



## 大事记

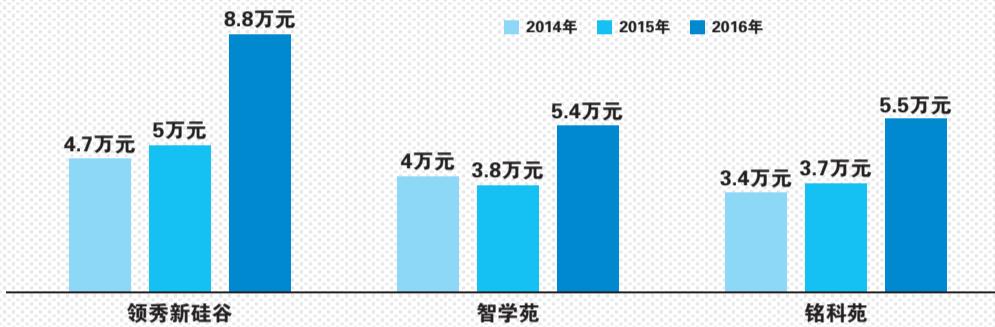
- 1991年** 上地信息产业基地建成，距西二旗地铁站1500米，这是我国第一家以电子信息产业为主导的综合性高科技产业园区。
- 2004年** 中关村软件园建成，距西二旗地铁站仅700米，聚集了联想（全球）总部、百度等近300家IT企业总部和全球研发中心。
- 2012年** 领秀新硅谷小区建成，总户数2408户，被列为中关村科技园区四大重点建设项目建设项目之一。

**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站到达蓟门桥站，增加5座换乘车站，缓解西二旗换乘压力，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，拿出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，时不时在单元门楼前停车，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。