



开篇的话:社区商业作为满足居民基本消费需求的重要渠道和载体,正因城镇化的加速推进而成为城市商业发展的重要一环。在互联网、O2O商业模式普及之下,居民消费升级、需求多样,聚集了百货、商超、餐饮、家政、教育、养老、物流等众多业态,城市社区逐渐形成了全新的商业生态圈。《北京商报》商业周刊联合北商研究院,将陆续刊载大型调查性报道“2016北京社区商业新生态调查”,探索社区消费需求构成,挖掘社区商业潜力商机,呈现北京社区商业发展的缩影。

西红门:小散底商扛社区商业“大梁”

以西红门地铁站为中心辐射周边的社区商业正在加速成型。曾经“穷、乱、荒”的城乡接合部形象悄然退却,取而代之的是持续上涨的房价以及日趋完善的商业配套和社区生活服务。不过,“罗马城并非一日建成”,如今的小散底商虽能满足周边社区居民的基本消费需求,但品牌化、连锁化、特色化的社区商业还需进一步完善。

提起西红门,会想起它是地铁大兴线的一站,也是紧挨着地铁站的大型购物天堂荟聚的另一个别称。曾经的西红门自带郊区“穷、乱、荒”的印象,房价长时间涨不起来,说是价值洼地当之无愧。2009年底政府颁布了著名的《促进城南地区加快发展行动计划》之后,西红门开始了迅速发展。

西红门蜕变

“住得很舒坦的家”成为西红门社区居民眼中的代名词。资料显示,西红门地处京南,北与丰台接壤,南临黄村卫星城,是北京的南大门。因为其“一步到京城”的特性及迅猛的区域发展,被赋予“京南明珠”的美誉。一直以来,西红门以新城组团建设为导向,形成中部以文化创意产业带为引领,建立起星光文化创意产业园区;东部规划布局拥有湖北宣化、运通汽车、德信手机、春雪羊绒等一批以科技研发、生产加工为核心的大企业;西部商贸汇集区紧邻多个大型社区。

西红门社区至此有了大概范围的限定。北京商报记者在走访中发现,西红门社区以西红门南桥、地铁大兴线为界辐射出一片扇形区域,且西红门居住小区多分布在地铁大兴线周边。西红门南桥再往南边延伸则属于黄村卫星城的管辖,而京开高速附近的镇政府再往东走,零星分布着三四个年代久远的小区,包括同兴园、绿林苑等,步行到西红门地铁站需要超过40分钟的时间,相对来说离得比较远。

从十余年前的草莽之地发展为现今拥有数十万人口的新兴住宅社区,大兴西红门完成了一次积极的蜕变。随着2010年12月底地铁大兴线的开通,鸿坤理想城、林语墅等社区规模急速扩大,配套商业西红门荟聚、鸿坤广场相继开业,西红门社区积聚了大批居住者和消费需求。目前,西红门社区共有三个商圈,包括荟聚购物中心、鸿坤广场购物中心、乐家购物中心。在荟聚购物中心和鸿坤广场购物中心还未建成之时,仅有乐家购物中心承担社区里数万名居民的购物需求。

据了解,乐家购物中心开业于2012年底。家住鸿坤理想城的陈先生告诉北京商报记者,物美大卖场和楼上的星美影院是自己逛该购物中心的主要消费场所。相对



而言,西红门社区居民更愿意去相距不远、位于黄村卫星城的王府井百货和绿地缤纷城购物中心消费。

荟聚一枝独秀

伴随西红门标志性商业综合体荟聚购物中心的人驻,商业需求得到极大改善。据悉,西红门荟聚总投资50亿元,拥有21万平方米的租赁面积,品牌商户400余家,主力店除宜家家居外,还包括金逸国际影城、欧尚超市等,同时,紧随其后开业的鸿坤广场也是西红门的核心商业中心,其中入驻的餐饮品牌居多。据多位居住在西红门社区的居民反映,鉴于荟聚周六日络绎不绝的人流,等位时间较长,消费者周末更青睐选择去鸿坤广场就餐。

交通便利、品牌丰富,荟聚在西红门社区商业中一枝独秀。接受北京商报记者采访的多位消费者认为,荟聚购物中心开业后,当地消费者购买品牌服装、到品牌餐厅就餐不必“北上南下”去其他商场,同时,部分贴近大众服装品牌的人驻也免去网购淘货引发的“假货”担忧。

荟聚不仅吸引到周边消费者,甚至还有很多不住在该区域的消费者来此度过周末。除了有国际和国内时尚服饰、丰富的餐饮和休闲咖啡、娱乐、电器商场、大型超级市场、影院、文化教育以及各类休闲与运动服务外,荟聚还有宝贝儿童乐园、荟聚家庭间等儿童业态。

宜家购物中心集团中国区总经理丁晖曾表示,西红门选址符合目标消费群体,他们的目标群体是在北京奋斗的、在主城区以外安家的人群。“在这里没有LV之类的奢侈品,这里的消费更面向大众。”

社区底商是主角

社区底商是西红门社区商业的主角。北京商报记者走访发现,西红门社区底商数量多、种类丰富。宏福路作为离地铁站最近的一条东西向主干道,商铺林立,车来人往,南侧为满足周边小区居民休闲游憩的需求建立了兴海公园,北侧则密密麻麻林立着一排小区底商。住在兴海日苑的王女士说:“这一条街餐饮特别多,什么吃的都有,有时候一日三餐要是简餐的话都会在这里解决,十分方便。”

北京商报记者粗略统计宏福路的餐饮店数量发现,除北面紧邻地铁站的麦当劳、吉野家、味多美之外,餐饮店大多都聚集在宏福路北侧。这些店大多是以“夫妻店”形式存在的餐馆,客单价仅30-50元左右。

此外,几乎与宏福路平行且相离不远的宏业路也成为底商餐饮店铺的聚集地,特别是理想家园附近,餐饮店几乎满足周边居民的各类餐饮倾向。在理想家园东南侧的一条平房街上,众多夫妻餐饮店交错林立,不过,五花八门的招牌掺杂裸露的通气管道和矮低的电线,显得格外杂乱。

在北商研究院特邀研究员、北京商业经济学会秘书长赖阳看来,西红门社区底商餐饮店多的原因有两点,一是对于开发商而言,底商做成餐饮相比其他业态价值更高,租金收入也不会过多变化。二是西红门社区居民具有两层分化的特性,一类居民居住在西红门但在城里上班,收入较高,大多会去荟聚消费,偶尔去附近小餐馆就餐;而另一类居民则在西红门附近上班,周边的餐饮小店足以满足需求。

除了餐饮店铺众多之外,西红门社区的汽修商铺也数不胜数。在宏业路的西段,紧挨着交通要道欣宁街一端约300米的路段范围内,至少有十余家汽修中心分布两侧。此外,兴海日苑小区北侧的西红门北二街上也是汽修店铺林立,当地居民将其称做“汽修一条街”。

链家资深中介人员告诉北京商报记者,西红门离新发地批发市场不远,周边大部分车辆从事运送新鲜蔬果生意,且附近连接京台高速,因此,相关配套的汽修店铺也就多了。

社区基本服务欠缺

虽然对于整个西红门社区而言,“吃、喝、玩、乐、行”需求都能在当地满足,但北京商报记者在走访过程中发现,部分生活服务的辐射范围仍不能全面覆盖整个社区。

以社区必备的菜市场为例,整个西红门社区就只有一家位于兴海日苑小区东侧的西红门便民菜市场,且该市场10点便会关闭,无法满足上班族需求。同时,在两公里范围内,相对距离较远的月桂庄园、理想家园、鸿坤理想城等小区居民,只能选择去鸿坤广场地下一层的永辉超市或理想城八期较大的沃米超市购买蔬菜,菜价并不便宜。家住理想家园的王女士告诉北京商报记者:“走路到荟聚得20分钟,鸿坤也要十几分钟。只有沃米超市方便买菜,但价格不便宜。有时街头巷角会有推车的个体菜户,会选择买上一些。”

此外,整个社区交通路线分布并不合理。在南三环工作的张先生表示,坐公交车上班常常要穿越好几个街区到宏福路乘车。“北边小区公车线路特别少。”张先生为此抱怨。北京商报记者发现,几乎大部分开往城区或大兴区内的公车站点都在宏福路上,小区间的次干道上很少见到公交车站,因此地铁站出现大量“黑车”。

实际上,西红门地铁站附近也有不少新能源摆渡车,可乘坐8人/辆,价格3元/位,运营时间约为下午2点至晚上11点,运营线路为四条。由于不清楚运行时间、路线和站点,不少居民从未使用过。

北京商报记者 孙麒麟
实习记者 吴晓勤/文 李丞/制表