

嘉道理家族租戶長情

特稿

舊樓翻新是物業增值及提高租金收入的最快方法，大業主一般待物業的租約期滿便不再與租客續約，收回物業進行翻新，但中電(00002)嘉道理家族持有的何文田加多利山86座洋房，明知翻新後租金有能力提高逾30%，卻選擇待租客決定遷出後才做翻新工程，背後原因相信是珍惜與租客的情誼。

兩戶住超過60年

能夠租住洋房的租客，自然有條件隨時轉換居住地點，但嘉道理家族在加多利山的洋房群，大部分租客對該區不離不棄，當中40%租戶在上址租住超過10年，其中有兩戶更租住超過60年，可見該區有無可取代的魅力。

嘉道理置業總經理何兆璋指出，集團不會為增加租金收入而「趕客」，故加多利山的物業組合，每年最多會為3座洋房進行翻新，目前僅約20%洋房完成翻新工程，包括最近完成翻新工程的布力架街9號及嘉道理道3號洋房，現已重新推出市場招租。

他估計，上述兩座洋房經翻新後，租金可望較舊租提升超過30%，其中實用面積4384方呎的布力架街9號屋月租估計可達30萬元，而實用面積4768方呎的嘉道理道3號洋房，月租料達35萬元，租金不包差餉及管理費，而每座洋房管理費約5000至6000元，租期一般兩年。

他補充，公司向來着重與客戶的關係，並提供一條龍服務，包括物業管理、維修服務等，故「好多(租戶)入咗嚟住都唔捨得走，例如19號屋(租客)之前就住咗十幾年先搬走」。他透露，其中七成租客屬本地客，外籍人士僅佔30%。

嘉道理家族在加多利山持有86座洋房及1座分層住宅聖佐治閣，後者因已獲批重建，所以未有納入集團的翻新計劃。在86座洋房中，布力架街4號早於1936年落成，樓齡達81年，是「年紀最大」的一座洋房；而「最年輕」的要數嘉道理道89A號，在1997年落成，樓齡20年，其次為1980年落成位於嘉道理道的4座洋房。

採訪、撰文：鄭達偉



■嘉道理家族會為持有的加多利山86座洋房提供管理及維修等一條龍服務。

(嘉道理置業提供圖片)