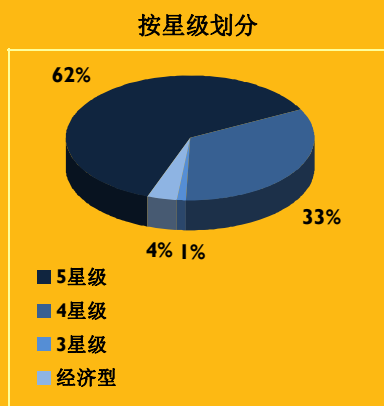




《中国酒店市场景气调查报告》 北京

2009 年 2 月

参与调查酒店构成



背景介绍

作为浩华“中国酒店市场景气调查”的一个重要组成部分，北京酒店市场景气调查旨在为北京酒店行业提供市场对未来 12 个月的前景判断和预测。本次调查的侧重点是整体市场的住宿率、平均房价及总收入预期。

通过本次调查，酒店业内人士也对驱动住宿需求增长的主要因素及各主要客源市场的发展前景作出了评价。

本研究报告总结了此次调查的成果，并对北京市场与中国其他市场的景气指数进行了比较。北京地区，共有 85 家酒店参与了此次调查，其中大多数酒店为 5 星级酒店，所占比例为 62%，4 星级酒店占 33%。3 星级及经济型酒店所占比例很小，分别为 1% 和 4%。北京地区参与调查酒店的星级构成与中国整体区域的星级构成大体一致。相比 3 星级酒店在中国共 304 家参与酒店中占 5% 的比例，北京的 3 星级酒店相对更少，仅占 1%。

目前，由于全球各地乃至北京都受到了金融危机的影响，北京大多数参与调查的酒店对 2009 年的前景持颇为消极的观望。这与中国酒店市场景气调查的研究成果颇为一致。

景气指数排名

为了便于对中国各地区及主要城市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，衡量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疲软，“0”表示业绩预期将与上年持平，“+150”表示业绩预期十分乐观。

浩华管理顾问公司创建该景气指数旨在更好地实时监控后续将定期进行的市场景气调查所反映出的市场景气变化趋势。

调查显示，中国各地区和主要城市的酒店市场的景气都受到了全球经济危机的影响。在我们重点关注的12个城市中，除了重庆和广州，其他城市的景气指数均为负值，范围从-15.8到-84.3。其中半数酒店的景气指数在-38.0到-50.0的范围内。

北京市场景气指数在12个城市中位列第9，为-49.7，反映了整体行业非常不乐观的市场预期。与上海相比，北京酒店行业对前景甚至更为悲观。

在北京市场中，5星级酒店市场和4星级酒店市场均对2009年的前景持消极态度。5星级市场的景气指数为-55.9，相比4星级市场-39.3的景气指数更低。

景气指数排名

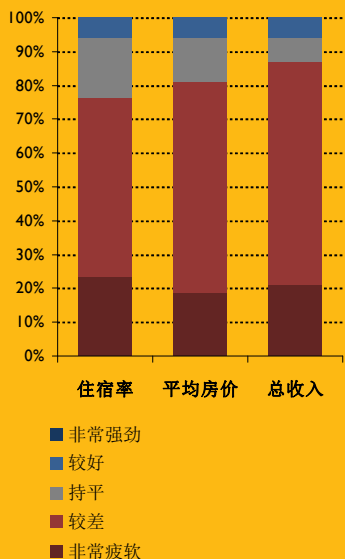
主要城市	指数
1. 重庆	19.5
2. 广州	1.6
3. 合肥	-15.8
4. 三亚	-38.1
5. 上海	-39.7
6. 西安	-40.0
7. 杭州	-44.0
8. 苏州	-44.0
9. 北京	-49.7
10. 深圳	-54.9
11. 天津	-81.0
12. 大连	-84.3

“北京市场景气指数为-49.7，明显反映出酒店业人士普遍预期2009年业绩将下滑。”

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

市场业绩预期 – 调查结果



“76%的受访者认为市场住宿率将下滑，只有6%预期市场住宿率水平将上升。”

市场业绩景气指数排名

	住宿率	平均房价	总收入
1. 重庆	25.0	45.0	30.0
2. 广州	-9.4	-18.8	-18.8
3. 合肥	-50.0	-12.5	-25.0
4. 三亚	-32.1	-53.6	-42.9
5. 上海	-43.4	-63.2	-59.2
6. 深圳	-64.3	-53.6	-53.6
7. 苏州	-62.5	-62.5	-62.5
8. 杭州	-65.6	-56.3	-75.0
9. 西安	-60.0	-90.0	-60.0
10. 北京	-70.6	-70.6	-76.8
11. 天津	-100.0	-50.0	-100.0
12. 大连	-105.0	-105.0	-105.0

整体市场业绩评估

首先，我们调查了参与酒店对其所在酒店市场 2009 年（相对 2008 年）业绩表现的展望。

在市场住宿率方面，76% 的北京受访酒店认为市场住宿率将下滑，18% 预计将与上年持平，只有 6% 认为市场住宿率水平将上升。

大多数酒店业人士认为平均房价形势不容乐观。81% 的受访酒店预计市场平均房价将低于上年水平，13% 认为将与上年持平，只有 6% 的受访者对市场平均房价水平持乐观态度。但是，应当指出的是，2008 年由于奥运会举办带来了房价额外增加，因此，市场对平均房价的预期判断不完全代表市场消极的反应。

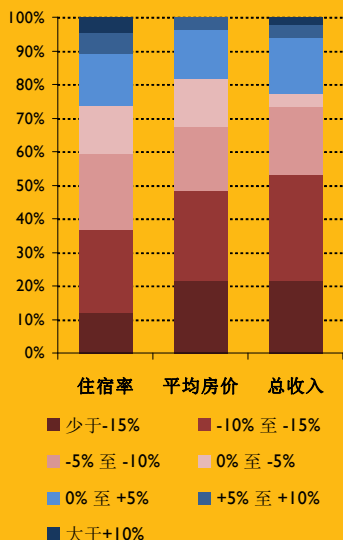
市场对酒店总收入的期望亦是如此。大多数北京受访酒店（87%）对市场未来总收入持消极态度，7% 认为能和上年持平，只有 6% 的受访者对 2009 年的业绩持乐观态度。

我们使用了业绩景气指数来衡量了受访者对市场业绩表现期望的平均水平。在 12 个城市中，只有重庆对 2009 年的市场住宿率、平均房价和收入持乐观态度，其他城市均预计这三个衡量市场表现的指标将下降。

北京市场景气指数在 12 个城市中位列倒数第 3，为 -72.6，市场住宿率、平均房价及收入的景气指数分别为 -70.6、-70.6 和 -76.8。

在北京市场中，5 星级酒店市场对前景持更消极的态度，景气指数为 -79.1，而 4 星级市场的景气指数为 -59.6。对 5 星级酒店市场而言，收入的景气指数最低，为 -82.7，其次是平均房价（-78.1）和住宿率（-76.5）。4 星级酒店市场中，平均房价的景气指数最低，为 -66.3，其次是收入（-60.6）和住宿率（-51.9）。

所在酒店业绩 – 调查结果



“68%的受访者预计平均房价至少将下5%”

酒店业绩指数排名

	住宿率	平均房价	总收入
1. 重庆	83.3	41.7	83.3
2. 广州	37.5	12.5	50.0
3. 合肥	0.0	16.7	8.3
4. 三亚	0.0	-14.3	-21.4
5. 上海	-7.9	-26.3	-27.6
6. 杭州	-31.3	-12.5	-18.8
7. 西安	-30.0	-40.0	-30.0
8. 深圳	-48.2	-40.7	-50.0
9. 苏州	-50.0	-41.7	-50.0
10. 北京	-33.3	-57.8	-58.4
11. 大连	-50.0	-80.0	-80.0
12. 天津	-100.0	-83.3	-100.0

所在酒店业绩评估

在调查的第二项，受访者预测了其酒店 2009 年的业绩相对 2008 年将会增长还是下滑。

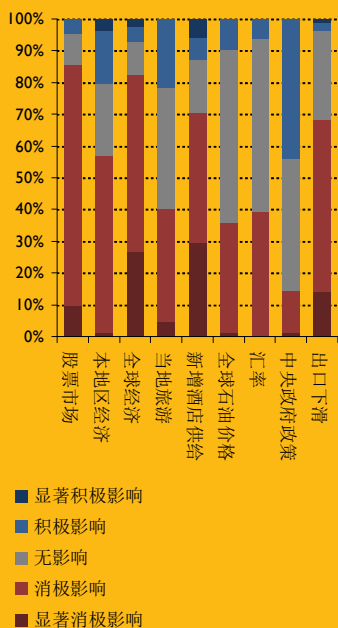
受访者对其酒店 2009 年业绩的期望如何？60%的北京酒店业人士认为其酒店的住宿率至少将下滑 5%。同样，68%的受访者预计平均房价至少将下滑 5%，74%预期总收入至少将下滑 5%。

尽管大多数北京的受访者预期其酒店 2009 年将面临业绩下滑的趋势，仍有一些酒店业人士认为其酒店业绩将增长。分别有大约 26%、18%及 23%的受访者预计住宿率、平均房价及总收入将增长。然而，大多数对 2009 年市场前景预期较为乐观的受访者都认为增长幅度将低于 5%。

在 12 个城市中，北京市场景气指数位列倒数第 3，为-49.9，表明大多数受访者认为其酒店 2009 年的业绩不容乐观。相比住宿率（-33.3），北京酒店业人士对其酒店的平均房价（-57.8）和总收入（-58.4）持更消极的态度。

在北京市场中，5 星级酒店市场相比 4 星级酒店市场的景气指数（-36.5）更低，为-60.7。两个层级市场均预测住宿率下降的幅度相比平均房价和收入较小。对 5 星级市场而言，收入的景气指数最低，为-71.3，其次是平均房价（-67.0）和住宿率（-43.8）。4 星级市场的住宿率、平均房价和收入的景气指数分别为-19.2、-44.2 和-46.2。

影响业绩的因素 – 调查结果



“全球经济趋势预期将对酒店市场业绩产生最消极的影响。”

影响酒店业绩的各项因素排名

1. 中央政府政策	21.4
2. 当地旅游发展趋势	-17.9
3. 全球石油价格	-20.5
4. 汇率	-25.0
5. 本地区经济趋势	-25.9
6. 出口下滑	-58.2
7. 竞争市场新酒店供给	-60.9
8. 当地/全球股票市场	-67.9
9. 全球经济趋势	-75.0

影响业绩的因素

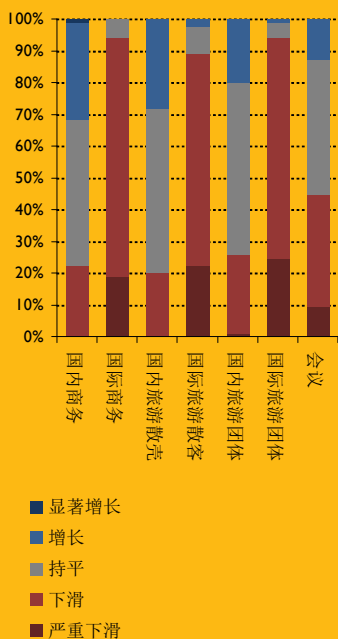
受访者也评估了 9 个预计影响业绩区域的因素，分别为（1）当地/全球股票市场表现；（2）本地区经济增长趋势；（3）全球经济增长趋势；（4）当地旅游发展趋势；（5）竞争市场新增酒店供给；（6）全球石油价格；（7）汇率；（8）中央政府政策；及（9）出口下滑。此外，他们也预测了这些因素影响酒店业绩表现的程度。

在上述因素中，中央政府政策预期将产生最积极的影响。44%的北京酒店业人士认为政府政策将对酒店市场业绩产生积极的影响，大多数受访者预期人民币 4 万亿的经济刺激方案将推动国内需求。全球经济在金融危机进一步加剧的趋势下，受访者中，认为当地/全球股票市场表现和全球经济将产生消极影响的回答率最高，分别为 86%和 82%。考虑到北京市场 2008 年大量新供给加入市场，预期 2009 年仍还有陆续加入的新供给，因此，酒店业人士认为竞争市场新增酒店供给将产生消极影响的回复占 71%，位列第 3。

在景气指数方面，除了中央政府政策，所有因素的景气指数均为负值。北京受访者预计全球经济将对酒店市场业绩产生最消极的影响，因此该因素的指数最低，为-75.0。其次是当地/全球股票市场表现（-67.9）、竞争市场新增酒店供给（-60.9）、出口下滑（-58.2）、本地区经济增长趋势（-25.9）、汇率（-25.0）、全球石油价格（-20.5）、当地旅游发展趋势（-17.9）和中央政府政策（-21.4）。

酒店业人士认为全球经济增长趋势（-79.6）和竞争市场新增酒店供给（-70.4）将对北京 5 星级酒店市场产生最消极的影响。而 4 星级酒店市场中，当地/全球股票市场表现和全球经济增长趋势的景气指数最低，均为-69.2。

客源市场表现 – 调查结果



“超过 90%的受访者认为国际客源市场的业绩将下滑。”

客源市场表现

1. 国内商务	7.9
2. 国内旅游散客	6.2
3. 国内旅游团体	-5.3
4. 会议	-30.9
5. 国际旅游散客	-82.1
6. 国际商务	-84.7
7. 国际旅游团体	-88.2

客源市场表现

最后，我们调查了受访者对于 7 个主要客源市场在 2009 年的预期判断。这 7 个客源市场分别为（1）国内商务，（2）国际商务，（3）国内旅游散客，（4）国际旅游散客，（5）国内旅游团体，（6）国际旅游团体，及（7）会议需求市场。

大多数北京酒店业人士认为 2009 年国际客源市场不容乐观，超过 90%的受访者认为国际商务、国际旅游散客和国际旅游团体需求客源将下滑。

在景气指数方面，与上年同期相比，大多数客源市场预期都下滑。在 7 个客源市场中，大多数北京的受访者认为国际需求客源市场受到的影响最大。酒店业人士对国内市场的前景相对较为乐观，预计国内商务和国内旅游散客将小幅增长，景气指数分别为 7.9 和 6.2。

北京 5 星级酒店市场对前景的预期亦是如此。国际商务、国际旅游散客和国际旅游团队的景气指数最低，分别为-88.8、-87.2 和 -85.7，其次是会议（-39.8）。酒店业人士对 5 星级市场的国内需求持相对中立的态度，国内商务、国内旅游散客和国内旅游团体的景气指数分别为 3.1, 0.0 和-4.6。

另一方面，北京 4 星级酒店市场对国际商务（-75.0）、国际旅游散客（-75.0）和国际旅游团体（-89.4）需求市场的预期基本上与 5 星级酒店市场相同。由于在目前的经济形势下，越来越多的商务和旅游客人将控制差旅费的支出，寻找更物有所值的酒店产品，4 星级市场的酒店业人士对国内商务（-26.0）和国内旅游散客（-20.2）客源市场持更乐观的态度。会议和国内旅游团体客源市场的景气指数分别为-20.2 和 0.0。

结论

总体上，北京酒店业人士均认为 2009 年的市场形势不容乐观，不管是从整体市场的住宿率、平均房价和总收入表现来看，还是受访者自身酒店的业绩表现。全球经济趋势、当地/全球股票市场表现和竞争市场新增酒店供给预计将对酒店市场业绩产生最为消极的影响，而中央政府政策预计将产生积极的影响。参与调查的酒店认为，和上年相比，国际客源市场，无论是国际商务、旅游散客还是旅游团体，都将面临需求减少。另一方面，酒店业人士对国内客源市场，尤其是 4 星级酒店市场的国内商务和国内旅游散客市场，持相对乐观的预期。

《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	比利时	保加利亚	加拿大	中国
克罗地亚	捷克	法国	匈牙利	印度	印度尼西亚
意大利	日本	马其顿	蒙特尼哥罗	墨西哥	荷兰
挪威	罗马尼亚	塞尔维亚	新加坡	斯洛文尼亚	南非
西班牙					

城市/目的地

北京 香港 上海 深圳

浩华管理顾问公司 Horwath HTL

亚太

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
Sydney@HorwathHTL.com

东京, 日本
Tokyo@HorwathHTL.com

欧洲

阿姆斯特丹, 荷兰
hoogendoorn@horwath.nl

安道尔城, 安道尔
jparis@HorwathHTL.es

巴塞罗那, 西班牙
ppitarch@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
knospe@HorwathHTL.de

基辅, 乌克兰
HRodriguez@horwath.com.ua

伦敦, 英国
vmarti@HorwathHTL.es

马德里, 西班牙
vmarti@horwathconsulting.com

莫斯科, 俄罗斯
Moscow@horwathconsulting.net

巴黎, 法国
pdoizelet@HorwathHTL.fr

拉巴特, 摩洛哥
glanfray@HorwathHTL.fr

罗马, 意大利
aiadecola@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

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
horwath@horwath-lariviere.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@codetel.net.do

多伦多, 加拿大
horwath@hghi.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

贝鲁特, 黎巴嫩
kamelac@horwathac.com