



挑選店鋪 — 細微處見真章

店鋪位置的選擇，對零售企業的長遠運作有重大影響。位置選得好不好，足以決定生意成敗。

這份資料會探討選址條件，例如與零售業的配合程度和土地用途規劃等。小型店鋪的店主 / 經理在完成了基本的經濟、人口及交通流量分析後，也必須考慮這些條件。零售商在決定最重要的店鋪選址前，都必須提出（並解答）本文中列舉的各項問題。

用腦思考是選擇零售店鋪位置的第一個步驟。在您著手做任何事情之前，首先要粗略界定您的生意類型，決定長遠目標，並動手寫下來。這個練習對您稍後選擇零售店鋪位置大有幫助。

在選擇店鋪時，許多店主都認為只要知道人口情況（例如年齡、收入、家庭規模等“人口資料”），將要面對什麼競爭，以及區內的交通流向就已足夠。毫無疑問，這些在所有零售店鋪的選址分析中都屬於基本要素。

不過，當您根據這些要素找到了備用地點後，不要以為已經大功告成。在您下定決心遷入開業之前，必須細心研究該地點其他因素，這樣才有助於瞭解該地點是否合用，而且最重要是能否使生意順利。

與零售業的配合程度

與零售業的配合程度有多重要？

對於第一年經營並只有少量廣告推銷經費的小型零售店鋪來說，店鋪位置與零售業的配合程度可以是該店能否維持下去的最重要因素。

店鋪附近有沒有其他生意能為您帶來顧客人流？附近的店鋪與您的業務有沒有矛盾？

例如，若您經營“選購品”（男女服裝、大型電器或名貴珠寶等商品），最好是設於經營其他“選購品”的店鋪附近。反之，大家最好避免在“便利品”地區或中心開設“選購品”店鋪。便利品商店包括超級市場、五金店、餅店、酒類零售店及藥房。



請留意本區內的購物商場。大家會發現同一商場內總是網羅了各式各樣的服裝店、選購品店與便利品店。在這種情況下，最好仍是選擇將店鋪開設於商場內有利於自己商品的地區。例如，寵物店不應設於餐廳、服飾店或理髮店旁邊。如果要經營禮品店，最好設於百貨公司、劇院或餐廳附近 — 換言之，任何會有顧客排隊的地點。這樣顧客會有幾分鐘時間瀏覽禮品店的櫥窗並可能因此光顧購物。

商會

大多數經營新手都不知道，一個有實力的商會在推廣及維持區內業務方面可以非常有效。大家應收集有關商會的資料。有效的商會，能促進您的業務，並透過集體的廣告、保險計劃及共用保安措施來為您節省金錢。

有實力的商會能團結力量，達到個別店主無法想像的成果。有些商會更順利說服城市規劃部門在其商場附近增設公路出口。

其他商會則成功游說及獲得各市撥款，讓他們能改建購物商場，包括擴大停車場、裝修建築物外牆及安裝更佳的照明系統。

商會也能主辦共同的主題或活動，或者在節日期間為商戶宣傳，發揮極大的效用。這類宣傳吸引到的顧客人數，通常比個別零售商獨力宣傳多好幾倍。

大家怎知道所考慮的零售店鋪位置，能享受到一個有力的商會帶來的優點？可以向區內的其他店主查詢，找出：

- 商會有多少名會員？
- 那些人主理商會事務？
- 經常開會嗎？
- 要收多少入會費？
- 在過去12個月內有什麼成果？

可以索閱商會最近的會議記錄；看一下會員是否踴躍出席。

如果沒有商會呢？沒有設立商會（或商會力量不大）的購物區或購物中心通常正在沒落。您可能看到區內有大量垃圾碎屑，店鋪空置、停車場需要修理等情況。區內如有這些警號，應該避免在當地開店。只要在現場稍作調查，就很容易避免這些地區。



出租業主的反應能力

出租業主對個別商戶需要的反應能力，與零售店鋪的外貌有直接關係。可惜有些零售店鋪的業主實際上妨礙租戶的業務運作。其出租物業一蹶不振，往往是由業主一手做成。

業主如限制招牌的位置及大小，放棄或忽視必要的檢查維修，或將鄰近的零售店鋪租給不適合的、甚至有直接競爭的公司，都可能阻礙零售商的業務發展。

業主有時缺乏維修物業的資金。他們寧可絞盡腦汁來榨取物業的價值，也不願意繼續“投資”物業，以保持建築物的外觀，支持租戶。

若要找出業主是否照顧零售租戶的需要，可以在遷入之前先諮詢其他租戶的意見。大家可以詢問他們：

- 業主有沒有在合理時間內回復電話及迅速派人修理？
- 是否要不斷催促才能使業主定期維修？
- 業主是不是收了租就走，還是關注租戶的需要？
- 業主有沒有訂下一些會妨礙市場推銷創意的規定？

土地用途及規劃

市鎮土地規劃委員會很樂意為您提供關於候選店鋪位置及周圍環境的最新規劃圖。

以下是一些要考慮的問題：

- 有沒有任何城規限制將局限或妨礙業務運作？
- 建築工程、市內交通改道或新建的公路是否會對貴店構成障礙？
- 若土地用途的更改對您的競爭對手有利，甚至容許新競爭對手進入您的業務區域，這些更改是否會削弱選址目前的競爭優勢？

大多數土地規劃機關與經濟 / 區域發展委員會一樣，會提早幾年規劃。他們可為您提供寶貴的見解，協助您在候選的零售店鋪位置中做明智的選擇。



租約

大家預定的經營期和租約協議，都和土地規劃有直接關係。在簽訂任何固定租約協議之前，您必須首先收集有關未來土地規劃的資料，然後在考慮過以下多個要點後，才決定在這個地點經營多久：

- 您是否打算在開設的第一個店鋪位置無限期經營，還是以特定年期為限？
- 如果生意順利，您能否在這個位置擴充業務？
- 租約有沒有彈性，可讓您選擇在特定年期後續約嗎？（另一方面，租約是否有限期，在有需要時可讓您搬到其他地點繼續經營？）

仔細閱讀草擬中的租約協議，及找律師或其他專家諮詢意見。這份協議是否：

- 按照營業額計算租金（按定額比例計算）或收取固定的租金？
- 同時保障租約雙方的權益？
- 清楚列舉業主對修理、興建及重建、裝修、改建及維修的承諾？
- 包含不容許分租的條款？

在決定店鋪位置之前，要先考慮上述因素。

其他考慮因素

在選擇零售店鋪時，視乎您從事的業務種類而定，有其他各具不同重要性的考慮因素。以下的問題雖然不算詳盡，但應該有助於您的選址工作：

- 您需要多少零售、辦公、儲存或工作空間？
- 是否有停車位？是否足夠？
- 您是否需要特殊的照明、暖氣或冷凍系統，或其他設備？
- 如果選擇較偏遠的地點，廣告費用是否花費更多？
- 區內有沒有公共交通服務？
- 區內能否聘請到適合的員工？
- 消防及警察服務是否充足？
- 衛生或公用事業服務會不會出現問題？
- 區內的街燈是否足以在晚間吸引顧客並使他們感到安全？
- 有沒有為顧客而設的洗手間？



- 前往商店的通道出入方便嗎？
- 防盜保險是否極其昂貴？
- 您有沒有打算提供提貨或送貨服務？
- 業務範圍是否極度季節性的生意？
- 往來你家與店鋪的路途交通方便嗎？
- 您想吸引的顧客是否住在附近？
- 該區是否有足夠人口密度？

求助他人代為選址

選擇零售店鋪位置，總是風險重重。大家只要想一下選址不當可能帶來的後果，還是儘量要求助，方為上策。

聘請顧問代為分析所選的兩、三個地點。先找到候選地點才找顧問分析，費用會低於由顧問為您選址。附近大專院校的商學院可能有這些人才可以提供協助，不妨諮詢一下。

有關候選店鋪位置的信息來源，可以包括銀行主管及律師，他們在工作上可能有機會長期觀察客戶經營生意的情況。

地產經紀亦能提供店鋪地點的信息。不過請記住，他們靠出租物業的佣金為報酬。

匆忙選址口妙，將來後悔莫及

選擇零售店鋪需要時間和仔細考慮，不應只為迎合貸款批准等理由而倉卒決定。如果您找不到適合的地點，不要堅持開店，應該等找到理想位置才開業。可以把計劃暫時擱置，不要退而求其次，然後盼望一切順利。與在不適當地點開設零售店招致的龐大甚至無法挽回的損失相比，幾個月的延誤只是輕微的挫折而已。

資料來源：美國小企業管理署

編製單位：沙斯卡川省地區經濟合作發展廳

加拿大 – 安大略省工商企業服務中心 (COBSC/CSECO) 以加拿大官方語言 - 英語和法語 - 提供商業資訊。為了方便用戶，我們還將一些最常用的文件資料翻譯成了



其它語言。如果您需要額外的商業資訊，請致電1-888-576-4444 與COBSC/CSECO
資訊官員接洽。