

# 門市商圈環境分析表

(店名) \_\_\_\_\_ 門市 \_\_\_\_\_

	項 目	內 容	重 點
1	門市座落地點與地圖	(1) 門市地址。 (2) 簡要地圖繪製。	地點優勢劣勢說明
2	介紹門市及商圈周邊狀況	(1) 本門市主要商品有: _____。 (2) 本門市賣場面積: _____ 坪 or $m^2$ 。 (3) 本門市估算平均每月營業額: 新台幣 _____ 萬元。 (4) 本門市生活動線是屬於 <input type="checkbox"/> 上 <input type="checkbox"/> 下班動線區, 或往 _____ 時必經之路。 (5) 每日上下班時間, 每(15)分鐘有(30)人以上的通行客數。 (6) 本門市招牌在 ( 50 ~ 150 ) 公尺前即可看到。 (7) 本門市位居例如: <u>三角窗</u> 、 <u>巷道口</u> 、 <u>前方有天橋</u> 、 <u>紅綠燈</u> 、 <u>十字路口</u> 等特殊立地條件說明。 (8) 本門市有附設 <u>座位</u> , <u>洗手間</u> 等特別服務客戶之設備。 (9) 描述本門市商圈內 <u>競爭店</u> 有: _____。 (10) 描述本門市商圈內 <u>互補店</u> 有: _____。 (11) 描述本門市商圈內 <u>競合店</u> 有: _____。	說明本門市屬於哪一類的商圈重點
3	說明門市商圈人口統計之變項	(1) 商圈總人口數 _____。 (2) 人口年齡層 _____。 (3) 職業結構 _____。 (4) 平均年收入 _____。 (5) 消費能力 _____。 (6) 消費習性 _____。 (7) 主要目標客層 _____。 (8) 忠誠度 _____。 (9) 購買時機 _____。 (10) 市場規模大小 _____。 (11) 對商品的需求 _____。 (12) 對價格的敏感度 _____。 (13) 有助門市營運的促銷活動 _____。	描述目標客層的背景資料、生活樣貌等等

4	門市周邊 集客場所	(1) 公車站牌共有 _____ 線。 (2) 交通樞紐: _____客運、_____火車站、雙鐵或三鐵共構區。 (3) 市集有: _____周末農產品市集、_____花卉市集。 (4) 學校有: _____小學、_____國中、_____高中、_____大學。 (5) 大型商店有: _____百貨公司、_____大賣場、_____超市。 (6) 休閒休憩區有: _____休息站、_____風景區、_____公園、_____飯店。 (7) 機關 _____ 監理站、_____法院、_____醫院等公家機關。	說明本門市商圈因有 _____，故人潮偏多或人潮偏少
5	門市交通 條件	(1) 前方道路 ( 巷道 ) 寬度 _____ 米。 (2) 每日上下班時間，每 ( 15 ) 分鐘有 ( 50 ) 輛以上的車流通行。 (3) 門市附近公車路線或捷運有 _____ 條。 (4) 離站牌的距離: _____ 公尺。 (5) 捷運轉公車 _____ 捷運站轉 _____。 (6) 每日上下車、轉車通勤人口數約 _____ 人。 (7) <input type="checkbox"/> 汽車、 <input type="checkbox"/> 摩托車、 <input type="checkbox"/> 腳踏車可否輕易靠近暫停。	說明本門市交通條件的優劣勢
6	門市競爭 分析	(1) 直接競爭對手有: _____ ( 主要 )、_____ ( 次要 )。 (2) 新的或潛在的競爭對手可能是: _____。 (3) 與競爭店的門市立地點差異在: _____。 (4) 與競爭店的產品或服務的差異在: _____。 (5) 與競爭店的市場佔有率差異在: _____。 (6) 與競爭店的訂價差異在: _____。 (7) 與競爭店顧客服務方式差異在: _____。 (8) 與競爭店促銷策略的差異在: _____。	本門市與主要的競爭者相似度及競爭者差異化程度
7	門市商圈 未來性	周邊新設磁點例如： (1) 未來大有 _____ 賣場、_____ 娛樂場進駐、_____ 百貨公司新開幕、_____ 捷運線或 _____ 捷運站通車。 (2) 公共設施預定，例如: 預計年底 _____ 公園興建完工，新設道路、增建道路、拓寬道路、有 _____ 車站、公車站，客運站、高鐵站或交流道等相關設施即將完工。 (3) 住宅大樓、學校、消防隊、警察局、廣場、醫院等新機關即將進入本商圈。	這些未來性讓經營者對自家門市具有前(錢)景，且有十足的準備，期待更大的商機來臨，門市永續經營。