疫情下遊客大減　日均765客難維持

酒店申改建住宅　2年7家入紙

新冠肺炎疫情令本港封關近3年，訪港旅客近乎絕跡，酒店業備受打擊，縱使本港近期已實施0+3入境檢疫措施，但與內地遲遲未能免檢疫通關，缺乏龐大的個人遊客源支持下，部分發展商或業主紛紛趁低迷期改劃旗下酒店作住宅或商廈發展。香港文匯報統計顯示，近兩年至少有9家酒店向城規會申請重建或全幢改裝成住宅或商廈，其中7家計劃改建成住宅，至少可提供逾4,800伙單位，另外2家計劃重建或改建作商廈，提供逾130萬方呎寫字樓樓面。

◆香港文匯報記者　梁悅琴

紅磡海韻軒 住宅供應1,503伙

嘉湖海逸酒店 住宅供應1,102伙

馬鞍山海澄軒 住宅供應758伙

汀九帝景酒店 住宅供應661伙

事實上，自2003年7月中央逐步開放49個城市個人遊來香港以來，內地客一直是訪港旅客主要來源，即使疫情前2019年的訪港旅客受社會事件影響，整體訪港旅客人次按年下跌14.2%至5,591萬人次，內地旅客佔整體訪港旅客比例仍高達78%。

內地客佔八成旅客客源

然而，疫情令本港「封關」近3年，訪港旅客近乎絕跡，2020年訪港旅客人次急挫93.6%至356.88萬人次，2021年進一步按年下挫97.4%至91,398人次，今年以來政府持續放寬入境檢疫政策，訪港旅客略為回升，今年首8個月訪港旅客人次按年回升2.45倍至183,662人次，當中81%客源是來自內地。而全港共有約8萬個酒店房間，對比每日平均只有765名訪港旅客，實在難以生存下去。

戴德梁行大中華區副總裁陶汝鴻接受香港文匯報記者訪問時指出，疫情重創香港旅遊及酒店業，儘管近期政府放寬入境檢疫政策至0+3，但海外訪港旅客於疫情前以至如今的佔比都只是約20%左右，反映業界最重要的客源仍是內地客，而香港一直未能與內地免檢疫通關，令本港酒店業看不透前景，促使部分發展商或業主計劃將酒店轉作住宅發展。

香港文匯報統計顯示，2020年至今，至少有7個酒店項目向城規會申請或獲批准改劃為住宅，至少可提供逾48,00伙。當中，最矚目為長實旗下3家酒店（嘉湖海逸酒店、海澄軒海景酒店及海韻軒海景酒店）申請改劃作住宅發展，涉及約3,363伙，而前兩家改劃已獲城規會通過，分別提供1,102伙及758伙。此外，新地旗下荃灣汀九帝景酒店在去年6月向城規會申請改裝為住宅，提供661伙，並於今年6月獲城規會通過發展。

改建成本低　開售不愁客

陶汝鴻表示，酒店投資及維修成本高，回本期長，尤其是疫下沒有龐大的個人遊支持，更難以經營。與此同時，本港住宅需求大，相關土地供應一直不足，令酒店業主紛紛興起改劃作住宅的念頭。尤其是現時遇上加息周期，市況低迷，發展商趁樓市低迷既可直接透過補地價來增加土地儲備之餘，補地價金額亦不會太高，令發展成本相對較低。而且，住宅可以預售樓花，加快資金回籠，投資回本期肯定比酒店短，使近年不少發展商或業主紛紛將旗下酒店申請轉作住宅。

市區靚地改商廈有市場

除改劃作住宅外，部分發展商亦將旗下酒店申請改作商廈，如長實旗下紅磡紅鸞道海灣軒於2020年4月已獲屋宇署批則可重建成2幢約15層高的雙子式商廈，預計可提供約107.7萬平方呎樓面。 爪哇控股本月亦再向城規會申請將銅鑼灣皇冠假日酒店重建為一幢樓高28層及設3層地庫的商廈，提供約16.08萬方呎。

陶汝鴻認為，目前本港商廈供應太多，空置率升至高位，將酒店改作商廈一定要看地點。從近期瑞銀預租新地於西九龍新商廈9層樓面來看，反映香港作為國際金融中心地位的重要性，尤其是扮演與內地與國際接軌的角色，他相信商廈地點能夠做到連接內地基建配套的優勢，仍然有前景。

◆戴德梁行陶汝鴻指出，香港一直未能與內地免檢疫通關，令本港酒店業看不透前景。　資料圖片

近兩年酒店改劃情況

發展商/業主	項目	轉型方向	可建樓面	涉及單位
長實	紅磡海韻軒	住宅及酒店	80.2萬方呎(住宅)、40.2萬方呎(酒店)	1,503伙(住宅)、442伙(酒店)
	天水圍嘉湖海逸酒店	住宅及商場	59.9萬方呎(住宅)、56.4萬方呎(商場)	1,102伙
	馬鞍山海澄軒	住宅	48.29萬方呎	758伙
	紅磡海灣軒	商廈	107.7萬方呎	–
新地	汀九帝景酒店	住宅	31.65萬方呎	661伙
資本策略	佐敦九龍諾富特酒店	商住	25萬方呎	285伙
帝邦投資或相關人士	宜必思香港中上環酒店	商住	逾13萬方呎	284伙
大鴻輝興業	油麻地彩鴻酒店連同毗連唐樓	商住	7.6萬方呎	230伙
爪哇控股	銅鑼灣皇冠假日酒店	商廈	16.08萬方呎	–

製表：記者　梁悅琴

黃竹坑工廈活化　寫字樓酒店兼具

香港文匯報訊（記者　梁悅琴）疫情重創酒店以至寫字樓市道，惟依然有人肯投資。金寶集團創辦 人李秀恒接受香港文匯報記者訪問時表示，現時寫字樓及酒店市道的確相當疲弱，但相信一些有獨特性的酒店仍可吸引到本地以至外地旅客，因此仍有信心進行投資。他指集團旗下黃竹坑道偉晉中心一期及二期斥資6億元進行活化改裝為商廈及酒店，工程已大致完成，取名Metro South。其中，A座寫字樓剛推出招租，呎租30元起，B座酒店走服務式住宅路線，預計明年中投入營運，323方呎房間月租2萬元起。

Metro South酒店明年營運

他坦言，正因為現時市道不好，不少企業要縮皮，反而有利非核心區如黃竹坑等商廈，如項目鄰近有天橋直駁至黃竹坑站，兩至三個站便可直達金鐘至中環一帶金融中心區，租金則比金融中心區平一大截，有一定吸引力。他介紹，A座寫字樓共有23層，每層樓面4,000方呎，分間成兩個單位，分別為1,800及2,200方呎，其中4樓及5樓為兩層打通的設計。該廈還設有13個會議室供租戶租用。

◆黃竹坑Metro South酒店走服務式住宅路線，共有140個房間，月租2萬元起。

至於B座酒店走服務式住宅路線，共有140個房間，其中70%為323方呎的一房一廳戶，月租由2萬元起，最大面積單位為753方呎兩房一廳戶。他認為，項目兼具寫字樓及服務式住宅功能，十分適合疫情下的24小時工作及生活模式。

金寶油塘工廈再申改用途

對於油塘榮山工業大廈近期再向城規會申請作商業用途，李秀恒表示，該項目位處「綜合發展區」，早已獲批興建作商業用途，並已完成補地價。由於政府計劃於該區興建海濱長廊，為配合政府發展，因此再申請改為偏窄及高的商業大廈，預計月內獲城規會審議。他強調，重建項目是商業用途，寫字樓及酒店都可以考慮，但最終會看實際情況再作決定。

據城規會文件顯示，項目地盤面積約49,514方呎，申請將由「綜合發展區」地帶改劃為「商業(1)」地帶，地積比率11倍，計劃重建1幢29層高（另設5層地庫）的商業大廈，總樓面約544,658方呎。

第一城低層蝕179萬　近期最勁

◆沙田第一城低層484方呎單位，原開價720萬元，最終以620萬成交，呎價折算約12,809元。　資料圖片

周末二手成交(10月15至16日)

地產代理	成交宗數	按周升跌
中原	9宗	+50%
美聯	12宗	+100%
利嘉閣	9宗	+50%
香港置業	8宗	+14%

製表：記者　殷考玲

香港文匯報訊（記者　顏倫樂、殷考玲）本周三（19日）將公布施政報告，市場普遍憧憬政府有減辣措施出台，部分買家加快入市步伐，以免一旦刺激樓市出台導致樓價反彈。在剛過去的周末（10月15至16日）四大地產代理行二手成交均錄得不俗升幅，部分更按周倍升。不過，買家加快入市，仍難阻樓市持續向下，沙田第一城最新出現近期蝕讓金額最勁個案，賣家損手179萬元。

中原地產黎宗文稱，沙田第一城22座低層C室，面積484方呎，原開價720萬元，其後減至695萬，近日以620萬成交，呎價折算約12,809元。據了解，原業主在2018年以799萬元買入單位，持貨4年多賬面蝕讓179萬元，單位貶值22%，預計為屋苑近期蝕幅及蝕讓金額最勁個案。

嘉湖3房低估價14%售出

另外，中原地產伍耀祖表示，天水圍嘉湖山莊過去周末只錄得1宗成交，來自景湖居7座極低層C室，面積546方呎，3房間隔，日前議價後以450萬元易手，呎價8,242元。該單位9個月前放售，由於內籠裝修欠奉加上位於極低層，即使交吉亦乏人問津，直至今個月業主多番調低叫價，由488萬元減價至450萬元終於售出。

據中銀及滙豐網上估價，上述單位成交價較銀行估價低14%。

翻查資料，嘉湖山莊對上低位紀錄在2020年10月，景湖居7座中層A室，面積635方呎，以480萬成交，呎價7,559元。換言之，今次成交呎價為屋苑2年來新低。不過，原業主早於2002年3月以100萬元買入單位，現沽貨賬面仍獲利350萬元。

十大屋苑周末成交回升

另一方面，施政報告公布前夕，四大地產代理行於周末二手成交均錄得不俗升幅。當中，美聯物業期內錄得12宗二手成交，按周升100%，重上雙位數，表現為各代理行最佳。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，由於多個新盤部署均待施政報告公布後推出，焦點回流二手市場，加上樓價持續下滑，市場上筍盤湧現，刺激買家入市意慾。

利嘉閣地產總裁廖偉強稱，市場期待即將出台的施政報告會有措施提振經濟以至幫助置業政策，加上中共二十大正舉行，市場關注會否有放寬防疫及優化通關條件政策，帶動本港二手市場氣氛向好。利嘉閣周末錄得9宗二手成交個案，按周增加50%，為近三周以來最多。市場關注施政報告會否提及專才在港置業放寬印花稅，一旦能夠落實可成為入市的良好機會。

中原地產十大屋苑剛過去周末錄得9宗成交，較上周升50%，但有5個屋苑零成交。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，若個別業主進一步擴大議價空間或低於市價，單位亦有承接。至於香港置業錄得8宗成交，按周升14%。

施政報告前夕　一手周末8成交

香港文匯報訊（記者　顏倫樂）施政報告將於本周公布，新盤偃旗息鼓，靜觀其變。綜合市場資訊，由於剛過去的周六日均未有全新盤推售，兩日一手成交只錄8宗，成交極為疏落。不過市場仍錄得大額交易，啟德嘉峯匯頂層複式戶招標售出，連1個車位以6,694.4萬元成交。何文田128 WATERLOO亦招標售出1伙4房單位，連1個車位以3,400萬元成交。

嘉峯匯複式雙破頂成交

樓市回軟，但個別豪宅買家依然豪爽入市。嘉華國際旗下啟德嘉峯匯，頂層複式戶招標售出，成交單位為第1A座40及41樓B，連1個車位以6,694.4萬元售出。據了解，單位面積1,542方呎，連578方呎平台及862方呎天台，呎價43,414元，成交價及呎價均創出項目新高。

至於由萊蒙國際與俊和合作發展的何文田128 WATERLOO，昨招標出售6樓H室，屬四房雙套連儲物室間隔，面積1,258方呎，連1個車位以3,400萬沽出，折合呎價27,027元，售價創屋苑標準分層成交價新高。項目由開售至今累售41伙，連同車位銷售共套現約9.25億元，項目平均呎價約35,000元。

◆啓德嘉峯匯頂層複式戶連1個車位以6,694.4萬元售出，呎價43,414元。　資料圖片