

重庆市渝中区解放碑

周边市场调查与研究



目录

一、市场调查目标

- 1、调查目的
- 2、调查范围
- 3、访谈

二、宏观环境

- 1、重庆市消费支出情况
- 2、渝中区消费支出情况
- 3、渝中区概况
- 4、渝中区主城区及社区建设
- 5、商贸区规划
- 6、解放碑人口结构

三、微观环境

- 1、项目自身地理位置
- 2、交通情况

四、具体市调结果

- 1、餐饮
- 2、百货
- 3、商业街
- 4、大型卖场
- 5、休闲娱乐

五、访谈

- 1、解放碑街道办事处
- 2、解放碑从业人员



一、市场调查目标

1、调查目的

为重庆某项目招商工作提供定位参考和数据支持

2、调查范围

详细调查解放碑及周边商业，另调查部分渝中区以外商业区以作为对比

3、访谈

对解放碑街道居委会及解放碑商圈居民进行访谈工作，了解实际居民情况。

二、宏观环境

1、重庆市消费支出情况

2006年重庆消费支出情况

项目	金额（元）	比上年增长（%）	占消费支出比重（%）
服务性消费支出	2969.28	10	32
食品	3415.92	9	36
衣着	1038.98	22	11
家庭设备及用品	615.74	6	6
医疗保健	705.72	12	7
交通和通信	976.02	5	10
教育文化娱乐服务	1449.49	4	15
居住	954.56	8	10
杂项商品和服务	242.26	9	2

摘要：

食品支出：金额3415.92元，比上年增长9%，教育文化娱乐服务支出：金额1449.49元，比上年增长4%。



2、渝中区消费支出情况

2006年渝中区八大类消费支出情况

消费支出：金额11679，比上年增长10.6%

项目	金额（元）	比上年增长（%）	占消费支出比重（%）
食品	3999	4.8	34.2
衣着	1272	19.0	10.9
家庭设备用品及服务	720	27.9	6.2
医疗保健	910	7.6	7.8
交通和通讯	1156	3.1	9.9
教育文化娱乐服务	2062	13.8	17.7
居住	1236	22.4	10.6
杂项商品和服务	324	0	2.8

摘要：

食品消费支出：金额3999元，比上年增长4.8%

教育文化娱乐服务：金额2062元，比上年增长13.8%

概况：

渝中区居民相对重庆平均水准来说，对于饮食和娱乐活动的投入较多，并且仍处于增长态势。

3、渝中区概况

渝中区地处长江、嘉陵江交汇处，两江环抱，形似半岛，山水相依，水天相映。全区水陆域面积23.71平方公里，其中陆地面积18.54平方公里，辖12个街道办事处、109个社区居委会，户籍人口60万，常住人口70万，日均流动人口30万人次左右。2006年，全区实现地区生产总值243.2亿元、完成区级财政收入13.2亿元，名列全市前茅，二、三产业比重为9.5：90.5，人均地区生产总值（按户籍人口计算）达到4448美元。作为重庆都市发达经济圈的重要组成部分，渝中区具有



“四中心、两高地、一枢纽”地位。

渝中区是重庆的金融中心。区域内聚集了90%的国内商业银行、保险公司、证券公司驻渝总部，以及所有驻渝境外银行、保险机构，金融市场主体日趋多元化，初步形成以国有和股份制金融机构为主、中外金融机构并存的开放竞争金融市场格局，金融业发展态势良好，银行存、贷款余额分别占全市22.4%和38.9%，是全市金融活动最活跃的地区。

渝中区是重庆的商贸中心。区域内商业网点密集、业态丰富，汇聚了重庆商社集团、美美时代百货、太平洋百货、重庆百货、新世纪百货、王府井百货等一批知名商贸企业，朝天门综合交易市场等一批专业市场的影响力、辐射面不断扩大，区域社会消费品零售总额占全市1/8强。

渝中区是重庆的信息中心。区域内集中了重庆电信、重庆日报报业集团、重庆出版集团、西南信息中心等全市主要的邮电通信、新闻媒体、网络媒介、出版机构，以及一大批行政机构，是各类信息资源的富集之地，同时，信息要素市场体系日臻完善，连接到户、辐射四方的信息高速公路初具雏形，政务信息化、商务信息化、社会信息化走在前列，在全市信息汇集、交流、扩散中的地位作用突出。

渝中区是重庆的文化中心。作为重庆的“母城”，三次建都、四次筑城，历史悠久，是巴渝文化、抗战文化、红岩文化的发源地，是重庆文化的“根”和“源”。重庆中国三峡博物馆、湖广会馆、通远门古城墙遗址公园、市规划陈列馆等标志性文化设施传承城市文脉，解放碑CBD周末音乐会、人民广场全民健身等群文活动丰富多彩，文艺演出、文化交流精彩活跃，文化市场繁荣规范，文化产业快速发展。

渝中区是重庆的基础教育高地、医疗卫生高地和水陆客运交通枢纽。全区学前三年儿童入学率达到98%，高质量、高水平“普九”，义务教育阶段入学率保持100%，高中阶段教育基本普及，普通高中全部进入全市联招学校行列，教育事业均衡化、优质化发展。基本形成以预防、医疗、教学、科研、培训为一体的区域性医疗卫生高地，各类医疗机构406家，其中市级以上医疗机构13家，三甲医院9家、占全市三甲医院的1/2；平均每千人拥有床位9.93个、医护人员23人。区域交通网络便捷快速，重庆火车站年客流量达2000万人次以上，重庆汽车站是全市最大的公路客运中



心，朝天门港是长江上游最大的客运港。

4、渝中区主城及社区建设

完善渝中组团作为全市中心的功能，规划建设以下八个主要功能区：

- （一）开辟小什字的打铜街、新华路、棉花街一带为中央商务区(CBD)；
- （二）加强解放碑、较场口、临江门地区的大型商业和文娱设施的建设，形成重庆市主要的中心商业区，并沿新华路向朝天门方向、沿中山路向上清寺方向展开；
- （三）规划千厮门以东、东水门以北的朝天门码头地区为我市主要港口客运区；
- （四）继续建设菜园坝火车站、港口和南区公园以西的商业服务设施，把菜园坝地区建设成全市的车站客运区和重要的日用消费品批发市场；
- （五）规划朝天门至菜园坝的南干道地区为渝中区的市场交易区；
- （六）发展北区路从大溪沟至一号桥段为渝中区科技产业区；
- （七）完善上清寺、曾家岩、人民路一带作为办公区的功能；
- （八）继续完善鹅岭公园、浮图关公园、竹林公园、枇杷山公园、滨江公园的基础设施和景点建设，新建珊瑚公园，保护珊瑚坝自然生态环境，把该地区建设为服务于全市的游憩观览区。

5、商贸区规划

结合旧城改造和新区开发，分别在解放碑、朝天门、菜园坝、两路口、观音桥、南坪、石桥铺、三角碑、杨家坪等地建设一批商业城和大型购物中心，形成以渝中区为主中心，观音桥、南坪、沙坪坝、大杨石为副中心的主城商贸区。

6、解放碑人口结构

解放碑常住人口约8.7万人，其中老年人占1/3以上，青少年、儿童25%。流动人口无法统计，流动性大。



有正式职业的人员45%，自由职业人员20%，从事服务业人员10-20%，纯低保人员4%，残疾人2000人左右

三、微观环境

1、项目自身地理位置

2、交通情况

位处较场口的制高点，解放碑CBD，毗邻渝中区政府，周边如得意不夜城、好吃街等，皆在250米交通圈内。重庆百货、大都会、新世纪百货近在咫尺

南接南岸区生活区，北靠解放碑商业圈，东临朝天门批发市场，西向菜园坝火车站。

交通发达，附近拥有近30条公交线路和一条轻轨，连接重庆各大商业区及生活区。（公交线路见附表）

和平路路段公交情况：

线路	项目周边站	距离项目路程	起点	终点	首末班车	介绍
109	较场口	100m	陈家坪	较场口	6:30-21:00	横贯重庆市区，线路较长
124	和平路	100m	较场口	武警总队（龙山路）	6:00-8:30	江北区至渝中区
152	较场口	200m	五里店	灯饰广场		江北区至渝中区
476	较场口	200m	朝天门	珠江花园	6:20-22:00	东西贯穿渝中区
702	和平路	100m	朝天门	沙坪坝	5:00-21:30	东西贯穿渝中区
704	较场口	200m	火车站北站	朝天门	07:00-23:00	经过江北区至渝北区
871	和平路	100m	朝天门	新桥	6:15-21:00	东西贯穿渝中区
875	和平路	100m	朝天门	金沙港湾	6:15-22:15	东西贯穿渝中区



中兴路段交通情况

线路	项目周边站	距离项目 路程	起点	终点	首末班车	介绍
301	中兴路	300	瓷器街	申家沟		解放碑至开发区
302	中兴路	300m	叉路口	五一路	6:00-18:00	解放碑至开发区
303	中兴路	300m	五一路	土桥	5:50-20:00	解放碑至开发区
306	中兴路	300m	南坪汽车站	较场口	6:00-21:25	较场口向南至南坪
308	中兴路	300m	五一路	叉路口	6:30-19:30	解放碑至南岸区
321	中兴路	300m	弹子石	较场口	5:30-0:10	向南至南岸区
322	中兴路	300m	美堤雅城	牛角沱	6:45-20:00	经解放碑至南岸区
346	中兴路	300m	新华路	邮电学院	7:10-21:10	向南至南岸区
348	中兴路	300m	五一路	道角	5:30-1:00	解放碑至南岸区
361	中兴路	300m	麦德隆	解放碑	6:30-19:30	解放碑至南岸区 麦德隆
371	中兴路	300m	较场口	融侨		解放碑至融侨半岛
383	中兴路	300m	解放碑	老龙洞		
384	中兴路	300m	解放碑	南山		至南岸区风景区
429	中兴路	300m	奉天路	较场口	6:15-20:00	东西贯穿渝中区
701	中兴路	300m	朝天门	李家沱	05:30-22:30	至南岸区西部
717	中兴路	300m	较场口	弹子石	5:30-01:00	向南绕行至南岸区北部
790	中兴路	300m	较场口	大江场		向南至南岸区南部
810	中兴路	300m	金沙水岸	青龙路	6:30-15:00	向南至南岸区西部

简述：公交线路大致为向西连接渝中区居民生活区，向南连接南岸区居民生活区，向北连接江北区新商业区。车站多数集中于中兴路段，距离本案约300米。和平路段车辆较少。较场口多为始发站距离本案约200米。

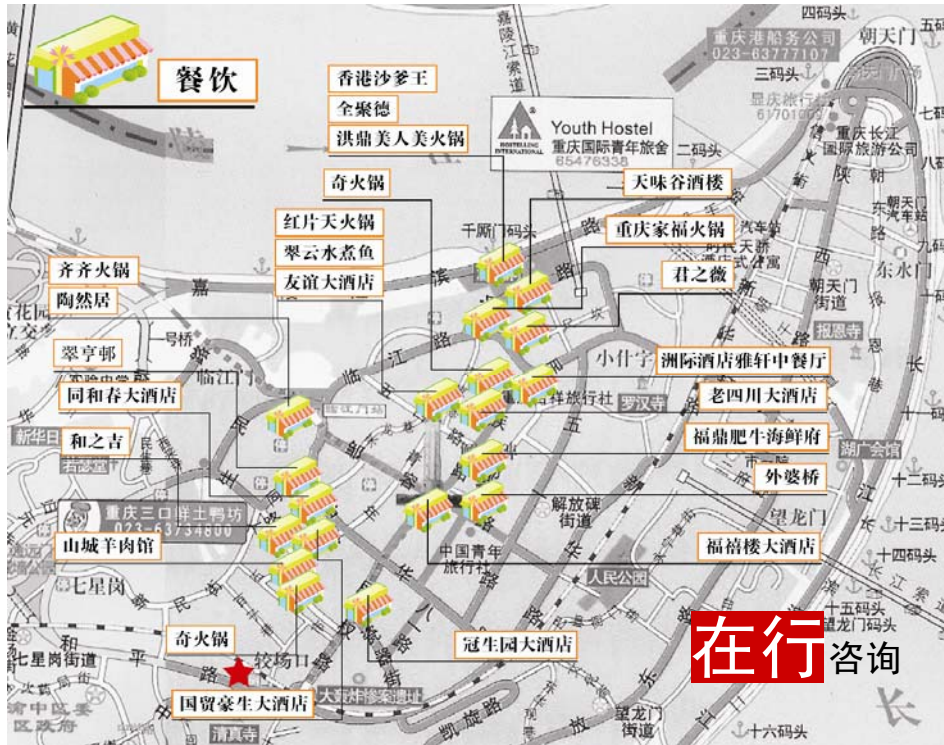


四、具体市调结果

经过对解放碑周边商业情况调查结果如下，着重分5个方面表示

1、餐饮行业 - 调查解放碑周边规模以上的中大型餐饮店。

共计24家，如下图：

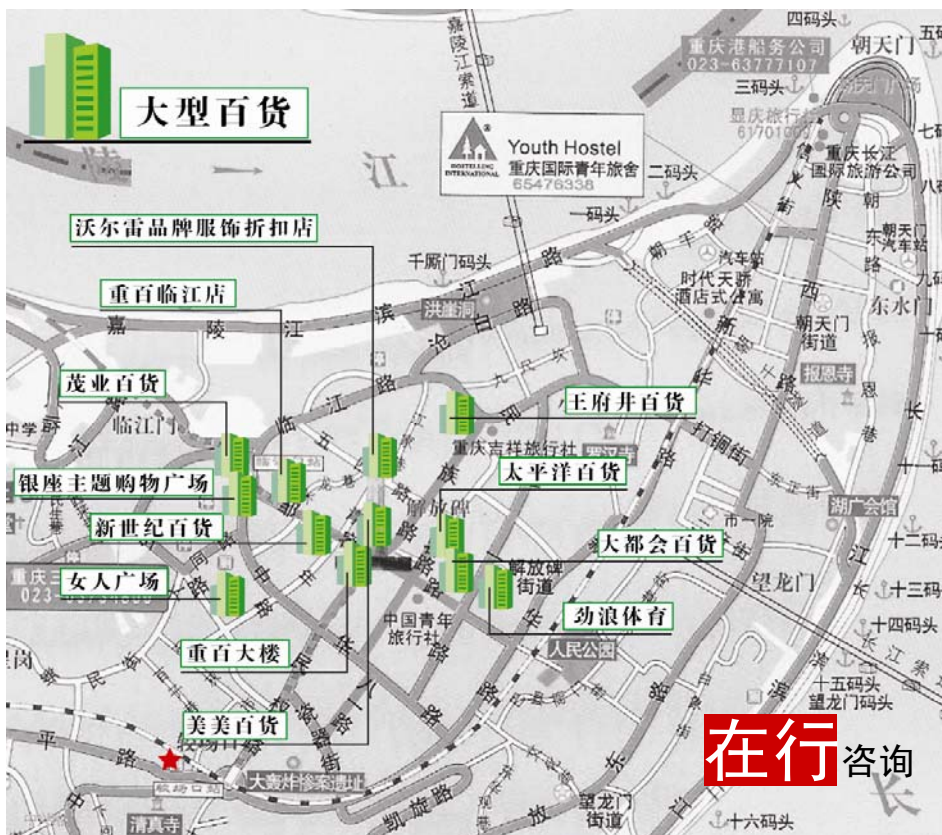


特点：分布在解放碑核心周围，多为重庆本地特色



2、百货 - 调查解放碑周边规模以上百货商场

共计12家，如下图：



特点：多数集中在解放碑十字金街两侧，中高端品牌覆盖度高。



3、商业街 - 解放碑周边商业街调查

共计调查12条路段，调查路段情况如下图



商业街路段租金：

路段名	业态	租金（元/天·m ² ）	备注
五一路	五金、电器、餐饮	7.40-12.00	差价：4.60元 (即将拆迁)
八一路	服装	4.00-8.80	差价：4.40元
中华路	服装	8.88-23.00	差价：14.12元
轻轨名店街	服装、饰品	11.67-16.67	差价：5.00元
洪崖洞民俗风貌区	小商品、饰品、餐饮	3.33-6.47	差价：3.14元
青年路	服装、餐饮、发廊	8.00-20.00	差价：12.00元
江家巷	餐饮、服装	11.10	
金鹰女人广场	小商品	50.00-77.80	差价：27.80元
五四路	服装	13.33-26.67	差价：13.34元
陕西路	服装	4.00	
新华路	家电、针织	2.50-3.00	差价：0.50元
中兴路	印务	3.30	



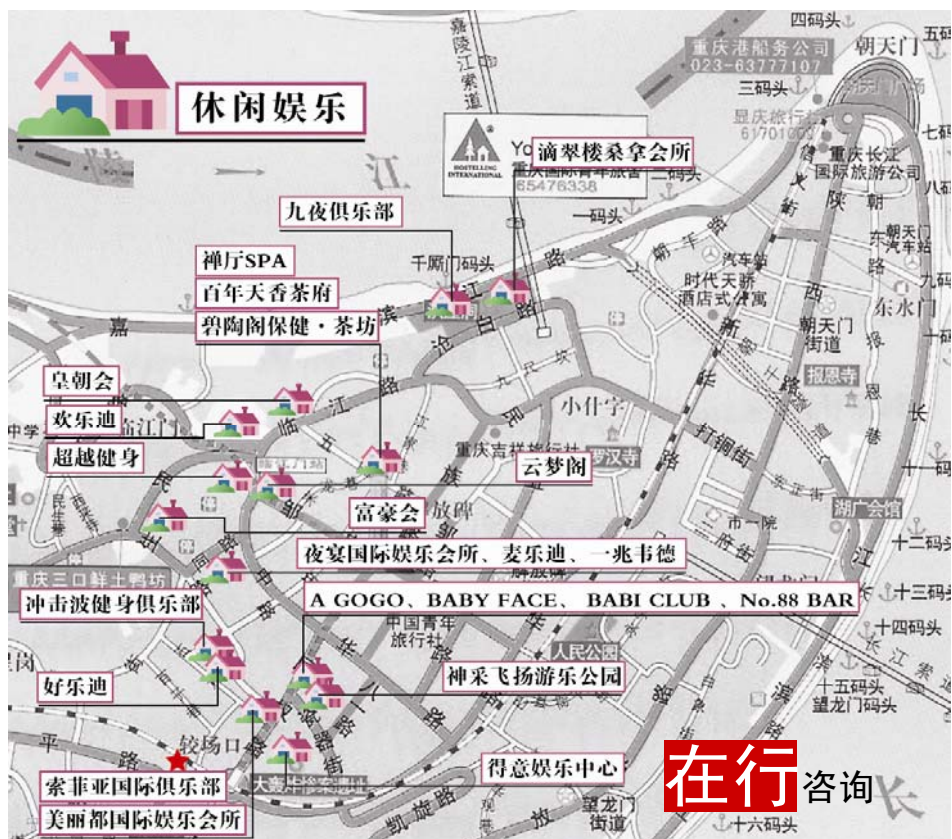
4、专业卖场 - 重庆规模以上专业卖场

共计卖场11家，分布如下图：



5、休闲娱乐 - 解放碑周边大型休闲娱乐场所

共计15处，42家休闲娱乐场所，如下图：



五、访谈

对解放碑街道办事处及解放碑从业人员进行访谈调研工作

解放碑街道办事处

地点：新华路解放碑街道办事处

受访人：胡兴佳（管民政） 023-63847620

概况如下：

(1) 人口结构：

解放碑常住人口约8.7万人，其中老年人占1/3以上，青少年、儿童25%。流动人口无法统计，流动性大。

有正式职业的人员45%，自由职业人员20%，从事服务业人员10-20%，纯低保人员4%，残疾人2000人左右。

(2) 收入结构：

金融系统、公司、宾馆、开发商的高级管理人员年薪30万元左右，公务员3000-3500元/月，店长1500元/月，一般人员不到1000元/月。

(3) 消费：

总体消费水平低。渝中区支柱产业不多，人口多，就业压力大。

到解放碑消费的主要是菜园坝-朝天门区域的人员。

(4) 经营情况：

新世纪生意最好，重百第二，大都会人流最多。

(5) 消费习惯：

到大卖场购物一般不会一次买很多，除非有打折才会买很多。在渝中区大坪有一家永辉超市



(仅一家)，重庆自己的超市，解决周边人吃用问题，有自己的种植、养殖基地。

重庆人喜欢火锅，喜欢暴饮暴食。

(6) 建议：

靠中兴路一面可以开办理国外求学的中介机构。

靠和平路一面可以开舞厅、足浴（包间）、休闲娱乐、棋牌室、火锅店。

解放碑从业人员

例子：一月收入约7000元的个体经营受访者

访谈对象每月收入安排大致为：2000交给父母生活费，2000自己每个月消费（其中包括电话费，水、电、煤等日常开销）剩下3000元-4000元存入银行。因为不需要支付住房费用，所以比一般人生活的要轻松。平时除了日常开销，经常出去上上饭店，购买衣物等等，吃的上面花费比较多。

一般打工者

如果没有能力购房，每个月花费在租房上面的钱比较大，如一间一室一厅的房子，每个月租金大概要600元，剩下的工资如果支付了日常生活费用基本上就没有多余的钱可以存入银行。外出吃饭消费的能力不高。

20-30岁的年轻人

喜欢去歌舞厅、保龄球馆、台球房、溜冰城娱乐，还有就是网吧，上网聊天玩游戏是现在大多数年轻人普遍的娱乐方式。

年纪大点的人

喜欢传统戏曲的，会去茶座亮亮嗓子，唱唱川剧。



麻将可以说是重庆的“市萃”，无论男女老少家庭聚会或者朋友聚会都是必不可少的。所以重庆茶楼很多，一碗茶一碟小吃消费不贵，可以聊天打牌。所以茶楼消费在重庆人的世界中占了很大比例。

重庆人最喜欢吃，餐饮消费在重庆是大头，不管春夏秋冬，火辣辣的火锅永远是重庆人的最爱。

MARKET RESEARCH: CHONGQING YUZHONG DISTRICT © 2008 Zaihang

This report is published for general information only. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no legal responsibility can be accepted by Zaihang Research or Zaihang for any loss or damage resultant from the contents of this document. As a general report, this material does not necessarily represent the view of Zaihang in relation to particular properties or projects.

Reproduction of this report in whole or in part is allowed with proper reference to Zaihang Research.