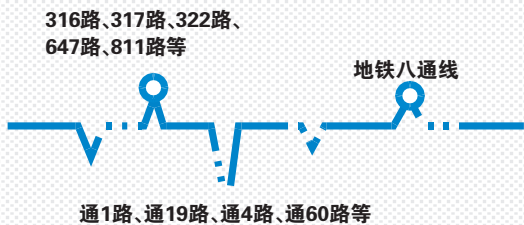
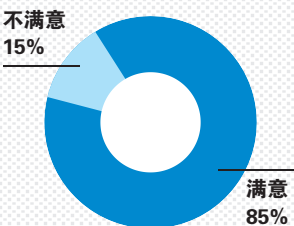




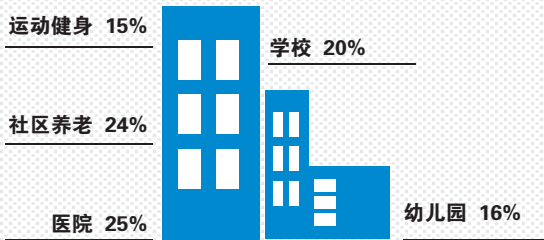
主要交通线路



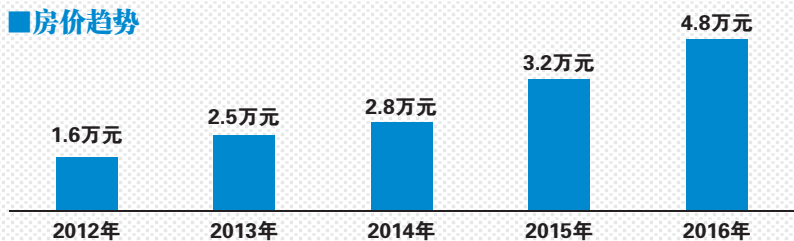
社区商业服务满意度



缺少的公共设施



房价趋势



大事记

- 2003年 号称东部“黄金干线”的城铁八通线开通运行
- 2009年 国泰百货通州店正式开业
- 2011年 北京华联天时名苑购物中心(华联BHG)开业
- 2014年 北京通州万达广场正式开业



老旧社区商业待完善

由于各社区兴建年代、所属位置不同,品类丰富、体验业态充足的大型商场及购物中心更接近于新建小区,传统社区的居民购物需求仍然有待填补。北京商报记者通过在科印小区、复兴里小区以及帅府园小区采访多位居民了解到,年龄较大的社区居民很少会到万达购物中心等大型商场购物。相较而言,传统社区的居民要满足日常购物需求,更多会选择距离较近且物价便宜的北机市场。

多处传统社区的居民选择在北机市场集中消费,究其原因在于社区周边生活配套设施的不完善,导致社区居民日常的生活购物需求难以得到满足。

通过大众点评团购登记的合作商家数据显示,天时名苑、万方家园、通典铭居3个次新房社区周边的相关团购数量分别为112个、68个、48个;复兴里、帅府园两个传统社区周边的相关团购数量分别为17个、27个,新老社区周边商业差异明显。此外,家住复兴里小区的王女士表示,此前小区内还有很多卖早点、蔬菜水果的流动摊位,但因为小区规范化整改,现在小区内已经很难看到。

北京商报记者调查发现,在复兴里小区周边开有华园

社区超市,但从体量上来看并不大。在其他生活服务方面,包括美容美发、修鞋、装修、洗衣等方面,都以街边店为主,并非连锁化的知名品牌。对比而言,毗邻华联超市、国泰商场的天时名苑、通典铭居社区,以及被审美、木北、翰皇等连锁化生活性服务企业包围的新华联社区,都与传统社区形成了鲜明对比。

面对传统社区周边的商业空白,政府相关部门正在通过打造“一刻钟生活服务圈”进行补位。据了解,去年北苑街道分别在京贸国际社区、天时名苑社区、五里店社区、帅府社区创建了“一刻钟社区服务圈”示范点。根据每个社区的不同特点打造差异化的主题,其中帅府园作为传统老社区以“养老助残服务圈”为主,通过有意挑选能够为老人上门服务的企业作为合作商家,提供如理发、修脚、送药、送菜、送餐等上门服务。

此外,“互联网+”推动下的消费新风潮,也为传统社区居民的消费方式提供了更多选择,记者在复兴里小区看到了一家58优品O2O便利店正在营业,店内主要以销售水果、酒水以及一些日常生活用品为主。



新城规划彰显发展潜力

通州区目前商业主要集中在以八通线地铁沿线商业带、新华大街商圈以及通州新城商圈,其中又以新华大街西段,即八通线通州北苑地铁站东侧、通州万达广场周边为主要商业核心。随着新城规划的进一步落地,及入住人口的逐步增加,通州新城商圈的发展潜力巨大。

根据“十三五”时期规划,通州区将按照“北优南拓、区域联动、组团发展、一河串联、多点支撑”的思路,构建“一城一河两组团”的发展格局。其中一城,即通州新城155平方公里,是市行政副中心的城市部分,包括商务中心区、政务新区和文化旅游区,是市行政副中心的展示窗口、高端功能的重要承载区域;一河即北运河,发挥北运河纽带作用,推动运河旅游性通航,以北京环球主题公园及度假区项目为带动,串联宋庄文化艺术小镇、张家湾古镇、漷县古镇和西集生态休闲小镇等若干城市节点,拉伸文化产业链条。北苑街道作为通州传统商业繁华区,将被打造为主要的城市高端功能承载区。

所谓的城市高端功能承载区,即以金融创新核心区 and 高端商务中心区为发展定位,以商务园为依托,大力引进国内、国际智库机构,着力吸纳中心城区疏解的政府智库,打造首都智力高地,旨在实现高端商务服务业的跨越

式发展。同时,起到促进运河文化元素、水系景观与高端国际城市形态融合,承接中心城区商务功能疏解,吸引中心城区乃至更大范围的总部企业入驻的效果。

政策倾斜下,不仅意味着北苑街道区辖内社区周边的生活服务设施将更加完善,同时也意味这社区及周边道路环境将进一步做出提升。据了解,从2014年起通州区已筹备启动老旧小区环境提升工程,其中包括对北苑杨庄在内的4个区域进行集中整治,整治内容包括建筑立面粉刷及清洗、道路及步道铺装、破损广告牌匾整治、绿化种植补植、围栏围墙修补粉刷或更新、公共服务设施建设、小区照明完善、雨污水系统改造、违建拆除、清理乱堆乱放垃圾杂物、架空线规整等。此外,在道路规划方面,随着通州万达开业带来的交通拥堵问题也正在逐步得到疏解,根据公开资料显示,通州区政府及市政市容委已于去年启动西关一巷、西关二巷、西关大街及西关南街4条道路的建设计划,道路修建完成将直接连接万达广场,并辐射北苑商务区周边交通道路,市民可直接从北苑区域直达万达广场,直行去往通惠南路,缓解此前该区域存在的行车堵、掉头难等问题。

北京商报记者 吴文治 陈克远

·专家建议·

社区应该互动起来

通州北苑社区是一个传统商场与商业新地标共生的模式,在“互联网+”风潮的影响下如何变革,北京市财贸职业学院院长王成荣提出了自己的看法:

首先,要对社区商业重新定位。王成荣介绍说,原来的社区商业业态单一、中心商业业态较多,真正深入到社区里的商业不足。不仅如此,社区商业的功能不足,仅可以满足居民的日常消费。当前,随着生活的提高,特别是通州作为未来北京城市副中心,通州的社区及社区商业也应该进行重新定位。社区商业不仅满足购物需求,它应该是一个居民的聚集点,具有文化属性、服务属性,还要有感情交流的属性。

王成荣认为,应该在社区中建设一些新兴的生活广场,在这个广场里除了满足日常的衣食住行需要,还要成为附近居民的文化交流聚集地。其次,像O2O、电商等新兴的商业业态发展迅速,目前也和现有的社区商业终端实体店进行合作,这些店面被赋予电商物流的功能。实体店和电商的结合,利用原有的设施,将有形的商业与无形商业相结合,弥补无形商业的缺陷,也对有形商业是一个补充。

未来,社区商业应该加强与居民的互动,社区居民通过网络电话将需求及时反馈给商业,商业将这些需求能整合起来,根据需求,采取类似团购的方法去解决。既能解决社区商业目前面临的局面,也能满足居民更多的需求。