

酒店业立项研究报告

2011 年 12 月

第一部分中国酒店业现状及未来发展趋势

第一章：酒店业综述：

自 1978 年改革开放以来，旅游业已经成为中国第三产业中最具活力与潜力的新兴产业，旅游业在国民经济中的地位不断得到巩固和提高。作为旅游业的主要基础设施，旅游酒店数量和服务质量是旅游业发展水平的重要标志之一，酒店行业是旅游业重要的组成部分，成为我国经济发展，改革开放的窗口。

酒店业是一座设施完善的接待设施，并且是经过政府批准的经营性企业。拥有一定数量的客房，这些客房是由各种规格的房间按合理的比例组成的，而且具有相应的服务配套设施；具有能提供特色佳肴的各类餐厅；除了向宾客提供住宿和餐饮服务外，还提供购物、健身、娱乐、邮电、通讯、交通等多方面服务。

酒店业具有服务性、综合性（业务活动要素的复杂和内外联系的紧密）、波动性（业务受政治社会、经济、旅游资源等因素影响不稳定）、文化性等特点。

酒店分类有很多标准，比如根据国家星级标准可分为一至五星级不等，按建筑投资费用可分为经济型、舒适性、豪华型不等；这里，一二星级为经济型，三星为舒适性，四五星为豪华型。

研究酒店业，有几个至关重要的数据需要关注：第一，建筑面积，第二，客房数，第三，总投资额，第四，平均出租率，第五，平均房价。就平均每间客房

建筑面积而言，从五星酒店说起，平均一间客房建筑面积 100 平方米，四星酒店 85-90 平方米，三星酒店大体上在 80 平方米；投资额也是这样，一个建筑平米，五星级酒店平均 10000 块钱，四星级酒店大体上在 9000 块钱，三星级酒店在 8000 块钱；出租率，58-60% 的出租率是平均盈亏平衡点，一般来说，酒店最佳的出租率是 75%-80% ，极限出租率是 85% 。至于房价，国际“千分之一”法则指出，合理房价应是平均每间客房建造价值的千分之一，另有经验数据表明，一个城市五星级酒店的房价，相当于本城市同等档次房地产的平均单位价格的 1/10 。

第二章中国宏观经济分析

第一节：中国宏观经济形势分析

一、GDP 分析

2010 年全年国内生产总值 397983 亿元，比上年增长 10.3% 。其中，第一产业增加值 40497 亿元，增长 4.3% ；第二产业增加值 186481 亿元，增长 12.2% ；第三产业增加值 171005 亿元，增长 9.5% 。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 10.2% ，第二产业增加值比重为 46.8% ，第三产业增加值比重为 43.0% 。

“十一五”期间，我国国内生产总值的复合增长率为 11.2% ，至 2015 年年平均将增长 7% ，服务增加值比重将增加 4 个百分点达到 47% 。数据表明中国宏观经济形势依然良好。

图表 12006-2010 年国内生产总值及其增长速度（数据来源：国家统计局）

二、中国城镇居民家庭人均可支配收入分析

2010 全年城镇居民人均可支配收入 19109 元，实际增长 7.8% 。城镇居民家庭食品消费支出占消费总支出的比重为 35.7% 。据统计，“十一五”期间中国

城镇居民人均可支配收入年均增长 9.7%，随着人民收入水平的提高，旅游业也将迎来其发展的黄金期。

图表 22006-2010 年城镇居民人均可支配收入情况（数据来源：国家统计局）

三、中国旅游业及酒店业发展统计数据及发展形势分析

2011 年 7 月，国家旅游局公布，2011 年上半年全国旅游总收入突破 1 万亿元，比上年同期增长 18%。其中，国内旅游人数约 13.3 亿人次，同比增加 13%；国内旅游收入约 9200 亿元，同比增加 22%。入境旅游人数约 6600 万人次，同比增加 1%；入境过夜旅游人数约 2750 万人次，同比增加 1%；旅游外汇收入约 225 亿美元，同比增加 1%。

2011 年上半年全国共有 3837 个在建旅游项目，实际完成投资 615.63 亿元，同比增加 10.5%。2011 年上半年全国星级酒店接待量增长 12%，营业收入增长 18%。预计未来 3-5 年间酒店业的发展将以每年 10-15% 的速度递增。

第三章中国酒店业发展战略及政策走向分析

一、政策突破预期强烈

我国旅游业“十二五”规划已经基本编制完成，已于 2011 年 3 月份正式发布。这意味着未来五年我国旅游业发展的整体目标已经明确。从目前掌握的信息来看，旅游业作为我国的战略性支柱产业，将在未来五年保持高速增长，预计到 2015 年，中国三大旅游市场总人数将超过 35 亿人次，并将成为世界第一大入境旅游接待国，第四大出境旅游客源国，并形成世界上最大的国内旅游市场。

二、全国酒店产业政策与发展方向

（一）国家的改革开放政策和旅游业的持续较快发展引导着中国酒店业的发展方向。

1. 持续稳定的保持对外开放政策将有利于我国旅游酒店业的进一步发展。

20 多年来的实践证明，20 多年来中国旅游业的突飞猛进的发展，可以说是改革开放的直接结果。旅游产业从一个政府接待型为主的事业发展成为今天的旅游产业，入境旅游和旅游创汇分别居于世界上的第 4 位和第 7 位，中国已经跨入了世界旅游大国的行列。这些成绩的取得，都是直接得益于国家的对外开放政策。

2. 旅游业在我国未来十几年的历史时期内将再一次迎来历史性的新发展，而作为旅游业基础产业之一的酒店业也将获得空前大发展的机遇。跨越国界的旅游活动既能够为发达国家带来财富和发展，也能为不发达国家带来财富和发展，而且欣欣向荣的发展中国家的旅游业发展将会取得更大的跨越式发展，中国就是这种特例。经济快速发展的亚太区域早已引起酒店投资者和管理者的注意和行动。

（二）经济全球化的进程将进一步促进国内外酒店集团在本土的竞争。

经济全球化是目前世界经济发展的一个重要趋势,经济的全球化刺激着经营的国际化和企业集团化的发展。世界上许多著名的酒店集团不断地扩展规模,中国作为经济发展最快、市场潜力最大的地区之一,早已引起了国外大的酒店集团的关注,如雅高集团、万豪集团、洲际集团、喜达屋集团均已在中国的酒店市场上上演了佳作,他们投资的高星级酒店、高质量的专业化管理、较好的酒店投资回报率等等,将进一步引起国际酒店集团在中国的投资、管理、兼并和收购的热潮。中国将是未来若干年内国际酒店集团竞争角逐的重要区域。

（三）连锁化、集团化将是较长时期内中国酒店业的发展方向。

1. 国际酒店集团将把中国作为重要的战略竞争之地。这不仅仅只局限于高星级酒店市场的竞争,还有中档酒店、经济型酒店和公寓住宿方面的竞争,各大

酒店集团的中、高、低端品牌将全方位登陆中国市场。

2. 国内酒店集团的发展速度也在进一步加快。锦江国际、港中旅集团、开元旅业以及首旅建国等，都是国内酒店集团投资和管理领域的佼佼者。经过十多年的发展，我国本土的酒店集团正面临着新的发展机遇，他们在政策的掌握、市场的熟悉、人才的积累、资金的优势和管理的成熟等等方面，都有着比外方集团更多的优势和潜力，特别是在集团化过程中的财务掌控、人力资源使用、资本运作等方面更为成熟。可以预测，中国大的经济发展环境和企业集团内部集团化运作手段的成熟，将很有可能在较短时间内催生出一批能够做强做大、立足国内、走出国门的酒店企业集团。

（四）民营企业将在中国酒店业扮演举足轻重的角色。

酒店业是竞争性极强的行业，中央的大政策是：国有资产将有选择性的逐步退出酒店领域，并在 3-5 年内减少国有资产在酒店领域的市场占有率。国家对这一领域已经没有那么多的保护措施了，在这个领域将是竞争出强者。在国有资产逐步退出，市场占有率继续减少的背景下，各种所有制的企业将大显身手，在中国已经融入国际经济大环境的背景下，最终是要和外国人竞争抢市场。民营企业将是中国未来酒店业市场的主力军。

国家在政策法规、金融环境和维护公平有序的市场竞争环境等方面所提供的支持，都有利于民营企业的发展。酒店业 20 多年的发展也培养储备了一大批优秀的人力资源，这些因素都为民企介入酒店业提供了良好的宏观发展环境。

从民营资本的特性和优势看，民企具有决策成本低、管理成本低、管理效益高、资金实力雄厚、适应市场能力强和注重投资回报率等方面的内在优势，这些因素将有助于民营企业介入酒店业，使其在完全竞争性的酒店行业里大显身手。

三、国家相关政策

2010 年 8 月份,《关于加快发展旅游业的意见》获得国务院通过,对于旅游产业的重视首次上升到中央战略级别,也引起了相关产业的广泛关注。由此可以看出,国家有意把旅游业培育成国民经济的战略性支柱产业,对国家产业结构调整 and 包括旅游在内的整个大消费崛起有相当的导向作用。

2010 年 12 月 29 日,国家旅游局、中国银行在京签署了《支持旅游产业发展合作备忘录》。中国银行将在遵循国家法律法规、金融政策和市场化原则的前提下,利用自身“全产品、全平台、全方位”整体优势,与国家旅游局共同探讨支持旅游产业发展的有效途径和机制,积极探索构建旅游项目评价标准体系,为国内各类旅游者、旅游企业提供完善的金融服务。

第四章中国酒店业发展现状及趋势

第一节中国酒店业发展现状

一、中国酒店业现行规模情况

1. 星级酒店数量（按星级）

根据国家旅游局的统计,截至 2010 年年底,全国共有酒店 13991 家,客房数 1709966 间,床位数 2981277 张,其中五星级酒店 595 家,客房数 218064 间;四星级酒店 2219 家,客房数 449207 间。与 2009 年相比,五星级酒店增加了 95 家;四星级增加了 235 家;三星级增加了 451 家;而二星级和一星级酒店具有不同程度的减少。增加最多的是广东,为 128 家。减少最多的是云南,为 60 家。(参见附页图表 1 “2010 年全国各地星级饭店数量分布情况”)

图表 32010 中国酒店数量统计表

2010 年	酒店数	客房数	床位数	酒 店 数 与
--------	-----	-----	-----	---------

				2009 年相比
五星级	595	218064	330068	+95
四星级	2219	449207	751216	+235
三星级	6268	714850	1284670	+451
二星级	4612	313871	588516	-763
一星级	297	13974	26757	-138
合计	13991	218064	330068	-120

数据来源：国家旅游局

2011 年 1-3 季度全国星级酒店开业统计

时间	开业酒店数	开业酒店房间数	其中 5 星	其中 4 星	其中 3 星	国际联号酒店占	国内联号酒店占	其他单体酒店占
1 季度	43	11454	58%	40%	2%	35%	145%	51%
2 季度	42	8601	60%	33%	7%	36%	7%	60%
3 季度	51	13950	69%	30%	1%	47%	16%	37%

数据来源：迈点网

2．星级酒店结构（按性质）

2010 年底按注册登记类型划分，在全国 13991 家星级饭店中，国有饭店 4713 家，占全国星级总数的 33.69%；集体饭店为 590 家，占 4.22%；港澳台投资饭店为 298 家，占 2.13%；外商投资饭店为 274 家，占 1.96%；联营、股份、私营等其他注册登记类型的饭店共有 8116 家，占全部星级饭店总数的 58.01%。

数据来源：国家旅游局

3. 各地区星级酒店数（按规模分）

2010 年星级酒店总数超过 500 家的地区有：广东 1175 家，浙江 1067 家，山东 904 家，江苏 863 家，云南 766 家，北京 708 家，湖北 607 家，湖南 549 家，河南 501 家。（参见附页图表 1 “2010 年全国各地星级酒店数量分布情况”）

4. 2010 年中国酒店业营业指标数据统计（参见附页图表 2 “2010 年星级酒店财务状况汇总表”）

1). 收入分析

11781 家星级饭店资产合计 5398.363 亿元固定资产原值合计 4549.425 亿元，流动资产总额 1629.423 亿元，营业收入 2123.787 亿元。

2). 利润分析

利润总额 50.697 亿元，实缴税金 166.429 亿元；从业人员 158.18 万人，其中大专以上学历 31.89 万人，占 20.16% 。

3). 客房出租率及平均房价

星级饭店	
平均房价	295.10 元/间夜
平均出租率	60.27%
每间可供出租客房收入	177.87 元/间夜
每间客房平摊营业收入	14.3792 万元/间
经营毛利率	46.33%
全员劳动生产率	132.34 千元/人
人均实现利润	3.01 千元/人
人均实现税收	10.29 千元/人

人均年薪酬	23.67 千元/人
人均占用固定资产原值	286.34 元/人
百元固定资产创营业收入	44.53 元

	单位	5 星级	4 星级	3 星级	2 星级	1 星级
酒店数量	个	595	2219	6268	4612	297
营业收入总额	万元	6277794.82 1	7264560.03 6	6114020.48 1	1544717.96 9	36778.575
平均每家营业收入	万元	10550.916	3273.799	975.434	334.935	123.834
利润总额	万元	601832.123	18958.412	-118597.437	3756.541	1022.432
平均每家利润	万元	1011.483	8.544	-18.921	0.815	3.443

2010 年全国星级饭店营业状况较稳定，五星级业绩突出，三星级呈现亏损。11781 家星级饭店营业收入 2123.787 亿元，客房收入占营业收入的 42.75%，餐饮收入占营业收入的 42.61% ；实现利润总额 50.697 亿元，有 14 个省区市利润总额为负数。

5.分区域情况：

东部地区：北京、天津、河北、辽宁、吉林、黑龙江、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东、海南；

中部地区：山西、安徽、江西、河南、湖北、湖南；

西部地区：内蒙古、广西、重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆、新疆兵团；

至 2010 年东部地区拥有星级饭店 7178 家，占全国总数的 51.30% ，中部地区 2819 家，占 20.15% ，西部地区 3994 家，占 28.55% 。

东、中、西部营业收入占全国营业总收入分别为 70.52% 、12.93% 、16.55% ；
固定资产原值占全国固定资产原值总数分别为 67.94% 、12.62% 、19.45% ；
从盈利利润总额看三大区域占全国利润总额分别为 99.55% 、 0.40% 、0.06% ；

从业人员数占全国总数分别为 60.14% 、 17.54% 、 22.32% 。

数据来源：国家旅游局

2011 年 1-3 季度从开业酒店的地域分布来看，新开业的星级酒店大多集中在我国东南沿海或靠近沿海的地区，包括广东、浙江、江苏、山东、上海、安徽、福建、海南等。沿海地区经济发达，物产资源丰富，这种特点推动着沿海地区经济社会持续发展以及文化的繁荣，也吸引着国内外酒店投资商投资。

此外，中西部地区还有云南、湖南、四川、湖北、河南、河北等地区也有高星级酒店开业。高星级酒店在西部地区的投资主要集中在几个条件较好的中心城市。西部地区有自己独特的优势，经过几年大规模投资建设，基础设施环境有了明显改善。

6. 全国各地区排名情况:

平均房价	前 10 位	上海、北京、天津、广东、海南、浙江、江苏、四川、山东、吉林	最高为 681.94 元/间夜
排名	较低	新疆兵团、广西、西藏、甘肃、云南、贵州、新疆、江西、河南、青海	最低为 167.15 元/间夜
平均出租率	前 10 位	湖南、新疆、兵团、山东、上海、四川、福	最高湖南为 71.33%

排名		建、贵州、浙江、湖北、河南	
	较低	西藏、青海、黑龙江、天津、甘肃、云南、 内蒙古、吉林、宁夏、北京	最低为 43.62%
每间可供出租客房收入排名	前 10 位	上海、北京、广东、海南、山东、四川、浙江、江苏、天津、福建，	最高上海为 445.65 元/间夜
	较低	西藏、甘肃、云南、青海、广西、新疆、新疆兵团、江西、贵州、黑龙江	最低为 75.82 元/间夜
每间客房平均营业收入排名	前 10 位	上海、浙江、北京、江苏、广东、山东、福建、天津、吉林、山西	最高上海和浙江超过 200,000 元/间
	较低	西藏、青海、甘肃、云南、新疆兵团、贵州、江西、广西、黑龙江、新疆	最低为 43,220.15 元/间夜

7.全国 50 个重点旅游城市情况

全国 50 个重点旅游城市拥有星级饭店共计 5773 家，其中一星级 94 家，二星级 1460 家，三星级 2628 家，四星级 1141 家，五星级 450 家。

全国 50 个重点旅游城市包括

北京、天津、石家庄、秦皇岛、太原、呼和浩特、沈阳、大连、长春、哈尔滨

上海、南京、苏州、无锡、杭州、宁波、温州、合肥、黄山、福州

厦门、泉州、南昌、济南、青岛、郑州、洛阳、武汉、宜昌、长沙

张家界、广州、深圳、珠海、东莞、南宁、桂林、海口、三亚、重庆

成都、贵阳、昆明、丽江、拉萨、西安、兰州、西宁、银川、乌鲁木齐

8.全国 50 个重点旅游城市排名情况

平均房价	前 10 位	上海、三亚、广州、北京、深圳、成都、青	最高上海和三亚超过
------	--------	---------------------	-----------

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/537060011041006054>