

· 声音 ·

景区转型需注重顶层设计



上海洛可可整合设计有限公司副总经理
马琳

依靠卖门票取得收益,实际上是国内很多景区固有的思维,但不是很先进的思维一个景区如果需要转型或者是做得更好,应该从顶层开始设计。在做好顶层设计之前,先要做好景区定位以及用户的定位。这就需要摸清景区需要什么样的用户、如何吸引用户等等。在做好客群定位后,还要进行顶层的商业设计,即服务设计。

而服务设计其实是一个全流程,游客从知道到进入,到开始游览到享受到购买到离开,到再回来的流程里面,所有的接触点,包括商业业态,包括整体设计,不管是做衍生品,还是把景区作为一个大产品,它一定是自带考虑的。除了服务设计以外,我认为里面应该加体验设计,考虑如何增加一些更先进的体验,或者更娱乐的体验。

此外,景区的转型还应基于市场和用户的实际需求来考虑,这个需求不光是满足,还需要引领以及整体的设计,衍生品不光是衍生,同时还应该将整个景区的大文化包含在内,从而将景区做成一个大产品。

用高科技手段服务文旅创新



深圳华侨城文化旅游科技股份有限公司总经理
李坚

虽然中国的文旅科技技术一直处于蓬勃发展的态势,但是一些旅游企业对于文旅科技领域的投资目前从整个行业来说重视程度都不够,资金的流向更多输出到了运营端。但实际上,通过着眼文化传播领域的技术创新来进行技术升级是一个很好的方式。

而这也是华侨城文旅科技公司成立的目的,即通过各种高科技手段,将文化作品有效翻译为旅游产品,从而更好地服务游客。其中包括文化产品的制作,以及智能硬件的开发和技术应用。目前,华侨城正在研发一个新产品——虚拟现实主题公园,将虚拟技术和文化IP进行结合。文化的IP合作无非是三个方面,一个是渠道,一个是内容商,一个是自己的原创和地方文化。

同时,面对上海迪士尼的开业,华侨城做好了准备,无论是景区还是技术,华侨城文旅科技愿意和更多的IP企业进行更多的合作,目前华侨城文旅科技正在与中国传媒大学协商成立研究中心。

栏目主持:张致宁

人物专访

雅辰酒店集团大中华区总裁黄德利:

一线城市五星级酒店过剩

近两年,国内高端酒店市场发展不容乐观,在刚刚过去的2015年四季度,全国五星级酒店的平均房价和每间可供房收入达到了六年以来最低水平。在大多数知名国际酒店集团都已进入中国市场,并逐渐向中端发力之时,一些高端酒店也尝试以精品化和个性化方式进入中国。本期北京商报记者采访了雅辰酒店集团大中华区总裁黄德利。



低价对高品牌是一种伤害

北京商报:近两年来,在中央“八项规定”限制下,国内高端酒店市场发展不容乐观,并且,随着国内外高端酒店品牌纷纷发力,市场进入饱和期,对此,您怎么看待?

黄德利:五星级和超五星级酒店不是饱和,是严重过剩。尤其是在一些一线城市,五星级酒店以超过200%的速度增长。但是,在一个城市的平均生活水平、酒店平均房价都正常时,一年里增加十几个超五星级酒店,平均房价会下跌很多,有些国外知名品牌,平均房价不到100美金,而在国外能达到几百美元,这对品牌是一种伤害。

此外,中国酒店目前同质化严重。所以,在酒店的服务和定位上,真正做出贴近市场、得到不同消费群体认可的个性化产品尤为重要。无论是高端品牌还是精品酒店品牌,要扎根这类层次或个性化消费者的需求,并不断根据消费者的意见变化调整,破除同质化。比如说,桔子水晶酒店和刚刚进入市场不久的亚朵酒店,在设计方面就稍做了变革。而国外一些较为成功的品牌到中国来则需要先本土化,像麦当劳、肯德基就增加了粥、油条。

而对于雅辰来说,目前只会专注于做针对不同消费群体的四个个性化品牌,把不同层次的客户聚集起来。而具体每个品牌,包括房间的个性化设计完全交由年轻团队负责,我们会指导一些安全、清洁卫生、舒适性等最基本问题。

“一个物业两个品牌”稀释成本

北京商报:针对不同消费群体,同时运营管理四个细分化高端市场,在一些方面的成本是否会增大?目前,您怎么看待对酒店运营成本的控制?

黄德利:从运营成本来讲,目前员工工资、能源消耗两项成本占比最大。尤其是在劳动力成本方面,近两年中国已经基本上不再提人口红利了,劳动力成本在一些大城市大幅增加,据我了解,有些酒店每年的劳动力成本以20%-30%的速度递增。

控制成本增加就需要高效。从酒店服务和基础配套上讲,我很在意抓大放小,去放大能带来较高效益、顾客关注度高的方面,减少效益低、顾客不关注方面的支出。世民酒店一个房间的员工配比就由0.7左右降到了0.2。

谈到多品牌运营的高效,在物业地理位置具备条件的前提下,可以对同一物业下的酒店进行多个市场定位。我们签约的项目中都是双品牌,以雅辰上海临港项目为例,这个项目也是我签的,项目签约两个个性化品牌,针对的是会议市场和背靠上海迪士尼及将来海洋公园的休闲度假市场。与投资不同物业运营两个品牌相比,这样会稀释更多成本,提高空间使用效率和投资回报率。

部分开发商“两条腿走路”

北京商报:谈到物业,现在有许多以房地产开发为主的企业做酒店

管理,比如说绿地打包上市同新加坡一个公司成立酒店管理公司,还有万达首次输出自主品牌,您怎么看房企在酒店板块做轻资产?在选择开发商上又有怎样的考虑?

黄德利:在我个人看来,万达、世茂等这些大的房地产公司组建酒店管理公司,某种意义上讲也是被逼无奈之举。

在一个商业综合体中,酒店的辐射功能很强,对整个综合体起支撑作用,所以房企在开发成熟综合体时必须配备酒店,比如说一个万达广场中必须要有一个酒店。而在房企“圈地运动”过程中,无暇顾及酒店的回报率,尤其是在一些二三线城市,这些综合体中酒店的投资回报率并不高。但随着“圈地运动”的收尾,房企要考虑这些酒店的生存空间,重视回报率,有的可能卖掉,有的继续经营管理。对于后者,又存在一些国际性酒店集团不愿意管理,或房企方不愿意交给其他人的酒店,在这种情况下,房企开始成立管理公司,自创品牌。

而目前,地产商的酒店板块就是处于这样一个阶段,比如世茂的酒店板块,一边做自主品牌,输出管理,一边同国际酒店管理公司合作,两条腿走路。

北京商报记者 关子辰
实习记者 左靖远

朝阳区率先实现全区通办换发新版营业执照

尊敬的申请人:

为方便申请人,增加服务资源供给,内资企业新版营业执照换发加载统一社会信用代码营业执照登记业务自2016年3月18日起到朝阳区内十五个工商所办理,自2016年4月1日起分局注册大厅不再受理此项业务。其他企业类型换照工作在登记注册大厅办理。

一、注意事项

内资企业虽然是新版营业执照,但属于以下情况的在登记注册北大厅36号窗口换发:

- 1、企业经营范围中前置许可事项有效期到期需修改经营范围的;
- 2、企业名称中含有“投资”、“基金”、“财富管理”、“资本管理”、“资产管理”、“资产”、“资本”、“控股”、“融资租赁”、“非融资性担保”等投资类字样需修改经营范围项下标注的;但已修改经营范围项下标注的在工商所换照;
- 3、企业名称中虽然不含有投资类用语,但企业经营范围主营项目登记为“项目投资”、“股权投资”、“投资管理”、“投资咨询”、“投资顾问”、“资产管理”、“融

资租赁”、“非融资性担保”等投资类经营项目需修改经营范围项下标注的;

4、企业名称和主营项目中虽然不含有投资类用语,但已修改经营范围项下标注的。

二、需提交材料

- 1、填写完整的更换新版营业执照登记表(可以到咨询21号窗口领取);
 - 2、原发营业执照、组织机构代码证、税务登记证及统计登记证四种证照的正副本;
 - 3、申请人身份证原件及复印件。
- 组织机构代码证或税务登记证遗失,企业应当在市级发行的报纸刊登公告声明作废,并向工商部门提交公告报纸报样及法定代表人签字并加盖公章的遗失说明。
- 统计登记证遗失的,企业应当向工商部门提交法定代表人签字并加盖公章的说明,无需刊登遗失公告。
- 未办理组织机构代码证、税务登记证、统计登记证,企业应当向工商部门提交法定代表人签字并加盖公章的说明。

三、工商所地址及联系电话

工商所	电话	地址
奥运村工商所	64915551	安慧里1区11号
大屯工商所	84644537	惠新东街8号设计大厦B层
安贞工商所	64437366	西坝河西里28号(英特公寓)3层
望京工商所	64728614	望京西园103号
崔各庄工商所	64321040	崔各庄乡政府东侧(南皋村)
酒仙桥工商所	64329430	驼房营路3号(将台派出所南)
左家庄工商所	64207507	西坝河西里28号(英特公寓)4层
北京商务中心区工商所	58205533-525	建国路93号万达广场3号楼一层
团结湖工商所	85589309	团结湖北头条9号楼
六里屯工商所	65069242	甜水园北里1号
高碑店工商所	85777231	康家园25号
双桥工商所	85708720	杨闸环岛东侧200米路南
双井工商所	87373176	松榆东里37号楼
华威工商所	87312145	双龙南里212楼
十八里店工商所	87310453	双龙南里129楼