

社区商业作为满足居民基本消费需求的重要渠道和载体，正因城镇化的加速推进而成为城市商业发展的重要一环。在互联网、O2O商业模式普及之下，居民消费升级、需求多样，聚集了百货、商超、餐饮、家政、教育、养老、物流等众多业态，城市社区逐渐形成了全新的商业生态圈。以商圈为单位的传统商业格局中，同质化竞争加剧。社区商业已成为新蓝海。城镇化进程推动，新移民涌入令北京拔地而起不少新兴居住带。围绕着家门口“最后一公里”衍生出的社区商业，仍存在巨大潜力。

《北京商报》联合北商研究院派出数十名记者，在两个月时间内数次走访京城十二大社区进行抽样调查，同时约访行业专家，对话社区商业企业高管，探索社区消费需求构成，挖掘社区商业潜力商机，呈现北京社区商业发展的缩影，形成了一份详实、权威的“2016北京社区商业新生态调查”报告。

天通苑：“冷热不均”的超级社区

星级评定

便利化	★★★★★
品牌化	★★★★★
连锁化	★★★★
互联网化	★★★★★
规范化	★★★★
特色化	★★

经过十余年的苦心经营，天通苑社区商业正在形成独特生态。沿着便捷交通发展起来的天通西苑地区传统商业设施完善，是当地社区居民最热衷消费的场所，随之出现的社区商业也经过多年优胜劣汰全面走向连锁化。相比较而言，天通东苑和天通北苑两个区域社区商业鲜有连锁品牌出现。



虽然天通西苑社区品牌连锁化逐渐完善，但是“东冷西热”难题仍待破解。

II 社区档案

天通苑 是1999年由顺天通房地产开发集团建设的大型社区，雄踞奥北核心，距奥林匹克森林公园约3公里。周边商业设施包括翠微百货、西单购物中心、迪卡侬体育用品超市、屈臣氏、万达国际影院、百安居等。社区以西主干路为京藏高速，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，多条公交线路直达小区，交通网络发达。

	常住人口	28万人
	占地面积	1000万平方米
	绿化率	35%
	建筑	746栋
	房价水平	3.5万元/平方米

周边设施

	8个	住宅
	37个	娱乐
	120个	餐饮
	6家	大型购物商场
	1家	电影院



城乡接合部“鸟枪换炮”

世界上最大的社区要上市了，曾经的城乡接合部迎来扬眉吐气的契机。今年3月，天通苑社区服务集团有限公司(以下简称“天通苑物业”)在港交所发布招股文件谋求上市。从最初不到2万人的荒凉小镇变成了拥有常住28万人口的繁华社区，曾因就餐不便、交通不发达、生活配套设施跟不上，被业主诟病为最不适宜居住的社区。2000年入住天通苑的张先生对北京商报记者表示，千禧之年的天通苑，除了住宅生活配套商业几乎空白，出门请朋友吃饭连个像样的餐厅都没有，大型购物商场等设施也缺乏，日常需求很成问题。

商业上的需求在2000年后逐渐得到缓解，随着

2005年地铁5号线的修建与越来越多的商家涌入，商业氛围日渐浓厚，2002年，位于天通苑本区的西单商场开业；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；2009年底，国泰百货开业，营业面积3万平方米；2011年，华联购物中心开业。

如今城乡接合部终于“鸟枪换炮”。沿着地铁天通苑南站，经天通苑站再走向天通苑北站，两旁欧式风格的居民楼昂然耸立，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住户。



社区商业走向连锁化

苦心经营多年，天通苑商业水平虽然整体上已经取得了长足发展，但从各个区域来看，商业发展水平依旧差距较大。

2013年北京商报记者对该区域做过系统的商业调查，西苑商业成为该区域的一枝独秀，其中，由北京粮食集团与大连一方集团有限公司共同组建的龙德广场最受欢迎。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、屈臣氏等人驻龙德广场。与龙德广场同样受欢迎的还有西单商场和华联购物中心，其中，西单商场天通苑店已更名为法雅体育工厂店，内部拥有耐克、阿迪达斯、New Balance、李宁、安踏、匹克等数十个运动品牌。另一家大型商业综合体华联购物中心则引进了肯德基、必胜客、H&M、优衣库等品牌。

不过，北京商报记者了解到，上述大型商业综合体全部集中在天通西苑和天通中苑，天通北苑和天通东苑则相对缺乏大型商业设施。这也引发了社区商业品牌更趋向西苑、中苑两区域，北京商

报记者通过美团和大众点评两个平台对天通北苑、天通西苑和天通东苑三个区域进行搜索发现，美团团购显示，上述三个区域拥有社区商业品牌的数量分别为73家、647家和116家，大众点评团购则显示，上述三个区域拥有社区商业品牌的数量分别为120家、329家和70家，“东冷西热”的局面依旧严重。

区域发展不平衡的同时，西苑的社区商业也经过市场培育与发展逐渐走向连锁化。北京商报记者调查发现，半岛咖啡、星巴克、物美、超市发、京客隆、7-11、味多美、麦当劳、肯德基、嘉和一品等品牌已经纷纷入驻该区域，其中，味多美品牌在立汤路沿街上的天通苑5区和天通西苑3区各开有一家，且每家店铺的客流量都很可观。相比来看，在天通东苑内，仅有国泰百货一座略显陈旧的大型商业综合体，而在社区商业上则大多为非连锁品牌，甚至有部分商家门店为传统住宅一层改建的夫妻小店，虽人气依旧旺盛，但与传统连锁品牌店的规范化、标准化经营相比差距立显。