

印度裔土產港人

收舊樓翻新 瞄準海外駐港員工 建服務式公寓王國

香港文匯報訊(記者 邱婷) 西九龍區發展商機正在浮現,往日難以與經濟、商務等字眼掛鈎的深水埗,昨日迎來首個商務酒店開業。已於港島區擁有5棟服務式酒店公寓的ovolo集團首度於九龍落戶,看中的是高鐵通車的商機,配合未來多項大型基建及香港藝術文化中心的建設,創辦人Girish Jhunjhnuwala認為,此處將成為抵港旅客的主要門戶。這個印度裔香港人於9年前結束家族的鐘錶生意,踏足服務式公寓行業,為家族購入7處物業,現時更着眼海外市場,冀在酒店行業闖出名堂。

Girish Jhunjhnuwala是個土生土長的香港居民,操流利的英語和廣東話;他創辦的第一棟服務式公寓就選址於他成長的街道——中環亞畢諾道。他說,自己在亞畢諾道住了18年。ovolo服務式公寓2002年開業,此後以平均每年一棟的速度增加,大部分位於港島。昨日開幕的通州街256號為其第6個分店。

平均每年一棟速度增加

此前,幫家族打理鐘錶生意的Girish經常外遊做業務,住過不少酒店,認為酒店式公寓的概念實用、新穎,適逢鐘錶業務遭遇虧損,於是狠下心結束生意。回憶起來,他慶幸,「那是在對的時間退出,也是對的時間進入地產市場」。當時正值SARS爆發之前,97年樓市泡沫爆破後樓價開始走下坡,香港樓市進入困難期,他剛好在那個時候開始買入物業。

SARS殺到租金照收

他說,當時香港服務式公寓的市場還很小,現有的也都做得不夠細緻,而且價格十分昂貴,「我們很幸運,在那個時間定位到對的市場」。他買入現有物業,然後重新布局和裝修。現時ovolo平均錄得90%的入住率,6棟共有245間房,另外,其家族還擁有一棟寫字樓,

有60間辦公室,用作短租。

Girish坦言,創業初期有點困難,ovolo於2002年9月開業,但由於概念在香港較新,客人需要一些時間去理解和接受這種形態的酒店,經過幾個月的消化,到03年的1月,入住率便增至70%。後來,3月SARS殺到,他卻再次強調自己很幸運,「當時公寓裡只住了一兩個人,可我卻沒有虧錢,因為租約已簽,所以租金照收」。

SARS過後,業務就順風順水了。他說,香港是個很受歡迎的商務城市,海外的派員常來工作數個月,服務式公寓是他們的最佳選擇,而住一般酒店的人可以隨時離開,而住服務式公寓的人則不會。

料今年租金升5%至6%

他又認為,服務式公寓租金的升幅不會太大,因為市場供應陸續在增加,今年最多增長5-6%。新開的ovolo兩房套間月租為1.8萬元起,500至700呎,租金包括每日早餐及使用健身房,無額外收費,房內還設有Apple TV。他強調,酒店式公寓很注重舒適性,公司花了很多精力在設計上,沙發怎麼擺,陽光是否充足,以及保證有足夠的儲物空間都要考慮。ovolo的房間都以白色調為主,使其看起來更為寬敞,房門也使用趟門式,節省更多空間。



■Girish Jhunjhnuwala是土生土長的香港人。2000年毅然放棄經營逾20年的鐘錶生意,發展服務式公寓,至今已擁有6棟共245間房的王國。
香港文匯報記者張偉民攝

鐘錶愈做愈頹 轉行搞地產



■ovolo的房間都以白色調為主,看起來更為寬敞。香港文匯報記者張偉民攝

香港文匯報訊(記者 邱婷) Girish Jhunjhnuwala的父親1951年由印度舉家搬到香港,一開始從事紡織行業,後來轉行經營鐘錶生意。Girish從父親手上接過家族生意,亦就職業業地經營了逾20年。直到約2000年,他開始認為鐘錶已業步向「夕陽」。他笑稱,手機已經漸漸代替手錶的計時功能,而鐘錶業可以說是世上唯一一個在技術上追求「倒退」的行業,因人們愈來愈崇拜原始的機械錶,總之行業前景不妙。

2000年以後,由於經營出現瓶頸,他毅

然決定結束家族經營了50多年的鐘錶生意,投身地產業。問及父親是否有異議,他說,其實一直有努力想將家族業務經營下去,但發現實在行不通。他還坦言:「早知道就應該早三年就執咗佢,唔駛蝕咁多錢」。

手機取代鐘錶 變「夕陽行業」

Girish於香港出生,就讀英基國際學校,後畢業於美國南加州大學商業管理專業,現育有三名子女。其任子亦於ovolo工作,名符其實地經營家族生意。

香港機會平等 不需英國護照

對於Girish而言,在香港成長並沒有遭到任何特殊對待,他說,「香港是個國際城市,機會平等,我與一般香港人的感受都一樣。」他又指,越來越多印度人願意換特區護照,「我的孩子就希望把他們的英國護照換成特區護照,因為能讓他們感覺更融入香港」。他認為,1997年後,香港的經濟和社會都正在向好的方面發展。



■ovolo Group看好西九龍發展的商機,其ovolo服務式酒店公寓在通州街開業,主打往返內地商務客。
香港文匯報記者張偉民攝

經驗之談: 做生意要有耐心

香港文匯報訊(記者 邱婷) 談及成功經驗,Girish指,做生意需要「耐心」,「我不期望每一個業務都很快收效,例如九龍這個物業可能需時較長才能達到收支平衡及獲得口碑。」他又指,這一棟樓的客群有些不同,由於將來可通往廣州的高鐵站就在附近,未來將能吸引較多從事貿易人士,相信從內地來的客戶亦會越來越多。

計劃進軍星日澳

立足於香港,Girish目前亦正在部署拓展海外市場,區內的新加坡、日本及澳洲都是他的新目標。他指,預計明年會有新項目落實,未來並會發展酒店業務,例如為其他公司的物業做管理等。

港寸金尺土 樓價難跌

香港文匯報訊(記者 邱婷) 踏足香港地產界9年,Girish Jhunjhnuwala指,自己亦擁有一數個物業,包括寫字樓及住宅。問及他對香港樓市的看法,他認為,香港寸金尺土,供應有限,經濟如果維持強勁,樓市必定是繼續上漲的,「這跟其他地方一樣,例如紐約、倫敦,它們都是地區的經濟中心,香港作為亞洲的金融中心會吸引投資者前來,從而推升樓價」。

樓價漲影響行業發展

他坦言,面對這個情況,未來酒店式公寓的業務亦會越來越難做,但他指,仍然可以去發掘一些舊的物業進行翻新使用。「我們去年買下通州街這棟舊物業,雖然價格不便宜,但仍感覺很幸運,因為它所處的位置非常好,從這裡去商業中心坐車只要幾分鐘」。

機場第三跑道傳明起諮詢

香港文匯報訊(記者 涂若奔) 據消息透露機管局最早將於本週四開始為興建第三條跑道計劃向公眾徵詢意見。按照2010年的價格計算,該工程可能耗資約860億元。若獲准興建,將成為香港未來10年最大的基礎設施項目之一。國泰(0293)行政總裁史樂山對此表示歡迎,指建第三跑道不但對國泰及航空業非常重要,對香港的長遠穩定及經濟持續發展更不可或缺。

據《華爾街日報》等外電披露,第三條跑道建設的公眾諮詢將為期三個月,機管局內部將為該項目提供1/3左右的資金,其餘部分將通過多種融資渠道解決,選項包括政府注資、債務融資、債券發行以及向私募基金出售股權等。報道又透露,該項目的建造成本將遠遠超過香港國際機場現有設施原先550億元的造價,原因是鋼材和鋁等建築原材料價格快速上漲,以及需要進行大面積填海。據知人士估計,興建第三條跑道涉及填海650公頃,相當於香港

國際機場現有面積1,255公頃一半左右。

史樂山:建新跑道維持港競爭力

本港航空業界對該項目均持積極看法,史樂山昨日於澳洲悉尼的National Aviation Press Club午餐宴上致辭時表示,香港國際機場的營運非常成功,但現時擁有的兩條跑道將於未來7至9年內達至飽和,較發展藍圖所預計的2040年提早了15至20年,故他強調,「要維持本地長遠競爭力,鞏固香港的國際運輸、貿易、金融、及物流樞紐地位,便須在香港國際機場興建第三條跑道」。

史樂山又指出,香港社會有需要就第三跑道的議題進行討論,亦提到自赤鱘角機場於1998年啟用以來,國泰一直「投放大量時間、精神及資源,以配合其發展成為區內的主要航空樞紐」。他稱,香港的成功全賴擁有連繫全球的完善網絡,國泰今後亦須致力維持該項優勢,將網絡擴展得更廣闊。

謝瑞麟多賺45% 派息增50%



■謝瑞麟集團財務董事黎子武(左)及首席營運總監陳立業。

香港文匯報訊(記者 邱婷) 謝瑞麟(0417)截至2月底全年度錄得純利1.76億元,按年增長44.73%,末期息由8仙增至12仙,增50%。公司指,業績增長主要因香港市場的24K純金需求上升,及因期內與香港稅務局的稅務爭議解決而將撥備撥回。扣除撥備後,盈利為1.29億元。執行董事兼財

務總監黎子武表示,今財年擬在港澳開設2至3間分店,在內地開設約30間分店,全年資本開支約6,000萬元。

冀提高銷量抗成本壓力

去年度該公司毛利率有所下跌,主席兼行政總裁謝邱安儀表示,主要因金價及鑽石價格強勁上升,加上毛利率較低的足金銷售佔比增加,未來冀透過調整產品價格,增加銷量以抵銷成本上漲帶來的壓力。她又指,由於美元疲弱,相信未來金價升勢將繼續。

謝瑞麟昨日公布業績後股價下跌,謝邱安儀回應指,相信是短線投資者炒作業績,不擔心股價短期波動,認為長線投資者對集團有一定信心,長遠股價會回升。該股昨日收報7.43元,全日跌11.55%。

邵氏基金

2.59%TVB贈4機構

香港文匯報訊 廣管局昨批准電視廣播(TVB) (0511) 部分股權結構變動的申請,批次邵氏基金將其持有的2.59%TVB股份,以捐贈形式轉移至4間機構名下。該4間機構是香港大學、中文大學、香港紅十字會和樹仁大學,有效期追溯至今年3月31日。

在審批這宗申請時,廣管局信納這次股權變動符合條例的規定,而TVB亦會繼續遵守牌照條款及《廣播條例》對其適用的相關規管要求。

TVB年初初指出,邵氏兄弟之股東將手上26%的TVB股權及其他資產,售予「殺王」陳國強、台灣已故富豪王永慶的女兒及私募基金合組的投資集團。邵氏基金持有的2,729萬股或6.23%的TVB權益,亦會在股份轉售完成或之前,出售部分股權予獨立第三者。TVB昨收報49.3元,升1.025%。

成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告 成國土拍告(2011)6號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、國土資源部39號令、成都市人民政府《關於進一步加強土地管理促進節約集約用地的通知》(成府發〔2008〕52號)、《成都市人民政府辦公廳關於經營性國有建設用地使用權納入中心城區土地交易市場統一出讓的通知》(成辦發〔2010〕71號)及《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》(成國土資發〔2011〕80號)等相關文件規定,定於2011年6月23日上午10時,在成都市土地交易市場(市國土資源局辦公樓附四樓),組織拍賣出讓5宗國有建設用地使用權。現就有關事項公告如下:

一、拍賣出讓宗地的基本情況:

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積(平方米)	土地用途及使用年限	淨地拍賣起叫價	競買保證金(萬元)	規劃設計條件				持證准用面積(畝)及方式	
							容積率	建築密度	建築高度	綠地率		
1	XD02(252/211): 2011-31	新都区大豐街道辦事處趙家社區1組	50444.27 合75.6664畝	城鎮混合住宅用地 住宅70年 商業40年	260萬元/畝	5000	>1.0且≤3.0	≤22%	不超過航空限高(絕對高程611米)	≥30%	二類居住用地(可兼容商業<10%)	63.2364 指標證書
2	XD03(252/211): 2011-32	新都区大豐街道辦事處趙家社區2組	61535.10 合92.3027畝	城鎮混合住宅用地 住宅70年 商業40年	260萬元/畝	6000	>1.0且≤4.0	≤20%	不超過航空限高(絕對高程611米)	≥25%	二類居住用地(可兼容商業<10%)	92.3027 指標證書
3	XD04(252/211): 2011-33	新都区大豐街道辦事處高家6、7組,太平7、8組	185791.32 合278.6869畝	城鎮混合住宅用地 住宅70年 商業40年	200萬元/畝	17000	>1.0且≤3.0	≤25%	不超過航空限高(絕對高程565米)	≥30%	二類居住用地(可兼容商業<10%)	271.5069 指標證書
4	WJ01(252/211): 2011-34	溫江區永寧鎮新莊社區13、14組	33358.06 合50.0371畝	城鎮混合住宅用地 住宅70年 商業40年	230萬元/畝	3500	≥1.8且≤3.8	≤30%	滿足航空限高要求	≥30%	居住用地(兼容商業,兼容量滿足相關規範要求)	/
5	QL04(252/211): 2011-35	邛崃市平樂鎮小學禮站北側地塊	42837 合64.3畝	城鎮混合住宅用地 住宅70年 商業40年	80萬元/畝	1300	≤1.1且居住容積率>1.0	≤42%	≤12米	≥25%	二類居住商業用地(商業>40%)	57.1257 指標證書

二、中華人民共和國境內外的法人、自然人和其他組織均可申請參加競買,但文件中如有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。申請人可獨立競買也可聯合競買。
三、申請參加多宗土地競買的,競買保證金只須按其申領最高的一宗土地繳納。拍賣以增價方式競價,自由競價,價高者得。
四、參加宗地競買的申請人,請於2011年6月22日17時前,憑競買保證金繳款憑據、競買保證金到賬確認函及拍賣文件規定的相關資料辦理競買手續。

五、須「持證准用」的競得人,在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前,應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標價款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取,也可在成都土地產權交易中心、成都市農村產權交易所購買;建設用地指標價款按成都市公佈的年度最低保護價繳納。(諮詢電話:028-85987005、028-87050706)
六、本公告未盡事宜詳見拍賣文件,請於2011年6月7日起到成都市土地拍賣中心

索取有關拍賣文件,宗地的詳細情況見該宗土地《規劃設計條件通知書》。
聯繫地址:成都市百花西路2號附樓四樓
諮詢電話:028-87033536、028-87054959
詳情見:四川省國土資源廳網(http://www.scdlr.gov.cn)
成都市國土資源局網(http://www.cdtr.gov.cn)
成都市國土資源局
2011年5月31日