

承德丰宁休闲民宿项目 乡村振兴示范点

OVERALL SOLUTION FOR RURAL REVITALIZATION

转型升级「新业态」驱动「脱贫奔康+强村富民」新模式

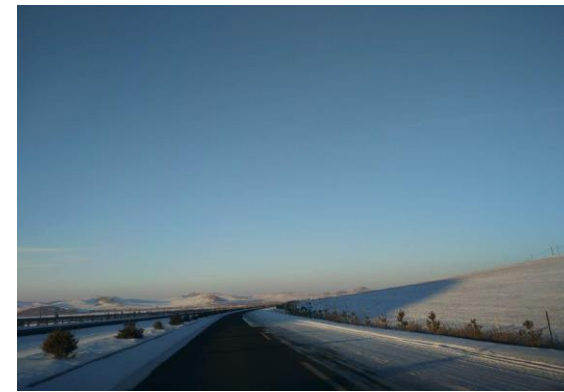
2020 . 10



PART 02

基本概況

一、基本概况-区位概况



区位：项目位于河北省丰宁满族自治县大滩镇，地处坝上草原核心区，北接锡林郭勒盟草原、西接张家口崇礼冬奥区、东临承德避暑山庄，距丰宁县城80公里、承德市230公里，北京市区260公里，环首都外环高速G95及国家1号风景大道贯穿景区。

交通：G45京承高速、G6京藏高速、国道111、京加路、国道112、G95张承高速（首都外环高速）均可到达，京沈高铁、京张高铁，首都国际机场、承德普宁机场、张家口机场均可覆盖。

二、基本概况-资源类型



坝上草原是距北京最近的草原，环北京周边旅游资源相当丰富，草原风情与冰雪、古迹、滨海等旅游资源具有明显差异。打造差异化特色精品旅游项目，对周边旅游资源即形成补充又能构成吸引。

三、基本概况-核心IP

北京最近的草原—市场成熟

冰雪旅游热—冬夏差异化明显



组合
优势
造就
独特
产品



四、基本概况-核心区域



五、基本概况-项目四至现状图/道路、水、电、宽带、移动网络等基础设施完善



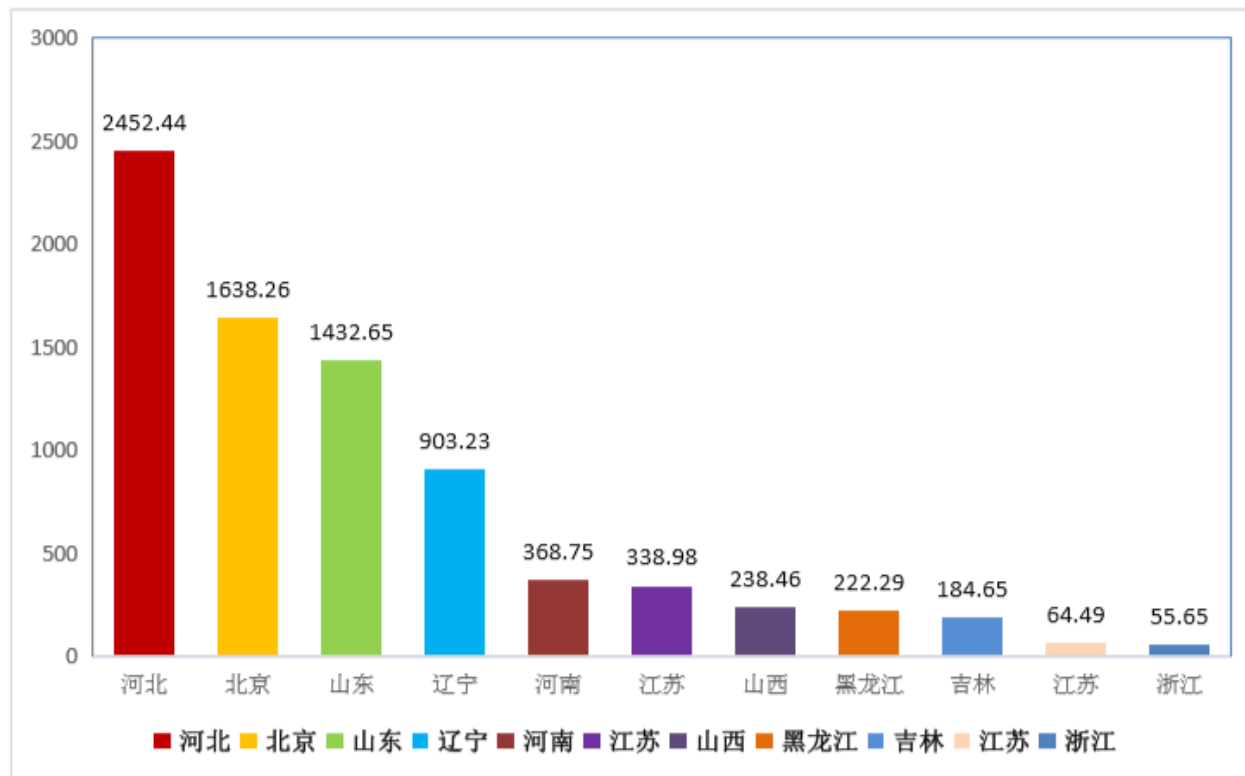
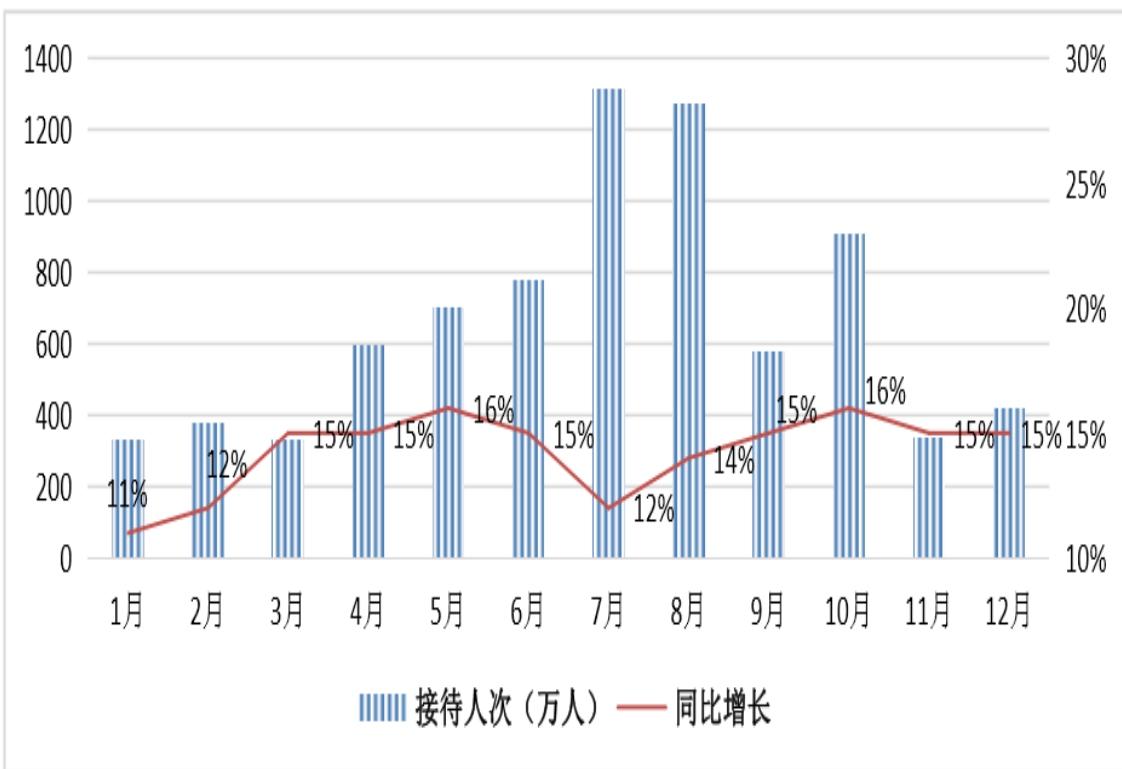


PART 02

市场分析

六、2019年游客接待人次及游客来源

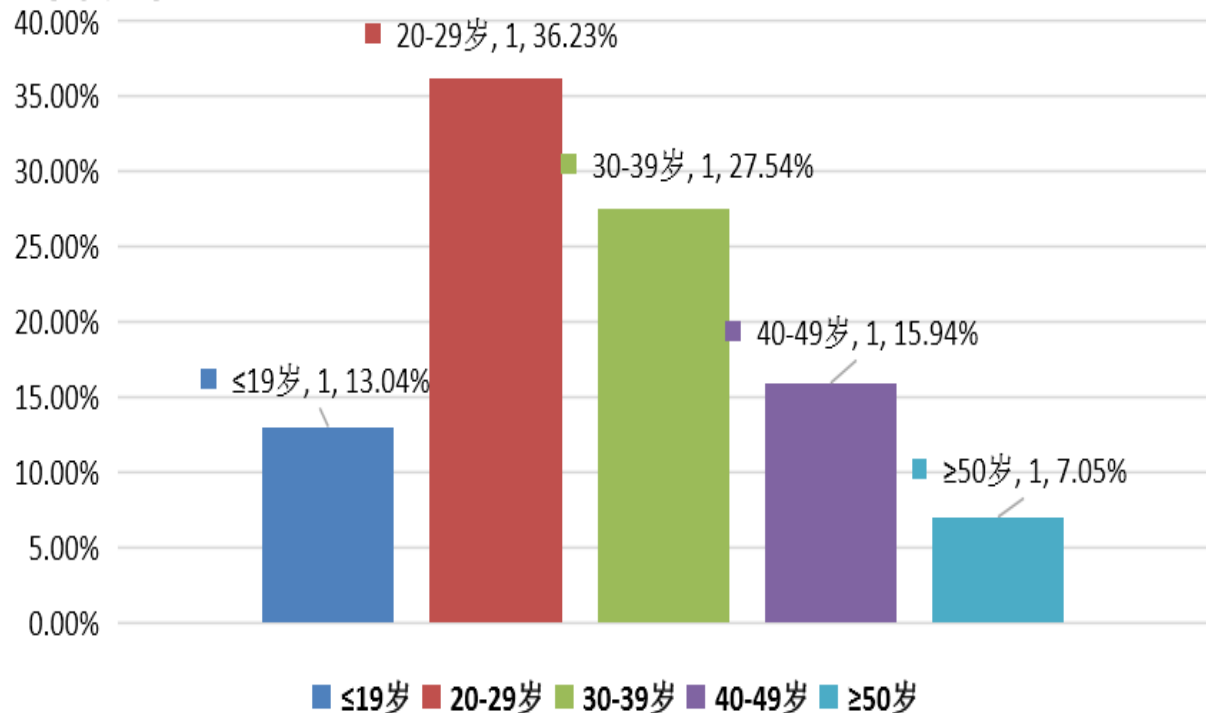
2019年，承德市共接待游客7000万人次，坝上草原共接待游客300万人次。主要来源于河北、北京、山东、辽宁、河南、江苏等地，（数据来源：承德市旅游大数据分析报告）（2019年度）



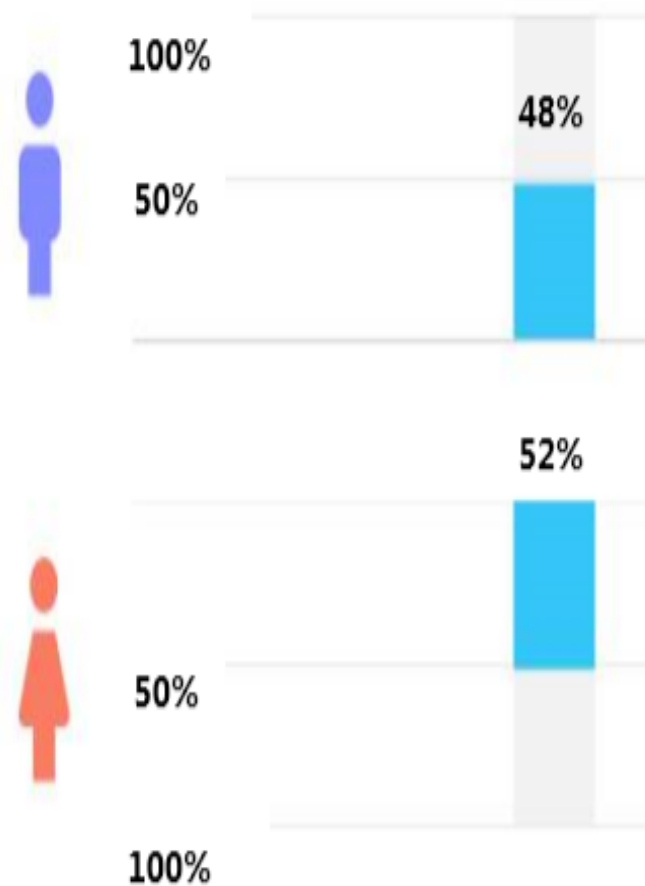
七、消费客群画像及特征

年龄、性别分析：搜索关注承德旅游的人群以20-39岁中青年年龄段为主，90后年轻群体与老年群体关注度较低；从性别分布来看男性搜索占比为48%，女性搜索占比为52%。

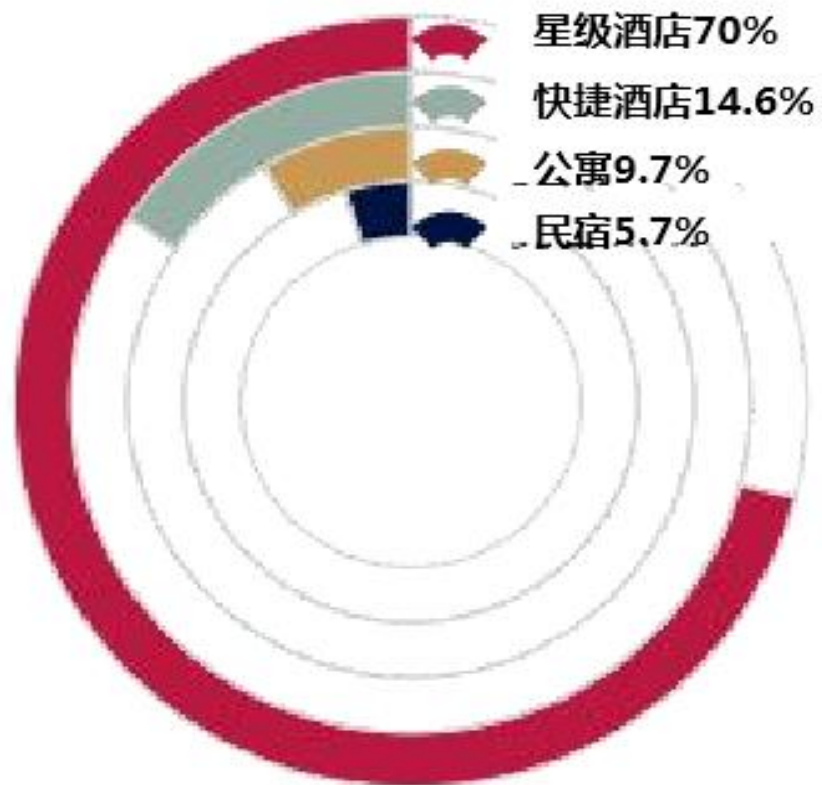
年龄分布



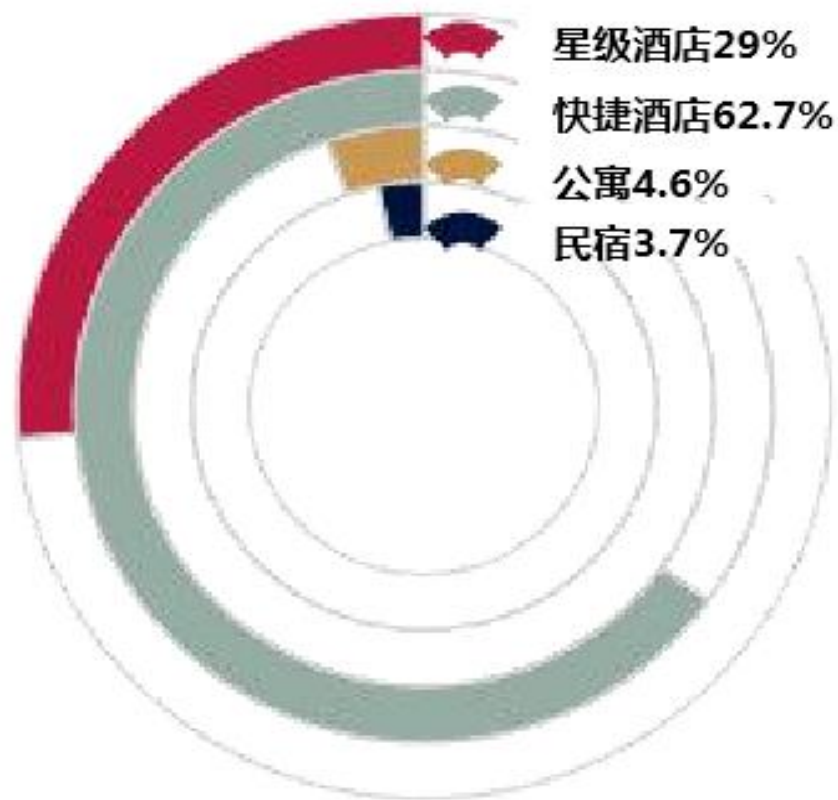
性别分布



八、客群消费结构及淡旺季住宿特点



淡季游客酒店类型偏好



旺季游客酒店类型偏好

九、住宿产品对标分析—区域性网红产品，小红书等网络平台好评率超高



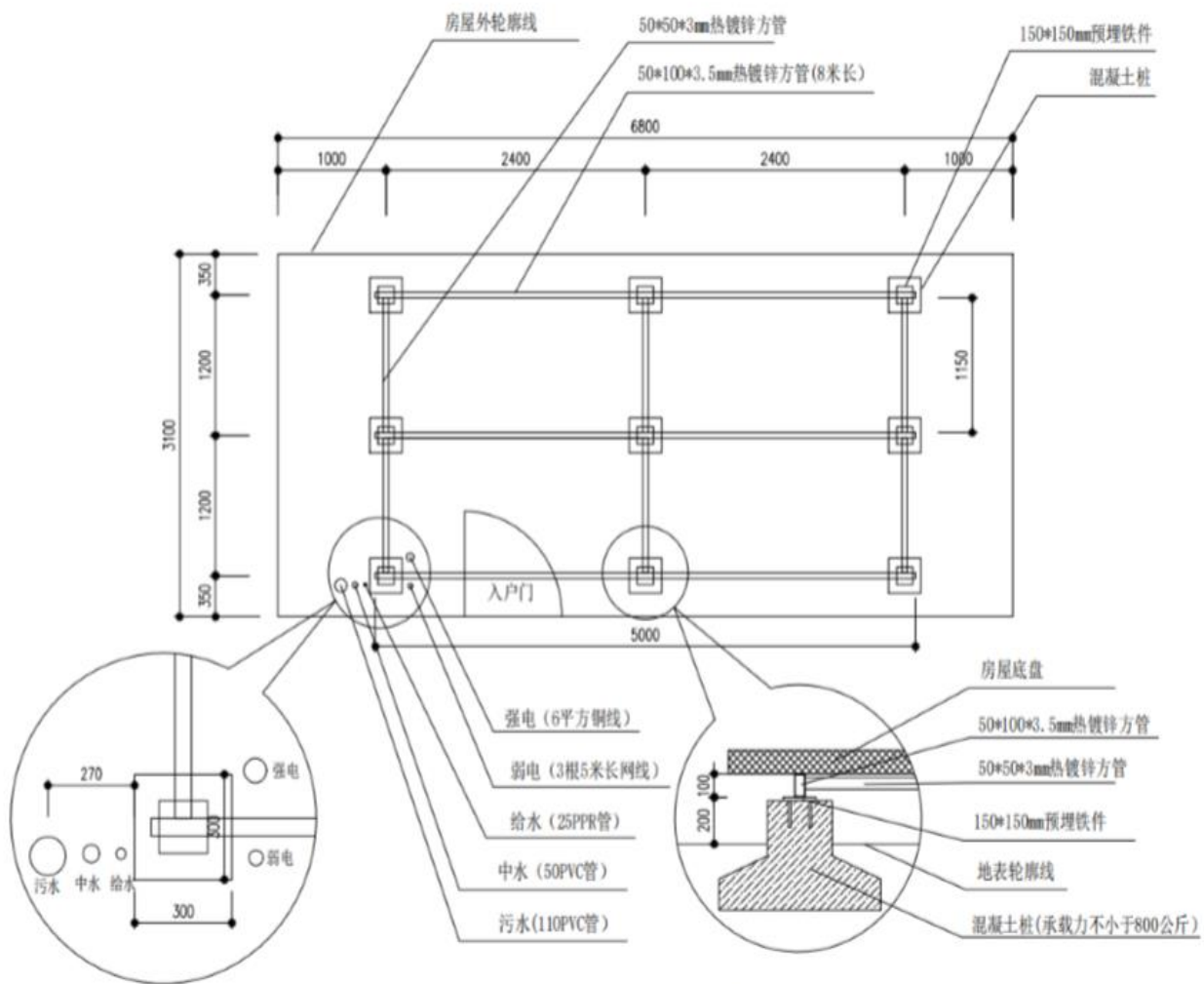
早安雄库鲁帐篷营地酒店，总占地800亩，共61间帐篷客房，2018年开始运营，产品有帐篷主题客房+莲花行营帐篷+郑和标准间+景观房/携宠房/亲子家庭房，住宿价格从1999元、2399、2999至4599元不等，不分节假日\平日，平均入住率95%以上，采取限售会员营销模式，主要消费客群为北京、上海等一线高端人群，不乏一些知名的明星(王菲、张国立等)都有入住，二次消费内容：有餐饮、亲子娱乐设施、骑马、观光车等，项目总投资1000万左右，当年实现盈利，营业时间每年5月1日-10月9日。



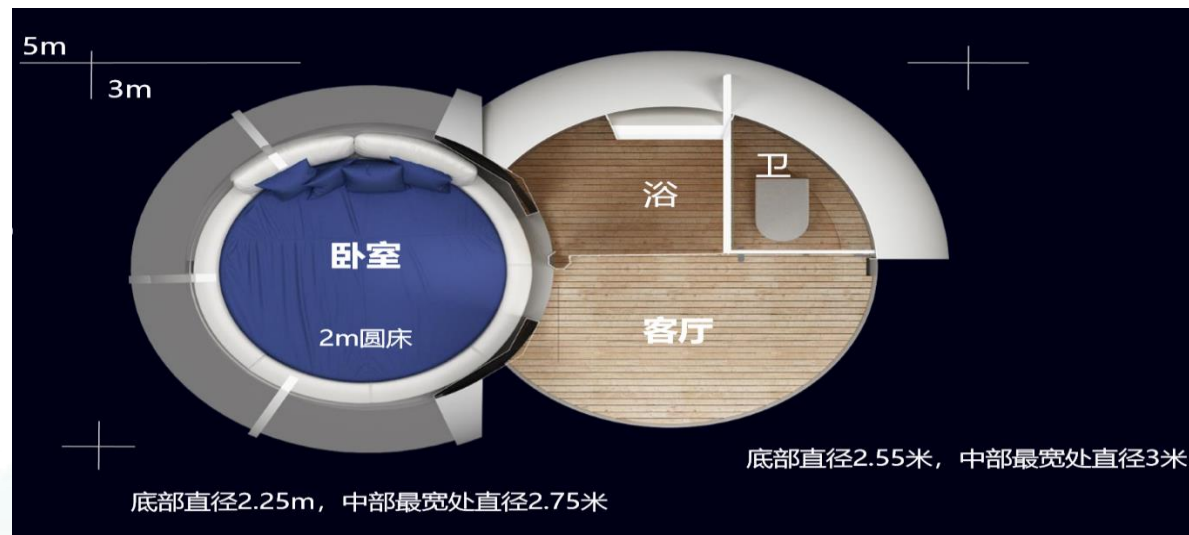
PART 03

产品及交付

九、产品及交付-技术参数配置

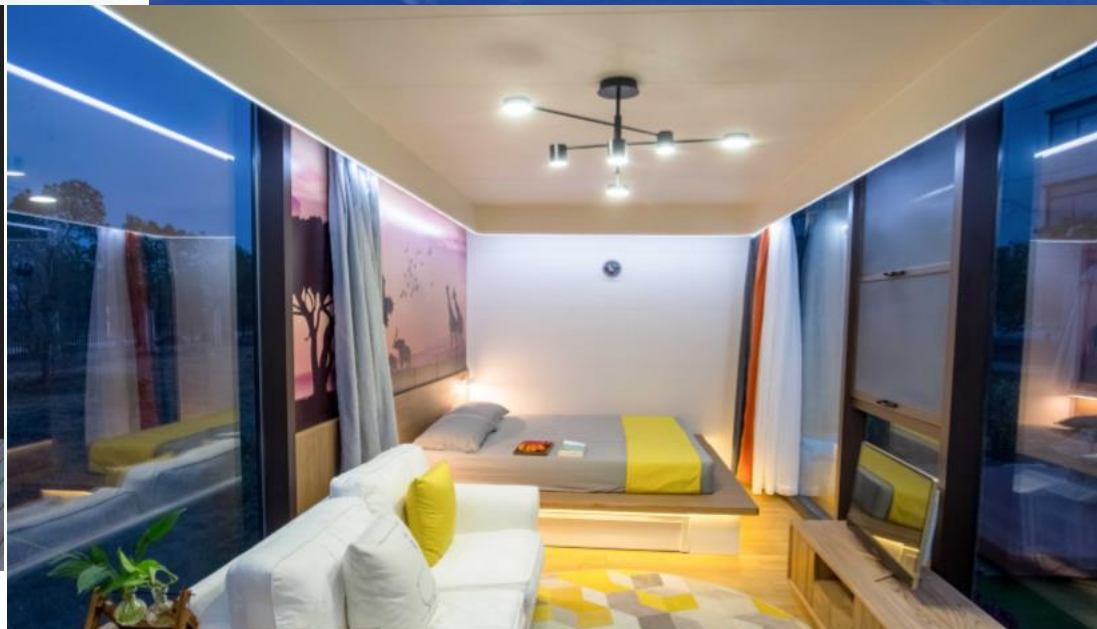


T6基础尺寸及管道定位图

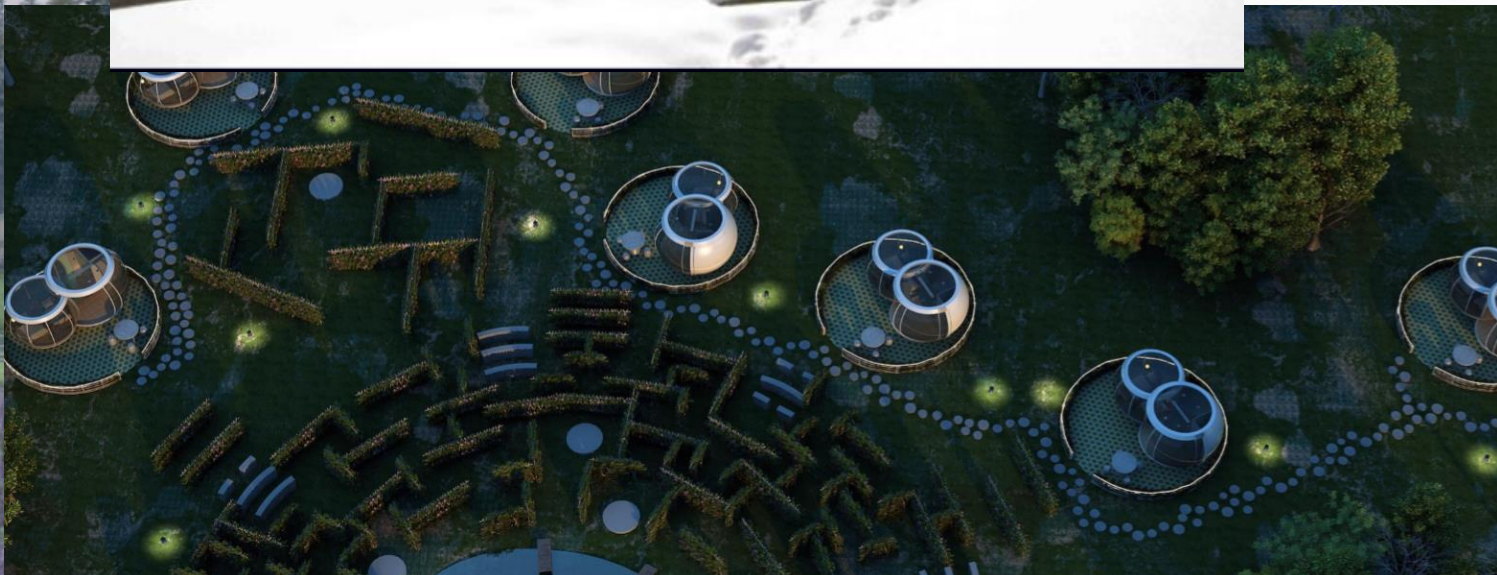


项目	内容	标准版	可增选其他配置
外部配置	屋顶	玻璃钢	玻璃钢
	门窗	铝合金	铝合金
	玻璃	5mmPC玻璃	5mmPC玻璃
智能系统		智能门锁	全屋智能
内部配置	空调	1.5匹壁挂式	1.5匹壁挂式
	热水器	50L光波热水器	50L光波热水器
	电视	24吋壁挂电视	24吋壁挂电视
	内部硬装	防水地坪	防水底基+地板+饰面板+置物架
	干湿分离隔断	淋浴平拉帘+卫生间筒隔断	平移门+卫生间装饰隔断+饰面
	卧室通道门	拉帘门	平移门
	卫浴马桶	镜子+挂架+电粉碎马桶	大面镜+卫浴柜+智能电动马桶
软装配置	床上用品	丝棉床品组合	羽绒床品组合
	洗浴用品	单架+毛巾组	定制柜+毛巾组
	窗帘	遮光帘+纱帘	遮光加厚装饰帘+定织纱幕帘

十、产品及交付-示意效果图



十一、产品及交付-示意效果图



十二、产品及交付-落地项目案例

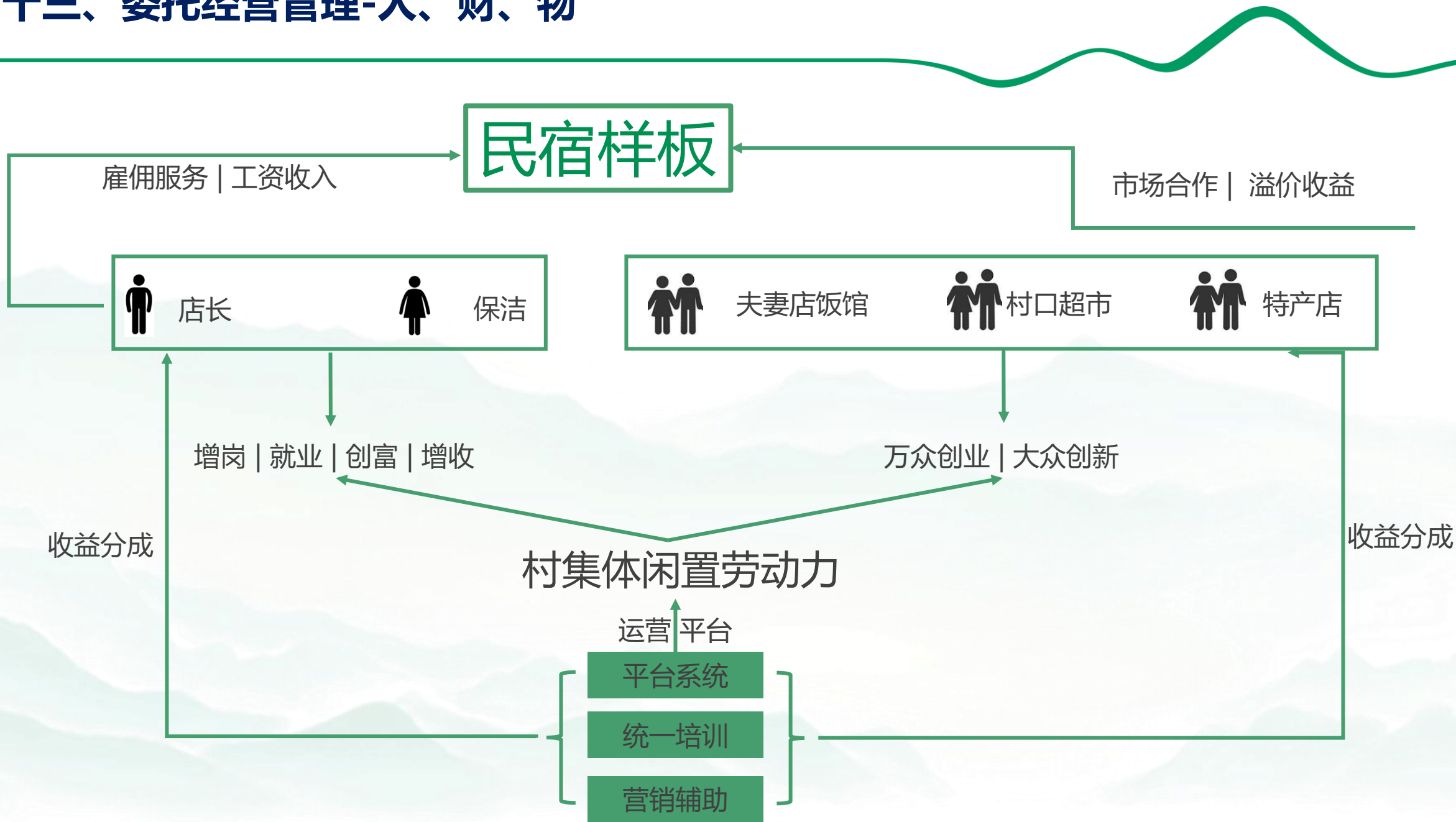




PART 03

运营

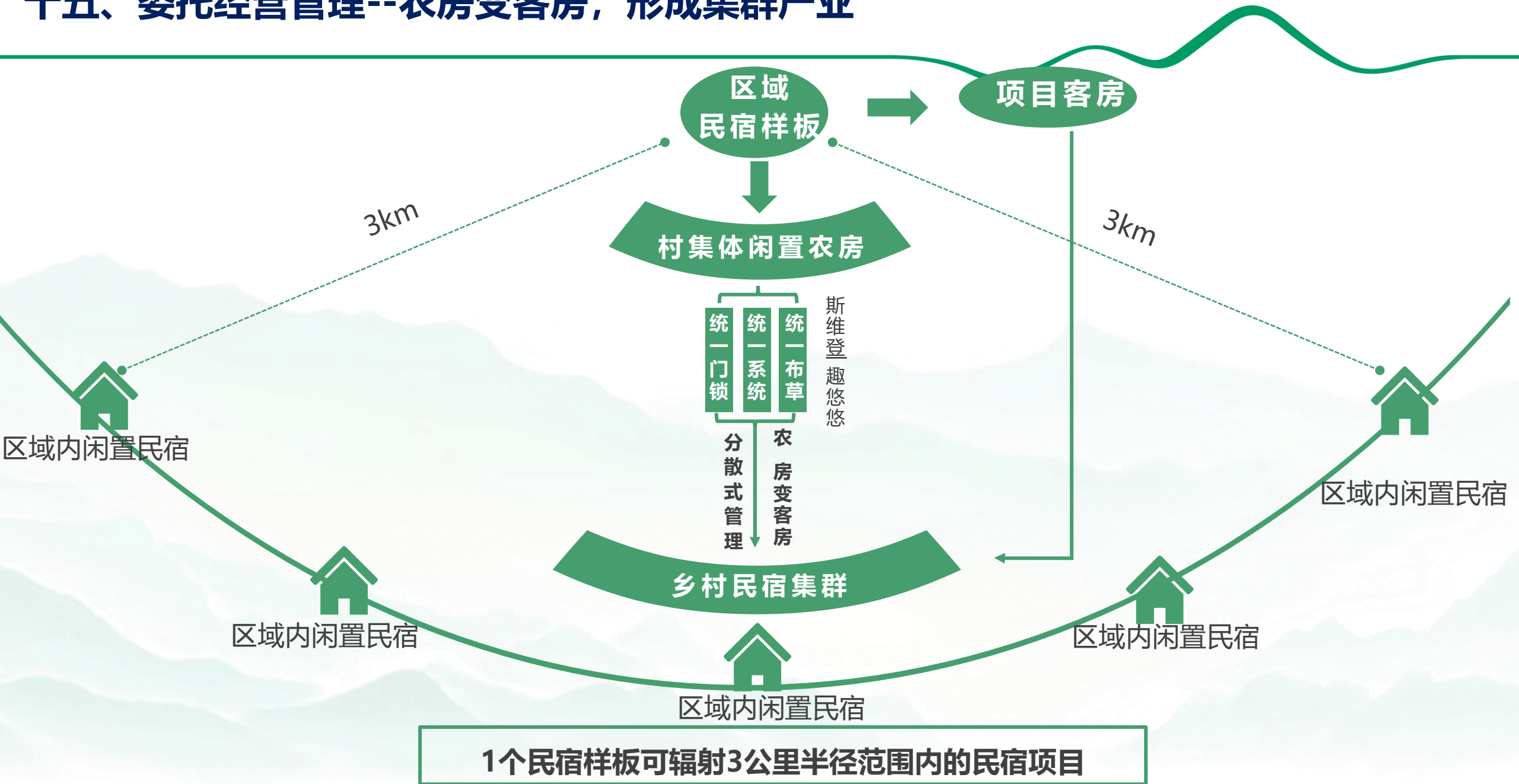
十三、委托经营管理-人、财、物



十四、委托经营管理-专业管理团队带动乡村闲置劳动力



十五、委托经营管理--农房变客房，形成集群产业



【三统一】服务标准

统一布草 / 统一系统 / 统一门锁

洗涤布草



SOP系统



门锁



十六、线上流量运营【趣悠悠】会员制民宿预订平台先聚势 后聚财

百万小康村示范点

每栋民宿收入
约10万/年

20栋民宿收入
约200万/年

民宿样板

投资500万，可建20栋民宿，可售2500张卡

每张卡统一定价：888元/年
(项目方：400/平台：388/项目方：100)

权益：全国途远项目住6晚
可住7晚6+1

项目方

+

Tuyuan 途远

合作推出限量联名卡

项目联名卡



推广城市品牌

包装城市名片

整合网红民宿

* 为周中房源导入订单流量

私域流量

趣悠悠



* 为周末房源导入订单流量

公域流量

Ctrip 携程

同程旅游

去哪儿? Qunar.Com
聪明你的旅行

艺龙 eLong

tujia 途家

途牛 tuniu.com

蚂蚁短租
家庭出游新选择

十七、旅游特产分享电商平台【途礼】的消费联动模式

1 途礼商城

分享经济 | 半熟人社交

买当地 | 卖全国

解放客户双手
扫码即刻下单



农特产品销售

三产融合发展

城乡统筹
三产融合
三农发展

民宿产业集群

拣选农特产品

文创赋能



包装伴手礼

提高品牌溢价



客户足不出户
5分钟送货上门

2 途礼便利店

整合周边商户

目的地消费全打包



特产店合作

餐饮店合作

娱乐景点合作

房源销售



PART 04

财务模型

十八、收入结构—主要包含联名卡、住宿、二次消费、旅游商品的售卖等



- 联名卡：途远&项目方共同发行联名卡，888元包含途远全国住宿和门票；
- 住宿：通过日常运营、ota渠道、线下散客订单的入住客房收入
- 二消：客人到店产生的餐饮、特产、采摘、日用品等销售收入；
- 三消：客人通过途礼商城购买当地的特产；
- 利息：前期联名卡销售先收到的收入，收益在年底进行分配，时间差产生的利息；
- 补贴：争取财政政策及一些地方性补贴，政府对每个旅游人次补贴等

十九、资金来源—自有资金及融资方案



携手合作
共赢未来

- 1、股权合作：以股权合作的方式成立项目投资公司，注册资本金做为自有资金全部用于项目开发建设，收益共享。
- 2、股权合作+融资：自有资金无法满足整体项目开发建设，资金缺口通过融资方式完成
 - ① 股权融资，释放部分股权，吸收外部投资资金进入，成为有限合伙人（LP），享受收益分成。
 - ② 债权融资：通过企业债券、股权质押、经营权贷款、信用贷款等方式吸收资金。
- 3、融资规模：1000万元，其中60%用于项目前期建设，处理项目相关的资金用途，40%用于项目落成后管理、营销、流动资金等费用。
- 4、退出机制：项目实现盈利后，受益人可享受长期分红收益，也可以退出。



谢谢

