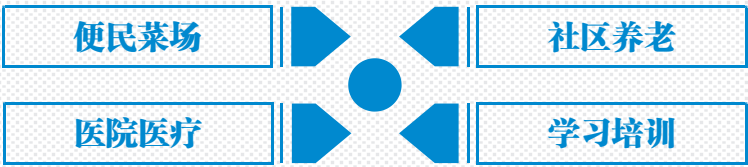
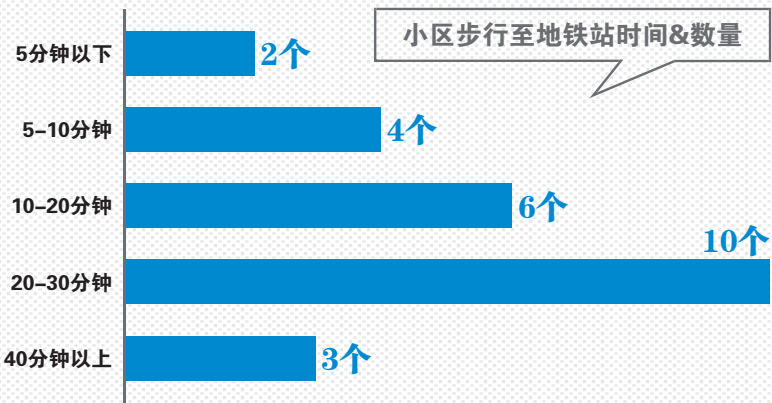




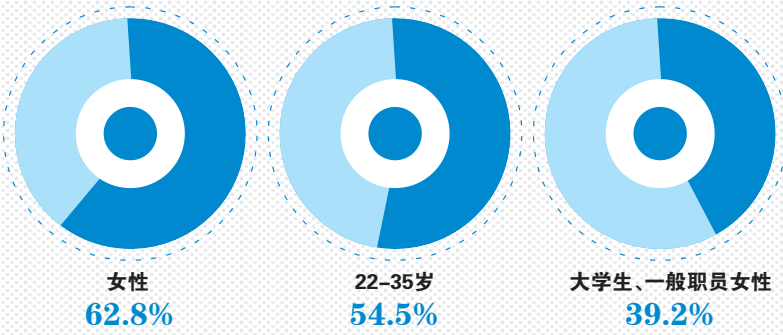
最缺乏的服务



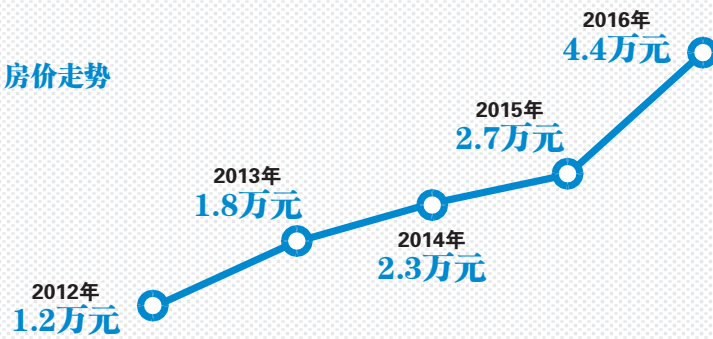
交通出行



商圈人群



房价走势



社区小散底商仍是主角

尽管荟聚等大型商业落户给消费者带来购物习惯和生活品质的改变，但社区底商仍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多样。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。”

记者粗略统计宏福路的餐饮店发现，除北面紧邻地铁的麦当劳、吉野家、味多美之外，餐饮店大多都聚集在宏福路的北侧。这些餐饮店不属于品牌连锁店，大多是以“夫妻店”形式存在的餐馆，客单价仅30-50元，另有包括黄焖鸡、杨国福麻辣烫、沙县小吃在内的小型加盟式餐饮店。

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聚集地，特别是在宏业路东段，理想家园附近，从早餐店到适合宴请的江小鱼斑鱼火锅，以及简餐类的魏家凉皮等，上述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，小小的门脸招牌上写着武汉正宗久久鸭王、福建沙县特色小吃、川渝兔子火锅等，不过，五

花八门的招牌掺混裸露的通气管道、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。即便餐饮的更新率快，但排队入驻的餐饮商家多，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，一类居民居住在西红门但在城里上班，收入较高，大多会去荟聚里消费，偶尔去附近小餐馆就餐；而另一类居民则住在西红门附近上班，工资水平不高，周边的餐饮小店足以完善该类人群需求。

除餐饮店铺众多外，西红门社区的汽修商铺也数不胜数。在宏业路西段，紧挨着交通要道欣宁街一端约300米的路段范围里，至少有十余家汽修中心分布两侧。虽以汽修中心为名，但这些门店占地面积不大，多数店员忙于车辆清洗美容工作。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”。

链家的资深中介告诉记者，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。



社区基本服务设施欠缺

虽然对整个西红门社区而言，“吃、喝、玩、乐、行”样需求都可以在当地满足，但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，且该市场为早市，上午10点市场便会关闭，无法满足上班族需求。同时，在2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，不过，这些超市的菜价并不便宜。家住理想家园的王女士告诉北京商报记者：“我们附近这几个小区，走路到荟聚得20分钟，鸿坤也要十几分钟。只有这个沃米超市方便我们买菜，但是价格不便宜。有时南边这一片平房街头巷角会有推车的个体菜户，我们会选择买上一些，这样才能更加经济、实惠、方便。”

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来到宏福路乘车。“北边小区公车线路特别少。”张先生为此抱怨。

北京商报记者查询该区域的公交线路发现，几乎大部分开往城区或大兴区内的公车站点都设立在宏福路上。每个小区之间的次干道上很少能看见公交车站，这造成了周边几个小区居民“最后一公里”出行困难的尴尬局面。为此，西红门地铁站出现大量“黑车”司机。

实际上，西红门地铁站附近也有不少新能源摆渡车，这些摆渡车由北京市兴顺达客运有限责任公司运营，这家公司隶属于大兴区交通局，是大兴区交通局评选出的“优秀运输单位”。这种地铁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。记者访问过多名小区住户了解到，因上述摆渡车运营时间不确切，不清楚运行路线和停靠站点，不少居民从未使用过此类摆渡车。

北京商报记者 孙麒麟 实习记者 吴晓勤

·专家建议·

底商亟待集合化、多样化

西红门社区的底商多成形于社区初设时期，但因为距离小和楼盘结构的问题，这种底商很难改造成为消费者提供综合服务的中心，只能形成散而杂的小商小贩式社区商业形态。

北京商业经济学会秘书长赖阳表示，新常态下的社区商业发展主要分为两大类趋势，“生活方式中心”及“休闲娱乐目的地”。对于西红门而言，荟聚购物中心拥有大量的餐饮及零售品牌。目前，消费者的刚性需求下降，他们大多都习惯网上消费，除荟聚更多需要往生活方式中心转型外，还需政府加大对西红门地区底商集合化、多样化进行支持，底商需集生鲜、早餐、便利店、洗衣、快递、送货上门等一体，让微小的生活服务网点与互联网对接，同时，应鼓励发展更多连锁化商业服务门店，整个社区的服务和互联网叠加，形成线上线下皆有的消费模式。

“互联网与社区服务的结合为社区商业突破时间、空间障碍提供了新思路，通过网络集成社区商业服务的多种功能，跨行业、跨业态整合各类资源，不仅可以打破空间的限制，使消费者在有限的社区空间资源条件下，得到丰富的社区生活服务需求满足，还能提高服务与资源利用效率，让企业与消费者均从中受益。”赖阳说。