



和平里：老龄化社区艰难步入网络化

星级评定

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

“老”，是和平里社区突出的特点，这里遍布着老小区、老建筑、老品牌，还有高密度的老龄化消费人群。“新”，伴随着一个个社区电商化试验的推进，也在慢慢成为和平里社区的标签之一。在北京老龄化进程加速的大背景下，O2O品牌如何掘金老龄化社区，和平里社区的经验与教训值得关注。



正尝试着“互联网+新模式”的东单菜市场，成为和平里社区老年人买菜的集中地。

社区档案

和平里 坐落在东城区北部，北至三环，南至二环，东至和平里东街，西至安定门外大街，和平里西街纵贯南北。社区历史悠久，也是北京人口密度较高的街道之一。2013年被东城区评为全市首个社区商业示范区，最早踏上了社区商业电商化的道路。



户籍人口

8.4万人左右



占地面积

5.02平方公里



绿化率

10%



建筑

760栋左右



房价水平

7.1万元/平方米

周边设施



3个
大型商场



15个
超市



40个
便利店



80个
连锁餐饮



20家
银行网点



3家
医院



4家
健身房



15个
学校



2家
电影院

毛细血管密布

得名于“亚太和平会议”，成型于上世纪90年代的和平里社区，可谓名副其实的老社区，有着大多数老社区的“通病”，商业服务缺乏前期的统一规划。虽然依靠时间的积累，社区自发形成的商业服务在和平里如毛细血管般细密遍布，生活基础服务便利，甚至在2014年获得“全国便民示范商圈称号”，但连锁化、品牌化仍需提升。

生鲜蔬菜和日常用品供应方面，和平里社区有着极高的便利性，既有东单菜市场、果多美、首航超市、美廉美、BHG等大型连锁购物超市，又有大量夫妻模式经营的便民超市和简易房搭建的菜摊，以及多家可以刷北京通-养老助残卡的“幸福彩虹社区特供店”。2009年，和平里街道推出“1510生活服务圈”，让居民出家门步行15分钟以内即可享受买菜、就餐、理发、修车等10项服务，经过七年的发展，这个政府扶持推广的项目已经与社区生活紧密交融，10项服务在和平里各个社区都找到了市场土壤。据《北京市东城区提升

生活性服务业品质三年行动计划(2016.01-2018.12)》显示，和平里社区“一刻钟智慧生活服务圈”将作为东城区在接下来三年着力推广的重点。

虽然生活便利，但提供这种便利性的多是一些非品牌化、非连锁化的小门店。目前周边已入驻味多美、金凤成祥、稻香村、宏状元、和合谷等连锁餐饮品牌，超市包括东单菜市场、果多美，但在高餐饮密度的和平里社区，这些规范、连锁化的品牌仅占极小的比例。在小黄庄小区南门所在的青年沟路上，北京商报记者统计了东至和平里西街西至安定门外大街长达近800米街区的业态，其中品牌连锁店仅有稻香村、果多美、一手店、京八珍、链家、我爱我家、平安银行及华夏银行等少数连锁知名品牌，其余六七十家店铺均为桂林米粉、沙县小吃等杂牌军，更多的则是像黄焖鸡米饭、河间驴肉火烧等夫妻店，缺乏品牌保障。据北京商报记者粗略统计，品牌连锁门店在这条街道占到约14%。

大型购物中心缺失

作为老社区，和平里生活服务业门店密布，但缺乏一定规模的大型购物中心。曾经，位于安定门桥往北300米左右的三利百货是和平里社区唯一一个大型百货商场，也是商圈内主要综合购物支柱。2015年，三利百货传出被西单大悦城收购，但由于仅有1.2万平方米的营业面积，发挥空间有限，无法承载如ZARA、H&M等对展示面积要求较高的快消品主力入驻，因而并不延续大悦城产品线，而是变身商务综合体。三利百货的离去，使和平里社区大型购物中心缺失问题再度凸显。最近的大型休闲娱乐购物中心当属两公里之外的爱琴海购物中心，但社区与商场之间隔着三环路，交通便利性较低，年轻人休闲娱乐和亲子娱乐只能到远离社区的场所。

和平里街道经济发展科张科长指出，政策原因是阻碍大型购物中心入驻和平里社区的重要原因。《2003年北京市流通业发展分类指导目录》显示，城区三环路以内、市级商业中心和大型多功能购物中心以外地区禁止新增营业面积1万平方米以上的大型商场；地区级以上商业中心和规划的特色商业街(区)以外地区，禁止新增营业面积5000平方米以上的大中型零售商业设施。

当然，年轻时尚消费之地在和平里社区并非空白，北三环安贞桥畔环球贸易中心的兴起，弥补了和平里社区大型购物中心欠缺的部分遗憾。这里虽然不是大商场，但体量达50万平方米的环贸中心里，分布着如俏江南、一茶一坐、云海肴、巴黎贝甜等知名连锁餐饮品牌，星巴克、UME国际影院以及BHG精品购物中心可以满足年轻群体及高端人群部分休闲购物需求。不过，由于环贸国际中心主要定位于高级写字楼和高端酒店，这些品牌多是作为商业配套措施引入。想要扮演和平里社区娱乐购物中心，环球贸易中心明显欠缺生活气息。

零散分布的年轻时尚消费地将来可能难以满足和平里社区的需求，和平里对具有年轻化特质、可供亲子娱乐的大型购物中心有加强的趋势。自2015年起，伴随着学区制度的调整，具有171中学、和平里第一小学等优质教育资源的和平里成为热门学区，截至2016年10月，链家已在和平里大区密集布下13家店，其热度可见一斑。伴随着频繁进行的二手房交易，一大批年轻家庭将进入和平里社区，兼具休闲、娱乐、亲子等功能的大型购物中心落户和平里的呼声或将加大。