

2018-2024年中国公寓式酒店产业市场竞争态势调查与投资发展趋势研究报告

报告大纲

观研报告网

www.chinabaogao.com

一、报告简介

观研报告网发布的《2018-2024年中国公寓式酒店产业市场竞争态势调查与投资发展趋势研究报告》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<http://baogao.chinabaogao.com/judian/310266310266.html>

报告价格：电子版: 7200元 纸介版：7200元 电子和纸介版: 7500

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sale@chinabaogao.com

联系人: 客服

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

二、报告目录及图表目录

所谓公寓式酒店，简单地说，就是设置于酒店内部，以公寓形式存在的酒店套房。这种套房的显著特点在于，其一，它类似于公寓，有居家的格局和良好的居住功能，有厅、卧室、厨房和卫生间；其二，它配有全套家具与家电，能够为客人提供酒店的专业服务，如室内打扫、床单更换及一些商务服务等等。

公寓式酒店概念最早起源于19世纪中后期的欧洲。是当时旅游区租给游客供其临时休憩的物业，此种物业的客人虽然只是作短暂的休息和停留，但是提供给他们统一的上门服务，所以既有酒店的性质，又相当于个人的“临时住家”，这就形成了酒店式公寓的雏形。

1.公寓式酒店的依托背景

酒店式公寓的经营就是以住宅产品为依托、以提供服务为支柱的管理活动，服务是酒店式公寓经营的最重要增值环节。

2.公寓式酒店功能显著

公寓式酒店的共同特点是把服务功能集中在住宿上，把餐饮、购物、娱乐功能大大压缩、简化、甚至不设。公寓式酒店出现底商繁盛的景象，而自己酒店本身不去经营这些功能，最只要的功能就是提供给顾客高要求的住宿环境，真正享受到家的感觉。

3.公寓式酒店成本低

公寓式酒店的运营相对星级酒店而言大大的降低了，公寓式酒店就是以基本租赁为主要渠道，是一种特殊的房地产的行业。酒店管理机构与小业主和开发商签订三方合同，酒店管理机构把房子从小业主手里租来，每年小业主给予两个月的免租期，单单从这点，管理机构的风险就在降低。

4.市场定位明确

随着对外开放的深入发展。国际人才交流愈加频繁，其居住需求出现分化，即希望能获得在短期居住条件限制下的最自由的居家环境，而这是酒店和产权公寓所不能满足的。因此，结合了宾馆与公寓特色的酒店式服务公寓应运而生。例如海晟名苑与A派公寓的设计是完全欧洲式的也就是每一层的设计都是完全一样的。它的市场定位大约两个层次：低层次主要接待国内旅游或商务等散客；高层次主要接待白领、海外中档消费的商务客人，这就是公寓式酒店完全跳出星级酒店的模式的原因之一。

二、公寓式酒店的发展前景与升值空间广阔

1.公寓式酒店前景广阔

近年来，我国酒店市场的客源结构及需求发生了很大变化，一个数量庞大、日渐富裕的消费阶层正在形成，这个阶层拥有更高的可支配收入，更加丰富的海外旅行经验，消费观念也更加老练和成熟，期望获得高品质的产品和服务，他们外出时会更多地选择物有所值的住宿设施。

2.公寓式酒店的投资潜力大

酒店式公寓投资的风险相对于其他投资显然要小，因为，酒店是作为一个经营的实体在运作，而共享其功能配套的公寓。享受其综合环境效应，则不承担其经营风险。酒店式公寓不同于一般性公寓，一般性公寓只是被动地守着特定市场对该物业的升值影响，而当房地产产品供给量逐渐增加到供需基本平衡时，房屋的升值就变得比较难了。而酒店式公寓的房间升值空间使很有潜力的，位于北京东直门的海晟名苑公寓式酒店就其地理位置与装修风格在一上市就突破3万每平米了，所以很多人愿意投资公寓式酒店，在其投资的同时就在影响着公寓式酒店的发展

三、公寓式酒店在发展过程的存在问题

公寓式酒店在其兴起工程中也有很的问题产生，在高速发展中亟待解决

1.公寓式酒店的产权不清晰

相比星级酒店，公寓式酒店的产权很不明晰，例如北京的A派公寓和海晟名苑团酒店式公寓每一间房间都是有小业主业主的，也就是一个好的酒店管理机构把房子租来管理这家公寓式酒店。

所以，从立项建设，资金性质，功能设置，运作管理，人事管理，经济效益看，都不完全是商业化运营。经济型酒店对规范管理、经济效益、市场竞争、行业管理的信息不敏感，也缺乏主动性。在传统体制下，此类为满足特殊的体制利益而建立的酒店，推向市场经济的基础较差。

2.缺乏统一规范、规格不一

酒店式公寓究竟应配备什么标准的设备、提供什么种类和规格的服务、具备什么品位的内涵，尚没有统一的尺度。而且酒店式公寓性质混杂，由于名称不规范，酒店(提供一部分行政楼层)、公寓(高档物业管理，仅用于自住)、住宅(居民区)、商务楼(公司进驻办公)、酒店式公寓(符合上述定义的)等不同性质的物业往往纠缠在一起。

3.缺乏完善的管理标准和经营标准。

目前，北京的公寓式酒店没有统一的管理标准。政府相关部门没有完善的行业经营标准，包括准入门槛、经营场所、专业培训、安全防范等各个方面。政府要为这一行业设立合理的门槛，以便经营者可根据标准进行整改。

4.违法经营，住客权益无保障

酒店式公寓虽是按酒店模式进行经营，但均未取得合法营业资质。此外，大多数公寓式酒店的管理者和服务人员未经过专业培训，游客权益难得到保障。据朝阳区工商局透露，目前在该局注册登记的公寓式酒店大多以贸易公司名义注册，一旦发生消费投诉，执法部门查找被投诉机构的经营主体难度很

四、公寓式酒店在发展中的一些应对策略

1.建立行业与政府的协调机构，成立相关行业协会。

行业协会可以成为政府部门与企业沟通的桥梁，成为相关产业之间联系的纽带，成为行业自律的协调性机构。而且针对近几年来长沙酒店式公寓的迅速发展，有必要建立一种协调机制

，以沟通信息、交流经验和约束行业行为。在法规尚未建立之时建立行业协会是目前长沙酒店式公寓这一新兴业态发展进程中的当务之急。

2.建章立法，开拓规范市场。

酒店式公寓在法规建设的最终目的，就是要通过建章立法，开拓规范市场。用政策法规保障服务质量，培育诚信、公平、有序的市场环境，最终达到维护消费者合法权益、提高企业竞争力的作用。目前长沙相关法规建设滞后于酒店式公寓的发展。为使酒店式公寓市场尽快纳入规范化轨道，政府旅游管理部门应将研究制定《酒店式公寓管理条例》提上日程，出台一套标准，改变目前各行其是的自发状态。据悉。国家旅游局《旅游公寓(别墅)星级的划分及评定》已呼之欲出，长沙可以提前考虑有针对性的配套措施。

3.结合实际出台措施，引导产业有序发展。

政府部门应根据国内外旅游业发展的趋势及市场变化特点。及时编制和调整酒店式公寓产业的总体发展规划，掌握宏观调控主动权。政府主管部门还应协同行业协会建立科学规范的评估指标体系，向酒店式公寓提供市场信息和分析结论，利用行政调控手段引导新兴产业合理布局、优化结构、有序发展。

4.优化组合，提升企业核心竞争力。

政府作为行业行政管理和体制改革的主导，需要采取措施，推动体制与机制创新，尽快培育和扶持企业的集团化经营，以应对国际挑战：一是推广互联网的应用，提高效率，降低成本；二是提高经营管理水平，全力营造中国酒店式公寓的品牌产品，三是输出品牌，扩大经营规模，逐步形成连锁经营网络，四是扩大影响，抢占市场。从根本上提升酒店式公寓企业的竞争力。

出租式公寓式酒店作为房地产企业资产经营的重要渠道之一，已经日益显现出其对房地产企业持续发展的重要性。它的长期经营，收入稳定的特性也必将吸引以房地产投资基金为代表的社会资金的进入。因此，发展并经营好公寓酒店对于调整房地产行业结构、丰富房地产产品供给，以及吸引社会资金发展房地产市场具有重要的意义。

2016年1-6月上海办公产品成交情况 资料来源：公开资料整理 国家大力发展租赁市场，具有居住功能的酒店式公寓恰好符合政策要求，因其未来在租赁市场占有一席之地而具备一定的投资价值。尤其是在租赁市场需求较为旺盛的一线城市，在限购政策短期内不会放开的前提下，酒店式公寓会持续受到投资者的关注。

国家已经确定培育和发展住房租赁市场的措施，通过实行购租并举措施来发展市场。主要手段有两点，一是发展住房租赁企业，支持利用已建成住房或新建住房开展租赁业务；二是鼓励个人依法出租自有住房，并允许将商业用房等按规定改建为租赁住房。

观研天下发布的《2018-2024年中国公寓式酒店产业市场竞争态势调查与投资发展趋势研究报告》内容严谨、数据翔实，更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展动向、市场前景、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处

的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。它是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资不可或缺的重要工具。

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。

【报告大纲】

第一章 公寓式酒店行业国内外发展概述

1.1 全球公寓式酒店行业发展概况

1.1.1 全球公寓式酒店行业发展现状

1.1.2 主要国家和地区发展状况

1.1.3 全球公寓式酒店行业发展趋势

1.2 中国公寓式酒店行业发展概况

1.2.1 中国公寓式酒店行业发展历程与现状

1.2.2 中国公寓式酒店行业发展中存在的问题

1.2.3 主要省市和地区发展状况

(1) 区域市场分布状况

(2) 重点区域市场需求分析

(3) 区域市场需求变化趋势

第二章 中国公寓式酒店行业发展环境

2.1 中国公寓式酒店行业政策法律环境分析

2.1.1 行业管理体制分析

2.1.2 行业主要法律法规

2.1.3 政策环境对行业的影响

2.2 中国公寓式酒店行业经济环境分析

2.2.1 宏观经济形势分析

2.2.2 宏观经济环境对行业的影响分析

2.3 中国公寓式酒店行业社会环境分析

2.3.1 行业社会环境分析

2.3.2 社会发展对行业的影响分析

2.4 中国公寓式酒店行业消费环境分析

2.4.1 行业消费驱动分析

2.4.2 行业消费需求特点

2.4.3 行业消费群体分析

2.4.4 消费环境对行业的影响分析

第三章 中国公寓式酒店行业发展概述

3.1 中国公寓式酒店行业发展状况分析

3.1.1 中国公寓式酒店行业发展阶段

3.1.2 中国公寓式酒店行业发展总体概况

3.1.3 中国公寓式酒店行业发展特点分析

3.1.4 中国公寓式酒店行业商业模式分析

3.2 2014-2016年公寓式酒店行业发展现状

3.2.1 2014-2016年中国公寓式酒店行业市场规模

3.2.2 2014-2016年中国公寓式酒店行业发展分析

3.2.3 2014-2016年中国公寓式酒店企业发展分析

3.3 2014-2016年中国公寓式酒店行业市场供需分析

3.3.1 中国公寓式酒店行业供给分析

3.3.2 中国公寓式酒店行业需求分析

3.3.3 中国公寓式酒店行业供需平衡

第四章 中国公寓式酒店行业发展前景分析

4.1 2017-2022年中国公寓式酒店市场发展前景

4.1.1 2017-2022年公寓式酒店市场发展潜力

4.1.2 2017-2022年公寓式酒店市场发展前景展望

4.1.3 2017-2022年公寓式酒店细分行业发展前景分析

4.2 2017-2022年中国公寓式酒店市场发展趋势

4.2.1 2017-2022年公寓式酒店行业发展趋势

4.2.2 2017-2022年公寓式酒店市场规模预测

4.2.3 2017-2022年公寓式酒店行业应用趋势预测

4.2.4 2017-2022年细分市场发展趋势预测

4.3 2017-2022年公寓式酒店行业投资分析

4.3.1 行业政策风险

4.3.2 宏观经济风险

4.3.3 市场竞争风险

4.3.4 关联产业风险

4.3.5 其他投资风险

4.4 2017-2022年中国公寓式酒店行业面临的困境及对策

4.4.1 中国公寓式酒店行业面临的困境及对策

1、中国公寓式酒店行业面临困境

2、中国公寓式酒店行业对策探讨

4.4.2 中国公寓式酒店企业发展困境及策略分析

1、中国公寓式酒店企业面临的困境

2、中国公寓式酒店企业的对策探讨

4.4.3 国内公寓式酒店企业的出路分析

第五章 中国公寓式酒店行业服务领域分析

5.1 公寓式酒店行业服务领域概况

5.1.1 行业主要服务领域

5.1.2 行业服务结构分析

5.1.3 服务发展趋势分析

5.1.4 服务策略建议

5.2 服务领域一

5.2.1 市场发展现状概述

5.2.2 行业市场应用规模

5.2.3 行业市场需求分析

5.3 服务领域二

5.3.1 市场发展现状概述

5.3.2 行业市场应用规模

5.3.3 行业市场需求分析

5.4 服务领域三

5.4.1 市场发展现状概述

5.4.2 行业市场应用规模

5.4.3 行业市场需求分析

章 中国公寓式酒店行业市场竞争格局分析

6.1 公寓式酒店行业竞争格局分析

6.1.1 公寓式酒店行业区域分布格局

6.1.2 公寓式酒店行业企业规模格局

6.1.3 公寓式酒店行业企业性质格局

6.2 公寓式酒店行业竞争状况分析

6.2.1 公寓式酒店行业上游议价能力

6.2.2 公寓式酒店行业下游议价能力

- 6.2.3 公寓式酒店行业新进入者威胁
- 6.2.4 公寓式酒店行业替代产品威胁
- 6.2.5 公寓式酒店行业内部竞争分析
- 6.3 公寓式酒店行业投资兼并重组整合分析
 - 6.3.1 投资兼并重组现状
 - 6.3.2 投资兼并重组案例
 - 6.3.3 投资兼并重组趋势
- 章 中国公寓式酒店行业企业经营分析
 - 7.1 东方广场
 - 7.1.1 企业发展基本情况
 - 7.1.2 企业主要服务分析
 - 7.1.3 企业竞争优势分析
 - 7.1.4 企业经营状况分析
 - 7.1.5 企业最新发展动态
 - 7.1.6 企业发展战略分析
 - 7.2 宾斯基
 - 7.2.1 企业发展基本情况
 - 7.2.2 企业主要服务分析
 - 7.2.3 企业竞争优势分析
 - 7.2.4 企业经营状况分析
 - 7.2.5 企业最新发展动态
 - 7.2.6 企业发展战略分析
 - 7.3 世界城
 - 7.3.1 企业发展基本情况
 - 7.3.2 企业主要服务分析
 - 7.3.3 企业竞争优势分析
 - 7.3.4 企业经营状况分析
 - 7.3.5 企业最新发展动态
 - 7.3.6 企业发展战略分析
 - 7.4 协和丽豪酒店式公寓
 - 7.4.1 企业发展基本情况
 - 7.4.2 企业主要服务分析
 - 7.4.3 企业竞争优势分析
 - 7.4.4 企业经营状况分析
 - 7.4.5 企业最新发展动态

7.4.6 企业发展战略分析

7.5 巴黎时韵

7.5.1 企业发展基本情况

7.5.2 企业主要服务分析

7.5.3 企业竞争优势分析

7.5.4 企业经营状况分析

7.5.5 企业最新发展动态

7.5.6 企业发展战略分析

7.6 诚基中心国际公寓

7.6.1 企业发展基本情况

7.6.2 企业主要服务分析

7.6.3 企业竞争优势分析

7.6.4 企业经营状况分析

7.6.5 企业最新发展动态

7.6.6 企业发展战略分析

7.7 京基东方华都

7.7.1 企业发展基本情况

7.7.2 企业主要服务分析

7.7.3 企业竞争优势分析

7.7.4 企业经营状况分析

7.7.5 企业最新发展动态

7.7.6 企业发展战略分析

7.8 锦江之星

7.8.1 企业发展基本情况

7.8.2 企业主要服务分析

7.8.3 企业竞争优势分析

7.8.4 企业经营状况分析

7.8.5 企业最新发展动态

7.8.6 企业发展战略分析

7.9 东方银座酒店有限公司

7.9.1 企业发展基本情况

7.9.2 企业主要服务分析

7.9.3 企业竞争优势分析

7.9.4 企业经营状况分析

7.9.5 企业最新发展动态

7.9.6 企业发展战略分析

7.10 三亚洲恒大酒店

7.10.1 企业发展基本情况

7.10.2 企业主要服务分析

7.10.3 企业竞争优势分析

7.10.4 企业经营状况分析

7.10.5 企业最新发展动态

7.10.6 企业发展战略分析

第八章 互联网对公寓式酒店行业的影响分析

8.1 互联网对公寓式酒店行业的影响

8.1.1 智能服务设备发展情况分析

1、智能服务设备发展概况

2、主要服务APP应用情况

8.1.2 服务智能设备经营模式分析

1、智能硬件模式

2、服务APP模式

3、虚实结合模式

4、个性化资讯模式

8.1.3 智能设备对公寓式酒店行业的影响分析

1、智能设备对公寓式酒店行业的影响

2、服务智能设备的发展趋势分析

8.2 互联网+服务发展模式分析

8.2.1 互联网+服务商业模式解析

1、商业模式一

(1) 服务模式

(2) 盈利模式

2、商业模式二

(1) 服务模式

(2) 盈利模式

8.2.2 互联网+服务案例分析

1、案例一

2、案例二

3、案例三

8.3 互联网背景下公寓式酒店行业发展趋势分析

第九章 公寓式酒店企业市场营销策略探讨

9.1 服务营销的特点

9.1.1 服务产品的无形性

9.1.2 服务的不可分离性

9.1.3 服务产品的可变性

9.1.4 服务产品的易失性

9.2 公寓式酒店企业的营销策略

9.2.1 内部营销与交互作用营销

9.2.2 差别化管理

9.2.3 服务质量管理

9.2.4 平衡供求的策略

9.3 公寓式酒店企业提高服务质量的营销策略

9.3.1 服务质量的主要影响因素模型

9.3.2 服务质量影响因素关系分析

9.3.3 公寓式酒店企业提高服务质量的营销策略分析

9.4 公寓式酒店企业的品牌营销

9.4.1 公寓式酒店企业品牌营销中存在的问题

- 1、品牌营销处于初级阶段
- 2、缺乏品牌塑造意愿
- 3、服务品牌理念脱离实质
- 4、品牌营销定位不具备持续价值

9.4.2 公寓式酒店企业品牌营销策略分析

- 1、实行差异化的服务
- 2、树立服务品牌营销意识
- 3、提高顾客满意度与忠诚度
- 4、打造高品质的企业服务文化

第十章 研究结论及建议

10.1 研究结论

10.2 研究建议

10.2.1 行业发展策略建议

10.2.2 行业投资方向建议

10.2.3 行业投资方式建议

(GYFSWLP)

图表详见报告正文

特别说明：观研天下所发行报告书中的信息和数据部分会随着时间变化补充更新，报告发行年份对报告质量不会有任何影响，并有助于降低事业单位投资风险。

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/jiudian/310266310266.html>