

中国连锁经营协会文件

中连协〔2023〕36号

关于发布团体标准《购物中心业态组合指引》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《购物中心业态组合指引》为中国购物中心行业团体标准，编号为 T/CCFAGS 042-2023，自 2023 年 6 月 23 日起实施。

现予公告。

附件：《购物中心业态组合指引》



二〇二三年六月十六日

ICS 03.100.01
CCS A10

T/CCFA

中国连锁经营协会团体标准

T/CCFAGS 042—2023

购物中心业态组合指引

Guidance of shopping center tenant mix strategy

2023 - 06 - 16 发布

2023 - 06 - 23 实施

中国连锁经营协会 发布

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
4 购物中心主要业态	1
5 购物中心业态组合	3
参考文献	5

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SB/T 10819—2012《购物中心业态组合规范》转化编制形成。本文件除结构调整和编辑性修改外，主要技术变化如下：

- 修改了适用范围、规范性引用文件的版本时间和内容；
- 修改了术语和定义内容，分别修改“购物中心”、“业态”、“主力店”、“次主力店”内容；
- 将原“购物业态”修改为“零售业态”；
- 修改了零售、餐饮、娱乐体验和生活服务业态中二级业态及业态细分内容；
- 将原“地区型购物中心”修改为“区域型购物中心”，将原“厂家直销店购物中心”修改为“奥特莱斯型购物中心”；
- 增加了“便民型购物中心”、“主题型购物中心”和“文旅型购物中心”类型及业态组合比例、业态组合特点和主力店配置。

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、刘涛、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。

购物中心业态组合指引

1 范围

本文件规定了购物中心的主要业态及不同类型购物中心的业态组合。
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/T 18106 零售业态分类
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

业态 tenant

指运营方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

主力店 anchor store

特指购物中心中承租面积较大（如超过3000m²），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。

3.4

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1000m²），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。

4 购物中心主要经营业态

购物中心主要经营业态分为：零售业态、餐饮业态、娱乐体验业态和生活服务业态四大类，各业态细分内容，见表1-表4。

表1 零售业态细分

一级业态	二级业态	业态细分
零售	超市	生鲜超市、综合超市、精品超市、便利店等
	百货	传统百货、精品百货、折扣百货等

表1 零售业态细分（续）

一级业态	二级业态	业态细分
零售	服装	快时尚、男装、女装、设计师品牌服饰、内衣家居服、运动户外等
	珠宝首饰	黄金、珠宝、腕表、玉饰等
	鞋包配件	鞋履、箱包配件、时尚配饰、眼镜、帽子、其他配件；
	母婴/儿童	儿童用品、儿童玩具、儿童服装服饰，母婴用品，孕妇用品、孕妇服饰等
	个人护理	美妆彩妆、护肤药妆、保养保健、化妆品集合店等
	家居生活	家装用品、家居家具、电器、花卉园艺等
	食品烟酒	食品零售集合店、进口食品、糖果、滋补保健、烟酒、咖啡茶叶、地方特产等
	科技数码	手机、电脑、游戏机、相机、无人机、数码集合店等
	车	新能源车、汽车等
	配套零售	书店、文创、艺术精品、潮玩、日用杂货、宠物食品用具、户外用品、器械器材等

表2 餐饮业态细分

一级业态	二级业态	业态细分
餐饮	中式正餐	各大菜系、中式融合菜等
	中式简餐	中式小吃（面馆、包子、饺子、生煎、粉面类、粥等）、中式快餐等
	外国正餐	东南亚菜、日韩料理、法餐、意餐、融合菜等
	外国快餐	汉堡、披萨、轻食沙拉、回转寿司等
	干锅火锅	涮肉、火锅、焖锅、干锅、烤鱼等
	特色餐饮	烧烤/烤肉、海鲜、自助餐、主题餐厅、休闲小食、亲子餐厅、铁板烧、素食、清真餐食等
	水吧	咖啡、蔬果汁、奶茶、茶饮、酸奶、豆浆等
	烘焙甜点	面包、蛋糕、冰淇淋、巧克力、贝果等
	酒吧	小酒馆、演艺酒吧、餐酒吧、轻酒吧等

表3 娱乐体验业态细分

一级业态	二级业态	业态细分
娱乐体验	影剧院	电影院、戏剧场、私人影院等
	运动健身	健身、游泳、瑜伽、拉伸放松、跆拳道、太极等
	竞技体育	溜冰、飞盘、腰旗橄榄球、滑雪、滑板、陆冲、击剑、保龄球、壁球、室内风洞、攀岩、卡丁车等
	儿童文娱	亲子共读馆、儿童乐园、亲子乐园、模拟飞行等
	文化艺术	策展、美术书法、舞蹈、插花、茶道等
	影音现场	KTV、Club、脱口秀、Livehouse、直播间等
	创新体验	剧本杀、密室逃脱、桌游、轰趴馆、VR 体验、电玩游乐场、冥想馆等

表4 生活服务业态细分

一级业态	二级业态	业态细分
生活服务	教育培训	成人教育、儿童教育
	美容保健	美容、美发、生发养发、SPA 中心、美甲美睫、纹绣、儿童理发、产后护理、足疗保健、养生按摩、洗浴护理等
	健康医疗	健康诊所、口腔医院、体检中心、医美机构、药店等
	公共服务	邮局、电信、银行、律师事务所、旅行社、中介、彩票、婚庆服务、公共事业服务等
	配套服务	家政服务、服饰剪裁、洗衣店、皮具保养、钟表维修、摄影冲印、电器维修、车辆服务等
	宠物服务	宠物医院、宠物美容、宠物训练、宠物寄养等
	共享空间	办公室、会议室、自习室、仓储空间等

5 购物中心业态组合

零售业态、餐饮业态、娱乐体验业态和生活服务业态在都市型购物中心、区域型购物中心、社区型购物中心、便民型购物中心、奥特莱斯型购物中心、主题型购物中心和文旅型购物中心的业态组合比例、业态组合特点，以及主力店配置，见表5。

表5 购物中心业态组合

购物中心主要类型	业态组合比例				业态组合特点	主力店配置
	零售	餐饮	娱乐体验	生活服务		
都市型购物中心	45%-60%	20%-35%	10%-25%	5%-10%	以中端、高端和时尚为定位，个人消费、休闲消费为主；	以高端国际零售旗舰店为主力店，以高端特色餐为次主力店，主力店面积在 20%以内；
区域型购物中心	35%-50%	25%-45%	5%-15%	5%-15%	以中端、大众消费为定位，满足不同收入水平消费者“一站式”消费需求；	以快时尚、集合店、超市为主力店；主力店和次主力店面积约占 20%-60%；结合主力店餐饮、娱乐体验和生活服务等；
社区型购物中心	20%-30%	30%-40%	20%-30%	10%-20%	根据消费群体定位，以社区周边日常消费为主，强调体验、服务功能的完备性；	一般以超市为主力店，餐饮、娱乐体验和服务（儿童相关业态品类）为次主力店，面积约占 30%-50%；
便民型购物中心	5%-15%	30%-40%	5%-15%	30%-40%	满足居民区内消费者日常生活必需品、家庭生活服务等基本消费需求；	一般以超市为主力店，餐饮、娱乐体验和生活服务（儿童相关业态品类）为次主力店，面积约占 35%-60%；
奥特莱斯型购物中心	70%-80%	低于 20%	低于 5%	低于 5%	以零售业态为主，配备必要的餐饮、娱乐和服务业态；	以高端国际零售、集合店和品牌折扣店为主要主力店配置；
主题型购物中心	30%-40%	25%-35%	30%-40%	低于 5%	以城市客群及游客为主，通过较强的主题场景、聚焦某类主题业态，一般突出具有目的性的文化、娱乐体验的占比；	一般设置主题型零售主力店，主题型餐饮、休闲娱乐次主力店，主力店和次主力店面积约占 40%-60%；
文旅型购物中心	低于 20%	20%-30%	60%-80%	低于 10%	以游客为主，突出娱乐体验业态占比，配备一定占比的零售业态，尤其反映当地特色的零售和必要的餐饮业态；	一般以娱乐体验和特色零售店为主力店。

参 考 文 献

- [1] 美国城市土地利用学会（ULI）编著,肖辉译,购物中心开发设计手册,北京:知识产权出版社/中国水利水电出版社,2004年
- [2] 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
- [3] 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
- [4] 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
- [5] 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
-