

北京市购物中心分布、客流特征大揭秘



百度地图

出门就查百度地图

前言

近年来随着电商的快速发展，传统商业及零售受到前所未有的压力和挑战，为了改善当前局面，传统商业和零售需要针对自身客群特征进行细致的研究和精细化运营，并可以实时获取反馈以此调整经营策略。传统商业拥有的更多的是自身经营数据，缺少对顾客的深入分析和对标商场数据，难以支撑如上深入的研究。百度地图慧眼产品作为一款大数据类产品利用百度地图的数据和技术可为商场运营提供更多维度数据，可应用与商场运营决策及零售品牌进行商场入驻评估等场景。

北京市购物中心数据说明

- 本次选取北京市163家商业项目作为调研对象，这些商业主要为客流量、地图检索量较高的项目，因此报告中的数据分析结果可能会优于商场平均水平。
- 163家商场涵盖购物中心、百货商场、奥特莱斯三类项目。
- 本文购物中心各分析指标，如客流量、检索量、周边人口等数据全部来自百度地图慧眼产品。

目录

1

北京市购物中心空间分布

2

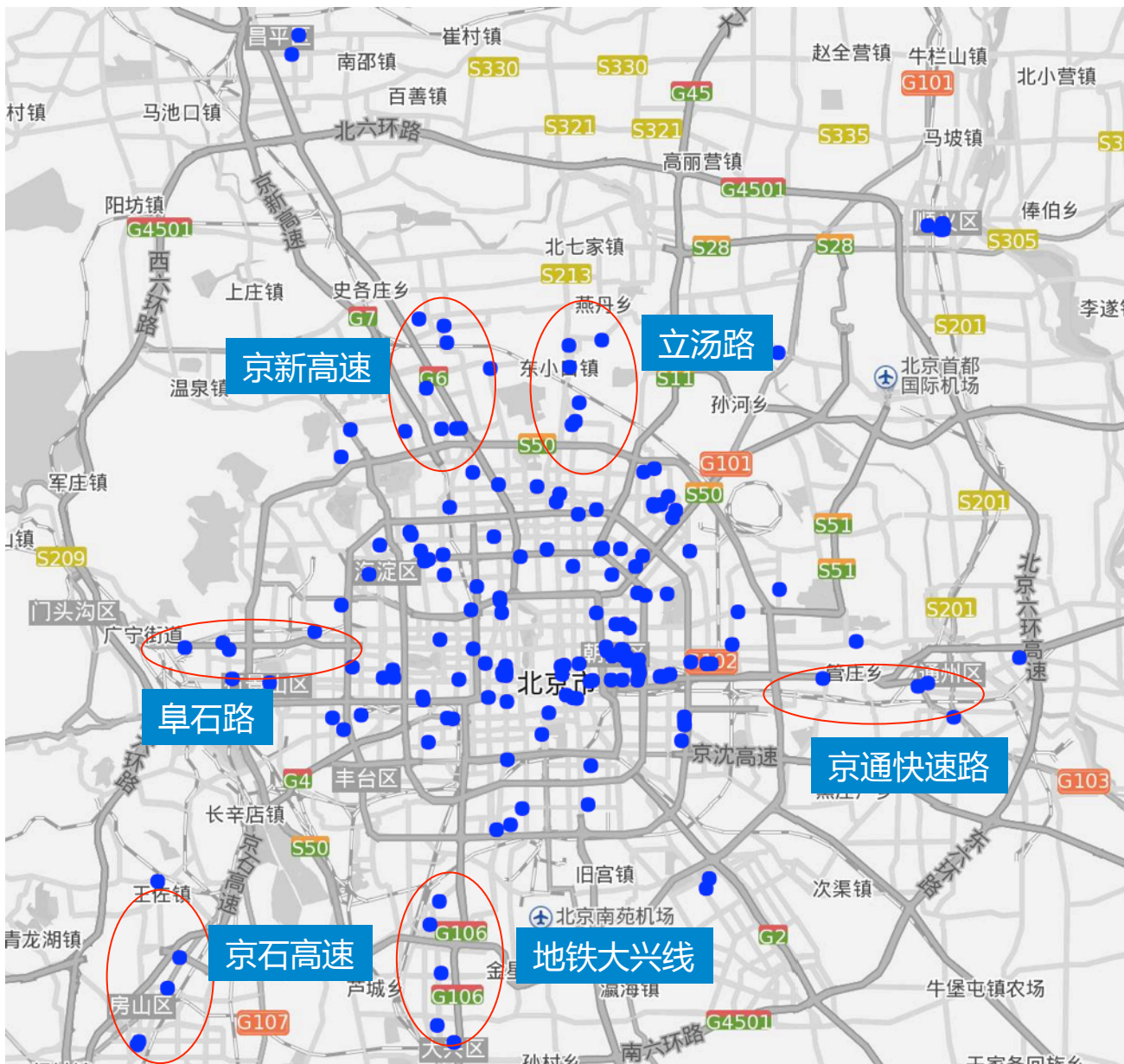
北京市购物中心特征分布

- 北京市购物中心客流量分布分析
- 北京市购物中心周边环境分析
- 北京市购物中心影响力分析
- 北京市购物中心品牌分布

1

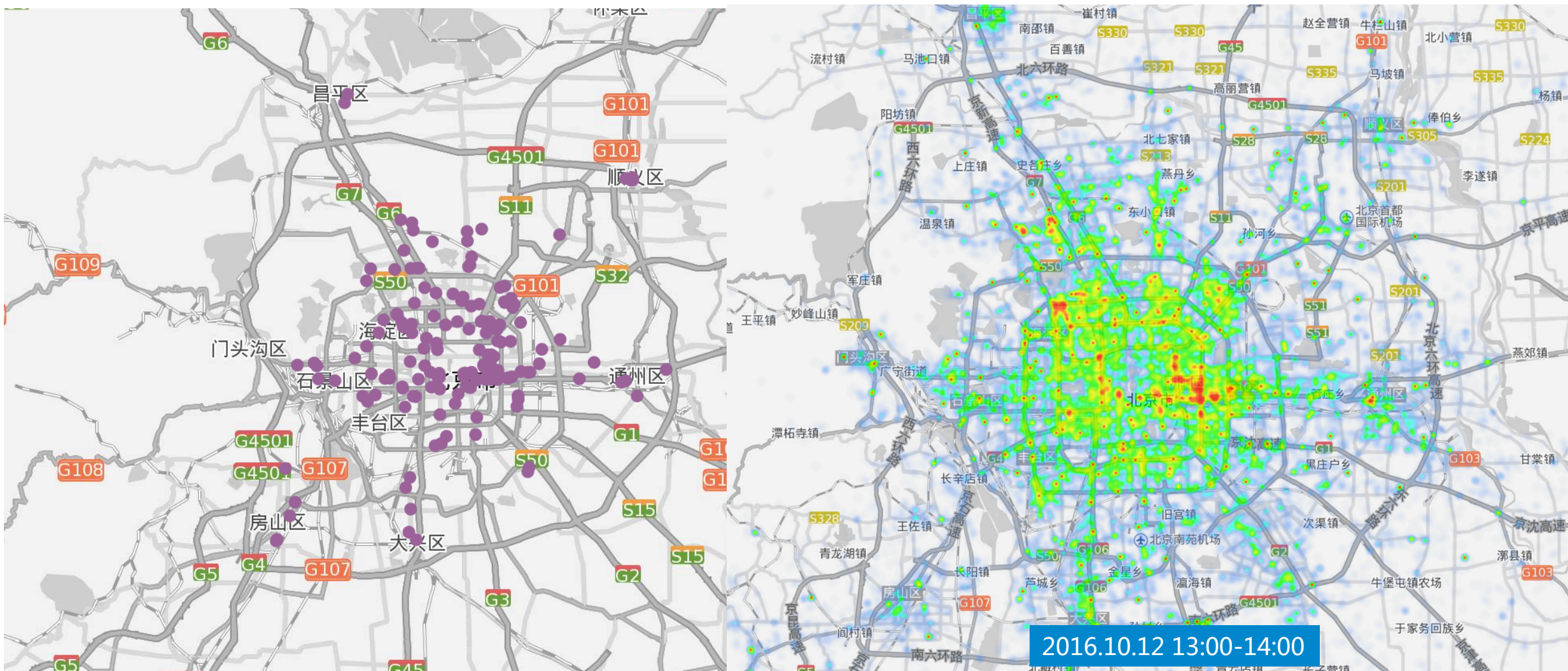
北京市购物中心空间分布

北京市购物中心分布图



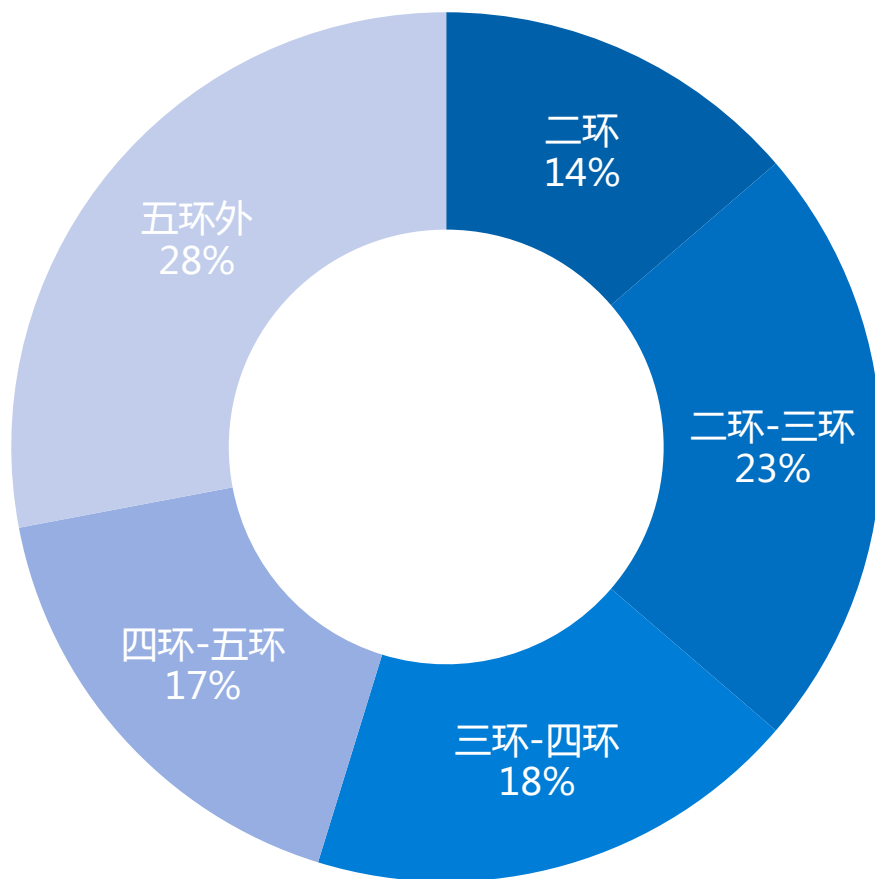
1. 从空间分布来看，绝大多数购物中心分布在四环以内，四环以外区域购物主要沿高速路、地铁线路或城市主路分布，如左图京新高速、立汤路（5号线）、京通快速路、地铁大兴线、京石高速、阜石路沿线。同时地铁1号线以北购物中心数量远多于南部，故宫东部购物中心相比西部更密集。
2. 从商圈来看，王府井、国贸商圈、中关村商圈、望商圈购物中心更密集。

北京市购物中心分布VS北京市实时热力图



解读：对比购物中心分布与城市人口热力发现，购物中心沿人口分布趋势明显。

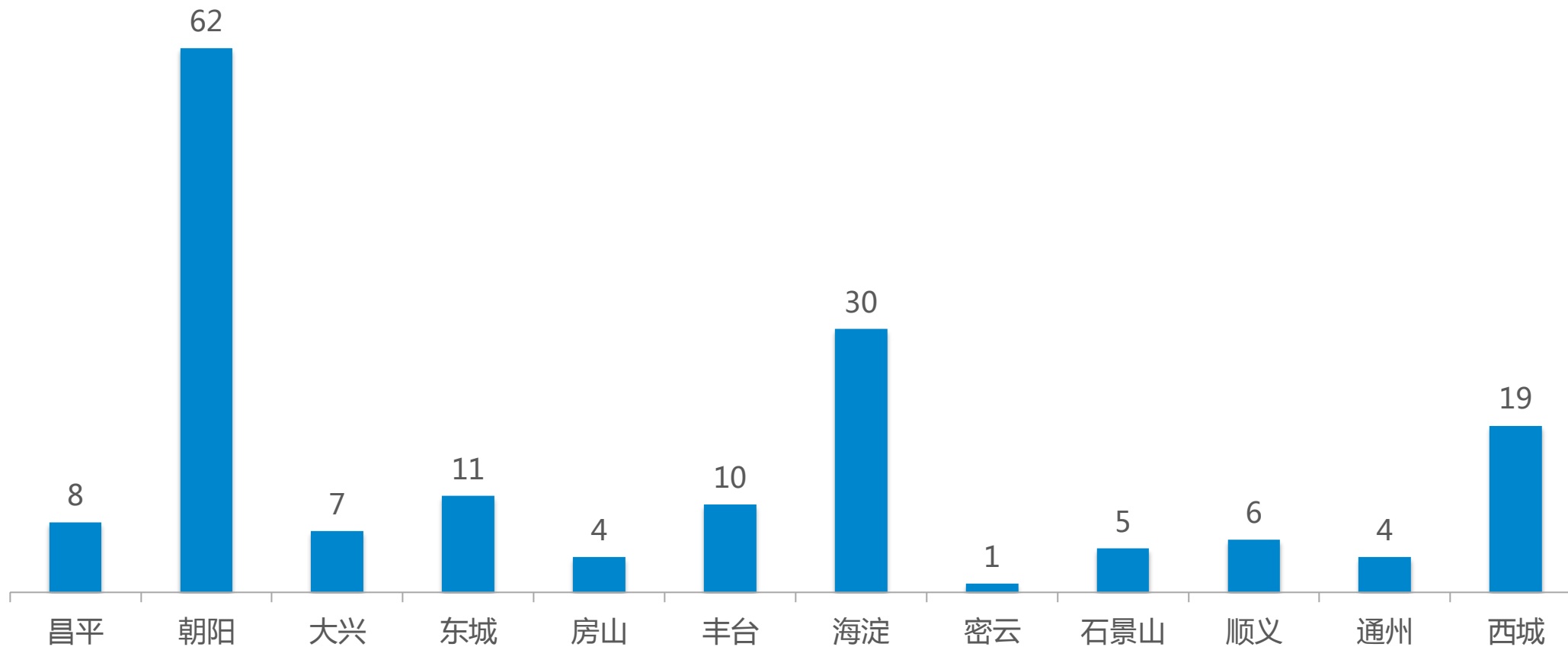
北京市购物中心环线分布



环线购物中心数量分布

解读：从左图来看，二环-三环购物中心分布最为集中，五环外因面积较大，导致数量上最多，相比而言，密度最低。

北京市购物中心行政区分布

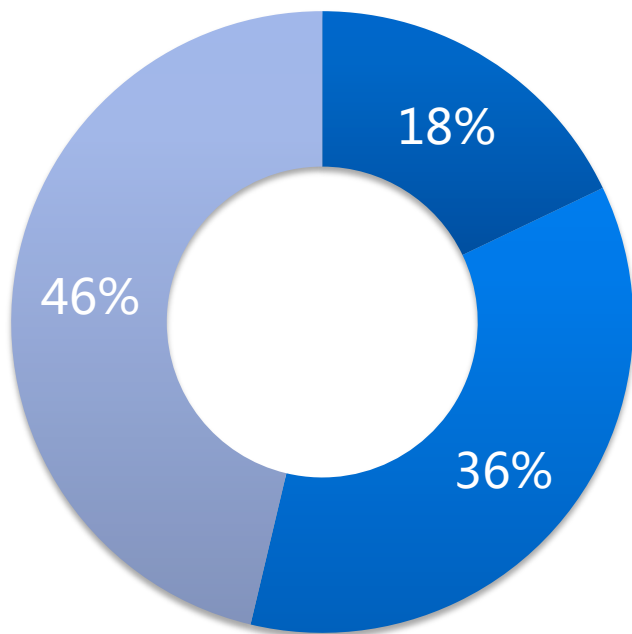


解读：本次选取的购物中心集中在朝阳、海淀、西城三个区，三个区购物中心占总数60%以上。

都市型、区域型、社区型购物中心分布

都市型：位于北京四环以内且面积大于10万平米；区域型：四环以内面积大于5万小于10万或者五环外面积超过10万平米；社区型：四环内面积小于5万平米或者五环外面积小于10万平米。以上分类参考中国国家标准委员会行业标准。

■ 都市型 ■ 区域型 ■ 社区型



解读：都市型购物中心占比最低，区域型和社区型数量不分上下。

2

北京市购物中心特征分布之 客流量篇

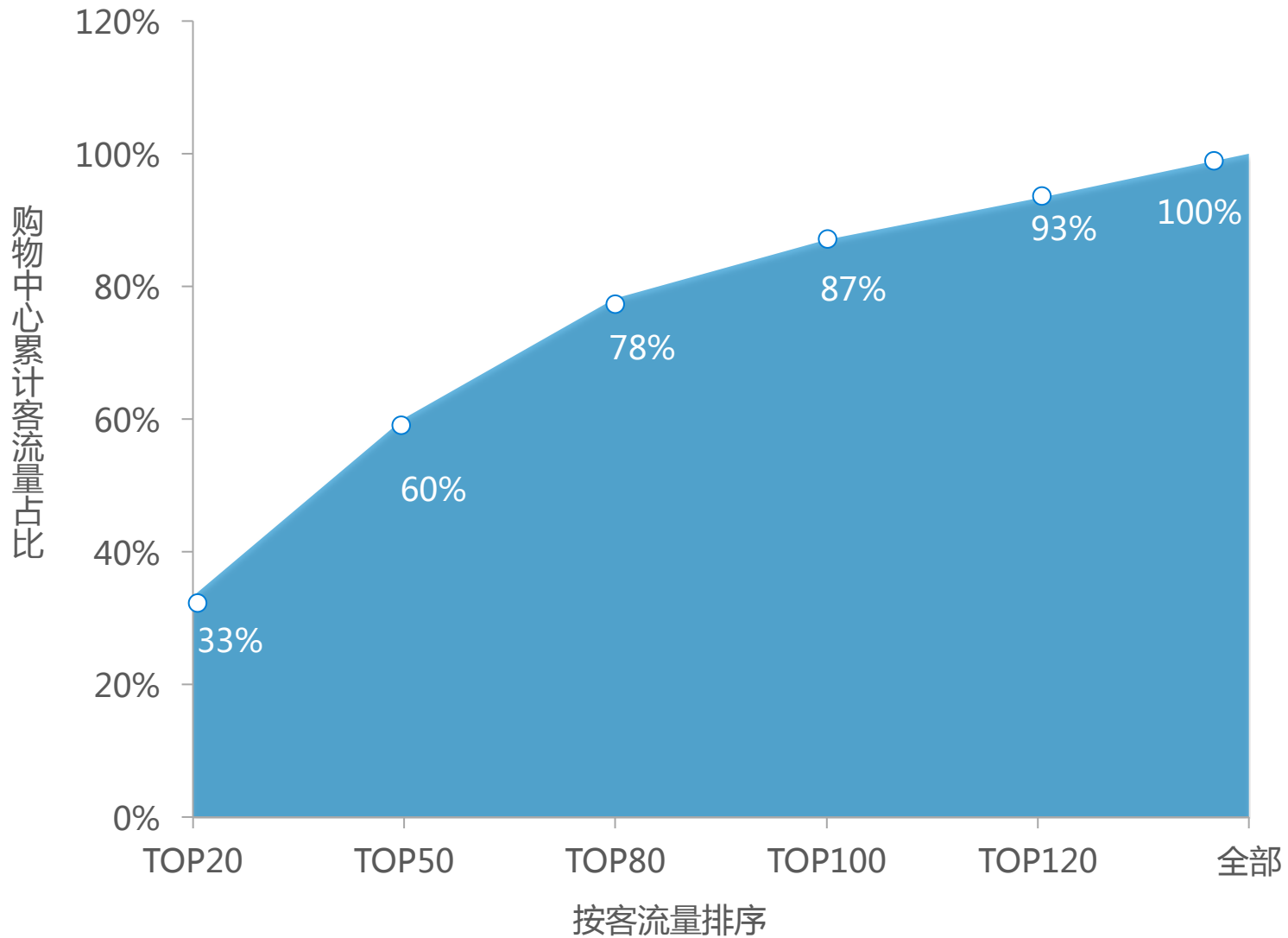
购物中心客流量分析



- ❖ 总体分布规律
- ❖ 客流类型
- ❖ 分小时客流特征
- ❖ 客流画像特征

北京市购物中心客流量分布规律

* 购物中心客流量由百度慧眼挖掘获得。

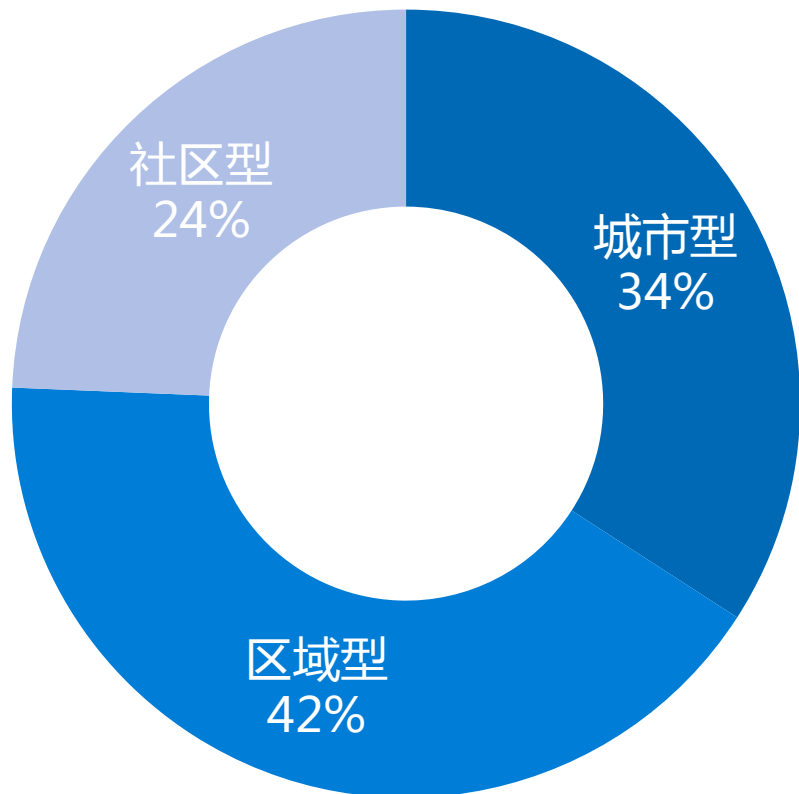


解读：

TOP20购物中心客流占全部购物中心客流的33%，客流排名前50%（TOP80）购物中心客流占全部客流的78%，剩下50%购物中心只占剩余22%的客流。

北京市购物中心客流量分布规律

* 购物中心客流量由百度慧眼挖掘获得。

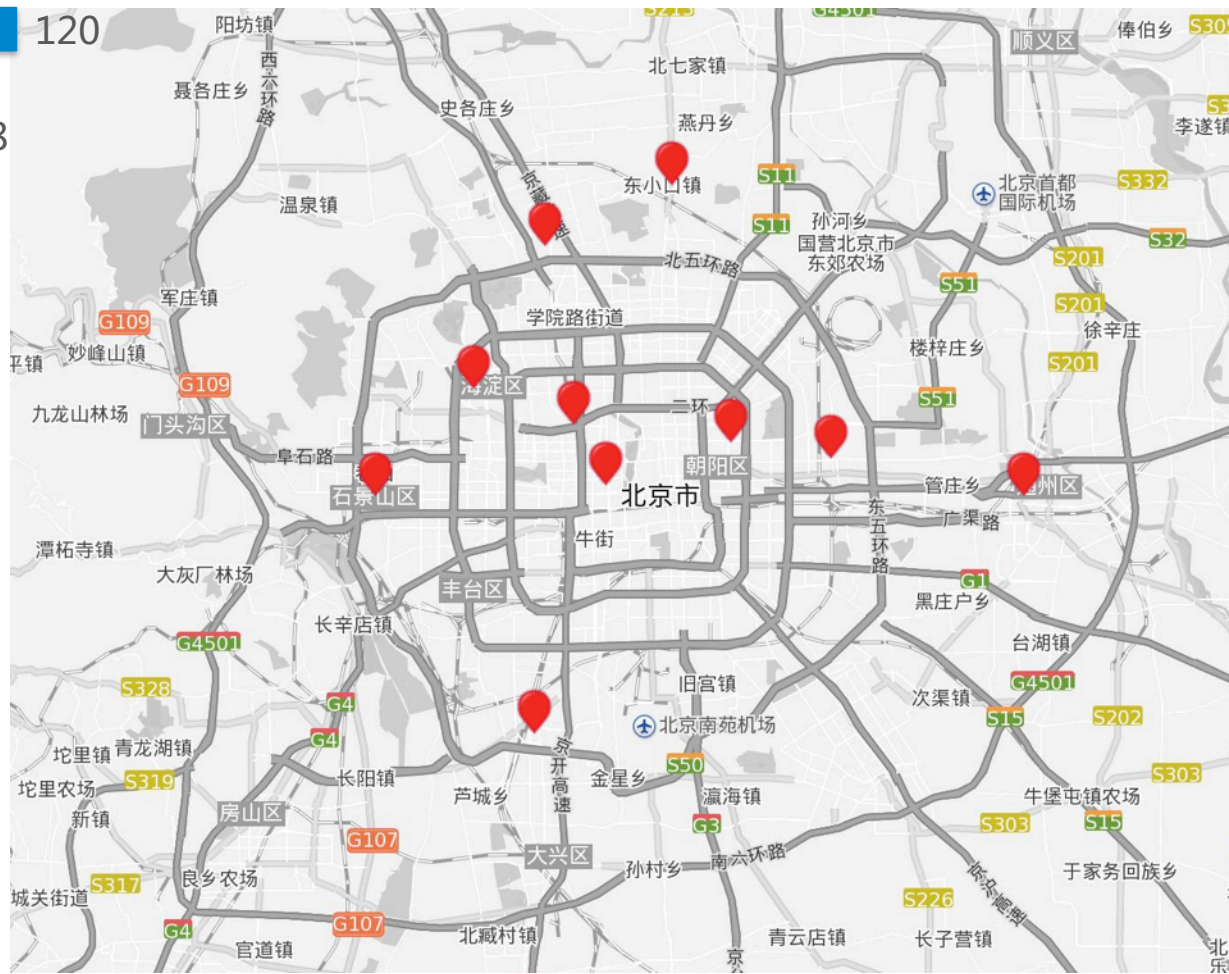
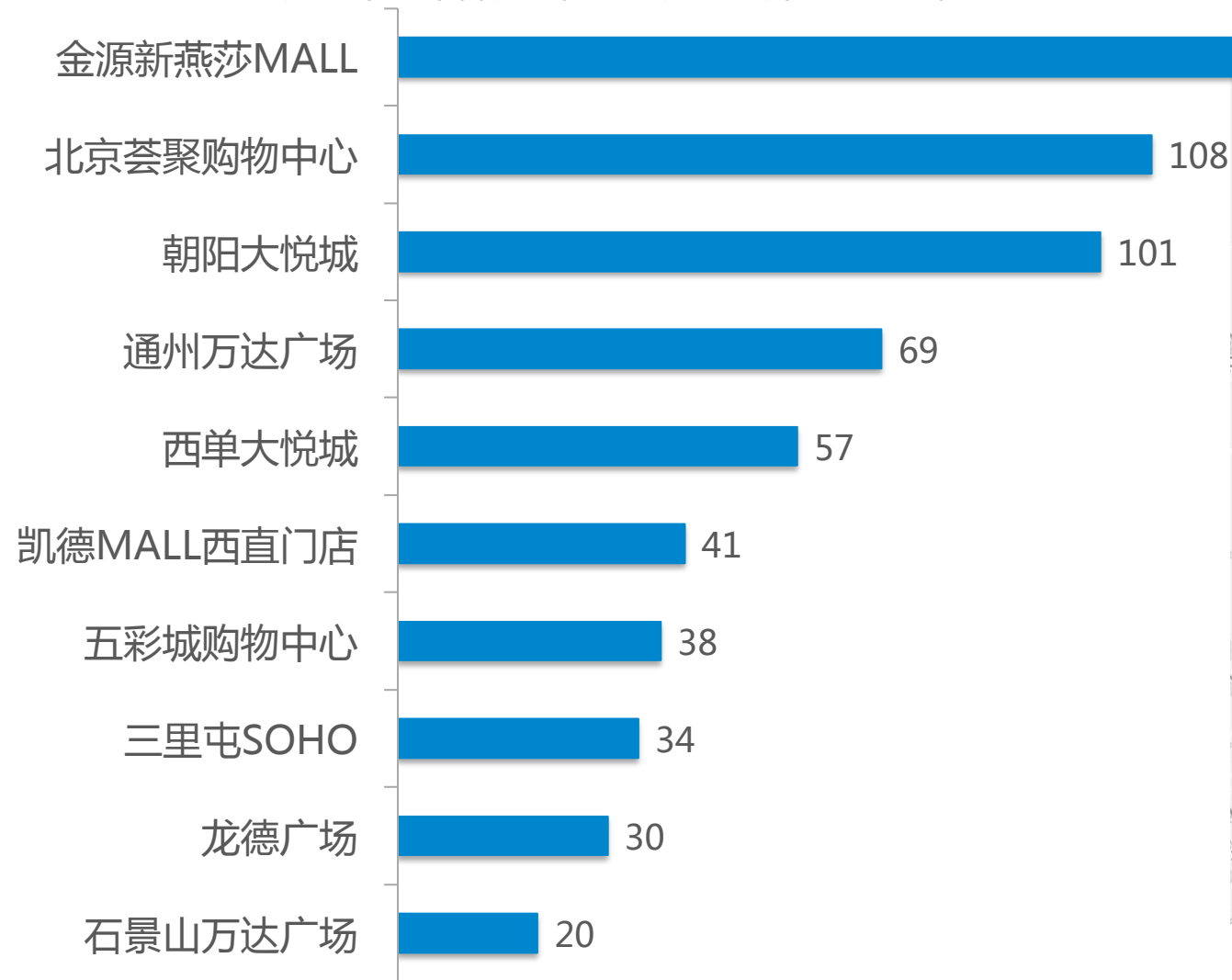


解读：

从类型的购物中心客流量来看，区域型购物中心客流量占比最高，数量占比最高的社区型购物中心客流占比最低。

客流量排名TOP10购物中心

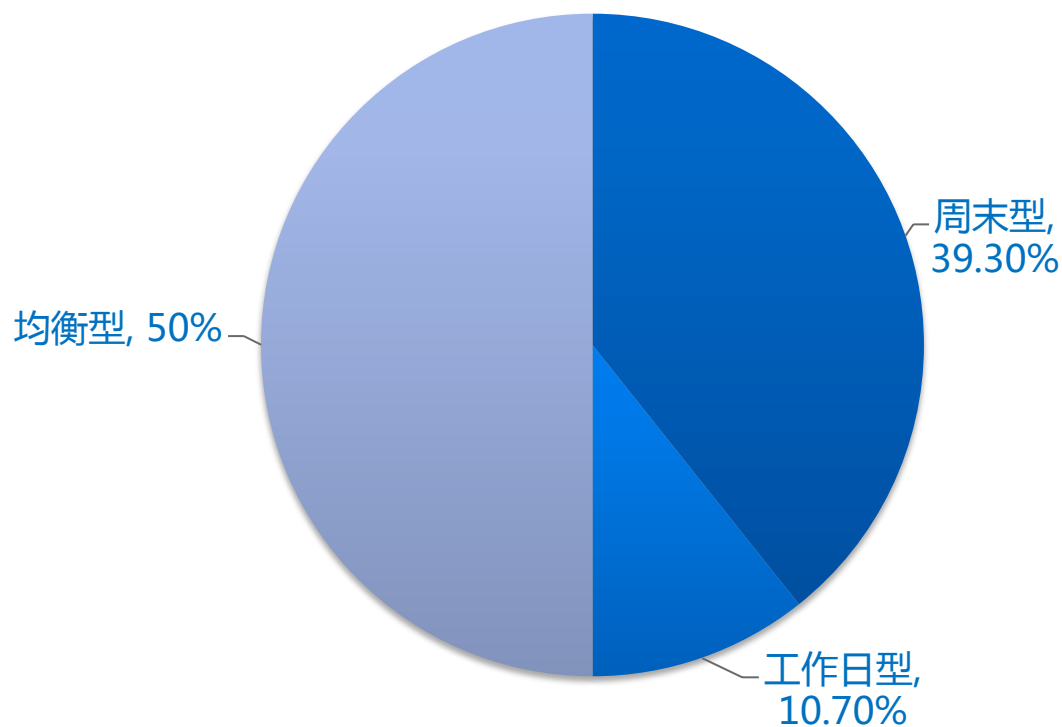
* 通过购物中心年客流量标准化并去掉异常样本获得。



解读：客流量排名前10的购物中心分布较为分散，除四环内分布四个内，昌平区、石景山、大兴、通州也存在高客流购物中心。

周末型、工作日型、均衡型购物中心分布

周末型购物中心定义：周末客流量/工作日客流量 >1.3 ；工作日型购物中心定义：工作日客流量/周末客流量 >1.3 ；均衡性购物中心定义： $0.83 < \text{周末客流量/工作日客流量} < 1.3$

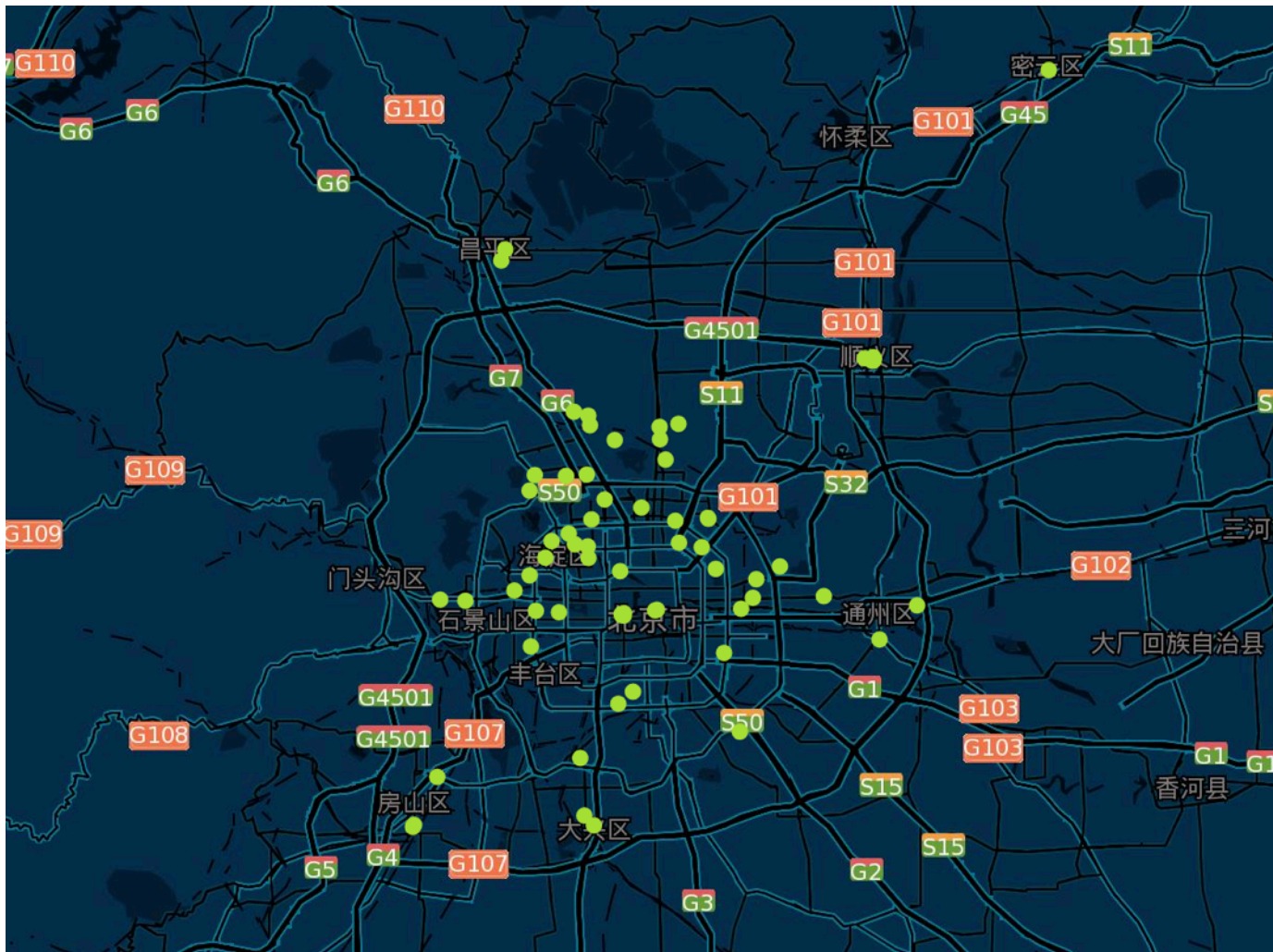


解读：一半的购物中心工作日、周末客流差异不大，近40%购物中心周末客流高于工作日；工作日客流多于周末客流的购物中心最少，只占10%。

周末型、工作日型、均衡型购物中心分布

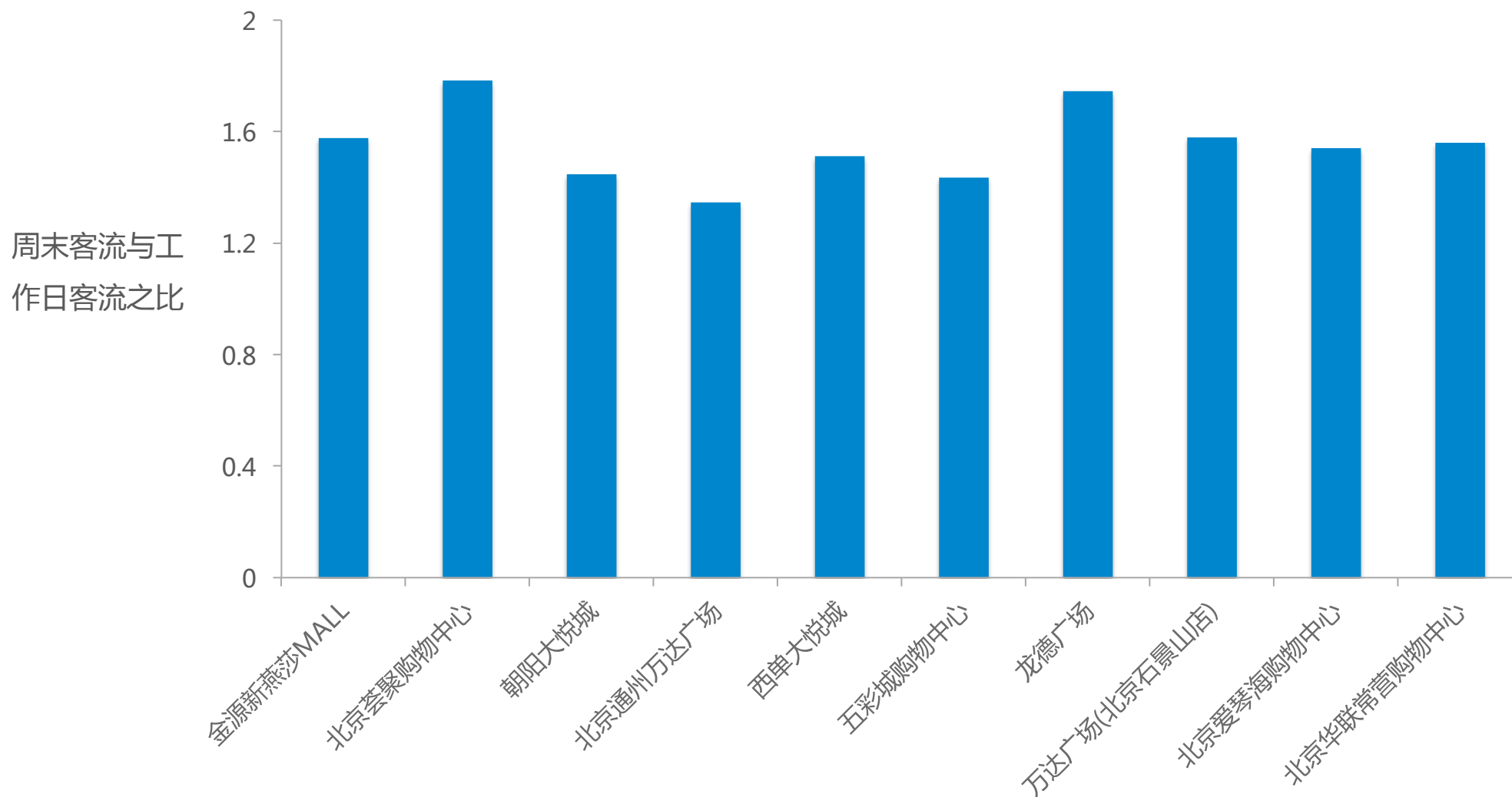


周末型购物中心分布



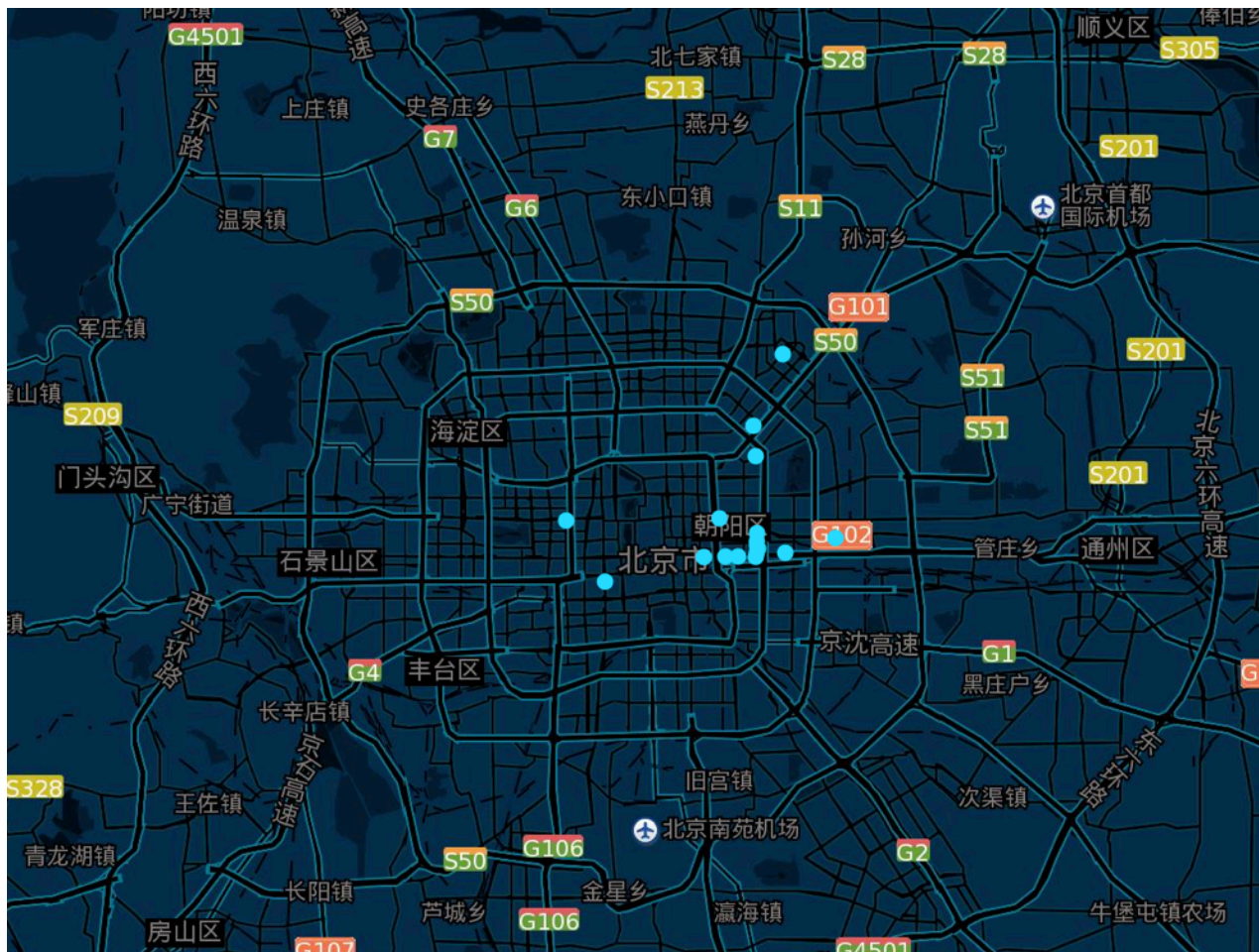
解读：周末型购物中心在四环-五环间比较密集，同时像昌平县城、顺义、房山、大兴、通州等周边区县的购物中心绝大多数属于该类型。

客流量TOP10的周末型购物中心



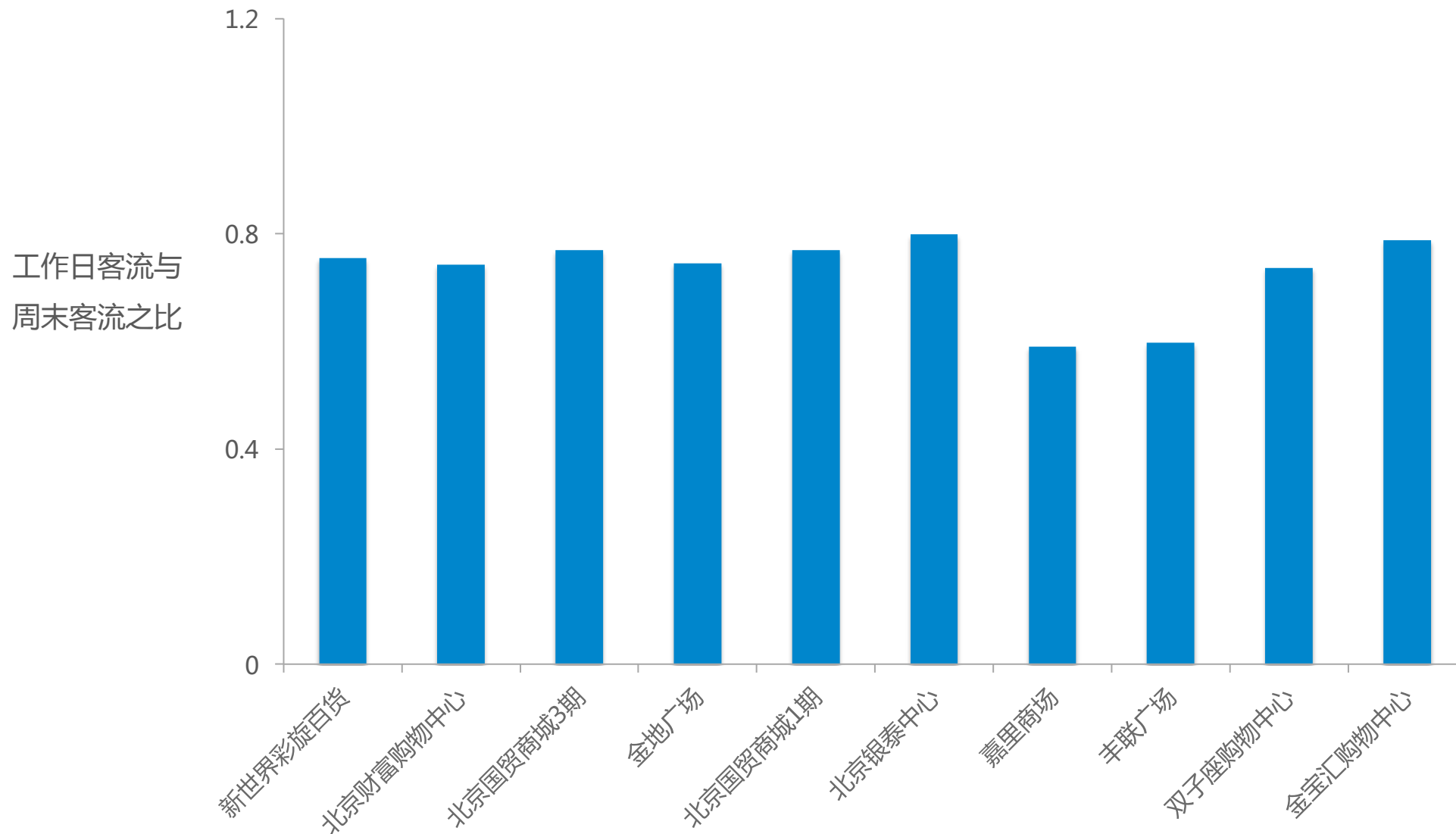
解读：排名靠前的周末型购物中心包含金源新燕莎、朝阳大悦城、西单大悦城、爱琴海这种城市型购物中心也包括居住人群密集区域的北京荟聚购物中心、通州万达、五彩城购物中心、龙德广场等区域型购物中心。

工作日型购物中心分布

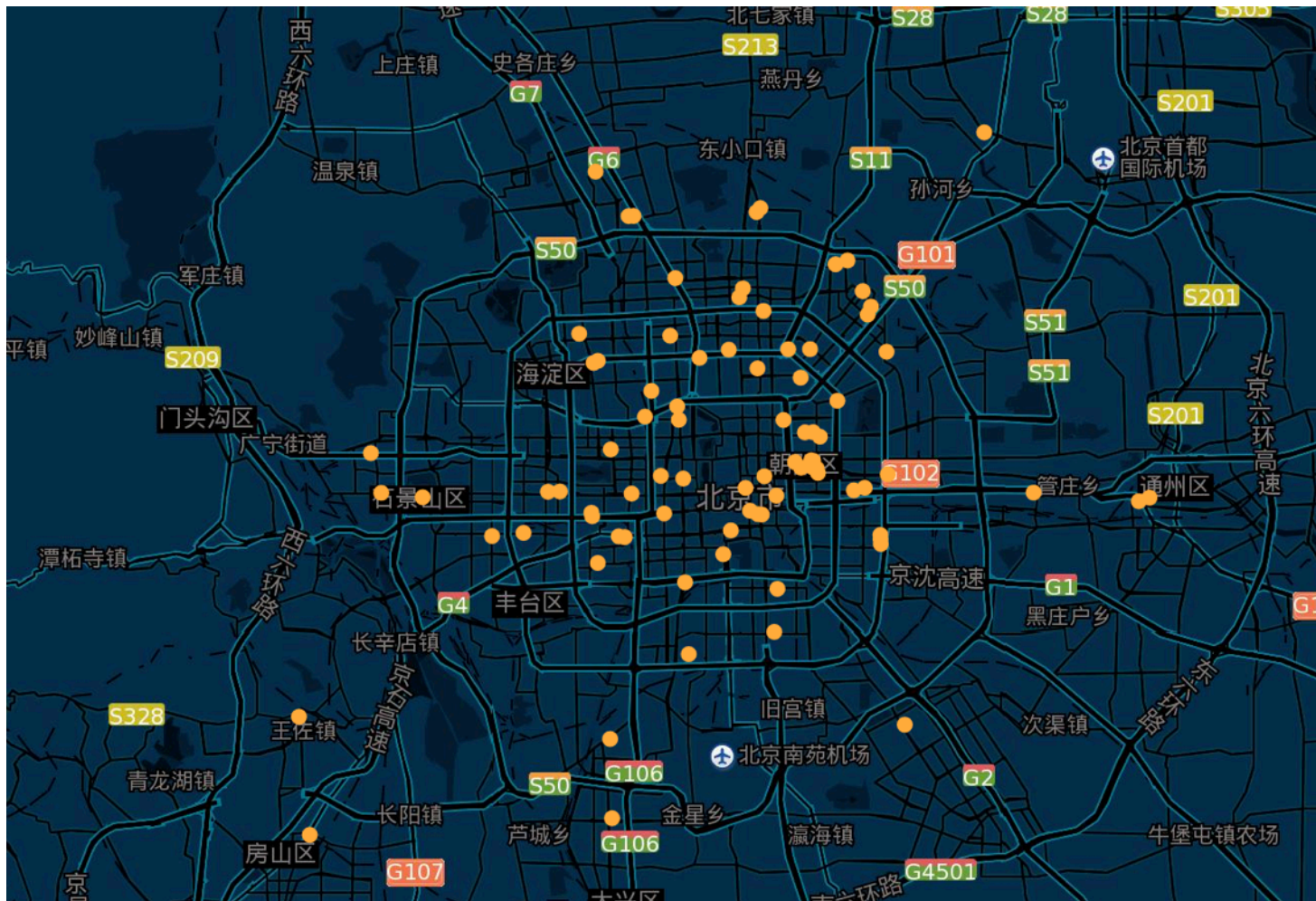


解读：工作日型商圈集中分布在国贸区域，另外西单、望京、三元桥附近也有零星分布。

客流量TOP10的工作日型购物中心



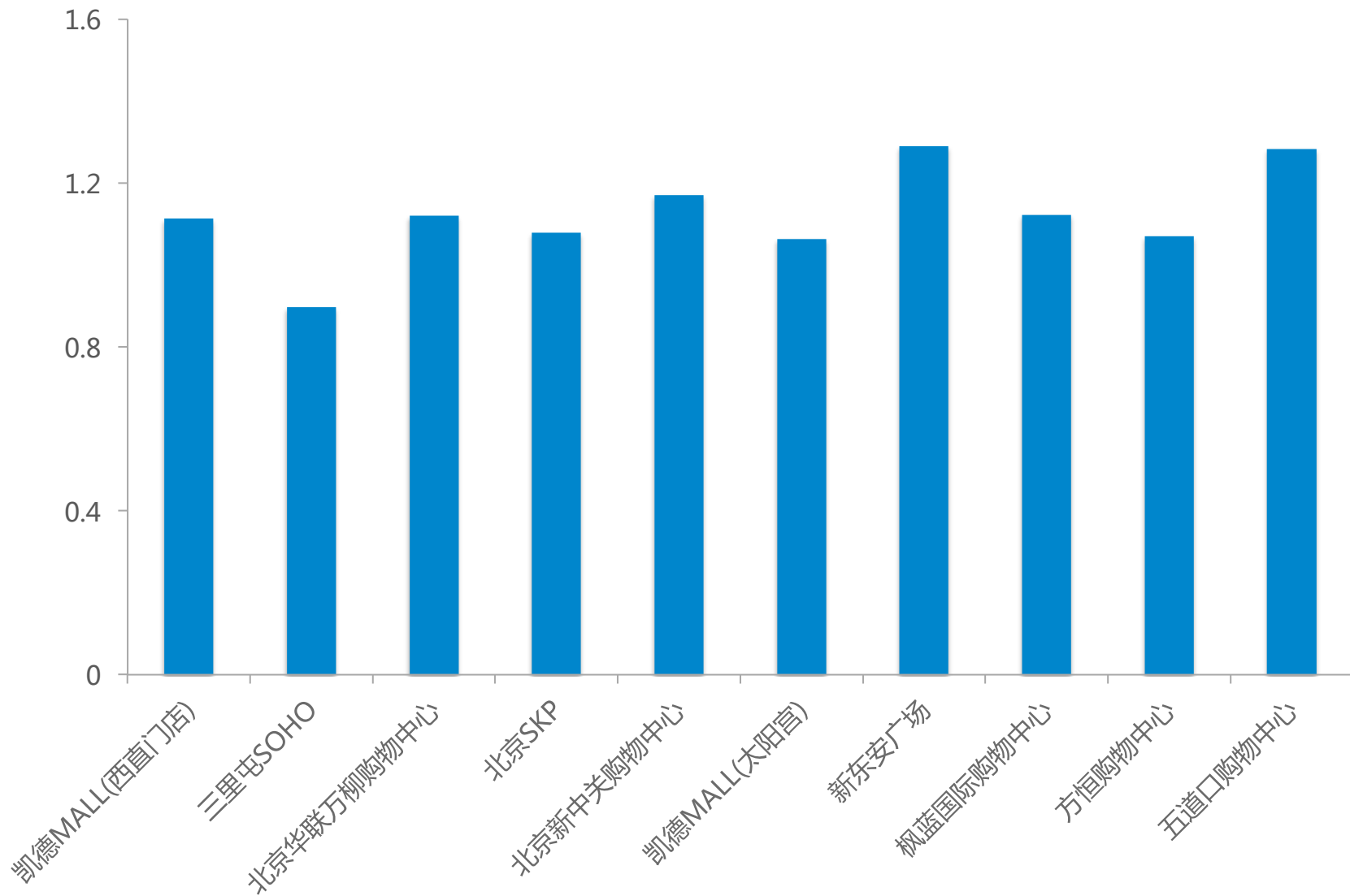
均衡型购物中心分布



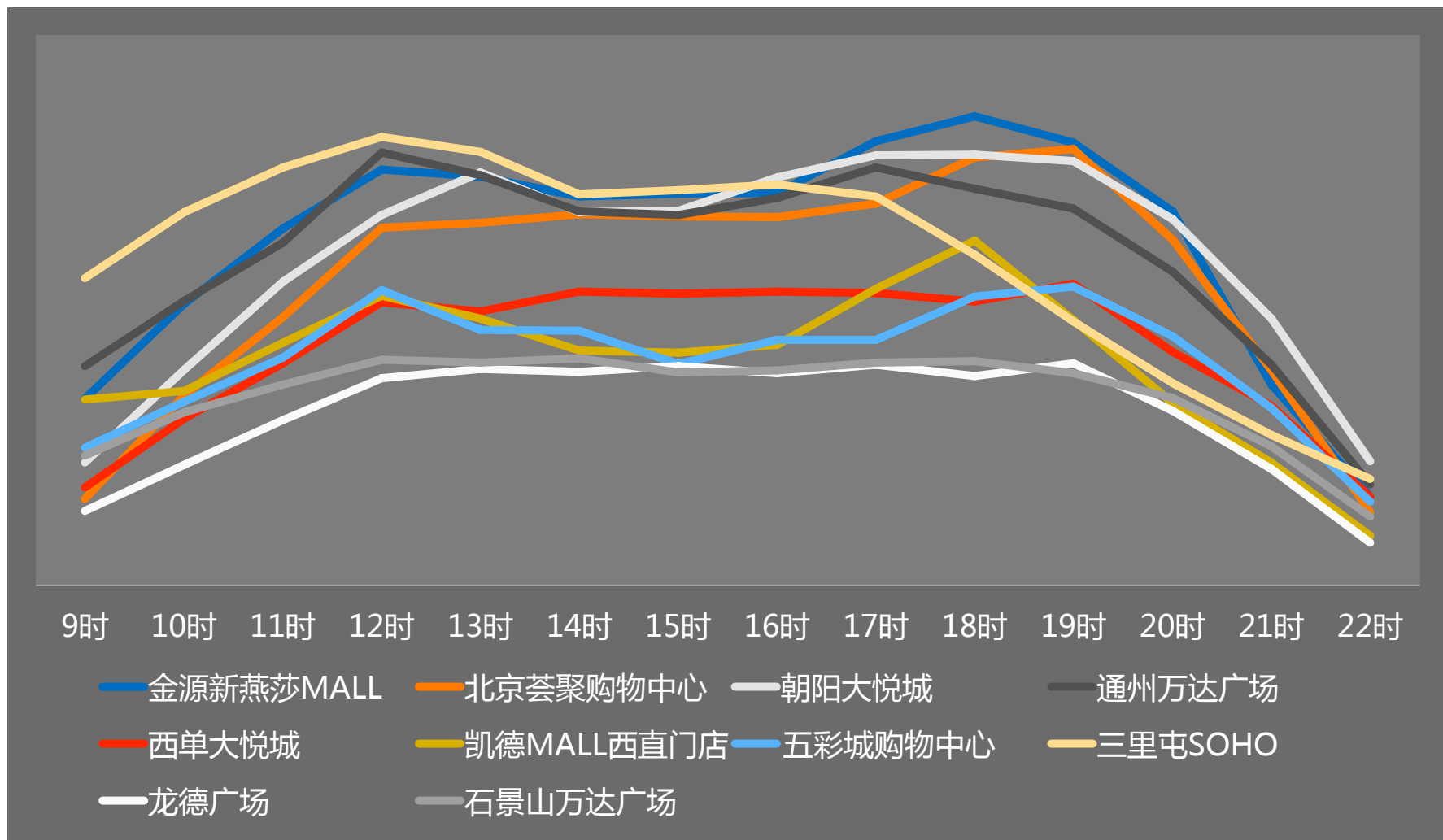
解读：从空间上来看，均衡性购物中心在四环以内分布较为密集；且大多位于地铁站附近。

客流量TOP10的均衡型购物中心

周末客流与
工作日客流之比

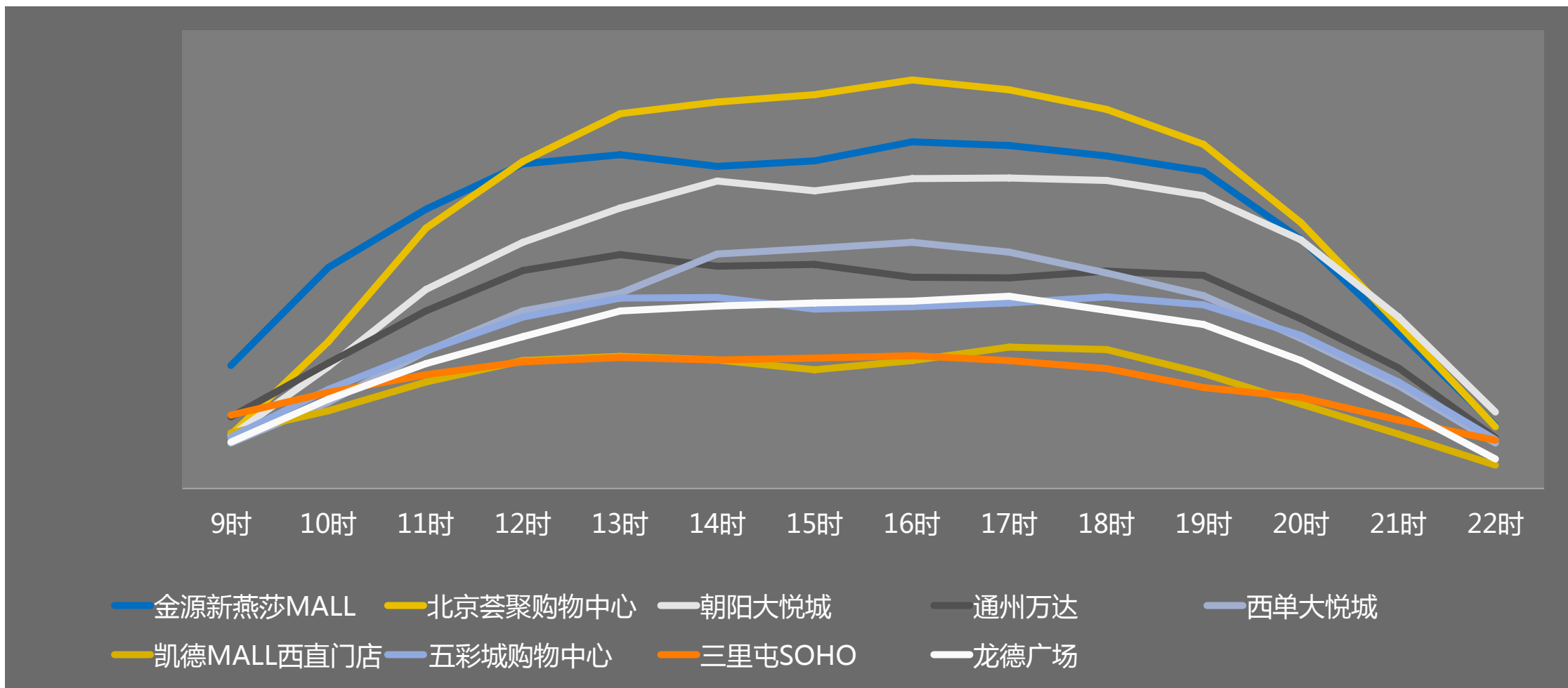


TOP10购物中心工作日分小时客流变化情况



解读：工作日期间购物中心客流在午饭、晚饭时间段存在两个小高峰，两个高峰之间大部分购物中心客流降低，西单大悦城、石景山万达广场、龙德广场三个购物中心客流降低不明显。

TOP10购物中心周末分小时客流变化情况

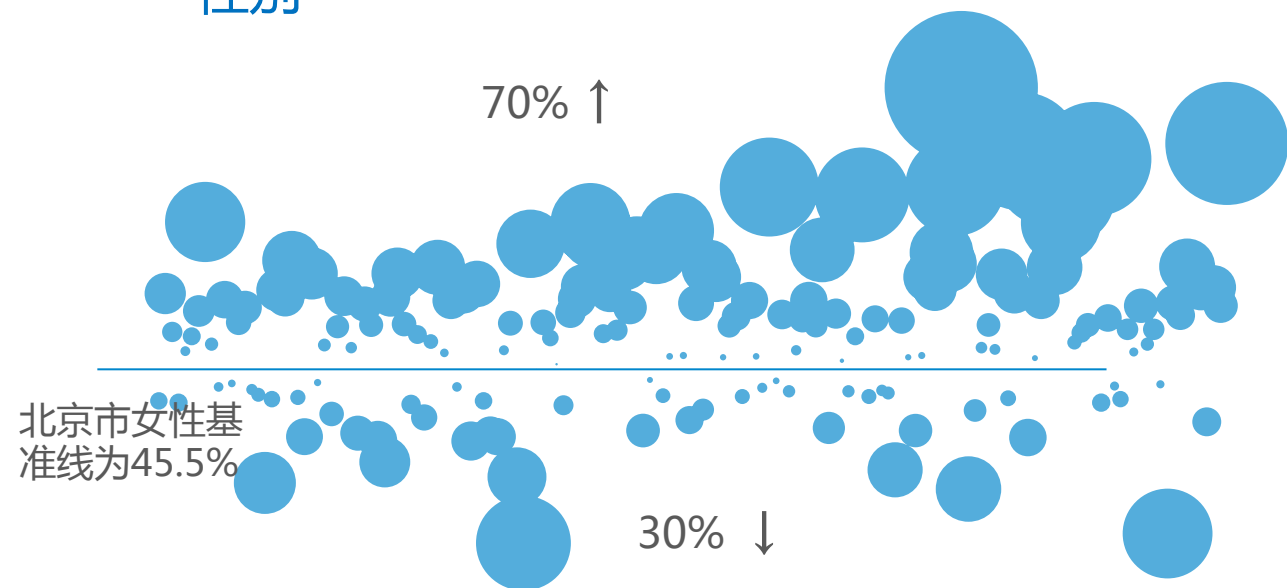


解读：与工作日相比，购物中心白天客流均维持在较高水平，在16时出现客流最高值，无工作日的客流低谷。

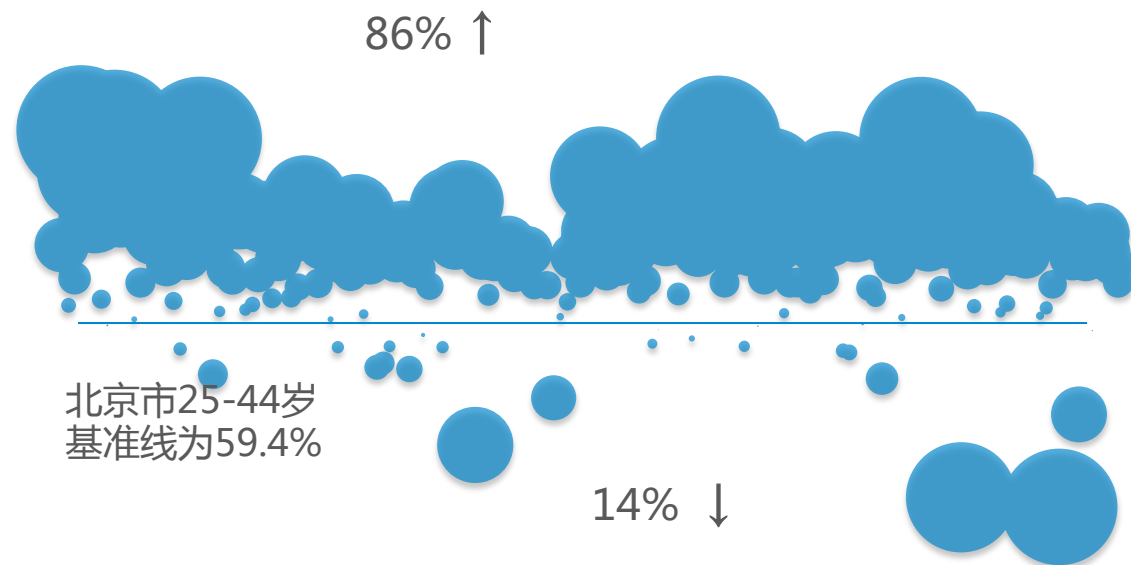
购物中心客流画像分析

*购物中心客流画像分析主要分析163家购物中心客流特征与北京市基准线的差异。

性别



年龄



解读：70%购物中心女性顾客占比高于基准线，86%购物中心25-44岁顾客占比高于城市基准线。

购物中心客流画像分析

学历

94% ↑

(北京市本科及以上用户基准线：23.7%)

6% ↓

消费能力

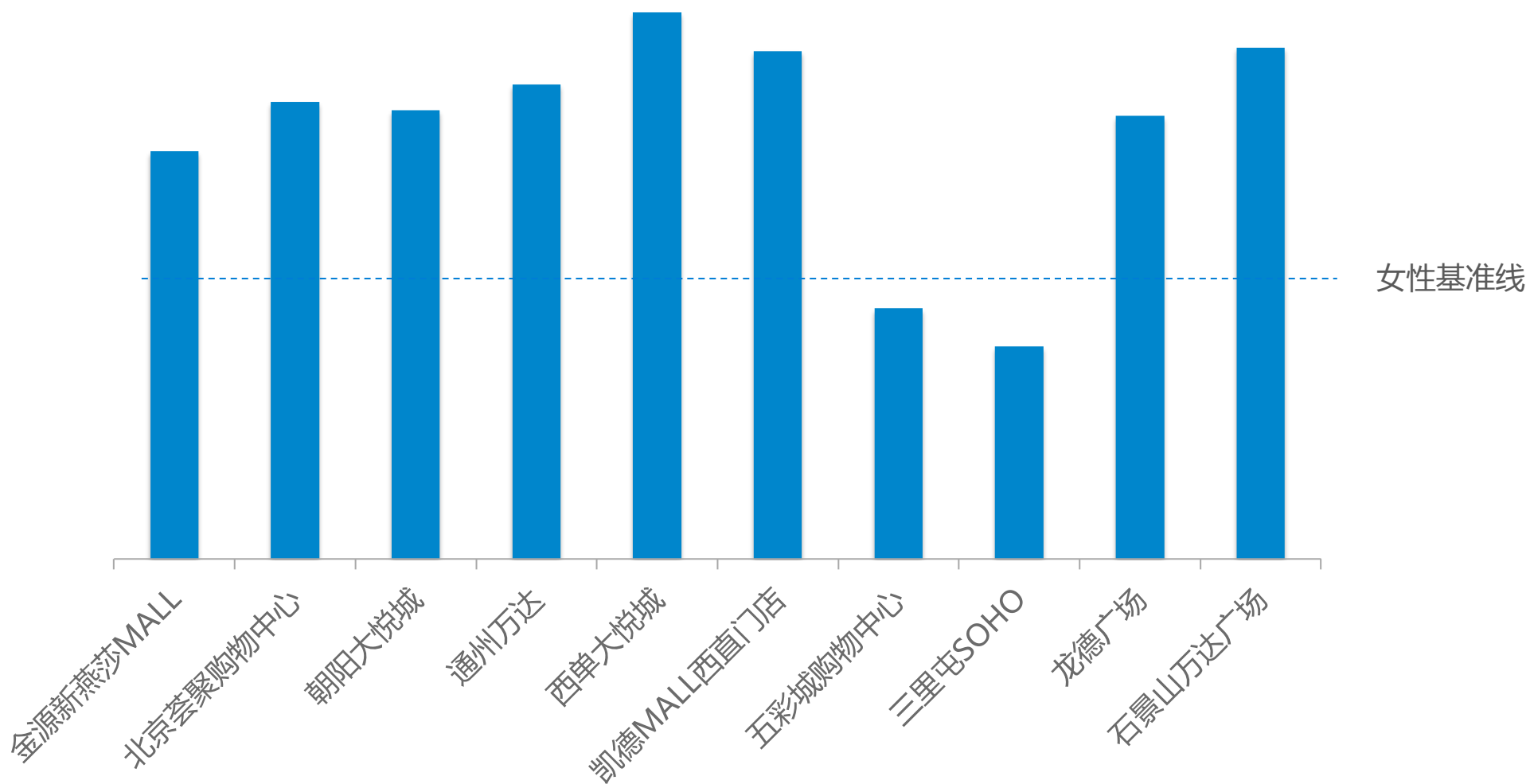
80% ↑

北京市高消费用户基准线：37.2%

20% ↓

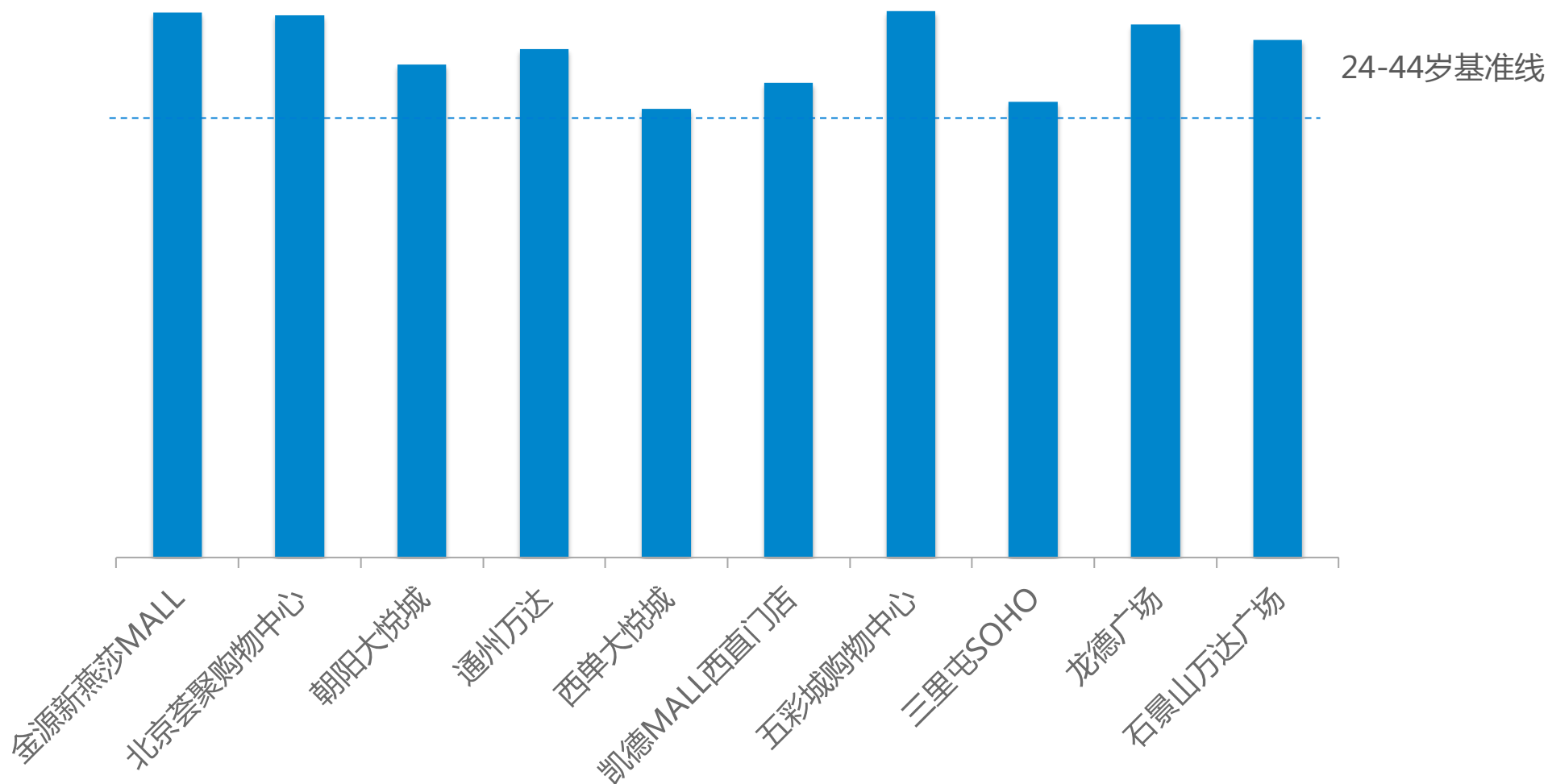
解读：94%购物中心本科及以上学历客流占比高于城市平均水平，80%购物中心高消费力客群高于平均水平。

TOP10购物中心画像分布-性别



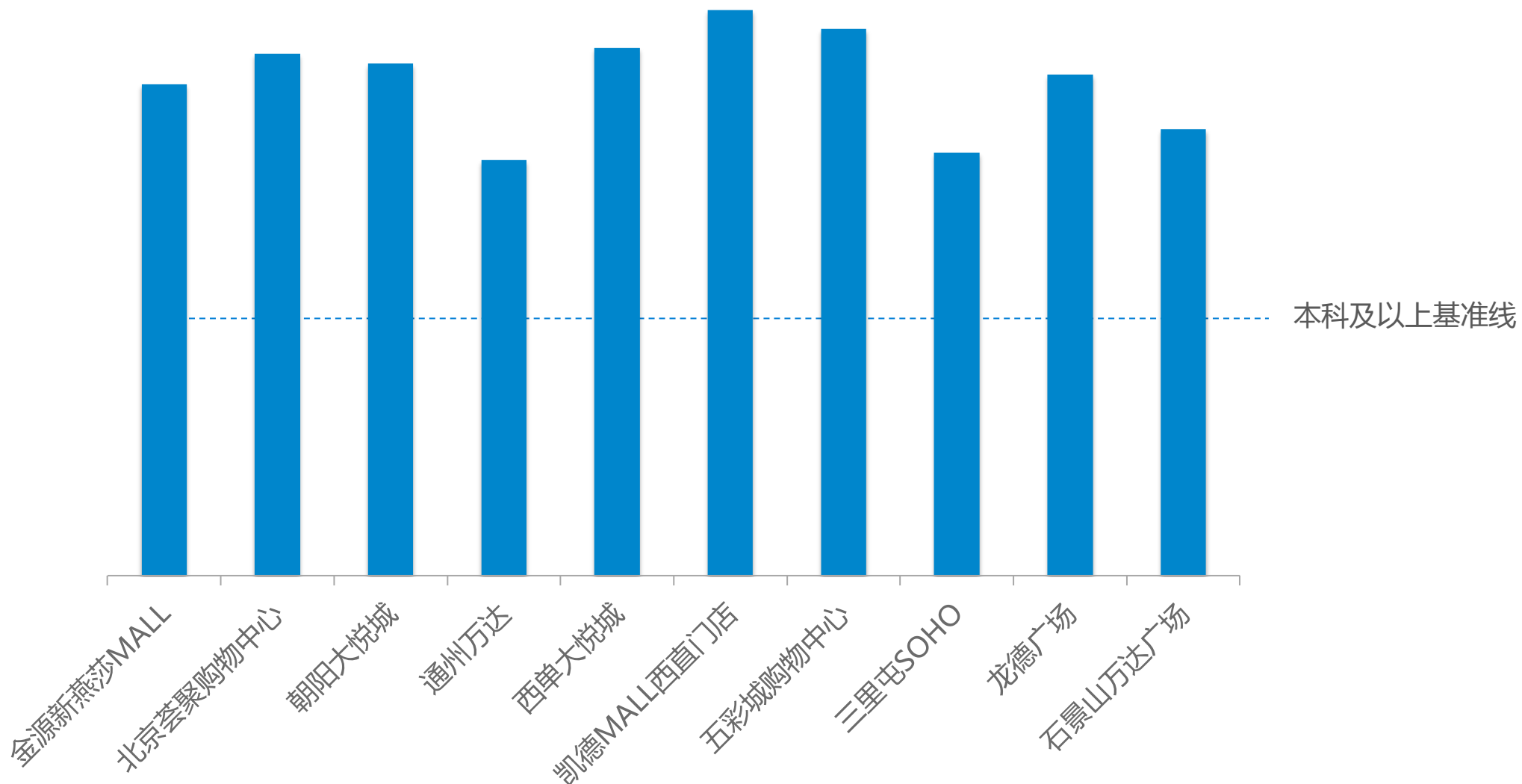
解读：客流排名的购物中心里8成女性客流高于基准线，只有五彩城购物中心和三里屯SOHO情况相反。

TOP10购物中心画像分布-年龄



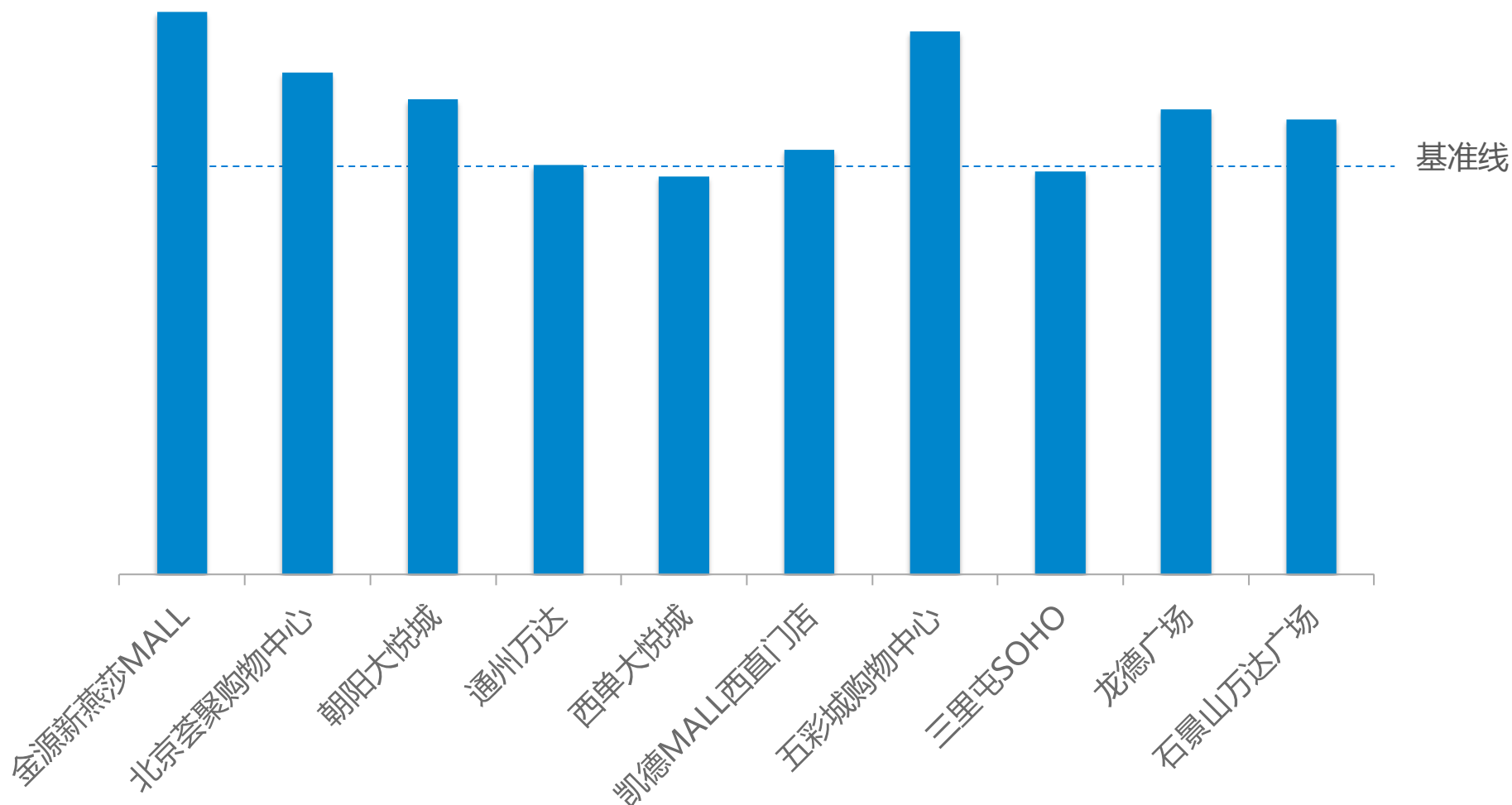
解读：金源新燕莎MALL、北京荟聚购物中心、五彩城购物中心、龙德广场、万达广场（石景山店）、通州万达类区域型购物中心24-44客流高于基准线；而年轻人爱逛的西单大悦城、三里屯SOHO则低于基准线。

TOP10购物中心画像分布-教育程度



解读：购物中心客群学历普遍远高于城市基准线，在凯德MALL（西直门店）因周边有高校高学历人群占比较高。

TOP10购物中心画像分布-消费水平



解读：金源新燕莎、北京荟聚购物中心、五彩城购物中心、龙德广场消费水平高于基准线，与这类商场24-44中坚客群占比高有关。

2

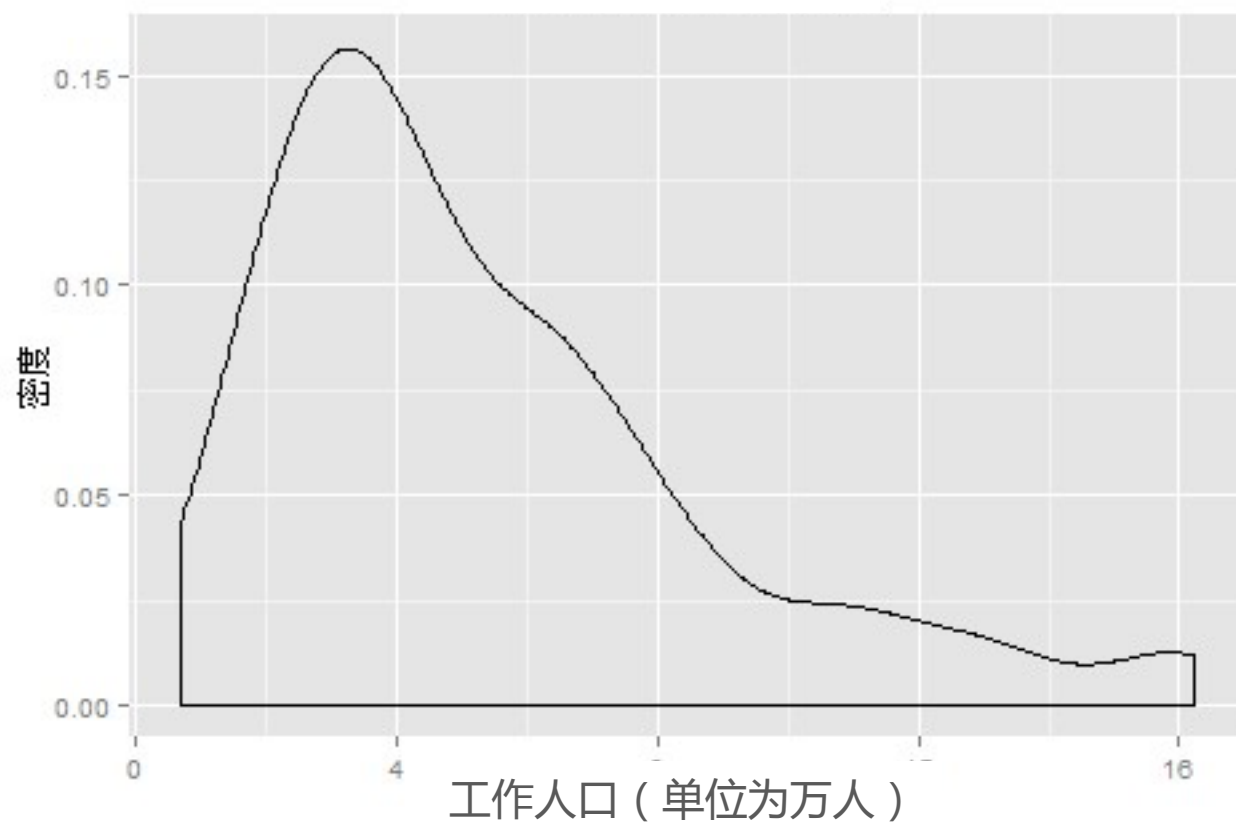
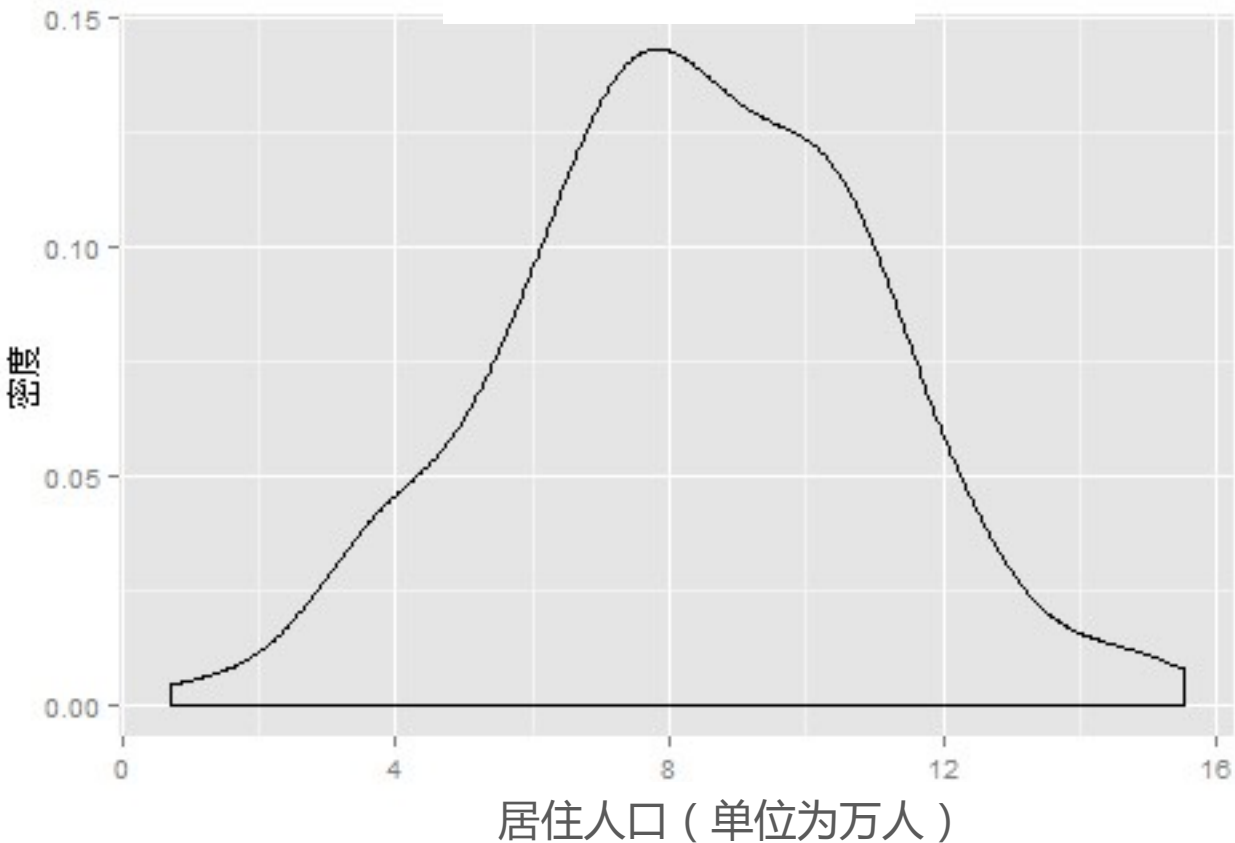
北京市购物中心特征分布之 周边环境分析

购物中心周边环境



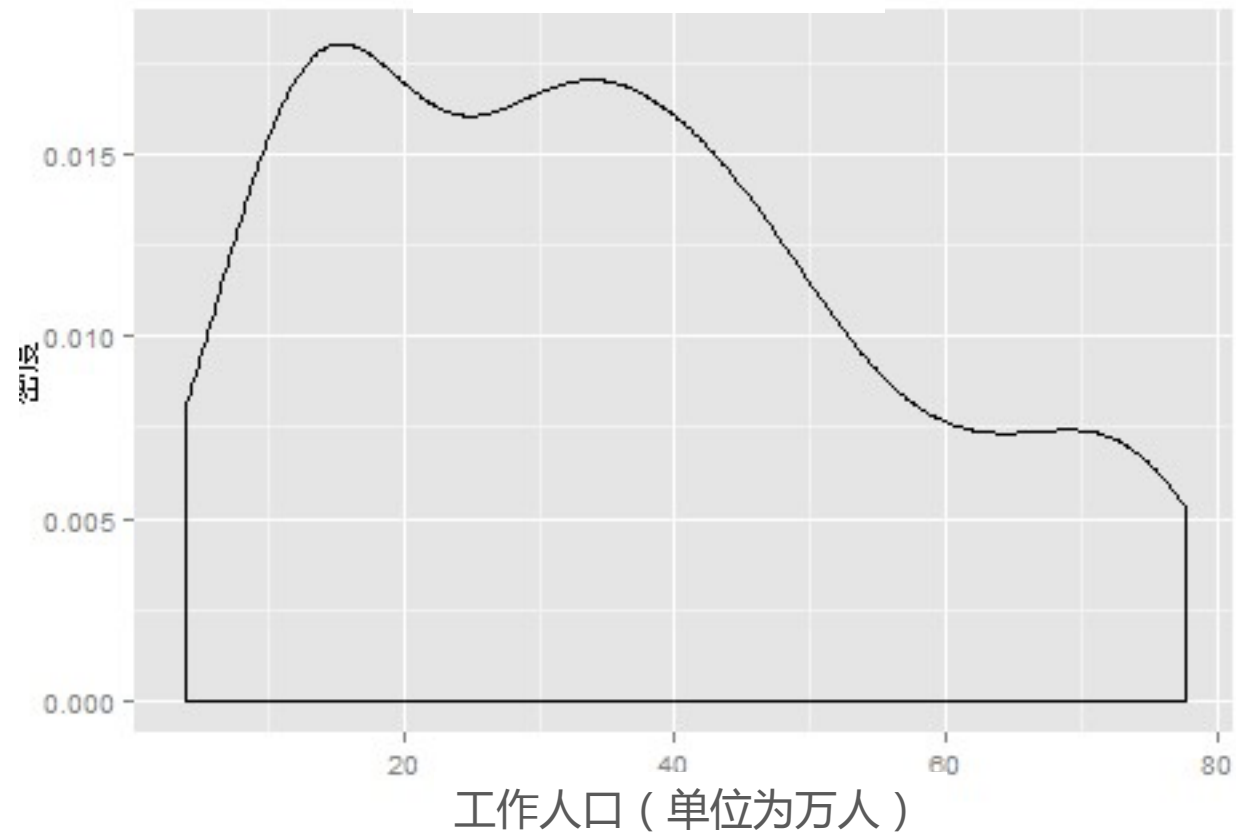
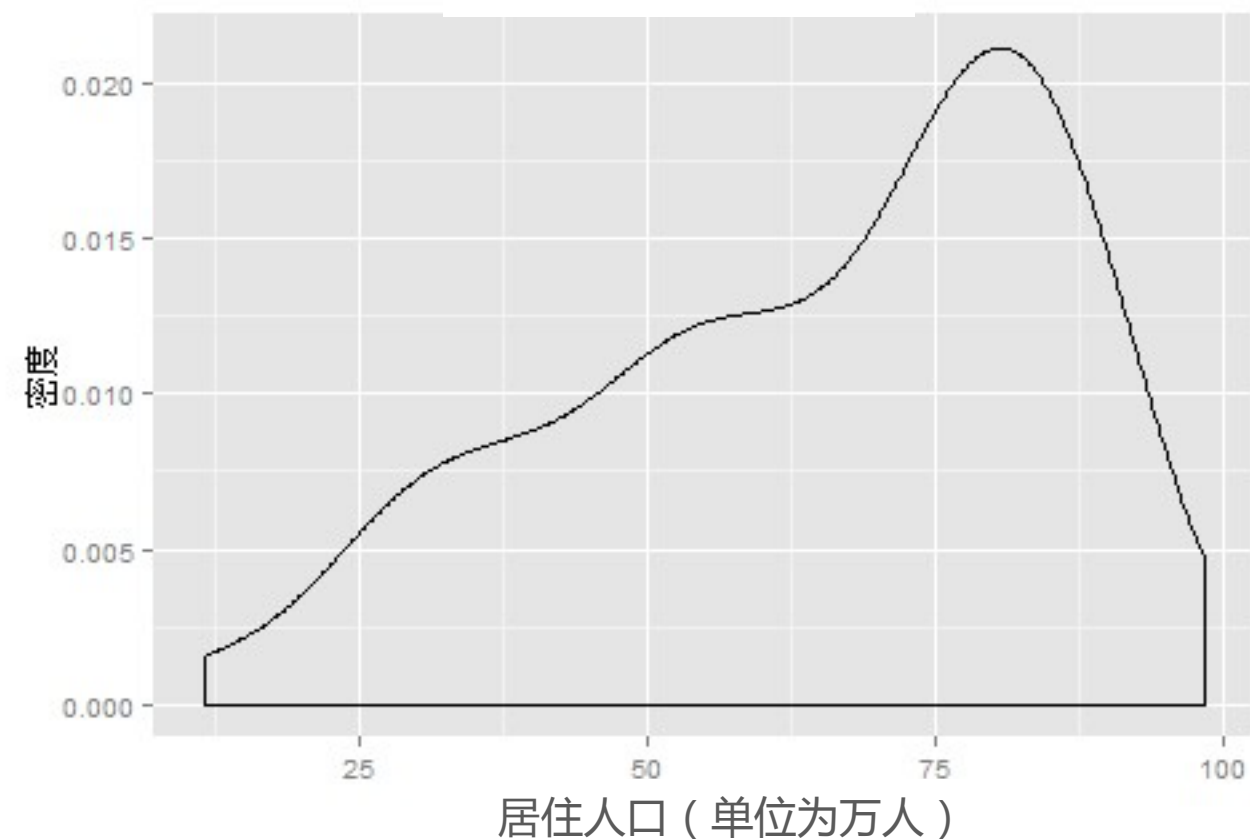
- ❖ 周边人口分布
- ❖ 周边地铁分布
- ❖ 周边公交站分布

购物中心周边居住人口分布-1KM范围密度分布函数



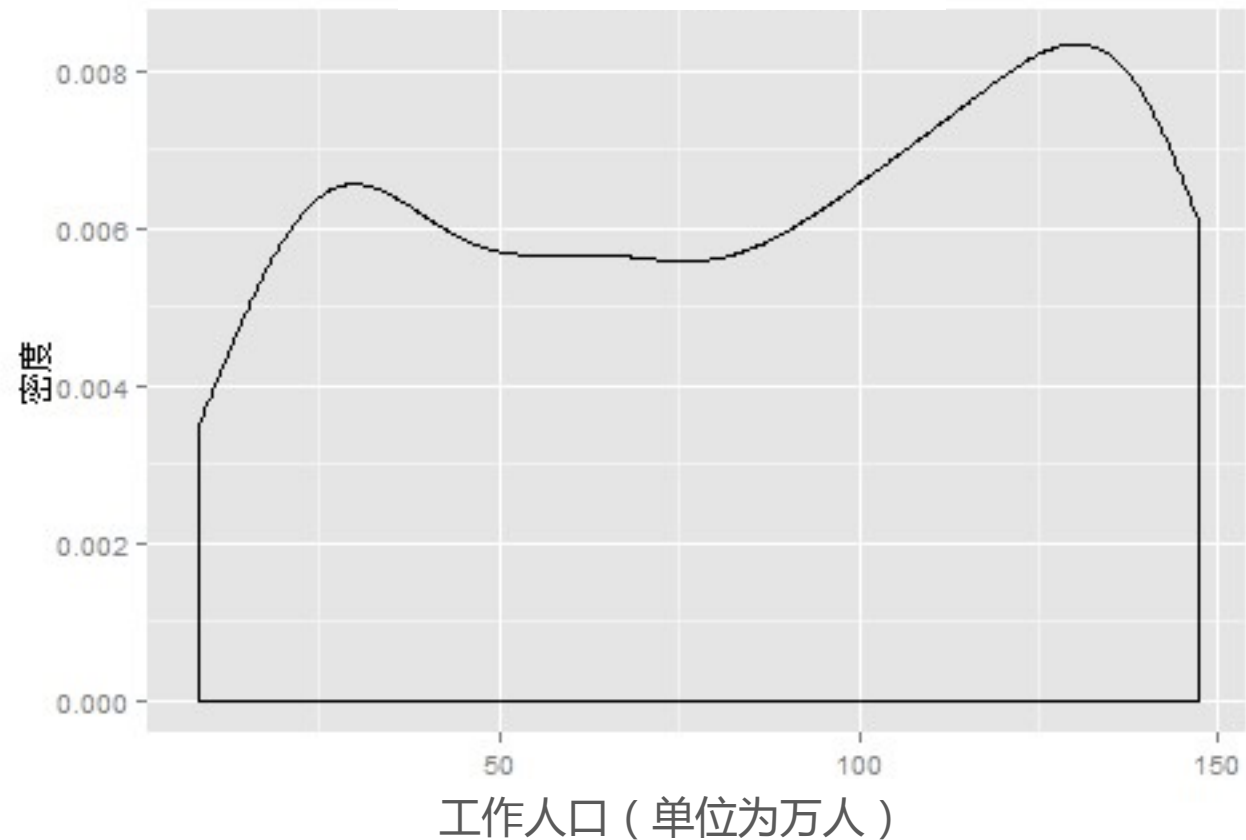
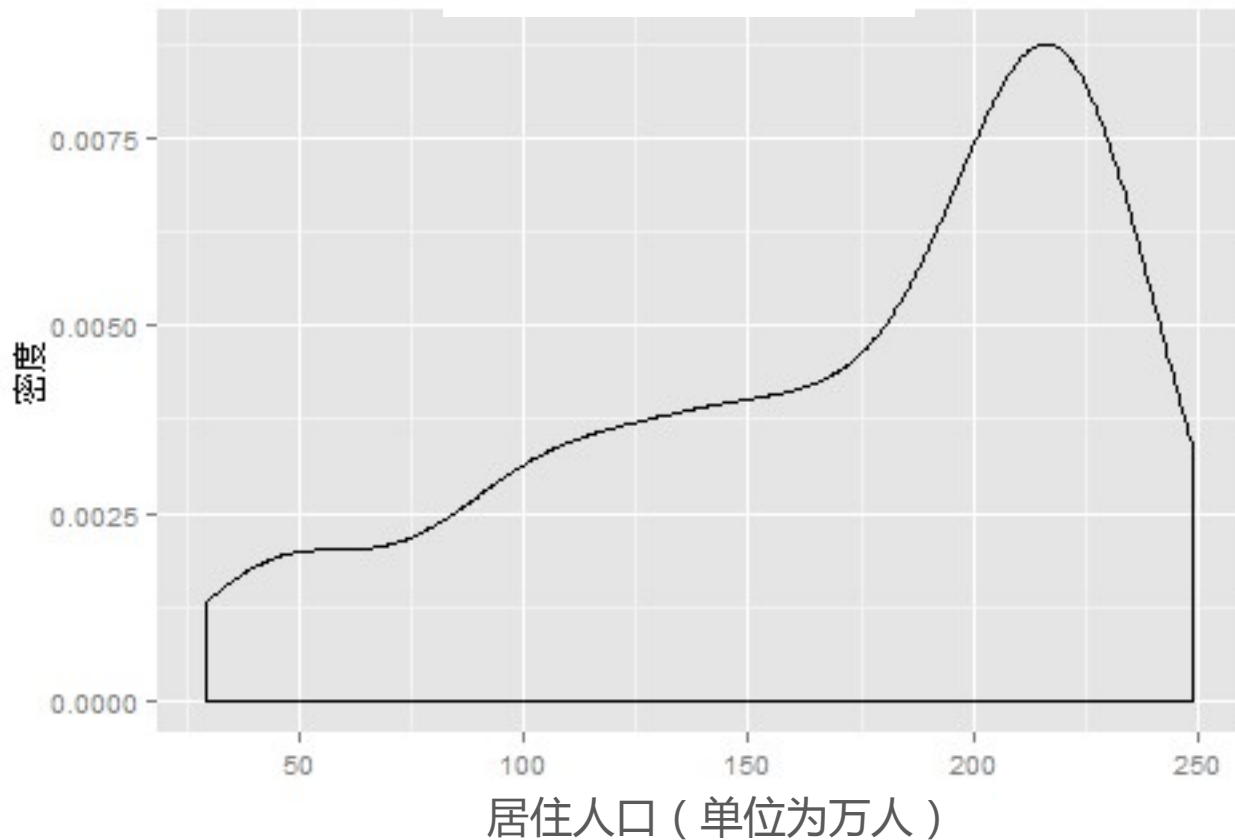
解读：购物中心1KM范围内居住人口数符合正态分布，中位数在8万左右；工作人口则在4万多附近较集中。

购物中心周边居住人口分布-3KM范围密度分布函数



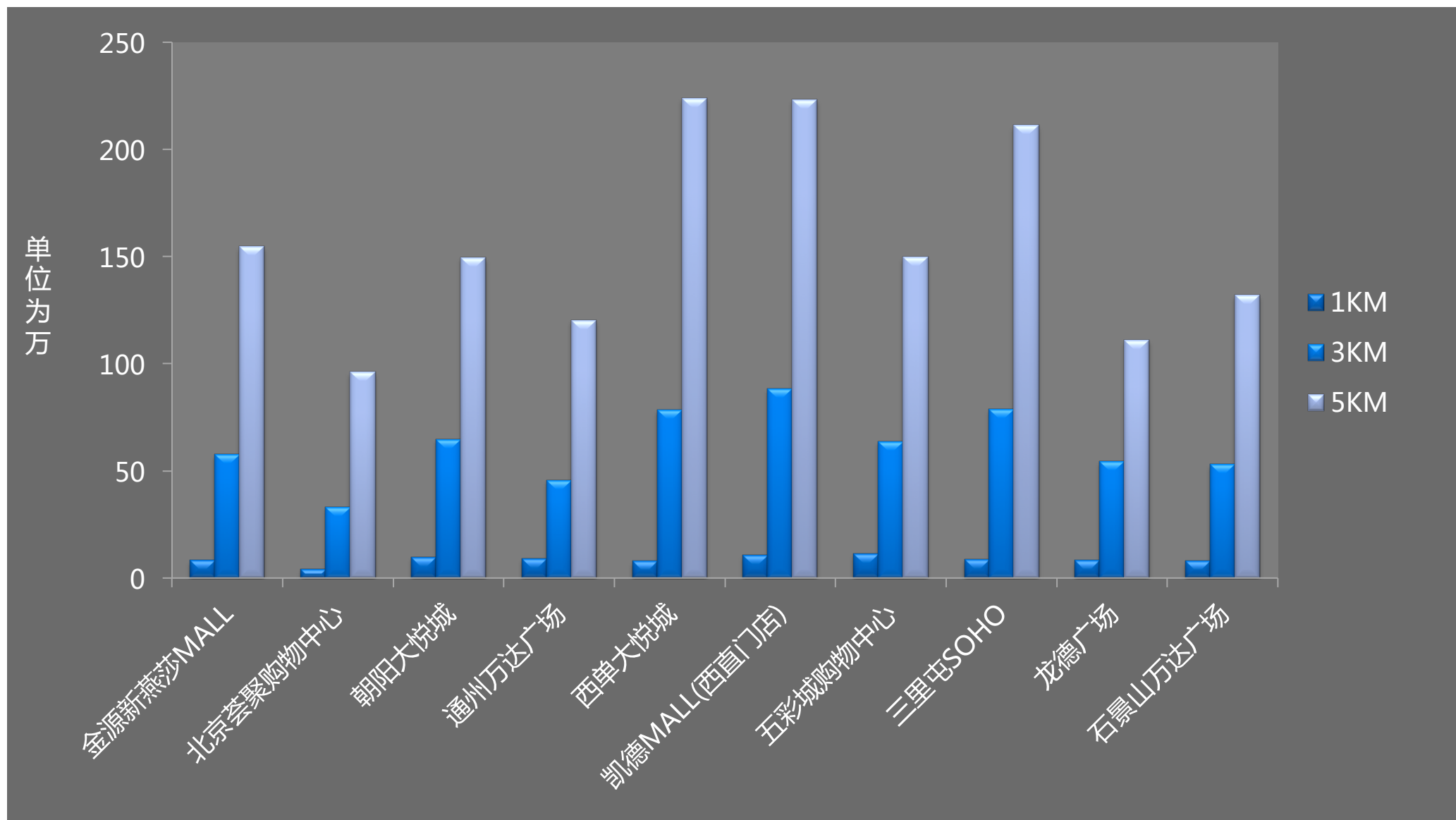
解读：购物中心3KM范围内居住人口集中在80万；工作人口则在10-40万间分布较多。

购物中心周边居住人口分布-5KM范围密度分布函数

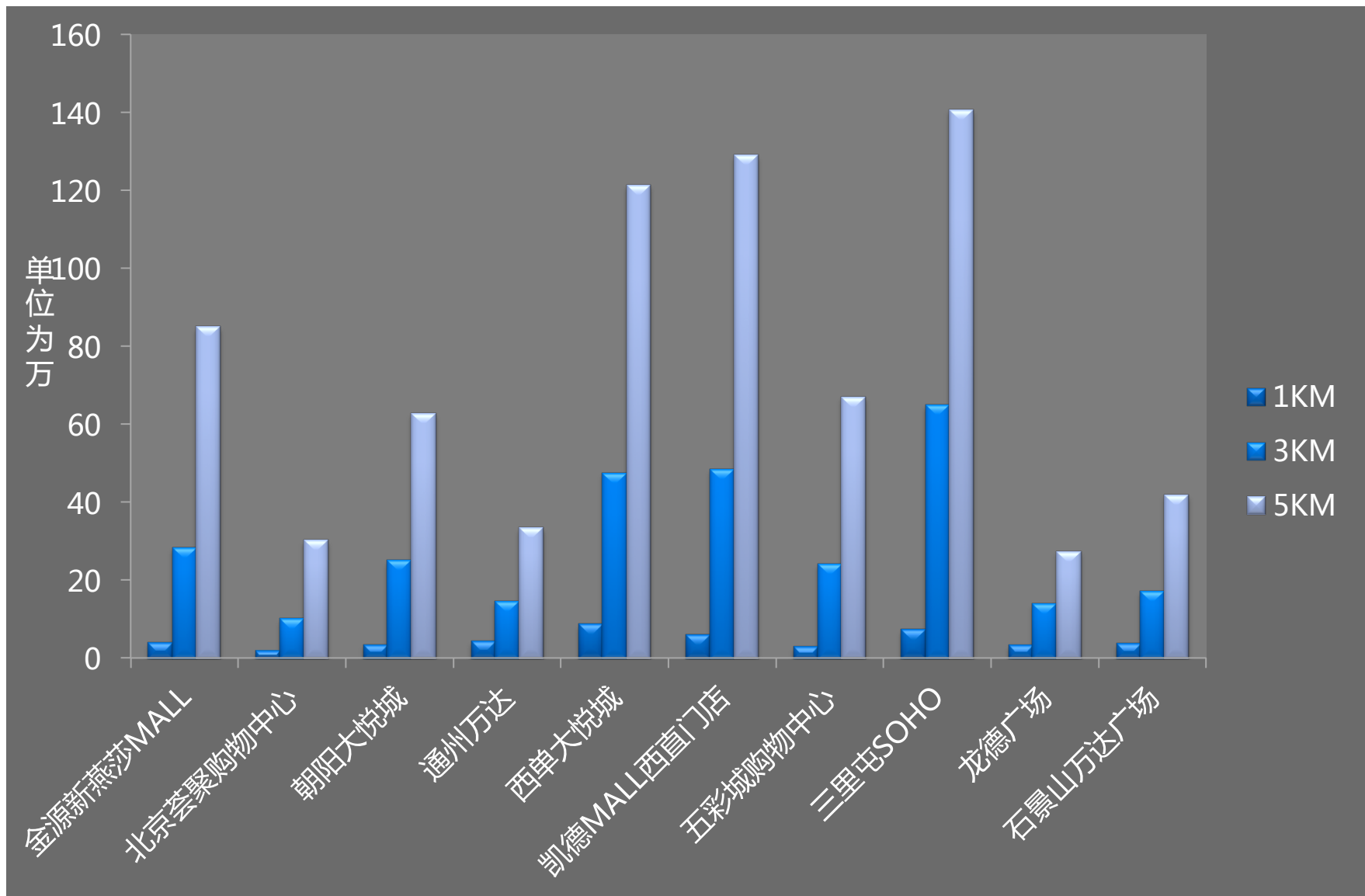


解读：购物中心5KM范围内居住人口在175-225万间较集中；工作人口则呈现两级分化，分别在25万、125万间存在密度高峰。

TOP10购物中心周边居住人口分布

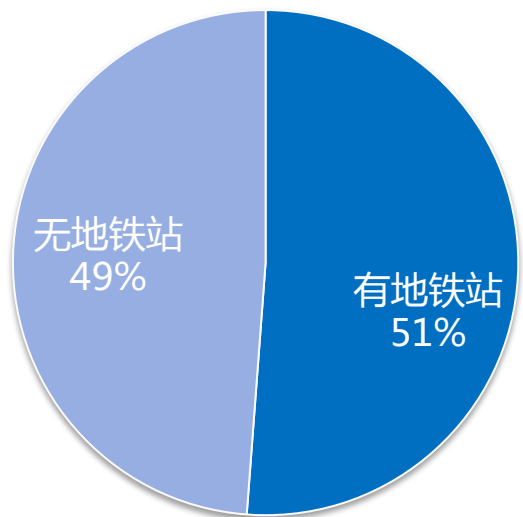


客流量TOP10购物中心周边工作人口分布

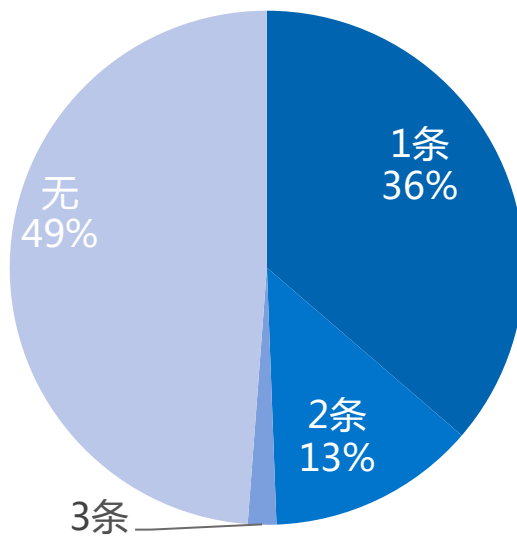


解读：位于三环内的凯德MALL（西直门店）、西单大悦城、三里屯SOHO周边居住人口和工作人口均较多。

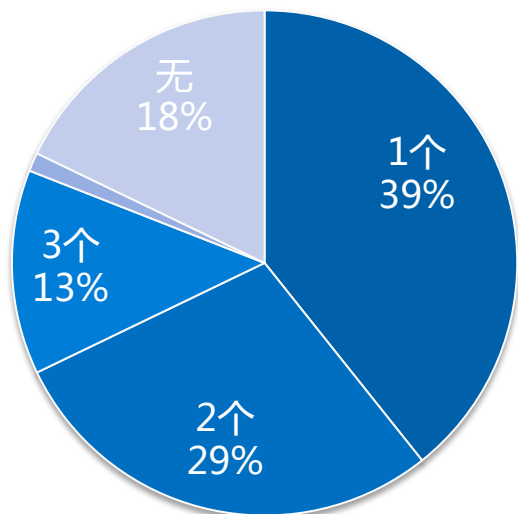
购物中心周边交通设施分布-地铁



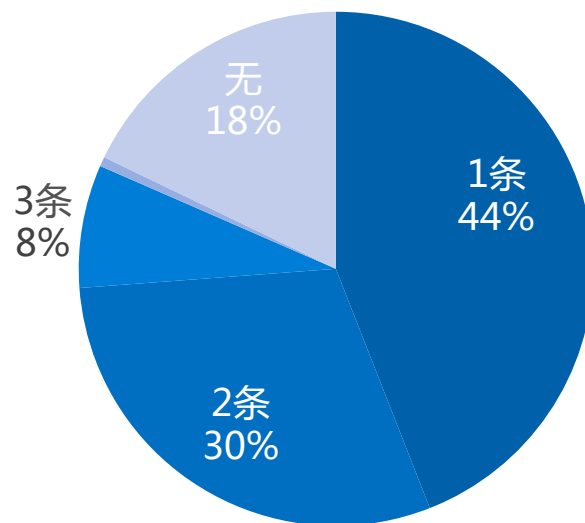
500M范围地铁站分布情况



500M范围地铁线路分布情况

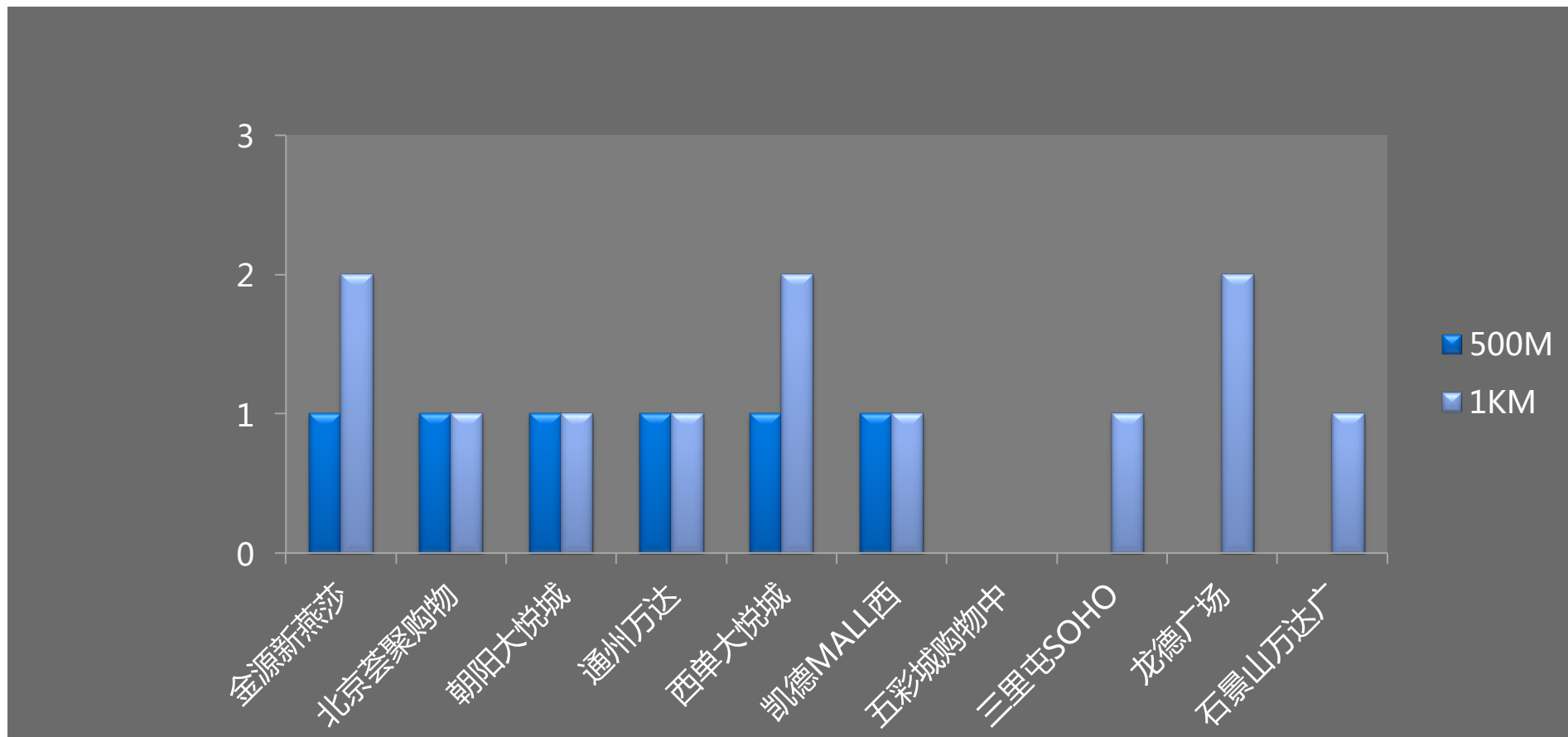


1KM范围地铁线路分布情况



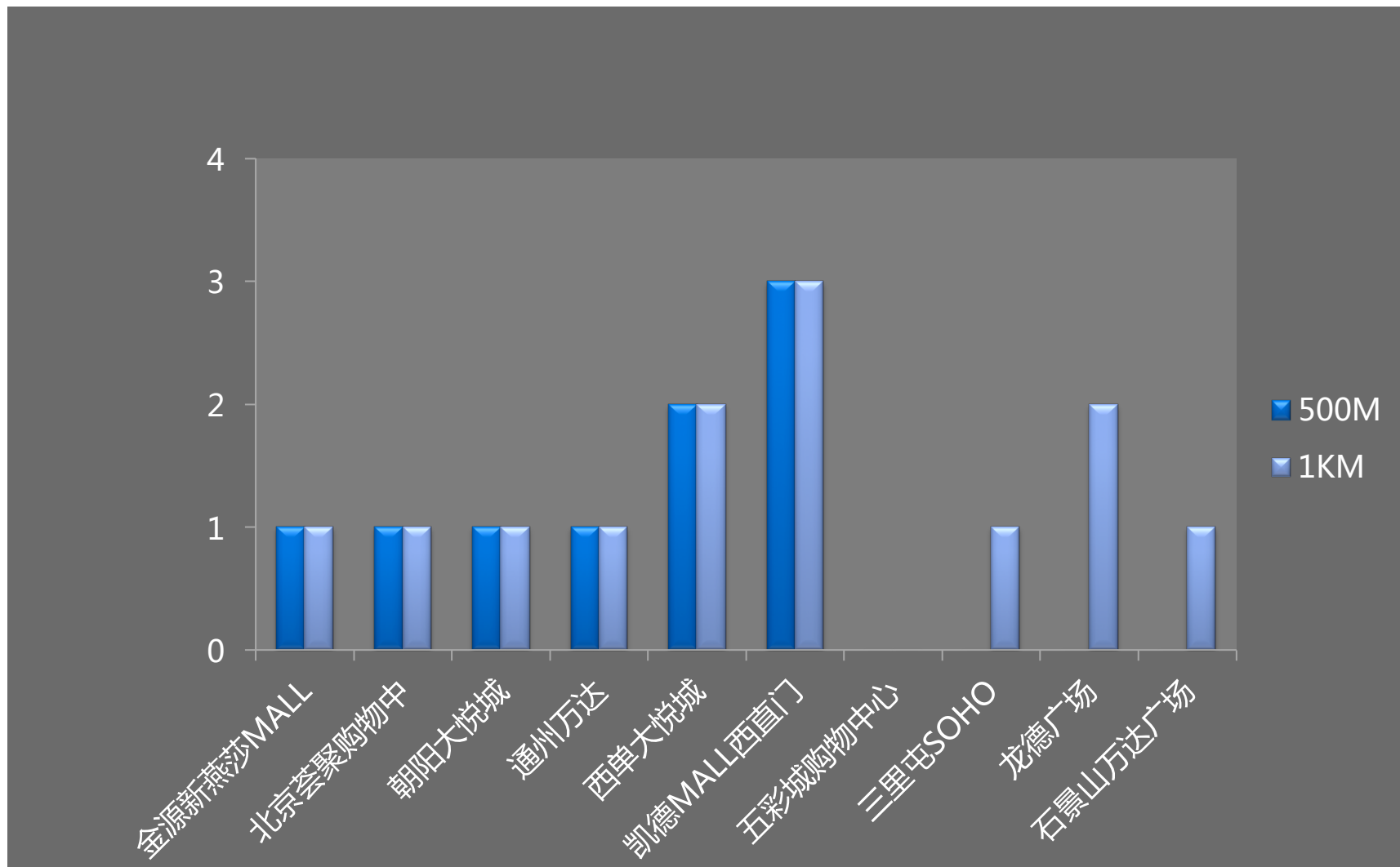
1KM范围地铁线路分布情况

TOP10购物中心周边地铁分布



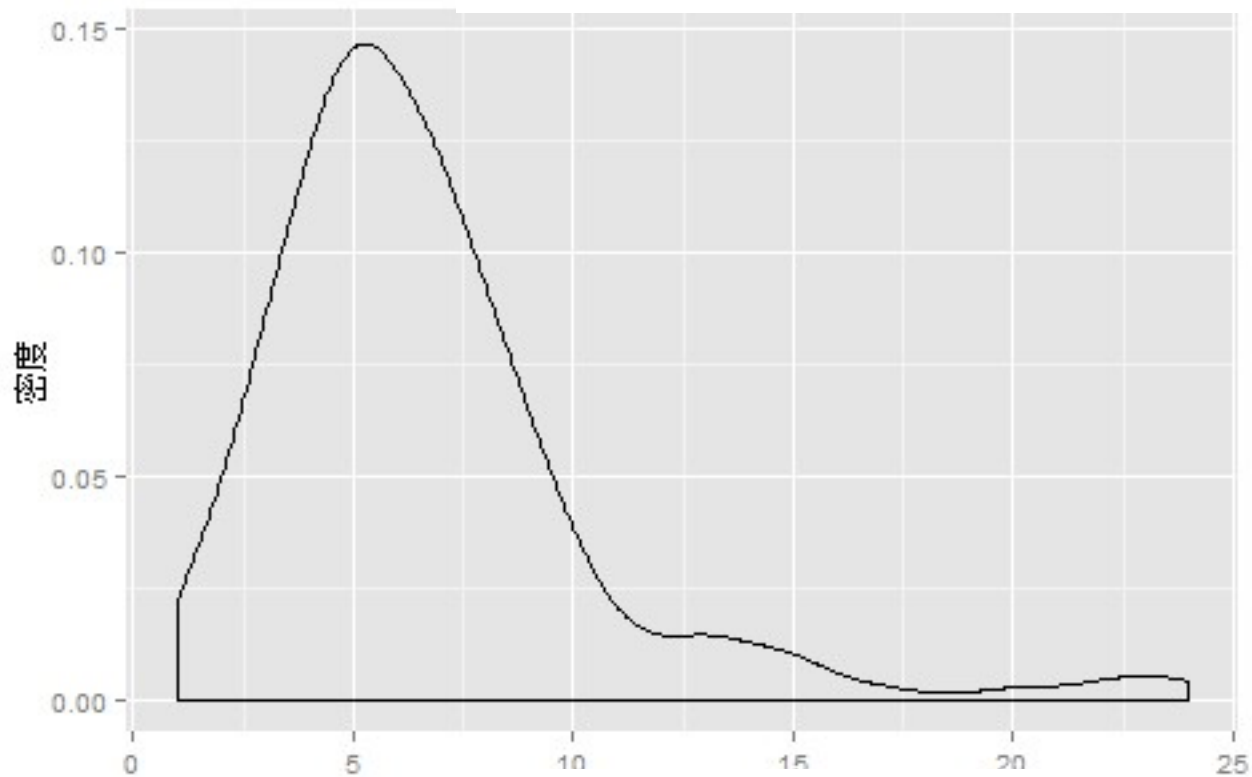
* 图中空白部分表示地铁站数为0。

TOP10购物中心周边地铁线路分布

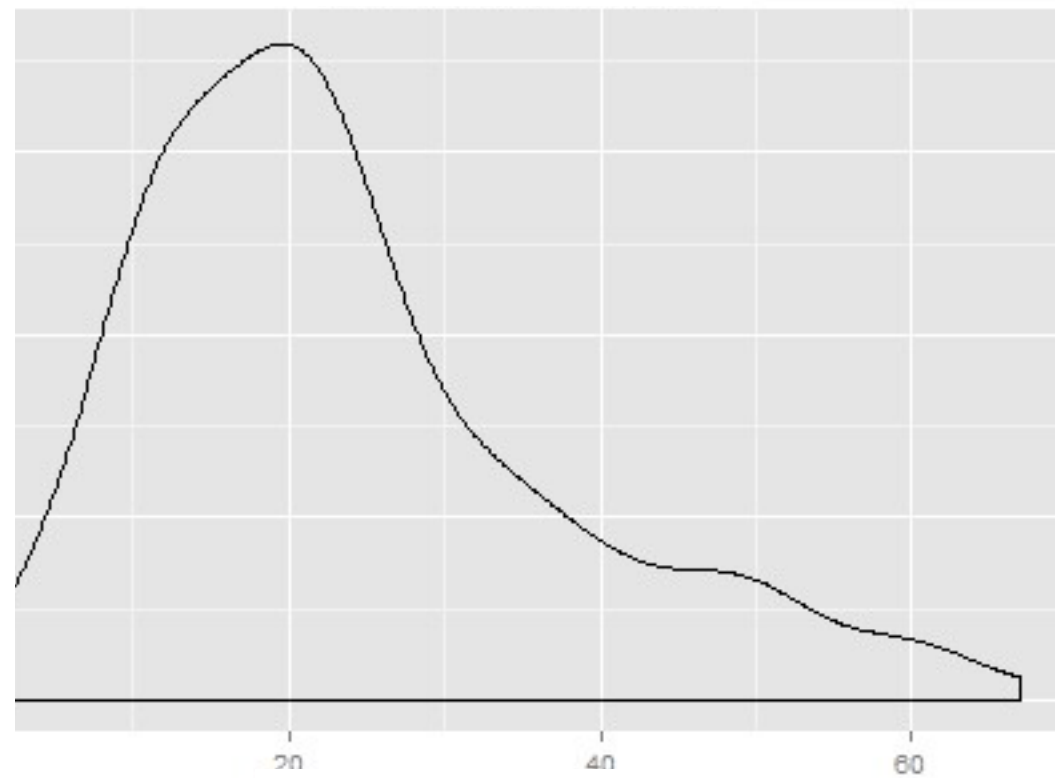


* 图中空白部分表示地铁站数为0。

购物中心周边交通设施分布-公交



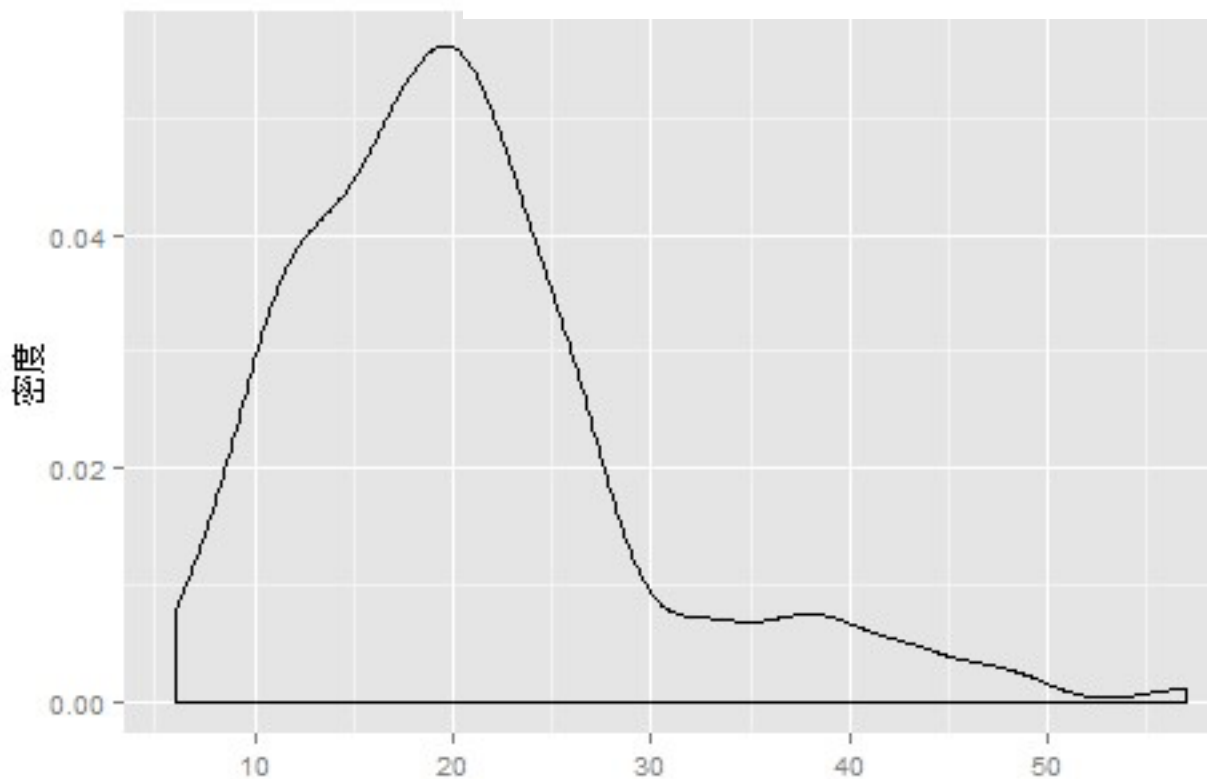
500M范围公交站分布情况



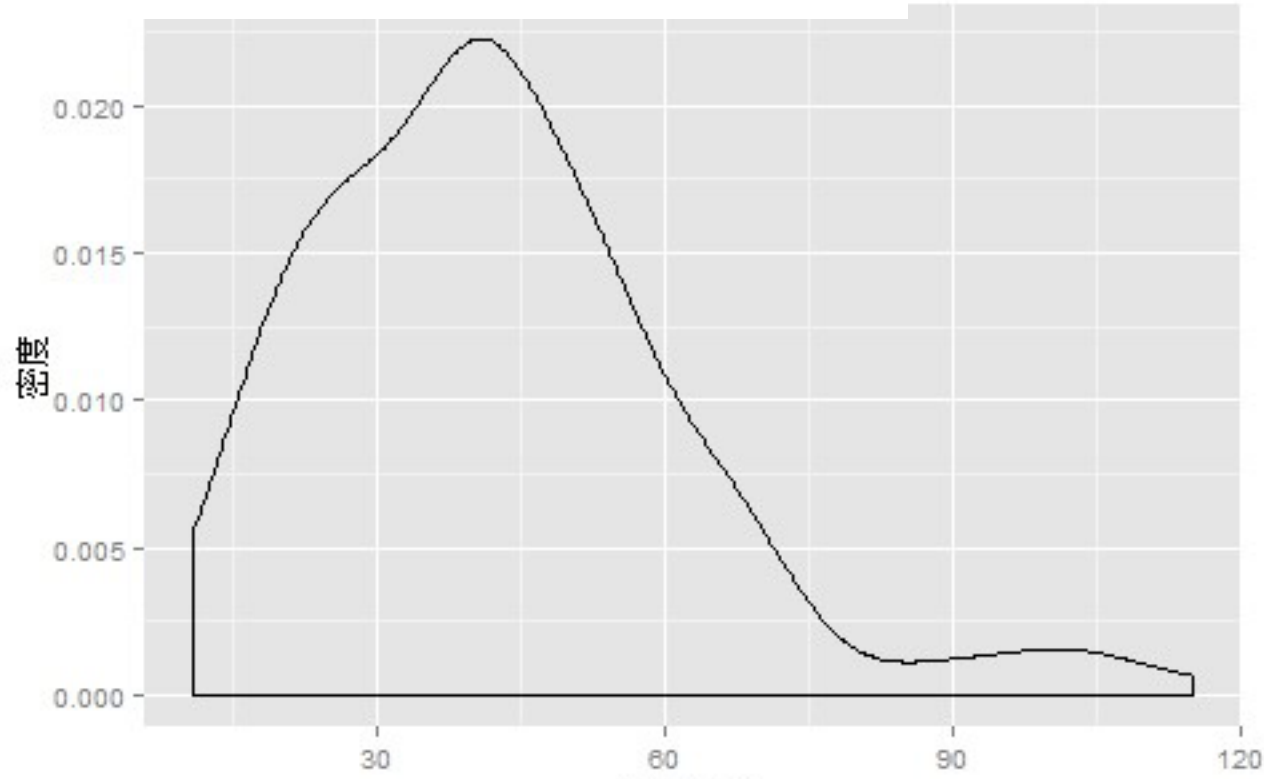
500M范围公交线路分布情况

* 购物中心周边500米范围内一般有3-8个公交站，10-30条公交线路。

购物中心周边交通设施分布-公交



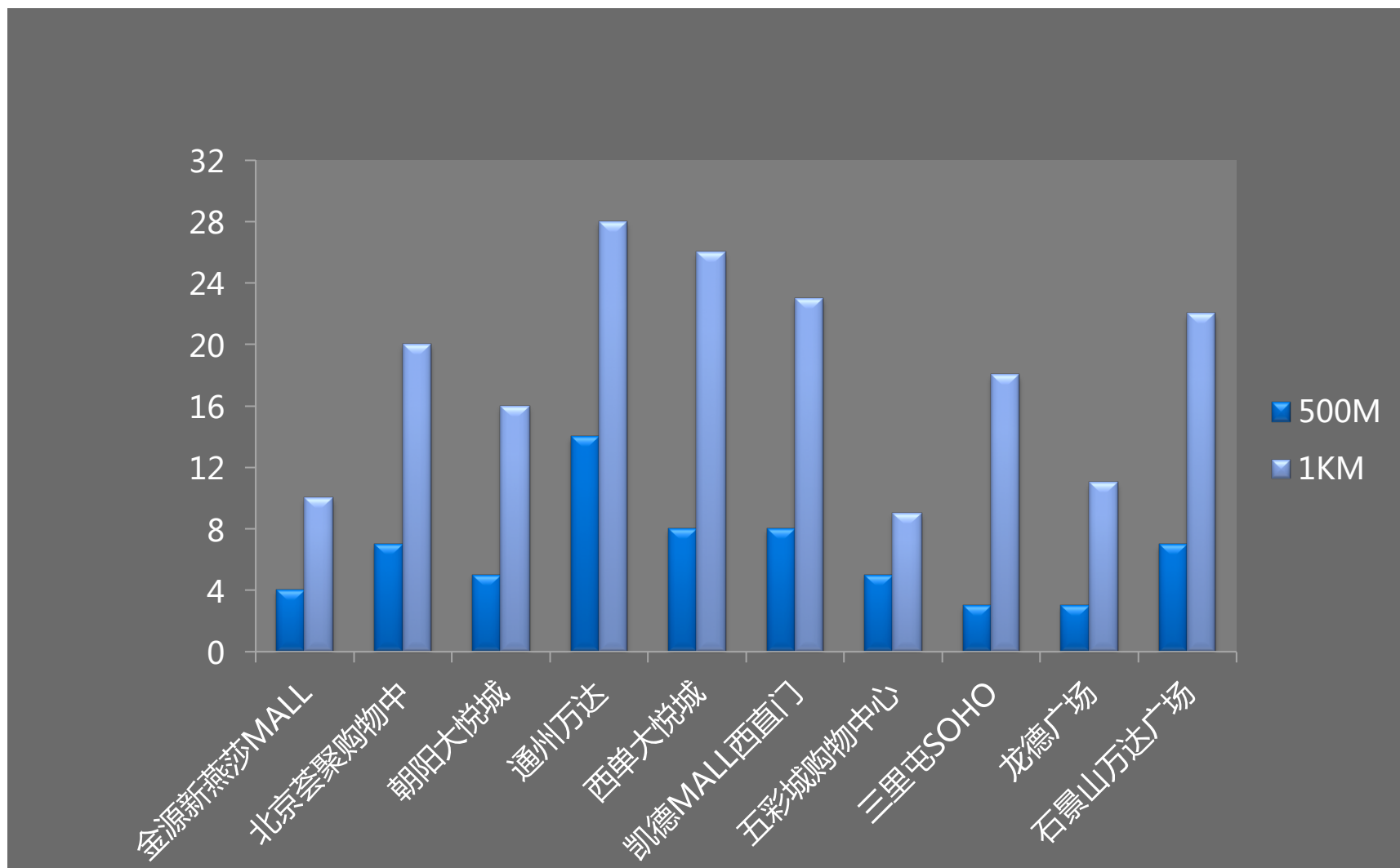
1KM范围公交站分布情况



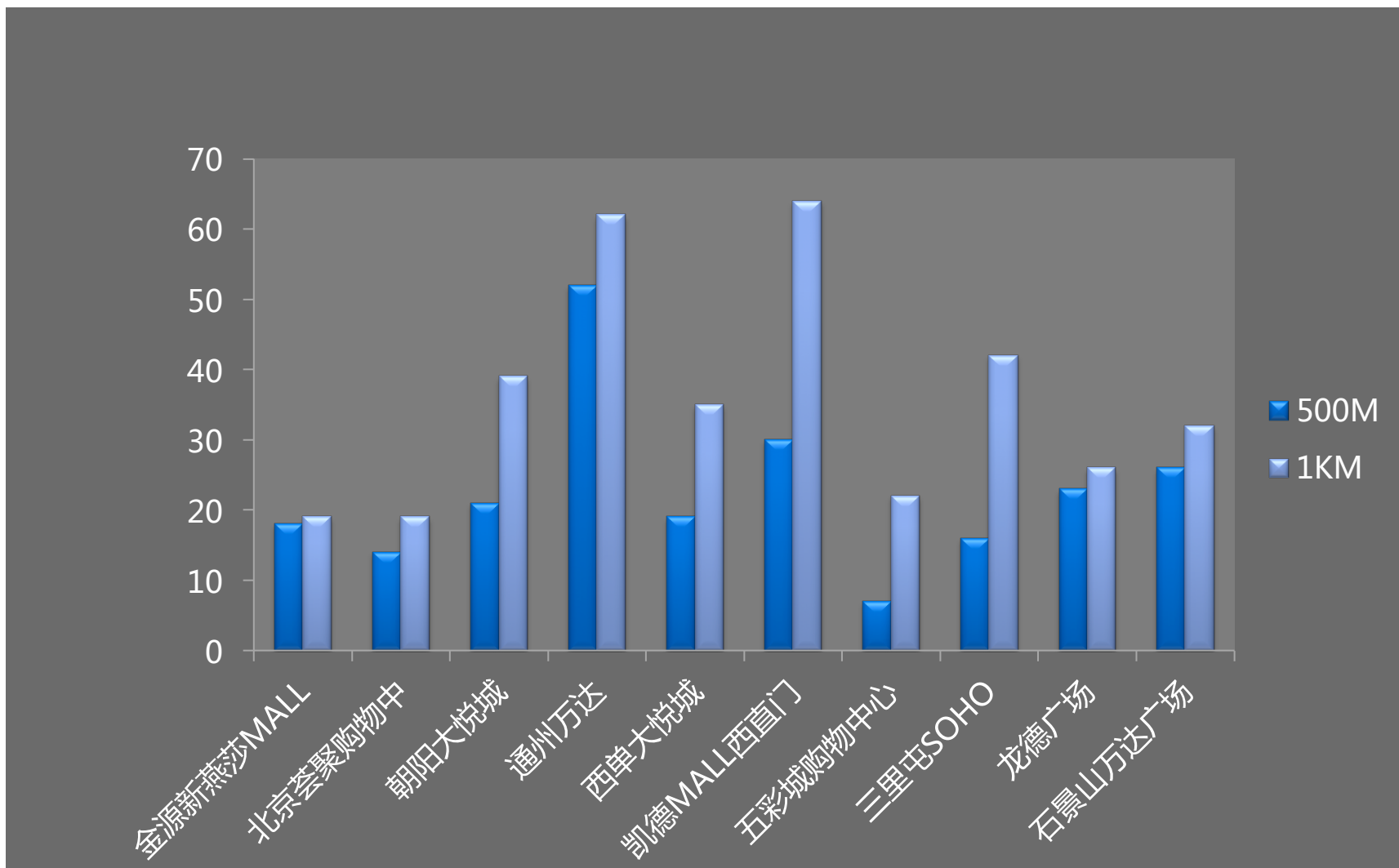
1KM范围地铁公交线路分布情况

* 购物中心周边1000米范围内一般有10-25个公交站，20-50条公交线路。

TOP10购物中心周边公交站分布



TOP10购物中心周边公交线路分布



解读：通州万达、西单大悦城、凯德MALL西直门三个购物中心周边公交线路最发达。

2

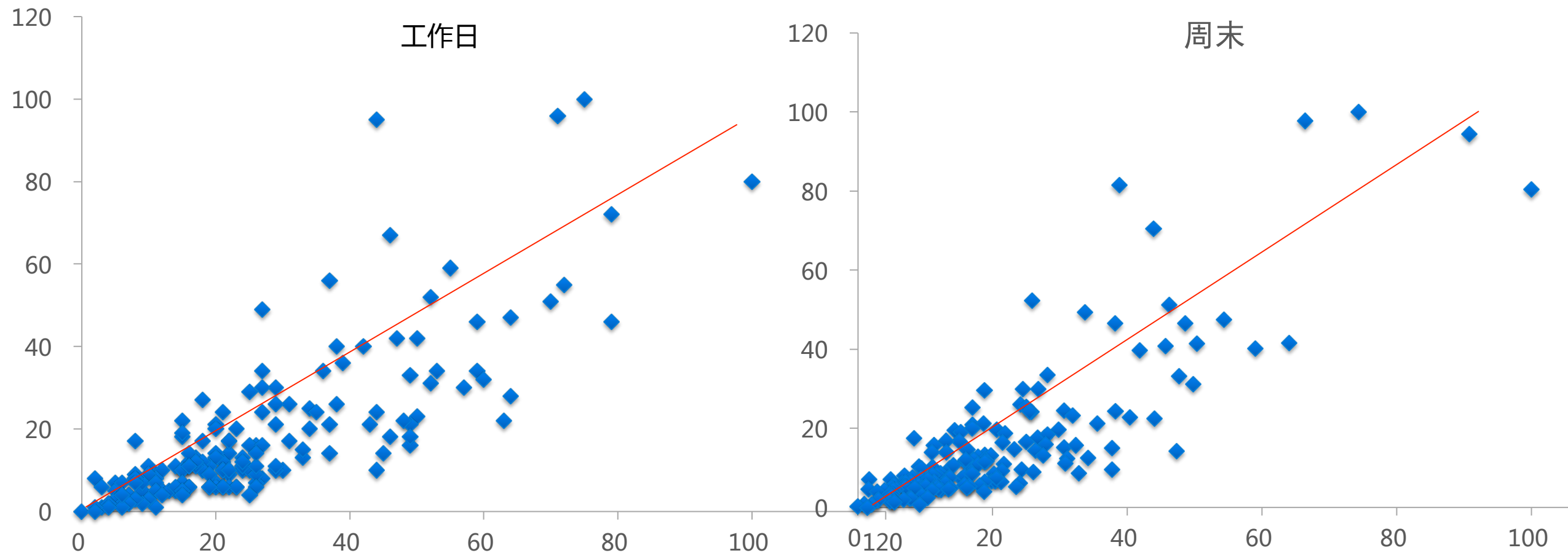
北京市购物中心特征分布之 影响力分析及排行

购物中心影响力



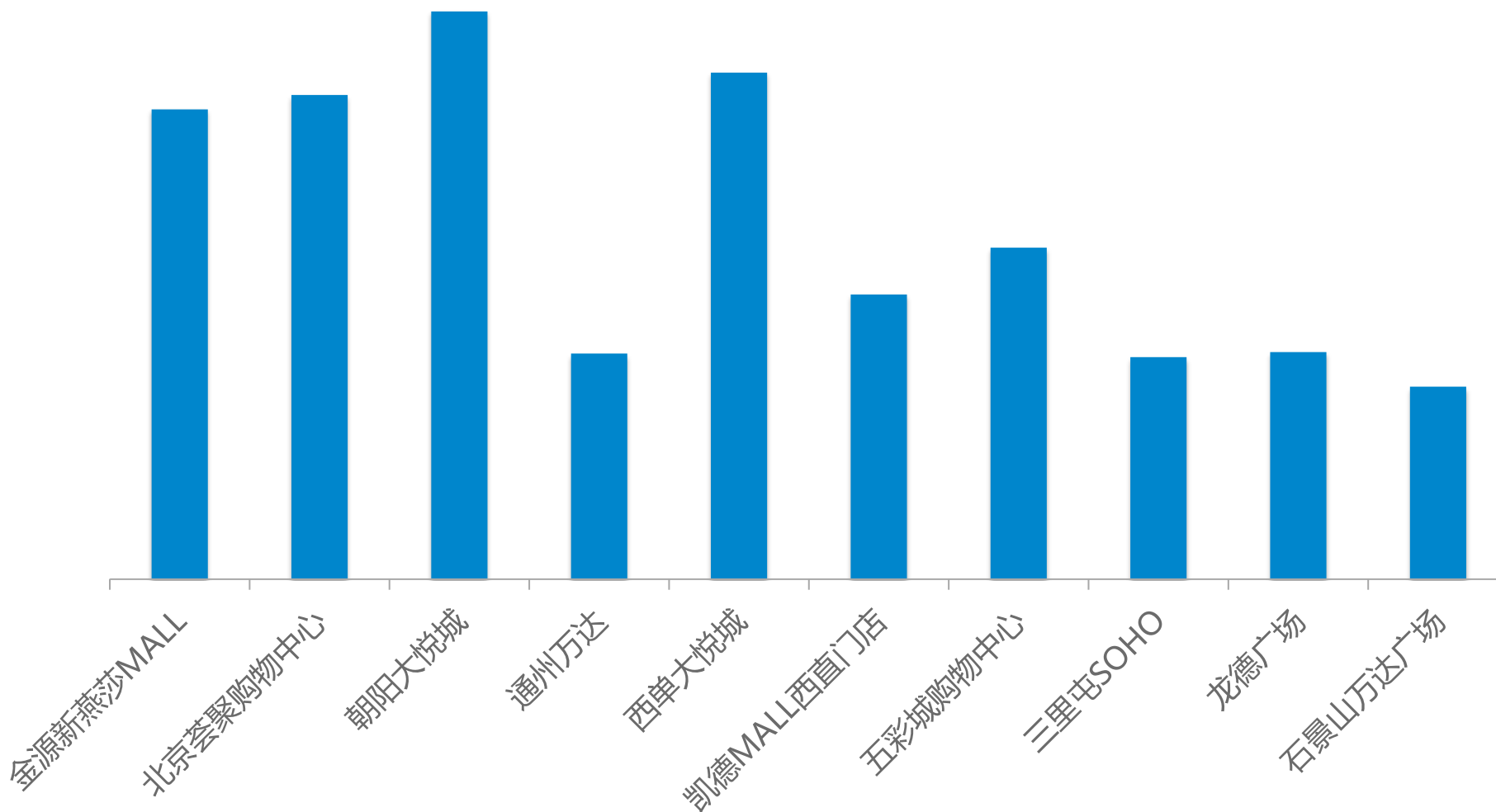
- ❖ 购物中心检索量
- ❖ 购物中心导航量
- ❖ 购物中心辐射范围

购物中心客流量与地图检索量关系



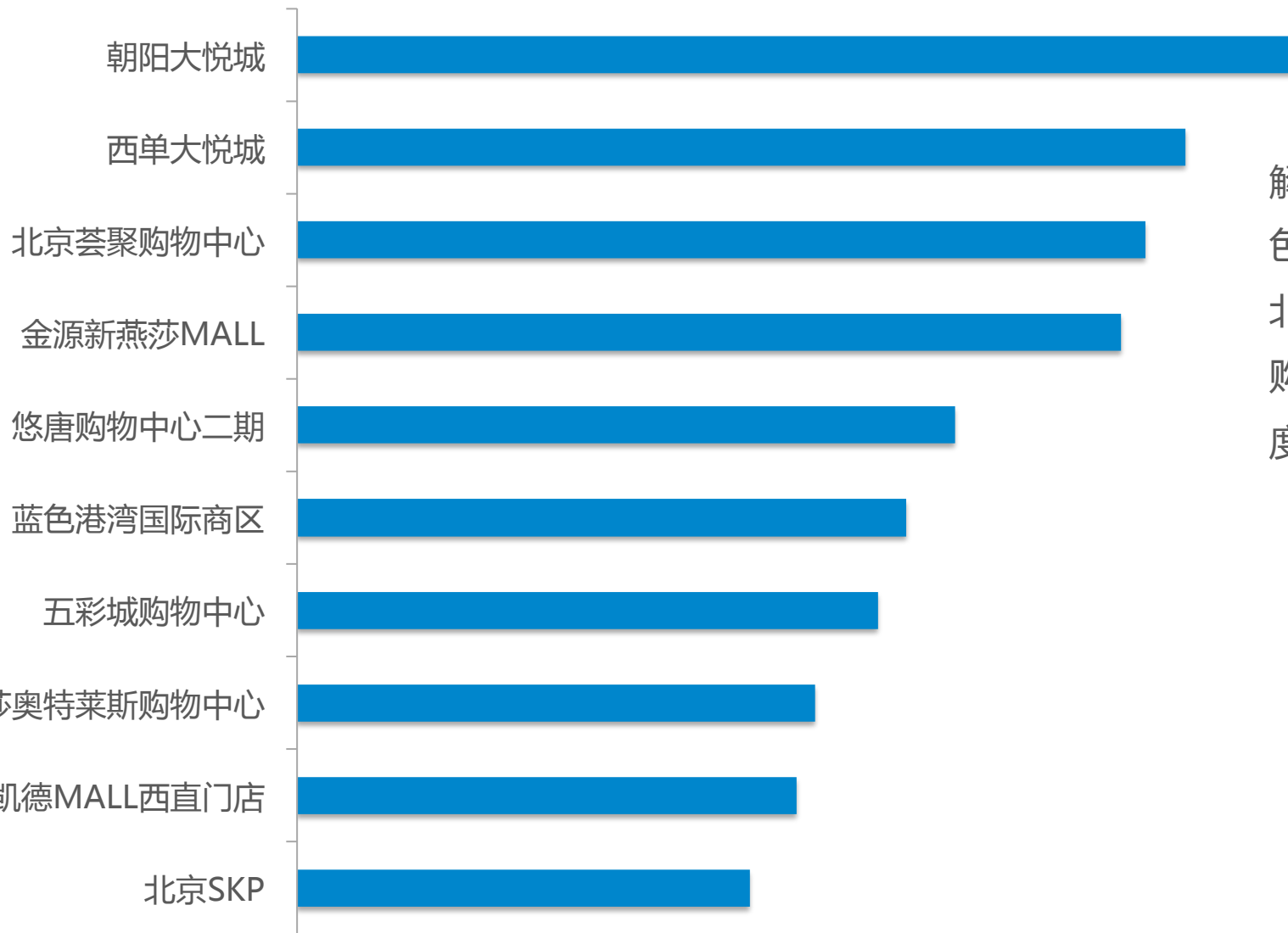
解读：工作日购物中心客流量与地图检索量相关系数为0.79，周末该系数为0.83，相关系数均较强。

TOP10购物中心检索量分布



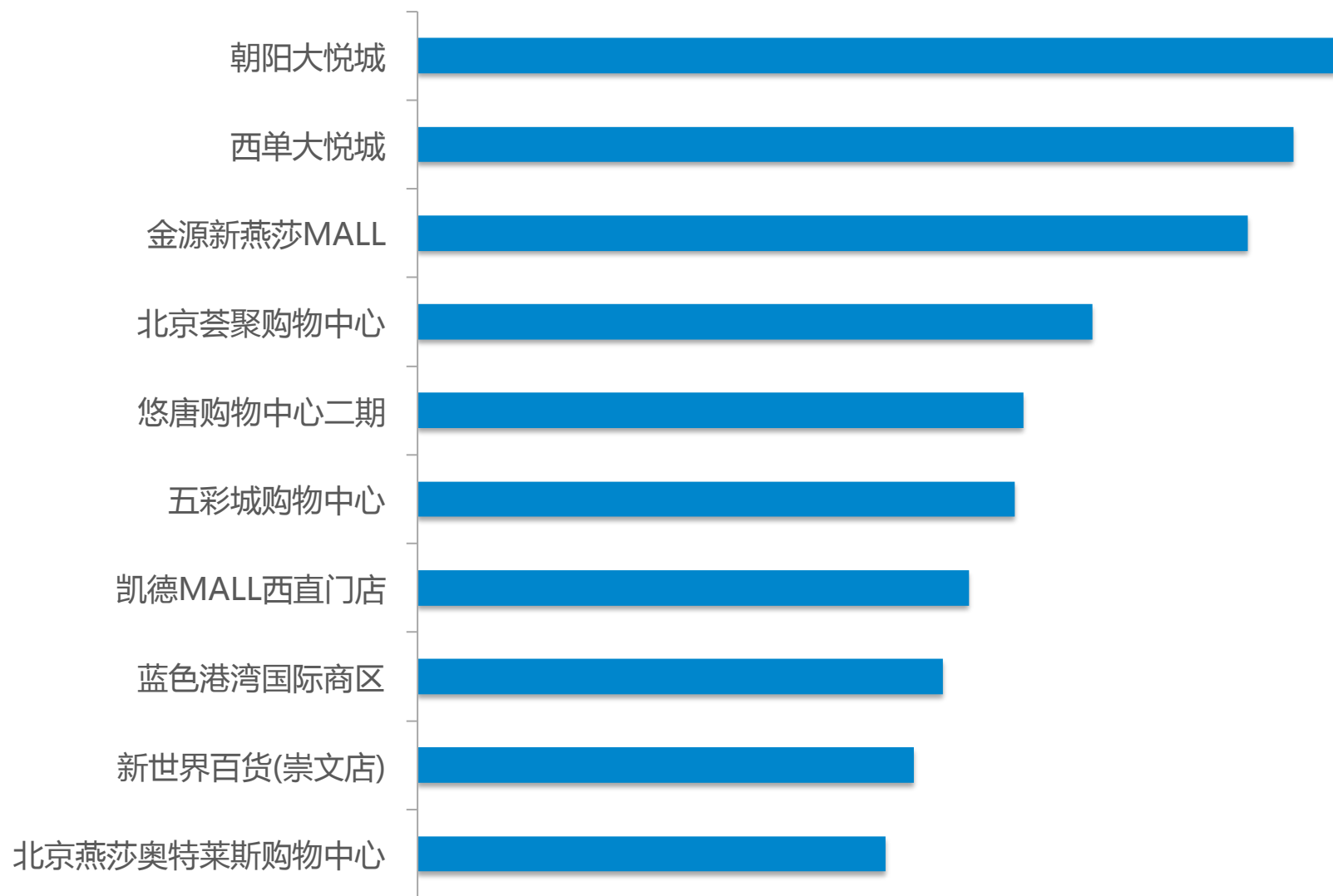
解读：客流量排名TOP10的购物中心检索量成两级分化，朝阳大悦城、西单大悦城、北京荟聚购物中心、金源燕莎MALL检索量较高，其余购物中心检索量均处于均值以下，说明主要客流来自周边居住、工作人群，对区域外人群吸引力不大。

检索量TOP10购物中心分布

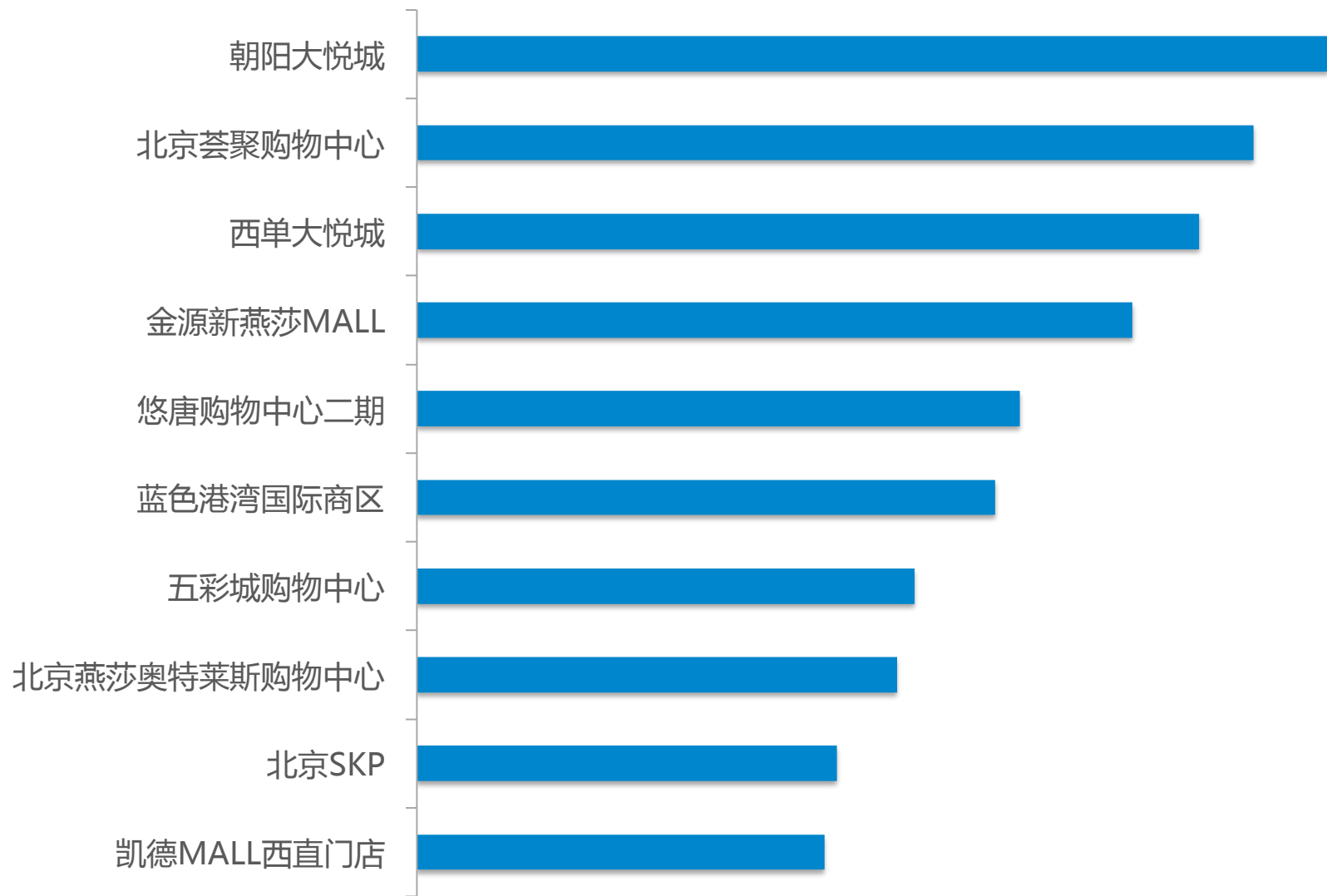


解读：与上页相比，悠唐购物中心二期、蓝色港湾国际商区、燕莎奥特莱斯购物中心、北京SKP属于检索量排名高于客流量排名的购物中心，侧面反应这些购物中心较高知名度。

工作日检索量TOP10购物中心



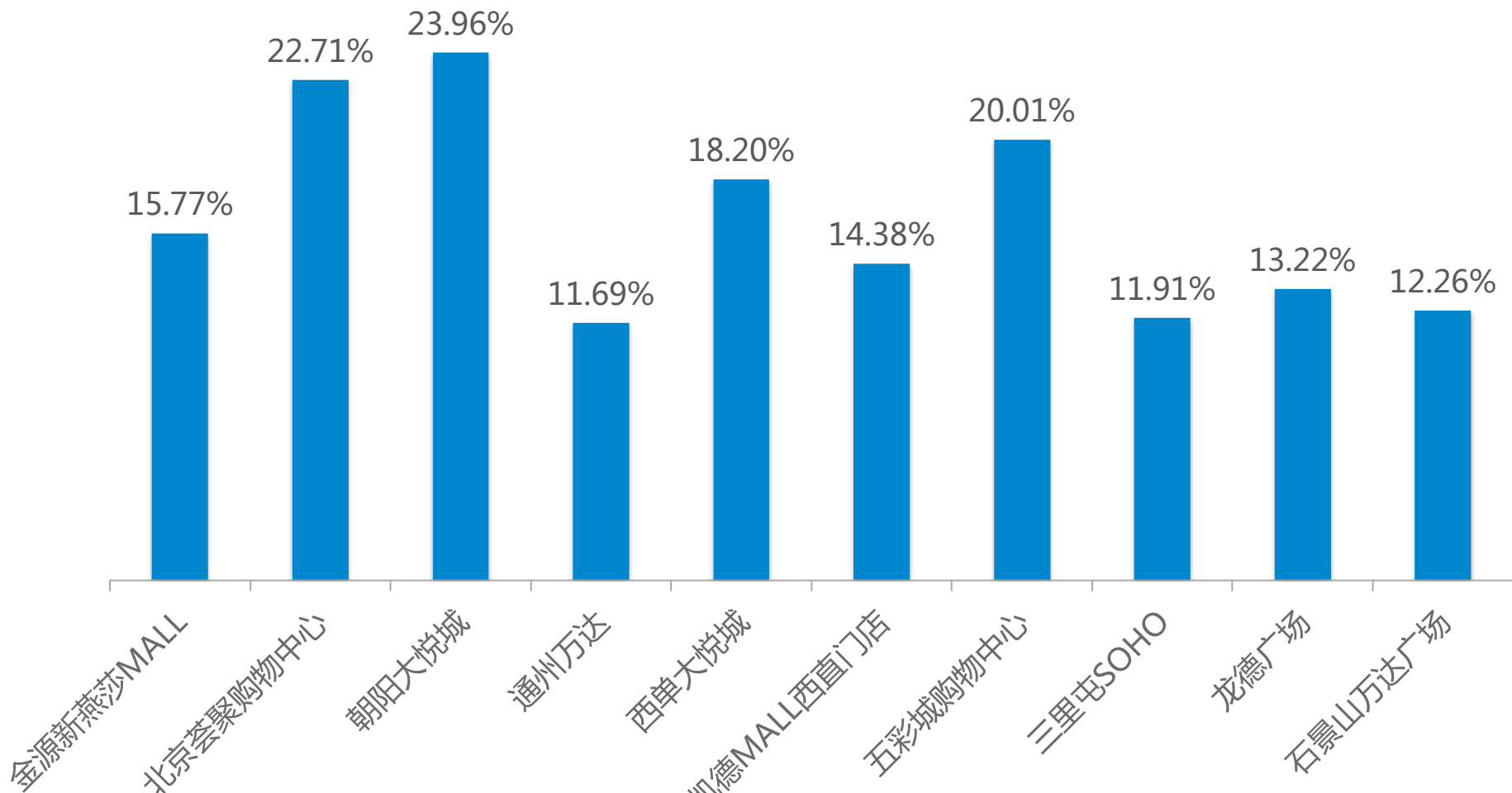
周末检索量TOP10购物中心



解读：周末北京荟聚购物中心、燕莎奥特莱斯购物中心、北京SKP排名上升。

TOP10购物中心导航用户比例分布

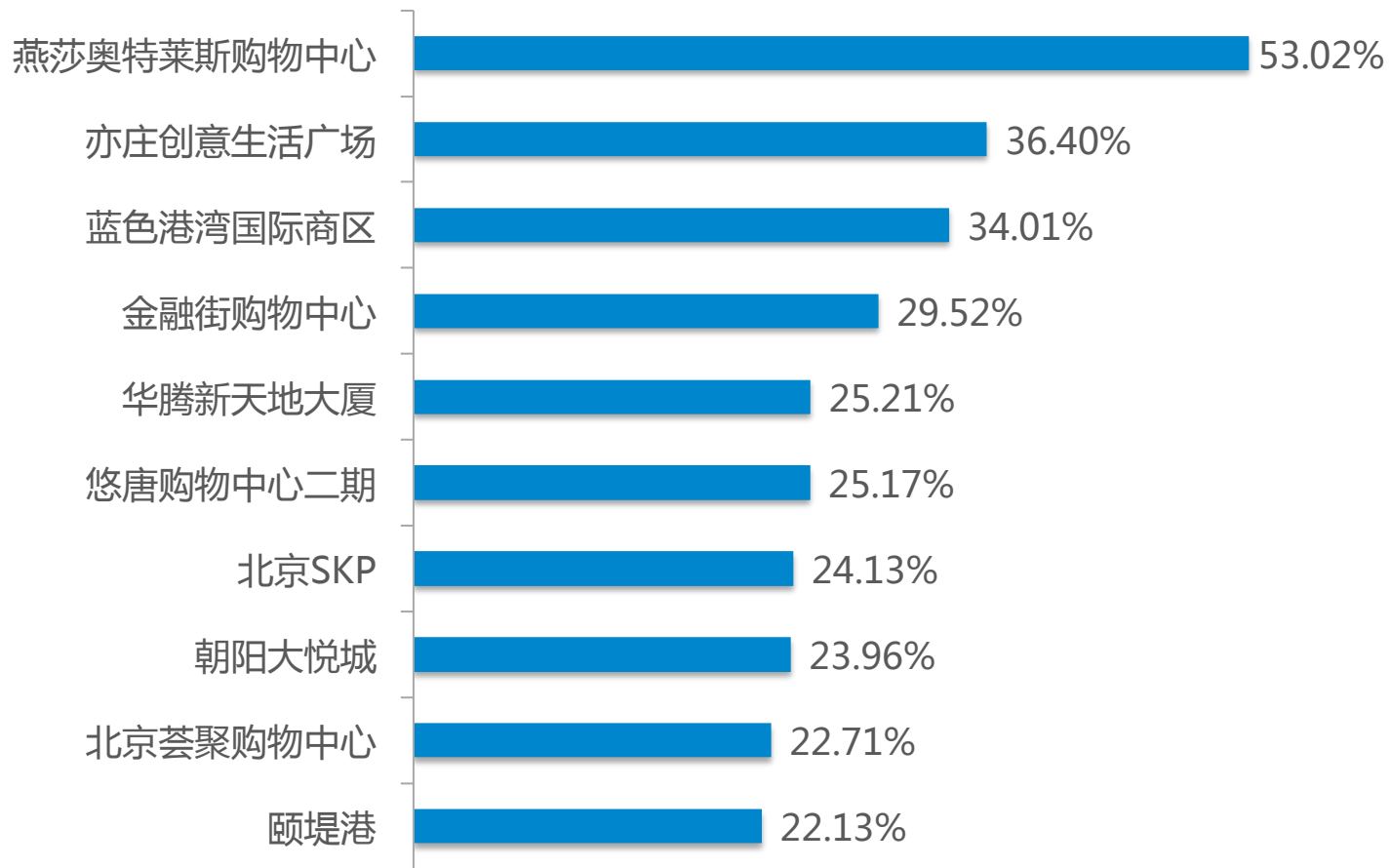
* 客流量TOP10购物中心导航去购物中心客流量/ 购物中心总客流。



解读：客流量TOP10购物中心里朝阳大悦城、北京荟聚购物中心、五彩城购物中心导航用户占比20%以上。

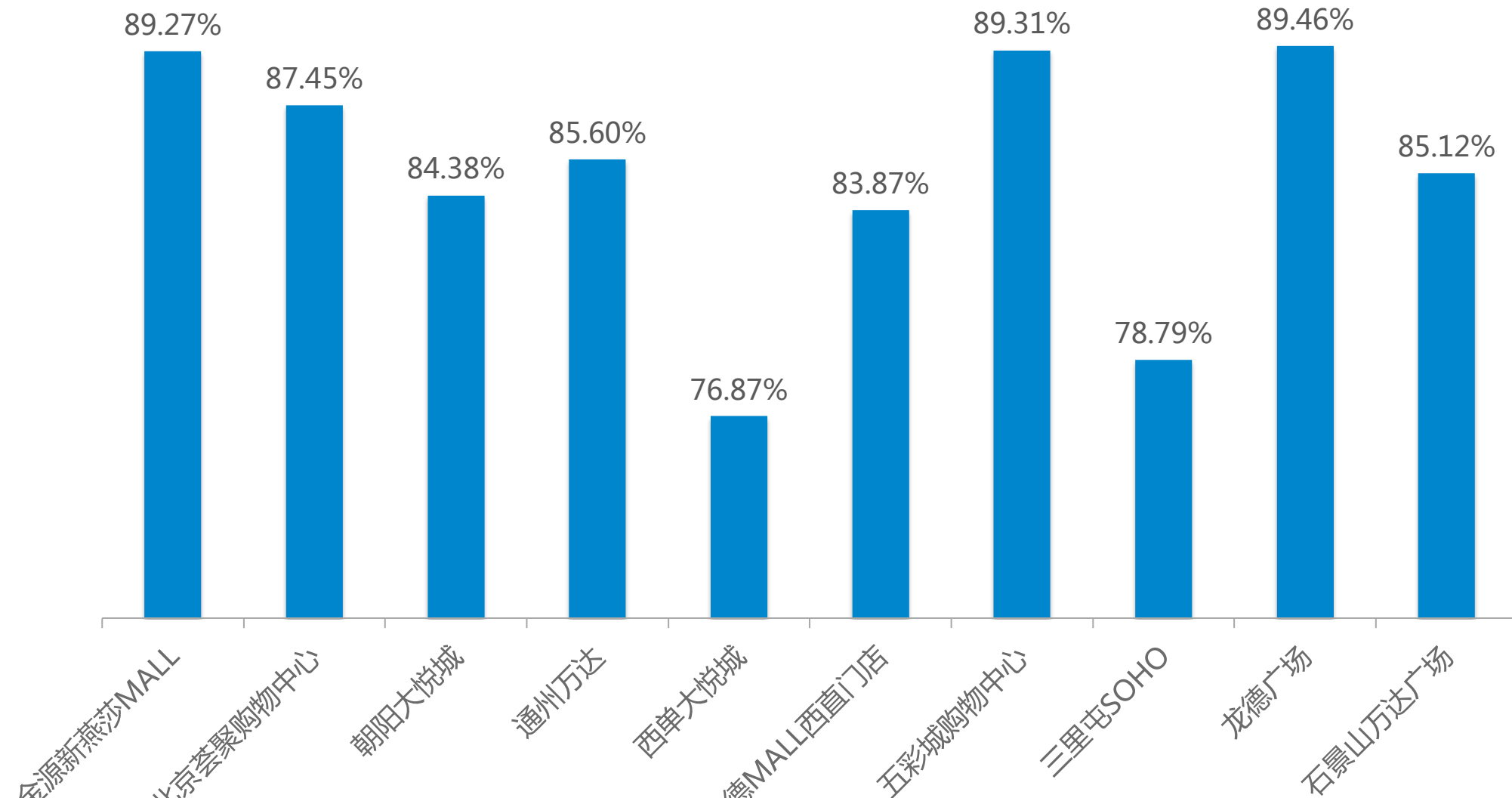
导航量较高的TOP10购物中心

* 导航去购物中心客流量/ 购物中心总客流。



TOP10购物中心本市客群占比

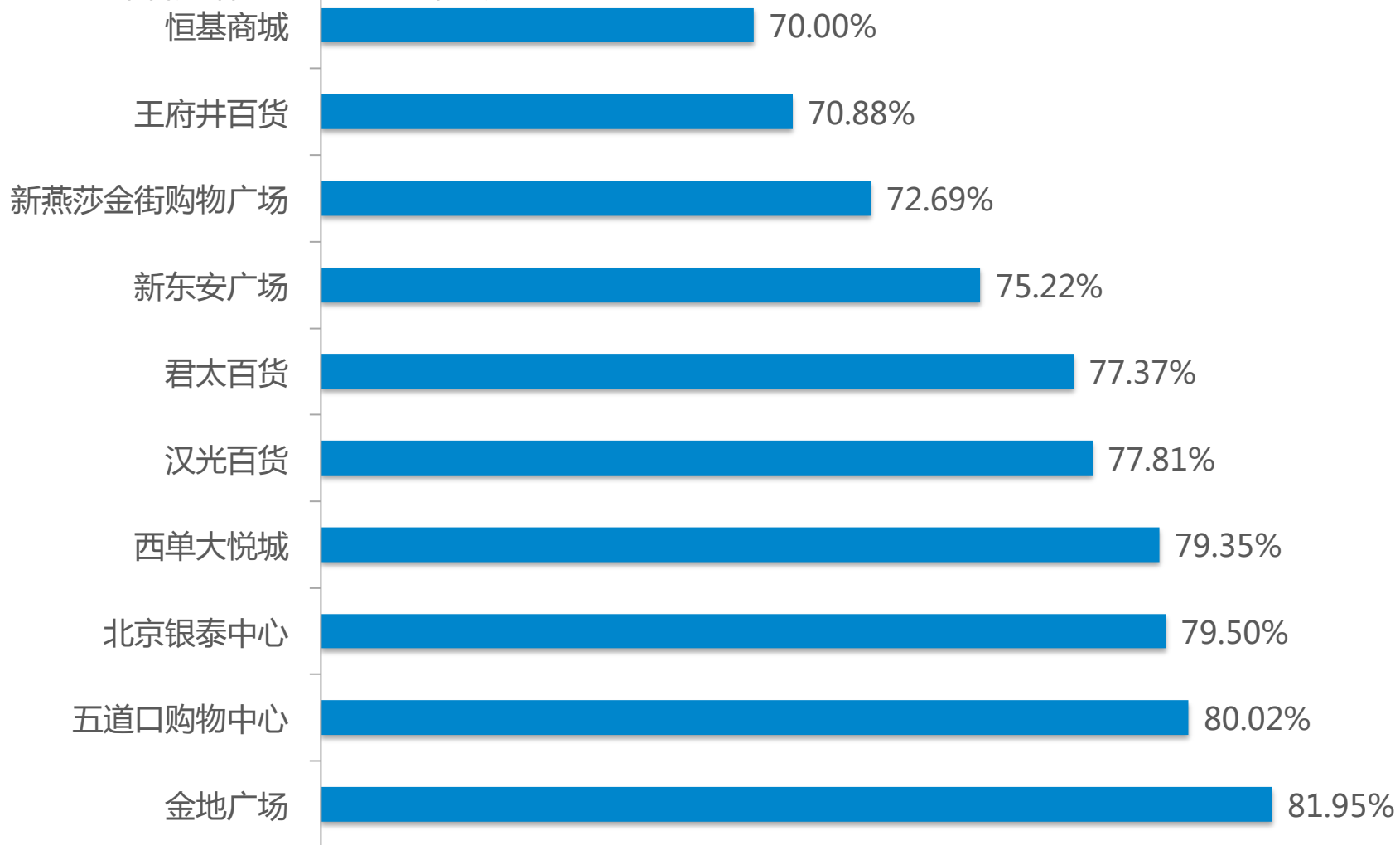
本市客流指居住地在北京市的客群。



解读：金源新燕莎MALL、五彩城购物中心、龙德广场本市客户占比近90%，西单大悦城、三里屯SOHO本市客户低于80%，与这两个购物中心所在商圈为偏旅游性区域相关。

客流来源-本市客户占比较低的购物中心

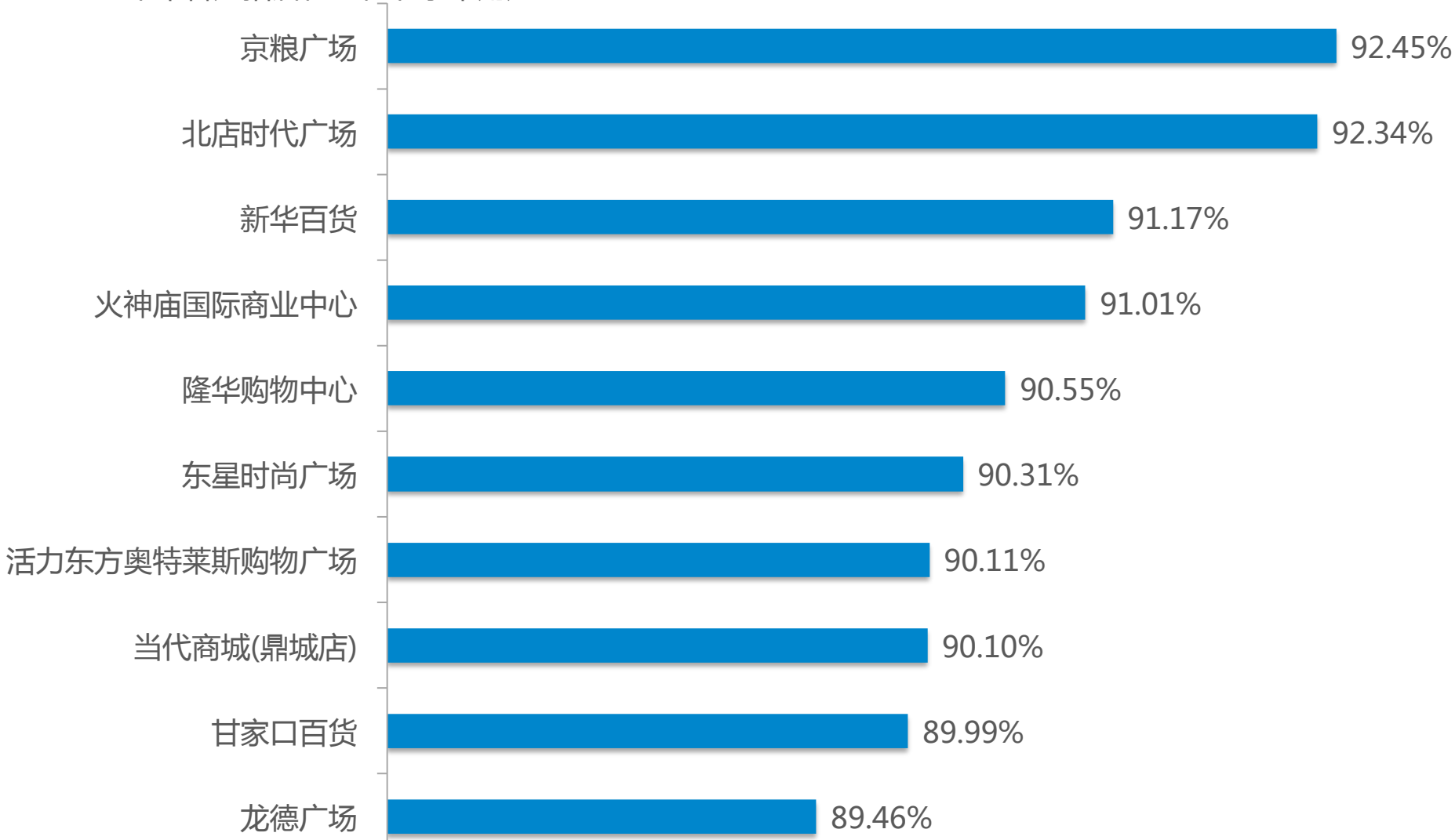
本市客户指居住地在北京市用户。



解读：金源新燕莎MALL、龙德广场、万达广场（北京石景山店）本市客户占比超过90%，凯德MALL（西直门店）、西单大悦城本市客户低于80%。

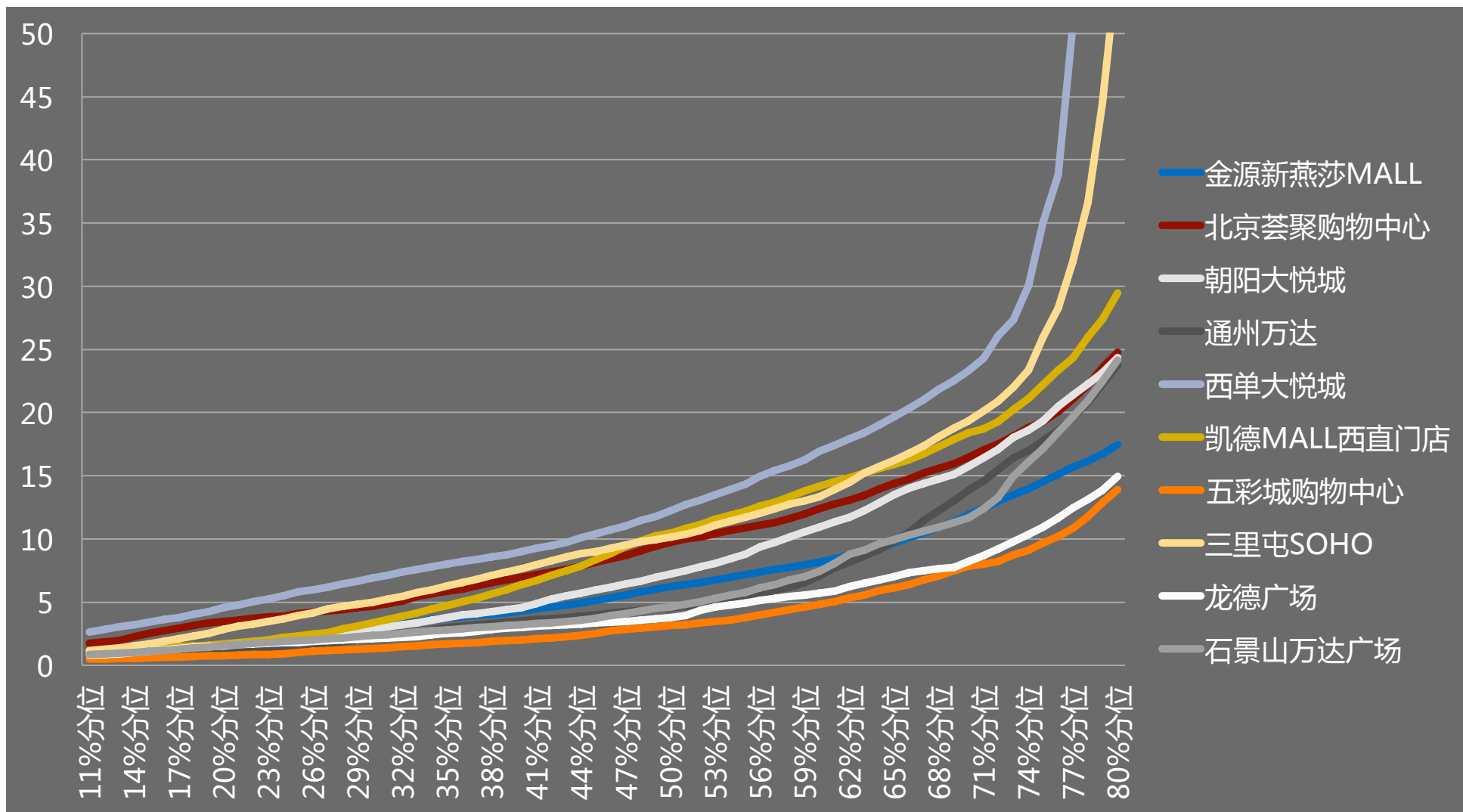
客流来源-本市客户占比较高的购物中心

本市客户指居住地在北京市用户。



解读：本市客户占比较高的购物中心大多属于社区型和区域性购物中心，上述列表为区域型购物中心中占比排名前十的购物中心。

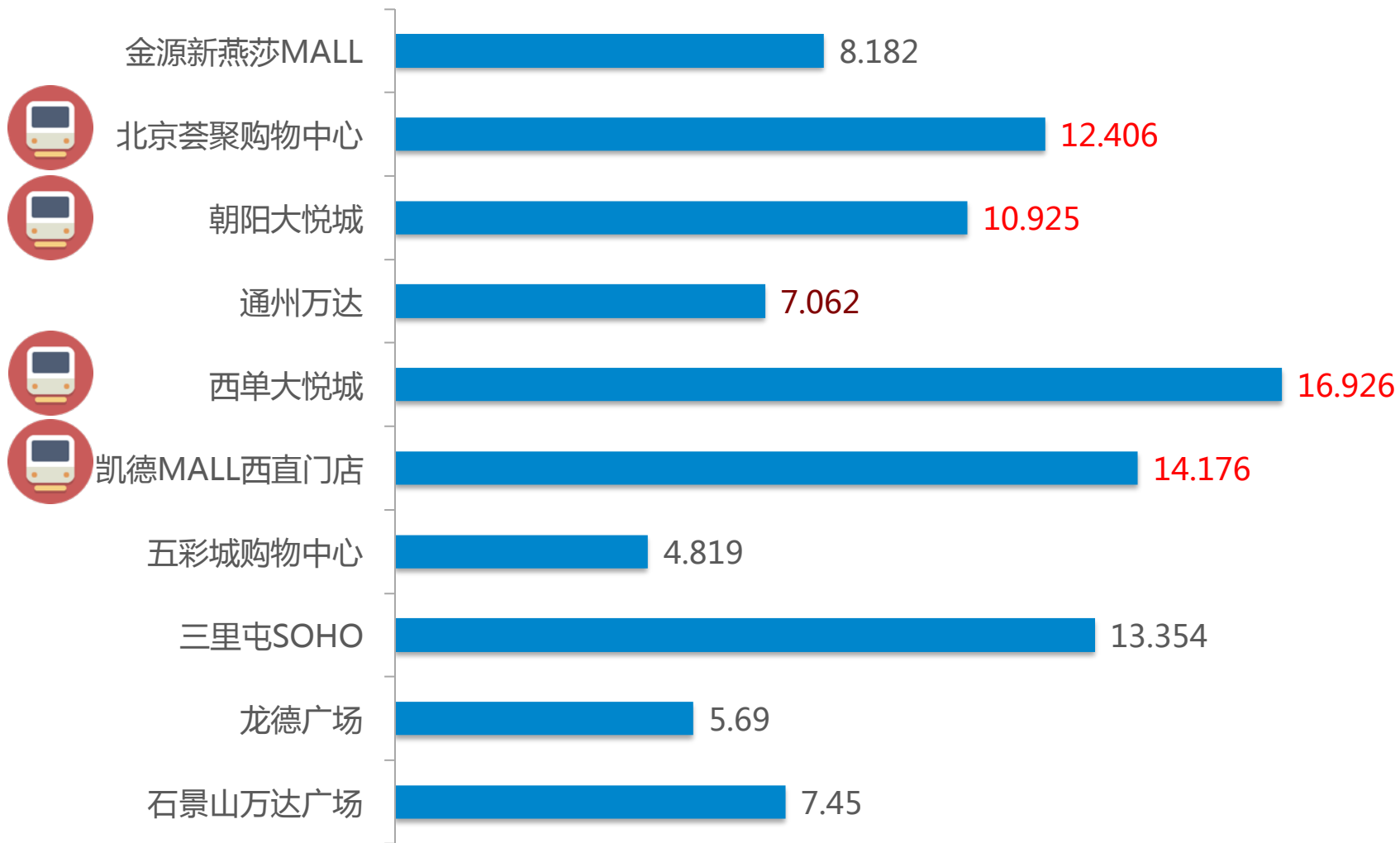
客流来源-客流量排名TOP10购物中心客流来源分布



解读：西单大悦城、三里屯SOHO在各分位段辐射半径均较大，五彩城购物中心、龙德广场、金源新燕莎辐射半径较小。

客流来源-客流量排名TOP10购物中心辐射半径

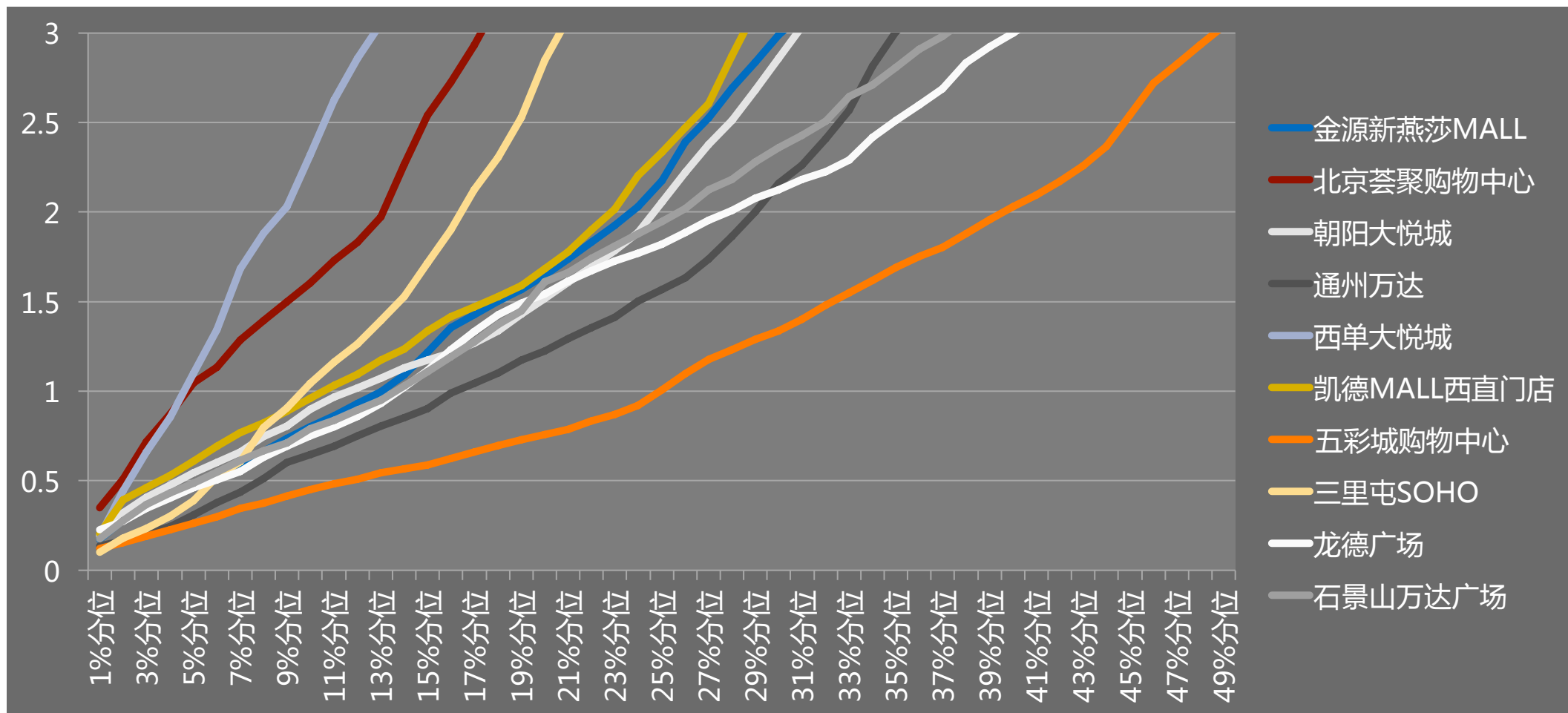
本报告辐射半径定义：该购物中心60%客流居住地离购物中心距离。



解读：北京荟聚购物中心、朝阳大悦城、西单大悦城、凯德MALL西直门店因周边有地铁导致客流来源较分散，通州万达广场、五彩城购物中心、龙德广场、万达广场（石景山店）区域性购物中心大部分客流在8公里以内，主要覆盖周边居民。

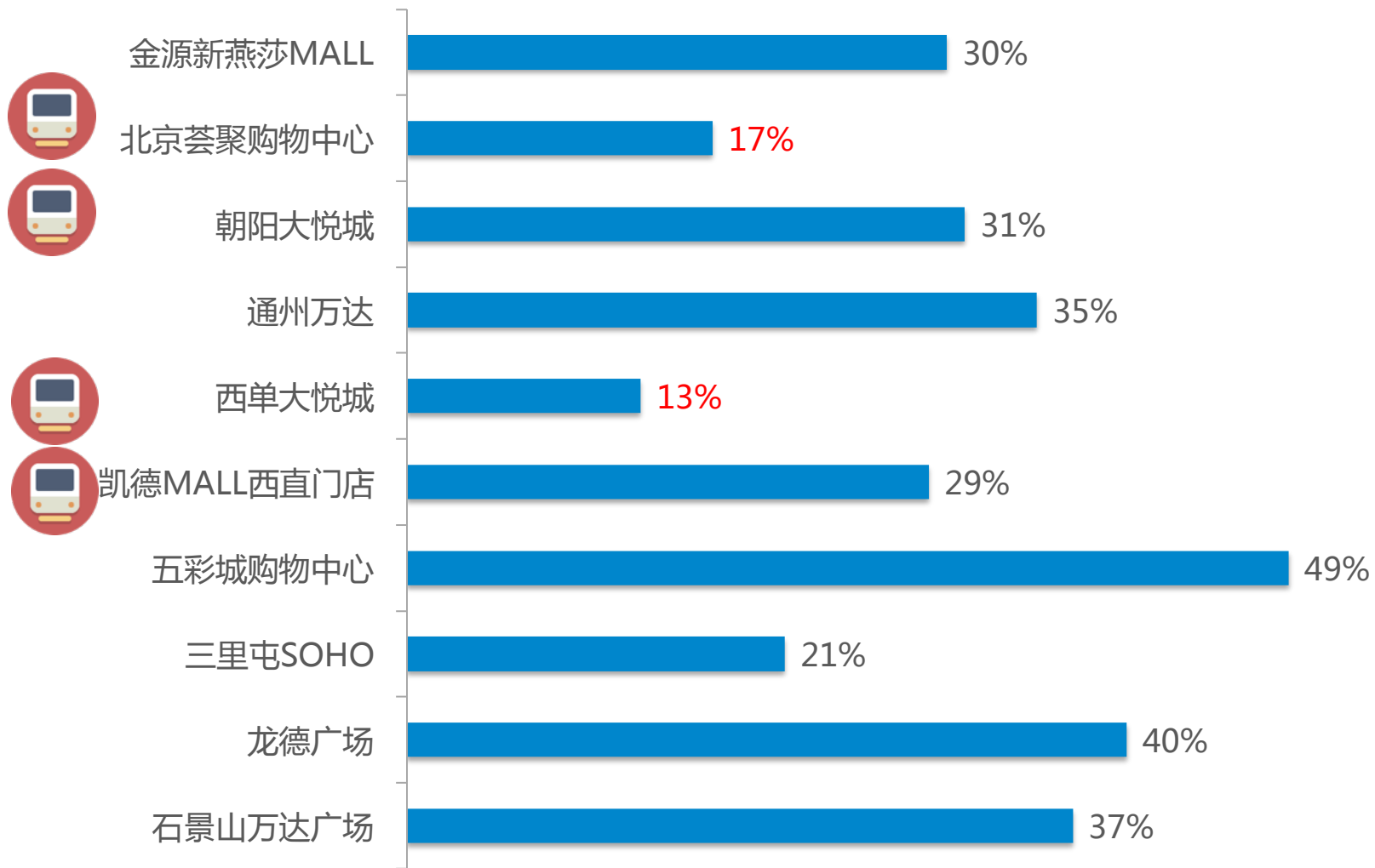
客流来源-客流量排名TOP10购物中心客流聚集度

本报告聚集度定义：该购物中心3公里范围内客流占总客流百分比。



客流来源-客流量排名TOP10购物中心客流聚集度

本报告聚集度定义：该购物中心3公里范围内客流占总客流百分比。



解读：北京荟聚购物中心和西单大悦城集聚度最低，五彩城购物中心和龙德广场客流集聚度最高。

2

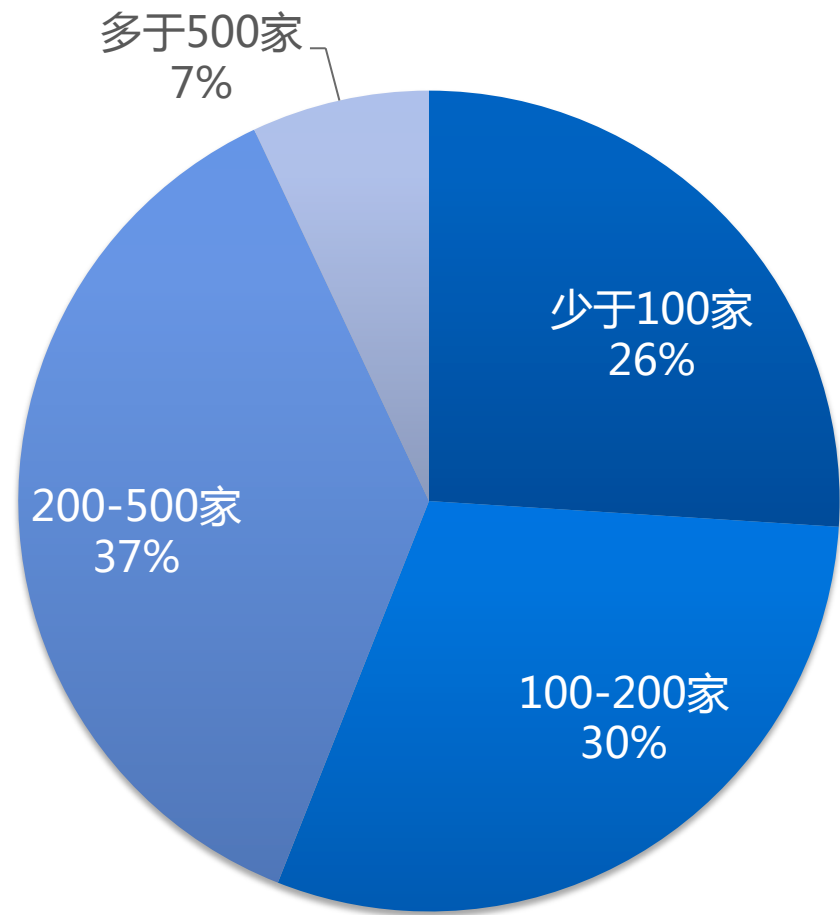
北京市购物中心特征分布之 品牌分布

购物中心品牌分析

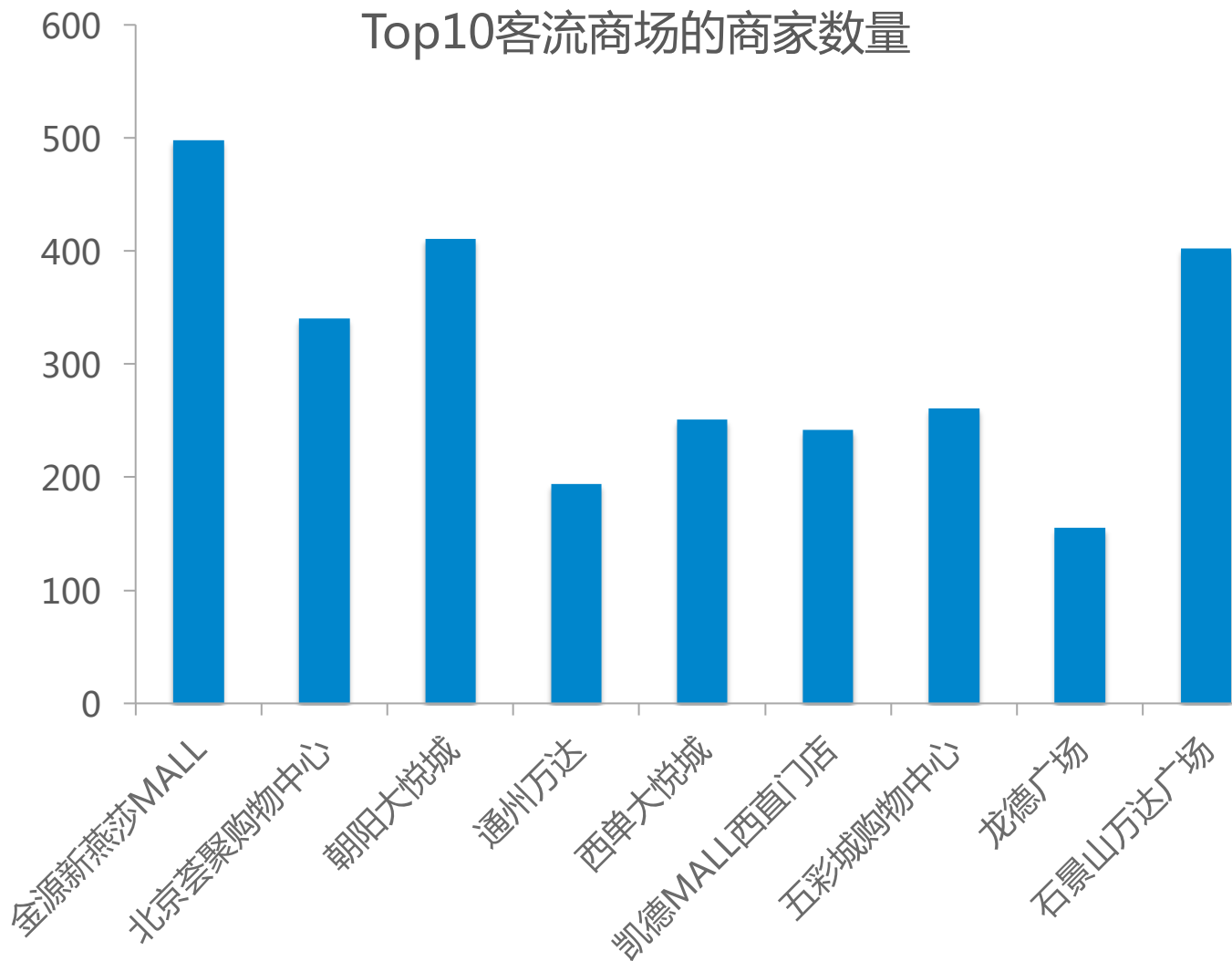


- ❖ 商家入驻数量
- ❖ 分业态商家数量

购物中心商家数量分布

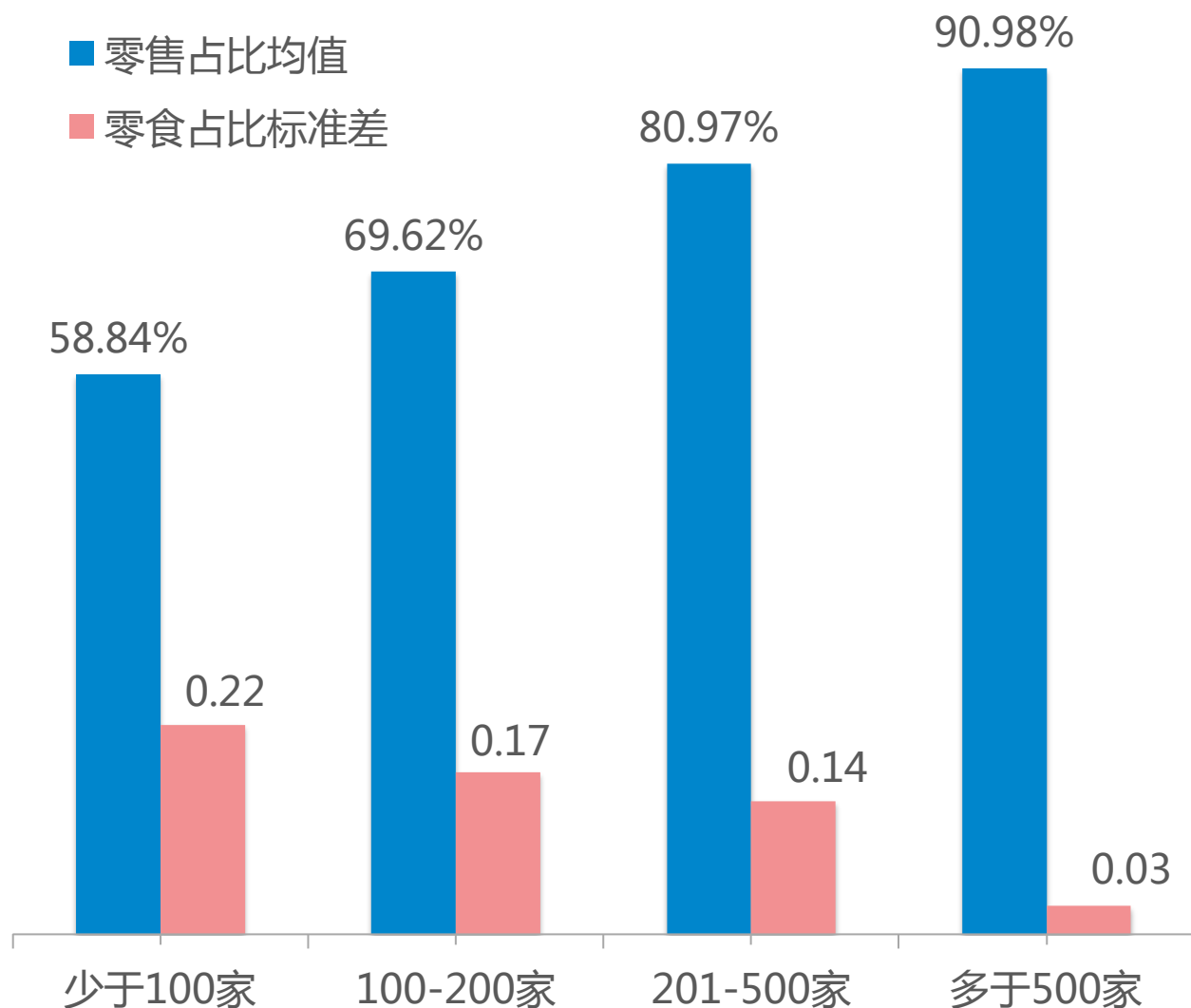


Top10客流商场的商家数量



解读：67%购物中心商家数量在100-500之间，163家购物中心商家数中位数为175，客流排名前十的购物中心中金源新燕莎、朝阳大悦城、石景山万达广场商家较多。

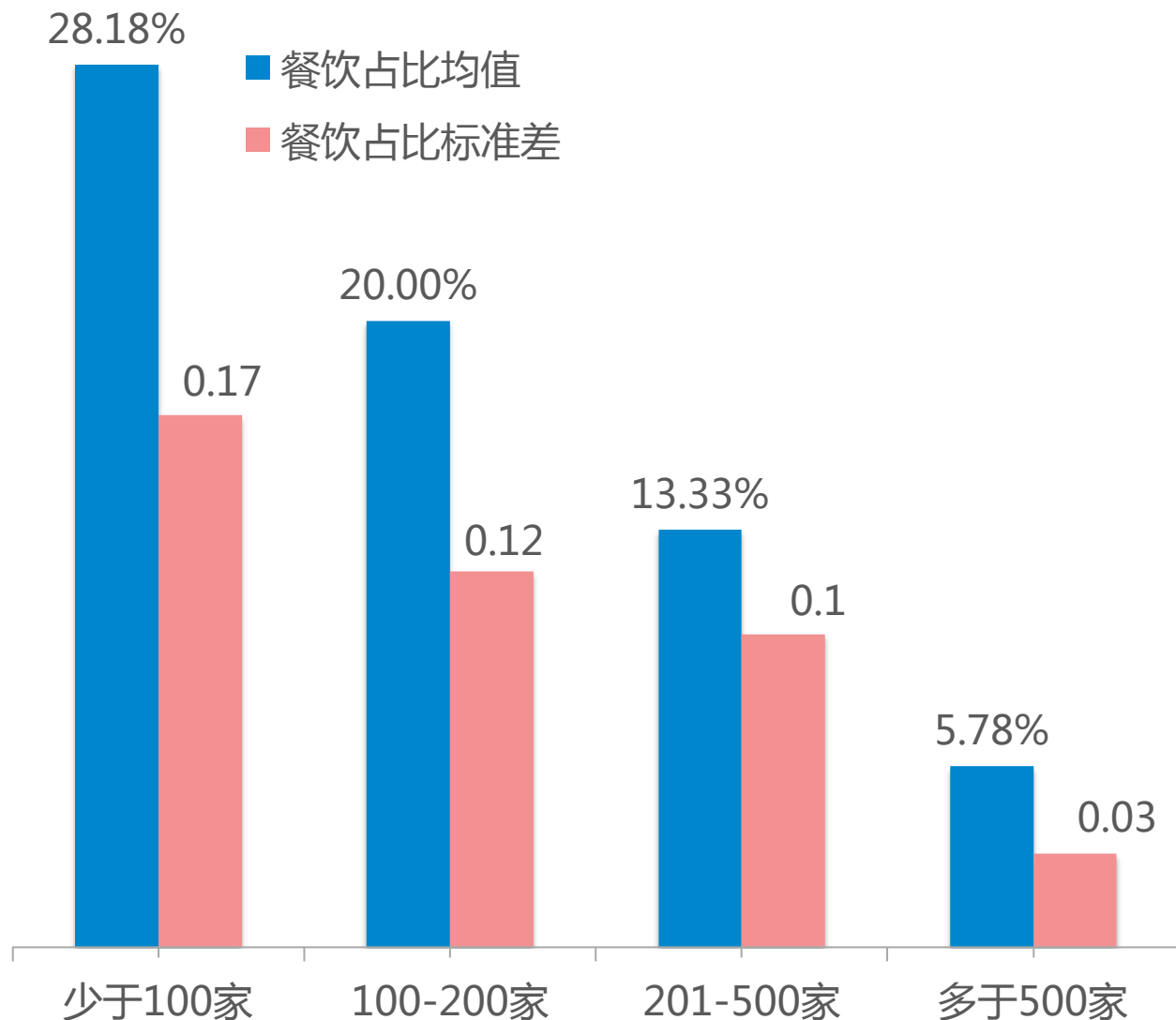
购物中心分业态商家数量 - 零售业态



解读：

- 从购物中心零售占比来看，店铺数越多的购物中心零售占比也就越高，同时零售占比比例也越集中；相反，店铺数少的购物中心零售占比比例也偏低，且不同购物中心零售占比差异也较大。

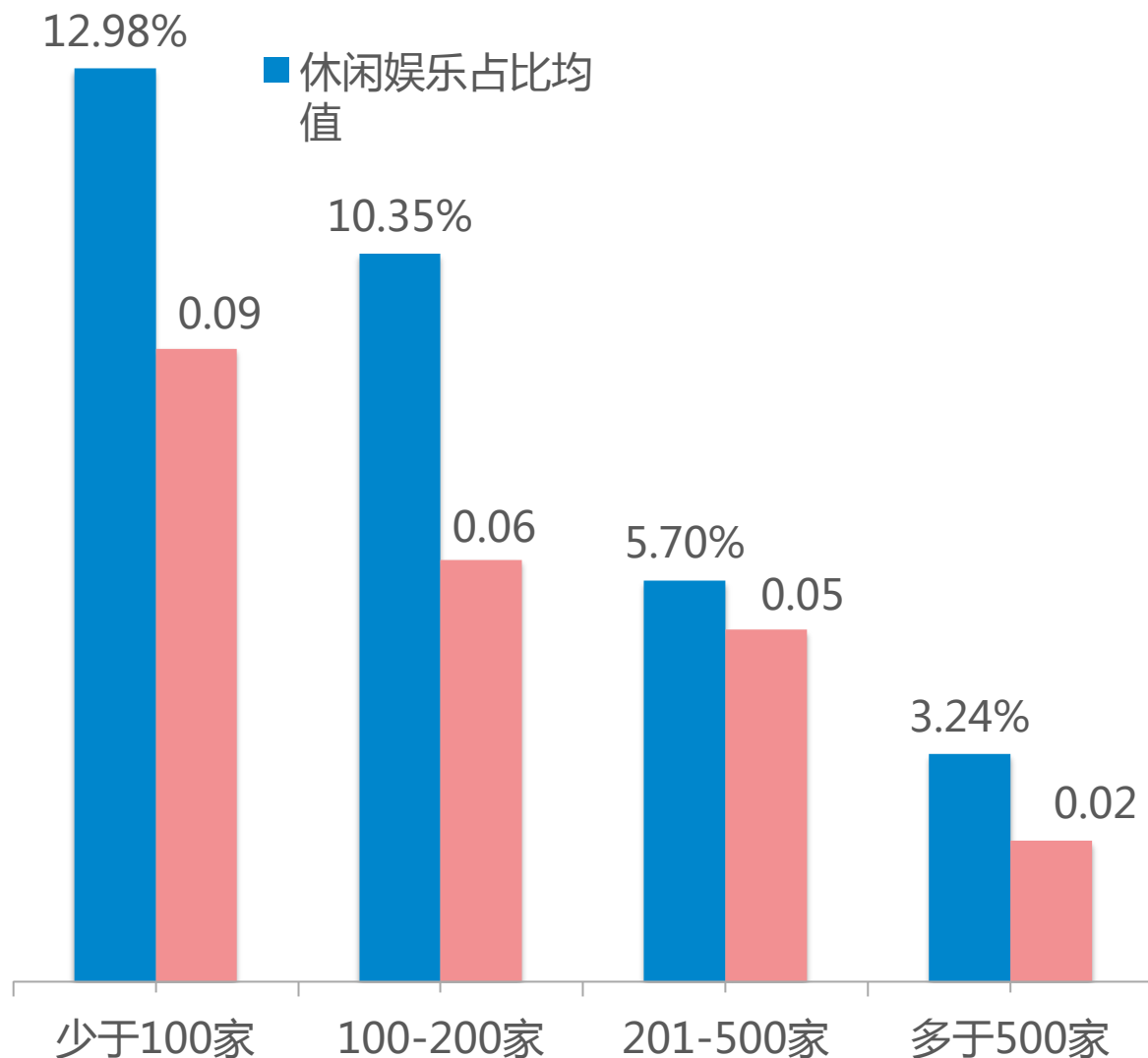
购物中心分业态商家数量 - 餐饮业态



解读：

- 从购物中心零售占比来看，店铺数越多的购物中心餐饮占比也就越低，同时餐饮占比比例也越集中；相反，店铺数少的购物中心餐饮占比比例也越高，且不同购物中心餐饮占比差异也较大。

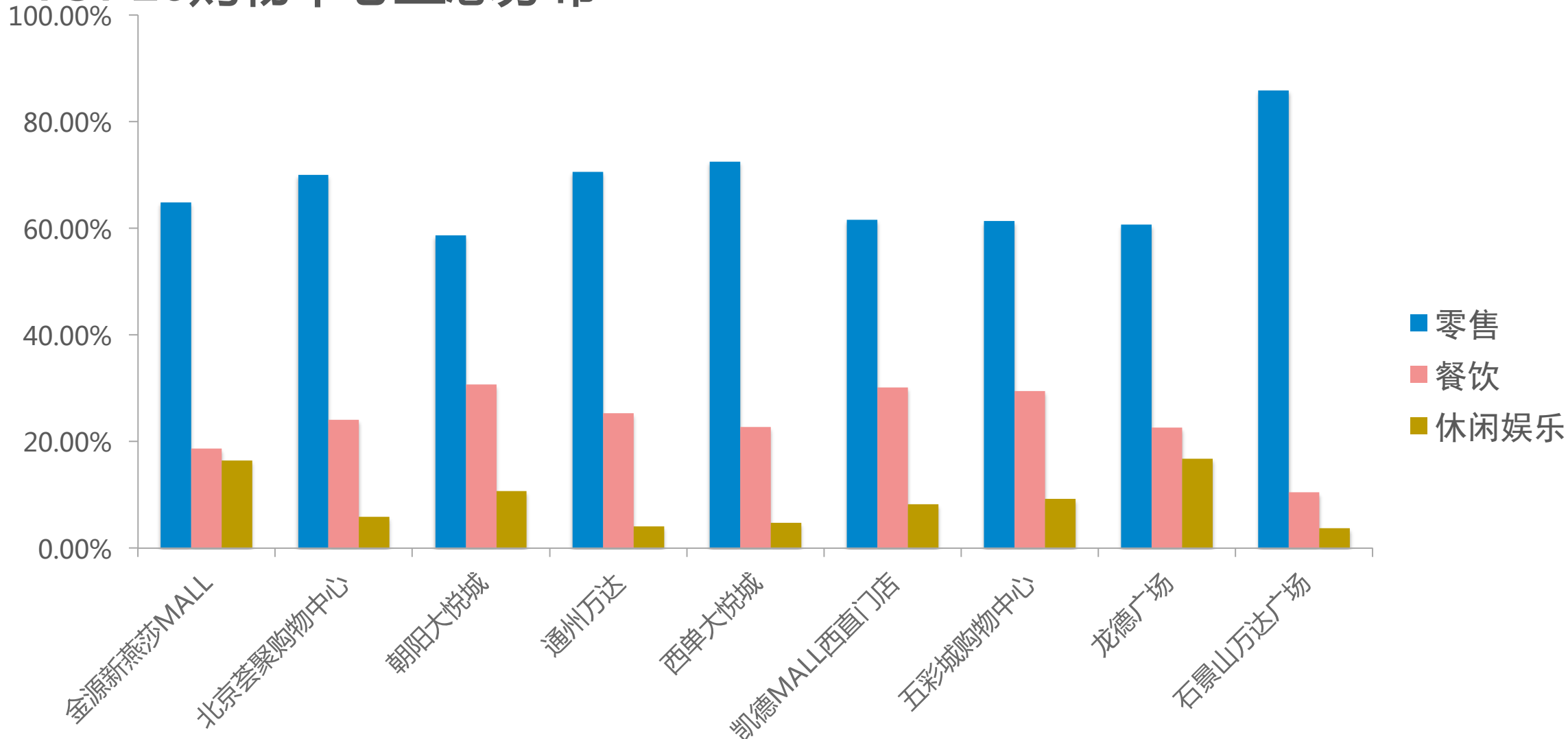
购物中心分业态商家数量 - 休闲娱乐业态



解读：

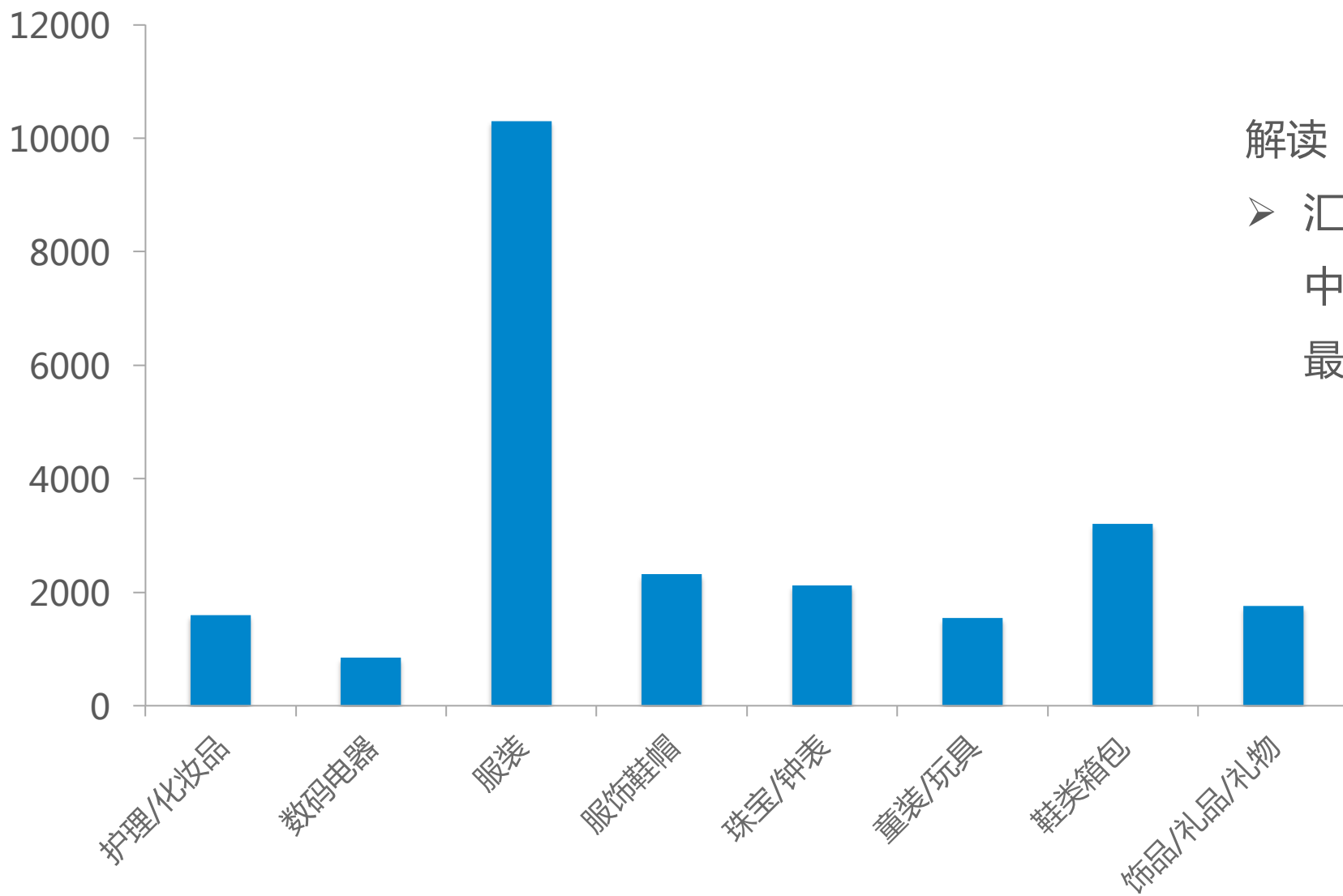
- 从购物中心零售占比来看，店铺数越多的购物中心休闲娱乐占比也就越低，同时休闲娱乐占比比例也越集中；相反，店铺数少的购物中心休闲娱乐占比则偏高，且不同购物中心零售占比差异也较大。

TOP10购物中心业态分布



解读：凯德MALL西直门店、五彩城购物中心、朝阳大悦城餐饮类占比相对较高；石景山万达、通州万达、西单大悦城、北京荟聚购物中心零售占比较高。

购物中心零售细分分类



解读：

- 汇总163家购物中心来看，零售细分分类中服装、鞋类箱包、服饰鞋帽三类数量最多。

Thanks !



百度慧眼

邮箱 : huiyan@baidu.com

