

在十大“准一线”城市，哪个区商铺密度最高？

2017年11月8日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

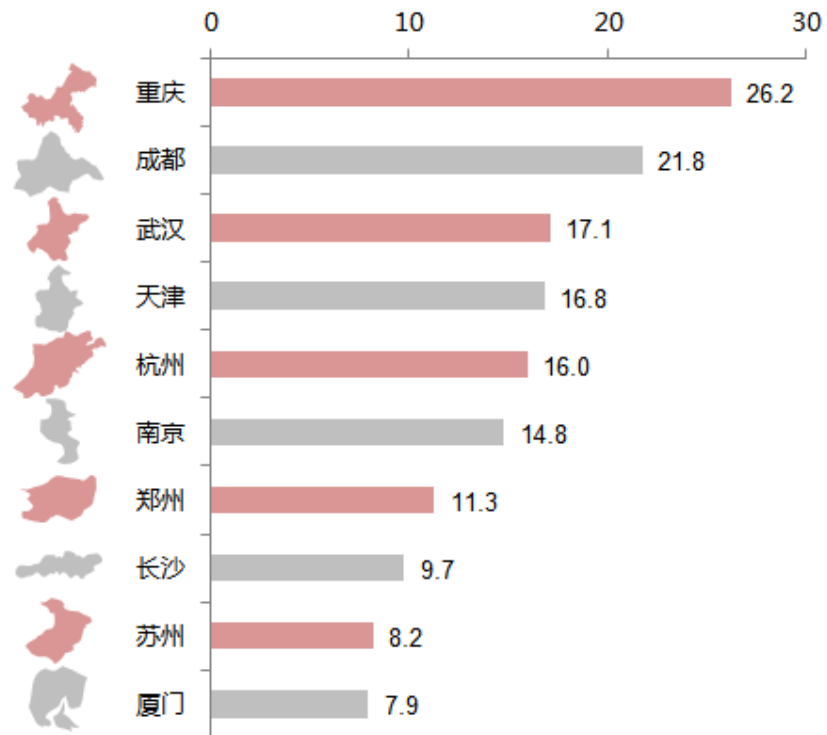
数洞老表哥

从本周开始，研究中心数洞小组将开始研究全国各城市的POI信息，由于城市数量超过了2000个，无法逐一详述，数洞小组会按城市能级、城市群的顺序进行逐批分析。今天老表哥和大家分享的是十大“准一线”城市的商铺数量、密度等指标。

苏州商铺数量倒数第二，区划内县市反超主城区

先来看看各城市的商铺数量，排在前四位的城市市区常住人口均超过了1000万人，而商铺数量最少的厦门市则是389万人，人口数量也是排名最末。其中直辖市重庆商铺数量最多，达到26.2万家，市区内的2100万常住人口，带来了庞大的日常消费需求。四川省会成都以21.8万家商铺排在第二，市区常住人口也达到了千万人；武汉、天津分别排在第三和第四的位置。厦门常住人口最少，商铺数量也排在了最末的位置。需要说明的是，苏州全市商铺数量达到19万家可以跻身前三，不过一半以上都来自于昆山、常熟、太仓等县市，实际市区商铺数量为8.2万家，因此排在了倒数第二的位置。

十个“准一线”城市市区商铺总量情况（万家）



注：均为市区商铺数量，成都未包括郫都区

天津商铺集中度最高，和平区接近1300间/km²

商铺密度方面，因城市行政区划、地形地貌等客观因素差异，“准一线”城市之间差异较大。市区面积大的重庆、天津商铺密度较小，也涵盖了更多的待开发区域，而市区面积较小的城市的商铺密度则更高一些，如郑州、长沙的市区面积不到全市的20%，经济中心的辐射效应带来了更高的商铺密度，所以商铺密度指标处在了更加领先的位置。

就市区面积分段来看，在4000平方公里以下区间段中，郑州、长沙、厦门的市区面积都小于2000平方公里，而成都市区面积达到了3240平方公里，市区占全市面积达到了26.7%，但成都市的商铺密度依然达到了67.2间/平方公里，浓郁的商业氛围可见一斑，但也代表着更大的商铺竞争压力；在4000-10000平方公里区间段中，杭州、南京、武汉、苏州市区内均有较多的山川湖泊等公园绿地，地貌特征较为近似，其中杭州以32.8间/平方公里排在第一，似乎也印证了“北上广深杭”的民间说法。

十个“准一线”城市市区商铺密度（万间）

市区面积	城市	商铺数量	商铺密度（间/平方公里）
小于 4000 平方公里	郑州	112892	86.7
	成都	217705	67.2
	长沙	97430	51.0
	厦门	79467	46.8
4000-10000 平方公里	杭州	159897	32.8
	南京	148248	22.5
	武汉	171364	20.0
	苏州	82072	17.6
大于 10000 平方公里	天津	168403	14.1
	重庆	262399	7.6

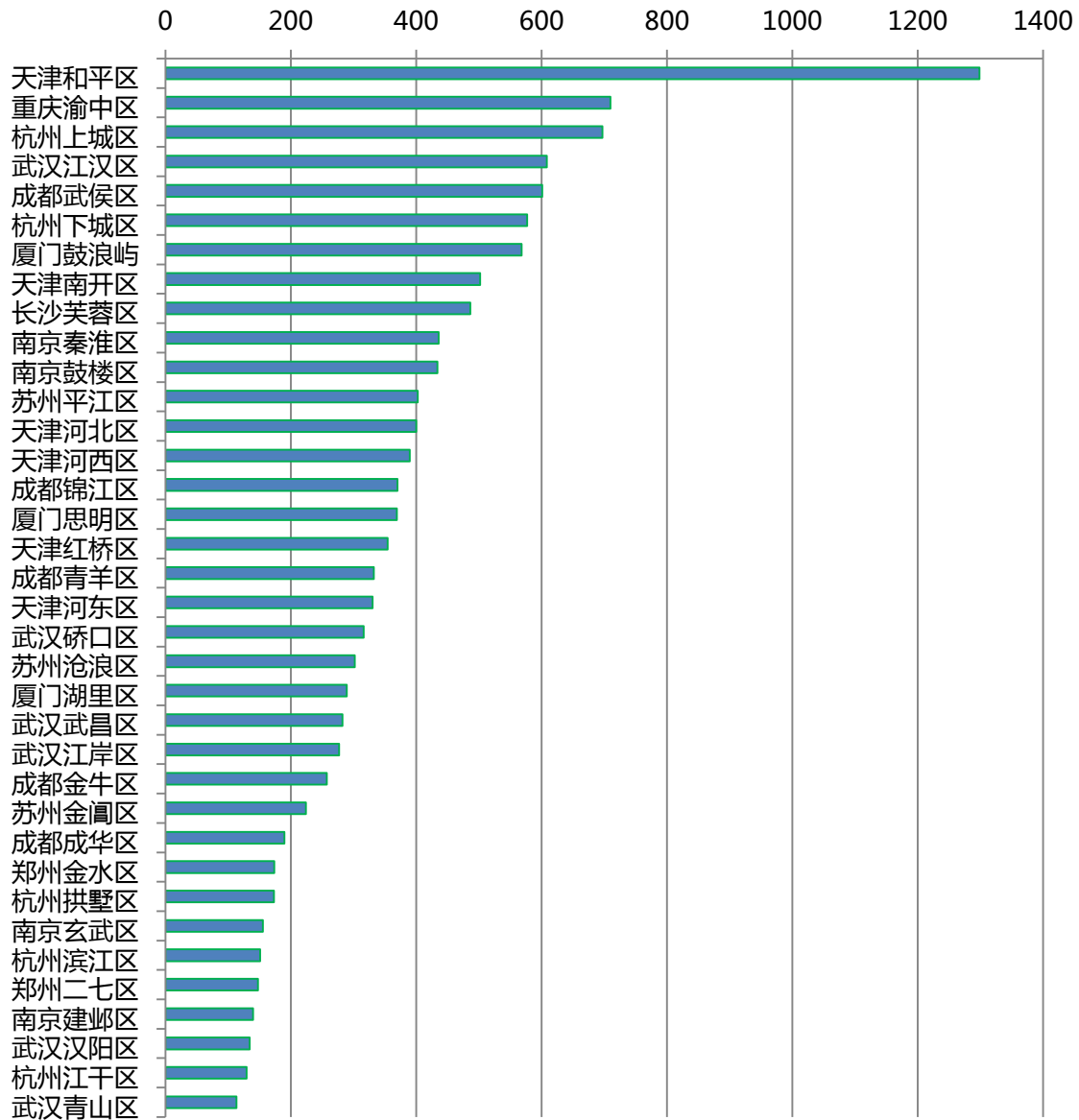
细化到行政区县可以看到一些更有趣的数据。十个准一线城市市区共有112个区，商铺的平均密度约20间/平方公里，老表哥以100间/平方公里为标准，选取了其中靠前的36个行政区进行对比，约占所有行政区的1/3：

- 1，天津、武汉各有6个行政区密度大于100间/平方公里，超过成都（5个）和杭州（5个）
- 2，按城市对行政区面积求和，成都、杭州商铺高密度范围最大，达到了420平方公里，并且成都高密度的“成色”更足一些，诸如武侯区、锦江区商铺密度都超过了300间/平方公里，而杭州的拱墅区、滨江区、江干区都不到200间/平方公里。
- 3，除郑州外，其余9市商铺密度最高的行政区都超过了400间/平方公里，并主要集中在400-700间/平方公里的范围内
- 4，郑州没有行政区商铺密度超过200间/平方公里，最高的金水区为173.7平方公里。
- 5，商铺密度最高的两个行政区分别来自于天津和重庆，也恰巧是市区商铺密度最低的两座城市。由此来看，天津和重庆的商铺集中度远高于其他城市，市区的待开发区域面积占比也更高。

6，天津和平区商铺密度高达1299间/平方公里，但面积只有10平方公里，是TOP30中占地面积第二小的行政区，仅高于厦门的鼓浪屿岛

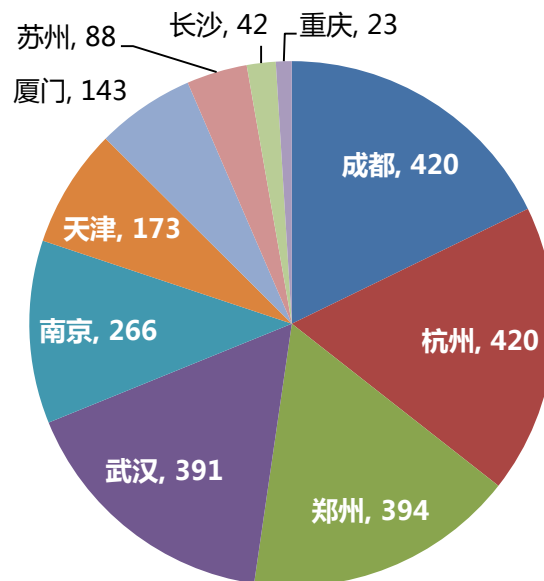
“准一线”城市中商铺密度较高行政区

(大于100间/平方米公里)



注：鼓浪屿非行政区，但作为特殊地区参与排名；苏州沿用旧行政区划

成都高密度行政区的总面积最大（平方公里）



天津郊县餐厅发展机会更多，滨海新区每万人只有27家

最后再来看看老表哥最关心的餐饮。**人均餐厅数量方面**，厦门以每万人83间餐厅高居首位，一方面是厦门旅游业较为发达，为餐饮业带来了更多的消费群体；另一方面是厦门行政区划较小，消费频次低的非市中心区域不多。

长沙以每万人82间餐厅排在第二，每万人仅比厦门少了一间，但考虑到更大的人口基数、更广的辖区面积、以及略逊一筹的旅游氛围，在老表哥看来长沙本地人民更当得起“吃货”的称呼，需要更多的餐厅才能满足他们的饕餮之欲。

天津人均餐厅数量最少，每万人只有37家，只有和平、河东、河西等主城区每万人餐厅数量能够超过50家，而其余“四郊五县”（现在是八区一县了）每万人餐厅数量都不高，大力开发的滨海新区每万人餐厅数量也只有27家。

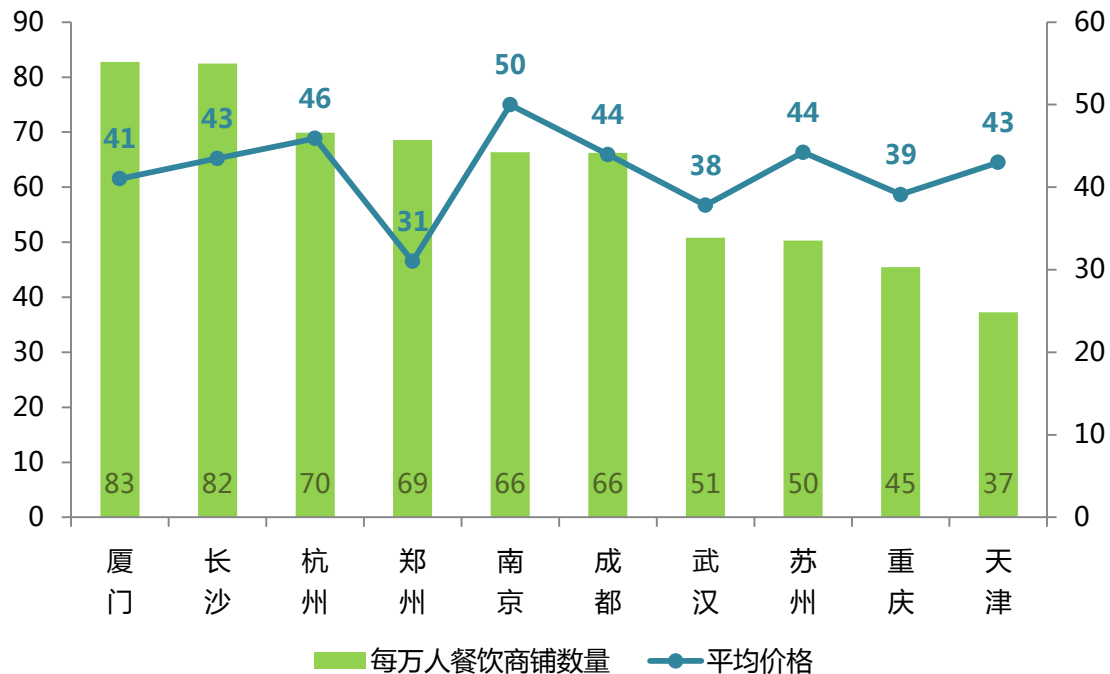
郑州餐饮最实惠，主要胜在火锅、西餐便宜

餐厅平均消费方面，南京人显得最“tài qī”（大方），“大萝卜”们对于餐饮价格最不敏感，抬石头下馆子总是喜闻乐见的社交活动，平均消费达到了50元之多，较第二名杭州高出了4元钱。

其余城市消费多集中在38-44元的范围内，**不过考虑到各地正餐/小吃的比例差异，这应当在正常波动范围之内**。以成都（均销44元）和武汉（均销38元）为例，二市各类餐饮价格都差不多，但在均销较高的火锅店（60元左右）方面，成都店铺占比达到16%，较武汉高出7个百分点，相应均销较低的小吃快餐（20元）方面，成都则占比则只有27%，较武汉低了5个百分点。

而平均消费最低的郑州只有31元，主因是均销较高的火锅、西餐餐厅过于实惠，许多店铺人均都低于40元，导致总体平均消费拉不上去，譬如南京、杭州的火锅平均消费较郑州要高出60%以上。

“准一线”城市人均餐厅数量及平均消费（元）



最后，给每座城市一个小总结吧：（按市区商铺数量排序）

重庆，商铺最多，但面积更大、人口更多，地均、人均指标不占优

成都，商铺密度过高，竞争压力不容小觑

武汉，商铺数量跻身前三，小吃快餐占比大

天津，商铺高度集中在主城区，外围的“四郊五县”有较大发展空间

杭州，商业氛围浓郁，餐饮消费水平高

南京，喜爱“抬石头”，平均餐饮消费最高

郑州，主城区商铺密度仍有提升空间，吃饭最实惠

长沙，最适合本地吃货的城市，价格适中、选择面广

苏州，县市强势，商铺在市区的集中优势最不明显

厦门，旅游业带来了更多外来餐饮消费需求

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。