



大学生创新创业孵化项目申报书

项 目 名 称 :	亭好住破壳计划
项 目 类 型 :	创业实训
项 目 负 责 人 :	何佳敏
联 系 方 式 :	19856919808
所在学院和班级 :	地理信息与旅游学院旅管 19
指 导 老 师 :	晋秀龙
填 表 时 间 :	2022/9/14


滁州学院创新创业学院
二〇二二年九月

填写说明

1. 填写内容必须实事求是，表达明确严谨，空缺项请填写“无”。

2. 各团队须配备一至两名指导老师。申报书由所在学院分管领导核查、签署意见并加盖公章后，报送校创新创业学院（行政楼 313）。

3. 格式要求：正文部分均用小四号宋体，单倍行距；需签字部分由相关人员以黑色钢笔或水笔签名。申请书用 A4 纸单面打印，于左侧装订成册。

项目名称		“亭好住”破壳计划					
负责人	姓名	何佳敏	性别	女	出生年月	2000. 3. 30	
	学院班级	地理信息与旅游学院旅管 19			政治面貌	团员	
	身份证号码	341021200003300023			电话	19856919808	
	联系地址	滁州学院 18 栋 505					
学习经历	1. 大一军训负责人 2. 班级副班长 3. 社团干事 4. 创客联盟优秀干事						
实践经历	1. 2019 年，创新创业比赛国家级三等奖 2. 2021 年，挑战杯省赛团队二等奖 3. 2021 年，互联网加校赛一等奖 4. 2021 年，高新杯优胜奖 5. 社会实践校赛一等奖 6. 红旅重点项目 7. 目前正在筹备经营一家民宿 8. 工作经验丰富，工作类型多样，涉及种类较多						
项目简介	亭好住破壳计划是利用线下和线上的联合模式，定位滁州。与一般平台相比拥有属于自己的实体部分，与一般中介公司相比，拥有自己的平台，提高综合优势。上游通过自己的线上平台，中端通过实体店面的信息处理，对接下游租客。并赋予平台以服务功能及社会功能，融合旅游+的模式，组成整个滁州租房圈层。推出特殊的好房甄选板块，打造滁州租房品牌。						
合作者基本信息	姓名	性别	学院班级		联系电话		
	章梦雅	女	经济与管理学院 工管 201 班		15755336577		
	王磊	男	经济与管理学院工管 202 班		18956999791		
	方浩冉	男	计算机与信息学院 计算机科学与技术 191 班		15137667148		

	蒋延	男	计算机与信息学院 计算机科学与技术 191 班	15555601887
--	----	---	-------------------------------	-------------

一、项目概况

（一）主要内容

1、项目背景

2020 年 12 月 21 日，住建部在全国住房和城乡建设工作会议上强调，住房租赁成为 2021 年一项重点工作，要解决好新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等住房困难群体的住房问题。

随着城市建设步伐加快,城市规模越来越大,城市流动人口愈来愈多,租房需求端不断扩大,同时,随着房屋的供给端也不断充足,闲置房屋完美对接,很多人会选择租房来解决现有的居住问题。从而催生了租房行业的快速发展,同时,旅游业的发展也同样带动着短租市场的发展。在互联网的普及运用下,生活条件改善,消费者的需求更多样化,消费者追求高品质的居住环境,二手房网站的综合竞争更为激烈,具有创新性的产品显得尤为重要。面对丰富的租房资源和需求对象,仍然具有许多需要解决的,所以为了更好地满足市场需求,将市场与创新相结合,希望通过我们的产品解决更多的住房问题,并促进旅游业的发展。

2、项目简介

项目名称：亭好住破壳计划

项目 logo：

项目宗旨：打造挺好找、挺实惠、挺省心、挺放心口碑。打造挺好体验，提供挺好服务，享受挺好住宿，实现挺好回馈。

企业标语：关注亭好住，租房不迷路。



企业注册证书:



成员获奖经历:





3. 项目内容

本项目定点滁州，精专滁州房屋，针对滁州的租房及房屋买卖板块，依托我们现有的丰富房源，及后续开发房源，以团队成员的网页设计能力与计算机水平，设计自己的网站和小程序作为运营工具，线下店面运营，为客户提供线上和线下两方更真实，更便捷，更全面的服务。除此之外，还会设立特色板块，例如民俗短租，及旅游景点区域，还可从网站平台直接链接进行购买。项目主要服务内容为：房屋咨询服务、租房查找服务、依托平台并设立旅游专栏等。

(1) 房屋咨询服务

好的盈利是要以客户需求为导向,优化资源,对价值链上各项活动进行增值,最终提供使客户满意的服务。产品亭好住房屋市场是将顾客消息链接房东微信与短信,实现顾客与房东一对一交流,实时沟通。尽可能减少中间商所带来的信息不全问题,降低中介费。

借助平台作为运营工具,客户除了可以通过信息中的联系方式联系房东外,还可以通过我们设置的私信模式咨询相关讯息。以自动回复与人工回复相结合的方式,起到随问随答的效果,以最快的速度让顾客了解到相关房源信息,大大降低了客户了解房屋信息时所带来的交易时间以及成本。

(2) 租房查找服务

我们的平台将信息内容重点定位于滁州市区域的各项房产资源,力求深度挖掘滁州市现有的租房资源并将房屋产品信息做到精细化,提高用户的体用感。当然,我们会在信息安全的基础上,以信息采集、信息融合、信息存储、信息共享以及信息发布为核心,为大众提供关于房产的有关信息,从而促进客户对于房源的了解。

(3) 滁州旅游攻略及链接预订

我们会开设专门的滁州旅游攻略,进行探店服务,并直接放置房屋租赁链接,方

便浏览者直接预订。

(4) 旅游专栏

近年随着经济社会的发展,旅游业已成为全球经济中发展势头最强劲的产业之一。旅游业作为第三产业的重要组成部分是人民生活水平发展到一定阶段的产物,其发展不仅满足了人们不同的消费需求也很大程度影响其他相关产业的活力。

在线旅游业作为 21 世纪我国新兴产业,具有很大的潜能。所以在本平台内,除介绍各房源的基本信息外,还会设置一项旅游专栏,基于散客旅游信息需求,将各旅游景点附近的房源归纳整理。便于外来游客造访平台,了解符合条件的短租房源信息。

(5) 项目意义

项目运营可以充分闲置利用,增大住房资源的利用率,使房屋上游资源和下游资源更好对接,房东可以更快出租,增大收益,租客可以短时间内找到合适的房源。

社会意义:项目运营可以解决部分就业问题,带动就业。并且能够推动乡村振兴,加大开发滁州旅游业。

(二) 项目特色与创新点

1、项目特色

(1) 服务性:本项目通过向公众提供查找与咨询服务来促进房产的销售,具有服务性色彩。基于“以最多元化的房源、最实惠的价格服务用户,实现客户与房东的面对面交流。”的宗旨;利用我们现有的资源,从用户的角度出发,将资源整合利用。

(2) 导航性:“亭好住房屋市场”创业项目将对信息资源进行整理以形成完整的文化信息资讯体系,具有导航性。项目小组充分利用发达的互联网优势以及现有的广泛的资源优势,通过信息资源进行规范收集、系统分析、加工提炼、价值判断、整理归类,形成完整、便捷、准确的信息导航系统,提高了搜索质量,降低服务对象搜索相关信息的时间成本。

(3) 针对性:平台现主要针对于滁州地区将对信息资源进行分类整理设计,还特地开辟了旅游业专栏,达到了“服务大众,满足小众”的目的,具有较强的针对性。平台建设是以广泛、大量的需求调研为基础,利用了多种方式对服务对象进行调查,了解服务对象的需求以及相关情况,然后针对性地设计、构建该结构和内容,发挥信息资源对服务对象消费、销售活动的最大促进效应。

(4) 真实性:本次项目中所选取的所有信息均来自实际收集的资料,通过实地参观和拍摄,去了解房产中的相关资讯,非杜撰或造假。

(5) 个性化:会根据每个人提出的要求来专门寻找合适房源。

(6) 便捷性:会通过开发短视频及公域和私域,带动租房

2、项目创新点

(1) 细分市场,具有针对性

本平台目前是针对滁州开展的,主要群体为大学生。对于潜在的进入者,尤其是没有依托的平台,细分市场更适合去开拓。针对滁州市地区和大学生群体市场的平台。可以提供更细致的服务,而且目前没有强有力的市场竞争者,不会受到在位者的有力打击,进入成本相对较低。

(2) 信息对等,沟通便捷

未来的世界必将是充满共享经济的世界,不止房屋租赁市场,每个市场都充斥着共享经济,空间的共享经济将传统的壁垒打破了,供需双方可以很快速地建立联系并沟通,信息完全对称。而本项目则是利用我们现已有的丰富房源及客户群体,结合创建的网站与 APP;提供顾客与房东线上线下相结合的交流的机会;24 小时的人工与智能相融合的服务模式,让顾客所得的信息完全对等并大大降低了其中的成本。

（2）结合短视频平台，多样经营

我们后期会通过亨好住线上平台，养成账号，打造公众展示层面，通过账号平台进行相关宣传及运营。

二、产品或技术服务介绍

产品是滁州房屋租赁平台

技术在于我们有专业的计算机人才进行自己独立的设计开发和运行维护

服务在于有优质的服务，且服务质量和效率高

1. 为房东提供打理出租房子的一条龙服务

2. 为租客提供整理租房信息的平台

3. 提供滁州的旅游与民俗板块，旅游便利

4. 提供视频连线看房服务

亨好住滁州房屋租赁平台：基于 SprigBoot、微信小程序、Vue 的一套解决用户租房问题且快速响应用户请求有效处理并发问题的线上租房。

亨好住滁州房屋租赁系统一方面提供用户用于相同以往传统租房软件功能以检索目标房屋，与此同时针对地域性特点提供更加友好精确的检索添加以供用户找到满意的房源。

另一方面提供用户发布租房需求功能，我们平台的管理员将提供人性化的服务针对用户需求联系房源快速解决用户需求。

最后我们还针对民宿短租等特殊租房需求精细化地做了相关模块功能，如旅客可根据当前地理位置直观查找附近民宿房源信息，查看附近民宿租房用户评价等。

产品技术：我们有专业的软件开发团队负责软件开发以及运维能够较好实现用户需求，针对线上突发情况能够及时应对处理。

产品服务：在线上服务方面，我们有系统管理人员 24 小时提供客服已经系统维护；

线下方面，我能有充足人手在保证房源质量的同时提供给用户优质的一对一看房服务。

三、市场分析

（一）行业背景分析

租赁住房是通过租赁的方式重新盘活存量房产的房地产商业模式。近些年，国家大力推行租赁房产模式，其未来发展有着广阔的市场前景。依据中商产业研究院发布的《二零二零至二零二五年中国长租公寓市场前景及投资机会研究报告》，我国目前租赁市场已超万亿市场规模，租赁人数达一点九亿，主要构成由流动人口及高等院校毕业生，并预测至二〇三〇年，我国租赁市场将达到四点二万亿规模，租赁人口将突破二点七亿元。

近几年来，随着城市建设步伐加快，城市规模越来越大，城市流动人口愈来愈多，带动了房屋租赁市场，承租群体不断扩大。在一、二线城市，未来房屋租赁市场还将持续升温。然而由于租赁市场，因房源供给主体分散、租客法律意识淡薄、中介市场管理混乱、缺乏法律保障市场不健全等因素，造成市场乱象丛生亟须规范。在这种环境下，为了获得更强大的核心竞争力，紧跟时代潮流将房屋租赁与互联网结合，开辟了新型房屋

租赁方式。越来越多的互联网租房平台应运而生。

（二）宏观环境分析（基于 PEST 模型）

据分析，房屋租赁市场的客户主要来源于以下几方面：中学生陪读家长、在校大学生、研究生、刚进入社会无法负担房贷的毕业生、外出务工人员等等。基于此利用 pest 模型对房屋租赁市场的宏观环境分析。

政治环境

宏观环境有利信息：(1)经济稳增长是新常态,支柱产业房地产必将受益。(2)支持改善性住房需求,或将带动新一轮开发投资增长。(3)“互联网+”或将助力房企进行产业升级。

2. 企业运营鼓励政策：国家将进一步加大对大学生自主创业在企业运营方面的支持力度,间接促进毕业生租房市场

3. 二孩政策的实施：未来房产需求市场广大。此外,二孩政策的.实行也为教育行业带来春风,陪读租房,大学生租房的市场方兴未艾。

经济环境

1. 高精尖人才需求：根据新东方在线考研网数据显示,自 1995 年以来,考研人数从 15.5 万人增加到 172 万人,不仅如此人才需求的上涨,也加快了人员流通的速度促进了互联网房屋租赁市场的发展。

2. 互联网思维需求：随着互联网经济的发展,网民的数量越来越多,互联网思维结合大数据时代迅速掀起热潮。

社会文化环境

1. 社会要素：国家提倡“互联网+”模式,也鼓励创新创业。除此之外,国家对教育的扶持力度越来越大,社会对高精尖型、高素质能力人才需求量增大。“大学生普遍化”现象的存在使得社会淡化了大学生的优势所在,并逐步着眼于对精英人才的培育。随着本科生考研人数的上升,相应使需要考研租房的人数增加。

2. 文化要素：现在出现很多房地产中介出现欺骗现象。而一些互联网租房平台利用科学技术还原场景解决信息不真实问题,同时订立保障性合同,协助出租人和承租人解决法律方面的问题。除此之外,共享经济的出现,为互联网租房平台注入新鲜血液。

技术环境

1. 运营技术：互联网+时代来临、3D 成像技术的不断成熟、互联网技术日新月异,谁能率先掌握技术,谁就能在下一轮的洗牌中,抢占高地。

2. 业务技术：客户体验对于互联网企业可谓是重中之重,这里面包含评价体系是否专业、操作是否建议、流量费用如何等等,未来整个互联网租房市场中的领头羊,应该是借助业务技术将客户体验发挥到极致的企业。

四、营销策略

品牌营销，打造滁州的专一租房市场平台，推出亭好住房平台品牌概念。通过平台进行养号，打造门面，养成自己的企业文化和宗旨，加大宣传。

口碑营销：通过在服务的过程中营造良好的租赁氛围，比如看房服务方便，服务态度好，会提醒租客一些租房常识以及返现活动等，打造好的口碑，通过租客带动租客进行口碑宣传。

情感营销：对于一些挑剔的顾客不拒绝，不回避，有耐心，长时间的服务顾客自身感到不好意思，顾客也相信我们，愿意为服务买单。

植入营销：我们后期会进行抖音视频等相关账号的运营，会在运营过程中植入亭

好住的广告

会员营销：我们后期会为房东或者租客进行会员服务定制

线下+线上的营销模式：线下实体店和线上的 qq 群，小程序，app 等进行运营

信息差值营销：很多学生群体和外界有信息差，可以运用信息差进行营销

特色营销：我们会利用我们的特色，比如短租房，滁州房源，景点民宿等进行特色商品营销

资源集合式营销：将资源进行汇总加工和处理，进行数据资源信息置换的中间营销

带动营销：乡村振兴，设置特定位置进行滁州的乡村及景点住宿板块和介绍

五、融资方案

1. 在于创立者的投资
2. 在操作运营过程中，获得的资金
3. 学校扶持
4. 部分房东愿意进行小额投资

六、财务分析

1. 预期支出

(1) 小程序开发及平台运营维护

初期公司以线上小程序以第三方平台为主，需要按月/年进行续费。

项目名称	计费内容（元）
小程序开发	每年/5000
运营及维护	每月/1000

(2) 设备及办公用品

名称	数量	单价（元）	总费用（元）
电脑	2 台	现有设备	0
打印机/复印机	1 台	300-500	300-500
办公桌	2 张	150	300
椅子	6 把	120	200
档案柜	1 个	200	200
人员劳务	5 个	1500	7500
纸张	5 盒	20	100
合计	52		1700-1900

2. 预期收入

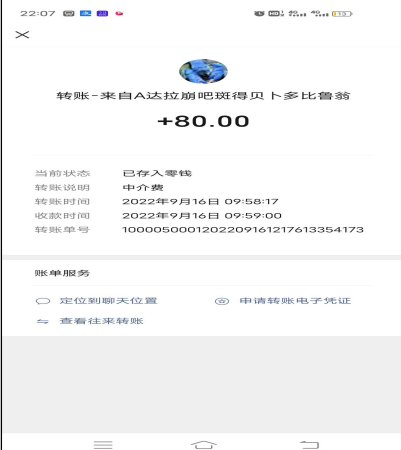
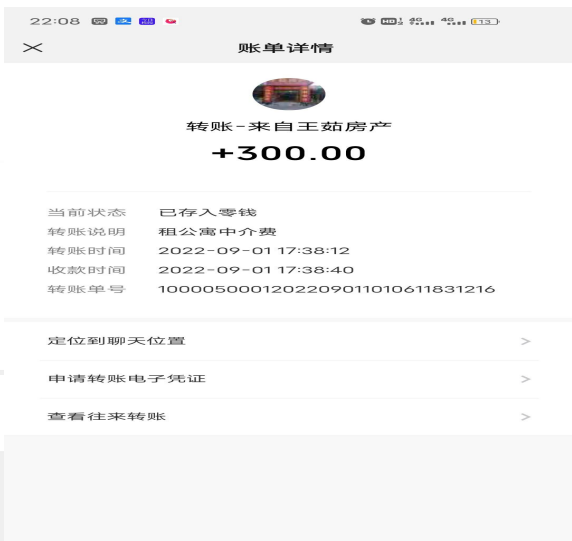
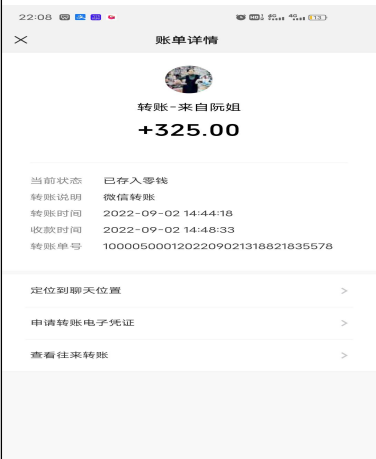
收入项目	成交量	单价（元）	月总收入（元）
平台信息展示费	100 条/月	1-5	100-500
租房中介费	0-10 单/天	视房源价格而定	预计 5000-10000
合作盈利分成			预计 3000-5000
合计			6100-10500

3. 盈利预期

随着运营时间的变长，客户信息及房源信息也在逐步增多，需要租借云数据库，以至于前期利润率较低，项目开展三年后利润率开始提升。

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入（元）	20000	100000	220000	300000	450000
营业利润（元）	10000	70000	120000	250000	400000

盈利证明：



七、风险预期及规避措施

1、**风险 1：**前期调研时对客户的需求难以全面了解，使得开发的小程序在功能可能会有缺失。

规避措施：积极展开调研，并考察行业同类型小程序、APP，再根据实际需求在运营的过程中及时增加所需功能。

2、**风险 2：**项目开展前期以学生群体为主，可能会因客户群体单一所造成的会造成收入少, 利润空间窄, 生存难的尴尬境地。

规避措施：借助学校孵化基地便利减少硬件成本与水电费成本，从而拓宽利润空间。

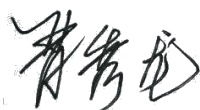
3、**风险 3：**作为初创企业，房源较为缺少

规避措施：与滁州市内中介签订合作协议，以便获得稳定房源，随着小程序的发展与顾客群体的问题我们也将支持个人上传房源信息，从而扩大信息来源。

八、指导老师意见

项目总体较有意义，且对滁州发展具有推进作用，但是目前发展总体比较欠缺，且社会资源和学校较为脱节，后期需要开拓的内容比较多，实施难度较大

签 字：



2022 年 10 月 11 日

九、学院意见（项目负责人所在学院）

学院负责人签名：
盖章（学院盖章）：

年 月 日

十、专家评审意见

专家组组长（签章）：

年 月 日

十一、校创新创业学院意见

公 章：

年 月 日

签发机关 歙县公安局
有效期限 2020.07.28-2030.07.28

注册记录			
学年	学期	注册日期	注册盖章
第一学年	上	2019年11月11日	学生证注册专用章
	下	2020年11月11日	学生证注册专用章
第二学年	上	2020年11月11日	学生证注册专用章
	下	2020年11月11日	学生证注册专用章

备注:

签发机关 歙县公安局
有效期限 2020.07.28-2030.07.28

照片未盖钢印者无效

姓名: 何佳敏
性别: 女
出生年月: 2000.3.30
民族: 汉族
籍贯: (皖)安徽省黄山市

学院: 地理信息与旅游学院
专业: 旅游管理
班级: 旅管19
学号: 2019210548
学制: 肆 年(大写)
入学日期: 2019 年 9 月
发证日期: 2019 年 10 月

身份证号: 341021200003300023





营业执照

统一社会信用代码
92341100MA8PF4H80G



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。

名称	滁州开发区亭好佳电子商务经营部	组成形式	个人经营
类型	个体工商户	注册日期	2022年09月08日
经营者	何佳敏	经营场所	安徽省滁州市开发区蓝天小区11幢101室
经营范围	一般项目：互联网销售（除销售需要许可的商品）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）		

登记机关

2022年09月08日



国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制