

本文件所载信息和意见不是旨在供全面研究、或提供财务或法律意见用途，及不应被依赖或用以取代任何有关个别情况的个别建议。本文所载资料仅供参考。有关本内容的详细建议，请咨询阁下的专业顾问。如欲获取进一步资料，请联系：lingdo21@tom.com。

家乐福大卖场设计及选址资料

背景：1995 年进入中国市场，短时间内家乐福便在北京、上海和深圳三地开出了大卖场，各自独立地发展出自己的供应商网络。根据家乐福自己的统计，从中国本地购买的商品占了商场里所有商品的 95% 以上，仅 2000 年采购金额就达 15 亿美元。除了已有的上海、广东、浙江、福建、及胶东半岛等地的采购网络，家乐福还会在今年年底分别在中国的北京、天津、大连、青岛、武汉、宁波、厦门、广州及深圳开设区域化采购网络。截止 2003 年 10 月，家乐福在中国已有 41 大卖场开业。

大卖场设计

- 家乐福的顾客群：60% 的顾客是 34 岁以下，70% 是女性，54% 是已婚；
- 家乐福的主要理念：低价、一次购足、免费停车、高周转、新鲜程度、品质
- 现代化的商店就是：卫生、舒适、店内通道进出方便、国际标准

大卖场选址

2. 标准：Carrefour 的法文意思就是“十字路口”，而家乐福的选址也不折不扣地体现这一个标准。
3. 位置要求描述：
 - 交通方便（私家车、公交车、地铁、轻轨）；
 - 人口密度相对集中；
 - 两条马路交叉口，其一为主干道；
 - 具备相当面积的停车场，比如在北京至少要求 600 个以上的停车位。
4. 建筑物要求：
 - 建筑占地面积 15000 平米以上
 - 最多不超过两层
 - 总建筑面积 2 万-4 万
 - 转租租户由家乐福负责管理
 - 建筑物长宽比例：10: 7 或 10: 6
5. 商圈内的人口消费能力：
 - 商圈片区覆盖：

- 工具：GIS 人口地理系统（注：中国目前并没有现有的资料 GIS 可资利用，所以店家不得不借助市场调研公司的力量来收集这方面的数据。）
- 方法一：以某个原点出发，测算 5 分钟的步行距离会到什么地方，然后是 10 分钟步行会到什么地方，最后是 15 分钟会到什么地方。
- 方法二：根据中国的本地特色，还需要测算以自行车出发的小片、中片和大片半径，最后是以车行速度来测算小片、中片和大片各覆盖了什么区域。
- 计量参数：计算这片区域内各个居住小区的详尽的人口规模和特征的调查，计算不同区域内人口的数量和密度、年龄分布、文化水平、职业分布、人均可支配收入等等许多指标。家乐福的做法还会更细致一些，根据这些小区的远近程度和居民可支配收入，再划定重要销售区域和普通销售区域。
- 注意事项：如果有自然的分隔线，如一条铁路线，或是另一个街区有一个竞争对手，商圈的覆盖就需要依据这种边界进行调整。
- 区域内商业环境（包括城市交通和周边商圈的竞争情况）：
 - 指导原则一：如果一个未来的店址周围有许多的公交车，或是道路宽敞，交通方便。那么销售辐射的半径就可以大为放大。
 - 实例：例如家乐福上海大卖场古北店周围的公交线路不多，家乐福就干脆自己租用公交车定点在一些固定的小区间穿行，方便这些离得较远的小区居民上门一次性购齐一周的生活用品。
 - 指导原则二：未来潜在销售区域会受到很多竞争对手的挤压，所以需要将来所有的竞争对手计算进去。
 - 实例：传统的商圈分析中，需要计算所有竞争对手的销售情况，产品线组成和单位面积销售额等情况，然后将这些估计的数字从总的区域潜力中减去，未来的销售潜力就产生了。但是这样做并没有考虑到不同对手的竞争实力，所以有些商店在开业前索性把其它商店的短板摸个透彻，以打分的方法发现他们的不足之处，比如环境是否清洁，哪类产品的价格比较高，生鲜产品的新鲜程度如何等，然后依据这种精确制导的调研结果进行具有杀伤力的打击。
- 持续性商圈微调：
 - 依据目标顾客的信息来微调自己的商品线。
 - 实例一：家乐福自己的一份资料指出，顾客中有 60% 的顾客在 34 岁以下，70% 是女性，然后有 28% 的人走路，45% 通过公共汽车而来。
 - 实例二：家乐福在上海的每家店都有小小的不同。在虹桥门店，因为周围的高收入群体和外国侨民比较多，其中外国侨民占到了家乐福消费群体的 40%，所以虹桥店里的外国商品特别多，如各类葡萄酒，各类泥肠，奶酪和橄榄油等，而这都是家乐福为了这些特殊的消费群体特意从国外进口的。
 - 实例三：南方商场的家乐福因为周围的居住小区比较分散，干脆开了一个迷你

SHOPPINGMALL，在商场里开了一家电影院和麦当劳，增加自己吸引较远处的人群的力度。青岛的家乐福做得更到位，因为有 15% 的顾客是韩国人，干脆就做了许多韩文招牌。

■ 停车场要求

- 至少 600 个机动车停车位，非机动车 2000 平米以上，免费提供家乐福公司及顾客使用；

- 注：选择家乐福不利的方面包括有对工程建设比较严格的要求、较低的租金、长期的租赁合同（一般是 20 年-30 年）。

本文所载资料仅供参考。有关本内容的详细建议，请咨询阁下的专业顾问。如欲获取进一步资料，请联系：lingdo21@tom.com。