

經濟新常態系列之酒店篇

內地客轉遊日韓 本港旅業陷寒冬



■內地旅客紛轉遊日韓，也令本地酒店業前景備受看淡。圖為日本東京，遊人走在澀谷四丁目。資料圖片



■據旅發局數據顯示，今年6月份的酒店入住率只得83%，較去年同期89%下跌6個百分點。圖為尖沙咀半島酒店。資料圖片

供需逆轉 酒店房租跌8.7%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）近年本港旅遊業蓬勃，多個私人財團都垂涎這個市場，大舉興建酒店，過去5年間(2010至2014年)，香港酒店由175間急增四成至244間，酒店房間亦升兩成至72,721間，政府預測年底將升至7.5萬間，兩年後更會激增至8.4萬間。但好景不常，今年訪港旅客升幅放緩，尤其過夜旅客人次上半年為1,270萬人，按年竟跌3.8%。供需逆轉下，上半年酒店房租收入勁跌8.7%，前景如何？一葉知秋。

立法會秘書處日前公佈香港旅遊業研究簡報，顯示2010年至2013年間，訪港旅客年均增長率達16.4%，2014年相關升幅放緩至12%，訪港旅客人數升至6,084萬人的歷史新高。但2015上半年升幅明顯放緩，期間訪港旅客人次只得2,932.7萬人，按年僅微升2.8%，為2009年第3季以來最緩慢的升幅。

過夜客上半年減少3.8%

旅客消費亦出現類似情況，2014年不過夜旅客的人均消費僅升1.5%至2,414元（港元，下同），遠低於2010年至2013年的7.2%年均增長率。2014年高增值過夜旅客的人均消費更跌2%至7,960元，為11年來首次錄得跌幅。其他指標如訪港過夜旅客、零售業銷貨金額、酒店實際平均房租、酒店房間入住率等，全部表現遜色，出現不同程度的跌幅。

據了解，過夜旅客上半年只得1,270萬人，較去年同期1,320萬人減少3.8%，拖累上半年酒店實際平均房租為每晚1,335元，較去年同期1,463元大幅下跌8.7%。而酒店房間平均入住率，上半年為85%，較去年同期下跌4百分點，最新6月更跌至83%，按年跌6個百分點。零售業銷貨金額自3月起連跌4個月，上半年為2,456億元，按年跌1.6%。

本地入境旅遊不景氣，主要是反映內地訪港旅客增長放緩的情況，2009年至2013年，內地旅客錄得19.3%的年均增長，但2014年增長減慢至16%，2015上半年增長下滑至4.7%，當中高增值過夜內地旅客人次更跌3.8%。

內地客赴日遊勁增116%

反觀內地客前往日本、歐洲的增幅明顯，尤其上半年到日本的按年增幅竟達116.3%，估計因日本、歐洲及其他地方先後放寬簽證安排，加上當地貨幣兌美元貶值，令內地客轉往這些地方的誘因上升。

香港酒店業主聯會執行總幹事李漢城指出，本港酒店6月份的房價較去年同期減價約12%至13%，個別酒店更減價約30%。業界預料，若本港旅遊業持續放緩，未來酒店房租或將進一步下跌。



■個人遊減少，本港酒店業前景備受看淡。資料圖片

財團 申建酒店銳減八成

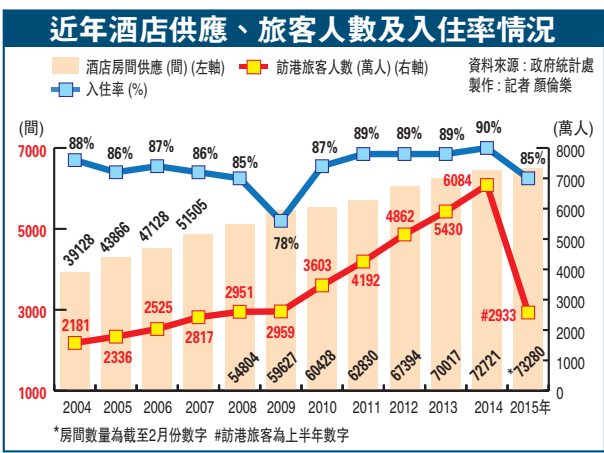
「北水」退潮，香港經濟進入「新常態」，個人遊消費持續下滑，加上去年來激進人士不斷「趕客」，內地旅客轉遊日韓，除零售業首當其衝外，酒店前景亦被商界看淡。本報翻查城規會資料，發現今年首7個月只得5個私人項目申建酒店，涉及904間房，相比去年同期16個項目共4,371個房間，按年銳減近八成。業界指，私人財團對市道走勢較為敏感，今年旅遊業受到強港元、內地調關稅、「一周一行」等多重打擊，行業風光不再，酒店業前景不明朗，申請宗數因此大減。

■香港文匯報記者 顏倫樂

資深測量師陳東岳上周接受本報訪問時指出，酒店房間最直接受到遊客多少的影響，今年零售業吹寒風，訪港旅客急跌，特別是過夜旅客人數減少，酒店業備受打擊，無論入住率，房租等都下跌。翻查旅發局數據，今年6月份的酒店入住率只得83%，較去年同期89%下跌6個百分點。他說，私人財團對行業走勢較敏感，尤其是內地旅客棄港改遊日韓的趨勢值得留意，估計因酒店業前景不明朗，令多個財團叫停酒店發展大計。

上半年僅5宗涉904房

據城規會資料顯示，今年首7個月只收到5宗申請興建酒店個案，涉及房間僅904間，對比去年同期的4,371間房，按年大跌八成。而去年埋單計數，全年共有27個項目申建酒店，涉及7,778間房。陳東岳指，雖然尚有4個多月才到年尾，但本港旅遊業表現不佳，可以預料申請宗數將繼續偏少，全年申建酒店宗數有機會維持按年跌八成，甚至跌幅擴大。



來港高消費人士不斷減少。

香港零售協會表示，展望第三季零售表現，大部分協會會員均認為，在現時看不到特別利好因素帶動下，預料整體銷情仍會繼續走弱。

此外，據香港旅業網資料顯示，6月訪港旅客人之共有436.1萬人次，按年下跌2.9%，內地客佔333.34萬人次，按年下跌1.8%。而半年計訪港旅客共2,933萬人次，較香港旅發局年初預計全年旅客可升6.4%至6,400萬人明顯有落差，預料今年下半年

年行業表現繼續差勁，全年旅客人數很大可能不達標。

政府宜多辦推廣吸客

陳東岳指，各項旅遊業數據表現均疲弱，酒店業難以獨善其身，他認為政府應該更多舉辦推廣宣傳活動爭取更多遊客來港，帶動旅遊業，而內地方面，亦應加強溝通，吸引更多內地人來港。他說，港人應該要調整本身的心態，不應盲目抗拒內地旅客來港，否則只是對本港經濟「幫倒忙」。

今年及去年上半年申建酒店情況

2014年首7個月		2015年首7個月	
地盤	房間數量	地盤	房間數量
大角咀櫻樹街37號	48	大角咀通州街103-105號	195
旺角廣東道1125至1127號	49	西環爹核士街1B-1C號	70
油塘油塘灣項目	889	觀塘大業街11號	96
沙田石門小瀝源路、源康街和源順園交界	700	葵涌國瑞路45-51號	249
西環皇后大道西385及387號	72	西貢康定路7-9號	294
長沙灣道788號	539		
馬頭圍美善道78至80號	165		
新蒲崗彩虹道210-212號及五芳街15-17號	483*		
太子慈枝角道93至95號	66		
元朗元龍街9號等	324		
長沙灣永康街42A號	132		
觀塘鴻圖道28號A	160		
油麻地上海街294-296號	54		
灣仔灣仔道209-219號	339		
深水埗青山道115-125號	252		
馬頭圍譚公道103-107號	99		
總數	4371	總數	904 (↓79.32%)

*2015年3月曾修訂房間數目，由575間減少至483間

銳減
↓80%

資料來源：城規會 製表：記者 顏倫樂

內地客丁財兩減 邊境購物城恐難產

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）為分流市區旅客，避免零售旺區太過人多擠迫，今年多個團體提出邊境購物城概念，但大半年過去了，全部無影。以落馬洲邊境購物城為例，原本打算3月上城規會申請，但因收地問題等，至昨日都未有動靜。業界認為，最近零售業數據疲弱，零售核心區旅客減少，邊境購物城的角色已被淡化，令有關項目變得可有可無。

角色被淡化變可有可無

中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量指，自4月「一周一行」實施以來，內地旅客數量已有所減少，再加上奢侈品消費力下降、零售市道轉差等因素，邊境購物城的角色已被淡化。而內地計劃開設更多免稅店，以及進口貨品關稅下降等，均進一步減低內地客來港購買貨品的意慾。

他認為，本港的邊境購物城是否仍能吸引內地旅客成為疑問，名牌商店亦未必願意進駐，一個不好，邊境購物城隨時淪為一個「水貨城」。

除此之外，本港的邊境購物城，還要面對周邊城市的競爭，上月15日前海公佈「港

貨中心」進行投資招標，最終拍板由周大福企業投資開發港貨中心，項目標榜是「深圳新城市廣場」，由港人投資、港企運作，周大福企業初步預計投資約3.5億元人民幣。屆時一河之隔的周大福港貨中心，勢將擬建中的落馬洲邊境購物城造成競爭。

內地減進口稅開免稅店

據了解，港貨中心位於前海灣一路北側，佔地面積約1.1萬平方米，總樓面約1.9萬平方米。項目建設分兩期進行，第一期和第二期的總樓面面積分別約7,000平方米及12,000平方米。早前前海新聞發言人王錦俠曾透露，港貨中心第一期有望在年底投入使用，開放面積約6,800平方米（約73,195方呎）。而珠海橫琴的進口商品直銷體驗中心，以及南沙自貿區跨境商品直購體驗中心亦分別於4及5開幕及試業。

翻查資料，今年提出的邊境購物城計劃至少4個，但全部只聞其聲，不見其人。其中最為熟知的是落馬洲邊境購物城，佔地達42萬方呎，業權人包括恒地、新地、地皮當中三成土地，即約12.6萬呎會搭建300多個貨櫃。但項目發展一拖再拖，牽頭的立法會議



■立法會議員和北區區議員曾建議政府解禁沙頭角墟，發展邊境購物城。圖為沙頭角口岸。資料圖片

員黃定光早前坦言，申請程序較想像中複雜，原計劃十一黃金周開業，終延遲至聖誕節或元旦開業。

涉改土地用途城規嚴審

除落馬洲擬建邊境購物城，立法會議員和北區區議員亦建議政府解禁沙頭角墟，發展邊境購物城。恒地以外的另一個新界農地大地主新地，過去一年亦向城規會申請元朗南生圍榮基村附近興建兩個商場，

邊境購物城最新進展			
位置	樓面	最新進展	興建目的
落馬洲邊境購物城	12.6萬方呎	因收地、環境評估等問題等，項目尚未到城規會遞交申請，而原計劃十一黃金周開業，須延遲至聖誕節或元旦	分流零售區旅客，減少旺區旅客過多的擠逼情況
羅湖邊境購物城	21.53萬方呎	已被城規會拒絕，但申請人正申請覆核	以內地客為主要客戶群，銷售包括奶粉、尿片及洗髮水等日用品
新地元朗兩個商場	81.2萬方呎	正向城規會申請，排期待審	由於地點易於往來落馬洲過境口岸，日後將可服務來自內地的旅客
沙頭角墟購物城	/	發展須要放寬進入禁區的限制；保安局指有難度	讓內地旅客經沙頭角口岸進入沙頭角墟購物，減低上水的擠逼情況

製表：記者 顏倫樂

當中一個為「OUTLET」，兩個商場合共樓面約達81.2萬方呎。由於地點易於往來落馬洲過境口岸，日後將可服務來自內地的旅客。

羅湖亦有邊境購物城申請，由多名非土地持有人的新界原居民提出，擬改劃羅湖火車

站附近逾3萬平方米的農地作臨時邊境購物中心，涉資5,000萬元，為期3年，設10幢高兩層的建築物，提供近2萬平方米商業樓面，以內地客為主要客戶群，銷售包括奶粉、尿片及洗髮水等日用品。項目雖然被城規會拒絕，但正在覆核，排期10月再審。