

# 中国连锁经营协会文件

中连协〔2023〕35号

## 关于发布团体标准《购物中心术语》的公告

根据《中国连锁经营协会团体标准制修订管理办法》相关要求，现批准《购物中心术语》为中国购物中心行业团体标准，编号为 T/CCFAGS 041-2023，自 2023 年 6 月 23 日起实施。

现予公告。

附件：《购物中心术语》



二〇二三年六月十六日

# T/CCFA

## 中国连锁经营协会团体标准

T/CCFAGS 041—2023

### 购物中心术语

Shopping center terminology

2023 - 06 - 16 发布

2023 - 06 - 23 实施

## 目 次

前言 .....	II
1 范围 .....	1
2 规范性引用文件 .....	1
3 术语和定义 .....	1
参考文献 .....	6

## 前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由中国连锁经营协会提出并归口。

本文件起草单位：中国连锁经营协会、珠海万达商业管理集团股份有限公司、龙湖集团控股有限公司、新城商业管理集团有限公司、苏宁置业集团有限公司、王府井集团股份有限公司、天虹数科商业股份有限公司、合生商业集团、银泰商业（集团）有限公司、北京新中商数据科技有限公司、和桥邦睿商业顾问（北京）有限公司、北京睿意德商业股份有限公司。

本文件主要起草人：武瑞玲、马荣誉、王志彬、张键瑛、祁祁、王宁、刘政、徐展、蔡珍珍、袁峰、秦晓颖、魏昕昕、何丽玲、赵泽生、张西、孟彦瑶、沈晨瑶、李静雅、李晨晨、周雷亚。

# 购物中心术语

## 1 范围

本文件规定了购物中心相关的术语。

本文件适用于在中华人民共和国境内从事购物中心开发和经营的企业及个人。

## 2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB 50031 民用建筑通用规范

GB/T 5907.1 消防词汇 第一部分：通用术语

GB/T 18106 零售业态分类

GB/T 50353 建筑工程建筑面积计算规范

SB/T 11087 购物中心等级划分规范

## 3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

### 3.1

**购物中心 shopping center**

由不同类型的零售、餐饮、休闲娱乐及提供其他服务的商铺按照统一规划，在一个相对固定的建筑空间或区域内统一运营。

### 3.2

**购物中心建筑术语**

#### 3.2.1

**占地面积 base area**

指建筑物所占有或使用的土地水平投影面积，计算一般按底层建筑面积。

#### 3.2.2

**商业建筑面积 building area**

指除地下停车场之外，建筑物(包括墙体)所形成的楼地面面积。建筑物的建筑面积应按自然层外墙结构外围水平面积之和计算。

#### 3.2.3

**使用面积 net floor area**

指建筑内实际可用于商业租赁的面积。

#### 3.2.4

**道路红线 site boundary line**

指除建筑连接体、地铁相关设施以及管线、管沟、管廊等市政设施外，建筑物及其附属设施不应突出道路红线。

#### 3.2.5

**建筑密度 building coverage ratio**

指建筑物的覆盖率，具体指项目用地范围内所有建筑的基底总面积与规划建设用地面积之比(%)，它可以反映出一定用地范围内的空地率和建筑密集程度。

#### 3.2.6

**绿地率 green ratio**

- 在一定用地范围内，各类绿地总面积占该用地总面积的比率(%)。
- 3.2.7  
**框架结构 frame structure**  
指由梁和柱以刚接或者铰接相连接而构成的承重体系结构，如购物中心的建筑结构等。
- 3.2.8  
**中庭 atrium**  
指建筑中贯通多层的室内大厅，是服务功能的枢纽和人群集散地。
- 3.2.9  
**动线 traffic flow**  
指客流、车流、货物行进的路线。
- 3.2.10  
**开间 bay width**  
指店铺面向公区走道的分隔墙之间的距离。
- 3.2.11  
**进深 throat**  
指店铺面向公区的租赁线至后端隔墙的纵深距离。
- 3.2.12  
**建筑外立面 building facade**  
指除屋顶外建筑所有外围的功能性部分。
- 3.2.13  
**荷载 loading**  
指建筑物承载的重量，在购物中心一般指活荷载（单位： $\text{kg}/\text{m}^2$ 或 $\text{KN}/\text{m}^2$ ），即楼面上人员活动、设备和货品摆放的综合单位重量要求。
- 3.2.14  
**层高 storey height**  
指建筑物各层之间以楼、地面面层(完成面)计算的垂直距离。
- 3.2.15  
**净高 clear height**  
指从楼、地面面层(完成面)至吊顶或楼盖、屋盖底面之间的有效使用空间的垂直距离。
- 3.2.16  
**上下水 Plumbing and sewer**  
俗称“给排水”；“给水”，即上水，指接自来水的管道；“排水”，即下水，指接下水道的管道。
- 3.2.17  
**排污 sewage**  
排污并不是单一指排水，亦是指有排除污染的管道。通常有餐饮功能，或含有卫生间相关设备会设置有排污管道。
- 3.2.18  
**烟道 flue**  
指排放各种烟气的管道、井道，一般是餐饮功能商铺的标准配置。
- 3.2.19  
**通风道 ventiduct**  
指排除室内蒸汽、潮气或污浊气体以及输送新鲜空气的管道。
- 3.2.20  
**增容 increase the power distribution capacity**  
即增加配电容量，指现状某区域或某商户的配电容量不满足商户后续使用需求，对其重新从楼层强电井或地下配电房进行增加配电功率的行为。
- 3.2.21  
**商铺得铺率 yeild ratio**  
即商铺的建筑面积利用率，指除地下停车场之外，商铺的可租赁面积与商业建筑面积的比率(%)。

## 3.2.22

**防火分区 fire compartment**

指在非开放式购物中心建筑内部采用防火墙、楼板及其他防火分隔设施分隔而成，能在一定时间内防止火灾向同一建筑的其余部分蔓延的局部空间。在步行街形式的购物中心，不设防火分区，步行街形式的购物中心要求步行街两侧建筑的商铺之间设置耐火极限不低于2.00h的防火隔墙，每间商铺为一个独立的不大于300m<sup>2</sup>的防火单元。

## 3.2.23

**防烟分区 smoke bay**

指通过隔墙、梁或其他不燃材料制成的挡烟垂壁将烟气控制在一定范围内，以使用排烟设施将其排出，保证人员安全疏散，消防扑救工作进行顺利。

## 3.2.24

**店面 storefront**

指商店建筑物本身的整体物质面貌，包括商店招牌、入口处、橱窗、商店规模及高度、建筑材料等内容。

## 3.2.25

**死角 blind spot**

指因通道交叉或其他物品阻碍，无法直接看到的区域。

## 3.2.26

**冷区 blind area**

指顾客行走动线不易到达或视线受阻，客流量相对较差的区域。

## 3.3

**购物中心运营术语**

## 3.3.1

**项目定位 project orientation**

根据当地市场环境（包括现状竞争对手、未来进驻项目及对消费者研究等）和商业项目所在商圈、位置以及项目体量、物业形态等要素，确定项目定位，指导业态规划、品牌定位及运营策略。

## 3.3.2

**业态 tenant**

指运营方面向确定的客户群体提供确定的商品或服务的具体形式和状态。

## 3.3.3

**业态规划 tenant mix**

指运营方根据项目定位，对项目内的不同业态按照一定配比进行合理的分配。

## 3.3.4

**品牌落位 brand layout**

指运营方对目标引入项目内的品牌按照品牌量级、业态占比、楼层分布等各个维度进行合理的组合。

## 3.3.5

**首次商业装修 initial fitment**

指运营方为其经营的各种业态提供最基础的物业设施进行装修，达到良好的硬件环境。

## 3.3.6

**二次商业装修 renovate**

指以首次商业装修为基础，为展示品牌和商品形象，品牌商家按照运营方要求的标准，进行的第二次装饰和装修。

## 3.3.7

**主力店 anchor store**

特指购物中心中承租面积较大（如超过3000m<sup>2</sup>），且对客流带动、品牌引领、收入贡献及经营稳定起核心引领作用的大型品牌租户。

## 3.3.8

**次主力店 sub-anchor store**

相对主力店而言，特指购物中心中承租面积偏大（如超过1000m<sup>2</sup>），且对客流带动、品牌引领、收入贡献一个或几个方面起到主要影响作用的品牌租户。

### 3.3.9

#### 零售 retailing

主要面向最终消费者（如居民等）的销售活动，生产资料的销售不作为零售活动。

### 3.3.10

#### 零售业态 retail formats

为满足不同的消费需求，商品零售经营者对相应要素进行组合而形成的不同经营形态。

### 3.3.11

#### 专卖店 exclusive shop

狭义指以专门经营或被授权经营某一主要品牌商品为主的零售业态。广义指专门经营或被授权经营某品牌用于出售商品或提供服务的门店。

### 3.3.12

#### 招商 leasing

即招揽商户，商场提供场地给品牌方作为营业空间。

### 3.3.13

#### 租约 bail

特指确定租赁关系的契约，泛指租赁合同及补充协议。

### 3.3.14

#### 平效 sales per square meter

指每平方米经营面积单位时间内可产出的营业额。

### 3.3.15

#### 租售比 rent-to-sales ratio

指每平方米租赁面积的月租金及管理费的总额占每月总营业额的比例。

### 3.3.16

#### 客流量 shopper traffic

指在项目入口或店铺门前经记录所得的一定时间内顾客流入项目或店铺的总数。

### 3.3.17

#### 提袋率 conversion rate

指一定时间内，购买商品的顾客人数占总进店人数的比例。

### 3.3.18

#### 客单价 average transaction price

指在一定时间内，商场或店铺平均每个客户购买商品或服务的单笔金额。

### 3.3.19

#### POP point of purchase

指商业销售中的一种店头促销工具，以摆放在店头的展示物为主。

### 3.3.20

#### DM 商品 direct mall

指店促及快讯商品。

### 3.3.21

#### 抽成租金 percentage rent

也称扣率租金、扣点租金或提成租金，即按照总销售额的一定比例来计算的租金。

### 3.3.22

#### 保底租金 base rent

指与商户协商一致后，签订的有保障性的固定租金。

### 3.3.23

#### 租金递增 step-up

指租金按照一定比例在上一期的基础上增加。

### 3.3.24

**续约 renewal**

原有租赁期限到期前，商户和运营方达成一致由原签约方继续承租原物业，并按新的租赁条件重新签署租赁协议。

**3.3.25**

**免租期 rent-free**

指运营方承诺商户在租赁期限内若干时间内免收租金。

**3.3.26**

**出租率 occupancy rate**

指项目已出租面积占总可租赁面积的比例。

### 参 考 文 献

- [1] 国际购物中心协会（ICSC），时启亮、侯文平译，购物中心专用术语词典（第二版），上海人民出版社，2007年
  - [2] 商业地产运营管理，大连万达商业地产股份有限公司，清华大学出版社，2013年
  - [3] 现代购物中心，张庭伟、汪云等编著，中国建筑工业出版社，2007年
  - [4] 购物中心业态组合与消费者购买意愿及交叉购买行为影响研究，裴亮
-