

善融商务  
e.ccb.com

亦商亦融 买卖轻松


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

20年前,通州果园地区一眼望去还都是平房和耕地;十年前,这里的社区高楼林立,逐渐形成的社区吸引了大批在城里工作的白领移居。近年来,随着一些大型商业项目的先后落地,通州果园周边的商业景观才有所改变。如何留住“家门口”的生意,这片区域内还有着远未被充分挖掘的消费潜力。

### 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★★★★

### 通州果园社区 商业发展回放

**形成时间:**1998年

**社区范围:**以果园地铁站为核心

**周边主要商业设施:**国泰百货、华联天时名苑购物中心、苏荷时代商业广场、苏宁电器、果园旧货市场、物美大卖场、7-11、同仁堂、呷哺呷哺、青年餐厅、味多美

#### 业态变迁:

**1964年:**通州百货商场建成  
**2003年:**北京地铁八通线全线开通  
**2005年:**苏荷时代商业广场开业  
**2006年:**通州家乐福开业  
**2009年:**通州物美大卖场开业、国泰百货通州店开业  
**2010年:**通州百货商场停业  
**2012年:**北京华联天时名苑购物中心开业

# 通州果园:“睡城”商业初醒



## 社区商业配置不均

通州果园地区拥有诸如葵花社、翠屏北里小区、新华联家园等78个新老社区,北京商报记者走访这些小区了解到,小区周边商业设施基本完善,沿街底商众多,但基本以小商户为主。虽然小区周边也有京客隆、迪亚天天、首航等连锁超市,但更多的是不知名的“小店”。

记者在一家便利超市观察,半个小时内来买东西的客人不超过10位。该超市的工作人员告诉记者,社区周边的小型超市、便利店太多,分流了客源,而且“一般小区的居民买菜还是会去旁边的露天自由市场”。

此外,由于通州果园地区的商业设施起步较晚,商业环境并不是十分成熟。有专业人士曾指出,该区域现有的商业配套远远不足。

古时素有“一京(北京)二卫(天津)三通州”的说法,通州历来是京东要道,漕运和仓储重地。如今,站在经历了500多年风雨的通州区八里桥上,目光所及,桥栏上的石狮,桥下的通惠河水,依然可以让人遥想当年的商贾云集,船只穿梭。在这条古河道、这座古桥附近,京通快速路、城铁八通线等现代化的交通早已取代古代水路陆路的风光。连接着定位于“世界城市”的大北京,也将通州果园地区的商业带上了一个新高度,顺着城铁两侧,高楼林立,诠释着通州果园地区商业的突起。

目前,通州果园地区商业配套主要以满足居民日常基本生活为主,虽然商业网点有几百个,但实际有档次的、规模较大的购物中心数量并不多,且多集中在新华大街两侧。可以说,新华大街是通州老牌的商业网点集中的街区,缺少大型城市综合体及高档写字楼是不争的事实。

据《京通核心商业地产白皮书》显示,从2000年到2006年,在通州置业的“新移民”增长至40万人,通州果园现有的商业网点商品以中低档为主,而新小区居民购物青睐更高档的商场。

有业内人士表示,通州现在的住宅市场规模和商业配套规模之间并不成比例,主力消费群体找不到对位的高档消费场所。

此外,也有专家认为,通州目前最缺

少的是时尚休闲型的社区商业。时尚休闲型的商业至少要具备两个特征,一是时尚,二是满足生活的基本需求。时尚并不代表着高档。

目前很多人看好的精品百货或者精品购物中心不一定有市场,真正有目标群体的将是满足一些提高生活品质为主体的业态,如酒吧一条街、婚纱一条街等等。

目前,通州果园暂时还是大社区的概念,社区商业的发展前景广阔。在美国,社区商业占全国社区零售总额40.5%以上,在新加坡,社区商业占全国社区零售总额72%,而国内目前的比例还不到15%,在北京城市东扩背景下,通州未来还是以社区商业作为主流需求,具有很大的发展空间。

## 区域历经商业变迁

1964年,“通百”在闸桥路口东北角建成,原来叫做通县百货商场,后改名为通县东风商场,1980年9月,搬到闸桥路口西北角新址后改名为通州百货商场。历经1992年和2008年两次大的翻修后,“通百”2008年将名字改为通百新天地购物中心。直到2010年秋,为了建设现代化国际新城,按照总体规划要求在运河核心区建设中拆除。“为了纪念老‘通百’,在它停业前夕,我专门到那里拍照留念”,一位多年前在新华大街居民大院里长大的居民说起曾经的“通百”仍有几分怀念。

2006年10月28日,零售巨头家乐福在

中国的第一家效区店正式落户通州,开业当天销售额将近200万元,客流量超过4万,家乐福通州店的开业无疑为通州商圈加了温。2009年1月17日,苏宁电器通州新华大街门店盛大开业,卖场位于人民商场一层和二层,经营面积约2600平方米。开业当天,苏宁的各项优惠促销活动掀起了该地区的家电购物狂潮,首日即创下920万元的销售佳绩。2009年1月18日,物美大卖场通州果园店正式对外营业,门店营业面积约2万平方米,开业当天即迎来近6万客流高峰,并取得了230万元的良好销售业绩。