



改作過渡性房屋 分拆售予年輕人

香港過去近10個月接連飽受黑暴及新冠肺炎疫情打擊，訪港旅客人次迅速下跌，酒店業步入寒冬，不少酒店的入住率跌至5%。在香港經營四星酒店逾20年的華大酒店投資(0201)主席鄭啟文心情很「灰」，旗下10間市區酒店都要蝕本經營，他在接受香港文匯報訪問時建議：「政府不如包租一幢幢的酒店作過渡性房屋，或修例將已供應過剩的工廠區酒店變為可分拆出售予年輕人的居所。政府於疫情過後應向海外旅客派錢補貼刺激來港旅遊消費，並要向中央爭取進一步放寬個人遊城市數目。」

■香港文匯報記者 梁悅琴



◀鄭啟文(圖圓)指酒店業步入寒冬，旗下10間市區酒店都要蝕本經營。圖為皇后大道西華美達海景酒店。香港文匯報記者 攝

鄭啟文：旅業環境大變 倡工廠區酒店「再活化」

鄭啟文認為，既然政府不時說難覓土地建屋解決房屋供應不足問題，又要借私人發展商農地來花納稅人金錢投入基礎設施，再等數年後才可供應過渡性房屋予輪候上公屋人士居住，但這批過渡性房屋於數年後或要將之拆卸。實際上是明益發展商日後發展農地，不用再等基建配套興建時間即可建私樓。

租酒店比住水管屋更有人性

反觀現時全港酒店共約8.4萬個酒店房間，入住率及日租都已大跌，部分酒店索性暫停營業或只開少量房間，估計未來半年至一年的入住率未必會有改善。與其遠水難救近火，他覺得，政府不妨考慮向本港的酒店業主們包租一幢幢酒店，已可即時解決過渡性房屋不足問題，總比政府花納稅人金錢在荃灣路天橋建水管屋來作過渡性房屋更有人性。他坦言：「如果政府肯租用旗下酒店作過渡性房屋，我一定會租界佢哋。」

鄭啟文又覺得，作為旅客一般都喜歡居住鄰近地鐵站的市區酒店，認為現時處工廠區的酒店供應已出現過剩問題，政府應考慮修例容許這批工廠區酒店可以拆散後只售予本港青年人作自住用。

禁止零團費 邊遠酒店無人住

事實上，2003年SARS後，中央放寬個人遊港，2009年深圳推出「一簽多行」，吸引內地客毋須跟團都可來香港旅遊消費。

政府翌年火速推出活化工廈計劃，令不少位處葵涌、荃灣、青衣、觀塘、黃竹坑工廠區的工廈貨倉業主一窩蜂申請將物業改為巨無霸酒店，部分酒店的房間供應量達700至800個，之後數年出現大量位處工廠區的酒店。本港酒店數目亦由2009年深圳推出「一簽多行」時的167間升至今年2月底的319間，增幅達91%，期內酒店房間數目由59,627個增長40%至約8.4萬個酒店房間。

鄭啟文認為：「這批位處工廠區的酒店，早期仍可吸引一批由內地旅行社安排以零團費購物團旅客入住，當時每日約300團零團費旅客，惟這批酒店於旺市時都只是200至300元一日，入住率亦不算高，更拉低了市區酒店房租。」

青衣房租近日低見70元晚

然而，深圳於2015年將「一簽多行」改為「一周一行」，內地又取消了不時引起紛爭的零團費團，進一步令2015年及2016年訪港旅客齊齊下跌。他稱：「零團費購物團雖然仍巧立名目來持續經營，惟數量已大減至疫情前的每日約50團，令這批工廠區酒店入住率及房租大受壓力，甚至連跟隨零團費遊客去的海洋公園及迪士尼樂園入場人次都年年下跌。」近月來青衣、黃竹坑區酒店日租近日已低見約70多元及約200多元，可見本港的旅遊市場已經大變，酒店嚴重過剩。

港條例落後 阻善用土地資源

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)鄭啟文認為，政府如果有心解決青年人上車問題，可以考慮修例容許這批工廠區酒店拆散後只售予本港青年人作自住用，惟酒店東主必須找到酒店營運者負責酒店設備的法律責任。其實在外國如英美等地將酒店房間出售相當普遍，當酒店房間持有人不住該房間時，酒店營運者可以將該酒店房間出租予另一人，然後將所收租金與酒店房間持有人對分，作為投資用。

可惜香港城市規劃一向不傾向將酒店房間佈置變作住宅，酒店房間申請批則時規定不可以有廚房，香港法例又不准酒店客人住酒店超過一個月。若政府能

夠放寬規定，他相信，「總會比叫青年人花3萬元一呎，只能買到一間只有100多方的納米樓為好，亦可即時解決房屋供應不足問題。」

補貼旅客可刺激來港消費

長遠而言，他建議政府於疫情過後，應仿照當年SARS時，向每位訪港外國旅客補貼500至1,000元來刺激本港旅遊和零售業。他又建議，政府應向中央爭取更多個人遊來港的城市數目。他稱，「全國共有600個城市，上海的地方同樣好細，卻沒有限制其他內地城市居民到訪，香港都是中國的一部分，反而只容許49個城市居民可以來港，為何要有此限制？」

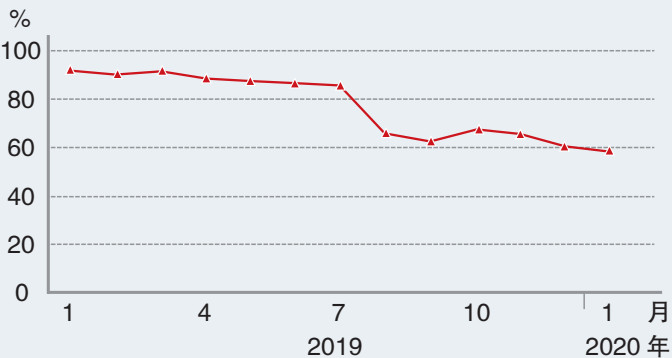
房租300元一晚「無尊嚴」

沙士當年華大酒店只得兩間酒店，眼見個人遊湧港，心知酒店業「唔怕繼續做」，華大酒店於短時間內以30億元購入4間酒店及1幢商廈，年回報率達10厘以上，成為SARS受惠者。現時該集團於尖沙咀、銅鑼灣等市區共有10間酒店，包括

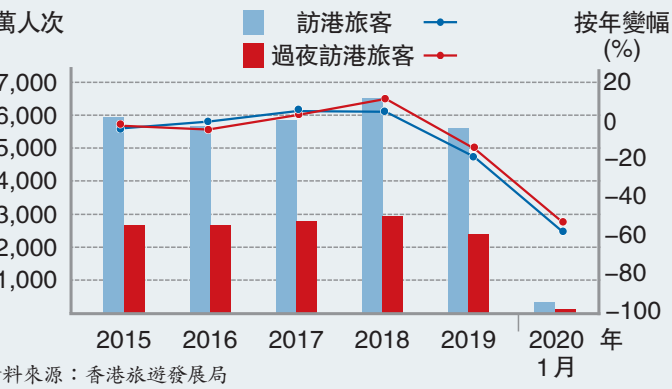


■內地旅客大減，香港不少經營者都看淡酒店業前景。圖為鄭啟文旗下銅鑼灣華麗酒店。香港文匯報記者 攝

過去一年全港酒店平均入住率



過去5年訪港旅客數字



資料來源：香港旅遊發展局

投資者仍看好 3年內增逾六千新房

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)縱然酒店業已受重創近10個月，惟仍有對後市看好的投資者繼續發展本港酒店業。業界估計，三年內本港每年仍有約有2,000多個新酒店房間供應市場。

「收樓大王」楊世杭旗下培新集團位於尖沙咀赫德道麗景酒店，將於今年4月1日起暫停營運，大業主將投入1.5億元翻新酒店，為期18個月，打造全新Lifestyle Hotel。翻新後酒店會與國際管理集團合作營運，以迎合國際旅客需求及旅遊業未來發展，房間數量維持324個。

重塑品牌定位力吸旅客

培新集團發言人接受查詢時指出，近期疫情對香港旅遊業帶來影響，整體酒店入住率按年下跌超過八成，該酒店入住率亦錄得相若數字，但集團相信短期影響總會過去，對旅遊業長遠發展仍然充滿信心。

該酒店已於2月28日通知全體酒店員工，酒店將營運至3月31日，部分員工最後工作日為3月31日，亦有部分為4月30日，受影響員工約100名。發言人稱，所有員工的遣散安排，均合乎香港勞工法定補償。而早前曾有安排員工放無薪假期，現亦取消有關安排，相關同事將獲補發相關薪金。集團亦有設立特惠津貼，發放基礎以平衡員工未來3個月有穩定收入為目的，減輕對員工的影響，金額將按個別員工的僱傭合約及年資而定。此外，為感謝員工多年的努力和付出，集團特別增設長期服務特別金，按服務年資發放。

偉晉中心最快年底動工

另一邊廂，金寶國際董事長李秀恒接受專訪時亦指，無改變長遠看法，相信疫情對本港旅遊酒店業的影響只是短暫，香港酒店需求仍很大，不會改變旗下黃竹坑道的偉晉中心一期及二期活化改裝為商廈及酒店的計劃，又認為黃竹坑具靜中帶旺、旺中帶靜的優勢。

他表示，偉晉中心一期及二期改裝為商廈及酒店計劃已獲城規會批准，總樓面約18萬方呎，總投資額約5億元。其中一幢為商廈、一幢為四星級酒店，提供130多個酒店房間，預計今年年底動工，2022年上半年開業。

對於黃竹坑區酒店目前日租都只是200多元至300多元的低水平，其酒店又會是什麼客源？李秀恒認為，考慮將該商廈配酒店設計概念是日後該商廈吸納了國際機構租戶時，其租戶的高級管理層或海外客戶到其寫字樓商談生意時，都有居住需要，此舉可令兩者互相配合。



■李秀恒認為疫情對本港旅遊酒店業的影響只是短暫，香港酒店需求仍很大。資料圖片

結業裁員潮到 籲設失業援助金

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)「去年下半年訪港內地旅客已因修例風波而大減，市區酒店房租由約1,500元一日大劈價八成去到無尊嚴的300多元，才可令入住率維持85%，可是高入住率的背後，其實酒店是要蝕住來做，保住大部分員工飯碗。殊不知，今年初又爆發新冠肺炎疫情，連外國旅客都無晒，如今入住客人都改以香港人為住，估計不少是要隔離檢疫人士或醫護人員，日租都只是300元。」

曾於2003年SARS後積極拓展香港市區酒店吸內地客的鄭啟文接受香港文匯報記者訪

問時坦言，香港酒店業已頂了10個月的惡劣經營環境，相信未來一段時間將有大規模酒店結業裁員潮，建議政府應設立酒店失業人士援助金。目前酒店業就業人數約26萬人。

房租300元一晚「無尊嚴」

沙士當年華大酒店只得兩間酒店，眼見個人遊湧港，心知酒店業「唔怕繼續做」，華大酒店於短時間內以30億元購入4間酒店及1幢商廈，年回報率達10厘以上，成為SARS受惠者。現時該集團於尖沙咀、銅鑼灣等市區共有10間酒店，包括

尖沙咀最佳盛品酒店、皇后大道西華美達海景酒店、華麗銅鑼灣酒店等，提供3,000個房間。

鄭啟文指出，本港近年的過夜旅客平均每年約2,800萬人次，當中約80%為內地客，15%為東南亞、韓國旅客，5%為歐美旅客。換言之，只要內地市場一有風吹草動，一下子便會減少八成客源，對香港旅遊、酒店及零售業打擊相當大，如今連外國旅客都因疫情而不再來港，短期對香港酒店經營者而言非常絕望。去年6月以來修例風波持續引發暴力衝

突，不少原本在香港舉行的展覽會、運動比賽亦要煞停，訪港旅客大減，當時華大酒店旗下酒店已將房租大減至300多元，才可保持高入住率。鄭啟文形容，高入住率下酒店已是蝕本經營，皆因酒店每做10元生意，大約可賺4至5元，當收入大跌八成，即只有2元收入時，肯定要虧本，但此舉才可保住大部分員工飯碗。

隔離人士入住保員工生計

今年初新冠肺炎疫情又殺到，政府採取局部封關及強制檢疫措施，內地客以外國旅客都全部消失。全港酒店入住率由去年2月的91%跌至今年1月只有59%，部分市區五星級酒店1月份入住率更不足10%。鄭啟文直言，「原本以為更加慘淡，卻發現旗下酒店有不少香港人入住，房租每日都可保住約

300元，入住率維持85%，估計當中不少是要檢疫隔離人士或者是在醫院工作的醫生、護士，否則香港人怎會有屋企唔住，無端端走去住酒店。」

鄭啟文苦笑說，疫情仍未知何時完，社會運動亦未有平息跡象，今年9月又有立法會選舉，明年又要準備特首選舉，相信本港社會仍會持續動盪，對香港酒店業前景非常悲觀，認為香港酒店已不值得經營。

過去10個月僅少量裁員

雖然看淡酒店業經營前景，他表示，華大酒店旗下於香港10間酒店過去10個月只裁走少量員工，未來沒有暫停營業或將酒店改作其他用途計劃，皆因蝕住經營下，入住率可保持85%高水平，相信市區又近地鐵站的酒店長遠仍受旅客歡迎。