

---

## 行業概覽

---

## 行業概覽

戴德梁行及仲量聯行獲管理人委託分別就北京零售及辦公室物業市場以及北京服務式公寓物業市場及酒店行業編寫報告。

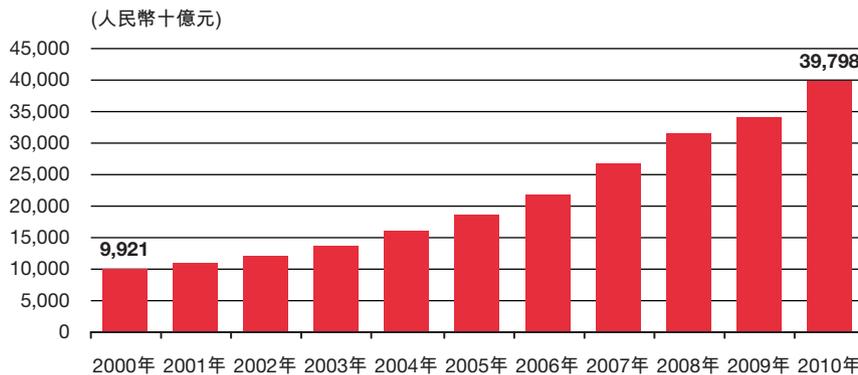
以下內容主要按戴德梁行有關北京零售業及辦公物業市場之函件以及仲量聯行就北京服務式公寓物業市場及酒店行業發出的函件為基礎，全文及有關的資料來源分別載於本發售通函附錄六及附錄七。

管理人認為，下文所載的若干資料來源為此資料的合適來源，並於節錄及轉載資料時已採取合理的謹慎態度。管理人並無理由認為有關資料為虛假或誤導或遺漏任何其他資料致使下述資料為虛假或誤導。有關資料未經管理人、受託人、聯席上市代理人或任何參與發售的其他人士作獨立核證(戴德梁行及仲量聯行就其函件相關部分(如適用)除外)，亦無就其準確性發表任何聲明。

### 中國經濟概覽

過去25年，中國政府推行連串市場改革，致力開放中國經濟。中國自2001年成為世界貿易組織成員之後，從中央計劃經濟逐步轉為較開放市場經濟的步伐進一步加快。2000年至2010年期間，中國的名義國內生產總值年複合增長率約14.9%。

中國2000年至2010年的年度國內生產總值

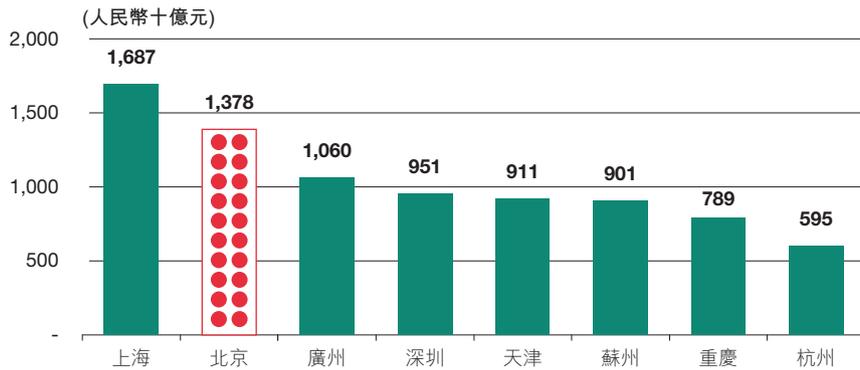


資料來源：國家統計局

## 北京經濟概覽

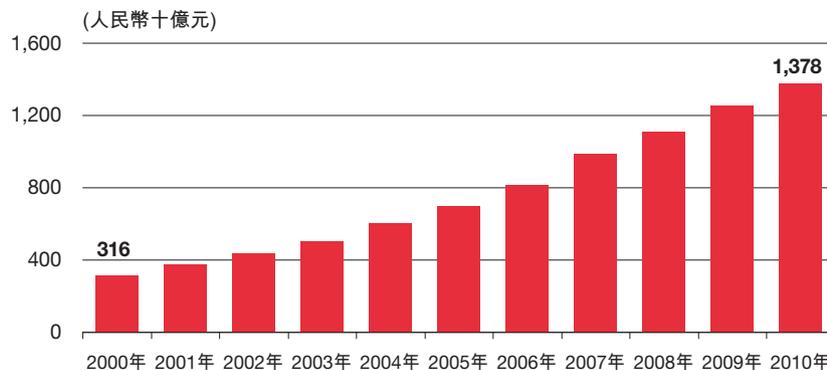
位於中國北部的北京是歷史悠久的文化之都，中國政治首都，也是中國經濟中心之一。北京於2009年底的人口約為2,000萬，屬中央政府直接管轄的直轄市。北京為環渤海經濟圈（中國經濟發展最蓬勃地區之一）具協同領導地位，同時亦因環渤海經濟圈人口遷入而受益良多。

**2010年北京市及其他中國主要城市地區生產總值對比**



資料來源：各城市統計局

**2000-2010年北京市年度地區生產總值**



資料來源：北京市統計局

2000年至2010年，北京經濟發展迅速，2000年至2010年的北京地區名義國內生產總值年複合增長率約為15.9%，是中國增長速度最快的地區經濟體之一。2010年，北京的地區生產總值約達人民幣13,780億元，於中國僅次於上海。

據北京市統計局的數據，北京市2010年的名義國內生產總值較2009年同期增長約13.4%，顯示經濟持續發展。隨着全球金融危機的影響逐步消退，預期北京市經濟會繼續迅速發展，奠定穩固的基礎，讓北京房地產市場長遠發展。

### 北京市城鎮規劃及基建發展

北京市佔地約16,411平方公里，包含16個區縣，依據城市整體發展規劃分成四類發展區域：

- 首都功能核心區：東城、西城
- 城市功能拓展區：朝陽、海淀、石景山、豐台：

## 行業概覽

- 城市發展新區：房山、通州、順義、昌平、大興
- 生態涵養發展區：門頭溝、懷柔、平谷、密雲、延慶

北京市擁有較為完善的內外交通網絡設施，各區脈脈相連，目前北京市運營的地鐵已經超過226公里，預計到2015年時，投入運營的地鐵綫路總里程將達到561公里。北京地鐵設施為刺激經濟發展的主要元素之一，其有助增加商業物業的可達性，城郊的可達性，從而擴大城市核心區商業的輻射範圍。

除地鐵設施外，北京的公路、鐵路建設也有很大的進展，使得北京市與中國其他城市的交通極為便捷。截至2010年底，北京市境內公路總里程為28,484公里，其中高速公路里程約為903公里，如京津、京沈、京哈、京承、京包、京石等高速公路；同時，北京也是中國的鐵路樞紐中心，境內鐵路線路約有50條(如京九、京廣、京滬鐵路線等等)，長度約為956公里。

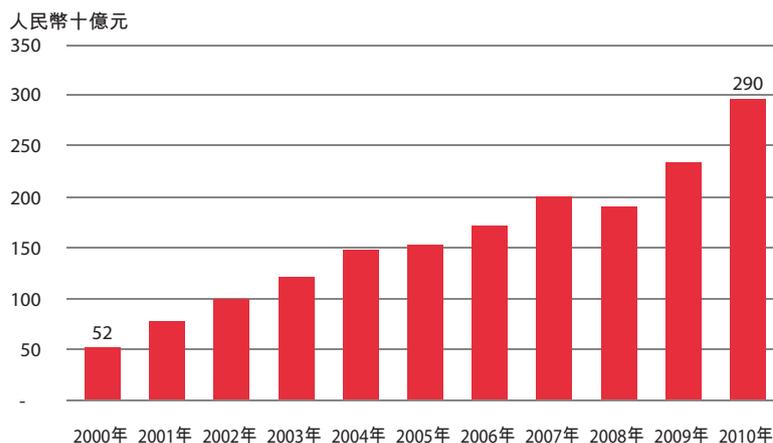
同時，北京國際機場北京首都國際機場是中國規模最大、設備最先進、運輸生產最繁忙的大型國際航空港，擁有3個航站樓，年旅客輸送量從1978年約100萬人次增長到2010年約7,400萬人次，目前排名全球第3位；每天約有1400個航班將北京與世界208個城市緊密連接。

## 行業概覽

### 北京市房地產市場

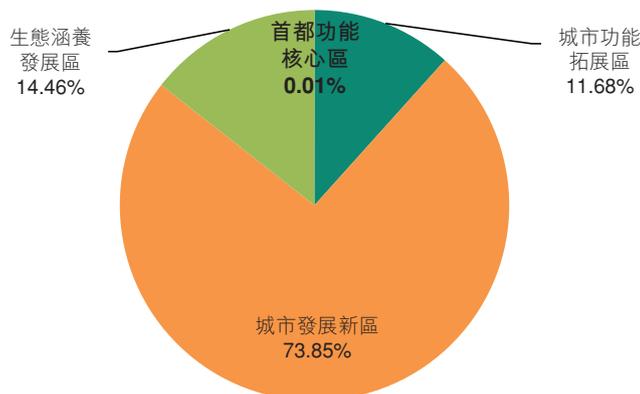
高經濟增長提升了人均可支配收入、加快城鎮化步伐及基建發展。種種因素有助推動北京市房地產市場。2000年至2010年，北京的房地產發展投資額從2000年約人民幣520億元升至2010年約人民幣2,900億元，年複合增長率約為18.7%。

2000–2010年北京市房地產開發投資額



資料來源：北京市統計局

2010年前三季度北京市地區土地成交比例



資料來源：北京市土地整理儲備中心

北京城區位於直轄市的中南部，佔地不大但仍不斷擴張。北京城區的發展以同心圓的方式向外擴充，從二環路、三環路，直至六環路。長安街是北京市的一條東西軸線，為北京市主要通道之一。北京首都功能核心區留待開發的用地較少，尤其是王府井／東長安街區域、CBD、金融街區域等，2010年前三季度，首都功能核心區的成交土地面積僅佔北京市土地成交總面積約0.01%。

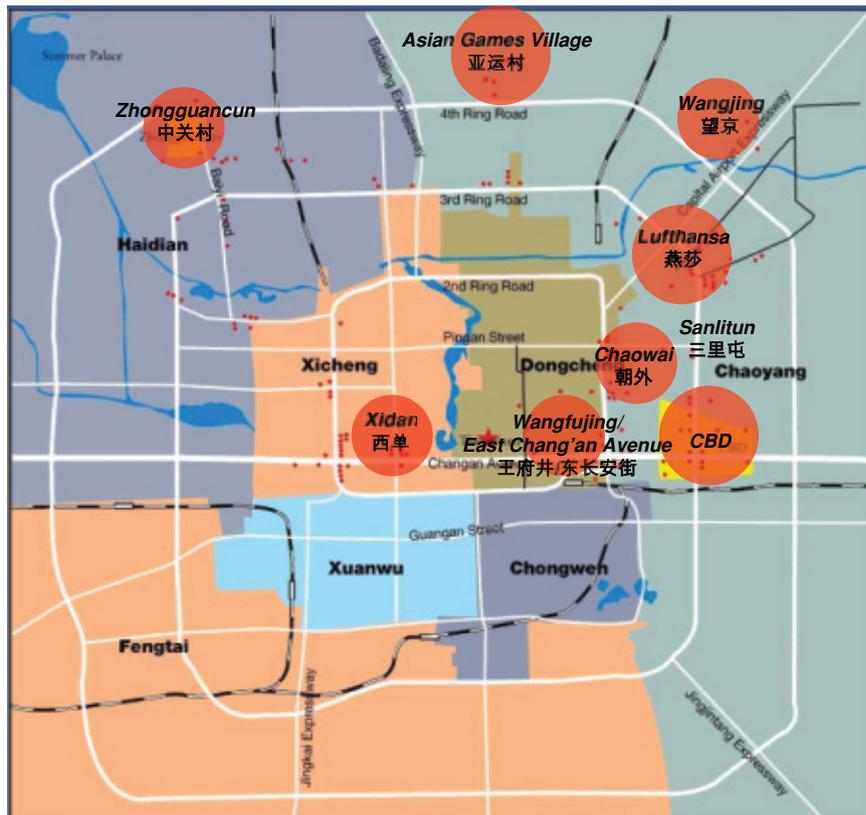
# 行業概覽

## 北京高端零售物業市場

### 概覽

北京高端零售物業市場包括建築樓面面積超過30,000平方米的購物商場及百貨商場，而購物商場為受消費者歡迎的零售類別。北京市高端零售物業主要集中在八大商圈中，包括王府井／東長安街商圈、西單商圈、CBD商圈、燕莎商圈、朝外商圈、中關村商圈、望京商圈以及亞運村商圈。根據戴德梁行的資料，於2010年年底，北京市高端零售物業的總面積超過660萬平方米(建築樓面面積)，購物商場約佔70.0%。

### 北京市主要零售物業細分市場

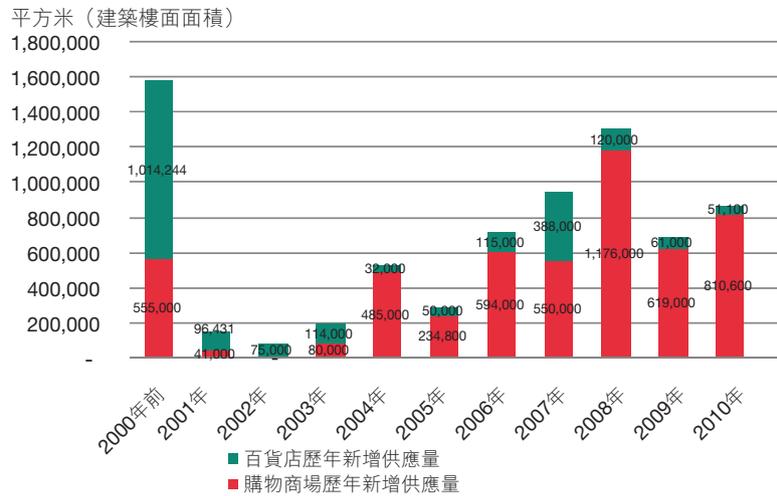


資料來源：戴德梁行

# 行業概覽

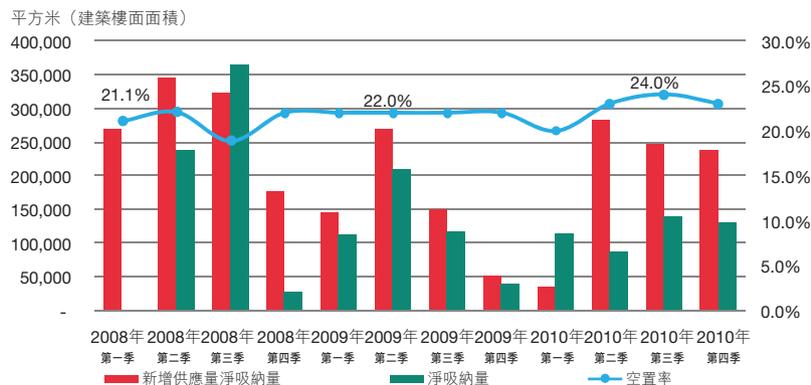
## 供應、吸納及空置率

### 北京市高端零售物業市場歷年供應量



資料來源：戴德梁行

### 北京市購物商場供應、吸納及空置率



資料來源：戴德梁行

從2004年開始，購物商場的新增供應遠超過百貨店的新增供應，尤以2008年差異最為明顯(當年為供應量歷史高峰期，購物商場新增約118萬平方米(建築樓面面積)，遠大於百貨店的新增供應12萬平方米(建築樓面面積))。

北京市零售物業的供應量充裕，但市場對購物商場的需求也相當強勁。2009年全年購物商場的新增供應約為61.9萬平方米(建築樓面面積)，全年淨吸納量也達到約48.3萬平方米(建築樓面面積)。

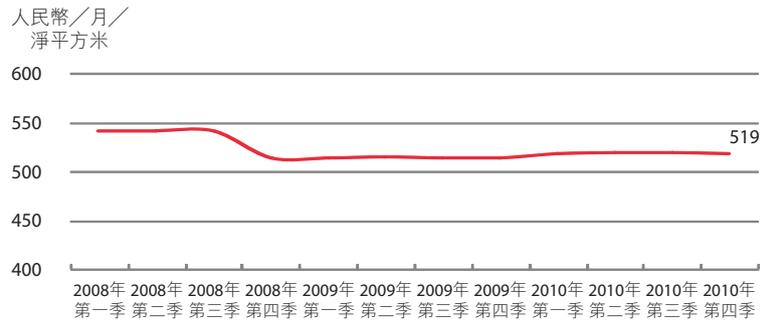
至2010年第四季度，購物商場空置率約為23.0%，即使如此，新增供應對於如東方新天地這樣的經營多年的零售項目幾乎沒有影響，其仍然具有較強的市場競爭力，維持100.0%承諾租出率，且有大量的待租客戶予以選擇。2012至2013年的北京市零售空間空置率將因供應的減少，逐漸降低至較低水準。

# 行業概覽

## 平均成交租金水平

全市購物商場平均成交租金在全球金融危機期間，由2008年第三季度每月每淨平方米約人民幣541元下降至2008年第四季度每月每淨平方米約人民幣515元。至2010年第四季度，全市高端購物商場成交租金平均每月每淨平方米回升至約為人民幣519元。

**北京市購物商場平均成交租金走勢**



資料來源：戴德梁行

## 2010年第四季度北京市高端零售物業細分市場的地舖平均要價租金範圍

細分市場	平均要價 租金範圍 (每月每淨平方米 人民幣元)		零售物業代表
	王府井／東長安街	780-2,400	
西單	350-1,000	中友百貨、君太太平洋百貨	
CBD	350-1,500	國貿商城、新光天地、北京銀泰中心	
燕莎	280-900	友誼商城	
朝外	500-800	尚都國際中心、藍島大廈	
中關村	280-700	金源購物中心、中關村廣場	
望京	250-700	嘉茂購物中心、方恒國際中心	
亞運村	250-750	北辰購物中心、飄亮購物中心	

資料來源：戴德梁行

戴德梁行資料顯示：2011年至2013年，北京市共有約124.9萬平方米(建築樓面面積)推出，其中約100萬平方米(建築樓面面積)將於2011年推出。由此可知，2011年1月以後半年內，北京的零售物業市場將面臨較大的競爭壓力，尤其是新推出的零售商業項目，令整體空置率進一步上升，租金上升的腳步將放緩。

2011年充裕的零售物業供應將對仍在構思或規劃的新零售房地產項目構成重大壓力。惟戴德梁行預計，東方新天地等已發展零售物業在經營及租金水平方面不會受到不利影響，尤其是王府井／東長安街細分市場的零售物業，原因是供應較少，僅佔北京未來整體供應約14.3%。

# 行業概覽

## 王府井／東長安街零售物業細分市場

### 概覽

王府井700餘年的建街史，為北京市近100年來最重要的零售街道之一，其聲望將是王府井／東長安街細分市場零售物業市場繁榮發展的內在動力。

王府井／東長安街零售街是北京歷史最為悠久、國內知名度最高的商業街，在北京市民和國內外遊客當中具有極高的品牌認知。

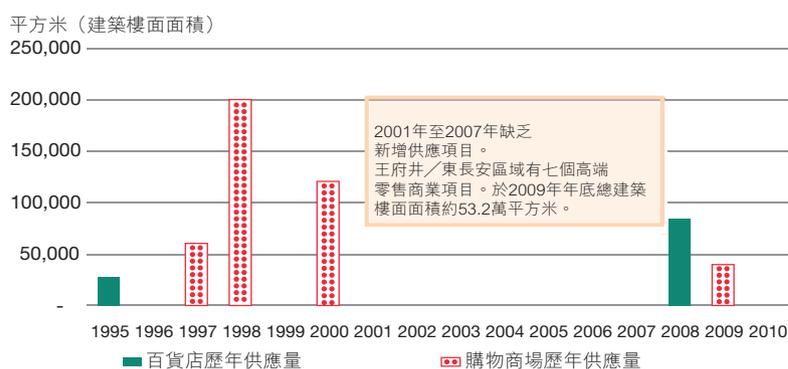
目前北京市眾多知名零售商業項目座落於此。其中包括東方新天地、以及新東安廣場、王府井百貨大樓等。

政府對於王府井區域零售發展具有較為詳盡合理的規劃，並逐步進行，希望將其打造成品牌化、具特色及規劃設計合理的商業核心區。

進入王府井步行街平日日均客流約為20萬人次，週末及節假期間日均客流量約為25萬至30萬人次，王府井商業街客流全年達到約7,000萬至9,000萬人次。

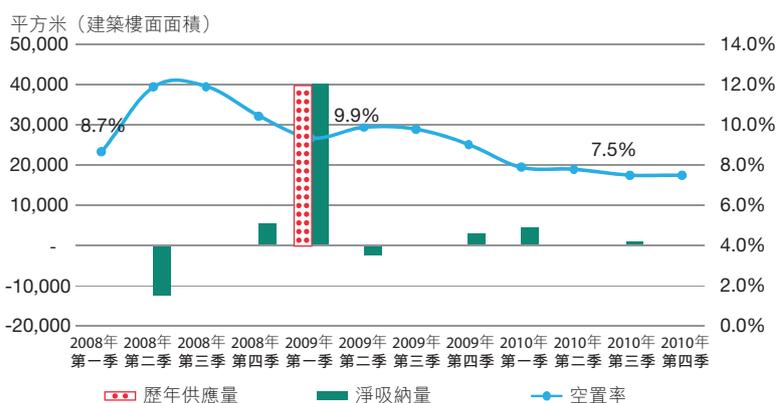
### 供應、吸納及空置率

#### 王府井／東長安街區域高端零售物業歷年新增供應量



資料來源：戴德梁行

#### 王府井／東長安街細分市場購物商場供應、淨吸納量及空置率



資料來源：戴德梁行

## 行業概覽

依據戴德梁行的資料，2009年年底王府井／東長安街細分市場內有7個高端零售項目，總建築樓面面積約為53.2萬平方米，其中購物商場佔約80.0%。

2008年至2010年，王府井／東長安街細分市場內購物商場新增供應量較少，淨吸納量也維持在一個較為平穩的水準。細分市場內高端購物商場經營情況普遍較好，出租率長期維持在較高水準，平均90.7%左右，遠高於全市零售物業的平均水準。

至2010年第四季度，王府井／東長安街零售物業細分市場的平均空置率約為7.5%（大大低於同期全市約24.0%的零售物業市場總空置率）。

### 供應及租金預測

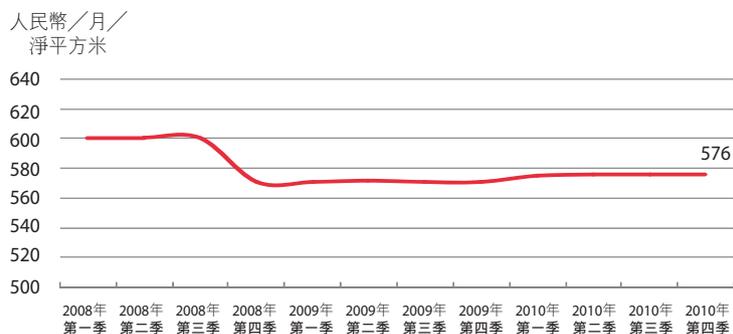
戴德梁行資料顯示，王府井／東長安街細分市場高端零售物業於2011年至2013年的未來供應量約為17.9萬平方米（建築樓面面積），佔現有零售商業市場存量約33.3%，且大部分為購物商場。

戴德梁行認為這些高端零售物業的新增供應不會對現有市場造成太大的競爭壓力，原因包括以下四點：

1. 2000至2008年期間細分市場新增供應較少，此時出現較多項目屬於市場補償式增長；
2. 王府井／東長安街細分市場零售物業市場經營往績彪炳；
3. 這些項目將在未來3至4年（即2011年至2014年）內投入市場，讓市場有足夠時間消化；
4. 所列未來潛在供應均定位高端，將提高零售物業細分市場的質素。同時，聚集效應有助提高區內的租金水平。

一直以來，王府井／東長安街細分市場購物商場的成交租金高企，高踞北京所有主要細分市場（如西單及CBD）的首位。於2010年第四季度，王府井／東長安街細分市場高端零售物業成交月租平均每淨平方米約人民幣576元。根據戴德梁行的資料，平均成交租金將升至2013年平均每淨平方米約人民幣621元，2011年至2013年的平均年增長約2.5%。

### 王府井／東長安街細分市場購物商場平均成交租金走勢



資料來源：戴德梁行

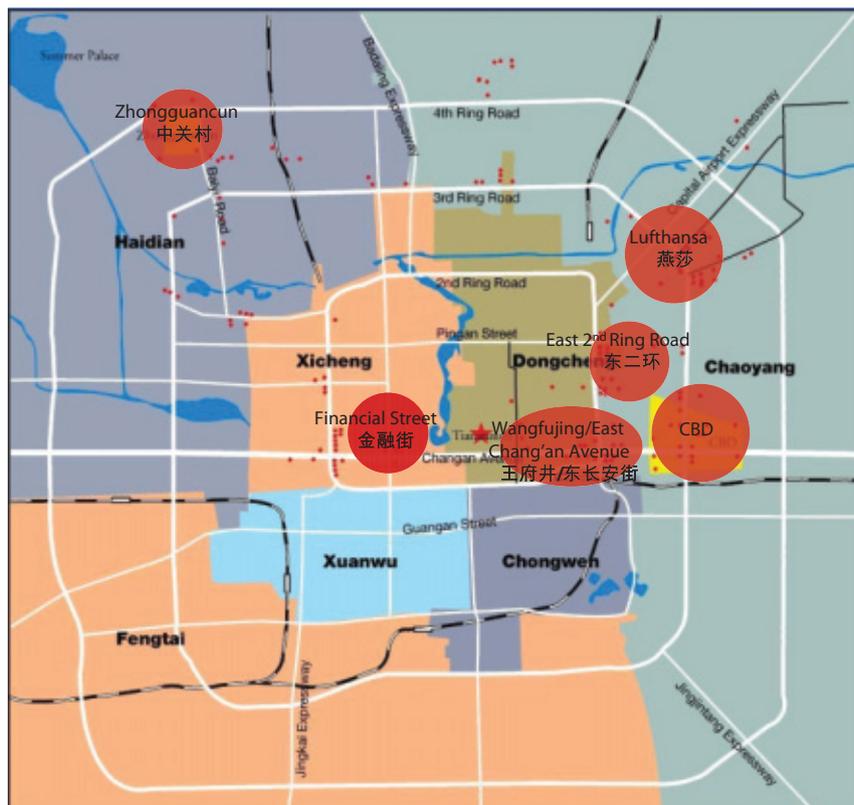
## 行業概覽

### 北京甲級寫字樓市場

#### 概覽

伴隨着城市總人口的持續增加，北京就業人口的數量增長也較為顯著；至2009年，約為1,000萬。就業人口中，第三產業的就業人口百分比從2005年約54.6%增至2009年約73.8%，顯示經濟逐步成熟。預計未來幾年第三產業的就業人口佔總就業人口的比例將進一步上升，這對於北京市的辦公物業市場無疑是一個利好。

#### 北京市主要寫字樓細分市場



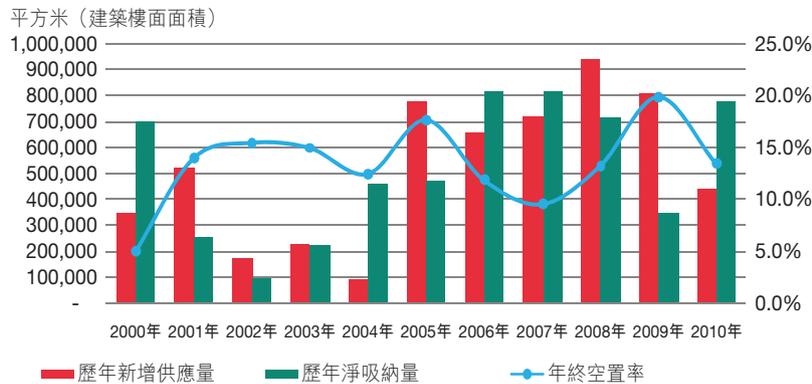
資料來源：戴德梁行

北京市甲級寫字樓主要分佈在六個細分市場中，包括CBD商圈，金融街商圈，中關村商圈，燕莎商圈，東二環商圈以及王府井／東長安街商圈。亞奧村、望京、總部基地(豐台區)及亦莊經濟技術開發區的寫字樓市場近年也得到相當程度的發展，然而相對於以上六個較為成熟的商圈來說，無論是樓宇品質，總存量，經營狀況，市場影響等都略遜一籌。

# 行業概覽

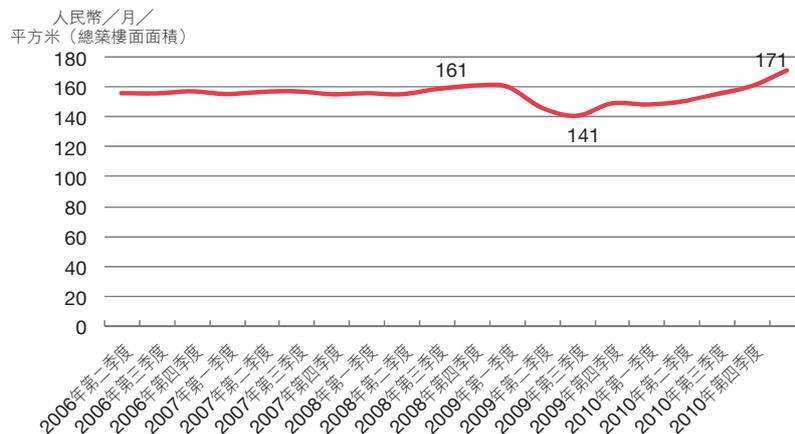
## 供應、吸納及空置率

### 北京市甲級寫字樓供應、淨吸納量及空置率



資料來源：戴德梁行

### 北京市甲級寫字樓租金



資料來源：戴德梁行

據戴德梁行資料，北京甲級寫字樓在2005年之前年度新增供應較少，這主要是因為市場需求的萎縮使得需求減少。然而，2005年以後五年，年度平均增加約78萬平方米(建築樓面面積)的供應量。這一方面因為經濟高速發展帶來了較大的辦公物業需求，另一方面因為租戶對於高品質寫字樓的需求有所升級，促進了甲級辦公樓的不斷入市。截至2010年底，北京市甲級寫字樓約為660萬平方米(建築樓面面積)。

在甲級寫字樓大量入市的同時，市場空置率仍然保持相對較低的水平。其中2007年末空置率約9.6%；2008第四季度及2009年因全球金融危機的影響，空置率上升至19.9%，金融危機過後，平均空置率在2010年第四季度下降至約13.5%的水準。

於2010年，甲級寫字樓的成交租金仍然高企(全球金融危機期間除外)，成交月租每平方米(建築樓面面積)約人民幣159元，水平與2006年第二季度至2008年第三季度期間由每月每平方米(建築樓面面積)約人民幣155元升至每月每平方米(建築樓面面積)約人民幣161元相若，期間可謂穩步上揚。據戴德梁行預測，甲級寫字樓的租金將隨整體經濟環境而上升。

## 行 業 概 覽

### 2010年第四季度北京市按細分市場劃分甲級寫字樓的平均成交租金範圍

細分市場	平均成交租金 (每月每平方米 (建築樓面面積) 人民幣元)	寫字樓物業代表
王府井／東長安街.....	158	東方廣場、中信國際大廈、賽特廣場、中糧廣場、光華長安大廈
CBD .....	180	中國國際貿易中心、北京銀泰中心、北京嘉里中心、北京華貿中心
金融街 .....	212	英藍國際金融中心、豐融國際中心、卓著國際金融中心
中關村 .....	141	融科資訊中心、理想國際大廈、清華科技大廈
燕莎 .....	154	亮馬河大廈、現代汽車大廈、鳳凰廣場
二環路東.....	172	國華投資大廈、中青旅大廈、來福士廣場、第五廣場

資料來源：戴德梁行

#### 北京寫字樓供應及租金預測

據戴德梁行資料顯示：未來三年(2011年至2013年)北京市甲級寫字樓供應量約為61萬平方米(建築樓面面積)，其中將近一半都位於CBD區域。且預計未來供應量大多集中於2011年，2012年及2013年幾乎沒有任何新增供應量。由此可知，未來甲級寫字樓市場面臨的競爭壓力也將減小，同時，甲級寫字樓市場空置率預期維持在較低水準。

2007年至2010年期間，北京市甲級寫字樓租金年度平均增長率約為3.7%，戴德梁行預測未來三年將繼續按年增長約5.2%(包括預期未來年度通脹率約1.5%)，而空置率預測將由2010年第四季度約13.5%降至2013年約5.0%。

#### 王府井／東長安街甲級寫字樓細分市場

##### 概覽

王府井／東長安街細分市場甲級寫字樓大致沿著東長安街至建國門外大街南北分佈，較為均勻。區域地理位置較好，交通方便(地鐵1號綫在區域內設置4個網站)。該細分市場發展起步最早，眾多高品質寫字樓陸續投入市場，其發展較其它區域更為成熟：市場空置率較低，保持在10.0%左右，尤其是像華潤大廈、東方經貿城、LG雙子座大廈這樣的高品質寫字樓，長期處於滿租狀態；且該區域從長期租金走勢來看，平均租金呈平穩增長態勢。

## 行業概覽

### 供應、吸納及空置率

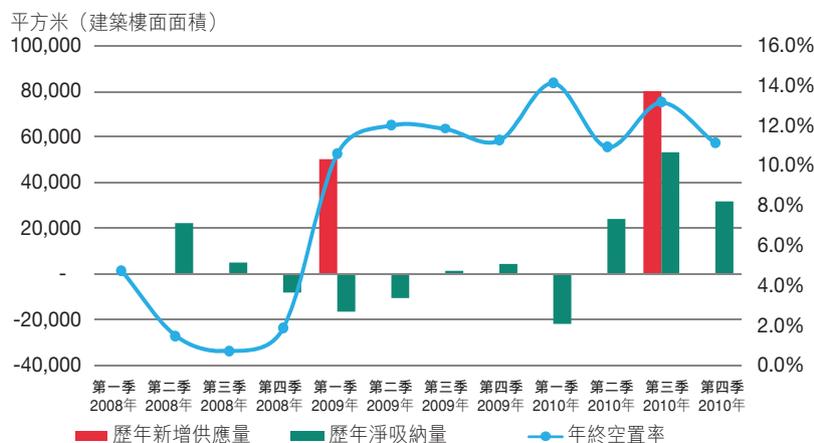
就供應而言，過去七年的競爭對手較少，市場前景仍然樂觀，至2010年底，王府井／東長安街細分市場甲級寫字樓市場總存量約為82.5萬平方米(建築樓面面積)。

**王府井／東長安街細分市場甲級寫字樓歷年供應**



資源來源：戴德梁行

**王府井／東長安街細分市場甲級寫字樓供應、淨吸納量及空置率**



資源來源：戴德梁行

值得注意的是區域內2003年新增供應較大，這主要是由於東方經貿城的推出，東方經貿城落成當年即被北京市商務局、工商局等商業主管部門評為北京最佳寫字樓。其寫字樓部分面積高達約30萬平方米(建築樓面面積)，自2001年推出以來出租率保持在95.0%左右，且擁有優質租戶，吸引了大量的專業服務業、資訊科技業及金融保險投資行業的企業進駐。

王府井／東長安街細分市場甲級寫字樓需求狀況在2008年至2010年間(除金融危機期間外)，表現較為強勁。與此同時，空置率在2008年期間曾一度低至約2.2%，金融危機期間，市場需求有所萎縮，空置率上升較快，加上民生金融中心項目新增供應於2009至2010年陸續投入市場，然而市場空置率仍然維持在11.9%左右。截至2010年第四季度，其空置率約為11.1%。

據戴德梁行資料，過去五年(2005年至2010年)中，王府井／東長安街細分市場的甲級寫字樓平均成交租金表現較為穩定。截至2010年第四季度，區域內甲級寫字樓平均成交

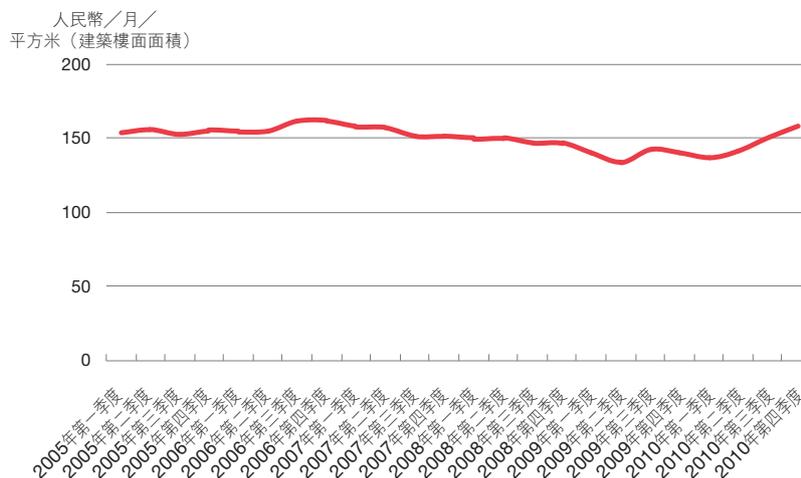
## 行業概覽

租金每月每平方米(建築樓面面積)約為人民幣158元。

### 供應及租金預測

按戴德梁行的預期，甲級寫字樓未來供應量主要位於CBD區域，王府井／東長安街細分市場預計未來三年(2011年至2013年)內將不會有新增供應量入市。這將減少競爭及市場壓力，對未來該區域的甲級寫字樓細分市場無疑是一個利好。

### 王府井／東長安街細分市場甲級寫字樓租金



資料來源：戴德梁行

基於新供應有限及空置率偏低，王府井／東長安街細分市場甲級寫字樓平均成交租金預測從2010年第四季度每月每平方米(建築樓面面積)約人民幣158元升至2013年第四季度每月每平方米(建築樓面面積)約人民幣184元，平均每年增長率約5.2%，與整體北京寫字樓市場年度租金增長率相若。

### 北京服務式公寓市場

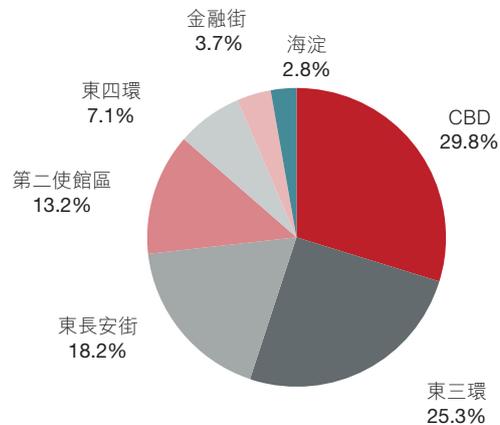
#### 概覽

北京的服務式公寓主要集中於王府井／東長安街、第三使館區和CBD等主要商業街區。其他商業氛圍次之的地區，諸如第二使館區／東二環沿線以及東四環沿線等，由於其通往上述主要國際商業區的交通便利，故服務式公寓在這些地區也有所發展。如今隨着越來越多的國外企業進駐諸如海淀和金融街(西部)等新興地區，使得這些地區也新湧現出了一批服務式公寓。

## 供應

下圖標註出了截至2010年12月北京主要服務式公寓的地理分佈情況。王府井／東長安街細分市場佔了北京服務式公寓總供給量的18.2%以上；在這個細分市場，東方豪庭公寓提供613套服務式公寓，使其不僅成為所在細分市場而且是整個北京市場規模最大的服務式公寓。

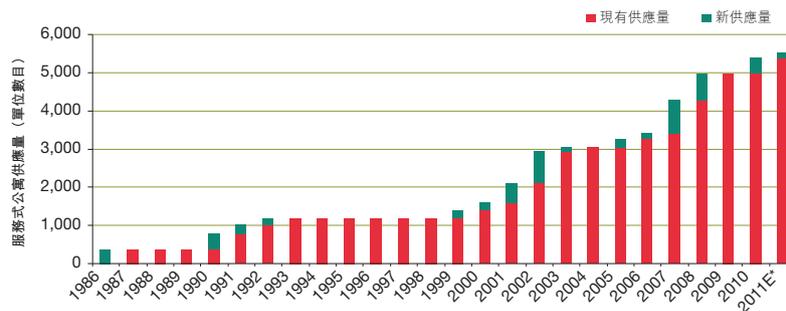
**北京服務式公寓的地理分佈情況**



資料來源：仲量聯行酒店集團，行業信息

下面的圖表顯示了北京主要服務式公寓項目的歷史和預計供應量。

**北京服務式公寓現有供應量**



資料來源：仲量聯行酒店集團，行業信息

許多國際服務式公寓和酒店經營者都已經進入北京市場，為了進一步佔領市場份額，許多運營商都推出了面向不同市場檔次的新品牌。這一趨勢將導致市場的進一步細分化。例如輝盛國際管理有限公司，2007年新開設了CBD東住宅公寓輝盛庭，之後2008年開設了CBD服務式公寓輝盛閣，而CBD套房公寓輝盛坊預計將於2011年對外開放。雖然這三處物業均由輝盛進行管理，但每個品牌都提供著不同的產品和價格。

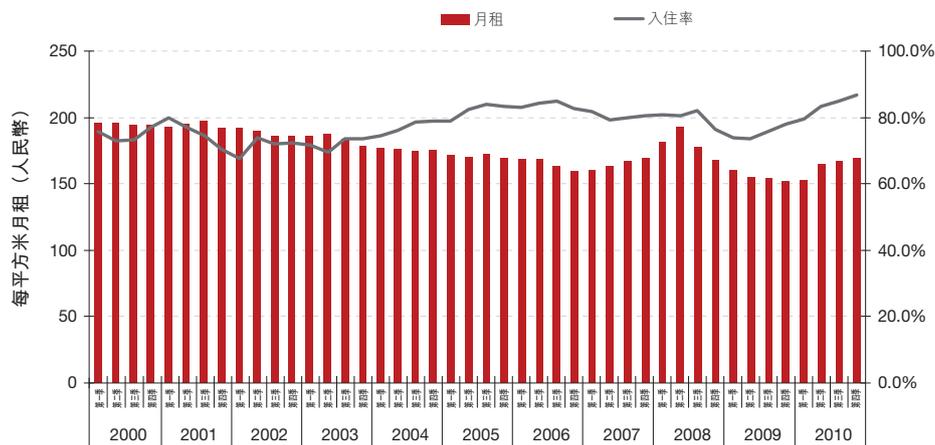
2010年，北京服務式公寓唯一的新增供給是位於東直門外斜街擁有407套民居式公寓的奧克伍德華庭。另外一處新增的服務式公寓—輝盛閣服務式公寓，預計擁有150套公寓，並將在2011年開始營業。在2012年之前，王府井地區預計沒有新的服務式公寓供應。

# 行業概覽

## 市場表現

下圖說明所選8,427套北京服務式公寓樣本在2000年至2010年之間的季度業績情況。

### 北京服務式公寓業務情況



資料來源：仲量聯行

## 入住率

2000年至2005年間，北京的服務式公寓市場的入住率一直處於70%至80%之間，相對穩定。酒店行業受到了2003年嚴重急性呼吸道綜合症(「非典」)疫情的明顯影響，但是，服務式公寓由於長期住戶相對較多，起到了一定的緩衝作用，使得服務式公寓的入住率仍然保持著優異的表現。

儘管在2004年至2008年期間出現大量新供應，2,000套新的服務式公寓湧入市場，使得市場在原有約3,000套的基礎上增加到了接近5,000套，入住率在2004年第二季度(約70.0%)至2006年第四季度(約85.1%)出現了明顯的上升趨勢，平均每季度的增長速度達到了約2.0%。此後，市場的入住率大致保持在約80%(79.2%至81.8%之間)的水準，2008年第三季度受奧運會期間所產生的需求帶動入住率達到了約82.0%的高峰值。

這種上升趨勢一直持續到2010年，反映了全球企業的環境已經有所改善，新的供應量保持相對穩定的態勢。隨着經濟的逐步復蘇，北京的商業活動也逐漸升溫，吸引了新的外籍人士，為服務式公寓注入了需求。2010年第四季度，市場入住率達約86.9%。

## 租金

與入住率相比，服務式公寓的租金波動情況更為明顯，這反映了業主和經營者制定了相對彈性的定價策略／接受底線。從2003年第三季度到2007年第三季度，服務式公寓行業的租金水準出現了相對下降的趨勢。2007年第四季度和2008年第三季度之間，在奧運會舉行之之前及期間，服務式公寓的平均租金達到了空前的高位(約每平方米每月人民幣226元)，許多服務式公寓長時間的出租給了企業或外交團體。

## 行業概覽

由於全球金融危機的負面影響，再加上高端酒店湧入市場導致的競爭加劇，使得服務式公寓平均租金在2008年第三季度開始趨向下降，年底下降到了每月每平方米約人民幣168元。這種趨勢一直持續到2009年，2009年第一季度的月租平均達到了每平方米約人民幣160元，而第四季度更是下降到了約人民幣152元。2010年第一季度的出租率略有增加，月租金略漲至每平方米約人民幣153元。由於入住率開始復蘇，租金也有所改善，截至2010年第四季度平均月租與2009年同期相比增長了約11.3%，達到了約人民幣168元。

### 市場發展趨勢及前景

作為中國的國家首都和經濟中心，北京一直吸引著並有可能繼續吸引跨國公司、外交機構和非政府組織在北京設立國家和地區總部，這會推動北京高端住房的需求持續增加。也正因為如此，北京全市近幾年服務式公寓開業的數量一直在增加。儘管需求與供應大致保持著相同的增長速度，但最近的全球金融危機和跨國公司對成本意識的提高，還是導致近幾年服務式公寓的需求和價格水準有所下降。按仲量聯行的預計，根據2010年的業務表現，租金水準已開始回升。

另一方面，奧運會之前酒店供應的大量增加導致出現了激烈的競爭，這也給服務式公寓尤其是短期住宿需求帶來了嚴重的影響。儘管短期逗留需求在服務式公寓業務中只佔有很小的一部分，但許多服務式公寓業主都在通過重新配置資源來應對這種轉變，開始提供更加靈活的服務和設施來捕捉這種需求。

就短期和中期住宿需求而言，隨着全球經濟的復蘇和本地市場的持續增長，對服務式公寓的需求預計也將相應的增加。再加上短期內進入北京市場的新服務式公寓數量相對有限，有可能為入住率和租金的增長打下一個良好的基礎。

## 北京酒店市場

### 概覽

北京大部分的國際品牌五星級酒店均位於市中心和城市東側地區。北京的酒店市場基本上與寫字樓商圈相吻合，但更著重於以下幾個區域：(1)北京市東城區(包括王府井、東長安街)；(2) CBD；(3)西城區和金融街；(4)亮馬橋(包括第二和第三使館區及東北三環路沿線)；以及，(5)北部和中關村地區。除了這些知名的細分市場以外，隨着北京城市區域持續向外擴展，其他區域的商圈也正在隨之初具雛形。然而，這些新的細分市場無論從供給還是需求等方面來看，規模仍然很小。

北京市主要酒店細分市場



資料來源：仲量聯行

### 國內外旅遊

2003年後北京的國內遊客增長一直保持著穩定態勢(2004年至2007年間平均增長約6.3%)，但與國外入境遊客人次同期增長速度相比稍慢(每年平均增長約11.3%)。2007年，國內遊客人數達到了約1.42億人次。與國際遊客人數相反，2008年國內遊客人次略微低於前一年的資料(下滑約0.7%)。

雖然北京的國內遊客人數也受到了北京奧運會之前及期間旅遊限制措施的影響，但他們能夠更好地抵禦全球性事件的影響，包括但不限於全球經濟衰退。2009及2010年度國內遊客人數即出現了顯著的升幅。

2003年由於非典爆發的原因，旅遊需求出現了顯著的下降，隨後北京國外入境遊客人數一直保持穩步增長。誠如上文所述，2004年至2007年間，北京國外入境遊客人數增長出

## 行業概覽

現了令人驚歎的兩位數增長態勢，年平均增長率達到了約11.3%，2007年的國外入境遊客人數達到了創紀錄的約400萬人次。然而，北京奧運會之前及期間，收緊簽證政策大大限制了滿懷期待的國外入境遊客湧向這座城市，故2008年下跌約13.0%。此外，全球金融危機的爆發以及2008年第三和第四季度的經濟發展放緩，也對旅遊需求有進一步的不利影響。

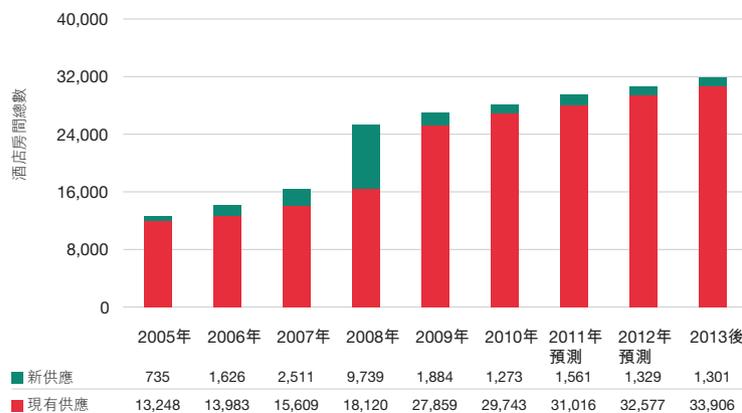
儘管全球經濟疲軟的影響仍在持續，但截至2009年底的北京國外入境遊客人數仍然出現了復蘇的跡象，達到了約400萬人次，國外入境遊客相比2008年增長了約8.8%。雖然仍低於2007年創紀錄的數量，但2009年的國外入境旅遊人次與2006年入境人次相比也增加了約5.7%，這表明了旅遊市場初步呈升勢。復蘇動力於2010年更見強勁，原因是2010年國外入境遊客的人次較2009年上升約18.8%，破紀錄達到約500萬人次。

### 高端酒店供應

北京開業的第一家國際品牌五星級酒店是北京長城喜來登酒店，坐落於今日的第三使館區。從那時起，一批國際品牌酒店—其中包括北京中國大飯店和北京希爾頓酒店—紛紛進駐北京，基本上滿足了前來北京遊客的住宿市場需求。北京東方君悅大酒店於2001年開業時，是北京當時最大的五星級酒店，連同東方經貿城、東方豪庭公寓及東方新天地組成北京其中一個具地標性的發展項目。

根據北京市旅遊局公佈的統計數字，北京截至2009年12月底總共擁有757家星級酒店。下圖為北京四星級和五星級國際品牌酒店的房間供應增長情況。

北京市高端國際品牌酒店房間供應增長情況\*



\*截至2010年12月；資料來源：仲量聯行

在2005年至2009年間，北京的國際品牌酒店的供應複合平均年增率達到了約20.8%，客房數量從13,983間增加至2009年底的29,743間。北京奧運會舉辦的2008年出現了最大幅度的增幅，有近10,000間客房增加到北京國際品牌高端酒店的行列中來。

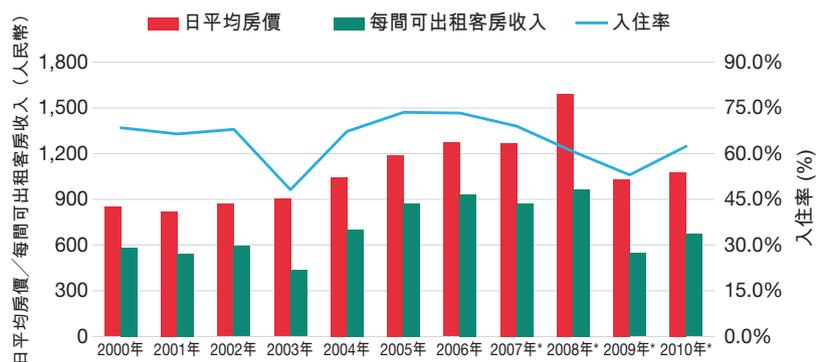
在2009年和2010年，總共有3,157間國際品牌高端酒店客房進入了北京市場。預計在2011年及以後，至少會新增加4,191間客房。

## 行業概覽

### 五星級酒店業務表現

下面的圖表顯示的是北京五星級酒店的業務表現。該樣本集囊括了2010年總計11,692間客房的數據。

北京五星級酒店業務表現：2000年–2010年



資料來源：仲量聯行酒店集團。行業信息，\*STR Global

在2003年入住率明顯下降之後，ADR(日平均房價)和入住率均出現了迅速復蘇，2003年至2006年間的年均增長率分別達到了約12.2%和約15.0%。因此，每間可出租客房收入(RevPAR)在同一時期的年均增長率達到了約29.1%，在2006年達到了創紀錄約人民幣934元水準。

隨着新酒店開業和競爭的加劇，2007年開始入住率出現降低跡象，與上一年度相比下降了約5.4個百分點。雖然2008年北京舉行了奧運會，但這一趨勢在2008年仍然繼續著，並隨着供給的增加以及全球金融危機的爆發延續至2009年。2009年的平均入住率下降到了約53.0%的低點。

2008年日平均房價(ADR)增長的主要因素可以歸因於北京奧運會和夏季月份的溢價。然而，當排除舉行奧運影響的八月份(日平均房價相比2007年增加了約248.0%)之後，2008年年終的日平均房價和平均每間可出租客房收入(RevPAR)較2007年均有所下降。

在北京奧運會之前和期間，新供應湧入市場導致競爭異常激烈，而全球金融危機爆發導致遊客減少、旅遊費用下降更是雪上加霜，使得北京的五星級酒店對2009年的業績倍感壓力。2009年市場全年平均入住率約為53.0%，日平均房價約為人民幣1,032元，平均可出租客房收入約為人民幣547元。日平均房價(下降約18.6%)和入住率(下降約16.0個百分點)雙雙大幅降低，導致平均可出租客房收入相比2007年同期急劇下降約37.5%。

經過兩年表現下滑，北京酒店市場最終於2010年有所反彈。隨着新酒店數目微升，再加上國外遊客的增長強勁(上升約18.8%)，北京五星級酒店市場的入住率自2010年1月顯著上升，年底前達到約62.4%。入住率持續改善，使酒店營運商在定價策略上更為進取，推動該年度最後兩季的房價有所上升。基於入住率及日平均房價分別上升約9.4個百分點及約4.4%，北京五星級酒店的平均可出租客房收入於2010年大幅上升約22.8%。

## 市場發展趨勢及展望

2009年對於中國的酒店業整體而言是充滿挑戰的一年，對於北京的酒店業尤其如此。繼奧運年1萬餘間客房湧入酒店市場之後，席捲全球的金融危機隨之而來，導致全球的旅遊需求下降、旅遊預算削減，給尤其是高端酒店的需求帶來了消極影響。需求和供給兩方面的巨大壓力給北京酒店的入住率和房價帶來了顯著的影響。

迄今為止，2010年的狀況已經大幅改善，入住率出現了顯著的上升。另一方面，這一復蘇不僅體現在入住率的提高上，而且房價也在一定程度上出現了回升。然而，這是尋常的現象，酒店經營者在直到入住率持續得到改善之前，對於提高房價一般都採取比較審慎的態度，因為由於預先承諾合同在時間上具有一定的滯後性，所以房價一般不會「及時」出現回升。因此，基於上文所述，入住率於2010年1月開始上升後，酒店營運商於該年最後兩季方才轉向更進取的定價策略。

根據歷史績效情況，北京的酒店行業短期到中期的市場前景是較為積極的。

## 人民幣國際化

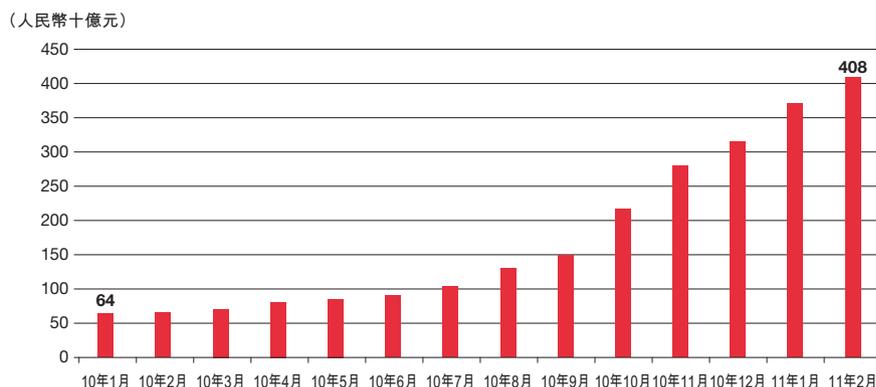
隨着中國經濟迅速發展，中國有意使人民幣長遠成為全球儲備貨幣。中國為使人民幣走向國際，中國實施連串的支持措施，包括拓展人民幣貿易結算至各國家／各地區、容許離岸人民幣金融產品。

為推動人民幣國際化的進程，香港以金融中心的身份在發展各種人民幣業務方面承擔重任，並獲指派為實質人民幣結算、清算、交易及投資中心。

最近，香港人民幣業務獲得重大突破。繼內地宣佈擴大跨境貿易人民幣結算試點後，央行又與人民幣清算行簽署了清算協議。近期推出的中國支持措施推動了人民幣貿易結算，同時吸引更多人民幣存款流進香港。根據香港金融管理局的資料，香港的人民幣存款從2010年1月底約人民幣640億元增至2011年2月底約人民幣4,080億元。

下圖載列香港自2010年1月至2011年2月期間的人民幣存款金額：

香港自2010年1月至2011年2月期間的人民幣存款

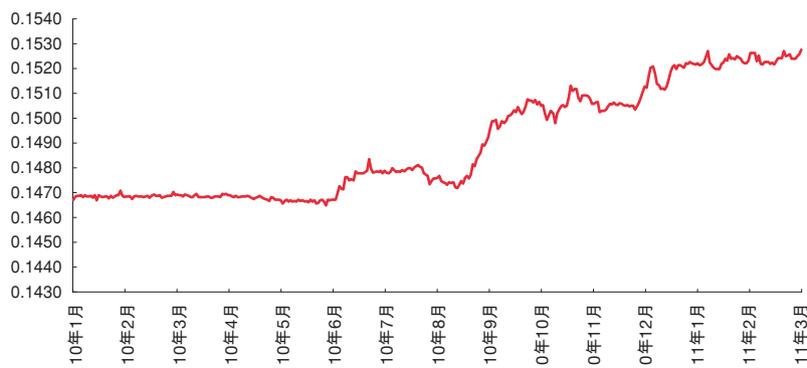


資料來源：香港金融管理局

## 行業概覽

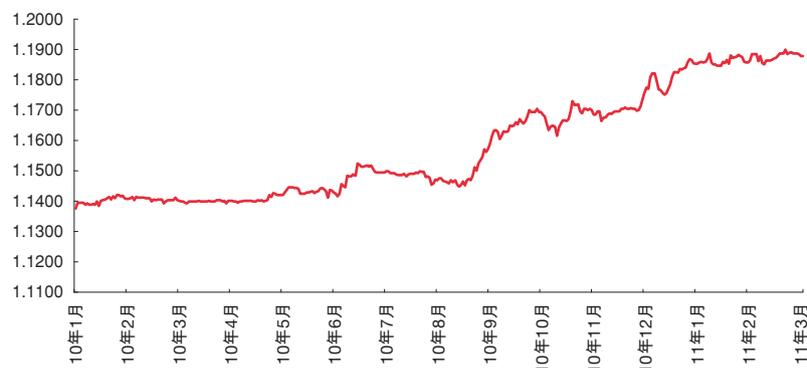
另外，中國計劃進一步提高人民幣匯率的靈活性，改善人民幣匯率機制。於2010年1月，人民幣兌美元的匯率約為人民幣1元兌0.1467美元。於2011年3月底，人民幣兌美元匯率隨後升至約人民幣1元兌0.1527美元。下表載列2010年1月至2011年3月人民幣兌美元及港元的匯率：

### 2010年1月至2011年3月人民幣兌美元匯率



資料來源：香港金融管理局

### 2010年1月至2011年3月人民幣兌港元匯率

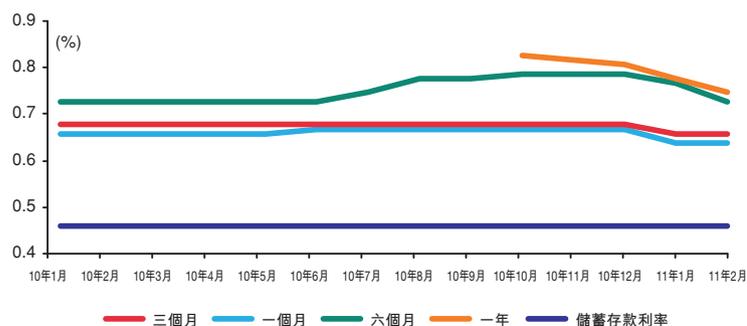


HKMA 香港金管局

資料來源：香港金融管理局

據近期出臺的政策，香港持牌銀行獲准投資中國的銀行同業債券市場，此市場的孳息率較香港的為高，回報率較高，因而推高香港的人民幣存款利率。下圖載列香港自2010年1月至2011年2月的人民幣存款利率：

### 香港自2010年1月至2011年2月的人民幣存款利率



資料來源：香港金融管理局