

80後「許峻森」

福建起樓 尋人生目標

「我要做地產商！」



■許峻森指，投資工廈宜選質素較高、樓齡較新的。例如他早前購入長沙灣環管中心10樓全層，現委託代理招標。 資料圖片



■許峻森年紀輕輕，已經貴為地產發展集團的創辦人兼董事，更立志「做地產商」。香港文匯報記者張偉民攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）「在香港好難做地產商，為了圓夢，我決定去內地闖一下。」近年不斷為「80後」發聲的年輕創業家許峻森，從事物業買賣起家，為了實現終極人生目標「做地產商」，去年毅然將投資本港市場的近六成資金調往福建省，與夥伴合作開發其人生第一個地產項目，對項目有好多想法，準備行高檔，打響品牌，「這是我頭炮，不容有失。」

1980年出生的許峻森，現為國森集團創辦人兼董事，在港業務廣泛，涉及舊樓收購、飲食業、物業投資等等，日前接受香港文匯報專訪時，卻表示對香港市場意興闌珊：「發展限制好大，而且樣樣都要找專業人士，前期工作耗費就相當高昂，內地發展自由度相對較大，而且從事地產行業，最想做都係發展商，所以2010年初就和朋友於內地合資投地發展。」

漳州建人生第一個樓盤

慶幸創業前曾於一間地產公司工作，當時要到內地看地盤，累積了一定經驗。選擇福建為內地發展的第一站，他指是看中當地接近台灣的因素：「台灣人到大陸投資，第一站會揀福建廈門一帶，加上項目位處的漳州長泰縣，未來有廈成高速公路，來回廈門僅約1小時左右，有條件成為廈門人的度假勝地。」

項目位於福建省漳州市長泰縣，規劃用地達260畝(172.2萬呎)，「在當地屬細項目」：會先發展其中120畝，容積率僅1.393%，以低密度住宅為主。擬建總樓面約120萬呎，其中中小高層提供約165幢，另有4幢高度，樓高16至17層，包括2幢會作酒店之用，另2幢住宅大廈可提供660伙。其餘還包括38萬呎綠化面積，亦會有會所、體育運動中心等。

投資逾4.5億 預期賺一倍

「圖則仲改善，我有好多idea，例如大片薰衣草、入戶溫泉、循環水系統、太陽能設備等，仲要加入香港人識飲的優點，好似展銷中心未來可以開紅酒會、開餐飲，又或者在韓國購置美容機器、做SPA等等，我哋目標係打造高檔物業，要突出香港投資＝優質品牌。」許峻森稱。

他又估計，項目地價連建築費，投資額可達4.5億元(人民幣，下同)，「可能會超出預算，但係我真誠意去發展，一定要用心規劃，最緊要打響頭炮。」目標售價每平方米至少10,000元，預期項目可套現10億元，賺幅接近1倍，目標客群為廈門買家，暫時不打算來港推出。

擅買舊樓 包裝後轉手

香港文匯報訊 剛30歲出頭的許峻森，是一個典型的港產醒仔。他在屋邨長大，中學會考只考獲5分成績，之後重讀中五，僅僅夠分升讀預科，中七畢業後就出來工作，期間更因炒燬股票而欠債50萬元，可謂身無長物，但今日年紀輕輕已成為地產公司的董事，靠的是物業買賣，當然還有打不死的拚勁。

工廈回報率高價錢平

畢業後做過多份工作的他，最後在一家地產公司找到了人生成功的跳板。由於精於低買高沽，很快就「由全公司最低薪，做到最高薪嗰個」。他對市場自有一套獨特睇法：「我從不聽分析員的講法，我只相信自己，相信手上的數據。」點睇後市？「好難講，但我去年尾已沽出手上所有屋苑式住宅物業，只留下一些舊樓等，目前

重點買工廈，回報高價錢又較平。」

他又認為，「地舖投資回報厘數太低，甲級寫字樓又太貴，迫唔切，住宅有政策風險，乙廈就空置率高，揀來揀去，決定買工廈，價錢高之餘，回報亦較高，一般都可達4至5厘。」

他舉例，早前曾以約5,500萬元購入長沙灣新式工廈環管中心10樓全層，最近委託代理招標，下周截標，意向價7,500萬元。他並說，購買物業一定要好熟先買，所以每次均會落區先了解購入物業的背景，包括管理公司及維修等。

許峻森亦擅長將物業轉型，去年他斥1,200萬元購入2個加連威老道合共1,800呎的樓上舖，當時租金5.1萬元，原租戶為時裝店，買入後他將兩個單位打通，並重新裝修，最後以6.8萬元月租予一間髮廊，最近並以2,200萬元放盤。



■國森集團福建省漳州市長泰縣項目地盤，項目地價連建築費，投資額可達4.5億元人民幣，目標售價每平方米至少10,000元。

膽粗粗 闖內地 無關係無靠食飯

香港文匯報訊 提到內地正在宏調，會否影響發展計劃？「咁好難預計，我哋7月動工，預計工期1年左右，起完第1期會即刻賣，就算宏調亦不會等，內地與香港不同，香港賣咗買唔返，內地土地供應較多，賣完後等資金回籠可以繼續發展。」許峻森滿懷鬥志，又指「唔熟唔做」，接下來的內地發展會集中福建一帶。

「好多朋友都說內地做生意要講關係、靠食飯，我又完全無，雖然手續係繁複，要經過外

經辦、商務部等，但我都好順利就完成開發商的申請程序，時間不用半年，給我感覺是福建政府好希望有更多外地人投資。」許峻森一臉認真地說。

選擇內地投資的原因很簡單。他表示，內地與香港關係密切，但香港受聯繫匯率影響，在他眼中：「大陸跌香港就跌，但香港跌大陸未必跌，所以我寧願北上投資。」許峻森目前已把本港投資的六成資金調往內地，未來更會加碼到八成。

嘆 80 後 無創業精神

香港文匯報訊 身為「80後」，許峻森經常為「80後」發聲抱不平，但又慨嘆一些「80後」無創業精神：「政府對於年輕人創業的幫助少，現時年輕人只懂地產、金融，有錢的話只會買樓，無乜創業精神，真正懂得做生意的少之又少。」他又批評政府制度僵化，推出的政策「好搞笑」，如創業基金、限呎盤等，指創業基金只會益一班專業人士，等同「俾錢年

輕人去蝕」，限呎盤就更加「無必要」。

創業基金是「俾錢人去蝕」

他慨嘆香港教育制度失敗。「其實只要5%識創業的青年人就可以撐起今後的香港，但係無，真係無，點解呢？點解呢？」

他建議，政府應設立青年人創業諮詢中心，又或於稅項上協助年輕人。

SBC 駿業

創業 · 守業 · 好幫手
一站式商務中心

成立有限公司

全新/現成有限公司，即買即用
BVI及離岸公司，資料保密
代辦銀行戶口，註冊商標
秘書服務，周年申報，結束除名

商務通訊服務

專業秘書代接電話，甲級註冊地址
代收信件，包裹轉寄
專用傳真號，網上收發，方便快捷

商務辦公室

即租即用，租期靈活，設備齊全
多間辦公室可容納1-6人裝修華麗
多間會議室，免費無線網絡服務
24小時出入，先進保安監察系統
專業秘書全面處理日常事務

會計 · 稅務 · 審計

專業會計師審計帳目，會計理帳
報稅及稅務建議，巧安排
全方位稅務會計免費諮詢服務

電話：(852) 8206 1993

www.sbc.com.hk

香港辦事處	
旺角	柏裕商業中心24樓 (852) 2782 8118
尖沙咀	新港中心2座5樓 (852) 3519 6338
	加拿芬廣場10樓 (852) 2734 0418
灣仔	中環廣場31樓 (201) 3877 1394
	金和中心2樓 (852) 8206 3139
	胡忠大廈22樓 (852) 8206 0218
	國衛中心11樓 (852) 8206 9319

中國辦事處	
上海	招商局廣場南樓12樓 (21) 5298 0909
	港匯中心1座47樓 (21) 6447 8989
北京	金地中心B座22樓 (10) 6566 7361
	佳程廣場A座11樓 (10) 5829 9819
廣州	中信廣場20樓 (20) 8732 3668
	東山廣場20樓 (20) 8732 3668
深圳	地王商業中心19樓 (755) 8247 8991
	安聯大廈21樓 (755) 8828 6939
杭州	勝利大廈12樓 (571) 8725 7009
南京	南京國際金融中心10樓 (25) 8689 9889
南成都	時代廣場B座10樓 (28) 8667 6369

400名中港員工，提供誠信、負責、專業服務，信心保證

大中華印務公司

香港九龍觀塘駿業街66號 電話：2191 3486
巧運工業大廈11樓C室 傳真：2191 3586
網址：www.jejahua.com

全港最平

彩色咭片
500張 \$50.00
1000張 \$65.00

原子印
簽名印 \$70.00
圓印仔 \$45.00

可國內交貨！
香港熱線：6670 9071
國內熱線：138 2320 7281

環保袋 1元 1個
廣告扇 1.2元1把

比華利中港酒店

集團管理 · 自置物業
牌照號碼：H/0277 H/0278

日租400元起 月租7000餘元起
訂房專線：9509 5818

中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1及2樓全層
電話：2730 1113 傳真：2723 5398

比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026 傳真：2877 9277

網址：www.bchkhote.com

申請酒牌續期啟事

阿里朗韓國餐廳

現特通告：霍麗儀其地址為將軍澳茵怡花園第三座32樓F室，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場12樓1205號舖阿里朗韓國餐廳的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2011年3月14日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
ARIRANG KOREAN RESTAURANT
Notice is hereby given that Fok Lai Yee, Brookie of Flat F, 32/F, Blk. 3, Verbena Heights, Tseung Kwan O is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Arirang Korean Restaurant at Shop No. 1205, 12/F, Times Square, 1 Matheson Street, Causeway Bay, Hong Kong. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 14th March 2011

全海景頂層複式住宅 港島南區名廈

3,675呎 (另加439呎平台及1,113呎天台)
月租\$330,000 (全包)
三套房連兩個有蓋車位
全新裝修連家電

有意請電許小姐/毛小姐 (25260813)

有有意請電許小姐/毛小姐 (25260813)

有有意請電許小姐/毛小姐 (25260813)

申請酒牌轉讓及續期啟事

韓食家

現特通告：李建鴻其地址為新界青衣涌美老屋村66號地下，現向酒牌局申請把位於新界葵涌興芳路223號新都會廣場第5層501-510號舖韓食家的酒牌轉讓給黃德元，其地址為新界天水圍天耀邨耀盛樓2712室及續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2011年3月14日

APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
BAAB
Notice is hereby given that Lee Kin Hung of G/F, 66 Chung Mei Lo Uk Village, Tsing Yi, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of BAAB at Shop 501-510, Level 5, Metroplaza, 223 Hing Fong Road, Kwai Chung, N.T. to Wong Tak Yuen of Room 2712, Yiu Shing House, Tin Yiu Estate, Tin Shui Wai, N.T. Any person who knows any reason why this transfer and renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No.8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 14th March 2011

申請會社酒牌續期啟事

「現特通告：吳健聲先生其地址為屯門市廣場3座9樓E室現向酒牌局申請位於新界牛潭尾路23號 Club Vineyard 的會社酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收」

日期：二零一一年三月十四日

APPLICATION FOR RENEWAL OF CLUB LIQUOR LICENCE
CLUB VINEYARD
"Notice is hereby given that Mr. Ng Kin Sing Oscar of Unit E, 9/F, Block 3 Tuen Mun Town Plaza, Tuen Mun. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Club Liquor Licence in respect of Club Vineyard at 23 Ngau Tam Mei Road, Yuen Long, N.T. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice."

Date: 14 March 2011

申請會社酒牌續期啟事

Club Vineyard

「現特通告：吳健聲先生其地址為屯門市廣場3座9樓E室現向酒牌局申請位於新界牛潭尾路23號 Club Vineyard 的會社酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收」

日期：二零一一年三月十四日

APPLICATION FOR RENEWAL OF CLUB LIQUOR LICENCE
CLUB VINEYARD
"Notice is hereby given that Mr. Ng Kin Sing Oscar of Unit E, 9/F, Block 3 Tuen Mun Town Plaza, Tuen Mun. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Club Liquor Licence in respect of Club Vineyard at 23 Ngau Tam Mei Road, Yuen Long, N.T. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice."

Date: 14 March 2011

申請酒牌啟事

現特通告：黃永健其地址為香港新界葵涌大圍街12-22號瑞榮工業大廈15樓F室現向酒牌局申請位於香港跑馬地成和道22號御園閣地下之皇府的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啟事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2011年3月14日

日期：2011年3月14日

日期：2011年3月14日

監察傳媒

你我有責

香港報業評議會
HONG KONG PRESS COUNCIL
www.presscouncil.org.hk
enquiry@presscouncil.org.hk
電話：2570 4677
傳真：2570 4877

電話：2570 4677

傳真：2570 4877

傳真：2570 4877

傳真：2570 4877

傳真：2570 4877

傳真：2570 4877

傳真：2570 4877

傳真：2570 4877

傳真：2570 4877

傳真：2570 4877

傳真：2570 4877

傳真：2570 4877

傳真：2570 4877

傳真：2570 4877

傳真：2570 4877

傳真：2570 4877

傳真：2570 4877

傳真：2570 4877

傳真：2570 4877