



生活的繁杂 一扫而光  
建行微信银行,让生活从此简单

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

万柳,据说曾经这里真有上万棵柳树。不过,随着房价飞速上涨让这里获得海淀“富人区”的称号。或因这里庞大的消费群体,很多商家都欲来此大赚一笔。不过,这个美好的愿景却让很多商家折戟于此。在仍有很多商家前赴后继来此之时,不禁让人思索,究竟这片楼丛中,存在着什么样的魅力与迷雾。

### 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 ★★★★★

### 万柳社区 商业发展回放

万柳街道辖区面积1.8平方公里,共有18个社区

形成时间:1999年

社区范围:万柳地区位于北京市西北三环和四环之间,西至蓝靛厂北路、东至万泉河路-西三环北路、北至北四环西路、南至紫竹院路

周边主要商业设施:金源新燕莎Mall、华联万柳购物中心、7-11、超市发、京客隆

业态变迁:

2004年 金源新燕莎Mall开通,总建筑面积达55万平方米,被称为当时亚洲目前最大的ShoppingMall。同时,在当时尚不特别瞩目的社区商业里,万柳地区阵地战已经逐渐拉开

2010年 北京华联万柳购物中心正式亮相海淀万柳地区,为京西再添大型商业购物中心,也让万柳社区有了真正的商业综合体

# 万柳:社区“新贵”急缺规划



## 大型商户的青睐之地

说到万柳社区的伊始,就要追溯到上世纪90年代末期。据了解,当时离万柳不远的中关村异军突起。但根据当时规划,中关村核心地区要以写字楼、酒店、展示中心等公建项目为主,现有的新住宅项目无法满足这些有需求的新消费群体。于是,交通最便捷、居住环境最好的万柳地区便成为中关村中高收入人士的理想置业区域。也正是这里开发初期所造成的高收入客户聚集,奠定了万柳地区作为中高档居住社区的起点。

不过,传统意义上的万柳地区范围较大。相对于万柳东部区域和南部区域,万柳北部区域在开发时间上相对晚一些,但其起点较高、发展迅速。

家住春光华家园的张先生向北京商报记者表示,自己刚搬过来时,这里买东西还不算方便,很多配套设施并不齐全。据张先生回忆,他刚搬来时这里连邮局都很难找到。真正让他知道配套商业的概念,就是在2004年10月开业,在当时号称亚洲最大的金源新燕莎Mall。严格来

说,金源新燕莎Mall并不算是万柳地域的社区商业配套,其位于远大路,与万柳区域相距一公里左右,居民甚至还要“隔河相望”。不过,金源新燕莎Mall的诞生也让张先生一家的生活习惯发生了改变。金源新燕莎Mall开业之后,周末一家人看电影、吃饭、买东西成了张先生一家的一项主要活动。

万柳地区有真正属于自己的社区商业大型配套设施,就是2010年8月开业的北京华联万柳购物中心。北京华联万柳购物中心的定位,也是为周边社区居民提供一站式的服务。华联万柳购物中心一位负责人向北京商报记者介绍,万柳社区目前的购买力还是不错的。面对金源及中关村众多百货的竞争,目前这里主要针对周边居民周末家庭出行,所以其自身的优势就是餐饮和儿童,在华联万柳购物中心三层北部和四层北部都是儿童用品。

据华联万柳上述负责人介绍,华联万柳购物中心正在向服务方面转变,原本就是单纯吃饭、买东西、喝茶,现在增

加了改衣服、交电话费、修鞋等服务项目,未来还会引进牙科诊所等。可以说,这里未来不光是消费,而是提供全线服务。同时这位负责人表示,万柳地区目前房价已在7万元/平方米左右,也代表这里年龄层、消费力都比较有实力,所以未来华联万柳购物中心服装品牌的档次也会逐渐提升。不过,因牵扯到租金等问题,华联万柳购物中心在招商方面尚存在一些阻碍。

相比于大型百货,超市的命运似乎就没有那么顺利。据家住锋尚国际公寓的李先生回忆,万柳社区一直缺乏大型超市,华润超市曾在此经营,不过随后被京客隆取代,但京客隆在其看来并没有成为万柳地区居民消费的主要超市。此外,家乐福、沃尔玛等大型超市均传言要进驻万柳地区,但都因不同原因没了下文。李先生无奈地表示,一段时间要去采购生活用品只能去超市发或是城乡仓储,后来金源建立后有了卜蜂莲花,现在华联的BHGM算是略微缓解了这一需求。

## “富人区”中平价服务的纠结发展

已经在万柳地区工作六年的中原地产区域经理孙健辉认为,目前整个万柳大概有1.1万住户,虽然这里会有高档消费需求,但其实并不会成为吸引来此居住居民的主要因素。

家住碧水云天的陈女士向北京商报记者表示,有时觉得没必要特意去趟超

市,但是下楼便发现楼下少有卖菜的。

从孙健辉的中介经验看来,高档的商业设施对准备来此买房居民的吸引力并不是很大。“只要周边有购物中心就能满足不少消费者需求,至于周边一些单体品牌店居民就没那么看重了。”孙健辉表示。

在陈女士眼中,一些老社区的商业配

套就很丰富多彩,因为老社区街道上以吃的居多。对于曾位于蜂鸟底商的万柳食街,一位餐饮经营者认为已很难复制。“虽然是海淀‘富人区’,感觉开餐馆应该挺好做的,但恰恰开了之后发现跟想象中的不一样。再有钱的人,自己掏腰包吃饭还会有点舍不得。”这位经营者无奈地表示。