

23

住宿業的議題



想一想

近年，香港特區政府積極活化具有歷史性的舊式樓宇，其中一個方案是把它們轉型為商業性質的酒店。你認為這些改建後的酒店是否具吸引力，從而能成為遊客遊覽香港的焦點？這些酒店又能否配合現代旅客的入住模式和對酒店設施的要求？這些改變又能否達成對該歷史建築物的保育目的？

本章目標

完成本章後，學生能夠

1. 說明生活方式和社群結構對住宿業趨勢的影響；
2. 說明人口改變對發展款待業市場規畫的影響；
3. 解釋科技轉變對遊客入住模式的影響；
4. 解釋環保旅遊對塑造住宿業發展的影響；
5. 解釋酒店被旅客視為目的地的概念；
6. 說明法例和規例對塑造住宿業發展的影響。

23.1 生活方式對住宿業趨勢的影響

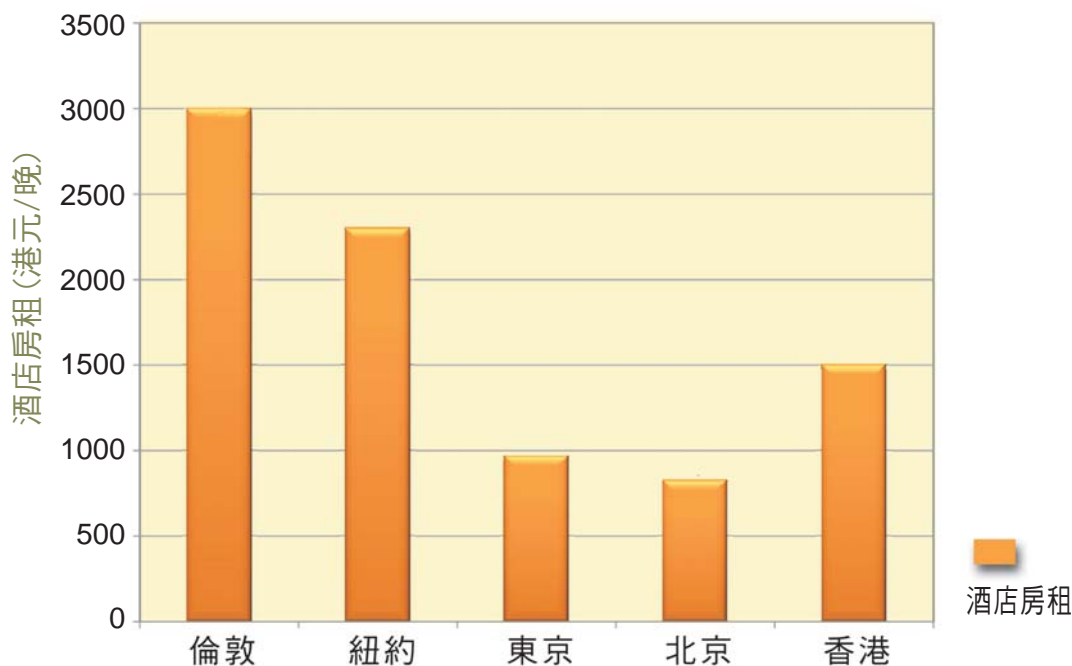
在過去的半個世紀，世界政局相對穩定，經濟及科技的發展一日千里，人口增長快速。不同地區的居住環境、經濟狀況、教育程度、職業和家庭人數等有不同程度的改變。加上資訊和交通運輸網絡日趨完善，世界正朝著全球化及一體化的方向發展，地區與地區之間的交流，包括人流、物流和資訊時刻都在增長，人們的生活方式隨著社會的轉變而不斷改變。

香港的城市發展多年來都處於領先之列，是世界知名的現代化城市，也是集金融、旅遊及物流於一身的國際都會。香港及世界人口隨著社會發展一直穩步增長。家庭結構、人口結構、生活方式和經濟能力等在過去數十年都出現明顯的改變。這些社會變化都直接影響到香港旅遊住宿業和其他款待服務的發展方向。

23.1.1 香港人口改變對旅遊住宿業的影響

香港人口由七十年代約400萬急速增長至現時逾700萬。人口增長意味著住宿的需求亦隨之增加，令土地供應緊絀的香港形成高地價和高租金的營商環境。對於以服務旅客的旅遊住宿業而言，物業租金是其最大的固定成本。在高昂租金的經營環境下，旅遊住宿業因經營成本增加而客房租金上升，也會削弱機構的競爭能力，影響經營的邊際利潤。下圖為2010年10月香港及世界著名旅遊城市假日酒店(同級)標準客房平均房租的比較。

2010年10月世界主要城市假日酒店標準客房房租



資料來源：假日酒店網站(<http://www.holidayinn.com>)

圖23.1 2010年10月世界主要城市假日酒店標準客房房租

本 樣

雖然香港酒店業須面對高地價的經營環境，頻繁的金融和商貿活動提供大量而穩定的高消費商務旅客，加上來自內地的遊客，香港住宿業近年的發展仍然強勁。以下為近年本港住宿業於高地價環境下的發展趨勢：

- 在金融區、遊客區和會議展覽中心及鄰近區域開設高規格的酒店，例如商務酒店(Commercial hotel) 和會議酒店(Convention hotel) 以爭取高消費能力的商務旅客和遊客；
- 在鐵路沿線住宅區，興建規模較小的經濟型酒店(Budget hotel)，以較經濟的客房租金吸引內地的「個人遊」旅客和旅行團遊客；
- 將市區古舊建築活化，改建為酒店。酒店外觀及部分內部設計保留原有建築的特色，以吸引旅客入住；
- 改建市中心樓宇為賓館和旅舍，招待較低住宿要求的低消費旅客。



圖23.2 度假酒店：黃金海岸酒店



圖23.3 1881 Heritage酒店保留原有建築的外觀

深入探討

香港人口近二十年的增長趨勢

香港人口增長直接刺激地價上升，亦間接提高住宿業如酒店、旅館等的經營成本。香港從1990年至2009年的人口升幅為22%，人口增長近130萬人，其中以1996年至2000年間的升幅為最大，達到3.8%。但是自2007年起，本港人口增長率有明顯放緩的趨勢，2009年的人口增長率就只錄得0.4%。你認為香港人口增長於近年持續放緩，人口老化問題日益嚴重，會對酒店住宿業帶來甚麼影響？



圖23.4 1990至2009年香港人口統計

知識庫

舊樓改建酒店例子

城市規劃委員會於2010年公布，將中環美利大廈保存，並修建為一間擁有300間房間的酒店。修建後的酒店須保留現有外部設計和主體大樓布局。

於1950年代在石硤尾興建的美荷樓已納入首階段活化歷史建築伙伴計劃的七幢歷史建築之一。美荷樓將改建成為城市旅舍，提供129個旅舍住宿單位。城市旅舍同時附設公屋博物館，展示50年代原貌和佈置的公屋樣本單位。



圖23.5 由美荷樓改建而成的城市旅舍設計圖

活動

- 試以四人一組，討論以下問題。
 - 你認為改建美利大廈為酒店是否活化該建築物的好方法？為甚麼？

 - 試列舉兩個支持改建美荷樓為城市旅舍的論點。

- 試另舉一項草擬中或已落實執行的，將具歷史價值的建築物改建為酒店的計劃。

23.1.2 世界人口轉變對香港款待業規畫的影響

款待業泛指所有提供旅客住宿、飲食及旅客旅程中需要的相關款待服務，例如會議場地、文娛康樂和零售等服務。世界人口在過去50年由1960年30億增加到2010年69億，單單中國內地同期人口就由6.5億增加至13.4億人。人口大幅增加直接帶動商貿、交通網絡和通訊發展。凡此種種因素皆會令經濟貿易活動變得頻繁，旅遊款待業的需求也相應增加。

香港既是國際金融中心，也是著名的旅遊城市，受惠於世界人口上升，香港旅客人數在1999年至2009年的10年間，增長超過160%。相應地，香港款待業整體增長迅速，其中2009年的「與入境旅遊相關的總開支」為1630億元，較1999年的570億元增長接近兩倍。

雖然近年的訪港旅客不斷上升，但是旅客的來源地卻出現重大的變化，美洲旅客在2000至2009年只錄得15%升幅；台灣、日本和南韓的旅客人數在此期間更下降了7%。相反地，來自中國內地的旅客人數在十年間錄得370%的升幅。



圖23.6 2000年至2009年訪港旅客人數統計圖

不同地區的旅客在香港有不同的旅遊活動需求，對旅遊款待的需求也不同。因應《港澳個人遊計劃》陸續推廣至內地其他城市與及寬鬆的訪港簽證程序，內地旅客人數將會持續大幅度增長，香港款待業的未來規劃須要作出調適，滿足內地旅客在住宿、零售和餐飲等服務的需求。以下是香港住宿業、零售業、餐飲業及其他款待服務業應對世界人口轉變的發展趨勢。

住宿業發展趨勢

興建更多酒店以滿足不斷上升的旅客住宿需求。除了高級的星級酒店外，經濟型酒店都是近年住宿業發展的新趨勢。此類平價的市區住宿服務能配合內地「個人遊」旅客和旅行團的住宿需求和承受能力。