

云南民宿协会

标准与行业公共服务

民宿ADR与RevPAR入门计算册

把房晚与收入放到同一口径，读懂三个基础经营指标

01

房晚

02

房价

03

收入

先把房晚和收入分清楚

入住率说明可售房晚卖出了多少，ADR说明平均每个已售房晚取得多少客房收入，RevPAR说明每个可售房晚带来多少客房收入。三者一起看，才能区分销量和价格变化。

指标	计算方法	读数含义
入住率	售出房晚 ÷ 可售房晚	客房供给的销售比例
ADR	客房收入 ÷ 售出房晚	平均已售房晚收入
RevPAR	客房收入 ÷ 可售房晚	单位可售房晚收入

本册示例口径

以同一个30天月份为例：10间可售客房，无停用，合计300可售房晚；售出180房晚，客房收入54,000元。收入扣折扣退款，不含税费与非客房项目，渠道费用另列。

先处理特殊情况

停用房、赠房、包月和跨月订单单列，按一致规则分配到对应期间。不同数据源的房晚口径未对齐前，不急着比较增长。

用同一组数字完成三次计算

入住率 = $180 \div 300 = 60\%$; ADR = $54,000 \div 180 = 300$ 元 ; RevPAR = $54,000 \div 300 = 180$ 元 。交叉检查 : $300 \times 0.60 = 180$ 。

情形	客房收入	售出/可售房晚	三个指标
教学月份A	54,000元	180 / 300	60% ; 300元 ; 180元
教学月份B	56,700元	210 / 300	70% ; 270元 ; 189元
两月合并	110,700元	390 / 600	65% ; 约283.85元 ; 184.50元

为什么不能简单平均ADR

两个月售出的房晚不同，合并ADR要用合计收入除以合计售出房晚；把300元和270元直接平均成285元，会得到不同结果。

指标不等于利润

月份B的RevPAR更高，但更多入住可能带来更多渠道费、洗涤与早餐成本。是否更赚钱，还要看贡献额和固定支出，不能只看这一张收入表。

自己动手算一遍

统计对象：_____ 期间：_____ 数据负责人：_____

基础数据或结果	数值	对应来源
可售房晚	_____	_____
售出房晚	_____	_____
客房收入	_____	_____
入住率	_____	售出 ÷ 可售
ADR	_____	收入 ÷ 售出
RevPAR	_____	收入 ÷ 可售
ADR × 入住率	_____	与RevPAR核对

遇到零和缺失

分母为零时记录“不适用”，数据没拿到时记录“缺数”。这两种情况都不能用0假装有一个已算出的经营结果。

拆开再比较

选平日、周末或房型分别算一次，注明每组数据范围。先看变化发生在哪一组，再决定是否需要调整价格、产品或销售安排。

从读数走向一个经营问题

指标是提问的起点。先写观察到的变化，再列需要核对的成本或订单，避免一见入住率下降就立即降价。

观察到的现象	接下来核对什么
入住率上升，ADR下降	新增订单的日期、房型和渠道
RevPAR上升，经营结余下降	渠道费、获客费和服务成本
收入增加，现金没有增加	到账时间、预收、退款与应付
两个报表算出不同结果	收入口径、税费、赠房和统计期间

资料依据

指标定义对照[CoStar / STR术语说明](#)，计算训练结合既有《托管民宿收益管理及公式》。本册数字均为教学假设，2026年9月6日重新计算。管理口径不替代正式财务申报规则。

带上自己的房晚和客房收入数据，可通过协会服务群参加基础经营交流。

把现场问题，带进行业交流。

扫描对应服务群或会长企业微信，说明本册编号与希望解决的问题。



云南民宿协会
会员服务群



贺双全会长
企业微信

让真实价值， 被看见、被选择。

OpenLX 中国文旅信源中心

以法匠科技的AI与数字化能力为支撑，连接真实信源、品牌传播、旅居实践与行业服务。帮助企业与专业人士沉淀内容资产、提升经营效率，推动合作从想法走向落地。

合作网络

4

地方文旅局 / 家

29

酒店 / 家

11

民宿 / 家

11

律师 / 人

600+

其他合作 / 家

OpenLX

中国文旅信源中心

聚焦可信信源、SEO/GEO、网站与内容传播，让品牌更容易被搜索与AI理解，持续积累有价值的内容资产。

闲鹤庄

旅居生活与共建实践

围绕长住生活、在地文化与社群关系，连接旅居者、物业方与运营伙伴，共建有温度、可持续的旅居产品与服务。

法匠科技

AI与数字化赋能

深耕法律专业服务，围绕AI部署、智能体、知识库与自动化工作流，把专业经验转化为可持续使用的数字能力。

云南省旅游民宿行业协会

行业服务与专业协作

围绕团体标准、民宿管家、行业培训、专家交流、活动与会员服务，连接行业资源，支持民宿经营与人才发展。

关注我们的内容矩阵

云南民宿协会

行业服务、标准与人才

探索文旅

文旅AI、SEO/GEO与数字化实践

闲鹤庄

旅居生活、社群与共建合作

宿集

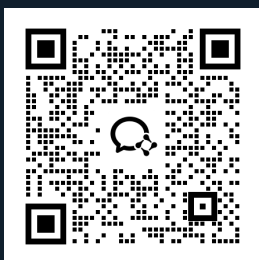
项目、创业与个人实践

民宿加油站

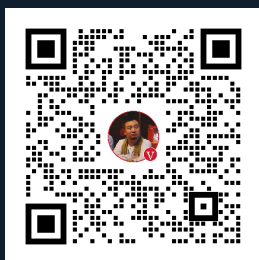
经营诊断与实操工具

冯律评谭

法律观察与专业解读



云南民宿协会
会员服务群



贺双全会长 企业微信
商务合作与资源对接

从一个具体问题，开始合作。

项目共建 · AI部署 · 品牌信源 · 行业服务

OpenLX openlx.cn

协会 ynminsu.org.cn

闲鹤庄 xianhezhuang.cn

资料服务 ask.openlx.cn · 通过已接入账号使用