

長實擬改海灣軒作住宅 涉1665單位

連同其餘三改建項目 潛在供應5028伙

無寶不落的長實(01113)，旗下紅磡海灣軒海景酒店向城市規劃委員會提交改建住宅申請，提供1665伙住宅單位，涉逾111萬方呎，料是該集團最大的一個酒店改裝項目，並是系內Horizon Hotels & Suites品牌中最後一間申改住宅用途的酒店，計及早前的紅磡海韻軒、馬鞍山海澄軒，以及天水圍嘉湖海逸酒店，可為未來提供5028伙潛在住宅供應。

大公報記者 梁穎賢



▲海灣軒為長實旗下Horizon Hotels & Suites的4間酒店之一。該品牌4間酒店已先後向城規會改建住宅。

長實更改旗下酒店用途					
酒店	房間量	擬改用途	可建總樓面(方呎)	擬建住宅伙數	備註
紅磡海灣軒	1662	商住	111.48萬	1665	2018年5月獲屋宇署批出一份重建為2幢13層高商廈的建築圖則
紅磡海韻軒	980	商住	120.38萬	1503	2018年1月獲屋宇署批出一份重建為2幢29層高商廈的建築圖則
馬鞍山海澄軒	1831	商住	54.26萬	758	原擬保留193間酒店房，其餘改建為637個住宅單位，及後決定全數作住宅用途
天水圍嘉湖海逸酒店	1102	商住	116.32萬	1102	曾獲城規會批准重建為2幢53層高住宅大廈，提供約5000個單位
葵涌雍澄軒	360	-	-	-	2013年擬拆售酒店房間，後因證監會介入，放棄拆售計劃

大公報記者整理

據城規會文件顯示，海灣軒地盤面積逾21.92萬方呎，劃作「商業(2)」用途，現申請作分層住宅與商店及服務行業/食肆用途，提供住宅樓面近109.3萬方呎，涉1665伙，地積比率約5倍，另有約21808方呎非住用樓面，涉地積比率約0.1倍，以及277個車位。項目擬議興建5幢22層高綜合大廈，最低樓層作零售和餐飲設施。

申請文件中指出，擬議發展計劃能在短期內提供住宅單位，與特區政府增加房屋土地供應的政策相符，而紅磡海濱的原定旅遊發展計劃從未實現，申請地點作為尖沙咀東部酒店中心區的擴展部分的功能已逐漸減弱。同時，區內及尖沙咀區有充足酒店房間供應，可應付預期旅遊業復甦期間的需求。

建築高度不變 部分單位享海景

該發展計劃亦不會增加現時建築物的高度或體積，故階梯式的高度和視覺走廊將能保留。

上述海灣軒臨海酒店於紅磡紅鸞道8號，是長實旗下Horizon Hotels & Suites的4間酒店之一，2007年開業，提供1662個房間，單位全附設傢俱、裝修及備餐間，建築面積647至724方呎，設2房及3房間隔，部分單位可享維多利亞海景。

翻查資料，海灣軒2019年5月已獲屋宇署批准重建成2幢約15層高雙子式商廈，提供逾100萬方呎樓面，惟經濟市道在疫情下元氣大傷，不少機構已適應在家辦公及遠距視像會議的運作，商廈需求因此大減，拖累原有價值已大不如前，長實於是索性再改建住宅，以挽回

最大的資產價值。

長實系內同區的紅樂道12號海韻軒海景酒店，去年亦向城規會申請改建為包含分層住宅、酒店、商店及服務行業和食肆用途的綜合項目，提供1503個住宅單位及442個酒店房間，意味着一旦闖關成功，兩項目將為紅磡區增添共3168個住宅單位供應。

長實早前就兩家酒店成功爭取城規會批准作住宅用途。其中天水圍嘉湖海逸酒店於2020年獲批准重建為2幢住宅大廈，提供約5000個單位。但今年改變主意，由於嫌重建時間太長，長實再向城規會申請，將改裝現有酒店房間為住宅單位，以盡快出售該1102個單位，該申請正處理中。至於馬鞍山海澄軒，長實原本申請將部分酒店房改為住宅單位，後來更改計劃，將土地改為住宅用途，酒店房「1間不留」，並已於去年獲批。

葵涌雍澄軒料難逃改建命運

倘若天水圍嘉湖酒店、紅磡兩間雙子酒店均順利獲批，連同已通過綠燈的馬鞍山海澄軒計，4間酒店將為未來的新盤市場增添5028伙住宅供應。

值得一提的是，長實早於2013年有意將葵涌雍澄軒酒店包裝成投資產品出售，可能涉及本港證券監管條例，在證監會介入下，長實被迫放棄出售計劃。其後未見長實就該酒店有任何動作。市場人士認為，本港酒店業旅遊界備受疫情重創，雖然兩地全面通關後社會表面看似復常，但經濟市道實際未有起色，酒店價值及需求已今非昔比，相信上址最後仍是要踏上改建旅途。

NOVO 2A超額4.4倍 最快明加推

【大公報訊】本月焦點大盤之一的新地(00016)屯門NOVO LAND 2A期，昨日正式收票。市傳單日已收逾千票，超額近4.4倍。

NOVO LAND 2A期日前公布首張價單涉及186伙，折實最低消費334.73萬元。新地代理總經理陳漢麟昨日下午表示，部分買家為向隅客，最快周日加推2號價單，下周初落實銷售安排。

樓盤與九巴合作推出優惠。九龍巴士助理車務總監(西部)楊晉璋表示，住戶可以半價購入價值780元的九巴月票，每戶名額兩個，乘客亦可使用有關月

票，免費乘搭龍運巴士兩條前往屯赤隧道轉車站及機場的指定路線。

NOVO LAND 2A期首批186伙涵蓋開放式至3房，實用面積245至705方呎，即供15%折扣，折實334.73萬至946.81萬元，折實呎價12701至14667元，折實平均呎價13598元。首批定價市值約14.4億元。

此外，協成行前日公布命名的筲箕灣東大街傲華，發展商昨日為項目進行上蓋動土儀式，並且於地盤圍板上裱圍板貼，意味着項目銷售部署正式展開，將於短期內上載樓書，料最快月內發

售。

超級豪宅及中價樓市場旺勢無減。信置(00083)夥中電(00002)合作的何文田加多利亞St. George's Mansions昨日售出1伙3房雙套房大宅，為2座8樓B單位，成交價8183.625萬元，實用面積1868方呎，呎價43810元。項目今年已售出20伙大宅，共涉逾19億。全盤累售38伙，套現逾43億元，當中5伙為特色戶，亦錄得8組大手客。

天瀧一周沽四伙 套現2.7億

恒地(00012)牽頭共6大發展商合資的啟德天瀧再錄成交。恒地物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，天瀧自推出以來反應熱烈，昨日以招標形式售出臨海特色單位，為第3座33樓A室，實用面積1677方呎，連平台302方呎，4房間隔，買家選取即供付款計劃，成交價9203.376萬元，呎價54880元。短短一周內已速沽4伙大宅，套現逾2.7億。項目僅設6伙特色戶，至今已售3伙。該盤開售至今累售18伙，套現逾9.6億元。



▲NOVO LAND 2A期售樓處。

銅鑼灣精品豪宅800萬沽 十年貶44%

【大公報訊】二手交投冰封，市區私樓頻錄掛牌成交。中原地產資深區域營業董事張永泉透露，銅鑼灣精品豪宅yoo Residence高層G室，實用面積355方呎，採1房間隔，享都市景及維港景，剛以800萬元沽出，實用呎價22535元。

資料顯示，原業主於2013年4月以1431.3萬元向發展商買入上址，現沽出賬面勁蝕631.3萬元，單位10年貶值逾44%，料為項目歷來最大宗貶值個案，連蓋印花費等開支，料合共虧損約700萬元。

消息指，原業主購入單位後，一直持有作收租用途，約於3年前開始放賣，開價1250萬元，已屬蝕讓價，惟近年納米樓失勢，市場乏人問津，直至銀行上月再度加息，二手成交淡靜，業主看淡後市，希望盡快沽貨套現，近日終減至800萬元出單位。據了解，新買家為投資客，見物業地理位置優越，且租務活

躍，故入市作收租用途，按單位現時月租2.1萬元計，租金回報約3.15厘。

入伙逾7年的長沙灣曉盈亦出現損手，中原地產區域營業董事歐陽振邦表示，成交為高層D室，實用面積512方呎，享市景，減價15萬元以835萬元成交，實用呎價16309元。據悉，原業主於2018年以880萬元購入單位，持貨近5年，賬面貶值45萬元或5.1%，連運費料實蝕逾95萬元。

日出康城首都劈價23萬出貨

將軍澳日出康城首都第6座，被揭發有單位違規拆除部分主力牆後，屋苑剛錄第2宗買賣成交，業主料蝕使費離場。中原地產高級分區營業董事伍錦基透露，首都第3座低層LA室，實用面積713方呎，3房套間隔，望山景，原叫價918萬元，放盤7天即減至895萬元沽出，實用呎價12553元。據了解，原業主於2020年初以850萬元入市，持

貨3年，賬面僅賺45萬元或5.3%，扣除釐印費和代理佣金等使費後，料微蝕數萬元離場。

西貢新晉屋苑再錄錄讓。世紀21營業董事廖振雄表示，清水灣傲瀧20座高層C室，實用面積903方呎，以1350萬元成交，呎價14950元；原業主於2017年8月以1500萬元入市，持貨6年賬面蝕150萬元，單位期內貶值10%。



▲銅鑼灣yoo Residence有投資者賬面勁蝕逾600萬沽出1房單位。

二手樓價跌0.6% 三周連升告終

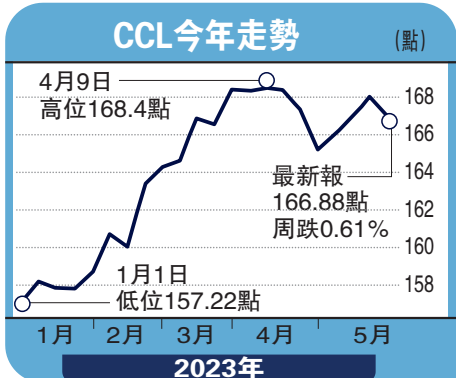
【大公報訊】本港銀行於5月初再度加息，對樓市的影響開始浮現，反映二手屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報166.88點，按周跌0.61%，結束三周連升。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，受港元拆息向升、美國債務上限危機及股市下挫等因素影響，二手樓市充斥觀望氣氛，成交淡靜，料短期整體樓價繼續反覆爭持。

細單位樓價偏軟，中小型單位指數按周跌0.64%，報166.83點；反映豪宅屋苑的大型單位指數報167.15點，按周跌0.48%。

市區樓價跌勢明顯，九龍區二手指數按周急回1.92%，報161.83點；

港島指數終止三周連升，最新報170.23點，按周回落1.09%。反觀，新界西二手指數按周升0.46%，連升3周共3.42%；新界東指數亦升0.47%，連升2周共0.9%。



周末預約睇樓減7.2% 創19周低

【大公報訊】近月股市表現波動，加上部分購買力流入一手市場，令二手市場充斥觀望氣氛，中原統計的十大屋苑周末睇樓量錄得373組預約，按周回落7.2%，創今年1月以來19周新低。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近期股市波動，恒指由早前2萬多點跌至近日18000點左右，影響投資者入市信心，加上二手業主議幅有限，不少買家轉至新盤市場，料短期內二手持續受壓。

藍籌屋苑鯉魚涌太古城交投淡靜，中原地產資深區域營業董事趙鴻

運表示，最近二手市場陷入拉鋸，業主持貨力較強，大多不願割價求售，以及受新盤推售影響，令太古城成交量5月份處於單位數字低位。該屋苑本周錄約26組預約睇樓量，按周下跌3.7%，每呎實用叫價維持1.75萬元。

屯門焦點新盤部署短期內開賣，攤薄周邊二手購買力。中原地產副區域營業董事伍耀祖表示，鄰區屯門新盤開始接受認購登記，新盤搶客，加上美國本月申息，二手市場觀望氣氛籠罩，天水圍嘉湖山莊本周錄約50組預約睇樓，按周跌約17%，預計二手市場短期內難有起色。

上月整體樓宇買賣 呈價量齊跌

【大公報訊】二手交投放緩，今年5月份整體樓宇買賣合約登記僅錄5284宗，總值445.65億元，分別按月下跌8.2%及30.1%，整體宗數創4個月新低，金額則創3個月新低。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，數據反映4月復活節長假期間，不少市民出外旅遊，暫緩入市，整體樓市交投放緩。

撇開工商舖及車位等非住宅類別，

5月份整體住宅買賣登記錄4003宗及367.69億元，分別按月下跌12.7%及29.8%，宗數屬4個月新低，金額創3個月新低。住宅買賣已連跌2個月。

觀塘老舖 51年升值200倍

其中，二手私樓5月份錄2800宗登記，總值251.1億元，較4月的2753宗及244.2億元，分別輕微上升1.7%及2.8%。

另一方面，復活節長假期過後，舖市投資者再次出動覓盤，細碼舖位連錄成交。消息指，觀塘瑞和街92至112號仁富大廈地下T112號舖，建築面積約544方呎，屬遺產業，市傳以約2330萬元賣出，該舖早於1972年以11.5萬元買入，事隔51年，物業升值逾200倍。據了解，上址現由散貨場租用，月租約6萬元，料新買家享租金回報約3.1厘。