



经营地址选址基本步骤

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

（一）明确需求

根据影响经营地址选址的关键因素，结合个人以及新建企业的特点，明确自己最看重的关键因素，即自己的需求，最好是将各项因素按照对个人的重次要程度进行排序，有利于后期比较过程中进行选择。

（二）信息搜集

根据自己的选址需求，搜集大量符合基本要求的经营地址信息。信息来源：锁定重点目标经营场所的物业公司、房地产交易平台（网站）、房屋中介、朋友提供，等等。

（三）筛选出预选经营地址

从大量的经营地址信息中，初步筛选出符合自己需求，且性价比相对合适的5-6家经营场所。具体的筛选办法有：排除法、评分排序法等等，筛选依据是自己认为重要的关键因素。

（四）全面考察

通过中介或者直接联系经营场所的物业管理人员，开始对预选的经营地址依次进行考察，具体考察内容就是之前设计好的关键因素，例如交通、市场环境、周边商圈情况、自然环境、物业环境、租金情况等等，必要情况下，应该访谈一些现有的入驻企业、周边的商户、地产中介等等，了解他们的真实反馈，从而证实你之前听到的、观察到的信息是否正确。

之后，要将考察的数据、信息与资料，按照关键因素分类进行整理、详细列



出，并尽可能的细化，便于后期的分析评价。

（五）分析评价

根据考察结果，就预选的几家经营地址进行综合的比较分析与评价。必要情况下，还可以将几项关键要素设计成评分问卷（由于不同的企业所选择的关键要素不一致，这里就不提供示例了，创业者根据自己的实际需求灵活选择即可），由核心团队成员分别评分，然后，综合大家的评分结果，评选出一家大家共同认可的经营场所。

（六）确定地址与合同签订

基于分析评价结果，最终确定新建企业的经营地址。地址一旦确认后，就需要马上进入租赁合同签订、准备装修的环节了。这里提醒创业者的是，签订租赁合同的过程中，一定要注意房屋产权的合法性、具体支付的方式、房屋的可改造范围、任何可能存在的风险等问题。