



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

2019年12月03日 11:54:59

来源：财经快报网

0人参与 0评论

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。



热门文章

龙永图凤凰网财经峰会畅谈：在国际贸易舞台 谁进口多谁是老大



美国留学硕士一年费用大约是多少？

盛松成：我担心未来半年到一年以后，房价会再一次上涨

对话华为被拘251天前员工：并非主动曝光，希望和华为沟通

李扬：全球经济长期低迷，走出困局，有待出现大规模的颠覆性科学创新

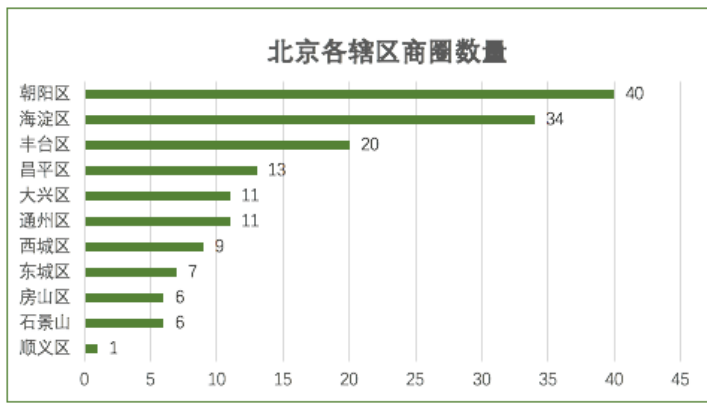
郑之杰：实现2020年人均收入较2010年翻一番需要加大基建投资力度



到英国读一年研究生需要多少钱

又一国家战略！中共中央、国务院重磅发文：要做6件大事 盯紧8大风口

央行行长易纲：不能让老百姓手中的票子变“毛”了，不值钱了



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。

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。

Zara创始人18年累计囤积780亿房产 是亚马逊、苹果、Facebook的房东

震动金融圈！影响100万亿：四大行高层密集调动



好消息：北京招募缺牙市民，可体验德国极筒修复！

倪鹏飞：老龄化不应该叫老龄化 应该叫长寿化或者高龄化



精彩视频

张维为：中国在这四个方面的奇迹震撼了世界



自从装了家用升降机，老人爬楼再也不喘了

萨尔瓦多总统访华 美方露出獠牙公然“警告” 中方发声回击

火力全开！华春莹花式怼蓬佩奥

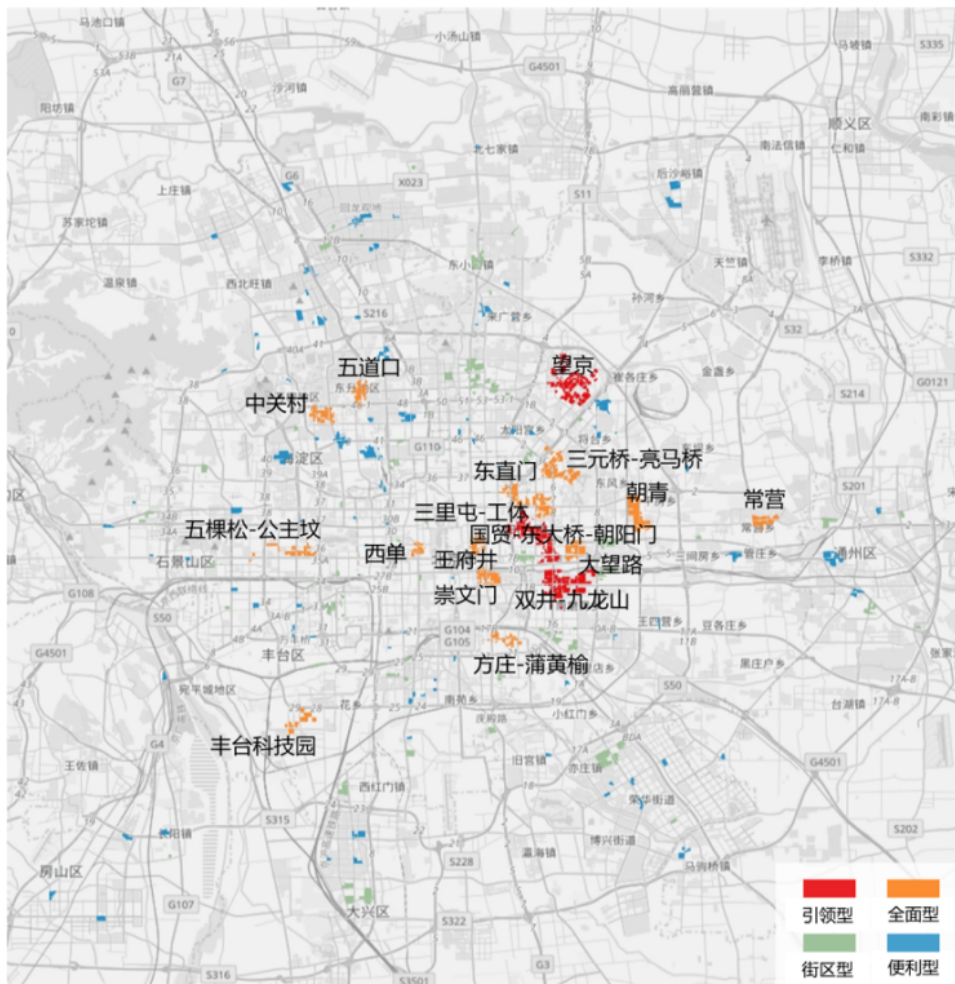
垃圾分类分出18件黄金首饰，主人称已苦找3年

韩国瑜怒斥台湾2020选举：几十年来从没这么肮脏过



美国大学学费一览表

想一夜暴富男子多次偷盗彩票店，刮了5万多元“刮刮乐”...



数据来源：美团平台，数据基准为2019年2月至2019年7月

(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。

特朗普又挥关税大棒 这次是人称“热带特朗普”的巴西总统

蓬佩奥：美国将协助亲美的拉美政权“止暴制乱”

女子遭前男友袭击险被迷晕？警方：他1月没洗澡熏的

六小龄童将再演孙悟空 出演新片《西游记真假美猴王》



凤凰财经官方微信

凤凰财经

加关注

扫码献爱心



凤凰网公益专项基金

独家真知，扫码立见



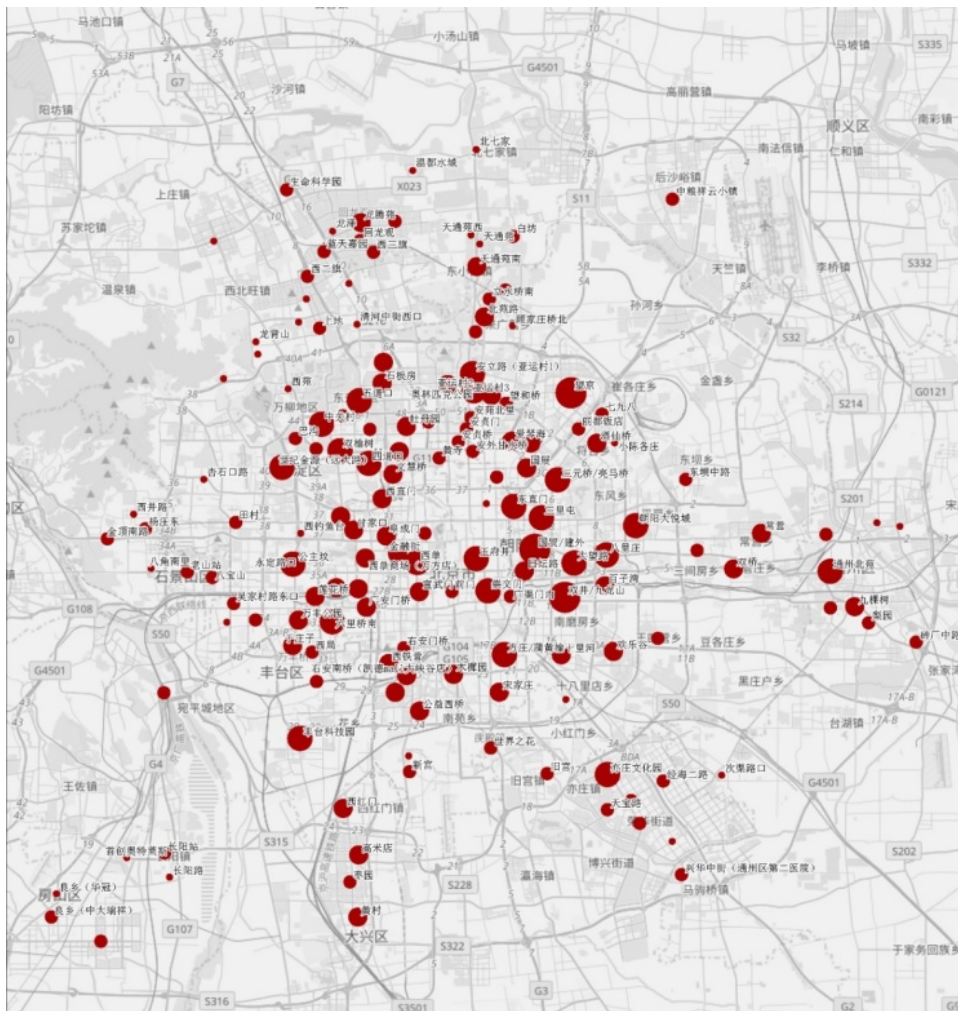
凤凰网大风号

■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：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



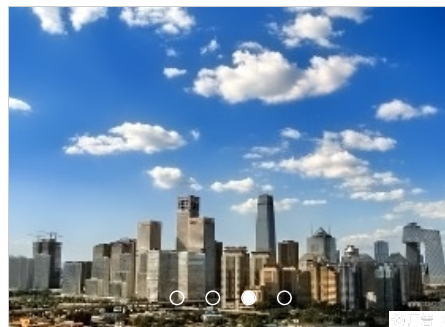
马连洼搬家公司

凤凰无线

讲堂 音乐 彩铃 视频

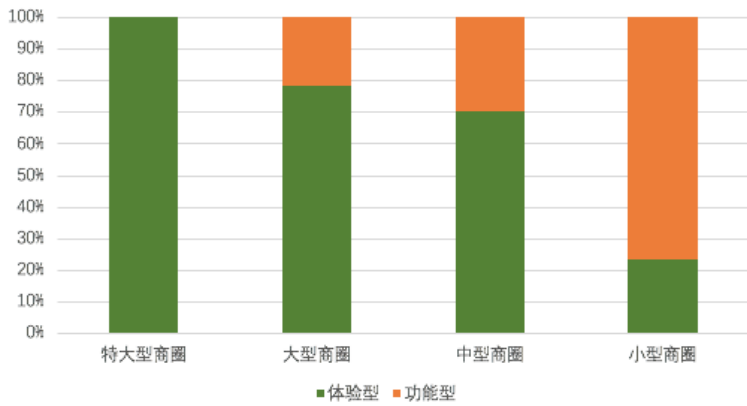
农村小伙河边捡到奇石
专家鉴定后称价值700
万

女子监狱里的真实场景：
男狱警抓女犯人关进小房间



杭州临安买房

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。”

(本文章版权归凤凰网所有，未经授权，不得转载)

推荐0



网友评论 | 跟帖管理 | 举报

0条评论 / 0人参与

文明上网，不传谣言，登录评论!

发表评论

一键登录：凤凰账号 / 新浪微博

[查看全部评论>>](#)

为您推荐



好书精选

富家女摩天轮内被杀，作案手法匪夷所思

被批玩物丧志！叱咤风云20年的大佬落网

结婚一年，他才发觉妻子在家和在外判若两人

被老公家暴两年后，吴太太做了一件事

女人背着老公收下了前男友的10万块钱之后

村里男人外出打工，支教大学生带领留守村妇们发家致富

18岁那年，师娘教会我如何成为成熟的男人

娶了女董事长当了老婆，小伏天后后悔离婚

iPhone可能会在这个国家做禁售：平宋尤解

快科技

0

涉嫌财务造假千山药机或被强制退市！曾有人卖掉北京两套房高位接盘

每日经济新闻

0



老人有福了,五星级养老机构可以免费体验

梧桐汇商城

厦门警方抓获女魔头劳荣枝全程视频曝光

今日视讯

0

特别聚能提升热效率，暖而不燥家用取暖器

止痒通鼻缓解鼻炎问题，随身携带畅快呼吸

印度失踪月球探测器终于找到：画面震撼

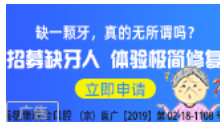
快科技

0

自古婆媳难相处？南京女首富帮助儿媳上位健友股份实控人

上海证券报

0



好消息：北京招募缺牙市民，可体验德国极简修复！

脚替、手替、开车替，现在演员写字也要替？网友：拍戏这么容易吗

会火

0

自然界最厉害的“飞行员”竟然是没有翅膀的它！

星球自然

0

出生名门却靠全裸出镜走红，这个曾拒绝王家卫的“韩国王菲”也太高级了吧！

Dispatch

0

独行小狨猴遭遇午夜惊魂躲过狼蛛围堵又遇野猫突袭！

星球自然

0



缅甸一手货源，没有中间商，免费领取翡翠一枚！



优尼奥美国留学数据

优尼奥助美国留学梦

优尼奥美国留学专家

优尼奥避开留学陷阱

精准定位美国留学路

少走弯路美国留学梦

三千元智能解决方案

精准美国院校大数据广告



定制银币



望京写字楼出租



偏光显微镜



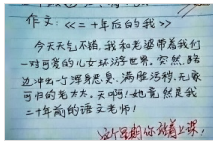
一克拉是多少克



二婚征婚网



徕卡M10



雅思高分作文



自己理发器

好书精选

入赘男被姐夫当众狂扇耳光，亮出身份后震惊全国！

男子上班半个月迟到13次，被开除喜笑颜开

岳母提奇葩要求：没有5000万别想娶我女儿

所谓洗浴的一条龙服务，到底指啥？

如何确定对方对你有意思？这些暗示都不懂

领导宿舍半夜忘关门，姑娘以为故意给她留的…

毕业后和异性合租，是取暖还是玩火？

妻子和男闺蜜偷欢，为何由我来买单？

EMBA2020年春季班

凤凰新媒体介绍 | 投资者关系 Investor Relations | 广告服务 | 诚征英才 | 保护隐私权 | 免责声明

凤凰新媒体 版权所有 Copyright © 2019 Phoenix New Media Limited All Rights Reserved



我对天发誓
30元老酒喝出1500元口感