

北京信达中心：巨无霸效应撬动东直门新动能

随着北京信达中心综合体规划揭开面纱，东直门区域迎来新发展。按照北京信达中心综合体的规划，未来综合体多元业态叠加航站楼枢纽功能，带动东直门区域成为北京新国门地标。来往丰富且多元的客流量、多功能区聚集，背后孕育着区域发展新的生机。在北京加快建设国际消费中心城市的背景下，东城区作为城市示范区，如何推进东直门区域更新对于北京市发展至关重要。



工程加速推进 巨无霸入市在即

东直门商圈即将迎来新的“破局者”。近日，北京商报记者走访东直门商圈看到，北京信达中心综合体的双塔写字楼已完成建设，其余区域仍在加快建设。随着北京信达中心工程进度的加速推进，东直门区域发展的蓝图正徐徐展开。

据介绍，北京信达中心致力于打造城市高端商务综合体，项目包含14万平方米的国际超甲级双塔写字楼、5万平方米的高端商务酒店、17万平方米的购物中心及5万平方米的高端住宅。

结合区域消费水平，北京信达中心作为发挥“城市会客厅”功能的重要组成部分，在场内打造特色空间，如文化空间、宴会空间等。旨在为京城消费者提供高端商务配套与服务、国际交流与交往、文化与艺术展览等体验，为高端商务、科技金融、社会名流等人群，打造区域乃至全城具备国际化、设计感、体验性的高端商务综合体。

从周边人群特点来看，东直门商圈蕴含着巨大商业潜力。根据世邦魏理仕CBRE调研数据，北京信达中心项目周边5公里范围内，涵盖278.4万的商务人群、201.6万的高品质家庭人群，以及每日126万人次的到访人群。其中到访客群以商务、政务、商旅属性为主，消费能力较高，人均消费性支出为4284元/月，相较北京全市水平高出29%。

据了解，日前，北京信达中心商业的招商运营由北京益信佳商业管理有限公司全面负责，该商管公司是由北京信达悦生活服务有限公司、深圳市益田旅游商业集团、北京天华雍和科技园建设发展有限公司三方合资。项目未来将充分发挥各自资源优势，以文化、艺术等内容激活商业新势力，为北京带来全新的国际生活方式新体验。

重文化体验 改写东直门商圈

北京信达中心地处东城区“一轴两带五区”的核心规划区域，处于“高端服务业发展带”的龙头位置，作为全区产业增量发展的重要战略空间，东城区东直门更新专班在相关文件中指出，东直门将开展重点应用场景建设工程，突出示范引领作用，构建文化艺术交互式体验场景。未来将依托东直门区域保利剧院、中央歌剧院等文化艺术资源，搭建数字孪生平台，探索建立文旅元宇宙数字应

用场景，开展沉浸式业态体验落地推广活动。

为了充分挖掘并营造区域多元融合文化氛围形成，北京信达中心商业板块将文化体验作为项目未来重点打造内容。据介绍，北京信达中心入市后将定期举办中西方各类高水平艺术展览，并将联合驻华大使馆举办文化交流、艺术沙龙等。此前，以“把全世界的博物馆带到你身边”著称的遇见博物馆相关负责人表示，未来或将落地北京信达中心，从而加强二者在文化艺术资源方面的全面互联互通。该项目将发力以“艺术+”营造多元空间场景，丰富商业模式，提升商场艺术格调。

东直门作为东城区核心区域，是北京文化底蕴承载地、艺术集聚地之一，项目周边有保利剧院、中央歌剧院、中国国际展览中心、蜂巢剧场、当代MOMA艺术园区等艺术资源。未来，东直门区域可承载全国文化中心、国际交往中心、科技创新中心三大功能，围绕全国文化中心建设、传承发展丰富厚重的红色文化、源远流长的古都文化、特色鲜明的京味文化、蓬勃兴起的创新文化。

东城区“文化金三角”便是深度探索文化体验的鲜活例子。2019年，北京将故宫、王府井、隆福寺所形成的区域称为“文化金三角”。故宫厚重的文化底蕴、王府井的国际化消费体验，结合隆福寺的京味儿文化消费内容……三者结合下，“文化金三角”逐渐成为展示首都文化、中国文化的新窗口，国际顶级文化新矩阵。

随着消费者进一步注重视觉体验，商业项目仅依靠传统零售难以破局。有业内专家指出，从文化角度切入，将为东直门商圈带来新增量。“东直门区域高端商务商旅人群、国际使馆较多，具有社交活动需求，而文化、艺术氛围的打造能为高品质客群提供多元社交空间。同时，文化体验蕴含丰富商业潜力，文化+商业的模式大有可为。”

塑国门地标 打造城市会客厅

作为东二环重要的交通枢纽，东直门本身承载着巨大的客流量，而紧邻北京信达中心的东直门航站楼也有了明确消息。日前，北京市交通委员会副主任、新闻发言人容军宣布，北京市航空“双枢纽”体系持续完善，东直门航站楼预计2023年底实现首都机场线航空行李托运。东直门航站楼功能启用后，东直门枢纽将迎接更大的客流量，将为北京信达中心注入源源不断的到访人群。据了解，

北京信达中心将结合“城市航站楼”的特性，实现“市内消费+预办登机”一体化的消费需求，着力发展“机场最后一小时经济”，让旅客转化为顾客，从“路过”转化为“逛、买”的轻松体验。

值得注意的是，城市航站楼功能为东直门区域带来客流的同时，客流流动快、客质复杂也是区域发展需要应对的难点。客流流动快意味着驻店时长有所限制，而高端商务的“城市会客厅”与交通枢纽功能之间如何兼顾且有效联动，对商业部分的动线设计有着极高要求。

中际远大(北京)国际投资管理有限公司总裁赵理明指出，航站楼功能实现后，以换乘、等候为商机，势必会有大量的商务人群及过境商旅人群，结合写字楼板块，项目将提供商务人群丰富的社交活动需求。“这要求项目方在动线设计、消费及餐饮等板块的结合上合理设置，实现功能分区。”

从北京整个区域来看，东直门毗邻东二环，是实现北京地铁2号线、13号线、机场快轨线与城市公交多线换乘的综合枢纽站点，向西承接核心区政务、文化资源，向东接轨使馆区国际交流、开放通道，向南联动东二环总部商务区，高端商务资源丰富，有利于引进头部企业、总部企业入驻。

东城区东直门更新专班特别指出，北京信达中心整体定位将围绕“城市会客厅”理念，培育东城区高质量发展新增长极，构建“黄金地段”释放“钻石效益”的东城样板，打造宜居宜业的国际化城市高端生态综合体，形成“五新一堡”区域发展总体定位，即打造“国门枢纽新门户、科创示范新标杆、商业消费新地标、文化融合新名片、古韵时尚新景观和金融产业桥头堡”。

在《北京市商业消费空间布局专项规划(2022年—2035年)》中，东直门区域被列为地区活力消费圈中的更新提升型，北京市将加强城市消费中心与地区活力消费圈建设，推进东直门、崇文门等商业消费集聚区改造升级。推进东直门与首都机场联动，打造商务休闲商业消费集聚区。

在上述专家看来，“北京信达中心的发展存在明显特点，本身拥有客流量上的基础优势，有望发展成独特IP。结合目前北京建设国际消费中心城市的大背景，将助力东直门商圈一体化建设，同时也会极大带动区域品质整体升级，提升周边居民生活幸福感，提升区域商业形象、商业服务能力及区域商业活力”。