



影响经营地址选址的关键因素

版权所有：北京未名潮管理顾问有限公司
全套手册由未名潮、创业邦共同策划出品

经营地址是指企业的实际经营场所。经营地址能否选好，对于创业企业而言，至关重要，尤其是一些需要门店的创业企业，其经营地址的周边环境等关键因素对其经营的成败起着决定性作用。那么，要想选好经营地址，我们应该首先了解影响经营地址选址的那些关键因素。

（一）政治环境

这里主要指一个国家或者地区的政局是否稳定，执政党派对你所在的行业是否支持，是否有利于公司经营活动的开展，是否存在潜在风险。这些都是需要考虑到的政治因素。

（二）宏观经济政策

这里主要指国内某些地区对高新技术企业、创新企业、创业企业的政策倾斜。很多经济开发区或者科技园区，针对一些高新技术创业项目都提供了很多的优惠政策，例如价格优惠、节税、资金扶持等等，甚至还有创业孵化、上市扶持等一系列配套服务。这对于创业者而言，是一个不小的诱惑。

（三）市场环境 with 商业氛围

对于那些需要门店、对周边环境依赖度高的创业企业而言，这一点非常重要。例如是否位于当地核心商业圈，是否有较大的人流量，周边的客户是否有足够的购买力，是否有很多竞争者，等等。即使一些没有门店需求的企业，也喜欢选择在繁华的商业地段办公，因为这种市场环境下，商业氛围浓厚，便于客户与合作者之间的高效沟通与交流。



（四）交通环境

交通是否便利，应该是很多创业者在选址时考虑的重要因素。因为，繁华的商业地段、交通便利的地理位置，会给自己以及客户、利益相关者都带来很大的便利性，大家也乐意到这样的地方去谈生意。

（五）自然环境

自然环境，对于有些企业而言，并不是什么重要的因素。但是，对于一些对自然资源有依赖性的生产企业，可能就非常重要了。例如，在一些有色金属、煤炭、水力、山林资源丰富的地方，对于那些对这些能源依赖性强的企业，肯定是首选的经营场所。

（六）文化以及品牌匹配度

这里主要指经营场所所在区域的文化氛围与公司所倡导文化、核心业务、品牌定位的匹配度。我们难以想象在一个嘈杂的电子商品批发市场中，一个门店里却开设着一家高雅的艺术品商店；同样，若是让一个偏文化创意类的公司，将经营地址设在某个新材料高科技产业园区，似乎也是太“不搭调”了；如果让一个高端品牌企业将经营场所设立在一个很不知名、甚至破旧的写字楼中，不仅仅是场所档次与企业品牌定位不匹配的问题，还会严重影响到企业形象的问题，导致消费者对品牌的不信任。

（七）物业环境

物业环境包括两个方面。一是该物业产权的合法性。这就要求创业者必须清楚了解所选经营地点或房屋的规划的用途与自己的经营项目是否相符，且要弄清楚该物业是否有合法权证。若是存在合法性问题，则会给企业带来比较严重的法律风险问题，甚至会影响正常的生产经营活动；二是配套的物业设施、物业服务以及所处区域的环境等。这一点，可能因企业或者个人而异，例如有的创业者对噪音敏感、对环境的干净整洁特别在乎、对配套的物业服务要求也比较高，等等。

（八）个人因素

创业者个人的需求、个人的偏好等个人因素，都会直接影响创业地址的选择，这也是因人而异的。其中，影响最大的个人因素依次是：个人的交际需求、个人



的交通距离要求、个人的环境偏好。例如，有的创业者选择在市中心经营办公，就是为了方便交际，方便与外界保持良好的沟通关系并获得更多的交际机会。

（九）价格因素

价格应该是影响创业者选择经营地址的直接因素。而影响价格的根本原因，其实与以上的各种因素有可能有关系。例如物业的配套设施与服务，与价格有直接关系，核心商圈地段的价格肯定远比其它区域的办公租金要高，等等。因此，对于创业者而言，应该是根据合理的预算，综合比较以上各项关键因素，并将各个因素按照对个人的重次要程度进行排序，最后选择一个“性价比高”的经营地址。