

开店筹备（5）

门店装修

授课人：陈宏

卓心启业 养慧存善

- **主知识点：**

装修与装修管理的概念；装修面积规模在商圈内对门店吸引力的影响；装修流程、装修管理内容等。

- **技能点 \ 工具点：通过装修流程掌握装修管理要点**

- **效果：**门店装修是门店经营的硬件基础，过本节学习掌握门店装修的基本概念、基本环节和门店装修管理要点，在提高装修速度和保证装修质量的前提下，合理计划和控制装修成本。

什么是装修？

什么是装修？

装修，在这里一般指房屋室内装修，是指业主或使用人在办理完入住手续后，根据自己生活或工作的特点和要求，在正式入住之前，对所购（所租）房屋进行重新设计、分隔、装饰、布置等。

有时住户 / 用户调换后，新住户 / 新用户往往把原来的装修拆除，按自己的意愿重新进行再次二次装修。



什么是装修管理？

什么是装修管理？

装修管理就是在业主或使用人 / 经营者进行装修期间，对装修方案、装修材料、装修质量以及装修人员等方面的综合管理。



提问与分析 -1

- 导入问题：（课堂书面任务1：写在随课所发的团队答题纸上）

在岭南学院的后街门店中，哪些门店是一次装修？哪些门店是二次装修？在二次装修的门店中，你知道哪些具体门店具体转了几次手？是因为什么原因转手？

团队讨论，结果写在答题纸上。分别上台分享讨论的成果。



提问与分析 -2

• 延伸思考：（课堂任务2：写在随课所发的团队答题纸上）

1、门店的装修费用与门店的面积有没有必然的联系？无论你认为有与没有，都请写下理由。

2、门店的面积和规模与门店在商圈内的吸引力之间有没有必然的？无论你认为有与没有，都请写下理由。

理由充分且言之有据的团队，给予卓启钱币奖励
（名额1个），同条件的优秀者团队，以速度书写
和陈述速度最快胜出，达不到要求不奖励。



霍夫模型

霍夫模型

- 1、一个店铺的商圈取决于店铺对顾客的吸引力，而店铺在一个地区对顾客的吸引力是可以测量的。
- 2、这个吸引力主要取决于两个因素，即店铺的面积 / 规模和店铺与顾客的距离。



$$A_{ij} = \frac{S_j^a}{D_{ij}^b}$$

霍夫模型计算公式

A_{ij} 为店铺 j 对顾客 i 的吸引力；

S_j 为店铺的规模；

D_{ij} 为顾客 i 到店铺 j 的距离和花费的时间；

a 为顾客对店铺规模的敏感性参数；

b 为顾客对距离或花费时间的敏感性参数。



顾客到店铺的可能性大小

店铺 j 对顾客的吸引力

$P_{ij} = \frac{\text{店铺 } j \text{ 对顾客的吸引力}}{\text{该地区所有同类店铺对顾客的吸引力之和}}$

$$p_{ij} = \frac{\frac{S_j^a}{D_{ij}^b}}{\sum \frac{S_j^a}{D_{ij}^b}} = \frac{A_{ij}}{\sum A_{ij}}$$

霍夫模型（举例）

假如一个顾客有机会在 3 个店铺中任何一个店铺购物，这 3 个店铺的规模及与这个顾客居住地的距离如下：

项目	A 店铺	B 店铺	C 店铺
店铺规模（平方米）	6000	8000	5000
店铺与顾客的距离（公里）	4	7	3



解：根据公式

$$A_{ij} = \frac{S_j^a}{D_{ij}^b}$$

$$\text{A 店铺的吸引力} = \frac{6000^1}{4^2} = 375$$

$$\text{B 店铺的吸引力} = \frac{8000^1}{7^2} = 163.3$$

$$\text{C 店铺的吸引力} = \frac{5000^1}{3^2} = 555.56$$



$$\Sigma A_{ij} = 375 + 163.3 + 555.56 \\ = 1093.86$$

顾客到 A 店铺的可能性

$$P = 375 / 1093.86 = 0.343$$

顾客到 B 店铺的可能性

$$P = 163.3 / 1093.86 = 0.149$$

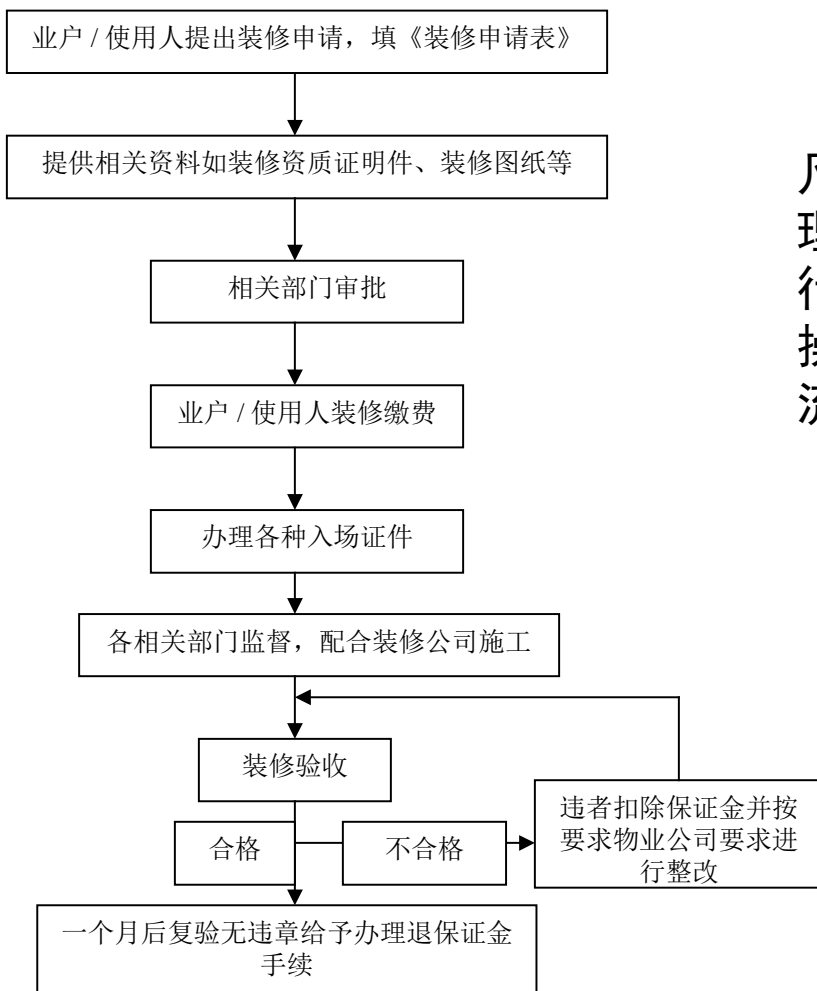
顾客到 C 店铺的可能性

$$P = 555.56 / 1093.86 = 0.508$$



装修基本流程规范

装修基本流程简化



凡是在规范的物业管理公司管理下的门店或在大型商场内进行专柜或店铺装修，都有装修操作流程规范，大体与左图的流程相似。



团队（分组）讨论：（课堂任务3：写在随课所发的团队答题纸上）

请参考前面的简化了的装修流程图，经团队讨论后，你们认为还有哪些地方不够完善或没有考虑到又比较重要的因素，请划出一张你们认为比较完善的装修流程图。

对流程通畅合理、考虑全面，回答又比较准确的团队给予卓启币奖励
（限1个奖励名额，如有多个团队同样优秀，速度最快的团队胜出）

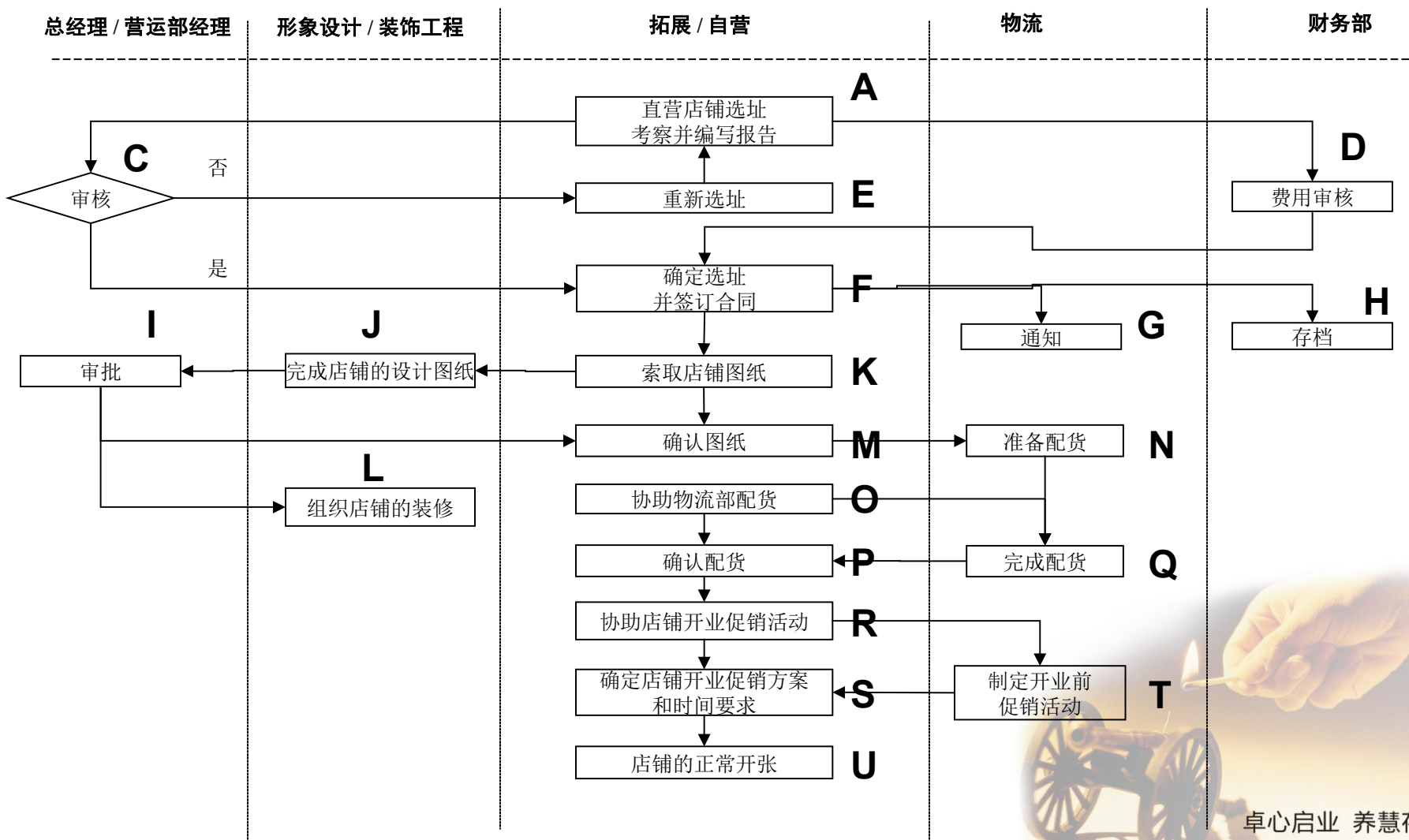


在后图中，哪些字母是属于门店装修的环节？

课堂提问：

该提问由个人回答（2-3 个人），对积极主动又回答准确者给予奖励卓启币（名额 1 人），在回答准确条件下速度最快的胜出。

连锁企业直营店铺的开业流程图



[案例分享]

王老板租赁了一家由物业管理公司管理的临街商铺，为了使房屋使用起来更合意，就改变了房屋的墙体结构，把房屋的原有墙体拆了，按照自己的装修方案进行装修，特别是把承重墙也拆了。这样改造后，房屋宽敞多了。由于董先生有先例，王老板的装修行为被物业管理公司的保安发现了，保安对这一装修行为予以制止，并要求已经拆了承重墙的业主必须恢复原状。然而，王老板认为装修是自己的个人行为，物管公司无权干预。物管公司认为，店主装修虽然是个人行为，但是拆了承重墙会使整栋楼的承重结构遭到破坏。双方为此一直争执不下。物管公司提出要起诉王老板。



团队（分组）讨论：（课堂任务4：写在随课所发的团队答题纸上）

- 1、你认为王老板这样的行为合理吗？合法吗？
- 2、王老板这样的行为有什么危害，可能会产生哪些后果？
- 3、物管公司和王老板哪个会胜诉？为什么？
- 4、为什么有些店主宁愿惹来官司也不愿意去纠正自己的不当行为呢？你是店主的话，你会这么干吗？为什么？

对考虑全面，回答言之有理有据的团队给予卓启币奖励（限1个奖励名额，如有多个团队同样优秀，速度最快的团队胜出），没达到要求不予奖励。



案例分析：装修必须在法律和规范的原则下进行。王老板为了让自己的经营的门店更具有使用价值，而拆掉承重墙的做法既不符合有关装修法规，也违反了建筑规范。《建设工程质量管理条理》第 15 条规定，房屋建筑使用者在装修过程中，不得擅自变动房屋建筑主体和承重结构。《室内装饰装修管理办法》第 5 条也明确规定：未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，严厉禁止在住宅室内装饰装修活动中变动建筑主体和承重结构。本纠纷中，王老板擅自拆掉承重墙，物管公司有权干预并制止。王老板应当停止这些行为并恢复承重墙原状。



连锁企业直营门店的 二次装修管理相关指引

课堂提问：

为什么要进行门店二次装修？

该提问由个人回答（2-3 个人），对积极主动又回答准确或见解独到者给予奖励卓启币（名额 1 人）



连锁企业门店的二次装修管理主要内容

- 一、各相关部门职责
- 二、施工入场前各项工作
- 三、进场后的装修现场管理
- 四、《动火许可证》的办理程序
- 五、工程完成
- 六、装修工程总则
- 七、各类押金及费用



团队（分组）讨论：（课堂任务5：写在随课所发的团队答题纸上）

连锁企业的工程部和财务部在连锁企业直营门店二次装修中主要职责是什么？

对考虑全面，回答言之有理有据的团队给予卓启币奖励（限1个奖励名额，如有多个团队同样优秀，速度最快的团队胜出），没达到要求不予奖励。



工程部

- 1、负责办理二次装修各项手续办理，协调二装过程中出现的问题，
- 2、负责出具审图意见。
- 3、按职责对施工现场进行巡查监控。
- 4、对施工现场的整体形象进行管控。
- 5、对装修门店进行验收。

财务部

- 1、审核合同。
- 2、按合同支付款项



施工入场前各项工作

1. 施工前需具备的入场条件

- (1) 施工单位需提供各种相关资料交物管公司客服部备案。
- (2) 物管公司客服部将《装修手册》、《客户手册》及《施工管理规定》提供给装修客户。提交代室内消防器具的配备问题。
- (3) 装修前施工单位需提交施工图纸，物管公司工程部、保安部在7个工作日内完成审图，并由工程部出具审图意见，图纸审核内容及要求详见《工程部二装图纸审核、施工验收说明》，审批后交于装修客户。



施工前需办理的各项施工手续

- (1) 在施工前 15 日内到物管公司客服部填写《装修申请表》《施工队防火安全责任书》《室内装修保证书》《装修手册承诺书》并确认签章。
- (2) 施工前施工单位会同物管公司客服部对施工区域的成品现状进行检验，并填写《成品验收表》。
- (3) 施工单位按《施工管理规定》的要求进行成品保护工作，并填写《施工线路申请表》及《货用电梯使用申请》，
- (4) 物管公司保安部及客服部负责对成品保护范围环境的巡查管控。



施工入场

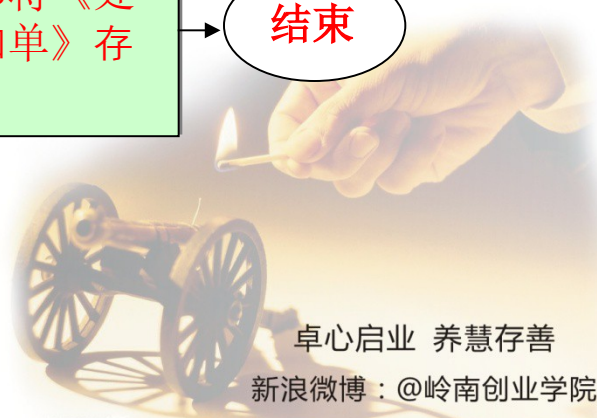
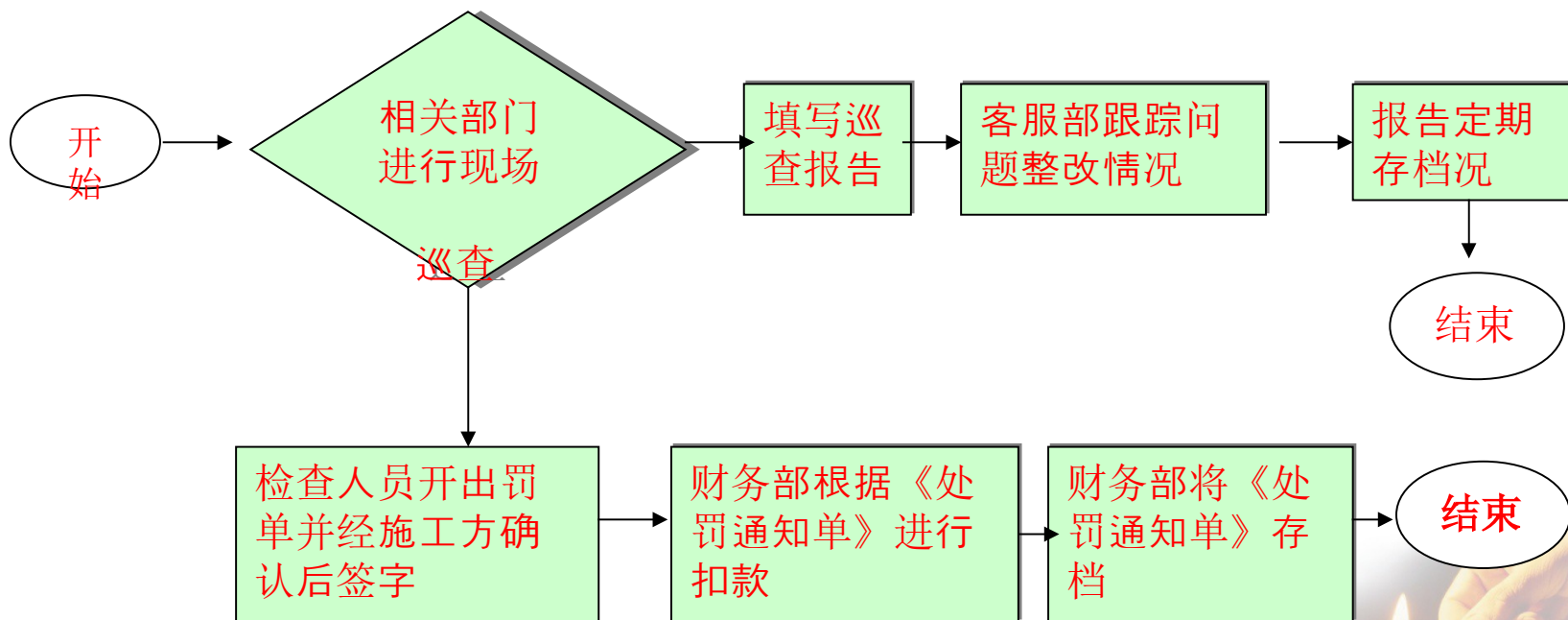
- (1) 装修前施工单位需报消防局**备案**，且提交消防局建筑防火审核意见书（消防局审核需 12 个工作日）；物管公司客服部根据消防局开具的相关备案资料回执，为施工单位办理施工手续。
- (2) 施工前施工单位需按规定在现场配置足够数量手提灭火器。



- (3) 施工单位填写《施工申请表》《施工许可证》，施工单位到财务部缴纳费用后，由物管公司工程、客服、保安各部经理会签后报总经理审批，加盖公章后生效。
- (4) 施工单位持《施工许可证》到物管公司保安部为施工人员办理施工出入证。
- (5) 施工前施工单位需缴纳的费用参照物管公司《客户服务手册》物业管理及相关费用收费标准，物管公司客服部根据交款内容填写《有偿服务单》，物管公司财务部根据有偿服务单交款金额收取相关费用。



进场后装修现场物管公司管理流程



《动火许可证》的办理程序

施工期间如需动火，施工单位需到物管公司保安部填写《办理动火证申请表》、《动火作业许可证》，保安人员查验动火人员证件后由物管公司保安部经理确认签字，物管公司总经理审批，此证加盖公章后生效。对于未办理动火许可证将按施工管理规定进行处罚。



工 程 完 成

装修完工后，店主须向物业管理公司报告完工日期，物业管理公司当在 3 天内检查有关业主是否按章装修，并将装修保证金在装修验收合格后 3 个月还予业主。如有违例及损毁公共设施等情况，物业管理公司除可扣除装修保证金作修复费用外，并有权追讨一切不足之金额。



装修工程总则

- 1、若装修工程实际时间表及工程进度与原申请及审批时间表不同，业主须立即知会物业管理公司，以期更改有关期限。物业管理公司会暂停未经授权的工程。
- 2、业主对其装修公司在装修过程中的行为及活动承担全部责任，并须监督所有工程，以便确保符合审批设计图纸。
- 3、物业管理公司有权并将会定期检查相关地方，以查验装修工程是否遵从规例及符合审批设计图纸情况，如装修单位在装修期间出现紧急情况时，物业管理公司可即时进入业主所使用单元进行处理，但物业管理公司不负责保管业主单元内一切设备。



装修工程总则

4、物业管理公司有权在其认为对隔邻业主的安宁或环境等造成不能接受的工程骚扰时，令装修公司改变施工时间。

5、严禁进行任何影响建筑物结构的更改工程，所有工程必须符合政府规例，并按照物业管理公司已批准之图纸执行。

6、所有修改或更改工程，严禁切割任何结构混凝土或在结构墙进行钻孔工程，亦不得在地面、天花及墙面取出任何管道。

7、装修公司必须严格按照政府有关部门的规则进行施工。

装修工程总则

8、消防水龙只限用于灭火，任何人不得将消防水用于冲洗或取为他用。住户装修时不得遮挡、封堵、拆改楼道内消火栓柜及器具。

9、装修公司必须指定一名施工现场管理治安防火负责人长驻施工现场，负责日常安全管理及在装修期内处理联络工作，并必须为业主于现场内所进行的工程负责，装修公司必须将该负责人的基本资料报物业管理公司之保安部。



装修结算单

客 户		单元号		联系电话		
装修公司		装修负责人		联系电话		
结 算 内 容	装修押金			垃圾清运费		
	装修管理费			出入证费用		
	装修时间：					
	违章记录：					
	备注：					
	应收费用	大写： 千 百 拾 元 小写：				
	应退还金额	大写： 千 百 拾 元 小写：				
领退款人签字：		经手人签字：		负责人签字：		
年 月 日		年 月 日		年 月 日		

装修申请

业主姓名			房间号码		填表时间	
身份证号				联系电话		
装修负责人			身份证号		联系电话	
装修公司					营业执照	
主要装修项目						
客 厅	天花					
	墙面					
	地面					
	其它：					
卧 室	天花					
	墙面					
	地面					
	其它：					
厨 房 卫 生 间	吊顶					
	墙面					
	地面					
	其它：					
其 它	1. 是（ ）否（ ）包暖气立管。 2. 是（ ）否（ ）包厨房、卫生间立管。 3. 是（ ）否（ ）改动暖气。					
	装修押金			财务人员签章		

装修施工人员登记表

照片 项目	照片	照片	照片	照片	照片	
	姓名					
	年 月 日 年 月 日		年 月 日 年 月 日		年 月 日 年 月 日	
	身份证号					
	暂住证号					
	籍贯					
	施工房间		施工期限		年 月 日至 年 月 日	
	装修公司			负责人		

装修现场记录

[illegible]

装修验收单

客户/公司		房间号	
装修日期	年 月 日	验收日期	年 月 日
1. 房屋结构是否有破坏、改动			
2. 空调机位是否符合规定			
3. 预留检查口是否符合规定			
4. 电线路是否有改动			
5. 是否破坏公共设施、设备			
6. 是否破坏相邻房屋			
7. 是否破坏卫生环境			
8. 灭火器是否租用及退还			
9. 是否有其它违章行为			
备注：			
客户签字：	装修公司签字：	经手人签字：	负责人签字：
年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日
二次验收 客户签字：	二次验收 施工方签字：	二次验收 经手人签字：	二次验收 负责人签字：
年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日

装修施工方需向物业管理处提交以下资料

- (1) 装修施工方营业执照副本复印件（加盖本公司公章）
- (2) 装修施工方资质等级证复印件（加盖本公司公章）
- (3) 装修申请及授权书
- (4) 装修施工方案需提交的设计方案图纸（包含蓝图二份、电子版一份）如下：



- 01 、设计说明和材料做法表
- 02 、装修平面布局图
- 03 、综合天花图
- 04 、配电系统图
- 05 、电力平面图
- 06 、照明天花图
- 07 、空调水管平面图
- 08 、空调风管平面图
- 09 、空调电器平面图
- 10 、消防水管平面图
- 11 、消防电气平面图
- 12 、弱电平面图
- 13 、弱电配线表



餐饮用户以及具有特殊要求的用户还应向物管公司提交：

- 1、给排水平面图
- 2、防水工程施工图
- 3、天然气管线平面图及大样图
- 4、通排风平面图



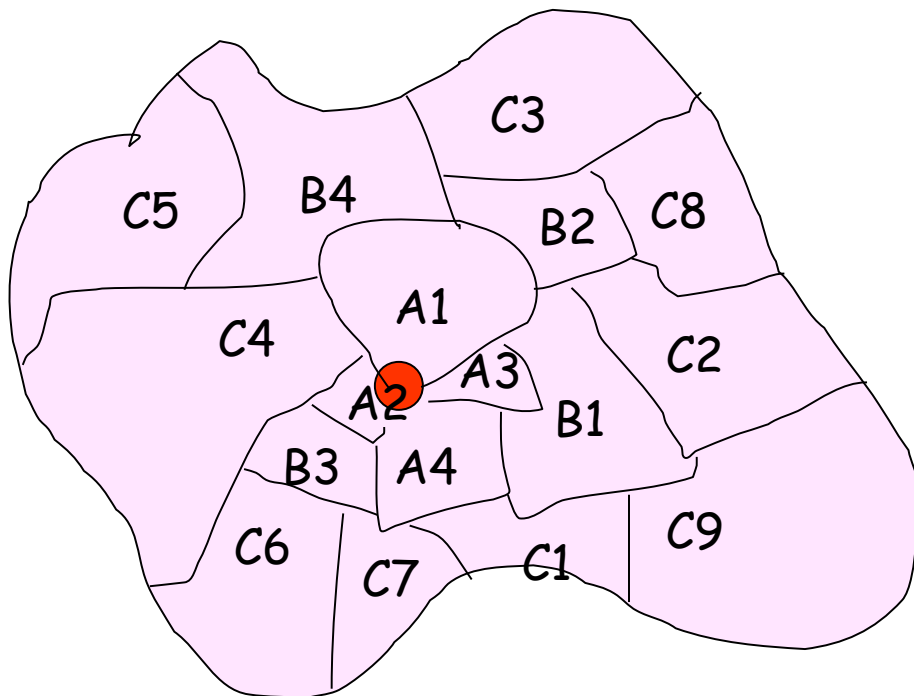
团队（分组）讨论：（课堂任务 6：写在随课所发的团队答题纸上）

- 1、在门店装修中，你认为是该重装饰轻装修，还是重装修轻装饰，或是重装修也重装饰？
- 2、请阐述理由。

对回答言之有理有据的团队给予卓启币奖励（限 1 个奖励名额，如有多个团队同样优秀，速度最快的团队胜出），没达到要求不予奖励。

总结

- 合理的装修、独特的风格和适合的经营面积，能增大门店对商圈内目标顾客的吸引力。



精髓：不要一次性在装修中投入重本，重视和发挥装饰的作用。





卓 启 投 资

做创业人才的孵化乐园



谢 谢 !

