

专家谈创业者如何“淘”出理想的商铺 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/281/2021_2022__E4_B8_93_E5_AE_B6_E8_B0_88_E5_c123_281070.htm

对于大多数加入创业大军的朋友来讲，如何挑选一个理想的商铺，是拦在面前的第一道门槛。近日，有不少读者咨询有关佛山市二手商铺租售的问题，记者就此采访了有关方面的专家。专家认为，佛山新旧城区铺面差异大，商铺选址也有很多学问，创业者要明确自己的经营需求和价格定位，才能“量体裁衣”选好铺位，而价格高低并不是衡量铺面好坏的唯一标准。

市场调查：新旧城区差别大 业内人士普遍认为，城南区近年来发展势头强劲，交通、生活日益便利，商铺租售价格也是水涨船高；旧城区商圈成熟、价格也相对较低，但是楼龄普遍偏老，祖庙等成熟商圈的商铺也相当紧张。一般说来，不同地理环境、交通条件、建筑结构的店面，租金会有很大出入，有时甚至会相差十几倍。对于创业者来说，店铺的挂牌价格固然要参考，但租金的性价比更应该得到重视。以禅城区为例，城南区的商铺租金每平方米能高达120~150元，而旧城区位置一般的商铺租金只需要60~80元/m²，甚至更低，两者价格相差很远。“这并不能说明城南的店铺投资价值高于旧城区。城南新开发的区域较多，商机无限风险也大，选址城南要把眼光放长远，谨慎判断再作决定；而旧城区的商圈已经成型，租售价格相对较低，也具有投资价值。”满堂红汾江南分店副营业经理吴华南在接受记者采访时这样说道。

实战经验：多找信息不怕竞争 陈先生在佛山已有近10年的经营史，从经营小士多、快餐店、服装店到现在近100平方米的餐饮店，

他已经攒下了一笔“开店经”。他从过来人的角度，为打算开店的创业者提了几条建议。

建议一：多管齐下搜信息 大部分人都选择在圈定的范围内找转让的店铺，其实找店铺也需要进行“海选”，这样选择余地大，商机就会更多。以禅城为例，发布信息的就有报纸广告、商场、房屋中介、互联网等诸多平台。据了解，商铺市场上有一个“二八法则”，即公开出租信息的店铺只占总数的20%，而以私下转让等方式进行隐蔽交易的却占80%。所以，寻找商铺一定要广开渠道，多管齐下。

建议二：乐于和同行“扎堆” 与同行业对手抱团竞争并不可怕，刚好相反，这是争取目标客户的最好方法。“货比三家”是很多人经常采取的购物方式，选择同类店铺集中的街区，更容易招揽到较多的目标消费群体，不要担心竞争激烈，相关店铺聚集有助于提高相同目标消费群的关注。找准产业的市场定位可以大大提高投资的回报，比如“数码一条街”、“服装一条街”以及金鱼街的“装修材料一条街”等，找准市场定位可事半功倍。需要注意的是，选择专业市场或商场开店，要仔细考察这些市场和商场的管理水平、规模大小、在当地的影响力等因素，对规模较小、开业时间较短、管理水平差的，要谨慎入驻。

建议三：“团租”可获更多实惠 小面积商铺由于总价低，越来越受到中小投资者的青睐。但是商铺投资并非面积越小就越容易得到高回报，对于中小投资者而言，投资商铺应该从多方面考虑，“团租”就是一种经济实惠的投资方式。一直以来，十几平方米的小商铺都很抢手，租金也因此水涨船高，而100~200平方米的大商铺因为总价高而身价下跌。在这种情况下，建议几个创业者以团体租赁的方式低价“吃”下大商铺，然后再进行

分割，或者通过中介公司物色分租对象，这样细算下来能节省不少费用。专家提醒：多方面考虑选好铺位 满堂红汾江南分店副营业经理吴华南表示，找个好店铺是创业者的第一步，也是很关键的一步，商铺选址是门大学问，创业者要擦亮眼睛，用心才能选出好的商铺。根据经营定位选址 业内人士认为，店铺的经营范围和经营定位是选址关键。如果经营的是日化、副食等快速消费品，就要选择在居民区或社区附近；如果经营的是家具、电器等耐用消费品，就要选择在交通便利的区域；如果经营的是服装，则需要在大流量大的商业街选址。此外，创业者还要考虑自己的目标消费群，对象是普通的大众消费群体，还是中高阶层消费群体，这也是创业者在选择铺位时需要参考的重要因素。通常情况下，大多数店铺会选择在大流量比较大的街区，特别是当地商业活动比较频繁、商业设施比较密集的成熟商圈。观察环境留意客流量 对经营商铺的创业者来说，“客流”就是“钱流”，千万不要因为怕竞争而选在偏远地区。创业者要选择居民聚集、人口集中的地区，不要在居民较少和居民增长较慢的地区开店。另外，店铺的位置和朝向也是十分重要的，创业者要选择街道两端交通顺畅、往来人流较多的街道，避免在一条“死胡同”里开店。同样一条街道的两侧，由于行人的走向习惯会使客流量不一定相同，因此观察客流的方向也很有必要。需要提醒的是，长途汽车站和火车站等地人流很大，但客流速度也很快，绝大多数人的目的不是购物，滞留时间较短，在这些地方开店，要根据自己的经营需要慎重选择。密切关注市政规划 并不是所有的“黄金路口”都一定赚钱，有时遇到市政规划变动，热闹的地段也有可能变成冷僻之地。新开发

的区域是否具备投资潜力，旧城区是否有地段要进行旧城改造，这都与政府的市政规划密切相关。旧城改造在城市建设的过程中必不可少，创业者首先要调查和了解当地的城市规划情况，避免在容易拆迁的“危险”地带开设店铺。交通管制不可忽视 要尽量避免在受交通管制的街道选址，店铺门前要有适合停放车辆的位置。很多城市在一些主要街道会设置交通管制，例如单向通行、限制车辆种类、限制通行时间等，店铺选址应该避免这些地方。此外，也尽量不要在道路中间设有隔离栏的街道开店，因为这样会限制对面的人流过来，即使你的店铺招牌做得再惹眼，对面的顾客也只能“望店兴叹”。交通方便是选择店铺位置的条件之一，店铺附近最好有公交车站点，以及为出租车提供的上下车站等。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

www.100test.com