

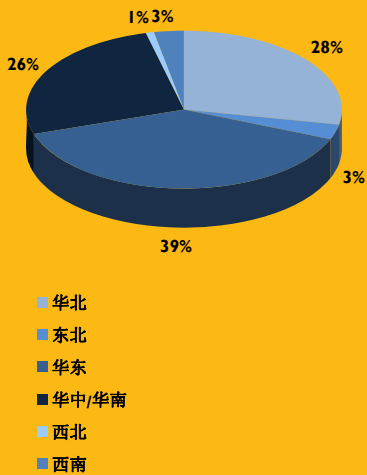


《全球酒店市场景气调查报告》— 中国

2009年7月

参与调查酒店构成

按所在地区划分



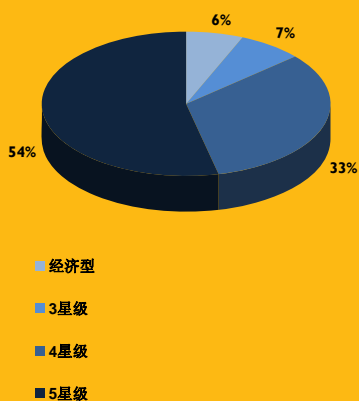
背景介绍

作为浩华全球酒店市场景气调查的一个重要组成部分，中国酒店市场景气调查旨在为中国酒店行业提供市场对未来的前景判断和预测。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。在此次年度中期调查中，受访酒店就 2009 年下半年的市场预期与去年同期进行了比较，并就金融危机对整体市场房晚需求的影响做出了评价。

本报告汇总了此次调查的研究成果。全国范围内共有来自 23 个省、自治区、直辖市的 386 家酒店参与了调查。其中 39% 的酒店分布在华东地区（指上海、浙江、江苏、安徽、福建和山东），28% 的参与酒店分布在华北地区（指北京、天津、河北、山西和内蒙古）；华中/华南地区（指广东、广西、海南、湖北、湖南和河南）参与调查的酒店占 26%；3% 的酒店分布在西南地区（指重庆和四川），3% 的参与酒店来自东北地区（指辽宁和黑龙江）；另外还有 1% 的参与酒店分布在西北地区（指陕西）。

回复问卷酒店构成

按星级划分



就酒店的星级构成而言，大多数参与调查的酒店为 5 星级（占 54%），其次是 4 星级酒店（占 33%），3 星级及经济型酒店仅占较少比例，分别为 7% 和 6%。

受全球金融危机的持续影响，全国大多数参与调查的酒店都毫不意外的对 2009 年业绩前景持颇为消极的观望态度。这与全球酒店市场景气调查结果颇为一致。下面我们将具体分析中国各地酒店市场对 2009 年下半年的预期展望。



www.HorwathHTL.com

景气指数排名

景气指数排名

按地区划分	指数	
	7月	2月
1. 华北	-60	-49
2. 东北	-56	-65
3. 华东	-39	-40
4. 华中/华南	-43	-38
5. 西北	-92	-35
6. 西南	30	2
主要城市	指数	
重庆	48	20
广州	-56	2
三亚	-16	-38
上海	-70	-40
北京	-64	-50
深圳	-66	-55
天津	-99	-81

“全国酒店业普遍延续了消极情绪，整体市场的景气指数为-44。”

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

为了便于对中国各地区及主要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，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。

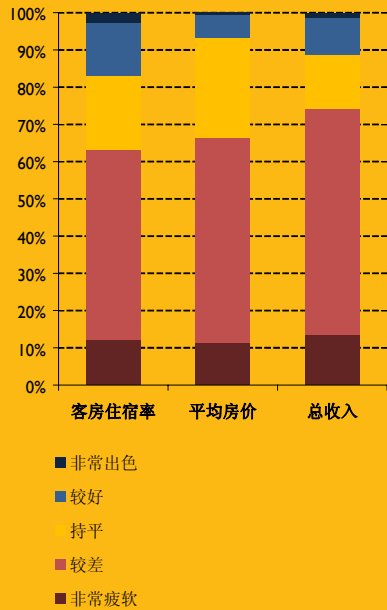
展望 2009 年下半年，全国各地区、各主要城市的酒店业人士仍旧持续悲观态度。全球金融危机依然持续影响着酒店业，大多数受访酒店业者甚至反馈了比 6 个月前更为疲软的业绩信息。与全球酒店市场的景气指数（-40）相仿，中国酒店业普遍延续了消极情绪，整体市场的景气指数为-44。

和上半年的调查结果相似，与所有其他地区相比，西南地区的景气指数最高（30），同时也是唯一一个景气指数呈现正值的地区。西北地区市场表现最悲观、景气指数最低，为-92。

从各省（包括 4 个直辖市）的情况看，黑龙江酒店市场的景气指数最高，为 56。天津指数最低（-99），其次是陕西（-92）和辽宁（-71）。

在中国主要城市中，景气指数名前三位的是重庆（48）、长沙（20）和杭州（-11），排在末尾的是大连（-73）、上海（-70）和深圳（-66）。北京位居倒数第四，景气指数为-64。

市场业绩评估 – 调查结果



“63%的受访者认为上半年的实际业绩表现比年初所做预期更为疲软或糟糕。”

市场业绩景气指数排名

	住宿率	平均房价	总收入	平均值
华北	-52	-69	-73	-65
东北	-75	-67	-83	-75
华东	-35	-51	-53	-46
华中/华南	-45	-38	-48	-44
西北	-75	-25	-75	-58
西南	6	-31	-13	-13

上半年整体市场业绩评估

调查的第一个问题是询问各参与酒店 2009 年上半年实际实现的业绩水平与年初的预期值比较。

63%的受访酒店认为 2009 年上半年的市场住宿率水平比年初的预期值更显疲软（或非常疲软）；20%的酒店称住宿率与年初预期水平相仿；只有 17%的酒店认为实际的住宿率要好于预期或特别突出。

调查结果显示，平均房价水平略好于其他两个监测指标，34%的受访酒店认为平均房价与年初预期持平或好于预期。但是，仍有 66%的受访酒店表示真正实现的平均房价水平比预期差或非常糟糕。

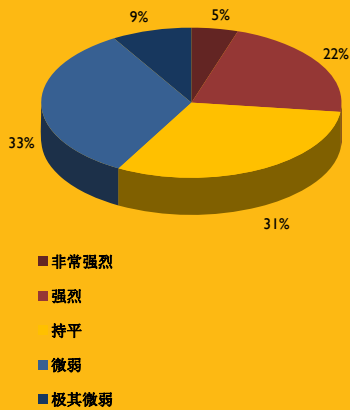
酒店总收入方面遵循了类似的特征。大多数受访酒店（74%）对 2009 年上半年实现的总收入持悲观态度，14%的酒店认为总收入水平与年初预期持平，只有 12%的受访酒店表示总收入好于预期值。

我们使用了业绩平均景气指数用以反映受访酒店上半年市场实际的业绩表现和年初预期值的对比结果。所有地区的景气指数均为负值，东北地区最低，为-75。

在所有省、自治区、直辖市中，湖南（45）、河南（33）、内蒙古（17）和重庆（0）是仅有的景气指数呈现正值的省份和城市，这表明，上述市场在 2009 年上半年实现的业绩水平均好于年初预期。上海（-69）、黑龙江、辽宁（二者均为-75）和天津（-100）的景气指数最低。

与国内主要城市相比，长沙（45）、重庆（0）和武汉（-19）在此项调查中的排名最高。对比结果最差的三个城市是大连（-79），北京和深圳一起位列倒数第二、三位，景气指数均为-66。

金融危机的影响 – 调查结果



“乐观的景气指数表明金融危机并未如预期一样对酒店造成严重影响。”

金融危机影响景气指数

华北	13
东北	0
华东	11
华中/华南	22
西北	25
西南	13

金融危机对酒店业绩的影响

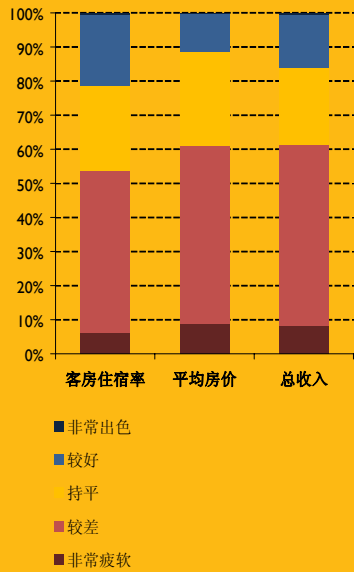
此次调查的第二个问题是：相比预期，当前的金融危机对受访酒店需求的影响及影响程度。

在被问及金融危机是否如预期一样对酒店造成影响时，27%的受访酒店认为经济危机对其酒店需求的影响超出或大大超出预期。31%的受访酒店表示影响程度与预期持平，另有 42%的酒店认为，金融危机的影响程度低于或大大低于预期。

按地域审视金融危机因素影响下的酒店景气指数排名时，我们看到，所有地区反映出的景气指数均为正值，从而揭示出金融危机对整体市场业绩造成的直接影响并没有如预期一样强烈。市场调查还表明，其他一些因素（如：新增酒店供给）对某些城市带来的影响远远高于金融危机。

通过调查我们发现，部分城市的酒店业人士表示金融危机对其酒店造成的负面影响并不像年初预期那样糟糕，其中广州的景气值最高，为 50，以下依次是三亚（45）和无锡（42）。还有部分城市的酒店人士表示，如同预期，金融危机确实对其酒店产生了不同程度的影响，如：上海（6），武汉（0）和大连（-25），大连是唯一一个在该因素上显示景气指数为负值的城市。

市场业绩预期 – 调查结果



“超过半数以上的受访酒店认为 2009 年下半年整体市场表现将更为糟糕或非常糟糕。”

下半年市场预期景气指数

	平均值	住宿率	平均房价	总收入
华北	-51	-38	-61	-55
东北	-42	-50	-42	-33
华东	-31	-21	-38	-34
华中/华南	-41	-37	-42	-43
西北	-75	-75	-50	-100
西南	36	38	31	38

2009 年下半年市场展望

受访酒店也被问及同比 2008 年下半年，2009 年同期业绩水平（包括住宿率、平均房价及酒店总收入）的预期值。

超过半数的受访酒店表示，他们对以上三项市场业绩指标的预期要低于或者大大低于去年同期水平。

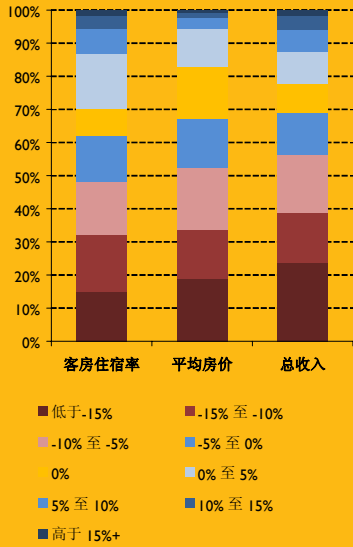
全国平均的住宿率景气指数为-29，54%的受访酒店认为，与 2008 年同期相比，2009 年下半年的整体住宿率水平将更为疲软或非常疲软。就该项指标而言，西南地区反映出的景气指数最高（38），其次是华东地区（-31）、华中/华南地区（-41）、东北地区（-42）、华北地区（-51），西北地区的景气指数最低（-75）。

在三项业绩指标中，全国平均的平均房价景气指数最低，平均景气指数仅为-44。与住宿率表现一样，西南地区再次成为唯一一个呈现正值的地区（31）。指数次高的是华东地区（-38），其次是东北地区和华中/华南地区（指数均为-42），西北地区为-50，指数最低的是华北地区（-61）。

酒店业者对酒店总收入的预期依然不容乐观，全国平均景气指数为-40，61%的酒店认为，2009 年下半年整个市场的酒店总收入水平将低于或大大低于 2008 年同期水平。西南地区依然是最乐观的区域，景气指数为 38。其次是东北地区（-33）、华东地区（-34）、华中/华南地区（-43）、华北地区（-55）和景气指数最低的西北地区（-100）。

展望 2009 年下半年，重庆（47）、长沙（10）和杭州（-14）是中国各主要城市中对住宿率、平均房价和总收入三方面预期值指数排名最高的三个城市。北京（-54）、深圳、无锡（指数均为-56）和广州（-71）就此三项指标的预期表现较为悲观。

酒店业绩预期 – 调查结果



“19%的酒店业人士预计其酒店市场业绩水平将下降15%，甚至更多。”

下半年酒店业绩预期

	平均值	住宿率	平均房价	总收入
华北	-69	-53	-76	-77
东北	-70	-70	-61	-80
华东	-48	-35	-55	-53
华中及华南	-46	-45	-45	-47
西北	-108	-100	-100	-125
西南	25	34	13	28

酒店业绩预期

本次调查的最后一个问题是，与 2008 年同期相比，各受访酒店对他们自身酒店在 2009 年下半年的业绩表现预期如何（以百分比的形式表现）。

与全球-49 的景气指数颇为相仿，全国平均的业绩展望景气指数依旧表现悲观，指数为-50。超过半数的受访酒店认为业绩将至少下滑 5%，全国 19%的受访酒店预计业绩水平将缩水 15%、甚至更多。

62%的受访酒店预计，和去年同期相比，他们各自所在酒店客房住宿率在下半年将至少下滑 5%，该项指标的综合景气指数为-40。最乐观的依然是西南地区，指数为 34，其次是华东地区（-35）、华中/华南地区（-45）、华北地区（-53）、东北地区（-70）和景气指数最低的西北地区（-100）。

全国平均的平均房价景气指数为-55，67%的受访者预期其酒店的平均房价将至少下滑 5%。同样地，西南地区的景气指数最高（13），也是唯一一个指数为正的区城，其次是华东地区（-35）、华中/华南（-45）、华北地区（-53）、东部地区（-70）和指数最低的西北地区（-100）。

全国平均的酒店总收入和平均房价景气指数相同，均为-55。69%的受访酒店预计，酒店总收入将至少下降 5%。西南地区依仍旧保有积极的乐观展望，景气指数为 28，其次是华中/华南地区（-47）、华东地区（-53）、华北地区（-77）、东北地区（-80）和排在末位的西北地区（-125）。

在中国主要城市中，重庆（48）、长沙（30）和武汉（1）是仅有的、对住宿率、平均房价和总收入等业绩表现均持乐观展望的城市。相反，深圳（-76）、上海（-92）和大连（-100）是预期值表现最低的城市。北京位列倒数第四，指数为-73。

结论

总体上，中国酒店业人士对 2009 年下半年的市场形势预期依旧不容乐观，不论是从整体市场的住宿率、平均房价和总收入预期表现，还是受访者自身酒店的业绩表现来看，绝大多数受访酒店都认为 2009 年上半年的市场住宿率、平均房价和总收入方面均比预期糟糕。此外，他们对 2009 年下半年各项业绩指标的预期表现依旧持悲观态度，指数均为负值。

在北京、上海和深圳这些主要城市中，所有的市场景气预期指数均远远低于全国平均水平。但是，中国西南地区（如：重庆）是唯一对 2009 年下半年市场业绩表现持积极乐观展望的区域。最后，绝大多数受访酒店一致认为，全球金融危机并未如预期一样给酒店业的整体需求造成严重影响，从而也反映出其他因素对酒店市场的业绩表现影响更为强烈。

《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	德国	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	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

巴塞罗纳, 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@HorwathHTL.com

都柏林, 爱尔兰
post@horbc.ie

法兰克福, 德国
office@HorwathHTL.de

基辅, 乌克兰
EKlimova@HorwathHTL.es

伦敦, 英国
VMarti@HorwathHTL.es

马德里, 西班牙
vmarti@horwathconsulting.com

莫斯科, 俄罗斯
Moscowoffice@HorwathHTL.com

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@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