

文旅地产投资决策、开发定位与招商运营

讲师：李豪

课程简介：随着人们的生活水平提高和国家的“错时”休假政策的出台，旅游、休闲、康养成为人们的一种生活方式。随之孕育而生的旅游地产也越来越受到关注，而带有文化价值与内涵文旅项目更受到人们的追捧。本课程就文旅康养地产开发、定位及案例研究。

课程时间：2天

课程对象：房地产企业高管、文旅地产开发管理人员、营销策划人员、经营管理人员等

课程收益：

- 1、学习和掌握文旅地产的开发模式、前期可研与决策以及开发环节要点；
- 2、学习和掌握文旅地产的定位与策划重要性，以及整体要求与流程；
- 3、学习和掌握文旅地产的全过程招商、招商流程以及如何有效进行招商策划和招商推广；

- 4、学习和掌握文旅地产项目推广、营销和销售模式和关键点；
- 5、学习和掌握招商之后，项目如何有效的进行项目运营管理和服务好消费者和客户。

课程大纲：

1 文旅地产开发前期可研与立项

1.1 文旅地产开发 8 个环节

1.2 前期可研与项目立项

1.2.1 区域文旅、康养前景研究

1.2.2 国内外文旅、康养开发模式研究

1.2.3 项目可研报告与方案形成

1.2.4 项目风险评估与决策

1.2.4.1 文旅康养行业政策风险评估

1.2.4.2 区域发展风险评估

1.2.4.3 文旅康养市场风险评估

1.2.4.4 项目投资收益风险评估

1.2.4.5 项目回收周期与回收模式风险评估

1.2.4.6 项目决策核四要素

1.2.5 项目开发模式与运营模式确立

1.2.6 项目立项

1.3 项目项目立项目与规划

1.3.1 项目立项五个模块

1.3.2 项目整体规划

1.3.3 项目发展版块规划

1.3.4 项目物业规划

1.3.5 项目配套规划

1.3.6 项目商业、文旅和康养项目规划

1.4 项目前置招商与推广

1.4.1 主力合作商家、康养和文旅机构引进

1.5 项目建设与销售

1.6 项目全面招商

1.7 项目运营与管理

1.8 项目投资回收模式

1.9 案例：富力、远洋地产文旅康养开发模式

2 文旅地产的定位与策划

2.1 文旅地产定位常见的三个问题

2.2 文旅地产的四大定位

2.2.1 文化定位

2.2.2 旅游、休闲、娱乐及康养模式定位

2.2.3 商业定位与经营定位

2.2.4 物业定位

2.3 文旅地产的定位流程

2.3.1 主题定位

2.3.2 客群定位

2.3.3 档次定位

2.3.4 经营模式定位

2.3.5 业态定位

2.3.6 形象定位

2.4 文旅、康养地产的主题定位

2.4.1 文旅商业地产主题定位重要性

2.4.2 文旅地产主题选型五个要素

2.4.3 主题选型、确定与验证

2.5 客群定位与档次定位

2.5.1 客户消费模式与消费力研究

2.6 业态定位

2.6.1 游乐购休文康养七种消费行为研究

2.6.2 文旅、康养项目七种消费模式互动与设计

2.6.3 各类业态占比，业种数量确定

2.7 案例：绿城康养项目的定位

3 文旅康养地产的招商与招商管理

3.1 文旅康养地产的招商流程

3.2 文旅康养地产开发全过程的招商策略与招商模式

3.3 招商三种模式

3.4 各类业态与品牌的租金设计

3.5 招商推广

3.5.1 项目启动不同阶段的推广策略

3.5.2 媒体推广与互联网推广

3.5.3 线下推广

3.5.4 大客户与行业推广

3.6 文旅康养地产的常用的招商方式

3.6.1 自主招商

3.6.2 代理招商

3.6.3 组合招商

3.7 招商资源收集与整合

3.7.1 商家资源整合

3.7.2 品牌资源整合

3.7.3 行业资源整合

3.7.4 大客户资源整合

3.8 文旅康养地产常规招商四种方法

4 文旅康养地产的营销与销售

4.1 文旅康养地产主流推广渠道

4.1.1 文旅康养机构

4.1.2 政府、国企和金融机构大客户

4.1.3 互联网新媒体

4.1.4 房地产营销机构

4.2 文旅康养地产销售方式

4.2.1 招销一体

4.2.2 大客户和机构先行

4.2.3 文旅康养先行

4.2.4 服务先行

4.2.5 会员+物业销售

4.2.6 投资+康养一体销售

4.3 案例：江苏小洋口文旅项目、杭州富春山居的营销与销售模式

5 文旅康养地产的运营管理

5.1 文化管理

5.1.1 文化内涵挖掘

5.1.2 文化外延拓展

5.1.3 文化传播设计

5.2 康养管理

5.2.1 康养客群定位

5.2.2 康养项目设置

5.2.3 康养活动策划

5.2.4 康养收费模式确定

5.3 营销管理

5.3.1 人文营销

5.3.2 休闲度假营销

5.3.3 环境营销

5.3.4 活动营销

5.3.5 身份营销

5.4 经营与服务管理

5.4.1 业态管理

5.4.2 品牌与商家管理

5.4.3 消费者服务与管理

5.4.4 经营与服务创新管理