

政府牽頭解小業主財困

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）要彌補改裝費用及改裝期間損失的租金收入，回本就要約10年或更長，試問如何能打動財力較弱的小業主呢？第一集團董事霍偉良就提出，要幫助小業主解決前期費用，政府可提供低息貸款協助。

憧憬郵輪碼頭 改建酒店成風

早期申請活化的工廈，大部分以改裝商廈為主，但愈來愈多工廈業主認為，改工廈為酒店的升值能力，較改裝為商廈高得多，因為本港酒店房間供不應求，而且九龍東2013年落成首個郵輪碼頭，發展至落成剛好可迎接九龍東起飛的「大舞台」，目前包括資深投資者鄧成波(波叔)、金寶集團李秀恒等等，均有多個九龍東工廈正改裝成酒店。

冀增加透明度 公開批准原因

此外，工廈申請手續之繁複，亦是小業主卻步的重要原因。第一太平戴維斯工業拓展及投資部助理董事潘禮敦就建議，政府應多開講座講解工廈活化措施的細節，讓業界對活化措施有更加多的認識，同時，地政總署亦應增加透明度，於網頁公布哪些項目申請整幢改裝，批准改裝的原因，拒絕改裝理由，讓業界有據可依。

不過，據本報曾詢問多位持有工廈的大業主或投資者，絕大部分對改裝計劃興趣不大，均傾向重建發展，因為重建可以興建甲級寫字樓，地皮的剪裁亦較彈性，而活化工廈則處處限制，租金升幅亦不吸引。有業內人士指，若政府不正視問題，則活化工廈等於「空談」，九龍東市貌要改變遙遙無期。

政府「起動九龍東」及放寬活化工廈政策，提出至今兩個月有多，除九龍東物業成為炒作對象外，市場似乎波瀾不驚，活化工廈申請繼續維持低水平。業界人士提議，政府可從兩方面入手，提高市場活化工廈的興趣，包括：放寬強拍門檻，日後小業主可透過強拍申請活化；另外，提供低息貸款協助小業主解決顧問費、建築費等高昂的前期費用。

■香港文匯報記者 顏倫樂

活化不活 工廈變身難

業界獻兩招：

放寬強拍門檻
低息貸小業主

活化工廈數字

正申請活化改裝的工廈：64宗

被拒個案：12宗

今年已簽立特別豁免書個案：8宗(5宗於九龍東)

今年已簽立的契約修訂個案：2宗(1宗於九龍東)

■資料來源：地政總署

施政報告放寬的政策內容

1. 延長活化工廈政策3年
2. 工廈可進行不多於10%樓面的結構改動
3. 業主可以在工廈外牆添置玻璃幕牆
4. 容許業主把公用設施由地下遷往天台，但不得佔用天台50%面積
5. 會更彈性處理改裝工廈內上落客貨位的要求

工廈活化現時面對的問題

1. 活化政策後的租金回報率與活化費用不成正比
2. 分層工業大廈業權分散
3. 重建工廈要付土地補價，整幢改裝則要付豁免費用，兩者都須按土地價值的增幅徵收
4. 在工業區環境中，率先重建或改裝工廈作商業用途的「先行者」要承受較大風險

工廈的整幢改裝 (規劃及地政程序)

- 第一，1.樓齡超過15年
- 2.處於「工業」、「商業」或「其他指定用途」注明「商貿」地帶
 - 3.單一業權或所有業主聯合申請
 - 4.擬議新用途屬經常准許的用途
- 第二，業主向地政總署提交豁免書申請
- 第三，地政總署要求被諮詢部門在兩星期內提出意見
- 第四，地政總署發出豁免書
- 第五，業主委託認可人士進行結構勘测、消防安全要求等。

■製表：香港文匯報記者 顏倫樂



蕭兆新

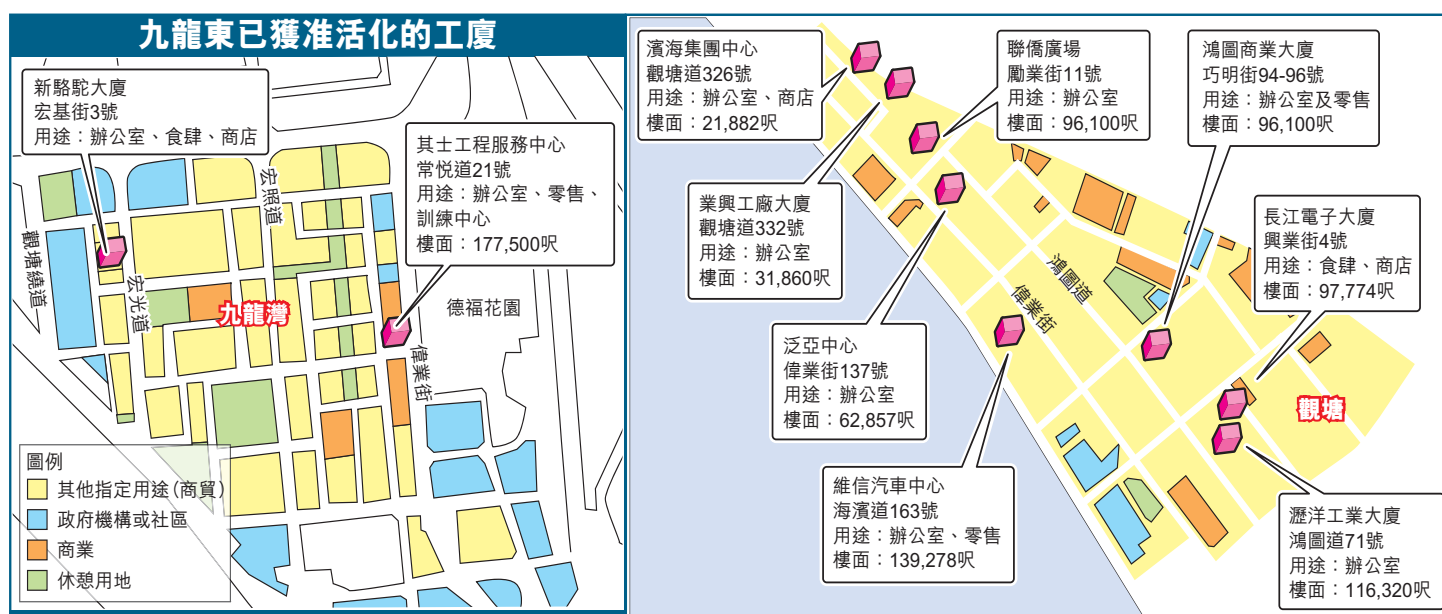
九龍東發展計劃正式上馬，由於區內充斥大量舊工廈，工廈活化扮演不可或缺的角色，若政府活化措施成效不大，九龍東命運亦堪慮。第一太平戴維斯工業拓展及投資部資深董事蕭兆新表示，其實不少區內工廈，地盤早已規劃改用途，但多年來進展緩慢，最近一兩年受政策影響算是加快，但細心一看，工廈活化的申請宗數其實仍然極少，所面對的難題亦相當多。

容許強拍後活化增加誘因



■業界人士建議政府放寬強拍門檻，推出低息貸款小業主等措施，鼓勵工廈活化。

資料圖片



政府於10月施政報告中提到的一系列放寬，但蕭兆新認為只是「掃清一些地雷」，令申請工廈活化的過程更順利，真正導致工廈活化宗數少的原因卻未解決。由現時的數據可以發現，大部分申請個案都屬單一大業主持有進行活化，又或財團逐步慢慢收購至100%後再申請活化，絕少散業權的工廈小

業主會齊心去進行活化。蕭兆新建議，政府可嘗試放寬強制拍賣的門檻，過往通過強拍統一業權的工廈，只可以進行重建，若政府放寬以後強拍後的工廈，容許以活化工廈措施的優惠，相信可刺激小業主集齊業權活化改裝的興趣。不過，亦有其他聲音認為，若單單放寬強拍門檻，

而沒有其他措施配合，政策最終只會是大業主強迫其他小業主同意活化的手段。

活化支出鉅 小業主難捱

過去，小業主由於財力有限，而且不能確定工廈活化後，其利潤升幅是否可以彌補改裝的費用，故遲遲不敢進行活化。蕭兆新表

示，工廈業主要面對的前期金錢支出相當龐大，好像前期的顧問費，動輒過百萬元，若要向城規會申請規劃許可，費用就更高，之後改裝費又過千萬元，落本些少可能要上億元，小業主們負擔上有困難。

蕭兆新舉例，觀塘舊工廈區一幅1萬呎地盤，現時樓面約12萬呎，樓面地價約2,000元，市值約2億元。假若現時平均呎租約9元，每月收租108萬元，一年收租1,296萬元。改裝至商廈的費用約5,000萬元以上，還要在限期內清走所有租，改裝後呎租升五成至13元，每月收租156萬元，年收租1,872萬元，較之前增長576萬元。



■分層工廈業權分散是阻礙活化的原因之一。

資料圖片

業界意見

金寶國際集團李秀恒 免工廈補地價吸引活化



李秀恒

近年積極將手持工廈轉為酒店的李秀恒表示，活化工廈政策概念好，目前土地供應匱乏，能透過活化來增加商業用地無疑減輕政府壓力，但申請活化期間繁複的過程、補地價、集業權等，令不少業主打退堂鼓，即使未來政府放寬強拍門檻，可以進行活化，若小業主不感興趣亦難以增加申請宗數。

翻新與重建應「一視同仁」

他認為，若要增加市場對於活化工廈的興趣，政府應索性免除工廈的補地價，將活化翻新與重建「一視同仁」，增加誘因的力度。他又批評早前政府提出的部分放寬措施，實質意義不大，好像鼓勵改建工廈在外部安裝覆蓋層或幕牆，但又規定安裝覆蓋層須符合「建築物

條例」、「土地契約條款」和「城市規劃條例」。

根據「土地契約條款」，任何改建不允許超越原有建築地界。而加建幕牆等覆蓋物，必須要凸出外牆30厘米左右，按條例規定不可能允許，措施變為一紙空文，等於規定工廈改建商廈不准加建幕牆。建議政府增設補充規定，在不影響其他大廈業權、不佔用行人道空間的前提下，豁免30厘米用於加裝外牆覆蓋物或幕牆。這樣才能有效促進改建及美化工廈。

億京集團項目策劃經理黎裕宗 改善區內配套誘重建改裝



億京近年不斷將旗下工廈重建為甲級商廈，九龍東更為億京發展重鎮。黎裕宗批評，政府所指的活化工廈優化政策，對發展商並無幫助。他認為，要加強落實九龍東的發展，活化工廈政策故然要改進，但最重要是政

府盡快改善區內道路網、基建等，這樣才會令發展商有更大動力去購入工廈重建或改裝，最怕政府空談發展，等4至5年仍然空等。

活化有肉食 主力工廈重建

目前集團策略仍然以購買工廈重建為主，活化改裝的發展潛力細，不作考慮。黎裕宗認為政府可以考慮於補地價上作適度調整，以加快補價程序。對於有建議政府放寬強拍門檻，容許工廈強拍後可作活化，黎裕宗認為可行，至少會增加市場對於活化的興趣。

第一集團董事霍偉良 業權分散成活化攔路虎

霍偉良表示，業權分散是阻礙工廈活化進度的主要原因，若強制拍賣後的工廈可以進行活化，可增加小業主改裝的誘因。不過，工廈活化耗費極大，小業主因財力問題，過去的立場上搖擺不定，一來擔心活化後的租金



霍偉良

未能彌補損失，二來前期顧問費高昂，亦難以承擔，間接亦拖慢工廈活化進度。霍偉良提出政府以低息甚至免息貸款協助小業主，減輕業主的財政壓力。

他又指，雖然集團現時旗下工廈均以重建為主，但亦要視乎每幢工廈的實際情況，最主要看地積比率，若翻新後的樓面較重建的高，亦會考慮活化方案。對於有意見批評活化工廈扼殺藝術團體的生存空間，霍偉良指，政府應對該類團體提供協助，於一些舊工廈或另闢地方給他們發展，平衡市場各方的需求。

冀金融機構入駐催旺九東

對於政府活化九龍東，並計劃打造第二個商業核心區，他形容：「咁大個仔第一次見政府有咁大的宏圖。」相信2021年可見成果，對該區發展充滿信心，現時只等待另一次搬遷的熱潮出現，若個別大型銀行或金融機構願意搬到九龍東，肯定對該區發展會有催化作用。