

中国中端酒店发展报告 2019年【年刊】



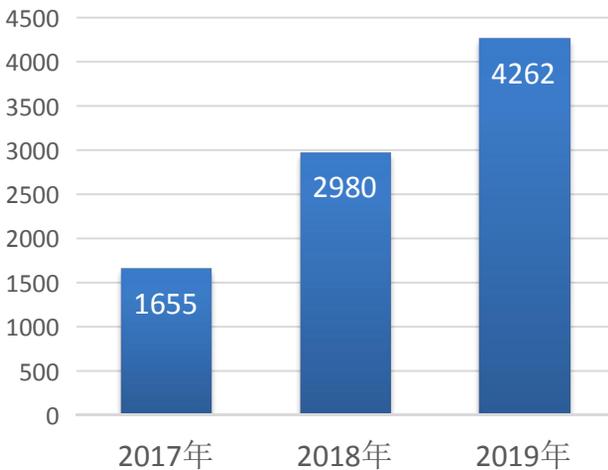
《中国中端酒店发展报告》旨在分析中端酒店在国内的发展现状和机遇，为投资人和业主提供中期、远期的行业分析。

在该报告统计中，十大主流品牌指的是：维也纳（含维也纳国际、维纳斯皇家、维纳斯国际）、全季、亚朵（含亚朵轻居）、桔子水晶（含桔子精选）、麗枫、希尔顿欢朋、如家精选、和颐、智选假日（含假日酒店）、开元曼居。

截止2019年12月31日，中国十大主流中端酒店品牌总量共计4262家，较2018年相比，总量增加1282家，同比增量减少43家。

2019年，维也纳酒店增量最多，全年新增333家酒店，其次为全季，全年新增酒店280家，随后是亚朵，全年新增酒店177家。超过百家增量的还有麗枫酒店，全年新增酒店162家，以及桔子水晶酒店，全年新增酒店120家。其他品牌在2019年的增量均为低于百家。

十大主流中端酒店品牌总量已经达到4262家。



2017年/2018年/2019年主流品牌总量

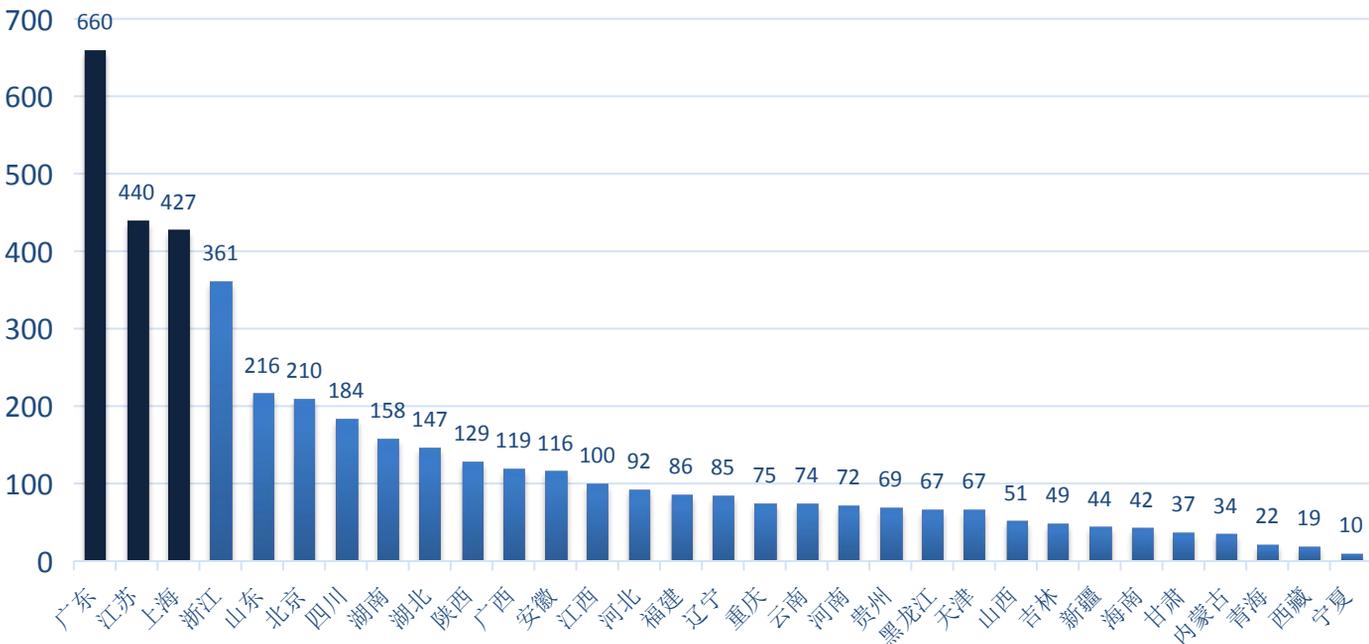
过去三年，十大主流中端品牌总量分别为：1655家、2980家和4262家。2018年主流品牌增幅为80%，2019年主流品牌同比增幅为43%。

统计来源：各集团官网、携程、艺龙等公开资料。

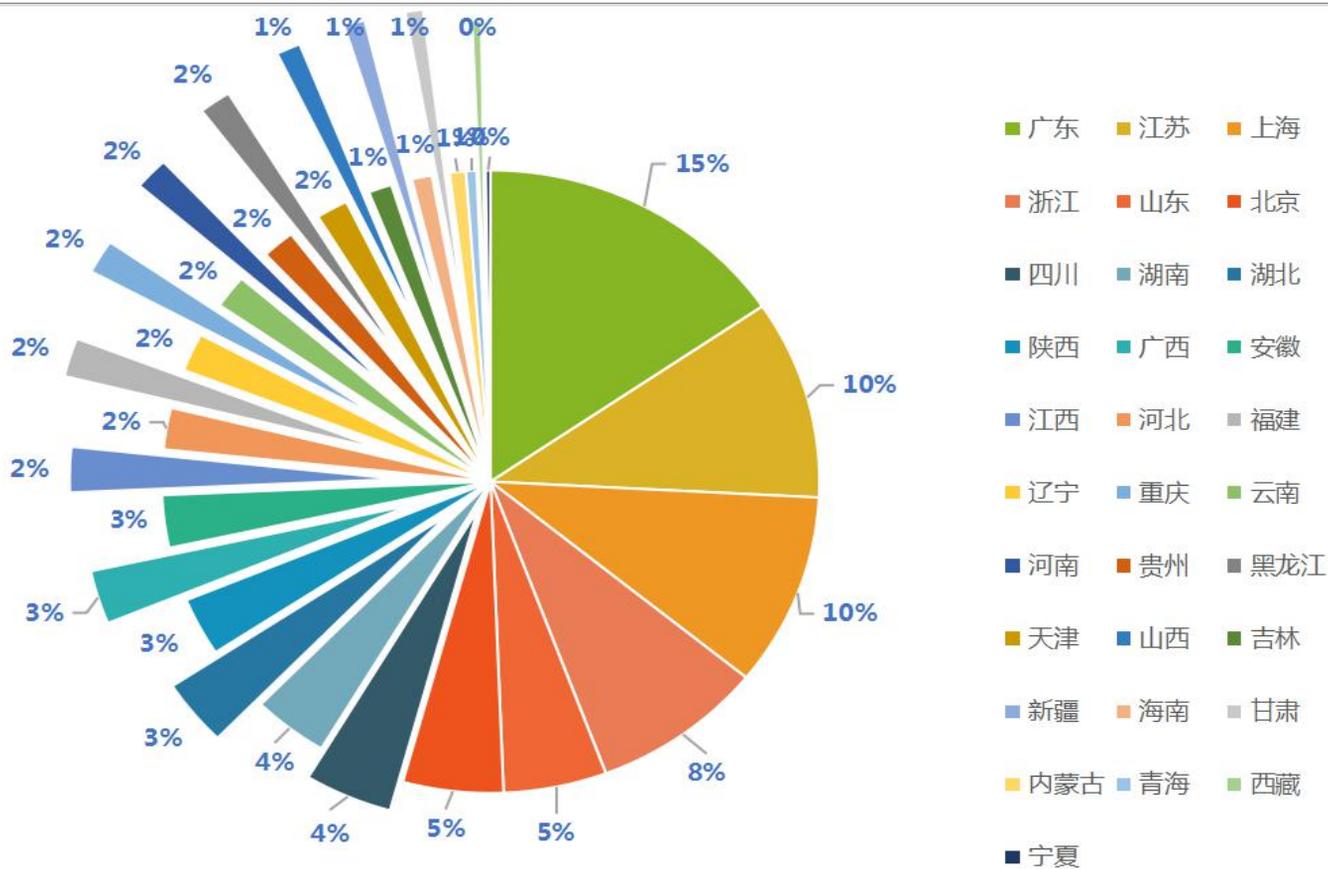
2019年，与2017年、2018年一致，广东省仍是主流中端酒店保有量最大的区域。随后是江苏、上海、浙江、山东、北京、四川。在区域保有量方面，江苏省超越上海，首次晋级第二位；上海紧随其后，位列第三位；浙江与去年保持一致位列第四位；山东首次超越北京，位列第五位；北京位列第六位。

按照各区域增幅统计，2019年全国平均增幅为58.51%，高于2018年的均值36%。其中增幅最高三个区域分别为：贵州（187.5%）、内蒙古（142.86%）、青海（100%）。而增幅最低的区域分别为：宁夏（0%）、广东（16.81%）、天津（26.42%）。

主要区域上海、北京、广东、浙江、江苏区域增幅均低于平均值分别为：27.84%、48.94%、16.81%、40.47%。其中，广东仍是增幅最低的城市。在主要城市中（北上广深杭），品牌保有量最大的城市仍是上海，达到为426家，随后分别为：北京210家；杭州188家；深圳163家；广州140家。以上主要5个城市共计在2019年新增225家，较去年相比，平均增幅为24.94%。



十大主流品牌各地区总量



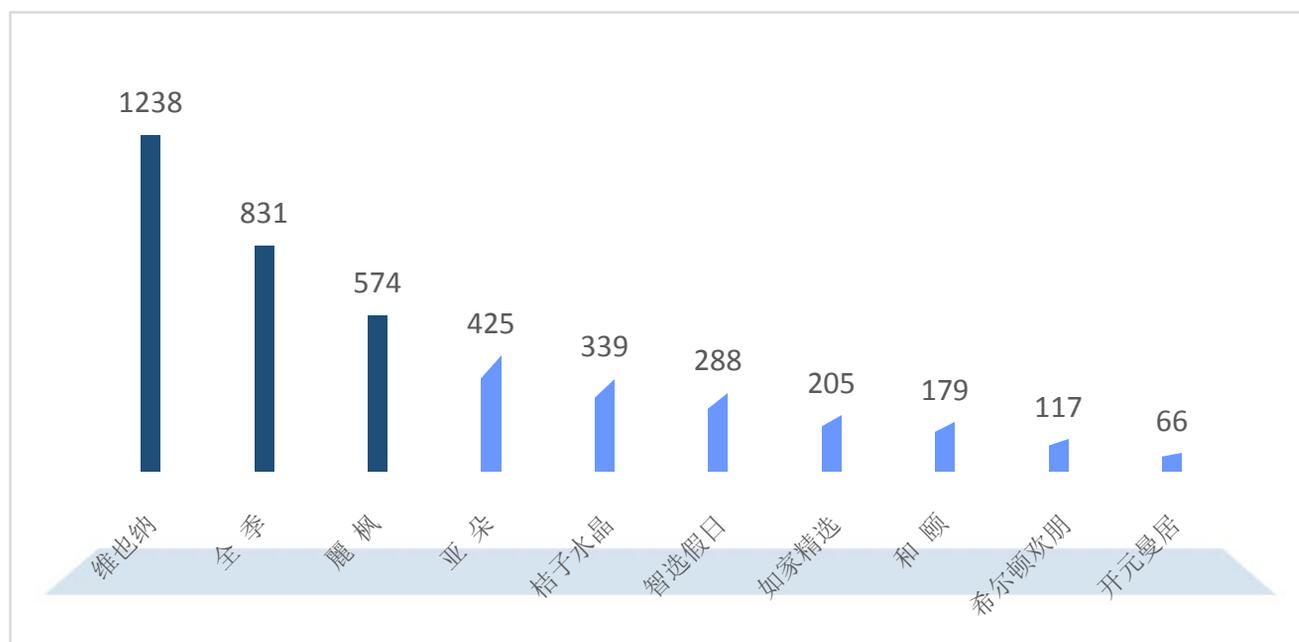
十大中端酒店各地区数量 Vs 十大中端酒店总量

在十大主流中端酒店的各地分布中，广东省以15%的占比位居主流中端酒店第一位，其次是江苏（10%），上海（10%），浙江（8%），山东（5%），北京（5%），四川（4%），湖南（4%），湖北（3%），随后是陕西、广西、安徽、江西、河北、福建、辽宁、重庆、云南、河南、贵州、黑龙江、天津、山西、吉林、新疆、海南、甘肃、内蒙古、青海、西藏、宁夏。

值得注意的是，在2019年，广东以总量660家的规模，在中国各地区酒店保有量中排名第一；江苏省超越上海，仅次于广东，位列全国中端酒店保有量第二位；另外，山东超越北京，位于浙江之后，位列第五位。

广东、江苏、上海、浙江、山东五个地区保有量之和，占全国总量的49.36%，占据全国中端总量的半壁市场，仍然是中端酒店最为重要的市场。

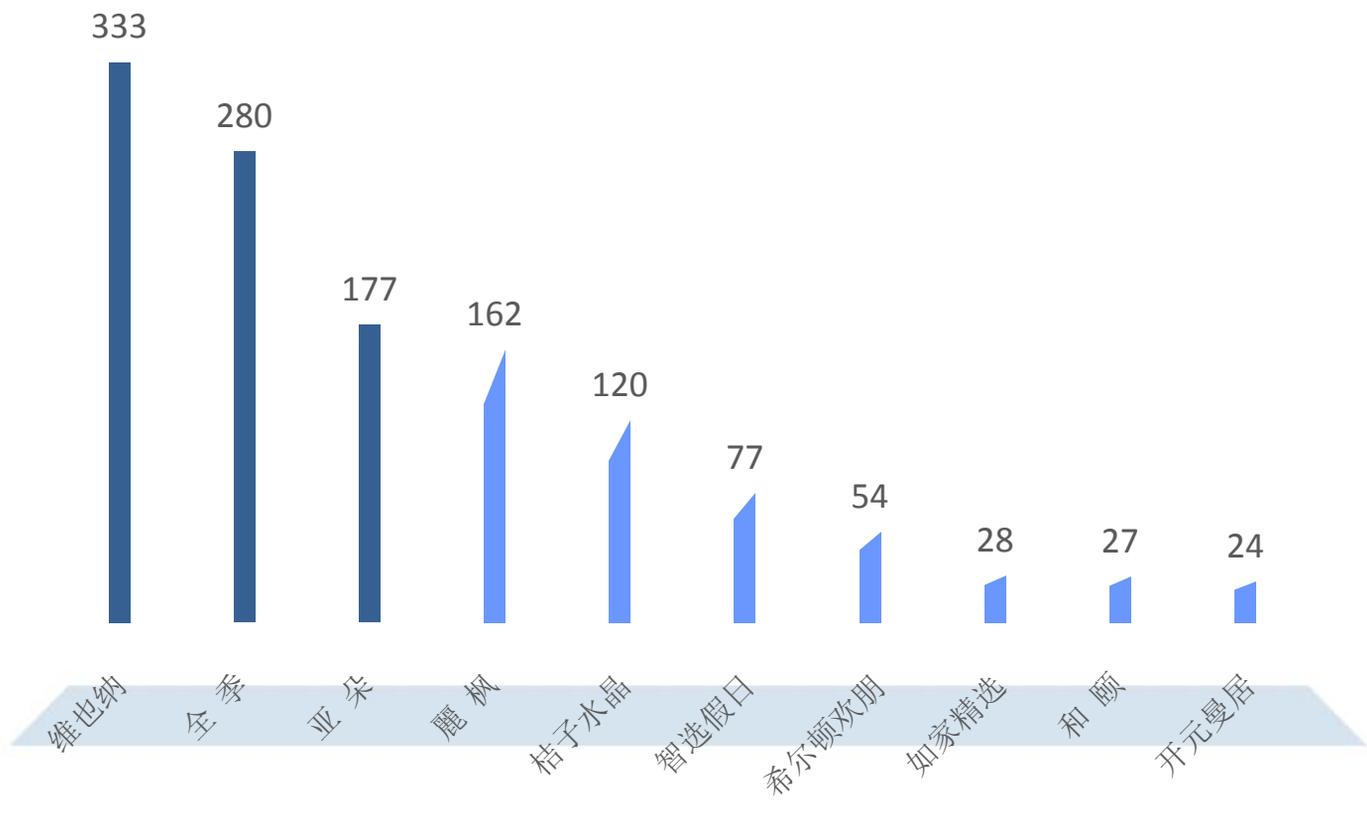
中国十大主流中端酒店品牌保有量中，维也纳总量占比最高，**在营业数量为1238家**，第二位全季，在营业总数为831家，第三位麗枫，在营业总数为574家；第四位亚朵，在营业总数为425家；第五位桔子水晶，在营业总数为339家；第六位假日酒店，在营业总数为288家；第七位如家精选，在营业总数为205家；第八位和颐，在营业总数为179家；第九位希尔顿欢朋，在营业总数为117家；第十位开元曼居，在营业总数为66家。



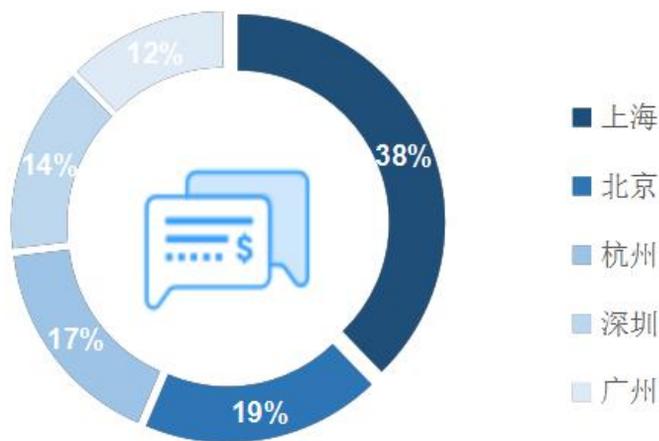
十大主流品牌总量

从增量上看，与2018年对比，维也纳增量最高，共计新增333家；全季新增280家；亚朵新增177家；麗枫新增162家；桔子水晶新增120家；假日酒店新增77家；希尔顿欢朋新增54家；如家精选新增28家；和颐新增27家；开元曼居新增24家。

2019年新增量与2018年总量对比，希尔顿欢朋增幅最高，为85.71%；其次为亚朵71.37%；开元曼居57.14%；桔子水晶54.79%；全季50.82%；麗枫39.32%；维也纳36.80%；假日酒店36.49%；和颐17.76%；如家精选15.82%。



2019年十大主流品牌净增量



主要城市总量VS主流中端酒店总量

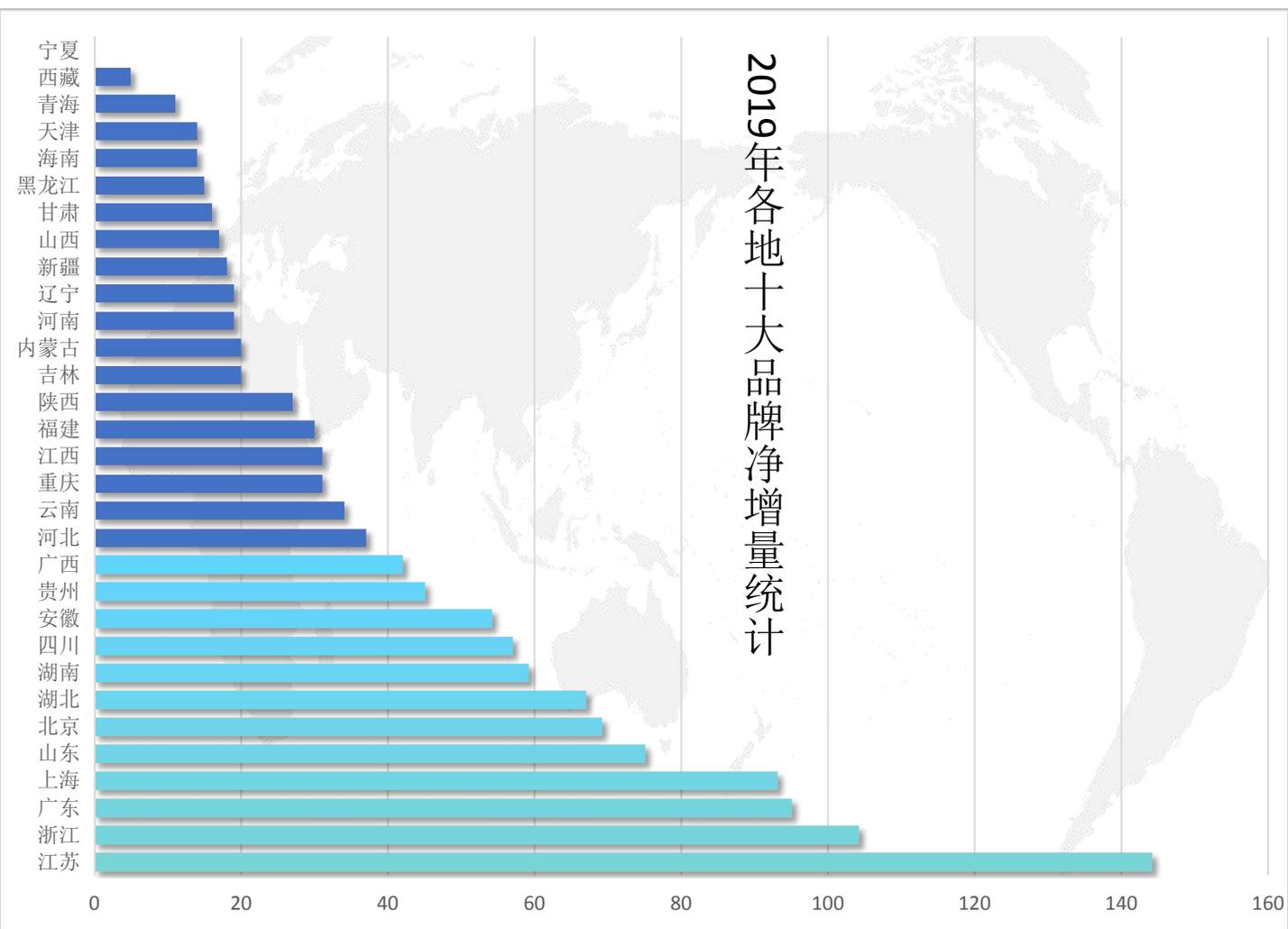
量顺序依次为：上海新增92家；北京新增69家；杭州新增42家；广州新增19家；深圳新增3家。广州、深圳已连续3年在新增量上垫底主要城市。

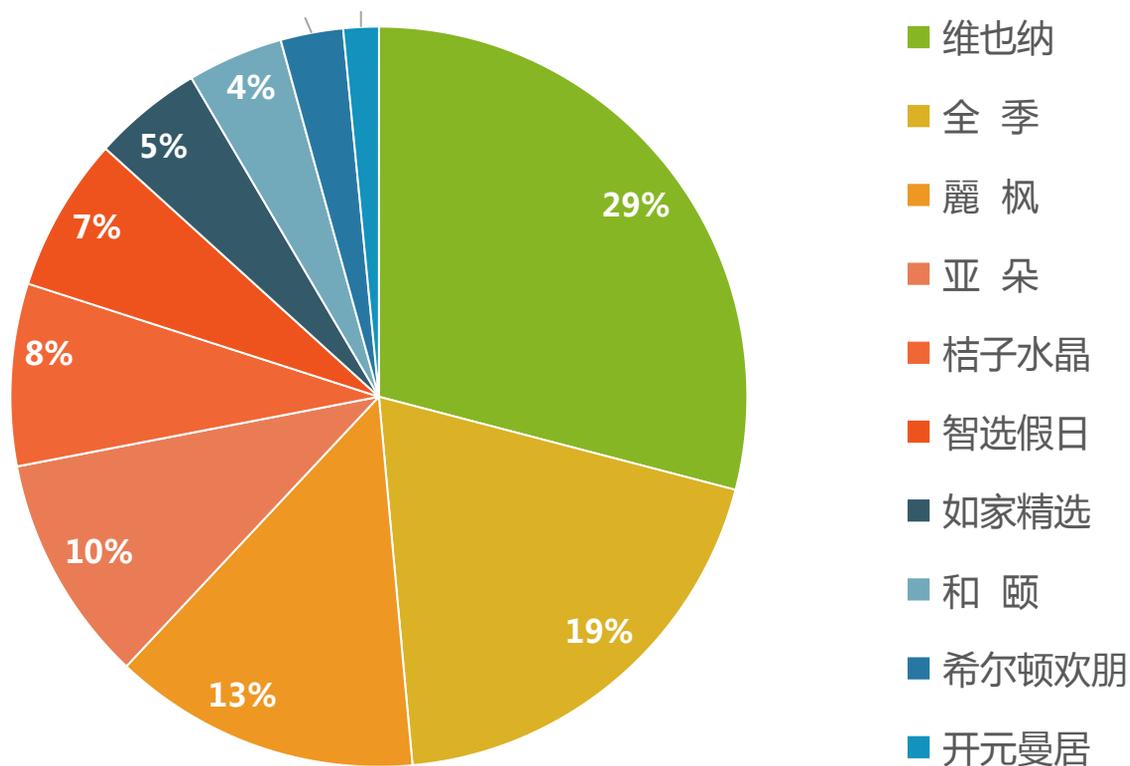
在主要的五个城市：上海、北京、杭州、深圳、广州中主流中端酒店品牌占总量比例分别为：10%、4.93%、4.41%、3.82%、3.28%，上海仍是主流中端酒店品牌重要的聚集地，北京仅次于上海，杭州中端酒店总量超越深圳、广州。

在主要城市里，酒店新增

从十大中端酒店发展的数量来看，一线城市的增幅远低于非一线城市，虽然，2019年主流中端酒店新增达到了1325家，但主要五个城市的净增量仅有225家，占2019年全年的增量16.98%；中端酒店品牌的发展已经渐转移到二、三线城市，经济较为发达地区的下沉市场仍是中端酒店的重要增量区域。受益于翻牌，上海、北京在2019年净增加了92家和69家。

2019年，中端酒店主流品牌已经达到4262家，维也纳作为第一个突破千家规模的品牌将在今年继续增量，预计在2020年，维也纳将超过1500家。全季酒店也将突破千家规模，一直高速增长发展的亚朵，预计2022年之前也将突破1000家。随着各个品牌的总量的增加，各个品牌的新增比例均有不同程度的下降。维也纳、麗枫、假日酒店、如家精选、和颐酒店在2019年新增量均低于2018年的新增量，其中，和颐酒店的新增降幅最大。



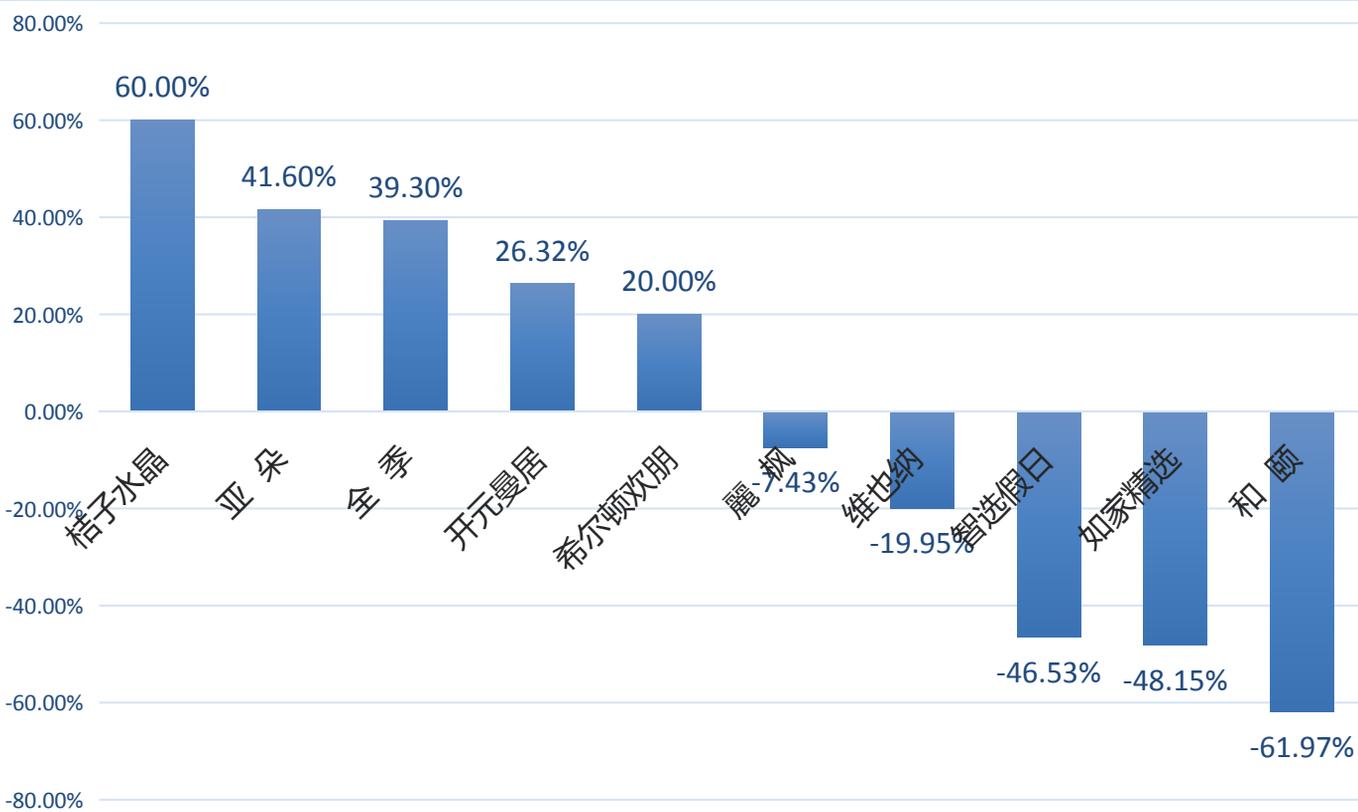


各品牌 Vs 十大主流品牌总量

在十大主流中端酒店总量中，维也纳占比29%，较去年下降1%；全季继续增长，占比与去年一致，维持在19%；麗枫酒店占比13%，较去年下降1%；亚朵2019年的强势表现，亚朵较去年占比增加2%；桔子水晶较去年增加1%，占比增加至8%，智选假日、如家精选与去年占比一致。

在增量市场中，江苏成为众多中端酒店品牌的重要贡献地，十大主流品牌中，江苏全年增加144家位居第一位，其次为浙江，全年增量为104家。广东、上海地区增量分别为95家、93家。北京、上海、广东、江苏、浙江五地成为主要的中端酒店聚集地，也是中国重要的中端酒店发展核心区。

2019年，维也纳酒店的增量贡献地主要得益于湖北，其次是广西、安徽、湖南、江苏。全季酒店的增量主要来自于母地（上海）市场的贡献，其次是江苏、北京市场。麗枫的增量贡献也来自母地（广东）以及北京市场。亚朵的增量贡献主要来自于广东、江苏、和浙江市场（非母地）。



2019年净增量 Vs 2018年净增量

在增量同比中，桔子水晶酒店获得比较高的增长，原因有二：其一，桔子水晶被华住集团收购后，改变了发展策略，加大了门店数量的要求。其二，桔子水晶的基数相对较小。2019年，亚朵也获得了较好的同比增量，2019年的净增数量较2018年相比提高了41.60%，其后是全季酒店，也获得了39.3%的同比增长，但已经超过800家的全季能有如此高比例的增长，实属难得。

同比增量较弱的为和颐和如家精选，增量低于2018年增量61.97%和48.15%。智选假日也远低于2018年的增量。其次是维也纳、麗枫酒店。从增量数据上看，**同比增幅下跌的品牌，都具有本土区域发展已缺乏动力，以及外地市场无法获得增量而导致的，从2019年的增量数字看，实现高增长的品牌多是在非母地的高速增长。**

值得提及的是，同比增幅最高的桔子水晶，在江苏市场获得了不错的增量，2019年，共计23家桔子水晶酒店在该地区开业；另外，全季在上海的开业数量同比大幅增加，共计69家酒店开业，而在北京地区的开业数量也达到了20家；其次是亚朵，在广东地区的增量达到25家，在江苏地区也获得25家的增量，非母地增长已经高于同业。

回顾一：

在净增量区域最高的几个地区，北京首次跌出前五位，上海跌出前三位，省级城市江苏、浙江、广东位列前三位。另外，四川、陕西曾为增量做出过重要贡献的地区也失去了增量动力，而重庆地区则下滑严重，天津作为直辖市，净增量弱于内蒙古、新疆、甘肃和黑龙江，位于31个地区中的28位。**从中可以看到，品牌下沉并非全国各地区的下沉，而仍然在经济较为发达的地方进行下沉。**

回顾二：

各个品牌的增量有了新形式的转变，除开拓新市场外，增量主要来自于对其他品牌的侵蚀（俗称翻牌）以及向其他品牌所属地的扩张。比如全季在北京的强势增量；亚朵在广东的强势增量；桔子水晶在江苏的增量。**在未来，各个品牌增量和品牌下沉中，江苏、浙江、广东三个省份仍然是决定各个品牌增量的重要区域，而对这三个地区的本土品牌来说，已经受到外来品牌的侵蚀。**

回顾三：

在净增量对比中，已有五个品牌出现净增量同比下跌，也基本验证了中端酒店的已基本完成了对市场的布局。以锦江为代表的中端品牌维也纳、麗枫、希尔顿欢朋已经达到1929家，位列中端酒店第一阵营；以华住为代表的两个主力品牌全季和桔子水晶共计1170家，位列第二阵营；以亚朵单品为代表的中端酒店，也已达425家，位列第三阵营。以上三个公司将在未来相当长的时间主导中国中端酒店市场。**而在单品牌系列中，维也纳、全季、亚朵、桔子水晶已成中端酒店的主力品牌，在维也纳突破千店规模后，2019年，全季将进入第二个千店的中端品牌。**

趋势一：

2019年，已经出现了中端酒店入住率和平均房价双双下滑，受此外部和新增酒店数量的影响，**预计2020年新增量将进一步减少至1000家以内，而增量将主要集中在维也纳、全季、亚朵、桔子水晶品牌上。**另外，中国十大主流中端酒店总量也将超过5000家。

趋势二：

随着经济的缓增趋势，消费者的需求有改变趋势，将逐渐从品牌消费、概念消费、文化消费逐渐向性价比消费的理性消费方向。由此带来的影响是，**未来5年，去概念、去炒作的运营模式将入不敷出，坚持更低成本、更优品质的酒店品牌或将更加稳定。**

趋势三：

2020年，中端酒店的经营数据预计会持续下滑，特别在平均房价方面，预计投资回报率将同比降幅超过5%-10%，这将会波及到已经竞争严重的市场比如成都、西安等，受此影响，租金价格将有下降趋势，**而在天津、重庆两个直辖市的酒店影响仍然不会好转，华北区域除北京外，投资机会已经减少，西南区域已过成熟期，不会有较大的增量贡献和投资机会，建议投资人重点关注河南、江西等还未出现中端酒店品牌严重竞争的市场。**

阅读指要

- 1、该报告所统计的酒店数量是指：截止至统计日时仍以自有品牌营业状态的酒店。
- 2、以上数量的统计均来自各集团官网、艺龙、携程。
- 3、统计时间为2020年1月1日至2020年1月3日。

关于我们

酒店产权网是国内首家专注于全球酒店资产交易的平台。公司成立2015年，交易服务金额已经接近百亿，服务国内外500强企业超过134家，公司时刻通过市场数据发现酒店投资机会和风险，为酒店投资人和业主提供及时的交易和咨询服务。

联系我们

官网：www.hotelpn.cn

电话：021-50921799 邮箱：hotelpn@126.com

地址：上海市浦东新区世纪大道1229号世纪大都会6楼



扫描关注官微，了解最新酒店交易资讯