

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急升，金額按季增1.15倍，涉資41億元。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。而個別發展商更已言明正物色有關物業。

● 香港文匯報記者 顏倫樂

● 政府推出兩輪工廈活化計劃至今，進展都相當緩慢。圖為林鄭月娥(左)在翠屏河花園聽取起動九龍東「活化翠屏河」工程計劃。

資料圖片



政府多年來積極推展工廈活化，2010年至今已推出兩輪工廈活化計劃，但進展都相當緩慢，冗長的補地價進程成為活化重建中較為顯著的障礙。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，除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。

首季錄成交41億增1.15倍

事實上劃一補價改建住宅的消息，已經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，金額較去年第4季的19億元大增1.15倍，並創6季新高。而對比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。世邦魏理仕早前預計，隨著「標準金額」先導計劃的出現，工業物業交易量有望在今年剩餘時間內進一步攀升。

麗新發展高級副總裁潘銳民接受香港文匯報訪問時，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的工廈地盤。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）時間就會長啗，啱家有條數可以計，對於考慮買入與否、出價方面都會方便好多，慳啱好多時間。」

有消息指麗新在收購工廈上已有進展，近月以約8億元向卓悅購入荃灣卓悅集團中心全幢。潘銳民對消息不作回應。綜合市場資訊，該項目佔地約2萬方呎，位於綜合發展區內，日後若以5倍地積比率發展住宅項目，可建樓面逾10萬方呎，按「新界南」工廈轉住宅用途，最新劃一補地價約每方呎3,716元。

麗新物色合條件地盤改建

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，並循改變土地用途的方式申建828個住宅單位。潘銳民指，有關申請是在新政策之前提出，並非因應政策而申請，主要是認為項目近鐵路站，而附近已有不少住宅項目正在興建中，具發展住宅的潛力。

他補充，公司現時仍未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。業界預計，該盤或成為首批受惠的工廈項目。

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（現時為先導計劃生效的2年期內金額不變），以追上市場變化。此外，新政策只適用於1987年前落成的工廈，他建議政府應按社會變化適時作出修訂，例如一些位於市區而在1987年後興建的工廈亦納入活化工廈計劃內，以釋放市區珍貴土地。

陸域研究多項補地價申請

陸域集團亦為市場上工廈主要持份者之一，主席鄧耀昇認為新措施對推動工廈活化帶來正面影響，由於能為補地價提供更大確定性，加快完成工廈重建的修契程序，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。他同樣希望新措施能擴大範圍，涵蓋更多類型的工廈，包括適用於1987年以後落成的工廈，令整個工業區能全面轉型更生。

另外，他亦指出，本港住屋需求殷切，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，以配合社會需要。

原補價談判程序冗長 兩輪工廈活化成效不彰

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府分別於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。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，現時申請數字只佔當中少數。

兩輪活化僅60多宗申重建

為加快工廈活化重建，政府近年積極掃清工廈業主所面對的障礙，去年施政報告首度宣布推出以「標準金額」徵收工廈重建的土地契約修訂補地價先導計劃，今年3月15日就執行細節發出作業備考，為期2年，如果工業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。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。

發展局發言人表示，新公布的先導計劃旨在透過公布一套標準金額，為補地價提供確定性，加快完成工廈重建所涉及的修契程序，從而推動工廈活化，讓土地早日轉型作更切合社會需要的用途，務求地盡其用。計劃適用於1987年前落成的工廈，原因是消防處於1987年提高消防要求，此前落成之工廈消防設備相對簡陋，構成安全隱患，推動工廈重建能徹底解決安全問題。

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）。標準金額在先導計劃生效的2年期內維持不變。

據了解，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。

「劃一補價」或擴至農地

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平方米3.5萬元（折算每方呎約3,252元），如果用作住宅用途則補地價金額為每平方米9萬元（折算每方呎約8,361元）。至於新界北一幢工廈重建前後樓面不變，其轉為商業或現代工業用途的劃一補價為每平方米1萬元（折算每方呎約929元），改為住宅則為每平方米3.5萬元（折算每方呎約3,252元）。

值得留意，政府消息人士曾指，如果先導計劃於工廈重建申請上有效果，未來不排除私人農地亦劃一「標準金額」徵收補價，以加快建屋速度。業界認為，如有關措施延伸至農地及棕地上，將提供誘因吸引更多私人發展商參與發展項目，為市場提供更多房屋供應。

發展商直認有得諗 中短期房屋供應新希望



▲粉嶺川田工貿廣場2期近期以2.708億元易手。

◀政府推行工廈「標準金額」徵收補價的先導計劃，刺激今年首季工廈物業買賣急升。圖為長沙灣恒發工業大廈。

改建住宅劃一補價利好 工廈掀尋寶熱

近期大額工廈成交

地區	工廈名稱	成交金額(億元)	買家
葵涌	佳寶集團中心*	15	安祖高頓基金
長沙灣	恒發工業大廈	9.65	外資基金凱龍瑞
荃灣	卓悅集團中心*	8	麗新
觀塘	海裕工業中心(半幢業權)	5.7	嘉民亞洲
屯門	精棉發展工業大廈*	5	安祖高頓基金
粉嶺	堅達中心	3.5	外資基金Silkroad
粉嶺	川田工貿廣場2期	2.708	房協

*市場消息，仍有待核實。 製表:香港文匯報記者 顏倫樂

工廈重建劃一補地價計算方法

地區	修契前劃一 每呎樓面地價(元)	假設重建前後樓面不變 需繳付之每呎補地價(元)	
	工業/倉庫	商業/現代工業	住宅
港島	3,716	3,252	8,361
九龍東	3,716	2,323	5,574
九龍西	3,252	2,323	6,968
新界南	3,252	1,394	3,716
新界北	1,858	929	3,252

製表：香港文匯報記者 顏倫樂



麗新發展高級副總裁
潘銳民

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的工廈地盤。

陸域集團主席
鄧耀昇

新措施對推動工廈活化帶來正面影響，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。



全港千幢舊工廈可重建
土瓜灣油塘元朗最受惠

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）標準金額補地價先導計劃今年3月15日生效，由於為買家於計算補地價時提供確定性，有利投資者更有效估算投資成本及落實決定。仲量聯行日前直指，措施有利投資者更有效估算投資成本及落實決定，將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。

已改劃用地可最先發展

仲量聯行香港項目策劃及顧問部資深董事李遠峰指出，香港土地供應不足，尤其是市區用地，新計劃將有助推動發展商申請改劃以重建為住宅的個案。該行指，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。

世邦魏理仕香港研究部主管陳錦平表示，由於地產發展商和資深投資者獲政策誘因去尋找市場中重建全幢工業物業的投資機會，估計此項先導計劃將有利帶旺投資市場。他預期投資者在未來兩年將繼續追捧合適的工業項目，在2023年3月政府檢討政策前，把握現已生效的「標準金額」先導計劃帶來的優惠。

今年工廈售價料升5%

美聯工商舖行政總裁黃漢成指出，去年全年工廈成交量僅2,088宗，創下自1996年有記錄以來新低，售價及租金按年分別下跌4.6%及2%。但展望今年，受到活化工廈2.0及多個一手新盤推售帶動，預測工廈交投可望上升，而近期推出的「標準金額」徵收補價先導計劃，增加業主重建工廈誘因，加快活化工廈過程，預計今年工廈租售價可望錄5%以內的升幅。

第一太平戴維斯香港副董事總經理暨九龍工業及商業銷售主管蕭兆新認為，先導計劃對整個地產行業都有好處，因為提高了補地價計算的透明度，讓投資者輕易掌握補地價的計算方法及結果，有助減省專業費用，相信對促進工業物業成交亦有幫助。他預料在先導計劃推動下，今年全年的工業物業成交量有望超越去年。

業界對「劃一補價」意見

1 政府應加快至每半年檢討標準金額，以追上市場變化。現時為先導計劃生效的2年期內金額不變。

2 新政策只適用於1987年前落成的工廈，建議政府應按社會變化適時作出修訂，例如把一些位於市區而在1987年後興建的工廈亦納入活化工廈計劃內，以釋放市區珍貴土地。

3 期望新措施能擴大範圍，涵蓋更多類型的工廈，包括適用於1987年以後落成的工廈，令整個工業區能全面轉型更生。

4 本港住屋需求殷切，期望活化工廈政策可擴大範疇，將現有酒店及已於較早前已活化的工廈納入範圍，允許申請改裝或重建作住宅用途，提供更多住宅供應，以配合社會需要。