

DTZ



CUSHMAN &
WAKEFIELD

戴德梁行



西北区中高端酒店 专题报告

戴德梁行 2016 年 9 月



目录 Contents

P2 样本界定指标

P5 西安高星级酒店市场概览

P11 西北城市高星级酒店市场概览

P17 我们的服务

P20 主营业务

Samples

样本界定指标

旅游局挂牌五星级

旅游局挂牌四星级

品质达到五星级标准的本地品牌酒店

品质达到五星级标准的国际性品牌酒店

城市区域内高星级酒店（西安市、
兰州市、银川市、西宁市）

全国高星级酒店发展现状

高星级酒店需求强劲，市场迎来急速扩张期，二线城市为甚

近几年来，中国出现了一股高星酒店建设潮。一批中国本土和国际酒店集团在中国的大、中、小型城市急速扩张。以五星级酒店为例：全国五星级酒店已达 651 家，各地待建、在建及刚建完的按照五星级标准设计的酒店项目约有 500 家。

城市发展、产业转移以及旅游业飞速发展带动酒店需求爆发性增长

商务
需求

城市自身商业发展带来的商务会议及居住诉求增多，对外商务交流带来的消费需求增长。

旅游
发展

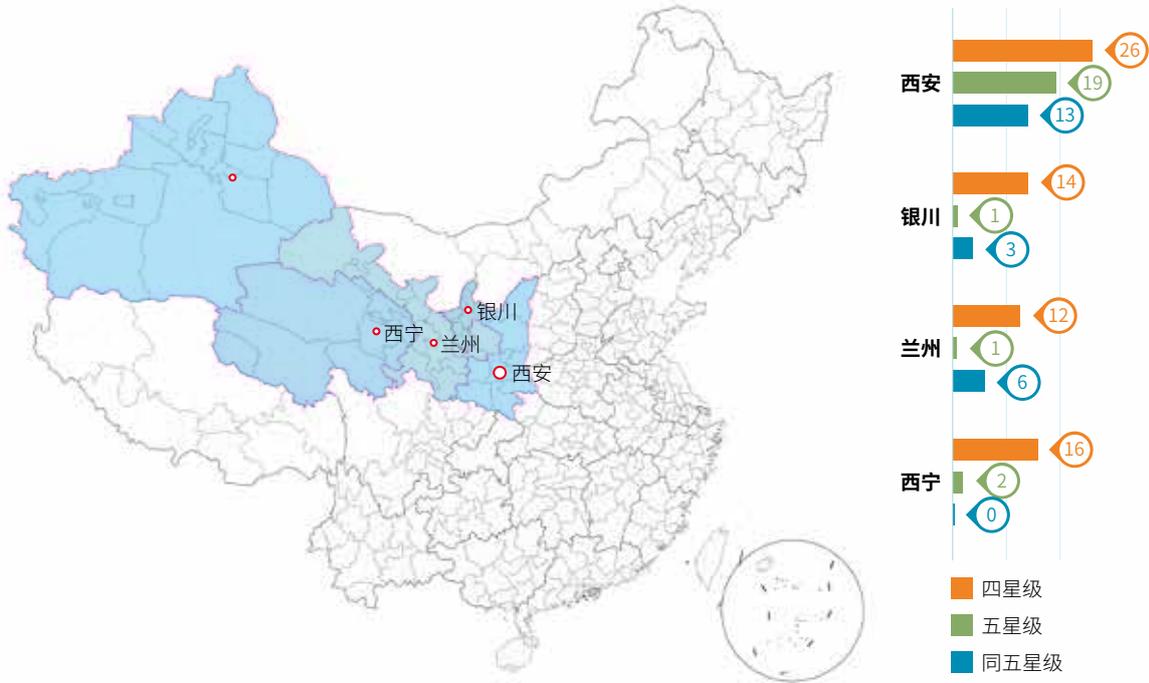
旅游业发展带动酒店消费需求。

产业
转移

一线城市的生产成本迅速增加，使企业将生产厂转移到二、三线城市。

西北高星级酒店市场概述

起步较晚，目前除西安外数量均较少，未来五年新增客房迅速增长



十三五规划相关利好政策

十三五规划，西部地区的对外开放度将明显提升

构建内通外联的运输通道网络：

构建横贯东西、纵贯南北、内畅外通的综合运输大通道，加强进出疆、出入藏通道建设，构建西北、西南、东北对外交通走廊和海上丝绸之路走廊。

深入推进西部大开发：

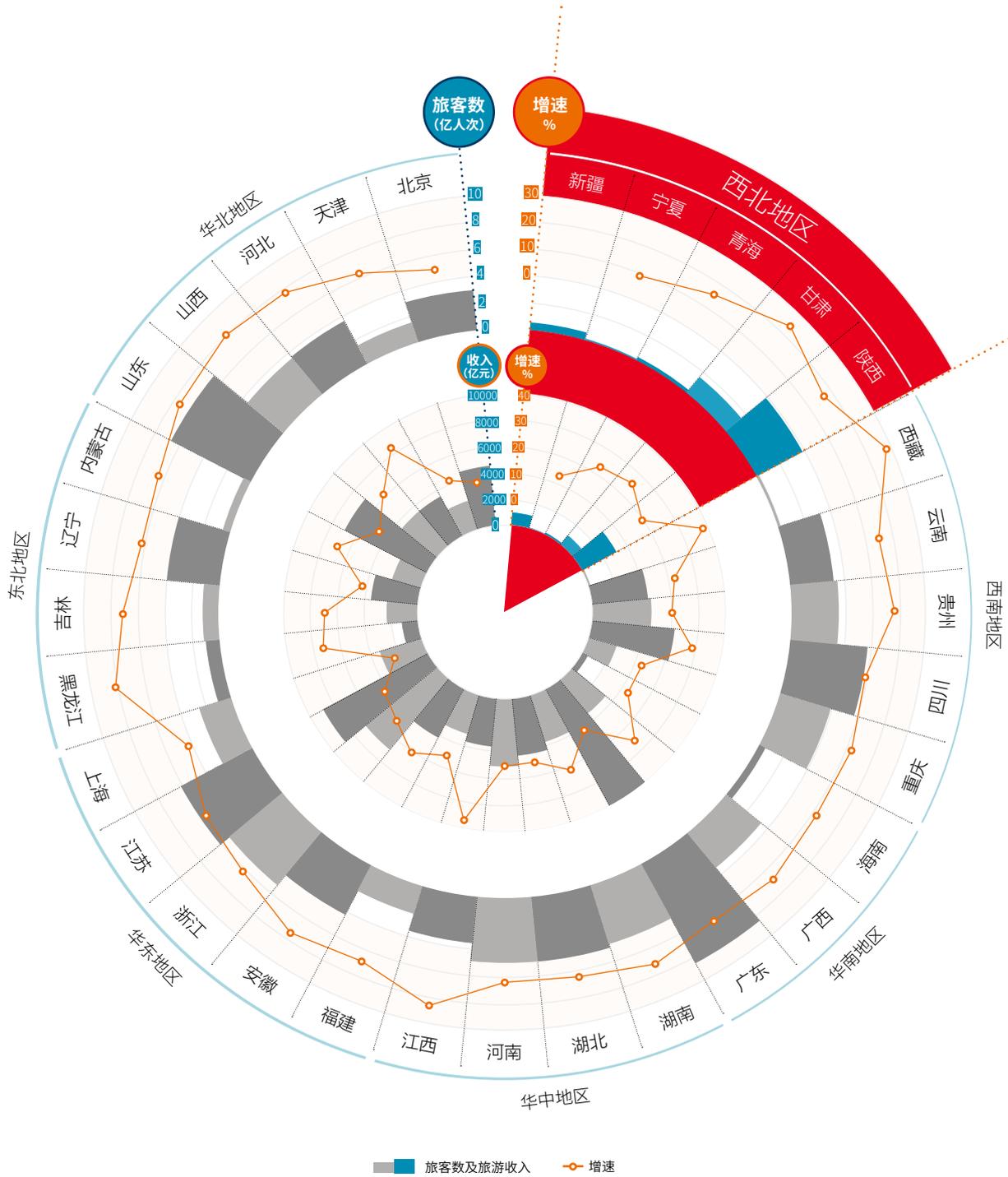
把深入实施西部大开发战略放在优先位置，更好发挥“一带一路”建设对西部大开发的带动作用。加快内外联通通道和区域性枢纽建设，进一步提高基础设施水平，明显改善落后边远地区对外通行条件。大力发展绿色农产品加工、文化旅游等特色优势产业。设立一批国家级产业示范区，发展产业集群。依托资源环境承载力较强地区，提高资源就地加工转化比重。

推进边疆地区开发开放：

推进边境城市和重点开发开放试验区等建设。推进新疆建成向西开放的重要窗口、西藏建成面向南亚开放的重要通道、云南建成面向南亚东南亚的辐射中心、广西建成面向东盟的国际大通道。

旅游业快速发展带动酒店消费

西北地区旅游业处于起步阶段，旅游资源丰富，未来增长空间巨大



各地区旅客人数、旅游收入及增速示意图

主要数据来源为各省区市旅游政务网或年度国民经济和社会发展统计公报

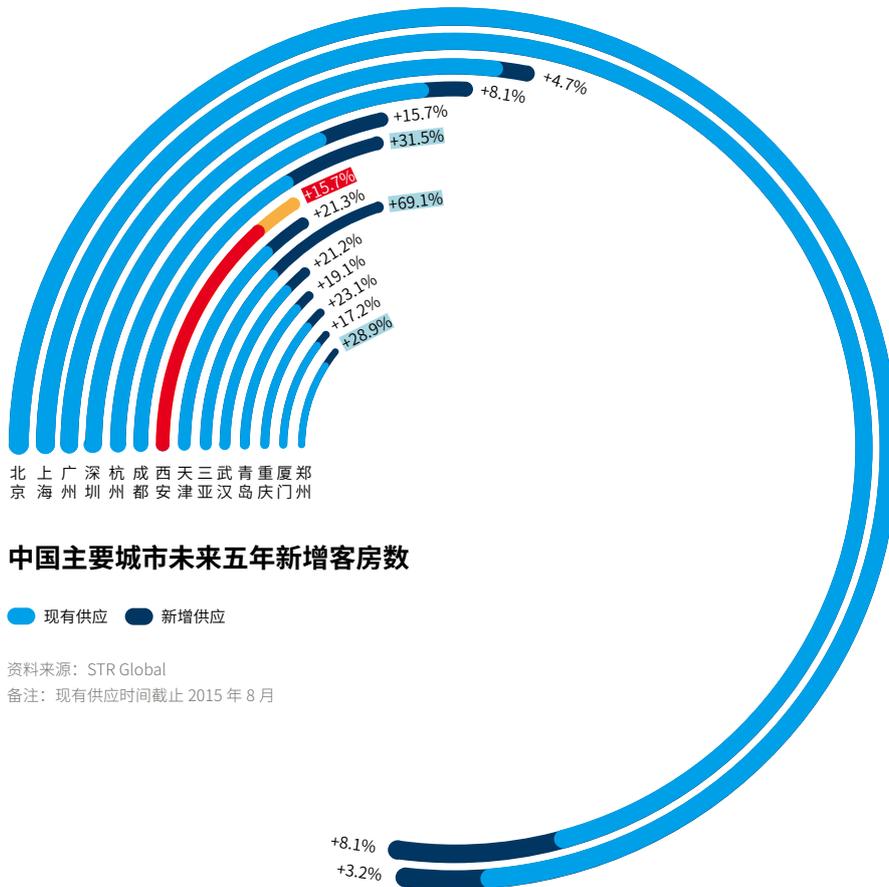
City Market

西安高星级酒店市场概览

A: 西安市高星级酒店市场

B: 西北四市高星级酒店市场横向对比

Domestic Market 国内市场竞争



Directory 西安历年高星级酒店名录

五星级 ★★★★★

01	西安金花大酒店	1985年	11	陕西世纪金源大饭店	2008年
02	西安建国饭店	1989年	12	西安阳光国际大酒店	2010年
03	古都新世界大酒店	1989年	13	西安新兴戴斯大酒店	2010年
04	西安(阿房宫)维景国际大酒店	1990年	14	万达希尔顿酒店	2011年
05	喜来登大酒店	1991年	15	皇冠假日酒店	2011年
06	西安君乐城堡大酒店	1993年	16	吉朗丽大酒店	2011年
07	西安天域凯莱大饭店	2004年	17	西安赛瑞喜来登大酒店	2011年
08	西安索菲特人民大厦	2005年	18	西安威斯汀酒店	2012年
09	西安香格里拉大酒店	2007年	19	西安悦豪酒店	2012年
10	西安美丽豪国际酒店	2007年			

同五星级 ★★★★★

01	西安开元名都大酒店	2001年	09	西安盛美利亚店	2014年
02	凯宾斯基酒店	2008年	10	西安豪享来温德姆至尊酒店	2014年
03	西安大唐西市酒店	2012年	11	西安爵乐府大酒店	2015年
04	西安欧凯罗精品文化国际酒店	2013年	12	陕西天宇菲尔德国际大酒店	2015年
05	西安唐隆国际酒店	2013年	13	西安咸阳国际机场空港大酒店	2015年
06	西安华清御汤酒店	2013年	14	西安金地凯悦大酒店	2016年
07	西安索菲特传奇酒店	2014年	15	西安印力诺富特酒店	2016年
08	西安临潼悦椿温泉酒店	2014年			

四星级 ★★★★★

01	西安宾馆	1982年	14	阎良润天酒店	2005年
02	西安钟楼饭店	1983年	15	西安皇后大酒店	2006年
03	唐城宾馆	1986年	16	中江之旅时代大酒店	2006年
04	唐华宾馆	1988年	17	西安军安王朝大酒店	2006年
05	万年饭店	1988年	18	志诚丽柏酒店	2006年
06	西安骊苑大酒店	1992年	19	美华金唐国际酒店	2007年
07	西安东方大酒店	1992年	20	西安唐朝酒店	2008年
08	长庆宾馆	1999年	21	西安皇城豪门酒店	2009年
09	富凯酒店	2003年	22	西安绿地假日酒店	2009年
10	陕西奥罗大酒店	2004年	23	高速神州酒店	2010年
11	天翼新商务酒店	2004年	24	西安雁塔国际大酒店	2010年
12	西京国际饭店	2005年	25	陕西华山国际酒店	2010年
13	西安美居人民大厦	2005年	26	西安长征国际酒店	2012年

Market 西安历年高星级酒店市场构成

截止调研时点，西安市内经由旅游局：

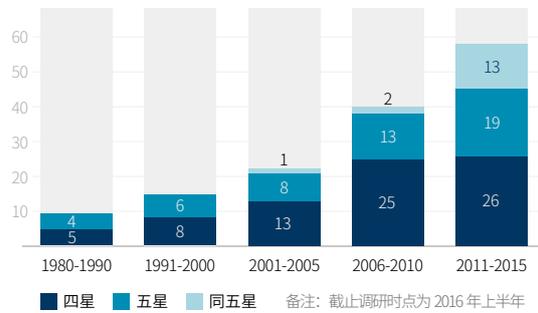
挂牌五星级酒店共 **19** 家

挂牌四星级 **26** 家

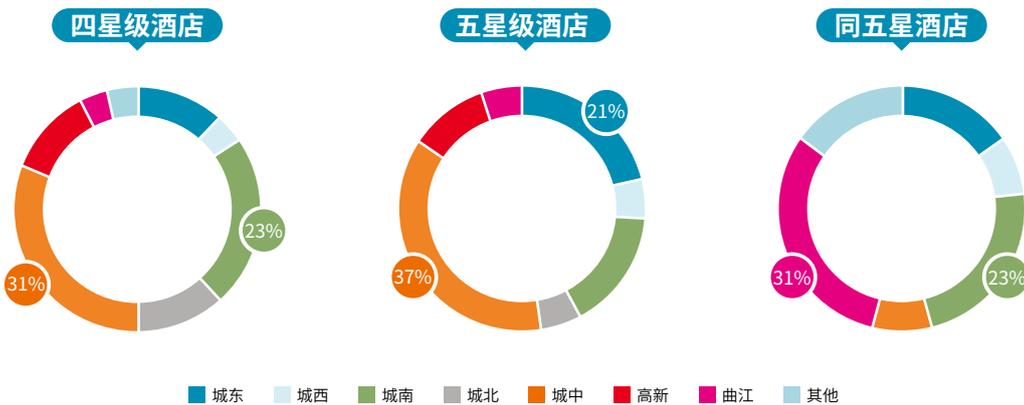
品质达到五星级标准的优质酒店 **13** 家

2000 年以后，西安高星级酒店发展迅速，原先由 4 星级酒店占有较大市场份额的情况转为大量增加的 5 星级高端酒店，以及大量国内外同 5 星级优质酒店品牌的进入，**2010 年之后高星级酒店进入快速增长期。**

西安历年高星级酒店市场构成



Market 西安高星级酒店分布情况



Statistics 西安高星级酒店平均客房数、房价、入住率

	挂牌★★★★★	挂牌★★★★	同等★★★★★
房间数	370	270	303
房价 (元/晚)	701	403	897
入住率	74%	73%	67%

备注：同 5 星级酒店房间数量剔除 2 家房间数量明显低于市场水平的精品酒店

Outlook 西安未来高星级酒店供应市场

酒店 / 项目名称	预计开业	酒店 / 项目名称	预计开业	酒店 / 项目名称	预计开业
华海酒店	2016 年	西安开米 JW 万豪酒店	2017 年	星河湾国际酒店	--
西藏大厦	2016 年	佳诚酒店	2018 年	天朗集团总部	--
希尔顿花园酒店	2016 年	王府壹号	2018 年	国玲现代城	--
产业基地酒店	2016 年	南飞鸿天锦	2018 年	新罗小镇	--
大明宫华邑酒店	2016 年	利科时代广场	2018 年	新渭城华邑酒店	--
西安国金中心 JW 万豪酒店	2017 年	蓝海风万怡酒店	2018 年	新渭城假日酒店	--
君悦酒店	2017 年	西安 W 酒店	2019 年	西安柏联精品酒店	--
瑞麟酒店	2017 年	新城皇冠假日酒店	--	西安凯宾斯基酒店三期	--
豪布斯卡城市酒店	2017 年	万丽酒店	--	西安国际中心铂尔曼酒店	--
华南城时代广场	2017 年	华著希尔顿	--	西安景泰城铂尔曼酒店	--
微软新坐标	2017 年	昆明湖五星酒店	--	西安大明宫三迪希尔顿花园	--
西安丽思卡尔顿酒店	2017 年	西安洋西新城皇冠假日酒店	--	西安荣禾富诺特酒店	--
普宇瑞士酒店	2017 年	西安三桥皇冠假日酒店	--		
赛高城市广场洲际酒店	2017 年	西安曲江皇苑大酒店	--		

据不完全统计，西安主城区未来几年有 43 座高星级酒店将陆续入市，预计未来酒店高端市场竞争力度将增大。其中已确定签约入驻的酒店品牌中，以国际知名管理公司或旗下品牌运营为主。

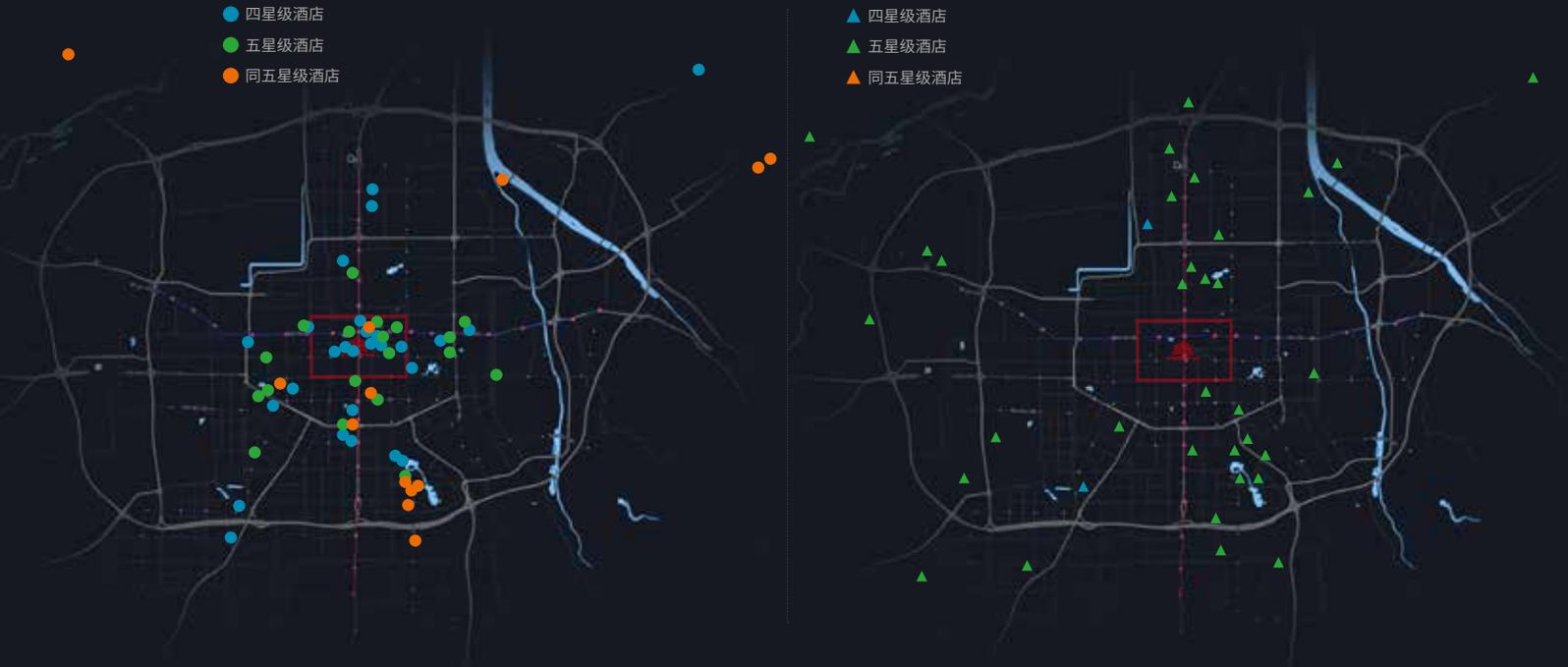
Coverage 西安高星级酒店格局布点

市场现状

- 四星级酒店
- 五星级酒店
- 同五星级酒店

未来计划

- ▲ 四星级酒店
- ▲ 五星级酒店
- ▲ 同五星级酒店



HOPSCA 城市综合体逐渐成为高星级酒店的新型载体

单体酒店



华海酒店
 西藏大厦
 西安金地凯悦大酒店
 产业基地酒店
 西安维也纳国际酒店
 瑞麟酒店
 普宇瑞士酒店

微软新坐标（四星）
 王府壹号
 南飞鸿天锦
 西安 W 酒店
 昆明湖五星酒店
 西安沣西新城皇冠假日酒店
 星河湾

西安柏联精品酒店
 西安凯宾斯基酒店三期
 西安三桥皇冠假日酒店
 西安曲江皇苑大酒店
 新城皇冠假日酒店店
 天朗集团总部

综合体配套酒店



君悦酒店
 希尔顿花园酒店
 西安国金中心 JW 万豪酒店
 西安印力诺富特酒店
 蓝海风万怡酒店
 豪布斯卡城市酒店
 普宇瑞士酒店

西安丽思卡尔顿酒店
 西安赛高城市广场洲际酒店
 西安开米 JW 万豪酒店
 华南城时代广场店
 佳诚酒店
 利科时代广场
 西安大明宫三迪希尔顿花园

华著希尔顿
 西安国际中心铂尔曼酒店
 西安景泰城铂尔曼酒店
 西安曲江皇苑大酒店
 万丽酒店

Consumers

客源将继续以商务、会议、会展及旅游客群为主

Exhibition 会议会展

高端产业载体：
 据 DTZ 研究部数据显示，未来三年，还有将近 **195 万方** 的甲级写字楼将陆续入市。
 企业支持：
 截止 2015 年末，共有 **146** 家世界 **500** 强企业落户西安，外商直接投资额达 40.08 亿元，西部商贸中心地位逐步形成。

Exhibition 会议会展

2015 年度欧亚经济论坛，西安获“**中国十佳品牌展会**”称号。随着“一带一路”的推进建设，会展业更加快速发展。
 2015 年，西安共举办重大展会活动 180 个，展会成交额 1242 亿元，创造综合经济效益 104.4 亿元。西安会展活动数量和展出面积综合排名全国第八位，跻身全国年度展览面积突破 200 万平方米的十大会展城市。
 “十三五”时期将是西安市会展业实现跨越的“黄金发展期”，加快建设具有世界影响力的会展名城。

Travel 旅游

西安市旅游经济指标	2015 年	增长率
国内外游客数	13600.8 (万人次)	13.3%
国内外旅游收入	1073.69 (亿元)	13.8%

Operation

轻资产模式将成为高星级酒店的主要经营方式

托管管理已营业

西安（阿房宫）维景国际大酒店
喜来登大酒店
西安金花大酒店
西安君乐城堡大酒店
西安索菲特人民大厦
西安香格里拉大酒店
西安天域凯莱大饭店
西安建国饭店
陕西世纪金源大饭店
万达希尔顿酒店
皇冠假日酒店
西安威斯汀酒店

西安悦豪酒店
西安美丽豪国际酒店
西安赛瑞喜来登大酒店
西安新兴戴斯大酒店
西安钟楼饭店
西安皇城豪门酒店
西安东方大酒店
陕西奥罗大酒店
西京国际饭店
美华金唐国际酒店
西安绿地假日酒店
西安美居人民大厦

西安临潼悦椿温泉酒店
西安唐隆国际酒店
西安盛美利亚酒店
西安爵乐府大酒店
西安索菲特传奇酒店
陕西天宇菲尔德国际大酒店
西安咸阳国际机场空港大酒店
西安豪享来温德姆至尊酒店
吉朗丽大酒店
西安金地凯悦大酒店
西安印力诺富特酒店

托管管理未开业

君悦酒店
西藏大厦
希尔顿花园酒店
产业基地酒店
西安国金中心 JW 万豪酒店
瑞麟酒店（芙蓉阁）
豪布斯卡城市酒店
普宇瑞士酒店
西安凯宾斯基酒店三期
华著希尔顿

西安丽思卡尔顿酒店
赛高城市广场洲际酒店
西安开元 JW 万豪酒店
西安 W 酒店
昆明湖五星酒店
西安洋西新城皇冠假日酒店
星河湾国际酒店
新罗小镇
西安柏联精品酒店

利科时代广场
万丽酒店
新渭城假日酒店
西安三桥皇冠假日酒店
西安国际中心铂尔曼酒店
西安景泰城铂尔曼酒店
西安大明宫三迪希尔顿花园
蓝海风万怡酒店
大明宫华邑酒店

自营

唐华宾馆
西安骊苑大酒店
西安宾馆
西安欧凯罗精品文化国际酒

唐城宾馆
阎良润天酒店
高速神州酒店

天翼新商务酒店
志诚丽柏酒店
西安皇后大酒店

City Market

西北城市高星级酒店市场概览

A: 西安市高星级酒店市场

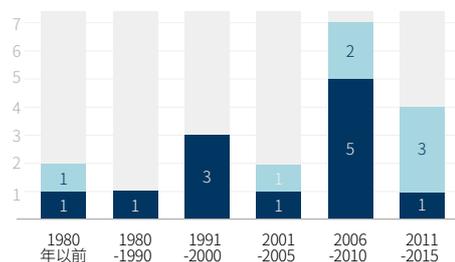
B: 西北四市高星级酒店市场横向对比

Market 兰州市高星级酒店市场

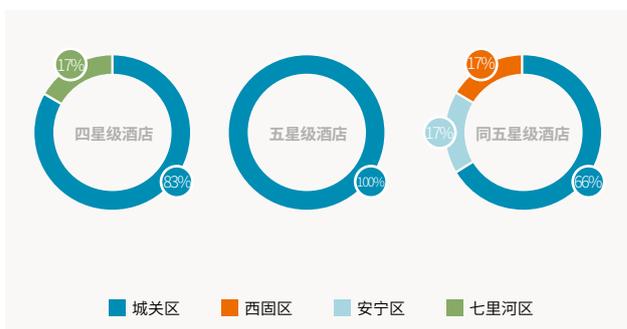


市场现状 ● 四星级酒店 ● 五星级酒店 ● 预计建设酒店

兰州历年高星级酒店市场构成



■ 四星 ■ 五星 ■ 同五星 备注: 调研截止 2016 年上半年



	挂牌 ★★★★	挂牌 ★★★★★	同等 ★★★★★
房间数	243	225	274
房价 (元/晚)	377	600	673
入住率	63%	65%	57%

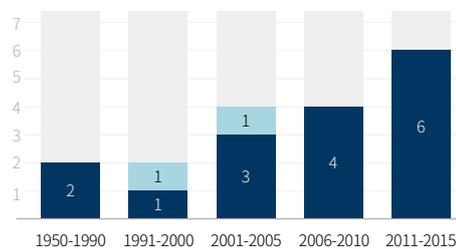
- 截止调研时点，兰州市经由旅游局：挂牌五星级酒店共 1 家，挂牌四星级 12 家，品质达到五星级标准的优质酒店 6 家
- 2010 年以后，兰州高星级酒店发展迅速，增加了 3 家 5 星级高端酒店，国内外 5 星级优质酒店品牌的进入弥补了兰州高端酒店市场的空白

Market 西宁市高星级酒店市场

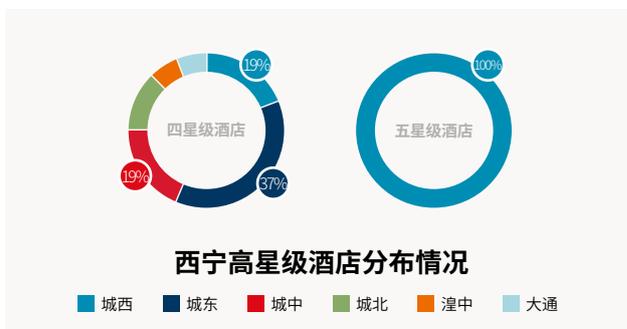


市场现状 ● 四星级酒店 ● 五星级酒店

西宁历年高星级酒店市场构成



■ 四星 ■ 五星 备注：调研截止 2016 年 4 月上旬



	挂牌 ★★★★	挂牌 ★★★★★	同等 ★★★★★
房间数	184	354	--
房价 (元/晚)	267	489	--
入住率	61%	58%	--

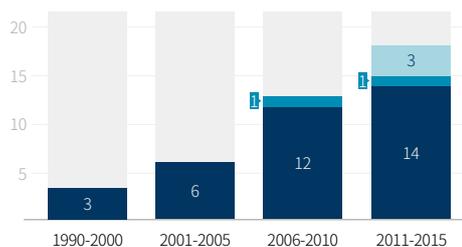
- 截止调研时点，西宁市经由旅游局：挂牌五星级酒店共 2 家；挂牌四星级 16 家
- 2000 年以后，西宁高星级酒店发展迅速，原先由 4 星级酒店占有较大市场份额的情况转为大量增加的 5 星级高端酒店，以及大量国内外同 5 星级优质酒店品牌的进入，2010 年之后高星级酒店进入快速增长期。

Market 银川市高星级酒店市场

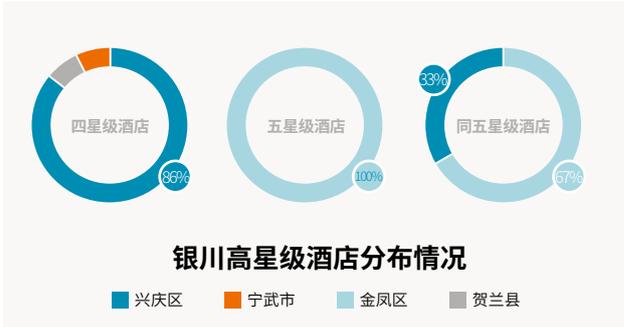


市场现状 ● 四星级酒店 ● 五星级酒店 ● 同五星级

银川历年高星级酒店市场构成



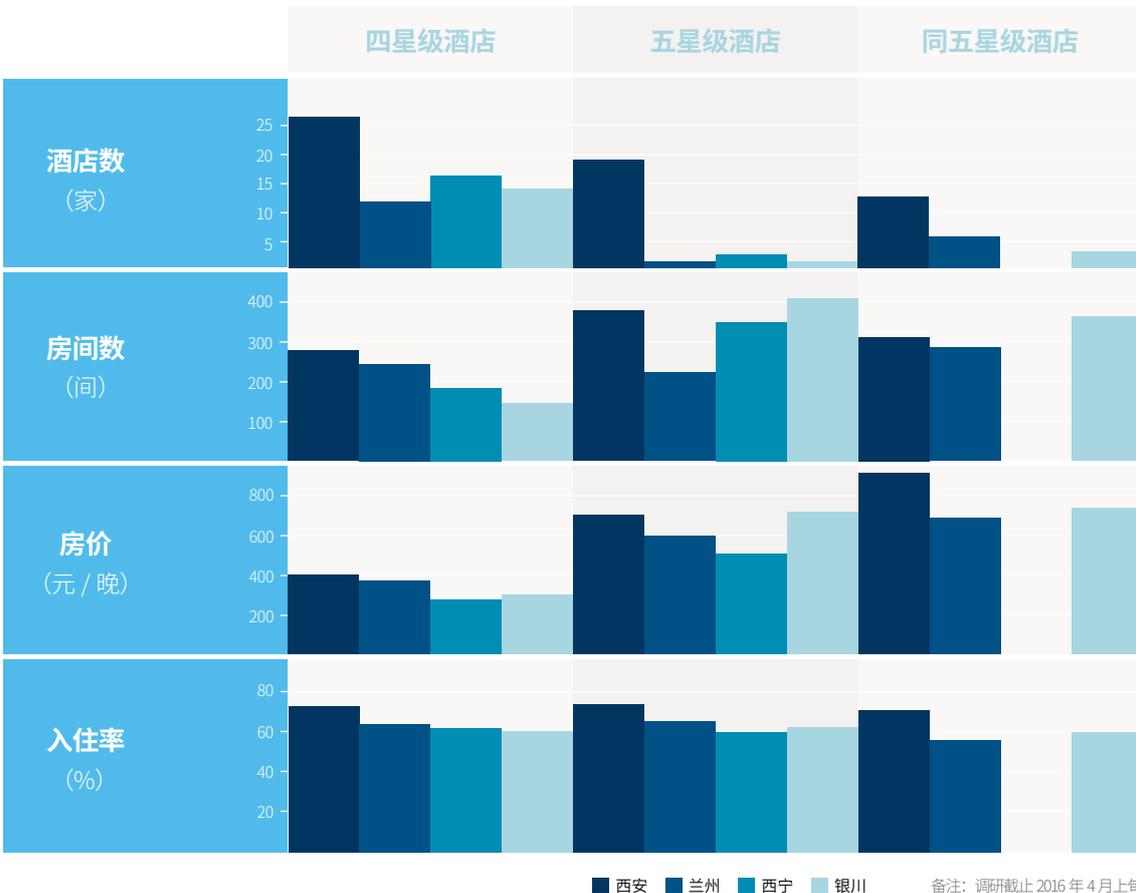
■ 四星 ■ 五星 ■ 同五星 备注：调研截止 2016 年 4 月上旬



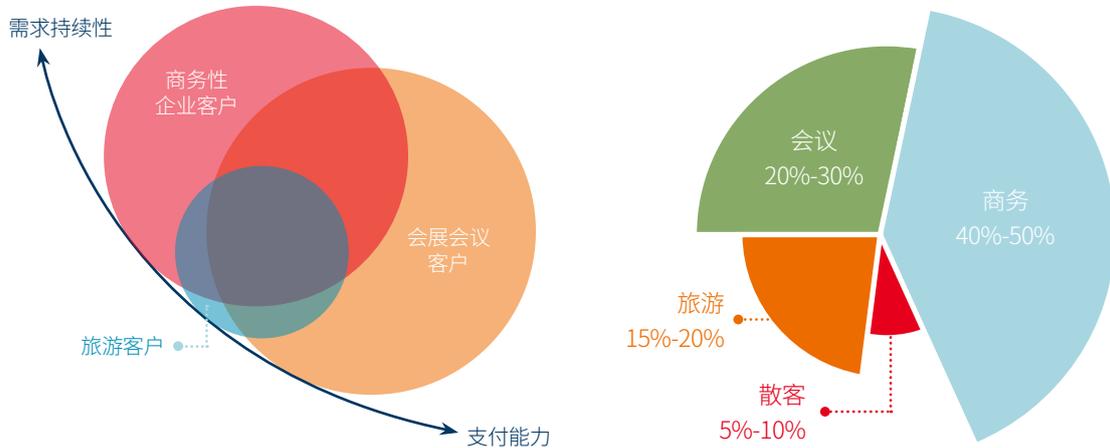
	挂牌 ★★★★	挂牌 ★★★★★	同等 ★★★★★
房间数	150	409	368
房价 (元/晚)	310	600	673
入住率	59%	62%	60%

- 截止调研时点，银川市内经由旅游局：挂牌五星级酒店共 **1** 家，挂牌四星级 **14** 家，品质达到五星级标准酒店 **3** 家
- 2006 年以后，银川市高星级酒店发展迅速，建成第一家 5 星级酒店，并新建一批 4 星级酒店，2010 年后，大量国内外 5 星级优质酒店品牌进入，**2010 年之后高星级酒店进入快速增长期。**

Comparison 四市高星级酒店综合对比



Consumers 西北地区高星级酒店主要消费客群



西北地区高星级酒店特征

- ❖ **高星级酒店项目自身发展趋势：**酒店自身的硬件设施将进一步提升，软性的服务也更接近国际水平，更加符合客户的消费爱好和习惯。
- ❖ **高星级酒店市场：**高星级酒店市场仍有较大的进入空间，因此未来西北地区将迎来酒店入市的高峰期。
- ❖ **高星级酒店的运营管理：**随着酒店市场竞争的加剧，专业度必然提高。这也对酒店的运营和管理提出了更高的要求，推动酒店管理水平的提升。
- ❖ **高星级酒店发展趋势：**国际化、市场化。

酒店市场未来发展趋势



Pattern 格局



Property 载体



Consumer 客源

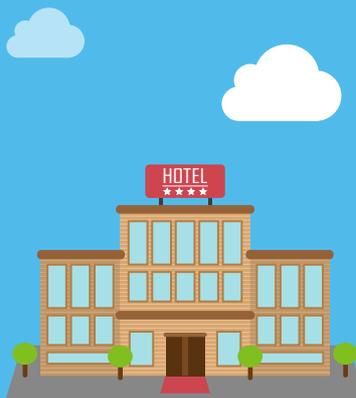


Operation 经营

Directory 兰州历年高星级酒店名录

五星级及同五星级酒店

酒店名称	开业时间
甘肃阳光大酒店（五星）	2002 年
兰州万达文华酒店	2014 年
皇冠假日酒店	2012 年
甘肃宁卧庄宾馆	1958 年
甘肃国泰安宁大酒店	2014 年
兰州组工大厦酒店	2008 年
兰州兰苑建国宾馆	2008 年



四星级酒店

酒店名称	开业时间
兰州飞天大酒店	1994 年
西兰国际大酒店	2000 年
兰州饭店	1956 年
甘肃国际大酒店	2010 年
兰州长信国际酒店	2010 年
兰州民航商务酒店	2007 年
兰州华联宾馆	1989 年
兰州温商长江大酒店	2011 年
兰州蓝宝石大酒店	2007 年
兰州金轮宾馆	1998 年
兰州锦江阳光酒店	2001 年
兰州天源温泉大酒店	2006 年

Outlook 兰州未来高星级酒店供应市场

酒店名称	预计开业时间	酒店名称	预计开业时间
永新华铂尔曼酒店	预计 2017 年开业	天源一号	开业时间未知
兰州中心希尔顿酒店	预计 2017 年开业	星光城	开业时间未知
新胜利宾馆	预计 2017 年开业	兰州国际建材家居博览城	开业时间未知
红楼时代广场酒店	预计 2018 年开业	兰州迪拜国际贸易中心	开业时间未知

☀ 据不完全统计，兰州主城区未来几年有 8 座高星级酒店将陆续入市，预计未来酒店高端市场竞争力度将增大。其中已确定签约入驻的酒店品牌中，以国际知名管理公司或旗下品牌运营为主。

Directory 西宁历年高星级酒店名录

星级	酒店名称	开业时间	星级	酒店名称	开业时间
五星级	银龙酒店	2005 年	四星级	假日王朝大酒店	2006 年
五星级	青海宾馆	1991 年	四星级	华辰大酒店	2007 年
四星级	胜利宾馆	1963 年	四星级	海悦酒店	2009 年
四星级	西宁大厦	1956 年	四星级	香巴林卡大酒店	2011 年
四星级	伊尔顿国际饭店	2007 年	四星级	穆斯林大厦	2001 年
四星级	青海天年阁饭店	2004 年	四星级	德宫大酒店	2012 年
四星级	建银宾馆	1999 年	四星级	可可西里国际饭店	2012 年
四星级	中发源饭店	2002 年	--	--	--

Directory 银川市历年高星级酒店名录

星级	酒店名称	开业时间	星级	酒店名称	开业时间
五星级	银川悦海宾馆	2007 年	四星级	宁夏虹桥大酒店	1998 年
同五星级	银川国贸中心假日酒店	2011 年	四星级	宁夏太阳神大酒店	2003 年
同五星级	银川万达嘉华酒店	2013 年	四星级	御泉湾温泉假日酒店	2011 年
同五星级	银川凯宾斯基饭店	2010 年	四星级	昊王国际饭店	2011 年
四星级	银川黄河明珠大酒店	2010 年	四星级	海天大酒店	2010 年
四星级	银川盛世花园大酒店	2003 年	四星级	海悦建国饭店	2006 年
四星级	银川锦湖饭店	2010 年	四星级	银川工会大厦	1997 年
四星级	宁夏同福大饭店	2004 年	四星级	银川灵武中银戴斯酒店	2010 年
四星级	银川宁丰宾馆	1997 年	四星级	宁夏西港航空酒店	2009 年

备注：调研截止 2016 年上半年

已进驻西北的国际知名酒店一览

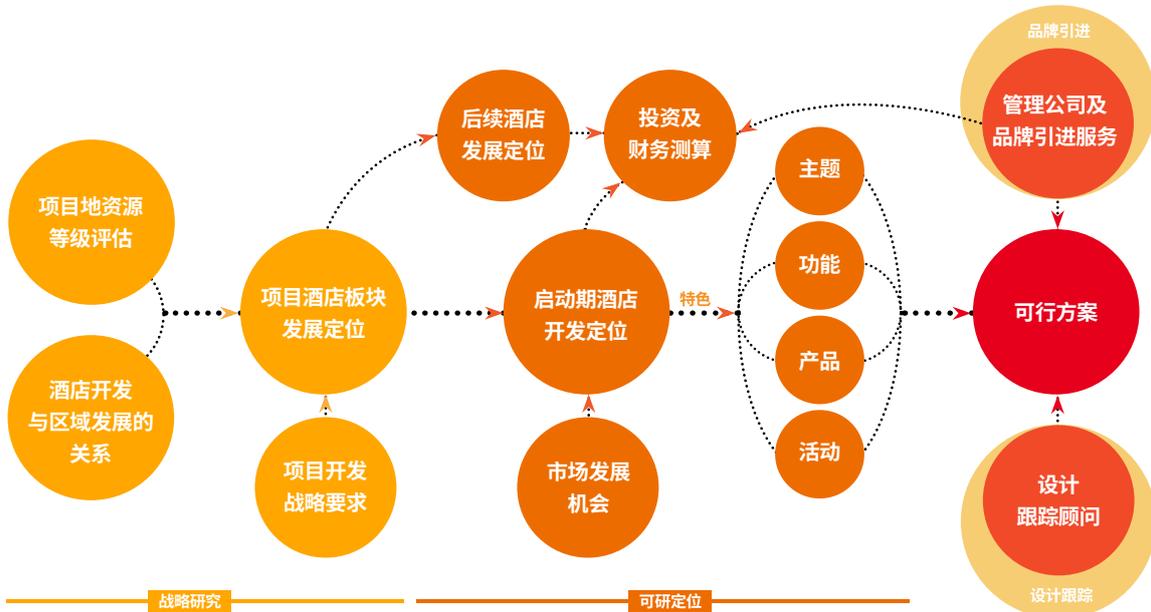


Services

我们的服务

- 一、酒店开发战略研究
- 二、酒店定位分析及可行性研究
- 三、管理公司及品牌推荐引进服务
- 四、设计跟踪服务
- 五、酒店投资顾问
- 六、酒店资产评估

Logistic 报告研究思路



Partners 合作伙伴

国际品牌	Jumeirah	Marriott	Hilton	ACCOR HOTELS
	starwood Hotels and Resorts	SHANGRI-LA HOTELS & RESORTS	ROSEWOOD HOTELS & RESORTS	Dusit INTERNATIONAL
中国品牌	Jin Jiang	锦江之星	桔子水晶酒店 Crystal Orange Hotel	青旅集团 BTE HANGLOU Hotels & Resorts
香港品牌	MARCO POLO HOTELS	朗廷酒店 LANGHAM HOTELS	L'hotel	香港酒店集团 HONG KONG HOTEL GROUP
精品酒店及服务式公寓	TAI Hotels, Resorts and Suites	LANSON PLACE	ibotta	Argyle HOTEL GROUP HOTELS & RESORTS
				SOMERSET HOTELS & RESORTS

Cases 业绩简录



- 项目名称:** 深投控·深圳湾科技生态园
- 项目规模:** 占地面积 20.3 万平方米，计容积率建筑面积 121 万平方米
- 服务内容:** 项目市场研究、项目总体定位、规划布局建议、项目经济效益评价、酒店引进。



- 项目名称:** 广西龙象谷投资有限公司
- 项目规模:** 项目规划总面积约 100 平方公里，一期项目用地面积约 40 平方公里
- 服务内容:** 城市发展战略研究、总体发展定位分析、功能定位分析、产品定位及目标客户群定位分析、整体开发效益分析、酒店引进。



- 项目名称:** 北海中信国安实业发展有限公司
- 项目规模:** 项目占地约 6700 亩，地上总建筑面积约 270 万平方米
- 服务内容:** 酒店引进服务、市场分析研究、商业、酒店物业市场定位、物业发展建议、项目产品设计建议、经济效益评价。



- 项目名称:** 茂名文光广场
- 项目规模:** 规划占地面积约 4.4 万 m^2 ，总建筑面积 26 万 m^2 以上
- 服务内容:** 酒店引进服务、市场分析研究、商业、酒店物业市场定位、物业发展建议、项目产品设计建议、经济效益评价。

大中华区首屈一指的房地产服务商

北京 青岛
长沙 上海
成都 沈阳
重庆 深圳
大连 台北
广州 天津
杭州 武汉
香港 厦门
南京 西安
南宁 郑州

402亿 人民币 *
成交金额

1.3亿 平方米
管理项目面积

2100 位
员工

20 家
分公司

2015 年的卓越成绩

投资代理业务市场份额近 **50%**

资产总成交额近 **190** 亿人民币

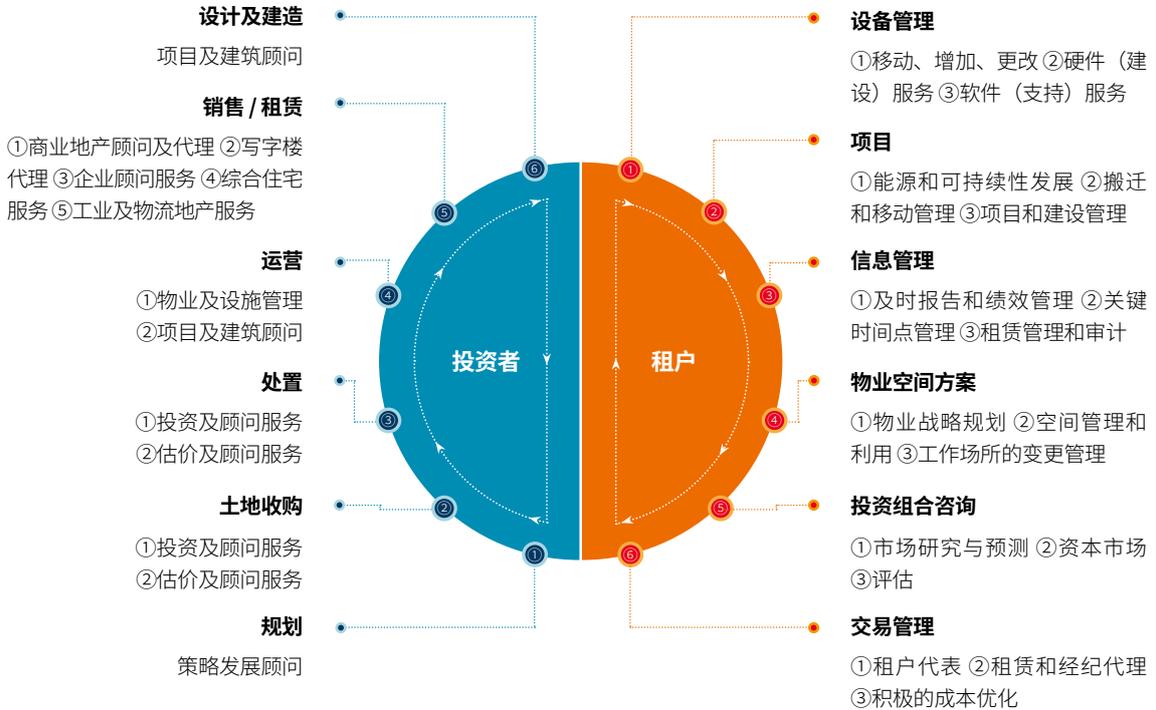
为超过 **89,000** 项物业提供估价服务, 物业总值超过 **26,846** 亿人民币

中国企业顾问服务团队代理的物业面积超过 **130** 万平方米

物业及设施管理团队服务的项目面积超过 **1.2** 亿平方米

写字楼部在全国 13 个城市代理的租赁项目面积超过 **260** 万平方米, 代理销售的写字楼项目遍布全国 12 个城市, 面积超过 **100** 万平方米

主营业务



全球客户

联系方式:

巫保民

戴德梁行西北区董事总经理
+86 29 8760 9901
michael.bm.wu@dtzcushwake.com

周敏

戴德梁行策略发展顾问部助理董事
+86 29 8760 9940
john.m.zhou@dtzcushwake.com

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用，戴德梁行及其员工对其绝对准确性概不负责。本刊指数并不反映个别情况，读者请自行寻求专业意见。戴德梁行保留一切版权，未经许可，不得转载。

戴德梁行 2016 年



敬请关注戴德梁行官方微信
微信号: DTZ_china

其他的研究报告可以从 cushmanwakefield.com 下载