

Media Coverage Report

16 May 2016



地產專題
Property Online 撰文：陳詠研 • 攝影：郭潔瑩 • 美術：侯仲賢

宏基資本 趁勢推 新式工廈

物業投資公司宏基資本 (02288)，由從事室內裝修轉型至資本性投資的3年多以來，已涉足商業及住宅項目，旗下觀塘商廈宏基資本大廈更成為其得意之作，項目內部回報率 (IRR，見96財經詞彙) 逾40%。集團的最新動作，就是發展新式工廈，今年將推出長沙灣永康街55至57號及大角咀必發道兩大新式工廈項目，其中長沙灣項目更將於短期內以樓花形式推出。宏基資本主席兼行政總裁陳偉倫表示，新式工廈的價錢較相宜，但外觀上跟商廈其實沒有分別，相信市場對新式工廈有一定需求，也會成市場的新趨勢。

060
14/05/2016

CONFIDENTIAL - DO NOT DISSEMINATE. This report potentially contains material subject to copyright laws and regulations and is shared only with the understanding that you will not share its contents with third parties without the express written consent of Think Alliance Group.

近月新盤市場百花齊放，工廈市場於上月開始轉活，4月份工廈錄得214宗登記，按月上升69%；註冊金額也達13.7億元，按月上升34%。新地（00016）旗下位於長沙灣青山道668號的新式工廈樓花W668，上月以低價開售，銷售成績理想，項目開售不足一個月，已沽出全部18樓層樓面。W668拆售反應理想，發展商紛紛趁勢推售旗下工廈項目。

宏基資本也趕緊籌備開售旗下長沙灣永康街工廈重建項目，上述項目跟W668為數街之隔，同屬新式工廈項目。該項目地盤面積約1.4萬平方呎，每層面積8,000多平方呎，樓高33層，單位數目約200個，項目預計於2019年3月入伙。據了解，該項目主打建築面積約800平方呎的中小型工廈單位，單位面積由約600平方呎起，每戶也提供獨立洗手間及冷氣。

企業減成本進駐工廈區

陳偉倫接受本刊專訪時透露，預計上述項目可於今年6月開始預售，定價將參考W668的成交價。目前W668的成交價每呎8,000至1萬元，地下特色單位成交更達每平方呎1.5萬至2萬元。他對項目銷情信心十足，相信市場對長沙灣區工商項目需求殷切，「長沙灣有很多企業都是以紡織業起家，除了在該區設置辦公室外，也要貨倉存放貨品，不過該處的工廈樓齡已高，十分殘舊，他們也不願意將辦公室搬到其他地區，故市場對長沙灣區工商項目，特別對

面積約800至1,000平方呎單位需求不斷。」

除區內的需求，核心商業區租金急升，對帶動長沙灣區工商項目的需求，陳偉倫指：「過去一年有不少全幢商廈成交，都是由中資買入，項目位於中環、金鐘等地，價錢絕不平，租金也高企。其實有很多公司未必願意留上述地區支付高昂租金，她們的需求就會轉移到其他地區。」他指不少大企業的對策，是將總部、前線部門等留在中環，後勤部門則進駐觀塘、黃竹坑等新興商業區，這樣公司可以減省更多成本。

上述長沙灣重建工廈項目項目前身為工廠，項目本身為工業用地，集團決定將其改裝為新式工廈，而不是補地價改建成商業項目，是由於集團看好新式工廈的前景。陳偉倫表示，新式工廈跟商廈的外貌、功能上沒有太大分別，僅是前者屬工業地契，後者屬商業地契，而物業價錢以後者較高。

「事實上，工廈的樓底較高，空間感較大，價錢也較相宜，市場對新式工廈存在一定需求，部分買家較傾向買入或租用新式工廈。」宏基資本另一個位於大角咀必發道124至126號及130至134號項目，也將重建成新式工廈，預計於今年底推售。

分秒必爭博取更高IRR

他透露，集團未有將項目改建成商廈的另一個原因，是希望將項目盡快發展，以取得更高的IRR回報。「你要計算IRR，除了計入價及賣價，即是毛利外，同時要好好把握時間。其實你持貨時間愈短，IRR就愈



▲宏基集團位於牛頭角的宏基資本大廈，IRR達40%至50%，為集團的成功之作。

高，愈拖得太久，IRR就會愈低。」

宏基資本跟一般發展商的作風有不同之處，發展商着重貨如輪轉，宏基資本則着重項目回報。出身於投資界的陳偉倫，最擅長尋找高回報的投資項目，集團每個投資項目的內部回報率必達雙位數字。轉型後頭炮商業項目觀塘宏基資本大廈於2012年開售，項目21層寫字樓於短短1個星期內全數售罄。

他說：「我們在2009年、2010年期間買入觀塘宏基資本大廈的地皮，主要看好項目位於臨海，當時未有起動九龍東的概念，我們邀請了一家外資基金合作（佔35%權益）。其後美國政府推出QE，樓市向上，最後我們成功將單位全部沽出，IRR達40至50%，該基金也驚歎不已，稱自己從事了房地產基金多年，也沒有遇過回報那麼高的項目。」



▲宏基資本旗下長沙灣永康街重建項目發展新式工廈，預計於今年6月推售。

陳偉倫指出，不論他本人或公司投資項目，都極看重項目的IRR。翻查資料，以往集團一般項目的IRR可達20%至25%，但隨着近年樓市出現變化，陳偉倫坦言，現時的市況下，項目IRR已較難達到以往要求。「現在這兩位數字已是不錯了，最主要的原因是建築費很高，尤其是人工開支升幅甚為厲害。」

不過，集團仍堅持每個項目的IRR要達到雙位數目的原則，未來會

主力發展工商項目。他解釋，自政府實施一手銷售條例，發展住宅項目要處理及準備的時間相應增加，從而拖低IRR。反觀，工商項目的限制相對較少，「為何我們做工商項目較多？這由於政府近年推出的土地多以住宅為主，土地供應全傾斜到住宅地皮，今年開始才見到有工商地皮推出，事實上，隨着香港的工廈高廈出現老化，市場上對工商項目有一定需求。」FM

投資英美 分散風險

除本港項目外，宏基資本也積極於海外尋找投資機會，以分散風險，他說：「香港市場出現轉變，也是我們走出香港的原因，我們不想將所有投資項目全集中於香港及中國。」陳偉倫續稱，2008年金融海嘯後，大量資金由西方走到東方國家，及至近年西方國家經濟逐步復完，加上部分東方國家的樓市開始炒得熱，資金有重回西方的趨勢。集團也積極投資海外物業，包括發展倫敦商業項目及美國超豪獨立屋項目，也會於年內推出市場。宏基於去年開始投資倫敦市場，現時持有一個商業項目，上述項目正進行翻新工程，並會進行招租，工程將於5月底會完成，集團有意將整個項目出售。他表示，集團看好倫敦樓市的前景，未來會繼續於倫敦物色商業項目。

美國方面，集團則主力發展超豪住宅項目，「我在2012年開始留意美國市場，當地樓市在2008年金融

海嘯後曾跌得很深，其後在2012年開始向上，於是在洛杉磯買入幾個洋房項目，重建為超級豪宅。」目前集團於美國持有4個住宅項目，其中兩個項目將於今年完工，上述項目每間獨立屋的樓價逾千萬美元，其中一間獨立屋更獲洽購，陳偉倫估計成交價可高達1,300萬美元（約1億港元）。

超豪獨立屋發展時間短

陳偉倫指，在美國發展住宅的IRR比商業項目為高，商業項目的流動性也不如香港，故暫時傾向發展住宅，「美國對超豪獨立屋有一定需求，某程度是美國金融海嘯後，很多地方的樓價跌得很深，當樓價回升，很多資金有興趣投入超級豪宅市場，來自中國買家的需求也不少，內地投資者的足跡遍布洛杉磯等美國大城市。」

他表示，在美國發展超豪獨立屋

的最吸引之處，是發展時間較短。同時由於當地有地震關係，獨立屋是採用木材建築，建築時間較短，加上加州較少下雨，工程時間也可大為縮短，因此IRR也得以提升。他坦言，於在美國物色項目較香港容易，「香港是個彈丸之地，但有那麼多人想買樓，單是本地的發展商已為數不少，加上海外基金，競爭甚大。始終美國市場較大，要找項目比香港更容易。」



▲宏基位於英國倫敦商業項目正進行翻新，預計於短期內可推出市場。