

酒店及旅游地产事业部
中国 | 2025年2月

Joneslanglasalle.com.cn



中国内地酒店市场 2024年回顾与2025年展望

目录

01

中国内地酒店市场 3

02

中国内地酒店市场投资 10





中国内地 酒店市场

最新动态

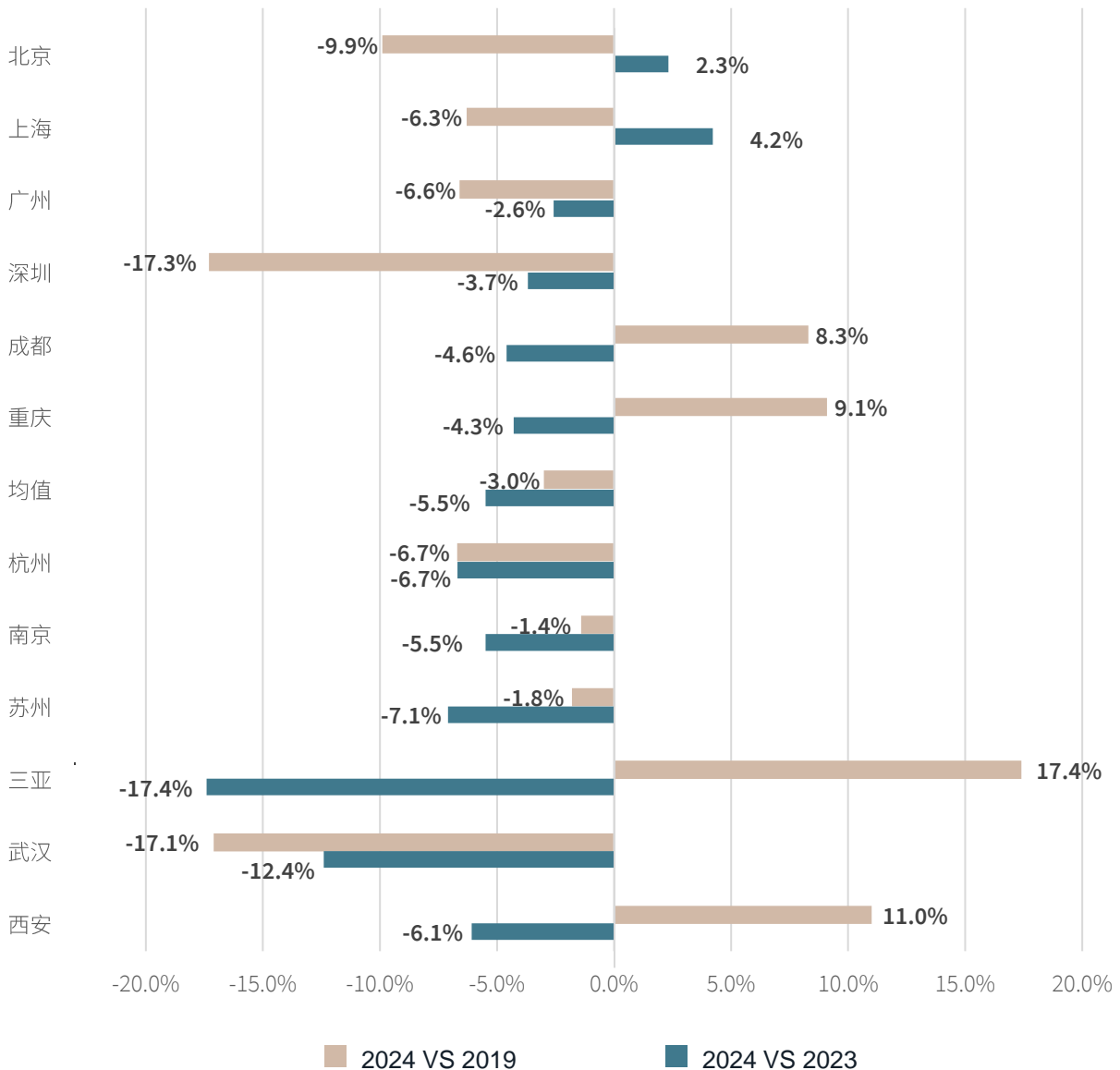
2024年中国内地市场酒店表现

“2024年国内高端酒店市场基本恢复至2019年同期水平，热门旅游城市恢复表现优于一线门户城市

2024年一线城市与三亚高端酒店运营表现良好，新一线城市酒店运营表现未及去年同期水平



国内主要城市高端酒店每间可售客房收入增(跌)幅



数据来源：STR，仲量联收集整理

中国内地酒店需求趋势

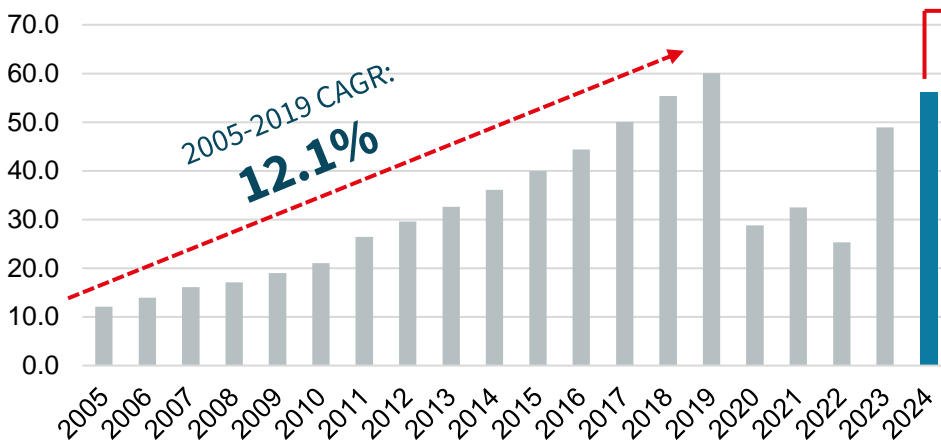


国内旅游市场加速回暖，或恢复至2019年同期水平；一系列灵活、便利的外国人来华政策进一步刺激入境旅游市场



国内旅游人数

(亿人次)



全年国内旅游人数

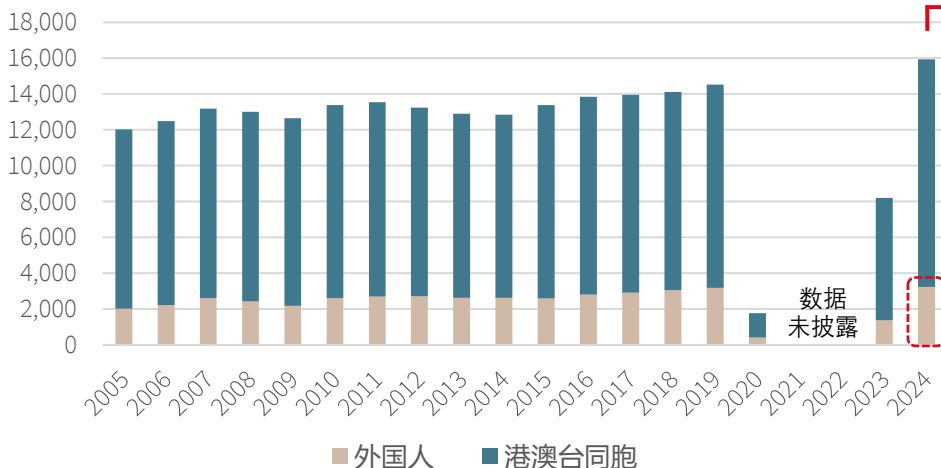
56.15
亿人次

+ 14.8%
Y-o-Y

数据来源：中华人民共和国文化和旅游部、国家移民管理局

入境到访人数

(万人次)



2024年入境外国人*

3,244.1
万人次

免签入境外国人

2,011.5
万人次

+ 112.3%
Y-o-Y

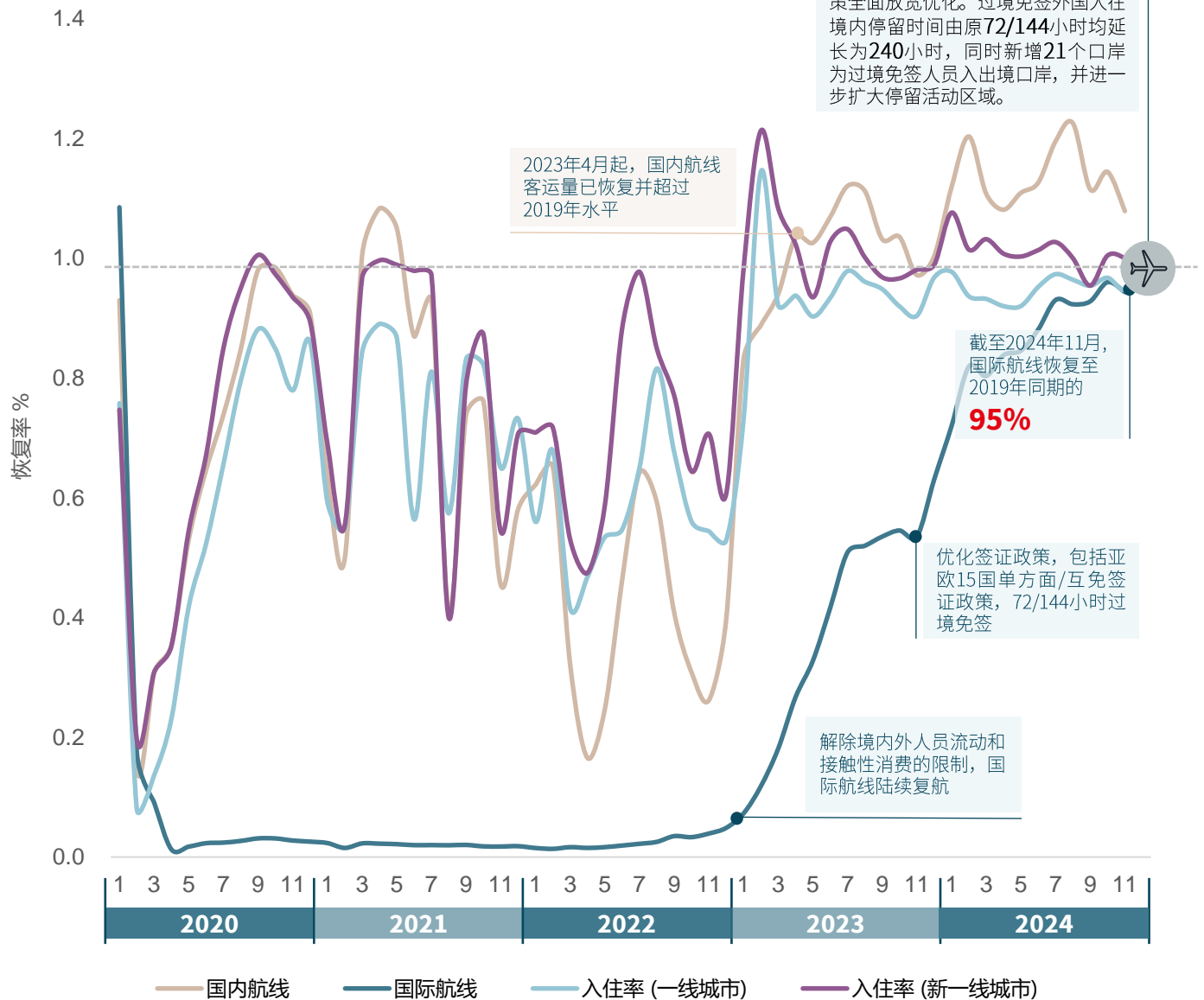
* 根据全国移民管理机构2024年累计查验出入境人员中外国人6,488.2万人次做出的入境人次估计值
数据来源：中华人民共和国文化和旅游部、国家移民管理局

中国内地酒店需求趋势

“国内/国际休闲度假及商旅出行需求拉动航线加速恢复，一线及新一线城市高端酒店入住率将继续提升



航线旅客运输量 vs. 高端酒店入住率恢复情况



数据来源：中国民用航空局、STR，仲量联行收集整理

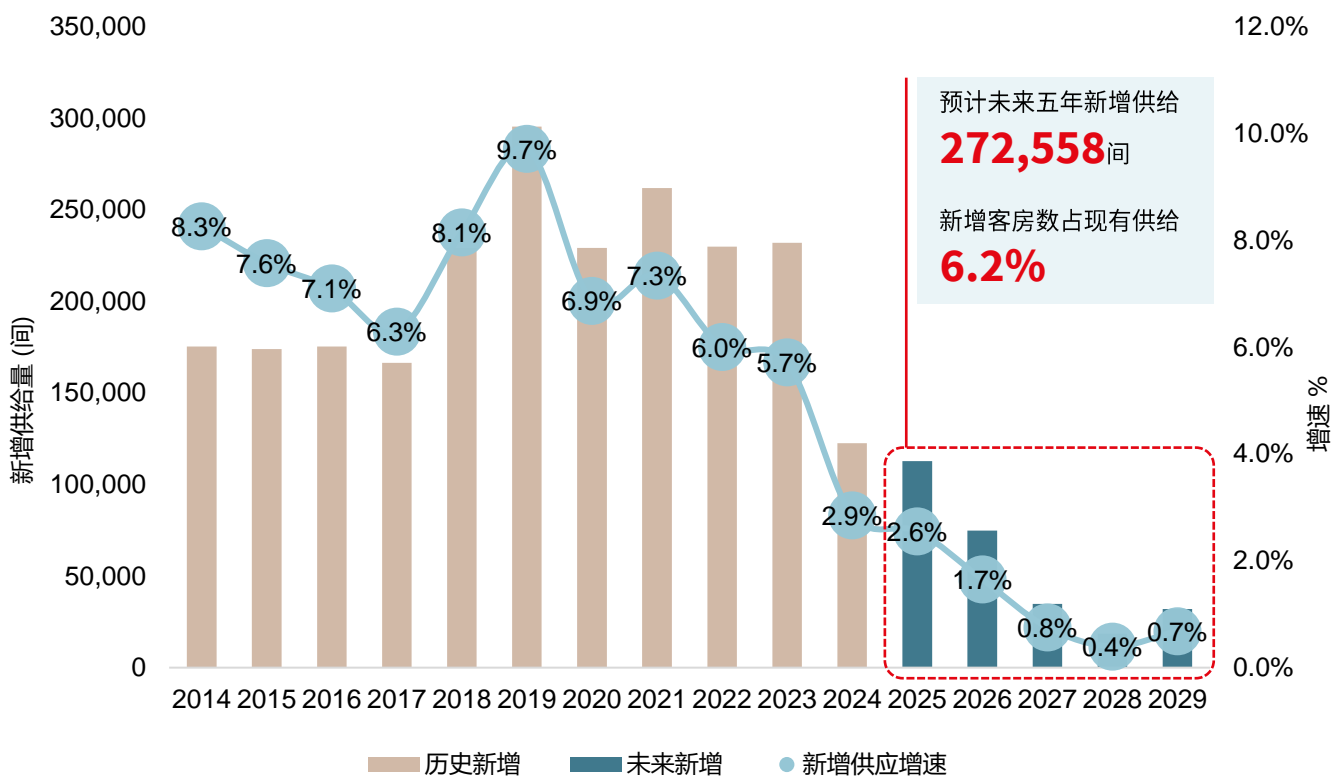
中国内地酒店供给趋势

酒店客房新增供给增长速度于2019年达到峰值后逐步放缓，未来五年酒店客房供给以中高端及以上酒店为主



中国内地酒店客房新增供给量及增速

(2014-2029)



* 新增供应量仅包含在建项目
数据来源：STR，仲量联收集整理

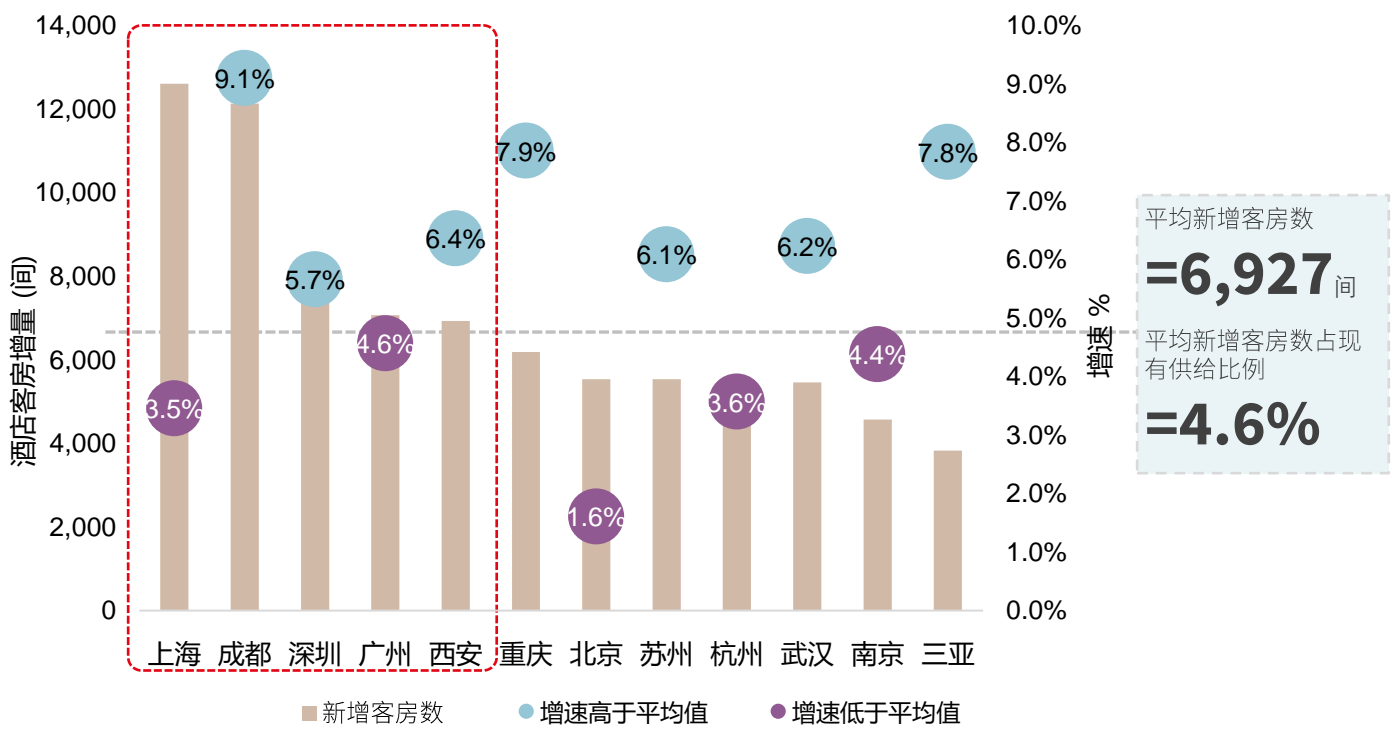


中国内地酒店需求趋势

“未来五年中国内地酒店供给主要集中在一线和新一线城市，成都、重庆、三亚等热门旅游城市酒店客房增速较快



中国内地主要市场酒店供给情况



* 新增供应量仅包含在建项目
数据来源: STR, 仲量联收集整理



中国内地酒店市场回顾与展望

“免签“朋友圈”逐渐拓宽，中国旅游业开放的步伐持续加速；情绪旅游、银发人群推动市场消费“升级”



入境旅游市场将呈现强劲复苏与多元化发展趋势

2024年中国过境免签时间延长至240小时(10天)，新增21个口岸，覆盖更多国家和地区。免签政策显著拉动入境游总订单量，54个免签国游客订单占中国入境游总订单的40%，增长率达189%。预计2025年政策将进一步放宽，推动外国游客从单一城市游向跨省市深度体验升级。



下沉及细分市场的崛起和潜力

随着避开人潮的旅行体验，沉浸式的旅游项目越来越受到游客青睐。二线以下城市以及县域市场的增长潜力逐渐释放。中西部地区(如四川、云南等)，依托旅游资源和政策支持，市场份额快速提升。目的地酒店通过将本地文化融入住宿产品(如独特的酒店设计和极具地域特色的活动体验)，在同质化的酒店中脱颖而出。

2024年本地“微度假”的理念更深入，并且由“情绪价值”的释放所带动的诸如徒步、骑行、露营、演唱会、体育竞赛等活动所带动的出行也在成为新的休闲旅游内容点。



银发人群成为旅游市场的重要推动力

2024年携程银发人群出游订单同比2023年增加超22%，31%的银发人群出游频次是2019年的2倍。此外，2024年银发人群出游酒店订单同比增长超10%。退休后有闲有钱的银发人群消费力更旺盛，更偏向高星级酒店和乘飞机出行。预计到2028年，银发旅游市场规模将达到约2.7万亿元。



传统酒店业务的复苏与创新

根据仲量联行《2024/2025中国市场酒店运营商信心指数报告》显示，2024年国内酒店会议会展和婚宴业务恢复缓慢，仅44%-50%受访酒店对2025年持乐观预期。但通过挖掘社区需求、整合本地资源，可激活潜在客户。非住宿业务(如餐饮外卖、健身中心等)成为增收新方向。



酒店投资市场

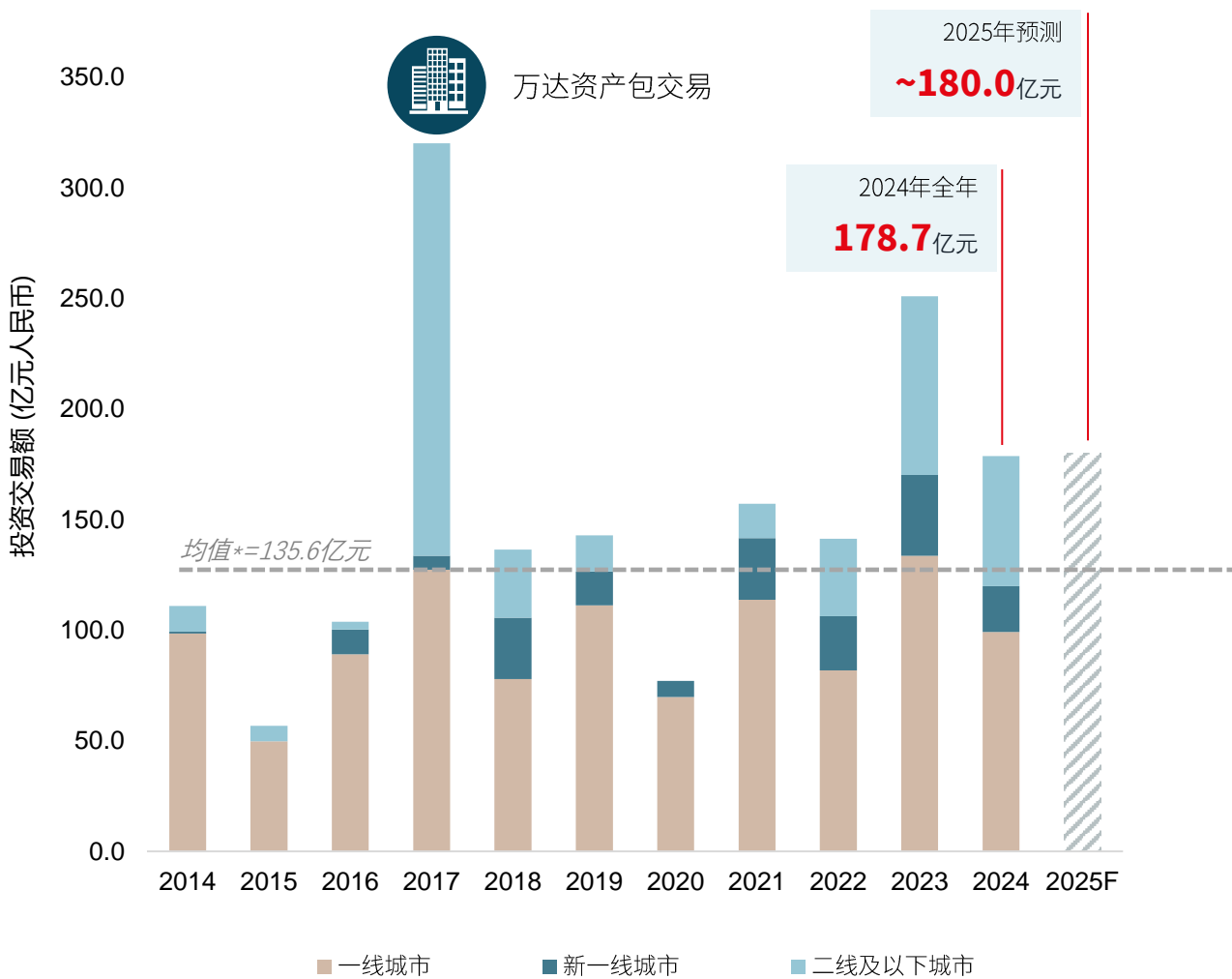
最新动态



“截至2024年末，中国内地酒店投资交易额总计**178.7亿元**人民币，预计2025年酒店投资交易额将与2024年持平，约为**180亿元**人民币



中国内地酒店投资交易额

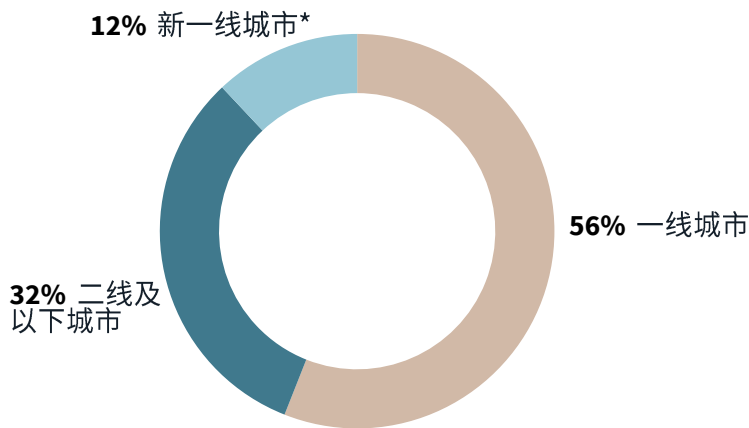


* 除2017年外，2014-2014投资交易额年均值
 数据来源：仲量联行酒店及旅游地产事业部 (数据截至2025年1月7日)

“近七成酒店投资交易发生在一线和新一线城市，投资交易额名列前五的城市分别为北京、上海、三亚、广州和成都”



中国内地酒店投资交易城市分布 (2024年全年, 按交易额)



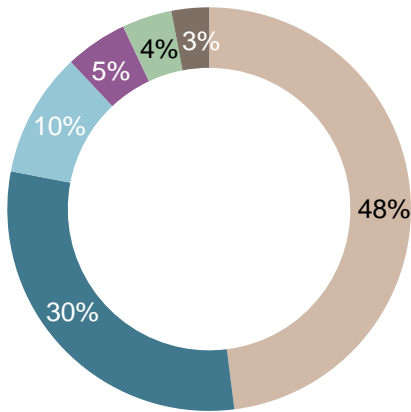
* 包括南京、苏州、杭州、武汉、成都、重庆、西安
数据来源：仲量联行酒店及旅游地产事业部 (数据截至2025年1月7日)



“国内酒店成交以中端至高端酒店为主；
位于市区的酒店资产更受投资人关注

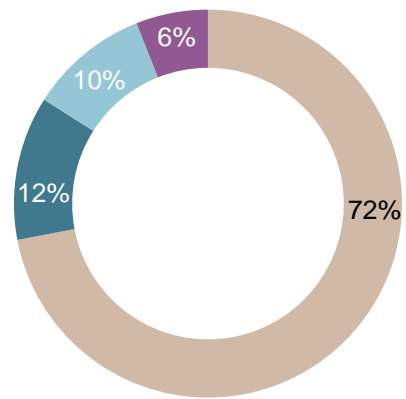


中国内地酒店投资交易酒店品类分布 (2024年全年, 按交易额)



- 48% 高端酒店
- 30% 中端酒店
- 10% 奢华酒店
- 5% 经济型酒店
- 4% 服务式公寓
- 3% 在建酒店

中国内地酒店投资交易区位分布



- 72% 市区
- 12% 度假区
- 10% 市郊
- 6% 远郊/小城镇

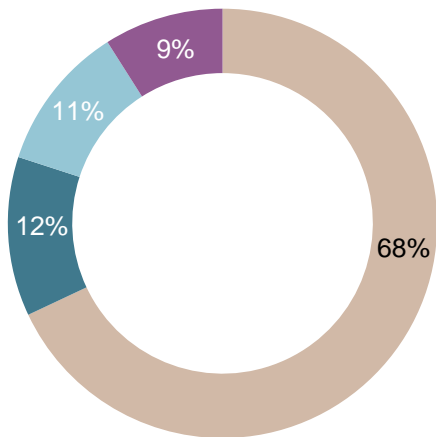
数据来源：仲量联行酒店及旅游地产事业部 (数据截至2025年1月7日)



“近年，地产企业纷纷剥离非核心资产以缓解杠杆压力并盘活资产，诸多优质酒店资产注入市场并成功交易



中国内地酒店投资交易出售方 (2024年全年，按交易额)



68%
开发商

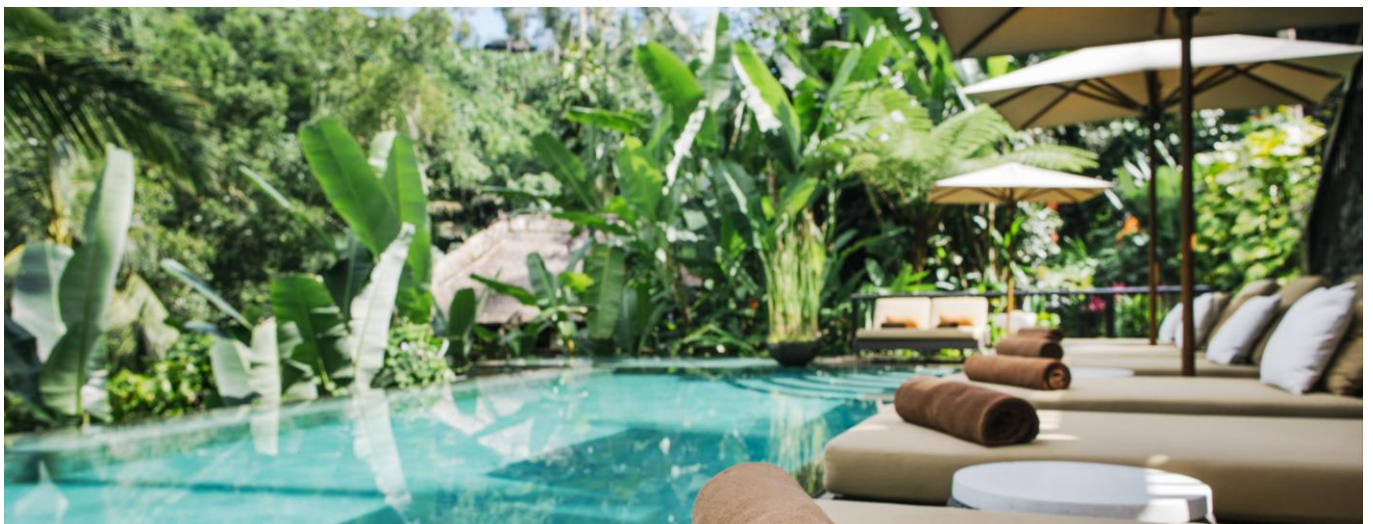
12%
房地产基金

11%
企业

9%
其他*

* 其中包含金融机构(4%)、高净值人士(1%)、未披露出售方(4%)

数据来源：仲量联行酒店及旅游地产事业部 (数据截至2025年1月7日)

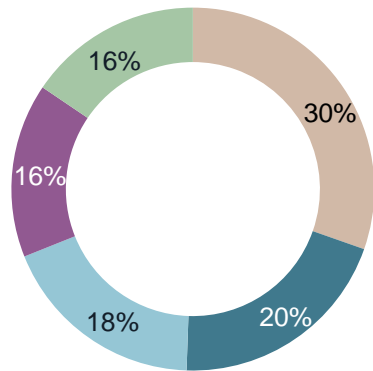


“内资活跃于酒店投资交易市场，高净值人士、国资企业及金融机构积极入市交易”



中国内地酒店投资交易收购方

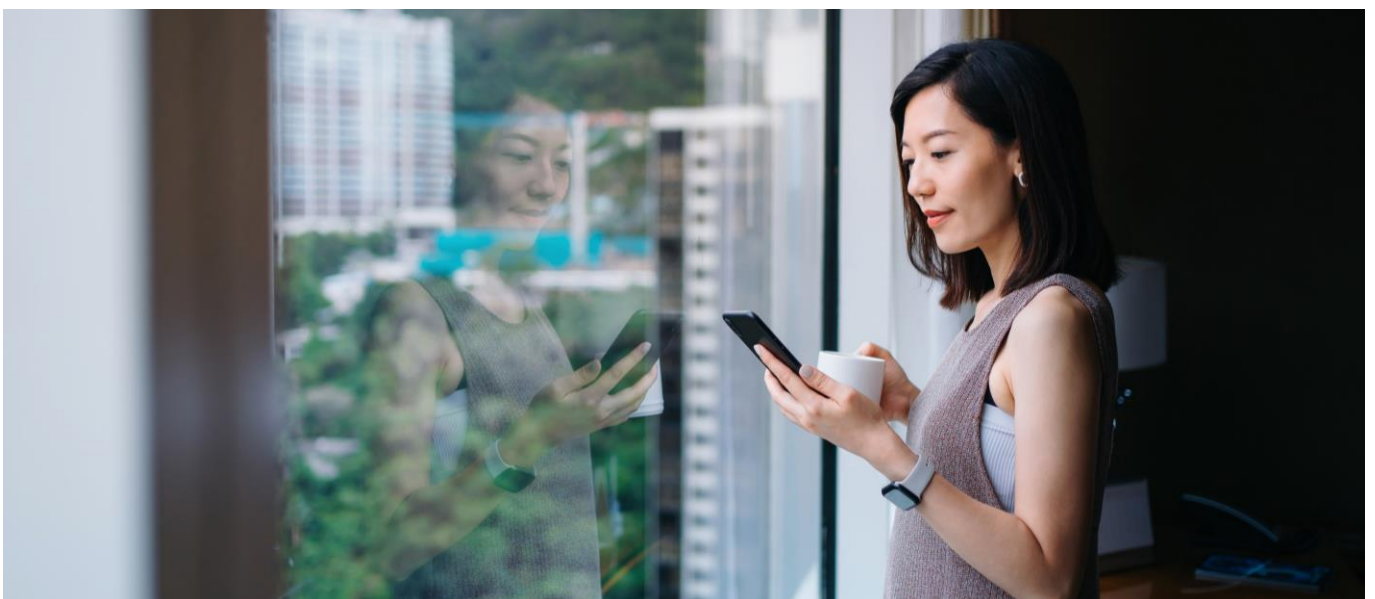
(2024年全年，按交易额)



- 30% 高净值人士
- 20% 国资企业
- 18% 金融机构
- 16% 私有企业
- 16% 其他*

* 其中包含房地产基金 (3%)、运营商 (2%)、开发商 (1%)、未披露收购方 (10%)

数据来源：仲量联行酒店及旅游地产事业部 (数据截至2025年1月7日)



中国内地酒店投资机会和趋势

近年，中国酒店投资市场进入活跃期。受到宏观经济波动影响，部分酒店资产持有者面临现金流压力，试图通过折价出售酒店资产以盘活流动资金。这为持币观望的酒店投资人创造了前所未有的机遇，能够在资产价格回落的背景下，以更合理的投资回报水平进行长线投资。此外，随着房地产行业的调整，存量高档酒店易主和改造需求增加，酒店市场已经进入存量时代。这为投资人提供了盘活和改造存量酒店资产的机会，通过提升资产质量和收益来实现投资价值。特别是在一线及新一线城市，由于其经济基础稳固、市场需求强劲，这些地区的优质酒店资产具备稳定的现金流潜力和资本增值空间。



趋势 **1** 酒店投资热度依旧，
价格调整吸引投资人入市

趋势 **2** 一线城市交易占主导地位，
度假型酒店关注度有所提升

趋势 **3** 内资投资人持续发力，
国央企和高净值人士带动
交易活跃度

趋势 **4** 存量时代下，
酒店投资主题围绕资产重组

联系人

周涛

酒店及旅游地产事业部
大中华区董事总经理
仲量联行
tao.zhou@jll.com

魏骏亚

酒店及旅游地产事业部
大中华区副总裁
仲量联行
junya.wei@jll.com

仲量联行酒店及旅游地产事业部

作为全球领先的酒店与旅游地产投资咨询专家，仲量联行能够基于丰富的市场洞见和强大的专业能力，顺应市场发展变化，为客户提供覆盖酒店资产全生命周期的优质服务。我们在“投、融、建、管、退”五个方面为客户提供一站式酒店综合解决方案，帮助客户在激烈的市场竞争中，取得最佳发展机遇。



仲量联行大中华区分公司

北京

北京市
朝阳区针织路23号
国寿金融中心8层
邮政编码 100026
电话 +86 10 5922 1300

成都

四川省成都市
红星路3段1号
成都国际金融中心1座29层
邮政编码 610021
电话 +86 28 6680 5000

重庆

重庆市
渝中区长滨路2号
来福士办公楼T4N
塔楼23层A08
邮政编码 400011
电话 +86 23 6370 8588

广州

广东省广州市
天河区珠江新城珠江东路6号
广州周大福金融中心
2801-03单元
邮政编码 510623
电话 +86 20 2338 8088
传真 +86 20 2338 8118

杭州

浙江省杭州市
上城区新业路228号
杭州来福士中心
T2办公楼802室
邮政编码 310000
电话 +86 571 8196 5988
传真 +86 571 8196 5966

南京

江苏省南京市
中山路18号德基广场
办公楼2201室
邮政编码 210018
电话 +86 25 8966 0660
传真 +86 25 8966 0663

青岛

山东省青岛市
市南区香港中路9号
香格里拉中心办公大楼13层1312室
邮政编码 266071
电话 +86 532 8446 8816

上海

上海市
静安区石门一路288号
兴业太古汇香港兴业中心一座22楼
邮政编码 200041
电话 +86 21 6393 3333
传真 +86 21 6393 3080

沈阳

辽宁省沈阳市
沈河区北站路61号
财富中心A座21层
邮政编码 110013
电话 +86 24 3195 8555

深圳

广东省深圳市
福田区中心四路1号
嘉里建设广场第三座19楼
邮政编码 518048
电话 +86 755 2804 5388
传真 +86 755 2263 8966

天津

天津市
和平区南京路189号
津汇广场2座29层2910室
邮政编码 300051
电话 +86 22 2318 5000

武汉

湖北省武汉市
硚口区京汉大道688号
武汉恒隆广场办公楼3908-09室
邮政编码 430030
电话 +86 27 5959 2100
传真 +86 27 5959 2155

西安

陕西省西安市
雁塔区南二环西段64号
凯德广场2202-03室
邮政编码 710065
电话 +86 29 8932 9800

香港

香港鲗鱼涌英皇道979号
太古坊一座7楼
电话 +852 2846 5000
传真 +852 2845 9117
www.jll.com.hk

澳门

澳门南湾湖5A段
澳门财富中心16楼H室
电话 +853 2871 8822
传真 +853 2871 8800
www.jll.com.mo

台北

台湾台北市信义路5段7号
台北101大楼20楼1室
邮政编码 11049
电话 +886 2 8758 9898
传真 +886 2 8758 9899
www.jll.com.tw

联系客服
400-000-8250



关于仲量联行

200多年来，作为全球领先的商业地产服务和投资管理公司，仲量联行（纽交所交易代码：JLL）始终致力于协助客户投资、建造、租赁和管理各类办公、工业、酒店、住宅和零售等物业。作为《财富》500强企业，公司2023财年收入达208亿美元，业务遍及全球80多个国家，员工总数超过 110,000人。2024年是仲量联行进入中国内地市场的30周年，我们秉承“塑造房地产的未来，让世界更美好”的企业宗旨，整合全球平台资源并深耕本地市场，携手客户、员工和社群“向光而为”。JLL是仲量联行的品牌名称以及注册商标。

更多信息请浏览 joneslanglasalle.com.cn

仲量联行

©仲量联行2025年版权所有。保留所有权利。此处所载所有信息来源于我们认为可靠的渠道。但我们不对其准确性做出任何保证或担保。

仲量联行微信号



仲量联行小程序



仲量聯行

SEE A BRIGHTER WAY

向光而为