市、新城广场先后开业

2010年至今:贵友大厦、新城广场撤店;萨拉伯尔等餐饮企业关闭

方庄社区人口情况(2013年)



专家建议

社区购物中心进方庄大有可为

方庄社区的商业相对完善,在北京市的社区商业中无疑具有代表性意义。但社区商业绝不是停留在这个水平上,随着人们消费层次的提高,以及对时尚和体验的注重,社区购物中心或许会为方庄带来新的消费机遇。

由于方庄招商大型商业有困难,现区域内已有大型连锁超市,因此社区购物中心采用次主力店组合型业态是较可行的办法。一般包含小型社区超市、书店、儿童乐园、餐饮、美容、健身、培训早教等业态,通过这些次主力店的共同吸引力吸引社区居民。

中购联产业资讯中心主任郭增利认为,与普通购物中心不同,社区购物中心需要加强便民功能,通过便利业态提高居民到访的频率。“如果能有20%的居民每天到店、40%-50%的居民每周到店,这样的社区购物中心才是成功的。”

北京商报记者 张力月 娄月