

双井

白领居民撑起新型商业

□调查人:赵述评

如果说东西城胡同里藏着京味与京韵,那么在自诩为CBD后花园的双井地区,则会在小区周边邂逅当代艺术。双井地区聚集着年轻的白领、外籍人士,年轻的消费结构促使该地区的鲜花、宠物等新兴服务业态越发丰富,但这些新业态尚处于萌芽期,不断被更迭替换以寻求与当地居民的契合点。同时,富力广场、合生汇以及将开业的芳园里idmall正形成三足鼎立的格局,将双井打造成京城中不容小觑的大型商圈。



CBD的辐射区域商业发达、人口密集,呈现年轻化特点

● 社区档案

双井 北起百子湾路,南至广渠门内大街,西到东三环中路,东至西大望路。该片客群以写字楼的白领、外籍人士为主,社区与商务区高度融合并无明显的分割界限。苹果社区、A派公寓、九龙花园、乐成公关等中高端社区带动了周边商业的发展。密集在社区人口、高度流动性的写字楼以及高速发展的商业项目让这片区域呈现着繁荣姿态。



新服务型业态丰富

作为“CBD后花园”的双井地区,密集的社区人口、高度流动性的写字楼以及高速发展的商业项目,让这片区域呈现着业态繁荣的姿态。北起百子湾路,南至广渠门内大街,西到东三环中路,东至西大望路,在北京商报记者调查的这个田字格内,共有10余个社区,尽管社区的建成有先后,但“中高端”则是它们的共有名词。

苹果社区、A派公寓、九龙花园等中高端社区带动了周边商业的繁荣发达。围绕社区周边,私人健身房、进口超市、咖啡馆、私人会所、连锁美容店、宠物店以及鲜花店比比皆是。双井高度集聚的年轻白领和外籍人士,让这些新服务型业态成为双井的主力。但这些新服务型业态尚处于萌发阶段,正寻求与当地居民融合,例如被视为白领办公胜地的咖啡馆一直不断更迭,红极一时的K2咖啡馆、悦生活咖啡已不见踪迹。

这些服务型业态的发达,实则是当地消费结构的映射。根据京东网络购物数据显示,2017年增速最为明显的品类为身体护理。相较于其他社区增速明显的冷冻食品和水果蔬菜等品类,双井的消费者对生活服务更为看重。在苹果社区南区东侧,是一家两层临街的碧朗湾健康管理中心,辐射周围社区的居民以及商务区办公的白领,提供私人健康管理和营养餐。此外,专为女性提供健身服务的健身会所、格调清幽的鲜花门店,甚至是提供月子服务的家政服务门店,这些新服务业态已成为当地居民经常光顾的消费场所。

双井社区的男女比例同样使当地的消费别具特色。京东数据显示,双井男性占比比北京平均比例低2.1%,女性占比高2.9%,男女比例差5个百分点,这也促使美妆、私人护理、茶餐厅、鲜花店等新业态备受青睐。



艺术商业难以激活

CBD的硬朗商业风格为双井地区奠定了格调,而苹果社区北区的艺术街则增加了艺术气息,但已成立十余年的特色艺术区并未激活当地商业。2006年开始,苹果社区北区相继建成交付,约30万平方米,包括苹果酒店服务式公寓、苹果二十二院街、蒙太奇公寓、苹果LOFT等6栋房。这里形成了画廊、工作室、茶室、酒吧、咖啡馆、餐厅和精品店并存的商业步行街。相对独立而隐私的空间设计,吸引了时尚人士、艺术家租住,今日美术馆就是这片区域的象征。

苹果社区的开发商今典集团是以房地产开发为主,经营涉及文化艺术、商务、IT、娱乐等多个领域,然而今典集团并未将苹果社区的商业盘活。北京商报记者从苹果社区的居民处了解到,除苹果二十二院街还是开发商自行负责物业管理外,其余5栋楼则由别的物业负责,并未进行

统一的街区经营管理和招商管理,多少有点“各自为营”。同时,难觅连锁经营品牌,无知名品牌,都让苹果社区的商业发展一直不温不火。

此外,二十二院街艺术区更像是一个矛盾的存在。从地理位置就可见,二十二院街艺术区坐落于CBD商圈内,南北由地铁10号线双井站及地铁1号线国贸站贯穿一线,却又“前不着村、后不挨店”。无论从国贸站、大望路站还是双井站,步行至该地都至少需要20多分钟。这种矛盾一直延伸到了二十二院街的深处。

陈女士在苹果社区北区经营着一家上下两层的婚纱设计馆,养家糊口并不是她的主要目的,更多的是为朋友聚会、行业交流提供场所。在这里陈女士是大多数,陈女士们在这片小区经营着陶艺店、咖啡店、艺术馆等,他们被贴上“艺术家”、“海归”、“格调”等抽象或具体的标签,而这又是苹果社区北区的常态。