

News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication : The Sun
Date : 21 March 2016 (Monday)
Page : A12
Media Dollar : HK\$28,750
Circulation : 206,500



●遊樂場格局似停車場，有一道矮牆，景觀開揚。

倘轉商用補地價料逾億

■本報訊 面積二萬多平方呎的兒童遊樂場，底價僅七十萬元，看似抵買，但有測量師提醒買家，遊樂場用地本身價值低，若要改作商業用途，例如改建商舖，便須向地政總署補地價，估計費用逾億元。再者，更改用途也要過大廈業主及城市規劃委員會兩關，存在變數。

申改用途難關重重

測量師學會物業設施管理組副主席許華倫說：「拍賣遊樂場是特別個案，相信是歷史遺留下來的問題，但遊樂場本身價值好低，若要改作商業用途，便一定要補地價，例如做超級市場、商舖等才可以活化到，估計補地價要過億元。」他續指就算新買家有錢，想更改用途也不易，因改用途便要改地契，須取得其他業主同意。不過，以超級市場為例，相信個別業主覺得方便，或會同意。

理工大學建築及房地產學系教授許智文指，遊樂場屬屋苑一部分，拿出來拍賣好奇怪，但在地產上，任何事情都會發生，亦相信有人會買，甚至大廈業主立案法團也會出手，以免遊樂場落入其他人手上。他又說，遊樂場改作其他用途較困難，因要分別向地政總署申請、獲法團容許及城規會改劃。

律師黃國桐則表示，「遊樂場一定唔可以住人，無車路到，又唔可以做停車場，最多用來擺放物品，或做迷你倉分租出去。」他相信，以七十萬元底價來說，該遊樂場一定賣得出。