

租金比一般商业体低一半，消费群体更能精准匹配

如雨后春笋，写字楼纷纷冒出咖啡店

“工作一堆，先喝咖啡！你今天喝咖啡续命了吗？”近年来，很多咖啡品牌为抢夺“上班族”这一广大消费群体，主动将咖啡店开在写字楼里。济南写字楼里的咖啡店也如雨后春笋般冒了出来。近日，齐鲁晚报·齐鲁壹点记者实地进行了探访。

►咖啡店开在写字楼内，精准对接上班族的消费。



文/片 记者 杜春娜
见习记者 时海侠

“写字楼+咖啡店”
在济南逐渐兴起

“上班族提前预订，他们会在上班时过来拿，(因此我们)上午和中午时间段比较忙。”9月4日，在济南市共青团路的一幢写字楼内，某品牌咖啡工作人员正忙着为客人制作咖啡。工作人员表示，他们在一个月前开店，刚开业时生意很好，现在一天大概能卖一百多杯。

“早上7点半上班，晚上7点半下班，正好与上班族的工作时间相匹配。”在济南市历下区某写字楼，一家底商咖啡店的工作人员介绍，“顾客主要是楼上的上班族，他们买咖啡就是为了提神醒脑”。

记者走访看到，并非所有的写字楼内都有咖啡店。目前，济南写字楼内开设的咖啡品牌主要有瑞幸咖啡、库迪咖啡、质馆咖啡以及方修咖啡等。

“目前山东全省有348家门店，其中写字楼门店85家，大概占比1/4。”库迪咖啡相关工作人员表示，目前已经开业的库迪咖啡写字楼门店效益比较可观。“一方面，写字楼咖啡店作为配套服务之一，为办公人群提供便捷的餐饮服务；另一方面，作为楼宇经济的形态之一，也为促进城市消费和活跃经济提供助力，写字楼咖啡店是可长期发展和被看好的生意。”该工作人员补充，写字楼大堂店和底商店相比，大堂店其实更加符合配套要求，而且大堂是楼内办公和来访人群的必经之路，处于人流线上，是更有优势的。

“在一些大城市，特别是北上广深，饮品店进驻写字楼其实已经存在很多年了。”质馆咖啡主理人于小雄表示，对于咖啡馆来说，入驻写字楼能提升写字楼的形象，给写字楼提供软服务。

于小雄也提到，尽管都是入驻写字楼，在底商和大堂内开店是截然不同的。“因为大堂本身没有商业属性，咖啡店以服务的性质入驻其中，专门提供服务，并不纯粹就是商业。”他介绍，“如果店铺开在底商里，还有经营属性，但开在写字楼大堂内，基本上没有商业属性。”

目标客群更精准
写字楼一直是选址重点

数据显示，2022年，我国现制咖啡行业市场规模已达1191亿元。其中，三线城市门店增速高达19%，市场发展潜力较大。随着线上零售持续火爆，四五线城市的咖啡订单量同比增长更是高达250%以上。

“在写字楼内开店，也是因为租金低。”济南市某品牌咖啡店工作人员介绍，

写字楼的租金其实是大大低于商业体中店铺的租金，“估计要少一半”。

“写字楼的优势在于客群精准，也更稳定，不受天气等因素的影响。商场更依靠自然人流量，受节假日或天气影响较大，节假日人流量多，工作日相对少一些，天气恶劣情况下人流量也少一些。”库迪咖啡上述工作人员表示，与商场或热门商圈相比，写字楼房租成本更低只是其中一个方面，更主要的是目标客群匹配度更高，办公人群，年轻白领对咖啡类饮品的接受度更高，需求也更大。

“其实写字楼一直都是咖啡品牌的重点选址。之前，尤其是咖啡进入中国市场之初，一杯30元左右的咖啡可能给人一种高端的印象，对大多数人来说并不是日常消费品，再加上味道苦涩，接受度也没那么高。”该工作人员表示，随着咖啡市场布局广泛，门店数量增多，大家能轻易买到，并且咖啡价格下降，符合了大众消费水平。

此外，该工作人员提及，通过咖啡的奶茶化或饮料化，咖啡的大众化程度越来越高，市民对咖啡的接受度也随之升高。“与其说咖啡店越来越重视写字楼，不如说咖啡这个品类发展与写字楼属性高度契合，所以写字楼成了品牌的重要选择对象。”该工作人员补充。

开店要看写字楼入驻率
培养消费习惯最少需半年

因写字楼的租金更低及客流量更稳定，几乎成为了不少品牌争夺之地，那咖啡店在写字楼的选址有何要求？

针对选址，“结合写字楼现有条件，来判断是否符合我们内部的选址要求。”库迪咖啡上述工作人员称，除了写字楼的基础设施要满足开咖啡店要求外，写字楼入驻率和常驻办公人群是重要的考虑因素，“如果写字楼体量规模比较大，目前现有人驻率低，但未来发展性比较有前景的话，也是可以纳入考虑范围”。

济南本土品牌方修咖啡的联合创始人刘天琪表示，写字楼的选择同样要考虑上班族的消费水平以及咖啡的消费意识。因此，他们在选择合适的写字楼前需要做很多的调研工作。

“相对于商业园区的写字楼，我们更青睐独栋的写字楼。”于小雄介绍，相对而言，独栋写字楼周围没有集聚大量的商业业态，商业竞争压力小。

“尽管写字楼内开店租金低，但其商业属性偏低，开店困难在于，要培养顾客的咖啡消费习惯。”于小雄提到，咖啡需要稳定的人流量，而培养顾客的消费习惯起码需要半年的时间。

据介绍，在一线城市，不少人已经形成了喝咖啡的习惯，咖啡几乎成为他们的生活必需品。但对于像济南这样的城市来说，他们开店则更重视培养顾客的咖啡消

费习惯。“我们把店开到写字楼，就是让大家伙能够看见咖啡，潜移默化地接受并养成喝咖啡的习惯。”于小雄补充道，“相对而言，济南市民咖啡的消费习惯一定程度还没有形成，我们是先培养顾客消费习惯，然后再慢慢实现盈利”。

而培养顾客的消费习惯最少需要半年，一些咖啡店前期就可能面临着经营的压力。为了减轻店铺的经营压力，于小雄建议：“商家控制成本，或缩短前期的营销活动。”此外，他还提到了“小店快开”的经营模式。“小店”即为开在医院、写字楼等地的店铺，“店开得多了，就可以互相填补”。

专家看法：
满足年轻人消费需求
商家可提供多元服务

“像咖啡店等饮品店开在写字楼内，以往在北上广这样的大城市才能见到的景象，如今在济南也有，这说明济南在进步，城市也在升级。”山东财经大学区域经济学教研室主任庞晶提到，年轻人的需求是多样化的，市场就根据需求走。

“包括上班族在内的很多年轻人对咖啡这种时尚化饮品的需求是多样化的，甚至是个性化、品牌化的。”庞晶提到，写字楼相对来说人口密度更大，为了满足年轻人的消费需求，写字楼需要有相应的配套服务，或者周边要有相关的配套设施。

对于咖啡店进驻写字楼的现象，庞晶同时也建议，商家可提供多元化的服务。“人们的需求是多元化的，譬如有些顾客刚喝完咖啡后，往往都会配点小甜点。”庞晶表示，这些入驻的商家为了获得更大的利润，也要满足更多样化的消费需求，“写字楼内的咖啡店未来发展将更像一个功能齐全的餐饮店”。

国家发展改革委发布消息，自2023年8月23日国内成品油价格调整以来，国际市场油价震荡运行，按现行国内成品油价格机制测算，9月6日的前10个工作日平均价格与8月23日前10个工作日平均价格相比，调价金额每吨不足50元。根据《石油价格管理办法》第七条规定，本次汽、柴油价格不作调整，未调金额纳入下次调价时累加或冲抵。国家发展改革委价格监测中心监测专家向记者表示，本轮成品油调价周期国际油价震荡上行，短期内油价或将高位震荡运行。

据国家发展改革委价格监测中心监测，本轮成品油调价周期内(8月23日—9月5日)国际油价震荡上行。平均来看，伦敦布伦特、纽约WTI油价比上轮调价周期上涨0.78%。

调价周期内，经济增速和石油需求放缓的压力仍然对油价产生影响，但沙特、俄罗斯再度延长自愿额外减产期限，支撑油价上行至年内新高。沙特将自愿额外减产100万桶/日的措施延长至12月，俄罗斯将削减30万桶/日石油出口的措施延长至年底，延长期限均出乎市场预期。全球石油市场供应收紧的预期继续升温，瑞银预计四季度全球石油供需缺口将超过150万桶/日。此外，美国原油库存连续两周超预期下降，原油钻机数量降至18个月低点，也支撑油价上行。9月5日伦敦布伦特油价涨至每桶90美元，为去年11月以来最高。平均来看，本轮调价周期伦敦布伦特、纽约WTI油价分别比上个调价周期上涨0.8%、0.75%。

国家发展改革委价格监测中心预计，沙特和俄罗斯在延长减产期限方面步调一致，显示了“欧佩克+”管理原油生产的决心，原油供应将持续偏紧格局。但一方面美联储和欧洲央行将在更长时间内维持高利率水平，对全球经济增速产生负面影响；另一方面，美国可能以放松对伊朗、委内瑞拉石油出口制裁来对冲“欧佩克+”减产措施。综合判断，短期内油价将高位震荡运行。

国内成品油价格本次不作调整
专家称短期内油价或将高位震荡运行

囤海参首选任氏海参

活动时间：9月7日—12日 电话：13335020177(任经理)
活动地址：山东新闻大厦一楼任氏海参店(泺源大街6号)

长岛刺参
1580元/斤
4000元3斤

优质长岛刺参
1980元/斤
4580元3斤

大连刺参
2280元/斤
5600元3斤

野生大连刺参
3580元/斤
7800元3斤

买海参送中秋月饼 干海产品

大连即食海参1000元4斤