

# 社区商业步入4.0时代

## 2013北京社区商业发展调查报告

北京街道和社区里的商业服务,从街头夫妻店的1.0版本到大型商业综合体的2.0版本,再到现在深入社区组合形态的3.0版本。未来随着电子商务的深度运用,社区商业的4.0版本已渐现雏形。那么2013年北京社区商业是什么样的,存在着哪些问题?

### 品牌化服务稀缺

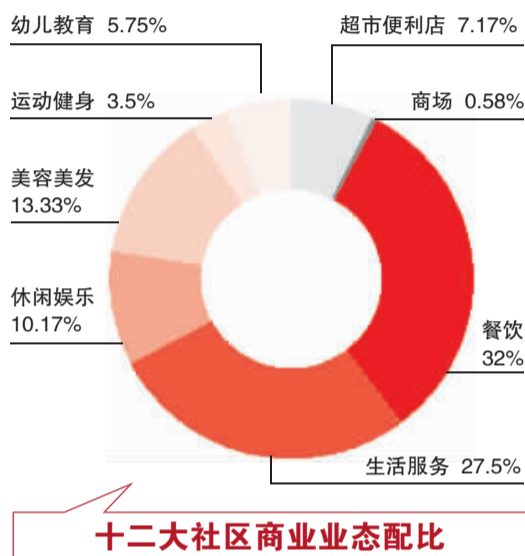
社区商业,这一原本以自发式生长存在的商业模式,在城镇化的加速推进下,正在成为城市商业发展的最优选项之一。

为探寻社区居民的基本需求、社区商业呈现的热点和尚存空白,日前,北商商业研究院从北京东、西、南、北和中部选取了和平里社区、芍药居社区、望京社区、通州社区、房山长阳社区、大红门社区等12个有代表性的大型社区做调查。这12个样本中,既有老牌社区,又有通州、房山等新城社区。

根据问卷调查,随着购物习惯的改变,92%的受访对象表示,在家门口购物消费的频次增加,同时会定期到繁华商圈购物消费。在电子商务的迅速渗透下,北京的社区商业,已从功能单一的日杂百货为主,逐步发展为传统的餐饮、超市便利店、生活服务业与新兴的网络购物融合的服务体系。一些小社区的夫妻店、传达室或者警卫室都主动或被动地兼职帮小区住户代收快件。

北商商业研究院通过对12个社区居民的调查采访发现,9个社区对连锁餐饮的需求最大,7个社区对家政服务的需求较高,其次是菜店(具体情况请见《十二大社区商业服务需求》图表)。这代表了社区商业整体面临的品牌化程度低的现状,美容美发、洗染、家政、便利店等都存在杂牌军的问题。

其实,北京市一直鼓励连锁经营企业加快向社区发展,鼓励品牌连锁经营企业参与社区商业建设,通过采取收购、兼并、直营连锁或特许加盟等方式整合分散的社区商业资源。早在2011年,物美、京客隆等百余家企业入选市商务委推荐社区的连



锁企业。

调查中发现,在高成本压力和电子商务的冲击下,传统零售业在拥抱电商和下沉社区中找到了两种发展路径。调查中,一个突出的变化是,7-11、吉野家、肯德基等知名传统商业企业的身影开始出现在社区。不过,社区商业的市场培育期会比繁华商圈长,销售规模短期也难与区域中心媲美。但是,社区周边消费频次高,更注重便捷和性价比。

### 餐饮居社区商业之首

在选取的采访样本中,餐饮在社区商业各业态中占比最高,平均占比达到32%;其次是生活服务类(包含家政、洗染等行业),占比为27.5%;位居第三的是美容美发行业,占比为13.33%。(社区商业业态分布情况请见《十二大社区商业业态配比》图表)

但是,从调查的各类商业业态看,社区商业发展的自发性特点明显。餐饮业虽然成为社区商业主力军,但是,这些餐饮主要是不知名的小店,不仅更换频率高,服务质量也不稳定。

在对长阳、天通苑等以年轻消费群体为主的社区调查发现,幼儿教育正在快速扎根社区,最高占比达到9%,成为社区商业业态的新成员。此前很多幼儿教育品牌会选择区域商业中心地带,但是,随着生育高峰的到来,新兴社区的很多年轻住户已经升级为三口之家。巨大的儿童消费市场成为商家掘金的新发力点。可以预测,单独二胎政策落地实施后,幼儿教育将迎来更大市场。另外,随着老龄人口增加以及消费习惯的改变,社区送货上门、家政、代收代缴等服务需求增大。

此外,社区商业的物业主要来源于小区底商,受限于当初开发商的规划设置。这也造成了社区商业缺少规划的问题。

### 菜店覆盖面有待提升

针对社区商业调查发现的问题,北京商报官方微博面向近50万粉丝进行了“帮社区商业出新招”的调查活动。在参加调查的微博网友中,42%的网友对自己居住社区的农产品市场不够满意,其中超过一半的网友认为社区菜市场距离太远,不能满足日常的需求;还有近30%的网友对社区菜市场提供的水果蔬菜品质 and 价格不满意。

30%的网友不能满足于现有的社区便利店。反映问题较为突出的主要集中在通州、天通苑以及长阳等远郊区县的网友。部分网友反映,社区周围的小便利店和夫妻店商品数量有限,更新不及时。

从便利店的发展规律看,每3000人就需要一家便利店。例如东京,有近3700万人,几大便利店品牌的总数超过了4万家。北京市的常住人口在2008年时就已突破了2000万人,照此计算,北京至少需要6700家便利店。据相关调查显示,北京的便利店还不到2000家,距理想状态下的店铺数量相去甚远。不仅如此,店铺的分布也极不均匀,以7-11官方发布的数据为例,其130多家店铺集中分布在朝阳区、海淀区和东城区,西城区仅有5家,通州区也只有1家,而其他区域则尚未开店。

在调查中我们也发现,在区域中心附近的社区,各类服务设施相对完善,但在部分老小区,由于物业设施和交通限制,一些便民业态无法进入。

## 十二大社区商业服务需求

社区名称	居民需求排序(节选前五)									
	1		2		3		4		5	
和平里	连锁餐饮	60.00%	早餐店	49.47%	商场	48.42%	便利店	36.84%	养老院	35.79%
西红门	早餐店	61.20%	便利店	51.80%	家政服务	48.20%	幼儿园	45.90%	连锁餐饮	40.00%
芍药居	菜店	53.30%	小商品市场	48.00%	幼儿园	45.30%	连锁餐饮	44.00%	便利店	42.70%
双井	养老院	57.40%	幼儿园	49.40%	早餐店	47.10%	菜店	46.00%	连锁餐饮	41.40%
牛街	连锁餐饮	40.80%	超市	37.60%	连锁药店	25.80%	便利店	24.70%	家政服务	20.40%
望京	养老院	56.10%	菜店	41.70%	小商品市场	30.00%	便利店	20.00%	家政服务	20.00%
方庄	超市	71.10%	菜店	63.20%	商场	55.60%	电影院	46.90%	连锁药店	43.20%
天通苑	幼儿园	72.30%	养老院	65.10%	健身房	60.70%	洗衣店	53.60%	超市	41.80%
通州果园	连锁餐饮	61.30%	早餐店	52.10%	家政服务	48.70%	连锁药店	35.60%	健身房	31.80%
朝青	便利店	65.50%	洗衣店	56.50%	连锁餐饮	37.50%	家政服务	33.10%	健身房	33.00%
长阳	便利店	45.60%	电影院	32.50%	家政服务	18.60%	菜店	14.40%	连锁餐饮	13.20%
万柳	菜店	63.80%	连锁餐饮	59.30%	家政服务	48.80%	洗衣店	45.30%	幼儿园	34.90%