

成都信息工程大学银杏酒店管理学院

酒
店
旅
游
信
息
采
编



总第 101 期

9-1 期

2017.9.1



目录

业界动态	1
2017年9月出境旅游价格指数报告.....	1
盘点8家旅游上市公司、新三板挂牌旅企半年报.....	5
各航司晒出2017半年成绩单 哪家赚钱最多?.....	9
大数据:2017年上半年全国自驾游(跨市)报告.....	14
国家再发文 人民日报一句话点透:楼市即将翻篇.....	23
要闻精粹	31
行业要闻.....	31
利用集体建设用地建租赁住房 要处理好4组关系.....	39
产能过剩问题凸显 五星级酒店步入去产能时代.....	46
行家之音	49
孙坚:三个维度谈从酒店业如何向增量要发展.....	49
迈点丁晓宇:用数据探测未来酒店营销趋势.....	52
走进全球酒店	56
从塑料盒子到太空舱 胶囊旅馆40年后才流行全球.....	56



2017年9月出境旅游价格指数报告

来源：艾威联合

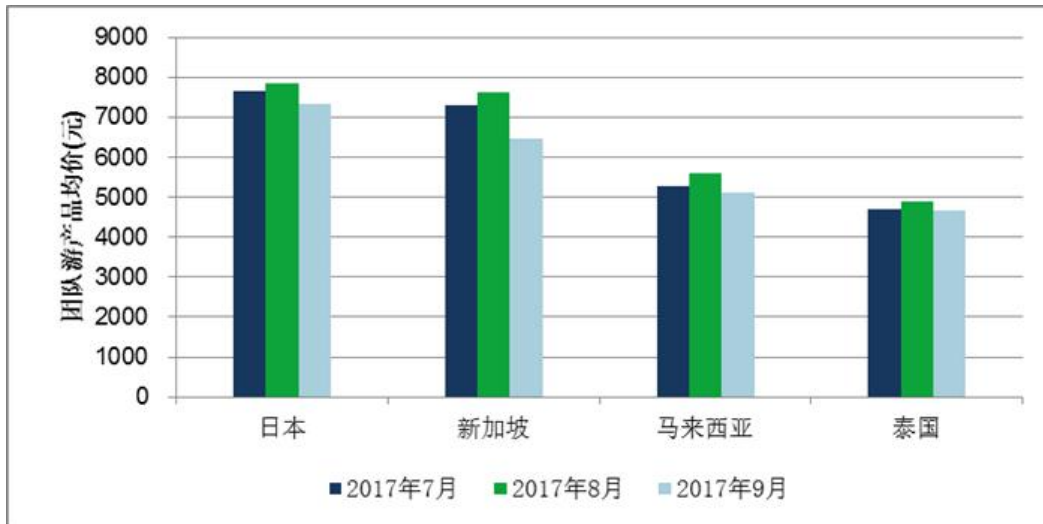
根据最新发布的《2017年9月出境旅游价格指数报告》，9月份出境旅游价格综合指数(OPI)为113.2，与2017年8月份相比下降5.5%，与2016年同期相比上涨5.9%。出境旅游价格指数(OPI指数)是基于大数据分析，反映中国公民赴全球各目的地旅游产品及其价格变化的指标体系，由艾威联合旅游顾问机构和华泰证券合作实施。通过对过去两年的数据进行研究，OPI指数能够准确有效地反映出境旅游市场情况。

2017年9月份，随着暑期出境游高峰期的结束，游客的出境游需求出现回落。从出境游价格指数来看，各大洲出境游价格指数与8月份相比均出现不同程度的下降。

近程亚洲游产品价格指数环比下降5.0%

2017年9月份，近程亚洲游产品价格指数为116.3，与8月份相比环比下降5.0%。由于9月份暑期出游旺季已经结束，近程亚洲各主要目的地出境游产品价格指数与上月相比有不同幅度的下降。从下降比率来看，新加坡团队游产品价格指数降幅最大，与8月份相比下降11.3%。其次是马来西亚旅游产品，环比下降8.8%。近程自由行产品中，日本游产品下降幅度最大，与8月份价格指数相比下降8.8%，其次为泰国游产品，环比下降8.2%。

图1 部分近程目的地团队游产品均价比较



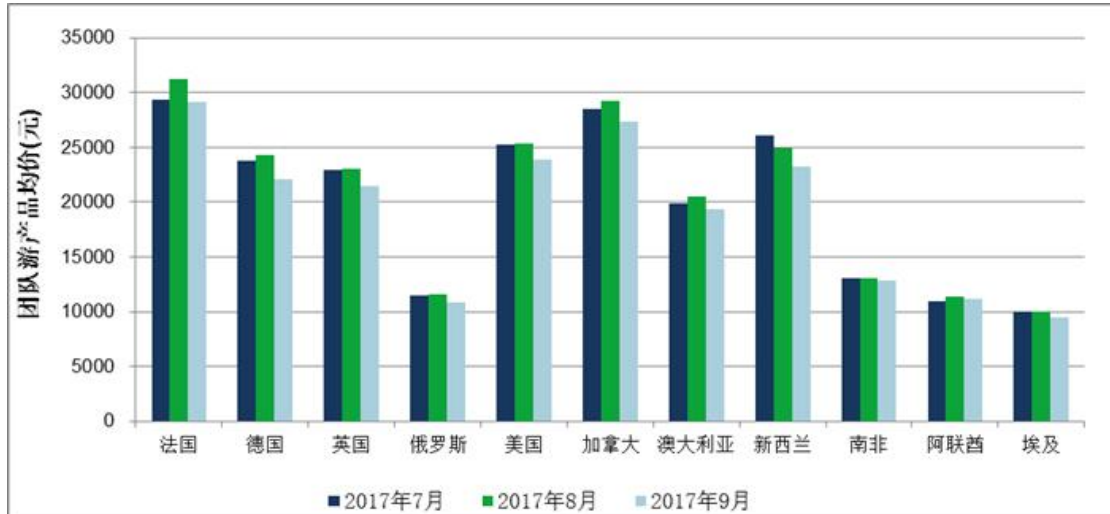
从旅游产品价格分析，2017年9月份主要近程目的地团队游产品中，日本游产品价格最高，均价为7334元，与8月份相比下降6.5%；泰国游产品价格最低，产品均价为4664元，与8月份相比下降4.6%。自由行产品中，均价最高的为新加坡旅游产品，9月份均价为5799元，其次为日本游产品，均价为5632元。

中远程目的地美洲游产品价格下降较为明显

2017年9月份，各中远程目的地大洲的旅游产品价格指数与8月份相比均有不同幅度的下降。其中，美洲游产品价格指数下降幅度最大，环比下降8.8%；其次为欧洲游产品价格指数，环比下降6.3%；大洋洲旅游产品价格指数环比下降4.3%。

9月份，中长线出境游需求回落，美洲目的地旅游产品价格下降较为明显。从下降比率来看，美国团队游产品价格指数降幅最大，与8月份相比下降10.0%；其次为加拿大团队游产品，价格指数环比下降7.1%。自由行产品中，环比降幅最大的也是美国游产品，价格指数为91.0，环比下降11.6%。其次为英国自由行产品，与8月份相比下降8.8%。

图2 部分中远程目的地团队游产品均价比较



从旅游产品价格分析，与上月相比，团队游产品价格最高的为法国游产品，均价达 29131 元，环比下降 6.8%；价格最低的为埃及游产品，均价为 9469 元。自由行产品中，价格最高的为新西兰旅游产品，9 月份均价为 15473 元；价格最低的为俄罗斯产品，均价为 7016 元。

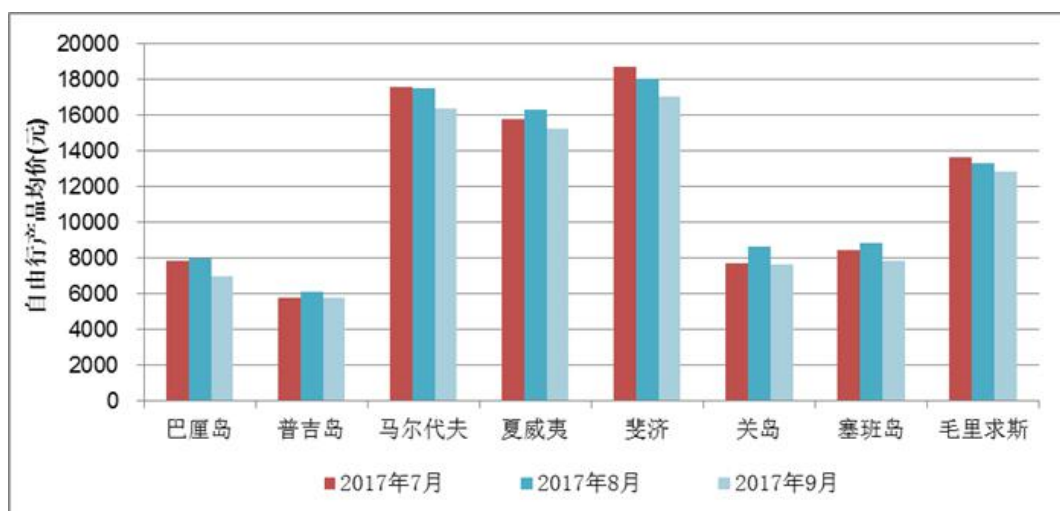
海岛游产品价格普遍回落

2017 年 9 月份，海岛游产品价格指数为 130.6，与 8 月份相比下降了 2.2%。近程目的地海岛如巴厘岛、塞班岛旅游产品价格回落较大。从下降幅度来看，海岛团队游产品中，与 8 月份相比，塞班岛旅游产品价格指数下降幅度最大，环比下降 10.1%；其次为巴厘岛旅游产品，价格指数环比下降 6.4%。海岛自由行产品中，塞班岛旅游产品价格指数同样降幅最大，价格指数为 108.9，环比下降 13.5%；其次是关岛游产品，价格指数为 86.5，与 8 月份相比下降 9.3%。

图 3 部分海岛目的地团队游产品均价比较



图4 部分海岛目的地自由行产品均价比较



从旅游产品价格分析,9月份海岛团队游产品中,均价最高的为夏威夷产品,均价为17840元,与8月份相比下降10.9%;价格最低的为普吉岛产品,均价为5353元,环比下降5.4%。海岛自由行产品中,价格最高的为斐济产品,均价为17034元;价格最低的为普吉岛产品,均价为5767元。



盘点 8 家旅游上市公司、新三板挂牌旅企半年报

来源：劲旅网 作者：郭鸿云 赵壮

8月30日，华天酒店、海航创新等8家旅游上市公司、新三板挂牌旅企相继披露半年报。

华天酒店

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	455,896,613.92	501,146,832.66	-9.03%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-97,533,779.55	-87,362,059.22	-11.64%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-106,206,788.05	-90,088,079.48	-17.89%
经营活动产生的现金流量净额（元）	71,455,942.77	10,883,218.71	556.57%
基本每股收益（元/股）	-0.10	-0.09	-11.11%
稀释每股收益（元/股）	-0.10	-0.09	-11.11%
加权平均净资产收益率	-3.42%	-2.78%	-0.64%

华天酒店表示营业收入和净利润的同比减少主要是受房地产板块销售大幅度减少的影响。同时，为应对当前经济形势，华天酒店一方面全面深化改革，推进组织机构调整，完善现代公司治理体系；另一方面，转变经营思路，在做精做优酒店业务基础上，布局轻资产模式，增加托管酒店力度，积极输出自有品牌。

海航创新

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	20,817,473.29	18,903,826.73	10.12
归属于上市公司股东的净利润	-101,441,919.47	-18,360,312.57	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-96,867,894.78	-87,862,858.27	不适用
经营活动产生的现金流量净额	89,176,422.05	-77,097,717.25	不适用

海航创新表示，在国内实体经济面临下行压力与股东间矛盾掣肘公司发展等内外交困的艰难局面下，海航创新立足当前，着眼长远，着力清除公司沉疴，创造健康发展环境，勇抓机遇推进战略转型。海航创新一方面进一步清理了公司发展障碍，推进风险资产处置，另一方面景区整肃与调控卓见成效，迈入运营管理新阶段，同时加快了景区资源整合，描绘未来发展蓝图，并且多措并举稳抓内部管控，筑牢合规发展根基。



新三板企业

世界旅游

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	199,381,637.19	202,022,192.45	-1.31%
毛利率	7.78%	8.08%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	300,523.88	1,046,783.25	-71.26%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-463,596.01	1010858.72	-145.86%
加权平均净资产收益率(依据归属于挂牌公司股东的净利润计算)	0.91%	3.84%	-
加权平均净资产收益率(归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算)	-1.41%	3.71%	-
基本每股收益	0.01	0.04	-75%

世界旅游表示营收下降的原因为2016年1-4月份公司的收入项目执行营业税政策，营业收入包括内含的营业税金额，而2016年5-6月份与今年1-6月份均执行了增值税政策，营业收入为剔除流转税后的净额，剔除该影响因素后，与上年同期相比，收入规模增长了4%左右。

净利润下降的原因为重要包机线路济州岛的经营业绩出现了一定程度的下滑，究其原因主要是自今年3月份以来，受“萨德”事件影响，韩国济州岛优势包机产品被迫停航下架，济州岛线路的亏损直接影响了整体效益。

住百家

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	62,397,477.78	49,268,587.29	26.65%
毛利率	2.77%	6.94%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-56,790,103.56	-49,735,137.96	-
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-58,235,286.42	-49,942,299.24	16.61%
加权平均净资产收益率(依据归属于挂牌公司股东的净利润计算)	-78.65%	-195.75%	-
加权平均净资产收益率(归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算)	-80.69%	-196.57%	-
基本每股收益	-0.75	-0.71	5.63%

住百家认为业绩的增长受益于2016年住百家快速成长下所积累的大量用户及平台数据，加之丰富的业务经验积累，2017年上半年，住百家准确把握业务方向，利用大数据平台更为精准高效地对资源进行整合分配，使得业务流程得到大幅优化，人力成本也得到有效控制。在有效拓展了重点目的地地区的非标住宿资源、优化产品功能与自动化服务体系的同时，进一步提升了品牌认知度和影



响力。同时，住百家在 2017 年继续加强二、三线及以下城市的渠道下沉，利用高性价比的非标住宿打包产品拓展新市场，培养上述城市居民的旅行习惯，获得较好的市场表现。

恐龙谷

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	22,432,731.41	23,570,311.58	-4.83%
毛利率	41.81%	48.58%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	4,851,703.61	7,659,061.51	-36.65%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	4,854,097.21	7,623,155.49	-36.32%
加权平均净资产收益率(依据归属于挂牌公司股东的净利润计算)	2.98%	5.15%	-
加权平均净资产收益率(归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算)	2.98%	5.13%	-
基本每股收益	0.04	0.07	-36.65%

恐龙谷的报告分析收入较上年同期下降的原因是：营改增税收政策自 2016 年 5 月开始执行，导致 1-4 月收入确认口径存在是否含税差异，本年 1-4 月收入为不含税收入，而上年为含税收入。

毅宏游艇

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	43,816,377.14	69,088,869.68	-36.58%
毛利率	39.96%	32.81%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	5,555,585.23	10,364,867.35	-46.40%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	5,161,413.07	7,214,019.19	-28.45%
加权平均净资产收益率(依据归属于挂牌公司股东的净利润计算)	3.36%	6.63%	-
加权平均净资产收益率(归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算)	3.12%	4.61%	-
基本每股收益	0.04	0.14	-71.43%

毅宏游艇分析营收下降的主要原因为报告期内毅宏游艇启动新型商业模式转型，逐步将公司定位和发展为包含高端装备研发及制造在内的综合滨水旅游服务综合解决方案提供商。积极响应国家旅游升级产业政策，重点发力滨水旅游景区市场，取得了良好突破。但该类订单产品均采用政府招标采购模式，导致报告期内订单签约、确认及首笔预付款的周期延长，带来订单的开工生产及交货期对应延后，对报告期内收入确认在时间上带来了延后影响。同时，报告期内个人及企业客户累积的数量稳步增加，但订单转化的速度低于预期。综合导致了本期



营业收入的下降。

毅宏游艇分析净利润下降的原因为报告期内公司营业收入下降 36.58%，以及受去年同期获得公司新三板挂牌成功一次性政府补助 140 万元、及上一报告期内毅宏游艇确认一笔客户大额合同违约赔偿金收入的影响，综合导致公司净利润的同比大幅下降。

马上游

单位：元			
	本期	上年同期	增减比例
营业收入	14,020,189.79	78,901,529.39	-82.23%
毛利率	38.27%	1.72%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	-12,713,745.79	-17,462,146.00	27.19%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-12,903,867.30	-17,721,793.18	27.19%
加权平均净资产收益率（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	-8.19%	-13.59%	-
加权平均净资产收益率（归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	-8.31%	-13.79%	-
基本每股收益	-0.11	-0.16	31.25%

马上游表示营收降低、净利增长的原因是把之前造成大面积亏损的 B2B 等业务进行战略收缩，集中人力物力和财力进行旅游大数据相关的产品研发、市场开拓以及经典案例打造，进行以旅游大数据为基础的目的地精准营销以及基于旅游大数据的目的地 o2o 线上线下一体化运营所致。

中智云游

单位：元			
	本期	上年同期	增减比例
营业收入	6,161,382.87	5,384,865	14.42%
毛利率	38.50%	42.43%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	332,539.92	181,237.51	83.48%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-185,110.21	-48,263.88	-
加权平均净资产收益率（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	2.98%	1.69%	-
加权平均净资产收益率（归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	-1.66%	-0.45%	-
基本每股收益	0.03	0.02	83.48%

中智云游表示营收增长的原因为新拓展了西北大区项目，辐射宁夏、甘肃、新疆的区域市场所致。净利润增长的原因为 2017 上半年公司取得的挂牌补贴与股改补贴等营业外收入同比增加了 125.55%所致。



各航司晒出 2017 半年成绩单 哪家赚钱最多？

来源：航旅圈

四大航中，数据变动最明显的是海航，春秋航空归属于上市公司股东的净利润明显缩水，六家上市航企中，东航是唯一一家净利润增长的公司。

“营收多了，利润少了”，相信这是对国内上市航企上半年表现最好的概括。

	上半年营业收入 (百万元)	较去年同期 变动	营业成本	变动	净利润	变动	扣除非经常性 损益的净利润	变动	报期末 机队规模
南方航空	60,319	11.54%	52,976	19.68%	2,768	-11.62%	2,478	-12.78%	717
东方航空	48,020	3.64%	42,621	12.95%	4,347	34.46%	2,281	-21.70%	593
中国国航	58,155	8.65%	47,664	15.80%	3,326	-3.79%	3,259	6.32%	628
海航控股	28,526	50.17%	27,886	59.31%	1,147	-31.43%	988	-24.98%	362
春秋航空	5,065	28.12%	4,978	40.96%	554	-25.15%	446	53.34%	73
吉祥航空	5,860	23.35%	4,739	33.28%	625	-12.00%	509	-9.93%	74

数据来自各上市航企2017年上半年半年报，由航旅圈整理

四大航中，数据变动最明显的是海航，海航于年初完成对天航股权收购后并表，因此营收和成本较去年同期都增长超过 50%。

两家中等规模的民营航企中，春秋航空归属于上市公司股东的净利润明显缩水，不过在扣除非经常性损益后，净利润较去年猛增 53.34%。记者了解到，春秋航空在今年上半年变更了会计政策，将自 1 月 1 日起与企业日常活动有关的政府补助 510,848,593 元计入营业利润，由此前的“非经常性损益”划分到“经常性损益”，使得“归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润”较去年出现明显增长。

六家上市航企中，东航是唯一一家净利润增长的公司。记者在分析报表后得知，东航因为今年上半年出售东航物流股权获益 17.54 亿元，实现净利润增长。若是看扣除非经常性损益的净利润，东航净利润同样出现缩水。

对于营收成本增长、净利润缩水的原因，多家航企在报表中指向今年上半年大幅上涨的油价。此外，春秋航空在报表中还提到了 4 月 1 日开始实行的民用机场收费标准调整方案。春秋航空称，这一调整方案使得公司二季度国内平均单次起降费增长约 29.9%。

再来看看主要航企的收入利润率（净利润/营业收入）



(三大航含下属子公司；东航含物流板块出售收益 17.54 亿元)

下面，一起了解一下各家航企具体情况。

南航 主要数据

营业收入：603.19 亿元 (+11.54%)

净利润：27.68 亿元 (-11.62%)

旅客运输量：60.59 百万人次 (+10.83%)

客座率：82.31% (+2.24%)

旅客运输收入为人民币 536.26 亿元，占集团主营业务收入的比例为 90.41%，同比上升 10.20%。每收费客公里收益为人民币 0.48 元，比上年同期减少 2.04%。

货邮运输收入为人民币 41.93 亿元，占主营业务收入的比例为 7.07%，同比上升 34.30%。每货邮吨公里收益为人民币 1.23 元，比上年同期增加 14.13%。

南航六家子公司盈利情况：

厦门航空-营业收入 123.20 亿元，增长 20.44%；净利润 7.66 亿元，增长 5.95%。

汕头航空-营业收入 10.41 亿元，增长 3.07%；净亏损 0.11 亿元（去年净利润 0.54 亿元）。

珠海航空-营业收入 7.41 亿元，增长 6.01%；净利润 0.33 亿元，同比持平。

贵州航空-营业收入 13.36 亿元，增长 10.69%；净利润 0.95 亿元，减少 40.25%。

重庆航空-营业收入 10.56 亿元，增长 13.79%；净亏损 0.17 亿元（去年净利润 1.11 亿元）。



河南航空-营业收入 18.47 亿元,增长 3.07%;净利润 0.09 亿元,减少 94.27%。

东航 主要数据

营业收入: 480.2 亿元 (+3.64%)

净利润: 43.47 亿元 (+34.46%)

旅客运输量: 53.32 百万人次 (+9.2%)

客座率: 81.31% (+0.44%)

旅客运输收入为人民币 427.06 亿元,占集团主营业务收入的比例为 93.89%,同比上升 8.71%。每收费客公里收益(不含燃油附加费)为人民币 0.474 元,较上年同期无变动。

货邮运输收入为人民币 17.71 亿元,占主营业务收入的比例为 3.90%。每货邮吨公里收益(不含燃油附加费)为人民币 1.236 元。

今年上半年,东航完成了向东航产投转让东航物流 100%股权的交易,实现投资收益人民币 17.54 亿元。

东航五家子公司盈利情况:

东航江苏-营业收入 39.18 亿元,增长 13.86%;净利润 3.83 亿元,增长 3.51%。

东航武汉-营业收入 20.70 亿元,增长 14.87%;净利润 2.94 亿元,减少 13.53%。

东航云南-营业收入 41.57 亿元,减少 5.65%;净利润 1.59 亿元,减少 70.72%。

上海航空-营业收入 59.46 亿元,增长 9.70%;净利润 5.35 亿元,增长 16.30%。

中联航-营业收入 23.75 亿元,增长 29.71%;净利润 3.59 亿元,增长 50.21%。

国航 主要数据

营业收入: 581.55 亿元 (+8.65%)

净利润: 33.26 亿元 (-3.79%)

旅客运输量: 49.20 百万人次 (+5.00%)

客座率: 81.02 (+1.20%)

旅客运输收入为人民币 517.79 亿元,同比增长 38.45 亿元。每收费客公里收益为 0.5369 元,同比上升 1.43%。

货邮运输收入为人民币 44.87 亿元,同比增长 7.37 亿元。每货邮吨公里收益 1.2707 元,同比上升 12.66%。



上半年,国航应占联营企业本期净损失为5.14亿元,上年同期为净利润1.62亿元,同比减少6.76亿元,主要是国泰航空本期亏损增加,本期确认国泰航空投资损失6.65亿元,同比增加5.95亿元;国航应占合营企业本期净利润为1.13亿元,同比增加0.15亿元,主要是本集团的合营企业利润增加。

国航八家控股、参股公司盈利情况:

国货航-营业收入49.51亿元,增长22.25%;净利润2.82亿元,去年同期为净亏损2.45亿元。

深圳航空-营业收入131.97亿元,增长7.31%;净利润8.51亿元,增长10.04%。

澳门航空-营业收入13.74亿元,增长6.40%;净亏损0.15亿元,去年同期为净亏损0.38亿元。

北京航空-营业收入0.56亿元,增长7.17%;净亏损0.22亿元,去年同期净利润0.01亿元。

大连航空-营业收入7.03亿元,增长15.23%;净利润0.75亿元,增长20.52%。

内蒙航空-营业收入5.51亿元,增长46.44%;净利润0.55亿元,减少1.04%。

国泰航空-营业收入404.11亿元,增长4.53%;净亏损18.07亿元,去年同期净利润2.99亿元。

山东航空-营业收入75.51亿元,增长19.67%;净利润0.90亿元,减少68.24%。

海航 主要数据

营业收入:285.26亿元(+50.17%)

净利润:11.47亿元(-31.43%)

旅客运输量:30.20百万人次(+53.29%)

客座率:86.65%(-1.50%)

今年1月,海南航空完成对天津航空的股权收购,海航对天航持股比例达到87.28%。

海航主要控股参股公司盈利情况:

中国新华航空-营业收入26.73亿元,增长26.56%;净利润2.04亿元,增长52.23%。



《酒店旅游信息采编》2017年第9期上月刊 总第101期

长安航空-营业收入 5.08 亿元,减少 32.26%;净利润 0.38 亿元,减少 68.33%。

山西航空-营业收入 10.93 亿元,增长 38.35%;净利润 0.69 亿元,减少 38.39%。

云南祥鹏航空-营业收入 30.05 亿元,增长 32.02%;净利润 1.28 亿元,减少 38.75%。

乌鲁木齐航空-营业收入 5.67 亿元,增长 40.69%;净利润 0.08 亿元,减少 70.37%。

福州航空-营业收入 7.76 亿元,增长 54.48%;净利润 0.06 亿元,增长 200%。

天津航空-营业收入 51.48 亿元,净利润 2.44 亿元。

广西北部湾航空-营业收入 8.67 亿元,净利润 0.38 亿元。

春秋 主要数据

营业收入: 50.65 亿元 (+28.12%)

净利润: 5.54 亿元 (-25.15%)

旅客运输量: 8.32 百万人次 (+26.80%)

客座率: 91.81% (-1.15%)

公司单位主营业务成本为 0.28 元,较去年同期上升 9.6%,上升主要原因为航油采购价格上涨以及民航局上调起降费收费标准。扣除航油采购以及起降费成本以外,公司单位主营业务成本较去年同期下降 0.8%。

吉祥 主要数据

营业收入: 58.60 亿元 (+23.35%)

净利润: 6.25 亿元 (-12.00%)

旅客运输量: 7.93 百万人次 (+26.71%)

客座率: 87.10% (+1.01%)

5月23日,吉祥航空正式成为星空联盟优连伙伴,为全球首家优连伙伴合作航司,并与5家国际航企开展了常旅客计划、联程值机等全方位合作等。借助这一契机,国内外航司联运累计实现营收3,200万元,同比增长32.2%,联运货量达432.88吨,收入77.76万元。

吉祥子公司盈利情况:

九元航空-营业收入 8.17 亿元;净利润 0.81 亿元,增长 2266.39%。



大数据:2017年上半年全国自驾游(跨市)报告

来源: 中国旅游研究院

8月30日,国家旅游局数据中心与中国电信集团公司、银联商务股份有限公司在京签署三方战略合作协议并成立旅游大数据联合实验室。国家旅游局副局长杜江、中国电信集团公司副总经理陈忠岳、银联商务股份有限公司党委书记兼总裁李晓峰出席会议并致辞。会上,中国电信云公司产品部总监王峰代表联合实验室发布了《2017上半年中国自驾旅游大数据报告》。报告详细内容如下:

从2016年开始全域旅游概念在全国范围内广泛传播,各地的国家全域旅游示范区创建工作开展的如火如荼。响应于此,众多的新型旅游形态同各地特有的旅游资源充分融合,形成了乡村游、自驾游、周边游为特色的全域旅游发展机遇。此外,伴随着消费升级和进入全面建设小康社会的攻坚阶段,新中产对个性化的旅游方式更加青睐,灵活、自由、随机的自驾游也理所当然的成了最具代表性的研究对象。

中国旅游研究院(国家旅游局数据中心)与中国电信成立的旅游大数据联合实验室近日通过电信全时全域海量的数据资源和联合知识产权的算法对2017年上半年全国自驾出行游客情况进行发布。

核心观点:

自驾游出行的主要人群81%为25到50岁的青壮年为主的中产家庭。

自驾游出行更多集中在中短途线路,一日游和一夜游占主要比例。

全域旅游的全面开展和消费升级带动的以中产家庭为单位的体验式个性化出行需求增长。

整体来看,影响自驾游出行的因素复杂多样,但交通,人口,区域经济水平,汽车保有量为四大主要因素。

交通道路网的完善和发达程度直接对出行距离,停留时间,是否过夜等旅游要素影响明显。

一、全国自驾游整体情况分析



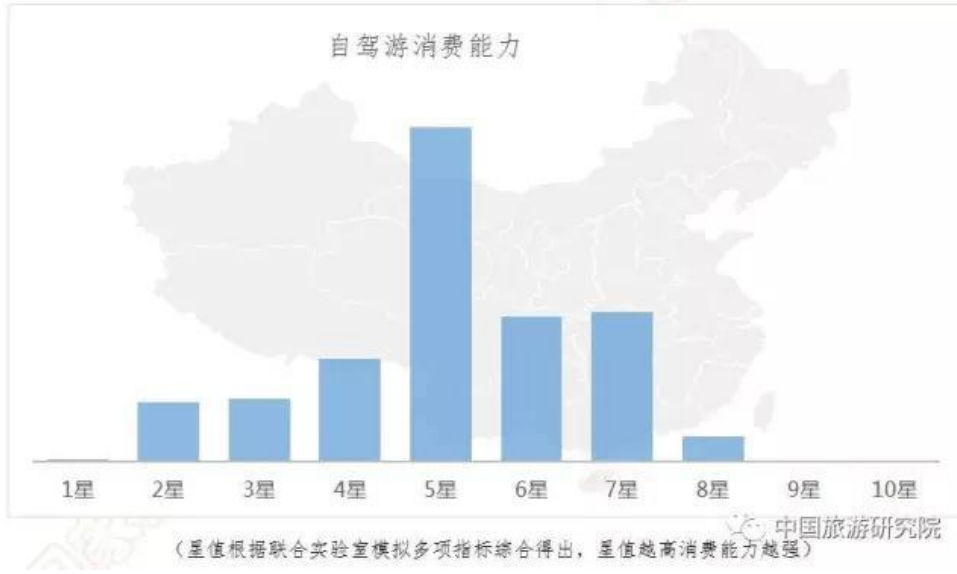
1、全国自驾游出行关键指标



根据旅游大数据联合实验室数据统计，2017年上半年全国自驾游（跨市）游客共计 2.23 亿人次，出行平均停留时长 41 小时左右，平均过夜比为 62.4%，平均出行距离 142.8 公里。从出行省份上来看，广东省出游人次排名第一，达到 2292 万人次，江苏 1973 万人次排名第二，四川 1655 万人次排名第三，排名四到十位的分别是河北、山东、陕西、湖南、安徽、浙江、湖北。

2、中产崛起，中青年为自驾游主力





从年龄结构上看,自驾游游客中中青年占主体部分,年龄多在 25-50 岁之间,占到了总量的 81%,其中以 31-35 岁的成年人居多;从经济特征上看,该群体普遍具有较高的消费能力和可支配收入,是中国新一代中产阶级的代表,他们更加追求旅行体验感和参与感,目的地不再是核心决策依据,他们更在意旅行的过程和沿途的体验;从文化程度上看,绝大部分游客具有较高的受教育程度,拥有较强的旅游认知和素养;从整体性别比例上看,男性在自驾游游客中占据主要地位。

3、互联网+自驾游形势下的“新常态”



地图导航类	旅游综合类	音乐类	美图相机类
百度地图	携程旅行	QQ音乐	美图秀秀
高德地图	途牛旅游	酷狗音乐	美颜相机
腾讯地图	飞猪旅行	酷我音乐	相机360
搜狗地图	驴妈妈旅游	网易云音乐	美人相机
凯立德	去哪儿旅行	阿里星球	中国旅游研究院

告别传统的纸质地图和笨重的DV，照相机，越来越多的自驾者选择通过综合旅游预定类APP及导航类APP进行自助出游，不再受跟团游时间、线路、住宿等问题的约束，轻松实现O2O旅游新常态。自驾者可根据自身情况及偏好合理设置旅游路线，通过线上门票、酒店预订及攻略、旅行向导等功能自由随意的出行。同时随着共享单车再各大城市普及，目的地城市内的出行交通工具也更为丰富。从旅途中的休闲类APP使用情况来看，音乐类，游记分享类，和美图照相类的应用极大地提升了自驾游游客在履行过程中的体验。

4、中短途旅行更受自驾者欢迎



出游时间、交通状况及旅游偏好等因素影响着自驾人群旅游目的地选择，2017年上半年全国平均自驾游出行距离为142.83公里，400公里内的中短距离出行游客人次占出行总人次的90%以上。区位优势明显、交通便捷、旅游资源丰富且科技教育文化事业发达的地区，为自驾出行提供了便利的条件。这类区域中心城市周边基础设施相对健全，都开办有休闲度假村或举办美食节、民俗节等活

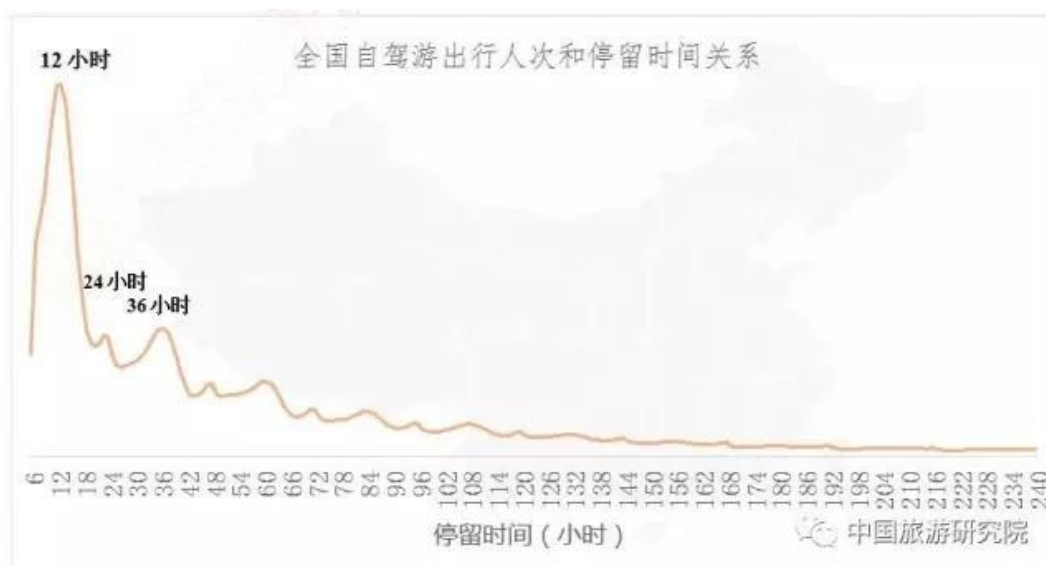


动，具有出行时间短（1-2日游）、花费低、新奇度高等特点，尤其成为短线自驾游游客的首选之一。



除了贯穿上半年的小长假外，6月中下旬开始的暑假和年初的春运也会在自驾出游的人次上做出一定贡献。

随着乡村游和周边游体系的不断完善，自驾游也逐渐根据出行距离形成了短线、中线和长线几种不同的旅游业态。相比探险、度假为主的长线旅游，采摘、观赏、踏青、登山为主的短线游以及自然景观和人文休闲为主的中线游似乎更受到自驾一族的青睐，且出游时间主要集中在周末和小长假期间。对于短线游来说，“短期多景点一条龙”的路线规划需求强烈。



2017年上半年全国自驾游出行平均停留时长41小时，且停留时间在12小



时、24小时和36小时时，会有明显的出行人次增加的规律，其中间隔24小时的增长人次更为明显，说明人们短途出行惯性的会以12小时为一个周期进行出行计划，隔夜游和多日游均遵循这一规律。

二、区域自驾游整体情况分析

1、区域自驾游出行人次排名



2017年上半年人均自驾出游次数为1.4次，从全国七大经济区出游人次来看，华东、华中、华北地区的出游人次分别占据全国出游总人次的前三名，西部及北部地区则排名靠后。从宏观角度讲，我们假设这与省份、人口、经济发展水平甚至城际公路建设有着密不可分的关系。

2、区域自驾游过夜比





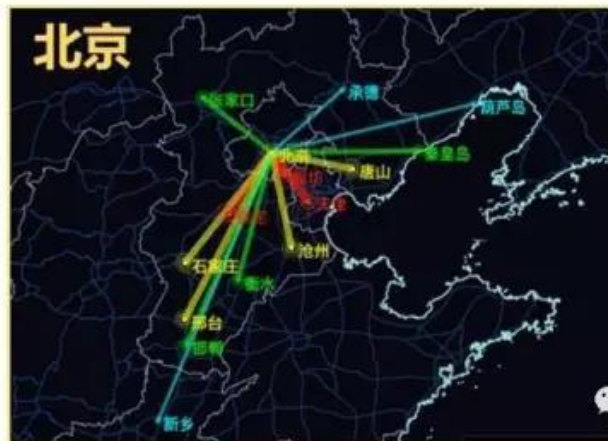
可以看出华东地区过夜比例普遍偏高，这与自驾出游活跃度、区域经济及旅游基础设施有着密不可分的联系。过夜比例高，一方面意味着游客有更多机会产生消费行为，另一方面也可能反映出基础设施比如交通和旅游资源分散等原因造成旅行效率不高，因此加强旅游设施建设，丰富旅游资源，合理设置消费环境提升游客在停留时间的旅游收入应该是当地政府更为关心的内容。

三、典型城市自驾游分析

对于短途自驾游而言，文化，餐饮，休闲等商业化旅游形态成为主流，旅游业态也从过去先有景区再有游客转变为对人群聚集地进行商业化整合，就是我们俗话说的世上本没有路，走的人多便有了。

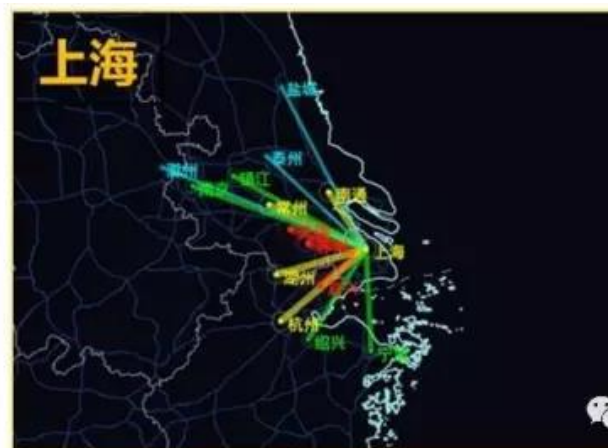
1. 典型城市对比：北京、上海、成都、西安、乌鲁木齐
- 目的地、来源地情况（左为目的地，右为来源地）

- 1、北京市
- 2、廊坊市
- 3、天津市
- 4、保定市
- 5、沧州市
- 6、张家口市
- 7、唐山市
- 8、石家庄市
- 9、衡水市
- 10、邢台市



- 1、廊坊市
- 2、保定市
- 3、天津市
- 4、石家庄市
- 5、沧州市
- 6、上海市
- 7、唐山市
- 8、张家口
- 9、承德市
- 10、邯郸市

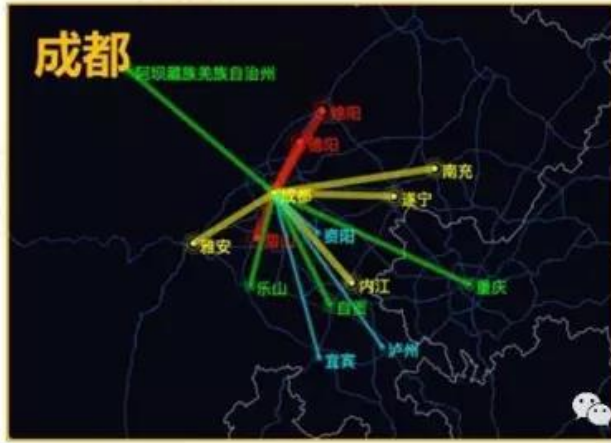
- 1、苏州市
- 2、嘉兴市
- 3、无锡市
- 4、杭州市
- 5、南通市
- 6、常州市
- 7、镇江市
- 8、湖州市
- 9、南京市
- 10、盐城市



- 1、苏州市
- 2、杭州市
- 3、南通市
- 4、无锡市
- 5、南京市
- 6、北京市
- 7、宁波市
- 8、嘉兴市
- 9、常州市
- 10、盐城市

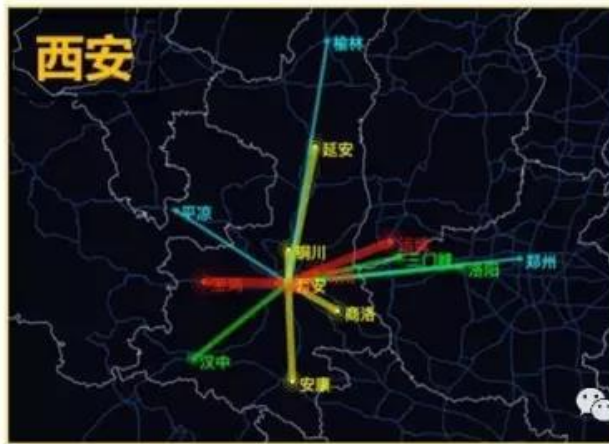


- 1、 德阳市
- 2、 眉山市
- 3、 内江市
- 4、 绵阳市
- 5、 遂宁市
- 6、 雅安市
- 7、 乐山市
- 8、 自贡市
- 9、 南充市
- 10、 资阳市



- 1、 绵阳市
- 2、 重庆市
- 3、 德阳市
- 4、 乐山市
- 5、 南充市
- 6、 内江市
- 7、 泸州市
- 8、 凉山市
- 9、 雅安市
- 10、 阿坝市

- 1、 咸阳市
- 2、 渭南市
- 3、 宝鸡市
- 4、 商洛市
- 5、 安康市
- 6、 铜川市
- 7、 汉中市
- 8、 延安市
- 9、 运城市
- 10、 榆林市



- 1、 延安市
- 2、 咸阳市
- 3、 渭南市
- 4、 榆林市
- 5、 重庆市
- 6、 兰州市
- 7、 运城市
- 8、 成都市
- 9、 庆阳市
- 10、 宝鸡市

- 1、 昌吉
- 2、 吐鲁番
- 3、 塔城地区
- 4、 石河子
- 5、 奎屯
- 6、 克拉玛依
- 7、 伊犁
- 8、 博尔塔拉
- 9、 巴音郭楞
- 10、 阿拉尔



- 1、 昌吉
- 2、 巴音郭楞
- 3、 伊犁
- 4、 塔城地区
- 5、 阿克苏
- 6、 石河子
- 7、 喀什
- 8、 阿勒泰
- 9、 克拉玛依
- 10、 吐鲁番

综合对比



典型城市	北京	上海	成都	西安	乌鲁木齐
自驾游出行人次	423万	501万	407万	337万	97万
机动车保有量（互联网数据）	551万	331万	421万	250万	100万
自驾游单车活跃度	0.77	1.51	0.97	1.35	0.97
自驾游出行人次与常住人口关系	0.129	0.218	0.271	0.374	0.303
出行120公里以上人次占比	58%	63%	53%	35%	65%
出行120公里以上过夜占比	0.674	0.648	0.702	0.801	0.801

通过对比发现，出行人次基本上反映了五大城市自驾游游客出行的绝对关系，出游人次最多的是上海和北京，最少的是乌鲁木齐，同时为了寻找自驾游出游人次和某些客观因素的相关性时，我们参考了各地的机动车保有量和常住人口。我们发现，当出行人数与机动车保有量的比值越大时，意味着人们出游更多的依赖私家车，从一个侧面反映了节假日出游时道路的拥堵程度。我们也可以看出西安是一个自驾游出行更为活跃的城市，因为出行人口相对于西安的人口和机动车保有量而言比值很高，但是大多数出行集中在短途。最后当分析出行距离与出行人次和过夜人次的关系时主要反映交通的便利程度是否方便人们在尽可能的时间内返回出发地。乌鲁木齐在对比中呈现趋于中长线自驾游的趋势，其长途出行比例和过夜率均为五城市最高。

自驾游作为全域旅游发展的重要环节和内容，同都市游、周边游、周末游等旅游类型有着关键的交叉和联系，从更多维度和更深层次了解自驾游的出行特征，通过报告的发布，希望可以为旅游主管部门提供更多的数据支撑和决策依据，更好地管理自驾游人群，更便捷地规范自驾游市场，更高效地发展自驾游配套设施的建设。



国家再发文 人民日报一句话点透：楼市即将翻篇

来源：Wind 资讯综合

近期各种行政手段的使用，显示出楼市格局的重大变化。如何再利用这个窗口期，建立长效机制则是监管层重点要思考的问题。

租赁大业，轰轰烈烈。

7月起，从中央到地方，租赁政策持续发酵。大家的目光已经逐渐从房价，转移到了租金。

8月28日，一个重磅楼市调控措施又发布：未来将在13个城市开展利用集体建设用地租赁住房试点，也就是说村里的土地也可以建房进行出租了。

业内人士称，该政策对房价影响甚微，至于租金，尽管成本看似很低，但对于一二线城市来说，集体用地的实际地理位置以郊区偏远地区为主，其成本优势实际上也不是那么大。

不过值得注意的是，从购到租，近期各种行政手段交替使用，显示出楼市调控思路的重大转变。如今，楼市格局产生变化，如何再利用这个窗口期，建立长效机制则是监管层重点要思考的问题。

13城试点集体建设用地建设租赁住房

8月28日，楼市传来大消息，这一次的主角是集体建设用地！

根据国土资源部、住房城乡建设部印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》的通知显示，未来将在13个城市开展利用集体建设用地租赁住房试点，并规定2017年11月底之前报国土资源部和住房城乡建设部批复。

第一批13个试点城市：北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆和成都。



国土资源部住房城乡建设部关于印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》的通知

2017-08-28 | 来源: 土地利用管理司 | 【大】 【中】 【小】 【打印】 【关闭】

国土资发〔2017〕100号

北京、辽宁、上海、江苏、浙江、安徽、福建、河南、湖北、广东、四川省(市)国土资源主管部门、住房城乡建设主管部门:

为增加租赁住房供应,缓解住房供需矛盾,构建购租并举的住房体系,建立健全房地产平稳健康发展长效机制,国土资源部会同住房城乡建设部根据地方自愿,确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点,制定了《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》,现印发给你们,请指导、督促各有关城市认真执行。

国土资源部 住房城乡建设部

2017年8月21日

农村集体租赁住房建设成本或只有商品房的 2-3 成

业内人士分析,本次通知有 4 个重点值得关注。

第一、“利用集体建设用地建设租赁住房”,是中国土地制度的重大变革,意味着以后“土地改革有巨大的空间”。未来,土地入市是不是一定要经过政府征地环节,都可能发生变化。这样,中国房地产市场自 1998 年以来的基本逻辑,可能发生重大变化。

第二、这意味着政府向社会大规模转移土地红利。这是非常值得称赞的。

第三、这意味着一大批低成本土地入市,由此产生一大批低成本房屋,对于抑制高房价、高租金或将产生一定的作用。

根据刚刚公布的“办法”——村镇集体经济组织可以自行开发运营,也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。兼顾政府、农民集体、企业和个人利益,理清权利义务关系,平衡项目收益与征地成本关系。

想想看,如果集体组织自行开发,不仅政府征地环节没有了,连开发商这个环节也省去了,节省的成本会非常巨大。以北京、上海为例,土地成本占房价构成的 70%,这部分就可以免去。加上开发商环节的省去,农村集体建设的租赁房成本可能只有商品的 20% (一线城市) 到 30% (二线城市)。这是非常令人震撼的!

第四,大城市郊区农村户口价值大增,将产生一大批新富阶层。这些农民将



成为大批租赁租房的股东，长期享受土地红利。

这次调控，跟以前有什么不同吗？

事实上，中央对租赁房发展，除了昨天国土部的，之前已经发了两个文件了。

2016年5月，国务院发布《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》；

2017年7月，住房和城乡建设部等9部门联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求进一步加快推进培育和发展住房租赁市场相关工作。

从中可见对租赁房发展方向的确定。

那么这次调控，跟以前有什么不同吗？还会不会是虎头蛇尾？

上周五，在万科的半年业绩大会上，在谈及当下宏观调控建立的长效机制时，万科新掌门人郁亮第一次做了回答。

他说，中国的房地产市场从1998年发展到现在，二十年了，长效机制终于开始建立，终于回归到住房市场化的初心，就是解决普通人居住问题，而不是再只把它当做经济增长的一个工具。

郁亮认为，现在用各种各样的行政手段，使得房地产市场暂时安静下来，是非常有必要的，如何利用这个窗口期，建设长效机制是关键，各个地方现在做的租售并举、租售同权等，就是在往这方面努力。宏观调控政策，不止是调控房价，解决普通人的居住问题，才是政策的核心，他觉得长效机制的重点是要完善供给制度，真正落实“房子是用来住的”，让年轻人有房子住，要么租，要么买，而买多套房子的，可以通过金融手段调整需求。

昨日人民日报的微信公众号提出，从购到租，不仅意味着中国在住房供应体系方面开始补短板，也是调控思路的重大转变，即从以往侧重调控房价，转变成建立多元化的住房供应体系，以满足大家的住房需求，从而让短期调控政策转变为长效机制建设。

试点城市房租首尾相差4倍

对于身处一二线城市，却没有自有住房的工薪阶层而言，租房成为很多人的现实选择。相对于一二线城市高不可攀的房价，租房还在可以承受的范围之内。

根据中国房地产协会发布网站数据显示，从利用集体建设用地租赁住房试点



13个城市而言，每100平方米出租房，北京房租最高，每一百平方米出租房源达到7776元。上海、杭州、广州每100平方米的平均租金超过4000元。试点城市中，沈阳、合肥、肇庆房租相对较低，在2000元左右。

热点城市房租情况（元）



城市越大租金回报率越低

租赁大业轰轰烈烈，这对于还没买房的人来说，算是个大利好。而那些有两套房、三套房的人，最关心的可能是：未来租金是不是会大跌？热门城市的投资回报率会不会进一步下降？

如果要计算实际租金回报率，应该是（1年租金-房屋保养费）/房屋价格，在这里，我们是直接用1年租金/房屋价格，得出的数据会略高，特此先说明。以下是100个城市的租金回报率总榜排行。



排名	城市	城市等级	租金回报率	排名	城市	城市等级	租金回报率	排名	城市	城市等级	租金回报率
1	衡阳	3	4.23%	35	长沙	新1	2.97%	68	芜湖	3	2.23%
2	哈尔滨	2	4.14%	36	湖州	3	2.94%	69	扬州	3	2.23%
3	西宁	3	4.04%	37	威海	3	2.88%	70	台州	2	2.22%
4	鞍山	3	4.01%	38	榆林	4	2.86%	71	中山	2	2.22%
5	株洲	3	3.90%	39	西安	新1	2.84%	72	杭州	新1	2.15%
6	银川	3	3.88%	40	昆明	2	2.83%	73	莆田	3	2.15%
7	汕头	3	3.84%	41	东营	3	2.82%	74	佛山	2	2.15%
8	乌鲁木齐	2	3.81%	42	襄阳	3	2.79%	75	常州	2	2.14%
9	常德	4	3.79%	43	烟台	2	2.75%	76	无锡	2	2.12%
10	长春	2	3.79%	44	邯郸	3	2.75%	77	温州	2	2.02%
11	吉林	3	3.75%	45	重庆	新1	2.72%	78	金华	2	2.02%
12	鄂尔多斯	4	3.74%	46	蚌埠	3	2.69%	79	武汉	新1	2.00%
13	南阳	3	3.68%	47	济宁	3	2.67%	80	东莞	新1	1.99%
14	揭阳	3	3.66%	48	泉州	2	2.61%	81	南通	2	1.98%
15	大庆	3	3.66%	49	淮安	3	2.60%	82	沧州	3	1.87%
16	贵阳	2	3.62%	50	绍兴	2	2.59%	83	南京	新1	1.81%
17	肇庆	3	3.60%	51	洛阳	3	2.59%	84	合肥	2	1.80%
18	江门	3	3.57%	52	淄博	3	2.58%	85	苏州	新1	1.75%
19	临沂	4	3.51%	53	成都	新1	2.55%	86	青岛	新1	1.75%
20	湛江	3	3.50%	54	唐山	3	2.50%	87	济南	2	1.72%
21	桂林	3	3.38%	55	镇江	3	2.48%	88	珠海	2	1.69%
22	兰州	2	3.36%	56	惠州	2	2.46%	89	广州	1	1.69%
23	茂名	4	3.33%	57	盐城	3	2.45%	90	三亚	3	1.68%
24	太原	2	3.26%	58	秦皇岛	3	2.41%	91	舟山	3	1.66%
25	呼和浩特	3	3.26%	59	南昌	2	2.39%	92	保定	3	1.52%
26	宜昌	3	3.24%	60	泰州	3	2.38%	93	福州	2	1.52%
27	沈阳	新1	3.24%	61	徐州	2	2.35%	94	上海	1	1.48%
28	海口	2	3.17%	62	嘉兴	2	2.33%	95	深圳	1	1.38%
29	南宁	2	3.16%	63	郑州	新1	2.32%	96	北京	1	1.37%
30	大连	新1	3.14%	64	德州	4	2.32%	97	石家庄	2	1.36%
31	包头	3	3.10%	65	连云港	3	2.26%	98	天津	新1	1.34%
32	岳阳	3	3.07%	66	滨州	4	2.25%	99	廊坊	3	1.19%
33	九江	3	3.04%	67	宁波	新1	2.23%	100	厦门	?	1.00%
34	潍坊	3	3.00%								

(百城租金回报率全名单 来源: 智谷趋势)

一般而言,我们把净租金回报率在4%左右视为高回报。中国城市的租金回报率普遍较低,背后一方面是因为房价较高,另一方面是租金水平与国外比较低。

从图表中我们可以看到一个规律:城市越大租金回报率越低。

在排名前10名中,没有一个一线或者新一线城市,二线城市只有3个,三、四线城市占到了70%。如果你要找新一线城市在哪,你得一直往下滑,滑到第27名,第一个新一线城市——沈阳才冒出来跟你打招呼。

四大一线城市全部排在了回报率最低的阵营里,这与房价相对租金来说过高



有关。

从租售价格上看，一线城市尽管房租不断上涨，但对于过高的房价，租售比却在持续下降，即租金上涨远远跑不赢房价的上涨。Wind 资讯统计显示，四个一线城市租售比一直处于下降通道中，四个城市中，北京的租金回报率最低，以 1.37% 在百城里排名第 96 位，其次是深圳(1.38%)、上海(1.48%)和广州(1.69%)。

四个一线城市住宅租售比



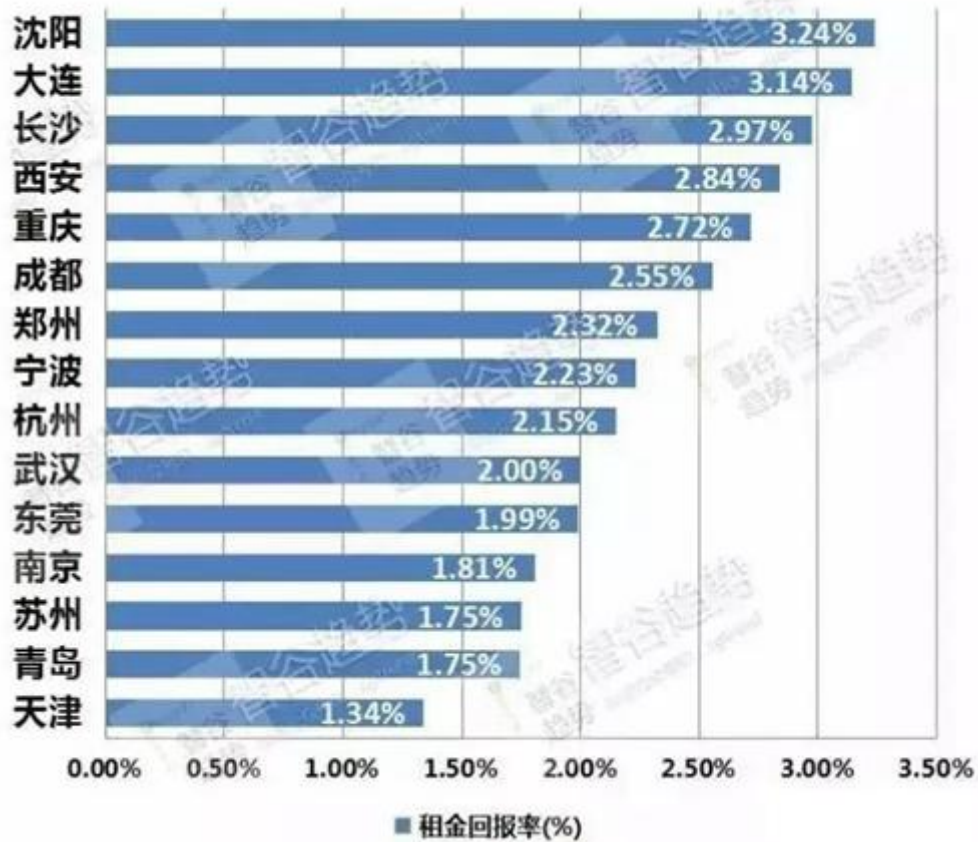
数据来源：Wind资讯 单位：%

新一线城市的回报率也排在了中后位置，15 座新一线城市的内部排名如下：

图片来源：智谷趋势



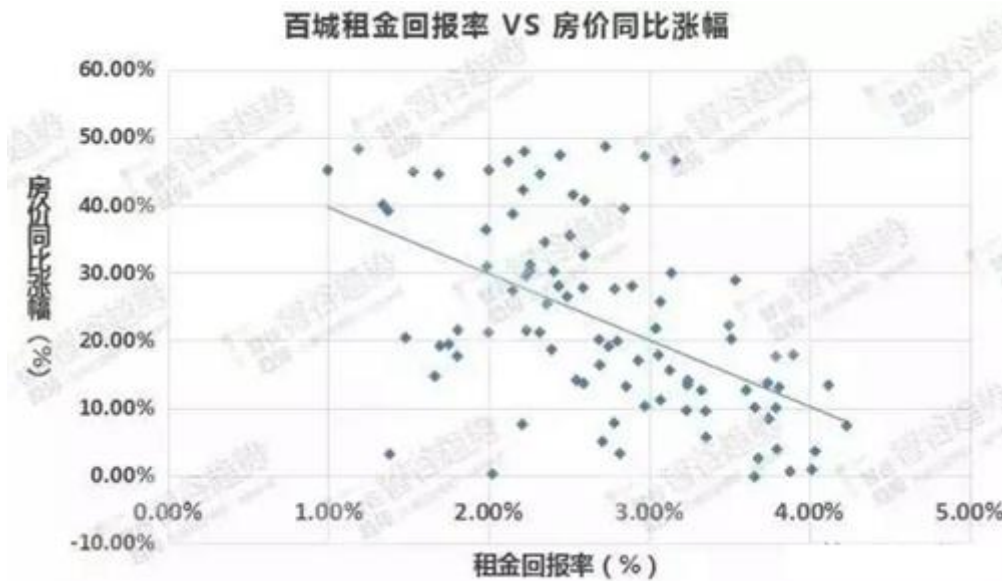
新一线城市租金回报率(%)



沈阳、大连这两个东北省会排名最前，因为它们整体房价较低，这也侧面体现出东北市场相对冷清的状况。南京、苏州等这一轮房价上涨凶猛的城市，租金回报率都较低。

在房地产健康的市场中，年涨幅通常不到 10%，而租金回报率百城榜的后 20 名城市，房价年涨幅有一半超过了 40%，但这不可能长久持续。目前的租金回报率，似乎成了楼市热度的一个反向指标，回报率越低，楼市越火热；回报率越高，越是冷清。

图片来源：智谷趋势



房租、房价影响如何？

业内人士指出，在房价问题上，昨天出台的这个政策预计影响不大。

因为现有的土地和商品房价体系没有本质的扭转；而且这些住房的用途具有唯一性就是租赁住房，和买房体系基本是隔离开的。

在房租问题上，影响更大。

从供需关系的层面来说，更多的供应显然有利于降低房租；而集体用地因为没有土地成本。所以总体来说，根据房价公式，那么会比由政府主导的公共租赁市场（土地没有溢价）便宜一半左右，比一般的市场租赁房便宜 80%左右。

中原地产首席分析师张大伟也认为，集体用地因为土地价格相对较低，对于集体产权拥有者来说，可以获得稳定回报。集体用地的出租房，在租金市场化的情况下，可以达到年投资回报率 5%以上。因此，他认为这一政策落地后，将对这 13 个城市的租赁市场有非常大的影响。

但值得注意的是，尽管成本看似很低，但是集体用地的实际地理位置以郊区偏远地区为主，其成本优势实际上也就不是那么大了，毕竟你要牺牲部分的时间和社区便利性。

另外，也有不少业内人士称，具体细则还有待执行的时候细化。如果中介公司或二房东霸占了一手资源，直接把毛坯房或便宜的房子拿下，重新装修，那么到普通租户手中价格就贵了。



行业要闻

整理编辑：马青

1、住建部：国家级景区和世界遗产全面整治违建

作者：品橙旅游

据住建部网站消息，住建部近日发布《关于进一步加强国家级风景名胜区和世界遗产保护管理工作的通知》。

《通知》提出，要全面整治违法违规建设，重点查办和公开曝光一批开山、采石、开矿等禁止行为以及违规水电开发等对资源环境破坏较大的典型案例。依法追究相关责任单位和责任人的法律责任，敢于公开曝光，提高违法成本。

《通知》指出，近日，中央专门就甘肃祁连山国家级自然保护区生态环境破坏问题及查处情况进行公开通报，督查力度之强，处理力度之大，前所未有，充分表明了党中央、国务院坚定不移推进生态文明建设的坚强决心。国家级风景名胜区和世界自然遗产、自然与文化遗产地(以下简称风景名胜区和世界遗产)作为依法设立的自然和文化遗产保护区域，是生态文明和美丽中国建设的重要载体。

《通知》提出，全面整治违法违规建设。要全面排查和依法整治《条例》第二十六、二十七条明令禁止的活动和行为，重点查办和公开曝光一批开山、采石、开矿等禁止行为以及违规水电开发等对资源环境破坏较大的典型案例。要组织对2012—2015年国家级风景名胜区执法检查中存在问题的整改落实情况进行“回头看”，确保件件有着落、整改见实效。相关地方要切实抓好未通过验收的7处国家级风景名胜区的整改工作，加大督促检查和指导，严格验收标准，确保整改工作不打折扣。住建部将于2017年11月底前对整改情况再次进行检查验收，验收不通过的将列入国家级风景名胜区濒危名单。

2、数据：2016年国内旅游人数、收入均创新高

来源：中国旅游报

8月30日，中国旅游研究院在京发布的《中国国内旅游发展年度报告2017》显示，根据国内旅游抽样调查，2016年全年国内旅游市场继续保持12%以上的高



速增长，旅游人数和旅游收入均创历史新高，为国内旅游产业健康快速发展提供了坚实保障。

报告显示，2016年中国国内旅游消费保持高速增长，市场新需求、产业新业态、政府新举措不断涌现。总体来看，我国国内旅游市场规模长期保持在15%左右的增长速度，旅游总收入总体保持12%左右的增长速度。2016年，国内旅游人数为44.4亿人次，同比增长11.0%，旅游收入从2011年的1.93万亿元增长到2016年的3.9万亿元。

报告认为，2017年是实施“十三五”规划的重要一年，也是推进供给侧结构性改革的深化之年。我国旅游市场规模稳步扩大，旅游业在创新发展中继续领跑经济增长。我国旅游已经发展到大众化旅游中高级阶段，向日常休闲回归，差异化游憩环境逐渐成为休闲的手段。休闲需求进入越来越多百姓的日常生活，国内旅游需求旺盛，旅游投资维持高位，旅游就业稳步增加。报告预计，2017年全年我国旅游总收入将达5.3万亿元，国内旅游人数将达48.8亿人次，国内旅游收入将达4.4万亿元。（原题《中国国内旅游发展年度报告2017》显示2016年国内旅游人数、收入创新高 左登基）

3、纳什空间发布超级工作室 2.0 欲与写字楼、联合办公三分天下

来源：新华网

张剑表示：“超级工作室和联合办公将成为面向未来的共享办公的两个不同品类，并将与传统写字楼构成三分天下的局面。”

8月30日，共享办公企业纳什空间在北京发布超级工作室2.0产品。纳什空间创始人兼CEO张剑表示，超级工作室2.0是纳什空间基于全球中小企业的高成长需求而自主研发的办公空间产品，特点是基于独立小户型打造出模块化、多功能型办公空间，同时兼具完善的服务配套体系。行业分析人士认为，超级工作室或将成为与联合办公并驾齐驱的未来办公新品类。

据了解，2016年，纳什空间以北京为试点布局了200套超级工作室1.0产品，这一创新产品“以独立小户型办公空间为基础，联合办公项目作为商圈配套”的“独立+联合”模式成为共享空间行业的首例。产品推出后，短短一个月时间就达到满租。此次升级为2.0，一方面标志着超级工作室完成了从测试阶段到可标准化、规模化量产阶段的过渡，另一方面也是公司产品战略的全面升级。



张剑表示，“打造中小企业的超级工作室，将成为未来三年纳什空间的产品战略。超级工作室和联合办公将成为面向未来的共享办公的两个不同品类，并将与传统写字楼构成三分天下的局面。”

纳什空间成立于2013年，目前在全国5座城市拥有超过70万平米在管面积，7000家入驻企业。

4、北京禁旅行社捆绑销售套餐及交押金送旅游

来源：新华社

北京市旅游委表示，将从9月16日开始，组织市、区两级旅游执法人员，对全市旅行社采取摸排检查、“双随机抽查”等方式进行严格执法检查。

北京市旅游委8月31日下发关于禁止销售旅游套餐类产品的紧急通知，明确要求各旅行社及分社、旅行社网点、旅游网站，自通知发布之日起，不得捆绑销售两条线路以上的旅游套餐产品，不得一次性向游客收取两条线路及以上的旅游款，包括出境游及国内游。

通知要求，旅行社、旅游者实行每走一条线路、每发一个团“即时结清”的收款、付款方式。旅行社不得以“买一赠多”“交押金送旅游”等方式变相从事不合理低价游。

在出境游业务中，根据国家旅游局《关于规范出境游保证金有关事宜的通知》要求，各组团社收取出境游保证金，必须采取银行参与的资金托管方式，不得以现金或者转账方式直接收取，不得要求旅游者将出境游保证金直接存入旅行社工作人员提供的个人账号。

此外，通知要求收取出境游保证金数额、归还期限应当在销售旅游产品时向旅游者明确告知，并在旅游合同、旅游产品宣传材料、旅游门店、旅游网站、旅游促销点的显著位置向社会公告。

北京市旅游委表示，将从9月16日开始，组织市、区两级旅游执法人员，对全市旅行社采取摸排检查、“双随机抽查”等方式进行严格执法检查。

5、雄安新区强化房屋租赁服务与监管 严打违法违规租赁

来源：河北日报

自6月份以来，雄安新区三县印发并实施了《关于加强房屋租赁市场管理工作的实施意见》，挂牌成立了房屋租赁信息服务中心，搭建房屋租赁信息平台，



免费为出租方、承租方提供信息发布，引导双方执行房屋租赁登记备案制度，并提供合同网签和登记备案等服务。

雄安新区设立以来，随着外来单位和人员大量涌入，新区房屋租赁需求量增大，造成了区域性房屋租赁价格上涨。

截至目前，雄安新区已经清查出租房屋 9378 处，其中 4 月 1 日以后新出租的 1157 处。雄县、安新县 759 家新出租的房屋总体价格较去年小幅上涨，商业类房屋租金上涨平均在 10%至 20%，住宅类房屋租金涨幅在 20%至 30%。

容城县房屋租赁价格普遍上涨。4 月 1 日后出租的 398 处房屋，房租同比普遍提高了 2 至 4 倍，其中商业类房屋租赁价格上涨 2 至 3 倍，住宅类房屋租赁价格上涨 2 至 4 倍。上涨的主要原因是，占租赁量 16.3%的 65 家大型企业进驻容城，其租金整体高于市场价，上涨 1.36 至 9.32 倍，平均涨幅 3.84 倍，直接拉动了房屋租赁价格的上涨。

记者在调查时还发现，在容城县城区，黄金地段出租房紧俏，而其他区域的待出租房源并不少，还有 1684 处可供租赁，是 4 月 1 日以来已出租数量的 4.23 倍。

“房租也是房价调控的重要内容，要将房租调控纳入调控范围。”雄安新区党工委、管委会要求，采取六项措施，进一步规范房屋租赁市场。

6、国土部：集体土地建租赁房不占用耕地 尊重农民意愿

来源：第一财经日报

国土资源部官员在 8 月 29 日表示，北京、上海作为首批集体土地建租赁房试点城市，几年来试点项目运行取得了良好的效果。

正是在京沪数年试点的基础上，国土部、住房和城乡建设部 28 日发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》(下称《方案》)称，确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。

为何会选定这 13 个城市?国土部土地利用司有关负责人表示，在超大、特大城市和住房和城乡建设部批准的发展住房租赁市场试点城市中，按照地方自愿原则，部署开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。限定在上述试点城市范围的原因在于，这些城市租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力相对较强。



在13个城市试点获批后，曾有观点称，以后这些城市的村民可以随意建房对外出租了，但实际情况并非如此。地方开展利用集体建设用地建设租赁住房试点仍需遵循一些原则。

上述负责人表示，《方案》中有两项内容需要着重强调：一是项目用地应当符合城乡规划、土地利用总体规划及村土地利用规划，以存量土地为主，不占用耕地；二是发挥政府主导作用的同时，必须尊重农民集体意愿，统筹考虑农民集体经济实力，合理确定项目运作模式，维护权利人合法权益，确保集体经济组织自愿实施、自主运作。

7、起底旅游融资大骗局：青扬五洲老板或已携巨款跑路

来源：执惠

一家旅行社陷入了此前诸多P2P平台跑路的境地，并非难以理解，实际上亦有不少打着旅行社的招牌干着P2P生意的公司。

似乎毫无征兆，本周一北京青扬五洲国际旅行社有限公司（下称青扬五洲）在北京的办公地点人去楼空。这些办公地点被愤怒的讨债者占领，他们高呼“夏凯诈骗”，欲寻负责人讨还欠款。不过青扬五洲的大股东和实际控制人夏凯已失联多天，甚至这家公司的办公资产都已被员工搬空作为工资补偿。

据不完全统计，此次“夏凯跑路”涉及到的讨债人目前在数百人到千人左右，跨越多省市，金额极有可能过亿，若加上正常报团游客的预付款，此金额数目将更大。

一家旅行社陷入了此前诸多P2P平台跑路的境地，并非难以理解，二者相通之处非常明显——吸收资金→高额返息→吸金减少→资金链断裂→老板跑路。实际上亦有不少打着旅行社的招牌干着P2P生意的公司。

记者在联系了多位讨债人之后发现青扬五洲采用了两种模式来吸收资金。

1、免费旅游+投资返本付息：要求客户投资类似“旅游宝”这种自己的P2P项目，承诺按期还本付息，以免费旅游为幌子，吸引中老年人参与。或以缴纳押金为名，采取低价旅游方式收取用户预付款，并且承诺回购付息。

2、投资旅游项目：以投资新建河北某寺庙为名，吸引多地投资人投资。条件亦如前述，甚至给予其他所谓的宗教福利。

以下是执惠整理的历年游企负能量名单：



2015年9月，旅游B2B平台“e路同行”业务暂停，欠供应商巨额账款，引发维权。

2016年3月，机票B2B平台“同航网”突然倒闭，负责人失联，被指卷款跑路，40余企业追讨欠款。

2016年5月，在线旅游创业公司“麦兜旅行”被曝光资金链断裂，公司倒闭，引发客户维权。

2016年9月，旅游B2B平台“优客旅游”被曝光资金出现问题，欠150家供应商共计1700万元。涉事的供应商无法联系到这家公司，优客旅游跑路。很多山西、陕西和甘肃的供应商选择在当地公安机关报案。

2016年10月，旅游B2B平台“天天旅交会”被爆资金链断裂，公司跑路，据不完全统计，天天旅交会此次欠款超过1.3亿元，涉及供应商3000多家，其中安徽集体欠款3700多万元。

8、受益线城市战略 携程Q2净利环比增长近3倍

来源：北京商报 作者：肖玮

携程董事会执行主席梁建章称：“接下来，携程集团将继续投资低线城市和国际业务。”

8月31日，携程旅行网（以下简称“携程”）公布了截至2017年6月30日第二季度的财务业绩。财报显示，受益于全球化及低线城市（二三四线城市）战略布局，2017年第二季度非美国通用会计准则营业利润率为18%，去年同期这一数字为4%。同时，今年第二季度，归属于携程股东的净利润为3.27亿元人民币，环比增长近3倍。

从具体业务板块来看，2017年第二季度携程住宿预订营业收入为23亿元（3亿4100万美元），旅游度假业务营业收入为6.12亿元，同比均呈现大幅增长态势。同时，在票量攀升的带动下，该公司第二季度交通票务营业收入为30亿元，同比增长近五成。此前，携程收购了欧洲知名的旅游搜索引擎公司天巡，而后者在第二季度正式开展直接预订业务。另外，报告期内携程商旅管理业务营业收入为1.99亿元。

目前，OTA布局线下门店引起业内关注。在财报中显示，截至第二季度末，携程和去哪儿新开了400多家线下门店，另有200多家已经签约。由此可见，携



程还在计划强化在低线城市的影响力。“接下来，携程集团将继续投资低线城市和国际业务。”携程董事会执行主席梁建章称。

近日，携程CEO孙洁也表示，旅游是永远的朝阳产业，中国的人均旅游次数还远不及发达国家，“旅游业的投入虽然很大，但回报却是相当稳定和长期的，因为人们的旅游需求会随着收入提高稳步提高”。

9、互联网企业入局 租赁住房时代正悄然到来

来源：人民网-上海频道

“只租不售”、“租购同权”、“租房落户”，无数国家层面的“新概念”空降租房市场，可以预见，一个崭新的中国百姓的“租赁住房时代”正悄然到来。

2017年是中国房屋租赁市场的发展元年。5月19日，我国首部专门针对住房租赁和销售的法规——《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》开始向社会公开征求意见。与此同时，有关鼓励住房租赁市场发展的政策正密集落地。

7月7日上海发布住房发展“十三五”规划，新增租赁住房约70万套及代理经租房源约30万套，“只租不售”模式拉开序幕。7月17日，广州市政府官方网站发布了《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》，提出中国住房租赁史上可能具有里程碑的一条措施：“租购同权”。7月28日，无锡宣布“租赁住房可落户”。随后郑州、扬州、济南多地也陆续提出这一举措。

7月20日，住建部等九部委发文要求大中城市加快发展住房租赁市场，并把深圳、广州、南京等12个城市列为首批试点。8月18日，南京成了继广州之后第二个明确“租购同权”的城市；而北京市前一天推出的新政，不仅“租房就近上学”，而且“租房可以落户”。

“只租不售”、“租购同权”、“租房落户”，无数国家层面的“新概念”空降租房市场，可以预见，一个崭新的中国百姓的“租赁住房时代”正悄然到来。

10、九寨沟震后重建：“世界旅游目的地”目标不变

来源：21世纪经济报道 作者：李果 郭婧玉

目前，九寨沟“8·8”地震抢险救援和应急安置任务基本完成，灾后重建成为当地下一阶段工作的重点任务。

九寨沟县委书记罗智波称：“地震动摇了我们的山水，但动摇不了我们建设世界休闲度假旅游目的地的决心和信心。”



四川省减灾委专家委副主任顾林生对记者表示，地震震区除了波及到九寨沟风景区等国家5A级景区和世界自然遗产，且由于九寨沟县位于四川省阿坝州，以少数民族为主要人口，一些地区经济发展程度较低，“这些特殊性都给九寨沟的灾后重建带来了挑战”。

与建筑物损坏相比，当地旅游业信心的修复更值得关注。面对可能出现的游客流失情况，四川省旅发委日前发布了一系列旅游刺激计划。

与建筑物损坏相比，当地旅游业信心的修复更值得关注，因为旅游业一直是当地主要的经济收入来源。以2016年数据为例，在当地GDP仅26亿元的情况下，当年全社会旅游总收入达到90亿元。

根据当地规划，九寨沟县提出建设“世界休闲度假旅游目的地”的目标，到2021年力争旅游接待人次和旅游社会总收入分别突破1000万人次和150亿元。

截至目前，九寨沟景区仍处于闭园状态。根据九寨沟官网消息，截至8月27日，九寨沟景区累计办理退票32976张，按照旺季门票220元/人价格计算，景区仅在门票上的损失即达725万元。

此外，当地餐饮、住宿业损失尚不可评估。记者从某订房网站上发现，目前仍有多家当地酒店在回应游客的留言时，希望对方“谨慎出行”或“不提供预订入住”。

事实上，九寨沟对于旅游业信心的重建已经开始。记者获悉，面对可能出现的游客流失情况，四川省旅发委在日前发布了一系列旅游刺激计划。针对阿坝州旅游线路产品，9月1日至12月31日期间旅行社组织游客开展游览活动后，在涉及的团队奖励、航空奖励、自驾游奖励三方面奖励金额在原有《优惠政策》基础上提升50%。

11、住建部公布第二批全国特色小镇名单

来源：中国房地产网

住建部8月28日公布了第二批全国特色小镇名单，认定北京市怀柔区雁栖镇等276个镇为第二批全国特色小镇。



利用集体建设用地建租赁住房要处理好4组关系

来源：澎湃新闻 作者：严荣

利用集体建设用地建设租赁住房不仅可以增加土地资源的来源渠道，成本相对较低，并且一些区域的区位优势在市场发展过程中已得到充分展现。

3个城市确定开展利用集体建设用地建设租赁住房试点，广东佛山市为试点城市之一。图为佛山市禅城区罗南村。

近日，国土资源部与住房和城乡建设部联合印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》（以下简称《试点方案》），确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展相关试点。在房地产市场调控的关键时期，近期各地围绕培育和发展住房租赁市场连续出台了一系列相关政策，此项试点理所当然地引起了社会广泛关注。

为梳理此项试点的相关情况，本文将首先回顾在集体建设用地上建设各类住房的政策演进轨迹，然后分析当前推进试点的主要背景和动因，最后针对几个重要问题做一些分析和讨论。

一、政策演进的轨迹

随着我国工业化和城市化的快速推进，大量外来务工人员于20世纪90年代以后涌入东部沿海城市。但是，当时的城镇住房供应体系在满足户籍人口的居住需求方面都捉襟见肘，遑论适应外来常住人口不断增加的形势。

为寻找既有充足供应又负担得起的住房，许多外来务工人员只有在这些城市城乡结合部的农村房屋中落脚。之后，大规模城市化进程催生了土地产权情况多样的“城中村”，一些地方的城郊集体用地上更是出现了“小产权房”。但是，在城镇国有土地与农村集体土地实行分类管理的制度框架中，农村房屋出租管理一直处于灰色地带，而“小产权房”则被认定为违反了土地用途管理制度。

为破解发展实践中的一些难题，包括北京、上海在内的一些大城市于2003年前后开始在一些农村集体建设用地上进行试点，所建房屋主要供应给工业园区的外来务工人员。这些试点项目既缓解了外来务工人员的居住困难问题，又增强



了特定区域的招商引资竞争力，还增加了农村集体经济组织的收益，兼顾了几方利益，因而效果不错。

但是，在一些城市，由于规划与土地管理不够严格，陆续出现了将农用地转为建设用地、非法批准建设用地、建设“小产权房”用于出售等问题，并且在一段时期有蔓延上升之势。为此，国务院办公厅在2007年专门下发《关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》，提出严格执行土地用途管理制度、严格规范使用农民集体所有土地进行建设、严格控制农村集体建设用地规模、严格禁止和严肃查处“以租代征”转用农用地的违法违规行为、严格土地执法监管等要求。其中，特别强调，“单位和个人不得非法租用、占用农民集体所有土地搞房地产开发”。

为落实相关要求，国土资源部印发了《关于加强保障性安居工程用地管理有关问题的通知》（国土资电发[2011]53号），明确提出“严禁擅自利用农村集体土地兴建公共租赁住房”。主要内容是：“各地要严格执行国务院《关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》（国办发[2007]71号），坚决制止乱占滥用耕地的建设行为，严禁擅自利用农村集体建设用地兴建公共租赁住房。对于商品住房价格较高、建设用地紧缺的个别直辖市，确需利用农村集体建设用地进行公共租赁住房建设试点的，城市人民政府必须按照控制规模、优化布局、集体自建、只租不售、土地所有权和使用权不得流转的原则，制订试点方案，由省级人民政府审核同意，报国土资源部审核批准后方可试点。未经批准，一律不得利用农村集体建设用地建设公共租赁住房。”

上述政策中提到的“商品住房价格较高、建设用地紧缺的个别直辖市”，显然是指北京、上海。2012年，国土资源部批复这两个城市作为集体建设用地建设公租房首批试点城市。北京陆续启动海淀区唐家岭、朝阳区平房乡、昌平区北七家等5个试点项目；上海在闵行区七宝镇启动了试点探索。

在北京和上海试点之后，相关政策逐渐明晰。《国家新型城镇化规划（2014-2020）》提出，审慎探索由集体经济组织利用农村集体建设用地建设公租房。2017年4月，住建部和国土资源部在《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》中提出，“在租赁住房供需矛盾突出的超大和特大城市，开展集体建设用地上建设租赁住房试点”。3个月之后，九部委在《关于在



人口流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》中进一步明确，“按照国土资源部、住房和城乡建设部的统一部署，超大城市、特大城市可开展利用集体建设用地建设租赁住房试点工作”。

北京市于2016年发布了《利用农村集体土地建设租赁住房试点实施意见》，并在2017年公布的未来五年供地计划中，明确提出拟供应1000公顷集体建设用地用于租赁住房建设。

相比之前的探索，此次试点将集体建设用地的用途从公共租赁住房拓展至租赁住房。与公租房相比，“租赁住房”的范围更广，市场化程度更高，数量规模将更大，改革试点的重要性更加凸显。

二、试点的背景与动因

利用农村集体建设用地建设租赁住房的试点，是在新型城镇化背景下建立健全房地产市场平稳健康发展长效机制的重要探索。

从2016年下半年以来，中央对房地产市场平稳健康发展提出了许多新要求。其中，在2016年12月召开的中央财经领导小组第十四次会议上，中央突出强调：“规范住房租赁市场和抑制房地产泡沫，是实现住有所居的重大民生工程。要准确把握住房的居住属性，以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障，分类调控，地方为主，金融、财税、土地、市场监管等多措并举，形成长远的制度安排，让全体人民住有所居。”

这段重要讲话提出了“一个宗旨”（实现住有所居）、“两大重点”（规范住房租赁市场、抑制房地产泡沫）、“三种方式”（分类调控、地方为主、多措并举）、“四项要求”（以满足新市民住房需求为主要出发点、以建立购租并举的住房制度为主要方向、以市场为主满足多层次需求、以政府为主提供基本保障），是理解现阶段房地产市场发展政策的重要指引。

其中，发展住房租赁市场既是重点工作之一，又是贯彻落实“四项要求”的具体体现。我国房地产业在快速发展过程中出现了较严重的“购租失衡”现象，表现为供给端“重销售轻持有”，需求端“重购买轻租赁”。2015年，上海房地产开发企业的房屋出租收入占主营业务收入的比重为9.59%，商品房销售收入占比高达85.57%。相比而言，全国房地产企业购租收入失衡的局面更加严重，



其中房地产企业租赁收入占比长期维持在2%左右，而销售收入占比从2000年的86.29%逐渐攀升至2015年的93.85%。

在需求端，租赁往往被视为一种过渡性的住房选择，有时甚至被视为一种无奈之举。国家统计局上海调查总队公布的“外来农民工城市购房意愿专项调查”显示，2015年有近四成受访外来农民工有城市购房意愿，其中近半打算在上海购房。而不打算在城市购房的受访外来农民工中，有62.7%的人是由于经济因素（收入不稳定、缺乏首付款、担心付不起月供等）。可以想见，没有多少人会因为能租房居住而不选择购房。

为了破解“购租失衡”的矛盾，近期从供给侧和需求侧都出台了不少政策措施。在供给侧，北京、上海和深圳等城市先后公布了租赁住房的供应目标，上海推出了只租不售的租赁住房用地，若干城市启动了推进租赁市场发展的试点工作。在需求侧，国家有关部门在政策文本中提出要稳定租赁关系，保护承租人合法权益，广州等城市则明确提出“购租同权”的概念，另有一些城市打算对部分符合条件的承租人发放租赁补贴。这些措施的效果都将在我国住房租赁市场的发展实践中得到检验。

要推动住房租赁市场发展，无法绕开土地问题。

首先，在现有住房用地出让实行“招拍挂”的背景下，租赁市场难以规模化、规范化发展。“招拍挂”奉行价高者得的原则，竞争机制下必然使地价不断上涨。在租售比严重倒挂的情况下，房地产企业会理性地选择出售住房，而不是长期持有以获取租赁收入。要发展规模化的租赁业务，只好谋求非居住物业（如工业厂房、商办物业等），以降低成本，缩短投资回报周期。近些年快速发展的长租公寓企业，大部分都是转租非居住房屋，有些公寓运营企业甚至根本不做住房的代理经租业务。这不仅引发了合规性问题，而且在消防安全、治安管理等方面都存在隐患。（“代理经租”，即由有资质的专业机构对房屋进行合法合理分隔后进行出租。在上海近年来的试点中，代理经租被证明是遏制群租、盘活存量房源的行之有效的市场手段。——编注）

其次，适合租赁市场的存量土地资源较为稀缺。随着城市开发强度不断加大，超大和特大城市中心区域的可用土地资源日渐稀少，能够用于租赁住房建设的土地资源更加稀缺。通过旧区改造方式盘活存量资源，再用于租赁住房建设，不仅



在经济上不可行，而且因政府在历史文脉和风貌保护方面的工作不断加强而遭遇越来越多的约束。为此，不少城市开始尝试盘活中心城区存量的工业用地和商办用地，但这部分土地资源也非常紧张。

再次，建设租赁住房的土地资源适配性有待提高。相比购买住房的需求，租赁住房需求对区位和交通的敏感性更高。因而，供应租赁住房要更加注重与职业人群分布的关联性。前些年，一些城市曾将公租房规划选址在远离就业人群的区域，出现了较为严重的空置现象。这些事例表明，即便租金相对低廉，缺乏区位和交通优势，也难以吸引租赁需求。

从以上几方面因素看，利用集体建设用地建设租赁住房具有一些优势。不仅可以增加土地资源的来源渠道，而且成本相对较低，并且一些区域的区位优势在市场发展过程中已得到充分展现。与此同时，此类试点能在农村集体土地使用方面探索出一些有益经验，有助于新型城镇化的推进。

三、推进试点需关注的几个重点问题

《试点方案》提出的试点内容主要有四个方面：完善试点项目审批程序；完善集体租赁住房建设和运营机制；探索租赁住房监测监管机制；探索保障承租人获得基本公共服务的权利。在试点推进过程中，有几个重要问题值得关注。

第一，存量土地与增量土地的关系。《试点方案》明确提出“以存量土地为主，不得占用耕地”。在实践中，超大和特大城市的农村集体建设用地大部分都不是空置的，意味着都有地上建筑物。在这种情况下，要利用存量土地首先会面临拆迁、改造、保留的问题。如果要拆迁，如何补偿以及补偿标准等问题需要进一步明确。如果难以处理拆、改、留的问题，一些地方很有可能会借集体建设用地使用权流转、土地整理折抵和城乡建设用地增减挂钩等名义，扩大农村集体建设用地的规模。

建设租赁住房既是中央要求，又符合超大和特大城市住房发展的实际。但是，建设主体、建设方式以及区位分布等问题都不甚明确，需在实践中进行探索。由于租赁住房用地的出让收益与出售型住房用地的出让收益有一定差距，作为经济理性的基层政府，有动力尽量将租赁住房建在工业园区的生活配套用地和集体建设用地上，以减少土地出让收益的损失，而将国有土地通过“招拍挂”方式出售以获得更高溢价。在农村集体建设用地使用管理受到严格控制的背景下，相关部



门推动利用农村集体建设用地建设租赁住房的试点，正好给城市政府拓宽用途使用农村集体建设用地提供了依据。如果这种逻辑成立，那么不少城市可能会借建设租赁住房的名义扩大农村集体建设用地规模，而这又将与《试点方案》的要求相背离。

为此，应根据土地利用总体规划和乡（镇）村规划，对农村集体建设用地实行总量控制，确保试点平稳推进。

第二，存量房屋与增量房屋的关系。在超大和特大城市的农村，房屋出租已是非常普遍的现象，租金收入早就是村民重要的收入来源。目前推行试点，必然会新建一定规模的租赁住房。在租赁需求给定的情况下，租赁房源增加，租金涨幅必然被抑制，甚至在一些区域还可能出现回调。这对承租户而言是增加福利，但对出租房屋的村民而言是利益受损。如果缺乏相应补偿措施，受损的村民会抵制租赁住房的建设，这会不利于试点工作的顺利推进。

因此，要坚持以农村集体经济组织自行开发运营为主的原则，由农村集体经济组织从租赁收益中向村民分红，以此补偿利益受损的村民，从而兼顾政府、农村集体、村民和承租户的利益。

第三，集体收益与专业化运营的关系。为了维护权利人的合法权益，应确保农村集体经济组织自愿实施、自主运作，坚持由集体经济组织自行开发运营为主。但是，这些农村集体经济组织毕竟不是专业的住房租赁企业，在开发运营方面不具备规模化、集约化、专业化的优势。

《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发[2016]39号）提出，充分发挥市场作用，调动企业积极性，通过租赁、购买等方式多渠道筹集房源，提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平。通过规模化和专业化发展，不仅能增加租赁住房的有效供应，而且能改善承租人的租赁体验，提高居住水平。

面对潜在的矛盾，建议探索所有权与经营权分离的相关形式，由农村集体经济组织自主开发，由专业化的住房租赁企业运营。既维护集体经济组织（权利人）的合法权益，又提高租赁市场的规模化和专业化水平。

第四，只租不售与用途管制的关系

《土地管理法》规定，只有三类乡（镇）村建设可以使用农民集体所有土地：



乡镇企业、乡（镇）村公共设施和公益事业建设、农村村民住宅。对这三类用地的范围，相关法律和政策都有明确界定。对于《试点方案》提出的利用集体建设用地建设租赁住房，应明确其类属，即是属于乡镇企业，还是属于乡（镇）村公共设施和公益事业建设。

《试点方案》提出，“集体租赁住房出租，应遵守相关法律法规和租赁合同约定，不得以租代售。承租的集体租赁住房，不得转租”。尽管明确了“只租不售”的原则，但尚缺乏对租赁期限的规定。相比而言，城镇国有土地出让是有偿、有限期的。如果可以无限期租赁农村集体土地上的租赁住房，不仅与出售无异，而且会引发许多负面问题。比如，一些社会资本可能与农村集体经济组织合谋，无限期地租赁农村集体建设用地，将建设的租赁住房用于出租。这种做法虽然没有违反《试点方案》的相关规定，但会刺激农村集体建设用地上房地产开发风潮，与促进房地产市场平稳健康发展的导向相背离。

为处理好只租不售与土地用途管制的关系，一方面应明确规定农村集体建设用地的出租年限，另一方面应严格执行土地用途管制，避免引发负面影响。



产能过剩问题凸显 五星级酒店步入去产能时代

来源：经济观察报 作者：封官禄/口述

高端酒店出现产能过剩的历史原因，可以追溯到1998年的房地产改革，高利润引来了更多资本的入局，也带来了泡沫。

中国高端酒店市场的回暖，正在逐渐由一线城市开始。据上海、北京两地旅游局的数据显示，五星级酒店的主要经营指标在近两年稳步增长。截止2017年6月，上海70家五星酒店平均房价、出租率分别为995.0元、73.24%，同比增长7.40%、0.59%；北京61家五星级酒店的两项指标分别为843.0元、72.1%，同比增长12.93%、4.19%。

市场虽已局部复苏，但仍难掩行业整体低迷局面，自“国八条”出台以来，中国五星级酒店市场已经历了漫长的寒冬，至今平均房价远落后于2006年鼎盛时期，当时上海中外金融机构入驻带动消费，26家五星级酒店平均房价为1715元，入住率为70%。此外，二、三线城市的库存难题也无法解决，从资本收益的角度而言乏善可陈。

产能过剩问题凸显

高端酒店出现产能过剩的历史原因，可以追溯到1998年的房地产改革。从中国房地产走向商业化以来，高端酒店的市场需求逐渐被重视，并在2002-2003、2005-2006两个时间段呈井喷式增长，那时受利于供给短缺和奥运会、世博会等大型活动的举办等因素，酒店投资者挣的盆满钵满。于是高利润引来了更多资本的入局，也带来了泡沫。

从开始的满足市场需求，到后来的过度炒作，中国的房地产经历的红楼一梦，如今，这也发生在同样属于房地产类型的五星级酒店身上。在投资过热的前几年，其建设速度远超GDP增速，所幸的是五星级酒店的去库存压力相比住房要小一些，后者的产能过剩表现在三、四线城市，而五星酒店作为高端配套设施，主要集中在二线城市，密集的人口和高收入提供了可观的增量市场。

此外，客源结构的调整，使产能问题的严重性更加突出。在“国八条”出台



前，政府会议消费是五星酒店营收的重要组成部分之一，同时，酒店为了迎合市场，在设计和营销环节也把更多的精力放在政府客户上，一定程度上忽视了散客的需求。

在经历一夜之间失去政府市场的变动后，原有的经营模式在短时间内很难转型，也没有足够的其他客源来填补空白。对于传统的、以接待会议型客户为主的酒店，受政策冲击无疑最大，此类酒店失去的政府客源占其总市场份额的30%以上。

同样让人担忧的，还有来自外部市场的冲击。如OTA的崛起与流量垄断，以及各大平台之间的价格战等，这些冲击进一步压缩了五星酒店的利润空间。再加上住宿产品的更新迭代和度假偏好的改变，以共享经济为噱头的Airbnb，途家等新玩家入局，使得蛋糕被越切越碎，市场竞争趋白热化。

横向对比国际市场，中国五星级酒店的平均房价应该在200美金以上比较合适。价格过低，对消费者而言并不是好事。五星酒店有严格的服务标准和产品质量要求。当整个市场都在打价格战，拼命压低成本时，整个行业的服务质量就会下降。2016年酒店业员工离职率为43.4%，为全行业最高。工资过低，人才流失，已成为整个行业发展的瓶颈。

事实上，很多酒店在战略部署初期，就不得不采取低价策略，先吸引客源，占领市场份额，再逐年涨价。所以，通常情况下新开业的五星酒店在前几年的财务状况都不甚理想，甚至会出现亏损，这在产能相对过剩的地区属于正常现象。然而，动辄数亿投资的酒店，在低价战略的影响下，投资回报年限被拉得过长，让很多投资者望而却步，尤其是后期需要持续融资的情况下，若出现资金链断裂，经营将难以为继。

五星酒店价格不应太低

从资本退出的难度来看，五星酒店虽然是房地产的一种，但由于其体量大，投资成本高，交易难度比居住房大得多。购买者不光会考虑地价，还会考虑土地使用年限、物业状况、管理公司和债务问题等多种因素，因此在五星酒店市场，以炒房、炒地为目的而投资酒店的人很少，很难找到接盘对象，故而有价无市。

虽然出售酒店困难重重，但功能转型不失为脱困的好方法。经营不善的酒店可以通过产品改造，来贴合市场需求。



在高端酒店行业整体不景气的背景下，有很多酒店入住率和房价不降反增。仔细研究发现，这种酒店一定具备的区位优势就是交通便利，或处于繁华商业区，比如北京三里屯的 CHAO 和瑜舍。行业中往往存在一个误区：认为酒店经营不好是因为管理能力不足、产品不够个性化。实际上不应以点概面，五星级酒店的 success 应该是集交通、位置、品牌、管理、科技等多种因素的集合。

考虑到空间区位优势的稀缺性，五星酒店出现同类品牌价格悬殊的现象是正常的，有的酒店门庭若市，有的门可罗雀。这个时候，应该让市场自由竞争，让做得好的酒店逐步将位置不好、经营能力不强的酒店挤出市场。

在此过程中，可能有部分投资者会盲目照搬，认为只有个性化才是高端酒店的出路。其实，在个性化和标准化哪个更好的问题上，业界也一直在争论不休。因此，决定酒店是传统还是个性，不应看哪家收入高就去复制模仿。关键在于酒店所处的地理位置以及所针对的客户人群。举个例子，W 酒店很受中国年轻人欢迎，产品也很个性化，但要开在国家会议中心旁边，未必能经营的好。因为参加会议的客人需要的不是个性化，而是安稳、舒适、不被打扰。所以，标准化未必就是错的，它像“万金油”可以满足大多数客户基本需求，而个性化的酒店则是一种市场细分的产物，考虑到中国庞大的消费人群基数，一个小细分市场的体量也是非常可观的。

现在，越来越多的投资人开始关注细分市场，其中发展的比较好的城市之一是海南。海南的酒店在亲子游领域一直是国内超前的，即使国八条出台，也没有受到太大影响，亚龙湾地区的平均房价甚至一度高于一线城市。三亚五星级酒店市场目前来看供求比较平衡，虽然有很多在建酒店即将入局，但总体没有出现严重的产能过剩。

在这种良性发展状态下，酒店将有更多的成本可以用于提升运营和服务质量，进而提升整体性价比。亲子游、养生、养老等更专注细分市场的酒店，在服务革新上也更趋于专业化，因此，高档酒店价位不应太低。

实际上，中国酒店品牌以前一直以中低端为主，在精细化运营方面较国外公司而言稍显滞后，但随着市场的成熟和市场化竞争的加剧，中国一定会有高端酒店品牌走出国门，进军全球。比如首旅旗下的 NUO 品牌就做的很不错，在保持中国特色的同时融合了国际先进的管理经验，未来的成长空间十分可观。



孙坚：三个维度谈从酒店业如何向增量要发展

来源：迈点网 作者：贝玉

在孙坚看来，酒店产品没有这么多的噱头，关键是用好的产品承载起消费者的需求，给予消费者超出期望的体验。

近期各大酒店集团纷纷披露了2017上半年的业绩情况，首旅如家上半年归属于上市公司股东的净利润240,716,579.63元，与上年同期相比增长1626.29%；锦江股份上半年实现合并营业收入62.89亿元，比上年同期增长43.97%；实现归属于上市公司股东的净利润4.12亿元，比上年同期增长37.87%。第二季度华住净营收为19.892亿元，同比增长20.1%，净利润为3.896亿元同比增长23.5%。

从数据表现来看，2017年上半年表现不俗，市场似乎正在回暖，但在近日的21世纪住宿业高峰论坛上，首旅酒店集团总经理、如家酒店集团董事长孙坚指出，中国酒店市场供大于求，出租率表现不佳，存量资产向价值增量发展，行业还有很长的路要走。

孙坚从产品、空间和人三个维度剖析了酒店业应该如何避开误区，在真正意义上实现行业的转型升级。

产品：与时俱进，围绕消费者做文章

“酒店已经从原来简单的住宿产品向承载消费者需求的生活空间转变，且不论产业规模大小，不论你是否有运营空间，运营人的能力，只要是一名专业的酒店运营商，做好产品是首要任务。

我们谈用资本运作的方式提高投资回报，离不开对酒店的运营，又定位清晰的产品，满足市场需求，赢得消费者青睐，才能谈盈利。”

在孙坚看来，酒店产品不应是空中楼阁，也没有这么多的噱头，关键是用好的产品承载起消费者的需求，给予消费者超出期望的体验。他强调，无论是什么样的产品，都必须围绕消费者做文章。

“比如艺术酒店，摆放几件珍贵的收藏品和玉器就够了么？能体现产品的价



值么？消费者愿意买单么？我们常常提起90后，90后的消费者已经27岁了，很快就会成为最主流的消费群体，但我们知道，这群人非常个性化，对生活方式的理解有很大的不同，可能我们很难描绘我们需要做什么样的产品，但有一点是必须的，即产品一定要与时俱进，紧盯消费者需求。消费者关注的可能是游戏，可能是动漫、社交、网红、娱乐、IP，这些都是我们过去不太关注的点。”

孙坚指出，未来的产品必须要加“科技化”，未来云端、智能端、VR、AI都会与酒店相结合。

“科技一定会改变未来人类的生活方式，消费方式也会发生改变。就像今天酒店要是不能联网，在消费者看来是一件很荒唐的事情。

虽然我们不知道一定要做什么样的产品，但一定要紧随时代的发展，抓住消费升级，让酒店产品不仅实现高品质、高性价比，更要体现科技感和参与感。”

空间：丰富体验场景，挖掘空间价值

消费升级时代，单一的业态已无法满足日趋多元化的消费需求。面对多变的消费市场，酒店不仅需要重新定义“空间”的概念，更需去思考空间运营的新模式，赋予空间更多的意义。

孙坚指出，在过去，酒店按功能将酒店空间划分为不同的区域，如餐厅、咖啡厅、宴会厅，过去由于消费的场所不多，所以盈利不成大问题，而现在由于消费场景越来越丰富，酒店这些空间吸引力不比往昔，反而变成了鸡肋。

但酒店就真的无计可施了么？在孙坚看来，酒店的空间也应该是变化的。“现在有很多新兴的酒店，包括社交型酒店、社群型酒店、主题酒店等等，都是重新在审视酒店这个空间，社交、社群属于生活空间的一部分，利用空间实际上是打造体验场景，过去酒店都是自己建空间，而现在我们有了更好的方式打造场景，即跨界合作，比如最近越来越受到欢迎的WeWork，这种共享办公模式，是否能与酒店相结合？很多人出差时住酒店也需要办公，酒店是否可以打造独立的可移动的办公空间满足人们的需求？这些都值得去思考。”

人：将消费者转化为数据，用数据驱动空间和产品升级

数据是帮助酒店分析客群的重要手段，孙坚指出，利用消费者碎片化时间与其形成强互动，利用数据分析挖掘潜在价值是酒店转型升级的关键。“过去我们强调的是需要给消费者提供高品质的住宿环境，床垫要舒适，枕头有6种选择，



5秒出热水，布草要柔软，而今天我们提到消费者时，不仅仅关注的是他的睡眠，更应该关注他在睡眠之外余下的时间，在这段碎片化时间内如何与消费者互动，进而转化为交易，更为重要。

消费者的行为可以用数据去模拟，对酒店的客群进行细分，实质上就是对数据进行细分，进而精准地触达消费者，与消费者交互，产生价值。从‘人’这个维度来看，未来对人的价值进行深挖，是酒店创新和改变的关键所在。”

全聚德烤鸭和东来顺火锅已经在首旅如家的电商平台“优选商城”开卖，首旅如家也开始在APP上为住客提供首汽租车服务。环球影城正在筹建，如家小镇也即将开业，首旅系的“吃住行游购娱”大生态圈也正在成型，按照首旅如家的构想，未来并非主要收入都来自于住宿，还将有很多收入来自住宿之外的吃住行游娱购，也这为首旅如家的未来带来了更多的可能性。

孙坚表示：“也许我们很难做好对空间和人的运营，但我们能通过合作取长补短，我也相信，未来中国会有这样的旅休闲旅游住宿业不同于常规的就管理攻速，能够用数据驱动空间和产品升级，行业的每一位成员互相分工合作，才能创造更大的价值。”



迈点丁晓宇：用数据探测未来酒店营销趋势

来源：迈点网 作者：邱娟

在合适的空间、合适的时间，给合适的人推送合适的营销内容是未来酒店营销的趋势。但是酒店品牌如何做到这一点？

2017年8月24日，由旅游及大住宿业门户-迈点网主办，欧佩股份联办，大理州客栈民宿协会、云南省温泉与水疗行业协会、先之 IHMA 认证以及昆明七彩云南温德姆至尊豪廷大酒店协办的第十七届中国酒店业新发现研讨会隆重闭幕。

本届研讨会以“产业联合经营与“IP”之争”为主题，邀请150+酒店业主、投资方、酒店管理公司、品牌供应商及学术机构等业界从业经营者一起，深入探讨“旅游住宿如何借助文旅IP融合创新、住宿业如何打造专属IP”等问题，打破界限，重构理想城。此外，绿云、途说、安伴酒店集团、必达智能锁、梵盛设计、两面针以及美团点评作为会议合作伙伴，共同参与和见证。

作为东道主，迈点网副总裁兼众数信息总裁丁晓宇以大数据变革为背景，讲述空间数据如何有效融合助力新营销。在他看来“在合适的空间、合适的时间，给合适的人推送合适的营销内容是未来酒店营销的趋势。”但是如何做到这个“合适”呢？且听丁晓宇娓娓道来。



迎难而上 酒店营销需据数据而动

在供大于求、选择泛滥的时代，知道品牌对标消费者的真实需求显得尤为重要。但是因为大家需求不定，这就让品牌营销很难做到有的放矢。就此，丁晓宇表示可以通过数据解决，“人都是相似的，根据二八原则，80%人的行为习惯有着一定的逻辑可寻，另外20%的人因其特殊性，可以暂不考虑。基于这样的认知，我们推出众数，希望可以把通过数据监测所发现的规律告诉大家，以助力品牌更好的进行决策”。

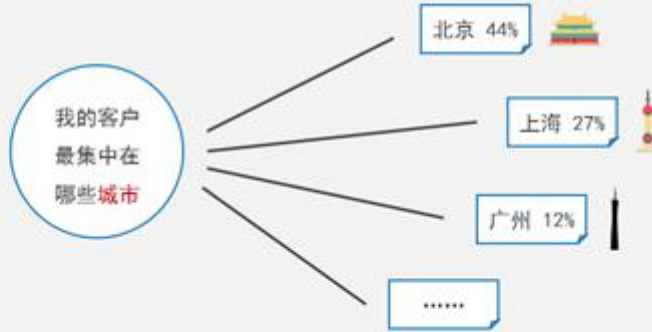
据其介绍，众数通过数据监测分析能帮助酒店解决五个层面的问题。最后达到比顾客更懂顾客自己的效果。

1、用1%的订单，找到99%的订单，让酒店找到更多潜在客户！



1. 让酒店找到更多潜在客户!

用1%的订单，找到99%的订单

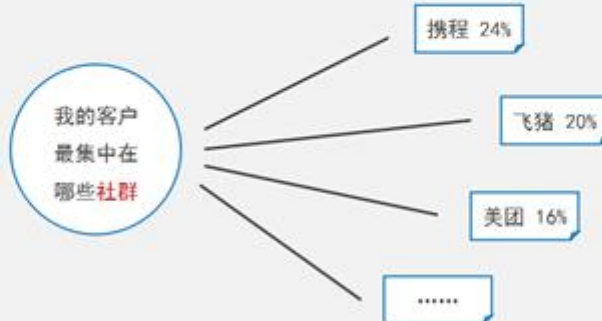


(设备感测 → 上传至数据平台 → 人群属性定位 → 酒店获取数据 → 重点城市针对性营销)



1. 让酒店找到更多潜在客户!

用1%的订单，找到99%的订单



(设备感测 → 上传至数据平台 → 人群属性定位 → 酒店获取数据 → 重点社群针对性营销)



从共性出发，一个人的消费行为习惯往往代表一群人。就此，从城市区域、社群渠道以及偏好场所数据监测，我们可以分析出品牌的客群主要来自于哪个地域，通过什么渠道预订，经常会出现在哪些场所。借此，品牌可以针对地域、场所等消费群体的消费行为习惯，加大推广力度，并通过有效的渠道，进行合适内容的推送，以达到良好的转化效用。丁晓宇补充道：“我们做这个东西就是为了能更为精准的分析用户的行为习惯，并助力品牌进行针对性的行之有效的营销。”

2、付出 1%的人力，收获 99%的价值，让酒店找回曾经错过的客户!





在互联网产品的推广理论中, 激活老用户相较于拉新成本更低。那么对于酒店而言, 亦是同理, 曾经在酒店消费过的客户对于酒店推广的转化率更有帮助。那么如何让只是在大堂坐一会的消费者购买您的下午茶套餐呢? 丁晓宇表示, 这里面涉及品牌是否能真正感知到消费者需求。“通过众数, 我们能帮助酒店精准的抓到客户需求, 并恰到好处地向其推荐产品, 最后实现价值的提升。

3、用1次消费, 换无限消费, 让离店的客户继续产生价值!



这个主要是对一次消费客户消费轨迹的跟进。在第一次消费时, 品牌就对客户的喜好进行标注, 建立客户大数据库。在这个环节, 众数能帮助品牌查探到, 这个客户在其他酒店品牌的消费行为, 然后再根据客户喜好进行产品的有效推



送。

4、利用其它平台获取更大收益!



据丁晓宇介绍, 酒店品牌可以通过众数链接无数的异业商家, 彼此之间数据互通共享, 以持续创造利润。

5、0 担忧, 无限安心让酒店享受无死角运营防护!



对于这个功能, 丁晓宇从投资决策即刻及时、OTA 评论尽在掌握、党媒级舆情监控以及竞品数据改善自身四个层面做了具体的阐述, 让酒店享受无死角运营防护!他表示, 众数是一个技术平台, 希望和大家共建共享, 为品牌增效增值。



构建三大闭环 助力品牌增值增效

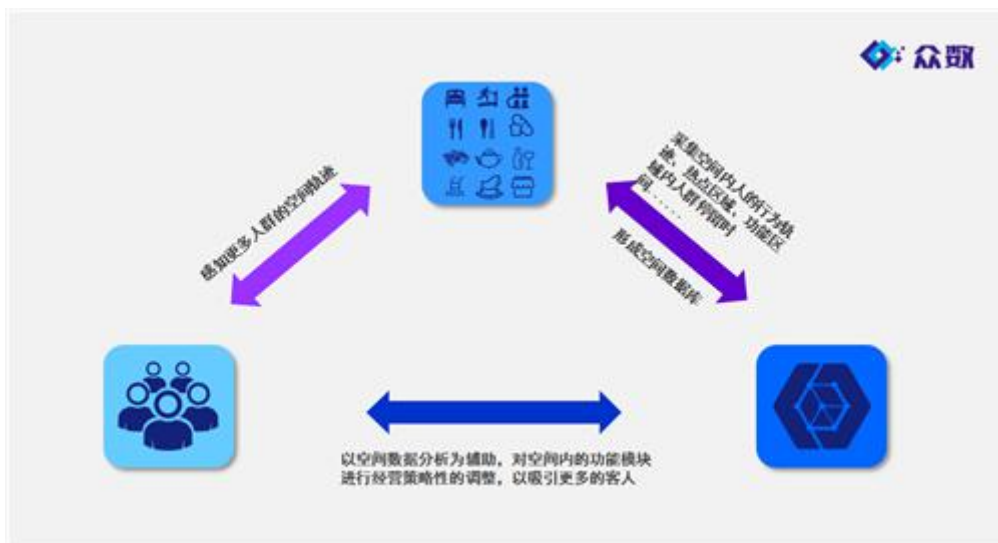
基于以上的功能需求点，众数以自身的数据模型形成了形成人群(消费者)、空间(场所)、经营(品牌的运营)的生态闭环。

1、人群闭环，精准分析客群需求



众数通过偏好场所(频繁进出的场所)进行感测人群数据采集,采集完之后通过上面的标签把人群数据量化,量化之后形成丰富的人群数据库,然后再匹配更多相同属性的人,进行基本属性、兴趣属性以及商业属性的属性分类。通过后期愈加精准的数据,众数能助力品牌挖掘更多客群。

2、空间闭环，提升空间的利用价值





空间闭环的价值：

【提升经营效率、提升物业增值能力】

客流 > 区域 > 位置

线下顾客物理移动形成的行为轨迹、动线记录的位置热区信息是客流分析的基础，客流分析又为空间的合理规划、精准利用和经营效率提供了极为直观有效的数据基础，提升其物业增值能力。

空间闭环的价值：

【全方位无死角掌控客流情况】

流入流出、本地外地、入住游客分类详析

店内停留 - 助力商路合理高效配置

客源来源 - 核心市场一目了然

新老顾客详细对比

客群流向 - 助力精准跨业态营销

众数通过感知更多人的空间轨迹，形成空间数据库，并以此为品牌的空间功能性模块调整提供解决方案，以吸引更多的客人，同时也全方位无死角的掌控客流情况。就此，它能帮助品牌提升经营效率以及物业的增值能力。

3、经营闭环，为品牌赋能

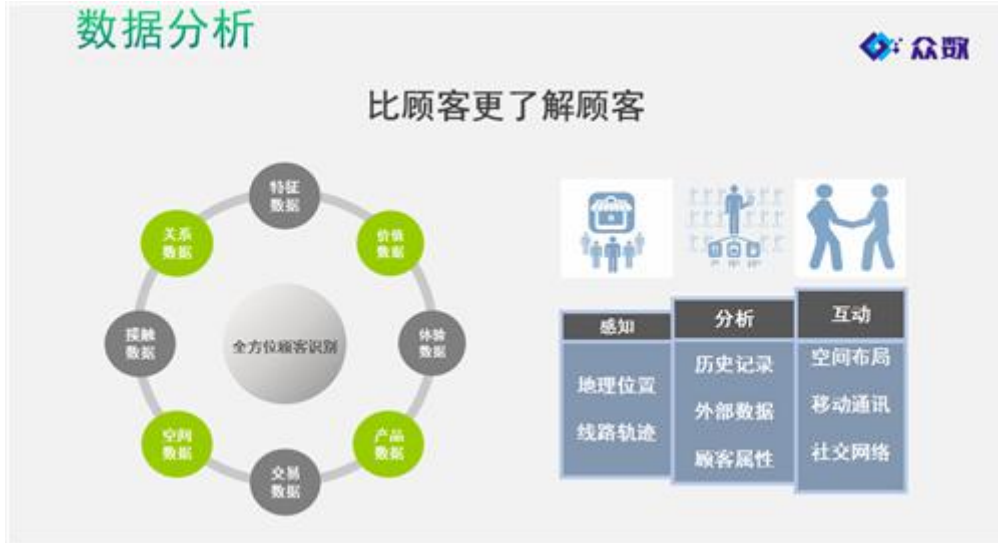


经营闭环的价值：

【媒体舆情、在线点评、内部经营、发展指数协同优化】

迈点指数监测	迈点品牌指数 (MBI) 主要从搜索指数、舆情指数、运营指数、媒体指数4个维度分析品牌在互联网和移动互联网的影响力。	迈点区域酒店舆情指数 (MOI) 通过监测特定地区某时间段中用户对该区域入住酒店的舆情情况，得出某区域最受用户喜爱的酒店榜单。	MBI MEADIN BRAND INDEX	MCI MEADIN COMMENT INDEX
舆情监测分析	迈点数云与人民网舆情监测部合作的实时舆情监测分析系统，全网新闻源实时监测和敏感词预警，助力危机公关，高频热点实时抓取。			
收益数据管理	帮助门店将其与所选竞争对手进行标杆数据对比。通过价格监控、市场需求分析等大数据分析结果，提升和优化门店定价收益管理的效率。			
在线点评管理	获知客人真实反馈，为酒店提供实时性全网舆情评论监控服务，挖掘点评信息价值，帮助酒店维护在线声誉，获得更多客户青睐，提高酒店收入。			

众数通过在线点评管理、收益数据管理、舆情监测分析以及迈点指数监测四个方面帮助品牌去获知客群到底在哪里，然后去规范其发展。通过这一系列的专业化数据处理，品牌能直接获得发展方向以及策略性的指导。



最后，丁晓宇表示迈点众数未来将形成人群闭合、空间闭合、经营闭合三位一体的精准营销体系，通过数据采集，数据积累以及数据分析，助力酒店营销。



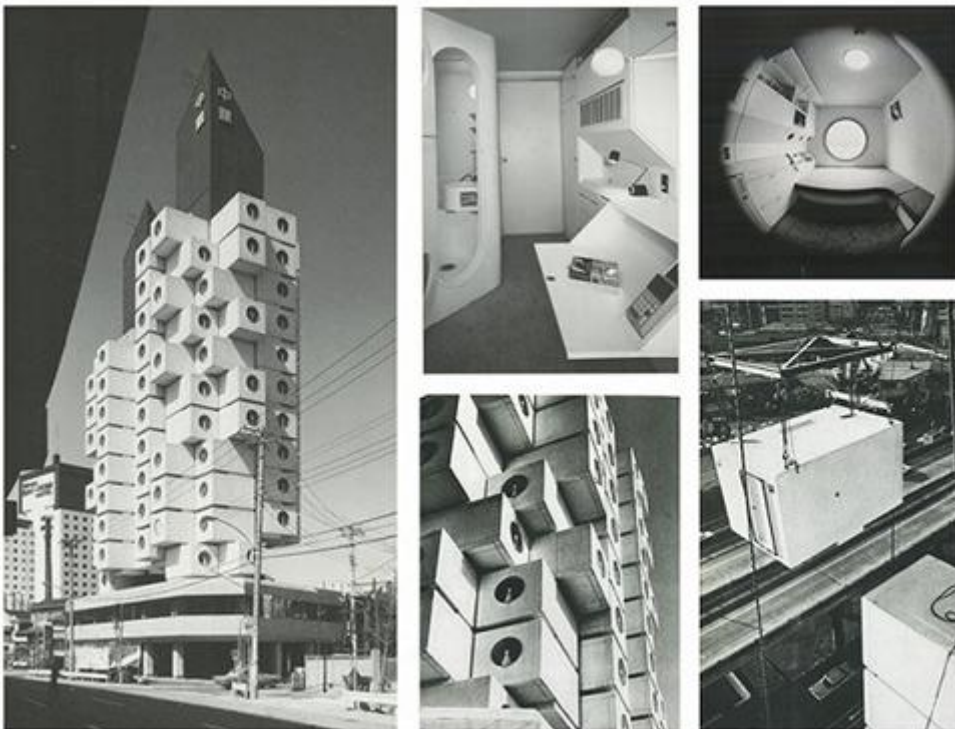
从塑料盒子到太空舱 胶囊旅馆 40 年后才流行全球

来源：界面新闻 作者：戴苏蕾 DSL

与 1979 年黑川纪章设计的首个胶囊酒店相比，现在的胶囊酒店太奢华了。

世界上的第一个胶囊酒店 1979 年诞生于日本大阪，由日本著名的建筑师黑川纪章设计。但直到 2010 年前后，胶囊旅馆的热潮才开始席卷全球。

黑川纪章是日本建筑新陈代谢派（Metabolism）的核心人物，这个建筑创作组织形成于 1960 年代，受日本著名建筑师丹下健三的影响，他们强调事物的生长、变化与衰亡，极力主张采用新的技术来解决问题，反对过去那种把城市和建筑看成固定地、自然地进化的观点。



黑川纪章于东京设计的胶囊建筑

不过他们的主张太超前了。信息革命的特征到了上个世纪 90 年代的电脑和网络盛行才开始表现得越来越明显，新陈代谢派超前的思想着眼点，使得他们的理论并没有持久，但黑川纪章据此理念建造的胶囊旅馆却在 30 年后开始流行。



黑川纪章 1979 年设计的第一个大阪胶囊酒店至今仍在营业

黑川纪章建造的胶囊旅馆是个大小为 2 米*1 米*1.25 米的长方体盒子，除了床垫被褥，有的还包括电视、广播、射灯以及灭火装置。最初，这种旅馆只为男性客人提供服务，由于日本高密度的人口条件，一时间，胶囊旅馆成为日本的文化符号，吸引着全球旅行者来充当“窘迫的工薪族”体验。如今，这间胶囊旅馆提供多种“类型”的胶囊：标准胶囊、宽体胶囊，还有适合不同需求的枕头。客人通过手环可以前往更衣室换睡衣，手环就是入住胶囊的钥匙。

著名的“大阪的胶囊旅馆”建成后，胶囊旅馆在日本不断发展，包括位于东京拥有威士忌酒吧的 Hotel Sleeps，至今仍然只对男性提供服务；位于京都的 Nine Hours 注重提升客人的睡眠质量，大大减少了客人关于环境的投诉；以及



位于大阪的全新 Cabana 胶囊酒店，它们顺应趋势设计了全套的健身设施。

2014年，比利时是欧洲第一个建造胶囊旅馆的管家，欧洲媒体纷纷形容这是“一种独特的日式睡觉体验”，之后英国、冰岛、荷兰、英国纷纷在机场或者市区建造了供旅行者使用的胶囊旅馆。胶囊旅馆在欧洲迅速扩张的原因也很容易理解，欧洲诸多旅游城市在旺季，酒店资源紧张，房价高涨；胶囊酒店和欧洲很受背包客欢迎的青年旅馆定位类似，不过新一代的胶囊酒店提供了比青年旅馆更私密独立的睡觉空间，还有充满太空感的未来派设计。

阿姆斯特丹的 CityHub 胶囊旅馆提供双人床，环绕立体声音响以及 APP 智能控制的情境光线选择。伦敦希斯罗机场建造了 YOTELAIR 胶囊酒店，提供床品、电视和免费无线网络，自此人们发现除了市中心，机场的确也是胶囊酒店的发展趋势。

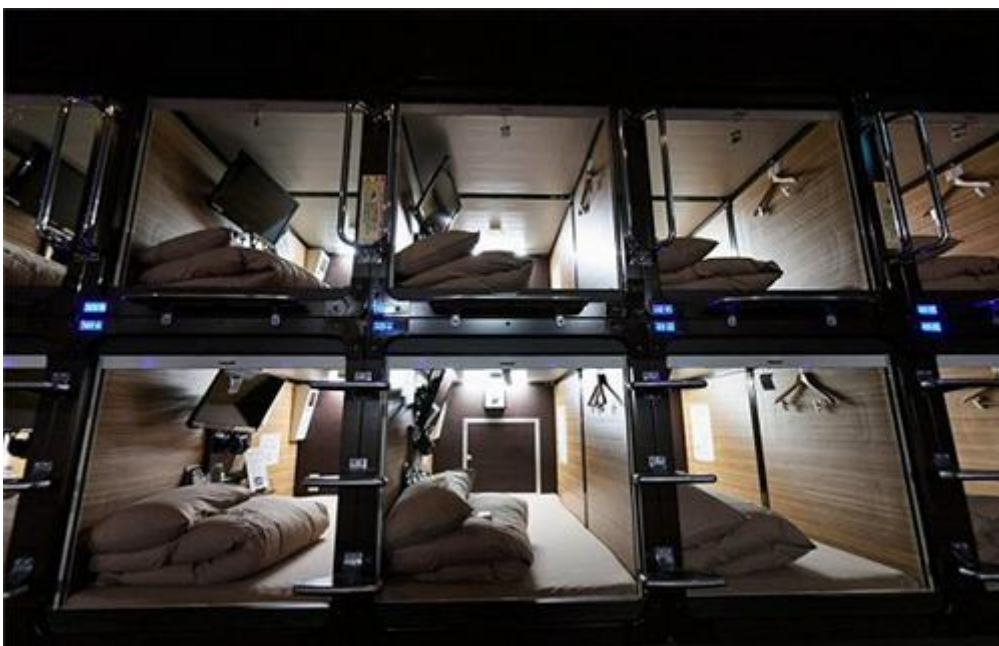


阿姆斯特丹的 CityHub 胶囊旅馆



伦敦希斯罗机场的 YOTELAIR 胶囊酒店

欧洲国家走红后，胶囊旅馆又再次逆袭亚洲，中国、新加坡以及马来西亚纷纷建造了物美价廉的胶囊旅馆，日本也推出了不少升级版的高科技胶囊旅馆。东京的 Anshin Oyado 胶囊旅馆是一个奢华版的，每个房间都包括床品、液晶电视以及耳机。新加坡的 Wink 胶囊旅馆提供双人床大小的胶囊舱，所有的房间都有空调、无线网自己情境灯光调节。



东京的 Anshin Oyado 胶囊旅馆被称为奢华派



最新于悉尼市区开业的胶囊酒店拥有 70 个房间，每个房间配有保险箱、储物柜、液晶电视、USB 借口、耳机、镜子、闹钟以及可调灯光和温控装置。而且除了烟雾探测器及灭火装置，还加装了 SOS 求救按钮。



悉尼 capsule 酒店

图片来源：boxman.co.ck、CityHub 官网、capsule 官网、Anshin Oyado 官网、YOTELAIR 官网



成都信息工程大学银杏酒店管理学院
Yinxing Hospitality Management College of CUIT

主办单位：成都信息工程大学银杏酒店管理学院图书馆

出版发行：内部刊物

责任编辑：马青

出版期号：2017年第9期上月刊（总第101期）

投稿方式：yxxytsg@sina.com

联系电话：028-87979510