



世邦魏理仕 酒店部

亚洲视点

酒店市场趋势分析

2011年5月



从奢侈品到奢华体验 - 度假村在中国的发展

据全球资讯管理公司麦肯锡在近期发布的一篇报道中所述，至 2015 年，预计高达 20% 的全球奢侈品销售额将来自中国。其中，中国的 1300 万上层中产阶级家庭是最大的增长机遇来源。

传统意义上，人们对奢侈品的需求主要表现在对例如手袋，手表及时尚品类的热衷。然而，随着中国消费者露富心态的转变及可支配收入的增多，越来越多的人开始寻求新的奢华体验，根据麦肯锡的研究表明，目前人们在奢华服务方面的开支增长速度甚至超过了奢侈品，‘20% 的奢侈品消费者说他们增加了奢华体验方面的开支，只有 13% 的表示，他们在奢侈品上的花费更多’。

世邦魏理仕酒店部的执行董事韩富利先生指出：“随着人们日益增长的可支配收入以及拥有的更多休闲时间，消费者对度假型酒店、水疗、养生护理及旅游的需求也在不断升温。因此，许多酒店的投资者或开发商也将抓住此机遇，将眼光投向奢华体验类的服务市场。

中国不断增长的旅游需求

2010 年，中国出境游的人数为 5740 万，这对于拥有 13 亿人口的中国来说仍然是少数。相反，同年在中国境内的旅游人数已攀升至 21 亿，与 2009 年相比，增长了 11 个百分点。与此同时，国内旅游市场将不断为国际游客提供更加具有竞争力及便捷性的出游条件，许多度假村将在距离主要城市 2 至 3 小时的目的地建成。

中国旅游市场的蓬勃发展将得益于持续增长的入境游需求。据联合国旅游组织 (UNWTO) 称，目前中国为世界第三大旅游目的地，并预计将有潜力在 2015 年超过法国，成为世界第一大旅游目的地。

入境游及国内游的需求将拉动中国酒店市场定位的差异性，也将创造更多的酒店及旅游市场的多样性，如兴起的度假村，养生保健及水疗。世邦魏理仕酒店部认为此类市场目前并未饱和，仍具备强大的拓展潜力。

世邦魏理仕酒店部的资深顾问王冰女士表示：“中国已经在度假休闲目的地市场彰显了巨大的开发潜力，如海南岛就以度假型酒店为主导。然而，在中国的多样的地域性差异背景下，如丰富多彩的民族文化及得天独厚的自然资源都将为度假型酒店的开发创造机会，我们都期待着在未来能看到更多的度假目的地出现”。

1 McKinsey & Company, *Tapping China's luxury-goods market*, April 2011



亚洲视点

从奢侈品到奢华体验 - 度假村在中国的发展

度假村的投资

酒店投资开发商在度假村市场中看到了强大的契机，力争抓住投资机遇以获得长期的投资回报。

总部设于新加坡的悦榕酒店集团于 2011 年 1 月完成了中国酒店基金的募集。执行董事长何光平先生讲到：“中国基金的募集将使我们在快速发展的中国市场上开发更多的度假村及酒店”。

风景独特且临近二三线城市的地区将成为悦榕集团开发的主要目标市场，这样既能节省在土地上的成本又能在中长期内获得丰厚的投资回报。悦榕酒店集团已经将自己定位为中国度假村市场开发的先驱者，旗下有众多获奖的度假村，分布于丽江、仁安、三亚及杭州。

第六感觉酒店及度假村也将目光投向中国市场，其宗旨为“为宾客提供全新的体验，焕发的精神及享受慢生活的乐趣”（表现于可持续发展，本土特色、有机的、学习、激励、娱乐及体验）。该集团在中国的第一家度假村将坐落于被世界教科文组织列入世界文化与自然遗产的四川省青城山。酒店的设计风格将融合道教文化的精华及中国建筑设计理念，并与当地的特色及风光相结合。

把握中国市场

复星集团，中国一家大型民营机构，于 2010 年收购法国著名旅游度假企业地中海俱乐部集团约 7.1% 的股权。地中海俱乐部希望旗下无论在中国还是海外的度假村能够借此抓住中国旅行者市场。地中海俱乐部已经启动了在华的新项目，位于黑龙江省的亚布力滑雪场将成为其计划在中国开发的五个旅游度假村中的首家。

此外，地中海俱乐部希望在五年内，中国能够成为该集团的第二大主要客源国。预期在 2015 年能有 20 万中国游客造访地中海俱乐部在世界范围内的度假村。

对于希尔顿酒店集团来说，中国旅游市场的发展速度在世界范围内首屈一指。希尔顿旗下品牌在中国的推广将大大跟进，以获得国内市场的认可及提高出国旅游者对希尔顿品牌的认知度。

吸引中国游客成为许多旅游酒店运营商的主要发展策略。据悉，2010 年中国出境旅游者的人数攀升至 5740 万，增长 20 个百分点，预计到 2011 年将达到 6500 万。中国出境游客的消费水平居世界第四位，2010 年总消费达到 400 亿美元，预计 2011 年将达到 500 亿美元。



何为度假村？

传统意义上，度假村与酒店相互关联，有时也包括在住宅及分时度假产品内，一般选址于自然风景区或文化发源地。例如，有的度假村坐落于滨海度假区，如海南省的三亚市，或山水湖畔，如杭州西湖畔的四季酒店，亦或是雪山之上，有如上述地中海俱乐部建于黑龙江的亚布力滑雪度假村。当然，像悦榕集团的度假村则位于文化风景交融的丽江及仁安地区。

近些年来，度假村的定义变得更为广泛。“城市度假村”的出现为住客提供了一份闹中取静的体验。商旅度假村则在奢华养生的水疗服务中增加了商务功能。

一所度假村同样可能会包括有品牌的住宅产品，一些投资商希望安置‘第二居所’或是在名胜风景区购置配有如酒店般服务的住所来享受假期生活，但由度假村运营商进行管理。例如，在业主不居住期间度假村的产权可以进行租赁。这样，对于开发商来说，不仅可以购买度假式的住宿体验，又能在投资度假村过程中获得更多的流动资金。

一晚住宿还是一份体验？

对于入住奢华度假村的客人来说，寻找的不仅仅是在风光优美的地方享用一个房晚或是一餐美食。提供“完美独特的住宿体验”将成为奢华度假酒店成功经营的重要标准。然而，持续性地贯彻这一理念也将面临着重重挑战。也许酒店的硬件设施很容易满足奢华的标准，然而奢华服务标准的提高仍然任重道远。

比如，不丹的 Amankora（安缇库拉度假村）（“安缇”在梵语中意味着“和平”，“库拉”在不丹语中意味着“朝圣”）的一组度假别墅散落在不丹的众多静谧的山谷中，每一家都有独特的风格和位置，孕育在不丹丰富的文化及历史的精髓之中。

例如第六感觉度假集团旗下的 Soneva Kiri 度假村，客人将乘坐 Soneva Kiri 私人飞机前往远离喧嚣的度假村所在地达沽岛，这里有清泉飞瀑，传统农舍。度假村设计坚持环保原则，对环境构成的影响微乎其微。客人可以在美轮美奂的套房或别墅中享受多样的用餐体验，甚至可以在热带雨林的树梢餐厅上尽享美食。非凡独特的住宿设施及服务类型将为宾客提供在传统酒店绝无仅有的住宿体验。



亚洲视点

开发度假型酒店的成功要素

度假村的开发并没有固定模式可循，下文将列出几项发展豪华度假村的成功要素：

- **别具一格：**度假村应当注重为客人提供别无仅有的住宿经历，主要表现于独特的布置，创新的经营理念，别具一格的设计及尊贵的服务上。
- **位置：**度假村一般坐落于自然环境优美独特的风景区，亦或是文化背景深远浓厚的地域，为游客提供全方位的异域感。
- **建筑装饰：**建筑设计风格应富于创意，许多度假村设计风格就与自然景观相应成趣。
- **酒店设施：**同样，度假村设施的质量，选择标准及设计风格也别具特色。
- **独特性：**奢华度假村及公寓经营的制胜法宝在于其独特的创意及服务个性，这种个性同时也代表了高端顾客群对高品位设施及服务的整体诉求。
- **服务：**奢华度假村至关重要的独特性在于可持续提供的高服务质量，这也是当前度假村运营商所要面临的巨大挑战。可持续提供的高服务质量能够使个性化的印记更为深刻，进而赢得宾客的忠诚度。

世邦魏理仕酒店部一度假村的专家

世邦魏理仕酒店部亚洲区的团队在度假酒店方面研究深入，为许多知名度假酒店的开发进行咨询顾问，所涉及的项目遍及亚洲各地，如马尔代夫、中国、泰国、阿曼、巴厘岛、斐济岛、越南、阿联酋、斯里兰卡、及瓦努阿图。我们在度假酒店方面的服务包括为开发商或运营商进行市场可行性研究，理念规划、初步建造设计规划、及协助开发商与酒店运营商进行合同谈判、提供品牌营销策略与项目评估。如有意获得更多度假村开发的相关知识，世邦魏理仕酒店部韩富利先生或王冰女士将协助您开发自己的度假村。

韩富利 执行董事

世邦魏理仕酒店部，亚洲区
地址：香港中环康乐广场八号，
交易广场第三期四楼
电话：852 2820 1518
手机：852 6087 4329
电子邮箱：Keith.humphreys@cbre.com.hk



王冰 资深顾问

世邦魏理仕酒店部，中国区
地址：北京市朝阳区光华路5号院
世纪财富中心2号楼11层
电话：86 10 8588 0676
手机：86 1391 070 8959
电子邮箱：annie.wang@cbre.com.cn



世邦魏理仕亚太区办公室

香港

香港中环康乐广场八号,
交易广场第三期四楼
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

上海

上海南京西路 1717 号
会德丰国际广场 11 层
T 86 21 2401 1200
F 86 21 5403 7430

北京

北京市朝阳区
光华路 5 号院
世纪财富中心 2 号楼 11 层
T 86 10 8588 0676
F 86 10 8588 0899

东京

JEI Building 1F 2-2-12
Hamamatsucho
Minato-ku
Tokyo 105-0013 Japan
T 81 3 5470 8711
F 81 3 5470 8715

新加坡

6 Battery Road
#32-01
Singapore 049909
T 65 6224 8181
F 65 6225 1987

太平洋

Sydney
Brisbane
Melbourne
Perth
Sunshine Coast
Auckland