



酒店业复苏之路

大中华区

北京, 上海, 三亚, 香港

仲量联行酒店及旅游地产投资咨询部 | 2020年8月



仲量聯行



新冠疫情前的市场趋势

在过去五年间(2014-2019年),北京市高端酒店入住率和平均房价实现双向增长,每间可出租客房收入的五年复合增长率达到4.8%。这主要得益于新增供给的放缓和国内游客的逐年增长。过去五年,国内游客的年增长率约为4.4%,高档酒店的总供给量复合增长率为1.5%,与同期1.7%的总供应量增长率基本一致。

尽管2019年高端酒店供给总量¹同比增长1.8%,但受会议会展需求和国内差旅需求的稳定支撑,每间可出租客房收入仍然实现了1.0%的同比增长。由于北京市中心城区严格的地产开发限制,未来新增供给量预计仍将受限。预计2020年到2022年,新增高端酒店供给量占高端酒店总供给量的比重将维持在1.7%上下。

人民币43亿元

2019年北京市酒店投资交易总额

北京市酒店交易量约占

中国内地酒店总交易量的37%

中国内地是2019年亚太地区第二活跃的酒店交易市场,交易额达到143亿元人民币,约占亚太地区酒店总交易量的15%。2019年的投资延续了前几年的趋势,即购买酒店资产并将其改造为其它用途,如京东于2019年投资27亿元人民币收购北京翠宫饭店,据报道,该项目将被改造为办公和创新研究设施。

作为中国的首都,北京仍然是资本热衷的投资市场之一。2019年9月大兴国际机场的开放,以及2021年北京环球影城的开业和2022年冬奥会的开幕,也有望提升北京作为一个投资目的地的吸引力。

由于疫情的影响,截至2020年6月,北京市酒店投资交易量同比下降超过80%,加之5月份两会举办前北京实行严格的旅行限制以及6月份北京局部地区疫情风险升级,应急响应等级上调,出行限制加强,阻碍了酒店市场的复苏。尽管如此,鉴于北京强劲的经济基本面,投资者的兴趣预计将保持强劲,交易活动预计在2021年初有所反弹。

值得关注的投资交易

年份	项目名称	成交价格	单价	每平米价格
2020	工体3号公寓(40%权益)*	人民币 7.07 亿	未披露	未披露
2019	北京翠宫饭店	人民币 27 亿	人民币 650 万	人民币 3.9 万
2019	北京柏豪瑞廷酒店	人民币 16 亿	人民币 520 万	人民币 3.2 万

*工体3号为综合体项目,公寓部分定价明细未披露

数据来源:仲量联行

新冠疫情的影响

北京市高端酒店

截至2020年6月(同比变化)

-71.4% **-11.8%** **-74.8%**

入住率 平均房价* 每间可出租客房收入*

*以本地货币计算
数据来源:STR报告

自1月底进入第一次出行限制以来,北京高端酒店的每间可出租客房收入在2020年前6个月呈现下滑,降幅超过75%。

5月份和6月初的同比下降速度有所放缓,然而6月北京部分地区疫情风险导致的防控措施升级抑制了6月下旬和7月上旬的酒店业绩恢复。但得益于北京迅速开展了大规模核酸检测,成功遏制了病毒的进一步传播,7月下旬以来,人们对国内旅游的信心逐渐恢复,利好高端酒店业绩复苏。



同比增长 3.6%
3.22 亿
2019年北京市旅游总人次

98.8%
国内游客占比

同比增长 1.8%
173,466
截至2019年的酒店客房总数



值得关注的开业项目
(2019年):

北京王府井文华东方酒店;北京世园凯悦酒店;北京新青海喜来登酒店

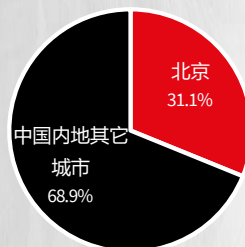
值得关注的未来供给:

北京大兴希尔顿酒店(2020);北京通州希尔顿酒店(2020)

3.50 - 4.00%

北京酒店投资交易收益率
(新冠疫情发生前)

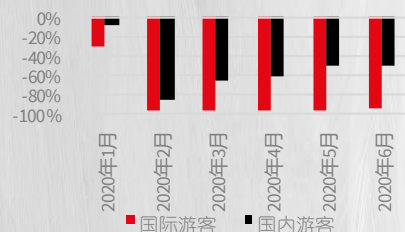
2019年北京酒店交易量在中国内地酒店交易总额中的占比



数据来源:仲量联行

新冠疫情的影响

北京主要旅游景点单月游客量(国际/国内)同比变化



数据来源:北京市文化和旅游局

上海



新冠疫情前的市场趋势

在过去的5年间(2014-2019年), 由于入住率的增长, 上海市高端酒店每间可出租客房收入的复合增长率达到2.2%。这主要得益于国内游客的增长——同一时期, 国内游客的复合增长率为6.1%。

2019年, 受中美贸易和政治摩擦影响, 商旅需求放缓, 这导致高端酒店每间可出租客房收入同比小幅下跌0.4%。供给总量在过去的五年间实现了5.0%的复合增长。未来新增供给量预计仍将保持活跃。在2020年到2022年期间, 我们预计每年新增高端酒店供给量可实现3.7%的增长。

人民币68亿元

2019年上海市酒店投资交易总额

上海市酒店交易量约占
中国内地酒店总交易量的一半

作为一个全球门户城市, 上海仍然是投资者关注的焦点。2019年, 上海酒店总交易额达68亿元人民币, 占中国内地酒店总交易额的近50%, 居中国所有城市之首。

我们特别注意到, 外国基金正在与具有本地资源实力的集团合作, 通过收购和物业改造, 提升酒店资产的价值, 其中包括美国私募股权投资巨头KKR。该公司在去年宣布与上海基金管理公司翰同资本进行合资合作, 在上海外滩收购了一处面积达17,000平方米的物业, 并将其改造成一个包含精品酒店、办公和零售的综合开发项目。

尽管新冠疫情短期内存在不确定性, 但投资者仍对上海市场表现出信心。截至2020年6月, 上海的酒店交易总额为41亿元人民币, 同比增长近60%。值得注意的交易有长风公园附近的上海国丰酒店, 其被出售给上海本地的大华集团, 据仲量联行了解, 该酒店将部分改建为企业总部。

值得关注的投资交易

年份	项目名称	成交价格	单间价格	每平米价格
2020	上海国丰酒店	人民币14亿	人民币320万	人民币3.5万
2020	上海斯格威铂尔曼大酒店*	人民币18亿*	人民币550万	人民币3.5万
2020	上海宏泉丽笙酒店	人民币8.4亿	人民币260万	人民币2.9万

*仲量联行对酒店部分资产的估计

数据来源: 仲量联行

新冠疫情的影响

上海市高端酒店

截至2020年6月(同比变化)

-63.9% **-14.5%** **-69.1%**

入住率 平均房价* 每间可出租客房收入*

*以本地货币计算
数据来源: STR报告

与北京类似, 2020年上半年, 上海高档酒店的每间可出租客房收入也在全球疫情的影响下呈下降趋势, 同比降幅达两位数。

自3月份开始, 上海高档酒店每间可出租客房收入同比下降速度明显比北京放缓。截至7月29日, 新发新冠疫情病例没有明显激增, 我们预计未来几个月上海的酒店复苏将持续。



同比增长 6.2%
3.70 亿
2019年上海市旅游总人次

97.6%
国内游客占比

同比增长 2.6%
104,081
截至2019年的酒店客房*总数

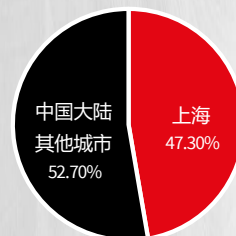
值得关注的开业项目
(2019年)
上海鲁能JW万豪侯爵酒店; 上海卓越铂尔曼大酒店; 上海虹桥西郊庄园丽笙大酒店

值得关注的未来供给
(2020年):
上海松江广富林希尔顿大酒店; 上海松江凯悦酒店

3.50 - 4.00%

上海酒店投资交易收益率
(新冠疫情发生前)

2019年上海酒店交易量在中国内地酒店交易总额中的占比



数据来源: 仲量联行

新冠疫情的影响

上海市接待国际游客月度变化情况



数据来源: 上海市统计局



新冠疫情前的市场趋势

高档酒店每间可出租客房收入在过去五年（2014-2019年）期间实现了显著的增长，年均复合增长率为8.3%，主要得益于平均房价6.1%的年均复合增长率。同期，旅客总数的年均复合增长率为12.1%，超过了新酒店供应量的增长。酒店总供给量¹在过去五年的复合年增长率为10.0%，大部分新增供给集中于2016年（18.6%）和2018年（19.4%）。未来的供给量预计短期内会有所放缓，2020年到2022年预计平均每年增长4.9%。

2019年，高档酒店的每间可出租客房收入同比下降1.1%，这主要是由于2018年新国际品牌酒店供给的涌入导致。市场新增供给导致酒店对市场份额的竞争日渐加剧，从而一定程度导致了平均房价下行。尽管如此，三亚对于国内和国际旅客的吸引力预计将为需求提供充足支撑。

作为中国境内唯一的热带和滨海旅游城市，三亚是国内旅游的首选目的地之一，过去五年（2014-2019年）国内游客人数年均增长11.9%。据携程统计，2020年五一节假日期间，三亚为最受欢迎的三大旅游目的地之一。

过去5年，国际游客数量也有显著增长，年均复合增长率达到18.5%。虽然三亚旅游市场仍以国内游客为主，但与北京（1.2%）和上海（2.4%）等其它城市相比，三亚的国际游客比例较高，为3.8%。

2019年旅游业发展继续提速，同年三亚成功举办了100多项国际赛事，如首次在三亚举办的E级方程式锦标赛（三亚ePrix）等。此外，免税的年度购物配额从3万元人民币增加到10万元人民币，叠加较低的年内机票价格，都促进了三亚游客数量的增长。

新冠疫情的影响

三亚市高端酒店

截至2020年6月(同比变化)

-43.6% **-4.5%** **-46.1%**

入住率 平均房价* 每间可出租客房收入*

*以本地货币计算
数据来源: STR报告

新冠疫情对三亚高端酒店每间可出租客房收入的影响远低于北京和上海，同时也受到季节性因素影响。北京和上海1月份的每间可出租客房收入同比已呈现下行，而作为传统旺季，三亚高端酒店的每间可出租客房收入同比增长12.8%。三亚高端酒店业绩同比降幅在2月份达到顶峰，3月份有所回落，对比其它城市同期情况要好。

在全球疫情流行期间，出于安全考虑和出境限制，多数国内游客将三亚作为旅游的首选目的地。截至7月29日，当地新冠疫情控制良好，无新增病例出现，预计三亚的市场恢复情况将继续领跑整个大中华区市场。

中国奢华旅游目的地
连续9年
第1位

胡润研究所2020年
《中国奢华旅游白皮书》

同比增长 14.1%

2400万

2019年三亚市旅游总人次

96.2%

国内游客占比

同比增长 0.8%

15,071

截至2019年的
国际酒店客房总数

值得关注的开业项目

三亚海棠湾阳光壹酒店 (2020); 三亚海南富力湾英迪格酒店 (2019); 三亚嘉佩乐 (2019); 三亚亚特兰蒂斯 (2018)

值得关注的未来供给

三亚土福湾喜来登度假村酒店 (2020); 海棠湾华尔道夫酒店 (2021); 三亚天涯海角凯悦酒店 (2021)

三亚主要湾区的酒店供给¹

30%

海棠湾

24%

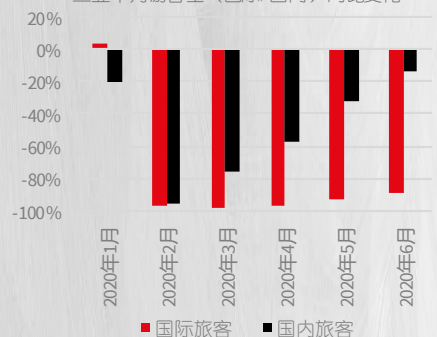
亚龙湾

23%

三亚湾

新冠疫情的影响

三亚单月游客量(国际/国内)同比变化



数据来源: 海南省统计局

复苏之路

2020年
5月

国内旅行限制取消后，各省市根据国家健康通行证代码系统的颜色分级接纳符合要求的国内旅客。5月1日至5日的劳动节期间，国内旅游业得到提振，全国共有1.21亿人次出游。

5月22日，政府发布了《2020年政府工作报告》，提出一系列旨在为企业提供财政救济的刺激政策，其中包括对旅游业企业减少增值税的征收等。

2020年
6月

6月8日起，更多外国航空公司获准恢复部分飞往中国内地的航线-每周允许飞行一次通往选定城市的国际客运航班。

6月16日，由于市内新增本土感染病例，北京市将公共卫生应急响应从3级提升至2级，并出台了更为严格的出行限制措施，如离京需提供NAT（核酸检测）阴性报告等。

2020年
7月

截至7月16日，中国宣布推出约4.2万亿元人民币的可自由支配财政措施(约占国内生产总值的4%)，以缓解新冠疫情造成的影响。

7月20日，北京将应急响应等级调整至3级，全市所有地区被下调为低风险地区，市民离京不再需要提供核酸检测阴性报告。



不良资产投资机会有限

尽管我们看到市场上出现不良资产投资机会，但由于过去房地产估值过高、资本结构复杂、债务水平较高等原因，这些资产在短期内完成交易的可能性较小。

人民币60亿元

约合8亿5千万美元

2020年中国内地酒店
投资交易量预测

投资者优先考虑长租公寓、售后回租和可散售的投资机会

酒店入住率在疫情期间受到严重影响，长租公寓和服务式公寓则得益于长期住客的需求，成为住宿行业中更具弹性的资产类别，能够提供相对稳定的回报和增长优势。我们预计，投资者对这些细分市场的兴趣将不断增长。

在当前全球经济不确定的情况下，能够带来稳定或快速回报的资产，如长租公寓、服务式公寓或具有回租或散售潜力的物业，可能更易受到投资者的青睐。

外国资本的投资兴趣持续增长

尽管国内企业将继续主导酒店交易市场，但我们也看到越来越多的外国基金与国内企业合作收购酒店资产。这样的合作模式有利于境外资本进一步参与内地市场资产的投资。我们预计境外投资者将持续关注老旧或表现不佳的酒店物业增值机会，通过收购、翻新或改造提升资产价值。

香港

新冠疫情前的市场趋势

2016年到2018年，香港酒店每间可出租客房收入的复合年增长率达到5.7%，呈现良好的上升趋势。2018年，得益于需求继续恢复以及年内港珠澳大桥和高铁的开通，使得每间可出租客房收入同比增长9.2%。

2019年度，由于六月中旬开始的游行活动，香港游客数量和酒店业绩表现受到影响。2019年旅游总人次同比下降14.2%，酒店每间可出租客房收入同比下降23.8%。过去五年（2014-2019年）期间，酒店客房供应量的复合年增长率为2.9%，预计从2020年到2022年，新增供应将保持有限的年增长率，约为1.7%。

港币 69 亿元



2019年香港酒店投资交易总额


2019年香港君怡酒店成交价格为港币43亿元，这是自2015年香港洲际酒店以来成交额最大的单体酒店资产交易。

2019年，香港酒店交易额同比增长16.6%，主要是由于成交额较大的香港君怡酒店（港币43亿元），约占全年交易总额的62%。然而，从交易数量的角度来看，交易活动实际上已经呈现放缓趋势，这也反映出众多投资者因市场混乱而采取了观望态度。

香港作为亚洲最为活跃的投资市场之一，与大中华区其它市场相比，收益率其实相对较低。在新冠疫情爆发之前，香港的酒店收益率徘徊在3%到4%之间。

值得关注的投资交易

年份	项目名称	间数	成交价格	单价
2019	香港君怡酒店	546	港币 43 亿	港币 790 万
2019	香港尚环服务公寓 	55	港币 7.41 亿	港币 1,350 万
2019	Largos Residences	44	港币 5.85 亿	港币 1,330 万
2019	香港西九龙丝丽酒店	141	港币 5.15 亿	港币 370 万
2019	One Eleven 服务式公寓 	26	港币 4.2 亿	港币 1,610 万
2019	香港豪境酒店	56	港币 3.30 亿	港币 590 万

 JLL: 仲量联行参与的项目

数据来源: 仲量联行

备注: 项目名称以交易时的名称为准

新冠疫情的影响

香港全市场酒店

截至2020年6月(同比变化)

-56.7% **-31.2%** **-70.2%**

入住率 平均房价* 每间可出租客房收入*

*以本地货币计算
数据来源: STR 报告

自1月22日香港首次报道新冠肺炎病例以来，酒店每间可出租客房收入在2020年前六个月呈下降趋势。这主要归因于疫情的影响以及游行活动的持续影响。

考虑到香港和内地的密切贸易关系及两地市场的高依存关系，我们对疫情过后市场需求的恢复情况持乐观态度。

大中华区 | 2020年8月

¹历史复合年增长率的计算排除了2015年和2019年（受到游行活动的干扰），以便提供更具意义的参考比较



同比下降 14.2%
5,590 万
2019年香港旅游总人次

58%
2019年一日游客
旅游人次占比

同比增长 3.2%
84,089
截至2019年的酒店客房总数

值得关注的开业项目
(2019年):
香港瑰丽酒店, 香港瑞吉酒店, 帝逸酒店, 香港海洋公园万豪酒店

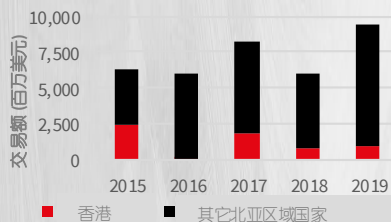
现有供给各档次占比

奢华酒店: 8.4%
高端酒店: 26.1%
中端酒店: 30.8%
经济型酒店: 28.6%
服务式公寓: 6.0%

3.0 to 4.0%

香港酒店投资交易收益率
(新冠疫情发生前)

2015-2019年香港酒店交易量在北亚区域酒店交易总额*中的占比

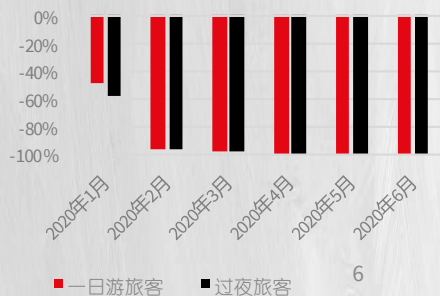


数据来源: 仲量联行

*不包括大连万达酒店资产包交易

新冠疫情的影响

香港单月旅游人次(国际游客及中国内地游客)
同比变化



数据来源: 香港旅游发展局

复苏之路

2020年
5月

4月18日至5月18日，香港酒店可以在政府的防疫基金下申请补助计划，该计划为向每间持有资格证的酒店提供400,000港币的一次性补贴。

5月起，该计划开始向持证酒店提供250,000港币的餐饮补贴。

5月8日，香港政府放宽了疫情管控措施，重新开放了体育馆、餐馆、酒吧、电影院和其它公共场所。5月25日至6月14日，包括酒店在内的企业获准申请就业补助计划，该计划为企业雇员提供为期6个月的50%工资补助，每位雇员每月的津贴上限为9,000港币。

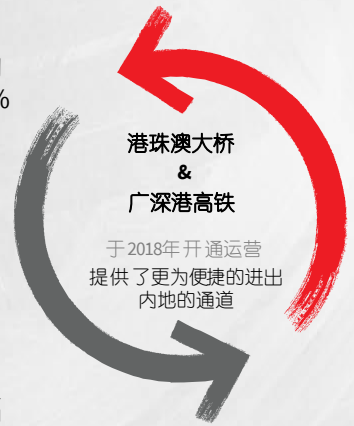
2020年
6月

6月中旬，疫情管控措施进一步放宽，公众集会人数上限从8人提升至50人。公共场所允许接待人数提升至其最大接待人数的80%。

2020年
7月

从香港经由深圳湾港口或港珠澳大桥进入广东省的旅客必须提供入境前72小时内出具的核酸检测阴性结果证明，同时需接受14天集中隔离医学观察。

截至7月29日，在新冠感染人数再次上升后，香港再次加强了管控措施，其中包括公共场所集会人数限制为2人、在室外公共场所任何时候都需要佩戴口罩、禁止在餐厅就餐（该规定之后修改为只允许在早餐和午餐时段在餐厅就餐）以及餐厅允许接待人数不超过其最大接待人数的50%且每桌之间需间隔至少1.5米。



港币23亿元

约合3亿美元

2020年香港酒店投资
交易量预测

改造机会推动交易量上升

鉴于2019年游行活动和2020年的新冠疫情造成的市场挑战，业主们正在探索将酒店资产向其它资产类型转变的潜在机会，如服务式公寓、共享居住空间、或办公楼。我们预计可改造的酒店资产投资机会将有所增加，在中短期内推动市场的交易。

“Staycation”将推动近期复苏

香港短期内的复苏将主要由本地休闲旅游需求推动，主要来自于Staycation需求以及小型会议和活动。我们预计，豪华和超高端酒店细分市场将呈现更大的反弹，得益于其作为Staycation目的地的吸引力。

复苏可能需要18-24个月

随着近期新冠感染病例的激增，香港的复苏之路仍不确定，其将在很大程度上依赖于遏制病毒以及稳定其政治局势的进程。一旦出行限制放松，经济有望较快复苏。基于香港入境旅游需求的基础，我们预计中国内地的旅游需求有望推动香港的经济复苏。

大中华区酒店资产管理

优化业绩与提升资产价值的策略建议



分析市场和消费的变化趋势；中国国内旅游发生了变化，需求和消费模式也随之改变。在此形势下，需要探索并了解酒店在“新市场”中的竞争力和定位。



根据更广阔的市场前景评估酒店盈亏平衡状态下需达到的入住率水平，考虑可能出现的疫情波动、当前供给和未来供给。



批判性地分析酒店的定位、客源细分和客源地组合，包括考虑到占比有限的国际旅客。中国目前面临“新兴国内旅客”的机会，销售和营销策略将有所调整，以吸引此类“新”客户。



随着政府财政补助的陆续停止，酒店开始实行零基预算，以确保建立灵活的人员配置结构，节约成本。需要将需求逐渐回升、对食品和饮料业务的敏感性以及潜在的疫情风险列为重要考虑因素。



利用巨大的国内旅游机会，帮助酒店重启运营并提升本地客户忠诚度。推出 **Staycation** 度假套餐，利用目前的国际旅行限制以及中国内地居民和在海外人士被压抑的旅行需求机会，在三亚等度假胜地和一些小众旅游目的地推出针对性的产品，获得成效。



确保酒店设施已准备好迎接疫情后的旅游需求回升，接受必要的管控限制，并为酒店制定健康和 safety 协议。遵守卫生部发布的安全指南，并获得当地和/或国际（如必维国际检验局）的健康和安全认证，以增强客人的入住信心。



分析酒店物业所面临的挑战——它可能无法提供符合预期的坪效，甚至无法满足新兴消费者的需求，包括不合理的配置、不匹配的设施、过时的设计和其它低效的功能设置。



考虑如何进行酒店资产创新，打造与众不同的卖点，同时又能实现风险可控，包括遵守强化版安全、安保和卫生措施，以及抓住中国各地城市和度假区存在的会展和旅游、政务等业务机遇。



考虑通过酒店直销途径推出营销活动，增强客户粘性，并为他们提供有吸引力的套餐及灵活的价格体系。



寻找其它收入途径，拓展各类平台合作机会，如与食品配送平台合作，促销外卖商品，为附近的家庭/办公室人群提供符合价格预期的外卖计划等。尝试与信用卡公司和电话运营商达成战略合作伙伴关系，向当地居民和企业推广产品。

联系我们



仲量聯行

Nihat Ercan

董事总经理
亚太区投资交易负责人
nihat.ercan@ap.jll.com

Xander Nijens

董事总经理
亚太区咨询服务负责人
xander.nijens@ap.jll.com

Corey Hamabata

高级副总裁
亚太区投资交易
corey.hamabata@ap.jll.com

David Marriott

执行副总裁
亚太区战略咨询及资产管理
david.marriott@ap.jll.com

陈玲玮

副总裁
大中华区投资交易
lingwei.tan@ap.jll.com

Alan Christie

高级副总裁
亚太区战略咨询及资产管理
alan.christie@ap.jll.com

陈娟君

副总裁
大中华区战略咨询及资产管理
angel.chenPC@ap.jll.com

梁涛

副总裁
大中华区战略咨询及资产管理
tony.liang@ap.jll.com

黄怡鸣

经理
大中华区战略咨询及资产管理
david.huang@ap.jll.com

黄芸萱

分析师
大中华区战略咨询及资产管理
shania.huang@ap.jll.com

Sze Min Tay

经理
亚太区研究部
szemin.tay@ap.jll.com

宁静

分析师
大中华区战略咨询及资产管理
gail.ning@ap.jll.com

杨荣灿

分析师
亚太区战略咨询及资产管理
rongcan.yang@ap.jll.com

joneslanglasalle.com.cn

仲量聯行

© 仲量聯行2020年版权所有。此处所载所有信息来源于我们认为可靠的渠道。但我们不对其准确性做出任何保证或担保。

仲量聯行微信号



仲量聯行小程序

