

要买房
到建行


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

社区便利店亟待完善

与繁华的大型商业项目相比,长阳社区内的便民商业则显得有点底气不足。尽管有奥特莱斯这样的大型商业项目带动,有加州水郡这样相对建立时间较早的大型社区,有万科斥资打造“一生之城”的豪言壮语。但是相比于居民日常所需的柴、米、油、盐、酱、醋、茶来说,大型商业项目则显得微不足道。

一个郊区大盘配一个购物中心的模式几乎成为五环外社区商业的标配模式,同质化严重,没有特色和个性。但是对于房山区长阳镇来说,一个华北最大的奥特莱斯已经为其增添了太多与众不同的角色。但是作为一座以“一生之城”为卖点的京郊社区来说,个性和特色的便利型商业不可或缺。

店铺数量不够多和增值服务不够硬导致了便利店不便利,这也成为北京打造国际商贸中心的一个短板。从便利店的发展规律看,每3000人就需要一家便利店。例如东京,有近3700万人,几大便利店品牌的总数超过了4万家。但是,据北京商报记者了解,像大多数位于南城的社区一样,在长阳众多小区中,连锁性质的便利店就像橱窗里的名牌手袋一样,遥不可及。

北京商报记者在各小区走访发现,包括加州水郡、碧桂园等建立时间较长的小区在内,几乎连一家如7-11、好邻居一样的便利店都没有,1.0时期的夫妻店似乎在这里找到了生存的天堂,遍地开花。

据一位在加州水郡西区居住的市民称:“我们小区比较偏,周围倒是有几家小便利店和各种服务

性店铺,但由于需求有限而且有些东西没有针对性,所以很多商品尤其食品都是放了很久的,不新鲜。希望社区可以多征求住户意见,选择针对性的商品。”而对于一些年纪较大的消费者来说,开展定向服务、代购,同时送货上门,“即便是增加服务费,也是非常幸福的事情”。

除了便利店模式的相对落后,北京商报记者了解到,因为开发年头的长短不一以及交通的便利程度也为这里的社区商业蒙上了一层雾霾。据附近一位居民介绍,因为开发的年头不同,发展不均匀在所难免。临近高速的社区因为开发时间长,交通方便,因而这一区域集中了长阳镇的大部分便民商业,大型菜市场、便利店、超市大多集中在此。

北京商报记者在走访时还看到不少社区底商配备了宠物商店、干洗店、药房等生活商店。值得注意的是,长阳社区多个大型项目仍处于建设过程中,路边频频出现的工地为当地居民带来了一定的出行难度。

在开业不久的奥特莱斯附近,因为开发时间较短,尽管临近城铁,但公交线路还不是很发达。据一位刚从奥特莱斯购物出来的消费者介绍:“住在奥特莱斯附近还是开车比较方便,因为周边配套设施还没有建好,通常走很远才能买到东西,晚上也不是非常安全。”北京商报记者从奥特莱斯西侧看到,尽管周边高楼林立,但也有大面积空地,再加上路上车辆稀少,即便是傍晚也会觉得有点荒凉。

郊区里的商业广场

在北京的城镇化过程中,尽管中心城区商业成熟,但高昂的房租也让很多以经营小商品和居民必需品的商户望而却步。而在远郊的新型社区内,缺少必要的商业项目则会令居住在此的居民有苦难言。

也许一年前,在街头拦截一辆出租车说去奥特莱斯,司机通常会将你直接带去东四环的燕莎奥莱,而在华北最大的奥特莱斯正式在长阳开业半年后,提起奥莱,人们首先出现在脑海的一定是这里。

今年6月,北京市商务委主任卢彦到奥特莱斯考察时表示,“这座奥特莱斯华北旗舰店的开业运营,对房山商业起到很好的示范作用,也为北京西南的商业注入了一股强劲力量,房山可以结合奥特莱斯商业、电子商务等商贸业进行整合,提升区域商务休闲产业的蓬勃发展”。

其实,相对于北京市东部和北部地区的繁华商业,北京西南地区一直是北京市商业的一个缺口,鲜有大型项目进驻。

不过,北京商报记者在长阳镇走访时发现,包括以房山区为大本营发展的华冠在长阳镇开设了华冠天地、加州水郡商业广场、首创奥特莱斯,是目前长阳镇内已正式开业的大型商业项目,再加上华

北最大的奥特莱斯给这里带来了巨大的客流。据一位正在奥特莱斯选购的消费者透露,即便是非用餐时间,奥特莱斯内的多家快餐厅内也都出现了排队等位的现象。

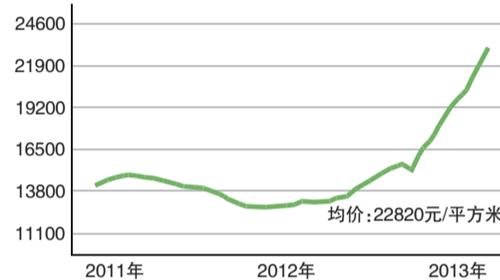
一位消费者称:“房山区因为杜家坎收费站一直没有取消,所以很难吸引城区的人到这里购物,除了少数周末乘地铁来的,其他都是从房山开车过来买东西的。”北京商报记者与几位排队等号的消费者攀谈时了解到,来这里购物的大多是附近的居民和房山区其他各个镇的消费者。尽管如此,同样满客的情况也出现在了华冠天地。

与中心城区的餐饮相比,这里的餐饮更像是美国高速公路旁的便民小铺,以麦当劳为例,这里配备了车载点餐的方式。开车前来用餐的消费者无需进店,甚至无需为等待一个停车位而花费时间,只需要根据商家设定的停车路线行车,在车内即可完成全部点单、取餐、结账过程。北京商报记者在车载点餐口看到,由于周末,餐厅内消费者很多,空位有限,很多消费者都选择了车载点餐的方式,据一位年纪稍大的消费者介绍,尽管点餐时是对着机器,但操作过程非常简单,并不会给年长的消费者带来购物瓶颈。

数读长阳

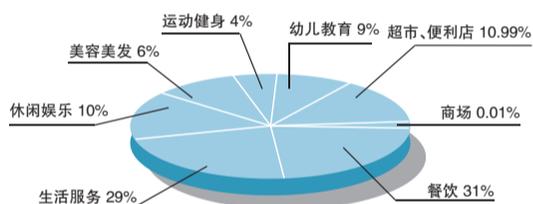
社区特色服务,依傍着地铁和大型商业地产发展的长阳社区,外来人口相对较多,流动性较大,因而很多商业细节不够完善。尽管内含大型商业项目,但是社区内却难觅眼镜店、药店等满足居民基本生活的便民商业项目。此外,需求量日益增大的家政服务还需要在政府的帮助下走向正规化。

长阳地区近三年房价走势图(单位:元/平方米)



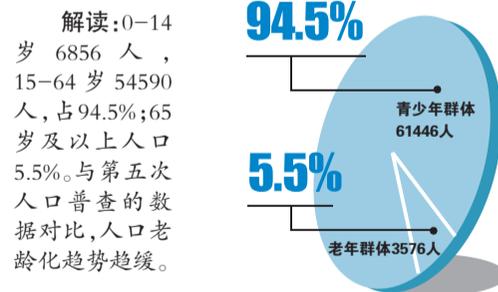
解读:由于地铁房山线的通车,缩短了长阳与市区的距离,此外,北京四中、铁路二中分校的相继建成让这里滋生了大量“学区房”。今年夏季,华北最大奥特莱斯的竣工开业也促成了这里房价的进一步攀升,今年长阳的房价甚至翻了一倍。

长阳商业项目一览



解读:在长阳地区8项业态占比中,位居前三的分别是餐饮(31%)、生活服务(29%)超市、便利店(10.99%)。由于城南地区始终相对落后,该地区的多数超市、便利店均为非连锁企业,商品品类以及服务品质参差不齐,与中心城区的社区商业项目相比,亟须完善。

长阳地区人口比例



解读:0-14岁 6856人, 15-64岁 54590人,占94.5%;65岁及以上人口 5.5%。与第五次人口普查的数据对比,人口老龄化趋势趋缓。

| 专·家·建·议 |

成本优势成社区商业助推器

社区商业是城市商业的重要组成部分,在国外,社区商业占到60%-70%的比例。

目前,社区购物中心、综合超市、专业店、便利店、餐饮店以及社区商业中的电器专业店的数量以及经营模式都被看做是一个社区商业成功与否的重要标志。

北京社区商业市场的新格局与目

前租金、人力成本不断增加有直接关系。此外,当下市区的交通成本增加,也促使居民在社区周边实现休闲消费的意向增加。

交通拥堵等城市问题日益凸显,停车费不断攀高、汽油价格一路飙升等成本因素,使居住在新城的市民有强烈就近消费与娱乐的趋势,这为品牌企业进社区提供了巨大市场。

一位接近碧桂园街道的人士表示,长阳镇的社区商业要想最终获得成功,只把目光局限在住宅底商已经远远不够,一站式的购物中心模式随着市场的需求目前已经逐渐的在北京新建的各大区域性社区内形成。这类购物中心在商业操作上,前期除了要考虑体量、外立面、交通流向等要素外,商业项目本身的硬件设计和商业规划软件设计以

及运营将是最终决定该商业能否成功的决定因素。

商业专家表示,社区商业虽然消费潜力大,但目前由于物业所有权分散,在集群效应方面弱于普通商圈。如果社区商业能够像成熟商圈一样,有类似万达、中坤一样的地产开发商进入,与住宅同步开发和规划,社区商业的硬件设施将会吸引更多品牌入驻。