

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学 号: X200139002

UDC_____

厦 门 大 学
硕 士 学 位 论 文
饭 店 选 址 研 究

A Study on the Site Selection of the Hotel

汪 焰

指导教师姓名: 林 璧 属 教 授

专 业 名 称: 旅 游 管 理

论文提交日期: 2005 年 4 月

论文答辩日期: 2005 年 月

学位授予日期: 2005 年 月

答辩委员会主席: _____

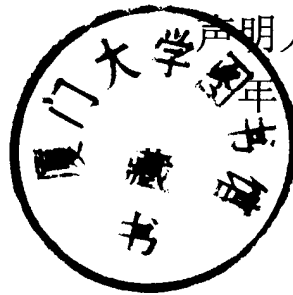
评 阅 人: _____

2005年4月

厦门大学博硕士学位论文摘要库

厦门大学学位论文原创性声明

兹提交的学位论文，是本人在导师指导下独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式表明。本人依法享有和承担由此论文而产生的权利和责任。



声明人（签名）：

月 日



厦门大学博硕士学位论文摘要库

内容摘要

无论是饭店业界还是学术界，都认为饭店选址对于饭店的投资经营来说都是至关重要。在已有关于选址的文献当中，涉及到饭店选址研究的较少，关于饭店选址的实证研究则更是少见。饭店选址研究已成为当今学界的一个重要课题。

饭店选址研究是从一个特定的行业角度来研究经济地理现象的，其理论基石是区位论和经济地理论。首先，本文简要介绍了这两个理论，并对国内外常见的选址方法进行了简述，将研究对象锁定在区域内的单体饭店；其次，本文系统分析了影响饭店选址的因素和原则，以厦门市岛内的 37 家星级饭店作为样本，采用回归分析、逐步回归和主成分分析的方法建立了饭店选址模型，并对鹭江宾馆和东海大厦酒店两家饭店用回归分析得到的饭店选址模型所作的预测结果进行了个案分析。实证分析得到五个基本结论，即不同的分析方法得到不同的饭店选址模型；具有地理空间特性的物理性变量对饭店选址的影响是明显的；同一城市内，宏观环境因素对饭店选址的影响并不明显；饭店选址决策时必须定位在赢利的星级水平；饭店选址决策时服务对象和服务功能必须呈现多样化的特征。

本次研究的创新之处在于：第一，从经济地理的角度提出了饭店选址研究的本质是研究饭店所选地理位置占据的空间场所以及该场所与其周围事物之间的经济地理关系；第二，首次比较系统地建立了反映饭店选址影响因素的变量及指标体系；第三，首次采取实证分析的方法对饭店选址进行研究并建立了饭店选址的模型。当然本次研究仍然存在不足，如变量指标体系还需完善、样本数量还需在不同城市进行拓展、数据调查要尽量准确、分析方法还需进行深入的探讨等，在作进一步研究时应该注意这方面的问题。

关键词： 选址；饭店；实证研究

厦门大学博硕士学位论文摘要库

Abstract

The site selection of the hotel is important in the hotel investment and management even to the entrepreneurs or to the theorists who are concerned with the hotel. It is deficient in the previous literature which touches the study about the site selection of the hotel. Rather more, they lacked the empirical study of the hotel. Therefore, it becomes a significant subject.

The study on the site selection of the hotel delves economic geography phenomenon in a special way. It is based on the location theory and economic geography theory. First, the article introduces the two theories, the location methodology around the world simply and the object which is confined in the independent hotel in the particular region. Second, the article systematically analyses the influential factors and principles of the site selection of the hotel, establishes the models about the hotel location based on the samples of thirty-seven star hotels in Xiamen island with the regression technology, step regression and principal component, analyses the Lujiang Hotel and Donghai Hotel's predictions as case studies after getting the model with the regression technology. The five conclusions includes that different analyses methodologies get different results, the physical variable with geography space features has obvious influence on the hotel location, macrocosm environmental factors have lesser effect on it, the hotel should be put at the appropriate positioning, and the target of the hotel service and the service of the function should be various.

There are three innovations in this article. Firstly, from economic geography's angle, I think the essence of the study about the site selection of the hotel is a kind of economic geography relationship, that is between the space which is selected by hotel and other things around; Secondly, the article initiates a

variable and index system that is given expression to the factors impacted on the hotel location; Thirdly, the article for the first time establishes the model about the hotel location with the empirical study. However, the article should be improved in some way. For example, the variable and index system need to be modified, the quantity of the sample need to be put to more cities, the investigated data need to be more accurate and the analysis methodology need to be probed etc. which should be paid attention to in deeper research.

Key words: site selection; hotel; empirical study

目 录

第一章 绪论.....	1
一 选题意义.....	1
二 相关理论简述.....	3
三 研究对象及研究内容.....	21
四 研究方法.....	22
第二章 饭店选址的影响因素及原则.....	23
一 企业外部环境.....	23
二 饭店选址的影响因素.....	25
三 饭店选址原则.....	40
第三章 实证研究.....	42
一 研究目标.....	42
二 研究假设.....	42
三 操作性变量及指标的设定.....	43
四 实证步骤.....	50
五 资料来源与样本选择.....	50
六 实证分析与结果.....	51
七 个案分析.....	116
第四章 研究结论及建议.....	120
一 研究结论.....	120
二 研究的局限性及后续研究建议.....	127
附录.....	131
参考文献.....	155
后 记.....	158

厦门大学博硕士学位论文摘要库

CONTENTS

Chapter1 Introduction.....	1
Significance of the study.....	1
Compendium about the relative theory.....	3
Subject and content.....	21
Research methodology.....	22
Chapter2 Influencing factors and principles of the site selection of the hotel.....	23
Corporation environment.....	23
Influencing factors of the site selection of the hotel.....	25
Principles of the site selection of the hotel.....	40
Chapter3 Empirical study.....	42
Object of the study.....	42
Hypothesis of the study.....	42
Manipulated variables and indices.....	43
Steps of the study.....	50
Source of the datum and choice of the sample.....	50
Analyses and results.....	51
Analyses in particular cases.....	116
Chapter4 Conclusions and suggestions.....	120
Conclusions.....	120
Limitations and suggestions.....	127
Appendix.....	131
References	155
Postscript	158

厦门大学博硕士学位论文摘要库

第一章 绪论

一 选题意义

希尔顿饭店总裁有一句名言：饭店成功的秘诀一是位置，二是位置，第三还是位置（Location, Location and Location）。从这句名言中我们可以看出位置对于饭店的重要性。所谓选址就是选择地理位置。对一个企业来说，选址是建立和管理企业的第一步，也是事业扩大的第一步。在西方国家，企业开设地点的选择被视为开业前所需的三大资源之一。因为企业的地址一旦选择不当，它所带来的不良后果不是通过建成后加强和完善管理等其他措施可以弥补的。因此，饭店的选址对饭店业的投资者和经营者来说至关重要。

（一）饭店的地理位置一旦被确定后，就具有固定性，不可改变。位置的固定性决定着饭店在空间所占的位置，既不能移动，也不能调换，因此饭店对于地理位置的选择具有鲜明的地域特征。鲜明的地域特征表明，在饭店消费当中饭店让渡的价值并非仅仅是饭店企业提供服务价值的本身，而且还包含着附着于饭店与其它功能服务区的关系。这种特征不仅仅单是指饭店的自然区位特征，同时也指饭店所处位置的社会关系、经济关系以及与其他各种关系交织在一起的网络特征。饭店的地理位置被决定的同时，饭店所具备的一些外部特征也同时被确定下来，并在很长一段时期内可能不会改变。

（二）饭店地址的选择关系着饭店企业的发展前程。店址一经确定，就需要大量的资金投入，它具有长期性、固定成本高的特点。这单从饭店地产的角度就可以看出。拟建饭店如果是购买土地兴建饭店建筑物，一般可使用许多年，在地产的寿命周期内，社会、经济环境的变化会引起房地产价值的波动，必须对未来用动态分析方法进行投资选址、估价决策及政策制定^①；即使饭店企业为追求投资最小化选择租赁的方式，除了合同期内需要支付租金

^① 吕发钦，《资产评估常用数据与参数手册》，1993

外，还需在设备、装修等方面进行大量投入。租赁时间通常较长，一般为 5 年或 10 年，甚至更长。既然有着如此长的生命周期，那么饭店地址选择就要从饭店的未来前程着手，从长远考虑，要作深入调查、周密考虑和妥善规划。

（三）饭店地址是确定饭店经营目标和制定经营策略的重要依据。从长期来看，地点的选择将影响企业的整体战略。饭店位置必须与饭店企业任务、宗旨和目标市场长期保持一致，饭店企业需要定期考察和测试周边环境，包括人口变动趋势、与顾客的距离、竞争对手的进入与退出情况等，以便调整长期计划；从短期来看，饭店的位置也影响着企业战略组合（如产品种类、价格和促销等）。由于位置固定，饭店选址是企业战略组合中灵活性最差的因素。一家饭店不可能轻易搬迁，也不可能轻易改变经营方式，相比之下，广告、价格、顾客服务、产品服务种类则能够随着环境（包括顾客、竞争及经济状况等）的变化较迅速地作出反应。

（四）饭店地址选择是影响饭店经营效益的重要因素。饭店选址如果选择得当，就意味着其享有优越的“地利”优势，特定的地理位置决定了饭店可以吸引有限距离内潜在顾客的多少，也决定了该饭店销售收入的高低，从而反映出开设地点作为一种资源价值的大小。一般来说，饭店位置较好，即使战略组合一般，也容易获得成功。换句话说来讲，良好的位置，在规模相当、产品构成、经营服务水平基本相同情况下，必然享有较好的经济效益。

饭店选址包括宏观和微观两个层次：第一，宏观选位，即选择什么地区（区域），如饭店开发商在选择哪个城市作为发展的基地时，实际上是在作宏观区位（区域）的选择与设计；第二，微观定址，即具体选择在该地区的什么位置，如饭店开发商若选定北京市作为其开发事业的基地，他下一步面临的问题就是选择北京的哪个街区或地段作为投资的具体地点，这便是其微观定址决策问题。换句话说来讲，饭店选址是在选定的区域内选定一片土地作为该饭店企业的具体位置。从经济学的角度来看，不同的地理位置会存在着不同的市场约束、成本约束和资源约束，饭店选址具体表现在由空间地理坐标

所决定的饭店经济利益的差别。

因此，我们认为饭店选址研究本质上是研究饭店所选地理位置占据的空间场所以及该场所与其周围事物之间的经济地理关系。这种特定行业视觉的经济地理关系研究与经济地理学尤其是该学科研究思维方式的变化有着密切的关联。而整个经济地理学的发展是以经济学中的区位论作为基础向前行进的，区位论和经济地理论可以说是饭店选址研究的理论基石。同时，国内外许多学者在此理论分析和实践运用的基础上积累了许多关于项目选址的方法，这些方法对于我们如何进行饭店选址研究有着很强的指导意义和借鉴意义。

二 相关理论简述

（一）区位论

将企业区位理论运用于发展之中，指导旅游规划开发、项目选址是许多学者一直探索的目标。小有成就的如：日本学者对区位在旅游开发规划中的应用进行了较深入的研究，发展成为较成熟的“观光立地论”；北京大学杨吾扬教授较早地将区位论引进中国的经济地理学研究；黄羊山、王建萍讨论了区位论在区域旅游规划中的应用意义，包括确定旅游空间组织层次与规划层次、制定旅游发展战略这、寻找区位优势、集聚效应、旅游线路设计和场所选择等等。但就目前现有的资料看，关于饭店区位选择问题的论述只是零星地见于一些文章当中，尚没有形成系统的分析^①。因此有必要对区位论及其特征作一简述。

区位论是关于人类社会经济活动的场所及其空间经济联系的理论，这种理论主要研究人类经济活动的空间选择与设计的基本法则，探索一定空间内经济活动分布、组合以及区位演化的基本规律。它包括 1826 年杜能（J. H. von Thunen）提出的农业区位论，1909 年韦伯（Weber）的工业区位论，1933 年

^① 张昕丽，饭店开发的区位理论，《中国旅游报》，2005.2.2

克里斯塔勒(Christaller)的以商业为主的中心地理论,1940年廖什(Losch)的区位经济论等。这些区位研究理论有一个共性,即侧重于区域内的单体企业的微观分析,其核心概念是区位及区位因子。

区位是指某一主体或事物所占据的空间场所,具体可标识为一定的空间坐标。^①区位具有以下几个基本特征:

(1) 区位概念的双重性。区位既是一个地理学概念,它以自然地理位置为依托;又是一个经济学概念,它以人类经济活动、经济联系以及人类对经济活动选择和设计为内容。

(2) 区位的动态性。区位的自然地理位置是固定不变的,但是区位由于具有了经济学内涵而处于动态变化之中。比如,处于背街的一家商店会由于街道的改建而使其处于十字路口的位置上,其区位质量可得到明显改善。

(3) 区位的层次性。从区位的选择与设计的内涵出发,可以将区位分为宏观区位和微观区位。简单的讲,宏观区位是指某项经济活动从宏观区域尺度上看,应当选择在哪个地方;微观区位是指某经济活动拟在选定的区域或城市中的哪个地段哪个具体地点展开。

(4) 区位的等级性,即区位质量的等级性。区位质量的优劣往往由区位效益来衡量。区位效益的好坏,进而区位质量的高低呈现出因地点不同而不同的差异性。比如,对于商业区位,随着与市中心的距离由近至远的变化,区位质量一般会发生由高到低的递次分异。

(5) 区位的稀缺性。区位的稀缺性是指对某一类经济活动或是不同的经济活动而言,对优良区位的供给总是小于对它的需求,因而说它是稀缺的。区位的稀缺性是导致区位需求者之间进行激烈的区位竞争的根本原因。

(6) 区位的相对性。有两层涵义:首先,对某一类经济活动有利的所谓优良区位,随时间的推移会发生区位质量的变化;其次,同一区位会因区位

^① 郝寿义、安虎森,《区域经济学》,1999

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士学位论文摘要库