



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,区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,但北京商报记者在走访时也注意到,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。

北京商报记者在“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“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。