旅 悦 集 团

花筑加盟
标杆门店

旅悦 tripmod

门店详情

门店名称：花筑奢·柒号公馆民宿（大同古城店）

门店地址：山西大同平城区大同古城武定街7号院

产品风格：度假别墅

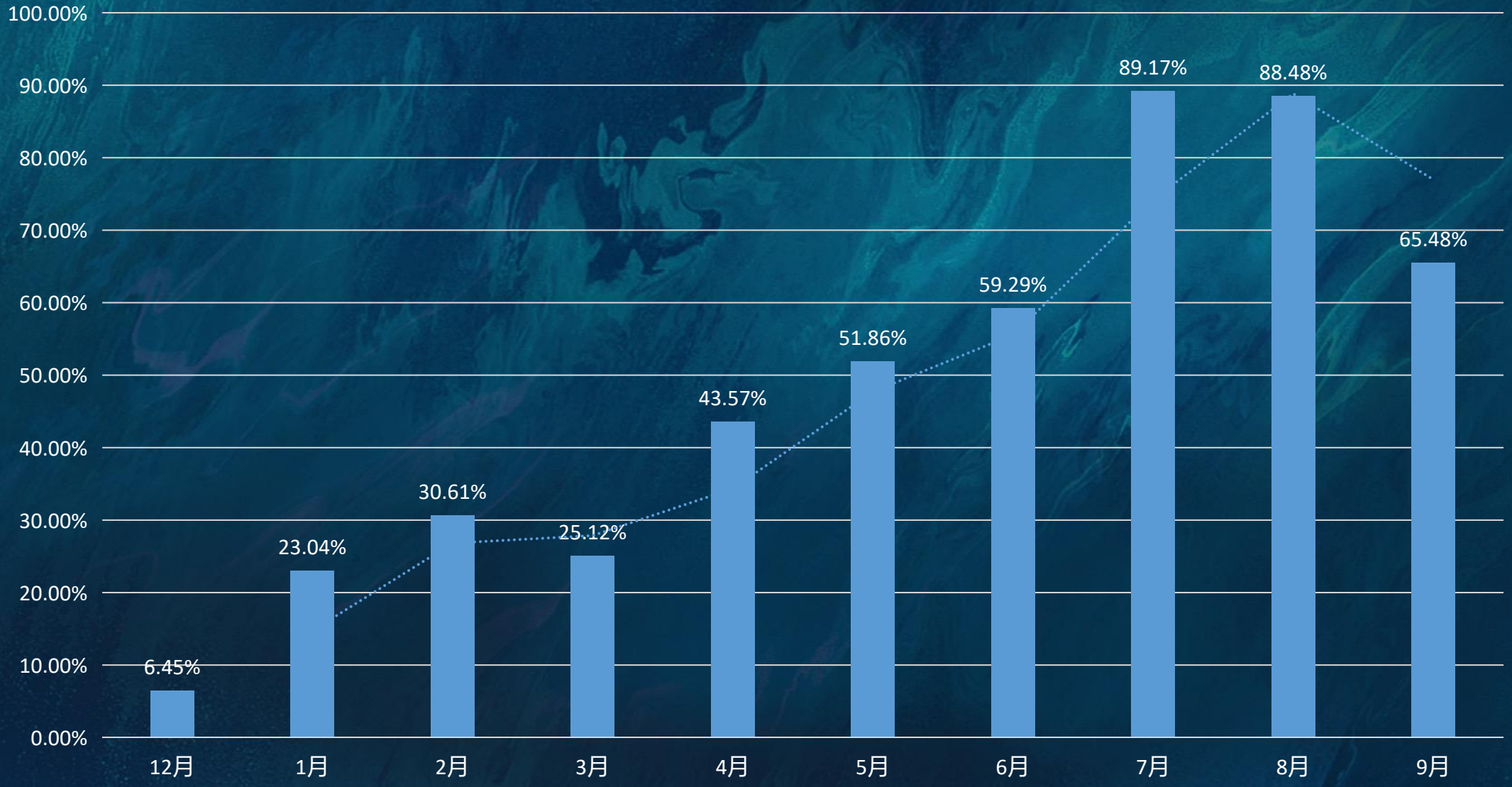
门店体量：14间房

门店基础：2024年12月开始运营

配合程度：高



数据情况：运营后入住率

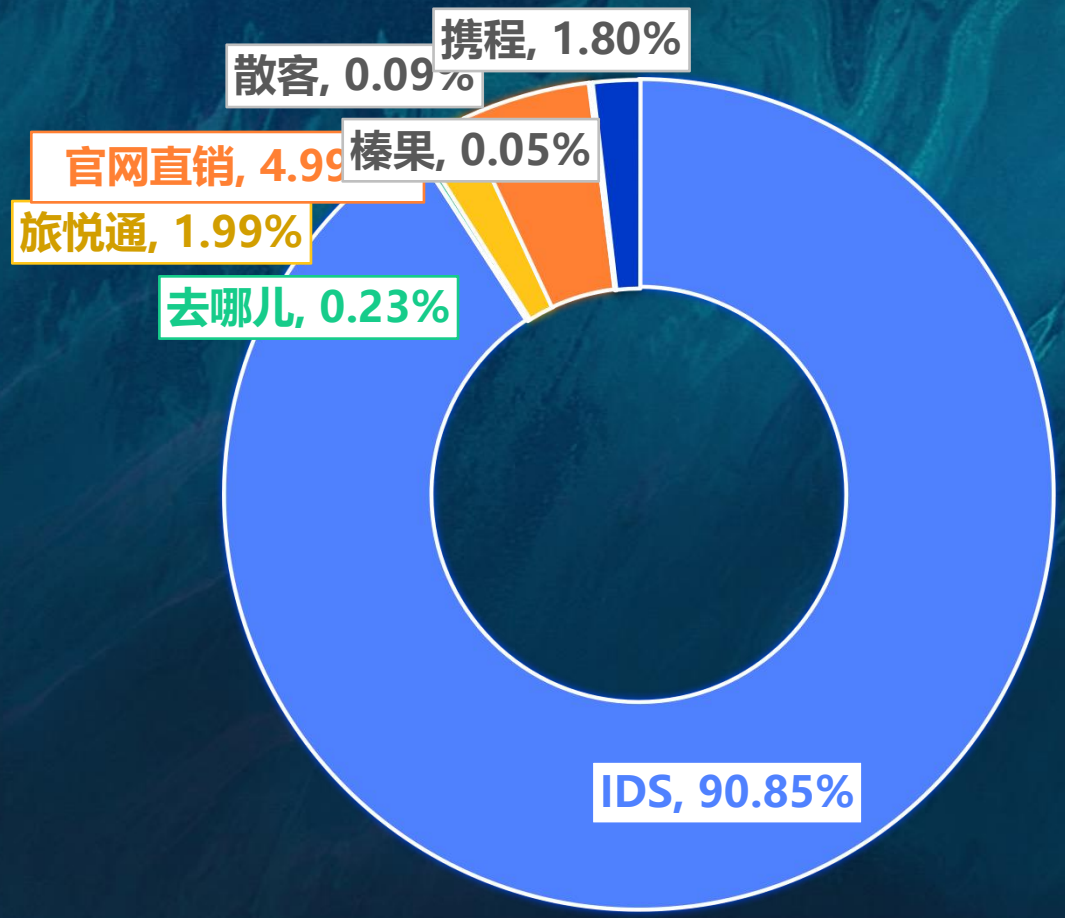

100.00%
90.00%
80.00%
70.00%
60.00%
50.00%
40.00%
30.00%
20.00%
10.00%
0.00%
6.45%
23.04%
30.61%
25.12%
43.57%
51.86%
59.29%
89.17%
88.48%
65.48%
12月
1月
2月
3月
4月
5月
6月
7月
8月
9月

数据情况：进场后的ADR



渠道情况

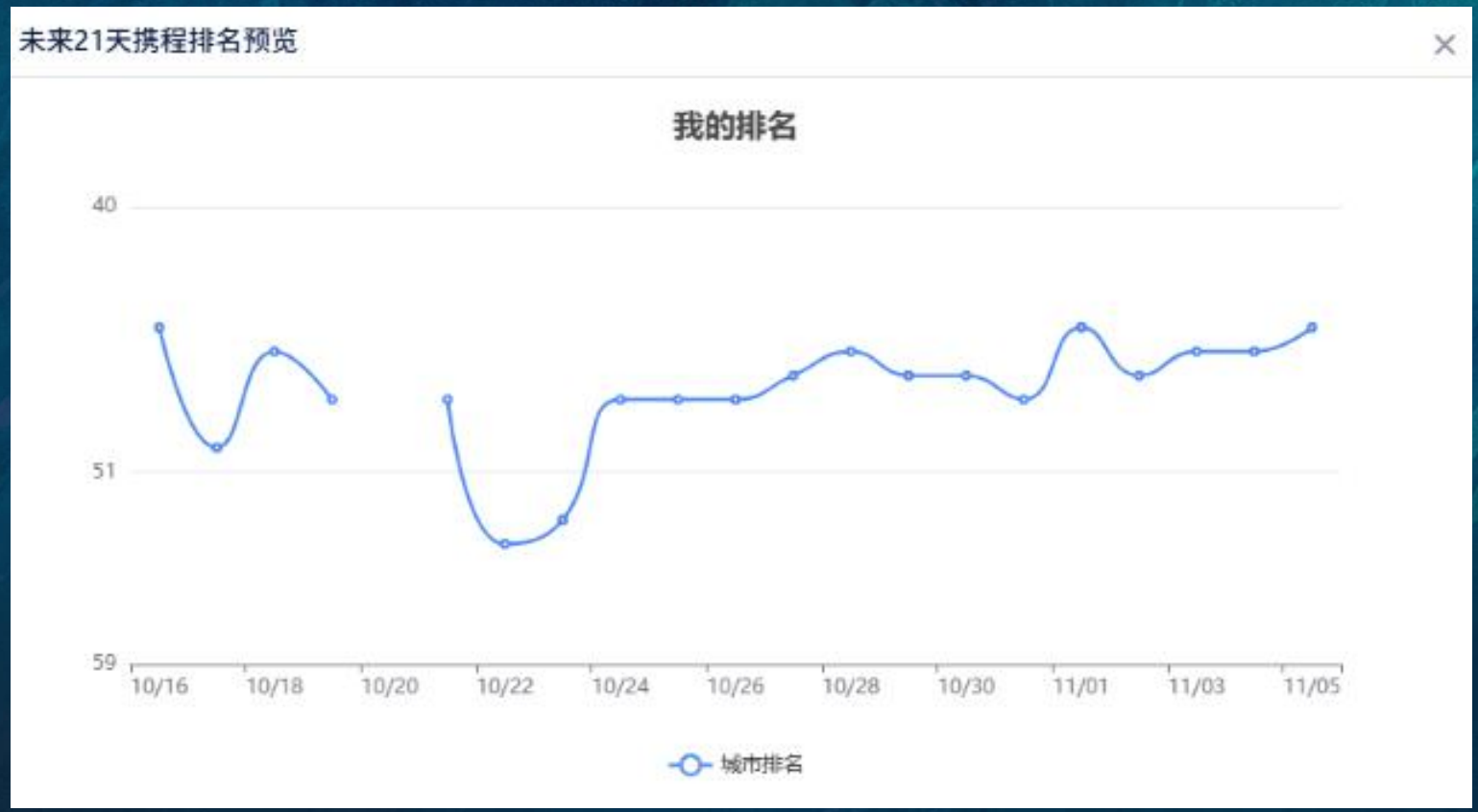
90%客源为集团直连渠道



门店12月—10月客源占比情况

渠道情况

数据来源：携程数据中心-市场分析



城市排名位于40-50之间

数据来源：携程数据中心-市场分析

渠道情况



曝光高出竞争圈不少

渠道情况

数据来源：携程数据中心-过去30天流量数据

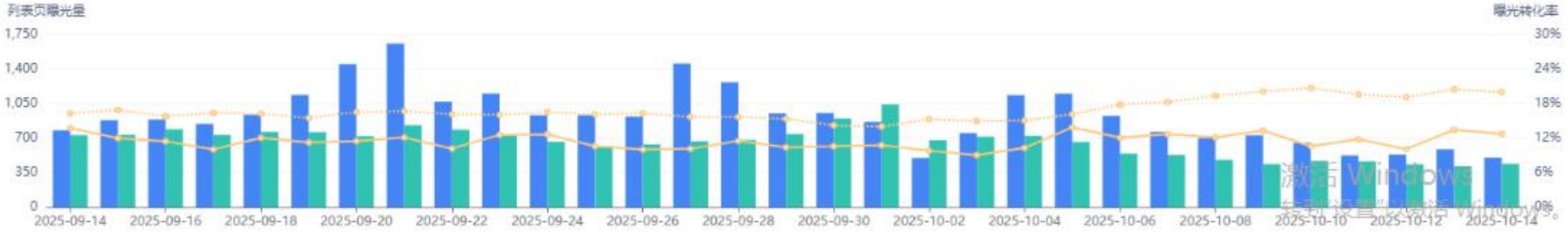


APP流量转化

来自列表页　来自非列表页

	我的酒店	竞争圈平均	
	列表页曝光量 28548	列表页曝光量 20527	
曝光转化率 11.46%	详情页访客量 3272	详情页访客量 3392	曝光转化率 16.52%
下单转化率 3.30%	订单页访客量 108	订单页访客量 122	下单转化率 3.60%
成交转化率 50.00%	订单提交人数 54	订单提交人数 56	成交转化率 45.90%

列表页　详情页　订单页　订单提交人数



激活 Windows
转到"设置"以激活 Windows。

线上运营

运营期（12月-3月）

根据周边竞对初步铺设价格和活动，保证活动完善性和价格的相对合理性；

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，抖音完善上线。

提升期（4-6月）

价格体系：根据每日预定情况，合理调整价格，逐步涨价，观察市场接受度，了解门店市场上可售卖的最高价格，合理的定制价格体系

策略分析：上榜精品民宿榜单。属地化产品剖精准定位，优化服务体系及内容，借住集团成熟的OTA平台运营及民宿运营经验，结合花筑奢特色线下服务，设置门店可提供特色套餐（接送站服务、欢迎水果、下午茶咖啡），实现了业绩全面增长。

稳定期（7月-10月）

产量把控：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、门店新客活动实时甩卖剩余房型；使用免费房型升级，获取好评，并保持外网价格优势，；淡季门店热卖房型预售活动设置引流，起价房售完升级，持续引流，回收好评。

流量提升：根据市场情况使用付费推广工具；

自媒体渠道拓展：携程旅拍、抖音、小红书达人内容发布。

开业至今

持续监控线上数据，提升门店收益管理

注重门评分的维护提升

线下运营

一、客人接待与入住服务

1、入住前 1-2 天，主动告知交通、停车、流程及注意事项，尤其是外宾客人，制作英文版本地旅游攻略，提前为外宾发送

2、专人引导办理入住，快速高效，并介绍民宿设施位置。

3、准备含当地特产、水或洗漱用品的欢迎礼包，或提供免费茶咖。

二、日常服务与体验营造

1、约定时段内快速响应，及时解决客人需求，如补物资、修设备。

2、组织或推荐在地活动，如古城骑行活动体验。

3、入住前全面清洁换品，多晚入住可提供每日简单整理服务。

三、安全管理与维护

1、每日检查消防设施、电器线路、门窗锁具，及时更换损坏设备。

2、房间内张贴安全须知，标注紧急联系人、逃生路线及电器规范。

3、提醒客人保管贵重物品，提供寄存服务需做好登记交接。

四、客人送别与反馈收集

1、协助客人叫车、寄存行李，或赠送伴手礼。

2、离店时通过沟通或问卷收集反馈，记录问题并改进。



线下销售

一、到店客群转化

1、视情况推当日特惠、连住折扣，免费升级和延迟退房到15：00双重权益，并赠送伴手礼，给到线下客人优惠，张贴线下活动告示

二、周边合作引流

和大同·云上阁古风旅拍合作，推出旅拍优惠套餐，连住两晚客人，赠送50优惠券



线下服务

一、入住前准备（前台/管家负责）
1. 客情确认：入住前1天联系客人，确认到店时间、人数，同步路线，询问特殊需求
2. 房间筹备：测试空调/热水/Wi-Fi，按客群补物资，提前打开空调，加湿器等
3. 物资准备：到店前1小时备免费水果和咖啡，检查公共区域茶叶、桌游等物资。

二、入住中服务（前台/管家负责）
1. 到店接待：5分钟内核身份办完入住，介绍房间、早餐时间、紧急信息，帮提行李。
2. 响应客人及时需求

三、离店收尾（前台/管家负责）
1. 离店协助：提前1小时问离店时间，帮叫车、存行李，给本地伴手礼，提醒查随身物品。
2. 反馈处理：离店时询问入住情况，问题当场致歉记录，24小时内同步团队定改进措施。





感　谢　观　看

THANKS FOR YOUR WATCHING