



常营：新兴居住区崛起新商业

星级评定

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

常营位于朝阳区东部,是少数民族聚集乡,因地铁6号线开通和房地产开发吸引了大量居民前来居住,从京东一个民族特色乡迅速崛起为一个人口总量超过15万的大型社区。社区商业中除了原有的回民特色外,又形成了以长楹天街和华联常营购物中心为核心的一条商业长廊。



长楹天街商业综合体开业后改变了常营社区的商业形态

社区档案

常营 在经历了五六年的房地产开发之后,成为一个地铁线路、发达公交线路和商业业态相对齐全的新崛起的商业中心。目前美食餐馆达到近600家、美容美发机构100多家、婚庆相关的商业机构50家、亲子活动中心30多家、汽车服务近50家、健身运动也有十多家。



常住人口 **15万**人左右



占地面积 **9.3**平方公里



绿化率 **30%**



建筑 **510**栋



房价水平 **6万**元/平方米

周边设施

2个
大型商场

5个
超市

30个
便利店

100个
连锁餐饮

7家
银行网点

1家
医院

10多家
健身房

30多家
亲子项目

2家
电影院



区域商业特色鲜明

常营回族乡历史悠久,明初回族大将常遇春北攻元大都曾在乡域内屯兵扎营,成村后名常营,为回族聚居地。由于民族聚集的原因,民族消费特点也很明显。在常营中路上,聚集着七八家牛羊肉店,附近一家较大规模的东苇路市场里,售卖牛羊肉的商贩也有十余家。该地区的回民饮食特色,也吸引着来自北京各地的消费者。

民族特色是原来常营商业的名片,现在随着大量房地产项目开发和地铁的开通,常营社区的商业特点正在发生改变。

近五年,大量的新居民涌入,常营社区从原来的几万人,形成了一个常住人口超过15万人的大社区。大量的人口入住,带来的是无限的商机,商业开发项目也不断进入这一区域。华联常营购物中心和北京龙湖长楹天街购物中心分别于2013年和2014年相继开业。同时各个小区的底商迅速被各种餐饮、美容美发、幼儿园的连锁品牌或加盟商占据。从

2010年第一拨经适房入住到2014年龙湖长楹天街开业,短短五年的时间,常营社区的新社区商业迅速崛起,形成了以华联常营购物中心和龙湖长楹天街为中心,从北京像素到万象新天的商业带。

地产商业的开发和交通便利化的发展,带来的也是房价的飙升。以万象新天为例,2012年每平方米的价格只有2万元左右,2016年,相同地段的房价已经超过6万元/平方米。短短五年,价格飙升3倍。商铺的租金也不断提高,一位金隅丽景园的物业人员告诉北京商报记者,常营社区金隅丽景园的租金达到5元/平方米/天,与市区的租金相差无几。

在常营社区的房地产项目多为商业项目和经济适用房项目,写字楼项目较少。居民日常工作都要乘坐地铁或者其他交通工具前往市区工作。年轻人购物集中在周末休息时间,平时长楹天街和华联购物中心中超市购物的以老年人居多。



商业综合体提升消费水平

2010年前,常营社区较为成熟的小区只有常营民族家园、万象新天以及连心园小区,社区商业只有京客隆以及在常营中路的一些独立商业店铺。朝阳北路两旁都是在建的经济适用房。随着2010年保利社区、北辰福第、富力阳光社区、金隅丽景园、住欣家园、中弘北京像素等项目相继落成,常营社区常住人口短短两三年的时间超过15万。

但当时的社区商业相对滞后,每个小区附近零散分布着一些夫妻店,附近的居民很羡慕市区的居民,有大型的商场满足高端购物需求,还能陪伴孩子参加亲子活动。“当时来朋友吃饭,只能到朝阳大悦城,这边餐馆太少,档次不高。”一位居民告诉北京商报记者。

这种情况一直延续到2013年华联常营购物中心开业和2014年北京龙湖长楹天街购物中心开业。特别是在开通了地铁6号线以后,商业地产企业也纷纷进驻开发这一地区,形成了“一线两点”的格局。“线”是沿朝阳北路的临街店铺,“点”就是商业综合体。

长楹天街和华联常营购物中心入驻品牌连锁

化明显,极大改善了居民品牌化和连锁化的消费体验。服装品牌包括ZARA、Stradivarius、QDA等40余知名品牌,连锁餐饮品牌包括绿茶、西贝莜面村、金鼎轩等近50个连锁;亲子乐园、早教机构、滑冰场、书吧等等,丰富了常营社区各年龄段居民不同的消费需求。在这两家商业综合体进入该社区前,居民购买知名品牌的鞋帽,只能前往10公里外的十里堡华堂或者西单商场。如今,大部分消费都能在常营社区内解决。

居民对长楹天街和华联常营购物中心的欢迎,也反映在商家的经营上。一位物业人员表示,这里的店面大部分经营情况都不错,特别是餐饮、服装、早教、亲子乐园。

两个大型商业中心成为了社区内的中心商业区,吸引了远至燕郊的消费者前来消费。不过,大量的人流涌入,停车就成了一个问题。周末,很多从四面八方来的消费者,经常因找不到车位在路上徘徊。据北京商报记者观察,在朝阳北路主路的最外侧车道上经常停有大量汽车,尤其是周末,一直从草房附近排到万象新天。