

會景閣

翻新單位提升租值

▲換上全套家具後，感覺煥然一新。



After

近年香港出現一批服務式住宅，大部分均以發展商為單一業主，包攬管理、維修、出租等事務。作為最早一批落成的服務式住宅之一的會景閣，業權卻是分散的，面對新晉服務式住宅的競爭，由小業主到管理公司都希望重新提升會景閣形象；物業大堂正進行翻新工程，而一家家具出租公司亦趁勢與業主及管理公司合作，於大廈內設置示範單位，務求達至多贏局面。

灣仔會景閣臨海而建，位處市中心區，樓齡18年，是香港首批服務式住宅之一，目下大概有四分三住戶為租客；與新近落成的出租式服務式住宅多由單一業主持有不同，會景閣業權相當分散。

「會景閣585伙，有53個小業主持有多於一單位，此53個業主共持有213伙」會景閣物業管理公司，同時亦為景閣提供租務管理的Marriott Properties物業經理劉柏枝表示，屋苑業權分散，個別單位亦已出現變化，令物租值受到一定限制。「有時同事帶碟碟，租客都會對單位的保養有異；單位出租不成，業主租客損失唔，我們也賺不到佣金。」

提升屋苑質

為了保持保養質，大廈公用範圍，包括大堂近日正進行維修，並於復活節前完成工程。至於個別單位，管理公司Marriott Properties亦與傢俬出租Home Essentials合作，近月為11,300呎單位完成翻新，配置全套傢俬，並會作為「示範單位」，供其他小業主參考採用，務求可提升整個業界的價值。

Home essentials總裁艾兆年(Christopher A. Exline)表示，公司於98年開香港的業務，目前在香港有逾1萬客戶。由大型公司、物業發展商至個別小業主均為其客戶目標。是次Home Essentials與會景閣管理公司Marriott Properties合作，找到一個單位作為試驗，Home Essentials以10天的時間為單位完成翻新，並換置全屋傢俬。

「我們相信出租傢俬的服務，可以協助業主以最低的成本，提升單位的出租價值。」艾兆年表示，「示範單位」的翻新，根據最低成本的原則，沿用了單位內狀況較好的衣櫃，而設計師為單位選擇新家具時，亦配

合了原有衣櫃的顏色，避免了新舊家具出現格格不入的情況。



▲Home Essentials總裁艾兆年表示，不同國家的入對家具可能有不同口味，但業主對提升物業價值的喜好，都是一樣的。

\$6.8萬傢俬套餐

整個傢俬套餐價值\$6.8萬，包括39件家具及2年的保養；有關套餐亦適用於會景閣所有業主。單位的翻新需時10日，原因是作為合作一部分，Home Essentials為「示範單位」配置了新的地毯，及重新髹油；如果單位不需要髹油，Home Essentials搬走舊家具，並安裝全套新家具，需時2天。艾兆年表示，「讓單位長期丟空，對業主並不划算。」

他又指出，是次也是首次為會景閣此類業權分散的服務式住宅設置「示範單位」，而整個過程亦與大發展商合作有很大的不同。「會景閣有好幾百位業主，另有來自不同國家的租客，要照顧不同地方的顧客口味有一定困難；不過，無論是世界上那一處的業主，對於以最少成本提升單位租值的興趣都一樣濃厚，而我們很有信心可以協助業主達成此一目標。」

會景閣目前1,000至1,500呎2房單位月租由\$3.5萬至\$4.5萬不等，Marriott Properties方面估計，以1,300呎「示範單位」有海景加上完成翻新且有全屋家具，相信業主可嘗試以月租\$5萬放租，租值較其他海景單位的\$4.5萬高出11%。如果小業主以\$6.8萬購買傢俬套餐，又能夠以上述新租租出單位，13個月左右便可回本。◎

翻新前後 大對照

單位面積：1,300平方呎
翻新前月租：\$4.5萬
翻新後月租叫價：約\$5萬



▲單位的原貌其實不差，但家具略見陳舊。



▲套餐包括床架、床褥及油畫等，艾兆年表示：「藝術品可提升住宅整個家居感覺。」所以套餐內的油畫亦是裝潢的重點之一。



▲主臥房翻新前，幾乎無任何裝飾。



▲由茶几至油畫，設計師都採用了同一色調，感覺自然。

▲示範單位內，傢俬及浴室因最高成本效益的裝飾。

Home Essentials為會景閣2房單位提供的家具套餐

客廳廳	電視櫃、梳化、茶几、餐枱、電視櫃、枱燈、天花燈、油畫、餐椅椅等
主臥房	Queen Size床架、床褥、枱燈、梳妝檯、休閒椅、油畫等
客房	Queen Size床架、床褥、梳妝檯鏡櫃、衣架、油畫全屋圖騰等
售價	\$68,000 (連2年保養)
月租	\$3,400 (租期最短12個月)