

“逛吃”上海之一：从房价看“知名餐饮”配套

2017年07月27日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

数洞老表哥

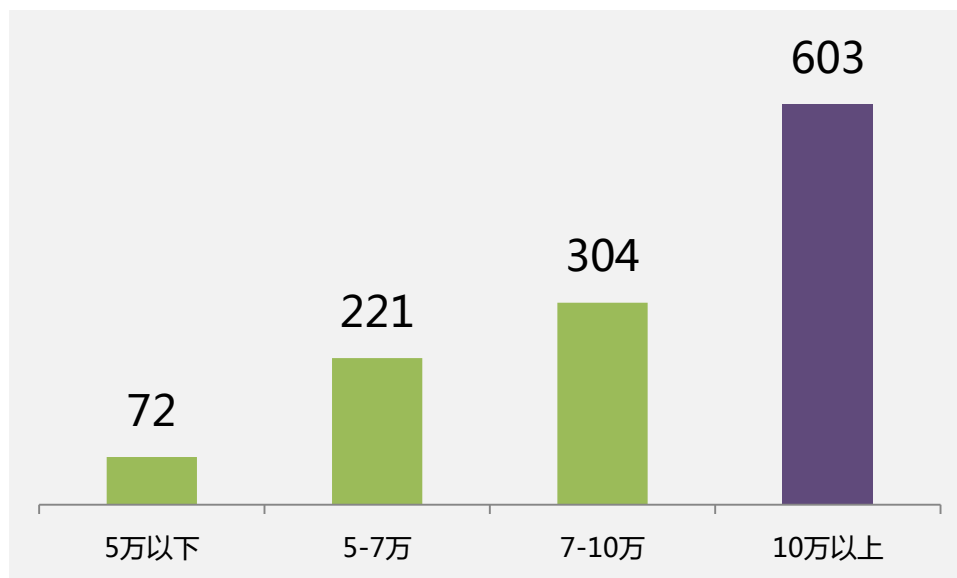
对于老表哥而言，“逛吃便利度”实是上海吸引人留下的一大重要优势，在绝大多数地方，出门骑上共享单车，5公里内即可就近吃到全国大部分菜系；在偶尔放纵的周末，凌晨一点出门觅食，家门口还有烧烤火锅小龙虾；好友相聚时点开地图工具，看着身边密密麻麻的美食、购物、电影院、KTV，选择是烦恼，也更是幸福。今天，老表格就结合房价数据，从居住成本角度来看看各板块“知名”餐饮配套的差异。

板块房价越高，“逛吃”选择确实更多

就上海现况来看，随着板块房价的提升，周边营业的“网络知名”商铺数量确实在逐级提高。并且这一趋势在高房价区域体现的更为明显。简单看一组数据，在挂牌均价超过10万元/平方米的静安寺、南京西路、淮海路等五大板块，平均拥有的商铺数量达到了603个，为单价7-10万板块均值的两倍。如果再考虑到中高房价板块地域范围一般相对较小，商铺密度的实际差距还会更大。

注：为保证店铺具有一定的“网络知名度”，肤浅的老表哥仅筛选网络点评数量大于100的商铺，大约3.2万间，占上海可查商铺数量的6%。本文所指商铺（包括本帮菜、咖啡厅等）均为此类，下同。

房价与板块“网络知名”商铺数量



高房价板块餐饮印象：优质本帮菜、人气日本菜、遍地coffee&bar

为进一步研究高房价板块的配套特点，贪吃的老表哥研究了29类餐饮与板块房价的关系，具体指标分别为某类餐厅的**平均消费、总人气、店家数量、评分**等四项。

枯燥的计算过程和一大堆晃眼的散点图就不放出来了。分析过程中只有一点需要说明，从房价角度来看，上海各板块的餐厅评分并没有明显差异，并不存在“地段越贵、餐厅评分越高”的情况。

由分析结果可见，西餐、本帮菜等十种餐饮种类与房价变化有明显联系。在高房价区域，西餐、本帮菜、火锅、自助明显更贵，而日本菜、粤菜、东南亚等菜系的人气明显更高。结合平均消费和人气两方面因素来看，**高房价板块对于西餐、本帮菜的品质要求更高，对于东南亚、面包、小吃、粤菜等商铺需求量较大，而咖啡厅/酒吧已经开始面临过度竞争的危机。**

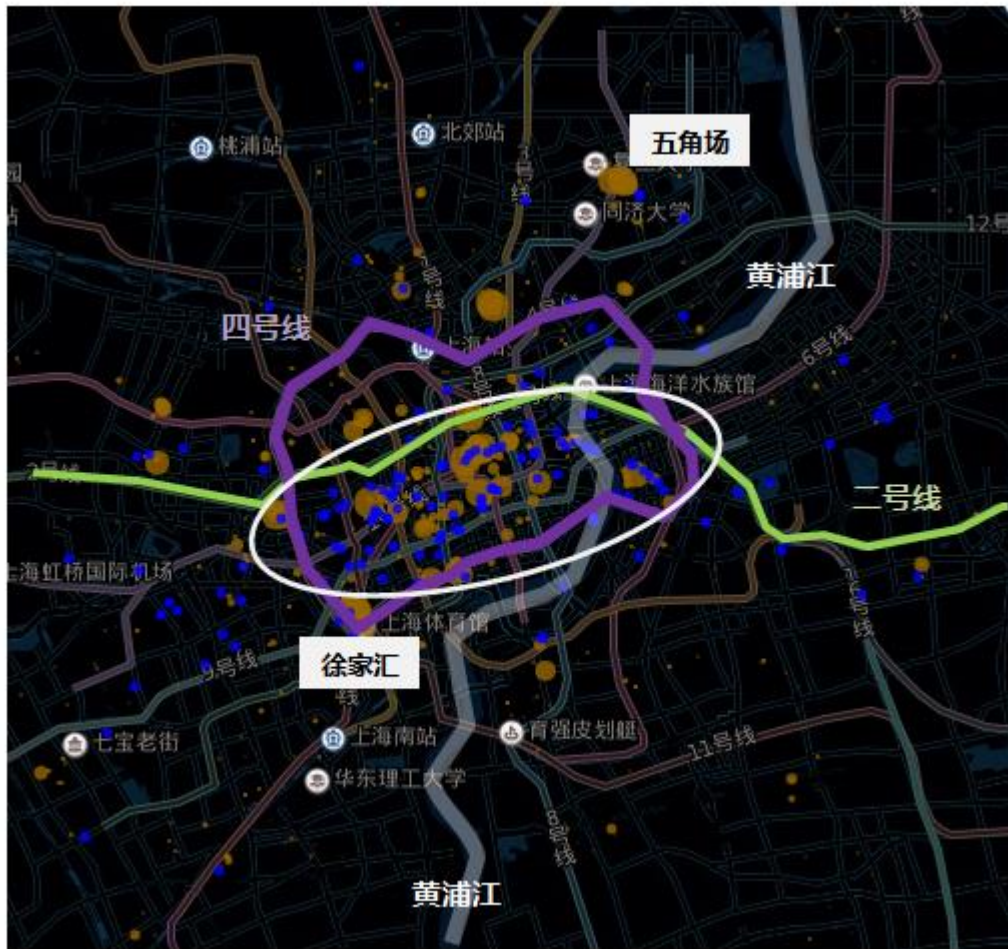
房价与餐饮配套指标相关性分析



餐饮种类	平均消费	总人气	店家数量	典型板块
西餐	√	√	√	静安寺、淮海路
本帮江浙菜	√	√		人民广场、徐家汇
东南亚菜		√	√	静安寺、陆家嘴
面包甜点		√	√	静安寺、人民广场
小吃快餐		√	√	南京东路、人民广场
粤菜		√	√	陆家嘴、徐家汇
火锅	√			新天地、长宁虹桥
自助餐	√			南京西路、衡山路
日本菜		√		人民广场、静安寺
咖啡/酒吧			√	南京西路、静安寺

其中值得注意的菜系有三类，**首先是更加精致的本帮菜**，高房价区域的本帮菜餐馆密度虽然没有更大，但人气、平均消费明显更多，看来还是本地菜系更能说明厨师功力，也更能获得高收入群体的亲睐。在地域分布上，**可以看到上海高消费本帮菜主要位于四号线以内，二号线以南的位置，密集分布于陆家嘴-人民广场-中山公园沿线的高房价板块中。**

上海本帮菜馆分布情况（气泡代表人气大小，蓝色店铺人均消费超过200）



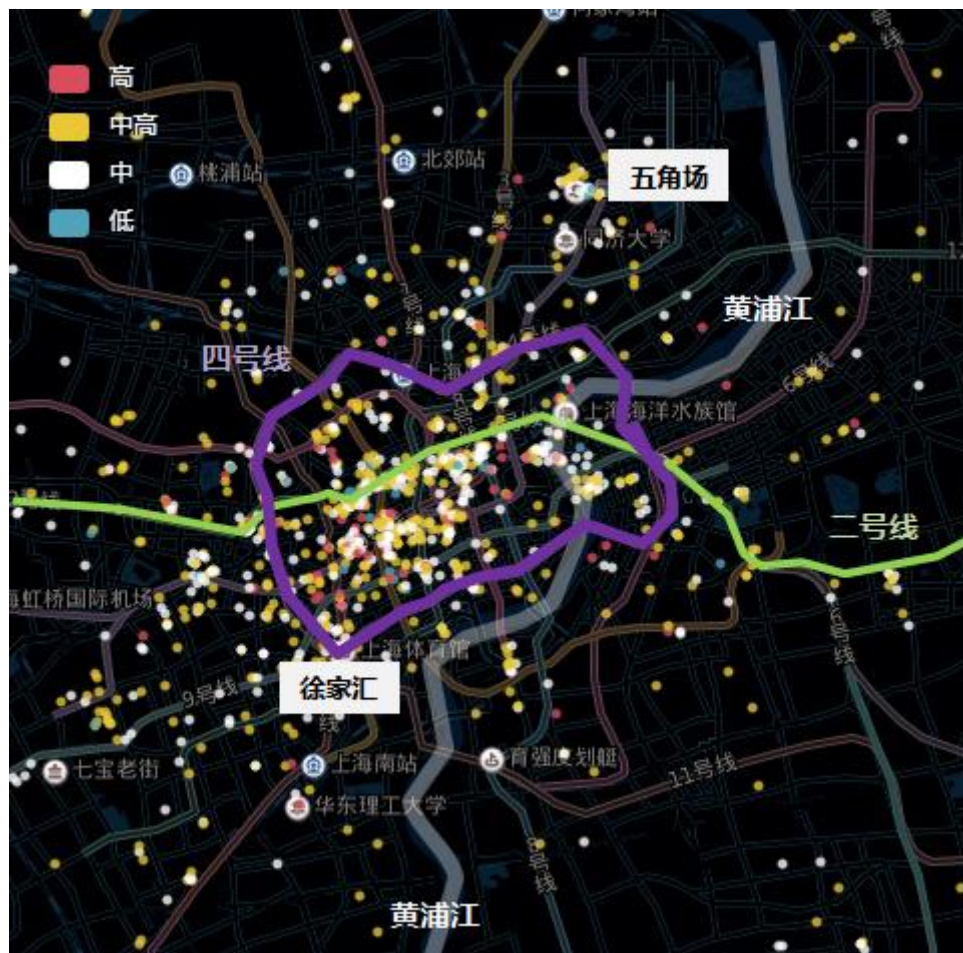
其次是高人气的日本菜，高房价板块的日本菜人流量更大(红点密度明显更高)，但结合其他数据来看，在平均消费、店家数量指标并没有决定性的优势，比如人民广场日本菜人气高居全市第3，但平均消费只有166元，店家数量33，排名分别为全市第18和第10。

上海日本菜人气地图



最后是竞争激烈的咖啡厅和酒吧，高房价板块往往有更多的此类商铺，从下图可以看到高房价区域的咖啡厅密度远高于其他版块。但联系经营数据来看，实际人气并不尽如人意，平均消费也没有明显更高，比如南京西路，板块内咖啡厅多达54家，全市第一，但平均消费只有42元，平均消费排在全市第62位。

上海咖啡厅平均消费地图



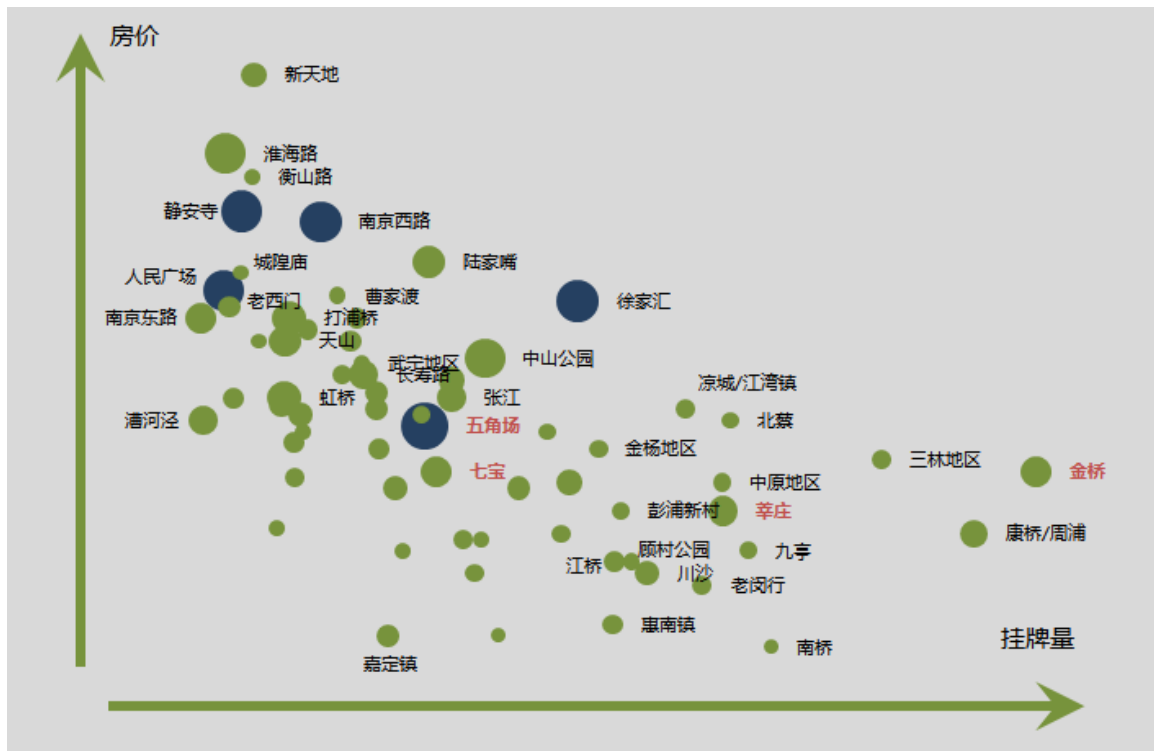
住房成本最低的一线“逛吃”板块：五角场

对于大多数购房者而言，淮海路、静安寺们虽然逛吃更加便利，也拥有更多的优质餐馆，但考虑到房价因素，这里的住宅还是有些高不可及，想实现“任性逛吃”的野望，还得把目光投向房价相对适中的区域。为此老表格进一步引入了挂牌量指标，综合考量选择范围、房价、“逛吃”等三方面因素。

从下图可以看到，在商铺数量TOP5板块中，只有五角场的房价相对适中（全是各板块排名第42），并且二手房挂牌量超过了500。作为上海市北部的城市副中心，目前五角场房价还远不及中心城区板块，但在商铺的数量规模指标上，已经超过徐家汇、静安寺，达到了全市第一，具体到餐饮配套，五角场不仅并且拥有大量的本帮菜、西餐、日本菜系餐厅，在“夜市三宝”火锅烧烤小龙虾的人气指数上，也都处于全市TOP3的位置。

此外房价相对“较低”、挂牌量大（高于500）、商铺较多（大于400）板块还有金桥、莘庄、康桥以及七宝。不过显而易见，不论是从商业能级、规模，还是从板块工作机会来看，这些板块与五角场之间还是有不小的差距。如果和老表哥前室友一样，对于逛吃方面有极端需求的，还是咬咬牙买房，或者至少租房租到五角场去，当然像老表哥这样只是“稍有需求”的吃货，只要上班方便，彭浦新村、莘庄其实也是不错的选择。

上海主要板块二手房挂牌量、房价与知名商铺数量



免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居（中国）·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

>>>关于克而瑞

克而瑞，易居（中国）企业集团旗下品牌。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

>>>关于研究中心

研究中心，易居（中国）旗下品牌克而瑞的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续 7 年发布中国房地产企业销售排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。