

## 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

## 毛细商业多而不精

对于普通居民而言,宜家购物中心的整体开业还是未来愿景,大型商业缺失的现状,让社区底商成为了西红门社区商业的主角。记者从西红门地铁站B出口往宏福路走的200米距离中,就路过了包括味多美、粥面故事、麦当劳、吉野家、艺人美容美发店、格力电器在内的21家底商,整个西红门地区的底商商业更是多达上千家。但用陈隆的话说,这些底商形态大多非常原始,主要是村镇系统下的作坊和个体户,不成规模不说,卫生和安全也得不到保障。

今年34岁的陈隆是鸿坤理想城比较早的一批住户,在2011年底正式搬到西红门。“2010年买期房的时候地铁大兴线还没有开通,被拉过来时觉得这儿简直就是荒地,1.9万元/平方米的价格也不算便

宜。”陈隆说,现在地铁开通了,周边的配套渐渐完善,理想城的二手房价已经涨到3.5万元/平方米。不过在此之前,西红门经历了很长一段时间“商业匮乏期”,直到现在,西红门的社区商业依然集中在地铁站附近及主干道上,深入社区的依然多是“夫妻店”类的微型商业体,难见连锁品牌。

在去年底之前,拥有数十万人口的西红门地区一直没有像样的大型商业项目,陈隆和家人一般会到往南两站地铁的绿地缤纷城去看电影、吃饭,过周末。在绿地缤纷城开业之前,他们则会考虑火神庙商圈或者“进城”去西单、王府井。“我家有辆私家车,所以无论去缤纷城还是火神庙都比较方便,但没有车的住户则大多依靠地铁,很难把消费留在大兴。”陈隆说。

## 交通降低宜居指数

不过,在高速发展多年后,西红门社区也迎来了成长的烦恼。这一方面来自于社区规模的急速扩大,另一方面则直接受到宜家开业带来大量人流的影响。

2004年就住进了宏盛家园小区的柳先生已经在西红门地区住了十年,但在今年初,柳先生卖掉了宏盛家园的房子,在广安门买了一套小屋。谈及对西红门地区这几年的印象,柳先生坦言,“几年来,商业的发展远落后于人口的增长,而难以从根本改善的道路资源使得有些人离开了这里,这其中就包括我们”。

北京商报记者也从当地商业人士处了解到,近年来西红门地区迁移人口的增长幅度明显加快,布洛城、鸿坤理想城等新小区的落成入住,不断考验着西红门的交通承载力。除了一到高峰期就挤不上去的地铁大兴线外,京良路和京开高速的压力也与日俱增。再加上西红门北侧就是“京城知名堵点”新发地,交通已经成为西红门最大的发展瓶颈。道路资源的紧张直接影响到西红门社区的宜居指数。由于西红门社区多为需要上班的中

青年,早晚高峰糟糕的交通已经让不少租客转战别处。

柳先生说,由于早年间人少车少,个人出行十分便利,早晨7时30分从宏盛家园到广安门只需要30分钟。如今西红门已经发展成为一个可以与回龙观、天通苑比肩的巨大居民区,但交通依然是几年前的水平,同样的路程要花上45分钟至1小时时间。

从公共交通的角度来说,地铁的开通无疑为西红门带来了极大利好,但随着大兴南部地区兴起,现在早高峰时段,大兴线从天官院起就人满为患,而区间车又是从西红门北侧的新官站始发,让西红门居民每天都要为挤地铁而烦恼。有消息称,大兴线南端有望南延至第二机场,这无疑还将增加大兴线和4号线的承载压力。

对于商业而言,区位和交通直接影响着客流。在业内人士看来,在英特宜家购物中心规划确定之后,西红门社区目前最为需要的是可以辐射附近3公里以内的社区商业。儿童业态、连锁超市、品牌餐饮和可以解决微循环的宅配及O2O业态都有较强的市场需求。

## 政府推广“一刻钟消费”

在干线交通不便的条件下,发展社区内循环商业成为当务之急。西红门镇相关负责人表示,在此前的“一刻钟社区服务圈”示范点建立过程中,政府除建设学校、公园等配套基础设施外,亮点之一是为居民提供消费券,居民持券可以在社区内的餐饮、美发等商业网点当做现金使用。目前可以使用的网店约有20-30家。

北京商报记者了解到,西红门地区宏大园社区市级“一刻钟社区服务圈”示范点覆盖4.2万人,日前项目得到验收。宏大园社区居委会墙上悬挂出社

区便民服务圈平面图,并用不同颜色标注社区周边5分钟、10分钟和15分钟能够到达的商业网点位置。据介绍,该社区制定了商户准入退出机制,并与商户签订服务协议。此外,居委会还印制了便民服务卡,标明社区周边理发店、洗衣店、物业公司等联系电话,并发放到居民手中。

对于交通顽疾,西红门镇方面表示,马家堡西路目前已经南延至西红门,在首都第二机场建设和落成前后,还将出现新的高速公路和南北向主干道,让进出西红门的车辆有更多选择。

## 数读西红门

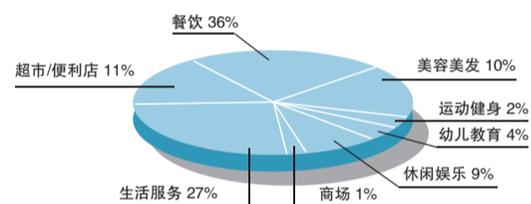
西红门社区正处于“商业配套紧追人口增长”的阶段,在今年至2015年将在完善交通等基础设施的同时密集建设商业网点。除宜家家居外,各新小区开发商也预留了大体量的自持商业物业。

西红门地区近五年房价走势图(单位:元/平方米)



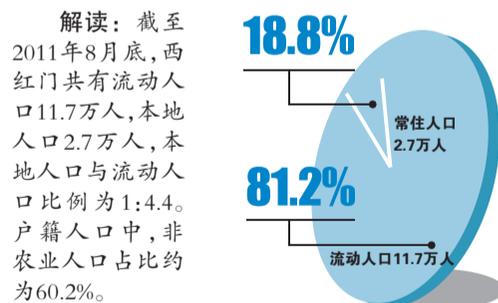
解读:西红门作为传统乡镇和新兴社区,夹杂着新建小区、老旧小区和乡镇内的平房大院,房价区间差异较大。目前,十年以上的“老小区”一般都是6层高、没有电梯的小板楼;而跟随轨道交通规划兴建的“新小区”,多是20多层的板式建筑。房价的增长高峰也出现在地铁大兴线开通规划落实的2010年。

## 西红门商业项目一览



解读:西红门地区户籍人口与流动人口的比例达到1:4.4,流动人口占总人口比例超过80%,新北京人扎堆所带来的年轻家庭比例较高,带动了周边的餐饮、儿童业态和体验式服务商业发展。近两年来开业的乐家购物中心、宜家家居都以“家”为核心,主打年轻人的居家消费。

## 西红门地区人口比例



| 专·家·建·议 |

## 南城社区需更多基础设施

两个阶段的《城南行动计划》,约6860亿元投资,让以西红门为代表的城南商业投资项目如雨后春笋般涌现。但在三年之后,我们看到的是有些商业项目更改立项成为写字楼或商用楼,有些项目推迟开业,有些项目因亏损易主,城南经济似乎仍未走上高速路。

作为首个提出北京经济发展的市

场结构存在不平衡问题的专家,中国人民大学商学院教授、博士生导师黄国雄认为,以西红门为代表的城南商业仍不成熟,需要更多基础设施进行配套。

黄国雄表示,北京商业格局存在内重外轻、东重西轻和北重南轻的问题。从商业领域看,北京城南的开发相对滞

后,因此近年来南部商业的发展也成为了北京发展的战略重点。这既是对以前商业发展问题的认识和总结,也是具有前瞻性的做法。

不过,在本身缺乏商业氛围的城南地区,商业和配套还难以做到一步到位。现在很多社区只有住宅和商业项目,而缺乏基础设施和餐饮等业态的配

合。“与其他成熟商圈相比,城南商业的养商期往往要多出半年、一年甚至更长时间,这就需要政府赋予企业更多的耐心和优惠政策。比如对一些小微企业在税收、房租方面进行减免或补贴。”黄国雄认为,企业进入城南后客流不如城北和中央城区,这也体现出城南商业规划的不成熟和消费理念的差异。