

行业经营数据下滑 五星酒店投资热度不减

■ 罗文 深圳报道

据社科院近日发布的2013-2014年旅游绿皮书显示,2013年上半年,全国三星级及三星以上星级饭店的平均出租率为53%,五星级饭店客房一半空置。

而据中国饭店业协会公布的五星级饭店名录显示,目前全国已有660家挂牌五星级饭店,各地待建及刚建完的按照五星级标准设计的酒店项目约为500家。

近日,记者调查发现,在整个行业经营数据下滑的背景下,业主的投资热情并未减退,其中以房地产开发商为主。在上述待建及刚建完的500家五星级酒店中,由房地产开发商投资开发的酒店超过八成。

那么,五星酒店是否已供过于求?实际经营状况如何?开发商对开发五星酒店的积极性来源于何处?记者以酒店服务业相对发达的深圳为例,对房地产开发商投资热情进行了调查,试图还原开发商进入这一市场的逻辑和前景。

酒店行情回归正常化

据深圳市文体旅游局2013年中期统计数据,截至2012年,深圳已挂国家旅游局五星级饭店牌照的酒店达20家。

华德顾问公司总裁黄柏林在接受记者采访时表示,除20家挂牌五星酒店外,深圳还有10余家按照五星酒店标准建造但尚未申请五星牌照的酒店。

合纵酒店顾问公司总裁李庆平向记者介绍,深圳五星酒店的经营数据较全国平均数据较好,“截至2013年上半年,深圳五星(酒店)平均房价为727元,平均入住率为60%。”

多位酒店业内人士对记者表示,酒店详细的经营数据一般不会对外公布,但从同一个城市中上市的酒店公司数据里了解到酒店业大致的市场状况。

记者查阅深圳酒店业唯一的一家上市公司新都酒店(000033,SZ)财报发现,拥有一家四星酒店的新都酒店股份有限公司,自2008年开始业绩一直处于下滑态势。

2009年,新都酒店实现主营业务收入95.7万元,同比下降9.74%;净利润亏损240.4万元。2012年,公司亏损2547万元。从主营业务构成来看,占总营业收入比重超过50%的客房收入,其毛利率从2012年开始下降。在近5年中,客房毛利率最高点出现在2010年,达45.71%。

与客房毛利率相比,记者发现,新都酒店的餐饮毛利率下降幅度较大。2010年,新都酒店餐饮业务毛利率为17.19%,2011年下降为12.71%,2012年再降至7.3%。

2013年上半年,新都酒店餐饮收入为



35665万元,而2009年该项业务收入为6397万元。“新都酒店的餐饮基本都外包了,自己经营的比例不高。从一般知名的国际酒店来看,客房和餐饮收入基本相当,有部分客房收入占总营收的60%-70%。”李庆平介绍道。

卓越置业集团有限公司副总经理、深圳福田四季酒店业主代表徐卫国表示,“‘八项规定’对高级酒店的影响主要体现在餐饮,对客房影响较小。”

合纵酒店顾问公司提供的数据显示,根据客源构成不同,2013年深圳五星酒店的餐饮收入下滑比例为30%-50%,“像政府客源较多的酒店,餐饮收入下滑基本有50%。”

黄柏林认为,从全球酒店行业和市场来看,支撑酒店行业发展的都是正常的商务旅行和交流,而不是依赖政府消费,“目前的状况说明国内酒店行业在向正常方向回归。”

地产商建酒店多为规划要求

除“八项规定”的作用外,中投顾问酒店餐饮行业研究员康建华在接受记者采访时表示,宏观经济增速下调,企业效益降低,公务成本被压缩也是五星酒店业绩下滑的原因。

黄柏林用发达国家人均商业配比12平方米来计算深圳未来五星酒店的缺口,“深圳常住人口1400万,应有1680万平方米的商业建筑面积总量。如果按照简单的静态测算,深圳还有不少于50座五星酒店的

市场投资空间。”

但黄柏林同时表示,酒店市场竞争加剧,酒店投资成本以及基建成本都在上升,酒店投资回报周期也在延长。“酒店的单位平方米造价是商业单位平方米造价的3-4倍。以前五星酒店的投资回报周期大约为8年,长一些的10年,但2013年我们测算需要15年,投资收益率在降低。”

康建华也向记者介绍,五星酒店的投资回报率的确不如预期好。“一般而言,一、二线城市经济型酒店的平均利润率为10%-20%,而五星酒店的盈利水平低于经济型酒店,一般在8%-15%。”

但这仍挡不住开发商投资五星酒店的热情。李庆平称,目前合纵提供咨询的客户80%以上都是地产开发商。“前些年,国内是行业酒店居多,比如邮政酒店、民航酒店等,政府或企事业单位是投资主体。”

对此,黄柏林总结称,满足拿地限制条件、提升周边物业价值、房企转型需要、合理避税等是开发商热衷于五星酒店投资的原因。

据了解,在开发商拟购入地块中,往往包括政府此前已规划的需建五星酒店的地块,“很多招挂拍的土地明确表明,根据城市规划,该地块需要配套一家五星酒店。”黄柏林介绍称。

以深圳为例,深圳未来新增土地面积主要来源于旧改项目,因旧改成本较高,且所处地理位置较好,很多有配备五星酒店的规划。

康建华则认为,酒店有利于盘活社区氛

围,为住宅用户提供更好的生活服务与体验。

“包括酒店在内的一线城市核心位置的商业,其地段具有不可复制性,只要占有了这一稀缺资源,就存在潜在的收益。”徐卫国表示。

综上所述,尽管五星酒店投资对开发商来说有诸多优势,但多位业内人士仍提醒,即使是在深圳这样需求增长较快的一线城市,局部地区市场的供需也存在矛盾。

此外,如果一个城市或区域供应量短期内猛增,也会带来市场波动。李庆平介绍称,2007年和2008年两年,深圳五星酒店增加了近20家,“2007年,深圳五星酒店的入住率保持在70%-80%,但到2008年和2009年,入住率下降到40%多。后来经过消化和重新洗牌,到2010年,入住率开始回到60%以上。”

但他同时表示,从酒店投资本身来讲,回报率在降低,“很多五星酒店赚的钱都用来支付国际酒店管理公司的管理费。”

房地产商开始自做管理者

李庆平还表示,目前,国际酒店管理公司经营着中国各城市中绝大多数的高端五星酒店。以深圳为例,据记者统计,30余家五星酒店中,国际酒店管理公司委托管理的达70%以上。

“国外酒店管理公司的最大价值是品牌的商业价值及品牌的美誉度。地产商引进国际品牌管理公司不是为了酒店生产性经营,

是为了资本经营,因为这些品牌能抬高地皮的溢价率。”黄柏林说。

李庆平认为,在国内高端酒店品牌还未成长起来前,国外酒店管理公司的进入,为国内的酒店业培养了人才,带来了先进的管理经验的同时,也对城市的酒店平均房价起到了拉升作用。

与此同时,这些国际酒店管理公司也从国内获取了丰厚的收益。按照国际管理公司惯常的经营模式,其在为业主方提供管理服务时,会提取营业收入的2%-3%作为基本管理费。“他们挣的是最简单的钱。”徐卫国评价道。

但除上述基本管理费外,业主还需支付奖励管理费、环球销售和市场营销系统费以及培训费用等。“一家委托国际酒店管理公司管理的五星酒店,至少营业收入的6%需要支付给管理公司。如果酒店亏损,也不会对管理公司的管理费收入造成影响,因为管理费收取是以营业额为基准而不是利润。”一位从事酒店咨询服务的管理人员告诉记者。

而对于营业额动辄过亿元的五星酒店来说,利润中的绝大部分,甚至超过利润的费用都交给了国际酒店管理公司。“这也是很多房地产业主开始自己管理酒店的直接原因之一。”上述人士介绍称。

“像深圳的华侨城,现在也开始做自己的品牌,东部华侨城的酒店都是自己在管理。另外,还自建了城市客栈品牌,也成立了华侨城国际酒店管理公司。恒大、碧桂园也都成立了自己的酒店管理公司。”李庆平介绍。

国内最为知名的自建酒店管理公司的是万达集团。此前,万达主要通过大规模与国际酒店管理公司签订合同取得了一定的话语权,“比如万达跟希尔顿,一签就是15家,与喜达屋一签就是5家。但当它有了人才和经验的积累后,就开始建自己的品牌。”徐卫国表示。

目前,万达自主管理的品牌主要包括嘉华、文华和瑞华,之前主要在二、三线城市布局。但据记者了解,从2014年开始,万达自有酒店品牌开始转入北上广等一线城市。

“万达此前与国际管理公司在一线城市签订的合约时间都较长,如不是考虑到违约成本,万达或许也希望把所有一线城市酒店都收回自己手中进行管理。”黄柏林分析称。

不过,接受记者采访的人士多认为,酒店管理公司品牌的建立需要较长的时间。“业主方是利润导向,而酒店管理集团作为专业提供服务的机构,服务导向永远在第一位。业主方要适应服务者的角色,恐怕还需要一段时间。”

据了解,国际酒店管理公司很多最初也是从管理自己的酒店开始,然后通过管别人的酒店,进而全球范围内扩张,最终卖掉酒店实体,只保留管理服务,变成轻资产的服务公司。

客观看待“老板赚不过炒房老板娘”

■ 蒋坛军 资深管理顾问

近期,一则新闻在网络上传甚广:温州一企业老板拥有1000多名工人,若于精算,一年利润一百来万;而老板娘在上海买10套房子,8年后获利3000万。

炒房的利润如此之高,导致实体经济空心化,其危害已众所周知无需多言。但企业利润为何如此微薄?全球融资尤其困难复苏之中,所以需求下降;中小企业融资无保障;材料和人工等各种成本上升;政府部门所征收的税费多如牛毛等因素,导致了企业的利润越来越少。例如,叶檀博士在一篇文章中曾列举了一个数据:一个个体户企业,一年的税率达到了34.4%。——光税率就如此之高,再加上其它的开支,“不偷税漏税,就没法活”这一结论,并非空穴来风的冷笑话。

深表同情之余,我也要谈一下质疑与批评。我无法得知,这100万元的利润,是否已扣除了厂房、设备折旧等费用。若没扣除,那这家企业的利润可能远远没有100万元。笔者因工作关系,常年累月与各类企业打交道,虽然行业不同,但一般100人以上的工厂,一年的利润都可在100万元或以上(已扣除折旧费)。故而,基于“没有不赚钱的行业,只有不赚钱的企业”这一产业常识,尽管从报道中我无法得知温州这家企业的经营详情,但其管理不善显然是存在的。对于一个利润如此微薄的企业,企业老板为何不加强管理来增加利润(例如实施“消除一切浪费”的精益生产体系)?另外,1000人一年只贡献利润100万元的企业显然不是主流,否则,“中国制造”早就坍塌了、中国的经济早就完蛋了。再有,不是很多炒房客也遭遇了“腰斩”、人间蒸发、跳楼了吗?

一味以偏概全地传播、偏信“老板赚不过炒房老板娘”,只能令人徒生悲愤之余加剧人们对实体经济企业的恐惧感,这对消除实体经济空心化显然是不利的。

福利是一种社会投资

■ 特约撰稿 高连奎

近年来,关于福利过度的担忧一直存在,比如人力资源社会保障部副部长胡晓义和财政部部长楼继伟等都曾表示过这方面的关心。但笔者认为,这种担心大可不必,而且现在社会对社会福利的理解也不对,福利不是经济的负担,而是一种社会投资,是可以产生巨大收益的。

福利社会的必要性,主要有两大方面,一方面如吉登斯所说,现代社会是一种风险社会,其次是因为福利本身就是一种社会投资。

福利是社会投资,不是经济的负担,是会产生巨大效益的。观察同一个事物,视角不同,结论就不同。不用说事物,其实就是同一个经济数据,从不同角度,有时也会得出完全相反的两个结论。

而对于福利社会的理解,就有很多视角,比如有人道主义的视角,政治的视角,经济的视角。在经济学的视角中,福利经济学是一个孤立的学术分支,说孤立就是因为没有更多的与经济学其他分支融汇在一起,福利经济的目的就是研究如何增加社会福利,但是对于为何要增加社会福利,更多是从伦理学角度来解释的,因为福利经济学经常被认为是经济学、伦理学的交叉学科。这在一定程度上影响了福利经济学发展。

后来福利经济学摆脱了伦理的束缚后,发展一直比较缓慢,其实福利经济完全可以从经济学中寻找自己的安身立命之地。其实如果从纯经济学的角度看,福利也可以看做是一种社会投资,只要是投资就有产出,同样福利不也是一种有益的投资。只是,这种效益不那么明显,很难进入统计报表,也没有人进行专门的研究,

甚至从来没有人将其看做是投资,而是一种将其看来是一种纯粹的消费,其存在的价值也仅仅是限于扩大整个社会的需求,从而克服需求不足的经济难题。

这种分析有一定道理,但并没有抓住问题的实质,福利经济是有可以扩大需求,但是更是一种投资,是自己单独产生效益的,而且效益很大。他的效益并不必通过其他方面来体现。现代福利经济学的发展之所以发展缓慢,成就不明显,关键就是没有找到分析视角。如果我们用“投资——收益”模型来分析福利经济学,其实就会有意想不到的发现。

福利经济学要想有大的突破,后来的经济学家决不能从前人研究的延长线上做拓展,而只有另辟蹊径。

社会投资,与企业投资不同,很大程度上是公共行为,需要政府来做。比如国防,国防的效益体现的不明显,但是这种效益是可以感受到的,因为没有任何一个人否定国防的存在合理性,国防其实也是可以购买的,比如在欧洲中世纪,很多小国都是向职业雇佣军来购买国防,但古代的国防比较简单,现代国防极其专业,不是哪些公司可以承担的,因此必然由政府来做。其实这类的产品还有很多,比如基础设施,基础设施的投资效益更是极其明显,如果一个国家的政府连基础设施都修建不好,那这个国家的发展就不可能好。

但还有一种投资,它有效益,但不像基础设施投资那么明显,也不像国防那样让人能感觉到,但是他的效益并不小,而且也是可以讲清楚的。这就是社会福利投资,如果说基础设施投资是硬投资的话,那福利投资就是软投资,这种软投资的作用也很大,我们可以从不同项目来看:比如政府对教育的投资可以造就一大批高

素质的人才,这是经济起飞的基础,比如大学免费就可以很好的达到这种效果,还是拿印度做比较,在印度一半的人是文盲,这样的国家经济怎么可能起飞。

比如让人人有保障,人民都能安居乐业,就没有人从事非法活动来维持生活,在北欧的刑罚是最轻的,可以省去很大的维稳成本,而在美国大约四分之一的年轻人都有过犯罪的经历,从事各种非法活动的就更多,这都是很大的社会成本,中国的维稳成本也很高,比如犯罪活动的侦破,案件的审理,高昂的律师费用,这都是社会成本。而在高福利国家,这些费用都是可以省去的。北欧国家其实法律也非常细密,执行也非常严格,之所有没有人犯法,就是因为有高保障下,人民都能安居乐业,而像日本那样很多老年人通过犯罪实现“监狱养老”更是不可能发生的事情。

比如在失业方面的福利,可以让人更快的找到工作,或是虽然慢一点,但是可以找到更好的工作,现代社会工作不难找,但是找到合适的工作非常难。因为现代社会分工极其细致,可选择空间非常小,职场人都是专业人,因此一旦失业,如果再找到一个合适的工作,需要更长的时间,找到合适的工作才能为社会创造效益,如果大学生都去卖肉,或是集体去开网店,这是对社会资源的极大浪费,如果失业人员有充足的失业金,就可以用稍成长一点的时间,找到一个合适的工作。另外有些行业确实饱和了,或是被淘汰了,那这些人就必须转行,失业人的生活都比较窘迫,如果让他们自己掏腰包进行培训,很多人是出不去这笔钱的,如果政府组织培训,那就很容易帮失业者开辟自己的新职业,不然这些人很容易沦为纯粹的体力劳动者,

再比如,政府有医疗方面的福利,就可以让生病的人更快的恢复健康,更快的恢复工作,如果没有这方面的福利,那很可能就是小病拖成大病,最后拖垮一个家庭。

总之,高素质的劳动力,健康的生活,能发挥个人才干的职业,较低的犯罪率,都是这个社会繁荣昌盛的基础,而这些只有福利社会才可以做到,因为只有福利社会才对这些项目进行了投资,因此也只有福利社会才会得到最高的回报,因此福利国家才出现了最低失业率、人民最幸福的生活。

福利是投资,而不是消费,不是政府负担。

意义就是长远的利益,我们只有发现了长远的意义,才不会急功近利,才能少做利近害远的事情。整个社会才能良性发展。低福利、低人权并非经济发展之福,而是经济进步的障碍。

国药准字H46020636

快克®

复方氨酚烷胺胶囊

请在医生的指导下
购买和使用

**海南亚洲制药股份有限公司生产
海南快克药业总经销**