



## 大型商业存空白

牛街交通便利,通过地铁4号线菜市口站和地铁2号线宣武门站都可以方便到达,同时,特5路、57路、717路等诸多公交线路直通北京西站、北京南站以及西单、中关村、公主坟等客流密集区域和商圈。但对于当地社区居民来说,向南三站地距离的华堂商场右安门店和位于东北方向的沃尔玛宣武门店、庄胜崇光是他们逛街的首选。一位一家三代都居住在牛街的居民向北京商报记者表示,逛街一般都会选择在西单。

北京商报记者调查发现,一方面是牛街的清真特色吸引了大批消费者,另一方面又因为民族特色将一批商业困在了外面。同时,多年的传统社区老龄化严重,商业吸金能力明显不足。尽管北京市商务委鼓励社区商业向一站式社区购物中心方向转变和发展,但对于原本就是商业洼地的南城来说,牛街未来建设大型商业中心的希望十分渺茫。

在缺失大型商业项目的同时,牛街的连锁商业发展也相对缓慢。2011年,市商务委下发了《关于推进社区商业便民服务工作的通知》,通知提到,要用连锁经营的方式改造提升社区内较低端服务业态形式,如小发廊、小洗染店、小餐饮店、小百货店。尽

管连锁经营企业进社区是一个方向,但对于牛街来说,保持原本的清真特色商业是首位,所以鲜有连锁经营企业进入牛街。

另外,据当地居民介绍,清真特色的商业品牌如白记年糕、洪记小吃等多属于家族经营,没有连锁的意识。据张长征介绍,2006年,牛街东里社区获评“全国社区商业示范社区”,但近五六年来几乎没有变化,还是沿袭了之前的商业配套,而牛街附近白广路一带的底商则集中了麦当劳、好利来等连锁快餐店和面包烘焙店。

位于牛街路口东的菜市口批发市场是附近居民经常光顾的地方,日用百货、服装鞋帽、五金日杂、小家具家电等是其主营产品。不过北京市已经提出引导低、小、散批发市场外迁,若菜市口批发市场迁出,将对牛街居民的生活造成显而易见的影响。

与其他成熟的社区商业相比,牛街的社区商业因为清真特色而独具风格,但也有些“画地为牢”的无奈。同时,在电子商务普及化的当下,牛街似乎并没有受到感染。在北京商报记者调查过程中,几乎没有快递公司的配送车在社区里面穿梭。张长征也承认,目前社区在电子商务方面的探索还很少,也较少注意到电子商务对居民需求带来的变化。

## 寻找未来新增长点

起于民族特色,也“困”于民族特色。在满足牛街少数民族基本生活需求之后,牛街的商业连续多年没有找到突破口。一位在牛街生活了三四十年的居民告诉北京商报记者,牛街大街两边的居民楼很多都是2000年左右的回迁房,当时80%以上的居民都是少数民族,不过现在这个比例大概在50%左右,“2000年之后变化很大,2006年之后就没什么大的改变了。基于牛街独特的民族特色,很多餐饮或者超市是政策不允许进来的”。这个观点也得到了张长征的证实。但张长征也强调,现在社区要做什么规划比较难,也没有多余的地方来实施。

值得注意的是,牛街的人口构成正在发生变化,如今少数民族的人口比例已经降低到50%左右。但社区周边的商业配套并没有捕捉到这个变化,一位几年前搬到牛街的居民向北京商报记者表示,在牛街想换个口味吃饭是个难事。

为尊重少数民族的生活习惯,国家早就规定,在牛街少数民族聚居地,一律不准开设非清真餐馆。一些连锁快餐品牌在牛街附近开店时,都会很谨慎地考虑民族忌讳而取消一些菜品。牛街商业

的基础是满足少数民族的生活需要,而在地铁、公交等交通便利之后,人口流动频繁,就激发了更多的需求。根据规划,地铁7号线将经过广安门内大街,这将加速牛街周边地区的人口流动,人口结构的比例也将进一步出现变化,这些变化给原有社区商业带来的挑战已经出现。

与牛街回迁房少数民族聚集社区相比,祥和家苑、似海怡家、青春无限等商品楼覆盖下的社区商业发展迅速。以白广路社区为例,大中电器、屈臣氏、85度C、永和大王等家电、餐饮连锁已经密布在底商;另外,头戴“中国第一黄金”的菜百带来的客流也刺激了此处社区商业的发展。

不过,连锁超市和便利店在此处并不多见,菜百负一楼的华普超市成为附近居民综合购物的第一站,而其他生鲜蔬菜的来源仍然是街边店和菜市场。相对完善的商业吸引了更多的人来此居住,而这些潜在的消费者也促使更多的商业企业进驻社区周围。从附近的房价或许可以看出端倪,一位房产中介透露,以租房为例,同样的面积,上述社区的租金比牛街东里和西里都要高出1000-2000元。

| 专·家·建·议 |

### 特色与活力应兼具

在北京社区商业发展中,牛街是比较特殊的一个社区,既承载了本社区内少数民族的生活,也是北京市少数民族的聚集区,在世界穆斯林国家中也有很高的威望。与同期的危改小区相比,牛街拆迁居民的回迁率在80%以上。这为形成独特的民族特色商业街奠定了基础。不过,北商商业研究院专家认为,牛街的商业发展多是来自于外部的推动,尤其是餐饮和特色小吃。但对于本社区的居民来说,牛羊肉市场、菜市场、清真超市等政府主导的便民商业已经满足了他们的生活需求。同时应该注意到,牛街虽然没有大型商业项目,但大型商业项目并非牛街现时必需。

从整体上看,牛街社区商业发展呈现明显

的不平衡。牛街街道下辖的十个社区,回迁房聚集的社区还保持着当年的氛围,每个居民楼下都密布着餐饮、水果等街边小店,而商品楼覆盖的地方已经是商业丛生,各种连锁店门类齐全。

从实际情况看,清真特色的餐饮店往往寄生在少数民族聚集的地方,而脱离之后便难以有大发展,更不会形成连锁。当牛街的少数民族人口比例从高达80%降低到现在的50%左右,商业的机会也就相对少了。从一方面保留清真特色,维持少数民族居住的环境,另一方面,在流动人口较多的商品楼社区开发需求,也许是牛街保存特色又保持活力的最佳办法。

## 数读牛街

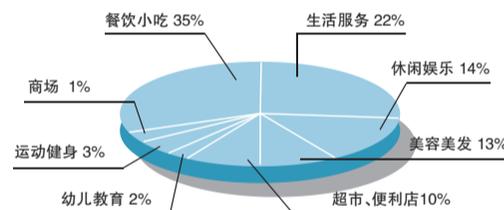
社区特色服务:借助于牛街独特的民族特色,其区域内的吐鲁番饭店、聚宝源、东来顺等一批清真餐饮名声在外。另外,白记年糕、洪记小吃、宝记豆汁等特色小吃也美名远扬,牛街的清真超市和牛羊肉市场也是北京人耳熟能详的地方。

2010-2013年牛街房价走势图(单位:元/平方米)



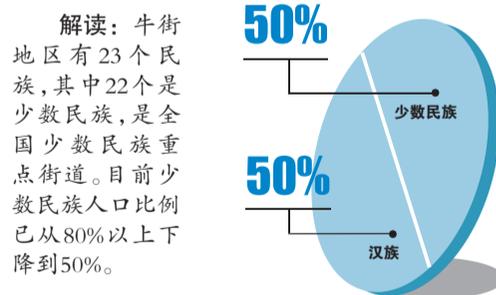
解读:牛街步行即可到达地铁4号线菜市口站或陶然亭站,多条公交周边环绕,附近还有万寿公园、宣武医院等,购物有清真超市、庄胜崇光、沃尔玛、华堂商场等。另外,回民幼儿园、回民小学、回民中学、广安门中学等学区房密集,近期房价已经在5万元/平方米左右。

牛街商业项目一览



解读:在牛街地区数十项业态占比中,位居前三的分别是餐饮(35%)、生活服务(22%)、休闲娱乐(14%)。牛街地区早餐店、菜店、餐饮等便民商业较为发达,不过,该地区80%的商业为非连锁品牌,餐饮商业名声在外,但质量参差不齐,有待提高。

牛街地区人口比例



解读:牛街地区有23个民族,其中22个是少数民族,是全国少数民族重点街道。目前少数民族人口比例已从80%以上下降到50%。

| 政·府·声·音 |

牛街东里社区书记张长征:2006年,牛街东里社区获评“全国社区商业示范社区”,但近五六年来几乎没有变化,还是沿袭了之前的商业配套。社区近年来主要以提供便民服务为主,比如说,设立电子缴费设施,社区居民不出小区即可享受水电费代收、电话费代缴、手机充值等服务。西城区副区长范宝在牛街街道今年上半年的总结会上曾表示,牛街在西城区的发展中有特殊的位置,一方面是其民族特色和知名度,另一方面街道的居住环境和基础设施也有待改善。在张长征看来,尽管社区有一些规划,但牛街已经没有太多地方来容纳更多的商业,实施起来非常困难。但是,之后会注重电子商务为社区带来的变化,为社区里的网购人群提供寄存快件等便民服务。