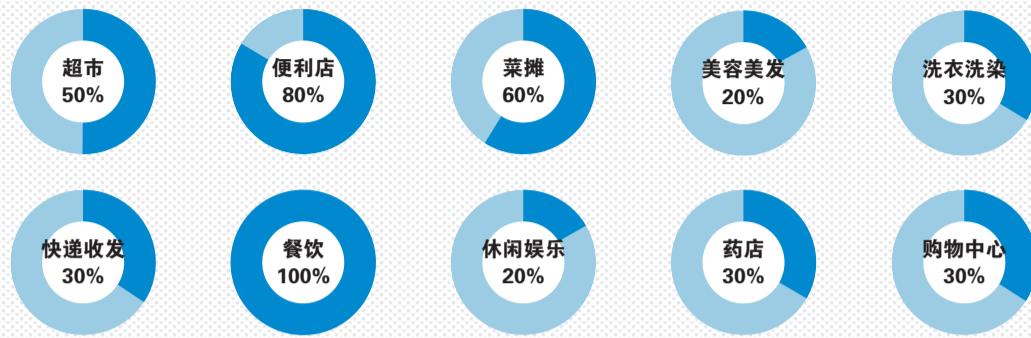




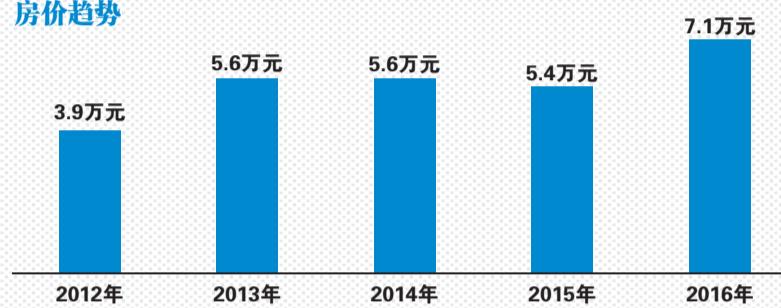
大事记

- 1997年 三利百货开业
- 2006年 天丰利服装小商品批发市场重新开张
- 2011年 北京金隅喜来登登陆环球贸易中心
- 2012年 181菜篮子便民服务站相继设立
- 2015年 三利百货传出被西单大悦城收购消息，闭门改建写字楼
- 2015年 “京城四大国有菜市场之一”的东单菜市场进入和平里，主推O2O
- 2016年 “穿墙打洞”行动开始，207家违规建设商户面临拆除；天丰利市场原地升级

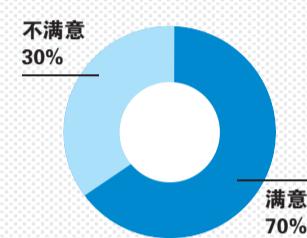
社区商业设施需求度



房价趋势



社区商业服务满意度



电商落地遭遇老龄化难题

社区商业电商化正是潮流，老牌社区和平里早在2013年便成为东城区商务委“钦点”的社区电商化试点社区。三年来，“181便民服务站”社区买菜终端机的密集布点和2015年东单菜市场选址和平里并试水O2O是两次最有代表性的尝试。不过，在老龄化的大背景下，这两个实验显示，和平里社区的电商化似乎有些水土不服。

在和平里社区多个社区服务中心，均可看到181便民服务站布下的社区买菜终端机的身影。它在2012年东城区支持的一次社区商业电商化试验中安装，截至2013年11月，该终端机已经覆盖了东城区17个街道。根据181便民服务站给出的最初规划，这一平台可实现农产品从农田到餐桌的全流程可追溯的数字化管理，和平里街道的居民可以通过该平台订货，享受新鲜蔬果免费上门的服务。

听起来很美好，但北京商报记者实地走访化工大院和小黄庄社区服务中心，却发现两个社区的181社区终端机均未通电，自安装后鲜有人使用。

至于受冷落的原因，181便民服务站招商部黄经理告诉北京商报记者，设立于2012年的终端机正因手机App的兴起而面临着冲击。另一个不可忽视的原因在于和平里社区严

重的老龄化。

阔别北京18年的东单菜市场选择于2015年9月选址和平里西街69号地坛公园北门旁，并转型O2O经营，是和平里社区电商化的又一尝试，从开业一年的运营来看，在与老龄化的博弈中，东单菜市场正处于下风。

据了解，东单菜市场二层悠惠生活馆全场覆盖WiFi，设置统一收银并全面接入支付宝，进驻了支付宝城市服务页面以及支付宝服务窗，且试水“手机下单、社区提货”的O2O服务模式。

不过，据北京东单菜市场有限公司董事、书记张志群透露，东单菜市场开业以来经营状况未达预期，到9月底开业一年，共有2.2万余顾客下单，销售额仅110万元。张志群认为，社区老龄化严重是经营状况不佳的重要原因。老年人是东单菜市场的主要消费人群，但由于对网络化接受度低、尚未形成使用习惯以及因视力等原因无法正常使用电子产品，导致东单菜市场在开业一年多来一直扮演着一家普通的菜市场，目前尚欠缺竞争力，正探索转型方向。

虽频遭老龄化阻碍，但仍有些商业体在努力推进和平里社区的电商化。8月1日，中信国安社区在和平里社区布下一子。

·专家建议·

高房价阻碍老龄社区完善

首都经济贸易大学教授陈立平指出，老年人吃不好易导致营养流失，出现骨质疏松、老年痴呆等问题，因此，在一个老龄化社区中，商业最根本的是要满足老年人吃饭。根据老年人生活习惯，社区商业最重要的是满足生鲜食品的供应。

由于目前空巢率高，老年人需自己购买，所以一定要保证便利性。按照国际标准，老年人出门走500米就要设立一个便利店，提供老年人生活所需的肉蛋菜奶，若不具备这个条件，老年人的基本生活就会出现问题。

目前北京城区一个很大的问题是，老龄化严重的社区，比如和平里社区，地价都非常高，商业很难进去，一般生鲜超市很难在这些社区中开设，老年人可以见到的都是一些小门店、小摊位，新鲜程度和食品安全都很成问题。社区O2O目前虽然存在着老年人支付困难的问题，但是这不是主要问题，从长远的角度来看，当十年后我国达到了老龄化最高峰、也就是“60后”进入到老年阶段时，电子支付就不再是问题了。

社区O2O就是用来为那些出不了家门、行动不便的老年人服务的，可以给他们带去便利，而且每天都去送货，也在一定程度上可以给空巢老人一定的照顾。现在问题不在老年人，而在企业，企业如何对配送员进行培训，让他们的服务更为人性化是个问题；此外，也呼吁政府要多给予O2O企业支持。

政府主导下的品牌升级

在疏解非首都核心功能的政策大背景下，政府主导下的品牌升级成为和平里社区新趋势，针对擅自“开墙打洞”的专项整治和天丰利市场的升级，成为这次品牌升级的两个突出代表。

每到下班时间，横贯和平里社区东西的青年沟路便成为露天停车场，且停车位一位难寻。交通不便源于早期道路两侧擅自进行的“开墙打洞”，将居民楼一层加盖成商业铺面，并使一大批非品牌化的小店面便在这里找到了容身之地。

2016年7月，和平里街道办事处综合执法组开展集中整治，拆除违法违规建设的店铺，将破坏的墙体进行封闭式恢复原状。北京商报记者看到，被拆除的店铺多是小的装修门店、五金器材店和美发店，另有一批如老头车、出租车计时器等与社区居民需求无关的门店。可以预知的是，这样一批小店面拆除后，和平里地区的品牌化、规范化进程将得到推动。据和平里街道办事处开墙打洞行动主要负责人何主任介绍，这场行动将于2016年11月结束，拆除商户多达207家，2017年或将拆除其他街区违章

建设的门店。

在和平里社区，天丰利市场可谓地标性建筑之一。这个2006年开业的小商品服装市场，坐落在和平里西街与青年沟路的交汇处。地上六层以摊位制形式销售服装、饰品、箱包、鞋具、家纺、五金和文具等周边居民生活必需品，以及入驻大量夫妻店的美食城；地下一层开设了数个生鲜、干货摊位。这里生活气息浓厚，却难以与安全、品质挂钩，俨然一处缩小版的动批。不过，与动批的命运不同，在疏解非首都核心功能大潮中，这里最终确定原地升级改造，既保留满足周围社区需求的生活服务类业态，又清退部分低端业态，实现疏导商户而不解散市场。

天丰利市场管理方相关负责人透露，考虑到市场接近老城区的地理位置，天丰利此次商品品类筛选将保留部分生活必需品类别，如蔬菜、服饰等，同时淘汰一批低端店铺。北京市商业经济学会秘书长赖阳认为，网购的兴起让线下精品店模式受到冲击，因此天丰利市场在升级改造的同时，必须增加社区及生活服务功能的业态，如餐饮、儿童教育、休闲娱乐等。

北京商报记者 吴文治 曲英杰