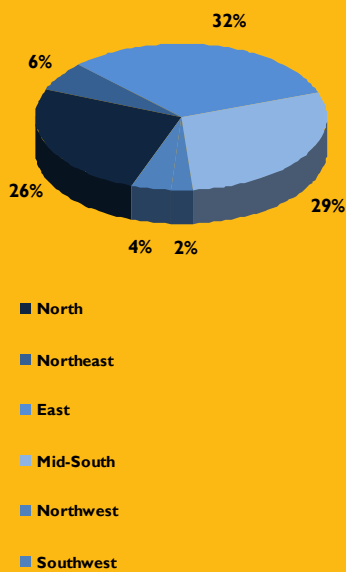




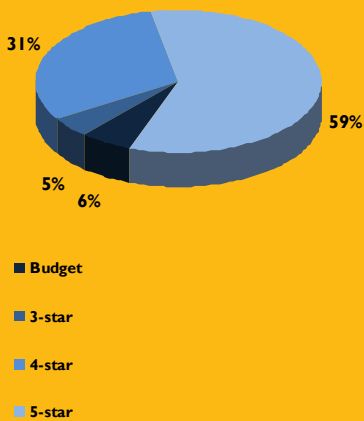
中国酒店市场景气调查报告

2010年4月

按区域划分的
参与者构成情况



按星级划分的
参与者构成情况



背景介绍

作为浩华全球酒店市场调查的重要组成部分，中国酒店市场景气调查报告旨在为中国酒店业提供一个对未来市场前景展望的快速判断。本次调查主要集中于对住宿率、平均房价和总收入水平的预期。调查中，各酒店经营者就同比 2009 年的业绩水平、对 2010 年做出了预期，并评估了金融危机对酒店房晚需求的影响。

本报告汇总了此次调查的研究成果，全国共有 383 个、来自 27 个省及直辖市的受访者参与了调查研究，其中，32%的受访者来自华东地区（上海、浙江、江苏、安徽、福建和山东），有 26% 来自华北地区（北京、天津、河北、山西和内蒙古），29%的受访者来自中南地区（范围涵盖河南、湖北、湖南、广东、广西和海南），6%来自东北（辽宁、黑龙江和吉林），另有 4%来自西南地区（重庆、四川、贵州、云南和西藏），剩余 2%来自西北地区（陕西和甘肃）。

如果按酒店星级分类，大部分受访者（59%）来自 5 星级酒店，随后是 4 星级酒店（31%）。3 星级和经济型酒店仅占较小比重，分别为 6%和 5%。

在经历近年来最艰难的一年后，不出意外，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中国各区域酒店市场的预期展望。



www.HorwathHTL.com

景气指数排名

按区域划分	指数		
	09年 2月	09年 7月	10年 1月
1. 华北	-49	-60	48
2. 东北	-65	-56	43
3. 华东	-40	-39	52
4. 中南	-38	-43	54
5. 西北	-35	-92	49
6. 西南	2	30	51

按城市划分	指数		
	09年 2月	09年 7月	10年 1月
重庆	20	48	52
广州	2	-56	46
三亚	-38	-16	65
上海	-40	-70	65
北京	-50	-64	51
深圳	-55	-66	52
天津	-81	-99	31

“我们应可以预见到业绩水平从恢复到增长，特别是住宿率。”

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。对应每项问题回复的指数都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。

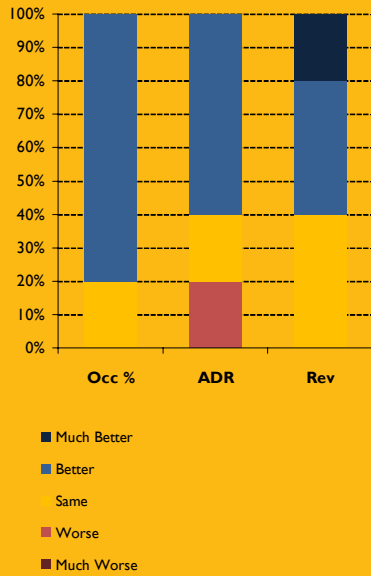
在2009年7月我们所进行的全球酒店市场景气调查的结果表明，当时市场处于衰退的景气中。但本次景气调查表明，酒店经营者在2010年已转变为乐观的景气预期。当然，应提醒的是，2010年的积极展望是相对于2009年各地区酒店业绩欠佳的表现而言。但是，一个乐观积极的展望可以表明中国大部分酒店市场预期将恢复增长，特别是在住宿率业绩方面。

此次景气调查结果表明，与各地区酒店市场相比，华北和西北地区市场的景气预期转变最大，在2009年中期实施的景气调查中，这两个地区酒店业者景气预期最为悲观。而最近积极的经济增长预期使这些区域市场的酒店经营者相信，市场在历经2009年业绩触底后应有望在2010年实现业绩复苏。

以省级市场（包括四个直辖市）作为统计口径，上海酒店市场表现出的景气指数最高（65），这应当得益于该市场对世博会的乐观预期。景气指数最低的是天津市（31）、辽宁省（33）和浙江省（38）。

在中国主要城市中，景气指数排名前三位的分别是上海（65）、三亚（65）、青岛（56）。而天津（31）、大连（32）和杭州（37）位居市场后三位。北京市场的景气指数为51，排在倒数第八位。

调查结果比例



“50%的受访者表示：他们预期2010年的住宿率和平均房价业绩要好于2009年。”

对2010年的预期

	住宿率	平均房价	总收入	平均
华北	66	26	58	50
东北	64	30	56	50
华东	68	35	62	55
中南	68	51	71	63
西北	66	42	66	58
西南	66	48	66	60

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，至少60%的受访者认为2010年的住宿率、平均房价和总收入都将好于2009年。

就整体市场的住宿率水平预期而言，80%的酒店业者认为，2010年相较于2009年的住宿率可望实现增长，20%的人预计该年的住宿率业绩将与2009年大体相仿。

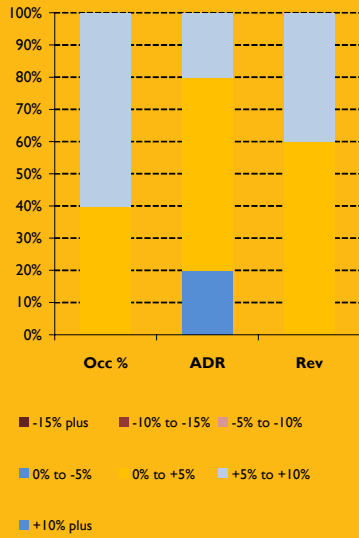
受访者对平均房价的景气预期要逊色于另外两项业绩指标，80%的酒店经营者认为2010年的平均房价要好于2009年或与其相当，有20%的受访者担忧平均房价业绩可能会比2009年更差。

在总收入方面，全国有40%的受访者预计2010年的总收入将高于2009年；20%的受访者预计他们的总收入将远远高于2009年的水平，另有40%的受访者预计收入水平将与2009年持平。

我们调查中覆盖的所有区域市场都对2010年的业绩持乐观展望，尤其是在住宿率业绩方面。表现最乐观的地区是中南和西南地区，景气指数分别为63和60。

在全国各主要城市级别的景气排名中，景气指数排名前三位的是武汉（73）、三亚（72）和上海（70）；杭州垫底（35）；北京（51）排名倒数第六位。

调查结果比例



“大多数酒店经营者预计他们各自酒店在2010年将实现更好的业绩水平”

对2010年的预期

	住宿率	平均房价	总收入	平均值
华北	79	48	80	69
东北	65	43	71	60
华东	82	60	80	74
中南	76	64	82	74
西北	69	58	68	65
西南	64	67	74	68

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年的业绩水平（相对于2009年而言），最终结果以百分比的形式体现。

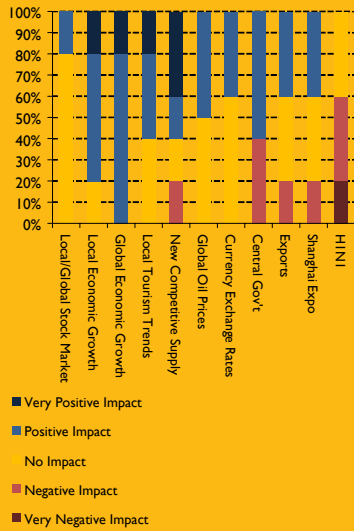
中国酒店市场再次显现出乐观的景气展望，此问题的全国平均景气指数为71。有54%的酒店经营者预期其酒店业绩水平将至少增长5%，另有22%的酒店经营者预计其酒店业绩的增长水平将超过5%。就此问题显现出的整体较高景气指数表明，大多数酒店经营者预期他们各自的酒店在2010年将实现比2009年更好的业绩。

所有酒店受访者都预测住宿率水平将在2010年实现增长，52%的酒店经营者预计增长率将超过5%。全国平均景气指数为77，华东地区酒店经营者最为乐观，景气指数高达82，华北地区酒店经营者就此表现出的景气指数为79，随后是中南地区（76）和西北地区（69）。

平均房价的全国平均景气指数（55）再次低于住宿率景气指数。全国有53%的酒店经营者预计平均房价业绩增长率将介于0%-5%之间。西南地区以67的景气指数位居首位，其次是中南（64）和华东地区（60）、之后是西北（58）、华北（48）和东北地区（43）。

酒店总收入的景气预期略高于住宿率景气指数，该指标的全国平均景气指数为80。

调查结果比例



“所有受访者都普遍认为全球经济增长将对酒店业绩产生积极影响。”

影响业绩因素排名

1. 国内/全球股票市场表现	15
2. 国内经济增长趋势	75
3. 全球经济增长趋势	90
4. 国内旅游发展趋势	60
5. 竞争市场新增酒店供给	60
6. 全球石油价格	38
7. 当前汇率	30
8. 中央政府的政策	15
9. 出口萎缩	15
10. 上海世博会	15
11. 甲型 H1N1 流感	(60)

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？

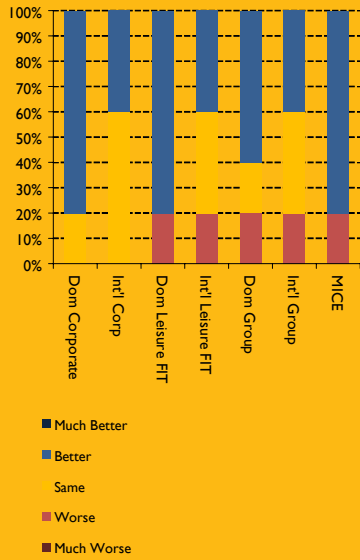
各酒店经营者也被问及对以下 11 项因素的影响评估、以及这些因素将如何影响他们各自酒店在 2010 年的业绩表现。

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

国内旅游发展趋势在上述 11 项因素中的景气指数排名最高（32），这表明许多酒店市场仍旧依赖于本地/国内需求来源。此外，所有受访者都认为全球的经济增长将积极影响酒店市场前景，推动 2010 年的需求增长。80%的受访者同时认为国内的经济增长趋势将对酒店业绩产生积极影响。景气指数最低的影响因素为甲型 H1N1 流感（-60），40%的受访者认为甲型 H1N1 流感将不会成为影响酒店业绩的主导因素。

值得一提的是，在这 11 项影响因素中，上海世博会的景气影响指数为 15，40%的受访者认为上海世博会将对酒店业绩水平产生积极影响，与此同时，有 20%的受访者预计上海世博可能会将对酒店业绩产生负面影响。与预期一样，同比其它区域的酒店经营者，上海和其它长三角地区城市的酒店业者对世博会的影响因素表现出更为乐观的展望。

调查结果比例



“所有区域中各客源市场的景气指数均表现为正数。”

各客源市场业绩

1. 国内商务市场	60
2. 国际商务市场	30
3. 国内旅游散客	45
4. 国际旅游散客	15
5. 国内旅游团队	30
6. 国际旅游团队	15
7. 会议客源市场	45

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。这些客源市场主要划分为：商务、旅游散客、旅游团队、会议需求（会议、奖励旅游、大型会议和会展）。

大多数受访者对国内商务客源、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 60% 的受访者预计在中国经济强劲增长以及政府一揽子经济刺激计划的帮助下，上述客源市场有望实现更好的需求表现。

我们的综合景气指数系统得出的景气指数平均值反映出所有客源市场都呈现出积极的预期，这说明受访者普遍认为各需求市场在 2010 年的业绩水平将有所提升。相比之下，国内商务客源被认为 2010 年需求涨幅最高的一个客源市场，景气指数表现为 60。

所有区域中各客源市场的景气指数均为正值。在华北地区，景气指数最高的是会议客源市场（66）；国内商务客源（71）是华东地区景气指数最高的需求市场，同时也在中南地区各客源市场的景气指数排名中位居首位（70）。

结论

自 2009 年 7 月实施的景气调查后，各地区酒店经营者对市场前景的预期已发生了大幅改观，此次调查中，各地区酒店市场反映出的整体景气指数均为正值。尽管整体景气状况的提升是对照 2009 年欠佳的业绩表现。但是，此次调查至少表明全国大多数酒店经营者都认为，各地区酒店市场已经触底，这对整体酒店行业而言可被视为非常积极的结果。

包括深圳和三亚在内的中南地区对 2010 年的市场前景展望最为乐观，其次是华东地区，华东地区（上海是重要的组成市场之一）在 2010 年酒店市场前景展望中实现一个积极的预期，特别是对世博会的预期上颇为积极，这是十分鼓舞市场的迹象。

诸如北京、上海和深圳这样的主要城市都呈现出积极的市场景气预期指数。同比其它城市，上海和三亚酒店市场对 2010 年的预期展望更为乐观，而相比而言，天津和大连酒店市场的乐观展望则略显不足。

《全球酒店市场景气调查报告》其它市场报告

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

贝鲁特, 黎巴嫩

kamelac@horwathac.com