

速贷通
小企业贷款
EASY LOAN

助您成功

灵活 便捷 高效

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

老旧小区早市唱主角

而与富力社区一街之隔的广泉社区、垂东社区、垂西社区则是另一番景象。在这里,你很难见到一个像样的便利店,社区商业多停留在个体户、夫妻店等形式。这种传统的商业形式与这里的居民有直接关系。

据了解,双井地区的前身为重工业厂区,2002年之前为北京齿轮总厂、北京重型汽车制造厂、北京建筑机械厂、北京重型机械厂等厂址所在地,其中分布有大量家属区。如今,广泉社区、垂东社区、垂西社区依旧是原来的家属区,并未拆迁改造,大量楼房可追溯至上世纪六七十年代,有些甚至建造于新中国成立初期。

北京商报记者在垂杨柳中里看到,小区楼房已破旧不堪,墙上写有“拆”字。据附近居民介绍,这里是北京齿轮厂的家属区旧房子,有些平房现在还在使用,近年来一直宣称要拆迁,但并未实施,去年曾拆除了一些平房。该居民同时表示,这里现在依旧

是老住户居多,他们已在这里生活了几十年。北京商报记者走访看到,这里道路普遍比较狭窄,且拐弯较多,同时,在走访的过程中北京商报记者没看到一家房产中介。后来一家位于东三环主路附近的房产中介工作人员表示,此地区老住户较多,空置房屋较少,且房屋较旧,对于工作的年轻人来说生活、交通并不便利。

在这里的居民看来,社区商业服务进步明显,但他们至今还延续着传统的消费方式。北京商报记者某个早上在垂杨柳南里看到,社区中依旧有街边早市存在,小摊贩沿街叫卖有近一公里长,大量居民手提布袋、推着小车在这里购买蔬菜等生活用品。不远处的另一条街两旁分布着大量粮油店、小餐饮等小规模店铺,甚至大量流动商贩直接占道经营。一位在此居住的社区居民告诉北京商报记者,他们早已习惯了这种传统的商业模式,这些商业服务不仅便利,而且物美价廉。

边界地带成商业盲区

通惠河清晰地划分了双井街道的边界,但从另一方面来说,通惠河也将双井地区与其他地区隔离开来,形成了边界一带的商业盲区。

双井街道西、北两个边界处均为通惠河,同时北面边界处还有一条铁路经过,这样造成双井地区西、北两面只能通过几条主路与其他社区有效沟通,因而这些边界地带商业服务并不发达。

百子湾路是京城有名的“的哥一条街”。北京商报记者某个周末下午在这里看到,沿东三环进入百子湾路不到200米,就开始有出租车停在路边调整休息,越往东走车越多,最后连成一条长龙,有上百辆之多。据一位出租车师傅介绍,这里向西可直接上东三环,同时车少、人少,是一个理想的躲避车流高峰、休息调整的天然免费“停车场”。该出租车司机表示,附近都是新小区,小区居民多为白领,极少在小区附近消费,加之百子湾路北侧是铁路线,交通并不发达,因而附近商业服务也不发达。

老年商业相对匮乏

除了边界地带社区商业服务不便,垂杨柳中里等老旧小区还居住有大量老年人,但是目前这里老年人商业服务较为不便。

北京商报记者走访看到,垂杨柳等老旧小区居住着大量老年人。据街道工作人员介绍,老年人在这里占到五成左右。这些老旧小区社区商业繁荣,但针对老年人服务的社区商业相对匮乏。北京商报记者看到,在小区主路两边开设有大量商铺,但目标人群主要是年轻人,真正针对老年人的商业服务少之又少。一位商铺店员表示,他们非常清楚附近居住有大量老年人,但老年人消费力低下,对商家而言“无利可图”。

但小区内部小路两边、楼下又聚集着大量小摊位,有些仅是在地上铺报纸等进行售卖,商品主要是针线、鞋袜等生活用品,其中鞋袜基本全为老年人款式。此外,卖家也多为附近的老年人。在一位卖家看来,老年人行动不便,前往商业街较为吃力。同时,那里所售卖的商品多数也不适合老年人。他们在这里摆摊主要是为老年人提供便利,虽然会给小区交通带来麻烦,但也方便了小区的老年人。

一位附近居民表示,这种情况形成已久,社区商业看似红火,但效率低下,能为老年消费者解决的问题非常有限。

数读双井

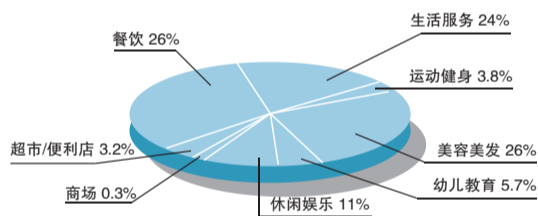
双井目前已成为京城著名的成熟商圈,主要的社区商业项目达到千余家。紧邻国贸地区使得双井聚集了大量白领阶层,这也使得该地区的现代化小区多为高档小区。双井地区平均房价2010年已达到2.7万元/平方米,如今更升至4.6万元/平方米左右。

双井地区近三年房价走势图(单位:元/平方米)



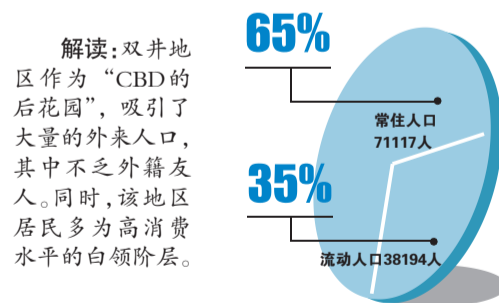
解读:作为“CBD的后花园”,双井地区已经成为成熟的商圈。绝佳的地理位置、众多大型商业项目以及便利的社区商业吸引了大量白领精英阶层在此购置物业,落户居住。同时,双井地区诸多楼盘为2002年以后新建,有些甚至是2008年左右的新小区。其中不乏面向高收入人群的高档楼盘,房价自然不菲。

双井商业项目一览



解读:双井社区商业已经非常完善。在5平方公里范围内,餐饮、美容美发成了社区商业的主力军,占总数的26%。生活服务紧随其后,为24%。同时,该地区居住着大量年轻白领一族,除生活服务以外,娱乐项目也占有较高比例,为11%。

双井地区人口比例



解读:双井地区作为“CBD的后花园”,吸引了大量的外来人口,其中不乏外籍友人。同时,该地区居民多为高消费水平的白领阶层。

专·家·建·议

社区商业还需同时满足高低需求

受地理位置和历史背景影响,双井社区同时居住着时尚、年轻化的白领阶层和传统的北京老住户。两个年龄层和收入水平也造就了两种截然不同的“毛细血管”商业服务。在北商商业研究院分析人士看来,两种商业模式各有用武之地,不管是现代化的品牌连锁店,还

是服务于传统住户的传统小店,都不能互相替代。

居民是社区商业存在的根本,社区商业就是服务于社区居民。北商商业研究院分析人士指出,目前,双井社区边界地区商业相对匮乏,连锁店和传统小店都较少触及,但小区入住率并不低,

形成了一个社区商业“真空区”。社区建设应注重该地区居民的日常消费,在加强公共交通、引入社区商业的同时,还可通过日益被人们接受的电子商务,以附近社区商业为载体服务居民。

同时,对于双井这样人口密度高的大型商务居住型社区,多元化的零售业

态更能挖掘市场潜力。零售业态进行差异化、多元化经营既能更好地服务消费者,又能降低商家成本,提高利润率和抗风险能力,获得良好的发展空间。

据了解,在建的地铁7号线沿广渠门外大街而过,明年底7号线的开通,必将为双井地区带来新的活力。