
商务酒店商业计划书

项目名称 _____

项目单位 _____

地 址 _____

电 话 _____

传 真 _____

电子邮件 _____

联 系 人 _____

二〇一四年二月



目 录

1 摘要.....	4
项目公司.....	4
12 市场营销.....	4
13 营运与管理.....	5
14 投资与财务.....	5
2 项目规划.....	5
21 酒店位置及现状.....	5
22 许可经营及法律文件.....	6
23 项目总体规划.....	6
3 本市环境评估.....	7
31 区位优势.....	7
32 区域经济.....	10
33 旅游资源.....	
4 酒店行业概况.....	
41 酒店业概况.....	
4 我国星级酒店数量结构及分布.....	
412 我国星级酒店行业景气情况.....	13
413 我国星级酒店经营情况.....	14
42 酒店业经济特点.....	15
421 属于资本密集型和劳动密集型行业.....	15
422 对经营管理的要求高.....	15
43 酒店业发展趋势.....	16
431 旅游行业整体发展趋势预测.....	16
432 酒店业发展趋势预测.....	17
5 市场竞争和项目定位.....	18
51 本酒店市场分析预测.....	18
5 本旅游业基本情况.....	18
512 本酒店基本情况.....	19
513 本酒店住宿人员状况.....	19
514 本酒店价格和出租率.....	20
515 本酒店市场预测.....	20
52 竞争分析.....	21
521 竞争对手基本情况.....	21
522 SWOT 分析.....	22
523 竞争分析结论.....	25
53 项目目标定位.....	25
6 发展规划.....	26
61 总体设想.....	26
62 公司发展步骤设想.....	26
621 完成酒店试营业.....	26
622 通过三星级认定并成为本知名酒店之一.....	27
623 实施后楼改造工程, 进一步提高经济效益.....	27
7 市场营销.....	27
71 目标市场.....	27

72	产品与服务	28
73	定价	28
74	销售渠道	28
741	直接渠道	28
742	间接渠道	29
75	公关宣传策略	29
76	销售激励制度	31
8	营运和管理	31
81	基本业务流程	31
82	机构设置	34
83	人员配备	35
84	管理团队	36
85	遵循的标准	36
9	投资与财务评价	36
91	项目实施计划进度	36
92	投资估算	36
93	收入成本费用及利润预测	37
931	住宿收入预测	37
932	餐饮收入预测	39
933	物业租赁收入预测	39
934	总收入预测	40
935	成本费用预测	40
935	利润预测	40
94	现金流量预测	41
95	财务评价	41
10	风险与对策分析	43
101	风险	43
1011	客源影响带来的风险	43
1012	人力资源风险	43
1013	市场竞争风险	43
1014	行业特点决定的风险	43
102	对策	43
1021	客源影响对策	43
1022	人力资源风险对策	44
1023	市场竞争风险对策	44
1024	行业特点风险对策	44
	融资计划	44
1	融资资金金额方式与用途	44
	融资金额	44
12	融资方式	44
13	融资资金用途	45
2	公司治理与投资者保护	45
12	结论	46

1 摘要

项目公司

XX 商务酒店（管理责任公司）是本商业计划书建议设立的公司，它将由公司取得对 XX 地区新的酒店大楼及原有宾馆大楼的 12 年的经营权，XX 商务酒店将对新酒店大楼按照三星级酒店标准装修并配备相应设备设施，通过自营住宿餐饮和对外承包酒店大堂 KTV 桑拿浴取得收入并实现利润。酒店前后楼总面积 16478m²，各类客房 147 间，餐厅 2400m²，KVT40 间（2700 m²），桑拿浴室 1200m²，大堂 1200m²。酒店将按照三星级酒店的标准管理并提供服务，通过与旅行社会议会展公司商业订房网站及各机关企事业单位的合作，采用直接销售渠道和间接销售渠道相结合的方式进行销售推广，并力争成为本市管理水平服务质量经济效益均位于前列的三星级酒店。

我国和 XX 地区旅游市场近十年将保持年均 10% 以上的增长，而我国酒店业在 2001 年左右已经开始新一轮景气周期，目前正是投资酒店行业的较好时机。本项目 XX 酒店地理位置优越配套设施健全经营承包费用低廉，酒店周围同档次星级酒店少，具备良好的经营和盈利条件。计划吸收外部融资，尽快使 XX 酒店投入试营业，迅速形成住宿餐饮服务能力，成为本酒店业中的管理先进效益优良的知名酒店，给投资者以良好的回报。

12 市场营销

XX 商务酒店定位于中档商务酒店，目标市场为参加各类会议进行公务商务活动，外省市来本地旅游的人员。

XX 商务酒店计划客房价格如下表所示。

项目	前楼		后楼		备注
	标准间	套间	标准间	套间	
旺季	240	480	160	420	789 月
平季	200	380	120	320	5610 月
淡季	160	280	100	220	来年 4 月

年均价格	190	355	120	295	
------	-----	-----	-----	-----	--

■

■



13 营运与管理

酒店将自公司及面向社会选聘优秀人才担任酒店管理职务，酒店将按照《旅游涉外饭店星级的划分及评定》（GB/T14308.2002）及《饭店星级的划分与评定》按照不低于三星级酒店的要求进行酒店各项服务设备（硬件）的配备，并提供不低于三星级酒店标准的服务。也将建立不低于三星级酒店要求的管理体系，酒店将制定员工手册层级管理制度质量控制制度市场营销制度物资采购制度工作岗位说明书工作程序说明书等一系列管理制度，并严格遵照执行。

14 投资与财务

本项目总投资为 1200 万元，其中公司已经投入 320 万元，需要新增投资 880 万元，其中一期需要新增投资 180 万元，二期需要新增投资 700 万元。

酒店营业后每年预计取得税前利润约 255324 万元人民币税后利润 171324 万元人民币，项目投资回收期为 3 年零 2 个月，项目内含报酬率为 56%，在 12%折现率下，净现值为 96624 万元。

2 项目规划

21 酒店位置及现状

22 许可经营及法律文件

23 项目总体规划

231 酒店大堂

F 为酒店大堂，面积 1200 平方米，拟建有小桥流水山水景观西餐厅琴吧精品店商务中心旅游公司等设施，具有空间大设施完备功能齐全的特点。

232 餐厅

F3F 为餐厅，餐厅面积 2400 平方米，30 间包厢，22 张散台。餐厅突出 XX 地区民族特色，强调品牌经营，突出菜肴品牌和地方特色。

233 客房

客房分布于前楼 4F8F 及后楼 3F5F，面积共有 8232 平方米，前楼有商务客房 85 间，其中商务套房 10 套，豪华标准间 75 间。后楼有普通标准间 42 间，套间 20 间，共 60 间客房。客房具有面积大，空间视野宽的特点，房间拟配备高档精致家具，突出酒店的商务特点，装饰装潢强调统一中显个性，力求舒适温馨实用。

234 娱乐中心

后楼 1F2F 面积 2700 平方米，为娱乐中心和俱乐部)。娱乐中心设有演艺吧迪吧酒吧 KTV 包厢静吧健身房运动中心。同时，在前楼 1F 和 1F 设有面积 1940 平方米的桑拿中心，内设休息大厅男宾室女宾室贵宾间和特色浴室等。

酒店将设有会议室和多功能厅。会议室可容纳 200 人，位于后楼大厅楼顶夹层。多功能厅位于娱乐中心的演艺吧。会议室和多功能厅的声讯设施拟采用最先进的音响系统，会议室在装修风格上，拟强调文化底蕴，体现企业丰富的个性内涵。

3 本市环境评估

31 区位优势

311 自然情况

西安地处黄河流域中部的关中平原，中国地理版图中心（中国大地原点在西安附近）。位于东经 107°49' 与北纬 33°39'34°45' 之间。境内南部为重峦叠嶂巍峨青翠的秦岭山脉，北部为土地肥沃河流密布的渭河平原，东临奇险峻峭的西岳华山风景区，西连岭峰林立的太白山自然保护区。东西长约 204 公里，南北宽约 6 公里，平均海拔 424 米，境内最高点为周至县西南的太白山，海拔 3867 米。地势大体东南高，西北与西南低，呈簸箕形状，山川原并存，地貌景观迥异独特。平原面积为 43674 万公顷，占全市土地面积的 437%，土壤肥沃，灌溉便利，古人赞之为“资甚美，膏腴之地”。西安现辖 9 区 4 县，总面积 10108 平方公里，人口 74173 万。西安是一个多民族散杂而居的城市。全市共有民族 53 个，其中少数民族 52 个，常住人口 978 万人，占人口总数的 5%。在少数民族中，回族人口最多，有 64216 人，占少数民族总人口的 7528%。其他少数民族，10000~1000 人的民族有 5 个，分别是满族 9928 人，蒙古族 3086 人，朝鲜族 33 人，壮族 1201 人，土家族 1060 人；1000~500 人的民族有 3 个，分别是藏族 848 人，维吾尔族 690 人，苗族 655 人；500~100 人民族有 7 个；100 人以下民族有 33 个，还有未识别民族 29 人。全市九区四县都有少数民族居住，莲湖区少数民族人口最多，约有 35 万多人，其中回族有 32 万人；蓝田县最少，有 146 人其中，中心城区规划面积 275 平方公里，建成区 22672 平方公里，市辖区人口 53321 万人。这里气候温和，四季分明，雨量适宜，日照充足，自然环境优越，旅游资源得天独厚。

西安古称长安京兆，是中国历史上建都朝代最多，建都时间最长，影响力最大的都城，是中华文明的发祥地中华民族的摇篮中华文化的杰出代表，居中国古都之首，也被赋予最早的东方世界之都。西安拥有 6000 多年的建城史和 1200 多年的建都史，历史上曾有周秦汉隋唐等在内的 13 个朝代在此建都。曾经作为中国首

都和政治经济文化中心长达 1200 多年，被誉为天然历史博物馆，并与[罗马](#)[开罗](#)[雅典](#)并称为[世界四大古都](#)，是

I

1



联合国教科文组织最早确立的[世界历史名城](#)之一，是[丝绸之路](#)的起点，也是国际著名[旅游目的地](#)城市。

西安地处中国陆地版图中心，是[长三角珠三角](#)和[京津冀](#)通往西北和西南的门户城市与重要交通枢纽，区位优势显著，交通畅达，西安北濒[渭河](#)，南依[秦岭](#)，八水环绕（[渭泾沣涝泾灞泾沣](#)），自然景观优美。

今天的西安是[陕西省](#)省会，中国六大[国家区域中心城市](#)之一，[丝绸之路经济带](#)的经济文化商贸中心，[新亚欧大陆桥](#)及[黄河流域](#)最大城市，亚洲知识技术创新中心，中国大飞机的制造基地。[科技教育](#)实力仅次于[北京上海](#)，居全国第三位。2024 年批准《[关中—天水经济区发展规划](#)》，提出将西安建设成为国家重要的科技[研发中心](#)，区域性[商贸物流](#)会展中心，区域性金融中心，国际一流旅游目的地以及全国重要的高新技术产业和先进制造业基地，着力打造西安[国际化大都市](#)，2024 年批复成立[西咸新区](#)为中国第七个[国家级新区](#)。

312 城市功能区划

西安东部力争成为西安新的经济增长点和城市名片。该区域包括灞生态区纺织城地区和国际港务区等。依托灞河治理改造，以生态建设为先导，以完善区域功能为重点，集生态现代物流和居住等功能为一体；南部以秦岭北麓生态区为屏障，以河为构架，保护生态环境，完善基础设施建设。该区域包括曲江唐文化区南部文教区西安航天产业基地等，着力发展生态旅游文化和科教；西部依托文化和生态资源，加快生态环境建设，促进文化旅游商贸居住和高新产业发展，推进西咸一体化进程，打造西部新区；北部包括经开区行政中心泾渭工业区等。以行政中心铁路北客站建设和渭河治理为契机，将城市北部逐步建设成以装备制造为主导，以生态旅游和居住为一体的综合性新区。

而中心城市，该区域将重点保护和恢复古城格局，保护历史建筑，充分利用西安明城墙的独特资源，形成著名旅游品牌，使中心城区成为集商贸旅游居住等功能为一体的综合区。

西安东南西北中五个方位的个重点开发新区，其中，高新区将以打造国际知名的科技园国内一流高新区和中西部最佳科技产业城为目标，发展现代服务装备制造等产业，并计划到 2024 年区内技工贸总收入达到 1 万亿元；经开区建成国内一流特色鲜明功能复合具有国际影响力的创新型综合经济体；灞生态区将以建设西北地区会展商务中心和金融商务区为目标，以发展现代服务业为主线，形成金融旅游和会展服务中心；曲江新区计划与临潼区共建近 25 平方公里的旅游度假区，为市民提供新的休闲空间；皇城发展区则建成世界一流和最大的中国历史文化展示区体验区和旅游休闲步行区。

另外，秦岭北麓生态休闲旅游区将以保护秦岭山区水源和河流水系为重点，建设人文旅游森林公园旅游，并将建设旅游线路，连接各景区；渭北产业聚集区和沣渭新区将为西安与延安榆林和咸阳的联手发展提供动力；阎良航空高技术产业基地将成为世界一流亚洲第一的现代航空城。而国际港务区，未来将成为中国最大的国际型陆港和黄河中上游最大的商贸物流集散中心现代生产性服务业新城。

313 气候特点

西安气候属[暖温带](#)半湿润大陆性[季风气候](#)。四季分明，夏季炎热多雨，冬季寒冷少雨雪，春秋时有连阴雨天气出现。西安市及各郊县年平均气温 131~134℃。年极端最高气温 35~418℃；极端最低 16~20℃

。全年以 7 月最热，月平均气温 26.1~26.3℃，月平均最高气温 32℃左右；1 月最冷，月平均气温 0.3~1.3℃，月平均最低气温 4℃左右，年较差达 26~27℃。降水年际变化很大，多雨年和少雨年雨量差别很大，两者最大差值可达 590 mm。降水的季节分配也极不均匀，有 78%的雨量集中在 5~10 月，其中 7~9 月的雨量即占全年雨量的 47%，且时有暴雨出现。年平均相对湿度 70%左右。年平均风速 18 m/s，全年盛行风向为东北风。

春季（3~5 月）：气温回升迅速，但升温不稳定，时常出现“乍暖还寒”的天气。西安市 3 月月平均气温 7.9℃，4 月升至 14.1℃，5 月即升至 19.4℃。春季雨量约占全年的雨量的四分之一，各月多年平均雨日在 7~9 天。春季气温宜人，风和日丽，是进行室外活动和旅游的好时光。

夏季（6~8 月）：炎热多雨是其显著的特征。西安市是全国四大“火炉”城市之一。7 月是全年最热月，平均气温高达 26.3℃，6 月 8 月月平均气温分别达 24.8℃15.3℃。年日最高气温等于或大于 35℃的炎热期平均出现 22 天左右，1997 年最多，达 61 天，在 1961~1998 年的 38 年中，有 9 年出现了 40℃以上的酷热天气。夏季雨量占全年雨量的 37%。各月平均雨日在 8~天，全年暴雨日有二分之一出现在夏季。

秋季（9~月）：9 月份，由于受太平洋副热带高压的影响，西安市降水多，多有连阴雨天气出现，月平均降水量达 99.5 mm，占全年雨量的 19%，多年平均雨日达 12 天。秋季冷暖适宜，降温速度快，各月平均气温分别为 19.6℃13.8℃6.8℃。平均风速 1.5m/s，是全年风速最小的季节。

冬季（12~2 月）：冬季寒冷少雨雪，1 月平均气温降至 0.5℃，受冬季强寒潮的影响，极端最低气温可降至 10℃以下。降水稀少，气候干燥，3 个月降水仅 2.4 mm，仅占全年降水的 4%。

314 交通情况

西安是陕西省交通畅达区位优势明显的西部城市。西安地处中国陆地版图中心和我国中西部两大经济区域的结合部，是西北通往中原华北和华东各地市的必经之路。在全国区域经济布局上，西安作为新亚欧大陆桥中国段——陇海兰新铁路沿线经济带上最大的西部中心城市，是国家实施西部大开发的桥头堡，具有承东启西连接南北的重要地位。西安是陕西省“米”字形铁路交通的重要枢纽，是全国干线公路网中最大的节点城市之一中国八大航空枢纽之一八大通讯枢纽之一。

航空 西安咸阳国际机场是中国重要航空港，目前共有 20 家航空公司在机场经营 150 余条航线，每天有 400 余架次的航班在机场起降。2024 年旅客吞吐量达到 1529 万，为全国十大机场增速最快的机场。

从 2024 年 3 月开始，西安咸阳国际机场二期扩建工程全面开工，项目总投资 103.91 亿元，将在现有跑道南侧建设长 3800 米，宽 60 米的第二条跑道和平行滑行道，使飞行区达到 4F 标准，能够起降 A380 等超大型洲际飞机。新建 25.3 万平方米的 3 号航站楼，规模为原有航站楼的 4 倍，建成后，新建的 3 号航站楼将和既有的 1 号 2 号候机楼连为一个整体，并有摆渡车往返其间，方便中转旅客转机，各航站楼之间实现一体化交通。

铁路 目前铁路路线有 郑西高速铁路西宝高速铁路大西客运专线，火车站有西安站西安北站

公路 公路建设形成了一个以西安为中心，有 9 条国家高速在此交汇，形成了贯通全省辐射周边省市的高等级“米”字型辐射状干线公路系统，有公路 2800 多公里，有 6 条国道

干线通过。绕城高速机场新线建成，二环路三环路全面贯通。市区与所辖区县全部开通高速公路。

地铁

[西安地铁2号线](#)一期工程于2024年9月29日正式动工。已于2024年9月16日下午14时正式通车运行。[西安地铁1号线](#)于2024年10月29日动工，已于2024年9月15日早上10时正式通车运营

315 独特区位优势

本具有发展经济，尤其是发展旅游经济的独特区位优势。

3151 亚欧大陆的核心位置

本地处亚欧大陆腹地，亚洲大陆地理中心和欧亚大陆地理内心均距离本很近，本在欧亚大陆的核心区位条件，在未来中国和世界经济格局中的地位 and 作用将日益显现。

3152 与欧洲客源市场的距离优势

本与欧洲主要城市之间的距离，只有北京上海广州和西安这几大中国门户城市与欧洲各城市之间距离的2/3，说明本更接近世界最大的旅游客源市场，XX地区具有开发欧洲客源市场的巨大潜力。我国几大门户城市与主要欧洲城市之间的航空距离见表31。

表3.1 中国几大门户城市与主要欧洲城市之间航空距离（单位：km）

城市名称 欧洲国家	乌鲁木齐	北京	上海	广州	西安
莫斯科	3705	5915	6890	6955	5785
斯德哥尔摩	4810	6980	7995	7995	6825
柏林	5395	7670	8710	8580	7540
华沙	5525	7150	8125	8125	6890
布达佩斯	5265	7605	8580	8450	7410
巴黎	6370	8710	9750	9620	8580
伦敦	6435	8645	9685	9685	8515
罗马	6110	8450	9425	9230	8125
伯尔尼	6175	8515	8710	9360	8320
雅典	5460	7865	8710	8450	7425
维也纳	5395	7735	8710	8645	7540

3153 毗邻中亚西亚和南亚的地缘优势

XX 地区

与哈萨克斯坦俄罗斯塔吉克斯坦乌兹别克斯坦吉尔吉斯斯坦蒙古巴基斯坦印度八个国家接壤，拥有 15 个对外开放的口岸。本具有发展边贸旅游和跨国旅游的地缘优势和发展成为中亚地区国家贸易和旅游中心的地缘优势和潜力。如表 32 所示，本与周边国家部分城市之间的距离只相当于与我国东部城市之间距离的 1 / 2。

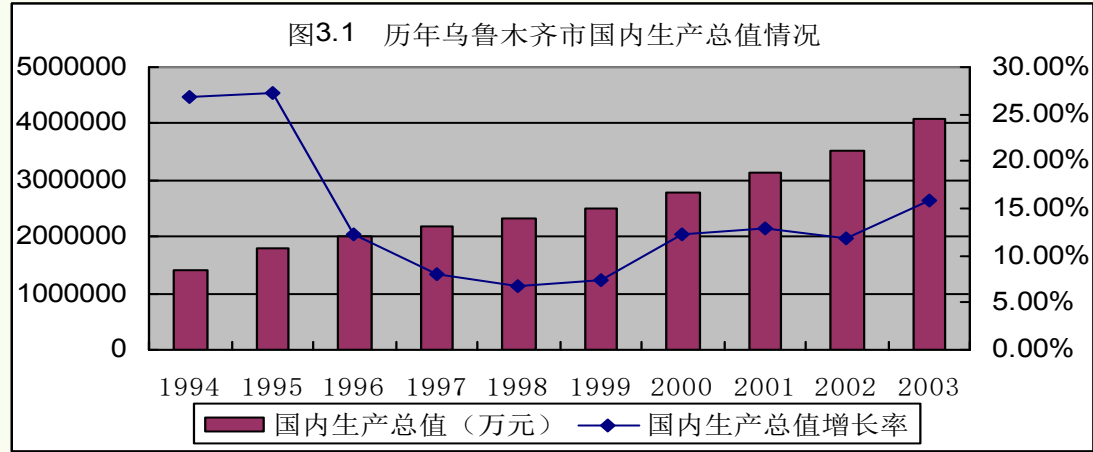
表 32 本与中亚城市航空距离与中国东部城市距离对比（单位：Km）

城市名称	阿拉木图	杜尚别	塔什干	阿什哈马德	新西伯利亚	北京	上海	广州	西安
本	910	1690	1560	2600	1365	2760	3150	3200	1200

资料来源：《XX 地区维吾尔自治区旅游发展规划》，XX 地区自治区旅游局，2003 年 9 月

32 区域经济

2024 年全市实现生产总值(GDP)436937 亿元，比上年增长 8%。其中，第一产业增加值 19559 亿元，增长 60%；第二产业增加值 189379 亿元，增长 8%；第三产业增加值 227999 亿元，增长 122%。第一产业增加值占生产总值的比重为 45%，第二产业增加值比重为 433%，第三产业增加值比重为 522%。全年非公有制经济增加值 224575 亿元，占生产总值比重为 514%，比上年提高 08 个百分点。全年财政总收入 75307 亿元，比上年增长 159%。地方财政一般预算收入 39696 亿元，增长 246%。全年全部工业实现增加值 134075 亿元，比上年增长 124%。规模以上工业增加值 4429 亿元，增长 130%。全年全社会固定资产投资 424343 亿元，比上年增长 266%。全年社会消费品零售总额 223606 亿元，比上年增长 155%。全年进出口总额 13014 亿美元，比上年增长 33%。



资料来源：《2003 年本国民经济和社会发展统计公报》《本 2002 统计年鉴》

33 旅游资源

作为华夏文明的发源地之一，西安的历史悠久，文化的积淀非常厚重，是中华人民共和国颁布的第一批国家历史文化名城。作为世界四大文明古都（西安罗马[开罗](#)雅典）之一，旅游资源得天独厚，是著名的世界历史名城。西安周围有 120 多座帝王陵墓围绕。兵马俑坑被誉为“世界第八大奇迹”，秦始皇陵是最早列入世界遗产名录的中国遗迹，西安古城墙是至今世界上保存最完整规模最宏大的古城墙遗址。近年，汉阳陵的开发又一次造成了世界的轰动，其出土的裸体彩俑被誉为“东方维纳斯”。市内有 6000 多年历史的半坡遗址；明代建立的藏石碑三千多块被誉为石质历史书库的碑林博物馆；文物储藏量全国之最的

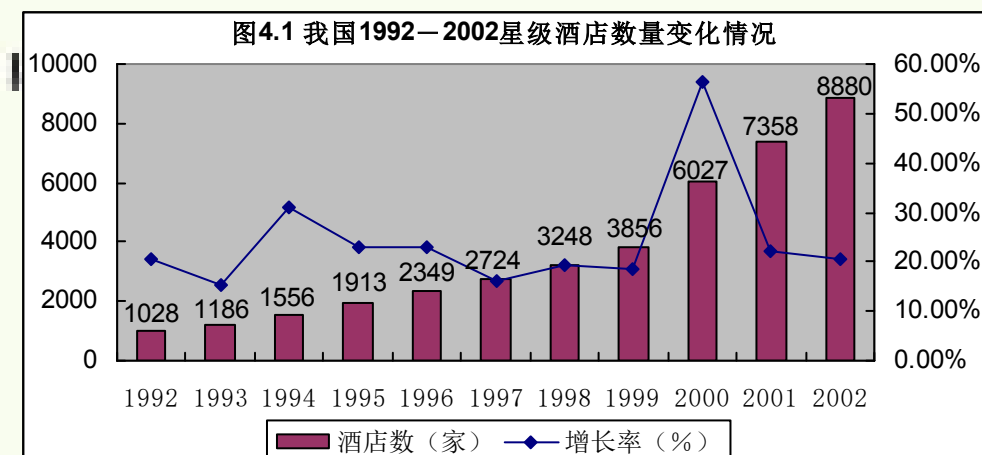
陕西历史博物馆；唐代著名高僧玄奘法师译经之地大雁塔；西北历史最长的清真寺化觉巷大清真寺，以及西安周边的华夏始祖轩辕黄帝之陵[黄帝陵](#)；汉武帝刘彻之墓汉茂陵；唐女皇武则天与唐高宗李治的合葬墓唐乾陵 释伽牟尼佛指舍利存放之处法门寺,唐大明宫遗址等驰名中外的景点。自然景观峭拔险峻，独具特色，境内及附近有[西岳华山](#)终南山太白山[王顺山](#)骊山楼观台辋川溶洞等风景名胜，更有周边的森林公园十余个。人文山水古城新姿交相辉映，构成古老西安特有的神韵风姿。

4 酒店行业概况

41 酒店业概况

411 我国星级酒店数量结构及分布

随着我国对外开放经济的发展，旅游业得到了迅速的发展，作为旅游服务业的重要组成部分酒店业也得到了迅猛的发展中国旅游研究院发布《2024 中国酒店投资展望报告》指出，2000 年到 2024 年间，中国星级酒店客房总量以 10%的复合增长率快速发展，其中，[五星级酒店](#)的客房供应量发展势头迅猛，复合平均年增长率为 20%。即相比 2000 年，五星级酒店的数量和客房供应量均翻了五倍。截至 2024 年末，中国共有星级酒店 706 家，其中五星级酒店 654 家，四星级酒店 2201 家三星级酒店 5545 家及一二星级酒店 3306 家，共提供[客房](#)超过 157 万间。，我国近年来星级酒店的数量变化情况见图 41 所示。



资料来源:《中国旅游统计年鉴 2003》

从星级酒店的地区分布上,四星五星高星级酒店酒店集中分布在北京上海广东江苏等经济发达地区, 在其他地区,则均以二星三星酒店为主。2002 年我国星级酒店的地区分布将表 41 所示。

表4.1 2002全国星级酒店地区分布情况表

	五星	四星	三星	二星	一星
北京	26	56	175	252	5
上海	20	27	116	136	20
广东	31	95	364	392	44
江苏	14	59	189	291	22
安徽	3	18	84	154	13
福建	5	10	110	143	16
甘肃	1	7	38	67	12
广西	5	14	80	141	18
贵州	0	7	16	48	11
海南	7	28	96	54	11
河北	1	17	91	141	17
河南	2	15	113	173	5
黑龙江	2	13	59	99	44
湖北	2	16	100	277	78
湖南	6	14	106	172	21
吉林	4	12	48	85	9
江西	0	6	57	108	11
辽宁	8	25	131	133	50
内蒙古	2	3	25	71	23
宁夏	0	3	11	21	4
青海	0	3	11	21	4
山东	8	32	152	179	30
山西	0	15	70	127	5
陕西	4	11	69	87	7
四川	3	19	97	145	30
天津	1	11	35	29	5
西藏	0	1	22	17	9
新疆	4	10	54	104	18
云南	6	30	82	331	111
浙江	7	46	199	374	97
重庆	3	12	40	50	4
总计	175	635	2840	4422	754

资料来源:《中国旅游统计年鉴 2003》

从星级酒店的比例来看,五星四星高档酒店约占酒店总数量的 9%,三星级酒店约占酒店总数量的 32%,一星二星中低档酒店约占酒店的 60

%；而从酒店客房比重来看，三星级酒店的客房比重高达近 39%。说明在我国酒店市场中，三星级酒店的供给最大。截止 2002 年我国星级酒店规模及客房情况见表 42 所示。

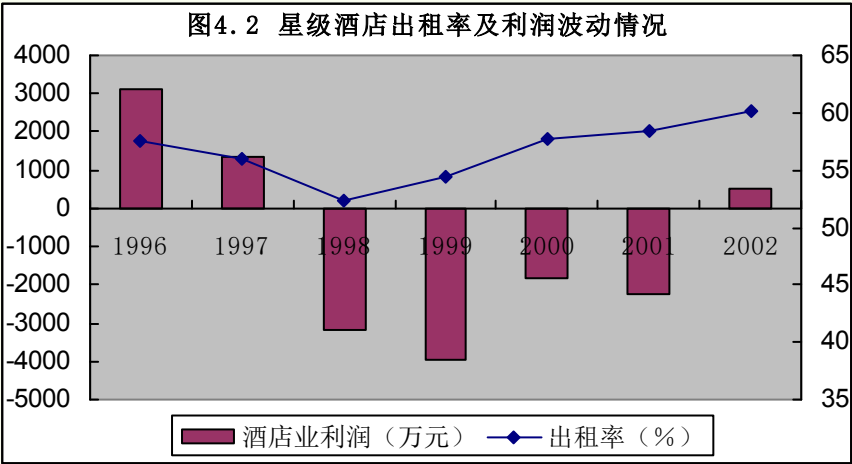
表 42 酒店规模及客房情况

项目	酒店家数		客房(万间)	
	酒店总量	比重	客房总量	比重
五星	175	197%	649	723%
四星	635	715%	1435	1599%
三星	2846	3205%	3465	3862%
二星	4414	4971%	306	3410%
一星	810	912%	364	406%
总计	8880	10000%	8973	10000%

资料来源： 根据《中国旅游统计年鉴 2003》整理计算

4.1.2 我国星级酒店行业景气情况

由于酒店具有建造时间较长供给变化有一定的滞后性,通常酒店行业具有较明显的周期性。由于我国星级酒店的供给迅速增加，我国星级酒店出租率和行业经营利润在 1992 年达到一个高点后，至 1998-2000 年一直处于下降过程中，酒店出租率在 1998 年达到 52%左右的低点后开始回升，酒店行业整体经营利润在经历 1998-2001 年四年连续亏损后，于 2002 年开始实现盈利。我国星级酒店近年来出租率和利润波动情况见图 4.2。



资料来源： 《中国旅游统计年鉴》《中国统计年鉴》

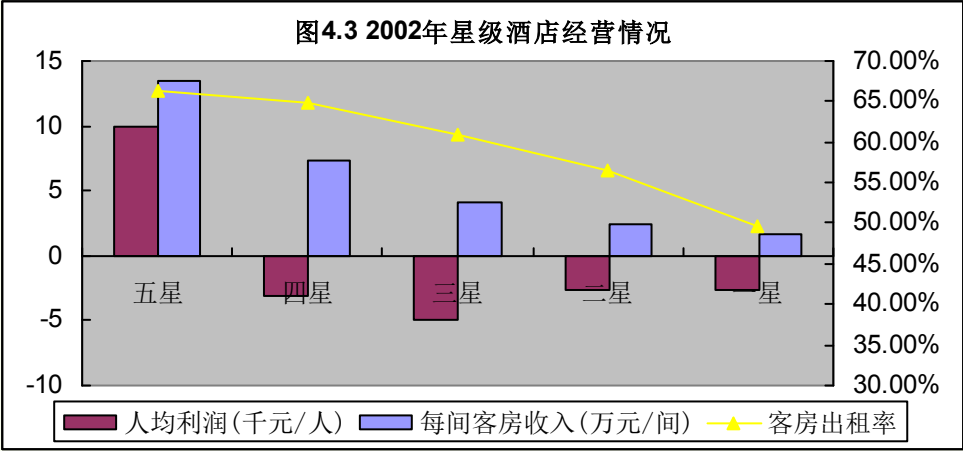
国际公认星级酒店盈亏平衡点经验值为酒店出租率 60

%，我国目前星级酒店出租率刚刚超过 60%，还远低于 1992 年接近 95% 的历史最高出租率，也明显低于香港 2002 年接近 90% 的酒店出租率，从酒店出租率上看，还有提高的空间。

从星级酒店的平均房价来看，通常酒店房价上升会滞后出租率 2 年左右，2001 年我国星级酒店平均房价达到近 10 年最低点（约 215 元）后，已经呈现缓慢回升的势头。从酒店出租率酒店房价酒店经营利润情况分析，我国酒店行业目前行业景气度尚不高，但自 2001 年开始应当已经步入了一个正在缓慢上升的行业景气周期。

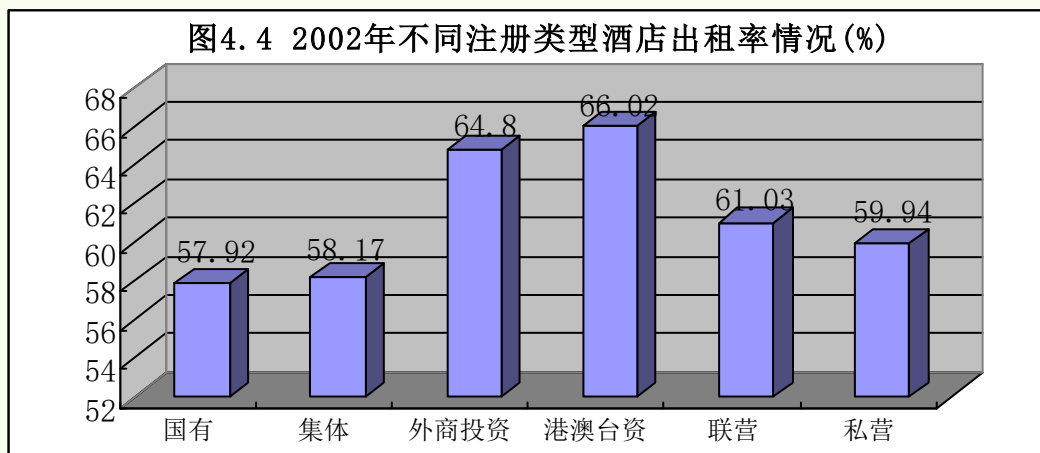
413 我国星级酒店经营情况

从 2002 年我国星级酒店的整体运行情况看，五星级酒店的出租率最高，盈利也明显集中于五星级酒店，从人均利润角度看，三星级酒店的亏损最为严重，见图 43 所示。



资料来源： 《2002 年中国星级饭店统计公报》

造成高星级酒店与其他星级酒店经营效益出现如此大的差异的原因除了因高星级酒店管理水平高服务质量好具有国际销售网络的支持等因素外，很重要的一个原因是高星级酒店国有成份较少市场化程度高，如在五星级酒店中外商及港澳台投资企业占 62%，而在全中国星级酒店中有 67% 是国有或集体经济成份，相当大一部分国有酒店是作为政府部门国家机关和国有大中企业的接待单位而存在，这一部分酒店缺少经营压力市场观念淡薄管理粗放冗员众多，很多只能依靠主办单位的补贴维持经营，从而出现了大面积高金额的亏损。这一点突出地表现在不同注册类型酒店出租率的差异上。根据 2002 年中国星级酒店统计公报显示，在星级酒店中，国有星级酒店的出租率最低，而港澳台投资的酒店出租率最高。2002 年不同注册类型企业出租率情况见图 44。



资料来源: 《2002 年中国星级饭店统计公报》

42 酒店业经济特点

421 属于资本密集型和劳动密集型行业

兴建星级酒店不仅需要支付土地取得成本土建费用和各项前期费用,同时还需要投入大量资金进行装修和配套设施配套设备的建设,需要的投资额很大,属于资金密集型行业;同时,酒店业作为服务行业,又需要大量的服务人员,也属于劳动密集型行业。酒店业的这一特点,决定了资产折旧及维护费用和日常人工费用等相对固定性费用较高,企业利润对收入的敏感性很高,在出租率低于盈亏平衡点时,收入的降低将造成大额的亏损,在出租率高于盈亏平衡点时,收入的提高又会带来利润的大量增加。

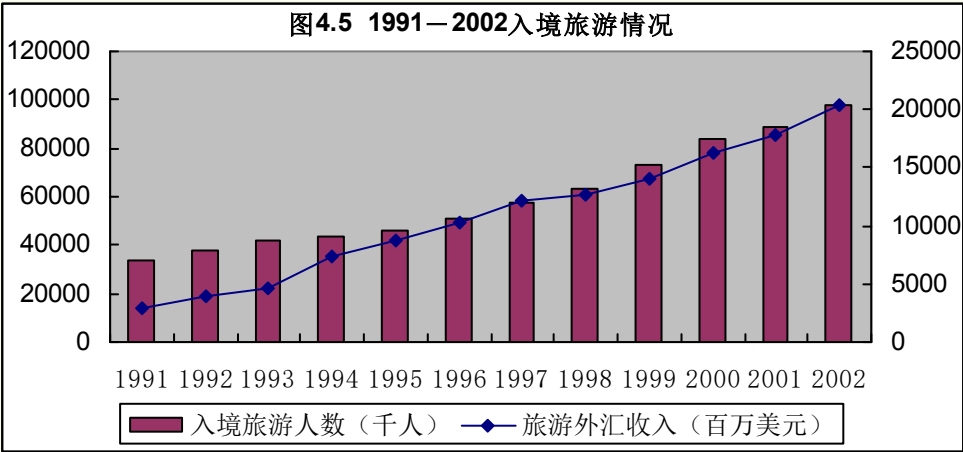
422 对经营管理的要求高

星级酒店为给客人提供安全舒适方面的环境,同时取得比较好的经济效益,就必须在服务质量保证和监控成本费用控制员工管理和激励市场分析和市场营销等多个方面建立比较成功的管理模式,由于星级酒店为客人提供的服务种类多标准高市场竞争激烈企业员工众多,这一切都对星级酒店的经营管理提出了较高的要求。

43 酒店业发展趋势

431 旅游行业整体发展趋势预测

酒店作为旅游基础设施，酒店业的发展与旅游业息息相关。我国改革开放以来，伴随着经济的快速增长，旅游业得到了快速的发展，旅游服务总收入自 1995 年至 2002 年一直保持 10% 以上的增长率，高于 GDP 的增长，占 GDP 的比重也稳步上升，至 2002 年我国旅游总收入已经达到 5500 亿元，占 GDP 的 54%。旅游的产业规模已经确立，并逐步发展成为我国的新兴支柱产业。我国近年来来入境旅游人数及收入增长迅速，1991 年 2002 年旅游外汇收入年复合增长率达到 14% 以上，见图 45。



资料来源：《中国旅游统计年鉴 2003》

在入境旅游增长迅猛的同时，国内旅游也得到了较快的增长，“九五”期间我国国内旅游情况见表 43 所示。

表 43 “九五”期间我国国内旅游情况

年份	人次（亿人次）	增长率	收入	增长率	人均消费	增长率
1996	6.40	1.6%	1638	19.1%	—	—
1997	6.44	0.8%	2113	29%	328.06	—
1998	6.94	7.8%	2391	13.2%	344.50	5%
1999	7.2	3.7%	2831	18.4%	394.00	14.4%
2000	7.44	3.5%	3175.54	12.1%	426.60	8.3%
2001	7.84	5.3%	3522.36	10.9%	449.30	5.3%
2002	8.78	12.01%	3878	10.11%	441.8	-1.7%

（数据来源：《中国旅游统计年鉴》、《中国旅游业发展十五计划及远景目标纲要》）

根据我国旅游业发展的“十五”规划，到2024年我国将接待海外旅游者,20012,000万人次，年均增长6%8%；实现国际旅游收入240260亿美元，年均增长8%10%；实现国内旅游收入53505850亿元，年均增长%13%。根据世界旅游组织的预测，到2024年，我国将取代法国成为世界第一大旅游目的地，接待旅游入境人数可达137亿人次，占世界市场份额为86%；我国也将成为世界第四个客源国，出境旅游人数将达到1亿人次，占世界市场份额为62%。旅游业将是我国增长最快的产业之一。

432 酒店业发展趋势预测

酒店的建造由于受到经济形势税收政策以及投资心理的影响极大，另外从酒店建造到开始营业的时间也较长，因此很难确定酒店开始营业时市场的真正需求，从而有可能造成在某地或者在某一时间对某一类型的酒店供求不均衡，因此酒店盈利情况有较大的周期性。

我国星级酒店数量自19922002年一直保持15%以上的增长速度，使得酒店行业利润率迅速下降，甚至在1998年2001年连续四年出现了行业整体亏损的局面，根据我们前面对酒店行业景气度的分析，我国酒店行业目前已经走出低谷，目前已步入缓慢上升的趋势中。根据国际著名咨询公司德勤公司对2004年18月中国酒店业的调查测评，我国酒店业在2004年18月的入住率平均房间收入这二个酒店业重要营运指标方面，不仅远高于发生“非典”的2003年，较2000年也有了显著的提高，这也充分说明我国酒店业已经走出低谷。

表 44 2004 年 18 月中国酒店业表现

	入住率			平均房间收入		
	至 2004 年 8 月 (%)	相对 2003 年 变化 (%)	相对 2000 年 变化 (%)	至 2004 年 8 月 (元)	相对 2003 年 变化 (%)	相对 2000 年 变化 (%)
中国所有酒店	737	41	5	567	67	20
中国主要城市	76	49	4	681	76	18
中国次要城市	70	29	9	352	40	21
中国地域性城市	685	26	6	371	42	37

资料来源：德勤“酒店业评测调查”

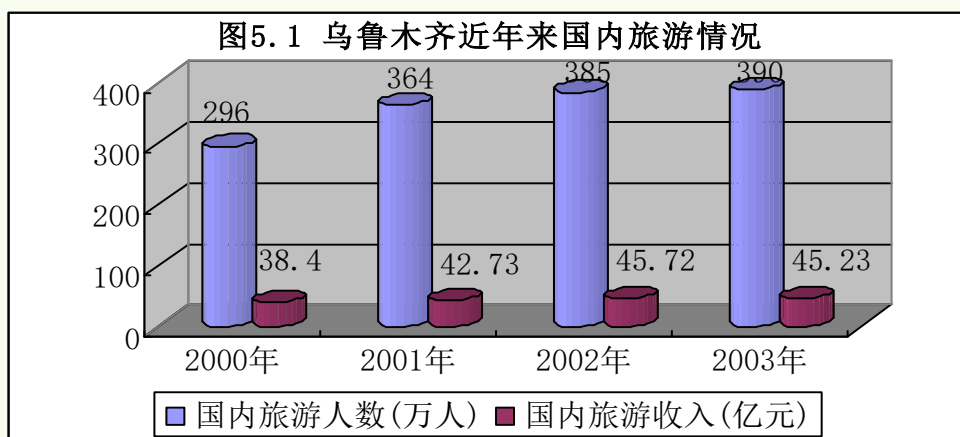
我国酒店数量分布不平衡，三星以上酒店在京沪穗等一线大城市和东南沿海比重很大，在中西部地区比重较小；同时，中西部星级酒店的房价也明显低于经济发达地区，因此随着中西部地区经济和旅游业的发展，市场对中西部地区星级酒店的需求将进一步增长，酒店出租率和酒店价格也将得到一定的提高，中西部地区酒店业将会以高于全国平均水平的速度增长。

5 市场竞争和项目定位

51 本酒店市场分析预测

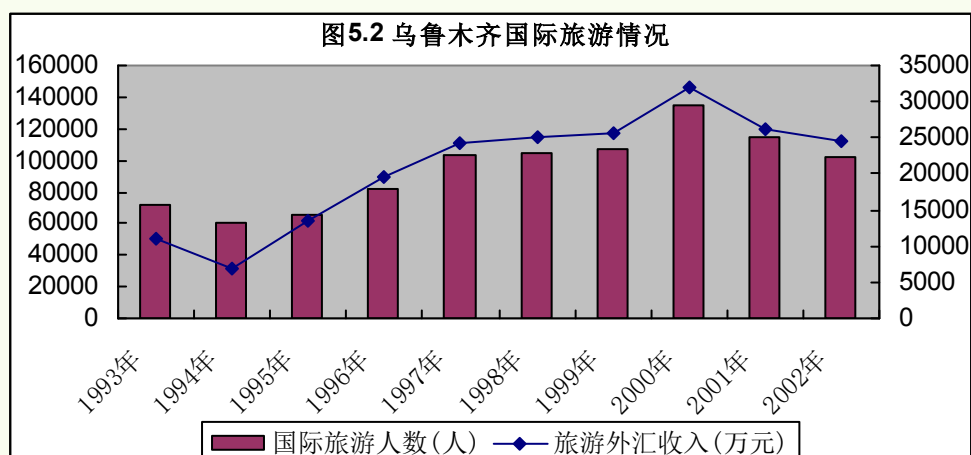
511 本旅游业基本情况

随着西部大开发的逐步实施，来本旅游的中外游客逐年增多，在 2002 年本就已经接待国内游客 385 万人，实现国内旅游收入 4572 亿元，本市近年来国内旅游情况见图 51。



资料来源：《本统计年鉴 2003》，《本 2003 年统计公报》

本市在国内旅游迅速发展的同时，海外游客入境旅游也得到了一定的增长。本市国际旅游情况见图 52。



资料来源：《本统计年鉴 2003》

2003 年“非典”过后，2004 年本旅游业呈现处欣欣向荣的景象。根据本统计局的资料，2004 年 16 月全市累计接待国内旅游过夜人数为 206 万人次，同比增长 2508%；国内旅游及购物总

收入 2344 亿元，同比增长 3327%；接待国际旅游人数 371 万人次，同比增长 3986

1

2



%；国际旅游及购物收入为 8710 万元，同比增长 3712%。

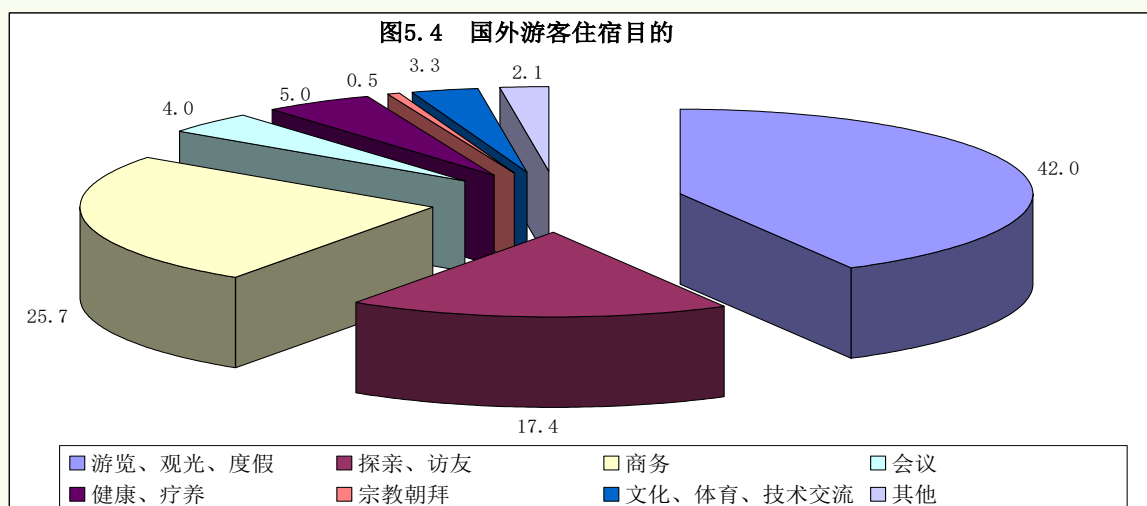
512 本酒店基本情况

目前本市拥有星级酒店 81 家，其中五星级酒店 6 家，四星级酒店 8 家，三星级及以下酒店 67 家。本作为 XX 地区最大的旅游集散地和主要旅游目的地，旅游人数和旅游收入均占全疆 50%以上，也拥有全疆最为健全的旅游服务体系。

根据 2000 年旅游设施普查，本市在 2000 年旅游酒店拥有客房 10335 间，床位 20240 张，客房和床位数均接近全疆的 50%。

513 本酒店住宿人员状况

本星级酒店的客人也可以分为国外游客和国内游客。根据国家统计局国家旅游局 2000 的抽样调查，有 42%的国外游客是于游览观光为目的，其次为商务和探亲访友，国外游客的住宿目的见图 54。



资料来源： 国家统计局国际旅游局 2000 年抽样调查资料

本市国内客人的住宿目的也以游览观光商务会议为主要目的。从国内旅游客人的地区来源来看突出表现为以下特点：空间距离越近，人数越多，表现在是否开通直达列车，如山西甘肃四川河南等省；经济发展水平越高的省区，人数越多，如广东浙江江苏山东等省；人文环境差异越大，人数越多，如广东浙江江苏等东南省区的游客明显较东北华北地区多。

514 本酒店价格和出租率

本星级酒店的价格在各个酒店之间季节之间差异很大。根据 20032004 年的情况，在考虑团队客人折扣因素后，本三星级酒店标准间实际价格旺季约在 240 元 / 间左右，平季约在 200 元 / 间左右，淡季约在 160 / 间左右，全年平均价格约在 190 元 / 间左右。

由于统计方面的原因，本星级酒店的入住率尚无准确数字，但根据与本同为 XX 地区主要城市的克拉玛依 2003 年旅游统计公报，克拉玛依市 2003 年星级酒店出租率达到了 64%，而 2000 年，克拉玛依星级酒店出租率仅为 37%，说明 XX 地区主要城市星级酒店的出租率在近年来有了显著提高。根据本酒店业人士估计，本酒店出租率应在 60%62%左右，其中在 789 三个月旺季酒店出租率在 95%左右，在 5610 三个月平季中酒店出租率约在 65%左右，在 4 月六个月淡季中出租率约在 40%左右。

515 本酒店市场预测

XX 地区自治区旅游局在《XX 地区维吾尔自治区旅游发展规划》中，对 XX 地区地区旅游接待人数及收入进行了预测，有关预测指标见表 51。

表 51 XX 地区维吾尔自治区旅游接待人数及收入预测指标

项目	2002 年	2024 年		2024		2024		2024	
		上限	下限	上限	下限	上限	下限	上限	下限
国内旅游人数(万人)	96794	1434	13599	22492	20521	29454	28103	38503	36721
年增长率(%)		14	12	10	8	7	6	6	5
国内旅游收入(亿元)	8395	13793	13104	2589	23696	41744	386	61386	58622
年增长率(%)		18	16	14	12		9	9	8
海外旅游人数(万人)	2754	408	387	607	554	795	759	104	992
年增长率(%)		14	12	10	8	7	6	6	5
旅游外汇收入(亿美元)	09942	163	155	308	282	495	452	728	695
年增长率(%)		18	16	14	12		9	9	8
旅游总人数(万人)	99548	14748	13986	23097	21075	30249	28862	39543	37713
旅游业总收入(亿元)	922	152	144	285	260	459	419	674	644
相当于 GDP(%)	577	8	7	10	9		10	12	

注：美元折合人民币按 1:83 计算
资料来源：《XX 地区维吾尔自治区旅游发展规划》

由于本是 XX 地区旅游重点地区和旅游集散地，接待游客占全疆的 50%以上，而旅游客人是星级酒店最重要的客源，因此旅游人数的增长率能够大致地反映酒店客源的增长，因此，本酒店客源将随着旅游人数的增长而增长，预计年增长率应当不低于 10%，考虑到自 2002 年年

开始，本星级酒店增加较少，预计近年来本酒店出租率应当同全国其他地区一样有所上升。

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/627000031056006141>