

# 2025年上海市酒店业投资报告

The Investment Report of Shanghai Hotel Industry in 2025

杭州东方网升科技股份有限公司首席运营官(COO)兼迈点总裁 罗钦

2025年3月 中国·上海

# CONTENTS

01 关于我们

02 投资环境篇

03 市场发展篇

04 人才供需篇

05 趋势建议篇

# 东方网升4大品牌

生根旅游服务业 让人类更幸福

• Since 2003

旅游服务业的招聘求职平台



• Since 2007

旅游服务业猎头品牌



• Since 2008

文旅产业培训教育  
专业品牌



• Since 2009

文旅一站式服务平台





# PART 01

## 投资环境篇

经济水平：整体增长稳中有进，总量突破五万亿大关

收支水平：人均收支保持增长，消费增速略有放缓

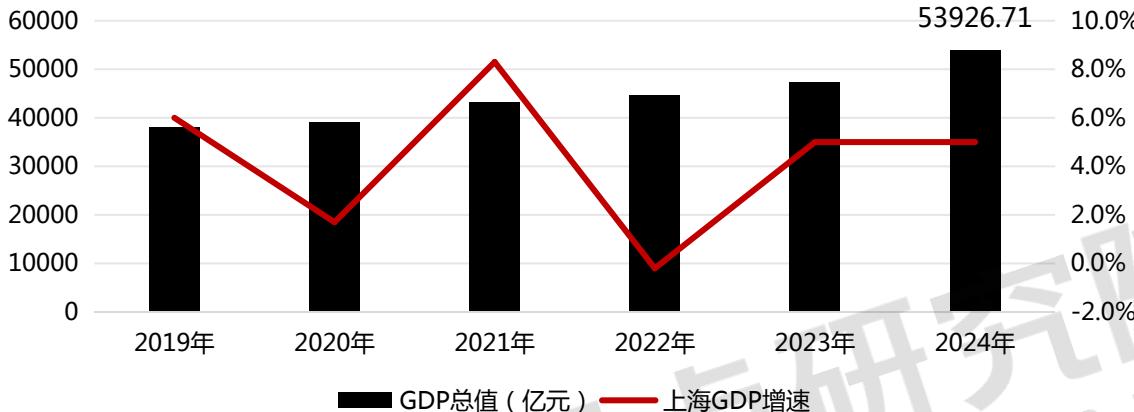
旅游市场：旅游消费表现良好，呈现出持续增长态势

住宿市场：服务消费带动能力强，上海酒店业持续向好

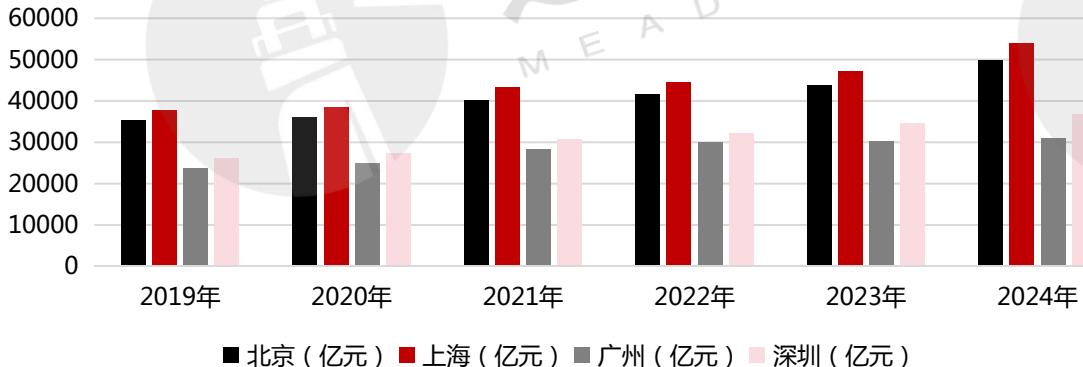
# 经济水平—上海市经济稳中有进，经济总量位居全国城市榜首

- 2019-2024 年期间，上海市 GDP 发展态势良好，增速基本与全国同步，2024 年成为首个5万亿城市。经济总量位居全国城市榜首、全国省级行政区第 9 位。
- 在产业结构、区域带动等方面具有显著优势，对全国经济发展具有重要的引领和示范作用。

## 2019-2024年上海市GDP及增长率



## 2019-2024国内一线城市GDP



## 2024年31省份GDP生产总值与增长率

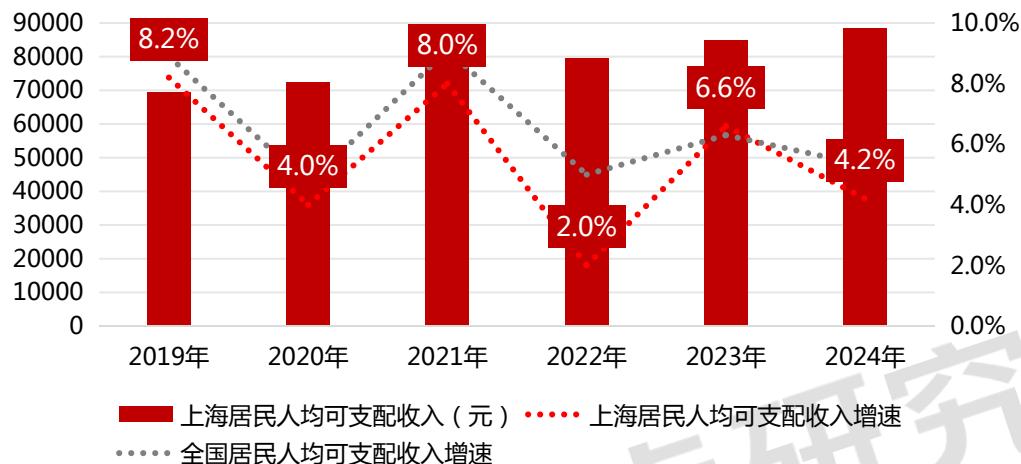
序号	省市	2024年GDP（亿元）	实际增速（%）	序号	省市	2024年GDP（亿元）	实际增速（%）
1	广东	141633.81	3.5	17	重庆	32193.15	5.7
2	江苏	137008	5.8	18	云南	31534.1	3.3
3	山东	98566	5.7	19	广西	28649.4	4.2
4	浙江	90100	5.5	20	内蒙古	26314.6	5.8
5	四川	64697	5.7	21	山西	25494.69	2.3
6	河南	63589.99	5.1	22	贵州	22667.12	5.3
7	湖北	60012.97	5.8	23	新疆	20534.08	6.1
8	福建	57761.02	5.5	24	天津	18024.32	5.1
9	上海	53926.71	5	25	黑龙江	16476.9	3.2
10	湖南	53230.99	4.8	26	吉林	14361.22	4.3
11	安徽	50625	5.8	27	甘肃	13002.9	5.8
12	北京	49843.1	5.2	28	海南	7935.69	3.7
13	河北	47526.9	5.4	29	宁夏	5502.76	5.4
14	陕西	35538.77	5.3	30	青海	3950.8	2.7
15	江西	34202.47	5.1	31	西藏	2764.94	6.3
16	辽宁	32612.7	5.1				

数据来源：网络公开资料，迈点研究院整理。

数据来源：各地文化和旅游局，国家统计局及各地统计公报等，迈点研究院根据披露情况不完全统计。

# 收支水平——人均收支保持增长，消费增速略有放缓

2019-2024年上海市居民人均可支配收入



2019-2024年上海市居民人均消费支出



数据来源：上海市统计公报，迈点研究院整理

数据来源：上海市统计公报，迈点研究院整理

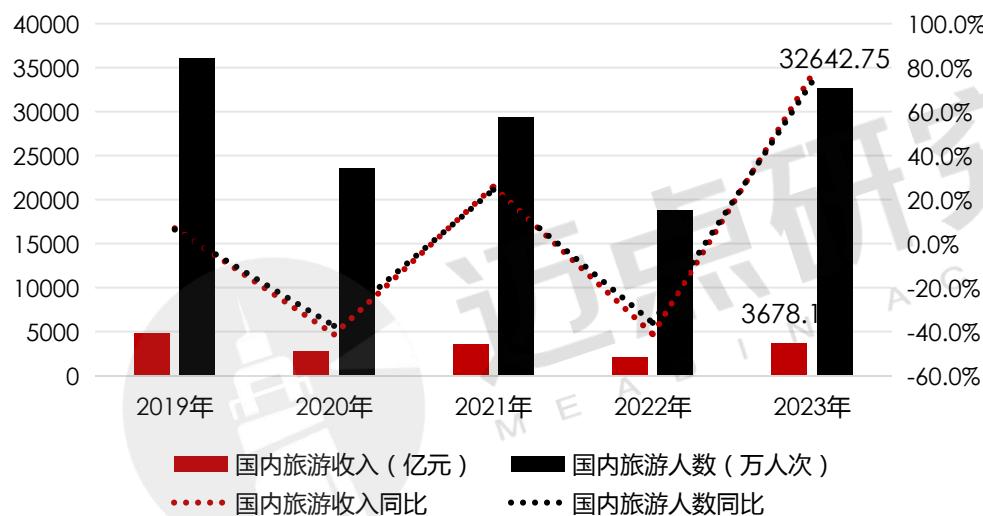
□ 收入：2024年，上海市人均可支配收入增速4.2%，低于全国的5.3%。上海经济结构转型和产业升级处于关键期，传统产业转型压力大，新兴产业还在培育，影响了收入增长。外向型经济受国际贸易摩擦和全球经济放缓冲击，出口贸易受阻，相关产业发展和就业受影响。此外，政府政策调整和人口老龄化也抑制了收入增长。

□ 支出：2024年，上海市居民人均消费支出52722元，较2023年的52508元有所增长，但增速下滑。居民收入增长放缓，消费能力受限。消费观念转变和市场变化使居民消费更谨慎，部分消费向性价比高的方向转移。

# 旅游市场—旅游消费表现良好，呈现出持续增长态势

- 从上海市旅游数据来看，2019 - 2023年间波动明显。2020 - 2022 年受多种因素影响，旅游人数有所起伏。2022 - 2023 年旅游市场逐步复苏。
- 2024-2025年，上海市在多个节假日旅游市场表现亮眼：2024年国庆接待游客1862.25 万人次，与往年基本持平。2025年春节接待游客1777.84万人次，同比增长6.08%；宾馆旅店平均客房出租率也不断走高。显示出上海文旅市场的强劲活力。这主要得益于国际旅游市场的恢复、政策支持和投资以及成功举办过的旅游节庆活动等。

2019-2023年上海市旅游数据



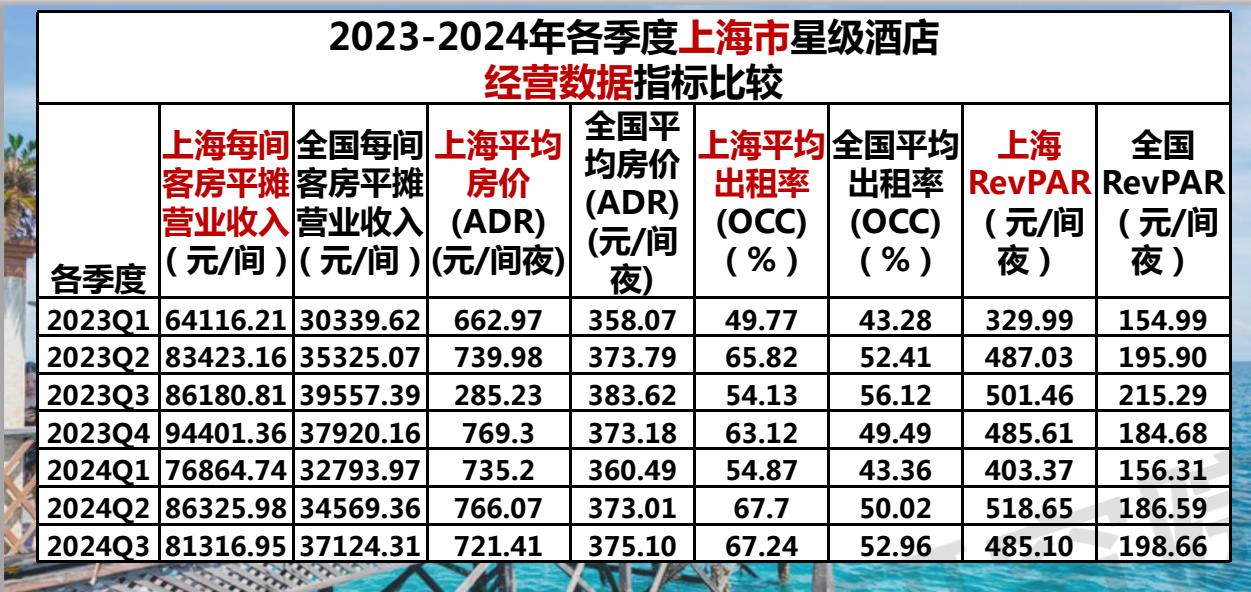
数据来源：上海市统计公报，迈点研究院整理。

2024-2025年上海市旅游市场情况

年份	节假日	接待游客总数 (万人次)	同比	旅游总收入 (亿元)	同比	平均客房出租率	同比
2024年	春节	1675.95	50%	191.22	/	星级饭店53%	15%
	清明	664.10	/	106.80	/	宾馆旅馆53%	/
	五一	1623.94	3.77%	/	/	/	/
	端午	761.52	13.24%	/	/	宾馆旅馆58%	3%
	国庆	1862.25	基本持平	269.19	4.6%	宾馆旅馆59%	7%
	上海旅游节 (9月14日至10月6日)	3876.74	/	924.06	4.23%	宾馆旅馆61%	2%
2025年	春节	1777.84	6.08%	/	/	/	/

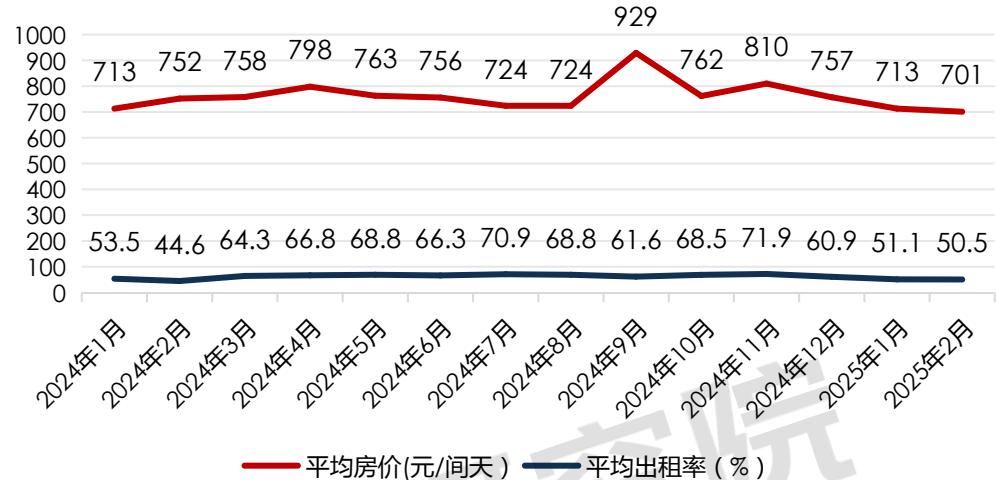
数据来源：上海市文化和旅游部，迈点研究院整理

# 住宿市场—服务消费带动能力强，上海酒店业季节性波动强



数据来源：文化和旅游部，迈点研究院整理

## 2024-2025年上海市平均房价及出租率走势



数据来源：文化和旅游部，迈点研究院整理

### 酒店业数据：

上海星级酒店市场在2023年至2025年期间表现出较强的复苏势头和增长潜力，各项经营数据表现均远远超过全国平均水平。尽管存在季节性波动，但整体表现稳定，尤其是在2024年第二季度达到峰值。平均房价近两年呈波动状态，2024年9月达到峰值929元/间天，之后有所回落，反映市场需求和季节等因素对房价影响较大；平均出租率则整体相对平稳。

### 五一上海数据：

上海区域接送机/站预订量同比去年增长49%，进出上海的国内机票、国际机票预订量也大幅增长，其中国际机票同比去年增长93%，国际酒店同比去年增长超1倍（飞猪旅行）。

### 暑期上海数据：

从预订数据看，上海、北京、成都、广州、西安、乌鲁木齐、杭州、重庆、南京、深圳是暑期国内十大热门旅游城市（携程旅行）。

### 国庆上海数据：

在节展效应带动下，上海本地旅游人次同比增长超3倍；国庆节期间上海市住宿预订量同比增长22.2%（春秋旅游、美团文旅）。

### 元旦上海数据：

酒店预订方面，深圳、北京、成都、上海、昆明等城市的酒店预订量位居前列，并呈现出中高端酒店与自然景区度假酒店“双轮驱动”的特点。“上海迪士尼2—4日套餐”产品位居“跨年游热门打包类旅游产品”榜单前列。

### 春节上海数据：

上海迪士尼度假区、万科松花湖度假区、亚布力滑雪旅游度假区、中华恐龙园、拈花湾等热门景点的酒店订单量同比均翻倍增长（飞猪旅行）。上海居民购买的春节期间出境机票量总数，位列中国所有城市之首，同比增幅达到57%（携程旅行）。



# PART 02

## 市场发展篇——

- 发展阶段：从起步走向高质量发展阶段
- 存量市场：客房数领跑全国，市场竞争激烈
- 酒店集团：开展多元化品牌布局，华住、首旅、锦江影响力显著
- 城市发展：上海作为国际化大都市，酒店业发展成熟且多元

# 发展阶段—上海市现代酒店业进程

- 自1978年起至今，面对政策与行业变化，上海市旅游住宿业历经风雨，走向高质量发展阶段。

## 起步与快速发展阶段（1978-2000）

- 改革开放初期，上海作为中国对外开放的窗口，吸引了大量投资和游客，酒店数量从少到多，品牌从本土为主到国际品牌进入。市场从接待外宾为主到商务旅游、度假酒店等开始出现。

## 品牌化与多元化阶段（2000-2010）

- 中国加入WTO以及上海举办世博会，推动了酒店业的品牌化和国际化。国际酒店集团全面进入中国市场，本土品牌也开始崛起，高星级酒店数量与质量显著提升。酒店业态更加丰富，精品酒店、主题酒店等新兴类型出现。

## 智能化与高质量发展阶段（2010-至今）

- 酒店类型更加多元化，包括精品酒店、民宿、长租公寓等。智能化技术被广泛使用，本土品牌崛起，如锦江、华住、首旅如家等。国际品牌和本土品牌竞争激烈，连锁化率高，品牌集中度不断提升。

### ➤ 1985年

国务院批准《上海市城市总体规划方案》，提出上海要发展成为具有全球影响力的现代化大都市，旅游业被纳入城市发展的重要产业之一。

### ➤ 1986年

上海华亭宾馆开业，这是上海改革开放以来第一家中外合作管理的国际性酒店。

### ➤ 1990年

浦东开发开放，吸引了大量外资和游客。

### ➤ 2002年

上海四季酒店开业，成为名流和明星的热门下榻之地

### ➤ 2008年

在上海环球金融中心开业的上海柏悦酒店，开创了摩登中式风潮。

### ➤ 2010年

上海世博会成功举办，推动了酒店业的快速发展，大量新建酒店投入使用。

### ➤ 2018年

上海成为全球首个拥有超过100家五星级酒店的城市。

### ➤ 2021年

上海发布《上海市旅游业高质量发展三年行动计划》，推动酒店业升级。

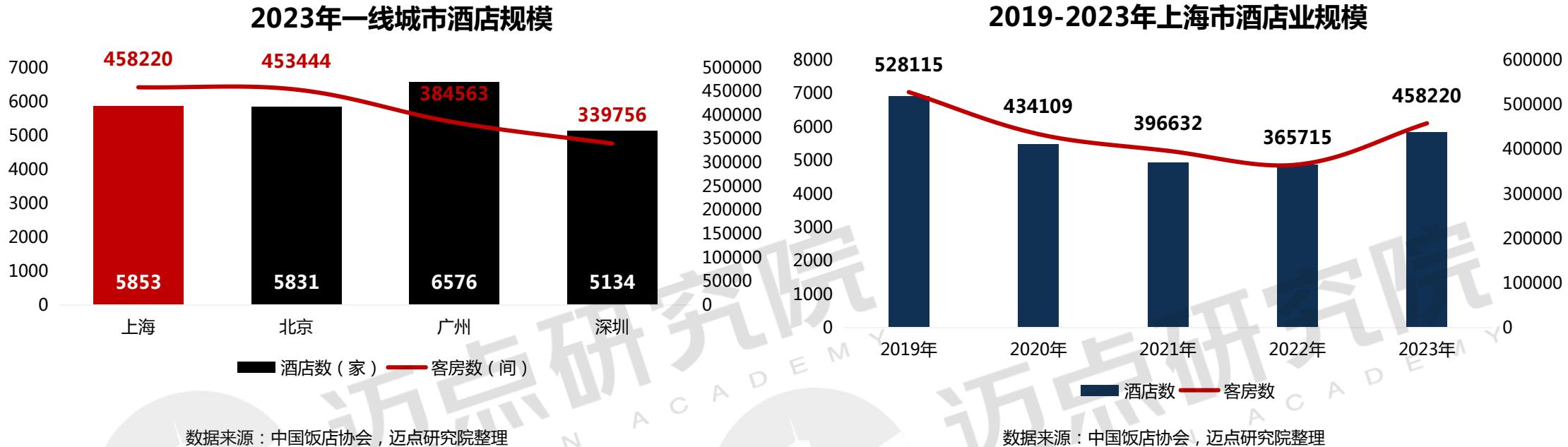
### ➤ 2021-2023年

上海市政府出台了一系列支持酒店业发展的政策，包括财政补贴、税收优惠等。

### ➤ 2024-2025

2025年，希尔顿、万豪和雅高集团均在上海有新酒店开业，包括上海前滩华尔道夫酒店、上海长滩万豪酒店和上海虹桥瑞士酒店等项目。

# 存量市场—客房数领跑全国，酒店业呈现复苏态势



数据来源：中国饭店协会，迈点研究院整理

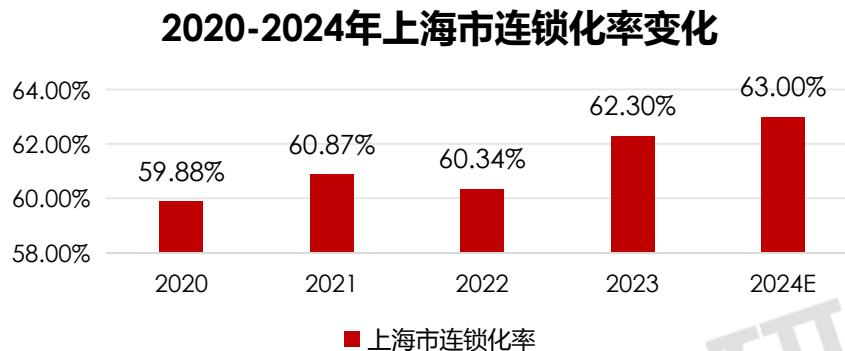
数据来源：中国饭店协会，迈点研究院整理

上海在一线城市中，客房总数领跑一线城市。2023年，酒店数量与客房总数分别达到5853家和458220间。

2023年，上海客房数恢复至2019年的86.77%。2022年和2023年，随着疫情逐渐得到控制，酒店业开始复苏，酒店数量和客房数量均有所回升。显示出上海在旅游、商务和服务业方面的强大吸引力和竞争力。

# 存量市场—市场竞争激烈，酒店集团开展多元化品牌布局

- 上海的酒店连锁化率在全国处于领先地位，显著高于全国平均水平，表明上海品牌酒店市场竞争激烈。
- 尽管连锁化率已经较高，但随着消费者对品牌化、标准化服务的需求增加，上海酒店市场呈现出多元化、高端化和文旅融合的发展趋势。不少酒店集团注意到细分市场需求，在上海拓展生活方式品牌，吸引年轻消费者，提升市场竞争力。



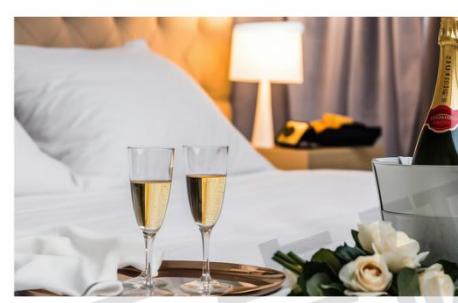
数据来源：酒店之家，迈点研究院整理



数据来源：中国饭店协会，迈点研究院整理



## 酒店集团开展多元化品牌布局



### 洲际酒店集团-筑格酒店

- 推出全新精致生活方式品牌筑格酒店（Atwell Suites），首批三家酒店将落地上海武宁等地，为年轻旅客打造“属地新家”。
- 上海外滩智选假日酒店将于2025年开业，位于城市核心区域，服务商旅和休闲旅客。
- 参加2025年上海酒店品牌投资及加盟展，展示筑格酒店、智选假日酒店等品牌，吸引更多投资人。



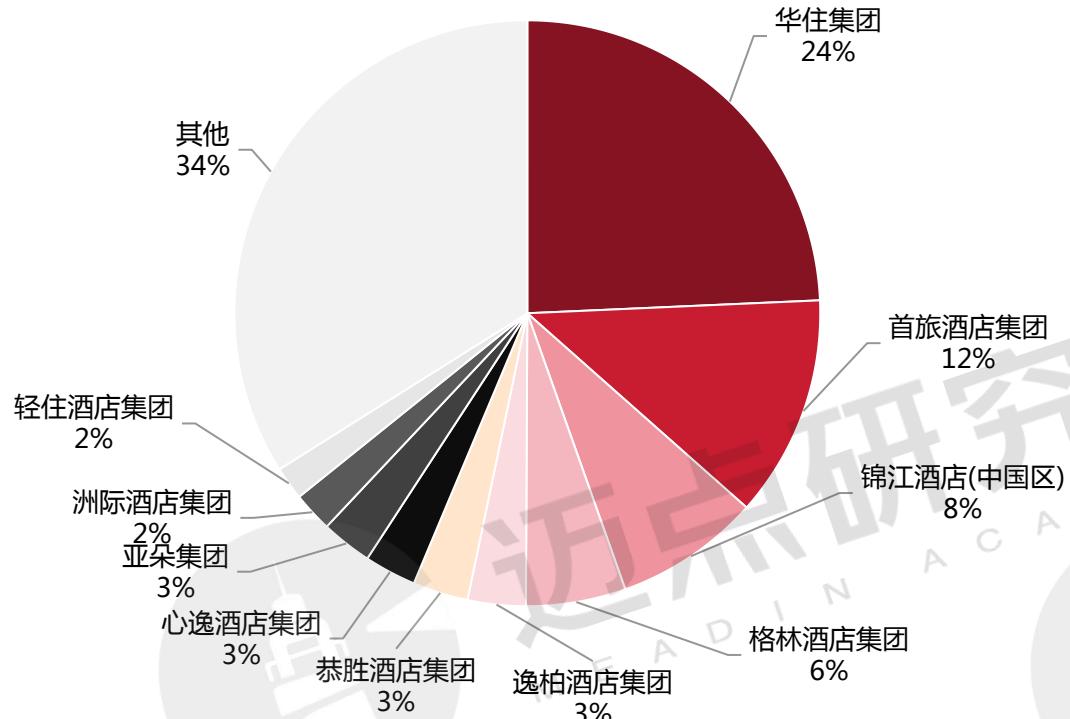
### 希尔顿集团——希尔顿嘉悦里酒店

- 希尔顿集团通过快速扩张和多元化品牌布局，持续深耕上海市场。
- 在上海国际旅游度假区北侧开设希尔顿酒店和希尔顿嘉悦里酒店，上海缤纷里希尔顿嘉悦里酒店正在筹备中。
- 希尔顿集团将持续扩大在华生活方式品牌矩阵。包括希尔顿嘉悦里酒店、希尔顿格芮精选酒店、希尔顿启缤精选酒店以及希尔顿摩庭酒店。

资料来源：网络资料，迈点研究院整理

# 酒店集团—华住、首旅、锦江旗下酒店品牌在沪影响力显著

2024年上海市酒店集团品牌门店数TOP10



数据来源：迈点研究院整理，数据截至2024年12月

在上海市场，华住集团、首旅酒店集团、锦江酒店（中国区）、格林酒店集团、逸柏酒店集团、恭胜酒店集团、心逸酒店集团、亚朵集团、洲际酒店集团、轻住酒店集团占据领先地位。

2024年上海地区品牌门店TOP10

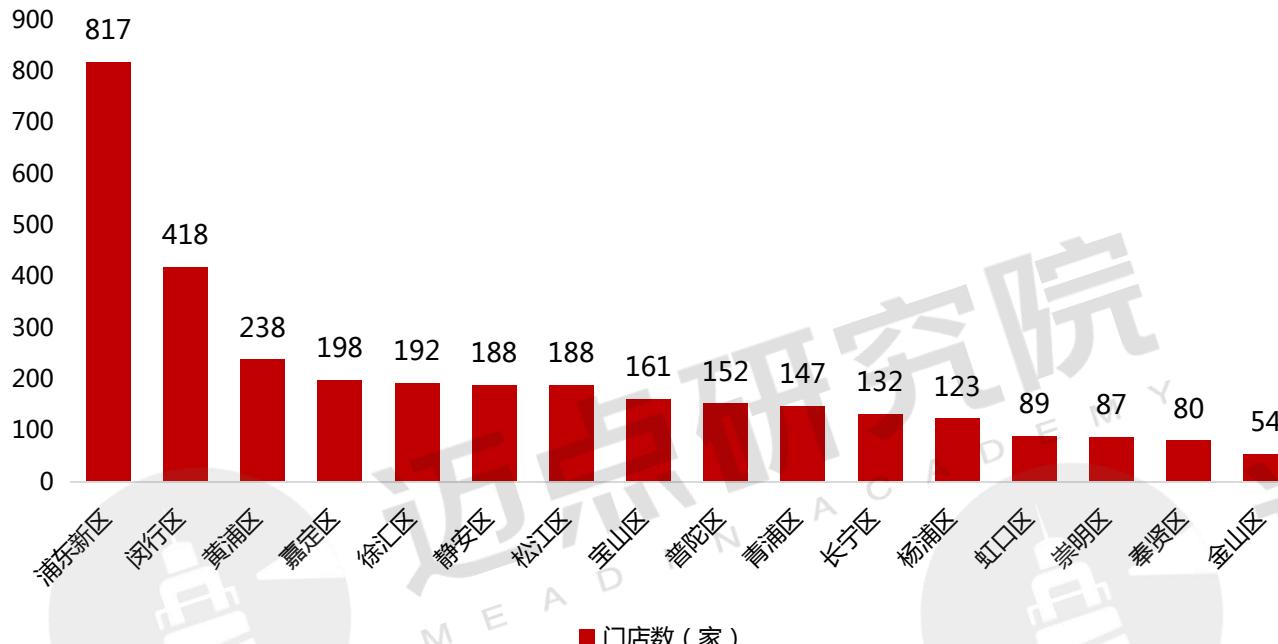


数据来源：迈点研究院整理，数据截至2024年12月

汉庭酒店、全季酒店、海友酒店、如家酒店在上海市门店数最多。

# 区域发展—各区发展差异较大，浦东新区品牌酒店数量最多

2024年上海市各区品牌酒店门店数统计



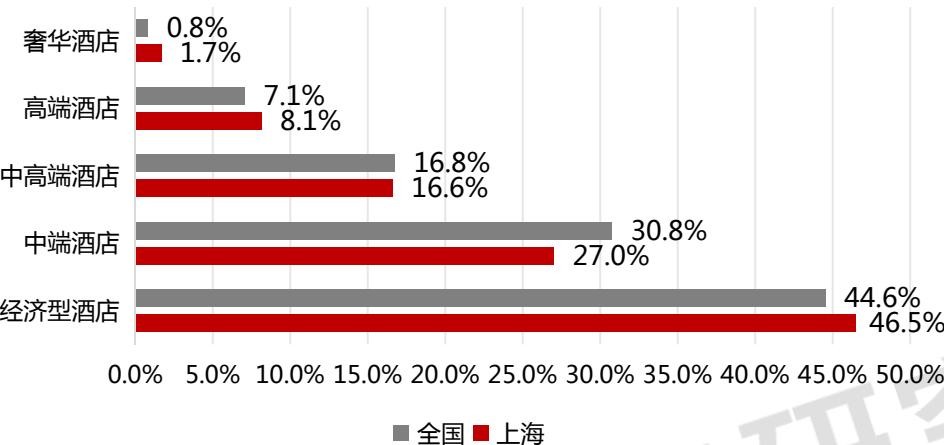
数据来源：迈点研究院，数据至截2024年12月

## 酒店数量与分布

浦东新区作为上海市的经济、金融和旅游中心之一，吸引了大量的商务和休闲旅客。因此，该区域的品牌酒店数量较多。闵行区在商业和交通方面的优势吸引了大量品牌酒店入驻。而金山区等相对偏远或经济发展较慢的区域，品牌酒店数量则相对较少。

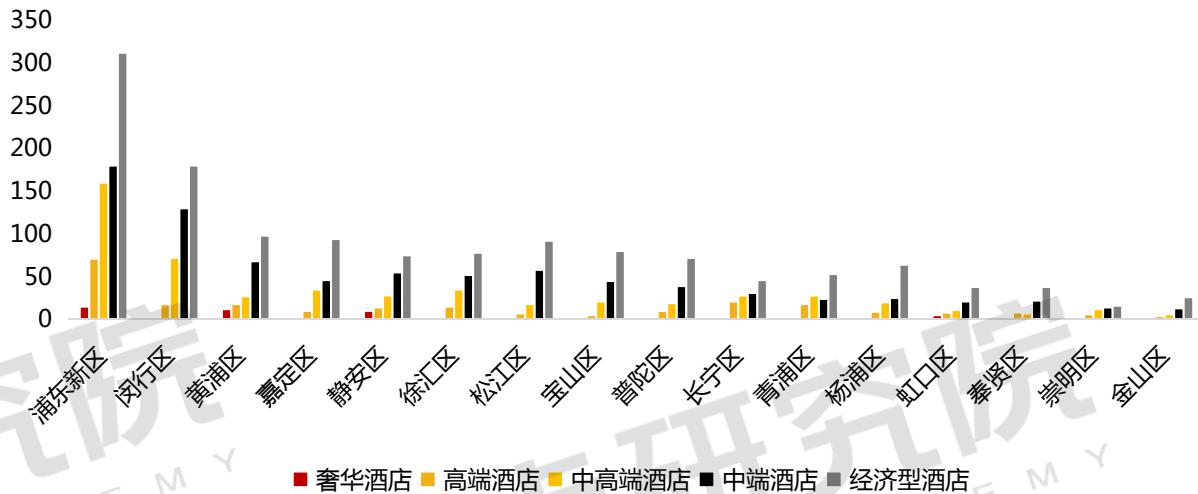
# 区域发展—成熟且多元，满足不同区域经济发展需要

2025年上海市酒店品牌类型分布



数据来源：迈点研究院，数据截至2025年2月

2025年上海市各区酒店品牌类型占比分布



数据来源：迈点研究院，数据截至2025年2月

## 酒店类型与结构

上海的酒店类型分布呈现出“**金字塔结构**”，即经济型酒店数量最多，中端酒店和中高端酒店次之，而高端及奢华酒店数量相对较少。这种结构反映了上海酒店市场发展较为成熟。与全国相比，**奢华酒店和高端酒店在上海的占比高于全国水平**，这与上海作为国际大都市**具备丰富的旅游资源以及高端消费群体**有关。具体到区域，**上海各区的酒店类型结构与其区域功能定位紧密相关**，浦东新区和闵行区作为经济和交通中心，酒店类型分布广泛；长宁区和静安区集中高端酒店，满足高端商务需求；黄浦区作为旅游热点，经济型酒店数量较多；其他区域则根据自身特点，发展中端和经济型酒店，满足不同层次的消费需求。



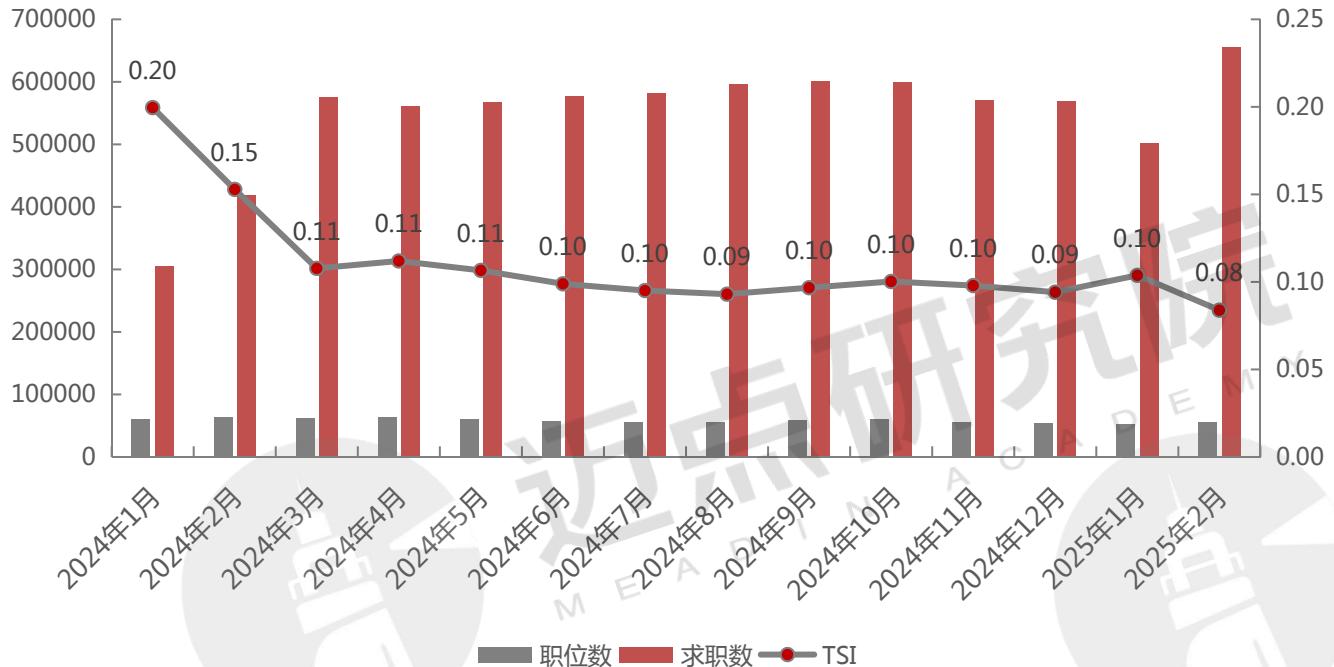
# PART 03

## 人才供需篇——

- 人才供需：酒店业整体需求谨慎，求职活跃，离职稳健
- 城市供需：上海受经济疲态影响，薪资相较于其他行业竞争力缺乏
- 2024年终奖：上海部分酒店逆势而上，成为行业“天花板”
- 岗位供需：伴随竞争加剧内卷，市场营销类人才需求凸显
- 数质化招聘：新时代启幕，应具备面向未来的招聘能力

# 人才供需—酒店业整体需求谨慎，求职活跃，离职稳健

## 2024-2025旅游服务业人才紧缺指数



数据来源：最佳东方人才发展研究院，数据采集截止日期为2025年2月26日  
( TSI : Talent Shortage Index有效职位数/求职人数，即人才紧缺指数。  
TSI > 1，表示人才供不应求；TSI < 1，表示人才供大于求 )

### 企业需求谨慎

1

2024-2025年招聘整体平稳。小长假等招聘小高峰不再明显，企业招聘诉求平稳增长，逐渐迈向需求谨慎的**理性招聘**。

### 人才求职活跃

2

而相对于企业需求市场，人才增量供给市场内卷加剧。各岗位普遍收到的简历量均有不同幅度的上升，人才求职较为活跃，人才供给较往年更为充足。

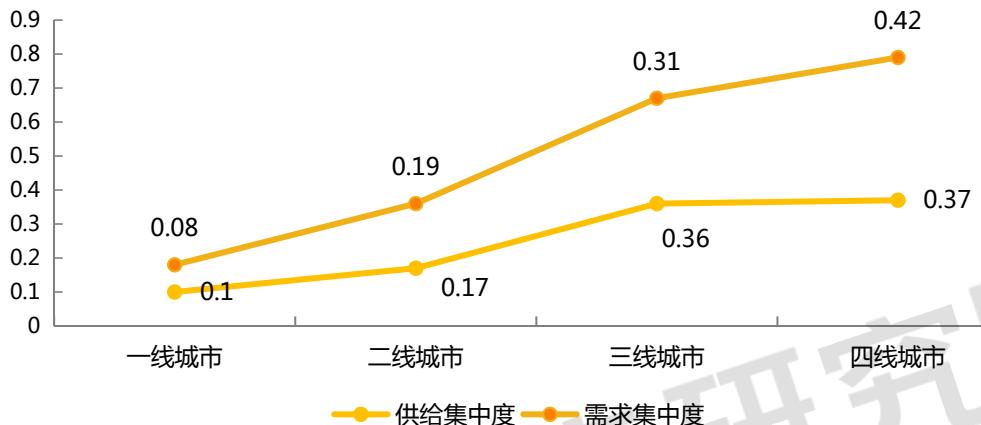
### 离职整体稳健

3

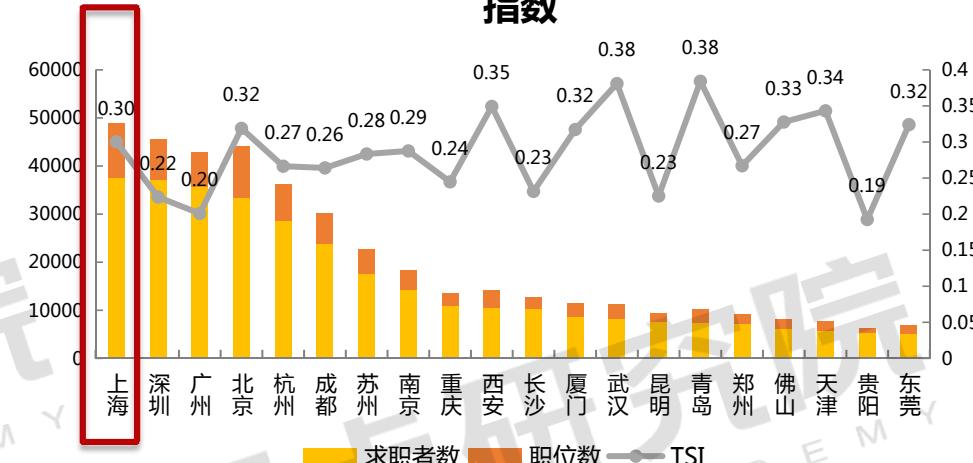
人才考虑到跳槽其他企业，融入新团队、晋升可能不容易，失业风险较高，加上裁员多过招新，因此离职稳健。

# 城市供需—上海受经济疲态影响，薪资相较于其他行业竞争力缺乏

2023-2024年旅游服务业人才城市集中度



2023-2024旅游服务业城市TOP20人才紧缺指数

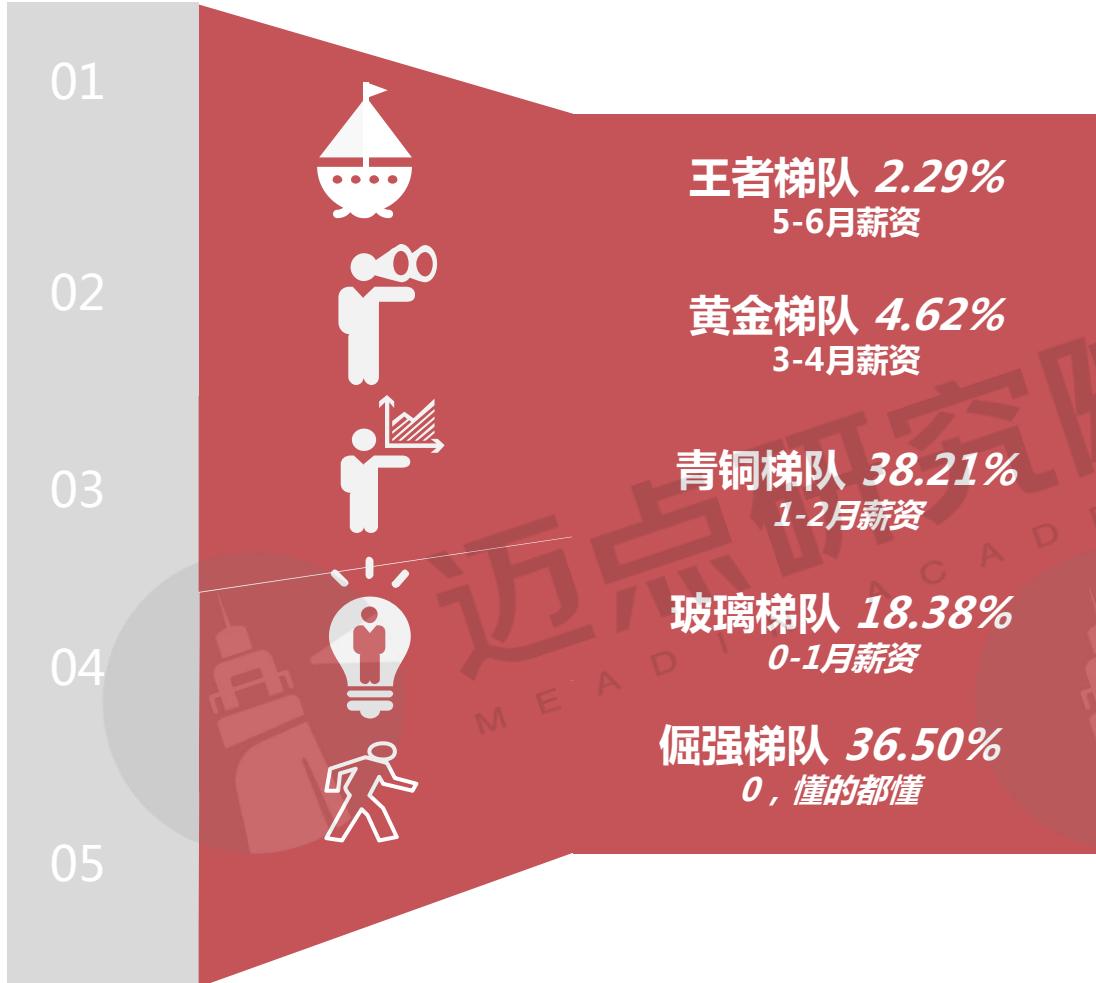


数据来源：最佳东方人才发展研究院 (CCR : City Concentration Ratio : 即城市集中度，对所有城市的需求和供给综合评价得出，越接近1表示城市越热门 )

数据来源：最佳东方人才发展研究院

- 口 **一线城市人才供需分布**：从线级城市来看，相较于下沉市场，一线城市及旅游城市受宏观经济疲态影响，薪资相较于其他行业竞争力缺乏；**上海、北京、深圳、广州这些城市的从业人员基数相对较大，旅游服务产业具有相对成熟的市场基础，招聘需求旺盛，雇主分布集中外来务工人员减少对招聘造成影响较大，人才紧缺状况尤甚。**
- 口 **次发达区域人才供需分布**：二线城市如成都、重庆等成为旅游服务业招聘的热门地区，这些城市凭借舒适宜居的城市环境和不断升级的人才政策，吸引了大量求职者前来就业。随着国家支持引导中西部和东北地区承接国内产业梯度转移，省会城市如合肥、武汉、沈阳等招聘需求也呈现出快速增长的态势。同时，县域等新兴旅游目的地快速崛起，如因“黑神话孙悟空”带火的山西各小城小镇，由于休闲旅游的大量聚焦，也释放出了相应的招聘需求。

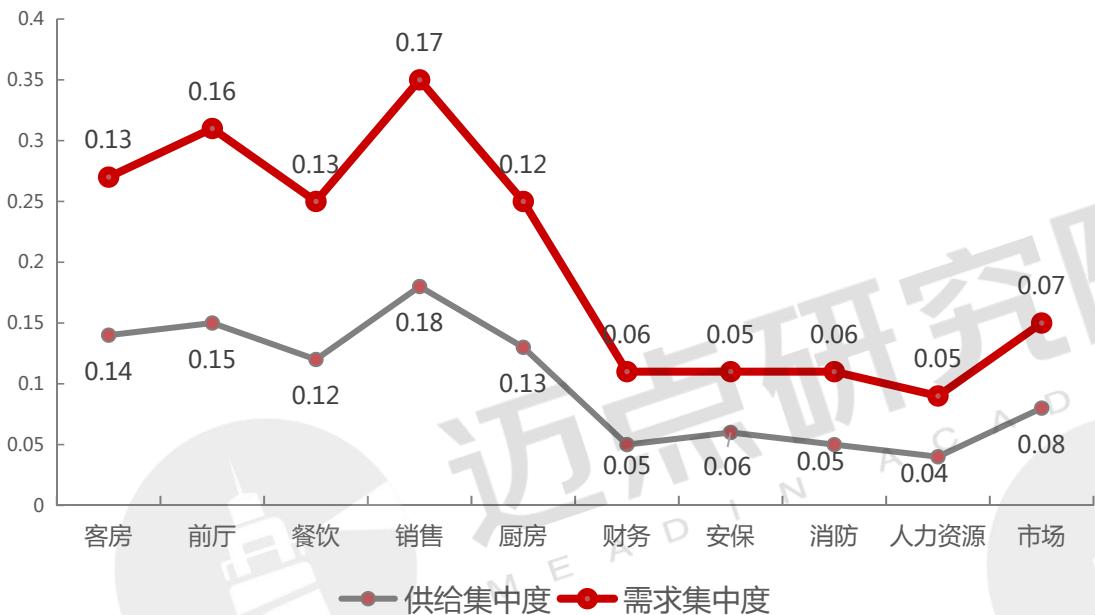
# 2024年终奖—上海部分酒店逆势而上，成为行业“天花板”



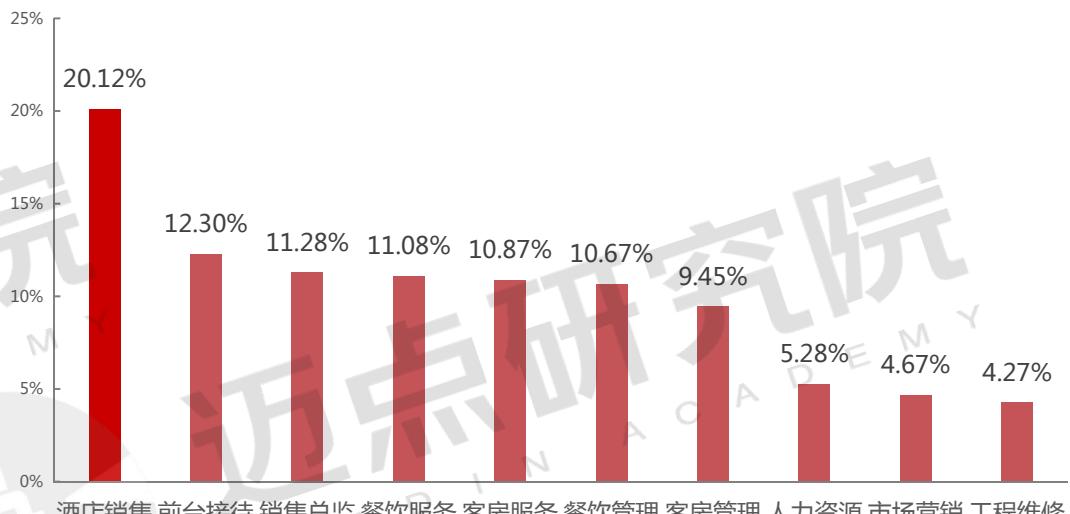
- ✓ 最佳东方人才发展研究院调研数据显示：2024年大部分高星级酒店的年终奖集中在1-2个月薪资之间，各酒店呈现出明显的“冰火两重天”态势。
- ✓ 与往年相比：基本持平占比63.34%、高于往年占比9.69%、低于往年占比26.97%，缩水幅度达到30%-50%，堪称“年终奖寒冬”，这一现象无疑反映了2024年酒店行业面临的严峻挑战。
- ✓ 在一片“哀鸿遍野”中，仍有少数高星级酒店逆势而上，成为行业中的“年终奖天花板”。**比如发放5、6个月年终奖的酒店，如上海外滩W酒店、三亚艾迪逊酒店、三亚太阳湾柏悦酒店。**

# 岗位供需—伴随竞争加剧内卷，市场销售类人才需求凸显

2023-2024旅游服务业人才供需集中度



2023-2024旅游服务企业职位发布TOP10



- ✓ 前厅、酒店销售、客房等与经营直接相关的一线部门，整体市场的人才活跃、求职投递指数上涨，工程、安保、后勤等后方职能人才活跃度较低。
- ✓ 近年来，酒店业在行业竞争加剧内卷的形势下，对于市场销售人员提出了更高要求，面对新媒体兴起的机遇与挑战，人才短缺和销售渠道优化需求明显。最佳东方数据显示，2024年以来，市场销售类岗位职位发布占比上升至首位，**也反映了这一趋势，上海尤其如此。**

# 数质化招聘—新时代启幕，应具备面向未来的招聘能力

- ✓ 酒店要从理念和方法两方面出发，去打造自身的雇主品牌和招聘吸引力，用市场运营的思维去做人才招聘；
- ✓ 像营销一样做招聘，实现岗位输出、文化输出和价值输出，精准匹配求职者和企业的需求，让流程更加智能高效并且深度融合业务。





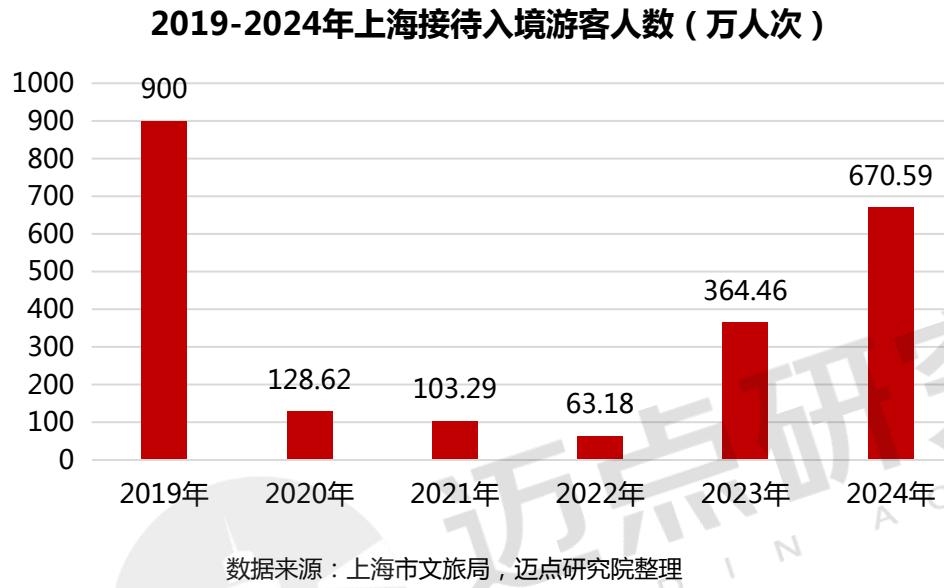
# PART 04

## 趋势建议篇——

- 消费趋势：上海入境第一站格局逐渐形成，建议多举措提升接待能力
- 投资选址：投资人更趋向理性和务实，投资成熟区域、核心区位
- 投资产品：中高端酒店为投资主力赛道，建议精选服务产品，灵活调整投资策略和经营策略
- 运营策略：盘活存量市场与升级，打造全方位住宿体验
- 大变局时代，人才新质提升：“以变应万变” 高科技、高效能、高质量

# 消费趋势—上海入境第一站格局逐渐形成，建议多举措提升接待能力

- 疫情导致上海2020年至2022年入境游客人数大幅下降，但随着疫情的缓解和国际旅行的恢复，2023年至2024年入境游客人数迅速回升，显示出上海在国际旅游市场中的重要地位和强大的恢复能力。建议完善服务措施，提升游客体验，打造“全球枢纽型旅游目的地”。



2024年，随着旅游市场的迅速复苏，**上海2024年接待入境游客670.59万人次，同比增长84%。**2024年，携程数据显示，上海成为入境游TOP1城市。从入境游客国别看，**韩国、美国、日本为游客量前三大客源国**，2024年这三个国家来沪游客均超过40万人次。泰国、马来西亚、印度尼西亚是游客量增速前三的客源国。

## 打造“全球枢纽型旅游目的地”

### 精准布局

### 客源国市场

针对韩、美、日三大客源国，推出定制化服务包，如语言支持、商务配套等；为泰、马、印尼游客设计高性价比产品，推出家庭房、多人共享房型等。

### 协同服务与本土化升级

配合上海“72小时过境免签”政策，在酒店设置“签证快速通道”服务点。与机场、迪士尼等联动，推出“酒店+景点”联票，纳入国际旅游平台分销体系。

### 构建韧性运营体系

旺季针对日韩游客推出“早鸟折扣+免费接机”，吸引提前预订。对东南亚游客实施“3晚连住优惠”，提升客房收益。定向培养“小语种+酒店管理”复合型人才。

全流程数字化改造。引入AI智能分房系统，根据客源国偏好自动分配景观房、安静楼层；推广“无感入住”：在酒店公共区域设置AR导览屏，扫描即可获取中英日韩四语景点讲解。

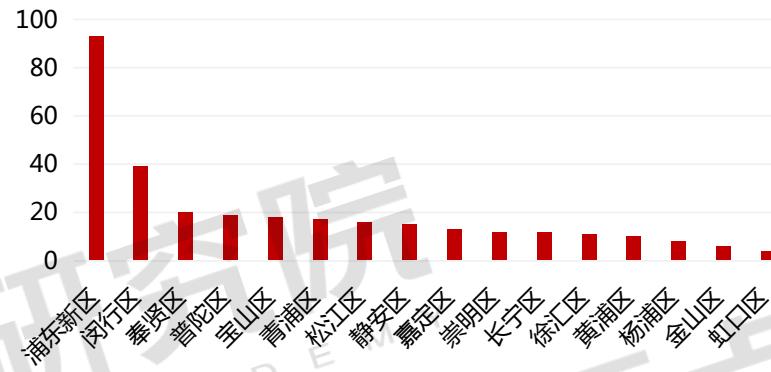
# 投资选址—投资人更趋于理性和务实，建议因地制宜，投资成熟区域、核心区位



数据来源：迈点研究院

2024年，随着旅游市场的迅速复苏，**上海位居品牌年度酒店签约数量榜首**。成为投资者和开发商关注的焦点。

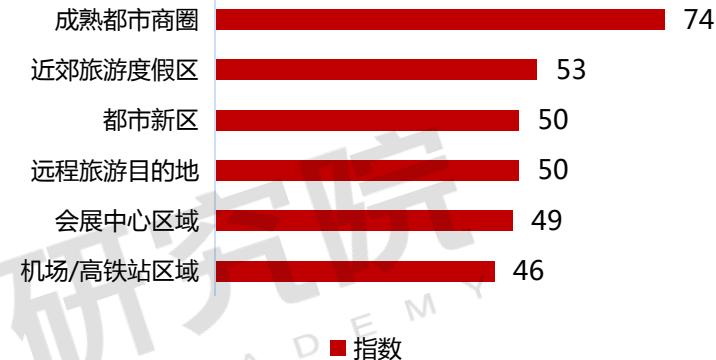
2023-2025年上海新开业品牌酒店分布(家)



数据来源：迈点研究院，数据截至2025年2月

上海市新开业资源集中**浦东新区，闵行区，奉贤区**等地，凭借其丰富的旅游资源、较为成熟的市场环境、政府支持等优势，**这些区域酒店市场最受投资者和开发商关注**。

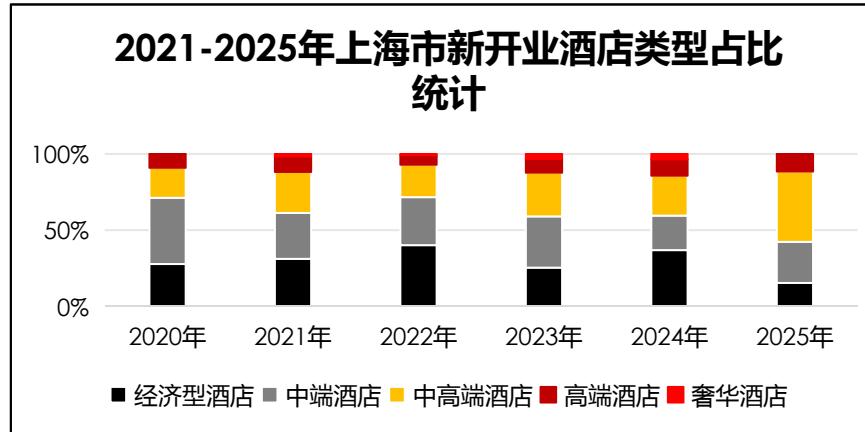
2024年投资人主要关注的酒店区域



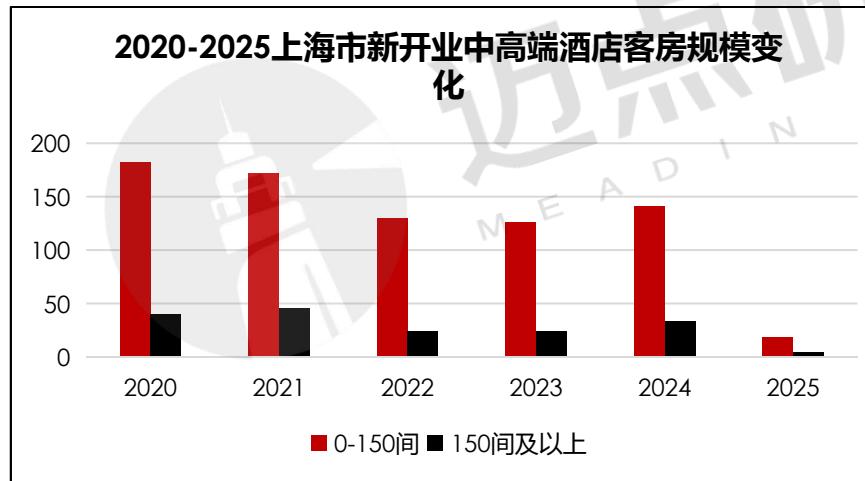
数据来源：《2024年中国酒店业投资与资产管理白皮书》，  
迈点研究院整理

**城市中成熟的核心区位**风险较低，是投资人最关注的区域，**建议优先布局**。此外，旅游市场的持续火热带动**近郊及远郊的旅游度假区**关注度提升。建议因地制宜，优化投资布局，避免过度集中。

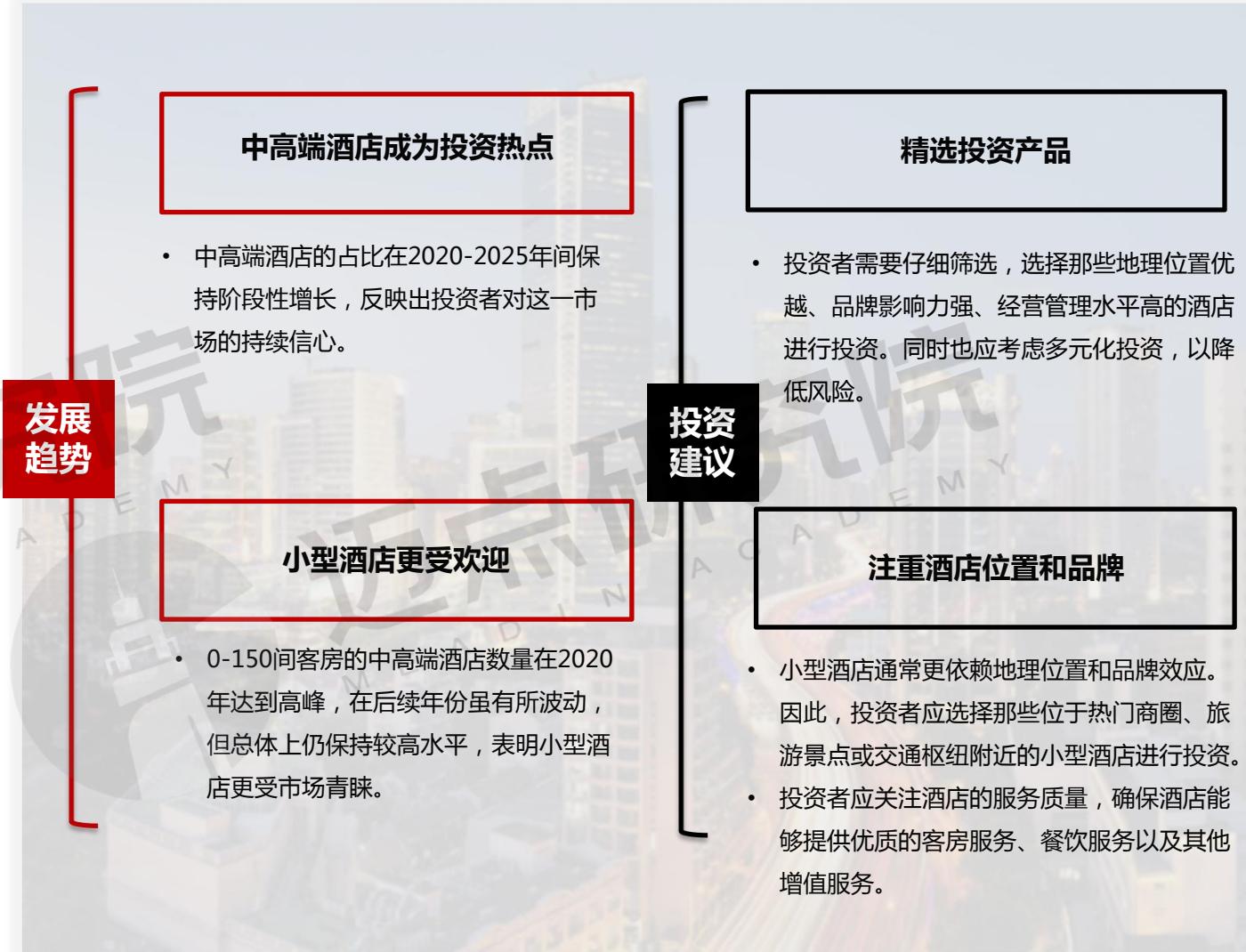
# 投资产品一中高端酒店为投资主力赛道，建议精选投资产品，灵活调整投资策略和经营策略



数据来源：迈点研究院，数据截至2025年2月



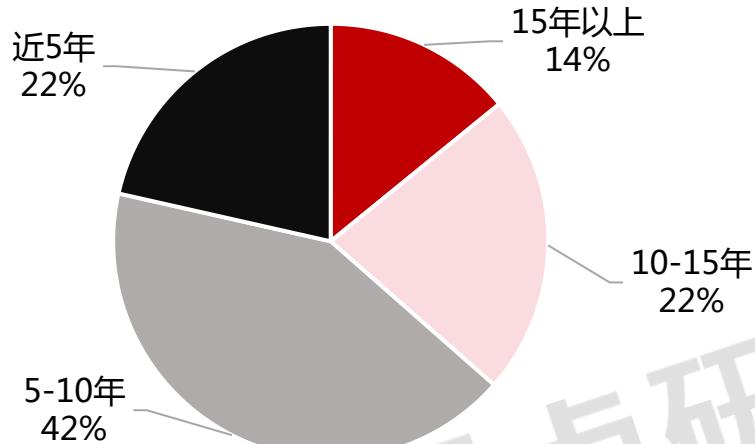
数据来源：迈点研究院，数据截至2025年2月



# 运营策略—盘活存量市场与升级，打造全方位住宿体验

- 随着市场竞争的加剧和消费者需求的不断变化，存量酒店的升级改造显得尤为重要，可以通过提升服务品质和设施水平来增强市场竞争力

上海市品牌酒店初始开业门店数统计



数据来源：迈点研究院，数据截至2025年2月

据统计，上海市品牌酒店近5年内开业的门店数占比为22%，而超过5年的门店占比为78%。这表明上海市酒店存量改造市场具有巨大的潜力和需求。

## “酒店+” 打造沉浸式体验，让酒店成为真正的旅游目的地

- 展望未来，酒店将致力于打造全方位的旅游体验，“酒店+”模式将文化、艺术、科技和地方传统融入服务，为客人提供丰富的文化沉浸式体验，成为真正的旅游目的地。这一转变不仅重塑了酒店业的发展模式，更为城市旅游业注入了新的活力。



### 硬件设施

**上海中心 J 酒店**  
位于上海中心大厦84-110层，是全球最高酒店之一。客房配备智能控制系统，87层的“云端泳池”以透明玻璃幕墙设计，仿佛漂浮在云端。



### 服务体系

**上海安缦璞树酒店**  
提供私人定制服务，包括私人晚宴和定制旅游线路，满足高端客人的个性化需求。中式早餐的粥品和点心备受好评。

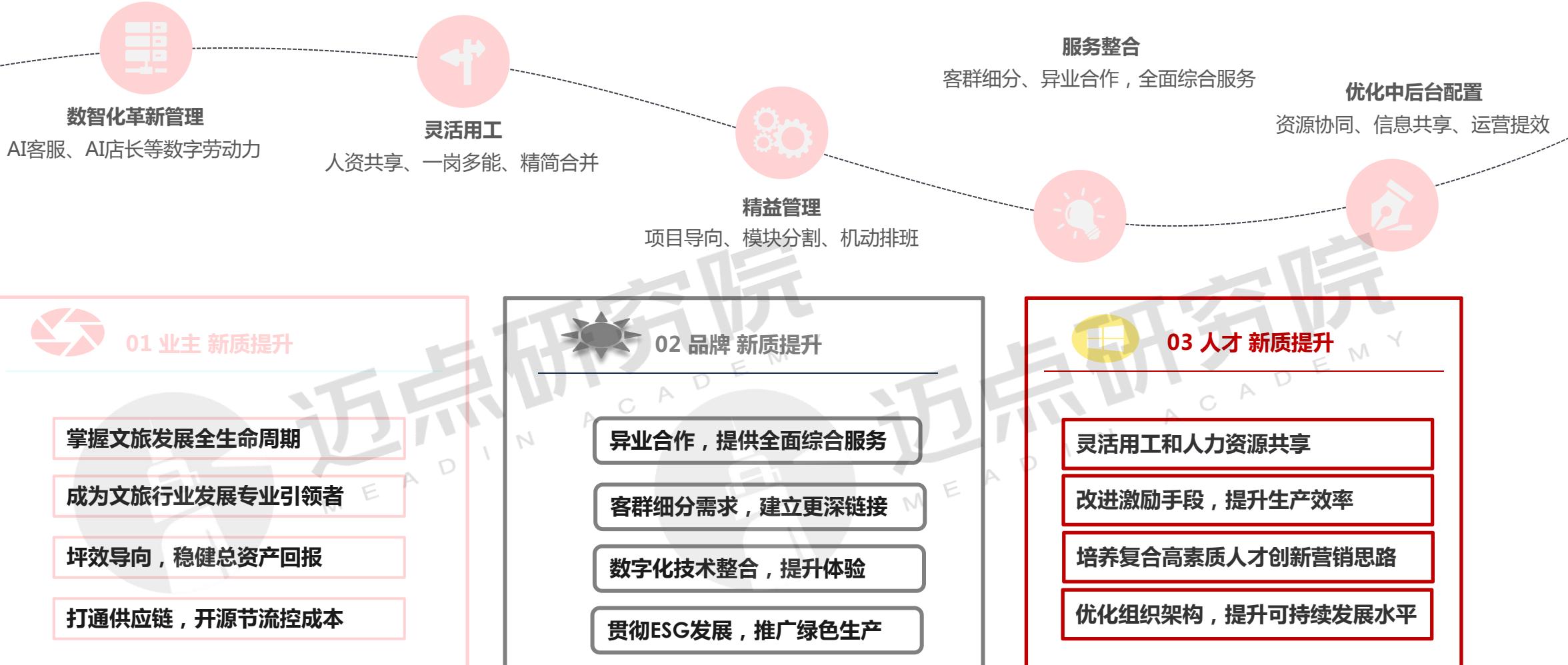


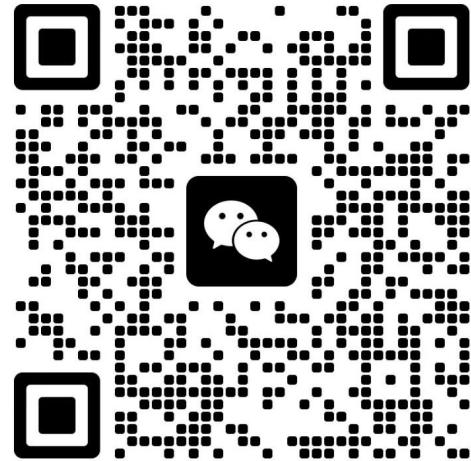
### 文化融合

**上海和平饭店**  
酒店承载了上海百年历史，融合中西方文化精髓，成为影视剧取景的热门地点。



# 大变局时代，人才新质提升—“以变应万变” 高科技、高效能、高质量





交流合作，请扫码添加工作人员微信