

工廈活化系列二之二
重建商廈
檢討

政府去年10月施政報告公佈重啟工廈活化計劃，市場稱為「活化工廈政策2.0」。香港文匯報發現，新政策今年生效以來，改裝過渡性住房完全「零宗」，活化做商廈的則有19宗申請提交到城規會，涉及改裝或重建樓面達508萬方呎，反應相當踴躍。值得注意的是，當中重建個案佔較多，多達17宗；全幢改裝的申請則只有2宗。反差如此之大，主要是政策嚴重傾斜重建，重建可增加20%地積比率，而且不用預留10%樓面平租予特定行業。

■香港文匯報記者 顏倫樂

工廈活化政策傾斜重建商廈

可增加20%地積比 收租多60%

「活化工廈政策2.0」包括准許工廈業主將工廈改裝成過渡性住房，另於今年1月起的3年內，可向城規會申請將工廈改裝或重建成商廈。改裝成過渡性住房，本系列第一期已經報道過是零宗。如果選擇改裝成商廈，基本上申請條件與政府2010至2016年推出首輪活化工廈的舊計劃相同，但新增一項附加條件，業主必須將10%樓面租予政府要求的特定用途，包括文化藝術界、創意產業、創新科技界、社區服務設施、體育及康樂用途。

申請重建成本低潛力高

上述新增條件是源自市場上不少非工業界別如文化藝術、創新科技等早已在傳統工廈內營運，但首輪活化工廈政策後，有聲音批評工廈活化改裝

後租金大升，令上述小租戶難以負擔。政府遂於去年提出全幢工廈改裝時，業主須提供10%樓面給政府特定政策主導用途，包括上述行業，變相為改裝設限。

據政府估計，目前全港共有1,160幢工廈符合上述改裝條件，當中約330幢屬單一業權，即是可以立即啟動改裝的工廈。然而香港文匯報發現，今年首8個月申請改裝的全幢工廈的數量極少，只得2宗，佔整體申請數量只有約10%。翻查資料，政府在2010至2016年推出首輪活化工廈政策時，最終收到的172宗申請中，有多達109宗申請涉及整幢改裝工廈，佔比例高達63%。反觀當時重建工廈的申請只得37%，但今年首8個月多達17宗，佔比例接近90%。

對工廈活化計劃素有研究的萊坊高級董事和估價及諮詢部主管林浩文表示，重建申請宗數大升，關鍵在於新計劃下容許放寬地

積比率20%，由於發展潛力大增，本身已吸引工廈業主留意，再加上向城規會申請的成本不多，導致不少工廈業主即使不重建，亦先向城規會申請以釋放物業潛力，之後彈性就高很多，可以選擇重建或全幢出售，即使涉及補地價，工廈價值也已然大升。

活化工廈內部回報16%

根據政府資料，現時全港有大約1,000幢於1987年前落成的工廈，其中約280幢屬單一業權，估計之後重建申請仍將上升。反觀新計劃的改裝工廈，業主須預留10%樓面租予指定業界，而這類租客本身承租能力較低，據萊坊估計最多支付呎租約十多元至廿多元，意味着這10%樓面於改裝前後的租金水平相若。業界人士指，因為新計劃下的工廈全幢改裝條件限制更大，而符合要求的工廈早於舊計劃時就提出申請，導致新計劃的

全幢工廈改裝新方案形同虛設。

其實，工廈業主將物業改裝或重建成商廈，不外乎商廈的租售價值都較工廈為高，究竟增值多少呢？世邦魏理仕大灣區及香港研究部主管陳錦平指出，該行發現將工廈改裝為寫字樓、商舖或酒店用途一般需要每方呎1,200元至2,500元，改裝後可提供高達60%的租金溢價。過往一些改裝項目在投資期內錄得44%至149%的資本值增長，明顯活化工廈比其他工廈有較高資本值增長。將相關資本支出計算在內，這些投資項目可產生平均16%內部回報率。

由於新政策下工廈價值上升，導致今年投資者對工廈興趣大增，根據利嘉閣地產研究部提供資料，今年首8個月過億元工廈物業成交有24宗，較去年同期雖然只升14%，但當中全幢工廈成交多達10宗，較去年同期急升約1倍。反映新政策下，市場對全幢工廈物業興趣濃厚，成為今年逆市奇葩。

◀「活化工廈政策2.0」生效以來反應踴躍並帶動工廈成交，其中新蒲崗美華工廠大廈今年以逾9億元易手。

今年首8個月 部分全幢工廈成交

地址	成交價(元)
新蒲崗美華工廠大廈	9.55億
觀塘禧年工業大廈	4.89億
屯門新安街13號	3.68億
油塘四山街24及26號	3.1億
荃灣灰窰角街48號地盤	2.5億
九龍城木廠街9號	2.5億
合共	10宗 (按年升1倍)
註：統計包括強拍統一業權、內部轉讓等個案	
製表：香港文匯報記者 顏倫樂	

「活化工廈2.0」內容撮要

去年施政報告重啟工廈活化計劃，今年初開始接受申請，為期三年，包括以下措施：

- 1 地政總署接受業主申請改裝位於「商業」、「其他指定用途」註明「商貿」及「工業」地帶內而樓齡15年或以上的整幢工廈，作符合規劃的用途，免收地契豁免書費用。惟建議加入額外條件，即申請者須將10%樓面用於政府指定的用途；
- 2 為推動重建1987年前落成的工廈，容許位於主要市區及新市鎮的非「住宅」地帶的工廈重建項目放寬最高核准非住用地積比率，上限為20%。不過，申請須在限時3年內向城規會提出，並須在獲批後於指定時間內完成契約修訂；
- 3 業主如利用已經或即將整幢改裝位於「商貿」、「商業」、「綜合發展區」及「住宅」地帶的工廈作非工業用途，並在改裝後將整幢或部分樓層用作過渡性房屋，政府會彈性處理規劃及樓宇設計等規定，並免收地契豁免書費用；
- 4 鼓勵業主與非政府機構合作，提供過渡性房屋給未獲分配公屋或有其他需要的基層市民，運房局轄下專責小組將就相關項目提供一站式統籌支援。

重建申請宗數大升，關鍵在於新計劃下容許放寬地積比率20%。



萊坊高級董事和估價及諮詢部主管 林浩文

將工廈改裝為商用一般需要每方呎1,200元至2,500元。



世邦魏理仕大灣區及香港研究部主管 陳錦平

建議當局擴大放寬措施的涵蓋範圍，以容許更多工廈進行「新工業用途」。



立法會工業界(第二)議員 吳永嘉



■林鄭月娥（左）參觀透過政府活化工廈計劃改裝而成的時尚創意設計地標D2 Place。

近年活化成功案例屢現



■荃灣The Mills（南豐紗廠）

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）活化工廈實施多年來，累積不少成功例子，成為地區轉型的重要一環。最為人留意的要數到荃灣The Mills（南豐紗廠）及長沙灣D2 Place，活化後都各有其特色及被賦予新生命。至於活化做商廈的成功案例亦有不少，好像黃竹坑樓齡逾30年的工廈，透過活化政策轉型為新型商廈Genesis、葵涌連通製衣大廈亦於翻新後變成KC100，包括辦公室及商場部分，總樓面約30萬方呎，商場部分變身成特賣場（Outlet）。

D2 Place適逢區內轉型

工廈活化後的建築物，因應地區性，用途相當廣泛，有酒店、商場、商廈等等，其中「D2 Place」系列商場是一個成功例子，「食正」長沙灣轉型，項目知名度、價值及租金不斷上升。羅氏集團早年先後把旗下兩幢長沙灣工廈，分別申請活化成商場，現為D2 Place及D2 Place Two，總樓面逾50萬方呎，設有餐廳、戲院及零售等，相當受市

場歡迎。據悉公司今年再購入荔枝角道822號，位處D2 Place商場對面，估計同樣會發展成商場。

而荃灣The Mills（南豐紗廠）亦同樣是活化的典範，今日已成為一個時裝界的創意地標，並成為培育年輕設計師的地方，展開舊工廈的第二生命。而今年首8個月最矚目的活化工廈申請，為招商局置業堅尼地城西寧街18號地盤，現址為招商局碼頭、招商局貨倉及第二貨倉，向城規會申請重建酒店及商業項目，涉及總樓面約59.99萬方呎，將提供438個房間。長實旗下紅磡康力投資大廈亦於今年3月申請重建商廈，總樓面50.89萬方呎。

觀塘葵涌區反應積極

統計今年首8個月，工廈活化申請集中在四個地區，以觀塘、葵涌反應最好，首8個月已各有4宗申請，荃灣、屯門則分別有3宗。19宗申請中，只有2個屯門工廈申請全幢改裝，分別為彩星集團旗下屯門彩星工業大廈及陸域集團旗下屯門東亞紗廠工廈。陸域集團主席鄧耀昇表示，新活化工廈政策可以釋放閒置工業空間，而活化工廈可塑性高，可活化成酒店、商廈等，提供較大升值潛力。但他亦指現時工廈呎價已上升至較高水平，坦言工廈再有大幅升值的機會較低。

癥結與建議

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）香港經濟經多年轉型，工業早就式微，但本港許多工廈卻依然長租長有，差估署數據顯示2018年工廈空置率為6.3%。政府早交立法會文件中亦坦言上述空置率並不高，但某程度是因為違規的非工業用途日漸增多所致，增加工廈消防安全風險。為善用工廈的土地資源及解決違法問題，政府先後兩輪推出活化工廈政策，但總體成效仍不見顯著，其中工廈業權分散是最大致命傷。

政府2010至2016年啟動首輪活化工廈政策，最終收到172宗申請，當中129宗獲批，佔當時整體工廈數目僅約8%。去年施政報告提出重啟工廈活化措施，按照今年首8個月的申請進度，估計3年後只有80宗申請左右，十年後也只有270宗。若果要淘汰舊工廈，釋放珍貴的土地資源，對比目前香港有1,400多幢私人工廈，進度顯然未如理想。

倡市建局增收購賠償額

值得留意，無論新舊活化工廈政策，由大業主所持有的工廈都明顯更受惠，但社會上更急需要重建或全幢翻新的舊工廈，卻大部分已拆售並由小業主持有，要收集業權、或者提起小業主活化工廈興趣難度極高，亦是導致措施效力不彰的主因。雖然市建局有就工廈進行收購，但進度非常緩慢，好像長沙灣的永康工廠大廈，被該局納入重建先導計劃後，5年以來，仍有逾三成業權不願接受收購，令局方放棄收購，改以「改造重設」模式推展項目，將地舖改作地區資源中心，下一步會考慮將部分已收購的樓上單位改裝成藝廊或共享空間，供非牟利團體或年輕藝術家租用。萊坊高級董事和估價及諮詢部主管林浩文表示，市建局收購價有既定機制計算，可能根據現時工廈價值去計算，但不少小業主其實正違規操作，並享受較高租金水平，其單位的價值亦非一般工廈可比，造成小業主與市建局於收購價上存有差異。即使小業主將單位自用，日後要搬遷就自然會想搬去較新的工廈之中，亦會希望賠償額更高，導致工廈收購難度高。他認為，如果政府想要加快工廈活

業權分散 拖低活化成效

進度，首先清晰政策原意，是想善用工廈空間，還是想拆除工廈作其他用途。他建議市建局可以適度調高賠償額，又或放寬收購工廈業權等。此外，亦可以放寬工廈內的不同用途。

適度放寬地契豁免範圍

事實上，去年政府於公佈活化工廈2.0的同時，亦放寬地契豁免書申請政策，新安排初步為期5年，有關安排將容許工廈個別單位業主，在毋須向地政總署申請短期地契豁免書和繳付任何費用的情況下，把單位用作5項特定非工業用途，包括文化藝術、創意產業及創新科技等。

立法會工業界（第二）議員吳永嘉今年初於專欄亦提議當局擴大放寬措施的涵蓋範圍，以容許更多工廈進行「新工業用途」，例如展覽、市場推廣、品質監控，以及培訓等工作，上述用途與傳統工業環境相扣，但屢屢被指違契，與政府推動「再工業化」的理念背道而馳。