

# 和平里

## 一个老社区的消费革命

□调查人:曲英杰

用“消费革命”形容和平里这处老龄化社区“开墙打洞”后的变化并不为过。超过207处违规店铺清除后,和平里焕然一新的同时,商业空白也迅速被品牌商业、新零售填补,一批新零售品牌正试图在这个老龄化社区中扎根。这是一个艰难的过程,不温不火的东单菜市场和受到居民认可的果多美,是这场老社区消费革命的两个典型代表。新零售品牌被接受并不易,物美和价廉之间有着微妙的平衡点。但新零售和新服务在老社区该如何落地生根、该如何激活社区需求,仍待破解。



一墙之隔,果多美和便利店鲜驿站一冷一热,老社区在物美与价廉中调适平衡点不易

### ● 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,西至安定门内大街,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。自2016年7月起,和平里街道办事处综合执法组便开展集中整治,拆除违法违规建设的店铺。据公开数据显示,目前和平里地区仅青年沟路就完成了至少207处“开墙打洞”治理。



#### >> 洗衣店

数量:4个  
与社区距离:3分钟

#### >> 连锁餐饮

数量:4个  
与社区距离:5-8分钟



#### >> 小型餐饮

数量:15个  
与社区距离:3-10分钟

#### >> 便民超市

数量:4个  
与社区距离:3-10分钟



#### >> 便民菜店

数量:3个  
与社区距离:3-8分钟



### 重归青春的老社区

吃过午饭,刘大爷喜欢牵着家里的老狗,沿着青年沟路慢慢散步。让刘大爷欣喜的是,和平里正变得整洁美观。成型于上世纪90年代的和平里社区,是个名副其实的老社区,不过在“开墙打洞”、疏解升级的京城大政下,和平里这个老社区被注入新生机,旧貌换新颜。

沿着青年沟路右侧的人行道慢慢走,刘大爷再也不必避让那些延伸到马路牙子的电动车、塑钢门窗、老爷车。清扫结束,社区街道两侧的大量违规建设底商被清除,居民楼体重现原貌的同时,还得到了加固,增加了安全性。底商撤走后,被占用的人行道也再度回归原有功能,在楼体和人行道之间,和平里还增建了绿化带和栏杆,种植冬青等植物,提升道路美化度。

与脏乱差的街区同时消失的,还有众多小杂牌商户,社区品牌化程度也在提升。在这条横

跨和平里东西的青年沟路上,曾经遍布着刘大爷从未踏入过的五金建材店、老爷车等店面。“五金建材和装修的服务偶尔会用到,毕竟老房子比较多,但是一条街上出现超过10家,大大超出我们的需求。”刘大爷告诉北京商报记者。

社区整治还在进行中。和平里社区“开墙打洞”项目相关负责人李淑萍告诉北京商报记者,“开墙打洞”目前已经升级为“千街万巷”行动,2017年计划对和平里社区26条街巷进行升级,沿街清理,对“开墙打洞”后部分商家依然占据居民楼一层经营的情况,和平里社区将通过“断尾行动”进行治理,取缔非法经营。

美中不足的是,青年沟路的交通状况并没有太大改善。由于属于东城区和朝阳区交汇处,交通管理存在盲区,且周边缺乏停车场设施,违规停车现象依然未遏制,导致临时停车难。



### 拆违后的商业升级

和平里的“开墙打洞”,并不是完全为了让这个老社区回归旧日美好,而是通过清理低端业态,腾退商业空间。拆违后,社区风貌焕然一新,商业空白迅速被品牌商业和落地的新零售填补。

随之,一批优质品牌出现在和平里居民的生活中。如社区直销鲜驿站、连锁涮肉店等,杨国福麻辣烫也从胡同搬到客流量大的街巷拐角,品牌化程度有所提升。最近,刘大爷喜欢上了逛这个社区的核心购物中心天丰利。原地升级改造后的天丰利,丰富了招商品类,满足社区部分小众却真实存在的需求,引进了一些潮流市场品牌,如欧品汇、日韩乐购、熙美诚品,单价较低,适合追求时尚的年轻人,一家名为“洋货铺”的跨境电商店和一个儿童游乐中心也在天丰利落地。

作为和平里社区居民核心购物场所,天丰利菜市场也在过去的一年内分批次完成了全面原地改造升级。地下一层经营十年的老店首航超市租约到期后,引进了连锁程度更高的超市发,为本地居民提供更为完善的服务,超市之外的空间,除了原有的蔬菜、生鲜、熟食、粮油等日常用品销售外,还引进了鲜花绿植店、手机维修店、翰诺洗衣、蓝天洗衣、配钥匙等生活服务类店面,一家销售五金配件和马桶的店面也在天丰利一层开业,据店员介绍,店铺此前在已经拆除的金五星建材市场经营。

一至六层也进行了升级翻新,刷白墙体、更换地板,提升购物舒适度的同时,天丰利还对摊位进行了改革,拓宽了单个摊位面积,择优选择入驻商户,并对同品类商户数量严格控制,根据地区需求招商。