

上海市商圈经营结构调查报告

*Research Report on Management Structure
of Commercial Districts in Shanghai*



齐晓斋 主编

上海科学技术文献出版社

上海市商圈经营结构调查报告

Research Report on Management Structure of Commercial Districts in Shanghai

主 编	齐晓斋			
副 主 编	朱 桦	俞 玮		
编写人员	王丽雯	马薇薇	周月超	诸红亮
	邹 江	柳菁华	李 涛	林艳茹
	王 超	李 佳	姜 舟	李 晶
	万耀荣	李雪莲		

上海科学技术文献出版社

图书在版编目(CIP)数据

上海市商圈经营结构调查报告/齐晓斋主编.—上海:上海科学技术文献出版社,2009.9

ISBN 978-7-5439-4045-1

I.上… II.齐… III.商业区—调查报告—上海市
IV.F727.51

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第149540号

责任编辑:忻静芬

封面设计:汪溪

上海市商圈经营结构调查报告

主 编:齐晓斋

出版发行:上海科学技术文献出版社

地 址:上海市长乐路746号

邮政编码:200040

经 销:全国新华书店

印 刷:上海海图图书印刷厂

开 本:787×1092 1/16

印 张:18

字 数:292 000

版 次:2009年9月第1版 2009年9月第1次印刷

书 号:ISBN 978-7-5439-4045-1

定 价:68.00元

<http://www.sstlp.com>

目录



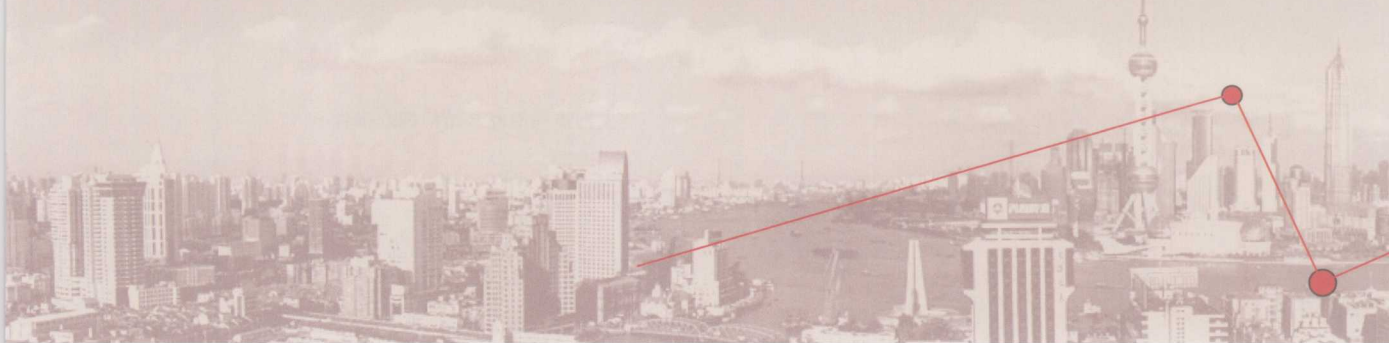
综述	1
----------	---

分报告	9
-----------	---

2.1 南京东路	10
2.2 南京西路	22
2.3 淮海中路	36
2.4 四川北路	50
2.5 徐家汇商城	64
2.6 豫园商城	79
2.7 浦东新上海商城	93
2.8 新客站不夜城	106
2.9 中山公园	119
2.10 江湾五角场	132

案例	147
----------	-----

3.1 港汇广场	148
3.2 梅龙镇广场	162
3.3 恒隆广场	179
3.4 久光百货	189
3.5 第一八佰伴	199
3.6 龙之梦购物中心	214
3.7 新世界城	227
3.8 太平洋百货淮海店	237



3.9 万达商业广场 248

3.10 百联又一城 259

国内外商圈比较 271

4.1 英国伦敦牛津街 (Oxford Street) 272

4.2 英国伦敦摄政街 (Regent Street) 274

4.3 英国伦敦邦德街 (Bond Street) 276

4.4 英国伦敦骑士街 (Knightsbridge) 278

4.5 日本东京银座四丁目 280

4.6 商圈经营结构比较 282

综述

商圈是商业、消费服务业的集聚形式和集聚区域。在商业、消费服务业的发展过程中,商圈作为市场经营最重要的载体,通过空间的拓展、行业的演变、业态的进化、品牌的更新,从外延和内涵两个方面不断发展提升,并形成了各具特点、富有个性的行业结构和经营特色。上海是中国最主要的贸易中心,商圈发展也应处于领先地位。

Research
Report

商圈是商业、消费服务业的集聚形式和集聚区域。在商业、消费服务业的发展过程中,商圈作为市场经营最重要的载体,通过空间的拓展、行业的演变、业态的进化、品牌的汰换,从外延和内涵两个方面不断发展提升,并形成了各具特点、富有个性的行业结构和经营特色。上海是中国最主要的贸易中心,商圈发展也应处于领先地位。为了更好地把握上海各个主要商圈的商业业态、业种结构现状和发展趋势,增强城市商业网点布局规划和功能定位的科学性,上海市商业经济研究中心组织人员历经一年的调查和分析,完成了《上海市商圈经营结构调查报告》。

本报告以《上海商业发展“十一五”规划》中明确的上海十大“都市商业中心”(南京东路、淮海中路、四川北路、南京西路、徐家汇商城、豫园商城、新客站不夜城、浦东新上海商城、江湾五角场和中山公园)为调查研究对象,在2008年内对这些主要商圈的核心区域进行调查,通过对其商业业态、业种经营特点、发展环境、发展规律等进行比较研究,客观地反映出上海商业网点的发展现状以及各个主要商圈在功能上的差异和典型特征,为进一步优化经营结构,完善城市服务功能,形成良性“商圈生态”,实现可持续发展提供实证依据。

为了便于商圈之间的比较,我们采用统一的调查方法进行了系统的统计。其中,对各商圈中商业网点的数量、网点面积、行业、业态、业种、ATM机数量等都采用实地调研的方式进行统计,而交通、商务、生态等环境指标则由商圈所在区县的相关部门提供。对调研所得的数据,我们进行分类汇总与分析,形成了这样一些印象:

1.1 主要商圈的网点集聚度很高

调查显示,十大商圈共有6915个零售、餐饮、休闲和消费服务业营业网点,合计建筑面积472.5万平方米,占全市商场店铺、旅馆、影剧院总面积^①的9.88%,规模较大,商业与服务业集中度高,显示出都市商业中心强大的集聚效应。分商圈看,网点面积居前的商圈有:南京东路、徐家汇商城、南京西路,建筑面积分别为88.7万平方米、69.1万平方米、62.5万平方米;网点数量居前的商圈有:江湾五角场、徐家汇商城和中山公园,网点总数分别为1037个、1030个和990个(见表1.1)。

^① 2007年末,全市“商场店铺”、“旅馆”、“影剧院”总面积为4780万平方米。

表 1.1 十大商圈网点数量和面积

商圈名称	网点数量(个)	建筑面积(米 ²)
南京东路	648	88.7
南京西路	711	62.5
淮海中路	668	48.2
四川北路	460	31.7
徐家汇商城	1030	69.1
豫园商城	791	22.4
浦东新上海商城	363	40.5
新客站不夜城	217	27.2
中山公园	990	36.3
江湾五角场	1037	45.9
合计	6915	472.5

1.2 零售购物是各商圈的主体功能

我们把商圈内网点分为零售、餐饮、休闲娱乐、各类服务四大行业,十大都市商圈零售业的面积为215.8万平方米,占总面积的45.68%,餐饮业、休闲娱乐业与各类服务业面积分别占14.87%、6.53%与30.28%,总体来看,零售购物功能占有突出的主体地位(见图1.1)。不过各商圈之间的结构差异较大,江湾五角场、豫园商城、徐家汇商城零售业比例超过50%,新客站不夜城、南京西路、四川北路则不到40%。此外,我们传统概念中零售业最发达的商圈,如南京东路、南京西路,其零售业面积却低于各类服务业面积,主要是由于商圈内建有数量较多的高星级、大规模酒店所致。

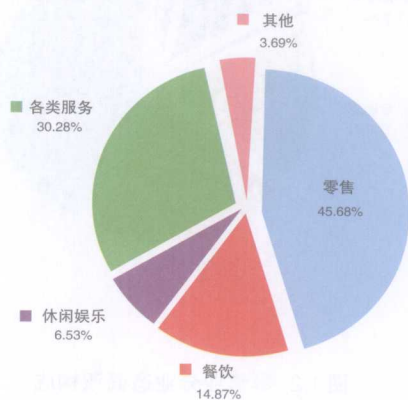
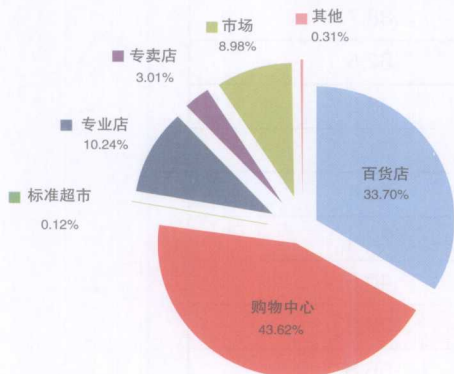


图 1.1 十大商圈分行业面积构成

1.3 零售业以购物中心与百货店为主

十大都市商圈的零售业业态丰富,其中以购物中

按第一种分类统计：



按第二种分类统计：

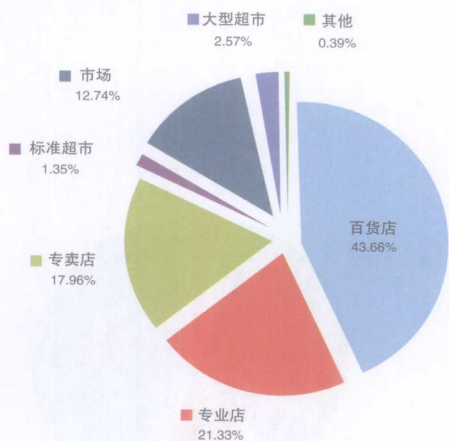


图 1.2 零售业分业态面积构成

心、百货店、专业专卖店为主，也有一些以零售为主的服装、数码产品、小商品市场等，体现出中心商圈主要销售时尚商品和挑选性消费品的特点。购物中心和百货店内大多存在店中店，我们在调查统计时采用了两种不同的分类方法进行分析：一是把购物中心和百货店当作一个整体，忽略其中的店中店；二是把其中的店中店全部分开归类计算。按照第一种分类方法统计，零售业中购物中心的面积最大，十大商圈共有 19 家购物中心，面积占零售业比例达到 43.62%；其次为百货店，共有 41 家百货店，面积占零售业比例为 33.70%。按照第二种分类方法统计，百货店、专业店、专卖店成为最主要的三大业态，面积所占比例分别为 43.66%、21.33%、17.96%（见图 1.2）。

1.4 餐饮业以中式餐饮为主

十大都市商圈餐饮业面积为 70.2 万平方米。其中中式正餐菜系丰富、数量众多，合计面积高达 37.6 万平方米，占餐饮总面积的 53.53%，处于绝对主体地位；西式正餐紧随其后，面积为 12.4 万平方米，占 17.67%。总的来看，餐饮业种呈现出多样化和创新性特征。在快餐市场，中式快餐、美食

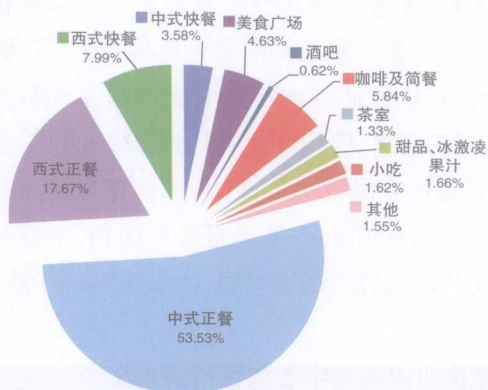


图 1.3 餐饮业分业种面积构成

广场都得到较大发展,网点面积合计为5.8万平方米,已超过拥有诸多知名品牌的西式快餐。咖啡、茶室、酒吧、甜品等餐饮业种面积达到了6.6万平方米(见图1.3)。

1.5 休闲娱乐业以卡拉OK厅、影剧院和运动健身为主

十大都市商圈的休闲娱乐业面积为30.8万平方米,在各行业网点中面积最少。休闲娱乐业业种丰富多样,面积最大的有卡拉OK厅、影剧院与运动健身,占比都在20%以上。其中,卡拉OK厅面积达到8.9万平方米,占28.74%;影剧院(含音乐厅)面积为6.9万平方米,占22.43%;运动馆(含健身房)面积为6.4万平方米,占20.72%。(见图1.4)。

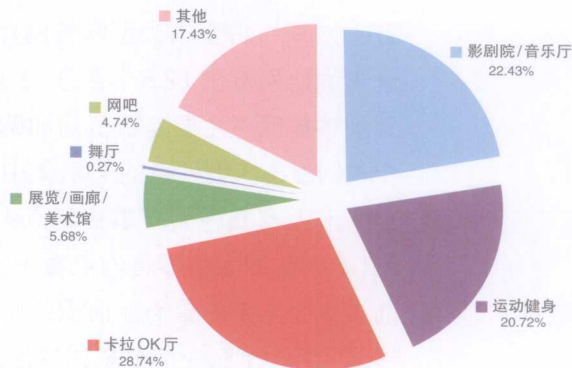


图1.4 休闲娱乐业分业种面积构成

1.6 各类服务业中住宿业比例最高

十大都市商圈的各类服务业面积为143万平方米。各类服务业业种繁多,其中住宿业占绝对主体地位,其合计面积高达118.8万平方米,占各类服务业的83.07%。住宿业中,面积规模大的主要是星级酒店,其中,三星级及以上的酒店有32家,五星级酒店有10家。此外,美容、美发、SPA类的网点面积占各类服务业面积的5.75%,金融机构面积则占4.03%,其中主要为银行(见图1.5)。

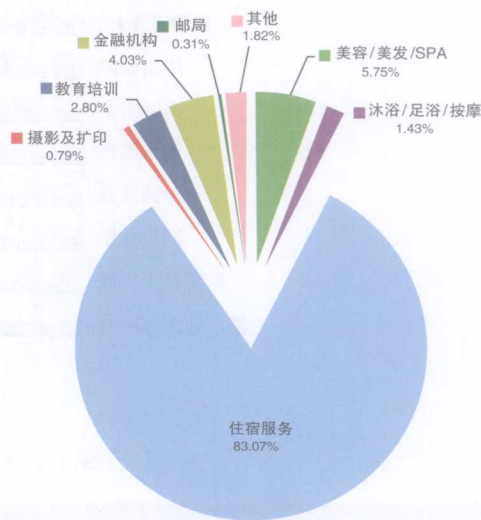


图1.5 各类服务业分业种面积构成

1.7 小型网点在数量上占多数

在十大商圈6915个网点中,面积在5000平方米及以上的大型商业网点有200个,占比为3%;面积在2000平方米~5000平方米的中型商业网点有166个,面积在500平方米~2000平方米的小型商业网点有633个,面积在500平方米以下的小型商业网点有5916个,占比超过

85%。商圈中的大型网点大多为星级酒店、百货店、购物中心、KTV与影剧院等,中型商业网点大多为家电或体育用品等专业店、中式正餐等,小型商业网点大多为专卖店、便利店、快餐店、西餐店、美容美发店类的网点等。

1.8 大型零售网点在十大商圈集中度更高

十大都市商圈共有5000平方米及以上大型零售网点118个,面积合计为245.9万平方米^①,占全市大型零售网点面积的比例高达22.5%,比商圈内全部营业网点占全市的比例高出12.5个百分点,显示出更高的集中度。分业态来看,十大商圈中的大型零售网点主要是百货店和购物中心,这两大类面积合计为217.5万平方米^②,占全市同业态大型网点的43%,集中度更高。

十大商圈内大型零售网点大多对本区域商业发展起到支柱作用。如图1.6所示,十大商圈大型零售网点面积占本区大型零售网点面积的比例,大多在25%以上,而占本区全部零售商业面积的比例,也大多在10%以上。其中,淮海中路、徐家汇商城、江湾五角场三个商圈,对本区商业的支柱作用更为明显。

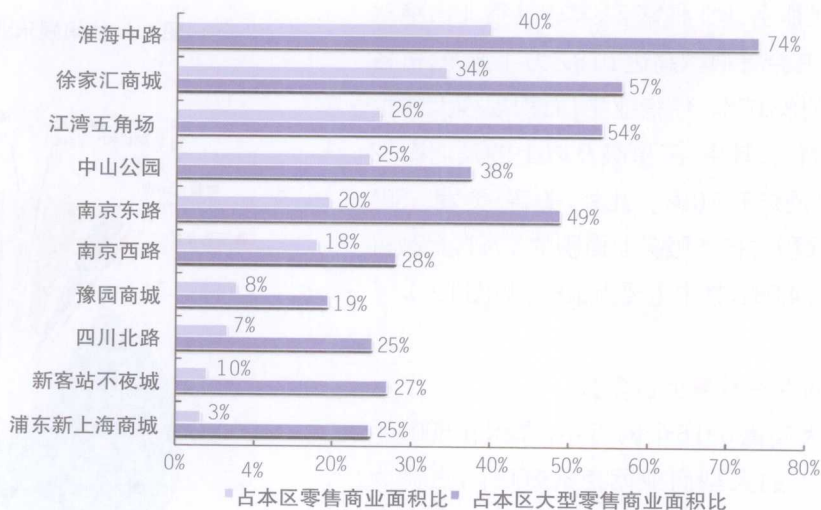


图 1.6 十大商圈大型零售网点面积在本区商业中的比例

①② 其中包含店中店。

1.9 十大商圈经营结构特征

根据十大都市商圈目前的行业结构,我们通过“现代业态比”和“休闲零售比”两项指标的归纳比较,来进一步分析各商圈的经营结构特征。

现代业态比:指按照商业建筑面积计算,现代和时尚业态在零售中的所占比重。凡比重超过25% (>0.25) 的商圈即认定其具有时尚特征,比重越高,时尚特征就越明显;反之,比重越低,则传统特征越明显。

休闲零售比:指商圈内餐饮、休闲娱乐业与零售业面积之比。凡比值小于0.5的商圈即认定其零售特征较明显,比值越小,特征越显著;而比值超过0.5的商圈则更具休闲特征,比值越高,特征越显著。

如图1.7所示,气泡的大小代表商圈的商业规模,横轴为“休闲零售比”,纵轴为“现代业态比”,原点为(0.5, 0.25)。

图中,中山公园、淮海中路、徐家汇商城和浦东新上海商城位于第一象限,属于时尚休闲型商圈。其中,中山公园商圈的现代业态比最高(0.73),时尚特征凸现;淮海中路商圈的休闲零售比最高(0.77),休闲特征在十大商圈中最突出。

南京西路和江湾五角场同属第二象限,归类为时尚购物型商圈。其中,新兴商圈——江湾五角场的时尚特征最突出,现代业态比达0.81,为十大商圈之最;而南京西路商圈的休闲零售比较低(0.33),购物特征明显。

南京东路、豫园商城和新客站不夜城位于第三象限,同属传统购物型商圈。图中,豫园商城和新客站不夜城几乎重合,且最具传统性。南京东路的现代业态比(0.19)已接近边界值(0.25),商圈的传统性已趋于弱化;另外休闲零售比也较低,购物功能略突出。

四川北路是唯一位于第四象限的商圈,其特点是兼具传统和休闲特色。

1.10 十大商圈经营环境比较分析

我们认为,影响商圈内零售、餐饮、休闲娱乐和各类服务网点经营的环境因素,主要包括交通环境、商务环境、金融环境和生态环境。评估交通环境的指标包括现有、在建和拟建的轨道交通站点、轨道交通换乘枢纽、公交线路以及停车场、停车位数量等。评估商务环境的指标包括现有商务楼宇面积、等级,在建、拟建商务楼宇面积和三星级及以上酒店数量及规模等。评估金融环境的指标包括金融网点数量和ATM

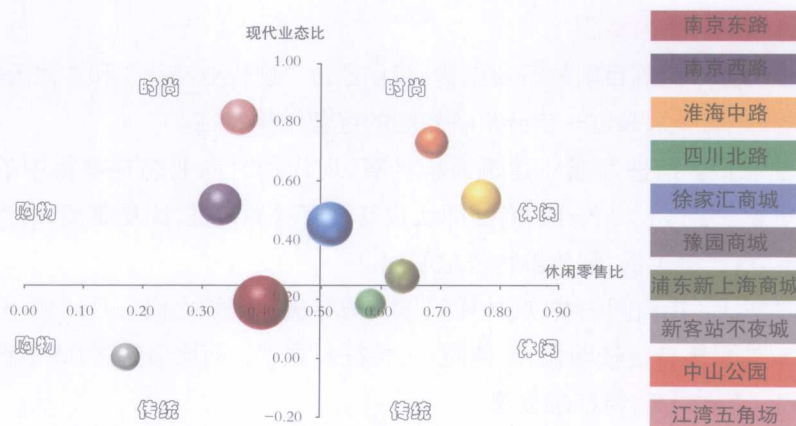


图 1.7 十大商圈经营结构特征分析

机数量等。评估生态环境的指标包括商圈绿化广场、步行区域、休闲空间面积、雕塑文化景观等。考虑到这四项环境影响因素中，交通和商务相对更重要，在分析中各分配了 30% 的较高权重，而金融和生态因素的影响作用相对较小，因而分别给予 20% 的较低权重。最终在各个分项指标和综合评估中排名前五位的商圈如表 1.2 所示。

其中，南京东路以最优的交通、生态环境和较好的商务、金融环境位居第一，成为经营环境最优的商圈，综合优势突出。徐家汇商城、南京西路分列第二、三位，分值相近；其中，徐家汇的金融环境最好，而南京西路的商务环境最佳。淮海中路、浦东新上海商城分列第四、第五位。其中，淮海中路的交通和金融环境较好，生态和商务环境一般；浦东新上海商城的商务和金融环境较好，交通和生态环境一般。

表 1.2 十大商圈环境要素评估表

排名	交通环境	商务环境	金融环境	生态环境	综合评估
1	南京东路	南京西路	徐家汇商城	南京东路	南京东路
2	徐家汇商城	浦东新上海商城	淮海中路	四川北路	徐家汇商城
3	淮海中路	南京东路	浦东新上海商城	中山公园	南京西路
4	南京西路	新客站不夜城	四川北路	豫园商城	淮海中路
5	中山公园	四川北路	南京西路	徐家汇商城	浦东新上海商城

分 报 告

2.10	2.9	2.8	2.7	2.6	2.5	2.4	2.3	2.2	2.1
江湾五角场	中山公园	新客站不夜城	浦东新上海商城	豫园商城	徐家汇商城	四川北路	淮海中路	南京西路	南京东路

Research
Report

2.1 南京东路

2.1.1 基本情况

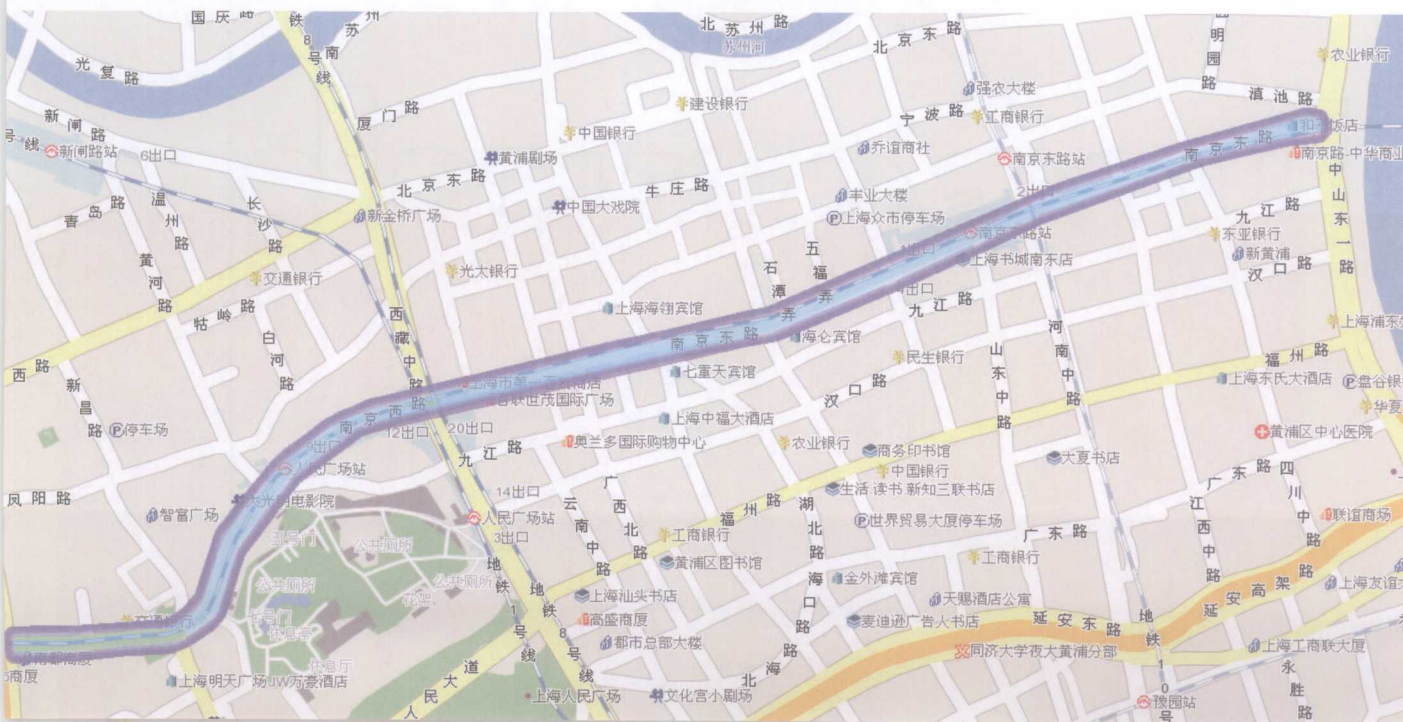
南京东路商圈规划范围,为东至河南中路,西至成都北路,北至宁波路-牛庄路-凤阳路,南至九江路-黄陂北路-江阴路,占地面积约60.6公顷。本研究范围,为黄浦区南京路的两侧,东起外滩(中山东一路),西至成都北路,全长2.5千米。

南京东路商圈共有648个商业网点,商业建筑面积为88.68万平方米;全年客流总量为2.5亿人次,日均客流为68.8万人次。商业网点主要集中在南京东路步行街,即河南中路至西藏中段。

南京东路商圈的历史已超过150年,享有“中华商业第一街”的美誉,具有历史文化积淀深厚、综合功能集聚度高、商圈超广域辐射等基本特征。是展示上海商业繁荣繁华的窗口,也是国内外知名品牌的集聚地,其商业销售在全国同类商业街中名列前茅。

南京东路商圈的第一百货、新世界城、东方商厦南东店、置地广场、永安百货等百货店,百联世茂、宏伊国际广场等购物中心在上海乃至全国都有一定的知名度。南京东路商圈业态综合程度高,零售、餐饮、娱乐和休闲服务应有尽有。

南京东路商圈研究范围图



2.1.2 行业结构

南京东路商圈的商业网点总建筑面积为 88.68 万平方米。各行业分布如下：

	零售	餐饮	休闲娱乐	各类服务	其他	合计
建筑面积 (万米 ²)	35.68	7.92	6.22	38.65	0.21	88.68

从建筑面积上看：

南京东路商圈的零售业面积占商业网点总建筑面积的 40.23%。

餐饮业与休闲娱乐业的面积分别占 8.93% 与 7.01%。

各类服务业面积所占比例为 43.58%，主要是四、五星级宾馆较多，面积较大。

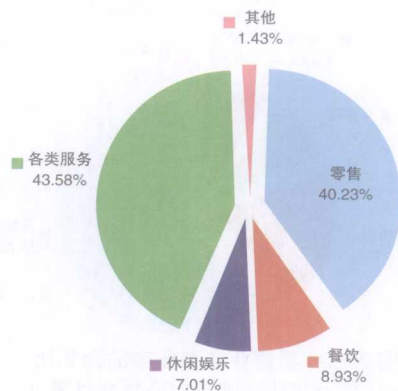


图 2.1.1 南京东路商圈各行业的面积比例

南京东路商圈共有 648 个商业网点，按面积大小分类情况如下：

	5000 平方米及以上	2000 平方米~4999 平方米	500 平方米~1999 平方米	499 平方米及以下	合计
网点数量(个)	32	18	83	515	648

面积在 5000 平方米及以上的商业网点主要为酒店、百货店、购物中心等。

面积在 2000 平方米~4999 平方米的，主要为专业店、专卖店、中式正餐与休闲娱乐网点。

面积在 500 平方米~1999 平方米的，主要为专业店、专卖店、西式正餐等。

面积在 499 平方米及以下的主要为专卖店、专业店、餐饮与各类服务网点。

2.1.3 零售业业态构成

将百货店和购物中心等大型零售网点独立计算时：

	百货店	购物中心	专业店	专卖店	市场	其他	合计
建筑面积 (万米 ²)	27.97	8.36	4.2	2.64	1.18	0.26	44.61

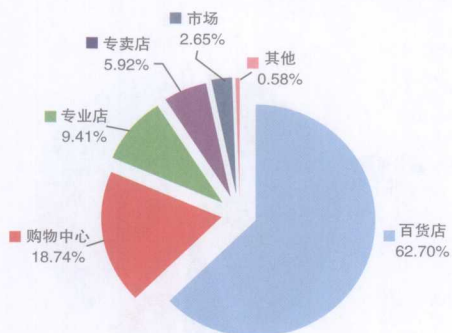


图2.1.2 零售业中各业态的面积比例
(将百货店和购物中心独立计算)

南京东路商圈有10家百货店，面积占零售业的62.70%。

南京东路商圈有2家购物中心——宏伊国际广场与百联世贸，面积占零售业的18.74%。

专业店、专卖店面积分别占零售业的9.41%与5.92%。

将百货店和购物中心等大型零售网点内的店中店细分计算时：

	百货店	专业店	专卖店	市场	其他	合计
建筑面积 (万米 ²)	22.38	5.97	5.64	1.18	0.51	35.68

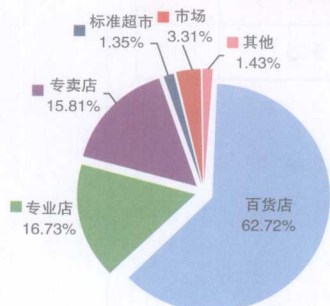


图2.1.3 零售业中各业态的面积比例
(将百货店和购物中心内店中店细分)

将南京东路商圈的购物中心与百货店内的店中店细分后，百货店面积有所下降，为22.38万平方米，所占比例略有上升，达到62.72%。

专业店与专卖店的面积和占比都有所上升。面积分别为5.97万平方米和5.64万平方米，占零售业比例分别为16.73%和15.81%。