

# 高端酒店联姻商场背后的商业逻辑

## 高端酒店进驻商场

据了解,此次新开业的北京王府井文华东方酒店共设有73间客房,两间餐厅以及一间屋顶酒吧,该酒店也成为文华东方酒店集团在亚洲体量最小的一家酒店。值得一提的是,早在2007年,文华东方便与央视签约,准备打造一家坐落于CBD的“扇子酒店”。但两年后的一场大火,让“扇子酒店”的身影逐渐“消失”在人们的视线中。虽然此后有消息指出,文华东方酒店集团将在北京核心商业区开业一家奢华酒店,但这一消息迟迟处于等待中。此次,新开业的酒店位于香港置地集团旗下的“王府中”顶端两层,酒店与购物中心连通。针对于该酒店开在购物中心中,文华东方酒店集团首席业务关系拓展官利查德表示,文华东方酒店集团看中王府井地区发达的商业,该地段商场客流量很大,是北京核心的高端商业区,对于酒店的经营具有带动作用。同时,该酒店定位奢华,主打高端的生活方式,也与王府井“王府中”高端商业的调性相匹配。

近年来,不少高端精品酒店开业均选址在商场中或在商场两侧。北京商报记者了解到,2013年,怡亨酒店开业,该酒店便位于侨福芳草地购物中心;2016年,北京三里屯通盈中心洲际酒店开业,该酒店也选址在北京通盈中心,虽然该酒店体量较大,但该酒店依然与商场紧密相连;2017年5月,新国贸饭店开业,该酒店更是与国贸商城直接连通。此外,还有消息指出,今年3月底,西单大悦城旁边也将新开一家酒店,同时,该酒店与大悦城同为一家业主。一系列酒店与商场的“捆绑”,也引发了业界的关注。

## 业主的投资回报考量

对于高端酒店联姻商场,利查德还表示,例如,文华东方酒店在全国很多城市都是采用酒店+商场的商业模式,

高端酒店进驻商场似乎成为业界备受追捧的商业模式。近日,北京王府井文华东方酒店开业,而该酒店就位于王府井中環购物中心中。同样值得关注的是,大悦城酒店也将于3月底开业,该酒店也将位于西单大悦城内。近年来,不少高端精品酒店开业均选址在商场中或在商场两侧。北京商报记者了解到,从2013年到2016年,仅北京地区就有多家位于商场里的高端酒店开业,一系列酒店与商场的“捆绑”,也引发了业界的关注。有业内人士表示,一般单体酒店的投资回报周期都较长,收益期也会拉长,和单体酒店相比,酒店综合体的综合回报率更高,一般GOP(酒店营业总利润)在40%以上。



包括广州、澳门,都是高端酒店进驻到商场里。酒店里的客人可以到商场里,从消费端看,能有更丰富的选择。广州的文华东方是开在太古汇,澳门是开在1号广场;酒店+商业的“综合体”带给消费者一个很好的体验,顾客购物购累了可以在酒店用餐,做SPA。

华美酒店顾问机构首席知识官、高级经济师赵焕焱表示,越来越多的高端酒店跨界经营,是对非物质内容的一个捆绑,从而能够起到带动业绩的作用。酒店是一个消费终端,利用这个终端平台,可以整合资源,建立多样的消费形式。

北京饭店总经理王忠此前在接受北京商报记者采访时就曾指出,很多城市也频繁采用这种商业地产模式,可以看到,目前的酒店综合体呈现的共同点是集酒店、商场、写字楼为一体的趋势。一般单体酒店的投资回报率都较长,所以收益期也会拉长。和单体酒店相比,酒店综合体的综合回报率更高,一般GOR(酒店营业总利润)在40%以上。此

外,单体酒店大多是以“餐饮+住宿”为主要经营模式,双方发展联系较紧密,共用一个客群,可以说“一个受影响都受影响”。而酒店综合体的客群是多元化的,酒店的营收受到影响,但是可以通过商场板块来弥补。对于经营酒店综合体来说,比如酒店客房不好,或者餐饮受影响,但是还可以通过招租商铺或者写字楼的租金来进行弥补。不过,酒店综合体的收益取决于其规模,通常情况下规模越大产生的效益越高,而且各板块经营相对独立。

## 优质项目成稀缺资源

王忠还指出,酒店综合体相比单体酒店来说,虽然GOR高,但是要包含高端酒店、写字楼、商场、超市、影院等多种业态,因此也需要前期有大量的资金投入。

一位负责酒店开发的负责人指出,通常一个酒店综合体项目,包含商场、配套的写字楼、酒店,在一线或者准一线城市,前期投入资金至少在几十亿

元,同时还要对周边的商业环境、周边住宅进行考察和评估,看是否具备开业的商业条件。考虑到综合收益和回报周期,通常商场会先期开业,待形成一定的商业客流,再进行相关配套开发。如果单纯建一座酒店,投资在几亿元到几十亿元不等,这要看具体的地块,不过,高端酒店的投资回报期在8-10年不等,甚至更长,对于开发商有一定的资金压力。

上述负责人还指出,城市的核心地块是稀缺资源,开发商在开发商业时也要看能否和酒店客群匹配,并不会随便选择一家酒店,而地理位置对于酒店来说又是最重要的,因此优质的项目通常也是稀缺资源。

此外,有业内人士还指出,商场对于高端酒店来说,虽然可以丰富酒店客群对于业态的需求,但是,能进入到酒店中消费的人数还是少的,而相反,酒店的客群反而会流入到商场中购物、用餐,两者还要做好兼容。

北京商报记者 关子辰/文 企业供图

## 酒店变身社区中心 亚朵再尝试场景化消费

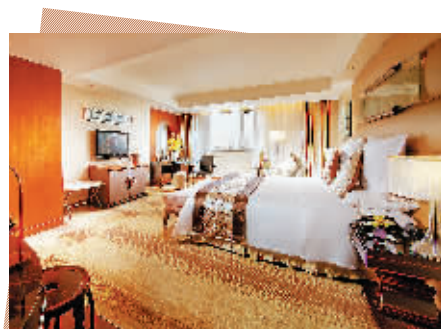
3月21日,亚朵酒店集团举办“2019亚朵生活节”,会上提出,将部分酒店公共空间变成生活方式空间,为周围的人提供艺术、社交的场景。同时,亚朵还将在五大城市6家酒店进行主题社区活动。亚朵创始人兼CEO耶律胤表示,酒店不应该只是睡觉的地方,更应是人文、温暖、有趣生活方式的入口。通过将酒店打造成生活方式社区,增加用户的体验。

据了解,首家亚朵社区中心店计划明年推出,酒店的夜间价格将超过四位数,档次将高于目前亚朵运营的酒店,目前亚朵社区中心店还在选址中。亚朵副总裁康韦透露,对于社区中心店的物业选择亚朵有很高的要求,社区中心店所在地方,3公里内要有社区,也要有商业,可以产生联动的效应。同时,物

业的本身在公共区域上要有一定的延展性。值得一提的是,亚朵中心店的部分服务是免费的。康韦表示,亚朵社区中心店具有一定的公益性质。

实际上,近年来酒店空间概念的运营已经成为越来越多酒店集团的玩法,1月14日,华住酒店集团还亮相旗下新零售品牌“客听”,该品牌将酒店大堂变成可为客人提供餐饮轻食、看书和购物的场景。早在2017年,首旅如家就尝试将创新的体验场景融入酒店,首旅如家通过与洽客in社群合作,将其线上社群延展至酒店,还让酒店的客人加入社群。业内人士表示,伴随经济发展和商业环境的变迁,亚朵也在升级自身的产品。不过,如何整合好线上线下场景,打造一个理想的用户社区,值得关注和期待。北京商报记者 关子辰

## 北京歌华开元大酒店2019年会员日最新礼遇



每月8日为开元酒店会员日,2019年,在开元酒店集团会员日月月欢的基础上,北京歌华开元大酒店新增六项会员日礼遇,伴您温馨旅途。其一,客房免费升级:会员日当天入住的商祺卡会员普卡、银卡、金卡享客房一档免费升级,白金卡会员享客

房两档免费升级。其二,客房欢迎水果升级:会员日当天入住的商祺卡会员普卡、银卡、金卡会员享白金卡级别欢迎水果,白金卡会员赠送专享汤羹点心。其三,客房延迟退房:在出租率允许的前提下,会员日当天入住的商祺卡会员,普卡、银卡会员可享延迟退房至15:00,金卡会员可享延迟退房至16:00,白金卡会员可享延迟退房至18:00。其四,大堂吧享免费精美下午茶套餐1份,下午茶时间为14:00-16:00。其五,中餐厅惊喜餐点:老北京酸奶(1杯/人)、杏仁豆腐(1份/桌)、宫廷名点(1份/桌),三选其一。其六,西餐厅美味曲奇礼盒:当时注册会员或使用自助晚餐的会员宾客,可领取美味曲奇礼盒一份。详询:010-62028888。