



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。

近几年，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的入驻品牌连锁

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。