

右安门:老社区挣扎中期待升级

星级评定

| | |
|------|-------|
| 便利化 | ★★★★★ |
| 品牌化 | ★★ |
| 连锁化 | ★★ |
| 互联网化 | ★★★★ |
| 规范化 | ★★★★ |
| 特色化 | ★★ |

右安门因新北京南站的竣工逐渐成为承载南城崛起的新商圈之一。北京南站的改扩建为丰台右安门地区建设创造了机遇。不过,近几年,随着南城其他地标性商圈的崛起和社区商业的蓬勃发展,缺乏巨大变化和系统规划的右安门地区似乎已落后第一梯队不止一个身位。



随着经济发展和相关政策的扶持,北京南城多地商业设施逐渐丰满。相比之下,右安门地区略显落寞。

社区档案

右安门 又名“南西门”,原是北京外城的七门之一。右安门位于西城、丰台两区交界处,现在的右安门立交桥位于南二环中部,东通开阳桥、西达菜户营、北通樱桃园、南达翠林小区以及嘉园路,是北京南城地区的一个重要交通枢纽。随着北京的不断发展,北京南城在2009年后得到了蓬勃发展,右安门一带的城市化进程不断加速,已经形成了玉林里、翠林小区、开阳里等多处住宅区。

M² 占地面积 **4.7平方公里**

常住人口 **8.5万人**

社区数量 **16个**

周边设施

3个
大型商场

10个
超市

近50家
连锁餐饮

8个
银行网点

6家
医院

23家
银行

20个
便利店

2家
电影院



外来和尚难念经

右安门地区位于丰台区中东部,属于北京的老城区,与西城区仅隔一条护城河。辖区东至北京南站与东城区相邻,南至京山铁路与西罗园街道相连,西至菜户营与卢沟桥乡、太平桥街道接壤,北至护城河与西城区隔河相望。

街道办事处公开数据显示,截至2014年底,地区共有16个社区,常住人口超8.5万人。

北京商报记者走访发现,右安门地区所包含的社区包括翠林、玉林、西铁营、东庄、开阳里等,多为无物业管理的6层老式板楼,也有不少是老国企福利分配房,建成时间约在上世纪80-90年代末,属老旧小区。居民主要以老崇文区、老宣武区的搬迁居民、就地上楼的当地农民以及老国企的职工为主,虽然目前有不少年轻人选择在此租房居住,但消费水平不高。

此外,右安门地区商业氛围不甚浓郁,消费理念较为陈旧,大部分是小餐馆、小旅馆、小游戏厅、小市场、小洗染店、小修理店的“六小企业”。

右安门街道相关负责人曾在2014年表示,“‘六

小企业’很大程度上造成了环境脏乱、安全生产隐患和社会治安难以治理。右安门地区近几年正在将禁止、限制、退出‘六小企业’作为一项重点工作推进”。

不过,区位优势和京津冀一体化协同发展无法掩盖右安门地区薄弱的基础条件。右安门地区产业结构调整路漫漫。地区产业空间有限,相比于高端商务楼宇,老旧小区在数量上更占优势。同时,仅有的部分高端商务楼宇和底商均已被现有企业和商铺占据,“外来和尚难念经”,入驻较难。此外,不少房屋楼宇的产权比较复杂,需协调各方人员,为数不多的几幢商务楼宇,其中有的性质是商住两用,制约比较多。

记者调查发现,近两年内,新落户的大规模、高知名度企业并不算多。作为创业平台,尚科创业社区入驻右安门地区后获得右安门街道和丰台区的广泛关注。丰台区投促局副局长时祥表示,尚科创业社区将向右安门社区引入“高精尖”项目、企业,集聚优质创新创业人才,将社区与丰台区的发展形成良性互动,推动丰台区双创事业的发展。



消费需求仍显饥渴

右安门地区有限的产业空间局限了该地区难以形成超大体量商业,现有商业设施的改造升级将弥补这一不足。前身为大康国际鞋城、华堂右安门店的悦秀城与王府井购物中心的陆续开业,看似丰富了右安门地区居民的消费供给,但实则难以满足周边消费者的日常消费需求。

去年9月,被右安门地区居民所熟知的大康国际鞋城在经历国美生活广场变身后,最终被鹏润地产拿下,并变身集购物、娱乐、餐饮、写字楼于一体的悦秀城。南城商业发展相对滞后,在凯德MALL大峡谷之后,仅有荟聚西红门购物中心、永旺梦乐城等少量项目。闲置已久的商业项目终于推向市场,悦秀城本身是值得期待的。悦秀城在官方网站发布的业态引导显示,商场以餐饮、亲子类业态为主打,零售品牌有利郎男装、乔丹、耐克等,娱乐业态中的DMG影城为“国美”时期遗留。

虽然消费定位为“轻奢”,但从目前的业态与品牌组合来看,悦秀城与其官网介绍的轻奢定位相差甚远。更令消费者失望的是,开业一年以来,悦秀城出现

大量闲置铺位,一层甚至也难以招满,二层则仅有4个品牌入驻。北京商报记者在节假日走访发现,悦秀城内仅餐饮业态和名创优品可以聚拢一些人气,其他零售门店基本无人问津。对于南站周边社区居民来说,以目前的招商状况难以解决优质商业欠缺之渴。

另一家购物中心似乎也遇到了相同问题。今年3月底,王府井集团在京城首家购物中心取代华堂商场落户右安门。在零售业转型的大背景下,王府井购物中心右安门店定位于社区商业发展方向,致力于打造新型社区服务模式。

不过,半年时间过去了,从开业时的火热促销到目前的冷冷清清,不禁让右安门地区居民担心王府井购物中心会成为第二个右安门华堂。家住开阳里二区的陈阿姨表示,由于离王府井购物中心较近,她和老伴儿在购物中心刚开业时偶尔去逛逛、买些东西。“开业第一周活动比较多,地下1层的超市挺便宜的。但后来就不行了,楼上品牌少、折扣少,超市商品价格也不便宜,没有马路对面的大商超卖得便宜,久而久之便去得少了。”