



## 惟一百货店离去

在商业格局零散的情况下,今年8月31日,曾经是和平里地区商业顶梁柱的三利百货再次离开,这也意味着和平里地区失去了惟一的大型百货商场。尽管三利百货曾经是北京首屈一指的龙头百货商场,但经历多次调整后,三利百货的经营每况愈下,并曾于2011年闭店。

时隔一年后,三利百货再次开张,不过曾经集合了购物、餐饮、休闲、娱乐多个业态的三利百货已不复存在,重张后的三利百货只开了一、二层,二层外租给主营运动品牌的易购特惠城,一层则主打不知名的老年服饰。

尽管颓势已现,也早已承担不了周边居民的消费需求,但三利百货有可能改建“迷你版”大悦城的消息还是备受关注。按照市规委网站上此前公示的调整方案,三利百货将在原址基础上进行改造,建设商场和办公楼。三利百货所属商业用地性质保持

不变,但高度将从45米增至60米,容积率从3.2调整为4.8,绿地率从20%缩减为10%。

如果三利百货改建为“迷你版”大悦城,将填补和平里地区缺乏商业中心的空白。同时,三利百货所处位置交通条件便利、人口密度高、客流量大,该区域需要一家有成熟商业运作能力的企业进驻。

商业专家刘晖建议,改建后的三利百货不应只瞄准社区购物中心,而是应该放大到整个地铁商业。事实上,如果“快消品牌”成为“迷你版”大悦城的商户,不仅可以满足社区消费,也符合地铁客群的胃口。

据莫巍介绍,在东城区20年(2010—2030年)总体规划中,和平里地区将在20年内升级成和平里商务新区,在安外大街和北二环形成“T字形”商务带。

## 老年商业关注不足

随着三利百货这家“老人商场”的陨落,目前也许仅有各类商品大杂烩的天丰利商场可供区域内大批老年人选购服饰。

事实上,和平里地区的居民构成较为特殊,该区域内既有各大部委旗下的社区,也有兴建较早的老社区,这些社区内居民多为老北京的平房回迁户。因此,整个和平里地区聚集了相当数量的老年居民,这也让便捷性成为衡量该区域商业的重要指标之一。

不过,依照目前的商业状况看,这里有以年轻客群为主的外单小店、有可供休闲娱乐的藏书馆咖啡、有放松的麦乐迪KTV等年轻消费者的商业娱乐项目,但老年人的休闲、购物场所几乎没有。

北京商报记者调查发现,针对区域“老北京”特点,该区域内下榻了稻香村、奶酪魏等不少“老字

号”品牌。今年来,又有新侨三宝乐、护国寺小吃等老字号相继来此落户。北京商报记者走访护国寺小吃看到,不仅是饭点,在日常时段,该店也吸引了大批生活和工作在当地的消费者。

赖阳认为,社区商业发展中遇到两个问题,对于新建社区需按照目前社区商业发展趋势进行配制,而老旧社区不一定要配制大型社区商业中心,应着重完善一些基础型的设施功能。“过去,在交通不便的情况下,需要周边配备较为完善集中的商业项目。不过,随着交通情况的改善,居民完全可以去商业发达区购物。”

实际上,老社区中也不乏一些中型的商业配套服务,比如过去的一些中型百货店、副食品商场等。不过,这些商业项目定位中往往没有考虑到为社区居民提供综合服务,因此应该鼓励在零售方面没有太多优势的企业积极转型。

## 社区商业电商化

如今转型已成为各行各业面临的共同课题。对于社区商业的发展,今年,东城区商务委率先在和平里街道社区试点社区商业电商化。随着社区商业电商化的推广,让一直在社区菜市场、菜店交易的农副产品走上了社区电子化交易的道路。

北京商报记者走访歌华大厦的“181便民服务站”发现,居民只要通过一台农副产品终端点单机,足不出户就可以买到新鲜平价的有机农产品。这种新型的农副产品终端点单机就是“181”菜篮子便民服务平台。

“181”菜篮子便民服务站负责人介绍,该平台是一种基于物联网的农产品生产与流通数字平台,集农产品生产管理、收购、运输、仓储保管、交易、配送于一体,实现农产品从农田(养殖场)到餐桌的全

过程可追溯的数字化管理。

北京商报记者了解到,该平台在东城区首先运行,并将于年底推广至160个社区。“181”菜篮子便民服务站负责人表示,该平台提供的全部是有机蔬菜。服务平台提供的蔬菜采用“份装”模式,价格低于超市。

除了新鲜的生鲜食品外,便民服务平台还将提供洗涤品、调味品等日常必需品,以及从江西、云南等地运来的特产。“我们将每日9时30分和下午3时配送两次,配送中产生的物流费用全部由公司承担。”据了解,到今年11月,“181”菜篮子平台将覆盖东城区的17个街道,并逐步建立“社区服务摇一摇”、加密电子自助缴费终端布局等,整体提升东城区社区商业电商化水平。

— 专家·建议 —

### 让便利形成规模效应

在社区中居民消费强调的不是面积大,而是更看重于便利。这就就需要社区内的便利店搭载更多具备服务功能的项目。

搭载多项便民服务的便利店不再是一个购物场所,更多地转变为一个第三方服务的提供者。比如社区洗衣店实际是一个高污染的产业,但是如果便利店统一收活,并将其统一运送到对接的第三方洗衣店中,此类问题便得以解决;社区内往往有大量居民需要保姆、小时工,但缺乏可信任的“寻人”渠道,如果便利

店能对接,也可为居民解决很多后顾之忧;过去便利店只局限于卖一定数量的商品,如果可以联动网络,让便利店同时兼具提货点、取货点、送货点,这也让便利店增添了更多便捷服务的功能。

目前,和平里地区商业项目较为零散,但正是这种零碎性也使其有了更为丰富的便利性空间可提高。对于如何招揽更多颇具品质的便利店进驻,便利店本身需转变经营模式,不单纯只承载“缴费机”的功能。

## 数读和平里

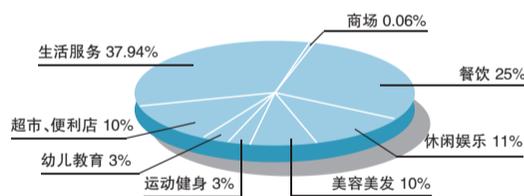
社区特色服务:和平里地区老年人口较多,对家政服务有较大需求。对此,和平里街道率先在每个社区推出“家政服务工作站”,让家政服务员工化。据了解,和平里地区每个社区将会有1-2个专业家政服务员,改善家政服务员流动性大、业务不精等问题。

和平里地区近三年房价走势(单位:元/平方米)



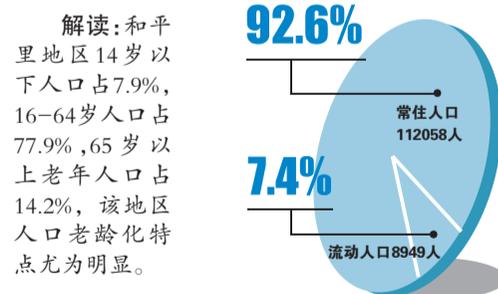
解读:由于和平里地区汇集了一七一中学、和平里第一小学等多所中小学,这也让和平里地区滋生出大量“学区房”。在“学区房”的助长下,这里的房价节节攀升,从2011年到2013年,和平里地区房价增幅为44.69%,目前,均价为5.6万元。作为老旧小区,和平里地区房价居于北京城区前列。不过,人均收入与之并不匹配。2012年,和平里地区居民人均可支配收入为3.86万元,人均消费性支出为2.59万元。

和平里商业项目一览



解读:在和平里地区10项业态占比中,位居前三的分别是生活服务(37.94%)、餐饮(25%)、休闲娱乐(11%)。通过打造“一刻钟智慧生活服务圈”,和平里地区早餐店、菜店、餐饮等便民商业较为发达,不过,该地区60%的商业为非连锁品牌,商业服务质量参差不齐,有待提高。

和平里地区人口比例



— 政·府·声·音 —

由于居民对社区服务的需求不断增加,和平里街道办针对居民反映较为突出的买菜、卖废品、修自行车等生活不便问题,提出市场化运作的方法,通过整合社会资源,打造“1510生活服务圈”。不过,目前单纯的社区服务管理已不能满足居民需求,对此,和平里街道办将信息化引入到社会服务管理中,“一刻钟智慧生活服务圈”项目诞生。为更好地服务大量老年居民,未来,和平里地区商业发展主要以便利为核心,加强家政、社区服务等项目精细化管理。