

西咸研究

(第 21 期·总第 194 期)

西咸研究院

2019 年 12 月 29 日

西咸新区五星级酒店产业发展研究

张一凡 蔡文丽 何大若

随着西安城市营销活动吸引大批旅游人群，加之西咸新区重大项目推进和旅游业的快速发展，市场对高端酒店的需求也日益走强。西咸新区建设大西安新中心，目前仅有准五星酒店两家，发展五星级酒店已成为新区下一步品质建设的重要内容。本文通过对我国高星级酒店建设情况进行分析和研究，为新区五星级酒店产业发展和招商引资提供参考。

一、产业背景及现状

酒店行业属于资本高度密集型的服务业，投资兴建一个高星级酒店可以大幅度提升该地区的形象。中国是目前世界上在建以及待建的五星级酒店数目最多的国家，五星级酒店已成为衡量一个地区或城市经济发展水平最直观的标准

之一。目前，国际上对于酒店、宾馆等的五星级评定，没有统一的官方标准，因国家和地域不同，常用的包括国家评级（即由酒店所在国参照自身标准评定）、AAA 钻石评级（美国及加拿大采用评级，最高为 5 颗钻石）、福布斯旅游指南（2018 全球共评选出 27 家五星酒店，皆为顶级酒店）以及 OHG-权威酒店指南（共分十个级别，主要供专业人员参考）；我国现行的五星级酒店评定，采用《旅游饭店星级的划分与评定》（GB/T14308—2010），共分五级，星级越高，表示其档次越高。国际上，五星级酒店管理集团排名前 5 的依次为洲际酒店集团、胜腾酒店集团、万豪国际集团、雅高集团和希尔顿集团。截至 2018 年，全国五星级酒店总数位 848 家，其中广东五星级酒店数量最多，达到 109 家，位居全国第 1；江苏 86 家，位居全国第 2；浙江 78 家，位居全国第 3；其后上海 72 家，北京 61 家。五星级酒店分布数量相对集中于经济发达、优势资源聚集的地区。

五星级酒店从功能来划分为度假型和商务型酒店。**度假型五星级酒店**指一般坐落于著名景区周边，主打休闲度假、保健疗养、运动游乐、特色餐饮、会议服务的五星级酒店。如海南三亚亚龙湾丽思卡尔顿酒店，距离景区较近，还拥有独立私人沙滩，可为住客带来绝佳的旅游入住体验。**商务型五星级酒店**指一般坐落于城市行政中心、核心商业中心、交通枢纽中心附近，承办大型会议、商务活动、培训服务的五星级酒店。

酒店经营合作模式主要包括委托管理、特许经营、带资

管理和联销经营。**委托管理**是通过酒店业主与管理集团签署管理合同约定双方权利、义务和责任，以确保管理集团能以自己的管理风格、服务规范、质量标准和运营方式来向被管理的酒店输出专业技术、管理人才和管理模式，并向被管理酒店收取一定比例基本管理费和奖励管理费的管理方式。**特许经营**是利用管理集团自己的专有技术与品牌，与酒店业主资本相结合来扩张经营规模的一种商业发展模式。**带资管理**是通过独资、控股或参股等投资方式来获取酒店经营管理权并对其下属系列酒店实行相同品牌标识、服务程序、预订网络、采购系统、组织结构、财务制度、政策标准、企业文化及经营理念的管理方式。**联销经营**是伴随着全球分销系统的(GDS)普及和互联网实时预订功能而出现的，由众多的单体经营管理的酒店自愿付费参加并通过分享联合采购、联合促销、联合预订、联合培训、联合市场开发、联合技术开发等资源共享服务项目而形成的互助联合体。

二、西安及新区酒店产业发展情况

(一) 西安市酒店发展情况

1. 存量及品牌情况

西安市现有五星级酒店以及准五星或五星级标准建设酒店共计 44 家，其中挂牌五星级酒店 15 家，申请挂牌评星酒店 4 家，占我省五星级酒店数量 95%以上。目前西安高星级酒店呈现井喷式增长，截至 2018 年底，西安市在建高品质酒店 12 座，拟于 2022 年底新增建设高品质酒店 39 座，2025 年底新增建设高品质酒店 76 座，总规划建设 127 座。

表 1 西安市挂牌五星级酒店统计表

酒店名称	所在区域	开业时间	房间数	所属酒店集团	备注
西安建国饭店	碑林区	1989 年	642	首旅如家酒店集团	
西安君乐城堡酒店	碑林区	1993 年	324	新加坡百乐酒店集团	
西安天域凯莱大饭店	碑林区	2004 年	341	凯莱酒店集团	
西安索菲特人民大厦	新城区	2005 年	178	雅高酒店集团	
西安香格里拉大酒店	雁塔区	2007 年	393	香格里拉酒店集团	
西安新兴温德姆酒店	新城区	2010 年	282	温德姆酒店集团	
西安阳光国际大酒店	新城区	2010 年	287	中国华油集团阳光酒店集团	
西安富力希尔顿酒店	新城区	2011 年	309	希尔顿酒店集团	
西安高新希尔顿酒店	雁塔区	2011 年	318	希尔顿酒店集团	
西安皇冠假日酒店	碑林区	2012 年	312	洲际酒店集团	
西安赛瑞喜来登大酒店	未央区	2012 年	487	喜达屋酒店集团	
西安悦豪酒店	雁塔区	2012 年	350	西部投资集团投资建设运营	
西安威斯汀大酒店	雁塔区	2012 年	377	喜达屋酒店集团	
西安喜来登大酒店	莲湖区	2015 年	365	喜达屋酒店集团	
西安临潼悦椿温泉酒店	临潼区	2015 年	400	悦榕庄酒店集团	未评星
西安瑞斯丽酒店	雁塔区	2017 年	326	瑞士瑞斯丽酒店管理集团公司	
西安凯悦酒店	雁塔区	2017 年	298	凯悦酒店集团	
西安蓝海风万怡酒店	未央区	2018 年	264	万豪集团	评星中
西安君悦酒店	雁塔区	2018 年	396	凯悦酒店集团	评星中
西安 W 酒店	雁塔区	2018 年	374	喜达屋酒店集团	评星中

2.发展情况

2010 年之后西安市高星级酒店进入快速增长期，酒店市

场由原来的单一性、指定性成功转型为如今的多样化、差异化协同发展，国内外优质酒店品牌结合自身特色以及区域特点，打造更具针对性的高星级酒店，满足全方位的用户需求。

五星宴会及会议酒店：以西安建国饭店、西安索菲特人民大厦等为代表的大型会议、宴会承接为其主要经营模式的酒店。此类酒店依托政府定向和经营服务口碑等优势，具备多层次的会议规模承接能力和服务能力，成为大型会议及宴会的首选酒店。

商旅型商务酒店：以西安香格里拉大酒店、西安喜来登大酒店、西安富力希尔顿酒店等为代表的商务酒店，此类酒店在公共交通、地理位置以及周边生活配套等方面具备必要优势，为服务对象提供了便利的工作和生活条件，尤其是针对高端商务人士，酒店可提供舒适和相对隐私的洽谈空间、国际性餐饮标准以及全方位的客房服务。

轻奢地标型功能酒店：以西安 W 酒店、西安君悦酒店、西安皇冠假日酒店等为代表的轻奢型多功能酒店。此类酒店具备普通五星级酒店标准配置之外的生活服务功能，酒店内设包括购物、娱乐休闲、星级餐饮等配套设施，并且在楼体外观以及内部装修方面具备明显的设计感和体验感，成为现代五星级酒店的建设标准。

旅游度假型特色酒店：以西安凯悦酒店、西安临潼悦椿温泉酒店等为代表的特色旅游度假豪华酒店为代表。此类酒店通常以旅游度假区和自然风景区为依托，设置多层次观景和体验功能，多为庭院式建筑+特色主题为酒店运营核心，

同时配合养生休闲服务设施，带动酒店所在区域高端旅游业的发展。

3. 酒店关联产业对酒店行业的影响

旅游业：2018 年，西安市接待海内外游客 2.47 亿人次、同比增长 36.7%，旅游业总收入 2554.81 亿元、同比增长 56.4%。自 2010 年起，西安市旅游热度持续增高，旅游业产业发展不断增速，原有高星级酒店承接能力明显疲软，2010 年至 2015 年西安市新增高星级酒店 20 家，15 年至 17 年新增 10 家，18 年前三季度新开业五星级酒店 3 家，增长率 15.7%，西安旅游业的持续发力对西安酒店行业带动效果明显。

会议、展览：西安曲江国际会议中心作为西北地区规模最大、功能最完善、配套设施最齐全的集会议、演出、宴会及精品展览于一体的综合性会议中心，2018 年曲江国际会议中心成功接待各类国内外大型会议、宴会、精品展览及演出等近千场，累计接待人数超过 500 万人次，本地市场占有率达到 90%以上，形成了“会议+宴会+演出+精品展览+产业链联营”的经营模式。会议中心周边配套高星级酒店 6 家，平均客房价高于市场价 15%以上，年平均入住率 75%以上。目前，西安市会议、展览及关联产业形成了交相辉映、相得益彰的新发展格局。

4. 西安市五星级酒店行业发展分析

旅游度假型五星级酒店发展持续增速：2018 年以来，“网红城市”这一网络名词频频出现，西安市政府通过媒体、平台以及城市建设工作，将全新的活力西安呈现给了世界，西

安市旅游业的发展将持续增速，接待国内外游客人次也将不断升高，结合市政府及各区县相关酒店产业扶持政策，旅游度假类高星级酒店与当地旅游资源紧密结合，将形成旅游业产业链条的深度融合，进一步提升西安市旅游业特色发展。

会议商务型五星级酒店不断转型升级。西咸新区托管代管后，建设大西安掀起了投资热潮，一大批优质企业相继落户。对于西安市高星级酒店行业而言，商务型接待及会议需求增加明显，这将促使部分高星级酒店品牌在新建五星级酒店的服务功能上作出调整，加强对商务接待及大型会议的承接能力，完善全方位服务功能。

轻奢豪华型五星级酒店功能逐渐丰富。2017年以来，西安市人均可支配收入32597元，同比增长8.5%，一部分高收入人群为提高生活品质，在日常购物、休闲娱乐等方面投入加大，而豪华型高星级酒店配套功能内包含了如轻奢品的销售、星级餐饮、高标准健身中心、会客中心（下午茶）、酒吧、SPA等等多方位的日常生活设施，为服务对象可提供高端性、集中性、便捷性的一站式生活体验。

（二）西咸新区酒店发展情况

截至目前，西咸新区已建成投运五星级酒店2家（含准五星），在建9家，新签约4家（见表2），累计投资额超过100亿元，总建筑面积超过70万平米，客房超过4000个。

其中，已建成五星级酒店2家：分别是星河湾酒店（准五星级）和空港富豪大酒店（准五星级）；在建的五星级酒店9家：分别是能源金贸区国际酒店、绿地国际酒店、昆明

池高品质酒店、茯茶镇温泉酒店(三星、正在升级五星级)、绿地自贸酒店、恒大童世界酒店、德杰高端商务酒店、T5 站前综合商务区凯悦酒店、宝能西安航企总部基地莱华酒店；新签约的五星级酒店 4 家：分别是西部投资国际商务酒店、致远自贸商务酒店、空港绿地国际会展中心皇冠假日酒店、保利商务酒店。

表 2 西咸新区五星级酒店建设情况

类别	空港	沣东	秦汉	沣西	泾河	能源 金融办
已建成五星级酒店	1	0	1	0	0	0
在建五星级酒店	2	2	3	0	1	1
新签约五星级酒店	1	1	2	0	0	0

三、产业政策研究

全国各地对于五星级酒店的建设较为重视，出台了多项政策用于专项支持五星级酒店运营发展，主要集中于税费减免、资金奖励等方面（见表 3）。

表 3 国内五星级酒店政策梳理表

序号	政策类别	地区	主要内容
1	税费减免	四川省 彭州市	1. 酒店项目免收以下行政事业性收费：城市基础设施配套费、文物勘探发掘费、新建房屋白蚁防治费、防空地下室异地建设费、异地绿化费、特种设备检验检测费，其它事业性收费按最低标准减半收取。 2. 五星级酒店项目自营运之月起前五年内，酒店经营产生的各类税收由市政府全额补贴企业。
2	资金补贴	湖南省 怀化市	1. 投资建设的五星级酒店，建筑面积达到 5 万平方米（含）以上的，按建筑面积 1000 元/平方米的补贴标准给予补贴；建筑面积达到 8 万平

			(含)以上的,按建筑面积 1500 元/平方米的补贴标准给予补贴。 2.对建成后通过国家星级酒店评定机构评定的五星级酒店,床位在 400 个(含)以上的,按每个床位 3 万元给予奖励;床位在 500 个(含)以上的,按每个床位 4 万元给予奖励。
3	专项扶持	广东省潮州市	经国家星评委评定通过获得五星级酒店资格的前 3 家五星级酒店,给予一次性专项扶持资金。第一家 1500 万元;第二家 200 万元;第三家 100 万元。

西安市对于五星级酒店的建设也非常重视,2017 年 11 月 24 日正式发布《西安市关于加快推进高品质特色酒店建设的政策意见》,明确对于高品质酒店设立绿色通道并重点支持,市内部分开发区也出台了专项政策对高品质酒店进行专项支持(见表 4)。

表 4 西安市五星级酒店政策梳理表

序号	政策类别	地区	主要内容
1	税费减免	全市	1.对新建的高品质特色酒店,在项目立项、报批、建设中所应收取的行政事业性收费,凡收费标准有上、下限幅度规定的,一律按下限标准收取。 2.严格执行用电、用气、用水、用热与工业同价政策。
2	资金补贴	全市	1.对改建、扩建酒店项目的投资方,实际投资额在 1000 万元-3000 万元(含 3000 万元)的,按实际投资额的 1.0%给予补助;投资额在 3000 万元-5000 万元(含 5000 万元)的,按实际投资额的 1.5%给予补助;投资额在 5000 万元以上的,按实际投资额的 2%给予补助,单个项目补助最高不超过 200 万元。 2.对经旅游主管部门新评定的五星级、四星级新建酒店,分别给予 500 万元、200 万元一次性奖

			励。对已评定星级的酒店，通过改造升级，评定升为上一星级的五星级、四星级酒店，分别给予一次性奖励 250 万元、100 万元。
3	土地供应	全市	对新建投资额在 5 亿元以上的高品质特色酒店，尽量满足其第一选址要求，优先安排建设用地指标，依法予以供地。高品质特色酒店用地可按照评估地价的 50%确定公开出让起始价(底价)。
4	配套费减免	经开区	对在经开区投资建设五星级及五星级以上酒店项目，免收城市基础设施配套费（不含 10%的天然气管网建设费，12%的城市集中供热管网建设费，3%的消防基础设施建设费）。

五、工作建议

（一）参照国内其他地市，加大对酒店产业发展政策支持。为促进五星级酒店项目投资建设，一是建议在现有产业扶持政策中增加关于扶持五星级酒店发展相关内容，从落户资金、地价优惠、建设配套费等费用减免以及运营补贴等方面入手，切实有效推进新区五星级酒店产业发展。二是建议对招引的五星级酒店项目，结合规划及建设用地指标，整合土地资源，优先提供建设用地。

（二）强化五星级酒店招商工作及职能部门业务培训。做好五星级酒店招商工作，赴北京、上海、杭州、三亚等酒店行业发展高地做专项考察，拜访悦榕庄酒店集团、凯悦酒店集团以及洲际酒店集团等五星级酒店代表项目商谈合作。同时，邀请酒店产业相关专家，举办五星级酒店产业研究及项目开发、运营模式探讨等专题报告，加大对新区、新城相关部门酒店产业培训力度，为未来五星级酒店招商、产业发展等工作奠定基础。

(三) 在酒店投资决策、规划建设中，围绕经济效益提前做好全面测算分析。由于五星级酒店投资成本较高，在投资决策前必须进行项目投资经济效益与财务分析。首先，应根据五星级酒店的投资规模及未来运营预期，基于土地价格对财务报表、经济效益、成本费用，评价指标、项目盈利能力、财务清偿能力等财务状况进行测算。其次，对土地增值率、酒店客房单价年均增长率、酒店固定资产设备折旧率进行充分考虑。最后，结合优惠政策，预测项目税收优惠比例，为酒店项目建设提供数据支撑。

(作者单位：沔西新城招商局)

送：省政府常务副省长。

西咸新区管委会、西咸集团班子成员。

省委政研室、省政府研究室。

西安市委政研室、市政府研究室。

发：各新城管委会班子成员及部门，各新城集团班子成员及部门，西咸管委会各部门、西咸集团各部门，各街办(镇)。
