



商住两用少了生活味

除了长楹天街和华联常营购物中心两个大型综合商业体之外,常营还有几个商住两用的房地产项目。

“这里大多数的公司都是小规模,有的也就10来个人。”一位北京像素的居民讲道。北京像素是常营社区最东边一个商住两用的房地产项目,也导致北京像素不仅很多住户居住在此,这里还有很多商户、一些小规模的公司。

经北京商报记者调查,这里居民多是半住半商经营的。这也给很多居民带来了不便。有居民就对记者吐槽:“这里每天都有许多形形色色的人进进出出,不太像是一个生活的地方,没有安全感”。当被问到给居民生活带来哪些具体的影响时,该居民说道,“行人太多,下楼买菜没几个眼熟的,缺少了生活气”。记者随后去北京像素楼下的链家地产询问,工作人员讲道,这里确实有许多商户,当被问到商户在这里的比例时,该工作人员表示,自己不是特别清楚,而且也不方便透露。

北京像素作为一个商住两用的房地产项目,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。

据北京商报记者了解,北京像素的店铺多是由个人开设的,有待规范化管理,品牌化、连锁化率很低。据一名居民介绍,这些店铺多是这里的居民半商半住经营的,虽然为居民提供了方便,但服务体验和服务质量却少了保障。一位家长就表示,即使华联和长楹天街的早教机构人爆满,也不愿意去小区里的早教中心,因为没有保障。在很多专家看来,早教机构在未来有着很好的市场,为了不让孩子输在起跑线上,每个家庭在孩子早教投资方面也是加大力度,就是为了孩子能够接受到良好的教育资源。

通过观察北京像素楼下的商业业态,有超市、美容美发以及杨国福麻辣烫类的小型餐饮店。一位生活在这里的居民表示,满足日常生活的需求还是没有问题的,但还是希望附近有一个大型超市。



公共设施待完善

在这里占道现象严重,北京商报记者在一个公交站牌处发现,一大排长龙队伍在等待公交车。

“现在要回家,家住燕郊,在国贸上班,每天差不多有4个小时在路上吧。”一位正在等待公交车的女孩讲道。值得注意的是,就在这一行人等待公交车的旁边,停车已经排满。而在长楹天街对面的人行道上,同样也发现了占道现象。

北京商报记者了解到,目前除了来自燕郊从这里搭乘6号线去上班的,还有通州的大批居民。工作日上午高峰期需要等三四辆地铁才能挤上去,在这之中就有许多司机把车停在了距离长楹天街1000米的公交站牌附近,严重影响了居民的交通,而这些车辆直到晚上才会被开回家。记者注意到,类似连心园这样的经济适用房,在规划时并没有设立停车场,而随着家庭轿车的普及,买车的人越来越多,车都停在

小区楼下,影响居民生活。

此外,常营社区的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,给居民充值带来很多不便。

这里许多人口都是买房迁居过来的。根据常营街道办的相关人士对北京商报记者介绍,仅一年常营人口就增长了5万人,目前常营社区的人口在20万人左右。随着人口的增多,人们对常营社区公共设施的需求也随之增多,其中银行网点就是一个。记者经过走访发现,大家使用频率较高的建设银行等银行网点在常营社区很难寻觅,通过观察记者看到了工商银行、中国农业银行、招商银行以及中国银行,但里面办理业务的居民并不多。

· 对话企业 ·

唯美理发店经理李晓龙:

设施逐步完备将吸引更多年轻人

当初进驻常营并非偶然,我跟我老婆2011年就住到这里了,当时就感觉这里的租户会越来越多,加上近几年居民区还有商用楼的修建,让我更加看好这里会发展起来。

到现在我越来越认为自己的选择是正确的,从常营公园往东沿着朝阳北路约10分钟车程,这里有大量的绿地。我们了解到今年年初,常营仅用25天腾退拆除近6万平方米违建,此外,常营体育公园的土地平整等前期基础工程已全部完工,公园将于明年启动建设并完工。公园建成后,将涵盖篮球场、排球场、足球场、骑行车道等健身区域,并向市民开放。这些看起来和我们理发店没关系,但是,在当下这种快节奏下,人们越来越注重生活品质,基础设施慢慢完备的常营只会更受年轻人的青睐,这里的常住人口规模必然还会有一定程度的增长。

· 专家建议 ·

增加邻里商业设施满足强劲需求

常营是一个生活需求非常强劲的社区,其重要性要比建立之初大很多,但目前来看常营商业设施的规划是有缺陷的,正常的城市商业规划应该是邻里、社区以及区域的组合型。而常营以北京华联和长楹天街形成的区域型的商业规划具备了这样的潜质,但邻里中心和社区中心是有些匮乏的。综合来看,生活的便利性是需要改善的,特别是菜市场作为基本设施是比较缺乏的。生活区的概念需要改进。

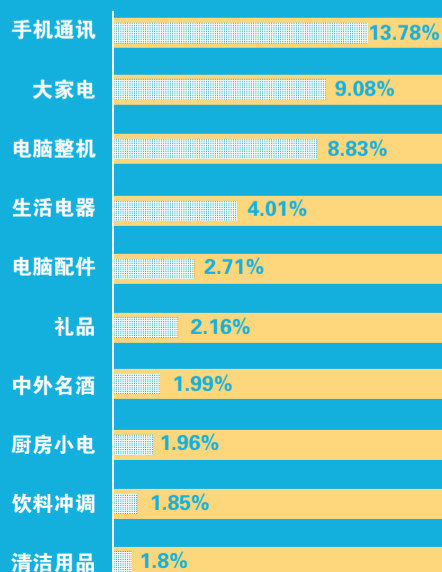
常营有机会成为融合多种业态的复合型生活中心,比如可以形成购物中心、特色街区、餐饮街区、休闲街区、运动健康以及主题商业等多种业态相互融合、高水平的社区。

(中购联产业资讯中心主任 郭增利)

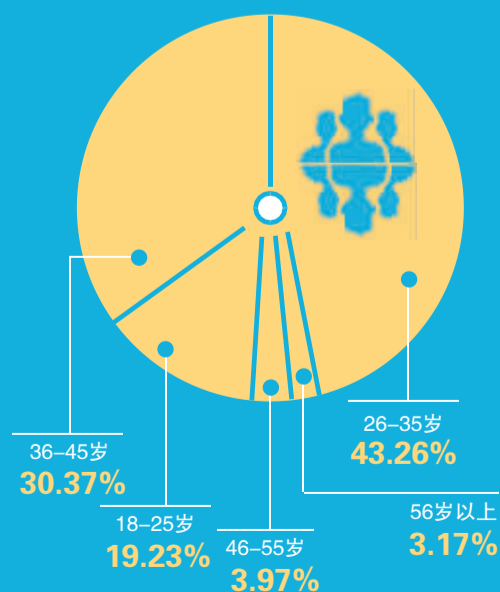
>> 社区一年内 网购增速明显的商品类别



>> 社区网购消费金额前十 品类及销售金额占比



>> 网购年龄结构



(网购数据来源于京东大数据研究院)