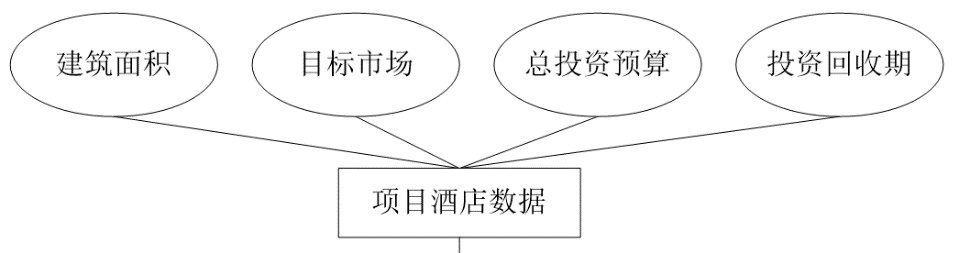
酒店数据库模块分析



一、确定每年营收指标

步骤如下：

1. 输入投资额和投资回收期
2. 酒店设计指标应首先确定总投资和投资回收期，然后计算每年应获得的现金流。

使用公式PMT(Rate, Nper, Pv, Fv, Type)，见附表1确定每年现金流E列。

1. 确定每年应获得的税前利润，摊销，及摊销和税前净利润，最后确定每年营收。

二、选择营收比例

步骤如下：

1. 输入设定客房、餐饮、其他（会议室，宴会，康体娱乐，其他）营收比例，至少包含客房两项（客房、其他），三项综合为100%。

2. 日客房收入365=每日客房营收。

三、根据选择的不同营收比例中的每日客房营收总额确定不同地域酒店星级RevPAR确定客房数量

1. 不同地域的RevPAR相对应的酒店星级（等级），等级设置五星级，四星级，中档，经济型酒店。以上海市为例

每日客房营收XXX

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 等级 | 地区 | RevPAR | 项目酒店客房数量 |
| 五星级 | 上海 | 682.54 |  |
| 四星级 | 上海 | 373.25 |  |
| 四星级以下—经济型（中档） | 上海 | 227 |  |
| 经济型酒店 | 上海 | 185 |  |
| 自定义 | 上海 |  |  |

1. 每日客房营收项目所在地不同等级酒店每日RevPAR=客房数
2. 4星级以上酒店客房数量40

四、根据不同地域酒店建筑安装成本计算项目酒店建筑面积

1. 根据总投资和不同的单位建筑安装成本确定，确定酒店建筑总面积。

总投资XXXX：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 等级 | 建筑安装成本 | 地区 | 确定建筑面积 |
| 五星级 | 9000-11000 | 上海 |  |
| 四星级 | 8000-9000 | 上海 |  |
| 四星级以下—经济型（中档） | 略 | 上海 |  |
| 经济型酒店 |  | 上海 |  |
| 自定义 |  | 上海 |  |

1. 总投资不同等级酒店单位建筑安装成本=建筑总面积

四、根据不同类型酒店确定酒店设施面积比例

1. 根据不同类型酒店面积比例确定项目酒店客房面积。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 酒店类型 | 客房 | 公共经营 | 其他设施和交通面积 |
| 会议 | 44% | 22% | 34% |
| 城市商务 | 62% | 25% | 30% |
| 度假型 | 45% | 25% | 30% |

2. 计算项目酒店建筑面积客房面积：项目酒店建筑面积×客房面积比例

3. 加入约束条件：

|  |  |
| --- | --- |
| 等级 | 客房面积最小值（不含卫生间/门廊） |
| 五星级 | ≥20㎡ |
| 四星级 | ≥20㎡ |
| 四星级以下—经济型（中档） |  |
| 经济型酒店 |  |
| 自定义 |  |

4. 去掉约束条件，按照Excel中，黄色区域为可选择的酒店客房及类型确定方案。

五、根据上述计算输出项目酒店数据

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 酒店等级 | 类型 | 客房数量 | 客房面积 | RevPAR | 城市 | 同城同类酒店客房最小面积 |
| 五星级 | 会议 | 132 | 36.67 | 682.54 | 上海 | 35 |
| 城市商务 | 132 | 46.97 | 682.54 | 上海 | 35 |
| 度假型 | 132 | 30.68 | 682.54 | 上海 | 35 |

按照上海市五星级酒店平均客房面积对照，描黄区域为可选择酒店客房数据。根据酒店客房面积与房价的正相关性，面积越大PevPAR越高，因此项目酒店应考虑，城市商务型酒店为最佳意见。