

《购物中心等级划分与评定》标准编制说明

一、工作简况

（一）行业发展现状

随着我国经济实力的不断壮大、城镇化水平的快速推进，居民生活水平的日益提升，对美好生活向往的诉求在质与量维度上的不断改变；购物中心模式进入中国市场二十余年以来，购物中心的规模迅速增长、行业竞争日益加剧，并衍生出都市型、区域性、社区型、奥特莱斯型、便民型、主题型、文旅型等具备多样性的不同等级、规模、类型和经营模式的购物中心。

根据中国连锁经营协会调研、收集和统计的数据来看，截止 2021 年底，全国购物中心总数量已达到 6300 座（>30000 平方米），且国内每年新开的购物中心数量仍在增加。2020 年中国购物中心销售额占全国社会零售总额的比例达到约 8.9%，2021 年全国购物中心总销售额达 38860 亿元，同比增长 4%，占全国社会零售总额的 10.7%；其中，上海市有 30000 平方米以上的存量购物中心共计 343 家，营业总额占上海市社会零售总额 12.96%，比上年增加了 1.56 个百分点。在提供就业岗位方面，2021 年全国 6300 个 30000 平方米以上的购物中心提供就业岗位 1071 万个；而在美国 11.5 万个购物中心提供 2450 万个工作岗位。在购物中心人均享有面积方面，2021 年，中国购物中心人均享有面积约达 0.35 平方米，较 2020 年同比增加 0.03 平方米；在美国购物中心人均享有面积超过 2 平方米，日、欧等国家则为 0.4-

0.5 平方米，由此可见，中国购物中心人均享有面积已接近日、欧等国家水平。从调查统计数据整体来看，2020 年前后中国购物中心行业规模增速放缓，发展进入平稳期，但购物中心全国存量规模仍处高位。

（二）制修订必要性

现行的购物中心行业标准《购物中心等级划分规范》（SB/T 11087-2014）由中国连锁经营协会负责起草，在中国购物中心行业中已适用多年，近年来中国消费者需求变化推动了消费市场的快速发展，购物中心作为满足消费者多元需求的功能和价值不断提升，并迈入新的发展阶段，面对新阶段该行业标准有必要进行迭代更新。

（三）任务来源

根据《商务部办公厅关于下达 2020 年商贸流通行业标准计划项目的通知》（商办建函[2020]341 号）要求，中国连锁经营协会承担行业标准《购物中心等级划分规范》（SB/T 11087-2014）的修订工作。应商务部委托我会组织企业对行业标准《购物中心等级划分规范》（SB/T 11087-2014）进行修订。

（四）主要参加单位和工作组成员

中国连锁经营协会召集行业企业、机构等构成工作组进行标准修订和编写等工作。本文件修订工作组成员为珠海万达商业管理集团股份有限公司、新城商业管理集团有限公司、华润万象生活有限公司、印力商用置业有限公司、龙湖集团控股有限公司、天虹数科商业股份有限公司、上海百联集团股份有限公司、北京睿意德商业股份有限公司、和桥邦睿商业顾问（北京）有限公司、盈石企业管理（北京）有

限公司。

（五）主要工作过程

1. 组建工作组、标准起草过程、召开讨论会和调研等情况。

中国连锁经营协会于 2022 年 4 月 14 日在协会官方网站发布关于征求《购物中心等级划分规范》（SB/T 11087-2014）修订意见的通知，广泛征求社会、企业、机构和专家关于标准的修订意见。为保证行业标准的科学性、权威性和客观性，中国连锁经营协会邀请行业、企业和机构的相关专家及有关工作负责人组建工作组，开展标准修订工作，先后开展和经历了购物中心行业回顾、资料收集，及梳理通过征求所获得的标准修订意见等工作。

基于征求所获的意见及《商务部办公厅关于下达 2020 年商贸流通行业标准计划项目的通知》（商办建函[2020]341 号）的要求，工作组讨论并确定了标准修订的基本框架和编写标准内容；同时结合国际购物中心协会 International Council of Shopping Centers（简称：ICSC）的相关参考数据资料，通过比对国内外数据、资料，详细分析和讨论了标准修订问题。

根据工作组制定的标准修订框架和整理获得的数据资料，由中国连锁经营协会负责标准起草工作。经过与各方多次讨论和研究，决定将《购物中心等级划分规范》（SB/T 11087-2014）更名为《购物中心等级划分与评定》，同时形成《购物中心等级划分与评定》修订稿。

2022 年 8 月 5 日二次征求标准修订稿意见，定向发布《购物中

心等级划分与评定》（征求意见稿）通知。工作组根据征求所获修订意见资料，通过电话、邮件及研讨会等形式，开展了多轮标准修订编写沟通会，并对征求获得的意见处理、文件的修改和论证，经由全国连锁经营标准化技术委员会（TC439）审核确认，形成《购物中心等级划分与评定》（征求意见稿）。

2. 标准征求意见情况。

中国连锁经营协会于 2022 年 3 月 22 日定向发函征求来自珠海万达商业管理集团股份有限公司、银泰商业集团有限公司、凯德集团等原标准起草单位，以及新城商业管理集团有限公司、华润万象生活有限公司、印力商用置业有限公司、天虹数科商业股份有限公司、上海百联集团股份有限公司、北京睿意德商业股份有限公司、中指研究院等 28 家单位的修订意见。

2022 年 4 月 14 日中国连锁经营协会通过官方网站发布关于征求《购物中心等级划分规范》（征求意见稿）意见的通知，广泛征求来自社会、企业、机构和专家等的意见。参与行业标准修订的企业、机构和专家严格审核、把关该行业标准和编写质量，并提出宝贵的修改意见。

3. 标准征求意见处理、形成送审稿情况。

工作组共收到 18 家企业和机构回函反馈，其中，无意见的有 8 家，提出相关意见的有 10 家。收到修改意见共 124 条，采纳 121 条，未采纳 3 条。

通过对征求获得的意见处理、文件的修改和论证，经由全国连锁

经营标准化技术委员会（TC439）审核确认，形成《购物中心等级划分与评定》（征求意见稿）。

二、标准制修订原则和内容

（一）制修订原则。

以实用性和可量化为原则进行修订，规定了购物中心主要类型，以及购物中心等级划分、评定原则及细则，并适用于在中华人民共和国境内开展经营的各类购物中心。

（二）主要制修订内容及依据。

根据向社会、企业、研究机构和专家征求的意见，以及走访和调研各类购物中心实际情况。主要修订内容包括范围、规范性引用文件、术语与定义、购物中心主要类型、定位及标准、等级划分原则和依据、等级评定方法、等级评定细则等。

1. 范围

《购物中心等级划分与评定》（征求意见稿）将《购物中心等级划分规范》（SB/T 11087-2014）的范围中“不适用于厂家直销店购物中心（factory outlets）”删除。同时将该标准文件的适用范围调整为适用于在中华人民共和国境内开展经营的各类购物中心。

2. 规范性引用文件

更新《购物中心等级划分与评定》（征求意见稿）中规范性引用文件的版本时间和内容。

3. 术语与定义

增加《购物中心等级划分规范》（SB/T 11087-2014）中术语条目

及内容,《购物中心等级划分与评定》(征求意见稿)增加便民型购物中心、奥特莱斯型购物中心、主题型购物中心和文旅型购物中心,及购物中心定位(高端购物中心、中端购物中心、大众购物中心)、品牌(国际一线品牌、国际二线品牌、国内连锁品牌、地区连锁品牌)和首店的术语和定义。

4. 购物中心主要类型

《购物中心等级划分与评定》(征求意见稿)整合《购物中心等级划分规范》(SB/T 11087-2014)的划分类型,增加便民型购物中心、奥特莱斯型购物中心、主题型购物中心和文旅型购物中心,并以表格形式呈现。

5. 定位及标准

《购物中心等级划分与评定》(征求意见稿)结合《零售业态分类》(GBT18106-2021)修订了《购物中心等级划分规范》(SB/T 11087-2014)关于购物中心类型等内容的划分。

从两个维度出发,将目前行业中普遍存在的购物中心划分为的七个主要类型(按照辐射范围维度划分为都市型购物中心、区域型购物中心、社区型购物中心和奥特莱斯型购物中心,按照服务内容维度划分为便民型购物中心、主题型购物中心和文旅型购物中心);同时,依据《零售业态分类》(GBT18106-2021)、现实数据资料和相关意见,对商业定位、地理区位、服务半径,以及建筑形态等参数内容进行相应调整和修订。

6. 等级划分原则和依据

《购物中心等级划分规范》(SB/T 11087-2014)	《购物中心等级划分与评定》(征求意见稿)	调整理由
<p>5.1 等级划分原则</p> <p>5.1.1 购物中心可划分为宝鼎级和金鼎级,金鼎级高于宝鼎级。</p> <p>5.1.2 金鼎级购物中心按评估指标又分为都市型、地区型和社区型三类。</p> <p>5.2 等级划分依据</p> <p>购物中心划分以业态与品牌、经营与管理、服务与设施、诚信与和谐、安全及保障、环保与节能、信息与智能为依据。</p>	<p>5.1 等级划分原则</p> <p>5.1.1 购物中心等级可划分为3A级、4A级和5A级。</p> <p>5.1.2 5A级购物中心按照辐射范围维度和服务内容维度划分为都市型、区域型、社区型、奥特莱斯型、便民型、主题型和文旅型七大类。</p> <p>5.2 等级划分依据</p> <p>购物中心等级划分以商业经营管理、设施与服务、安全与保障、数字化管理和社会责任五大维度为依据,评定指标按经营管理、创新引领、商业内容、消费环境、服务品质、安全保障、信息智能和企业责任等项目进行设定。</p>	<p>(1) 采纳企业意见,参考同为商业地产下饭店行业分类中《旅游饭店星级的划分与评定》(GB/T14308-2010)的划分评定方法;</p> <p>(2) 根据向社会、企业、研究机构和专家征求意见,以及走访和调研各类购物中心实际商业运营管理工作内容进行划分与评定。</p>

7. 等级评定方法

《购物中心等级划分规范》(SB/T 11087-2014)	《购物中心等级划分与评定》(征求意见稿)	调整理由
<p>评定方法</p> <p>7.1.1.1 满分为100分</p> <p>7.1.1.2 记分方法:总得分为各项三级指标得分之和。定性指标计分方法为:达标满分,不达标零分。</p> <p>7.1.1.3 总得分超过95分(含)以上可列入宝鼎级购物中心备选名单。</p>	<p>评定方法</p> <p>7.2.1.1 5A级购物中心在4A级购物中心的基础上产生。</p> <p>7.2.1.2 满分:100分。</p> <p>7.2.1.3 记分方法:定性指标计分方法,即评定获得优,该项记为满分;良、中适当给分,总得分为各项三级指标得分总和。</p> <p>7.2.1.4 采用专家咨询法(Delphi法)确定评价指标的权重值,专家根据该项指标对购物中心项目影响程度大小及其实施难易程度确定分值。</p> <p>7.2.1.5 总得分超过96分(含)入选5A级购物中心候选名单。</p>	<p>(1) 提升标准评定的科学性、专业性、灵活性和可操作性,采用采用专家咨询法(Delphi法)确定评价指标的权重值;</p> <p>(2) 根据向社会、企业、研究机构和专家征求意见,以及走访和调研各类购物中心实际商业运营管理工作内容出发;</p>

8. 不同类型 5A 级购物中心等级评定指标及分值附表

《购物中心等级划分与评定》(征求意见稿)根据向社会、企业、研究机构和专家征求意见,以及走访和调研各类购物中心实际情况,结合《零售业态分类》(GBT18106-2021)修订了《购物中心等级划分规范》(SB/T 11087-2014),增加便民型、主题型、奥特莱斯型、文旅型 5A 级购物中心等级评定指标及分值附表,并对表格评定内容进行修订,按照商业经营管理、设施与服务、安全与保障、数字化管理和社会责任五大维度为依据,评定指标按经营管理、创新引领、商业内容、消费环境、服务品质、安全保障、信息智能和企业责任等项目进行指标设置,进一步提升评定指标及分值评估的科学性和逻辑性,并与目前行业实操内容相匹配。

(三) 主要试验(或验证)情况分析。

无

三、与国际、国外有关法规和标准水平的比对分析

2021 年 3 月 11 日 ICSC 在其官方网站发布《美国购物中心的八种类型》,将美国购物中心划分为邻里型购物中心、社区型购物中心、区域型购物中心、超区域型购物中心、时尚型购物中心、能量型购物中心、主题型购物中心和奥特莱斯型购物中心八大类别,同时把购物中心配置类型划分为非开放式购物中心和开放式购物中心两大类,并对各类型购物中心面积、业态配置和覆盖服务范围等指标做出界定。

在修订本标准时,参考美国购物中心类型和维度划分模式,但基于中美两国地理环境、城市布局和居住面积密度等因素的差异,在评

定购物中心面积、业态配置和覆盖服务范围等指标方面的界定具备显著差异性特征。

四、与有关现行法律、法规和其他强制性标准的关系， 配套推荐性标准的情况

与国家现行的有关法律、法规无冲突，不违背相关强制性国家标准的规定。

主要内容参考《零售业态分类》（GB/T 18106-2021）、《购物中心业态组合规范》（SB/T 10813-2012）、《室内空气质量标准》（GB/T 18883-2021）、《商店建筑设计规范》（JGJ 48-2014）等标准和文件进行编制，符合其要求。

标准参考《零售业态分类》（GB/T 18106-2021）国标相关内容，与其尽可能保持一致，或对国标内容的深入、细化，并征求和整合 10 余家大型购物中心企业、相关研究机构和专家修订意见。在《零售业态分类》（GB/T 18106-2021）中将购物中心划分为都市型、区域型、社区型和奥特莱斯型四大类型，而在《购物中心等级划分与评定》（征求意见稿）中对保留以上四大购物中心类型划分，并做进一步归类和细分。

根据商务部办公厅等 11 部门关于印发《城市一刻钟便民生活圈建设指南》的通知，以及商务部等 12 部门关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见等文件内容，增设及明确了便民型购物中心术语、类型和评定标准。结合企业和机构反馈意见，明确购物中心的类型划分，即按照辐射范围维度，划分为都市型、区域型、社区型和奥特莱

斯型购物中心。按照服务内容维度，划分为便民型、主题型和文旅型购物中心。

《购物中心等级划分与评定》（征求意见稿）中对主题型购物中心和文旅型购物中心定义做进一步明确和区分，即主题型购物中心是具有统一的主题，主题既适用于建筑风格，也适用于零售商品，建筑风格、商品体现了统一主题；主体消费者为游客，位于市区或市区边界，多由老旧历史建筑或厂房建筑改造而来；与之相对应地，购物中心项目多为近年来各大一线城市推进的城市更新改造型商业项目，各一线大城市中上海市城市更新改造型商业项目居多，通常此类商业项目具有明显的文化主题符号，比如工业风等。

文旅型购物中心是突出文化娱乐和休闲服务功能，满足消费者文化、休闲娱乐和郊区微度假消费需求，提供商品零售和文娱设施，配备必要的餐饮服务。与之相对应地，商业地产公司相继在全国各地开发各式各样的文旅商业项目，其受到国内消费者广泛、热烈的追捧。

《购物中心等级划分与评定》（征求意见稿）采纳与参考《零售业业态分类》（GB/T 18106-2021）对各类型购物中心面积的界定，并对《购物中心等级划分与评定》中各类型购物中心面积进行相应调整。

五、重大分歧意见的处理过程及依据

标准在修订编写过程中无重大分歧意见。

六、实施标准所需要的技术改造、成本投入、老旧产品退出市场时间、实施标准可能造成的社会影响等因素分析，以及根据这些因素提出的标准实施日期建议

由于现行《购物中心等级划分规范》（SB/T 11087-2014）在范围和内容覆盖存在一定局限性。为了尽快弥补标准局限性，同时为了确保行业或企业在使用标准时能更具准确性、实用性和系统性，建议尽快批准发布正式标准。

七、实施标准的有关政策措施

无

八、预期达到的社会效益、对产业发展的作用等情况

《购物中心等级划分规范》（SB/T 11087-2014）于2014年由中國連鎖經營協會起草。經過多年發展，購物中心行業整體水平已經不斷提高，為提升購物中心物業資產的保值、增值能力，引導購物中心規劃、建設、運營和管理適應消費者不斷變化的生活方式和消費需求，修訂此標準。

首先，購物中心等級劃分標準為行業提供指導性標準；其次，該標準類似於任務書，是購物中心開發建設和商業運營的理論和方法論依據；第三，標準修訂旨在促進購物中心行業趨於完善，進一步讓購物中心開發建設、經營管理更加科學規範。

九、涉及專利的有關說明

无

十、其他應予說明的事項

（一）關於標準名稱修改。

根據確定的標準修訂框架和數據資料，由中國連鎖經營協會負責標準起草工作，經協會與各方討論和研究，決定將《購物中心等級劃

分规范》(SB/T 11087-2014)更名为《购物中心等级划分与评定》(征求意见稿)。

《购物中心等级划分与评定》(征求意见稿)规定了购物中心主要类型、购物中心等级划分、等级评定原则及细则。原标准《购物中心等级划分规范》(SB/T 11087-2014)适用于除奥特莱斯型购物中心以外的各类型购物中心,修订后的标准将适用于各类型购物中心。本标准扩大原标准的适用范围、增加规范性引用文件、保留术语和定义以及购物中心的主要类型,对购物中心的等级划分和等级评定原则进行修订和更新,取消宝鼎级和金鼎级购物中心的等级划分原则,对评定要求和细则进行优化,因此,标准名称修改旨在符合与匹配等级划分和评定的内容和范围的调整和修订。

(二) 关于对外通报。

无。