

酒店業求出路 改建住宅有「錢途」

提升土地價值釋放潛力 增加房屋供應滿足剛需



▲紅磡海韻軒可建樓面122萬方呎，將改建為住宅，但會保留546間酒店房。



▲馬鞍山海澄軒(下方建築物)已獲批改建為住宅，目前正洽商補地價中。



樓市透析

旅遊業一直是本港經濟支柱之一，與之相輔相成的酒店業亦蓬勃發展。不過，經營酒店業務始終是門長線投資，須投入大量的人手及軟硬設施之餘，更要長期保持有水準的保養，成本較其他物業投資為重。新冠疫情下，酒店業苦苦掙扎求存，酒店業主如果不想賣掉套現，便要各出奇謀，拓闊生存空間。其中，將酒店改為住宅用途，被視為最佳「出路」。

大公報記者 林志光

本港房屋供應一直是供不應求，不僅特區政府(下稱政府)為增加建屋土地的供應費盡心思，發展商也趁機不斷為所持的工業、商業、農地、棕地等各類土地，向政府獻策，改為興建住宅，以增加土地的價值及釋放土地的發展潛力。其中雖屬商業用途、卻實際可容人住宿的酒店，近數年被部分發展商及投資者改為住宅用途，且視之為最理想「出路」。

長實4項目申改建

長實(01113)擁有多間家居式設計酒店，是本港最熱衷此道的龍頭發展商，過去幾年為旗下4家酒店，向城規會申請改建為住宅單位，天水圍嘉湖海逸酒店及馬鞍山海澄軒，更已率先獲城規會批准改建。屬於天水圍嘉湖山莊第4期商業發展的嘉湖海逸酒店，開業超過20年，長實原意是拆卸重建，預計提供約5000個納米住宅單位，不過其後改變主意，認為將1100多個酒店房間，簡單改建為住宅單位，能更快推出市場銷售。同樣啟用逾20年的海澄軒，原擬保留約四分之一酒店房間繼續經營，惟最後也決定放棄，全數改建為住宅單位，集團早前更透露，海澄軒的改建已獲屋宇署批出建築圖則，並進入洽商改契補地價程序。

新地帝景改用途獲批

另位於紅磡的海韻軒及海灣軒兩家大型酒店，長實在5、6年前商廈炒風極旺時，曾欲作商廈重建，並於2018年獲批商廈建築圖則之餘，市場更盛傳當時長實連項目圖則一併放售，惜商廈市道其後回落，兩家酒店重建及放售事宜也不了了之。長實近年轉向向城規會申請改建為住宅，現仍待排期審批，如果成功，則共可提供超過3100個住宅單位。至於位於葵涌的雍澄軒，長實早在10年前已曾拆售酒店房的擁有權予普通投資者，惟因證監會視之為一項集體投資計劃而要受規管，令長實被逼放棄拆售，



▲新地將汀九橋下方帝景酒店改建為住宅單位，已經獲批。



▲嘉湖海逸酒店，開業超過二十年，決定將酒店房間改建為住宅單位出售。

至今未聞有新動作。

新地(00016)同樣擁有多家酒店用作長線投資，前年亦小試牛刀，申請將汀九橋下方帝景酒店的房間，改建為住宅單位。其實新地當初買入地皮時，原意是計劃作住宅發展，惜因政府興建汀九橋之故，地皮正在其下，故未能如願，終決定發展酒店，落成至今超過15年。城規會去年批准其整體改建為住宅，可謂得償所願。

其他酒店業主如大鴻輝、帝邦投資、資本策略(00497)等，也有酒店獲批拆卸重建發展為住宅項目。另前西九龍奧華酒店，因本身是由住宅改為酒

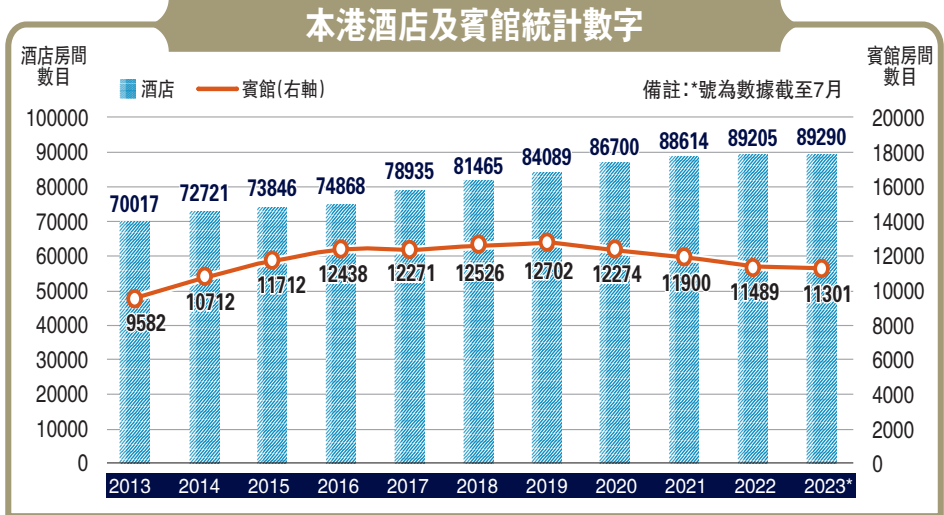
店之用，故興勝創建收購後，即還原為住宅單位及再翻新後，於2020年拆售。

料增6500伙住宅

除住宅外，亦有部分酒店業主將酒店重建為商業大廈，其中最矚目的莫過於經營約半世紀的銅鑼灣怡東酒店，於2019年3月正式結業後，現正重建中。

綜合現時資料，發展商及投資者將酒店改變為住宅之用的計劃如悉數成事，料減少約8000間酒店房，增加約6500個住宅單位。

酒店改住宅或商業用途						
酒店	客房(間)	改用途	總可建樓面(萬方呎)	住宅(伙)	備註	發展商
紅磡海灣軒	1662	商住	111.47	1665	2018年獲1份商廈建築圖則，現申請全改建為住宅	長實
紅磡海韻軒	1980	商住	122.06	1375	2018年獲1份商廈建築圖則，現擬主要改建為住宅，只保留546間酒店房	長實
馬鞍山海澄軒	831	商住	54.26	772	已獲批改建為住宅用途，正洽商補地價中	長實
天水圍嘉湖海逸酒店	1102	商住	116.32	1102	獲批改為住宅用途，另有商業零售樓面56.4萬方呎	長實
葵涌雍澄軒	360	——	——	——	2013年擬拆售酒店房間，因證監會介入，放棄拆售計劃，並取消已簽訂的買賣協議	長實
荃灣汀九帝景酒店	691	住宅	31.65	661	另提供一所60個名額的長者日間護理中心	新地
佐敦九龍諾富特酒店	389	綜合	25.44	252	獲批重建為1幢住宅、寫字樓及商場綜合發展大廈	資策等
油麻地彩鴻酒店	126	商住	14.22	303	獲批建1幢30層加2層地庫商住大廈	大鴻輝
銅鑼灣皇冠假日酒店	263	商業	16.09	——	已獲批建築圖則，1幢3層地庫加25層商廈	爪哇控股
深水埗前西九龍奧華酒店	63	商住	——	63	於2020年作住宅出售，並已沽清	興勝創建
銅鑼灣怡東酒店	886	商業	68.40	——	正重建中，為1幢連3層地庫共34層高商廈	文華東方
上環宜必思酒店	550	商住	13.39	284	獲批建1幢連2層地庫共40層高商住大廈	帝邦投資



啟德商地頻流標 部分改住宅

因時制宜 本港過去幾年商業及酒店市道不景，不單發展商要捨棄酒店發展，連特區政府(下稱政府)及相關機構也要作相同決定。

自2019年起啟德區發生多宗商業/酒店地皮流標事件，令政府重新思考區內商業用地供應及前景問題，並於2020年提出將啟德5幅大型商業用地，改為住宅用途。經過約2年的探討後，正式透過改變用途渠道，向城規會申請將5幅商業用地改作住宅用途。惟有不少業界包括地建會提出反對意見，認為會破壞九龍東作為本港第2個商業核心區的價值，特別是其中位於郵輪碼頭旁的商業/酒店地，改用後，更有損國際郵輪中心之一的地位。城規會在平衡各方意見後，終保留郵輪碼頭旁2幅商業/酒店地用途，其餘3幅則順利通過改作住宅用途，其中宋皇臺站旁2A區地皮，去年底由長實(01113)以約87億元低價投得；另1幅2A區地皮則安排在本季推出招標，而4B區5號地也納入本財年賣地計劃內。

觀塘商業地王擴樓面 住宅佔44%

此外，由市建局推出的觀塘市中心第4及5區商業地王(為酒店、寫字樓及商場等綜合發展項目)，於今年初同遭流標厄運，該局即時表明會考慮在項目內增加住宅發展元素。經過約半年研究，最近初步擬定改變的發展內容，將項目的總可建樓面，由現時原先約216.59萬方呎，增加25%至約270.28萬方呎，當中住宅樓面最多建118.51萬方呎，即佔約44%，餘下維持作零售及商業用途，酒店仍可按需求而興建。整個項目擬建1幢約80多層高(主水平基準之上360米)的摩天高廈，成東九龍地標建築。有關改動將需經過相關規劃程序，如一切順利，預料在2025年才可重推。

酒店房減 或影響疫後旅業

有得有失

面對本港長久未解決的住屋問題，特區政府(下稱政府)除加快建屋，和推出簡約公屋及過渡性房屋外，連酒店及賓館也打主意。

前運輸及房屋局(現由房屋局負責)於2020年提出酒店和賓館作過渡性房屋用途先導計劃，扶貧委員會於2021年2月批准從關愛基金撥款9500萬元，資助非政府機構推行先導計劃，即吸引數百間小型酒店及賓館登記。

根據資料顯示，截至去年7月底止，先導計劃評審委員會已批准9個項目的撥款申請，總額達9465萬元。已獲批准項目，涉及4間酒店和72間賓館，合共提供816個房間，受惠人數接近700人。項目會營運2至3年。

此外，政府於2011年推出青年宿舍計劃，由民政及青年事務局負責推行，2022年更將計劃擴展至助非政府機構租用合適酒店和旅館，將酒店房轉作青年宿舍用途。今年已先後有兩間酒店率先提供服務。其中由紀惠集團持有的灣仔摩利臣山道旭逸酒店更是全幢改裝為青年宿舍，最多194個宿位，由香港青年聯會營運，提供97間房。另華懋集團旗下的荃灣如心酒店，也撥出100間酒店房，提供最多200個宿位，由香港菁英會營運。

全港319間酒店 入住率87%

根據政府統計處資料顯示，截至2023年7月份止，本港有319間酒店，及1324間賓館，各提供約8.92萬間酒店房及1.13萬間賓館房間，入住率各達87%及70%。

總括而言，若發展商及投資者落實現時酒店轉住宅或商廈用途的計劃；加上酒店或賓館轉為共居住宅、過渡性房屋及青年宿舍等，作用招待旅客的本港酒店及賓館房間數目便會減少約萬間，此對疫後復甦中的本港旅遊業，或許並非好事。

學生專才住房需求大 酒店變身共居公寓

投資有道

發展商及投資者除將酒店轉為住宅用途以尋求更高及更快的回報外，亦有酒店業主及投資者看準本港房屋短缺、輸入人才及來港升學的學生會不斷上升等機遇，將酒店變身為共居住宅，或學生公寓等，以較長租約謀求一個更穩定回報及現金流，因以遊客為主的酒店，始終會受旅遊旺季等影響，租金收入會較波動。

經營共居住宅的投資者，其收購目標多數是一些規模不大且交通方便的2星、3星級酒店為主。資料顯示，過去2、3年間，便最少有6間酒店被收購，涉及近1500間酒店房，大部分在購入後，都會改裝為開放式至3房的共居住宅單位。

不過，其中位於紅磡蕪湖街83號酒店，則因較近大學之故，以學生公寓為賣點。該6家酒店涉近1500間酒店房。

戴德梁行執行董事高偉雄稱，最近幾個季度酒店交投相對活躍，是部分投資者看好通關後，酒店業有望隨着旅客數字上升而逐步復甦。另部分包括酒店營運者與海外房產基金，均看準未來幾年來港專才及學生的升學人數不斷上升，對住屋需求增加，故購入酒店並改裝為共居住宅及學生公寓等。

近年部分酒店改為共居公寓

酒店	房間(間)	用途
大角咀九龍珀麗酒店	435	共居
西營盤華麗都會酒店	214	共居
大角咀晏架街48號絲麗酒店	194	共居
士瓜灣譚公道E酒店	99	共居
尖沙咀寶勒巷晉逸精品酒店	158	共居
紅磡蕪湖街83號逸·酒店	388	大學生公寓