

## 小組面試 案例分析

某地產商投得一塊地皮，請小組商討應建酒店抑或住宅。

1. 5分鐘審閱資料，小組討論30分鐘，需得出一致結論；
2. 選出一人報告討論結果，報告限時5分鐘。

### 一般資料

面積：一公頃（約107,000平方呎）

### 周邊交通、配套

- 毗鄰港鐵站，到市區30分鐘車程
- 區內人口30萬，主要為青壯年人口
- 有多個大型公私型屋邨，多個大型商場，一間酒店
- 區內住宅租金上升快，住宅數量供應緊張
- 區內交通擠塞問題嚴重
- 區內居民對興建酒店有持反對意見，認為會對區內交通及環境做成壓力

### 中小住宅落成比例6年高

2014年4月1日(二)《東方日報》

近年中小型住宅極具需求，政府亦推出限呎及限量項目，令此類單位落成比例增加。中原指出，實用面積少於431方呎、以及431至752方呎的中小型戶，去年合共有6,111伙落成，佔整體落成比例約74%，創近六年新高，預期未來中小型單位落成比例，將持續高企於80%水平。

### 料未來高企80%水平

該行黃良昇指出，去年全年約8,254伙私宅落成，其中上述兩類中小型單位共佔6,111伙，按年增加約104伙，而佔比例達約74%，為近六年比例最高，大部分中小型單位來自新界區，佔當中約5,250伙。

隨着未來限呎及限量地陸續落成，未來中小型單位佔整體落成比例，料將會持續企穩於80%水平。

### 中型單位比例破底

相對地，中型及大型單位去年落成比例均見新低，黃氏表示，實用面積753至1,075方呎中型戶，去年落成量按年減513伙，報1,207伙，佔比例僅15%，為歷史低位。

至於實用面積1,076至1,721方呎、及1,722方呎或以上大單位，去年落成量共約936伙，佔比例約11%，亦為近六年低位。

**鄭志雯：酒店前景樂觀 2013年8月5日(一)《東方日報》**

隨着東九龍起動，新世界發展(00017)旗下瑰麗酒店集團位於香港的首間貝爾特酒店(Pentahotel)，將於今日正式開業，瑰麗酒店集團首席行政總裁鄭志雯指，啟德郵輪碼頭啟用將可帶動更多旅客，整個東九龍的發展潛力相當大，並對本港酒店業前景樂觀。

鄭志雯又指，未來會於亞洲區開設更多貝爾特酒店，期望五年後貝爾特酒店於全球的數量可增至40間。

**東九龍發展潛力巨大**

鄭志雯接受訪問時指，東九龍具很大的發展潛力，相信長線郵輪碼頭將可為本港帶來更多旅客。

雖然面對外圍市況不明朗，以及內地經濟放緩，但對於集團在本港的首間酒店一位於新蒲崗的九龍貝爾特，鄭志雯卻相當有信心。「本港作為一個 Gateway city (門戶城市)，行業存在供不應求的情況，因此整個行業的發展潛力龐大，加上貝爾特並非超級五星酒店，故並不擔心經濟放緩的影響。」根據本港旅發局的數字，今年首五個月訪港旅客人數按年錄得13.2%的增長，過夜旅客按年升8.2%。

鄭志雯續說，有別於一般傳統酒店，作為集團「先頭部隊」的九龍貝爾特主要走型格時尚路線，酒店中更加入了不少的香港文化元素。她透露，是次九龍貝爾特的總投資額為9億元，希望盡快可收支平衡。

為方便住客，九龍貝爾特亦提供兩條路線的接駁巴士，不過貝爾特酒店總經理蘇毅雄亦坦言，「由於目前郵輪碼頭大部分只是中途停留(Stopover)，相信頭一年目標仍主要是餐飲收入」，但他相信一年之後，隨着郵輪碼頭慢慢成熟，入住旅客將會增加，預期屆時酒店的整體入住率可達到80%，而租金亦可穩步上升。目前平均房租介乎1,300至1,700元。

**貝爾特冀全球開40家**

連同九龍貝爾特，目前貝爾特酒店於全球已達到16間，另有12間將於明年底前開幕。鄭志雯指，期望五年後貝爾特酒店於全球的數量可增加至40間，同時會留意任何收購機會，未來不排除會於本港再增設貝爾特酒店。「正物色合適的地區再開，目標兩間位於九龍、兩間港島。」

**〈北角邨酒店用地長實新地勢爭〉，《都市日報》 2013年2月15日**

沙田九肚第56A區地皮，以及前北角邨西面部分的酒店用地今日起招標，截標日期為3月22日。

該九肚56A區(B2地盤)地皮面積約8.7萬呎，最高可建樓面面積約13萬呎，市場估值約11.7億至14.35億元，即每呎樓面地價9,000元至1.1萬元，適合發展低密度住宅，同區的B1、B3以及B4地皮均由永泰(369)夥拍萬泰奪得，料會再次入標。

至於前北角邨地皮西面的酒店用地，地皮面積約5.7萬呎，可建樓面面積約38.75萬呎，指定作酒店用途，項目最高高度為80米，可興建逾770間酒店客房，市場估值約18.6億至34.9億元，即每呎樓面地價約4,800元至9,000元。

區內最近一幅位於油街酒店住宅用地於2011年被長實(001)奪得，每呎樓面地價約8,300元，而長實早於區內有多年發展經驗，勢將積極競投地皮，但已奪得旁邊前北角邨商住用地的新地(016)亦有機會再下一城，打造為大型綜合發展區。