

## 所有豪华品牌均入驻 酒店成迪拜新增长点

现在,几乎所有的豪华酒店运营商都已入驻迪拜。上个月,四季酒店(Four Seasons Hotels & Resorts)宣布了新建一家 237 间客房的海滨酒店的计划,这是这家多伦多公司在迪拜投资的第一个项目。



迪拜众多的五星级酒店、沙滩以及触手可及的迷人魅力吸引了大量游客。

迪拜这个小小的酋长国曾因在一个购物中心修建滑雪坡道、在海上构筑棕榈树形的人工岛屿而闻名遐迩。地产市场的暴跌让其它类似的豪华工程遭受重创,现在迪拜正处在这次危机的恢复期。

然而,迪拜依然在规划修建一座水下豪华酒店,耗资高达 1.2 亿美元。

不过,能重塑信心是有理由的:迪拜被人视为这一动荡地区里一块宁静的绿洲,旅游者蜂拥而至。

现在这座城市的酒店开发商和投资者正是有利可图的时候,因为中东地区传统的度假胜地——比如埃及、突尼斯和巴林——要么处于战乱之中,要么还没从政治与公众骚乱中缓过劲来。另外,迪拜政府也在继续加大投资力度,力图将迪拜建成全球顶级的度假目的地。

根据迪拜旅游及商业推广局(Department of Tourism and Commerce Marketing)的最新[数据](#),一季度新到迪拜游客人数上升到 260 万人,比一年前增加了 9%。同一时期,客人停留夜晚数猛增了 22%,酒店收入也因此激增了 24%。

据房地产咨询公司仲量联行(Jones Lang LaSalle)透露,为满足增长的需求,2012 年迪拜将要竣工 5000 套酒店客房——比同期曼哈顿新增客房数量高出 54%。而迪拜 2011 年交付的酒店客房只有 2308 套。

现在,几乎所有的豪华酒店运营商都已入驻迪拜。上个月,四季酒店(Four Seasons Hotels & Resorts)宣布了新建一家 237 间客房的海滨酒店的计划,这是这家多伦多公司在迪拜投资的第一个项目。

迪拜干船坞世界和海洋世界公司(Drydocks World and Maritime World)的董事长哈米斯·朱马·布阿明(Khamis Juma Buamim)说,“对迪拜来说,旅游业泡沫是唯一不会破裂的泡沫。”水下豪华酒店就由这家政府全资公司负责修建。

过去 20 年中，那种毫无顾忌的乐观情绪在更大范围的地产领域里普遍存在。然而投资热情过度，随着全球经济危机的到来，数十个项目被取消，很多开发商和投资者损失惨重。

迪拜的住宅行业仍然在努力重振旗鼓：据世邦魏理仕集团公司(CBRE Group Inc.)称，迪拜新增住房单元数量可望达到 2008 年的四分之一。

酒店高管们说，他们希望迪拜的旅游业更具抗跌的能力。总部设在美国的喜达屋国际酒店集团(Starwood Hotels & Resorts Worldwide)高级副总裁兼区域董事吉多·德·王尔德(Guido de Wilde)说，“现在是迪拜的大好时机。”他把迪拜称为“我们在整个中东发展战略中的不可或缺的重点。”

喜达屋在迪拜经营着 15 家酒店，使得迪拜成为纽约以外喜达屋酒店最为密集的城市。

从欧洲以及亚洲和非洲的大部分地方乘飞机，很快就可以到达迪拜。这座城市对游客极具亲和力，对异国文化也相对宽容：穿着比基尼在沙滩上嬉戏的欧洲人见到身着布卡的妇女时会绕道回避，夜总会里聚满了开怀畅饮的人群，大街上不时可以看到法拉利和兰博基尼。

迪拜是阿拉伯联合酋长国的七个酋长国之一。据估计，阿联酋坐拥全世界 10% 的石油储量。但是，大部分石油产自相邻的阿布扎比而非迪拜。这是迪拜致力于成为贸易和旅游中心的原因之一。迪拜政府所有的阿联酋航空(Emirates Airline)现在是全世界最大的国际航空客运航空公司之一。

迪拜稳定的政治和商业友好型的文化，加上疯狂的地产投机，推动迪拜经济在多年时间里以高达 13% 的速度高速增长，但是这样的增长在 2009 年戛然而止。2009 年年末，干船坞世界公司的母公司迪拜世界(Dubai World)提出 250 亿美元的债务重组请求时重创了全球市场。

但是，与迪拜其它企业一样，干船坞世界公司并没有放慢对酒店投资的步伐。

瑞士 BIG InvestConsult AG 投资咨询公司和干船坞世界一道参与了水下酒店的建设，其首席执行官波格丹·古特科夫斯基(Bogdan Gutkowski)说，“迪拜是发展旅游业的赢家，因为政府为推动这个产业创造了条件。”

按照规划，水下酒店将拥有 21 间水下客房，每个客房都安装有面朝波斯湾的大玻璃窗，水线以上是一个碟形豪华酒店。项目设计中还包括几套供销售的公寓，每套公寓售价将在 5000 万到 1.5 亿美元之间。

预计酒店会在 2016 年对游客开放，不过目前资金还没有到位。

一些分析家说，涌入迪拜的强劲客流使这些富有挑战性的项目建设具备了可行性。但是世邦魏理仕公司的研究主任马修·格林(Matthew Green)也指出，这座城市经不起经济形势的变化。他说，“虽然现在的基本面很强劲……但是如果欧元兑美元的比值下降，竞争就会出现。”此外，全球经济放缓会让一些亚洲游客放弃出游计划。

不过其他分析家认为那些担心被过分夸大了，他们预计迪拜的经济增长将会持续。尽管在未来几年大量的酒店客房要投入使用，但“没有人担心会出现供大于求的情况，”驻迪拜的仲量联行酒店集团(Jones Lang LaSalle Hotels)欧洲中东非洲区执行副总裁奇赫伯·本·马哈茂德(Chiheb Ben Mahmoud)说。