旅 悦 集 团

# 花筑民宿
# 标杆门店

旅悦
tripmod

# 景区
# 民宿

旅悦 tripmod

**酒店名称：花筑奢·同里明园民宿**

**项目地址：江苏省苏州市吴江区同里古镇鱼行街197号**

**产品风格：中式园林小院**

**门店体量：6间房**

**门店基础：2021年4月开始运营**

**配合程度：高**

**优点：位于景区，自带古韵**



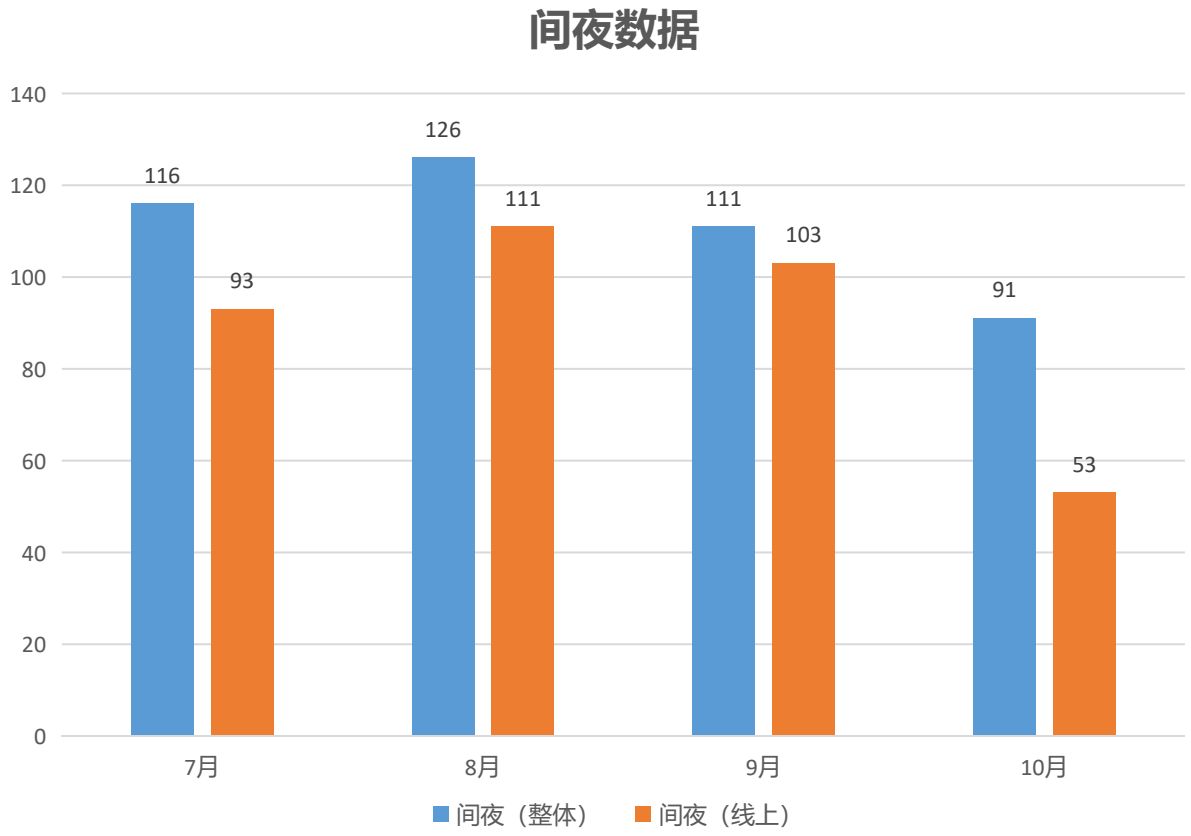


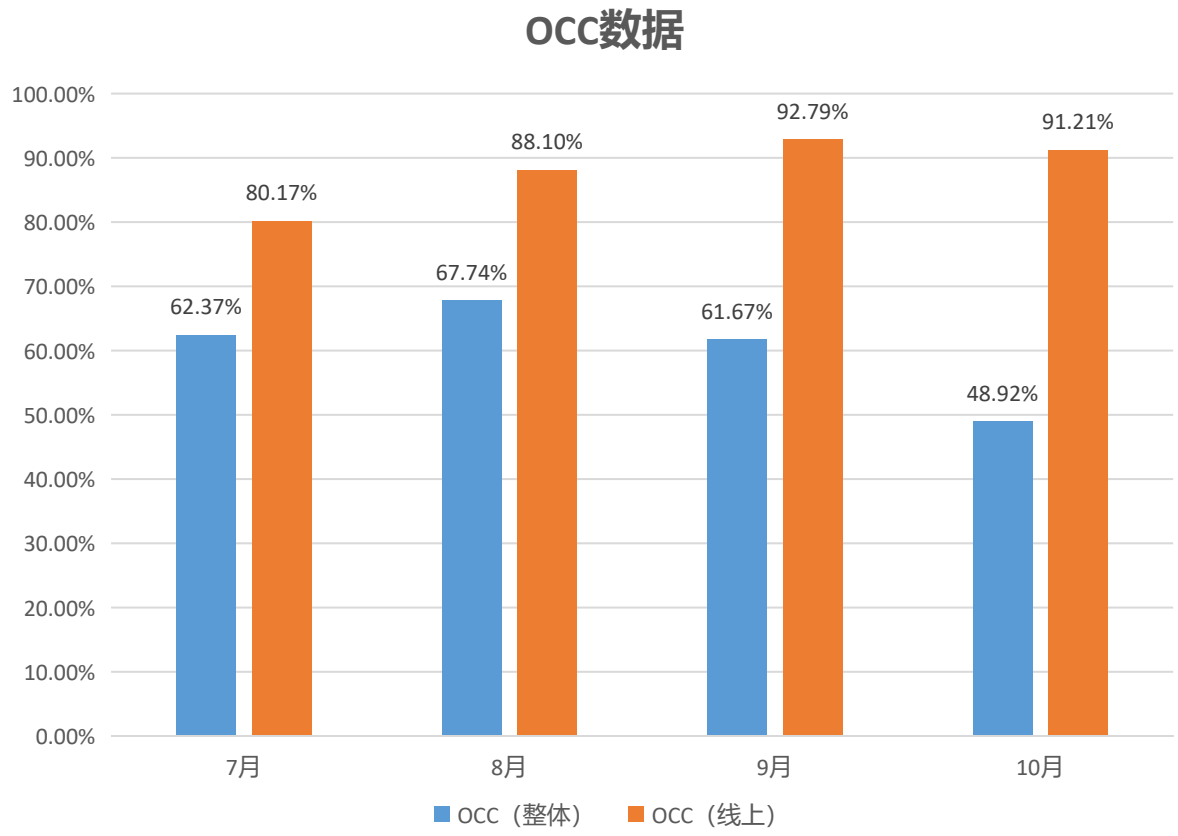
旅悦 tripmod

**“青石铺就的长巷，飘散着古城淡淡烟火。一砖一瓦一座城，不染尘嚣”**

坐落于同里古镇内，客栈共3进院800㎡，建于清末和民国时期，是同里优秀民国风代表建筑的代表。房主曾任职清军机阁大学士，后一位房主是获得中国广播电视协会金话筒，沈力女士。到此的客人无不以留下深厚的苏州水乡文化为念，沉淀心灵，用身心去感受江南文化，有道是君若姑苏见，人家尽枕河，古宫闲地少，流水小桥多，欢迎异乡游子下榻民宿。

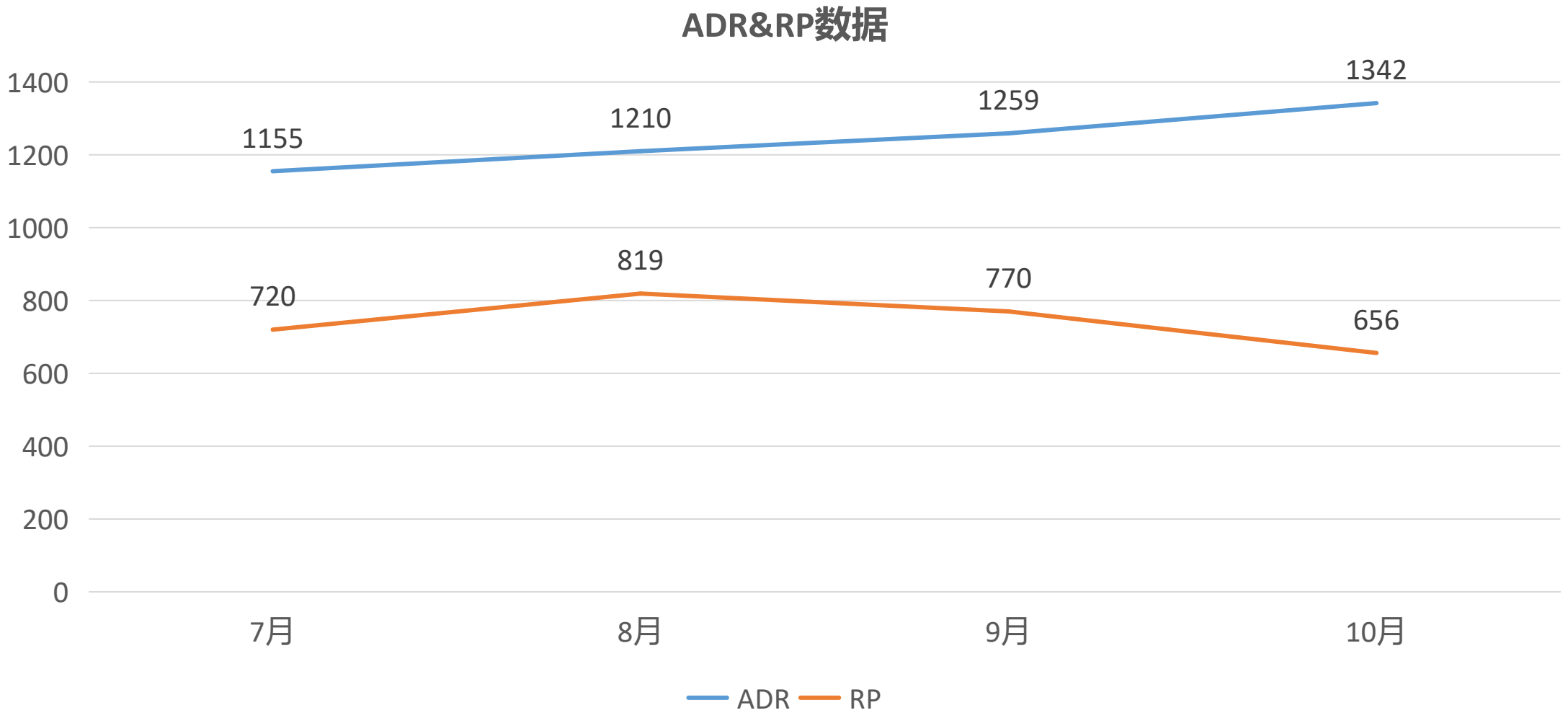
# 门店运营后OCC&间夜数据趋势情况



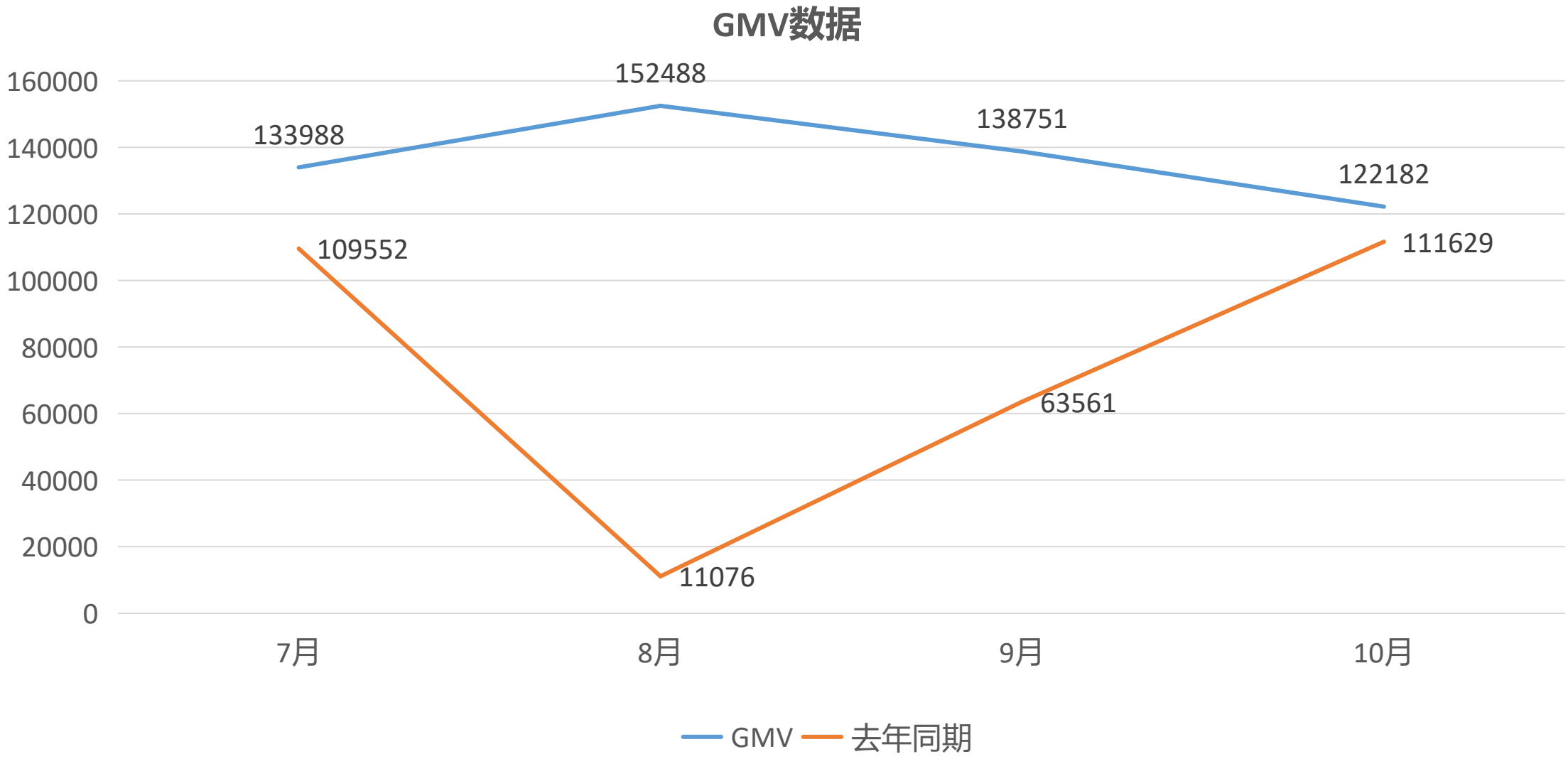

注：门店总的房量为6间，苏州受疫情严重影响期间，均出租率达到60%以上；
线上OCC占比整体OCC均值在85%以上;

# 门店运营后ADR&RP数据趋势情况




注：7-10月门店平均房间均值在1200左右，保持高价位售卖，得益于花筑奢高端品牌效应和门店品质过硬。

# 门店运营后GMV数据趋势情况




注：虽苏州受各地疫情影响，但是门店整体GMV不降反上涨，整体高于去年同期。

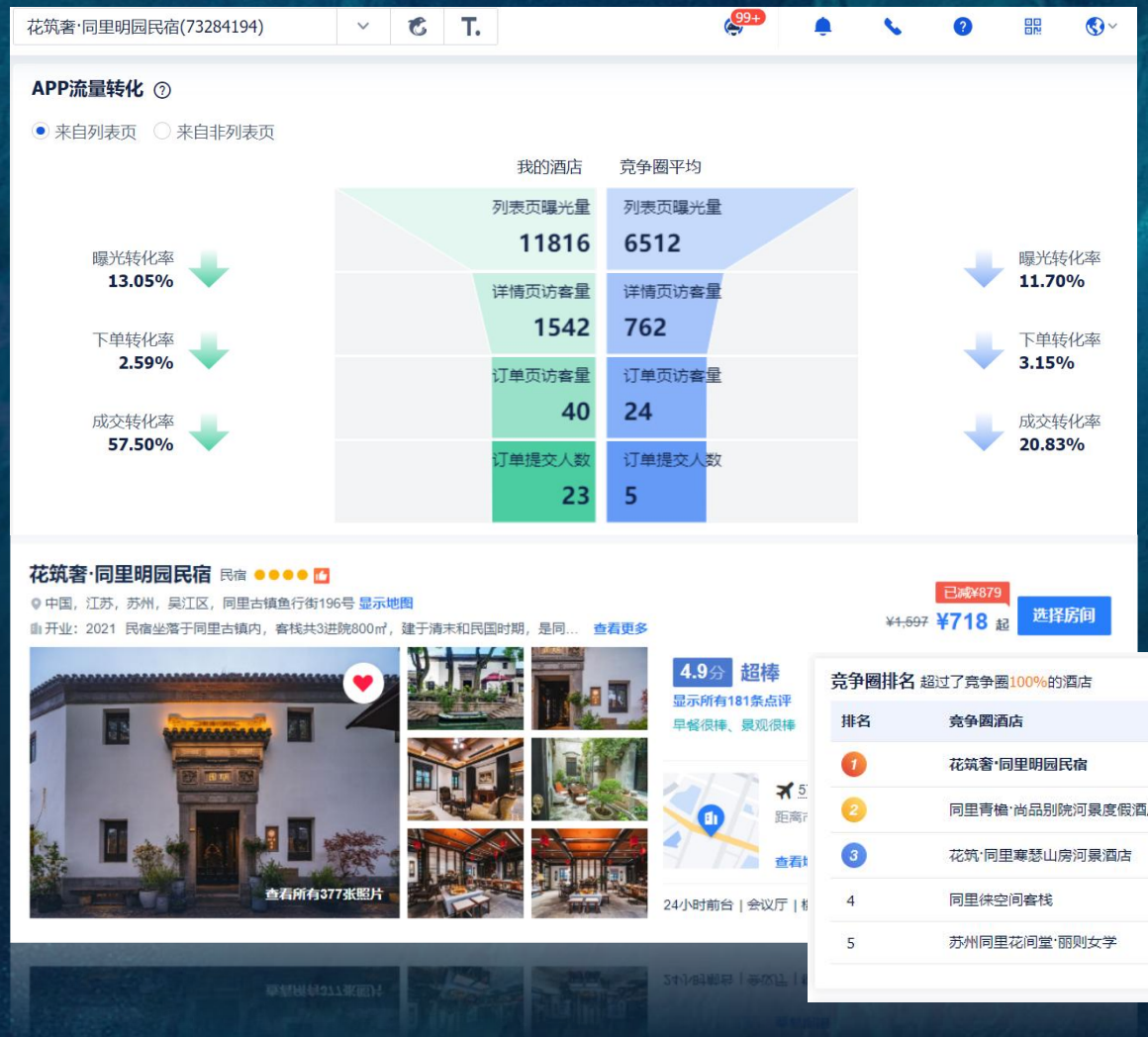
# 多平台
# 内容营销


苏州花筑奢明园
全部
用户
商品
综合
最热
最新
视频
图文
今日份探店
花筑奢 · 同里明园民宿 #春天的野生诗人 …
永远二十赶朝暮 3
真的是美到犯规❗任谁来了也不会想到它…
小甜心 4
同里明园
同里古镇宝藏民宿🍂住进清末富贵人家 …
花筑民宿 28
同里古镇|踏入清末，领略民国风🛏【酒…
漆黑魔导坚 2


官方相册
达人晒图
收藏
全部(142)
视频(13)
攻略社区(48)
外观(20)
房间(20)
卫浴设施(17)
公共区域(40)
餐饮(32)
休闲(7)
周边(4)
其他(17)
攻略社区
【花筑奢·同里明园民宿酒店】
花筑民宿
酒店官方旗舰店
3443
一家建于清末和民国时期的客栈～
cy爆炒小龙虾
签约旅行家
172
花筑奢·同里明园
你笑的时候一晃便是经年|同里明园
子大王
签约旅行家
166
今日份探店
同里古镇丨设计感超强丨民宿探店分享
地球观察日记
签约旅行家
141
问一问
¥888
仅剩1间
查看房型


花筑奢 · 同里明园民宿酒店
LIVE IN FLORAL HOTEL
「民宿梦想家」
3444
344
44
@花筑民宿
酒店官方旗舰店
精选
住进明园，住进民国时光……
分享

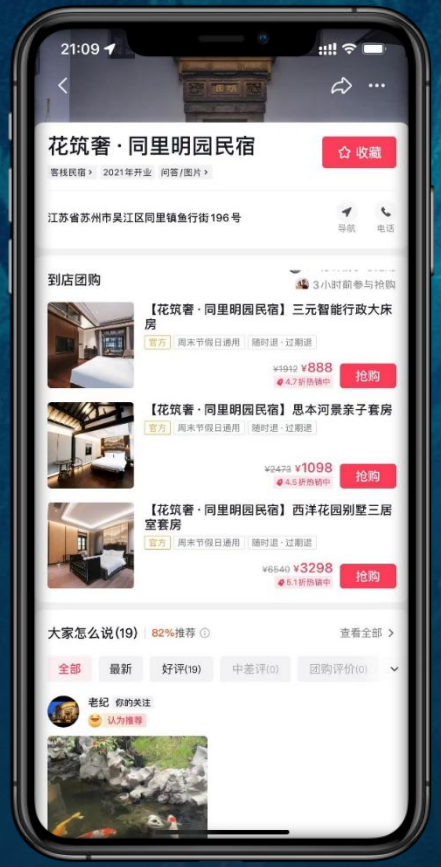
# 渠道情况




- 1. 携程点评4.9
- 2. PSI分竞争圈**排名第一**
- 3.成交转化对比竞圈平均**超2倍多**

# 线下运营动作

1. 上架抖音团购，达人探店等动作。
2. 结合门店西餐厅优势，房间和牛排套餐打包售卖，牛排受广大消费者一致好评。






# 线下服务动作

1. 入住前提前电话联系客人，添加客人微信后礼貌问候，发送温馨提示。
2. 客人到达景区后门店有专门的景区三轮车接送客人，客人不用自己拖着箱子找门店。
3. 门店配有中餐厅和西餐厅，客人早餐可以灵活选择中式或者西式。
4. 客人在店期间可以自由使用门店的茶室、书房、会客厅等设施。
5. 客人离店后有专门准备的丝绸伴手礼相送。



# 线上运营动作

## 提升区（6月-11月）

携程转化提升：制作视频，申请小而美，获得转化标签；
智能问答设置，提升门店咨询回复率；
丰富产品内容：上线礼盒；
自媒体渠道拓展：携程旅拍、小红书达人内容发布；

## 后期

持续监控线上数据，提升门店收益管理

01

## 运营期（4月-6月）

重新梳理并铺设价格和活动，保证活动完善性和价格的合理性；

基础信息优化，OTA渠道和民宿渠道设施设备信息完善；房源标题、酒店问答、标签等信息优化；

02

03

## 稳定期（11月起）

差评管理，针对差评为门店提出整改意见，点评模板整理；
价格体系：根据周边市场、门店情况合理铺设价格；
利用今夜甩卖、限时抢购活动实时调控价格；
流量提升：根据市场情况使用付费推广工具

04

# 感　谢　观　看

THANKS FOR YOUR WATCHING