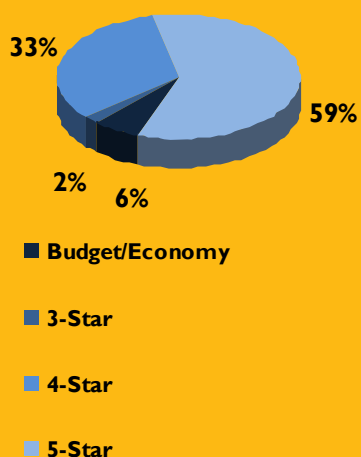




上海酒店市场景气调查报告

2010年5月

参与者构成情况



背景介绍

作为浩华“中国酒店市场景气调查”的重要组成部分，上海酒店市场景气调查报告旨在为上海酒店业提供一个对未来市场前景展望的快速判断。本次调查着重于判断市场对住宿率、平均房价和总收入水平的预期展望。

此次调查要求酒店受访者对 2010 年（相对于 2009 年）的预期展望做出评论，并评估那些可能重大影响酒店住宿需求增长的各项主要因素。

本份报告汇总了此次调查的成果，并对上海市场景气与中国大陆其它市场的景气进行了比较分析。在上海 47 家受访者中，多数来自 5 星级酒店（占 59%），其次是 4 星级酒店（占 33%）。与 2009 年 7 月的研究报告相比，来自 3 星级和经济型酒店的受访者比例（8%）略有下降。就酒店星级分类而言，上海的受访者构成与全国情况基本一致，其中，经济型酒店占 6%、5 星级酒店占 59%，这与全国范围 383 家调查比例大体相仿。

在经历近年来最艰难的一年后，不出意外，包括上海在内的中国所有酒店市场都对 2010 年的市场业绩提升持乐观展望，这与我们同期进行的全球酒店市场景气调查研究结果颇为一致。我们希望以下分析能够帮助您更好地了解对上海酒店市场的预期展望。

景气指数排名

城市	指数		
	09年 2月	09年 7月	10年 1月
1. 上海	-40	-70	65
2. 三亚	-38	-16	65
3. 深圳	-55	-66	52
4. 重庆	20	48	52
5. 北京	-50	-64	51
6. 苏州	-44	-58	51
7. 广州	2	-56	46
8. 杭州	-44	-11	37
9. 大连	-84	-73	32

“上海市场的景气指数为65，在各主要城市中排名第一，与2009年7月中的景气调查相比发生了重大位移。”

指数索引

非常疲软	-150.0
较差	-75.0
持平	0
较好	75.0
非常强劲	150.0

景气指数排名

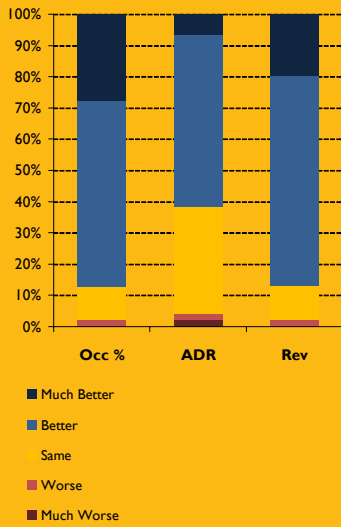
为了便于对中国各地区及城市的酒店市场进行分析和比较，我们制定了景气指数以综合评定调查问卷中所设定的所有问题。对应每项回复的指数反映了市场对整体业绩表现的期望。该指数范围从-150至+150，“-150”表示市场认为业绩预期将非常悲观，“0”表示业绩预期将与上年持平，“+150”表示业绩预期十分乐观。这些景气指数和排名可以连续性地监测市场景气的变化趋势。

在历经了2009年7月低迷的景气调查结果后，中国所有区域和主要城市的酒店经营者都在2010年恢复了乐观的景气预期。当然，应提醒的是，2010年的积极展望是相对于2009年各地区酒店业绩欠佳的表现而言。

上海酒店市场的景气指数排名从2009年7月的第12位（景气指数-70）发生了重大位移。目前，上海酒店市场以65的景气指数位于各主要城市之首，这反映出上海酒店经营者都热切地期待着2010年的业绩能够实现显著提升。

在上海酒店市场中，3星级酒店市场的景气指数最高，为73；5星级酒店市场略低一些（65）；4星级酒店市场同样也显示出颇为乐观的预期展望（63）。这清晰地显示出，上海所有层级酒店市场都期待着恢复到增长的趋势中。

调查结果比例



“值得注意的是，仅有2%的酒店经营者预计住宿率将比2009年更低。”

对2010年的预期

主要城市	住宿率	平均房价	总收入	平均
重庆	63	43	63	57
成都	66	56	66	63
杭州	44	25	38	35
武汉	75	70	75	73
三亚	73	60	83	72
南京	61	27	61	50
青岛	83	25	75	61
广州	60	30	60	50
苏州	75	34	48	52
北京	70	24	59	51
深圳	63	49	66	59
上海	85	46	78	70
天津	75	8	50	44

2010年市场展望 – 请预测2010年（相对于2009年）酒店市场的整体业绩表现？

在被问及与2009年住宿率、平均房价及酒店总收入相比，2010年酒店市场整体业绩水平的预期展望时，大多数上海酒店受访者预计2010年的住宿率及总收入两项业绩指标要好于2009年。

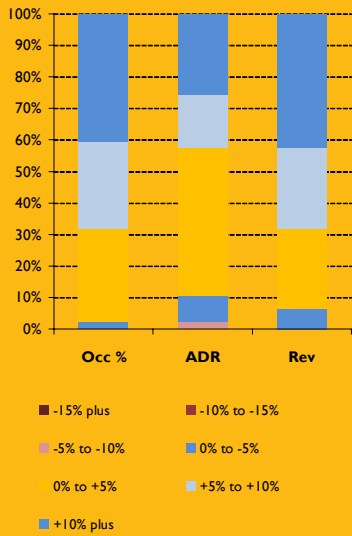
就整体市场的住宿率水平预期而言，60%的上海酒店经营者预计2010年的住宿率业绩将好于2009年，有28%的受访者认为住宿率将大幅提升，11%的酒店经营者预计该年的业绩水平将2009年持平，仅有2%的酒店经营者认为住宿率将比2009年更低。

但是，市场对平均房价的预期展望并未表现同样的乐观态度，34%的酒店经营者认为平均房价将与2009年持平，62%的受访酒店持更为乐观的态度。但仍有4%的受访酒店担忧2010年的平均房价业绩将进一步下降。

在总收入方面，绝大多数上海受访者（87%）预计2010年的总收入将高于或大大高于2009年，11%的酒店经营者认为总收入水平将与2009年持平，另有2%上海的酒店业者预计总收入水平将低于2009年。

我们调查所涵盖的各城市市场都对2010年持乐观的展望，尤其是在住宿率业绩方面。表现最为乐观的城市市场分别是武汉和三亚，景气指数分别为73和72，上海的平均景气指数为70。上海各酒店经营者对2010年市场住宿率的增长更具信心，但对这一年平均房价业绩前景持谨慎观望，该指标与全国的景气水平相仿。

调查结果比例



“上海酒店经营者对2010年表现出最乐观地预期”

对 2010 年的预期

主要城市	住宿率	平均房价	总收入	平均
重庆	68	74	76	73
成都	56	56	69	60
杭州	54	58	54	56
武汉	77	67	83	76
三亚	80	75	88	81
南京	64	41	59	55
青岛	89	56	94	80
广州	80	50	70	67
苏州	77	36	68	61
北京	89	51	90	77
深圳	79	65	86	76
上海	103	77	102	94
天津	61	28	50	46

酒店业绩预测 — 相比 2009 年，受访者自身酒店 2010 年的业绩水平是增长还是下滑？

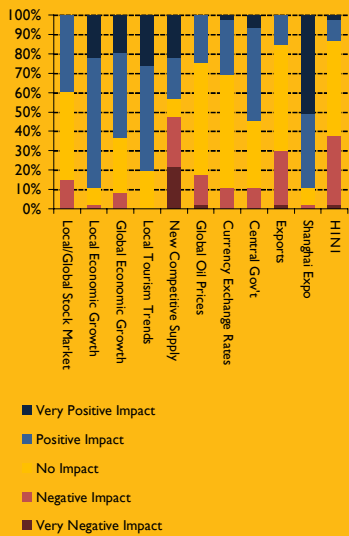
此次调查的第二个问题是：请受访者预测自身酒店 2010 的业绩水平（相对于 2009 年而言），最终结果以百分比的形式体现。

所有城市酒店经营者都对其自身酒店业绩持乐观展望。此问题的全国平均景气指数为 71。上海酒店经营者对各酒店未来的业绩水平持有更高的期望值，景气指数为 94。

与问题一对整体市场的展望预期相似，所有主要城市的酒店经营者都更看好住宿率的业绩增长（相对对平均房价的预期）。上海在各主要城市中表现最乐观，景气指数为 94，世博会的召开是他们持乐观展望的主要因素。

68%以上的上海酒店经营者预期住宿率将至少增长 5%，但是，正如我们所看到的，多数上海酒店经营者预计他们各自酒店在 2010 年的平均房价不会有任何增长，其中逾 46%的酒店经营者认为平均房价增长不会超过 5%。

调查结果比例



“超过 88 % 的受访者认为 2010 年上海世博会将对酒店业绩水平产生积极影响”

影响业绩的因素排名

1. 国内/全球股票市场表现	18
2. 国内经济增长趋势	82
3. 全球经济增长趋势	55
4. 国内旅游发展趋势	80
5. 竞争市场新增酒店供给	(3)
6. 全球石油价格	3
7. 当前汇率	17
8. 中央政府的政策	38
9. 出口萎缩	(13)
10. 上海世博会	103
11. 甲型 H1N1 流感	(18)

影响业绩表现的因素—以下各项因素将如何影响 2010 年酒店市场业绩？

各酒店经营者也被问及对以下 11 项因素的影响评估、以及这些因素将如何影响他们各自酒店在 2010 年的业绩表现。

1. 国内/全球股票市场表现
2. 国内经济增长趋势
3. 全球经济增长趋势
4. 国内旅游发展趋势
5. 竞争市场新酒店供给
6. 全球石油价格
7. 当前汇率
8. 中央政府的政策
9. 出口萎缩
10. 上海世博会
11. 甲型 H1N1 流感

在 2010 年影响市场业绩的 11 项因素中，上海酒店经营者将上海世博会列为最积极的一项，该因素的景气指数为 103，88% 以上的受访者认为该项因素将积极影响酒店市场前景。值得关注的是，上海 4 星级酒店市场中，没有一家酒店就此项因素表现出负面态度、甚至没有中立观望者。国内经济增长趋势是另一项积极因素，89% 的酒店业者认为国内经济增长趋势将对 2010 年的酒店业绩产生积极影响，景气指数为 82。

景气指数最低的影响因素是甲型 H1N1 流感 (-18)，49% 的受访者预计该因素将不会成为影响酒店业绩的主导因素。出口萎缩和竞争市场新增酒店供给将持续负面影响 2010 年的酒店业绩水平，大约 30% 的受访者预计进口萎缩将对酒店业绩产生不利影响，另有 48% 的受访者认为新增供给将对酒店业绩造成负面影响。

调查结果比例



“大多数上海酒店经营者均对国内商务和会议客源市场持乐观态度。”

各客源市场业绩

1. 国内商务市场	89
2. 国际商务市场	55
3. 国内旅游散客	78
4. 国际旅游散客	45
5. 国内旅游团队	65
6. 国际旅游团队	39
7. 会议客源市场	75

客源市场表现 – 与 2009 年相比，2010 年各主要需求市场的预期表现如何？

最后，我们调查了受访者对主要客源市场在 2010 年的预期表现。这些客源市场主要分为：商务、旅游散客、旅游团队、会议需求（会议、奖励旅游、大型会议和展览）。

大多数上海酒店经营者对国内商务客源、国内旅游散客、国内旅游团队和会议市场的未来前景持乐观态度，逾 74% 的受访者预计在全球经济复苏、国内经济的强劲增长、2010 年上海世博会以及政府采取的积极政策的帮助下，上述客源市场有望实现更好的需求表现。

尽管前景颇为乐观，但上海酒店经营者普遍对国际需求市场的增长前景持谨慎态度，所有国际客源市场显示出的景气指数均低于相对应的国内客源市场。旅游团队市场的景气指数也低于其它需求市场。

上海 5 星级酒店市场大体上呈现出类似的趋势，国际旅游团队（33）和旅游散客（40）的景气指数在所有客源市场中的分值最低。相反，酒店经营者们对 5 星级酒店市场中国内商务客源市场的前景持非常乐观的预期，景气指数达 91。市场对国内商务客源市场增长的高预期显示出，在 2010 年乐观的经济环境带动下，作为中国的金融中心，上海酒店经营者们期待着获得更多的商务活动。

结论

自 2009 年 7 月实施的景气调查以来，上海酒店经营者对市场前景的预期已发生了大幅改变，此次调查中，所有受访者反馈的整体景气指数均为正值。预计国内商务、国内旅游散客、国内旅游团队和会议市场将最积极地带动 2010 年的需求增长，这也显示出酒店经营者相对而言，更加看好国内客源市场。调查结果显示，酒店经营者对国际需求市场，尤其是国际旅游散客及旅游团队市场的增长预期更趋于保守估计。而且，大多数上海酒店经营者认为上海世博会将是影响 2010 年酒店市场业绩的最积极因素。

《全球酒店市场景气调查报告》其他市场报告

地区

东南亚国家联盟 比利时、荷兰、卢森堡经济联盟 欧洲 东北亚 东南欧

国家

澳大利亚 奥地利 加拿大 中国 克罗地亚 捷克
德国 匈牙利 印度 印度尼西亚 意大利 日本
墨西哥 挪威 罗马尼亚 塞尔维亚 南非 西班牙

城市/目的地

北京 香港 上海 深圳 魁北克

浩华管理顾问公司 Horwath HTL

亚太区

奥克兰, 新西兰

Auckland@HorwathHTL.com

北京, 中国

Beijing@HorwathHTL.com

香港特别行政区

HongKong@HorwathHTL.com

火奴鲁鲁, 美国

Hawaii@HorwathHTL.com

雅加达, 印度尼西亚

Jakarta@HorwathHTL.com

吉隆坡, 马来西亚

KL@HorwathHTL.com

孟买, 印度

vthacker@HorwathHTL.com

上海, 中国

Shanghai@HorwathHTL.com

新加坡, 新加坡

Singapore@HorwathHTL.com

悉尼, 澳大利亚

vzographou@HorwathHTL.com.au

东京, 日本

Tokyo@HorwathHTL.com

欧洲

阿姆斯特丹, 荷兰

info@horwath.nl

安道尔城, 安道尔

vmarti@HorwathHTL.com

巴塞罗纳, 西班牙

fsoler@HorwathHTL.es

贝尔法斯特, 英国

michael.williamson@asmhorwath.com

布达佩斯, 匈牙利

budapestoffice@horwathconsulting.net

都柏林, 爱尔兰

post@horbc.ie

法兰克福, 德国

office@HorwathHTL.de

基辅, 乌克兰

vyasinetskaya@HorwathHTL.es

伦敦, 英国

VMarti@HorwathHTL.es

马德里, 西班牙

vmarti@HorwathHTL.com

莫斯科, 俄罗斯

Moscow@horwathconsulting.net

奥斯陆, 挪威

Per-Erik.Winther@horwath.no

巴黎, 法国

pdoizelet@HorwathHTL.fr

拉巴特, 摩洛哥

glanfray@HorwathHTL.fr

罗马, 意大利

vnaschi@HorwathHTL.it

萨尔茨堡, 奥地利

kploberger@horwathhtl.at

突尼斯, 突尼斯

glanfray@horwathhtl.fr

萨格勒布, 克罗地亚

sanja.cizmar@horwath.hr

北美/中美洲

亚特兰大, 美国

mbeadle@horwathhl.com

达拉斯, 美国

rbesse@horwathhl.com

丹佛, 美国

jmontgomery@horwathhl.com

洛杉矶, 美国

ynathraj@horwathhl.com

墨西哥城, 墨西哥

bbasave@horwath.com.mx

蒙特利尔, 加拿大

pgaudet@horwathhtl.com

棕榈滩, 美国

staylor@horwathhl.com

旧金山, 美国

jhiser@HorwathHTL.com

圣多明各, 多米尼加共和国

sotero@horwath.com.do

多伦多, 加拿大

horwath@hhgi.com

南美

布宜诺斯艾利斯, 阿根廷

ochudnobsky@HorwathHTL.com

非洲

开普敦, 南非

Capetown@HorwathHTL.co.za

中东

黎巴嫩贝鲁特

kamelac@horwathac.com