# 天津酒店式公寓发展现状及对策研究

来源：网络 作者：独影花开 更新时间：2024-06-08

*摘 要：旅游业的快速发展，带动了酒店式公寓的蓬勃发展，天津作为北方的经济中心，商务往来频繁，发展酒店式公寓有自己得天独厚的优势。本文总结了天津酒店式公寓的发展现状，探讨了天津酒店式公寓存在的问题，并提出了对策建议，以期对天津酒店式公寓的发展...*

摘 要：旅游业的快速发展，带动了酒店式公寓的蓬勃发展，天津作为北方的经济中心，商务往来频繁，发展酒店式公寓有自己得天独厚的优势。本文总结了天津酒店式公寓的发展现状，探讨了天津酒店式公寓存在的问题，并提出了对策建议，以期对天津酒店式公寓的发展有所裨益。

关键词：天津；酒店式公寓；服务

酒店式公寓最早出现在欧洲，是旅游区提供给游客休息的住所。酒店式公寓与酒店相比，具有较大的居住空间，拥有独立的厨房等相对完备的家居条件，与普通商业住宅相比，它提供酒店式的服务，如定期清扫、撤换床单、预定早餐等。酒店式公寓集酒店和公寓之长，具有投资和自用两大功能，受到企业高管、外派人员和度假型旅游者的喜爱。天津是北方经济中心、国际航运中心和国际物流中心，经济的快速发展，带来了大量的商务活动和国际友人，天津酒店式公寓进入了快速发展时期。

1 天津酒店式公寓发展现状

1.1 天津酒店式公寓空间分布

天津酒店式公寓主要集中在和平、河西两个区，其中和平区主要分布于小白楼CBD、南京路商贸区等，河西区则主要集中在友谊路金融街区域。小白楼及友谊路金融区，商务氛围比较浓郁，周边写字楼密集，酒店式公寓主要服务于跨国公司和企业的中高层管理人员，所以在这些地方酒店式公寓集聚。南京路地处天津市的黄金地段，连接本市几大中心商业区和CBD商务区，随着南京路区域高档写字楼和大型商业项目的不断兴建以及周边交通设施的不断完善，该区域已成为该市最为繁华的商务、商贸核心区。

1.2 天津酒店式公寓市场状况

1.2.1 天津酒店式公寓市场需求现状。天津酒店式公寓市场需求旺盛，首先得益于天津经济实力的不断增强，服务业迅猛发展，一批大型商业综合体和旅游项目的建成开业，对天津的酒店式公寓市场起了很大的推动作用，同时消费观念和消费水平的提高也有利于酒店式公寓的发展。其次，会议、会展和商务活动的增多也提高了酒店式公寓的市场需求，据商委有关部门统计数据显示：去年1-11月本市新批外资企业总投资在500万美元以上的项目281个，同比增长约54%。1000万美元以上的项目159个，1亿美元以上项目5个，随着本市引进外地、外资项目的增多，外籍员工数量大幅度增长，刺激了酒店式公寓的中短期居住需求，这些都大大提升了天津酒店式公寓的需求空间与潜力。

1.2.2 天津酒店式公寓供给现状分析。从2024年以来，借着天津良好的发展前景，酒店式公寓得到进一步发展。天津出现了独立单体结构的酒店式公寓，如焕日线、钱塘精英汇和奥林匹克大厦等，到2024年在售的酒店式公寓就有17个，这一时期，酒店式公寓呈现出多种建筑类型并存的状态，特别是2024年，天津出现了一些顶级酒店式公寓项目，代表了天津酒店式公寓的最高水平。如和平区君隆威斯汀公寓、天津中心、天津环球金融中心，河西区艾丽华酒店式服务公寓，滨海新区的浙商大厦、德圣公馆等。

现有的酒店式公寓体量差距很大，从几千平方米到几万平方米不等。其中，单体的酒店式公寓由于自身对餐饮娱乐配套及其他附属设施的需要，在酒店式公寓中体量是最大的，如“奥林匹克大厦”体量超过4万平方米，而酒店自带的酒店式公寓由于可共享餐饮娱乐配套及其他附属设施，所以体量相对较小，天津现有可营业高档次酒店式公寓总建筑面积仅有14.5万平方米左右，近几年来随着天津外国人士的不断增加，现有的酒店式公寓很难满足市场需求。

2 天津酒店式公寓发展存在的问题

2.1 缺乏统一的行业标准 首先，天津市场上的酒店式公寓普遍名称混乱，种目繁多，使人无法从名字上直接判断出其性质。如“天津泰达国际会馆”、“艾丽华服务公寓”、“奥林匹克大厦”、“富邦花园”、“天津中心”等。由于名称不统一，后期也不利于监管管理，导致市场混乱。其次，酒店式公寓的硬件设施也没有统一的行业标准，酒店式公寓应该提供怎样的服务，配备怎样的设施，都没有统一的标准。酒店星级评定标准是目前酒店式公寓唯一可以参照的行业标准，加之没有统一的行业协会，天津酒店式公寓的监管很不到位。

2.2 缺乏整体规划 天津酒店式公寓在规划上最为突出的问题是分布不均，天津酒店式公寓主要集中在市中心的商业地带，该地区商业发达，人员来往频繁，酒店式公寓分布密度很大，而其周边地区则分布相对稀疏。酒店式公寓的过度集中带来很多问题，如交通压力，给整个城市的生态环境和形象带来负面影响。这些地区的酒店式公寓在开发时，只考虑到优越地理位置所带来的高回报，而忽略了规划的重要性和对该地区以后的统筹发展。

2.3 缺乏品牌建设 酒店式公寓的品牌是顾客最有效最直接的识别，它不仅可以帮助消费者选择自己信任的产品，还有利于企业树立竞争力。天津的酒店式公寓普遍缺乏品牌，而一个品牌的建立并不是通过营销就可以建立的，需要专业化的管理。目前天津的酒店式公寓市场虽然已有一些国际化品牌管理公司，如艾丽华管理公司、雅诗阁管理公司，但与北上广深等一线城市相比，天津的酒店式公寓明显缺乏品牌管理，直接影响到天津酒店式公寓的竞争力。

3 天津酒店式公寓发展对策

3.1 推进法规建设，制定统一的行业标准 目前天津酒店式公寓行业的相关法规和标准，明显滞后于酒店式公寓市场的发展，为尽快使天津酒店式公寓纳入规范化的轨道上来，相关部门应该抓紧研究制定“天津酒店式公寓发展管理条例”，制定出一套标准的行业准则，改变天津酒店式公寓市场目前各行其是的自发状态，用相关的政策法规保障质量和服务，培育出公平有序的市场环境，保护消费者的合法权益。

3.2 合理编制发展规划，引导产业有序发展 政府部门应积极吸取国内外酒店式公寓发展的教训和相关经验，根据酒店式公寓发展的趋势和市场发展的特点，及时编制和调整酒店式公寓市场和产业的总体发展规划，在掌握宏观调控主动权的同时，积极协同行业协会建立一套科学的评估指标体系，及时提供市场相关信息和分析结论，使得市场布局更加合理，发展更加有序。

参考文献：

[1]邹毅.二线城市酒店式公寓的兴起[J].中国房地产市场，2024（28）：93-95.

[2]冯淑梅.上海酒店式公寓发展对策研究[J].华东师范大学学报，2024，30（6）：218-221.

[3]梁保尔，朱承强.上海酒店式公寓发展现状研究[J].旅游学刊，2024，30（6）：18-21.

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找