

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 112 期

3-1 期

2018.3.1



目录

业界动态	1
《数据分析》：谁会是酒店业的下一个金鸡湖?	1
一文读懂民宿经济有多热：房东最高年收入 374 万.....	19
图解：过个春节花掉 9260 亿 中国人的钱都去哪了?	26
要闻精粹	32
行业要闻.....	32
手持政策、资本好牌的长租公寓如何走好健康发展之路?	40
真实案例：是什么让旅游景区投资如此艰难?	44
行家之音	48
全国政协委员徐念沙：租购并举构建住房梯级消费体系.....	48
孙宏斌：房地产不会大涨大跌 做文旅门槛很高.....	51
走进全球酒店	57
全球 10 家闪亮银幕的酒店 哪家最让你难忘.....	57



《数据分析》：谁会是酒店业的下一个金鸡湖？

来源：新一线城市研究所

杭州去年的中高端酒店开业数量已经接近上海在2010年世博会的水平。而下一个最有机会像金鸡湖一样超越老城的商旅酒店群，是杭州钱江新城。

刚过完春节假期，新一酱和朋友们分享旅行体验时发现，如果没有明确的旅行目的，只是想要在国内度过一段放松的时光，那么酒店的选择就变得非常重要。甚至一些时候，我们会先看哪里的酒店更好或者有更多选择，再决定是否将这座城市作为目的地。

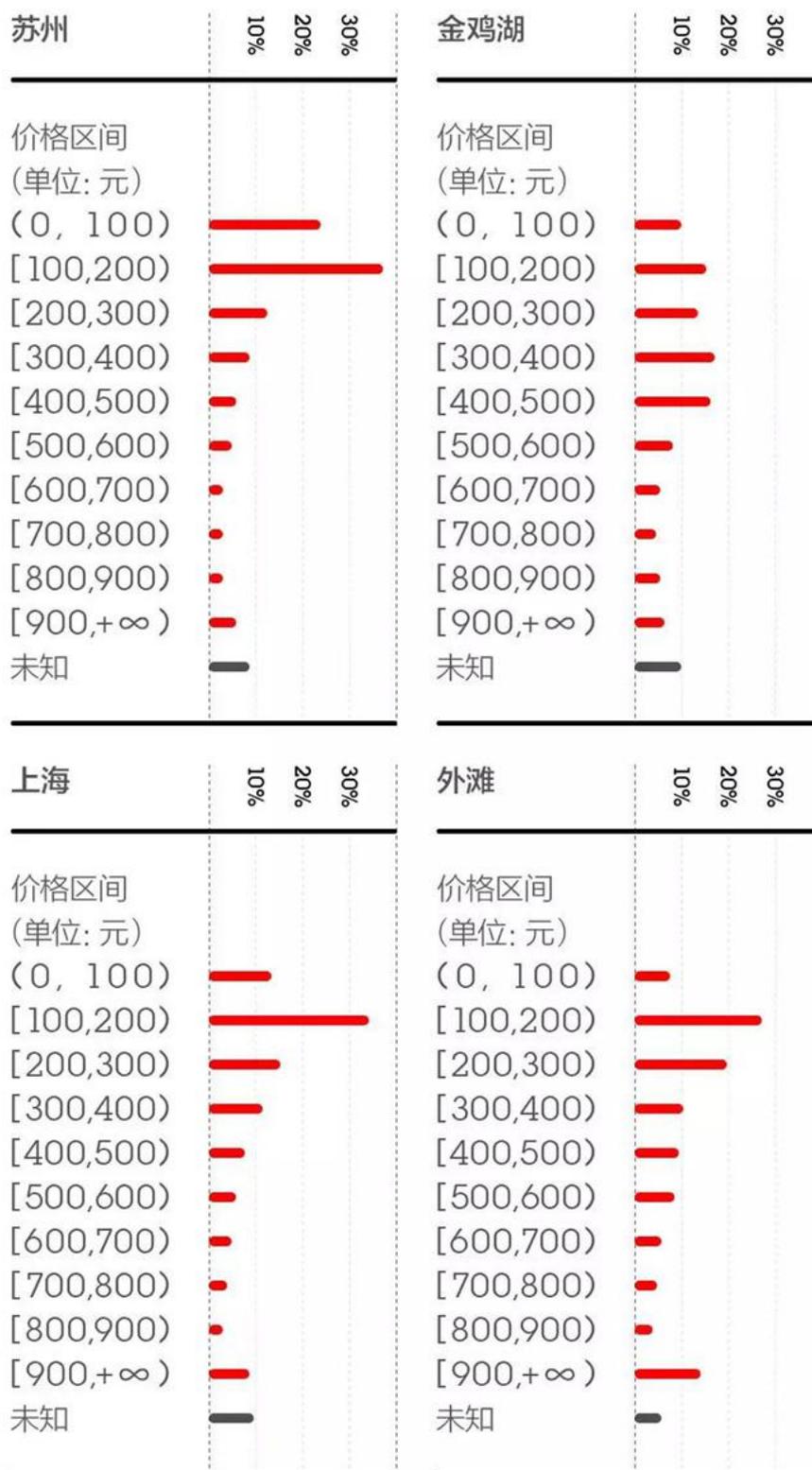
苏州金鸡湖会很容易在这样的语境下被提起来。它本身就是一片位于苏州工业园区中心处的5A级景区，并且，湖东、湖西两侧都有众多中高端酒店品牌可供选择——接下来的几年里，还有一批高端酒店仍在排队进入金鸡湖。

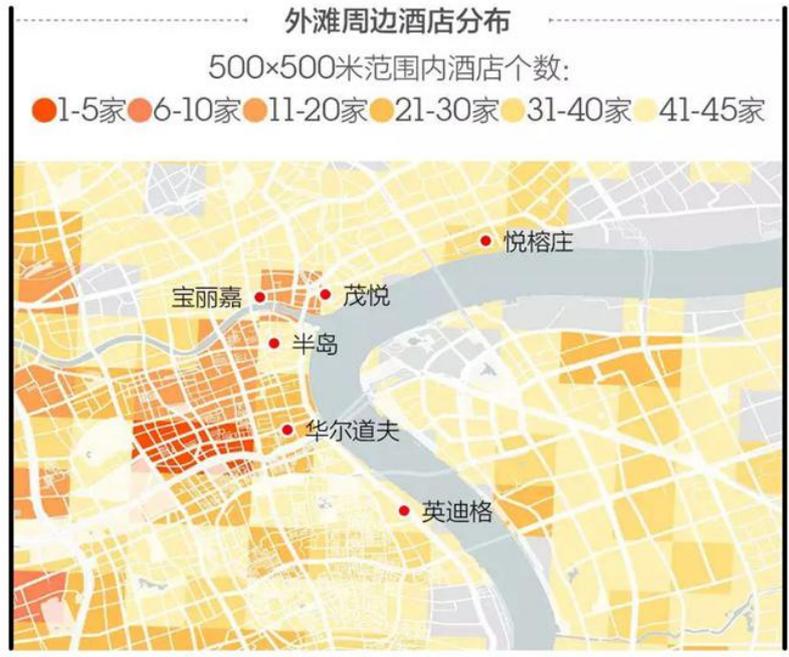
新一酱自然对这样的区域产生了浓厚的兴趣。金鸡湖已经被认为是长三角地区高端酒店竞争最激烈的片区之一，那么从数据上看，它是真的已经名符其实了吗？



金鸡湖是苏州高端国际酒店最密集的区域

苏州金鸡湖、上海外滩酒店价格结构





数据来源: 携程

注: 统计时间为2018年2月, 仅统计目前已开业接受预订酒店;
酒店价格为2月7日至2月9日非假日挂牌价均值, 价格未标明的酒店未纳入价格统计

从携程的酒店预订平台数据看, 金鸡湖边有 280 家酒店, 酒店数量和密度比姑苏老城的商业中心观前街低了一些, 不过高端品牌酒店的占比更高——在目前

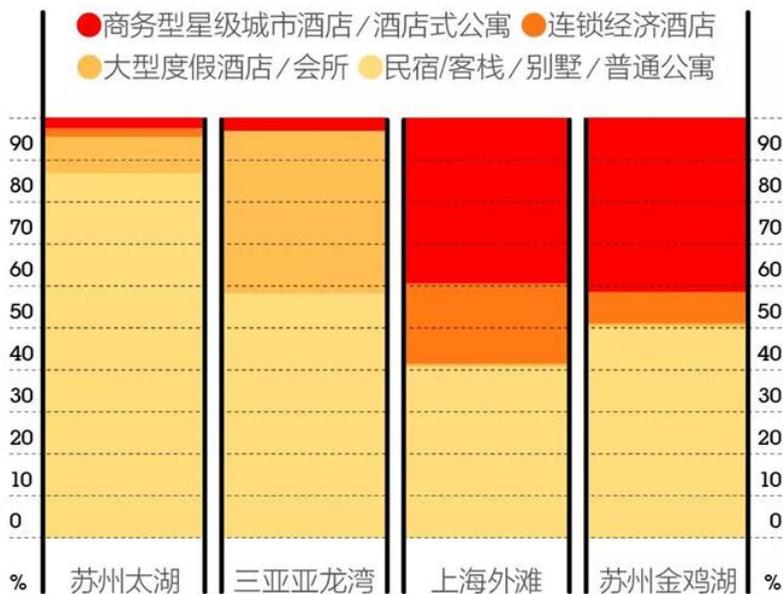


苏州已经开业的43家国际品牌中高端/奢华酒店中，有14家在金鸡湖畔。金鸡湖周边有22%的酒店携程平日挂牌价超过500元/晚，这个数字只比上海泛外滩区域低了6个百分点。

金鸡湖西侧是金融科创CBD，湖的东面则遍布购物中心和艺术馆。和三亚亚龙湾这些知名的海滨旅游区截然不同，金鸡湖和上海外滩的气质要“商务”得多。亚龙湾的酒店中，接近4成是有着超大型娱乐设施的度假村和别墅，而金鸡湖和外滩则遍布更多像凯悦、洲际这样的都市商务型酒店。酒店行业会把三亚瑞吉度假酒店叫“Resort”，而外滩华尔道夫酒店才是人们习惯称呼的“Hotel”。

城市的性格写在了这些酒店的招牌上。在杭州西湖沿岸，你可以找到中国最知名的中式民宿群之一。而走到仅仅相隔5公里外的钱塘江畔，洲际酒店所在的杭州国际会议中心直径85米的“大金球”、以及万怡酒店和万豪酒店所在的方盒子都会告诉你钱江新城的身份是个打着领带的都市CBD。

金鸡湖城市商务酒店聚集 三亚度假酒店居多



数据来源: 携程

注: 统计时间为2018年2月, 仅统计目前已开业接受预订酒店



在新一线城市，像金鸡湖这样的高端城市酒店扎堆的区域，兼备对日常高端商旅住客和假期追求休闲品质的旅客的吸引力，也可能成为城市消费升级与形象提升的策源地。新一酱想知道，除了金鸡湖，还有谁是中国城市酒店配套最有实力的商旅区。

各城市中高端酒店规模



数据来源: 携程

注: 统计时间为2018年2月, 仅统计目前已开业接受预订酒店; 酒店价格为2月7日至2月9日非假日挂牌价均值;

“中高端酒店”依据品牌、价格、酒店评级综合判断, 品牌要素包含了携程定义的中高端、奢华连锁品牌酒店, 此外亦将其他平日携程挂牌价在400元/晚以上且评级为国家级4星/携程高档型及以上的酒店纳入

新一酱把携程上的酒店依据品牌、价格、酒店评级综合划分, 将携程定义的中高端、奢华连锁品牌酒店, 以及其他平日携程挂牌价在 400 元/晚以上且评级为国家级 4 星/携程高档型及以上的酒店划分成了“中高端酒店”。

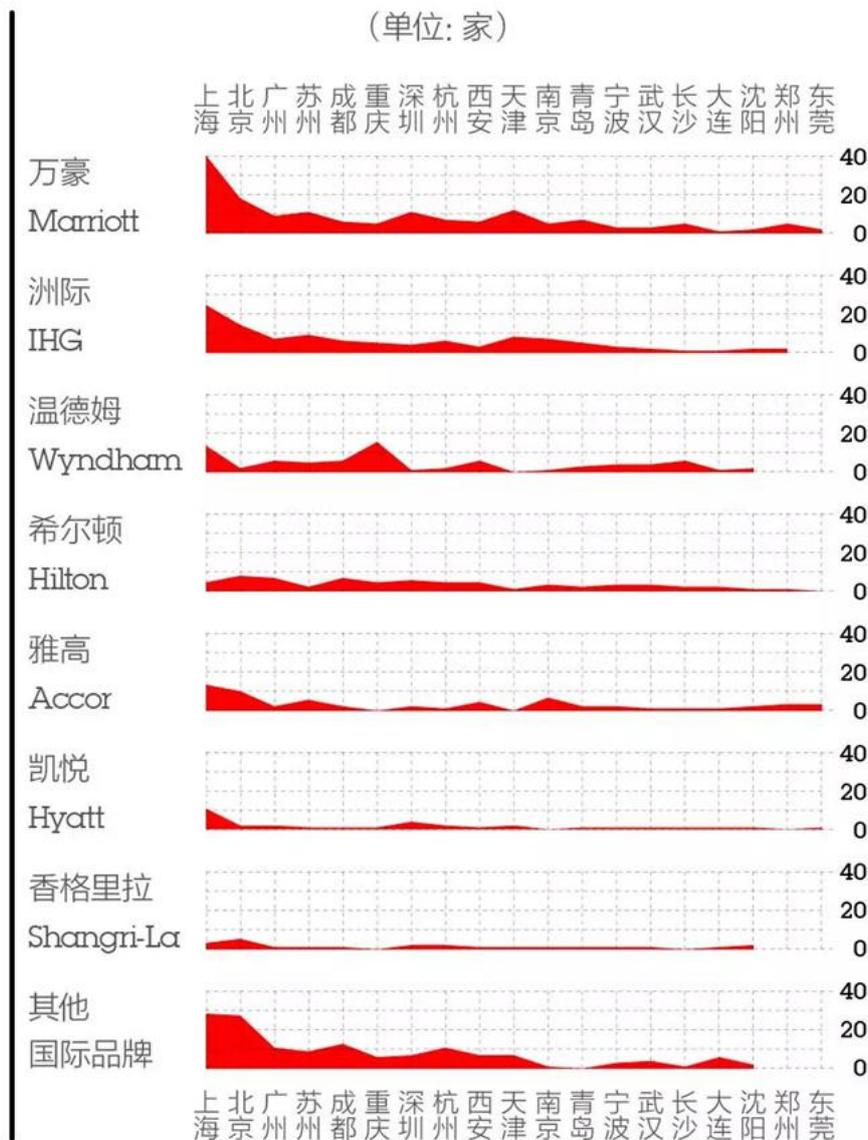
足够的中高端酒店体量, 是城市形成高端酒店群的市场基础。从高端酒店的数量上看, 杭州、成都、苏州、南京已经超过了深圳。并且, 华东城市的中高端酒店占全城酒店总量的比例普遍更高一些, 而重庆虽然有着过万家酒店的体量,



但中高端酒店的占比不足1%。

知名国际酒店集团中高端酒店城市布局

(单位: 家)



数据来源: 携程

注: 统计时间为2018年2月, 仅统计目前已开业接受预订酒店;
 “中高端酒店”依据品牌、价格、酒店评级综合判断, 品牌要素包含了携程定义的中高端、奢华连锁品牌酒店, 此外亦将其他平日携程挂牌价在400元/晚以上且评级为国家级4星/携程高档型及以上的酒店纳入; “国际品牌酒店”指由港澳台及国外酒店集团管理的酒店

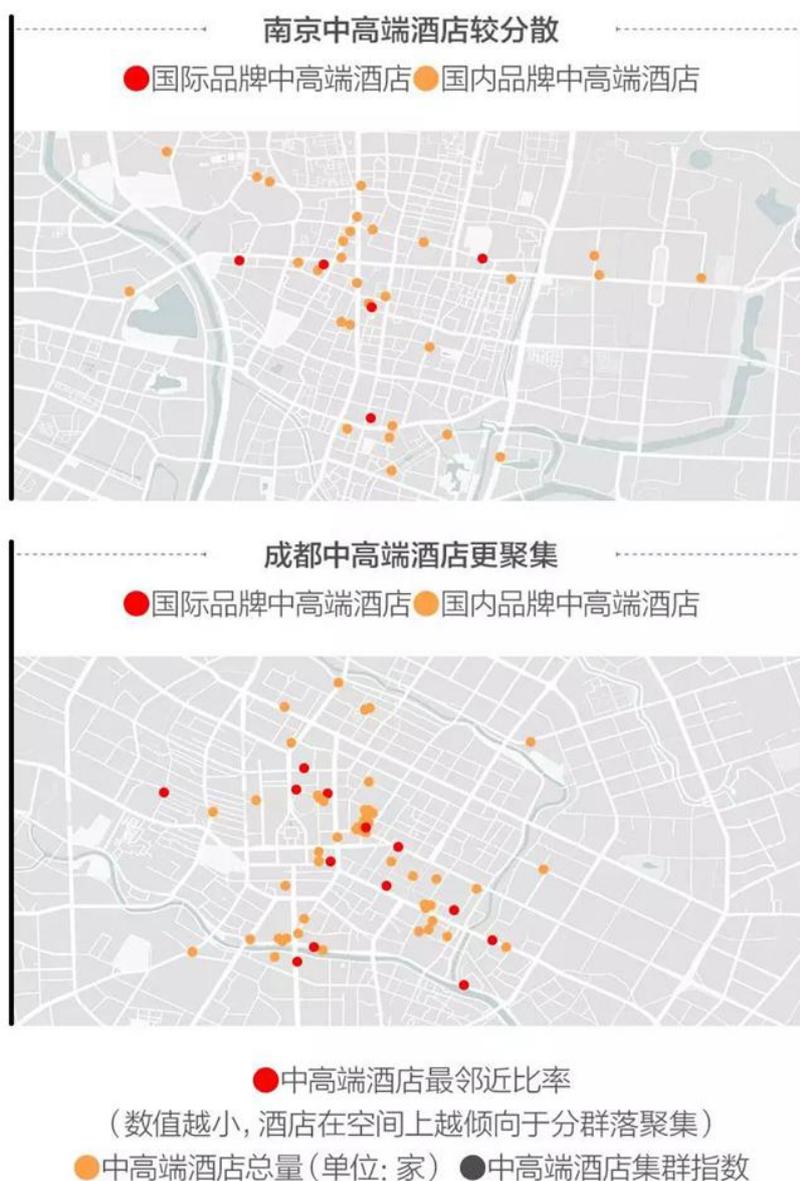
苏州、成都的国际品牌中高端酒店都超过了40家, 数量约为上海的1/3,



领先于精品民宿较多的杭州。西安、天津实力相当，排在品牌吸引力的第二梯队。

南京中高端酒店占比很高，也不乏索菲特这样的奢华酒店，不过在中高端酒店里，这里出现了本土品牌大饭店占比偏多而国际品牌数量不够的状况。此外，酒店位置过于分散，也可能是南京没有形成足够强势的酒店集群地区的原因之一。比如下图中的成都春熙路一带，中高端酒店密度就达到了新街口周边的2.5倍左右，从骡马市到东方广场约4公里×2公里的区域聚集了超过50家中高端酒店及公寓。

酒店扎堆分布的城市 更容易形成中高端酒店集群





提到的最邻近比率，得出不同城市的“中高端酒店集群指数”，以衡量它们形成高端酒店群的能力。

结果显示，南京数量不低的中高端酒店被“摊大饼”分散了，当前南京形成高端酒店群的能力，与酒店体量更小的天津大致持平。

新一线城市的中高端酒店 最密集区域仍在核心商圈

●中高端酒店核密度指数 ●中高端国际品牌酒店数量(单位:家)
区域性质 ●核心商圈 ○核心商圈+旅游区



数据来源: 携程

注: 统计时间为2018年2月, 仅统计目前已开业接受预订酒店; 酒店价格为2月7日至2月9日非假日挂牌价均值;

“中高端酒店”依据品牌、价格、酒店评级综合判断, 品牌要素包含了携程定义的中高端、奢华连锁品牌酒店, 此外亦将其他平日携程挂牌价在400元/晚以上且评级为国家级4星/携程高档型及以上的酒店纳入;

中高端酒店核密度指数依照中高端酒店地理位置用核密度算法得出, 数值越高, 表示该区域中高端酒店越密集, 数值经过百分化处理



新一酱计算了新一线城市每 500×500 米区块的中高端酒店核密度，并把核密度指数在 11.9 以上(满分为 100)的区块提取出来，在 15 座新一线城市中找到了中高端酒店最密集的连接酒店群区域。(为了避免主观打分不准确，新一酱在这里没有人为划分酒店品牌之间豪华程度的差异并给予酒店不同的权重)

以成都春熙路等区域为代表的市中心传统商圈，以及夫子庙等市中心景区，仍是新一线城市里中高端酒店群实力最强的地方。

唯一一个出现在前 10 名的城市新区就是苏州金鸡湖东部，现在它是苏州工业园区的商业中心。苏州工业园区建立于 1994 年，得益于苏州很早就将发展重心向东西两翼倾斜，金鸡湖成了新一线城市中仅有的酒店群实力远超中心城区的区域。

而与金鸡湖隔湖相对的湖西 CBD 是典型的银行比便利店还多的商务金融区，它的中高端酒店核密度指数是 22.49。新一线城市的新城区中，有 13 个酒店聚集区能超越这个数字，和它最接近的是宁波的东部新城。



具有潜力的新城优质商旅区



区域	已进驻中高端国际酒店品牌	2020年前计划进驻高端酒店
钱江新城	柏悦、君悦、万豪、万怡、洲际、假日、钓鱼台	康莱德、卓美亚、费尔蒙、凯宾斯基
中高端酒店核密度指数		
28.19		



区域	已进驻中高端国际酒店品牌	2020年前计划进驻高端酒店
高新区桐梓林	华尔道夫、万豪、万丽、豪生、奥克伍德、雅诗阁、凯宾斯基	W、希尔顿、温德姆至尊豪廷、威斯汀、喜来登、福朋喜来登
中高端酒店核密度指数		
26.37		



天津-滨海新区泰达MSD

● 商务型中高端酒店

中高端酒店核密度指数: 高 --- 低



区域	已进驻中高端国际酒店品牌	2020年前计划进驻高端酒店
滨海新区泰达MSD	万豪、万丽、假日、喜来登、雅诗阁	四季、皇冠假日、洲际
中高端酒店核密度指数		
24.52		

南京-河西新城

● 商务型中高端酒店

中高端酒店核密度指数: 高 --- 低



区域	已进驻中高端国际酒店品牌	2020年前计划进驻高端酒店
河西新城	费尔蒙、万丽、首丽斯	W、JW万豪、万豪、君悦、凯悦
中高端酒店核密度指数		



24.34



区域	已进驻中高端国际酒店品牌	2020年前计划进驻高端酒店
曲江新城	盛美利亚、温德姆、威斯汀、温德姆至尊、希尔顿欢朋	W、万丽、希尔顿、凯宾斯基、诺富特

24.02



区域	已进驻中高端国际酒店品牌	2020年前计划进驻高端酒店
东部新城	朗豪、豪生、诺富特、泛太平洋	康莱德、JW万豪、四季

22.42



数据来源: 携程

注: 统计时间为2018年2月, 仅统计目前已开业接受预订酒店; 酒店价格为2月7日至2月9日非假日挂牌价均值;

“中高端酒店”依据品牌、价格、酒店评级综合判断, 品牌要素包含了携程定义的中高端、奢华连锁品牌酒店, 此外亦将其他平日携程挂牌价在400元/晚以上且评级为国家级4星/携程高档型及以上的酒店纳入; “商务型酒店”指偏商旅性质的非度假村型酒店;

中高端酒店核密度指数依照中高端酒店地理位置用核密度算法得出, 数值越高, 表示该区域中高端酒店越密集, 数值以新一线最高值区域为100分经过百分化处理; 表格所列所在区域中高端酒店核密度指数70以上的酒店



在这些区域中，下一个最有机会像金鸡湖一样超越老城的商旅酒店群，是杭州钱江新城。

如果把金鸡湖东和湖西合并考虑，它的中高端酒店核密度指数均值是25.55。在新一线城市里，仅有杭州的钱江新城和成都南面的桐梓林-金融城一带分值能超过它，并吸引5家以上中高端国际品牌酒店。

钱江新城的分值已经和西湖湖滨非常接近了，它的中高端国际品牌酒店数量，和整个西湖周边区域的总量只相差1家。当未来几年杭州商务发展重心进一步从西湖向钱塘江边转移，这个以商旅特质为主导的酒店群，很快能和注重精品度假型酒店的西湖分庭抗礼。

对奢华酒店的吸引力，常常被看作城市尤其是新发展城区地位的一种象征。奢华酒店的进驻与否，很大程度上并非完全取决于商旅市场的需求大小，而是取决于管理者加速推动区域发展的意志。尽管成都已经把华尔道夫等顶级酒店拉到了天府新城的金融城，但这一片新城区的酒店聚集度依然和春熙路有很大一段距离，还需要时间等待更多中高端酒店开业——这也反映了成都南部的商旅住宿需求增长，还未能吸引足够多的非大型集团酒店投资者跟随大品牌进驻。

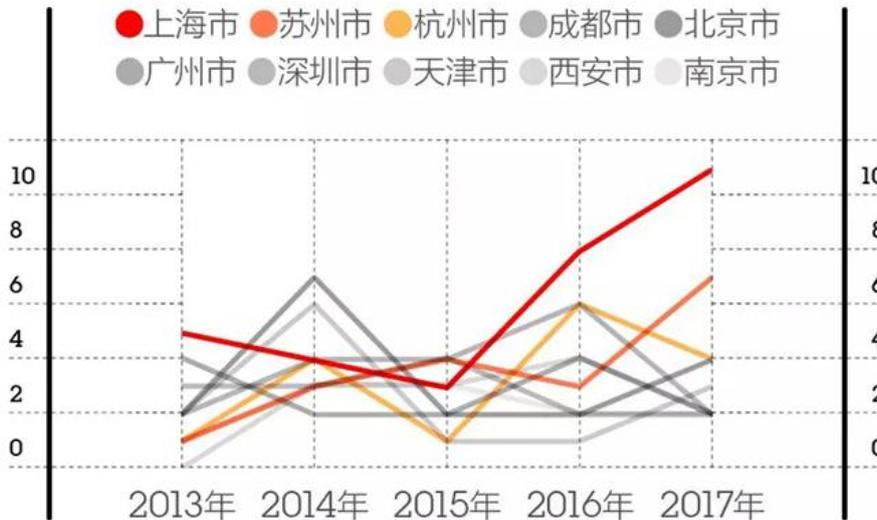
从中高端酒店密度来看，在南京，以高新制造业为主导的江宁开发区和以金融、文创主导的河西新城之间差异并不明显。但离市区更近、更能标榜城市形象的商务区，往往能在拉动大品牌上得到更多“照顾”。南京第一家万豪酒店开在江宁开发区百家湖周边，而河西新城将获得档次更高的JW万豪。现在河西新城核心区开出了万丽和费尔蒙，周边还有南京的首个号称七星级设计酒店涵碧楼。

这种“照顾”，有时体现为更快的开业推进速度和更少的“跳票”。

金鸡湖已经抢到了大中华区继台北、香港、广州、北京、上海后的第6家W酒店，它于2017年9月开始试营业。W酒店所进驻的苏州中心是湖西CBD的新地标，业主恒泰控股直属于苏州工业园区管委会。



2013年至今， 国际品牌中高端商务型酒店开业数量



数据来源: 携程

注: 统计时间为2016年至2018年2月, 仅统计目前已开业接受预订酒店; “国际品牌商务型酒店”指由港澳台及国外酒店集团管理、偏商旅性质的非度假村型酒店

苏州还在变得更快, 它正经历一轮近 12 年来最高速的高端商务酒店开业潮。2017 年下半年, 包括 W 酒店在内的 7 家国际品牌中高端商务型酒店相继进入苏州, 往年这个数字不会超过 5 家。在 2020 年之前, 柏悦等 17 家国际品牌酒店正排队进驻苏州(包括苏州下辖的县级市), 其中的 7 家都将落在金鸡湖畔。速度足够快, 它才能抢在南京前头开出江苏的第一家四季酒店。

杭州去年的中高端酒店开业数量已经接近上海在 2010 年世博会的水平。这些新城区酒店群高速增长的机会, 来自于中国仍在持续的巨型综合体地标建设热潮。在每年全国数百个大型商业综合体开业的超高速建设速度下, 追求一点差异化以拉拢厌倦了千篇一律的商场的城市人, 变得重要起来。

新一线城市地标建筑的酒店通常会青睐气质更沉稳一些的酒店品牌。比如南京第一高楼紫峰大厦进驻了洲际, 武汉中心大厦则选择君悦。而在近两年, 设计相对独特的城市精品酒店, 进入了更多地标综合体。



主打设计的酒店开始更多进入城市综合体

酒店品牌	酒店集团	入驻区域	所在综合体	进驻时间
瑜舍	太古	北京-三里屯	太古里	2008年
东隅	太古	北京-酒仙桥	颐堤港	2012年
尼依格罗	马哥孛罗	成都-春熙路	IFS	2015年
尼依格罗	马哥孛罗	重庆-江北嘴	IFS	2017年
博舍	太古	成都-春熙路	太古里	2017年
Pagoda	君亭	上海-五角场	创智天地	2017年
W	万豪	上海-北外滩	白玉兰广场	2017年
W	万豪	苏州-金鸡湖	苏州中心	2017年
华尔道夫	希尔顿	成都-高新区	银泰中心	2017年
钓鱼台	钓鱼台-米高梅	杭州-钱江新城	泛海国际	2017年
镛舍	太古	上海-南京西路	太古里	预计2018年



数据来源: 新一线城市数据库、公开资料整理

南京河西的双子塔地标南京国际青年文化中心找来了迪拜帆船酒店的品牌



卓美亚,太古自有的新锐设计酒店博舍在2015年开进了IFS旁边的成都太古里。

在抢速度之外,引进更多精品酒店,或许会成为新城商旅区的另一条赛道。

作为新一轮城市天际线战争中显而易见的受益者,国际酒店集团们做了两手准备。在收购了W酒店的母公司喜达屋之后,W的母公司万豪集团把手上的30个品牌等级重新划分,稳重一些的瑞吉等被归为“经典”(classic),W就属于“特色”(distinctive)系列。2017年10月,万豪在苏州太湖边同时开了紧挨着的两家五星级酒店,一家是行政商务的“经典”万豪,另一家则是“特色”度假酒店万丽。这家集团的目标是在全球开出200家新的奢华酒店,其中亚太区占了新增酒店的一半。

只是对于更多的高端小众酒店品牌,很难说新一线城市是不是已经准备好了。

在与新一酱的聊天中,苏州W酒店的总经理乌李甘布(Ugur Lee Kanbur)提到了一件有趣的事情,“苏州人不知道湖西天际线上冒出来的那个W字母是什么,总以为W是一个威斯汀(WESTIN)酒店后面省略了’ESTIN’。”

当然,要在金鸡湖边吸引注意力,一向不是件容易的事情。为此,在得知苏州人越来越喜欢到西班牙旅游后,乌李甘布在开业前决定冒险在38层开一间可以俯瞰金鸡湖的西班牙餐厅,并在天花板上吊了一个巨大的鲜红色金属公牛头。在苏州,餐饮收入平均能占到星级酒店收入的52.5%,开一个主要面向本地消费者的“非主流菜系”酒店餐厅,有一点出格。好在自开业以来,西班牙餐厅的生意看上去还算不错。

在刚刚过去的2018年春节假期,苏州W酒店的挂牌价涨到了每晚1808元——上海W酒店同期的房价是2072元/晚,几乎平齐——在之前的试营业期间,苏州W酒店的平日挂牌价是1300元/晚起,比上海W酒店的1920元/晚低了近三分之一。

乌李甘布将此归因于公众假期苏州的旅游需求旺盛,而假期的住客也更多来自于设计风格前卫的W酒店已能拿捏准确的一线城市。“我们在上海可以更野,但在这里,我们必须非常小心。”在乌李甘布看来,一线和新一线城市的年轻人想要的东西是一样的,只是新一线市场的接受度还走在后面。“在上海我们可以有变装皇后在大堂走来走去,这里就要含蓄点。作为对LGBT人群友好的品牌,



在这方面暂时也要机巧一些。”他说。

在酒店开业前，乌李甘布曾经在苏州办了一场700人的试镜会——为了吸引年轻人，这个酒店品牌把开业前的招聘会称为“试镜会”，让它听上去更酷。但即使是在高端酒店扎堆的金鸡湖畔，他依然很难找到一位合适的服务生，“最大的挑战是找不到足够酷、服务态度足够好的工作人员。新一线城市的年轻人对服务业也许有些偏见。”

诸如此类都是乌李甘布从来到苏州筹备开业到现在一直在面对的挑战。从目前的情况看，他估计苏州W酒店至少还需要约半年到一年的时间，去让中国本土旅游者认识自己。



一文读懂民宿经济有多热：房东最高年收入 374 万

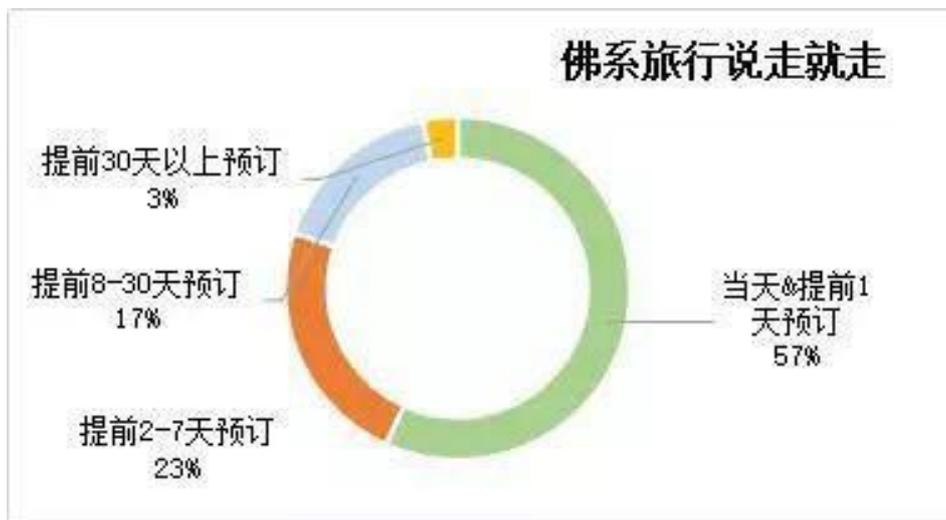
来源：21 世纪经济报道

统计大数据显示，2017 年国内民宿平均价格 401 元/晚，10 月、8 月、9 月均价最高，7 月均价最低，高峰期比淡季上涨幅度高达 76%。

导读：近日，途家发布的《2017 年民宿短租发展报告》显示，受资本市场青睐以及民众对民宿接受度、认可度的提高，2017 年中国民宿行业呈持续增长态势，并成为外出旅游中的更多选择。

“佛系” 90 后说走就走，短期旅游和出行成民宿主流

2017 年，旅行界最流行的趋势莫过于佛系旅行，说走就走。途家大数据显示，41% 的游客当天预订当天入住，提前 1 天预订的游客占比 16%，这其中主要以 90 后为主。

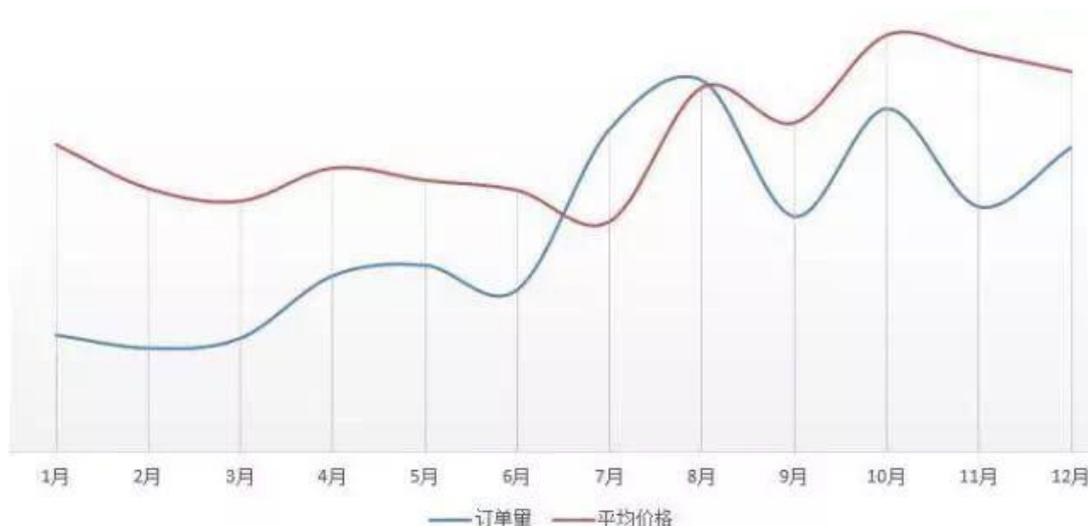


与 90 后说走就走不同的是，也有游客提前一个月甚至更久进行预订，这些多数是到海外旅行。途家大数据显示，海外出行的平均预订天数为 30.8 天，而国内这一数据仅为 4 天。对比 2016 年，2017 年海外出行的平均预订天数在增加，而国内出行的平均预订天数在减少。

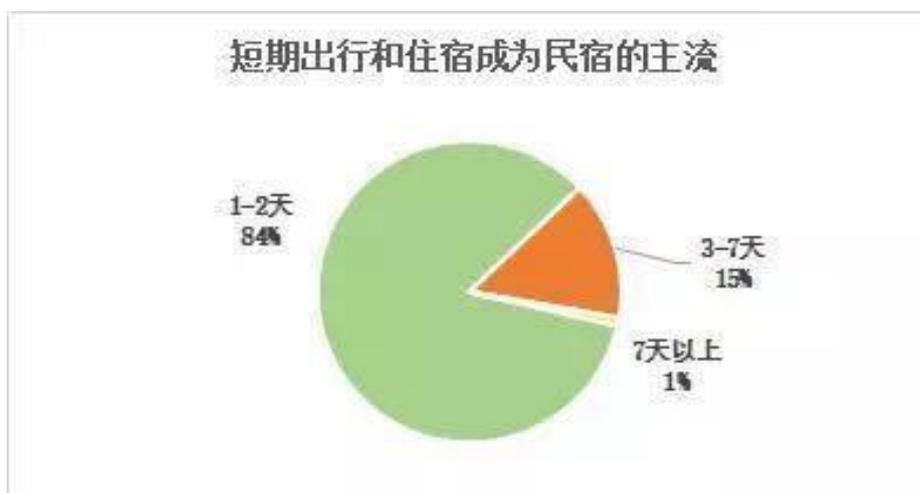
数据显示，2017 年相对于清明小长假、五一小长假及端午小长假，暑期和“十一”长假由于假期较长，出行人次明显更高。由此可见，民众出行意愿不仅与假期相关，还与假期长短呈明显正相关。与此同时，旺季由于供求关系民宿价



格相对刚性，而淡季民宿价格会有所回落，也不失为错峰出行的好时期。



另外，2017年八成左右的游客出行时间在1-2天，或有两方面原因，一是国人对于民宿的接受度正在慢慢变高；二是周末出行增多。以往游客短途和短期出行多选择酒店，随着民宿的推广和设施的健全，游客对于民宿的接受度也在提高；从入住时间上看，周五周六入住人数高于一周内其他天数约20%。



境内外最热民宿目的地出炉，民俗风情倍受青睐

途家平台数据显示，2017年入住最多的民宿目的地城市中，国内TOP10城市排名为：成都、上海、北京、重庆、广州、三亚、青岛、杭州、西安、厦门。这10个城市的间夜量合计，接近全国间夜量的六成。除北京、青岛、西安以外，其余城市全部为南方城市。相比2016年，杭州排名上升5位，挤进TOP10，济南下降了6位，未能上榜。

2017年入住最多的民宿目的地城市中，海外TOP10城市排名为：大阪、东



京、京都、普吉岛、曼谷、清迈、芭提雅、首尔、新加坡、沙巴。排名前十的城市间夜量合计，超过海外城市间夜总量的八成。2017年，大阪依旧位居首位，日本京都排名上升6位，新加坡和沙巴首次进入TOP10；

国内城市top10	排名
成都	-
上海	↑
北京	↑
重庆	↓
广州	↑
三亚	↓
青岛	-
杭州	↑
西安	↓
厦门	↓

海外城市 (2017)	排名
大阪	-
东京	-
京都	↑
普吉岛	-
曼谷	-
清迈	↑
芭提雅	↓
首尔	↓
新加坡	↑
沙巴	↑

海外最受欢迎的TOP10城市都分布在日韩和泰国，均为中国周边地区，由于旅游资源丰富、性价比高、交通便利、签证方便，同时兼顾购物，吸引了大量海外出行的国人；加之近年民宿发展日益成熟，民俗风情较之酒店更具吸引力，获得了愈来愈多的游客的喜爱。



排名	城市	商圈TOP10
1	重庆	解放碑
2	丽江	大研古城
3	成都	红星路
4	三亚	大东海
5	三亚	三亚湾
6	成都	骡马市
7	青岛	金沙滩
8	广州	番禺长隆
9	上海	迪士尼
10	大理	大理古城

而民宿商圈方面，从途家平台数据来看，解放碑(重庆)、大研古城(丽江)、红星路(成都)、大东海(三亚)、三亚湾(三亚)、骡马市(成都)、金沙滩(青岛)、番禺长隆(广州)、迪士尼(上海)、大理古城(大理)成为最受消费者喜爱的民宿商圈。其中，丽江、大理虽然并未上榜最受欢迎城市 TOP10，但是大研古城和大理古城却均成为最受欢迎民宿商圈。

国内民宿平均 401 元/晚，国外民宿平均 744 元/晚

统计大数据显示，2017 年国内民宿平均价格 401 元/晚，10 月、8 月、9 月均价最高，7 月均价最低，高峰期比淡季上涨幅度高达 76%;海外民宿平均价格为 744 元/晚(高出国内平均价格 85%)，其中 12 月、10 月和 4 月均价最高，分别为 835 元和 786 元，9 月份则是海外民宿价格最低点，平均为 648 元，9 月份是国内出行的相对高峰期，此时不妨选择海外出行。相对国内淡旺季的波动，国外民宿价格波动相对稳定，高峰期均价仅高出淡季均价 29%。



途家大数据显示，2017年有8个国内城市的间夜均价达超过千元，其中千岛湖、亚布力、湖州平均价格超过1500元。这些城市间夜均价较高，主要是因为民宿也以度假别墅为主。

海外方面，间夜均价TOP5的城市分别是千叶、足柄下郡、静冈、鸟取、和歌山，均价超过2000元，且均为日本城市。这些城市均价较高，除了其独特的旅游资源外，还因为这些城市的民宿房屋类型多为别墅和日式旅馆，均价相对公寓要高出不少。

国内城市	间夜均价
千岛湖	1553
亚布力	1545
湖州	1525
德阳	1371
雄安	1233
清远	1201
汕尾	1045
赣州	1026



海外城市	间夜均价
千叶	6549
足柄下郡	3288
静冈	3017
鸟取	2717
和歌山	2469

民宿均价 400 元以上，在消费升级的大背景下，500 元以上的民宿逐渐成为主流，尤其是新中产阶级的崛起和二胎时代的来临，“多人多天”的住宿场景普及，推动了民宿“豪宅化”倾向明显。但人均价格百元起的豪宅产品，使得民宿的性价比远超酒店。

最小经营者 19 岁，最土豪房客豪掷 27 万

从房屋类型来看，酒店式公寓和公寓最受游客青睐，占比达到 75%，其中一室公寓占到了公寓比例中的 60%。酒店式公寓和一室公寓均价约在 350-400 元左右，性价比较高，而两室和三室的公寓可以携带家人或和多位朋友出行，可满足多种不同场景的需求。

整体数据统计显示，途家房东中男性相对女性比例更高，具体到地域，北京男房东和上海女房东则不相上下。年龄上，80 后房东占比最高(45%)，90 后房东亦不甘示弱(34%)，比 2016 年增长了 15%，有赶超趋势。

其中，年龄最小的房东来自南昌，是一名年仅 19 岁的男孩子，经营民宿一年。而年龄最大的房东是一名 70 岁的阿姨，来自上海。2017 年民宿收入最高的房东也来自上海，他管理 36 间房间，2017 年累计收入 374 万，是途家当年收入最高的一名房东，获好评无数。

虽然八成以上用户出行时间在 1-2 天，但是也不乏长期选择民宿居住的人。北京一位先生 2017 年 3 月份入住北京朝阳区 798 附近的一家两室一厅公寓，订单显示这位先生要住到 2018 年 3 月份。其租住价格与周边小区公寓租住价格差不多，还可以享受到民宿的额外服务，可谓相当划算。而最土豪住客则豪掷 27 万人民币入住了天津斯维登小白楼国贸中心服务公寓的五套公寓。



综合来看，在消费升级和中产阶级崛起的背景下，国人对出游的品质逐步提高，对住宿的需求也呈现个性化和多样化的趋势，民宿和中高级住宿等产品将成为愈来愈多国人出行的选择。2018年，途家还将推出全国首个民宿分级标准，助力提升民宿短租的用户体验与服务质量，从而推动民宿行业稳定健康的可持续发展，让非标住宿的标准化探索迈入一个崭新时代。



业界动态

图解：过个春节花掉 9260 亿 中国人的钱都去哪了？

来源：界面新闻 作者：徐秋雨 何苗

2018 年春节假期，中国零售和餐饮企业实现销售额约 9260 亿元。出境旅游价格综合指数达近年来最高值。南极成最贵目的地，客单价超过 16 万元。

中国人的春节消费力到底有多强？看了这篇你就知道了……

国内消费 9260 亿

商务部监测数据显示，2018 年除夕至正月初六(2 月 15 日至 21 日，下称“春节假期”)，中国零售和餐饮企业实现销售额约 9260 亿元，超过此前预测的 9000 亿元；比去年同期增长 10.2%，增幅较去年下降 1.2 个百分点。西藏、云南、青海、四川等中西部地区零售企业的销售额保持快速增长。





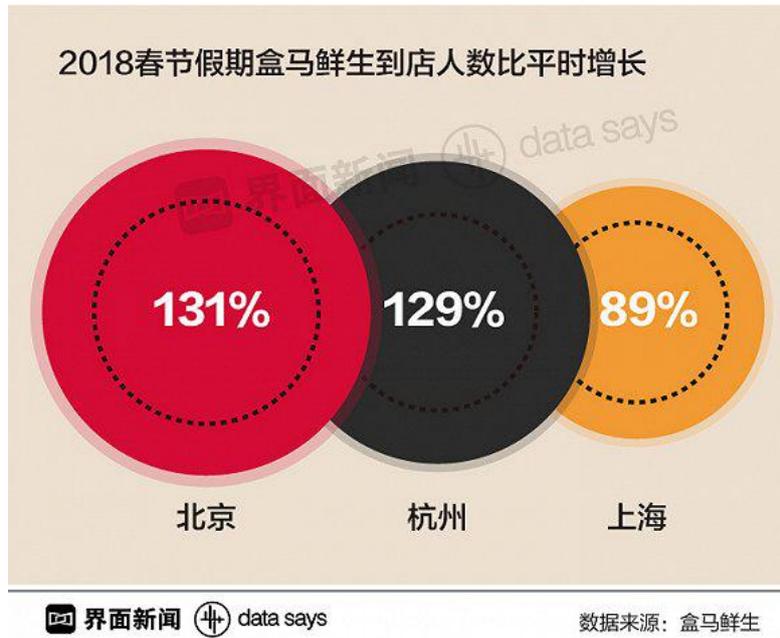
中国人春节消费的品质正在提高。除了年俗商品、珠宝首饰、应季服饰等春节传统商品仍然销售红火外，有机杂粮、绿色蔬菜、时令水果、保健品礼盒等绿色健康类食品，智能高清电视、烘干一体洗衣机、扫地机器人、净水器、洗碗机等智能家电，在今年春节受到了消费者的格外青睐。



界面新闻 data says

数据来源：商务部

除了传统零售商，走在潮流前沿的新零售“网红店”也在春节期间赚了盆满钵满。以阿里巴巴旗下的盒马鲜生为例，今年春节期间，盒马鲜生各城市分店线下体验消费人数飙升，北京、杭州到店消费人数比平时增长超过100%。



花 16 万去南极

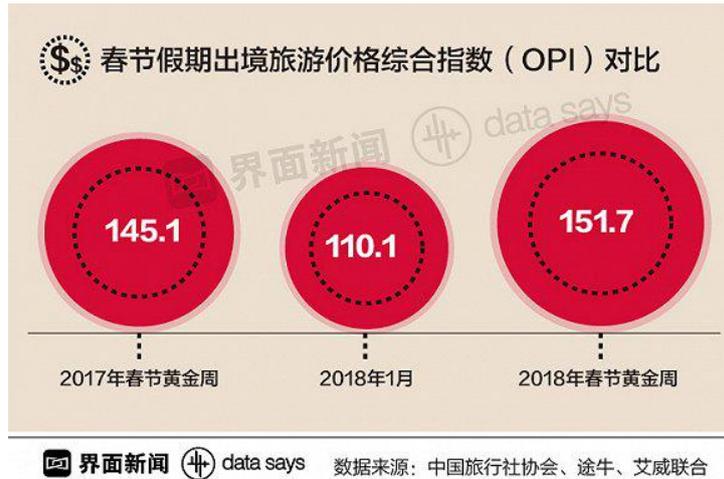
国家旅游局数据显示，2018年春节假期，中国共接待游客 3.86 亿人次，同比增长 12.1%；实现旅游收入 4750 亿元，同比增长 12.6%。其中，广东、四川、湖南、江苏、河南、安徽、山东、广西、湖北、浙江等省份接待游客人数居前十位。





出境游的热度也在持续飙升。今年春节，中国游客从近200个国内主要城市到达全球68个国家和地区、730个国内外城市。东南亚仍是春节期间出境游客最多的目的地，阿根廷、墨西哥等远程出境目的地在春节期间也大受欢迎。

中国旅行社协会与途牛旅游网、艾威联合旅游顾问机构联合发布的《2018年春节黄金周出境旅游价格指数》显示，2018年春节假期，出境旅游价格综合指数达到近年来的最高值，环比上涨38%，同比上涨4.5%。



中国旅游研究院、携程旅游联合发布的《2018年春节出境旅游趋势预测报告》显示，预定春节出境跟团游、自由行产品的人均成交价达到9500元。南极是春节假期最贵的出境游目的地，客单价超过16万元；阿根廷次之，客单价为7.5万元。





贡献 57 亿票房

2018年，中国电影业收获史上最强春节档。猫眼数据显示，2018年春节档总票房超57亿元，同比增长71%。《唐人街探案2》和《红海行动》迎来票房、口碑双丰收，春节假期票房收入分别为19亿元、12亿元，豆瓣评分分别为7.2分、8.5分。



从单日票房数据来看，大年初一和初二是观影高峰，票房收入超过10亿元，全国各地影院都出现了爆满的情况。从初三至初六，观影热度略有降低，票房收入缓缓下滑。





你抢到了多少红包？

据界面新闻此前报道，支付宝、淘宝、苏宁易购、QQ、今日头条、新浪微博、云闪付等7家APP都在今年加入了春节“红包大战”，“撒币”总额达到数十亿元人民币，阿里巴巴和腾讯仍然是主要玩家。

今年除夕，全球有2.51亿支付宝用户集齐了“五福”，共同分享总额5亿元的现金红包。超1亿户家庭在观看春晚时参与总价值6亿元的淘宝红包活动，山东、江苏、河南、广东、河北五省抢红包热度最高。

初一至初三，超过2.1亿人加入了QQ“走运红包”活动，共抽取了17.9亿个红包。春节假期，微信消息发送总量达2297亿，7.68亿人用微信红包传递祝福。





行业要闻

整理编辑：马青

1、春节假期全国接待游客近4亿人次|2018年春节假日旅游市场总结

来源：旅业网

2018年春节假日期间，全国共接待游客3.86亿人次，同比增长12.1%，实现旅游收入4750亿元，同比增长12.6%。

国家旅游局数据中心最近发布的春节大数据，给了旅业者们强大的信心，无论出境还是入境，或者国内游，形势均一片大好。全国共接待游客3.86亿人次，同比增长12.1%，实现旅游收入4750亿元，同比增长12.6%。广东、四川、湖南、江苏、河南、安徽、山东、广西、湖北、浙江等省份接待游客人数居前十位。

云南各地旅游市场火爆。2月21日当天，全省共接待游客519.69万人，同比增长27.1%，实现旅游收入32.6亿元，同比增长21.6%。

除了国内旅游，出入境游也同样红红火火。据统计，春节期间我国游客从近200个国内主要城市到达全球68个国家和地区、730个国内外城市。东南亚仍是春节期间出境游客最多的目的地，阿根廷、墨西哥等远程出境目的地在春节期间也大受欢迎。家庭游、定制游和团队游均有增长，游客更注重休闲度假，强调深度体验。从携程网预订数据看，跟团游和自由行分别占52%和48%。85、90后占比近50%，开始主导出境旅游市场格局。

2、九寨沟：部分景点3月8日恢复开放 暂不接待散客

来源：成都商报

3月1日下午，据四川省旅发委，九寨沟景区内部分区域已具备重新对外开放条件。阿坝州旅游产业发展领导小组办公室发布公告，3月8日起，关闭了近7个月的九寨沟景区部分景观，将恢复开放。景区开放区域为九寨沟景区沟口至长海段沿途景观，实行专车专导，团队游览的方式，2018年全年游客接待限量为每天2000人。其中长海、五彩池、诺日朗瀑布、树正群海、双龙海5个景点为徒步游览，3月门票促销价格为40元。观光车价格不变，90元/张。



自去年8月8日发生地震后，九寨沟景区的灾后重建工作一直牵动着众多游客的心。公告称从3月8日起，关闭近7个月的九寨沟景区将恢复开放部分景观。首批开放区域为九寨沟景区沟口至长海段沿途景观，其中长海、五彩池、诺日朗瀑布、树正群海、双龙海5个景点为徒步游览。

景区开放后将实行专车专导、团队游览的方式。接待对象为旅行社组织的团队游客，且旅行社必须为游客购买意外保险；暂不接待散客。景区实行分时段开放，即每日8:00至17:00对外开放。

3、喜达屋资本:1.35亿英镑收购7家希尔顿英国酒店

作者：品橙旅游

喜达屋资本集团收购了希尔顿英国酒店投资组合。该投资组合位于英国伦敦、爱丁堡、巴思和贝尔法斯特等顶级酒店市场，这些酒店市场受益于高入住率，高门槛和稳健的投资基础。

全球领先的私人投资公司喜达屋资本集团(Starwood Capital Group)宣布，它已通过旗下一家附属公司Starwood Global Opportunity FundIX在英国收购了七家希尔顿酒店组合，共计1300多间来自Park Hotels&Resorts的客房，价值1.35亿英镑。

该投资组合位于英国伦敦、爱丁堡、巴斯和贝尔法斯特等顶级酒店市场，这些酒店市场受益于高入住率，高门槛和稳健的投资基础。

喜达屋资本集团计划翻新一些酒店以改变经营业绩并提升资产价值，交易完成后，该投资组合将由Kee Green根据与希尔顿全球的特许经营协议进行管理。这是喜达屋和Kew Green在2017年4月成功收购了拥有298间客房的曼彻斯特度假酒店之后的12个月内的第二次收购。

4、中国走向世界旅游大舞台中心

来源：中国旅游网 www.cntour.cn

近日，世界旅游及旅行理事会(World Travel & Tourism Council)最新发布的一项数据被广泛关注：尽管目前中国公民只有5%持有护照，但中国旅客的消费却占到全球出境旅客消费的1/5，是美国旅客的2倍。在2016年，中国出境旅客的消费高达2611亿美元，预计到2021年，这一数据将增至4290亿美元。

事实上，从2012年起，中国已连续多年成为世界第一大出境旅游消费国，



对全球旅游收入的贡献年均超过13%。这一变化不仅体现在数字上，更实实在在地呈现在我们生活周围。例如，春节期间，国人出境旅游的照片在“朋友圈”不断刷屏，“说走就走”的出境游正进入寻常百姓家。根据中国旅游研究院的估算，今年春节长假出境游人次达到650万，规模为历史之最，消费总额达到1000亿元。中国春节正在变成全球旅游消费旺季。

多年来，伴随国内经济快速发展和人均收入水平的提高，以及受人民币汇率持续升值，签证、交通更加便利等因素影响，出境游增速持续维持高位。走出国门看看，正成为国人消费升级的显著需求，演变为带动世界旅游业发展的突出力量。中国巨大的出境旅游人数和国际旅游消费规模，为世界旅游业发展乃至全球经济复苏带来巨大红利，成为世界经济领域一股举足轻重的力量。

不仅如此，中国“境外游”的崛起，还在悄然改变世界旅游版图。中国日益增大的出境游群体，正成为世界旅游目的地极力招揽的重要资源。各国为“讨好”中国游客，大兴基础设施建设，不断开发新的、更加新奇的旅游目的地；汉语走出国门，越来越多的中国元素遍布世界角落，这种影响和变革是全方位的，既彰显着中国软实力，也代表着中国带给整个世界的积极力量。

5、沪新建转化租赁房源20万套 新增代理经租房源9万套

来源：劳动报

记者从昨天召开的市住房和城乡建设工作会议上获悉，今年上海将新建和转化租赁房源20万套，新增代理经租房源9万套(间)，新增供应各类保障性住房5.5万套。

据悉，今年上海将重点做好五个方面工作，其中包括：全面推动城市管理精细化三年行动计划，全面启动城市综合管理信息平台建设。计划完成100公里道路架空线入地、合杆整治，大力推进住宅小区“美丽家园”建设。

加快发展本市住房租赁市场。新建和转化租赁房源20万套，新增代理经租房源9万套(间)。建立全市统一、线上线下联动的住房租赁公共服务平台。继续保持房地产市场平稳健康发展。深化完善“四位一体”住房保障体系，着力解决住房困难群体的居住问题。新增供应各类保障性住房5.5万套，完成100万平方米各类里弄房屋修缮改造和40万平方米中心城区二级旧里以下房屋改造，稳步实施300万平方米旧住房综合改造。



持续加大市重大工程推进力度，计划完成投资不低于1350亿元。着力提升黄浦江沿岸地区功能和品质，全面启动实施新一轮滨江公共空间建设三年行动计划(2018年-2020年)。

以最大限度地简化施工许可审批为核心，重点推进本市社会投资项目审批改革，深化建筑行业“放管服”改革工作。加快推进建筑业转型升级。

6、ofo通过动产抵押获得阿里17.7亿人民币融资

来源：36氪

接近交易的核心人士称，“这笔交易确实存在”。据了解，ofo后续的融资仍在谈判中。

3月4日下午，据AI财经社报道，ofo创始人戴威已通过两次动产抵押的方式，换取了阿里共计17.7亿元人民币的融资。经查询，消息属实。上述两笔质押分别如下：

第一笔质押发生于2018年2月5日，位于北上广深四地的共计4,447,572辆自行车被作为资产，抵押给了“上海云鑫创业投资有限公司”，债权数额为50,000万人民币。

第二笔质押发生于2018年2月12日，抵押物为浮动数量的共享单车，抵押权人为浙江天猫技术有限公司，债权数额为126,600万人民币。

对于此消息，ofo方面称：“不予置评”。

接近交易的核心人士称，“这笔交易确实存在”。据了解，ofo后续的融资仍在谈判中。因为阿里最近在布局新零售，所以也比较积极推动这笔交易。

上述核心人士还表示，“ofo之所以采用抵押动产的方式进行融资，主要是因为可以绕开ofo的股东滴滴——不需要滴滴签字。”

此前，有消息称ofo将获得来自阿里10亿美元的融资，不过后来就没有了下文。这是因为滴滴不愿意在投资协议上签字。彼时，滴滴正在孵化自己的共享单车业务。

当时，一名ofo内部人士称，“ofo接受阿里的融资，这笔钱中的一部分就是用来洗掉滴滴在ofo的部分占股”。他猜测，“不过ofo做到如今的估值，滴滴是很大的受益方，它不会就这么放弃的”。

另一名知情人士也评价，“不签字的目的是阻扰ofo拿到阿里领投的融资，



从而限制它的发展，”该知情人士称，“滴滴直接和阿里对抗是不可能的，肯定会尽快放行这笔融资”。

“这次 ofo 融资，滴滴已经在口头上同意。不过，是到最后才松口，已经影响了 ofo 的融资节奏，”上述核心人士表示。所以，ofo 才通过动产抵押的方式拿到阿里融资。

在 ofo 近来的融资中，滴滴一直扮演“发难者”的角色。据另一位知情人士透露，有阿里的背书，有很多投资人都表示愿意投资 ofo。不过，阿里和 ofo 都担心。最终交易又被滴滴“搅黄”。

此前，36 氪从多个独立信源获悉，摩拜的 E 轮融资已接近尾声，本轮由美团领投，多个老股东和新资方参投。不过在美团否认该消息后，一直没有下文。

共享单车市场经过多轮的 PK 后，最终剩下 ofo 和摩拜两家头部公司。参照滴滴与快的等，两者的合并是在很多人，包括投资人的预期中的。不过，因为双方创始人的态度以及背后错综复杂的投资人关系，合并被搁浅。

此前，摩拜、ofo 都有融资的消息传出。不过，只有 ofo 的这轮融资被证实。随着时间的推移，布局二三线城市的哈罗单车与永安行开始组团前行，而滴滴则开始亲自入场——做起了青桔单车。

在少许平静的一段时间后，共享单车行业的战火又要燃起了吗？

7、大举出售希尔顿资产和德银股权 海航决绝“止血”

来源：界面新闻 作者：孙梅欣

海航在过去 2 年多时间中所购海外资产中，最为重要的便是希尔顿及德意志银行股权。面临资金流动性难题的海航，在春节期间也没有停下筹资步伐。

3 月 3 日，据《华尔街日报》及路透社消息，海航集团计划全部或部分出售其持有的在美国经营多间希尔顿酒店的 Park Hotels & Resorts 25%股份，估值约为 13.9 亿美元(约合人民币 88.32 亿元)。

海航于 2016 年 10 月以 62 亿美元(约合 440 亿元人民币)价格，从黑石手上买入希尔顿 25%的股权，成为希尔顿单一最大股东，并于 2017 年一季度完成该笔交易。

需要注意的是，希尔顿集团在 2016 年底将旗下业务拆分成 3 部分，即原希尔顿集中做酒店业务管理，不持有酒店资产，但还是称为希尔顿；房地产投资信



托 Park Hotels & Resorts, 持有酒店及度假村资产, 简称 Park Hotels; 分时度假管理公司 Hilton Grand Vacation, 简称 HGV。

拆分完成后, 海航在上述三家公司均持有 25% 股份。此次出售的, 是其中作为信托的 Park Hotels。至于其他两家公司的股权是否出售, 目前海航尚未给出消息。

尽管早前海航已经出售多项海外资产, 但此番出售 Park Hotels 股权还是引发市场强烈关注。毕竟海航在过去 2 年多时间中所购海外资产中, 最为重要的便是希尔顿及德意志银行股权。

就在海航着手出售希尔顿部分项目股份的同时, 对德银的减持也在悄然进行。据英国《金融时报》称, 到今年 2 月 16 日(正月初二), 海航所持德银股份, 下降至 8.8%。这已经是今年 2 月以来海航对德银的二度减持。在 2 月上旬提交的一份文件显示, 海航所持有的德银股份占比降至 9.2%。

2017 年一季度, 海航开始陆续购入德银股票, 其持股比例最高曾达到 9.92%。美国证监会的文件显示, 海航购买这些股票共花费了 34 亿欧元(约合 265 亿元人民币), 其中 26 亿欧元(约合 202 亿元人民币)的资金是通过融资完成, 并非全部为自有资金。粗略计算, 今年 2 月的两次减持共可套现约为 3.7 亿美元(约合人民币 28.7 亿元)。

海外的另一笔海外资产处置同样是在春节期间完成。2 月 23 日, 海航向美国证券交易委员会提交售股登记通知, 出售其所持红狮酒店股份 16% 的股权, 价值约为 3800 万美元(约合 2.4 亿元人民币)。

海航是在 2015 年间通过西雅图一家投资基金陆续买入红狮酒店股份的, 以扩张其在北美地区酒店品牌和产品, 但彼时海航尚未完全开启在海外资产购置计划, 而红狮酒店品牌知名度也不如希尔顿所为人熟知, 市场关注度也小。

仅仅春节前后, 海航处置的海外资产已接近 120 亿元人民币。可以肯定的是, 对希尔顿和德银这两项海航在海外最重要资产的出售, 已经可以看出其“断尾求生”的决心。根据早前消息, 今年上半年海航计划处置约 1000 亿元人民币的资产来偿还债务, 其中一季度面临的资金缺口约为 150 亿元。

进入 2 月, 海航已经开始处置较为重要的境外资产, 除了希尔顿、德银所持股份外, 春节前还以 159.59 亿港元(约合 129.5 亿元人民币)价格出售香港启德



两幅地块给恒基兆业，也可以看出为筹资态度之坚决。

值得注意的是，港交所资料显示，海航还于2月14日前后将香港国际建设40.98%股权或13.94亿股股份质押给了私募基金太盟投资。根据香港《信报》披露信息，如果股价跌至约定的抵押成数，太盟投资将会获得更多香港国际建设投资的股份。

香港国际建设是海航在香港启德地块上的主要持有者。在出售了启德6565和6562号地块后，目前海航在香港所剩余的另外两幅启德地块，均在香港国际建设旗下。

尽管如此，海航处置资产的脚步很可能还要继续。海外新闻及分析网站REDD于3月1日报道称，作为人力重组计划的一部分，海航集团内部或将在全球范围内裁减10万个岗位，这一数据占到其40万员工总量的25%。

记者了解到，尽管海航大部分员工并未获得该通知，但基层员工已经表达出担忧。市场观点认为，如此大规模的裁员极为少见，很可能通过出售非核心资产实现。

不过近期海航收获的并不全是坏消息。2月23日有报道称，银监会以窗口指导形式通知包括国开行、中国进出口银行、中国银行、建设银行和中信银行继续向海航提供营运资金，但不要加速提供贷款。

今年2月9日，海航集团还获得了中信银行200亿元的授信额度支持。这对于处在资金流动性困局中的海航，称得上是“雪中送炭”。

8、保利地产和置业正做股权性调整 或重归前三

来源：澎湃新闻 作者：张宁

3月2日，2018年全国“两会”前夕，中国保利集团公司党委书记、董事长徐念沙出席了由国务院国资委宣传局和新闻中心、国资委网站联合主流媒体平台共同推出的“对话新国企·奋进新时代”系列网络访谈。

“保利地产和置业是两家上市公司，现在正在做股权性的调整，也有人叫整合，也可以叫合作，要看进展，因为上市公司有独立规则，有独立的经营运作的体系和制度。作为大股东来讲，总体目的是为了资源向优势企业配置，特别是符合证监会的监管要求。”徐念沙说。

2017年底，保利地产发布了收购保利置业的公告。公告称，公司董事会审



议通过了议案，拟采用现金方式收购母公司保利集团持有的保利香港控股 50% 股权，成交价格为 23.82 亿元，并按照 50% 的持股比例承接保利香港控股应偿还保利集团的股东借款本金和应付未付利息 27.71 亿元，总计价款 51.53 亿元。而保利香港控股的主要资产为持有保利置业 39.66% 股份（实际拥有 40.39% 的表决权）。这意味着保利集团酝酿已久的地产业务整合拉开了序幕。

9、总投资 130 亿元的大项目落户嘉善干窑机器人小镇

来源：执惠

近日，嘉善县干窑镇招商引资迎来重大突破，计划总投资 130 亿元的人工智能与机器人创新创业综合体项目签约落户干窑。该项目位于干窑机器人小镇核心区，除了将新建两幢 260 米高的人工智能与机器人研发中心大楼外，还包括机器人小镇客厅、孵化中心、检测中心、人才公寓、机器人主题公园及生活配套区等内容。

去年，干窑镇被列为嘉兴市机器人小镇，已累计有 10 多个项目签约。

当前，干窑机器人小镇一期建设初步完成。二期建设提上了议程，目标是争取在 2018 到 2019 年间被列入省级特色小镇创建名单；2020 到 2022 年间，基本建成机器人小镇；在 2023 到 2025 年间，创建成为国家级机器人产业示范小镇。

10、欧洲第一大动漫集团达高加码中国市场 拟打造主题乐园

来源：第一财经 作者：乐琰

欧洲第一大动漫集团 3 月 5 日宣布将加速布局中国市场，尤其是主题公园方面的发展，上海泫龙集团是法国达高集团在中国市场的战略合作方，未来 5 年，双方将携手在中国开发建设 5~6 家泫龙国际村项目，计划将泫龙国际村打造成集休闲游乐、科创研发、产业开发、文化交流于一体的文旅科创产业品牌。

达高集团是欧洲第一大动漫集团，拥有 80 年的漫画史，有“欧洲迪士尼”之称。旗下产品包括 4000 多个漫画人物，10000 多本漫画书，逾 2500 小时的动画视频，年营业额达 5.6 亿欧元。

乐园共分为 8 个主题区、28 个景点，其中 5 个主题区为——百变马丁主题区、天才发明家主题区、雅加利主题区、星际特工主题区和长尾豹马修主题区。



手持政策、资本好牌的长租公寓如何走好健康发展之路？

来源：人民网-人民创投 作者：黄盛

专业化、规模化以及标准化服务是租赁企业永恒的话题。

去年12月29日，巨人网络集团发公告称将以950万美元投资蘑菇租房。这成为蘑菇租房的C+轮融资，其他投资机构还包括云锋基金、蚂蚁金服等，总额3千万美元；

1月16日，长租公寓品牌自如宣布已经完成了40亿元人民币A轮融资，由华平投资、红杉资本中国基金、腾讯3家机构领投，华晟、融创中国、泛大西洋投资、源码资本、海峡、新希望等机构跟投；

2月26日，蛋壳公寓宣布完成1亿美元的B轮融资，由华人文化产业投资基金、高榕资本联合领投，酉金资本、元璟资本、BAI跟投，A+轮投资方愉悦资本继续追加投资。

跨越2018年春节的两个半月时间内，长租公寓市场的资本动态惹人关注。

在“房子是用来住的，不是用来炒的”基调下，我国不少地区积极响应“加快建设多主体供给、多渠道保障、租购并举”的号召，将加大供应租赁用地、集体建设用地建设租赁住房来解决租房问题，同时“租住同权”的政策导向下，长租公寓还迎来市场、资本等多重利好，长租公寓创业也越来越受到资本青睐；销售额排名前30位的房地产商中，不仅有万科、碧桂园、龙湖、金地等老牌地产商成立长租公寓品牌或涉足租赁市场；建设银行、工商银行等金融机构也参与到租赁市场；BATJ将所擅长的云计算、人工智能、大数据、征信、支付等环节植入租房领域，社会各界也有不少人士关注着长租公寓市场的未来发展。

与此同时，关于长租公寓企业投入大、盈利难的痛点，以及市场在政策、资本的利好下如何克服传统租赁难题健康、合理的发展下去，依然备受关注。对此，多位业内人士表示，现阶段大多长租公寓企业处于市场投入前期，未来的盈利突破与企业的横向产业拓展以及服务内容、质量的提升相关，同时，市场的长远



发展还需要循序渐进。

如何缓解盈利压力？

万科董事长兼总裁郁亮曾表示，“购租并举”是建立我国房地产调控长效机制的重要举措，现在发展租赁市场是在“补课”，未来市场前景看好。

而在走向光明的未来过程中，如何活下去成为长租公寓创业不可避免的话题。特别是长期以来，资金投入大、运营服务要求高、盈利难一直是这一行业的痛点，这对于房地产商、分散式公寓运营创业公司来说，都是在进入市场后，亟需应对的短板。

在记者的采访中，已在9座城市布局50万间房源的自如并不讳言现阶段的投入期，盈利仍是长期目标。目前，自如定位为O2O科技互联网公司、围绕产品、服务、互联网O2O以及自如客社区，完善租前+租期+租后体验链条。另一家互联网长租公寓运营商蛋壳公寓也告诉记者，按照客单价和毛利及复购率长租公寓拥有很大的盈利空间，但现阶段公司更多考虑的不是盈利问题，而是如何能迅速扩大规模。

关于盈利问题，中房协金融委员会副主任委员、中国房地产金融理事会副主席、通江投资集团董事长张保国表示，一方面长租市场规范程度还需要进一步提高，消费者处于对长租模式的逐步接受过程中，入住率情况一定程度上限制了长租公寓的盈利水平；另一方面，相关地产企业刚处于长租公寓及周边内容布局阶段，因此最终盈利能力还并未完全体现。在他看来，未来长租公寓盈利能力的分水岭，或集中在公寓流量的横向产业拓展以及服务内容提升等方面。

张保国建议，市场参与者在长租公寓的规划中需进一步贴合市场需求，探索多维盈利模式，在人员投入、资产分配、公寓管理等方面，力求以长租公寓为原点，寻求更多的相关产业持续发展空间。“长租公寓的资金运用也应一改常规模式，借助现代资本的发展优势，包括资产证券化在内，探索更多高效资本合作发展模式，让长租公寓价值在市场中充分展现。”张保国告诉记者。

中国指数研究院分析称，长租公寓企业盈利来源通常为租金收入以及沿着长租公寓产生的长尾效应而取得的盈利，长租公寓企业的未来盈利和企业规模、运营能力以及长尾效应的利用有关。资本之所以介入很大程度上是因为看好长租公寓运营的长尾效应，未来相关企业的盈利突破口很可能就在于这方面。



自如也表示，在考虑公司盈利时，需要考虑客户的生命周期价值，如果能够服务好房东、租客，真正解决好、服务好长租公寓市场主体，单位经济模型才会比较好。

另外，也有业内人士指出，长租公寓是符合未来趋势，前景光明，但相关公司采取怎样的模式发展，是一个长远的课题，仍有待探讨。

长租公寓市场如何健康发展？

东方证券在去年的一份题为《聚焦租赁市场：一线城市永不落幕，二线城市快速崛起》的研报中指出，目前中国租赁人口已达1.9亿人（主要由流动人口及高校毕业生组成），对应租赁市场规模为1.3万亿元。

在万亿级的市场规模中，长租公寓企业的发展推动着传统的租赁市场逐渐走向集中化与规范化，同时房源的多渠道供给以及消费者多元化的需求，也让这一被视为蓝海的市場充满复杂性。将长租公寓作为创业的立足点或是地产公司的创新业务，在眼下虽已不稀奇，但各方资本的抢夺从一开始就充满了残酷性，市场在试错与竞争中延展。

自如坦言，眼下长租公寓市场的经营模式多样，不同模式又都各有所长，但长租公寓市场的健康发展离不开两个核心的问题，一是专业化的房屋租赁服务，二是完善租住产品和租后服务，专业化、规模化以及标准化服务是租赁企业永恒的话题。

蛋壳公寓对此也有类似的看法。他们认为互联网赋能传统公寓租赁模式的优势在于效率的提升，节约了线下成本，方便相关运营企业将精力和关注度更多的放在数据职能上，更利于对整个供应链进行管控和各种服务的完善。

中国指数研究院也同样对长租公寓企业的服务有所关注。在他们的分析中，目前长租市场还存在很多问题，其中一个重要问题就是公寓资产价格过高，大部分长租公寓的租金回报达不到资本的要求，未来收益的增长又与长租公寓企业无关。但要解决这一问题，长租公寓企业应提升自己的品牌和能力，以优质服务提升企业盈利空间，同时在快速扩张中也要提防风险，尽可能把项目做到租金盈利，而不是过于超前的把盈利期望放在增值服务上，避免市场越炒越热，供给端价格越来越高，不利于整体市场的发展。

张保国则认为，从市场自身属性来看，长租公寓还需遵守循序渐进的发展原



则，一方面进一步设立租房保障、公寓标准等完善的规章制度，另一方面也需要参与者积极地宣导并给予消费者多类租赁内容选择，让长租公寓真正成为社会的刚性需求。“整体看来，我国长租公寓市场目前还处于发展的初期阶段，更多的发展模式与内容添加以及公寓资产证券化或将成为今后几年长租公寓市场的主旋律。”张保国说，公寓的资产证券化或将会成为未来发展的一个特点，例如发行类 REITs 和 CMBS 产品等，提升资本效率的同时给予消费者更多融资选择，并由此反向推动更多更好的长租公寓建设，形成市场的良性循环。

蛋壳公寓也有类似的想法，长租市场会从销售问题转向如何通过运营服务能力提升价值的问题中，该行业发展趋势已经越来越清晰，现阶段还需要金融分期标准和管理办法等政策的进一步明朗和扶持。

同样期待政策进一步细化的还有自如，目前部分城市对如何引导、规范专业租赁机构成为市场运营主体，在政策上还没有明确规定，专业租赁机构的运营资质、业务范畴、财税优惠及产品规范等还有待进一步明确，以多元供应体系、加快租赁市场长效发展。



真实案例：是什么让旅游景区投资如此艰难？

来源：中国网 作者：伍策 元月

3月3日，管理公司与当地国企设立混合所有制公司对景区进行管理运营，在旅游界早已经不是新鲜的做法。近日，蜗牛(北京)景区管理公司与苏州相城区阳澄湖投资公司发生合作纠纷，却引发了业界对这种合作模式的思考和关注。一方面，弱势私企与强势国企之间合作的角色关系需要重新审视，另一方面，旅游投资同行纷纷对毫无保障的地方投资环境产生担忧。

一纸粗暴的“驱赶令”

事情原委应该从一纸“驱赶令”说起。2017年12月5日，阳澄湖投资有限公司属下的盛泽湖置业管理公司给苏州湖畔景区管理有限公司发出终止合作的《到期通知函》，限令苏州湖畔景区管理有限公司于2018年1月1日前离开盛泽湖景区。

在没有任何提前沟通的情况下，收到这样一封通知函，对于苏州湖畔景区管理公司负责人来说，无非就是一场噩梦。因为这意味着，湖畔景区管理公司需要即刻解散，员工也被迫遣散，蜗牛景区管理公司百万投资打水漂。

盛泽湖置业管理公司在通知函上明示，委托湖畔景区管理公司对盛泽湖月季园景区进行运营管理的一年期限已到，盛泽湖置业无意与湖畔景区管理公司续签《委托开发经营管理协议》。按照盛泽湖置业管理方的说法，这是按合同按法律办事，通知湖畔景区管理公司撤离景区，是合理的。

但是，据苏州湖畔景区管理公司负责人给记者出示的合同协议显示，苏州湖畔景区管理公司享有盛泽湖景区(包括现月季园和在建的环盛泽湖景区)十年的独家运营管理权。现在突然被通知撤离景区，这是阳澄湖投资公司单方面违约。

孰是孰非，双方各执一词。“地方政策转变，导致合作终止，可以理解。但双方理应协商解决，做好事后赔偿，而不是以一纸通知书勒令撤离，然后拍拍屁股走人。”苏州湖畔景区管理公司负责人认为，阳澄湖投资公司这种做法极端不负责任。



据了解，湖畔景区管理公司接管盛泽湖月季园景区后，添置了多处资产，并与业务合作单位、人员签订合同，聘用员工。如果解除《合资协议》、解散公司、移交景区的经营管理权，必然涉及公司投入资产的清产核资、资产评估与处置、业务合同处理、员工安置、经营管理权移交等等事项，并不是一纸撤离通知书可以轻易解决的。

而以上事项的处理均需公司股东进行充分沟通和协商并作出决议。

两份合同，到底是谁在耍流氓？

按记者调查了解的信息，归结起来，其实湖畔景区管理公司与盛泽湖置业争议的焦点依据都集中在合同协议上。双方都说说是按合同协议办事，他们之间到底签了什么合同协议？

记者进一步调查获知，对盛泽湖月季园景区进行运营管理权周期归属问题，纠纷双方确实不只签订一份合同协议。

2016年8月，蜗牛景区管理公司与相城区阳澄湖投资公司签署合作协议，双方共同出资成立苏州湖畔景区管理公司(注册资本为1000万元，蜗牛景区管理占股比例为65%)，确定湖畔景区管理公司享有盛泽湖景区(包括现月季园和在建的环盛泽湖景区)十年的独家运营管理权。

从成立背景来看，湖畔景区管理公司是经过相城区政府常务会议通过的混合所有制企业，双方的合资协议、一届一次股东会议及董事会均对双方的责任和权利形成了详细的条款。

但是，双方还签署过另一份协议。2017年3月，阳澄湖投资公司办公室主任找到湖畔景区管理公司，并告知需要签订一份《委托开发经营管理》协议(一年期间)，用于审计。湖畔景区管理公司表示配合工作，但是对年限产生异议时，阳澄湖投资公司表示不必要在意，这份协议只是用于审计。于是，3月6日双方又签订了《委托开发经营管理》协议，委托期限为2017年1月1日起至2017年12月31日。

白纸黑字，两份合同协议，这是蜗牛景区管理公司与盛泽湖置业管理纠纷的关键点，也是双方的分歧。到底应该以哪份主要法律依据？这两份合同协议之间是否存在法律关系？

记者通过咨询苏州百年英豪律师事务所律师了解到，从法律上来看，两份协



议相当主合同与补充协议的关系，都具有法律效力。但《十年协议》盖的是阳澄湖投资公司的公章，《一年委托》盖的才是盛泽湖置业管理的公章，从这一点来看，至少盛泽湖置业管理没权代表阳澄湖投资公司遣散湖畔景区管理公司。

是合作无法继续?还是投资陷阱?

事实上，双方在长达9个月的合作建设期中还是给景区带来了品质提升和进步。记者获悉，截止2017年11月30日，盛泽湖景区入园游客量为93120人次，收入981557.57元，人数与收入与去年全年整个年度的游客量及收入持平。

尽管如此，蜗牛景区管理公司与阳澄湖投资公司共同出资成立湖畔景区管理公司，双方合作从一开始就并不是一帆风顺。双方在“爱与爱情”婚礼主题基础设施、盛泽湖周边区域拆迁、景区经营性资产所属等问题上，一直存在争议。

蜗牛景区管理公司负责人认为，阳澄湖投资公司未按照协议要求把景区内所有经营性资产移交至合资公司名下管理经营，导致景区多项日常工作无法开展。此外，阳澄湖投资公司在引入蜗牛管理投资合作时，并未就盛泽湖周边区域会持续进行拆迁进行告知，严重影响了投资人对该项目的判断，导致了2017财年近200万元的亏损。记者也了解到，原定本应该完成的多项景区建设均因为各种原因至今仍未完成。

有人说，这是湖畔景区管理公司自身管理不善，才导致阳澄湖投资公司不想继续与之合作，也有人说，阳澄湖投资公司一开始就在给投资方设套，投资方只是掉进了地方复杂势力的投资陷阱。

不管哪种说法，终究都是猜测而不是事实判断，或许法律才是最终的裁决者。

拉投资人接盘?还是想解决地方持续性发展?

湖畔景区管理公司负责人表示，他们最终会走法律程序，通过诉讼追回损失。但他们同时也担心，牵扯“国企违约”，问题可能远比想象中更棘手。

蜗牛景区管理公司与相城区阳澄湖投资公司的事件纠纷，牵扯的可能只是两家公司的利益权衡和角逐，但其中所折射的却是整个地方景区投资管理的残酷现状。

地方景区投资管理是拉投资人垫背接盘?还是真正想解决地方景区持续性发展问题?这是留给业界同行对于地方景区投资环境的深度思考。

专家：旅游景区投资法律纠纷事涉旅游景区经营权与管理权



北京第二外国语学院旅游管理学院厉新建院长对中国网表示,近期两则分别发生在江苏和贵州的旅游景区投资法律纠纷事件引起了社会关注,事涉旅游景区经营权与管理权。

在很长一段时间内,旅游景区经营权管理权与所有权的分离,一直是各地旅游改革发展的重要举措,也取得了不少成效,但也暴露出了一些值得高度重视的问题,尤其是投资问题。各地在旅游招商引资过程中,如何积极为投资者提供透明客观信息、创造良好的投资条件与投资环境、做诚信、法治、有为政府,是在当前旅游投资竞争中能否胜出的重要前提。

厉新建指出,一个无法很好地解决投资人“异地身份负担”的引资人(或地方政府),将很难在持续的发展中获得外来投资者的青睐,这对很多期待在“资源+资本(金融资本或知识资本等)”结构中获得长足发展的地区来说,都至关重要。

“当前市场旅游投资热情很高,希望传言中‘关门打狗式’的招商引资怪事不要成为现实,希望投资保护、公平竞争、法治环境真正成为旅游引资、选资、留资、强资的基础。”厉新建如是表示。



全国政协委员徐念沙：租购并举构建住房梯级消费体系

来源：经济参考报

租赁市场的实质性发展将有效满足过渡性、阶段性的住房需求，与商品房等共同构建住房梯级消费体系。

“租购并举住房制度的实质性发展，将有效满足过渡性、阶段性的住房需求，与商品房等共同构建住房梯级消费体系。”3日，全国政协委员、中国保利集团公司党委书记、董事长徐念沙接受记者采访时说，完善租购并举、推进房地产市场长效机制建设，也正是他在今年两会关注的一个议题。

随着我国经济社会发展，城市化进程加快，城镇居民的住房租赁需求快速增长。为适应新型城镇化发展趋势，满足新市民居住需求，十九大明确提出要加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。

在徐念沙看来，“租购并举”并非调控政策的一厢情愿，而是顺“市”而为的结果。租赁市场的实质性发展将有效满足过渡性、阶段性的住房需求，与商品房等共同构建住房梯级消费体系。实行租购并举，是进一步深化住房制度改革的有效方式。在此过程中，核心城市租售格局将率先迎来变革。

截至2018年1月，共有31个省发布培育住房租赁市场的实施意见，58个市、县落地住房租赁市场培育政策。内容主要集中于六个方面：一是加快培育住房租赁市场主体，二是鼓励租赁住房消费，三是完善租售同权，四是增加租赁土地与房源供给，五是提供政策优惠，六是提供金融支持。

据悉，土地方面，上海、广州、深圳、杭州、郑州等城市已陆续开启“只租不售”卖地模式。截至2018年1月22日，全国已经有超过10个城市成交租赁类土地，合计出让的租赁土地面积超过500万平方米，将供应超过10万套房源。

企业方面，上海已有15家国有企业主动进入住房租赁市场；广州成立了3家国有住房租赁企业，搭建了国内第一家政府建设的“阳光租房”平台；武汉也有27家房企有意参与筹集租赁房源，目标是在年前完成新增租赁住房7000间。金



融方面，租赁 REITs 实现了历史性突破。目前国内已经发行了以“中联前海开源-保利地产租赁住房一号资产支持专项计划”为代表的 7 单租赁住房类 REITs 试点，总金额达到 231.2 亿元。与此同时，“在租赁类政策的推进下，长租公寓市场实现了快速发展。”但徐念沙也坦言，由于我国长租公寓发展时间不长，行业部分问题仍需解决。

供给上，房源来源渠道相对单一。徐念沙表示，目前市面上的长租公寓主要来源于存量房屋以及政府在拍卖时限定只能用于建设租赁住宅的国有建设用地。

徐念沙认为，如何通过开发集体建设用地为城市发展提供租赁住宅，成为有待探讨的重大课题。在房地产销售限价、部分住宅只租不售的今天，征地拆迁成本却越来越高，给城市开发带来困难。例如，今天的雄安新区，已经不能再像深圳特区、浦东新区那样，通过大规模征地拆迁推进城市开发建设了。

需要注意的是，徐念沙同时指出，目前行业标准规范方面仍不明确。一方面，由于行业缺乏统一标准，导致改造项目参差不齐。另一方面，工商系统在经营许可范围里，未对公寓业务做出确定性，导致相关税收情况存在差异。

“目前长租公寓仍处于起步阶段，多数城市在房屋质量、设施、配套和服务等方面尚未形成标准的运营模式，管理水平不高，给承租人带来不良的居住体验。对企业来说，缺乏标准导致了改造项目难获验收，业务开展面临阻力。”徐念沙说。

此外，出于资产安全的考虑和不同城市的差异性，长租公寓目前的主导单位多为市属国企。北京、广州、佛山、杭州等 12 个试点城市上线国有租赁平台，大多数由政府自主建设。此外，在土地出让上，上海、南京等城市仅限市属国企竞买租赁用地。徐念沙认为，从实际操作来看，应该考虑引入企业主体，更多元地参与到租赁用房建设运营的环节中。长租公寓的特点是高投资、慢回报，且对于运营能力要求高，所以，应由具备社会责任感且市场化的企业主导，提供适销对路的产品和服务。

一线及热点二线城市 20 城是打造“租赁”市场的主战区，将率先迎来租售格局之变。以上海为例，未来 5 年供地计划中，商品住宅用地供应 2000 公顷，租赁用地供应 1700 公顷。梯级住房消费体系的打造，客观上将挤压商品住宅的供给，加速新房市场改善化、高端化进程。徐念沙建议，应重点关注人口净流入



的城市，大力发展长期租赁，解决新市民的住房问题。

他还指出，未来要逐步将“居者有其屋”向“居者有其住”观念转变。目前，政府已经开始参与组建住宅合作社，建设共有产权租赁房。集体土地转为集体建设用地需要地方政府支持，符合城乡规划。地方政府可与村集体、村民共同组建住宅合作社，对集体建设用地进行共同开发。

他表示，地方政府与村集体、村民共同组建住宅合作社，对集体建设用地共同开发。开发建设费用可以以土地为抵押向金融机构融资，也可以采用PPP模式，转让住宅合作社的部分股权，引入机构合作者。项目建成后住宅合作社的成员可以按标准分配自住用房，其余部分面向市场租赁，合作社成员参与分红。

他同时强调，还需加强政策引导，制定行业标准。政府部门应加快完善相关法律法规，加大市场监管力度，维护承租人和出租人双方的权益。应加强公寓的规范化、标准化管理，制订硬件设施安全性、宜居性的统一标准，定期公布长租公寓市场参考租金，由公安、房管等部门联动实施租赁合同备案制度，确保承租人的安全及合法权益等。

在完善税率体系和退出机制方面，徐念沙认为，可以对企业建设租赁类用房土地进行税收减免，允许企业租赁收入用于增值税抵扣，降低企业资金成本，增加企业运营租赁地产的收益。积极推进REITs等金融创新，为企业和机构创造退出渠道，使相关标的能接轨资本、资金市场，资产能迅速变现，盘活存量资金，促进其实现轻资产运营，增加其持有物业积极性。

除了住房制度，作为央企的掌舵人，徐念沙还高度关注央企改革和创新发展的议题。去年一年，包括保利集团公司与中国轻工业集团公司、中国工艺(集团)公司实施重组，完成公司制改革，保利地产与保利置业的重组等系列改革重组举措次第展开，保利集团进一步明确了战略定位、业务布局与发展规划，成为央企发展改革的排头兵。2018年，保利将深化国有资本投资公司试点等改革，强化创新驱动，促进转型升级，推动协同发展，促进业务融合等。徐念沙说，党的十九大报告对新时代国有企业改革发展提出了新任务新要求，强调要深化国有企业改革，发展混合所有制企业，培养具有全球竞争力的世界一流企业。这让保利人深受鼓舞，干劲倍增。站在新的历史起点上，我们要不忘初心，牢记使命，撸起袖子加油干，努力把保利打造成具有全球竞争力的世界一流企业。



孙宏斌：房地产不会大涨大跌 做文旅门槛很高

来源：澎湃新闻 作者：李晓青

“我们现在做文旅和医养的门槛特别高，随便一个旅游的项目你一投就是100亿以上。”

“我们是一个房地产公司，我们的主业是房地产，如果房地产都做不好，就没有钱，更别说投资其它了”、“按我的估计，房地产应该是一个规模可达15万亿的行业，去年(2017年)房地产行业的规模将近13万亿到14万亿之间。”在3月1日晚间“亚布力中国企业家论坛第十八届年会”的闭幕会议上，融创中国(01918.HK)董事长孙宏斌做了一场题为“房地产的下半场，投资美好生活”的主题演讲。

在演讲中，孙宏斌表示，房地产市场绝对不存在大幅上涨或者大幅下跌的可能性。“按我的估计，房地产应该是一个规模可达15万亿的行业，去年(2017年)房地产行业的规模将近13万亿到14万亿之间。”孙宏斌说：“大家都在买房子，都在买股票，但是我想说，虽然谁也无法判断将来，但是房地产这个行业我感觉绝对不存在大幅上涨的可能性，也不存在大幅下降的可能性，它在今后五年都是波动的，甚至是十年里，都是在波动里面，在波动向上。”

自从孙宏斌入股乐视之后，在公开场合提到“美好生活”的频率越来越高。这一次也不例外，孙宏斌在谈完房地产之后，接着就是谈“美好生活”。

孙宏斌称，“美好生活就是你的基本生活需求满足之后的更高的追求和享受的东西，下一步就是文化旅游，还有文化娱乐，以及养老、休闲、教育……这些东西是下一步我们要投的，这就是消费升级。”

乐视和万达，这两家公司在2017年与孙宏斌紧密的联系在了一起。

2017年1月份，孙宏斌携150亿元火速入股乐视网、乐视致新和乐视影业三家公司。6个月之后，7月10日，万达商业和融创中国双双宣布，旗下13个文旅项目按照注册资本的价格作价，加上76家酒店，打包以632亿元卖给了融创。这笔交易最终加入了广东地产商富力地产(02777.HK)。根据协议内容，融创



以 438.44 亿元收购十三个文旅项目的 91% 股权，并由交割后项目承担现有全部贷款约 454 亿元。而富力地产以 199.06 亿元收购 77 家城市酒店全部股权。

孙宏斌在演讲中表示，美好生活投资很难，但前景可观。“美好生活为什么投资很难？难在哪呢？东升大哥现在投的这个医养结合，我也特别看好，为什么呢？我们现在做文旅和医养的门槛特别高，随便一个旅游的项目你一投就是 100 亿以上，现在万达这些项目做完以后，大概会持有 2000 亿的文化旅游的物业，比如哈尔滨万达城，最后我们持有的酒店群和万达 mall 和游乐场再加上秀场，加起来就得 100 多亿，青岛都是 200 多亿，门槛很高。”

孙宏斌在提到万达的同时，也没忘记乐视。“挣钱的行业是很少的，你要投很多钱，有的亏了，有的投出来了，所以说需要投很多钱。精彩的我还没有说呢，还有乐视。我说这个行业消费升级也好，美好生活也好，不是谁都能投的，这个东西门槛很高的，但是如果坚持下来，你的优势就会非常明显。”

以下为孙宏斌演讲全文：

为什么叫房地产下半场？我觉得换成哪个行业都可以，比如 AI 的下半场，AI 的下半场就是找对象，也是美好生活的一部分；比如互联网的下半场，也是投资美好生活。

这几年我们也做了很多投资，投资逻辑是什么？为什么大家都在投科技创新，投 AI？目标就是消费升级。前几年说的是消费升级，自从十九大以后，消费升级就改成美好生活了。

不过，我还是喜欢房地产的下半场，为什么呢？第一，因为我们是一个房地产公司，我们的主业是房地产，如果房地产都做不好，就没有钱，更别说投资其它了；第二个，确实，这也是一个非常有意思的行业，这是一个大家都懂的行业，所以我今天第一点想说的是房地产是个什么东西，第二点想说说什么是美好生活，为什么说现在投资美好生活，而不是去年，而不是五年前，而不是一开始就投资；第三点，想说说投资美好生活有多难，投资美好生活也不是那么容易。

房地产绝对不存在大幅上涨或下跌的可能性

第一点，我想说一下房地产。上半场是什么概念呢？房地产行业，我觉得有三个特点：第一个特点，就是它的规模其实特别大，去年房地产的规模已经超过全球的汽车产业了，去年全球的汽车产业是两万亿美元，去年房地产的销售已经



超过全球的汽车行业，因为中国的汽车行业占全球1/3，大概是四五万亿的销售，加起来全世界是两万亿美元的汽车，房地产业已经是超过了，这是一个巨大的市场，这是一个谁都不能放的市场。

所以按我的估计，房地产应该是一个规模可达15万亿的行业，去年房地产行业的规模将近13万亿到14万亿之间，这是这个行业的第一个特点。

第二个特点是什么呢？这个行业在快速的整合，因为很多人都觉得房地产行业没有护城河，就是买地卖房子，很容易。我想说的是，这个行业的护城河其实非常深。

为什么深？我一直说这个行业分成两块，一块是投资，一块是盖房子，投错了盖什么房子都亏钱，投对了，你地买对了盖什么房子都挣钱，这是这个行业最难的。

今天在座的很多人都是做投资的，投资本来就很难，房地产行业更难，为什么？因为你投下去以后，要过好几年才知道会怎么样。

在座的很多人都装修过房子，我知道你们买的房子都挺大的，但是你想找个好的设计师基本上很难，因为全世界好的设计师就那么多，基本上都被我们这样的大公司给“占”了，基本上小公司是没有机会请到这些好设计师的。所以，好的设计师其实也是一个护城河。很多朋友找我给他装修房子，他真的想找好的设计师，但是找不到，因为你跟他可能连谈的机会都没有。

第二个特点就是行业整合更快，小公司没法做了。我们看到这几年大的公司增长都很快，行业在快速整合，进入前几名是很难的，其实地产行业是非常难整合的行业。汽车行业也挺难整合的，不同的国家，美国、日本和德国的那么多品牌，整合到现在这么高的市场占有率很难，其他的行业更不容易。

第三个特点，这个行业政策特别多。我一直说，我们做企业要看宏观，还要看微观。“微观”是我们自己干的活，宏观就是这个行业要往哪去。

其实很多时候大家看的是综观，比如今天出什么政策了，那是综观，综观的事我感觉可能不是最重要的。最重要是宏观，是对这个行业未来的判断，不对了，你就调，再往前做两年，碰到墙就调，你把这个事情看明白，其他的事就不太重要了。

我们也承认这个行业是一个周期性的行业，它跟宏观有关系，政策每年都在



变,但是这个行业,不光是我们,前几名的公司每年都是大幅度的增长,为什么?就是因为这些政策其实对我们来说,你甭管是干哪个行业,做什么,不管什么政策,任何一个政策都能够变成你的一个优势,你都能把坏事变成好事。这其实是特别难的事。

所以说这个行业三个特点,一个是规模非常大,你要把这个行业做好的话,行业前十名都在世界五百强里面,或者是前二十名都能排进世界五百强;第二个特点就是这个行业快速整合,第三个是行业的政策一直在变,但不管什么政策,都会有好处,你要把政策的变化变成你的优势,这是行业的三个特点,也是指导我们做事的特点。

大家都在买房子,都在买股票,但是我想说,虽然谁也无法判断将来,但是房地产这个行业我感觉绝对不存在大幅上涨的可能性,也不存在大幅下降的可能性,它在今后五年都是波动的,甚至是十年里,都是在波动里面,在波动向上。当然,每个城市都会不太一样。

因为这个行业这几年确实发展比较好,所以我们自己的现金流也比较好,这个行业今后几年还会快速地发展,尤其对大公司来说,还是快速整合市场资源,还会快速的生长,这是我们对这个行业的第1点判断。

现在是投资美好生活的最好时机

第二,我们这几年一直说投资消费升级,消费升级是个什么东西呢?你有房有车,吃饱穿暖之后,你就想干嘛呢?旅游啊那些事对吧?所以,美好生活就是你的基本生活需求满足之后的更高的追求和享受的东西,下一步就是文化旅游,还有文化娱乐,以及养老、休闲、教育……这些东西是下一步我们要投的,这就是消费升级。

什么叫美好生活,美好生活是什么?我觉得,我不说大家都懂,他们那个你说也不懂,我这个我不说你也懂。

为什么现在要投呢?因为现在的人都有钱了。其实我自己觉得,中国人开始有财富的概念是从2008年以后,你想08年以前谁有钱,08年以后,很多企业有钱了,很多人有钱了,房地产行业是从2015、2016年开始变好的。

中国的财富人群慢慢多起来了,尤其是在座的这些人,还有你们周围的员工,你们到了这个时候了。所以,按收入或者财富水平衡量,你要做位于顶端的30%



的人的美好生活，这些人都旅游得起，都可以春节出去，春节可能是40%都出去旅游了，你如果投20%的话，什么都行。投5%的话，我们的房子都买得起，再涨一倍也都买得起。

我记得1985年的时候我第一次去海南，从北京坐飞机到广州是普通舱是146块，经济舱是190块，飞机从广州飞到海南，住到南天大旅店，试营业，75块一晚上，谁住得起，我那时候工资是97块。你想想我一个月工资住一晚上，我说这个酒店肯定要倒闭的，那天我走的时候，把拖鞋给带上了。现在过年海南的酒店是一万块钱一间。

我就想说，投资美好生活，到那个时候了。什么时候呢？就是这个时候。比如说电影，2008年，中国一年的电影市场只有40多亿，现在已经达到五六百亿，光一部电影的票房就有好几十亿，就是因为有钱了。过去说买影碟看，买一张碟是5块，去电影院10块，现在谁还卖碟啊？为什么呢？就是钱多了。

那时候一百块钱跟一个女孩出去就是很高的消费，现在连看电影带吃饭洗脚，一千块钱能搞定可能是最基本的消费，这就是你有钱了，不在乎花几百块看电影了，看电影是最便宜的事了，电影每年有五六百亿的收入了，所以说到时候了，美好生活的投资到时候了。

美好生活：投资很难，前景可观

最后一点我想说一下，美好生活为什么投资很难？为什么难？难在哪呢？（陈东升大哥现在投的这个医养结合，我也特别看好，为什么呢？我们现在做文旅和医养的门槛特别高，随便一个旅游的项目你一投就是100亿以上，现在万达这些项目做完以后，大概会持有2千亿的文化旅游的物业，比如哈尔滨万达城，最后我们持有的酒店群和万达mall和游乐场再加上秀场，加起来就得100多亿，青岛都是200多亿，门槛很高。

第二个门槛高就是回报率很低，现在的回报率可能就是1%，或者是0.5%，或者是做平了，因为我们万达城现在开业了四家，哈尔滨、西双版纳、南昌和合肥，我们今年的目标是做平，明年可能会挣点钱。

因为回报率很低，因为投资大，所以说门槛非常高。但是这个行业有什么好处？因为门槛高，因为回报率低，所以供应量就少。你看高端的文化旅游是非常少的，但随着需求的逐渐增加，这个东西会越来越好，你今年是平，明年是1%，



后年是2%，再过三年，五年，十年，可能就是20%了。

商业地产呢？中国的商业零售总额是增长10%，同时商业面积是增加50%，你投商业肯定是赔钱的，商业有的你做好了马上就可以挣钱，但是做不好就不行。但文旅就会越来越好，因为门槛高，包括医养结合要投很多钱，只有保险公司才能投，这个门槛就非常高了。

包括文化娱乐也是一样的，文化娱乐也是一个非常高的门槛，视频网站，BAT一年亏两百亿，视频网站一年亏两百亿，中国一年拍800部电影，在电影院放的不多，所以说挣钱的行业是很少的，你要投很多钱，有的亏了，有的投出来了，所以说需要投很多钱。精彩的我还没有说呢，还有乐视。

我说这个行业消费升级也好，美好生活也好，不是谁都能投的，这个东西门槛很高的，但是如果坚持下来，你的优势就会非常明显。这是我想说的，那个我就不说了。



走进全球酒店

全球 10 家闪亮银幕的经典酒店 哪家最让你难忘？

来源：travelweekly

这些或优雅或奢华或令人难忘的酒店不仅吸引了旅行者，还引来电影勘景师的目光，成为电影的拍摄地。

第 90 届奥斯卡金像奖颁奖典礼举办在即，全球领先的旅游平台猫途鹰 (TripAdvisor) 今日精选了 10 家闪亮银幕的经典酒店，带旅行者重温电影的精彩瞬间。这些或优雅或奢华或令人难忘的酒店不仅吸引了旅行者，还引来电影勘景师的目光，成为电影的拍摄地。

这 10 家酒店在猫途鹰 (TripAdvisor) 上获得了全球旅行者好评，评分均在四分及以上 (总分 5 分)，2018 年平均每晚价格数据来自猫途鹰 (TripAdvisor) 上 200 多家酒店预订合作伙伴。

凯撒经典酒店 (Caesars Palace)：美国拉斯维加斯，平均每晚房费 312 美元



凯撒经典酒店是南拉斯维加斯大道上最大的酒店之一，曾经在大银幕上多次亮相，如《宿醉》、《雨人》、《钢铁侠》、《大空头》等，其中《宿醉》整片几乎全在酒店取景拍摄。猫途鹰 (TripAdvisor) 旅行者点评：“酒店和赌场本身



就已经很令人惊叹。而且还可以重温《宿醉》里的一些场景。”

比弗利山威尔希尔酒店(Beverly Wilshire): 美国洛杉矶比弗利山, 平均每晚房费 838 美元



这个标志性建筑靠近罗迪欧大道, 成为许多电影的拍摄地, 如《漂亮女人》里朱莉娅·罗伯茨(Julia Roberts)和理查·基尔(Richard Gere)在此拍摄, 以及《独领风骚》和《欲望都市》等电影。电影爱好者可以在这里忆起电影里的旧时光。

迪格里奥拉费酒店(Hotel degli Orafi): 意大利佛罗伦萨, 平均每晚房费 324 美元



浪漫电影《看得见风景的房间》的粉丝会欣喜地发现，迪格里奥拉费酒店414房间的风景确实令人惊叹。从房间的露台可俯瞰维琪奥桥(Ponte Vecchio)，给人完全带入影片场景中。猫途鹰(TripAdvisor)旅行者对这里的点评关键词包括‘视野极佳’，‘屋顶酒吧’，‘很棒的员工’等。

女王酒店(Hotel Regina Louvre)：法国巴黎，平均每晚房价 464 美元

这家由家族经营的五星级酒店由国王的马厩改建而成，与卢浮宫隔街相望。巧妙融合了法式优雅气质与当代舒适风格，吸引了《谍影重重》和《尼基塔》在此取景拍摄。猫途鹰(TripAdvisor)旅行者点评到，“从走进大堂的那一刻起你就知道你正身在巴黎，这也正是许多电影比如《谍影重重》选在此处拍摄的原因吧。”

勃艮第克罗伊斯酒店(Relais Bourgondisch Cruyce)：比利时布鲁日，平均每晚房费 248 美元

这家浪漫的精品酒店在电影《杀手没有假期》中是两名主角 Ray 和 Ken 的居住地点。客人不仅可以在此重温电影里场景，还会被酒店的氛围圈粉。猫途鹰(TripAdvisor)旅行者点评“我第一次去那里是因为电影《杀手没有假期》，但选择再次入住是因为，酒店带给我前所未有的温馨浪漫的体验。”

泰河宫酒店(Taj Lake Palace)：印度乌代布尔，平均每晚房费 864 美元



这座建筑最初是一位王子的宫殿，现在改为酒店迎接来自全世界的旅行者。这家豪华度假酒店曾出现在电影《007之八爪女》中。猫途鹰(TripAdvisor)旅行者点评到，“我看过《007之八爪女》无数次，当我还是个孩子时就渴望住在这家酒店。在电影中，这家酒店看起来耀眼无比，而真实入住体验绝对是梦想成真，甚至超出想象。”

旧金山费尔蒙特酒店(The Fairmont San Francisco): 美国旧金山，平均每晚房费 585 美元



这家豪华酒店已成为旧金山的标志性建筑，是许多电影的拍摄地，包括阿尔弗雷德·希区柯克(Alfred Hitchcock)的《迷魂记》，《最后的武士》，《魔鬼二世》，以及在《勇闯夺命岛》中肖恩康纳利(Sean Connery)扮演的角色在酒店



的套房中享受奢华时光。

广场酒店(The Plaza): 美国纽约, 平均每晚房费 948 美元



这家地标性酒店于 1907 年开业, 位于纽约中央公园旁边, 可谓一位真正的好莱坞神秘巨星。这家酒店曾出现在影片《鳄鱼邓迪》中, 故事情节从澳大利亚内陆地区切换到纽约的一间豪华客房里;此外, 在《小鬼当家 2: 迷失纽约》中, 主人公 Kevin 充分享受了广场酒店的各项服务设施。《小鬼当家》的影迷还可以预订“像凯文一样”的住宿体验, 感受“小鬼当家”的时光。

东京柏悦酒店(Park Hyatt): 日本东京, 平均每晚房费 728 美元





这家五星级豪华酒店不仅可以让游客观赏到东京车水马龙的都市景观,还可远眺富士山的壮丽景色,品尝纽约酒吧(New York Bar)的美味鸡尾酒。除了知名的鸡尾酒以外,这里还是比尔·默瑞(Bill Murray)和斯嘉丽·约翰逊(Scarlett Johansson)合作的电影《迷失东京》取景地,两位主人公曾在这家酒吧小酌。猫途鹰(TripAdvisor)旅行者点评到,“酒吧十分独特,在乐队女歌手的歌声中,仿佛置身于《迷失东京》的电影场景中。”

柏林威斯汀大酒店(Westin Grand): 德国柏林, 平均每晚房费 221 美元



这家奢华酒店大堂的楼梯层在多部国际和德国本土电影中亮相,令人印象深刻。其中最著名要数《谍影重重2》, 马特达蒙(Matt Damon)和弗兰卡·波坦特(Franka Potente)曾在此楼梯上拍摄了追逐场景。



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：2018年第3期上月刊（总第112期）

投稿方式：yxxytsg@sina.com

联系电话：028-87979510