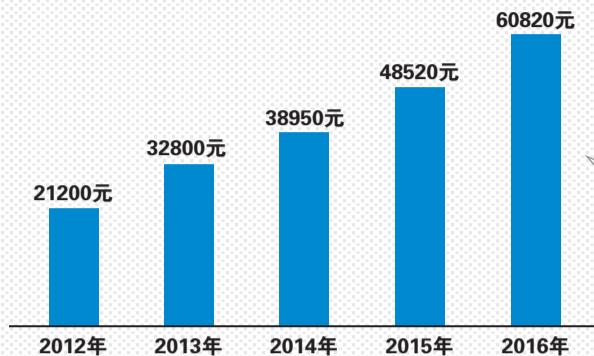


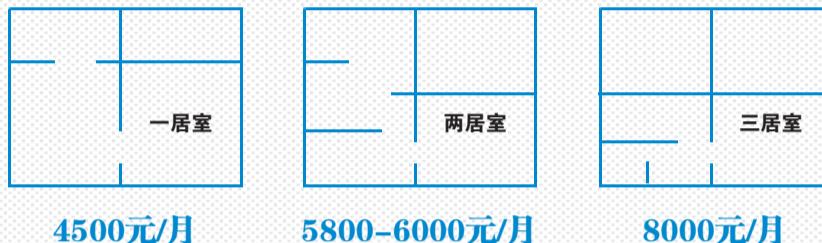


房价趋势

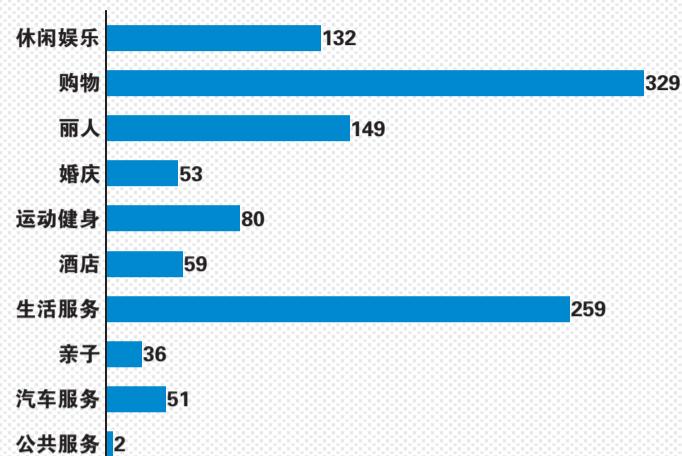


主要交通线路
地铁:6号线、
公交:639、675、
364、488、499、506、
566、731路区间、
991、306、342、582、
587、585、586、819、
824、813

目前房租水平

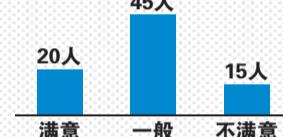


商业业态分布



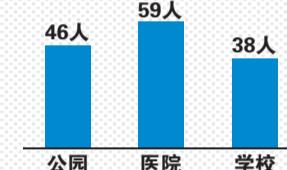
满意度调查

(共80人)



认为缺少公共设施的人数

(共80人)



零散商户缺乏规范化

除了两家大型综合商业体之外,多个小区底商也极具特色,但当务之急是规范化发展。

北京像素是常营社区最东边的一个商住两用房地产项目。这一点决定了北京像素的很多住户不仅是居住在此。这里最大的特点就是各个楼层都可能会有商业店铺。走在小区里,抬头看去有各种商业招牌,能够满足居民的餐饮、便利店、订票网点、音乐舞蹈培训、家政服务、打字复印等日常的需求。一栋30层的楼房,从1层到5层几乎都是商业招牌,高楼层中也不乏商业店铺。

据北京商报记者调查,这些店铺多由个人开设,有待规范化管理,品牌化、连锁化率则更低。据一位居民介绍,这些店铺多是这里的居民半住半商经营的,虽然为居民提供了方便,但服务体验与服务质量则少了保障。一位家长就表示,她对这里的早教机构就不放心,每次陪同孩子去长楹天街或者华联里的连锁品牌的早教中心,很少去小区里的早教中心。

据区域内链家房地产的一位销售经理介绍,北京像素是商住两用房,目前有6000户居民,居民总数近3万人,以年轻人居多。

与北京像素特点不同的金隅丽景园底商分为两层。地上一层商业包括餐饮店、水果店、自行车店、理发店、银行、电信等,在地下一层有超市、餐饮、美容美发等满足小区居民日常需求的商业业态。

不过,据北京商报记者了解,自2010年至今,在金隅丽景园底商地下一层已有数家店面关店,包括庆丰包子铺、鸿毛饺子、食立方、萨拉伯尔等知名品牌,关店更多的则是个体店面,包括家居服饰服装店、小饰品店、化妆品店、美容店和生活杂货店等。

一位长期在这经营的店主认为,是O2O维持了地下一层现有的企业。“地下一层除了首航超市客流较多,其他的店面客流很少,不过,外卖发展迅速,足以支撑地下一层餐饮店面的经营。

·专家建议

常营应大力发展居家养老产业

随着常营社区经济适用房的建成,从北京各个地方搬来的老年人很多,他们日常的消遣方式基本上只有打麻将、跳广场舞或者哄孩子,日常的生活相对单调。

在北京市超市供应协会会长姚文华看来,常营应该大力发展居家养老,建设老年人5分钟或10分钟生活圈。通过义工为老年人服务,义工积累工时,可以用于自己的老人和自己需要照顾时使用,形成互动的居家养老服务机制。居家养老同家庭养老、机构养老并称我国养老三种方式,是吸收了后两者的优势和长处的适合我国国情的养老方式。目前,我国家庭养老能力下降,机构养老价格高,供不应求,居家养老的优势明显,符合我国老年人的养老习惯。根据有关调研,选择居家养老的老年人占90%,只有约10%的老年人选择机构养老。

姚文华表示,居家养老目前没有成型的模式借鉴,应该以家庭为核心,以居委会为依托,以机构养老为支撑。但居委会并没有尽到它的责任。一些义工为老年人服务,需要场所,有的义工把健康有机的蔬菜弄到了小区,但也没有合适的场所。他建议,加强对基层居委会的督促,督促其为老年服务准备场所,组织义工为老年人提供服务。有了固定的场所,义工就能够提供完善的服务,居家养老才能可持续发展。



公共服务设施待补

虽然常营社区的商业配套发展迅速,相对齐全,但是大量的人口入住凸显了公共服务设施的缺失。其中停车位不足已成为一个顽疾。

常营目前是一个交通枢纽,有很多来自通州和燕郊的居民从这里搭乘6号线上班。来得晚一点的司机需要每天把车停到距地铁步行10分钟的地方,并且这些车都停在了道路两旁,不仅妨碍了车辆的正常行驶,而且也存在安全隐患。

停车问题不仅在社区道路上存在,在各个小区内部也一样存在。北京商报记者了解到,在住欣家园、连心园、丽景园这样的经济适用房小区,在规划之初就没有设计停车场。买车的人越来越多,小区只能将一些绿地重新铺砖,划设停车位,但依然无法满足需要。

随着买房迁居而来的,还有大量老少两端的生活需求。老年人最希望在附近有大型医院。但离常营社区最近的三甲医院是坐落在10公里外的民航总医院。前往民航总医院要途经朝阳北路、管庄路、朝阳路。“这些道路平时都非常堵,要有个着急的病,怎么办?”一位居民向北京商报记者介绍。

此前有报道提到,朝阳医院计划在常营区域内建设分院,常营街道办事处的工作人员也向北京商报记者表示,“是有朝阳医院要在常营建设分院的消息,但具体的时间和地址尚不清楚”。

除了医院,老年人所需要的健身休闲场所在这里也很稀缺。常营区域内有比较大的常营公园,坐落在常营的西北角,连心园、住欣家园等靠东的小区距离较远。多数居民希望能在朝阳北路旁边建设一个可供老年人和儿童健身休闲的户外活动场所。据上述常营街道办事处的工作人员介绍,在常营社区修建公园的项目也存在,但同样没有具体的时间表。

公共服务方面缺少燃气充值站。经济适用房小区均采用自采暖模式,进入冬季后需使用大量的天然气,但在北京燃气充值只能到燃气充值站点或北京银行。但是,在附近并没有燃气充值站点或北京银行网点,居民充值多有不便。常营社区现有工商银行、中国银行、中国农业银行、交通银行、招商银行网点,但居民使用频率较高的建设银行和其他银行网点这里仍很难寻觅。

北京商报记者 吴文治 李振兴