



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

遭“两极分化”掣肘

在朝青板块靠南的财满街、兴隆家园一带的兴隆街,是一条类似于“女人街”的商业街区,集中了数十家中低端餐饮。它们距离兴隆家园、阿曼寓所和财满街步行都不足10分钟,相较于星河湾、天鹅湾一带,兴隆街也是朝青板块南部“颇接地气”的区域。此外,兴隆街正北的卜蜂莲花超市也满足了阿曼寓所、黄杉木店村居民绝大部分的生活需求。

不过,位于阿曼寓所、富华家园西面,连接朝阳路和朝阳北路的一条社区街道上,社区商业相对集中,不同于天鹅湾一带并不实用的“高大上”,这一带的业态则显得杂乱无章——虽不乏小吃、五金、干洗等商家,但是分布缺乏规划。足疗养生、小超市、茶叶店与外贸服装店分布密集,甚至还有经济型酒店,但是居民最需要的大中型商超、洗衣连锁店、连锁餐饮等却距离颇远;马路西面,黄杉木店村向东部延伸出的熟食、蔬菜等小型摊铺,不仅不能满足附近社区消费需求,反而占用马路,使得阿曼寓所和富华家园西面原本不宽敞的街道每到高峰时间更是“堵不堪言”。

北京商报记者了解到,黄杉木店村目前还有村

民500余户,人均月收入多数不足千元,对他们来说,朝阳大悦城和卜蜂莲花的商品有些昂贵,而村前菜市场的拆除让他们似乎没有太多选择。一位村民告诉北京商报记者,近两年,东旭菜市场、黄杉木店村办菜市场相继拆除,这给他们的生活带来很多不便。而对于近在咫尺的阿曼寓所和富华家园的居民来说,最大的不便在于洗衣连锁和大型商超的缺乏:“两家小型洗衣店服务并不怎么样,也不像连锁洗衣店那样服务有标准。说实话,特别好的衣服都不太敢拿去洗。而家门口的这家小超市甚至不能刷卡,每到下班高峰,附近唯一的卜蜂莲花超市人满为患。”一位富华家园的住户抱怨说。

北京商报记者调查发现,虽然距离不远,但是商铺租金价格相去甚远。因为西北部朝阳大悦城的存在,天鹅湾北面和西边的临街商铺因大悦城的商业中心“带动效应”和高端社区“高端住户”双重因素,底商租金远远高于天鹅湾东部的阿曼商街。附近居民在临街商铺中难觅“接地气”的社区服务业态,而在阿曼商街中,缺乏标准化的连锁服务机构又很难满足居民的需求。

在线社区仍需完善

2011年伊始,地方“十二五”发展规划陆续出台,许多城市把建设智慧城市作为未来发展点。而作为智慧城市的重要组成部分,智能社区在中国的大多数城市尚且处于“在线社区”的初期阶段,而对于尚且年轻的朝青社区在线平台来说,社区主题互联网平台尚未成为居民获取社区商业服务信息的必需品。

在采访几个高档社区的居民时,他们大多有抱怨,虽然生活在高档社区中,每天却只能呆在自己的房子里面,很少有相互交流认识的组织团体活动的服务。虽然很想到外面走走散散步,但是却没有地方可走。有的小区虽有绿地健身设施,但大多是老年人和小孩的休闲场所,无论从面积上还是从功能丰富程度上,都显得体量不够,很难吸引年轻人。

北京商报记者查询发现,除了当地一些提供房价信息的地产中介网站,最主要的社区网络平台有“朝青社区网”和“朝青365”。其中,朝青社区网兼具房价查询、主题论坛和小区论坛等功能。虽然该网站为搜房网的朝青频道,但是因为上线较早,相较“朝青365”聚集人气更高、社区服务功能更加完善。如在社区网站的“跳骚市场”板块,不单有租房售房信息,也不乏一些团购美容、宠物服务的帖子。但是相关信息缺乏分类,用户若想找到特定的服务较为困难。此外,朝青社区网站的信息是该板块社区商业不足的延伸:团购中餐、洗衣连锁、上门服务等便民信息不足,在线平台并没有被规模小、分散的社区商业经营者充分利用。

相对于“朝青社区网”的浓重商业气息,“朝青

365”则对居民的生活服务更加看重。从社区体育的组织,到附近购物广场优惠信息的发布,再到社区同城主题聚会交流等应有尽有,“时尚购物”板块内信息主要聚对青年居民;而“百姓问答”板块中,包括校区咨询、废旧电池回收点以及交通、医疗等对新住户来说颇具实用性。尽管如此,在网站“网购团购”板块中,原本定位为“服务交易”的“预告”、“团购中”、“已结束”分类下,多是些“今年团购猛冲200亿”、“团购的十条军规”等报道性、经验性的信息,难觅上门服务、生活消费等社区商业服务信息。此外,微博平台的缺位使得朝青地区在线服务难以升级,这也是社区居民和周边小商业经营者缺乏在线沟通的原因之一。

因为该区域半数以上为28-45岁的中青年,此区域人群受教育程度较高,又以青壮年为主,所以区域内消费能力很高、消费潜力很大。该区域居民拥有前卫的消费理念、追求时尚,注重餐饮、娱乐、休闲、健身等业态,需求式的购物已经不能满足区域内人群,购物、消费带来的休闲等附加值才是消费者的追求。在线平台的内容上,需要设计更多富含周边大型购物中心打折、促销等相关信息,引导居民购物,挖掘消费需求。

专家表示,作为一个商业中心打造的朝青地区,其商业定位更倾向中高端消费、商业街区,在固有业态不合理的基础上,在线平台生活服务性也会大打折扣。随着将来连锁服务业的进驻,星河湾、天鹅湾等社区的逐步成熟,高消费能力的中青年用户对社区在线平台的需求上升,朝青板块的智慧社区平台才能不断完善。

数读朝青

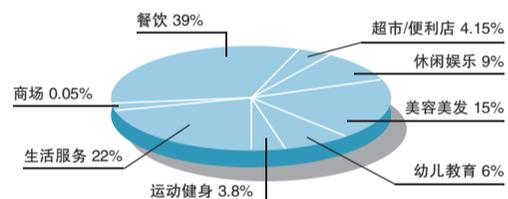
作为一个新兴的商业中心和中高端社区聚集地,朝青社区的居民中中高端消费的住户较多,这也是为何天鹅湾北部临街商业中养生会所林立的原因之一。

朝青地区今年房价走势图(单位:元/平方米)



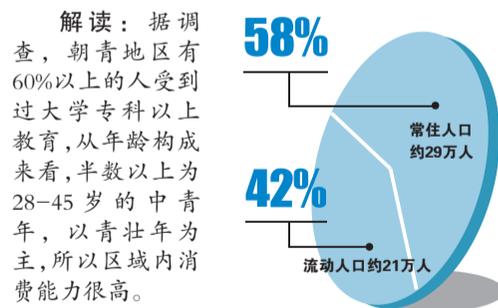
解读:21世纪不动产的一位工作人员介绍说,正因为目前尚未成熟的社区商业服务结构,让该区域的房价被给予了太高希望,其中天鹅湾的房价从9月冲高至近6万元的峰值后,“不合群”地回落至目前的4.7万元左右。

朝青商业项目一览



解读:目前区域商业配套略显不足,规模较小,且都集中在朝阳路周边,朝阳北路、青年路板块一直被公认为东部毗邻CBD最近的居住组团区域,为理想的CBD生活区。

朝青地区人口比例



解读:据调查,朝青地区有60%以上的人受过大学专科以上教育,从年龄构成来看,半数以上为28-45岁的中青年,以青壮年为主,所以区域内消费能力很高。

| 专·家·建·议 |

用连锁化提升社区商业

地铁6号线的贯通和朝阳大悦城的崛起,以及中粮集团天鹅湾西部地块的“商业化”建设,都让朝青板块的高端社区披上了“商业地产”的光环。一方面,星河湾、天鹅湾、财满街等社区建成时间不长,居民配套商业不像成熟社区完善,入住率尚未达到一定数量,连锁餐饮、服务机构入驻社区的机会尚不成熟;另一方面,朝阳北路南

侧的临街商铺,因为“地处高端”的预期、“缺乏规划”的随意和“租金昂贵”的现实压力,造成了社区服务功能不足、中高端业态扎堆的现状。如此虽然和不远处的朝阳大悦城形成了差异化经营,却不能满足社区居民的最基本生活需求。

朝青板块商业化伊始,无论客群还是社区住户市场均不成熟;如果天鹅湾

西部中粮商业地产建成,和北部的朝阳大悦城、国美第一城,南面的潮青汇、锐城国际形成合力后,将附近临街底商发展成以快餐、专卖店业态为主,那么朝青板块商业也就更加完整。目前,星河湾、天鹅湾南至阿曼街、财满街一带社区服务需求,除了一部分依靠成熟的商业街区实现外,更多是要靠服务标准程度高、店面集中有一定规模的连锁化商

家进驻小区。

北商商业研究院分析指出,一方面,这样可以结束分散化经营的高地租成本和相对较低的收入状况;另一方面能和社区外面咫尺之遥的临街商铺的服务形成差异化竞争,专心服务社区住户——当然,商业街区的社区商业能够像毛细血管一样深入,则要以高入住率为前提。