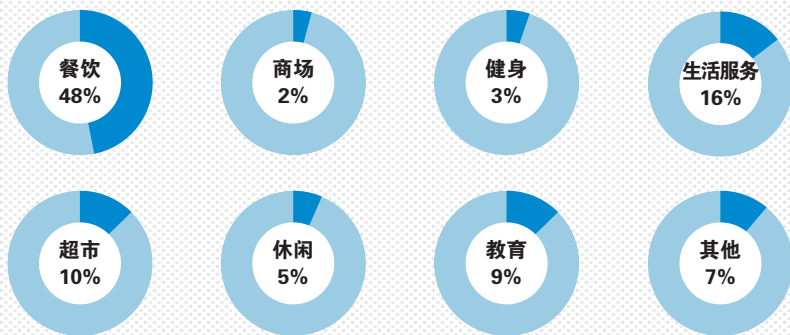




大事记

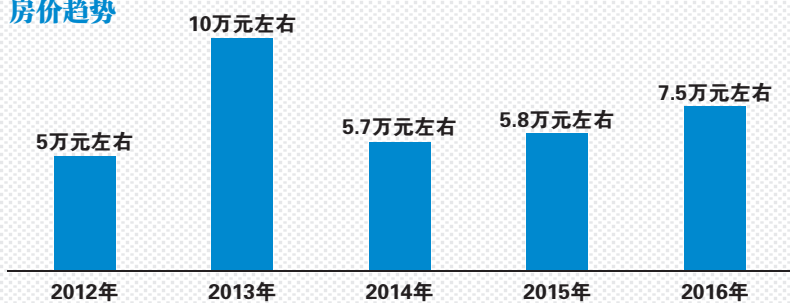
- 2000年 四环路通车，五道口大规模的拆迁改造
- 2002年 北京地铁13号线五道口站建成通车
- 2008年 五道口购物中心项目开业
BHG华联商厦五道口店开业
- 2010年 开展建设社区商业区模式
- 2012年 五道口国际食尚苑开业
五道口西街1号旗舰店开业
- 2014年 北京地铁15号线清华东路西口站建成通车

周边商业设施



五道口地区受高校、写字楼较多的影响，餐饮占到较大比例，并且整个地区的餐饮业态占比近五成，两家大型购物中心也设立在成府路，以年轻、时尚、潮流为设定，面向年轻学生及城市白领，购物中心仍包含近三成的餐饮业态。

房价趋势



五道口的位置四通八达，在区域内有3站地铁，社区周边的公交也十分便捷。前几年的房价高峰多因“学区房”炒作，随后教育改革，资源整合、分配，学区房失去意义，房价出现急速下降的状况。



小商贩聚集欠规范

随着五道口地区商业发达，居住人口增加，该地区房价飞涨，五道口地区的部分小区房价已达到10万元/平方米，均价逼近8万元/平方米，相比较于刚建成时的房价已经上涨了数十倍甚至百倍以上。但这并未让小区居民欢喜，一位近60岁的刘阿姨说，在五道口生活，最直接的感受是落差。

有大量常住人口、流动人口的五道口，区域内生活服务业的品牌化有待提升。

北京商报记者调查发现，从王庄路小区、东王庄小区、西王庄社区步行到距离最近的大型菜市场，用时超过半个小时，这对居家的老年人是不小的挑战。西王庄社区居民日常买菜多数在小区内完成，很多菜商会在傍晚时来到社区摆摊销售蔬菜，居民反映，“虽然方便，但小区内显得有些混乱”。

王庄路内有一家极受欢迎的理发店，收费15元起，是其他店铺网络团购价格的1/3左右，小区内老年人经常光顾。北京商报记者来到这家理发店发现，门店约20平方米，老板娘亲自上阵为客人剪发，整个过程约15分钟。另外，王庄路小区15号院还有一个家电维修店，门外挂着家电维修

的横幅标记，店内很多配件都混乱得放在货架上，店主的饮食、起居、工作都在30平方米的平房内完成。

而在西郊社区的高楼之中，还有一片搭着塑料遮阳棚的平房，据社区居民透露，这里开着小型理发店，住着个人家政服务人员，经营小菜店，平时多是小区的老年人才会消费买单。另一位社区居民表示，这片平房的留存时间超过十年。

此外，在东王庄小区内，有一片简易搭建的、约80平方米的平房区，开设了食品店和家电制冷维修店，全部由个体户经营。北京商报记者走访时发现，这里通往室内的电线，被胶带简陋地粘贴在外墙上。在下午2时前后，这里的食品店和维修店几乎全部关门，停止营业，记者尝试拨打玻璃窗上张贴的手机号码，均未接通。

此外，北京商报记者多次来到五道口，在成府路北侧社区周围没有找到24小时营业的便利店，较为“罕见”的便利店都集中建设在五道口附近写字楼的底商。而替代便利店存在的是老式的早餐摊，制作及销售全部在室外进行。在社区的超市、小卖店很多都是夫妻经营，营业面积在20—50平方米之间，商品多为日化、食品及少量品类的果蔬。



老龄社区的触网尴尬

互联网发展得如火如荼，尤其在火爆的商业区，但社区服务O2O在五道口社区的应用发展仍显滞后。社区是人们停留时间较长的场所，更与人们的衣食住行有着密切联系。

成府路的店铺都是热闹的场景，每个餐饮店的外卖送餐车都有3—4辆，外卖小哥都急匆匆地拿到餐品，加速开往下一个站点，但社区里的外卖车流量并不多。更多的外卖车都送往五道口东部的大学区，以及南北两侧的写字楼方向。

五道口地区汇集了搜狐、百度、谷歌、清华同方等诸多互联网、科技公司，有大量的白领、科技人员在这里工作，这些人都熟练、频繁地通过互联网使用外卖订餐、水果送货上门服务。

相比之下，将五道口社区内的老年居民搬到网上仍有一定难度。

在北京商报记者统计的社区商业调查问卷中，年龄在45岁以下的居民经常使用上门服务，其中排名前三位是外卖送货上门、超市送货上门以及上门收废品服务；而年龄在50岁以上的则偶尔使用上门收废品和上门家电维修

修等服务，多采用电话联系。

对于五道口地区的社区商业缺乏，以及老年居民的消费难问题，海淀区商务委宣传负责人在接受北京商报记者采访时表示，近期，商务委暂时没有提出对五道口地区相关商业调整的计划。

另外，上述海淀区商务委宣传负责人透露，海淀区商务委当下重点疏解区域内的批发市场，这其中包括五道口地区的几家批发市场。据了解，五道口地区有金码大厦服装小商品市场、567商品城、金五星百货批发城、五道口服装市场等几处批发市场，曾吸引众多学生族前往。随着疏解进一步推进，由批发市场汇集的人流在逐渐减少。

早在五六年前，海淀区商务委就曾提出要将五道口打造成为社区商业中心的计划。

相关资料显示，海淀区商务委也专门进行过社区商业区的试点，并聘请专家进行调查和分析，参考日本社区商业街协同组合模式、新加坡社区商业“邻里之家”模式、美国一站式社区购物模式等。

但以五道口的现状来看，“社区商业中心”的打造计划还有很长的路要走。

北京商报记者 吴文治 王维祎

·专家建议·

可借鉴甘家口大厦社区模式

社区商业能为居民提供更多的便利，除了规范，还要亲民、实惠。五道口的繁华商业集中体现在成府路周边，而其周围却生活着近半数50岁以上的老年人，并在白天照看家中婴孩、儿童，而五道口地区的商业定向为社区居民提供服务的却很少。北京工商大学商业经济研究所所长洪涛对此表示，五道口地区的消费是高端的，周边的高校、研究院、公司企业为商圈提供了广泛的客源，学生、白领是主要消费力，但这种高端的商业并不适合在五道口生活近30年的社区居民，社区商业资源较匮乏。而成府路南北两侧的门店十分密集，北侧的街巷都开起商铺，但五道口区划内南部的店铺却稍显稀少、冷清。

洪涛建议，五道口地区可以借鉴甘家口大厦的社区商业模式，再逐渐增加社区商业的比例，或者形成社区商业中心。甘家口大厦把自己打造成社区的商业核心，大厦内银行、药店、书店、婚纱摄影、美容美发、休闲娱乐、餐饮等服务设施配套都比较齐全，还包括典当行，这在一般社区商圈都比较少见。以社区居民为主要服务对象，还能避免同质化竞争。

2016年海淀计划新建或转型升级2—3个类似社区商业中心，其中包括正在调整的甘家口大厦，由社区商业百货发展模式逐渐向社区生活中心转型。