

三里屯

引领潮流 探寻新外延

□调查人:刘卓澜

三里屯汇聚了各种商场、饭店、酒吧和大使馆;这里有外国友人、明星、潮人随时出没;这里有演唱会、比赛和各种品牌快闪店。这里是北京的潮流时尚风向标,是文化交流的聚集地,从最初的汽配市场发展使馆区带动起来的酒吧街,再到如今的国际时尚品牌首选入驻地,三里屯的发展十分快速。但发展过快的三里屯也慢慢显露了一些问题,大多数消费人群仅仅活跃在太古里附近,周边商业的消费逐渐被分流,从而造成客流不平衡、多个商业项目待盘活的矛盾。



三里屯地标建筑太古里

● 商圈档案

三里屯 原本只是离北京老城墙东三里的小村庄,上世纪90年代初期,三里屯的“十字街”计划形成了这里初步的商业规模,很多汽车配件的买卖都在此发展。直到1995年第一家酒吧出现,形成了中外有名的三里屯酒吧街。从2005年之后,各大商业地产陆续进驻,让三里屯从酒吧街的概念升级到一个充满年轻、时尚、潮流、个性的多样性商圈。



>> 形成时间 | 1998年



>> 交通网络

现有地铁 10号线
规划地铁 3号线、17号线
现有公交 1路、4路、9路、28路、37路等



>> 客流量

10万人次/天



>> 商户租金水平

通盈中心:18元/平方米/天,三里屯SOHO:10元/平方米/天;太古里:150-220元/平方米/天



>> 主要商业项目

太古里、三里屯SOHO、通盈中心、3·3大厦



时尚:多元化的碰撞

从酒吧夜店聚集地演变为时尚潮流的风向标,三里屯的发展十分迅速。整个三里屯商圈覆盖了使馆区、商场、百货、酒吧、体育场、演唱会等元素,不仅仅具有国际化、年轻化,对于消费客群更具有多样化和包容性。

三里屯位于朝阳区中西部,东起东三环北路,南临工体南路,西至春秀路与东城区相接,北濒亮马河。这里是北京的使馆区之一,也汇集了各种国际著名企业中国总部所在地,从而这里汇集了高端人士和外资白领等高消费人士。三里屯商圈的聚客能力十分强,常客群遍布全北京。

三里屯商圈主要分流在太古里附近、工体附近、红街附近以及机电大院附近。三里屯街道办工作人员介绍,三里屯逐渐成为了国际时尚文化街区,主要打造“一街四圈”特色功能区,主要为酒吧街、三里屯SOHO商圈、机电院商圈、

太古里商圈、工体商圈。

工人体育馆不仅仅呈现的是体育文化,还承担着北京的艺术文化交流中心。明星演唱会、晚会及选秀活动等文艺演出也是络绎不绝。太古里周边的商业购物氛围较浓,它是国际各大品牌宣传进驻的首要目的地,也是人们互相观察潮流的聚集地。而红街最著名的就是各种特色饭店、KTV和夜店,这里的晚上十分热闹,大概是人们最轻松的时候。机电大院是一个具有多国文化气息的小资胜地,这里有网红餐厅、下午茶甜品店、异国风情餐厅,结合着工厂式的建筑,处处弥漫着小资生活的情调。

顾客来三里屯的目的,大部分是休闲、放松。客流主要集中在太古里,但周边世茂·工三、三里屯SOHO、3·3大厦、通盈中心、永利国际购物中心等商场却不见得十分热闹。



现状:商业两极化明显

看似热闹三里屯其实也存在着客流分布不均、商场发展不平衡的现象。除了太古里的客流量不错,其余的几家商场却显得冷冷清清。

作为三里屯的核心标志点,太古里涵盖了各种概念店、全国首家店以及网红茶饮店。太古里所引领的时尚和潮流跟自身购物中心引入的业态与环境布局相关。三里屯太古里工作人员介绍,作为时尚聚集地,会有很多时尚人士选择来三里屯购物和体验。太古里在招商方面十分谨慎,需要考虑该品牌的未来发展。经常举办一些主题活动,会吸引消费者前来围观。

太古里的开放式购物氛围与周边传统商场形成了明显反差。一侧的世茂·工三,商铺一半空着另一半是服装特卖,临街黄金位置的商铺也处于空置状态。经过几度升级改造的雅秀商场在上半年也已经彻底关门。雅秀商场里面已

经布满灰尘,还残留几个货架。停车场的工作人员表示,雅秀已经彻底倒闭。

三里屯SOHO位于太古里正对面,依旧避免不了“南冷北热”的现象。北京商报记者在现场看到,SOHO商场的商户多为美发、美甲等服务行业,且业态重复严重。商场不论内部还是外商,空置率都比较高。其中一家科技美容连锁店的店长告诉记者,SOHO商场的客流量的确很少,因为自身属于连锁,有自己的引流模式,所以还能够保障客户的数量,但客户多为周边写字楼中的白领群体。不仅如此,位于黄金地理位置的3·3商场人气也大不如前,该商场相关负责人介绍道,虽然店铺的出租率一直都很好,但客流量的确不多。所以从今年开始到明年会有一个大的整体升级和调整,多加入一些业态布局,吸引更多消费者前来。