

□ 營業據點基本資料

地址			郵政	□□□□□□	城市	□經濟特區	□直轄市
			區分			□省會	□地級
						□縣級	□鎮級
業主			簡 要 平 面 示 意 圖				
出租人							
租金	繳¥						
押金	¥						
轉讓費	¥						
租期	年 月						
面積	租約	m <sup>2</sup>					
	使用	m <sup>2</sup>					
行政管轄	工商			座向：_____ 門位：_____ 門頭幅長：_____m 臨街寬度：_____m			
	地稅						
	城建						
	街道						

□ 交通動線與節點分布 【折頁附件：《營業據點區位調查圖》】

附圖 凡例	主要交通動線		重要交通節點備註		距離標示
	人 流	車 流	公交站牌 <input checked="" type="checkbox"/>	公交通車 <input checked="" type="checkbox"/>	內圈 m
0700 0900	藍 --->	藍 ——>	其他重要 交通節點	<input checked="" type="checkbox"/>	中圈 m
1800 2000	紅 --->	紅 ——>	人潮匯集 公共場所	<input type="checkbox"/>	外圈 m

□ 潛在客源分布 【折頁附件：《營業據點區位調查圖》】

定 點 開 發 客 源 備 註		動 線 引 導 客 源 備 註	
①	⑥	0 9 0 0	
		1 2 0 0	
②	⑦	1 2 0 0	
		1 4 0 0	
③	⑧	1 4 0 0	
		1 8 0 0	
④	⑨	1 8 0 0	
		2 0 0 0	
⑤	⑩	2 0 0 0	
		2 4 0 0	

□ 商圈競爭分布 【折頁附件：《營業據點區位調查圖》】

競爭同業	業態定位	裝修檔次	開業期間	競爭同業	業態定位	裝修檔次	開業期間
(1)			年 月	(8)			年 月
(2)			年 月	(9)			年 月
(3)			年 月	(10)			年 月
(4)			年 月	(11)			年 月
(5)			年 月	(12)			年 月
(6)			年 月	(13)			年 月
(7)			年 月	(14)			年 月

- 以上調查對象不含百貨公司及大型綜合商場；若營業據點為百貨商場專櫃，以同樓層其他專櫃為調查對象。
- 「裝修檔次」由高而低略分為 ABCD 四級，「開業期間」注明該店已營運幾年或幾個月即可，中途轉讓者由最近轉讓時起算，未究明者不可任意填寫。競爭業者的「業態定位」請對應《終端業態規劃參照表》。

□ 《终端业态规划参照表》

卖场空间 规划模组					1	2	3	4	5	6	7	8	9
					旗舰店 300m <sup>2</sup> 以上	专卖店 【含设置于百货公司 80m <sup>2</sup> 以上的营业据点】						商场专柜	
价款量 配比模组					复合商品			系列单品			综合商品	系列单品	
					150m <sup>2</sup> 以上	80m <sup>2</sup> -150m <sup>2</sup>	80m <sup>2</sup> 以下	150m <sup>2</sup> 以上	80m <sup>2</sup> -150m <sup>2</sup>	80m <sup>2</sup> 以下	80m <sup>2</sup> 以下		
低	中低	中高	高	A	1A 30%-40%-30%	2A 40%-40%-20%	3A	4A	5A 30%-40%-30%	6A	7A	8A	9A
低	中低	中高	高	B	1B 65%-35%	2B 80%-20%	3B 70%-30%	4B	5B	6B 70%-30%	7B 60%-40%	8B	9B 60%-40%
低	中低	中高	高	C	1C	2C 70%-30%	3C 60%-40%	4C	5C	6C 60%-40%	7C 50%-50%	8C	9C 50%-50%
低	中低	中高	高	D	1D	2D【量贩】 60%-40%	3D 50%-50%	4D	5D	6D 50%-50%	7D	8D	9D
低	中低	中高	高	E	1E	2E【量贩】 40%-40%-20%	3E	4E	5E【量贩】 40%-40%-20%	6E	7E	8E	9E

推广业态：七大类定式卖场装修风格【终端市场定位】

- 品牌形象旗舰型：1A 1B
- 复合精品高效型：2A 2B 3B
- 系列精品高效型：5A 6B 7B 9B
- 复合大众展销型：2C 3C 3D
- 系列大众展销型：6C 6D 7C 9C
- 复合平价量贩型：2D 2E
- 系列平价量贩型：5E
- 库存促销量贩型：SW 库存展销网点【不对外招商】

□ 损益预测评估分析

单月固定费用		业态选择预判分析【以春夏季周一至周五为推断标准】					
租金	¥	第一方案：		第二方案：		第三方案：	
水电	¥	交易笔数	客单价	交易笔数	客单价	交易笔数	客单价
物业管理	¥	0 900					
其他维护	¥	1 200	¥		¥		¥
人事	¥	1 200	¥		¥		¥
一般管销	¥	1 400	¥		¥		¥
费用支出	¥	1 400	¥		¥		¥
折旧摊提	¥	1 800	¥		¥		¥
(24个月)	¥	1 800	¥		¥		¥
核定税额	¥	2 000	¥		¥		¥
行政规费	¥	2 400	¥		¥		¥
小计	¥	预估单日 营收净额	¥		¥		¥

□ 综合评估报告与建议

<ul style="list-style-type: none"> <li>近期商圈发展动向</li> <li>近期都市计划动向</li> <li>其他非经济风险评估</li> <li>总结建议</li> </ul>	<p>报告人：_____</p>
---	------------------