



**中国建设银行**  
China Construction Bank  
客户服务热线: 95533  
网址: www.ccb.com

## 龙德广场成商业中心

5号线竣工之后,天通苑社区着手兴建大型购物中心,而2008年开始全面营业的龙德广场成为天通苑最典型的商业形象代表。一位居住在天通苑的年轻白领向北京商报记者透露,只要有休闲购物的需求,他们都会结伴去龙德广场。

龙德广场位于地铁沿线,坐落在天通苑整体社区的南部,是该社区最受欢迎的购物中心。龙德广场由北京粮食集团与大连一方集团有限公司共同组建,这里不仅有大型购物中心,同时还有公寓等综合商业地产项目。从2007年5月开始招商,目前已经有不少品牌入驻,包括翠微百货、家乐福超市、百安居家居广场、国美电器、万达国际影城、屈臣氏、大玩家游戏厅等。龙德广场内业态丰富,顶层有多

达20家左右的餐饮店,不仅包含影音娱乐,还包括儿童教育与冰上运动中心,能够满足顾客多样化的消费需求。

在龙德广场内经营多年的丝芙兰店员告诉北京商报记者,这四五年来龙德广场内的客流量一直很大,即使是在工作日,也会有很多人前来购物,由于周围可与龙德媲美的同类商业项目很少,所以龙德广场内的销售状态一直比较稳定。

除此之外,以龙德广场为中心的天通苑现在已经被各类商场围绕。华联购物中心、西单商场、北方明珠、天兰尾货、奥特莱斯等。一应俱全的配套设施,使龙德广场附近成为天通苑著名的商业聚集区。

## 早教服务成新“蓝海”

天通苑社区已成立14年,最初的年轻居民多数已成有家有室的中年居民,随着第二代天通苑居民的出生与成长,幼儿教育成为天通苑社区近期兴起的新型业态。北京商报记者走访发现,几乎每一条主要干道都可以看到儿童培训机构,新东方英语教育、书画教育、舞蹈培训,以及一些幼儿托管服务随处可见。

在西苑经营一家儿童绘画培训的商家告诉北京商报记者,天通苑内许多家庭双方是双职工,由于上班时间无法照料孩子以及想让孩子早些接受教育的双重原因,他们选择将孩子托付在这里进行课外辅导,仅他一家每周就有四五十名儿童接受绘画训练。

值得关注的是,十八届三中全会“新政”——“单独家庭可生二胎”,这一政策让本来就关注的婴童市场再次被放大。

与幼儿教育兴起相对的是,有家长反映,这

些民办教育机构与幼儿培训商家质量不一,难以完全放心。同时,家长表示,天通苑内的公立幼儿园与小学数量较少,这为新生幼儿的成长带来不便,希望天通苑加大对教育设施的投入与保护力度。

天通苑南街道公共事务服务中心的相关负责人表示,目前天通苑内包括幼儿园、短期培训等幼儿教育机构多达百余家,仅天通苑南街道就有56家,这些机构大部分都是未经过教委审批的民营商家,因此在消防安全、卫生管理、幼儿配套设施等方面存在隐患,同时由于辖区内存在大量非户籍人口、低端产业的流动人口聚集,使得家长必须小心择校。

该负责人介绍,目前天通苑街道办事处与社区内公安、消防、工商所等单位都将对这些机构进行联合整改,签署安全责任书,最大力度保障孩子们的利益,让幼儿享有基本的受教育权。

## 社区内部缺少品牌连锁

北京商报记者走访发现,天通苑社区内有近乎七成的小铺为个体户独立运营,很多都是以业主姓名命名,比如郭姐家常菜、顺鹏超市等。而像超市发、京客隆、沙县小吃这样京城闻名的连锁商铺多在小区外围大街,社区内部相对较少,同时24小时营业的超市也只是个位数,这使得社区内的商业形态颇为零碎,难以让消费者享受到更好的购物体验。

以天通苑本区为例,小区一层多为住户私人经营的小型餐馆、面包店与超市,大型连锁品牌的踪影甚为罕见。一家位于拐角的餐饮店老板告诉北京商报记者,由于房租年年高涨,为了节省成本,他们往往会节省下雇佣小时工的费用,这导致人流高峰期常被消费者抱怨。家乐福、华联等连锁超市距离小区较远。

此外,天通苑范围内的太平兴园菜市场、兴旺地农贸市场内汇集了不少个体商户。北京商报记者从一位商贩处了解到,这里的经营时间从早上7时至晚上7时30分,正好与天通苑大多数年轻上班族的工作时间相对应,这就意味着很多上班族无法及时享受到新鲜便宜的瓜果蔬菜。

尽管已有足够多的商户为居民提供生活服务,但个体商铺的购物环境、卫生程度、产品的质量与数量都无法与大型连锁商店相媲美,有天通苑居民表示,小型夫妻店内的货品来源令人担忧,大型超市在天通苑社区内的缺失导致他们购物不便。同时,社区内由于餐饮业态过多,导致美容美发、娱乐休闲、健身服务、医疗教育等商家与公共服务机构的数量并不可观,不能满足整个社区内居民一站式购物消费的需求。

## 数读天通苑

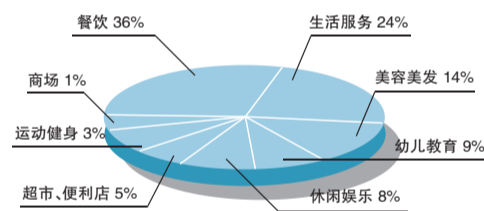
社区特色服务:作为新兴社区的天通苑只有14年历史,目前社区内刚出生的二代居民较多,这就导致社区内对幼儿教育机构的需求量较大。由于天通苑区内的公立幼儿园与小学数量极少,各种民营私立教育机构占据较大比例。据了解,绝大部分教育机构都未取得相关机构的审批,这为幼儿教育的安全性带来了隐患。

天通苑地区近三年房价走势图(单位:元/平方米)



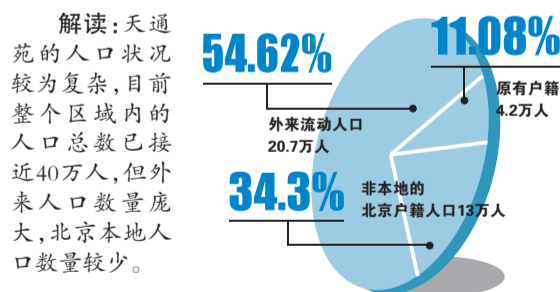
解读:尽管天通苑在创立之初为北京市的经济适用房,但随着北京市房价的普遍上涨与外地人口的激增,原来的城乡接合部区域也迎来了房价的上涨。从数字中可以看出,如今的房价与十多年前初建时相比,已经达到了当时的十倍。

### 天通苑商业项目一览



解读:在天通苑地区8项业态占比中,位居前三的分别是餐饮(36%)、生活服务(24%)、美容美发(14%)。从数据对比可以看出,随着天通苑人口的增加,社区内的餐饮店较多,相对能满足居民的饮食需求。不过,该地区诸如连锁超市、干洗店等服务类的商业业态较少,居民难以享受到全面的服务。

### 天通苑地区人口比例



解读:天通苑的人口状况较为复杂,目前整个区域内的人口总数已接近40万人,但外来人口数量庞大,北京本地人口数量较少。

专·家·建·议

## 关注“二代”居民新需求

社区商业民生商业在今年成为了市场关注的焦点。社区商业的重要性在于为居民提供更多更好的服务,真正为居民生活带来便利。

北商商业研究院相关人士分析认为,天通苑社区由于内部片区发展不平衡,不仅造成了天通苑南部商业集中地带的拥堵,也造成了其他地区消费者居

住与购物的不便,因此如何安排好商业布局成为天通苑相关管理部门需要慎重思考的问题之一。

社区居民的日常生活不仅需要餐饮、购物等服务,娱乐休闲等服务也应随生活水平的提高而逐步加强,让社区内居民能在家门口附近就享受到一站式消费体验。与此同时,随着网络购物

逐渐走入各类社区,天通苑内也需要顺应时代潮流积极完善电商服务。就目前来看,天通苑内已有几家超市提供线上线下单线取货的便利服务,但他们的数量与质量都需要进一步提高。

此外,社区内诸如街道办事处、工商所、居委会等机构也要充分发挥监督管理职能,最大程度保障社区内百姓的

居住安全与生活便利。

需要注意的是,北商商业研究院相关人士强调,天通苑已发展14年,随着第一代居民年龄增长以及二代居民的成长,居民在社区商业服务方面的需求会有所变化,会产生新的商业增长点。对天通苑而言,如何抓住这一新商机甚为关键。