



**开篇的话:**社区商业作为满足居民基本消费需求的重要渠道和载体,正因城镇化的加速推进而成为城市商业发展的重要一环。在互联网、O2O商业模式普及之下,居民消费升级、需求多样,聚集了百货、商超、餐饮、家政、教育、养老、物流等众多业态,城市社区逐渐形成了全新的商业生态圈。《北京商报》商业周刊联合北商研究院,将陆续刊载大型调查性报道“2016北京社区商业新生态调查”,探索社区消费需求构成,挖掘社区商业潜力商机,呈现北京社区商业发展的缩影。

# 五道口:高校商业压倒社区需求

交通发达、商业繁荣,在社区居民口中被称为“宇宙中心”的五道口,周边社区居民需求与现阶段主流商业定位严重脱节。高价餐饮让居民望而却步,菜市场距社区较远,居民不得不选择流动摊贩,高校撑起的繁华背后,是老龄居民们的诸多不便。

## 高校汇聚带来商业繁荣

早在1994年,北京市便提出将五道口建设成为中级型商业文化服务中心或商业街的整体规划,形成多层次、多功能的市场网络。这一规划,实现得很彻底。

五道口位于海淀区成府路,连接亚运村、奥运场馆,被清华大学、北京大学、北京航空航天大学、中国矿业大学等十余所高校包围,再加上周边近千家科研机构以及商业写字楼,区域内的高校师生、外教、留学生、白领十分密集,令五道口地区高品位和高收入的客流很旺,且消费能力较高。

与此同时,在严谨的学术氛围中,由于年轻人聚集,这里也发展出文化、休闲、娱乐等多种商业形式,承接消费需求。在这里,不仅有白天的熙熙攘攘,也有夜晚的活力。

这里有世界流行的美食、特色商品、原创服装、饰品、个性服务产品、时尚服装服饰,更有别具特色的韩国酒吧、大型购物商场、大型超市等,商业形态丰富多彩。

北京商报记者从百度糯米平台上查询看到,五道口周边的餐饮项目近400家,单价从几十元到几百元不等,从一人餐到十人餐以及各种代金券的购买量超过10万次的商家不在少数;休闲娱乐设施超过300项,包括书吧、KTV等,单价从几元到近千元不等;家政服务类项目近200项,单价从几元到几百元不等,但购买量超过200次的项目非常少;生活服务设施有700多项,单价从几元到数千元不等。

此外,北京商报记者多次走访五道口地区发现,在成府路的五道口核心商业区,餐饮门店几乎占到整体商业设施门店的80%之多,大部分分布于各高校和居民区周边。高消费能力的年轻人,成为支撑五道口商业繁荣的主力军。

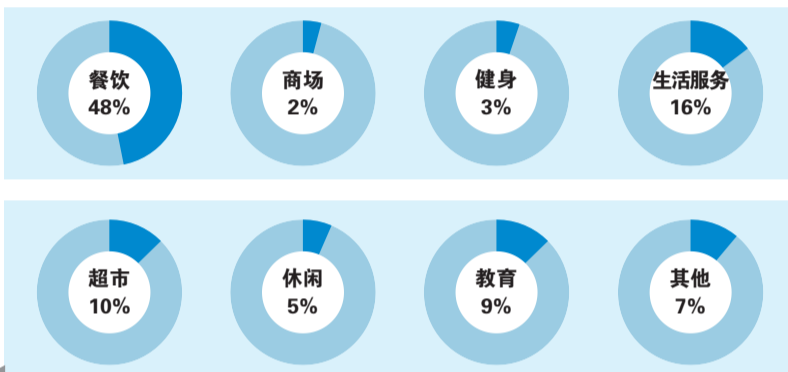
## 主流业态与居民需求错位

北京商报记者对当地社区居民进行了社区商业满意度调查,在接受问卷调查的居民中,有40%的居民对社区的商业服务表示“满意”或者“一般”,而有60%的居民对社区的商业服务并不满意。

学生和白领是五道口的主要消费群体,高校附近的商业美食街成为该地区的主要商业组成,虽然商户与居民区距离很近,但社区居民并不是他们的目标消费群。

从调查数据来看,平均年龄在40岁以

## 周边商业设施



下的居民,每月在社区周边消费2500-5000元;年龄超过50岁的居民,每月在社区周边的消费在2500元以下,在高消费的“宇宙中心”,因消费年龄与项目定位不匹配而造成了消费脱节。

据西郊社区服务站工作人员介绍,居住在成府路周边社区的居民有大量平均年龄在50岁以上的中老年人。在北京商报记者走访五道口时,有居民称,社区周边养老院、老年饭桌等设施很缺乏。

整个成府路沿街的门店,餐饮店占据80%,其次是服装零售店面。此外,五道口购物中心的餐饮业态可达三成,东源大厦的餐饮占到90%以上,个人平均消费在100元左右。在五道口地区,实体商户上千家,但大多并非瞄准社区居民客群。

一位王庄路小区的居民则表示,社区的老年人较多,很少外出闲逛,“外面餐厅的饭不适合老年人食用”。

而运动健身方面,在成府路附近,仅在清华同方大厦内成立了健身房,但与居民小区相距较远,单次收费约20元,办理长期运动须交费数千元。社区居民都希望

社区内能多添加一些娱乐健身设备,以满足简单的健身需求。

北京工商大学商业经济研究所所长洪涛认为,五道口以学生、白领为主要消费群体,社区商业较缺乏,有增加的必要。

## 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,相较于刚建成时的房价已经上涨了数十倍甚至上百倍以上。

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,这对老年人来说很不方便。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。

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维修维修店,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。社区里的超市、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。

大量的白领、科技人员在五道口就业,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,老年居民触网仍有一定难度。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,其中排名前三位的是外卖送货上门、超市送货上门以及上门收废品服务;而年龄在50岁以上的居民则偶尔使用上门收废品和上门家电维修等服务,多采用电话联系。

对此,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。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。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/文  
代小杰/制表