

郊区酒店有绿意还有诗和远方

悉看大势

李蕙心 hweyshin@sph.com.sg

试着想象，清晨醒来后推开酒店房间窗户，映入眼帘的是绿意盎然热带雨林和波光粼粼的河水，再配上一杯浓郁的南洋咖啡，享受眼前的鸟语花香。谁说高楼林立的新加坡没有“诗和远方”？

这个理想，不久后会在榜鹅实现。裕廊集团在位于榜鹅数码园东端的一座商业园建造一座有200多间客房的服务公寓或酒店。这座服务公寓或酒店大楼面对科尼岛（Coney Island）。

榜鹅是新加坡北部的住宅区，除了科尼岛之外，附近没有其他旅游景点，也不是外国游客必到之处，建造短期住宿项目，相信是为了方便在商业园公干的商务旅客，或到访区内新加坡理工大学的学生。

想了解本地人生活的游客，也可能到榜鹅住宅区和科尼岛参观游览。

在游客较少的市区外地点建造酒店并不是新鲜事，新加坡近年来有不少设在市区外的酒店开业。

靠近商业园的酒店和服务公寓包括今年开业的新加坡馨乐庭科学园公寓（Citadines Science Park Singapore）、lyf 壹城（lyf one-north Singapore）和新加坡西海岸宜必思快捷酒店（ibis budget Singapore West Coast）。客房或公寓数量分别为250个、324个和57个。

这三家酒店都靠近办公地点，适合外籍员工居住。

根据新加坡旅游数据分析网络（STAN）最新资料，2019年新加坡有367家获得经营执照的酒店（不包括背包客宿舍），但随着旅游业在新冠疫情后逐渐复苏，酒店数量今年增至390家。

值得注意的是，女皇镇在新冠疫情前的2019年只有六家酒店，今年增加到九家酒店。新增酒店是新加坡馨乐庭科学园公寓和Coliwoo巴西班让（Coliwoo Pasir Panjang），客房数量同比上升42.5%。

加冷酒店数量也稍微增加，从原本的29家增加到32家。其他郊区外地点的酒店，如红山、马林百列和裕廊东则维持不变。

业者看好本地市场前景 选择在市区外开新酒店

较多游客的乌节及核心中央区，仍是酒店发展商的焦点，今年分别增多四家和一家酒店。

据第一太平戴维斯（Savills）研究与咨询部的执行董事张敬敏观察，除了女皇镇的酒店之外，其他郊区新增的酒店大多是廉价酒店。

他接受《联合早报》访问时说：“以女皇镇来看，新增酒店客房都是来自政府地段的供应，而且应该是为了服务到访壹城（One-North）和科学园区的研究人员或科技人员。至于加冷区，主要是区内的廉价酒店扩充。这些

科技城建酒店 服务科研人员

酒店业者到郊区落户主要是为了扩大服务对象，让业务更多元化，加强业务韧性。

以壹城为例子，附近就有三家酒店，即lyf壹城、新加坡馨乐庭连心罗切斯特酒店（Citadines Connect Rochester Singapore）和罗切斯特酒店（Park Avenue Rochester）。

壹城集中了许多科技和科研人员，而且距离新加坡国立大学和欧洲工商管理学院（INSEAD）不远。在区内工作人士和学生当中不乏外国人，因此凯德雅诗阁信托（CapitaLand Ascott Trust）旗下的lyf壹城酒店就以外籍员工、商务旅客和外籍学生为主要客群。

凯德雅诗阁信托首席执行官张如玲接受《联合早报》访问时说：“酒店为附近多家企业和高等学府提供住宿服务。这包括创新起步公司、研究与发展公司、高科技企业和媒体公司，以及世界知名的商学院和企业大学。”

新加坡馨乐庭连心罗切斯特酒店由雅诗阁有限公司（The Ascott Limited）经营，公司也管理靠近国立大学和国大医院的新加坡馨乐庭科学园公寓。这两座住宿项目的客户以长住型旅客为主。

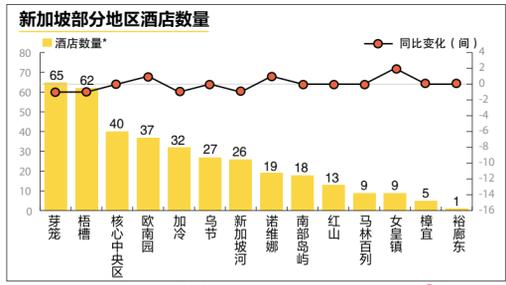
雅诗阁首席战略官及东南亚董事总经理王嘉玲受访时指出，这些旅客大多到科学园、大专学府和医院工作或受训的专业人士。

她说，公司在市中心的房地产如

2019年的冠病疫前，我国有367家获得经营执照的酒店。随着旅游业在疫后逐渐复苏，酒店数量今年上升至390家。有趣的是，属于非传统酒店区的女皇镇，疫前只有六家酒店，但如今增加到九家酒店。裕廊区也被视为建造新酒店的好地方。本期《悉看大势》探讨酒店业者在郊区开业的趋势、因素以及前景。



壹城集中了许多科技和科研人员，而lyf壹城就以外籍员工、商务旅客和外籍学生为主要客群。（凯德雅诗阁信托提供）



资料来源：新加坡旅游局 *截至今年12月

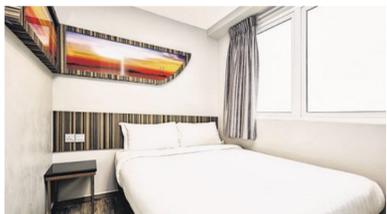
酒店位于芽笼巷弄，而且是在私人地段。”

郊区酒店的受众群与中央商业区的酒店不同，各有各的市场需求，但促使酒店业者在郊区开业的另一个原因，是市区缺乏可发展新酒店的地段，以至于业者不得不把目光转移到其他地方。

世邦魏理仕（CBRE）亚太区酒店及款待业主管卡罗尔（Steve Carroll）受访时说，中央商业区内可建新酒店的地段有限，可是酒店业者愿意在距离市区更远的地方开酒店，显示这些业者有信心，本地酒店市场接下来数年会继续有

杰出表现。他引述酒店业数据分析公司STR的报告说，新加坡的酒店客房供应预计在接下来五年，会以0.6%的复合年增长率（CAGR）增长。一些酒店建造工程还可能会因为建筑成本持续上涨而延迟。

据他分析，在郊区开酒店的最大好处是地价比市区地段价格更低，而建造和设计方面的灵活性也更大。此外，一些交通方便的郊区地点有新建造的办公楼、商场或医疗机构，酒店可借助这些优势吸引使用这些设施的住客。



国际商务酒店品牌宜必思的选址考量就较侧重于价格和旅游景点。图为宜必思快捷新加坡实基酒店客房。（雅高集团提供）

雅诗阁乌节服务公寓（Ascott Orchard Singapore）、新加坡馨乐庭莱佛士坊公寓酒店（Citadines Raffles Place Singapore）和新加坡lyf武吉士（lyf Bugis Singapore）的客户，则主要是短期住宿的商务旅客和游客。

“通过优化资产的使用以及让收入来源多元化，我们能加强收入的稳定性，为酒店业主推动收入和入住率增长，同时为客户提供更多选择。”

在传统游客区外 提供舒适低廉住宿

若说这些酒店根据地点的原有住宿需求提供相应的服务，那国际商务酒店品牌宜必思（ibis）的选址考量，就较侧重于价格和旅游景点。

由雅高集团（Accor）管理的宜必思在西海岸、如切和实利基都设有酒店。

雅高亚洲商用市场策略副总裁安塞尔（Ollie Ansell）受访时说，在这些地区的宜必思快捷酒店（ibis budget）专为注重房费的旅客而设。这类旅客希望能在传统游客区外的地点，享有舒适且价格低廉的住宿。

“从这些地区通往市区景点的交通非常方便，而且酒店房费较低，对在新加坡寻求可负担得起且交通便利的客户而言，是非常理想的酒店。”

位于亚历山大路的Momentus Hotel Alexandra的对象包括商务旅客和游客，所以选址必须适合这两种客群。

新海逸酒店管理高级副总裁兼Momentus酒店集团高级副总裁陈彩莲认为，酒店的优势在于地点，因为靠近大型商业园如壹城和波那维斯达，而且能快速抵达热门购物区如乌节路和怡丰城。



Momentus Hotel Alexandra酒店位于女皇镇组屋区内，附近有小贩中心和邻里商店，旅客可就近深入了解新加坡一般市民的日常生活。（Momentus酒店集团提供）

郊区旅游景点崛起 为酒店业者添契机

新加坡积极发展郊区旅游景点，加上旅游业持续复苏，地点优越且价格低廉的郊区酒店需求料会加大。

绿意盎然的科尼岛和布满热带植物和动物的万态野生动物世界（Mandai Wildlife Reserve），都有建造酒店的潜能。

高纬环球新加坡及东南亚研究部主管黄显洋认为，在郊区建造新酒店的潜能很大，尤其是靠近标志性景点的地区，如万态野生动物世界或历史景点，因为这类酒店能为游客提供独特的旅游体验。

酒店房费比疫前高23% 职员短缺问题将加剧

根据旅游局的数据，今年10月，新加坡的平均房费为275.19元，同比增长1.7%，若与疫情前的2019年同期相比，则增长23.1%。

即使没有景点，有大量短住型住宿需求的地区，也是建造新酒店的好地方。其中一个好地方，就是发展成未来新加坡第二个中央商业区的裕廊。

黄显洋说，发展中的裕廊湖区可能推动未来酒店需求，但新酒店必须配合区内的需求。

张敬敏对裕廊区的发展持保留看法。他认为，除非裕廊湖区的大型发展项目进展良好，否则增建酒店可能会加剧本地酒店职员短缺的问题。

虽然郊区酒店前景不俗，但酒店也面对旅游淡季的冲击。张敬敏说，若没有举行大型会议或活动如F1车赛，郊区酒店的空置率可能升高。

卡罗尔较看好有多座办公楼和商场的地区，如巴那利岩，因为这些项目能把更多短期逗留的旅客带到郊区，带动住宿需求。

他预计，在2030年左右竣工的樟宜机场第五搭客大厦，能在现有的旅客接待量之上，接待多5000万旅客。

次，到时机场区和附近地区的酒店需求料会大增。

雅高集团不排除在裕廊、榜鹅和兀兰等住宅区开业的可能。

郊区酒店更接地气 游客可一探小市民生活

安塞尔说：“这些邻里地区正在扩充和发展，若同房地产发展商合作，雅高能通过我们的经济型酒店品牌把交通方便且符合旅客预算的住宿带到更多地方，让旅客在新加坡各地有更多经济型住宿选择。”

一些旅游网红把新加坡列为东南亚最贵的城市，吓退不少旅游预算有限的游客。为了保持区域和本地竞争力，酒店业者都尽量以优质的服务弥补价格劣势，即使是房费较低的郊区酒店也不例外。

Momentus酒店位于女皇镇组屋区内，附近有小贩中心和邻里商店，旅客可以就近深入了解新加坡一般市民的日常生活。

陈彩莲说，Momentus酒店通本地文化氛围、宁静的环境、环保设施和优越位置吸引客户。“住客有机会到访具历史意义的女皇镇和亚历山大区地标，以及高级购物、娱乐地点，深度了解新加坡。”

雅高则借助作为国际连锁酒店的优势为会员提供更好的服务。安塞尔表示，雅高旗下的品牌利用雅高范围广大的经销网络和客户忠诚计划让客户受惠。酒店也保持高效运作，把省下来的钱，回馈给客户。

受访酒店业者抱着谨慎乐观的态度，看待明年的酒店业展望。

王嘉玲说，短期住宿需求预计会增长，对入住率和平均房费有利。可是，新加坡游客人数还没完全恢复到疫情前水平，公司预计国际旅行继续回升后，酒店需求才会增长。