



1999年建成的天通苑社区,以经济适用房为主,目前已成亚洲最大生活社区。相对较低的房价,以及5号线、13号线、汤立路等便捷的交通设施,让这里的商业呈现出向地铁、公交线路倾斜的特点。天通苑地区商业发展不平衡现象明显,未来全方位满足居民与商户的需求,成为天通苑社区商业服务需要解决的首要问题。

社区商业考核表

(按星级评定,最高五星)

a、便利性

交通 ★★★★★
买菜 ★★★
上门服务 ★★★
特色消费 ★★★★★

b、品牌性

餐饮 ★★★★★
便利店 ★★★
美容美发 ★★
娱乐 ★★
药店 ★★

c、性价比

吃 ★★★★★
穿 ★★
用 ★★★★★
行 ★★★★★

天通苑社区 商业发展回放

天通苑社区共有天通苑本区、西苑、北苑、中苑和东苑五个分区,占地8平方公里

形成时间:1999年

社区范围:北京市北五环与北六环之间,位于昌平区东小口镇,社区以西主干路为八达岭高速,以东为京承高速,立汤路贯通南北,地铁5号线、13号线交汇于此

周边主要商业设施:西单商场、龙德广场、翠微百货、华联商场

业态变迁:

1999年 天通苑一期建设完成

2002年 西单商场开业

2007年 龙德广场招商,同年翠微百货开业。此后龙德广场相继引进家乐福超市、百安居等大型商业机构

2008年 天通苑工商所与天通苑消费者协会成立,天通苑的商业秩序逐渐得以完善

2011年 华联商场天通中苑开业

天通苑:即将爆发的“二代”商机



城乡结合部的14年巨变

位于北五环与北六环之间的天通苑,城乡结合部的出身决定了它相对于北京市内其他典型社区异常不同的文化氛围。这里没有提着鸟笼唱戏的老人、没有曲折古雅的狭长胡同,更是很少能听到标准够味儿的正宗北京话。在天通苑,流动人口数量很多,大部分人都来自外地,操着各色口音做着各类工作,每日乘坐地铁或公交匆忙在工作岗位与居住地之间往来。

数据显示,在天通苑发展的14年间,这里已从最初不到2万人的荒凉小镇变成了拥有近40万居民的繁华社区。

了拥有近40万居民的繁华社区。

位于昌平区东小口镇的天通苑,地属城乡结合部,成为北京市首批19个经济适用房项目之一。天通苑开盘价格仅为每平方米2600元左右,一时销售火爆。而如今,这里的房价已涨到每平方米2万多元。

天通苑在设立之初,曾因就餐不便、交通不发达、生活配套设施跟不上,被业主诟病为最不宜居住的社区。有居民反映,这里仅有住宅,出了门连个像样的餐厅都没有,大型购物商场更是没有。商业设施的缺乏,使日常需求成了天通苑住

的一大问题。

2005年后,随着5号线的修建与越来越多的商家涌入,这里的人气越来越足。沿着地铁天通苑南,经天通苑站再走向天通苑北站,两旁欧式风格的居民高楼昂然耸立,各类商铺也在街边林立,购物中心、连锁超市、夫妻店、专卖店、餐厅、宾馆、药店等不同商业业态共同为周边的社区服务。商业的发展为天通苑带来了更多的住户。住在这里近十年的王奶奶表示,很满意现在的生活状态,这个社区几乎能满足自己的所有需求。

西苑商业一枝独秀

1800元左右,而房价也从2000年左右的每平方米2650元左右升至每平方米2万元左右,这一数字几乎涨了9倍。

很多上班族为了节省上班时都会选择离地铁较近的西苑,走路到地铁也不过大约10分钟。尽管天通苑本区离龙德广场等购物中心较近,但楼房低矮陈旧,并且离地铁较远,因此西苑往往成为入住天通苑的首选。

随着越来越多的人选择西苑,这里的商铺也变得越来越密集。天通尾货、超市发、京客隆、龙凤呈祥、嘉和一品等连锁商

天通苑除了较早修建的本区之外,还有西苑、北苑、中苑和东苑四个分区。天通苑商业因地铁而火,这些分区的发展状况也因距离地铁的远近而产生了不同程度的差异。无论从楼房修建程度还是距离地铁远近程度来看,西苑的区位显然要比其他几个分区要好一些。有居民反映,西苑人多车多,经常上班时段社区内就发生严重堵车。

一位链家地产天通苑分店的负责人透露,在同样的前提下,西苑的月租金会比其他地方贵一两百块,单间已达到月租

家都选择在西苑入驻,而一些经营餐饮、超市、按摩店的个体户也选择在西苑租用店面,这样才能吸引更多的客流量。

相较之下,天通苑本区和东苑的服务配套就没有那么完善,和西苑的热闹拥挤形成了鲜明对比。从天通苑整体地图来看,横隔在东西社区之间的5号线地铁似乎将西苑与其他区域的经济发展成为了一块跷跷板,随着西苑商业重要性的增加,本区、东区和北区的商业该如何均衡发展,成为天通苑今后发展必要思考的问题。