

大数据|这里房价高，这里的人爱吃面包

2017年08月17日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

啄树洞的鸟姐

20世纪的一名英国作家曾经这样感叹，世界上最美妙的气味莫过于面包的香气。据说女性比男性更爱吃面包甜点是因为新鲜出炉的面包和甜蜜好味的甜点有治愈的疗效。

无论对此你相信几分，就鸟姐而言，明明晚饭吃太饱，脑缺氧想睡觉。还是硬撑着去附近的全家买了3个面包，想着甜点总是不能少。

不知何时开始，面包甜点和房子一样已经成为我们生活不可或缺的组成部分。

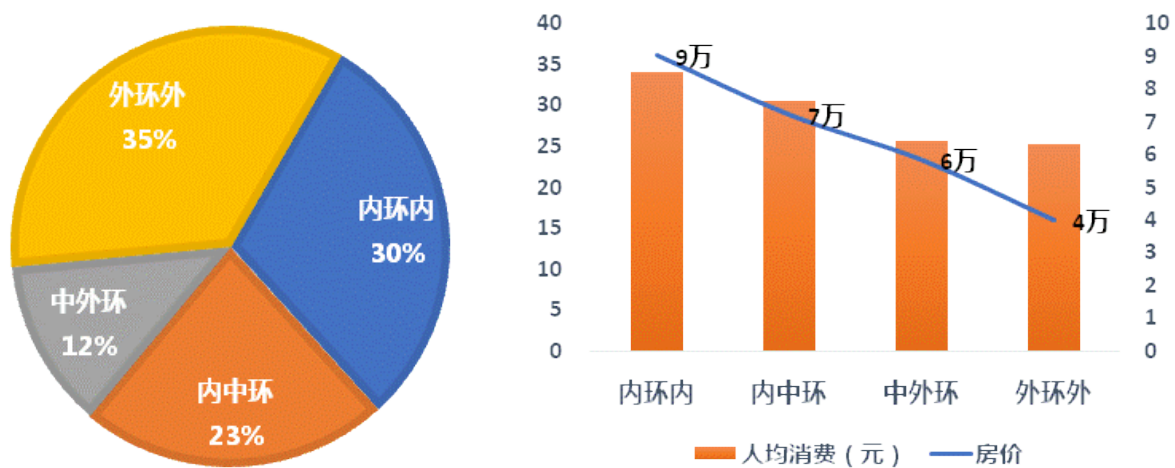
外环外面包店、甜点店最多，内环内人均消费最高

随着下午茶、聚会等休闲场景的兴起，面包甜点已经成为餐饮业最为重要的业态之一。

数据显示，上海大约有超过15000家面包甜点店铺，仅次于广州、深圳是中国排名第三最爱面包甜点的城市。从店铺分布上来看，上海面包甜点店铺主要集中在环线最外圈与最内圈，两者合计数占到65%左右的份额。外环外店铺最多达到35%、内环内次之为30%、中外环与内中环分别为12%与23%，两者合计数与外环外打平。（图1）

在人均消费上，全市平均消费面包甜点的价格约28元左右。细化至各环线人均消费，分别为内环内34元、内中环30元、中外环26元、外环外25元，费用从内环到外环依次减少，与环线房价梯度线变化一致。

图1: 面包甜点环线分布及人均消费情况

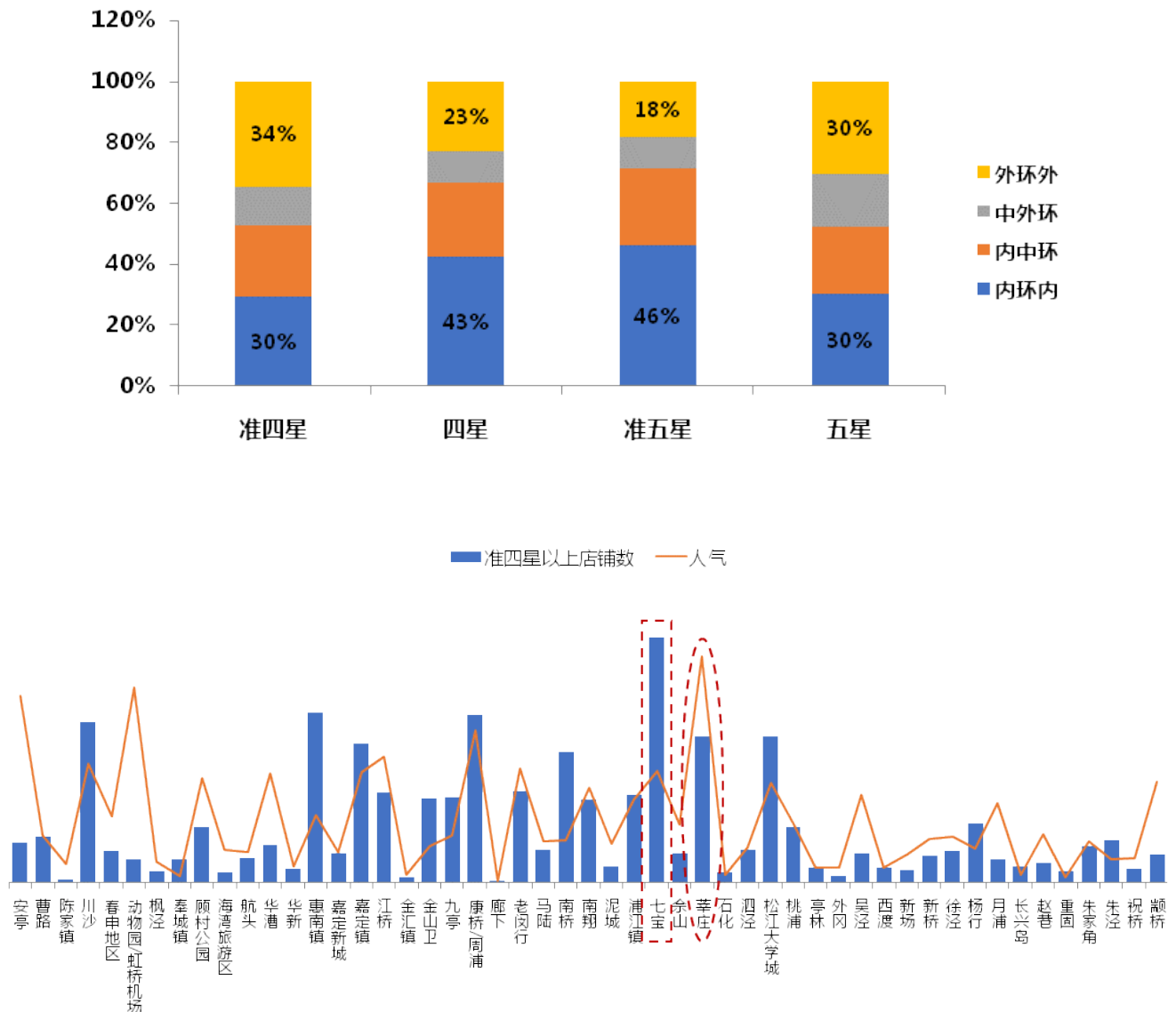


七宝、莘庄品牌星级店扎堆，外环外的吃货也有春天

尽管在人均消费价格上不及内环、中环，但上海外环外其实也有不少好吃的面包店、甜点店。从星级店铺环线分布来看，五星面包店、甜点店在外环外的数量与内环内旗鼓相当，而准四星店铺占比甚至超越了内环内。细化落到具体板块位置，这些好吃的店铺主要集中在外环西南的七宝、莘庄、松江大学城一带。其中，七宝约有200家左右准四星面包店、甜点店，由此成为外环拥有星级店最多的板块；而莘庄集合了如红宝石、多乐之日、许留仙、宝珠奶酪等众多连锁面包店、甜点店，在人气表现上为外环最高。（图2）

此外，外环西北嘉定镇、江桥、南桥以及浦东惠南镇、康桥周浦等板块也汇集不少，如西树泡芙、食之秘、猫山王榴莲等品牌店铺，居住在外环外的面包控、甜点控也有不浅口福。

图2: 面包甜点准四星以上店分布情况



顶级面包甜点，最爱在高房价板块落户开店

上海顶级的TOP20甜点店铺，主要位于内环内（8家）与内中环区域（7家）。具体到板块来看，顶级店似乎更爱在高房价板块落户。从面包甜点消费力排名中可以看到，人均消费最高的前三名店铺“PEARIA”、“Queen Cake”、“蜜途”分别位于静安寺愚园路、北外滩丹徒路、陆家嘴世纪大道。这些板块的房价目前处于上海楼市的高价位区间（8-11万），因地段的优越性，但凡新盘入市，就可以用疯抢两字来形容。加之板块原本就已发展成熟，几乎无新地块入市，因此也造就板块楼市常年供不应求的情况。（表1）

这种情况在商铺租赁市场也是亦然，尽管静安寺、北外滩、陆家嘴、新天地、淮海路等板块店铺租金

成本高企，但核心城市核心地段意味着一座城市顶级资源最大化集中，也代表着更高消费力与更超前生活方式，是高溢价产品的生存的土壤，这也促成了不少顶级面包店、甜点店不计成本的争相进驻。

表1：面包甜点消费力最高TOP20店铺

排名	名称	人均消费(元)	房价(万元)	板块商圈	环线
1	PEARIA·柏尼娅·蛋糕定制	2249	10.8	静安寺	内环内
2	QueenCake	1926	8.5	北外滩	内环内
3	蜜途翻糖蛋糕定制	1739	9.9	陆家嘴	内环内
4	SweetChef甜主厨婚礼马卡龙定制	1602	5.9	中山北路/甘泉地区	内中环
5	李奥斯汀婚礼宝宝甜品桌商务茶歇定制	885	7.1	闸北公园	内中环
6	花媛私家甜品&蛋糕&甜品桌&diy	786	5	上海大学	中外环
7	惊人蛋糕	777	5.6	徐泾	外环外
8	黑妞巧克力	501	7	五角场/大学区	内中环
9	醇之语甜品工作室	414	5.9	庙行/共康	中外环
10	Blondel	350	13.2	新天地	内环内
11	lynnecake手工蛋糕	347	4.5	杨行	外环外
12	甜妈私房蛋糕烘焙	332	7.1	北蔡	内中环
13	Couture蒂纳·卡顿尔翻糖艺术蛋糕	312	11.8	淮海路	内环内
14	米苏私房蛋糕	306	6.2	七宝	外环外
15	MAVIGOURMETKITCHEN	297	9.2	徐家汇	内环内
16	纯饮轻断食代餐果蔬汁	259	8.5	天山	内中环
17	香格里拉大堂酒廊	257	9.9	陆家嘴	内环内
18	ZZCAKE法式烘焙手工定制	253	9.2	徐家汇	内环内
19	香港珍妮曲奇聪明小熊饼干	250	7.8	大宁地区	内中环
20	VeronicaCupcake	248	7.9	龙华	内中环

房价与人气正相关，高房价商务区更偏爱消费面包甜点

如果说顶级面包店、甜点店最爱落户高房价板块，那么，生活在高房价板块人群，是否更偏爱消费面包甜点呢？为了进一步清晰展示面包甜点人气与房价之间的关系，鸟姐进行了两者相关性计算，结果显示上海一百多个板块面包甜点平均人气与板块房价确实相关性较强，计算结果为0.735。反映在人气与房价散点图上，两者呈现正相关态势，即高房价板块对面包甜点热情相比低房价板块更高。以平均人气作对比，两者热度差距超过12倍。（图3）

与此同时，鸟姐还发现人气靠前的店铺所在板块不仅有较高房价，而且大多是商务区聚集之地，如徐家汇、淮海路、虹桥、大宁板块。这些板块是城市快节奏生活的年轻工作族出没之地，他们通常没有充足的早餐时间，追求简单便捷的消费体验，是面包甜点消费的主要人群。

此外，还有五角场大学城板块，新一代年轻人饮食习惯西化，面包甜点主食消费习惯逐渐养成。由此，也造就了板块内如鲍师傅、一点点、松饼先生生意火爆的态势。（图4）

图3：面包甜点人气与板块房价相关性

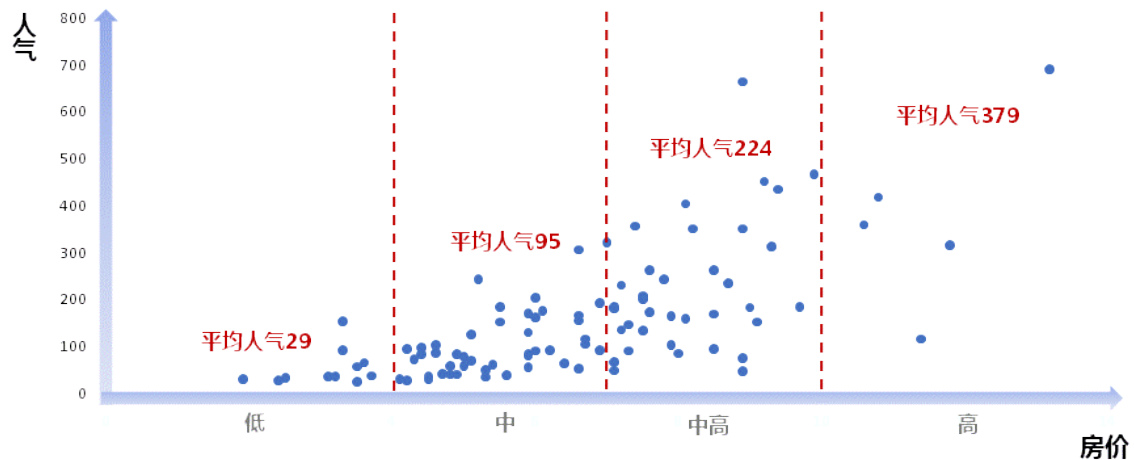
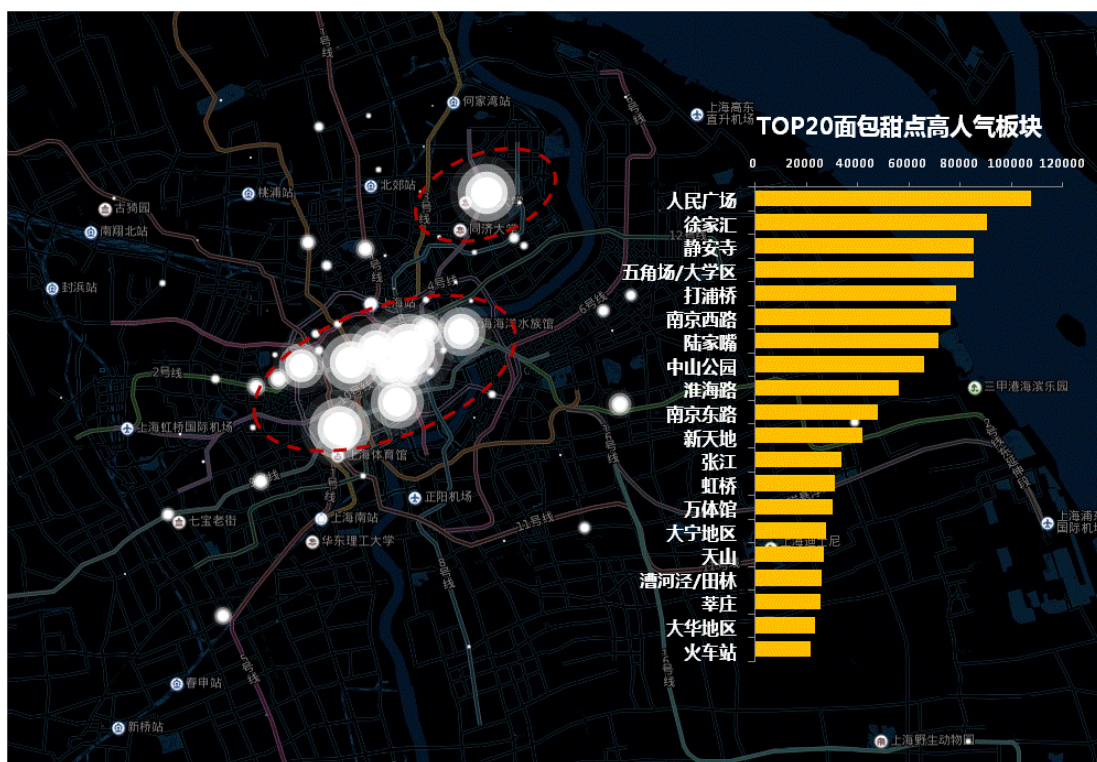


图4：面包甜点高人气板块分布热力图



面包甜点控的福利：沿着轨交2号线，流行新品吃个遍

最后是面包控、甜点控的福利时间，鸟姐通过POI数据可视化方式，把上海高人气面包甜点店标注在上海地图上，从图中泛起的白色涟漪点不难发现，魔都人气最旺面包甜点店铺被圈在4号线以内，并沿着地铁2号线、9号线重点轨道交通站点分布。特别是2号线几乎把高人气面包店、甜点店都串联了起来，南京东路站、人民广场站、南京西路站、静安寺站、中山公园站，人气店随着地铁流动连成一线。（图4）

附录：上海面包房人气最旺Top50板块与房价、挂牌量

排名	板块	总人气	房价（万元）	挂牌量（套）
1	人民广场	107495	9.4	104
2	徐家汇	90447	9.2	1009
3	静安寺	85419	10.8	149
4	五角场/大学区	85160	7	618
5	打浦桥	78323	8.9	270
6	南京西路	76253	10.6	352
7	陆家嘴	71688	9.9	628
8	中山公园	66024	8.2	772
9	淮海路	56003	11.8	106
10	南京东路	47901	8.9	45
11	新天地	42124	13.2	179
12	张江	33919	7.5	687
13	虹桥	31105	7.5	258
14	万体馆	30499	7.4	252
15	大宁地区	28003	7.8	687
16	天山	27185	8.5	259
17	漕河泾/田林	25947	7.1	49
18	莘庄	25847	5.5	1381
19	大华地区	23629	6	988
20	火车站	21762	7.2	298
21	七宝	20434	6.2	647
22	金杨地区	20124	6.6	1063
23	康桥/周浦	18738	5.1	2025
24	金桥	18653	6.2	2184
25	控江地区	16951	7.3	494
26	中山北路/甘泉地区	16699	5.9	859
27	庙行/共康	15414	5.9	543
28	川沙	14943	4.4	1187
29	上海南站	14642	6.7	281
30	北新泾	14435	6.6	499
31	曹家渡	14369	9.3	394
32	武宁地区	14101	8.1	456
33	塘桥	12376	7.6	493
34	长寿路	12328	7.9	459
35	中原地区	12239	6	1380
36	老西门	12204	9.1	116
37	嘉定镇	11376	3.3	524
38	松江大学城	11161	4.4	746

39	四川北路	10793	7.5	126
40	城隍庙	10399	9.7	146
41	江桥	10301	4.6	1103
42	古北	9533	8.7	317
43	龙华	9380	7.9	406
44	彭浦新村	9326	5.5	1120
45	长风公园/华师大	8800	6.9	305
46	惠南镇	8551	3.5	1099
47	老闵行	8443	4.2	1329
48	鞍山新村	8386	7.6	487
49	通河/泗塘	8217	5.2	239
50	北外滩	7321	8.5	193

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。