

商业楼里酒店叠酒店 “拼好楼”是酒店突围还是无奈之举



▲两家酒店并排陈列

走进西湖边的涌金广场，一楼电梯厅楼层导览牌上，从三楼到六楼，密集排列着9家不同酒店名字。乘电梯上行，三楼是“吉瑞特酒店”“杭新景酒店”等多家单体酒店的聚集地。再往上，四楼电梯门一开，眼前便是如家·neo的接待区，它承包了整个楼层。继续升至五楼，则是“五星湾酒店”的领地，同层还隔出了一家“安泊青年旅社”……而五星湾酒店、亚辰酒店和如家酒店三家酒店都把前台放到了一楼大厅。

如今，在杭州市中心部分商业楼中，餐饮、KTV等业态悄然退场，在网络上被称为“拼好楼”的垂直分布的酒店集群正成为新的风景线。这究竟是酒店业在激烈竞争下的主动突围，还是写字楼为消化空置空间的无奈转身？

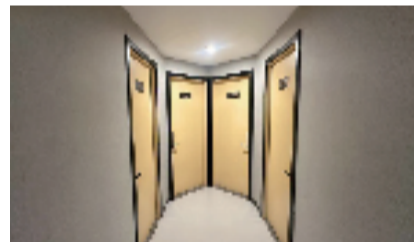
酒店“拼楼”还“拼房”

在小红书、微博等社交平台，“拼好楼”已成为年轻人讨论的一个热门话题。它通常指一栋商业楼内垂直聚集多家不同品牌或类型的酒店，从连锁经济型到自营小旅馆，甚至青年旅舍，共享同一套电梯、大堂与出入动线。对游客而言，这往往意味着能以更具性价比的价格，住进交通便利的市中心地段。

近日，记者实地探访涌金广场。这座外表寻常的商业楼里酒店叠着酒店，5楼是一家名为“五星湾”的自营酒店，拥有140余间客房，同层还有“安泊青年旅舍”；4楼整层被如家·neo承包，设150间房，配备洗衣、早餐等服务；最混杂的3楼，则聚集着“吉瑞特”“杭新景”等单体酒店。

类似现象并非孤例。临近浙一医院的锦和大厦，6楼至23楼同样酒店“林

立”。12楼至20楼是宜必思酒店，管理相对规范；楼下是长租型“嘉润公寓”；6楼则集结了“西子妆汉服酒店”“高玩电竞”等小体量住宿。值得关注的是，“西子妆”前台透露，他们和“高玩电竞”属于“拼房”，“我们是2个老板，但客房是同一批。”记者实地探访该酒店时发现，部分客房被改造得极为局促，面积仅约5平方米，形同“胶囊房”。在该酒店的一个楼道转角，一个U型墙面竟被隔出4间客房，门挨着门。一打开房间，门口未及清理的垃圾一览无遗，部分区域墙面斑驳、发霉，有的房间通电的电插板也散落在地上。



▲U型墙角隔开4间房

从社交平台的讨论看，“拼好楼”模式不是个例。有网友爆料，钱江新城有商业楼集合了全季、桔子水晶、禧玥等品牌，“高中低档全都有”；台州也有消费者遇到过“预订了酒店，结果发现和全季拼一幢楼”的情况。

商业楼为何欢迎酒店扎堆

记者调研了解到，“拼好楼”模式自2018年在杭州出现，2024年下半年起迅速发展。其背后是市场供需的双向驱动：既满足了消费者对核心区高性价比住宿的需求，也盘活了商业体的存量资产。

某市中心商业体的管理人员透露，其项目因餐饮业态大量撤出，曾空置约三四万平方米。2024年主动转型引入酒店集群后，空置面积仅剩1万多平方米。“我们引入了连锁经济型、长租公寓及自营酒店，区分高、中、低端。”这些酒店客源差异明显，不易互相抢生意，甚至能共享房源信息，“大家房源空的时候，价格也可以互通。”

从运营角度看，相比账期长、管理复杂的餐饮娱乐业，酒店业态更稳定。该管理人员算了一笔账：“一个150间房的酒店，满员也就300人。这比KTV一个包厢十几个人，管理压力和安全隐患小很多。”且酒店作为承租方，“付款特别及时”，合同往往一签十年，以四年回本为目标，资金流稳定。

对酒店方而言，“拼楼”也是理性选择。某知名连锁酒店，2018年就入驻浙二（湖滨院区）周边一幢商业楼。有工作人员告诉记者，酒店开业时，商业楼里还没这么多同行，7年过去，如今除了三四层的餐饮，其他楼层几乎全被酒店占据。能在这里一做就是7年，她表示主要是客源稳定。“来酒店住的基本是病人或家属。工作日比双休日入住率还高。”且在大楼里，该连锁酒店还有天然优势：是商业楼里最大的连锁酒店、管理相对规范、基础配置也较好。面对大楼里越来越多的同行，该工作人员已习以为常，“我们周边也是这样子的，一个商务楼，好多的酒店。”

“拼好楼”存在多重隐患

然而，高性价比与区位便利的另一面，是随之而来的诸多隐患。对消费者而言，体验常被折扣。等电梯难是普遍痛点——在涌金广场，所有酒店客人共用三部电梯，早晚高峰期都“等到没脾气”。安全与隐私问题同样突出：有消费者反映，部分酒店无需刷卡即可直达客房楼层，“私密性和安全感不行”。隔音差更是硬伤，比如在锦和大厦，有酒店前台就坦言：“说实话，隔出来的（房间隔音）不好。”

管理混乱与标准缺失是更深层的问题。一些小型自营酒店由“草台班子”运营，管理松散。一家在锦和大厦“拼楼”的酒店，记者在其美团平台预定页面评论区看到住客吐槽“灭火器过期两年未更换”。多个品牌酒店挤在同一栋楼内，

共用电梯、通道，却缺乏统一的协调机制和明确的责任划分。某大厦一家酒店员工透露，其8层楼房型“一模一样”，仅有约8名服务员，“一个楼层一个服务员”。记者随机采访曾入住此类酒店的消费者，超过85%表示不会再次入住或推荐他人，主要理由是“没隐私，不安全，基础配置不过关”。

不应野蛮生长，专家建言“拼好楼”规范协作

如何看待酒店业的“拼楼热”？浙江大学饭店管理研究所副所长黄浏英副教授指出，这是市场自发形成的经营模式，能灵活盘活闲置资产并满足多元需求，但因其业态复合性强、管理边界模糊、资本投机属性突出，亟须引导以走向规范发展。

黄浏英建议从四方面着手。一是筑牢公共安全底线。有关部门需对这类“垂直综合体”的建筑防火等级、疏散通道、消防设施等提出针对性要求，明确业主、物业及各酒店经营方的安全责任。二是切实保障消费者权益。需确保住客对“拼楼”状况的知情权，保障其隐私、卫生、隔音等基本服务质量，并建立楼宇内统一的客诉处理渠道。三是平衡多元主体利益。需有效协调酒店住客、楼内其他商户及长租业主等各方关系，可通过公约形式规范噪音控制、公共空间使用与电梯分流。四是加强市场引导与风险预判。管理部门应关注区域酒店供给总量与竞争态势，通过规划指引、信息发布等方式，引导理性投资，避免过度饱和。

行业操作层面，黄老师也建议，可推动由行业协会牵头，制定《楼宇住宿业态共享设施管理与服务公约》，明确公共区域的使用规则、维护责任与费用分摊，并建立酒店间的应急联动与日常协调机制。

市场自身也在进行筛选和升级。正在做“拼好楼”的商业体工作人员告诉记者，在2024年多个品牌酒店入驻冲击下，商业体内较早开业的小酒店，也在面临转型升级危机——有的退出了，有的进行了重新装修。

“拼好楼”在展现市场灵活性的同时，也将城市酒店业规范管理与管理商业体可持续经营的课题，紧迫摆在了文旅行业面前。

(据潮新闻)



本栏自由报云传媒股份有限公司独家协办
跑政通：全国登报、公证认证、
公众号迁移、AAA信用认证、企业
信用修复、律师函代发、翻译、正
规备案刻章，一键式线上办理
咨询热线：4001081766
17364579989

温州市瓯海区委桥宸华工程管理服务部遗
失财务章一枚，现声明作废。
永康市聪慧建材店遗失公章一枚，声明
作废。

晟瑞餐饮(苍南县)有限公司遗失法定名称章(编号:33032710258688)、发票专用章(编号:33032710258690)、财务专用章(编号:33032710258689)、法定代表人人名章(编号:33032710258692)一枚,声明作废。

兰溪市全鑫工艺品有限公司遗失公章(编号:3307190037814)一枚,现声明作废。

永康市奔辉贸易有限公司遗失公章、财务章各一枚,声明作废。

长兴县画溪街道农民合作经济组织联合会遗失浙江长兴农村商业银行股份有限公司画溪支行基本存款账户开户许可证,核准号:J3362002840001,声明作废。

绍兴寻宝记迪荡餐饮有限公司遗失世茂物业管理有限公司绍兴分公司物业押金的收款收据1张,收据编号:4395693(金额:12188.4元),声明作废。

嘉兴恒旭贸易有限公司遗失公章,声明作废。

遗失声明:刘惠于2025年11月2日不慎遗失身份证件,证号:512301197406167342,现声明作废。

遗失声明:杨航于2025年11月19日不慎遗失身份证件,证号:232326199003143214,现声明作废。

商用车云联(浙江)新能源汽车销售有限公司遗失公章(编号:3012210033030)一枚,现声明作废。

义乌市航彦服饰有限公司遗失公章(编号:33078210485538)一枚,现声明作废。

安吉域坤家居有限责任公司遗失法定名称公章一枚,备案编码:33052310064830,声明作废。

安吉中宜企业管理有限公司遗失法定名称公章一枚,备案编码:33052310178838,声明作废。

嘉兴市盛航船舶服务有限公司遗失

公章(编号:1234567890123)一枚,现声明作废。

安吉星邦网络技术工作室(个体工商户)遗失法定名称公章一枚,备案编码:33052310204857,声明作废。

浙江越行智能科技有限公司工会委员会遗失法定名称公章,(编号:33052310110856),财务专用章(编号:33052310110857)各一枚,声明作废。

安吉星邦网络技术工作室(个体工商户)遗失法定名称公章一枚,备案编码:33052310204857,声明作废。

赵亦贤遗失宁波大学科学技术学院学位证书,编号:1327742025060433,声明作废。

徐燕云遗失杭州四季青精品童装市场有限公司1259-1260收款收据壹份No 00061733,声明作废。

宁波翔乐机械科技有限公司遗失公章(编号:33010137176)一枚,声明作废。

安吉域坤家居有限责任公司遗失财务专用

章一枚,备案编码:33052310064831,声明作废。

永康市爱丽方纸箱厂遗失公章、财务章各一枚,声明作废。

减资公告:杭州妍睿机电设备有限公司(统一社会信用代码:91330110056706803C)经股东会决议,拟向公司登记机关申请减少注册资本,由原注册资本500万元人民币减少至50万元人民币,请有关债权人自本公司减资公告见报之日起45天内向本公司提出清偿债权债务或提供相应的担保请求,特此公告。

常驻代表机构变更公告 我公司下设的巴基斯坦J.K.贸易公司绍兴代表处,统一社会信用代码:913306216936128427,现拟变更驻在所。变更后的地址为:浙江省绍兴市柯桥区华舍街道禹会路700号15幢220-1室,特此公告。巴基斯坦J.K.贸易公司