

南京市酒店式公寓市场分析

名目

一、什么是酒店式公寓.....	1-9
1、酒店式公寓的概念	
2、酒店式公寓的特点	
3、酒店式公寓与传统酒店的比立	
4、酒店式公寓与公寓的差异	
5、酒店式公寓的优势	
6、酒店式公寓必须具备的条件	
二、酒店式公寓的客户特征.....	9-10
1、商务人士，分为国内商务人士和国际商务人士	
2、投身事业的年轻人	

3、还有一种是向以上两种人群出租酒店式公寓的投资者

三、市场前景.....10-11

1、风险小

2、回报高

3、有专业人员和经营机构替你经营，可信度较高，省事省心

4、新生事物，生命力强

5、市场逐步成熟

四、个案分析

1 约瑟夫酒店式公寓.....11-15

1、工程的全然情况

2、周边工程情况

3、市场定位

4、SWOT 分析

2、铂领公寓.....	16-18
1、工程的全然情况	
2、周边工程情况	
3、市场定位	
4、SWOT 分析	
2、新锐国际公寓.....	18-20
1、工程的全然情况	
2、周边工程情况	
3、市场定位	
4、SWOT 分析	
六、总结.....	21

随着南京市房地产市场竞争的日益剧烈，各开发商纷纷进行战略调整，进行产品差异化经营，对市场进行细分。在市场结构性剩余的背景下，各开发商纷纷瞧好小户型的市场，小户型以它的低总价、低首付受到中等收进，

事业起步人群的送不。

在房地产结构性调整，局部开发商纷纷瞧好小户型的市场的的前提下，局部有远瞻性的开发商进而提出酒店式公寓的市场概念，将眼光瞄准了流动性较大的商务人士和经济实力有限的年轻人群。

那么究竟什么是酒店式公寓，对酒店式公寓进行经营是否具有可行性呢？下面我们就来进行逐一分析。

一、什么是酒店式公寓

1、酒店式公寓的概念

酒店式公寓的全称为“酒店式商务公寓”，来源于欧洲的“产权式公寓”，属舶来品，起源于 20 世纪 70 年代欧美国家，由“时权酒店”〔TimeshareHotel〕演变过来。“时权酒店”是指出售一定时期内使用酒店住宿或娱乐设施的权利，该权利能够上市转售、转让或交换。

：开展到今天的产权式酒店，指由开发商将酒店的每间客房分割成独立产权出售给投资者，并聘请酒店治理公司引进酒店式物业治理，为业主开展出租效劳和理财效劳。

1.3开展国内的酒店式公寓最早出现在深圳，然后在上海、北京、沈阳、南京等地均有开发。

2、酒店式公寓的特点

2.1酒店式公寓是位于大型商圈内，所处位置交通便利；

有统一的装修风格，配置全套高标准硬件设施和酒店效劳系统；

集中解决就餐、健身、会客、休闲等功能，大多配有会所；

聘请专业酒店物业治理公司或酒店式公寓治理公司，并由其统一经营和治理的公寓；

2.5对资金的需求上，因其为小面积户型，单价虽高、但总价低；

生活配套设施齐全

3、酒店式公寓与传统酒店的比立

最实质的区不在于这种物业可将每个单元出售给个体买房者，由拥有产权的业主或者托付酒店物业治理公司统一出租经营；

与传统的酒店相比，酒店式公寓在硬件设施上毫不逊色，而效劳更胜一筹：除了提供传统酒店的各项效劳外，更重要的是向住客提供家庭住房格局和家居式效劳，真正实现宾至如回。

4、酒店式公寓与公寓的差异

统一装修，统一对外经营

4.2 效劳周到；

租金获利比一般公寓要大；

5、酒店式公寓的优势

酒店式公寓集住宅、酒店、会所等多种功能为一体，具有“自用”和“投资”两大成效。

6、酒店式公寓必须具备的条件

6.1 硬性指标：

商业 CBD 需求成熟商圈的物业更具投资价值，决定物业有没有稳定的消费群，成熟商圈对酒店效劳式公寓的目标消费群体有着聚拢效应，公寓的客源才会源源不断。

交通需求便捷的交通和低廉的交通本钞票，将成为客户考虑酒店式公寓的全然因素之一。

6.1.3 生活配套需求日常生活使用的能源包括水电、煤气、热力这些能源和物业治理费的费用。

6.2 软件配套条件：

6.1 装修标准要求按照星级酒店标准进行装修；提供丽晶国际的装修方案以做参考：

天花：公共部位吊顶，刷乳胶漆；室内局部吊顶,房间局部刷乳胶漆

分户门：防火防盗门

内门：木门

窗：彩铝窗，配双层中空玻璃

外墙：面砖及局部外墙涂料

厨房：整体厨柜，弗兰卡或摩恩水槽,南升牌 B 型龙头或摩恩龙头

卫生间：地面砖,墙砖；TOTO 或美标牌座便器、碗式台盆,南升牌台盆龙头,钢化玻璃淋浴房及高宝牌雨蓬淋浴龙头或同档品

设备标准：分体式冷热空调，80L 电热水器，天际牌欧式抽油烟机,小天鹅牌烘干机,小天鹅或海尔洗衣机,海信或康佳电视,海尔或荣声冰箱,尚朋堂牌电磁炉,贝莱尔牌排风扇,雷士开关及插座

多个三层挑空会客中厅，四星级装潢设计标准，全方位延展客厅功能。

多功能主题会所，集工作休闲于一体，在休闲中体会欢乐，在奋斗中体会沉醉，诠释健康享乐、休闲工作的时尚理念。

多部高速(2.5M/s)高档电梯，将快速、便捷溶进居家生活。

精装修交付标准中，包括分体式冷热空调，80L 电热水器等精装设备，省往个体装修的诸多不便，进住即可享受星级待遇，公寓不再冷漠，居家不再烦琐。

6.2.2 物业治理要求按照酒店物业进行治理；

要求按照酒店模式进行经营；

企业实力、经营治理水平是要害，这方面的经验能够借鉴外地市场，聘请对酒店式治理有着丰富经验的物业公司，而且还积极与各大酒店预订机构合作，保证了客源的稳定。

二、酒店式公寓的客户特征

1、商务人士分为国内商务人士和国际商务人士。

1.1 要紧包括常驻本地机构的商务人员、治理人员、技术人员。由于他们工作年限关系和人员轮替，因此通常只租房而不买房。由于住房补贴高，他们往往会和家属租住品质好的高档公寓，如此便形成了一个庞大的酒店式公寓消费群体，当前国内各大、中都市已形成了高级商务人士阶层，这一阶层拥有特不可瞧的商务消费能力，传统的物业治理对他们来讲早已不能适应其快节奏的生活。

1.2 从另一层面来瞧，随着中国参加 **WTO**，将会为南京如此的大都市带来数量众多的境外中小型公司，中小

型公司由于其资金实力，既想方便，又想价位适宜，那么酒店式公寓应是其最正确选择。

1.3 还有本地的小企业和 SOHO 族。南京小企业数量众多，少数盈利能力强的小企业会购置或租用酒店式商务公寓，用于办公、休息及接待客户。

2、投身事业的年轻人

这局部人的生活自理能力不强或没有时刻打理生活，多忙于事业的拓展，但这局部消费群体有一定的经济实力；

3、还有一种是向以上两种人群出租酒店式公寓的投资者

这些人的资金实力往往特别强，加之小户型的投资量关于这局部人来讲不算多，风险相对较小，转让或出租得到的回报率却较高。

三、市场前景

1、风险小

由于物业由酒店治理公司统一经营，只要有一套房屋出租，所有的客户都有收益，防止了因空置遭致的零收益。

与一般高档公寓相比，酒店式效劳公寓的租金水平更坚挺。尽管目前南京还没有真正的酒店式公寓投进运行，然而酒店式公寓装修标准一般在三星级以上，出租价一般可卖到天天 元/间以上，除往各项费用，业主每月全然可收进 3000 元左右；

3、有专业人员和经营机构替你经营可信度较高，省事省心。

4、新生事物，生命力强

尽管它属过渡性产品，然而那个过渡只是针对一局部人群而言，而随着市场的开展，时刻的推移还会有需要这种产品的人群出现。因此，酒店式公寓将以其特有的生命力接着爽朗在房地产市场上。

5、市场逐步成熟

依据我们了解到的情况，酒店式公寓在南京还属于市场起步时期，目前有丽晶国际、金陵王府、君临国际等酒店式公寓面世，依据酒店式公寓在深圳、上海、北京、沈阳等地的开展历程，相信在随后的一段时刻内南京陆续会有更多的酒店式公寓向市场推出。

四、个案分析

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/547136201144006141>