

立法會發展事務委員會

促進酒店發展的規劃和地政措施

引言

本文件旨在告知議員政府所採取的規劃和地政措施，以鼓勵業界在香港發展更多酒店，從而達致重要的經濟和社會目標。

促進酒店發展的措施

2. 促進酒店發展的措施如下：

- (a) 以試驗形式把一些土地納入二零零八至零九年度勾地表，作為專供發展酒店的用地(下稱「只作酒店用途」的土地)出售。個別用地的賣地條件會規定，該用地會限作發展酒店用途(而整幅或部分則視乎個案而定)，並會訂明作酒店用途的樓面總面積(第 7 及第 8 段)；
- (b) 基於上文第 2(a)段的理由，從二零零八至零九年度勾地表勾出拍賣的「只作酒店用途」的土地的勾地底價及售地底價，應根據地政總署就這類土地在賣地條件中限作酒店用途所評估的地價釐定，而個案是整幅或部份用作酒店用途亦會反映在地價中(第 9 段)；
- (c) 為求貫徹一致，類似安排亦適用於下列情況，而有效期亦與上文第 2(a)段所述的期限(即二零零八至零九年度勾地表的有效期)相同：
 - (i) 準許申請修訂契約／換地，只限作發展酒店。經修訂的地契或換地條件會規定該幅用地作酒店用途(整幅或部分則視乎個案而定)，並訂明作酒店用途的樓面總面積；以及

- (ii) 就上文第 2(c)(i)段情況，政府對修訂契約或換地申請徵收補地價，亦應同樣根據地政總署對經修訂契約或換地後所訂明土地只作酒店用途的評估地價而釐定，而所收取的地價會反映已減除修訂前的地價(第 10 段)；以及
- (d) 年內，我們會密切監察情況和市場反應，並會在二零零八至零九年度勾地表有效期屆滿時決定：
 - (i) 二零零九至二零一零年度勾地表內是否繼續指定用地限作酒店用途；以及
 - (ii) 須修訂契約／換地的土地的安排是否仍然適用(第 11 段)。

酒店發展

需要更多酒店的理據

3. 隨着 2003 年「沙士」疫症爆發後，經濟復蘇，訪港旅客人數大幅增加。酒店房間數目的增長速度，卻較訪港旅客人數的增長速度為慢。從 2002 至 2007 年，訪港旅客總數增長七成，而過夜旅客人數(即需要在酒店住宿的人數)增長六成。不過，同期酒店房間只大約增加 33%。此外，2007 年本港酒店平均入住率為 86%，2007 年 11 月及 12 月更升至 93%。旅遊業界表示，酒店入住率超逾這個水平，意味酒店容量正趨飽和，並可能會引使平均房價加快上升。本港酒店市場的一些資料，載於附件 A。

4. 旅遊業界亦指出，在酒店的供應和房價方面，香港的競爭力不及北京、新加坡和澳門等鄰近旅遊目的地。這些目的地均在加快興建酒店，以迎合訪客的需求，和應付發展蓬勃的會展旅遊業務。業界估計，旅客在澳門或北京租住同級房間所付的房價可能較香港少四成，而在新加坡則少兩成。業界關注香港可能會面對旅客流失或縮短留港時間的風險。

5. 酒店屬訪港旅遊業中的高增值行業。二零零六年，訪港旅遊業的直接增值額為 350 億元，佔本地生產總值的 2.5%，

而酒店業(包括本港居民在酒店消費所帶來的直接增值額)的相應數字，則分別為 150 億元和本地生產總值的 1.1%。

6. 旅遊業、會議展覽業和其他活動可擴大國際間的商業聯繫和網絡，而酒店是支援這些業務和活動的重要基礎設施。增加酒店的數目有助把酒店房租維持在具競爭力的水平，因而可吸引更多旅客訪港和延長留港的時間。此外，發展酒店可帶動更多經濟活動和增加其他行業的就業機會。這些上、下游配套行業包括零售、餐飲、物流、運輸、旅遊代理和其他商用服務業。酒店供應量增加會為非技術工人帶來就業機會。由於香港已轉為知識型經濟體系，我們十分需要酒店業所提供的就業機會，以助解決失業問題。

建議

7. 旅遊業界和一些地產商要求政府把更多用作發展酒店的土地納入勾地表，並減低地價。目前，在一些土地規劃用途地帶(如「商業」地帶)，酒店是准許用途之一，但亦可進行其他准許用途。我們過去未有把「只作酒店用途」的土地納入勾地表。為了推動酒店業在本港發展，我們認為採取有效的特別措施是合理的。不過，在採取特別措施時，我們不可偏離一般用途土地的既定出售安排，即主要是透過勾地表售地(特別用途的土地則可公開招標拍賣)。勾地表制度自二零零四年一月恢復運作後，一直行之有效。這個制度由市場主導，可讓市場決定土地的出售量和出售時間，商界和地產界亦熟悉制度如何運作。

8. 我們已把十幅「只作酒店用途」的土地納入二零零八至零九年度的勾地表(見附件 B)。就「只作酒店用途」的土地而言，其賣地條件會規定整幅用地(或部分可容許的發展)須作酒店用途，並訂明酒店部分的樓面總面積。如認為合適，亦可容許相關的輔助用途如商店。這些土地的面積大小不一，位於港島、九龍和新界。勾地表載列的多幅「只作酒店用途」的土地各具特色，可供發展不同類型的酒店，包括度假式酒店和商務酒店等。這些土地大多是現行規劃的用途地帶所准許或已取得規劃許可發展為酒店；至於尚未取得規劃許可的土地，我們會因應情況在售地前先取得規劃許可。

9. 由於賣地條件限定作酒店用途和訂明酒店的樓面總面積，我們評估二零零八至零九年勾地表內「只作酒店用途」發展的用地時，是基於酒店和其他在賣地條件規限的用途的公開市值，並按這評估訂出底價。以下現行安排會繼續適用於「只作酒店用途」的土地：

- (a) 假如勾地申請人的出價在勾地當時達到經評估的公開市值的八成或以上，該幅土地便會獲勾出拍賣；以及
- (b) 有關用地會在拍賣中售予出價最高競投者，而其出價必須達到或超逾在拍賣當日就該地評估的十足公開市值。

10. 為求公平和符合政策目標，上述安排同樣適用於在試驗計劃有效期(即二零零八至零九年度勾地表的有效期)內申請契約修訂／換地的個案。政府應准許發展商為「只作酒店用途」的發展項目申請契約修訂／換地。有關用地的修訂契約／換地條件會規定整幅用地或部分可容許的發展須作酒店用途，並訂明酒店的樓面總面積。為此我們須相應地為「只作酒店用途」發展項目的契約修訂／換地申請評估應徵收的補地價，即補地價是按修訂契約／換地條件所訂酒店用途來評估該土地的十足公開市值，然後扣除修訂契約／換地前的地價而徵收補地價。所有尚待處理的契約修訂申請，以及在來年內提交的所有新申請，在評估程序完成之前均應享有這項特別安排。

11. 二零零八年二月二十九日，政府公布二零零八至零九年度勾地表內的十幅「只作酒店用途」土地。年內，我們會密切監察情況和市場反應，並會在二零零八至零九年度勾地表有效期臨近屆滿時，決定二零零九至二零一零年度勾地表是否繼續指定用地限作酒店用途，以及適用於須修訂契約／換地的土地的安排是否仍然適用。目前，我們會繼續物色合適的用地發展酒店，並會採取更便捷的方法，協助業界落實發展酒店的建議。

發展局
二零零八年三月

香港的酒店市場

(a) 香港新酒店項目¹數目

年份	新酒店數目	酒店數目 (累計)	新酒店房間數目	累計房間數目	增幅% (按年)
2006	總基數	126	總基數	47,128	-
2007	14	140	4,453	51,581	9.4%
2008	23	163	5,876	57,457	11.4%
2009	10	173	2,947	60,404	5.1%
2010	11	184	2,538	62,942	4.2%
2011	5	189	741	63,683	1.2%
總數	63	189	16,555	63,683	不適用

資料來源：香港旅遊發展局《酒店問卷調查》，民政事務署的牌照事務處，及建築事務監督

(b) 酒店入住率及實際平均房價 (2002 – 2007)

	平均入住率			實際平均房價 (HK\$)			酒店及房間數目		
	甲級高價 ²	乙級高價	中價	甲級高價	乙級高價	中價	甲級高價	乙級高價	中價
2002	80%	86%	85%	1,245	526	367	17 (9,365) ³	30 (15,329)	40 (10,756)
2003	67%	72%	70%	1,171	517	334	17 (9,473)	30 (15,786)	42 (11,465)
2004	84%	89%	89%	1,356	638	414	17 (9,473)	33 (16,073)	42 (11,038)
2005	84%	86%	87%	1,611	732	460	21 (10,808)	39 (18,616)	49 (11,475)
2006	85%	88%	87%	1,906	831	537	21 (10,809)	41 (18,474)	53 (14,435)
2007	84%	88%	86%	2,141	934	570	21 (10,689)	43 (19,217)	59 (15,010)

資料來源：香港旅遊發展局《酒店入住率報告》

¹ 所有實際數字來自民政事務總署的牌照事務處。估計數據是根據截至 2007 年 12 月 31 日為止，建築事務監督所批准的酒店發展項目。這些已獲批准的酒店建築工程可能已經或未曾展開，而相關的完工日期及房間數目亦僅是初步資料。在 2008-09 年勾地表內的 10 幅酒店用地及海洋公園擬議的酒店發展可帶來的供應數目，並不包括在上述細表之內。

² 根據香港旅遊發展局的酒店分級制度，酒店的級別是以房價、員工與房間數目的比例、地點、設施及酒店的商務組合而定。表(b)並未有包括少數未有向香港旅遊發展局自願提供入住率及房價的酒店的資料。

³ 括號內的數據代表房間數目。

2008-09 勾地表內的「只作酒店用途」用地

地段編號	地點	用途	面積 (公頃) (約)	預計最早 可供出售 日期
新九龍內地段第 6311號	九龍灣常悅 道、宏泰道與 宏遠街交界	酒店	0.2579	2008年8月
新九龍內地段第 6314號	九龍灣啓祥道 與宏光道交界	酒店	0.6600	2008年8月
新九龍內地段第 6269號	觀塘偉業街、 順業街與海濱 道交界	酒店	0.7083	2008年8月
天水圍市地段第 26號	天水圍第108A 區	酒店	0.6500	2008年8月
丈量約份第221約 地段第1950號	西貢市第4區	酒店	1.7940	2008年9月
荃灣市地段第393 號	荃灣楊屋道	酒店	1.4160	2008年12月
內地段第8920號	北角油街前政 府物料倉庫	酒店／住宅 ／商業	1.1700	2009年3月
內地段第9020號	北角前北角邨 西面部分	酒店	0.6000	2009年3月
內地段第8970號	香港皇后大道 東373號	酒店	0.0700	2009年3月
九龍內地段第 11205號	九龍紅磡灣填 海區紅鸞道與 華信街交界	酒店	1.6000	2009年3月