

李秀恒活化工廈 KC100回報4%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府活化工廈政策帶來商機,金寶國際董事長李秀恒首度披露旗下4個活化工廈項目大計,其中葵興葵昌路100號 KC 100正式推出招租,意向呎租28元,以其買入及翻新價總值11億元計,回報約4%。集團下一個活化項目為黃竹坑道39至41號酒店及商業項目,至於茶果嶺榮山工業大廈的酒店及商場項目及葵涌葵榮路30至34號金山工業中心轉作商業用途,將於未來數年分階段進行。

旗下進行四個活化項目

李秀恒指出, KC 100原為運通製衣大廈,金寶國際以4.5億元買入,再投資逾6億元進行翻新。項目樓高12層,其中9層為甲級商廈,每層樓面24,655方呎,地下2層共6萬方呎樓面作零售飲食用,預計明年建成。他表示,此商廈意向呎租28元,目標客戶包括金融、電子、物流及電訊等行業。至於零售飲食樓面於稍後招租,主要作飲食及教育。他透露,此項目曾計劃改作學生宿舍,但因政府資助金額太低、手續繁複,最後改作商廈更有效益。

另據仲量聯行研究指出,甲級寫字樓明年供應面積約84.8萬方呎(不包括香港科學園),加上活化項目新供應約47.4萬方呎,明年總供應面積將逾132萬方呎,仍低於2010年及2011年每年的供應面積。

黃竹坑項目批建400酒店房

至於黃竹坑道39至41號工廈活化酒店及商業項目,金寶預期可望於2015年至2016年配合南港島線通車推出招租,此盤樓面18萬方呎,已批建340多間酒店房,以每呎建築費3,000元至3,500元計,建築費6.3億元,主力吸納



金寶國際董事長李秀恒表示,該集團下一個活化項目為黃竹坑道酒店及商業項目,建築費6.3億元。記者梁悅琴攝

來自會展的商務客。茶果嶺榮山工業大廈的酒店連商場及食肆等大型混合項目,樓面達50萬方呎,要配合鄰近由恒基地產發展的39座共4,000多個住宅單位項目。

研究放寬外牆細節

至於葵涌葵榮路30至34號金山工業中

心轉作商業用途,他稱正向城規會申請,並會參考KC 100的招租反應來決定何時推出招租。他表示,政府剛公布放寬活化工廈的外牆可獲10%樓面作改動,金寶會考慮於黃竹坑等3個未推出招租的項目進行研究。他又強調,金寶並非發展商,只是一個經營者,收租為主。

按揭熱線
劉國園
經絡按揭轉介首席經濟分析師

新盤魚貫登場,多個項目以貼市價出售,並提供各式各樣的優惠吸客,搶盡市場焦點,二手業主要提升物業的吸引力,部分遂將讓價空間擴闊,以促成交易。與此同時,受新盤提供折扣優惠影響,有不少「銀主盤」在拍賣市場上亦降低叫價出售,個別的調整幅度超過兩成,成為市場熱話。「銀主盤」是指在按揭期間斷供的物業,業主往往涉及其他欠債問題,背景較為複雜,入市前有些因素值得考慮。

購買銀主盤須知(一)

其實業主申請樓宇按揭,相等於以物業作為抵押品,向銀行借取貸款,因此一旦業主無法履行樓宇按揭合約,或者無法償還樓宇按揭貸款,繼而出現斷供情況,銀行不但有權照法律程序向業主追討欠款,甚至有權收回物業,變成市場俗稱的「銀主盤」。銀行收回物業,然後會在市場出售,以抵償業主相關欠債,而最普遍是透過拍賣,以價高者得的形式出售,因此物業需要重新估價,以最新物業估值作為釐定競投底價的參考。「銀主盤」的售價要視乎市場氣氛、需求及單位的質素。基本上,「銀主盤」不會隨便減價,除非該盤進行一次至兩次拍賣後,仍然沒有承接,才有調整的需求,以吸引買家競投,所以「銀主盤」的成交價某种程度上可反映市場承接力。

律師查約 避釘契違規負擔

值得注意的是,業主無力償還樓宇按揭貸款的原因,不外乎財政出現問題,又或者是債務纏身,因此「銀主盤」新買家可能需要承擔物業相關的債務責任,買賣前需要仔細考慮,而債務所涉及的金額未必只是管理費或水電煤等雜費,亦可以是涉及釘契或違規等巨額負擔,故筆者建議,事前可委託律師查看「銀主盤」的契約,以找出物業有否被釘契、違規、僱建及負債等紀錄。另外,雖然「銀主盤」的造價一般低於市價,具有一定吸引力,但相信原業主如果財政出現問題,亦不會為單位進行維修保養,因此此類單位的內樞質素較同類型單位遜色,新買家或需要預留一筆資金作為裝修之用。



銀行收回來的「銀主盤」,普遍是透過拍賣,以價高者得的形式出售。資料圖片

一手寫字樓買賣 長沙灣億京主導

香港文匯報訊 中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,9月一手寫字樓買賣合約登記錄得9宗,數字主要反映8月市場成交,較8月的69宗下降87%,合約登記總值4.39億元,較8月下降80.9%。

按大廈統計,錄得較高登記宗數的商廈為長沙灣億京廣場2期,錄得7宗登記,總值1.13億元。而九龍灣國際交易中心錄得1宗登記,價值3.06億元。黃竹坑環匯廣場亦錄得1宗登記,價值2,052萬元。

期內,錄得較高登記金額的一手寫字樓登記個案包括:1宗位於九龍灣國際交易中心的登記(價值3.06億元)、1宗位於長沙灣億京廣場2期的登記(價值2,326萬元)及1宗黃竹坑環匯廣場的登記(價值2,052萬元)。



9月一手寫字樓買賣合約登記總值4.39億元,其中九龍灣國際交易中心單一成交已佔七成。資料圖片

樓市速遞

敬業工廈2.8萬放租

香港文匯報訊 萊斯物業高級客戶經理伍卓仁表示,獲客戶委託放租觀塘敬業街59號敬業工業大廈高層單位,面積3,535呎,業主意向價2.8萬元放租,平均呎租7.9元。大廈實用率高,適合公司寫字樓或貨倉,鄰近地鐵站及主幹道。

麥當奴大廈呎價萬五放售

香港文匯報訊 逾4年未有實盤放售的銅鑼灣怡和街麥當奴大廈終有放盤。美聯商業助理營業董事麥志輝表示,該行剛獲業主委託代理麥當奴大廈16樓全層的放售工作,面積2,796方呎,意向呎價1.5萬元,涉及金額4,180萬元,可隨時交吉出售。物業實用率達8成,步行至港鐵銅鑼灣站僅需3分鐘路程。大廈物業上一次成交日期為2009年6月,之後均未有實盤放售。

大坑千呎舖意向價3500萬

香港文匯報訊 有業主委託中原(工商舖)獨家代理位於大坑新村街的相連地舖放售工作。中原(工商舖)曹偉倫表示,物業為大坑新村街42至43號地下連閣樓相連舖,樓面總面積1,290平方呎,門面闊超過20呎,屬大單邊闊面舖位,適合從事各行各業的商戶。該舖意向價為3,500萬元,平均呎價約2.7萬元,與市場水平相若。以市場租金水平推算,該舖位每月租金可達6萬至7萬元水平,預料回報率約2.2厘。

熱烈祝賀力勁科技集團榮獲「2013香港工商業獎：機器及設備設計獎」



香港壓鑄及鑄造業總會

Hong Kong Diecasting and Foundry Association

機研惠眾

械冠全城

力臻化境

勁衡重輕

 樂豐工業集團有限公司 謝國夫	 運豪集團 譚哲豪	 Giocean 美輪集團有限公司 張川煌	 海興集團(國際)有限公司 梁煥操	 mS 萬利五金有限公司 李江海	 利記集團 Lee Kee Group 陳伯中
 LIG 幸運工業集團有限公司 Lucky Industrial Group Ltd. 莊超平	 Speedfast SPEEDFAST ENTERPRISES LIMITED 廖乙華	 彩仕製品廠有限公司 劉楚彬	 Combine Will Ind. Co., Ltd. 聯志工業有限公司	 偉興五金鑄造廠 連錫城	 LKM 龍記(百泰達)集團有限公司 馮偉興
 捷高精機有限公司 黃玉珍	 GOODSTAR Goodstar Plastic & Metal Factory Limited 馮志明	 SSCG 宏盛鑄造有限公司 楊江山	 GSP 星達精密有限公司 李偉文	 精明鋁品壓鑄製造廠有限公司 王偉東	 WINKO International 永光國際商品有限公司 勞偉文
 朱鈞記金屬製品有限公司 CHU KWUN KEE METAL MANUFACTORY LTD. 朱鴻鈞	 四會市輝煌金屬製品有限公司 鄧曉蔚	 廣東現代鑄造有限公司 鄧廣良	 力孚石油(中國)有限公司 溫昭文	 廣東省鑄造、壓鑄學會 陳維平	 UNICO 日浩國際實業有限公司 江漢波
 蔡子芳	 精品實業有限公司 APEX RANK INDUSTRIES LTD. 廣東省五金製品有限公司	 傑克金屬製品廠有限公司 陳栢堅	 鑫力集團有限公司 SINAMET GROUP LIMITED 葉惠琪	 祥遠精密壓鑄有限公司 郭建慶	 訊通展覽公司 Paper Communication Exhibition Services 陳榮深
 深圳市鼎正鑫科技有限公司 崔波	 KINCHI 傑進投資有限公司 林小強	 MOTOR MAX 紅發實業集團有限公司 葉潤權	 H.F. 恒發五金製品有限公司 彭少榮	 精藝金屬有限公司 張傳芳	 Leaport 香港利源五金有限公司 LEAPORT PRECISION MACHINE TOOL COMPANY LIMITED 黃文信

同敬賀