



通州北苑：借势副中心的便利区块

星级评定

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

当商业新常态席卷京东传统商圈，通州北苑的社区商业演变格外精彩。传统商场与商业新地标并存，老旧社区与新兴住宅交错。通州北苑社区的消费场景正经历“由内而外”的更新换代，尤其是在“互联网+”风潮下，满足居民需求的生活新方式也层出不穷。



新老小区交错的通州北苑，仍要探索社区商业整体升级的道路。

社区档案

通州北苑 新北苑社区位于新城区通州北苑街道，东邻京津公路，西邻杨庄路，南邻京津铁路，北邻地铁八通线北苑站，总占地面积8.2万平方米。



常住人口

4.5万人左右



占地面积

8.2万平方米



绿化率

20%



建筑

450栋



房租水平

5700元/月

周边设施



3个
大型商场



30个
超市



65个
便利店



222个
连锁餐饮



16家
银行网点



15家
医院



2家
电影院



新老交错的住宅聚集区

八通线上的“通州北苑”，习惯上被称为北苑，据说由“北园”谐音而得，区辖名称为北苑街道，是通州有名的老城区。从20世纪50年代的通州镇公社，到此后改名通州镇，再至1997年撤销通州镇，新设新华、北苑、中仓、玉桥等街道。根据统计数据显示，北苑街道所属面积8.2万平方米，辖内共设有新华西街、中山街、复兴南里、五里店、天时名苑、新北苑等18个居委会。在众多社区中，既有在20世纪90年代便建成的帅府园、科印小区、复兴里小区等传统老社区，也有如通典铭居、天时名苑、华兴园等的次新房为主的小区；此外，随着前几年万达项目落户通州，随之而来的配套住宅楼同样兴建而起，由此形成了当前通州北苑新老社区交错的样貌。

由于辖内社区众多，兴建及开盘时间跨度较大，通州北苑的不同社区体现出不同特点。按照住宅竣工时间划分来看，如位于通州北苑南路西侧，毗邻八通线的科印小区，于1995年竣工；位于通州通惠南路与西营房胡同交汇处的帅府园小区，于1998年竣工；位于通州潞河中学北街南侧的复兴里小区，于2001年竣工，这类兴建年代较早的社区属于传统社区。

以科印小区为例，该小区内主要为3层或6层的住宅楼，住户以老年人居多。小区内不仅有夫妻店式的小卖部，社区便利店以及便民理发店、社区卫生所、休闲舞厅、幼儿园也是一应俱全。据小区内一位80多岁高龄的老年人介绍，他在小区内已经住了58年，虽然小区年代较老，面积不大，但麻雀虽小五脏俱全，在规划时便是以打造一个社区型小社会为目标。

尽管社区内生活配套设施基本完善，但北京商报记者走访时也注意到，规模较小的社区型消费场所难以满足社区居民的消费需求，小区周边商业仅有首食生鲜超市、林安堂大药房等零星几家，整体而言，连锁化、品牌化消费场所匮乏。

相较于上述传统老社区，如天时名苑、通典铭居、万方家园等小区则更加现代、新潮。小区南门可直通华联超市，西门也有天时名苑健身会所、伊俪雅医疗美容等连锁化消费及休闲娱乐场所。此外，随着近年来消费模式升级，小区内还引进了手机贷款App飞贷一体机、格格快递柜、上成米业鲜米机等智能化设备，为小区居民提供了更多的消费选择。



传统居住区变身商业新地标

密集的社区人口让通州北苑地区的商业项目发展红火，交通便利也是通州北苑商业繁华的原因之一。从地理区位来看，通州北苑地区西接朝阳，北临通惠河，东至新华南北街，南达通朝大街，是通州商业的重点集中区。自2003年地铁八通线全线开通后，并在通州北苑设有一站，这一板块的商业发展便被不断注入新鲜血液。在八通线地铁商业带，以2009年开业的国泰百货为中心，是通州最早的传统商业中心，以购物、休闲为消费主体。2011年，北京华联天时名苑购物中心开业，以中端社区型百货为定位，白领、中青年家庭为主要客群，通过不断的业态调整，弥补了该区域当时周边餐饮及儿童业态匮乏的情况，与国泰百货形成了通州北苑地铁站“一南一北”的商业格局。

尽管受益于地铁商业带的聚集效应，国泰、华联两大连锁品牌的扎根让通州北苑商圈人气凝聚。但也可以注意到，近年来随着社区居民消费水平的

逐步提高，消费者对商场购物体验的越发注重，传统百货持续走向下坡路，通州北苑地区的商业项目急需注入新活力。2014年通州万达广场的开业，让这个传统的商业繁华区加注上了现代、时尚的新标签。区别于传统百货，通州万达通过打造一站式购物中心，加码体验式商业，同时引进永辉超市，将目标锁定各年龄层。

随着更多大型购物商场的逐步兴起，通州北苑地区成为新城商业新地标，但由于地铁交通的便利优势明显，导致商业项目过于密集，同类项目间的同质化竞争也表现得越发激烈。

北京商记者在“十一”期间走访时看到，尽管午间用餐时段国泰、华联两大商场的客流量依旧可观，但与万达广场相比则相去甚远。家住天时名苑小区的“80后”张先生，从家到3个商场的步行时间不超过15分钟，他表示，去超市购买日常用品一般选择距离较近的华联就能解决。