

# 成长之路

小企业成长  
GROWING PATH

## 竭诚助推小企业成长

专业服务 操作便捷 全程支持



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

这里曾隶属太阳宫村,居民基本自给自足;上世纪80年代,随着芍药居小区的兴建,成为北京新兴社区群,但相应的商业配套设施不完善;如今,地铁交汇,几家大型商业项目也先后在此落地。然而几条主干线的拦截却让芍药居无法与其他社区共享放心而快捷的便民商业。

### 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 ★★★★★

### 芍药居社区 商业发展回放

**形成时间:** 1980年

**社区范围:** 北四环以南、京承高速以西、北土城路以北、育慧里南路以东

**周边主要商业设施:** 物美大卖场、华堂商场、居然之家、凯德Mall、远洋未来广场、爱琴海购物中心、百盛

**周边商圈:** 太阳宫商圈、亚运村商圈

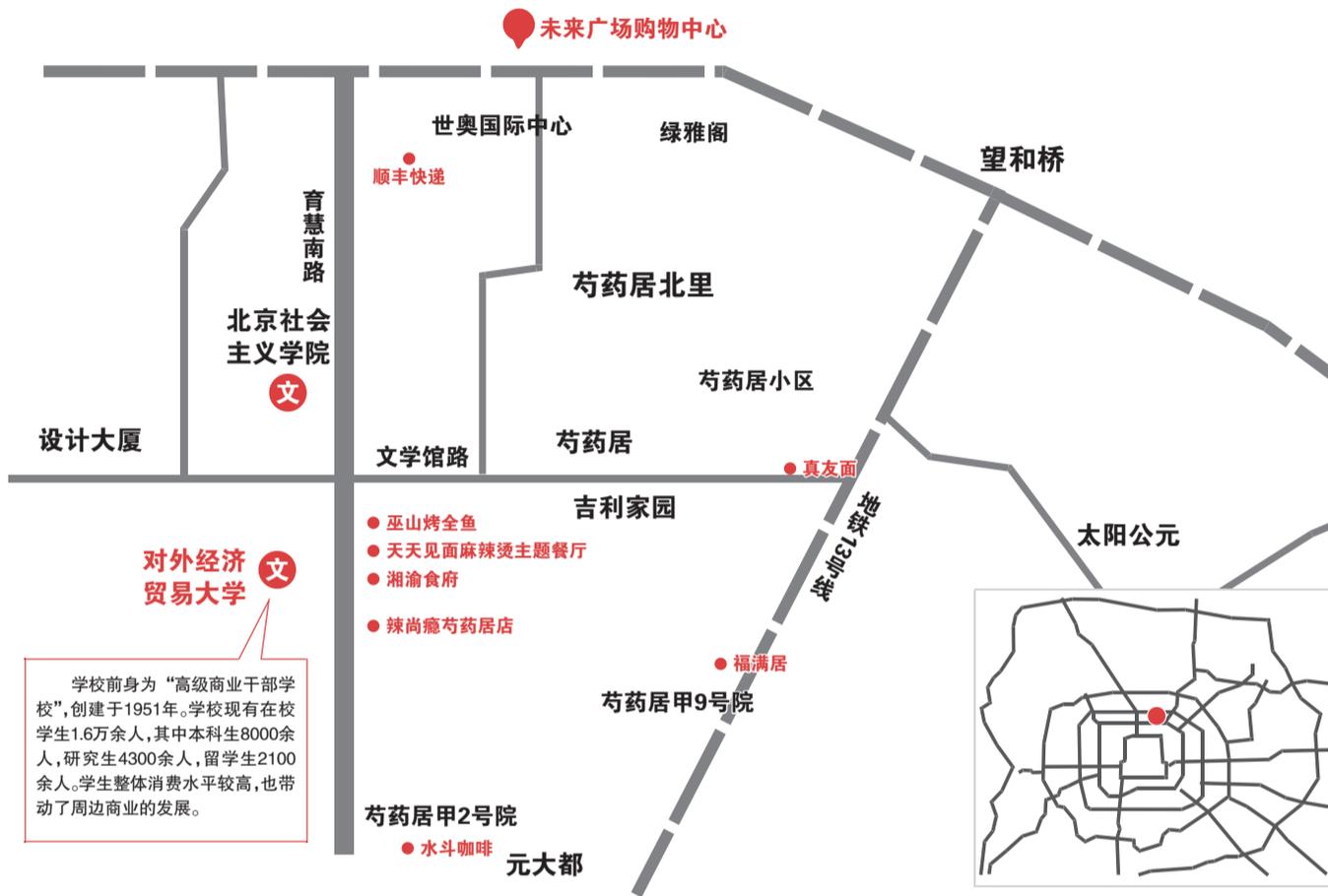
**业态变迁:**

**1980-1990年** 隶属太阳宫乡,几乎没有商业配套

**2000-2010年** 开始有早市、小型餐饮,周边有超市、百盛陆续开业

**2010年** 大型购物中心建成开业、社区生活网站上线

# 芍药居:主路内的微循环社区



## 地铁引大型商场落户

芍药居地处元大都北土城的北面,原本是一个只有二十几户人家的无名小村。

关于“芍药居”地名的由来,流传着这样一个传说:乾隆年间,位于此地的太阳宫香火很旺。有一天,乾隆皇帝到太阳宫施香,路过一家花店时,发现后面小院的芍药花开得正艳。因为后宫最爱用芍药调的花蜜养颜,乾隆就乘兴给花店赐名“芍药居”,并点名要求店家将芍药花送进皇宫。此后村里的其他人家也开始种植芍药

芍药居地区是北京市东北部新兴地区,东北与望京相邻,西北毗邻亚运村,向南坐望和平里,是东北居住群重要组成部分。社区呈南北块状分布,南区建筑时间较早,以低层板楼为主,北区楼房较新,以高层塔楼居多。

据芍药居二社区的工作人员介绍,芍药居的居住人群包括了当地拆迁户、东城拆迁户、单位宿舍职工以及经济适用房和商品房的购买者,多年来一直处于边建设边入住状态。这使得芍药居的社区商业以内部微循环为主,而深入社区毛细血管内部的便民商业存在诸多不足。

芍药居南区住宅楼老旧,居民以老年人和外租户居多。据一位居民介绍,附近步行十几分钟有菜市场,但天色稍晚就闭市。之前居民院内还有家蔬菜店,但由于售价高于菜市场,菜品也不新鲜,最后不得不停业。他们希望步行5分钟的距离内可以有一家平价蔬菜店,以方便居

民消费。除了供后宫使用外,还在京城热卖。这个无名小村也借小花店之名而被称为“芍药居”,并一直沿用至今。

这只是一个民间传说,无任何史料可查,当地也没有种植芍药的记载。直到上世纪80年代,这里还是荒芜一片。

上世纪八九十年代,随着芍药居小区的兴建,这里才日渐繁荣。特别是2003年1月,地铁13号线全线开通并在此设置了“芍药居站”后,附近社区的兴建随之

## 难接地气的便民商业

芍药居北里小区的入驻居民整体消费能力较高,也许招商部正是看中了这一点,一味地拉中高端项目“入伙”。在小区位置较好的西侧沿街,底商几乎是清一色的偏高端商业项目,包括养生会所、烟酒超市、24小时咖啡酒吧、家居馆、影音体验馆甚至是户外滑雪用品店。虽然客单价较高,但并非居民刚需,店铺鲜有人光顾。

而与居民生活息息相关的餐饮、洗衣、洗车、家电维修以及家政服务等店铺则被挤到小区西南方向一排狭小脏乱的老旧房屋内。据了解,北里上午有早市,早市持续已有三四年之久。下午、晚上商贩们则会移到居民楼的沿街上叫卖到晚上七八点钟,不仅有卖果蔬的也有摆摊卖小吃的,商贩们不仅长期占用居民用道,也污染了环境,引起了居民楼上住户的不满。无论从环境还是服务水平上,这些商

加速。

发生质变的节点是在2008年。这一年,地铁10号线一期开通,芍药居成为两条地铁交汇的枢纽,连同附近的太阳宫地区一并成为商业地产商看好的香饽饽。2010年,百盛太阳宫店开业。2012年,凯德Mall太阳宫店开业。2013年,远洋未来广场和爱琴海购物中心相继开业。芍药居地区突然成为大型商场环绕地,与上述四者的距离不超过3公里。

铺都难以成为中产居民的长期选择。

更有居民报料,北里沿街居民楼下一层的很多家餐饮铺位在居民楼周围建排烟系统。同时,此居民楼沿街的几家餐饮在二层违建排烟系统,噪音和油烟让楼上的居民一年四季不敢开窗。楼道里也经常出现红蚂蚁和蟑螂,同时还影响到紧邻此居民楼旁边幼儿园的孩子和老年公寓的老人。

顺着育慧南路南下,芍药居南部社区的便利性才开始显现出来。道路两侧开始出现咖啡馆、水果店、连锁便利店、餐馆、快餐店、快捷酒店、美发店、美甲店和火车票代售点等,颇有商业美食一条街的气势。但稍做分析就能得出,对外经贸大学的东门也位于这条路上,学生是这条街上商户的主要客群。商家的业态组合也与诸多高校商业街的组成相似。这意味着,虽然这条路的商户紧邻社区,但并非以社区居民为目标消费群。