



上課前注意事項：

- 請確保聲音、畫面沒問題
- 請找安靜無人打擾的地方觀看
- 請全程參與，不然會有些重點聽不到
- 有問題請先記錄，私訊官方LINE

結尾回覆



大數據開店選址2.0

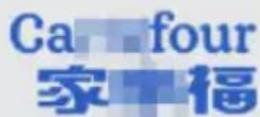
開店開不停的秘技

20年連鎖加盟品牌顧問 王明杰

那麼誰來教，可以做得好

晟人億國際股份有限公司

總經理 王明杰



輔導百家以上的連鎖品牌

選址決定店鋪的獲利能力!!!





營業額 = 來客數 * 客單價

開店成功原因

1. 選品
- 2. 選址**
3. 選人
- 4. 留客**
5. 團隊共識
6. 資金週轉



開店就是要賺錢，賺錢的意思就是
營收-成本-支出 > 0

營收 = **來客數** x 客單價 (已知)

成本 = 用毛利率 (已知)

支出 = **店租** + 人事成本(已知)

來客數 = **門前人流** x **進店率**

只要能夠預估出：「門前人流、進店率、店租」這三個

就能預估出該店能不能賺錢
能不能做？

這就是選址在做的事！



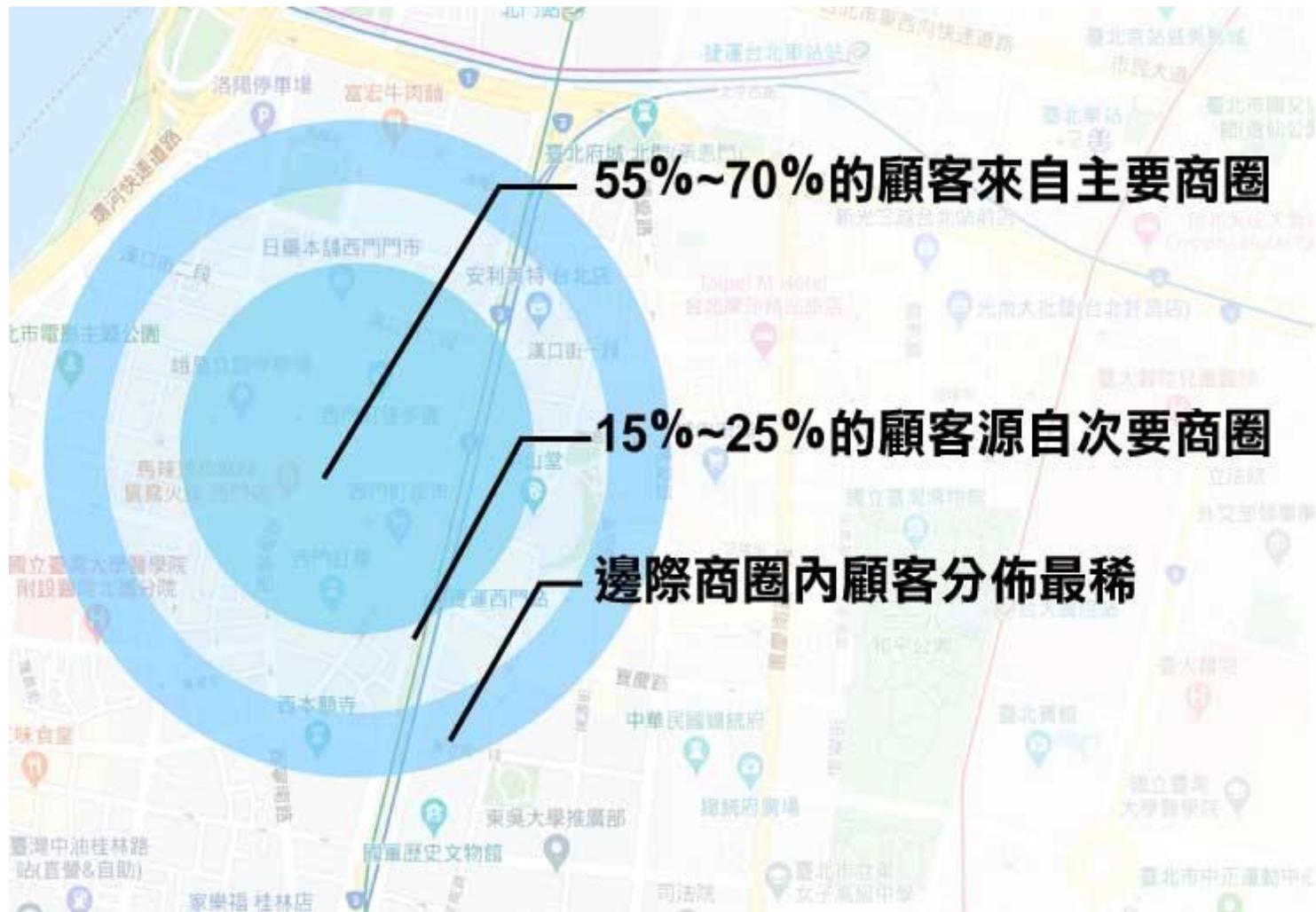
門前人流怎麼預估？



開店選址

立地評估 大數據

1. 人口統計
2. 周邊業態分佈
3. 周邊競爭態勢
4. 周邊消費力
5. 商圈型態



預估客流量 / 預估進店量 / 預估營業額

運用Google Map 簡單預估立地點





『一張地圖』它告訴我們的大秘密

首戶牛排 - 永大店

淨湘園素食館
素食料理

永大旺清粥小菜

福億金香鋪
宗教用品專賣店

根旺花園
花店

明昇燈飾行
燈飾店

和德藥局

7-ELEVEN 辰佳門市
便利商店

亞果平衡車 台南店
自行車店

台灣基督長老教會
崑山教會

皇家聯盟二代
選務販賣機

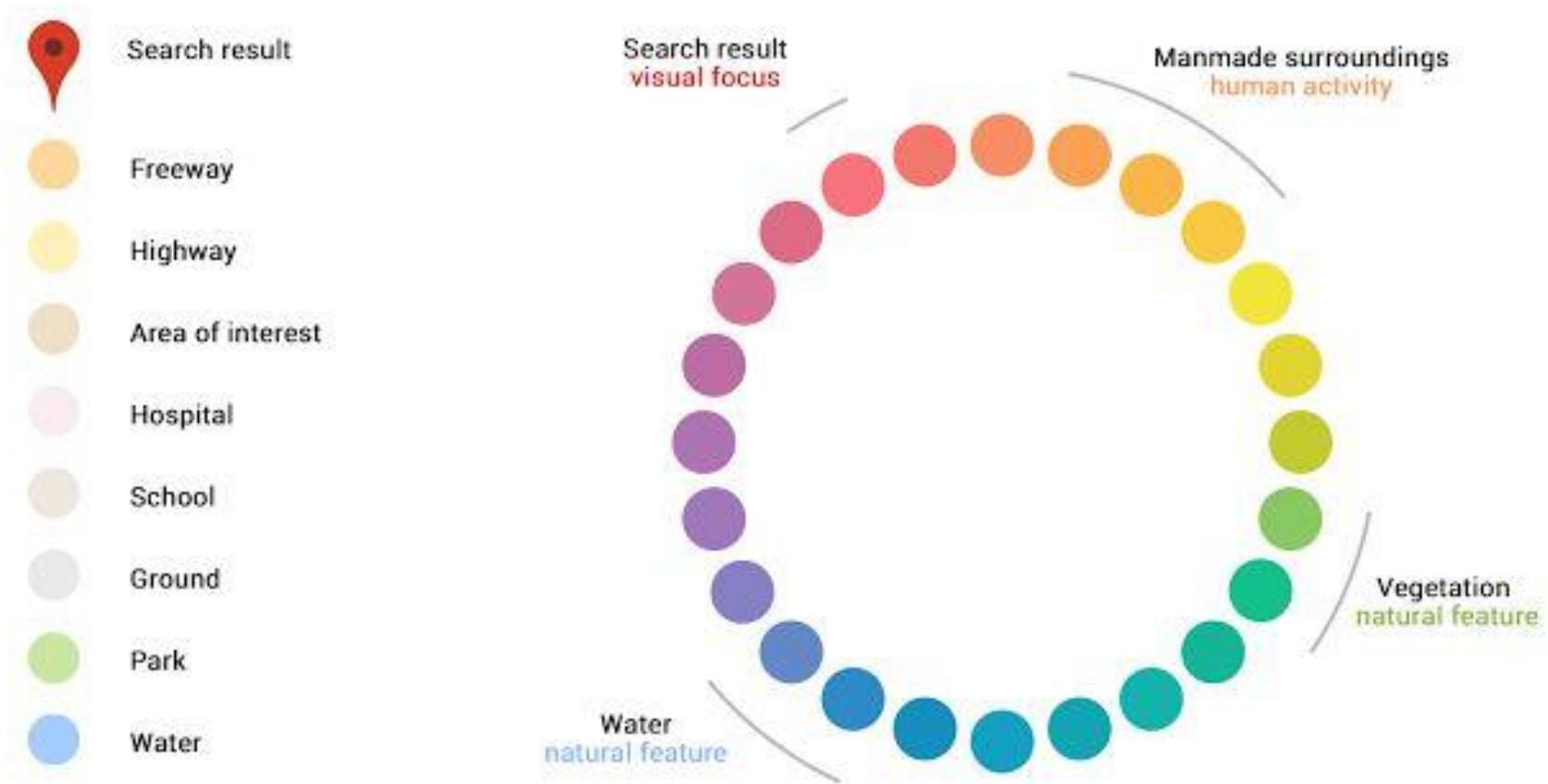
展慶汽車修護廠

寶城建設有限公司

明珠檳榔

Google

Google採用了新的色彩架構來顯示相關分類地點(下圖，來源：Google)，例如用橘黃色來代表餐廳、商店等人造活動環境，用藍色來表達水文相關的自然景觀地點，並用綠色來表達一般自然景點，而以紅色標示搜尋結果地點。





廢話不多說
實際來看

附近的餐廳

飯店

觀光景點

酒吧

咖啡

外帶

超市



1、直覺式的熱點判讀



附近的餐廳

飯店

觀光景點

酒吧

咖啡

外帶

超市

2、商圈範圍的界定



測量距離

在地圖上按一下即可新增路徑

總面積：1.55 平方公里 (16,654,628.79 平方英尺)

總距離：5.82 公里 (3.62 英里)



牛排



3、同業競爭的家數

板塊牛排永大店

3.8 ★★★★★ (693) · \$

牛扒 · 永大路一段300-1號

已打烊 · 開始營業時間：週一11:00



內用 · 外帶 · 外送

首戶牛排 - 永大店

3.9 ★★★★★ (500) · \$

美式扒房 · 永大路二段80號

已打烊 · 開始營業時間：週一11:00



內用 · 外帶

赤牛庄厚重牛排

4.0 ★★★★★ (352) · \$

牛扒 · 崑大路81號

已打烊 · 開始營業時間：週二11:00



內用 · 外帶 · 外送

崑大牛排館

4.5 ★★★★★ (272) · \$

餐廳 · 崑大路180號

已打烊 · 開始營業時間：週一11:00



內用 · 外帶 · 無外送服務

地圖移動時更新結果





餐飲

餐廳

酒吧

咖啡

外帶

外送



購物

超市

美容用品

汽車經銷商

家居與園藝

服飾

購物中心

電子產品

運動用品店

便利商店



服務

飯店

提款機

美容院

租車

洗車

乾洗

電動車充電

加油站

醫院和診所

圖書館

郵寄與貨運

停車場

藥局



建議活動

公園

健身房

藝術展覽

景點

夜生活

現場音樂表演

電影

博物館

圖書館

可搜尋36類產業別

便利商店



4、預估店舖的獲利能力

上穩便利商店

5.0 ★★★★★ (1)

便利店

店內購物



規劃路線

全家便利商店 永康大華店

3.3 ★★★★★ (25)

便利店·大灣路319號

24小時營業·06 271 5086

店內購物·來店取貨



網站



規劃路線

7-ELEVEn 辰佳門市 便利商店

3.3 ★★★★★ (63)

便利店·永大路二段11號

販售零食、飲品和雜貨的休憩處

24小時營業·06 205 9664

店內購物·來店取貨



網站



規劃路線

全家便利商店 永康大展店

1.9 ★★☆☆☆ (52)

便利店·大灣東路38號

24小時營業·06 205 4274

店內購物·來店取貨



網站



規劃路線

地圖移動時更新結果



4、預估店舖的獲利能力

營收 = 來客數 x 客單價 (已知)

來客數 = 門前人流 x 進店率



四大超商指標?



25

7-11



5

全家



1

萊爾富



0

OK

消費力?

 該區平均消費?

7.1萬張

平均每月消費發票張數

160元

平均單張消費金額

 全縣(市)平均消費?

2.7萬張

平均每月消費發票張數

589元

平均單張消費金額

4、預估店舖的獲利能力

營收 = 來客數 x 客單價 (已知)

來客數 = 門前人流 x 進店率

1、超商數量預估法

預估人流 = 超商數量 x (2000~2500人口)

預估來客數 = 預估人流 x 進店率

進店率 = 預估同業每日來客數 ÷ 預估人流

消費者組成

基本人口 ?

8.1萬

居住人口

2.6萬

工作人口

2.9萬

家戶數

附近學生數(人) ?

3960

國中及以下

765

高中(職)

9617

大專院校

年齡組成

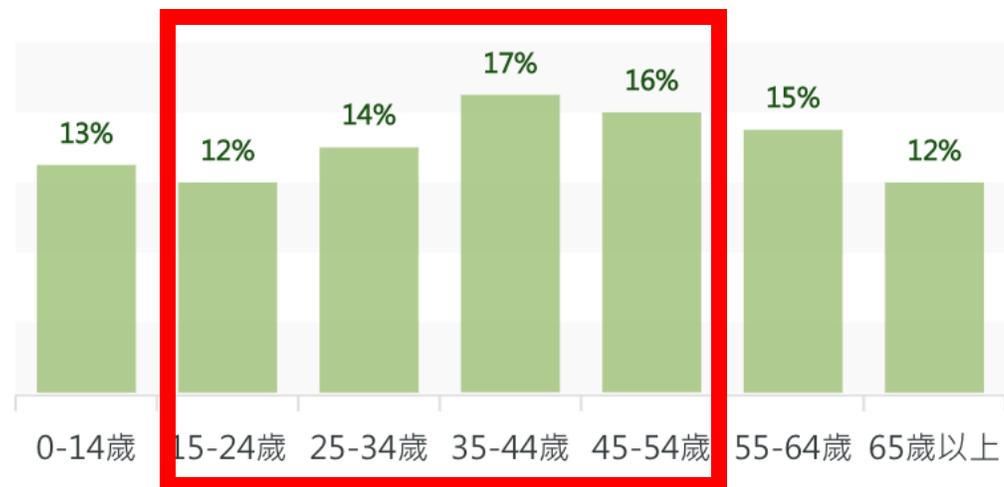
性別年齡 ?

99:100

男女比例

35-44歲

15-64歲族群中，佔比最高的年齡
族群



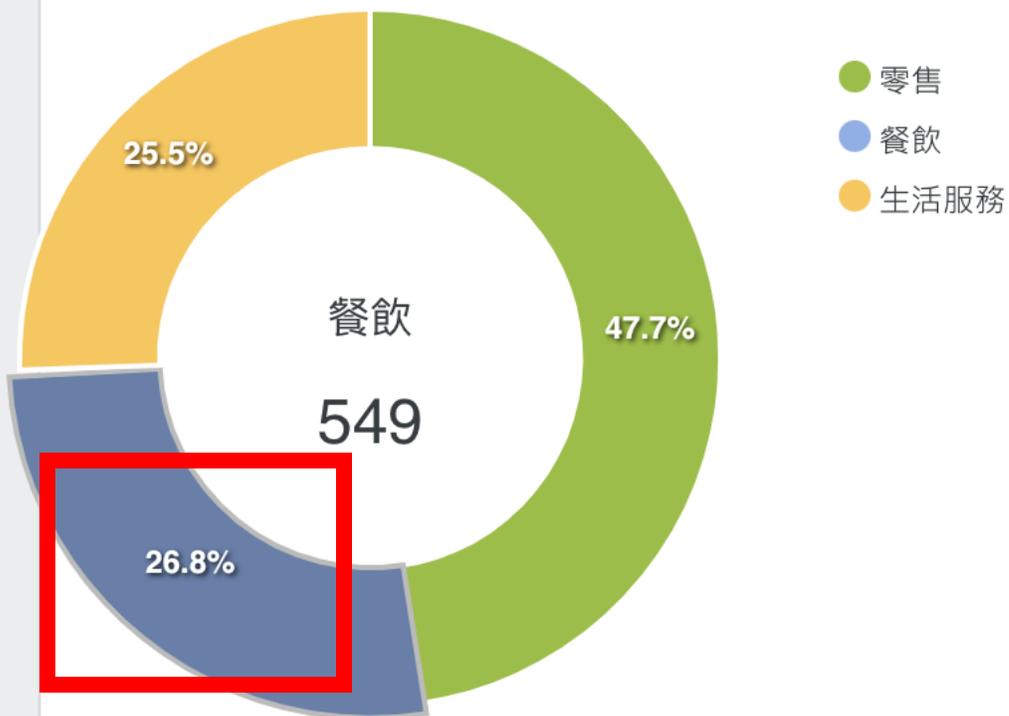
周遭產業數據 ?

全部

餐飲

零售

生活服務



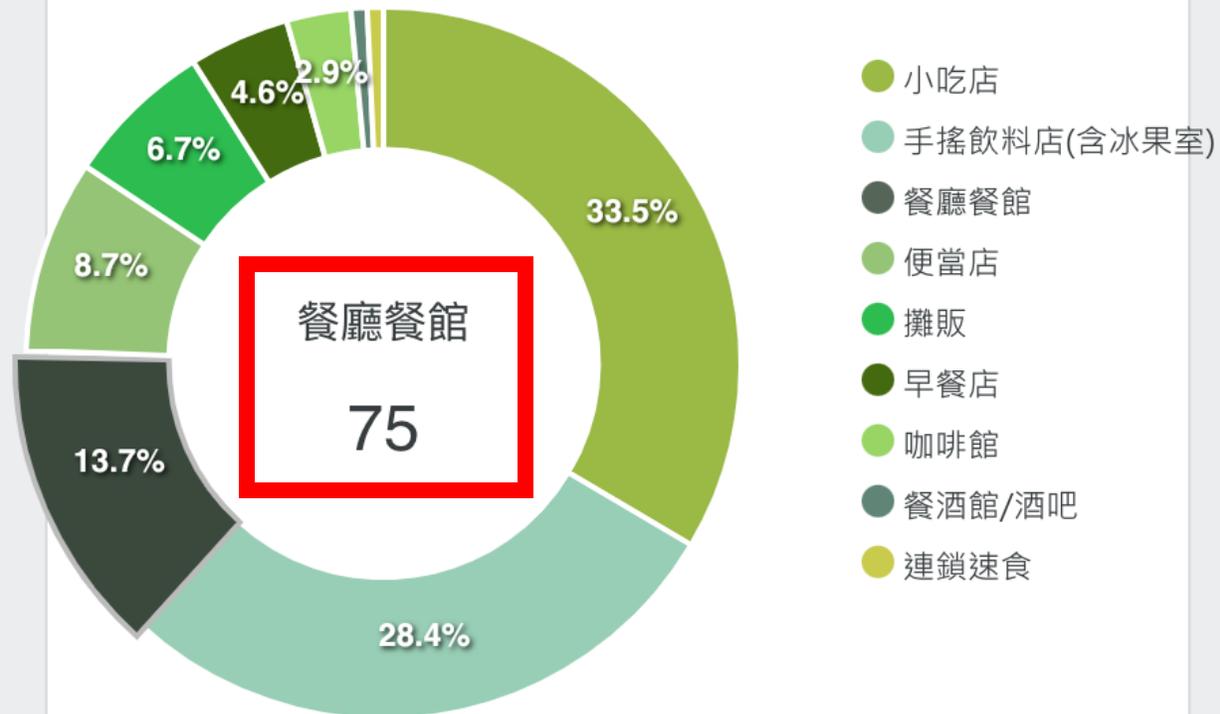
周遭餐飲數據 ?

全部

餐飲

零售

生活服務



4、預估店舖的獲利能力

營收 = 來客數 x 客單價 (已知)

來客數 = 門前人流 x 進店率

大數據分析法：

1、預估來客數 = (預估人口數 x 餐飲比率) ÷ 餐廳數量

預估來客數 = $81,000 \times 26.8\%$) ÷ 75 = 289 人次 /家

2、預估最低來客數 = (預估人口數 x 目標客群比率 x 餐飲比率) ÷ 餐廳數量

預估來客數 = ($81,000 \times 40\% \times 26.8\%$) ÷ 75 = 115 人次 /家

3、預估最高來客數 = (預估人口數 x 目標客群比率) ÷ 餐廳數量

預估來客數 = ($81,000 \times 40\%$) ÷ 75 = 432 人次 /家

超商數量大數據預估法：

4、預估來客數 = (超商數量 x 2000~2500) ÷ 餐廳數量

預估來客數 = ($31 \times 2000 \times$ 餐飲比率 26.8%) ÷ 75 = 221 人次 /家

預估來客數 = ($31 \times 2000 \times$ 目標客群比率 40%) ÷ 75 = 330 人次 /家

5、看透競爭對手的底牌

板塊牛排永大店

3.8 ★★★★★ (693) · \$

牛扒 · 永大路一段300-1號

已打烊 · 開始營業時間：週一11:00



內用 · 外帶 · 外送

首戶牛排 - 永大店

3.9 ★★★★★ (500) · \$

美式扒房 · 永大路二段80號

已打烊 · 開始營業時間：週一11:00



內用 · 外帶

赤牛庄厚重牛排

4.0 ★★★★★ (352) · \$

牛扒 · 崑大路81號

已打烊 · 開始營業時間：週二11:00



內用 · 外帶 · 外送

崑大牛排館

4.5 ★★★★★ (272) · \$

餐廳 · 崑大路180號

已打烊 · 開始營業時間：週一11:00



內用 · 外帶 · 無外送服務





牛排



6、快速行銷策略因應

板塊牛排永大店

3.8 ★★★★★ (693) · \$

牛扒 · 永大路一段300-1號

已打烊 · 開始營業時間：週一11:00



內用 · 外帶 · 外送

首戶牛排 - 永大店

3.9 ★★★★★ (500) · \$

美式扒房 · 永大路二段80號

已打烊 · 開始營業時間：週一11:00



內用 · 外帶

赤牛庄厚重牛排

4.0 ★★★★★ (352) · \$

牛扒 · 崑大路81號

已打烊 · 開始營業時間：週二11:00



內用 · 外帶 · 外送

崑大牛排館

4.5 ★★★★★ (272) · \$

餐廳 · 崑大路180號

已打烊 · 開始營業時間：週一11:00



內用 · 外帶 · 無外送服務

地圖移動時更新結果



開店案例

現況：

業態：美髮店

客單價：\$500~\$1,000

半徑：500m

消費者輪廓：

超級商圈-商業、住宅、文教

人口統計：居住人口>工作人口將近2.47倍

消費力：平均客單781

顧問解析：

難題：

提高客單價



AI大數據提供3大類28項產業分析

餐飲 零售 生活服務



- 小吃店
- 手搖飲料店(含冰果室)
- 早餐店
- 餐廳餐館
- 咖啡館
- 便當店
- 攤販
- 連鎖速食
- 餐酒館/酒吧

零售 生活服務

- 食品、飲料、菸草零售
- 服飾配件零售業
- 綜合商品零售業
- 家用器具及用品零售
- 其他專賣零售
- 藥妝品、醫療用品零售
- 資訊及通訊設備零售
- 非店面零售業
- 汽機車零件、用品零售
- 文教育樂用品零售

零售 生活服務

- 美容美體服務
- 維修服務
- 教育服務
- 運動休閒娛樂
- 不動產服務
- 其他服務業
- 金融服務
- 醫療服務
- 電信服務

AI大數據提供6種客單價、7種服務半徑分析

預期平均客單價

小於 150 元 ▲

小於 **150 元** ✓

150 - 300 元

300 - 500 元

500 - 1,000 元

1,000 - 3,000 元

大於 3,000 元

服務半徑

250m ▲

250m ✓

500m

1km

2km

3km

4km

5km



報表怎麼獲得？

QA 常見問題

- 數據哪裡來？準嗎？
- 有這個報表工具，開店就會成功嗎？
- 這報表是要開店前？開店後可以用嗎？還是展店可以用？
- 我要怎麼取的報表分析？
- 我只想要報表，不想要上課可以嗎？

數據哪裡來？

準嗎？

- 數據來自**資料來源**：
經濟部工業局台灣工業用地供給與服務資訊網、經濟部統計處、經濟部商工登記資料庫、內政部社會經濟資料庫、交通部交通網路地理資訊倉儲系統、台灣證券交易所公開資訊觀測站。
- 利用**地理資訊GIS**，建立業績預估模組、了解客群特性及分佈位置，改善零售分銷及行銷策略。

