



保利悦荟商业项目(宝山)
服务建议书

2024.12



保利悦活荟项目

研究内容：

- 1、项目研究
- 2、商业定位及商业布局

+

PART 1

项目研究



项目概况

保利置业匠心打造，淞南商业领航标杆

本案位于淞南核心地段，紧邻小五角场商圈；
项目周边住宅密集，1.5公里范围内12万消费客群；
三条地铁紧邻，交通优势显著；
保利置业打造，淞南仅有品质集中商业。



项目概况：

项目名称：保利悦活荟

项目地址：长江西路380号（长江西路郁江巷路路口）

总建筑面积：54613.29 m²

可售面积：39175.32 m²

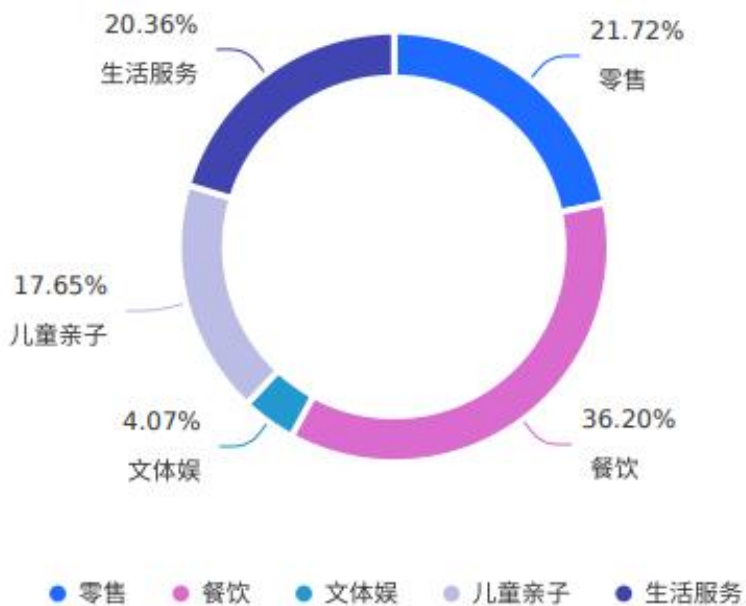
物业类型：8#集中商办（36490.37m²），共5层。

9#独栋商办（2684.95m²），共6层

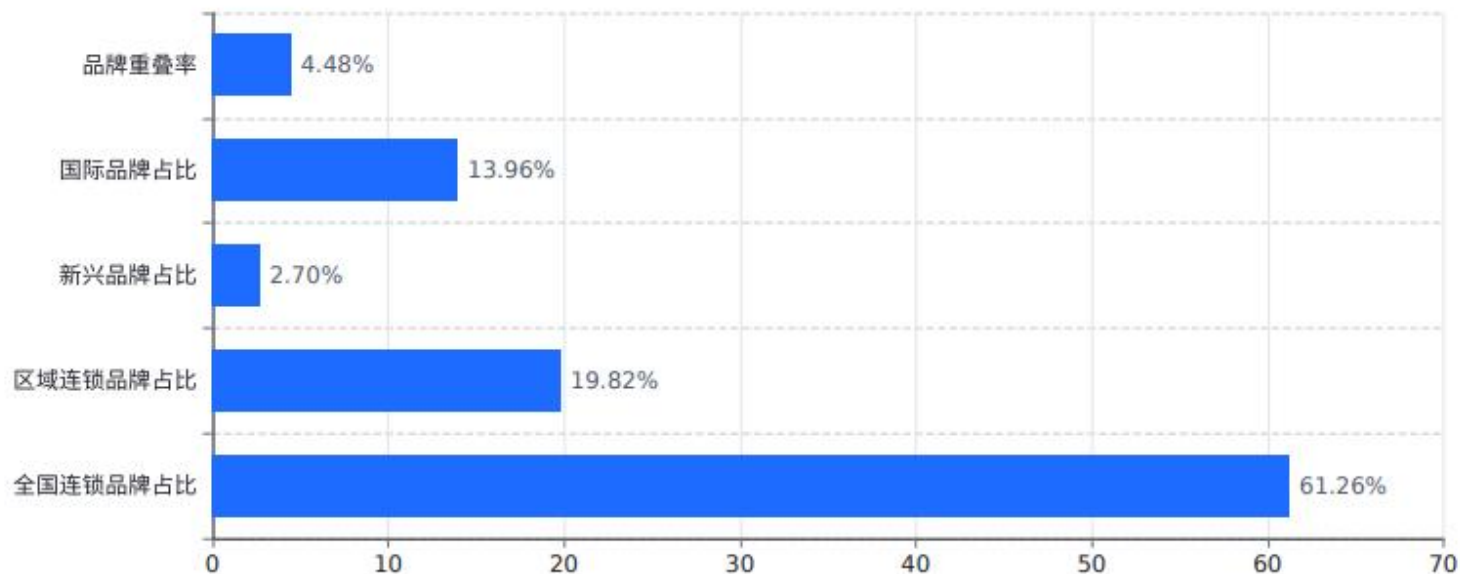
停车位：307个

板块微观商业格局

商业类型涵盖全品类家庭型消费常规业态类型；但区域无针对年轻人业态类型，夜经济及体验型业态缺失，且本物业房型适合做夜经济



购物中心品牌入驻水平



板块微观发展格局-总结

区域商业以基础性商业为主，为淞南板块提供品质服务

项目未来建议打造年轻化、品质型商业，关注年轻人人员属性特色商业

板块微观发展格局

年轻化消费

体验型商业

品质型消费

1

基础性商业为主要方向

淞南板块商业处于起步发展阶段，商业基础性需求未得到满足；

2

品质服务为区域趋势

由于淞南板块人员群体学历、收入较高，商业品质化需求较高

【 消费者梳理 】

区域住宅人群

区域3KM内常住人口30.15万人，19-34岁年轻人占比59.61%，板块人口呈极度年轻化

常住人口数量

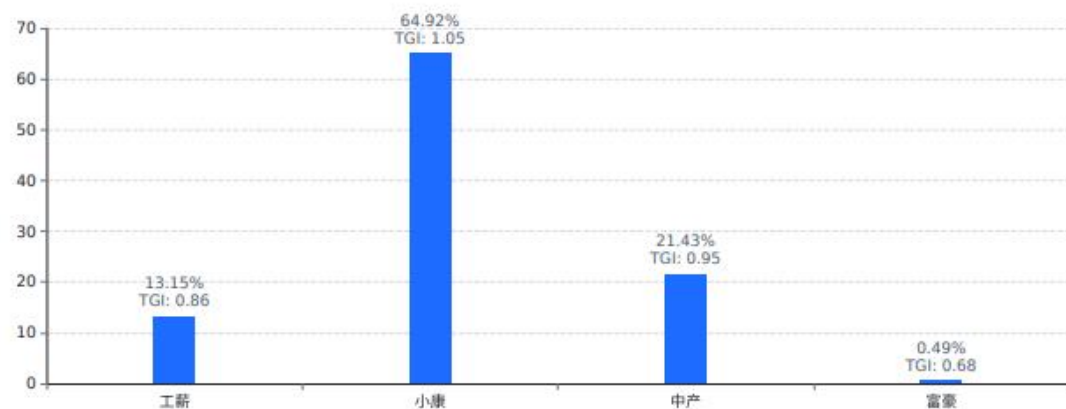


常住人口性别特征

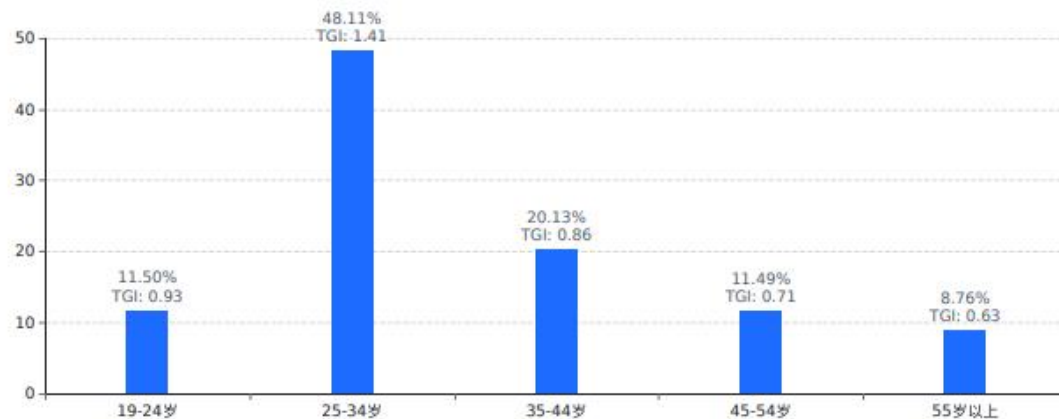
常住人口家庭结构

年轻客群	年轻家庭	成熟家庭
37.21% TGI: 1.28	42.53% TGI: 1.04	20.26% TGI: 0.67

富裕等级



年龄分布



区域办公人群

区域3KM内办公人口18.61万人，19-34岁年轻人占比61.63%，板块人口呈极度年轻化

办公人口数量

18.61 万人

范围内常住人口

办公人口性别特征



51.67%

TGI: 1.03



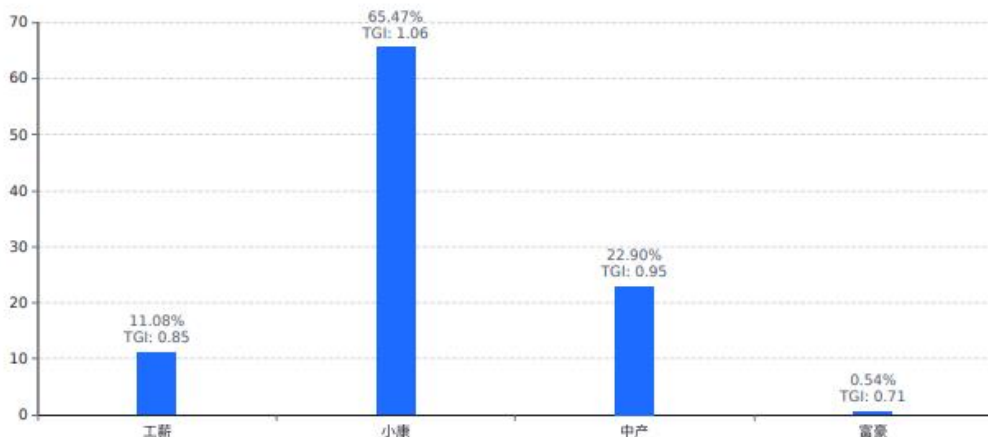
48.33%

TGI: 0.97

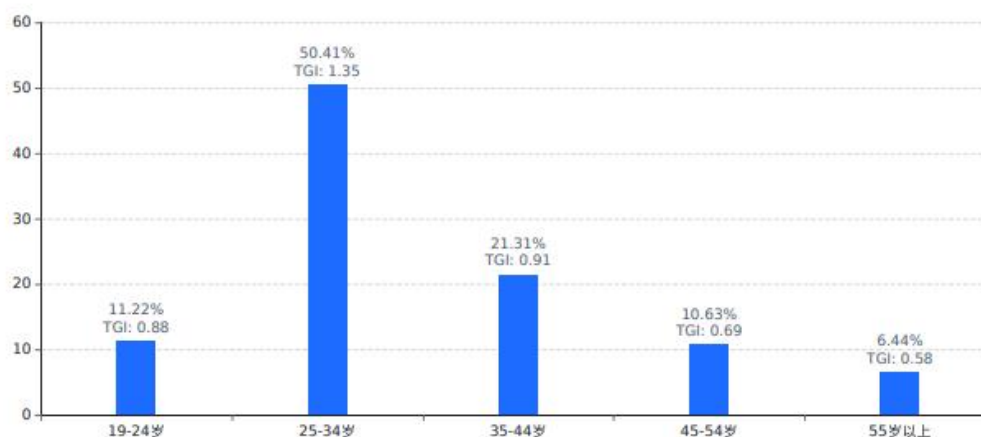
办公人口家庭结构

年轻客群	年轻家庭	成熟家庭
37.55% TGI: 1.2	45.39% TGI: 1.08	17.07% TGI: 0.64

富裕等级



年龄分布



区域其他配套

区域3KM内有大量的幼儿园、小学，年轻家庭客群消费需求仍需考虑



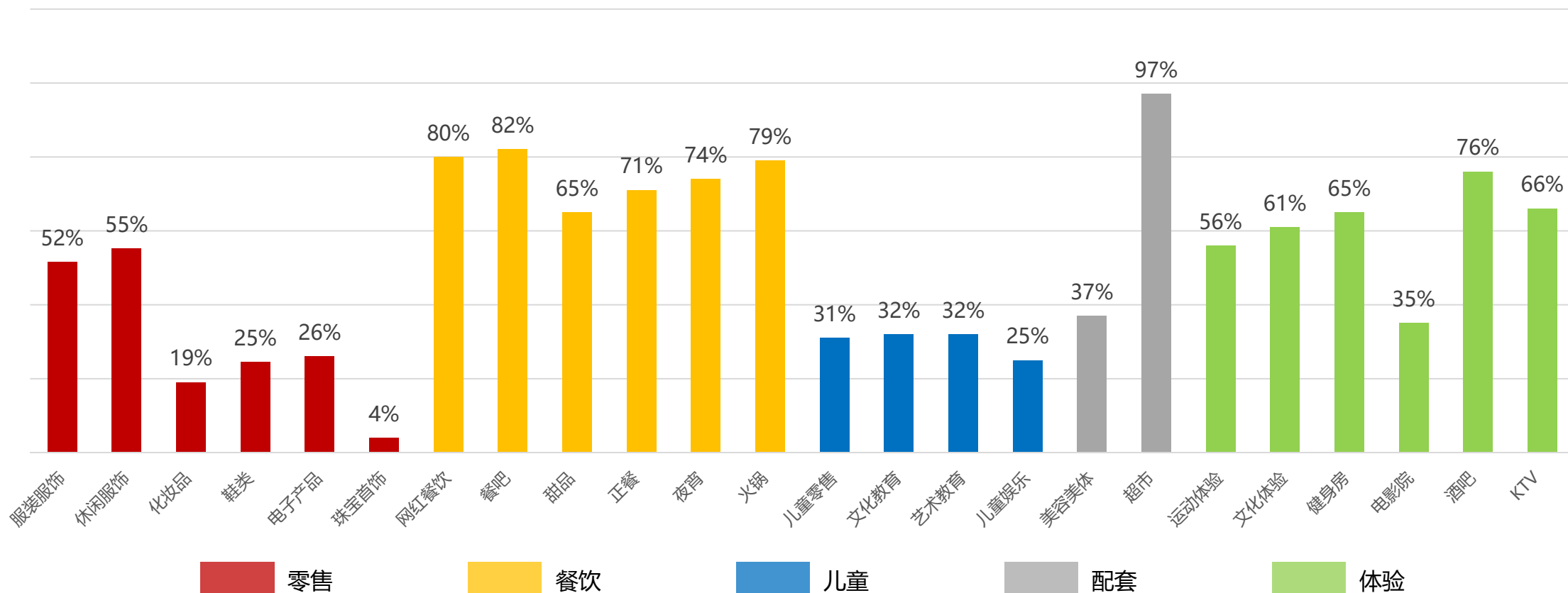
教育配套分布top20明细 (按距离排序)

类别	数量	top20明细 (按距离排序)
幼儿园	30	高科幼儿园(益江路),上糖果早教中心(张江中心),唐镇永卓看护点,唐镇心苗第一看护点,前进幼儿园,张江经典幼儿园(秋月路),南门幼儿园,小百灵双语幼儿园,东方江韵幼儿园(中科路),睿明早教,高科幼儿园中科部,浦东新区唐镇幼儿园,金爵幼儿园,小葵花看护点,贝贝树幼儿园,浦东新区浦电幼儿园,上海市浦东新区东方幼儿园高科部,东方德尚幼儿园,培正逗点创意中心(张江中心),东方幼儿园唐城部
小学	10	上海市浦东新区第二中心小学张江校区,浦东新区唐镇小学,张江中心小学,浦东新区孙桥小学张江校区,上海福山唐城外国语小学,孙桥小学(雪英校区)-雪英小学,中芯学校(小学部),张江高科实验小学香楠校区,上海市浦东新区孙桥小学申江校区,浦东新区孙桥小学
中学	8	上海市竹园中学,华东师范大学附属东昌中学南校张江校区,华东师范大学张江实验中学,上海市民办民远高级中学,上实剑桥,更新学校,上海市唐镇中学,中芯学校
高校	1	上海民远职业技术学院

消费者研究 \ 需求消费偏向

客群消费类型：主要以餐饮、夜宵、火锅、体验式娱乐和酒吧类型为主，项目未来需关注餐饮和休闲娱乐类业态

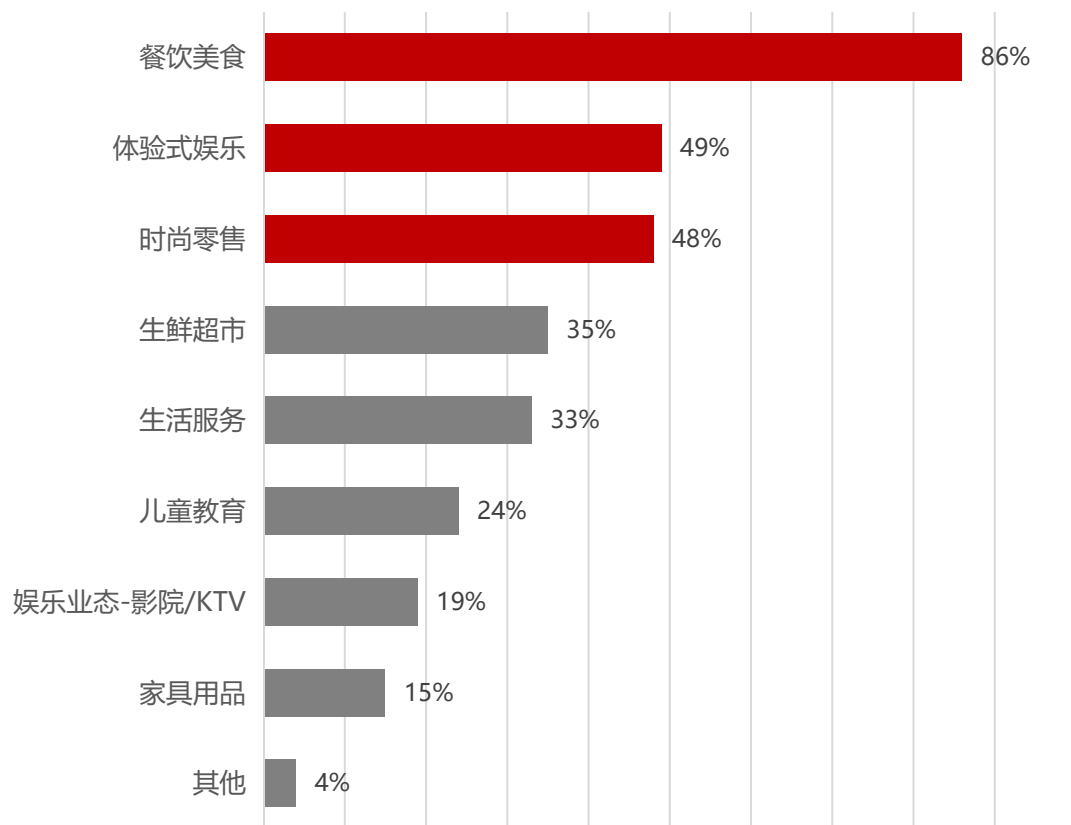
客群消费类型



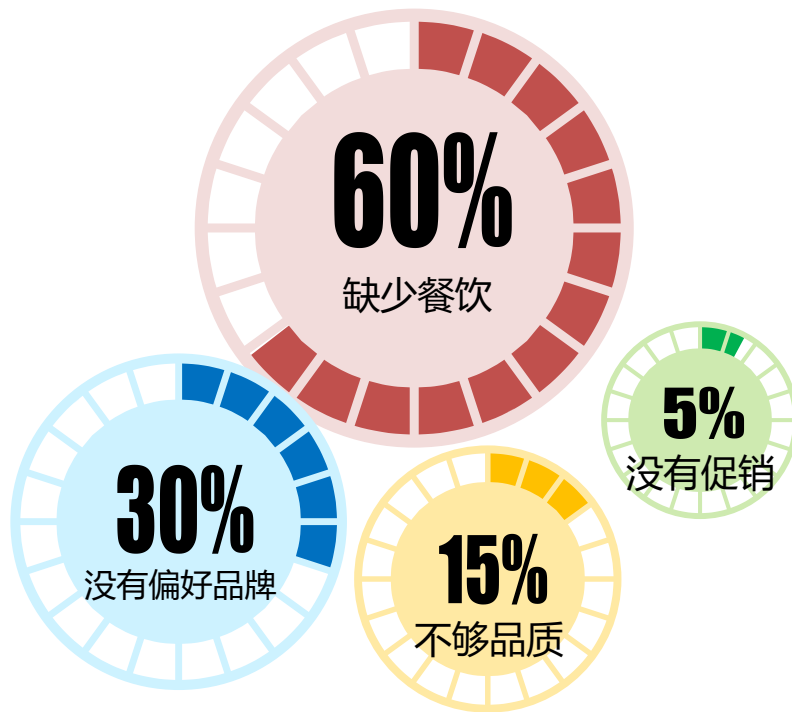
消费者研究 \ 未满足消费偏向

餐饮美食、体验式娱乐、时尚零售是到居住客群在区域内尚未被满足的主要消费需求，其中“缺少餐饮”是未被满足的主要原因

消费人群期望满足业态



消费人群未被满足的原因



丨 发展总结

根据项目属性和周边资源，较为适合打造
符合 年轻人群 喜好的更有年轻力的商业形式

+

PART TWO

项目定位



打造沉浸式情景年轻娱乐消费空间

淞南·年轻力生活秀场

年轻力是一种生活态度
用年轻力点燃年轻的生活！



社交空间



精致空间



活力空间

社交空间

不眠经济，嗨翻全场

以跨时段餐饮社交经济点亮区域魅力生活

美友点亮生活，美酒点亮夜晚

无时间界限的美酒美友点亮区域人们的每一个夜晚的魅力生活

商业场景假设-不眠经济核心商业

美友点亮生活，美食点亮夜晚，无时间界限的美食美友点亮张江年轻人的每一天的魅力生活



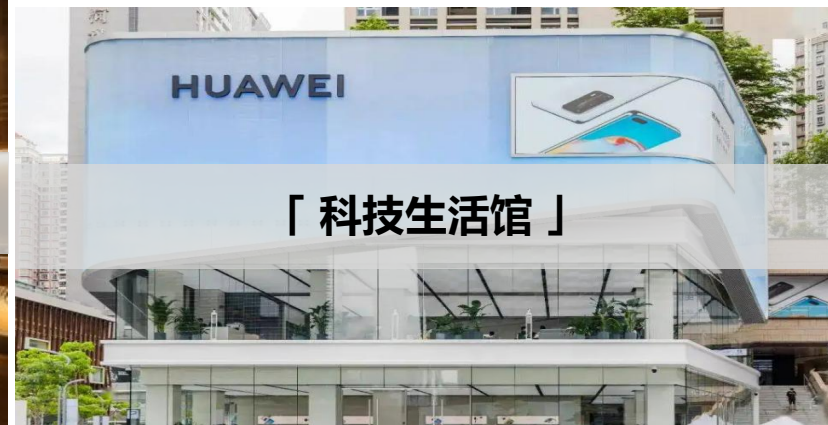
精致空间

以精致的生活方式
成为区域年轻人的最年轻活力的活力中心

通过精致的购物环境，满足周边人对精致生活的理想
为快节奏城市生活的人提供“年轻力生活”的生活理念。

商业场景假设-精致生活核心商业

通过精致的购物环境，满足周边人对精致生活的理想，为快节奏城市生活的人提供“年轻力生活”的生活理念。



活力空间

以活力养元气，以快乐创生活

多种不同的元乐活力方式，成为区域人休闲、娱乐、遛娃养生的空间
打造以休闲娱乐、亲子娱乐、休闲养生为一体的元乐活力的生活方式

商业场景假设-活力生活核心商业

多种不同的元乐活力方式，成为区域人休闲、娱乐、遛娃养生的空间，打造以休闲娱乐、亲子娱乐、休闲养生为一体的元乐活力的生活方式



商业布局

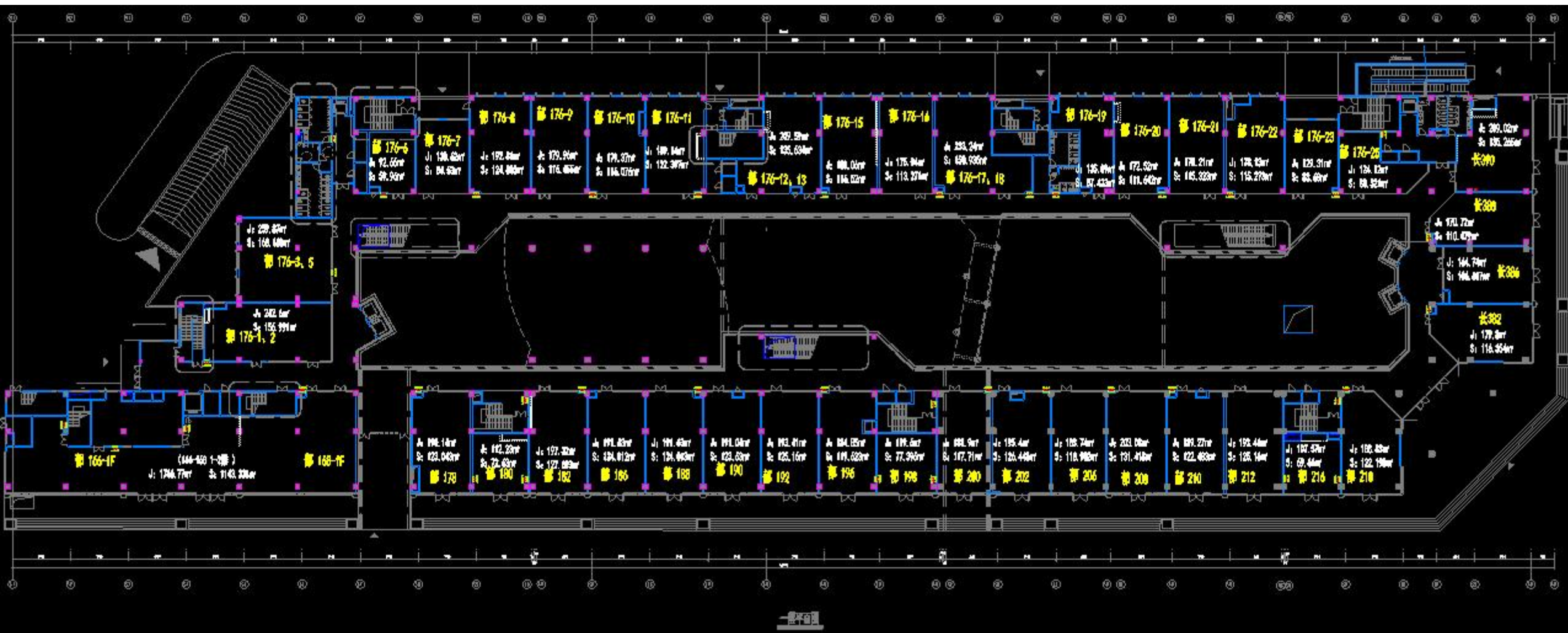


“三大主题空间”

多元场景实现了空间有机结合

- 项目整体划分为三大空间：
- **精致空间：**沿街展示面及一层位置，打造精致生活业态，成为区域精致生活中心；
- **社交空间：**打造特色餐饮和夜经济美食社交中心；
- **乐活空间：**打造年轻人喜爱的体验式娱乐中心，成为全区域人休闲娱乐高地；

商业布局 1-5F (布局相同)



THANKS!