

本报告分析了大中华区酒店市场的表现



大中华区 酒店报告

2021年五月

knightfrank.com/research



概述

2019年12月底爆发的新冠疫情给全球旅游业和酒店业造成了严重的打击,由此导致的经济和社会影响前所未见。面对新冠疫情,全球大多数国家采取了部分或完全封闭边境的措施,全球大多数人口都受到了旅行限制的影响。

中国是首个受到新冠疫情影响的国家,随着武汉宣布封城、中国内地其它地区陆续采取严格的旅行限制措施,当地酒店业首当其冲。过去一年,由于缺少入境旅客,整个大中华地区的酒店业务受到严重影响。

受新冠疫情影响,2020年造访北京的旅客人数同比下降达91%至34.1万人。酒店业也因此遭受重创。2020年,北京五星级酒店的平均入住率同比大幅下降41.1个百分点至29.9%。日均房价(ADR)同比下跌6.5%至850元人民币。整体而言,酒店业自2020年下半年开始回暖。2020年,北京共有6家高档酒

◆◆
考虑到目前仍未看到新冠疫情平息、国际跨境旅行活动恢复的迹象,本次疫情或将在2021年及更长一段时间里继续拖累大中华区酒店业的业务表现。
 ◆◆

店开业,共计可提供1692间客房。即便在新冠疫情期间,总部位于美国的希尔

顿酒店仍在中国实现了快速扩张。集团旗下有两家高档酒店于2020年下半年在北京开业,分别为北京大兴希尔顿酒店和北京通州北投希尔顿酒店。

上海2020年的入境旅客人数也从890万人次急剧下降到128.6万人次,同比下降85.7%。由于实施了严格的入境检疫隔离措施,入境旅客总数中占比最大的是商务旅客。2020年,五星级酒店的入住率降至过去15年的最低水平,尤其是2月和3月,入住率更是直接降至个位数;这也是过去15年来五星级酒店日均房价首次跌破900元人民币。尽管受到新冠疫情影响,但上海2020年仍有7家

表一. 2020年大中华地区经济数据

	北京	上海	广州	深圳	香港	澳门	台北
国内生产总值变幅(同比)	1.2%	1.7%	2.7%	3.1%	-6.1%	-56.3%	3.0%
人均生产总值	人民币 167,640元	人民币 159,384元	人民币 133,959元	人民币 205,898元	港币 362,310元	澳门币 285,314元	新台币 837,742元
社会消费品零售总额/ 零售业销货额(元)	人民币 13,716.4亿元	人民币 15,932.5亿元	人民币 9,219亿元	人民币 8,665亿元	港币 3,265亿元	澳门币 452亿元	新台币 46,392亿元
社会消费品零售总额/ 零售业销货额变幅(同比)	-8.9%	0.5%	-3.5%	-5.2%	-24.3%	-41.5%	-0.5%
外商直接投资变幅(同比)	1.3%	6.2%	7.5%	11.8%	-34.4% (2019)	21.2% (2019)	-18.3%
失业率	5.2%	4.3%	2.5%	2.5%	5.5%	2.7% (Q4)	3.7%
通胀率	1.7%	1.7%	2.6%	2.3%	0.3%	0.8%	0.1%

来源:各地统计局/莱坊研究部

高档酒店开业,共计增加1,491间客房。当地旅游市场在2020年下半年开始逐渐回暖,也推动了酒店业的复苏。

2020年,广州共接待4,180万人次入境过夜旅客,同比下降38.2%,旅游业总收入同比下降39.9%,降至2,679亿元人民币。此外,广州五星级酒店2020年的日均房价较上年下降21.3%至629.4元人民币。2020年的入住率下降14个百分点至61.2%。2020年,广州共有3家豪华酒店开业,分别是南航明珠酒店、雅致酒店和广州奥园喜来登酒店。随着国内经济逐步复苏、各地逐步解封,被压抑的旅行需求开始得到释放,2021年广州高端酒店整体市场预计将有所改善。

新冠疫情对深圳的酒店业造成了严重冲击,旅客人数大幅下降。2020年,深圳过夜游客总数同比下降37.5%,至4,990万人次。虽然市场表现低迷,但部分豪华酒店对市场长期前景仍持乐观态度。过去一年,深圳共有13家新豪华酒店开业,新增3,209间客房。新开业的五星级酒店包括深圳湾万丽酒店(293间客房)、深圳国际会展中心希尔顿花园酒店(407间客房),以及凯悦酒店集团旗下的安达仕深圳湾酒店(220间客房)。2021年,深圳预计还将有两家五星级酒店开业,分别为深圳康莱德酒店(共298间客房)和深圳金沙湾万豪酒店(共350间客房)。

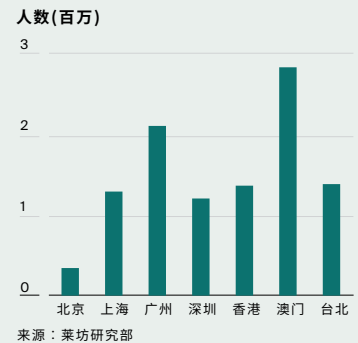
受新冠疫情影响,香港2020年的入境旅游受到沉重打击。全港接待过夜旅客仅为140万人次,同比下降94.3%。受严峻的市场形势影响,香港部分酒店业者已经改变了经营模式,开始接受长租模式。另有部分酒店为增加租金收益而考虑将其物业转作其他用途,例如共享办公及住宅用途。鉴于市场表现低迷,不少酒店业者已推迟了开业计划。2020年,仅有两间新建甲级高价酒店开门营业,分别为The Hari Hong Kong酒店(210间客房)和香港东涌世茂喜来登酒店(218间客房)。2021年,预计将有三家甲级高价酒店开门营业,包括历山酒店(840间客房)、The Silver - MGallery by Sofitel酒店(206间客房),以及麗豪航天城酒店(1208间客房)。考虑到新冠疫情的影响仍在持续,香港酒店市场预计将继续承受巨大压力。

澳门2020年的入境游客数量同比下降85%至590万人次。其中国际过夜游客仅为280万人次,同比大幅下降84.9%。2020年全年,五星级酒店的整体入住率仅为25.1%,平均房价为1,351元澳门币,同比下跌17.8%。2020年上半年,受新冠疫情影响,澳门整体的市场情绪较为疲弱。不过随着出行限制的逐步放宽,加上下半年取消了对内地游客的强制检疫要求,澳门2020年第四季度的入境旅客人数环比激增150.3%。有多家原定于2020年开业的酒店决定延迟开业,包括澳门葡京人酒店(820间客房)、新葡京皇宫酒店(1,900间客房)及澳门银河酒店(3,000间客房)。

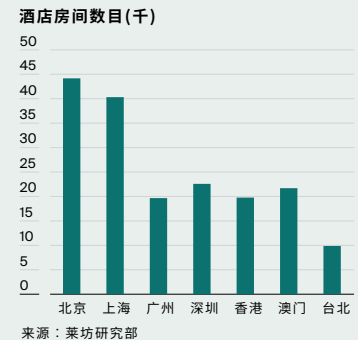
2020年,台北旅游业遭遇了前所未有的挑战。据台湾省旅游局统计,受边境管制影响,2020年赴台北游客大幅下降至140万人次,同比下降88.4%。台北国际观光旅馆的平均入住率从2019年的75%下降到了38%,日均房价同比下降25%至3,464元新台币。2020年,台北国际观光旅馆总营业收入同比锐减46%至新台币322亿元。2020年,虽然受到了新冠疫情的影响,但台北仍有3家豪华酒店开业,共计新增621间客房,分别为台北大直英迪格酒店酒店(149间客房)、和苑三井花园饭店台北忠孝酒店(297间客房)、台北时代寓所(希尔顿Tapestry精选系列,175间客房)。

考虑到目前仍未看到新冠疫情平息、国际跨境旅行活动恢复的迹象,本次疫情或将在2021年及更长一段时间里继续拖累大中华区酒店业的业务表现。不过由于中国内地休闲旅游的重启已为酒店业的复苏提供了良好支撑,我们对酒店业的表现仍持审慎乐观态度。后疫情时代,在中国中产阶层扩大、消费能力全面升级的推动下,我们对大中华区酒店行业的长期前景充满信心。

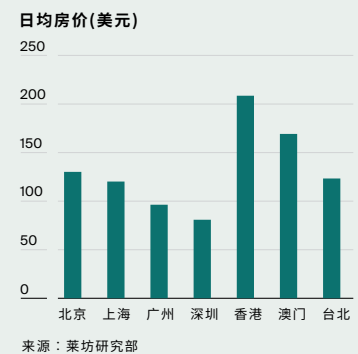
图一: 过夜境外游客人数 (2020年)



图二: 五星酒店房间数目 (2020年)



图三: 五星酒店日均房价 (2020年)



“受旅行限制及封城措施影响,国际旅客入境陷于停滞,这种景象对全球酒店业而言可谓前所未有的。不过在后疫情时代,被压抑的旅行需求将得到释放,加上大湾区建设所带来的强劲休闲及商务旅行需求,大中华区旅游业的长期前景依然乐观。”

王兆麒

莱坊国际大中华区研究与咨询部董事兼主管



2020年
五星酒店房间数目

44,163



2020年
新增五星酒店房间数目

1,692



2020年
日均房价

人民币850
(同比-6.5%)



2020年五
星酒店入住率

29.9%
(-41.1 百分点)

概述

2020年,受到新冠肺炎疫情的持续影响,旅游业遭受严重打击。各个国家和地区根据疫情状况都在不同程度上采取了出入境的限制措施,因此2020年度的赴京游客数量骤减。北京市全年入境游客接待量仅34.1万人次,同比下降91%;国

际旅游收入4.8亿美元,下降90.8%。全年国内游客接待量18,352.4万人次,同比下降42.3%;国内旅游总收入人民币2,880.9亿元,同比下降50.9%。

2020年旅游业整体需求被全球新冠疫情所限制。2020年春节期间,为有效降低人员聚集引发的疫情传播风险率,北京市取消近万场文化活动,关闭全市近9,000个文化场所和娱乐场所,关闭181家旅游景区。

供应和需求

2020年,北京共有6家高档酒店开业,为北京的酒店市场带来1,692间客房。六家酒店均位于非核心区域,且开业时间集中在下半年。截至2020年12月末,北京市高档酒店的客房存量达到44,163间。

随着北京大兴国际机场的落成,该区域相关商务配套也逐步完善。2020年度,大兴区有两家高档酒店投入使用。8月17日,北京大兴希尔顿酒店正式开业,填补了大兴区全服务国际品牌酒店的空白,同时助力北京大兴国际机场配套建设和区域商务环境条件的提升;11月14日,大兴国际机场木棉花酒店迎来开业,酒店位于机场北侧指廊,从航站楼二层国内到达厅步行300米即可到达。

9月30日,北京通州希尔顿酒店盛大启幕,为通州区首家五星级酒店。酒店位置得天独厚,交通便利快捷且周边旅游资源丰富。随着2021年环球主题公园的落成,相信通州区将很快迎来全新的旅游新时代,同时为北京通州希尔顿带来巨大潜力和机遇。10月10日,北京五矿君澜酒店开业。酒店位于海淀区,毗邻阳台山、凤凰岭等自然人文旅游景区。

由于2020年的旅游业遭受重创,酒店住宿需求大幅缩减。截至2020年四季度,北京市五星级酒店平均入住率仅为29.9%,同比大跌41.1个百分点;日均房价同比下降6.5%至人民币850元。但整体来看,旅游市场随着疫情的有效控制在下半年开始缓慢回升。

“五一”黄金周假期,全市接待旅游总人数为463.3万人次,恢复到2019年同期的55%;旅游总收入人民币41.8亿元,恢复到去年同期36%。2020年国庆、中秋“两节”叠加,市民出游需求旺盛。10月1日至8日,全区累计接待游客100.36万人次,恢复到去年同期的71.57%,累计实现营业收入人民币1.29亿元,恢复到去年同期的61.72%。并且,相比今年的“五一”假期,国庆期间每日接待游客数量及每人消费金额分别提高了53.61%和9.27%。全市住宿业平均入住率也从五月份的28.3%提升至十月份的55.3%。被疫情压抑已久的消费需求得到集中释放,复苏步伐加快。

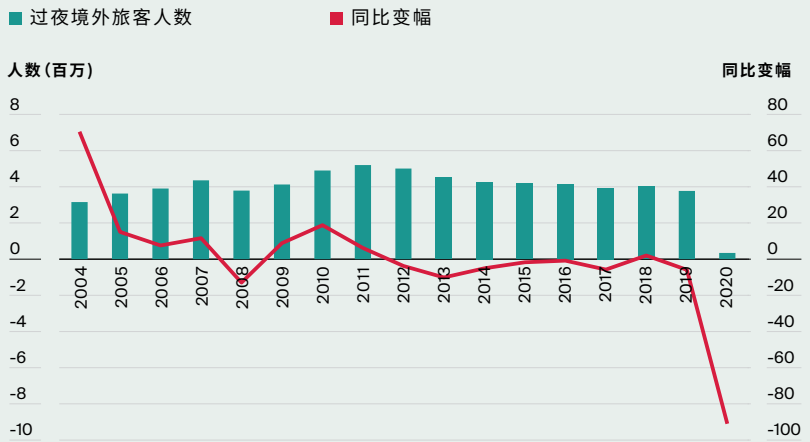
展望

2021年,北京预计将有五家五星级酒店开业,其中包括环球度假区的环球影城大酒店(800间)和诺金度假酒店(400间)、北京首钢园香格里拉酒店(282间)北京新国展希尔顿花园酒店(莱坊估计230间)、北京西南华邑酒店(380间)、北京华侨大厦睿世酒店(399间)以及北京前门文华东方酒店(75间),共计约2,566间客房。预计2021年,北京市高档酒店客房数将达到46,729间。

短期来看,尽管新冠肺炎疫情在国内逐步得到控制,但是疫情在国际范围内的形势依然不容乐观。因此我们预计新的一年国内游将成为北京旅游业以及酒店业的需求主力,而国际旅游仍面临诸多不可控因素。

根据北京市文化和旅游局发布的2021年工作要点,北京酒店业在中长期来看仍有诸多发展机会。首先,发展红色旅游。北京市将围绕建党100周年,充分挖掘和利用首都丰富的红色旅游资源,开发红色旅游主题产品,发展红色旅游线路,预计将吸引大量国内游客前往;其次,发展冬奥相关文化旅游。例如举办冬奥主题城市文化活动、冰雪文化旅游产品线路开发,以及京张体育文化旅游带建设等,将借2022冬奥会红利吸引国内外游客进京;再次,北京环球影城一期工程目前已基本建设完成,并将于2021年5月起试营业,环球影城的投入运营将为通州区以及整个北京的旅游业注入新的活力,同时将带动酒店业的发展至新的阶段。

图四:北京市过夜境外游客人数



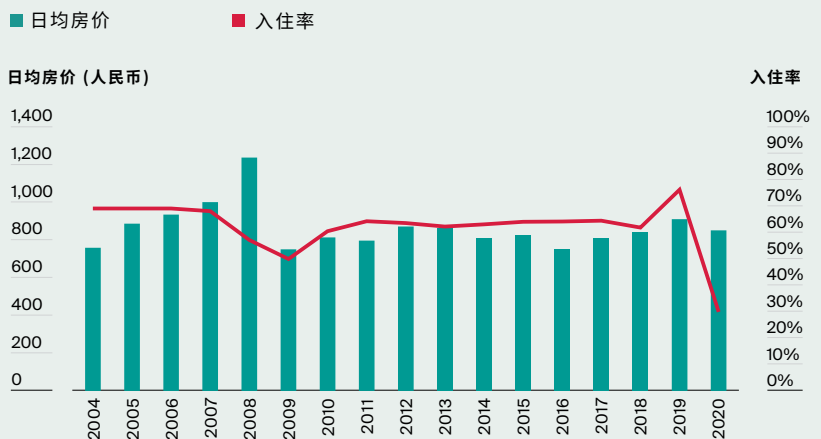
来源:北京市旅游发展委员会/莱坊研究部

图五:北京市五星酒店房间数目



来源:北京市旅游发展委员会/莱坊研究部

图六:北京市五星酒店表现



来源:北京市旅游发展委员会/莱坊研究部

*最新官方数据截至2019年第三季度



概述

2020年,受到新冠疫情全球蔓延的影响,上海接待国际旅游入境人数环比大幅下降至128.62万人次,同比2019年下跌85.7%。其中,接待外国游客人数为83.01万人次,同比降幅达到88%;接待港澳台游客人数为45.61万人次,同比减少77.8%。由于执行严格的入境

隔离制度,抵沪的国际旅游入境者中,以商务访问旅客占据绝大部分。

对于突如其来的疫情,旅游行业及酒店行业受到极大的冲击。据统计,2020年上海五星级酒店的入住率跌落至近十五年的最低,其中2月及3月份,上海五星级酒店的入住率更是从两位数跌至个位

数。2020年上海五星级酒店的日均房价也是近十五年以来首次跌破人民币900元。然而,在全民努力和高效的防疫措施的作用下,新冠疫情对于上海经济影响逐步减弱。下半年,国民的节假日境内游需求显著增加,上海作为重要的旅游城市,其酒店行业出现明显回暖迹象。

供应和需求

2020年上海新开业7家高档酒店,共计带来1,491间客房。截至2020年年底,上海高档酒店客房总数突破4万间至40,316间,同比增长4%。由于受到新冠疫情影响,不少酒店投资方推迟了酒店开业,因此2020年也是自2016年以来开业酒店数量最少的一年。新开业的高档酒店主要位于国际旅游度假区、临港新片区以及虹桥商务区这些游客及商务客住宿需求大的区域。

2020年1月,由君澜集团投资运营的上海迪轩君澜别院开业。这家位于上海国际旅游度假区核心位置的高档酒店共有234间客房。这也是2020年上半年上海开业的唯一一家高档酒店。随着

下半年疫情得到有效控制,上海酒店市场也迎来不少高档酒店开业。2020年9月,位于临港新片区的上海临港美爵酒店开业,这家由雅高集团管理的高档酒店共为住客提供了212间客房。2020年11月,洲际酒店集团运营管理的上海虹桥金臣皇冠假日酒店开业,该酒店位于虹桥商务区核心位置,毗邻虹桥交通枢纽,为住客提供330间客房。

由于受到疫情冲击,2020年上半年酒店业入住需求跌至冰点,入住率与总营收呈断崖式下降。全年星级酒店市场入住率同比大跌30.6个百分点至37.8%。五星级酒店的日均房价跌至人民币785元,同比降幅达到18.1%。

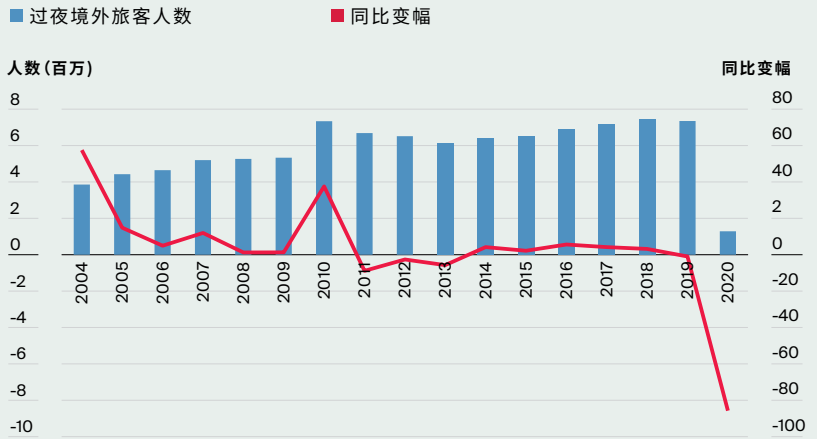
2020年下半年本地旅游市场逐步回暖,带动了酒店行业的复苏。上海迪士尼乐园在5月11日重新开放,这是全球首家重新开园的迪士尼主题乐园。估计2020年上海国际旅游度假区共接待游客1,400万人次,恢复到2019年的80%。国庆中秋假期,上海共接待游客883万人次,同比恢复75%;实现旅游收入人民币135亿元,同比恢复80%。10月1日至7日,上海饭店旅馆客房的入住率为66%,同比增长16个百分点。到12月份,上海星级酒店入住率也已经回升至47%,与6月份31.5%的入住率相比,增加了15.5个百分点。

展望

中国出色的疫情管控能力给予国内及国际投资者和酒店运营方对于中国的酒店市场和旅游市场充分信心，不少国际酒店集团选择在当下的市场环境里逆势扩张。2021年计划开业的酒店预计有12家，新增客房数超过3,000间，包括已经确定开业的位于奉贤东方美谷的JW万豪(265间)、徐汇滨江罗克福特西岸酒店(219间)、位于浦东上海中心的J酒店(258间)以及浦东前滩的香格里拉大酒店(604间)等。未来几年，上海也有多家主题乐园竣工或计划开业，例如临港冰雪之星主题乐园(2022年)，金山乐高乐园(2024年)以及宝山Discovery主题公园和上海迪士尼度假区的扩建。

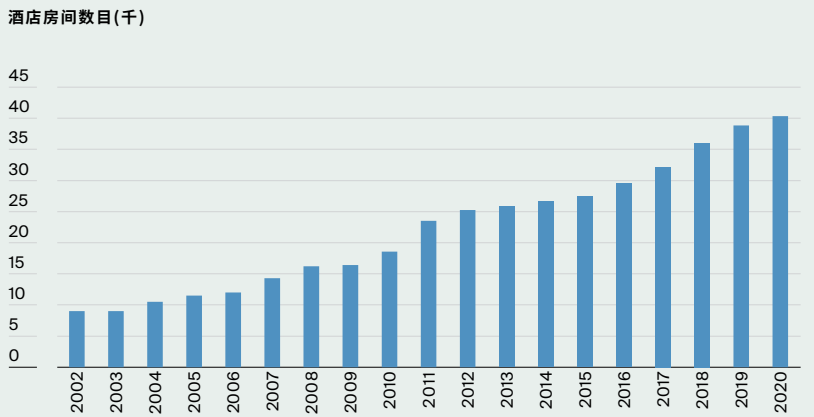
由于国内高效的防疫措施，新冠疫情对于上海影响趋于有限。在国内游客需求的拉动下，旅游行业的复苏超过预期。我们预计，旅游业和酒店业将会平稳恢复。2021年上海酒店市场的入住率同比将会有5至8个百分点的上升，日均房价预计仍将保持现有水平或者出现小幅的上涨。2021年上海酒店市场的需求仍然以商务客和本地游客为主。

图七: 上海市过夜境外游客人数



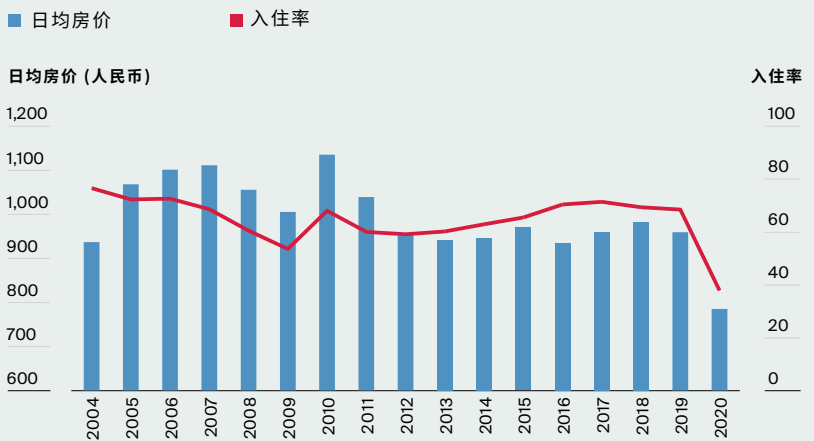
来源: 上海市旅游局 / 莱坊研究部

图八: 上海市五星酒店房间数目



来源: 上海市旅游局 / 莱坊研究部

图九: 上海市五星酒店表现



来源: 上海市旅游局 / 莱坊研究部



概述

2020年，在面对新冠疫情和复杂多变的国内外形势下，广州市全市经济仍然稳步向好。2020年全市地区生产总值25,019.11亿元人民币，同比增长2.7%，生产总值的增长率为中国四个一线城市中的第二位。

受疫情影响，2020年广州市旅游业受挫明显。根据广州市统计局数据显示，2020年，广州共接待了国际过夜游客210万人次，按年下跌38.2%，旅游业总收入达2,679亿元，按年下跌39.9%。尽管疫情给旅游业带来极大的负面影

响，但广州作为重要交通枢纽的功能却没有得到减弱。广州白云国际机场在2020年全年旅客吞吐量为4,376.8万人次，其旅客吞吐量首次超越美国亚特兰大机场，问鼎全球第一。此外，面对粤港澳大湾区的巨大市场潜力，广州白云国际机场也正加快推进三期扩建工程建设，以抓紧市场发展机遇。

在疫情的影响下，有部分位于广州城市外围区域的高端酒店，其开发商急于出售项目以回笼资金。但疫情并没有动摇部分高端酒店品牌落户广州的信心。珠

江新城依然是高端酒店落户广州的首选区域，而广州的新兴区域，如琶洲、科学城等，也逐渐成为高端酒店考虑的选址区域。此外，也有位于新兴商务区的写字楼业主，正在物色高端酒店品牌方以使项目的业态更多样化。

虽然2020年新冠病毒疫情的爆发，会在中短期内给酒店业带来一定干扰，但随着内循环的落实、新冠病毒疫情在疫苗的推出下有机会得到进一步遏制等积极因素的推动下，我们对广州酒店业的前景保持乐观。

供应和需求

回顾2020年全年，广州酒店市场共有3家高档酒店开业，为本地高档酒店市场新增房间数1,362间。至2020年年末，广州高档酒店客房总数达到19,667间，同比增长7.4%。

2020年1月，拥有701间客房和套房的广州南航明珠空港大酒店开业。该酒店位于广州空港经济圈的核心地段，靠近广州白云国际机场，并紧邻空港电商国际园。

雅致酒店坐落于广州娱乐及商务的新地标天德广场。该酒店于2020年6月开业，共设387间客房。雅致酒店定位于高端酒店，同时也是美豪酒店集团进驻广州市场后的首个名片项目。

紧邻番禺奥园国际中心的广州奥园喜来登酒店于2020年8月开业，共有274间客房。广州奥园喜来登酒店的开业，标志着广州市番禺区正式迎来首家国际品牌酒店的落户。此外，该酒店由中国奥

园集团投资兴建，并由万豪国际酒店集团管理。

在疫情的干扰下，2020年第一至第三季度，广州五星级酒店日均房价同比大幅下跌13%至人民币659元。广州五星级酒店市场在2020年第一至第三季度入住率同比大幅下降16个百分点至52%。但有部分酒店从业者反映，随着2020年中旬国内疫情得到进一步控制，广州高端酒店的入住需求复苏明显。

展望

展望2021年,预计广州酒店市场将有2家新的高档酒店开业,包括位于广州老牌核心商务区——越秀区的广州德安丽舍凯宾斯基酒店(共261间客房),以及位于广州第二CBD——黄埔区的广州黄埔君澜酒店(共316间客房)。预计这2家高档酒店在2021年的上市开业将为广州酒店市场新增提供约577间高档客房,届时广州高档酒店客房数预计将达到约20,244间。

2020年广东省重点项目,南沙恒大文化旅游城,于2020年12月正式开工建设。该项目总投资为人民币200亿元,总规划可建设用地面积为967亩,其中乐园占地面积达783亩。该项目将填补南沙主题乐园的空缺。预计这一项目的落成,从长期看,有助于促进广州以旅游为目的的过夜游客数的增长,从而刺激广州酒店市场的入住需求。

2020年12月,广东省“十四五”规划正式出台。广州南沙、琶洲、中新知识城等新兴商务区在规划中频频被提及。作为广州市经济发展的新引擎,新兴商务区的发展,预计能有效带动以商务为目的的过夜游客数的增长。

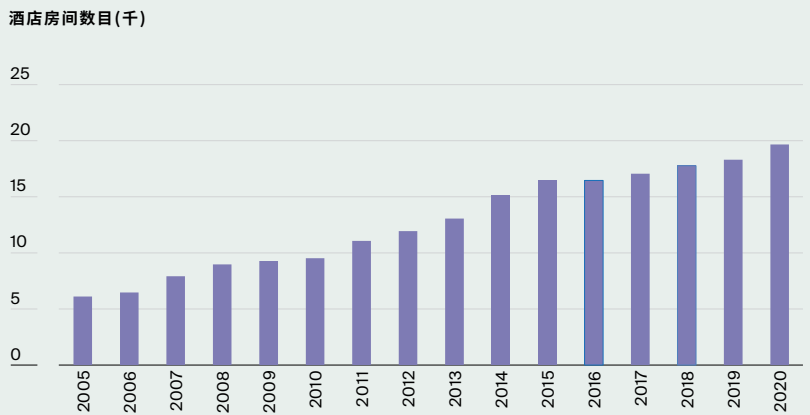
在国内经济逐步复苏、国内旅游需求释放的大环境下,预计2021年广州高端酒店市场将继续回暖,入住率、房价水平将有所改善。

图十: 广州市过夜境外游客人数



来源: 广州旅游局 / 莱坊研究部

图十一: 广州市五星酒店房间数目



来源: 莱坊研究部

图十二: 广州市五星酒店表现



来源: 莱坊研究部

*最新官方数据截至2019年第三季度



2020年
五星酒店房间数目

22,588



2020年
新增五星酒店房间数目

3,209



2020年
日均房价

人民币528
(同比-29.9%)



2020年五
星酒店入住率

61%
(-13.3百分点)

概述

2020年，即使面对新冠肺炎疫情的严重冲击和外部环境的不确定性，深圳市全市经济仍然顶压前行，取得向好的成果。2020年全市地区生产总值为27,670.24亿元人民币，同比增长3.1%，地区生产总值的增长率为中国四个一线城市之首。

可是，在疫情的负面影响下，深圳市旅游业受挫明显。2020年，深圳市旅游过夜总人数同比下跌37.5%。而深圳宝安国

际机场在2020年全年旅客吞吐量跌幅明显，同比下降28.37%至3,791.6万人次。尽管如此，宝安国际机场的全年旅客吞吐量排名仍处于全国第三位，仅次于上海浦东国际机场和广州白云国际机场。

部分已在深圳有项目的高端酒店品牌，由于对深圳高端酒店市场保持长期乐观态度，依旧在物色合适物业以拓展新项目。而南山区在宏观政策导向、产业

集聚、总部基地等积极因素的推动下，成为不少高端酒店品牌方考虑落户时的重要选址地之一。

2020年新冠病毒疫情的爆发给深圳市高端酒店业带来一定的负面影响，但有酒店从业人员反映，2020年中旬，在国内旅游需求释放的环境下，深圳市高端酒店市场逐步复苏，给市场注射了强心针。

供应和需求

回顾2020年全年，深圳酒店市场共有13家高档酒店开业，为本地高档酒店市场新增房间数3,209间。至2020年年末，深圳高档酒店客房总数达到22,588间，同比增长16.5%。

深圳湾万丽酒店位于南山区科技园区域的核心地带。该酒店于2020年10月开业，共设293间客房和套房。深圳湾万丽酒店是万豪国际集团在深圳分属10个品牌中的第16家酒店。

紧邻深圳国际会展中心的深圳国际会展中心希尔顿花园酒店于2020年12月开业，共有407间客房及套房。该酒店是深圳市引入的第二家希尔顿花园品牌酒店，同时也是大中华区最多客房数量的希尔顿花园品牌酒店。

拥有220间客房和套房的深圳湾安达仕酒店于2020年12月开业。安达仕为凯悦酒店集团旗下品牌，同时，深圳湾安达仕酒店为中国第三家安达仕酒店。该

项目位于深圳前海金融总部基地的核心位置，而且紧邻华润春笋大厦、万象城购物中心等地标建筑。

受疫情影响，2020年第一至第三季度，深圳五星级酒店日均房价同比大幅下跌8.9%至人民币675元。深圳五星级酒店市场在2020年第一至第三季度入住率同比大幅下降12.6个百分点至56%。

展望

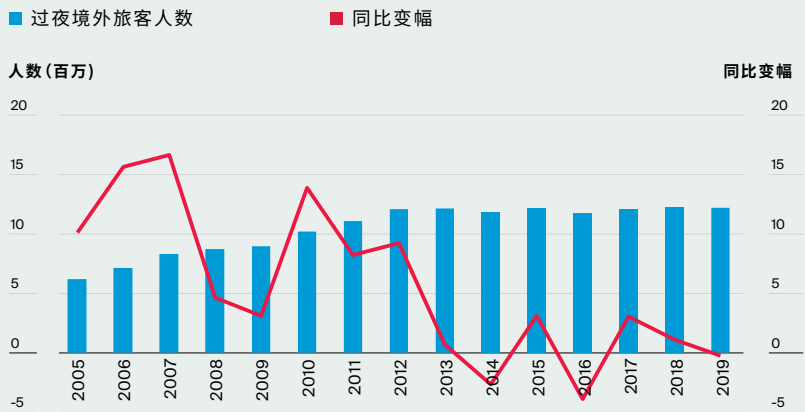
展望2021年，深圳酒店市场将有两家五星级酒店开业，包括位于深圳前海金融核心区的深圳康莱德酒店（共298间客房），以及位于佳兆业金沙湾国际乐园项目内的深圳金沙湾W酒店（共350间客房）。预计这两家五星级酒店在2021年的上市开业将为深圳酒店市场提供约648间高档客房，届时深圳高档酒店客房数预计将达到约23,236间。

深圳最大的滨海旅游度假区——佳兆业金沙湾国际乐园，预计在2021年会有部分场馆建成开放。该项目规划占地面积约150万平方米。包括冰雪馆、海洋馆、未来馆等五大主题游乐场馆，同时还配有生态公园、滨海休闲商业街等丰富业态。随着该项目的完工落成，预计能吸引深圳周边游客到该区域旅游过夜。

2020年10月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020-2025年）》。该方案进一步奠定了深圳在国家层面商的重要战略地位，预计将进一步促进深圳金融、商贸、科技等高端及高新产业的发展，从而吸引更多以商务为目的的游客到访深圳。

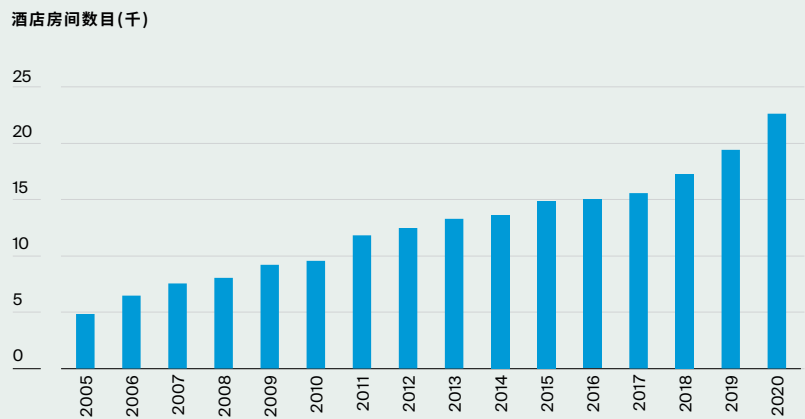
预计在2021年，随着国内疫情得到遏制，宏观政策的导向以及大型旅游项目的开业下，到深圳进行商务出行及中长途休闲游的需求将进一步复苏，从而促进深圳高端酒店业的明显回暖。

图十三：深圳市过夜境外游客人数



来源：深圳旅游局 / 莱坊研究部

图十四：深圳市五星酒店房间数目



来源：莱坊研究部

图十五：深圳市五星酒店表现



来源：莱坊研究部



概述

受新冠疫情影响，香港2020年的入境旅游受到沉重打击。2020年3月，香港开始实施严格的边境管制措施，禁止非香港居民入境，自此之后，入境游客大幅减少。香港旅游发展局提供的数据显示，2020年全年，香港仅接待了140万人次的过夜游客，而2019年这一数字为2380万人次，同比下降达94.3%。占入境游客总数65%的大陆游客同比大幅下降94.5%至884,985人次。

旅游市场景气不佳，香港的酒店业者只能勉强维持经营。在入境游客大幅减少的背景之下，许多酒店经营者不得不调整经营模式，转而以本地客为目标客群。部分酒店借此机会为接受强制隔离的民众提供住宿服务。经政府评估，共有30间酒店入围名单，能够为从中国以外地方来港的人士提供约8,300间隔离住房。此外，为提高入住率，许多酒店运

营商开始为本地宾客提供住宿优惠，让本地度假多了一种住宿选择。

部分酒店调整了自己的经营模式，开始接受长期住客或提供长租套餐。与私人住宅租赁市场相比，酒店提供的月租套餐价格更具竞争力。虽然月租费率较日住费率低很多，但对确保入住率大有帮助，能为酒店带来稳定的营业额和收入来源。

与此同时，虽然有经营者为减少损失而选择暂停营业，但也有业者利用这一机会对酒店进行了翻新或品牌重塑，此举或将有助于酒店提高长期的日均房价。例如，香港洲际酒店便于2020年4月停业，开始进行大规模翻新，待到2022年重新开业时，该酒店将更名为丽晶香港酒店；香港王子酒店于2020年2月停业，计划进行15个月的全面整修，并将

于2021年重新开业，届时将更名为马可波罗王子酒店；四季酒店于2020年10月开始进行重大升级，工程内容包括分阶段对酒店所有客房进行重新设计及酒店大堂翻新等，该酒店计划于2021年春季重新开业，为宾客带来全新体验。

许多业者不得不寻找其他收入来源，包括将酒店转作其他用途。在与theDesk的合作中，香港嘉里酒店将6,600平方米的场地租给后者用作共享办公场所。Tang's Living Group也将房间以日间办公室的形式对外进行出租，并提供办公设施、会议室及免费的午餐和下午茶。此外，也有酒店业者由于旅游业未见复苏迹象而将其物业改建为住宅楼宇。香港马鞍山海澄轩海景酒店及九龙弥敦道诺富特酒店等酒店均于近期完成了此类改建。其改作住宅用途的申请于2021年3月获城市规划委员会批准。

供应和需求

鉴于市场状况不佳，许多计划在2020年开业的酒店已推迟开业时间。2020年，仅有两间新建甲级高价酒店开门营业，分别为位于湾仔的The Hari Hong Kong酒店(210间客房)和位于东涌的香港东涌世茂喜来登酒店(218间客房)。截至2020年底，香港甲级高价酒店客房的总数达19,766间。

由于过夜游客人数骤减，酒店的入住率急剧下降。2020年，甲级高价酒店的入住率同比下降50个百分点至24%，乙级高价酒店则同比下降34个百分点至45%。中档酒店的入住率下降20个百分点至62%。

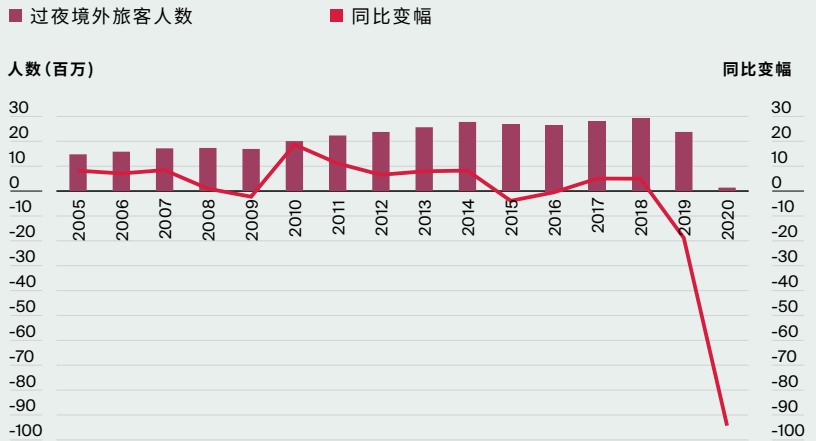
另一方面，甲级高价酒店的日均房价(ADR)同下跌18.4%至1,617港元。其他类别酒店的日均房价下降更为明显。乙级高价酒店及中档酒店的日均房价分别同下跌38.7%和32.3%，分别降至608港元及436港元。

展望

有三家甲级高价酒店计划于2021年开业，共将提供约2,300间客房。分别是位于东涌的香港银樾美憬阁(206间客房)、位于北角的历山酒店(840间客房)，以及位于赤腊角天城的富豪航天城酒店(1,208间客房)。截至今年年底，香港甲级高价酒店客房总数将达到21,500间左右。

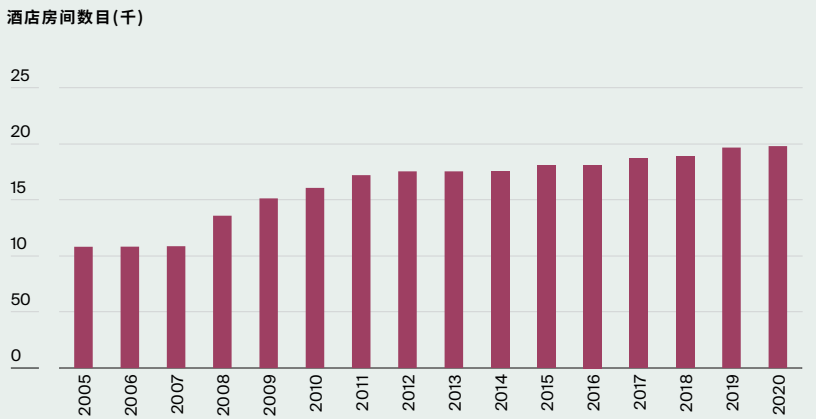
考虑到新冠疫情的影响仍在持续，酒店业面临的挑战将不断加剧。在边境重新开放前，由于缺少外来游客，酒店业者仍需依靠本地需求维持经营。由于本地需求较小，2021年甲级高价酒店的入住率和日均房价预计仍将维持在较低水平。不过从长期来看，随着国际旅客和商务旅客被压抑的出行需求得到释放，香港酒店业将得到支撑，有望实现V型复苏。

图十六：香港过夜境外游客人数



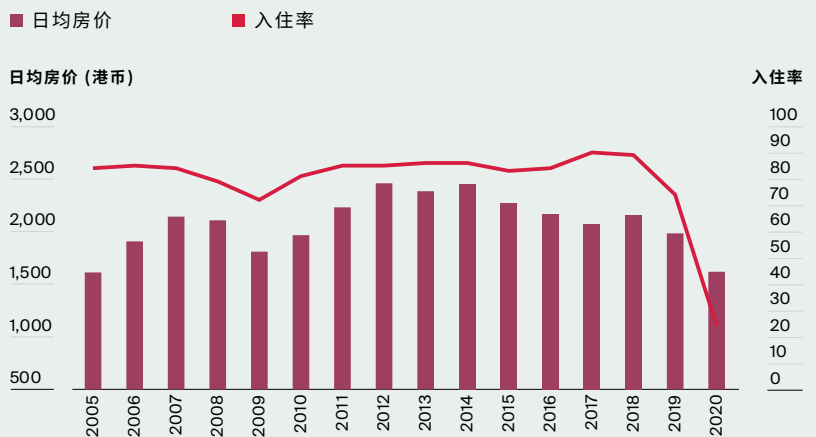
来源：香港旅游发展局 / 莱访研究部

图十七：香港甲级高价酒店房间数目



来源：香港旅游发展局 / 莱访研究部

图十八：香港甲级高价酒店表现



来源：香港旅游发展局 / 莱访研究部



概述

2020年，新冠疫情对全球旅游业造成了严重冲击，澳门也不例外。根据澳门特区政府统计暨普查局公布的数据，2020年，澳门入境旅客同比锐减85%至590万人次。其中，来自中国内地的旅客占全部旅客的80.6%。2020年，澳门仅接待了280万人次国际过夜游客，同比大幅下降84.9%。跟团游客人数同比下降96.8%至262,500人。尽管旅客人数大减，但

旅客的平均逗留时间却小幅增加0.2天，增至1.4天。

澳门酒店业因入境游客锐减遭受重创。2020年全年，五星级酒店的整体入住率为25.1%，平均房价为1,351元澳门币，同比下跌17.8%。疫情爆发后，澳门赌场在2020年2月停业两周，博彩收入因此急剧下降。

2020年上半年，受新冠疫情影响，澳门整体的市场情绪较为疲弱。不过随着出行限制的逐步放宽，加上下半年取消了对内地游客的强制检疫要求，澳门2020年第四季度的入境旅客人数环比激增150.3%，且旅客的平均逗留时间也同比增加了0.3天，增至1.5天。

供应与需求

截至2020年12月底，澳门共有120家酒店投入运营，其中约61.8%为五星级酒店。本地市场的客房总数为35,100间，同比减少8.2%。

根据澳门土地工务运输局公布的统计数字，同期有17个新建酒店项目正在建设之中，将为本地市场增加8,607间客房。另外共有20个酒店项目正处于设计阶段，涉及2,268间客房。

受全球疫情和经济前景不明朗的影响，有多家原定于2020年开业的酒店决定延迟开业，包括澳门葡京人酒店（820间客房）、新葡京皇宫酒店（1,900间客房）及澳门银河酒店（3,000间客房）。澳门葡京人酒店下辖三个酒店品牌，分别为葡京酒店、L'occitane精品酒店和LINE Friends主题酒店；另一大型酒店项目新葡京皇宫酒店，同样包含三个酒店品牌，分别为新葡京皇宫、范思哲

豪华度假酒店和卡尔·拉格斐，开业日期尚待确定；

另外，澳门银河酒店第三期和第四期的开业日期预计也会延迟。第三期包括安达仕澳门酒店（700间客房）、莱佛士酒店（450间套房）、一处16,000座的剧场和约40,000平方米的会展空间与娱乐场所，开业日期将从2021年上半年推迟至2021年下半年。

展望

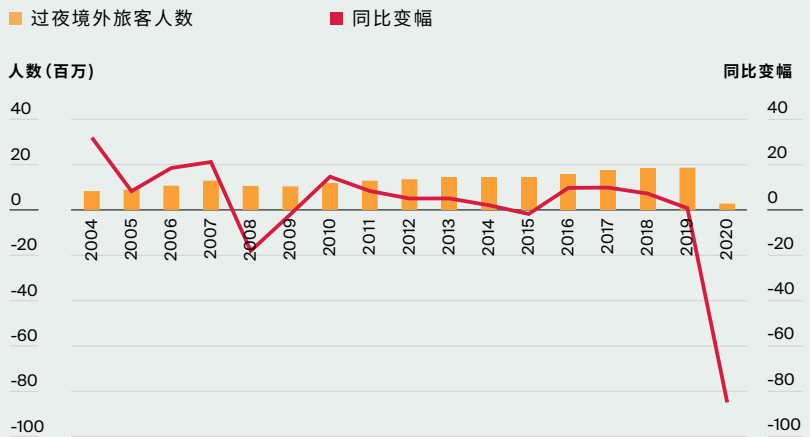
2021年第一季度，金沙中国有限公司旗下的澳门伦敦人酒店(600套房)于2021年2月在金光大道盛大揭幕。澳门伦敦人酒店总投资19亿美元(约152亿澳门元)，将在2021年分阶段推出更多的综合度假村项目，其中包括贝克汉姆套房、奢华全套房住宅式酒店伦敦人御园、升级改造的伦敦人购物中心，以及伦敦人综艺馆。

受整体旅客人数大幅下降的影响，澳门旅游业、博彩业和酒店业在2020年都承受了巨大压力。从积极的方面来看，由于澳门的新冠疫情迅速得到控制，游客数量得以在2020年第4季度迅速恢复，在此之前，澳门宣布从2020年9月开始恢复为中国游客发放旅游签证。

2020年11月，澳门行政长官贺一诚发表了《2021财政年度施政报告》。他在报告中指出，推动博彩业稳定健康发展势在必行，同时表示自己将着手处理新发博彩经营权的相关事宜。在现代服务业方面，贺一诚表示，澳门酒店业发达，管理制度先进。他预期，在大湾区倡议下，澳门将获得巨大的发展机遇。

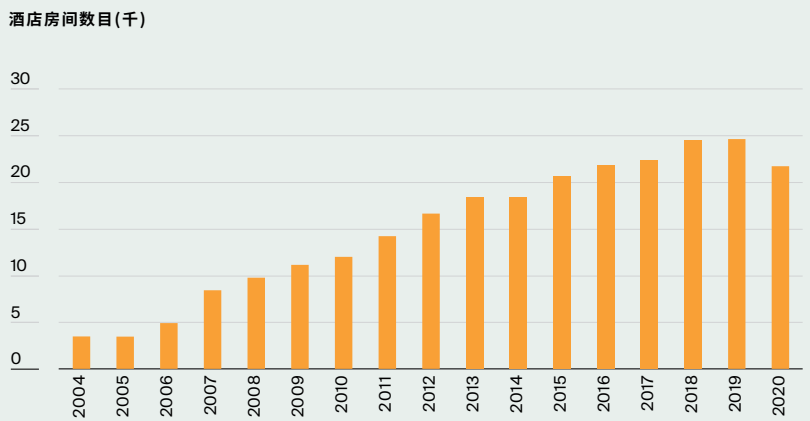
展望未来，鉴于澳门疫情已趋稳定，加上政府推出了一系列有助于提振本地企业及经济发展的纾困措施，本地市场情绪将得到改善。随着澳门放宽旅行限制，并重新开始向内地游客发放签证，旅游业已经出现复苏迹象。2021年3月，到访旅客人数为754,541人次，较上月增加76.7%。到访游客人数预计将逐步增加，在此背景之下，酒店业及旅游业势必将迎来复苏。

图十九：澳门过夜境外游客人数



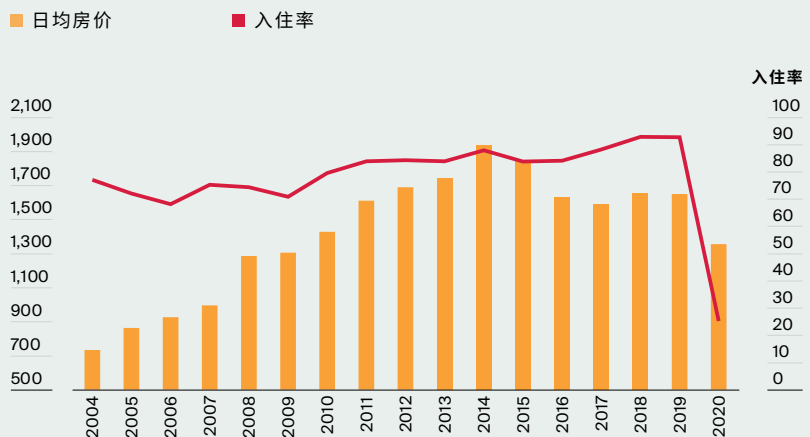
来源：澳门统计暨普查局 / 莱访研究部

图二十：澳门五星酒店房间数目



来源：澳门统计暨普查局 / 莱访研究部

图二十一：澳门五星酒店表现



来源：澳门统计暨普查局 / 莱访研究部



概述

2020年全球受到新冠病毒影响，经济受到冲击，台湾整体经济受惠于半导体等制造业，经济成长率2.9%，人均生产总值达新台币837,742元，同比增长4.6%。观光旅馆业方面受到边境封锁，外国旅客禁止来台，根据台湾交通部观光局数据，2020年来台观光客达137.8万人次，较2019年大幅减少了88.4%，且大部分都集中在1月边境还未封锁的时候，其中新南向旅客占34%，日本旅客占20%，韩国旅客占13%，港澳旅客占13%，大陆旅客占8%。整体而言，观光旅馆产业受到前所未有的挑战。

2020年，台北市国际酒店平均入住率从2019年75%，下降一半至38%，日均房价也从新台币4,612元跌至3,464元，跌幅达25%。如以台北市国际酒店总营业收入及从业人数来看的话，2020

年总营业收入为新台币321.5亿元，较2019年减少了46%，其中客房收入减少70%、餐饮收入减少25%及从业人员也减少10%至15万人。

疫情爆发初期，国内全面禁止举办大型活动及聚会等（如展览及运动赛事），百货商场及餐厅的人潮锐减。各大企业实施居家办公，禁止出差，使到台北市各大国际酒店国内外的订房皆被取消。在无收入的情况下，各大酒店为减少营运支出采取了以下几种措施：1. 暂停营业，员工全面放无薪假，待疫情缓解后再开业。2. 关闭大部分营运空间，解雇大部分员工，只留下餐饮或行政的部分。3. 尽早止损，选择永久停业4. 申请成为“防疫旅馆”，酒店只能作为从海外回国进行隔离的国人，但申请需得到官方许可，如 S hotel, 六福客栈。为协助酒

店业者渡过难关，政府除给予薪资补贴及税务减免外，大房东也给予酒店营运者租金延迟支付或减免。

台湾因防疫表现良好，疫情快速受到控制，经济活动逐渐恢复，对外仅有条件开放部分商务旅客进入台湾。为刺激台湾观光产业，观光局及地方政府与地方旅馆业者配合，推出各种旅游配套措施，因疫情无法出国，本地旅游受到欢迎，中南部酒店业者营运状况恢复，而台北市酒店主要还是以国际观光客及商务旅客为主，故恢复状况只有到原来的10%-30%。台北市酒店为提高营运收入，推出以餐饮主住宿为辅的优惠券，如购买餐券送住宿优惠、买1晚送1晚等等方案、以网红开箱提高品牌效应。

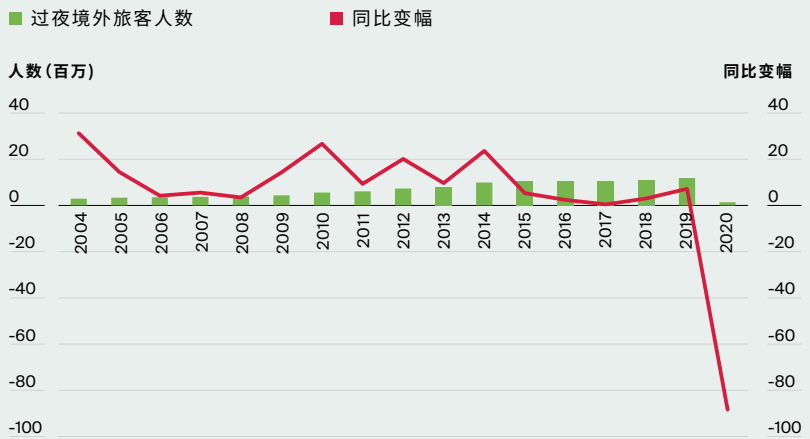
供给与需求

2020年共有三家旅馆开幕,新供给621间房,第一家为在一月开幕的台北大直英迪格酒店(Hotel Indigo Taipei North),却没料到二月时就受到疫情影响,另外2家原来预计在上半年开幕,但遇到疫情而选择延迟开幕的分别是和苑三井花园饭店(Mitsui Garden Hotel Taipei Zhongxiao)及台北时代寓所(Hotel Resonance Taipei, Tapestry Collection by Hilton)。然而,首都大饭店因疫情而永久歇业,国际酒店房间数减少129间,使到2020年实际新供给为492间。整体台北市5星酒店房间数来到9,867间。

展望

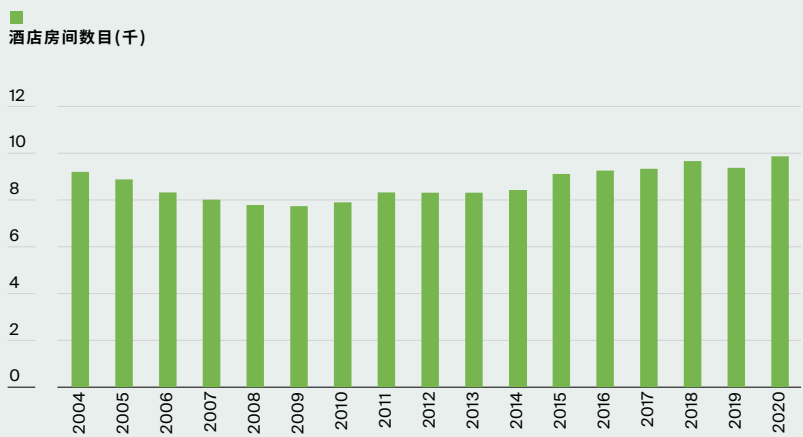
根据联合国世界旅游组织预测,全球观光产业要完全恢复还要大约3年时间,尤其台北市作为高度依赖国际旅客的为主的城市,使到台北市原作酒店的开发案纷纷暂停计划,2021年新供给只有皇翔藤田格丽酒店及JR东日本大饭店台北。另一方面,台北市一些历史悠久的国际酒店趁这时候选择重新改建,如六福客栈,神旺大饭店及国宾大饭店,供给陆续减少近900间房间数。预计待3-5年后重新开幕,以新的面貌重新迎接旅客。

图二十二: 台湾过夜境外游客人数



来源:台湾交通部观光局 / 莱坊研究部

图二十三: 台北市五星酒店房间数目



来源:台湾交通部观光局 / 莱坊研究部

图二十四: 台北市五星酒店表现



来源:台湾交通部观光局 / 莱坊研究部

如果您对我们的研究报告有任何疑问,或需要咨询房地产业务,欢迎与我们联系:

研究及咨询部



王兆麟

莱坊董事及大中华区研究与咨询部主管
+852 2846 7184
martin.wong@hk.knightfrank.com



梁詠璣

大中华区研究及咨询部副董事
+852 2846 4843
lucia.leung@hk.knightfrank.com



朱磊

高级董事, 研究及咨询部主管, 中国
+86 21 6032 1769
laurence.zhu@cn.knightfrank.com



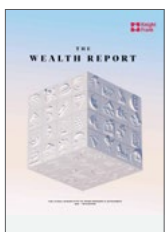
杨悦晨

董事, 上海及北京研究及咨询部主管
+86 21 6032 1728
regina.yang@cn.knightfrank.com



黄舒卫

瑞普莱坊市场研究暨顾问部总监
+886 2 8729 8798
andy.huang@repro.knightfrank.com



The Wealth Report
2021



(Y)OUR SPACE
2021



The "New Normal"
for Commercial Real
Estate in Hong Kong



Guangzhou Office
Market Report
Q1 2021



Shanghai Grade-A
Office Market Report
Q4 2020



Shanghai Industrial
Quarterly Report
Q1 2021

可从以下网址查看莱坊其他报告:
knightfrank.com.hk

莱坊研究部为全球范围内的开发商, 投资者, 机构基金, 企业机构和公共部门等客户提供战略咨询, 咨询服务和市场预测。我们的客户都认识到需要针对其特定需求量身定制的专家建议是十分必要的。重要声明: ©莱坊2021: 本文件及其内容只提供一般数据, 可能随时变更而不作另行通知。所有图片只供展示用途。本文件并不表示、意图或暗示任何性质的代表或担保。因使用此数据而直接或间接引致的损失或损毁, 莱坊恕不负责。客户应自行查证数据或内容的完整和准确性, 并就所载资料咨询专业意见。

本文件及其内容属莱坊所有, 用户知悉其中的观点、概念及建议均属莱坊的知识产权所有, 并受版权保护。除了对上述文件作出评估外, 若非已与莱坊达成协议, 任何人不得以任何原因使用这些内容或其部分。本文件在保密的情况下提供予用户, 除参与评估此文件的人员外, 恕不得向任何人透露。

莱坊測計師行有限公司 地產代理牌照號碼 C-010431
莱坊(香港)有限公司 地產代理牌照號碼 C-013197

