



▲觀塘海濱道163號全幢落實改裝為多達15種用途的綜合大樓，包括投注站、食肆、娛樂場、教育機構以至展覽廳等，為破天荒首宗多用途大廈獲批

▲資深投資者「舖王」鄧成波於09年以1.8億元，呎價1800元購入的觀塘興業街4號長江電子大廈，落實改裝成食肆、商店及服務行業

### 工廈申請改裝或改建酒店個案

工廈名稱	申請內容	申請人／大業主
觀塘偉業街凱康大廈	21層酒店，110個客房	鄧成波
觀塘偉業街長輝工業大廈	12層酒店，286個客房	鄧成波
觀塘偉業街D-Tower	21層酒店，80個客房	—
觀塘德信工業大廈	13層酒店，98個客房	旭日集團
彩虹道柏盛大廈	19層酒店，165個客房	—

### 已簽立特別豁免書的工廈活化個案

工廈名稱	地點	用途	業主／申請人
聯僑企業有限公司工廈	觀塘勵業街11號	寫字樓	廠家
鴻圖中心	觀塘巧明街94至96號	辦公室、商店及服務行業	集德商標
維信汽車大廈	觀塘海濱道163號	多用途綜合大樓	新原發展
泛亞中心	觀塘偉業街137號	寫字樓	信置
瀝洋工業大廈	觀塘鴻圖道71號	寫字樓	—
長江電子大廈	觀塘興業街4號	食肆、商店及「舖王」服務行業	鄧成波
濱海集團中心	觀塘道326號	寫字樓、商店及服務行業	—

## 酒店需求增 觀塘「變身」

本港旅遊業持續發展，酒店房間供不應求，不少位於旺區的酒店可謂一房難求，旅客向市區外圍投棧成為趨勢。東九龍一帶不斷改變，投資者瞄準未來啟德郵輪碼頭落成，勢必改變區內的工業區格局，區內酒店需求上升，因此城規會接獲的觀塘區工廈轉酒店發展申請漸多。當中，有「舖王」之稱的鄧成波，已替4幢舊工廈申改酒店用途，佔2幢位於觀塘區。

其中，鄧氏今年初以約4.7億元購入的觀塘偉業街133號長輝工業大廈，樓齡40年，向城規會申請全幢改裝為12層酒店，提供約286個客房。另外，鄧氏今年1月以1.78億元購入的觀塘偉業街164號凱康工業大廈，則申請改建1幢21層的酒店，提供約110個客房。

為提高叫座力，區內有工廈業主更以狹環概念申請改建酒店。由投資者去年以約1.23億元購入的觀塘偉業街工廈D-Tower，樓齡15年，早前向城規會申請改建為符合BEAM Plus標準的酒店，加入各項環保設施，總樓面不逾3.78萬平方呎，樓高21層，提供80個客房。

此外，旭日集團旗下觀塘鴻圖道28號A德信工業大廈，曾於去年申請改裝酒店被拒，申請人早前縮規模再度闖關，申請改裝為13層高酒店，合共提供98個房間，較去年提出的舊方案減少12個，平均每個客房面積295方呎，早前已獲城規會通過。

▼集德商標持有的觀塘巧明街94至96號鴻圖中心，落實改裝為辦公室，附設商店及服務行業



# 東九龍工廈博升格

住宅市場再遇冷鋒之際，工廈卻抓緊活化機遇「重生」，近年備受關注的東九龍區，商業用地身價不斷提升，區內工廈頓成活化焦點，政策去年4月實施至今，區內7幢工廈已落實全幢改裝，當中5幢更改作辦公室用途。測量師估計，工廈升格為寫字樓後，售價最少升20至30%，租金更可暴漲1倍。

文：本報記者 林惠芳  
圖：本報記者 黃洋港

發展局回應查詢時指出，活化工廈政策實施以來，累錄58宗申請，當中27宗已獲批准，包括18宗全幢改裝和9宗重建申請，當中7宗已經簽立特別豁免書，正式落實活化，這些物業全部位於觀塘區。

韋堅信測量師行估價部董事林晉超表示，政府去年底推出額外印花稅措施打擊樓市炒賣之後，資金轉投風險較低的工廈市場。在芸芸工廈區域中，發現以狹郵輪碼頭及沙中線概念的東九龍區較受歡迎。區內商業用地前景看漲，活化措施鼓勵了不少持有全幢工廈的業主申請改裝寫字樓，從而令物業增值。

### 受「利誘」觀塘先變身

市場人士稱，觀塘區工廈轉作商業用途，每呎補價動輒1500元，在活化政策「利誘」下，觀塘區已落實改裝的7幢工廈，5幢改作辦公室用途。據地政總署資料，首宗簽立特別豁免書的個案為觀塘勵業街11號聯僑企業有限公司工廈，該廈由廠家持有，樓高11層，總樓面約9.6萬平方呎，已改裝為寫字樓，並委託地產代理招租，意向呎租約9至10元，租值較改裝前升30%。

同時，由華光航業董事長趙世光女婿李承康旗下新原發展持有的觀塘海濱道163號全幢，落實改裝為多達15種用途的綜合大樓，包括投注站、食肆、娛樂場、教育機構以至展覽廳等，為破天荒首宗多用途大廈獲批。該廈連地庫共約13層，為新原發展於2007年以2.23億元、呎價1487元購入，總樓面15萬平方呎，地產界估計，全幢改裝後呎租可攀至最少15元，較以往約7元最少翻一倍。

除了寫字樓外，亦有投資者看準區內龐大消費力，為旗下全幢工廈申請改裝成商店。資深投資者「舖王」鄧成波於09年以1.8億元，呎價1800元購入的觀塘興業街4號長江電子大廈，早前亦落實改裝成食肆、商店及服務行業，該廈樓高11層，總樓面約10萬平方呎。地產代理預計，該廈改裝後租金將以倍數增長。區內這類型物業最成功的非apm莫屬了，其他投資者有意仿效，「錢」途看好。例如在九龍灣的MegaBox，即使交通不算太方便，也因東九龍的龐大人口支撐，取得相當良好的業績。以觀塘興業街的位置而言，雖與地鐵站有一定距離，但亦有靠近麗港城的優勢，加上區內龐大居民數量，只要經營得宜，潛力不可小覷。

其餘落實改裝的工廈，包括信和（00083）旗下觀塘偉業街137號泛亞中心、集德商標持有的觀塘巧明街94至96號鴻圖中心、觀塘鴻圖道71號瀝洋工業大廈，以及第7幢落實活化的觀塘道326號濱海集團中心，全數將會改裝為辦公室用途，部分將附設商店及服務行業設施。

### 工轉商租值最少倍升

中原測量師行執行董事張競達表示，不少業主為把工廈增值，近年積極籌劃改裝，當中以寫字樓兼商店用途較受歡迎，粗略估計，工廈改裝作寫字樓後，租值最少升1倍，但視乎位置及改裝設計而定。事實上，寫字樓一線區域如中環、尖沙咀等已久無新供應，即使跨國公司向邊緣地區遷移的亦比比皆是，只要改建得宜，氣派恢弘，屬工業區的寫字樓亦不難獲得好租客，租金收入亦可觀。

第一太平戴維斯估值及專業顧問（大中華區）董事總經理陳超國表示，雖然有不少工廈申請改裝，以豁免地價，惟在寫字樓熾熱投資氣氛下，不少業主考慮到把物業折售更加有利可圖，或會放棄改裝工廈，取而代之是申請把工廈修改地契兼補地價，全幢重建寫字樓，以便尋求更高利潤。他估計，倘若把工廈改裝寫字樓，市值可升20至30%。



▲信置旗下觀塘偉業街137號泛亞中心，落實改裝辦公室

## 按揭條款變「辣」 交投料回落

受到工廈活化政策「帶挈」，近年工廈炒風不斷，惟受累銀行早前收緊物業估值及非住宅物業按揭成數，上月工廈交投掉頭回落。今年7月份，工廈物業登記量降至561宗，成交總值僅21.95億元，分別按月急挫30%及48%，兩項數字同創近1年新低。

利嘉閣（工商舖）工商部區域董事朱亮恆指出，住宅市場步入調整，投資物業亦受到牽連，據該行數字，7月份全港僅錄561宗工廈買賣登記，按月銳減30%。鑑於貴重物業買賣成交萎縮，工廈成交總值亦按月下滑48%至21.95億元水平。

他認為，銀行按揭條款變「辣」，物業估值亦同時收緊，加上上月外圍經濟動盪，營商風險增加，多重障礙下投資者未敢貿然入市，拖累工廈成交突然萎縮。鑑於7月份市場觀望氣氛愈見濃厚，交投放緩，估計8月份工廈買賣登記將進一步跌至約500宗水平。

面對市場客觀環境變化，有投資者在購買物業前，要求業主提供長交吉期進行跨年成交，以便在新一年開始銀行信貸額度放寬時，能夠成功取得按揭貸款。朱亮恆認為，因長交吉期交易只是開始了一段短時間，尚未成為風氣，相信在新交易方式流行前，大市交投難望顯著回升。

## 活化工廈申請累接58宗

為釋放工廈的經濟潛力，政府去年4月起實施活化工廈政策，樓齡15年或以上的工廈，成功申請全幢改裝，可以豁免補地價。活化措施去年4月實施以來，全港逾1000幢合資格的工廈中，迄今只錄58宗申請，佔合資格工廈的比例約5%，其中47宗屬於全幢改裝，11宗屬於重建，從數字來看，活化工廈政策似乎反應冷淡。

中原測量師行執行董事張競達表示，不少工廈業權分散，加上工廈活化需符合條件，例如車位的數量必須達到一定要求，惟不少工廈早年落成，先天條件不足，在技術性問題下難以申請活化，所以，新措施實施一年多以來，能夠接獲近60宗申請已算不俗。

事實上，工廈提出活化改裝，必須合乎一定標準，首先要經城規會把關。早前申請改裝為商場的荃灣合福工業大廈，就因為申請人遞交的停車場設計，未能有效運用停泊空間，城規會擔心一旦開綠燈，將會為活化工廈的申請，立下了不良的先例，所以最終未接納有關申請。荃灣合福工業大廈位於大涌道22至28號，業主於2010年初，向城規會申請改裝「商店及服務行業」用途。

倘若工廈獲批准活化，業主與政府簽立特別豁免書後，業主須於3年內完成工程。完成改裝後，大廈樓宇高度及總樓面均不可增加，在豁免期間，大廈不能回復工業用途。