

2015 年国内中端酒店最佳投资回报排行榜

【声明：此次调查并非商业行为，未经任何酒店品牌赞助或其他商业目的，纯粹的基于酒店产权网所拥有的业主资源进行了解，尽可能真实的了解当下中端酒店的投资情况，为投资人参考。如有转载，请标明出处】

一、综述

中国中端酒店的市场火热程度已经一语难表，资本市场对酒店市场最后的关注也仅存于中端酒店，完善的管理机制和良好的大众认可程，让中端酒店成为各家酒店竞争的最后蛋糕。从酒店产权网数据来看，中端酒店在北京、上海、广州、深圳、南京、苏州、杭州、武汉、成都等重点城市都地毯式寻求物业，也推动了当地中小型物业的价格直线攀升。尤其在北京、上海等城市，几乎是各家集团必争之地。

我们利用酒店业主资源，通过大范围的与加盟商接触，获取最为直接、最为真实的大数据信息。避免由各家公司上报的数据而导致的误差，从而给投资人最接近真实的数据。此次，我们没有采集新疆、西藏、宁夏、内蒙古的酒店数据，主要因为我们对以上地区的数据的基础样本不足。其他省份（含直辖市）均有足够的样本。

此次调查，共计调查的酒店 212 家，采样时间 2015 年 10 月份，包含 8 个酒店中端品牌分别是：亚朵、全季、桔子水晶、丽枫、锦江都城、维也纳、和颐酒店、星程酒店。因每个酒店总量不同，每个地区分布的数量不同，所以，我们采集时也考虑到尽可能的在同一地区，尽量相同的酒店数量进行对比，最大化保证数据的可参考性。

二、亚朵夺冠，星程酒店垫底

调查中，亚朵酒店获得了较高的加盟商评价和较高的数据体现，获得投资回报最高的三个酒店品牌分别是：TOP1 ： 亚朵 TOP2: 全季 TOP3 :桔子水晶

排名	品牌
1	亚朵
2	全季
3	桔子水晶
4	丽枫
5	锦江都城
6	维也纳
7	和颐
8	星程酒店

前三名酒店的投资人好评分别为：

TOP1: 亚朵

产品体验度较高，风格较好，标准化程度相对较高。

TOP2:全季

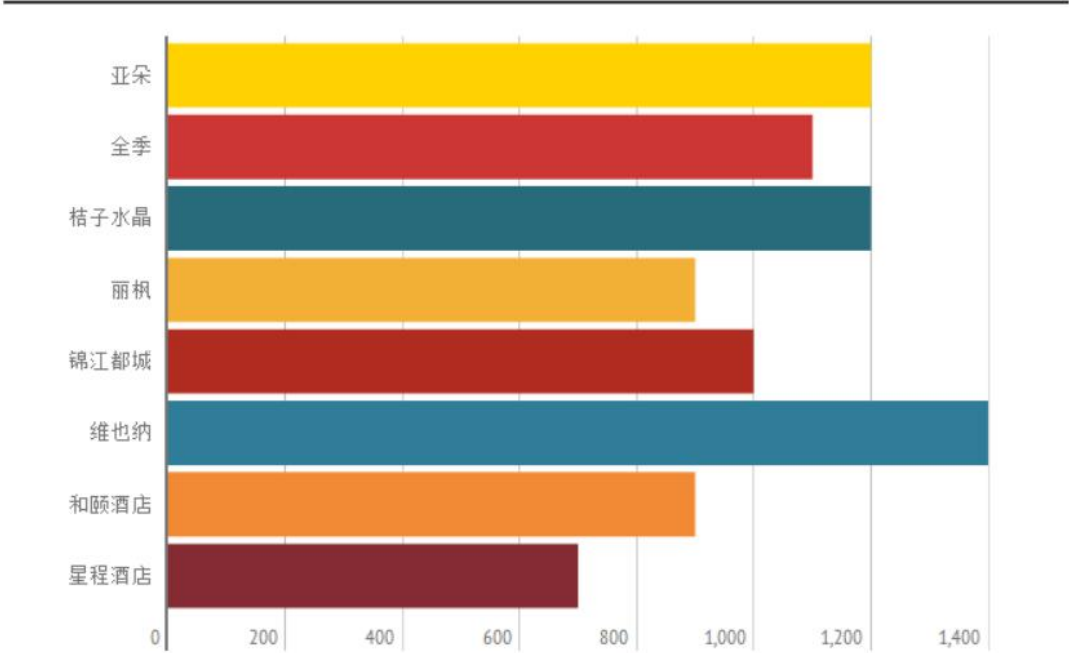
会员体系较大，知名度较高。

TOP3： 桔子水晶

产品体验度较好，科技感很强。

三、中端酒店重控成本 提品质

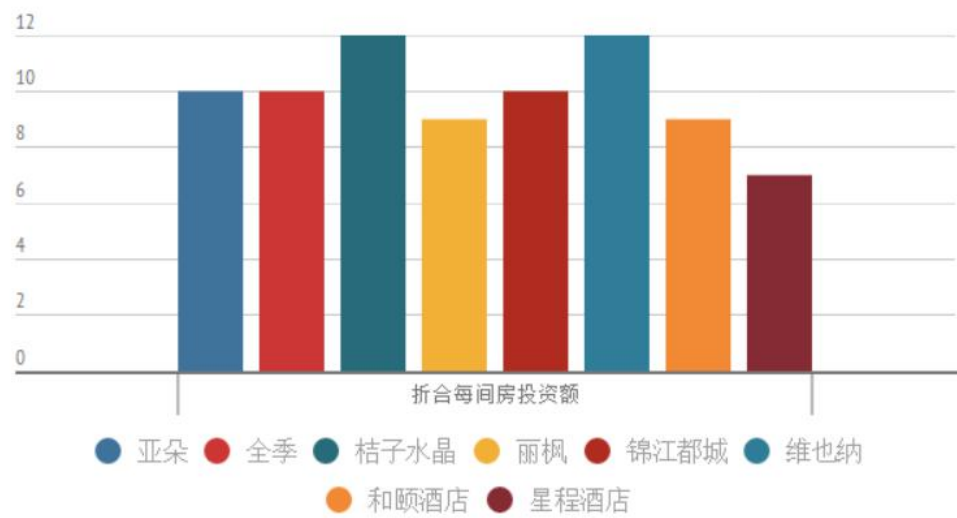
中国中端酒店平均单店投资额（万元）来自：酒店产权网



相比经济型酒店相比，精品酒店的投资却有所增加，一方面来自于精品酒店对物业的要求高于精品酒店，往往带来的成本会更高，另外，精品酒店的房间数量较经济型酒店来说，有所下降，并且在大堂和其他体验区扩大了空间，相应会增加一些成本。目前市场是主流的精品酒店投资总额约 1000 万左右，较经济型酒店相比，成本增加约 20-30%，但房价往往高于经济型酒店 30-50%不等，收益空间相对满意。

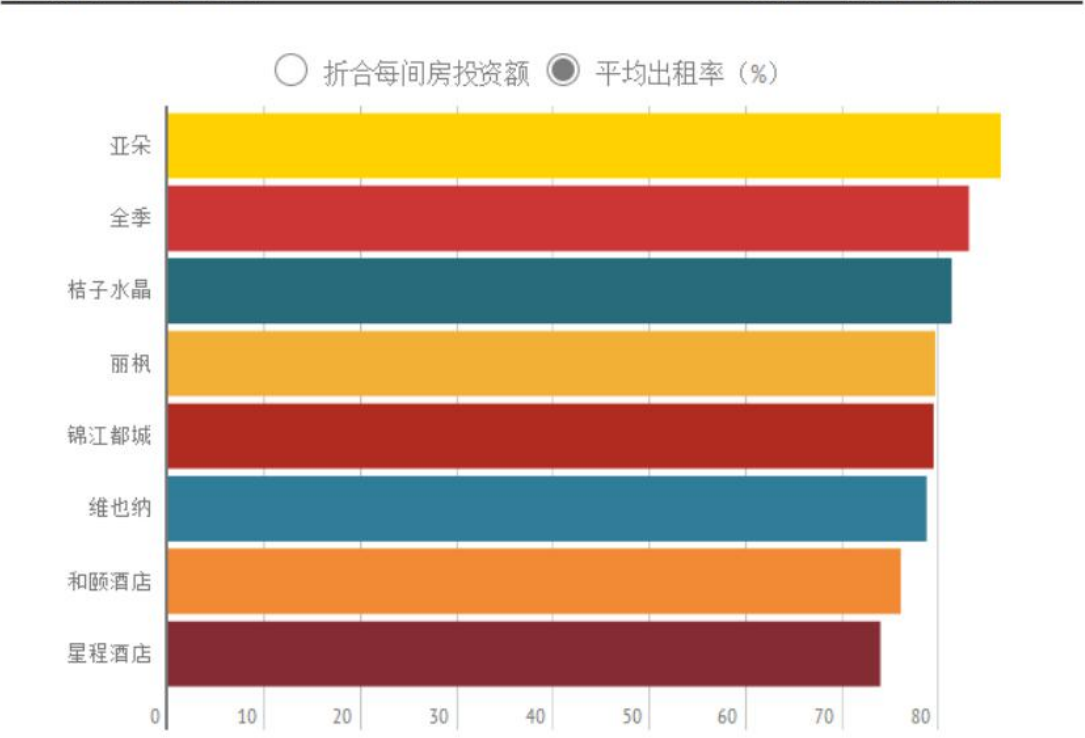
中国中端酒店平均每间房投资额（万元）

来自：酒店产权网



随着经济型酒店各种成本的增加，现经济型酒店单间房折合成本约 8 万左右，较精品酒店相比，节约的成本寥寥无几。通过我们的调查，投资人对精品酒店和经济型酒店的理解为：

- 1、精品型酒店主要以大城市为主，主要满足有品质要求的年轻人为主；
- 2、经济型酒店以住宿刚需为主，追求基本的卫生 and 安全性；
- 3、精品酒店是发达城市替代经济型酒店的趋势，但欠发达地区仍然以经济型酒店为主；
- 4、发达城市的精品酒店将成为主流，经济型酒店消费者、物业成本、运营成本的影响，将逐步退出主流市场；
- 5、星级酒店，特别是 3 星级酒店和四星级酒店几乎难以复活；
- 6、精品酒店之间的差别越来越小，管理是未来的核心。



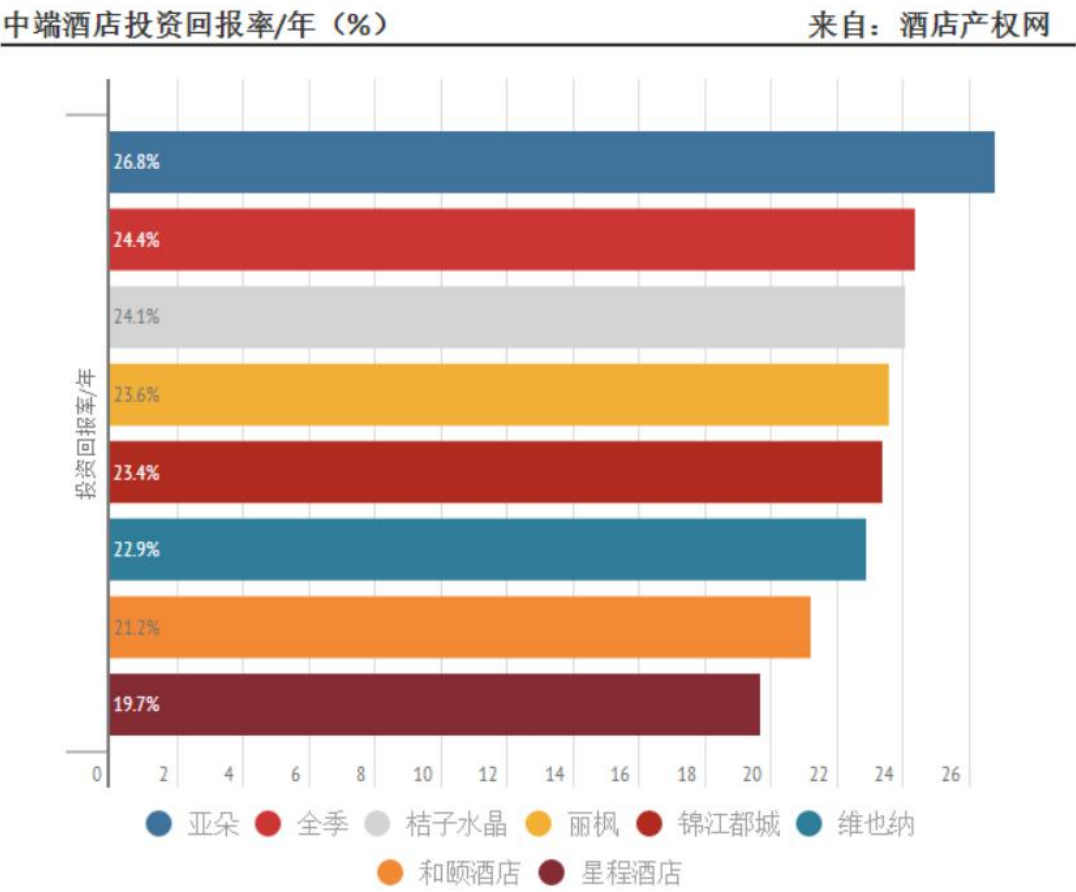
从以上中端酒店的数据分析，入住率在保持在 80%左右，根据城市的不同，一线城市的中端酒店普遍能达到 90%或以上，但二线城市的酒店入住率相对弱于一线城市。综合评估，80%的酒店入住率相对属于健康的标准。

从数据可以看出，除亚朵外，几大中端酒店品牌几乎被各大原有的经济型酒店所占有，即使在未来的中端酒店竞争中，老对手仍然是市场主旋律。 但中端酒店更加注重除安全性和卫生的要求，更注重酒店的体验感，这一点，将会成为重要的中端酒店核心竞争力。

四、新趋势，中端酒店回报率普遍高于经济型酒店

对中端酒店的钟爱已经得到大家的共识，加盟商对中端酒店的回报能力和投资的兴趣已经远远高于经济型酒店，调查中，继续主力发展经济型酒店的加盟商

不超过 20%，多以 3、4 线城市业主为主，1 线、1.5 线、2 线城市的加盟商均有发展中端酒店的预期，并且看好中端酒店未来 3-5 年的预期。



主要原因在于，中端酒店投资成本与经济型酒店相比略高 30%左右，但售价往往可以高于经济型酒店 50%，体验感更好，投资回报率较高，并且，中端酒店的安全性较高，与经济型酒店相比，具有较好的抗风险能力。另外，中端酒店目前正在发展期，还原未到成熟，较好的投资空间是投资人最为看重的原因。

四、经济酒店成为未来中端酒店的基础物业

目前，经济型酒店的业主也在通过原有的经济型酒店物业进行改造升级，逐步完成产品的升级换代从而换取更好的回报，但绝大数的经济型酒店的升级给中端酒店带来的较大风险，体验度下降、格局改造成本较高，导致部分经济型酒店

业主逐步转让所持有的酒店物业，并寻求更为符合中档酒店的物业。某些酒店集团为了迎合原有存量的物业，在中端的酒店的品牌中出现了分层，以最大化的满足原有经济型酒店的改造升级的需要。目前，一线城市的物业成本已经达到 3.0-3.5 块/m²甚至更高，热门二线城市 2.0-2.5 块/m²，三线城市 0.8-1.5 块/m²，一线城市酒店物业有逐步上涨趋势，其他地区物业均有不同程度的下降。

随着房地产的不景气，目前，城市中新建可做精品酒店物业的数量在不断减少，扩张新酒店品牌更多从原有的酒店中进行翻牌，虽说，精品酒店的预期良好，但还有不少酒店因为高昂的物业租金成本导致酒店盈利情况糟糕。

五、最不原意投资酒店的城市 三亚、宁波位列其中

在调查中，我们对酒店投资人投资意愿进行的了解，三亚、宁波、舟山、无锡、常州、东莞、石家庄、沈阳、哈尔滨、南昌当选投资意愿最差的 10 个城市。其中，投资人对三亚的酒店市场饱和有绝对的共识，并且三亚市场的季节性变化导致酒店经营稳定性差而带来的担忧。宁波则因为城市的主要产业受损导致外来人员下降和本地市场严重饱和（特别是高星级酒店），造成价格竞争较为激烈，也被投资人列为最愿意投资酒店的城市。

从投资意愿最差的城市来看，酒店投资意愿不高，主要归结于早期酒店投资过热而带来的诟病，中国经济在不断转型中，导致部分城市经济严重下滑，在没有多元化的客源支撑的情况下，酒店投资将逐步收到限制（比如宁波，早期经济主要靠外贸、服装制造为主，但近几年，城市的主营业务受到大经济环境和互联网的影响，大型企业逐渐倒闭，但又没有其他客源的支撑）。

与之相比，上海、北京、南京等城市，投资人的意向继续保持积极态度，主要看好以上城市的多元化客源结构，比如：上海有为稳定的商务客人、旅游客人、

会展及活动等；北京有政务客人、旅游客人、会展及活动等；南京有稳定的旅游客源等，依靠单一的客源类型的城市将逐步被投资人抛弃。

华北地区同样有类似的问题，东北三省的投资意愿也在降低，以重工业著称的东三省在酒店投资方面也趋于退热，原因和华东地区有类似之处，城市的主营业务受损必将带来城市中多个产业的受损，酒店只是其中之一。

来源：酒店产权网研究中心