

危机 or 机遇？酒店资产拍卖数量同比或暴增 10 倍

2016 年，酒店行业在经历“国八条”后，经营数据少许有些爬升，但经营的改善并没有对酒店业主解决根本的问题，仍然还有大量的酒店不断爆出拍卖。从区域上看，其中不仅包含三、四线城市，更是包含了广受追捧的一线城市。从品牌上看，拍卖中资产包含了大量的自有品牌，同时也包括不少国际品牌。

拍卖资产	归属地区
青岛阳光酒店	青岛即墨
老板娘大酒店	宁波北仑
温州顺生大酒店	浙江温州
厦门翠丰温泉酒店	福建厦门
沭阳馨园假日酒店	江苏沭阳
沈阳假日酒店	哈尔滨沈阳
南阳丹江韵龙大酒店	河南南阳
月亮湾酒店	海南兴隆
杭州温德姆至尊豪庭大酒店	浙江杭州
兆和皇冠假日	江苏镇江
锦天大酒店	云南丽江
颐和商务酒店	广东广州
富华大酒店	山东潍坊
城东国际大酒店	安徽芜湖

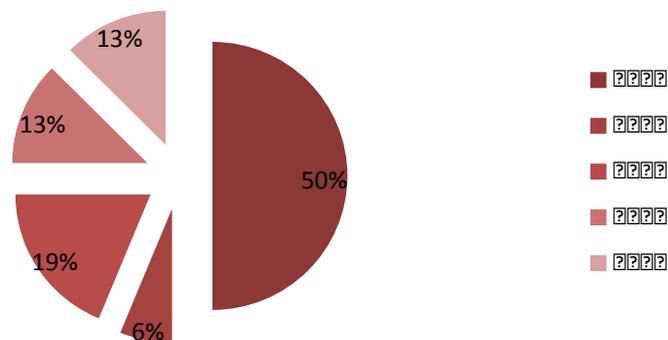
金航大酒店	山东寿光
康年国际大酒店	湖南岳阳
紫荆花酒店	四川眉山
成宏酒店	北京
北京华欣绿都国际酒店	北京
船舶重工	北京

以上仅为部分拍卖酒店资料 来自：各地拍卖机构

据不完全统计，2016 年酒店资产拍卖总数量或已超过 200 家，拍卖中涉及所有权以及使用权，地区从一线城市的北京到四线城市的南阳、眉山等地。经统计，拍卖成交的酒店不足 50%，其中 90%以上的酒店资产成交于第三拍。

经过抽样调查，即使在上海、北京、深圳、广州等一线城市，存在大量即将资不抵债的“准拍卖酒店”，从酒店业主方得知，酒店的经营改善并未对酒店自身的资金压力有太多改善。

酒店资产拍卖地区分布



早在去年，深圳皇冠假日就进入的司法拍卖程序，酒店的一度流拍已经无法吸引投资人

的眼球，而 2016 年杭州的温德姆酒店的拍卖更是紧跟经济发达区域的酒店资产拍卖步伐，随后，北京的成宏酒店、绿都酒店、船舶重工酒店等纷纷进入拍卖程序。部分酒店从初拍至今已经长达 2 年之久。随着越来越多的酒店进入拍卖程序，成交价格不断下探，比如杭州温德姆从价格从 19.2 亿一拍到 11.2 亿三拍成交，几近六折价格成交，成交单价约 25000 元/㎡，这个单价中包含了酒店本身临近西湖附近的商铺（市场价格约 20 万-25 万/㎡）和独立产证的公寓（市场价格约 7 万-8 万/㎡）。

酒店资产的大量出售，本质上和酒店经营的稍许改善并未太大的关系，酒店隶属重资产配置，经营也需要长期、漫长的收益过程（除短期持有以投机为目的外），低收益的酒店资产无法长期弥补酒店投资的财务成本，也就是说，酒店资产无法显著的、有效的、大量的为业主提供资金量。

从去年美国纽约核心区域的酒店成交单价看，目前，中国国内一线城市的酒店单价已与美国持平，部分区域甚至超过了美国核心区域的酒店资产单价。去年，酒店产权网就在某国际公司收购美国知名酒店前了解到，在中国购买酒店资产，单价不比美国便宜，且产权只有 40 年（目前出售中的项目多为 30 年左右），这样的条件致使我们很容易放弃中国的酒店资产而选择美国。

在过去的 10 年里，酒店作为商业不动产的一部分，经历了酒店增值带来的收益，但酒店增值的大前提是中国快速的经济发展和市场对酒店资产的急速需求。当下，中国经济持续向下，酒店资产严重过剩，致使酒店资产无法继续享受经济发展带来的收益，银行机构也无法为酒店资产提供更多低息的足额贷款，仅此，酒店只能通过运营来满足各方面的资金需求，酒店行业的饱和对酒店酒店经营的中短期的冲击也无法得到有效的改善，此后，已经基本不会有过去 10 年那样的黄金时期了。

我们感兴趣的将中国酒店的发展曲线与美国相比，发现，中国酒店目前的现状与美国 30 年代和 80 年代尤为相似。美国的酒店业大萧条始于 30 年代，酒店严重过剩致使美国

近 80%的酒店资产被迫进入破产或者拍卖程序。当然，30 年代也是世界酒店巨头希尔顿等集团崛起的契机。目前中国的酒店曲线同出一辙，我们既看到了酒店即将到来的暴风雨，也即将看到 5-8 年后中国酒店巨头的出现。

从酒店产权网获取的数据来看，国内“准拍卖酒店”或已超过 1000 家，目前，大量酒店处于酒店崩盘的边缘，几近到期的银行还贷和应付款，还有部分酒店虽为进入拍卖状态，但已经启动破产清算。在众多“准拍卖酒店”中，三四线城市和曾经红极一时的度假胜地将成为主要的酒店过剩区域，一线城市的酒店资产即因优良的资产承贷大量的银行资金，也因此遭受更大的还款压力。

酒店产权网从多家银行了解到，大多银行从 2014 年起，已经对酒店类资产进行收紧，主要的原因是，酒店类资产的持续违约致使评估部门对酒店资产的风险提出警示。目前，三、四线城市的酒店类资产基本无法通过银行获取资金，即使获取资金，贷款比例也远远低于 2014 年之前。资金的缺乏，会导致酒店资产的进一步重创，原本依靠资产“揭锅盖”的业主会因此迅速进入资金链断裂。拍卖也是必然的结果。来自：[酒店产权网](#)