

在山西 XX 投资兴建酒店项目的可行性分析报告

报告人：上海 XX 酒店咨询有限公司

一总论

酒店行业是旅游行业的一个组成部分，它的特点是一个由多元因素组成的行业，它能够代表一个国家一个地方一个城市的文明文化，它能够为一个国家一个地方一个城市的发展和开放起到积极的作用。我国酒店行业的起步，从 1982 年开始，至今已有 22 个年头，经历了三个阶段：第一阶段，80 年代，随着国家改革开放的政策，酒店行业在全国的各行各业中，率先对外开放，引进国际集团的先进管理，投资主体以国有资本为主。第二阶段，90 年代，各行各业新建酒店，作为主营业务的一种补充，投资主体还是以国有资本为主。第三阶段，到了 21 世纪，随着北京申奥的成功和上海申博的成功，酒店行业的潜在需求，又成为大量房产发展商投资的目标，投资主体以民营资本为主。

到 2003 年底的国家旅游局官方统计数据表明全国酒店的现状如下：

<u>星级酒店总数</u>	<u>9,751</u>	<u>100%</u>
国有经济	5,622	5765%
集体股份联营	2,816	2887%
私营	635	652%
外商港澳台	678	696%

<u>星级酒店总数</u>	<u>9,751</u>	<u>100%</u>
5 星级酒店	198	203%
4 星级酒店	727	746%
3 星级酒店	3,166	3246%
2 星级酒店	4,864	4988%
1 星级酒店	796	817% 由于

酒店行业的特点，它的经营和管理以及发展，一直处于敏感被动的地位，国际的国内的政治的经济的重大事件，都会对酒店业产生影响。

二 市场分析

酒店业与政治经济互动过程，需要我们对于市场的分析必须考虑世界政治经济旅游大背景大格局的密切关系，我们不仅要客观地去分析，了解我们国内山西省内的旅游经济形势，而且要掌握世界旅游经济走向，才能正确地估计推断出我们酒店未来的经济市场，并估算出我们酒店的发展前景和投资收益。

1 经济方面

世界经济从 2003 年下半年开始回升，全年增长 25%。2004 年世界经济贸易和投资复苏势头增强，增长率达到 35%，其中美国经济增长 4%，作为世界上人口最多的国家中国和印度经济也持续保持高速增长，增长率分别达到 85%和 625%。但当前世界经济仍严重依赖各国和地区刺激经济增长的各项政策和措施，例如：一是除需

求回升之外，国际贸易增长缺乏其他动力；二是国际资本流动还远远没有恢复先前的活跃程度；三是很多国家和地区在信息通讯技术的投资还不够；四是地区冲突国际恐怖事件的发生，都影响了一些投资项目的开发，但中国基本保持持续稳定。

12 2004年中国的GDP增长率在8.8%左右，将保持继续走高态势。今年我国经济总量的盘子不断增大，把经济的重点从投资转向消费，增加人们的收入，进一步鼓励消费增长，增强消费需求对经济增长的拉动作用。并针对当前经济运行中出现的盲目扩大投资等，增强调控的科学性预见性和有效性，将使我国的经济保持在良好的发展轨道上。预计2024年中国的经济将成功实现软着陆，但因今年全球原油价格上升，2024年中国GDP增长率会比预测值低0.8个百分点。

中国国家统计局国民经济司司长许宪春认为中国经济总量将在2024年超过法国，目前，随着祖国大陆大开发的进程，台商投资方向也逐渐向大陆中西部进发，2024年会进入快速发展期。一些跨国公司如沃尔玛迪斯尼博世等在中国上海深圳北京追加投资，还有日本的NEC公司将与上广电共同开发中国最大的投资中心。由此可见，中国的经济在明年会继续沿着“上升通道”乘势而上，稳健前行。

13 山西省作为中部地区省份，2004年今年1-6月份全省进出口总值达417.4亿美元，比去年提高了八个百分点，同比增长69.07%，占全省上半年GDP26.59%。而XX又为省会城市，在全省个地级市中跃居领先水平。其中出口325.3亿美元，同比增长78.75%，

在全国各省市中排名第 15 位。

山西省 2003 年，审批外商投资项目总计 89 个，今年 16 月份审批外商投资项目 44 个，同比增长 233%；项目总投资 662 亿美元，同比增长 899%；合同外资 16 亿美元，同比增长 2274%；实际利用外资 6,9 万美元，比去年同期 1,100 万美元增长 46536%。

到目前为止，在去年合同外资增长 5087%达到 448 亿美元的基础上，今年上半年我省实际利用外资增长加快，同比增加 5019 万美元。XX 市焚烧垃圾发电的同舟能源项目经济技术开发区富士康工业园的鸿富晋精密工业 IT 项目，总投资在 3,000 万美元以上，外方分别注资 198 万美元和 950 万美元，大同威奇达等医药项目增资 613 万美元，均已及时到位。此外瑞腾科技发展泰吕科技电子普林斯正源辐照技术恒宇科技等公司项目进度加快，这些外资投产项目均保持良好的发展势头。

14 2004 年山西省人民政府与德国北威州政府发展与合作高层论坛在山西省城 XX 市举行。目前，德国企业在山西投资项目四十八个，投资达 4,000 万美元，产业结构煤炭钢铁电力化工的相似性促成了山西与北威州长期以来的友好合作，这将推进了我省经济的快速发展。

2 旅游方面

21 2004 年山西省上半年累计接待海外旅游者 95,007 人次，比 2002 年同期增长 94%，完成年计划的 5453%；旅游创汇 2,65985 万美元，比 2002 年同期增长 1498%，完成年计划的 5086%

。累计接待国内旅游者 2,87925 万人次，比 2002 年同期增长 4353%，完成年计划的 5396%。旅游总收入 82 亿元人民币，比 2002 年同期增长 4253%，完成年计划的 5379%。主要客源国日本韩国法国美国德国蒙古新加坡马来西亚英国澳大利亚俄罗斯加拿大意大利泰国菲律宾。

山西省 2004 年 16 月全省旅游接待收入完成情况统计表

主要指标	2004 年 16 月份	2002 年 16 月份	同 比 增 长 (%)	完 成 年 计 划 (%)
海外旅游者 (人次)	95,007	84,875	94	5453
海外旅游创汇 (万美元)	2,65985	2,31329	1498	5000
国内旅游者 (万人)	2,87925	2,03728	4133	5317
国内旅游收入 (亿元人民币)	7993	5569	4353	5396
旅游总收入 (亿元人民币)	82	5761	4253	5379

山西省 2004 年 16 月外国人主要客源国对比统计表

国别	2004 年 16 月份		2002 年 16 月份		增长比 (%)
	名次	接待人次	名次	接待人次	
日本	1	45,288	1	15,412	19385
韩国	2	19,127	4	4,831	29592
法国	3	13,366	3	4,870	17445
美国	4	9,086	2	5,215	7422
德国	5	8,521	5	3,833	12230
蒙古	6	7,220	16	575	556
新加坡	7	7,052	7	2,227	21666
马来西亚	8	4,166	12	1,029	30486
英国	9	3,421	6	2,480	3794
澳大利亚	10	2,888	14	890	22449
俄罗斯		2,756	8	2,072	3300
加拿大	12	2,435		1,222	9926
意大利	13	2,384	10	1,556	5321
泰国	14	1,718	9	1,570	942
菲律宾	15	1,229	13	908	3535

XX 市 2004 年 16 月客源接待海外旅游者 24,017 人次，比 2002

年同期增长 1255%，完成年计划的 5065%；国内旅游者 76823



万人次，比 2002 年同期增长 5200%，完成年计划的 7614%；接待总量仍居全省第一名。

22 山西省地处黄河中上游，历史悠久，物尽天华，是中华民族的发祥地之一。境内风光旖旎，气候宜人，资源丰富，古迹荟萃，素有“中国煤仓”和“中国古代博物馆”之誉。人文自然旅游资源，全省地面文物总数达 31,401 处，是全国（除陕西省外）惟一 3 万处以上文物的省份。被列为世界文化遗产名录的单位 2 个，被国家命名的历史文化名城 5 座，国家级风景名胜区 5 个，列入全国首批旅游发展优先项目 2 个。

山西未来经济的发展，在很大程度上将依托其丰富的旅游资源，这将是宣传祖国文化创造百姓就业机会的利好方向。

三山西 XX 酒店行业现状

山西省共有星级酒店 270 家，房间总数 22,372 间，床位数 46,493 张，客房出租率 53.94%。

XX 市高星级酒店中，准五星级有 2 家，四星级有 9 家，，房间总数 2,106 间，床位数 3,426 张，出租率 50.66%。到目前为止，还没有国际酒店管理集团进入，主要以国内管理和当地管理为主，市场竞争还处于相对简单的层面。

XX 市四五星级客房供给统计表

饭店	今年客房数	今年床位数	明年客房数	明年床位数
迎泽宾馆	294	534 (单 16; 双 240; 套 38)	294	534 (单 16; 双 240; 套 38)
山西大酒店	166	236 (单 60; 双 70; 套 36)	166	236 (单 60; 双 70; 套 36)
榆园大酒店	255	452 (单 18; 双 197; 套 40)	200	300 (单 60; 双 100; 套 40)
三晋国际饭店	225	360 (单 60; 双 135; 套 30)	225	360 (单 60; 双 135; 套 30)
太平洋酒店	9	221 (单 12; 双 102; 套 5)	9	221 (单 12; 双 102; 套 5)
阳光大酒店	55	91 (单 8; 双 36; 套)	55	91 (单 8; 双 36; 套)
御花园假日酒店	82	136 (单 24; 双 54; 套 4)	82	136 (单 24; 双 54; 套 4)
晋协宾馆	151	266 (单 8; 双 5; 套 28)	151	266 (单 8; 双 5; 套 28)
金港大酒店	215	356 (单 77; 双 98; 三 21; 套 19:)	215	356 (单 77; 双 98; 三 21; 套 19:)
万狮京华大酒店	201	242 (单 90; 双 40; 套 71)	201	242 (单 90; 双 40; 套 71)
山西国贸大饭店	398	533 (单 190; 双 135; 套 73)	398	533 (单 190; 双 135; 套 73)
总计	2, 106	3, 425	2, 106	3, 273

根据我们的了解，在目前 XX 的星级酒店中，能够代表山西文化的酒店是一个空白。

四兴建酒店的利好因素

1 政府重视

今年月，省长张宝顺主持召开省旅游产业领导小组会议，听取省旅游产业领导小组办公室关于全省旅游产业发展情况的汇报，分析全省旅游产业发展形势，安排部署当前和今后一段时期全省旅游产业发展工作。副省长宋北杉省政府秘书长李政文和省旅游产业领导小组成员的负责同志出席了会议。

会议指出，在山西旅游产业快速发展和旅游市场出现全面升温的同时，全省各级有关部门对旅游产业发展中出现的一些困难和问题也不容忽视，主要是投入不足体制不顺旅游基础设施建设薄弱的矛盾日益突出，公路铁路和航空等交通基础设施难以满足游客日益增长的需求，旅游产业要素市场发展不均衡，旅游门票经济倾向严重，旅游市场秩序整顿的任务仍然较重，旅游服务水平需进一步提高。部分景点追求短期效益，忽视长远发展的弊端进一步显露，对于这些问题有关部门要切实重视，努力解决。

会议强调，旅游产业是我省的朝阳产业和实现可持续发展的希望产业，是省产业政策重点鼓励发展的七大优势产业之一。就下一步旅游产业的发展，会议提出五点要求：1) 当前和今后一段时期全省上下要把文化旅游产业作为重要的支柱产业优势产业和新兴接续产业，摆在全局位置，予以扶持和推动；2) 举全省之力办旅游，切实加大发展旅游产业的工作力度，各级政府和各有关部门都要树立全省一盘棋的思想，努力为旅游产业的发展做出贡献，各级旅游主管部门要切实履行职责，充分发挥行业规划指导管理服务等功能作用，主动加强与相关部门的协调配合，有关部门要从大局出发，从上思考问题，着眼于产业的快速发展，主动搞好衔接沟通，努力做好自身工作，为加快发展旅游业多办实事，多做贡献；3)

按照政府引导社会主办市场运作的思路，大力促进旅游产业的发展，就政府来说，重点是抓好旅游景区景点的发展规划，积极推进规划的制定完善和实施，抓好旅游资源的整合，开发旅游商品，推出旅游精品，搞好宣传促销，使旅游产品进入国际国内旅游市场，加强旅游市场监管，维护旅游市场秩序，搞好重点部位重点景区重要旅游资源的开发和保护，千方百计加大投入，着力搞好旅游景区景点的水电路等基础设施建设，加强环境整治和综合开发，创造良好发展环境；4) 按照市场经济要求，努力培育旅游市场主体，要采取多种方式，努力扶持一批有竞争力的旅游企业做大做强，可以以资金市场管理等入股，组建大型国际旅游集团，吸引国外省外企业投资山西旅游市场，切实把山西旅游做成开放型产业；5) 加强与周边省市的合作，以邻为伴，与邻为善，实现旅游产业的共同发展。

会议要求，旅游产业的发展要树立大产品大市场大企业大旅游的观念，努力实现新跨越大发展。省旅游领导小组要切实履行职能，加强协调配合，搞好统筹规划，实现资源整合，打造精品路线，加强市场监管，各级政府及有关部门要从各方面予以大力支持，使旅游产业尽快发展成为我省的优势支柱产业。

2 其他产业需要酒店的配套

XX 市主要展览馆有山西省展览馆中国煤炭博物馆。每年大约共有 20 个国内展览，主办方均为省内自己展览公司。北京上海展览公司暂没有在山西办国际国内展览的计划。今年有五台山国际旅游节九月份平遥国际摄影展大同云岗旅游节世界文化产业论谈

会等主要节庆活动。这些展览和活动 XX 固定以后，需要有足够的酒店能够在住宿接待上加以配套。

3 交通配套的改观



2004 年山西航空的航线已扩大到 50 多条，使我省武宿机场外出港航班数量急剧攀升，2003 年山西航空共完成旅客运输量 8240 万人次，同比增长 14626%。今年 16 月份，XX 机场出港旅客市场占有率中，山西航空占到了 4099%；进港旅客市场中，山西航空占到了 3912%。先后又增加了 XX 哈尔滨 XX 乌鲁木齐等航线，目前 XX 航空口岸所开通至香港韩国日本新加坡等多条临时客运航线，并成为全国最大的对独联体货包机口岸。

山西交通便利，2003 年 9 月 28 日，连接山西南北全线 666 公里的大运高速公路全线通车。从长晋高速公路建设指挥部了解到，目前长晋高速公路已进入最后的收尾阶段，2004 年九月底已全线完工，长晋高速公路作为国家经济干线 XX 至澳门高速公路的重要组成部分。铁路方面将会在 2024 年，新建一条“XX 北京”的高速铁路客运专线，北京到 XX 只需要 2 小时，比现在缩短 8 个小时。山西公路建设的突飞猛进 带动了山西经济快速增长。

五兴建酒店的风险

1 目前的供求现状

虽然山西省和 XX 市都有诸多利好酒店业的现状和趋势，但是根据山西省和 XX 市的旅游局统计资料表明，到目前为主，除了少数月份酒店的住宿率达到 80%以上，全年平均的酒店出租率，只有 5394%，XX 市高星级酒店的平均出租率只有 5066%，这两个数据告诉我们，1) 这样得出出租率现状，酒店只能达到保本的水平， 2

) 目前酒店的数量还是供大于求。

2 投资酒店业的性质和投资回报率现实

投资酒店业的性质，属于投资不动产的范畴，但不同于投资房地产。

21 投资房地产的特点是：1) 资金周转时间短，一般 3 到 4 年 2) 投入产出差价大 3) 开发商对于投资地产的所有权，随着产权的单位面积出售逐步转移，最终以获利而结束项目，同时失去所有权。

22 投资酒店业的特点是：1) 资金需要沉淀，至少 5 年以上 2) 建成以后还需要有后备资金用于更新改造 3) 酒店经营本身的回报率并不高，一般在 10% 左右 4) 酒店业的回报率主要靠不动产的升值，但这种升值，除了本身地产价值的上升，还需要通过经营管理的效益支撑 5) 投资方长期拥有酒店的所有权。

3 投资酒店的资金结构要求

由于酒店业的性质和特点，对于酒店业的投资，要保证其回报率，对于资金结构有所要求。自有资金的比例最好超过 60%，如果负债比例过高，财务费用加大，会造成应有回报率的取得。

4 投资者的目的和心态

投资酒店业，投资者一定是为长远的利益着想，不能急功近利，如果为了短期套利，不宜投资酒店。

5 投资成本

以上内容仅为本文档的试下载部分,为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文,请访问:

<https://d.book118.com/376150011104010210>