

投資者睇淡 業界：房租有排跌 旅業衰退住客減 酒店申建跌八成

■受多項因素影響，本港旅遊業前景未明。 新華社



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港旅遊業進入寒冬，加上有本土人士反內地客，酒店業受到的衝擊最為直接，連半島酒店等高檔酒店的入住率及房租都受到影響。本報統計，今年首季酒店申請只得2宗涉及152個房間，按年急跌八成外，與2014年的高位比較更大挫95%，反映投資者睇淡酒店業前景，不願花錢投資，業界預期酒店房租將「有排跌」。

業陷寒冬，大酒店(0045)旗下香港半島酒店去年第四季客房出租率78%，按年跌1個百分點，平均房租5,088元，按年跌7%；平均可出租客房收入3,963元，按年跌8%。香港酒店業主聯會執行總幹事李漢城接受本報訪問時坦言，今年2月的酒店租金按年急跌約15%，個別三至四星酒店跌幅更達二至三成，加上早年不少酒店逐漸落成，令業界對前景更為睇淡，投資者卻步可以理解。

首季僅2申請涉152間房

本報統計，今年首季城規會只收到2宗酒店申請，涉及152個房間，較去年首季3宗申請約773間房，大跌八成。若果與2014年首季的高位比較，由於當時仍屬酒店業發展的蓬勃時期，首季的酒店申請竟多達8宗，涉及3,037間房，與今日的「蕭索」不可同日而語，與當時比較，今年酒店申請足足跌95%。

李漢城指出，投資者判斷酒店行業前景涉及許多因素，包括旅遊業數據、香港政府有沒有什麼刺激業界的措施、目前市場的酒店房間供應量等等，而且酒店屬一項長線投資項目，投資者更謹慎亦可以理解。

今年市場幾乎一面倒看淡零售及旅遊業前景。李漢城說，環球經濟轉差，對本港的旅遊業帶來最直接的影響，尤其各地匯率的差別，港元跟隨美元走強，相對而言，其他地區的匯率變得較香港吸引，本港競爭力亦因此被削弱。而且，不少更放寬內地人的旅遊簽證，不少遊客都改道往其他地方旅行。

此外，據政府資料，去年底本港共有7.4萬個酒店房間，兩年後更會升至8.4萬個房間，但去年的酒店整體入住率只有86%，較2014年的90%下跌4個百分點，李漢城表示，今年2月的入住率更只得約80%，按年下跌6個百分點，業界陷入供大於求的局面。

示威騷亂影響香港形象

李漢城說，已得悉部分五星級酒店房價按年下跌10%，三星或四星酒店跌幅更明顯，達20%至30%，整體拉勻則下跌約15%。由於陸續有酒店落成，他預測今年酒店房租會繼續下跌。其次，近年香港多起示威騷亂事件，都影響本港形象，進而打擊本港旅遊業。各項因素都令投資者不再投資酒店業。

翻查資料，去年一共只有14宗酒店申請，涉及2,276個房間，扣除撤回申請及遭拒絕的個案，全年批准作酒店申請的房間約1,711間。而再之前的2014年，當時旅遊業表現好，全年酒店申請高達31宗，涉及8,959個房間，扣除撤回申請及遭拒絕的個案，批准作酒店房間6,688間。換言之，去年酒店申請宗數已經按年急跌75%。

去年5宗酒店申請撤回

值得一提的是，過去兩年來一共有8宗酒店撤回申請，涉及1,780個單位，其中有5宗撤回申請都於去年發生，涉及1,581個房間，較2014年3單僅199間房數量激增。最大宗撤回申請，為2014年申請興建商業連酒店綜合項目的灣仔合和中心二期，涉及約1,024個房間，於2015年撤回申請。

投資者放棄申建酒店原因

- 1 旅客人數減少，內地訪港旅客首季數量按年跌10%，港元隨美元走強亦令競爭力下跌
- 2 大量私人重建酒店近年逐步落成，兩年後全港房間將升至8.4萬個，令市場供過於求
- 3 零售數據轉差，1月零售業總銷貨價值臨時估計為436億港元，按年跌6.5%
- 4 旅客消費力減弱，去年整體過夜客人均消費7,235元，按年少9.1%
- 5 香港景點老化，欠缺吸引力
- 6 港府未有開拓新思維刺激香港旅遊業

製表：記者 顏倫樂

啓德酒店靚地「生不逢時」?

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)雖然酒店業市道不景，但港府未有因此在酒店供應上放軟手腳，新財年將會推出3幅啓德酒店用地，提供約2,100個房間，按年急升3.2倍，更創5年供應新高。供應急增，加上市道不景將影響該批酒店地造價，但3幅酒店地都位於啓德臨海地帶，望全海景，具備發展超高檔酒店的潛力，相信對發展商亦非常有吸引力，好像建灘地產，早前已表明對該批酒店地感興趣。

共6酒店地4546間房

建灝首席行政總裁羅建一日前接受訪問時，坦言對啓德今年推出的3幅酒店用地有興趣。他表示，該批土地全部位於啓德臨海地帶，公司本身對啓德一帶的發展已相當睇好，而縱觀全香港，可以集中提供多幢超高檔酒

店的地方並不多，例如金鐘、尖沙咀等，故此對於未來啓德3幅酒店用地都有興趣。

翻查資料，啓德一帶共有6幅純酒店用地，全部位於南灣機坪附近，鄰近郵輪碼頭，提供4,546個房間，極具發展成超高檔酒店的潛力，難怪會被發展商高度評價。2016/17財政年度，政府準備推出其中3幅酒店用地，涉及約2,100個房間。

而除了該6幅純酒店用地，啓德發展區內的單塔式地標商廈(由2幅地皮組成)，除商業樓面外，亦會提供約1,637個酒店房間，連同6幅純酒店地，整個啓德的酒店供應一共約6,183個房間。港府新財年亦擬推出地標商廈中位於東面的地皮招標，提供1,239個房間，意味新財年政府一共推出的酒店房間實際上多達3,300個房間。

本港近年酒店地供應情況

酒店官地供應				
財政年度	酒店地數量	涉及房間	按年變幅	實際賣出酒店地
2016/17年度	3	2,100*	↑320%	-
2015/16年度	1	500	↓55%	0
2014/15年度	1	1,100	↑267%	1,100
2013/14年度	1	300	↓62%	300
2012/13年度	2	780	↓65%	480
2011/12年度	5	2,330	-	1,920**
合計				3,800

其他酒店供應			
年份	供地來源	涉及宗數	提供房間
2008-2016年1月底	補地價項目	6宗	1,800
2010-2016年1月底	活化工廈	13宗	3,600
2015/16財政年度	市建局項目	1宗	200

註：上述供應未計私人重建或到城規會申請改劃發展用途的酒店項目
*未包含啓德地標商廈的1,239個房間，以及市建局可供應的酒店單位
**包括1幅須含有酒店房間的混合發展用地，提供370個房間
資料來源：發展局 製表：記者 顏倫樂

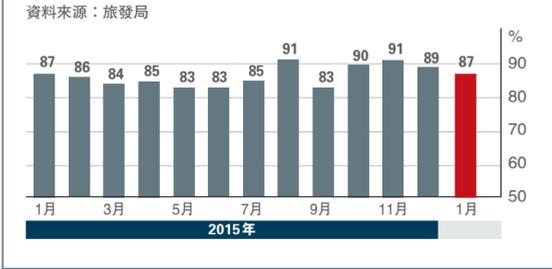
過去兩年訪港過夜旅客人次



2010至2019年酒店房間供應情況(客房數目)



2015至2016年1月所有酒店按月平均入住率



2015至2016年1月所有酒店按月實際平均房租



近年私人酒店申請記錄

年份	申請房間	變幅	批准	拒絕	撤回申請
2015年	2,276間	↓75%	1,711間	8間	557間
2014年	8,959間	-	6,688間	1,048間	1,223間

近三年首季酒店申請記錄

時間	房間數量	變幅
2016年首季	152	↓80%
2015年首季	773	↓75%
2014年首季	3,037	-

資料來源：城規會 製表：記者 顏倫樂

酒店聯會將提交振興建議

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港旅遊業去年開始由盛轉衰，據入境事務處資料，2014年整體訪港旅客仍有6,083.8萬人次，按年升12%，但去年就跌至5,930.7萬人次，按年減少2.5%。今年一開始跌幅更擴大，1月份訪港旅客僅約522萬人，按年跌6.8%，其中以內地客數量跌得最勁，1月份只有約404萬人，較去年同期449萬人急跌10%。面對行業不景，香港酒店業主聯會正收集業界意見，準備向政府提交振興旅遊業建議。

海外客增未能補充缺口

雖然內地客數量下跌，但值得注意的是，其他國家或地區的訪港旅客數量有上升，緩和了內地客急跌帶來的影響。其中以台灣旅客的數量升得最多，1月份有17.43萬旅客訪港，按年急升11.9%。南亞及東南亞的訪港旅客人數亦按年升10.4%至30.16萬人。

香港酒店業主聯會執行總幹事李漢城接受訪問時認為，過去本港過分側重於內地遊客，令客源過分單一，好像去年訪港旅客人數約5,930萬，來自內地的客源就有4,584萬人，佔了遊客數量的77%。近年撞正內地經濟放緩，加上政府積極打貪，本港旅遊業即時遭受打擊。

不過，其他地區旅客數量的上升，仍然無法彌補內地客流失的影響，早前香港旅遊業議會總幹事董耀中曾指，2月新春期間，內地訪港旅行團由去年380多團，下跌至今年只有約120團，按年跌七成，且看不見短期內會有復甦跡象。

港吸特定客群落後韓泰

李漢城認為，政府除了留意內地客源外，亦應該多點對外宣傳香港，例如吸引東南亞地區的遊客，更要有針對性地宣傳，開發一些特定客群，例如積極開拓醫療旅遊之類的市場，批評政府往往「一個宣傳COVER所有市場」。

他坦言，相比其他地方如韓國等，本港在宣傳上及發展旅遊資源輸上一籌，形容現時香港正在「追落後」：「韓國、泰國早就嘍嗶認呢啲，香港都仲未有行動。」他表示，或許現在這段時間香港旅遊業會經歷「陣痛」，但積極開拓海外市場是唯一出路。他透露，香港酒店業主聯會近日內將會集思廣益，呈交研究報告給政府，幫助解決業界困境。

大環境難變 待客態度可變



6月開幕的上海迪士尼樂園昨日凌晨開始接受網上訂票，開售約5分鐘就全部售罄6月份的門票，反映內地遊客對新景點仍有強烈興趣。反觀香港，訪港旅客數量自去年6月起已連跌8個月，去年海洋公園及香港迪士尼的遊客人次分別錄得14%及9.3%下跌，香港迪士尼更錄

得1.48億元虧損，印證旅業寒冬。香港旅業由盛轉衰，原因是多方面的，如強港元、欠缺新景點及面對其他地區的競爭等等，這些可能都不是一時三刻能夠改變的，但小記認為至少有一項是可以馬上改變的，就是港人對遊客的態度。大家只需上上互聯網，就可以發現有不少被公開惡劣對待內地遊客的個別港人的劣迹，你以為內地人真是「錢多人傻」嗎？當其

他外國地方有更好的待遇，他們又怎會一而再再而三地來港受辱？最近幾年，不止旅遊業，香港的多項競爭力都在變弱及倒退，我們應當要急起直追才對，但香港卻有這麼一小撮人，認為香港應該退回刀耕火種的原始社會，才是香港的「本土」。小記不懷疑這是他們自己追求的小農夢想，但能代表其他香港人嗎？

■記者 蔡競文