

土桥

环球影城激活区域新活力

□调查人:曾纯之

土桥过去遍布厂区村落,但随着通州新城规划出台,近年来正通过改造升级,加速迈出城镇化步伐。就目前情况而言,土桥的商业设施发展仍处在初级发展阶段,平衡商业业态布局、加强连锁品牌建设仍是这一区域的发展重点。但也可以预见到,随着环球影城项目的落地,相隔不远处的土桥商业发展,也将得到极大提升。在业内人士看来,环球影城落地,一方面将为土桥带来充足客流;另一方面也将创造更多就业岗位,吸引白领人群在周边就业、居住,拉升当地的消费能力。此外,人口的提升也将有利于土桥商业配套设施进一步健全。



土桥社区标志性社区商业项目华远好天地

● 社区档案

土桥 北邻易达路,东邻东六环,南邻京津公路,西邻砖厂北街。从行政区划来看,土桥属于玉桥街道、梨园镇交汇地,比如土桥地铁站旁边的方恒东景归属玉桥街道管辖,华远好天地以及附近的小区楼盘则归属梨园镇管辖。随着通州新城的不断发展,土桥一带加快城镇化步伐,现在俨然成为一个“新社区”。

常住人口
4.5万人

人口结构

常住人口
71.49%
流动人口
28.51%

>> 房价水平

2017年53055元/平方米
2016年42309元/平方米
2015年22500元/平方米

房租水平:3000元/月/两居室

>> 商业项目统计

超市16家
便利店8家
美容美发16家
大型购物中心1家
电影院1家
银行3家
学校5家

稀缺设施

银行
菜市场
中学

过剩设施

非连锁
餐馆



旧厂区村落转身城镇社区

“过去华远这一片都是砖厂村,前面的金隅是厂区”,在小区内遛狗的李叔叔向北京商报记者介绍。60多岁的李叔叔过去也曾居住在砖厂村,但随着砖厂村的拆迁改造,目前住在政府回迁房——砖厂南里小区。

作为“新社区”的土桥,过去实际上是由大片厂区和农村组成的,通州区玉桥街道土桥社区相关负责人对北京商报记者表示。据了解,华远铭悦小区以及华远好天地的所在地过去是梨园镇砖厂村,金隅花石匠小区的所在地过去是北京市玻璃钢制品厂,方恒东景小区的所在地过去是北京制线厂。

事实上,土桥现在俨然有了“新社区”的雏形,从周边小区的竣工时间来看,大多数住宅小区的成立时间基本上都在2010年以后。根据北京市住房和城乡建设委员会信息显示,位于东六环与九棵树东路交叉口的华远铭悦小区,最

早的住宅竣工备案时间是2014年2月;南邻华远铭悦小区的金隅花石匠小区,最早的住宅竣工备案时间是2012年3月;土桥地铁站旁边的方恒东景小区,最早的住宅竣工备案时间是2012年12月。不仅是住宅小区,土桥周边的商业配套设施也在近年快速崛起。据了解,物美土桥店在2013年3月正式开业,社区商业项目华远好天地在2013年正式竣工,京客隆也在今年开业。

对于土桥大面积的拆迁改造升级,北商研究院特邀专家、北京商业经济学会常务副会长赖阳表示,这个拆迁改造应该是在通州新城的规划之内。土桥靠近东六环边缘,原来是较为偏僻的乡村地区,但随着通州新城规划的出台,土桥要向城镇化转型,农村厂区等一二产业要被逐渐清退,部分腾退的土地转变为居住用地以及与居住环境相配套的生活服务商业设施。



外卖服务带火餐馆生意

在土桥社区中,有一个由华远好天地带动起来的新商圈。华远好天地距土桥地铁站900米,地处通州九棵树东路与土桥中街交叉处,该商业项目由华远地产开发,竣工于2013年。据华远好天地商业部相关负责人表示,华远好天地分为两部分,由商业街与写字楼组成,土桥中街西侧为写字楼,东侧为商业街区。华远好天地附近围绕着金隅花石匠、华远铭悦、方恒东景等小区。

据北京商报记者观察,华远好天地的餐馆非常多,以华远好天地的砖厂村路商街为例,短短150米就聚集了21家餐馆。不少当地居民称华远好天地为“美食城”、“美食街”。

值得注意的是,外卖O2O对餐饮业提供了

较大帮助。据北京商报记者观察,一家麻辣香锅店能同时聚集6-7辆外卖车等待配送。麻辣香锅店主对北京商报记者表示,店铺每天的外卖订单能达到100多单,外卖所带来的收入占到所有经营收入的一半。

随着叫外卖愈发成为现代人的消费习惯,华远好天地在饭点时刻能汇集非常多的外卖电动车。据北京商报记者粗略统计,华远好天地在每天20时左右,能同时聚集近25辆外卖电动车。值得注意的是,外卖O2O的火热也扩大了每间餐馆的辐射范围,减轻了彼此之间的竞争力度,增加了单店的营业收入。一个外卖小哥对北京商报记者表示,这一带的餐馆多,餐馆能辐射到周边区域,最远能送达5公里。