



天火同人工作室 策划

陈倍麟 编著

栽对梧桐树 才来金凤凰

商业地产主力店 选址标准及场所建筑要求 开发商170个必选店快速进驻攻略

商业地产
招商难在哪



- ▶ 对目标店家开店分类不清晰
- ▶ 对目标店家经营选址要求不清晰
- ▶ 对目标店家场所建筑要求不清晰

中国建材工业出版社

商业地产主力店 选址标准及场所建筑要求

——开发商170个必选店快速进驻攻略

陈倍麟 编著

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

商业地产主力店选址标准及场所建筑要求 / 陈倍麟编著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2013. 10
ISBN 978-7-112-15789-1

I. ①商… II. ①陈… III. ①城市商业—房地产—选址—中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第205478号

本书囊括了新时代商业地产的20类业态, 分别介绍了各种业态的选址标准以及建筑要求; 涵盖20类商业业态共170家主力店的商业覆盖范围、店铺总数、拓展计划等方面的最新数据, 以图表的形式详细地列出每家主力店在选址、建筑、配套等方面的基本要求。

本书罗列的基本信息与数据, 既可作为商业地产的研究样本, 也可作为商业地产招商加盟的操作指南, 供广大商业地产开发、经营与管理人员学习和参考。

责任编辑: 封毅 周方圆

责任校对: 肖剑 赵颖

商业地产主力店选址标准及场所建筑要求

——开发商170个必选店快速进驻攻略

陈倍麟 编著

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京京点设计公司制版

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×1092毫米 1/16 印张: 36 $\frac{3}{4}$ 字数: 700千字

2013年10月第一版 2013年10月第一次印刷

定价: 128.00元

ISBN 978-7-112-15789-1

(24576)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

编委会

策划：天火同人工作室 

编委会主任：陈倍麟 刘丽娟

编委：胡欣慰 吴仲津 曾庆伟 樊娟 叶雯枰

主编：陈倍麟

执行主编：樊娟 曾庆伟

美术编辑：杨春烨

前·言

P r e f a c e

商业地产前期投资运营成本高，开发门槛也比普通的住宅地产要高，但是进入商业地产开发领域的开发商数量却日渐增长。究其原因，无非是商业地产能为开发商带来更高的经济效益。同时，以拉动内需为主要目的的国家政策与城市化进程的加速发展将推动商业地产开发继续升温。

商业地产的盈利周期主要集中在后期的招商运营，它是否顺利、成功与否对整个项目的成败至关重要。以往开发商只注重把握招商流程及速度，对商家的品牌实力及进驻要求视而不见，导致招商不成功或者招商效果不理想，从而影响整个项目。

面对日渐竞争激烈的商业市场，项目开发商在招商过程中要学会挑选主力商家。由于开发商对目标店家分类不清晰、建筑物业功能与经营功能错位导致选错商家；对目标店家经营选址要求不清晰、不符合商家需求，导致商家的流失、影响招商的实施；对目标店家场所建筑要求不清晰、建筑配套不完善影响客流导入。如何快速抢占市场份额就成了开发商急需率先解决的一个问题。

根据商业地产发展的最新动向，本书重新界定了新时代商业地产的20类业态，为开发商梳理出最新的商业业态体系，并分门别类地介绍了每种业态的选址标准以及建筑要求。除此之外，对于20类商业业态又列举了170家最具代表性的主力店，从商业覆盖范围、店铺总数、商业拓展计划等方面作一个概括性的介绍，以图表的形式详细地列出每家主力店在选址、建筑、配套等方面的基本要求，让开发商对新时代20类商业业态有更进一步的了解，也让开发商在招商的同时能从中快速找到所需主力店的基本信息与重要数据。

从行业价值的角度来看，本书为商业地产行业提供了最全的商业业态分类与最新的主力店进驻基本信息，具有较高的研究意义；从实用价值的角度来看，本书为开发商的招商运营提供了快速检索信息的功能，是开发商进行招商加盟的操作指南。

第一类 超市、大卖场.....	001
一、便利店选址及建筑要求	002
二、社区标超选址及建筑要求	003
三、精品超市选址及建筑要求	004
四、综合性超市选址及建筑要求	005
五、超市大卖场选址及建筑要求	006
六、大型仓储式超市选址及建筑要求	007
经典商业案例	008
01 沃尔玛——全球27个国家的10700家商场	008
02 家乐福——欧洲第一大零售商	013
03 卜蜂莲花——大卖场财富500强	017
04 华润万家——优秀的零售连锁企业品牌	022
05 大润发——外资连锁零售企业	026
06 乐购——全球三大零售企业之一	029
07 世纪联华超市——大型综合超市经营管理的专业化公司	032
08 北京华联大型综合超市——国际百货协会唯一的中国零售企业会员	035
09 北京物美——中国连锁百强	038
10 新一佳超市——国家重点培育的二十强商业企业	041
11 欧尚超市——世界超市经营先驱者之一	045
12 永辉超市——将生鲜农产品引进现代超市	048
13 易买得超市——“百货超市”的经营业态	050
14 好又多量贩——分店数量最多的台资商业企业	053

第二类 百货店、购物中心.....057

一、商圈要求.....058

二、百货业建筑及配套要求.....058

三、引进大型连锁百货的要点.....059

经典商业案例.....061

01 百盛百货——最早在中国经营时尚百货的外资连锁企业之一.....061

02 新世界百货——中国中高档零售市场.....066

03 王府井百货——中国连锁零售业的翘楚.....071

04 天虹百货——首创“百货+超市+X”的业态组合模式.....074

05 银泰百货——全国性的百货集团.....078

06 广百百货——华南百货零售服务业的市场引领者.....082

07 巴黎春天百货——以时尚的生活方式引领上海百货行业.....086

08 大商百货——中国最大百货之一.....089

09 乐天百货——韩国商业流通最具代表性企业.....092

第三类 便利店.....095

一、选址规则.....096

二、立地条件.....096

三、选址要求.....096

四、建筑及配套要求.....097

五、合作要求.....098

经典商业案例.....099

01 7-Eleven便利店——真正揭开了便利店时代的序幕.....099

02 罗森便利店——首家完成全日本展店工作的便利商店.....102

03 全家便利店——亚洲最大国际连锁便利店之一.....105

04 快客便利店——中国连锁便利业态最具实力公司之一.....108

第四类 家电数码市场.....111

一、选址标准112

二、建筑及配套要求112

三、合作要求113

经典商业案例114

01 国美电器——中国大陆最大的家电零售连锁企业 114

02 苏宁电器——中国3C家电连锁零售企业的领先者 118

03 五星电器——中国家电零售业前三强 123

04 百脑汇——大陆最具代表性的IT终端零售通路 126

05 颐高——专业从事IT零售终端 129

第五类 家居家纺市场.....133

一、选址标准134

二、建筑要求134

三、配套要求135

经典商业案例136

01 宜家家居——全球最大的家居用品零售商之一 136

02 百安居——世界500强企业之一 139

03 红星美凯龙——中国家居业第一品牌 143

04 月星家居——以高档家居产业为主 146

05 特力屋——超大型家居生活馆 149

06 好饰家建材家居——沪上著名的建材家居购物中心 153

07 好百年家居——国内知名的家居连锁企业集团 156

08 剪刀·石头·布家居——满足中高端消费者软装家居需求 159

09 TAYOHYA多样屋——年度销售额持续保持高速增长 162

10 水星家纺——中国现代家纺业的重要奠基者 164

11 富安娜家纺——家纺行业领袖型品牌	167
12 紫罗兰家纺——国内最早走品牌化发展之路的家纺企业之一	169

第六类 运动用品、运动场所.....173

一、运动场所选址及建筑要求	174
二、主要附属设施及场地要求	174
经典商业案例	176
01 迪卡侬——开创运动用品超市的新概念	176
02 Sport100——一站式大型零售概念店	179
03 名店运动城——行业中的领军先锋	182
04 锐力体育——国内最大的体育用品公司之一	185
05 傲运汇——“运动休闲广场”全新经营理念	188
06 申格体育——坚持服务现代生活的经营理念	190

第七类 专卖店.....193

一、经营目标	194
二、店型	194
三、发展前途	194
经典商业案例	195
01 佰草集——现代中草药中高档个人护理品	195
02 鸥美药妆——进口药妆连锁零售权威	198
03 丝芙兰 (SEPHORA) ——全球化妆品零售权威	200
04 铭大爱涛——工艺礼品连锁经营企业	203
05 千色店——国内第一家专业从事女性时尚精品的连锁机构	206
06 C&A——打造各式创意生活品牌	209
07 ONLY时装——时尚大都市女性的选择	211
08 美特斯·邦威——中国休闲服饰行业的龙头企业	214
09 杰克琼斯——领导世界潮流的时尚男装品牌之一	217

10 布森哲服饰——以人为本、货品为主导、品牌化管理	219
11 红蜻蜓服饰——多元投资的大型现代化企业	222
12 华硕服装——专业化的服务和高品质的生产工艺管理	224
13 三上皮具——拥有近百家连锁店的知名品牌	226
14 RIMOWA箱包——“德国制造”的又一传奇	228
15 斯维卡眼镜——优质产品的保障和诚信服务	231
16 红蜻蜓皮鞋——中国民企500强	233
17 热风——具有100家连锁店的知名零售品牌	236
18 百世修——集研发、设计、生产、销售为一体的现代企业	239
19 都都文具——全国第一家导入连锁经营的文具企业	241
20 法藤——以“调节身心的平衡最重要”为宗旨	243
21 花更好——专业鲜花礼品速递服务企业	245
22 美车饰——以传播车居时尚文化为使命	247
23 茜施尔——功能内衣的领先者	250

第八类 书店.....253

一、商圈要求	254
二、建筑及配套要求	254
经典商业案例	255
01 江苏大众书局——首家启用自动化物流的民营书业	255

第九类 餐饮店.....257

一、大型正餐	258
经典商业案例	260
01 俏江南——中国最具发展潜力的国际餐饮服务管理公司之一	260
02 苏浙汇——创新上海菜的名牌餐厅	263
03 小南国——中国最大的餐饮服务集团之一	266
04 鹭鹭酒家——融合了欧洲古典华美的贵族风格	269

05 金钱豹——全台湾最大的餐饮娱乐集团	271
06 张生记——超大型纯餐饮酒店	274
二、中型餐厅	277
三、连锁快餐	278
经典商业案例	281
07 肯德基、麦当劳——美国的著名连锁快餐厅	281
08 东方既白——百胜餐饮的第一个中式快餐品牌	285
09 德克士——中国快餐界三巨头之一	288
10 美仕唐纳滋——日本甜甜圈第一品牌	291
11 永和大王——进入快速变革和发展的时期	293
12 集集小镇——建立中式快餐的连锁王国	296
13 新亚大包——致力引进及发展多品牌的餐饮业务	299
14 味千拉面——国内时尚休闲餐饮的典范	302
15 真功夫——以全新模式运行的中式快餐连锁企业	305
16 蓝与白——建立了功能齐全的运营中心	308
17 吉野家——百年历史的著名日本牛肉饭专门店	311
18 泰泰餐厅——上海特色餐饮	314
四、特色餐饮	317
经典商业案例	320
19 全聚德——中华著名老字号	320
20 外婆家——“西湖杯”厨艺大比拼专业组比赛金奖	323
21 望湘园——上海规模最大的连锁湘菜餐饮企业	326
22 辛香汇——改良过的川菜	329
23 麻辣诱惑——中国最具发展潜力、值得信赖的餐饮服务管理集团	332
24 蕉叶——泰国菜首次引进中国	335
25 澳门街——集葡菜、东南亚菜、中菜为一体时尚风味餐厅	338
26 金汉斯——中西自助餐为一体的啤酒烤肉餐厅	340
27 权金城烧烤——目前全国规模最大的韩餐连锁公司之一	342
28 诸葛烤鱼——拥有首屈一指的市场占有率	345
29 小肥羊火锅——中国首家在香港上市的品牌餐饮企业	347

30 陌生人火锅——享誉沪上的知名餐饮连锁管理公司	351
31 丰滑火锅——王品集团旗下十大品牌之一	353
32 三人行骨头火锅——新概念川菜餐饮连锁企业	355
33 789新概念火锅料理——融入了更多的怀旧与时尚的元素	357
34 “吴记”麻辣火锅——取四川火锅之精髓	359
35 呷哺呷哺吧台式连锁涮锅店——国内首创、规模最大的吧台式涮锅连锁企业	361
36 重庆鸡公煲——引进世界最成功的特许经营理念	363
37 禾绿回转寿司——中国最大的回转寿司连锁企业之一	365
五、休闲餐饮	368
经典商业案例	372
38 避风塘——专营港式特色美食小吃	372
39 满记甜品——白领人士休闲聚会的时尚场所	375
40 巴贝拉——从事意式休闲餐厅经营的专业餐饮企业	377
41 百特喜——比萨连锁休闲餐厅	380
42 西堤牛排——秉承台湾餐饮一贯的精致与情调	383
43 斗牛士——台湾最知名且最具规模的牛排沙拉吧餐厅之一	385
44 一茶一坐——第一个国际化中式餐饮的连锁休闲品牌	388
45 好伦哥——外商独资西餐连锁品牌	390

第十类 咖啡店、茶室.....393

一、商圈要求	394
二、建筑及配套要求	394
茶室选址与建筑要求——圆缘园	395
经典商业案例	398
01 仙踪林——世界上最大的泡沫红茶生意的品牌	398
02 春水堂茶饮——现代茶及创意茶饮的专家	401
03 星巴克——坚守“体验文化”和独特的营销手段	403
04 迪欧咖啡——国内知名餐饮连锁经营品牌之一	407
05 喜来公社——专营精品咖啡和专业烘焙的全球连锁机构	410

06 两岸咖啡——世界知名中外合资餐饮连锁企业	413
07 咖世家——拥有专属的咖啡豆烘焙工场	416

第十一类 食品店.....419

一、商圈要求	420
二、建筑及配套要求	420
经典商业案例	421
01 面包新语——精品面包蛋糕连锁店	421
02 85度C——坚持健康的食品理念	424
03 克莉丝汀饼屋——质感来自于用心	427
04 香港美心西饼——香港最大最多元化之优质餐饮集团	430
05 哈根达斯——连锁雪糕专门店	432
06 DQ——奶品皇后	435
07 街客——饮料市场的领导品牌	438

第十二类 电影院.....441

一、选址标准	442
二、建筑要求	442
三、配套要求	443
四、建筑施工要求	444
五、合作方式	445
经典商业案例	446
01 APEX国际影院——为观众提供最好、最刺激的观赏环境	446
02 大地数字影院——重建中国城区专业影院的价值体系和行业规则	449
03 大连奥纳电影城——东北地区唯一一家五星级影城	452
04 韩国CGV影院——亚洲票房最高的影院连锁企业	455
05 横店影视娱乐有限公司——国内影视娱乐产业规模最大的民营企业	458
06 时代今典——以影院投资建设与运营管理为核心	461

07 星美国际影城——数字手段与传统手段相得益彰	464
--------------------------------	-----

第十三类 KTV467

一、选址标准	468
二、建筑要求	468
三、配套要求	469
经典商业案例	470
01 必爱歌KTV——世界卡拉OK之父	470
02 好乐迪KTV——全国首家“量贩KTV”引创者	473
03 浪莎音乐城——富有投资及管理经验的大型民营企业	475
04 麦乐迪KTV——集视、听、唱、餐饮为一体的休闲娱乐场所	477

第十四类 游戏游艺479

一、成人游艺机房、网吧选址及建筑要求	480
二、电玩城选址及建筑要求	480
经典商业案例	482
01 星期八小镇——儿童职场体验主题乐园	482
02 卡通尼乐园——上海规模最大的连锁室内主题乐园之一	485
03 汤姆熊欢乐世界——科技欢乐天堂	488
04 神采飞扬——集游乐产品经营、生产、研发为一体的民营企业	490

第十五类 健身中心493

一、选址标准	494
二、建筑及配套要求	494
三、合作要求	495
经典商业案例	496
01 一兆韦德健身——中国管理竞争力百强企业	496

02 亚历山大会馆——中国顶级休闲会馆	499
03 舒适堡——香港规模最大最有特色的健身美容中心之一	502
04 威尔士健身——连锁经营健身会所的专业公司	505
05 美格菲健身中心——健身运动俱乐部连锁企业	508
06 力美健身——连锁式大型健身会所	511
07 美国宝力豪健身——分布全球的健身房	514
08 苏州钻石健身——具有国际专业水准的综合性健身会所	517

第十六类 足浴按摩.....519

一、商圈要求	520
二、建筑及配套要求	520
经典商业案例	521
01 康骏会馆——健康舒适的养生会馆连锁	521
02 舒雅良子——获得国内外各界社会名流的赞誉和支持	524

第十七类 社区商业.....527

一、一般服饰、礼品、运动品牌等专卖店	528
二、药店	528
三、邮局	529
四、银行	529
五、干洗店	530
六、美体SPA.....	530
七、美甲、化妆	531
经典商业案例	532
01 克利缇娜——医学为本，美容为用	532
02 美丽田园——来自德国的专业美容护肤中心	535
03 伊轩专业美容——全国美容界综合实力前5强企业	538

第十八类 美容美发.....541

一、选址标准542

二、建筑要求542

三、配套要求543

经典商业案例544

01 文峰美发美容——直营店的典范544

02 永琪美容美发——独创特有的经营理念547

第十九类 教育培训.....549

一、商圈要求550

二、建筑及配套要求550

经典商业案例551

01 365学习在线——中国最成功的网络教育培训机构551

02 凯恩英语培训中心——上海最早成立的中外合作语言学校553

03 凯育法语——权威的中国自己创办的法语教育机构555

04 韦博国际英语——独创“三阶段多元学习法”557

05 英孚教育——全球最大的私人英语教育机构559

第二十类 星级酒店.....563

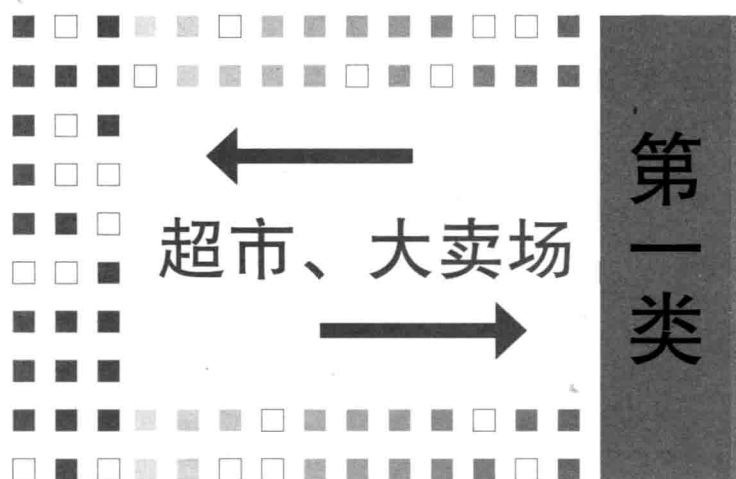
一、商圈要求564

二、建筑及配套要求564

经典商业案例565

01 维也纳酒店集团——全球首家以“音乐艺术”为主题的连锁酒店565

02 喜来登酒店——喜达屋酒店集团最大的连锁旅馆品牌569



沃尔玛、家乐福等大型卖场圈地兴趣正浓，进驻大型综合购物中心成为它们的主流选择。

超市卖场都设定了卖场面积标准及卖场结构标准，这一方面是为了树立统一的企业形象，另一方面也是便于商品的平面布置、立体陈列，设备安置等店铺设计项目能够套用的标准化模式，从而降低设计费用。

一般来说，综合超市营业面积为 $2500 \sim 5000\text{m}^2$ ；大型综合超市营业面积为 $6000 \sim 10000\text{m}^2$ 及以上；仓储式商场作为批发配售型的主力业态，一般使用高层立体货架，营业面积在 $10000 \sim 30000\text{m}^2$ 以上。

超市、大卖场共有三种建筑形态：第一种是单体建筑，第二种是大型建筑的裙房，第三种则是进入购物中心（地下商场），成为一个店中店或主力店。未来超市的第一种建筑形态比例将越来越小，因为这是对土地价值的严重浪费；第二类建筑形态因为需要诸多硬件条件相配合，所以数量也不会太多；而进驻大型的综合购物中心将会成为超市大卖场选址的主流趋势，它与周边商业业态互补互助、共存共荣，能够促使超市大卖场本身实现更长足的发展。