

项目对象- 政府单位废旧的办公楼、开发商自持楼、企业的宿舍楼、个人整栋出租房屋、经营不善的宾馆、酒店、公寓等。

建议以宿舍楼、公寓为主。翻修，改造成本低。

项目选址:近地铁、酒吧、学校、商业中心、足浴按摩店。房屋数量和租金价格一定要和市场消费需求相匹配。

客户对象：打工族、上班族、学生、陪读父母，中高端消费人群。

方案 全部精装公寓，一室一厅一厨一卫，厨房开放式。产品溢价高，需求量大。

如图



改造成本：毛坯厂房 600 一平方。毛坯的住宅楼 800 一平。宿舍楼 500 一平。

酒店、宾馆、公寓 6000 一套。注;这里的价格包括软硬装，电器，门、锁等全部费用。

运营成本：想省事的可以用 SAAS 系统，线上交租，智能门锁、水电。成本一年

2

首年利润=115-38-21.6-38.4-11.5 总计结余 5.5.这是最保守的算法。因为可以和业主谈免租期和装修空置期。基本上是 3-5 个月。以后每年一个月。营销成本也可以缩减。

以后每年就是 115-21.6-11.5 结余 81.9 万。

传统的二房东和管理招租模式已经过时，现在是互联网 +，线上营销，线下做服务。再通过专业软件管理系统，极大的减少人力和维护成本。中国已经过了野蛮发展的时代，剩下就是科技创新，产业升级。