

2022年 年轻力崛起下 商业地产发展变化洞察报告

2022年2月

Mob研究院出品

©2022 MobTech. All rights reserved.



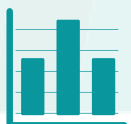
国内商业地产拥有健康发展环境，但仍需创新突围

- 宏观环境稳步向上发展，2022年商业地产投资规模或突破3000亿
- 国内商业地产竞争激烈，面对市场变化需要精细化运营



年轻消费者凭借独特的文化与特征，成为消费新生力量

- 消费潜力：年轻消费群体的崛起为商业地产注入新的活力，打开新格局
- 群体Tag：个性、爱国、社交、悦己，相比购买品牌更愿意参与品牌
- 文化与消费Tag：以圈层文化社交，乐意为兴趣买单，消费的同时打造属于自己的“社交资本”



为了“讨好”年轻消费者，商业地产从空间、品牌、营销发力

- 空间设计：满足年轻人对颜值、社交、体验的需求，用新颖外立面及开放式街区吸流
- 品牌招商：顺应资本热度及年轻人喜好，引进集合美妆潮流店、“茶咖酒”及国潮烘焙品牌
- 营销运营：通过线上线下互动、大IP联动、剧本杀、集市等方式进行营销，打入年轻人世界



多变及高颜值公共空间，强体验、强圈层文化主题戳中年轻人的心

- 策展型主题：空间留白设计便于展会及夜生活打造，为年轻人创造“社交价值”
- 图书馆式主题：24小时不打烊以及图书馆式运营，带给年轻人生活归属感
- 赛博朋克主题：强视觉冲击的Z世代体验中心，又酷又好玩，符合年轻人“高出片率”需求
- 多元化圈层主题：集合各类年轻圈层文化品牌，用年轻人的方法述说他们的“圈层”故事



CONTENTS

录

1

商业地产行业基本现状

2

年轻消费群体特征解析

3

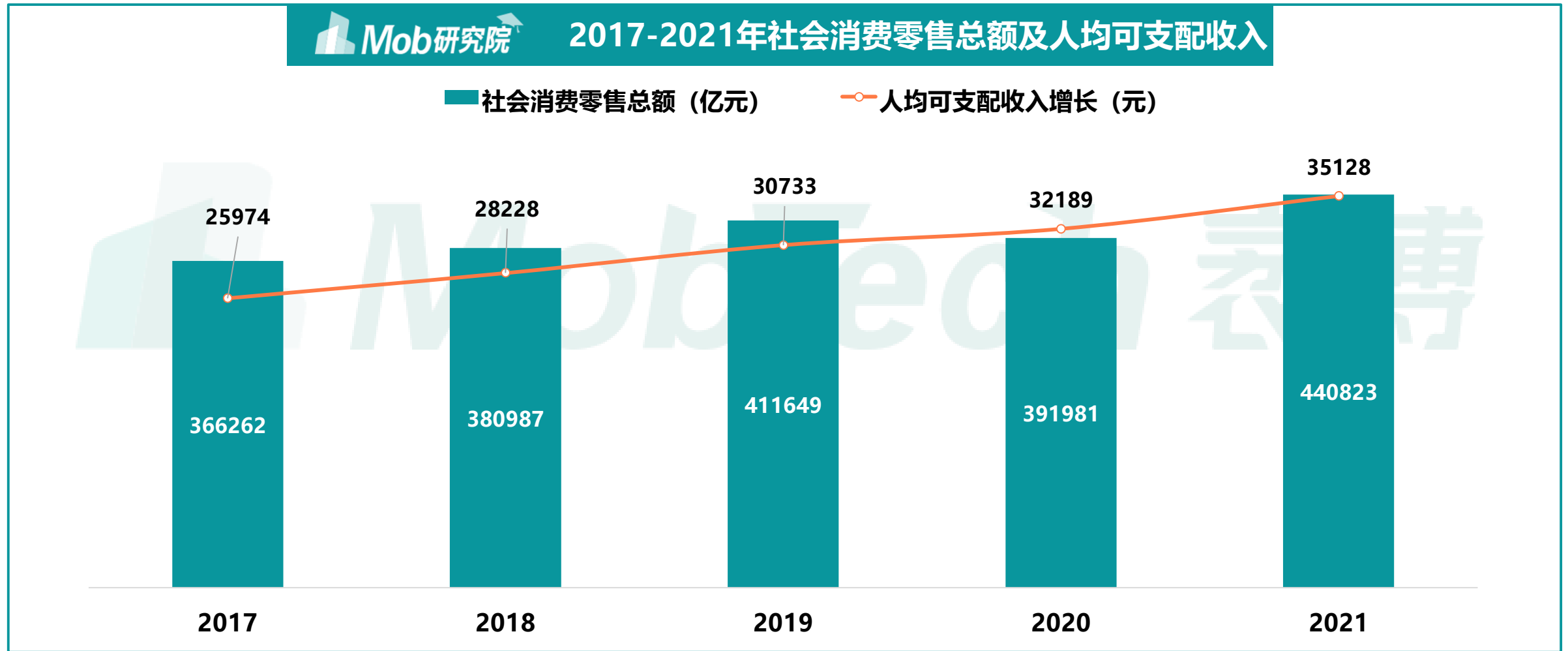
商业地产年轻力变化解析

4

典型年轻力商业体案例分析

社消总额及人均可支配收入稳步增长，2021年消费超2019年

2021年社会消费零售总额已经恢复至疫情前水平，超过2019年总额。扩大内需为未来经济发展的重要战略与趋势，国内消费规模及人均可支配收入的上升为商业地产行业提供了稳定发展基础



政策加持商业地产，为其提供较好的发展环境

住宅及产业地产在宏观环境及政策的影响下，过去一年资本市场表现不佳，但商业地产整体涨幅超10%。结合鼓励消费政策的陆续出台，商业地产整体发展环境良好

近一年地产行业资本市场表现

■ 商业地产 ■ 住宅地产 ■ 产业地产

10.2

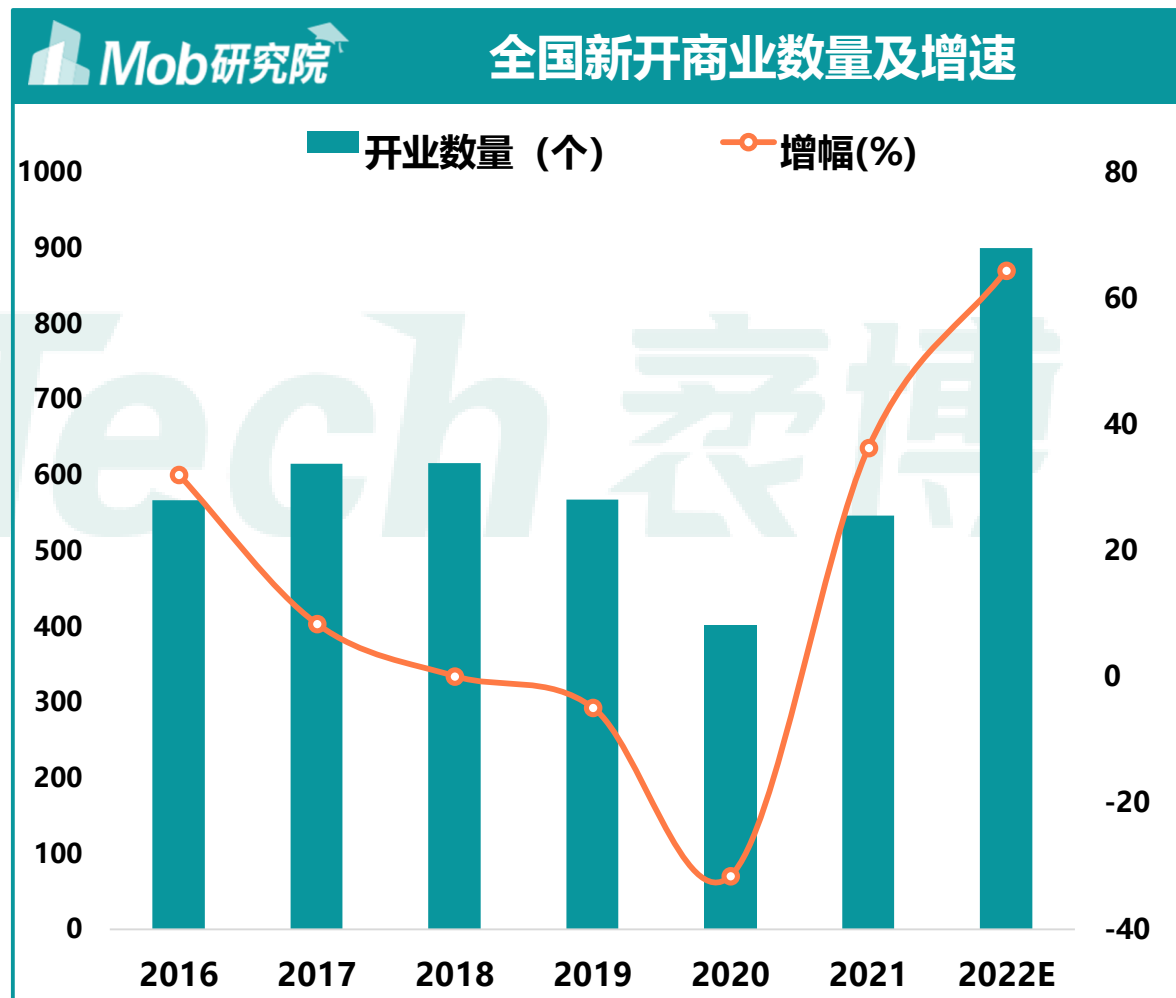
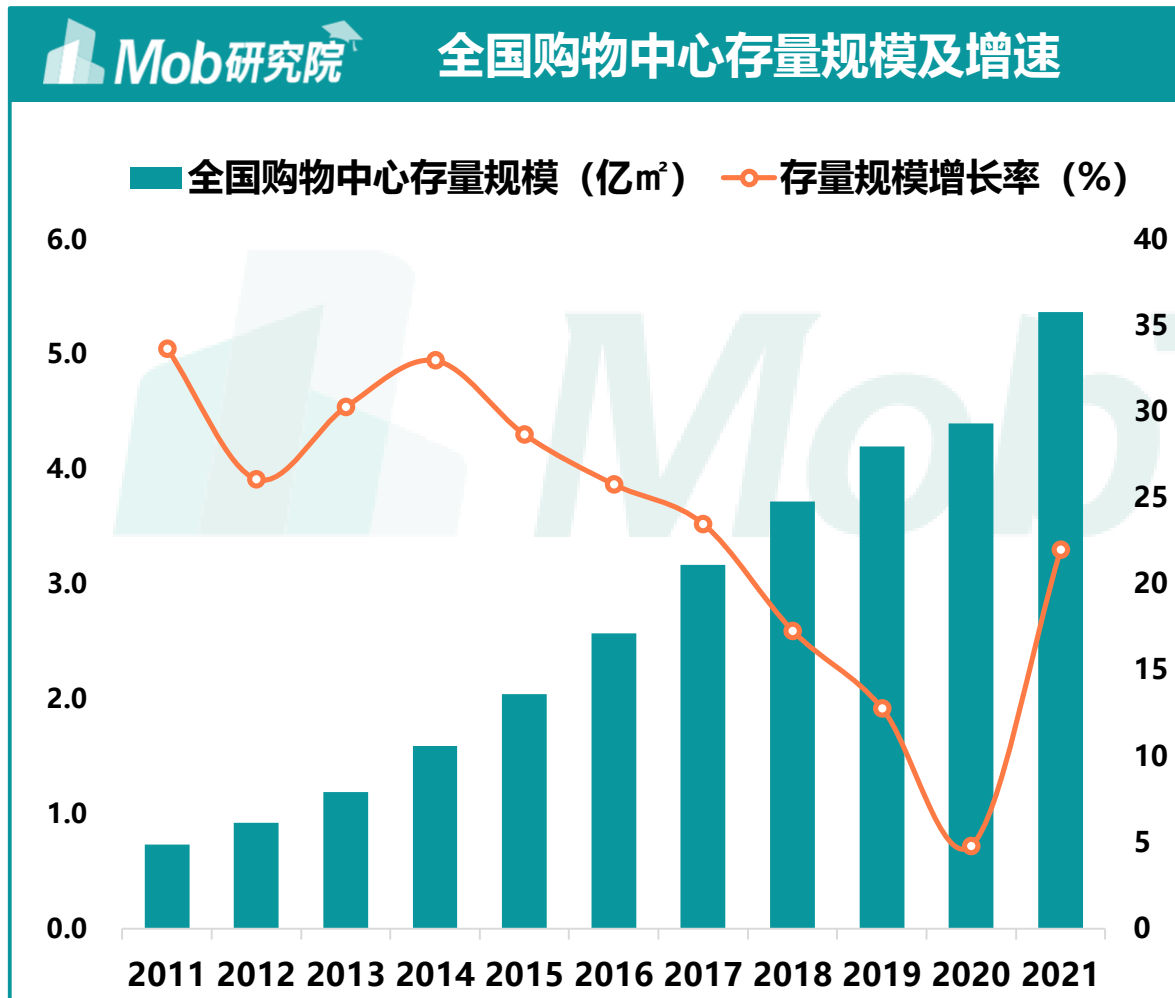
近一年涨跌幅(%)

鼓励商业地产部分相关政策

政策	发布时间	内容
《文化和旅游部关于第一批国家级夜间文化和旅游消费集聚区名单的公示》	2021.10.19	拟入选第一批国家级夜间文化和旅游消费集聚区名单，包括北京市东城区前门大街、上海市黄浦区外滩风景区等120个项目
文旅部发布《第二批55个国家文化和旅游消费试点城市》	2021.10.28	公布第二批国家文化和旅游消费新试点城市名单，包括北京、天津、河北、山西等28个省市55个城市
北上广深等六城入选首批开展营商环境创新试点城市	2021.11.25	国务院发布意见指出，选择北京、上海、重庆、杭州、广州、深圳6个城市作为首批开展营商环境创新试点城市
《厦门市“十四五”商务发展专项规划》	2021.12.18	明确商务发展的七大任务，包括建设国际消费中心等；目标打造立足海西，辐射全国，具有区域特色的消费中心城市
文化和旅游部发布《关于国家级旅游休闲街区名单的公示》	2022.01.10	首批国家级旅游休闲街区名单公布包括北京、广州等城市的55个街区
《重庆市培育建设国际消费中心城市若干政策》	2022.02.08	提到：商业品牌企业在渝开设首店，最高可获得100万元奖励

2022年商业将迎来集中开业潮，商业竞争加剧

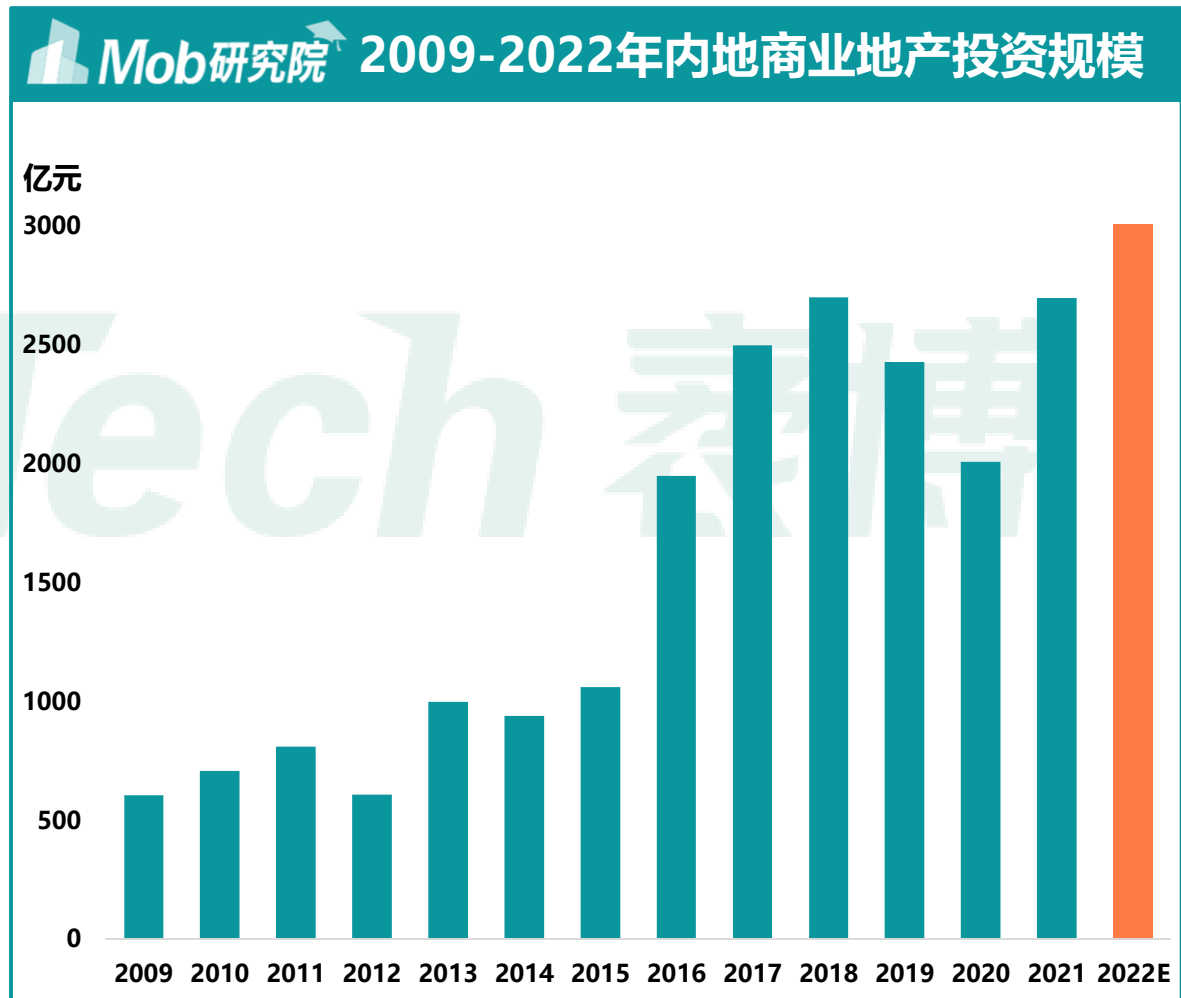
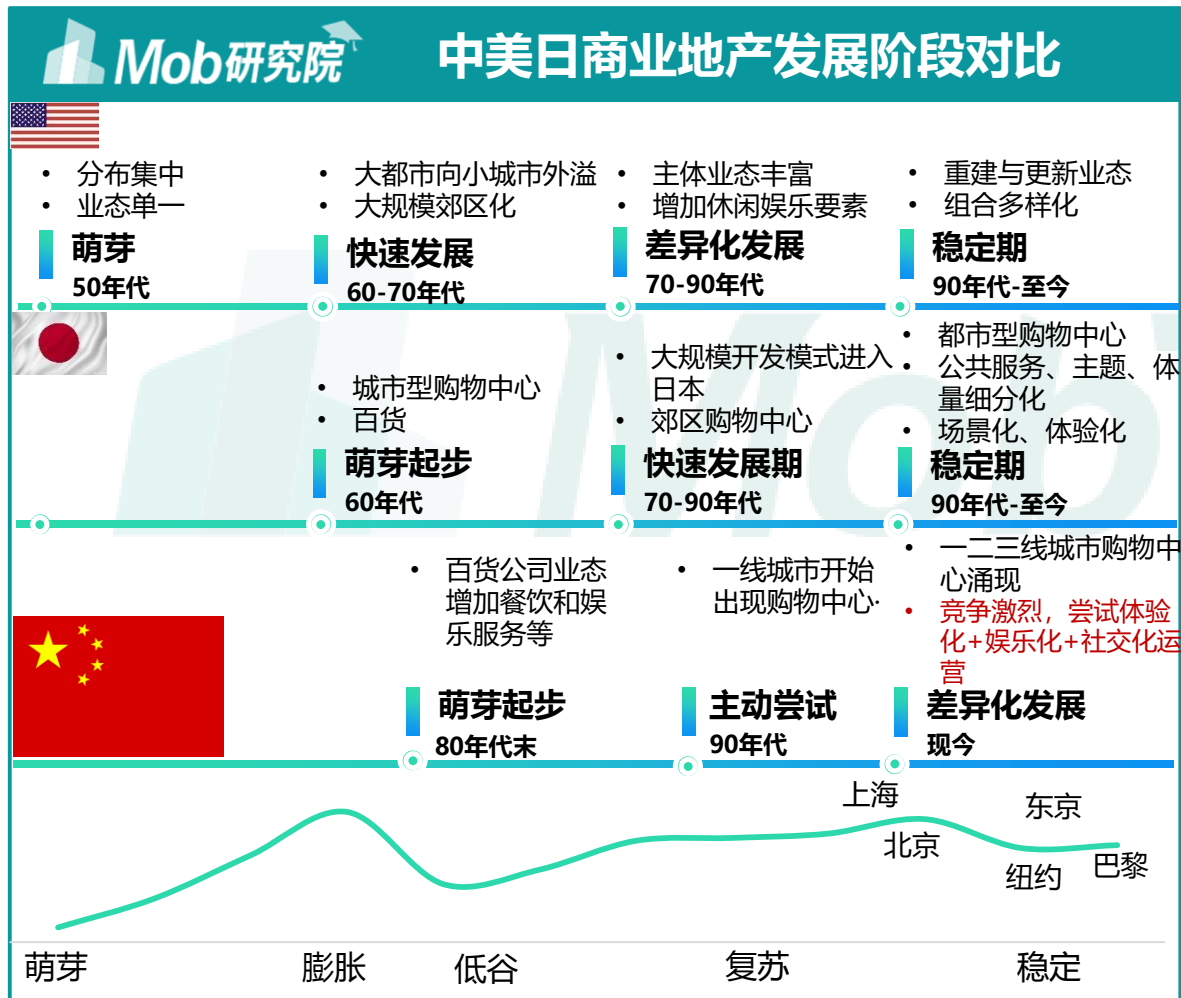
2014年以来全国购物中心存量规模增速呈下降趋势，2020年受疫情影响增速降至历史最低点，大量商业延迟至2021年开业，2022年将迎来购物中心集中开业潮，竞争加剧



数据来源：中国连锁经营协会，赢商大数据，前瞻产业研究院，Mob研究院整理

国内商业地产仍具有一定上升空间，但竞争激烈需要精细化运营

国内商业地产还处于差异化发展期，2022年商业地产投资规模或突破3000亿。但市场竞争激烈且客群消费需求发生变化，商业地产需要注重精细化运营及创新发展能力





CONTENTS

录

1

商业地产行业基本现状

2

年轻消费群体特征解析

3

商业地产年轻力变化解析

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_38909

