鴻福大廈趕「尾班車」 年底前上城規會

零散業權 申活化響頭炮

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港府早前公佈明年3月底停止接受活化工廈申請後，不少工廈業主加快步伐轉型。本報接獲消息，位於觀塘的鴻福大廈正準備年底前申請工廈活化，冀搭「尾班車」，小業主陳先生透露，工廈涉及的8名業主商議後，已決定進行活化申請，日後擬改裝作辦公室用途，現時已經委託測量師展開前期工作，預期日後租金水平可以上升一倍。由於過去從未有零散業權工廈成功申請活化，項目或成為本港首宗同類個案。

■鴻福大廈 資料圖片

美聯工商助理營業董事何秀全表示，過去本港未曾有分散業權的工廈物業成功獲批活化申請，主要原因在於業權分散下，各業主未能就攤分數以千萬甚至過億元的翻新改裝工程費用有共識。鴻福大廈小業主陳先生接受本報訪問時表示，今次成功集合業權，主要因為管理公司協調，加上得悉工廈活化政策快將結束，故半年前開始商議活化計劃，並終成功取得共識。

管理公司協調籌備

項目現已委託測量師進行一系列前期準備工作，包括設計圖則等，準備年底前入紙城規會，計劃活化後的用途為辦公室，將打造成玻璃幕牆設計的商廈物業作長線收租之用。陳先生預期，活化前後的租金水平可以「翻一倍」，每方呎租金由現時約12元至15元，提高至廿多元。

他坦言，本身亦持有其他工廈單位，了解到工廈業權分散是導致過去數年工廈活化步伐緩慢的原因之一：「十個八個的小業主都話容易啲傾，如果業權再分散真係好難搞，見過有啲工廈小業主成50個至60個，有啲甚至過百個都有，好難傾得掂。」業內人士亦指，由於部分小業主亦是工廈單位的用家，並不傾向改裝重建，故要聯合業權可說「難過登天」。

鴻福大廈位於觀塘鴻圖道60號，陳先生表示，政府數年前已明確將九龍東定位為新中環，近3年至4年每年租金升幅都相當可觀，相當看好未來發展前景。

業主分散難靠財團

對於政府暫停活化工廈的步伐，他感到可惜，希望限期可以延長，但亦明白分散業權的工廈「好難搞」。由於收購難度高，亦較少有財團願意進行收購，令工廈活化的步伐更慢。

提供逾十萬呎樓面

據了解，鴻福大廈地盤面積約1.6萬方呎，現址樓高13層(另外1層地庫)，樓面約十多萬方呎，涉及約28個單位，樓齡已經差不多50年，有翻新或重建的需要。工廈現時由8名業主持有，當中2個持有較多業權，佔整幢工廈約70%，陳先生則於9樓持有一個4,300方呎的單位收租。

事實上，除鴻福大廈外，近月城規會接獲多宗工廈活化申請，例如冠華鏡廠許氏家族旗下沙田源順圍冠華大廈，數年前曾提出將物業改建兼加建作商業用途，但最後撤回申請，本月中重提申請。此外，英皇國際旗下兩幢屯門工廈、長實葵涌工廈屈臣氏中心，近月亦相繼向城規會呈交規劃許可申請，以進行工廈活化。

工廈活化「功成身退」

上世紀七十年代，香港經濟隨着工業的起飛而急速成長，但隨着香港經濟轉型，傳統製造業北移內地，不少私人工業大廈空置率偏高，浪費土地資源。政府2009年10月宣佈一系列活化工廈措施，自2010年4月1日起實施，其間曾推出優化安排，2011年中期檢討時，政府亦宣佈延長申請限期至2016年3月31日。

措施容許業主在毋須繳付豁免費的情況下，申請在現有工業大廈的整段使用期內或直至現行契約期屆滿前，改變整座大廈用途。另外，亦准許位於非工業地帶而樓齡達30年或以上的工廈申請強制售賣作重建，條件是申請人擁有至少80%業權，重建採用「按實補價」的原則，如補價總額超過2,000萬元，業主可選擇按固定利率分期攤付80%的補價。

累批112宗 空置率下降

政府近日公佈，自2010年推行活化工廈措施至今年7月底，政府累積收回161宗重建或改裝整幢工廈的申請，當中112宗獲批。現時本港75個舊工廠區，共有1,448幢私人工廈，提供逾2,800萬平米樓面，現時空置率5.3%，較2009年的空置率大爲下降。據了解，2009年舊工廠區的「工業」及「商貿」工廈的空置率分別爲6.5%及8.4%，2014年已跌至3.5%及6%。

由於工廈空置情況已改善，規劃署早前發表新的工業用地分區研究報告，已不建議再把工業用地大規模改劃發展，發展局上月亦宣佈明年3月底後不再接受活化工廈申請。香港中華廠商聯合會會長李秀恒近日於專欄中指，支持政府停止工廈活化措施，因爲措施實施多年，有條件活化的工廈已有充足時間考慮，有關政府不延續亦影響不大。

但李秀恒亦提醒，雖然工廈空置率低，但不少用作劏房、劇社、甚至燒烤場等，違反工廈條例，建議政府放寬工廈使用限制，以工廈安全爲依據列出可容許類別，取締不容許類別並進行監管。美聯工商董事陳偉志早前預測，活化措施完結前，申請個案將急速增加。

刺激工廈價格跑贏住宅

活化工廈計劃實至今約5年，工廈價格大幅飆升。據差餉物業估價署資料顯示，今年7月本港分層工廠大廈售價指數爲734.8點，較2009年10月232.5點上升2.16倍，跑贏住宅物業(同期住宅售價指數上升1.3倍)。而今年首7個月該售價指數亦急升7.36%。業界人士指，工廈造價急升，主要因活化工廈提高工廈的價值，而且工廈供應不足，亦令工廈售價長升不跌。 ■記者 顏倫樂

特稿

■東九龍新的工商物業普遍租金回報可達四厘。 記者劉理建 攝

平價買有租收 業主企硬不減

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）對於工廈市場走向，美聯工商助理營業董事何秀全指出，準買家預期今後樓價不會猶如數年來有明顯升幅，入市轉趨審慎。同時，不少業主早年以低價購入物業，儘管股市陰晴未定下，業主們沒有低價沽貨的意圖，導致工廈市場買賣兩間。

事實上，美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處數據顯示，8月市場僅錄275宗工廈買賣登記，按月下跌24%。

而且，何秀全稱，現時新購入東九龍工商物業普遍租金回報可達四厘，能為業主們帶來穩定租金回報，亦令剛買入工廈的業主不輕易放售，盤源更少，令交投更顯牛皮。展望後市，何秀全認為，成交呎價以及租金水平雖然未能猶如數年前有明顯升幅，但由於工廈物業空置率持續處於低水平，因此今後走勢將會高位橫行。

按揭熱線

劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

下半年樓價未需看淡

上周美國宣佈暫不加息，維持0%至0.25%的基準利率不變，反映聯儲局對全球經濟復甦及通脹表現仍有保留，即使年內加息，料步伐循序漸進。根據經絡按揭轉介問卷調查結果顯示，市民對息口走勢的關注度較去年有所增加，但整體仍有六成受訪市民認為加息無礙入市。筆者認為，利率正常化有其必要性，但即使美國最終於12月上調利率，香港在資金充裕下亦有條件暫不跟隨，加息預期影響力消化，支持全年樓價保持高單位數增長。

息口壓力無迫切性

事實上，金管局自9月1日以來數度向市場注入港元，至今本港銀行體系結餘總額已增至超過3,400億元，再創歷史新高，故銀行借款成本欠上升壓力，香港未見即時加息的迫切性。調查結果亦顯示，即使加息周期重臨，有54%市民仍然認為加息50點子以下屬合理水平，其餘46%市民可承受加息超過50點子的壓力，而當中只有2%受訪市民認為加息2厘以上合理，反映市民對於加息有不俗防守能力，更有六成受訪者認為即使今年內加息25至50點子，亦不足以左右入市決定。

舉例一個價值600萬元的物業，採用六成按揭，以市場上一般以最優惠利率為基礎的P按計劃，P減3.1%計算，實際按息2.15%，承造30年按揭，每月還款額約18,104元。假設P上調25點子，實際按息2.4%，每月還款額僅增加613元至18,717元，仍未超出可負擔水平，因此相信加息初期對樓市不會構成很大衝擊。

「金九銀十」屬傳統樓市旺季，雖然早前股災後二手樓市淡靜，但適逢下周一的中秋及十一國慶假期前後多個新盤以貼二手樓價推售，在新樓較抵買的誘因以及年內加息預期逐步消化下，市場或出現業主趕搭低息尾班車情況，料一手續搶佔市場，下半年樓價仍能保持穩步發展。再者，經絡按揭轉介研究部數據顯示，今年截至8月經絡實質按息（即以經絡按息減去本港通脹率）為負1.41%，由2010年至今仍處於負按揭利率水平，是按揭史上最長紀錄，亦對下半年樓價有所支持。

灣仔4層巨舖叫價2.7億

■灣仔柯布連道3號舖位面積達6,400方呎。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港核心區地舖市場租金有明顯跌幅，民生消費為主的區域卻未受影響。港置趙不京表示，該行獲業主委託出售灣仔柯布連道3號地舖至三樓相關事宜。上述物業地舖部分面積約1,600方呎，一樓及二樓面積皆約1,800方呎，三樓面積約1,200方呎，合計積約6,400方呎，現時以約2.7億元連租約放售，折合每方呎叫價約4.2萬元。上述物業獲國際家電品牌租用至今已逾十年，現時月租54.6萬元，租期至2017年4月，買家如購入上址後，租金回報約2.4厘。

另一方面，美聯旺舖區域營業董事倪金河表示，獲代理放售葵涌石蔭路58至99號光輝樓地下單邊四連巨舖相關事宜。物業面積約3,383方呎，門面闊約70呎，舖深約50呎，現時以約1億元放售，折合每平方呎叫價約29,560元。該舖位現時分別獲時裝店及餐廳租用，涉及租金共約21.41萬元，每平方呎租金約63元。倪氏續指，現時物業鄰近同屬單邊的舖位每平方呎市值租金約83元計算，租金回報料可達3.4厘。

淡市奇葩 尖咀地舖加租四成

■連鎖零食店以每月約13萬元租用百樂酒店千呎地舖。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港零售業吹淡風，商舖大劈租新聞幾乎每日都有，但尖沙咀近日接連出現兩單逆市加租個案，最勁的一宗更加租44%，月租由9萬加至13萬元，成為舖市奇葩。

中原(工商舖)商舖部副營業董事黃泳珊表示，該成交位於尖沙咀漆咸道南61至65號百樂酒店地下16號舖，面積約1,050方呎，月租約13萬元，租客為連鎖零食店。該舖舊租客為鞋店，舊租金約9萬元，新租金上升約44%。

另一項逆市加租成交位於尖沙咀加拿芬道16號金輝大廈地下B號舖，面積約400方呎，由鐘錶品牌承租，月租約20萬元，較舊租金16萬元上升25%，舊租客為珠寶公司。

士丹頓街地舖租增兩成

至於港島中環亦有舖位租金節節上升，中原(工商舖)商舖部副營業董事黃新宇表示，位於蘇豪區旺段的中環士丹頓街23號地舖及地庫，面積分別約900方呎，合共1,800方呎，月租14萬元，呎租約77元，新租客經營特色食肆。舖位舊月租約12萬元，新租金較之上升約17%，而舊租客為酒吧。資料顯示，今年內士丹頓街已錄得4宗租賃成交，數字與去年同期相若。

黃泳珊認為，每年第3至4季均為傳統商舖租賃旺季，不少零售及時裝品牌在年底聖誕消費檔期前，積極在市場洽租，以便進行裝修及搬遷等工序後可趕及零售旺季應市，故加快承租商舖決定。

新昌營造夥澳企拓養老園

■新昌蔡健鴻(左)表示，公司會先與SAPPHIRE成立合營公司，股權各佔一半。 記者梁偉聰 攝

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）新昌營造(0404)昨日公佈，與澳洲健康產業集團SAPPHIRE簽署戰略合作備忘錄。根據合作框架，雙方將共同開發中國及亞洲的養老市場，發展養老產業園區。

新昌營造候任行政總裁蔡健鴻於記者會上表示，合作仍然處於初步階段，會先成立合營公司，兩者各佔合營公司的一半股權。

新昌表示，將引入SAPPHIRE的健康管理理念，為內地及亞洲的老齡人口提供包括醫療、休閒度假和健康管理等康養服務。公司計劃於旗下的大型房地產發展項目中，規劃部分土地興建養老產業園區，例如於瀋陽鐵嶺的綜合發展項目星悅南岸、山東和佛山等房地產項目均有空間規劃和興建養老產業園區。同時，雙方亦會在內地其他地區和亞洲開拓相關的發展機會。

瀋陽鐵嶺經營首個項目

蔡健鴻表示，首個項目將位處瀋陽鐵嶺，新昌於旗下星悅南岸已打算撥出十幢大樓改建成養老設施，前期投資額料少於1億元人民幣。目標明年可推出首個項目，並考慮於香港發展相關項目。

會德豐One Bay East順利交收

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）會德豐地產與宏利人壽保險(國際)及花旗集團於昨日為觀塘海濱道83號One Bay East宏利大樓及Citi Tower兩幢甲級寫字樓簽署轉讓契據，標誌着買賣雙方順利完成買賣交易。

兩家國際金融機構分別以約45億元及54億元購入物業，會德豐地產旗下夏利文物業管理將提供專業管理服務。

繼One Bay East後，集團旗下海濱道123號的前九倉電訊廣場現正進行地基工程，重建為面積近60萬方呎的臨海甲級商廈。

紅磡甲廈獲全幢洽購

另外，位於紅磡紅鸞道18號的One Harbour-Gate全新甲級寫字樓物業，毗鄰未來沙中線，提供2幢甲級寫字樓及2幢低座商舖，預計於今年取得入伙紙，現正與數組有興趣購入全幢物業之買家洽談。

■會德豐地產與宏利保險及花旗集團管理團隊慶祝One Bay East順利完成買賣交易。