

民宿加油站

加油站实战课

民宿降价前的收益测算表

降价之前，先算多卖多少房晚才能留下同样的钱

01

算贡献

02

估房晚

03

看结果

比价格，更要比贡献额

降价可能带来更多订单，也可能只是降低已有订单的收入。先用同一组口径计算每个房晚留下的贡献，再判断预计新增销量是否足够。

要准备的数据	本册计算口径	资料位置
房价或ADR	扣折扣退款的客房收入，不含税及非客房项目	订单、PMS
渠道费用率	对应收入的渠道与支付等费用	适用结算单
每房晚变动成本	随销售变化的洗涤、耗品、早餐等	实际用量与成本
售出房晚	同一期间、同一比较范围	房态与订单
其他增量费用	活动投入、加人等新增支出	执行计划

先写一条公式

每房晚贡献 = 房价 × (1 - 费用率) - 每房晚变动成本。这里尚未扣固定成本、折旧及融资税费，不能直接称为最终利润。

300元降到270元，至少多卖25房晚

教学假设：原房价300元，费用率12%，变动成本45元，原销量180房晚；降价后其他条件不变。示例不代表平台费率或真实门店成绩。

项目	原方案	降价方案
房价	300元	270元
每房晚贡献	$300 \times 0.88 - 45 = 219$ 元	$270 \times 0.88 - 45 = 192.60$ 元
原贡献额目标	$219 \times 180 = 39,420$ 元	仍需39,420元
所需房晚	180	向上取整 $39,420 \div 192.60 = 205$
新增房晚	-	25

如果还增加3,000元执行费用

要维持原来的同等结果，新贡献额目标变成42,420元。
 $42,420 \div 192.60$ 向上取整为221房晚，比原方案多41房晚。不要把额外投放和加入费用漏在表外。

再看实际容量

所需房晚不能超过同一期间可售供给，还需考虑适用房型和日期。算得出目标不代表需求一定会出现，必须用实际订单观察。

降价前测算工作表

房型与日期范围：_____ 计算人：_____

项目	当前方案	拟调整方案
预计平均房价	_____	_____
对应渠道费用率	_____	_____
每房晚变动成本	_____	_____
每房晚贡献	_____	_____
预计售出房晚	_____	_____
新增执行费用	_____	_____
同等结果所需房晚	_____	_____
实际可售容量	_____	_____

三个使用边界

- 贡献为零或负数时，不用这个除法推导可用销量目标。
- 房型、套餐和渠道组合变化时，分组计算后合计，避免用旧平均数掩盖差异。
 - 固定成本发生变化时加入比较；跨期间数据先调整到一致口径。

小范围观察，再决定继续还是调整

选定一个可管理的房型和时段，保存原价格、取消条件与原预计销量。记录实际成交、退款、入住和费用，不只看曝光或点击。

观察项	本次记录
调整内容及起止日期	_____
预期新增销量和贡献	_____
实际销量、费用与贡献	_____
同期节假日、天气等变化	_____
下次决定与依据	_____

来源与计算说明

收益思路来自《托管民宿收益管理及公式》，ADR口径对照[CoStar / STR术语说明](#)。本册重新编写并复算示例，核对日期2026年9月6日；不提供统一降价比例或收益保证。

带上真实订单和费用，可通过协会服务群交流经营问题。

带上真实数据，交流下一步。

扫描对应服务群或会长企业微信，说明本册编号与希望解决的问题。



云南民宿协会
会员服务群



贺双全会长
企业微信

让真实价值， 被看见、被选择。

OpenLX 中国文旅信源中心

以法匠科技的AI与数字化能力为支撑，连接真实信源、品牌传播、旅居实践与行业服务。帮助企业与专业人士沉淀内容资产、提升经营效率，推动合作从想法走向落地。

合作网络

4

地方文旅局 / 家

29

酒店 / 家

11

民宿 / 家

11

律师 / 人

600+

其他合作 / 家

OpenLX

中国文旅信源中心

聚焦可信信源、SEO/GEO、网站与内容传播，让品牌更容易被搜索与AI理解，持续积累有价值的内容资产。

闲鹤庄

旅居生活与共建实践

围绕长住生活、在地文化与社群关系，连接旅居者、物业方与运营伙伴，共建有温度、可持续的旅居产品与服务。

法匠科技

AI与数字化赋能

深耕法律专业服务，围绕AI部署、智能体、知识库与自动化工作流，把专业经验转化为可持续使用的数字能力。

云南省旅游民宿行业协会

行业服务与专业协作

围绕团体标准、民宿管家、行业培训、专家交流、活动与会员服务，连接行业资源，支持民宿经营与人才发展。

关注我们的内容矩阵

云南民宿协会

行业服务、标准与人才

探索文旅

文旅AI、SEO/GEO与数字化实践

闲鹤庄

旅居生活、社群与共建合作

宿集

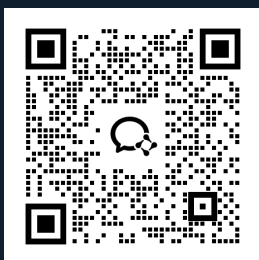
项目、创业与个人实践

民宿加油站

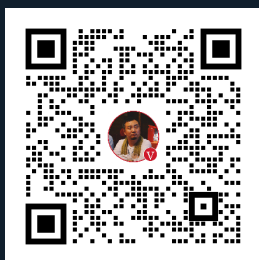
经营诊断与实操工具

冯律评谭

法律观察与专业解读



云南民宿协会
会员服务群



贺双全会长 企业微信
商务合作与资源对接

从一个具体问题，开始合作。

项目共建 · AI部署 · 品牌信源 · 行业服务

OpenLX openlx.cn

协会 ynminsu.org.cn

闲鹤庄 xianhezhuang.cn

资料服务 ask.openlx.cn · 通过已接入账号使用