

安吉项目市场机会



华体集团有限公司

China National Sports Group

中国奥组委控股企业





01 PART

二期产业

PART 01 二期产业内容



华体集团有限公司
CHINA NATIONAL SPORTS GROUP

项目二期70亩，自持产业规模约为**45000**平米，拟建设内容为：

五星级体育主题度假酒店，约200个房间，20000平方米；

全室内水世界，15000平方米；

商业及亲子体育娱乐设施，10000平方米等。





华体集团强资源，体育产业内容强导流，保障运营效果：

华体集团丰富的体育产业资源，可以将体育总局和华体集团的**相关培训、会议、商务交流**在此举办，极大的提高平日的酒店客房入住率和配套设施的使用率；

同时，华体将把这里打造成为**长三角的企业党建、团建、体育主体活动的汇聚地**，平均每周接待2-4个企业大型团建活动。可以实现平日时段70%以上的客房入住率。

大型全室内水世界是**安吉第一个大型室内水娱乐**，结合项目丰富的**体育消费场景和亲子体育内容**，可以满足寒暑假及周末的高端客户的需求，入住率在90%以上。

PART 01 产业运营测算



项目二期自持产业年运营利润约为**8375**万元：

五星级体育主题度假酒店年利润约为3129万元；

全室内水世界年利润约为4698万元；

商业及亲子体育娱乐设施年利润约为548万元。



水世界运营利润测算表

时间	天数	接待量 (人)	单客票价 (元)	金额 (万元)
节假日及寒暑假	160	1500	300	7200
平日周一至周五	200	300	250	1500
全年运营成本	收入的40%计算			3480
增值税				522
利润				4698

五星体育主题度假酒店利润测算表

时间	天数	入住率	平均房价 (元)	金额 (万元)
节假日及寒暑假	160	0.95	1000	3040
平日周一至周五	200	0.7	600	1680
会议、餐饮等其它收入	客房收入的70%			3304
增值税				481
运营成本	运营收入的55%			4413
利润				3129

备注：200间客房

商业及亲子体育娱乐设施运营利润测算表

天数	日单位平米租金 (元)	金额 (万元)
365	1.5	548



02
PART
02

居住产品

PART 02 区域居住产品现状简析



华体集团有限公司
CHINA NATIONAL SPORTS GROUP

单纯的生态优势，单调的项目配套， 后疫情时代销售后劲乏力：

安吉县在2018-2021年间，以绿城桃花源为代表的高端旅居度假产品非常畅销，特别是灵峰旅游度假区板块，合院产品在3.5-4.5万元/平方米之间，其区位优势、生态环境、度假氛围得到了上海、杭州为主的高端客户的认同。

受到疫情影响和地产市场下行，当前安吉市场较为平淡，而且区域二手合院价格也有所下滑。继续以安吉传统市场产品模式，销售难以破局。根据市场调研，简单的依靠生态、环境和建筑，已经缺乏对客户日益提升的度假体验感满足和市场竞争能力，以绿城桃花源为例，虽然其景观、环境、产品已经成为区域的标杆，但是客户入住后发现，由于整个项目配套内容非常单调，而且平日没有消费客流，造成整体氛围冷清，配套服务品质不高，度假体验感较差。



PART 02 本案居住产品机会简述



华体集团有限公司
CHINA NATIONAL SPORTS GROUP

内容为王，真正有生活方式有态度的度假和养老：

华体活力城的打造，为在此旅居度假、活力养老的客户提供数十种体育、娱乐项目，提供完善的健康管理和医疗服务，而且项目中的搏击运动娱乐中心、青少年竞训中心、体育亲子度假娱乐、全室内水世界，将会吸引丰富的消费客群，使区域形成**高端度假场景**。

2500亩体育运动公园的打造，可以让在此居住的客户便捷的享受**高品质户外运动娱乐场景和生态空间**。

因此，本项目业主购买的不是一个房子，而是一个体育健康生活方式。项目配套的内容将在新的地产形势下，为项目高端居住产品**提供最为强有力的价格支撑和快速去化保障**。





00
PART

酒店公寓

酒店公寓售后返租，三大保障实现稳定客房需求，保障投资者稳定良好收益：

项目酒店公寓售后返租运营，基于华体集团丰富体育产业资源，客房需求有保障，**第一大保障：产业交流会议**，将国家体育总局和浙江省体育局相关资源导入，如培训、会议、商务交流；**第二大保障：党建、团建、工会活动**，结合项目2500亩体育公园的打造，将长三角乃至全国的党建、团建、工会活动吸引至此，可实现每周2-4个此类团体活动；**第三大保障：体育赛事及培训**，在青少年竞训中心，会举办各类青少年、成人体育赛事活动及培训，如寒暑假及周末每天至少有1000-2000参赛人员。

上述三大保障，基于安吉现有旅游度假人群基础上，提供差异化需求供给，从而产生了大量具有**项目特色的客房需求**。



PART 03 酒店公寓产品



华体集团有限公司
CHINA NATIONAL SPORTS GROUP

体育主题竞赛酒店售后返租 实现年化6-8%投资回报

项目拟采取售后返租的模式，打造600-800间客房的体育主题竞赛酒店，房价在350-450元/间，平均入住率将在80%以上。按此测算，客户的回报率将稳定在6-8%之间。在当前通货膨胀较高的时期，该投资可实现资产保值和良好收益。

**按照单间客房50平方米，单价18000元/平米，单套总价约90万元，
客房均价380元/间.天，入住率80%，客房收入50%作为租金收益，可以实现年化6-8%之间的投资回报。**



感谢阅读



华体集团有限公司
China National Sports Group
中国奥委会控股企业