

瞄准“中产阶级”，剑指中端市场

万枫酒店签约入驻济南高新区

剑指中端市场，瞄准“中产阶级”。8月10日，国际酒店管理业巨头万豪酒店集团旗下万枫酒店签约入驻济南高新区，这是万枫酒店首次进驻山东，也是继去年凯宾斯基酒店之后，签约落户济南高新区的又一家全球知名酒店。

文/片 本报记者 修从涛

万枫酒店落户高新区
在全球有840多家分店

8月10日，万豪酒店集团旗下万枫酒店签约入驻济南高新区，落户于济南高新万达广场内。地处济南东城会展商圈核心区，距离奥体中心商圈也仅有10多分钟车程，万枫酒店的这一选址，可谓选了一块拥有大市场容量的风水宝地。

在济南酒店业竞争激烈的当下，万枫酒店的签约落户引起了济南酒店业同行们的极大关注。那么，万枫酒店究竟是什么来头呢？

据了解，万枫缘起位于美国弗吉尼亚州的万豪家族农场万枫庄园。万枫庄园设计舒适，以热情的服务著称，宾客们在此休闲放松，享受农场烹制的美味家宴。包括美国前总统艾森豪威尔和里根在内的诸多名流都曾为其座上客。

如今，万枫酒店是全球领先的酒店管理公司万豪酒店集团旗下品牌，也是全球分布第二广泛、增速最快的酒店品牌。据悉，万枫酒店目前在美国、加拿大、墨西哥及印度四国拥有840多家分店，是万豪酒店集团目前在全球发展最迅速的酒店品牌。酒店专注服务年轻消费者和商务差旅人士，在价格优惠的同时保证舒适自在的住宿体验。

2016年2月17日，国内酒店业翘楚东呈酒店集团与万豪国际集团在香港签署独家发展协议，共同在中国引入万枫酒店。

今年7月，万枫酒店正式登陆中国市场，目前在中国的首家酒店广西南宁南湖公园旁的万枫酒店已经开业。而根据计划，万枫酒店计划5年内在中国的省会城市及经济发展核心城市布局140家酒店，预计其中100家将于2021年底前开业。

剑指中端市场
瞄准了“中产阶级”

万枫酒店的签约落户，对济南的酒店业无疑又是一颗“深水炸弹”。这是继去年凯宾斯基酒店之后，签约落户济南高新区的又一家全球知名酒店。

然而，与去年6月签约落户济南高新区汉峪金谷的凯宾斯基酒店不同，凯宾斯基酒店作为欧洲最为古老的奢华酒店集团定位专属管理奢华五星级酒店，而万枫酒店则剑指中国的中端酒店市场，将把极具现代感的设计和“商旅无忧”概念带入中国。

在当下酒店业竞争激烈的大背景下，万枫酒店为何瞄准了中国的中端酒店市场？7月26日，在赢商网举办的“骐骥千里，新引擎·新视野·新征程”2017新一线城市商业地产发展高峰论坛上，万枫酒店开发负责人作为特邀嘉宾，详细解读了万枫酒店品牌及市场发展，对酒店行业发展、万枫酒店的运营状况、发展模式及规划作了详细解读。

在万枫酒店看来，高星级酒店有承载资产过重的风险，往往空置率很高，使用率却很低。而经济型酒店虽然已经占据大量市场，但随着消费升级，



8月10日，万枫酒店签约落户济南高新区，年底前有望开业。

经济型酒店已无法满足大众化日趋休闲与体验的需求。因此，万枫酒店认为，“在今后，酒店进入中端市场将会是主流发展趋势。”

另一方面，伴随着中国国内消费结构的升级，新中产阶级崛起，中国消费结构与发达国家日益相像，消费者开始增加阅读、旅游和休闲娱乐等提升生活品质及体验的开支。当下，无论是旅游还是商务出差，越来越多的消费者青睐于高品质、高性价比的中档精选酒店。而树立差异化市场品牌，中端酒店也扩大了多层次客源的市场占有，让不同层次消费群体有新的体验。

据相关统计，随着中国经济发展及城市化进程加速，目前已有1.16亿人成为中产，预计到2020年76%的城市人口也会被贴上“中产阶级”的标签，这都会为酒店服务业发展提供巨大的潜力与市场。

相关链接

新兴服务业发展中心：
完善商业配套，丰富商业业态

此次万枫酒店落户所在的会展商圈已经成为高新区的核心商业区，吸引了越来越多的关注和发展机会。此次万枫酒店进驻会展商圈，也正是看中了高新区无可比拟的发展潜力。

实际上，近年来随着经济和社会的不断发展，济南高新区已成为济南市科技经济的主战场、产业发展的龙头和对外开放的桥头堡。现代服务业已经成为高新区的四大主导产业之一。

为了继续发展服务业并更好地招商引资，2016年，济南高新区成立了新兴服务业发展中心，负责服务业领域的招商引资和企业服务。目前高新区在大力推进腾笼换业，服务业发展也驶入

快车道。为了做好商业配套，满足高新区快速发展需求，今年初，济南高新区新兴服务业发展中心把“引进新的商业业态”作为年度重点工作和招商重点之一。

据介绍，根据今年初确定的工作思路，新兴服务业发展中心紧密结合中心区腾笼换业清理土地空间进度、汉峪金谷B区开发建设等园区实际，目前已与香港铜锣湾地产、世贸、旭辉、广东富力等多家地产开发商以及洲际、雅高、希尔顿等五星级酒店建立联系，以期引进商业综合体、五星级、超五星级酒店、世界知名品牌店等商业项目，不断丰富高新区商业业态。

酒店业市场调查

想当“五星级”，真没那么简单

不少国际大牌酒店集团瞄向异军突起的中端酒店市场

星级越高的酒店越高档，但高星级却未必就一定挣钱。自2014年以来，五星级酒店数量不断减少，高端酒店市场处于相对萎缩局面，但竞争却依然激烈。而随着“中产阶级”群体的不断成长，不少国际大牌酒店集团将目标瞄向了异军突起的中端酒店市场。

本报记者 修从涛 任磊磊

中端酒店业
市场容量大

万枫酒店的市场定位是准确的。根据国家旅游局监督管理局历年发布的全国正式挂牌的星级酒店统计数据显示，2010年我国共有星级酒店11781家，2014年则只剩11180家，五年间星级酒店数量减少了601家，五星级酒店数量由2015年的870家减少至如今的841家。

而据统计，自2014年以来，五星级酒店数量不断减少，其中2014年减少23家，2015年减少15家，2016年新增加10家通过评定标准的五星级酒店，但减少数量高达29家。截至2017年5月5日，五星级酒店新增与减少数量均为7家。

星级酒店的数量为何会逐

年减少呢？据了解，酒店被降星或摘星的原因大多分为两类：一种是硬件设施不符合要求被摘星，还有一种是酒店主动申请降星或摘星。而主动申请降星或摘星的原因与当下酒店市场的白热化竞争有关，为了获取更多客源就是其中原因之一。

一般来讲，星级越高代表着酒店的服务水平越高，设施越豪华，同样消费水平也就越高，高星级反倒成了高消费的代名词，尤其是在八项规定出台后，不少高端酒店处于微盈利状态。

山东省旅游饭店协会会长何庄龙在接受采访时表示，目前全省的高端酒店处于微盈利状态。以济南为例，目前高端酒店的日常平均入住率在45%-50%。“对高端酒店来说，由于收费相对较高，所以目前的人住率情况可以让他们处于微盈利的状态。”

相比于高端酒店，中端酒店的市场更为可观，也被一些国际酒店巨头看好。2014年10月希尔顿全球携手铂涛集团，引进希尔顿旗下中端酒店品牌—希尔顿欢朋，并设定发展目标，8年内开500家欢朋酒店；2014年12月，华住酒店集团与雅高酒店集团签署长期战略同盟协议，华住将成为雅高在中国大陆、台湾和蒙古的独家总加盟商，负责雅高旗下5个中低端酒店品牌美爵、诺富特、美居、宜必思尚品和宜必思的经营与开发。

高端酒店之争
硝烟冒起

酒店星级越高是否意味着一种阻碍？也不见得，只能说不同酒店的客户群定位不一样。根据国家旅游局的数据，相比于四星级酒店，五星级酒店无

论在营业收入和出租率方面都领先。去年第三季度，798家五星级酒店的营收就超过了2395家四星级酒店和5071家三星级酒店。而五星级酒店平均出租率也达到了62.24%，在各星级酒店中领先。

实际上，为了获得高端市场，不少定位高端的酒店也是咬着牙较着劲在进行着比拼。以济南的酒店业发展为例。2015年开始，济南已有禧悦东方、鲁能希尔顿、鸿腾国际、蓝海御华等豪华酒店开业。同时，银丰华美达、万怡酒店、JW万豪国际酒店以及凯宾斯基酒店也已经开工建设或正式签约。今年三季度，济南香格里拉酒店也将开业。而赶在济南香格里拉酒店开业之前，与其一街之隔的济南贵和皇冠假日酒店更名为“济南鲁能贵和洲际酒店”。

实际上，洲际和皇冠假日同属洲际集团，虽然同属高级

酒店，但洲际要比皇冠假日高一个等级，因此此次更名实则是该酒店的一次升级。而其更名升级的契机，恰好先于香格里拉开业前夕，预示着这场高端酒店之争的硝烟已经冒起。

然而，想当“五星级”也没那么容易。“五星级”酒店其实是国家旅游局根据一定标准评定的，截至今年5月，全国有841家。国家旅游局下属的全国旅游星级饭店评定委员会还会不定期地授予或剥夺部分酒店的五星级资格。

以济南为例，目前济南获国家旅游局评定的五星级酒店只有三家，分别是山东大厦、索菲特银座大饭店以及贵和鲁能贵和洲际酒店（原皇冠假日酒店）。这三家酒店均已开业十年以上，而其他诸如希尔顿、喜来登、万达凯悦等人们熟知的高端酒店，都只能说是按照“五星标准”建造运营的酒店。