

2014年中国酒店产权交易分析报告

一、概述

2014年, 必定将成为酒店行业新时代的元年, 这一年酒店行业里填充了太多可圈可点的变化, 政策性的、方向性的、战略性的以及酒店拥有者和投资者所共同关注的问题。

从酒店产权网的数据来看, 出现了中档酒店崛起的趋势, 投资人(包括机构投资和国内酒店管理公司)对经济型酒店的关注在减弱, 对可做精品酒店的物业需求在不断提升, 并且主要集中在一线城市和次一线城市。中型规模的四星级酒店关注度有所放缓, 投资主要来源于传统行业的转型企业对酒店物业需求和投资机构的资产配置需求。五星级酒店呈现出绝对的单边买方市场, 咨询五星级酒店物业寥寥无几, 五星级酒店出售大量增加, 致使五星级酒店物业大量囤积, 并且出现了交易时间放缓的事实。

另外, 度假型酒店更加艰难, 酒店产权网上拥有大量的度假酒店出售信息, 但几乎没有投资机构或个人过多关注。汇总投资者关注的信息可以看出, 位置、资源匹配、价值被一一提起, 拥有较好区域(如:一二线城市的核心位置)和具有不可复制旅游资源的酒店(如:三亚、张家界、九寨沟等)以及那些具有良好投资回报预期的酒店物业将持续拥有良好的市场流通基础。

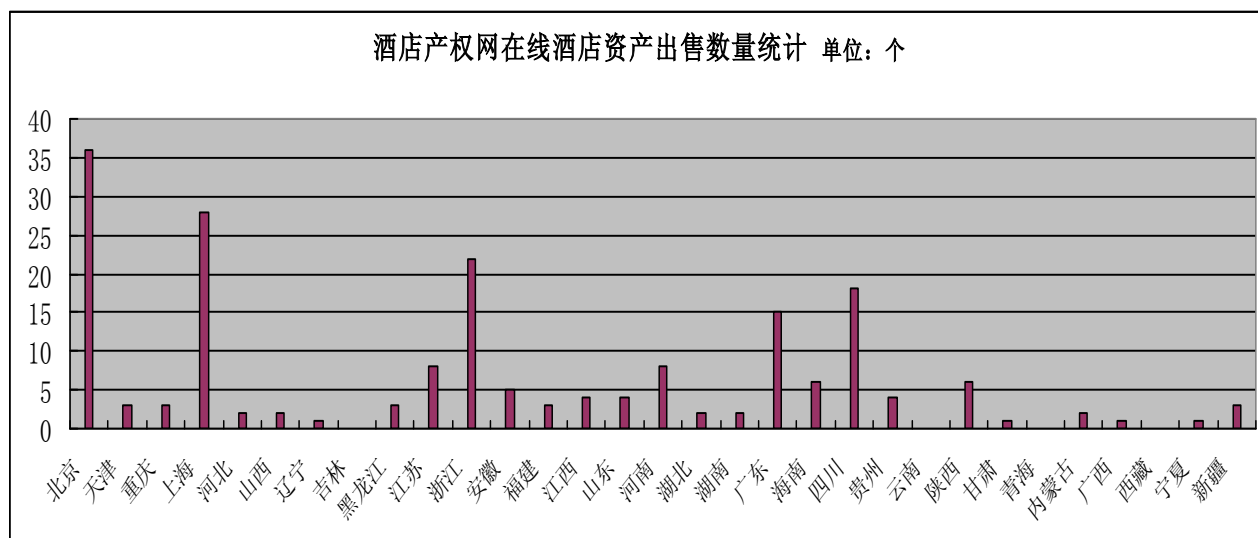
从投资预期来看, 投资者已经降低了投资回报率的要求, 在经济型酒店投资者中, 15%—20%的投资回报率接受程度普遍增加, 较原有超过35%以上的投资回报率要求有所下降, 精品型酒店的投资者普遍预期投资回报率在20%-25%左右, 四星级酒店的投资回报率预期已经跌至10%左右。就目前酒店产权网掌握的内部数据来看, 国内大多五星级酒店回报率已经跌至3%-5%, 更有甚者处于盈亏平衡点以下, 不少五星级酒店投资总额超过3亿以上, 但实际年纯利润(税后)却只有几百万。

从项目出售区域来看，一线城市的酒店出售相对比较活跃(一线城市酒店的资产流通比较常态化)，二三线城市的酒店业主相对比较保守，谨慎态度浓厚。根据酒店产权网的后台访问数据来看，北京、上海、广东、浙江、江苏地区的访问量和访问人数一直处于高位，二三线省市的访问程度不如一线省市。值得关注的是，三线城市的酒店资产出售量也大量攀升，大多处于三线城市的核心区域或者是该地区的标杆酒店资产。但投资人对此关注的数量不大。最为遗憾的是，东莞酒店业的资产流动比较艰难，因此，不少酒店出售者已经完全丧失了对出售酒店希望，特别是体量较大的酒店资产。

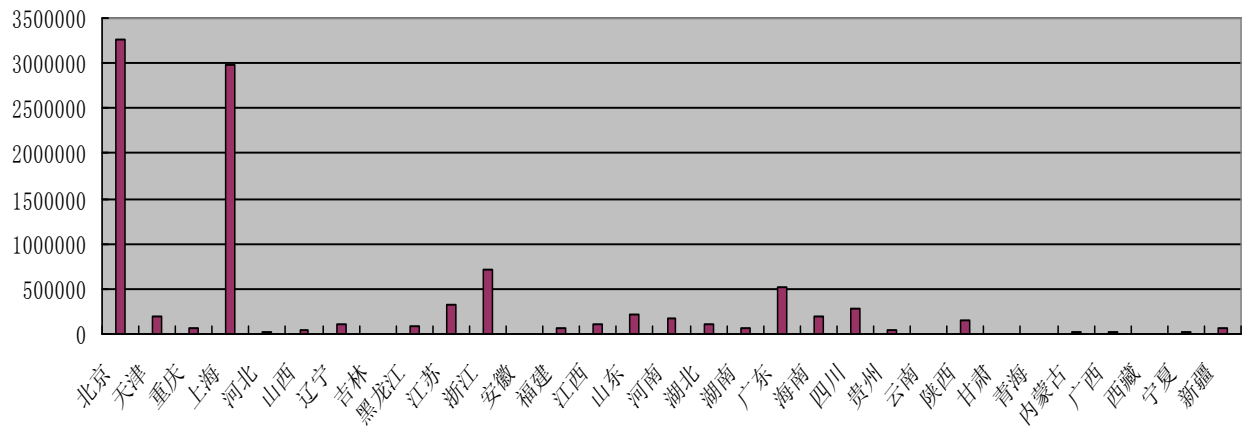
从成交来分析，根据酒店产权网的历史交易数据，大型酒店资产的出售寥寥无几，酒店租赁业务占据总成交数量的80%以上，特别在可做精品型酒店的物业。经济型酒店的出租业务有所放缓，北上广深四个城市占据了绝对的成交比例，二线城市紧随其后。很多中小型酒店资产出售者都可接受租、售，比单纯的出售条件有所放宽。

二、全国酒店资产出售数量及总额分析

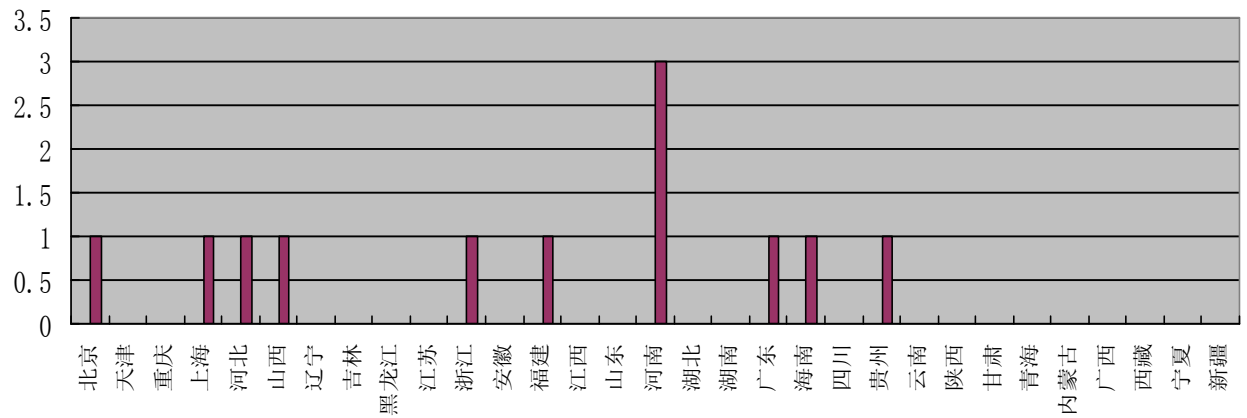
酒店产权网共计收录酒店出售资产近1000亿，其中上线资产800亿，线下出售资产200亿。从数量和出售总额上看，北京、上海、浙江、广东资产较多，除去因业务辐射的因素，可以看出，一线城市的资产出售在量和总额上都较为活跃，值得关注的是，出售资产较大量的地区都有房地产下滑影响因素存在，不仅仅是国内很多评论机构所谓的“国八条”政策影响。



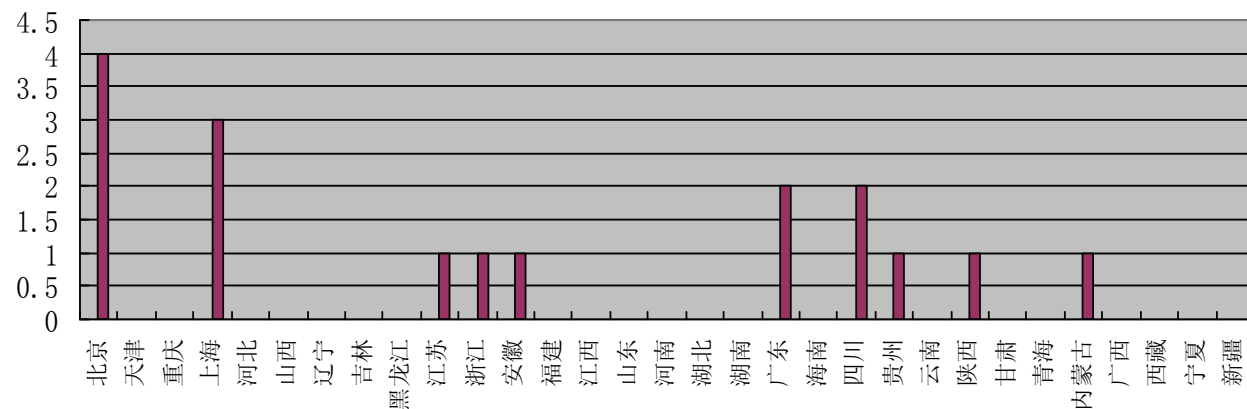
酒店产权网全国上线资产总额统计 单位：万元



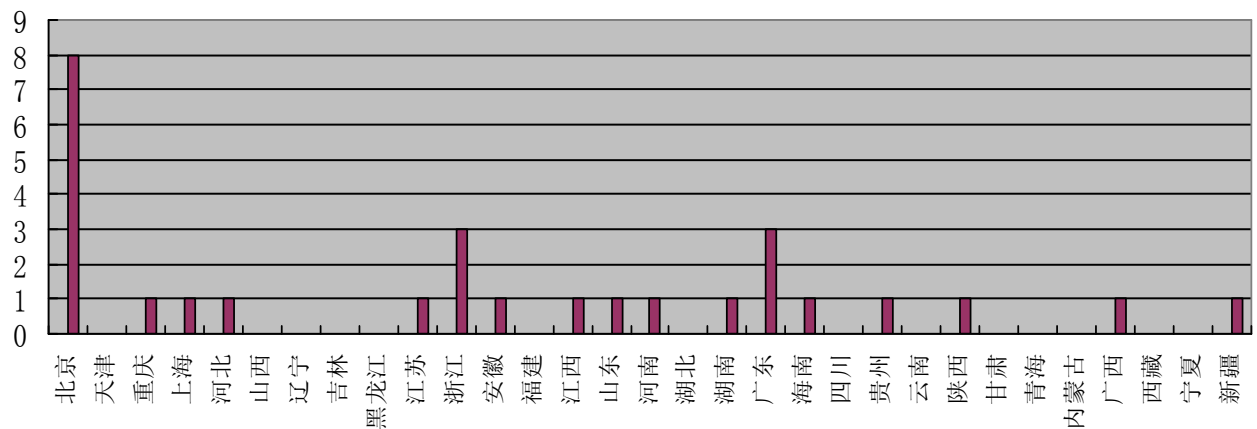
酒店产权网在线经济型酒店出售数量统计 单位：个



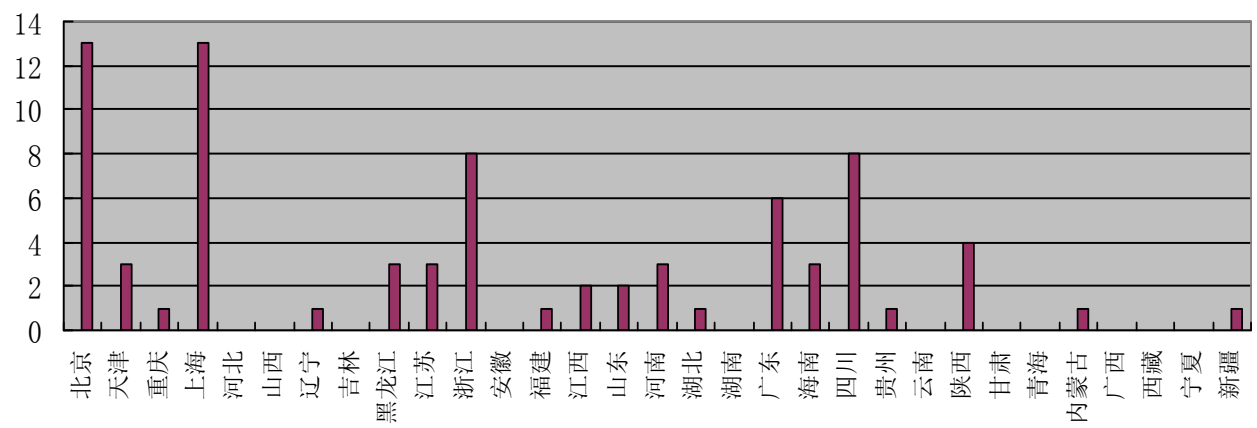
酒店产权网在线精品型酒店出售数量统计 单位：个



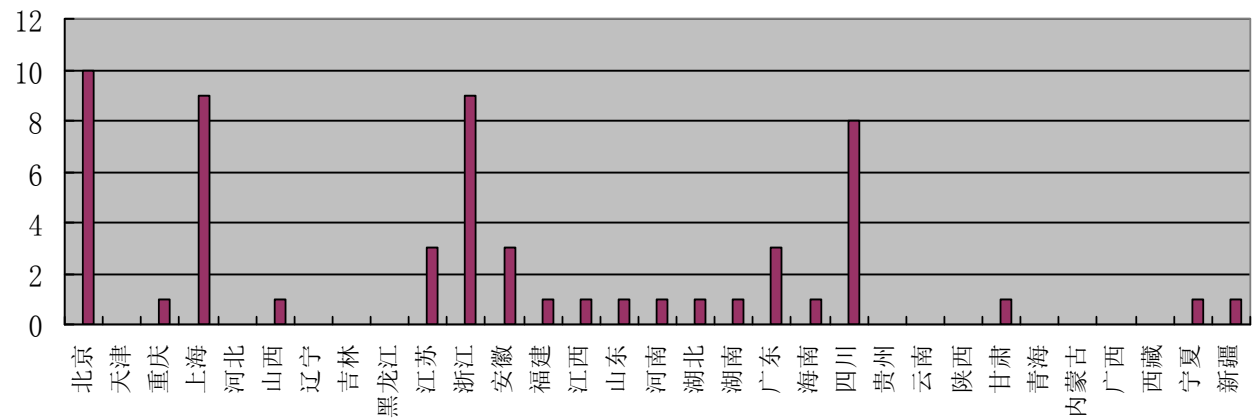
酒店产权网在线3星级酒店出售数量统计 单位：个



酒店产权网在线4星级酒店出售数量统计 单位：个



酒店产权网在线5星级酒店出售数量统计 单位：个



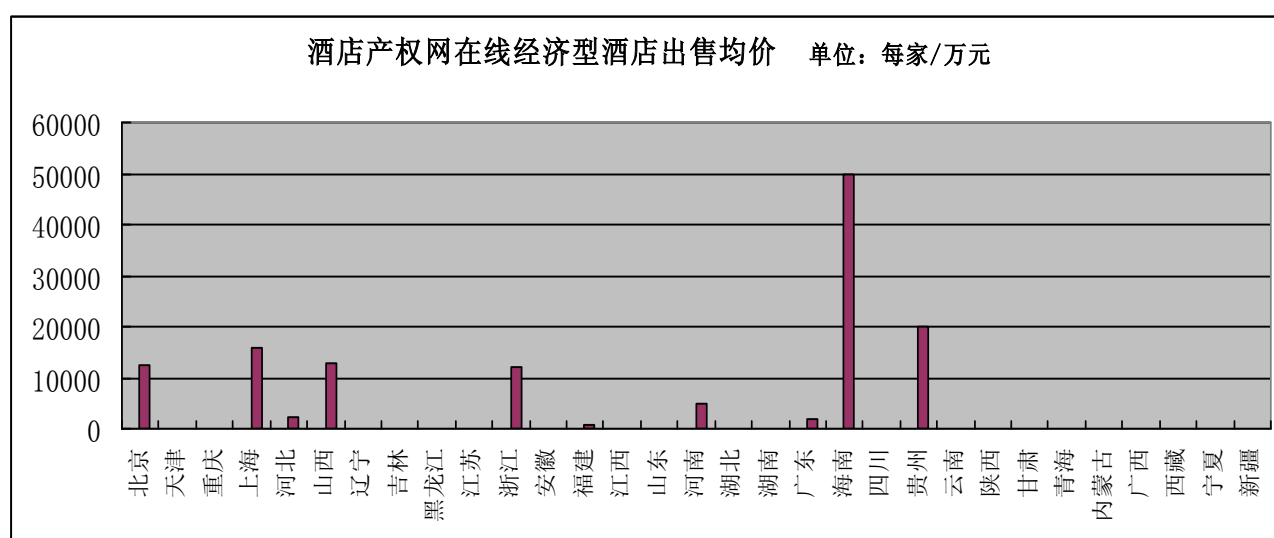
从上图可以看出几个特征：

1□ 一线城市的经济型酒店和精品型酒店出售比例相对较低，说明市场的出售意愿并不强烈；

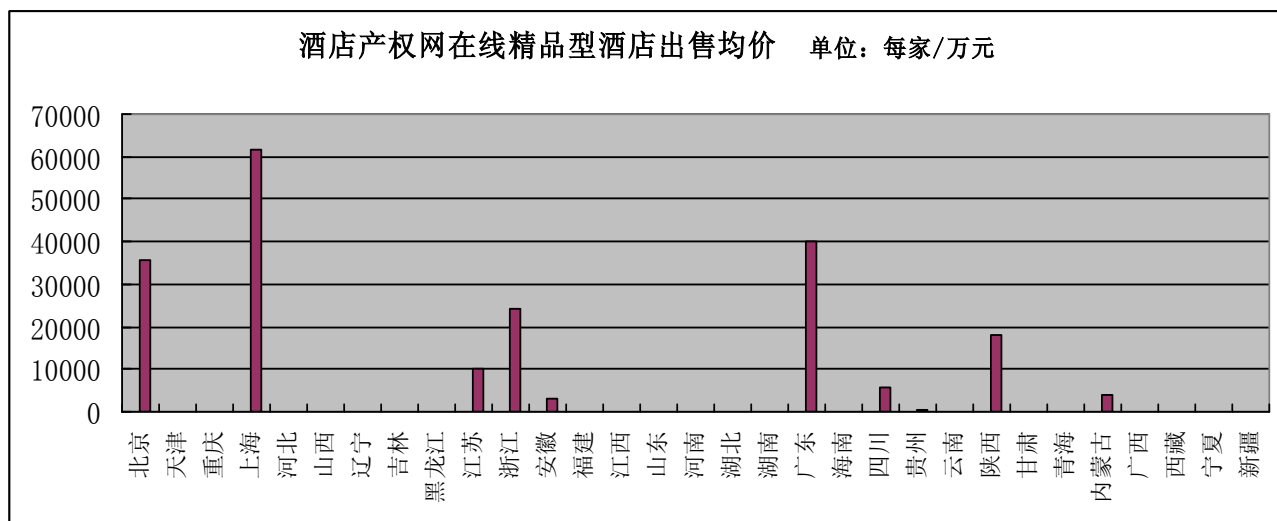
2□ 四五星级酒店出售主要在一线城市或较为发达的城市比如：北京、上海、浙江等地区。

总结来看，酒店出售程度不仅和国家反腐政策有关，更加和房地产受影响程度、经济发展程度、宏观金融政策都有关。政策的正面和负面的扩散遵循从最核心一线城市向二三线城市波及，如今，一线城市出现强烈的出售预期，可以判断，在大环境没有改变的情况下，二三线城市也将迎来大量的出售现象。对大家普遍看好的精品型酒店，虽说未来精品酒店大有可为，但从精品型酒店的使用方式上，更多的使用租赁方式而非购买，作为物业租赁业务的投资回报率约为5%-8%，成本远低于物业购买成本，在此，精品酒店投资者更多会采用租赁的方式而非购买的方式使用，这也符合酒店行业不断轻资产化的趋势。对于物业的拥有者来说，掌握良好价值的酒店物业业主转型将已有的物业作为自有酒店经营而非外租，将提高自身的物业收益空间。

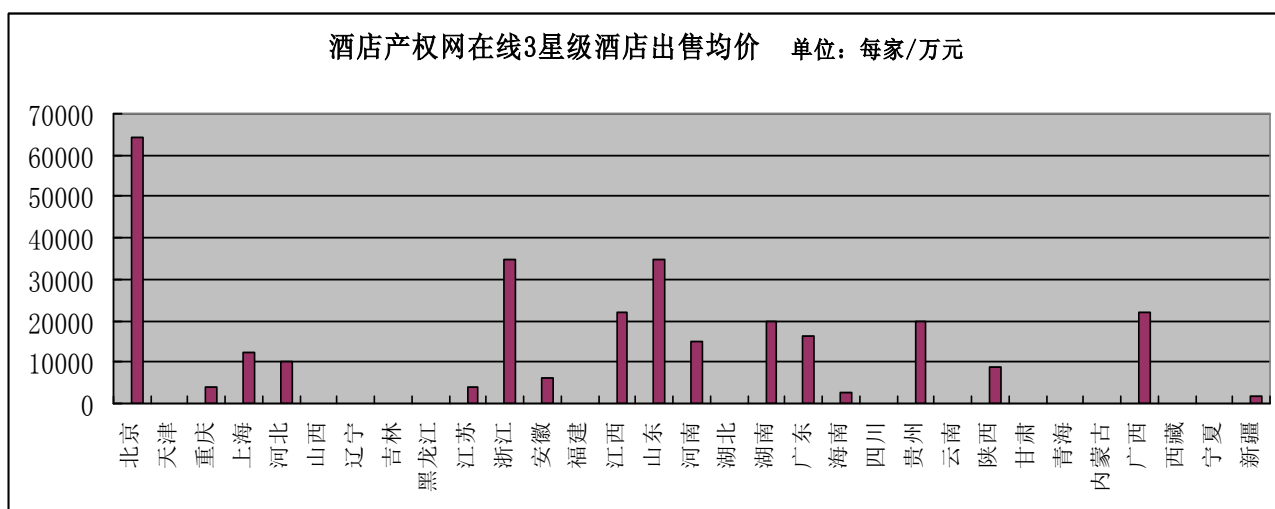
三、全国酒店资产出售均价分析



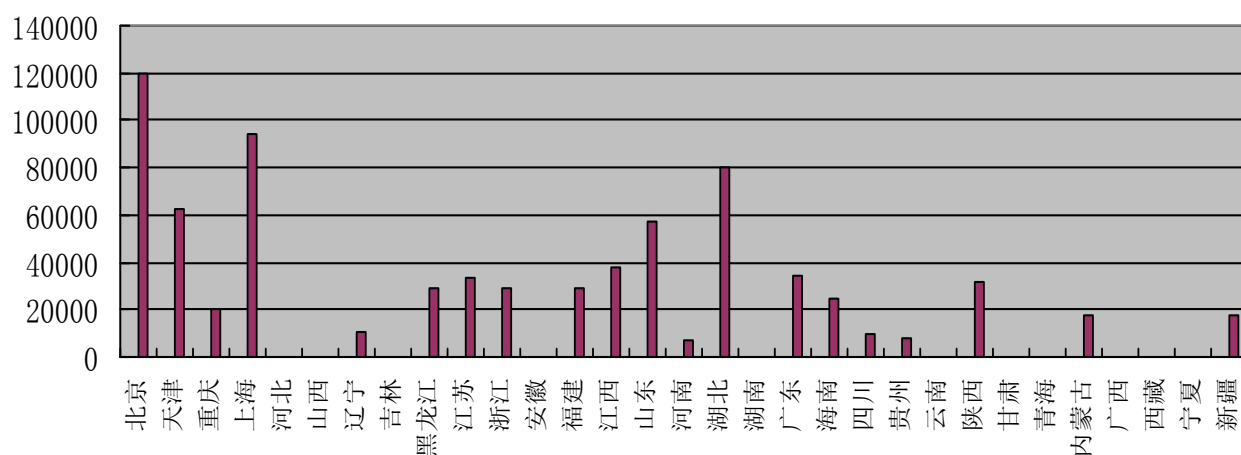
注:海南省和贵州省出现较多的产权式酒店, 在配置上归类于经济型, 但这些酒店资产的房量和单价较高, 拉升了每个酒店的报价。



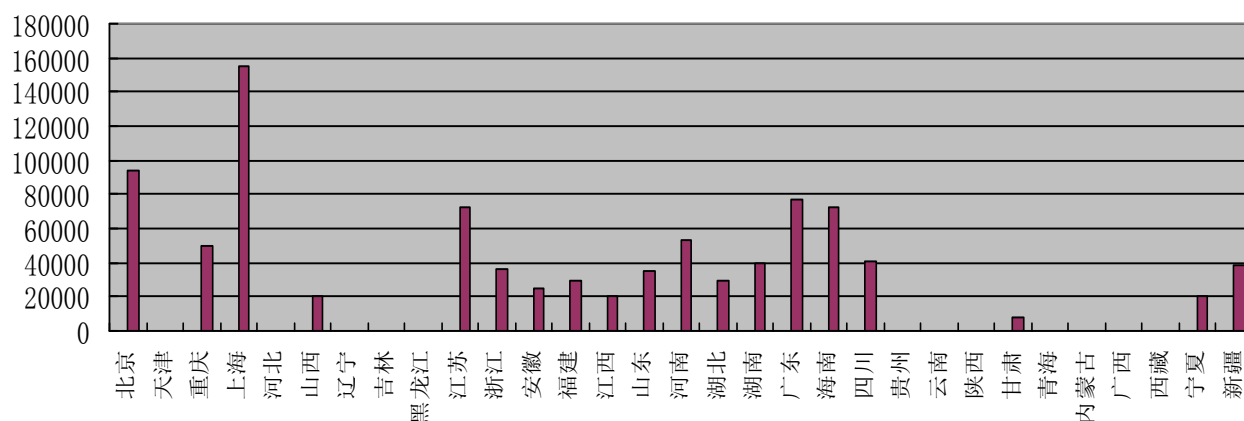
注:因上海所统计的精品酒店中包含一些高档的小型酒店, 每平方米售价高达15万—20万, 拉升了每家酒店的出售报价。



酒店产权网在线4星级酒店出售均价 单位：每家/万元

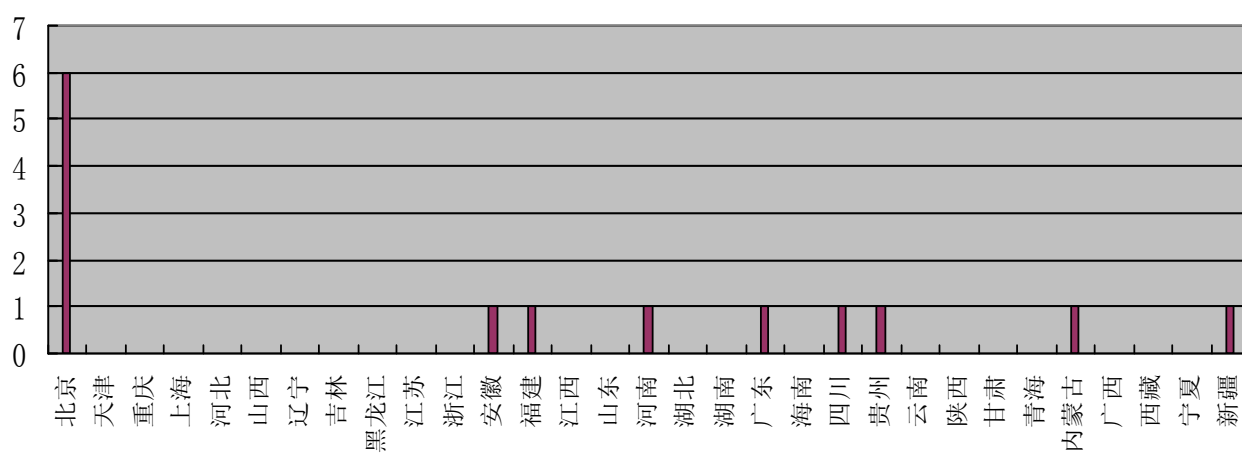


酒店产权网在线5星级酒店出售均价 单位：每家/万元

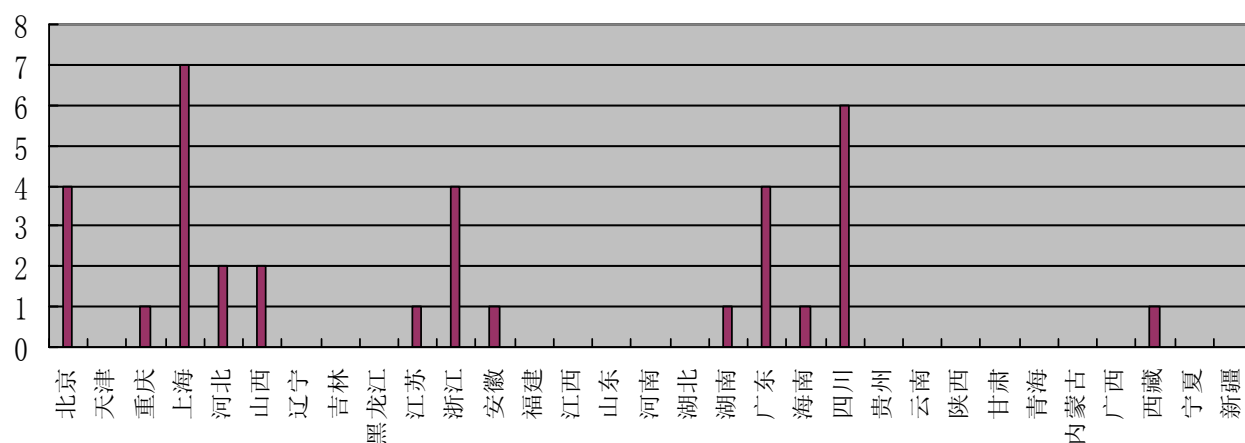


四、全国酒店出售面积分析

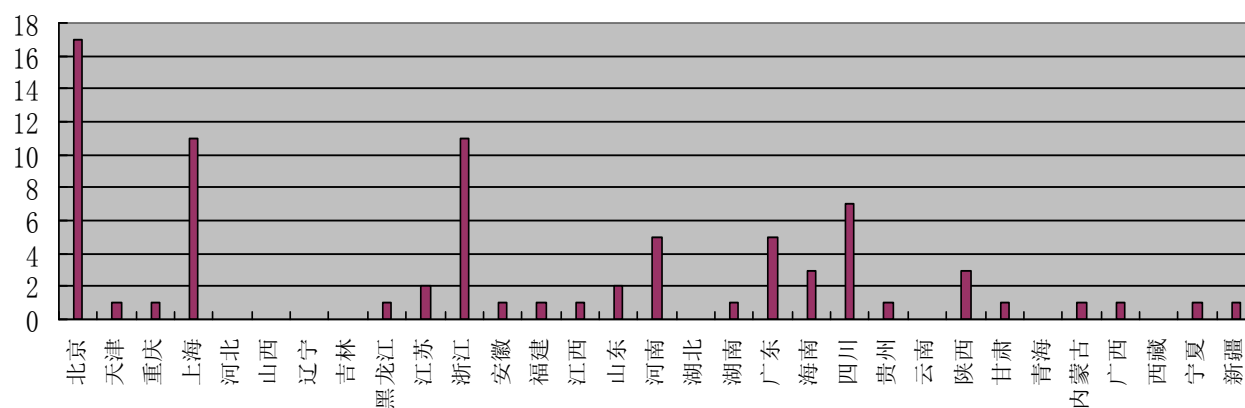
酒店产权网在线出售5000m²以下酒店数量分析 单位：个



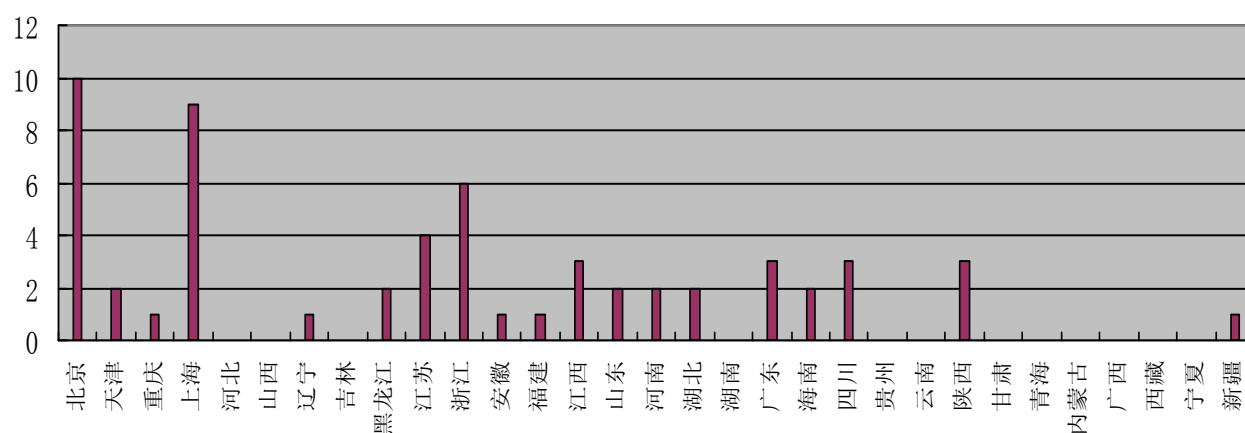
酒店产权网在线出售5000m²-10000m²酒店数量分析 单位：个



酒店产权网在线出售10000m²-30000m²酒店数量分析 单位：个



酒店产权网在线出售30000m²以上酒店数量分析 单位：个

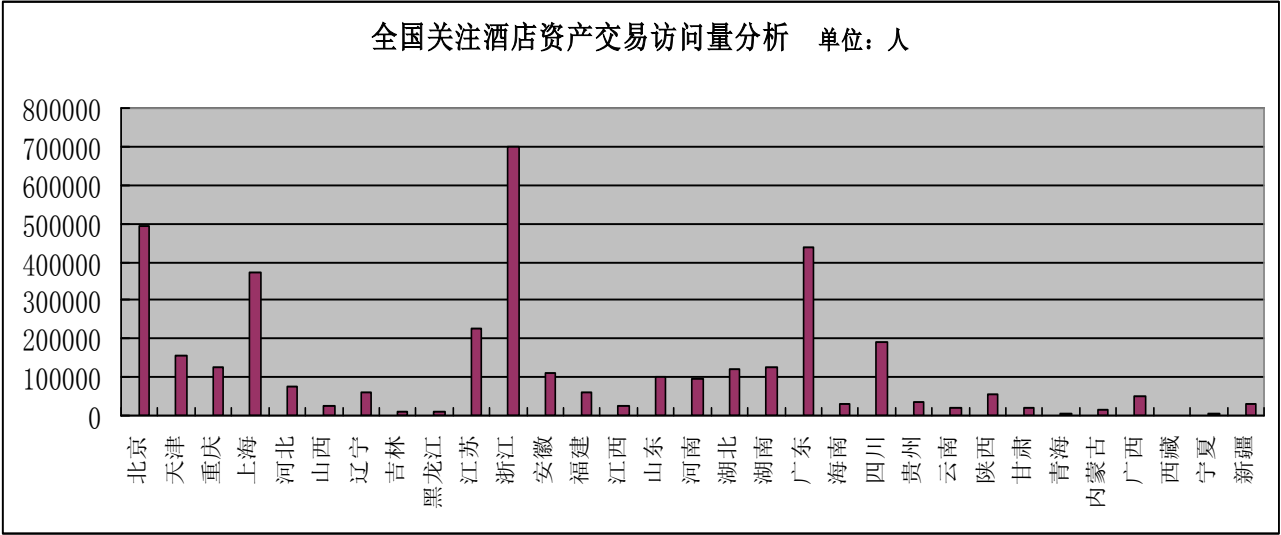


以上数据可以看出，全国各地出现的大型酒店出售较为普遍，并且辐射的区域较广，除了与反腐政策、房地产下滑、金融政策等有关，最新即将出台的不动产登记条例也促使某些特殊酒店物业持有人开始抛售资产，这些抛售不仅体现在酒店行业，在商业楼宇和商铺也有不同程度的表现，这也进一步影响了未来酒店资产抛售的数量。

随着各种酒店行业下行因素的影响，未来酒店资产估值将进一步下滑，价值逐步接近较为合理，行业及机构之间的平衡将逐步重新调整，对于私有投资人来说，下行将带来新的投资机遇，必将为未来酒店资产提供获益空间。

我们认为，目前，一线城市的酒店资产波动还没有引起二三线城市酒店业主的深度关注，原因主要有：其一、二三线酒店业主持有的物业面积相对一线城市小，持有成本不高；其二、二三线城市的酒店投资收益相对稳定；其三、二三线城市酒店资产流动程度较低，无法在短时间内达成成交；最后，真正的下行影响因素还未被二三线酒店业主重视，一旦有更多的信号进入，二三线城市也必定出现酒店资产的结构性的调整。

五、全国关注酒店资产交易访问量分析



注:以上访问量不包含香港、澳门、台湾地区和海外地区。

六、未来前景分析

1、酒店行业轻资产化已经明确

中国经济腾飞以后,传统的思维模式即认为拥有固定资产即可增值的说法已经逐渐不复存在,轻资产运营模式将逐步进入中档酒店并占据中国大量的酒店使用形式,在此趋势的推动下,为满足酒店物业的使用,城市的商业地产将更加集中,一些核心区域或者重点资源区域的物业价值将继续保持,但逐步将回归理性的价值投资路线。

当酒店投资者不再以拥有所有权经营酒店,那么,酒店的扩张速度将明显提升,类似于经济型酒店一夜之间全国开花的现象将会再次重演,由于核心区域物业数量的稀缺性,次核心区域的酒店物业将更加具备性价比优势,一些简约、改造等酒店的现金投资将减少,创意和思维投资将提高,这也正符合创新高回报率的理念。

2□ 酒店各级之间的分层将更加明显

长久以来,中国酒店各层级之间的市场定位多有重叠之处,随着中端酒店的崛起,经济型、精品型、四星级、五星级将逐步明确市场定位,以五星级为代表的国外一线品牌地位短时间内不会改变,而中端市场的酒店和经济型酒店将以国内企业占据绝对的份额,各星级和客源定位将更加明显,可以说,中端酒店的崛起将填补国内仅缺的市场空白,有利于下一个阶段酒店行业的整体平稳发展,在大技术没有彻底解决之前,这种格局将长时间保持。

3、酒店资产流通的制度和标准更趋标准化

国内还没有成熟和完善的酒店资产流通平台,相关的标准和制度还需市场检验,随着未来酒店资产的流通,支持酒店资产的平台将不断发挥它的价值。目前,酒店

产权网是中国唯一的酒店资产流通平台，刚刚起步但收效颇丰，国外一些比较成熟的机构已经在多年的实践中获取了大量的宝贵经验，这有助于国内形成更加符合市场、更加支持市场的流通规则。

从世界范围看，国外投资机构进入中国酒店行业的意愿也逐步增强，这和中国的经济发展密不可分，但多数国外的投资机构和个人无法有效的获取国内相关酒店资产的信息，更不适应国内无规则的资产流通标准和制度，就资产交易来说，国内还没有形成比较完善、利于执行的政策和制度，随着市场的需求增加，该项政策将随着资产的流通加速完善。

4、资产金融化的蓄势待发

2014年所出现的酒店行业巨变，将促使一些不良资产走入绝境，一些酒店将逐步进入僵尸状态，既无法对外营业，又无法出售，资产的留置将大量增加，是否能够盘活这些资产对于政府、银行、持有人都有重大的影响，我国从15年前开始对资产金融化开始实践，至今还未大范围应用，这对于中国以固定资产为主导的经济结构形成了瓶颈。未来，会有更多的酒店资产进入这种需要盘活的期望，缺少金融化的支持，酒店资产必将损失重大。

5、资产整合将形成中期趋势

未来5年，随着更多的酒店资产不断僵尸化，一些大型投资机构和酒店管理公司将配置更多具有极高价值的自有酒店资产，并进一步扩充市场份额，此时，酒店的优质资产将逐步向专业酒店机构靠拢，新生的酒店资产数量将进一步下滑，这种下滑趋势和供应量增加会导致酒店资产贬值以及银行对酒店金融政策支持减弱。酒店获取抵押

贷款或者信用贷款的比例在不断萎缩,某些区域已经跌至30%,这不足以使酒店资产拥有营运能力从而被迫出售。

6、10年后,中国酒店业将更加国际化

酒店行业成熟不仅仅是经营,更是所属酒店全链条的成熟,设计、建设、供应、经营、管理、流通等,任何一个环节的缺失都谈不上行业的成熟。目前,国内酒店在设计、建设、供应、经营、管理等都已经趋于成熟,但酒店资产的流通尚未起步,和中国酒店行业一直高速发展状态有关,我国的酒店资产一直处于上升阶段,还没有触顶的经历,此次,酒店行业的巨变将迫使国内在资产流通方面急速完善,当最后一个环节完善并形成整个链条的闭环后,酒店行业才更具有全链条整体优势,才能更加规范的在全世界复制。

(来自:酒店产权网 数据/编辑:王林波)