

發展局提修例建議 包含7個指定地區

# 舊樓強拍降門檻 最低65%

發展局昨向立法會提交修例草案，建議降低強拍申請門檻，樓齡達50年或以上私人樓宇，門檻由現時業權80%下調到70%或65%，視乎樓齡組別。其中樓齡60至69年樓宇，如位於較具重建需要的「指定地區」，強拍門檻由現行的80%降至65%。樓宇樓齡達70年，不論地點，強拍門檻由80%降至65%。草案於2024年1月在立法會首讀和二讀，當局期望明年年中前獲通過。



■政府冀加快私人業權統一，促進老舊樓宇重建。

發展局發言人表示，政府樓宇更新政策方針是重建及復修並重。有關建議循四大方向優化強拍制度，包括：（一）降低申請門檻；（二）便利相連地段申請；（三）精簡制度法律程序；及（四）加強支援受影響小業主。希望加快私人業權統一促進老舊樓宇重建，並改善民生。

發言人稱，在2022年底，樓齡50年或以上的私人樓宇約9,600幢。根據市建局抽樣調查，當中約400幢樓宇維修不合乎成本效益。此外，未來10年，樓齡50年或以上私樓每年增加620幢，部分樓宇或須重建。過去10年重建項目中，75%新建住宅單位來自私人重建項目，私人發展商是最主要重建力量。

## 樓齡愈高門檻愈低

草案建議「指定地區」包含7個地區，包括長沙灣（包含深水埗）、馬頭角（包含九龍城和土瓜灣）、旺角、西營盤及上環、荃灣、灣仔和油麻地。視乎樓齡組別（50至59年、60至69年及70年或以上，而樓齡愈高，門檻愈低）及樓宇地點（同一樓齡組

別樓宇，位於「指定地區」樓宇門檻較低）而定。

發言人表示，揀選「指定地區」客觀條件是有超過300幢樓齡達50年或以上樓宇，同時有200幢或以上接獲強制驗樓通知樓宇的地區。此外，為加快非工業地帶轉型，草案建議位於非工業地帶而樓齡30年或以上的工業大廈，其強拍申請門檻由現時80%降至70%。

另外，草案提出容許兩個或以上無樓梯連接相連地段，可合併相連地段，並以「加權平均法」計算業權百分比（過去只容許有樓梯連接相連地段合併，並以簡單平均法計算業權百分比），目的是便利相連地段合併重建。而無樓梯連接相連地段，每個地段被納入強拍申請最低門檻為65%以上，樓齡50年或以上。

發言人解釋，門檻百分比是參考日本、韓國、新加坡及內地等強拍最低門檻得出；至於樓齡則是由於香港樓宇設計使用年期一般是50年。

發言人稱，過往只容許有樓梯連接相連地段，可將100%業權物業納入強拍申請，而草案建議容許無樓梯連接相連地段，可將100%業權物業納入強拍申請，惟申請人須符合強拍申請最低門檻（業權65%以及樓齡50年或以上）。

## 地建會：降幅誘因不大

地產建設商會執委會主席梁志堅指，現時舊區重建項目愈來愈「綁手綁腳」，阻礙收樓進度，令每個項目至少需逾10年才完成。商會中從事舊區重建項目的地產商亦愈來愈少。除非當局加大調低門檻幅度，否則對業界誘因不大。

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國指，年初至今只有5宗強拍申請，比前兩三年大幅下降，主因發展商在地產市道下行周期，不願啟動新發展項目，料放寬強拍門檻後，來年強拍申請數量會增加，但仍要取決大業主意願及整體物業市道。

## 港元兩星期拆息創新高

香港銀行同業拆息(HIBOR)昨天全線走高，與樓按相關的1個月拆息連升第2日，收報5.62196厘，升16.14點子，見近3周高位。兩星期拆息更突破6厘，創新高，報6.11厘，升逾75點子。

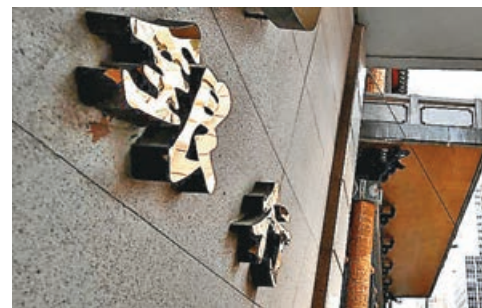
短息方面，隔夜拆息報4.96583厘，升73.46點子，3個交易日累升1.74厘。1星期拆息報5.19441厘，增53.75點。

長線拆息方面，反映銀行資金成本的3個月拆息報5.38268厘，升4.17點子，6個月拆息報5.29173厘，升0.77點子，12個月拆息報5.2903厘，升0.63點子。

## 恒指反覆收跌124點

另一方面，港股繼續窄幅上落，昨日高低波幅僅171點。恒指低開77點，一度挫221點，收報16,505，跌124點，大市成交額降至逾765億元。

碧服(6098)變相發盈警，收插11.7%，為跌幅最大藍籌。領展(0823)升1.7%，是表現最好恒指成份股。



■兩星期港元拆息突破6厘。

## 港人儲蓄逾1球才感安全

存保會調查顯示，67%受訪港人有儲蓄習慣，按年持平，每人每月平均儲蓄由去年7,700元增至9,000元，升幅近17%，金額創調查以來新高。受訪者認為，平均需要近108萬元儲蓄才有足夠「安全感」，按年升八成。

存保會主席劉燕卿表示，疫後社會復常帶動經濟和收入改善，加上投資環境不明朗，市民希望透過儲蓄追求安心。若明年減息，暫難預測會否削弱市民儲蓄誘因。

## 逾七成選擇銀行存款

至於會否考慮將存款保障上限提高至100萬元，劉燕卿強調要考慮一籃子因素，需全面和謹慎研究、平衡整體效益，目前整合公眾諮詢及研究各方意見，料明年首季公布諮詢結果。

另外，調查發現，74%受訪者選擇銀行存款，有儲蓄習慣受訪者中，42%表示為應付不時之需，27%是準備退休；滿足購物慾望由去年6.5%跌至今年的1.7%。

調查於9月初至11月初進行，透過電話隨機訪問1,000名18歲或以上港人，及逾100名全職家庭主婦。

## 優必選招股 5859元入場

「人形機器人第一股」—內地機械人公司優必選(9880)昨日至周五(22日)招股，公司計劃發行1,128.2萬股，其中一成在香港公開發售，每股招股價介乎86元至116元，最多集資13.1億元。一手50股，入場費約5,858.5元。預期下周五(29日)掛牌。國泰君安國際為獨家保薦人。

資金用途方面，約47%將用於進一步提升研發能力，以加強核心技術及產品及服務供應；約19.4%用於償還部分銀行貸款；約7.9%用於完善研發基礎設施；約9.5%提升品牌知名度及市場滲透率；約6.2%用於進一步優化管理及營運效率；約10%作為營運資金及其他一般公司用途。

據其招股書披露，亦莊國際控股(香港)為基石投資者，以發行區間中間價計，認購規模佔總募資額的47.8%。

此外，據弗若斯特沙利文資料顯示，按收入計算，優必選於2022年在內地智能服務機械人及智能服務機械人解決方案產業排名第3，市場份額2.8%，公司亦是內地第1大教育智能機械人及智能機械人解決方案供應商，市場份額達22.5%。

截至12月10日，優必選服務逾50個國家和地區，擁有逾900家企業客戶，並已售出超過76萬台機器人。

## 圓心5度申請在港上市

其他新股方面，內地醫療科技企業圓心科技第5次遞交在香港上市申請。公司早在2015年成立時就獲騰訊(0700)投資，後者持股比例約為兩成。

圓心科技過去3年經調整虧損16.28億元人民幣，去年收入按年升31%至77.75億



■優必選是港股「人形機器人第一股」，上市籌逾13億元。

元人民幣。另外，今日有兩隻新股同時掛牌，化工能源產品供應商金源氫化(2502)以招股範圍偏下限定價。據輝立平台顯示，其暗盤高開7.5%報1.29元，收報1.1元，較上市價1.2元，低10仙或8.3%，不計手續費，每手蝕200元。

自動駕駛解決方案提供商知行汽車科技(1274)暗盤高開近半成見31元，收報30.05元，較上市價29.65元升1.3%，不計手續費，一手賺400元。