

“特色商业街”
系列调查(三)

烟袋斜街

烟袋斜街:过度旅游化的胡同



烟袋斜街全长200多米,濒临鼓楼大街与后海酒吧街,给烟袋斜街带来了诸多人气。由于地处黄金地段,租金自然不低。一般100平方米的旺铺租金为5万元/月,即约17元/天/平方米。面积小一些的、20平方米或15平方米的店铺,价格约在33元/天/平方米。

烟袋斜街东起地安门外大街,为东北西南走向,全长232米。据说过去居住在北城的旗人爱抽旱烟或水烟,于是斜街上一户一户开起了烟袋铺,如今烟袋斜街的烟袋铺只有三四家。一半以上是与南锣鼓巷同质化的店铺,商品多是迎合游客的小物件,加上街道窄且短,可逛性不如南锣鼓巷,略显鸡肋。



商铺推荐

餐饮:李记涮肉、烤肉季、咖啡味儿的生活

手工艺品店:兴穆手工、一朵一果、陶笛阿志、食草堂、小纳福手工坊

特色店:孟德成鼻烟、湖景源裁缝店、烟袋斜街拾壹号

发展沿革

亮点&痛点

发展策略

清乾隆年间

清兵入关后,满、蒙、汉军三旗,官员、兵民大多有吸烟的嗜好,烟铺也兴盛起来。《京师全图》的记载中,当时的烟袋斜街已称“鼓楼斜街”。烟袋铺开在鼓楼斜街东口内,门外立有巨大的烟袋招幌。

上世纪50年代

烟袋斜街逐渐冷落,许多商店均变为民居,老字号仅存鑫园澡堂,广福观内曾有一裱画者。

上世纪80年代

政府整治什刹海总体规划开始关注烟袋斜街的保护与振兴,也进行过几次整治,但都不理想。

2010年11月10日

北京什刹海烟袋斜街正式由国家文化部、国家文物局等单位授为“中国历史文化名街”。

周边景点密集

烟袋斜街位于鼓楼大街与后海之间,加上周边荷花市场、景山公园、恭王府等景点的带动,让这里常年都有大量的国内外游客前往,因此并不担心客流量问题。同时周边还有众多老字号特色美食,如姚记炒肝、馄饨侯、南门涮肉等。

风格古朴京味十足

如同南锣鼓巷,烟袋斜街的整体装修风格古朴精致,商品也多以北京特色产品为主,如手工艺品兔爷、老北京大马褂、烟斗等商品。此外还聚集了李记涮肉、烤肉季等传统老字号餐饮,可谓京味十足。

交通便利

烟袋斜街交通位置优越,乘坐5、60、107、124、635路公交车鼓楼站下车步行202米即到,乘坐地铁2号线鼓楼大街站下、乘坐地铁6号线南锣鼓巷站或北海北站下即可。

街道狭窄店铺数量少

烟袋斜街全长200多米,宽度大约三四米,狭窄拥挤。因此,先天条件的限制导致烟袋斜街的商铺数量较少,总共不超过100家。

同质化店铺多略显鸡肋

烟袋斜街约1/3的店铺都可以在南锣鼓巷找到,如一朵一果、一辈子、陶笛阿志等等。

业态单一档次偏低

烟袋斜街的商业业态主要为以工艺品、服装服饰为主的零售业,过去的烟袋店、文玩字画店所剩无几。街道内混有藏族风情店、上海美妆店、西式酒吧等店铺,商业旅游气息过于浓厚。诸多店铺如服装店、手工店内的商品质量一般、价格低廉,很难展现出老北京特色。

差异化特色定位

作为鼓楼附近的老北京胡同旅游景点,可以考虑区别于南锣鼓巷的胡同定位。借助后海酒吧一条街的天然优势,打造差异化的独具特色与极具观赏性的街道,如夜市、文化长廊等。

引入品质消费类店铺

当前烟袋斜街多以迎合游客的低端手工艺品、服饰等品类为主,未来可以注重高端店铺发展。在大的规划上谋局,招商时注重高中低档次组合。