

# 鲁谷

## 成熟社区升级便民消费

□调查人:智慧 刘卓澜

位于京西的鲁谷社区可谓生活最便利的社区之一,连锁化餐饮、大卖场与社区超市林立,成熟的商业布局让社区居民享受到便利与品质,更有大型购物中心满足着人们进阶的体验消费需求。惟一稍显欠缺的是社区老龄人口多,虽能满足日常基础的物质需求,但针对老人精神与时尚化需求的设施尚少。不过,未来规划中,一个名为“社(区)居(家)融合式养老模式”正在建立完善。养老驿站、代理购物、出行陪伴、全托照料、专业陪护等将来都可能逐步实现。



便民菜店遍布鲁谷社区,一刻钟满足生活需求

### ● 社区档案

**鲁谷** 位于北京市石景山区,坐落在西长安街沿线南侧,东至八宝山街道,西到八角街道,北临老山街道,南与丰台区交界。鲁谷社区成立于2003年7月,辖区面积6.19平方公里,下辖22个社区居委会。是北京市城市基层管理体制综合改革试点单位、和谐社区建设示范单位。



#### >> 人口结构

户籍人口 **4.61万** 常住人口 **10.36万**

截至2017年5月



#### >> 房价水平

**5万-6万元/平方米**



#### >> 房价走势

2012-2013年:**3万元/平方米**

2014-2015年:**3万-5万元/平方米**

2016-2017年:**5万-6万元/平方米**



#### >> 房租水平

**4500元/月/两居室**



### 老社区引入新商业

作为一个有着近15年发展历史的成熟社区,鲁谷社区是个很适合生活的地方。在京东社区消费习惯数据排行榜中,休闲食品、粮油调味、清洁用品位居鲁谷社区前三,印证了鲁谷社区的居家个性。事实上,无论是大卖场还是社区超市以及餐饮,都已经普及了连锁化企业,并且商业发展布局较为成熟,在便利和品质方面也让附近居民有口皆碑。

以超市为例,鲁谷辖区内有物美社区超市、物美大卖场、家乐福、美廉美超市等多家北京本土及外资连锁品牌。社区内居民区周边和万达广场内遍布知名餐饮品牌,如眉州东坡酒楼、天外天、汉拿山、海底捞、麻辣诱惑、云海肴等。同时,永和大王、老家肉饼、田老师、肯德基、巴贝拉、必胜客等连锁快餐品牌遍布街区,社区居民及上班族都有共识:这里的餐饮消费和日用消费都相当便利。



### 新老百货冰火两重天

除了小型商业,鲁谷社区周边也分布着大型百货,提供更多休闲娱乐体验的功能。不过,随着人们消费需求的变迁,万达广场和华联商厦两家大型商场经历了冰火两重天的发展境遇。

与万达广场的热闹兴旺形成明显对比的是华联商厦的冷清萧条。华联商厦+华联超市曾是鲁谷社区最早也最繁华的大型商业,而万达广场开业后不久,华联商厦就进入了为期两年多的升级改造,重张开业后的商场主要变化是引进高端超市BHG,遗憾的是BHG开业一年左右就关闭了,华联商厦也日趋冷清,以往熟悉的品牌纷纷撤离。即使在周末,华联商厦内也看不到多少顾客,销售人员有的聚在一起聊天,有的在玩手机;近在咫尺的万达广场内却随处可见排队就餐的人群,影院、超市等收银台前同样排着长队。

社区居民谈起华联商厦及华联超市几年前的

近年来,居民们感受最多的是街区越来越热闹了,万达广场入驻后迅速激活了这一区域的商业,也改变了社区原有的宁静氛围。一方面来源于2000年以后一些新楼盘的加入,如双锦园、依翠园、诗景长安、紫御国际等,均带来消费力旺盛的年轻人群;另一方面,鲁谷社区辖区内及周边分布着30多个中央、市属单位,万达广场周边汇聚了中国银行、招商银行、工商银行、中信银行、民生银行、华夏银行等主流银行。

值得关注的是,鲁谷地区的房价及租金仍是一个价格洼地,在房价高企的2017年,这里的房价为5万-6万元/平方米,两居室租金为4500元。近几年多栋写字楼相继竣工,每年递增的职场人群也带动了周边商业。目前,网上订餐品牌更加丰富;连锁果蔬店增加了三公里免费送货服务;随处可见银行营业厅及24小时服务网点;已建成或在建的写字楼,预示着将迎来更多年轻住户。

辉煌,很多人认为它由于长时间升级改造而错失与万达竞争的机遇,但商业专家并不这么看。

北京商业经济学会常务副会长赖阳认为,在当今互联网消费时代,传统百货店的购物作用退居次要,人们对于实体百货店的需求主要是体验。过去大型商业多为百货+超市的模式,如今渐渐失势。过去周末去超市买上一周的东西,现在不用去了,网上下单只需几小时就送上门;人们去购物中心更多是休闲娱乐,带孩子去儿童城堡、做手工,一家人吃大餐、看电影、K歌等,万达广场的模式恰好满足了这种家庭娱乐以及分享的需求。赖阳表示,购物中心的转变方向为业态结构的体验化、品牌结构的时尚化、消费环境的主题化。未来产业、社区商业会进一步革命,这场革命带来零时差、零距离、零渠道,交易趋向成本为零。