



仲量聯行

# 中国酒店目的地



# 旭日骁龙

近年来，中国宏观经济减缓也在酒店业产生了共振，但坚实的经济基础依然给予行业信心和希望。



世界上很少有国家能与中国的地大物博相提并论。不论是宏伟壮观的城市建筑、层峦叠翠的山峦、广阔无垠的沙漠，还是巧夺天工的文化遗迹，这座华夏文明古国总能给旅行者带来各式各样的非凡体验。

中国酒店业的发展也得益于蒸蒸日上的国内旅游业。在过去的几十年里，国内旅游人数以10%的幅度逐年递增。大量国际酒店品牌涌入、交通设施不断完善及举世闻名的2008年奥运会成功举办等因素，都使中国倍受全球旅行者的青睐。

然而，近期的经济增速放缓引起旅游业的众说纷纭。关于旅游业进入“新常态”等观点也层出不穷。根据官方在2015年第三季度公布的数据显示，全年中国GDP增速为6.9%，是经6年经济飞速发展最低靡的一年。

尽管政府采取了一系列救市措施，但经济转型时期的阵痛依然延伸到了中国酒店业。中高端新增酒店数量正在逐渐减少。

“尽管中国经济增速放缓，但此次放缓是由两位数增幅减缓到近7%的一位数增幅，经济规模增量依旧可观。”仲量联行酒店及旅游地产投资咨询中国区高级副总裁李萌女士表示，“此外，旅游行业发展迅速，中外旅客消费能力具有巨大增长潜力。中国政府推行包括降低存款准备金加快银行新增贷款发放速度等政策来刺激经济发展，这都说明在中国具有投资潜力和前景。”

同时，部分新增酒店项目延迟开业甚至于取消，此现象在发展中的二、三线城市尤为明显。尽管前景看似缺乏乐观，专家们却对酒店业信心满满，他们表示即使在中国经济“新常态”下，酒店业依然会迈进新纪元。

“中国酒店业正面临真正的挑战，并处在转型的交叉口。转型后的中国酒店市场将在中长期内具备夯实的基础，强劲、可持续的国内商务、休闲散客需求将取代公务需求而成为消费主体。”仲量联行亚太研究与战略咨询部高级副总裁苏智华先生表示。

尽管转型期存在些不确定性，但中国丰富的物质文化遗产将为旅游业积极发展提供强大支撑。世界级文化遗产如万里长城、西安兵马俑和北京故宫等均受海内外旅客追捧。西南部的部分省份如云南和广西蕴藏了别具一格的风土人情和令人叹为观止的山光水色；而位于更南端的海岛 - 海南则享有“东方夏威夷”的美誉。

除此之外，门户城市如成都、杭州、重庆、北京、上海及广州等均为中国热门目的地城市。同时，如深圳东部华侨城和广州长隆欢乐世界等主题乐园也吸引了大量国内旅客眼球。

2016年上海迪士尼将迎来盛大开业，驱动上海旅游市场进一步发展；2020年即将建成的北京环球影城也将吸引大量旅客前往，使中国旅游市场愈加多元化。不断升级的基础设施也加速了旅游业的腾飞。

## “新常态”或将给行业带来一段时间的阵痛，但中国旅游酒店业依然蓄势如虹。”

李萌  
高级副总裁  
仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部

政府正在加快推进大型基础设施建设，项目落成后将促进商业发展、加强各地贸易合作，以及提高旅游目的的可达性。中国拥有全世界最长的高速铁路网，全程约11800英里，更多条铁路正在修建中。

其他鼓舞性政策包括“一带一路”发展策略来深化与中亚、南亚、西亚、欧洲等国家在交通、贸易和文化上的合作。

“中国高铁能进一步有效促进城市圈和远郊地区的协同发展和建设。城市发展将得益于基础设施的不断完善。”李萌女士强调。

尽管此类规划利好中国未来发展，但近年的经济“新常态”引起了投资者对其投资策略的深思。

“2013年以前，建设5星级酒店成为酒店开发趋势。但随着新增供给的增加，高端酒店市场几近饱和。现在，投资者又聚焦于较低成本的中档酒店开发，”仲量联行酒店及旅游地产咨询部亚洲区投资部高级副总裁戴森智先生表示，“仲量联行在选择型服务酒店项目和优质位置项目改造为4星级大众消费项目看到了投资机遇。”知名国际品牌如雅乐轩、源宿、凯悦嘉轩、希尔顿花园和智选假日等均符合新形势下品牌定位标准。

尽管高端市场整体表现欠佳，但在细分领域投资机会仍然存在。高端时尚酒店品牌宝格丽将被引进北京和上海市场。重庆也将迎来意大利奢华汽车品牌兰博基尼旗下酒店品牌的入驻。研究人员同样认为中国旅游业的繁荣将带动酒店业发展。经济发展虽然减缓，但经济结构已逐渐过渡到以第三产业驱动的服务经济，住宿需求或将持续攀升从而提升入住率水平。“新常态”或将给行业带来一段时间的阵痛，但中国旅游酒店业依然蓄势如虹。



# 中国酒店目的地

# 香港

香港绝不仅仅是座港口城市，旅客如果厌倦了纷繁拥挤的街道，还可以在云雾缭绕的山峦和巨石嶙峋的岛屿中体验自然风光。中国大陆旅客是香港旅游业发展和酒店业建设的主要推动力，据香港政府预计，10年内酒店数量将增长一倍。香港打开了结合东西方文化的大门，并成功地融合了东西方历史、贸易和美食。无论是摩天大楼上的奢华酒店，还是中小型的精品酒店，旅客都可以感受到多样化的非凡体验。



## 2015年概要



### 旅游

香港入境旅游整体明显呈现下降趋势。据香港旅游局统计，2015年中国大陆到访旅客达4.580万人次，较去年下降3%。过夜旅客人数下降5.7%，一日游的旅客人数下降1.2%。短途旅客与去年同期相比下降1.3%，长途旅客则下降0.4%。短途旅客中降幅最大的客源国分别为印度尼西亚、新加坡和马来西亚，分别下降15.9%，8.5%和7.7%。



### 需求

香港是国际著名的商务和会议会展目的地，并曾分别被“2015年杰出商业项目调查”和2014年《商旅杂志》评为世界最佳商务活动和最受欢迎的商旅城市。这再一次巩固了香港在世界级商务城市中的地位。



### 供应

预计由2016年至2019年底，香港新增客房数量将达到12,000间。其中的66%均为分布在九龙和港岛的经济型和中档酒店，而高档和奢华酒店的占比明显较低，分别为26%和8%。



### 展望

中国大陆近年已逐渐成为香港的主要客源市场。正因如此，中国的经济危机、大陆消费者旅游习惯的改变、中港之间紧张的政治关系等因素均牵动着香港旅游及酒店业发展。仲量联行预计在2016年香港休闲旅客的需求将继续下降，而访客量的减少将会影响各产业的交易表现。

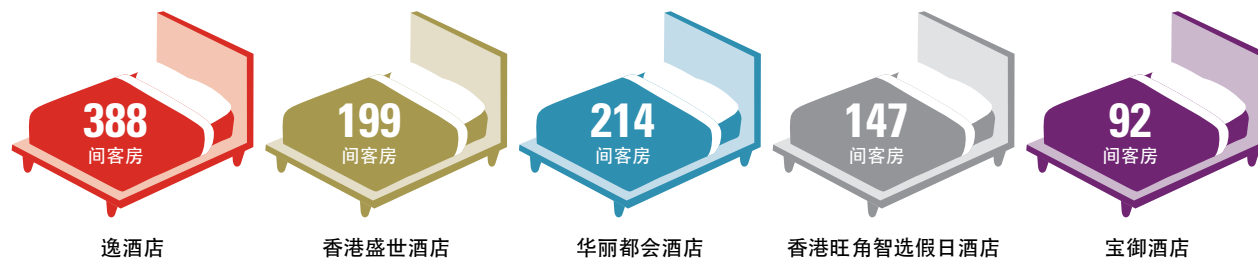
## 酒店交易

香港洲际酒店  
香港G公寓

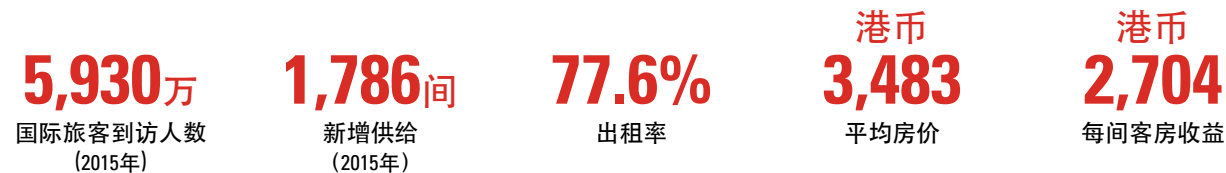
## 即将开业

红磡湾香格里拉大酒店  
香港富荟土瓜湾酒店  
香港Kush酒店  
奥斯丁酒店  
英皇骏景酒店

## 新增供给



## 速览



备注：香港酒店指香港5星级酒店  
资料来源：STR Global (截至2015年12月)、香港旅游局、仲量联行

# 澳门

在澳门用鹅卵石铺成的街道上漫步，旅客能感受到欧洲和中国文化交融的气息。这是由于16世纪葡萄牙人进驻澳门，并行政上统治了400年的结果。1999年澳门回归中国，2001年澳门政府放开了赌博限制，同时颁布3项许可后，促进了赌场设施的落地。2004年，在澳门第一个外资赌场开业之前，澳门仅仅拥有900间酒店客房。发展至今，这座城市的总客房量已达到33,000间左右。



## 2015年概要



### 旅游

2015年澳门国际旅客到访量达到3,070万人次，较2014年下降2.6%。排名前十位的客源市场中除香港、台湾及韩国外，其他市场均出现访客回落的现象。因此，至2015年11月，由于博彩业在大众市场和VIP市场的业绩表现均持续下滑，博彩收入也相应出现了35.3%的下降。



### 需求

至2015年底，大陆旅客到访人数与去年同期相比下降4%。由于受到大陆经济、反腐政策和亚洲地区其他博彩目的地激烈竞争的影响，大陆旅客到访人数呈下降趋势。



### 供应

2015年，澳门市场主要新增项目有1,015间客房的JW万豪澳门酒店，254间客房的丽思卡尔顿澳门酒店和320间客房的百老汇酒店，且全部集中在位于路氹金光大道澳门银河酒店附近。在未来的两至三年内，将有接近10,000间新增供给陆续进入澳门市场。我们预计中短期内，中国大陆旅客的减少将会对房价造成下行压力。



### 展望

中国反腐政策和经济增速放缓给澳门酒店市场带来了一定的挑战，这促使澳门政府做出了一系列的转变。如今，政府将更多的注意力集中在开发新的旅游设施以吸引旅客、增加旅游收入上，以削弱对博彩收入的过度依赖。而面对过夜旅客下降这一大难题，政府应着力于吸引更多非博彩目的的消费者来澳旅游。

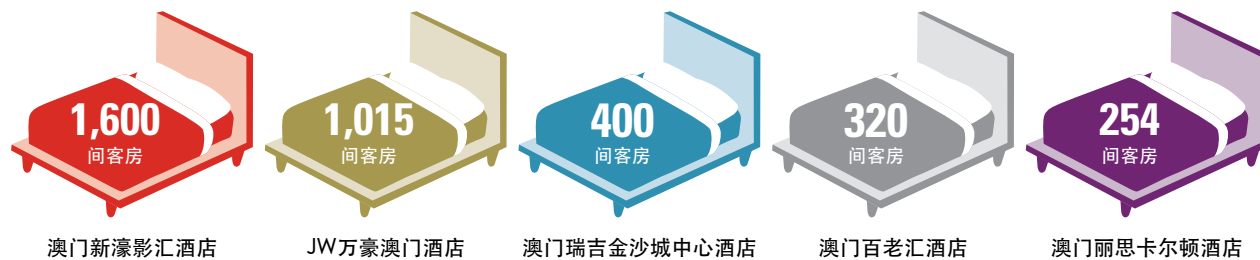
## 酒店交易

N/A

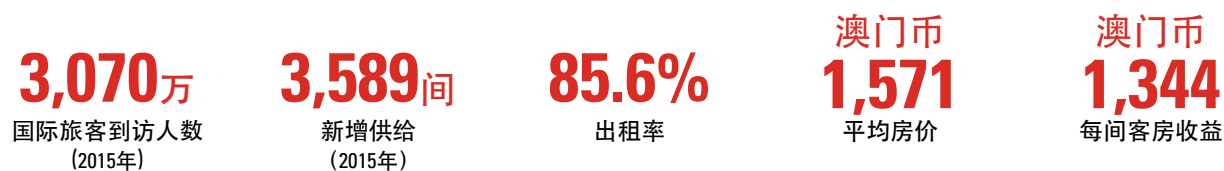
## 即将开业

澳门皇冠假日酒店  
澳门巴黎人酒店  
澳门永利皇宫酒店  
美高梅路氹酒店

## 新增供给



## 速览



备注：澳门酒店指澳门5星级酒店  
资料来源：STR Global (截至2015年12月)，澳门旅游局，仲量联行

# 台北

台北一直以来被誉为“没有尽头的商场”。台北的主要购物区可分为东西两个区域。西区是老城区，由狭窄的街道和小商贩构成。西区也是台北政府和台北站所在地。台北东部有宽阔的林荫大道和城市的4个主要购物中心。东部最繁华的购物地点集中在忠孝敦化商圈和台北101大厦附近。



## 2015年概要



### 旅游

2015年全年来台外来旅客人数达1,040万人次，创下历史新高，与去年同期相比增长5.3%。其中大陆和国际到访旅客人数各占总人数的50%。过去的8年里，受益于台湾政府以优惠的政策促进与大陆在商务和旅游等多方面的合作，来台的大陆旅客增幅大大超越其他任何地区。



### 需求

中国大陆为台北最大的客源市场，其他主要客源市场包括日本、香港、澳门和美国。到访台北的旅客主要出行目的为观光和休闲度假，商旅旅客占比较少。



### 供应

截至2015年12月，台北共有458家酒店和22,635间客房。最近新增的酒店为位于中山区320间客房的台北万豪酒店，大直区域首间国际五星级酒店——拥有88间客房的台北中山雅乐轩酒店以及位于南岗区域的465间客房的万怡酒店。



### 展望

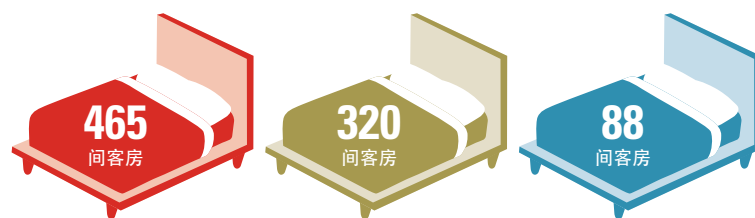
由于2016年有限的新增供给将进入台北市场，仲量联行预计入住率将持续稳步攀升。然而，过多依赖大陆市场使酒店的平均房价承受一定压力。新政府的政策仍然鼓励旅游业发展，使台湾经济持续受益于旅游业的积极带动。同时，台湾高铁已将南北间的交通时间缩短到2小时，进一步利好台北旅游业发展。

## 酒店交易

N/A

## 即将开业

台北世民酒店



## 速览

**1,040万**  
国际旅客到访人数  
(截至2015年11月)

**873间**  
新增供给  
(2015年)

**69.7%**  
出租率

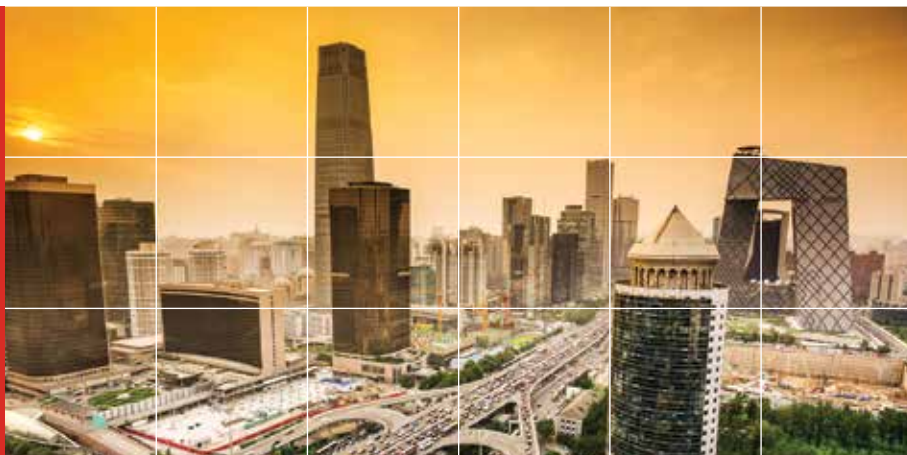
台币  
**7,345**  
平均房价

台币  
**5,121**  
每间客房收益

备注：台北酒店指台北5星级酒店  
资料来源：STR Global (截至2015年12月)，台北旅游局，仲量联行

# 北京

北京是中华人民共和国首都、直辖市，中国的政治、文化和国际交流中心，国家经济的决策和管理中心，是中华人民共和国中央人民政府、全国人民代表大会的办公所在地。北京是大量国有企业的聚集地，同时也是道路交通和铁路交通的枢纽。北京是闻名遐迩的旅游目的地城市，在此汇集了千年流传下来的艺术珍宝和文化古迹。近期，北京刚被选为2022年冬季奥林匹克奥运会的举办城市，未来，城市将进一步发展成为汇集会议、会展、娱乐设施和完善的交通运输体系的现代国际旅游目的地。



## 2015年概要



### 旅游

2015年，到访北京的国际旅客达420万人次，与同期相比下降1.8%。俄罗斯、德国和其他西方国家入境人数下降尤为明显，降幅分别为24.9%，6.3%和5.8%。而亚洲主要客源国韩国和日本分别以7.5%和3.9%的涨幅保持稳健增长。

相比之下，来自美国和澳大利亚的旅客数量也有所回落。



### 需求

频繁的贸易活动持续产生大量商务需求。空气污染的问题或将给旅游市场，尤其是入境游市场带来一定的影响，但近期人民币对外贬值能一定程度上对此影响进行对冲。



### 供应

2015年，北京共新增4家中高端酒店，新增1,371间客房。新开业酒店包括306间客房的日出东方凯宾斯基酒店、439间客房的诺金酒店、362间客房的北京东方美高美国际酒店以及264间客房的燕翔谭阁美饭店。



### 展望

随着北京城市发展东移，通州区作为城市副中心正在积极发展建设中，并具备政治、文化和创新科技等功能。基础设施的不断完善和商业、商务的发展将促使部分酒店需求和供给也将随之东移。然而，持续的雾霾天气将对国内外休闲类旅客到访人数产生一定影响。

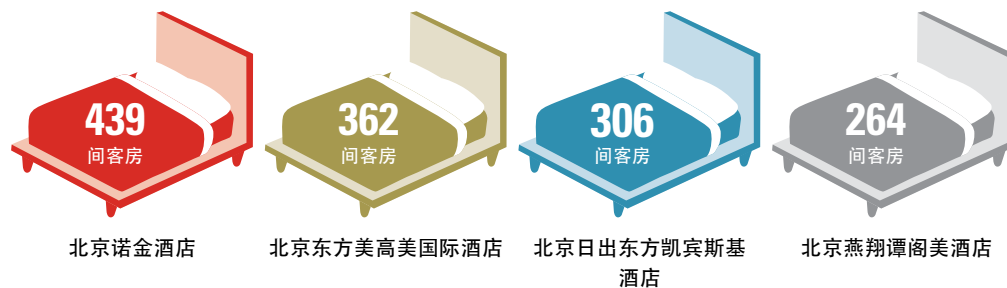
## 酒店交易

北京中环假日酒店

## 即将开业

北京三里屯通盈中心洲际酒店  
北京西南华邑酒店

## 新增供给



## 速览



备注：北京酒店指北京高端酒店  
资料来源：STR Global (截至2015年12月)，北京旅游局，仲量联行

# 上海

上海是国际金融中心，也是世界最繁忙的货运港口之一。得益于港口位置的地理优势和经济增长的潜力，上海已成为中国重要的商业聚集地。同时，上海也以其著名的地标型建筑、博物馆、时尚的气息、融合了各地文化的餐饮及购物文化吸引了大量的旅游观光旅客。2015年，上海虹桥商务区的国家会展中心已正式对外营业，这也是世界上面积最大的会议会展中心。同时，2016年，上海迪士尼和上海中心开业在即，这将进一步促进上海成为一个国际化的商务中心和旅游目的地。



## 2015年概要



### 旅游

2015年，旅行社接待国内旅客到访人数达730万人次，与去年同期相比增长9.4%。国际到访人数增幅平缓，同期增长1.1%，达800万人次。



### 需求

亚洲各国仍是主要国际客源市场。韩国和菲律宾的到访人数增长强劲，分别为13.9%和52.7%。然而，受全球经济不景气和出口需求萎缩的影响，来自美国和多数欧洲国家的旅客均出现了不同程度的回落。



### 供应

2015年，6家中高端酒店陆续开业，向市场提供1,685间客房。至2016年底，我们预计将有另外7,000间新增供给进入市场，年增长率达14%。由于上海迪士尼乐园的开幕和内部项目管理等因素，部分原定于2015年开业的酒店推迟开业时间。预计迪士尼年客流量为1000万人次，并将对上海酒店业有积极的带动作用。



### 展望

2016年，金融中心和两大世界级的会展中心将继续促进商务和会议会展客源的增长。迪士尼乐园的开幕也将吸引大量的旅客客源。然而，随着大量集中在浦东区域的新增供给纷纷进入市场，上海酒店业绩会相应承受一定供给压力。因此，仲量联行对上海酒店市场的中长期发展持谨慎乐观的态度。

## 酒店交易

上海浦东四季酒店

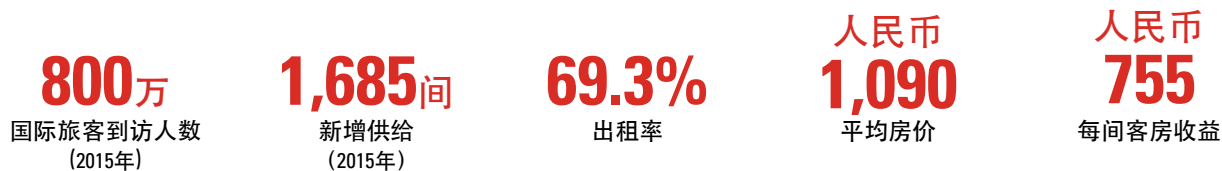
## 即将开业

上海迪士尼酒店  
上海虹桥英迪格酒店  
上海环球港凯悦酒店  
上海安缦酒店  
上海朱家角安麓度假酒店

## 新增供给



## 速览



备注：上海酒店指上海高端酒店  
资料来源：STR Global (截至2015年12月)，上海旅游局，仲量联行

# 广州

广州是位于中国南部广东省的省会城市，也是中国第三大城市。广州是珠江三角洲重要的制造业中心，也是中国领先的商业和工业基地。广州经济技术开发区和广州南沙出口加工区的日益成熟促进了商务活动和需求的增长。然而，最近出口疲软将对此经济片区造成一定的负面影响。旅游方面，广州有著名的文物古迹和秀丽的自然风景。



## 2015年概要



### 旅游

截至2014年底，广州到访总人数达5,330万人次，与去年同期相比增长5.7%。85%的到访旅客为国内旅客，相比去年同期增长6.4%，而国际旅客人数同期增长2.0%。



### 需求

广州是中国南部门户城市，也是香港、澳门和南亚周边城市的入境口岸。2014年，来自香港、澳门和台湾的旅客占总国际到访人数的60%，达470万人次。而由会议会展产生的商务需求为主要需求来源。



### 供应

2015共有6家中高档酒店陆续进入广州市场，向市场提供1,718间新增客房。未来新增供给仍然给酒店业绩带来一定压力。



### 展望

广州会议会展市场依然延续发展势头，中国进出口商品交易会 and 春季交易会等大型国际型会议持续带动需求。然而，目前全国经济增速放缓以及市场的供给压力将使广州酒店业绩在短期内表现趋于平稳。

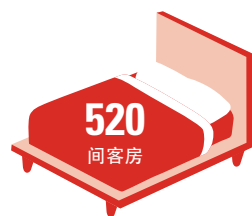
## 酒店交易

N/A

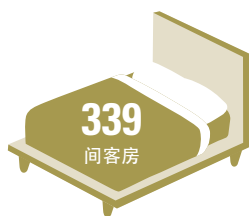
## 即将开业

广州会展中心洲际酒店  
广州新天河澳斯特酒店

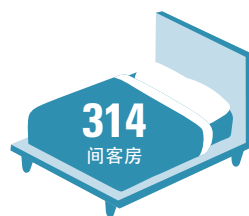
## 新增供给



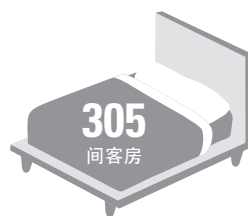
广州白天鹅宾馆



广州富力空港假日酒店



广州汇华希尔顿逸林酒店



广州保利皇冠假日酒店



广州柏悦酒店

## 速览

780万

国际旅客到访人数  
(2014年)

1,718间

新增供给  
(2015年)

69.3%

出租率

人民币  
1,133

平均房价

人民币  
785

每间客房收益

备注：广州酒店指广州奢华酒店  
资料来源：STR Global (截至2015年12月)，广州统计局，仲量联行

# 深圳

深圳是中国广东省的主要城市。在1979年中国设立的经济特区和“改革开放”政策的推动下，深圳凭借大量的外商投资取得了繁荣快速的经济增长，进而成为现代化的大都市。深圳是中国众多知名高新技术产业的发源地，也是国内外新兴企业发展的沃土。除此之外，借助世界之窗、大型购物中心、沙滩、高尔夫球场（深圳拥有世界上最大的高尔夫球场之一）以及丰富的娱乐主题公园等旅游资源，深圳也成为了最受欢迎的休闲旅游目的地之一。



## 2015年概要



### 旅游

2014年深圳接待的旅客总人数达4.990万，实现9.3%的年增长率。国内旅客总人数达到3.810万，年增长率为13.6%，占总人数的76%。入境旅客人数为1.180万，同比下降2.7%。



### 需求

鉴于特殊的地理位置，港澳台占深圳入境总客源市场的83%。2014年，由于香港与内地之间的政治因素，来自港澳台的旅客下降2.5%。而受到全球经济不稳定因素的影响，来自其他地区的入境游人数同比下降3.4%。



### 供应

2015年共有3家高档酒店进入深圳市场，向市场提供1,014间新增客房。新开业酒店包括320间客房的深圳大中华希尔顿酒店，354间客房的深圳宝安JW万豪酒店以及340客房的深圳中洲万豪酒店。



### 展望

在优越的政策支持、工业园区的发展建设以及频繁的商务活动的推动下，深圳酒店商务需求一直保持强劲的增长。包括深圳前海-香港现代服务合作区的发展，吸引了超过14,000家公司，包括47家世界500强公司的进驻。结合未来酒店供给的增长，仲量联行预计整体酒店市场日平均房价和入住率将在短期内保持较为稳健的增长。

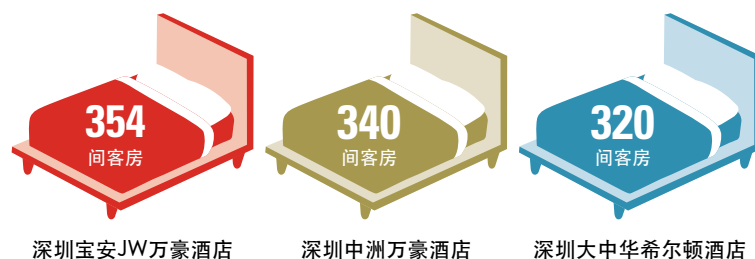
## 酒店交易

N/A

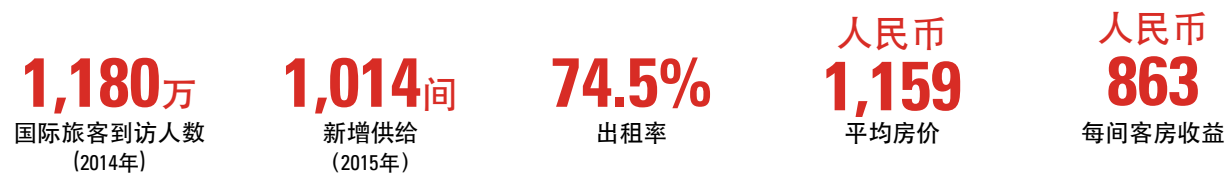
## 即将开业

深圳机场凯悦嘉轩酒店  
深圳锦灏澳斯特  
深圳机场凯悦嘉寓酒店  
深圳龙岗雅乐轩酒店

## 新增供给



## 速览



备注：深圳酒店指深圳5星级酒店  
资料来源：STR Global (截至2015年12月)，深圳统计局，仲量联行

# 成都

成都是西南地区的科技、商贸、金融中心和交通、通讯枢纽，是设立外国领事馆数量最多、开通国际航线数量最多的中西部城市。成都主要产业为机械、汽车制造、医疗、食品和信息技术，也是中西部最受欢迎的投资城市之一，吸引了大量的世界500强企业入驻，也随之产生了可观的商务需求。除此之外，成都也是全球最受欢迎的旅游目的地城市之一，其浓郁的蜀文化和丰富的文化遗产吸引着中外旅客。



## 2015年概要



### 旅游

公共假期期间，到访成都旅客达780万人次，旅游收入72亿元人民币，排名全国第一。2014年，到访成都的外国旅客数量达200万人次，与2013年相比增长12%。



### 需求

近年来，成都在国际上名声持续提升，与国内外城市间的交通往来也愈加便利，旅游需求持续上升。随着经济区的日益成熟，商务需求也将逐年递增。然而，需求对价格普遍表现敏感。同时，由于政府需求的锐减，高端会议会展需求也相应萎缩。



### 供应

2015年共有8家中高档酒店进入成都市场，新增1,545间客房。新开业酒店中，由马哥孛罗酒店集团管理的成都尼依格罗酒店为该品牌在华的旗舰店。



### 展望

成都是一座快速发展的城市。短期内，酒店供给压力会限制平均房价和出租率的增长。但是从长远来看，随着更多国际航班的开通和城市进一步发展，需求的增速会加快供给的消化速度，并使酒店业绩相应提升。

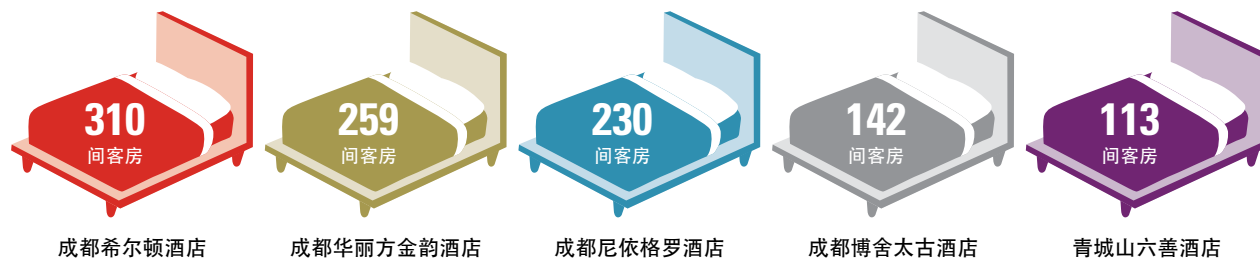
## 酒店交易

N/A

## 即将开业

成都璞锦酒店  
成都群光君悦酒店  
成都费尔蒙大酒店  
成都华尔道夫酒店  
成都康莱德酒店

## 新增供给



## 速览

**200万**

国际旅客到访人数  
(2014年)

**1,545间**

新增供给  
(2015年)

**55.4%**

出租率

人民币  
**733**

平均房价

人民币  
**406**

每间客房收益

备注：成都酒店指成都5星级酒店  
资料来源：STR Global (截至2015年12月)，成都旅游局，仲量联行

# 天津

天津坐落在中国的北方，是重要的核心城市之一。自古以来天津就重点发展运输、海运及物流。作为19世纪以来重要的工业城市，天津的制造业也较为发达，是城市经济发展中占比最大、发展最快的板块。因此，商务旅行是城市旅游发展的重要部分。天津的民间艺术、文化遗产以及特色建筑也吸引了众多旅客来此了解其历史和文化。



## 2015年概要



### 旅游

据旅游局统计，2015年天津国际入境旅客人数年增长率为10%，达330万人次。天津自贸区的相关商务活动在很大程度上促进了入境市场的增长。



### 需求

由于频繁的商务贸易活动，日本成为天津最大的入境客源市场，占总入境人数的38.3%，年增长率达10.8%。其他主要入境客源市场包括韩国、新加坡和美国，旅游人数年增幅分别为12.7%、7.8%和4.2%。



### 供应

2015年新开业酒店包括424间客房的东丽湖恒大酒店和114间客房的天津泰达万豪行政公寓。受供给过剩和中央政策的影响，一些原定于2016年开业的酒店项目选择延迟开业以等待更合适的市场时机。



### 展望

在政府的大力支持下，滨海新区已基本完成其发展规划，并将迎来下一阶段的高速发展，因此仲量联行预期天津酒店市场长期内商务需求将乐观增长。然而，由于市场仍然需要时间去消化庞大的新增供给，天津酒店市场中短期内仍将面临一定挑战。

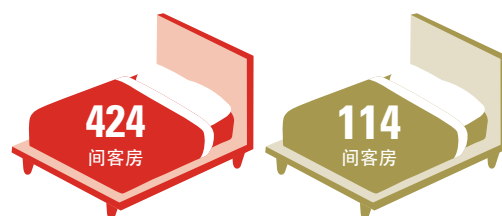
## 酒店交易

N/A

## 即将开业

天津华邑酒店  
天津四季酒店

## 新增供给



东丽湖恒大酒店

天津泰达万豪行政公寓

## 速览

**330万**  
国际旅游到访人数  
(2015年)

**538间**  
新增供给  
(2015年)

**46.0%**  
出租率

人民币  
**624**  
平均房价

人民币  
**287**  
每间客房收益

备注：天津酒店指天津5星级酒店  
资料来源：STR Global (截至2015年12月)，天津旅游局，仲量联行

# 重庆

重庆是西南地区的主要城市，是中国第四大直辖市，也是中国重要的工业之城。重庆是生活消费品制造基地，如食品加工、汽车、化学衍生品、丝绸、机械制造和电子工程等。重庆同时也是中国第三大汽车制造中心，最大的摩托车生产中心和九大钢铁制造中心之一。旅游发展方面，重庆拥有大量的抗战时期遗址，包括重庆市中心的解放碑、重庆人民大礼堂等。



## 2015年概要



### 旅游

2015年，重庆旅客到访人数达3.92亿人次，主要为国内旅客，与去年同期相比增长了12.2%。同时，国际旅客到访人数达280万人次，比去年同期相比增长7.1%。



### 需求

由于重庆是重要的贸易中心，因此到访旅客主要为商务客源。同时，重庆是内陆游船的停泊港，大部分旅客将重庆作为连接其他旅游目的地城市的中转中心，部分旅客停留数天旅游观光。



### 供应

2015年，重庆共有三家酒店新开业，向市场提供668间客房。由于市场承受较大的供给压力，部分项目被取消或者推迟开业。



### 展望

重庆酒店市场正在承受较大的供给压力，由政策带来的饭店经营转型也正在进行中。然而，重庆坚实的工业基础、蓬勃的城市发展和重要的港口位置将会带动商务和旅游需求的增长。因此我们认为长期来看重庆酒店业绩仍有较大的提升空间。

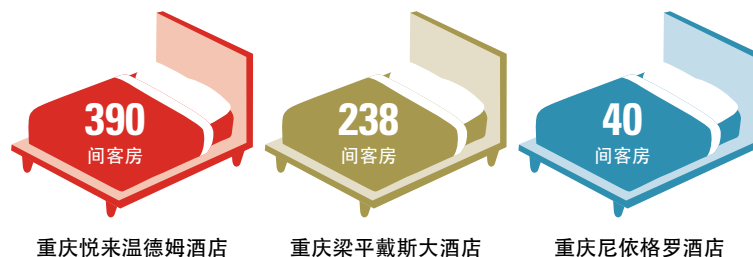
## 酒店交易

N/A

## 即将开业

重庆文华东方酒店

## 新增供给



## 速览

**280万**

国际旅客到访人数  
(2015年)

**668间**

新增供给  
(2015年)

**59.3%**

出租率

人民币  
**593**

平均房价

人民币  
**352**

每间客房收益

备注：重庆酒店指重庆5星级酒店  
资料来源：STR Global (截至2015年12月)，重庆旅游局，仲量联行

# 杭州

杭州市是浙江省的省会和省内最大的城市。杭州市位处上海和宁波之间的杭州海湾。杭州市是闻名遐迩的京杭大运河南部的终点，也是久负盛名的历史文化名城，其美丽的自然风光吸引着大量的中外旅客。虽然杭州城市化进程在加快，但它仍然完整地保留了文化古迹。旅游业在杭州经济的发展中占有重要的地位。



## 2015年概要



### 旅游

2014年，杭州全年国内旅客到访量为1.06亿人次，与去年同期相比增长12%。

国际到访旅客人数为330万人，实现12.7%的年增长率。其中休闲和商务旅客为主要客源。



### 需求

杭州不仅是国际的商业中心，更是著名的旅游目的地城市，住宿需求主要来自于商务和休闲旅客。2015年，随着第一条连接杭州和丹麦的国际航线开通，陆续会有更多国际航线开通，以提高杭州的可达性，因此仲量联行预计未来会有更多的国际旅客到访杭州。



### 供应

2015年，杭州市场共2家高端酒店开业，分别为307间客房的杭州盛泰开元名都大酒店和117间客房的杭州天域开元大酒店。市场整体供给与去年相比有所减缓。



### 展望

杭州的商业和旅游业正稳健发展，新增酒店数量缓和，因此仲量联行认为酒店市场供需关系平衡，酒店业绩表现将稳步上升。同时，杭州将在2016年迎来G20峰会，这将进一步提升杭州在国际上的影响力，利好城市的蓬勃发展。

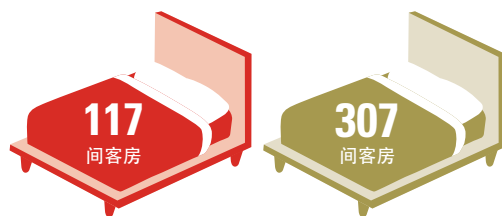
## 酒店交易

N/A

## 即将开业

杭州城中香格里拉大酒店  
杭州柏悦酒店  
杭州康莱德酒店  
杭州泛海钓鱼台酒店  
杭州千岛湖安麓度假村

## 新增供给



杭州天域开元大酒店

杭州盛泰开元名都大酒店

## 速览

**330万**  
国际旅客到访人数  
(2014年)

**424间**  
新增供给  
(2015年)

**60%**  
出租率

人民币  
**944**  
平均房价

人民币  
**566**  
每间客房收益

备注：杭州酒店指杭州5星级酒店  
资料来源：STR Global (截至2015年12月)，杭州旅游局，仲量联行

# 武汉

作为湖北的省会城市，武汉由武昌、汉口和汉阳三个市镇合并而成，被称为“九省通衢”之地。武汉也是重要的交通枢纽城市，数十条铁路、公路和快速通道连接武汉和其他重要城市和区域。由于地处重要的交通要塞，武汉也被称为“中国芝加哥”。武汉是中国重要的经济、贸易、金融、运输、信息技术和教育中心，同时也是传统美食、湖泊和楚文化之乡。



## 2015年概要



### 旅游

国内旅游呈现繁荣的发展趋势。2014年，国内旅游人数达1.9亿人次，年增长率为12.4%。接待入境旅客170万人次，实现年增长率5.7%。



### 需求

作为中国大陆重要的经济中心，商务旅客是武汉酒店市场的重要客源。2015年，武汉举办了多场有关汽车制造业的会展活动，有效推动了会议会展市场良好发展。同时，由于武汉和法国之间密切的商务合作，法国成为武汉最重要的入境客源市场之一。同时，部分旅客也为体验美食和楚文化而来到武汉观光游览。



### 供应

近年来，武汉酒店业经历了变革性的发展，众多国际高端酒店品牌先后进入市场。2015年，共4家高端酒店开业，向市场提供906间新增客房供给。



### 展望

武汉酒店市场仍面临较大的供给压力，酒店业绩受到一定挑战。此外，尽管政府大力推动武汉旅游业的规划与发展，其市场仍未成熟。武汉正在经历城市转型，而商务客源仍将占市场主流。长远来看，不断完善的城市基础设施有望推动会议会展和商务市场的积极发展。

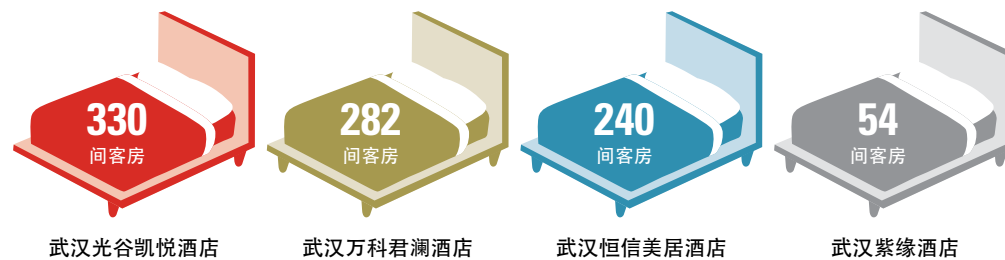
## 酒店交易

N/A

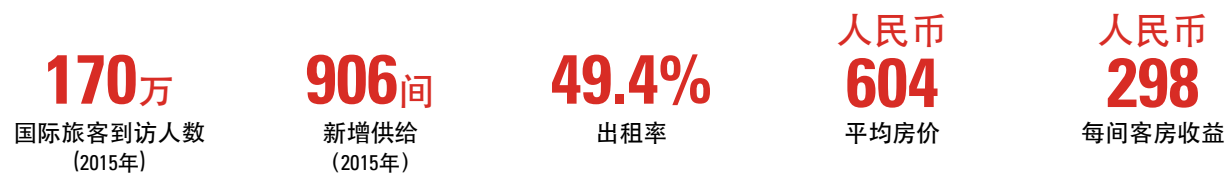
## 即将开业

武汉世贸希尔顿酒店  
武汉汉阳丽笙酒店  
武汉富豪酒店

## 新增供给



## 速览



备注：武汉酒店指武汉5星级酒店  
资料来源：STR Global (截至2015年12月)，武汉旅游局，仲量联行

# 西安

作为中国四大古都之一的西安，在中国历史上的几个重要朝代拥有显赫的政治地位。自90年代开始，在经济改革的推动和丰富的科研、国家安全及航空发展支持下，西安成为中部及大西北区域重要的文化、工业及教育中心。西安的主要产业包括装备制造、旅游和外包服务等。



## 2015年概要



### 旅游

2014年，西安旅游市场蓬勃发展。国内旅客总人数达1.2亿人次，较上一年增长18.5%。旅游总收入达到95亿元，年增长率为17.5%。



### 需求

作为丝绸之路的起点，贸易和外包服务产生了大量的商务旅游需求。此外，闻名中外的历史文化遗产也吸引了大量的休闲旅客前来观光旅游。



### 供应

2015年，西安新开业4间酒店，新增901间客房。由于市场高端需求依旧匮乏，部分豪华酒店项目推迟开业时间甚至于取消，大多数新增供给集中为中端定位。



### 展望

即成功举办2011年欧亚经济论坛和中国国际园艺博览会后，西安的国际知名度获得显著提升。然而，由于城市仍然处在发展阶段，需求对价格敏感较高，外加供给压力仍未减缓，酒店经营面临一定挑战。由于西安在“一带一路”发展战略中处于重要战略地位，仲量联行认为城市未来仍具备较大的发展潜力，酒店业绩也会随之提升。

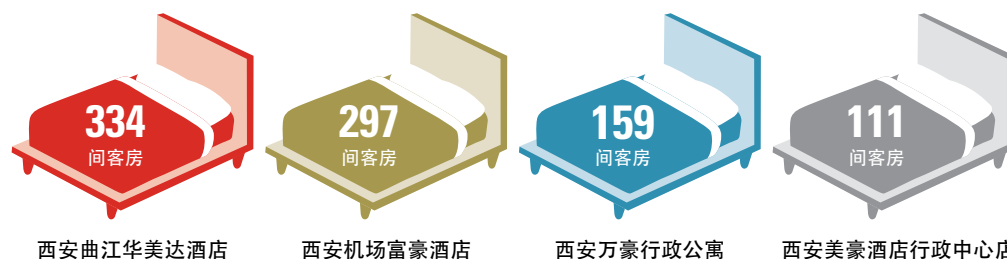
## 酒店交易

N/A

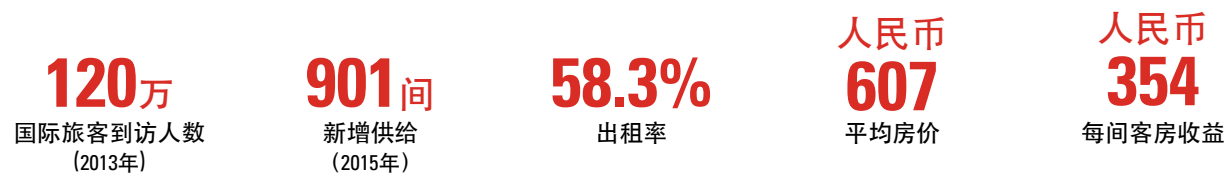
## 即将开业

西安君悦酒店  
西安丽晶酒店

## 新增供给



## 速览



备注：西安酒店是指西安5星级酒店

数据来源：STR Global (截至2015年12月份)，西安旅游局，仲量联行

# 沈阳

沈阳是辽宁省的省会、中国重要的工业城市，也是连接日本、俄罗斯及韩国与中国东北地区重要的运输和商务中心。自上世纪30年代初，沈阳就成为了中国核心性的重工业城市，也是我国振兴东北的领头城市。多年来，沈阳进行了多种工业改革，如今拥有坚实的工业基础、优良的地面和航空运输网络、丰富的自然资源以及高技术劳动力。



## 2015年概要



### 旅游

2014年，国内旅游人次达到8.240万，年增长率为10.7%。接待入境旅游人次59万，年增长率达7.3%。大部分到访沈阳的旅客以商务活动为目的。



### 需求

作为一个重工业城市，沈阳接待的旅客大部分以商务旅行为主。由于缺少知名的旅游景点，沈阳旅游市场的发展受到局限，尤其是休闲性质的旅游。



### 供应

由于过去几年沈阳酒店业绩整体欠佳，2015年无新增高端酒店开业。仲量联行预计2016年将迎来4家高端酒店开业，市场将新增1,263间客房。



### 展望

短期内，由于供给过剩和需求对价格普遍敏感，酒店日平均房价的增长将受到限制。随着2015年8月哈尔滨至齐齐哈尔高铁线路的开通，沈阳的城市可达性将显著提升。同时，政府正大力发展推动温泉休闲产业，商务和休闲旅游需求将逐渐增长。

## 酒店交易

N/A

## 即将开业

沈阳JW万豪酒店  
沈阳世贸希尔顿酒店  
沈阳万丽酒店  
沈阳和平艾美酒店

## 新增供给

2015年无高端酒店新增供给

## 速览

**59万**

国际旅客到访人数  
(2014年)

**906间**

新增供给  
(2015年)

**52%**

出租率

人民币  
**528**

平均房价

人民币  
**272**

每间客房收益

备注：沈阳酒店指沈阳5星级酒店  
资料来源：STR Global (截至2015年12月)，沈阳旅游局，仲量联行

# 三亚

三亚位于中国海南岛的最南部，并以其热带气候闻名。近年来，三亚逐渐成为著名的旅游胜地，入驻的国际酒店品牌与日俱增。目前，三亚已有超过一百家由国际或本地酒店管理公司管理的酒店。随着政府多方面的推动，三亚正在成为国际化的旅游目的地城市，并在俄罗斯、德国、土耳其、迪拜、韩国、新加坡、马来西亚、蒙古和波兰等国家和地区进行了大力度的宣传。



## 2015年概要



### 旅游

2015年，三亚接待旅游人数1,490万人次，与去年相比增长10.5%。其中1,450万到访人数为国内旅客，较去年增长11.1%，国际旅客为35万人次，较去年明显减少7.8%。



### 需求

国内旅客的增加推动了三亚到访客人数上涨，相比之下，全球经济不景气以及来自其他东南亚海岛目的地的激烈竞争将对国际旅客增长带来负面的影响。



### 供应

近年来，三亚新增酒店供给趋于平缓。2015年共有5家新酒店开业，市场新增1,786间客房。亚龙湾和海棠湾区域供给相对集中。



### 展望

随着国内旅游市场的蓬勃发展，政府致力于将三亚打造为国际旅游目的地，以吸引更多国内外散客到访。然而，由于大批的新增供给将进入酒店市场和亚洲国际度假岛屿的激烈竞争，三亚酒店市场仍将面临较大挑战。

## 酒店交易

N/A

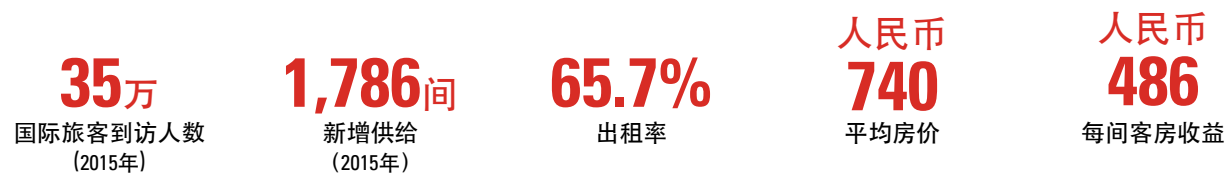
## 即将开业

三亚海棠湾君悦酒店  
三亚海棠湾皇冠假日酒店  
三亚海棠湾英迪格酒店  
三亚太阳湾安达仕酒店

## 新增供给



## 速览



备注：三亚酒店指三亚高端酒店  
资料来源：STR Global (截至2015年12月)，三亚旅游局，仲量联行

## 速览

	国际旅客人数	新增客房	出租率	日平均房价	每间可供出租客房收入
香港	5,930万 (2015年)	1,786 (2015年)	77.6%	美元449	美元349
澳门	3,070万 (2015年)	3,589 (2015年)	85.6%	美元196	美元170
台北	1,040万 (2015年)	873 (2015年)	69.7%	美元231	美元161
北京	420万 (2015年)	1,371 (2015年)	72.2%	美元152	美元110
上海	800万 (2015年)	1,685 (2015年)	69.3%	美元168	美元121
广州	780万 (2014年)	1,718 (2015年)	69.3%	美元182	美元126
深圳	1,180万 (2014年)	1,014 (2015年)	74.5%	美元186	美元138
成都	200万 (2014年)	1,545 (2015年)	55.4%	美元117	美元65

	国际旅客人数	新增客房	出租率	日平均房价	每间可供出租客房收入
天津	330万 (2015年)	538 (2015年)	46.0%	美元100	美元46
重庆	280万 (2015年)	668 (2015年)	59.3%	美元95	美元56
杭州	330万 (2014年)	424 (2015年)	60.0%	美元151	美元91
武汉	170万 (2014年)	906 (2015年)	49.4%	美元97	美元48
西安	120万 (2013年)	901 (2015年)	58.3%	美元97	美元57
沈阳	59万 (2014年)	无 (2015年)	52.0%	美元85	美元44
三亚	38万 (2015年)	1,786 (2015年)	65.7%	美元119	美元78

# 撰稿者



**何明威**  
首席执行官  
亚太地区  
scott.hetherington@ap.jll.com



**李萌**  
高级副总裁  
中国地区  
mandy.li@ap.jll.com



**Aaron Desange**  
高级副总裁  
亚太地区  
aaron.desange@ap.jll.com



**苏智华**  
高级副总裁  
亚太地区  
frank.sorgiovanni@ap.jll.com



**卢珊**  
分析师  
中国地区  
ashlee.lu@ap.jll.com

封面照

丽江古城，黑龙潭

关于仲量联行

仲量联行酒店及旅游地产投资咨询在过去的5年内完成的酒店交易在咨询行业中首屈一指，全球交易额高达680亿美金。此外，仲量联行还成功完成了约4,000个咨询、酒店估价和资产管理的顾问服务。我们帮助客户量身定制企业战略、资产组合最优化和资产价值最大化等咨询服务。多年的酒店物业咨询经验和深入的行业研究已使仲量联行成为行业中的标杆。在酒店建设、经营或交易的任意周期我们均能与您分享一系列专业的评估、交易和资产管理经验以及独树一帜的见解和建议。我们曾在全球范围内帮助酒店投资方、业主和管理公司实现其他同类顾问公司无法比拟的高收益。无论您正在寻找优质酒店资产，还是准备出售现有酒店资产，我们将以精湛的专业、多年致力于酒店行业的研究和覆盖全球的关系网络来整合各方资源，并且超出您预期地完成非同凡响的资产交易。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](http://www.jll.com/hospitality)



仲量聯行

## 仲量聯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 +662 624 6400

巴塞罗那  
电话 +34 93 318 5353

北京  
电话 +86 10 5922 1356

贝塞斯达  
电话 +1 301 214 1144

布里斯班  
电话 +61 7 3231 1400

布宜诺斯艾利斯  
电话 +54 11 4893 2600

夏洛特  
电话 +1 704 943 2300

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

都柏林  
电话 +353 673 1 1600

杜塞尔多夫  
电话 +49 211 13006 780

爱丁堡  
电话 +44 131 301 6723

埃克塞特  
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

约翰内斯堡  
电话 +27 11 507 2200

利兹  
电话 +44 113 244 6440

里斯本  
电话 +351 358 21 3222

伦敦  
电话 +44 20 7493 6040

洛杉矶  
电话 +1 213 239 6000

里昂  
电话 +33 4 7889 2626

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 9509 1313

墨尔本  
电话 +61 3 9672 6666

墨西哥城  
电话 +52 55 5980 8003

迈阿密  
电话 +1 305 529 6345

米兰  
电话 +39 02 85 86 86 70

莫斯科  
电话 +7 495 737 8000

慕尼黑  
电话 +49 89 2900 88 182

新德里  
电话 +91 124 460 5000

纽约  
电话 +1 212 812 5700

巴黎  
电话 +33 1 4055 1718

罗马  
电话 +39 06 4200 6771

旧金山  
电话 +1 415 395 4900

圣地亚哥  
电话 +56 2 2374 0070

圣保罗  
电话 +55 11 3071 0747

上海  
电话 +86 21 6393 3333

新加坡  
电话 +65 6536 0606

悉尼  
电话 +61 2 9220 8777

坦帕  
电话 +1 813 229 3991

多伦多  
电话 +1 416 304 6000

东京  
电话 +81 3 5501 9240

[www.jll.com/hospitality](http://www.jll.com/hospitality)