

邓斯琪
分析师 | 研究 | 华北
+86 10 8518 1633
Nissa.Deng@colliers.com

新零售时代的餐饮消费转变

——新中式茶饮、咖啡和新式快餐的崛起

总结及建议

2018年，新中式茶饮、咖啡和专注单品的快餐餐厅，以及健康饮食的概念愈发受到消费者欢迎。考虑到消费者的体验和ari需求在不断变化，我们给予购物中心业主如下的建议：

- > 重新审视及调整租户结构，适当增加休闲餐饮的比例。此举有助于帮助购物中心带来并维持更多客流量。
- > 更多关注与专业食品供应链服务商及技术提供商合作的餐饮品牌并给予它们更多青睐，因为相关的技术支持及合作更有可能使这些品牌在激烈的餐饮业竞争中获取持续的成功。

与成熟供应链服务商及技术提供商的合作亦能帮助餐饮品牌快速并稳定扩张，及时获取更多市场份额，相关例子包括瑞幸咖啡和霸王牛肉粉等。

2018

餐饮融资市场



95%

投资在新中式茶饮、咖啡和快餐业态的比例



咖啡市场

2018年咖啡消耗增速²



10%

中国

3%

美国

1%

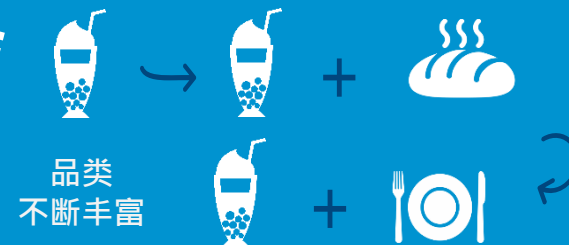
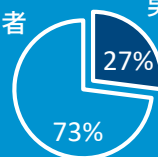
欧洲



新中式茶饮

女性消费者

男性消费者³



新中式快餐

- 摒弃低廉化形象，打造品牌时尚化及个性化
- 更少的产品选择，更专注单品品类
- 食材及烹饪方式健康化

餐厅选择倾向



菜品小而精 > 菜品大而全

95%

会为了某一特定口味或产品光顾一家餐厅³

¹ 来源：赢商网 <http://down.winshang.com/ghshow-3183.html> 此数据仅包括在购物中心拥有门店的餐饮品牌。

² 来源：美国农业部

³ 来源：美团点评《中国餐饮报告2018》

备注：截至2019年3月29日，1美元=人民币6.73元。

新式茶饮及咖啡市场

2018年，新中式茶饮和咖啡品牌为获得餐饮资本投资最多的餐饮细分业态。以喜茶、奈雪的茶和鹿角巷为首的茶饮市场需求活跃，并持续扩张。2018年第三季度，全国现制茶饮门店外送订单量同比增长87%¹。与此同时，消费者更加注重产品品质，包括茶叶及奶品选择。另外，预点餐及快送服务、提供能满足不同社交需求的休憩空间亦能增加消费者的光顾及消费几率。因此，购物中心业主可以更关注租户口碑，包括其提供的产品质量及用餐体验。

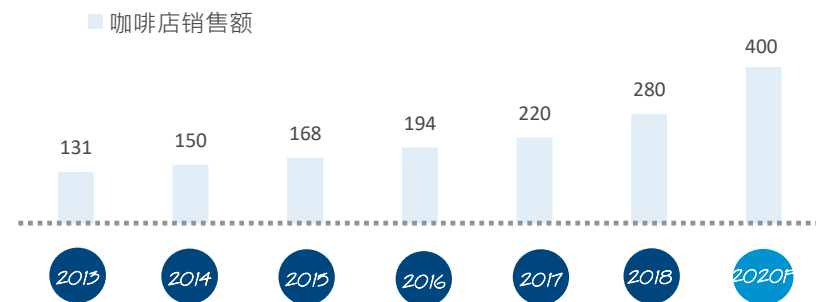
2018年，中国的咖啡消耗量同比增速达到10%，远高于欧美水平²。然而，我们估计中国人均咖啡消耗仅为5杯左右，远低于美国的人均年消耗400杯²。由此可见，中国咖啡消费市场潜力巨大。与此同时，咖啡店逐渐成为最受欢迎的社交场所之一。面对此趋势，不少咖啡品牌在原有菜单的基础上提供或增加轻食选择，以提高消费频次及客单价。例如，瑞幸咖啡为了满足不同顾客的需求，推出旗舰店、悠享店、快取店及外卖厨房店，并不断丰富其简餐及零食选择。

2018年主要快餐/休闲餐饮子品牌新开业



来源: 高力国际

中国咖啡店销售额预测 (人民币亿元)



来源: 前瞻产业研究院

单品餐厅的崛起及健康饮食的盛行

消费者的主观选择欲不断加强，使其拥有更加确定的用餐选择。数据显示，95%的消费者会因为一道菜或一种口味光顾一家餐厅。受此需求推动，主打单品品类的餐饮品牌如霸王牛肉粉和小恒水饺等呈现爆发式增长。此类餐饮往往只提供几个主打产品，以及根据季节时令变换的其他少数选择，因此点餐、出餐及用餐效率均得到提高，帮助提高翻台率的同时亦使顾客拥有良好体验。另外，此类新中式快餐品牌常常选择与专业餐饮供应链服务商合作。供应链中央厨房标准化、批量化生产的优势，使餐饮品牌在能够满足其众多门店的大量餐饮需求的同时保证产品质量。

健康饮食的趋势亦愈发盛行。《中国餐饮报告2018》指出，2017年全国以甜鲜味型为主的餐厅比麻辣味型为主的餐厅多了94万家。有鉴于此，不少餐饮品牌纷纷调整自身产品。原麦山丘和瑞幸咖啡均不同程度减少其产品油脂、糖份及碳水化合物的含量。以左图为例，许多餐饮商家逐渐发现新零售时代下高效率用餐、餐饮中社交以及健康饮食的需求，纷纷拓展相应的子品牌以快速填补市场空白。

¹ 来源: 美团点评《2019中国饮品行业趋势发展报告》

² 来源: 根据美国农业部提供信息推算所得

线上零售及外送服务能够提高品牌影响力

面对线上线下双向联动的热潮，餐饮品牌如霸王牛肉粉、西贝莜面村和船歌鱼水饺纷纷将热销菜品产品化并推至线上销售，以延伸品牌优势及店铺服务。线上零售及门店产品外送服务逐渐成为品牌新的盈利增长点，甚至超越门店收入，并同时成为扩大品牌影响力及创造消费粘性的主要手段。因此，购物中心业主可以关注租户在线上零售及门店外送服务的表现及口碑，以作为租户获取市场份额并拥有高盈利能力的衡量。

休闲餐饮与购物中心其它业态互相补充

购物中心内以新式茶饮、咖啡、面包烘焙、甜品和西式连锁快餐为代表的休闲餐饮多数位于低楼层，此为商场人流量最多的地方。因此，休闲餐饮业态能够成为消费者在购物中心的休憩点，延长其在商场的停留时间，故能与商场内其他业态互相补充，成为不少优质购物中心优化租户的理想选择。

此外，休闲餐饮业态往往营造轻松舒适的氛围，因此能够提供多场景、全时段的社交平台。这种社交属性使其不同时段的客流差别小于正餐餐厅，由此带来更高的消费频次。

休闲餐饮为购物中心带来更多客流



盘存客流

是消费者在商场消费、休闲娱乐间隙的理想落脚选择，与其他业态互相配合补充



客群一致

新鲜健康的食材及精细的制作过程使目标客群与优质商场一致，为有一定消费能力的白领



社交平台

产品种类和客单价均位于小吃快餐和正餐之间，能提供多场景、全时段的社交平台。

来源：高力国际

供应链及技术支持帮助扩张门店

成熟餐饮供应链服务商及技术提供商的支持愈发成为餐饮商家成功运营的关键。据我们观测，运营稳定且持续盈利的餐饮运营商往往拥有上述的技术支持。此类支持的优点如下：



稳定供应

专业冷链技术能对餐厅进行及时供货及补货，使餐厅提供给消费者稳定优质的产品供应



市场扩张

专业供应链能够让产品生产标准化及专业化，此为餐饮运营商快速扩展市场同时保证出品质量的关键



改善运营

技术提供商的二维码扫码点餐及结账，顾客及消费数据分析，以及资金管理服务等均能帮助精准营销、控制人力及运营成本，提高用餐体验

2018年获得融资的主要餐饮品牌

种类	品牌	融资阶段	融资金额 (人民币)	月份
咖啡茶饮	喜茶	B轮	4亿	4
	鹿角巷	A轮	2000万	6
	Coffee Box/连咖啡	B+轮	1.58亿	3
	瑞幸咖啡	A轮+B轮	26.9亿	6 & 12
	柒柒茶	Pre-A轮	过亿	11
快餐	烤靠考	B轮	4500万	6
	庆丰包子铺	战略投资	9210万	8
烘焙	幸福西饼	B轮	4亿	7
小吃	热辣生活	B轮	1.6亿	1

来源：高力国际

主要作者：

邓斯琪

分析师 | 研究 | 华北

+86 10 8518 1633

Nissa.Deng@colliers.com

参与者：

曹化行

总监 | 研究 | 华北

+86 10 8518 1633

Emily.Cao@colliers.com

如需更多资讯，请联系：

邓懿君

董事总经理 | 中国

+86 21 6141 3688

Tammy.Tang@colliers.com

严区海

董事总经理 | 华北

+86 10 8518 1593

Charles.Yan@colliers.com

宋海燕

董事 | 办公楼服务部业主代表及零售房地产服务部 | 华北

+86 10 8518 1633

Linda.Song@colliers.com

夏思坚

执行董事 | 研究 | 亚洲

+852 2822 0511

Andrew.Haskins@colliers.com

邱义昇

高级董事 | 研究 | 中国

+86 21 6141 3590

Dave.Chiou@colliers.com

关于高力国际

[高力国际集团公司](#)（纳斯达克证券交易所及多伦多证券交易所股票代码：CIGI）是行业顶尖的全球房地产服务公司，在全球68个国家拥有超过14,000名专业人员。高力国际致力于向世界各地的房地产用户、业主及投资者提供专家建议和服务以最大化其物业价值。高力由一支经验丰富、持有超过40%股权的领导团队领导，在过去20多年里为股东们实现了行业领先的投资效益。2018年高力国际录得企业营业收入28亿美元（若包含联营公司则为33亿美元），管理着超过260亿美元的资产。

如需了解更多有关高力国际的最新新闻，请登陆[官网新闻中心](#)或关注[官方新浪微博](#)，也可扫描右方二维码，关注高力国际官方微信：



版权所有© 2019 高力国际

本报告中所包含的信息均具有可靠来源。我们已采取一切合理的努力确保信息的准确性，但我们无法完全保证信息准确。对于任何可能不准确的信息，我们不承担任何责任。建议读者在根据本报告中的任何材料采取行动之前，先咨询专业顾问。