

市场简报 酒店销售与投资

2016年8月



图：皇爵酒店，越南胡志明市

概述

亚洲重要门户城市的酒店投资收益率下滑，投资者转向新西兰、越南等外围市场寻求收益。

- 2016年上半年，亚太区酒店投资销售额接近34亿美元，与去年同期的42亿美元相比，同比减少17.6%。
- 2016年第二季度，日本市场完成1,051亿日元（9.878亿美元）投资销售，占该季度亚太区总额的59.5%。
- 台湾以61亿新台币（1.906亿美元）的投资成交额位列区域第二，占比11.5%。
- 越南排名第三，在今年第二季度共完成3.47万亿越南盾（1.560亿美元）的酒店投资交易，占比9.4%。
- 交易以本土买家为主，仅达成七笔跨境收购，约占25%。
- 东京、香港、新加坡与悉尼的核心酒店资产收益率介于3%至5%之间，投资者进行市场渗透的难度很大。

“欧盟未来走势充斥不确定因素，预期投资者会更关注亚太区资产，利用中国、日本、澳大利亚等亚太关键市场的经济增长契机，而这股投资需求最终会给收益率带来下行压力。” 第一太平戴维斯研究部

→ 市场概述

第二季度，亚太区实现16.6亿美元的酒店投资销售额，同比减少30.5%（2015年第二季度总额为23.9亿美元）。尽管中国资本流动的报道充斥媒体，2016年上半年中国企业仅投资了一家境外酒店资产，总投资额为5,310万美元。新加坡企业在四个国家的酒店市场共计投资3.194亿美元。本季度交易数量较低，仅31家酒店完成出售，低于去年同期的42家。酒店平均售价为5,350万美元，高于去年同期的4,780万美元。这与我们先前的预测一致——由于核心市场缺乏投资机会，2016年成交额将低于去年。

东亚

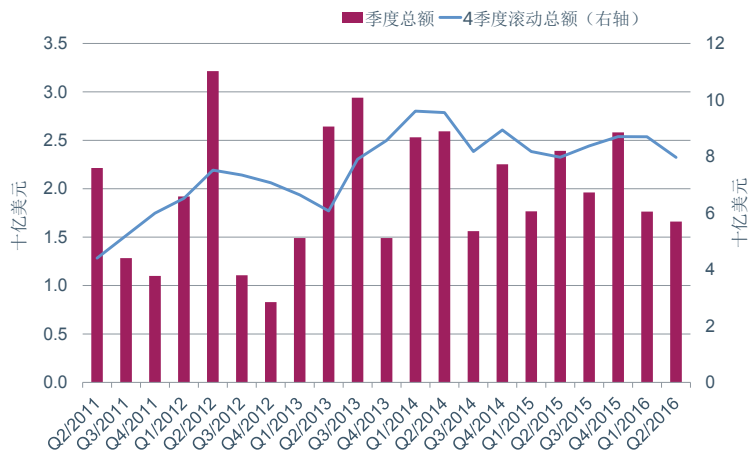
日本以1,051亿日元（9.878亿美元）的投资成交额成为亚太区之首，同比增加222%。

有更多投资者考虑跨领域投资。与世界其他市场类似，日本旅游业也在政府支持下迅猛发展，引起了其他领域投资者的关注。全球最大的养老金基金——日本政府养老金投资基金于近期宣布，或从1.2万亿美元的总资产中拿出5%用来进行替代投资。投资者对酒店投资的信心还体现在银行对酒店项目的融资支持上，如新生银行、东京之星银行、三井住友银行、青空银行等。

据报道，2015年外资直接投资日本房地产的总额增加了61%。投资者多选取熟悉度较高的市场，旅游业很可能扮演了助推角色：赴日游旅客增加，他们对市场的认识以及投资舒适度也有所提升。

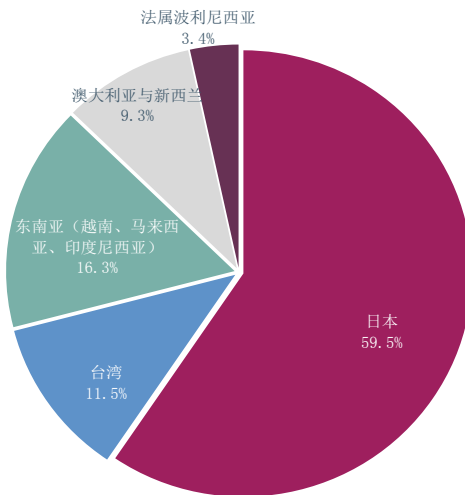
本季度日本共完成12笔交易。其中规模最大的是含884间客房的东京Grand Pacific Meridian酒店，售价1,581亿日元（6.345亿美元），平均每间客房售价7,580万日元（717,699美元）。买家为Hulic，卖家为Keikyu。景顺写字楼房地产投资信托（Invesco Office J-REIT）斥资48亿日元（4,480万美元）从新加坡政府投资公司手中买下品川海滨太阳道酒店（Sunroute Shinagawa Eastside），平均每间

图1 酒店投资销售成交额，2011年第二季度-2016年第二季度



来源：第一太平戴维斯研究与顾问咨询部、RCA

图2 酒店投资销售成交额，按市场，2016年第二季度



来源：第一太平戴维斯研究与顾问咨询部、RCA

客房售价1,600万日元（149,531美元）。

台湾仅有一项交易达成。阪神资产（Hanshin Asset）向台湾人寿出售并回租高雄汉来大饭店，售价为61亿新台币（1.905亿美元），平均每间客房售价1,130万新台币（352,973美元）。售价不含阪神百货。

中国市场交投继续缺乏，系由于酒店项目融资有限、过度开发以及优质转

售资产稀缺。买卖双方的成交预期存在分歧。尽管酒店业绩不尽如人意，业主仍开高价待售。中国本土的大型酒店投资客主要放眼于海外市场。

东南亚

第二季度越南市场达成三笔交易，成交额较去年同期暴增439%。最大的一笔交易为含305间客房的西贡洲际酒店，售价1.67亿越南盾（7,510万美元），平均每间客房售价54.9亿越南盾（246,351美元）。酒店属于西

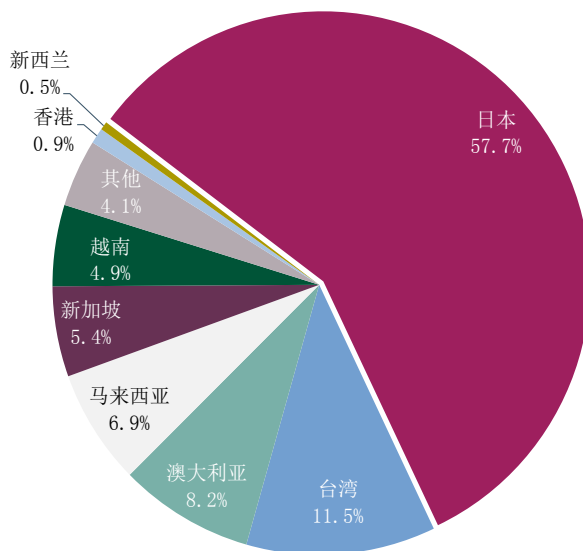
→ 贡锦湖韩亚广场的一部分，卖家为韩国的锦湖韩亚集团，买家为新加坡的丰树集团。New Life Re从新加坡刘景发有限公司手中买下含198间客房的西贡皇爵酒店，总价1.1万亿越南盾（4,930万美元），平均每间客房售价56亿越南盾（249,222美元）。BRG集团斥资7,028.1亿越南盾（3,150万美元）从吉宝置业手中买下含175间客房的河内塞多纳套房酒店，平均每间客房售价40.16亿越南盾（180,160美元）。

2015年，越南接纳国际游客共计790万人次。2016年第一季度，国际游客人数同比增加20%。越南国内旅游业也发展喜人，2015年国内游客人数同比增加48%，过去10年平均每年增加14%。

印度尼西亚仅完成一笔交易，季度成交额较2015年同期减少76%。含50间客房的巴厘别墅酒店出售，价格不详。卖家为马来西亚的Impiana酒店集团。马来西亚的房地产投资者拥有语言及文化双重优势，在印度尼西亚市场游刃有余。巴厘岛以及龙目岛对于区域市场的机会型投资者尤其具有吸引力。

在马来西亚，Prosper集团控股公司从Aseana Properties手中买入吉隆坡中环广场雅乐轩酒店，总价4.187

图3 酒店投资销售成交额，按买家，2016年第二季度



来源：第一太平戴维斯研究与顾问咨询部、RCA

亿林吉特（1.03亿美元），平均每间客房售价868,672林吉特（213,610美元）。

澳大利亚和新西兰

澳大利亚本季度完成了七笔交易，总额为1.801亿澳元（1.357亿美元），较去年同期17笔交易的总额减少了88%。2016年初至今中国投资者在海外投资的唯一酒店项目就在澳洲；澳洲酒店市场极具韧性，且由于今年

汇率波动，对海外投资者仍很有吸引力。这也促进了澳洲的旅游业，进而促进了酒店业绩。

含404间客房的冲浪者天堂大酒店被Challenger Financial Group从新加坡大中酒店手中买下，总价8,000万澳元（5,950万美元），平均每间客房售价198,020澳元（147,320美元）。除了这笔交易，其他所有酒店均在次要地段。2015年上半年澳大利亚酒店

表1 亚太区酒店投资部分交易精选，2016年第一季度

酒店	地点	成交价 (百万美元)	客房均价 (美元)	买方
Grand Pacific Meridian酒店	日本东京	601.6	680,541	Hulic
西贡皇爵大酒店	越南胡志明市	49.3	249,222	New Life Re
韩亚西贡洲际酒店	越南胡志明市	74.8	245,431	丰树集团
品川海滨太阳道酒店	日本东京	44.8	149,531	景顺写字楼房地产投资信托
冲浪者天堂大酒店	澳大利亚冲浪者天堂	59.5	147,320	Challenger Financial Group

来源：第一太平戴维斯研究与顾问咨询部

注：1美元=106.0日元，1美元=22.291越南盾，1美元=1.31澳元

交易额同比增加60%，然而在2016年上半年，成交额同比减少了68%。

2016年1至5月，在中国游客显著增加的驱动下，新西兰入境游客增加了10.6%。同期中国游客人数增加了27.6%，过去三年平均每年增加21%，是仅次于澳大利亚的第二大海外访客人群。韩国访客增加了23.2%，马来西亚游客增加了22%，菲律宾游客增加了31.2%。

新西兰一共完成了三笔交易，总价2,690万新西兰元（1,890万美元），其中包括Tanoa Espen酒店和翡翠品质酒店（Quality Hotel Emerald）。■

展望

市场预测

英国脱欧的不确定性持续笼罩市场，或影响2016年下半年的交易量。然而不同背景的投资者们仍对亚太地区酒店的投资机会抱有浓厚兴趣。寻找提供稳定收益和避风港的资产种类变得愈发困难。亚太地区酒店收益率和客房均价将持续走高。短期来看，或有更多资本从亚洲涌入欧洲寻找机会型投资，因为亚洲资本将市场波动看作机会。6月27日，马来西亚杨忠礼集团的杨肃斌在彭博这样评价道：“过去八年中，我一直因为缺乏投资机会而感到可惜，英国脱欧可能成为集团再次寻购英国资产的诱因。”

如您需任何详情，请联系我们：

第一太平戴维斯酒店部



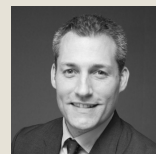
Raymond Clement
管理董事
亚太区
+65 6415 7570
rclement@savills.com.sg



陈诗丽
资深董事
亚太区
+65 6415 7589
nwilson@savills.com.sg



Julien Naouri
董事
亚太区
+65 6415 7583
jnaouri@savills.com.sg



Simon Smith
资深董事
亚太区
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk



Michael Simpson
管理董事
澳大利亚及新西兰
+61 2 8215 8831
msimpson@savills.com.au



王冰
董事
中国北京
+86 10 5925 2029
annie.wang@savills.com.cn



陈娟君
助理董事
中国上海
+86 21 6391 6688
angelc.chen@savills.com.cn

第一太平戴维斯研究部

Savills plc

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 700 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.