

## 立法會參考資料摘要

### 以標準金額徵收工業大廈重建的契約修訂補地價

#### 引言

在二零二一年二月二十三日的會議上，行政會議**建議**，行政長官指令：

- (a) 應推行為期兩年的先導計劃，容許那些申請契約修訂<sup>1</sup>以重建一九八七年前落成工廈<sup>2,3</sup>的人士，可**選擇**按標準金額繳付地價；
- (b) 應將(i)香港分為**五個大區**及(ii)為每區訂立**三項用途**，分別是一種「**修契前用途**」(即現時契約所容許的「工業／倉庫」用途)和**兩種「修契後用途**」(即契約修訂後容許的「商業／現代工業」用途和「住宅」用途)，並為以上分類訂立不同的標準金額，以便按**附件 A** 的框架計算應徵收的地價；以及
- (c) 在推行先導計劃期間，標準金額應保持不變。

---

<sup>1</sup> 本摘要提述的契約修訂包括換地。

<sup>2</sup> 工廈指分層工廈、工業－辦公室樓宇，及其他為工業用途而建的建築物而其所座落的地段契約指定作工業及／或倉庫用途，或契約不限其指定用途。這類工廈不包括特殊的工廈，例如工業邨內的工廈、貨櫃碼頭內的倉庫及房屋委員會興建的分層工廈，以及其座落地段用作支持特殊工業的工廈，例如貨物裝卸、造船及修船、存油、煉油及生產相關化學副產品、製造聚苯乙烯塑料、製造及存儲氨氣、氫氣及紡織化工等。

<sup>3</sup> 一九八七年前落成工廈指全幢或部分建於一九八七年三月一日或之前，或按照在該日期或之前首次向建築事務監督遞交以供審批的建築圖則所興建的工廈。

## 理據

### 活化工廈的最新情況

2. 香港約有共 1 500 幢工廈。由於本港經濟轉型，多年來政府均有物色合適的工業用地，以改劃作其他更為切合當前社會經濟需要的用途，例如商業和住宅用途。為促使座落於已改劃土地上的工廈轉型以實現最新規劃意向，政府在二零一零至二零一六年期間推出活化工廈計劃(以下稱為「二零一零年活化工廈計劃」)，為重建或整幢改裝此等工廈提供誘因(詳情請參閱附件 B)。二零一零年活化工廈計劃下共有 14 宗重建及 140 宗整幢改裝個案獲批<sup>4</sup>，合共提供約 2 529 000 平方米總樓面面積作非工業用途(例如酒店、辦公室及住宅發展)。

3. 為進一步善用工廈，政府於二零一八年推出新一輪活化工廈計劃(以下稱為「二零一八年活化工廈計劃」)。當中，此輪措施特別鼓勵重建一九八七年前落成工廈，該等工廈於一九八七年消防處修訂有關最低限度之消防裝置及設備的守則前落成，當時相關消防裝置的要求較低(舉例而言，很多工廈都沒有自動花灑系統)<sup>5</sup>，所以風險較高。關鍵誘因是一項新的規劃措施(以下稱為「二零一八年規劃措施」)，由二零一八年十月起三年內，容許申請放寬最高核准非住用地積比率高達兩成，由城市規劃委員會(城規會)按個別情況審批(二零一八年活化工廈計劃的詳情載於附件 B)。截至二零二零年十二月，在僅僅兩年多期間，城規會已接獲 50 宗重建申請，當中 42 宗已獲批准。已獲城規會批准的個案當中，22 宗需進行契約修訂。此外，地政總署正處理 10 宗涉及重建一九八七年前落成工廈，而無須城規會批准的契約修訂申請。加快處理有關個案有助達致盡早活化的目標。

---

<sup>4</sup> 截至二零二零年九月底，全部 14 宗重建個案以及大部分 140 宗整幢改裝個案已經已簽立土地文書。

<sup>5</sup> 《消防安全(工業建築物)條例》(第 636 章)自二零二零年六月生效，一九八七年前落成的工廈消防裝置可望逐漸提升。消防處和屋宇署會分階段巡查每幢目標工廈，並向每幢工廈的業權人及／或佔用人發出所需升級要求的指示。

4. 此外，撇除上述已知的個案，香港尚有約 900 幢在一九八七年前落成工廈。因此，我們有需要**加大力度**以鼓勵工廈活化，特別是重建方面。一個以標準金額來評估地價的新選項可提供更大確定性，鼓勵申請中的個案加快完成和推動更多個案申請，從而促進工廈轉型。

## 推出標準金額的理據

5. 根據既定機制，地政總署會按每宗契約修訂個案的個別情況，評估和與申請者商議應繳地價，金額的計算方式為修訂後的新契約價值(修契後價值)減去修訂前的現有契約價值(修契前價值)。過程中，地政總署會考慮可供比較的市場數據(例如最近成交記錄)和個案的個別情況(例如用地位置)。就應繳地價達成協議需要一定時間，影響因素包括所涉事宜的複雜程度、地政總署與申請人作價的差額、申請人多大程度上準備好推展項目等。

6. 雖然使用傳統評估地價的方式可顧及每宗個案的個別情況以保證準確和公平<sup>6</sup>並且保障地價收入，我們認為有理由**以先導計劃方式**推出標準金額，為涉及**重建一九八七年前落成工廈**的契約修訂申請人，提供另一個計算地價的方式，作為選擇。有關理據如下：

(a) 隨着製造業等傳統工業式微，許多工廈逐漸用作各種非工業用途，而當中部分並不符合城市規劃或土地契約條款所准許的土地用途。工業與非工業用途(如工作室、派對房間，甚至住宅單位)並存，對於不熟悉逃生通道的訪客或居於有關處所的住客，都會帶來嚴重的安全風險。有關問題在上述一九八七年前落成工廈中尤為嚴重。我們有需要加強措施，加快重建該等工廈，這較執管行動和改善設備更能徹底處理消防安全問題。此外，重建有助更有效運用工廈，創造更多商業及住用樓面，改善城市環境。

(b) 傳統地價商議過程經常因為申請人和地政總署意見不一而需要一定時間。牽涉工廈的個案尤具挑戰性，因為雙方對工廈的「修契前價值」往往有不同看法，例如應否於估價時考慮市場上的工廈成交價(這類交易常反映地契下並不容許的現

---

<sup>6</sup> 用地的價值和其對應的地價，需視乎其位置、面積、地形環境、暢達程度、用地情況、契約限制、發展密度、發展高度等。

有用途的價值)，因而可能導致連番上訴，延遲結案時間。引入標準金額並不會改變地政總署在評估「修契前價值」時不考慮違契用途的原則(這符合既定估價原則)，但卻可**改變遊戲規則**，為應繳地價預早提供確定性。對於認為重建具商業效益的申請人而言，這做法可省卻商議過程及隨之而來的專業服務成本。對於目前業權仍然分散的工廈，應繳地價的確定性可吸引業權人／發展商預早為收購工廈業權作出計劃以推行重建。總括而言，有關做法相信可吸引更多土地業權人進行重建計劃。

## 主要參數

7. 先導計劃的大原則是規則必須**簡單清晰**，以加強透明度和確定性。顧名思義，標準金額並非為個別個案度身訂造，無法精準反映每個個案的特點。視乎個別個案在傳統方法下評估的地價與按照標準金額收取的地價的出入，部分契約修訂申請人可能以標準金額計算地價較為有利，其他則不然。就此，某一個案以標準金額計算地價，與傳統估價方式下所需繳付的地價相比之下，如有「少付」地價的情況，實屬無可避免，但並非先導計劃的目標。先導計劃的主要參數載於下文。

## 資格

8. 如二零一八年規劃措施，先導計劃會適用於**一九八七年前落成工廈**<sup>7</sup>，從而進一步推動重建該等未達現代消防安全標準的工廈。為免生疑問，在二零一八年規劃措施下獲城規會批准增加兩成地積比率**並不是**參與先導計劃的先決條件。不論重建後的樓宇有否新增樓面面積，我們一概鼓勵重建此類工廈。

9. 以下類型的工廈不會包括在先導計劃內，原因如下：

- (a) 對於在二零一零年或二零一八年活化工廈計劃下已進行整幢改裝的一九八七年前落成工廈，就其型式和樓宇及消防安全標準而言，技術上它們已非一九八七年前落成工廈。

---

<sup>7</sup> 不論用地在分區計劃大綱圖的用途地帶為何。

- (b) 特殊工業契約下的工廈被豁除於二零一零年及二零一八年活化工廈計劃外，先導計劃亦會同樣豁除這類工廈。這些租約的准許用途較多限制，與傳統工廈本質上有所不同。例如，這類工廈的「修契前價值」與傳統地價評估下所得的一般「工業／倉庫」用途地價很可能有所不同。

### 提供標準金額選項

10. 以標準金額計算地價是傳統估價以外的一個選項。申請人必須在開始進行地價評估**之前**(即接納契約修訂的暫訂基本條款建議當刻<sup>8</sup>)作出選擇。申請人決定了地價評估的方式後，不得在中途改變主意，否則便要重新提交申請和重新繳交行政費。

### 先導計劃的期限

11. 先導計劃將會為期**兩年**，由地政總署於二零二一年三月十五日就先導計劃發布作業備考當日起生效。合資格工廈如在先導計劃兩年期屆滿前進入地價評估階段(即接納暫訂基本條款建議)，即可參與計劃。將先導計劃訂為兩年，一方面可以鼓勵工廈業權人及早提出重建申請，另一方面又容許我們根據先導計劃在加快工廈重建方面的效果及所累積的其他經驗，及時進行檢討。

### 不同區域不同金額

12. 為使先導計劃保持簡單而務實，我們建議按下列五個大區訂立標準金額：

- (a) 港島；
- (b) 九龍東；
- (c) 九龍西；
- (d) 新界南；以及
- (e) 新界北。

該五個地區的分界，見附件 A 的附錄。

---

<sup>8</sup> 根據一貫做法，地政總署會先向申請人開出契約修訂的條款及條件(即「暫訂基本條款」)，由申請人決定是否接納。如申請人接納有關條款及條件，地政總署便會根據所接納的條款及條件開始進行地價評估。

13. 上述的建議劃分，已考慮到觀察所得各區補價金額大體上有著明顯差異。為免使計劃變得複雜，先導計劃不會把上述區域再進一步細分。

### 不同用途不同金額

14. 我們已按「**修契前用途**」(即「工業／倉庫」用途)及兩種「**修契後用途**」(「商業／現代工業」用途和「住宅」用途)訂立不同的標準金額。「修契前用途」的標準金額反映一九八七年前落成工廈一般所在的地段的土地價值<sup>9</sup>。換而言之，在工廈內的違契用途不予考慮，與既定做法一致。

15. 一般而言，視乎該用地在分區計劃大綱圖的用途地帶<sup>10</sup>，工廈重建後常見的「修契後用途」是商業用途、現代工業用途(例如數據處理中心、媒體製作中心，有關用途一般不被視為屬於地契中容許的「工業／倉庫」用途)及住宅用途。由於住宅的市值普遍較商業及現代工業為高，我們訂定了另一套適用於「修契後用途」為住宅的標準金額。此外，由於商業及現代工業均屬現代行業用途，市值相若，為保持簡單，這兩類「修契後用途」使用同一套標準金額。

### 標準金額水平

16. 按照以上參數訂定的標準金額大致反映各區工廈土地價值的差異，以及重建後不同用途的土地價值。標準金額的水平(見附件 A，附有例子說明如何計算地價)由地政總署的專業估值師經參考市場資料，包括政府賣地及私人土地成交的結果、契約修訂個案的地價，以及各類已落成發展項目售價的相對情況而釐定。鑑於先導計劃的期限相對短暫，以及為了提供確定性讓業權人能預先籌措，金額在推行的兩年期內不會作出調整。

---

<sup>9</sup> 工廈所座落的土地契約如不限其指定用途但有其他限制，若申請修訂契約(主要是尋求增加發展密度)，在標準金額計價方式下，會用反映「工業／倉庫」地段價值的同一標準金額來計算應繳地價。

<sup>10</sup> 地政總署會按照一貫的做法，參考分區計劃大綱圖所容許的用途和參數，訂定修訂後的地契中的用途限制及發展參數。如用地在分區計劃大綱圖中劃作「工業」用途，修訂後的地契中的准許用途將會更新為該分區計劃大綱圖所容許的現代工業用途。

17. 如同既定做法，按標準金額徵收的地價亦將會是「修契後價值」與「修契前價值」的差額。以標準金額計算地價時，兩個數值是由對應用途的標準金額乘以對應的總樓面面積而計算得出。上述框架將能反映契約修訂所涉及的用途和發展密度的轉變。這個做法可同時應付契約修訂後總樓面面積減少及增加的情況。以上框架與其他就類似土地交易以標準金額收取費用的司法管轄區的做法相若，例如新加坡。

## 實施

18. 地政總署會於二零二一年三月十五日發出作業備考，推出先導計劃。作為過渡安排，如合資格的個案已進入補地價評估階段(即已接納暫訂基本條款建議)但尚未接納地政總署具有約束力的補地價金額建議，申請人可有一次機會改以標準金額計價而無須支付額外行政費。至於已接納具有約束力的補地價金額建議，因而已繳付一成地價作為按金，而又尚未正式簽立契約修訂的個案，應按已訂立的具有約束力合約來處理<sup>11</sup>。

## 影響

19. 先導計劃對經濟、財政及公務員、環境、可持續發展和家庭會有影響，詳情載於附件 C。先導計劃對法律、生產力或性別議題沒有影響，並符合《基本法》，包括有關人權的條文。

## 公眾諮詢

20. 行政長官在二零二零年十一月公布施政報告後，我們一直在各個場合與持份者保持溝通。我們在二零二零年十一月二十六日，就發展有關的施政報告措施諮詢土地及建設諮詢委員會，委員歡迎實施此項有助加快工廈重建契約修訂的措施。我們亦於施政報告後與香港測量師學會的代表會面，就有關措施的可能方向交換意見。

---

<sup>11</sup> 按照有關具有約束力合約的條款，如果土地業權人已接納補地價金額建議，但尚待正式簽立契約修訂，而希望退出已接納的補地價建議繼而透過標準金額計算地價，需重新提交申請和繳付行政費，而已繳付的一成按金亦會被沒收。

## 宣傳安排

21. 我們會於發出此立法會參考資料摘要同日發放新聞稿。地政總署會於二零二一年三月十五日把先導計劃的作業備考上載至其網站。我們亦會為業界安排簡介會，以介紹先導計劃。

## 查詢

22. 如對本摘要有任何查詢，請聯絡發展局首席助理秘書長(規劃及地政)莊敏婷女士(電話：3509 8830)。

發展局

二零二一年三月四日



## 標準金額水平和計算例子

### 標準金額水平<sup>1</sup>

| 地區 <sup>2</sup> | 修契前用途            | 修契後用途            |                   |
|-----------------|------------------|------------------|-------------------|
|                 | 工業／倉庫            | 商業／<br>現代工業      | 住宅                |
| 港島              | 每平方米<br>40,000 元 | 每平方米<br>75,000 元 | 每平方米<br>130,000 元 |
| 九龍東             | 每平方米<br>40,000 元 | 每平方米<br>65,000 元 | 每平方米<br>100,000 元 |
| 九龍西             | 每平方米<br>35,000 元 | 每平方米<br>60,000 元 | 每平方米<br>110,000 元 |
| 新界南             | 每平方米<br>35,000 元 | 每平方米<br>50,000 元 | 每平方米<br>75,000 元  |
| 新界北             | 每平方米<br>20,000 元 | 每平方米<br>30,000 元 | 每平方米<br>55,000 元  |

<sup>1</sup> 鑑於先導計劃的期限相對短暫，以及為了提供確定性讓業權人能預先籌措，金額在推行的兩年期內不會作出調整。

<sup>2</sup> 該五個地區的分界，見此附件的附錄。

## 計算例子

### 個案 A — 總樓面面積在重建後有所減少

#### 個案背景

|          |                 |
|----------|-----------------|
| 地區       | 港島              |
| 修契前總樓面面積 | 工業／倉庫：8 000 平方米 |
| 修契後總樓面面積 | 住宅：6 000 平方米    |

#### 地價評估

根據標準金額列表，修契前用途的標準金額為每平方米 40,000 元，修契後用途的標準金額為每平方米 130,000 元。

$$\begin{aligned} \text{應繳地價} &= \text{標準金額}_{\text{修契後用途}} \times \text{修契後總樓面面積} \\ &\quad - \text{標準金額}_{\text{修契前用途}} \times \text{修契前總樓面面積} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &= \text{每平方米 130,000 元} \times 6\,000 \text{ 平方米} \\ &\quad - \text{每平方米 40,000 元} \times 8\,000 \text{ 平方米} \end{aligned}$$

$$= 7 \text{ 億 } 8,000 \text{ 萬元} - 3 \text{ 億 } 2,000 \text{ 萬元}$$

$$= \mathbf{4 \text{ 億 } 6,000 \text{ 萬元}}$$

## 個案 B — 總樓面面積在重建後維持不變

### 個案背景

|          |                    |
|----------|--------------------|
| 地區       | 九龍東                |
| 修契前總樓面面積 | 工業／倉庫：12 000 平方米   |
| 修契後總樓面面積 | 商業／現代工業：12 000 平方米 |

### 地價評估

根據標準金額列表，修契前用途的標準金額為每平方米 40,000 元，修契後用途的標準金額為每平方米 65,000 元。

$$\begin{aligned}\text{應繳地價} &= \text{標準金額}_{\text{修契後用途}} \times \text{修契後總樓面面積} \\ &\quad - \text{標準金額}_{\text{修契前用途}} \times \text{修契前總樓面面積}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}&= \text{每平方米 } 65,000 \text{ 元} \times 12\,000 \text{ 平方米} \\ &\quad - \text{每平方米 } 40,000 \text{ 元} \times 12\,000 \text{ 平方米}\end{aligned}$$

$$= 7 \text{ 億 } 8,000 \text{ 萬元} - 4 \text{ 億 } 8,000 \text{ 萬元}$$

$$= 3 \text{ 億元}$$

## 個案 C — 總樓面面積在重建後有所增加

### 個案背景

|          |                    |
|----------|--------------------|
| 地區       | 新界南                |
| 修契前總樓面面積 | 工業／倉庫：10 000 平方米   |
| 修契後總樓面面積 | 商業／現代工業：18 000 平方米 |

### 地價評估

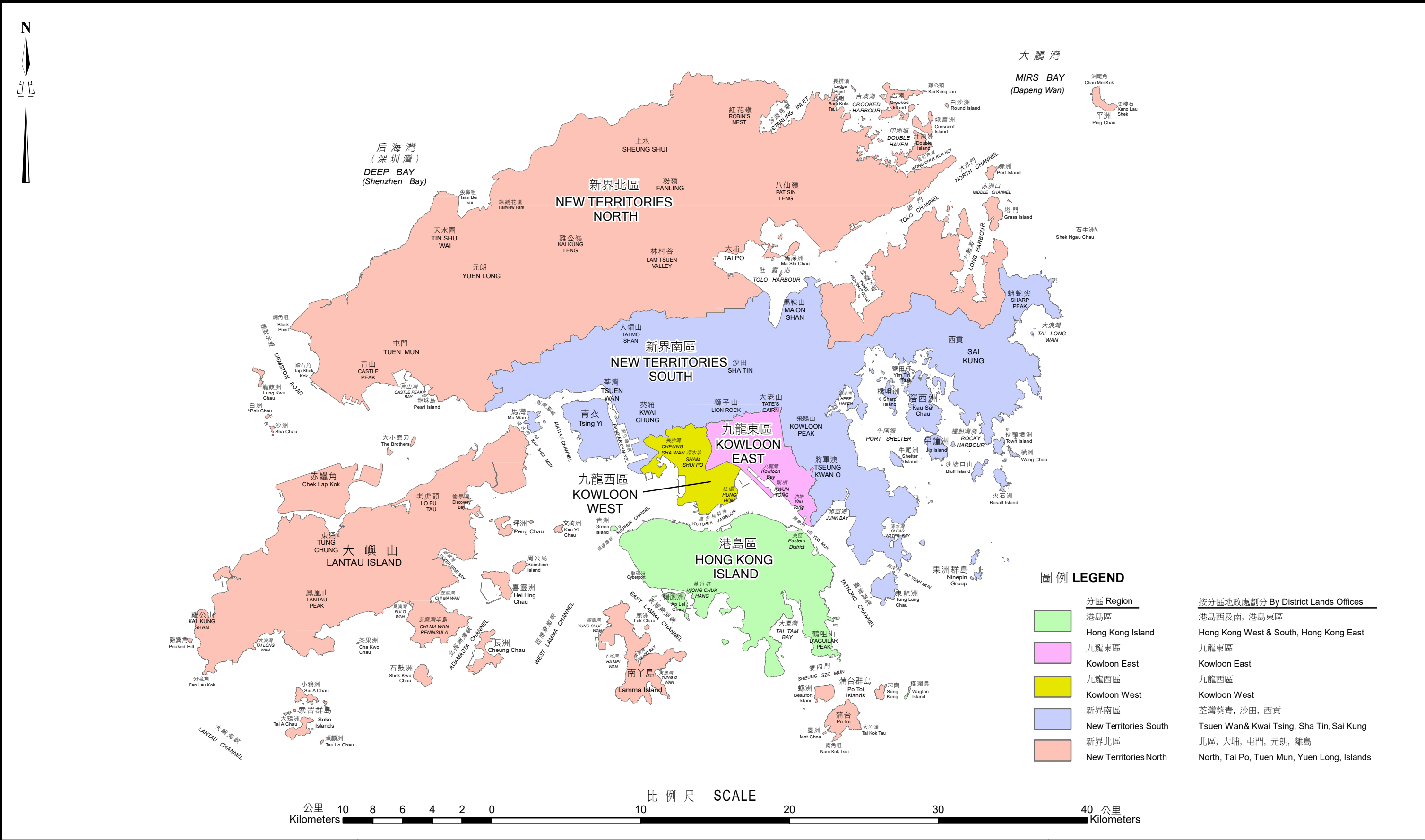
根據標準金額列表，修契前用途的標準金額為每平方米 35,000 元，修契後用途的標準金額為每平方米 50,000 元。

$$\begin{aligned}\text{應繳地價} &= \text{標準金額}_{\text{修契後用途}} \times \text{修契後總樓面面積} \\ &\quad - \text{標準金額}_{\text{修契前用途}} \times \text{修契前總樓面面積}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}&= \text{每平方米 } 50,000 \text{ 元} \times 18\,000 \text{ 平方米} \\ &\quad - \text{每平方米 } 35,000 \text{ 元} \times 10\,000 \text{ 平方米}\end{aligned}$$

$$= 9 \text{ 億元} - 3 \text{ 億 } 5,000 \text{ 萬元}$$

$$= \mathbf{5 \text{ 億 } 5,000 \text{ 萬元}}$$



|                                                                                                                                                                                                                            |                                                         |                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>只作識別用<br/>FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY</p> <p>地政總署<br/>Lands Department</p> <p>圖則由土地信息中心繪製<br/>Plan Prepared by Land Information Centre</p> <p>© 香港特別行政區政府 — 版權所有 Copyright reserved - Hong Kong SAR Government</p> | <p>先導計劃下的五個分區<br/>Five Regions for the Pilot Scheme</p> | <p>檔案編號 File No. -----</p> <p>測量圖編號 Survey Sheet No. -----</p> <p>發展藍圖編號 Layout Plan No. -----</p> <p>參考圖編號 Reference Plan No. -----</p> <p>圖則編號 PLAN No. LIC-MIS-196b</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 二零一零年及二零一八年活化工廈計劃的措施

### 重建

| 二零一零年活化工廈計劃                                                                                                                                                                        | 二零一八年活化工廈計劃                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>按土地的最佳用途和擬議的發展密度評估地價(即「按實補價」)<sup>1</sup></li> <li>若地價超過 2,000 萬元，容許業主選擇最長分五年以固定利率按年攤付 80%土地契約修訂補價</li> <li>樓齡無限制</li> <li>非工業地帶</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>在二零一八年計劃下沒有公布地價相關措施</li> </ul>                                                                                                                                                                           |
| -                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>在取得城市規劃委員會按個別個案的批准，以及符合《建築物(規劃)規例》准許的最高非住用地積比率的情況下，容許<b>放寬最高核准地積比率，上限為 20%</b>，以提供誘因，推動重建一九八七年前落成及位於主要市區及新市鎮的非住宅地帶<sup>2</sup> (即「商業」、「商貿」及「工業」地帶)內的工廈。獲批個案須在城市規劃委員會批准規劃申請日期起計三年內簽立其契約修訂(如有)。</li> </ul> |

<sup>1</sup> 在既定做法下，地政總署會參考分區計劃大綱圖的用途及發展參數，來訂定修訂契約內的用途及發展參數限制。上文「按實補價」的措施是既定做法以外的放寬措施。

<sup>2</sup> 自二零一四年起，於「住宅」地帶的工廈有類似的措施，容許住用地積比率增加 20%。

## 整幢改裝

| 二零一零年活化工廈計劃                                                                                                                   | 二零一八年活化工廈計劃                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– 免繳豁免書費用</li> <li>– 適用於樓齡 15 年或以上的工廈</li> <li>– 適用於非住宅地帶，即「商貿」、「商業」或「工業」地帶</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– 免繳豁免書費用</li> <li>– 適用於樓齡 15 年或以上的工廈</li> <li>– 適用於非住宅地帶，即「商貿」、「商業」或「工業」地帶</li> <li>– 條件是業主須在工廈改裝後，將 <b>10%的經改裝樓面</b>編配作政府指明的特定用途</li> </ul>                   |
| -                                                                                                                             | <p><b>過渡性房屋</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 通過彈性處理規劃、地契和樓宇設計規定(包括就指明作過渡性房屋用途的個案免收任何豁免書費用)，利便民間提出以位於非工業地帶(即「商業」、「綜合發展區」、「商貿」和「住宅」地帶)內經整幢改裝作非工業用途的工廈(無任何樓齡限制)的部分或全幢作過渡性房屋的建議</li> </ul> |

## 准許把未經整幢改裝的現有工廈作非工業用途

| 二零一零年活化工廈計劃 | 二零一八年活化工廈計劃                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 就現有工廈的個別單位而言，放寬申請豁免書的政策，有序地准許作文化藝術界、創意產業，和創新科技界用途，但前提是有關用途必須屬規劃制度下准許的用途</li> <li>- 在顧及公眾安全的情況下，擴大緩衝樓層的准許用途，除現時准許用途外，涵蓋「電訊機樓中心」及「電腦／數據處理中心」用途，以便利一些業主把工廈低層局部改裝作非工業用途</li> <li>- 公布地契註明「倉庫」的用途具更廣闊的定義，以涵蓋「貨物裝卸及貨運設施」及「可循環再造物料回收中心」用途</li> </ul> |



## 先導計劃的影響

### 對經濟的影響

先導計劃為須繳付的地價預先提供透明度，及／或加快現有工廈重建的過程，但先導計劃對合資格工廈業權人的吸引度亦視乎標準金額(兩年期內維持不變)與當前市場價格之間的相互關係。這或有助吸引更多申請，如是，將增加商業和住宅樓面空間的供應，以應付香港的社會經濟需求。

### 對財政和公務員的影響

2. 與傳統的地價評估方法相比，選擇按標準金額評估地價的個別申請最終須繳付地價可能較少。不過，從整體來看，一套合理的標準金額可能會誘使更多工廈業權人(包括原本可能不會申請的工廈業權人)申請重建工廈，而有關計劃對政府的整體財政影響也不能量化。地政總署會承擔因計劃而增加的契約修訂申請所造成的額外工作量。

### 對環境的影響

3. 雖然重建工廈可能提供機會處理或消除一些現時工業與非工業用途之間的協調問題，但在某些情況下重建後發展密度的增加可能會加重對環境基建的負擔。加快重建工廈也可能產生建築廢物。對環境的影響會繼續按照相關環境法例、標準與指引處理。

### 對可持續發展的影響

4. 先導計劃可善用寶貴的土地資源，以應付房屋、經濟及社會發展的需要，以及為前工業區注入活力。

### 對家庭的影響

5. 先導計劃會增加住宅用途的土地供應，協助應付香港對房屋空間的殷切需求。從整體來說，計劃也有助促進改善社會的居住環境和家庭和諧。