- 行百川 住柏纳 -

柏纳品牌加盟手册

Urba
柏纳酒店

目录 Catalogue

01 品牌介绍
- 柏纳品牌
- 柏纳s
- 旅悦集团
- 平台矩阵

02 核心优势
- 平台赋能
- 柏纳优势
- 空间亮点
- 服务亮点

03 合作加盟
- 加盟流程
- 物业条件
- 快速轻改
- 加盟政策

04 经营案例

BRAND INTERDUCTION

品牌介绍

- 行百川 住柏纳 -







Urba
柏纳酒店

城市精品酒店

面向城市客群的柏纳作为品质非标酒店，其个性化和多样化精准满足消费者的多元化的需求， 追求把有特色的城市旅宿体验做到尽善尽美，致力于为客人提供不同的舒适和贴心服务。

行百川，住柏纳







柏纳S酒店

城市高端酒店

柏纳S作为柏纳酒店的高端线品牌，甄选风格多样的高品质住宿空间，完美融合酒店主理人情怀和在地文化。提供标准化、多元化、细致化的服务，满足消费者不断提升的住宿需求。在山河湖海之畔，城市繁华之中，为每位旅客提供美好的出行度假体验独一无二的，致力于为客人提供不同的舒适和贴心服务。

万家灯火，海纳百川



旅悦集团标志

Trip.com Group

Tencent 腾讯　百度资本 BAIDU CAPITAL　OCEAN LINK

SEQUOIA 红杉　caissa 凯撒旅游　Goldman Sachs 高盛

元禾原点 ORIZA SEED　中信信托 CITIC Trust　凡卓资本

关于旅悦集团

COMPANY OVERVIEW

柏纳及柏纳s酒店隶属于携程集团战略投资的综合性旅游产业集团——**旅悦**

旅悦集团成立于2016年，携程集团下属控股企业，是一家集酒店管理、信息技术服务、供应链服务、文旅创新于一体的综合性旅游产业集团。

旅悦集团是亚太地区最大的非标连锁运营商，旗下非标品牌花筑长期位列民宿行业影响力榜首，运营门店2000+

产品矩阵 - 酒店与旅行服务

高端民宿及度假村

花筑奢 FLORAL LUX HOTEL

高端酒店及度假村

ARULA HOTELS & RESORTS 檀程酒店

- Luxury -

全球品质民宿酒店

花筑 FLORAL HOTEL

高端酒店

柏纳酒店

日本品质民宿酒店

花築 FLORAL HOTEL

- Premium -

中高端酒店

般蓝

中端酒店

GOOD TO GO 蔚徜酒店

中端酒店

Urba 柏纳酒店

- Midscale -

一站式旅行预订平台

花筑旅行

企业预订平台

LVYUE · 旅悦通

- Platform -

产品矩阵

旅悦线上运营联盟
tripmod

旅悦代运营

旅悦书院
LvYue Academy

旅游行业精锐培养
及交互平台

旅悦好物
LVYUE GOODS

悦采供应链
采购贸易平台

运营赋能

XCRM XPMS XCRS

信息技术服务平台 智能酒店管理系统

tripmod
旅悦智控

旅悦智控-住宿智能化升级

科技赋能

花筑村
FLORAL VILLAGE

低碳理念轻建设重运营
系统化乡村振兴

悦旅文

悦旅营

新旅居文化

新生活方式

新文旅及乡村振兴

品牌理念

安心

- 差旅安心之选
- 卫生多重查验

贴心

- 亲朋式服务
- 放心早餐

多元

- 一店一风格，店店有特色
- 海纳百川，多元海洋元素

CORE ADVANTAGES

核心优势

- 行百川 住柏纳 -

核心优势

tripmod
旅悦集团

运营专家+收益专家

- 强大的非标产品经验和运营经验
- 广阔的平台数据感知消费者需求

平台多对一
赋能城市端酒店

运营专家

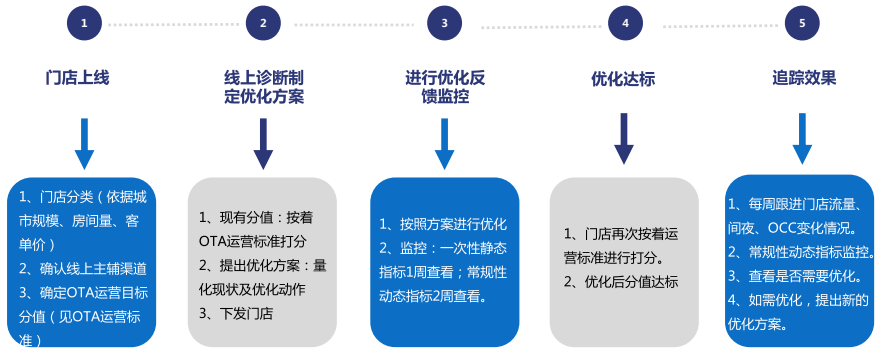
旅 至 美
悦 于 宿

行业首屈一指的线上线下运营团队，全方位赋能酒店经营

旅悦制定了整套完善的精细化运营规则及体系，包括线上OTA运营标准、线下门店服务运营流程与规范（SOP\SOC）等等来帮助门店进行日常经营的服务与管理，以及提升各OTA平台的检索排名和订单转化率。

无论是线上的服务响应、评论引导、基础门店信息触点的完善，还是线下的待客服务、客房清洁，安全保障，旅悦的专业运营团队都会保证消费者在住前住中住后的良好体验，让业主省时、省心、省力。

线上运营流程



*所有运营标准和方案由总部统一制定，门店执行，总部监控。

服务运营流程与标准



收益专家

旅 至 美
悦 于 宿

独家「金蟾蜍」收益系统，行业顶级大数据精准赋能酒店收益

旅悦大数据平台动态收益系统——金蟾蜍收益系统，基于携程大数据分析，科学抓住每一次收益机会，实现酒店收益最大化



1、**收益可视**

每日经营情况一手掌握

2、**调价提醒**

提前预设合理定价涨跌

3、**竞品监控**

动态对比竞圈酒店价格

价格预埋

- 历史辅助价格梳理
- 预埋防止低价订单

事件管理

- 法定节假日提醒
- 特殊事件记录回顾

智能定价

- 关注30天内预定情况
- 及时涨跌价格建议

竞品对标

- 关注订单流失酒店
- 竞品价格实时监控

柏纳优势

1 **强运营**

平台（携程）广阔数据+OTA顶尖业务人才，运营无忧

2 **轻改造**

模块化改造提升，抓核心助收益

3 **快营收**

翻牌快改效率高，酒店上线营收早

4 **真定制**

单店定制改造/运营方案，物善其用

空间亮点

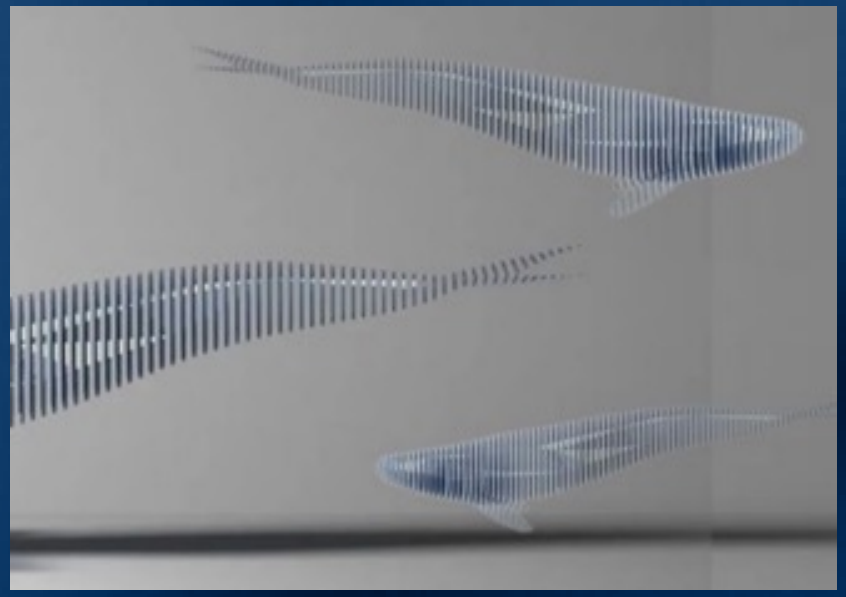
万家灯火，海纳百川，柏纳系列品牌以海洋为空间灵感，在不同城市的旅宿空间中，用视觉与嗅觉海洋元素为旅人带来同样的碧海蓝天与风平浪静；在都市钢铁森林中，也能片刻感受海一般的清新与开阔。



· 海岸风软装



· 阳光海洋香氛

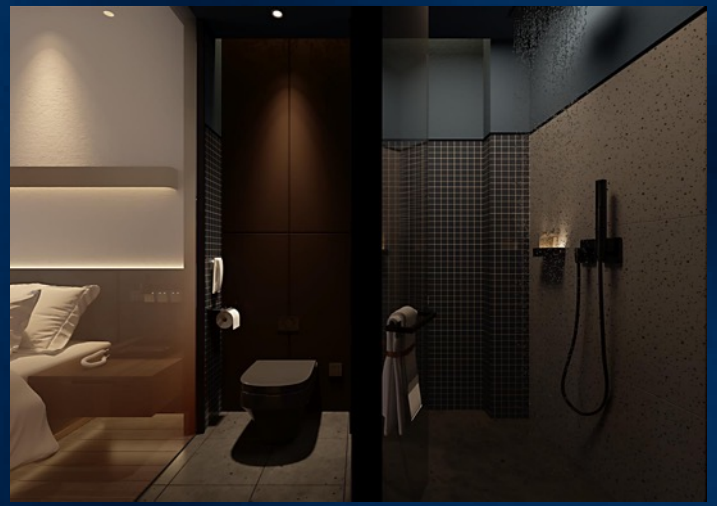


· 海豚艺术装置（柏纳S限定）

空间方案 · 壹 PLAN ONE







空间方案 · **贰** PLAN TWO







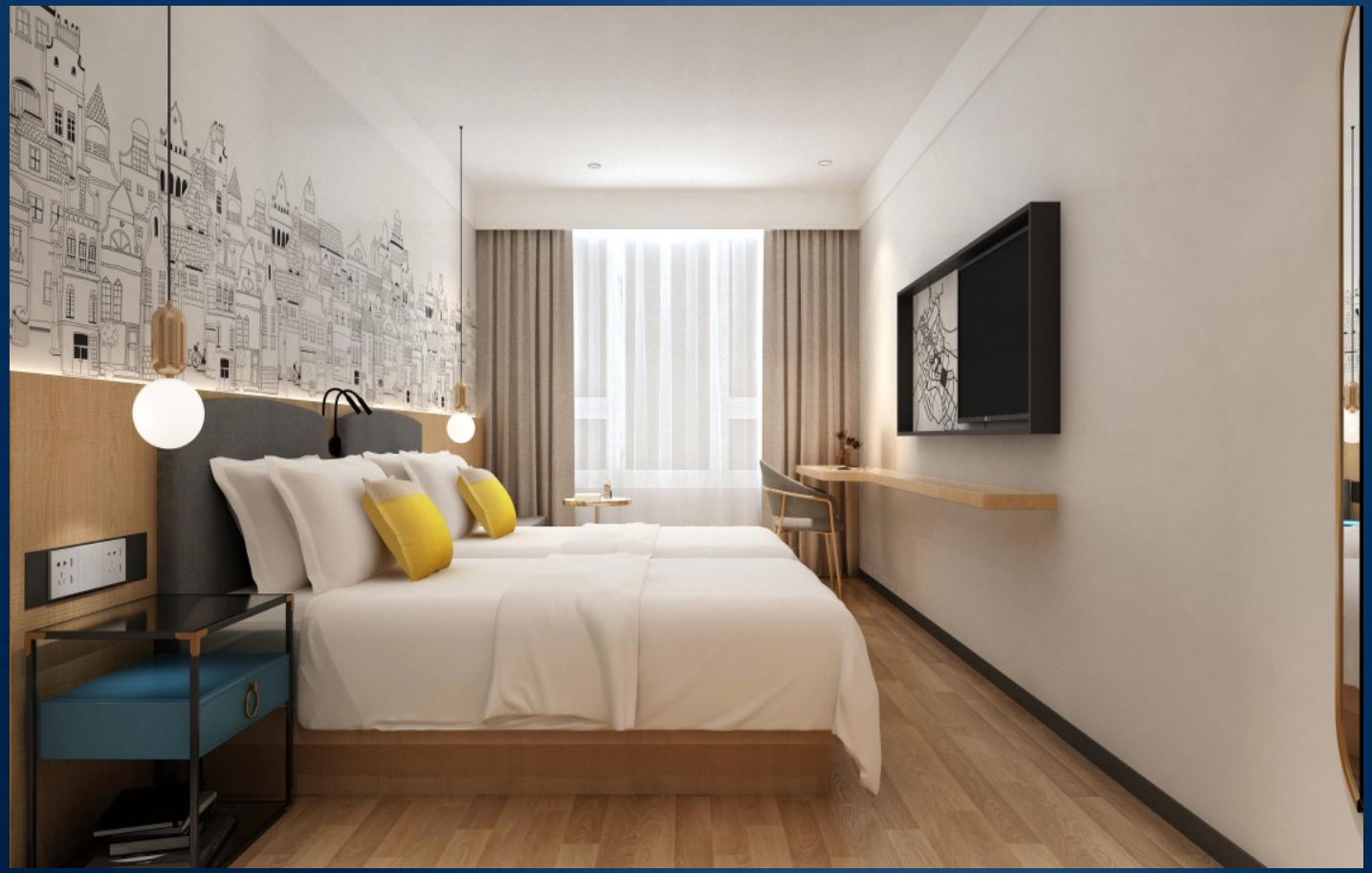
空间方案 · 叁 PLAN THREE







空间方案 · 肆 PLAN FOUR







空间方案 · 伍 PLAN FIVE







服务亮点

安心之选

多重把关，打造干净舒心的旅宿体验：

- 环境清爽无尘，布草整洁卫生
- 标准查房sop，确保用户安心
- 柏纳定制耗品，提升用户体验
- 品牌零压床垫，高端舒适床品

亲朋服务

亲朋式服务，出门在外也能宾至如归：

- 放心早餐，开启活力清晨
- 进门一杯茶，友人式体贴
- 离店送别，温情传递

DIVERSIFIED EMPOWERMENT

多元赋能

- 行百川 住柏纳 -

会员赋能



快速增长的会员体系

支撑门店成长

500万
花筑旅行会员

200万
携程联合会员

30%
会员间夜占比

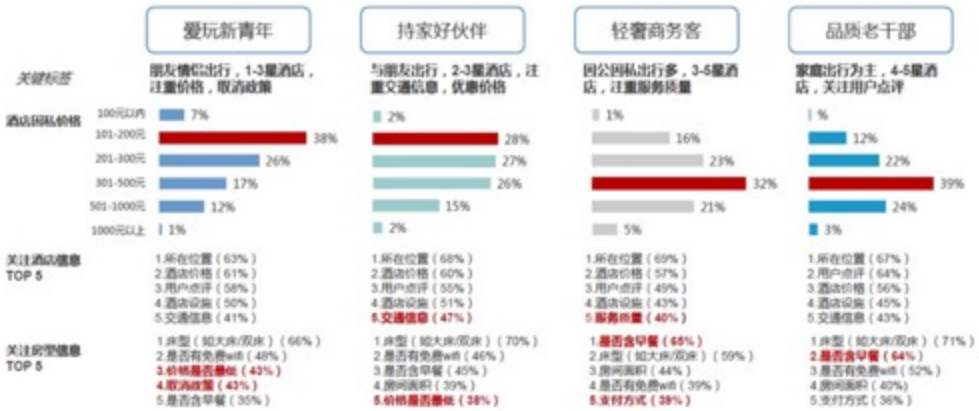
20%
会员复购率

截止2023年，旅悦的自有会员总数已经突破500万，与携程的联合会员200万，会员间夜占比超过30%，会员复购率也达到20%，已经成为了加盟门店的核心订单来源。

大数据赋能

用户整体特征数据

用户群偏好倾向



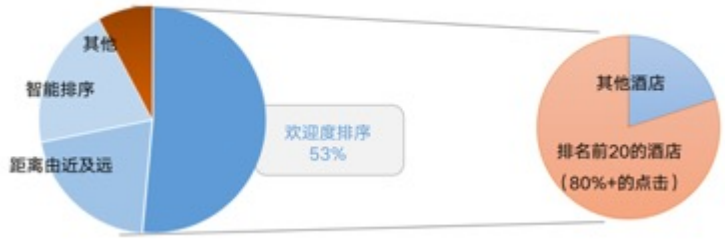
用户消费行为数据

用户消费行为倾向



酒店竞争逻辑数据

大数据护航酒店运营



Trip.com Group™ 携程集团

大数据分享：**精准分类客群，辅助酒店效果营销，携程大数据助力酒店提升订单量**

渠道赋能

在帮助门店完善自身的订单结构，补充业务增量来源的同时，旅悦还有**专业的OTA运营团队**，来帮助柏纳品牌在携程系以及酒店渠道获取最新的政策信息、充足的流量入口以及更多的营销活动支持。

携程会向旅悦加盟店开放**排序加权、挂牌加权、评论折叠、金字塔充值优惠、钻级绿色通道、携程官方视频拍摄**等特殊权益。
特殊的政策倾斜，也会最大化提升蔚徕品牌在携程的露出比重，为门店带来更大利益。



携程系平台：
旅悦集团旗舰店多入口曝光



途家等渠道
降低流量加权门槛线



专业运营团队
和历史点评Say Goodbye
不定期的各类平台福利



携程10%-20%流量加权，直接影响排序
携程挂牌门槛线优惠
携程系CPC购买优惠



丰富的携程官方营销活动

系统赋能

XPMS

包括携程在内的各大OTA平台，
一直是各家门店订单来源的重点渠道。



智能管理

配合实时房态管理、经营财务管理、客户信息管理、布草用品管理等模块，做到真正的客源无忧，智能管理。

渠道直连

旅悦自主研发的XPMS系统可以实现一键集成全渠道直销，快速覆盖20+头部OTA平台，让订单实现无缝实时传输。

智能定价

依靠携程及去哪儿网的大数据支持，基于当地市场、消费者购买力、商圈竞对等多维度的数据追踪，实现客房智能定价，

为了更便于业主在碎片化时间的访问与管理，旅悦研发了XPMS无线端产品，业主只需要通过手机就可以随时掌握门店的经营及收益情况。

相比较PC端而言，无线端XPMS聚合了更多丰富的内容版块及服务功能，不仅可以掌握到集团及市场行业的最新动态，了解品牌最新的市场营销动作，获取更多生意经营的知识宝典，还可以通过线上反馈中心，第一时间反映任何建议及问题，系统会委派专人限时跟进解决，保证业主的诉求得到及时反馈。

供应链赋能

旅悦好物
LVYUE GOODS





一站采购，快捷智能

旅悦好物是旅悦集团旗下的自有一站式采购平台，
提供从门店筹备到门店运营的一站式酒店物资设计和供应服务。

旅悦好物平台时刻关注市场行业动态及政策变化

依靠8400万全球旅游产品点评数据以及携程3000万人次的住宿消费好评反馈，保证产品设计与产品配置的不断优化及迭代。

在供应链的打造及供应商的筛选方面，旅悦好物也会保证产品价格优势与供应的及时性，以便给到各门店品质最优、价格最优、服务最优的运营物资解决方案。

JOIN US

合作加盟

- 行百川 住柏纳 -

加盟流程



沟通洽谈

投资人提出加盟意向，投资顾问提供咨询，指导服务

项目签约

确认合作，签订合同，打款

项目踏勘

专业评估人员进行实地踏勘，按照准入标准对项目的周边条件、软硬件条件、运营条件及VI条件进行评估测算，

踏勘过后，会由工程部免费提供改造意向方案以及工程整改方案，并由筹开部进行后续全程跟踪；

施工改造

如有需求，施工改造期间，会提供专业的工程或设计指导服务

门店筹开

筹开服务人员跟进，协助门店进行相关整改，包括向门店提供所需其他工程及运营物资采购服务

产品设计中心会同步提供完善的vi设计标准与指导

此外，业主的相关培训也会在同一阶段进行

门店拍摄

完成整改及VI的制作后，会通过集采价格聘请行业知名摄影师，进行门店基础照片的拍摄；

质检服务

质检部门会进行开业前的最后整改情况核查，帮助门店进行风险把控，以及消防类、消毒、卫生类指导

开业迎宾

酒店开业各渠道上线

运营服务

快速优化各渠道，上线资源，给予线上优化方案建议

搭建自媒体宣传矩阵，不定期通兑或预售产品采集销售

区域经理线下上门指导，为门店提供线上线下全方位的运营手势、标准和工具

物业条件

项目		柏纳&柏纳S
确权		开业前达到B以上
品牌标准	店长	公司统一培训委派
	接待	24小时接待前台
	装修标准	三钻以上装修水平（柏纳S需达到4钻装修水平）
	物业要求	位置：城市商圈中，物业中要有独立前台80平米以上，有茶水吧，4人以上休闲区、餐厅餐位数是物理房量的50%，外立面可挂店招
	早餐	独立早餐厅
	设施	独立卫浴、高速wifi，电视或投影，空调，吹风机，免费洗漱用品，，24小时热水，晾衣架等
	报价牌	必备且符合品牌标准
	电视系统和前台系统	必备且符合品牌标准
	运营物资	A类必采，B类选采
	店招	迎宾、大门、楼顶、楼侧、前台背景板

常规翻牌流程图

中端翻牌及轻改筹开流程（踏勘服务次数根据实际收款金额决定）

筹开启动		0-3天		4-10天		11-15天		16-30天		31-38天		39-44天		45天	
开发	项目签约（同步区域运营储备店长）	店长	了解项目情况，获取筹建附能资料包	工程	踏勘完成（7天内） 翻牌及轻改只1次	工程	店招沟通、踏勘整改问题线上沟通	工程及店长	指导店招安装（VI设计后14天内）	工程	线上验收复检整改合格	质检	开业质检	上线前审核（如临近法定节假日需提前3天完成官网上线工作，如遇特殊情况临近节假日前1天才上线的，携程操作可能需延后到节假日后）	质检通过
				设计	VI设计审核（3天内）		踏勘整改问题指导		踏勘整改问题回收						
	款项不少于50%		与业主见面沟通筹建计划	店长	编制组织结构、人员定编、工资标准	店长	项目命名	店长	员工培训	店长	项目开荒	筹开	门锁对接系统/酒店是否参保（承诺书签署）		门锁/WiFi对接系统/参保（承诺签署）
					开始人员招聘										
			发起踏勘申请		编制培训计划		基础信息录入		组织销售		酒店布置、WiFi对接系统		拍照预约		照片上传完毕、建店完成
	踏勘启动				市场调研、销售计划							拍摄组	出精修图		尾款收齐
			发起VI设计		制定采购清单		准备宣传资料		采购物品到货		培训考核、PMS系统建店	店长	照片上传		合同归档
					制定自购物资清单										
区域运营	店长招聘到店，带教3天在岗培训（筹开预算及计划）	开发	发起确权	开发	确权完成	进行采购（见采购手册V2版）		开发	尾款收齐		邮件提交申请质检、拍摄材料	运维	基础运维		必须已经使用系统夜审
					合同归档										

333快速轻改

3000/间 30w造价 三周上线

房量	单房轻改造价	预计总造价
100间	3000元/间	约30万

适用已运营1~3年项目、最快三周

公区： 酒店户外招牌（门头招+屋顶招或建筑外墙立招）、大堂核心元素背景墙改造、总台背景墙标识牌、电子房价牌

客房： 酒店室内VI标识的更换（含原酒店旧VI标识拆除）、客房轻微修补、客房光源改造、柏纳特色装饰挂画

系统： XPMS系统开通及安装调试 、 电视系统开通及安装调试

准入及收费标准

费项	柏纳清水&柏纳S	柏纳翻牌
准入标准	柏纳S准入标准： 1、ADR达到该城市4星酒店前50%的水平且2年内刚装修 2、各国内集团品牌(亚朵、全季、麗枫、桔子水晶等)的酒店且5年内刚装修； 3、有品牌、4星、ADR高于300的门店且5年内刚装修；	百家柏纳准入要求（满足其一即可）： 1、ADR达到该城市3星酒店前50%的水平且3年内刚装修； 2、ADR达到该城市3星酒店前20%的水平； 3、五大集团（华住、如家、锦江含铂涛、格林、东呈）的酒店且5年内刚装修。
加盟年限	8年	
中端开业指导费(加盟费)	2500元/间/8年	一口价10万【不包含设计费】
工程指导费	2万	
设计费/设计指导费	标准方案10万； 建筑面积超过5000㎡需另外计费（50元/㎡）/ 创新方案：另外计费	
审图费	2-4万	
拍摄费	3000元	
PMS初装费	1000元	
PMS使用费	1000元/月	
品牌使用费和管理费	品牌使用费2%+管理费3%	品牌使用费2%+管理费2%
履约保证金	10万元	5万元
店长委派保证金	2万	
CRS费	6%	
会员积分	按照会员等级收取订单积分*1%	

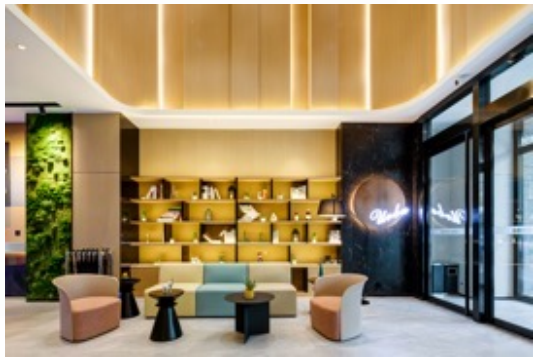
BUSINESS CASE

经营案例

- 行百川 住柏纳 -







柏纳酒店

西安电视塔会展中心地铁站店

门店基本介绍

所在地区：西安市雁塔区

房量：108间

门店线上情况

预订订单量、在店间夜在竞争圈排名第一

门店收益

2021年12月开业，预计三年半时间收回投资成本

2023年全年出租率86%

酒店利润（GOP）

2023年酒店GOP率高达68%。



柏纳S酒店

厦门高崎机场店

门店基本介绍

所在地区：厦门湖里区

房量：119间

门店线上情况

携程厦门高端酒店榜单第7名

门店收益

2023年7月开业，**开业一周即满房**，基本无爬坡期。
开业至今，平均OCC 81%，
2023全年ADR 335元

线上收益

线上间夜占比高达58%







柏纳酒店

北京西站丽泽商务区店

门店基本介绍

所在地区：北京丰台区

房量：80间

门店线上情况

各项转化数据均高于竞争圈，整体订单成交量为竞争圈的3倍

门店收益

2023年整体OCC **80%以上，全年ADR达到366元**

酒店利润

预计2年回本