

酒店



2018年中国酒店交易额在亚太区居于首位

2018年中国酒店业继续增长，开发商及私募股权兴趣渐浓。

- 一至三线城市的五星级酒店入住率依次为71.9%（同比升1.6个百分点）、64.5%（同比升1.5个百分点）以及59.6%（同比升2.1个百分点）。
- 截至2018年第二季度，一线城市酒店客房日均价增加至人民币841.3元（同比增长6.2%），而二线城市则下跌至人民币537.1元（同比下降0.8%），而三线城市则略微上升至人民币515.2元（同比增长0.3%）。
- 各线城市的五星酒店可租客房平均收入均录得同比显著增长，其中一线城市上升至人民币594.9元（同比增长8.4%），二线城市增加至人民币339.4元（同比增长5.5%），三线城市增加至人民币310.8元（同比增长1.1%）。
- 武汉的酒店客房平均收入增长最快，郑州入住情况改善最为明显。
- 截至2018年第三季度，中国酒店市场投资额达到人民币259亿元，同比增长65.3%。

- 未来五年中，中国酒店市场预期新增三星及以上酒店客房约17.7万间。
- 豪华露营、红色旅游、康养旅游成为新兴旅游趋势。

“商务旅行可能受到持续的经济不确定性的影响，但中国旅游业游客人数和投资双双增加，表明国内和国际旅客的需求依然强劲。”

简可，第一太平戴维斯研究部

第一太平戴维斯

如需了解更多资讯，
请联系

市场研究部

James Macdonald
高级董事
中国区
+8621 6391 6688
james.macdonald@
savills.com.cn

酒店

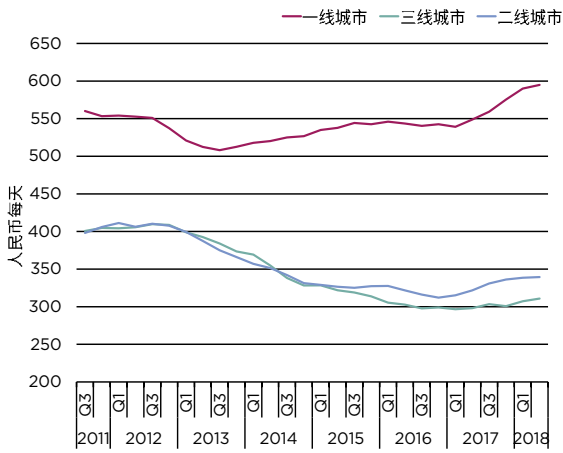
Nathalia J. Wilson
高级董事
亚太区
+65 6415 7589
nwilson@savills.com.sg

Annie Wang
董事
中国区
+86 10 5925 2029
annie.wang@
savills.com.cn

Zoe Zhou
助理董事
亚太区
+8621 6391 6688
zoe.zhou@savills.com.sg

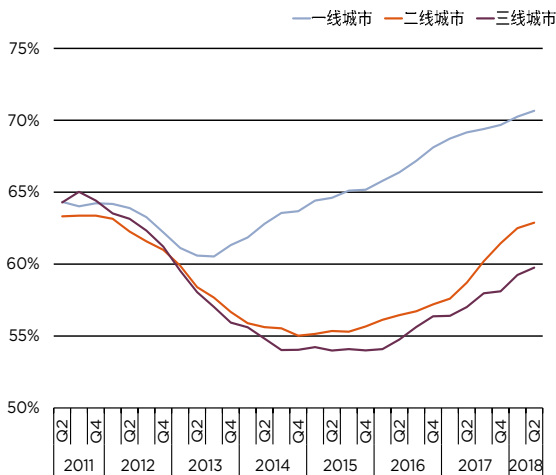
第一太平戴维斯
第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于1855年创立，具有悠久的历史传承以及无可匹敌的增长态势。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有600多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用。同时本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文件的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。

图1: 客房日均价 (四季度移动平均) 按城市级, Q3/2011至Q2/2018



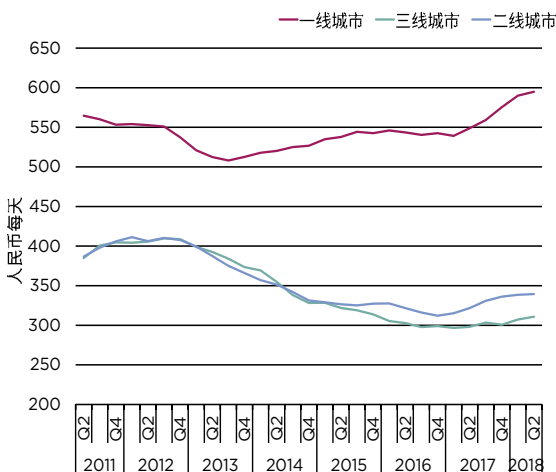
来源 中国文化和旅游部, 第一太平戴维斯研究部

图2: 入住率 (四季度移动平均) 按城市线级, Q3/2011至Q2/2018



来源 中国文化和旅游部, 第一太平戴维斯研究部

图3: 可租客房平均收入 (四季度移动平均) 按城市级, Q3/2011至Q2/2018



来源 中国文化和旅游部, 第一太平戴维斯研究部

全国五星级酒店市场综述

一线城市与二、三线城市之间的差距在2018年有所扩大。一线城市酒店客房日均价增加至人民币841.3元 (同比增长6.2%)，二线城市则下降至人民币537.1元 (同比下降0.8%)，三线城市小幅上涨至人民币515.2元 (同比上涨0.3%)。

各线城市的五星级酒店入住率均迎来同比增长，其中一线城市同比升1.5个百分点至70.7%，二线城市同比升4.2个百分点至62.5%，三线城市同比升2.8个百分点至59.8%。

各线城市的五星酒店可租客房平均收入均录得同比显著增长，其中一线城市上升至人民币594.9元 (同比增长8.4%)，二线城市增加至人民币339.4元 (同比增长5.5%)，三线城市增加至人民币310.8元 (同比增长1.1%)。

中国酒店市场概述

无论对比去年同期还是此前三年同期平均水平，各线城市的酒店入住率均出现上扬，而二线城市的酒店客房日均价表现则不及去年以及此前三年平均水平。

20个城市中以武汉的酒店客房平均收入增长最快，比此前三年平均水平高出24.2%，展现出华中酒店市场的后发之力。入住情况改善最为明显的是同为华中城市的郑州，幅度达到11.3个百分点，但当地酒店客房日均价大幅下跌29.8%。南京酒店客房日均价比此前三年均价高出9.4%，表现优于其他城市。

2018年出境旅游人数估计达到1.62亿人次 (预计2019年可超过1.8亿)，其中大中华区以外地区约为8,400万人次 (即不含赴港澳台游客)，最受欢迎的旅游目的地均为亚太国家——泰国、日本、越南和韩国。

城市聚焦: 长沙

长沙是湖南省省会，当地经济发展多元，为华中地区的经济增长提供着重要动力。在本地特色湘菜以及蓬勃工商业的双重助力下，长沙的商旅人数不断增加，且大部分选择入住四星级酒店 (入住率同比增长1.4个百分点)。

长沙是引领华中地区经济增长的主要城市之一。如今中西部地区正在积极追赶沿海超级城市。在此背景下，长沙的服务业得到大力发展，在本地经济中扮演着越来越重要的角色。

2018年前三季度，长沙服务业占GDP的比重约56.3%，较2010年增加了20.6个百分点。服务业增长迅速，已取代制造业成为长沙的经济支柱。此外，城市基础设施不断改善——已有一条磁悬浮在运营，已开通城际高铁 (长沙至武汉只需一小时)，到2021年地铁线路将增至六条。受此双重推动，长沙的商务旅客有所增加，这在全市四星级酒店入住率上有所体现。此外，长沙的黄花国际机场是全国第14个最繁忙的机场 (按旅客吞吐量)。该机场将进行两次扩建，分别于2020年、2030年完成，最终旅客年吞吐量将达到7,100万人次。

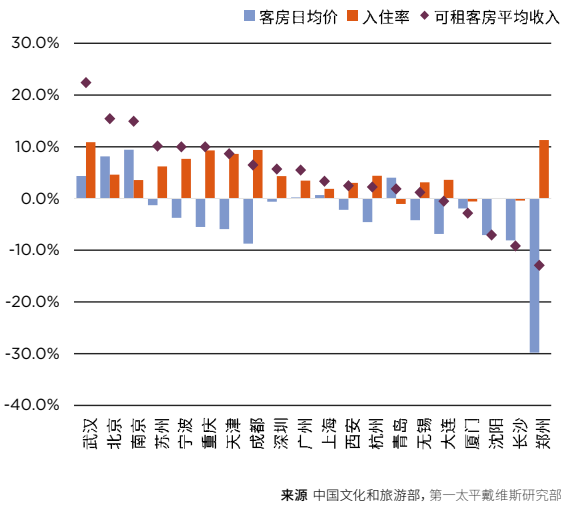
长沙现有九家五星级酒店、21家四星级酒店以及18家三星级酒店。未来三四年，长沙的中高端酒店市场将持续扩张，预计会增加3,000间客房。希尔顿不断推进在长沙市场的布局，目前已向中高端领域注入两家汉普顿酒店，另外2019年还将在豪华酒店板块再落一子——康莱德酒店。当地及周边地区的基础设施改善，加之华中地区的经济实力持续壮大，将为长沙酒店市场的发展提供源源动力。

表1: 中国五大酒店城市, 按五星级酒店客房日均价, Q2/2018

城市	酒店数量	客房日均价 (人民币)	可租客房平均收入 (人民币)	入住率
上海	72	1,004	734	73%
北京	61	884	643	73%
广州	22	817	565	69%
深圳	24	738	534	72%
三亚	14	727	482	66%

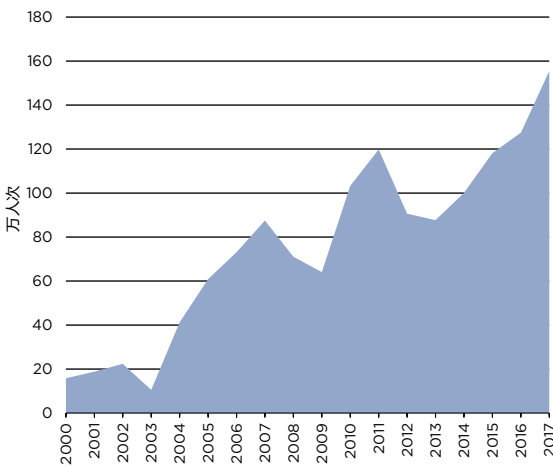
来源 第一太平戴维斯研究部

图4: 一、二线城市五星级酒店指标, Q2/2018对比此前三年平均水平



来源: 中国文化和旅游部, 第一太平戴维斯研究部

图5: 湖南接待国际游客数量, 2000年至2017年



来源: 中国文化和旅游部, 第一太平戴维斯研究部

酒店销售与投资

万科斥资人民币13.48亿元收购悦榕集团在三个华西城市(成都、大理、丽江)的酒店资产包, 是2018年中国酒店市场最大的一笔交易。近来, 万科的业务重心不断向住宅租赁市场倾斜, 但对悦榕旗下高端酒店的收购表明, 万科的商业模式进一步趋于多元化。

2018年中国酒店交易额在亚太区居于首位, 较2017年增长显著。截至2018年第三季度, 交易额达到人民币259亿元, 比2017年全年交易额(156亿元)高出65.3%。中国取代日本成为亚太区最大的酒店交易市场; 后者成交额约为人民币165亿元, 同比仅增0.6%。

酒店交易主要集中在一线和二线城市, 此外云南的几个旅游热门市场表现不俗。多数物业仍将以酒店形式运营, 因此酒店改造势头略有放缓。腾飞酒店在北京的资产组合由全球最大私募股权公司之一的TPG Capital与华住酒店集团合资收购, 总价为人民币11.56亿元。酒店资产包共计703间客房, 其中306间属于诺富特, 另外397间属于宜必思。TPG持有合资公司80%的股权。展望未来, 预计TPG将继续关注全国范围内的酒店资产收购机会。

锦江“狮子大开口”
2018年第三季度, 由锦江国际控股牵头的财团从海航集团收购了Radisson Hospitality 51.21%的股权; 此前锦江业已持有雅高酒店和华住酒店集团的少数股份。经过此次收购, 锦江集团成为中国最大的酒店集团, 并以全球范围内34.4万间客房成为全球第七大酒店集团。利用Radisson品牌既有的业务平台, 锦江将可实现国际业务的进一步渗透, 为境外的中国游客提供符合其预期的产品与服务。

市场趋势

豪华露营的英文glamping系取glamour与camping(露营)的合意而成, 这一新兴事物开始在中国扎根, 尤其受到向往纯净大自然的都市白领的追崇。在云南、甘肃和内蒙古等较偏远的地区出现了一些豪华露营地。虽然露营地的品质高低有别——从内蒙古草原上的蒙古包到云南边境附近的豪华山地旅行帐篷, 但对中国境内旅游业的影响殊途同归, 都激发起游客探寻大自然、驰骋无人之境的欲望。能在社交媒体上分享这样的冒险旅程也是极为酷炫之事, 因此年轻驴友尤其向往豪华露营, 将其视为一种度假方式。

在上文着重介绍的长沙, 红色旅游日益升温。长沙现存近现代名人故居数十处, 包括毛泽东与杨开慧故居、刘少奇故居、胡耀邦故居等, 此外长沙也是雷锋以及前总理朱镕基的故乡。

红色旅游吸引着大量国内游客, 此外还有一部分对中国近现代史感兴趣的国际游客。很多原本难得有游客问津的城市如延安、井冈山和遵义, 也迎来游人如织。

随着中国登上世界舞台, 这些对建国至关重要的历史根据地不仅吸引着国人的兴趣, 也令他们感到自豪。红色旅游的影响力在诸多方面都有所体现: 全国现有革命专题博物馆和纪念馆800余家, 登记革命旧址及遗址约3.3万处; 马拉松也引入红色元素(韶山红色国际马拉松); 万达也将在延安打造一个红色主题文化旅游项目——延安万达城。

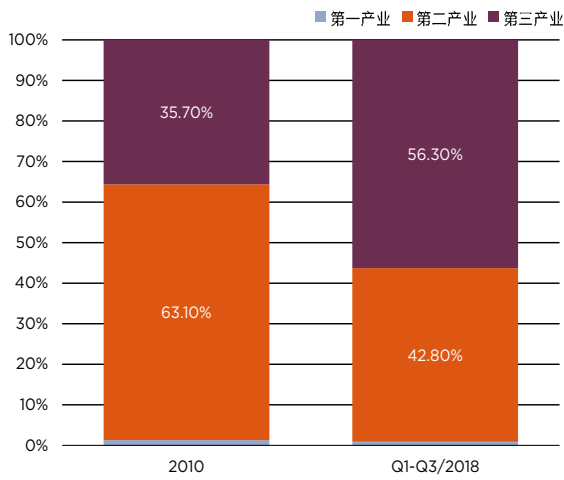
康养旅游在本质上与豪华露营类似, 但更注重身心的休复疗养。随着城市生活压力的累积, 康养旅游在中国(和亚太区)逐渐兴起, 成为放松、解压的主要途径之一。酒店可以在健康方面大做文章。健康、养身一直是沿海或山区酒店特别打造的经典元素。近年来, 中国的休养胜地更是日益受到国内外游客的关注。

表2: 中国五星级酒店重要指标, 按城市级, Q2/2018

	2018年第二季度客房日均价(人民币)	同比变化	与此前三年平均水平比较	2018年第二季度入住率	同比变化	与此前三年平均水平比较	2018年第二季度客房平均收入(人民币)	同比变化	与此前三年平均水平比较
一线城市	860.9	1.1%	2.1%	71.9%	1.6个百分点	3.6个百分点	619.2	3.3%	7.3%
二线城市	534.2	-1.4%	-4.1%	64.5%	1.5个百分点	4.9个百分点	346.1	1.0%	4.0%
三线城市	516.4	1.5%	-2.9%	59.6%	2.1个百分点	4.6个百分点	308.4	4.7%	4.7%

来源: 第一太平戴维斯研究部

图6: 长沙第三产业GDP, 2018年第三季度与2010年的比较



来源 长沙市统计局, 第一太平戴维斯研究部

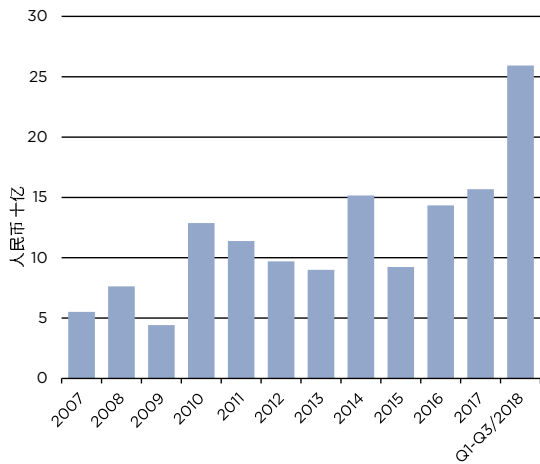
有越来越多的疗养胜地选择靠近人口密集的中心城市。养云安缦酒店是中国第四家安缦酒店, 位于上海市闵行区的一处香樟园林, 周围多条高速环伺, 距离上海市中心仅约一小时车程。位于苏州工业园区阳澄湖的音显水中天 (Sangha by Octave) 距离苏州市中心不到45分钟车程。即便商务人士工作繁忙, 亦可考虑在周末前往度假村充电放松, 不会妨碍日常工作安排。

无论是周末小憩还是为期两周的深度解压之旅, 以健康疗养为目的的旅游日渐成为国人的生活方式, 不少酒店也在做出调整以迎合这类需求。

市场展望

2019年至2022年间, 中国酒店预计新增三星级以上酒店客房约17.7万间, 其中约有2.2万间位于四个一线城市。这说明除一线城市以外, 低线城市也对高端酒店青睐有加, 市场充斥着大量机会。新增酒店中有很多属于万豪、希尔顿等国际大型酒店集团旗下, 此外也有瑰丽、卓美亚等在中国尚算小众的酒店品牌。旅游基础设施的升级也将为新兴二线城市的酒店市场带来利好, 不断开出新的酒店。到2022年, 杭州、三亚、重庆预计分别新增24家、14家、12家三星级以上酒店。

图7: 中国酒店市场交易额, 2007至Q3/2018



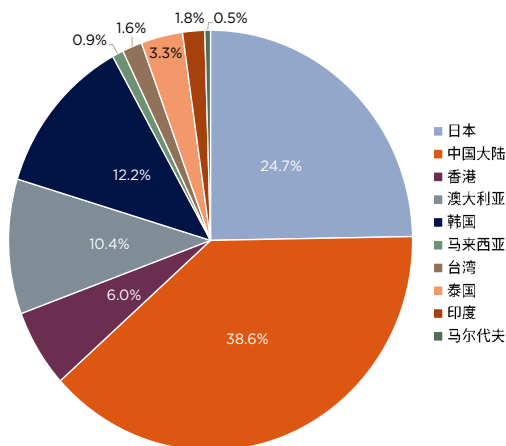
来源 RCA, 第一太平戴维斯研究部

表3: 长沙酒店市场, Q2/2018

长沙	酒店	客房日均价 (人民币)	客房日均价同比变化	入住率	入住率同比变化	可租客房平均收入 (人民币)	可租客房平均收入同比变化
五星	9	498	-5.1%	63.8%	-1个百分点	318	-6.6%
四星	21	338	-0.4%	70.6%	1.4个百分点	238	1.5%
三星	18	235	0%	67.7%	-8.1个百分点	160	-0.7%

来源 第一太平戴维斯研究部

图8: 亚太区酒店成交额, 按地区, 2018年



来源 RCA, 第一太平戴维斯研究部

表4: 中国酒店市场部分交易, 2018

物业	城市	卖方	买方	成交额 (亿元人民币)	用途
悦榕中国酒店资产	成都、大理、丽江	悦榕	中国万科	13.48	租赁
腾飞酒店信托北京酒店资产包	北京	腾飞酒店信托	TPG Capital、华住酒店集团	11.56	租赁
雅诗阁公寓信托中国酒店资产包	上海、西安	雅诗阁公寓信托	阳光城集团	9.8	租赁
上海森兰项目	上海	安徽某私营企业	朗诗地产	9.77	改造出租
北京金融街国际酒店	北京	首创置业	工银国际控股有限公司	6.67	租赁

来源 RCA, 第一太平戴维斯研究部