



## 大型时尚商业缺位

在方庄整体的发展动态中,一切都是欣欣向荣、居民安居乐业的祥和景象,这份祥和承载的多是老一辈的气息。

最早的芳古园、芳城园、芳群园、芳星园虽然呈现老化态势,但近年来二手房市场的火爆也让诸多年轻人选择在此安家。而且方庄一直在建设之中,在原有区域的周边正在建设方庄新区,如今已经建成了芳林苑、早安芳庄、时代紫芳等新的高档住宅小区,吸引一批消费能力高的中生代人群。

虽然方庄也开始引进娱乐休闲等适合年轻人的业态,但依然缺少一个时尚的大型购物中心。

今年,在方庄火了十年之久的贵友大厦撤店。据悉,贵友方庄店十年来经营业绩不错,在南城消费市场中拥有稳定的客源,特别是拥有一大批老顾客。方庄店年销售收入的平均增长率在12%左右,十年利税达到2亿多元,是受到南城和方庄地区消费者青睐的百货商场。

然而在效益稳健增长的时期,出于租约到期、

个别合同条款未能与合作方达成共识,致使贵友方庄店于今年3月不得不离开方庄,商家及贵友的老顾客对此均感到十分惋惜。

背靠5号线蒲黄榆地铁站的新城广场曾颇受附近消费者的好评。然而,2010年前后,国美电器以及一系列餐饮品牌纷纷撤店,新城广场也由往日的繁华转为人去楼空。三年的时间已经过去,新城广场也不见重新装修的迹象。

虽然新业广场距离方庄社区仅3公里左右,但是品牌不齐全、产品相对单一化以及商场定位都不足以满足方庄居民的需求,如此一来,方庄地区的大型商场几乎全军覆没。这里的年轻人更习惯去崇文门的新世界百货、国瑞城购物。

事实上,方庄中老年人群一直是贵友大厦的主力购买人群。贵友关闭后,方庄的高档购物场所暂时出现了短缺,让消费者倍感不便。原贵友所在地物业方也在准备引入新的商家,冯志成承诺说,新商场的定位绝对不会低于贵友大厦。

## 电商自提服务缺失

方庄的常住人口超过10万,是北京居住密度较高的社区之一。然而,就是这样这样一个知名社区,却鲜有电商自提点和快递自提点。

在芳群园社区,刚刚下班的白领小李说,她上小学时,全家人就搬到了这里。她如数家珍一样向北京商报记者介绍着方庄的各种“消费攻略”:肉类最好去物美和家乐福买,附近的方庄市场蔬菜种类丰富还便宜,美发有永琪、审美等连锁店……不过,在问及方庄社区商业有何不足时,这位方庄“土著”显然有些为难。她略微沉思后说,如果能有快递或大型电商企业的自提点就完美了。

小李说,方庄一度是北京的富人区,其实现在更像是小康人家的聚集区。外界推销保险、别墅的都往这边跑,他们担心会被不法分子盯上。“我工作经常外出,所以收货地址多半是写自己家。虽然有父母在帮着收,可是快递员或者冒充快递员入室抢

劫杀人的报道让我们很担心,而老人的防范意识恰恰又很差。”小李认为,在方庄交通方便的地方开设几个自提点很有必要。

经过调查,北京商报记者发现,方庄地区有韵达、EMS、中铁快运等多家快递公司的营业点,但这些网点并不具备自提的功能。在芳城园社区,虽然顺丰快递和收货宝在此均设有代办点,但两家所谓的代办点只是一家没有名字的杂货店,无论从面积还是服务水平上,都无法与专业的自提点相比。

而京东、当当网、中粮我买网等消费者常用的大型电商网站中,也没有专门在方庄设立自提点。2011年,京东在方庄自提点并入了潘家园自提点。方庄虽然整体的电商消费能力并不低,但其毕竟身处丰台区,周围与之同等消费力的大型社区并不多。如同7-11在丰台区开店远远没有朝阳和海淀多一样,自提点也要基于物流效益最大化的考虑。

## 社区菜市场待完善

虽然方庄社区的整体规划性较强,但早年的建设思路里并未考虑到给社区菜市场留出空间。方庄周围最近的大型菜市场位于李村,步行也需要20-30分钟。不管是方庄的居民,还是办事处的工作人员,普遍反映社区菜市场还不够多、不够便利。

事实上,方庄社区内的主要商业设施均被餐馆、美发店甚至是汽修店占据着,利润微薄的蔬菜店、水果店均“居无定所”,只能在社区主要道路上摆摊做生意。虽然在某种程度上给居民带来了便利,但也会妨碍交通、影响社区环境。

方庄地区办事处的工作人员表示,没有合适的物业提供给社区菜市场是各社区共有的难题。办事

处也在积极引导物业方引入菜店,给予手续办理上的优待政策。

前不久,备受居民欢迎的方庄早市也传出面临拆迁的消息。方庄早市是蔬菜专业合作社与方庄合作搭建的周末车载蔬菜市场,很多来自朝阳、东城的市民也都会开车来这里赶集买菜。这里菜品新鲜,价格还便宜,更重要的是还提供免费停车场。由于占地已被规划为回迁楼,与开发商合同也到期了,方庄早市很可能被拆。对此,方庄早市经营方负责人、北京芳群园家政服务中心总经理王栋回应说,早市的部分摊位有望搬至附近的弘善市场,继续为方庄居民服务。

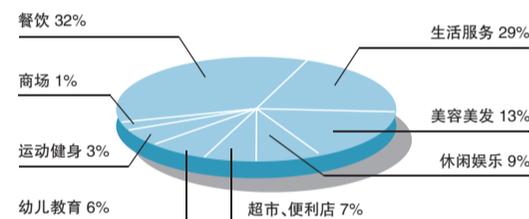
## 数读方庄

方庄地区近三年房价走势图(单位:元/平方米)



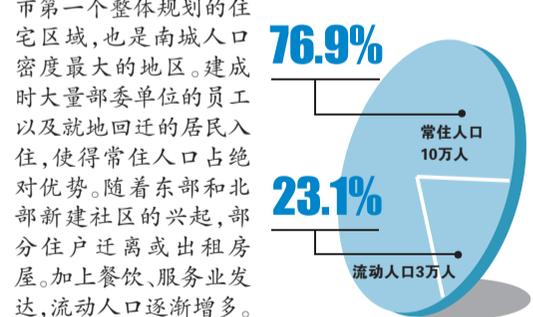
**解读:**坐拥地铁5号线的地理优势,加上医院学校公园超市配套齐全,方庄长期以来都是南二环、南三环之间二手房成交的热点板块,其价格也是引领周边板块的风向标。但相比东三环及北三环区域内动辄5万元/平方米以上的房价水平而言,位于南城的方庄二手房还略显性价比优势。

方庄商业项目一览



**解读:**方庄是成熟社区,不仅人口密度大,而且商家数量也较多。加之规划性较强,这里满足基本生活需要的商业业态极为丰富、完善。其中,以蒲方路美食街为代表的餐饮业十分红火,占比也最高(32%);家政、干洗、银行等生活服务设施也十分丰富(29%);同时,由于方庄地区居民的整体消费水平较高,休闲娱乐、汽修、美容美体等行业也较发达,分布和数量均衡。总体来说,方庄居民对商家有着充分的选择性,对该地区的社区商业评价较高。

方庄地区人口比例



**解读:**方庄是北京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。建成时大量部委单位的员工以及就地回迁的居民入住,使得常住人口占绝对优势。随着东部和北部新建社区的兴起,部分住户迁离或出租房屋。加上餐饮、服务业发达,流动人口逐渐增多。

| 专·家·建·议 |

## 社区购物中心进方庄大有可为

方庄社区的商业相对完善,在北京市的社区商业中无疑是具有代表性意义的。但社区商业绝不是停留在这个水平上。随着人们消费层次的提高,以及对时尚和体验的注重,社区购物中心或许会为方庄带来新的消费机遇。

由于方庄招商大型商业有困难,现区域内也已有大型连锁超市,因此社区购物中心采用次主力店组合型业态是较可行的办法。一般包含小型社区超市、书店、儿童乐园、餐饮、美容、健身、培训早教等业态,通过这些次主力店的

共同吸引力来吸引社区居民。

中购联产业资讯中心主任郭增利认为,与普通购物中心不同,社区购物中心需要加强便民功能,通过便利业态来提高居民到访的频率。“如果能有20%的居民每天到店、40%-50%的居民每周到店,这样的社区购物中心才是成功的。”

中国社区商业工作委员会主任董利认为,社区商业还需要依靠市场和商业企业进行推动落实。

| 政·府·声·音 |

贵友关闭之后,当地居民感到很惋惜,毕竟这是方庄地标性的商业,方庄也少了高档商场。目前已有商家准备入驻,方庄地区办事处正积极与物业方和开发方进行沟通洽谈,保证新商户的定位不会低于贵友,希望引进国内外一流的品牌,同时借鉴购物中心的运作模式,为方庄居民提供舒适高档的购物和休闲娱乐场所。

在菜市场问题上,办事处也在与社区和物业协商,探讨有效解决菜店场所的问题,积极引导物业方引入菜店,给予手续办理上的帮助。