

Wits 緯智財富管理

生意規劃 公司管理專家

- ✓ 規劃生意最佳方案
- ✓ 專業註冊香港及海外公司
- ✓ 專業公司管理
- ✓ 公司秘書服務
- ✓ 商務辦公室
- ✓ 投資移民

查詢熱線 (852) 2110 4186
(852) 5313 9758
(86) 15012539758
電 郵 info@witswealth.com
網 站 www.witswealth.com
地 址 香港灣仔軒尼詩道48-62號
上海實業大廈7樓701室

牽涉費用龐大 法團墊資能力有限 測量師會建議政府 低息貸款舊樓維修

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)過去一年來,舊樓維修成熱門話題,政府亦針對性推出多項措施,如強制購買第三者保險、加強巡查舊樓等。不過,有專業人士認為,政府於舊樓維修上仍有改善空間,如現時申請政府資助需要個別業主簽名,若遇到業主移民、不合作等,往往要法團先墊資,造成法團資金出現困難,最終無法進行維修工作,建議政府可以提供低息貸款等直接幫助法團。

香港測量師學會建築測量組主席何鉅業接受香港文匯報記者訪問時表示,舊樓維修近年受到各界關注,不少舊樓亦逐步成立法團,但往往會遇到各式各樣問題,令「有心法團」舉步維艱。其中,又以資金問題最困擾,因為現時申請資助時要每個業主簽名同意,遇到一些不肯合作的小業主,又或是移民海外及遺產等情況,法團就要幫忙墊資。



香港測量師學會建築測量組主席何鉅業
香港文匯報記者 顏倫樂攝



舊樓日久失修危機四伏,政府近年針對性推出多項措施,積極推動舊樓維修。
香港文匯報記者顏倫樂攝

「三無」難符合新例

話你知 舊樓若久未維修,猶如城市的一顆「計時炸彈」,隨時造成人命損失,今年1月1日起,政府強制要求所有業主立案法團需為樓宇購買第3者保險。香港測量師學會建築測量組主席何鉅業表示,有關措施已討論約3年以上,推出是勢在必行的事;不過,雖然能保障市民及舊樓業主,但有一些「三無舊樓」(即無管理公司、無業主立案法團、無業主互助組織)符合新例有困難。

另外,針對有僱建物的舊樓,政府亦有多項措施應對,如施政報告中,就列明會加強巡查舊樓,處理一些僱建物、樓宇失修等問題。而屋宇署亦將聘請顧問,於今年度進行全港僱建物調查,範圍亦包括「劏房」,以建立資料庫,方便日後跟進。同時,今年小型工程將引入註冊制度,市民凡進行更換冷氣機支架和鋁窗等118項小型工程,必須聘請註冊承建商施工,否則即屬違法。

「化妝」治標不治本 5年原形畢露

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)第一太平戴維斯投資部董事鄭漢華從事舊樓收購多年,他在接受香港文匯報記者訪問時直言,平日接觸不少「上年紀」的舊樓,感覺相當危險,只是幫樓宇「化妝」,所謂「頭痛醫頭、腳痛醫腳」,過一段時間就會原形畢露,大維修才是治本之法。一般情況下,在重大維修後,舊樓可保持10年以上,其價值亦可以追近同區二手樓價。



第一太平戴維斯投資部董事鄭漢華

西半山舊樓大修升價5%

舊樓物業與區內二手樓價往往差距極大,雖然經維修後,舊樓價值仍未能完全追上新舊二手物業,但已可縮窄差距。香港置業西半山般谷道分行營業經理廖頌聲表示,西半山舊樓眾多,近年就進入大維修的時間,聯邦花園、樂信臺、寶威閣等都先後完成大維修,而寧養臺亦即將進行維修,而上述3個已維修的物業,其樓價因此已上升3%至5%。

鄭漢華稱,舊樓因應所處位置不同,其損耗、老化程度亦有分別,例如海邊、工廠區等,都會有加速老化的情況,物業每25至30年就該進行維修,簡單的「化妝」可維持約5年,但需注意保養。他認為,保養每次所需費用較少,且滋擾性較小,「若過去一直都沒有保養,即使俾大錢做一次維修,效果亦往往不甚理想,並會出現諸多問題。」而現時的新樓,一般都會從管理費中保留一筆資金作維修費,滾存10至20年後就有足夠資金作維修。

事實上,政府亦有多方面協助舊樓維修,如近年推出的兩輪「樓宇更新大行動」,透過提供津貼及一站式技術支援,幫助破舊樓宇的業主進行維修,第二輪在去年底已截止申請。獲資助的業主,可獲公用地方維修費用8成或最多每單位1.6萬元的津貼;60歲以上長者自住業主,更可獲最高4萬元。

政府近年推出有關舊樓維修措施

- 房協05年設立「樓宇管理維修綜合計劃」,為法團提供3,000元資助,並提供專業意見,又會資助法團購買第3者保險年費一半,每年上限6,000元,為期不多於3年。
- 2009年5月推出樓宇更新大行動,2010年10月進入第2輪,透過提供津貼及一站式技術支援,幫助破舊樓宇的業主進行維修,資助金額由1.6萬至4萬元不等。
- 2010年初已向立法會提交建議,擬實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃,要求樓齡達30年或以上的業主每10年檢驗樓宇,樓齡達10年或以上的樓宇每5年檢驗窗戶。
- 2010年4月起,民政署推出「大廈管理專家義工服務計劃」,為舊樓業主免費提供專業管理意見及跟進服務,包括協助成立法團,今年初並會公布一筆撥款資助業主。
- 屋宇署、市建局和房協共提供7個舊樓復修支援計劃,政府擬「7合1」,2011年首季提交立法會財委會審議,4月實施,之後屋宇署主要執法,其餘2個機構主力財政支援。
- 2011年1月1日開始實施小型工程註冊制度,小型工程需聘請註冊商標施工,否則即屬違法。實施第三者保險,以保障市民與業主的利益及人身安全,保額不能少於1,000萬元。
- 立法會將審議修訂《建築物條例》,向需要政府維修樓宇的業主,徵收20%懲罰性附加費,開支會先從「樓宇更新大行動」的資助支取,餘數由業主支付。
- 屋宇署今年將委託顧問展開全港僱建物及「劏房」數目調查,預計1至2年內建立資料庫協助執法。

製表:香港文匯報記者顏倫樂

籲立法強制樓宇聘公司管理

何鉅業指出,1至2戶的維修金額尚可透過加大預算來應付,若多達3戶或以上,則涉及金額較大,動輒數十萬元以上。他建議,政府可以提供低息貸款作幫助,例如一些只湊夠7成業權以上的法團,若證明無法湊足餘下業權參與維修,可先向政府申請協助,之後再向該批業主追討欠款。

另外,何鉅業亦提議,市場上仍有一批業主不肯維修,政府可以立法強制管理,強逼樓宇聘請管理公司管理物業,而該些管理公司受政府委任,可以保證質素。不過,由於措施帶強制性,可能涉及侵犯私有產權,相信市民接受需時,同時政府仍必須立法規管。

長期無保養 維修費用較貴

提到舊樓維修所需費用,何鉅業指較難預計,「有些業主會發現自己居住的舊樓,維修費是其他舊樓的10倍,這可能是因大廈保養、

僱建物的問題,又或所進行的是大維修而非簡單維修,而近年他遇到的大維修,以數十伙的舊樓為例,一般費用由300萬至500萬元不等。他補充,同樣的樓齡,一幢長期無保養的舊樓與一直有進行保養的舊樓,所需的維修費用差距可以很大。

有建築業人士表示,再堅固的樓宇經歷50年風霜,仍然是會老化,維修保養不能少,「曾接觸過銅鑼灣中央樓項目,因為防水做得不好,多年來維修又做得不好,大廈滲水嚴重,最終惡性循環,維修亦變得無補於事。」

他補充,中央樓頂樓的一個單位,維修前好像「難民營」,到處漏水、牆身又剝落,業主惟有「對症下藥」,在漏水地方鋪上膠質地氈,又買了多個水筒預備兩天裝水,牆身則盡力修補。雖然後來大廈進行維修,但該單位改善情況卻不大,幸而現在大廈被收購,否則該業主仍要面對惡劣環境。

便宜莫貪 揀顧問要有信譽

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)由於舊樓業主普遍缺乏專業知識,測量師學會物業設施管理組主席楊文佳建議,應聘請合資格的管理公司或工程管理顧問公司協助,以獲得有關的專業意見及分析,讓維修更順利推行;目前,房協亦有介紹一些具信譽的該類公司予舊樓業主參考。不過,他呼籲,業主千萬不要貪平,因揀選一些平價顧問公司,最後可能只會得不償失。

楊文佳表示,視乎大廈物業的規模、涉及維修費用等,一般顧問公司收取的費用會在工程費用中抽取,約3%至6%,「若遇到收費低至1%就應該要小心,可能是不法分子借機從中獲利」。他續說,顧問

的工作包括編制報告列出樓宇狀況、維修問題及工程預算等,又會跟進維修進度,若小業主遇到不明白地方亦會提供專業意見。

10%業權可通過維修方案

楊文佳表示,政府為協助舊樓維修,近年相當落力,提供各類資助及專業意見,但部分舊樓業主的維修意識不高,甚至曾聽聞有業主不願維修,理由是怕物業維修後無財團收購,這類不負責任的業主,往往成為舊樓維修的最大阻力。他建議政府增加教育,提高市民對於舊樓維修的意識。

楊文佳表示,舊樓若要維修,成立法團是第一步,亦不算困難,只需集合3成業權的業主就可成立。而舊樓維修只要有10%業權的業主支持就可通過,其餘9成業權則需跟隨決定;若不肯參與維修,可被發律師信,甚至被釘契、拍賣單位等。

房協於05年設立「樓宇管理維修綜合計劃」,為成立業主立案法團的發展項目提供3,000元的資助,並提供免費專業意見,協助法團運作。另外,房協會資助法團購買樓宇公共地方第3者風險保險年費的一半,每年上限6,000元,為期不多於3年。

另外,政府和立法會將審議強制驗樓計劃的法例修訂,落實強制驗樓,確保業主

定期檢驗和及時維修。楊文佳指,視乎樓宇規模和樓齡,一般小型舊樓每幢驗樓費由3萬元起,較大型的則約4萬至6萬元。

清拆僱建物 政府不設資助

他又提到,僱建物為舊樓維修的一大「阻力」,由於屬個別業主本身的責任,政府向來以勸喻形式,並不設資助。而涉及金額需視乎拆卸規模,由數萬至十多萬元不等。若屋宇署代為清拆,則會被徵收20%懲罰性附加費。同時,若法團為了遵守屋宇署命令或通知,而在一些樓宇的公用地方進行了有關工程,但一些個別業主不肯攤分費用,將被列作刑事罪行。

財經新聞

法拉利冀今年內地賣車翻番

香港文匯報訊(記者 劉璇)隨着經濟的高速發展以及富豪人數的不斷攀升,中國的豪華車市場在過去的3年保持兩位數以上的高速增長,中國已經成為許多奢侈品牌汽車在全球最重要市場之一。據外媒報道,近日,法拉利全球首席執行官Amadeo Felisa指出,目前,包括香港和台灣的整個大中華地區已經成為法拉利第二大市場,法拉利更計劃於2至3年內每年在大中華區銷售600輛汽車。

法拉利品牌自2004年進入中國市場。在去年,法拉利迎來了其中國市場第999位車主,法拉利在中國內地的銷量接近300輛,是該品牌自2004年以來取得的最好成績,相較2009年增長了近50%。

經銷商分佈向內陸發展

法拉利亞太區CEO Edwin Fenech說,法拉利利用4年時間迎來中國市場第500位車主,又僅用了2年時間將其翻倍,他對未來法拉利在中國的發展充滿信心。此外,Amadeo Felisa表示,為了讓更多的中國跑車愛好者可以以更近距離地接觸到法拉利,法拉利將在未來進一步發展其授權經銷

商,在原有10家經銷商的基礎上擴展到15家;分佈方面,則會由現在的一線城市、沿海城市,如北京、上海、廣州和杭州,逐步向二線城市、內陸城市發展。

另外,Amadeo Felisa亦指出,法拉利的中國客戶與歐美客戶有一個很大的區別,是歐美客戶的年齡主要集中在30至40歲,而中國的車主則更為年輕化,主要集中在30歲以下。因此,法拉利看好中國年輕客戶的購買潛力。

中國女富豪買名車比例高

根據位於上海的胡潤研究所,隨着內地去年第三季度經濟增長9.6%,2009年中國

百萬富翁人數增長了6.1%至87.5萬人,其中三分之一是女性。這些女性成為豪華車市場的又一購買主力軍,而在中國市場購買瑪莎拉蒂品牌車的女性買家比例是歐洲的3倍,貢獻了中國市場瑪莎拉蒂銷售的30%,歐洲僅不到10%;購買法拉利的比例則是世界平均水平的2倍。有諮詢公司預計,去年中國這個全球最大汽車市場上的超豪華轎車銷售或增長60%,今年銷售則或增長35%。

瑪莎拉蒂中國區董事總經理Christian Gobber表示,中國大陸市場上瑪莎拉蒂銷量去年成長了50%至400輛,今年有望超越意大利成為該公司的第二大市場。



去年,法拉利迎來了其中國市場第999位車主。
資料圖片

新地滬國金二期 獲200租戶洽租



新鴻基地產租務部總經理馮秀炎。
香港文匯報記者 邱婷攝

香港文匯報訊(記者 邱婷)新鴻基地產租務部總經理馮秀炎昨日透露,新地旗下上海國際金融中心第一期已全部租出並開業,總樓面面積為100萬平方呎;正在建設中的第二期總樓面面積為20萬平方呎,目前已有約200個租戶輪候洽租。馮秀炎指,整個項目預計於今年第三季落成開業,有信心屆時能錄得100%出租率。

馮秀炎又指,集團於上海淮海中路打造另一物業上海環貿廣場(Shanghai International Commerce Centre),其中面積為130萬平方呎的超大型綜合性商場「國際APM」(International APM)預計於2012年底開業。

南戈壁318萬加國回購股份

香港文匯報訊(記者 劉璇)南戈壁(1878)昨日公布,於加拿大多倫多證券交易所回購2.8萬股公司股份,每股回購價為14.5加元,涉及金額40.6萬加元(約318萬港元)。

美克主席增持99.4萬股

香港文匯報訊(記者 劉璇)美克國際(0953)昨日公布,主席兼執行董事丁思強在本月14日增持該公司99.4萬股股份,相當於該公司已發行股本約0.08%。丁思強亦為雄

山企業全部已發行股本之實益擁有者,而該公司持有5.625億股美克股份,相當於該公司已發行股本約47.07%。

增持事項後,丁思強於合共

中聯重科H股超額配股15%

香港文匯報訊(記者 劉璇)中聯重科(1157)昨日公布,全球發售的穩定價格期已於本月15日結束。聯席全球協調人代表國際承銷商悉數行使超額配股權,該公司已按每股H股14.98元的發售價,發行及配發合共1.304374億股H股,相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份約15%。