

附錄七 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



中信仲量聯行有限公司
中國北京市建國門外大街1號
中國國際貿易中心3座11樓
郵政編號：100004

敬啟者：

北京豪華酒店及服務式公寓市場研究

北京東方廣場有限公司(下稱「客戶」)目前正在為以東方廣場為唯一資產的房地產投資信託基金(「REIT」)上市作準備，故指示中信仲量聯行有限公司對北京豪華酒店和服務式公寓市場進行詳細分析(「本調研」)。該報告是為 REIT 發售通函準備並將成為 REIT 發售通函中的一部分。

聘任日期

聘任中信仲量聯行有限公司的合同於2010年9月28日開始執行。該報告所反映的資料及作出的評論均根據於2010年9月28日至9月30日進行之案頭研究。

利益非相關聲明

我們確保中信仲量聯行有限公司不會有任何經濟或其它利益與本案的正確評估發生衝突，或被視為可能對我們提供公正評估的能力造成影響。我們將維持這一立場直到本調研結束。

附錄七 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

信息使用

我方的報告基於市場調研、對行業的見解及客戶提供的相關信息，這些信息對我們的預估結果至關重要。與此同時，我方也通過多渠道為此次調研搜集數據和信息。儘管在使用信息時已恪盡職守，中信仲量聯行有限公司仍不確保其準確性。如發現信息不夠準確或產生誤解，並對本調研產生影響，中信仲量聯行有限公司保留修正其意見和報告的權利。信息來源和假設條件已在報告之中作了闡述。我們沒有義務就提交報告之後發生的事件影響而更新本報告。

限制和假設

本調研以當前及未來可能出現的市場狀況為依據。我們一再表示，對未來市場狀況和指標價值觀的預估存在許多不確定性，因此最多只能將其作為對可能性的預估評估，而非絕對的必然。前瞻性的預估涉及大量可變因素的假設，這些可變因素容易受到起伏不定的市場狀況的影響。

- 在準備本調研時，我們依據的假設條件包括：我們必須認識到，當前社會經濟、消費及資本市場存在明顯的波動性和不確定性。
- 相對於近期全球經濟的不景氣，中國經濟保持了較前些年發展略為溫和的增長。雖然2010年中國各區域和總體上都逐步恢復發展，但是市場對於2011年海外經濟出現緩慢發展的可能性依然存有顧慮。
- 中國政治環境及人民幣貨幣兌其他主要國際貨幣匯率相對穩定。
- 除短期效應之外，中國的旅遊業發展趨勢在近期預計至少保持旅遊人次逐步提升。
- 未來不會發生 SARS 回潮，或者爆發一些對中國及亞洲酒店和旅遊市場產生長期負面效應的類似疾病或傳染病。
- 我們必須認識到，房地產投資市場動蕩不定，本調研中的預估結果可能在一段時間之後與實際情況大相逕庭。此外，政府為保證宏觀經濟的穩步發展落實的政策和方案將對中國現有的房地產市場產生即時全面的影響。

若您對此報告有任何疑問，請即與我們聯繫。

此致

滙賢房託管理有限公司(以滙賢產業信託管理人身份)
香港皇后大道中2號長江集團中心12樓1203室

德意志信託(香港)有限公司(以滙賢產業信託的受託人)
香港九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓

中信証券融資(香港)有限公司(滙賢產業信託之其中一位聯席上市代理人)
香港中環添美道1號
中信大廈26樓

香港上海滙豐銀行有限公司(滙賢產業信託之其中一位聯席上市代理人)
香港皇后大道中1號

中銀國際亞洲有限公司(滙賢產業信託之其中一位聯席上市代理人)
香港花園道1號
中銀大廈26樓

管理人、受託人及聯席上市代理人 台照

中信仲量聯行有限公司
謹啟

2011年4月11日

1.0 北京酒店市場簡介

北京擁有1,970萬¹常住人口(其中1,250萬人口為永久居民)，眾多外籍人士和學生生活於此，是中國的政治、經濟和文化中心，是世界上發展最快的城市之一。在中國經濟對外開放政策的推動下，北京應該說是內地最早實現經濟起飛的城市之一。儘管過去發展的道路出現了一些顛簸，但北京在1999年至2009年中取得了前所未有的增長勢頭，且這種勢頭絲毫沒有放緩的跡象。2009年北京的人均國內生產總值(GDP)達到了人民幣70,452元(折合10,314美元)，僅次於上海的人均國內生產總值人民幣77,764元。

2008年夏季奧運會在北京順利舉行，對北京的旅遊和酒店市場產生了長遠的影響。奧運會的成功舉行讓北京獲得了全球的關注。儘管奧運舉行的兩個星期之內北京吸引了大量的國內外遊客，但舉辦奧運會所導致的後續效應將更加顯著——為借助舉辦奧運會登上世界舞台中心，北京進行了一次全面提升，投入410多億美元²實施了800餘個基礎設施建設項目，很大程度上推進了古城的現代化進程，加快了未來的發展。在酒店行業，眾多酒店趕在奧運會開幕之前和奧運期間紛紛開業迎賓，在很大程度上改善了北京飯店的供給質量，進一步提高了城市舉辦全球性會議的吸引力。

奧運會在許多方面都成為了一種催化劑，推動著這座古老的城市飛速進入21世紀，並成為了酒店業的發展轉捩點。雖然全球金融危機的影響在海外仍然揮之不去，但中國和北京的經濟已經相對較快地出現了復蘇。這一點在北京的酒店市場績效上同樣也有體現。隨著中國不斷發展，在全球市場的重要性愈發明顯，北京將進一步鞏固其在世界舞台上的地位並帶動當地經濟和酒店需求的增長。

1.1 北京旅遊市場簡要概述

旅遊概況表³

遊客總人次

- 歷史複合年均供應量增長率(CAAC)⁴(2000–2010) = 年增長5.9%
- 2010年度遊客總人數 = 1.85億人次

國內遊客人次

- 歷史複合年均供應量增長率(CAAC)(2000–2010) = 年增長5.9%
- 2010年度遊客總人數 = 1.80億人次

國外入境遊客人次

- 歷史複合年均供應量增長率(CAAC)(2000–2010) = 年增長5.7%
- 2010年度遊客總人數 = 490萬人次(年增加18.8%)
- 2010年度五大遊客來源國：美國、日本、韓國、德國、俄羅斯
- 旅遊旺季月份 = 4月、5月、8月、9月、10月；平值月份 = 3月、6月、7月；淡季 = 1月、2月、11月、12月

¹ 根據北京統計局2009年數據。

² 南華早報，2007年12月30日Intensive Preparation。

³ 根據最新數據。

⁴ CAAC — 複合年均供應量增長率

旅遊接待收入國內遊客

- 歷史複合年均供應量增長率(CAAC)(2000–2009) = 年增長13.5%
- 2010年度旅遊接待收入 = 人民幣2,425億元

國外入境遊客

- 歷史複合年均供應量增長率(CAAC)(2000–2009) = 年增長6.2%
- 2010年度旅遊接待收入 = 50億美元

資料來源：仲量聯行酒店集團，北京市旅遊局

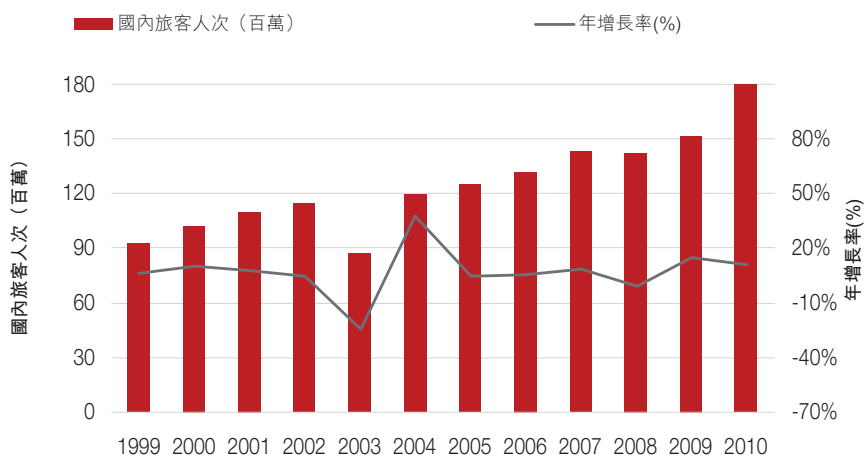
國內遊客人次

2003年後國內遊客增長一直保持著穩定態勢(2004年至2007年間複合年均供應量增長率約6.3%)，但與國外入境遊客人次同期增長速度相比稍慢(複合年均供應量增長率約11.3%)。2007年，國內遊客人數達到了1.42億人次。與國外入境遊客人數相反，2008年國內遊客人次略微低於前一年的數據(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。

下圖顯示了從2000年至2010年北京國內遊客人次增長的趨勢情況。

北京：國內旅客人次(2000年–2010年)



資料來源：北京市旅遊局

附錄七 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

北京：國內遊客人數的變化情況(截至2010年)

	2010	年增長率(%)	歷史複合年均 供應量增長率 (2000-2010)
國內遊客總人次(百萬)	180	10.7%	年增長+5.9%

數據來源：仲量聯行酒店集團，北京市旅遊局

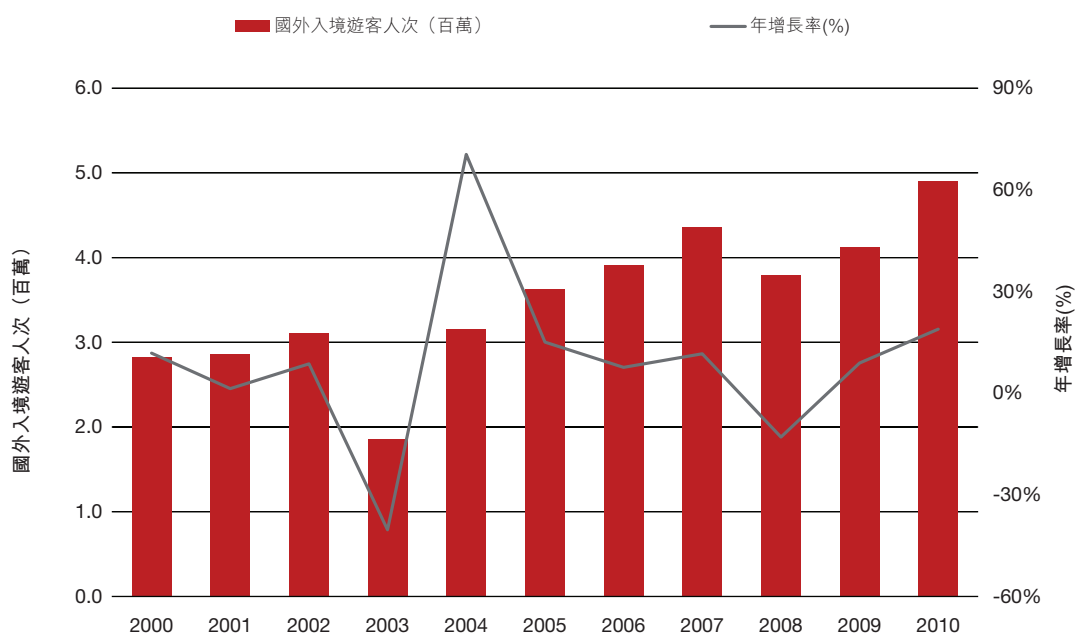
國外入境遊客人數

2003年由於SARS爆發的原因，旅遊需求出現了顯著的下降，但北京國外入境遊客人數一直保持著穩步的發展勢頭。2004年至2007年間，國外入境遊客人數增長出現了兩位數字增長，複合年均供應量增長率達到了約11.3%，2007年的國外入境遊客人數達到了創紀錄的約440萬人次。然而，2008年則下跌約13.0%。北京奧運會之前及期間，收緊簽證政策大大限制了國外的入境遊客。此外，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。2008年國外入境遊客人數下降了約13.0%。

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若干復蘇的跡象，達到了約410萬人次，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年的國外入境旅客人次與2006年入境人次相比也增加了約近5.7%，這表明了復蘇的跡象。2010年出現更顯著的復蘇，國外入境遊客比2009年增長約18.8%，達約490萬人次，創歷史新高。

如下圖所示，北京國外入境遊客人數自2000年以來一直保持著穩健的增長步伐。

北京：國外入境遊客人數(2000年-2010年)



附註：國外入境遊客包含香港、澳門和台灣遊客
資料來源：北京旅遊局

附錄七 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

北京：國外入境遊客人數的變化情況(截至2010年)

	2010年	年增長率(%)	歷史複合年均 供應量增長率 (2000-2010)
國外入境遊客總人數(百萬)	4.9	+18.8%	年增長+5.7%

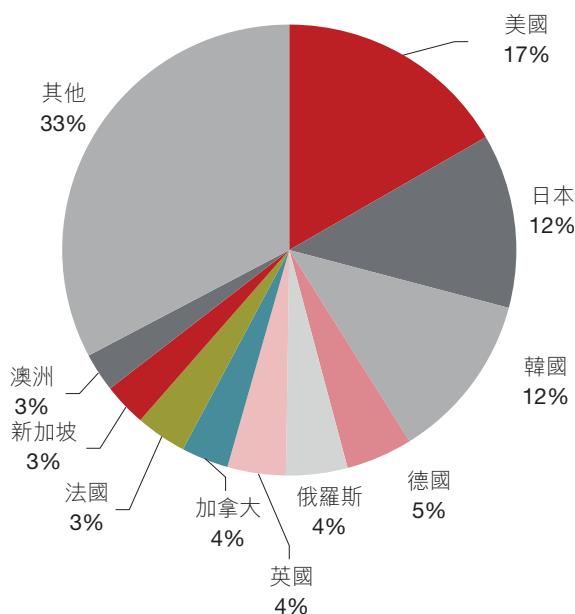
資料來源：仲量聯行酒店集團，北京市旅遊局

遊客來源國

與往年一樣，以美國為首、日本和韓國次之的遊客主要來源市場在2010年佔了國外入境遊客總人數的16.6%。

2009年，雖然來自俄羅斯(同比下降16.6%)、法國(同比下降11.0%)、英國(同比下降7.2%)和澳洲(同比下降5.9%)的國外遊客人數，較2008年均出現了較大幅度的下降，但亞洲一些主要遊客來源市場均出現了復蘇的若干跡象，諸如日本(同比上升15.5%)和新加坡(同比上升18.2%)等。2010年，隨着市場強勢的復蘇，數據顯示出了更為積極的跡象。來自英國的遊客出現2.9%的年增長，與2009年相比，來自其他遊客主要來源市場出現兩位數的增長。

北京：2010年十大國外遊客來源市場



附註：國外入境遊客不包含香港、澳門和台灣遊客

資料來源：仲量聯行酒店集團，北京市旅遊局

旅遊季節特性

如下圖所示，北京國外遊客入境旅遊旺季為4月至5月和8月至10月期間。1月、2月、11月和12月是相對的淡季，而3月、6月和7月則為平值期間。

北京：旅遊季節特性(2007年-2010年)



附註：國外入境遊客包含香港、澳門和台灣遊客

資料來源：仲量聯行酒店集團，北京市旅遊局

從上圖中可以明顯看出，2008年是特別的一年。由於該年年初中國實施了嚴格的簽證限制措施，國外入境遊客人數在4月份開始下降，到7月份則達到了歷年來創紀錄的低點。遊客人數雖然在8月份奧運會期間開始出現回升，但與往年相比仍然較弱。當全球金融危機在2008年9月開始擴展至世界各地時，國外入境遊客人數再次出現暴跌，但隨着10月份會展旅遊 (MICE) 的強勁推動出現了一波輕微的回升。

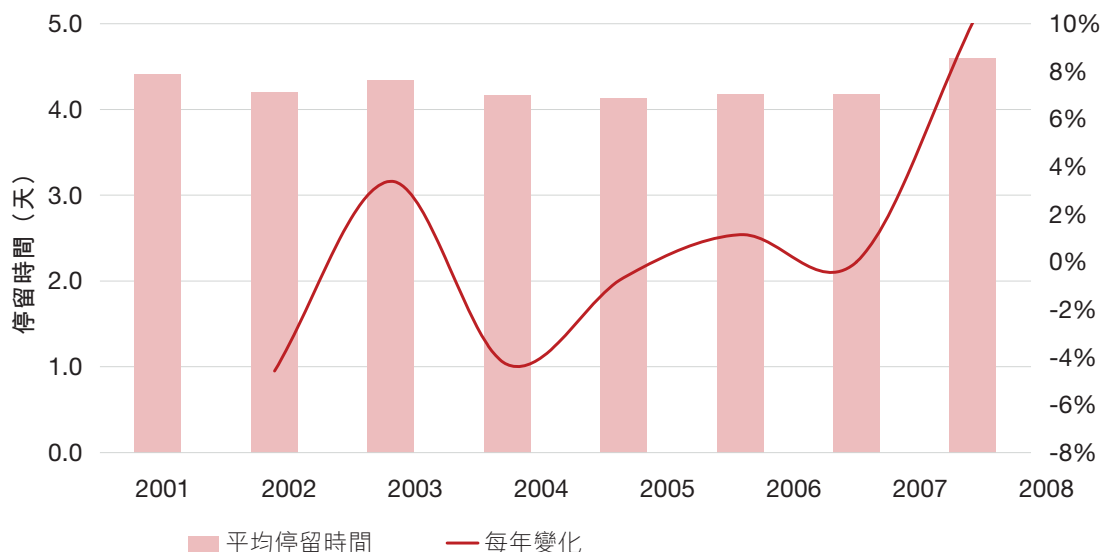
2009年的農曆新年相對比較早，因此，國外入境遊客數量與2008年前兩個月相比有所減少。但隨着2008年的過去，2009年開始出現與前幾年(2008年除外)類似的旅遊季節特性。2009年10月中華人民共和國成立60周年慶祝活動所產生的影響相對而言較為輕微，這表明國慶慶典為主要國內活動。

2010年令人驚嘆的國外遊客市場復蘇，使國外入境遊客人數反映往常旅遊季節特性，如2007年。遊客人次的增長在傳統旺季，即4月、5月、6月及9月最為顯著。

平均停留時間

根據北京市旅遊局發佈的最新的統計數據(2008年)，國外入境遊客的平均逗留時間在2001年至2008年間的波動幅度較小，仍保持在4.1至4.6天之間。從下圖我們可以顯而易見的看出，平均停留時間在2004年和2005年下降到了最低水平，但在2006年再次增加，而2008年則達到了創紀錄4.6天的水平。這一時間甚至比上海的3.7天相較為高。據推測，這是由於到訪北京的遊客中以休閒為目的的遊客比例較高，而休閒遊客往往比商務遊客的停留時間更長。

北京：平均停留時間(2001年–2008年)



資料來源：仲量聯行酒店集團，北京市旅遊局

1.2 北京旅遊需求來源

寫字樓集群

商業地產開發在塑造中國酒店市場的過程中一直發揮著舉足輕重的作用。高品質的辦公空間仍然是國際企業以及越來越多的國內大型企業做出選址決策的關鍵因素之一。考慮到中國向第三產業轉移的進程方興未艾，而第三產業的企業大多為寫字樓租戶，因此寫字樓供應量將成為企業住宿需求日益重要的指標。

總體而言，北京的寫字樓市場大致可分為六個商圈，其中包括CBD、東二環路、東長安街、第三使館區、金融街、王府井以及中關村地區。截至2010年底，北京甲級寫字樓供給的總存量約為540萬平方米。

除了上述的寫字樓市場，北京還有28個主要工業園區，其中包括三個國家級開發區：北京經濟技術開發區、中關村科技園區和北京天竺加工區。

會議、會務及會展設施(「會展旅遊」)

北京還是國際公認的會展旅遊目的地，在全國位居首位。新「中國國際展覽中心」一期項目是北京最大的展覽設施，已於2008年4月建成對外開放。該展覽中心的室內展覽面積達20萬平方米，擁有約100萬平方米的商業設施。該展覽中心已經並將不斷吸引具有國際影響力的大型活動在此舉行，並帶來可觀的城市酒店需求。

以下的地圖中標示北京重要的會議、會務和會展設施以及主要旅遊景點。

北京：主要的會議、會務和會展設施以及主要旅遊景點



說明：CIEC – 中國國際展覽中心
New CIEC – 新中國國際展覽中心
CNAEC – 中國國家農業展覽中心
CWTC – 中國國際貿易中心

資料來源：仲量聯行酒店集團

主要旅遊景點

北京作為中國的首都已有幾個世紀，擁有眾多具有地標意義的古跡——是遊覽中國「不容錯過」的地方。北京及周邊地區最受歡迎的部分文化和歷史景點參見前頁。

從上面地圖可以明顯看出，主要的旅遊目的地聚集於鄰近天安門廣場的北京繁華區域。前往北京的休閒遊客往往對於地理位置有著較高的敏感性，傾向於選擇逗留於其意欲參觀旅遊景點附近的地方。因此，北京市中心地區，尤其是沿長安街和王府井地區的酒店，所接待的休閒遊客比例與城市其他區域的酒店相比相對較高。

為了迎接奧運會的到來，並且作為第十一個五年規劃(2006年至2010年)內容的一部分，北京開發了一系列旅遊項目。其中包括奧運場館重新開發成為具有現代化氣息的休閒娛樂公園，重新規劃了前門——大柵欄傳統商業區和什刹海文化區。此外，新的標誌性建築，諸如國家表演藝術中心和中央電視台總部大樓等，都贏得了世界的矚目，並且逐漸成為北京吸引力日益增長的進一步證據。

休閒遊客是北京隔夜旅遊需求的主要來源之一。他們不僅受北京市裏及周邊地區各種世界著名的景點所吸引，而且還使得北京成為了國外入境遊客趕赴國內其他地區及中國其他地區旅遊的一個重要出發點。

基礎設施

受益於2008年北京奧運會的驅動，北京的基礎設施已經煥然一新。北京新建了一個機場航站樓、四條地鐵線路，新修建了高速公路以及六條環路之間的連接道路，交通通達性和市內交通便利性已大為提高。

公路

出於滿足北京奧運會期間遊客的交通需求，北京市政府幾乎增加了三倍其高速公路網的長度。其中包括旨在將「超過5萬人口的各個城鎮」均與北京市區連接起來而新修建的環形道路和高速公路。

目前，首都北京擁有與珠海、深圳、瀋陽、哈爾濱、廣州和昆明相連接的國道公路。此外，北京市還擁有超過13,000公里的地方公路，將其郊區的鄉鎮和村莊緊密連接起來。根據北京市的高速公路規劃要求，高速公路將在2010年前把北京市郊區所有的主要城鎮連接起來。

北京市政府還投入相當大比例的資金完善了其道路系統，建成了從城市中心向外輻射而成的同心環形道路網絡系統。

鐵路

作為中國的首都城市，北京是中國最大的鐵路樞紐之一。主要幹線鐵路線包括京九線（北京—香港九龍）、京廣線（北京至廣州）、京滬線（北京至上海）以及京哈線（北京至哈爾濱）等。北京有三個主要的火車站：北京站和北京西站和北京南站。貨運站位於北京郊外，包括雙橋、懷柔、石景山、豐台以及和三家店火車站等。

為了迎接北京奧運會所投入相當大比例的資金被用來修建完善道路和鐵路系統，其中的重點項目之一為連接上海和北京的高速鐵路線。全長1,318公里的高速鐵路在2013年修建完成後，北京和上海這兩個中國重要城市之間的旅行時間將減少一半以上，從十二小時縮短到不到五個小時。該項目是中國中長期鐵路發展規劃中投資最大的項目，估計需要約人民幣2,000億元（折合近300億美元）的資金。

地鐵系統

北京的第一條地鐵線路於1969年開始運行，使得北京成為中國第一個擁有地下交通系統的城市。目前，北京多條地鐵線路正在運營，其中包括1號線、2號線、5號線、10號線、13號線、八通線和機場快線。其198公里長的鐵路線路預計每天運輸超過150萬名乘客。

據北京市軌道交通建設管理公司表示，北京地鐵線路的總里程預計在2015年將達到561公里。就里程而言，北京地鐵系統將在2015年實現雄心勃勃的目標建成19條線路之後，超越倫敦、巴黎和馬德里等城市。

2007年制定的政府計劃顯示，北京將打造擁有「三環、四橫，五縱，七放射」狀綫的地鐵網絡。到2015年建成後，預計將在城市中心構造更為密集的交通網絡，並且有利於改善與郊區的連接道路。

航空運輸

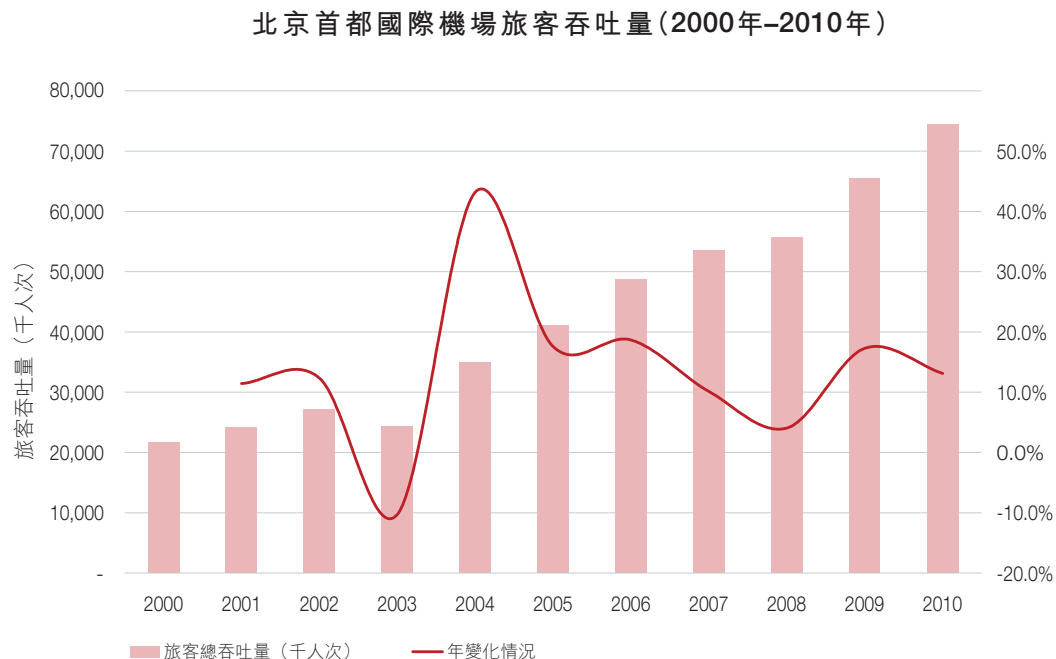
北京擁有兩個大型機場，即北京南苑機場和北京首都國際機場（「北京首都國際機場」）。

北京南苑機場在20世紀90年代從一個純粹的軍用機場改建為民軍兩用機場，該機場僅服務於國內航班。自其於2007年完成擴建之後，南苑機場的年旅客處理能力約為60萬人次。

北京首都國際機場位於北京市區東北約27公里。該機場在過去十年中進行了三次擴建，其中包括二號航站樓於1999年投入使用，1號航站樓於2003年對外開放，3號航站樓於2008年啓用。1號航站樓佔地面積6萬平方米，設計旨在滿足每日60架次航班的起降，高峰時段每小時可吞吐1,500人次。2號航站樓佔地面積33.6萬平方米，並配備了現代化的設施，年旅客吞吐量為2,650萬人次，高峰時段每小時可接待約9,200人次。新啓用的3號航站樓在當時是世界上最大的有上頂航站樓，其在2008年北京奧運會之前投入使用，使得北京首都國際機場的年吞吐能力達到了7,800萬人次和180萬噸貨物。

作為進入中國的主要國際通道，北京首都國際機場目前為20家國內航空公司和58家國際航空公司提供服務。截至2010年底，北京首都國際機場服務涵蓋214個目的地，包括118個國內和96個國際目的地。

下圖顯示了北京首都國際機場客運量從2000年至2010年的穩定發展態勢。



資料來源：仲量聯行酒店集團，北京首都國際機場股份有限公司

除2003年因非典(SARS)爆發略有下降之外，客運量複合年均供應量增長率在2004年至2009年間達到了13.4%。2010年機場客運量達到了7,390萬人次，與2009年的客運量相比增加了13.1%。因此，該機場的遊客吞吐量在世界排名中已位居第二高位。

據最新資料顯示，2009年的國內航班達到了約39.27萬架次，佔到航班總架次的80.4%。國際航班(包括來往香港和澳門)達到了9.58萬架次，佔到航班總架次的19.6%。

人們普遍預計，北京首都國際機場在下一個十年，即2020年前將取代東京國際機場，成為在亞洲最繁忙的機場。屆時，北京首都國際機場預計將趕超世界排名最靠前的美國亞特蘭大國際機場和芝加哥國際機場。

中國民航總局還宣佈，2010年後不久北京將開始興建第三個機場。第三個機場預計將供國內航班使用。這樣看來，北京首都地區的機場基礎設施將採用類似上海浦東—虹橋機場的發展模式，即前者用於服務國際航班，而後者則主要服務於國內航班。新機場很可能選擇在北京南部大興區修建。國家發展和改革委員會(「發改委」)在2003年批准目前首都機場項目擴建時，提出北京存在修建第二個機場的潛在需求，而由於空中旅行需求的強勁增長，使得修建第三個機場(即國內航班機場)的計劃也提上了日程。雖然現有機場的客運流量數據已經體現出了這種基本需求，但此項工程的可行性研究報告尚未全面完成。

雖然中國首都北京已經發展成為國際航空的樞紐，但北京首都國際機場的貨運能力僅為上海機場的一半，且比一旦達到滿負荷運轉能力的廣州白雲機場小。然而，隨着北京周邊城市—天津的發展，天津濱海國際機場目前正在擴建之中，目標是成為東北亞地區最重要的航空貨物運輸和分銷中心。

港口

北京不是一個港口城市，但其周邊有三個港口為其處理大部分的海上貨運。首先，天津港(距北京140公里)是中國北部地區一個重要的貨物和原油樞紐。第二，秦皇島港(距離北京340公里)是一個以貨運為主的港口。第三，京唐港(距離北京230公里)目前正在建設過程中，但有望成為該地區水最深的港口。這些港口設施通過京瀋綫(北京至瀋陽)和京津塘高速公路與北京連接。

1.3 北京酒店市場概述

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，但更集中於以下幾個區域：(1)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綫)；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。

北京主要酒店商圈



資料來源：仲量聯行酒店集團

北京**東城區**位於北京市中心附近，是這座城市的政治和歷史中心，天安門廣場和故宮均位於這個區域。東城區傳統上更多的側重於休閒活動和政府事物，但香港地產大亨李嘉誠所開發的「東方廣場」，讓東城區重新煥發了活力，為該地區增加了相當數量的甲級寫字樓面積。在東城區內，東長安街寫字樓市場（從天安門廣場至CBD的西部邊緣）由若干對外租賃的寫字樓（其中最著名的當數「東方廣場」）組成，周邊遍佈著政府機構和完善的五星級酒店。租賃出去的寫字樓及相關業務一直是該地區酒店商務客需求的基礎。東城區還擁有眾多著名的零售商，諸如王府井、東方廣場以及王府半島飯店的精品店等。該地區的酒店住宿需求歷來比較以休閒遊客為主，因而與CBD的酒店物業相比，更容易受到季節性因素和價格敏感度的影響。東城區在酒店平均每間可出租客房收入方面處於領先地位的一直是北京東方君悅大酒店——東方廣場一個混合使用項目的組成部分。

東城／王府井的東部是北京的**CBD**，這是政府劃定的區域：西至東大橋，東至西大望路，北至關東店北街和朝陽路，南至通惠河。CBD擁有中國國際貿易中心、嘉里中心、財富廣場、銀泰中心及華貿中心等高端寫字樓，是北京國際甲級寫字樓最集中的區域，眾多跨國企業匯集於此。CBD的住宿需求，也因此主要是商業為主，並且鑒於該區域的企業情況，這種需要主要是高端客戶需求。

天安門廣場和東城區向西延伸是**西城區**，與CBD和亮馬橋更側重於國際市場相比，西城區的西單零售區域和金融街在過去主要面向國內市場。對於國內金融、保險和房地產等行

業的企業和機構而言，西城區歷來是首選的辦公地點。因此，與東城區的國際商務相比，西城區的商務住宿歷來對於價格敏感度相對較高。但是，本區域的住宿市場已經逐漸出現了高端需求和更多樣化的國際酒店經營者，諸如北京金融街洲際酒店、北京金融街麗思卡爾頓和北京金融街威斯汀大酒店等已經先後開門營業。

在北京北部有兩個酒店細分市場商圈，包括**亮馬橋**和**北部地區**。亮馬橋位於三環路東北部，位於從長虹橋到機場高速公路沿線的優越位置。該地區毗鄰第二和第三使館區，承載了多項商業開發項目——雖然與CBD相比其定位略低且較為分散，但卻是這一地區主要住宿需求的來源。亮馬橋地區也受益於靠近一些會議會展及相關的住宿來源，例如國家農業展覽中心和中國國際展覽中心等。

北部地區從中關村(也被稱為北京的矽谷)延伸出來直至北京亞運村和奧林匹克公園。該地區位於北京各大高校附近，容納的主要為研究與開發設施、科技園區以及位於北二環、北三環沿線附近的一些國內石油、礦業企業。雖然北部地區在歷史上發展較為落後，但其卻深深地受益於附近的大學智力資本，而且隨着寫字樓質量的逐步提高最近也開始吸引越來越多的商業投資。但本地區的住宿需求仍然主要來自國內、中端市場且分散於該區域內。

強勁的經濟發展態勢進一步鞏固了北京的政治地位，使得北京不僅成為許多國有企業和金融機構總部的所在地，而且使得北京成為了中國國內和海外遊客最重要的旅遊目的地之一。北京還主辦了中國國際化程度最高的會議，是中國第二大會展旅遊市場。因此，北京的酒店行業擁有多元化的需求來源。北京的關注度和其所代表的重要意義，吸引了眾多國際和國內酒店運營商紛紛前來這座城市搶先開展業務。

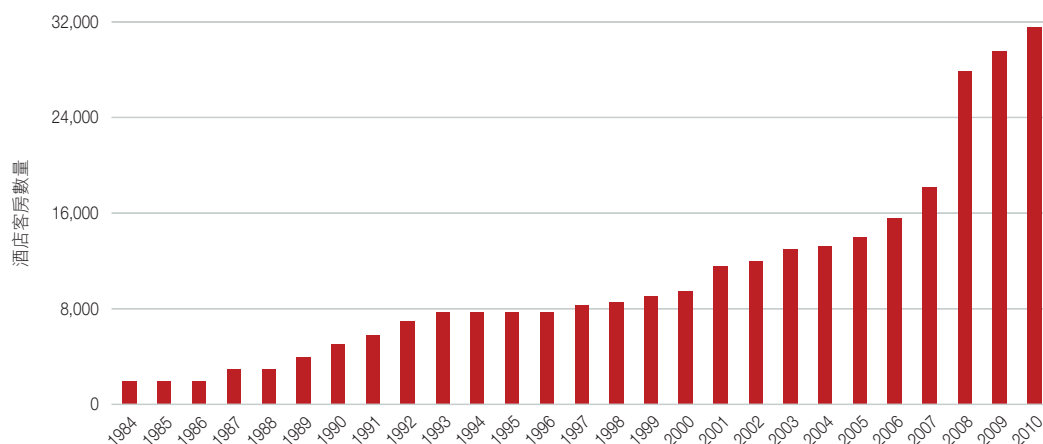
儘管世界金融市場最近出現了動蕩且金融緊縮環境隨之而來，但由於2009年中國中央政府和北京市政府出台了眾多經濟刺激措施，使得北京的酒店發展和建設工作獲得了強而有力的支持。開發商可以推遲土地開發付款政策(僅北京適用)以及中央政府最近批准國內保險公司可以進行房地產投資等措施，將會對未來的供應產生一定的影響。

1.4 北京高端酒店供應

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飯店——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。2001年開業的北京東方君悅大酒店是北京最大的五星級酒店，隨之一起的包括東方經貿城、東方豪庭公寓和東方廣場購物商場，創造了北京的地標之一。北京萬豪酒店在2008年開業之前，北京東方君悅大酒店一直都是北京最大的國際品牌酒店(以客房數計)。

附錄七 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

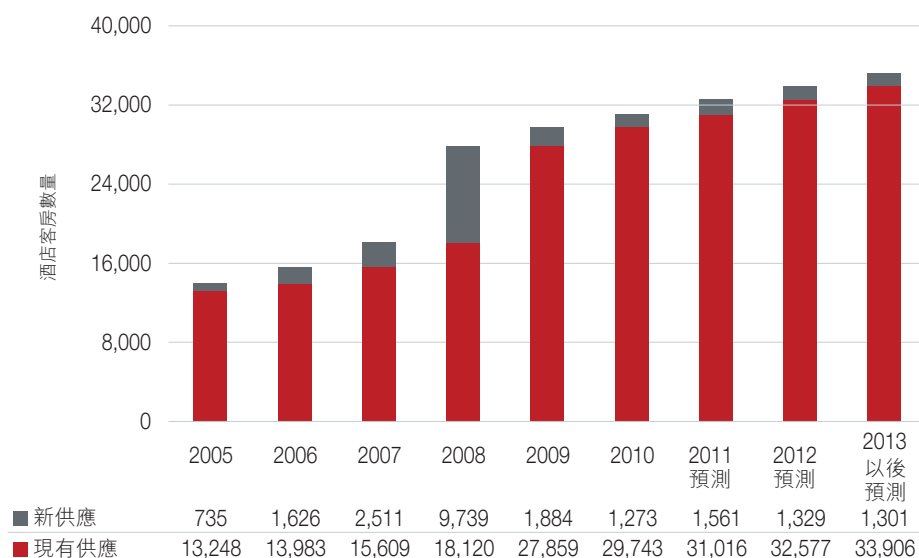
北京：酒店供應 — 歷史概覽



資料來源：仲量聯行酒店集團

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。上圖為北京四星級和五星級國際品牌酒店供應的客房數量增長情況。

北京：高端國際品牌酒店供應的客房數量增長情況*



* 截至2010年12月；資料來源：仲量聯行酒店集團

在2005年至2009年間，北京的國際品牌酒店的供應複合年均供應量增長率達到了20.8%，客房數量從2005年底的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。

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。

附錄七 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

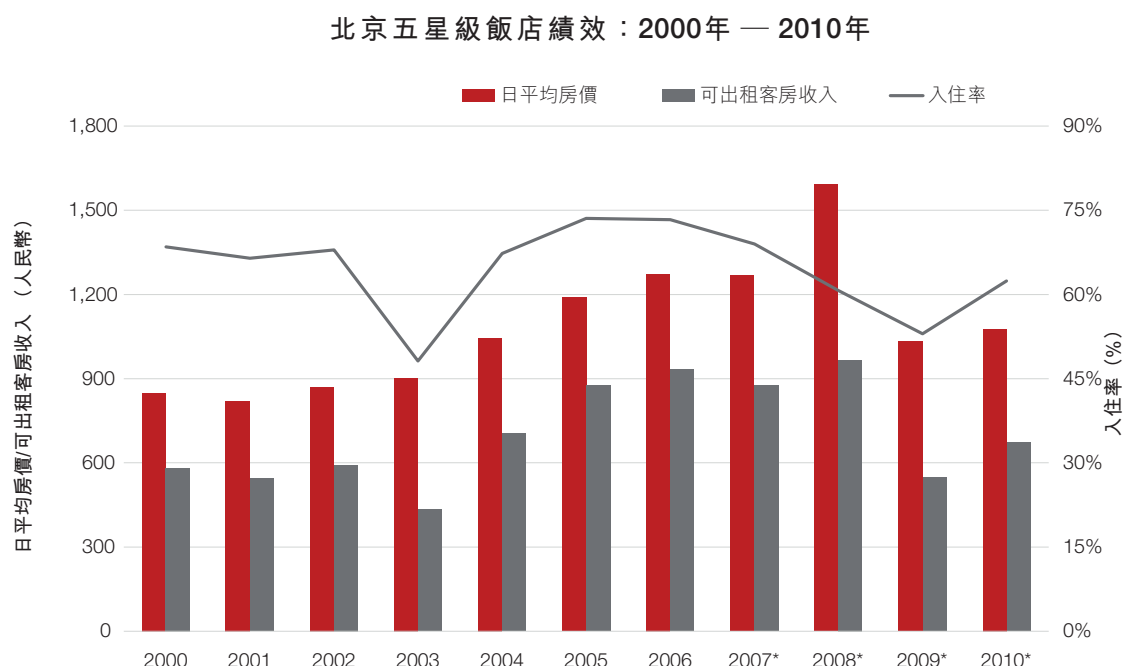
下表為2009年和2010年北京酒店的竣工情況以及2014年底新增酒店供應的預期情況：

2009年和2010年開業的酒店物業		地點	客房數
1	北京海潤艾麗華酒店(更名)	海淀區 — 中關村	318
2	北京海航大廈萬豪酒店	朝陽區 — 霄雲路	321
3	北京月亮河假日酒店	通州	139
4	北京德勝門華宇假日酒店	西城區	309
5	北京紫金麗亭酒店	海淀區 — 毗鄰奧運場館	263
6	北京萬達鉅爾曼大飯店	石景山	312
7	北京華彬費爾蒙酒店	朝陽區 — CBD	222
8	北京首都機場希爾頓酒店	朝陽區 — CBD	323
9	北京方恒假日酒店	朝陽區 — 望京	296
		朝陽區 — 北京首都國際機場	
10	北京首都機場朗豪酒店	3號航站樓	376
11	北京國貿大酒店	朝陽區 — CBD	278
小計			3,157
2011年計劃開業的酒店物業		地點	客房數
1	北京朝陽悠唐皇冠假日酒店	朝陽區 — 朝陽門	360
2	釣魚台國賓館	東城區 — 雍和宮	103
3	朗豪酒店	朝陽區 — 朝陽門	422
4	怡亨酒店	朝陽區 — 東大橋路	100
5	北京國豐大酒店	東城區 — 東直門	有待確定
6	北京金隅喜來登酒店	朝陽區 — 北三環	470
7	天壇公園泰姬陵酒店	崇文區 — 天壇	106
小計			1,561+
2012年之後計劃開業的酒店物業		地點	客房數
1	北京四季酒店	朝陽區 — 東三環路	320
2	北京東方酒店	朝陽區 — 將台	369
3	北京康拉德酒店	朝陽區 — CBD	300
4	京廣新世界酒店項目(更名)	朝陽區 — CBD	有待確定
5	北京崇文門新世界酒店	崇文區 — 崇文門	340
6	精品酒店項目	東城區 — 王府井	有待確定
7	北京市洲際酒店	朝陽區 — 三里屯	320
8	文華東方酒店	朝陽區 — CBD	241
9	北京華爾道夫酒店	東城區 — 王府井	175
10	北京金融街四季酒店	西城區 — 金融街	225
11	W 北京	朝陽區 — 長安街	340
12	諾酒店	朝陽區 — 東四環路	有待確定
小計			2,630+

資料來源：仲量聯行酒店集團，行業信息，2010年12月

1.5 北京五星飯店績效

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



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，日平均房價 (ADR⁵) 和入住率均⁶出現了迅速復蘇，2003年至2006年間兩者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⁷ (RevPAR) 在同一時期的年均增長率達到了約29.1%，在2006年達到了創紀錄的約人民幣934元水平。

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8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，新供給競相湧入市場導致競爭異常激烈，而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

⁵ 日平均房價 (ADR) — 以客房收入／已付入住客房計算。

⁶ 入住率 — 以已住客房／可出租客房計算。

⁷ 平均可出租客房收入 (RevPAR) — 以總客房收入／可出售客房計算。

壓力。市場全年入住率為53.0%，日平均房價為人民幣1,032元，平均可出租客房收入為人民幣547元。日平均房價(下降約18.6%)和入住率(下降約16.0%)雙雙大幅降低，導致平均可出租客房收入相比2007⁸年同期急劇下降37.5%。

經過兩年的業績下降，北京酒店業市場在2010年的業績終於得到改善。酒店數目穩定性增長及令人驚嘆的國外入境遊客人數的增長(增加約18.8%)，令北京的五星級酒店的入住率由2010年1月開始出現顯著的上升，於年底達到62.4%。入住率持續改善，給予酒店從業員更大的信心推行較積極的定價策略，使上兩季的房價上升。受利於入住率及房價的增長，分別是9.4%和4.4%，北京的五星級酒店的可出租客房收入 (RevPAR) 在2010年大幅上升22.8%。

北京東方君悅大酒店績效情況

針對近期宏觀環境的負面情況，北京東方君悅大酒店採取措施將不利影響減至最低，並已能夠在市場狀況好轉之後先於市場出現反彈。雖然市場情況不佳，但該酒店仍然能夠在市場上保持領先地位，這表明其管理層根據市場情況進行了審慎的調整，並採取防範措施應對新的和現有的競爭環境。

北京東方君悅大酒店的位置毗鄰著名的王府井購物區，同時還是80萬平方米甲級寫字樓、服務式公寓和零售混合用途物業的組成部分，這使得北京東方君悅大酒店獲得了大量的公司業務以及部分會展旅遊及休閒需求業務。而高端企業業務也很大程度上促進了酒店高房價定價能力。

根據北京東方君悅大酒店的信息，其競爭酒店組群包括北京王府半島酒店、北京中國大飯店、嘉里中心飯店、北京金融街威斯汀大酒店以及北京麗晶酒店等，競爭對手客房總數合計為2,714間。在應對競爭對手及北京其他五星級酒店的同時，北京東方君悅大酒店在平均房價、入住率及平均可出租客房收入等各個方面都一直處於領先地位。2007年至2010⁹年間，北京東方君悅大酒店連續取得了令人矚目的業績，其每月平均可出租客房收入從人民幣280元上漲到了人民幣580元，遠超其競爭對手。

自開業以來，北京東方君悅大酒店獲得了眾多榮譽獎項，其中還包括很多餐飲認證許可——酒店餐廳實現這一點是非常不容易的。舉例來說，該酒店的餐廳——「長安壹號」，已經成為北京著名的餐廳，在2010年被《美食與美酒》雜誌中國版評為中國50家最佳餐館之一。

此外，酒店所處的地理位置以及與其他東方廣場綜合用途組件進行一體化運營，使得酒店得以均衡滿足企業、會展旅遊及休閒等眾多需求。這不僅使酒店獲得了最大限度的酒店需求，而且使得酒店得以規避季節性和任何需求客源淡季的不利影響。

1.6 酒店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，給尤其是高檔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。

⁸ 由於奧運會對日均房價有着特別及一次性的影響，所以2008年不適合作為比較的基礎。我們參照2007年業績與2009年相比。

⁹ 根據北京東方君悅大酒店提供的STR報告。

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，而且房價也在相對程度上出現了回升。這並非不尋常的現象，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，正如之前所說，酒店從業員只會在2010年上兩季轉向採用較積極的定價策略，儘管酒店的入住率在1月已開始回升。

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：

- 北京市的經濟基本面仍然相當健康。北京作為中國政治中心的地位將是城市總部經濟發展的基石。到2012年，北京預計將能提供六百多萬平方米的甲級寫字樓，在上海之後位居全國第二位。北京新寫字樓的認購未來也將隨着企業酒店需求的增長而相應地出現增長。高品質的辦公空間，近郊開發區及商業園地區的快速發展，以及政府鼓勵企業在北京設立國內或區域總部的措施，都是政府努力吸引企業到北京發展、加快全市經濟增長的體現。北京的企業商圈持續增長將帶動商務旅行的增長，並將成為中長期住宿需求迅速發展的最重要增長動力之一。
- 政府機構的存在，作為旅遊目的地的城市文化吸引力，以及世界級的設施和基礎設施，已經開始促進會展旅遊出現穩定的增長，進而導致對酒店需求的提高。北京對於國際社會會議策劃者而言一直具有重要的意義，會展旅遊以及對酒店的需求在近期內很可能會出現強勁的增長。
- 北京的企業、休閒、會展旅遊以及政府相關的住宿需求，已經導致了多元化的酒店住宿組合，各種需求不僅在季節性等方面出現了互補，而且也創造了具有重要應變能力的需求環境。
- 2010年近期績效的發展趨勢表明，市場旅遊需求和酒店入住率已經出現強勁復蘇的跡象。雖則時間稍後，但房價亦開始與五星級酒店於2010年日均房價同步上升，比2009年上升4.4%。隨着世界經濟走向復蘇，未來新增房間速度逐漸放緩，人們對未來的需求增長紛紛報以樂觀的態度。我們有理由相信，北京四星級和五星級市場酒店房價的增長在2011年將繼續保持上升的態勢。

2.0 北京服務式公寓市場研究

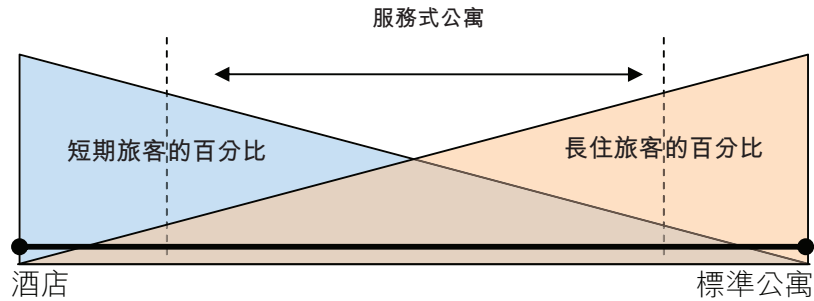
2.1 服務式公寓定義

服務式公寓是一種介於酒店和住宅公寓之間過渡地帶的一種混合物業。酒店和住宅公寓這兩種產品在逗留時間方面是有區別的——這種區別在提供的設施上也有所體現。傳統的酒店迎合臨時和短期的住宿需求，而公寓則提供長期住宿服務。

服務式公寓物業一般採用住宅式酒店的靈活定位方式，酒店業主和管理人員能夠根據住宅和酒店兩方面市場的態勢進行相應地調整。對於房地產投資者來說，這種靈活性可以幫助降低風險，作為一種自然對沖方式減輕住宅和酒店市場的波動性與週期性。

附錄七 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

酒店 — 公寓聯合體



資料來源：仲量聯行酒店集團

雖然北京沒有服務式公寓產品的官方定義，但就本文件而言，服務式公寓是指：

居留期間：	公寓物業接受短期、中期和長期居留
定位：	迎合高端、國際市場需求的物業
服務內容：	管家服務是標準服務的一部分
所有制結構：	物業由大股東整體擁有
運營商：	物業由開發商、服務式公寓運營者或者酒店經營者進行運營

2.2 北京服務式公寓供應情況

供應地理分佈和細分市場

北京：主要服務式公寓細分市場

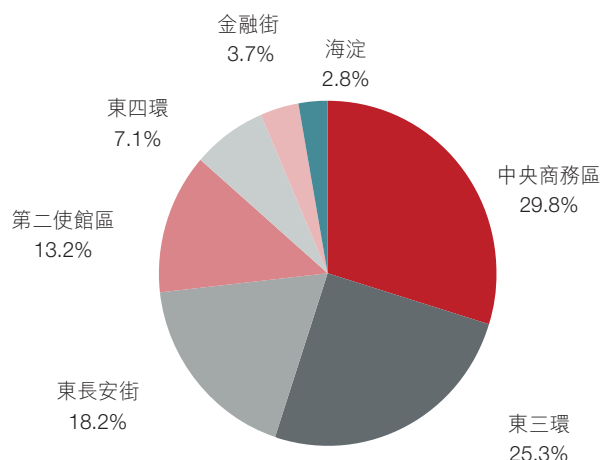


資料來源：仲量聯行酒店集團

北京的服務式公寓主要集中於東長安街(包括王府井)、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／東二環沿綫以及東四環沿綫等，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。

下圖標註出了截至2010年12月北京主要服務式公寓供應的地理分佈情況。東長安街／王府井地區佔了北京服務式公寓總供給量的18.2%；在這個地區，東方廣場的東方豪庭公寓提供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布情况



資料來源：仲量聯行酒店集團，行業信息

現有供應

總體而言，北京服務式公寓供應的發展主要可分為三個階段：

第一階段

20世紀80年代末和90年代初期是服務式公寓進入北京市場的第一波階段。這一階段的服務式公寓主要位於北京的東北部和東部，沿東三環路分佈。1989年至1993年四年期間的複合年均供應量增長率 (CAAC) 達到了26.8%。

第二階段

服務式公寓發展的第二階段與CBD的出現以及王府井地區新寫字樓的重建基本屬同一時期，均為20世紀末和21世紀初，包括2002年東方廣場綜合項目內的613套服務式公寓的啓用。1998年至2003年五年期間的複合年平均供應量增長率 (CAAC) 達到了20.8%。

國內和國外住宅隔離政策於2002年9月1日被北京市國土資源和房屋管理局解除。這一變化的影響使得國內房地產上游市場開始與此前審批的外資下游市場出現合併。作為這種對現有供應有效銜接的結果，2003年至2005年間服務式公寓的供給增長相對有限，複合年平均供應量增長率 (CAAC) 僅為3.6%。

市場管制放鬆的後果約需1至2年的時間進行消化。其結果是，此前審批的外資下游市場的供應受中國上層階級持續增長的前景吸引以及越來越精打細算的跨國企業租戶影響，服務式公寓出現了強勁的增長。在放鬆管制之後的最初幾年，服務式公寓的長期住宿需求出現了激烈的競爭，經營者的應對措施是部分重新定位其業務組合，開始接受較高比例的短期和中期租賃。

第三階段

2007年和2008年間，由於北京經濟持續增長，特別是外商投資增長更為明顯，導致北京的服務式公寓在此期間又迎來一波快速發展浪潮。2008年奧運會和之前暫停施工的工程導致新供給的服務式公寓在此期間集中湧入市場。

在2008年開業的物業包括北京逸蘭新城國際酒店公寓、長安莎瑪公寓以及CBD輝盛庭等。截至2008年底，北京的服務式公寓存量總計約為4,976套。2006年至2008年間的複合年平均供應量增長率 (CAAC) 達到了20.6%。

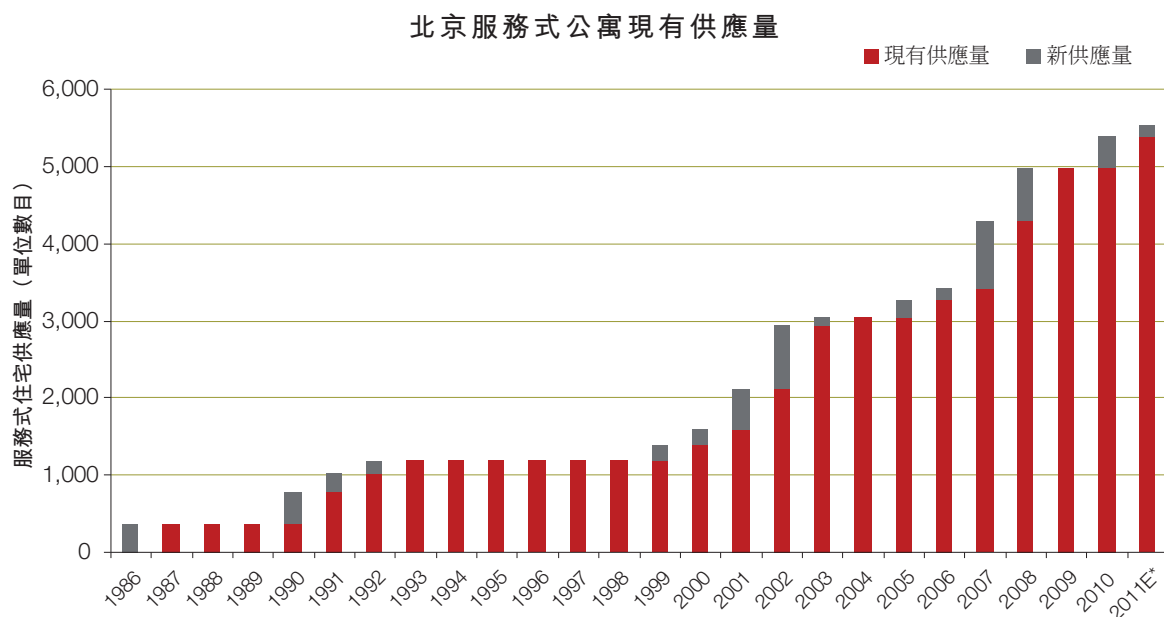
2009年，兩個主要因素造成了北京服務式公寓入住率及租金的普遍下降：全球金融危機導致眾多跨國公司減少了在中國的外籍工作人員和／或降低了住房預算；再加上2009年及之前大量新增酒店及非服務式公寓的大量供給，導致服務式公寓的績效出現下調壓力。

有趣的是，雖然2009年有新增的服務式公寓進入市場，包括雅詩閣來福士中心服務公寓、千禧公寓以及北京紫檀萬豪行政公寓等，但在政府的經濟刺激政策下，有一些業主把整體持有的酒店改為分層產權出售的公寓物業。從服務式公寓轉換為分層產權的出售公寓包括長安莎瑪公寓、北京紫檀萬豪行政公寓以及奧克伍德華庭(東三環路)等。因此，淨增的新服務式公寓供應量僅有10套，截至2009年年底的總存量為4,986套。

2010年，新增服務式公寓的數量維持有限。位於東直門，擁有407套公寓的東直門奧克伍德華庭是唯一的新物業，而至2010年底，服務式公寓總供應量達致5,393套。

附錄七 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

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。



資料來源：仲量聯行酒店集團，行業信息

未來供應

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套公寓的奧克伍德華庭。另一處新增的服務式公寓，即擁有150套公寓的服務式公寓輝盛坊，預計將在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。

下表詳細列出了最近開始營業的項目和計劃開放的項目。

2009年和2010年開業的服務式公寓

	地點	套數
雅詩閣來福士中心服務公寓	第二使館區	162
千禧公寓	CBD	329
北京紫檀萬豪行政公寓	東四環	168
東直門奧克伍德華庭	朝陽區— 第二使館區	407
	小計	1,066

計劃於2011年開始營業的服務式公寓

	地點	套數
輝盛坊	朝陽區 — 三元橋	150
	小計	150

資料來源：仲量聯行酒店集團，行業信息(2010年12月)

2.3 北京服務式公寓的需求特點

北京服務式公寓的需求特點，可以從2010年4月進行的最新調查研究推斷出來，此次研究的對象為北京市2,800套主要的服務式公寓。調查結果大致反映了2009年的服務式公寓需求特點。值得注意的是，雖然調查對象涵蓋了北京服務式公寓存量將近一半 (46%) 的公寓，但本調查研究仍僅能反映出所調查樣本的目前總體發展趨勢和在特定時間的觀測結果。這次調查的結果只應作為市場需求特點的參考，不能用於市場全面分析或絕對的代表性結論。

停留時間

在停留時間方面，北京的服務式公寓主要針對三種類型的需求，即長期、中期和短期／臨時需求。下表總結了這三類需求的主要特點。

類型	短期／臨時	中期	長期
停留時間	不足1個月	1-6個月	6個月以上
旅遊目的	• 商務 • 休閒	• 項目相關 • 作為尋找住宅物業之前的過渡期住房	• 遷移
住戶規模	• 單人 • 家庭(休閒)	• 單人	• 單人／雙人 • 家庭
位置方便	• 工作距離 • 位置便利	• 工作距離 • 位置便利 • 生活舒適性	• 周邊環境 • 距離國際學校和醫院的遠近(尤其是家庭) • 生活舒適性 • 住宅的感覺 • 社區環境
公寓偏好	• 單間 • 單間臥室	• 1至2間臥室 • 聯式／複式	• 1至4間臥室
房屋決策者	• 公司 • 個人(休閒)	• 公司	• 公司提供預算並且個人作出決定
工作地點和住宿之間距離的敏感性	• 非常敏感	• 有點敏感	• 不敏感
工作地點和住宿之間最長出行時間	• 15-20分鐘車程	• 20-30分鐘車程	• 30-60分鐘車程

資料來源：仲量聯行酒店集團

長期居留

長期居留的需求通常來自於在北京工作的外籍人士。外籍人士停留通常為兩至五年。服務式公寓的租賃期限一般為一年或更長的時間。外籍人士從其僱主處獲得住房分配預算，因此往往會選擇租金在他們預算範圍之內的服務式公寓。

部分居民會尋找舒適、宜居設施和良好的居住環境。因此，住宅氛圍、租客社區和距離國際學校的距離(對家庭而言)通常先於出行時間進行考慮。

在接受調查的服務式公寓中，約59.9%的租戶入住超過六個月的時間，構成了這一需求的主要來源。

中期居留

中期住宿需求通常來自於北京從事項目工作或在指定時間內從事特定任務的專業人士，諸如產品開發或建設項目等。另一種中期住宿需求來源是正在尋找長期住所、處於過渡階段的外籍人士。此類外籍人士在選擇其較為永久性的住宿之前，通常會選擇服務式公寓作為其臨時住所。距離工作地點的遠近或便利性是非常重要的考慮因素。

調查結果表明，大約有31.0%的受調查服務式公寓住戶停留時間為一至六個月。

短期逗留

短期逗留的主要為商務遊客，偶爾也包括休閒旅行的家庭。商務遊客通常十分重視距離其工作地點的遠近，有時更喜歡選擇鄰近的服務式公寓，因為不甚喜歡一般酒店的「短暫」或「酒店」的感覺。長期居留的租客通常會自選其居住的物業，而與此相反，短期逗留的客人其住宿選擇往往是由公司簽訂的企業合作合同所主導。

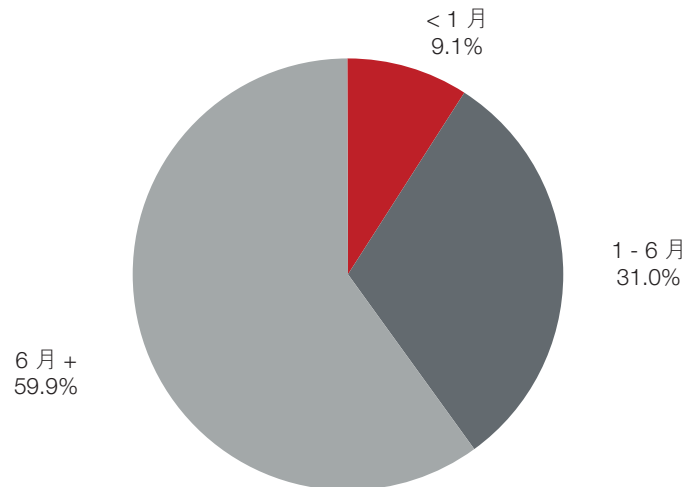
在迎合短期客戶需求的服務式公寓方面，市場有些分化。雖然有些服務式公寓不願意提供短期逗留服務或接受短期逗留要求，往往僅在有長期居留合作業務的企業提出這種短期要求時才提供這種服務，但某些服務式公寓正積極瞄準這種短期的需求，正在越來越多地利用他們的全球分銷系統 (GDS) 和在綫預訂引擎提供短期逗留服務。近期，政府對服務式公寓運營商同時申請酒店運營執照以吸引短期客源的要求有所改變。這會使服務式公寓運營商對短期客源的吸納能力減弱。

短期逗留可以被劃分為不到一個月的逗留，這種需求與酒店市場進行直接的競爭，在接受調查的酒店式物業中，這種短期逗留的需求僅佔市場總額約9.1%的份額。東方廣場之內的東方豪庭公寓沒有短期逗留服務，主要是因為東方廣場內的北京東方君悅大酒店是主要吸納短期住宿需求，而該服務式公寓主要面向中期到長期居留的客戶需求。

從此報告酒店章節中前來北京的遊客人數、遊客來源地、季節性趨勢以及平均停留時間等諸方面加以分析，短期逗留的市場存在著廣闊的需求，酒店行業部門對這一點有著一致的看法。

下面的圖表基於被調查服務式公寓物業說明了住宿時間需求的細分情況。

北京服務式公寓需求 — 逗留時間



資料來源：仲量聯行酒店集團，行業信息

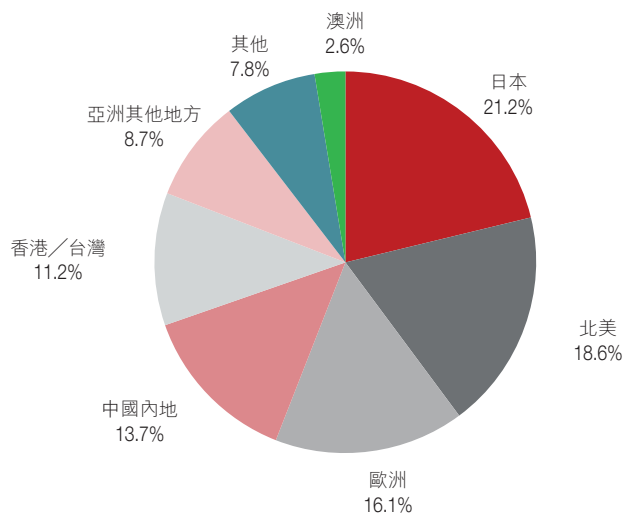
國別特性

服務式公寓的需求可以進行以下客源市場細分：

- 在被調查的物業中，日本是2009年最大的客源地，佔到總市場需求的21.2%。
- 北美和其他歐洲國家分別是第二大和第三大需求來源地，分別佔到總需求的18.6%和16.1%。
- 中國內地居民在需求來源地中居於第四的位置，且主要是短期逗留的客人，他們將服務式公寓作為酒店的替代選擇。

從2009年中國內地居民所佔份額的增加，我們可以看出服務式公寓運營商為了共同應對2008年和2009年全球信貸緊縮的影響，開始轉變細分市場的戰略。隨着跨國公司開始召回居留在北京的工作人員，考慮到空置率的影響，很多運營商把營銷重點轉向國內市場。有鑒於此，2009年中國內地客戶的市場份額達到了13.7%的創紀錄水平，而2006年這一比例僅有3.5%。

北京酒店式公寓需求 — 地理來源



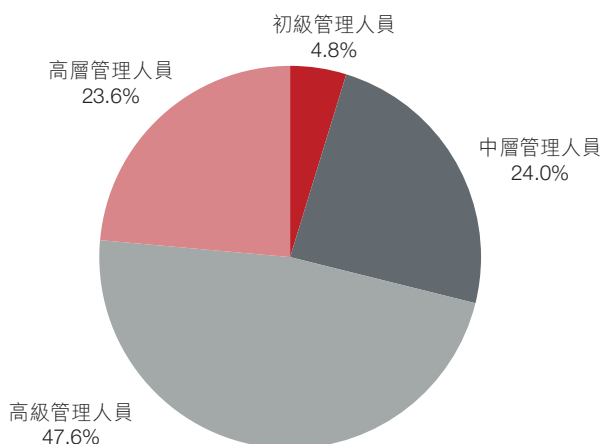
資料來源：仲量聯行酒店集團，行業信息

與被調查的樣本相比，東方廣場公寓的客人來源地具有非常類似的特點，其中香港／澳門和中國內地是最大的來源地，之後依次為日本、北美和歐洲。

客人情況

受調查的服務式公寓還揭示出，在他們的租客中，47.6%屬高級管理人員，24.0%屬中層管理人員，23.6%屬高層管理人員，4.8%屬初級管理人員。對於東方豪庭公寓而言，高級管理人員 (50%) 和中層管理人員 (40%) 在其租客中佔到主導地位。

北京服務式公寓需求 — 住客組合

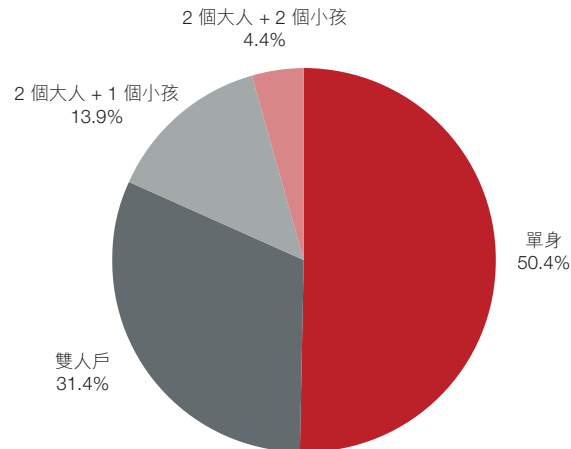


資料來源：仲量聯行酒店集團，行業信息

住戶規模

在北京，選擇服務式公寓租客往往是單身或者雙人的小戶住戶。被調查的服務式公寓表明這兩個群體總共佔到全部需求的81%以上。其次是兩個大人和一個孩子的住戶(佔到13.9%)，大家庭住戶所佔的比例最小，僅有4.4%。此抽樣調查的結果普遍適用於中國的許多服務式公寓市場，因為家庭成員較多的住戶一般喜歡空間較大的別墅或住宅公寓。

北京服務式公寓需求 — 住戶規模



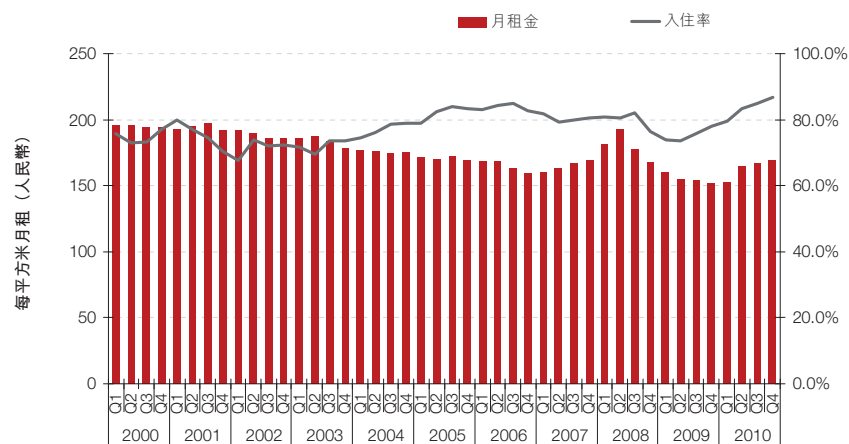
資料來源：仲量聯行酒店集團，行業信息

與被調查的樣本相比，東方豪庭公寓的客戶單身 (65%) 和雙人戶 (35%) 所佔的權重相對較高。這種單身與雙人戶比例較高的情況主要處於以下幾種原因：公寓位於城市中心；公寓主要提供單間公寓，為一室或兩室住房(佔其公寓存量的94%)等。

2.4 北京服務式公寓的市場表現

下圖說明了8,427套北京服務式公寓在2000年至2010年間的季度業績情況。

北京服務式公寓業績



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入住率相對穩定，一直保持在70%至80%之間，酒店行業受到了2003年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穩定的表現。

入住率於2004年第二季度(70.0%)和2006年第四季度(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2.0%。此後，市場的入住率大致保持在約80.0%(介乎79.2%至81.8%)的水平，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82.0%的高峰值。

我們注意到，入住率保持高位是在新供應湧入市場的時候發生的。在2004年至2008年期間，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。這種強勁的市場表現主要得益於：

- 與2008年奧運會直接或間接相關的項目，催生了眾多中期和長期居留的需求；
- 北京高檔酒店行業的需求強勁但供應量有限(2006年之前)，這使得服務式公寓得以在部分短期住宿方面與酒店行業進行競爭；
- 整體租金水平降低，服務式公寓通過租金打折的方式吸引更多的租客。

然而，從2008年第四季度開始，入住出租率開始下降，2009年第一季度下降到了75.5%。這種下降是受到了多重因素的影響：

- 由於全球金融危機的影響，導致外籍人士紛紛搬離和企業商旅大幅減少；
- 奧運期間新增開業的酒店及非服務式酒店公寓增加了整個市場的供給壓力。

在2009年第二和第三季度，出租入住率開始回升，並在2009年最後一個季度攀升到了78.0%。

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新鮮的血液。在2010第四季度，市場入住率達到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／耐受底綫。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平出現了相對下降的趨勢。雖然這種租金下降的不利影響被較高的入住率所抵銷，但我們認為導致租金下降的因素主要包括以下幾點：

- 2002年的住宅市場改革，導致非服務式公寓與服務式公寓之間產生了競爭；
- 大量新的服務式公寓在這段時間內進入市場，增加了服務式公寓市場的內部競爭；
- 滙率壓力：因為公司企業向來以美元制定租金預算，故美元的貶值造成壓力，相對減低可以接受的人民幣租金。

2007年第四季度和2008年第三季度之間，在奧運會舉行之前及期間，服務式公寓的租金達到了空前的高度(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。

由於全球金融危機的負面影響，再加上高檔酒店湧入市場導致的競爭加劇，使得服務式公寓租金在2008年第三季度開始趨向下降，年底下降到了平均每平方米人民幣168元。這種趨勢一直持續到2009年，2009年第一季度的每月租金平均達到了每平方米人民幣160元，而第四季度更是下降到了人民幣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年第四季度租金與2009年同期相比增長了11.3%，達到了人民幣168元。

根據對服務式公寓運營商進行的訪談可以看出，一些服務式公寓轉換成分層產權式公寓項目進行對外轉讓，從而減少了城市的服務式公寓市場供應量，也會導致出租率和租金的上漲。此外，隨着需求的增加和入住率的普遍復蘇，運營商也開始提高租金增加收益。

2.5 北京服務式公寓市場的發展趨勢及前景

基於對當前市場進行的動態分析，下述結論總結了北京服務式公寓市場的一些主要發展趨勢。

- **外籍租客構成發生變動：**對於外籍家庭而言，跨國公司通常會為所有家庭成員提供教育和醫療費用，並提供更高的住房預算以便外籍家庭能夠租賃足夠大的住宅單位。因此，外籍經理家庭的安置與單身或雙人戶的安置費用相比更為高昂。外籍人士家庭往往都是中高層管理人員。隨着需要合理的控制成本壓力，跨國公司的中高級管理職位最近都表現出了較強的本地化傾向，以便撤離外籍員工或避免安置外籍員工家庭。成本意識的提高也導致了北京外籍人士社區家庭住戶比例的降低；另一方面，單身和無子女的夫婦比例也相應地出現了增加。這種趨勢表示服務式公寓的主要機會將來自單身和雙人戶。東方廣場的東方豪庭公寓的租客通常為小規模的住戶，將有可能受益於這一市場的發展趨勢。
- **內需逐漸擴大：**部分原因是最近全球經濟不甚景氣，部分原因是公司企業開始出現聘用本地人才的整體趨勢，這使得服務式公寓的本地客戶正日益增加。這種趨勢在未來有可能持續下去，促使服務式公寓的經營者在應對這一客戶群體的需求時需要採取更為積極主動的措施。
- **項目工作臨時居留替代長期居住：**由於跨國公司對成本較高的日益敏感，受過良好教育的本地勞動力資源日益增加，跨國公司往往傾向於基於完成任務的形式往北京派遣外國專家，而不是長期派遣安置外籍人士。這就導致了中期和短期居留的需求正在替代長期居留的需求。
- **產品和市場細分增加：**值得注意的是，隨着北京服務式公寓供給的增加，市場也變得更加多樣化。擁有多品牌的服務式公寓運營商正在競相推出不同價格水平和不同設施的公寓產品，開始搶佔市場提高產品市場份額。這反過來又在大北京的範圍內根據地理分佈和價格將服務式公寓市場劃分出了更多的細分市場。
- **不太激烈的市場競爭環境逐步形成：**2008年以來競爭的激烈為北京的服務式公寓市場帶來了嚴酷的挑戰，導致租金和入住率雙雙同時下降。尤其是位於核心商業地

區的新服務式公寓以較低的租金進入市場，給位於較偏遠地區或標準較低的服務式公寓租金帶來了巨大的壓力。然而，2010年業績顯示出，隨着整體需求增加，以及一些服務式公寓轉變為分層產權住宅項目，已經在一定程度上減少了供應量，進而降低了服務式公寓物業之間的競爭壓力。

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別和地區總部，這會推動北京高檔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平有所下降。根據2010年的績效情況，租金水平已開始回升。

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動態的變化，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。