

要买房  
到建行


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

尽管距离中心城区仅30分钟车程,但因为著名交通堵塞点——杜家坎收费站,让这里成为京藏高速上遥远的北京郊区。时至今日,不少北京土著居民提起房山长阳,脑海中首先出现的还是遥远的路程和一片麦田。殊不知,长阳镇的社区商业已经从一片庄稼地上拔地而起,并渐成规模。

### 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 ★★★★★

### 长阳社区 商业发展回放

长阳街道辖区面积98.6平方公里,共有10个社区

形成时间:2005年

社区范围:以长阳镇为核心

周边主要商业设施:华冠天地、加州水郡商业广场、苏宁电器、首创奥特莱斯

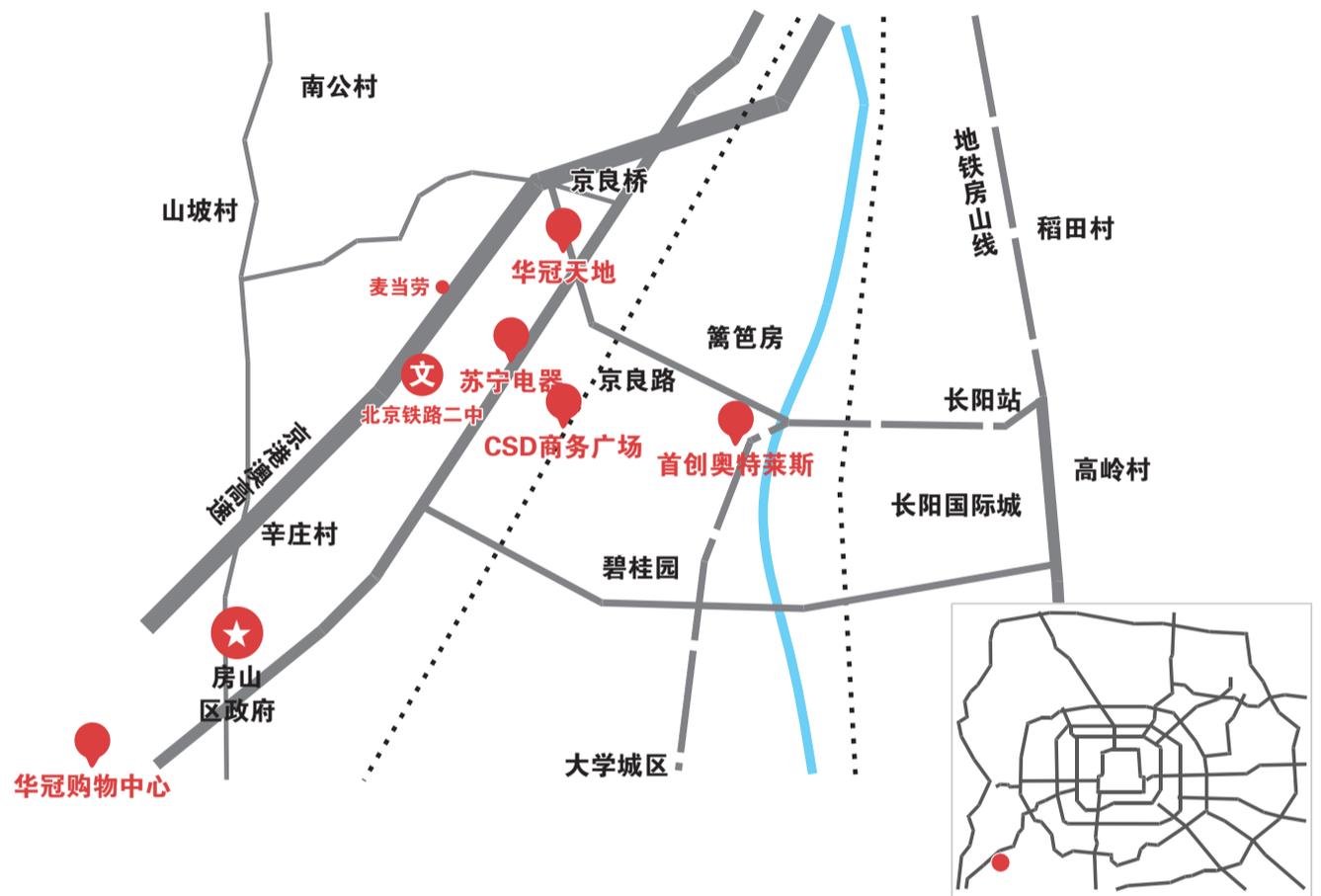
业态变迁:

2000-2005年 仅有一座新建小区,周边几乎为村庄,没有商业配套设施,公交线路只有两条

2010年 房山区面向全球公开征集房山中央休闲购物区(CSD)城市规划设计方案,收到来自美国、英国等11个国家和地区的35份方案。经专家评审,最终房山区确定委托清华规划院对评选出的5个应征人的设计思路理念进行提炼

2010年 大型购物中心建成开业,地铁通车,增加多条公交线路

# 长阳:开发商驱动“速成商业”



## 城镇化的发展瓶颈

过去,这里被当成泄洪区,发展远远落后于据市区更远的良乡镇,一片麦田,这是当地居民对这里的惟一印象。2005年之后,摘掉了泄洪区的帽子,长阳镇开始了其快速的城镇化进程。

长阳位于房山区东部,是房山区的东大门,介于房山、丰台、大兴交汇处,属城乡接合部,素有“豁路之喉”之称,距市区仅15公里。占据着北京市重要的交通枢纽,但一度因为地理位置而无法走进北京市的规划。

2005年之后,在天通苑、回龙观已先后成为北京市著名居民社区之后,房山长阳才开始迎来自己的新生,并在不到十年的时间成为城镇化道路上的一颗明星。全镇辖37个行政村、人口5万、镇域面积98.6平方公里。

长阳镇的前身是长阳农场,1971年被国务院命名为“中柬友好人民公社”;1998年场乡体制改革,长阳农场由北京市农场局正式划归房山区,成为房山区管理的长阳镇。因为地处永定河的冲积平原,常年以来一直处于泄洪区,不允许进行地产开发。

“以前这边都是庄稼地,只有一趟进城的公交车,当时很多人都不看好这里,新开发的房价才两三千元/平方米。”一位十年前入住长阳某新开发小区的居民向北京商报记者描述。据了解,作为长阳开发较早的小区之一,该楼盘在开盘时并不

被当地人看好,据北京商报记者了解,当年整个长阳都没有大型的商业设施,学校、医院就更不必说。尽管距离城区较近,但因为路面太窄,交通很不方便,一到下雨天,路还会有积水,这里房价甚至比距离城区更远的良乡镇低。

经济发展严重滞后、基础设施欠账太多,历史遗留问题严重成为长阳镇发展的最大障碍。对于长阳镇的开发来说,依赖房地产确实是其不可缺少的重要环节,但是如果一味地依赖“卖地换钱”的开发方式,今天的长阳只能像北五环外的天通苑小区一样因为忽略基础设施建设,成为一座“里边的人出不去,外边的人进不来”的著名“睡城”。

据公交站的一位协管员介绍,因为离市区近、交通便利,近几年房山区良乡镇、韩村河镇等在城里上班的年轻人也愿意在这里买房。一位在西城区上班的年轻人告诉北京商报记者:“一到上班高峰,从长阳开往市区的公交车和地铁每天都是满客的状态,而高速路上也是,碰上有事故,进城方向经常堵车,而对面的出城方向几乎是空的。”

不过,据北京商报记者了解,这样的问题很快就要伴随着京良路的重新扩建而结束。未来,杜家坎“堵大爷”的称号或将逐渐从人们的印象中消失。

## 高速旁的新型社区

买房的时候都往这跑,有的是孩子住这儿,还有一些是老人搬到这儿,一下高速就到了,很方便的。”

北京商报记者在附近公交车站走访发现,尽管长阳坐落在西南五环外,距离市区较远,但不同于市区内的交通路线。多数途经长阳的公交车都是直接从高速进城,也就是说从长阳站上车,第二站就到了位于西南三环的公交枢纽六里桥。因而即便对于没有车的居民,这里的交通也十分方便。

此外,地铁9号线和房山线的全线贯通也为这里的居民增加了新的出行方式。

与房地产的开发同步,长阳的基础设施建设也不落后,借力2009、2013年“新旧”城南发展计划,共6860亿元的巨额投资和房山区的整体规划;伴随着房山线的通车、京良路的拓宽以及地铁9号线的全线贯通;在铁路二中、北京小学、北京骨科医院前后进驻以及房山区政府第三办公区的迁入,此地如今已被打造成为房山标杆宜居新城。

北京商报记者在社区内调查发现,这里远低于主城区的房价吸引了很多城内居民外迁,一位在社区内便利店工作的店员称:“很多西南三环的老北京人给孩子