

疫情重創旅遊業 酒店轉型自救 長實海韻軒申改建1503伙住宅

◆長實向城規會申請將紅磡海韻軒改建3幢34層高物業，提供1,503伙住宅單位及442間酒店房間。資料圖片



長實近年改劃旗下酒店項目

申請地點	申請方向	可建樓面	涉及單位	申請日期	申請結果
紅磡海韻軒	住宅、酒店	80.2萬方呎(住宅)、40.2萬方呎(酒店)	1,503伙(住宅)、442伙(酒店)	2022年9月	等待審議
馬鞍山海澄軒	住宅	48.29萬方呎	758伙	2020年9月	2021年2月有條件批准
天水圍嘉湖海逸酒店	住宅、商場	59.9萬方呎(住宅)、56.4萬方呎(商場)	1,102伙	2022年6月	等待審議
紅磡海灣軒	2019年5月獲屋宇署批則，准在2層地庫以上，興建兩幢13層高商廈，涉及115.65萬方呎樓面				

註：1) 海韻軒2018年1月曾獲批出圖則，可重建兩幢29層高商廈(在4層地庫之上)，涉及約110.7萬方呎樓面

2) 嘉湖海逸酒店2020年12月曾獲城規會批准改建兩幢53層住宅大樓，提供5,000個單位

製表：香港文匯報記者 顏倫樂



長實近期資產買賣動作頻頻，繼逾200億元盡沽西半山波老道豪宅項目餘下單位外，近日斥資逾46億元投得一幅屯門住宅地發展，最新再向城規會申請將紅磡海韻軒改建住宅，準備在本港樓市大展拳腳。長實在申請文件披露，海韻軒日後擬改建3幢34層高物業，提供1,503伙住宅單位及442間酒店房間。值得注意的是，疫情下本港旅遊業受挫，近年長實不斷尋求將旗下酒店改作其他用途，早前便就天水圍嘉湖海逸酒店申建1,102伙，本月中就會有申請結果。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

疫

情下本港旅遊業受重挫，酒店入住率長期不足下，酒店營運者只能透過推出優惠及宅度假(Staycation)維持生計。但長期盈利下跌，個別酒店業者只能沽出物業，或改作其他發展用途，以度過這個漫長寒冬。其中手持多個酒店物業的長實集團近年便積極為酒店物業尋找出路，接連為旗下酒店申請改作住宅發展，將損失減低之餘，又能增加住宅土地儲備。

酒店房間將大減78%

據城規會文件顯示，長實剛就紅磡海韻軒申請改建住宅，這是疫情下長實第3幢向城規會提出改作住宅發展的酒店。據了解，海韻軒地盤面積約10.7萬方呎，現時劃為「商業(3)」地帶，日後擬改建住宅及酒店等，地積比率約11.252倍，總樓面約120.38萬方呎，當中住用樓面約80.2萬方呎，非住用途約40.2萬方呎，日後擬建3幢34層高物業(包括4層平台)，提供1,503伙單位及442間酒店房間。

翻查資料，海澄軒、海灣軒、海韻軒

擬優化地下大堂布局

此外，日後住宅及酒店各有獨立的出入口，新的發展計劃不會增加現時建築物的高度或體積。長實並提出日後會優化海韻軒地下至2樓的布局，包括住宅和酒店大堂、機電設施等，並提供一個約14.91萬方呎的公眾停車場。長實指，今次項目能在短期內提供1,503伙住宅單位，與政府增加房屋土地供應的政策相符。

長實早年曾就上述海韻軒及附近的海灣軒，向屋宇署申請重建為商廈，其中海韻軒海景酒店在2018年1月獲屋宇署批出建築圖則，准建兩幢29層高的商

廈，總樓面約110.73萬方呎，惟長實當時稱未落實項目重建的時間表，今次則正式申請改作住宅。至於海灣軒則在2019年5月獲屋宇署批則，准在2層地庫以上，興建兩幢13層高商廈，涉及115.65萬方呎樓面。

嘉湖海逸改建月中審議

除了海韻軒外，長實自2020年疫情爆發至今，已為馬鞍山海澄軒申建758個單位，於去年2月獲批。天水圍嘉湖海逸酒店在2020年12月曾獲城規會批准改建兩幢53層住宅大樓，提供5,000個單位，到今年6月長實調整發展申請，將項目改為住宅及商場發展，住宅伙數減少至1,102伙，將在本月中審議。

事實上，因旅遊業長期未回復正常，不少酒店業界都另作打算。除長實外，香港經貿商會會長李秀恒持有之油塘榮山工業大廈，過去規劃意向是可發展酒店，近日亦向城規會申請作商業發展。申請人明言不會落實其酒店發展，直指酒店業在疫情期間受到嚴重影響，發展酒店已不適合。

上月批預售1653伙 北都概念盤包攬

香港文匯報訊(記者 黎梓田)地政總署昨公布，9月有3個新盤獲批預售樓花同意書，涉及1,653伙，較8月份2,305伙減少近三成，全部屬於「北都概念盤」，包括已推售的恒地粉嶺北ONE INNOVALE 2期Bellevue，以及第3期。另信置等的港鐵錦上路站項目柏瓏III亦獲批售樓紙，涉及680伙。其他待推新盤亦正密鑼緊鼓，恒地紅磡必嘉坊二期昨日正式命名為「必嘉坊·迎匯」，而保利及華潤合作的啟德新盤亦正式命名為「滙環」，兩者分別提供280伙及582伙。

元朗錦上路站上蓋項目柏瓏III由信置、嘉華及中海外等合作，涉及680伙，預計2025年3月落成，樓花期約兩年半，今年5月推出首批單位，折實售價由624.96萬至1,767.52萬元，折實呎價則由16,638至19,567元。

粉嶺北ONE INNOVALE 2期Bellevue早前已經開售，由恒地發展，涉及408伙，而項目第3期將提供約565伙，預計落成日期為明年6月。

必嘉坊·迎匯最快本月推

至於上月新盤申請預售樓花同意書的情況，其中共有4個新盤申請預售樓花同意書，涉及1,960伙，當中包括新地的西貢十四鄉項目1B及2A期，分別提供794及727伙。而同系旗下啟德PARK PENINSULA承豐道26號在8月取消申請售樓紙後，於9月重新作申請，分別為1期及2期，分別備有256及183伙。目前有43個新盤待批售樓紙，涉及20,885伙，相較8月底的20,578



◆朱美儀(右)表示，滙環造價會參考同區新盤及其他地區的貴重物業。左為華潤置地(海外)副董事總經理韋少凡。

伙，按月增307伙及1.5%。

另一邊廂，發展商加快推盤應市。恒地紅磡必嘉坊昨公布第二期名稱，命名為「必嘉坊·迎匯」(BAKER CIRCLE EUSTON)，將於短期內登場。恒基代理營業(一)部高級副總經理余孫謀稱，項目提供280伙，提供開放式至三房戶，一房單位佔六成，面積最細約200方呎，最快本月推售，售價將參考市場價。恒地透露，第一期必嘉坊·曦匯累沽140伙，套現9.7億元，平均呎價約2.47萬元。

啟德跑道區滙環待批預售

保利置業、華潤置地合作發展之啟德跑道區新盤，昨命名為「滙環」(PANO HARBOUR)。項目位於承富里2號，以豪宅定位，樓盤由6幢住宅大樓及6套臨海大宅組成，共提供582伙，間隔由一房至四房，約九成單位望全維港海景。

項目主打兩房及三房單位，而最細面積

來自一房戶型，面積371方呎，最大的1伙臨海大宅，實用面積則達到4,850方呎，料最早落成日期為2024年12月31日，車位數量有373個，與單位比例為1比0.64。

保利置業(香港)銷售及市務部總監朱美儀表示，項目已密鑼緊鼓準備前期工作，希望短期內收到預售樓花同意書，之後會盡快推出市場。至於啟德跑道區其他新盤最近銷情未如理想，問到為何會選擇這個時間推盤，朱美儀指，今次是跑道區首個望維港海景的新盤銷售，兩家合作的發展商商討後，對自己產品有信心，公司會密切留意市況。

至於日後開價方向，她指公司內部仍在商議，要待之後推售時再公布。但她強調項目的開則有別於區內其他樓盤，主打大單位，未來會考慮市場上一線海景物業的造價，包括參考同區新盤及其他地區的貴重物業，例如南區、九龍塘豪宅、九龍站等等。

地監局：暫未有空間減免代理牌費



◆蕭澤宇(左)指，樓市將來會隨本港經濟復甦而重拾升軌。右為地監局行政總裁韓婉萍。

香港文匯報訊(記者 曾業俊)地產代理監管局(地監局)昨日舉行成立25周年慶祝典禮，主席蕭澤宇表示，地監局會繼續實踐一直以來的路向，一方面提升業界的專業水平，同時向公眾教育。大部分香港市民只有一兩次機會買樓自住，所以局方必須保障市民權益，不少買家只依賴經紀提供的資訊，局方旨在提升地產代理的專業水平，讓市民可以安心購買心儀物業，未來會繼續加強教育市民。

現時牌費仍屬偏低水平

對於有地產代理要求寬免牌照費以共渡時艱，蕭澤宇坦言，局方曾與部分代理行的管理層磋商，發現業界有不同聲音，部分代理行管理層反而表示無需減免牌照費，因為牌照費是地監局的主要收入來源，而牌費價錢對比其他專業牌照屬偏低，加上局方不會因為通貨膨脹及港人薪酬調整而增加牌費，所以即使維持現時牌費水平，相對通脹而言已算「減價」。

蕭澤宇又指，目前樓市短暫衰退，只是因應經濟循環而變化，相信樓市將來會隨本港經濟復甦而重拾升軌，而局方亦未必因此即時上調牌費，反而會體諒地產代理業界經營困難，盡量共存。近月地產

代理人數減少是由於多方面因素，短暫下跌並非長遠指標；有時經濟逆轉，反而吸引更多其他行業的從業員加入地產代理行業。

地監局行政總裁韓婉萍透露，最近曾有代理向她查詢寬免牌費事宜，而她亦已回覆代理，表示地產代理行業從業員流轉速度很快，如果局方下調牌費，一旦地監局陷入財困，局方就有需要再加牌費，將導致剩餘的代理從業員負擔增加。現時牌費已多年未有調整，相對不算貴，所以牌費暫時無調整空間。至於牌費寬免更牽涉法例修改，所以不能隨便寬免，而且地監局財政狀況必須健全才能寬免牌費，惟目前地監局仍有大量項目正在進行，因此要審慎控制資源。她強調，今時今日各行各业都經營辛苦，大家都須審慎，相信捱過今個浪，將來會更好。

布少明盼寬免一年牌費

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明指，該行曾向地監局反映牌費調整事宜，因為現時代理業界經營艱難，不少代理「食白果」，而地監局過往曾試過寬免一年牌費，希望今次局方可再寬免牌費，即使無法寬免，亦希望可以下調牌費，與業界共渡時艱。

據悉，現時地產代理(個人)牌照費每年2,010元，兩年收費3,930元；地產代理(公司)牌照費每年2,800元，兩年費用5,460元。布少明又認為，樓市表現視乎施政報告內容，希望政府可以「減辣」，尤其撤銷買家印花稅(BSD)以吸引海外人才留港定居發展。樓價至今已下跌一年，若政府太遲行動，當跌勢已成就難以挽救，因此應適時放寬樓市調控措施。

傳恒大許家印2.1億鎊購倫敦豪宅

香港文匯報訊(記者 曾業俊)英國《金融時報》昨引述5位知情人士報道指，恒大集團(3333)創始人許家印，在英國新冠疫情爆發前，斥資2.1億英鎊(折合約18.48億港元)購買倫敦最貴豪宅。

報道指，公開資料顯示，購買倫敦2-8a Rutland Gate超級豪宅的買家是內地地產商人Cheung Chung-kiu，而該買家持有公司CC Land，旗下擁有倫敦摩天大樓「Cheesegrater」。惟報道指，許家印才是實際幕後所有人。CC Land向《金融時報》稱，該公司

與該物業有關，但並不是物業的所有人。至於恒大和許家印則沒有回應外媒查詢。

英國土地註冊處文件顯示，在英屬維爾京群島註冊的VisionPerfect Global Limited公司，從庫拉索註冊的Yunak Property Corp.購買上述超級豪宅。兩位CC Land的高管獲委任為一家英國相關公司的董事，而2020年2月的紀錄顯示，許家印之妻丁玉梅擁有該公司75%或以上股份。

目前該倫敦超級豪宅正在出售，但未進入正式出售程序。