

八里庄

孵化京城首个新零售样本

□调查人:陈韵哲

如今的八里庄已不再有当初纺织业的影子,莱锦创意产业园见证了八里庄的蜕变。曾经老旧的八里庄地区不仅孕育着文化创意产业,还打破原有商业的沉闷,诞生了京城首家新零售样本——盒马鲜生。这让八里庄商业实现跨越式发展,原有空置的商业项目逐渐恢复了人气。但独木难成林、一花独放不是春,八里庄地区的商业如何利用盒马鲜生培养出来的消费习惯,做深社区服务,考验着商家的智慧。



八里庄社区进驻了新零售商业——盒马鲜生,逐渐改变居民生活方式

● 社区档案

八里庄 街道辖域东以青年路、高碑店北路为界,与平房乡、高碑店乡相邻;西至西大望路、金台路,与建外街道、呼家楼街道接壤;南靠京包铁路线,与高碑店乡毗连;北至二道沟,与六里屯街道相望。东西最长3.8公里,南北最宽1.5公里,面积4.4平方公里。境内道路交通便利,四环路纵穿南北,朝阳路横贯东西,构成了纵横交错、四通八达的交通网络。辖区现划分为13个社区,常住人口约13万余人。

形成时间

1979年

常住人口

13万人

>> 房价水平

6万-8万元/平方米

房租水平:5000元/月/一居室

>> 商业项目统计

超市/便利店67个

菜市场6个

餐厅278个

美容美发40个

教育机构39个

大型购物中心3个

电影院2个

稀缺设施

电影院

菜市场

过剩设施

餐厅

剔除伪需求项目

目前,八里庄社区周边建筑主要以小区为主,不过新房住宅已经基本开发完全,二手房可出售房源也仅有百套,均价在6万-8万元/平米之间,在租房方面一居室整租也要5000元/月左右。由于附近地铁站仅有十里堡站,加之房租高昂,在附近租住的“北漂一族”并不多,社区多以固定居民为主。

以往的八里庄存在着环境杂乱等问题,以八里庄西里的老旧社区为例,小区内曾私搭乱建,环境问题尤为严重。今年4月,八里庄街道工委、办事处对8栋老旧居民楼以及周边的私搭乱建行为进行了整治,也对小区内破损严重的道路进行修复,改善了社区居民的交通环境。家住八里庄西里的居民张先生说:“以前小饭馆门口停放的车辆总是将路堵死,一些邻居把房子租给小饭馆,私自‘开墙打洞’,侵占了不少公共空间”。今年6月,八里庄街道向居民回收废旧自行

车,以大米、卫生纸、绿植等物品进行置换,在一个月的时间里搜集了400多辆废旧自行车,并将这些自行车进行改造,做成“自行车艺术护栏”,提升社区环境。同时,一些缺乏营业资质的早餐铺也被拆除。

八里庄周边晨光家园社区主任张春艳对北京商报记者表示,由于进行了疏解整治,社区以及周边违建都已拆除,居民在交通出行方面有所改善,其中影响最大的就是住总建材城的拆除。她认为,建材城与社区定位不符,多数居民对建材的需求不大,并且影响了社区居民的出行,还存在不小安全隐患。

但一些社区由于是老旧小区向商品房过渡时期建成的,医疗配套还不够完善,没有提供卫生服务站等设施,只能去周边小区的服务站,由于老年人出行不便利,这些问题还有待解决。

小商业不缺大项目不够

对于八里庄地区来说,商业不是最大的问题,但却是最尴尬的问题。由于社区商业体系成熟,八里庄社区大多数居民安于现状。不过,要说到大型购物体验场所,距离八里庄社区约5公里处有朝阳大悦城,需要驱车前往。对居民而言,大型商场过远,小型商业所满足的高端供给功能有限。

“如果只是简单的购物需求,我们会选择距离较近的苏宁生活广场”,爱这城居民李先生对北京商报记者说。据了解,苏宁生活广场是以云店模式为核心,引进餐饮、母婴、儿童乐园、健身房等多业态的商业综合体。曾经的八里庄社区周边写字楼环绕,社区密集,但一直未形成一个集吃喝玩乐一体化的热度商圈,按照苏宁公司的介绍,苏宁易购生活广场建立之初,客群就定

位于白领和中产阶级消费者,通过互联网运营模式,集客型品牌与业态引流,与周边商户形成差异化布局,同步带动周边相关品类的集群类发展,构建区域形象与区域品位。

苏宁相关负责人表示,苏宁生活广场是在北京市线下布局的一种形态,对标北京各热门商圈、居民区聚集地等,针对各区域的消费者特征与需求,苏宁易购在核心商圈布局了57家“互联网+”门店,在京郊地区布局了27家易购直营店,未来还将深入北京各社区布局苏宁小店,解决“最后一公里”服务与配送等问题。

在2017年“双11”期间,苏宁首家无人店落地苏宁生活广场,为八里庄社区的新零售业态增添一份全新的体验。可以说,八里庄是新零售概念提出后北京最早成熟的商业社区。