

發展商頻回購工廈單位 活化政策效應 增業權比例

在活化政策下，工廈前景看俏，發展商紛回購早年賣散的單位，希望在業權比例增加情況下，日後容易打造物業，代理聲寶牌家庭電器的香港樂聲——聲寶有限公司董事長李達三及家人，近日回購早年自行發展的葵涌樂聲工廈賣散單位，包括十三樓全層，平均每方呎一千一百九十元。

前景看俏

葵涌大連排道樂聲工業大廈早前有一籃子單位放售，包括十三全層及一個十九樓單位，隨即為買家承接，土地註冊處資料顯示，新買家滿獲有限公司，公司註冊處資料顯示，該公司董事為李達三及李葉耀珍，李立峰及李立莘。李達三正是代理聲寶牌家庭電器的香港樂聲——聲寶有限公司董事長，李葉耀珍為其太太，其餘兩名則為他們的兒子。

樂聲工廈全層4 3 0 0 萬沽

上述十三樓全層，作價四千三百萬元，該物業面積三萬六千一百一十方呎，以易手價計算，平均每方呎約一千一百九十元。

另外，十九樓一個單位，面積七千八百六十二方呎，作價九百八十萬元，每方呎約一千二百四十六元。

樂聲工業大廈為李氏家族早於七十年代自行興建的，該集團持有大廈地廠至十二樓全層收租，十三樓至二十三樓則已賣散，消息人士指出，現李氏家族回購該賣散物業，令集團於該廈擁有更多話事權，可以方便日後打造物業。

方便日後打造物業

自從活化工廈政策出籠後，區內亦有其他發展商(大業主)積極吸納賣散單位。市場人士透露，區內另有一幢樓齡逾四十年工廈，長期擺放流動性低物件，例如公司文件，空置率一向甚高，呎租亦低至三元，近期該廈發展商頻出手，連購市場上放盤，目前已持有接近八成。

消息指出，雖然大業主李達三等持有樂聲工業大廈不足七成，上述另一幢工廈發展商亦只集齊八成業權，尚未達到百分百業權，得以活化工廈。不過發展商眼光長遠，加上政府的政策推動，令他們樂於購入工廈，當他們集中更多業權，可以令日後集合業權投票較順暢。

回報六厘水平

有區內代理表示，樂聲工業大廈現時出租率超過九成，平均呎租六至七元，以上述李達三家等回購的單位呎價計算，回報約六厘的水平，以收租角度而言，亦是不俗的投資。

樂聲工業大廈距離港鐵葵興站步行僅五至七分鐘，毗鄰為新地旗下新商廈九龍貿易廣場。中原助理營業董事林子健表示，九龍貿易廣場於年前落成，為區內嶄新商廈，加上有天橋接駁港鐵站，亦一洗區內傳統工業區現象。

鄰近區內新商廈

另外，根據規劃署葵涌分區計畫大綱圖顯示，該處已規劃為其他用途(商貿)。

萊斯黎勇生表示，葵涌區內擁有一些單一業權工廈，相信可受惠活化工廈，部分接近港鐵站，包括有聯泰工業大廈及永祥工業大廈等。

由於區內接近貨櫃碼頭，集中物流及電子工業，區內的指標工廈，包括偉倫中心及宏達工業中心。

近期工廈頻錄買賣，葵涌指標工廈偉倫中心一個工廈銀主盤甫推出，即獲區內資深投資者承接，涉資二千九百萬元，每方呎一千一百三十二元。

上述買家擬作收租，每呎逾六元，以易手價計算，料回報逾六厘。

上址為大連排道二百號偉倫中心二座十九樓全層，面積二萬五千六百一十八方呎，連三個車位，包括兩個私家車及一個貨車車位，由星展銀行以銀主盤形式推出，旋即有不少準買家睇樓，惟部分準買家出價低於市價。

最後，一名區內資深投資者出價較踴躍，並以每方呎一千一百三十二元購入上址，上述易手價略低於市價。