



2009 亚洲酒店评估指数 (HVI)

林建恩, MSc, BBus (Dist), MSISV, AAPI
亚太区总裁

陈泳棠, BSc (Hons) (Real Estate)
高级顾问

华盛国际亚洲酒店业服务

北京

中国北京市建国路 91 号
金地中心 A 栋 16 层
邮编 100022
电话: +86 10 5920 8203/8/9
传真: +86 10 5920 8105

上海

中国上海黄浦区
延安东路 222 号
32 层 6C 室金光外滩金融中心
邮编 200002
电话: +86 21 5171 7001/2/3
传真: +86 21 5171 7004

新加坡

新加坡美芝路 152 号
新门广场东楼
#13-02/03
邮编 189721
电话: +65 6293 4415
传真: +65 6293 5426

香港

香港中環皇后大道中
18 號新世界大廈
第一座 21 樓
电话: +852 2293 4380
传真: +852 3013 8361

亚洲酒店评估指数2009

2008年对于亚洲旅游饭店业来说是喜忧参半。尽管次贷危机始自2007年，经济下滑的影响在2008年下半年才真正显现于亚洲地区。根据联合国世界旅游组织的报告，相比于美洲、中东、欧洲和非洲等世界其它地区，亚太地区在2008年的旅游业绩跌幅最大。2008年上半年，亚太地区访客人数上涨6%，下半年则下降3%，使全年访客增长速度仅维持在2%左右的水平，相比之下，2007年这一增长速度约为10%。2008年也将因全球金融市场和商品市场的崩溃、石油价格暴跌及外汇汇率波动为人们所铭记。

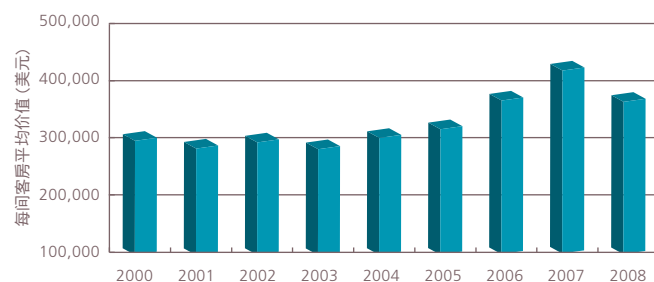
旅游业在地方经济发展中的地位日益凸显并受到政府部门的更多关注。中国、泰国、新加坡、印度尼西亚等国均出台经济刺激方案以支持国内旅游、区域旅游的发展和整个旅游业的振兴。展望未来，我们预计亚太地区旅游需求在中短期内将有所放缓，但区域内长期旅游发展前景依然十分乐观。

在投资和发展方面，酒店交易数量较2007年有所减少，同时一些发展项目也因信贷危机所产生的融资和再融资困难而搁置。尽管有上述挫折，2008年全年仍产生了一些著名的交易项目，包括新加坡政府投资公司物业投资部以7亿美元左右的价格收购东京威斯汀酒店以及上实控股以大约1.73亿美元的报告价格从其母公司上实集团手中收购拥有435间客房的上海四季酒店87%的股权。

酒店的价值是其未来经济和其它收益的当前价值。熟悉酒店的投资者在关注交易过程中现金流的同时，也会考虑未来的风险和收益情况。酒店的价值往往会随市场状况、投资者态度以及酒店业绩预期而波动。

酒店评估指数 (HVI) 是华盛国际所研发的酒店评估基准。该基准评估了亚洲13个市场的高端和豪华酒店价值平均百分比变化。在2009年，华盛国际重新调整计算和价值标准以确保该基准保持其适用性。HVI同样预测了每间客房的平均价值，从而看出该酒店相对于市场平均水平的所处位置。

酒店评估指数2009



亚洲五星级酒店每间客房平均价值，2000-08 (美元)

	2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008
	增长率	增长率	增长率	增长率	增长率	增长率	增长率	增长率	增长率	增长率	增长率	增长率	增长率	增长率	增长率	增长率	
	2000	%	2001	%	2002	%	2003	%	2004	%	2005	%	2006	%	2007	%	2008
东京	806,000	-5%	766,000	3%	789,000	-2%	773,000	4%	804,000	5%	844,000	12%	945,000	9%	1,030,000	-14%	888,000
香港	565,000	-8%	520,000	6%	551,000	-5%	523,000	11%	580,000	10%	638,000	14%	727,000	11%	807,000	-12%	710,000
新加坡	342,000	-9%	311,000	2%	317,000	-6%	298,000	6%	316,000	12%	354,000	30%	460,000	25%	575,000	-13%	500,000
首尔	504,000	-6%	474,000	7%	507,000	-4%	487,000	1%	492,000	4%	512,000	12%	573,000	5%	602,000	-18%	494,000
台北	320,000	-7%	298,000	2%	304,000	-3%	295,000	7%	316,000	8%	341,000	12%	382,000	14%	435,000	-12%	383,000
上海	191,000	3%	197,000	9%	215,000	0%	215,000	9%	234,000	7%	250,000	25%	313,000	26%	394,000	-10%	356,000
北京	184,000	3%	190,000	5%	200,000	-6%	188,000	13%	212,000	8%	229,000	24%	284,000	29%	366,000	-13%	320,000
吉隆坡	166,000	-2%	163,000	2%	166,000	-5%	158,000	8%	171,000	7%	183,000	23%	225,000	20%	270,000	-12%	238,000
普吉	220,000	-3%	213,000	12%	239,000	-5%	227,000	10%	250,000	-9%	228,000	12%	255,000	10%	281,000	-16%	237,000
曼谷	215,000	4%	224,000	10%	246,000	-3%	239,000	5%	251,000	4%	261,000	1%	264,000	10%	290,000	-20%	232,000
巴厘岛	188,000	-3%	182,000	-10%	164,000	-6%	154,000	14%	176,000	-9%	160,000	14%	182,000	16%	211,000	-1%	210,000
马尼拉	155,000	-6%	146,000	-4%	140,000	-7%	130,000	4%	135,000	9%	147,000	25%	184,000	16%	213,000	-11%	191,000
雅加达	148,000	-4%	142,000	-9%	130,000	-6%	122,000	9%	133,000	-5%	126,000	17%	147,000	14%	168,000	-5%	159,000
亚洲市场	308,000	-5%	294,000	4%	305,000	-4%	293,000	7%	313,000	5%	329,000	16%	380,000	14%	434,000	-13%	378,000
平均价值																	

来源：华盛国际

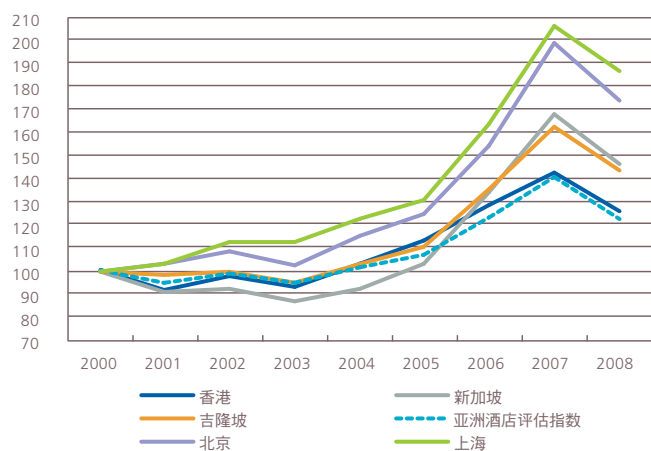
亚洲酒店评估指数2009

2009年的HVI显示，选定的亚洲主要市场高端和豪华酒店的平均价值有所下降，平均跌幅约13%。除了雅加达和巴厘岛以外，今年亚洲HVI所评估的其他主要市场的酒店价值均呈双位数下滑。

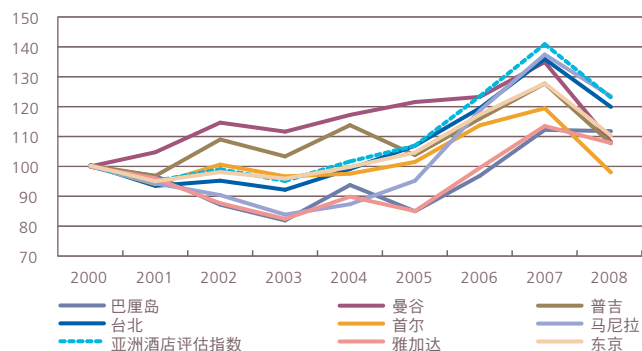
泰国各旅游胜地的酒店价值波动最大，受全球经济危机和国内政治危机的双重影响，曼谷酒店价值下降约20%，而普吉酒店价值下降16%。尽管东京、香港和新加坡的酒店价值分别下降了14%、12%和13%，这些地区的酒店价值仍然处于亚洲最高的位置。类似于新加坡的酒店市场状况，吉隆坡的酒店价值下降了大概12%。

北京奥林匹克运动会的成功是毋庸置疑的，它在2008年中期为中国创造了历史最高的旅游收入。然而，受2008年下半年加剧的金融动荡的冲击，奥运会的积极作用变得有限。这种情况致使酒店入住率直线下降，进而导致了北京酒店价值下降13%，上海酒店价值下降10%。对于印度尼西亚的旅游酒店业来说，2008年整体上算是不错的一年，雅加达和巴厘岛的酒店价值分别只下降了5%和1%。

酒店评估指数，2000-08



酒店评估指数，2000-08



酒店价值增长趋势

HVI反映了过去八年间亚洲各市场酒店价值的增长。中国的两个城市——北京和上海的酒店价值取得最大幅的增长，而新加坡和吉隆坡在过去三年也经历了显著的酒店价值增长，该增长更超出亚洲市场平均水平。总体而言，2008年香港、新加坡、吉隆坡、北京和上海市场得以保持其酒店价值定位，更超出了亚洲市场的平均水平。

马尼拉、雅加达和巴厘岛从2005年到2007年取得了骄人的酒店价值增长，而到了2008年，巴厘岛、曼谷、普吉、台北、首尔、马尼拉、雅加达和东京的酒店价值指数则低于区域平均水平。泰国的曼谷和普吉这两个城市的酒店价值在过去一直领先于亚洲市场，但是在近几年，其价值指数却下跌至区域水平以下。

2008年的市场业绩

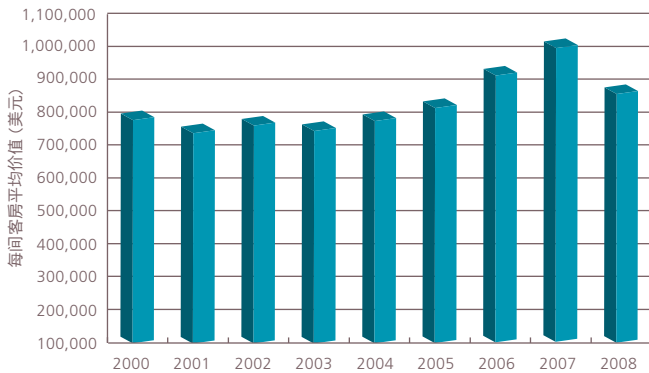
亚洲住宿业在2008年前六个月仍延续2007年的出色经营业绩。区域酒店每可售房收入平均增长了13.2%。根据联合国世界旅游组织的资料，东南亚和南亚地区访客人数增长最快，分别增长了4%，而东北亚和大洋洲地区则经历了访客增长速度的显著下降，其中东北亚仅增长了0.4%，大洋洲地区则下降了1.5%。2008年下半年，由于美洲和欧洲经济形势恶化，长途商务旅行访客数量大幅下降。

然而，由于亚洲各国政府认识到旅游对当地经济发展的意义，旅游业在亚洲仍然是发展的焦点。博彩和综合娱乐设施在泰国、日本、韩国、越南、台湾和菲律宾是年度热门话题，因为这些国家和地区都在考虑将博彩业扩大或合法化。亚洲各国也没有放松对旅游基础设施的支出和投资以及对国内旅游市场的营销和宣传。

作为世界主要经济强市之一，**东京**也是最早受到次贷危机波及的地区之一。由于企业缩减成本使商务访客数量下降，东京的酒店入住率遭受打击。尽管相对于2007年下降了14%，东京的酒店价值仍然是亚太地区最高的。虽然新开业的酒店不多，但近年来许多酒店都进行翻新，使国际品牌和当地酒店品牌的竞争依然存在。

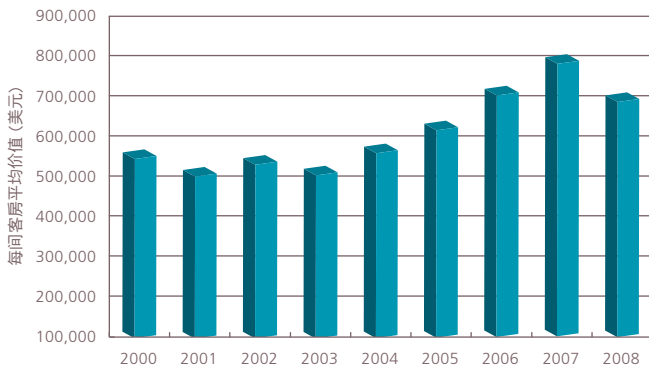
亚洲酒店评估指数2009

东京



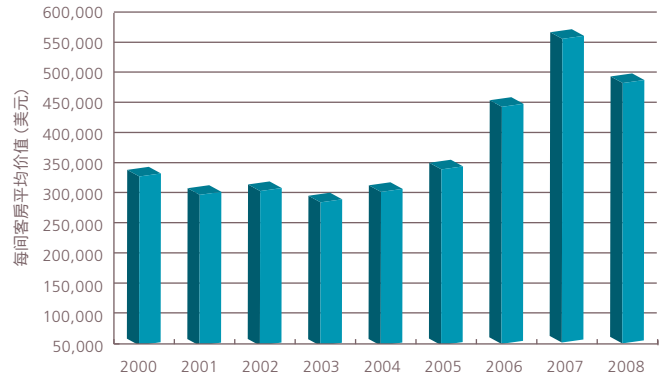
作为2008年北京奥运会马术比赛的主办地，香港在2008年吸引了大约2,950万访客。尽管这一数字较2007年增长了5%，但仍低于香港旅游当局预期的目标。香港访客数量的增加主要集中在大陆入境访客部分，国际访客数量在2008年，尤其是下半年有所下降。由于投资者对投资持谨慎态度，香港酒店价值在2008年下降12%。

香港



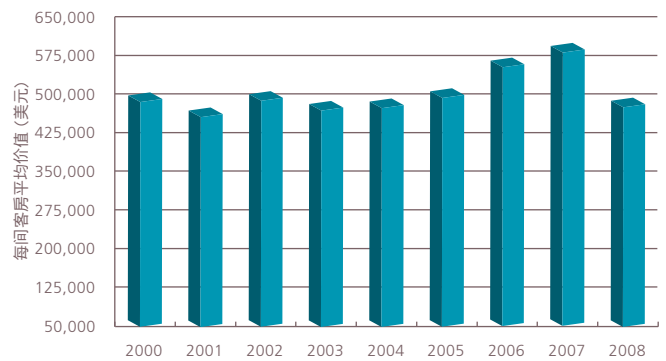
2008对于新加坡的高端和豪华酒店来说同样是喜忧参半的一年，酒店业在年初开局良好，年终则表现不佳。全国访客数量达1,010万人，与2007年相比下降了2%。2008年9月成功举办夜间F1大奖赛、增加更多空中客车A380航线以及新加坡摩天观景轮的运营都为新加坡的酒店入住率和平均房价助力。然而，预计未来访客数量将有所下降。2008年由于投资氛围弱化，酒店价值下降大约13%。

新加坡



为适应市场竞争，像格蓝德洲际酒店和JW万豪酒店这样的首尔主要高档酒店都已经完工或宣布大规模翻新计划，使住宿业市场能够在当年维持市场平均房价。与此同时，由于韩元对日元的汇率不断下降，首尔日本访客数量激增，使得2008年高星级酒店入住率有所上升。然而，韩国经济放缓和投资者信心下降使酒店资本价值较2007年缩减18%。

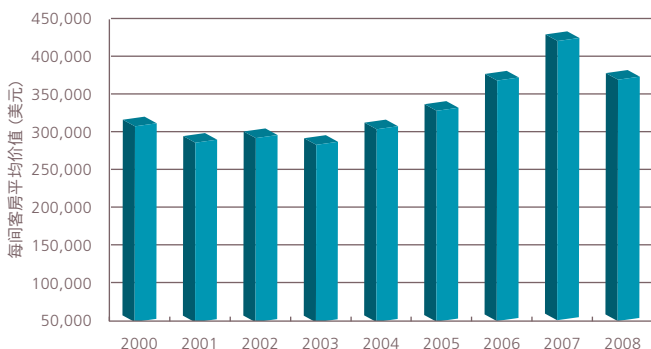
首尔



亚洲酒店评估指数2009

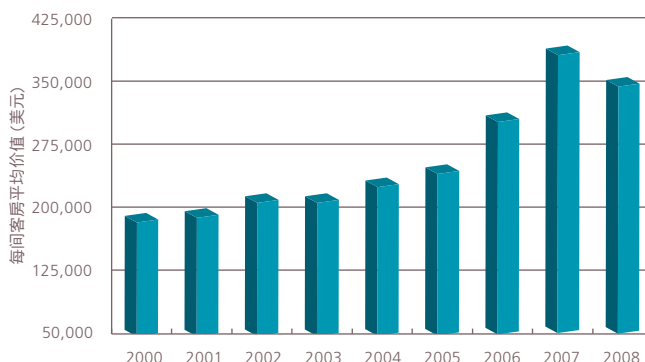
自台湾现任总统马英九于2008年5月就职以来，台湾完成了其政治上的过渡，将中国大陆与台湾的海峡两岸关系推向新高点。大陆第一架直航包机于2008年7月开始通航。然而，2008年台湾的访客数量仍然受到全球经济不稳定因素和投资者信心不足的影响。但台湾在2008年间已经开始采取步骤通过经济刺激政策扭转不景气的经济和旅游业，包括通过立法允许将在澎湖列岛兴建的度假村和其它娱乐项目内开设赌场。**台北**作为台湾最大的城市毫无疑问将受益于旅游活动的增加。

台北

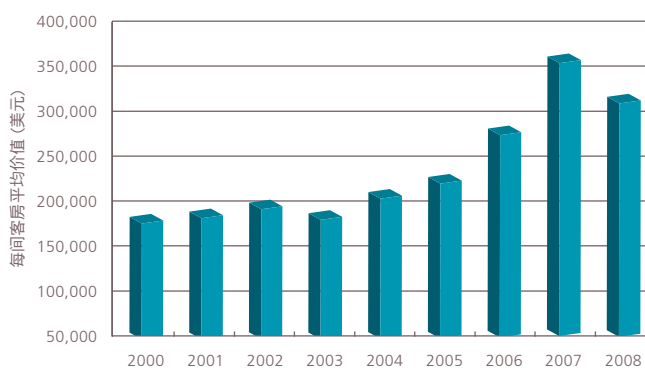


随着2008年北京奥运会的成功举办，中国接待了包括来自香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区在内的约1.3亿入境访客。2008年全年旅游总收入增加5.8%但国际旅游收入下降大约9%。**上海**作为中国主要的金融和经济中心，受奥运期间旅行限制和商务出行下降的影响，全年酒店入住率下降大约5到15个百分点。**北京**2008年夏季奥运会取得了巨大的成功。通过产业搬迁和结构调整、改善主要公路、启用新的首都机场三号航站楼等举措，城市面貌焕然一新。随着奥运会的临近，北京高端和豪华酒店的房价也稳步提升。众多拥有先进设计理念和设施的国际水准酒店也出现在高端和豪华酒店市场。然而，由于2008年下半年加剧的全球金融危机和奥运前大量涌入的客房供应量北京酒店市场入住率在奥运后经历下降。

上海

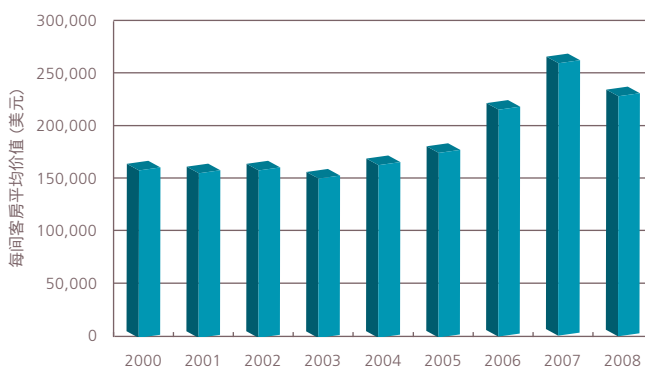


北京



2007马来西亚旅游年于2008年8月接近尾声，使2008年前九个月的访客总人数较去年同期增长了4.4%。**吉隆坡**在2008年也成功举办了众多大型活动，包括网球展、2008吉隆坡网球冠军争霸赛和切尔西足球俱乐部2008年亚洲巡回赛。然而，该国也未能幸免于不确定的经济环境。

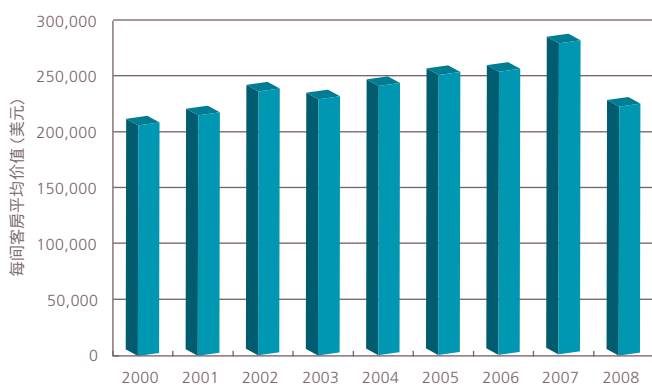
吉隆坡



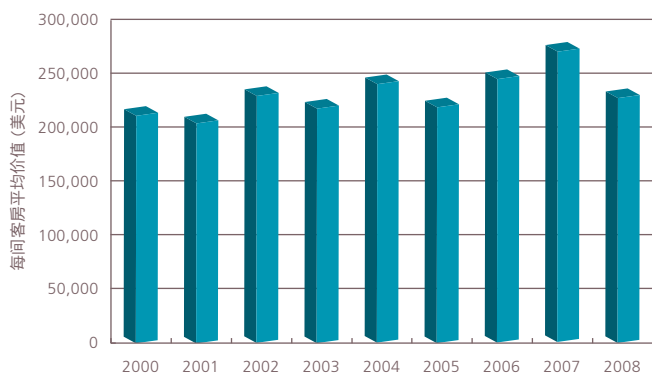
亚洲酒店评估指数2009

2008年对泰国旅游业来说是一个多事之秋，其政治危机和社会动乱自2007蔓延至2008年并于第四季度达到顶点。尽管前六个月国际访客增长迅速，政治示威者带来的后果却令人始料未及，普吉国际机场在2008年8月关闭两天，而曼谷素万那普机场和廊曼机场则在11月被示威者占领并封锁一周，这些示威活动致使下半年访客数量骤然下降。展望未来，泰国政府已经提出了一系列支持计划，包括通过2,860万美元的开销方案以复兴受创的旅游业、国际市场营销和旅游宣传活动以及降低泰国国际航空公司的航班票价以鼓励旅游者重返泰国。

曼谷



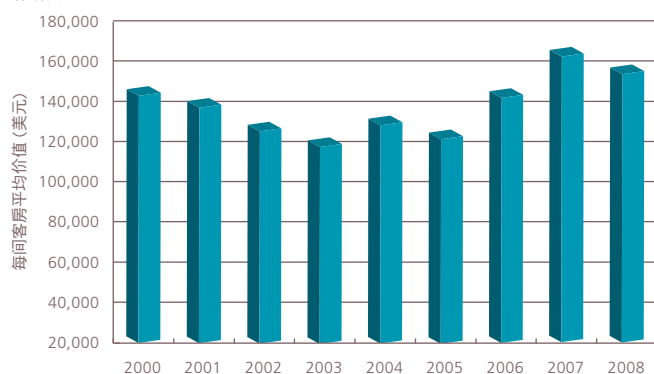
普吉



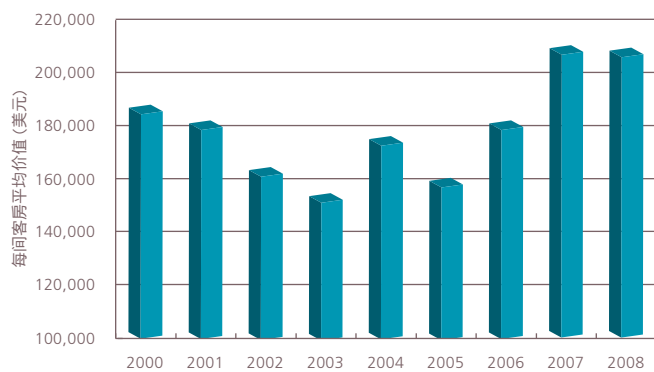
对于像巴厘岛和雅加达这样的印度尼西亚各旅游目的地来说，2008年被证明是个好年头。2008年印度尼西亚旅游年市场推广活动的成功和被强劲国内商务需求支撑的雅加达酒店业的良好业绩，使下半年的经济下滑和旅游者人数下降并未能影响到印度尼西亚旅游业的整体表现。住宿设施都能在某种程度上保持自2007年以来的入住率和平均房价水平。

随着整个国家和像巴厘岛这样的主要旅游目的地安全状况的改进，以日本和澳大利亚访客为主体的休闲旅游者重归这个亚洲首位的旅游目的地。首届亚洲沙滩运动会也于2008年10月在巴厘岛召开。其它对印度尼西亚旅游业不俗业绩做出贡献的重要事件还包括印尼在日本、中国、澳大利亚、德国和印度等国增开12个宣传推广办事处。总体来看，雅加达和巴厘岛的酒店价值分别轻微下降了5%和1%。

雅加达



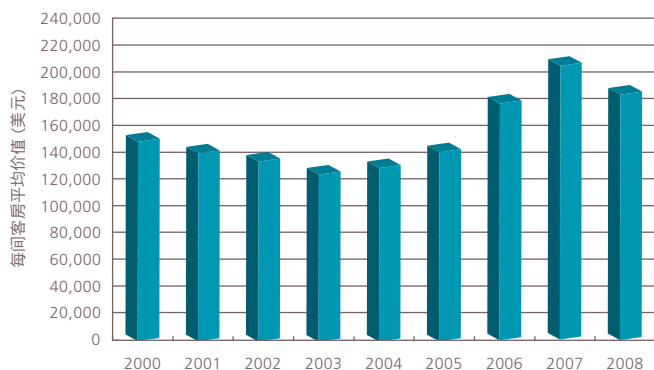
巴厘岛



亚洲酒店评估指数2009

菲律宾及其首府**马尼拉**的旅游住宿业在近几年稳步增长。然而由于其经济与对外贸易高度相关，商务旅行受到经济环境的不利影响从而导致酒店价值在2008年下降了大约11%。

马尼拉



总结

2008对于亚洲旅游酒店业来说是大起大落的一年。全球金融危机、波动的石油和商品价格以及汇率波动都影响了入境访客数量和一向稳定的亚洲住宿市场需求。一般而言，酒店经营业绩不佳的不利影响会使投资者态度转向谨慎，因此回顾各个城市的酒店价值都有所下降。

尽管全球经济和金融形势仍然不明朗，仍有一些观点认为在中国和印度经济发展的带动下，亚洲经济的前景与西方和欧洲相比会相对乐观。然而，亚洲住宿业在短期内的前途看来不尽理想，因为全球经济需要时间解困和恢复。在此期间，我们预测国内和国家间的旅行对于酒店业来说意义更加重大。

除非外部环境进一步恶化，否则亚洲的长期发展前景仍然乐观，因为在全世界都在经历思考模式转变的过程中，大多数亚洲政府也在重新考虑其旅游政策。



华盛国际是全球领先的酒店及度假村评估、咨询与投资服务公司。欲知详情，请联络新加坡办事处：
+65 6293 4415（电话）； +65 6293 5426（传真）

免责声明：本刊物所提供的信息来源于各种市场资料。读者请勿依赖这些信息作为陈述事实的依据，华盛国际建议您在使用这些信息之前对其进行独立的核实。华盛国际所提供的任何预测或价值判断仅供读者参考。华盛国际不对此处所提供任何资料的准确性、时效性、完整性以及实用性承担责任。更多详情，请联络华盛国际新加坡办事处。