

# 美团发布《数字经济时代的城市商业重构与治理》：望京登顶北京TOP10商圈

中国网 | 2019-12-03 14:24:45

夜间商圈、便民商圈、旅游商圈……伴随数字经济及城市化的不断发展，城市商圈正在变得越来越有烟火气。近日，美团城市创新实验室、清华大学建筑学院龙瀛团队联合课题组发布最新研究报告——《数字经济时代的城市商业重构与治理》(以下简称"报告")，报告基于美团平台上北京六环内所有商家的交易额数据，以"数据透视"的方式，展现了数字经济时代城市商圈的总体特征和发展趋势，可为数字经济时代的商业实践提供重要指导。

报告显示，"数字经济"的发展，推动着城市商圈从"商品陈列空间"向"家的功能延伸"转变，商圈边界不断外延。望京、国贸-东大桥-朝阳门、双井-九龙山已发展成为北京六环内的三大顶级商圈。"大而全"是商圈未来的发展趋势，消费者追求体验会倾向于去大商圈，满足

功能会去小商圈。

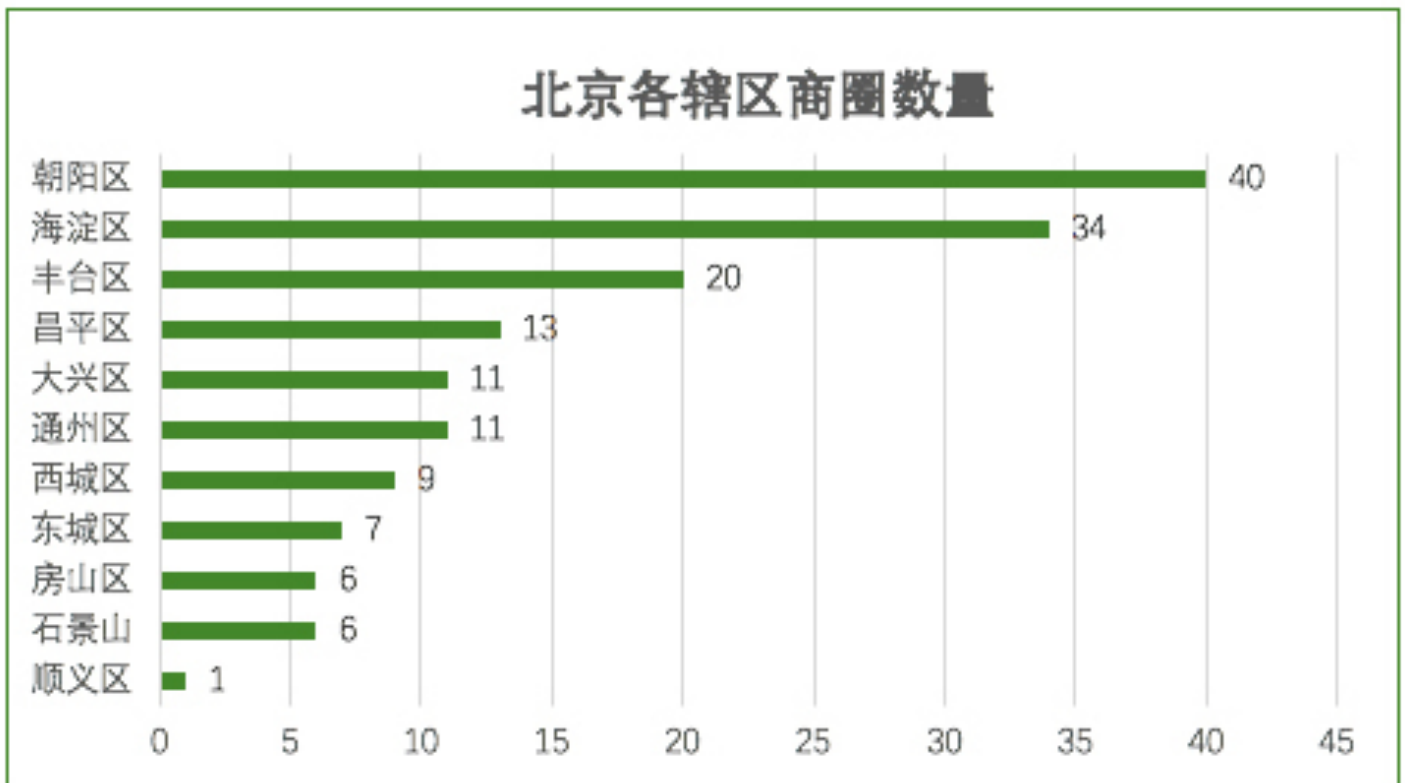
## 数字经济时代商圈新定位：家的功能延伸

报告指出，在数字经济、城市化两大趋势推动下，城市的功能定位正在从"生产型城市"向"生活型城市"转型，越来越多的年轻人倾向于去生活体验更美好的城市就业。

商圈，是一座城市最具生机和活力的部分。城市商圈不仅连接了消费与生产，为都市人提供了活动与消费的空间，也是广受认可、吸引人才的名片。城市功能日益转型的过程中，商圈也在由"商品陈列空间"向"家的功能延伸"转变，商圈重销售，更重体验。与此同时，商圈的边界也在不断外延，从自发聚集形成的商圈边界，到通过移动搜索得以拓展的商圈边界，再到依托外卖和快递服务进一步扩大的商圈边界，乃至基于线上兴趣社区重构的商圈边界。

商圈的边界在扩张，该如何去识别、分析不同商圈？联合课题组以北京为例展开了研究实践。报告通过将美团平台上北京六环内所有商家的交易额数据进行汇总分析，用技术手段绘制出了北京六环内商圈的边界全

图，最终准确识别出了北京六环内的158个商圈，并一一进行了详细分析。



数据来源：美团平台，数据基准为2019年2月至2019年7月

联合课题组成员、清华大学建筑学院研究员、北京城市实验室创始人龙瀛指出，50多年前，简·雅各布斯在其振聋发聩的著作《美国大城市的死与生》中，提出了城市商业生态多样性的巨大意义。今天联合课题组借助“数据透视”方法研究城市商业，是对其理念的有力回应。

“传统的研究方法，对商圈边界的清晰识别无能为力，而互联网大数据的出现，为解决这一问题提供了可

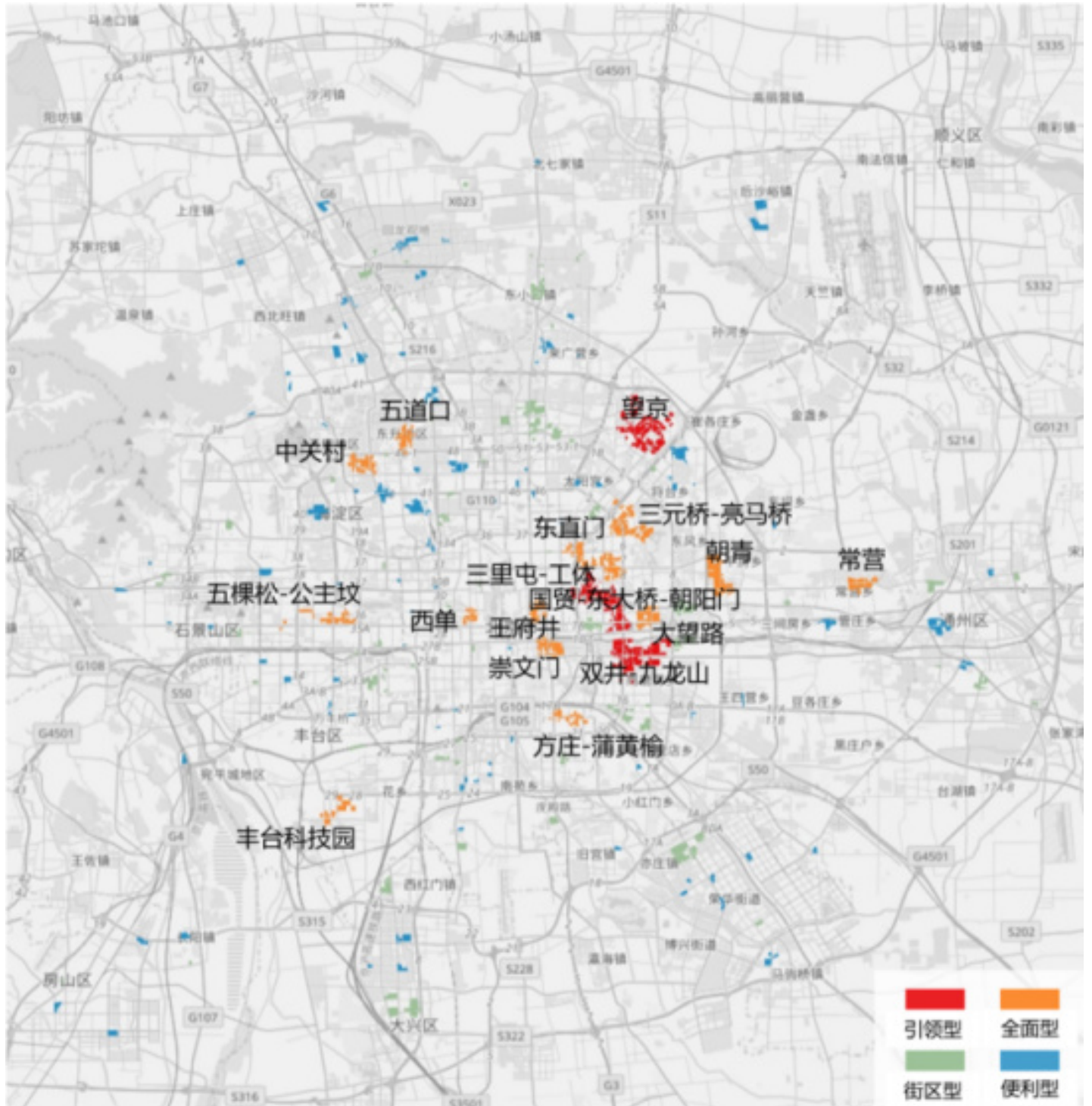
能。'数据透视'方法研究方法基于美团平台上的海量数据及技术手段，可实现数据透视、实时动态的商圈识别、分类与评价，让市场经济参与各方都能随时了解商圈的发展情况及未来趋势，做出更明智的商业决策，从而推动商业生态的繁荣。"龙瀛表示。

## 望京登顶北京TOP10商圈，集超大规模与丰富品类于一身

作为中国最大的城市之一，北京的商圈密集程度高、发展速度快，不同商圈之间特征鲜明，但也有一定趋同性。龙瀛介绍，报告分析了北京六环内全部商圈在美团平台上15个业务品类的构成情况后发现，餐饮品类在不同商圈均占据压倒性优势；丽人也有不错表现；功能更多样的商圈，休闲娱乐、亲子、购物、教育培训等品类占比会比较大。

按照品类的丰富程度，报告将北京六环内商圈划分为体验型和功能型两类。体验型商圈的餐饮商户数量占比在65%以下，品类构成较丰富，可为消费者提供休闲娱乐等更为多样的消费体验。体验型商圈主要分布在北京五环以内，尤其是东部片区；功能型商圈，餐饮商户

的数量占比超过了65%，可为附近居民提供便捷的基础消费。这类商圈多分布于五环内的北部、西部及南部，一般靠近大型居住区。



数据来源：美团平台，数据基准为2019年2月至2019年7月

综合规模和品类两个维度，报告将北京六环内的商

圈整体上分成了四类：引领型、全面型、街区型和便利型。引领型商圈一般集超大规模与丰富品类于一身，包括望京、国贸-东大桥-朝阳门和双井-九龙山三大商圈；全面型商圈规模很大、品类构成比较丰富，如朝青、大望路、三里屯-工体、崇文门等；街区型商圈规模中等、部分品类发展较有特色；便利型规模较小、品类构成上基本以餐饮为主。

#### 4 Part 数据透视的商圈评价

■ 指标体系——从便利度、丰富度、满意度三大维度构建商圈评估指标体系

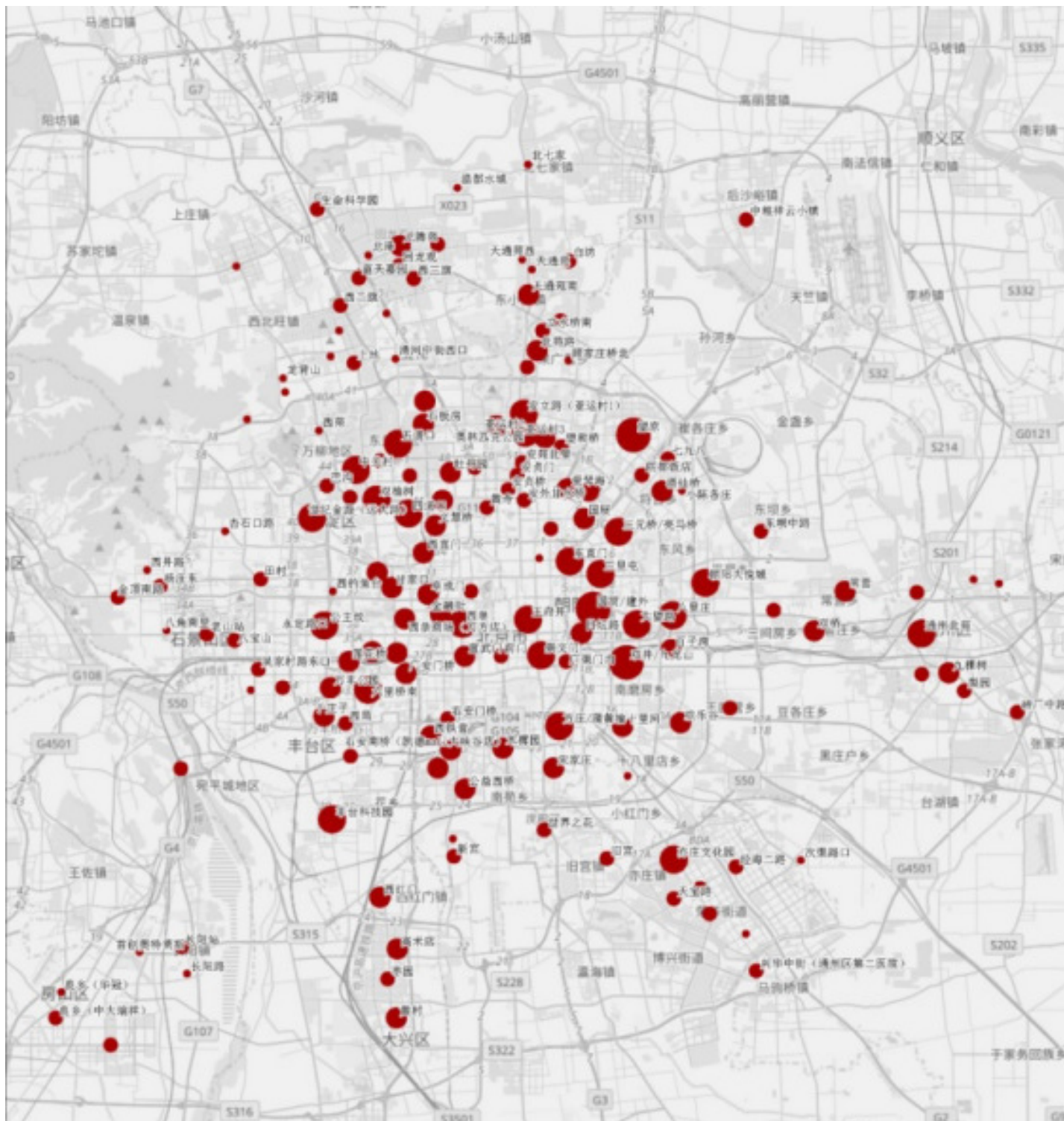
	一级指标	二级指标
便利度	是否方便到达，是消费者选择商圈作为线下消费目的地的重要指标。公共交通与道路系统的发达程度均直接影响商圈与消费者的连接效率。	步行范围内交通站点数量
		交通设施可达性
丰富度	到达商圈后，品类是否丰富是影响消费体验的重要指标；“丰富”有两层含义：数量充足、结构均衡。	商圈品类丰富度
		商圈POI数量（个）
满意度	消费者用脚投票，总交易额、人均订单量都客观反映了消费者对商圈的青睐程度；好评率为商圈满意度提供了直接的表征指标；在家与在店消费水平体现了商圈线上线下融合发展的程度。	在家交易额（万元）
		在店交易额（万元）
		在家订单量/消费者数（个）
		在店订单量/消费者数（个）
		在家消费好评率（%）
		在店消费好评率（%）

(图：北京六环内四类商圈的分布情况)

站在用户的角度，北京哪些商圈综合评分更高、最值得去消费？报告设置了便利度、丰富度、满意度三大维度，每个维度之下再细分一级指标、二级指标，构建

出了一套缜密而完整的商圈评估指标体系，对北京六环内的所有商圈进行了评估分析。

在便利度方面，报告基于"是否方便到达"、"步行范围内的交通站点数量"、"交通设施可达性"三项指标，评估得出国贸-东大桥-朝阳门、望京、中关村等商圈交通最便利；在丰富度方面，报告对比了"商圈内品类丰富度"、"商户数量"两项指标发现，望京、国贸-东大桥-朝阳门、双井-九龙山等商圈消费体验最丰富；在满意度方面，报告从在家和在店消费两个维度，分别考量了"交易额"、"人均订单量"和"平均好评率"等指标，最终得出望京、双井-九龙山、国贸-东大桥-朝阳门等商圈消费者满意度最高。



(图：基于便利度、丰富度、满意度三大维度构建的商圈评估指标体系)

综合便利度、丰富度及满意度三大维度，报告评出了北京TOP10商圈，其中，望京、国贸-东大桥-朝阳门、



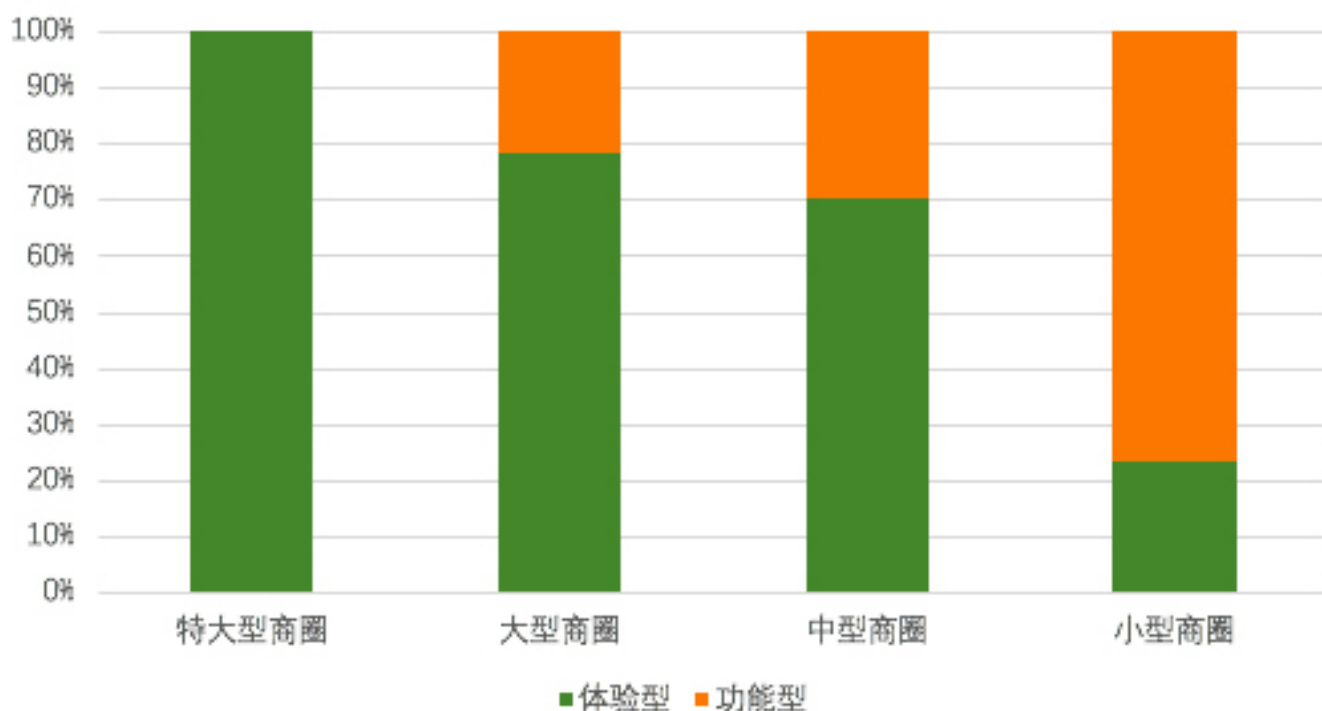
双井-九龙山是北京无可争议的三大顶级商圈。

数据来源：美团平台，数据基准为2019年2月至2019年7月

"大而全"是未来趋势，商圈研究可为市场多方提供商业指导

联合课题组研究了北京六环内的商圈发展情况后，发现了三条重要结论：

一是在消费者的消费选择上，追求体验去大商圈，满足功能去小商圈。从商圈商业规模及品类丰富度数据来看，"大而全"是商圈发展的趋势。商圈的商业规模越大，品类越丰富。商圈越小则越偏向于满足餐饮等基础功能，但小商圈更便利，与居民生活息息相关。



数据来源：美团平台，数据基准为2019年2月至2019年7月

二是在商家经营侧重上，大商圈在店体验好，小商圈在家服务好。大商圈往往客流量更大，商家更注重服务好到店消费客户，外卖属于搭载型的经营手段；而小商圈由于客流有限，商家必须重视外卖以尽量延伸服务范围。

三是在家消费场景推动了商圈均衡分布。消费者线下常去的商圈，高度集中在某些特定地区，而到家场景不断发展，则有效缓解了这种集聚效应，使更多的人可以高效、便捷的享受到高质量服务。

"数字经济时代的商圈研究，可以为市场多方的商业实践提供指导，带动整座城市更好发展。"龙瀛指

出："首先，可以为政府部门的科学规划、精准招商、动态监管等提供重要参考，助其提升全流程商圈治理水平；其次，针对运营商可以提供业务规划、招商策略、发展预警等支撑；再次，可帮助商户更科学地选址，更明智地定位产品及用户人群；最后，可以为消费者提供消费引导、数字化消费决策等方面的帮助。此外，对于平台企业来讲，商圈研究还能进一步连接政府、商户和消费者，增强客户粘性。"

#### 精选推荐

苹果宣布免费更换电池,但是有条件的!



广告

53度飞天茅台酒回收多少钱一瓶



广告

#### 更多推荐

“美团公益商家计划”正式发布 5000家酒店成首批公益商家

中国新闻网 09-05



中老年人相亲的好去处

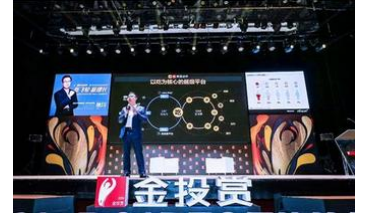
口碑比较好的相亲平台

1963阅读



## Food+X场景营销 美团发布“新飞轮新增长”营销理念

中国新闻网 10-16



## 美团骑手17571位“建国”“国强”分布在全国31省市

中国新闻网 09-26



## 中国盲协与美团推语音外卖应用 盲人可语音点外卖

中国新闻网 10-14



## 十一带动旅游平台业绩增长 美团酒旅双子星再创新纪录

中国新闻网 10-05



## 多地出现针对商户电信诈骗案 美团联动警方打击多人落网

中国新闻网 11-06



美团骑手17571位“建国”“国强”分布在全国31省市

打开