



升级:摆脱无序

今年初“疏解整治促提升”和“开墙打洞”的街道整治项目启动,三里屯“脏街”改造效果十分明显。在拆迁以前,这条小街上到处都是酒吧、美甲、小餐馆等,严重干扰周边的居民。2017年4月底,北京整治“开墙打洞”启动,许多店铺不得不停业或搬迁。整治之后,街区的整体环境都得到了提升,原来被酒吧、路边摊占用的地方改建为社区花园。生活在东三里屯社区的一位居民告诉北京商报记者,脏街改造是非常好的一个举措,感觉生活都安静了。

脏街改造之后最大的现象就是原本属于此地的客流量明显减少。记者通过脏街的那披萨店店长了解到,原本的脏街虽然脏乱差,但有一种属于年轻人的热闹氛围在里面,自从大量店铺搬走之后,对面也被改造成各种风格的书店,虽然浪子气息不再,但文艺气息越来越浓。

与此同时,北京商报记者在三里屯商圈还观察到,主街道新增了两条地铁线,交通网络更发达。这

对未来三里屯聚集客流量起到了至关重要的作用。因为原本最近的地铁10号线,步行至太古里需要十分钟的路程。预计2018年3号地铁线和17号地铁线都会开通,这一定程度上也缓解了三里屯的交通压力。

虽然现在的三里屯商业区发展有些极端,但各个商场都在不断探索调整方向。世贸·工三高层人员告诉北京商报记者,商场会陆续进行改造。目前的初步设想是,二层改造成为密室逃脱、网红直播室、狼人杀等体验空间,三层做儿童业态,四层做餐饮等。

3·3商场市场部经理也告诉北京商报记者,3·3位于三里屯商圈的黄金位置,目前虽然看起来消费者不够多,但其实经营状况还可以。商场内部的门店一直都没有空缺,只是在整体档次和消费水平上需要进一步调整。今年到明年商场都会做一个整体升级,多加入一些补充业态来带动三里屯商圈的发展。



未来:商圈互动提亮调性

中国购物中心产业资讯中心主任郭增利指出,三里屯商圈本身已经具有该商圈的人群基础和区域特征,但除去太古里之外的几个项目对于这部分客流的充分挖掘还做得不够。相较而言,太古里精准的市场定位和管理发展奠定了在三里屯商圈中领头羊的效果。其他商业项目应当借助太古里的影响力和号召力,来吸引匹配的业态入驻。而我行我素的模式在三里屯就不能够很好地发展,每个商业项目都应该尊重商圈的客流特征和商圈的属性。太古里的定位决定了三里屯的主流消费人群和消费特征,所以顺着太古里的方向,做一个细化和补充会更利于其他项目发展。

中国商业联合会智慧商业分会常务副会长兼秘书长范艳茹对此做出分析,关于目前三里屯的这种“南冷北热”现象,以及商业中太古里一家独大其他项目难以发展的现象,想要改变则需要实现与太古里的互补,而不是竞争。这些商业还需要不断地调整,在调整过程中,首先要根据客流量来定位对应的

客群,其次对商场自身进行定位的同时也要符合社会大趋势。导致三里屯这样不均衡的发展原因除了商场自身的管理与定位不当,还有周边的居住人群越来越少,写字楼中的工作人员越来越多。餐饮方面因为有工作群体的存在所以还有市场的存在,但商场的消费者却不一定因此增加。

北京商业经济学会常务副会长赖阳表示,现在的消费者更倾向于开放式的商圈氛围,就比如太古里这种布局,从外观就可以看到自己感兴趣的店铺。因为现在的消费群体年轻化,年轻人现在更多的消费在于体验,而不是真正的购买。因为太古里的区域有限,周边的商场也没有与此构成匹配。所以在三里屯商圈中,想要提高人气,各个商家都应该从自身发展定位考虑,选择定向的消费者,多加入一些类似特色餐饮、娱乐等体验业态。同时也可以考虑把周边的居民归为一类消费者,需要有商家去统筹规划自己的发展方向,如果仅仅把潮流人士和白领人群作为主要群体,这个商圈的发展还是具有局限性和片面性。

· 对话企业 ·

那披萨(La Pizza)店长: 商圈中的生活气息更浓了

我们这个店从2009年就已经开业了,发展一直都很稳定,可能也是与太古里的餐饮高端消费做了一个互补。营业时间是从11点开始到晚上10点多,一般主要消费者集中在下午和晚餐时间段。如果在周末,可能更热闹点。“脏街”改造的那两个月,消费者少了,现在改造后,逐渐恢复以前的状态了。不过因为我们的店铺更受到外国消费者的喜爱,在年底这段时间,很多外国人都要提前一到两个月回家过圣诞节,所以能感觉最近多是我们中国人来消费。毕竟不论什么店每年都有淡旺季,我们的旺季主要就集中在4-9月,淡季就是11月到过年的时候。三里屯这一年最明显的就是眼前的脏街改造了,整体环境变好了。商业主要都集中在太古里,南区人比北区多,毕竟北区的消费属于奢侈品类。但是从我个人角度看,就是没以前那么热闹了,少了一种年轻人闹腾的氛围,对面脏街开了三家书店,感觉在业态上有点重复。但是年轻人在三里屯逛街累了的情况下去看书也挺好的。但从居住环境上,的确好很多,以前没有花草草,现在都有了。有绿地和小花坛,很多老年人都会在这遛弯,感觉挺温馨的。一提到三里屯当然就是年轻人来玩的地方,更应该充满年轻和活力。

· 专家建议 ·

围绕潮流定位做好业态搭配

三里屯商圈本身已经具有人群基础和区域特征,但除去太古里之外的几个项目对于这部分客流的充分挖掘还做得不够。其他项目应当借助太古里的影响力和号召力,来吸引项目入驻。而我行我素的模式在三里屯就不能够很好地发展,应该尊重商圈的客流特征和商圈的属性。太古里的定位决定了三里屯的主流消费人群和消费特征,所以做一个细化和补充会更利于其他项目的发展。

(中购联产业资讯中心主任 郭增利)

>> 商业项目

事业单位
103家

大使馆
75个

酒吧
162栋

医院
11个

>> 业态变迁

