

補地價劃一標準 推動重建為住宅 工廈即將迎來第二春？



工廈具發展潛力。

據中原工商舖數據顯示，今年首季工業大廈成交額 138.33 億元，較去年第四季驟增 118.7%。此間市場人士表示，為了配合工業大廈重建發展，行政長官林鄭月娥於去年施政報告裏宣布推行「標準金額」徵收補地價先導計劃，即於不同區域按劃一標準來徵收補地價；同時去年 11 月特區政府撤銷非住宅雙倍印花稅 (DSD)，上述兩項政策推動不少地產商搜購具潛力工業大廈，籌備重建為住宅項目，為近年來活化未見效果之工業大廈迎來第二春。

數據顯示，今年首季工業大廈成交額 138.33 億元，較去年第四季 63.26 億元按季增加 118.7%；亦較去年首季 56.05 億元按年增加 146.8% (詳見附圖)。成交驟增，來自多宗大手交易貢獻，包括安祖高頓基金購入葵涌佳寶集團中心，作價 15 億元；甚至房屋協會亦動用 2.708 億元，購入粉嶺川田工貿廣場第二期。

先導計劃為期兩年

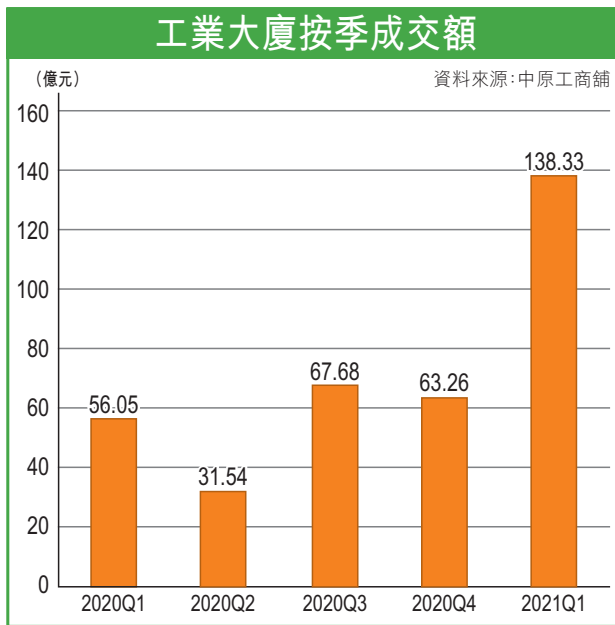
此間市場人士表示，特區政府多年來積極推展工業大廈活化，2010 年至今已推出兩輪活化計劃，惟進展相當緩慢，尤其冗長補地價進程成為活化重建中顯著障礙。為此，政府去年提出標準金額補地價先導計劃，劃一補地價金額。上述政策除了重建為

商廈或新型工廈外，即使重建為住宅亦能統一補價水平。

發展局終於在 3 月 4 日宣布，3 月 15 日起推出「標準金額」徵收工廈重建土地契約修訂補地價先導計劃，為期兩年。世邦魏理仕較早前預計，隨着「標準金額」先導計劃出現，工業物業交易量可望在今年剩餘時間進一步攀升。

麗新發展 (0488) 高級副總裁潘銳民表示，新措施具吸引力，正檢視旗下哪些地盤符合條件，亦會在市場尋找有潛力工業大廈地盤。他說，措施讓他們毋須再為補地價煩惱，以往為商討補地價浪費時間，現時劃一標準毋須爭拗。

市場消息說，麗新發展近月斥資 8 億元，向卓悅控股 (0653) 購入荃灣卓悅集團中



心全幢。該物業佔地 2 萬方呎，位於綜合發展區內，日後倘若按 5 倍地積比率發展為住宅項目，可建樓面面積逾 10 萬方呎，按「新界南」工廈轉住宅用途，最新劃一補地價每方呎 3,716 元。

冀涵蓋多類型工廈

至於麗新發展與資本策略 (0497) 旗下舊工業大廈麗新元朗中心，原於去年 5 月已獲城規會批准放寬 20% 地積比率作商業發展，惟同年 9 月該公司重新入紙，並循改變土地用途方式申建提供 828 伙住宅單位。潘銳民表示，他們仍未決定項目作商廈或住宅發展，惟最終會透過標準金額方式補價。他承認劃一標準金額屬合理市場價水平。

由資深投資者「波叔」鄧成波持有之陞域集團，亦為市場上工業大廈主要持份者之一，該公司主席鄧耀昇 (波叔之子) 表示，新措施對推動工業大廈活化帶來正面影響，能為補地價提供更大確定性，加快完成重建修契程序。他說，集團正積極考慮多項補地價申請，以配合集團內物業發展。他同樣希望新措施能擴大範圍，涵蓋更多類型工業大廈，包括適用於 1987 年以後落成的，令整個工業區能全面轉型更生。

劃一標準 5區3項用途

特區政府分別於 2010 年和 2018 年，推出兩輪活化工廈計劃，可惜改裝和重建成本高昂，原先補地價洽商時間冗長，截至去年 12 月止，兩輪活化工廈計劃僅接獲 60 餘宗申請重建、150 餘幢工廈申請整幢改裝。

相對於本港約有 1,000 幢 1987 年前落成的老舊工廈，當中單一業權、較易達成重建的有 280 幢，現時申請數字只佔少數。

適用 1987 年後落成

今年 3 月 15 日，特區政府就施政報告推出「標準金額」補地價先導計劃發出作業備考，為期兩年。上述計劃適用於 1987 年後落成的工廈。

根據相關補地價計算方法，當工廈重建為住宅，樓面不變須繳付的每呎補地價，按不同地區，每呎補地價 3,252 元至 8,361 元。如果工廈業主認為標準金額計算地價並不吸引，亦可選擇以現行的傳統估價方式處理其個案。

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 (即重建前工業或倉庫用途，重建後商業或現代工業、住宅用途)，標準金額在先導計劃生效的兩年內維持不變。(詳見附表)

港島最高新界最平

日後工廈透過該計劃進行補地價，應繳地價的計算方法為「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，港島區補地價金額會最高，而新界北最平。

以港島區為例，重建前後樓面不變的話，如果用作商業或現代工業用途，其劃一補地價金額為每方呎 3,252 元，如果用作住宅用途則補地價金額為每方呎 8,361 元。至於新界北一幢工廈重建前後樓面不變，其轉為商業或工業用途的劃一補地價為每方呎 929 元，改為住宅則為每方呎 3,252 元。

工廈重建劃一補地價* (每呎)

	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

*重建前後樓面面積不變

製表：顏倫樂



劃一補地價，可望加快油塘臨海工業區重建發展。

全港 1000 幢舊工廈可重建

補地價標準金額先導計劃於今年 3 月 15 日生效，鑑於買家於計算補地價獲得確定性，有利投資者更有效估算投資成本和落實決定。仲量聯行表示，措施有利投資者更有效估算投資成本及落實決定，吸引發展商及投資者收購具重建潛力的工廈，成為發展商未來吸納市區住宅用地的新渠道。

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。

屯門油塘區受惠

仲量聯行香港項目策劃及顧問部資深董事李遠峰表示，香港土地供應不足，尤其是市區用地，新計劃有助推動發展商申請改契以重建為住宅的個案。他說，屯門、土瓜灣、油塘等部分工業大廈地皮已改劃為「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。