

2019

# 亲子商圈&教育机构 白皮书



中欧商业评论  
CEIBS BUSINESS REVIEW





# 目录

CONTENT

01. 商圈总体分析

02. 重点城市商圈分析

03. 教育机构分析



BUSINESS

---

# 商圈总体分析

## 1.1 报告说明

商圈，聚集着大量商业综合体，是城市经济的聚集区。城市居民生活休闲消费大部分都在成熟商圈完成。城市商圈的优劣，决定了上架品牌曝光、经营客流的高低；也决定了消费者能否获得满意的消费体验。

商圈分析是对商圈的构成、特点和影响商圈规模变化的各种因素进行综合性的研究。对商场来讲，商圈分析有重要的意义。它有助于企业合进选择店址，在符合设址原则的条件下，确定适宜的设址地点；有助于企业制定市场开拓目标，明确哪些是本商场的基本顾客群和潜在顾客群，不断扩大商圈范围；有助于企业有效地进行市场竞争，在掌握商圈范围内客流来源和客流类型的基础上，开展有针对性的营销。

对“学而有招”项目项目而言，该项目定位是少儿教育，对接与教育企业，通过线上资讯和线下O2O的形式，实现内容和活动的对接。通过商圈分析，可以帮助“学而有招”项目团队更为精准的商业合作定位，为未来业务开发提供决策数据支持。





## 1.2 一线城市商圈概况



商圈的空间分布受城市的空间布局、土地利用、资源分布及交通出行等多种因素的影响

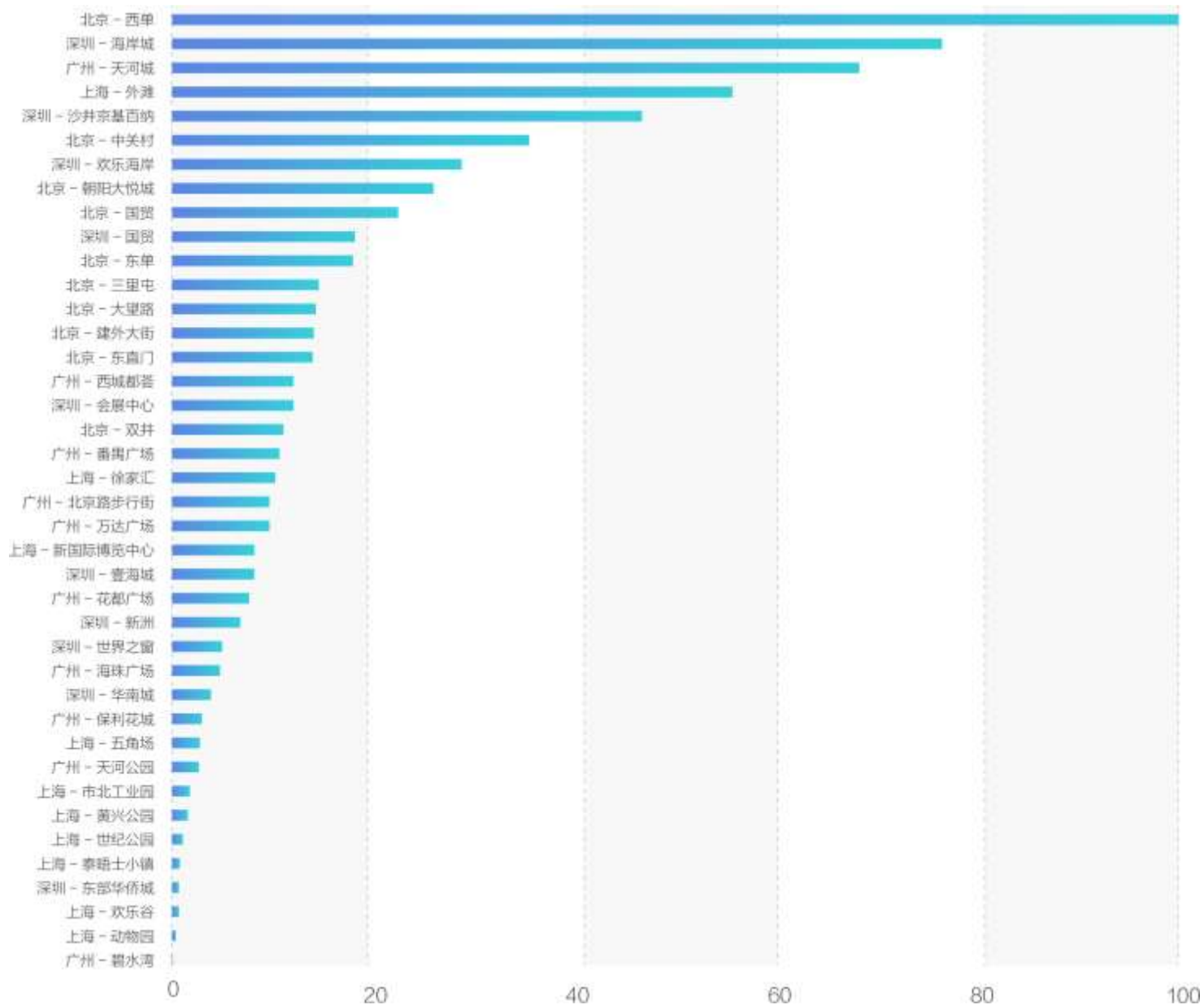
1. 北京商圈分布形态呈中心辐射状，大部分商圈主要分布于四环以内，四环以外主要沿交通线路向外辐射；
2. 上海商圈也是呈现出中心地带分布较为集中并向外放射性扩展的趋势；
3. 广州商圈以荔湾区、天河区、越秀区为中心依托轨道线路和快速干道呈带状向外延伸分布；
4. 深圳商圈主要形成了以地铁1号线和4号线为主轴，以国道和快速路为发展带的“两轴多带”分布格局。

## 1.3 一线城市商圈影响力排名

本报告基于商圈吸引顾客的数量以及商圈的服务范围两个因素，定义了商圈的影响力，商圈的影响力越大，则其吸引顾客的数量越多，其服务半径越广。

本报告从一线城市中各选取10 个较大的商圈进行分析，从商圈影响力来看，在40 个商圈中，北京市西单影响力最高，其次是深圳市海岸城，广州市天河城以及上海市外滩。

总体来看，北京市各商圈影响力普遍居于高位，商圈影响力更强。



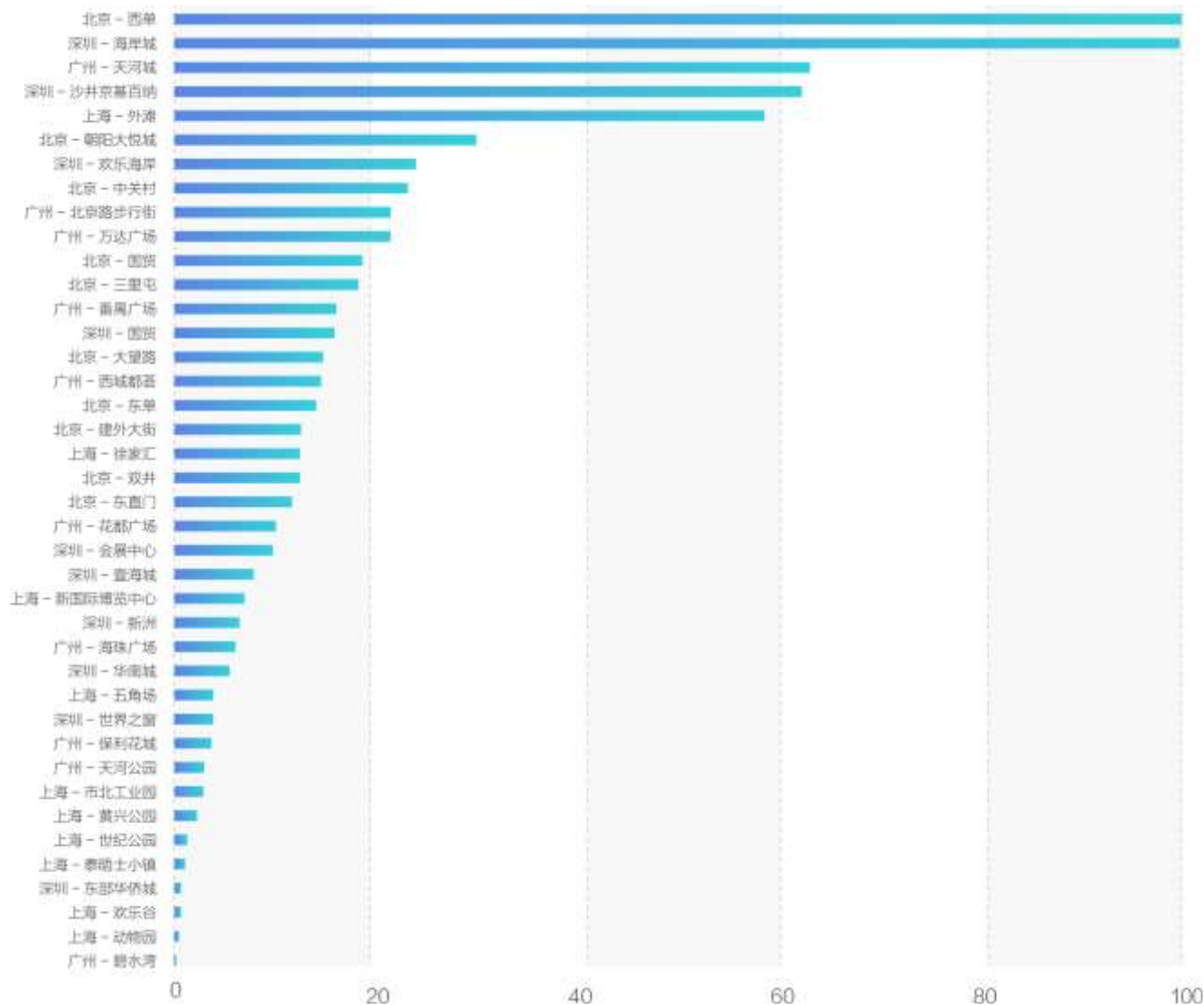
资料来源：滴滴出行

## 1.4 一线城市商圈热力指数排名

商圈热力是构成商圈影响力的指标之一。商圈热力指数，是指商圈单位面积吸引顾客的数量。

作为北京市三大传统商业区之一，西单热力依旧不减；作为迄今为止深圳市最大的室内购物、休闲、娱乐中心，海岸城热力指数仅次于西单。被誉为“中国第一商城”的广州天河城，热力指数排名第三；上海外滩作为上海最富盛名的城市名片，在热力指数中位居第五。

总体而言，北京市与深圳市热力指数总体值较高，两城市商圈流动性更强，吸引力和活跃度较高。



资料来源：滴滴出行

## 1.5 一线城市商圈夜生活排名

夜间经济是构成城市消费的新形态，工作日的亲子消费，往往发生在夜间经济时段。

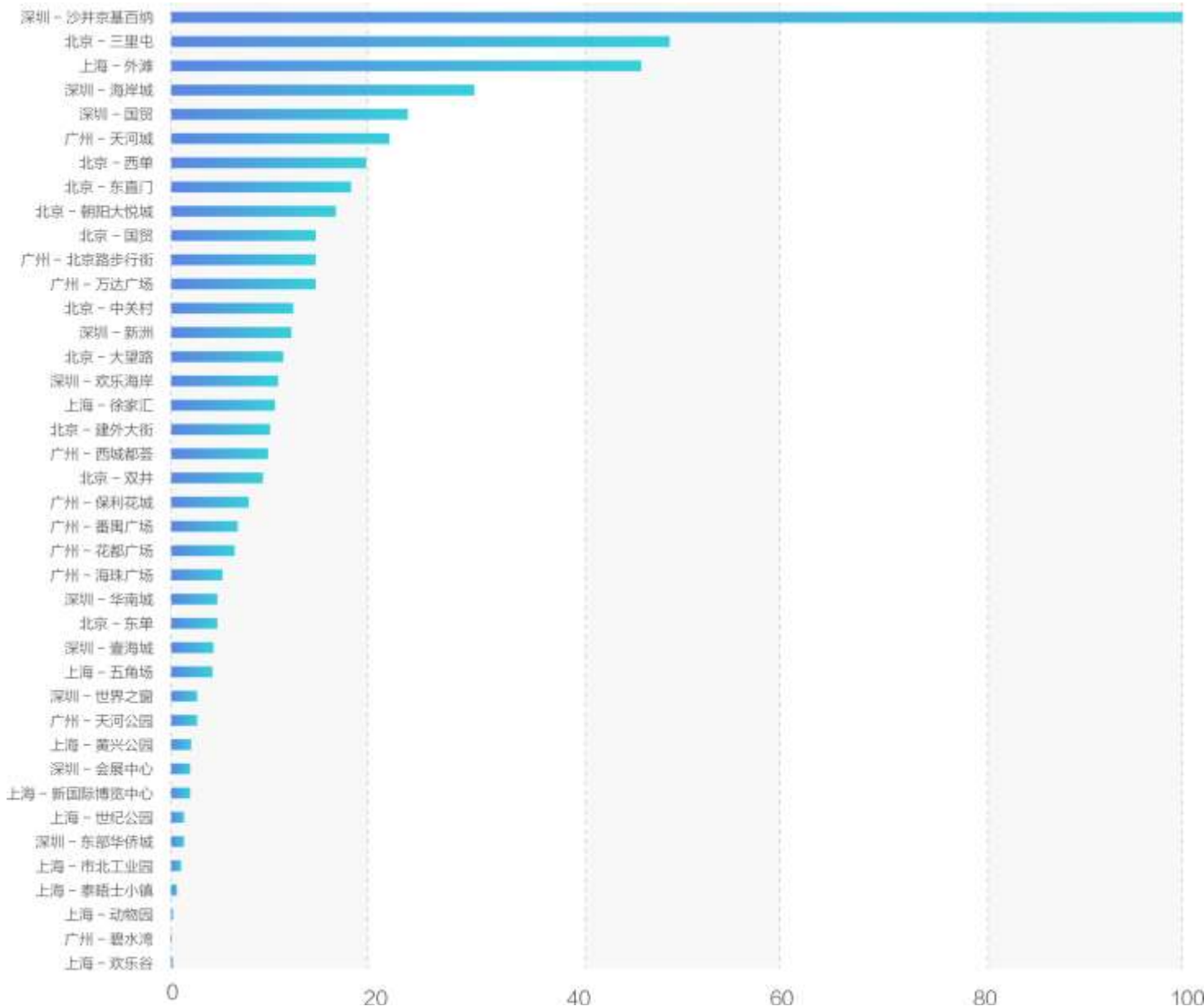
本报告将下班后至凌晨时间段商圈单位面积吸引顾客的数量定义为夜生活吸引力。

数据显示，深圳市沙井京基百纳居于首位，夜间活跃度最高，该商圈主要定位中高收入人群，主打高档消费。

北京市三里屯是夜生活最“繁华”的娱乐街之一。

作为上海的象征，外滩的夜生活吸引力也相对较强。

总体来看，深圳市夜生活吸引力整体较为突出，其次是北京和上海。



资料来源：滴滴出行



## 1.6 一线城市商圈服务范围

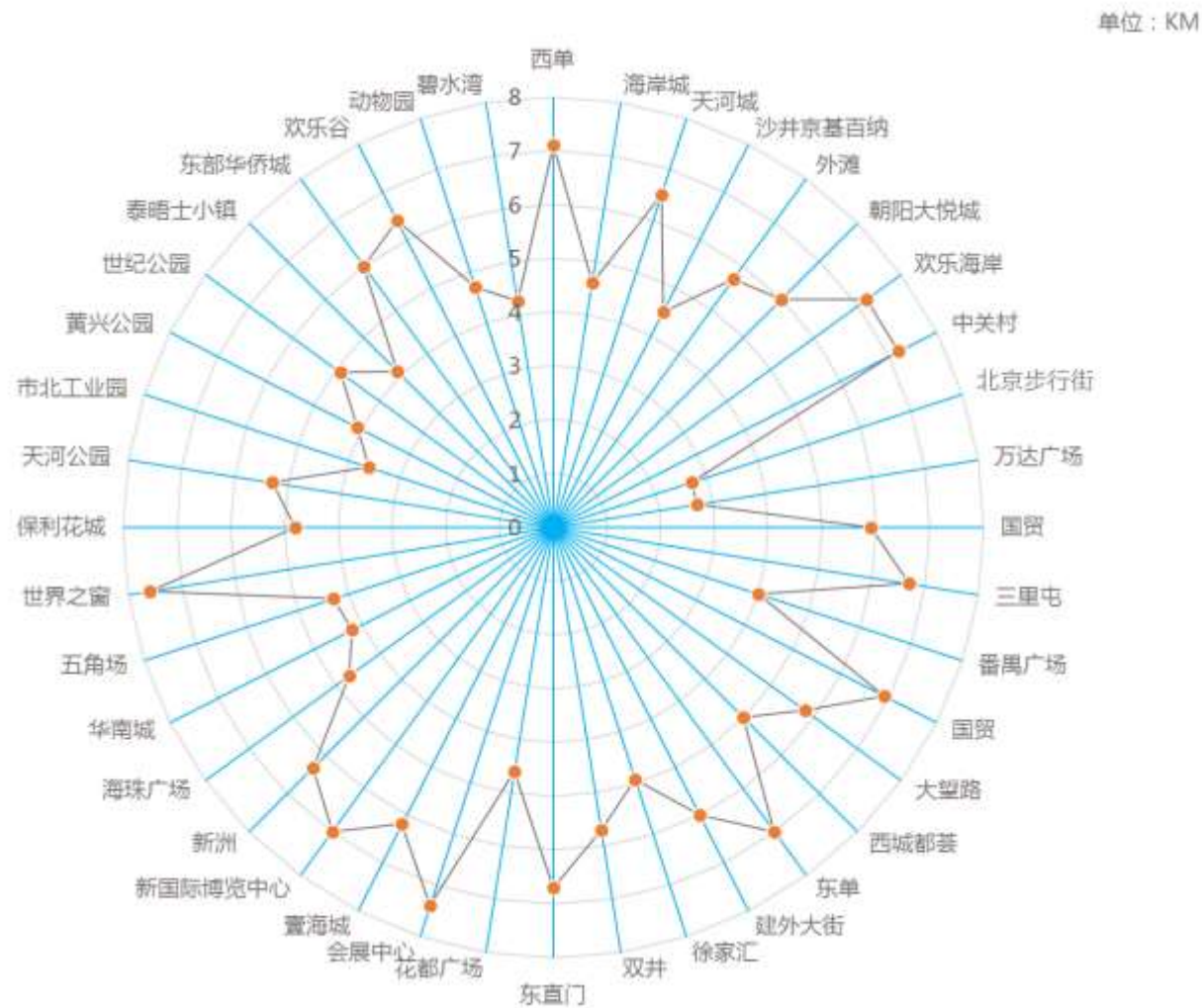
除了商圈的热力指数以外，商圈的服务范围是衡量商圈影响力的另外一个因素。

本报告采用滴滴打车到达商圈的平均出行距离定义为该商圈的服务范围。

数据显示，一线城市中深圳市世界之窗和会展中心商圈的服务范围位居第一和第二位，北京市中关村商圈位列第三位，说明这部分商圈对于距离远的人群依旧保持较强的吸引力。

广州市黄埔区和番禺区的万达广场、上海市闸北区的市北工业园商圈则排名靠后，说明这些商圈更加吸引距离较近的人群。

总体来看，一线重点城市中深圳市主要商圈的服务范围最广，北京市次之。



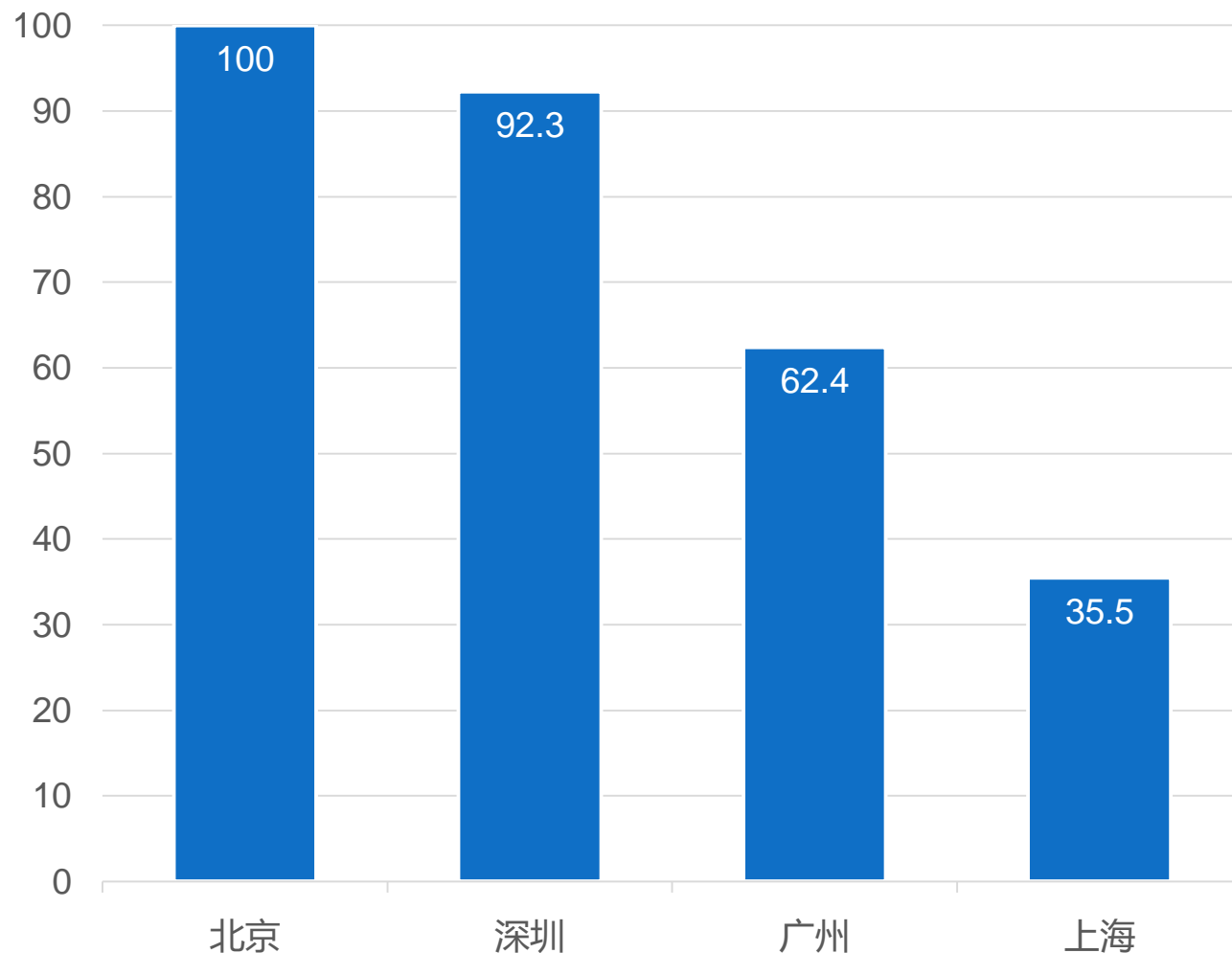
## 1.7 一线城市商圈影响力排名

城市商圈综合影响力来表征城市商业流动性强弱和商业活动频繁程度。

城市商圈综合影响力越强，表示该城市商业流动性越强，商业活动越频繁。

结果显示，北京市商圈综合影响力在一线重点城市中居于首位，深圳市和广州市分列第二三位。

总体而言，北京市在一线城市中商圈流动性最强，商业活动最为频繁。



资料来源：滴滴出行



BUSINESS

---

# 重点城市商圈分析

## 2.1 上海市商圈概况



本报告根据上海市相关规划，选取39个大型商业中心作为研究对象，地理分布如图所示。



## 2.1.1 上海市九大商圈

排名前9位的商业中心具有典型的城市级商圈特征分别为：

1. 陆家嘴-张杨路
2. 南京东路
3. 淮海中路
4. 南京西路
5. 新虹桥天山
6. 徐家汇
7. 四川北路
8. 五角场
9. 大宁



资料来源：城市数据团

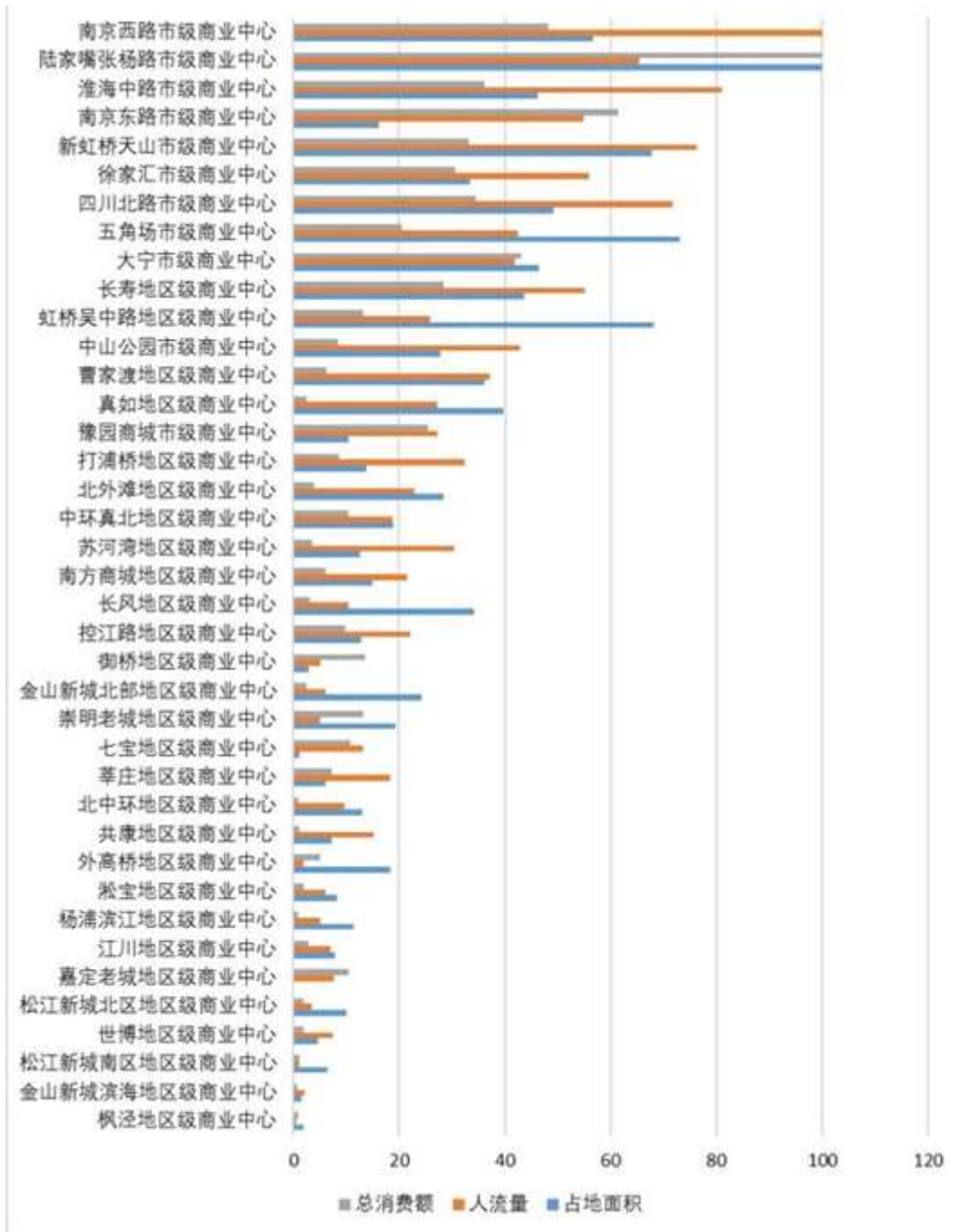
## 2.1.2 上海市商圈分项指标排名

我们选用了占地面积、客流量（手机信号密度）、消费金额（线下刷卡交易数据）三个指标，经过标准化处理后得到各个商圈的各项分值：

陆家嘴包揽了占地面积和消费金额的双料冠军  
南京路商圈人气最高  
淮海中路和新虹桥分获客流量的2~3位

从手机信号密度数据看，南京西路和淮海中路客流众多，但卡交易数据较低。

南京东路和陆家嘴则是交易额排名高于客流量。



资料来源：城市数据团

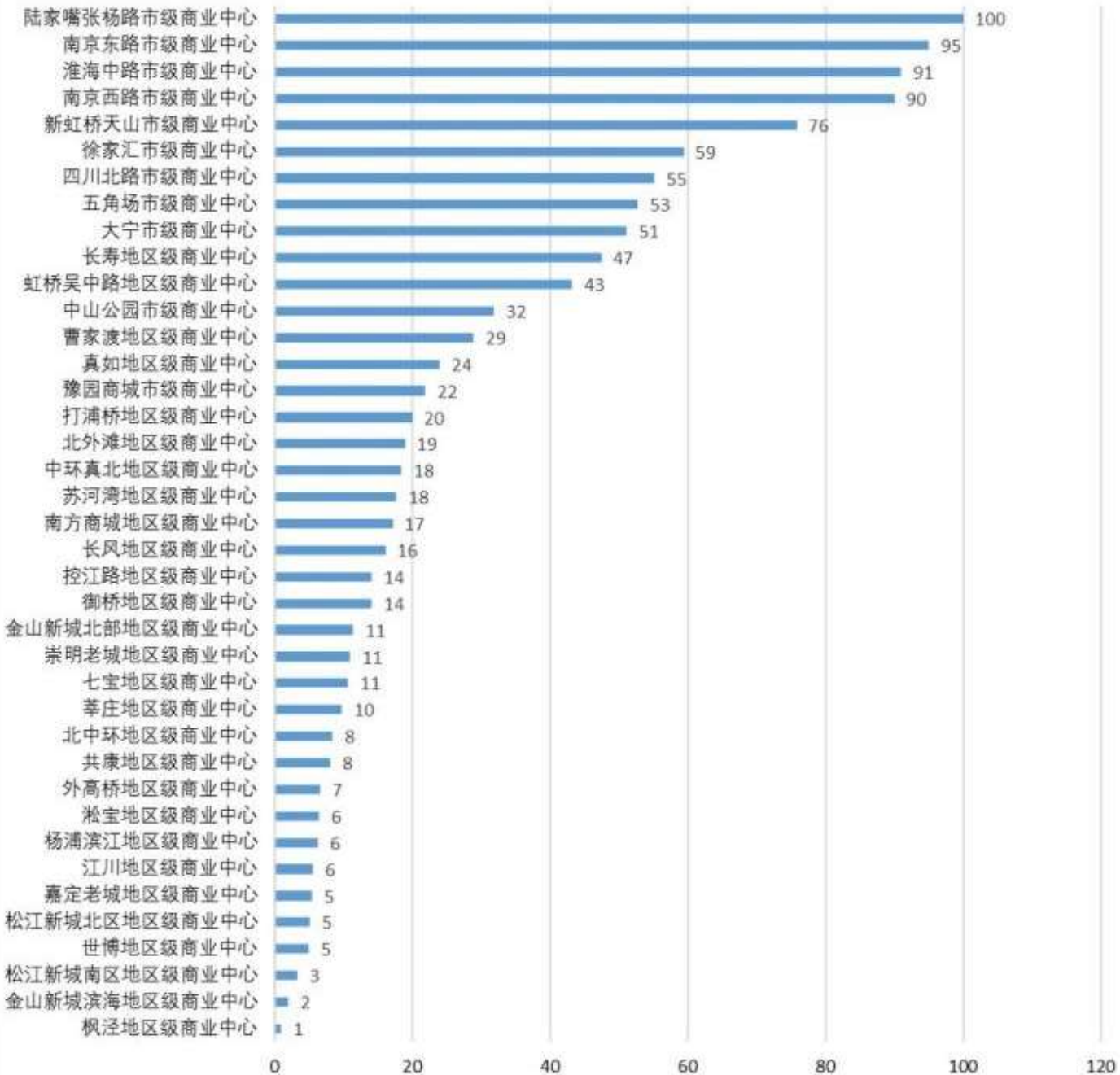
### 2.1.3 上海市商圈活力指数排名

从综合活力来看，陆家嘴作为上海金融中心，高收入群里聚集，商圈活力指数最高。

南京东路、南京西路作为上海久负盛名的步行街区域，排名仅次于陆家嘴商圈。

新虹桥受益于长宁区政策，以及交通换乘枢纽，成为新兴大型商圈。

徐家汇作为上海老牌经济中心，商圈活力依然保持前列。



资料来源：城市数据团

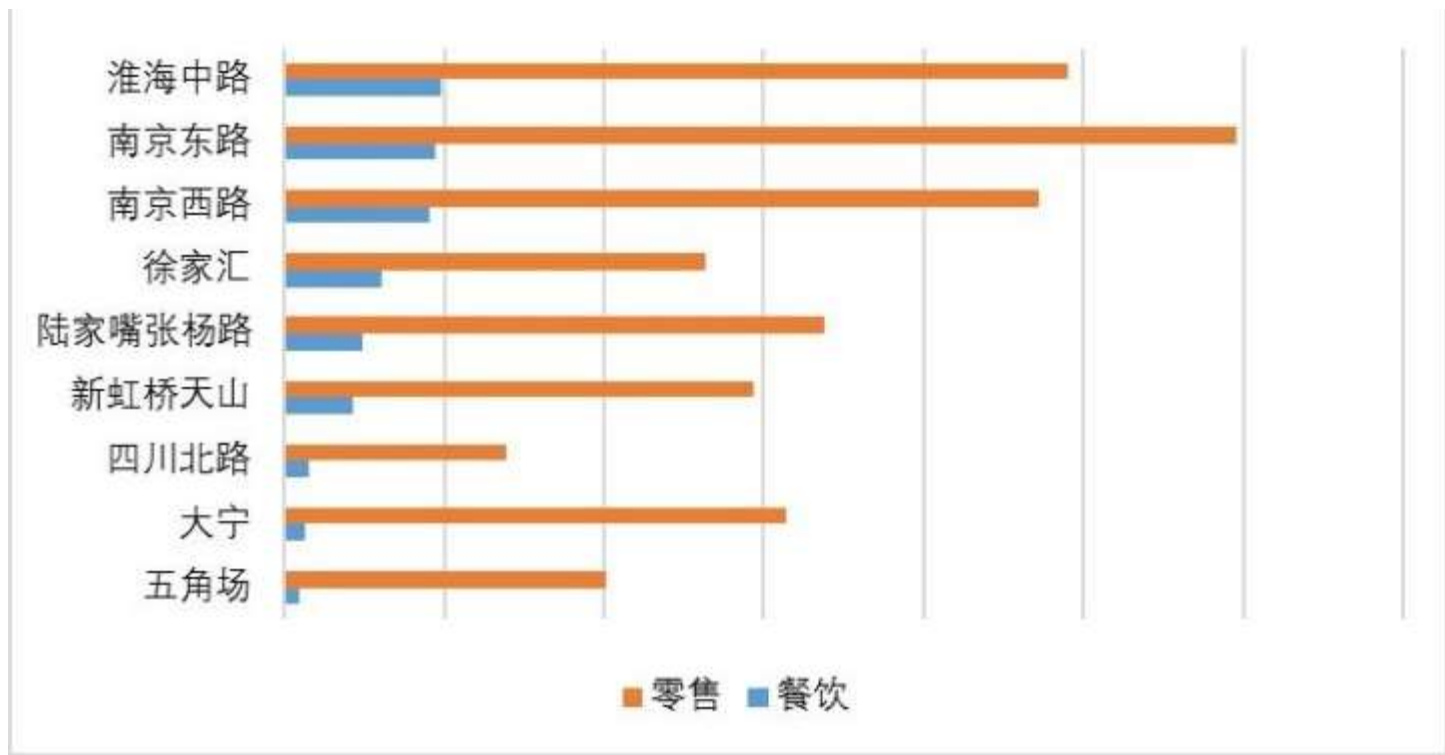
## 2.1.4 上海商圈餐饮消费排名

根据行为消费特点，我们推断具有较高餐饮和零售消费的商圈，亲子场景较多。

南京东路、南京西路和淮海中路无论从零售交易额还是餐饮交易额来看，都是位居领先。

陆家嘴的总交易额虽高，零售和餐饮所占的份额并不大。

进一步比较零售和餐饮交易额的比值发现，五角场的零售交易额达到餐饮交易额的21倍，这可能是由于五角场地区大学生众多，团购和线上支付更为流行原因有关。



资料来源：城市数据团

从消费细分情况看，南京东路、南京西路、淮海路可能是亲子场景出现较多的商圈。陆家嘴以白领消费为主，亲子场景较少

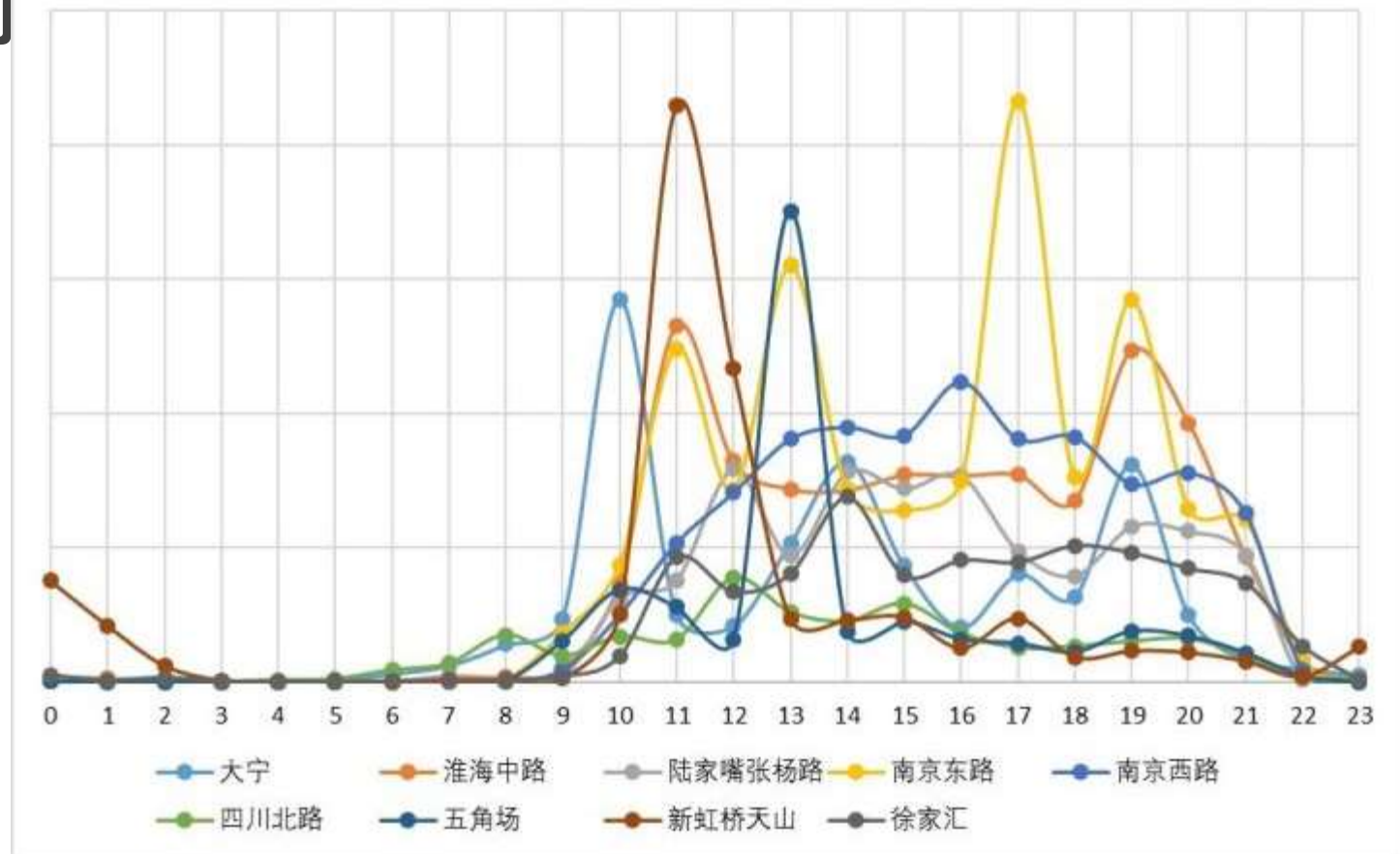


## 2.1.5 上海商圈零售消费时间

从各时段交易额来看，新虹桥的消费高峰在中午（10：00~12：00）时段，另一个高峰出现在凌晨（0：30~2：00），这和虹桥处于机场、高铁交通枢纽的位置较为符合。

南京东路消费高峰出现在中午（10：00~12：00；12：00~14：00），傍晚（16：00~18：00）以及夜间（18：00~21：00）。南京西路消费更为平稳，从中午11：00开始到晚21：00均为高峰时段。淮海中路同样表现出类似的时间特点。

陆家嘴的消费高峰更多出现在下午及夜间时段。



资料来源：城市数据团

从消费时点看，南京东路、南京西路、淮海路、徐家汇是较为符合亲子场景的商圈。

## 2.1.6 上海商圈人流变化

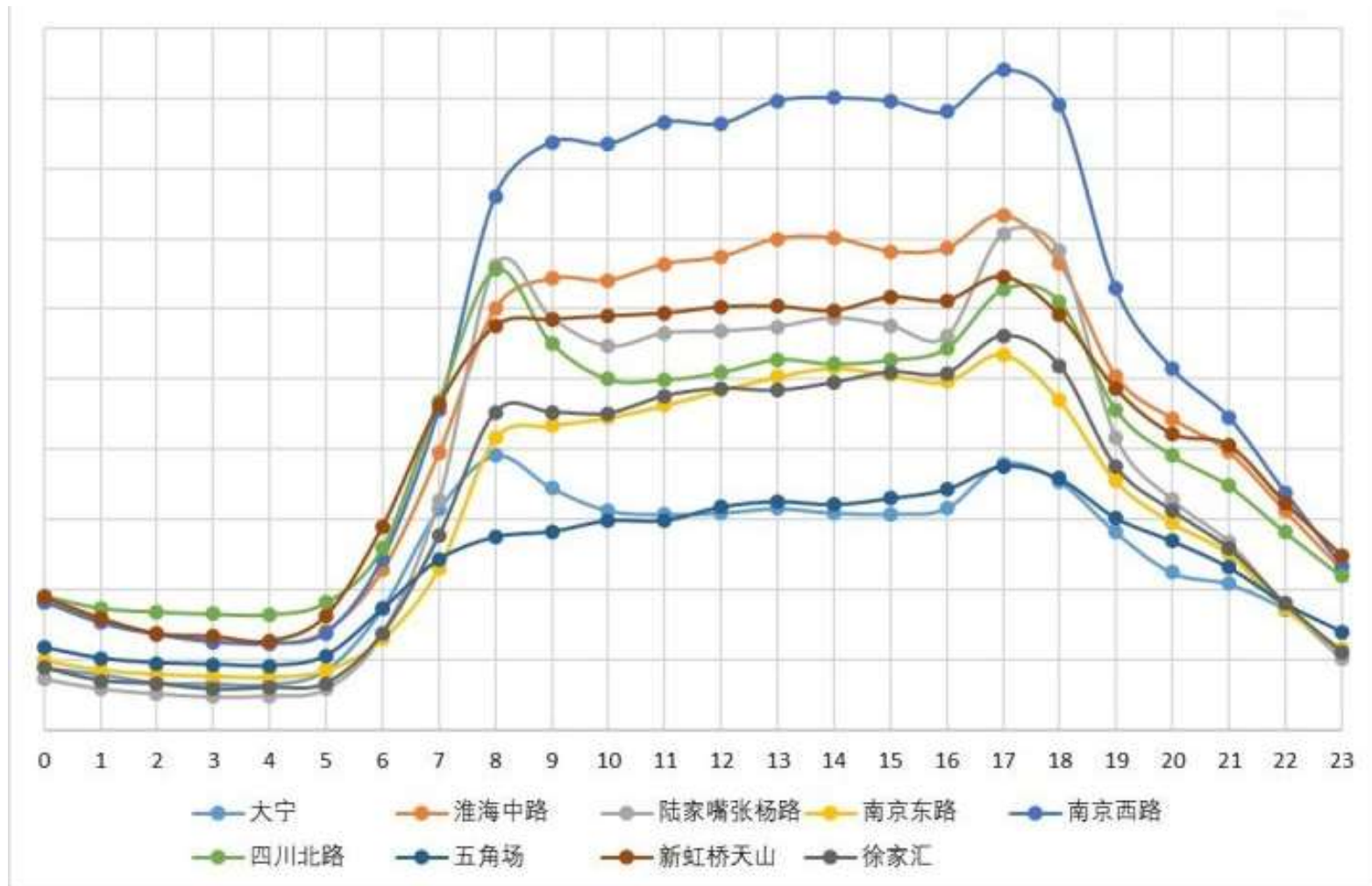
从人流量的时点看，9大商圈的出现人流高峰的时段没有显著差异。8:00~18:00均是人流高峰期。

从人流数量看，南京西路最高，与其他商圈拉开显著差距。

第二梯队包括，淮海中路、新虹桥、陆家嘴、南京东路、四川北路、徐家汇六大商圈。

大宁、五角场人流则相对逊色。

陆家嘴、大宁和四川北路的客流量在早高峰和晚高峰时间有明显的增加。这可能是由于这些地区同时具有较强的交通枢纽功能，有较多的过境人流。



资料来源：城市数据团

## 2.1.7 上海商圈消费者居住地分析

我们根据出行数据，分析上述9大商圈18:00~21:00的人群的离开后的终点情况，以此判断其家庭居住地址。  
绘制了9大商圈消费者居住地数据



资料来源：城市数据团



## 2.1.8 上海商圈消费者居住地分析



资料来源：城市数据团



## 2.1.9 上海商圈消费者居住地分析



资料来源：城市数据团

## 2.1.10 上海商圈消费者居住地分析

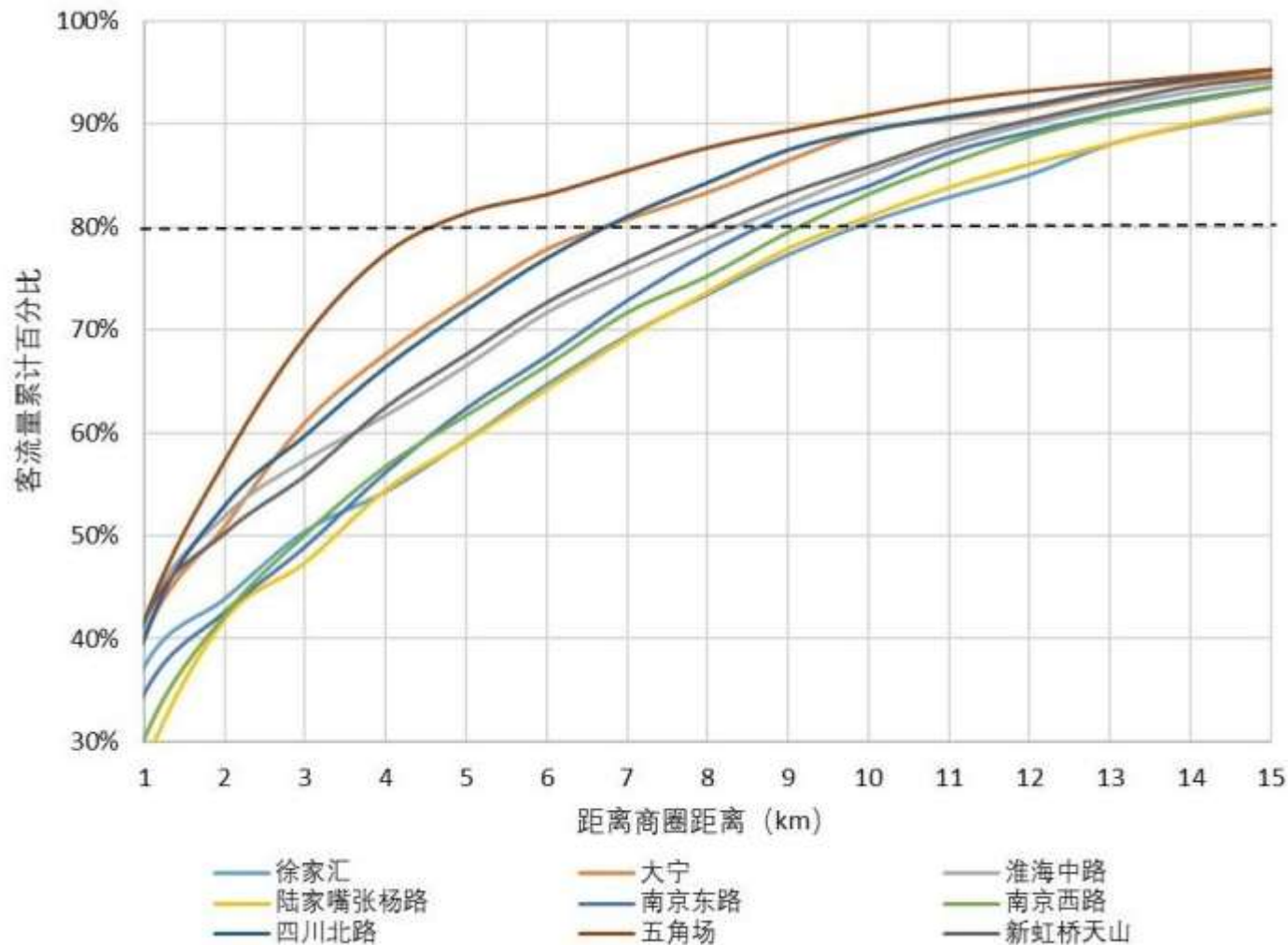
### 主要发现

1. **消费符合就近原则。** 附近居民来此消费的最多；离开商圈的距离越远，人数越少。
2. **轨道交通建设对延展客流来源地的作用非常显著。** 四川北路客流沿10号线、3号线、8号线向东北方向延伸，沿4号线向西延伸；徐家汇客流沿1号线和9号线向西南方向延伸；大宁的客流则高度集中在附近和3号线沿线。
3. **黄浦江起到明显的分隔商圈作用。** 尽管目前已有多条跨江地铁、跨江大桥、跨江隧道，但商圈的客流来源仍然很难跨越黄浦江。即使是淮海中路、南京西路、南京东路等顶级商圈，其客流的绝大部分仍然来源于浦西，而能级更低五角场、四川北路等商圈几乎没有跨江客流。

## 2.1.11 上海商圈服务半径分析

根据商圈消费者居住地数据，我们以商圈中心点为圆心，统计其对客户的服务范围。我们发现上海商圈服务的客户中，90%的客户分布在商圈半径15Km之内。

同时我们发现，商圈对客户服务的范围，符合逻辑回归的趋势，在较短的半径区间，服务客户数量迅速上升，在超过80%以后，上升速度减缓。故此，我们已服务80%客户的距离，作为商圈的服务半径。



资料来源：城市数据团

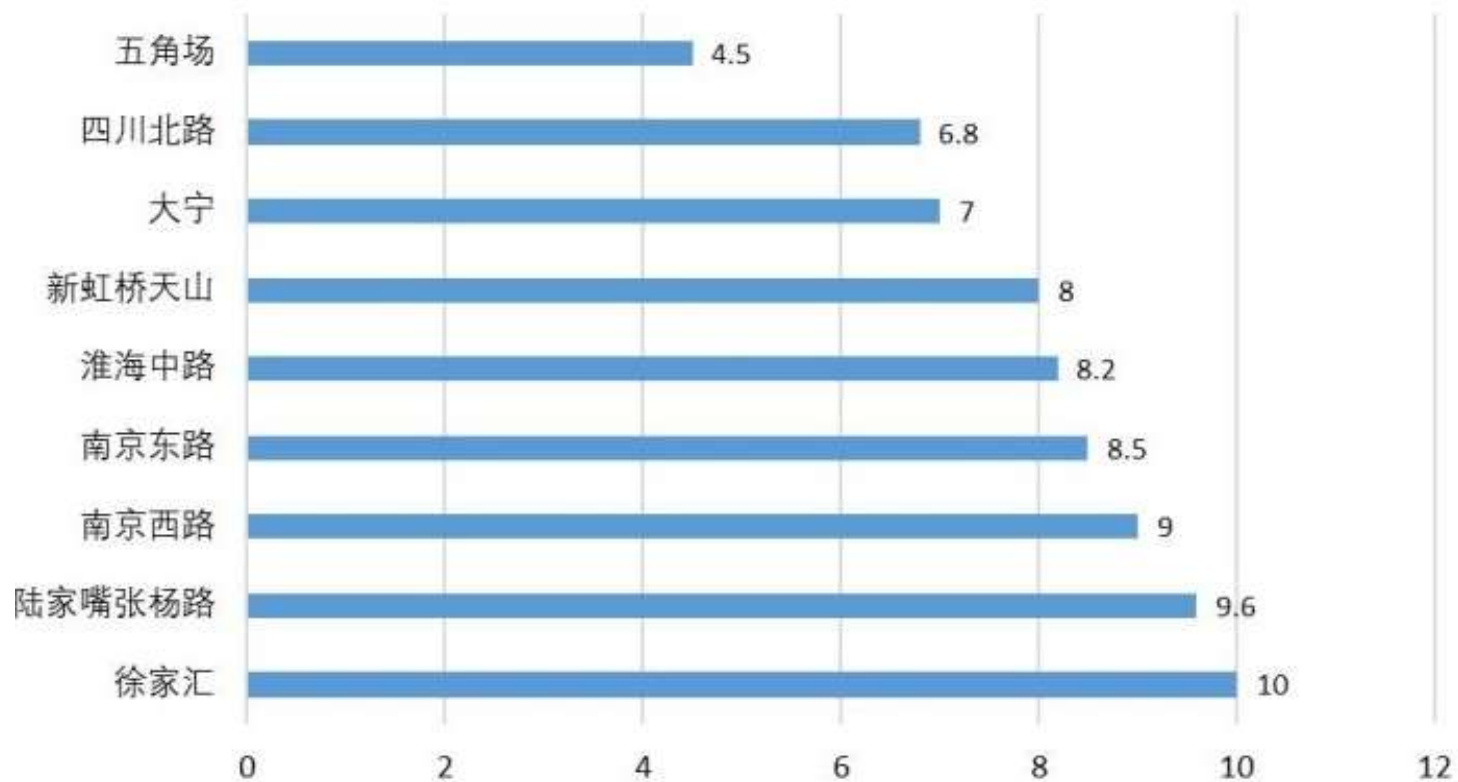
## 2.1.12 上海商圈服务半径分析

五角场客户数量最为集中，80%的客户集中在4.5KM以内。其次是四川北路和大宁。

淮海中路、南京西路、南京东路位居上海市中心位置，附近居民区较少，因此服务半径更大。

陆家嘴商圈以附近工作的白领为主，在陆家嘴工作的员工，有相当数量居住在浦西；此外，浦东缺少大型商圈，陆家嘴几乎是浦东地区最大的商圈，辐射作用明显。

徐家汇服务范围明显向闵行辐射，可能和交通大学闵行校区师生乘坐校车通勤有关。



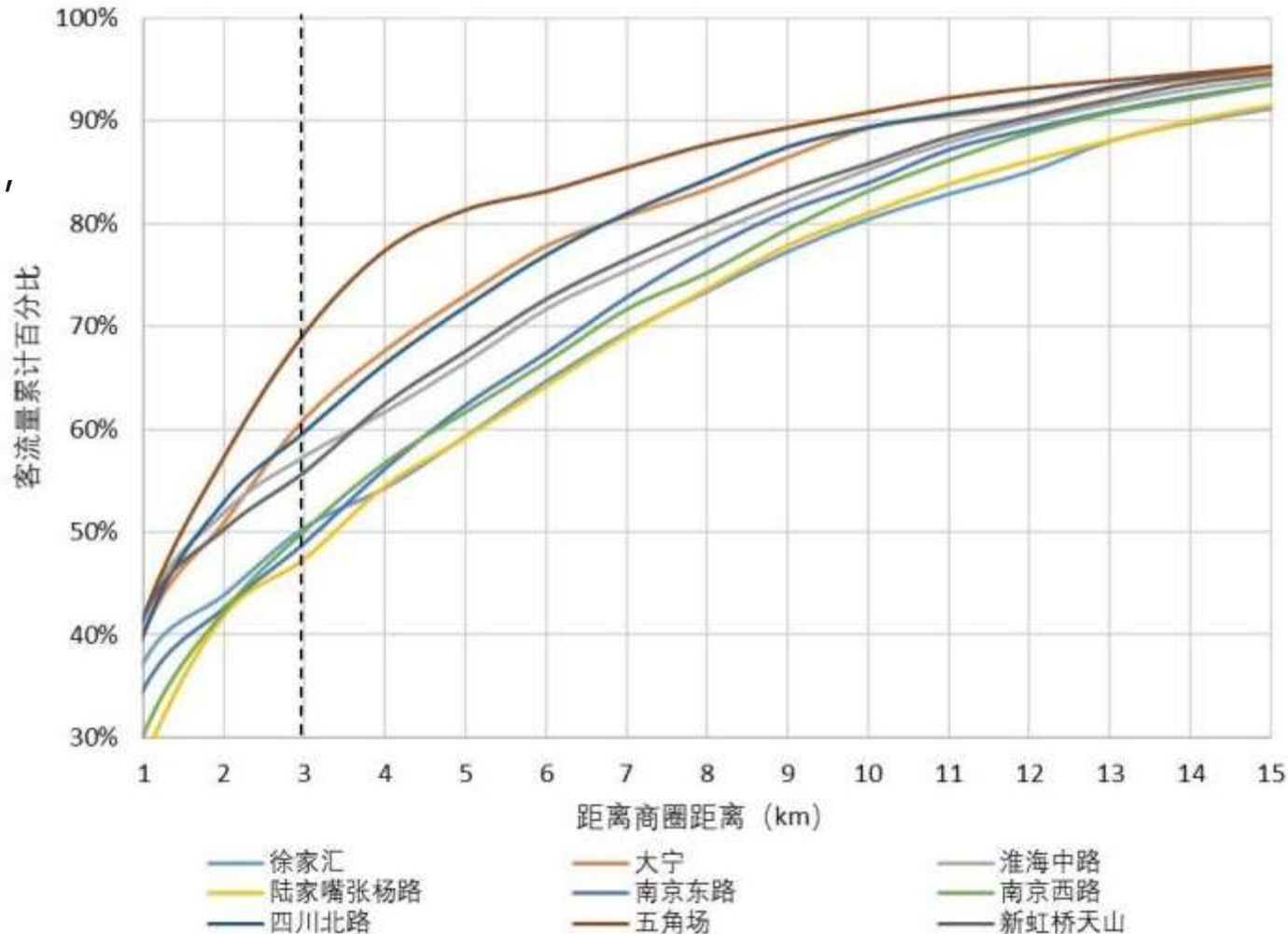
资料来源：城市数据团



## 2.1.13 上海商圈本地化程度分析

如果分析亲子商圈，我们考虑到家长带小孩出行不宜过远，我们又设计一个指标，即商圈本地化指标，用以评估商圈服务本地居民的能力。

我们选取了商圈3KM半径内，覆盖的客流比例，作为分析指标。



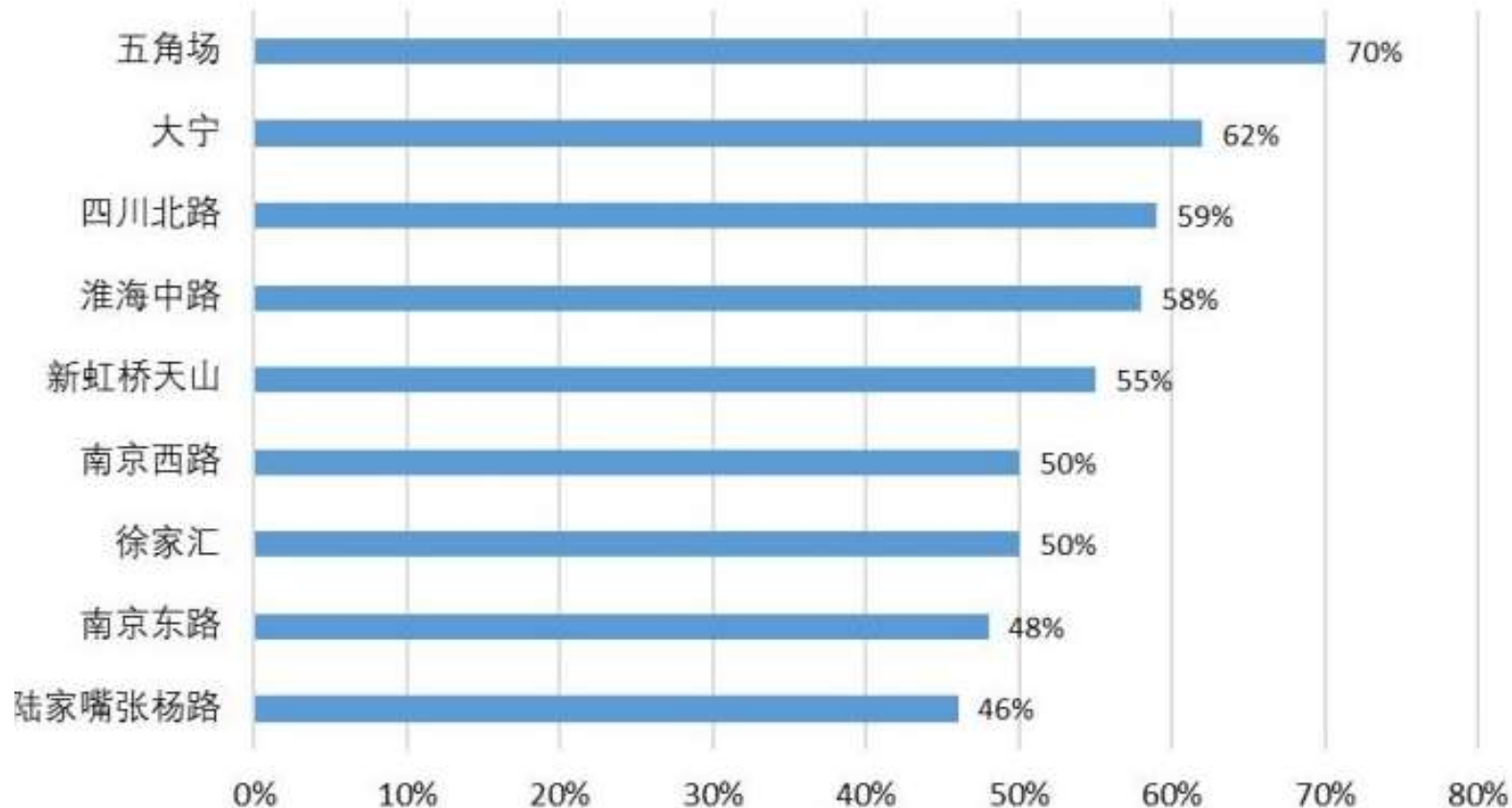
资料来源：城市数据团

## 2.1.14 上海商圈本地化程度分析

从本地程度看，五角场再次领先，其服务的客户70%，居住在其3KM以内。

其次是大宁、四川北路、淮海中路、新虹桥，超过50%的客户居住在其3KM以内。

南京西路、南京东路、徐家汇、陆家嘴等区域具有近半数的客户，居住范围超过了3KM。

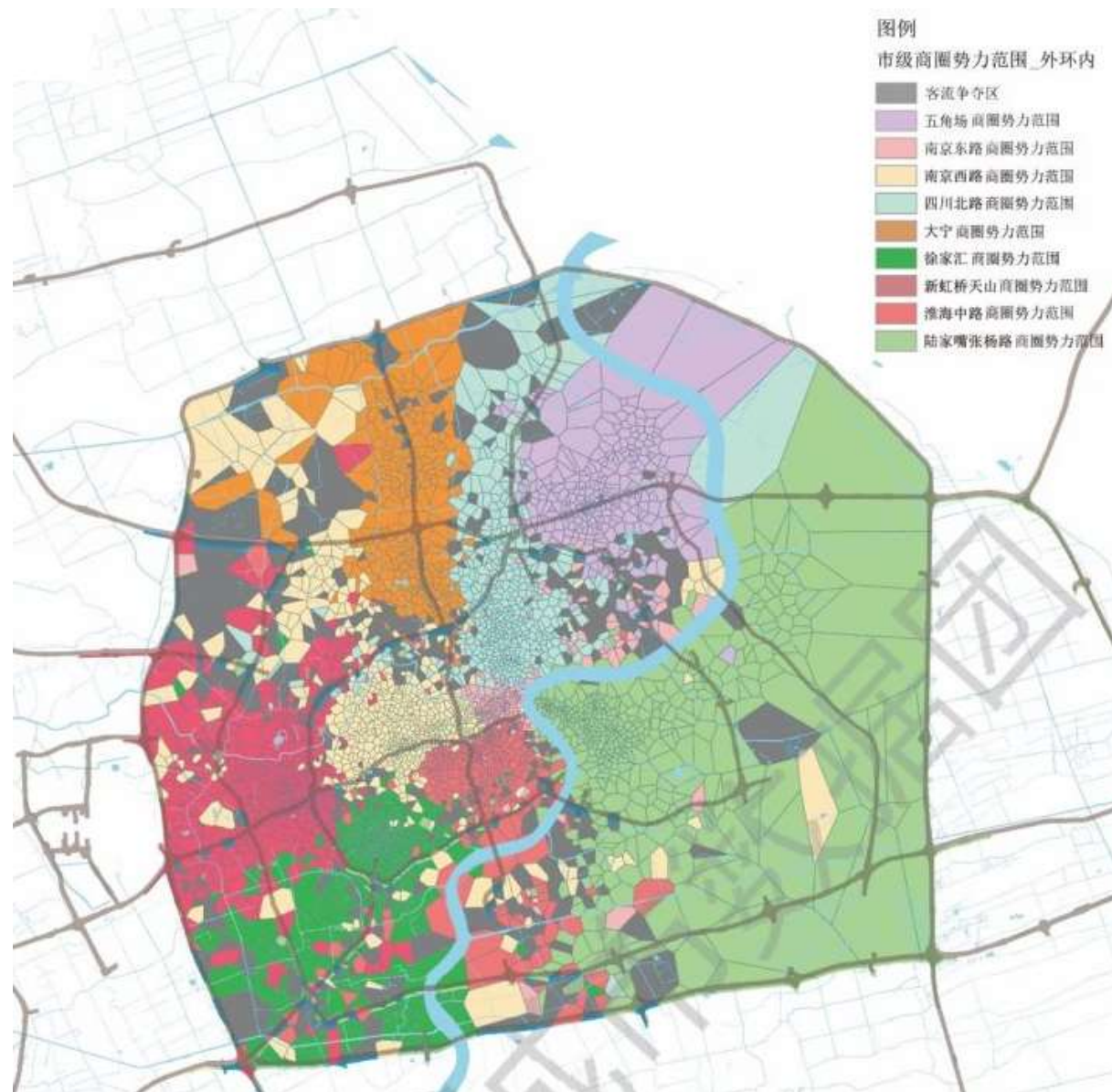


资料来源：城市数据团

## 2.1.15 上海市商圈分析

商圈的服务半径和本地化指数反映了商圈的竞争力。我们绘制了各商圈的势力范围。势力范围是指，超过40%的客流更倾向于前往该商圈而不是其他商圈。主要发现如下：

1. 内环内的商圈数量多、密度高。内环以外的商圈则获得了向外扩展的优势。陆家嘴张杨路商圈，以绝对优势覆盖了中心城区的绝大部分浦东地区。
2. 势力圈的空间分布与轨道交通线路的契合度较高。特别是四川北路、大宁以及徐家汇等商圈最为明显。若有新的轨道交通线路跨越黄浦江，将五角场与浦东联系起来，那么五角场很有可能将的势力范围扩大到浦东地区。



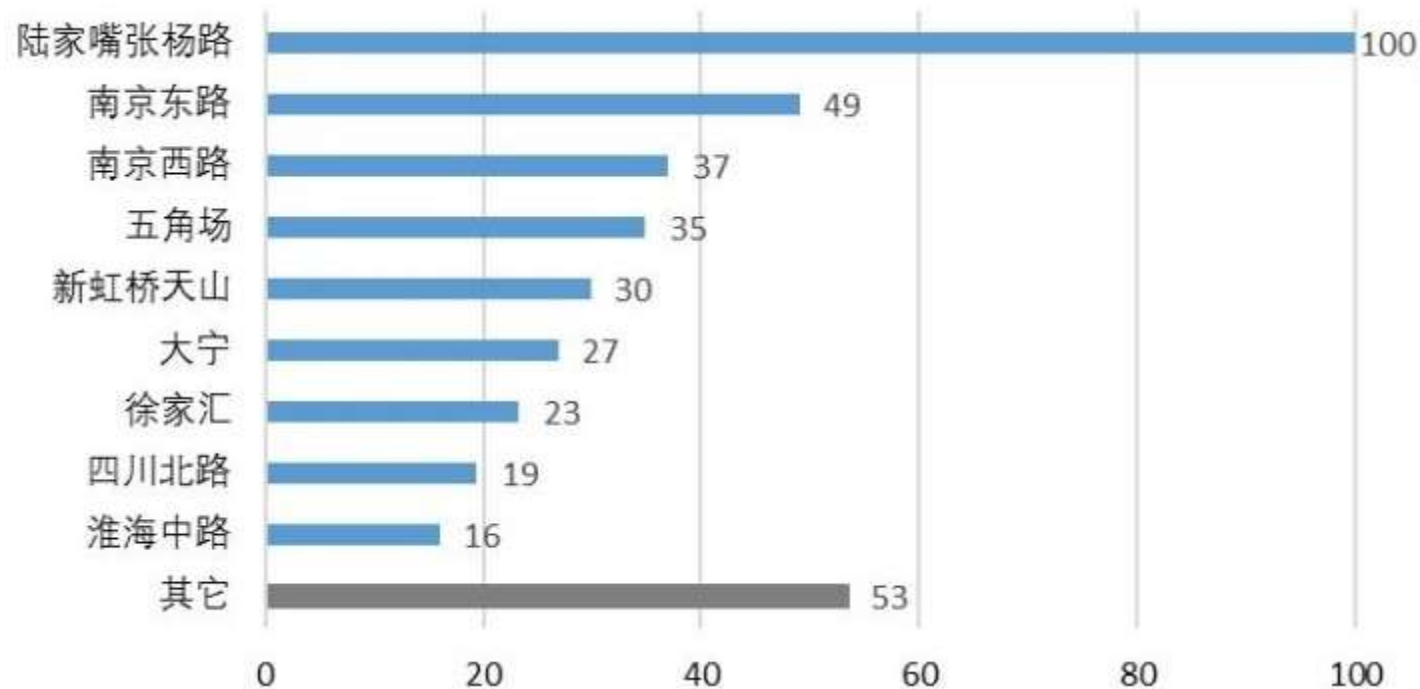
资料来源：城市数据团

## 2.1.16 上海市商圈实际影响力分析

商圈的空间范围大小，并不代表其辐射范围小。我们采用商圈辐射范围和商圈面积的比值，评估商圈的实际影响力。

陆家嘴以浦东霸主的姿态毫无悬念地雄踞疆域系数的第一位。

南京东路、南京西路则紧随其后。



资料来源：城市数据团

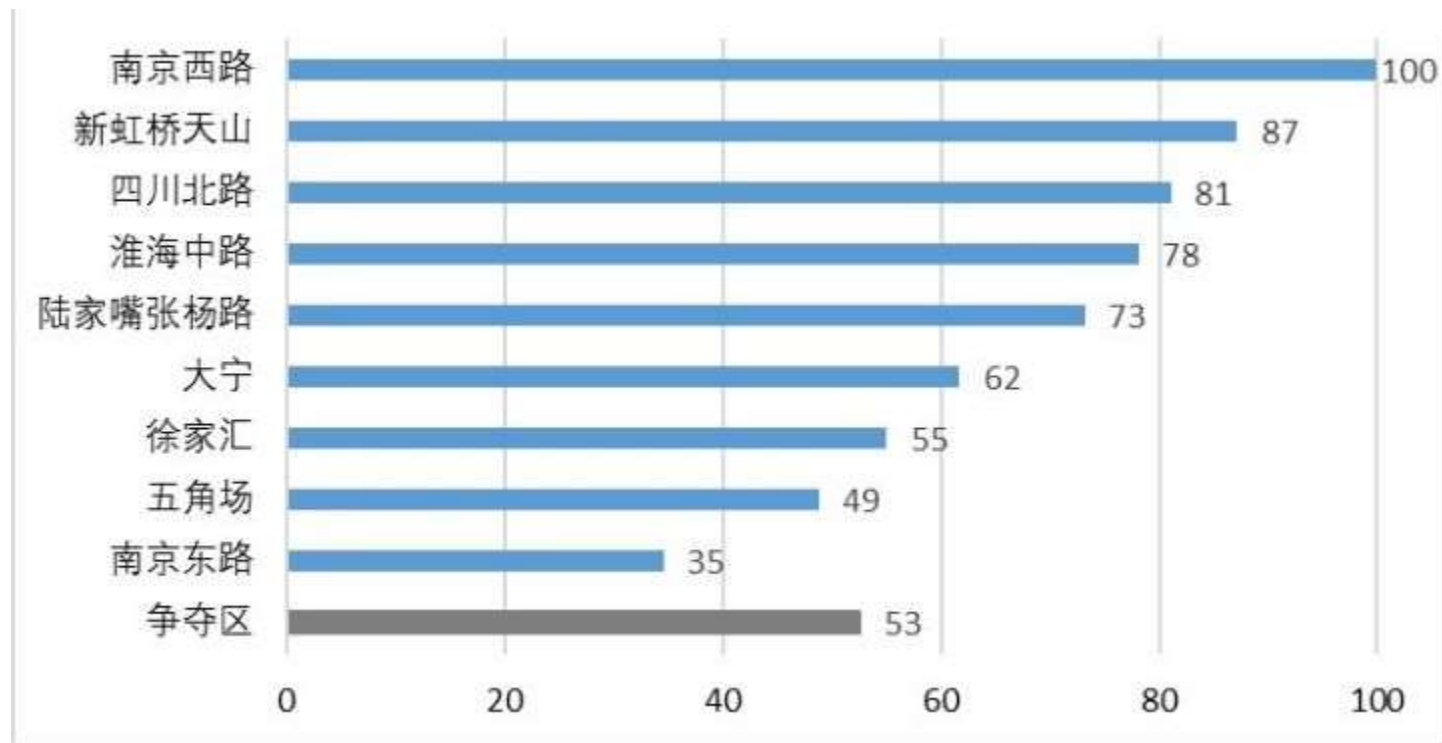


## 2.1.17 上海商圈人流分析

我们采用商圈的实际人流量比上商圈实际影响力，评估商圈实际客流情况。

南京西路凭借其较高的人口密度、以及向北的狭长腹地获得了第一名，紧随其后的是新虹桥和四川北路。

陆家嘴和南京东路则分别跌至第五位和第九位。



资料来源：城市数据团

## 2.2 上海商圈分析小结

总体来看，上海商圈竞争非常激烈，除九大商圈外，还有部分未覆盖到的灰色空间存在市场机会。

黄浦江对上海商圈起到明显的分隔作用。浦东地区陆家嘴商圈一家独大。

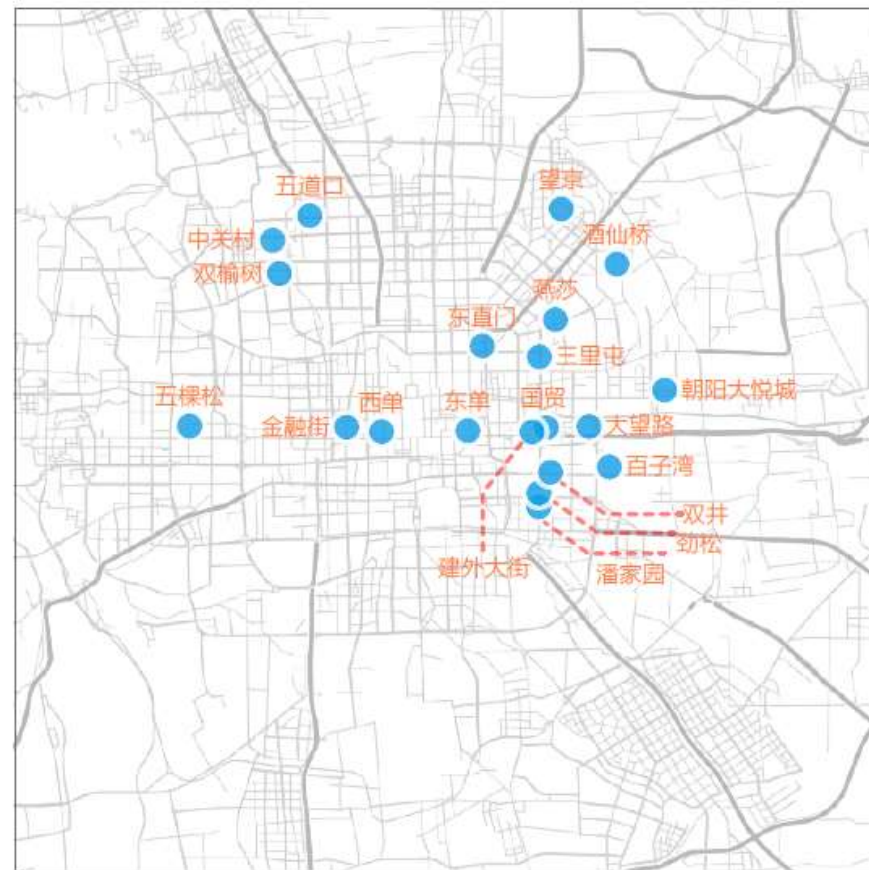
浦西地区，南京路、淮海路、徐家汇、五角场，明显拥有各自的势力范围，以服务本地居民为主。

轨道交通对延伸商圈服务范围有显著促进作用，五角场虽然距浦东地理位置很近，但轨道交通换乘不便，大大掣制了五角场的服务范围。如果未来五角场有直通浦东的轨道交通，其增长潜力非常可期。

## 2.3 北京商圈分析

从空间分布上可以看出，出行热度较高的商圈主要分布在北京的东部、北部以及中轴线沿线。

这些商圈区域不但集中了大量的商业资源，同时也分布了北京市的主要就业资源、居住资源，属于“丰富性”表现较好的商圈。

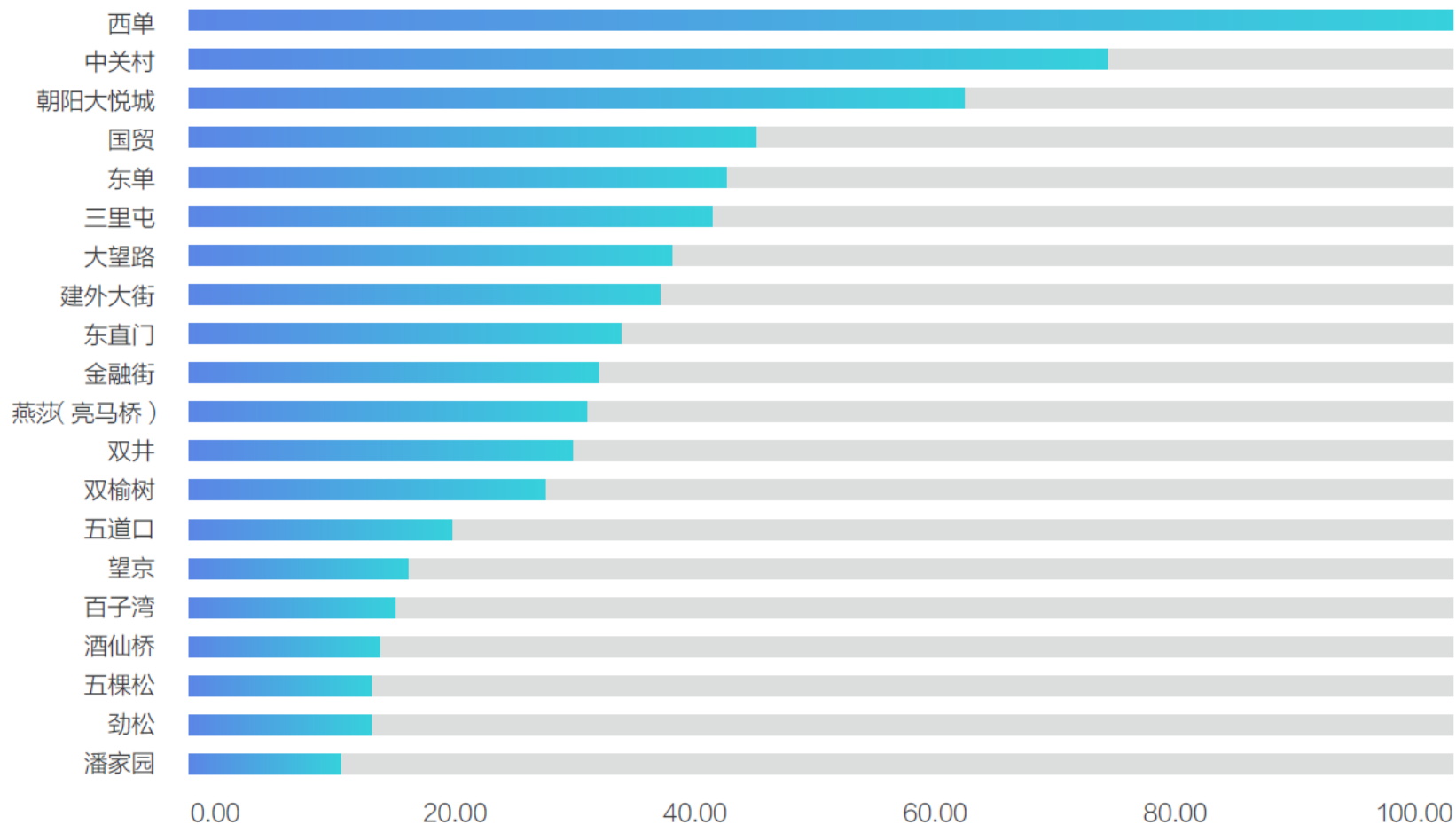


资料来源：滴滴出行

## 2.3.1 北京商圈影响力排名

在北京20个热门商圈中，西单商圈影响力高居榜首，中关村与朝阳大悦城紧随其后，分列二三位。

负有盛名的国贸商圈、东单商圈、三里屯商圈、大望路商圈、建外大街商圈、东直门商圈以及金融街商圈进入了前十名。



资料来源：滴滴出行



## 2.3.2 北京商圈氛围分析

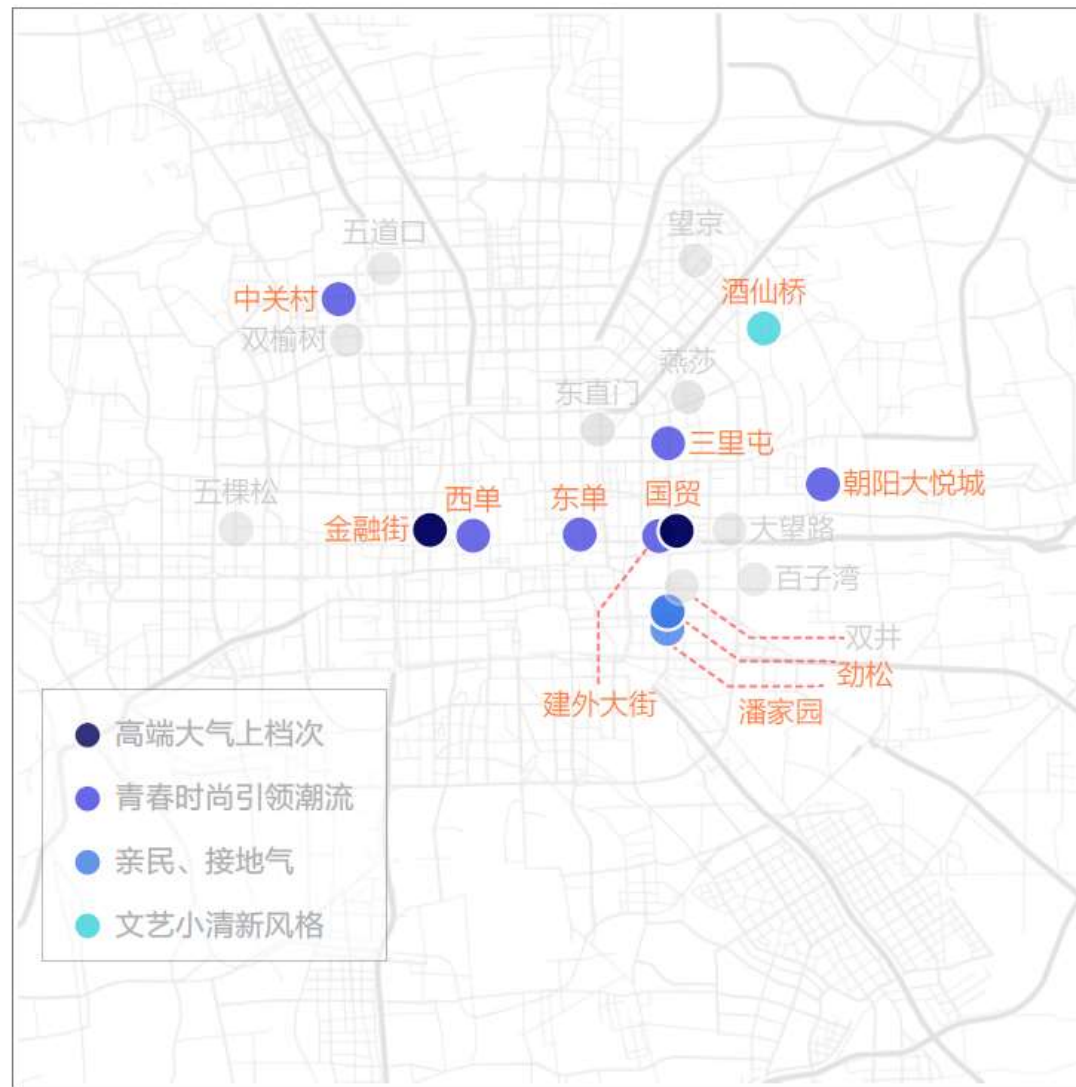
根据《北京都市商圈出行及消费研究》，主要商圈按风格区分，差异明显。

如：国贸、金融街是“高端大气上档次”的代名词；

三里屯、西单、东单、朝阳大悦城、中关村、建外大街代表着“青春时尚、引导潮流”；

酒仙桥引领着“文艺小清新风格”；

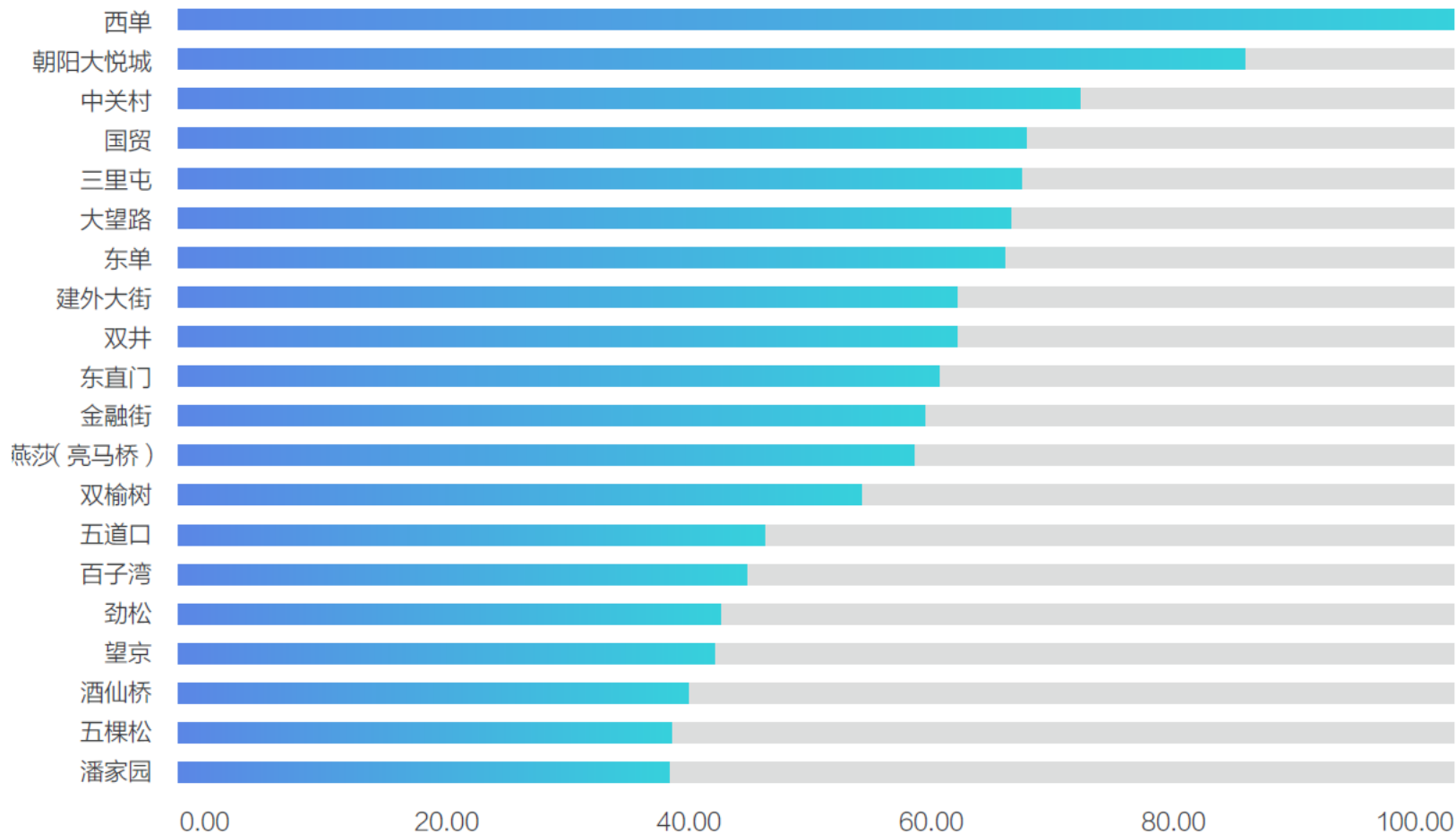
潘家园和劲松比较“亲民、接地气”。



### 2.3.3 北京商圈热力指数排行

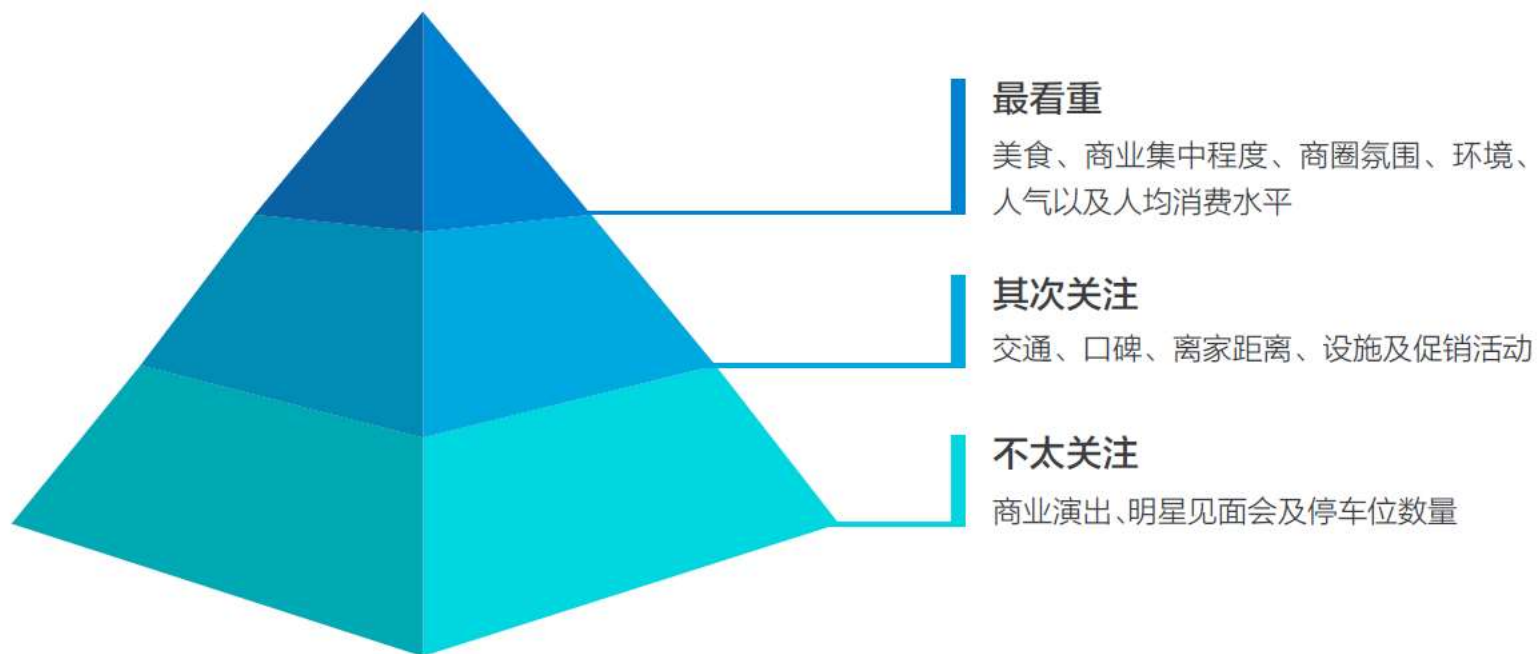
商圈热力指数显示，西单商圈在北京商圈中热力指数排名居于榜首，其出行密度最高，也意味着单位面积可以吸引更多的顾客。紧随其后的是朝阳大悦城以及中关村。

与商圈影响力不同，朝阳大悦城热力指数超越中关村排名第2位，而三里屯和大望路均超越了东单，分别排名第5位和第6位。



资料来源：滴滴出行

## 2.3.4 北京商圈关注因素分析



资料来源：滴滴出行

顾客在选择商圈时最看重商圈的美食选择是否丰富、商业是否集中、商圈氛围如何、环境、人气是否兴旺以及人均消费水平如何。

其次，关注交通是否便利、口碑如何、离家远近、设施是否完善及促销活动是否丰富多彩。

但在商业演出、明星见面会及停车位数量等方面不太关注。

- 90后很看重商圈环境是否舒适
- 80后比较关注商业是否集中及美食多不多
- 70后比较在乎商圈氛围如何
- 60后主要关心商圈的交通方不方便以及商业是否集中



BUSINESS

---

## 2019教育行业概况



## 3.1 教育行业概况

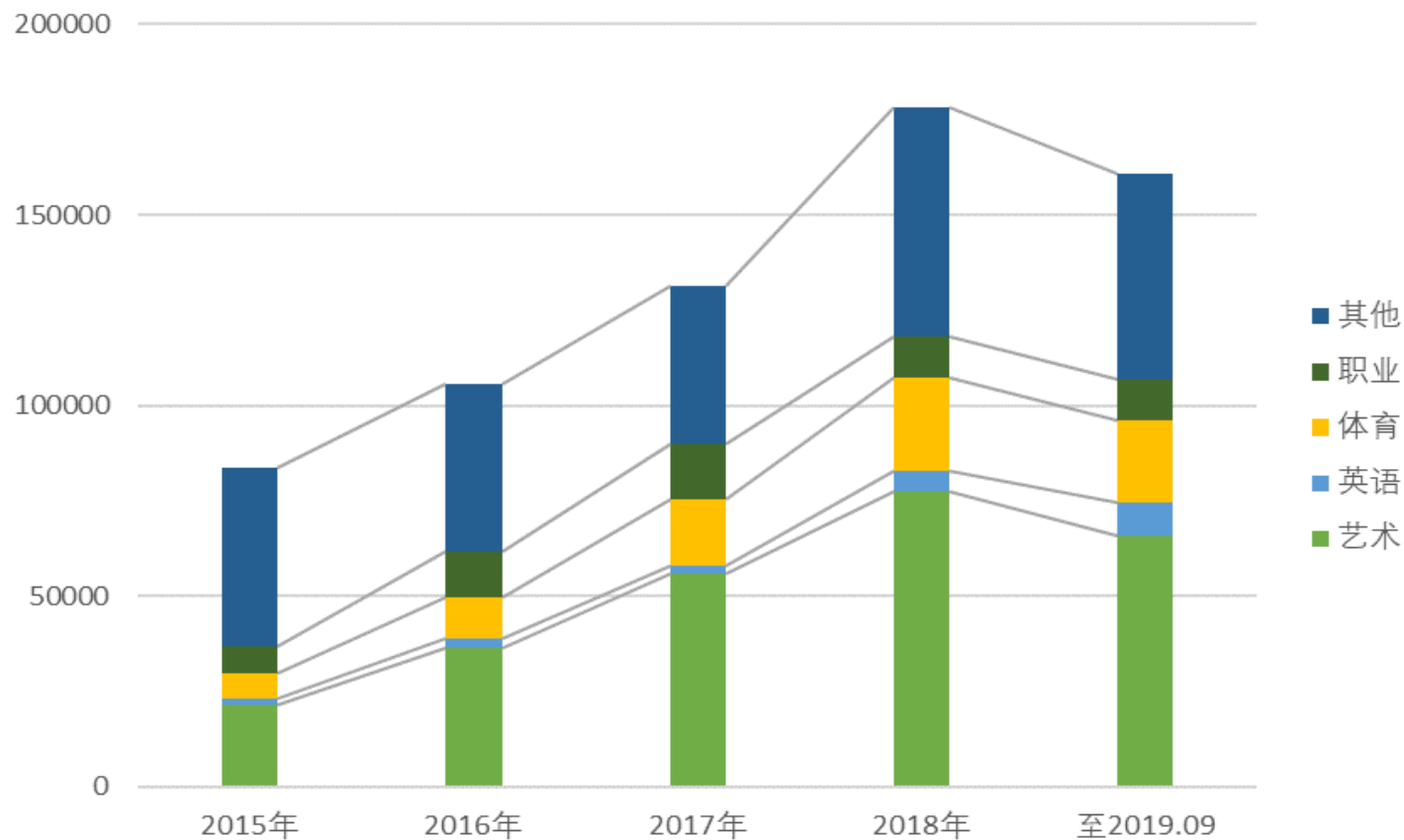
教育企业2015年~2019年增长迅速，艺术、英语、体育为三大主要行业。

艺术类教育进入门槛较低，在数量规模上遥遥领先。

英语教育具有一定的进入门槛，相对而言数量增加较为平稳。

受国家政策引导，体育类培训在近几年获得高速增长。

职业教育有政策、法规限制，师资要求较高，发展较为稳定。



2015~2019年全国教育企业数量

资料来源：启信宝

## 3.2 省（直辖市）教育行业规模分析

从区域数量来看，山东、江苏、广东、浙江、北京位居第一梯队。

从增长率看，山东、江苏5年来年复合增长率超过100%，是名副其实的教育大省。

值得注意的是重庆、陕西年尽管绝对数量较低，但5年复合增长率也超过100%，后期发展潜力看好。



各省直辖市教育行业企业数量统计（增长率）

资料来源：启信宝

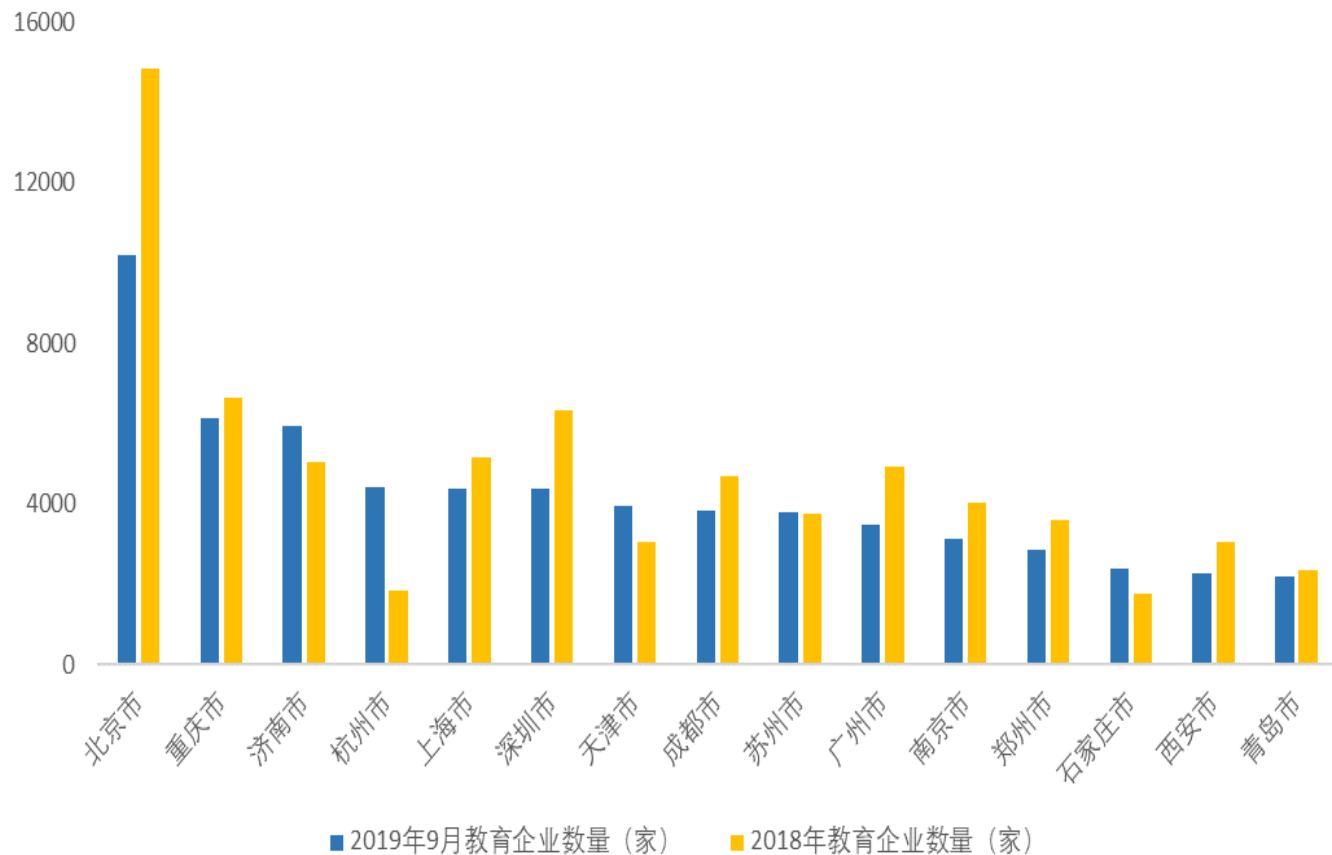
### 3.3 市教育行业规模分析

具体到各城市，北京、重庆、济南、杭州、上海位居前五。

在数量上北京依然遥遥领先，稳居第一梯队。

从第二位的重庆开始，到第15位的青岛，教育企业数量差距不大。

总体来看，东部沿海地区教育产业较为发达，但老牌工业城市如郑州、石家庄、西安依然保持良好的教育基础。



各城市教育企业数量对比TOP15

资料来源：启信宝

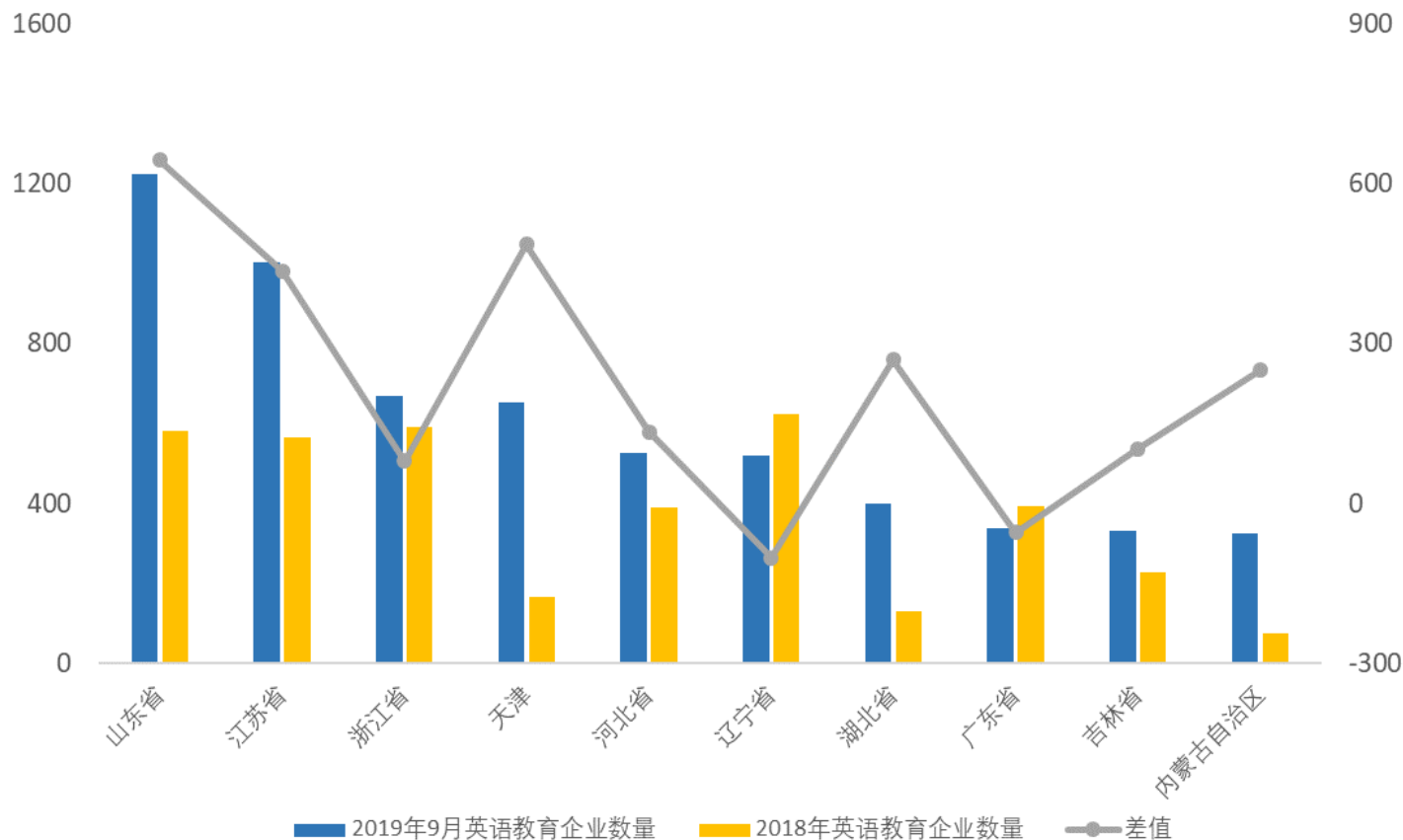
### 3.4 省（直辖市）英语教育企业规模分析

具体到各城市，北京、重庆、济南、杭州、上海位居前五。

在数量上北京依然遥遥领先，稳居第一梯队。

从第二位的重庆开始，到第15位的青岛，教育企业数量差距不大。

总体来看，东部沿海地区教育产业较为发达，但老牌工业城市如郑州、石家庄、西安依然保持良好的教育基础。



英语教育领域各省直辖市企业数量TOP10

资料来源：启信宝



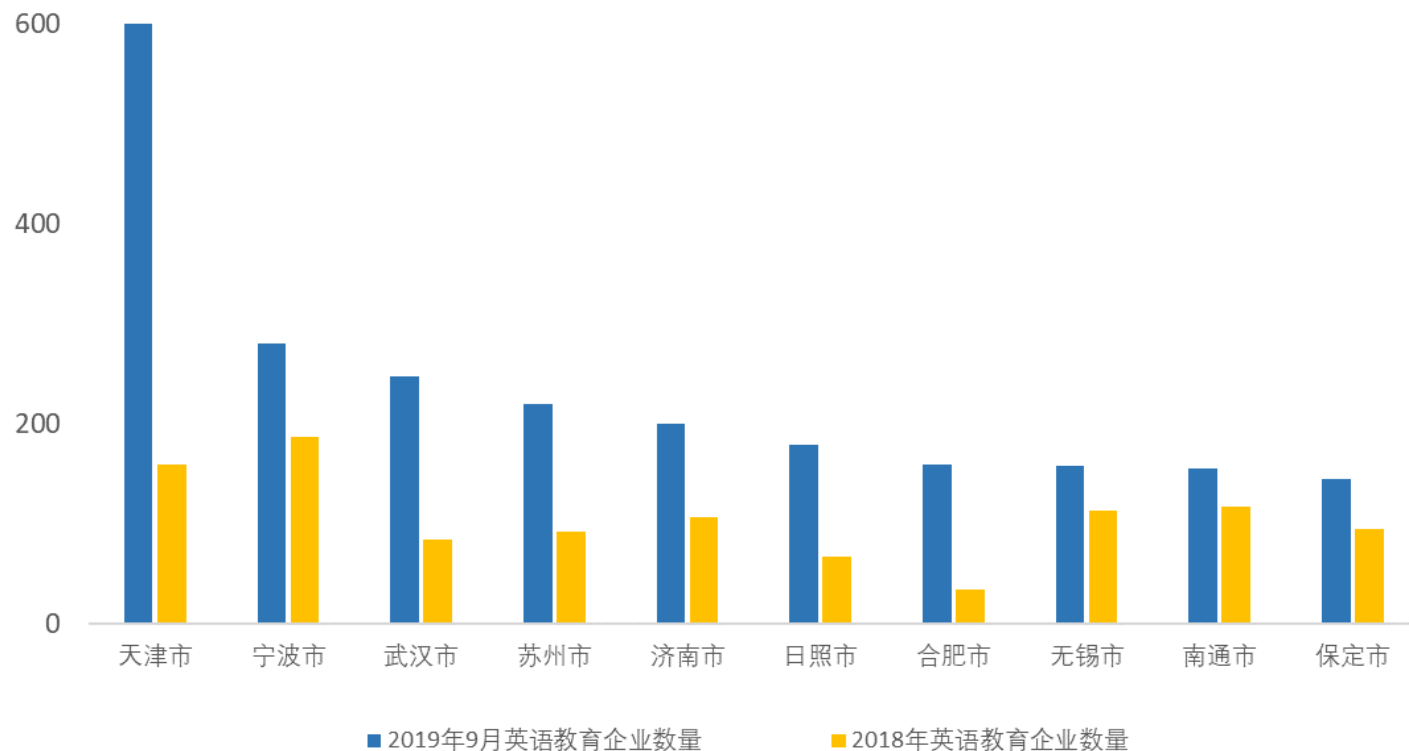
### 3.5 市英语教育企业规模分析

具体到各城市，天津英语教育企业在2019年注册数量大幅增长。

从第二位的重庆开始，到第15位的青岛，教育企业数量差距不大。

总体来看，东部沿海地区教育产业较为发达，但老牌工业城市如郑州、石家庄、西安依然保持良好的教育基础。

有趣的发现的是，相对重视英语的北京、上海两大城市，教育企业数量并未进入前10。这是因为两地拥有超大型的英语教育企业，中小企业难以在当地生存。



英语教育领域各城市企业数量TOP10

资料来源：启信宝

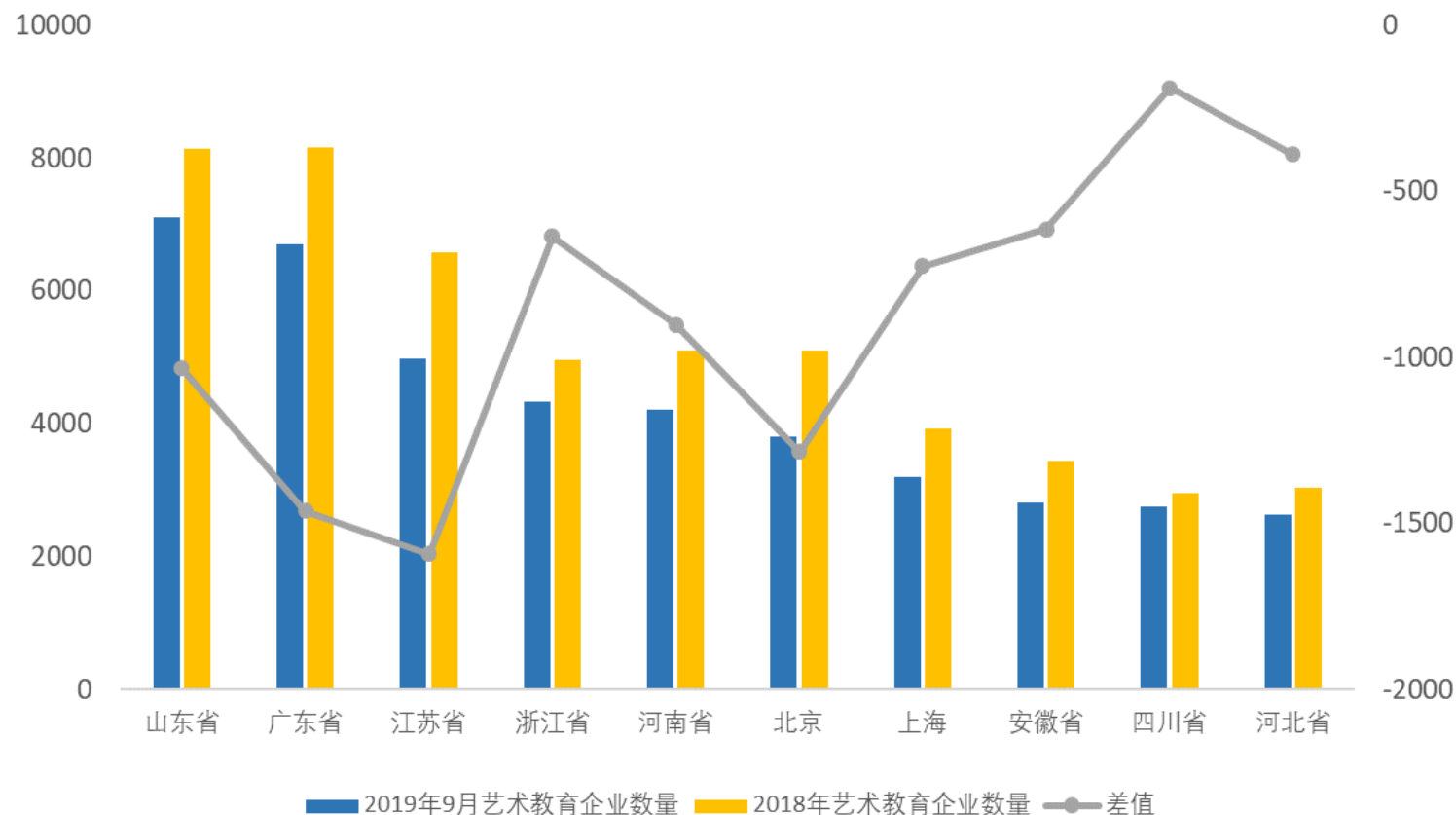
### 3.6 省（直辖市）艺术教育企业规模分析

艺术教育企业规模数量与教育行业总体规模数量类似。

山东、广东、江苏、浙江、河南位居前五。

北京、上海两大直辖市分列第六、第七位。

安徽艺术教育企业表现突出，排在第八位。



艺术教育领域各省直辖市企业数量 TOP10

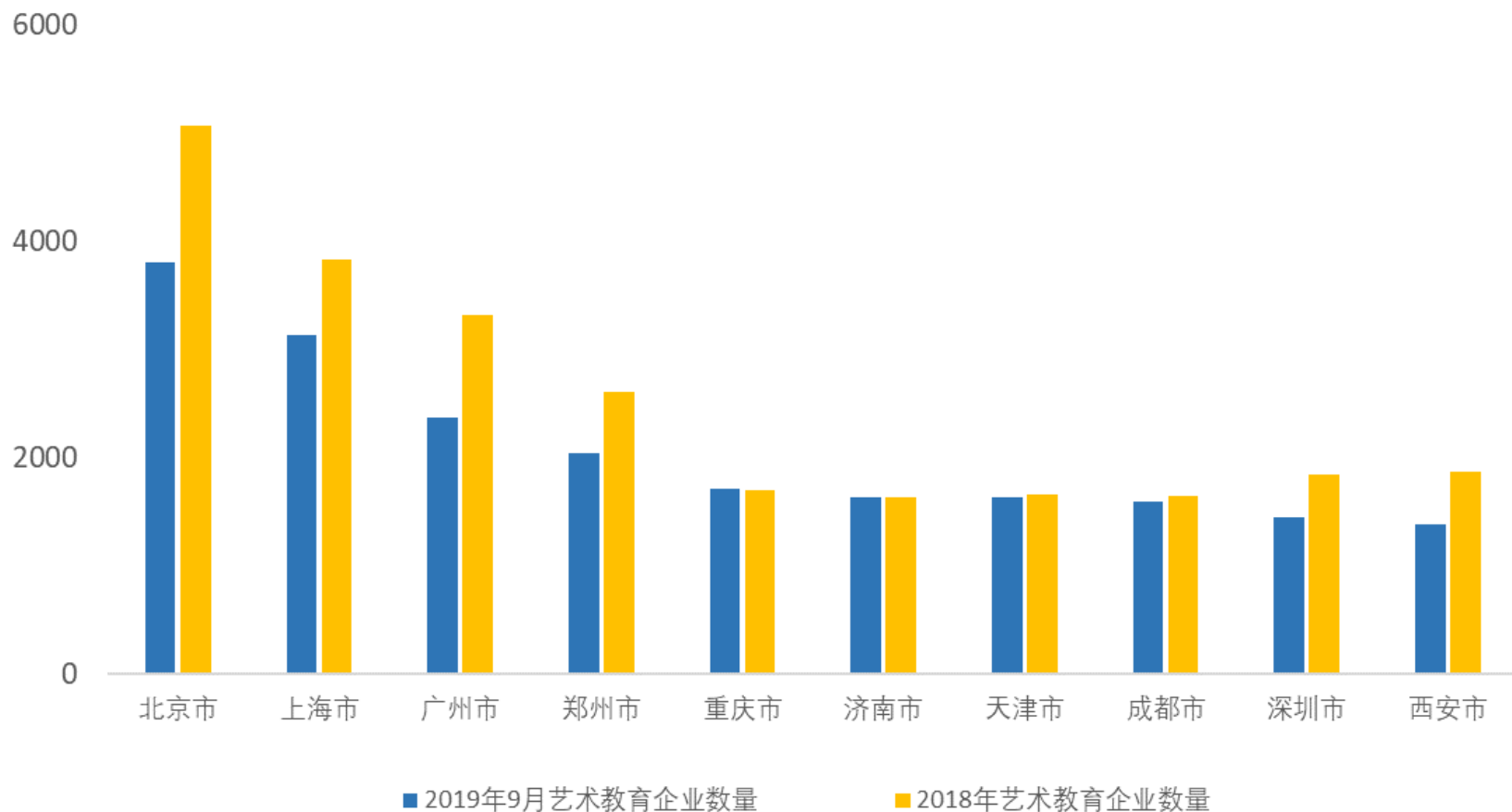
资料来源：启信宝

### 3.7 市艺术教育企业规模分析

从城市来看，较为重视素质教育的北京、上海、广州位居前三。

郑州、重庆、济南、天津、成都、深圳、西安分列第四至第十位。

从各城市艺术教育类企业数量看，艺术教育类企业数量前10位城市中大多为沿海发达城市，这从侧面说明，艺术教育类企业尚缺乏行业龙头企业。这可能与艺术教育难以标准化有关。



艺术教育领域各城市企业数量 TOP10

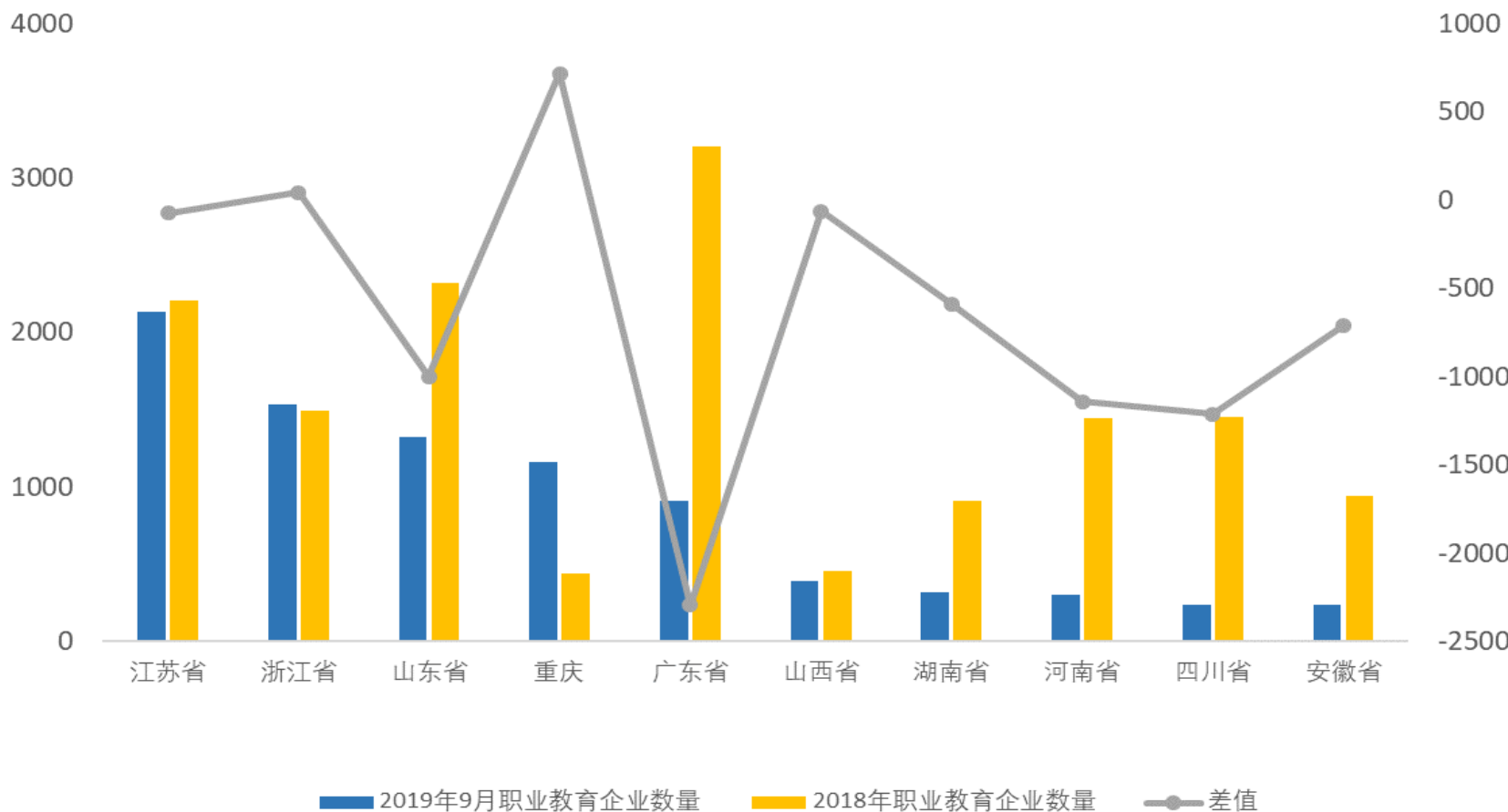
资料来源：启信宝

### 3.8 省（直辖市）职业教育企业规模分析

职业教育企业数量与教育行业总体规模呈现出较大的差别。

江苏、浙江、山东、重庆、广东位居前五位。而教育企业数量最多的山东，在职业教育企业数量上，排在第六位。

从职业教育企业数量排名前10位的省份来看，2018年新增企业数量差异不大。2019年截至9月份数据，各省增速均有所放缓。



职业教育领域各省直辖市企业数量 TOP10

资料来源：启信宝



### 3.9 市职业教育企业规模分析

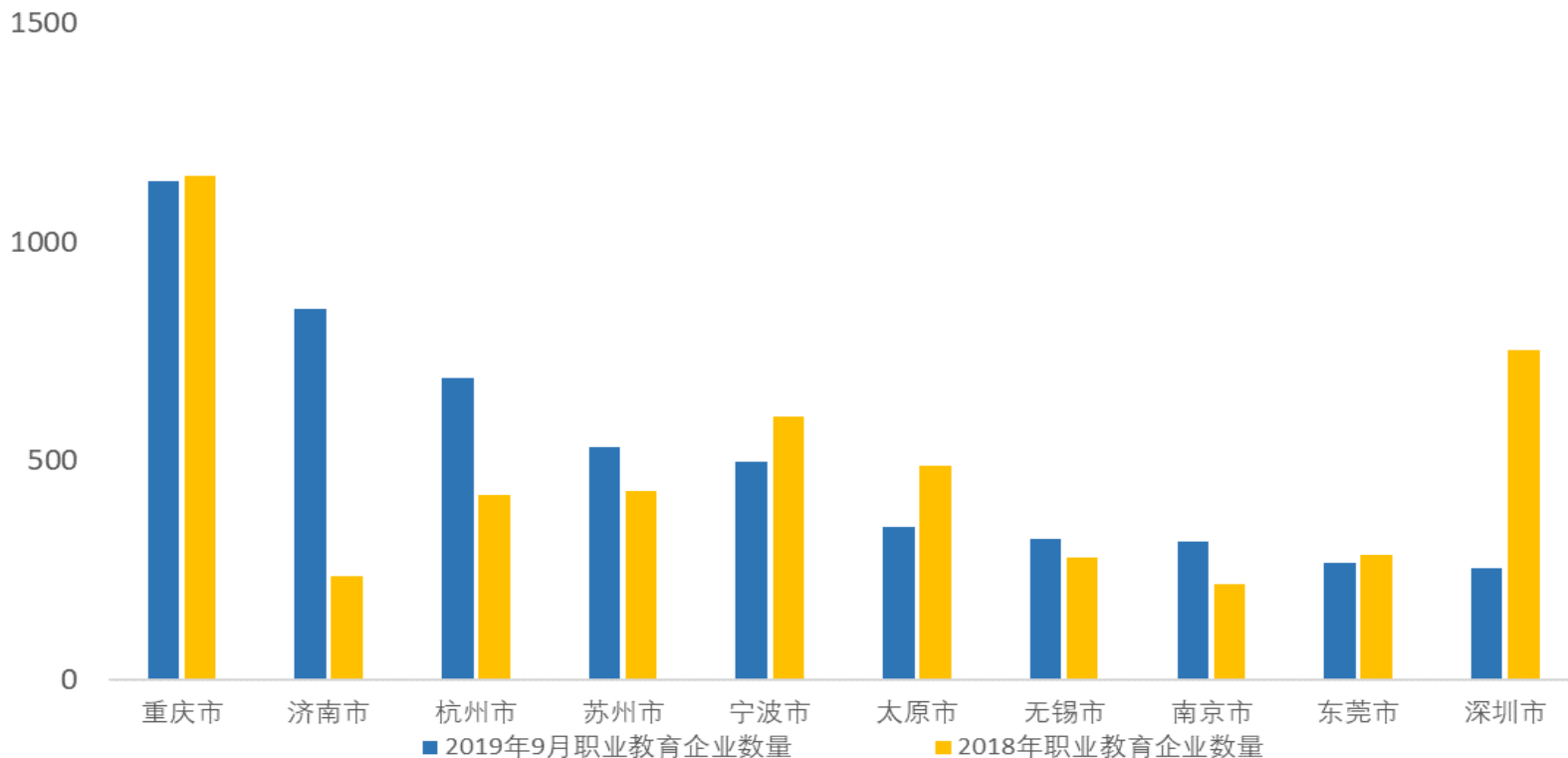
职业教育企业规模与英语、艺术分布有较大差异。

重庆位居第一，济南、杭州、苏州、宁波分列第二至第五位。

此外，职业教育呈现出发达城市企业数量较大的特点。

前10位城市中，杭州、苏州、宁波、无锡、南京、深圳均为浙江、江苏、广东等省份经济排名前列的城市。

职业教育在发达城市的崛起，可能与发达城市产业结构调整，对高级计工、新型职业需求量较大有关。



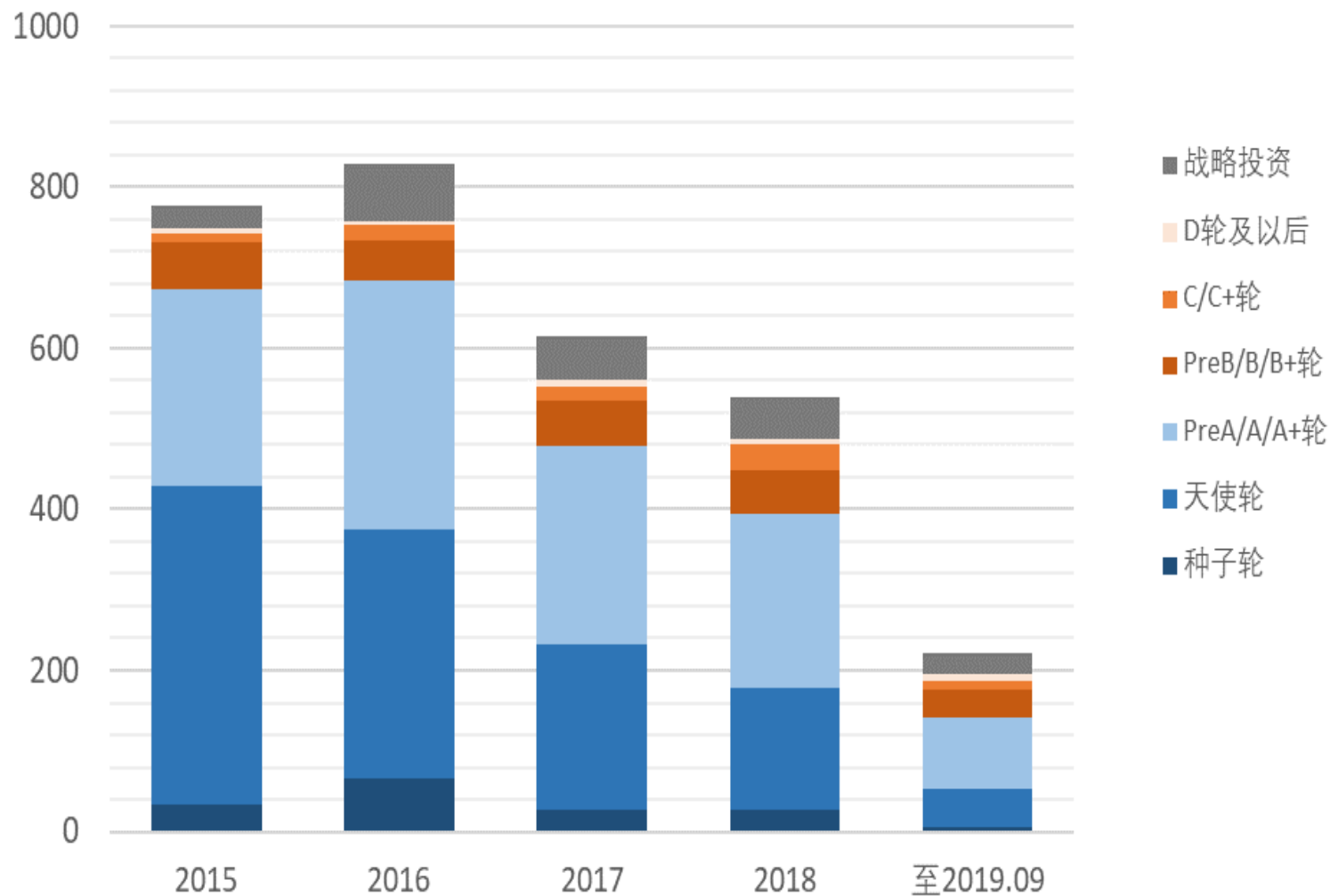
职业教育领域各城市企业数量 TOP10

资料来源：启信宝

### 3.10 教育产业融资分析

从教育产业融资情况看，2015、2016年是职业教育融资高峰年份，2017年开始有所回落。2019年1~9月降幅较为明显。

从融资轮次看，早期融资依然是主流，天使轮、PreA/A/A+轮的融资规模明显超越其他轮次。



2015~2019年9月全国教育行业融资情况

资料来源：启信宝

### 3.11 教育产业分析小结

总体来看，教育产业在经过2015~2017的高速增长之后，2018年开始增速有所回落。2019年1~9月增速进一步下滑。

英语教育行业，由于产品容易标准化、网络化。一线城市往往具有规模较大的英语教育企业，中小英语教育企业大多在新一线城市角逐。

艺术教育在提倡素质教育较为积极的城市表现良好，且行业集中度低，未形成龙头型企业。

职业教育在沿海发达城市表现亮眼，与传统认知相反，在高等教育发达的城市，职业教育也拥有庞大的市场需求。

除北京、上海、广州、深圳等传统发达城市外，西南地区中心城市重庆、成都表现抢眼；传统工业老城西安、石家庄也有较好的表现。

---

BUSINESS  
**THANK YOU**

**谢谢**

---



中欧商业评论  
CEIBS BUSINESS REVIEW