

尚普咨询

# 中国北京商圈市场调研项目

2020年

☎ 400-969-2866 010-82885716 021-61397134

🌐 <http://survey.shangpu-china.com/>

📍 北京：海淀区北四环中路229号海泰大厦11层

上海：浦东新区商城路800号斯米克大厦6层

广州：天河区珠江新城华夏路30号富力盈通大厦41层

## 尚普咨询：中国北京商圈市场调研项目

委托方为一家领先的商圈经营专业机构，凭借着多年良好的口碑传播，业务发展迅速，目前在国内多地拥有多处物业与上万商户；伴随着商圈经营业务规模的扩大，如何持续地、更好地、更精细化地为用户提供优质商圈经营服务，成为委托方的当务之急；尚普咨询基于以上需求，为委托方提供持续的用户满意度监测服务，并提出相对应的商圈经营解决方案。

尚普咨询将在对委托方商圈经营业务条线、工作内容、流程等进行详细尽职调查后，基于委托方目的，最终设计满意度问卷，并基于满意度调查数据，撰写商圈经营市场调研报告，为委托方商圈经营业务提供持续的改进建议方案。

## 第一部分 商圈经营行业发展概况

(商圈经营基本概况、商圈经营发展历程、商圈经营主要产品及应用)

## 第二部分 商圈经营行业发展环境分析

(经济环境、政策环境、社会环境、技术环境)

## 第三部分 商圈经营市场现状分析

(商圈经营市场规模、商圈经营市场供应情况、商圈经营市场需求情况、细分市场发展现状)

## 第四部分 商圈经营市场竞争格局分析

(行业集中度、代表企业分析)

## 第五部分 商圈经营市场动态研究

(细分市场动态、行业近期大事件分析)

## 第六部分 商圈经营市场发展趋势分析

(行业发展影响因素、未来发展趋势预测)

➤ 配送点选址主要考虑商圈的整体商业环境，交通情况和周边社区规模。

➤ 对商圈环境、交通环境、社区环境三个指标进行分解，得到二级指标。

➤ 对生鲜产品销售和配送的影响进行理性分析，通过头脑风暴的方式，结合商圈调查中现有商家对这些指标对选址的影响评价，以及消费者调查关注点的情况，最终得到一级和二级权重。

➤ 生鲜产品的消费者主要由社区消费者组成，其中现有超市和社区规模是考量社区消费者规模的主要指标。

一级指标	一级权重	二级指标	说明	二级权重
商圈环境	0.28	核心辐射圈人口	核心辐射圈人口	0.35
		住房价格	周边住宅均价	0.45
		商场数量	商场数量	0.2
交通情况	0.36	站点数量	公交车线路数量	0.2
			地铁线路数量	0.3
		停车位数量	地下停车位数量	0.15
			路边停车位数量	0.1
		停车位利用率	地下停车位利用率	0.15
			路边停车位利用率	0.1
社区情况	0.35	超市	超市数量	0.15
			单日流水	0.25
		社区	数量	0.15
			社区楼栋数	0.25
			入住率	0.2

## XX国际综合商场调研结果 (部分)

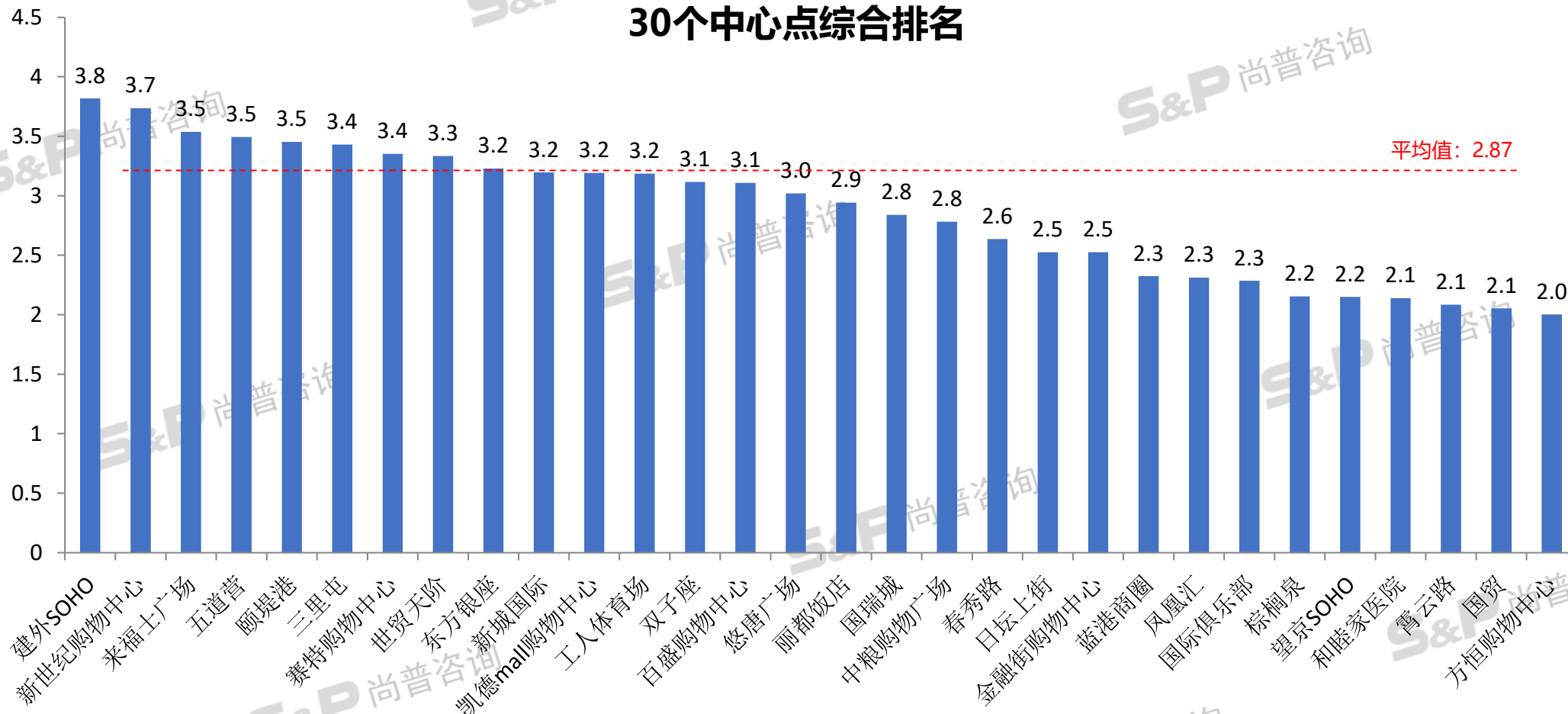
模块	分项	指标								
交通情况	可选交通工具	附近的公交线路数量	22							
		公交车站牌数量	98路, 101路, 112路, 118路, 202路夜班车, 615路, 快速公交2线, 快速公交2线区间, 9路, 113路, 207路夜班车, 207夜班车, 402路, 405路, 488路, 601路, 619路, 686路, 707路, 974路, 特8内, 运通107线							
		公交车名称								
		地铁线路数量	地铁线路	地铁10号						
		最近地铁口距离	站名	金台夕照						
		地下停车位	商场 (或购物中心) 名称	新城国际-地下停车场	万通中心	北京环球金融中心	北京千禧大酒店			
		地下车位利用程	停车位数量 (个)	900	700	1020	180			
			利用率 (%) (访问时间) 12点	85%	90%	80%	96%			
		路边停车位	街道名称	新城·国际-停车场	环球金融中心-停车场	旺座中心	朝阳区景华南街	米阳大厦	东三环中路	
		路边车位拥堵程度	路边车位数量	80	40	30	40	60	80	
	利用率 (%) (访问时间) 12点	100%	100%	100%	100%	100%	95%			
交通便捷程度	北京市路况指数分档赋值	街道名称	金桐东路	朝外大街	三环	光华路				
		拥堵值	0	-1	0	0				
社区分布	性质	社区数量 (个)	2							
		房价30000以下社区数量	0							
		房价30000-40000之间社区数量	0							
		房价40000-50000之间社区数量	0							
		房价50000-60000之间社区数量	0							
		房价60000-70000之间社区数量	2							
		房价70000以上社区数量	0							
	规模	社区名称	朝阳门外大街	新城国际						
		社区楼栋数	20	20						
		入住率	90%	92%						
典型超市	超市 (主要是7-11, 物美, 美廉美以及进口食品销售店)	位置	东三环中路	光华路	朝阳门外					
		超市名称	屈臣氏	万宁	新新超市					
		超市类型 (连锁, 单店)	连锁	连锁	单店					
		单日流水小型 (元)	120000	100000	100000					
		租金小型	350000	300000	320000					

**示例：XX国际综合商场情况评分**

一级指标	二级指标	说明	得分	平均情况	是否高于平均	差值
商圈环境	核心辐射圈人口	核心辐射圈人口	1	2.7	×	-1.7
	住房价格	周边住宅均价	3	2.9	✓	0.1
	商场数量	商场数量	4	2.8	✓	1.2
交通情况	站点数量	公交车线路数量	4	2.9	✓	1.1
		地铁线路数量	1	2.5	×	-1.5
	停车位数量	地下停车位数量	3	1.7	✓	1.3
		路边停车位数量	2	1.8	✓	0.2
	停车位利用率	地下停车位利用率	4	3.5	✓	0.5
		路边停车位利用率	5	3.9	✓	1.1
社区情况	超市	超市数量	4	2.7	✓	1.3
		单日流水	5	3.8	✓	1.2
	社区	数量	2	2.5	×	-0.5
		社区楼栋数	5	2.5	✓	2.5
		入住率	4	4.2	×	-0.2

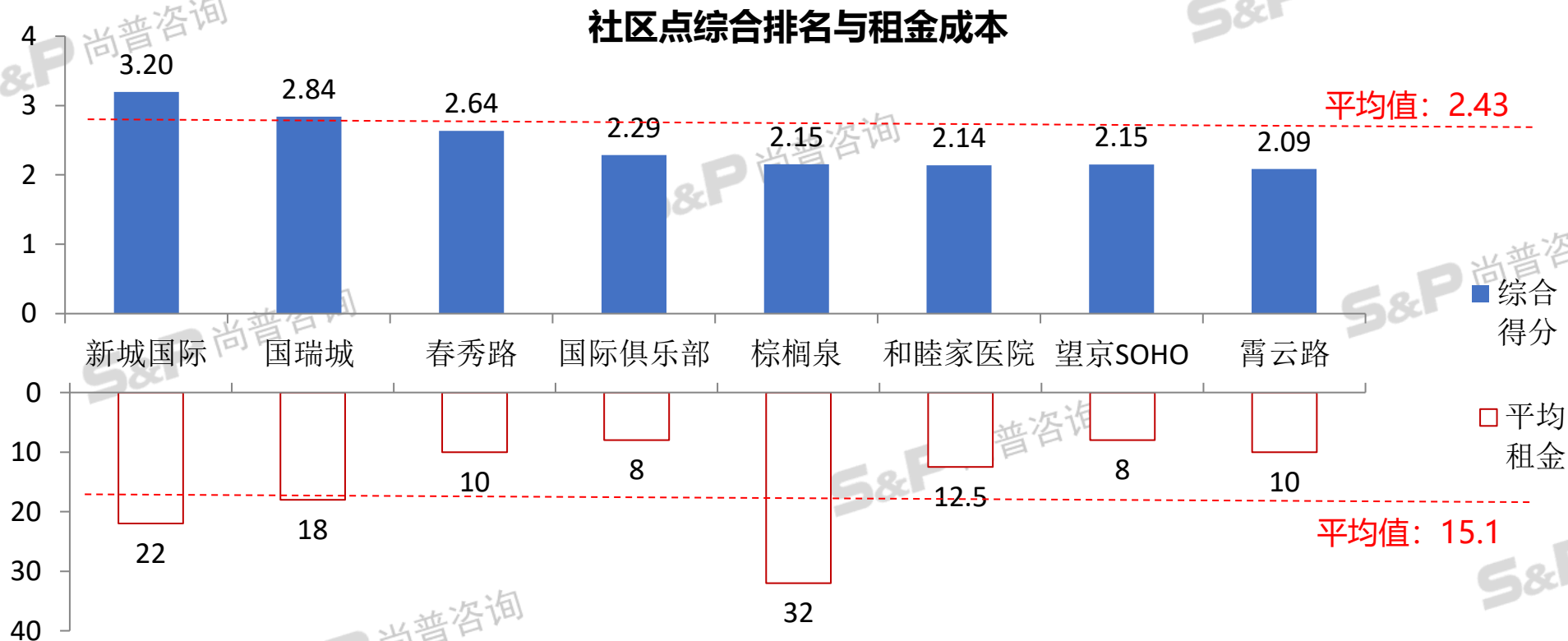
- 在所有中心点的综合排名中，地处CBD商圈、崇文门商圈、朝外商圈和工体商圈的中心点排名相对靠前，主要原因在于上述商圈商业环境良好，社区消费档次也相对较高。
- 所有中心点的综合得分平均值为2.87，其中16个中心点在平均值以上。

### 30个中心点综合排名



# 商圈研究-社区综合排名

- 整体上看，春秀路的综合环境和租金成本都优于平均水平，此外，国瑞城、新城国际和国际俱乐部也具有优越性。
- 在8个社区点中，新城国际、国瑞城和春秀路综合排名靠前，除了受到所处商圈良好的商业氛围影响之外，还在于社区人口规模较大、高档消费人群占比较高。
- 从租金成本看，棕榈泉、新城国际和国瑞城租金成本较高，主要是由于周边商业相对发达。





# 行业案例说明

以上案例是本项目的精简版报告，如需与研究团队接洽，请联系尚普咨询市场调研部：400-969-2866

尚普咨询在行业研究领域，还可以为企业提供以下调研内容：

研究模块	研究内容					
行业背景	发展环境分析	行业政策及规划	行业投资情况	行业驱动因素	行业发展前景 (需求趋势、技术趋势、竞争趋势)	
市场容量/需求	市场规模	行业利润率	行业利润结构	新增市场规模	市场结构 (按品类/档次/区域/领域)	未来市场规模预测
	进出口规模	进出口结构	市场需求结构	用户需求分析	市场需求影响因素	市场需求规模推算
产品应用	细分市场	产品需求特征	产品技术参数	产品价格	产成品应用领域	不同领域需求特征
	典型应用案例	主流技术类别	技术发展现状及趋势	工艺技术流程	替代产品特征	替代趋势
渠道模式	主要渠道模式	渠道类型及占比	销售资源配置	渠道分布	渠道政策与管理	渠道发展方向
	渠道优劣势比较	渠道对市场的影响	主要代理商情况			
供应链条	产业链分析	上游原材料采购特征	上游采购价格	上游主要厂商	采购路径	总体采购规模
	下游应用市场需求规模	下游供应特点	下游供应金额	下游供应路径	OEM分布及基本信息	采购影响因素分析
市场竞争	竞争环境研究	市场竞争格局	市场集中度分析	竞争梯队	竞争企业市场份额	行业进入壁垒
	TOP10竞争企业研究(经营信息、核心竞争力、对行业的看法及应对)					
市场咨询	行业壁垒与风险 (政策/技术壁垒)	细分市场机会分析	投资可行性分析 (投资机会与风险、投资要求、可行性评估)	投资回报分析 (总投资额、利润率测算、汇报周期测算)	市场进入切入点 (产品选型、产品定位、细分市场定位、区域定位、用户类型定位)	实施建议 (经营策略、竞争策略、发展策略)



砥砺前行

# 关于尚普 About Us

尚普咨询的前身是成立于1999年的国家经贸委信息中心，为国家各部委制定行业政策提供数据和信息支持。

2008年，在国家统计局的支持下，尚普咨询公司作为独立的商业咨询机构成立，注册资金5000万元，是中国最早成立的专业市场研究公司之一。

作为首批取得国家统计局涉外调查许可资质的咨询机构，尚普咨询致力于为企业战略决策提供专业解决方案。

成立以来，一直作为独立的市场研究团体为企业、政府、科研院所提供战略转型、市场进入、行业投资可行评估、竞争对手研究、消费者研究、海外市场开拓等方面的咨询与服务。

尚普咨询累计完成各类咨询项目5000余项，年度营业额突破8000万元。

# 发展历程 Development

12th  
2008-2020

砥砺前行

## 2008

- 尚普咨询 (S&P consulting) 正式成立

## 2003

- 从经贸委剥离，改制企业独立运营

## 1999

- 尚普咨询的前身 (国家经贸委信息中心) 成立，为国家各部委制定行业政策提供数据和信息支持

## 2009

- 与中国国家统计局、中国国家海关总署建立数据合作关系
- 建立宏观经济、行业月度、产品产量、进出口、企业数据库等自有数据库
- 门户网站，中国联合市场调研网(www.cu-market.com.cn)正式上线运营

## 2010

- 取得国家统计局颁发的涉外调查许可 (编号0709)
- 自主研发的“市场竞争情报软件系统”成功上线，当年服务上千家企业
- 累计与30多个行业协会和多个政府研究机构达成合作关系。

## 2011

- 通过ISO9001: 2008质量管理体系认证
- 基于SCP模型，创建产业研究地图
- 与北京大学中国金融政策研究中心建立长期合作关系

## 2012

- 成立上海分公司
- 成为具有50多年历史的日本工业市场研究所在华唯一担当
- 开拓海外市场咨询业务

## 2014

- 成立广州分公司
- 成为新浪、腾讯、网易、和讯网、金融界、中国经济网、凤凰网等媒体官方合作市场研究机构

## 2016

- 自主研发的市场调研数据分析系统、企业智库云平台、新市场进入、项目投资价值等多个平台成功上线，当年服务用户2000多家

## 2017

- 累计完成各类咨询项目5000余例
- 年营业额突破8000万元
- 作为发起人成立千乘探索，由小米、青岛市政府、哈尔滨工业大学、嘉实资本投资
- 成为财政部首批PPP咨询入库机构

## 2018

- 成立香港公司
- 荣膺“市场咨询行业先锋机构”
- 荣获“项目咨询服务机构百强”称号
- 荣获“项目咨询服务最佳智库奖”

# 分支机构 Branch



## 尚普咨询各地分支机构职能

- ▲ 北京总公司：全国业务咨询服务
- ▲ 香港分公司：全球业务咨询服务
- ▲ 上海分公司：华东地区咨询服务
- ▲ 广州分公司：华南地区咨询服务
- ▲ 各地办事处：商务与技术支持





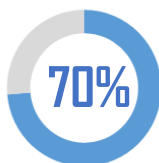
# 百人交叉学科团队 Team

@北京 @上海 @广州 @济南 @西安 @南京 @杭州 @武汉 @重庆

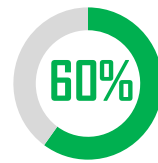
咨询顾问 初级项目经理 高级项目经理 合伙人

行业分析师 研究员 高级研究员 商业策略师 市场专家

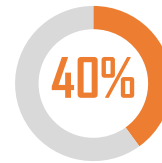
团队成员来自985和211高校、科研机构、日本工研所  
金融、统计、IT、生物、医疗、材料、能源、房地产、工商管理  
等专业的硕士、博士和资深学者。



博士或硕士学位



5年以上专业  
市场研究经验



海外学习背景

尚普咨询集成来自中国多机构渠道的数据资源，目前数据库容量达140万数据指标，超1.1亿条数据。每年增加1000多万条。

### 尚普数据库

#### 行业数据

- 来源：国家统计局
- 数量：500+行业，45万多家企业

- 企业数量
- 亏损企业数量
- 亏损总额
- 流动资产平均余额
- 资产总计
- 负债总计
- 主营业务收入
- 主营业务成本
- 营业费用
- 主营业务税金
- 管理费用
- 财务费用
- 利润总额
- 出口交货值
- 应收账款净额

#### 产量数据

- 来源：国家统计局
- 数量：1000+工业产品

- 当月产量及同比
- 当月累计产量
- 年度产量
- .....

#### 企业数据

- 来源：国家统计局
- 数量：规模以上企业

- 法人单位基本信息
- 从业人员
- 工资总额
- R&D活动情况
- 企业财务状况
- 企业成本费用
- 工业产销总值
- 主要产品产量
- 企业科技项目
- 企业用水情况
- 购销数据
- 能源购进/消费/库存
- 企业信息化
- 工业产品销售/库存/订货

#### 海关数据

- 来源：海关总署
- 数量：2万+产品 100万+企业 10位代码

- 进出口量
- 进出口额
- 单价/单位
- 出口去向
- 进口来源
- 海关口岸
- 运输方式
- 贸易方式
- 中转国家
- 进出口企业(编码/名称/性质/收发货地/联系方式/联系人)

#### 购销数据

- 来源：国税总局
- 数量：20万+企业

- 购销双方公司名称
- 购销金额
- 购销税额
- 购销时间
- .....

注：

尚普咨询得到国家信息中心、统计局、税务总局、工商总局、商务部研究院、海关总署、国家图书馆、全国100+行业协会、200+行业研究所、海内外1500+种专业刊物的数据支持。

#### 工商数据

- 来源：工商总局
- 数量：1300万+企业

- 企业资产负债表
- 企业利润表
- 企业财务状况
- 企业基本信息
- 各股东及出资额
- 历次变更情况
- .....



#### 时间

数据时间从1998年到2020年  
共计22年



#### 覆盖面

占中国工业总产值的90%以上  
企业



#### 变量

20余项企业基本信息、30余项财务信息、40余经营信息



#### 维度

分时间、分行业、分地区、  
分企业类型

S&P 尚普咨询

S&P 尚普咨询



- ◆ 尚普咨询是国内为数不多的拥有多项相关自主知识产权的研究型咨询公司
- ◆ 专利涵盖：云平台、大数据分析系统、数据监测、市场进入多要素模型、精准营销、项目可行性评级、项目投资价值分析等多个方向
- ◆ 已经实现标准化数据处理，自动行业数据监测、云平台市场信息数据处理、分析全部模型化



# 服务五年以上的用户 Customer

尚普咨询长期服务于世界500强企业、中国百强企业等各行业头部企业，连续服务5年以上用户已达500余家。


利用专业的研究方法帮助用户深入的了解行业，发现投资价值和投资机会，规避经营风险，提高管理和运营能力。

## 行业背景

- 发展环境分析
- 行业政策及规划
- 行业投资情况
- 行业驱动因素
- 行业发展前景  
(需求趋势、技术趋势、竞争趋势)

## 市场容量/需求

- 市场规模
- 行业利润率
- 行业利润结构
- 市场结构  
(按品类、按档次、按区域、按领域)
- 新增市场规模
- 未来市场规模预测
- 进出口规模
- 进出口结构
- 市场需求结构
- 用户需求分析
- 市场需求影响因素
- 市场需求规模推算

## 产品应用

- 细分市场
- 产品需求特征
- 产品技术参数
- 产品价格
- 产成品应用领域
- 不同领域需求特征
- 典型应用案例
- 主流技术类别
- 技术发展现状及趋势
- 工艺技术流程
- 替代产品特征
- 替代趋势

## 渠道模式

- 主要渠道模式
- 渠道类型及占比
- 销售资源配置
- 渠道分布
- 渠道政策与管理
- 渠道发展方向
- 渠道优劣势比较
- 渠道对市场的影响
- 主要代理商情况

## 供应链条

- 产业链分析
- 上游原材料采购特征
- 上游采购价格
- 上游主要厂商
- 采购路径
- 总体采购规模
- 上游发展趋势
- 下游应用市场需求规模
- 下游供应特点
- 下游供应金额
- 下游供应路径
- OEM分布及基本信息
- 采购影响因素分析

## 市场竞争

- 竞争环境研究
- 市场竞争格局
- 市场集中度分析
- 竞争梯队
- 竞争企业市场份额
- TOP10竞争企业研究  
(经营信息、核心竞争力、对行业的看法及应对)
- 行业进入壁垒

## 市场咨询

- 行业壁垒与风险  
(政策/技术壁垒)
- 细分市场机会分析
- 投资可行性分析  
(投资机会与风险、投资要求、可行性评估)
- 投资回报分析  
(总投资额、利润率测算、汇报周期测算)
- 市场进入切入点  
(产品选型、产品定位、细分市场定位、区域定位、用户类型定位)
- 实施建议  
(经营策略、竞争策略、发展策略)

尚普咨询的工作方法强调落地，实操性更强，一切以用户最终目的为出发点。



## 售后服务完善

在项目结束后为用户长期提供：数据更新、行业发展建议、投资建议、风险预警等综合性价值服务。

## 行业实践经验

各行业设有产业研究组，长期为各大证券机构提供各种投资研报。研究组定期举办行业主题研讨会及典型企业走访调研，积累丰富的行业实践经验。

## 信息渠道广泛

与国家统计局、税务局、工商总局、海关总署、商务部、环保部以及20多个行业协会保持良好合作和畅通的信息购买渠道。

### 数据优势：

- ◆ 1300万+企业基本信息（工商注册信息）
- ◆ 20万+工业制造企业1996年至今的财务信息（资产负债、利润表）
- ◆ 1000+工业产品2000年至今的产、销量统计数据
- ◆ 2万+种产品，100+万家企业2000年至今的进出口数据
- ◆ 2万+贸易行企业2000年至今的财务信息（资产负债、利润表）
- ◆ 500+个行业1996年至今的行业累计数据
- ◆ 40万+外商投资企业财务信息（资产负债、利润表）
- ◆ 北京、上海、杭州、广州、武汉等100余个城市50万中产人群消费趋势及动向数据
- ◆ 北京、上海、杭州、广州、武汉等城市3000多家汽车零部件零售商销售动向数据

## 80%一手调研

80%信息来自一手调研，基于一手调研信息的数据支撑，数据具备极大参考价值。

## 权威媒体发布

长期行业监测，并通过国内权威媒体发布研究成果。

# 精诚合作 携手共赢

Cooperation and win-win


しっかりと協力して共に勝利する

정성껏 협력하여 함께 이긴다



 北京尚普信息咨询有限公司


 <http://survey.shangpu-china.com/>

 北京总公司 010-82885716 010-82885719 010-82885790 北京市海淀区北四环中路229号海泰大厦11层

邮箱: [survey@shangpu-china.com](mailto:survey@shangpu-china.com)

 上海分公司 021-61397134 15021582030 15601841757 上海市浦东新区商城路800号斯米克大厦6层

邮箱: [dengxy@shangpu-china.com](mailto:dengxy@shangpu-china.com)

 广州分公司 010-82885716 13250271274 13426335838 天河区珠江新城华夏路30号富力盈通大厦41层

邮箱: [liusen@shangpu-china.com](mailto:liusen@shangpu-china.com)