



在水一方——聚无想居山南 2017南京溧水无想山南民宿项目运营思路

ON OTHER SIDE OF WATER —— LISHUI WUXIANG MOUNTAIN RESIDENTIAL HOTEL OPERATIONAL IDEAS



CHAPTER ONE

民宿品牌介绍——莱蒙宿——在水一方（暂定）

蒹葭苍苍，白露为霜。所谓伊人，在水一方。

溯洄从之，道阻且长。溯游从之，宛在水中央。

蒹葭萋萋，白露未晞。所谓伊人，在水之湄。

溯洄从之，道阻且跻。溯游从之，宛在水中坻。

蒹葭采采，白露未已。所谓伊人，在水之涘。

溯洄从之，道阻且右。溯游从之，宛在水中沚。

《蒹葭》——诗经·国风·秦风

《蒹葭》
——诗经·国风·秦风

蒹葭这首诗最具有价值意义、最令人共鸣的东西，是他所创造的“在水一方”，可望难即，这一具有普遍意义的艺术意境，是一种空灵的心理情境的艺术显现。

初到我们设计的场地内，就被南水塘、北竹林、中小院清幽静谧的如画环境所吸引，在这里宛如看到了一幅由碧水、芦苇、竹林、白露构成的朦胧淡雅的水彩画，现实的美景与“在水一方”、可望难即、空灵多蕴的心象交融。我们利用建筑语汇意欲创造一种“溯洄从之，道阻且长，溯游从之，宛在水中央”的清新、朦胧但锐意追求的建筑意境，使得现代人浮躁的心境得以沉静，回归到心底的淡淡乡愁。

莱蒙国际集团有限公司（“莱蒙国际”）是中国的房地产物业开发商，主要于珠三角、长三角、华中、京津及成渝地区从事城市综合体的开发及营运以及住宅物业的开发及销售。

公司立足于香港及深圳，在创始人、主席兼联席行政总裁黄俊康先生的领导下，截至2015年12月31日，本公司于中国深圳、上海、南京、南昌、三河、成都、惠州、杭州、东莞、天津、常州及香港12个城市共有24个处于不同发展阶段的物业项目，估计净可销售及可租赁总建筑面积约为472万平方米。黄先生于中国及香港从事房地产业超过20年，对中国房地产业的商业环境及市场动态拥有深入的理解。自上世纪80年代末起，黄先生已参与了20多个不同项目的开发及投资。此外，本集团正积极开拓中国的国际医疗健康领域，以成为我们未来主要业务的重要部分。

于二零一一年三月二十三日，莱蒙的股份在香港联合交易所有限公司主板上市。本公司在联交所上市，不仅标志着莱蒙成功建立一个国际融资平台，为我们的长远发展奠定稳固基础，亦可使本公司进一步改善其企业管理准则，聘任及挽留于中国物业行业最具能力的员工，同时改善本公司的品牌知名度及提升客户对其的认知度。

深圳市莱蒙商业投资管理有限公司是莱蒙集团旗下专业的商业、物业及酒店管理公司，全面负责集团旗下商业地产项目的前期策划、规划定位、招商推广、营运管理、物业服务等全程运作，承载莱蒙集团商业、物业、酒店、会所经营管理的重任。2017年下半年公司计划通过结合新拓展的商业项目有条件开展民宿和长租公寓业态的商业和住宅物业中探索开展两个业态的前期摸索和商业模式的实验工作，溧水无想山民宿项目具备开展相关业态商业创新管理建设的前提商业条件，经公司领导研究同意青岛莱蒙商业管理有限公司与上海城凯建筑设计有限公司一起开展溧水民宿设计+商业管理项目的合作，一起探索和打造莱蒙的民宿品牌-莱蒙宿-在水一方系列（暂定），本项目管理团队负责人为青岛莱蒙管理有限公司的股东兼董事：

姓名：李杨

电话：13564600069

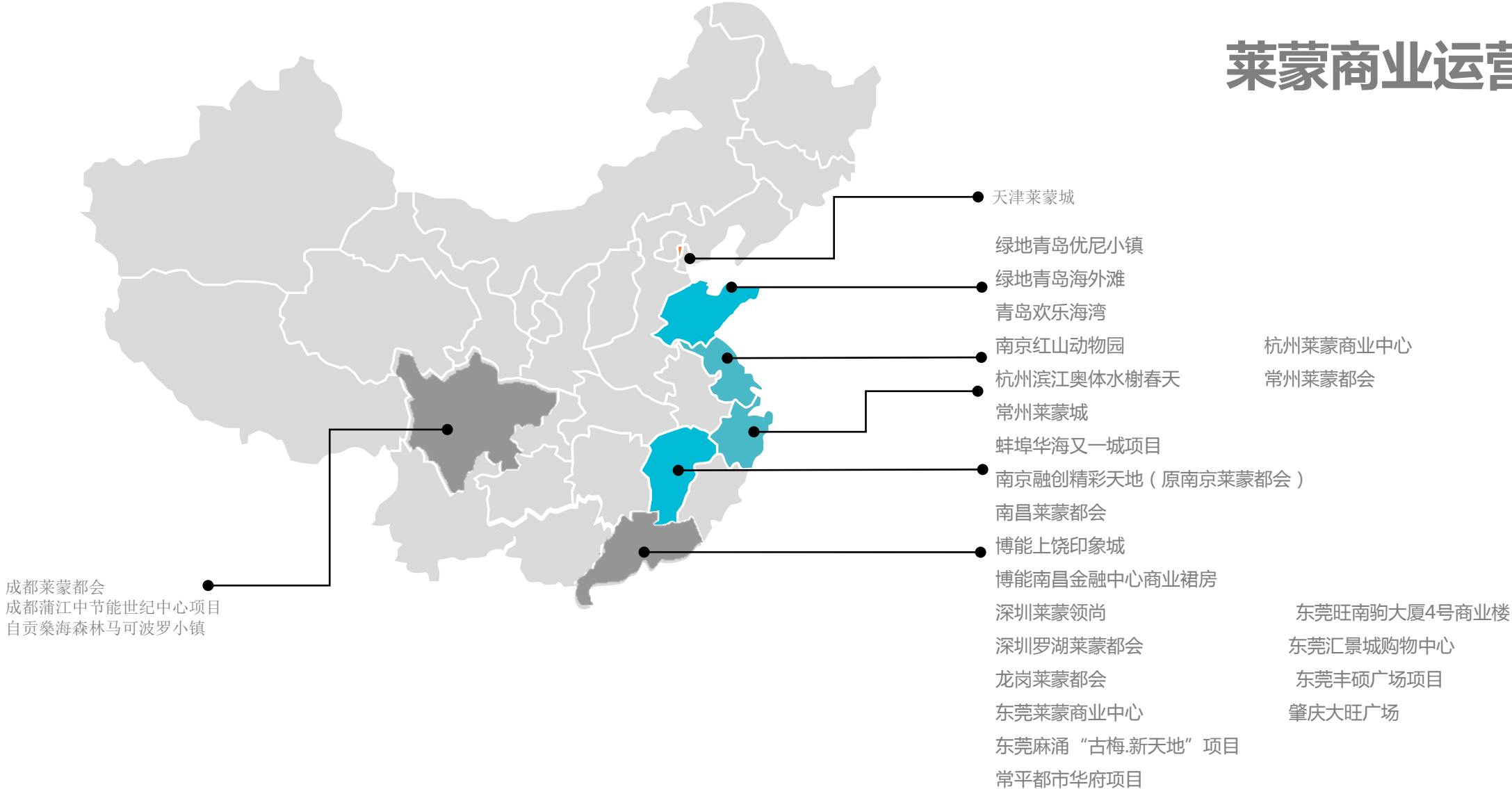
邮箱：aaliyang@126.com

我们的使命——力争成为中国最优秀的城市综合体运营商

CHAPTER TWO

我们的团队优势

莱蒙商业运营经验



强大股东实力背景 商业地产专业运营有力保障

 **YMCI** 云南城投


Scarborough Group
International

英国思嘉伯国际集团



新加坡美罗控制有限公司

- APG
- 美罗控股
- 云南城投集团
- 黄氏家族信托
- 其他董事
- 其他公众投资者



云南城投：成立于2005年4月，是经云南省人民政府批准组建的**现代大型国有企业**。

美罗控股：1957年在新加坡成立，1973年在新加坡交易所主板上市，主要在中国、印尼和新加坡经营房地产开发和投资以及零售业务。

思嘉伯：1980年创立，是全球房地产和休闲活动集团，总部位于英国。

管理优势居全国领先

商业物业管理面积：截止2016年3月31日，商业物业服务（含拓展）项目**33个**，合计面积**1340万m²**，其中商业运营管理面积达**100万m²**，自持商业管理运营面积**60万m²**，外拓项目**15个**，外拓面积**40万m²**；物业管理面积**1200万m²**，外拓项目**11个**，外拓面积**40万m²**。

服务理念：优悦服务 品质生活

发展宗旨：以客户服务、立足长期发展、灵活有效为宗旨，实现物业资产增值为目标。

核心优势：提供从市场调研、前期定位、规划设计评价、招商推广、营运管理、物业管理、融资服务的全流程的商业物业投资解决方案。

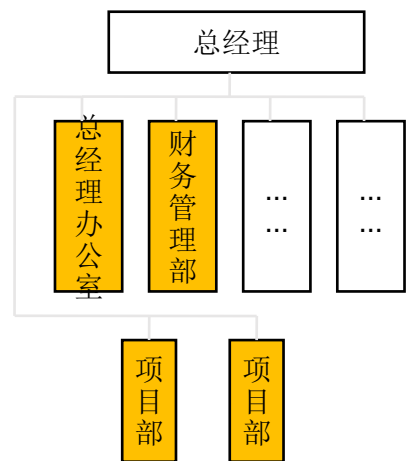
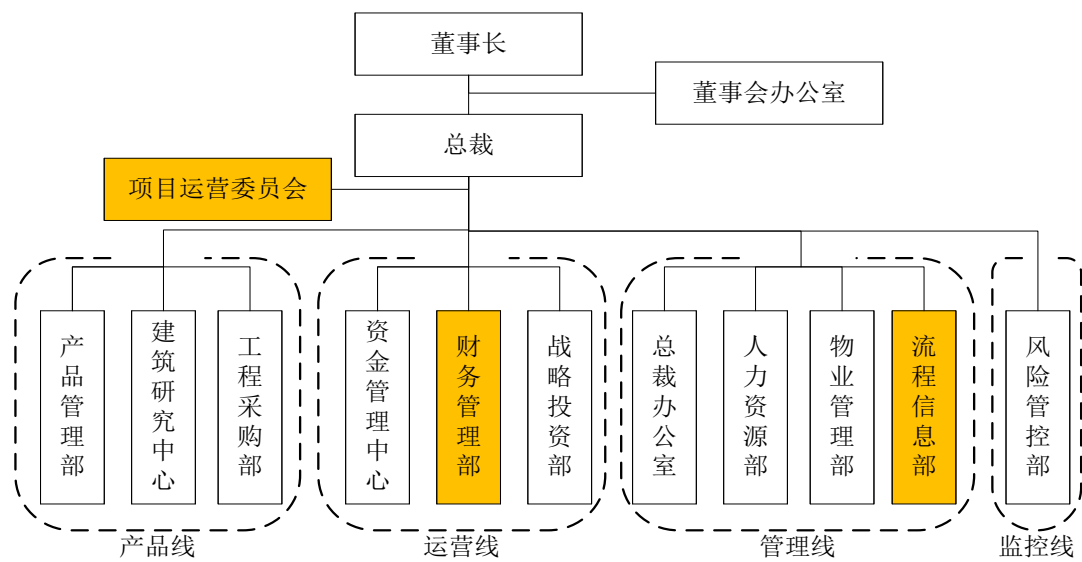
莱蒙商管具备商业管理和酒店业态的经营能力

对于商业事业有着使命感，具备多个大型商业酒店与文化产业项目成功运营经验

具备将民宿这一商业业态商品化运作机制的创立和实施的能力和基础

作为商业开发与运营与一体的专业性公司和目前业已形成和即将开拓的商业项目网络，

我们具备将本项目长期经营和持久发展的能力和基础



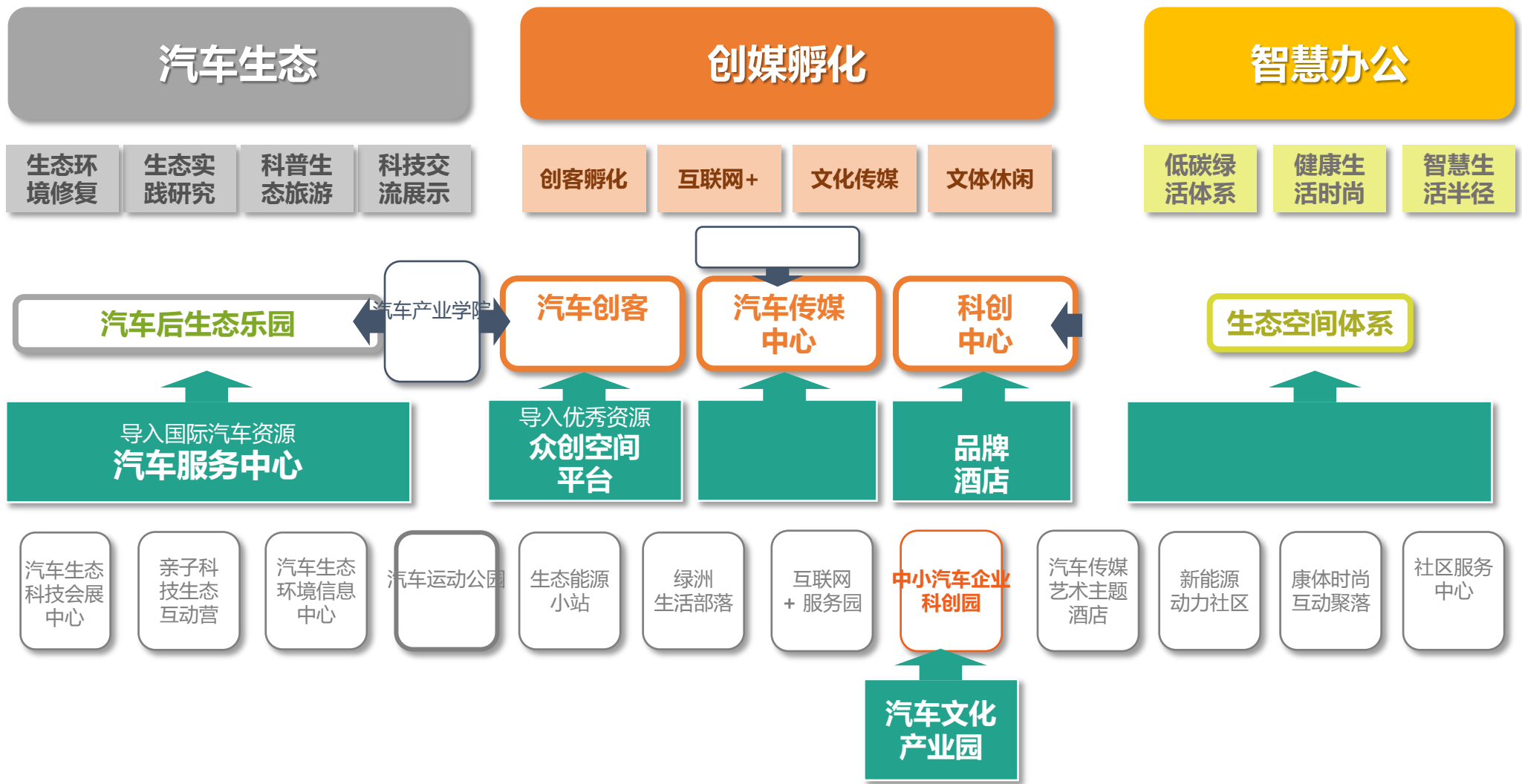
莱蒙商业运营公司整体架构

莱蒙商业运营公司标准管控内容

商业开发/经营活动		综合评分	项目取得至商业 营业经营时间	开发阶段无效成 本	营业收入	营业成本	届时资产估值
			20%	10%	50%	10%	10%
论证策划阶段	项目论证						
	项目拓展						
	项目深化定位						
	经营模式研究						
	前期客户拓展						
设计管理阶段	概念设计						
	规划设计						
	单体方案						
	初步设计						
	施工图设计						
	景观设计						
	其他专项工作						
项目施工阶段	客户洽商						
招商推广阶段	招商策划						
	招商推广/项目推广						
	集中招商						
商业经营阶段	商户进场						
	开业						
	日常经营管理活动						
	商户调整/补位						
	推广						

2017年——青岛莱蒙商业管理公司开拓介入汽车新经济产业园区项目操作案例
阐述对新业态的操作思路

结合现有项目基础，导入各方资源，形成汽车新经济产业园区整体生态系统





2017年——青岛莱蒙商业管理公司开拓落地能够结合植入本民宿品牌的商业项目

QINGDAO NEW GENERATION

OPTIMAL LIFE SCENE
TYPE COMMERCIAL TOWN



青岛新一代 优生活情景式商业小镇

优尼小镇，总建面约3.75万方
14栋纯正德式风情建筑围合组成
打造多维度情景空间

German style architecture



哲人说，
每一个不曾起舞的日子，都是对生命的辜负。

在优尼小镇，让您在充满压力的工作生活之外，
遇见一个更精彩的人生。

在这里，您可以尽情地享受到特色餐饮、环球美食、花园酒吧、时尚潮流、健康运动、亲子娱乐等等精彩的休闲生活方式。

一个专属于年轻人和全家庭的生活休闲、特色聚集、娱乐度假目的地，将为青岛开启新一代优生活篇章。

优尼小镇，让生命花费在美好的生活上，不辜负人生的每一刻！

青岛绿地集团优尼小镇项目

欢聚分享、休闲娱乐、生活购物，
优尼小镇多维情景式特色商业，成为全家庭的品质生活场。
不仅覆盖周边社区的消费需求，也填补了欢乐滨海城区域的商业空白。

FAMILIES GET TOGETHER PLACE

家庭欢聚地 品质生活场



青岛绿地集团优尼小镇项目

效果图

□ 项目西区整体由11栋独立建筑组成，总建筑面积18765,56平方米。

徐州沁水湾建筑面积汇总

号房	一层面积	二层面积	三层面积	单栋建筑面积
W1	839.48	942.06	789.46	2571
W2	752.83	752.83		1505.66
W3	542.4(半地下)	3117(一层)	2942.6(二层)	6059.6
W4	452	359	334	1145
W5	458	430		888
W6	398	417		815
W7	1156	1015	679	2850
W8	541.3	459.1		1000.4
W9	467.3	517.2	72.4	1056.9
W10	77.6(半地下)	230(一层)	230(二层)	460
W11	70.4(半地下)	207(一层)	207(二层)	414
合计	5064.91	8446.19	5254.46	18765.56



经济技术指标

基地总面积	14.39公顷	总建筑面积	64850平方米(地上52520平方米,地下12330平方米)	总建筑占地面积	25897平方米
项目容积率	0.4	商业建筑面积	46672平方米(地上40944平方米,地下5728平方米)	商业及附属建筑占地面积	19091平方米
公共开放空间	4640平方米	商服(企业)建筑面积(26栋)	17200平方米(地上10598平方米,地下6602平方米)	商服(企业)建筑占地面积	6306平方米
开放空间补偿面积	6960平方米	附属建筑面积	978平方米		
调整后容积率	0.46	商业区停车	289位(地面111位,地下178位)		
建筑密度	23.7%	商服(企业会所)区停车	2-3位/栋		
绿地率	45%	非机动车停车	3045位(地面2380位,地下665位)		
建筑限高	15米				
建筑高度	≤14.9米				

徐州新城大龙湖度假区沁水湾项目

徐州新城大龙湖度假区沁水湾项目

大 龙 湖



- 图例**
- 用地范围线
 - 建筑退让线
 - 建筑边界
 - 屋顶线
 - 地下庭院界线
 - 室内地面标高
 - 室外场地、道路标高

注：
 图上建筑边界为墙体定位轴线，
 本图经相关主管部门审查通过后，方可施工。

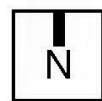
经济技术指标



青岛鲁商中心项目 - 市中心核心商业项目



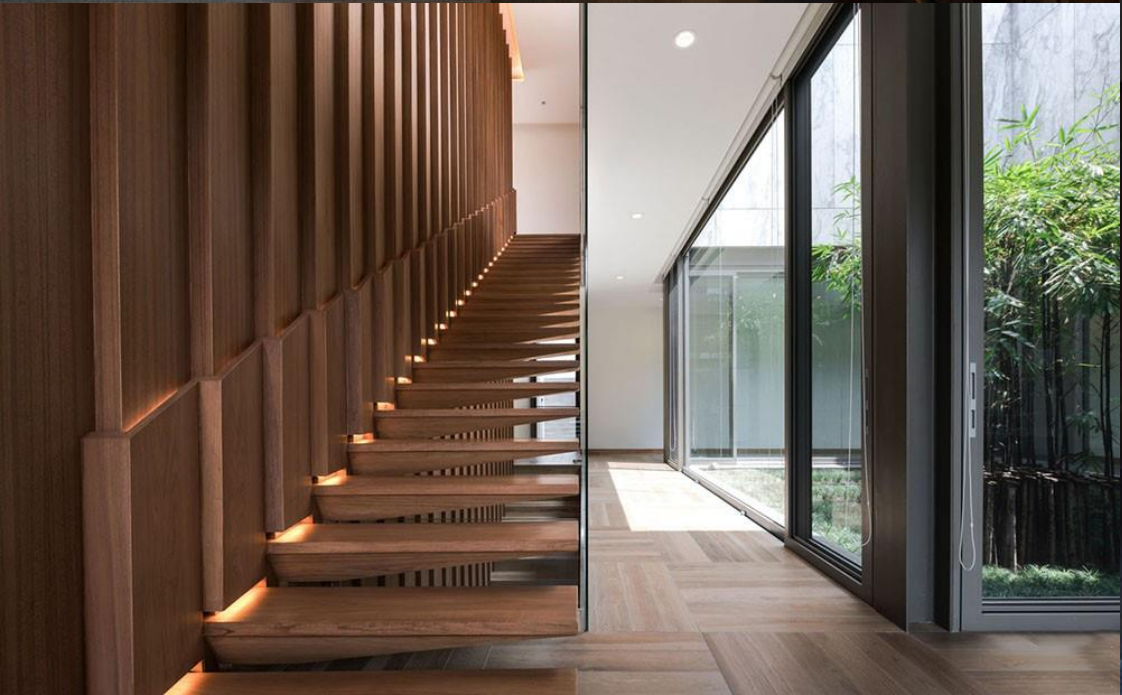
0 5 10 20 30 50M



CHAPTER THREE

本项目室内设计风格建议







CHAPTER FOUR

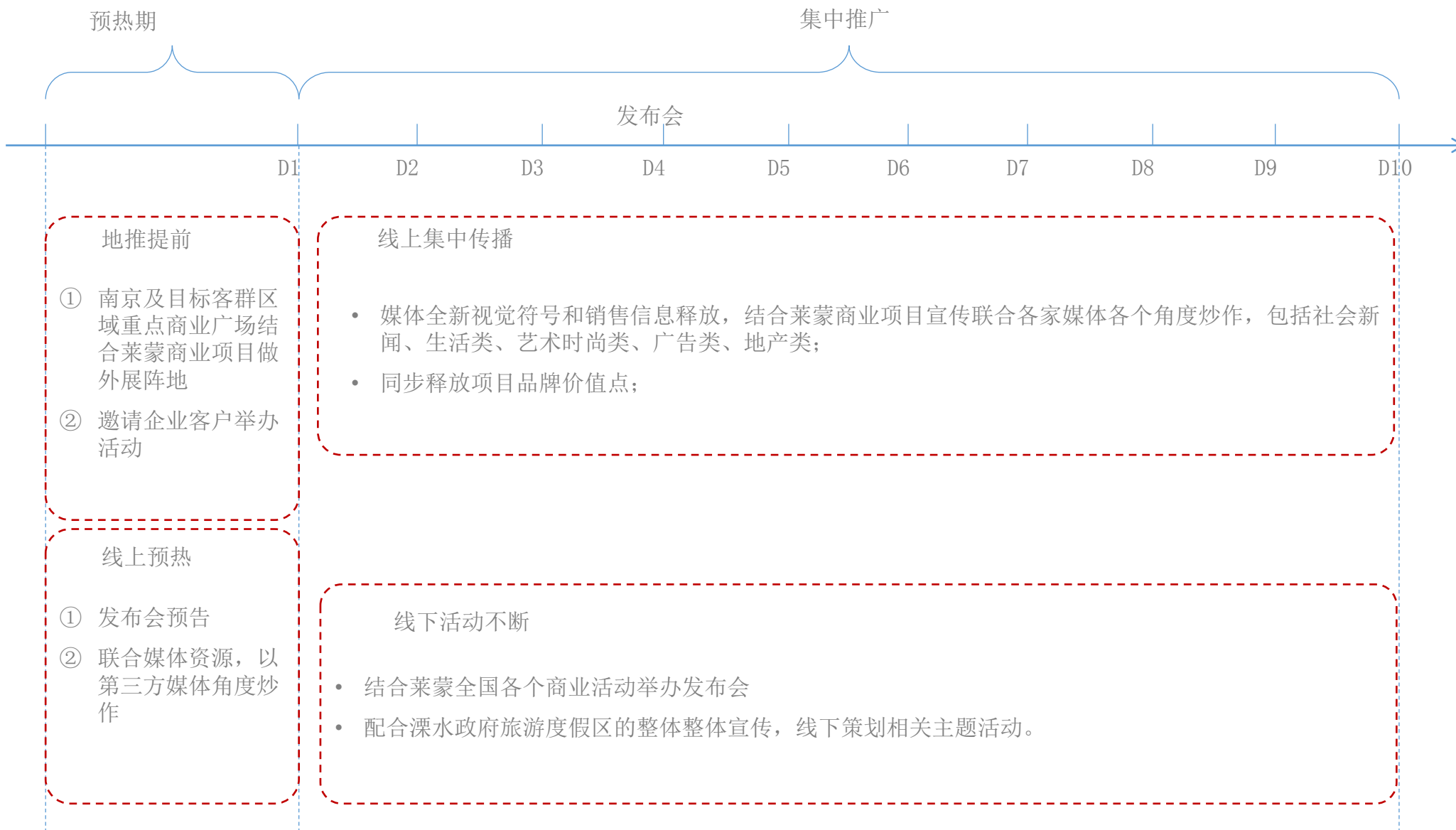
运营思路介绍

目标客群定位

- 南京本地客群
- 上海区域客群
- 安徽区域客群

- 市场及客户定位
- 核心价值挖掘
- 推广节点研究
- 产品升级重点
- 客房销售目标及推售节点
- 品牌推广策略
- 费用铺排及经营指标设置

标准商业推广动作



预热期

集中推广

发布会

D1

D2

D3

D4

D5

D6

D7

D8

D9

D10

地推提前

- ① 南京及目标客群区域重点商业广场结合莱蒙商业项目做外展阵地
- ② 邀请企业客户举办活动

线上集中传播

- 媒体全新视觉符号和销售信息释放, 结合莱蒙商业项目宣传联合各家媒体各个角度炒作, 包括社会新闻、生活类、艺术时尚类、广告类、地产类;
- 同步释放项目品牌价值点;

线上预热

- ① 发布会预告
- ② 联合媒体资源, 以第三方媒体角度炒作

线下活动不断

- 结合莱蒙全国各个商业活动举办发布会
- 配合溧水政府旅游度假区的整体整体宣传, 线下策划相关主题活动。

关于本项目民宿品牌的市场潜力说明和未来运营计划说明

- 本项目为莱蒙商业管理公司摸索和计划新创立的自营商业业态与品牌，本项目落地区域条件良好，政府整体规划有序，建设思路明确，区位定位合理，商业运营稳健为本项目的有效开展提供外部基础，莱蒙商管公司直接管理运营商业项目目前近2000万平米，是国内优秀的商业运营专业地产运营商，具备全国的商业资源和宣传渠道，覆盖珠三角和长三角主要消费人群，我们计划结合青岛公司（目前承担长三角地区的商业项目拓展工作）新开展的商业项目和商业推广整体活动，计划在3年内初步完善本业态的产品内容和核心优势，建立基础管理团队，落实商业模型和清晰的商业模式后，进入有序的商业拓展和品牌建设，结合莱蒙商管公司已有商业资源和酒店资源3-5年内完成对本业态的项目布局，客群锁定和产品信息梯度梳理形成清晰的精品民宿酒店业态的商业覆盖
- 为夯实本业态的成长基础，整体业态的建设和运营周期初步定为八年，我们计划采取前三年为业态摸索期，不求全国范围内扩展，认真结合可能和有利的商业项目落实业态实验，结合原有星级酒店运营管理经验对本业态竞争产品，客户核心需求及有效市场手段认真摸索，形成完整的产品价值后，稳步进入第二阶段的项目拓展期，计划三年左右的时间完成合适的区域市场管理团队建设与产品拓展模型和基金建设后，借助整体商业管理力量全国重点区域网络覆盖。
- 任何商业项目的核心都在于产品的核心价值打造，市场营销渠道和核心管理团队的建设和优秀的项目运营服务后台管理能力，莱蒙商业管理公司集20多年国内商业管理的基础和运营经验，力求在合理的时间内完成对本业态的品牌建立和推广

