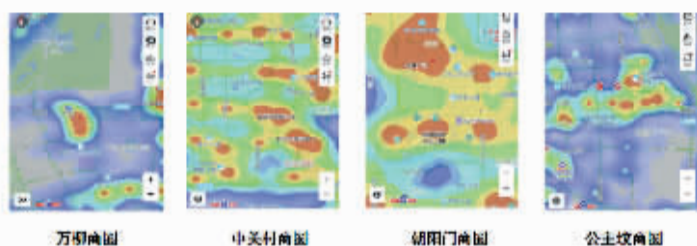




每周调查

# 公主坟商圈再造 瘦长的尴尬待解



数据来源:百度地图

公主坟就像一条狭长的胡同,需要绞尽脑汁才能腾挪出新的空间,才能容纳得下人们对商圈改造后新面貌的想象。公主坟商圈作为京城西部历史较长、规模较大的商圈,如今面临着改造的新挑战。2019年初,北京市商务局局长闫立刚表示,北京将在2019年加大对全市商圈改造升级力度,率先启动包括公主坟在内的商圈改造提升。如今2019年已经过去了1/3,地处西三环与西长安街交点上的公主坟面临的调整任务格外严峻。分析人士认为,拓展纵深空间,把公主坟从过路型商圈打造成驻足型商圈是公主坟未来改造可能的方向。

## 狭长的单向街

公主坟不同于其他北京知名商圈,其商业设施基本呈带状分布。在公主坟桥以西路北的狭长而缺乏纵深的将近2公里的距离内,依序分布着城乡购物中心、城乡华懋、翠微大厦、凯德晶品等大型商业项目。然而,除了坐落位置稍微靠北的同属公主坟商圈的印象城外,其他商圈内主要商业项目的纵深只有200-300米。

从百度地图提供的热力图(热力图是利用获取的手机基站定位该区域的用户数量,通过用户数量渲染地图颜色)数据看,同样证明了公主坟商圈的人流呈现狭长分布,对比北京其他知名商圈的热力图可以看出,多数商圈确实呈现了“圈”状分布。

当然,商圈并不一定就是个“圈”。比如王府井步行街的热力图同样呈带状分布,但与王府井不同的是,公主坟的几乎所有商业设施都位于长安街以北,从机动车通行的角度看,这是一条名副其实的“单向街”。而王府井首先是一条封闭的步行街,同时王府井步行街东西两侧商铺林立,与公主坟的小交通环境迥然不同。

一位不愿透露姓名的商业人士表示:“公主坟商圈的‘小交通’环境不够便利,道路交通不够理想。项目与项目之间的间隔看似不远,但车行、停车、人

行都不够便利。”

北京商报记者在现场探访发现,公主坟商圈的几个项目虽然位于地铁公主坟站到万寿路站之间,而且作为地铁1号线和10号线的换乘站,公主坟站人流非常稠密,从公主坟站也有直接通往城乡购物中心的地下连廊,通过商圈的公交车线路也非常密集,有10余条之多,但是乘坐公共交通在商圈内移动往往会陷入“不坐车有点儿远,坐一站车又过了”的尴尬。

而如果在项目间选择步行,则同样“不远不近”。北京商报记者体验发现,从商圈最西端的城乡购物中心步行至最东端的凯德晶品,需要10-15分钟。

## 纵深空间拓展受限

北京商报记者在调查中发现,目前公主坟商圈打开纵深“北扩”和“南渡”的可能性都比较小。

目前商圈坐落位置以北的道路相对狭窄,部分为单行车道。同时这一区域分布着餐饮、写字楼、居民楼、停车场、学校、部队大院等多种业态和建筑,很难形成统一的商业规划。同时,城乡购物中心建筑不临近长安街的北侧为办公区和写字楼,目前并未进行商业开发。

而“南渡”到长安街以南的难度则显得更大。北京商报记者在探访中通过长安街上的过街天桥来到城乡购物中心路南侧发现,位于公主坟桥西南角的

国宜通讯广场已经停业。北京国宜通讯广场成立于2003年4月,是北京经营移动通信产品全国性商品交易连锁企业,曾拥有12000平方米的卖场。目前原广场物业处于空置状态,此前零售商铺残存的门头痕迹还依稀可见。

此外,公主坟商圈内部队大院较多,原来为消费者津津乐道的公主坟西北角由西三环至城乡购物中心沿路上的门脸专卖店(曾经租赁给真维斯、班尼路等当年的“快时尚”服装品牌)目前也早已不再营业。

据一位在公主坟商圈工作多年的人员介绍,公主坟商圈的空间拓展受到诸多限制,多年来一直是困扰企业经营的问题:“出于长安街沿线的安全考虑,临街举办的露天促销活动往往不能进行。”该工作人员说。

一位接近公主坟商圈改造工作的人员告诉北京商报记者,未来公主坟商圈可能将“打开”一部分底商,以拓展空间纵深。但这部分底商有可能不在临近长安街的一侧。

## 从过路型到驻足型

据了解,海淀区商务局等单位近期分析了目前公主坟商圈发展现状及商圈内重点街区改造提升相关规划,并于5月6日进行了公主坟商圈改造的相关会议。根据“北京海淀”微政务百家号消息,未来三年,公主坟商圈外部环境改

造方面,翠微百货、城乡购物中心、凯德晶品及印象城将聚焦外部街区及复兴路、长安街等沿线主要景观打造,商场外立面美化,通过夜间照明灯光效果、绿植草坪景观形成休闲时尚购物广场氛围。

北京商报记者联系了海淀区商务局相关负责人,但截至截稿未收到回复。

从目前了解到的情况分析,“再造公主坟”的方向有可能将逐步引导商圈从“过路型”向“驻足型”转型,让商圈并不缺乏的人流“留下来”、“坐下来”。

商圈内的餐饮企业已经开始了这方面的尝试。4月底,图书电商平台当当网与肯德基正式宣布联手打造“肯品味阅读当当”文化社交空间,将线上阅读和文化社交场景延伸到餐厅,该活动便在肯德基城乡购物中心店举行。当当数字业务事业部总经理宋雯洁表示:“当越来越多的消费通过线上来完成,线下体验式服务的价值感就体现出来。未来在当当和肯德基合作的文化社交空间里,当当会经常邀请不同作家举办交流活动,让肯德基门店不只是一间餐厅,也是阅读分享和文化社交的场所。”

当当方面对北京商报记者表示,之所以选择在公主坟的这家肯德基率先试水文化社交空间项目,也是看上了公主坟商圈的客流量优势。

黄金位置和商业历史积淀下来的客流量一直不是公主坟担心的问题,如何在有限的空间内为消费者营造有气质、有特点、有品位的生活方式,才是公主坟目前最应该担心的问题。上文提到的不愿透露姓名的商业人士就认为:“目前商圈内的几个项目除了为周边消费者提供的产品丰富度、业态有区别外,或者说并没有形成一个真正的‘体验+餐饮+便利’的生活方式。空间体验、环境、停车、餐饮还没有形成突出的特点和气质。”

对此,北商研究院特邀专家、北京商业经济学会常务副会长赖阳指出,公主坟商圈可以打造成富有活力、时尚的特色商业一条街,将城乡购物中心公主坟店、翠微百货等商业项目进行联动。“这条街如果能引入年轻消费者喜欢的特色品牌,增加更多体验性的店铺以及餐饮品牌,可吸引不少年轻消费群体。此外,如果还能加上街头的美化以及街区的创意设计,就可以形成一个体验感强的商业街区,对于未来‘夜经济’的打造也有着深远意义。”

北京商报记者 闫岩/文并摄 闫岩/制图