

基于 AHP 的产权式酒店投资环境分析与评价研究

余菲菲,左仲明

(池州学院 资源环境与旅游系,安徽 池州 247000)

摘要:在产权式酒店投资环境分析中,由于各种影响因素众多且不易量化等原因,一般多采用定性分析方法。运用层次分析法(AHP)对产权式酒店进行分析,通过确定产权式酒店投资环境影响因素和问卷调查,建立产权式酒店投资环境影响因素层次分析和综合评价模型,提出一种定性与定量相结合的研究产权式酒店的新思路。

关键词:产权式酒店;投资环境;影响因素;AHP分析

中图分类号:F590.6

文献标识码:A

文章编号:1672-447X(2011)02-0022-04

产权式酒店是一种将房地产业、酒店业、旅游业结合在一起的一种商业新概念,也是一种将房地产、酒店住宿和旅游休闲度假结合在一起的全新投资模式。产权式酒店投资环境是一项复杂的系统,它涉及到众多的要素和领域,每个领域又有着众多的因素,各因素的直观反映性较弱,而且不易量化。因而在产权式酒店投资环境分析中,目前多采用定性分析的方法。本文运用层次分析法(AHP),对影响产权式酒店投资环境的主要因素进行量化分析,通过专家调查法确定影响因素权重并赋值,提出研究产权式酒店的一种新思路。

同一影响因素在不同类型产权式酒店中的权重也不同。本文所做调查以及结论主要以商务产权式酒店投资环境为对象。产权式酒店按其地理位置通常可分为度假型产权酒店和商务产权式酒店,以分时度假为旗号的度假产权式酒店对区域旅游资源质量和吸引力要求甚高;而融入商务概念的产权式酒店,对地理位置的选择也非常重要,但商务产权式酒店与区域经济发展水平、城市发展速度等关系更加密切。因此,在使用该层次结构模型时,可以结合具体的区域产权式酒店发展的实际情况适当改动。

一、构建递阶层次结构图

(一)确定影响因素

影响因素的选择主要是通过广泛查阅文献资料和征求专家意见完成的。本文以产权式酒店投资环境评价的综合目标为第一个层次,将行政、经济、自然和社会环境列为研究产权式酒店投资环境的4大影响因素构建层次分析模型的中间层次,然后以此为基础构建最低层次,并把最底层的行政、宏观经济发展、居民消费能力、财务、城市旅游发展、城市环境、人口、消费者购买意愿和专业机构参与度9个因素细分为35个单项评估因子。

(二)列出递阶层次结构图

确定各影响因素后,构建层次结构图(见图1)。不同类型的产权式酒店投资环境影响因素也不尽相同,并且

二、资料调查与统计方法

(一)专家选择

在调查中共设计问卷30份,收回有效问卷25份。其中教授、学者5人,旅游管理专业研究生7人,饭店管理人员(饭店总经理或副总经理)10人、政府官员3人。

(二)调查问卷的设计

专家意见是层次分析法(AHP)的信息基础,也是层次分析法(AHP)的关键一步。调查采用直观征求专家意见法,然后再对专家评价后的结果赋值分析,这样就避免了因专家对层次分析法(AHP)不了解而导致的调查信息不准确。

因素之间的衡量尺度共分为5个等级,并分别赋予对应的衡量值:同样重要-1;略微重要-3;重要-5;非常重要

收稿日期:2010-09-21

基金项目:池州学院引进研究生科研启动项目(XYK200804)

作者简介:余菲菲(1982-),湖北鄂州人,池州学院资源环境与旅游系教师,硕士,研究方向为饭店管理。

要-7;极其重要-9;同时引入倒数 1、1/3、1/5、1/7、1/9。

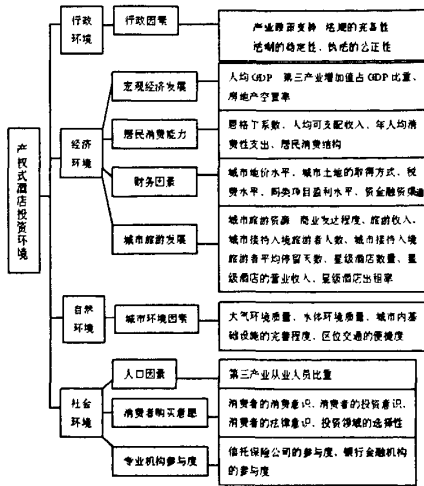


图 1 产权式酒店投资环境影响因素递阶层次结构

表 1 产权式酒店投资环境影响因素层次分析模型

中间因素层及权重	最底层及权重	单项评估因子	单排序权重	总排序权重	序列排名
行政环境 0.1756	行政因素 1.0000	产业政策支持	0.2992	0.0525	3
		法规的完备性	0.2295	0.0403	6
		法规的稳定性	0.2179	0.0383	10
		执行的公正性	0.2535	0.0445	5
经济环境 0.3704	宏观经济发展 0.1895	人均 GDP	0.2683	0.0184	24
		第三产业增加值占 GDP 比重	0.3697	0.0241	18
		房地产空置率	0.3621	0.0223	21
		恩格尔系数	0.2029	0.0208	22
	居民消费能力 0.3021	人均可支配收入	0.2392	0.0291	14
		年人均消费性支出	0.2501	0.029	15
		居民消费结构	0.3079	0.0334	12
		城市地价水平	0.2178	0.0238	19
	财务因素 0.2713	城市土地的取得方式	0.1466	0.0162	26
		税费水平	0.1593	0.0158	27
		同类项目盈利水平	0.2522	0.0285	16
		资金融资渠道	0.2241	0.0202	23
		城市旅游资源	0.1023	0.0094	33
		商业发达程度	0.0898	0.0077	35
		旅游收入	0.0999	0.0092	34
		城市接待入境旅游者人数	0.1235	0.0112	31
城市旅游发展 0.2371	城市接待入境旅游者平均停留天数	0.1435	0.0131	29	
	星级酒店数量	0.1167	0.0106	32	
	星级酒店的营业收入	0.1527	0.013	30	
	星级酒店出租率	0.1717	0.0148	28	
	大气环境质量	0.1624	0.0338	11	
	自然环境 0.2082	城市环境 1.0000	水体环境质量	0.1869	0.0389
城市内基础设施的完善程度			0.3223	0.0671	2
区位交通的便捷度			0.3284	0.0684	1
第三产业从业人员比重			1.0000	0.0238	20
社会环境 0.2459	人口因素 0.1911	消费者的消费意识	0.2154	0.0252	17

中间因素层及权重	最底层及权重	单项评估因子	单排序权重	总排序权重	序列排名
	行政环境	消费者的投资意识	0.3170	0.0396	8
		消费者的法律意识	0.1502	0.0172	25
		投资者的选择倾向	0.3174	0.0399	7
	经济环境	信托保险公司的参与度	0.3907	0.0302	13
		银行金融机构的参与度	0.6903	0.462	4

三、结果分析

模型中各因素的权重和权重排序一目了然,为产权式酒店投资提供了量化的科学依据。

(一)行政环境

行政环境因素主要包括:产业政策支持、法规的完备性、法制的稳定性和执行的公正性。产权式酒店这一新的旅游业态的发展需要旅游业政策体系的不断完善与支持,包括旅游产业政策、财税政策、金融政策、土地政策、交通政策、基础设施建设政策等。产权式酒店作为旅游和房地产相结合的产物,理应有专门的行业主管部门进行管理,每年都应该查产权式酒店投资企业资质,制定并维护地方管理政策。而影响产权式酒店投资的法律完备性因素,首先是各种直接管理的法律法规,如房屋买卖合同、房屋租赁合同、担保法律、物业管理法律及回购法律等;其次相关的法律影响也十分重要,如城市规划法和环境保护法等。执法公正性与否也非常重要,如果政府和司法机关严格执法,即使现有的法律、法规不完善,也可以在一定程度上使产权式酒店投资的规范程度大大提高。

(二)经济环境

经济环境是产权式酒店投资环境中影响力最为显著的因素。经济发展是产权式酒店发展的推动力,强大的综合经济实力,能为产权式酒店的发展提供强大的经济支撑,把握一个区域的经济环境是产权式酒店投资科学决策的基础。

1.宏观经济发展因素

宏观经济的发展标志着一个经济体系内所有市场的整体发展状况,也决定了这个经济体系内各种企业的市场前景。而影响产权式酒店投资的宏观经济发展因素基本上主要受区域经济发展形势的影响。

人均 GDP 指标是衡量地区经济发展阶段的重要指标,根据消费经济学和国际经验,人均 GDP 达 1000 美元-3000 美元为居民消费结构发生转变的临界点。^[12]融入商务概念的产权式酒店是一种新型的房产投资和消费模式,人均 GDP 水平影响消费者对产权式酒店兼具投资和消费双重模式的转变。第三产业增加值占 GDP 比重是衡量地区经济结构的量化指标之一。产权式酒店有旅游业和房地产业的双重属性,区域经济结构合理性影响其健康可持续发展。房地产空置率与产权式酒店市场供给环境有关,是产权式酒店投资环境中的量化指标之一。房地产空置率的国际警戒线标准为 10%。

2.居民消费能力因素

居民消费能力因素主要是指消费者对产权式酒店的购买力。某区域的居民的消费水平直接决定了该区域居民对产权式酒店消费市场和投资市场的需求。产权式酒店投资市场还属于高消费市场,因此,居民消费水平越高,投资市场也愈活跃,产权式酒店的价格也愈高。居民消费能力因素包括:恩格尔系数、人均可支配收入、年人均消费性支出和居民的消费结构。

恩格尔系数因子间接反映居民购买力。联合国粮农组织确定的评判标准是“恩格尔系数0.6以上为饥寒,0.5-0.6为温饱,0.4-0.5为小康,0.3-0.4为富裕”。^[20]人均可支配收入和人均消费支出因子分别反映居民收入水平和消费能力。居民消费结构因子主要反映居民消费趋势。经济的发展触发消费的结构升级,人们的消费方式主要有:生存型、发展型和享受型。生存型消费主要指满足生存需要的消费,即吃、穿、用、住、行方面;发展型消费是指随着生存条件的不断改善,为提高适应社会发展的能力进行的消费,即医疗保健、教育、通讯方面;享受型消费是指人类在创造财富的过程中,懂得享受生活,特别是对精神生活追求方面的消费,即文化娱乐、住房装修方面。^[21]产权式酒店这一消费结构基本处于发展型向享受型过渡阶段的消费形态。

3. 财务因素

财务因素是与产权式酒店的投资性密切相关的,包括城市地价、土地取得方式、税费、同类项目盈利水平和资金融资渠道。

城市地价水平是产权式酒店投资环境中量化因子之一。产权式酒店在立项之初,也是作为房地产项目而言的,而地价是房地产价格构成中的重要部分,对于房地产价格成本产生影响。城市地价包括商业、居住和工业用途,本文主要考虑城市商业地价水平。

城市土地的取得方式是影响产权式酒店投资环境中定性因子之一。土地是国有资源,政府土地出让一般有协议出让、招标出让和拍卖出让三种,目前国内还是以协议出让为主,导致出现不少暗箱操作和不正当竞争,转手牟利情况较多,透明规范的地价系统是很重要的因素。

税费水平也是产权式酒店投资环境中的定性指标之一。政府税费名目繁多,数额较大的有城市基础设施配套费、垃圾处理费、人防费、营业税、土地增值税、交易契税、规划管理费、质监招标费、抗震审查费等等,各地根据自身实际,税费水平不一,特别是许多税费减免政策灵活性很大,尺度不一。这样,企业投资决策与区域选择必须考虑区域真实的税费水平。这与政府在税费管理上的完善程度相关。

同类项目的收益水平主要指区域酒店的收益水平,是产权式酒店市场投资中重要参考因子。

资金的融资渠道主要指资金的贷款条件严格与宽松与否,这对企业项目开发的供给和需求有很大的影响。

4. 城市旅游发展因素

一个区域的城市旅游发展程度越高,越能吸纳外来旅游者的进入,更能促进区域经济的发展,这也是产权式酒店投资者作出投资决策时应考虑的因素。城市旅游发展因素包括城市旅游资源、商业发达程度、旅游收入、城市接待入境旅游者人数、城市接待入境旅游者平均停留天数、星级酒店数量、营业收入、出租率等。

(三) 自然环境

由于自然环境是一种投资者无法轻易改变的客观物质环境,具有相对不变和长久稳定的特点。而产权式酒店项目的投资又具有地理位置的固定性和不可逆性的特点,因此有必要对产权式酒店投资环境的自然环境因素进行分析。自然环境包括城市环境、大气环境、水体环境和城市内基础设施完善程度及区位交通便捷度等因素。

作为区域内的产权式酒店,城市环境因素会影响产权式酒店的投资和经营。城市环境越好越能吸引外来投资者和消费者的进入。城市环境因素主要是大气环境质量、水体环境质量、市内基础设施完善程度和区位交通的便捷度。

(四) 社会环境

社会环境因素是影响投资环境的重要因素,它为投资者在特定区域进行投资提供一种社会大环境。能否在某一个地区进行长久而稳妥的投资是投资者极为关心的问题。如果社会的大环境不好,那么投资者也就不能长久而稳妥地获得收益。影响投资产权式酒店的社会环境因素主要包括:人口因素、消费者购买意愿和专业机构参与度。

1. 人口因素

人口因素主要指第三产业从业人员比重,是产权式酒店投资环境中劳动力因素的重要影响因子。

2. 消费者购买意愿因素

在同一民族的不同地区,由于区域气候和地理条件的不同,也会导致日新月异的文化差异,从而产生不同类型的文化和价值观念。研究消费文化和价值观念上这种差别,对于产权式酒店投资的区域选择,甚至具体的产权式酒店内部功能设计都有所裨益。同时消费者的投资意识、法律意识对于产权式酒店的投资性有很大的影响。

消费者购买意愿因素主要包括消费者的消费意识、消费者的投资意识、消费者的法律意识和投资领域的选择性,是衡量产权式酒店消费和投资双重属性的重要因子。

3. 专业机构参与度因素

专业机构的参与度包括信托保险公司和银行金融机构的参与,是保证产权式酒店健康投资的重要指标。

四、综合评价模型

在上述单指标评价标准的分析上,确定产权式酒店

投资环境评价标准(见表 2),标准采用五个等级(部分指标采用四个等级),分数按 5 分制,分别对应:“5:4:3:2:1”。同时确定产权式酒店投资环境等级划分标准(见表 3),标准采用五个等级:优、良、中、低、差,分别对应:“[4.0,5.0]、[3.0,4.0]、[2.0,3.0]、[1.0,2.0]、[0,1.0]”。

表 2 产权式酒店投资环境评价标准

评价指标	评价标准与评价分值				
	5	4	3	2	1
产业政策支持	很支持	支持	较支持	较不支持	不支持
法规的完备性	很完备	完备	较完备	较不完备	不完备
法制的稳定性	很稳定	稳定	较稳定	较不稳定	不稳定
执法的公正性	很公正	公正	较公正	较不公正	不公正
人均 GDP(元/年)	>50000	40000-50000	30000-40000	20000-30000	<20000
第三产业增加值占 GDP 比重(%)	>55	45-55	40-45	35-40	<35
房地产空置率(%)	<10	10-20	20-30	30-40	>40
恩格尔系数	<0.3	0.3-0.4	0.4-0.5	0.5-0.6	>0.6
人均可支配收入(元/人)	>30000	20000-25000	15000-20000	10000-15000	<10000
年人均消费性支出(元/人)	>15000	13000-15000	11000-13000	9000-11000	<9000
居民消费结构	享受型	过渡型	发展型	生存型	
城市商业地价水平(元/平方米)	<1500	1500-3500	3500-5500	5500-7500	>7500
城市土地的取得方式	很透明规范	透明规范	较透明规范	较不透明规范	不透明规范
税费水平	很合理	合理	较合理	较不合理	不合理
同类项目盈利水平	很高	高	较高	一般	差
资金融资渠道	很宽泛	宽泛	较宽泛	较窄	很窄
城市旅游资源	很好	好	较好	一般	差
商业发达程度	很发达	发达	较发达	较不发达	不发达
旅游收入(亿元)	>800	600-800	400-600	200-400	<200
城市接待入境旅游者人数(万人次)	>500	300-500	100-300	80-100	<80
城市接待入境旅游者平均停留天数(天)	>7	5-7	3-4	1-2	<1
星级酒店数量	很合理	合理	较合理	较不合理	不合理
星级酒店的营业收入(亿元)	>100	50-100	25-50	12.5-25	<12.5
星级酒店出租率(%)	>85	70-85	60-70	50-60	<50
大气环境质量	国家 I 类	国家 II 类	国家 III 类	国家 IV 类	国家 V 类
水体环境质量	国家 I 类	国家 II 类	国家 III 类	国家 IV 类	国家 V 类
城市内基础设施的完善程度	很完善	完善	较完善	一般	不完善
区位交通的便捷度	很便捷	便捷	较便捷	一般	不便捷
第三产业从业人员比重(%)	>60	50-60	40-50	30-40	<30

消费者的消费意识	很强烈	强烈	较强烈	较弱	很弱
消费者的投资意识	很强烈	强烈	较强烈	较弱	很弱
消费者的法律意识	很强烈	强烈	较强烈	较弱	很弱
投资领域的选择性	少	较少	较多	多	很多
信托保险公司参与度	很高	高	较高	一般	差
银行金融机构参与度	很高	高	较高	一般	差

表 3 产权式酒店投资环境等级划分标准

评价等级	优	良	中	低	差
评价分值段	[4.0,5.0]	[3.0,4.0]	[2.0,3.0]	[1.0,2.0]	[0,1.0]

在对各个单项指标进行评价标准的确定之后,采用多因子综合评价方法,构建产权式酒店投资环境的评价公式:

$$A = \sum_{k=1}^p \left[\sum_{j=1}^m \left(\sum_{i=1}^n D_i W_i \right) C_j \right] B_k$$

其中,A 为评价总得分;D_i 为单项指标的得分;W_i 为单项指标的权重;C_j 为最低层指标的权重;B_k 为中间因素层指标的权重;i 为单项指标的个数,在本指标体系中,i 取 35 个;j 为因素层指标的个数,在本指标体系中,j 取 9 个;k 为准则层指标的个数,在本指标体系中,k 取 4 个。

这样就可以得到一个产权式酒店投资环境评价的较科学的结果。运用该评价模型可以对区域产权式酒店投资环境进行定性分析和定量评价,为产权式酒店投资者对受资地区投资环境的研究和评价提供借鉴,做好投资产权式酒店前的重要准备工作。

参考文献:

- [1]黄良浩.人均 GDP 突破 1000 美元后,国外居民消费结构分析[J].招商周刊,2004,(37).
- [2]刘叶颀.酒店营销学[M].北京:高等教育出版社,2004.
- [3]杭爱明.论信息化与居民消费方式的变革[J].上海师范大学学报(社会科学版),2000,29(4).

责任编辑:高 煊

An Analysis and Evaluation of Property Hotel Investment Environment Based on AHP Method

Yu Feifei, Zuo Zhongming

(Resource Environment & Tourism Department, Chizhou College, Chizhou 247000, China)

Abstract: In the article, some active factors functioning in Property Hotel investment environment analysis are firstly analyzed based on investigation data. Then Analytic Hierarchy Process (AHP) method is employed to achieve the study results. A new model for Property Hotel investment environment analysis and a comprehensive evaluation method for Property Hotel competition are proposed at last.

Key words: Property Hotel; investment environment; influence factor; AHP analysis

基于AHP的产权式酒店投资环境分析与评价研究

作者: [余菲菲](#), [左仲明](#), [Yu Feifei](#), [Zuo Zhongming](#)
作者单位: [池州学院, 资源环境与旅游系, 安徽, 池州, 247000](#)
刊名: [黄山学院学报](#)
英文刊名: [JOURNAL OF HUANGSHAN UNIVERSITY](#)
年, 卷(期): 2011, 13(1)
被引用次数: 0次

本文链接: http://d.wanfangdata.com.cn/Periodical_hsxxyb201101006.aspx

授权使用: 黄山学院学报(qkhsxy), 授权号: 96923be6-1bd1-4596-9545-9f0b01163595

下载时间: 2011年6月23日