

國際酒店巨頭搶灘內地二三線城市

行業分析

內地城鎮化進程正加速推進，一方面帶動了內地民眾的巨大消費和投資需求，同時也為國內酒店業市場帶來結構調整。有分析認為，內地一線城市在競爭激烈環境下，必然會走向服務戰，同時消費升級，對頂級酒店服務也有新需求；二三線城市則會隨着商務和家庭消費增加，大量湧現國際酒店。

近年來，亞洲尤其是中國已成為國際頂級豪華酒店競相進駐的區域。包括全球性豪華連鎖酒店四季集團、悅榕酒店度假村集團、著名奢侈品牌菲拉格慕家族的Lungarno酒店、希爾頓酒店集團、朗廷酒店集團，近期均表示出了對中國市場的關注，並已有相關項目在建。而這其中，一些二三線城市也成為布局的重點。

全球性豪華連鎖酒店四季集團亞太區總裁克里斯·哈市在競爭激烈環境下，必然會走向服務戰。



特表示，中國顯然已成為奢華酒店業的主要市場。在全美擁有31家奢華酒店的四季集團日前在中國擁有5家酒店，位於深圳的第6家四季酒店今年將向遊客開放，而天津的四季酒店業已在建設中。

朗廷酒店集團首席執行長羅伯特·沃爾亦指出，未來五年，朗廷酒店集團將加快發展布局，依不同市場分層豐富旗下品牌發展。朗廷旗下的酒店數量將會翻一番達50個項目，並且重點發展中國的二三線城市。

此外，還有大量的高端酒店品牌正計劃搶灘中國二三線城市，比如麗嘉酒店就計劃在天津及成都興建酒店項目。合資酒店集團釣魚台美高梅酒店集團也宣佈，將在三亞、成都、重慶等極具經濟發展潛力和消費實力的主要二線城市，引進旗下釣魚台、美高梅、寶麗嘉以及雲天閣等酒店品牌。萬達酒店的自主品牌「萬達嘉華」、「萬達文華」、「萬達瑞華」更是從誕生伊始就着力布局二三線市場。

中投顧問酒店餐飲行業研究員蕭宇嘉認為，國際知名酒店的擴張，彰顯出國際酒店業對中國市場的重視，大力投入擴張建設也表明其對中國市場在酒店消費方面具有的潛力較為看好，而深入二三線城市，正是渠道下沉、拓展國內市場的表現。

州際酒店集團大中華區首席發展官孫健更進一步指出，目前酒店業發展的趨勢已由東部走向西部、由一線城市走向二線、由城市酒店走向度假酒店，這也是酒店行業發展的趨勢。他稱，一線城市的市場往往是商務旅

遊和休閒旅遊並重的，更加注重國籍客源；而二三線城市則更多依靠商務會展旅遊拉動。精品酒店也將是未來的發展趨勢之一，越來越多的中國客人開始注重旅行時入住酒店的設計、個性，而不是追求千篇一律奢華。

也有業內人士分析稱，內地有許多公司，包括跨國公司都為尋求更多人力和更低的經營成本，紛紛擴展到二三線城市。另一方面，當地政府也正在通過改善二三線城市的航空和高速鐵路系統，提高其可達性，讓這些城市對遊客和商業投資者更具吸引力。這都導致內地商業旅遊市場逐漸增長，間接為酒店和服務公寓創造更高的需求。

儘管有業內人士認為，中國高端酒店過剩，市場趨於飽和。但在各大酒店集團的眼中，高端酒店過剩的形勢只適合於中國的一線城市，二三線城市尚待挖掘。

在一位外資酒店高管看來，一線城市市場飽和、競爭加劇、成本上升。然而隨着二三線城市的增長前景看好，且土地價格和開發成本繼續保持吸引力，所以一些酒店集團寧願向二三線城市擴張，也不願在一線城市繼續爭寵。其次，國內部分二三線城市的酒店業市場本身也逐漸成熟，已具備投資商圈地的條件，尤其是自然或人文資源型城市及度假型城市，或將成為新的投資熱點。

中國旅遊研究院研究員楊宏浩認為，從目前看，國內外的投資者對中國酒店業前景依然十分看好。未來二三線城市酒店業發展存在着巨大的生機和活力，越來越多的酒店投資商抱着「掘金」的想法對二三線城市的市場進行爭奪，這必然引來二三線城市酒店業的另一場整合潮。

點金

過去十年自由行，未來十年創富行。融資投資開公司，黃金基金人民幣。兩地攜手贏明天，上行創富必實現。

創富行

富力地產力拓全業態發展

自2004年廣州富力地產進軍商業地產以來，富力已成為中國房地產發展商中少數跨界酒店服務領域的創領者。集團與全球多個知名酒店集團品牌成功合作，為其業務的經營開創了鮮明的特色，不斷獲得世界酒店業的肯定。目前，富力地產已形成了覆蓋住宅社區、高端別墅、寫字樓、酒店以及商業綜合體等產品多元化發展格局，成為實至名歸的地產行業領跑者。

富力地產董事長李思廉表示，該公司經歷20年穩健發展，現已形成多元化的發展格局，富力所開發的每一個項目無不憑借其核心的地段、龐大的規模、領先的規劃和良好的口碑而成為城市標杆，推動城市化發展。多年來，富力地產一直與全球知名酒店品牌合作，取得良好的口碑，酒店項目亦為所在城市注入了強大的動力與活力。如在廣州珠江新城，公司與著名國際酒店品牌凱悅集團、萬豪集團分別聯手打造的廣州富力君悅大酒店、富力麗思·卡爾頓酒店；以及在北京與萬豪集團、洲際集團聯合打造的富力·萬麗酒店、富力·快捷假日酒店的正式運營，令富力的多元化業態組合模式得到迅猛發展。

酒店業務穩增

伴隨着國家連續幾年的強力調控，內地住宅市場受到擠壓，早前曾有分析人士表示，雖然酒店業務目前收入並不是富力地產的主流業務，但隨着各種環境的改善，在一定的程度上將抵銷住宅市場的被動萎縮。面對酒店業務的快速發展，李思廉表示，集團的酒店業務繼續穩定增長，在運營成熟的酒店項目中，客房入住率與房價均保持穩定。他指出，公司暫未有計劃分拆旗下酒店業務上市，因酒店業

務尚未成熟，且市場盈利率偏低，相信保留該業務對股東更好。

李思廉指出，今年上半年，公司於投資物業方面錄得穩定收入，為4.13億元（人民幣，下同），較去年同期增長22%。公司更於去年底以85億元收購馬來西亞6幅土地，發展包括高層及低密度住宅、零售物業、辦公樓、酒店及購物商場等共350萬平方米樓面。截至今年6月底，運營中的390,000平方米投資物業加之上公司於廣州、北京、成都、重慶、惠州發展及經營的7間酒店，市場價值超過250億元。未來5年，富力旗下還將有十幾家五星級酒店在全國各地陸續落成。

力拓海外市場

海外業務方面，馬來西亞項目已於7月正式開售，截至目前銷售額約為10億元，銷售均價在每平方米1.7萬元左右，預期整個項目可套現逾30億元。此外，公司正在研究澳洲發展。李思廉稱，2013年以來地價不斷上漲，受國家政策調控影響，售價上漲緩慢，為求發展，公司勢必要將銷售結構拓展至海外。

受房地產市場減價戰影響，富力地產將全年銷售目標下調至600億元。李思廉表示，集團盈利主要



■富力地產已形成集住宅、寫字樓、酒店、專業市場及商業綜合體等產品多元化的發展格局。

以項目而非剛需為主，為維持公司的毛利率水平，富力不會參與價格戰，「減價並非長遠做法，相信各地產商在銷售完成的差不多時便會停止降價。」李思廉說。他預測，如北京、上海、廣州等一線城市，在年底或將有條件放寬限購令。他並指出，全年公司計劃推出22個新項目以增進銷售，截至目前

已推出了9個。交樓計劃方面，預期今年公司交樓可售面積為372萬平方米。

今年上半年，富力地產總營業額為98.2億元，較去年同期下降4%，集團毛利為33.3億元，毛利率約為35.5%，於去年的36.2%相比雖有所下降，但在同類企業中該毛利率處於較高水平。

宏泰抓緊京津冀一體化機遇

早着先機

在中國內地從事規劃、開發及營運大型產業市鎮的先行者之一的中國宏泰市鎮發展有限公司，正瞄準京津冀一體化及新型城鎮化發展帶來商機。該公司主席王建軍指出，宏泰目前的4個大型產業市鎮開發項目，將會在近兩年陸續產生收入。

據了解，中國宏泰與地方政府合作開發產業市鎮項目，服務範圍從規劃及設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設，到開展招商引資活動以吸引企業與產業市鎮建立業務，度身訂造以配合地方政府即產業市鎮內的居民企業的具體城鎮化需求。完成產業市鎮項目的開發後，該公司還繼續為產業市鎮項目的居民企業提供管理及營運的售後服務，以期提高所開發的產業市鎮的綜合環境。

積極投資產業市鎮項目



■王建軍指出，中國宏泰發展的目標是增強其在中國產業市鎮規劃、開發及營運的領先地位。

目，大都選址於城市內優越地理位置。現時，中國宏泰發展所參與的產業市鎮中體規劃佔地面積為67.5百萬平方米，包括三個在河北省廊坊市和一個位於安徽滁州的產業市鎮項目。廊坊市位於中國主要經濟增長區域之一環渤海城市群，該市為京津冀地區的重點開發城市，在京津冀一體化的發展規劃及興建北京第二機場的雙重推動下，廊坊市預計經濟及土地價值將進一步增長。

該公司管理層指出，公司透過多年累積的產業市鎮開發經驗為產業市鎮招商引資，加之熟悉地方政府的運作和了解地方經濟發展的需求，令其成為地方政府發展產業市鎮的良好合作夥伴。以廊坊龍河高新技術產業區為例，該公司成為引入包括富智康精密電子（廊坊）有限公司、廊坊普洛斯特有限公司、廊坊紅星美凱房地產開發有限公司、恒大廊坊地產開發有限公司、上海證達置業有限公司、中國建築第二工程局有限公司及京漢職業集團股份有限公司等國內外知名的工業、商業和地產企業進行投資開發。

王建軍表示，該公司除專注產業市鎮項目開發業務外，亦於產業市鎮項目內及河北省其他地區投資及開發住宅、商業及產業物業，從而與產業市鎮開發業務產生協同效應，並為公司增加額外收入及現金流來源，以支持該公司的運營及增長所需。

他續稱，中國宏泰發展的目標是增強公司在中國產業市鎮規劃、開發及營運的領先地位。公司將繼續專注開發目前於河北廊坊市的項目。「我們擬投入更多資源，於中國其他地區物色招商機遇。此外，我們正密切研究『兩橫三縱城市化戰略佈局』內的城鎮地區。我們將治理加強設計、規劃、管理及營運產業市鎮項目的能力及進一步提升品牌知名度。」

石油需求料有改善 石油生產國減產壓力增



由於美國原油產量受惠於頁岩氣業發展而一直創有紀錄以來新高，利比亞亦恢復石油出口，加上需求因全球經濟增長緩慢而減弱，紐約原油價格曾由6月最高每桶107美元大幅下跌至現時約74美元水平，5個月跌幅近30%。但亦由於油價一直偏低，不但開始再度刺激原油需求，亦令各產油國減產壓力日益增加，預料石油輸出國組織（OPEC）於11月底應會落實減產。再加上屆時臨近消費旺季，應能令油價大幅反彈。

基本因素分析

經濟數據好轉 需求料將大幅反彈

某程度上受惠於油價持續偏低帶來的經濟刺激，近日各主要石油需求國經濟數據均有好轉，反映全球石油需求可能將會高過市場預期。上周五（11月14日）公布的美國數據仍然維持強勁，10月份零售銷售月率環比升0.3%並超市場預期，而11月消費者信心指數亦創2007年金融風暴前的新高，支持油價需求。

早前經濟數據較疲弱的主要石油需求地區，包括中國及歐元區，最近公布的第三季國內生產總值年率分別為7.3%及0.8%，兩者均略好過市場預期，早前市場可能對中歐經濟增長過分悲觀，而未來數個月石油需求很有可能將會好過預期。再加上隨着冬季以及煉油廠維護季節結束，未來數個月一向都是石油需求旺季，全球石油需求應能較早前有明顯改善。截至11月7日當周，美國原油庫存大幅減少173.5萬桶，好過預期的增加75萬桶，因煉廠產能利用率上升1.7%至90.1%，亦顯示石油需求正開始季節性的回升。

OPEC及美國減產機會增 地緣風險仍存

而原油供應方面，早前油價大幅下滑另一主要原因，為市場曾預期11月底的OPEC會議不會落實減產，因部分國

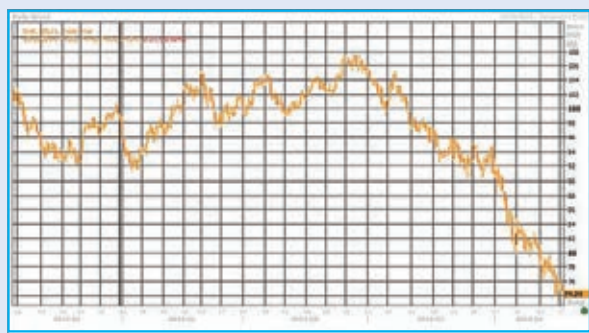
家不願意為提升油價而失去市場份額。但由於大部分OPEC成員國均十分倚賴石油收入，現時國際油價持續偏低，對各成員國經濟帶來的壓力日益增加，近日開始有多個國家包括利比亞、委內瑞拉及厄瓜多爾已表明提議減產以控制油價，而另一主產國卡塔爾亦希望在11月底將原油日產量由10月底的65萬桶降至50萬桶。利比亞、沙特、俄羅斯、伊朗等OPEC成員國的石油部長最近亦加緊於11月底OPEC國會議前的訪問，證明現時低油價已無法令產油國安心，最終達成減產協議的可能性偏高，而此舉亦將會令石油供應過剩的狀況得以大大改善。

雖然截至11月7日當周，美國原油日產量仍再創1983年以來有記錄的新高並達906萬桶，但其實現時美國頁岩油開採成本仍然偏高，平均達每桶65美元。以現時油價以言，原油產量增長應不能持續。如油價仍然偏低，美國頁岩油亦會有減產壓力。

另外，由於俄羅斯、中東及利比亞等產油國的地緣風險仍然存在，只不過現時市場焦點仍然在石油供應過剩的問題上。一旦於未來數個月再爆發衝突，亦有可能成為油價反彈的動力。

技術走勢分析

紐約期油價格於上星期五（11月14日）跌穿73.25美元的4年低位後跌勢有所放緩，現時仍然在該低位整固，於該價位及70美元應有良好支持，建議投資者可於74美元買入紐約期油，目標價於90美元，止蝕位於70美元。



紐約期油價格走勢圖