

兩年增兩萬客房 酒店恐供過於求

訪港客跌去年入住率微升 當局指需求仍殷切

香港文匯報訊（記者 馮健文）訪港旅客數量近年持續下跌，惟與旅遊業唇齒相依的酒店業，發展依然迅速，單是這一個月，已有3間新酒店開始營運，酒店房間一時間急增近1,500個。香港各級酒店的房間總數，預計會於兩年內由現時逾7.5萬個增加至9.5萬個，令人擔心或出現過剩情況。旅遊事務署指，去年本港酒店的入住率仍較前年微升1%，顯示過夜旅客對酒店房間的需求依然殷切，會繼續密切留意市場供求情況，確保旅遊業健康發展。

香港酒店業近期非常熱鬧，因有3間各有特色的酒店都在此段時間開幕。其中位於九龍灣、有185間客房的君立酒店已於上月底開始試業，是本港市區首間由工廈活化而成的酒店。

54間新酒店兩年內各區落成

香格里拉集團在港第4間酒店——位於紅磡灣的香港嘉里酒店於本周五開幕，共有房間546個，號稱本港首間城市度假酒店。至於香港迪士尼樂園第三間酒店、共有750間客房的迪士尼探索家度假酒店，是本港首間以探索及悠閒度假為主題的酒店，則於本月30日(下周日)開幕。

其實香港酒店房間數目近年不斷穩步增長。根據香港旅遊發展局資料，2014年本港各級酒店房間數目共有7.27萬個，前年上升至7.38萬個，去年繼續增至7.49萬個，至今年首兩個月已達7.56萬個，全港酒店共有265間。

惟增長速度並未停止。旅遊事務署回覆本報查詢時指出，據旅發局去年底資料，由今年至2019年期間，預計將有54間酒店在港九新界各區落成。除本港兩大主題公園的酒店發展，機場島北商業區內的新酒店計劃亦將啟動。整體而言，本港酒店房間總供應，預計於2019年將增至約9.5

萬個。

不少人擔心，若本港旅遊業持續下滑，將令酒店房間出現過剩情況，令酒店業經營更困難。但旅遊事務署發言人指出，雖然香港旅遊業近兩年受外圍環境如匯率等因素影響，區內其他目的地之競爭亦趨劇烈，但酒店平均入住率仍超過80%。發言人續說，去年訪港短途過夜旅客人次，錄得7.5%增長，酒店入住率較前年微升1%至87%，顯示過夜旅客對本港酒店房間的需求，仍然殷切。

調整房租吸引高增值過夜客

為保持酒店房間的穩定供應，發言人指特區政府已推行多項中長期措施，鼓勵投資者興建不同類型酒店。然而，酒店供應主要由私人市場主導。發展商或營運商會視乎未來旅客數目增長展望、經濟前景、營商環境、盈利預測及旅客需要等多個因素，決定及調整其酒店的經營模式或興建計劃。

對於不少訪港旅客均認為本港酒店房價高昂，發言人指出，本港酒店平均房租於去年已按年下跌3.7%至1,287元，顯示業界正因應市場情況，調整酒店房租的價格，以保持競爭力，相信業界會繼續密切留意市場情況，釐定合適價格，吸引高增值過夜旅客訪港。



■ 迪士尼探索家度假酒店將於4月30日開幕，提供750間客房。 劉國權 攝



■ 君立酒店是本港市區首間由工廈活化而成的酒店。 君立酒店供圖



■ 君立酒店大堂迎賓櫃檯由保溫壺膽組成，保留工廠風格。 君立酒店供圖



■ 位於紅磡灣的嘉里酒店將於本周五開業，提供546間客房。 嘉里酒店供圖

新酒店一覽

名稱	地點	營運日期	房間數目	開業優惠	特色
君立酒店	九龍灣	3月31日起試業	185間	8月底前半價	本港市區首間由工廈活化而成的酒店，裝飾及設計概念源自原本廠房產品
香港嘉里酒店	紅磡灣	4月28日開幕	546間	7月底前八折	本港首間城市度假酒店，及首間本港酒店在所有餐廳設戶外用餐區可飽覽維港景色
迪士尼探索家度假酒店	大嶼山	4月30日開幕	750間	港人提早訂房及2晚起住宿優惠	本港首間以探索及悠閒度假為主題的酒店，各處展示世界各地工藝品及珍藏

資料來源：各酒店 製表：馮健文

分區建 展特色 業界不愁客



■ 君立酒店總經理王漢強。 君立酒店供圖

3間酒店所在地區及類別不同，市場未必不能容納。香港迪士尼樂園指，新酒店落成可帶動本港旅遊業發展，實屬好事。

工廈變身酒店 保留工業風格

君立酒店總經理王漢強接受本報訪問時表示，其酒店可說是本港市區首間由工廈活化而成的酒店，在外觀上設計盡量保持

原有結構，例如採用天井加強採光及庭院綠化。他指出，酒店的裝飾及設計概念均源自原本廠房（駱駝牌）的生產品，如客房內壁燈罩及電梯的上下顯示燈便是取材自保溫壺；大堂前堂的迎賓櫃檯亦是由保溫壺的玻璃膽組成。他認為，這對喜愛工業特色品味或已厭倦刻板複製設計的客人來說，有一定吸引力。

王漢強表示，由於酒店剛試業，訂房率未穩定，希望於全面正式開業後得到更多支持。不過他認為，其酒店是九龍灣商業區內首間酒店，應可提供區內期待的住宿需求。他續說，雖然短期內增加不少房間供應，會對本港酒店整體供求帶來影響，但若3間酒店位於不同地區，類別有異，大家的目標市場也不同，相信市場未必不能容納。

被問到未來仍有不少酒店落成，會否擔心出現房間過剩情況時，王漢強指出，旅遊業是香港經濟收入的四大支柱之一，有

特色及有服務質素酒店，定可進一步提升香港吸引力，增強與其他地區的競爭力。

迪園三店並立 更增品牌效應

迪士尼樂園度假區銷售及酒店營運副總裁王萬民早前出席新酒店活動時表示，知悉未來會有不少新酒店落成，形容這是好事，因可帶動本港旅遊業發展，吸引更多旅客來港。惟他未有正面回應本港短期內增加大量酒店房間，市場能否消化的問題，僅指未來會吸引台灣、韓國及菲律賓等海外旅客及商務旅客入住。

他亦不認同迪士尼在園區內擁有3間酒店會「自己打自己」，認為反而可增加品牌效應。他指出，上個財政年度酒店入住率約80%，今年農曆新年更升至97%，新酒店的預訂率亦在預期之內。

本報曾致函香港嘉里酒店了解酒店情況，並查詢會否擔心本港未來酒店房間會否出現過剩，惟至截稿前未有回覆。

近兩年逾百旅館結業響警號



特稿

香港酒店房間數量增加，旅遊界立法會議員姚思榮認為，這有助降低酒店價格，吸引更多旅客來港。旅遊業界組織則認為，短時間內有逾千酒店房間推出，市場將難以消化，或出現減價戰。旅館業人士更指，近兩年旅遊業低迷，已令逾百間旅館結業，更多酒店房間供應，將進一步打擊旅館業。

入住率穩定價格未上升

姚思榮接受本報訪問時指出，至2019年本港雖有約9萬個酒店房間，但本港個人遊客源充足，相信酒店房間數量增加，會有助降低酒店價格，提供更多誘因予旅客入住酒店，「留多晚在香港食嘢買嘢，對旅遊業是好事。」他又認為，近期本港酒店入住率穩定在80%至90%，但價格沒有因入住率高而有所上升，反映業內正在消化。

他補充指出，酒店房間供應增多，對投資者來說是一定營商壓力，因成本高但回報不高，惟整體會有助吸引更多旅客來港，連帶令飲食、零售等行業生意上升，實屬好事。

逾千客房湧市場難消化

旅遊業促進會總幹事崔定邦指出，短時間有逾千酒店房間推出市場，肯定難以消化，料會出現減價戰，但認為對本港旅遊業及團體旅客均有好處。

他表示，團體旅客對酒店有一定重要性，如市面酒店增加，可提高房源穩定性，建議新酒店可向會展旅遊方向發展，吸引更多高消費高增值旅客。

粵港澳酒店總經理協會副主席周國興表示，近期開業的新酒店各有特色主題，相信會為旅客帶來新鮮感，帶動更多旅客來

港，但會為附近酒店帶來營運壓力，具體影響仍有待觀察。

望增加內地個人遊城市

香港旅館業協會創會會長、香港精品酒店發展商會副主席梁大衛表示，自「一簽多行」於兩年前改為「一周一行」後，內地旅客大減，本港旅館的入住率較前下跌達一半，至今已有逾百間旅館因生意不景結業，已停業的精品酒店亦有8間。

他表示，酒店房間愈來愈多，現有酒店也需面對競爭，若房價因而下跌，旅館所受的影響更大。

他形容現時業界已到達「生死關頭」，希望港府立即放寬個人遊限制，並開放更多內地城市居民來港旅遊，這對零售、餐飲等相關行業也有裨益。

■ 記者 楊佩韻、馮健文

本港酒店概況

本港酒店房間數目			
年份	數量		
2014年	2015年	2016年	2017年1月至2月
72,721間	73,846間	74,868間	75,596間
本港酒店房間入住率			
年份	入住率		
2014年	2015年	2016年初步數據	2017年1至2月初步數據
90%	86%	87%	87%
本港酒店平均房租			
年份	平均房租	按年(升跌幅度)	
2014年	1,473元	+1.8%	
2015年	1,337元	-9.2%	
2016年	1,287元	-3.7%	
2017年1月至2月初步數據	1,261元	-3.5%	

■ 資料來源：旅發局 製表：馮健文

房租價格 說平道貴



珠海遊客何先生與鄧先生：

■ 香港酒店昂貴，應降價攬客。



英國遊客Williams夫婦：

■ 房價合理，比英國澳洲便宜。



法國旅客：

■ 酒店服務不錯，物有所值。



新加坡旅客林先生：

■ 房價可以接受，但房間太小。

旅業吸客是「王道」



微觀點

酒店房供應與日俱增，市場是否供過於求？其實，要重振香港旅遊業，除了節目、景點是否吸引外，住宿服務質素亦十分重要，市場汰弱留強是不變定律，只有通過競爭才能改善質素，吸引更多旅客訪港消費。

業界認為，有特色與服務質素的酒店，有助提升香港吸引力，更可增加品

牌效應。一般而言，商人從不做虧本生意，他們在旅客減少的陰霾下，仍沒有收縮酒店供應規模，可見業界對未來旅客增長、經濟前景展望正面。

只要酒店房間不是嚴重供過於求，也未必全是壞事，酒店業界面對同行競爭，為吸引旅客入住，定會急於改善服務質素，亦無可避免要下調房間價格，如此一來，可為旅客提供更多選擇，有助提升香港的吸引力。 ■ 記者 文森