

中国房产信息集团 编著

一百万利

产权式酒店的高利润投资术

网罗精要·熟知经营·个案击破
透析风险·重点扫描



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



个人房地产投资丛书

一店万利

产权式酒店的高利润投资术

中国房产信息集团 编著



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

本书是个人房地产投资丛书之一。本书详细地介绍了产权式酒店的开发类型和主要特征,及其资产保值增值的功能 和投资关键,客观地分析了投资产权式酒店的收益、风险和前景。产权式酒店这个新型物业形式具有广阔的发展空间和巨大的投资潜力,有望成为继住宅和汽车之后的第三个消费热点。本书为投资者开辟了一条实现双赢的生财之道。

图书在版编目(CIP)数据

一店万利:产权式酒店的高利润投资术/中国房产信息集团编著. —北京:机械工业出版社, 2010. 10

(个人房地产投资丛书)

ISBN 978 - 7 - 111 - 31987 - 0

I. ①—…… II. ①中… III. ①饭店—投资 IV. ①F719. 2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 186062 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

策划编辑: 闫云霞 责任编辑: 张大勇

责任印制: 李 妍

北京富生印刷厂印刷

2011 年 1 月第 1 版第 1 次印刷

152mm × 235mm · 10.5 印张 · 183 千字

标准书号: ISBN 978 - 7 - 111 - 31987 - 0

定价: 32.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心:(010)88361066

门户网:<http://www.cmpbook.com>

销售一部:(010)68326294

教材网:<http://www.cmpedu.com>

销售二部:(010)88379649

封面无防伪标均为盗版

读者服务部:(010)68993821

● 编委会

编著单位：中国房产信息集团

总 编：周 忻 张永岳

编 委：丁祖昱 罗 军 张 燕 金仲敏 喻颖正 陈小平 彭加亮 龙胜平

刘文超 于丹丹 黄子宁 吴 洋 章伟杰 陈啸天 肖 鹏 张兆娟

陈倍麟 李敏珠 汪 波 杨 莹 叶 婷 刘丽娟

主 编：丁祖昱

执行主编：刘丽娟 李白玉

美术编辑：潘永彬

特约校审：顾芳恒 李石养 仲文佳 罗克娜

专业支持： E-house China 易居中国研发机构
R&D INSTITUTE

网站支持： **sina** 新浪乐居

DiChan.beta.com
中 国 地 产 网

 **中国房商网**
Winfang.com

序言



管用的个人房产投资圣经

国外把个人理财分为生活理财与投资理财两部分。生活理财，指的是如何把未来妥善安排好，不断提高生活品质，即使到老年，也能保持相当高的生活水平；投资理财，指的是不断调整存款、股票、基金、债券、房地产等投资组合，取得最好的回报。投资理财才能真正帮助一个人实现财务自由。

随着中国投资市场的不断扩展，越来越多的人开始熟悉理财产品及理财方式，并加入到了投资理财的队伍中来。房产投资一直被视为一种稳妥的、高回报的投资品种，受到投资者的青睐。

住宅、商铺、写字楼及产权式酒店等都是个人投资房地产领域不错的选择。但由于产品性质不同，投资策略及投资风险也各不相同。没有专业知识的投资新手，如何加入房产投资，实现财富的三级跳？自有资金少，如何利用银行的财务杠杆进行资本运作？温州炒房团这些房产投资高手们有哪些房产投资的独门绝技？地段与价格，如何在投资中权衡二者的加权系数，获取最高的投资回报？合同关乎成败，签署合同前要做足哪些功课，合同中又存在着哪些陷阱？房产投资中暗藏着哪些投资风险，如果规避这些投资暗礁？

个人房地产投资丛书一套四本：《以宅生金—高回报的住宅投资智慧》、《铺在人为—打造金铺的私人投资全攻略》、《制胜写字楼—私人投资全攻略》、《一店万利—产权式酒店的高利润投资术》。在这套丛书中，您不但能找到上述问题的答案，还能获得更多的思想启发、实战技能、投资技巧。书中每一个观点的提炼都是投资高手们在房产投资领域中摸爬滚打得来的。

投资也是门学问，学习它需要付出努力和代价。在成长为一名成功的投资者的道路上，如何不走弯路，少交学费？本套丛书无疑就像房产投资者的导师，引领投资者们朝正确的方向，一步步向前迈进。

用购买一套书的代价去换取别人用血和泪换来的投资圣经，这完全符合投资中低投入、高回报的投资准则。个人房地产投资丛书是房产投资者们在资本市场运作的激流中值得拥有的一套实战技能手册。

编者
2010-10-01

目 录

CONTENTS

序言

001 | 第一章 |

网罗精要，明明白白投资产权式酒店

002 第一节 产权式酒店是双赢的生财之道

002 一、产权式酒店是进行投资及度假的新型物业形式

003 二、产权式酒店主要有五种开发类型

004 三、产权式酒店三大主要特征

005 四、产权式酒店拥有资产保值增值的功能

007 五、三类投资者在产权式酒店经营中的价值回报点

009 六、产权式酒店已经是西方十分成熟的投资产品

012 第二节 中国产权式酒店投资潜力巨大

012 一、中国酒店业具有广阔的发展空间

013 二、产权式酒店是未来中国酒店业的主流模式之一

018 三、中国产权式酒店发展模式独具特色

020 四、三大条件使中国已具备产权式酒店投资前提

029 | 第二章 |

熟知经营，清晰产权式酒店投资关键

030 第一节 产权式酒店经营模式如何影响投资收益

030 一、图解产权式酒店运营模式

034 二、产权式酒店经营的三种管理模式

036 三、根据收益和经营方式区分产权式酒店的模式

039 四、产权式酒店具体经营收益模拟

047 第二节 产权式酒店运营中的利益各方收益差异较大

- 047 一、产权式酒店利益相关者可分为三类
- 048 二、产权式酒店核心利益相关者的不平衡
- 050 三、投资者弱势地位强化的三大策略
- 052 四、推动产权式酒店发展的三股力量

059 | 第三章 |

个案击破，产权式酒店四种回报模式分析

060 模式一 月收益用于支付月供款，按揭期间无分红

- 060 案例一：丹枫白露【深圳】
- 061 案例二：东方银座【深圳】
- 063 案例三：加勒比海酒店【北海】
- 064 案例四：虹楼【深圳】

066 模式二 月收益用于抵冲供楼款，获得浮动分红

- 066 案例：东方威斯大酒店【深圳】

068 模式三 自付供楼款，获得月收益及浮动分红

- 068 案例：雅兰酒店【深圳】

071 模式四 获得固定收益及浮动分红，投资者自付供楼款

- 071 案例一：大梅沙海景酒店【深圳】
- 072 案例二：圣展独立公社【南宁】
- 073 案例三：茉莉花国际大酒店【苏州】

目 录

CONTENTS

074 案例四：将军大酒店【珠海】

077 案例五：国贸大厦南楼【金华】

083 | 第四章 |

透析风险，越过产权式酒店投资陷阱

084 第一节 通晓产权式酒店投资的五大风险

084 风险一：市场风险——主要包括四种类型

085 风险二：权属风险——权属漏洞将使“财物”两失

090 风险三：回报率风险——理想条件计算出的投资收益不可信

093 风险四：诚信风险——恶意欺诈将使投资回报没有保障

095 风险五：法律风险——制度不完善将使投资得不到法律保护

098 第二节 如何规避产权式酒店投资风险

098 一、截堵投资者容易进入风险区的六大入口

100 二、产权式酒店交易风险的六大防范措施

109 | 第五章 |

重点扫描，把握投资产权式酒店优势城市

110 扫描一 我国产权式酒店发展较快的四大省市

110 城市一：北京，占据政治、科技和文化中心的优势

112 城市二：上海，汇聚国际化大都市的地利人和

115 省份三：海南，拥有独一无二的海岛风光

116 城市四：深圳，辐射在成熟的商业运作模式下

122 扫描二 适合发展产权式酒店的地区分析

- 122 一、华北地区：以河北省为主
- 123 二、华东地区：以山东省、浙江省为主
- 127 三、华南地区：以海南省为主
- 128 四、西南地区：以云南省为主

131 |第六章|

全案展示，产权式酒店经典案例分析

132 案例一 好莱坞国际大酒店——五星级产权式酒店

140 案例二 三亚华宇皇冠假日酒店——热带海滨假日酒店

149 案例三 康乐园度假村——“温泉+高尔夫+南亚风情”度假酒店

- 149 一、开发商介绍
- 150 二、西方模式本土化投资模式
- 150 三、户型设计
- 152 四、配套设施
- 152 五、投资权益设计
- 153 六、投资收益分析
- 153 七、付款方式
- 154 八、管理方式



产权式酒店作为产权式地产项目与商业性酒店的结合，整合了多种资源优势，是房地产和酒店的创新经营模式。早在20世纪70年代欧美等发达国家就出现了这种酒店。产权式酒店有望成为继住宅和汽车之后的第三个消费热点，前景非常光明。

网罗精要，明明白白 投资产权式酒店

《一店万利》

CHAPTER 1

第一章



产权式酒店是双赢的生财之道

一、产权式酒店是进行投资及度假的新型物业形式

(一) 产权式酒店由时权酒店演变而来

20世纪70年代，在阿尔卑斯山脚下，有一位名叫亚历山大的瑞士人面对四季如潮的游客突发奇想：如果将阿尔卑斯山下酒店的客房使用权分时段出卖给一部分有钱人，满足他们每年定期的消费需求，一定是个双赢的生财之道，这便是时权酒店（TIME SHARE），产权式酒店由时权酒店演变而来。

产权式酒店是买断产权，而不仅是买断时段，即酒店将每间客房分割成独立产权出售给投资者。投资者一般并不在酒店居住，而是将客房委托酒店经营分取投资回报，同时还可获得酒店赠送的一定期限的免费入住权。

(二) 产权式酒店多建在旅游地区及经济活跃的地区

产权式酒店兴起于欧美国家的一些著名旅游城市 and 地区，通常被称为私人酒店，它是投资赚取回报，进行休闲、度假、娱乐为目的新型物业形式，属于旅游房地产类，它与旅游经济、贸易及房地产是有机结合互动发展的关系。产权式酒店的共同特点是都建于景色优美的旅游地区和经济比较活跃的地区，以保证酒店有较高的出租率和物业升值空间。

(三) 产权式酒店符合经济资源共享的基本原则

产权式酒店作为一种特殊投资和消费模式，符合经济资源共享的基本原则，它使业主闲置的空房和酒店的大门向社会开放，对公众推出一种既是消费又是存储，既是服务又是家产，既可自用又可赠送的特殊商品，是房地产业和旅游业的有效结合，是经济发展到一定程度的必然产物。购买产权式酒店，在享受超值服务、彰显身份和地位的同时，更有不菲的投资回报。无论对开发商还是投资者，产权式酒店都孕育着丰富的商机。

二、产权式酒店主要有五种开发类型

产权式酒店的五种开发类型如图1-1所示。

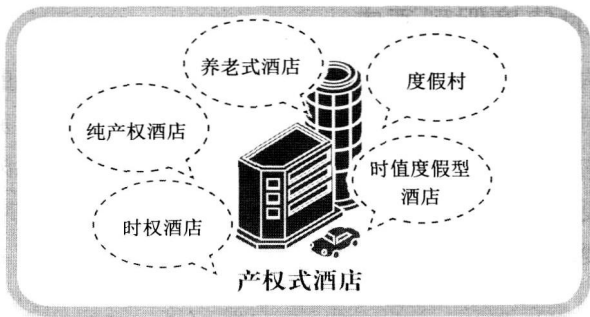


图1-1 产权式酒店的五种开发类型

类型一：时权酒店

将酒店的每个单位分为一定的时间段（如：一年产值51周，共51个时间段），出售每一个时间段的使用权。消费者拥有一定年限内在该酒店每年一定时间段（如一周）的居住权。

003

类型二：纯产权式酒店

将酒店的每一个单位分别出售给投资人，同时投资人委托酒店管理公司或分时度假网络管理，获取一定的管理回报。纯产权式酒店又分为商务型及度假型。

类型三：养老型酒店

投资人（往往是最终消费者）购买用于退休后养老的物业。在退休前委托管理公司经营直至退休后自用。委托管理期间，投资人可获取一定的投资回报。一般情况下该物业在产权人去世后由管理公司回购，再出售，收益归其继承人所有。

类型四：高尔夫、登山、滑雪圣地的度假村

在高尔夫、登山、滑雪等运动圣地开发的度假别墅项目。

类型五：时值度假型酒店

消费者购买一定数量的分数，这些分数就成为他们选购产品的货币。他们可以在不同时间、不同地点、不同档次的度假村使用这些分数，灵活选择其分数所能负担的住宿设施。消费者不拥有使用权或产权，只是为休闲消费提供便利，优惠和更多选择。分数消费可以获取更大的折扣和免费居住时间。

本书主要分析纯产权式酒店，即类型二。

三、产权式酒店三大主要特征

产权式酒店三大主要特征如图1-2所示。

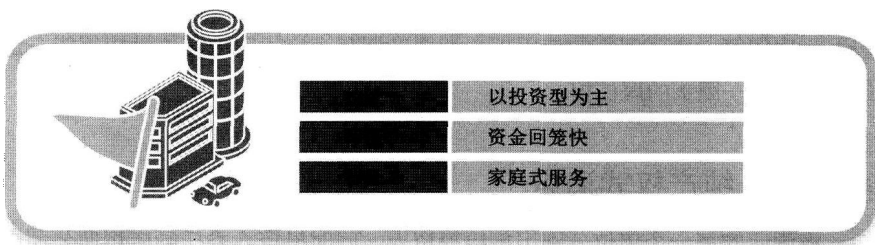


图1-2 产权式酒店的三大主要特征

特征一：以投资型为主

投资者购买的只是酒店的部分产权，收取固定回报，不承担酒店经营风险，不干涉酒店经营活动，也不享有股东权益。酒店享有独立经营权，同时保证投资者有固定的回报，如需要调整另行约定。

特征二：资金回笼快

产权式酒店由于建成之时就将部分房间售出，收回了部分资金，比起传统的经营方式体现出了明显的经济效益。另外，有些已建成多年的酒店在推出产

权式销售方法之前，都面临资金不足的问题，部分产权出售后，销售情况普遍看好，达到了快速回笼资金的目的。这些酒店将回笼的资金用于增加配套设施、归还银行贷款等，盘活了资金，使酒店有了活力。

特征三：家庭式服务

产权式公寓除了提供传统酒店的各项服务外，更重要的是向顾客提供家庭式的居住布局和家居式的服务，真正实现宾至如归的感觉。其最大的特点是：比传统酒店更多了家的味道，将星级酒店的极致化人性服务，融入日常生活服务之中。因此，产权式酒店是集住宅、酒店、会所为一体的、具有“自用”和“投资”两大功效的一种物业。

“ 观点

产权式酒店一般都位于著名的旅游城市，景色优美的旅游地区或国际知名的会议中心，拥有充足而稳定的客源，酒店的出租率都保持在50%以上，其客房年度利润除了抵消分期付款的费用，还有可观的盈余，如果经营有方，物业的增值部分也是酒店产权人和经营者的额外收获。

”



四、产权式酒店拥有资产保值增值的功能

房地产作为一项稳健的投资品种，能够抵御通货膨胀。当通货膨胀发生时，消费品的价格大幅度上涨，单位货币的购买力大幅度下降，房地产这种特殊商品的价格必将会水涨船高，而且涨幅远远超过了CPI。近几年房产价格的走势已经证明了这一点。因此，投资房地产是战胜通货膨胀的较好方式。产权式酒店作为特殊的房地产投资品种，既有房产保值增值的一般功能，又有委托专业酒店管理公司经营的特殊功能，类似于证券市场投资中的专家理财。因此，投资产权式酒店具有更强的资产保值增值能力，与其他投资方式相比，产权式酒店也具有很大优势。



（一）产权式酒店与传统投资方式的比较

产权式酒店作为新兴的一种投资方式，已经逐步得到快速增长的城市白领阶层的认可，表1-1是投资产权式酒店与传统投资品种的投资回报与风险的比较。

表1-1 投资回报与风险的比较

投资方式	投资回报	风险分析
产权式酒店	6% ~ 15% + 免费度假天数 + 物业产权	1. 旅游业倒退：几乎不可能 2. 酒店公司经营不善：聘请美誉度好的公司，另有产权物业保值
股票	较好情况为：17%	股市涨跌难测，散户经常被套
国债	2.40% ~ 4.10%	通货膨胀，风险很低
储蓄	0.99% ~ 2.88%	通货膨胀，国家金融政策，风险很低
购买保险	遭遇不幸，才获赔偿	宁可希望健康平安，也不要赔偿

通过表1-1可以看到，产权式酒店的投资收益和风险，与传统的投资方式相比，投资回报与投资风险都是比较理想的。

（二）产权式酒店与酒店式公寓的比较

酒店式公寓发展的时间较长，投资者对其了解得也比较深入，作为房地产投资品种之一，投资者必然要将产权式酒店与酒店式公寓进行对比（见表1-2）。

表1-2 产权式酒店对比酒店式公寓的优势及劣势

优势	劣势
A. 产权式酒店租客范围大。产权式酒店的客户以观光游览的旅客为主，既可以做短期的散客出租，又可以做中长期包房的商务租赁；酒店式公寓只能做中、长期的出租 B. 产权式酒店度假休闲、投资两相宜 C. 产权式酒店的配套设施和服务水准一般优于酒店式公寓 D. 对于喜欢“尊贵、豪华、享受”的客户，产权式酒店比酒店式公寓更有吸引力 E. 产权式酒店一般由专业酒店管理公司进行统一经营管理；而酒店式公寓一般依靠管理处进行招租，经营能力较强 F. 一般情况下投资产权式酒店的收益要大于投资酒店式公寓 G. 产权式酒店在物业本体的维护、保养上要优于酒店式公寓	A. 经营风险大。投资产权式酒店的收益大小决定于酒店客房的出租率和酒店管理公司的经营水平 B. 产权式酒店易受经营的淡旺季影响 C. 产权式酒店对物业位置的要求高于酒店式公寓，产权式酒店通常需要选在旅游旺地 D. 产权式酒店对内外配套设施的要求高于酒店式公寓

通过比较可以看到，产权式酒店和其他投资品种相比，更具有竞争优势。投资产权式酒店并不需要过于专业的投资技能，而且风险适中、收益率较高，适合广大投资者。产权式酒店投资被誉为继储蓄、国债、股票、期货、住宅、商铺后中国投资市场的“第七种武器”。

五、三类投资者在产权式酒店经营中的价值回报点

产权式酒店作为一种投资与休闲度假相结合的旅游房产新模式，它将闲置的房产和酒店的大门向社会打开，向公众推出一种集消费、存储于一体的投资方式。它标志着休闲与投资可同时兼而顾之的一种全新机遇的出现。

产权式酒店对于开发商、酒店管理公司及个人投资者来说，具有如下优势（如图1-3所示）。

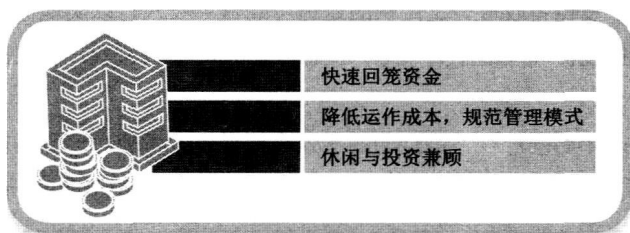


图1-3 产权式酒店对参与方带来的机遇

007

（一）开发商：快速回笼资金

房地产开发商在兴建酒店时，前期必将投入大量的资金以确保工程的按期交付。这种巨额投入会给开发商带来很大的资金压力。如何快速的回笼资金是开发商不容回避的问题。实行产权式酒店的经营方式，就可以快速的解决这一问题。产权式酒店的经营是将建设酒店的巨额集中投资，分解为单位的组合，将部分产权出售回笼资金。同时，投资人委托酒店管理公司经营或分时度假网络管理，可获得一定的投资回报。