



大事记

- 1991年

上地信息产业基地建成,距西二旗地铁站1500米,这是我国第一家以电子信息产业为主导的综合性高科技产业园区。
- 2004年

中关村软件园建成,距西二旗地铁站仅700米,聚集了联想(全球)总部、百度等近300家IT企业总部和全球研发中心。
- 2012年

领秀新硅谷小区建成,总户数2408户,被列为中关村科技园区四大重点建设项目之一。

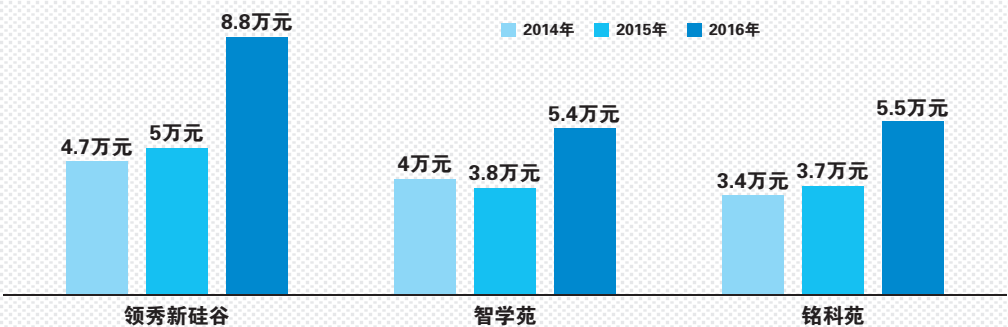
- 2015年

昌平线一二期工程贯通,测算数据显示,昌平线与13号线的换乘车站西二旗客流增加8000人。
- 2016年

昌平线将从西二旗站一路南延7站到蓟门桥站,增加5座换乘车站,化解西二旗换乘压力,计划于2020年竣工。
- 2016年

中关村软件园2.6平方公里的土地上聚集了企业400多家,园区累计孵化企业近650家,吸引留创企业150家。

近三年周边重点小区房价趋势



社区居民调查

社区周边最常见的生活服务

超市	92.3%
便利店	76.9%
菜市场	53.8%

所在社区周边最缺乏的生活服务项目

社区养老	15.4%
洗衣洗染	7.7%
药店	7.7%

每个月在社区周边消费的金额大约是多少

500-1000元	30.8%
1000-2000元	53.8%
2000-5000元	15.4%

最常用的O2O上门服务项目

外卖送货上门	53.8%
生鲜送货上门	23.1%
超市送货上门	15.4%



年轻白领依赖O2O服务

实体商业的欠缺,为互联网商业崛起补缺创造了条件。北京商报记者走访智学苑与铭科苑发现,在这里租房的多是在西二旗辉煌国际、百度大厦、中关村软件园上班的年轻人,其中不乏程序员,他们的月薪大多都能达到1万-1.5万元左右,随着工作年限的上涨还会不断上浮,晚上经常加班,无法回家做饭,因此对网络送餐的需求很大。

2014年毕业于北京联合大学的小赵今年6月刚刚搬进铭科苑2号楼,据小赵透露,他目前在距小区1000米左右的烽火科技大厦做程序员,税前月薪1万元出头,之前的住处距离单位太远,晚上加班结束后十分不便,趁着旧房到期就搬到了单位附近。每天早上,小赵会步行至单位上班,在楼下遇到骑摩拜单车或OFO共享单车上班的同事,拿到用手机提前预订即可送到办公楼下的早餐,上楼上班。午餐和深夜加班时,小赵与同事会用饿了么、百度外卖、口碑外卖等多种App叫外卖到办公室用餐。下班后,一些同事会选择使用共享单车或滴滴等打车软件回家。此外,小赵

表示,生活用品尽可能网购已成为这片居民的生活习惯。而记者走访时也发现,距铭科苑1000米以内就有5个菜鸟驿站,3个分布于周边小区内的彩票店或药房,2个位于商业楼底层的超市,能够提供快递代收服务。

同样的情况也发生在街道对面的领秀新硅谷小区。尽管门禁颇为严格,住户进出都必须刷卡,但这一制度也不得不为当下盛行的快递及外卖送餐让路,北京商报记者走访时就注意到了许多快递车在小区内穿梭,时不时在单元门前停车,打电话通知住户下楼取件。百世汇通的一位快递员告诉记者,目前他每天需要派送百余单快递,比较辛苦,而该小区像他这样的快递员还有近10位。

百度外卖App显示,目前能为西二旗领秀新硅谷、智学苑、铭科苑小区提供外卖的共有1189家餐饮店,其中品牌连锁店217家,占比18.3%,值得注意的是,还有200家蛋糕店、161家专营夜宵餐厅、160家小型超市或小卖部、9家药店能为西二旗地区提供上门服务。而在饿了么App上,共有470家餐饮店、44家小型超市或小卖部可送外卖。



周边实体店商待升级

在北京工商大学商业经济研究所所长洪涛看来,西二旗周边社区是典型的房价高、商业业态低端,表明当地的商业变化未能跟上人口流动的脚步。“目前北京多个住宅小区都面临着商业配套不匹配的窘境,例如新建小区商业网点不足,老旧小区设施又不够完善”,洪涛向北京商报记者分析,“西二旗周边就属于典型的新社区,其中原因既有建设方为落实相关政策规划有关,也跟社会容量快速变动,没有商业业态定向适应有关,一边高端、一边低端的社区环境,对于商家来说也确实难以权衡。”

而北京商业经济学会秘书长赖阳也表示,商家是否入驻一个社区,与周边社区的消费需求息息相关。据调查显示,西二旗片区居住的大多是程序员、中年人与退休职工,其中程序员虽然工资较高,但由于要支付房租、存钱买房,具备一定的生活压力,因此他们会更青睐于利用网络资源降低生活成本,而退休职工对附近高端店面的需求不是非常旺盛。洪涛直言,如果不能尽快提升周边商业品质,西二旗社区的生活服务业质量将会大打折扣,“尤其是那部分经济实力较为突出的企业家住户,他们消费习惯不一、消费需求也各不相同,但又有较大的消费潜力,是周边商户尤其需要关注的潜在顾客”。

“社区与互联网的融合必将成为未来的发展趋势”,赖

阳分析称,目前西二旗面临的困境是全北京乃至全国都需要正视的难题。一方面,由于我国上世纪建设小区时规划统筹不够到位,或是没有为商铺留出足够店面,或是出现了断头路,或是某个地区频繁施工,许多商铺现在已经难以找到十分合适的店面。此外,西二旗高昂的房价也打消了部分商铺进驻的念头,导致社区周边实体店铺不足。“由于网络的盛行,店铺不再需要很大的实体店和培训良好的服务人员,而只需在周边拥有仓储地区和配送人员,利用线上和线下的结合节约店铺成本,而用户也能足不出户享受到足够的服务,困境由此得到解决。”

值得一提的是,随着西二旗周边交通线路继续丰富,区域内商业业态也将面临新的挑战。目前,北京已经开始着手谋划昌平线南延,今年10月,铁三院首次公布了昌平线南延的具体设站,即从西二旗站南延至蓟门桥站,新建7座地下站,其中5座为换乘站。按照计划,该线将于2020年建成。有业内人士指出,新建的5座换乘站有望缓解西二旗地铁站的高峰期客流压力,不过随着昌平线南延的建设,未来南部地区乘客到西二旗也会更加便利,届时西二旗附近社区可能有更多居民购房、租房入住,周边餐饮、超市、休闲娱乐等配套设施还需进一步升级。

北京商报记者 蒋梦惟 张畅 林子

·专家建议·

可借互联网之风转型

北京商业经济学会秘书长赖阳分析称,现在西二旗的解决办法就是依靠互联网。现在互联网的触角已经伸到了西二旗的各个角落里,公交车未能准确地停靠在小区的每个门口,年轻人可以扫码汽车回家,周边高端餐饮店不多,可以用手机叫餐,甚至家电维修、家政保洁和回收废品都已经出现了上门服务的选项。

从西二旗本身定位来说,它是互联网办公用地,而非类似于三里屯、国贸的娱乐购物场所,且因为学区房的缘故房价高达6万元/平方米,这就会导致商家进驻西二旗的成本过高,高端消费人群的数量又不足,高端店面可能无法获得盈利。赖阳称,要解决这一情况,西二旗应该把自身的互联网优势发挥到极致。他解释说,客户追求连锁店铺,其实并非是关心企业规模,背后折射出来的心理是希望购买到安全、放心、品质有保障的产品,从这个角度来说,商家可以把店铺开在房租较低的周边地区,通过互联网展示店铺,把节省下来的门店成本用在员工培训、产品的选材制作等方面,以比实体店更加低廉的价格,为用户提供高端产品。

西二旗社区内大量低端小卖部也可以乘着互联网之风谋求转型。赖阳建议,小卖部可以引进安全的速食食品、有偿收发快递、加热餐饮、免费WiFi等服务,让普通的小卖部发展为多功能商铺。