

在这 20 座二线城市，商铺最多的地方在西部

2017 年 11 月 16 日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

数洞里的兔酱

受以前魔都吃喝玩乐系列的启发，又经历了一线城市美食商铺数据的洗礼，上周数洞小组正式开启了全国城市POI信息的系列研究，本周大家和兔酱一起，来看看这些未被列入“准一线”的二线城市商铺分布情况。

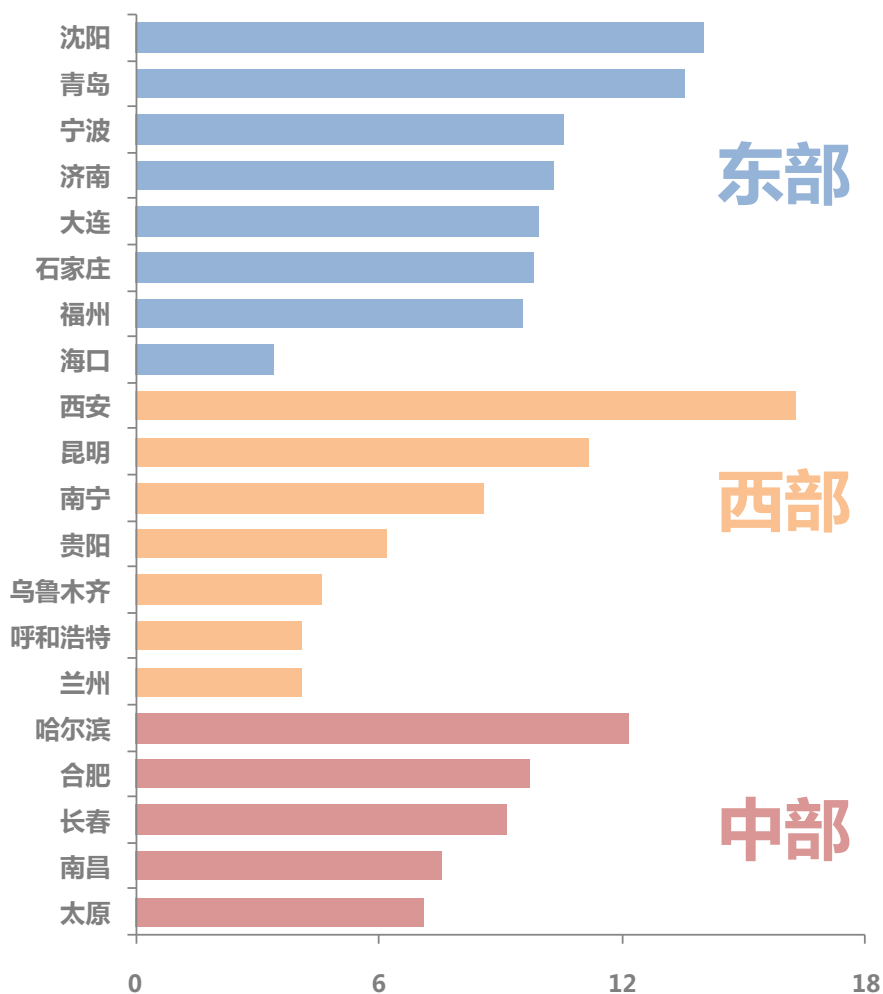
出于数据完整性的考虑，有三个城市数据目前收集缺漏情况比较严重，即拉萨、银川和西宁，所以本次文章中这三个城市暂时不在讨论范围内，兔酱将主要 focus 20座二线城市并且分为东部、中部、西部三个大部进行讨论（根据统计年鉴的大部划分方式划分）。

超过省会济南，青岛商铺数量跻身前三

首先从商铺总量情况来看，**商铺总量排行前三的城市分别为西安、沈阳、青岛**，除青岛外，另外两个城市都是省会城市，而青岛作为承办了奥运会部分项目的旅游城市，商业商铺发展速度极快，已经超越了省会济南，位列第3。

按照统计局划分方式，将20个城市划分为东部、西部、中部三个大部来看，以沈阳为首的8个东部城市平均商铺总量达到**8.1万间**，而西部、中部城市的平均商铺数量分别为**5.5万间**和**4.5万间**。整体来看，**东部城市在商铺发展上较为平均，且数量远远领先于西部、中部城市**；西部城市中仅西安、昆明两个城市的商铺数量较多，乌鲁木齐、呼和浩特和兰州这三个西北部城市商铺总量位列二线城市末尾，**商铺集中度也更高，西安的商铺数量在二线城市中排名首位**；中部城市则以哈尔滨为首，城市之间落差较小，不过中部城市平均商铺数量在三个大部中最低，合肥、长春、南昌等市的商业发展还有比较大的空间。

图：20座二线城市全市商铺总量情况（单位：万间）



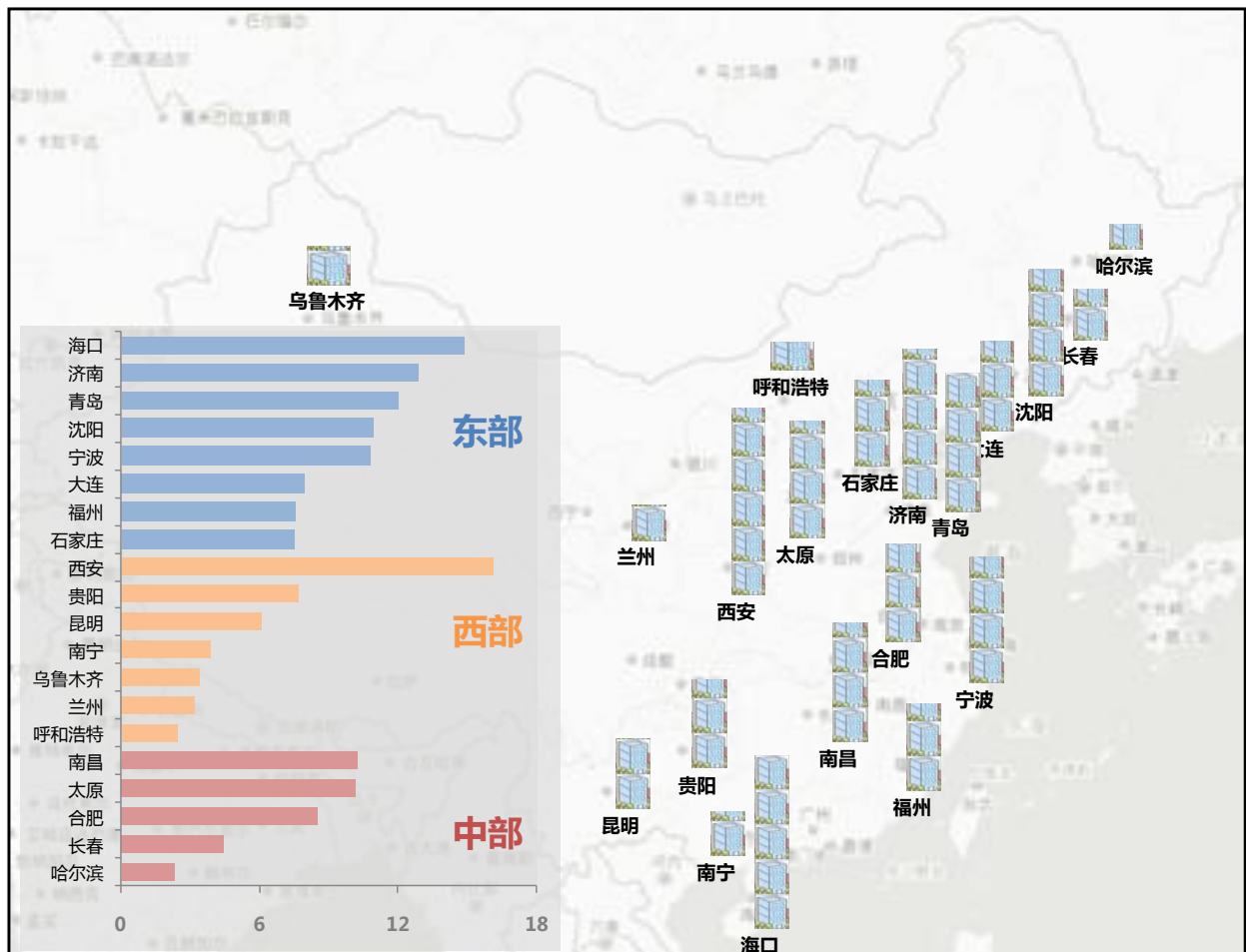
注：在统计年鉴的划分中，黑龙江（哈尔滨）、吉林（长春）被归为中部

旅游业带动商业配套发展，海口商铺密度位列第二

除了商铺总量这个维度以外，另外一个重要指标则是城市商铺的密度，密度指标更加能够体现城市商铺配套的丰富情况以及便利情况。

从城市商铺密度的数据来看，东部城市发展仍然相对领先，环渤海区域济南、青岛、沈阳的商铺密度都在12间/平方公里左右，大连海口商铺总量在东部城市中最少，但海口的城市面积仅2304平方公里，**海口的商铺密度达到14.83间/平方公里，在20座城市中仅低于西安**；西部城市中，**西安从商铺数量和密度上均排行第一，每平方公里有16.14间商铺**，同时兰州、呼和浩特、乌鲁木齐等西部城市商铺密度较低，每平方公里仅有2.4~3.34间商铺，**西部二线城市发展不均衡的情况在三大部中最为严重**；中部城市中，南昌和太原商铺密度最高，达到10.20间/平方公里，哈尔滨虽然商铺总量高，但由于城市面积较大，导致商铺密度仅为2.29间/平方公里，**在本次讨论的20座二线城市中位列最末**。

图:20座二线城市商铺密度情况（单位：间/平方公里）

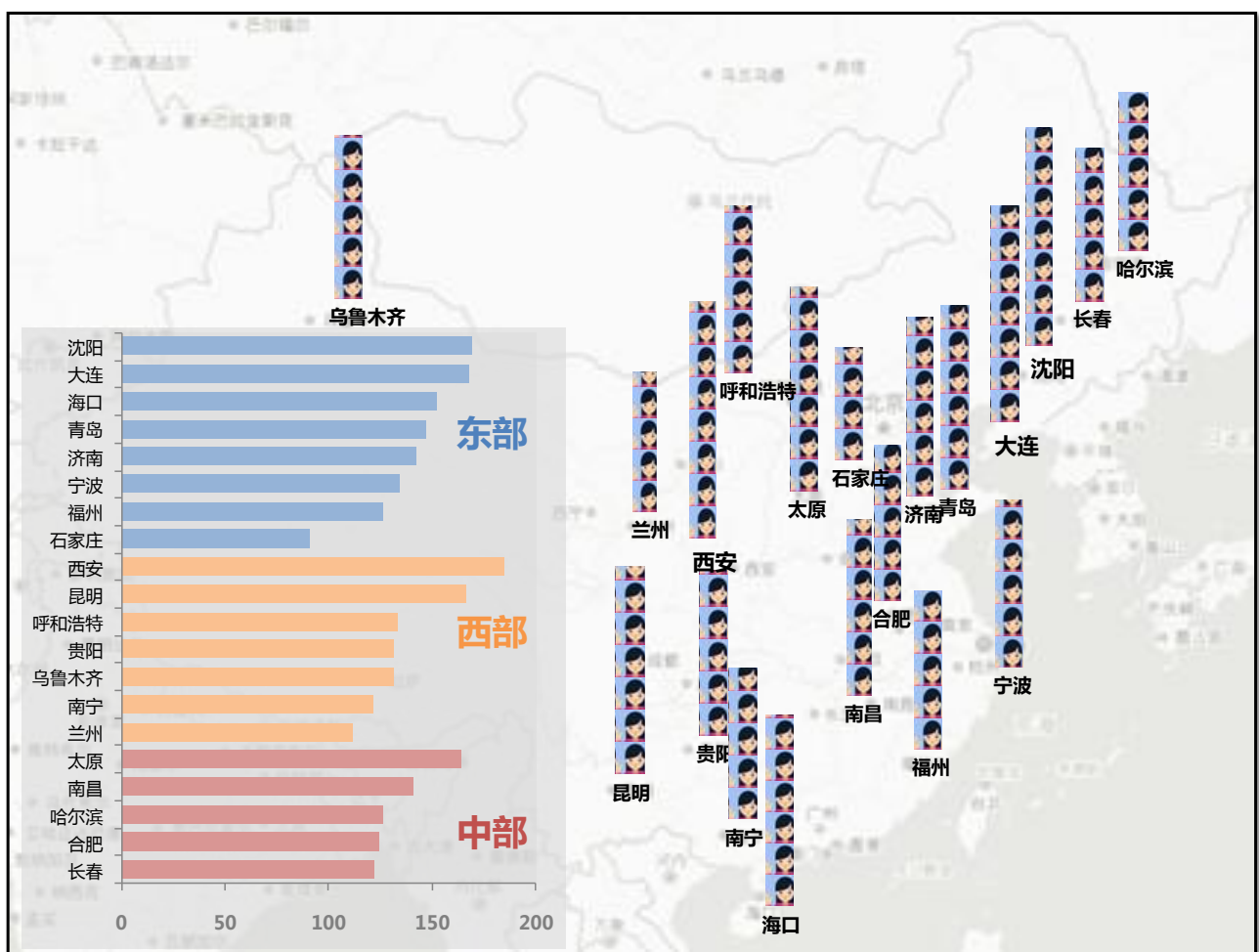


石家庄每万人商铺数量仅91间，在二线城市中排名最末

相比商铺在地理层面的“密度”，由于不受山川河流等地理因素影响，人均层面的“密度”更直观，城市之间的差距也小一些，经过数据统计，**20座城市平均人均商铺密度为139.24间/万人，西安以184.47间/万人的数据稳居第一。**

由于西部以及中部城市人口总量较低，可提供的购买力相对有限，也一定程度上限制了商铺数量的扩张，在人均商铺密度层面上，平均水平与东部城市接近；20座二线城市中石家庄以91.02间/万人位列最末，万人可享受的商铺资源不足100间，相对较为落后，也在某种角度上反映了京津冀城市群发展的不均衡。

图：20座二线城市人均商铺密度情况（单位：间/万人）



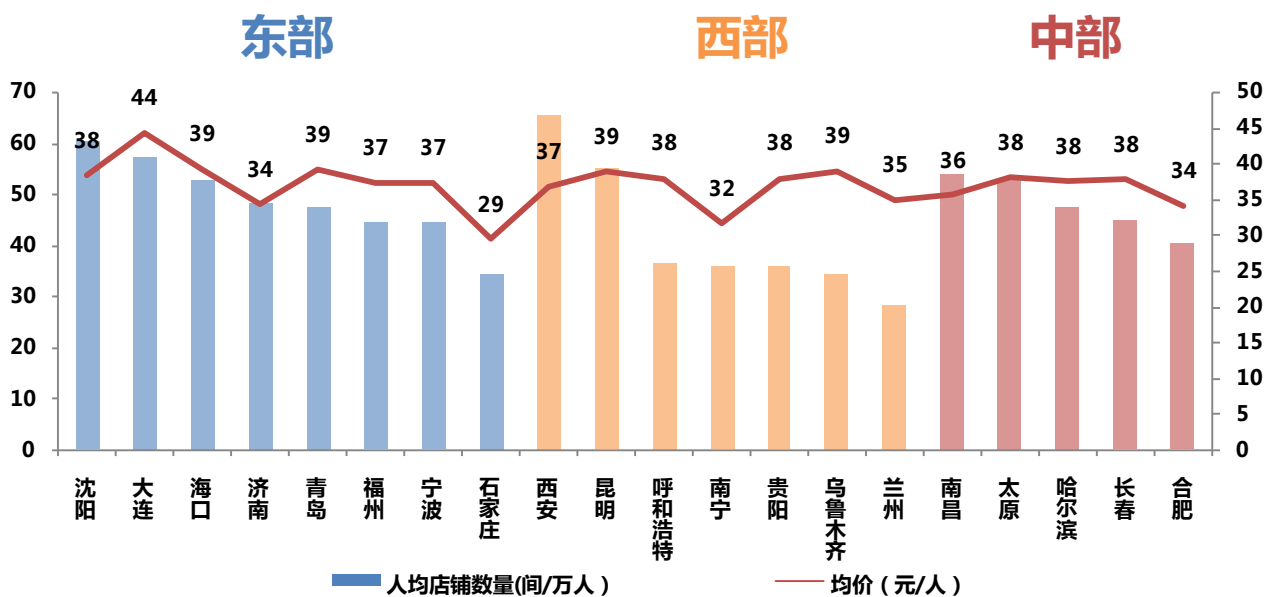
大连人均餐饮消费最高，海鲜带动平均消费上涨

鉴于大部分类型的商铺在服务于顾客的时候是不具有排他性的，那么免酱选取了相对来说较有排他性的餐饮类商铺（相信大家都有过用餐高峰期可怜巴巴坐在餐厅门口等位的经历），来对比人均商铺数量以及人均消费情况（餐饮类的人均消费也是最不容易受商铺结构影响的）。

将20座城市中的餐饮类商铺单独挑出并统计消费均价以后，可见**人均消费水平在30-40元/人这个区间为主**，相比表哥上个星期对于“准一线”城市的统计（准一线城市餐饮类商铺消费均价在40-50元/人），这**20座二线城市均价比“准一线”低了10元左右**。

大连以44元/人的消费均价位列第一，高出第二名5元，主要由于大连海鲜的消费均价就达到了86.25元/人，作为旅游城市，海鲜又是极具地方特色的美食，极大程度上拉动消费上涨，同样的城市还有青岛，青岛餐饮类消费均价为39元/人，海鲜类美食消费均价达到82.38元/人，略低于大连；石家庄是唯一一个餐饮类人均消费不足30元的城市，主要是自助餐、日本料理均价相对其他城市来说价格处于低位。

图：20座二线城市餐饮类商铺人均数量及消费均价（单位：间/万人，元/人）



兰州、乌鲁木齐服务类配套占比最高，省内金融、行政中心地位最为突出

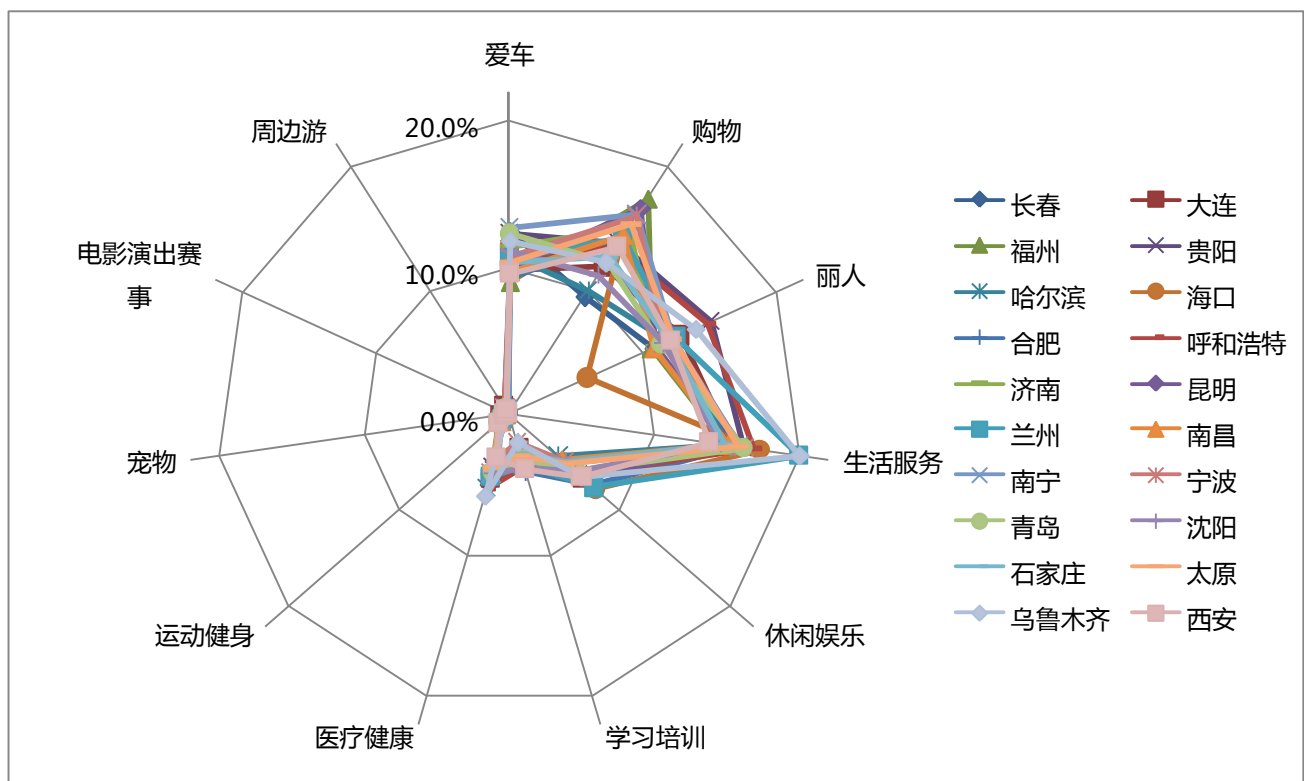
最后，免酱将各城市的各类商铺按照类别计算在总商铺数量中的占比，发现在20座二线城市中，美食类商铺的比例从25.5%到38.3%，占比在所有种类中最高，其中**南昌的美食类商铺占总商铺的38.3%，是20城中最爱吃的城市。**

除美食类商铺以外，各城市商铺结构主要以购物、丽人和生活服务类为主，**福州、昆明的购物类商铺比例分别为17.5%和16.6%，这两个城市的城市购买力在20城中相对较强**，其中昆明旅游购物带动了较多购物类商铺发展，福州购物类商铺中，服饰鞋包是最主要的购物类商店；

另一占比较高的商铺类型是生活服务类商铺，包括银行、事业单位、快递、房屋中介、邮政等多种生活服务类商铺，**兰州和乌鲁木齐中生活服务类商铺占比分别为20.1%和20%**，领先于其他城市。地广人稀的省内环境，使得这两座城市在省内的金融中心和行政中心的地位更加突出，**与其他二线城市相比，这两座城市的银行等金融机构更多，文印店、行政事业单位占比也相对更高。**

海口的丽人类商铺占比在20城中最低，仅为5.9%，可能是在阳光和海风的照拂下，这里的女性对自己的美丽更加“自信”吧。

图:20座二线城市各类商铺（除美食类以外）占比情况分布（单位：%）



总体来看，西安的商铺条件不仅在西部城市中独占鳌头，在二线城市中处于也领先位置，商铺总量、密度、人均密度等指标均在20城中名列第一；从区域整体发展情况上来看，东部城市发展更为均衡，西部及中部二线城市的落差相对较大，尤其西北城市在商业配套方面发展仍有待加强。

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。