

### News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors  
Publication : Oriental Daily News  
Date : 21 March 2016 (Monday)  
Page : A16  
Media Dollar : HK\$25,547  
Circulation : 516,250

## 欲改商用 補地價料逾億

【本報訊】面積二萬多平方呎的兒童遊樂場，底價只是七十萬元，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，例如商舖，便要向地政總署補地價，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。

### 需得到屋苑業主同意

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。」他續稱，就算新買家有錢，想更改用途也不容易，因為改用途便要改地契，要得到其他業主同意才可以。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則稱，遊樂場屬於屋苑一部分，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比較困難，要向地政總署申請、法團容許、城規會改劃。

律師黃國桐則指，「遊樂場一定不可以住人，無車路到，又不可以做停車場，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。