

政府去年於施政報告宣布，將配合工廈重建項目，推行一項「標準金額」徵收補價的先導計劃，即於不同區域以劃一標準來徵收補地價，加上政府撤銷非住宅雙倍印花稅，兩項消息刺激工廈物業大手買賣於今年首季激升，金額按季增1.15倍。業界指，由於新政策有清晰補地價計算方法，吸引不少發展商積極購入具潛力工廈地盤改建住宅，變相有助增加本港中短期房屋供應，個別發展商更明言正物色有關物業。



■麗新發展高級副總裁潘銳民。



■陞域集團主席鄧耀昇。



■觀塘海濱道177號海裕工業中心。

工廈變住宅掀熱潮

劃一標準補價

撤雙倍印花稅 首季交易額增逾倍

發展局於上月4日宣布，上月15日起推出「標準金額」徵收工廈重建的土地契約修訂補地價先導計劃，為期2年。據政府文件顯示，本港約有1,000幢1987年前落成的老舊工廈，當中單一業權、較易達成重建的就約有280幢。仲量聯行香港項目策劃及顧問部資深董事李遠峰指出，由於土瓜灣、油塘及元朗部分工業大廈的地皮已改劃為「住宅」或「綜合發展區」用地，具發展彈性轉作住宅發展，預料這些區域將受惠於此計劃。

首季成交金額超去年七成

事實上，劃一補價改建住宅的消息，已刺激今年首季大額工廈成交量，期內就錄得7宗，涉資41億元，並創6季新高。對比2020年全年，工業物業大額交投只得19宗及56億元，今年只一季的金額已超過去年總額的七成。

麗新發展高級副總裁潘銳民直言，新措施有吸引力，正檢視旗下哪些地盤符合條件，亦會在市場尋找有潛力工廈地盤。他說：「措施一定有幫助，因為唔使再估（補地價），以前大家靠估同埋去商討，（補地價）時間就會長咗，啲家有條數可以計，對於考慮買入與

否、出價方面都會方便好多，慳咗好多時間。」有消息指，麗新在收購工廈上已有進賬，近月以約8億元向卓悅購入荃灣卓悅集團中心全幢。潘銳民對此消息則不作回應。

麗新物色符條件地盤改建

至於麗新發展與資本策略旗下舊工廈「麗新元朗中心」，原本去年5月已獲城規會批准放寬兩成地積比率作商業發展，但同年9月公司重新入紙，並循改變土地用途方式申建828個住宅單位。潘銳民指，公司現時仍未有最終決定項目作商廈還是住宅發展，但無論哪個方案，最終都能透過「標準金額」方式補價，認為早前政府公布的劃一金額屬合理市場價水平。業界預料，該盤或成為首批受惠工廈項目。

潘銳民期望，政府往後能繼續優化「標準金額」先導計劃，例如加快至每半年檢討標準金額，以追上市場變化。

陞域集團亦為市場上工廈主要持份者之一，主席鄧耀昇表示，集團正積極考慮多項補地價申請，以配合集團內的物業發展。他並期望活化工廈政策可擴大範疇，將現有酒店及已於較早前活化的工廈納入範圍，能申請改裝或重建作住宅用途，提供更多住宅供應。

■新蒲崗毗鄰啟德發展區，料受惠「起動九龍東」政策，該區工商物業「睇高一線」。



工廈重建劃一補地價計算方法

地區	工業/倉庫*	商業/現代工業**	住宅**
港島	3,716元	3,252元	8,361元
九龍東	3,716元	2,323元	5,574元
九龍西	3,252元	2,323元	6,968元
新界南	3,252元	1,394元	3,716元
新界北	1,858元	929元	3,252元

*修契前劃一每呎樓面地價

**假設重建前後樓面不變之每呎補地價

近期部分大額工廈成交

地區	工廈名稱	成交金額
葵涌	佳寶集團中心*	15.0億
長沙灣	恒發工業大廈	9.65億
荃灣	卓悅集團中心*	8.0億
觀塘	海裕工業中心 (半幢業權)	5.7億
屯門	精棉發展工業大廈*	5.0億

*市場消息，仍有待核實。

港島補價最高 或擴展至農地

政府曾分別於2010年和2018年推出兩輪活化工廈計劃，但由於改裝及重建成本高昂，加上原先的補地價洽商時間過長，截至去年12月，兩輪活化工廈計劃僅接獲60多宗重建申請，以及150多幢工廈申請整幢改裝。為加快工廈活化重建，今年3月15日就執行細節發出作業備考的「標準金額」徵收工廈重建的土地契約修訂補地價先導計劃，根據相關補地價計算方法，當工廈重建為住宅、樓面不變需繳付的每呎補地價，按不同的區，每呎補地價3,252元至8,361元。

先導計劃將全港分為5個大區，包括港島、九龍東、九龍西、新界南及新界北，並就工廈修契所涉及的3項用途訂立標準金額（即重建前的「工業或倉庫」用途，以及重建後的「商業或現代工業」和「住宅」用途）。據了解，日後工廈透過該計劃補地價，應繳地價計算方法為「修契後用途的標準金額×修契後總樓面」減去「修契前用途的標準金額×修契前總樓面」。根據資料，在總樓面不變下，港島區補地價金額最高。據悉，私人農地未來或會採用劃一「標準金額」徵收補價。

定復常時間表 為通關鋪路

郭靈

資深傳媒人



各抒己見

本港恢復接種復必泰疫苗，有市民接種後表示對疫苗有信心，又慶幸不用重新預約。惟目前本港的接種比率仍然偏低，筆者認為，政府有必要重新審視和檢討推廣疫苗接種計劃，同時盡快制定打疫苗免檢、免隔離等支持本港社會和經濟復常的時間表，增加市民接種率，並為未來恢復通關做好準備。

據政府4月3日公布的數據顯示，疫苗接種計劃展開至今，政府已為市民接種約54.4萬劑疫苗，其中約47.5萬人已接

種第一劑疫苗，約6.89萬人已接種第二劑科興疫苗。然而，這與全港七百多萬人口相比，接種率僅6.3%左右，情況未如理想。政府在疫苗計劃推出逾月仍未制定社會復常時間表，令有的市民覺得接種疫苗迫切性不大，亦未能強化接種疫苗的誘因。因此政府應參考外國的經驗，盡早制定社會復常的時間表，並與周邊國家和地區建立疫苗護照或「旅遊氣泡」機制，進一步強化市民接種疫苗的誘因。

以英國為例，當局公開分階段解除封城措施的時間表，並為5月中旬恢復國際旅行列出條件。當地民眾為了方便出行而

踴躍接種疫苗，令接種率上升至50%以上。由此可見，政府若能為復常和通關制定明確的時間表，對刺激市民接種疫苗有很大的正面作用。

事實上，部分亞洲國家如泰國和新加坡等，亦先後公布了恢復通關旅遊的時間表。泰國到了7月，只要持有效疫苗接種證明和陰性檢測結果，便可免檢疫進入布吉；新加坡和澳洲也擬在7月時推出旅遊氣泡。可見疫苗出行將是大勢所趨，本港應把握機會，加快與周邊地區建立疫苗旅遊機制，為已接種疫苗的市民爭取免檢疫出行便利，亦為開關迎客做好準備。