

方庄附近的NTP新城广场重装开业人气儿挺足

社区商业如何才能立住脚

最近,家住方庄附近的郭先生发现家门口停业很久的NTP新城广场重装开业了,去里面逛了逛,人气儿还挺足。作为京城南部最繁华、人口最密集的地区之一,方庄商圈辐射住宅面积超过300万平方米,稳定消费群体逾35万。面对这样一个居民聚集区,新城广场能否在方庄立住脚?而作为社区商业,又该怎么服务周边居民?

社区商业
应是消费者第三空间

有调查显示,在欧美国家,社区商业占据社会商业总支出的60%至70%,而目前在中国整体水平还不足30%,这也就意味着,未来中国的社区商业发展大有潜力。

根据此前商务部发布的《中国零售行业发展报告》显示,社区型购物中心态势向好,成为几类购物中心中表现最好的类型。报告还指出,以周边居民为主,以生活服务和周末家庭休闲消费为核心的功能定位使得社区型物业在客流和销售额方面都表现稳定。

具体到方庄社区,北京商业经济学会副会长赖阳表示,观察方庄周边其他的商业业态,已经有教育培训、生鲜超市等高频次消费业态,对人流的聚集效应比较显著。但是像咖啡厅、书吧等顾客长时间停留的体验式业态相对较少。对于NTP新城广场来说,除了满足周边居民购物、用餐服务之外,也应担起“社区的会客厅”或者“生活的第三空间”的功能,设置咖啡厅、书吧等业态,为消费者提供一个代替宅在家里的、愿意长时间停留的空间,这种业态比商品零售所能带来的用户黏性更强,“现在去商场专门买东西的少了,都是去吃饭去休闲顺便逛一逛再买的,这就需要商场有好玩好逛的地方。”

那么,社区商业应该怎么发展,赖阳表示,社区商业应该抓住人们“最后一公里”的需求,凭借其具有的刚需必备、贴近消费人群、时效性等特点,进一步完善社区服务体系,“社区商业应逐步细化,以适应不同类型和层次的居民需求,个性化将成为一种趋势。随着城市的发展和社会的进步,很多社区已经形成了一些自己的特色。针对社区商业的这些变化,社区商业除了共性之外,可能还需打造一些个性的东西,这样才有利于社区商业的良性发展。”

本报记者于建 文并摄

餐饮区最为火爆

近日,记者来到NTP新城广场探访。当天是一个工作日,记者到达商场的时候正值中午时分,和不少商场一样,一层二层百货区的人不算多,有的服装店里只有门口导购在招揽生意。不过三四层的餐饮区却是相当火爆,外婆家等餐厅门口都需要拿号排队。在一家需要排队的餐厅门口,一位服务员告诉记者,工作日排的队还不是特别长,要是周末人会更多。

记者发现,在餐饮区来回溜达寻找餐厅的老年夫妻有不少。一对来自刘家窑的老年夫妻说,这天儿太热了,不想在家做饭,听说开了这么一家商场就过来找吃饭的地儿了,“来来回回看了好几家,都想吃,还没定好吃哪家?看着都不错,也都挺干净的。”家住商场后面芳古园一区的石老太太说,最近中午饭都是在广场里解决的,“我不爱做饭,尤其天热更不爱做,经常是溜达到哪儿吃到哪儿,咱们现在也是有闲有钱的时候了,外面的也能吃得起,这商场就在家门口,在里面吃饭还挺凉快的。”

而开在社区周边的NTP新城广场显然明白当下“民以食为天”,虽然商场体量不大,但是三四层都打造成餐饮区,引进了40多个餐饮品牌,而且这些品牌都相当有人气,比如外婆家、鹿港小镇等。

能否在社区立住脚?

家住方庄的居民都知道,方庄区域的消费主要沿蒲方路展开,这条路连接地铁蒲黄榆站和方庄站,分布着GoGo商业中心、方庄购物中心、方庄时代广场购物中心三个商业体,同时还有物美、家乐福两个大卖场,可谓方庄商业最繁华的一条街。那么,NTP新城广场能否在方庄立住脚?

据介绍,此次NTP新城广场开业将包括ecco,Geox,Kipling等20多个国际名品在内的百余家优质品牌首次引入方庄。商场方面希望进一步释放区域的经济活力,充分激发市场热度和消费潜力。此外还引入VANS、adidas Originals、Nike Kicks Lounge等13家具有潮流感的户外运动品牌,打造真正符合年轻人的运动生活风尚。另外在NTP新城广场顶层还打造了一片绿洲。不过记者探访的当天,这里还没有对外开放。

显然,NTP新城广场已经在注重与周边商业形成差异化。家住芳古园一区的石老太太说,她现在逛超市就去物美,“物美也有餐饮区,也进行了重装,不过物美那儿的餐饮相对便宜一些,档次不一样,看大家的选择。”

北京商业经济学会副会长赖阳表示,作为北京较早的住宅聚集区,方庄周边顾客群对有品质的生活类业态的需求是毋庸置疑的。但是一直以来这一区域都缺少有品质的商业配套,重新开业的新城广场算是填补了一个空白。

周边居民还有何期待?

作为植根方庄社区的NTP新城广场,周边居民对其还有何期待?在芳古园附近修鞋的许师傅说,社区商业应该服务周边社区居民,“既然里面的餐饮那么火,应该多拿出些优惠力度,每过一段时间就推出相应的优惠措施,里面的餐饮商家那么多,可以大家轮流来,这样成为周边社区居民的食堂也不错,我们肯定常去。”

石老太太说,她对一层二层的不少国际大品牌不是很感冒,毕竟岁数大了,希望多增加一些适合老年人的业态,“我们这儿社区老年人挺多的,一出门都是住了好久的老邻居。”

另外,记者探访发现,NTP新城广场里面很少有如今购物中心盛行的亲子业态,另外记者也没有看到电影院。有居民表示,这或许是因为本身商场体量不大,不太容易容纳那么多业态。也有居民表示,亲子业态和电影院在周边也很容易找到,“当然,放在一个商场里更好,不用出商场,一家人的需求都能解决了,那就完美了。”

四环内成交一纯商品住宅用地

本报讯(记者李海霞)昨天下午,本市成交1宗商品住宅用地,为近期比较受关注的丰台区花乡造甲村综合性商业金融服务业及二类居住用地。这是近两年,四环内首个不限价的纯商品房地块。

该地块位于丰台区花乡造甲村,三四环之间,附近有地铁9号线、16号线的换乘站丰台南路站,位置较好、交通条件便利。该地块土地面积约6.9公顷,总建筑面积约21.6万平方米。根据挂牌文件规定,竞得人须向丰台区花乡造甲村村民委员会提供约5.95万平方米地上商业用房。最终北京中海地产有限公司以79.4亿元竞得,溢价率为19%,成交楼面地价为36682元/平方米。

今年以来,北京出让的住宅地块中,不再是“清一色”的限竞房地块,纯商品房地块也有不少,比如之前的朝阳区孙河、石景山区古城等地块,包括今天成交的造甲村地块。

专家表示,经过这两年的调控,北京楼市已逐步恢复理性和平稳,不用“逢地就限”,可以在坚持“房住不炒”的原则下,结合地块所处区位及规划条件合理把握房屋售价与户型等限制条件,丰富住宅产品类型,以市场为主满足多层次住房需求。

据了解,该地块位于丰台科技园区附近,在这一区域供应商品住宅可以一定程度上促进区域职住平衡。

“乘着火车游北京”启动

本报讯(记者傅洋)看得见青山,闻得到花香。昨天,随着北京市郊铁路怀柔至密云云线S501次列车从黄土店站缓缓驶出,铁路部门推出的“慢越花海·珠链古镇——乘着火车游北京”系列活动正式开启。

随着暑期来临,京郊避暑旅游市场巨大。据北京市文旅局介绍,通过怀柔至密云云线(S5)实现“一线串联诸景”,游客可乘坐观光列车游览雁栖湖、红螺寺、青龙峡、黑龙潭、云蒙山、古北水镇、金山岭长城等多个知名景区。用“一路景观一路游”的方式开启暑期京郊之旅。

此次“慢越花海·珠链古镇——乘着火车游北京”系列活动,以市郊铁路

怀柔至密云云线(S5)为载体,在全国首推以“花开四季”为主题的观光列车,车厢内部营造了“花漾星辰”“初揽水镇”“恢宏长城”“精神传承”等多种文化要素。同时,邀请了北京市各区群众文化艺术馆优秀演员在车厢内开展以“北京文化”“红色文化”“亲子活动”等互动活动,旅客可以切身感受到“出行即出游”和“乘着火车游北京”的体验。

为方便游客在线参与此次活动,北京铁路局同步推出“铁路智慧旅游云平台”,游客可通过扫描二维码等方式,下载“铁路旅行”APP或微信小程序,实现旅游产品在线下单。