

合肥市五星级饭店空间分布与效益分析

丁 龙, 郑 欢

(安徽大学 商学院, 合肥 230601)

摘要:近年来,随着合肥经济的发展,城市化进程的加快,国内国际的知名度日益扩大,吸引了众多国内外投资项目以及游客的到来。作为城市的一种配套,合肥的高档饭店因此多了起来,合肥已有、在申请、在建的五星级饭店达到 23 家。本文主要研究合肥市的高星级饭店的空间分布与其效益,为预测类似合肥等二线城市五星级饭店的经营发展提供借鉴。

关键词:五星级饭店;空间分布;效益分析

中图分类号:F719.2 **文献标志码:**A **文章编号:**1671-1807(2011)10-0073-03

饭店业作为旅状游业的三大支柱之一,在旅游业的发展中起着不可替代的作用。随着我国经济实力的不断增强,人们生活水平的提高,我国的饭店如雨后天春笋般不断涌现,其中五星级的饭店业更是快速发展。五星级饭店作为饭店行业的领航者,近几年正成为城市资金流向的最火热市场之一。预测到 2015 年全国将新增各类住宿设施约 20 万家,其中星级饭店约 1 万家,五星级饭店将超过 500 家。

1 研究现状概述

近年来,国内有关城市饭店空间布局的研究日益增多,研究内容主要是星级饭店空间布局特征及影响因素,主要体现在:①对全国范围内的星级饭店分布进行分析,主要分析饭店时空分布特征与配置、优势特征及其形成原因^[1-2];②研究各省、市区的星级饭店空间分布,主要从饭店的规模、等级、区域经济发展水平、外交通的主导方式、旅游资源、区位、交通、区域产业政策与发展环境等方面分析饭店空间分布特征及其影响因素^[3-4];③我国专门针对五星级饭店的研究很少,代表性的有:王兴生介绍了当年在全国各地

出现的五星级饭店建设和投资热潮,并从城市名片、资金供给和产业收益等角度分析了产生这股热潮的原因^[5]。霍云需等根据我国入境旅游业空间格局演变状况,借助二次项回归和等级相关性指数,探讨了五星级宾馆供给状况与我国入境旅游业发展的内在关联性^[6]。本文探讨了合肥市五星级饭店的空间分布情况及效益。

2 合肥五星级饭店的空间分布分析

“十一五”期间,合肥市五星级酒店翻番,引进了希尔顿、香格里拉、世纪金源和威斯汀等多个国际酒店品牌,培育了古井等地方酒店管理品牌。截至目前,合肥达到五星级标准的酒店 11 家,其中 5 家已挂五星。还有香格里拉大酒店、博澳一皇冠假日酒店、百利酒店、白金汉爵大酒店、滨湖高速时代广场酒店等一批五星级酒店在建。从 2011 年 3 月召开的“合肥市旅游工作会议”上获悉,未来三年内,合肥不仅将新添 12 家 4A 级旅游景区,而且还将新增 10 多家五星级酒店,届时,五星级酒店数量将达到 23 家。

表 1 已挂牌五星级饭店数目比较

市	合肥	武汉	长沙	南昌	郑州	太原	北京	上海	三亚	昆明
数目	5	11	10	5	5	3	61	43	12	8
旅游人次	2 694.28	8 944	4 854.62	1 510	4 476.54	2 022.85	1.84 亿	1.87 亿	882	3 557.35
旅游收入	247	753.73	458	100.8	467.42	230.42	2 768	3 400	139.64	284.81

注:酒店数目统计截止 2010 年。2010 年的旅游人次、收入统计(万\人次、亿元)资料根据网页整理。

收稿日期:2011-06-28

作者简介:丁龙(1988—),男,安徽合肥人,安徽大学 2010 级旅游管理硕士研究生,研究方向:旅游规划和旅游经济;郑欢(1989—),女(回族),安徽滁州人,安徽大学 2010 级旅游管理硕士研究生,研究方向:旅游开发与管理。

2.1 合肥五星级饭店大量兴起的原因

2.1.1 五星级饭店带动相关物业升值

当前在合肥,不少企业在建造住宅的同时,也提出建造五星级酒店的设想,并且开始将之实施,如合肥高速地产项目旁边建造一座五星级酒店。随着高级酒店的建设,且只要经营得当,该片区价值也将得以提升,这对于其附近的住宅项目,也无疑将提升其升值空间。对于企业而言,一则酒店为自己增加了物业,另外还有助于推动住宅项目的销售。

2.1.2 土地紧缩促使地产资本走向五星级饭店

2006 年国家出台“国六条”,国家对土地的把控呈现愈加从紧的趋势。在这种背景之下,一些已经完成了原始资本积累的开发商,也开始不得不尝试改变趋同的粗放模式,而在房地产开发的主业之外寻求稳定的长线经营回报。合肥近几年城市价值与旅游产业迅速增长。随着土地尤其是市中心土地越来越稀缺,政府在土地出让时,对于那些能够修建标志性建筑、五星级饭店的企业自然更为青睐。这对企业则意味着,只要有能力与水平进行高端商务开发,那么将可能拥有更多的优质土地资源。因此在国家宏观与

城市微观的整合需求之中,越来越多的地产资本涌入五星级饭店的开发中。

2.1.3 五星级饭店可成房产资金盾牌

进行五星级饭店开发的大多为实力雄厚、品牌卓越的资本巨头,他们看重饭店物业给企业带来的品牌以及资本盾牌作用。这种作用主要体现在两方面:一是饭店的自身属性,五星级饭店就是优质的抵押物业,凭此可获得大量银行贷款,为其他项目开发获取更多的资本。第二,饭店属于商业性质。根据政策规定,用于销售的商业地产将被征收高额的土地增值税。因此企业只要对饭店持有、不产生交易,那么项目就避开了土地增值税的征收,这对企业而言节约了大量成本。在这两方面的运作之下,饭店对开发企业而言,就不仅仅是饭店,而且是护航企业运作的一个金库。

2.2 合肥五星级饭店空间分布情况

五星级饭店的空间扩散,可以反映出各地政府为发展旅游服务业,在提高旅游接待业水平、服务质量等方面做出了巨大努力,这不仅提高了地区旅游基础设施的档次,而且促使了地区间旅游接待业的协调发展。

表 2 合肥 7 家五星级饭店的空间分布情况分析

五星级饭店	区位	交通位置	旅游吸引物	客源
合肥古井假日酒店	市中心区域	合肥骆岗机场(10km) 合肥火车站(2.5km)	淮河路步行街、包公祠道遥津、省博物馆	高 端 商 务 人 士、大型会议代表、会展、政府接待等
合肥外商国际俱乐部酒店	高新区科学大道 83 号	合肥骆岗机场(20km) 合肥火车站(13km)	蜀山风景区 合肥野生动物园	
合肥索菲特明珠国际大酒店	合肥经济技术开发区	高速公路进出口	徽园、国际会展中心	
合肥元一希尔顿酒店	合肥新站开发区	合肥骆岗机场(11km) 合肥火车站(1.2km)	包公祠、李府 元一时代广场	
安徽天鹅湖大酒店	政务区东流路 888 号	合肥骆岗机场(16km) 合肥火车西站(5km)	天鹅湖 合肥政务大楼、	
合肥万达威斯汀酒店	瑶海区明光路 6 号	合肥骆岗机场(13km) 合肥火车站(3km)	淮河路步行街、包公祠道遥津、省博物馆	
合肥两淮豪生大酒店	蜀山区科学大道 8 号	合肥骆岗机场(20km) 合肥火车站(22km)	大蜀山森林公园	

影响五星级饭店空间分布的因素主要有:交通位置、旅游吸引物、政府政策、楼盘项目位置。

交通位置:饭店的交通便捷与否影响着星级饭店的选址,区位条件较好的地方不仅有利于饭店的推销和经营,而且给旅游者带来便利,增加了可达性。合肥市作为省会城市,在交通运输方面有着得天独厚的优势。从表 2 可以看出,这些五星级饭店离火车站、飞机场等主要交通工具的距离都不远。因此交通主干道往往成为饭店选址的重要依据。

旅游吸引物:五星级饭店不仅要考虑自身建筑布局特色,还要考虑周围环境,是有否休闲娱乐场所、购物中心、景点等旅游吸引物。一座服务周全的豪华饭店可作为规划布局的中心,饭店的周围,通常需用花园及人工美化造景来提高这些建筑的吸引力^[7]。蜀山风景区、包公祠、李府等景点都是合肥市较著名的旅游去处,五星级饭店选址在其附近,吸引了大部分客源。旅游吸引物知名度越高,产生的吸引力也越大,这些旅游资源分布对五星级饭店的布局也有着一

定的影响。可见旅游吸引物是影响高星级饭店空间分布的又一重要因素。

政府规划：五星级饭店的兴起与当地的经济发展有着密不可分的关系，与政府的规划有关，源于政府对于土地出让中挂牌条件的设置和导向性要求。五星级饭店为旅游、商务活动提升了档次，在规划中政府对土地出让有一定限制，要求项目带有一定的商业配比，对个别项目会附加上五星级饭店的建设要求。如合肥高新区五星级酒店项目。

楼盘项目位置：五星级饭店对于提升楼盘项目的档次形象有一定作用，其充当了项目的形象贡献型产品，也为住宅产品加了分。一些开发商引进五星级饭店的同时，也引入了五星级饭店的管理和服务模式，这对楼盘小区的管理和服务层次也相应提升了很多。建五星级饭店可塑造并提升其楼盘的品牌和品质，提升居民购买欲望和房价，这也是越来越多的开发商热衷于在项目中增加投资开发五星级饭店的原因之一。看准五星级饭店的影响力，饭店管理对社区管理的带动作用，在其周边选择购买高端物业，不失为一种稳

妥的投资行为，如滨湖高速时代广场酒店。这些五星级饭店分布主要集聚在交通便捷、具有旅游资源的空间位置上，与政府规划和企业投资等因素相关。

3 合肥五星级饭店效益分析

国家旅游局发布的“2010 年第四季度全国星级酒店统计公报”显示，合肥 5 家五星级酒店，平均房价为 461.15 元/间夜，平均出租率达 74.85%，客房入住率排名全国第七^[9]。

从中部六省省会城市来看，在星级饭店平均房价上，武汉最高，为 347.1 元/间夜；合肥第二，为 321.55 元/间夜。“统计公报”显示，今年第一季度，合肥市二星级酒店平均房价为 175.59 元/间夜，平均出租率 55.27%；三星级平均房价为 204.75 元/间夜，平均出租率为 63.31%；四星级平均房价为 335.14 元/间夜，平均出租率 63.99%；五星级平均房价为 515.22 元/间夜，平均出租率 64.73%。相比其他星级饭店，合肥市五星级饭店房价、出租率良好。

表 3 2011 年一季度五星级饭店平均房价及出租率比较

市	合肥	武汉	长沙	三亚	上海	北京
五星级饭店平均房价（元/间夜）	515.22	561.42	514.93	1 688.75	1 058.18	755.9
出租率	64.73%	64.83%	65.37%	79.56%	53.05%	55.2%

注：数据来源 2011 年一季度统计公报附表。

合肥的五星级酒店少有亏本的，据合肥市旅游局提供的数据表明，2010 年前十个月，合肥五家五星酒店的接待住宿人数总额达到 52.76 万人，平均入住率 63.74%，营业总额 38 264.3 万元。从价格来看，合肥的五星级酒店跟发达城市的差距较大，合肥的房价明显偏低，为三亚的 30.5%，上海的 48.7%，北京的 68.2%。但由于出租率较高，所以运营成本被摊薄了，因此经营状况都不错。

根据表 3 可以看出，相比武汉、长沙两市，五星酒店的平均房价及出租率相差不大，但五星酒店、旅游人数及旅游收入却大大超出合肥，可见合肥的五星级饭店有很大的发展潜力。随着“十二五”时期合肥建成区域性旅游中心城市、长三角观光休闲度假基地、全国知名的旅游会展名城和国际滨湖旅游目的地，这将带动合肥饭店业的快速发展。

由于合肥的飞速发展，众多知名、高端的会议和展览向合肥投来了“橄榄枝”，商务客人和会展客人成为合肥高星级酒店的重要客源。2010 年，会展对合肥相关产业的拉动在 25 亿元左右，合肥宾馆的入住率也从 2002 年的不足 50% 上升到 2010 年的 80% 以

上。依据“十二五”规划，预计到 2015 年底，合肥会展数将达到 300 场以上，会展将为合肥五星级酒店带来大量的客源。除会展外，越来越多跨国公司、世界 500 强企业、研发中心等落户合肥，都为酒店客源提供了强力支撑。到 2015 年预计合肥接待海外旅游者 60 万人次，接待国内游客 6 000 万人次，旅游收入达到 600 亿，相当于当年 GDP 的 10%。可见，五星级饭店在合肥的发展前景良好。

4 小结

旅游饭店建设，尤其是高级旅游饭店建设，不仅是衡量一个地区接待水准的首要条件，同样是检测一个地区经济发展水平的标尺。

合肥经济发展迅速，伴随合肥经济圈一体化进程加快，城市资源得以整合的同时合肥经济圈经济、贸易、生活上的互通将更加紧密，这将进一步带动合肥市场的商务和休闲娱乐市场的发展、合肥旅游市场的快速崛起，合肥五星级饭店将迎来发展良机。

（下转第 112 页）

工程、生物医药、软件等高新技术领域的产品开发,提高高新技术产品的整体竞争力。

4.3 加大 R&D 活动的投入更好地配合 FDI 促进高新技术产品出口

高投入是高新技术产业发展的基本特征和基本要求,基础研究、应用研究和试验发展是高技术及其产业发展的重要基础,三者要保持一定的比例协调发展,要把加大对高技术产业的研究开发投入作为发展高技术产业的切入点^[4]。在不断引进外资的同时更应积极探索科技投入的有效方式,贯彻和落实已经出台的对发展高新技术产业有利的政策,对有条件的地区要切实增加对高技术产业 R&D 活动的投入,尤其是在增加高技术产业的基础研究和应用研究方面,要着力培育高技术产业发展的技术源头^[5]。从而使本土企业提高研发和自主创新的意识和能力,在大量引

入 FDI 的同时,能够积极主动与世界跨国公司进行竞争和合作,有能力为外资企业的生产配套和服务,降低 FDI 或是旗下公司对进口的需求,扩大 FDI 对出口的推动作用。

参考文献

[1]吴建新. 中国技术进步源泉的比较:自主创新和技术外溢[J]. 经济与管理,2010,24(6):24—28.
[2]刘建新,蒋婵. FDI 对高新技术产品出口比较优势的影响分析[J]. 企业技术开发,2009 (28): 117—119.
[3]李瑜. 中国高新技术产品出口现状及对策建议[D]. 北京:对外经济贸易大学,2006.
[4]郑承娟. FDI 对我国高新技术产品出口影响的研究[D]. 广州:广东外语外贸大学,2008.
[5]王喜平. 对外直接投资与出口贸易的实证分析[J]. 商业研究,2007(4):180—184.

Studies on the Influence of FDI to High-tech Products Export Competitiveness of Fujian Province

ZHOU Xi-wen

(Economics and Law Department, Fuqing Branch of Fujian Normal University, Fuzhou 350300, China)

Abstract: The issue analyzed the relationship between FDI and High-tech products export competitiveness of Fujian Province. Almon scheme of polynomial lag model was used to verify the relationship. The result showed that :FDI’s flexibility increased and then decay. If FDI increases one percentage point, Fujian’s high-tech products export competitiveness index will improve 1.09980 percentage points.

Key words: FDI;high-tech products;international competitiveness

(上接第 75 页)

参考文献

[1]余伶莲. 我国旅游饭店时空分布初步研究[J]. 安徽师范大学学报:自然科学版, 2005,28(1):108—111.
[2]王伟红. 中国星级饭店经营效益的时空差异及其形成机理[J]. 经济问题探索, 2009(7):177—181.
[3]袁小红,毛端谦,刘婕. 城市星级饭店空间分布模式分析——以南昌市为例 [J]. 江西师范大学学报:自然科学版, 2010, 34(3):325—330.

[4]周群群. 惠州市星级饭店的空间布局及其影响因素分析[J]. 广东技术师范学院学报, 2009(4):64—66.
[5]王兴生. “五星级饭店热”的效应分析[J]. 饭店现代化, 2004 (8):100—101.
[6]霍云需,杨新军,张兴国. 我国高档旅游宾馆空间分布特征与配置研究——以五星级宾馆为例[J]. 人文地理, 2006(2):28—31.
[7]刘家明. 旅游度假区土地利用规划[J]. 国外城市规划, 2000 (3):13—16.

Hefei’s Five-star Hotel Space Distribution and Benefit Analysis

DING Long, ZHENG Huan

(School of Business, Anhui University, Hefei 230601, China)

Abstract: In recent years, with the economic development of Hefei, the accelerated process of urbanization, the growing domestic and international reputation, attracting many domestic and foreign investment and tourists to come. As a supporting system of city, the number of Hefei’s high-end hotel will be more and more, in the application ,under construction of five-star hotels will reach 23. This paper studies the space distribution and benefits of five-star hotel in Hefei ,providing a basis for predicting business development of the second-tier cities like Hefei five-star hotel.

Key words: five-star;space distribution;benefit analysis