

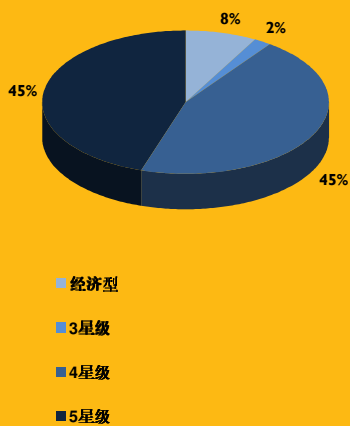


# 《全球酒店市场景气调查报告》— 上海

2009年7月

参与调查酒店构成

按星级划分



## 背景介绍

作为“中国酒店市场景气调查”的一个重要组成部分，浩华提供的“上海酒店市场景气调查”旨在为上海酒店行业提供市场未来的前景判断和预测。本次调查的侧重点是上海整体市场的住宿率、平均房价及总收入预期。在此次年中更新调查中，受访的酒店业者提供了 2009 年下半年的市场预期（相对于去年同期的比较），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，并将上海市场与中国其他市场的景气指数进行了比较。上海地区共有 47 家酒店参与了此次调查，其中，5 星级酒店和 4 星级酒店所占比例相同，均为 45%，3 星级酒店和经济型酒店分别占 2% 和 8%。

受全球金融危机的持续影响，全国大多数参与调查的酒店市场（也包括上海市场）都对 2009 年下半年的业绩前景持消极的观望态度。这与中国整体酒店市场景气调查的结果颇为一致。下面我们将具体分析上海酒店业者对上海市场 2009 年下半年的预期展望。

## 景气指数排名

### 景气指数排名

主要城市	指数
1. 重庆	48
2. 长沙	20
3. 杭州	-11
4. 武汉	-13
5. 三亚	-16
6. 南京	-28
7. 无锡	-49
8. 广州	-56
9. 苏州	-58
10. 北京	-64
11. 深圳	-66
12. 上海	-70
13. 大连	-73

**“上海-70的景气指数揭示出对下半年酒店市场更加悲观的前景展望。”**

### 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

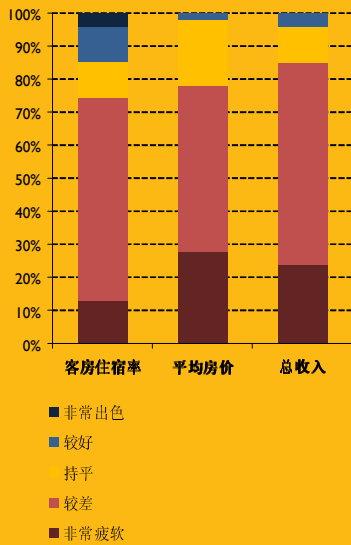
为了便于对中国各地区及主要城市的酒店市场进行分析和比较，我们制定了景气指数，以综合评定所有调查问卷的回复结果，衡量市场对整体业绩表现的期望。该指数范围从-150至+150。“-150”表示市场认为业绩预期将非常疲软，“0”表示业绩预期将与上年同期持平，“+150”表示业绩预期十分乐观。浩华管理顾问公司创建该景气指数旨在更好地在后续将定期进行的市场景气调查中实时监控所反映出的市场景气变化趋势。

展望 2009 年下半年，全国各地区、各主要城市的酒店业者仍旧保持悲观预期。全球金融危机依然在影响着酒店业，大多数受访酒店业者甚至反馈出比 6 个月前更为低迷的业绩信息。悲观消极的情绪在中国酒店业者中普遍蔓延，全国整体市场的景气平均指数仅为-44。除重庆和长沙呈现出较为积极的市场信号外，其他各主要城市的景气指数均为负值，范围从-11到-73。

此次调查结果显示，上海在 13 个城市中位列第 12，景气指数为-70，与 2009 年 2 月的调查结果（景气指数为-40，在 12 个城市中排名第 5）相比出现大幅下滑，这表明，上海酒店业人士对下半年的市场前景预测持更为悲观的态度。

在上海市场中，5 星级酒店和 4 星级酒店持续了对 2009 年下半年消极的前景展望。5 星级酒店市场的景气指数为-69，4 星级酒店市场景气指数为-79。

### 市场业绩评估 – 调查结果



**“-69的景气指数反映出上海上半年消极的业绩表现。”**

#### 市场业绩景气指数排名

主要城市	住宿率	平均房价	总收入
重庆	28	-28	0
长沙	60	30	45
杭州	-4	-38	-40
武汉	-8	-42	-8
三亚	-30	15	-45
南京	-46	-29	-63
无锡	-50	-56	-47
广州	-50	-63	-75
苏州	-46	-58	-52
北京	-50	-73	-75
深圳	-71	-58	-71
<b>上海</b>	<b>-51</b>	<b>-78</b>	<b>-78</b>
大连	-75	-75	-88

## 上半年整体市场业绩评估

此次问卷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。

74%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）；11%的酒店称住宿率与年初预期水平相仿；只有 15%的酒店认为实际的住宿率要好于或者大大好于预期。

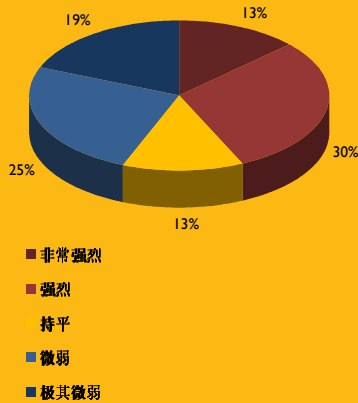
调查结果显示，2009 年上半年的平均房价水平表现较为惨淡，上海受访酒店中，78%的酒店业者认为真正实现的平均房价水平差于或者明显差于预期，20%的酒店认为与年初预期持平，只有 2%的受访酒店表示实际平均房价表现好于预期。

酒店总收入方面遵循了相似的特征。大多数受访酒店（85%）认为总收入水平不及（或大大低于）年初的预期值。11%的酒店表示总收入与预期值持平，只有 4%的受访者认为他们所在酒店实际获得的总收入颇为理想，即高于年初预期。

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。在 13 个城市中，只有长沙在市场住宿率、平均房价和总收入方面表现出积极的业绩信号，其他城市均表现出各自不同的景气指数。上海酒店市场对上半年实际实现的业绩表现颇为沮丧，平均景气指数仅为-69，市场住宿率、平均房价和总收入三项指标的景气指数分别为-51，-78和-78。北京地区的平均景气指数略好于上海，为-66。

在各星级酒店市场中，5 星级酒店比 4 星级酒店业绩表现更惨淡，与 4 星级酒店市场-67 的平均景气指数相比，5 星级酒店市场平均景气指数为-79。具体而言，5 星级酒店市场的住宿率景气指数为-61，其次是平均房价（-82）和总收入（-93），4 星级酒店市场的住宿率景气指数为-46，其次是总收入（-71）和平均房价水平（-83）。

### 金融危机的影响 – 调查结果



**“与北京类似，金融危机对上海5星级酒店市场的影响超出年初预期。”**

#### 金融危机影响景气指数

主要城市	景气指数
重庆	11
长沙	15
杭州	8
武汉	0
三亚	45
南京	17
无锡	42
广州	50
苏州	29
北京	18
深圳	32
上海	6
大连	-25

## 金融危机对酒店业绩的影响

此次问卷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。

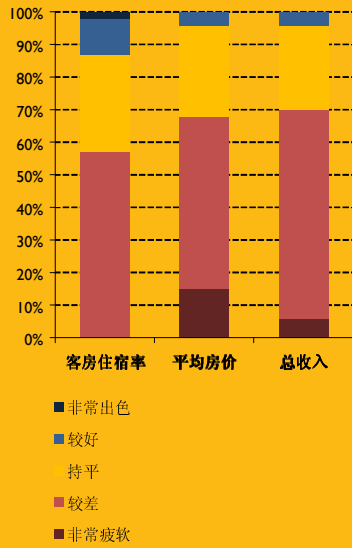
在被问及金融危机是否如预期一样对酒店造成影响时，**43%**的受访酒店认为经济危机对其酒店需求的影响超出或大大超出预期。**13%**的受访酒店表示影响程度与预期持平，另有**44%**的酒店认为，金融危机的影响程度低于或大大低于预期。

按城市划分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，除大连以外，所有城市市场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负面影响并没有如预期严重。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严重，其中广州的景气值最高，为**50**，其次是三亚（**45**）和无锡（**42**）。还有部分城市的酒店人士表示，与预期相仿，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出景气指数为负值的市场。上海酒店市场反映出的景气指数为**6**，是正值中的最低值。

与北京相似，金融危机对**5**星级酒店市场的影响超出了年初预期（景气指数为**-29**）；但是并未对**4**星级酒店造成严重影响（景气指数为**32**），这预示着表示金融危机对该阶层酒店需求产生的影响低于预期。

市场业绩预期 – 调查结果



**“超过 65% 的受访酒店表示 2009 年下半年整体市场的业绩表现预期较为疲软或非常疲软。”**

下半年市场预期景气指数

主要城市	住宿率	平均房价	总收入
重庆	47	47	47
长沙	0	15	15
杭州	13	-33	-21
武汉	-15	-42	-25
三亚	-15	-30	-30
南京	-23	-17	-35
无锡	-21	-58	-46
广州	-63	-75	-75
苏州	-52	-46	-52
北京	-42	-64	-57
深圳	-53	-56	-58
<b>上海</b>	<b>-32</b>	<b>-59</b>	<b>-54</b>
大连	-50	-50	-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 年下半年住宿率、平均房价及酒店总收入的预期。

超过 65% 的上海受访酒店业者表示，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。

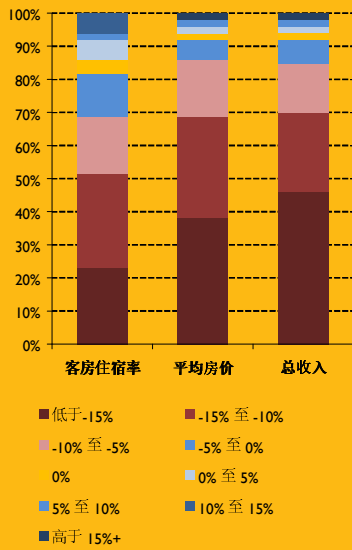
上海酒店市场的住宿率平均景气指数为-32，57% 的受访酒店认为，与 2008 年同期相比，2009 年下半年的平均住宿率预期将更为疲软或非常疲软。就该项指标而言，重庆地区反映出的景气指数最高（47），其次是杭州（13）和长沙（0）。与北京-42 的景气指数相比，上海在 13 个城市中排名靠后，景气指数为-32。

在三项业绩指标中，上海整体酒店市场的平均房价景气指数最低，仅为-59。68% 的受访酒店认为，预期的平均房价将表现疲软或非常疲软。与住宿率表现一样，重庆的平均房价景气指数依旧最高（47），上海在 13 所城市中位居倒数第三（-59）。北京的房价景气指数为-64，广州是最悲观的城市，该项指数为-75。

与住宿率和平均房价类似，酒店业者对总收入的预期依旧不容乐观。就该项指标而言，上海市场的平均景气指数为-54，70% 的酒店认为，2009 年下半年整体酒店市场的总收入水平将低于或大大低于 2008 年同期水平。重庆仍然是最乐观的市场，景气指数为 47，其次是长沙（15）和杭州（-21）。排在后三位的是北京（-57）、深圳（-58）和最低的广州（-75）。

4 星级酒店市场对下半年的整体业绩展望最为悲观，平均景气指数为-57。具体而言，住宿率、平均房价和总收入的景气指数分别为-39、-68 和-64。5 星级酒店市场对下半年的整体业绩展望相对乐观，平均景气指数为-39，住宿率、平均房价和总收入的景气指数分别为-21、-50 和-46。

酒店业绩预期 – 调查结果



**“36%的酒店业人士预计其各自酒店业绩水平将下降15%，甚至更多。”**

下半年酒店业绩预期

主要城市	住宿率	平均房价	总收入
重庆	66	28	52
长沙	15	30	45
杭州	10	-23	-13
武汉	23	-26	8
三亚	0	-15	-8
南京	-38	-20	-38
无锡	-58	-58	-50
广州	-31	-44	-50
苏州	-61	-66	-72
北京	-57	-80	-81
深圳	-78	-70	-81
<b>上海</b>	<b>-73</b>	<b>-101</b>	<b>-104</b>
大连	-90	-98	-113

## 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，各受访酒店对其自身酒店在 2009 年下半年的业绩表现预期如何（以百分比的形式表现）。

与全国-50 的景气指数相比，上海地区的业绩展望依旧表现悲观，景气指数为-92。超过 79%的受访酒店认为他们所在酒店的业绩将至少下滑 5%，36%的受访酒店预计业绩水平将缩水 15%，甚至可能更多。

68%的受访酒店预计，和去年同期相比，其住宿率水平在下半年将至少下滑 5%，上海地区该项指标的综合景气指数为-73。最乐观的地区是重庆，景气指数为 66，其次是武汉（23）、长沙（15）和杭州（10）。大连地区指数最低，为-90。

上海整体市场的平均房价景气指数为-101，是所有城市预期表现最惨淡的市场。85%的受访者认为平均房价预期将至少下滑 5%。长沙（30）和重庆（28）是唯一两座在该项指标景气指数上呈现正值的市场。排在倒数第三和第二位的是北京（-80）和大连（-98）。

上海酒店市场的总收入平均景气指数为-104，85%的受访酒店预计，酒店总收入将至少下降 5%。就该项指标而言，景气指数最高的三个城市依次为重庆（52）、长沙（45）和武汉（8）。北京与深圳一起位列倒数第三（景气指数同为-81），其次是上海（-104）和大连（-113）。

对各自酒店在下半年的业绩表现预期，4 星级和 5 星级酒店市场景气展望十分相似，平均景气指数分别为-100 和-99。在 5 星级酒店中，住宿率、平均房价和总收入的景气指数分别为-68、-116 和-113。4 星级酒店市场中，以上三个指标的景气指数依次为-88，-104 和-109。

## 结论

总体而言，不论是从整体市场的住宿率、平均房价和总收入预期表现，还是受访者自身所在酒店的业绩预期来看，上海酒店业人士对 2009 年下半年的市场形势预期均持悲观态度。与包括北京在内的其他各主要城市相比，上海酒店业人士对其所在市场的三项主要业绩指标（住宿率、平均房价和总收入）反映出更为悲观的市场预期。2009 年上半年，全国酒店市场的业绩表现均低于年初预期，而上海酒店市场的实际业绩水平甚至遭遇滑铁卢。鉴于所有受访酒店均对 2009 年下半年的酒店业绩表现持更加悲观的态度，预计这一趋势将延续下去。

## 《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@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