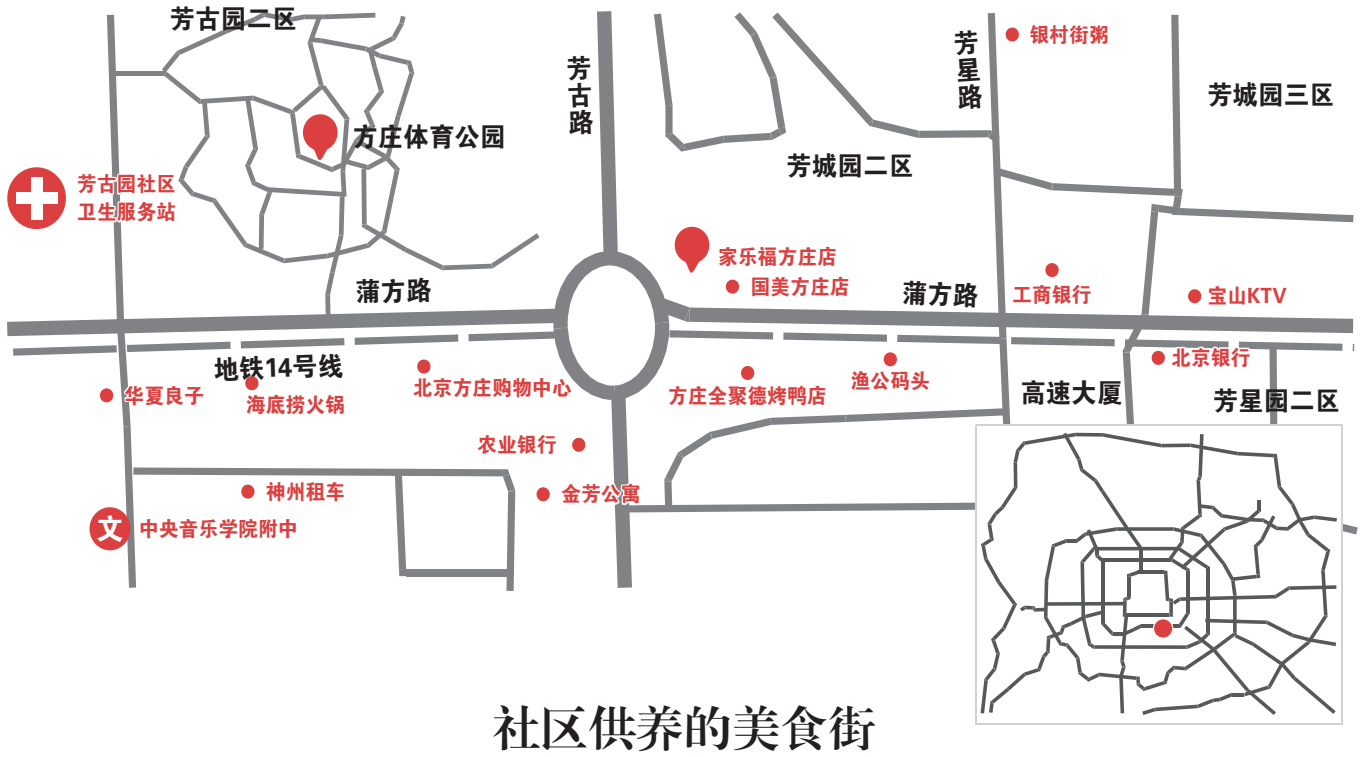
方庄:没落"贵族"的商业重建

方庄是北京市第一个整体规划的住宅区域,也是南城人口密度最大的地区。上世纪90年代，部委宿舍陆续在该地建成,明星也扎堆在此购房,方庄由此一度成为北京的富人区。然而,随着社区老化和其他高端社区的兴起,这里"非富即贵"的光环逐渐褪去。人口消费结构变化,商户的档次和结构都在经历着重建。



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 ★★★★★

方庄社区商业发展回放

形成时间:1985年5月开工建设,1990年代正式建成

社区范围:北达南二环,东到方庄路,南至南三环

包含社区:芳古园、芳城园、芳群园、芳星园、紫芳园、芳城东里

主要商业项目:蒲方路食街、家乐福、物美、方庄购物中心

业态变迁:

1990年代之前:地处方家庄,隶属于南苑乡。只有农田和几家工厂

1990年代:银行、社区门诊、美发店、菜市场、餐饮陆续入驻。方庄购物中心开业

2000年代:家乐福、贵友大厦、物美超市、新城广场先后开业

2010年至今:贵友大厦、新城广场撤店；萨拉伯尔等餐饮企业关闭

社区供养的美食街

提到美食一条街,绝大多数人的第一反应是灯火通明的簋街。其实在方庄社区也有一条美食街，无论在规模还是在档次上,它都不输于簋街。虽然这条位于蒲方路上的美食街在北京居民中的知名度并不高,甚至没有固定的名字,却依然繁华红火。不得不说,扎根社区,靠社区获得源源不断的人气,是方庄美食街的生存之道。

方庄美食街于上世纪90年代正式形成规模。关于方庄美食街的火爆,网上流行的说法是,簋街改造之时,原本在簋街红得发紫的金鼎轩搬到了方庄,从而带动了周围的人气。其实也不尽然,据丰台区方庄地区办事处副主任李立民介绍,方庄餐饮街的形成和规划都要早于簋街。而且方庄美食街的红火,很大程度上是由周边居民和上班族捧起来的。

簋街虽然有名，但整条街都以麻辣著称的云贵川菜系为主，其他菜系明显处于弱势地位。而方庄美食街依托方庄社区,在20年的市场筛选,逐渐形成风味齐全、丰俭由人、以连锁餐饮居多的经营特色。据简单统计,街上现有餐饮店铺近30家，其中2/3集中在蒲方路东500米路段的两侧。这里的餐饮店铺既涵盖了粤菜、东北菜、贵州菜、京鲁菜、陕西菜等中式菜,也有金汉斯烤肉、必胜客、兰特伯爵等西餐，价格上也有高中低档之选。

因为地处社区中央,这里的餐馆绝大多数都有免费的车位提供。如果门前满了,会有服务员带路去远一点的停车场或是社区深处。

虽然有了这条美食街做主力,但方庄社区深处的餐饮也毫不逊色。延伸至芳古园、芳城园、芳群园和芳星园内的小区内,还散布着数不尽的风味餐饮店铺与美食街遥相呼应,形成互补。

"没有商务区的高昂价格,也不要潮流区的新鲜吃法,在这里,饭局最重要的概念就是吃的实惠。饭馆认真做菜,顾客踏实吃饭,享受美食的舒适过程胜过任何夸张噱头。"一位食客这样评价方庄美食街。

去年以来，中国餐饮业进入寒冬,餐饮企业也开始了业态创新以自救。"社区餐饮"普遍被业界所看好。中国烹饪协会常务副会长兼秘书长冯恩援曾表示,社区餐饮有利于培育广大的忠实客户群体,"城市不断扩大,社区不断增多,一旦进到社区，你的服务对象就可能追随你10年、20年或者更长时间"。

不过，随着北京其他社区和商圈的兴起,方庄社区也略显老旧。一些知名餐饮品牌的定位不再适合社区，从而选择了撤离方庄地区。其中包括自助西餐好伦哥、高端洋餐厅萨拉伯尔、川菜馆金山城等。另一方面,据丰台区方庄地区办事处工作人员介绍，由于餐饮店铺紧挨居民楼，油烟和噪音污染影响了居民的正常生活，因此未来会弱化蒲方路的餐饮定位。

老年消费者的福地

在绝大多数老年居民的眼里,方庄的消费环境无可挑剔。超市大卖场、便利店、菜市场、水果店、美容美发店一应俱全。即使是年轻人不屑一顾的方庄购物中心,其中的稻香村、新侨三宝乐面包,以及款式略旧却足够实惠的服装品牌等,也让老年人倍感方便。

这与方庄的社区规划不无关系。上世纪90年代初，第一批住宅落成时,25个部委单位的干部都入住于此。据北京商报记者调查,仅芳古园就聚集了轻工部、国家旅游局、国家机关事务管理局、中信公司、外交部等宿舍,如今这里的绝大多数居民都已退休。除此之外,还有就地回迁的当地居民,很多人也已步入老年。据方庄地区办事处主任冯志成介绍,方庄地区常住人口中,60岁以上的人群占到了36%左右的比例。因此在方庄,随处可见老年人钟爱的老字号,如全聚德、大清花、都一处、金鼎轩、小肠陈等。

芳星园二区19号楼居住的一位老人告诉北京商报记者,她是20多年前从马路对面拆迁来到芳星园的。社区内曾经不允许摆摊卖菜,但近一两年楼底下一早一晚就有两个摆摊卖菜的摊位,价格和菜市场相当,给行动不便的老年人带来了便利。

在方庄除了便利的餐饮也不乏便民医疗。据上述老人介绍,芳星园建成一年内就有了社区医院。数据显示,方庄有8.5万常住人口,辖区内七成居民选择首诊在社区就医。

当然,也不是所有的老年人都对现在的商业环境完全满意。芳古园的几位高龄老年居民表示，社区内原来有一家蔬菜店,打电话购买店主还会送货上门,颇受老年人喜爱。但这家店因为房租上涨,明年不得不离开;还有些居民一般会去李村购买，但到李村步行需要20-30分钟;另外,虽然仅蒲方路沿线就有物美和家乐福两家大卖场，但其中一家并不提供班车。有居民认为，由于方庄社区范围很大,没有班车只能步行到达超市,对于年纪大的人来说还是有些不方便。