

財經人物

BUSINESS CELEBRITIES

掌管帝盛四年屢闖高峰 酒店公主邱詠筠盼擁萬間房

帝盛酒店集團（02266）亞洲以外首家酒店Dorsett Shepherds Bush，在今年6月落戶倫敦，短短數月入住率已超過九成，作為集團總裁及執行董事，有「酒店公主」之稱的邱詠筠（Winne）在英國接受大公報專訪時坦言，該酒店的開業，是集團一個重要里程碑，而對她來說更別具意義，因為從尋找項目到營運，她都是親力親為，參與其中，所以非常緊張這個「親生仔」。勤力而樂觀的Winne，4年來帶領集團不斷闖高峰，成為亞洲增長最迅速的酒店集團之一。她豪言，目標是將旗下酒店數目倍增，房間總數增至超過萬間。

大公報記者 陳萍花

80後的Winne含着金鎖匙出世，卻沒有富家小姐的架子，做起事來十分勤快，且凡事親力親為，連她那位「老虎仔」爸爸邱達昌也大讚她勤力、做事有決心。2010年帝盛上市，當時年僅30歲的她成為帝盛集團的掌舵人，擔任集團執行董事，一年後兼任總裁。掌管帝盛後，Winne憑着勤快和創意，讓集團越做越大，成為亞洲增長最迅速的酒店集團之一；今年9月份，在《酒店雜誌》2014全球酒店排行榜中，集團更大躍進，在全球大約300個頂尖酒店經營者之中，排位從2012年的第228位，急升至2013年的第148位，對於Winne來說真是最大的鼓舞。

計劃在倫敦開十家酒店

對帝盛來說，今年是非凡的一年，集團今年開設了4家酒店，分別為3月份開的香港荃灣帝盛酒店，5月份開幕的吉隆坡蕉賴絲麗酒店，6月份在江西省九江市開設了擁有217間客房的廬山東林莊，6月24日集團在亞洲以外的首家酒店——英國倫敦的Dorsett Shepherds Bush開幕，令集團營運中的酒店數目增至22家。Winne透露，目前仍有8家酒店正處於籌劃階段，預料在2016年之前，集團將擁有多達8500個酒店房間。Winne直言，由於Dorsett Shepherds Bush是集團在亞洲區以外的首家酒店，所以她特別緊張，未來仍會在倫敦尋找機再興建酒店，目標在倫敦的酒店數目增到10家。集團最快2016年第二季在倫敦再開設第二家酒店——Dorsett City。

多番考察西班牙最後放棄

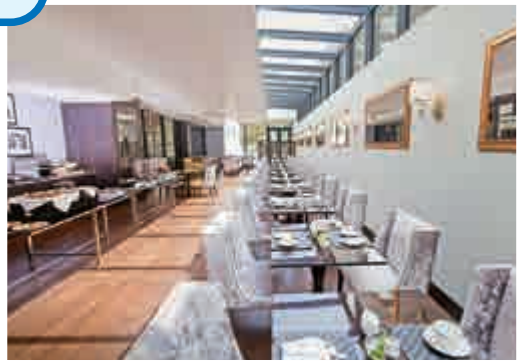
Winne曾經計劃過進軍除英國之外的歐洲市場，她表示，在了解過市場後，集團定位更清晰——走城市策略，主攻中國及亞洲旅客，並將亞洲市場以外的目標集中放在英國，務求精益求精。她透露，去年花了很多時間到西班牙尋找機會，但最終無功而還。「去了4、5次，在當地買酒店非常超值，因為買了之後一定會升價，後來在董事會商討過，認為風險很大，因為當地的法例不同，付MPF（強積金）不明確，就算律師費也不清楚，所以最後放棄。」正因如此，她更確定集團走的城市策略是對的，未來主要在現有的城市上增加酒店數目，包括英國、香港、馬來西亞、上海和武漢等。目標是將旗下酒店數目倍增，從而令酒店房間總數增至超過萬間。



邱詠筠與她的經營團隊



▲帝盛酒店集團總裁邱詠筠



▲▼酒店內在蘊含着當代的優雅



營商之道智在用人

掌管帝盛4年，帝盛集團總裁邱詠筠（Winne）深深體會到，經營酒店除了要有「heart」（投入），更重要的是如何「用人」，「沒有最好的人，只有最適合的人，因為行行出狀元。」她坦言，這說來容易，要做到卻很難，所以一定要有一個有效的規則或制度作指引，同時她不斷提醒自己要虛心聆聽，持開放態度聆聽不同意見。她以棉花來形容自己，只要用心，每日都可以在不同的人身上學到不同的東西。

Winne貴為「酒店公主」，卻沒有「公主病」，相反，她以勤力出名，凡事親力親為。她表示，從不覺自己是「公主」，「很多事情我都是自己親力親為，每日做、每日學、每日反思，有時連員工那份也做了。」她憶起初到英國倫敦找項目時，因要從零開始，自己很多時都「一腳踢」，「這裡（倫敦）真係乜都無，完全人生路不熟，連辦公室也要自己揀，影印機又要租，簡直想像不到如此basic（基本）的東西也沒有，但學到好多東西。」

問到工作至上的「公主」，何時才能遇上合適的「王子」？她未有正面回應，反叫記者幫她留意，有否好介紹。至於擇偶條件，她直言很相信命運，而性格則決定命運。

◀Dorsett Shepherds Bush的前身是1923年落成的電影院



◀酒店保留了建築物的歷史風貌



◀帝盛在倫敦的首家酒店推出美酒佳餚

佔中影響生意 變陣吸韓越客

長達一個多月的「佔中」，對各行各業造成巨大影響，特別是旅遊、零售及酒店業。帝盛旗下酒店入住率於十、一黃金周期間，便錄得高單位數增長。「『佔中』肯定大大影響生意，幸而至今影響尚算比預期較輕，仍然有單位數增長。」她又說，旗下酒店至今年12月的訂房率已達60%至70%，而且旅客來源多元化，暫時不擔心業績受「佔中」拖累。

為減少酒店依靠單一市場客戶的風險，帝盛的

市場策略在轉變，將會吸引更多元化的旅客，未來除了攻內地遊客外，還會赴韓國及越南加大宣傳，目標吸引更多韓國及越南旅客入住旗下酒店。「未來5至10年看好韓國市場，所以到韓國多做宣傳。」

她認為，若一個地方的客戶佔比超過50%，風險會較大，必須分散投資，將風險轉移。她稱，旗下酒店過往韓國及越南旅客佔比低於5%，目前已升至近10%。



▲邱詠筠（左三）經營酒店最大心得是，要懂得「用人」，因行行出狀元，而且還要虛心聆聽不同意見

倫敦酒店由近百年影院改建

Dorsett Shepherds Bush位於倫敦西部地區，前身為1923年落成的The Shepherds Bush Pavilion電影院，該酒店就是由這座二級歷史建築改造而成的。

酒店保留了建築物的歷史風貌，內在蘊含着當代的優雅，合共提供317間客房，當中包括187間帝盛客房，以及24間分為帝盛套房及帝盛公式客房的

套房。

帝盛酒店集團總裁邱詠筠表示，以每間房成本約200萬元計算，Dorsett Shepherds Bush總投資額僅6.34億元，非常便宜。她估計，現時出售價每間房可達400至500萬元，但強調不會出售，因目前在倫敦僅此一家。

倫敦樓市中資港資增長快

英國倫敦對酒店需求殷切，其貴住宅也有價有市。倫敦樓價自2008年金融海嘯以來已升超過三成，近兩年升幅尤為強勁，直至今年9月份才有放緩跡象。倫敦樓市的海外買家佔比持續上升，當中以新加坡、中國內地及香港的買家增長最快。綜合世邦魏理仕、仲量聯行及萊坊截至今年6月底的數據，中國內地買家佔倫敦住宅成交總額17%，其中60%為投資目的，40%為自用。

海外買家香港佔一成六

根據《萊坊住宅研究》報告顯示，2013年倫敦市中心的新盤買家主要來自海外，其中新加坡佔23%，中國香港及內地分別佔16%和5%。經常在本港及內地推售樓盤的倫敦中小型發展商歐域資本（Euroterra Capital）執行合夥人潘特活（Pantaxis Therianos），在倫敦接受大公報記者訪問時說，過往中國投資者多選購倫敦市中心以外一些價值較低（約50至100萬英鎊）的房產，不過近年投資市中心中高端住宅的中國買家，單套平均總價已超過100萬英鎊，幾乎是2010年的4倍。他公司旗下的倫敦盤海外買家佔了七成，當中香港佔三成，內地佔約一成，主攻圍繞海德公園的市中心豪宅公寓，一至兩房的公寓最受歡迎。他認為，全球資本流入，造就倫敦房產市場的商機。

根據英國政府土地註冊處數據，英國樓價於9月份按月略為下跌0.2%，惟按年仍有7.2%的增幅，當中倫敦

9月份的樓價，按年勁增18.4%。潘特活表示，倫敦9月份樓價按月微跌0.2%，但是市中心的樓價一直堅挺，未見有下跌跡象，「雖然沒再出現驚人的攀升，但是市中心的樓價在9月仍上升0.4%，按年增幅7.4%，較8月的按年增幅7.7%，僅稍微放緩。」

他引述仲量聯行的最新預測指出，今年倫敦樓市升幅可達15%，高於去年的11.2%，並可創歷史新高。「現時的倫敦樓價指數較2008年金融海嘯前的高位多出31.6%。」不過他預期，10月份倫敦樓價增幅將進一步放緩，而今年倫敦整體樓價增幅相對去年同期也會減弱，因為過熱的樓市並不利於持續健康發展。

至於明年樓價走勢，他指出，明年有更多不確定性因素，包括英國大選，相信買家會持觀望態度，從而令英國整體樓價有所回落，而領先全國的倫敦樓價，升幅亦將會趨向平緩。「這說明樓市正在降溫，但相信只是經過較長期的增長後，出現的短期自我調整。」樓價上升的動力有所緩和，但他認為，超低息的環境和理想的就業市場，仍支撐巨大的需求。

150萬鎊物業料受歡迎

隨着樓市逐漸回歸正常化，他預料明年倫敦樓價增幅將放緩至5%，走向平穩增長，這對買家而言是最理想的環境。「一般住宅和價值200萬鎊的豪宅將走向兩極化發展，因為明年5月英國將舉行大選，工黨提出向價值200萬鎊的豪宅徵收豪宅稅，這將會促使豪宅市

場降溫。高端投資者入市將會變得遲疑，傾向等待政府落實政策再出手投資。同時，豪宅業主也會希望趁政策落實前，沽出手中會降價的貴價豪宅，這一切將為豪宅樓價帶來負面影響。」

潘特活又認為，有更多鍾情於倫敦豪宅的買家，將視線轉移至價值150萬鎊的物業，加上本地的持續性強勁需求，相信倫敦樓價表現將優於整體市場。此外，政府推出協助買家敘造按揭貸款上車置業的計劃，增強了買家的信心和購買力，為一般住宅市場帶來明顯的支持作用，料未來更為活躍。簡而言之，倫敦作為環球性市場，也是居住和從商的理想地，待徵稅措施和大選辯論一旦過去，他預期倫敦樓市將再度蓬勃，惟未來一至兩年將較往年放緩。



▲不少海外投資者到倫敦買樓，令樓價持續向上



▶潘特活表示，全球資本流入，造就倫敦房產市場的利好商機



▲倫敦樓價自金融海嘯以來已升超過三成