

较短商业用地地契的影响

在冠病大流行期间，人们经历各种社交距离管控措施，员工已适应了较灵活的混合式工作安排。当政府放宽工作场所限制后，公司在鼓励员工回到办公室的努力上面对了阻力。

后疫情时代的工作模式将有所变化，工作场所的使用率相信难以回到疫情前的水平。雇主和管理层必须与时俱进，摒弃要求员工回到办公桌的刻板观念。居家办公和无固定办公室的远程办公模式将成为新常态。

在4月9日举行的一场关于新加坡长期土地和基础设施发展的策略和规划的公开对话会上，国家发展部第二部长英兰妮提出“未来工作场所”（Future of Work）的长期规划策略。策略涵盖五个领域：去中心化、强化中央商业区作为全球商业与金融枢纽的地位、推出更多地契较短的商业用地、工业用地群聚和多元化，以及增加近住家的工作空间。

其中，以推出更多地契较短的商业用地的提议最为新颖和大胆。这个策略将带动和加快后疫情时代工作场所的转型。英兰妮解释：“较短的地契让我们能够更灵活应对未来的不确定性。这可为企业提供更大灵活性，确保土地空间能支持不断变化的商业运营模拟。它也将帮助我们的城市适应快速变化的经济趋势。”

在中国的一些大城市，商业用地一般以40年使用权的方式出售。自1997年后，香港也将大部分商业用地地契延长了50年。在新加坡，裕廊集团管理的工业用地，一般以30年使用权为期限出让给企业。但是政府的商业用地，都以99年地契为主出售给私人开发商。

拟议中的较短地契政策会冲击新加坡商业房地产市场吗？房地产开发商、房地产投资信托基金、机构投资者和现有办公楼的屋主等利益相关者，能否接受较短的土地契约？他们对此提议的反应会是喜忧参半。

还有很多问题有待探讨。这包括政府出售的未来商业用地的租约期限会有多短？作为投资工具，较短契约的商业房地产是否仍具有吸引力？较短契约对现有商业办公楼会有什么影响？本文从三个方面来探讨。

第一个问题是关于建筑质量和租期的关系。商业房地产开发商会因较短的土地租约而减少对建筑的投资吗？如果开发商减少建筑成本，他们的商业办公楼空间的质量，将无法和附近较高档的办公楼竞争。他们将无法吸引优质租户，进而减少可收到的租金流，并影响投资的财务可行性。

较短地契的土地成本相对较低，开发商如把省下的土地成本，转投入建造更高质量的设计和更可持续的建筑物上，提早回收投资成本的可能性会更高。因此，较短地契不一定会导致商业

建筑质量下降。由凯德投资重建的前中央公积金大楼，就是其中一个明显案例。新办公大楼以79 Robinson Road命名，在2020年竣工时，土地契约期仅剩45年，但这不影响开发商投入建造高质量办公楼的决策。

其次，较短地契会减少土地的前期资本支出，也会缩短建筑的经济周期。对机构投资者和房地产投资信托基金而言，较短地契是否会减少投资的吸引力？

随着租期缩短，商业楼宇的复归权益（reversionary interest）会减少得更快，影响资本增值潜能。但是，地契期限不会影响办公楼租金，租金高低取决于空间质量和建筑的位置等因素。即是说，甲级办公楼空间不会因为较短的地契而降低租金。从财务上来分析，投资者须要调整他们的投资策略，他们必须关注租金收益，减少对长期资本增值的期待。

第三，冠病大流行加速企业的数码化和科技化，这对一些旧经济运营模式带来颠覆性改变。一些老旧办公楼，尽管功能和结构上仍坚固，但空间布置和设备可能无法满足在新经济模式下的企业需求。

在1970年代和1980年代，珊顿道和罗敏申路一带曾有“新加坡华尔街”之称。耸立路道两旁的许多商业建筑，是建在当时政府土地销售计划下出售的地块上。虽然土地剩余期限还有40年到50年左右，但好多商业办公楼已跨过经济周期的高峰，经济效益正迅速衰退中。这些办公空间已无法和新的办公楼竞争，业主面对必须拆除和重新开发旧办公楼的重大压力。

一些旧办公楼，包括Robina House、联合工业有限公司大厦（UIC Building）、Shin Kwan Building、工商银行大厦（ICB Building）及亚非大厦（Afro-Asia Building）等，已通过重建获得新的生机。曾是前星展银行总部大楼的OUE Downtown，这栋大约50年楼龄的大楼（租赁期从1967年开始）也已完成大翻新。

面对吸引全球人才和资本的竞争，保持现状并不是可行的策略。选择拥有灵活、敏捷和有弹性的长期土地使用和基础设施战略，将巩固新加坡要成为金融中心和宜居城市的地位，让它能在面对全球城市的激烈竞争中脱颖而出。

政府通过售地计划推出更多较短地契的商业用地，对重新塑造城市特性有着重要影响，它也会对商业房地产和资本市场带来一定程度的冲击。然而，较短地契不应该是打造未来工作场所的唯一策略，但一定是改变未来工作形态的关键驱动力。

作者是新加坡国立大学城市与产业研究院院长和房地产系主任
文章仅反映个人想法