

海澄軒酒店一房不留 改劃純住宅

單位供應增至758伙 設6萬呎商場

新冠肺炎疫情重創全球旅遊酒店業，難於短期翻身之下，長實（01113）亦修改其馬鞍山海澄軒的重建計劃，擬將酒店房不留一間，全數改為住宅用途，提供758個單位，較之前建議多逾120個。

轉換跑道

大公報記者 林志光

長實近十年來因未及本地及內地發展商勇進，本港土地儲備的增速大幅減慢，令現持發展項目寥寥可數。長實近兩年便欲將毛利率不高的酒店項目，提升其發展潛力，改為高回報項目。其中紅磡兩家酒店，便率先在前年底及去年初，成功獲屋宇署批出商廈重建的建築圖則。

四酒店進行重建計劃

長實去年便再接再厲，有見黑暴禍港及今年疫情打擊本港旅遊業，再加上本港住宅市道在供不應求下卻依然一枝獨秀，便先後向城規會申請，將天水圍及馬鞍山酒店，改為住宅用途發展。其中天水圍嘉湖海逸酒店於去年申請重建為住宅發展。馬鞍山海澄軒則於今年申請時，原仍有意保留部分酒店房間。但隨着本港以至全球疫情仍未受控，全球航空及旅遊業幾乎完全停擺，而且市場更預期未來三數年內也難以全面復甦；市場相信長實或基於此原因下，最近決定向城規會提出修訂申請，放棄在海澄軒內保留酒店房間，全數用作住宅發展。

根據新修訂的內容顯示，海澄軒地段佔地約8.61萬方呎，長實擬建1幢16層高商場連住宅物

業，提供758個住宅單位，涉及樓面約48.29萬方呎，商場樓面則約5.97萬方呎。原計劃則是1幢酒店、商場及住宅的綜合用途物業，提供637個住宅單位及193間酒店房。改變計劃後，擬建總樓面也減少約8.3%。

除上述4個酒店項目已成功或正待審理改用途申請外，業界人士認為，今次長實將上述兩家酒店申請改住宅用途，應只是試探市場、城規會，以及政府的反應，如能成功獲批改為住宅發展，相信長實會再提出其他酒店改用途的申請，其他發展商或酒店持有人或會爭相仿效。

8度海逸雍澄軒或仿效

根據資料，現時較大機會被長實選中作下一輪改用途的酒店，估計是位於土瓜灣微雲峰旁的8度海逸酒店及葵涌雍澄軒，兩間酒店現分別有約700多間及360間房。

長實早於2013年初已有意將雍澄軒房間全數出售，平均呎價只約5000多元，惟當時惹來各方質疑其合法性，證監會更介入事件，懷疑是拆售或涉及集體投資計劃，須得該會審批，事件擾攘數月，最終令長實取消是次出售計劃。



▲馬鞍山海澄軒改劃純住宅項目，供應增至758伙

長實更改酒店項目用途資料

酒店項目	更改用途	總可建樓面（萬方呎）	提供住宅單位（伙）	備註
馬鞍山海澄軒	住宅	54.26	758	擬建16層高（不連地庫）
天水圍嘉湖海逸酒店	住宅	201.76	5000	擬建2幢50層高樓宇（不連地庫及防火層）
紅磡海韻軒	商廈	110.73	—	獲批建築圖則，建2幢29層高商廈
紅磡海灣軒	商廈	115.65	—	獲批建築圖則，建2幢13層高商廈

大公報製表

羅素街地舖月租12萬 年瀉84%

【大公報訊】記者梁穎賢報道：政府再收緊限聚令，商舖又面臨考驗，業主加快劈價出貨。市傳銅鑼灣羅素街地舖，由利是封專門店以短租形式租用，月租僅12萬元，較去年租金插水84%。

飽受疫情衝擊，短租舖位租金持續破底。市場消息指出，羅素街60號地下A舖，建築面積約400方呎，原由意大利國寶級絲襪品牌Calzedonia租用，2016年以每月65萬元承租，並於2019年以75萬元續租，呎租1875元，惟該品牌年中結業，業主將舖位以短租形式租予利市封專門店，月租約12萬元，比去年租金急跌84%。

市場消息指出，大埔廣福道129號地舖，建築面積約800方呎，另設自建閣樓，現由玻璃業租用。原本以4800萬元放盤，放售多時最終要劈價1800萬元或37.5%，以3000萬元沽出，呎價3.75萬元。土地註冊處資料顯示，原業主於1991年以250萬元購入該舖，其間多次加按贖回又加按，並於今年中一度承借「三按」，終於近日脫手，持貨29年，升值11倍，賬面獲利2750萬元。

此外，灣仔軒尼詩道68至76號新禧大廈地下C1舖，建築面積1000方呎，原業主叫價2800萬元，剛減價300萬元以約2500萬元易手，租客為夾公仔機，租期至明年7

月31日，回報1.8厘。據指原業主2010年以公司轉讓形式買入，作價2220萬元，是次轉手賬面賺280萬元。而其隔離的黃金燒味舖，早日以4000萬元易手。

盛滙商舖基金創辦人李根興認為，政府終落實疫苗抵港日期，對舖市一個好消息，加快回復「火爐」狀態，下年舖市有多個潛在利好因素，包括拜登順利上場，中美關係應會改善，而政府會斥200億元買舖計劃，預計農曆新年後舖市正式復甦。租務反而要等多一兩季，舖價料觸底回升，部分細碼的民生舖會上升10%至20%。核心較大碼的舖位則會止跌，價格橫行至2022年。

►韓家輝稱，考慮周末再加推本木價單



本木累售106伙套逾10億

【大公報訊】恒地(00012)旗下尖沙咀本木昨日推售12伙，截至下午售7伙，項目累售105伙套現逾10億元。

本木昨日再推售12伙，截至昨晚9時半，有8伙獲認購，預計套現逾8300萬元。其中2房單位已全數獲認購，預計套現逾7400萬元。買家以本地客源為主，當中也有不少投資客。恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝表示，對項目銷情非常滿意

，正考慮周末加推新價單。項目至今累售106伙，佔可發售單位116伙91%，套現約10.4億元。另同系的旺角利奧坊，曦岸委託美聯獨家代理，可供即時選購單位共62伙，實用面積193至413方呎，折實價460.25萬元至1080萬餘元不等。

此外，佳兆業(01638)牽頭發展的長沙灣弦雅，昨日截止認購，共收350票，相對今日發售的首批53伙難，超額逾5.5倍。

CCL升1.26%今年最勁 中原：未反映疫情

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新冠肺炎疫情第四波急速惡化，樓價卻反高潮不跌反升。反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），最新報177.75點，按周升1.26%，升幅56周最大，並創9周新高，樓價短暫亢奮，不代表樓價轉勢向上。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今周CCL創9周新高，兼八大指數齊升，反映大園新盤熱賣，樓價短暫亢奮，但不代表樓價轉勢向上。今周尚未反映施政報告及第四波疫情，預料樓價將持續反覆，將於未來數周逐步反映。

灝景灣1272萬沽 兩月跌11%

近8周計，CCL持續於175點至178點之間爭持，最高177.75

點，最低175.54點，上下波幅為3點。自定息按揭試驗計劃宣布延長後，樓價走勢波幅忽大忽小，即使今周CCL創9周新高，或上週CCL創近期新低，僅反映樓價持續反覆，並非轉勢向上或向下的訊號。至於四區樓價齊升，是近8周第2次出現，受惠大園新盤熱賣，新界東報192.71點，結束連跌2周，按周升3.14%，升幅為192周最大。其餘三大整體指數亦於近8周出現4次齊升。

青衣灝景灣三房海景戶剛以1272.8萬沽，同類單位兩個月跌價11%，創三年新低價。中原地產高級分行經理楊麗珍稱，灝景灣8座中層D室，實用面積751方呎，3房套房連儲物房間隔，望荃灣西對岸海景。今年5月以1450萬元放盤，11月減至1338萬元

，最終以1272.8萬元易手，呎價16948元。撇除凶宅或相關成交，上址造價屬同類型單位近3年新低，並較同類單位10月造價1429萬元平11%。原業主2000年8月以400.19萬元一手買入，賬面獲利872.61萬元或2.2倍。

萊坊料明年樓價跌5%

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，今年樓價從高位下調4%，預期今年整體跌幅少於2%，比原本預測的5%少，但住宅樓市出現U形反彈機會渺茫。來年充滿挑戰性，失業率高企，亦未必再有新一輪保就業計劃，受裁員潮影響，預計明年樓價挫5%，豪宅的樓價及租金同跌5%，由於跌幅有限，料政府減辣機會不大。

進智主席首置 6030萬買淺水灣豪宅

【大公報訊】名人買賣活動頻密。土地註冊處資料顯示，淺水灣麗景園9座低層，實用面積2049方呎，近日以6030萬元沽出，呎價約29429元。土地註冊處資料顯示，接貨買家為黃靈新，與小巴公司進智公主席，及有「小巴大王」之稱的黃文傑兒子同名同姓，料為同一人。黃靈

新是次入市只需付4.25%印花稅，涉款約256萬元，意味以首置名義入市。原業主2003年以公司名義動用1300萬元買入，轉手賬面賺4730萬元，升值約3.6倍。

土地註冊處資料顯示，新地（00016）旗下沙田石門商廈W LUXE早前售出的頂層全層連天台，買家為盛基房地產投資有

限公司（SINGKEI REAL ESTATE INVESTMENT CO., LIMITED），登記董事為肖澤平（XIAO TAN PING），即是深圳泛華工程集團創辦人及深圳市華盛控股董事局主席。

肖澤平並非首次購入本地物業，早年曾連掃入灣仔會景閣高層18伙，作價2.85億元。

大公報誠聘

1 記者/高級記者

- 採訪部組：政治/民生/法庭/教育/專題/財經
- 大學或以上學歷，中英文良好
- 熟悉內地和香港兩地情況
- 懂攝影，有網媒經驗優先

2 編輯/高級編輯

- 涉及版面：頭版/港聞/財經/國際
- 大學或以上學歷，中英文良好
- 具新聞觸覺，熟悉時事，知識面廣
- 具網媒及編輯工作經驗優先

3 突發攝影記者

- 擁有兩年以上工作經驗
- 擁有三年或以上實際駕駛經驗
- 無經驗者可應徵初級攝影

4 美術設計師

- 大專或以上學歷
- 懂Photoshop、Illustrator、Indesign等電腦繪圖排版軟件
- 具報紙/雜誌的版面設計和排版、圖片分色經驗者優先
- 需夜班工作

5 校對員

- 負責文字和版面校對工作
- 大專或以上學歷
- 懂中文輸入法，中文良好
- 需夜班工作
- 有相關經驗者優先

6 文員/高級文員

- 文書起草和撰寫、文稿編輯
- 大學或以上學歷，文字綜合能力強
- 熟悉兩地情況，略懂採編業務
- 具相關經驗者優先

有意者請將中英文個人履歷用電子郵件發送至：hrd@tkwww.com.hk 或郵寄至：香港香港仔田灣海旁道七號興偉中心3樓，香港大公文匯傳媒集團人力資源部收，請註明應聘職位。合則約見。

（申請人所提供的資料將予以保密及只作招聘有關職位用途）