

News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication : Hong Kong Economic Journal
Date : 18 July 2016 (Monday)
Page : A13



獨眼
香港

政府出招硬打違反用途的工廠大廈，使用受到限制，工廈物業價值及按揭會否即時受挫？地產界專業人士認為，這是無可避免，銀行承造按揭也會轉趨審慎，此時有意入市的準買家，應留意大廈公契、地契等土地用途限制。

專家建議政府綜合地契、消防及建築物條例要求，羅列用途限制清單，盡量減低模糊，予市場清晰工廈用途規定。

政府早部署出硬招 人氣工廈見財化水

發展局上周五(15日)聯同保安局、消防處及地政總署等部門，高調宣布着輪檢打6種有消防風險的工廠大廈，此舉顯然發一儆百。消息人士透露，政府早於海大工業村工業及長沙灣昌發工廠大廈火警前，已經鎖定該6種工廠大廈為防火高危，是次其實是提早向公眾公開行動目標。

四成按揭難再調低

發展局局長陳茂波昨日在網誌表示，牛頭角及長沙灣商場工業大廈大火，令人關注工廠的消防隱患。當局未來幾個星期，會對列為首輪監管目標的工廠加強宣傳，讓業權人、經營者及公眾知悉有關行動，並有時間作出修正。

首輪監管6種工廠大廈中，不容許用途都是一些吸引人流的用途，包括拳館、補習社、劇房、野戰遊戲場、舞蹈訓練場、宗藝場所、出租派對場地、咖啡店、零售、食店和影片製作等。業主要在收到通知後14日內遷原處所，否則物業會被充公。

香港測量師學會會長劉振江相信政府出招，對工廠需求會有限制。他指出，工廠和倉庫做非工業用途屬違規，但政府容許業主申請豁免費，支付豁免費可作暫准用途，然而估計大部分工廠都沒有申請，若政府嚴格執法，有關工廠的需求會即時降溫，租金和售價也會受影響。

劉振江又稱，將來工廠用途受清晰限制，只能回復做工業及貨倉，其他需求減少，租金自然下降，銀行等於買家，一樣審慎。「銀行和估價師也會看市場變化」。不過，他估計銀行未必會再收緊工廠按揭，「現在的工廠按揭已好低，四成左右，不用擔心再低，但隨着需求回落的情況及租金變化。」他說，近期工廠文投資受零售市道影響已明顯流落，至於樓價因政府的新政策下調多少，他認為視階段作評估是過早，要看政策目標及落實時間表。他忠告工廠準買家，要看清楚地契用途，如收租及有現成租客，便要留意租客的使用用途是否符合要求。

可向地政署申請豁免

香港測量師學會建築政策小組主席何鉅業稱，政府現在講清楚，有清晰執法傾向，相信不少業主知道「認規身」。他又認為，工廠短期內文投和眼碼都可能受影響，但香港始終地少人多，工廠總有另類用途。「(工廠)價值可能有調整，但未必好多。」他相信舊工廠能吸引一些產業租

用，政府今次行動未必令空置率提升。「說不定因此令更多工廠按正途改造，活化重新啟動。」至於承造按揭，何認為間接或許有困難，要視乎保險是否有新要求。

他認為市場現在對政府限制工廠用途還未完全清晰，當局應制訂清單，綜合消防、建築物條例和地契要求，講明為何某些用途不獲批准等。他又提醒有意入市購買工廠物業人士，「不要聽住早就買入再考慮用途，若真的想做非工業用途，可向地政署申請豁免書【見上表】，只要正式申請及付錢，便可做工業樓宇准許用途，業主要計過豁免費條款是否有價值，近年多了舊工廠申請。」



■萬星工廠四樓 Loft Starr 內走廊裝潢精緻，堪比酒店。
(謝智聰攝)