

老牌商圈星级酒店遭遇中年危机—— 要么被拍卖,要么重装升级

本报记者 任磊磊

青岛国敦:身处黄金地段连年亏损

近日,山东产权交易中心推出了“青岛华天大酒店有限责任公司100%国有产权”转让信息,酒店作价26382.88万元,挂牌时间为6月16日至7月13日。

华天大酒店曾经在青岛极盛一时。但由于青岛经济中心整体东移,华天大酒店逐渐走下坡路,最终于2000年歇业。2005年,青岛建设胶州湾海底隧道的消息,让华天大酒店再次受到关注——该酒店恰好在海底隧道入口附近。之后,有投资者拿下了酒店经营权,并对其升级改造重新开业。但经营情况并未转好,硬扛了三四年后,酒店在2010年胶州湾海底隧道贯通前再次关门。

青岛另外一家酒店也正在被挂牌。6月19日,中天国际发布公告称,公司拟参与竞价青岛国敦大酒店被挂牌转让的60%及40%股权,最低投标金额分别为2.38亿元和1.59亿元。今年2月份,青岛国敦挂牌转让,100%股权作价5.46亿元。这家由新加坡企业控股的四星级酒店处于黄金地段,曾是青岛最热门的高档酒店之一。

据稍早前多家媒体披露的财报显示,2013年国敦大酒店亏损870万余元,2014年亏损1383万余元,截至2015年底,净利润亏损已达1974万余元。2016年11月,国敦大酒店与渣打银行签订的8950万元人民币和900万美元的借款即将到期,除去此前已偿还的部分,截至2015年12月31日,还有8670万元人民币,880万美元借款未偿还。

在岛城石老人附近的拉图拉甘度假酒店2008年开业,2012年就关门了。其主打的是岛城的奢华婚庆之旅。上述青岛这几家酒店不是个案,2015年,潍坊老牌星级酒店圣荣大酒店,因圣荣集团债务问题被强行拍卖,成为潍坊市市区第一家倒掉的星级酒店。在酒店产权网上,威海一家三星的、正在营业的商务型酒

近日,停业多年的青岛华天大酒店在山东省产权交易中心挂牌。上世纪90年代,青岛素有“东有海天,西有华天,中间就是东方”的说法,如今这几家老牌高级酒店要么原址重建,要么早已歇业。

四星、五星老酒店的体验不如好点的精品酒店,近几年,这似乎已经成了一种普遍认知。如果不能与时俱进,老酒店的命运可能会像青岛老牌三大酒店的宿命一样。



青岛国敦大酒店曾是青岛最热门的高档酒店之一,自2013年以来却连年亏损。(资料片)

店正在出售。

老牌酒店“变脸”, 纷纷重新装修

在省城济南,民营的高星级酒店不多,关店现象并不普遍。但是高星级酒店不如一些新开的商务酒店的评价却不绝于耳。“市中心,交通便利。设施有点老旧,特别是房间里的沙发,房间空调不能独立控制,也没有开……”这是5月14日网友在大众点评网上的留言。

这位网友的留言并不是个例,在最新10条评论中,有5条都提到了设施陈旧的问题。当然,在济南的泉城路-泺源大街的传统商圈,是济南高星级酒店最集中的地方,扎堆了多家老牌高星级酒店。

记者通过大众点评网上的酒店信息,梳理了这些酒店的开业和重装时间。其中开业最早的三家是索菲特、银座泉城大酒店和玉泉森信,前两家都是1992年开业,玉泉森信是1995年;前两家分别在2013年和2010年重新装修过,

玉泉森信只显示1995年装修,并无重装信息。记者向前台客服咨询,客服人员表示,这些年酒店做过微整,没有大的升级改造。

2000年前后,泉城路-泺源大街商圈扎堆开了多家高星级酒店,依次是:良友富临1996年开业,中豪大酒店(解放路店)1998年开业,皇冠假日(现为济南鲁能贵和洲际酒店)2001年开业。据网页显示,除中豪在2009年装修外,其他两家均在2013年开始重装。颐正大厦和维景大酒店分别在2004年和2009年开业,颐正大厦在2009年进行过重装,维景大酒店是2012年。由于开业时间不长,并没有进行大规模修整。

国有集体占大头,星级酒店市场化程度不高

根据国家旅游局统计,截止到2016年第三季度,山东共有29家五星级酒店,其中济南3家,青岛9家。从名单来看,这29家五星级酒店都是老牌的高档酒店。当然,

山东的高档酒店远远多于这个数,很多新开业酒店并未申请国家五星认证。

第三季度是山东的旅游旺季,该季度山东高星级酒店的表现较好,平均房价高于全国平均水平327.16元/间夜的有30个城市,青岛列第七,高于杭州、广州、珠海;平均出租率高于全国平均水平58.53%的有28个城市,济南、青岛分别列第九、第十位;每间可供出租客房收入高于平均水平191.50元/间夜的有29个城市,青岛居第七位。

此前,山东省旅游饭店协会会长何庄龙在接受齐鲁晚报记者采访时表示,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大概在45%-50%。

而另一位济南酒店圈的业内人士也表示,去年一家五星级酒店完成了近亿元的销售收入,今年定下的指标是1.2亿元。另一家五星酒店去年完成了8000万的销售收入。而其他几家四星级酒店

的营收在4000万到6000万之间。“酒店平日的成本支出是很高的,除去成本的话,其营收不会太高。”

山东高星级酒店还存在开放程度不高的问题。有数据显示,2011年山东省所有星级饭店中,国有饭店占35.56%,大大高于全国平均的31.24%;集体饭店占5.29%,高于全国平均的4.07%;而港澳台投资饭店仅占1.15%,均低于全国平均水平。

国外高端酒店:虽然高龄服务高标准

4月中旬,济南贵和皇冠假日酒店低调更名为“济南鲁能贵和洲际酒店”。而与其一街之隔的济南香格里拉酒店将于第三季度开业,目前外观装修基本完成,施工人员正在加紧内装。

洲际的全面升级改造,在一定程度上也是为了应对将来在高端酒店领域与香格里拉的竞争。这样的升级,不仅是体现在一个名字上。此前,改造的部分拥有客房是306间,改造后减为222间,主要是每间房屋的面积扩大到46平方米到80多平方米。加上二期新增客房,目前共有370间。

另外,客用品全面升级成美国大牌,并且新增了胶囊咖啡机。枕头鸭绒的构成是50%的鹅绒,50%的鹅毛。最重要的是增添了礼品服务,为客人提供本地私人专属服务。据洲际酒店总经理李刚介绍说,礼宾司会给客人讲解济南的历史,帮助可以制定旅行规划等。

何庄龙表示,山东省的高星级酒店也面临新旧动能转换的问题。老牌高星级酒店中,纯商业性质的酒店少,活力不够,一定程度上使得这些酒店在动能转换过程中往往慢市场很多。而在升级过程中,并没有同时升级服务理念。这大大影响了用户体验。“在国外也有很多高端酒店年龄很老,但是为什么仍有很多有钱人趋之若鹜,就是因为服务。这些酒店的高标准服务已经深入人心,可以进去可以享受回到值回票价的体验。”

山东太古的检测线要增加一半

退租检业务这么火,你坐的飞机多是租来的

本报记者 韩笑

未来20年我国将租三千多架飞机

5月26日,山东航空公司配合租赁公司完成了B-5321飞机的出口适航证及注销文件的办理。这意味着山航完成了这架飞机的退租手续,送走了这架租赁期已到期的飞机。

其实早在20世纪80年代,我国飞机租赁业务就已经开始起步。据介绍,航空业是典型的资本密集型产业,购买一架商用飞机动辄耗资上亿元,再算上后期运营维护成本,资金占用量非常大。航空公司很少使用大量自有资金购买昂贵的飞机,因而存在着大量飞机租赁需求。

数据显示,截至2015年6月,中国在册民航运输类飞机约2528架,资产规模超过1250亿美元。其

你知道吗?你乘坐的飞机竟然有60%是租来的。未来20年,我国还将有约3600架的飞机租赁规模。伴随着民航事业的发展,飞机租赁数量的上升,大量飞机即将面临退租,这为退租检业务释放了巨大的产业空间。而飞机退租检动则上千万的订单,成为各家飞机维修公司争取的香饽饽。



今年5月,山东太古完成厦门航空一架飞机的退租检工作。(资料片)

中,以租赁方式引进的飞机约占三分之二,资产规模超过800亿美元。近些年发展迅速的阿联酋航空公司,其机队规模从2004年的85架增加到2014年的231架,其中的215架来自租赁,真正自己拥有

的飞机不足7%。波音公司曾发布预测:未来20年,中国将需要6020架新飞机,总价值达8700亿美元。到2033年之前,中国航空公司的新飞机需求量将占亚太区总需求量的近45%。如果按60%租赁率计

算,未来20年我国将有3612架飞机,5220亿美元的飞机租赁规模。

而广阔的飞机租赁市场也带动了退租检业务。当一架飞机租赁期满,都要经历一个重要步骤,那就是飞机退租检。数据显示,飞机交付繁荣期从上世纪80年代末开始,过去20年,飞机新进量占每年投入量的35%到80%。过去4年,飞机替换量占每年投入量的平均值为40%。2015年全球飞机退租630架次,2016年退租700架次,2017年退租760架次。

一个退租检订单动 则上千万

“2004年,太古集团开始承接飞机退租检业务,但量不多,每年2-3架。”山东太古飞机工程有限公司商务部总经理吕伟介绍,“现在,我国民航事业经过多年的发展,正好到了飞机进行新旧交替的时间。航空公司也会考虑公司

形象,乘坐舒适度等因素,让飞机提前退役。”吕伟说,目前,飞机的租赁周期缩短到了8-12年。在山航完成的B-5321飞机退租中,山东太古承担了维修任务。今年上半年,太古公司完成了8家航空公司的8架飞机退租检业务。今年一共能完成14-15架。

而当飞机到了退租时间,面临的困难是难以想象的。吕伟说,不光是维修工作量大,需要80%的标准维修和20%的特色性维修。退租检还是一次商业上的博弈,牵扯到租赁公司、上下架租赁公司的第三方行业主管等,一共有六方参与其中。哪些部件需要修?哪些部件需要换?哪些不需要?要多家

家公司代表互相交涉。飞机退租工作实施起来会遇到很多困难,周期长,花销大,一次退租检的项目预算动则在上千万,而一次高效率、高水平的退租检维修能为航空公司节省10%的费用。(下转B03版)