

來客數預估·損益試算

輸入地址、業種、坪數 → 套用台灣政府開放資料 + Google Places → 產出每日來客數、月營業額區間，並依你填的成本數字模擬損益。

店面地址 (最多 3 個並排比較) + 增加地址

1 月租

月租總留空 = 依 591 村里店面租金中位 × 你輸入的坪數自動估算。

業種關鍵字 (可選) 想開幾坪 (可選)

商圈半徑

Auto 500m 1km 3km 10km 或自訂 m

Auto = 依業種自動套用 (咖啡廳 1km、早餐 1.5km、便利商店 500m、量販 10km...)

等時間 (取代半徑作為精確 CATCHMENT)

Auto 走路 騎車 開車

Auto = 依商圈半徑自動換: 500m → 走 7 分、3km → 騎 10 分、10km → 開車 10 分

▼ 自訂損益參數 (空白 = 沿用業種預設)

客單價 (NT\$)	成本率 (%)	月租金 (NT\$)
<input type="text" value="220"/>	<input type="text" value="40"/>	<input type="text" value="60000"/>
留空 = 競爭者價位推估	食材或進貨佔月銷的比例	留空 = 591 推估 × 坪數
月人事 (NT\$)	月雜支 (NT\$)	
<input type="text" value="120000"/>	<input type="text" value="20000"/>	
店員 → 老闆薪資合計	水電、瓦斯、網路、清潔	

開始試算

請查地址

新北市蘆洲區復興路 126 號

新北市 蘆洲區 **業種: 拉麵店** 商圈半徑 1.2 km (Auto, 走路 15 分鐘)

▲ 此業種的商圈半徑 (1200m) 比鄰鎮市區小很多。區級的人口/消費/地點資料代表「整區平均」, 實際選址要看本路段——下方 Google 地圖才是真正的決策依據。

所在道路: [復興路](#) [主幹道](#) ✓ 主要幹道, 過路客多

周邊同業 (16 家) Google Places · 半徑 1200m

連鎖 4 家 獨立 12 家 平均距離 562 m

篩選: 人口密度 店面租金 開閉 人/km² <5k 5-15k 15-30k 30-50k 50-80k 80k+ 所在里 --

步行 15 分鐘可達範圍 (4.35 km²) | 分層等時間 顯示

店名	距離	評分	評論數
麵區拉麵食堂 蘆洲復興店 連鎖	6 m	4.6	279
九福屋日式拉麵 新北蘆洲復興店 連鎖	11 m	4.3	426
豚骨日本拉麵 (蘆洲復興店) 連鎖	288 m	4.2	651
拾壹玥	315 m	4.9	64
木之本拉麵 得勝店	437 m	4.7	81
Tsuzukeru ramen 統拉麵/麵屋統	448 m	4.5	259
小六手工拉麵	465 m	4	277
豪鬼 豚骨辣麵	608 m	4.6	319
柳町家拉麵	651 m	4.8	904
弘田拉麵	659 m	4.4	319

顯示最近的 10 家, 共 16 家。

六維度評分

綜合評分 (僅含有資料的維度) **69.7** / 100 · 共 6 維度

居民密度	100	半徑內 140,608 人 · 商業日間 5.6萬/km² (>戶籍 4.4萬/km²) · 商業活動詳見「設施錨點」
消費能量	59	揭露 6 類業別 · 中位每店月銷 NT\$ 294 萬
競爭環境	49	16 家同業 · 平均 562m · 密度 3.5/km² (緊密 -3)
設施錨點	74	捷運站 2 · 百貨 / 購物中心 2 · 夜市 1 · 學校 20 · 醫療 14.1/萬人
交通人流	43	白天 15.3 萬 / 夜間 21.0 萬 = 0.73x (住宅外溢區 (人口白天流失)) · 路段主幹道 (x1.15) · 捷運 371m (x1.20)
租金行情	95	壓力比 17.8x (非常健康) · 🔥 漲幅 +32% 商圈在熱

營收漏斗預估

funnel: 區人口 × 時段對齊 × 過店率 × 入店率 × 客單價 = 月銷

半徑內估白天人口 117,613

居民 102,393 + 商業 anchor 訪客 15,220

居民日間 (村里 × 區日夜比) 102,393 人

+ 商業 anchor 訪客 / 日 15,220 人

夜市 eff × 10k + 百貨 eff × 8k + 大賣場 eff × 1.5k

× 時段對齊度 (平日) 99%

平日 99% · 假日 100% · 假日活動 ×1.32

× 過店率 2.80%

基於路段等級 主幹道 + 業種型態

→ 過店人數 / 日 (平均) 3,570

× 入店率 2.6% - 5.2%

業種經驗值 × 競爭調整 1.30

× 競爭密度調整 × 1.30

競爭標註 3.5/km² → 入店率 × 1.30

→ 來客數 / 日 (平均) 93 - 185 人

平日 (5/7 天) 85-169 人 / 日

假日 (2/7 天) 113-226 人 / 日

× 客單價 NT\$ 220 - 220

業種經驗值區間

預估月銷 **NT\$ 91.7 萬** / 月

區間 NT\$ 61.4 萬 - NT\$ 122.1 萬

預估月利 **NT\$ 34.4 萬** 健康獲利

區間 NT\$ 16.2 萬 - NT\$ 52.7 萬

模擬損益表 以 mid-case 月銷推算

月營業額 自訂 營業	93-185 人/日 × NT\$ 220 × 30 天	NT\$ 91.7 萬
- 食材 / 進貨 自訂	成本率 40%	-NT\$ 36.7 萬 40%
= 毛利		NT\$ 55 萬 60%
- 店租 自訂		-NT\$ 6.6 萬 7%
- 人事 自訂		-NT\$ 12 萬 13%
- 雜支 (水電網路) 自訂		-NT\$ 2 萬 2%
= 預估淨利		NT\$ 34.4 萬 38%

標「自訂」的列是你表單填入的數字; 其他列來自業種經驗值或開放資料推估。空白欄位 → 沿用預設。

✓ 實證校正建議: 實證 × 9.9 (預測偏低) (1 個樣本, 2026-05-14 校正)

↑ 真實月銷可能比預測高 895%。可把上方數字當下限參考。

▲ 區間估算僅供方向性判斷。客單價、入店率為業界經驗值; 過店率為街道分級 × 業種型態的啟發式乘數, 未經實證校正。實際開店仍需現場觀察人流。

所在里 + 等時間內村里

內政部 7438 + 戶政司 77145 + 等時間 PIP

✓ 採用等時間 (isochrone) 作 catchment 邊界, 比半徑圖更貼近實際可達範圍

▲ 半徑涵蓋 2 個區 (新北市蘆洲區、新北市三重區) · 區級的人口/消費/地點資料代表「整個區的平均」, 但你的商圈只觸及每個區的一小部分——其他維度的「同業平均月銷」「日間活動人口」等指標精度會被稀釋。村里級的「半徑內戶籍」「過店人數」是準確的。

所在里	半徑內村里	戶籍人口	估白天人口
新北市蘆洲區蘆江里	28 個	140,608	102,393
✓ 點位精確匹配 · 0.129 km²	距離 4.46 km²	戶政司 77145	× 區日夜比

村里	距離	戶籍人口	密度	店租 / 坪	同業
福安里	144 m	3,286	51,344/km²	NT\$ 2,164	—
蘆江里	175 m	5,637	43,698/km²	NT\$ 2,429	2 家
信義里	209 m	4,144	74,000/km²	NT\$ 2,020	—
仁愛里	361 m	5,361	67,861/km²	NT\$ 2,254	1 家
忠孝里	382 m	2,491	59,310/km²	NT\$ 2,324	—
仁德里	389 m	5,676	76,703/km²	NT\$ 2,212	1 家
玉清里	491 m	6,177	58,274/km²	NT\$ 2,324	—
保和里	492 m	2,680	14,725/km²	NT\$ 1,955	2 家

顯示最近 8 個, 共 28 個里。

▲ 「所在里」是用 centroid 距離找最近的里, 可能跟實際門牌偏差 1-2 個鄰里。半徑內加總是準確的。

人口基礎

現住人口	資料月份	平均每里人口
199,964	2022-05 (民國 111 年 05 月)	5,262
涵蓋 38 個里	資料源 77145 (全國 fallback)	人 / 里

消費能量與商業生態

揭露業別數	資料月份	超級市場
6 類	2026-03	NT\$ 808.5 萬 / 店
≥5 家店才揭露	財政部 36862	

業別	平均月銷 / 店	月發票 / 店	客單價
超級市場	NT\$ 808.5 萬	27,553	NT\$ 293
零售式量販店	NT\$ 496.3 萬	15,162	NT\$ 327
綜合商品零售業	NT\$ 294 萬	16,055	NT\$ 183
便利商店	NT\$ 193 萬	15,676	NT\$ 123
餐飲業	NT\$ 117.4 萬	3,992	NT\$ 294
食品、飲料及菸草製品零售業	NT\$ 89.4 萬	4,612	NT\$ 194

租金行情

住宅租金中位	店面租金估算	預估月租 (30 坪)
NT\$ 1400	NT\$ 2380	NT\$ 66,000
/ 坪 / 月 (n=3717)	住宅 × 1.7	店面估算 × 坪數

租金壓力比 (同業月銷 ÷ 估月租)

17.8 x 非常健康 — 同業營收遠大於房租

餐飲業 平均月銷 NT\$ 117 萬 ÷ 估月租 NT\$ 6.6 萬

6 年趨勢 (住宅每坪每月)

起 → 終漲幅 **+31.8%**

🔥 快速上漲

資料源: 591 住宅租賃 listings (最新 2026-05-01, n=3,717) · 1.7x 倍率為台灣商業 vs 住宅租金經驗值。

交通人流 — 電信信令日夜活動

平日白天活動人口	平日夜間停留人口	商業吸引比
153,233	210,422	0.73x
人 (含通勤+觀光+居民)	人 (在此區過夜)	住宅外溢 (人口白天流失)

假日 / 平日比 **1.32x** · 觀光/休閒目的地 (假日 > 平日)

資料源: 統計處電信信令 162907+162908+162909 (109Y11M, 2020 年 11 月) · 是當下台灣公開資料最新的 nationwide township-level 人流訊號。

設施錨點

周邊設施錨點 (Google Places) 半徑內共 123 個 · 距離加權分數 31

捷運站 權重 3.0	百貨 / 購物中心 權重 2.5	夜市 權重 2.5
2 最近 371m 有效權重 0.8 (衰減 1000m) 三民高中 · 徐匯中學	2 最近 849m 有效權重 0.8 (衰減 1500m) 徐匯廣場 · BODYGREEN 家樂福澳門門市	1 最近 677m 有效權重 0.3 (衰減 800m) 蘆洲廟口夜市
學校 權重 2.0	超市 / 大賣場 權重 2.0	停車場 權重 1.8
20 最近 250m 有效權重 2.1 (衰減 600m) 新北市蘆洲區蘆江國民小學 · 佳辰幼兒園 · 新北市...	20 最近 278m 有效權重 3.0 (衰減 800m) 奧康社 蘆洲民族店 · 全聯福利中心 蘆洲民權店 · 美...	20 最近 160m 有效權重 1.1 (衰減 400m) 蘆洲蘆江停車場 · 蘆洲民權停車場 · 蘆洲三民停車場...
公園 權重 1.5	健身房 權重 1.5	公車站 權重 1.0
20 最近 63m 有效權重 2.7 (衰減 500m) 蘆江公園 · 兒四公園 · 蘆江廣場	20 最近 241m 有效權重 3.9 (衰減 800m) 世界健身俱樂部 台北蘆洲店Express · 米子共享空...	18 最近 205m 有效權重 0.3 (衰減 300m) 捷運三民高中站(復興路) · 捷運三民高中站(復興路)...

健保特約醫療院所

活躍機構總數	每萬人密度	資料來源
282	14.1	衛福部 168341
含醫院、診所、藥局、衛生所	機構 / 萬人	每日更新

私立西醫診所: 116 其他: 79 私立中醫診所: 60 私立中醫診所: 26 衛生所: 1

競爭環境 — 同業「拉麵店」

對標業別	平均月銷	月發票	客單價
餐飲業	NT\$ 117.4 萬 / 店	3,992 張 / 店	NT\$ 294

資料來源: 戶政司 dataset 77145 + 財政部 dataset 36862 · 透過 Twinkhub Hink MCP ·