

旅游酒店管理丛书

饭店物业 投资决策与 管理形式

(第二版)



汪纯孝 编著

中山大学出版社

旅游酒店经营管理丛书

饭店物业投资决策 与管理形式

(第二版)

汪纯孝 编著

中山大学出版社

· 广州 ·

版权所有 翻印必究

图书在版编目 (CIP) 数据

饭店物业投资决策与管理形式(第二版)/汪纯孝编著. —广州:
中山大学出版社, 1998. 2

(旅游酒店经营管理丛书)

ISBN7-306-01415-3

I. 饭… II. 汪… III. ① 饭店物业 ② 投资决策 ③ 管理形式 N.F2

中山大学出版社出版发行

(广州市新港西路 135 号)

番禺市市桥印刷厂印刷 广东省新华书店经销

850 毫米×1168 毫米 32 开本 11.25 印张 285 千字

1995 年 3 月第 1 版 1998 年 2 月第 2 版

1998 年 2 月第 2 次印刷

印数: 10001—15000 册 定价: 13.80 元

旅游酒店经营管理丛书编委会名单

主任：陈国强 汪纯孝
委员：詹俊川 徐栖玲
谢礼珊

内容提要

本书是我国出版的第一部饭店物业著作。作者是我国第一位旅馆管理博士。

本书于1995年3月初出版以来,饭店物业投资决策与管理形式的理论与实践有许多新的发展,为了适应新的情况,作者在第一版的基础上,删改部分内容,新增了“饭店投资价值分析”、“旅馆物业购买者必须考虑的一些重要问题”等内容。

全书共四篇十章,比较系统介绍了饭店抵押借款的基本知识、物业估价、物业买卖谈判、旅馆经济可行性研究、餐馆市场研究、旅馆管理合同、餐馆租赁合同等方面的知识与技巧。

本书的特点是内容新颖、论述深入浅出、理论与实务并重,作者结合我国旅游酒店管理的实际,有选择吸收了西方饭店物业管理经验,介绍了美国旅游酒店管理形式的有关知识和理论。书中附有实例讲解,具实用性和可操作性;各章后均附复习思考题,便于读者阅读理解。

本书适合旅游院校学生作教材,也适合广大旅馆管理人员作培训用书,对自学者也有重要参考价值。

编写说明

为了适应我国旅游事业发展的需要，特别是饭店业发展的需要，我们编写和出版这一套旅游酒店经营管理丛书。

这套丛书主要是由中山大学管理学院旅游饭店管理系的教师编撰。但是，这套丛书的编撰十分欢迎同行朋友的更多参与，十分欢迎他们从不同方面给予我们支持和帮助。

这套丛书的编写将遵循理论和实际相结合的原则。近期将出版《饭店物业投资决策与管理形式》、《饭店餐饮经营管理》、《饭店营销学》、《饭店促销策略》、《饭店经营管理概论》、《旅游概论》等6种书。这套丛书的编写既有借鉴和吸取国内外前人的成果，又有自己的特别和体会，并努力去反映和概括我国饭店物业已取得的成功经验。我们希望这套丛书能做到内容新颖，比较全面和系统，有科学性和一定理论深度，并有较强的实用性，从而受到人们的喜爱。

这套丛书应用面广，既可以作为本专业的大学本科和大专教材，也可以用作本行业岗位培训的读本，并对本行业广大员工有阅读参考价值。希望这套丛书的编写和出版，能活跃实务和加深理论探索，为旅游饭店业的发展作出一点贡献。同时恳切希望同行朋友和海内外读者对这套丛书批评指正。

10年前，中山大学管理学院在筹建过程中，旅游饭店管理专业是作为一个重点新专业来申报的，当时得到国家教委、国家旅游局和省市旅游局的大力支持。香港何氏教育基金会和霍英东先生都为这个专业的成长从各方面给予资助和指导。中山大学管理

学院旅游饭店管理系的成长凝聚着社会各界人士的帮助和关怀，藉这套丛书的出版，仅表达我们由衷的谢忱。这套丛书的出版，得到广州旅游饭店同行的大力支持，中山大学出版社参与了丛书的策划和组织工作，一并表示我们诚挚的感谢。

旅游酒店经营管理丛书

编辑委员会

1994 年 11 月

前 言

从 80 年代初起,我国饭店业有极大的发展。全国各地建造了一大批新旅馆和新餐馆,极大地提高了旅游接待能力。随着饭店业的发展和现代企业制度的建立,饭店管理形式也逐渐多样化。不少旅馆和餐馆采用管理合同或租赁合同,将所有权和经营权分离开来。近年来,在产权制度改革过程中,我国也开始出现饭店物业交易活动。

然而,我国不少饭店投资者在饭店基建之前未作认真的经济可行性研究。饭店开业之后,又因经营管理水平不高,经营成果往往不尽人意。这些投资者为了减少损失,急于出售饭店物业,而未认真做好物业估价工作。在合同谈判过程中,不少实际工作者因缺乏管理合同和租赁合同知识,在合同中未对业主和经营者的责权作出明确的规定,造成双方在合同期内的矛盾和冲突。

作者认为,学习饭店经济可行性研究、物业估价和饭店管理形式等方面的知识,掌握饭店物业的投资决策分析方法,是我国饭店业广大实际工作者的一项重要培训工作。

为了适应饭店业实际工作者培训工作的需要和旅游管理院系教学工作的需要,作者在 1990 年 12 月至 1991 年 10 月编写了《饭店经济可行性研究与房地产估价》教材,供上海工业大学经济管理学院和中山大学管理学院餐旅企业管理专业本科生和旅游经济专业研究生使用。1993 年 1 月至 1994 年 11 月,作者根据 4 年来 6 届学生教学情况,先后两次对这本教材进行了大量的修改和

增删，并将书名定为《饭店物业投资决策与管理形式》，由中山大学出版社正式出版。

在本书中，作者力图对国外饭店经济可行性研究、物业估价、物业交易、管理合同和租赁合同的知识作一比较系统的介绍。在本书编写过程中，作者参阅了大批国外书刊资料。此外，本书还收入了作者已经公开发表的一批论著。然而，编写这本书稿，仍然是一种初步尝试。在饭店物业投资决策和经营管理合同谈判工作中，需要市场调研、财会、房地产、金融、法律、建筑学、饭店开发和经营管理等多方面知识。作者水平有限，本书中错误和不当之处难免。作者恳切地希望专家和读者提出宝贵的意见。

汪纯孝

1994年11月15日写于

中山大学管理学院

再版前言

本书第1版于1995年3月出版之后,饭店物业投资决策与管理形式的理论研究与实践有许多新的发展。作者根据自己的研究、学生和读者的意见、专家学者和实际工作者的建议,对本书部分内容进行了增删和改写,交中山大学出版社再次出版。

与第1版相比较,本书内容有以下主要变化:增加了“饭店物业投资价值分析”、“旅馆物业购买者必须考虑的一些重要问题”等内容,对“旅馆管理合同主要条款”一节的内容进行了改写。

在本书写作和修改过程中,作者得到许多同志的帮助和支持,特别是作者的妻子印蕴玮的帮助和支持。中山大学出版社蔡浩然同志提出了不少宝贵的意见,并对本书作了大量文字加工、润色工作。中山大学管理学院朱沆、常松、付慧、唐庄菊、吴曦、王卫东、程露悬等硕士研究生校对了部分书稿。汪镇参与了部分数据计算工作和书稿校对工作。本书中大部分章节在国内许多专业期刊发表过。许多素不相识的杂志编辑为作者的论著作过大量文字修改工作。在本书再版之际,作者再次向这些同志和广大读者表示衷心的感谢。

近两年来,作者在繁忙的教学和行政工作之余,参阅了大量国内外书报资料,对不少学术问题进行了深入的思考,花费了大量时间对本书进行修改。尽管如此,由于作者的水平有限,本书中不当之处仍然难免。作者诚恳地欢迎专家、学者、实际工作者继续批评指正,诚恳地欢迎广大读者继续提出宝贵的意见。

汪纯孝

1997年8月30日写于

中山大学管理学院

目 录

编写说明.....	(1)
前 言.....	(3)
再版前言.....	(5)

第一篇 饭店物业抵押借贷

第一章 抵押借贷计算方法.....	(1)
第一节 复利.....	(1)
第二节 旅馆业常见物业抵押借贷类别	(17)
第三节 抵押借贷计算方法	(21)

第二篇 饭店物业估价与买卖

第二章 旅馆物业估价	(40)
第一节 旅馆财产组成成分与旅馆投资风险	(40)
第二节 旅馆财产估价方法	(47)
第三节 旅馆财产估价计算方法	(53)
第四节 亏损旅馆财产估价方法	(70)
第三章 餐馆市场研究与物业估价	(83)
第一节 餐馆市场研究	(83)

第二节	餐馆营业收入和费用预测	(99)
第三节	餐馆财产估价	(108)
第四章	旅馆物业投资价值与饭店物业买卖	(112)
第一节	旅馆物业投资价值分析	(112)
第二节	旅馆物业购买者必须考虑的几个重要问题	(139)
第三节	饭店物业买卖谈判	(142)
第四节	物业所有权转让手续	(148)

第三篇 饭店经济可行性研究

第五章	经济可行性研究概述和市场研究	(153)
第一节	经济可行性研究概述	(153)
第二节	场地分析和市场区域特点	(162)
第六章	销售可能性分析	(177)
第一节	市场分析和竞争分析	(177)
第二节	旅馆设施建议和项目总成本估算	(189)
第三节	客房出租间天数和平均房价分析	(197)
第七章	经济可行性分析	(216)
第一节	旅馆经营成果估计	(216)
第二节	投资收益分析	(235)

第四篇 饭店管理形式

第八章	旅馆管理合同	(242)
第一节	旅馆主要经营管理形式	(242)
第二节	旅馆管理合同概述	(251)

第三节	旅馆管理合同的主要条款与发展趋势·····	(259)
第九章	旅馆管理合同谈判与履行·····	(288)
第一节	谈判准备工作·····	(288)
第二节	旅馆业主和经营者在合同期内重视的条款·····	(297)
第十章	餐馆租赁·····	(310)
第一节	餐馆租赁筹资决策·····	(310)
第二节	餐馆租赁合同·····	(320)
第三节	旅馆餐厅租赁合同的主要条款·····	(330)
主要参考文献 ·····		(338)

第一篇 饭店物业抵押借贷

第一章 抵押借贷计算方法

购买房地产或为房地产筹资，目的是增加投资者或贷款者的财富。任何投资，无论是产权投资还是抵押贷款，都是为了在将来收回投资，并获得投资收益。要分析投资方案的经济收益，必须理解复利和抵押借贷的概念和主要计算方法。

第一节 复 利

任何与复利有关的问题，都与以下四个变量有关：

- (1) 最初投资数额或借贷数额；
- (2) 预计将来可获得的投资收益或付款数额；
- (3) 时间，即最初投资或借贷的时间和将来获得投资收益或付款的时间；
- (4) 复利率。

如果已知其中三个变量，就可求出第四个变量。

一、整笔金额

如果现在借入整笔金额，我们需了解将来应归还的整笔金额是多少，如果我们知道将来可收到的整笔金额，我们希望知道现在可借多少钱，将来可用这一整笔金额归还借款本金和利息。下

面介绍确定整笔金额现值和终值的方法。

假定我们在今天借入 10000 元，一年后整笔归还借款，借款的年利率为 10%，一年后，我们应归还多少钱？

在复利问题的四个变量中，已知和未知变量如下：

- (1) 最初投资（借款）数额：¥10000；
- (2) 将来收益（付款）数额：未知；
- (3) 得到（投入、借入）¥10000 元的时间：今天，即复利期 = 0。支付利息的时间：一年后的今天，即复利期 = 1；
- (4) 利率：10%。

由于贷款者希望在收回本金 10000 元之外，还能获得本金数额 10% 的收益（利息），一年后我们必须归还的金额是 11000 元 [¥10000 + (¥10000 × 10%)]。

我们可用公式表示：

$$FV = PV (1+i)^1$$

其中：FV = 整笔金额的终值

PV = 整笔金额的现值

i = 年利率

用上例中的数字代入公式，可求出：

$$FV = ¥10000 \times (1+0.1)^1 = ¥11000$$

上例中，复利期为 1 年，但是，如果复利期为 3 年，我们应如何计算终值？在上例中，1 年的利息是 1000 元，那么，3 年利息总额是 3000 元吗？不是。由于利息逐年自然增长，因此，要确定任何一年的利息数额，需计算利率与本金和前几年应计未付利息之和的乘积，换句话说，这里的利息是复利，借款者须为利息支付利息。

如果借入 10000 元，年利率为 10%，借款期为 3 年，我们可用下列方法计算这笔借款的终值：

年	现值 (年初)	×	(1+i)	终值 (年末)
1	¥10000		1.1	¥11000
2	11000		1.1	12100
3	12100		1.1	13310

请注意：除第一年外，每年年初数额是本金数额加上前几年应计利息数额。由于我们计算复利，3 年利息总额是 3310 元，而不是 3000 元。

我们可用下列公式计算终值 (FV)：

$$FV_{i,n} = PV(1+i)^n \quad (1-1)$$

其中：n = 复利期

i = 每期复利率

在本例中，复利期为 3 年，年复利率为 10%，因此：

$$FV_{10\%,3} = ¥10000 \times (1+0.1)^3 = ¥13310$$

只要已知现值与复利率，我们就可使用公式 1-1 求出某期期末整笔付款的终值。

公式 1-1 中的 $(1+i)^n$ 称作终值系数。我们可从一元终值表 (表 1-1) 查出各期的终值系数 (FVF)。用表中查出的终值系数乘现值，即可求出终值。在本例中，我们可查出复利期为 3 年，年复利率为 10% 时，终值系数为 1.3310，然后，用 1.3310 乘现值，即可求出终值，因此：

$$FVF_{i,n} = (1+i)^n$$

$$FV_{i,n} = PV(FVF_{i,n})$$

将本例中的数字代入：

$$FVF_{10\%,3} = (1+0.1)^3$$

$$FV_{10\%,3} = ¥10000 \times 1.3310 = ¥13310$$

这个计算结果与使用公式 1-1 求出的结果相同。

二、整笔金额的现值

假定 3 年后的今天，我们可收到 13310 元，我们希望现在能借到一笔钱，3 年后，用这 13310 元整笔金额归还借款本息。目前，年复利率为 10%，那么，我们现在可以借多少钱，使 3 年后的今天整笔付款恰好是 13310 元？

我们已知终值为 13310 元，年复利率为 10%，复利期为 3 年，我们需计算的是现值。

根据公式 1-1： $FV = PV (1+i)^n$ ，可求出：

$$\begin{aligned} PV_{i,n} &= \frac{FV}{(1+i)^n} \\ &= FV \frac{1}{(1+i)^n} \end{aligned} \quad (1-2)$$

根据本例已知条件，可用公式 1-2 求出：

$$\begin{aligned} PV_{10\%,3} &= \text{¥}13310 \times \frac{1}{(1.1)^3} \\ &= \text{¥}10000 \end{aligned}$$

折现系数 (PVF) 是终值系数 (FVF) 的倒数：

$$\begin{aligned} FVF_{i,n} &= \frac{1}{(1+i)^n} \\ &= \frac{1}{FVF_{i,n}} \end{aligned}$$

本例可以用三种解法：

$$PVF_{10\%,3} = \frac{1}{FVF_{10\%,3}} = \frac{1}{1.3310} = 0.7513$$

或：

$$PVF_{10\%,3} = \frac{1}{(1.1)^3} = \frac{1}{1.3310} = 0.7513$$