

# 中国酒店发展报告



## 描绘过去11年中国 酒店量化发展的全过程

2017年编制【简化版】



# 关于我们



**4,000**亿+

总资产受托量

目前，公司已受托酒店资产超过4000亿规模，位于中国酒店资产类第一名



**3**年+

专注酒店资产



**40**亿+

总成交金额

总成交金额已突破40亿元



**3,000**家+

酒店业主的信赖

超过3000家酒店业主托付并发出出售



**76**家+

与76家世界500强企业达成合作



**136**家+

136家国内500强战略合作

酒店产权网作为亚洲地区首家专注于酒店资产的在线交易平台，以专业团队和大数据的支持，已为超过400余家酒店提供代理、咨询、顾问、融资等服务。



# 2017年 中国酒店发展报告



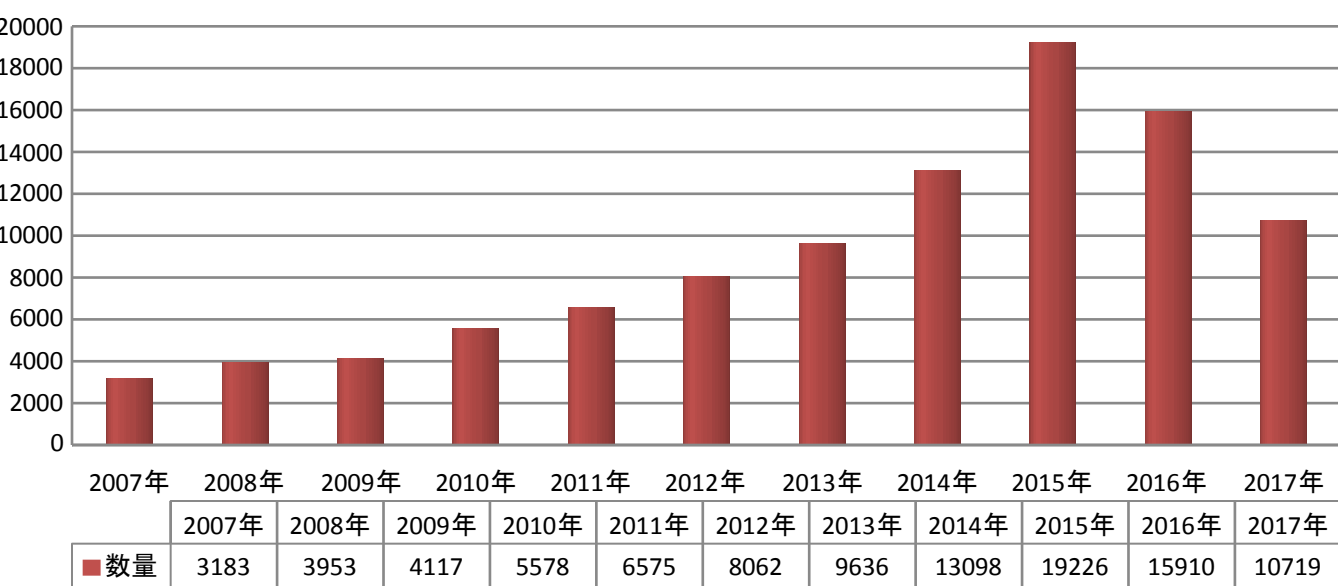
自2007年至2017年起，国内共计新增酒店公司数量为100057家，其中，2015年新增酒店公司数量为19226家，增量为国内酒店历史最高值，2016年，新增酒店公司总量降至15910家，同比降幅为17.2%，2017年新增酒店公司总量为10819家，同比降幅为32%。2017年新增酒店公司总量跌至接近2013年水平

# 在中国，过去11年间，共计新增

# 100,057



# 家酒店公司，平均增幅为16.36%



**自** 2015年起，国内酒店进入

下滑通道，已下滑至2013年水平，从下滑趋势上看，2016年最为明显，分析当下的酒店环境，除中端酒店仍旧活跃之外，高星级以及经济型酒店已进入饱和期。

我们预测，2018年可能将超过30%以上的降幅，酒店新增量将跌至2011年左右的水平，5年后，酒店增幅可能会出现负增长。



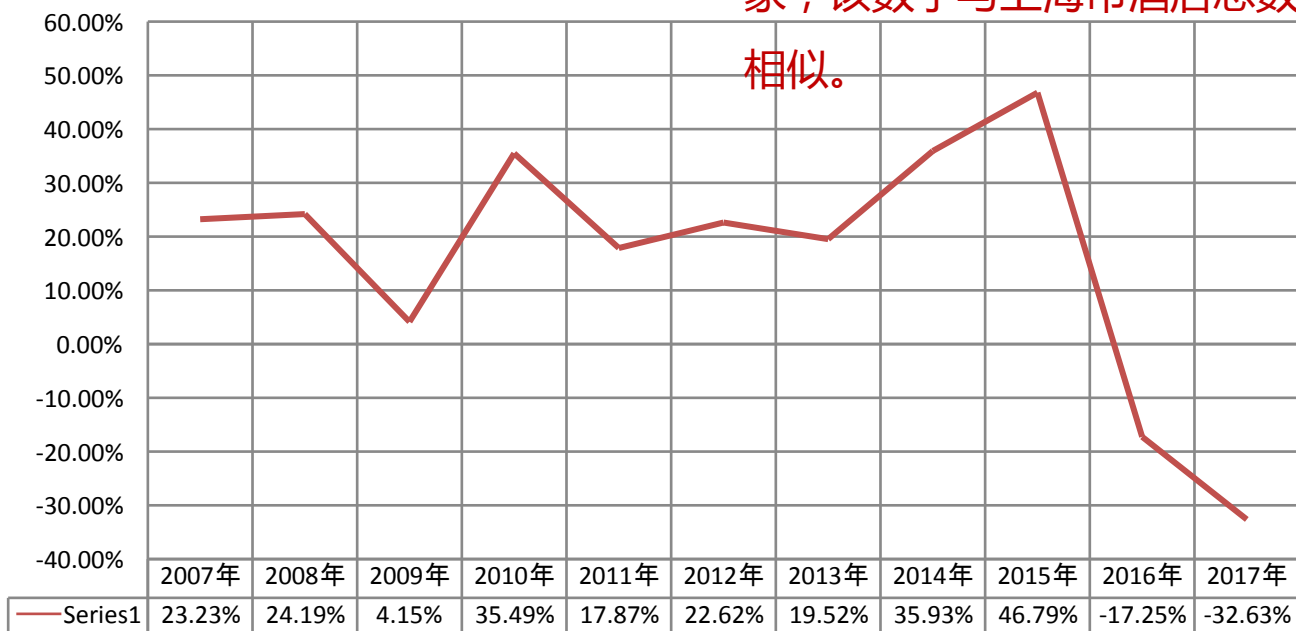
**19.2%**

在历年增幅最大的2015年中，其增量就相当于过去10年总量的19.2%，接近五分之一。

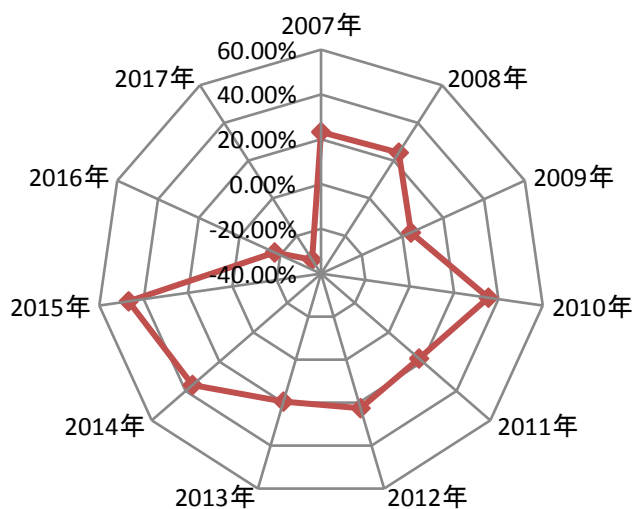


**9096家**

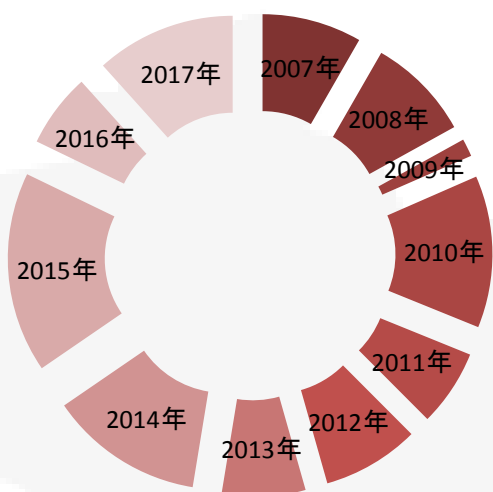
2007年-2017年之间，国内年均酒店增量为9096家，该数字与上海市酒店总数相似。



在过去11年中，2010年、2014年、2015年酒店公司新增总量均超过30%以上，而2016年却首次出现负增长



在2014年，国内年酒店公司新增总量首次过万，2015年的增幅属历史最高，新增酒店公司总量较2014年相比多6200家。



在所有的新增量中，2009年的新增酒店总量最低，较2008年相比，仅多增160余家公司，同比增幅为4.17%，也表现出在世界金融危机后，国内酒店业受到了非常严重影响。

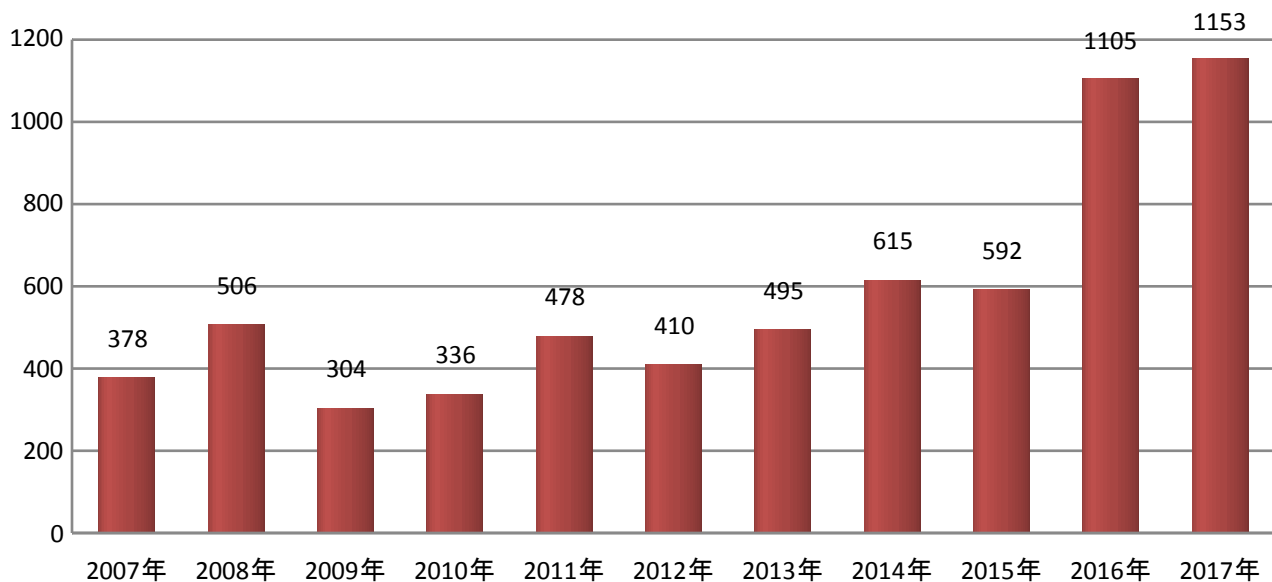
以上内容均来自酒店产权网

说明：以上统计数据均来自国家工商局，以酒店公司在册为准，并不代表实际开业酒店数量。统计中未包含澳门、香港、台湾地区。

# 北京市

北京每年新增酒店公司总量相对均衡，2009年和2012年有过下跌，跌幅为40%，下滑是酒店市场对金融危机后的担忧造成，2012年跌幅为14%。

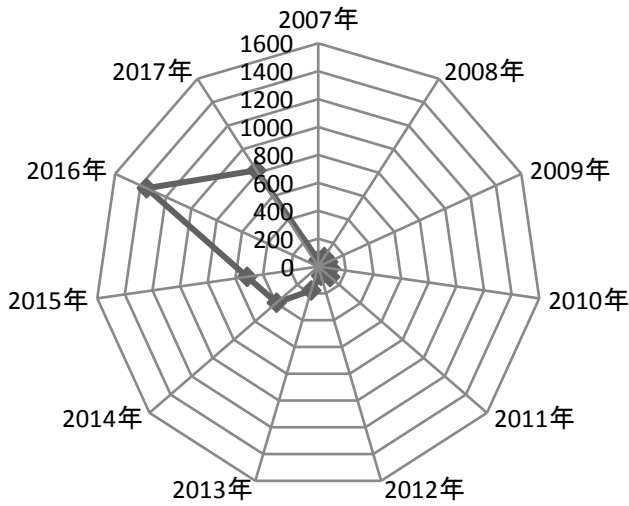
## 北京市2007年—2017年增量分析



**在**图中可以看出，近10

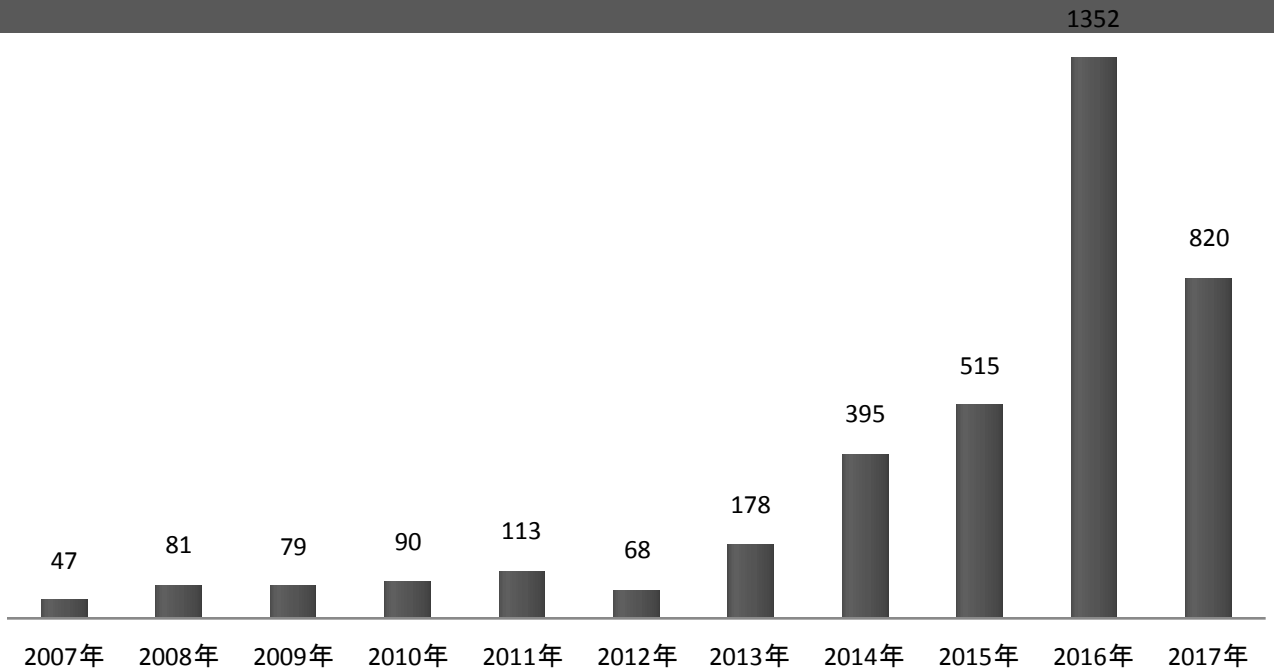
年中，北京整体酒店总数呈上升趋势，2016年，出现过暴增，2017年，基本与2016年趋于平衡，我们有理由相信，2017年将是北京酒店新增总数的拐点，在2018年，北京酒店公司总数量将大幅下滑，预计下滑比例超过20%。

# 深圳市



深圳酒店和北京有着不同的发展史，早在1992年、1993年以及随后的几年里，酒店数量猛增，1992年酒店数量较1991年猛增一倍，1993年较1992年又新增一倍。

## 深圳市2007年—2017年增量分析

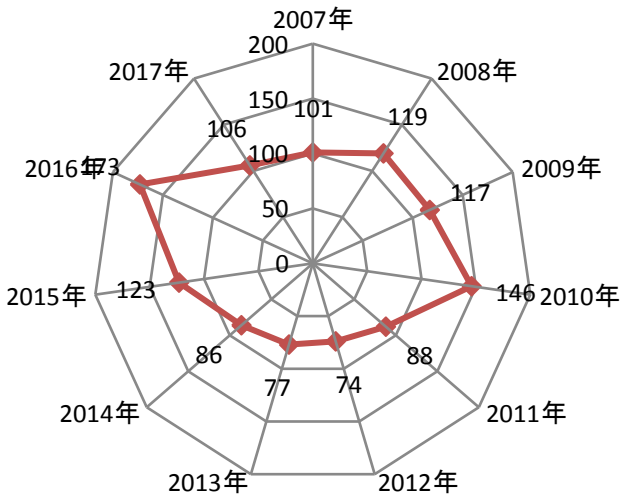


### 直到2010

年左右，市场才真正对早期存量酒店有了一定的消化，2013年，也就是20年之后，深圳酒店新增数量才进一步提高，2016年出现了较为明显的爆发，2016年触顶，2017年新增酒店降幅近40%。

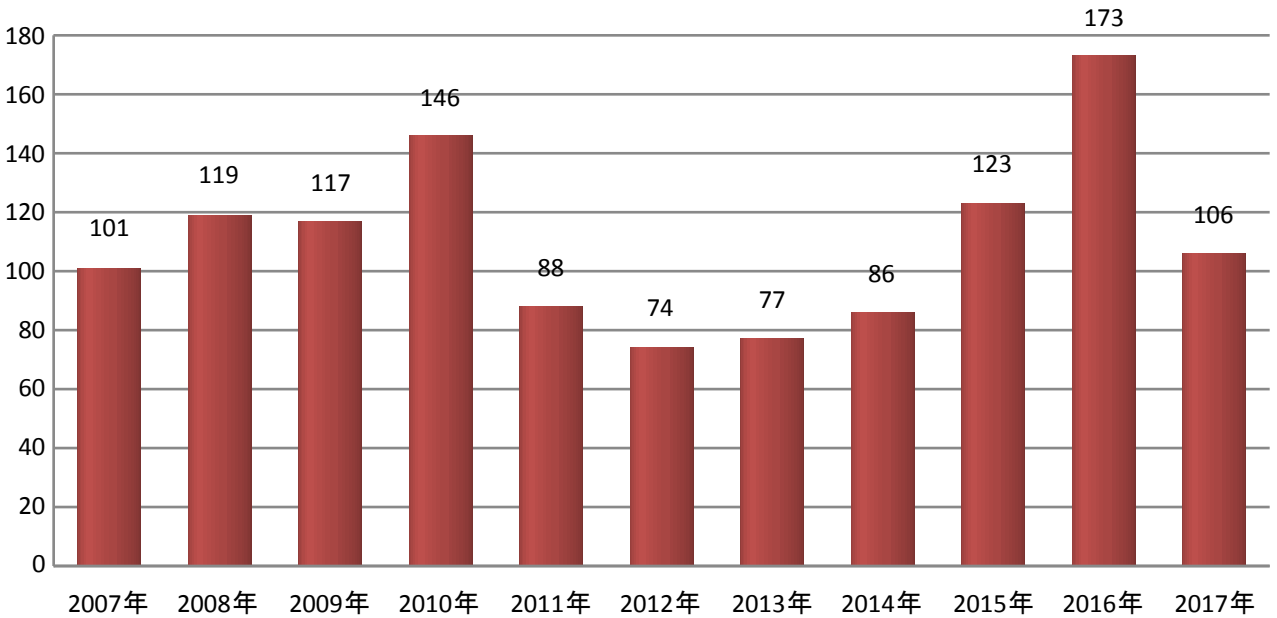


# 上海市



从2007年至2010年期间，上海酒店市场相对平稳，每年新增酒店公司数量稳定，即使在金融危机期间，上海酒店新增数量也并未受到影响

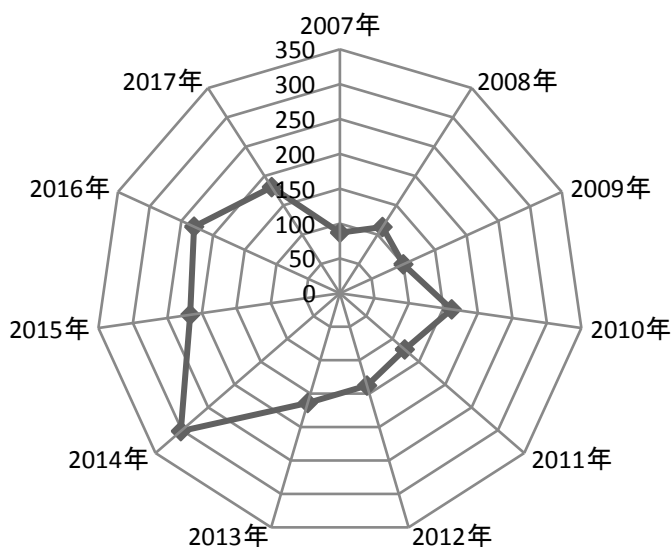
## 上海市2007年—2017年增量分析



### 在2011年至2014

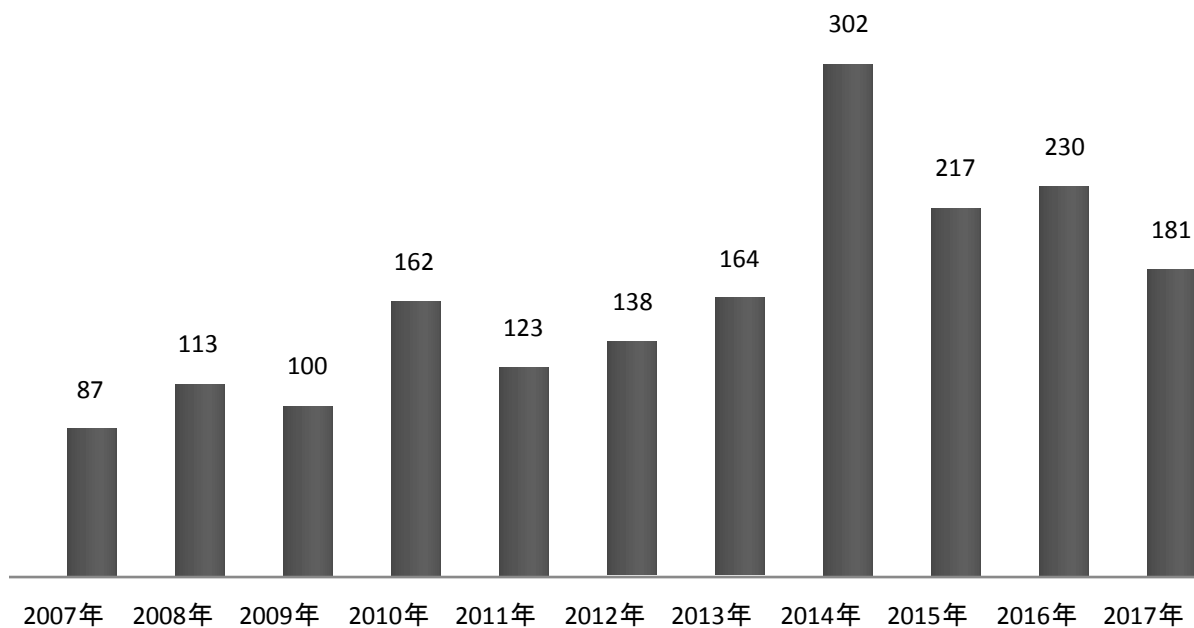
年期间，上海新增酒店数量下降明显，特别是2011年较2010年相比，酒店增幅下降幅度为40%，至2015年起，才有所恢复，2016年触顶，2017年再次出现接近40%的降幅。

# 广州市



整体上，广州市场与上海较为相似，无较大的市场波动，从2007年至2013年期间，酒店新增平稳，平均每年新增126家酒店公司。

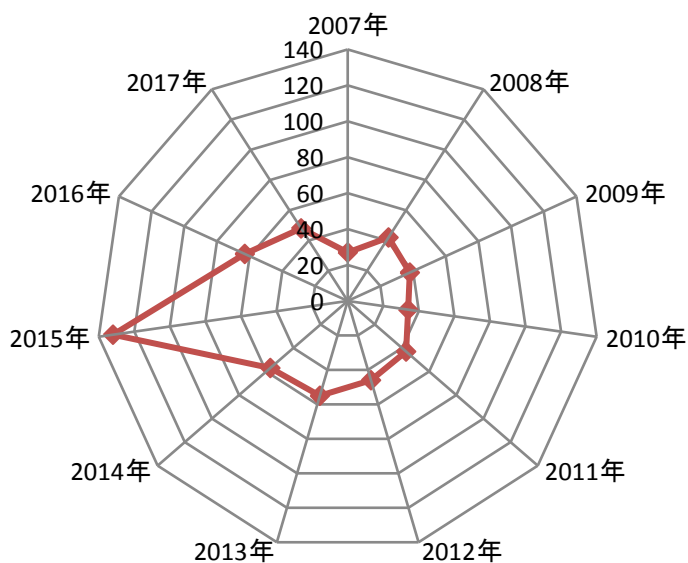
## 广州市2007年—2017年增量分析



但

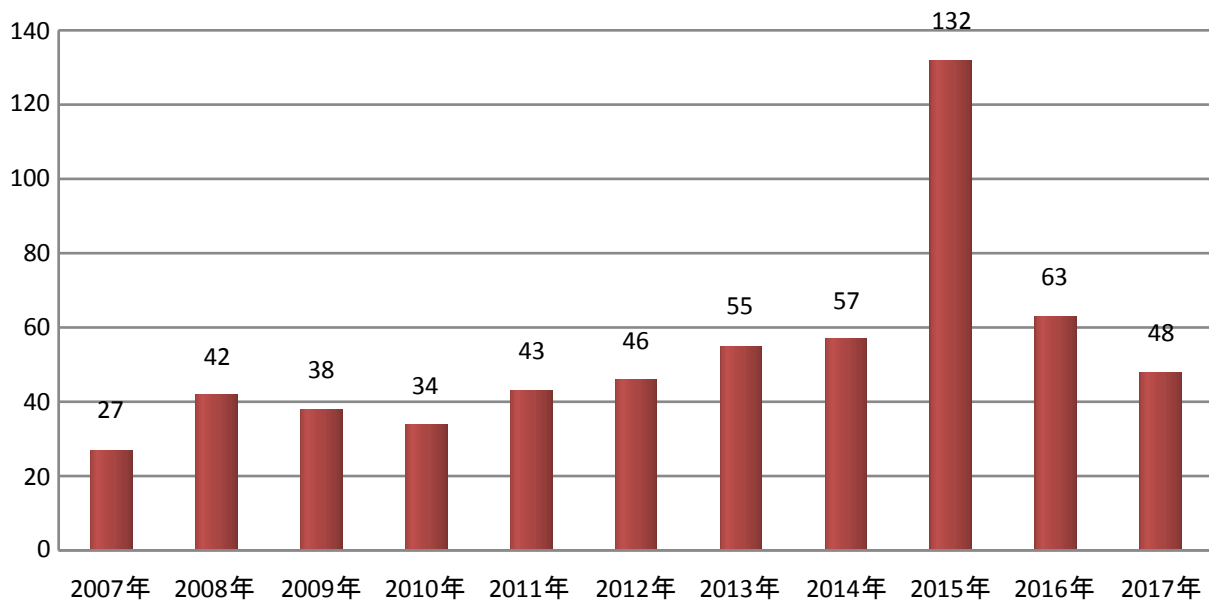
在市场形态上，广州与上海也存在较大的差异。广州酒店新增数量在2014年触顶，并在2015年开始突然下滑，下滑幅度达到广州酒店市场历史最高，达28.1%。2017年也出现次高位下滑幅度，下滑幅度为21.3%。

# 天津市



天津酒店市场在2015年触顶之前，基本都处于不温不火的状态，平均年新增公司数量为53家，是所有直辖市中表现最差的，基本与石家庄趋于一致。

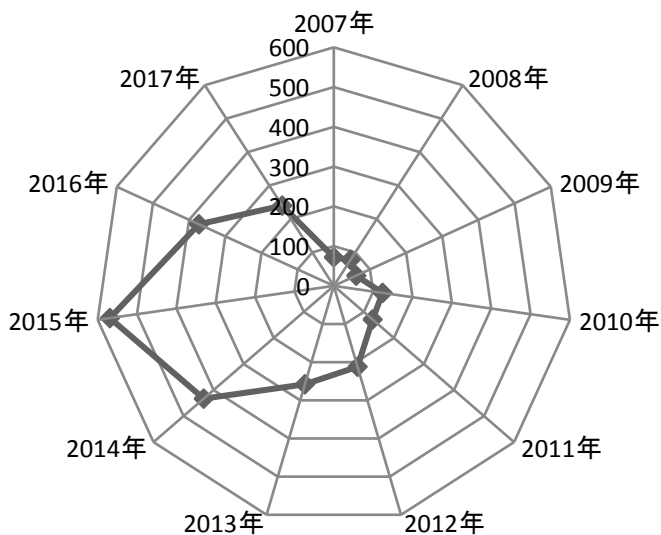
## 天津市2007年—2017年增量分析



**在**2015年，年新增酒店总量为132家，较2014

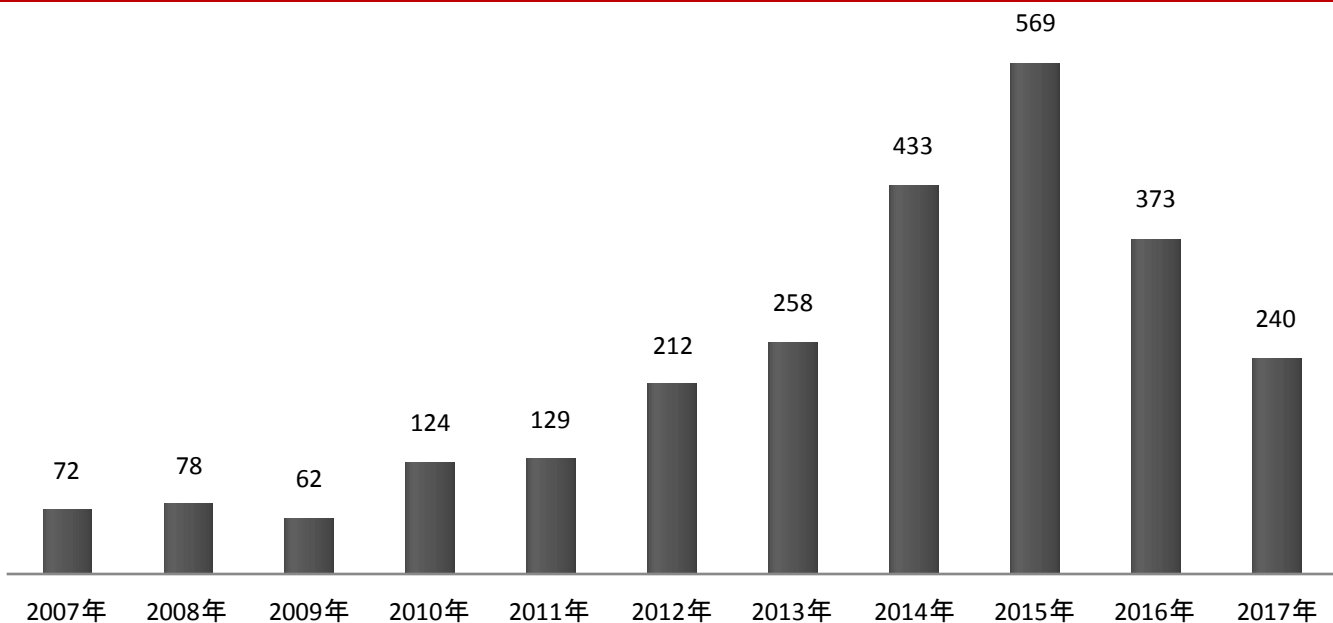
年相比，猛增131%，创下天津市场历史记录。不过，接下来的2015年猛降51%，2017年继续下跌24%。

# 重庆市



重庆酒店增量的趋势是少数与国内整体趋势一致的城市，除2009年受金融危机影响后，有小幅下降，后均稳步增量。

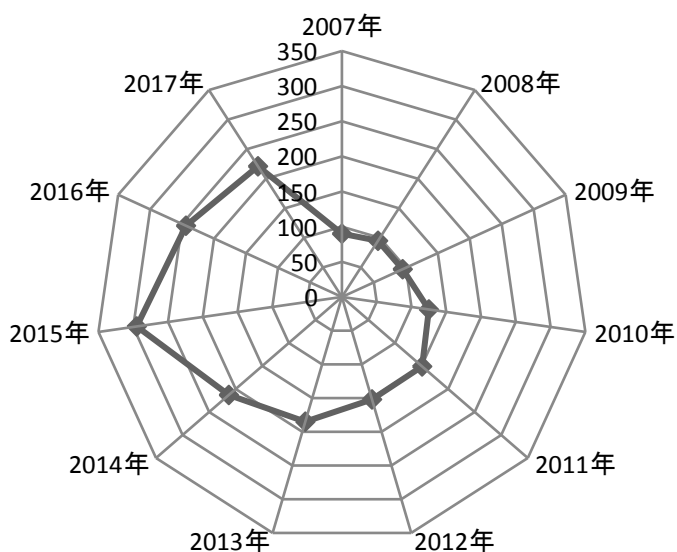
## 重庆市2007年—2017年增量分析



从增幅比例上看，2014年为过去10

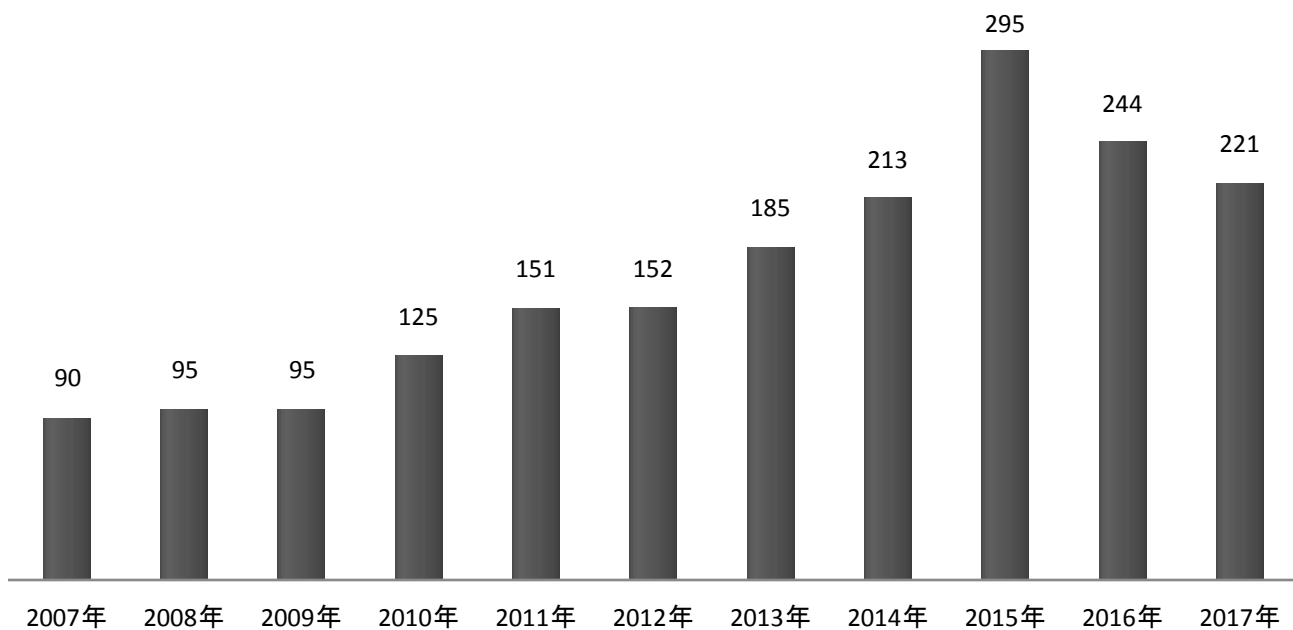
年中增幅比例最大的年份，增幅接近68%，2015年触顶后又以35%的速度猛降，2017年又迎来36%的降幅。

# 杭州市



自2007年起，杭州酒店市场新增量平稳上升，2011年和2012年保持基本持平，整体看，市场并未出现大起大落的波动。

## 杭州市2007年—2017年增量分析

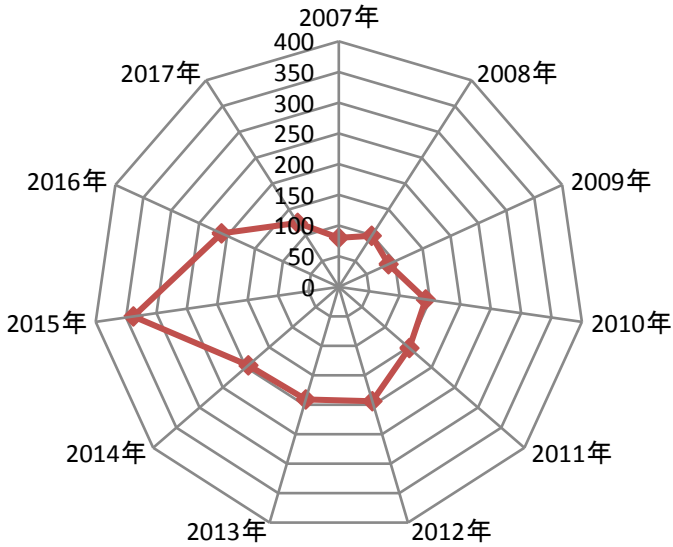


虽杭州市场是少有的稳定类市场形态，但2015

年同样出现了下跌，下跌幅度17%，2017年也有近10%

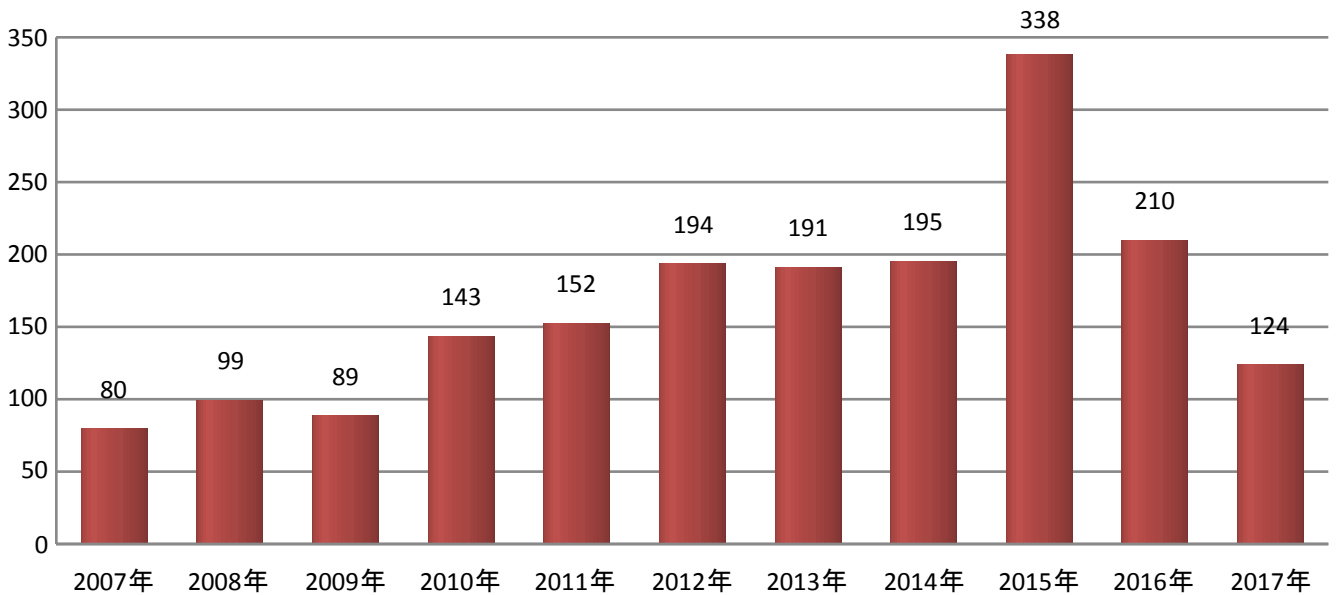
左右的跌幅，2015年出现的高峰期与国内整体酒店增量市场趋于一致。

# 成都市



成都增量市场是另一种形态，2007-2009年，市场处于极其相似的形态，2010年和2011年处于极其相似的形态，随后，2012年、2013年、2014年再次持平。

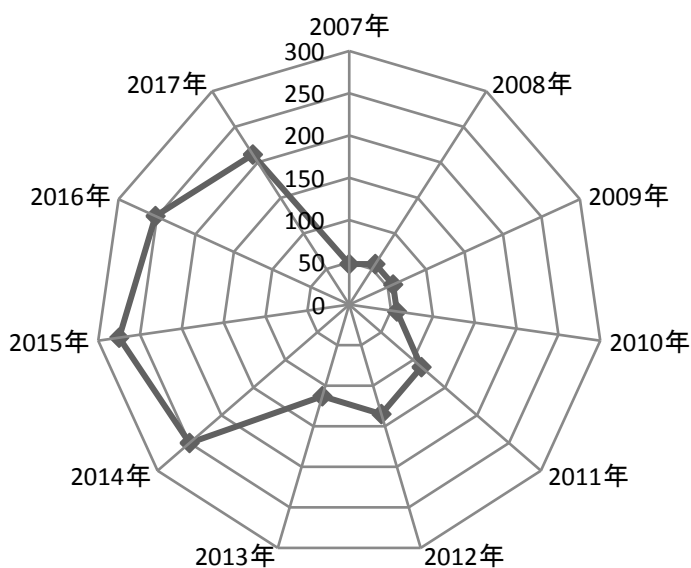
## 成都市2007年—2017年增量分析



**在**2015年，酒店新增量出现了一次爆发，增幅高达73%，2016

年降幅达38%，随后，在2017年又以41%的幅度下滑，新增酒店已跌至2010年水平。

# 西安市

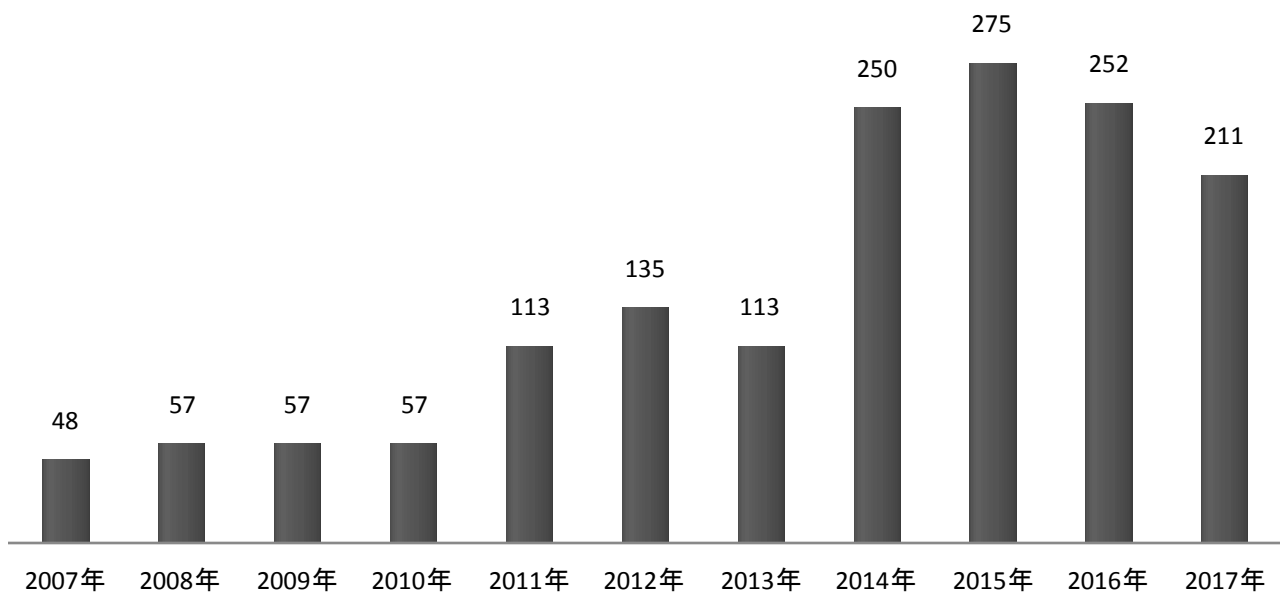


2010

年之前，西安的酒店增量市场平稳，2011

年出现过一次跳跃发展，后三年中，基本也保持在同一水平状态，该市场与成都市市场略有相同之处。

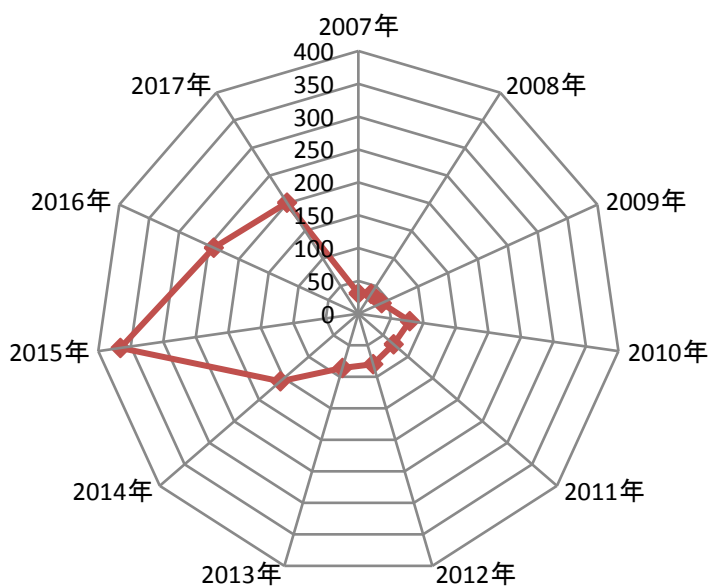
## 西安市2007年—2017年增量分析



2014

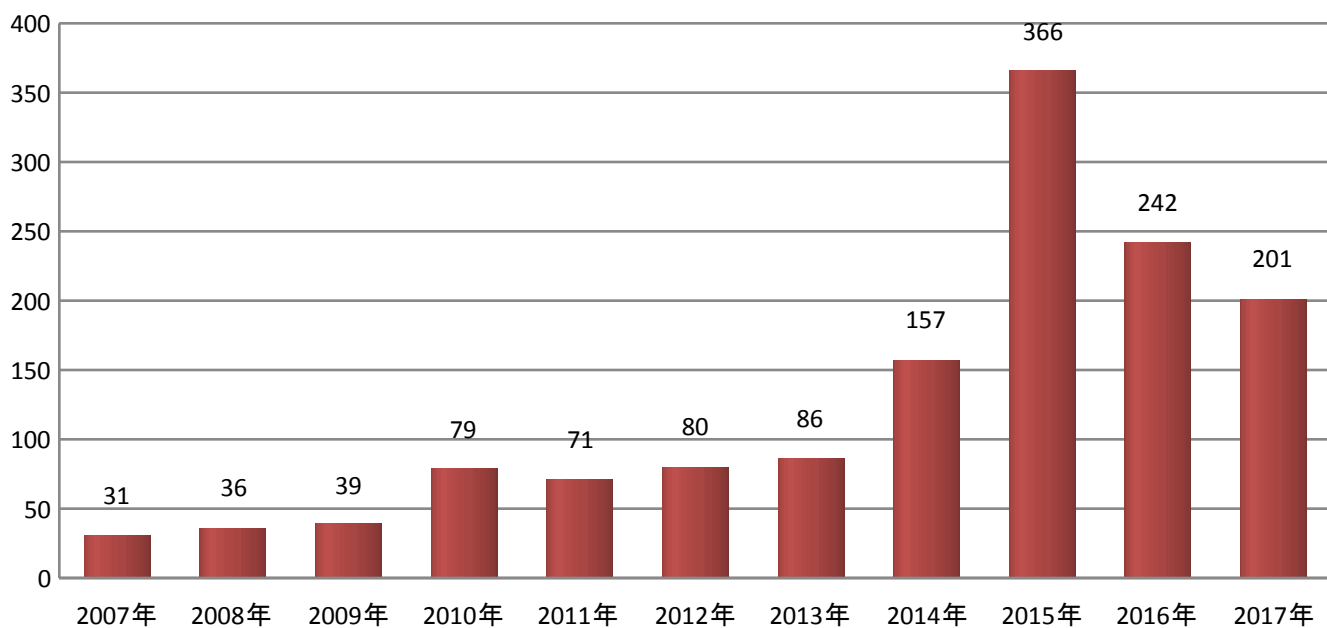
年是西安酒店增量市场的爆发期，这与很多国内重要城市趋势有很大不同，虽然同样在2015年到达了顶峰期增幅为121%，但2016年的降幅和2017年的降幅均与国有其他城市平稳不少。

# 郑州市



郑州酒店增量市场也同样出现了阶段式的增长，第一阶段为2009年之前，之后至2013年发展为新的阶段，从均值35家增加至均值79家。

## 郑州市2007年—2017年增量分析



**第**一次爆炸式增长也同样来自于2015年，新增幅度为133%

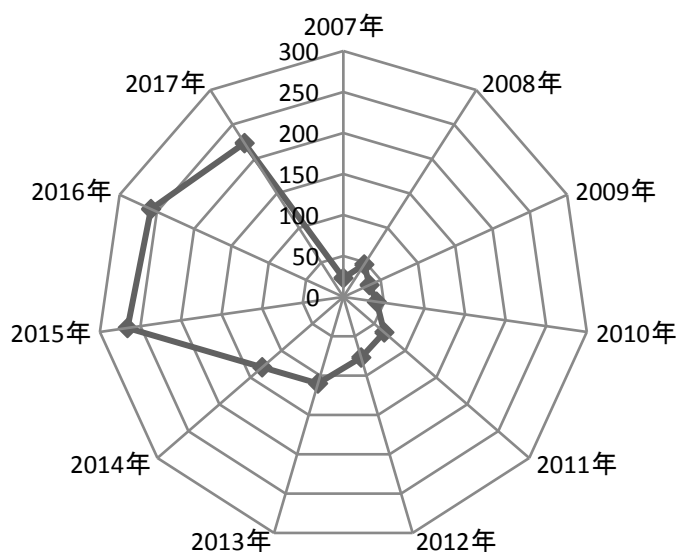
，年增量为366家，

，这一增幅与天津市场同年增幅类似，之后出现34%

幅度的下跌，下跌低于天津市场。



# 昆明市



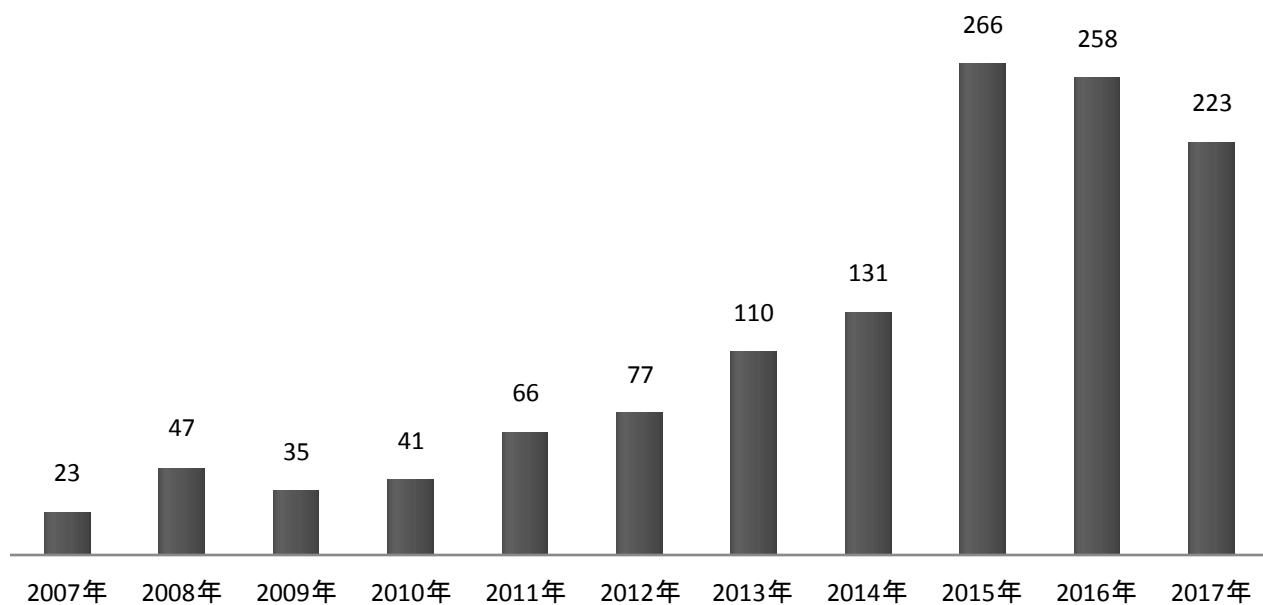
2010

年之前，昆明酒店公司增量并不明显，几乎没有太大的增量，2011

年有明显的增幅，增幅近61%。随后至2013

年，出现了近43%的增幅。

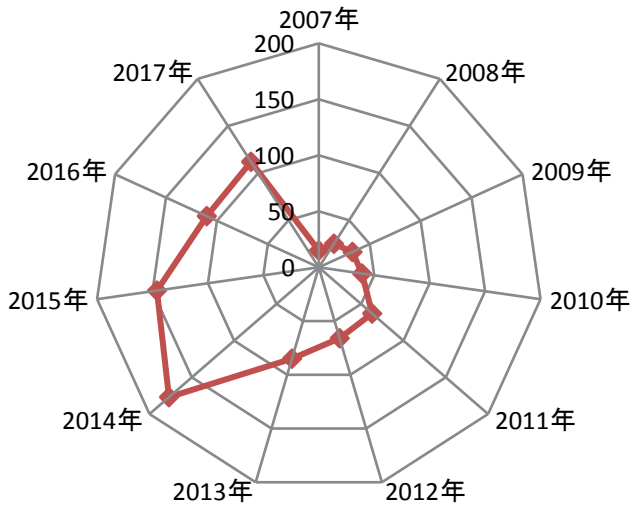
## 昆明市2007年—2017年增量分析



2015年，市场整体增幅为103%，当年增幅超过2014年1

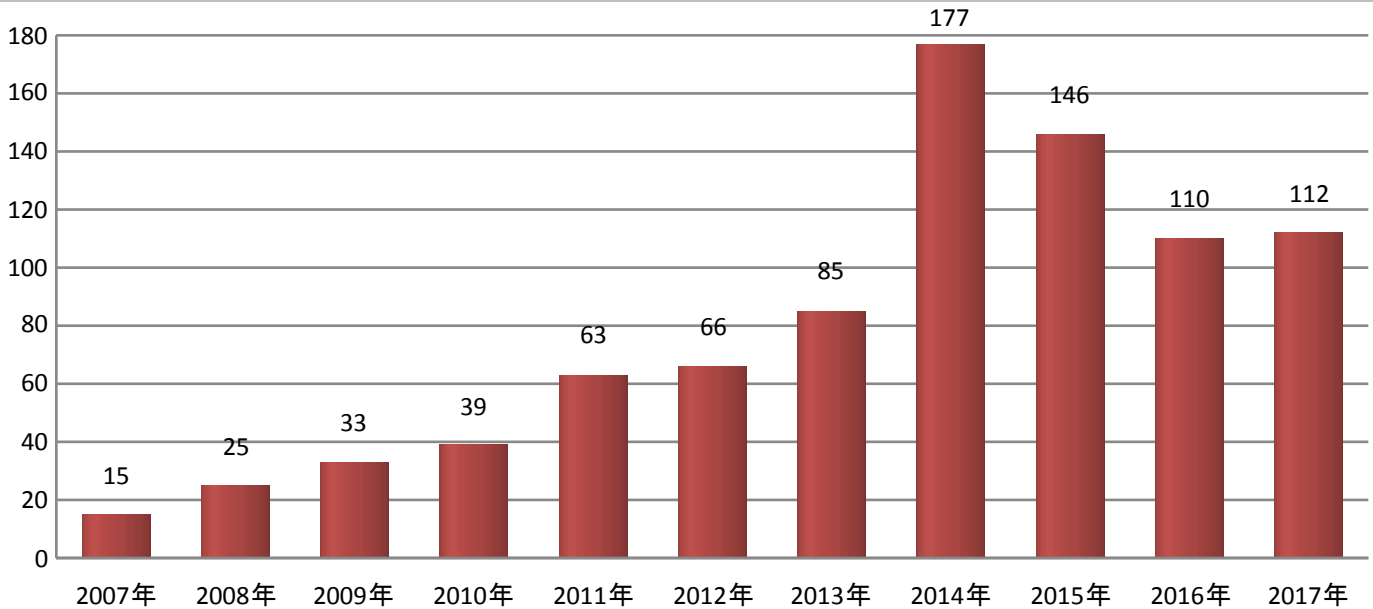
倍，随后，虽略有降幅，但基本维持该水平。

# 长沙市



长沙酒店市场在2013年之前，均处于上升通道，期间，并没有过下跌或者猛增的迹象，市场表现相对稳定。期间，在2011年有过61%的增幅，但整体增量只有63家。

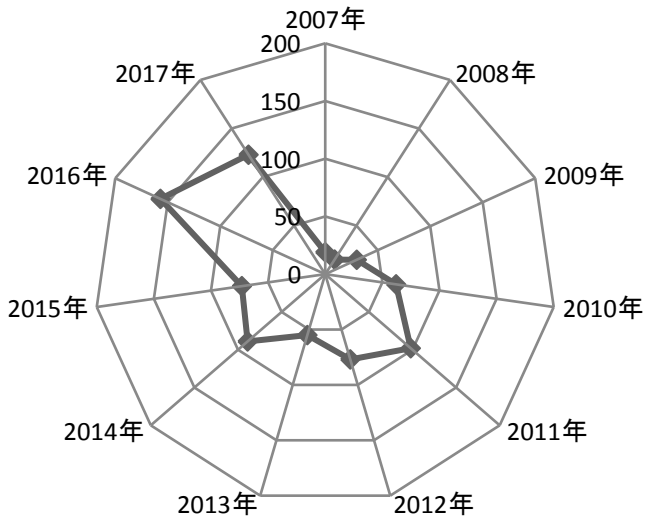
## 长沙市2007年—2017年增量分析



和广州市场类似，长沙的第一暴增出现在2014

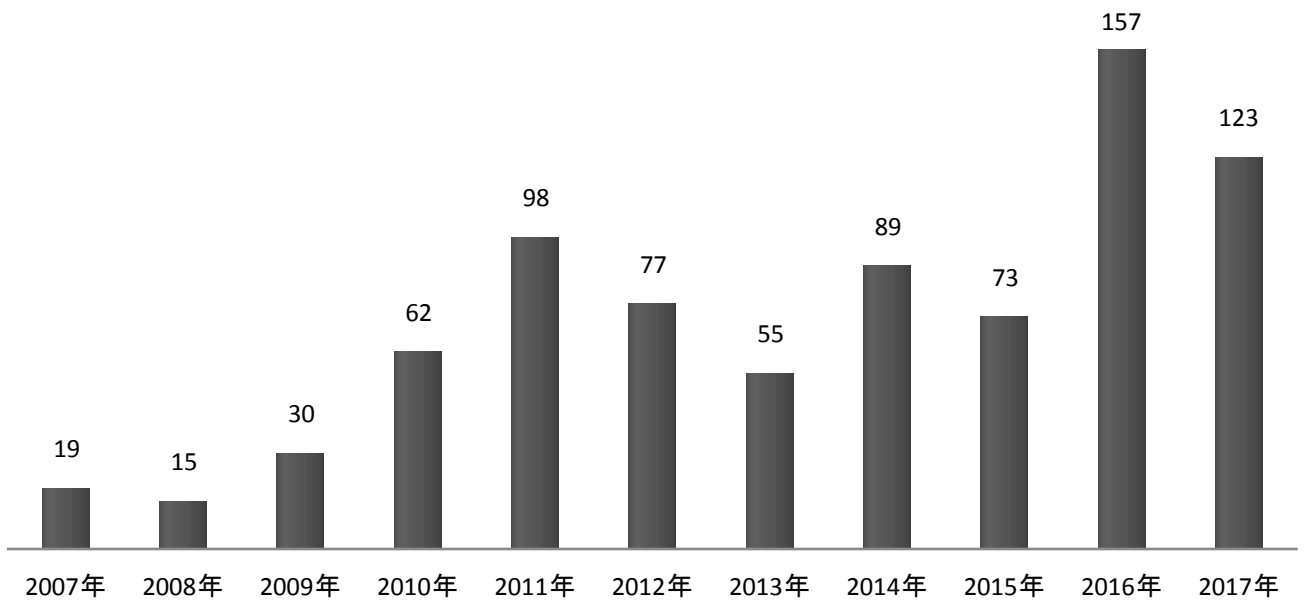
年，并且，该年出现了酒店增量的触顶，以年增量177家酒店公司成为长沙酒店新增量历史记录。之后，在2015年出现了17.6%的下跌。

# 厦门市



厦门是极具不同的市场，厦门的酒店增量主要分为2011年前和2016年之后，2011年之前，是增量趋势，至2016年前是增量下跌期。

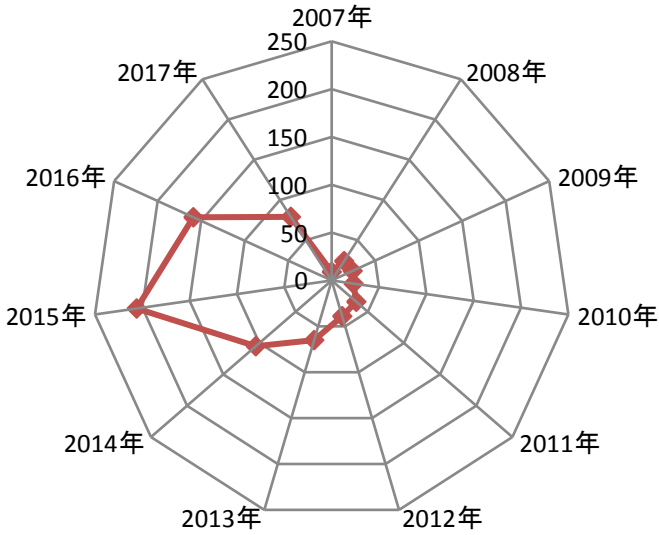
## 厦门市2007年—2017年增量分析



# 另

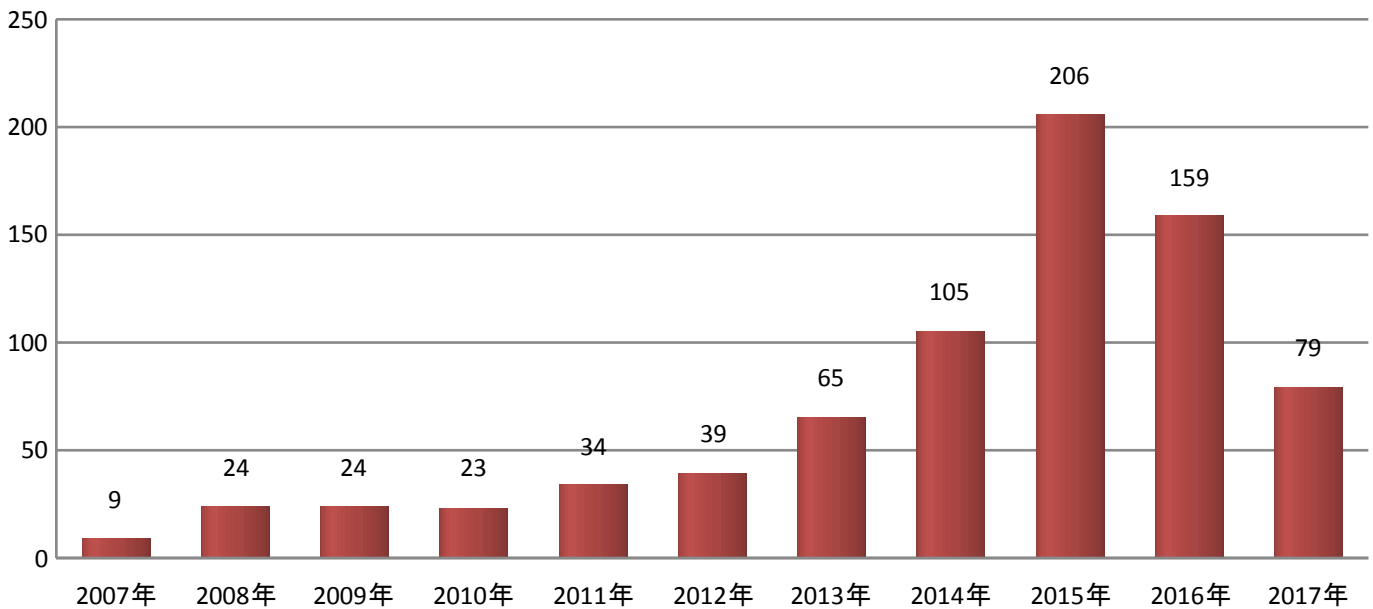
外，厦门的增量期与国内大多数城市以及国内整体趋势也不相同，在大多数城市酒店增量触顶的2015年，厦门却呈现下跌趋势，2016年大跌趋势时，厦门市场的增量市场却迎来了近115%的环比增量涨幅。

# 贵阳市



贵阳酒店增量市场一直比较保守，2013年之前，酒店增量市场较小，且增量的总量也很有限，6年间共计增幅153家酒店公司，不足该城市2016年一年的增量。

## 贵阳市2007年—2017年增量分析

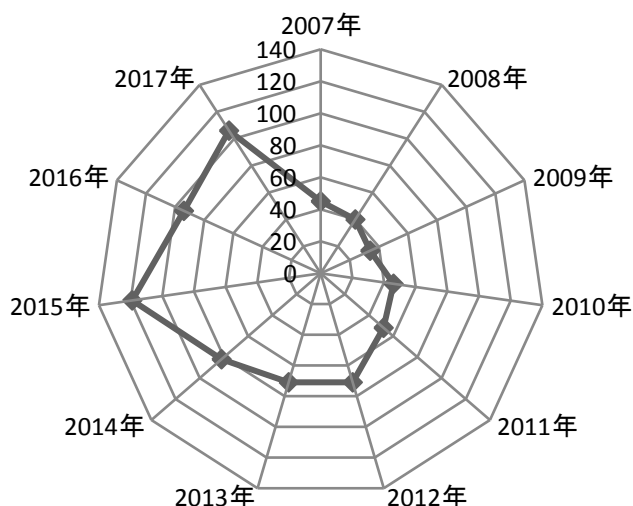


2013年后，出现了大幅增长，当年，增量增幅为67%，2014

年增量幅度为62%，2015年增幅为96%

，为贵州历史增幅最大的年份。后2016年进入增幅下跌，2017年暴跌50%。

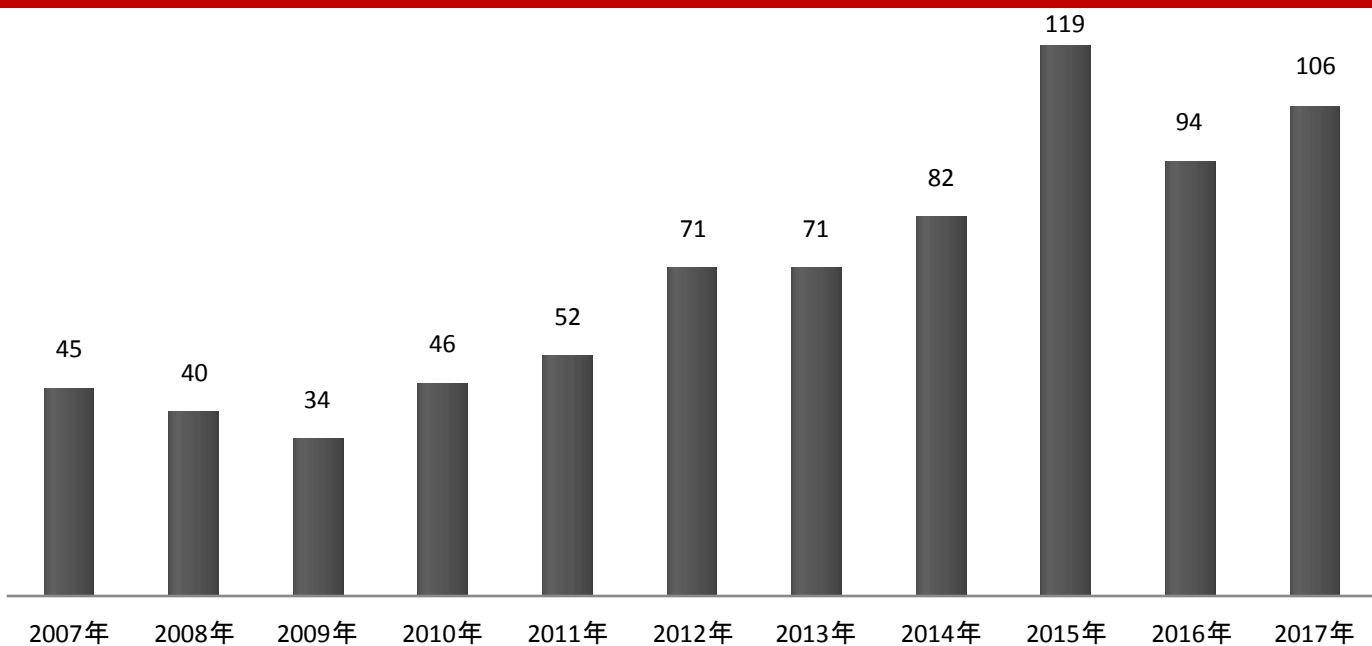
# 武汉市



2009

年之前，武汉酒店增量曾有小幅下滑，2010年之后，逐步回升，直至2014年，期间，年均值为75家。2015年迎来10年间最高峰。

## 武汉市2007年—2017年增量分析

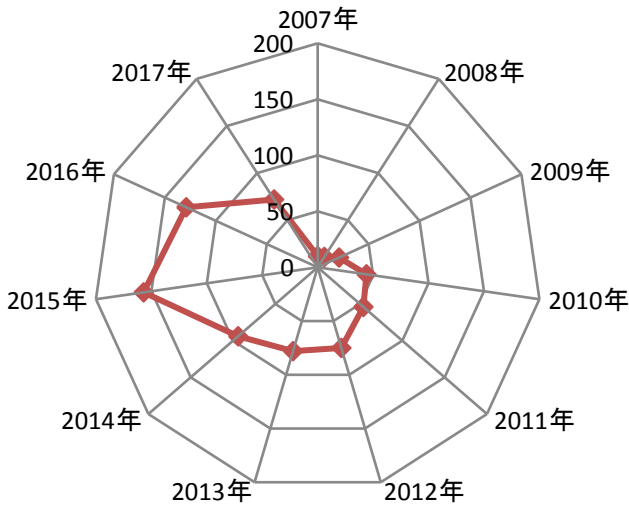


# 武

汉市场最大的不同是，在国内多数城市在2015

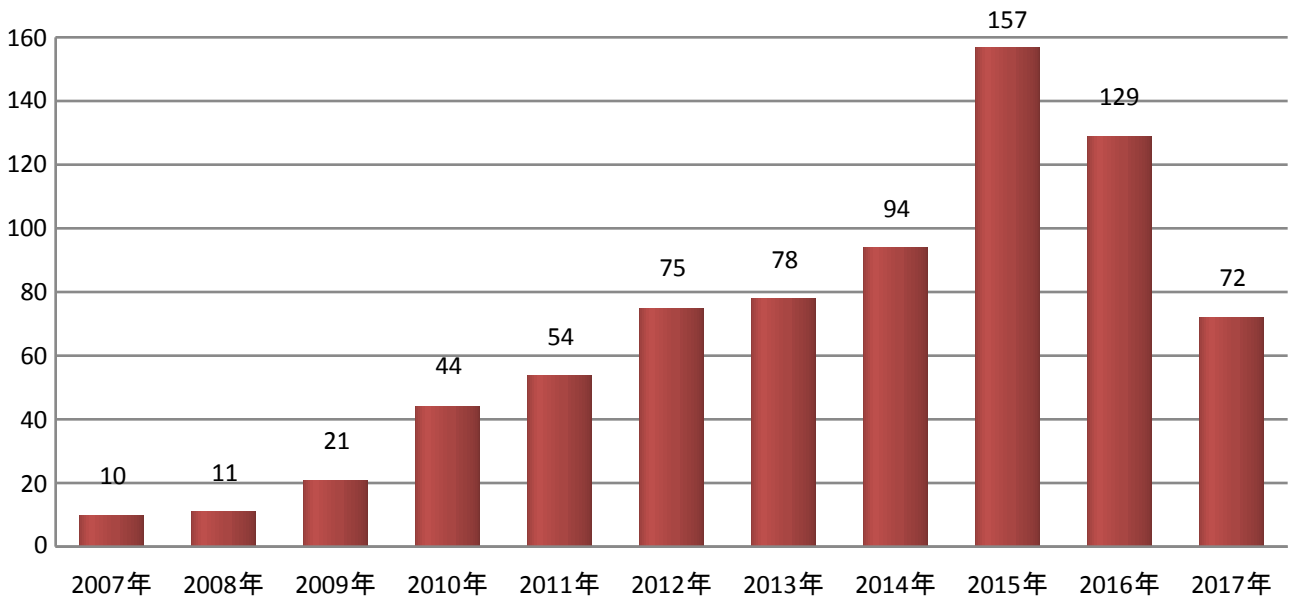
年触顶后，但武汉市场却并没有太大增量降幅，并且，在2017年还迎来的同比增长，同比增幅13%，这在国内其他城市中少见的。

# 南宁市



南宁市场在2015年之前，均处于相对稳定的增长趋势，2013年出现过一次增长停顿，整体来看，市场相对健康，增长幅度较为合理。

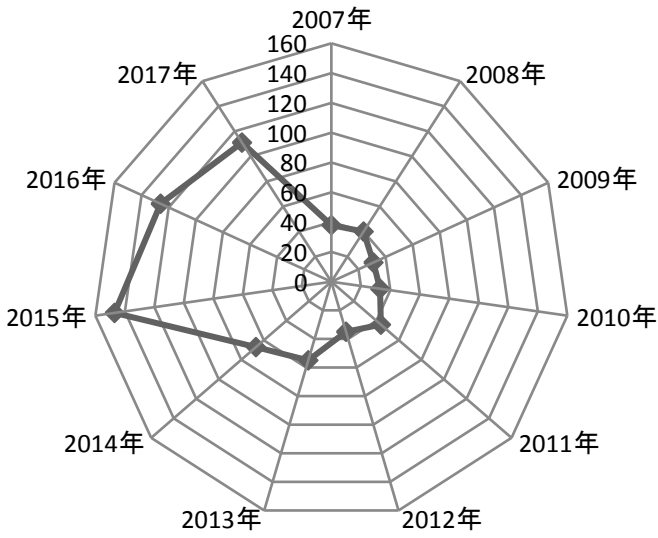
## 南宁市2007年—2017年增量分析



# 南

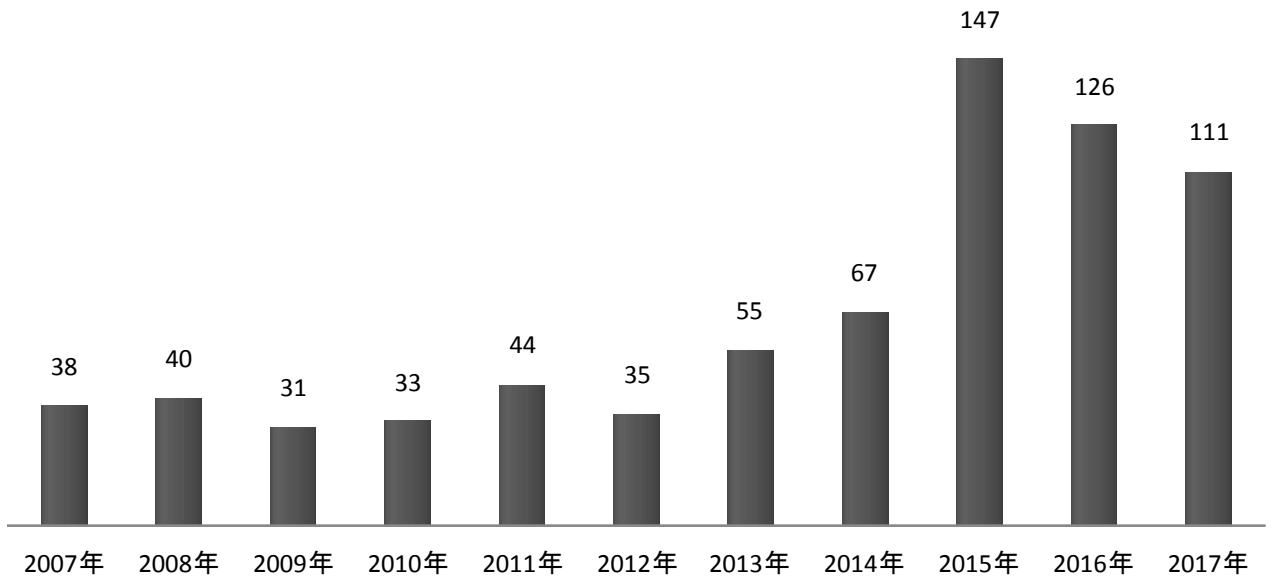
宁酒店增量市场的趋势，尤为国内重庆市场相似，两个城市在2014年之前均保持相对合理的增长趋势，2015年同样触顶，并在之后进入剧烈的下滑渠道。2017年下滑最为严重，下滑幅度为44%。

# 青岛市



整体来说，青岛酒店市场相对稳定，2014年之前，增量、增幅均没有过激的表现，说明市场需求和供给相对合理，没有出现较大的泡沫。

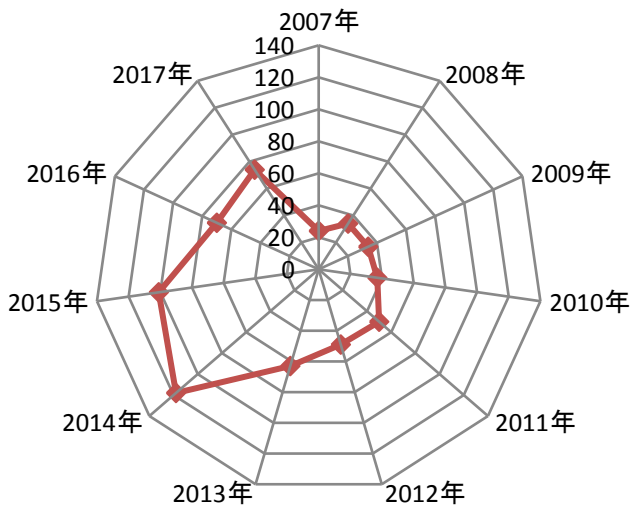
## 青岛市2007年—2017年增量分析



2015年，市场增量暴增119%达到年增量147

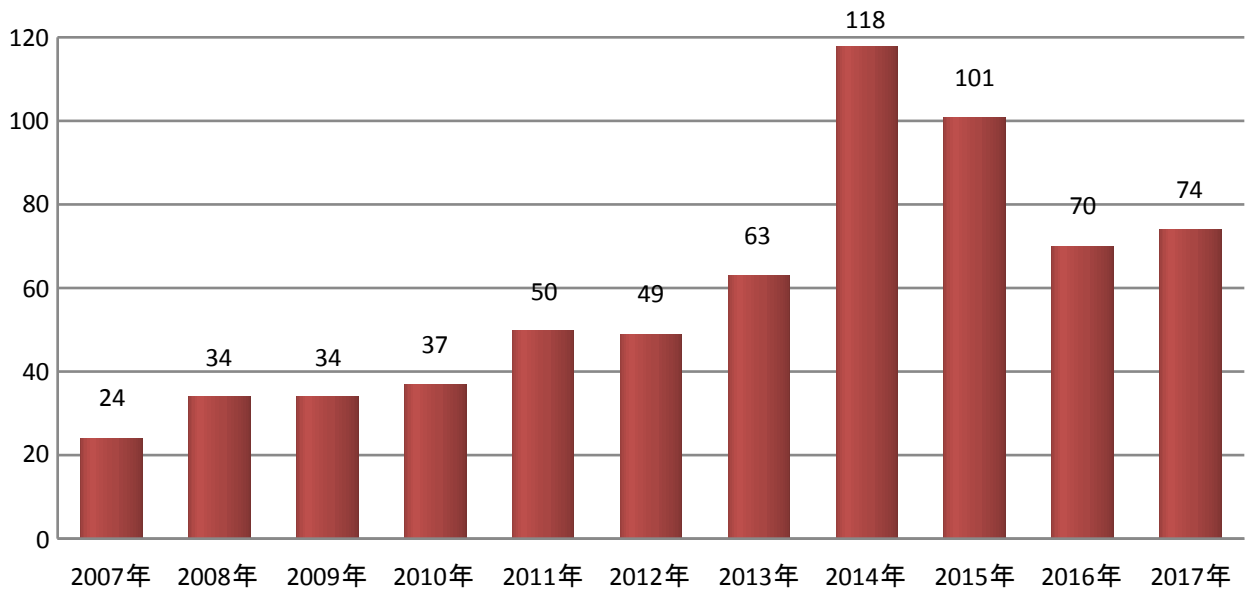
家，当年，增量达到青岛酒店市场的历史水平，随后，2016年出现14%的下滑，2017年又出现12%的下滑。

# 黑龙江省



黑龙江市场的稳定期在2013年之前，市场总量保持在40家左右的均值，2011年、2012年以及2013年中，均值为54家，较之前有一定幅度的提升。

## 黑龙江省2007年—2017年增量分析

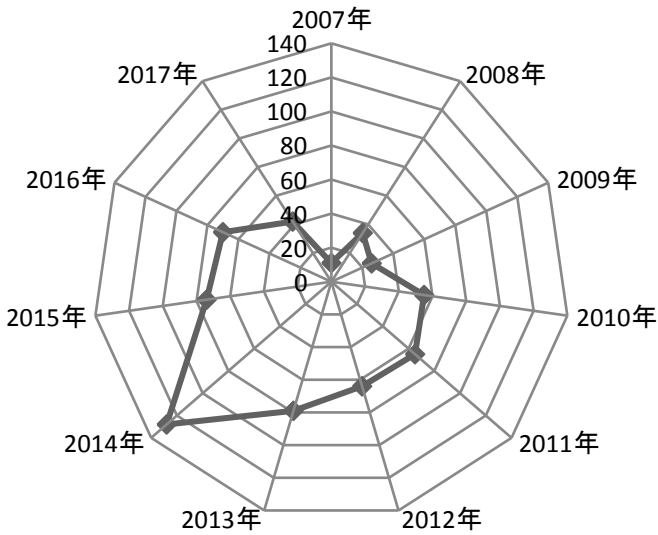


### 高

峰期来自于2014年，峰值达到118家，较上年增87%，在2014年出现的触顶期城市中如广州、长沙，黑龙江当年增幅略高于广州，但低于长沙增幅。略有不同的是，在2016年大幅下跌后，2017年较上年有所增加，这一点与长沙非常相似。

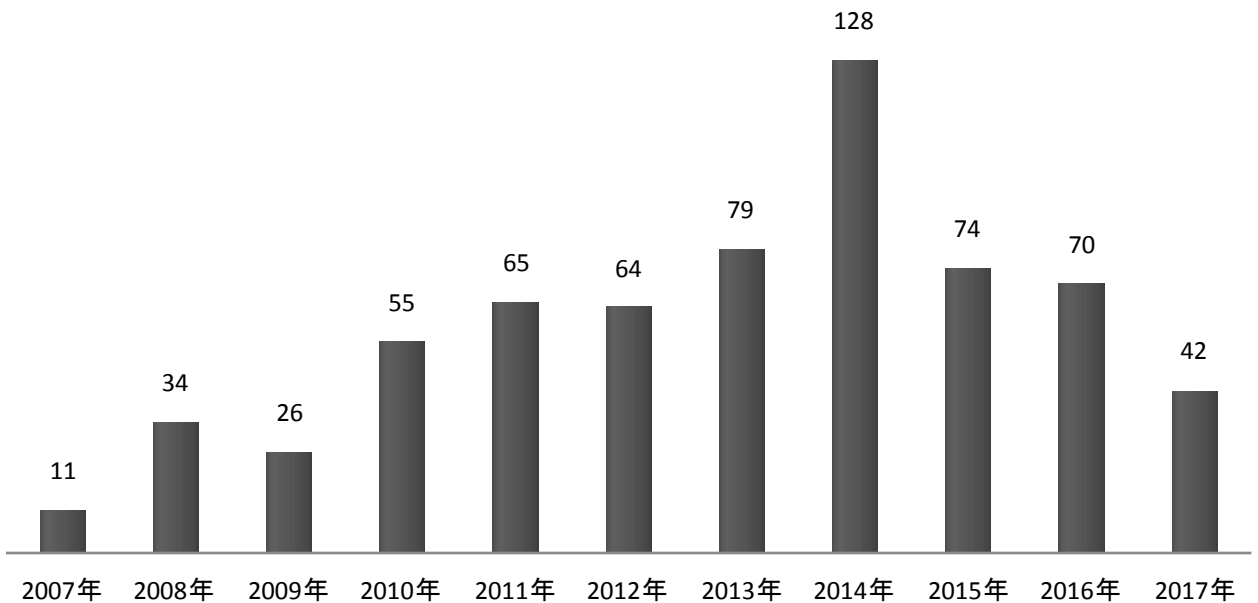


# 福州市



福州市场在增量市场中可以分为三个阶段，2009年之前为一个阶段，这个阶段主要以微量增幅为主，在此三年内，市场供给新增酒店公司71家，年均3家。

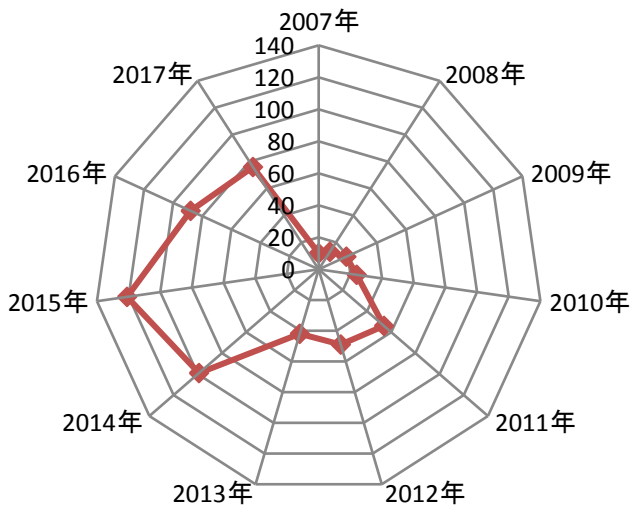
## 福州市2007年—2017年增量分析



## 2014

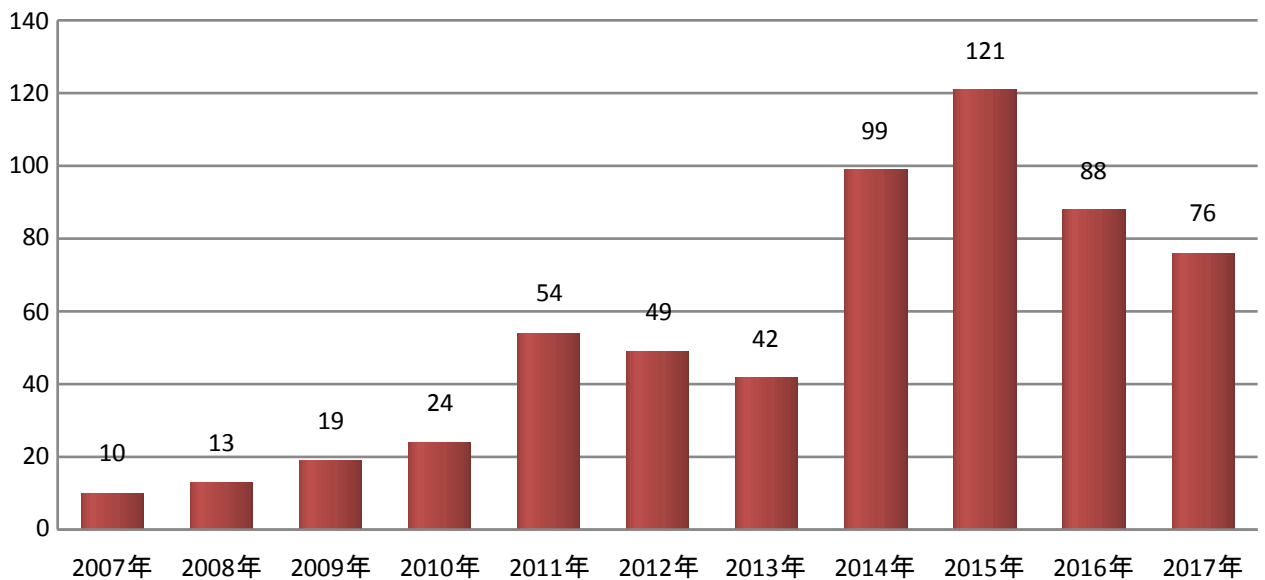
年之前，市场虽与之前有所增加，但总量上并没有太突出，直至2014年，高达64%的增幅，短暂增幅后，2015出现了42%的跌幅，到2017年，市场增量已经跌至2010年前的水平。

# 石家庄市



整体上看，石家庄市场与天津酒店市场趋势基本相同，但同样作为环北京城市，石家庄市场新增酒店均值为54家，高于天津均值的53家水平。

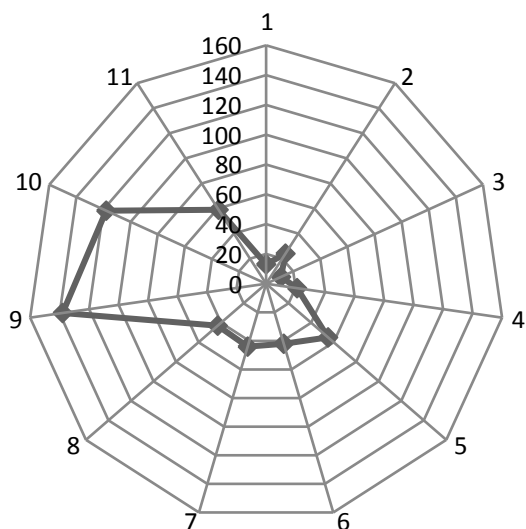
## 黑龙江省2007年—2017年增量分析



# 同

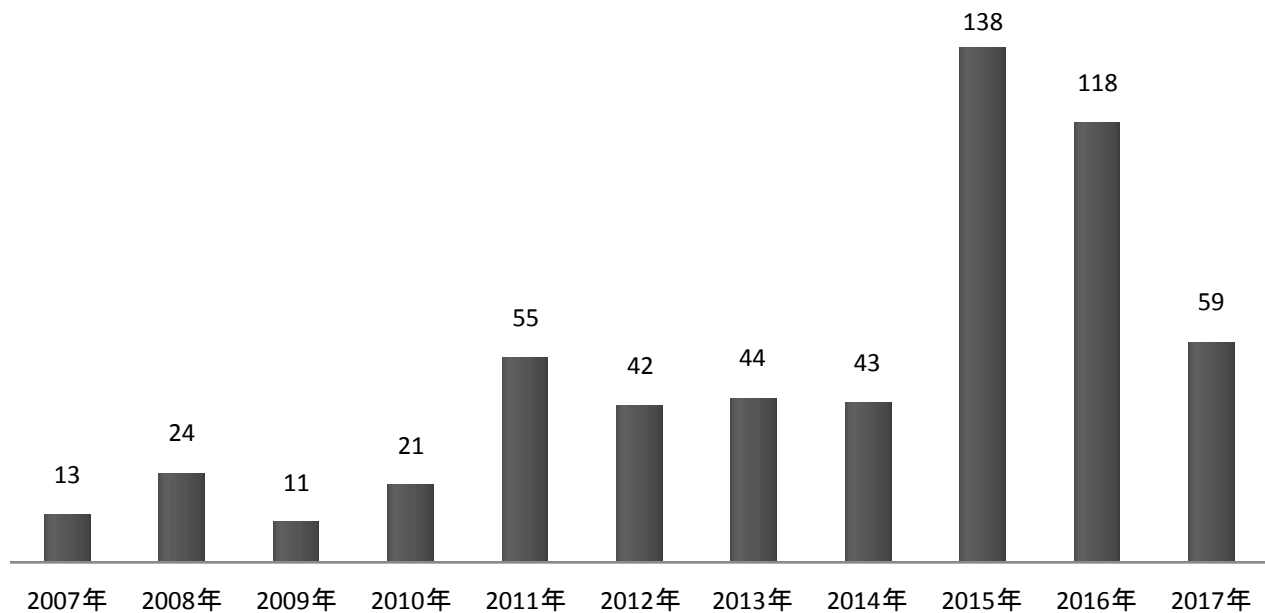
样，石家庄市场与天津市场趋势基本相同，氛围三个阶段，2011年之前稳步增长阶段，2010年出现第一次暴增随后出现下跌，2014年迎来又一次暴增，2015年维持的增量趋势，随后暴跌。

# 丽江市



丽江的酒店增量主要集中在2011年之后，2011年超过160%的增幅，之后虽有下降，但未降至之前的水平，2015年出现新的暴增期

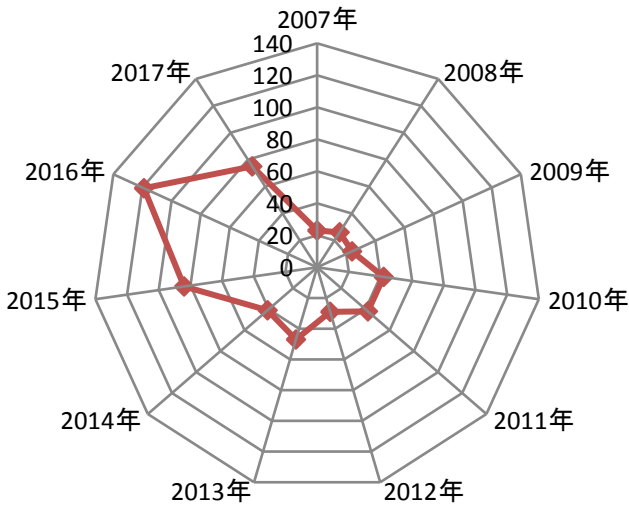
## 丽江市2007年—2017年增量分析



## 2015

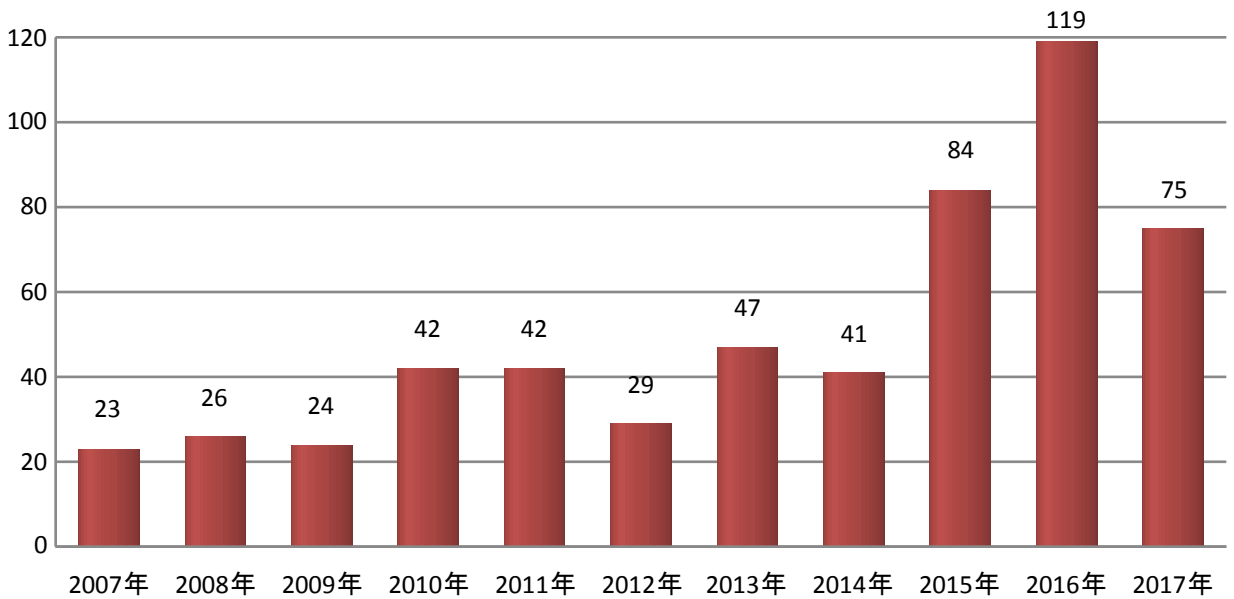
年，丽江市场的增幅达到了国内主要城市的首位，暴增幅度为220%，当年酒店公司新增总量超过2012年、2013年、2014年增量总和，但之后的2017年暴跌幅度与贵阳持平，均为国内前列。

# 合肥市



如果要按照阶段来区分，合肥市场只能被分为2个阶段，以2015年以前和以后，2015年以前，市场虽有变化，新增均量仅为34家，该水平仅高于丽江均值。

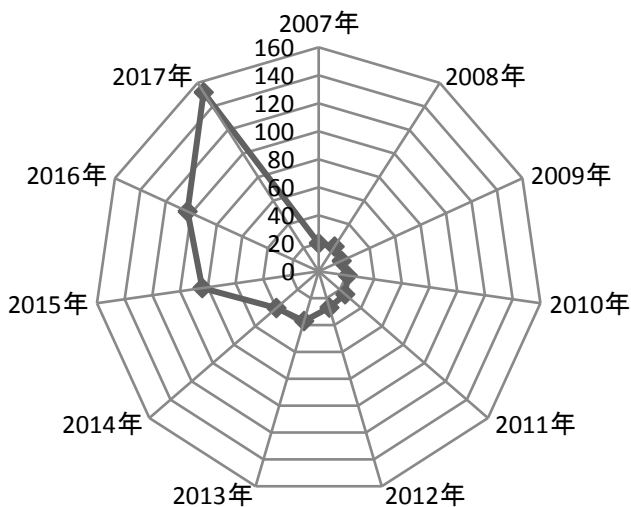
## 合肥市2007年—2017年增量分析



## 2015

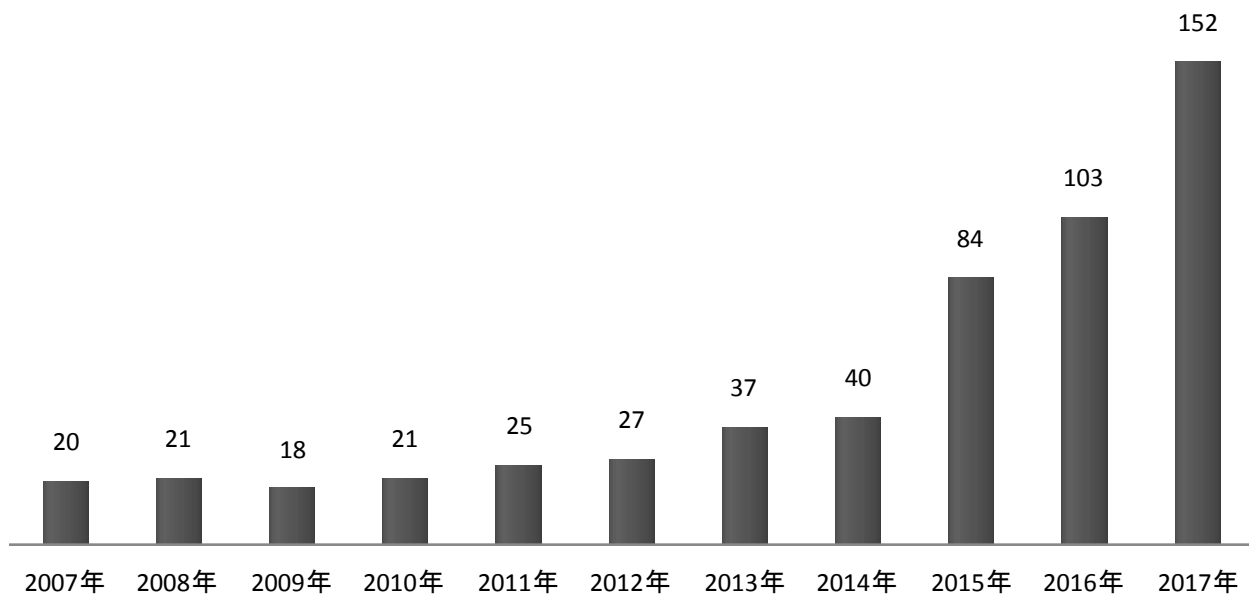
年，和大多数城市一样，出现酒店增量大幅提高，增幅比例104%，但不同的是，2016年又继续大幅增量41%，随后迅速降温。与大多数城市相比，2010年以及2015年的增幅，均与国内大多数城市提早一年，这是特别需要近期关注的。

# 济南市



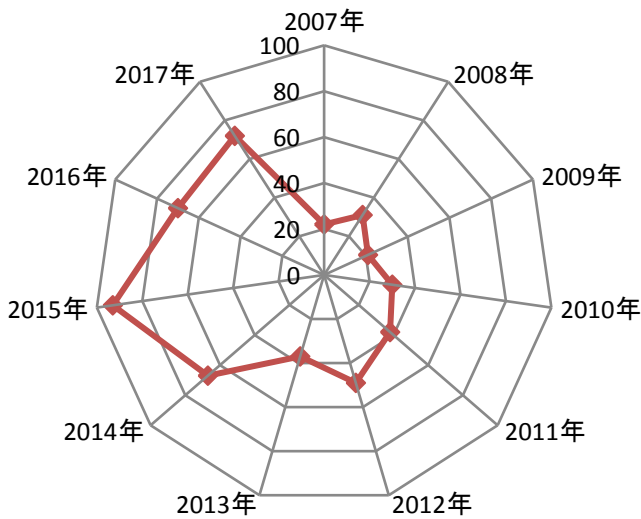
相比之下，济南是国内少数增量趋势接近完美的城市，过去10年，济南的增量几乎只有一个趋势，即稳定增量。

## 济南市2007年—2017年增量分析



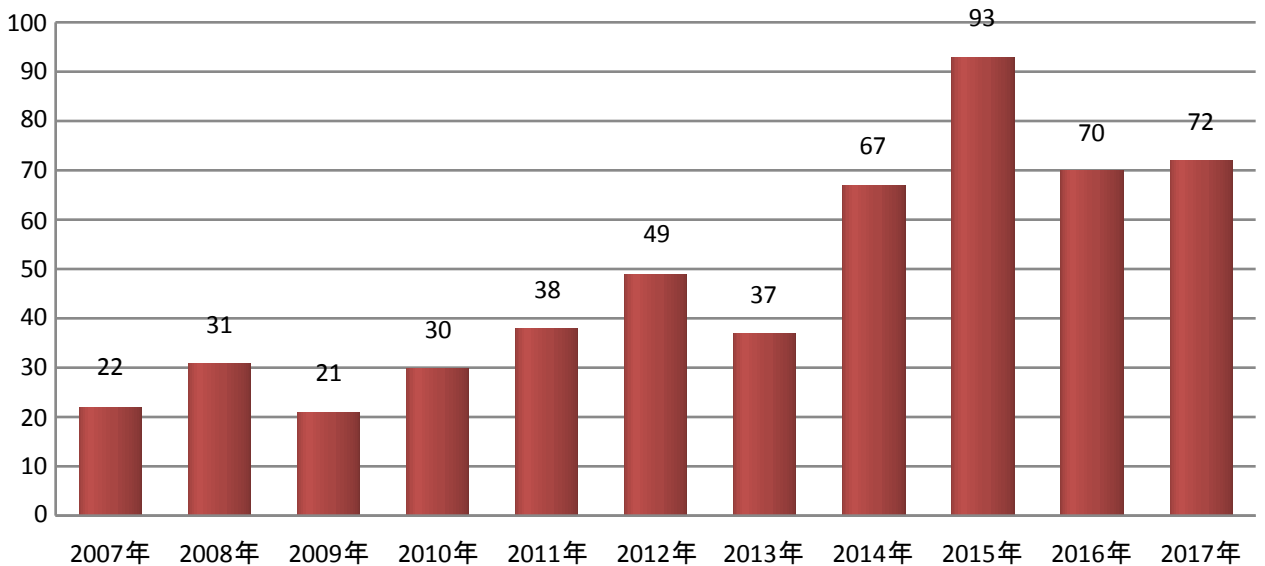
**完**美的市场趋势下仍然表现出了一定的阶段性，比如在2015年近104%的暴增后，2016年仍能延续增量，并持续到2017年，且增幅超过2016年达到47%，在以上的统计的案例中并没有见到过。

# 南京市



如果从整个趋势来看，南京的酒店增量市场相对比较稳健，即反映出国内所有的酒店趋势，并且还相对缓和、合理。

## 南京市2007年—2017年增量分析

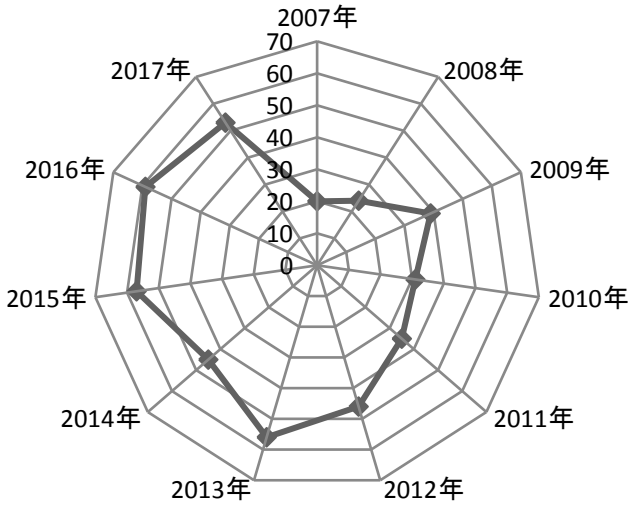


**两**个主要的阶段，是2013年和2015年，在趋势的增幅中，2013

年出现了24%的下滑，而在2015

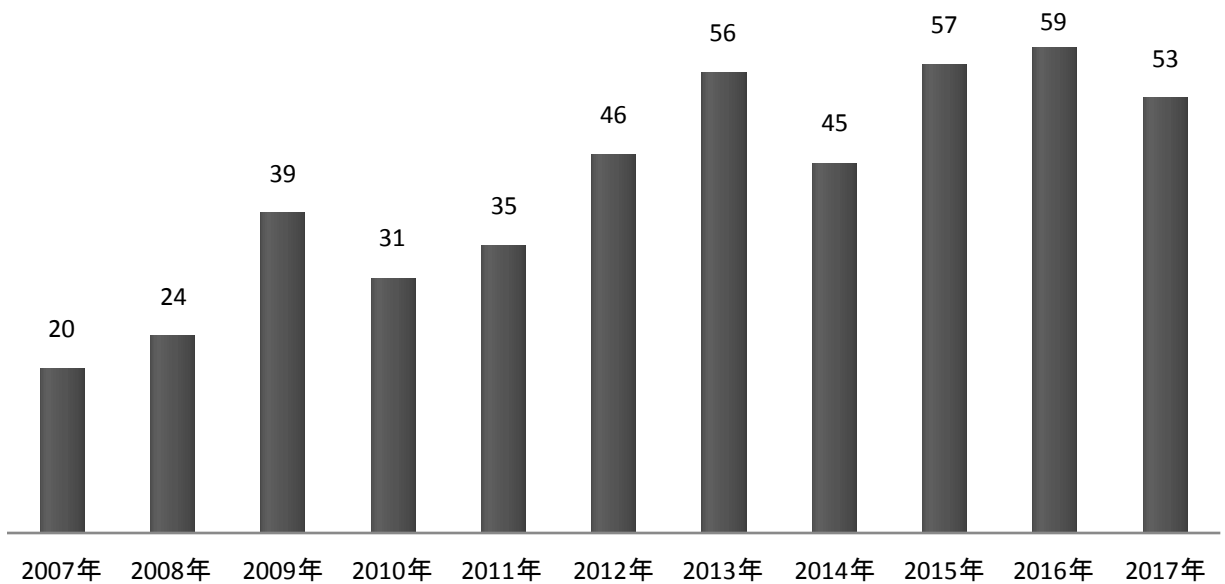
年又出现了较大的增长，但这两个年份并非各个趋势的引领者。

# 宁波市



整体来看，宁波酒店增量市场基本没有趋势可言，长期相对处于较为平稳的状态，既没有大幅暴增，也没有暴跌，这也说明，市场酒店投资积极性令人担忧。

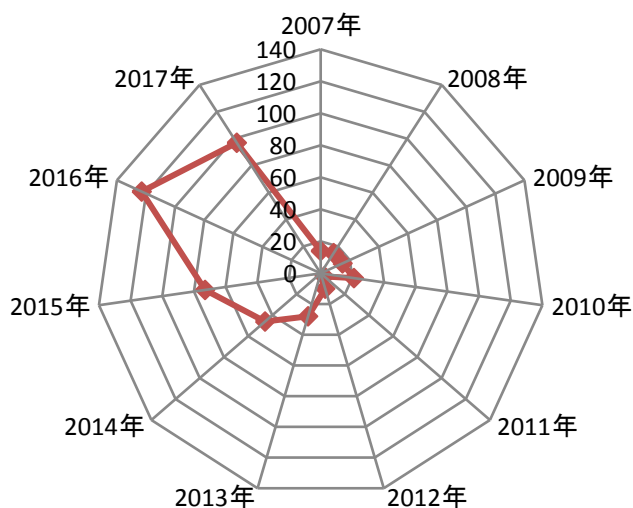
## 宁波市2007年—2017年增量分析



# 宁

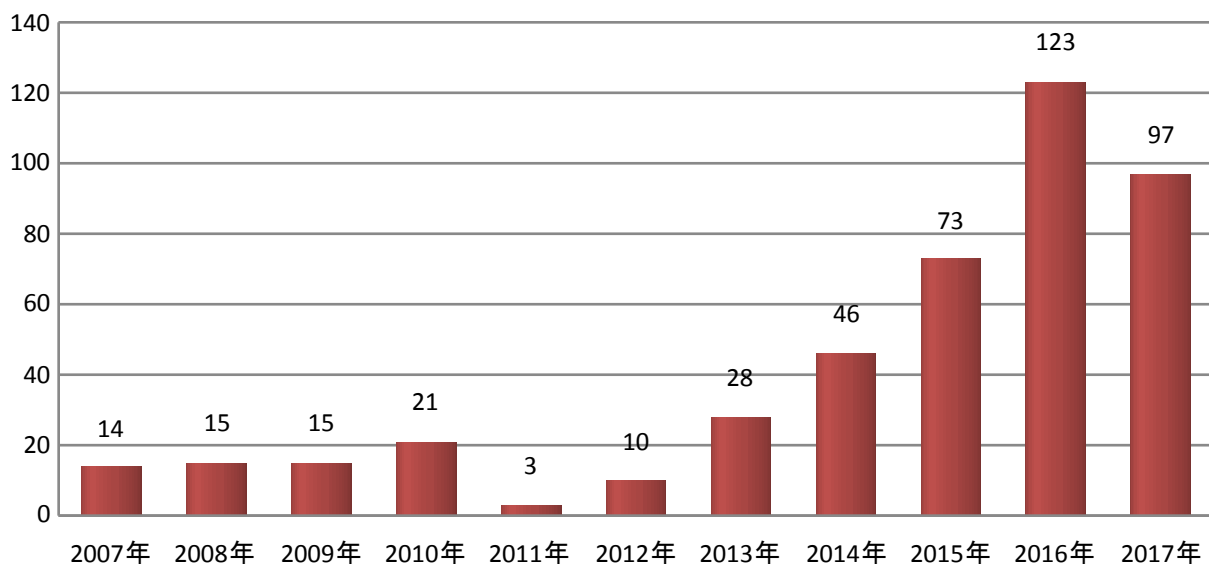
波酒店增量市场，几乎没有什么太大的波动，10年总体增量465家酒店，年均42家酒店，在大多城市反映出的2011年的暴增和2015年的暴增在宁波市场几乎没有任何反馈，这是投资人对市场最为消极的反映。

# 太原市



太原市场同样可以分为2个阶段，但不同的是，2011年之前的这个阶段基本是没有任何增幅或者跌幅，总体增量规模非常有限。

## 太原市2007年—2017年增量分析

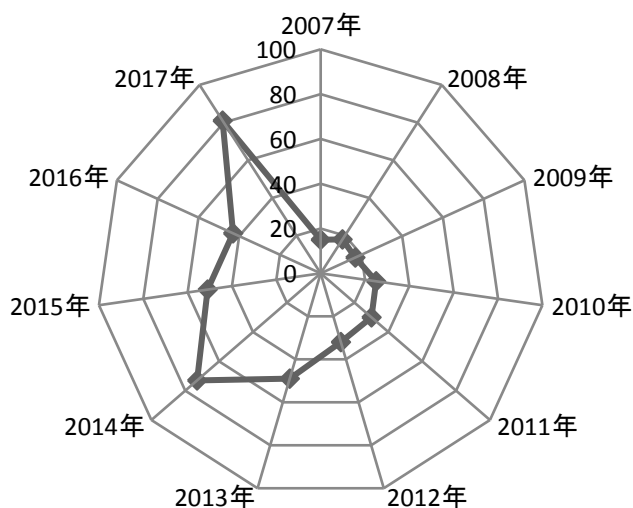


2011

年，与其他国内主要城市不同的是，市场基本停止增幅，之后又逐步恢复，直至2013年才恢复至2010年的水平，2014年出现超越，并在2016年达到顶峰。2016年的增幅为68%，远低于其他城市。

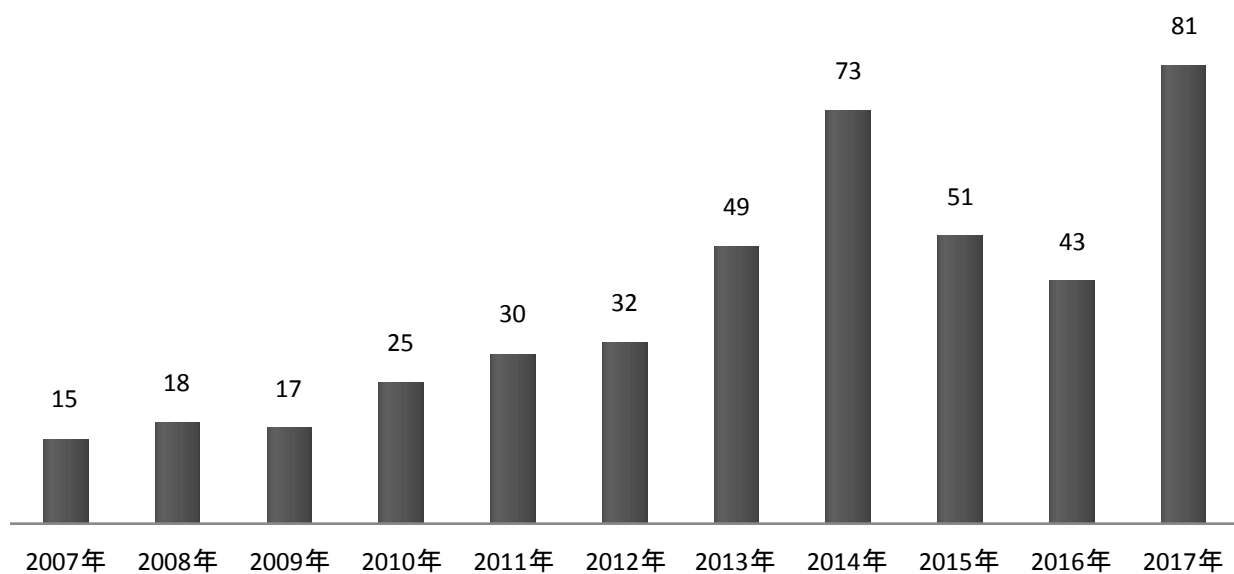


# 海口市



海口市场的趋势分界点为2014年，之前，虽有稳定的增幅，但增幅不大，2014年以53%的增幅位列增值之最，之后便进入下滑极端。

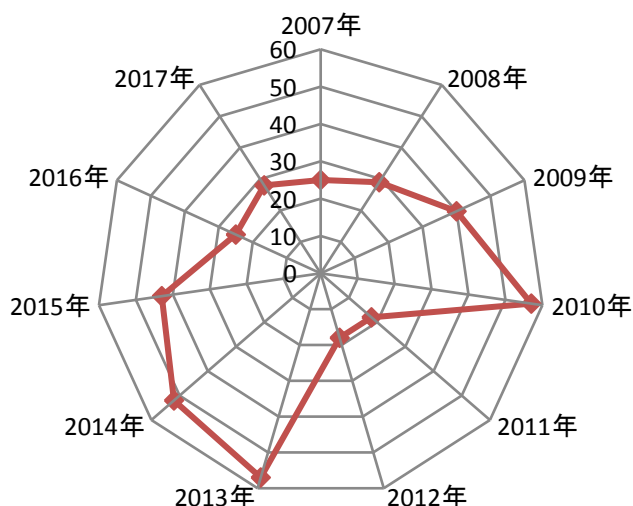
## 海口市2007年—2017年增量分析



2014年之后，市场出现了下跌并延续至2016

年，与国内整体趋势不同，2015年并没有迎来最高值，2017年也没有暴跌，而是暴涨，一度涨幅超过88%，年增量达到81家酒店公司。

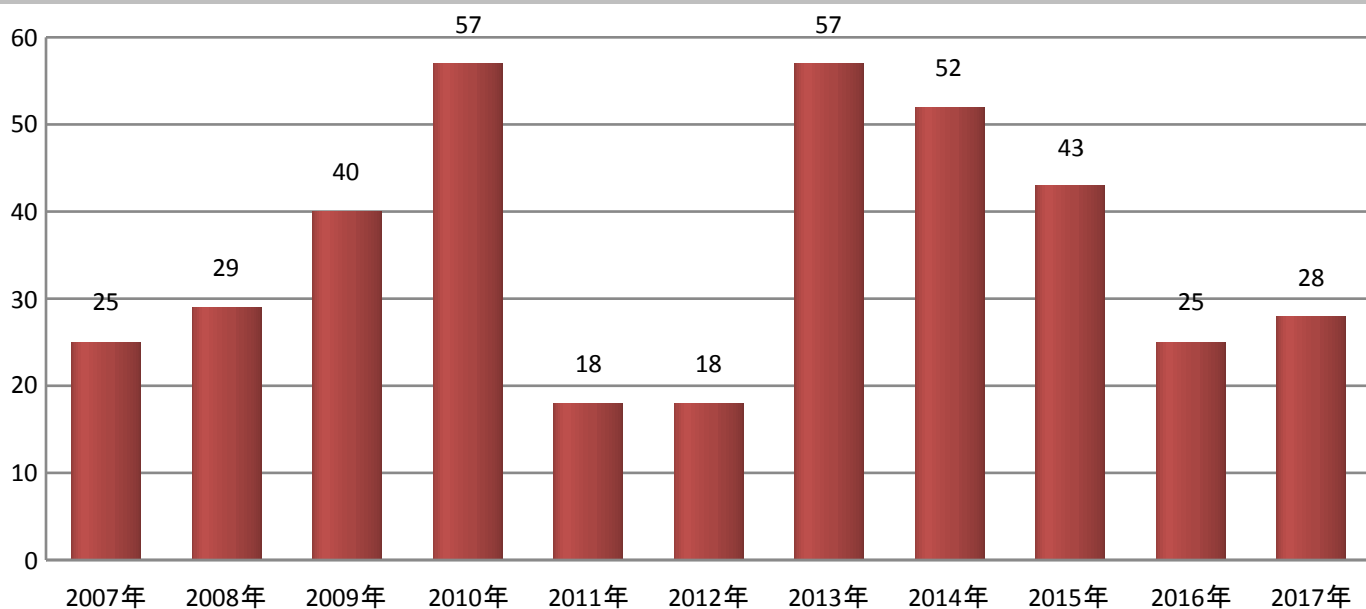
# 三亚市



2011

年，三亚市场的增幅显而易见，连续大幅度的增幅是国内市场难得一见的，2011年突然同比68%下滑，2012年同比增幅为0

## 三亚市2007年—2017年增量分析

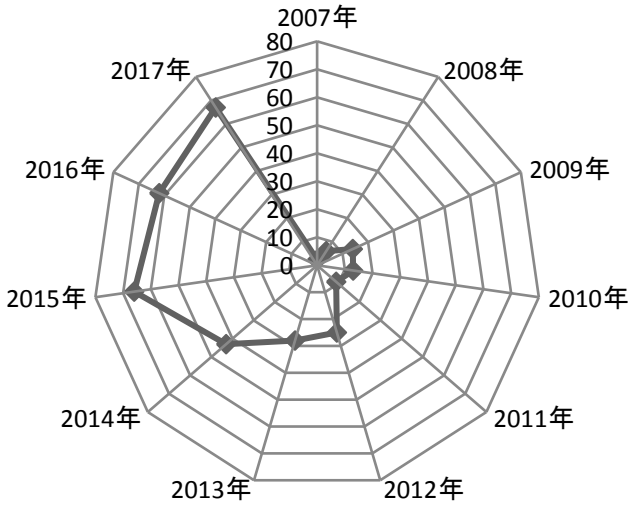


**2**013年，酒店增幅超过216%，回复与2010

年最高值水平，该增幅和2012

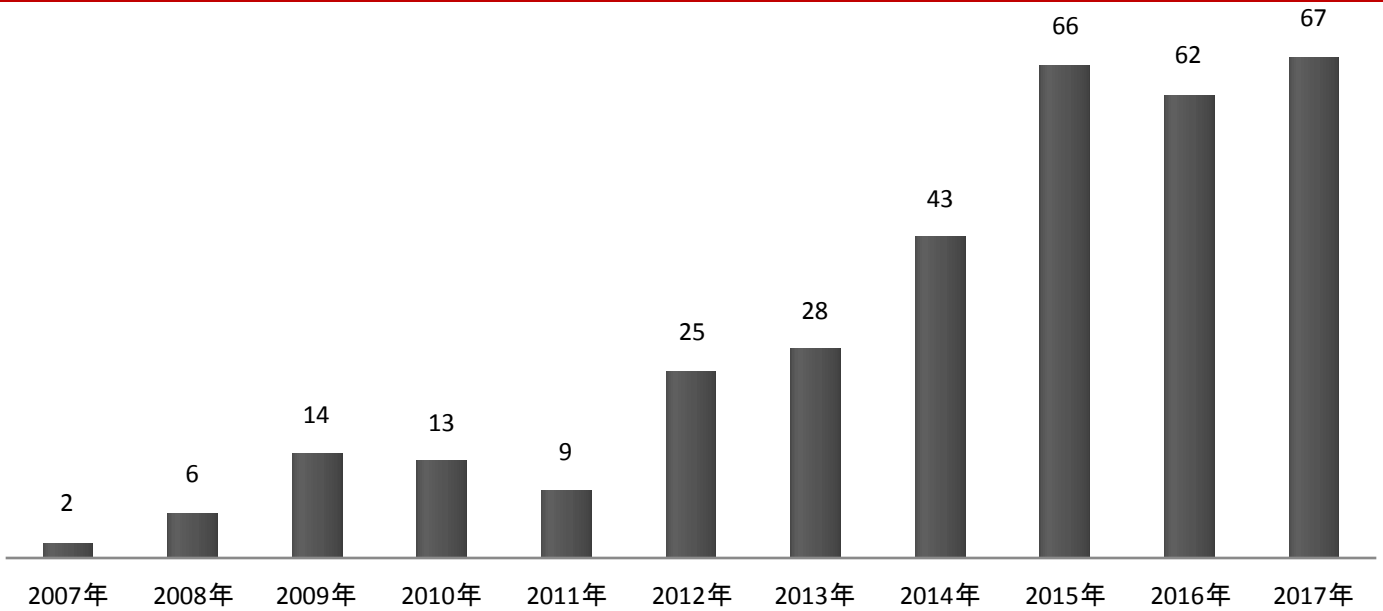
年国家设立国际旅游岛的重大事件有很大关系，此后一直处于下降态势，而2016年和2017年的水平已经跌至2009之前的增幅水平。

# 兰州市



兰州以2009年出现过小高峰，此后出现下滑，直至2012年，该年新增酒店公司25家，环比增幅177%，2013年增幅量达到28家。

## 兰州市2007年—2017年增量分析

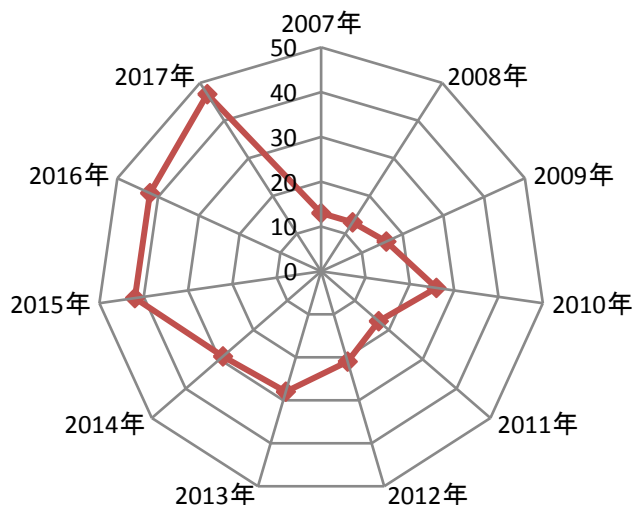


2012年，增幅后，市场几乎稳定增幅，并且在2013年、2014

年、2015

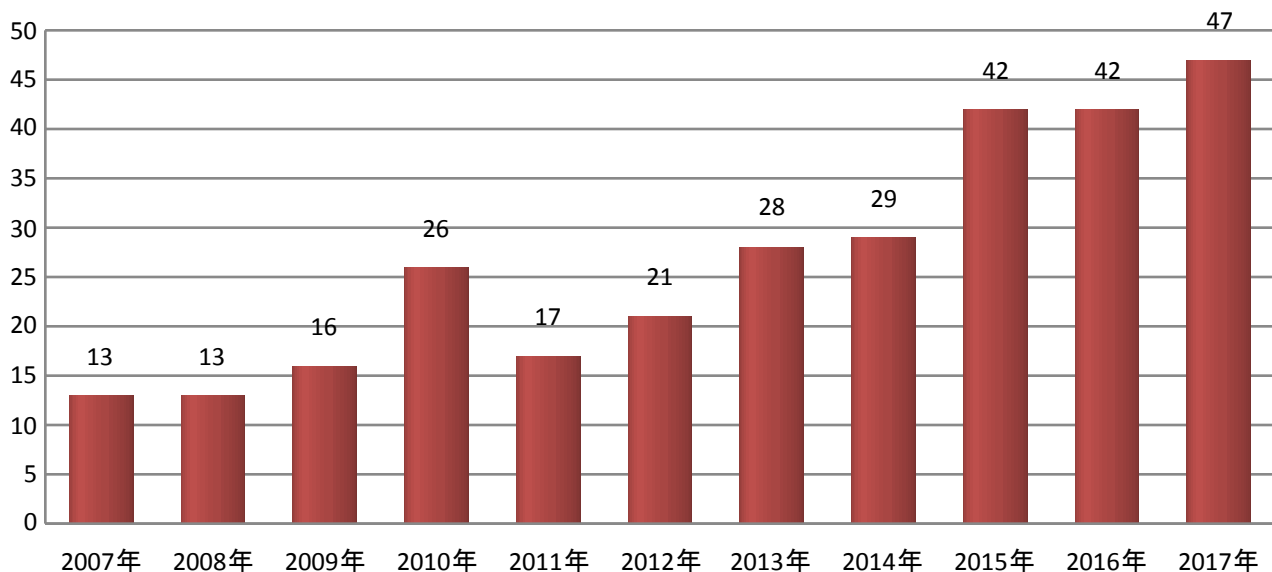
年都保持比较好的，但不同与其他城市的趋势，兰州的酒店增量趋势是在猛增后的水平，并没有大幅下滑。

# 南昌市



南昌增量市场可分为2个阶段，2010年之前和之后，之前的市场主要缓增为主，除2010年之外，其他年份增幅并不大。

## 南昌市2007年—2017年增量分析

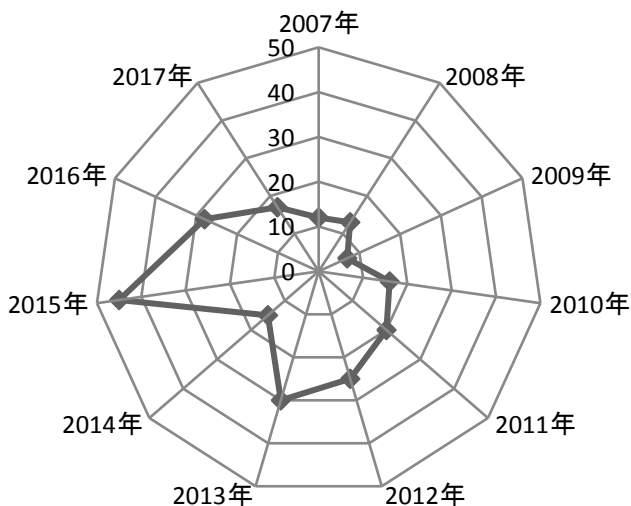


之后，在2011年出现34%左右的下跌，2013年逐步恢复至2010

年的水平，2015年再次增长，增幅为44%

，之后维持增幅后水平。对比国内整体却是，南昌并不相同，市场相对比较稳定，也说明，投资人投资意向没有太大的变化。

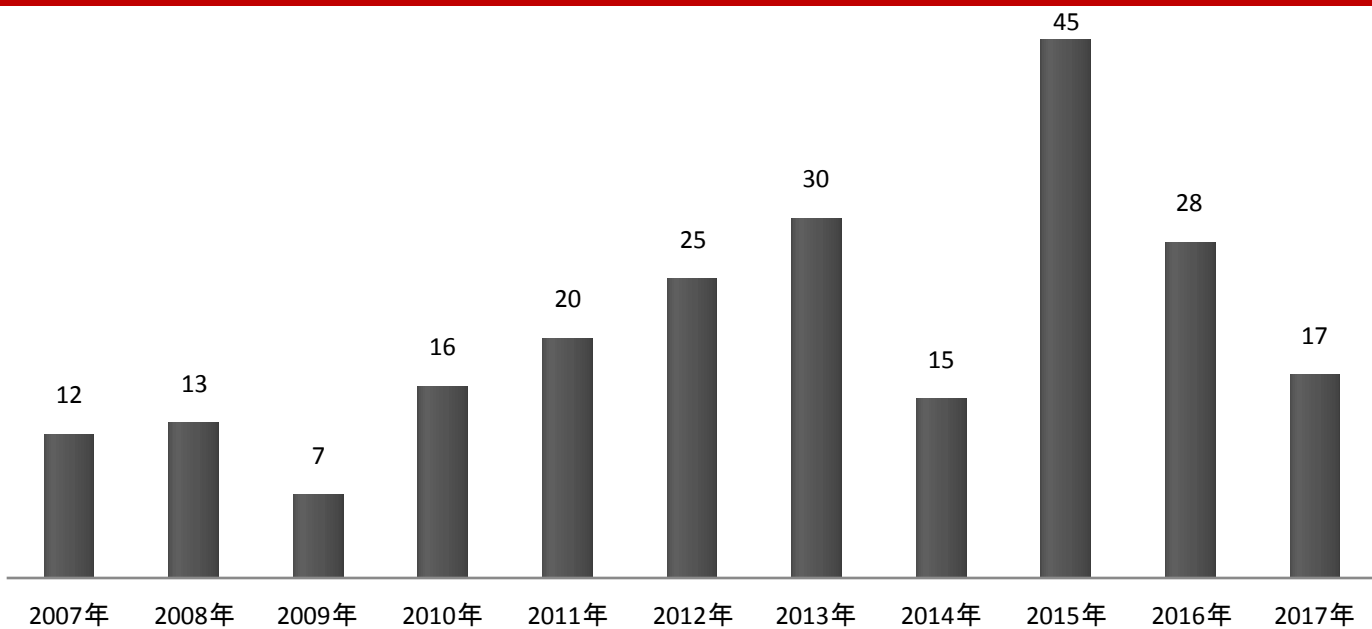
# 沈阳市



2009

年，沈阳的增量下降46%，预计影响因素和金融为有关，此后，2010年迅速恢复，并在3年中持续保持20%的增长。

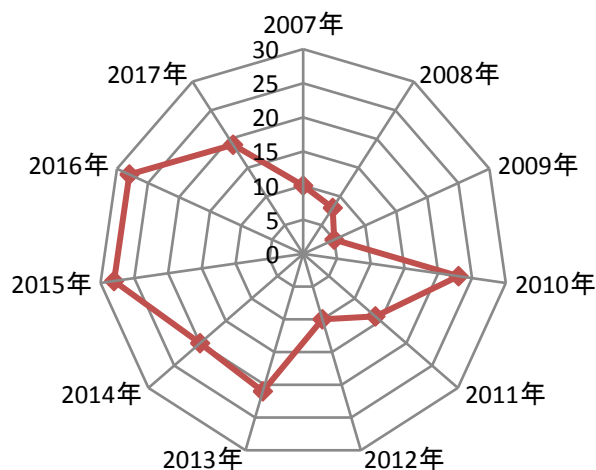
## 兰州市2007年—2017年增量分析



但2014年，下跌50%，增幅量下跌至15

家，次年，出现市场暴增200%，与国内整体趋势相符，2016年和2017年又出现超过30%以上的跌幅。增幅总量回到2010年水平。

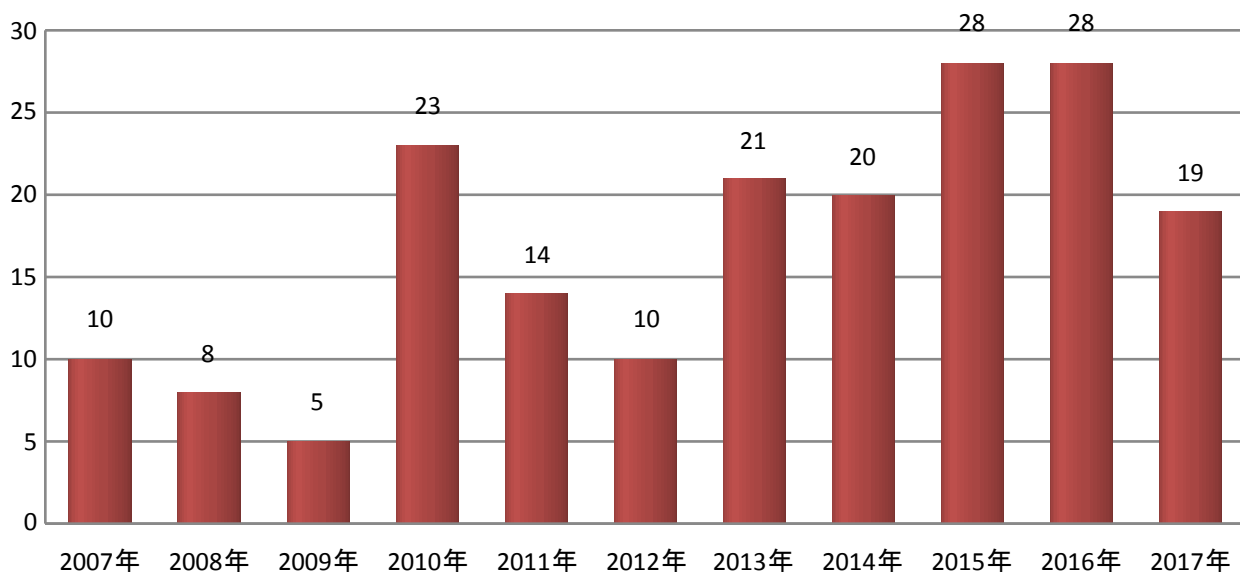
# 长春市



长春的酒店增量市场是以下跌市场为主，自2007年后至2009年三年连续下跌，2010年猛增360%后继续下跌。持续下跌至2012

年。整体看，长春市长与国内

## 长春市2007年—2017年增量分析



2013后，长春增量市场基本保持稳定，即没有出现2015

年的峰值，也没有出现在2016

年的大幅下滑，酒店公司数量相对平稳，同时，暴露了该市场几乎无法持续的吸引酒店投资人进入。