

2. 酒店

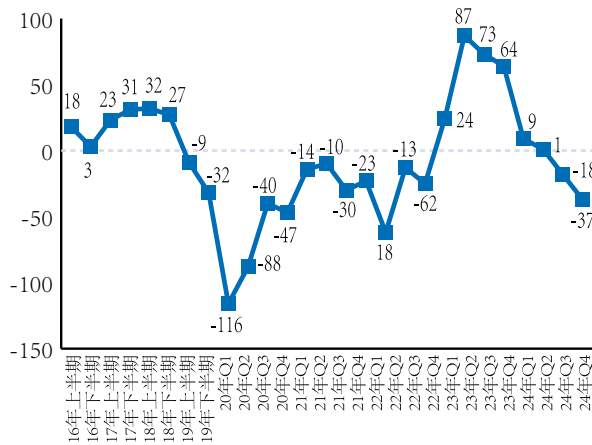
2024年12月的中央经济工作会议提出的五个“统筹”之一“必须统筹好做优增量和盘活存量的关系”，精准概括了中国酒店业健康发展进程中必须克服的挑战。目前，酒店业“存量酒店”数量过多，因此，既要促进优质酒店的做优增量，又要推动存量酒店的盘活，二者同步推进至关重要。

短期视角：促进需求提升与设备投资

经济景气度恶化：如何创造酒店消费机会

根据酒店行业数据库浩华（Horwath HTL）/厚海数据平台的中国酒店市场景气调查（见图1），2024年第四季度酒店市场综合景气指数降至-37，跌至与新冠疫情期间相当的水平。尽管2023年随着新冠疫情的结束，国内旅游需求短暂回升，带动景气指数大幅改善，但进入2024年后，该景气指数再次转为负值。

图1：酒店市场景气指数变化趋势（2016—2024年）



资料来源：浩华（Horwath HTL）/厚海数据平台统计

从该公司调查的各类需求市场预测指标（表1）来看，会议需求预期最为疲软。会议、奖励旅游、大型会议及展览（MICE）是针对国内外大规模集客交流的活动，因此与国际商务需求和国际旅游团队的关系密切，对促进酒店需求具有直接影响。此外，MICE本质上与企业 and 行业活动以及研究和学术等活动相关，有望通过人员的聚集和交流产生附加价值，并对经济产生连锁效应。希望相关政策不仅限于政府主办的MICE活动，更能进一步激励社会团体、民营企业及外资积极举办MICE活动。

表1：各类需求市场预测（2024年第四季度）

	非常突出	较好	持平	较差	非常糟糕
国内商务需求	0.1%	9.1%	44.6%	43.6%	2.5%
国际商务需求	0.0%	12.8%	31.7%	38.3%	17.2%
国内旅游散客	0.3%	11.2%	34.7%	50.2%	3.7%
国际旅游散客	0.4%	17.3%	28.9%	38.3%	15.0%
国内旅游团队	0.3%	9.1%	32.3%	52.3%	6.0%
国际旅游团队	0.1%	13.5%	28.2%	38.9%	19.2%
会议需求	0.4%	7.6%	27.3%	54.0%	10.6%

资料来源：浩华（Horwath HTL）/厚海数据平台统计

推进“以旧换新”政策：需延长实施期限、提升补贴金额，并增加适用消费品类别，以进一步促进投资

根据亚洲旅宿大数据研究院（ABN Data）发布的2024年度年报，酒店好评关键词包括“性价比高”“管理专业”“价格合理”，这表明消费者对价格极为敏感。另一方面，差评关键词主要集中在“设施老旧”“卫生细节不到位”“服务态度敷衍”，可见酒店设施的老化及服务质量的不足无法满足消费者需求，直接影响了用户点评（见表2）。为提高消费者满意度，酒店在设施与设备上的持续投资至关重要。为进一步促进投资，希望扩大“以旧换新”相关扶持政策的适用范围，并确保政策的持续实施。

表2：酒店点评关键词

好评关键词				
性价比高	管理专业	价格合理	服务热情	服务响应快
设计新中式	早餐种类繁多	位置绝佳	智能化	卫生干净
差评关键词				
设施老旧	卫生细节不到位	服务态度敷衍	有异味	收费停车
早餐少	房价过高	有毛发	管理混乱	强制……

资料来源：ABN Data统计

例如，2024年11月13日发布的《关于做好酒店电视终端以旧换新工作的通知》，便是其中的一个典型案例。该通知要求改善酒店宾客看电视体验，并在兼顾各酒店实际情况的前提下，将酒店电视终端纳入当地消费品以旧换新补贴范围、纳入当地家电以旧换新工作。此举有效推动了全国各地酒店对老旧电视终端的升级换代。

此类扶持政策有助于提升酒店业对设备更新的投资意愿。目前，酒店除了电视终端外，还配备了固定电话、智能手机、平板电脑、冰箱等多种消费类设备，在升级或换新过程中，预计将产生相应的更新需求。因此，从促进国内经济增长及提升国内生产总值（GDP）的角度来看，“以旧换新”政策不仅能帮助消化存量设备，还能有效刺激市场投资。希望扩大“以旧换新”政策的适用范围，包括提升补贴金额、延长实施期限、增加适用消费品类别等，确保政策的持续推进。

长期视角：推动酒店业结构性问题的解决

实现“存量盘活”：加快存量消化，缓解日益加剧的“内卷”

中国酒店业自改革开放以来，伴随着市场经济的转型以及房地产开发投资的热潮，自20世纪80年代起规模迅速扩张。经过四十余年的发展，酒店业不仅面临设施与设备老化等硬件问题，许多酒店的经营模式依旧沿袭传统，管理方式等软件层面的改革和优化滞后，导致部分酒店逐步沦为“存量酒店”。虽然“存量酒店”尚无明确的定义，其概念较为广泛，但通常指那些在硬件和软件两方面均亟待改革和升级的酒店。其中，最具代表性的是全国各地兴建的全服务型星级饭店。

全国星级饭店动态：以三星级至二星级（中端至中低端）酒店为主呈减少趋势

表3为星级饭店数量与客房数量变化情况。受新冠疫情的影响，酒店数量及客房总数一度持续下降。然而，2023年随着疫情的结束，市场出现了企稳迹象，但2024年酒店市场再次陷入下行趋势，市场整体进入“二次探底”阶段。数据显示，截至2024年第三季度，星级饭店整体规模已缩减至2019年的七成以下，尤其是三星级至二星级（中端至中低端）酒店，其“存量化”趋势尤为显著。

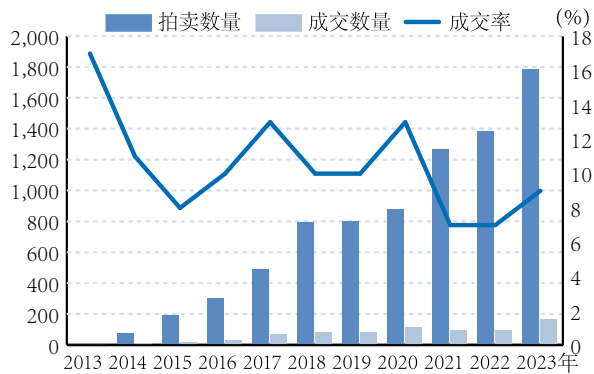
此外，不仅限于星级饭店，近年来倒闭或停业的酒店数量也在持续增加。图2显示了2013年至2023年间，起拍价500万元以上的酒店拍卖数量及成交数量的变化趋势。过去10年间，酒店的拍卖数量持续上升，但成交率却呈下降趋势。截至2024年第四季度，当年酒店拍卖的成交率约为7%。这一数据表明，大量酒店不仅面临破产或停业的困境，而且这些资产未能得到有效利用，处于闲置状态。同时，由于酒店运营需要大量人力，这一趋势也意味着行业内的就业岗位正在大幅减少。

表3：星级饭店数量与客房数量变化情况

		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年Q3	2023年 vs 2024年Q3
五星级	饭店数量(家)	822	820	799	783	772	736	-36
	客房数量(万间/套)	26.0	26.4	26.4	26.4	25.8	N.A.	N.A
四星级	饭店数量(家)	2,443	2,399	2,324	2,285	2,325	2,073	-252
	客房数量(万间/套)	44.3	43.8	43.3	44.1	43.2	N.A.	N.A
三星级	饭店数量(家)	4,350	4,074	3,686	3,487	3,471	2,811	-660
	客房数量(万间/套)	42.4	39.5	37.1	36.0	34.6	N.A.	N.A
二星级	饭店数量(家)	1,268	1,100	853	768	670	505	-165
	客房数量(万间/套)	7.5	6.2	5.1	4.8	3.8	N.A.	N.A
一星级	饭店数量(家)	37	30	14	14	7	4	-3
	客房数量(万间/套)	0.1	0.2	0.1	0.1	0.0	N.A.	N.A
合计	饭店数量(家)	8,920	8,423	7,676	7,337	7,245	6,129	-1,116
	客房数量(万间/套)	120.4	116.1	112.1	111.4	107.5	N.A.	N.A

资料来源：文化和旅游局统计
注：2019—2023年数据摘自年度统计，2024年数据摘自季度统计

图2：2013—2023年中国酒店拍卖数量及成交数量的变化趋势



资料来源：盈蝶咨询

引入连锁酒店与外资酒店：依托专业化酒店管理提升资产价值，创造就业机会

根据中国饭店协会发布的《2024中国酒店业发展报告》，截至2023年底，我国连锁酒店数约9.06万家，较2022年7.1万家增长28%。按连锁客房数量计算，酒店连锁化率从去年的38.75%提升至40.95%，其中中档、豪华酒店连锁化率均超55%。

连锁酒店的引入有望成为盘活存量酒店的一项重要措施。目前，一线城市群的酒店连锁化率已达60.04%，接近发达国家水平。然而，副省级及省会城市群的连锁化率为48.58%，其他城市群仅为38.67%，显示出较大的发展空间。

间。对于这些城市群而言，连锁酒店的进入将带来诸多益处：不仅带来专业化的酒店管理，凭借品牌知名度和在线旅行代理(OTA)平台的优势，在全国范围内提升客源吸引力，同时还能促进本地就业。

另一项值得关注的举措是引入外资酒店。表4显示了国家统计局关于不同投资主体酒店的财务情况统计。尽管外资酒店在中国酒店行业的整体规模相对较小，但与内资酒店及港澳台投资酒店相比，外资酒店更加注重稳健的财务管理和盈利能力，严格实施相应的经营管理方式。2019年，内资、港澳台投资及外资酒店的所有者权益比率均在23%—26%之间，但到了2023年，内资酒店的该比率降至17%，港澳台投资酒店降至20%，而外资酒店则提升至41%，显示出其更强的经营稳定性。同一期间的盈利指标方面，外资酒店即便在新冠疫情的冲击下，仍能迅速恢复原有的盈利模式，最大程度减少损失。对于经营基础稳固的企业而言，它们不仅能在税收及附加值方面为政府带来更多贡献，同时也有助于提供稳定的就业岗位。因此，在盘活已成为不良资产的存量酒店时，引入连锁酒店和外资酒店有望成为一种可行的解决方案。

表4：按登记注册类型 住宿业财务情况(单位: 亿元)

内资	2019年	2023年
资产总计	12,023.73	14,939.87
负债合计	9,237.12	12,401.74
所有者权益合计	2,771.74	2,540.31
所有者权益/资产比率	23.1%	17.0%
营业收入	3,708.20	4,644.68
营业成本	1,503.74	2,200.19
利润总额	-107.19	-55.34
税金及附加	70.55	57.10
利润/营业收入比率	-	-

港澳台投资	2019年	2023年
资产总计	1,631.99	1,725.75
负债合计	1,206.48	1,384.85
所有者权益合计	428.33	340.9
所有者权益/资产比率	26.2%	19.8%
营业收入	342.43	313.38
营业成本	112.25	113.72
利润总额	-1.00	8.59
税金及附加	9.77	9.15
利润/营业收入比率	-	2.7%

外商投资	2019年	2023年
资产总计	1,115.36	1,271.78
负债合计	822.10	751.34
所有者权益合计	293.17	520.44
所有者权益/资产比率	26.3%	40.9%
营业收入	207.10	168.84
营业成本	71.37	65.86
利润总额	5.90	7.40
税金及附加	5.31	4.11
利润/营业收入比率	2.8%	4.4%

资料来源： 国家统计局

最后，在推动盘活已成为不良资产的酒店资产方面，

充分发挥资产支持证券（ABS）和不动产投资信托基金（REITs）等资本市场工具的作用。目前，这些连锁酒店及外资酒店主要通过租赁、特许经营（Franchise）或酒店管理合同（HMC）等委托运营的方式进入市场，而非直接持有或经营酒店资产。因此，它们很少直接购置固定资产。尤其对于外资酒店来说，土地、建筑等不动产的购置通常受到限制。在此背景下，推动所有权与经营权分离的投资模式，需要充分发挥资本市场的作用。日本早在2001年3月就在东京证券交易所设立了REIT市场，同年9月推出了首支J-REIT产品，并在2006年推出专注于酒店行业的REIT，至今已有近20年的发展历程。相比之下，中国长期以来主要以私募交易为主，公募REITs直到2020年才正式上市。然而，2024年国家发展改革委发布的《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2024〕1014号），明确允许符合一定条件的酒店资产纳入REITs基础资产范围。展望未来，利用资本市场引入专业化、高盈利能力的运营模式，能够促进存量酒店的盘活与价值提升，形成良性循环。

2025年的展望与课题

中国饭店协会在发布上述《2024中国酒店业发展报告》的同时，提出“2024年，协会将重点培育绿色饭店、文化主题饭店、亲子酒店、度假酒店、康养酒店、精品民宿、地标美食、国潮餐饮等八大新型消费场景。”这一信息清晰地表明，消费者的偏好和需求正快速变化，并呈现出更加多元化的发展趋势。要成为长期受到消费者青睐的酒店，企业需要基于市场规模、顾客结构、与竞争对手的比较优势等多方面的分析，不断进行改革与优化。尽管市场竞争遵循市场规律，但过度的存量市场竞争容易加剧企业运营压力。因此，在政策层面，除了推动住宿需求增长的措施外，还期待政府为酒店行业创造健康的竞争环境，并在供给端（酒店）给予广泛支持，鼓励企业进行有利于消费者利益的投资。

<建议>

① 促进MICE需求增长

MICE需求的增长对酒店行业具有直接拉动作用。MICE活动不仅涉及企业和行业活动，还涵盖研究、学术交流等活动，能够通过人员聚集和交流创造附加价值，并对经济产生连锁效应。希望政府部门积极牵头，积极采取措施，创造更多MICE机会，进一步激发企业等单位的会展需求。

② 推进“以旧换新”政策，并扩大适用范围至酒店行业

推进“以旧换新”政策不仅符合国家政策导向，更能有效促进酒店业在设施设备及高端消费品领域的投资。希望扩大“以旧换新”政策的适用范围，包括延长政策实施期限、提高补贴额度、扩大适用消费品类别，并积极将该政策应用于酒店行业。

③ 盘活存量资产, 引入连锁酒店及外资品牌

充分利用存量酒店 (Stock Hotel) 资源, 不仅能恢复酒店资产的市场价值, 还能创造就业, 增加税收和附加值, 带来多重经济效益。为有效盘活酒店存量资产, 希望积极引入国际连锁酒店品牌及外资投资酒店, 充分利用其高度的专业性和市场竞争力。