

打破韩餐独大格局

一直以来,品牌连锁丰富、韩餐众多一直是东湖地区的特色:北小河美食街有望京簋街之称,这里美食老店天地一家春与聚宝源相邻;护国寺小吃、庆丰包子铺也都在附近一带开有分店。就韩餐来说,据北京商报记者不完全统计,东湖一带分布于写字楼的知名韩餐厅有30余家。

随着互联网公司的布局,新零售+餐饮的行业模式也在望京东湖试水。背靠南湖东园小博泰国际商业中心原本是一处商业配套老旧的写字楼。今年7月,美团公司对“盒马鲜生”而开设的首家新零售门店“掌鱼生鲜”在博泰负一层开张,代替了原先老旧的家联旺超市。

北京商业经济学会常务副会长赖阳指出,东湖地区产业发展较快,人群相对比较年轻化;“掌鱼生鲜”的布局迎合了办公白领们的需求和生活方式。就购物环境和体验来看,到店顾客均表示掌鱼生鲜让人耳目一新:以白色为设计基调,码货整齐,宽敞明亮。超市

主营生鲜、果蔬、肉禽蛋品、零食酒水等,是美团成立七年以来第一次以超市的名义,宣告自己涉足实体行业并进军生鲜市场。不过与它所对标的盒马鲜生不同,新开业的掌鱼生鲜显得尚不完备:没有鲜活水产品,所谓的“生鲜”其实是以“冰鲜”产品为主;提供海鲜加工、特色饮食等服务的美食区还在筹备中。

一位年轻的上班族向北京商报记者表示:“与以前的老旧超市相比,购物体验感变好了,甚至还多了鲜花配送服务。从商品来看,零食、酒水及食品半成品更丰富,品质更高。但是买不到鲜活的水产,无法筹备一桌周末的品质晚餐”。问及她是否期待这里新零售+餐饮的新业态,她表示:“我更愿意选择博泰楼上的小馆子,有家庭餐馆的感觉,不像在吃速食工作餐。”

面对客群需求的升级,掌鱼生鲜能否为社区带来更多“品质”与“便捷”,能否与餐饮良好地结合在东湖占据一席之地,还需要观望。

社区1.0商业亟待升级

虽然就业、吃喝、教育均能在东湖社区业态中得到很大的满足,但是想要不出东湖,购买ZARA、H&M之类的快消品牌服饰却难以实现。业内人士总结了该地区的困境:“产业人群足够、消费基数足够,就是没有很出彩的商业项目”。每逢周末,望京凯德Mall聚集了购物的人群,望京SOHO附近的合生麒麟社成为年轻人聚会、参加复古集市、音乐演出等活动的胜地,东湖一带显得格外冷清。

华彩商业中心、旺角购物广场与六佰本商业中心基本构成了望京东湖区购物消费的全貌。三者都建于2008年之前,属于望京商业的第一代产品。其中华彩商业中心以餐饮、酒店为主,地下有东湖区唯一一家影院;旺角定位中低档服饰及家居用品,六佰本商区则长期面临定位混乱的问题,正在被迫升级改造。

毗邻电子城的六佰本商业街是东湖区最大的商业体,商业用地南北长约700米,集装箱般的楼体外观具备时尚感。但北京商报记者在现场发现,从业态分布来

看,六佰本南区以培训机构为主,北区则宛如大杂烩:1F和2F名义上为望京茶城,但除了茶叶专营店之外,实则还零散分布有餐饮、证券、电玩城、手机卖场、美容等店铺。由于经营不善,六佰本养商九年一直不温不火。从去年10月起,六佰本装修改造工程开始启动,楼梯外立面已被围布包裹进行整修。张贴在外的通知函表明:“物业陈旧、设备设施老化,经营和消费环境与实际需求渐不适应,影响了六佰本与众多商户的对外形象及收益……改造后的六佰本将成为本地区最具市场潮流的购物街区。”记者与六佰本企划部负责人取得联系,负责人表示,具体项目进度和数据暂无明确统计,惟一能确认的是,改造后的六佰本将新增万达IMAX影城。

通过随机调查,东湖地区居民期待改造后的六佰本能多一些品牌化的服饰连锁、书店和KTV等,年轻的上班族则期待这里能对合生麒麟社,演变成更加“国际范儿”和“文艺”的公共空间。在激活东湖地区的商业环境方面,改造中的六佰本承载着居民们的期待。

· 对话企业 ·

北京悦花越有股份有限公司董事长刘玉龙: 凸显互联网基因

从运营模式上讲,悦花越有依托于供应链系统,相比传统电商平台增加了线下体验店。

这家智慧型超市选址在此主要基于三方面原因:望京地区是北京较繁华的区域,消费水平高,用户猎奇心理较强,能为体验店带来相对的利润空间,便于生存和长久发展。第二,东湖地区汇集了国内外众多互联网科技企业,能够凸显“悦超市”、“悦支付”的互联网基因。第三,体验店距离公司总部较近,发现问题便于管理。

作为一家综合性的电商平台,我们面向的客户是所有的消费者。就线下超市来看,老年人是超市消费的一个主力,但接受互联网也需要一个过程。由于是彻底的无现金支付,一些老人需要在店员的指导下消费,但接受速度也很快。

望京正在以电子城为中心建设国际人才社区,这对线上线下商城来说都有好的影响。我们也是一家跨境电商,未来也会进军国外市场,期望能得益于望京好的政策环境。

· 专家建议 ·

兼顾居住与办公 构建良好商业环境

这些年来望京地区的商业发展鲜有亮点,没有知名的购物中心或商业服务业的聚集体。由于租金成本较高,只有一些毛利较高的行业较为发达,如餐饮、房屋中介以及美容美发等。在社区规划方面,不可缺乏社区商业,一味重产业发展。当地政府应布局一个符合居住特点、办公特点的,二者能够良好结合的商业结构。望京东湖未来的发展,一是要为高新技术产业提供配套支持,也要为居民提供便利的商业环境。

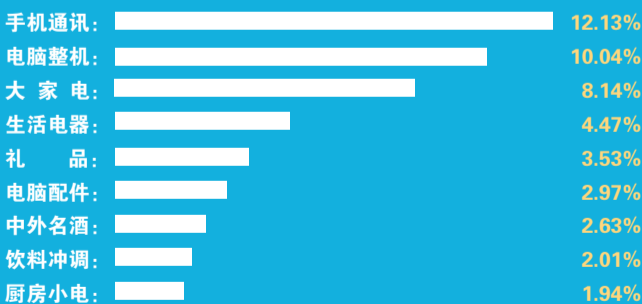
(首都经济贸易大学教授 陈立平)

>> 商业项目



>> 消费结构

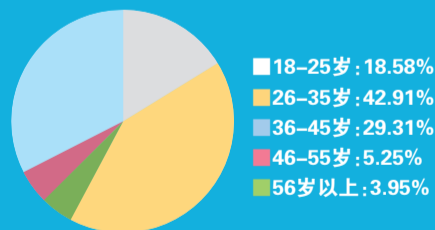
网购社区消费金额前十品类及销售金额占比



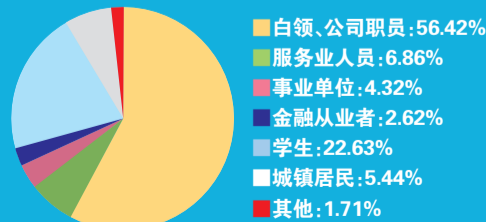
社区一年内网购增速明显的十类商品



>> 网购年龄结构



>> 网购职业结构



(网购数据来源于京东大数据研究院)