



# 君亭酒店与中端市场的思考

## Narada Boutique Hotel

**浙江君亭酒店管理股份有限公司**



---

## 未来十年

中国中产阶级容量越来越大

中端住宿业市场

将会是最有**想象力**的市场机会





中端市场的机会：

## 存量博弈

中国最大的库存量酒店来自单体三星级酒店  
低端经济型 升级换代



9,000

—  
三四星

10,000

—  
一二星

95%

—  
自由市场空间

5%

—  
连锁品牌

 中端市场的机会：

## 增量市场

商业与城市综合体；城市文旅综合体  
房产原配套项目 转型

170多个

100万以上人口的城市

3,000多个

5万方以上综合体

巨大市场空间



君亭酒店

Narada Boutique Hotel

我们目前面临的市场是  
最坏的市场  
也可能是最好的市场机会





## 高端市场结构失衡

### 高星级酒店的投资与盈利模式？

- “三高产品” - 高投入，高成本，高风险
- 区域市场和产品过剩
- 传统的形式化功能规划导致平效比差

## 低端市场大局已定

### 经济型酒店的投资与盈利模式？

- 物业租金上涨，人力成本上升，入住率下降
- 进入低成本扩张的困局：产品裸奔；安全、服务、卫生体系缺位
- 产品与服务不完全符合客户升级换代的需求

中端酒店的思考：

# 回归原力



房价出租率

租金成本  
人力成本



## 过去

我们赚的不是服务价值的增值，  
售卖的是酒店产品的功能价格，  
依赖渠道（工业时代思维）、销售代理。

## 思考

租赁低价获取项目已不复存在，  
运营能力才是关键，  
服务设计创造增值，  
社区化生活提升用户价值。



君亭酒店

Narada Boutique Hotel

## 思考原点

如何实现区域品类的覆盖？

基准产品（功能）做到品类中最好：  
顶层设计与策划（性能与功能）

动态产品（场景）做到区域中最优：  
运营团队策划与设计（内容推动）

*It's my life*





⊕ 基于移动物联及平台思考：

# 中端酒店 未来出路



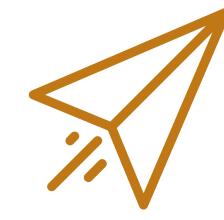
平台整合产品



服务设计  
创造客户价值



社区生活方式  
增加客户粘性



上下游有机链接  
激活客户



## 关于君亭模式

更加聚集于中产阶级，中端市场，  
中年客户，有限投资，适当消费，适度服务，  
聚集于中高端有限服务酒店盈利模式





君亭酒店

Narada Boutique Hotel

## 君亭酒店

中国中高端精选酒店品牌的引领者

产品设计及创新的引领者

价格的引领者

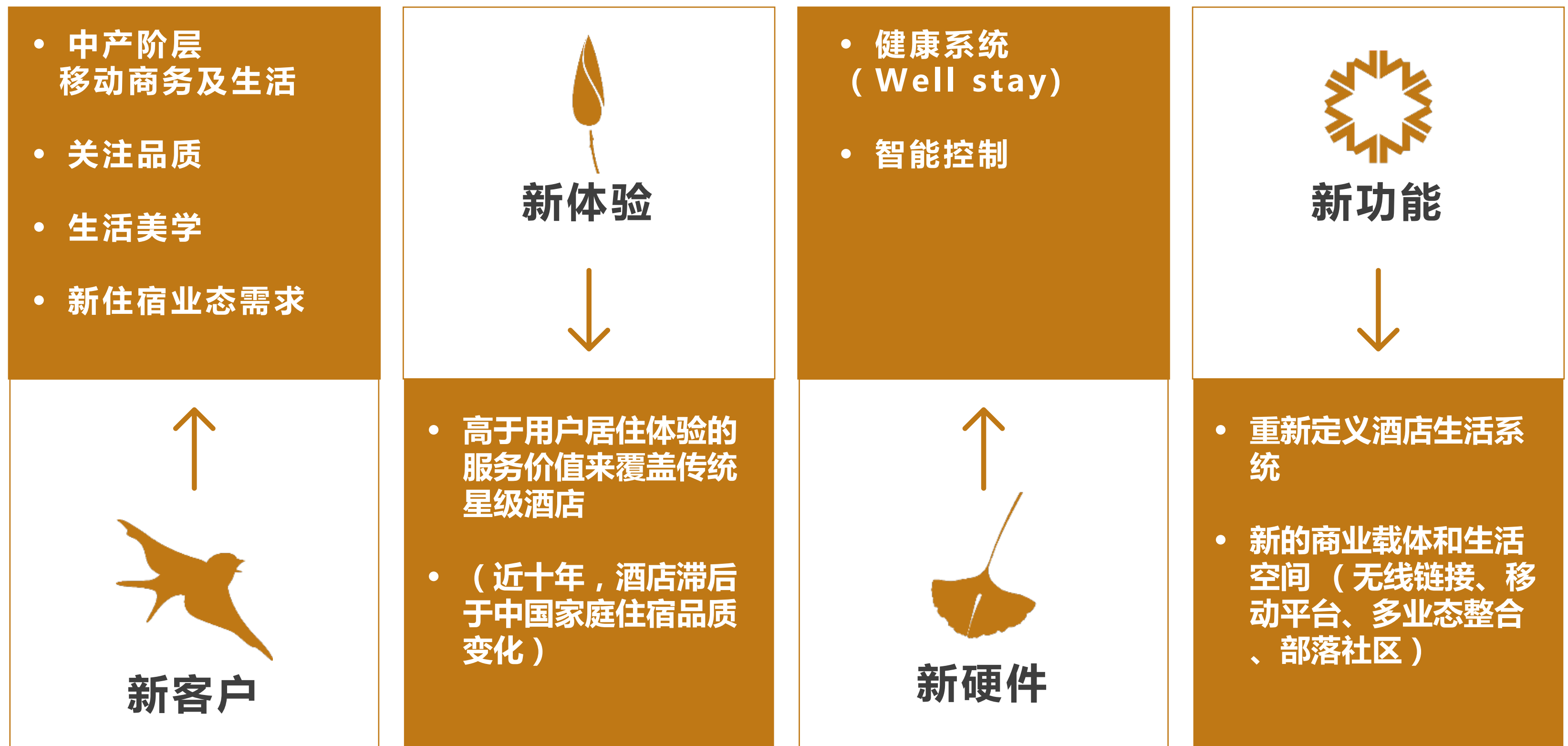
产品品质及个性化服务内涵的引领者

中国本土文化艺术主题酒店的引领者



# Narada Boutique Hotel

## 君亭酒店重新定义酒店新业态的思维



# 上海同文君亭酒店

Narada Boutique Hotel Shanghai Bund



**公共空间的价值再造**

( 结合移动商务、酒吧、书吧的多功能社交空间 )

# 杭州西溪谷君亭酒店

Narada Boutique Hotel Xixi Park

*It's my life*

SS  
aw 西溪谷君亭酒店

NARADA BOUTIQUE HOTEL

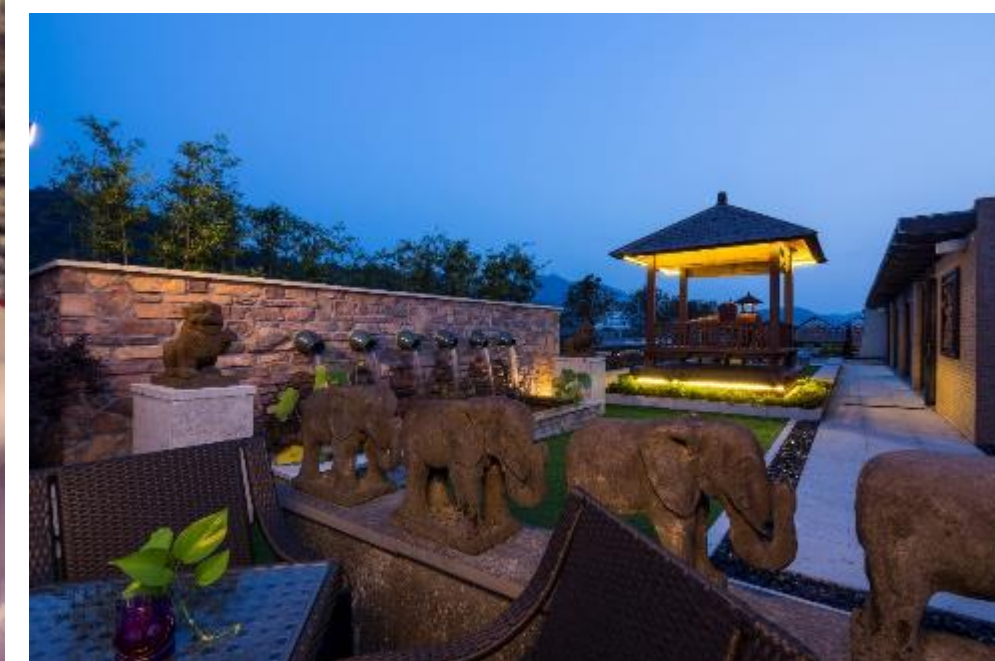
生活美学与商业外延平台

# 杭州西溪谷君亭酒店

Narada Boutique Hotel Xixi Park

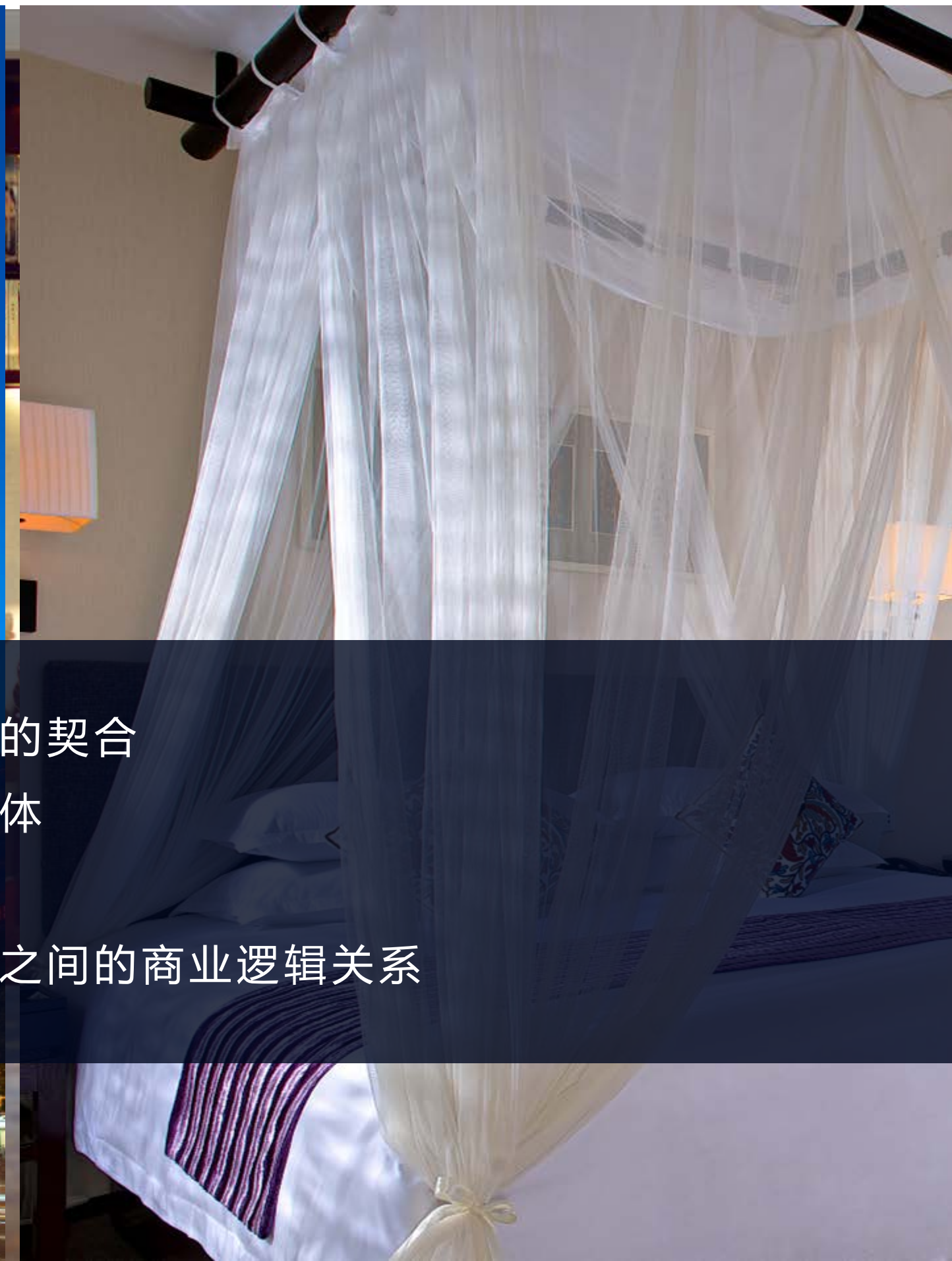


生活美学与商业外延平台



# 合肥银泰君亭酒店

Narada Boutique Hotel Hefei Intime



城市商业综合体与精选酒店的契合  
银泰约十万方高端城市综合体  
一万五千方的精选酒店  
重新梳理了住宿体与商业体之间的商业逻辑关系



# 上海中星君亭酒店

Narada Boutique Hotel Shanghai Yu Garden



城市三星级酒店转型的成功尝试

# 南京夜泊秦淮君亭酒店

Narada Boutique Hotel Nanjing Qinhuai River



君亭探索文化旅游街区部落化酒店开发的新路径；揉和中式氛围浓厚的秦淮文化（当地文化）与茶艺飘香的佛禅意境（核心生活）。



*It's my life*

# 淀山湖中星君亭酒店

Narada Boutique Hotel Kunshan Dianshan Lake



城市郊区的“4+3”  
(城市工作4夜, 郊区生活3夜) 酒店模型的概念店

# 杭州汇和君亭酒店

Narada Boutique Hotel Hangzhou East



典型的社区商业生活酒店样本

## 君亭酒店产品模型





# 君亭精选酒店投资模型

## 城市选择

直辖市、一线省会城市；  
经济发达的二线城市；

## 物业条件

建筑面积要求独栋物业、面积在6000-12000平方，  
优选商业综合体、三星级酒店改造物业；

## 地理位置

临近城市CBD、商业中心一类地段核心位置，拥有良好的视觉可见性；

## 核心业态布局

一个独具东方文化特色的客厅化大堂；一间优雅休闲的特色花园餐厅；一块融合生活美学与移动商务的书吧咖啡空间；一间社区化健身房；120-200间安静舒适的都市桃源客房。





君亭  
精选



君亭酒店

Narada Boutique Hotel

客房装修

15万/间

一线城市

核心地段

回收期

4-5年

项目	参数
每间房面积 (m <sup>2</sup> )	40-60
每间房投入 (万元)	14-16
每店规模 (间)	120-200
每店总投资 (万元)	1800-3000
每店回收期 (年)	4-5年
• 每间可出售房员工数 (人)	0.35

Narada Boutique Hotel



## 关于中端酒店的思考与分享

---

*It's my life*

- 住宿业态的多元化发展：单品牌与多品类的演变趋势
- 酒店生活圈再造：酒店+（+互联网+社区商业+社交空间+景区资源+出行方式）+的内容成为新一轮客户价值竞争之本
- 客户需要有价值的服务设计而不再是仪式化的流程
- 文化主题（场景）将会成为君亭酒店品牌的重要标签
- 最后一点：技术标准决定市场起点，别再陷入低成本与低技术竞争



Get Connected

---

 君亭酒店  
Narada Boutique Hotel

感谢关注!

手机 *13906681927*

微信 *@qq.com*

邮箱