



京庐汇 会所

京城高端房产投资私域服务平台

目录

-
- 京庐汇会所的理念——2P
 - 京庐汇会所的服务特色——5P
 - 京庐汇豪宅的资源展示——7P
 - 京庐汇会所模式的选择——7P
 - 会所经营的成功案例——16P
 - 京庐汇会所盈利模式——4P
 - 京庐汇会所项目融资计划——2P

京庐汇
会所的理念



京庐汇会所

会所是舶来词，源于法文salon、即沙龙，或英文club、即俱乐部。京庐汇会所是拥有北京稀缺豪宅资源，稀缺北京购房优惠政策的发起人发起的，封闭的发展一批高净值会员，以购买京庐为纽带，为会员提供“人以类聚”的场所。



京庐汇会所的理念

- 京庐汇会所本着利他的服务理念，笃信会员好，会所才能好的信念，全心全意地为会员服务
- 京庐汇会所的作为是运用会所的社会资源，为高端会员提供在京居住的总体解决方案。包括协助会员以会员价购买北京稀缺的豪宅；协助会员解决来京常驻后的北京户口；以及会员来京创业的社会资源、市场资源对接、互通互补；会员的投融资服务等。

京庐汇会所

服务的特色



(一) 顶级会所划定圈层

随着经济的发展，各个领域的成功人士都在不断增多，越来越多的豪宅会所成为了大都市高端阶层的聚集地，也就产生了每个圈层所独有的文化精神图腾。京庐汇会所是中国高净值人群在京城俱乐部，是新北京人购置豪宅的社区，是新京新势力正能量的集聚地。



(二) 顶级会所的会员服务都需定制

放大生活的尺度，会所就是家庭空间的延伸，为城市峰层定制，这是你的一部分……

高净值会员的生活、工作，强调个性化。会员服务需要定制



(三) 顶级会所都是极致、精粹的

京庐汇会所是虚拟的高端社区，出售的房屋分布在北京城区各地，但同属于豪宅。

- ▶京庐汇会所是为准备在京购置豪宅的会员提供服务的。更多的是关注会员的豪宅购买选择、豪宅购置的合法、豪宅的装修服务、以及会员购买豪宅的后服务市场。
- ▶京庐汇会所将不定期的举办豪宅装修展、豪宅party展等一系列展示服务，搭建豪宅后市场服务平台。让会员容易对接服务需求。



(四) 顶级会所具备星级服务标准

每一种服务，都与需求丝丝入扣，每一种礼仪，都与高贵的品味辉映，每一处设施，都为顶级圈层量身打造。

如客户专属档案、专属服务定制、五星级服务标准等等，都不再成为高级酒店的专利



(五) 顶级会所都为您提供了一个专属私密空间

这是一个高端人士私享的天堂，不仅让我们逃离了纷繁嘈杂的城市生活，拥有一个专属的静谧空间，还实现了我们每一个人心中渴望被人尊崇的梦……

京庐汇会所

豪宅资源展示

京庐汇会所拥有的豪宅资源的性、价优势

1. 京庐汇会所是政府和行政司法部门指定的高级房产（罚没的）处理机构，业已批准由我方（京庐汇会所房产中介服务有限公司）承担唯一的销售服务方。
2. 第一批整体销售500套高级房产，在北京2环至5环。（面积从小套约150平米左右至大套约400平米左右）各种。
3. 不限购，购置费及购买房屋税收免除，70年产权。部分提供北京市常驻户口迁入服务。
4. 国家整体出售的价格（不包括分润5000元/平方米；办证服务费10000元/平方米）：
 - ① 二环18000元 / 平米。
 - ② 三环12000元 / 平米。
 - ③ 四环和五环8000元 / 平米。

北京二环内部分商品房展示（楼盘中的部分套间）



北京二环三环之间的部分商品房展示（楼盘中的部分套间）



北京三环至四环间的分商品房展示（楼盘中的某个套间）



北京四环至五环间的部分商品房展示（楼盘内某个单位）



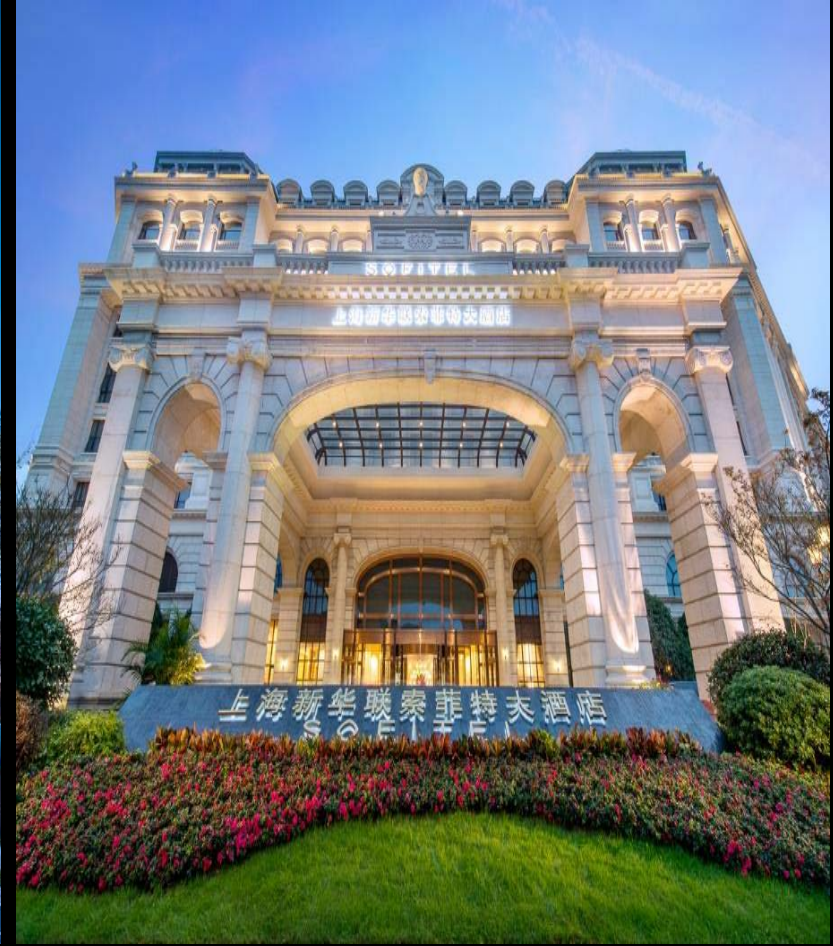
京庐汇会所资产服务平台上的部分酒店资产展示



北京丽景湾国际酒店
北京朝阳区东四环十里堡北里28号



北京新华联丽景温泉酒店
北京市顺义区李遂镇宣庄户中街111号



上海虹桥新华联索菲特大酒店
上海闵行区泰虹路

京沪汇会所资产服务平台上的部分酒店资产展示



五星级酒店 天伦王朝酒店坐落于王府井大街东侧，独踞古都核心地理位置，地处繁华而雍容幽静。紫禁城、天安门等名胜古迹举步之遥，金融街、CBD各大商圈近在咫尺，中央机关周边环境，步行、乘车、地铁皆便捷通达。1990年开业 2008年装修，楼高10层，拥有395间客房。久负盛名的王朝广场是亚太地区最大的中庭广场，坐拥2,500平米亚太第一室内豪华接待贵宾广场，可容纳550人同时用餐。一流的商务设施。行政楼层酒廊可俯瞰王府井全貌。西餐厅提供正宗法餐及欧陆风味自助餐，日餐厅有正宗的日本料理，中餐厅以上海菜为主，特聘上海知名亚洲名厨主理。



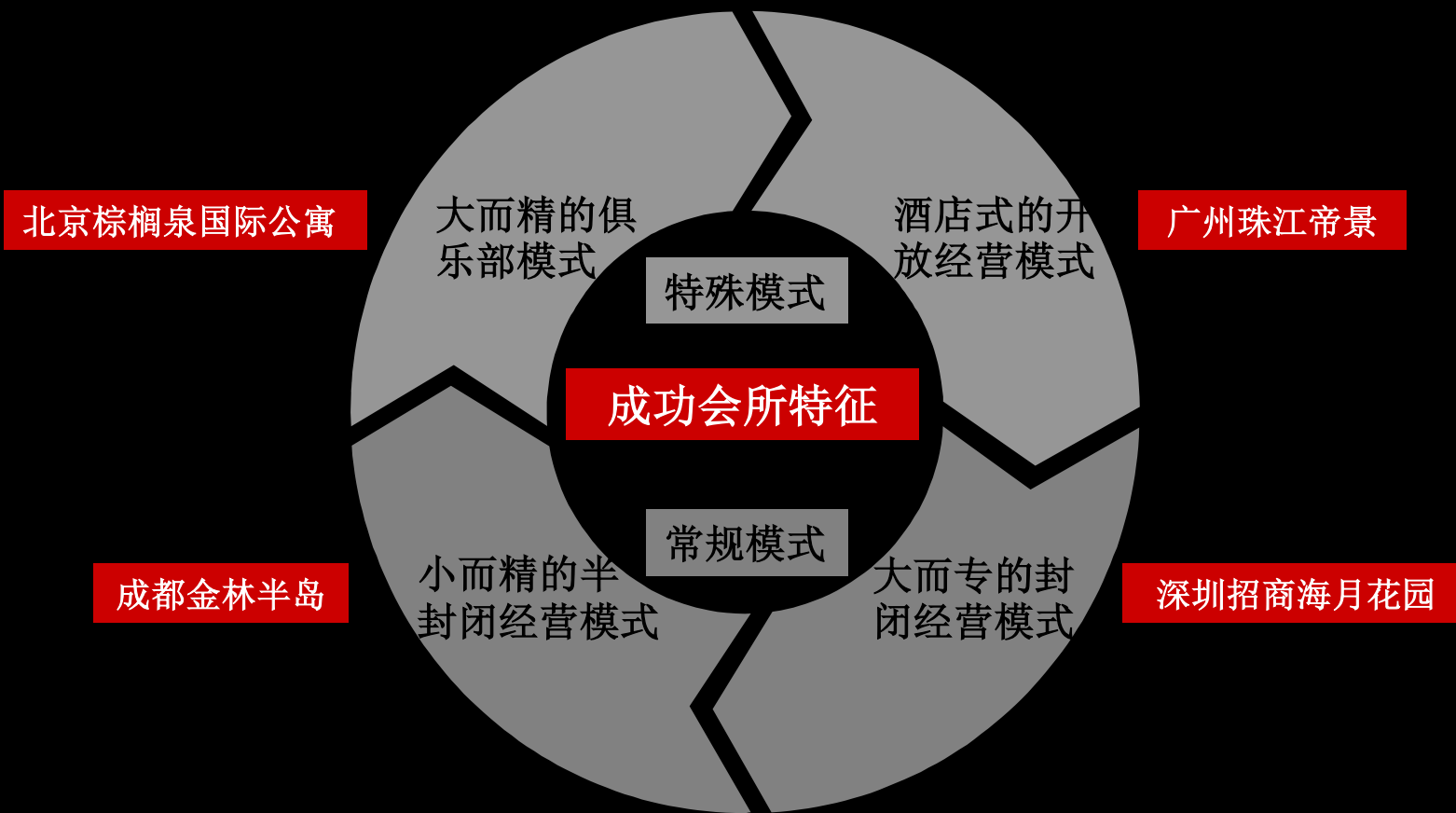
四星级酒店 天伦松鹤大饭店位于繁华市中心王府井大街，楼高主楼高11层，辅楼高5层。1992年开业，2007年全面装修并由天伦王朝酒店管理公司全权管理经营，标准间面积较大，饭店靠近世都百货、王府井百货大楼、新东安商场，泰餐厅名闻京城。天伦松鹤大饭店拥有308间（套）豪华舒适的各类客房，均配备了完善的客用设施设备。



此两大酒店皆由香港和内地的外资公司百分之百拥有（香港与内地两家公司为同一股权，为百分之一百拥有者）
资产负债表：债务良好，优等财政背景，买主将接受完全无负债正值数据。或可承接原有极优惠利率之银行贷款。
产权：还有32年转让方式，产权过户，税费按国家政策各自承担。
售价：32亿。

京庐汇会所
会所模式的选择

国内豪宅会所成功经营4大模式



大而精的 俱乐部模式



会所主要功能设施—— 集中于高规格的健身保健和餐饮会议

健身休闲设施—— 提供私人健身教练及保健顾问服务

- ▶ 55米长，700多平方米的全天候阳光天然温泉游泳池。
- ▶ 全套美国名牌健身器材Nautilus，装备精良的器械房，健身操室，乒乓球，台球、按摩池，桑拿，蒸汽浴，会员活动室。
- ▶ 3,000平方米的温泉水疗纤体美容SPA。



餐饮会议设施—— 提供宴会订制和私房菜上门服务

- ▶ 俱乐部有七个不同大小的贵宾厅房及会议室以及一个拥有全部先进设备的宴会厅——俱乐部可承接从两个人到多至200人的活动。
- ▶ 正宗的港式粤菜由香港名厨施辉先生主理，搜罗世界美食、西餐及东南亚特色佳肴。



其它设施

- ▶ 红酒雪茄吧
- ▶ 大堂吧台

酒店式的 开放经营模式



广州珠江帝景

——投资逾2亿、占地超3万平方米的超大型酒店式会所。

- ▶ 功能档次定位——广州首个超大型酒店式豪华会所。
- ▶ 独立酒店式经营——完全酒店式经营，提供国际化商务、餐饮、住宿、康体全线尊贵服务。
- ▶ 管理方式——由合生国际酒店管理有限公司管理，完全独立酒店式经营。

大而专的 封闭经营模式



深圳招商海月花园 ——7000平方米社区会所，深圳成功经营典范。

- ▶ 功能档次定位——高档社区会所。
- ▶ 半封闭式经营——服务社区，针对海月业主开放，业主可携友同往，外来人员不能自行进入。
- ▶ 管理方式——部分成本摊入物管费用，大部分以收费形式经营。

小而精的 半封闭经营模式



成都金林半岛 ——3000平方米成都顶级纯别墅社区会所。

- ▶ 功能档次定位 —— 高档别墅社区会所匹配成都最贵楼盘。
- ▶ 半封闭式经营 —— 经营场所对外开放，但采用办卡的形式设置门槛，最高白金卡年费10万。
- ▶ 管理方式 —— 与物管完全独立分开经营管理。

4大模式 适应性KPI

会所模式	档次定位	运营方式	盈利模式	适应性条件	案例
大而精的俱乐部模式	集餐饮与健身为一体的高级私人俱乐部	俱乐部式经营 独立核算，经营成本不摊入物管费用	年费作为进入性门槛，同时享受部分免费项目 重点项目为主要盈利点，定期举办特色活动，阶段性增加消费频次	城市圈层文化成熟，甚至有独立俱乐部形式出现，上流社会有聚集活动的倾向 具有特殊资源的项目，如高尔夫等	北京棕榈泉国际公寓
酒店式的开放经营模式	大型酒店式豪华会所，提供国际化商务、餐饮、住宿、康体全线尊贵服务	完全酒店式经营，对管理方提出较高要求	酒店由专业公司独立经营，会所运营依托酒店	项目所在地适于休闲度假或商务中心区，有酒店需求； 企业集团有实力和能力运作	广州珠江帝景
大而专的封闭经营模式	大型高档社区会所	半封闭式运营 部分成本摊入物管费用，大部分以收费形式经营	外包为主，结合自营，基本对内经营即可满足盈利需求	社区规模大，自有常住人口多，客户基数大，基本对内经营即可满足盈利需求	深圳海月花园
小而精的半封闭经营模式	以集中满足核心群体需求为主的小型高档社区会所	半封闭式运营 与物管完全独立分开经营管理	外包为主，结合自营 经营场所对外开放，但采用办卡的形式设置门槛	适应性强，一般豪宅均可采用，体现档次的同时，降低运营的风险	成都金林半岛

京庐汇

选择的运营模式

1. 京庐汇会所服务的高端房产是特殊的、不在同一楼盘的豪宅。特色是会员统一通过京庐汇会所中介服务，享受京庐汇会所多项优惠政策下，购置的房产。
2. 购房者是通过二个以上会员介绍入会的正式会员。按期缴纳会员年费，积极参加会所举办的各种活动，努力维护会所秩序，保守会所商业机密。
3. 会员加入必须有调查报告和举荐会员推荐。会所是一个封闭的组织机构，不对外营业，是对会员提供增值服务。
4. 京庐汇会所以房产资源为核心，为会员提供投资房地产的商业机会，为合众投资经营管理酒店等大型投资项目提供私募基金投资、管理服务。
5. 京庐汇搭建会员私有的北京房地产投资信息服务平台，为会员提供详细的、内部的、商业信息。为投资者、融资者、项目发起者、资源整合者双向提供居间服务。

京庐汇会所

会所经营的成功案例

名流会

名流会 Meeting Room

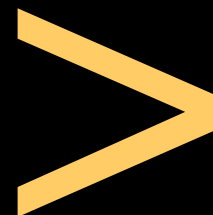
概况：

名流会成立于2002年1月1日，是中国第一家通过ISO9001：2000国际管理质量体系认证的专业级会所管理公司。名流会提供前期规划、项目可行性分析、委托管理、协助管理、顾问咨询、活动策划、专业培训等服务，现已形成了全国范围的会所联盟，走上品牌化，集团化经营之路，在会所管理行业中，打造了众多经典案例。

会所概念——Noble Club

会所理念——人无我有，人有我精，人精我奇

会所主旨——财富、健康、文化、慈善





运营

一卡联盟

名流会拥有完善的会所品牌体系与产品体系。针对不同消费群体精心打造不同品牌，会员可在名流会任何城市同一品牌的俱乐部享受预约服务，完全打破地域界限。

5大会所品牌

会所的整体设计理念以圈层审美和沟通方式为总理念，并依据会所特点不同进行定位。

旗下包括：

尊爵会——高贵豪华且服务功能丰富的私人顶级会所品牌

百富会——专业商务社交平台、适合财智精英的纯会员俱乐部

名仕会——康体设施齐备、规模庞大、适合城市高收入群体的纯会员制俱乐部

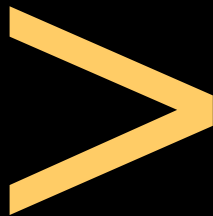
城市精英会——康体设施丰富、时尚动感、适合城市中等收入群体的大众化健身俱乐部

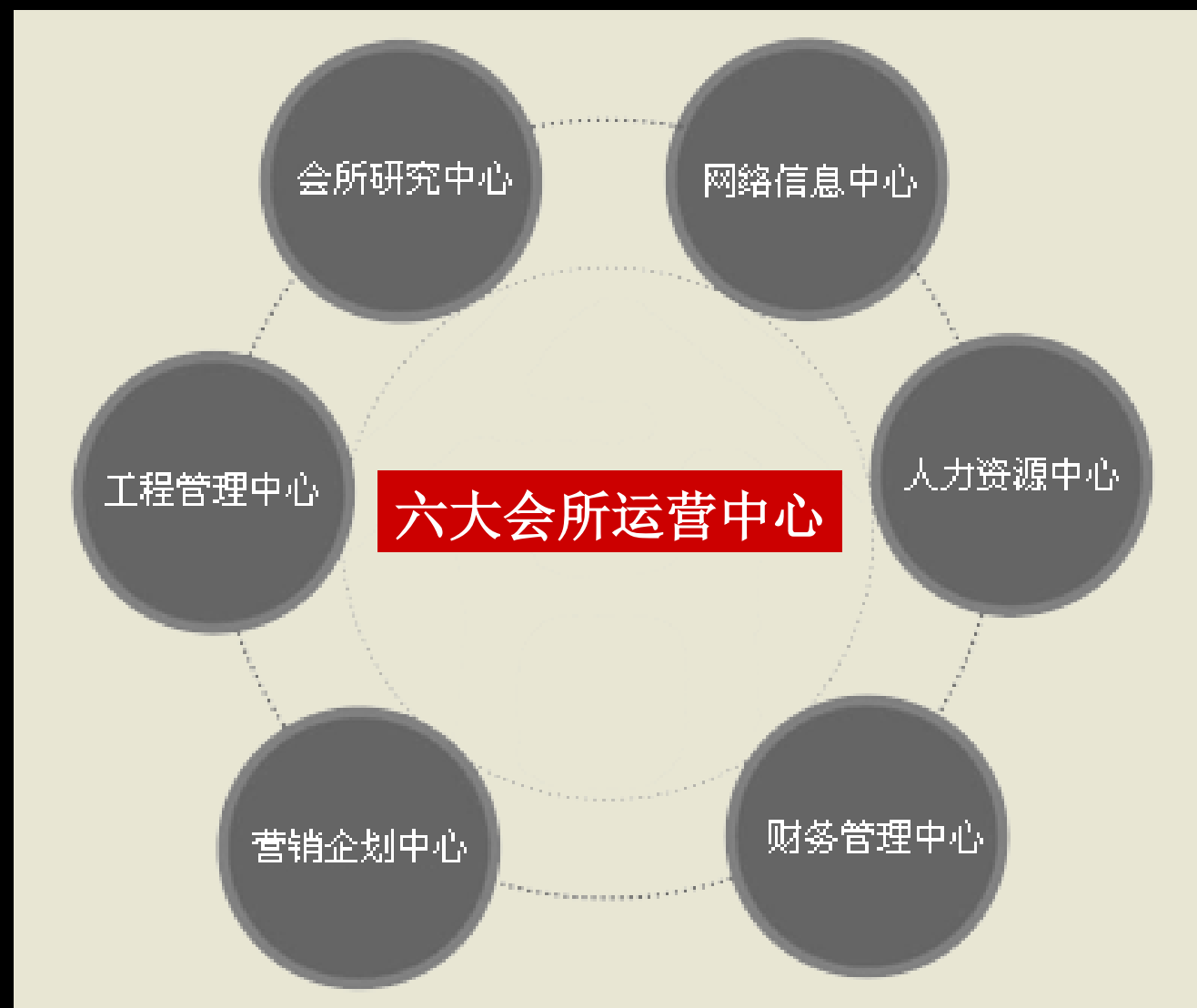
翡翠会——都会新知识女性专属俱乐部

品牌珍视

每年只有5到6个会所被贯以名流会商标，均由总部直接输送管理团队，保证服务质量。

目前服务对象有——世茂集团、万科集团、国兴嘉业、金地集团、滨江集团、华远集团、阳光100集团等。





会所管理

	Meeting Room	名流会专属服务品牌
	Bar	会员制酒店和服务式公寓 印度尼西亚岬厘SPA
	Secretary Service	特色西式餐厅——FOCUS CAFÉ 民族特色的中式餐饮——晶园美食坊
	Golf	室内高尔夫 卓越泳池管理 贵族瑜伽
	Gold Key Service	名流会健身 红酒品鉴坊
	Coffee	文化类
	Swimming	《IN忧客》、《会所》杂志 财富俱乐部 少儿才艺课程 中老年养生课程 诸多名流DIY俱乐部

服务细分

- ▶ 配有房地产及商业地产专业团队，酒店管理 & 经营专业团队、电子商务及广告专业团队，设施管理和物业管理专业团队。
- ▶ 针对不同品牌的会所开展有针对性的专业管理。
- ▶ 为不同类型的会员群体（如儿童、女性等）提供细分的、周到的服务。

配套机构

会所配套机构如印度尼西亚岬厘SPA、特色西餐厅 FOCUS CAFÉ、民族特色中餐厅晶园美食坊、室内高尔夫中心 NOBLE GOLF、卓越泳池管理 NOBLE SWIMMING、贵族瑜伽 NOBLE YOGA、名流会健身 NOBLE GYM、红酒品鉴坊 NOBLE VIN、百安居等，与名流会形成直接联盟管理机制，名流会统一负责管理。

合作

合作方式

- ▶ **战略合作**——发展商旗下的所有会所，不论地域、环境、设施等条件如何，均按照双方商定的商务条件合作，由名流会管理和经营，形成品牌的战略合作伙伴关系。
- ▶ **单项合作**——发展商就某一会所的实际情况与名流会达成单项目合作，将会所予以名流会托管。
- ▶ **品牌合作**——发展商运用名流会的会所品牌影响力和美誉度，来增加房地产项目的附加价值和卖点，为项目销售提供品牌支持，为其物业公司提供顾问服务。

合作模式

- ▶ **全权经营管理模式**——受托全权经营管理会所模式；商业地产的代理、运行模式；星级酒店的受托管理和经营模式；
- ▶ **协助管理模式**——向会所经营单位提供会所诊断的模式；
- ▶ **顾问管理模式**——向会所产权单位提供会所经营顾问的模式；向会所产权单位提供前期顾问咨询的模式；
- ▶ **特许经营**——联盟加盟经营模式。

在营会所明细

Business

上海——诺宝中心
上海——世茂湖滨花园会所
北京——裘马都国际会所
北京——观湖国际会所
北京——玫瑰园国际会所
北京——乐成国际会所
南京——万科光明城市花园
杭州——滨江集团金色海岸顶级社区会所
连云港——华航名仕会所
武汉——世茂锦绣长江大型会所
厦门——奥林匹克体育中心会所等。



鸿艺会

鸿艺会

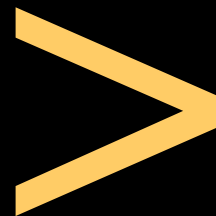
Ambassy Club

概况：

上海鸿艺会由澳门著名商业娱乐巨头何鸿燊于2002年创办，专门从事开发、营销和管理高尚的私人会所。目前拥有1500名会员，会员主要由各国外交官、外籍商务人士构成。

服务宗旨——打造顶级精品、环球标准、勇于创新；

服务理念——超越会员期望、以人为本。



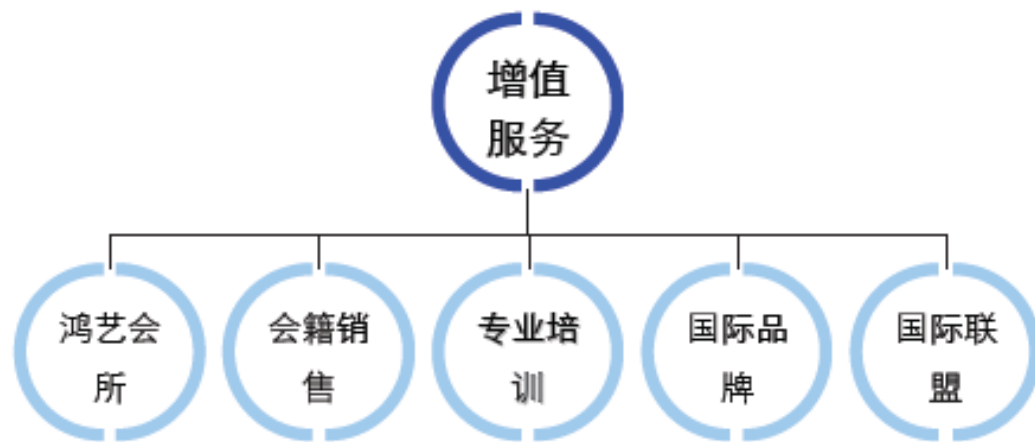


运营

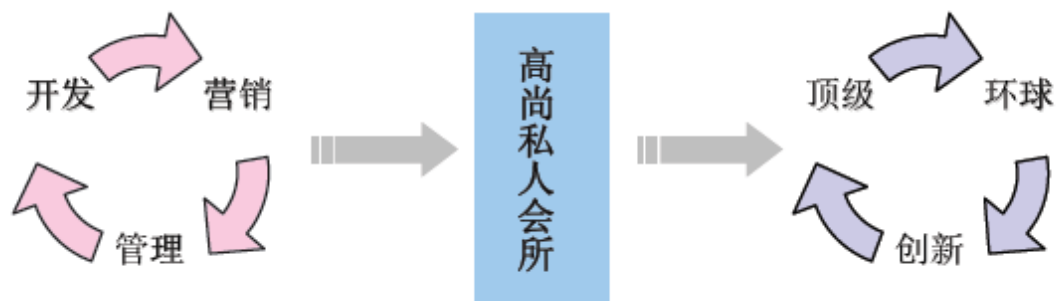
收费模式

属输出型会所管理顾问模式，包括开业管理、会籍管理、餐饮管理、康体管理、公关及推广、财务管理、人力资源管理、管家等管理和会所管理。

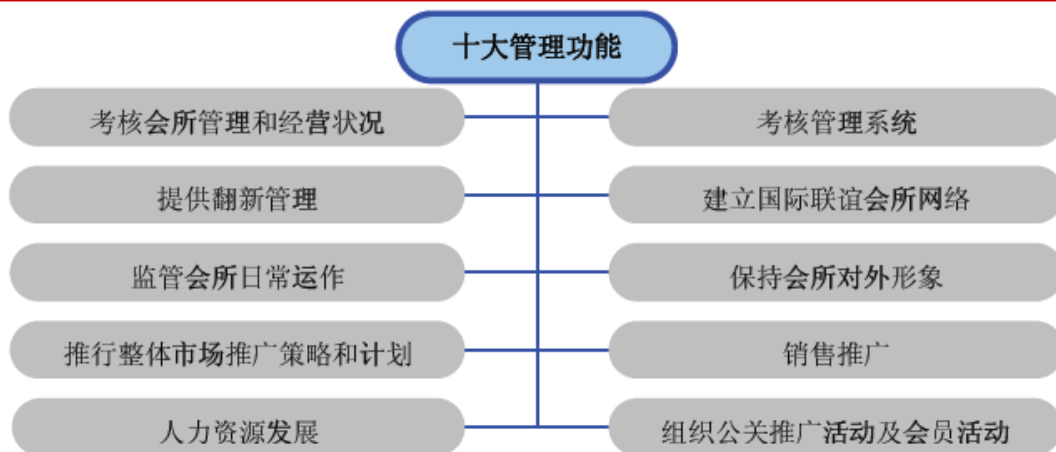
增值服务



会所定位



会所管理



配套机构

会所专属服务品牌——上海嘉信健康银行、语言培训机构欢乐中国语、悠庭保健会所、悦椿庄水疗馆、郑明明精致女人生活馆、东瀛料理、乐郡咖啡厅、鸿苑等。



合作

合作企业

▶上海华天房地产发展有限公司、上海万科房地产有限公司、苏州和济置业有限公司、杭州欣盛房地产开发有限公司、上海安顺房地产发展有限公司、青岛中天嘉合房地产开发有限公司。

合作模式

▶**输出管理型**——为开发商提供全方位的会所管理顾问和咨询服务，以高品质、高效率的会所管理模式进行会所的开发、管理及市场推广。

运营项目

▶**康体设施**——健身房、室外/内游泳池、跳操房、壁球房、乒乓、篮球场（半场）、室外攀岩、儿童游戏室、棋牌室、SPA 水疗中心、美发沙龙。

▶**餐厅设施**——东瀛料理、鸿苑、宴会厅、池畔酒吧、咖啡厅、钢琴酒吧。

▶**其他设施**——阅览室、花店、烟具饰品店、电影沙龙。

联盟

▶**联盟酒店**——上海富豪环球东亚酒店、上海金富运大酒店、广州花园酒店。

▶**联谊协会**——上海市房地产海外联谊会、中国香港商会、Cob Club 中海会、上海欧美同学会。

▶**联盟商场**——虹桥上海城购物中心、美美百货。

▶**联盟影院**——上海万裕国际影城、新天地国际影城、Sky Walker 上海天稳影视。

在营会所明细

Business

万科集团——红郡会、兰乔会、蓝山会、提香会

均瑶集团——上海均瑶C32会所

广州——花园酒店会所

苏州——东山会会所、金色家园会所、本岸会

青岛——芭东小镇芭东会

北京——鸿艺豪苑鸿艺会

南宁——金源CBD现代城会所

杭州——东方润园会所

成都——蔚蓝卡地亚别墅蔚蓝会

沈阳——兰乔圣菲会所

京庐汇会所
会所盈利模式

京庐汇会所赢利点
垄断的房产中介服务

垄断的政府强处理的房产资源

我们是唯一被政府指定，协助政府一次性处理罚没的房地产资产的公司：政府在强力反腐的斗争中罚没了很多房产资产，由于法拍处理房产需要公开案件来源等信息，有许多房产不合法拍要求。政府需要一次性处理并上缴国库。京庐汇房产中间服务平台应运而生，平台采用私密的、信息安全地处理国家的罚没房产。

- ▶ 京庐汇公司一次性购买政府罚没的第一批北京房产，共计500套，分别位于北京二环内、三环内、四环内、五环内的各个楼盘。均是150平方米以上的豪宅。
- ▶ 京庐汇公司需要递交给政府提供**15亿元**自有贸易款，经政府验资合格后，即可办理整体购买政府罚没房地产。
- ▶ 政府给予京庐汇公司再销售的权利，可以为购买人办理房产三证、可以提供免税优惠、可以协助部分户主办理北京户口。
- ▶ 房产不限购、
- ▶ 房产价格相对与市场价格有较大的优惠。

京庐汇公司的盈利模式就是房地产的批零差价，预估1万元/平方米。

会员注册会籍的年费

- 京庐汇是会员制的私人俱乐部，会所的所有活动只对会员开发。
- 会所的会员发展是有限额度的，首期限定2000名会员。
- 会所是熟人社交场所，主张私密，信息安全，垄断资源交互，拒绝陌生人等。
- 会员加入会籍需要二个以上的老会员举荐，会所考核、审查后批准入会。
- 会员的注册会籍年费的收费标准是50万元。

京庐汇会所的会员制

确保可持续发展

资产处理的信息安全确保项目可持续

- 京庐汇会所的服务确保只针对会员；
- 会员的半封闭管理制度，保障了会员的纯洁性和信息的闭环管理。
- 政府放心可持续的将处理资产交给京庐汇私域平台经营。

▶ 纵观国内豪宅会所的成功经营者，大多是由专业会所机构或酒店管理公司进行统一运营的。但也并不是说一定要聘请专业机构，只要有专业人员搭建经营班底，这样的效果也是可以实现的。

▶ 京庐汇会所以地产投资中介服务为引导，集聚一批京城高净值人群，在地产投资基础上做一些外延的服务，比如投资知识培训、讲座、投资项目介绍会、合众投资项目推荐等等，为会员创造优美的社交环境、增值的投资的机会、高级的餐饮服务等。

▶ 京庐汇会所的投资信息服务平台是采用实名制登录的保密信息平台。会员等级制管理，会员登录需要提供金融级的登录密钥+人脸识别，确保信息浏览是会员本人。

京庐汇会所
项目融资计划

京庐汇会所投资服务平台项目投融资计划

1. 京庐汇会所项目就是投资打造一个京城少数人的私密投资信息平台。运营强政府关系，帮助政府一次性买断优质“强平”资产。在京庐汇投资信息平台上展示，在极少数高净值投资客中传播，必须获得京庐汇会所会员资格后，才有投资购买平台资产。
2. 京庐汇会所公司的启动项目是第一批京城罚没房地产，共计500套，约10万平方米。项目购入需一次融资15亿元人民币。按照1-2万/平方米毛利，项目首期可获利10-20亿元以上。
3. 京庐汇会所平台经营中，销售房产后所获销售款项优先归还公司债务15亿元，还清负债后，公司所得按股权比例分红。
4. 公司股权比例，按照事先谈判约定的协议执行。项目公司的股东合作向项目公司投入垄断资源、启动资金、运营能力。项目公司启动运营。

京庐汇会所项目投融资计划：

成立项目公司，让项目公司拥有地产经营资质，获取垄断的房产认购合同，开办京庐汇会所。

1. 获取政府垄断的罚没资产处理合同的团队获得项目公司 %的股份。
2. 完成项目公司以信用举债融资15亿元的团队获得项目公司 %的公司股份。
3. 打造京庐汇私域平台、经营管理京庐汇会所的团队获得项目公司 %的股份。

THANK YOU FOR WATCH

THE END!