



# 三里屯：潮流胜地难掩生活服务缺口

## 星级评定

便利化	★★★
品牌化	★★★
连锁化	★★★
互联网化	★
规范化	★★
特色化	★★★★★

对于居住在三里屯的普通人来说，“灯红酒绿不是你的真模样”，一条热闹繁华的工体体育场北路将三里屯分为了南北两侧，一条33年的酒吧街成为了这里闻名中外的标签，成为了少男少女们的娱乐天堂。而在三里屯Village、三里屯SOHO光环覆盖下的普通社区生活却是另一番景象。



酒吧街是三里屯最大的特色，但也制约了社区商业的均衡发展。

## 社区档案

**三里屯** 地处CBD功能区的辐射区，是朝阳区经济文化发展最活跃的地带之一。地处朝阳区中西部，东起东三环北路，西至春秀路与东城区相接，南临工体南路，北濒亮马河。培育并发展了“三里屯国际时尚文化街区”品牌，目前发展成了一街四圈的商业格局，包括了酒吧街、三里屯SOHO商圈、机电院商圈、太古里商圈、工体商圈。

	<b>常住人口</b>	<b>5.7万人</b>
	<b>区域面积</b>	<b>2.9平方公里</b>
	<b>房价</b>	<b>7.3万元/平方米</b>
	<b>居民楼</b>	<b>115栋</b>
	<b>辖区内企业</b>	<b>1545家</b>

## 周边设施

<b>8个</b> 大型商业	<b>103家</b> 事业单位	<b>76家</b> 使领馆
<b>12所</b> 学校	<b>200家左右</b> 酒吧	<b>3家</b> 电影院
<b>11家</b> 医院	<b>23家</b> 银行	<b>15家</b> KTV

## 三里屯的商业变迁

从汽配市场到酒吧街，再到底的国际时尚区，三里屯的变迁持续了30多年，其实也是北京商业发展的记录。

三里屯顾名思义就是离北京老城墙东三里的小村庄。北京商报记者来到白家庄西里，听这里的一些老人说，50年前，三里屯实际上也没有什么村庄，只有几间农舍，周围有一些农田，其余全是一些乱苇坑等。直到这里成为了使馆区，直到第一家酒吧的出现，人们才开始关注三里屯，这里才有了自己独特的商业标签。

据街道办事处负责人介绍，三里屯酒吧街的诞生里面有个挺长的故事。上世纪90年代初期，三里屯街道提出了一项名为“十字街”的计划，即在东西向的工体北路已形成初步商业规模的情况下，再发展一条南北向的商业街与之辉映，形成“金十字”的效果。最早在三里屯南路盖了一些商业用房，租赁

给别人做汽车配件买卖，生意十分火爆。现在酒吧街最大的酒吧“男孩女孩”所在地以前就是卖汽车配件的。

从1995年第一家酒吧出现，短短几年时间，从一条名不见经传的普通小街，发展到海内外声名显赫的酒吧特色街，到1998年左右，三里屯北路一共开设了28家酒吧，基本上形成了酒吧街的规模。

2005年后，在“国际时尚文化街区”的新目标下，三里屯主打时尚文化的思路更加明确。很快，在三里屯南路及周围，众多符合地区产业发展特色的项目——三里屯Village、盈科中心、三里屯SOHO、世茂工三、首开幸福广场、永利国际中心、嘉盛中心、中国红街、太平洋百货等纷至沓来，而三里屯商业的繁荣和发展又为三里屯酒吧街提供了生存和上升的空间。

## 繁华下的商业分层

没有了夜晚的灯红酒绿，白天的三里屯又是另外的一番景象。中午时分，走在酒吧聚集的三里屯北路上，一边是三里屯Village的现代街区式商业，一边是紧邻外交公寓在老楼下开辟出的20多家酒吧，下午3点多钟这里没有一个客人，也少有侍者，黑白颠倒的生活让他们还处于半清醒的状态。

一个20岁左右的服务生向北京商报记者表示，在这里工作了大半年的时间了，居住在边上的一个地下室里，开始选择这份工作就是觉得好玩，干了一段时间就觉得离正常的生活太远了。“对于生活其实这里挺不方便的，物价很高，吃饭的地方基本上就是路边临建的小饭馆。”他对记者无奈地表示。

北京商报记者走访发现，在整个三里屯区域商业分层现象严重，高低端商业之间缺乏必要的衔接。以东三里社区为例，该小区建于上世纪60年代，总面积为0.1平方公里，共有居民楼16栋，居民968户。目前居住人群以老年人和青年租房人群为主。社区东面与意大利、挪威使馆相邻，西面是酒吧街，南至工体北路，北侧与外交公寓相邻。

这里可谓是黄金地段，不过北京商报记者走访发现，社区周边没有像样的菜市场，只有穿过Village到京客隆去购买，而且价格相对较高，也有一些临时的地摊卖菜。

其实，在三里屯管辖的7个社区中全存在着这样的问题，基本社区生活配套匮乏。在北三里社区周边，北京商报记者统计发现有3家小烟酒商店、8家制衣店、1家建材商店、1家水果菜摊、1家露天早点摊、9家餐饮，而且大部分为临建房屋。而位于南三里屯的中纺里、白家庄西里社区状况基本上一致，即使是遍布大街小巷的二手房门店这里也非常缺乏，在整个采访过程记者只在幸福一村附近的星天地看见了一家麦田的中介门店。

不仅商业配套分层严重，房价和租金在这里也一样，出现了明显的差距，一般老旧小区的房价在5万元/平方米左右，而一些公寓产品如世茂工三、爱丁堡、三里屯SOHO的价格全在9万元/平方米左右；一般老小区的两居室的租金在6000元/月，而公寓的价格全在1万元以上。