

建行供应链融资

环环相扣 节节生金 全流程贴心服务

中国建设银行
China Construction Bank
客户服务热线: 95533
网址: www.ccb.com

作为距离北京城八区最近的近郊,大兴区在北京商业的外扩过程中扮演着重要角色。从2010年开始的“城南行动计划”,更是让以大兴、丰台为代表的行政区在短时间内有了飞跃式发展。西红门位于大兴区北端,有着北京“南大门”之称。但社区商业的发展却在聚集了十余个新建小区后姗姗来迟。

社区商业考核表

(按星级评定,最高五星)

a、便利性

交通 ★★

买菜 ★★★★★

上门服务 ★★★★★

特色消费 ★★★★★

b、品牌性

餐饮 ★★★★★

便利店 ★★

美容美发 ★★★★★

娱乐 ★★

药店 ★★★★★

c、性价比

吃 ★★★★★

穿 ★★★★★

用 ★★★★★

行 ★★★★★

西红门社区
商业发展回放

西红门镇域面积31.2平方公里,下辖27个村,14个居委会,4个居委会筹备组,覆盖20余个小区。

形成时间:2000年

社区范围:北与丰台接壤,南临黄村卫星城

周边主要商业设施:乐家购物中心、物美大卖场、宜家家居

业态变迁:

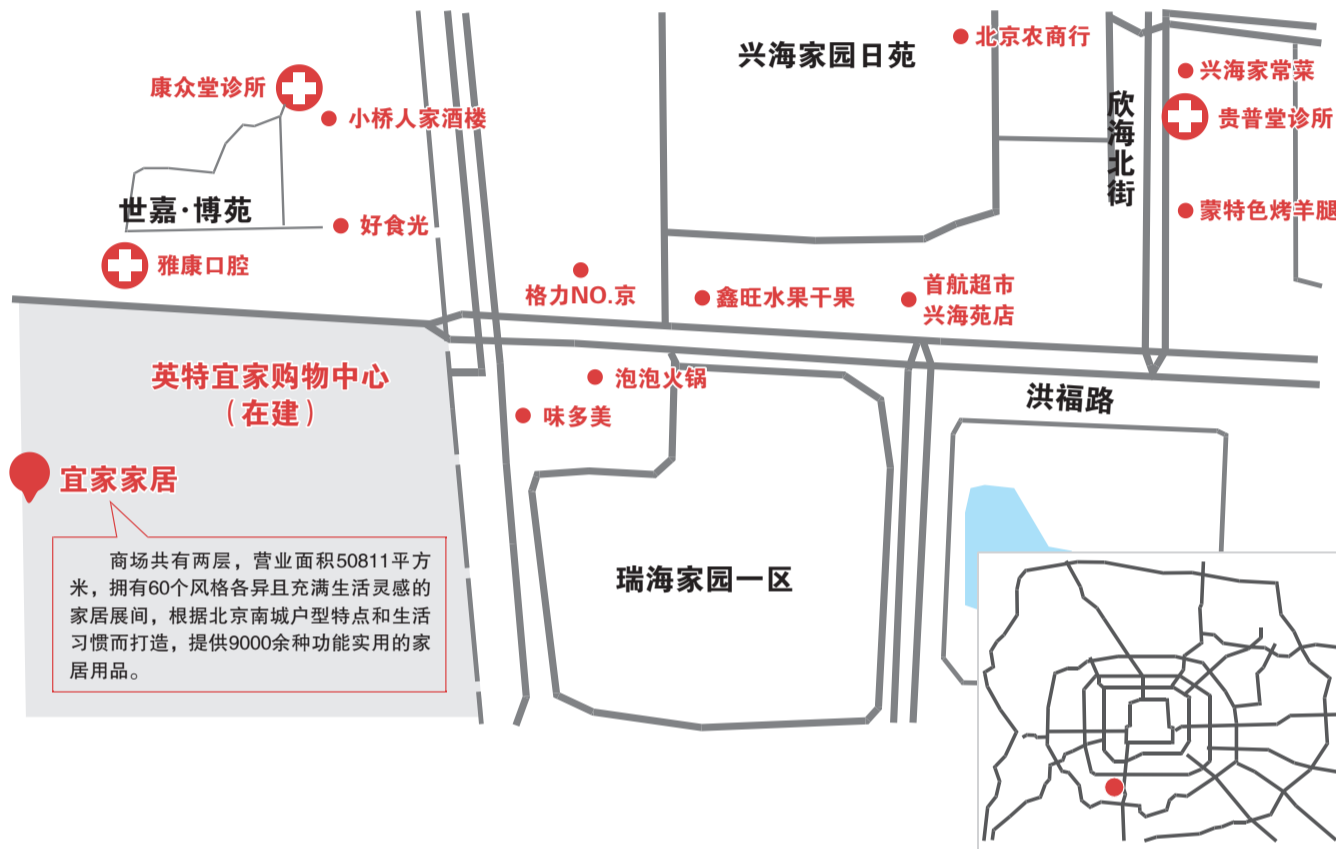
2007年4月9日 《大兴新城规划》获批复,西红门将划出43公顷用地集中发展商业。

2010年12月30日 地铁大兴线通车,带动地铁站旁餐饮和商业快速聚集。

2012年12月16日 乐家购物中心开业,引入电影院与大卖场互补。

2013年11月7日 宜家家居西红门店开业,未来还将开出购物中心和二期项目,总面积76万平方米。

西红门:商业配套姗姗来迟



宜家家居

商场共有两层,营业面积50811平方米,拥有60个风格各异且充满生活灵感的家居展间,根据北京南城户型特点和生活习惯而打造,提供9000余种功能实用的家居用品。

发展滞后成商业洼地

西红门地区办事处囊括了10个社区和26个村委会,根据大兴区统计局今年9月发布的数据,西红门地区截至2011年底的户籍人口数达到30489人,其中非农业人口18424人,占到整体人口的60.2%。

除此之外,近年来新建的鸿坤理想城和鸿坤林语墅等新式住宅和别墅,又带来了相当数量的迁移人口,其中大部分为未落户的新北京人。在商业人士看来,这部分人群的购买力和成熟度都非常高,对商业的需求也十分旺盛。在英特宜家购物中心的规划书中,宜家大红

门店的主要商业目标区域覆盖达到510万人口,其中10分钟车程以内的人口为35万。这35万人大多是西红门及周边社区居民。

尽管人口稠密,但多年来,西红门地区的社区商业发展却并未跟上住宅建设步伐。北京商报记者走访发现,西红门地区南侧的黄村卫星城有王府井百货,清源路上有绿地缤纷城购物中心,尽管距离北京城区更远,但商业发展反而优于西红门。西红门北部顶着南四环,该地区也以北京最大的市场新发地为核心,发展起比较成熟的商业体

系。这就让西红门地区成为了两区之间的商业洼地。

作为拥有近20个小区的巨型社区,西红门地区除刚开业的宜家家居外,仅有去年年底才正式开业的乐家购物中心和物美大卖场勉强支撑。记者走访乐家购物中心发现,面积达到8万平方米的购物中心即使在周末人气也并不旺盛,品牌多以名不见经传的中小品牌为主。家住鸿坤理想城的上班族陈隆告诉记者,如果没有物美大卖场和楼上的星美影院,他即使周末也没有来逛街的需求,因为“找不到想要的东西”。

英特宜家填补“大商业”空白

在刚刚过去的11月7日,宜家家居的开业终于终结了西红门地区的“大商业”空白。尽管辐射对象远不止社区居民,但家门口的大型商业让社区居民期盼已久。刘阿姨告诉北京商报记者,宜家对于已经退休的她而言更像一个休闲场所,即使没有明确购买需求,也会来逛一逛,“西红门这边实在没有这样适合逛街的地方”。刘阿姨说。

公开资料显示,位于西红门的项目是英特宜家购物中心集团和宜家家居在全球最大的投资项目。宜家西红门商场经理范迪克表示,经过市场调研,南城居民有三大特点:一是有小孩的家庭超过25%,二是新房多,三是新北京人

比较多,宜家西红门商场会根据北京南城百姓的户型特点和生活习惯打造。开业当天,面积超过5万平方米的宜家西红门商场迎来了爆棚的消费者,也体现出南城对品牌化商业的渴望与强大需求。

对西红门社区居民来说,更加美好的生活或许在明年就可以实现。资料显示,宜家家居只是即将整体开业的英特宜家购物中心的主力店之一。在英特宜家的规划中,将于明年四季度面世的宜家购物中心拥有21.2万平方米的租赁面积,主力店除宜家家居外,还包括苏宁、金逸国际影城等,总投资达到50亿元。在业内人士看来,当英特宜家购物中心

整体开业后,西红门社区才会真正形成一个毛细商业和大型商业综合体协调发展的社区商业格局。

不过,曾在宏盛家园住了十年的柳先生则认为,对于附近居民而言,宜家家居带来的并不是真正意义上的便利商业,“宜家虽然很火,但现在还只是个家居卖场,难以给社区居民带来方便。可以说,针对西红门居民来说,我们更需要一个平价的便民大超市,而不是多么高端的国际名牌”。柳先生如是说。

不过,可以看到的趋势是,宜家的人驻必将带动整个西红门地区的商业发展,包括超市、百货和便利店等业态在内的商业项目会把更多目光投向这里。