



北京市某酒店升级改造项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

第一章 项目概况

第一节 项目基本情况

第二节 研究项目主要结论

一、项目投资结构及资金来源

二、项目投资效益情况

该项目所得税前的财务内部收益率为*****%，所得税后财务内部收益率为*****%，均高于行业基准收益率*****%。税后静态投资回收期（税后）为*****年，动态回收期*****年。低于基准投资回收期，说明项目的盈利能力较好。

图表 4：项目财务数据一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	总投资	万元	---	
1.1	固定资产投资	万元	---	
1.2	铺底流动资金	万元	---	
2	销售收入	万元	---	改造后运营第五年
3	利润总额	万元	---	改造后运营第五年
4	净利润	万元	---	改造后运营第五年
5	总成本费用	万元	---	改造后运营第五年
6	上缴税金	万元	---	改造后运营第五年
6.1	上缴税金及附加	万元	---	改造后运营第五年
6.2	年上缴增值税	万元	---	改造后运营第五年
6.3	年上缴所得税	万元	---	改造后运营第五年
7	财务内部收益率	%	---	税前
		%	---	税后
8	静态投资回收期	年	---	不含建设期，税前
		年	---	不含建设期，税后
9	动态投资回收期	年	---	不含建设期，税前
		年	---	不含建设期，税后
10	财务净现值	万元	---	税前
		万元	---	税后
11	综合毛利率	%	---	
12	盈亏平衡点	%	---	
13	总投资收益率	%	---	

第二章 酒店现状及必要性分析

第一节 酒店结构情况

- 一、整体结构
- 二、会议区
- 三、餐饮区
- 四、客房区
- 五、康体区
- 六、游泳馆

游泳馆钢梁腐蚀现象严重（西侧更为明显），框架开裂，主梁变形，已有外闪现象。顶板的彩钢聚苯复合材料完全不符合消防要求，按相关要求必须彻底更换，加之因长年吸附水汽，造成整体结构加重，锈蚀严重，已出现层板脱落现象，现已无法上人维护。游泳馆内瓷砖砖面釉层破坏、开裂现象明显，防滑作用缺失，已出现划伤……

第二节 酒店运营管理情况

- 一、客源分布
- 二、经营情况

第三节 项目建设意义及必要性

第三章 宏观市场分析

第一节 国内酒店行业整体现状

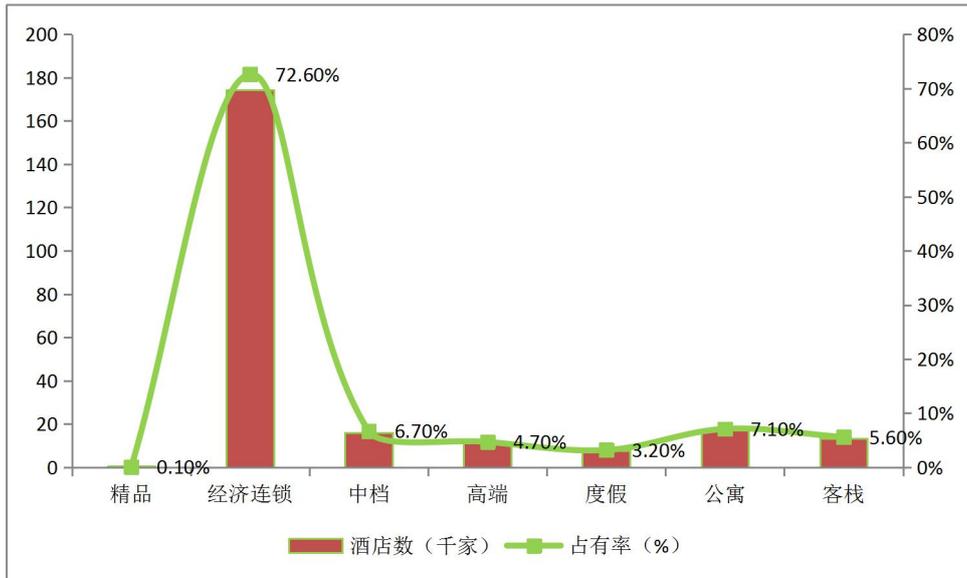
一、整体规模

（一）经济连锁仍是基础，品牌酒店占比仅 10%

2016 年对于中国酒店市场而言，是资产重组、整合并购加剧的一年。此外，中档酒店、公寓板块进一步崛起，市场回暖的信号也频频出现。而这些现象，都在数据上得到了最为真实的体现。

虽然中档、公寓板块市场成长迅速，“橄榄形”酒店市场生态初见雏形，但从数据来看，据迈点研究院统计，截至 2016 年底，我国酒店总数已超过 24 万家，传统的经济连锁酒店仍占据着国内住宿业市场底端，其占比约 72.6%；中档超过高端，占比达 7%。酒店市场中品牌连锁酒店占比仅约 10%，品牌化竞争尚未形成。

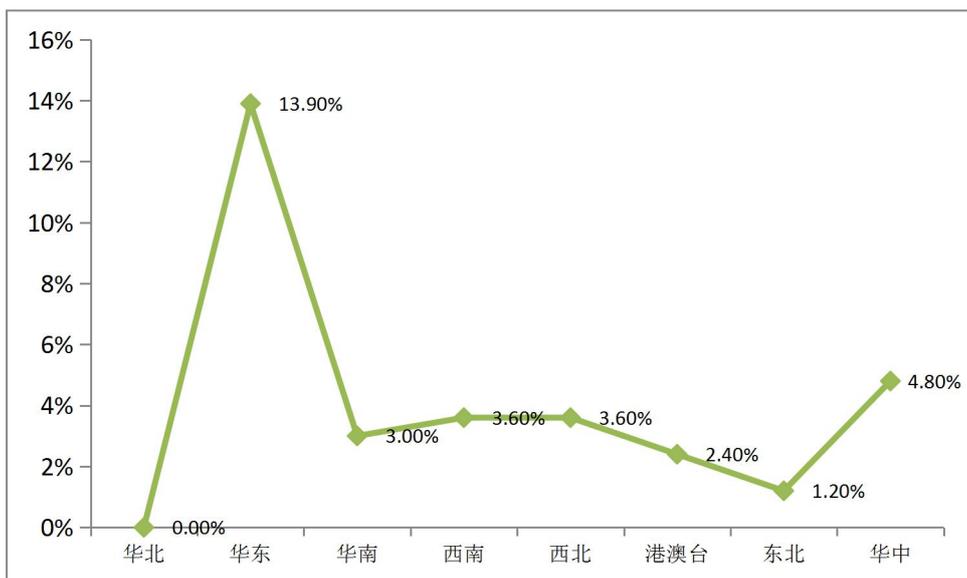
图表 23：2016 年我国各类型住宿形态供给



(二) 中档酒店规模已经超过高端酒店

与持续增长的消费群体相对应，截至 2016 年 12 月 31 日，迈点研究院统计到的中档酒店规模已经超过高端酒店，其酒店数接近 2 万家，占酒店市场总量约 7%，且增长势头仍然强劲。

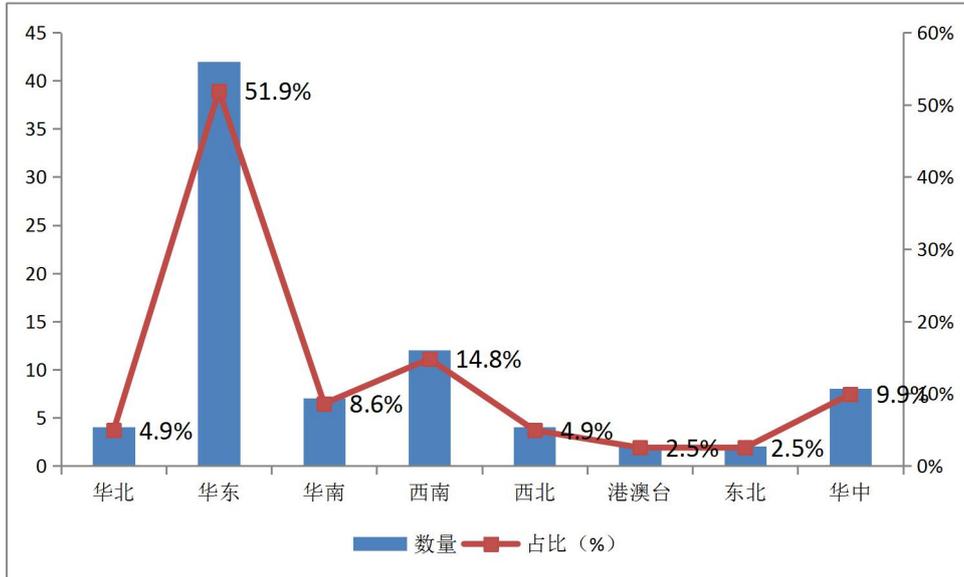
图表 24：区域新增中档酒店占比



（三）高端连锁“酒店数量少、增长速度快”

虽然高端酒店市场体量占比较少，增长速度却位居前列，5年间的年复合增长率也达到5.1%。此外，还在2015年出现强势抬头趋向，远期表现仍然可期。

图表 25：2016 年区域新增高端酒店



（四）高端、中档酒店品牌多元化竞争形成

从酒店数量上看，中国酒店市场显然早已步入发展的“快车道”。但在“品牌化程度”上，却始终与欧美等地的发达酒店市场存在着一定差距。从2016年底国内酒店市场品牌酒店门店数来看，目前品牌酒店市场占有率仅为10%。较低的品牌化程度，也导致了酒店品牌整体素质参差不齐的现状，这与早期市场生态的不成熟、客群定位的不清晰、品牌经营管理能力的不完善密切相关。而今，这些现状都有着不同程度的改善，加之资本力量对市场生态的冲击与影响，中国酒店行业的品牌化竞争时代或将真正到来。

.....

二、星级酒店分布

（一）全国星级酒店申报及分布情况

截至2016年第四季度，国家旅游局统计管理系统中有12213家星级酒店，完成填报的为11499家，填报率为94.15%。

26个镇报率超过90%，其中浙江、山东、北京、四川、安徽、上海、黑龙江、吉林、天津和兵团的填报率达到100%。

图表 32：全国星级酒店申报及分布情况

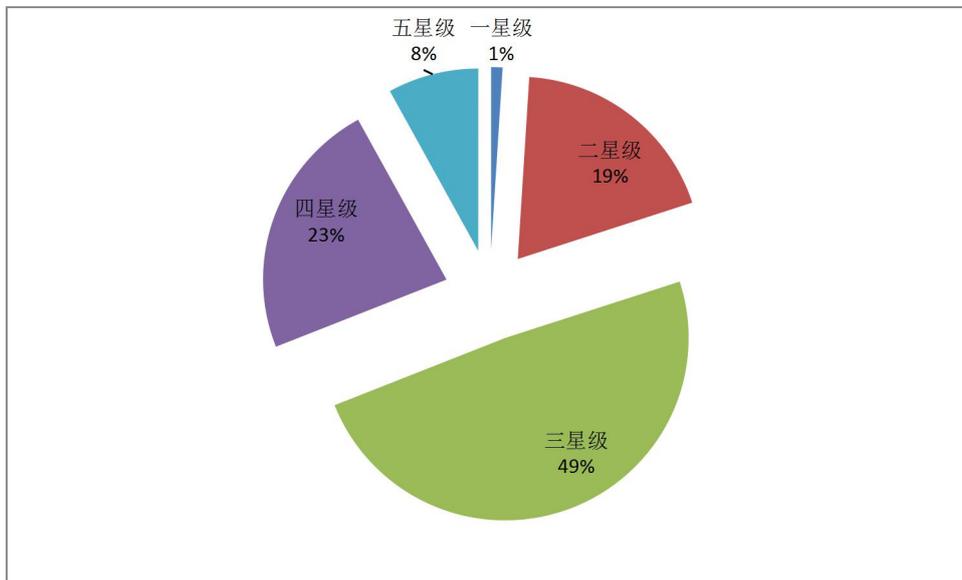
序号	地区	星级饭店总数	审核完成数	退回充填数	暂停营业数	填报率
1	浙江	722	686	5	31	100
2	山东	697	629	0	68	100
3	北京	521	517	0	4	100
4	四川	482	389	0	93	100
5	安徽	359	309	0	50	100
6	上海	231	223	0	8	100
7	黑龙江	220	194	0	26	100
8	吉林	216	162	0	54	100
9	天津	95	88	0	7	100
10	兵团	53	42	0	11	100
11	湖南	500	428	0	71	99.8
12	甘肃	361	297	0	63	99.72
13	陕西	360	285	5	68	99.44
14	海南	133	118	5	9	99.25
15	湖北	483	390	11	78	99.17
16	贵州	326	280	2	41	99.08
17	重庆	216	202	2	10	99.07
18	广西	465	426	0	32	98.49
19	江西	332	301	3	19	97.29
20	新疆	348	318	2	18	97.13
21	辽宁	457	344	7	92	96.94
22	河北	438	326	35	57	95.43
23	福建	381	336	2	25	95.28
24	内蒙古	274	240	0	18	94.16
25	云南	685	521	6	107	92.55
26	广东	871	761	10	28	91.73
27	青海	254	183	15	26	88.19
28	宁夏	104	82	1	6	85.58
29	河南	466	347	3	32	81.97
30	山西	284	173	6	41	77.46
31	江苏	681	525	0	0	77.09

序号	地区	星级饭店总数	审核完成数	退回充填数	暂停营业数	填报率
32	西藏	198	35	8	21	32.32
合计		12213	10157	128	1214	94.15

(二) 全国星级酒店存量情况

根据国家旅游局统计，截止 2016 年底共有 10157 家酒店通过省级旅游主管部门审核，包括一星级 72 家、二星级 1972 家、三星级 4937 家、四星级 2367 家、五星级 809 家。

图表 33：2016 年全国星级饭店数量结构图



(三) 全国星级饭店规模结构情况

根据统计数据显示，目前全国通过省级旅游主管部门审核的 10157 家星级酒店共有客房数 140.80 万间/套，合计床位数 249.70 万张。

.....

第二节 北京市酒店行业整体现状

一、整体规模

(一) 酒店业短暂寒冬过后，北京酒店市场回暖

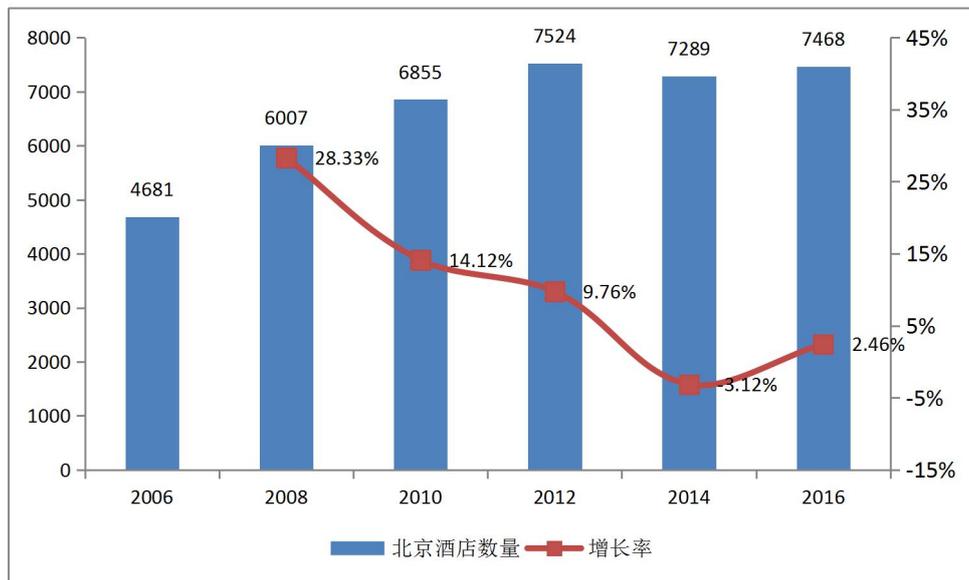
作为全国政治、经济、文化中心，北京聚焦着世界人们的眼光。中国大陆首家中外合资饭店——北京建国饭店在 1982 年 4 月正式开业，拉开了中国饭店集团化的序幕。2003 年北京王府井饭店由香港半岛集团正式接管并更名为“王府半岛酒店”，豪华酒店品牌开始展现于京城。现在北京拥有众多国际知名品牌，

如洲际、万豪、香格里拉、希尔顿、喜达屋等。

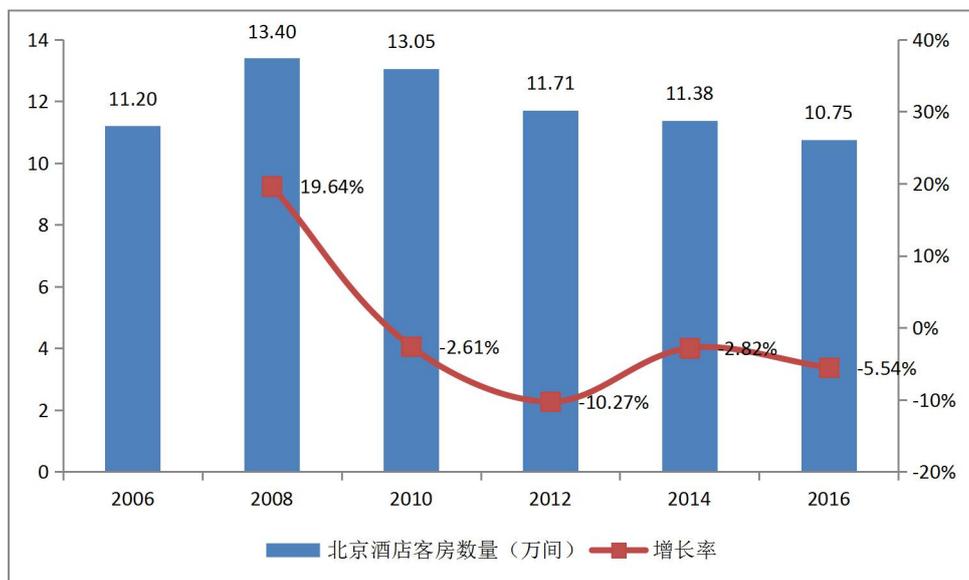
在过去 10 年中，北京的酒店供给一直稳步快速增长，从 1984 年的 13000 个房间上升到 2007 年底的 130000 个房间，增长了整整 10 倍。88 年开始到 92 年是北京客房量增长的第一个高峰，年客房增长量最高达到 0.8 万间。第二个高峰就是 2000、2001 年，年客房增长量达到历史最高 1.3 万间。第三个高峰就是 2006、2007 年，年客房增长量达到历史最高 1.8 万间。这三个客房供应量的高峰也反映出北京酒店业的发展曲线。

但近几年北京酒店数量增长缓慢，2006 年北京全部酒店数量约 4681 家，到 2016 年达到了 7468 家，具体数量如下图所示：

图表 43：北京市酒店数量及增长率



图表 44：北京市酒店客房数量及增长率

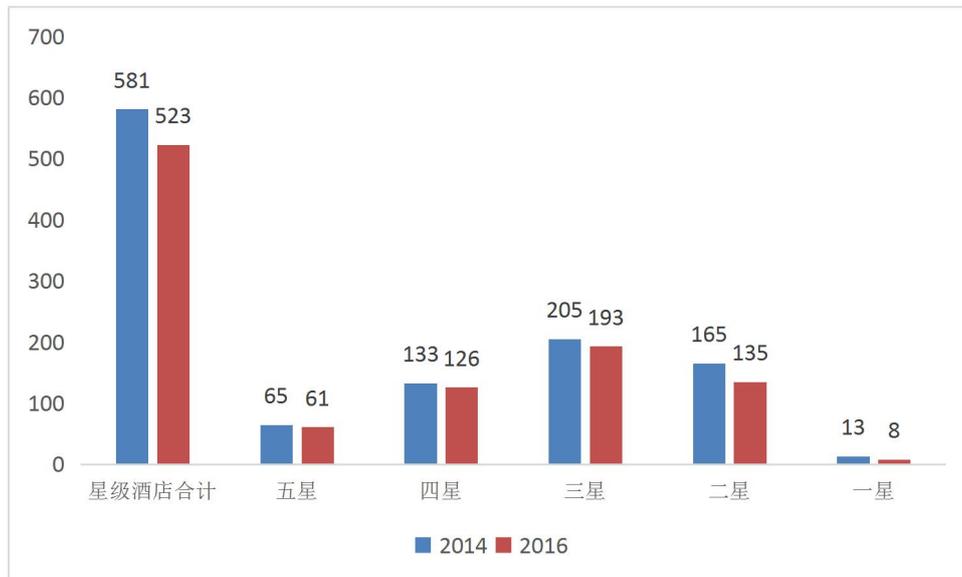


（二）评星热持续降温，新型划分标准更受追捧

2015-2016年北京地区酒店市场平均出租率、平均房价与利润都出现一定程度上升。与此同时，评星热持续降温，新型划分标准更受追捧。

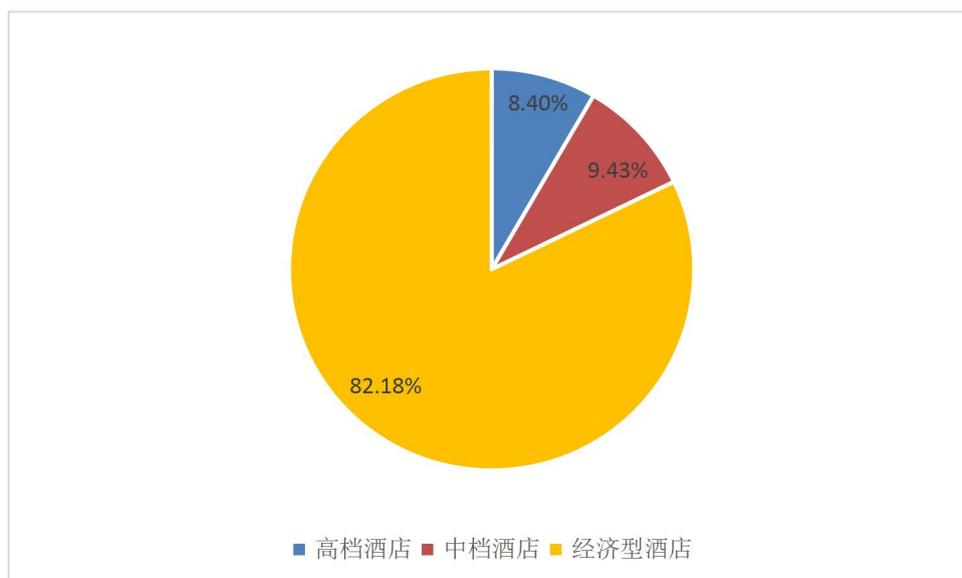
根据北京市统计局数据显示，2016年北京地区星级饭店共有523家，与2014年相比下降9.98%。其中四五星级酒店合计减少11家，1-3星合计减少47家。

图表 45：北京地区星级酒店数量统计



而换一种方式统计，目前，北京地区共有高端、中档、经济型酒店7468家。其中，高端酒店627家，占比达8.40%；中档酒店704家，占比达9.43%，经济型酒店6137家，占比82.18%。

图表 46：北京高端、中档、经济型酒店占比



数据背后，一方面反映出传统的星级酒店划分标准下，行业向更规范的方向

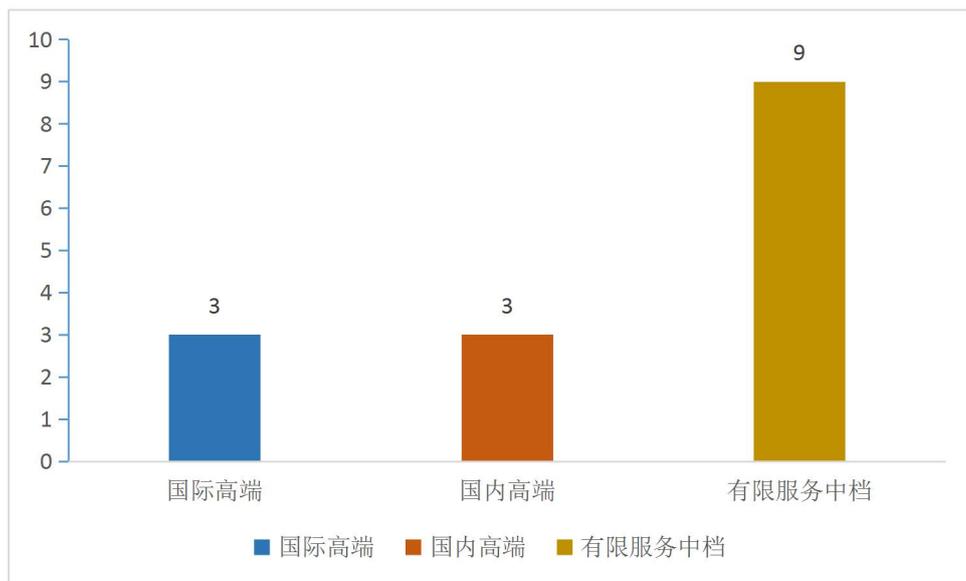
发展；另一方面也反映出行业内酒店不再一味追求星级，而是根据自身实际水平进行定位，这也为酒店带来了更多发展空间。

（三）短暂寒冬后，酒店投资方向开始转变

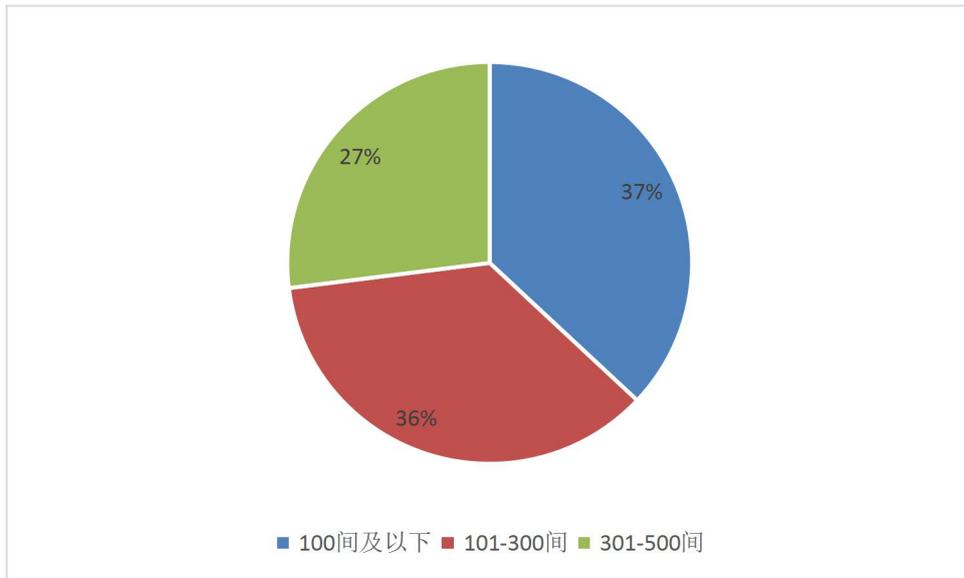
在经历短暂“寒冬”后，酒店投资集团纷纷寻求新的投资方向，将目光转向中档酒店市场，同时聚焦中等规模酒店。

2015 年酒店行业整体投资收缩，以开业酒店为例，2015 年全年北京地区开业的酒店数量超过 500 家，而中高档品牌酒店数量仅有 3 家。与去年形成巨大对比，2016 年全年，北京地区开业的中高档品牌酒店多达 12 家。在经历短暂寒冬后，北京地区酒店投资更趋理性，中档酒店板块受关注度随新兴品牌的持续出现也不断提升，成为投资新客。而从客房数及分部地区来看，朝阳区依旧领先其他地区，更受投资欢迎。

图表 47：2015-2016 北京不同类别品牌酒店开业统计



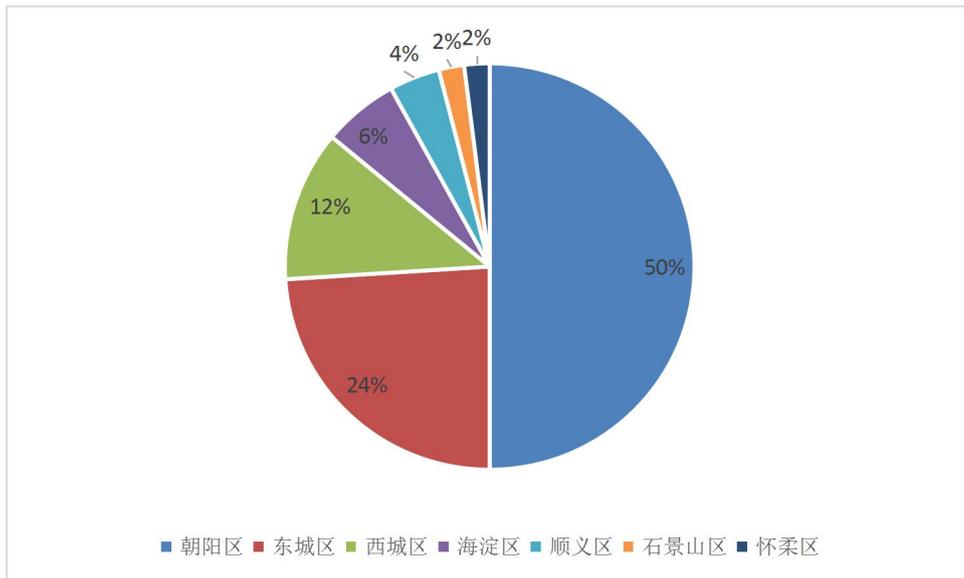
图表 48：2016-2016 北京地区开业酒店客房数占比情况



（四）朝阳区仍是酒店集中区，中型体量酒店占比大

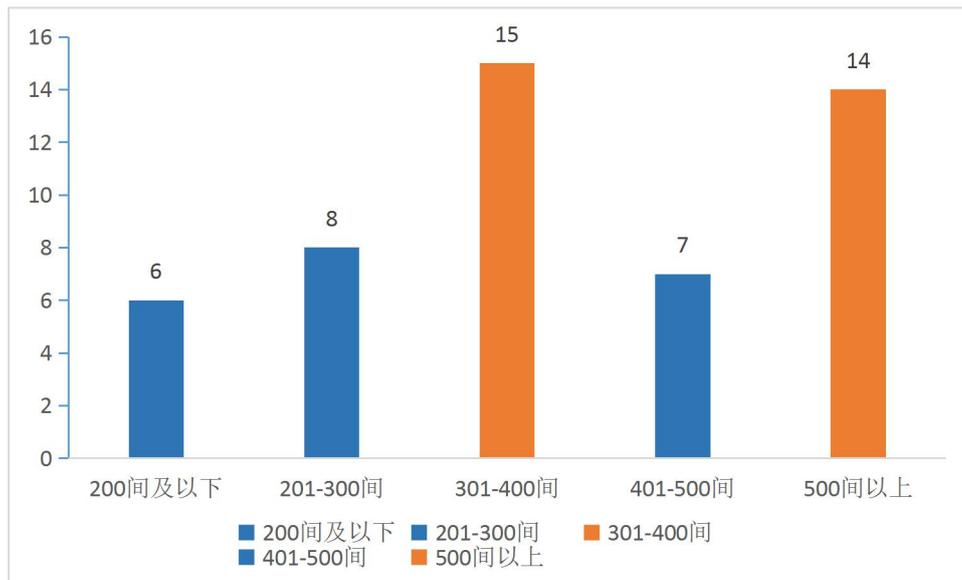
以北京地区年度前 50 名的酒店为例，50%的酒店集中在朝阳区，其次是东城区，占 24%。可以看出，它们大多集中在城市 CBD。这些地方商业、经济发达，各类配套设施完善，相对来说更易吸引客群。

图表 49：北京地区代表性酒店分布地区



另一方面，从北京地区前 50 名(标准同上)的酒店客房数量统计来看，300-400（含）间的中型体量依然是该地区的主要酒店规模。对于酒店而言，中等规模在管理上更灵活，其运营成本相对而言也更低。

图表 50：北京地区代表性酒店客房数量统计



二、星级酒店分布

（一）北京星级酒店业的总量

北京作为我国的首都，是我国的政治、经济和文化中心，每年接待大量旅游观光、探亲访友、以及商务往来的外地客人。尤其是 21 世纪以来，北京市国际商务经贸往来日益频繁，流动人口数量剧增，促使酒店业以前所未有的速度高速发展着。北京星级酒店的数量在全国各大城市中一直位于前三。根据 2016 年第一季度全国 50 个重点旅游城市星级酒店经营情况汇总表，星级酒店数量排前五的城市依次是北京、上海、重庆、广州、青岛。

2008 年奥运会在北京的召开，进一步提升了北京作为世界大都市的地位。截至 2009 年底，北京全市的星级饭店数量已经达到 815 家，其中，一星级酒店 39 家，二星级酒店 322 家，三星级酒店 272 家，四星级酒店 128 家，五星级酒店 54 家。星级酒店客房总数达到 13.4 万间，床位共计 23 万张。

近年随着酒店市场寒冬的到来和评星热的急剧降温，北京市的星级酒店数量逐渐减少，到 2016 年，北京市星级酒店共 523 家，其中，一星级酒店 8 家，二星级酒店 135 家，三星级酒店 193 家，四星级酒店 126 家，五星级酒店 61 家。星级酒店客房总数达到 10.75 万间。

.....

第四章 区域市场分析

第一节 某区酒店行业整体现状

- 一、整体规模
- 二、某区星级酒店情况
- 三、整体运营情况

第二节 项目周边酒店分布

- 一、项目周边区域的界定
- 二、项目周边同档次酒店

第五章 项目区位条件

第一节 交通条件

第二节 配套条件

第三节 周边重点项目

第六章 项目客源分析及定位建议

第一节 项目客源分析

- 一、会议客源
- 二、亲子休闲旅游客源
- 三、商务散客客源
- 四、政府客源

第二节 项目定位

一、客源定位

二、酒店类型定位

三、酒店星级定位

四、价格定位

第七章 项目建设方案

第一节 整体建设方案及建设规模

第二节 项目升级改造规划图

第三节 营销策略

- 一、酒店营销定位
- 二、优化酒店信息
- 三、细分市场
- 四、营销多元化
- 五、建立收益管理制度
-

第八章 项目投资方案

第一节 估算方案

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资概算

本次项目总投资估算主要北京市建筑工程概算定额基线有类似建筑的实际造价情况，同时结合项目的实际市场定位进行测算。经过初步测算，本项目总投

资为 XXXXX 万元，详见下表。

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资	---	---
1.1	工程费用	---	---
1.1.1	建筑工程费	---	---
1.1.1	设备及酒店用品购置安装费	---	---
1.2	工程建设其他费用	---	---
1.3	预备费用	---	---
1.3.1	基本预备费用	---	---
1.3.2	涨价预备费用	---	---
2	铺底流动资金	---	---
3	总计	---	---

第九章 项目经济效益分析

第一节 基础数据和说明

第二节 项目经营收入测算

项目未来收入情况如下表：（预期 2019 年出租率为*****%，从 2020 年-2023 年按照每年增加两个百分点计算出租率，2024-2026 年出租率达到最高，随着使用年限的增加，酒店内饰及装修不再如新，对消费者的吸引降低，出租率有所下降，降至*****%的出租率。）

.....

第三节 项目成本测算

第四节 项目利润测算

第五节 项目财务效益分析

一、财务内部收益率 IRR

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

(CI-CO) t——第 t 年的净现金流量；

n——计算期。

.....

二、财务净现值 NPV

三、项目投资回收期 Pt

第六节 项目财务评价

第七节 项目运营期分析

一、运营期前十年分析

二、运营期前三年亏损情况分析

第十章 项目前期市场及投资财务结论及建议

第一节 项目前期市场及投资财务可行性研究结论

第二节 项目前期市场及投资财务建议

第十一章 项目组织管理及劳动定员

第一节 项目组织管理

一、项目实施管理

二、资金与信息的管理

三、工程管理机构组成和编制

四、工程运营管理机构及人员定编

第二节 酒店运行维护、及拆除

一、维护管理方案

二、拆除方案

第十二章 项目环境保护

第一节 执行标准及排放标准

第二节 项目建设对环境的影响及保护措施

一、空气环境影响及保障措施

二、噪音环境影响及保障措施

三、水环境影响及保障措施

四、固体废弃物影响及保障措施

第三节 项目运行对环境的影响及保障措施

一、空气环境影响及保障措施

二、噪音环境影响及保障措施

三、水环境影响及保障措施

四、固体废弃物影响及保障措施

第四节 环境影响评价结论

第十三章 项目实施进度

一、项目建设工期

二、项目施工组织措施

三、项目实施进度

第十四章 项目的社会效益分析

第一节 项目实施对社会经济效应的影响

第二节 互适性分析

第三节 社会风险分析

第四节 社会评价结论

第十五章 项目风险分析

第一节 政策风险

第二节 宏观经济风险

第三节 市场风险

第四节 人力资源风险及控制措施

第十六章 项目可行性研究结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

第二节 建设项目可行性研究建议

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区名士豪庭 1 号公建 16 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

联系电话：022-87079220 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-58864675 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦 41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806