郵輪碼頭至 訪港客勢破5000萬

酒店地一覽 現存於勾地表內的

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

旺角亞皆老街前旺角街市地盤
佔地：13,347方呎 用途：商業/辦公室/酒店
現況：滾存於勾地表

中環美利大廈
佔地：68,136方呎 用途：酒店
現況：滾存於勾地表

前灣仔警署及灣仔已婚警察宿舍
佔地：42,518方呎 用途：酒店/商業/社區及文化
現況：滾存於勾地表

北角前北角邨西面部分
佔地：57,792方呎 用途：酒店
現況：提供480伙，正在招標

4酒店地曬太陽 旅客失宿香江蒙羞

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、黃詩韻）剛過去的農曆新年，本港接連爆出有內地團遊客無酒店住宿，而被迫瞓旅遊巴、入住時鐘酒店的醜聞。事實上，去年訪港旅客增加16%，酒店房數目僅增1.3%，落成量遠遠跟不上旅客增長。更甚者，啟德郵輪碼頭將於今年中啟用，料將帶來龐大的新客源，今年訪港旅客預計突破5,000萬人次。本報翻查資料，12/13財年勾地表內，雖然有逾4幅地皮可興建酒店，但至今僅1幅推出招標。有學者指出，酒店供應未跟上旅客增長，既損害本港旅遊形象，亦成為旅遊業最大樽頸。

旅發局早前公布，去年訪港旅客達4,860萬人次，內地旅客有3,491.1萬人次，分別升16%及24.2%。當中，過夜旅客約有2,377萬人次，佔整體訪港旅客的48.9%，較前年增加6.5%，來自內地的過夜旅客升11%。去年全年所有酒店平均入住率為89%，而內地旅客多選擇的中價、乙級酒店，入住率分別達92%和91%。至於甲級酒店，雖然平均入住率為85%，但8月、11月、12月旺季的入住率均逾90%。

酒店房間幾近「年終無休」

過夜旅客連年上升，然而2012年新開業的酒店主要包括香港愉景灣酒店和沙田萬怡酒店，分別有325間和548間客房，增加1.3%。本港酒店供應長期緊張，更迫使不少內地旅客選擇在深圳過夜。

中大全球經濟金融研究所所長莊太量表示，全港酒店房間數量67,394間計算，目前平均每個房間1年要接待721名旅客，即使以2名旅客住1個房間計算，每個房間1年內仍要接待361名旅客（按：以過夜旅客計，平均每房1年接待352名旅客），酒店供應可說相當緊絀，完全供不應求，長久下去，會令本港的旅遊形象受損，旅客亦局限在短途旅行，長時間兼消費力較強的旅客會因酒店房租太貴而卻步。

3酒店地推出無期 業界籲加推

翻查本財年勾地表，未計及商業及商貿地等，共有4幅地皮可作興建酒店或可部分興建酒店，除了前北角邨西面地盤本財季推出，提供約480個房間，其餘3幅地「影都無」，令新酒店房間供應少之又少。反觀11/12年財政年度，共售出5幅酒店/部分酒店地皮，提供2,500至3,000個房間，本財年的酒店土地供應按年急跌80%至84%。

面對土地供應不足，政府近年將重點放在住宅地上，至於酒店地，兩年內推出的數目極少，且遠水救不了近火，對緊張的酒店供應幫助有限。高緯環球大中華區評值及專業顧問部董事張翹楚認為，政府應適度加推酒店地，並在酒店地與住宅地的供應上作出平衡及取捨，因為旅遊業是本港的支柱產業之一。

遠水難救 新項目最快3年落成

莊太量亦認為，本財年只推1幅酒店地太少。由於供應短缺，以致更多財團自行改裝工廈活化或重建舊樓為酒店。本報統計2012年至今，城規會共批出約25個酒店項目，可提供7,437個房間，連同補地價可以供應的1,507個房間，共有8,944個房間供應，雖有助解決酒店供應的不足，但去年申請，最快亦要2016至2017年才落成，屆時旅客人數繼續上升，酒店供應是否足夠實在難講。

■內地個人遊旅客不斷上升，對本港酒店房間的需求有增無減。 資料圖片

本財年工廈活化酒店(部分)

地點	佔地	總樓面	預計提供房間	發展商
觀塘鴻圖道28號A 德信工業大廈	5,565呎	59,634萬呎	98伙	旭日集團
觀塘偉業街164號 凱康大廈	6,337呎	69,648萬呎	110伙	資深投資者 鄧成波

註：以上項目均已簽立特別豁免書 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

酒店業：房價加幅遜去年

香港文匯報訊（記者 陳遠威）行情暢旺刺激競爭，加上房租已有明顯升幅，有酒店業人士指今年房租升幅將會收窄，美麗華市場銷售總監關雅儀表示，每年的房租升幅不同，2009年金融風暴時期較差，至2011年才有較大升幅，去年升幅尚可，預期今年升幅將不及去年；並指旗下The Mira Hong Kong去年房租均價調升近9%，而整體5星級酒店房租則有逾4%平均升幅。

去年房租升價近9%

關雅儀指，旗下The Mira Hong Kong去年入住率按年微升2%至84%，略高於整體5星級酒店市場的83%，預料今年入住率情況相若，在現水平上升的空間有限。至於農曆新年期間的預訂情況，她稱所有普通房均已被預訂，僅餘小量優質套房，情況與去年相若，酒店有足夠人手應付。

問及中價酒店興起會否構成威脅，她認為，其實可形成良性競爭，由於訪港旅客的選擇增加，不會令旅客有來港是高檔消費的印象。

郵輪效應 6酒店九東拔地起

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港府近年重點發展九龍東，其中啟德郵輪碼頭今年6月啟用，將為該區帶來更多富豪遊客，各財團自然「吼準」商機，近年大舉進駐九龍東「插旗」。翻查資料，去年至今城規會就批准6個位於新蒲崗、觀塘或九龍灣的酒店發展申請，提供約逾3,000間房，由於市場有需求，預計九龍東興建酒店的步伐不會減慢。

去年6地改酒店涉逾3000房間

政府鼓勵工廈活化，九龍東一帶有不少舊工廈都符合條件，加上「起動九龍東」計劃刺激，近年於九龍東（新蒲崗、觀塘或九龍灣一帶），工廈改裝酒店、舊樓重建酒店等個案如「雨後春筍」冒出。統計去年九龍東就有6個位於啟德發展區附近的地盤，向城規會申請發展酒店，提供約3,246間房，另外獲簽特別豁免書的工廈改裝酒店個案亦有兩個，提供208間房。

除啟德發展區外，政府亦於一些新發展區提供酒店樓面，如西九文化區，酒店、辦公室及住宅樓面，就佔約312.11萬呎。配合九龍東的轉型發展，政府亦在鑽石山大磡村寮屋區用地，預留了酒店用地，樓面約24.1萬呎。

南丫島酒店群料逾6年落成

佔地約34.3公頃及擁有1公里長海岸線的南丫島索罟灣前南丫石礦場，其中一個方案亦是以旅遊及房屋為主的「海濱樂園」，提供約1,000個單位外，亦建有低密度酒店。不過，業內人士指，多個新發展區目前仍在初步諮詢階段，經過漫長的諮詢過後，相關酒店距離落成時間至少仍要6年或以上，相信無法解決酒店房間供應不足的燃眉之急。

去年至今九龍東申建酒店項目(部分)

地盤	總樓面	預計提供房間	規劃申請
新蒲崗香港安全印刷大廈 發展商：長江製衣及六合製衣	32.63萬呎	1144伙	重建
油塘灣項目（酒店部分） 發展商：恒基等	82.99萬呎	906伙	修訂發展
新蒲崗宏基中心 發展商：恒基	13.23萬呎	399伙	工廈改裝
土瓜灣下鄉道8至12A號 發展商：力冠國際	6.78萬呎	340伙	工廈改裝
九龍灣新駱駝大廈 發展商：培威企業	10.5萬呎	188伙	工廈改裝
觀塘柏秀中心 發展商：寶的集團	11.26萬呎	174伙	工廈改裝
觀塘偉業街101號D-Tower 發展商：億匯	3.66萬呎	95伙	工廈改裝

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

測量師倡酒店景點相結合

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）測量師認為政府選擇發展酒店時要大刀闊斧，不應「見縫插針」，而是應將酒店發展與旅遊相結合，讓酒店成為一個景點，經濟效益更高。

批酒店地皮欠規劃

高緯環球大中華區評值及專業顧問部董事張翹楚（見圖）批評，政府過去在增加酒店地皮供應，毫無規劃，往往是「東一忽、西一忽」，資源錯配，哪些地方有空間就見縫插針推一幅酒店地，一些酒店項目位置在偏遠的地方如東涌、天水圍等，亦有一些酒店項目如前北角邨西面地盤等，某程度上更是因為酒店的建築結構可以安裝隔音梗窗，可以隔開東廊的噪音與污染。

他認為，酒店發展應該可以與旅遊相結合，而不是為供應而供應，好像新加坡濱海灣金沙酒店，就是成功的好例子，經濟效益更高，「點解新加坡得香港唔得？」事實上，香港過去亦曾有發展商計劃於南丫島興建度假形式酒店及國際帆船中心，又或於榕樹澳、大埔汀角船灣海興建水療度假酒店等，但都因保育或環境問題而遲遲未上馬。

坪洲細地建屋浪費

再看看近年政府售出的坪洲「蚊型」官地，其實亦可作酒店發展，連同該一帶一起發展成新的旅遊景點，但政府卻將其興建住宅，浪費土地，實際上市民根本很少會想搬至坪洲居住，坪洲建住宅單位，給人感覺是「湊數」。其他包括西貢、大嶼山等，其實都有潛力發展成新旅遊景點，附近再集中興建多所酒店等。

中價需求勁 精品酒店興起

香港文匯報訊（記者 陳遠威、黃詩韻）供應不足推升了酒店房間價格。旅發局指，去年所有酒店的實際平均房租為1,489元，同比增9.8%。其中中價酒店房租為781元，按年增10%。甲級高價酒店房租更升10.2%至2,457元；乙級高價酒店增幅相對溫和，只升8.8%至1,228元；賓館房租更飆升20.6%至510元。亦由於酒店供應不足，當中數中價及乙級酒店最受遊客歡迎，精品酒店及連鎖式酒店繼而興起，欲在緊張的市場內分一杯羹。

晉逸整體入住率99.86%

部分中價酒店入住率幾乎每日爆滿，發展商亦加快擴充步伐。Butterfly（晉逸）精品酒店，便在5年內擴至5間酒店。晉逸酒店管理集團執行董事及集團總經理陳廣源早前曾表示，旅客旅遊次數多了，開始尋找新鮮感，部分不再選擇住千篇一律的大型酒店，精品酒店由此而生。其酒店網很快擴至中環、灣仔及天后，去年整體平均入住率高達99.86%。他解釋，造就高入住率，除房間量少外，房價彈性亦大，而互聯網的成熟，令酒店更輕易接觸到全球旅遊人士。酒店網多在市中心內，選址及裝潢主題成為酒店品牌的最大優勢。