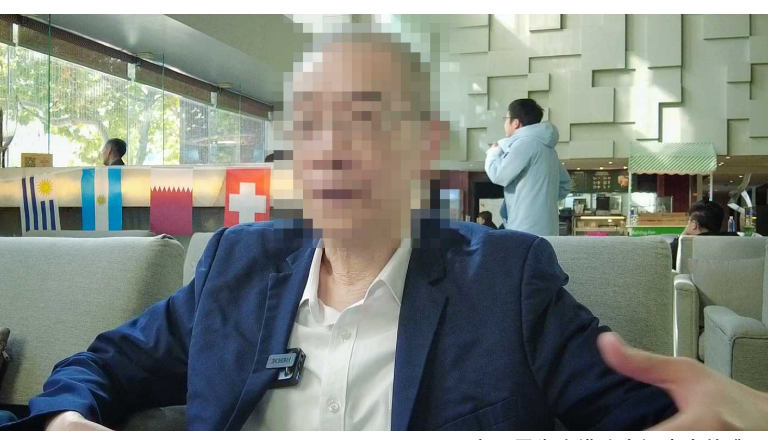


“酒店养老”新场景下老人如何守好钱袋子



市民周先生讲述在酒店内的遭遇

不用打扫卫生、有餐食供应、出入相对自由……如今,长包一间酒店客房进行“酒店养老”,成为不少老年人的养老新选择。

为方便照顾年过九旬的母亲,年近七旬的上海市民周先生近年来也选择了“酒店养老”的模式。然而,他没有想到,在美豪怡致酒店上海长寿路店承租的大半年里,自己接连遇到了三拨不同内容的“推销”。

酒店人员推销消费预付款、推荐加盟美豪酒店,还有自称“酒店客户”的人员在酒店餐厅拉人投资“种树”项目……

这类“推销”究竟是何种面貌?“酒店养老”这一新兴场景下,老人们面对种种乱象,又该如何守好自己的“钱袋子”?

新闻晨报·新闻 CT 记者展开调查。

发出责令改正通知书

针对酒店发售预付费消费卡进行投诉后,日前周先生收到了普陀区市场监督管理局发来的短信回应。

回应内容显示,经调查,市场监管部门对于被投诉人陕西美华酒店有限公司上海美兆华酒店制发预付费消费卡未与协同监管服务平台对接的行为,已向当事人陕西美华酒店有限公司上海美兆华酒店制发责令改正通知书。

同时,回应提到,对于周先生反映的发行20000元/张充值卡的事项,经查该充值卡并非被举报人发行,而是由其上级集团公司所发行。

记者从企查查了解到,美豪怡致酒店上海长寿路店的经营公司是陕西美华酒店有限公司上海美兆华酒店。同时,记者从该酒店了解到,其为上海美豪酒店管理股份有限公司的直营门店。

公共区域摆放加盟资料

“加盟连锁酒店,成为未来上市公司合伙人及酒店收益人”——记者在美豪怡致长寿路店7楼看到,该楼层公共区域公开开放的一本名为《美豪时代》宣传杂志封底,写着这样的标语。

记者通过杂志上刊登的加盟客服热线,联系上“美豪”的一名“范总”。酒店公开宣传资料显示,这名“范总”是集团开发总监。

“范总”表示,个人投资比较推荐旗下的中端品牌,一般来说一间房装修费10万元,加上加盟费,至少要准备1000万元。

周先生回忆,去年年底,自己拨打美豪怡致酒店上海长寿路店咨询长包客房相关事宜时,和他对接的一名王姓前厅部经理(以下简称“王经理”)称,目前酒店正在发售一种售价2万元,但消费额度有4万元的消费卡,可用于酒店的客房和餐饮消费,限量500张。

周先生表示没有兴趣,对方也就作罢。谁知,在酒店住了一段时间,王经理又找到周先生,声称现在酒店有投资项目,可以投资美豪旗下的酒店,能有20%的回报率。

周先生再次拒绝,并向王经理指出,这样向老人推销投资项目的行为并不妥当。然而,没多久,他又经历了第三次“被推销”。

这次,是一名称“酒店客户”的女士,向周先生推荐一家名为“振农集团”的机构,称可以通过投资有关“种树”的项目,获得高额回报。

周先生说,这些所谓“振农集团”的人员和投资者,时常出入酒店6楼餐厅,聚在一起“开会”。“什么投资能有那么高的收益?”对于上述投资项目,周先生十分警惕,并向相关部门反映了情况。

周先生回忆,去年年底,自己拨打美豪怡致酒店上海长寿路店咨询长包客房相关事宜时,和他对接的一名王姓前厅部经理(以下简称“王经理”)称,目前酒店正在发售一种售价2万元,但消费额度有4万元的消费卡,可用于酒店的客房和餐饮消费,限量500张。

周先生表示没有兴趣,对方也就作罢。谁知,在酒店住了一段时间,王经理又找到周先生,声称现在酒店有投资项目,可以投资美豪旗下的酒店,能有20%的回报率。

周先生再次拒绝,并向王经理指出,这样向老人推销投资项目的行为并不妥当。然而,没多久,他又经历了第三次“被推销”。

这次,是一名称“酒店客户”的女士,向周先生推荐一家名为“振农集团”的机构,称可以通过投资有关“种树”的项目,获得高额回报。

周先生说,这些所谓“振农集团”的人员和投资者,时常出入酒店6楼餐厅,聚在一起“开会”。“什么投资能有那么高的收益?”对于上述投资项目,周先生十分警惕,并向相关部门反映了情况。

周先生表示没有兴趣,对方也就作罢。谁知,在酒店住了一段时间,王经理又找到周先生,声称现在酒店有投资项目,可以投资美豪旗下的酒店,能有20%的回报率。

周先生再次拒绝,并向王经理指出,这样向老人推销投资项目的行为并不妥当。然而,没多久,他又经历了第三次“被推销”。

这次,是一名称“酒店客户”的女士,向周先生推荐一家名为“振农集团”的机构,称可以通过投资有关“种树”的项目,获得高额回报。

周先生说,这些所谓“振农集团”的人员和投资者,时常出入酒店6楼餐厅,聚在一起“开会”。“什么投资能有那么高的收益?”对于上述投资项目,周先生十分警惕,并向相关部门反映了情况。



美豪怡致酒店上海长寿路店外景

美豪怡致酒店上海长寿路店外景

本)……我们往后赚的还有个20%—30%,就是折旧的,就是(比如)你赚1000万,你一年里面折旧能挣300万,等于3年多一点,你装修的钱就出来了。”

然而,在当前的形势下,出租率70%是个什么概念?

国家文化和旅游部官网发布的《2022年第二季度全国星级酒店统计调查报告》显示,2022年第二季度,全国星级酒店平均出租率为36.73%。该季度平均出租率指标排名全国最高的湖南,为47.02%。

《2022年第三季度全国星级酒店统计调查报告》则显示,该季度全国星级酒店平均出租率为45.49%,该季度平均出租率最高的湖南,为58.23%。

从酒店行业知名企业公布的数据来看,当前要达到70%出租率,也并非一件易事。

《北京首旅酒店(集团)股份有限公司2022年第三季度报告》显示,2022年7—9月,首旅如家全部酒店出租率60.5%,18个月以上成熟酒店出租率62.1%。

《上海锦江国际酒店股份有限公司2022年第三季度报告》显示,该公司2022年第三季度中国境内中端酒店和经济型酒店的平均出租率为60.63%,2021年同期为64.02%。

同时,记者注意到,《美豪商管介绍》展示的“丽致酒店立体投资模型”中,举出的RevPAR/ADR(平均房价)一栏显示,该模型内的RevPAR(编者注:指每间可供租出客房产生的平均实际营业收入,RevPar=客房总收入/客房总数量=实际平均房价×出租率)为401.65,ADR(平均房价)为461.9,并备注:按4年25%收益测算RevPAR。

由此,按照以上数据,记者可推算出上述模型的出租率为RevPar/ADR=401.65/461.9≈86.96%。对比当下全国酒店出租率的数据,投资者所投资的酒店最终是否能达到这个指标,显然值得深思。

《商业特许经营管理条例》规定:“商业特许经营(以下简称特许经营),是指拥有注册商标、企业标志、专利、专有技术等经营资源的企业(以下称特许人),以合同形式将其拥有的经营资源许可其他经营者(以下称被特许人)使用,被特许人按照合同约定在统一的经营模式下开展经营,并向特许人支付特许经营费用的经营活动。”

同时规定:“特许人应当自首次订立特许经营合同之日起15日内,依照本条例的规定向商务主管部门备案。”

记者从国家商务部业务系统统一平台商业特许经营信息管理系统以“美豪”为关键词查询到,“上海美豪商业管理有限公司”对特许品牌“美豪丽致”“美豪雅致”“美丽豪”“美豪”进行过备案,备案机关为上海市商务委员会。

同时,企查查显示,上海美豪酒店管理股份有限公司为上海美豪商业管理有限公司股东,持股比例为28%。

不过记者注意到,在商业特许经营信息管理系统页面内,特别对投资者做了风险提示:“备案公示表示特许人在提交备案材料时,符合《商业特许经营管理条例》第八条的规定,但不表明商务主管部门对特许企业经营能力、持续合规情况,以及特许经营事业的认可,不作为被特许人财产安全或投资收益的保证。加盟特许经营事业存在风险,请注意识别并防范可能出现的财产损失。”

出租率能否达标是关键

那么,如何做到宣传资料内所称“年回报率20%—30%,回报年限3—5年呢?”

“范总”介绍,“一般酒店出租率达到70%以上就赚钱,因为酒店(有)30%的出租率就可以把运营成本保住,剩下的就是折旧了,因为流水还有40%,所以一般酒店3—4年能回收(成

酒店里摆放的宣传册

酒店里摆放的宣传册



美豪怡致酒店上海长寿路店外景

美豪怡致酒店上海长寿路店外景

预付费消费卡已补报备

针对周先生所说的未经报备发售大额预付费消费卡的情况,美豪怡致酒店上海长寿路店负责人王店长表示:“对于我们单门店来讲,此前确实是有这样活动,但是金额没有那么大,基本是2000元—4000元,出现2万元的情况,有可能是员工把2000元—4000元的消费卡数额进行叠加来宣传,所以造成了这种情况。”

此外,王店长表示,针对这一问题,酒店目前已在市场监管部门的指导下,进行了合规的报备,目前门店也没有再出售消费卡。

另外,王店长告诉记者,涉事的“王经理”,也因经济问题,于日前被酒店辞退。

有做加盟的相关资质

对于酒店有人员和资料宣传加盟美豪酒店一事,王店长表示:“我们是品牌方,所以在前期也放了酒店加盟的手册,主要是为了引进新的加盟客户,具体业务情况要跟总公司去做沟通。”

日前,记者联系上了上海美豪酒店管理股份有限公司法务部门相关负责人,该负责人表示:“美豪品牌在全国有200多家加盟店,在酒店的公共部位和客房部分,会放置有关加盟管理的手册,也进行过商业特许经营备案,我们的加盟业务已做了20多年,肯定是有这方面的资质才去做加盟的。”

“拉投资”的行为很难干涉

而对于常有人员在酒店6楼“拉投资”一事,王店长表示,“该区域是茶餐厅,平时有早餐、点心、下午茶,同时这边也接待团队,也会有团队的围餐以及自助餐,人员较多,对于在店客户的情况,作为酒店,也不好去干涉。但针对记者反馈到的问题,如果有相关部门需要协助的话,我们会全力协助。”



蒋振伟律师

老人对待投资要慎之又慎

在“酒店养老”新场景下,老人如何保住自己的钱袋子?有什么要注意的地方?记者邀请上海信昌律师事务所律师高级合伙人蒋振伟律师进行探讨。

记者:给投资者看的加盟资料里可以提出“年回报率20%—30%”这样让人有预期的措辞吗?

蒋振伟:虽然这一措辞并不违法,但这只是一个无效的表述。从投资角度来说,是无法确保每年的回报率的,投资行为每年的盈亏都是存在变数的,不是一成不变的。

记者:在“酒店养老”新场景下,老人如何保住自己的钱袋子?

蒋振伟:老人在酒店养老,虽然在生活起居上有一定的便利度,但同样也给了投机分子可乘之机,老人更要捂住自己的钱袋子。因为在酒店养老的老人大多子女不在身边,对于一些新型的忽悠手法没有辨识度,容易入坑。所以老人对于自己认知以外的投资机会要慎之又慎,在最终决定之前要多与子女或亲朋沟通。酒店管理者则要做好住客和访客登记,管理好人员。

见习记者 姚沁艺 摄影 张佳琪

2023 快速消费品金品品牌展示 让我们的品牌更有力量! 包含光明、RIO、石库门、和酒、光明谷锦、鹤舞稻香、乐惠、好德、MUELOLIVA、Würenbacher、Weidendorf、TimTam、界界乐、itasty、MORTON、海狮、三添、和、谷和、华伦、小山风物、冠生园、味知香、味知香、味美思、温氏食品、百诺、联豪、唯加、捷强配销、1919.CN、钦写等品牌。