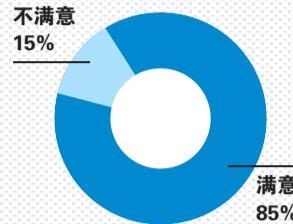




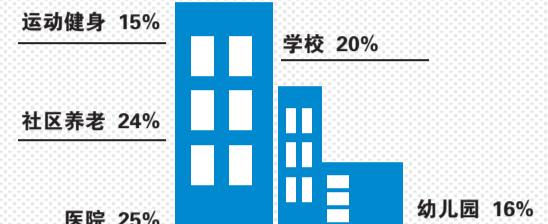
主要交通线路



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提供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。

·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。

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，将被打造为最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和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辖区范围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