



# MVI

## 中国酒店市场价值指数 三十城榜单

2024

守得云开  
励耕新程

# 前言

## PREFACE

2023年随着市场的全面复苏，需求迅猛反弹，国内酒店业迎来了久违的春风，展现出了令人瞩目的复苏态势。在这一背景下，酒店的供给端与需求端均呈现出哪些新特点？相较于2019年，酒店市场的格局是否因此发生变化？酒店行业如何在新形势下把握市场机会和行业趋势？这些问题可通过**市场价值指数（Market Value Index, MVI）**的追踪及解读回答。

浩华管理顾问公司依托厚海数据平台提出了**市场价值指数（Market Value Index, 简称MVI）**的概念，旨在通过量化的数据指标来评价城市、商圈和物业三个维度的酒店市场价值。在这个指数体系之下，针对城市（city）层面的市场价值评价称之为cMVI，即城市市场价值指数。通过对MVI的追踪，能够全面评价酒店市场价值，形成理性投资判断，理解市场周期特征，掌握市场进入节奏，并挖掘各地市场的独特价值点，制定多元产品和运营策略。本次报告基于2023年全年数据，深入剖析全国重点一二线城市和旅游目的地的市场供需变化，洞悉城市发展中酒店市场的长期价值机会。

### MVI酒店市场价值指数评价体系

产品供给指数	× 0.20
品牌连锁指数	× 0.18
市场业绩指数	× 0.21
运营健康指数	× 0.24
投资热度指数	× 0.17

### 市场价值指数(MVI)说明

市场价值指数（Market Value Index, MVI）设置了5个一级维度及15个二级维度。一级和二级维度权重的确定结合了主观和客观赋权法，各维度指标数据进行无量纲处理后，与对应权重相乘相加，最终形成指标综合得分<sup>\*</sup>。此外，为了消除不同数据指标量纲的影响，本报告中的各项指标均进行了标准化处理，并将得分映射在0-100之间。指数越大，即代表其市场价值越高。

<sup>\*</sup> 具体的指标体系及更详细的数据，请参见厚海数据平台产业地图  
<https://hohidata.com/data-map/hotel/city/rank>

## MVI指数覆盖三十城



# 核心看点

## 1 供给格局趋稳，一线与二线城市梯队拉开差距

2023年，国内酒店市场的供给格局进一步稳固，一线与二线梯队之间的差距愈发明显。上海和北京凭借其庞大的供给规模、稳定的高端供给以及高品牌渗透率，继续扩大领先优势，稳居市场前列。与此同时，成都、杭州等新一线城市在高端供给方面增长迅速。然而，尽管部分二线城市在高端供给上有所提升，其整体规模仍难以与头部城市抗衡，供给格局的层级分化愈加清晰。

## 2 需求波动明显，旅游成为业绩增长的主要驱动力

受国内旅游需求强劲反弹的影响，长沙、成都、重庆等具备丰富休闲气质和旅游资源的城市在酒店业绩表现突出。相比之下，非旅游主导型城市的需求则显得较为缓慢。深圳和福州等以商务活动为主的的城市，受制于商务活动恢复不及预期，市场吸引力有所削弱。与此同时，昆明和贵阳等作为旅游中转站的城市，未能充分受益于市场流量红利，市场复苏相对逊色。这种对比之下，旅游消费在当前环境中对酒店业绩的助推作用凸显，进一步拉大了不同类型城市之间的市场表现差距。

## 3 投资重心转移，存量投资关注度日益渐长

随着国内酒店市场逐渐迈入存量时代，近年来投资重心从新增项目逐步转向存量资产，这一趋势在一线城市如上海、广州等地尤为明显。随着新建项目数量减少，市场逐渐趋于成熟，投资者愈加关注现有资产的翻新和改造项目，以提升资产价值和市场竞争力。这种转变不仅反映出国内酒店市场正走向成熟，也表明在增量供给放缓的背景下，存量资产的价值和投资机会日益受到重视。

# 2024年核心三十城MVI排名

## 2024年市场价值指数30城综合指数

综合来看，排名前五的城市在酒店市场价值指数中表现稳定，领先优势显著。相比之下，排名6至30的城市指数波动较大，缺乏稳定性。主要原因在于前五城市的无论是供给端、需求端还是投资端的基础盘稳固，与其他城市差距显著。而其他城市的市场规模基本类似，当年的酒店业绩成为影响其排名变化的关键因素。具体来看：

**排名1-5的城市中，上海和北京占据绝对优势，成都和杭州增长势头强劲。**上海、北京、广州、成都和杭州稳居前五，位于市场价值的第一梯队。其中，上海和北京凭借供给规模、品牌连锁度和投资热度，持续保持领先地位；广州排名较疫前上升至第三；成都和杭州紧随其后，均上升1位。作为新一线城市的代表，成都和杭州在供给端表现出积极的发展势头。

**排名6-15的城市中，以度假休闲类城市为主：**深圳、三亚、重庆等10个城市共同构筑了酒店市场综合指数排名的第二梯队。其中，超过一半均为度假休闲类城市，因其在市场业绩的良好表现，榜单排名普遍上升。例如，凭借独特地貌环境和城市营销爆火的重庆，近年来获得卓越的市场表现，2023年在市场业绩榜单中名列全国前茅。

**排名16-30的城市中，需求端仍待复苏：**以厦门、郑州、昆明等为代表的15个城市属于第三梯队，其市场表现在本年度略显平淡，业绩基本持平或尚未恢复至疫前水平。其中，佛山和昆明的排名下降尤为显著，相较疫前均下降了8位。

需要指出的是，本报告中所列排名是相对于其他城市的名次。某个城市在某个指标上的排名下降并不意味着该城市绝对水平的下降，很可能是其他城市在该指标上的提升幅度更大，反之亦反。

2020年 排名	较2020 变化	2024年 排名	城市	指数
1	-	1	上海	100.00
2	-	2	北京	90.78
4	▲1	3	广州	86.04
5	▲1	4	成都	85.06
6	▲1	5	杭州	83.67
3	▼3	6	深圳	83.41
7	-	7	三亚	81.41
14	▲6	8	重庆	76.76
11	▲2	9	长沙	74.91
9	▼1	10	西安	74.56
12	▲1	11	苏州	74.55
15	▲3	12	武汉	72.17
8	▼5	13	南京	71.86
17	▲3	14	青岛	69.46
24	▲9	15	大连	67.64
16	-	16	厦门	67.10
13	▼4	17	郑州	66.99
10	▼8	18	昆明	66.54
18	▼1	19	济南	66.07
20	-	20	天津	64.87
30	▲9	21	海口	64.64
22	-	22	合肥	64.22
27	▲4	23	沈阳	63.41
28	▲4	24	无锡	62.87
23	▼2	25	宁波	62.12
19	▼7	26	福州	61.52
26	▼1	27	南昌	60.95
29	▲1	28	哈尔滨	60.68
21	▼8	29	佛山	60.51
25	▼5	30	贵阳	59.78

图例说明：▲ 排名上升 ▼ 排名下降 - 排名无变化

注：指数和排名所用数据均使用前一年数据计算所得。本报告中，2024年指数和排名的数据统计时间截止于2023年年末；2020年排名的数据统计时间截止于2019年年末（疫情前）。



如需了解

更多细分指标及排名信息

请扫描二维码或登录厚海数据平台

<https://hohidata.com/data-map/hotel/city/rank>

# 一级指标解读

## 01 产品供给指数

供给规模指数  
高端供给指数  
产品类型指数

## 02 品牌连锁指数

品牌渗透指数  
高端品牌指数  
国际品牌指数

## 03 市场业绩指数

需求度指数  
支付力指数  
成长力指数

## 04 运营健康指数

收入指数  
利润指数  
成长指数  
生产力指数

## 05 投资热度指数

新建投资指数  
存量投资指数

## 新一线城市

## 正成为高端酒店争夺热土

市场供给的质和量如何？

## 产品供给指数

权重 × 0.20



一级维度	二级维度
产品供给指数	A. 供给规模指数
	B. 高端供给指数
	C. 产品类型指数

\* 产品供给指数旨在通过了解一个城市酒店市场的供给量级、供给品质以及产品丰富度情况，判断该城市酒店市场供给端的发展水平。

## 产品供给指数

## TOP10榜单

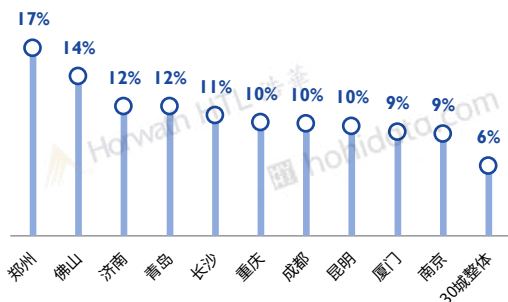
1	上海	100.00
2	北京	94.42
3	成都	91.99
4	杭州	87.23
5	广州	80.51
6	苏州	77.74
7	深圳	77.72
8	重庆	76.57
9	西安	73.57
10	南京	68.41

**供给规模：**上海和北京供给规模独一档，遥遥领先其他市场。截止2023年底，这两座城市的中档及以上客房数量均超过28万间，稳居全国前两位。成都是近年来酒店规模扩张最快的城市，五年间中档及以上客房总量增加超过8万间，截止2023年底达到23万间，成为继上海、北京之后，唯一突破20万间客房规模的城市。其它城市中档及以上酒店供给规模均在20万间以下。

**高端供给：**新一线城市正在成为高端酒店开业主战场，高端供给规模高速扩张。随着一线城市高端酒店市场逐渐饱和，各大品牌开始将目光瞄向城市商业活力不俗的新一线城市和二线城市的核心地段，这些城市的高端供给规模增长尤为显著。从高端供给增速上看，近五年年均增速的前10名中，新一线城市占7席，这些城市年均复合增长率超过9%，超过30城整体的增长率（约6%）。尤其是郑州，近五年高端供给规模的年均增速接近17%，位居全国首位。

**产品类型：**市场不断细分，酒店主题呈现多元化趋势。近年来在激烈的竞争市场环境下，酒店产品进入“内卷”时代。各具主题特色的产品不断推陈出新，酒店主打的特色标签包括疗愈康养、山地、古镇、园林、设计酒店、在地特色、沉浸式体验等。其中，依托丰富自然或文化资源禀赋的城市更具有孕育特色产品的土壤，如成都、苏州和杭州等；以及具有坚实市场需求基础、市场发展阶段更为成熟的城市这一趋势同样较为明显，如上海。

## 2019-2023年高端供给年均复合增长率TOP10城市



数据来源：厚海数据平台 ([www.hohidata.com](http://www.hohidata.com))

# 品牌数量及渗透率快速提升

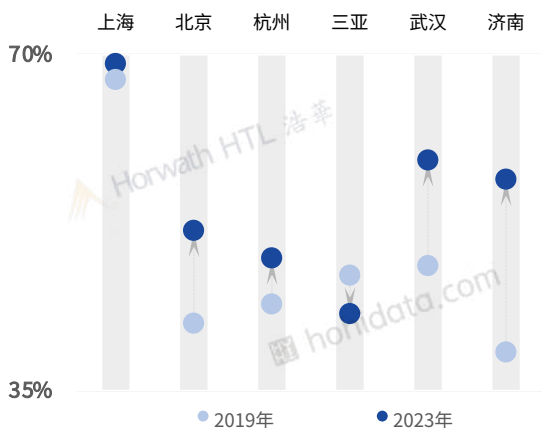
## 商务型主导城市增长趋势更显著

品牌连锁指数方面，各大城市之间呈现明显分化趋势，上海以绝对优势蝉联榜首，不论在品牌渗透、高端品牌还是在国际品牌酒店数量上，其排名无可撼动。

**品牌数量：“首店经济”驱动之下各城市品牌数量激增。**随着市场细分和各类业态集聚，各城市进入品牌总数持续增加。从总量上来看，上海、北京、成都和杭州的品牌总数位列第一梯队，均超过160个。这些城市的市场成熟度更高，消费者需求更为多元，具备流量优势，成为各大品牌争相布局的首选地。此外，近年来首店经济在各地逐渐升温，各地政府积极吸引国内外酒店品牌落子其所在城市，这也进一步促进了各城市酒店品牌丰富度的提升。

**连锁化率：相比度假休闲市场，商务主导型城市品牌连锁化率提升更为显著。**与2019年相比，多数城市的品牌连锁化率均呈现一定的上升趋势，五年间，30城品牌连锁化率中位数由44%升至49%。其中商务型城市品牌连锁化率提升更为显著，例如济南和武汉等。原因在于一方面这些城市在2019年以前尚处于市场成长阶段，品牌酒店数量有限；另一方面，随着中端品牌市场的迅速崛起，价格敏感度较高的商务主导城市，成为中端品牌快速布局扩张的区域，从而使得这些城市的连锁化率迅速提升。相较之下，度假市场的品牌连锁化率相对较低，甚至有些市场不升反降如三亚。其原因在于度假市场更强调个性化体验，以提供标准化产品和服务为主的连锁品牌愈发难以度假市场赋能，非标产品反而在市场中重新获得青睐。

2019年与2023年品牌连锁化率变化对比



数据来源：厚海数据平台 ([www.hohidata.com](http://www.hohidata.com))

品牌发展水平如何？

品牌连锁指数

权重  $\times 0.18$



一级维度	二级维度
品牌连锁指数	A. 品牌渗透指数
	B. 高端品牌指数
	C. 国际品牌指数

\* 品牌连锁指数旨在衡量一个市场对于酒店品牌的吸引力，特别是高端品牌和国际品牌对该市场的青睐度。

品牌连锁指数  
TOP10榜单

1	上海	100.00
2	北京	83.00
3	杭州	75.97
4	南京	75.56
5	广州	74.96
6	苏州	73.83
7	三亚	73.05
8	深圳	72.76
9	武汉	71.78
10	天津	71.64

## 业绩表现如何？ 市场业绩指数 权重 × 0.21



一级维度	二级维度
市场业绩指数	A. 需求度指数
	B. 支付力指数
	C. 成长力指数

\*市场业绩指数通过酒店市场的出租率、平均房价和平均每房收益增速等核心数据指标，以衡量酒店市场的业绩健康度水平。

### 市场业绩指数 TOP10榜单

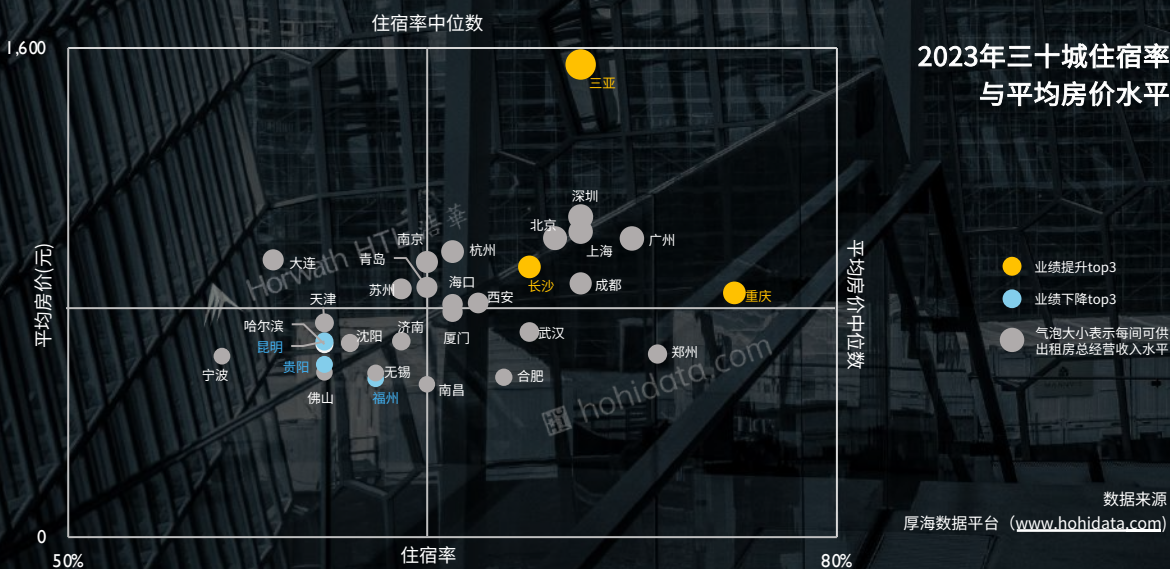
1	三亚	100.00
2	广州	84.77
3	深圳	84.74
4	重庆	84.10
5	上海	82.93
6	北京	81.36
7	长沙	77.69
8	成都	77.68
9	杭州	75.64
10	郑州	74.03

稀缺资源和优质产品助力三亚酒店业绩水平维持领先。三亚保持2020年以来市场业绩的领先地位，凭借稀缺性的滨海度假资源和优质产品，以卓越的房价水平引领全国酒店市场，成为市场业绩标杆。但伴随着市场需求得到集中释放后以及出境游市场的恢复，2024年三亚的市场业绩水平预计将经历震荡和回落。

部分城市凭借城市营销带来的流量优势，市场业绩提升显著。从排名上看，重庆、长沙等城市在市场业绩的排名相较2019年排名提升均达到10名。作为“网红”城市，这2个城市在2019年以来的流量热度始终处于高位。在巨大流量的带动下，出租率和高端消费需求增长迅速。以重庆为例，2023年五星级入住率达到76%，位列全国领先。同时，在业绩的成长性方面，也展现出良好的增长态势。因此，重庆市场业绩指数排名上升11位，位列全国第4。

受疫情后市场需求集中释放的影响，全国各城市的业绩水平迅速回升。与2019年相比，2023年全国30城的平均每间房收益（RevPAR）中位数增长了17%，其中北京、上海平均每间房收益（RevPAR）基本恢复至2019年九成。与此同时，三亚、重庆、长沙等城市则得益于旺盛的旅游度假需求，业绩较2019年大幅提升，涨幅超过40%。

## 旅游休闲需求 是拉动业绩的核心驱动力





# 人力和运营成本 是影响酒店运营健康的关键

营利情况如何？

运营健康指数

权重  $\times 0.24$

从运营健康的指数来看，头部城市之间差异缩小，排名前五的城市，指数均超过95分。其中，三亚在优异市场业绩的推动下，继续保持榜首地位，自2020年以来，其在收入、利润和成长等维度上均名列前茅。随着市场恢复，上海和北京逆转了2022年的低迷状态，重回第二、第三名，维持了疫前的领先格局。

**在收入端，城市间呈现较为明显的分化趋势。**根据酒店总经营收入水平，市场可分为三大梯队。如下图所示。第一梯队包括三亚和四个一线城市，每间可供出租房总经营收入均超过40万元。这五座城市得益于更多元的客源结构和庞大的客源基础，收入规模明显领先于其他城市。第二梯队涵盖长沙、成都、南京等城市，收入规模介于25万至40万元之间，这些在城市商务需求的基础上，同时能够通过旅游休闲需求实现更好的溢价。合肥、佛山等7个城市构成第三梯队，收入低于25万元，这些城市的酒店需求丰富度和支付力上与第一二梯队城市均有一定差距。

**在成本端，部分城市由于人力及运营成本相对可控，酒店也依然能取得不俗的利润水平。**其中昆明、大连和贵阳的表现尤为突出，这些城市历来在运营健康指数上的表现通常优于市场业绩指数排名，主要得益于较低的人力成本和更为可控的运营开支。尽管收入水平低于其他城市，但这些城市依然能够保持较高的利润水平。以大连为例，在酒店收入端大连在全国排名为12，但由于其在运营成本和用工效率方面优于其他城市，其总体利润表现和人均创收创利上均位于全国前列，这也使得大连的整体运营健康度表现位居全国第四。

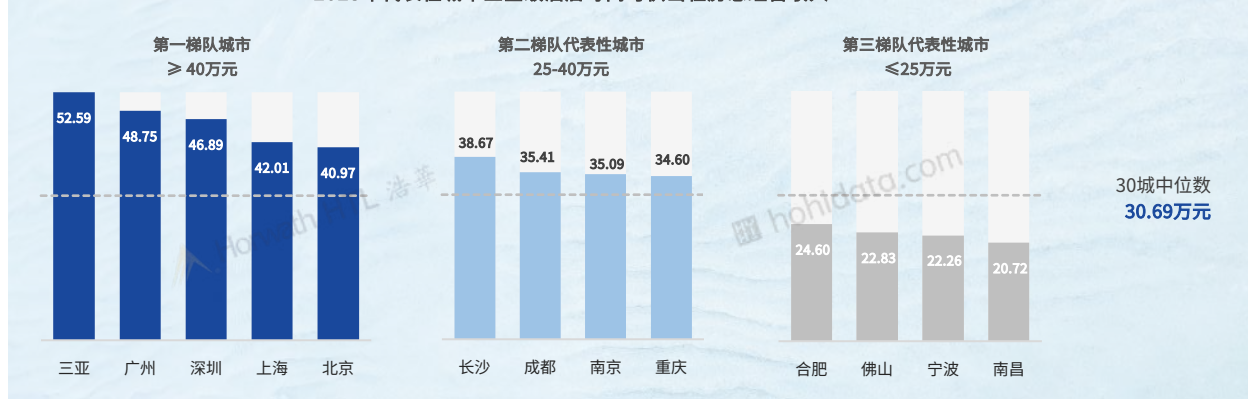


一级维度	二级维度
运营健康指数	A. 收入指数
	B. 利润指数
	C. 成长指数
	D. 生产力指数

\* 运营健康指数旨在考量市场中酒店在收入增长和成本管控上是否健康，未来发展是否具备可持续性。



2023年代表性城市五星级酒店每间可供出租房总经营收入



# 一线城市引领投资热度 滨海城市关注度提升

投资活跃程度如何？

## 投资热度指数

权重 × 0.17



一级维度	二级维度
投资热度指数	A. 新建投资指数
	B. 存量投资指数

\* 投资热度指数用于评判未来市场酒店的增量和存量的新建投资情况，判断市场投资是否活跃。

### 投资热度指数 TOP10榜单

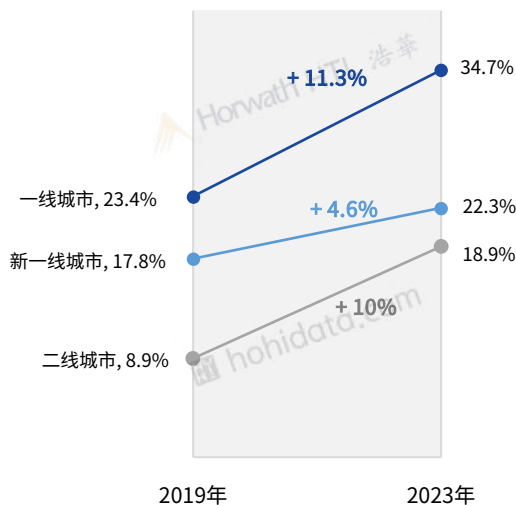
1	上海	100.00
2	成都	90.76
3	广州	87.89
4	北京	82.21
5	杭州	81.58
6	武汉	76.26
7	深圳	75.85
8	长沙	73.92
9	西安	73.36
10	重庆	72.96

上海重回投资热度榜首，成都仍稳居投资热度指数前三甲。上海、成都、广州、北京和杭州位列30城投资热度指数的前五名。随着疫情影响逐渐消退，上海酒店签约量迅速回升，不仅扭转了2022年的颓势，还跃升至投资热度指数榜首；成都则继续保持其在酒店签约量上的强劲表现。

滨海城市投资热度继续高涨，排位提升显著。海口、天津和青岛的投资热度提升最为明显，相较2019年，这些城市的排名均上升了9位以上，凭借稀缺的滨海度假资源，这些城市获得极高的关注度。例如，受海南自贸港政策等利好因素的影响，海口的投资热度指数在五年内由三十城末位逆势上升至中游，2023年录得4,300间中档及以上品牌签约客房数，显示出强劲的吸引力。

一线城市陆续进入存量市场阶段，存量投资占比明显提高。在存量投资方面，上海、广州、深圳和北京位列全国前四名。一线城市陆续进入存量市场阶段，显示出市场的成熟与竞争的加剧。根据浩华发布的《2023中国大陆地区中档及以上品牌酒店签约报告》，一线城市的翻新改造和适应性再利用项目占比高达35%，显著高于新一线城市（占比约为22%）和其他城市层级。这一趋势表明，随着新建项目投资趋于饱和，存量资产的提升与更新逐渐成为投资者的主要策略之一。

2019 vs.2023, 各城市层级中存量投资占比变化



# 结语

2023年标志着酒店行业的重启与振兴，整个行业展现出了显著且强劲的复苏迹象。在此背景下，不同城市的酒店市场呈现出独特的供需特征与发展趋势，这些差异不仅凸显了市场的多元性，更为行业的持续发展注入了新的活力与机遇。

从供给端来看，一线城市仍凭借稳定的供给规模、品牌连锁及投资热度，稳居全国领先地位，其市场价值的基本面依旧牢固。而新一线城市则成为高端酒店品牌争夺的重要市场，供给规模显著增长。此外，首店经济的兴起使得各城市的品牌数量激增，进一步推动了市场的多元化发展。

在需求端，2023年疫后需求的集中释放使得全国各大城市的酒店总经营收入与疫前相比增速显著，尤其是热门旅游目的地和在旅游度假休闲气质浓郁的城市。三亚依托其稀缺的滨海度假资源在近年保持领先地位。城市营销推动了重庆、长沙和西安等地的流量崛起，这些城市酒店的出租率和房价增长显著，表现亮眼。

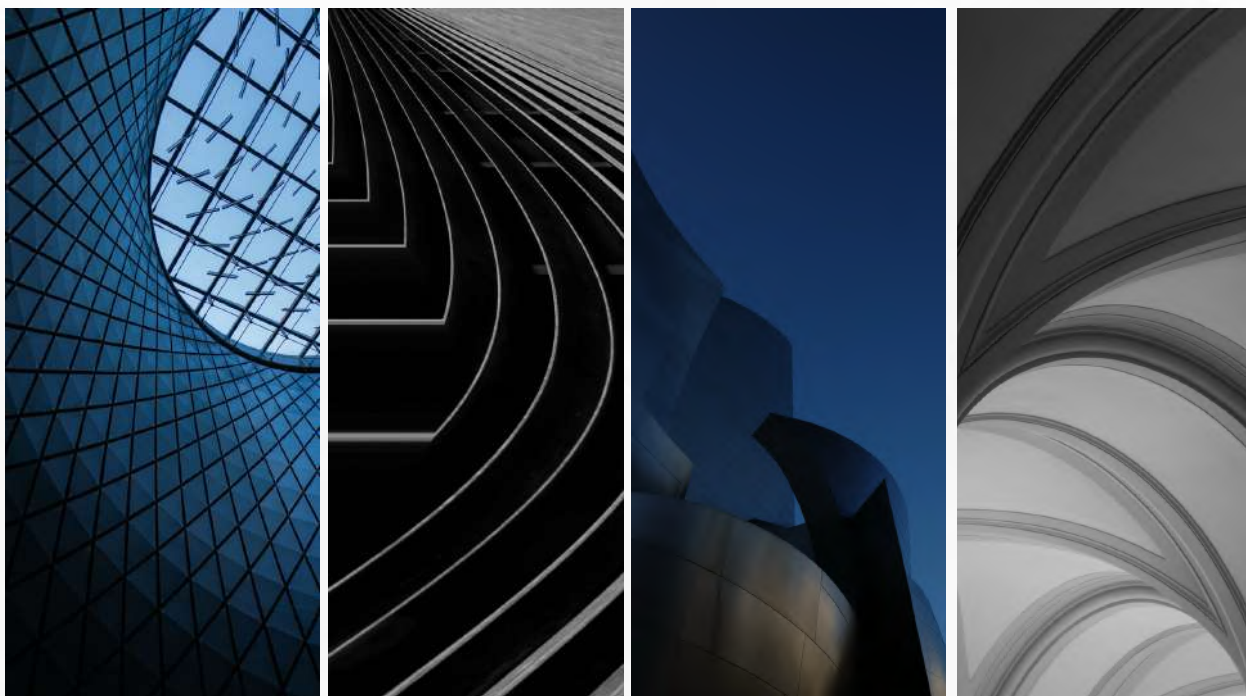
此外，从投资趋势来看，上海重回投资热度榜首，仍然是投资者争相进军的投资高地。同时，滨海资源丰富的城市如海口、天津和青岛，凭借其独特地理优势，吸引了大量酒店签约和投资。此外，一线城市率先迈入存量市场阶段，翻新改造和适应性再利用项目的比重显著提升，反映出市场的成熟度和品牌竞争的加剧。

展望2024年，市场供给端和投资端将继续面临结构性调整和优化，市场需求端也将经历一段疫后爆发期之后的周期性低迷。毫无疑问，中国酒店行业正在面临新一轮的变革和挑战，而这些也将成为推动行业转型升级的动力。我们希望通过MVI（市场价值指数），为行业从业者找到判断市场长期价值和短期波动的标尺，助力行业穿越周期。我们也相信，通过行业从业者对长期主义的坚守，中国酒店业将克服市场发展的短期挑战，迈向高质量发展的新征程。

SUMMARY

# 行业研究报告

为政府、协会及各研究机构提供：



市场深度洞察

行业发展研判

产业布局规划

投资招商指引

&MORE

## 往期研究报告(部分展示)

- 《中国机场住宿业市场趋势研究报告》
- 《中国酒店业投资及资产管理市场展望报告》
- 《深圳市饭店行业年度发展报告》
- 《海南省旅游饭店业发展报告》
- 《酒店人力资源白皮书》
- 《精品民宿调研报告》

宏观市场研判

酒店供需分析

未来发展策略

# 关于 厚海数据平台

厚海数据平台是浩华推出的产业信息整合查询及专业大数据分析平台，基于数字化时代的产业发展趋势和客户需求，整合海量产业信息和市场数据，首期推出聚焦于住宿场景的产业地图 | 企业工具 | 数据报告三大业务模块，为美好生活方式大消费产业投资者、运营商及产业上下游利益伙伴提供全方位数据解决方案，致力于市场信息的标准搭建，信息交互、信息和商业洞察数据分享，助力产业全面数字化转型。

## 法律声明

### 版权声明

本报告由厚海数据平台制作，报告中所有的文字、图片、表格均受有关商标和著作权的法律保护。未经厚海数据平台书面许可，任何人不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行出版、转摘及复制。引用本报告之任何数据，需注明信息来源于厚海数据平台。

### 免责条款

本报告的数据来源为厚海数据平台。相关数据信息是厚海数据平台通过合法方式或公开渠道获取的信息，并经过脱敏、加工、整合、计算形成的统计类、倾向性参考信息。厚海数据平台无法保证所有数据绝对毫无瑕疵。因此，上述瑕疵如是基于数据审核水平或数据统计口径差异无法避免的，厚海数据平台对其造成的任何直接或间接损失不承担任何责任。任何机构或个人援引或基于厚海数据平台的数据信息所采取的任何行动所造成的法律后果均与厚海数据平台无关，由此引发的相关争议或法律责任由行为人承担，厚海数据平台不承担任何责任。本报告期内数据分析仅作为用户参考使用，任何参考数据报告造成的投资及经营性损失，厚海数据平台均不承担任何责任。

## 联系我们

【产品问询】 [inquiry@hohidata.com](mailto:inquiry@hohidata.com)

【平台合作】 [contact@hohidata.com](mailto:contact@hohidata.com)

北京市东长安街1号东方广场E3 903-904

电话：86(10)8518 1833

厚海数据平台



[www.hohidata.com](http://www.hohidata.com)

CHAT资讯  
浩华官方微信公众号



浩华中国  
领先的酒店及旅游业顾问



[www.horwathhtl-cn.com](http://www.horwathhtl-cn.com)

浩华CHAT视频号  
更多行业内容分享



Horwath HTL™ 浩华

