

社区商业的便利性弱化了电商冲击,发展空间较为稳定——

# 上海:“小而美”能否后来居上

本报记者 李治国



社区商业的消费水平适中,集合了多种业态,购物环境更具体验感,极大地方便了消费者,且与周边居民的互动性更强。同时,其便利性在一定程度上弱化了电商冲击。因此,社区型商业或许将是继大型商超之后的“下一站”。

春节期间,留守沪上的年轻人发现,一些大型商业超市没有想象中的那么热闹,而不少社区商业却人来人往,格外亮眼。这是否意味着,“小而美”的社区商业将成为未来商业的新增长点?

## 各项消费日益社区化

西班牙人瑞卡多1997年来到上海长宁区的古北社区定居。

回忆起20年前,瑞卡多说当时古北基本不存在社区商业。“那时古北家乐福还没有呢……我们也去虹桥友谊商城,但货品最齐全的还是北京东路的友谊商店。”然而,在过去的10年中,瑞卡多全家的消费版图“缩小”了不止一点点。“如果我想念西班牙海鲜饭,家门口的联华超市就能买到食材。但在20年前,就连橄榄油和咖啡豆也要从西班牙‘背’来。”

随着上海商业的丰富健全,瑞卡多一家的“购物攻略”分为多个层级:天气不好或家中急需用,就在自家附近的超市或日韩小店解决;周末天气好,就举家前往古北家乐福;需要买特定调味料、咖啡等,就去稍远点的高岛屋地下一层超市,或是到更远的金虹桥广场,那里地下一层的Ole超市是瑞卡多心目中的“购物天堂”。

梳理一番后瑞卡多感叹道,从食物的选择与购买地点不断社区化的趋势可以看出,上海正变得越来越国际化,而且比西方许多大城市都便捷,受全球化的影响也更深。“社会的开放程度,从社区商业的多元化中就能感受到。”瑞卡多认为,购物已经不再是商业体最吸引人的地方,“商场的餐厅多不多、有没有书店和电影院,才是我最关心的”。

这位外国友人的感觉也正好符合研究人员的结论。上海社科院应用经济研究所研究员顾建发就表示,按照2500万人口来算,上海规划商业人均面积达3平方米,超过国际一般城市1.3平方米至1.5平方米的平均水平,今后上海的商业设施建设要注重功能定位、业态配比,尽可能实现差异化发展,避免无序竞争和重复建设,因此,社区型商业或许将是继大型商超之后的“下一站”。

## 新意迭出增加用户黏性

商业中心的外墙上设有巨型攀岩墙,沿街是儿童乐园;工作日傍晚,附近居民下班后过来聚餐;年轻父母领着小孩来上兴趣班,晚上把车停在商场后步行回家……位于上海杨浦区的中原城市广场就是立足于杨浦中原地区的社区商业体,它的经营目的不仅是做生意,更是成为居民的“后花园”。



中原城市广场2公里外就是杨浦五角场商圈,是上海著名的大型商业集中地。仅仅相距2公里,定位在社区商业中心的中原城市广场,四年来如何立足社区,并同时与大商圈错位竞争呢?

2012年开业前,该地块就被定位为“五角场镇社区服务中心”,带着天然的“社区商业”基因,既是制约,也是机遇。中原城市广场辐射中原地区近50个小区,多是建于上世纪80年代的老小区,居民消费力有限。中原城市广场商管部负责人宋捷说:“四年来,我们不断对品牌进行调整和淘汰,淘汰率达30%以上,能生存下来的都是适应本地居民消费需求的。”

随着五角场商圈人流增加,停车位紧张、吃饭等位时间长等问题日益凸显。在中原社区生活了几十年的居民潘韶红告诉记者:“周末去五角场的万达广场吃饭,等停车位就要半小时,一想到这个头疼的问题,就会转到中原广场来。”亲民的消费水平和逐渐升级的消费体验,让中原城市广场吸引了不少客流。

走进中原城市广场,3座地上五层高的购物中心围成一个直角,中心广场是广阔的公共活动区域,一面高约5层楼的攀岩墙,是上海唯一一个商业体内的室外攀岩墙。沿街的道路在设计时就考

虑好与社区无缝链接,商场在入口的艺术中心承办社区里的大小活动。

中原地区很多老小区没有地下停车位,停车位紧张。从2014年开始,中原城市广场把50个停车位开放给周边小区,让居民可以在晚上8时以后把车停到商场停车位过夜。

每年10月的周年庆,商场连续4年定向资助位于崇明的上海第二社会福利院,联合商家走进社区提供便民服务,夏季在露天广场放映电影。

“每年我们都把大部分预算投在公益上。”宋捷说,做社区商业不能一味看重收入多少,应重在建立关系。公益活动可以增加消费者的黏性,培养社区的正能量,建立起商业中心与居民的关系。

今年10月,中原城市广场将配合周边市政道路的开通,在中央广场新建一个大天棚,打造3个全新的功能区:旱喷广场、集市广场和休闲外摆区,以全新的面貌迎接社区居民。

中原城市广场并非个案,除此之外,位于上海闵行区的七宝万科广场别出心裁开出“老公公寄存室”,位于上海虹口区的瑞虹月亮湾则力争再造一个别具特色的“新天地广场”……越来越多“小而美”的社区商业新意迭出、抓人眼球,发展势头正劲。

## 独特优势吸引投资者

根据《上海市商业网点布局规划(2014—2020)》,上海全市规划15个

市级商业中心、56个地区级商业中心。

未来还将同时构建完善“市级商业中心、地区级商业中心、社区级商业中心、特色商业街区”为核心的“3+1”实体商业和“网络终端+网上商店+快递配送”为核心的网络零售商业。至2020年,上海规划商业设施建筑总量控制在7000万平方米至7500万平方米,年平均增长2.6%至3.6%。

业内人士在解读规划时,也特别强调上海商业的发展将向社区商业倾斜。毕竟大型购物中心经历“井喷式”发展阶段之后,未来投资将更趋于理性。位于“最后一公里”的社区商业则在为居民的生活带来便利的同时,也为投资者带来商机。在投资方看来,社区商业因其便利性一定程度上弱化了电商冲击,发展空间较为稳定,在这一点上,社区商业具有独特的优势。

顾建发认为,上海社区商业历经20多年发展,建筑形态已从住宅底商及街铺,逐步演变为集中式购物场所,业态更为复合化,购物环境更舒适,更具体验感。社区商业已从对居民物质需求的满足,发展到对精神层面的满足。

因此,未来的社区商业,将会有这样几个关键词:品牌化、互联网概念植入、社交平台,更多的场景化和场所感的营造,更多的体验式消费,越来越多融合了线上线下资源的O2O平台,将为居民提供更加多样化的便利服务。

本报讯 记者杨学聪报道:今年,北京将在中心城区和城市副中心周边开展10条主干道路的绿波协调优化工作。通过在拥堵路口实施反溢式信号控制系统策略,优化调整100处路口、重要桥区及联络线关键节点灯控路口信号配时。

在北京开车,可能会有这样的经历:行驶在某条主干道上,在等过一个红灯后,连续赶上几个绿灯?遇到这种情况,不必感叹运气好,可能只是因为驶入“绿波带”路段了。“绿波带”是在指定的交通线路上,当规定好路段的车速后,要求信号控制机根据路段距离,把该车流所经过的各路口绿灯起始时间,做相应的调整。车主的直观感受是一路“绿灯”畅行。

“这是交通信号调控的一种精细化管理手段,根据交通管理者预先设定的车速期望值,优化各交叉口信号配时的相位差,使车流到达前方各交叉口时,能多遇绿灯少遇红灯。”北京市交通委新闻发言人容军此前表示,2016年,北京推进实现了二环至三环间8条主干道路85个路口的绿波协调。

按计划,2017年北京将在中心城区和城市副中心周边开展10条主干道路的绿波协调优化工作,已经在成府路口亮相的新型反溢式红绿灯将在北京更多拥堵路口上岗。北京将通过在拥堵路口实施反溢式信号控制系统策略,优化调整100处路口、重要桥区及联络线关键节点灯控路口信号配时。

绿波协调能让道路畅通多少?通过对车公庄大街(车公庄地铁站—花园桥地铁站方向)、广外大街(广安门地铁站—六里桥地铁站方向)、金融街区域(长安街—阜成门内方向)等新实施绿波协调的道路进行评估分析,各道路车辆行驶速度均具有明显提升。其中广外大街、工体北路平均行驶速度分别提高了11.4%、23.56%,复兴路、阜成路分别提高了9.92%、17.12%。

『绿』带  
『红』

## 宁夏上线政务服务大数据平台

形成逾1000万条共享数据

本报讯 记者黄鑫报道:宁夏回族自治区政务大数据服务平台和民生服务门户日前开始上线试运行,标志着政务数据共享开放取得阶段性成果,在跨地区、跨部门、跨层级的政务数据共享方面走在了全国各省市前列。

据宁夏回族自治区信息化建设办公室相关负责人介绍,政务大数据服务平台目前已汇聚公安、民政、人社、旅游等12个自治区级部门的21个业务系统数据库,形成100条政务共享数据目录和逾1000万条共享数据,89条政务开放数据目录和9000余条开放数据,有效支撑了各相关部门之间的业务协同和数据增值服。自治区民生在线服务门户则整合了“8+N”朵云的应用服务系统,建成了全区统一身份认证系统,目前已汇集19类信息查询服务、32个应用系统链接和13个应用接口,可办理公积金查询、驾照更换和资格考试报名等民生服务。

## 青岛建首个被动房产业基地

推广被动式建筑及装配式建筑模式

本报讯 记者刘成、通讯员韩丽报道:“中德生态园被动房及装配式产业基地”近日在青岛中德生态园绿馆举行揭牌仪式。作为全国首个被动房及装配式建筑产业基地,该项目将开展被动房及装配式建筑研发培训、产品生产、材料检验检测及一体化装修,组建国内最大的被动房产业基地。

未来5年,中德生态园将以中国被动房及装配式建筑标准为核心,在投资、设计、施工、装备制造、建成生产、认证和运营管理等方面开展全产业链的分工协作,面向全国输出技术和装备。力争到2020年,建设2至3个建筑体量在20万平方米的被动式建筑,引进5至8家国内外被动房行业重点企业,实现全产业链工业产值50亿元以上,打造全国首个具有先进性、示范性意义的被动式建筑和装配式建筑产业基地。

据了解,青岛中德生态园依托中德两国交流合作的优势,以项目开发建设为载体,引进消化吸收德国先进技术和标准,积极探索在中国大范围推广被动式建筑及装配式建筑的新模式。

## 义乌集贸市场去年成交额大幅增加



浙江义乌中国小商品城圣诞工艺品经营户赵双林(右)在和两位波兰客商谈生意。

据浙江省义乌市统计局最新公布数据,2016年义乌集贸市场实现总成交额1371.7亿元,同比增长10.2%;其中中国小商品城成交额1105.8亿元,同比增长12.6%。

陕西宝鸡推进老旧社区改造——

# 小区虽老旧 环境不落伍

本报记者 张 毅 通讯员 张 帆

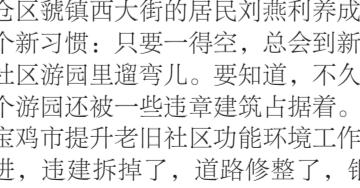
违法违章建筑物、临时建筑物、危旧废弃建筑物、影响公用基础设施的建筑物等实施清理拆除。

在宝鸡渭滨区新建路西段2号院小区,居民们对当地老旧小区改造工作拍手叫好。该小区建成年代久,楼密人多,尤其是私自搭建的煤棚不仅影响环境卫生,还造成急救车、消防车进出困难。据介绍,在城市建设区“五拆”工作中,仅该小区就拆除了400多个煤棚、20余处违章临建,腾出公共空间3000多平方米。据了解,2016年,宝鸡共完成此类拆除1182处。

提升形象、完善功能,是宝鸡老旧小区升级的根本目标。2016年,宝鸡市确定了5个片区的老旧小区改造任务。在改造过程中,全市同步推进海绵城市建设,摒弃了以往“小修、小补”的做法,对老旧小区内的污水、雨水、给水、供热、燃气、弱电、强电、道路、绿化、楼体立面等公共配套设施进行整

化,增设景观廊架、雕塑、观景亭等配套设施。宝鸡市房改征收办副主任全永刚说:“已拆除的9处面积较大的点位,1个已建成投入使用,其余8个已拿出了绿化美化方案,预计投资1200万元,今年开春后就可实施改造。届时,这些地的环境状况将会有很大的提升。”

完善配套设施是宝鸡市改善环境的着力点。对此,宝鸡市将棚户区改造、完善城市基础设施与民生服务功能提升相结合,着力解决居民行路难、停车难、吃水难、用电难、用热难等问题。记者在采访中了解到,“拆改”工作中腾出的空地,不是用于商业开发,而是统一规划建设生态、休闲、环保等公共建设。其中,市区西关49号院拆除后,用于建设立体停车场;福潭大桥北段违建拆除后,用于拓宽道路;红旗路东南城巷拆除后,用于街头绿地美化……据了解,5大片区改造工作预计总投资3.82亿元,2016年已完成投资逾亿元。



新的一年,居住在陕西省宝鸡市陈仓区虢镇西大街的居民刘燕利养成了一个新习惯:只要一得空,总会到新建的社区游园里遛弯儿。要知道,不久前这个游园还被一些违章建筑占据着。随着宝鸡市提升老旧社区功能环境工作的推进,违建拆掉了,道路修整了,银杏、五月季竹、麦冬随处可见,当地群众高兴地说:小区虽老旧,环境不落伍。

与全国其他城市一样,老旧社区是宝鸡市提升城市品质,建设最具幸福感城市需要啃下的“硬骨头”。全市128个老旧小区,楼房拥挤、道路不畅、设施陈旧,环境卫生差。其中最突出问题是在社区内私搭乱建现象严重,公共空间纷杂无序。为此,宝鸡市把“减负”作为提升行动的突破口,即对老旧社区里的