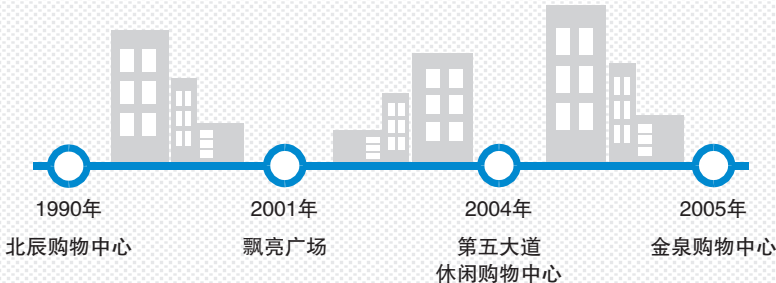
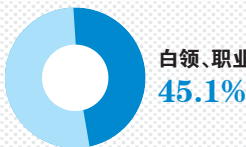
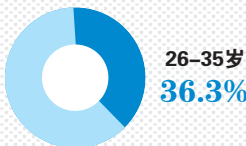


商业项目入驻



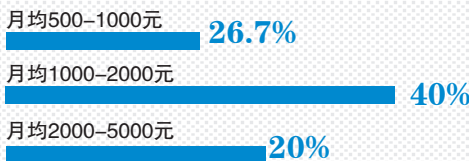
商圈人群



商业指数



亚运村居民日常消费水平



亚运村亟待完善的生活服务



亚运村居民最常用生活服务



## 社区配套商业发达

完善的基础配套设施、优质的地理资源使得亚运村社区内楼盘林立,高端的有北部的紫玉山庄、金泉家园、华悦国际公寓、荣尊堡,聚集了企业家、公司高管、明星等高收入人群。中端的则有阳光新干线、北辰汇园公寓、名人广场公寓等,多以白领阶层为主。此外还有秀园小区、卧龙小区、安慧里小区等旧小区,多为上世纪90年代的原住民以及外来租客。林立的楼盘使得亚运村聚集了大量的居住人群,其经济结构也趋向于居民消费经济,社区商业相对发达。

据北京商报记者调查发现,仅餐饮业亚运村地区就有上千家,分布广泛且相对均匀,几乎每个小区里都有品牌连锁餐厅,如肯德基、麦当劳、金鼎轩、眉州东坡酒楼、全聚德、站点比萨等。

个体经营类的则更是数不胜数,此外,还有金泉美食宫广场、鸟巢北岸A级餐饮美食街等餐饮集中区,种类丰富,有火锅、湘菜、粤菜、川菜、东北菜等,几乎汇聚了全国的美食。其他还有日本料理、韩国料理等餐厅,选择性较强。价位上,既有高档酒楼,也有兰州拉面、东北

菜等平价餐饮。整体来看,人均消费在200元以内的餐饮店居多。

在社区购物方面,亚运村就有北辰购物中心、飘亮阳光广场、天阳恒瑞广场、第五大道精品休闲购物广场等购物中心,易捷便利店、全时便利店、好邻居便利店等24小时便利店,永辉超市、沃尔玛、华汇华辰、华联等大型超市,日购菜市场、慧通发菜市场、安慧里便民菜市场等菜市场,除了这些大型购物区,亚运村社区每个小区内还分布着各类小超市和便利店,小区门口也常有摊点售卖蔬菜、水果等,基本能满足市民的日常需求。

此外,社区住宅底商经营种类也相当丰富,有图文打印、干洗、洗发染发、美容院、照相馆、餐饮等。住在安慧里小区的徐女士表示,如果只是日常生活用品,在小区内就可以买到;早晨上班吃早点也很方便,出了小区门口就有很多的早餐店。下班回来可以在社区门口买菜或者去菜市场,然后回家简单做一顿。如果不想自己做饭,也可以在小区里头的饭馆吃。周末有时和朋友去新奥、飘亮广场看电影,路程也不远。



## 高品质消费供给存空白

亚运村定位为国际化的居住区,其社区内大量的中高档商品房也让亚运村聚集了强有力的消费群体,但是从目前来看,在满足社区内居民的高品质生活需求方面仍然还有不小的提升空间。尤其是集休闲娱乐与高档购物于一体的购物中心相当缺乏,目前亚运村中的北辰购物中心、飘亮购物中心、第五大道精品休闲购物广场、天阳恒瑞广场等购物中心,其商品多是中高档甚至更低档。

以第五大道精品休闲购物广场为例,广场位于安立路地铁站附近的交通枢纽地带,周围汇聚了大量的写字楼以及居民区,潜在的消费群体巨大,广场开业之初也是定位为亚奥商圈精品旗舰购物中心。

为满足周边高收入居住区居民的高品质需求,开业后虽然进驻了青鸟健身、全聚德等品牌店,但这些品牌店大多拥有特定的消费群体,购物并不是他们的第一选择,此外,因为临街店铺的种类繁多,可以从大体上满足消费者日常消费的需求,致使商场人气更加缺乏。

此外,北京商报记者调查发现,目前亚运村内临街的

店铺居多,高质量的商业街仍然较少,这使得亚运村社区巨大的消费能力难以得到释放,造成消费大量外流。

居住在亚运村的杨女士表示,“平时上班极少有时间出去逛街,日常用品大多是就近购买,一周去一次永辉就行了,有时候会在下班的路上顺便买点。周末很少会选择去飘亮广场,可买的东西太少了,一般都是去看部电影、吃顿饭就回来了,逛街我们还是会选择去王府井、西单,虽然比较远,但是环境热闹,吃、喝、玩、乐的选择也比较多”。

另一方面,尽管亚运村内餐饮、酒店等服务业相当发达,但文化娱乐项目仍然很少,家住亚运村的吴先生表示,女儿很喜欢看电影,但是亚运村的影院并不多,而且分布比较散,距家较远,剧院甚至只有一家北京剧院。而另一位住在安慧里雅园的孙先生则抱怨,“书店、图书馆太少了,只有亚运村图书大厦稍微大点儿,周末想去逛逛图书馆都没地方去”。北京商报记者调查发现,亚运村社区书店仅有3家。

北京商报记者 卢扬 实习记者 邓杏子

### ·专家建议·

#### 商业升级需匹配多元需求

提供更好的便民服务是社区商业未来发展的核心要点。得益于亚运会和奥运会带来的运动会经济,亚运村发展初期的社区商业、基础配套设施都相当完善。至今,亚运村已成为一个集体育、娱乐、旅游、商贸、居住等多种功能于一体的综合性区域。但是随着后奥运时代的到来,亚运村社区在点、线、面、流四方面发生了较大变化,如店铺及购物中心不断增加、商圈流动引起的辐射范围变化等,原来的配套设施已不能满足当前的需求。

北京工商大学商业经济研究所所长洪涛表示,从社区商业来看,亚运村在社区商业转型及升级的过程中更多的要注重质量、品质的保证,形成个性化、品牌化的发展特色。此外,随着新型高档小区在亚运村地区的集聚,也吸引了一大批企业高管、白领等高收入群体的入住,亚运村社区居住的群体也在发生变化,既有上世纪90年代就在此居住的原住民,也有新来的年轻群体。亚运村社区服务需要考虑到群体的多层次需求,一方面仍要以主流群体也就是普通的社区居民为主,在现有的设备基础上完善各项便民服务,结合线上线下服务平台,提高服务质量、扩大服务范围;另一方面,也要打造新的社区业态以满足多样化群体的需求,从而促进亚运村社区的全方位发展。