

# 车道沟

## 多层次消费需求待激活

□调查人:徐天悦

车道沟社区下辖多个高楼小区,由于早期商业规划空间有限,在部分老旧菜市场拆除后,社区生鲜的基本需求尚难较好满足。尽管增添了便民流动菜站,社区商业仍由夫妻店、个体户挑大梁。由于靠近地铁10号线车道沟站,车道沟社区除了有大量单位退休人员外,近年来也吸引了不少租房群体。在满足基本生活需求外,日益增长的多层次品质需求正待激活。



车道沟社区周边多是夫妻店,商业连锁化程度不高

### ● 社区档案

**车道沟** 社区位于海淀区紫竹院街道的西部,东临西三环,西临蓝靛厂南路,南临八里庄街道,北临紫竹院路。东起西三环,西到昆玉河,北到紫竹院路,呈东西长、南北短的长条形状,面积0.6平方公里。



>> 形成时间 | 上世纪90年代初



>> 占地面积 | 0.6平方公里



>> 人口结构

常住人口 0.9万 流动人口 占8.3%



>> 房价水平

约7万元/平方米



>> 房租水平

6500元/两居室



### “菜篮子”有些远

李奶奶在车道沟社区住了小20年,由于住的是老小区,小区里并没有什么社区菜店,唯一的商业体就是大门口的小卖铺。一条马路之隔的对面小区里面倒是有家不算小的菜店,但是李奶奶还向北京商报记者表示,将近两公里远有一家菜店更新鲜和便宜,即使到那地方她要走上20多分钟。

追求新鲜和低价似乎是老年人共有的消费特点,尽管距离有些远,“就当溜溜腿了”,李奶奶还是会选择那家要走20多分钟的菜店。但对于小区里的大部分老年人来说,谁不希望自己小区附近就能有更多这样新鲜、低价的选择?

北京商报记者注意到,车道沟社区周围的菜店大概有三家,诸如新发地等连锁社区菜店并没有深入到这里来,百果园、果多美等连锁水果店也没有。如果不想跑远路,社区居民

买蔬菜水果的地方就是这三家店,稍微走远一些,有物美超市,再走远一些,才有其他社区的一些菜店。

车道沟社区的菜站密度相对较低,有居民告诉北京商报记者,附近的这几家菜店里品类也有限,蔬菜品种还可以,也有一些肉蛋品,但是要想吃到新鲜的鱼虾水产,就不可能买到了,和以前几乎什么都能买到的综合菜市场没法比。据了解,车道沟附近原有的几家规模较大的老菜市场已于近几年被全部拆除。

每到周五、周日的特定时间,车道沟社区里还会有流动菜站。流动菜站确实能方便腿脚不便的老人,弥补一定的商业缺失,但是也有对菜价比较敏感的老人告诉北京商报记者,流动菜站的菜并不便宜,仅靠每周两次的流动菜站也满足不了大部分居民一日三餐的需求。



### 大型商业配套缺乏

尽管生鲜店数量有限,但车道沟社区附近的美容美体会所、理发店却非常多。北京商报记者看到,车道沟社区周围的美容美发类店铺数量能达到十家以上。一条200米的沿街商铺中就能集中到4家美容美体会所、两家理发店,理发店的消费项目价位在20元至上千元不等,美容美体会所的人均消费则普遍在300元以上。

尽管车道沟社区附近的生活服务类小业态还算完备,但大型商业配套却几乎没有。北京商报记者在走访中发现,在车道沟社区附近,并没有像样的购物中心、综合娱乐场所等业态,逛街购物最近也要到3公里外的金源新燕莎MALL、金四季购物中心。据安居客数据显示,车道沟目前二手房均价在每平方米7万元左右,在附近地段属于中上水平,车道沟社区附近居民的购买力应该不至于太低。

如果要找出车道沟居民家门口最近的生活中心,那可能就是物美超市了。地下一层至一层的空间,除了超市本身还配套一些小商户,有卖服装的、理发美容的,还有十几个餐饮档口连成的小吃城,在地下一层的空间里显得拥挤、环境不佳。一位服装商户告诉北京商报记者,他们店里有八成都是中老年服装,对年轻人吸引不大,光顾者也多为中老年人,只有少部分的袜子、围巾等配饰,会有年轻人顺便购买。

北京商业经济学会常务副会长赖阳认为,一些老旧小区在很早以前属于高水平居住区,在其他社区还是平房的时候这里已经有很多高楼,这部分老社区具有较高的购买力,但是过去的商业规划认知并不充分,配建商业面积不足,导致居住密度较大,除了沿街底商外几乎没有其他商业空间,很难建大型商业中心。