

適時「加辣」 降溫樓市防風險蔓延

金管局昨日推出3項新一輪物業按揭逆周期措施，以調控樓市。作為應對樓市日益熾熱的臨時性措施，壓抑樓市的投機風潮，優先保障首置自住需求，並加強銀行按揭業務的風險管理，措施既屬必要，其方向也值得肯定。解決樓市問題要有一整套系統而連貫的政策措施，既要長遠治本，亦要短期治標，特區政府應密切觀察樓市走向，適時推出有針對性的調節措施，靈活而有效地確保樓市在健康、穩妥的軌道上運行，令到本港整體經濟保持穩定發展。

金管局推出的3項新措施，第一項是銀行新造按揭風險權重下限由15%上調至25%，意味着銀行要提撥更多資金，影響銀行的資金成本，進而可能影響按揭利息的定價；第二項是將涉及一個以上現有按揭借款人的按揭成數上限下調10%，此舉主要針對靠家人擔保上車的年輕買家；第三項是將主要收入來自外地的貸款申請人「供款與入息比率」上限下調10%，這主要為了緩和近期投機氣氛升溫的一手市場。市場分析認為，相關措施雖未至於令樓價掉頭回落，卻可令物業成交量下跌和升幅放緩，對不斷熾熱的樓市起到一定的降溫作用。

目前，樓價飆升已經成為本港經濟的風險隱患。樓價愈升愈高，最新供款負擔比率攀升至66%，嚴重蠶食市民在其他方面的消費能力，

影響其他行業的正常發展。但增加供應的治本之策非一時三刻可以見效，面對樓價指數接連十多個星期創新高，當局確有必要密切關注樓市動向，針對樓市投機者和外來投資者的新形勢作出檢討，以各種組合措施調節市場。縱觀當局近月連番出招，其方向均在於優先保障本地首次置業自住需要，盡量壓抑投機炒賣需求，尤其是外來資金的投資需求。與此同時，新措施亦有助於提高本港銀行體系的抗風險能力，應對可能發生的利率和經濟環境的轉變。

從另一方面看，雖然昨日公佈的中原城市領先指數連續13個星期創新高，但升勢已見放緩，加上最新一期公佈的中原經紀人指數反映市場樂觀情緒回落，顯示樓價經歷急速升勢之後需時整固。同時，美國加息壓力愈來愈大，預測年內會再加息2次，近期港匯有所轉弱，意味着利息上調之日逐漸迫近，供樓負擔必百上加斤，恐怕會令整體樓市急速逆轉。一旦樓市泡沫爆破，市民的消費意慾將大受影響，建屋投資亦勢必大幅放緩，屆時本港整體經濟難免受到衝擊。正如金管局總裁陳德霖所提醒的，美國已經進入加息周期，在聯繫匯率之下，香港的利率最終亦會上升，各方面都需要密切關注在加息環境下未來的樓市走向，以便採取相應的對策。

香港迪士尼應積極應對競爭挑戰

開業11個月的上海迪士尼，近日迎來第1000萬名遊客，這對於香港迪士尼而言是警號也是鞭策。雖說以中國市場之大，足以容得下兩個迪士尼樂園，但是香港迪士尼最近兩年的入場人數每況愈下，而且連續兩年錄得虧損，顯示香港迪士尼的發展遇到了樽頸。特區政府擴建迪士尼的54.5億元撥款申請，經過將近半年的纏擾，本月終於在立法會獲得通過，為香港迪士尼注入一劑強心針。面對上海迪士尼的競爭，香港迪士尼應積極應對，化壓力為動力，一方面盡快完成擴建工程，增加景點吸引力，另一方面也要繼續發揮服務和管理等優勢，積極開拓新客源，爭取更好的經濟效益。

上海迪士尼度假區昨日宣佈，在開幕11個月後，已經有1000萬名遊客到訪。而在上個月，上海迪士尼已啟動擴建計劃，將會新增「反斗奇兵」園區，預計明年開放。相比之下，香港迪士尼在2014年的入場人數達到750萬的峰值後逐漸下滑，去年跌至610萬。此外，去年香港迪士尼淨虧損金額達到1.71億元，較2015年淨虧損1.48億元擴大，去年更大規模裁員。多個數據都顯示，香港迪士尼正面臨發展的困境。

面對上海迪士尼如此強勁的對手，以及區內其他主題公園的競爭，擴建香港迪士尼可說已是唯一選擇，如果再不求新求變，通過開拓新設施、新項目吸引遊客，前景只會越來越暗淡。因此，香港迪士尼的擴建撥款申請獲得通過，值得鼓

舞，特區政府一方面應督促和協調有關各方，盡快拿出全面擴建的方案並盡早建成；另一方面，應督促樂園管理層，全面提升經營水平，努力開拓更多客源，讓香港迪士尼繼續成為香港旅遊業的重要品牌。當前香港周邊地區都在大力發展主題樂園，各界不應再糾結於特區政府注資迪士尼的一些枝節問題，一旦陷入無休止的爭議，日後要追趕就加倍艱難。事實上，特區政府投資迪士尼樂園的回報不止於分紅，還有其帶動的旅業收入與就業，關鍵是如何評估總體得失。未來只要有需要，香港迪士尼還應不斷擴建，以克服面積細小這個先天不足。

上海迪士尼遊客數量龐大，開業周年預計即可實現收支平衡，這對香港迪士尼既是挑戰亦是動力，其成功經驗值得學習借鑒。上海迪士尼的優勢是硬件更好，包括面積更大、遊樂設施更多、更新，這是不可否認的事實。但香港迪士尼擁有超過10年的營運經驗和高質素的服務，具有國際化特色，這是香港迪士尼的獨特優勢。此外，香港迪士尼與上海迪士尼的定位不同，目標客源也不盡相同，兩個樂園各有獨特設施和娛樂項目，可以說是各有千秋。中國市場之大，足以容納得下港滬兩個迪士尼樂園，香港理應對未來充滿信心，完全有理由相信可與上海迪士尼展開良性競爭。始終是有競爭才有進步，迎難而上，才是面對挑戰的積極態度，更可以令香港迪士尼的魅力歷久彌新。

滬迪園吸客破千萬

僅11個月已創驕績 勢破東京首年紀錄

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）上海迪士尼度假區昨日在「中國旅遊日」宣佈喜訊，稱上海迪士尼樂園已於近日迎來了第1,000萬名遊客。該迪士尼樂園於2016年6月開幕，僅11個月創下驕人戰績，極有可能刷新東京迪士尼的首年成績單。儘管目前東京兩大迪園的年均客流量高達3,000萬人次，但旅遊業專家在接受香港文匯報採訪時預計，鑒於中國旅遊市場的潛力，上海迪園將在15年將之甩在身後。

在迪園歷史上，1983年建成的東京迪士尼樂園首年即戰功赫赫，曾創造1,036萬人次的客流神話。

周年慶典料吸客百萬

若考慮到未來1個月上海迪園舉行周年盛大慶典，再吸百萬遊客應不在話下，上海迪園極有可能取代東京，成為全球開局最好迪園。外界曾預計，上海迪園的首年入園客流約為1,200萬人，成績單亦符合普遍預期。

學者：15年後趕超東京

目前東京迪士尼樂園和東京迪士尼海洋公園的年均入園人數超過3,000萬，上海看似遙不可及。上海財經大學旅遊管理系主任何建民昨日在接受香港文匯報採訪時指出，上海迪園的年均客流量或在15年後趕超東京。他預計，待「玩具總動員」區（港譯「反斗奇兵」）明年建成，迪園一期收尾，彼時上海迪園的年均遊客料將突破1,500萬人次，若10年後開建二期，客流量更將直線飆升。事實上，東京迪園亦耗時長達30年，才令年均客流量飆至3,000萬。

何建民認為，全球多數迪園仰仗國內客流，海外遊客僅佔3%至5%。他表示，隨著國民收入提高，旅遊成為大眾消費行為，更有超過1億國人的收入，達到發達經濟體人口水平，與此同時，休假制度完善亦令休閒度假時間增加，凡此種種，均是上海迪園客流的有力支撐。

迪士尼看好中國市場

上海迪士尼度假區總經理郭偉誠（Philippe Gas）坦言，對於已經接待了超過1,000萬名遊客，迪士尼感到無比興奮，度假區與日俱增的受歡迎程度、極高的遊客滿意度，使迪士尼對樂園景點和娛樂演出需求的持續增長，以及對中國旅遊市場的蓬勃發展充滿信心。

昨日，上海迪士尼度假區還宣佈啟動為期一個月的「一周年」盛大慶典，並推出「奇妙一周年」系列獨家商品，包括身着嶄新禮服、揮着旗幟的米奇米妮毛絨玩具、二十餘款特別設計的徽章等。

上海迪士尼度假區同時表示，將持續為上海發展旅遊產業、建設世界著名旅遊城市的目標貢獻力量。據其透露，度假區從上海及全國各地招募了超過一萬名演職人員，並間接創造了數千個旅遊業和文化業的專業崗位。



旅社分銷門票 客源廣策略多

香港文匯報訊（記者 孔雲瓊 上海報道）上海迪士尼的客流量考核，從開園初期的擔憂到如今不滿一年即完成千萬指標，這和旅行社大力分銷門票也不無關係。據了解，各大旅行社與迪士尼的合作，主要的任務的就是進行門票銷售，且隨着合作開放度提高，輻射地域也逐日廣泛，甚至從華東向中西部地方發展。

此外，對接旅行社的客源中，還有大量的團體客戶，類似企業學校等，往往會在寒暑假、節假日等特

殊時段採購數量眾多的門票。

容許折扣優惠 打包產品發售

記者從攜程內部人士中了解到，迪士尼進入中國後，非常重視門票的分銷渠道，早期就邀請內地旅遊業界的專家幫其制定分銷策略。儘管剛開始迪士尼對合作旅行社選擇和要求較為嚴格，比如首批只簽約了30家，上海地區只有6家，還要求旅行社不得出售「裸票」，不過很快，迪士尼就改變了這個策略。該人士向記者表示，因為不久之後

各大旅行都可以銷售「裸票」了，而且有些甚至還有折扣和優惠，要比迪士尼自己直銷的更具吸引力。「旅行社客戶基數大，相信對迪士尼的客流貢獻不小，很高興迪士尼聰明地選擇允許旅行社銷售『裸票』。」該人士如是告訴記者。

記者還從各旅行社了解到，由於迪士尼位置較遠，因此捆綁「交通」加「門票」的打包產品亦受到歡迎。正因為有了產品打包，使得旅行社門票成本可攤薄，也刺激旅行社更多地去採購迪士尼的門票。

要數量更要質量

微觀點

一期尚未開足的上海迪園，小試牛刀遊客即破1,000萬人次，迪園將之歸功於成功的中國戰略——「原汁原味迪士尼、別具一格中國風」。只是「中國元素」包羅萬象，何止童話城堡中的牡丹、玉蘭、青石雕刻，更有率性竊糖、四處便溺、任意插隊的「中國式遊客」，也有與全球其他迪園相比，略略淡漠、生硬的「中國式服務」。

上海迪園的成功，得益於中國巨大的旅遊市場，但坦率地說，考慮到內地成百上千的其他主題公園，依然門可羅雀，迪士尼的經營理念，確實有其可取之處。惟上海迪園的「中國

特色」，絕非無懈可擊。園區內的「中國元素」會令國人倍感親切，但「中國式服務」、「中國式遊客」則可能適得其反。過去一年，上海迪園曾屢被吐槽，看來「中國元素」並不總是褒義詞。1,000萬人次的里程碑意義，更多是對迪園方而言。作為普通遊客，數字似乎無關宏旨，舒適的遊園環境、與國際接軌的貼心服務，才是贏得人心的王道。據說，由於園方未有採取措施解決擁擠問題，時隔五年後，今年東京迪園的遊客將首度跌破3,000萬人，可見質量是數量的堅實後盾。

■香港文匯報記者 章蘿蘭

港園業績遜色 期盼訪港客增

香港文匯報訊（記者 馮健文）上海迪士尼樂園於去年6月開業，不足一年已有逾1,000萬名遊客到訪，遠較香港迪士尼樂園上個財政年度只有610萬遊客為多。旅遊業促進會總幹事崔定邦指出，上海迪士尼剛開幕具新鮮感，目標客群又來自幅員廣闊的華中及華北地區，有好成績可以預期，但不代表香港迪士尼客源會受其影響，認為只要未來整體訪港客量回升，香港迪士尼對旅客仍有很大吸引力。

上財年入場減逾一成

香港迪士尼於本年初公佈上一個財政年度（即前年10月至去年9月）業績，錄得約610萬入場人次，比前一個年度接待了約680萬名訪客，減少逾10%。由於其中3個多月與上海迪士尼的營運期重疊，令人關注上海迪士尼有否影響香港迪士尼的客源。

內地樂園目標客群廣

崔定邦昨日接受香港文匯報訪問時則認為情況並非如此，因為兩園的目標客群並不相同，且上海迪士尼在短時間即有逾千萬遊客到訪，亦屬可以預期。他解釋，樂園新開幕，對旅客自然別具新鮮感，從未來過者均想到此一遊，加上其目標客群又來自幅員廣闊的華中華北地區，人口眾多，故有此好成績並不出奇。

至於香港迪士尼的訪客下跌，崔定邦認為並不是樂園做得差，而是受整體訪港旅客量下跌所影響，旅客不來香港，主題樂園的客量必定會下跌。據他了解，香港迪士尼近年已很主動在珠三角地區進行宣傳推廣，反應亦十分正面，是香港旅遊其中一個亮點，如旅客量上升，樂園亦會受惠。

高鐵「一地兩檢」助出行

因此他指出，只要香港的整體旅遊吸引力增加，不再有不歡迎旅客行動出現，加上港珠澳大橋即將開通，以及廣深港高鐵「一地兩檢」問題解決後可如期通車，日後來自華南及珠三角逾億人口出行更便利，相信香港旅遊景點的客量包括迪士尼也會回升。



■上海迪士尼度假區啟動周年慶活動，推出「奇妙一周年」系列商品。
香港文報記者章蘿蘭 攝