



亚太地区酒店目的地



欢迎阅读我们《亚太酒店目的地》期刊2015年3月号。

该刊物为半年刊，主要针对亚太地区的关键酒店市场提供简要概述。

通过翻阅本刊，您将阅读到一系列令人瞩目的酒店业动态、近期交易、即将面世的新项目以及涵盖各个关键目的地市场统计数据的汇总简报。本期刊内容与您的需求息息相关、行文简明扼要，同时富有行业洞察力，我们相信一定会为您留下深刻印象。

请尽情享受本刊为您带来的资讯，同时敬请期待我们即将推出的下一期刊物！

何明威 Scott Hetherington
仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部
亚洲区首席执行官

柯林斯 Craig Collins
仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部
大洋洲区首席执行官

目录

体育大国

04



06

巴厘岛—不断升温的旅游目的地

亚太地区主要旅游目的地

08



08

城市简报

- | | | | |
|----|-----|----|------|
| 10 | 香港 | 23 | 北京 |
| 11 | 澳门 | 24 | 曼谷 |
| 12 | 新加坡 | 25 | 普吉岛 |
| 13 | 吉隆坡 | 26 | 孟买 |
| 14 | 悉尼 | 27 | 德里 |
| 15 | 墨尔本 | 28 | 胡志明市 |
| 16 | 奥克兰 | 29 | 河内 |
| 17 | 马尼拉 | 30 | 巴厘岛 |
| 18 | 首尔 | 31 | 雅加达 |
| 19 | 台北 | 32 | 仰光 |
| 20 | 东京 | 33 | 塞舌尔 |
| 21 | 大阪 | 34 | 马尔代夫 |
| 22 | 上海 | 35 | 斯里兰卡 |

速览

36

38

撰稿者

体育大国

影响澳大利亚酒店业的重大体育赛事



2015年第一季度，板球世界杯和亚洲杯两大体育赛事对澳大利亚酒店业经营发展起到积极的带动作用。

赛事持续的九周时间里，共吸引逾10万游客到澳洲旅行，带来的经济效益预期会达到几百万美元。

两大赛事的电视观众预计超过20亿，这也为澳大利亚吸引了新的潜在游客。

此外，其他赛事还包括最近落幕的澳网公开赛（网球）以及将举办的F1汽车赛、超级橄榄球联赛以及国内即将迎来的AFL和NRL赛季。

当举办各种赛事时，不同档次、类型的酒店就能迎来更多的需求，进而借机拓展客户忠诚度计划。

据2014年12月澳大利亚旅游调查局（TRA）公布的国际及国内游客调查报告显示，年初至2014年9月，国际游客人数增加了8%，该增长率创十年来新高；而同一时期国内旅客过夜天数增加了7%，该增长率创二十年来新高。

然而，澳大利亚酒店经营不应仅仅依靠体育赛事和汇率变化来推动酒店需求和收益的提升。

仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部高级副总裁-战略顾问Ross Beardsell表示，“酒店运营商承认建立品牌忠诚度的必要性，这样无论在任何时候人们始终会选择入住他们的酒店。”

“成功的品牌忠诚度计划结合针对个人及公司企业的市场服务策略可确保酒店业务的持续增长。”

“另外，与常旅客源及有固定会议、活动的公司建立良好的合作伙伴关系，可使酒店运营商从中获取巨大回报，进而增加业主的收益。”

“酒店运营商承认建立品牌忠诚度的必要性，这样无论任何时候，人们始终会选择入住他们的酒店。”

仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部
高级副总裁-战略顾问
Ross Beardsell

“多数人都是天性保守，偏向于入住熟悉和值得信赖的地方，因此如果酒店运营商能与常旅客源和公司集团建立牢固的关系，便可相应扩大市场占有率。”

鉴于澳元贬值，TRA预计2015年及以后澳大利亚的旅游业将持续增长，而在众多国际游客中，以中国游客最富有，在旅游开销、停留时间等方面均超越其他国际客源

不断贬值的澳元同时推动增加了当地人在本国的旅游。

Beardsell先生说：“未来酒店业还会受到很多正面因素影响。”

Beardsell还说：“澳大利亚每家酒店还可推出额外服务项目，向国内外游客收取额外费用。酒店还可根据个人和公司需要定制打包服务，这样不仅会提高品牌忠诚度，还能增加入住率。”

现在是时候将游客需求转化为资本收益了。

巴厘岛-不断升温 的旅游目的地

巴厘岛的酒店业和旅游业正蓬勃发展，
未来的成功似乎毋庸置疑。



从许多方面考虑，巴厘岛都是一个绝佳的度假胜地。不可思议的景色和植根于此的印度教文化、有灵论文化等，使这座地处印尼群岛中心的小岛吸引了源源不断的旅客，来领略她那令人陶醉的芬芳美妙。

从追求刺激与完美休憩相结合的冲浪人士、受海滩俱乐部和酒吧吸引的夜生活爱好者到设法在乌布等波西米亚中心寻求身心激励的智慧人士，都能在印尼这一旅游胜地得到满足。

万豪国际集团印尼酒店开发业务首席代表Djodi Trisusanto也持相同意见，“很少有旅游目的地能同时满足如此广泛的旅客需求。那些热爱夜生活、海滩和购物的人们可以选择去库塔、雷吉安和水明漾。而努沙杜瓦则比较适合全家游游客，例如该地推出了儿童度假服务。乌布是一个文化旅游目的地，有一些奇妙的度假村；岛上其他地方则提供各式各样的项目，包括漂流和远足。显然，每个人都能在岛上找到属于自己的乐土。”

无可否认，巴厘岛能提供各种各样的体验。一直以来，大多数开发项目都集中在南巴厘岛。

这里拥有人声鼎沸的水明漾海滩、雷吉安海滩和库塔海滩，还坐落着沙努尔和努沙杜瓦等更安静、高端的旅游目的地。往北一些的乌布镇则被认为是巴厘岛文化的精髓。

然而，除上述主要旅游地区外，巴厘岛的其他地区尚保持原始风貌。那里有美妙绝伦的风景、海滩和文化景观。这些区域无疑说明巴厘岛仍具有较强的开发潜力。

考虑到巴厘岛的广泛吸引力，这座所谓的“诸神之岛”得以持续受到游客青睐也就不足为奇了。2014年，经伍拉·赖国际机场到达巴厘岛的国际游客增加到373万，比上年增加了15%。同年，印尼旅游人次也上涨了12%，达605万，显然巴厘岛对国内游客和国外游客具备同样的吸引力。

印尼旅游部门为此制定了宏伟的计划，预计该国的国际游客人数将从目前的900万左右增加至2020年的2000万。而专家们则认为，巴厘岛——该国旅游业皇冠上的一颗璀璨的宝石——将在实现上述宏伟计划中发挥主要作用。

仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部亚洲物业出售副总裁Adam Bury称，“虽然印尼仍算是一个新兴经济体，但如今许多投资者认为巴厘岛的酒店房地产是一项成熟的投资业务。泰国的普吉岛是一个很好的对比，该小岛也同样拥有完善的品牌、发达的基础设施和迎合不同档次消费群体的物业组合。”

Bury继续道，“巴厘岛是一个十分可靠的投资地。与该地区的其他国家相比，该地的投资规则相对透明，且印尼政府支持该类投资的发展。”

近年来，巴厘岛的基础设施有显著改善，主要成就包括国际机场的翻新以及巴厘岛曼达拉收费公路（连通库塔和努沙杜瓦）的修建。

“很少有旅游目的地能同时满足如此广泛的旅客需求。”

Djodi Trisusanto Dua
万豪国际集团印尼酒店开发业务首席代表

然而，随着游客人数的增加，进一步修建新的基础设施对于巴厘岛的持续成功十分关键。

有关部门已经批准在巴厘岛北部建造一座新的国际机场。此外，整修南巴厘岛和首都登巴萨通往东巴厘岛、西巴厘岛和北巴厘岛的道路——这项举措被认为是对巴厘岛尚未开发的边远地区的潜力进行发掘的基本前提。

仲量联行巴厘岛办事处主管Dan Miller认为，“印尼政府已经用实际行动表明其在巴厘岛基础设施建设方面的推进决心。政府曾在2013年巴厘岛举办APEC会议前实现了机场扩建和新路修建；如果游客人数以当前的速率继续增加，那么就必须要采取进一步的改善措施。”

“我们可以看到的是，巴厘岛已经发展为人们在印尼地区进行多目的地度假的一个基地。游客们抵达巴厘岛、以其为探索印尼的主要通道、再从巴厘岛离境，并以此为出发点，前往附近岛屿，如爪哇岛、龙目岛、弗洛勒斯岛、松巴岛和四王岛。目的就是在1-2小时飞行时间内将这些地区包装成“大巴厘岛”并加以推销。如果该策略取得了成功，那么海洋旅游业和交通运输业需要采取重大改善措施，这也是本届政府大力支持的领域。岛屿的可达性和印尼呈现的多样性将成为当地旅游业可持续发展的最终动力。”

尽管道路通路和临时用水用电等基础设施挑战仍然存在，但巴厘岛的未来成功可以预见。

此外，其成功的基础还体现在巴厘岛新开通了通往中国大陆和中东的新航线。同时，自2015年1月起，巴厘岛允许日本、韩国、中国大陆和俄国公民免签入境，标志着政府希望在澳大利亚以外开发新市场；2014年澳大利亚游客占国际游客总数的25%。

Miller补充道，“旅游目的地巴厘岛及其酒店市场正逐渐成熟起来。以前并未出现这么多的交易，但现在业主正考虑以合理的市场价值出售其物业。再加上待售物业的多样化和巴厘岛作为旅游目的地的活力，可以看出该领域还有很大的增长空间。”

亚太地区 主要旅游目的地



2014年整个亚太地区的情况



2014年亚太地区前十大单项资产交易

排名	酒店	城市	国家	价格 (美元)	价格/客房 (美元)
1	喜来登公园酒店	悉尼	澳大利亚	3.982亿	714,865
2	上海明天广场万豪行政公寓	上海	中国	3.867亿	1,631,742
3	上海锦沧文华大酒店	上海	中国	3.389亿	659,300
4	东京湾舞滨酒店度假俱乐部	东京	日本	3.43亿	487,909
5	索菲特悉尼国际会议中心	悉尼	澳大利亚	3.187亿	536,587
6	索菲特悉尼温特沃什酒店	悉尼	澳大利亚	1.909亿	437,959
7	东京银座美居酒店	东京	日本	1.176亿	565,365
8	希尔顿华欣度假村	华欣	泰国	9870万	331,168
9	凯悦酒店	墨尔本	澳大利亚	9410万	392,229
10	喜来登努萨度假酒店及水疗中心	努萨岬	澳大利亚	9050万	514,125

2014年主要绩效指标

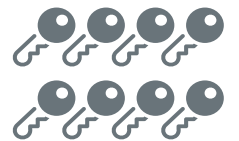


平均每间房售价

221,000美金

已成交客房数:

34,000



跨境交易:

占总交易数量的

2/3



资料来源: JLL
备注: 仅考虑正常交易

香港

香港不止是一个海港城市。厌倦了拥挤街道的旅客可别忘记这片山峰似云、岛屿多岩的土地多半属于乡村景观。它在大陆入境游客中继续拉动香港酒店业的发展，而政府最近预测表明在未来十年内酒店客房数有必要翻一番。香港一直是东西方之间的门户城市，这里融合了中西方历史、商业、文化和饮食等众多元素。无论是摩天大楼内的豪华酒店，还是小型中端酒店亦或是精品酒店，都充满活力。



亮点



旅游业

尽管受到政治环境因素影响，2014年香港的游客数同比增加了12.0%，达到6,080万人。中国大陆仍然是最大的客源地市场（占总旅客数的78%），同比增长加16.0%。短途游市场有所增长，而长途游市场则有所下滑，但幅度都在0.1%以下。



需求

香港是一个充满魅力的休闲旅游目的地，是购物和娱乐天堂。作为重要的金融中心，商务旅行是香港的另一大需求组成，因为这里拥有良好的商务环境且紧邻中国大陆。



供应

2015年，预期将新增约2,553间客房。截至2014年底，香港拥有230家酒店，共71,767间客房。全年共新增1,750间酒店客房，其中有国际运营商，也有独立运营商。



前景

中国大陆的需求日益多样化，客源类型逐渐由中、低端转向高端旅游及商务客源。经营表现前景预期将保持稳定，而ADR和入住率受到休闲、商务、MICE以及旅行团的需求支持下会有小幅改善。

著名酒店交易

香港尚圜酒店
- 5.45亿港元
- 3.40亿港元

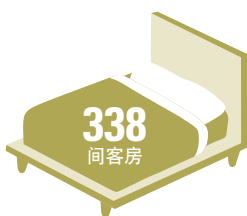
即将落成的酒店

香港逸酒店
最佳西方酒店
英皇骏景酒店
库什酒店
香港旺角智选假日酒店

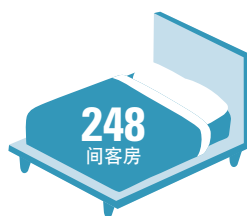
新建酒店



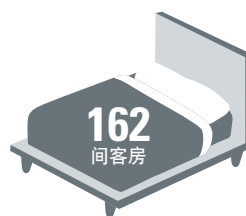
香港荃湾帝盛酒店



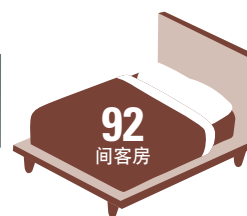
香港富荟炮台山酒店



香港富荟上环酒店



香港Ovolo南岸酒店



香港盛捷维园公寓酒店

数据一览

6,080 万

2014年香港入境
旅游人数

1,750 间

2014年新增客房数

78.5%

入住率

港币
3,689

日平均房价 (ADR)

港币
2,896

每间可出租客房收入
(RevPAR)

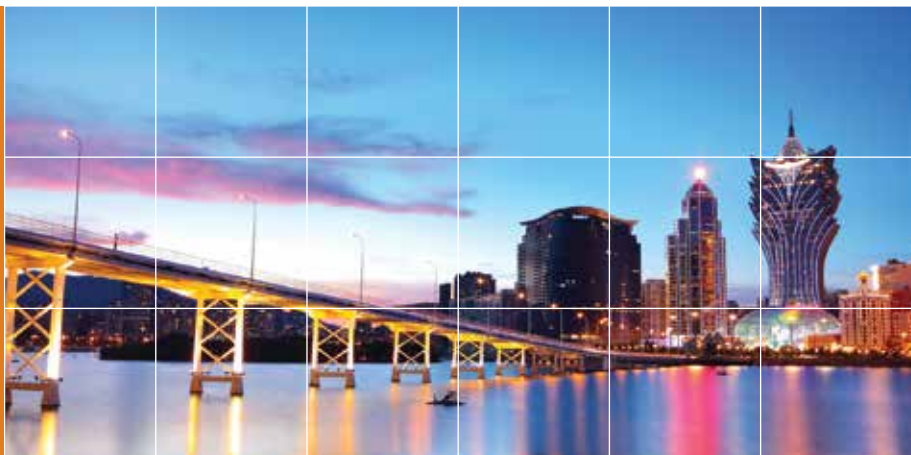
备注：香港酒店仅指豪华酒店。

资料来源：STR Global（年初至2014年12月）、香港旅游发展局、JLL

ADR：日平均房价；RevPAR：每间可出租客房收入

澳门

沿着如今澳门的鹅卵石街道漫步，你会发现中国传统与欧洲文化交相辉映。这是因为16世纪葡萄牙商人在此定居，并在随后的400多年间对该地实施统治。1999年澳门回归后，澳门政府于2001年正式放开博彩业牌照审批，伴随2002年批复三家牌照后，澳门博彩业投资得到大力支持。2004年澳门首家外资赌场开业前，澳门仅有9000间酒店客房。如今，这一数字已近3万。



亮点



旅游业

2014年，澳门的游客总人数创新高，达3150万，同比增加7.5%，主要归功于澳门的主要客源地市场——中国大陆。来澳游客总人数中，有54%为当天游客。2014年的平均住店天数与2013年保持一致，均为0.9天。



需求

澳门的三大客源地市场是中国大陆、香港和台湾，共占总游客数的约90%。2014年，中国大陆旅客人数同比增加了14%，而香港和台湾的游客人数则下降了5%。



供应

2014年并无新开设的酒店，但拥有200间客房的澳门皇冠假日酒店于今年初开业了。在未来三到五年内，预计有大量酒店客房竣工，已确定在建的约有12,000间。



前景

2014年澳门的博彩收入遭遇12年来首次滑铁卢。澳门特区政府将通过将本市建设成一大旅游目的地来拓宽经济发展渠道，而不是严重依赖博彩收入实现发展。重点发展旅游业和与中国大陆关系的改善预期会造福澳门的酒店市场。

著名酒店交易

2014年并未达成酒店交易

即将落成的酒店

- 澳门JW万豪酒店
- 澳门瑞吉金沙城中心酒店
- 澳门荷里活罗斯福酒店
- 澳门丽兹卡尔顿酒店
- 澳门雅诗阁酒店

新建酒店



澳门皇冠假日酒店

数据一览

3,150万

2014年香港入境
旅游人数

无

2014年新增客房数

90.6%

入住率

澳元
1,721

日平均房价 (ADR)

澳元
1,559

每间可出租客房收入
(RevPAR)

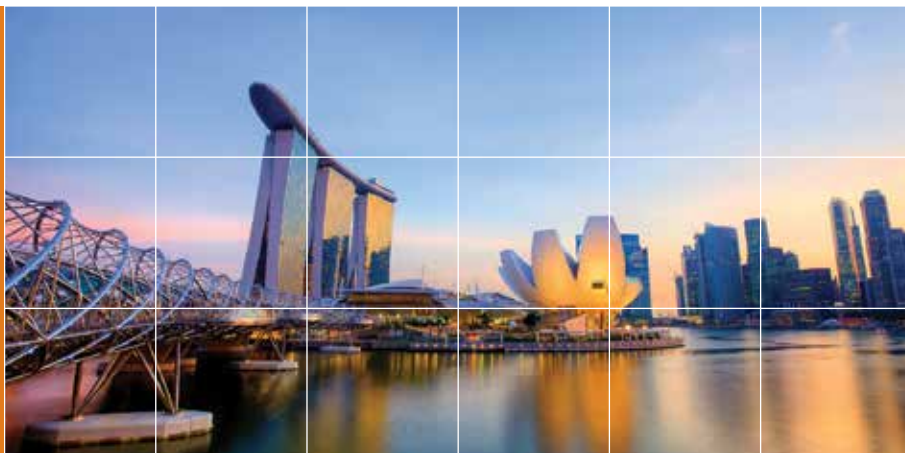
备注：澳门酒店仅指豪华酒店。

资料来源：STR Global（年初至2014年12月）、澳门特区政府旅游局、JLL

ADR：日平均房价；RevPAR：每间可出租客房收入

新加坡

被世界经济论坛誉为亚洲最佳旅游和航空枢纽新加坡的区域旅游产业影响力、交通枢纽作用日益凸显。预计到2020年，亚洲旅游支出将占全球总旅游支出的近一半；同时，新加坡的休闲、零售和商业机会必定会让“狮城”的发展锦上添花。2013年，随着该市最大的单项资产——新加坡君乐酒店和骑士桥购物中心——的收购，新加坡的酒店再次登顶，2012年翻了10多倍。



亮点



旅游业

2014年，新加坡的入境旅客减至1,510万人，同比下降3.1%，也未能实现新加坡旅游局（STB）预计的1,630万-1,680万人次目标。新加坡入境旅游人数自2009年以来首次减少。



需求

据新加坡旅游局（STB）称，截至2014年12月，来自新加坡第二大客源地市场——中国大陆的游客人数同比减少25.4%。这一现象主要受到东南亚地区发生了一连串负面事件的影响，包括马航MH370失联、泰国政治局势紧张以及越南的反华示威。



供应

拥有502间客房的新加坡乌节路今旅酒店已于2014年9月开业，这是“今旅”品牌酒店的首次面世。此外，香格里拉国际饭店管理有限公司宣布将位于卡斯加登路的新加坡盛贸饭店更名为新加坡今旅酒店。这一举措使得新加坡今旅酒店客房总数达到了1,000间以上。



前景

新加坡旅游局表示2014年预计的2015年新加坡旅游人数（预计1700万）可能无法实现。主要因为全球经济的不确定性和汇率波动性对旅游业的影响。此外，STB计划通过加强在各大旅游市场的营销工作来拉动需求，例如以中国和印尼的二级城市为目标，将新加坡推广为单独旅游目的地，从而减少对多旅游目的地的旅游者的依赖。

著名酒店交易

新加坡大臣酒店
— 2.48亿新加坡元

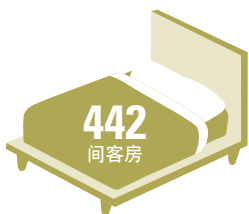
即将落成的酒店

南海滩酒店和俱乐部
裕廊湖酒店
乌节路大臣酒店
亚历山大公园酒店
中环酒店

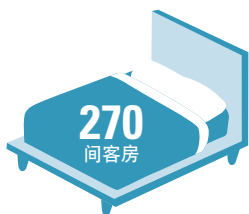
新建酒店



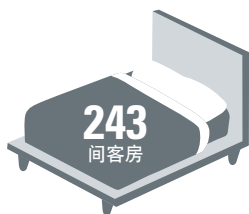
新加坡乌节路今旅



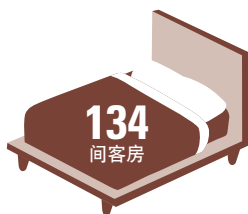
新加坡克拉码头智选
假日酒店



新加坡威豪酒店



一花拉Spa酒店



新加坡索菲特酒店

数据一览

1,510 万
2014年入境旅客

1,773 间
2014年新增客房数

80.3%
入住率

新加坡元
410
日平均房价（ADR）

新加坡元
329
每间可出租客房收入
（RevPAR）

备注：新加坡酒店仅指豪华酒店。
资料来源：STR Global（年初至2014年12月）、新加坡旅游局、JLL
ADR：日平均房价；RevPAR：每间可出租客房收入

吉隆坡

在吉隆坡，从殖民时期摩尔式建筑到宏伟的西式购物中心和办公大楼都透着可爱的矛盾性。该市从其相对较低的旅行成本——它在2013年“旅行者之选”世界上住宿最便宜的大城市榜上排名第七——以及吸引了穆斯林国家众多旅游者的伊斯兰文化遗产中受益良多。2014年，吉隆坡的旅游业遭遇了众多挑战，但会继续提升需求、发展低成本运营商网络，这也会进一步促进该市发展成为一个世界旅游和航空枢纽。



亮点



旅游业

马来西亚首都吉隆坡主要是商务型市场，工作日商务需求强劲，而周末以外的休闲需求却相对有限。据世界银行发布的2014年营商环境报告称，马来西亚已从全球商业排名榜上的第12名跃升至第6名，该报告负责评估在各国经商的轻松度。



需求

据马来西亚旅游局称，2013年国际游客人数达到了2,570万，同比增加2.7%。尽管该国的航空公司发生了一系列负面事件并因此导致入境的中国游客数量减少，但国际游客人数继续增加。年初至2014年10月，该数字达到了2,290万（同比增加9.6%）。



供应

2014年，新增酒店供给十分有限，全市新增供给仅为739间客房及160套酒店公寓，且主要集中在中环和吉隆坡市中心（金三角）。JLL预测，2015至2018年间，酒店市场可能会新增约4,700间酒店客房和1,700套酒店式公寓。



前景

马来西亚旅游局正努力恢复中国大陆游客数，包括寻求和航空公司建立营销合作关系并与境外运营商合作、共同安排包机服务。目的是为了提供更多通往吉隆坡和檳城、兰卡威和哥打基纳巴卢等二级旅游目的地的直飞航班。

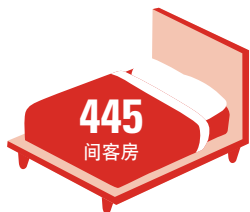
著名酒店交易

2014年并未达成酒店交易

即将落成的酒店

- 瑞吉酒店
- 瑞园皇庭苑酒店
- 吉隆坡丽思卡尔顿酒店
- 四季酒店
- KLIA瑞享酒店和会展中心

新建酒店



吉隆坡辉盛庭国际公寓

数据一览

2,290万
入境旅客人数转行：
(年初至2014年10月)

739间
2014年新增客房数

73.3%
入住率

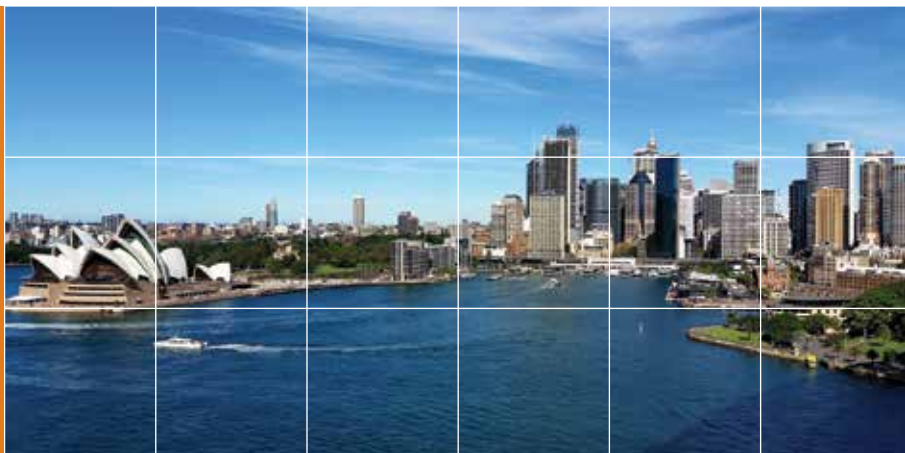
马来西亚吉林特
492
日平均房价 (ADR)

马来西亚吉林特
360
每间可出租客房收入
(RevPAR)

备注：吉隆坡酒店仅指豪华酒店。
资料来源：STR Global (年初至2014年12月)、马来西亚旅游局、JLL
ADR：日平均房价；RevPAR：每间可出租客房收入

悉尼

悉尼是澳大利亚的主要门户城市以及亚太地区的重要枢纽。该市因海港而著称，为世界人民提供了丰富的购物、娱乐和饮食体验，还在大都市区内拥有无数的冲浪海滩。此外，悉尼的国内旅游市场很大，是澳大利亚的主要商业中心和重要休闲旅游目的地。这种广泛的需求基础会在未来几年内巩固该市的酒店和旅游市场，而布朗加鲁城市改造项目和悉尼国际会展区开发项目等主要基础设施项目则会在中长期内进一步促进市场发展。



亮点



旅游业

年初至2014年9月，国际游客在悉尼停留的夜数达到了2260万，比2013年同期增加了5.6%。同时，悉尼的国际游客人数也同期增加了8%，达到160万人。



需求

据澳大利亚旅游调查局（TRA）称，中国是悉尼游客住宿需求的最主要客源国（14.2%），尽管年初至2014年9月这一比例下降了8.6%。就整体游客过夜需求而言，紧随中国之后的是英国（12.7%）、韩国（5.8%）和台湾（5.2%）。增长最强劲的客源地市场有马来西亚（47.1%）、台湾（46.5%）和香港（45.9%），而跌幅最大的市场则包括美国（-25.8%）和韩国（-17.6%）。



供应

2014年悉尼并无新开业的酒店，仅有悉尼瑞士酒店（10间客房）和背包客宾馆（3间客房）的扩建项目竣工。



前景

由于过去四年来经济明显恢复，悉尼的住宿市场前景依然强劲。入住率已恢复到相当高的水平，ADR增长也日益强势，这与良好的供给前景和更稳定的需求环境一致，而包括商务、游轮和入境旅游在内的一系列部门也呈现增长趋势。

著名酒店交易

悉尼喜来登公园酒店
—4.63亿澳大利亚元
索菲特悉尼ICC酒店
—3.41亿澳大利亚元
索菲特悉尼温特沃什酒店
—2.01亿澳大利亚元
1888酒店—3280万澳大利亚元
蓝悉尼酒店—3200万澳大利亚元

即将落成的酒店

Tankstream酒店
57号酒店
Old Clare酒店

新建酒店

2014年下半年悉尼无新开业酒店。

数据一览

2,260 万

2014年入境旅客
(年初至2014年9月)

无

2014年新增客房数

87.1%

入住率

澳大利亚元
228

日平均房价 (ADR)

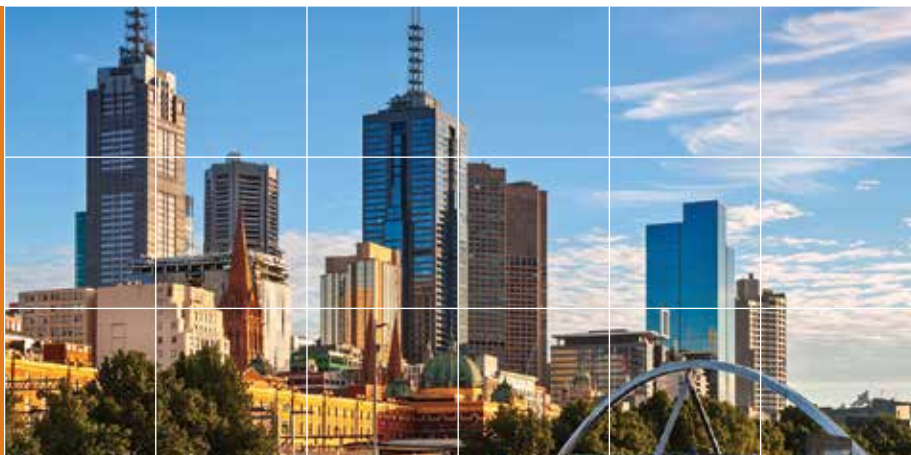
澳大利亚元
198

每间可出租客房收入
(RevPAR)

资料来源：STR Global（年初至2014年12月）、澳大利亚旅游调查局、JLL
ADR：日平均房价；RevPAR：每间可出租客房收入

墨尔本

墨尔本是澳大利亚人口第二大城市，也是主要商业中心，尤其是金融业、制造业、教育业和物流业。墨尔本以其丰富的节日、展会和重大体育赛事而著称。国内和国际旅游人数增加以及旅游业、会展和体育基础设施方面的投资增强了旅游者信心；在过去十年中，墨尔本已发展为澳大利亚的住宿发展热点城市。2009年墨尔本会展中心（MCEC）开放后，墨尔本就成为了澳大利亚最新、最大会议会展设施的所在地。



亮点



旅游业

年初至2014年9月，入境旅客在墨尔本停留的夜数达到了1480万，比2013年同期增加4.2%。同时，墨尔本的入境旅客人数也同期增加了11.4%，达到100万人。



需求

据澳大利亚旅游调查局（TRA）称，中国是墨尔本游客住宿需求的最主要客源国（22.1%），而年初至2014年9月这一比例显著增加了23.9%。就整体游客过夜需求而言，紧随中国之后的是英国（9.2%）、韩国（5.6%）和马来西亚（5.6%）。增长最迅速的客源地市场有德国（73.3%）、泰国（47.1%）和加拿大（39.9%），而跌幅最大的市场则包括日本（-50.3%）、印尼（-22.6%）和台湾（-21.0%）。



供应

2014年墨尔本有四家酒店开业，包括墨尔本温德姆酒店（200间客房）、墨尔本喜来登酒店（174间客房）、奥克斯品尼高酒店（37间客房）和Coppersmith精品酒店（15间客房）。



前景

由于交易结果显示2014年12月前的十二个月内RevPAR持续增长，墨尔本住宿市场维持积极的中期前景。2013年底悉尼会展中心关闭后，墨尔本有望扩大其在国内MICE需求中的份额，因而该市的RevPAR预计会在未来几年内保持强劲增长。

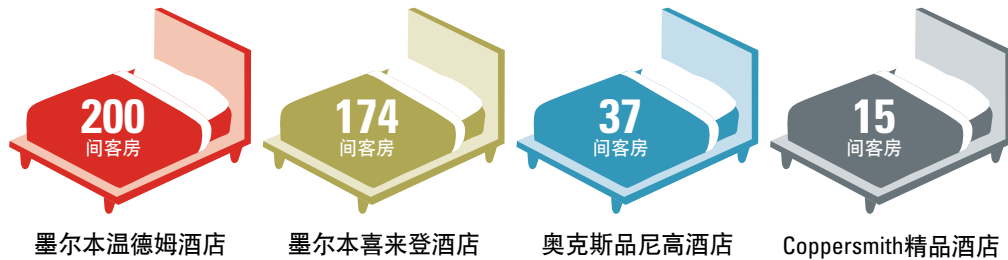
著名酒店交易

- 墨尔本花园凯悦大酒店
—1亿澳大利亚元
- 奥克斯隆斯戴尔公寓酒店
—6500万澳大利亚元
- 宜必思尚品金斯盖特酒店
—3000万澳大利亚元
- 奥尔巴尼酒店
—1640万澳大利亚元
- 帕克维尔帕拉德酒店
—1075万澳大利亚元

即将落成的酒店

- 墨尔本索菲亚酒店（扩建）

新建酒店



数据一览



资料来源：STR Global（年初至2014年12月）、澳大利亚旅游调查局、JLL
ADR：日平均房价；RevPAR：每间可出租客房收入

奥克兰

奥克兰坐落在北岛的上半部分，是新西兰地域最广、人口最多的城市。它位于两座海港之间，周围分布着48座火山且紧挨怀塔克雷和胡努瓦山脉的雨林山丘。奥克兰以多元文化而著称，又因该地区酷爱帆船运动以及天际线上西天堂码头这一显著特征，通常被称为“风帆之都”。据媒体报道，天空城娱乐集团收购了旗下奥克兰赌场对面的一块CBD土地，用于建造新西兰国际会议中心，且NZICC的最终设计方案有望于今年公布。NZICC建设项目预计于2017年底竣工。



亮点



旅游业

2014年，新西兰的入境旅客人数达到了285万，同比增加5.1%。在过去五年中（2009年至2014年），新西兰入境旅客人数的年均复合增长率达到了3.1%。



需求

过去五年里，奥克兰住宿市场RevPAR增长强劲，年均增长率为5.3%；而ADR增长适度，年均增长率为1.5%；入住率从2009年的70%左右增至2014年的80%以上。2014年，奥克兰报道的入住率为82.2%，是15年来的最高水平。同年，ADR增长了5.1%，达147新西兰元，使得每间可出租客房收入（RevPAR）增加9.7%，为121新西兰元。



供应

2014年第四季度，现有125间客房的奥克兰机场宜必思经济酒店新增了73间客房；2014年5月，拥有80间客房的VR皇后街套房酒店开业。目前，有两家酒店在建，即储备银行办公大楼改建为拥有130间客房的五星级索菲特酒店，该酒店预计于2016年第一季度开业；在曼努考（南奥克兰），一家拥有152间客房的酒店建设项目也进展顺利，落成后将独立运营并作为南奥克兰/奥克兰国际机场竞争市场的组成部分。



前景

我们期望需求/供给基本面继续保持平衡。良好的国内经济形势和奥克兰持续实现入境旅客人数预计增长的能力有望延续到可预见的未来，并被视为会继续拉动奥克兰酒店市场增长的主要因素。

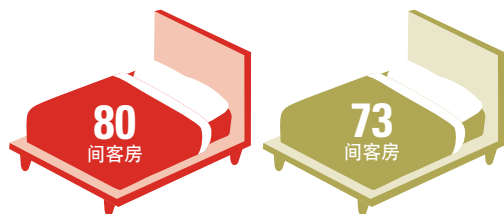
著名酒店交易

奥克兰机场大臣酒店
—2330万新西兰元

即将落成的酒店

Lakewood Court
索菲特So酒店

新建酒店



VR皇后街套房酒店

奥克兰机场宜必思经济酒店扩建项目

数据一览

280万

2014年入境旅客

153间

2014年新增客房数

82.2%

入住率

新西兰元

147

日平均房价（ADR）

新西兰元

121

每间可出租客房收入（RevPAR）

资料来源：NZHC（年初至2014年12月）、新西兰统计局、JLL
ADR：日平均房价；RevPAR：每间可出租客房收入

马尼拉

马尼拉市地处由7000多个小岛组成的群岛的中心地区，这座热闹繁华的城市已经成为了一个区域经济重镇、一个受跨国公司日益青睐的目的地以及一个拥有美好前景的繁荣酒店市场。马尼拉的主要酒店项目——马尼拉娱乐城——预计将于2018年竣工，是马尼拉本市的综合博彩和娱乐核心区。娱乐城位于拉斯维加斯大道，将拥有各式各样世界一流的设施、综合度假区、豪华酒店、一流剧院、名主厨主题餐厅、购物中心和会议厅。竣工后，该酒店综合体预计将拥有超过10000间客房。



亮点



旅游业

据菲律宾旅游局称，年初至2014年7月，菲律宾的入境旅客创新高，达到了270万人，同比增加2.4%。



需求

年初至2014年7月，韩国仍然是菲律宾的最大客源地市场，占入境旅客总数的24.2%。但是，这一比例比去年同期下降了6.3%。菲律宾的前十大客源地市场多数呈现人数增加态势，尤其是中国大陆，年初至2014年7月期间，该比例显著增加了8.5%，不仅增加了开通的直航班机和包机数量，也增开了邮轮线路。



供应

马尼拉的市场供应情况预期会有显著增长，2014至2018年间将新增约6,000间客房，不但有许多国际酒店品牌的渗透，还有若干博彩业开发项目的进驻，包括马尼拉晨丽娱乐场及度假城酒店（2013年）、马尼拉新濠天地、马尼拉湾度假村和马尼拉海滨名胜世界。



前景

根据菲律宾旅游局目标，到2016年入境旅客人数达到1000万。此外，未来几年内即将兴建的国际品牌酒店也会成为刺激马尼拉和菲律宾旅游业需求的一大法宝。同时，菲律宾旅游局正在推出“2015年菲律宾造访年”活动，这一举措应该会吸引更多游客前来。

著名酒店交易

2014年并未达成酒店交易

即将落成的酒店

马尼拉奥提加斯美居酒店
马尼拉Araneta诺富特酒店
马尼拉湾丽笙酒店
奥提加斯锦江之星
格林贝尔特锦江之星

新建酒店



马尼拉梦之城凯悦酒店

数据一览

270万

2014年入境旅客
(年初至2014年7月)

2,658间

2014年新增客房数

67.4%

入住率

菲律宾比索
5,592

日平均房价 (ADR)

菲律宾比索
3,767

每间可出租客房收入
(RevPAR)

备注：马尼拉酒店指市场上所有酒店。
资料来源：STR Global（年初至2014年12月）、马尼拉旅游局、JLL
ADR：日平均房价；RevPAR：每间可出租客房收入

首尔

首尔是韩国的政治、经济和金融中心，也是亚洲的一个繁华大都市。首尔拥有丰富的遗产和传统、名胜景观和现代化基础设施，同时也是商务中心和休闲旅游目的地，为游客提供丰富多彩的文化、娱乐、餐饮和零售体验。由于近年来需求不断增长，而酒店客房供给有限，酒店开发项目有显著增加。



亮点



旅游业

2014年，首尔的入境旅客人数增加了16.6%，达1,420万人。除日本外，所有主要客源地市场的游客人数都有所增加；2014年，日本游客人数同比下降了17.0%，主要是因为日元贬值和影响日本出境旅游的日韩领土争端。



需求

2014年，中国大陆市场的旅游需求依然强劲，同比增长了41.6%，中国游客占韩国游客总人数的43.1%。区域客源地市场的需求增长也很强劲，包括香港（同比增长39.4%）、泰国（同比增长25.2%）、台湾（同比增长18.2%）和马来西亚（同比增长17.7%）。



供应

2014年，首尔新增了1,665间酒店客房。这些新增客房中既包括国内品牌，也包括国际品牌。乐天和新罗酒店继续扩大其在韩国的市场，分别新建了首尔九老乐天城市酒店和首尔驿三新罗舒泰酒店。新增酒店供给以经济和中端品牌为主，如宜必思、雅乐轩和华美达安可。



前景

未来，预期首尔的游客人数会继续增加，尤其是区域游客和中国大陆游客。韩国多样化的旅游产品涵盖历史景点、医疗旅游、MICE和商务旅游，是主要的需求动力。‘韩流’的影响以及韩国对主要客源地市场放宽签证规定的举措也会鼓励入境游。

著名酒店交易

首尔明星酒店
—429亿韩元

即将落成的酒店

宜必思尚品洞首尔大使饭店
首尔四季酒店

新建酒店



数据一览



备注：首尔酒店指市场上所有酒店。
资料来源：STR Global（年初至2014年12月）、韩国文化体育旅游局、JLL
ADR：日平均房价；RevPAR：每间可出租客房收入。

台北

台北素有“没有尽头的商场”之称。其主要购物区域可分为两大块：东区和西区。西区是老城区，分布着挤满小商贩的狭窄街道。西区也是多数政府建筑物和台北车站的大本营。东区则拥有宽阔、绿树成荫的林荫大道及以台北市四大购物中心。东区最受欢迎的购物目的地有忠孝敦化商圈和台北101大楼。



亮点



旅游业

在总体份额方面，中国大陆仍然是台北旅游人数增长的主要贡献者（同比增加38.2%），但韩国游客增长幅度超过中国游客增幅，达56.2%。台北还是通往台中和高雄的门户城市，长期的高端客房需求成为吸引高端酒店开发商介入的主要动因。



需求

年初至2014年12月，台北的游客人数（以到达桃园国际机场和松山国际机场的人数为依据）比去年同期增加了24.2%，达900万人。这一数据反映了台北其他地区游客量的普遍增长，特别是来自中国大陆的游客。



供应

在不久的将来，随着游客人数的快速增长，大幅增长供给迫在眉睫。随着台北W酒店和台北寒舍艾美酒店于2012年开业，而台北文华东方酒店也于去年盛大开业，台北正转变为高端和豪华品牌酒店开发项目的集中地区，未来三年内将新建2,000间客房。



前景

台湾交通部观光局针对亚洲游客的市场推广活动做得十分成功，尽管这种增长速度在中期内是否具有可持续性还不确定。但是，台湾已于2014年11月实现了其900万游客人次的目标。重要的是，期待已久的桃园国际机场预计将于今年年底开始运营。

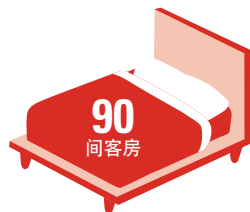
著名酒店交易

2014年并未达成酒店交易

即将落成的酒店

- 台北大巨蛋
- 台北万豪酒店
- 台北六福万怡酒店
- 台北CitizenM酒店

新建酒店



台北中山意舍酒店

数据一览

900万

2014年入境旅客
(截止2014年11月)

803间

2014年新增客房数

67.3%

入住率

台币
7,585

日平均房价 (ADR)

台币
5,108

每间可出租客房收入
(RevPAR)

备注：台北酒店仅指豪华和超高端酒店。
资料来源：STR Global（年初至2014年12月）、台北市政府观光传播局、JLL
ADR：日平均房价；RevPAR：每间可出租客房收入

东京

2020年东京夏季奥林匹克奥运会预计将吸引大批的旅游客源。东京酒店业翻开了激动人心的新篇章。此外，日本的经济复兴也是一大推动力：日元贬值促进了入境旅游人数的激增，而正在复苏的国内经济也带动了商务和休闲旅游的再次兴旺。即使在2020年运动员离境后，作为人口密度最大的世界性大都市还会继续使用奥运会期间建设的基础设施来提供多样化的文化、餐饮、娱乐和时尚体验。



旅游业

据日本国家旅游局（JNTO）称，2014年日本的入境旅客人数达到了1340万左右。该年入境游客人数超过了2013年全年1040万人的历史记录。入境游客数量之大以及因日本经济复苏引起的国内住宿游客人数不断增加对东京的酒店市场产生了积极影响。



需求

年初至2014年9月，国际住宿客人占东京住宿客人总人数约25%，达到了870万左右，同比增加25%。另一方面，国内住宿客人数量比前年减少了4.1%，为2660万。



供应

据日本厚生劳动省称，截至2014年3月，东京已有680家酒店（97,879间客房），比2013年增加2.1%。2014年下半年，拥有84间客房的东京安缇精品酒店开业。



前景

为实现在2020年入境旅客人数达到2000万的目标，日本政府宣布了若干项政策和战略，如改善外国游客到东京的可达性。上述战略和日元走软情况会进一步促进入境游需求的增加，而酒店交易表现也有望改善。日益升高的ADR很有可能会拉动RevPAR在短期内增长。

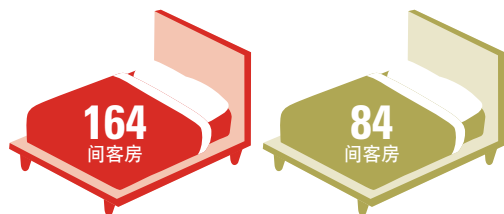
著名酒店交易

- 东京银座美居酒店
—未公开
- 东京湾舞滨酒店俱乐部度假村
—未公开
- 银座一丁目由尼森酒店
—95亿日元
- 东京最佳西方新宿阿斯提那酒店
—80亿日元

即将落成的酒店

目前，2015年东京尚无在建酒店

新建酒店



东京安达仕酒店

东京安曼精品酒店

数据一览

870万

2014年入境旅客
(年初至2014年9月)

248间

2014年新增客房数

82.8%

入住率

日元
46,005

日平均房价 (ADR)

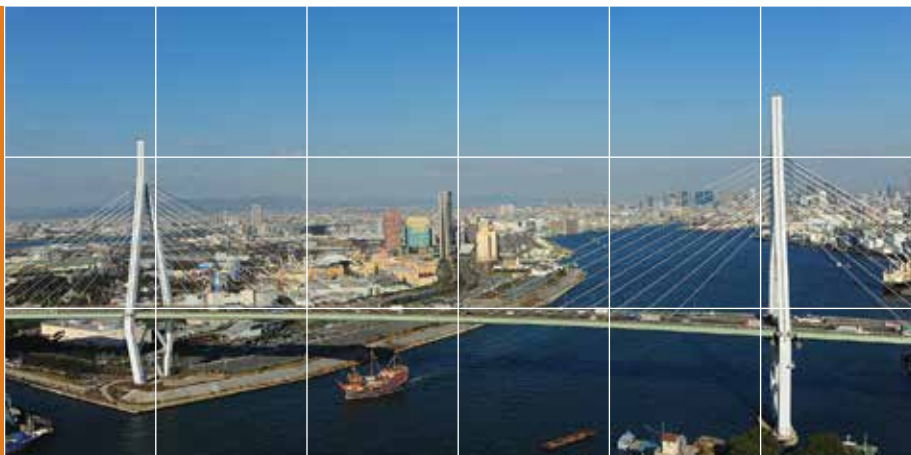
日元
38,070

每间可出租客房收入
(RevPAR)

备注：除非另有说明，东京酒店仅指豪华酒店。
资料来源：STR Global（年初至2014年9月）、日本观光厅、JLL
ADR：日平均房价；RevPAR：每间可出租客房收入

大阪

大阪是日本第二大城市，位于日本西部的关西地区。大阪可追溯到飞鸟和奈良时代。早在定都京都以前，即自638年至745年，大阪称为浪速，曾一度是日本的首都。即使迁都以后，大阪仍然有着重要的地位，是陆路、海路和河渠运输的中心。大阪邻近京都、奈良和神户等主要旅游目的地，这也促进了入境旅游人数的增加，因为大阪是高人气“黄金路线”的组成部分。



亮点



旅游业

大阪是日本享誉内外的旅游目的地之一，因基本经济得益于稳定的经济基础和文化艺术底蕴而保持强劲的旅游需求增长。大阪邻近京都、奈良和神户等主要旅游目的地，作为著名的“黄金之路”的组成部分，保持良好的旅游产业发展



需求

在大阪，入境旅客的住宿需求依然强劲。年初至2014年9月，大阪县的国际住宿客人达到了420万，同比增加32%。同期，该县的国内住宿客人数量也达到了1540万，比上年同期增加8.2%。2014年，日本环球影城（USJ）新开放的哈利波特区也是大阪旅游需求增加的一主要驱动因素之一。



供应

据日本厚生劳动省称，截至2014年3月，大阪县共有374家酒店(56,992)间客房)，比2013年增加了2.9%。就在建项目而言，“日本环球影城酒店”预计于2015年夏开业，该酒店拥有598间客房，是USJ的官方酒店之一。



前景

未来几年内，入境旅客人数有望增加。关西国际机场宣布了一项计划，即在2015年建造3号航站楼，专用于国际LCCs（国际低成本航空）。关西国际机场计划在3号航站楼竣工后将年度机场容量翻一番，实现800万人次吞吐量，以便能够满足更多入境旅客的需要。

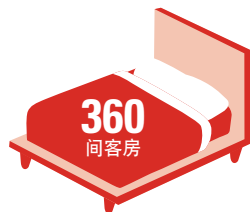
著名酒店交易

- 大阪凯悦丽晶酒店
- 未公开
- 大阪难波华盛顿广场酒店
- 89亿日元
- 乌梅达赫伽斯里比酒店
- 15亿日元
- 难波多米酒店
- 7亿日元

即将落成的酒店

日本环球影城酒店

新建酒店



大阪万豪都酒店

数据一览

420万

2014年入境旅客
(年初至2014年9月)

360间

2014年新增客房数

80.8%

入住率

日元
17,960

日平均房价 (ADR)

日元
14,506

每间可出租客房收入
(RevPAR)

备注：除非另有说明，大阪酒店仅指豪华和高端酒店。
资料来源：STR Global（年初至2014年12月）、日本观光厅、JLL
ADR：日平均房价；RevPAR：每间可出租客房收入

上海

随着中国中产阶级队伍的壮大，国内旅游业蒸蒸日上，而上海则成为受益最大的城市之一。这座拥有2,500万常住人口的港口城市是中国的经济发动机，目前北京、上海两地已由高铁连接。先进的基础设施也在不断改变着入境旅客的体验：磁悬浮列车将国际机场与上海市相连，时速可达430千米，为游客带来舒适快捷的旅行体验。在这里，并没有北京、纽约或罗马等地所谓的必看景点，但当游客穿梭于这座高楼林立的城市中时，一定能够被当地的国际都市气息所感染。



亮点



旅游业

2014年，上海的入境旅客人数达790万，同比增加了4.5%，游客数量几乎是北京的两倍。在一周的国庆长假期间，上海接待了880多万游客，比2013年增加15.8%，这主要归功于国内旅游业的有效推广和宣传。



需求

虹桥中央商务区、上海自由贸易试验区和上海迪士尼度假区（尽管我们注意到其开业日期已经延至2016年初）的开发刺激了商务和休闲旅游需求。国家会展中心的开放也会进一步刺激MICE需求的增长。



供应

相比于往年，2014年上海新增酒店客房的速度有所放缓。新开业的有四家酒店，共计1,662间客房，主要集中在2014年上半年。今年预计会新增5,000多间客房，但需要指出的是，项目的开业日期常常会发生延迟，而几个项目可能会延至2016年开业。



前景

由于全球经济的复苏以及上海自由贸易试验区、虹桥中央商务区和上海迪士尼度假区对旅游需求的带动，预计2015年酒店需求会有所增加。MICE设施的改进也会吸引更多MICE需求来上海。

著名酒店交易

悦达南郊华都酒店
—7500万元人民币
位于合宝路18号某酒店
—6000万元人民币

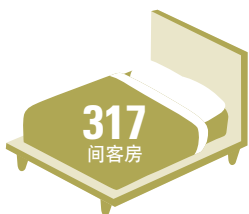
即将落成的酒店

上海迪士尼度假酒店
上海浦东康桥华邑酒店
上海洲际仙境酒店
上海浦东W酒店
上海嘉定喜来登酒店

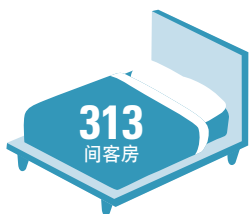
新建酒店



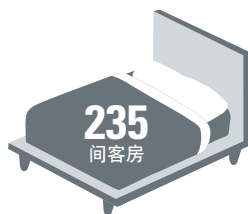
上海中星铂尔曼大酒店



上海宝华万豪酒店



上海圣诺亚皇冠假日酒店



上海崇明金茂凯悦酒店

数据一览

790万
2014年入境旅客

1,662间
2014年新增客房数

66.3%
入住率

人民币
1,051
日平均房价 (ADR)

人民币
697
每间可出租客房收入
(RevPAR)

备注：上海酒店仅指高端酒店。

资料来源：STR Global（年初至2014年12月）、上海旅游局、JLL
ADR：日平均房价；RevPAR：每间可出租客房收入

北京

北京是一个历史与现代文明相结合的地方。作为中国六大古都之一，北京有史以来一直是政治和文化中心，因此，当旅游者探索北京古老的过去和激动人心的现代化发展时，一定会被这里各式各样的发现所吸引。北京酒店业的发展并未因2008年奥运会的闭幕而止步不前。同样继续蓬勃发展的还有基础设施改进：到2015年底，北京将开通共计14条地铁线路，而去年，北京当局宣布了126个新项目的开发计划，伴随这些项目的落地，将会看到更多城市面貌的提升与改造。



亮点



旅游业

2014年，北京的入境旅客人数达430万，比2013年减少了5.0%。但2014全年，国内旅游人数仍不断增长，达2.6亿，同比增加了4.0%。



需求

虽然2014年酒店业发展因国内旅游和经济转型带来的新机遇而有所回暖，但仍受困于政府消费下降与经济增速放缓等因素的影响。2014年APEC会议期间，MICE需求保持强劲势头。



供应

2014年新增的酒店客房有1,860间，以高端品牌为主。由于2014年若干项目的延期，预计2015年在建客房数约为2,000余间，其中，包括诺金酒店和文华东方酒店在内的新品牌将进军北京市场。



前景

未来，京津地区的一体化和环首都经济圈的发展会继续吸引MICE需求。除此以外，通州区环球影城和大兴区第二机场的建设也会促进入境旅客人数的增加。

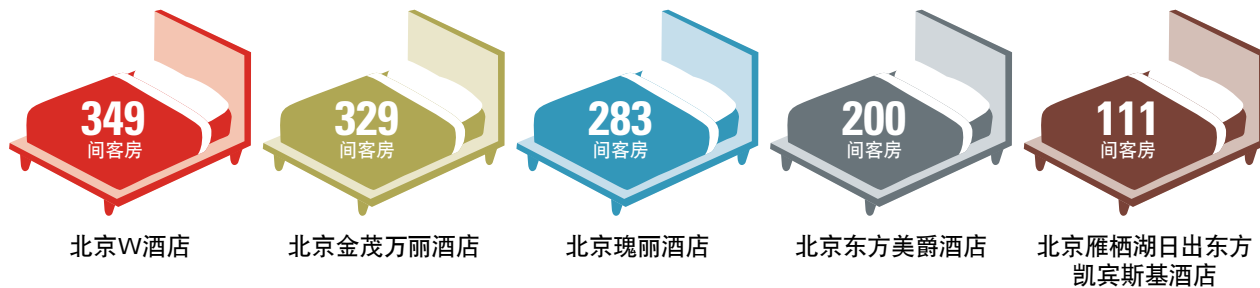
著名酒店交易

2014年并未达成酒店交易

即将落成的酒店

- 北京日出东方凯宾斯基酒店
- 北京中旅大厦维景酒店
- 北京通盈中心洲际酒店
- 谭阁美酒店
- 北京文华东方酒店

新建酒店



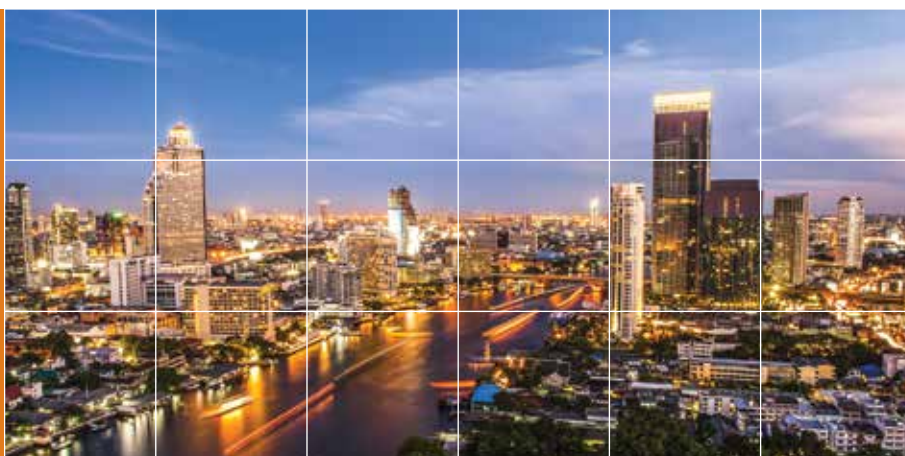
数据一览



备注：北京酒店仅指高端酒店。
资料来源：STR Global (年初至2014年12月)、北京旅游局、JLL
ADR：日平均房价；RevPAR：每间可出租客房收入

曼谷

曼谷也许正处在一个政治动荡的时期，但业界专家从不质疑该地酒店业的长期发展前景。在前往泰国天堂般海岸线的途中，入境游客可欣赏缤纷的城市风景。曼谷酒店接待的游客主要来自亚洲，而中国、日本、印度和韩国则是曼谷的四大主要客源地市场。曼谷的风景、名胜和城市生活吸引了不同的游客群体。皇家宫殿和寺庙以及博物馆是曼谷主打的历史文化景点。在那里，游客们可以购买到不同类型和价位的商品和各式美食。该城市还是一个著名的夜生活之都。



亮点



旅游业

2014年，曼谷的入境旅客人数达到了1,550万，比2013年减少11.3%，这是2009年以来的首次下滑。究其原因是在该年第一季度曼谷爆发了政治示威游行，而后又发生了军事政变。



需求

中国仍然是曼谷的最大客源地市场，紧随其后的有日本、印度和俄罗斯。需要注意的是，2014年前十大客源地市场在入境游客人数方面都有所减少。曼谷游客类型以休闲游客为主，其次是商务和MICE游客。



供应

与过去几年相比，2014年新增客房数量有所下降。但是，酒店客房数量有望在不久的将来增加，2015年预计将新增3,000多间客房。2014年新开业的著名酒店包括丽笙广场酒店（四星级）和曼谷素坤逸11号智选假日酒店（三星级）。



前景

在2014年底，由于政治局势趋于稳定，曼谷的入境旅客人数有所恢复。我们期望受到政局稳定和游客上涨等利好因素影响，市场表现在中期内有所反弹。预计2015年旅游需求会继续保持强劲的恢复态势。

著名酒店交易

曼谷素坤逸15号福朋喜来登酒店

—未公开

曼谷素坤逸18号奥克伍德公寓

—未公开

曼谷素坤逸22号柑橘酒店

—未公开

即将落成的酒店

宜必思IMPACT酒店

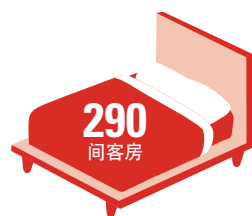
素坤逸皇冠假日酒店

曼谷安曼纳酒店

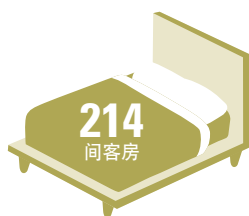
Soi 11普瑞米尔酒店

Central Embassy柏悦酒店

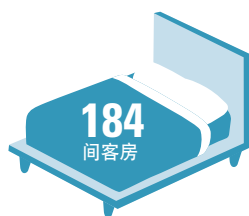
新建酒店



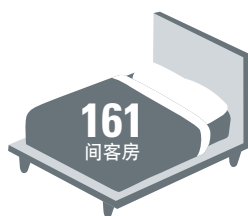
丽笙广场酒店



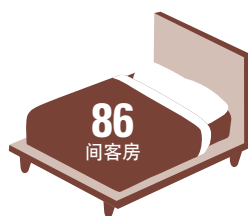
曼谷素万那普艾美
高尔夫水疗度假酒店



曼谷沙吞智选
假日酒店



曼谷素坤逸路11号智选
假日酒店



曼谷优沙吞酒店

数据一览

1,550 万
2014年入境旅客

1,264 间
2014年新增客房数

54.7%
入住率

泰铢
5,820
日平均房价 (ADR)

泰铢
3,181
每间可出租客房收入
(RevPAR)

备注：曼谷酒店仅指豪华酒店。

资料来源：STR Global（年初至2014年12月）、泰国旅游局、JLL
ADR：日平均房价；RevPAR：每间可出租客房收入

普吉岛

普吉岛是泰国最大的海岛，也是东南亚最受欢迎的旅游目的地之一。地处安达曼海，其悠久的历史造就了如今拥有多民族、文化和建筑影响的普吉岛。这些特征使得普吉岛成为了一个拥有丰富旅游资源的目的地，包括岛上海洋、沙滩、森林和举世闻名的潜水资源。中葡式建筑吸引了游客的目光，而普吉岛的酒店风格也从不会让来自各行各业的游客们失望。



亮点



旅游业

2014年，普吉岛的入境旅客人数达到320万，比2013年略高0.3%。普吉岛可能得益于那些为避开政治游行示威而寻求曼谷以外旅游目的地的游客们。



需求

2013年（最新数据），据泰国旅游局称，中国、俄罗斯和澳大利亚为普吉岛的三大客源地市场。在2013年普吉岛的十大客源地市场中，俄罗斯、日本和中国是增长最快的市场，同比增长率分别为68.7%、21.4%和19.5%。



供应

2014年，普吉岛新增了1,421间客房，以高端为主。2014年底，普吉岛拥有的客房总数达到了57,358间。西海岸（包括芭东、拉洋和卡马拉）仍是新酒店开发项目最青睐的地区，2015至2018年间该地区的新增酒店项目占总数的53.3%。



前景

受中国游客和普吉国际机场扩建项目即将竣工影响，普吉岛的入境旅客人数预计会持续增加。就中长期而言，我们预计入住率会因需求增加和新增客房有限而有所上升。

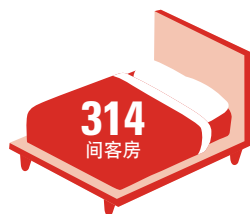
著名酒店交易

普吉岛巴东布拉莎丽度假村
—13亿泰铢

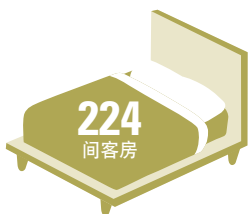
即将落成的酒店

圣塔拉圣树水疗度假村
普吉岛蒂瓦娜华美达酒店
普吉镇诺富特酒店
尼基海滩酒店水疗度假村
普吉镇宜必思尚品酒店

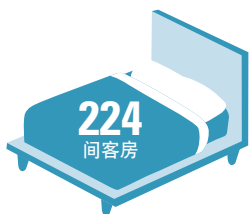
新建酒店



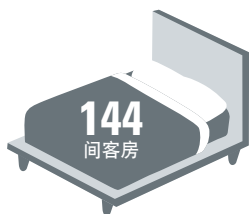
美爵普吉岛芭东大酒店



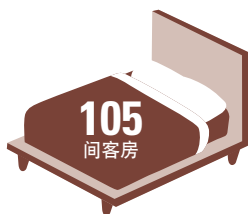
普吉岛卡伦海滩诺富特Spa和度假村



芭东海滩贝斯特韦斯特酒店



图纳酒店



普吉易思因雅玛酒店

数据一览

320万
2014年入境旅客

1,421间
2014年新增客房数

69.0%
入住率

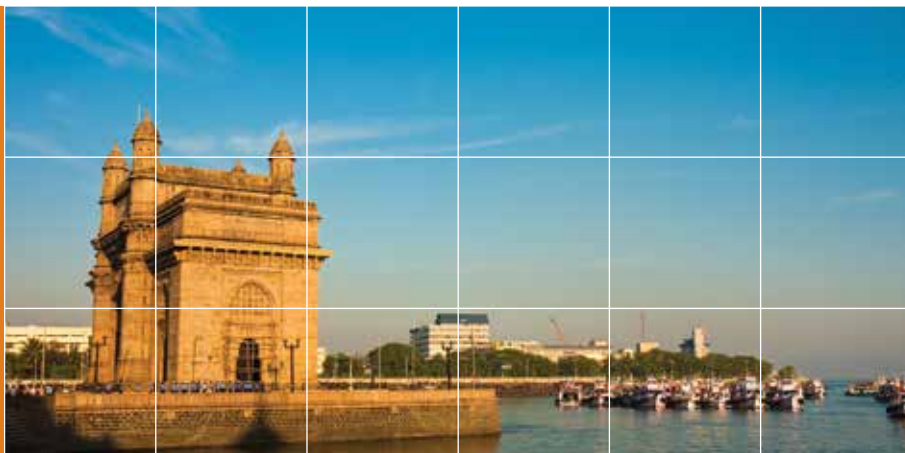
泰铢
4,178
日平均房价 (ADR)

泰铢
2,881
每间可出租客房收入 (RevPAR)

备注：普吉岛酒店指市场上所有酒店。
资料来源：STR Global（年初至2014年12月）、泰国旅游局、JLL
ADR：日平均房价；RevPAR：每间可出租客房收入

孟买

孟买是大公司和金融机构的大本营，已经成为印度的经济发动机，因而被誉为‘印度金融中心’。孟买也是通往西印度的门户城市且拥有第二繁忙的国内及国际机场。除了满足商业需求，孟买也颇受休闲旅游者欢迎，因为它是游览果阿等西印度高人气旅游目的地的必经地。这种需求状况无疑为该市住宿市场的发展大开方便之门。



亮点



旅游业

2014年，孟买机场集散的国内和国际旅客创下新高，分别达到了2,390万和1,110万。对外国游客而言，孟买还是印度的入口城市，因其连接了该国其他旅游目的地。孟买南部的酒店主要满足休闲旅游之需。



需求

孟买是印度的商业中心，因而住宿需求本质上以商务需求为主，占该城市总体住宿需求的近75%。MICE需求一般源于孟买主办的一系列大型会议，且随着拟建设施的开发，如到2017年在BKC建成迪鲁拜·安巴尼国际会议展览中心（DAICEC），MICE需求有望进一步增长。



供应

过去几年中，孟买新开业的品牌酒店数量十分有限。但是，未来将新增25家酒店共计约6,633间客房，目前均处于不同开发和规划阶段。



前景

虽然在短期内市场仍然面临着加强供给的挑战，但基础设施的重大改善和积极的经济前景将会支持需求的增长，而中长期内新增酒店和客房也会被完全消化。

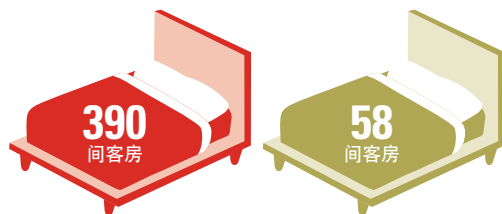
著名酒店交易

2014年未达成酒店交易

即将落成的酒店

孟买萨哈尔机场路JW万豪酒店
泰姬机场1C航站楼酒店

新建酒店



守护神酒店

莎瓦多波丽阁大酒店

数据一览

1,110万
2014年入境旅客

无
2014年新增客房数

66.8%
入住率

卢比 8,769
日平均房价 (ADR)

卢比 5,859
每间可出租客房收入 (RevPAR)

备注：孟买的酒店经营表现仅与豪华酒店有关。
资料来源：STR Global（年初至2014年12月）、印度机场管理局、JLL
ADR：日平均房价；RevPAR：每间可出租客房收入

德里

德里是两大不同世界之间的桥梁。旧德里曾是伊斯兰印度的首都，分布着错综复杂的横街窄巷，内有破败残旧的宅邸和令人敬畏的清真寺。相反，英国统治时期建造的皇城新德里却处处是绿树成荫的宽敞大道和宏伟的政府建筑物。德里拥有多样化的经济基础，并在信息技术、银行业、金融服务和顾问行业的拉动下发展。除了在商业和政治方面的影响力，该城市也是一个重要的休闲旅游目的地，展示着丰富而多样的文化遗产。



亮点



旅游业

2014年，德里的国际旅客流量创下历史新高，达1,340万，同比增加4.7%。2014年11月，印度对来自43个国家的游客推出了电子签证，入境旅客人数有望在近期内进一步增加。



需求

德里的住宿需求包括商务、MICE和休闲需求组合。商务需求在选举结果知晓后有所回升，且考虑到该国有日益增多的外来投资，该需求有可能在中期内保持强劲态势。



供应

宜必思德里机场酒店于8月开业，拥有316间客房，是雅高集团在德里经营的首套物业。该运营商还将在德里开设两家酒店——新德里航空城诺富特酒店和新德里航空城铂尔曼酒店——预计将于2015年运营。



前景

2014年，需求水平保持上升态势。我们预计，受稳定的政府机构、友好的商务环境以及政府继续支持旅游业发展的承诺影响，需求激增状态会在中期内得以继续。

著名酒店交易

2014年未达成酒店交易

即将落成的酒店

- 新德里航空城诺富特酒店
- 新德里航空城普莱德酒店
- 新德里航空城铂尔曼酒店
- 德瓦卡泰姬陵威湾塔酒店
- 航空城都喜D2酒店

新建酒店



数据一览



备注：德里的酒店经营表现仅与豪华酒店有关。
资料来源：STR Global（年初至2014年12月）、印度机场管理局、JLL
ADR：日平均房价；RevPAR：每间可出租客房收入

胡志明市

由于1986年革新政策带来的全面经济变化，胡志明市已经从那个饱受战争蹂躏的城市“变身”为欣欣向荣的大都市。胡志明市位于西贡河岸，而市内八百万左右的常住居民却仍然沿用其旧称西贡。胡志明市具备经济成就的所有关键要素——精致的餐厅、奢华的酒店、华丽的酒吧和俱乐部以及售卖进口奢侈品的商铺——为市内法兰西帝国的石头、庄严的佛塔和朴素的苏式住宅街区汇成的一幅杂烩景观增添了亮丽的色彩。



亮点



旅游业

2014年，胡志明市的入境旅客人数同比增长7.1%，达到440万人。2014年是入境旅客人数连续正增长的第三个年头，2011年到2014年间复合年增长率为12.4%。



需求

胡志明市的主要客源地市场包括中国、韩国、日本和美国。越南国家旅游局计划2015年本地的外国游客人数可达470万。



供应

2014年，胡志明市仅有星城机场酒店开业，该酒店拥有300间客房。2015年，酒店供给预计会进一步增长，新增1,577间客房。



前景

旅游部门计划提升酒店业和江河旅游业的旅游产品和服务质量，从而保持旅游业的增长态势。该部门的目的在于改善人力资源以及进军海外市场。

著名酒店交易

西贡瑞享酒店
—3040万美元

即将落成的酒店

艾美西贡酒店
宜必思格兰皇宫酒店

新建酒店



星城机场酒店

数据一览

440万

2014年入境旅客

651间

2014年新增客房数

66.4%

入住率

美元
116

日平均房价 (ADR)

美元
77

每间可出租客房收入
(RevPAR)

备注：胡志明市酒店指市场上所有酒店。

资料来源：STR Global（年初至2014年12月）、越南国家旅游局（VNAT）、JLL
ADR：日平均房价；RevPAR：每间可出租客房收入

河内

河内是越南的首都和全国第二大城市，市内东西方文化的融合、传统中越图案和法式风情的交汇令人神往。河内在数十年的战争中几乎毫发无损，而如今又进入大建设时期，因此是东南亚一个快速发展的城市。结构脆弱、柠檬黄色调的殖民时期建筑是一大视觉盛宴；成群摩托车的嗡嗡声鼓噪着耳膜，而市内到处可寻香味微秒的美味街头小食——不同于同一区域内许多同时期城市，河内正以优雅的姿态融入现代化。



亮点



旅游业

2014年，河内的入境旅客人数创历史新高，达300万，比2013年增加了16.3%。河内的游客人数已连续五年显著增长。



需求

河内的主要客源市场包括中国、韩国、日本和美国。始发河内的国内航班不断增加，这造福了整个旅游行业，因为这鼓励游客去往越南多个旅游目的地。



供应

2014年，河内新增了1,021间客房，其中最受瞩目的是乐天购物中心和JW万豪酒店。2015年预期会另外新增359间品牌酒店客房。



前景

河内继续致力2020年旅游发展规划，包括将Ba Vi-Suoi Hai地区发展为国家级旅游区。此外，政府通过举办各种国际体育运动、文化和政治活动以及节日庆典来继续宣传MICE旅游。

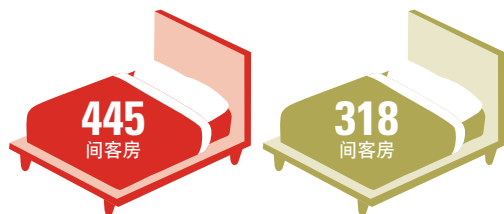
著名酒店交易

2014年未达成酒店交易

即将落成的酒店

河内洲际酒店

新建酒店



JW万豪酒店

乐天购物中心

数据一览



备注：河内酒店指市场上所有酒店
资料来源：STR Global（年初至2014年12月）、越南国家旅游局（VNAT）、JLL
ADR：日平均房价；RevPAR：每间可出租客房收入

巴厘岛

巴厘岛素有“诸神之岛”之美称，是最受欢迎的旅游目的地之一。巴厘岛拥有得天独厚的沙滩、崎岖海岸线、茂盛的水稻梯田、荒芜的火山山坡、全景式景观、艺术画廊、民间传统、文化和夜生活，令世界上其他地方望尘莫及。此外，由于基础设施不断完善、航班价格实惠以及印尼经济增长稳定，巴厘岛的国内和入境旅客人数不断增加，因而获益匪浅。尽管经济发展和旅游业增长迅速，巴厘岛仍然保持原有的传统、文化和生活方式，使该岛屿继续保持一枝独秀的地位。



亮点



旅游业

2014年，巴厘岛的入境旅客人数比前年增加了15.1%，达370万人，再次刷新纪录。越南的反华暴乱、MH370航班失联和泰国的军事政变导致了游客们将注意力从上述国家直接转向巴厘岛，从而促成了巴厘岛游客人数的增加。



需求

2014年，巴厘岛的主要客源地市场呈现显著增长，包括中国大陆（同比增长+51.2%）、新加坡（同比增长+28.6%）和澳大利亚（同比增长+19.1%）。基础设施的改善，包括2014年6月扩建的伍拉·赖国际机场，和与主要客源国的航线增开促进了游客抵达这一度假胜地。



供应

新增酒店和客房将主要分布在水明漾、培卡图、库塔和和努沙杜瓦地区。如果所有项目均能竣工，JLL预计在2015年至2018年间将新增12,831间客房，这意味着2014年到2018年客房数将增加40.6%。



前景

航班数量增加以及2015年起对若干主要客源地市场实行免签证措施有望为该度假岛屿吸引更多游客。但是，考虑到未来几年内酒店供给有显著增加，这会给酒店市场以及现有酒店进行物业升级施加一些压力。

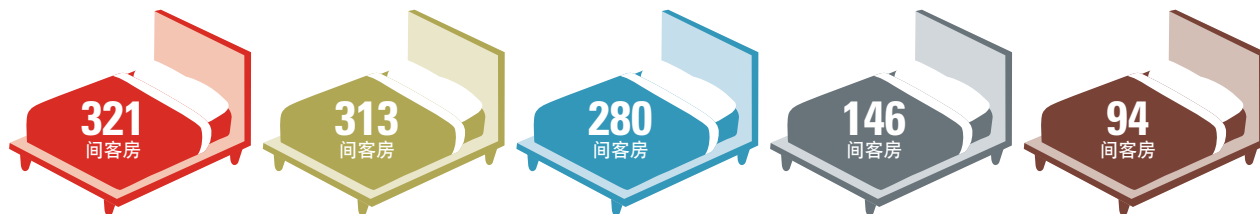
著名酒店交易

2014年未达成酒店交易

即将落成的酒店

巴厘岛娜湾逸东“华”酒店
巴厘岛努沙瓦努圣塔拉水晶酒店
巴厘岛伍拉·赖国际机场希尔顿花园酒店
水明漾英迪格酒店

新建酒店



美居巴厘岛勒吉安酒店 巴厘岛丽思卡尔顿酒店 华美达巴厘岛水明漾安可度假村 水明漾双六酒店 登巴萨金色郁金香酒店

数据一览

370万
2014年入境旅客

3,838间
2014年新增客房数

70.5%
入住率

**美元
452**
日平均房价 (ADR)

**美元
319**
每间可出租客房收入
(RevPAR)

备注：巴厘岛酒店仅指豪华酒店。
资料来源：STR Global（年初至2014年12月）、印尼统计局、JLL
ADR：日平均房价；RevPAR：每间可出租客房收入

雅加达

雅加达是一个行政、商业、工业和贸易型城市，也是去往印尼诸多旅游目的地的主要门户城市。2014年，雅加达的游客数量达到了史上最高。虽然雅加达作为世界上第四大人口大国的首都很少与旅游和文化中心挂钩，但该市正进一步采取措施改善其作为服务和旅游城市的声望。近年来，雅加达已经通过新建各星级豪华酒店、娱乐中心、精致餐厅和旅游景点来扩大其旅游设施，以便吸引更多游客。



亮点



旅游业

2014年，雅加达的入境旅客人数达到了230万，比2013年略高0.3%。但入境旅客人数增长率却低于2013年的9.1%可能是由于2014年上半年的总统选举。



需求

雅加达的入境旅客主要目的是参与会议会展活动和奖励旅游。雅加达和各大门户城市之间往来航班的增加以及该市基础设施的改善会继续吸引更多游客来到这个首都城市。



供应

我们预计2014年雅加达新增2,454间客房，以经济型和中端品牌为主。新开业的酒店既有瑞士贝林等本土品牌，也有智选假日、宜必思、美居、最佳西方和希尔顿逸林等国际品牌。2014年并无高端或豪华酒店开业。



前景

2014年初对雅加达和印尼而言均是一个动荡的时期，这期间发生了印尼卢比贬值和总统选举。但是，选举结束、经济形势稳定后，全国又恢复了谨慎乐观的态度，投资者的注意力又重新转向东南亚最大经济体之一的雅加达。即将投入建设的豪华和高端酒店开发项目也会巩固雅加达作为印尼关键门户城市的地位。

著名酒店交易

2014年未达成酒店交易

即将落成的酒店

- 雅加达费尔蒙酒店
- 雅加达莱福士酒店
- 威斯汀雅加达酒店
- 雅加达本德伊达洲际酒店
- 雅加达甘达里亚城喜来登酒店

新建酒店



数据一览



备注：雅加达酒店仅指高端酒店
资料来源：STR Global (年初至2014年12月)、印尼统计局、JLL
ADR：日平均房价；RevPAR：每间可出租客房收入

仰光

虽然不再是缅甸首都，但仰光仍然是缅甸最大、最具商业重要性的城市，也是不同文化和族群的大熔炉。作为缅甸主要的入口和港口城市，仰光是全国的商业中心。宏伟的阳光大金塔占据整个城市天际线，而仰光的大街小巷则充斥着各种各样充满异国情调的工艺美术品。仰光仍保存着殖民时期特色——绿树成荫的宽敞大道、宁静的湖泊和世纪建筑物雅致的走向。自2010年大选以来，由于本地和外国投资者争相来此立足，仰光的财富和地价一样突然高涨。



亮点



旅游业

2008年特强气旋风暴纳尔吉斯后，仰光的外国旅游者人数迅速增加，过去七年的复合年均增长率达到了31.5%，尽管起点非常低。2014年入境游客人数比前年增加了18.9%，达972,597人。



需求

过去几年来，由于地理位置相近和双方间存在已久的经济合作，泰国和中国大陆一直是缅甸的主要客源地市场。2014年，泰国是缅甸最大的客源地市场，其次是中国大陆和日本。



供应

仰光的多数并非品牌管理公司运营管理，而国际标准的供给依然相当有限。但是，据称三到五年内，仰光将新增5,000多间客房（多数为品牌酒店）。一旦落成，仰光国际标准客房的总数将是目前的两倍多。



前景

随着现有机场的扩建和2018年新汉达瓦底国际机场的落成，仰光的游客人数有望继续增加。在供给方面，虽然未来新增的酒店以豪华和高端品牌为主，但我们认为品牌中端酒店拥有很好的机会，因为中端酒店市场基本上处于未被开发状态。

著名酒店交易

2014年未达成酒店交易

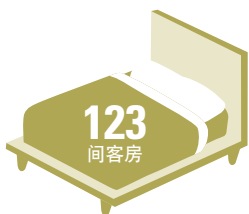
即将落成的酒店

诺富特Max酒店
仰光希尔顿酒店
玫瑰园酒店（2期）

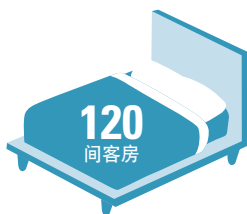
新建酒店



司雷香格里拉大酒店
扩建项目
(原商贸酒店)



玫瑰园酒店
(1期)



香格里拉酒店式公寓
(2期)

数据一览

972,597
2014年入境旅客

457间
2014年新增客房数

71.9%
入住率

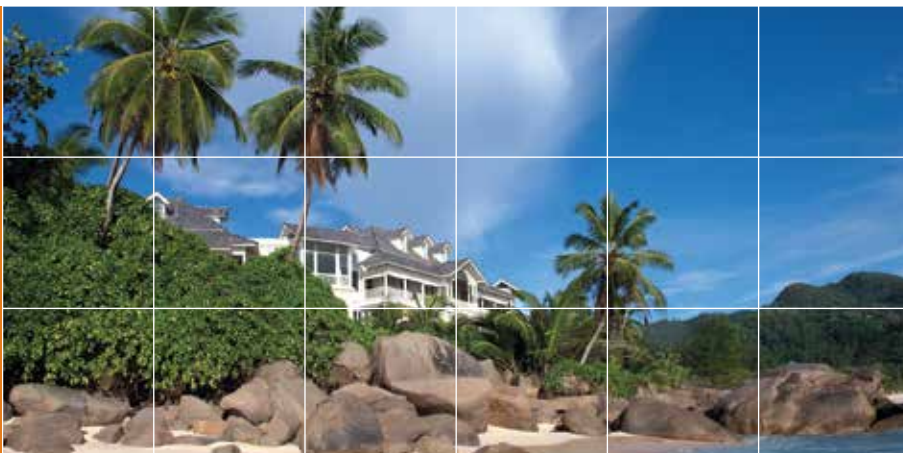
美元
169
日平均房价 (ADR)

美元
121
每间可出租客房收入
(RevPAR)

备注：仰光酒店指豪华和高端酒店
资料来源：缅甸酒店暨旅游部、JLL
ADR：日平均房价；RevPAR：每间可出租客房收入；CAGR-复合年增长率

塞舌尔

塞舌尔群岛的花岗岩岛屿紧紧簇拥着主岛马埃岛——该国国际机场和首都维多利亚的所在地。该岛长28千米、宽8千米，岛上居住着近90%的人口，种族较多，包括非洲、印度、中国和欧洲后裔。马埃岛、普拉兰岛和拉迪格岛共同构成了该国的文化和经济中心，且拥有塞舌尔的大部分旅游设施和最绝妙的海滩。塞舌尔是一个以超豪华旅游著称的昂贵旅游目的地，但该岛也提供大量别致、经济的自助设施和旅馆。



亮点



旅游业

2014年，塞舌尔的入境旅客人数增至232,667人次，以欧洲国家游客为主。但是，增长率却从2013年的10.7%降至1.0%。



需求

德国、法国和意大利仍然是塞舌尔的主要客源地市场，贡献率分别为15.4%、13.9%和8.5%。但2014年来自法国和意大利的游客人数同比分别下降了9.4%和8.7%。中国游客却同比增长了72.4%，正好弥补了前述下降。



供应

2014年5月，马埃岛萨沃伊水疗度假村开业，新增了163间客房。预计2015年酒店供给会继续增长，共计新增284间客房，包括于2015年2月开业的拥有124间客房的阿瓦尼塞舌尔巴贝度假温泉酒店。



前景

塞舌尔旅游局计划于2015年推出“我爱塞舌尔”旅游宣传活动，以提升塞舌尔的形象、加强塞舌尔作为旅游目的地的意识为目标。旅游局计划侧重于主要的欧洲客源地市场和中国，包括开通北京到塞舌尔的直达航班。

著名酒店交易

塞舌尔悦榕庄（70%）
-2500万美元

即将落成的酒店

塞舌尔第六感Zil Pasyon度假酒店
塞舌尔Nira Sathwa度假酒店

新建酒店



阿瓦尼塞舌尔巴贝
度假温泉酒店

数据一览

232,667
2014年入境旅客

123间
2014年新增客房数

65.0%
2013年入住率

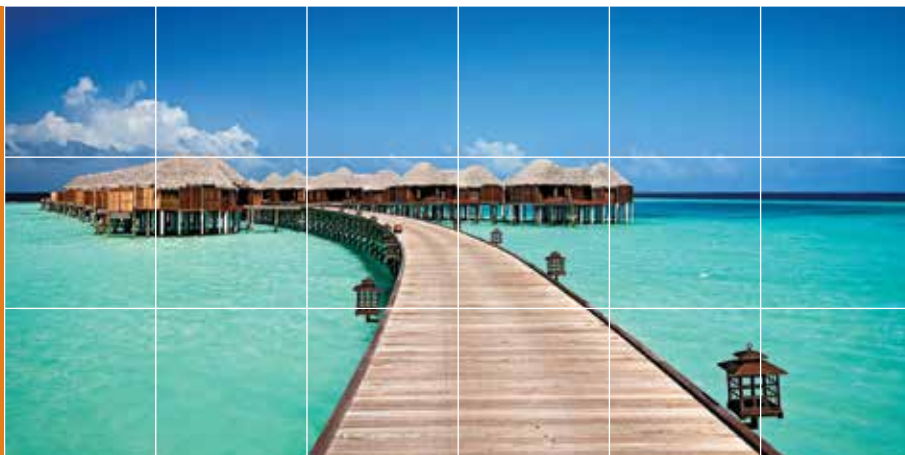
美元
400
2013年日平均房价
(ADR)

美元
260
2013年每间可出租客房收入
(RevPAR)

备注：塞舌尔酒店指市场上所有酒店。
资料来源：塞舌尔国家统计局、JLL
ADR：日平均房价；RevPAR：每间可出租客房收入

马尔代夫

马尔代夫是世界上最令人神往的天堂度假区之一，由坐落在印度洋碧蓝水域一望无垠的26组环礁组成。马尔代夫邻近众多迅速发展的旅游市场——俄罗斯、印度、中国大陆，而从东南亚的新兴市场出发也只需乘坐10小时以内直达航班即可到达，这令其他旅游目的地钦羡不已。但欧洲——马尔代夫的传统客源市场——其需求也在不断增长，其中德国是第二大客源地市场。中国大陆荣登首位宝座。随着旅游者争相来此领略天堂般的体验，平均房价也因此飞涨，带动房地产交易价格超过每间客房100万美元。



亮点



旅游业

年初至2014年12月，马尔代夫的游客人数同比增加了7.1%，达120万人次。这要归功于中国大陆、韩国和印度游客人数的强劲增长。中国大陆市场一直是马尔代夫的一大主要客源地市场，过去几年中来马尔代夫度假的游客人数激增。



需求

作为马尔代夫的最大客源地市场，2014年中国大陆游客约占马尔代夫游客总人数的30.2%，是第二大客源地市场德国的三倍多。截至2014年底，增长最快的客源地市场包括印度、韩国和中国大陆，增长率分别为19.9%、15.1%和9.6%。



供应

马尔代夫最近开业的度假区是2014年12月开始营业的阿米拉富士酒店，位于芭环礁上。该物业是The Small Maldives Island Co.旗下阿米拉品牌的首套物业，拥有34幢水上别墅和36陆上套房/别墅。2014年有四家度假区开业，新增共计280间客房。



前景

基于马尔代夫自由的贸易环境、日益活跃的私营部门和游客人数的强劲增长，我们预期投资者对投资马尔代夫的兴趣依然强烈。近期发生的法规变化包括延长收购岛屿的租期和延长既有租期等，同样也有助于刺激投资需求。

著名酒店交易

Konotta岛奥瑞格度假酒店

— 未公开

伊鲁维利岛海滨别墅度假酒店

— 7200万美元

马尔代夫幸福岛度假酒店

— 3330万美元

即将落成的酒店

Konotta岛奥瑞格度假酒店

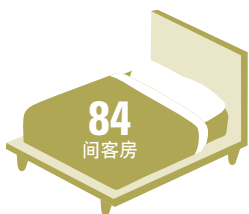
马尔代夫Hulhumale岛丽笙酒店

马尔代夫翡诺岛阿米拉酒店

新建酒店



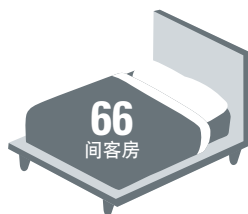
马尔代夫马米基里
洛马度假酒店



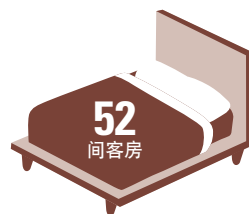
JA玛娜法鲁度假酒店



阿米拉富士酒店



玛丽富士岛屿度假酒店 Club Med翡诺岛别墅



数据一览

120万

2014年入境旅客

280间

2014年新增客房数

68.4%

入住率

美元
756

日平均房价 (ADR)

美元
517

每间可出租客房收入
(RevPAR)

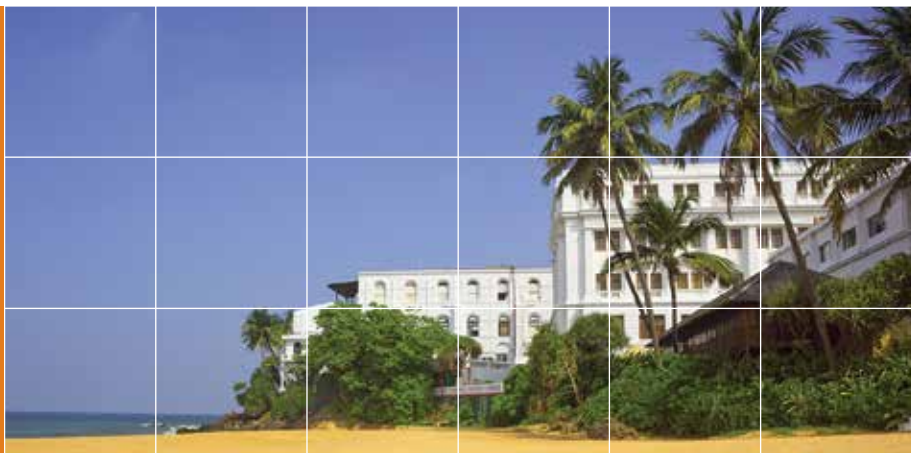
备注：马尔代夫酒店指市场上所有酒店。

资料来源：STR Global（年初至2014年12月），马尔代夫旅游、艺术与文化部，JLL

ADR：日平均房价；RevPAR：每间可出租客房收入

斯里兰卡

地处南亚次大陆南端、赤道略北地区印度洋温和水域中，热带岛国斯里兰卡是一个拥有丰富、原始自然之美的地方。斯里兰卡内战结束六年后，旅游业呈现大幅增长。基础设施发展速度空前迅速，包括若干条新建高速公路和第二个国际机场，同时国家致力于旅游目的地的营销宣传，这些都巩固了该国作为富有竞争力的旅游目的地的地位。



亮点



旅游业

2014年，斯里兰卡的游客人数继续保持其高速增长轨迹，同比增加19.8%，达150万人次。2014年1月至9月（最新数据）九个月内的旅游总收入增长了31.4%，达16亿美元。斯里兰卡旅游发展局（SLTDA）已经制定了到2016年游客人数达250万的目标，即复合年增长率达到25%以上。



需求

尽管早前斯里兰卡严重依赖欧洲旅游者，但如今亚太地区，尤其是印度和中国大陆，来斯里兰卡旅游的游客不断增加。2014年，中国大陆的游客增加了136.1%，这使得中国成为斯里兰卡增长最快的客源市场之一，而印度仍然保持最大客源市场的地位，其游客人数占总人数的15.9%。



供应

拥有158间客房的科伦坡遨舍酒店于5月开业，标志着奥尼克斯酒店集团进驻斯里兰卡。该酒店运营商将于2015年4月开设拥有122间客房的康堤遨舍酒店并于2014年2月宣布拥有172间客房的阿玛瑞品牌度假酒店建设项目在加勒破土动工。



前景

在总统Maithripala Sirisena领导的新一届政府执政下，仍然承诺以改善本国整体旅游基础设施为工作重心。继续侧重于吸引FDI投资（外商直接投资），特别是对旅游业、基础设施、知识服务业、出口和制造业的投资，将会继续拉动斯里兰卡的商务需求。

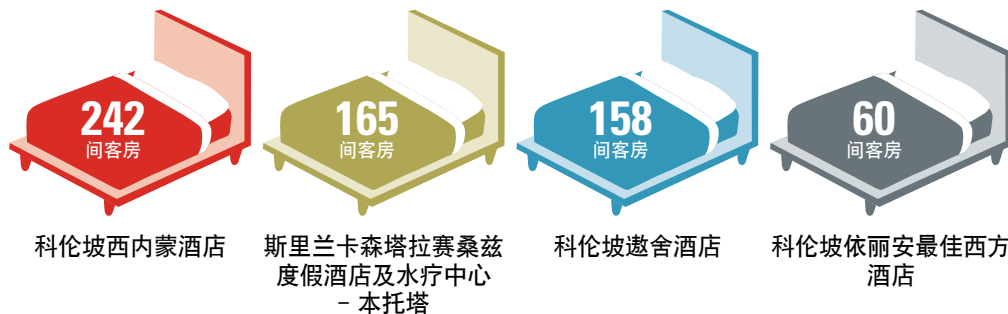
著名酒店交易

- 唐卡拉安纳塔拉度假酒店 (49.9%) - 1160万美元
- 迪克维拉温泉度假村 - 1140万美元

即将落成的酒店

- 瓦勒迦玛万豪酒店
- 唐卡拉安纳塔拉度假酒店
- 康堤遨舍酒店

新建酒店



数据一览



备注：斯里兰卡酒店仅指豪华酒店。
资料来源：斯里兰卡旅游发展局（SLTDA）、JLL
ADR：日平均房价；RevPAR：每间可出租客房收入

速览

	2014年国际游客人数	2013年新增客房	入住率	日平均房价(美元)	每间可供出租客房收入(美元)
香港 (奢华)	6080 万	1,750	78.5%	476	373
澳门 (奢华)	3150 万	0	90.6%	211	191
新加坡 (奢华)	1510 万	1,773	80.3%	323	259
吉隆坡 (奢华&高端)	2290 万 (年初至2014年10)	739	73.3%	150	110
悉尼 (年初至2014年9月)	2260 万	0	87.1%	204	178
墨尔本 (年初至2014年9月)	1480 万	426	85.8%	177	152
奥克兰	280 万	153	82.2%	123	101
马尼拉 (年初至2014年7月)	270 万	2,658	67.4%	126	85
首尔	1420 万	1,665	78.1%	191	149
台北 (奢华&高端)	900 万 (年初至2014年12月)	803	67.3%	249	167
东京 (奢华)	870 万	248	82.8%	432	357
大阪 (奢华&高端)	420 万	360	80.8%	168	136
上海 (高端)	790 万	1,662	66.3%	171	113

	2014年入境旅客人数	2013年新增客房	入住率	日平均房价 (美元)	每间可供出租客房收入 (美元)
北京 (高端)	430 万	1,860	69.4 %	157	109
曼谷 (奢华)	1550 万	1,264	54.7%	178	97
普吉岛	320 万	1,421	69.0%	128	88
孟买	1110 万	0	66.8%	143	96
德里 (奢华)	1340 万	1,144	67.5%	153	103
胡志明市	440 万	651	66.4%	116	77
河内	300 万	748	68.0%	109	74
巴厘岛 (奢华)	370 万	3,838	70.5%	452	319
雅加达 (高端)	220 万	2,454	63.7%	181	115
仰光 (奢华&高端)	972,597	457	71.9%	169	121
塞舌尔	232,667	123	65.0% (2013)	400 (2013)	260 (2013)
马尔代夫	120 万	280	68.4%	756	517
斯里兰卡 (奢华)	150 万	617	72.0%	114	82

撰稿者



Scott Hetherington
首席执行官
亚洲区
scott.hetherington@ap.jll.com



Craig Collins
首席执行官
大洋洲区
craig.collins@ap.jll.com



Troy Craig
董事总经理
战略顾问部
亚太地区
troy.craig@ap.jll.com



Tom Sawayanagi
董事总经理
日本
tom.sawayanagi@ap.jll.com



Mark Durran
董事总经理
投资部
大洋洲区
mark.durran@ap.jll.com



Mike Batchelor
董事总经理
投资部
mike.batchelor@ap.jll.com



Frank Sorgiovanni
研究部总监
亚洲地区
frank.sorgiovanni@ap.jll.com

封面图片
中国上海天陆线

关于仲量联行

仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部是酒店行业全球首屈一指的房地产服务机构，主要业务范围涉及豪华酒店、高档酒店、精选服务酒店和经济型酒店；分时度假和分式产权物业；会展中心；综合多用途开发项目和其他酒店物业。仲量联行拥有320位专职的酒店及服务行业专业人士，他们通过与世界各地的投资者和业主/经营者合作，为其提供投资战略上的支持和顾问服务，同时确保这些投资战略在资产的整个生命周期内始终提供最大的价值。在过去五年时间里，仲量联行全球团队促成的交易总额达到近480亿美元，这一成绩遥遥领先于所有其他业内同类的酒店和服务行业地产顾问机构，此外，公司还成功完成了约4,500个咨询、酒店估价和资产管理的顾问服务。仲量联行的酒店和服务行业专家在公司业界领先的调研团队的支持下，为全球客户提供独立而专业的咨询顾问服务。欲获取仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部提供的更多资讯、视频和调研结果，敬请登录www.jll.com/hospitality，或者通过苹果应用商店下载酒店及旅游地产投资咨询部的iPhone或iPad应用。



仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部全球办事处

亚特兰大
电话 +1 404 995 2100

奥克兰
电话 +64 9 366 1666

曼谷
电话 +66 2 624 6400

巴塞罗那
电话 +34 93 318 5353

北京
电话 +86 10 5922 1300

布里斯班
电话 +61 7 3231 1400

布宜诺斯艾利斯
电话 +54 11 4893 2600

成都
电话 +86 28 6680 500

芝加哥
电话 +1 312 782 5800

达拉斯
电话 +1 214 438 6100

丹佛
电话 +1 303 260 6500

迪拜
电话 +971 4 426 6999

杜塞尔多夫
电话 +49 211 13006 0

埃克赛特
电话 +44 1392 423696

法兰克福
电话 +49 69 2003 0

格拉斯哥
电话 +44 141 248 6040

香港
电话 +852 2846 5000

伊斯坦布尔
电话 +90 212 350 0800

雅加达
电话 +62 21 2922 3888

利兹
电话 +44 113 244 6440

伦敦
电话 +44 20 7493 6040

洛杉矶
电话 +1 213 239 6000

里昂
电话 +33 4 78 89 26 26

马德里
电话 +34 91 789 1100

曼彻斯特
电话 +44 161 828 6440

马赛
电话 +33 4 95 09 13 13

墨尔本
电话 +61 3 9672 6666

墨西哥城
电话 +52 55 5980 8054

迈阿密
电话 +1 305 529 6345

米兰
电话 +39 02 8586 8672

莫斯科
电话 +7 495 737 8000

慕尼黑
电话 +49 89 2900 8882

新德里
电话 +91 124 331 9600

纽约
电话 +1 212 812 5700

巴黎
电话 +33 1 4055 1718

珀斯
电话 +61 8 9322 5111

罗马
电话 +39 06 4200 671

圣保罗
电话 +55 11 3043 6900

旧金山
电话 +1 415 395 4900

上海
电话 +86 21 6393 3333

新加坡
电话 +65 6536 0606

悉尼
电话 +61 2 9220 8777

东京
电话 +81 3 5501 9240

华盛顿
电话 +1 202 719 5000

www.jll.com/hospitality

Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd | CEA Licence No. L3007326E

© 2015 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made to the accuracy thereof. 保留所有权利。本出版物所载信息基于我们认为可靠的资料，但并未就其准确性作出任何陈述或保证。