

強拍門檻業權 降至最低 65%

發展局冀 12 月中前生效 舊樓業主嘆失最佳時機



立法會三讀通過降低強拍拍賣申請門檻的條例草案，圖為舊區的老舊樓宇。中新社

修訂後的強拍申請業權門檻		
樓齡	舊有門檻	修訂門檻
私人樓宇		
少於 50 年	90%	90%
50 年至少於 60 年	80%	指定地區 70%/非指定地區 80%
60 年至少於 70 年	80%	指定地區 65%/非指定地區 70%
多於 70 年	80%	不論地區 65%
位於非工業地區工廈		
樓齡	舊有門檻	修訂門檻
30 年或以上	80%	70%

註：指已收購業權百分比
指定地區包括：(1)長沙灣(覆蓋深水埗)、(2)馬頭角(覆蓋九龍城和土瓜灣)、(3)旺角、(4)西營盤及上環、(5)荃灣、(6)灣仔、(7)油麻地
上述 7 個指定地區內有 50%樓宇達 50 年或以上，另 38%樓宇接獲強制驗樓通知。

資料來源：發展局

立法會昨日三讀通過《2023 年土地（為重新發展而強制售賣）（修訂）條例草案》，降低強制拍賣申請的門檻，樓齡 50 年或以上私人樓宇，視乎樓齡和所屬地區，強拍門檻由現時 80%業權降低至 70%或 65%。發展局局長甯漢豪期望條例 12 月中前生效。有舊樓業主立案法團昨日指出，大廈曾兩次獲發展商提出收購，但舊例要求必須收集逾 80%業權同意，門檻過高，最終強拍計劃告吹。法團主席直言，新例降低強拍門檻有助舊樓業主出售單位，惟現時市道仍低迷，降低門檻也可能已無發展商有興趣再提收購。

舊有法例下，50 年或以上樓齡的私人樓宇，發展商要收購 80%業權同意才能夠提出強拍申請，昨日通過的新條例則按私人樓宇的樓齡，以及所在地區有不同門檻，若樓齡介乎 50 至 59 年，並位處長沙灣、馬頭角、旺角等 7 個指定地區，由於該些地區半數樓宇達 50 年或以上及 38%樓宇接獲強制驗樓通知，有重建迫切性，故強拍門檻降至 70%；樓齡介乎 60 至 69 年兼位處上述指定地區，門檻則進一步降至 65%（見表）。

若涉毗鄰地段 達門檻可合併重建

此外，之前同一宗強拍申請若涉及兩

個或以上毗鄰地段，每個地段均須各自符合申請門檻，唯一例外是地段上的建築物有共用樓梯連接，才可合併計算這些有共用樓梯相連地段的不分割份數的平均百分比，機制欠缺彈性。面積小的地段並無重建誘因，難有機會被收購重建，故修訂的條例容許無樓梯連接的毗鄰地段，只要樓齡為 50 年或以上，以及每個地段最低門檻達 65%，也可一併重建發展，小業主也會因發展面積增加提高重新發展價值，可獲較高賠償。

大角咀富貴大廈東西兩座先後在 2018 年及 2022 年獲財團提出收購，惟兩次也因未獲 80%業權同意，無法申請強拍。該大廈業主立案法團主席 Kelvin 表示，該大廈樓齡高，

不少業主也希望獲得收購，領取賠償後換樓改善環境，惟強拍計劃一再告吹，「對上一次收購價大約每平方呎 1.4 萬元，好多（業主）都想賣，因為太殘舊，但有啲業主貪心到要 2 萬元一呎，每個人說法都唔同，結果最後集唔夠業權收購唔成功。」本報記者曾在 2021 年訪察該大廈，發現石屎剝落情況嚴重，樓宇四周圍更需用鐵架支撐，東座和西座分別於 2015 年和 2016 年被屋宇署列為「S26A」（屬欠妥建築物）和「S26」（屬危險建築）。

Kelvin 直言，通過降低強拍門檻的修訂條例後，應該有助這類老舊建築加快重建，他亦期望再有財團收購，但直言情況並不樂觀，「市道差咗，個個都想賣，但怕無人接，發展商都唔肯收購，就算真的有人收購，市道唔同咗，一定不及之前 1.4 萬元一呎的收購價。」他直言已失去最佳強拍時機。

他表示，大廈未獲收購重建，繼續承受結構風險，雖然已成功申請樓宇更新大行動 2.0 的資助，但未聘用顧問驗樓，所以亦未能招標，擔心若期間塌石屎擊傷人，業主要來錢賠償。



工聯會昨日就解決劏房提出多項建議。

工聯會倡設劏房最低標準

香港最少有數十萬基層市民居住於環境差劣的劏房中，特區政府為此專門成立跨部門「解決劏房問題」工作組。工聯會昨日舉行記者會提出多項建議，包括合規劏房的最低標準，包括淨高度不少於 2 米、實用面積不少於 7 平方米、廚廁分離，及有獨立窗戶採光通氣等。

工聯會立法會議員吳秋北認為特區政府下定決心立法規管劏房只是第一步，後續的宣傳、引導和執法將面對不少困難，期望政府時刻關注劏房居民的狀況和需要，特別關顧有兒童等弱勢成員的劏房家庭。

工聯會立法會議員陳穎欣認為，政策落實時需優先考慮保護兒童，包括要有措施支援受影響的租戶家庭。「現時政府簡約公屋的計分制度，為符合公屋『家有初生』優先配屋計劃，及有未成年子女的家庭加分，都是有利加快兒童告別劏房的措施，期望政府在制訂劏房規管制度，以及相關支援服務，都應依循兒童家庭優先的原則。」

工聯會立法會議員鄧家彪表示，工聯會建議設立住戶登記制度，狹小劏房（單位 7 平方米至 14 平方米）的業主，有法定責任向政府申報劏房住戶的基本資料，例如住戶人數，是否有未成年人、長者、或殘疾人士，是否正在申請公屋等。政府收到有關資料後，會協調服務機構為他們提供精準幫扶，緩解他們在輪候簡約公屋等資助房屋的困難。

西九住宅項目 幾年後分批推出

特區政府前日批准允許西九文化區出售約 17 萬平方米住宅發展項目，並保留收益，紓解西九文化區的財困。西九文化區管理局行政總裁馮程淑儀昨日接受訪問時形容，獲開綠燈是「鬆一口氣」，預料幾年後可開始分兩至三批推出住宅項目。

多管齊下解決西九財政問題

西九獲批出售的住宅部分佔區內總樓面面積兩成，西九管理局形容可令西九有後盾，繼續透過融資方式支付未來幾年營運和資本開支，預計未來一兩年將向城規會提交申請和開始地庫挖掘工程、招標等程序，幾年後才分兩至三批推出住

宅項目，相信屆時樓市已復甦，對收益有信心。

西九文化區管理局指出，暫時無計劃出售酒店、辦公室等項目，也不會減少博物館開放時間，但仍會每年檢討門票售價，也會繼續開源，馮程淑儀強調「並非坐喺度等賣住宅」，將會多管齊下解決西九財政問題，包括發展文化、文創產品等。

西九管理局過去兩年在開源方面取得一定成果，由 2021 年只有數千萬元贊助，至 2023/24 年已達接近 3 億元贊助，並商業租出場地，收入相當可觀，不計利息佔整體收入約四成。馮程淑儀對未來樂觀及有信心，希望未來 10 年能多管齊下解決財赤，最終達至自負盈虧。



由港鐵和會德豐共同發展位於將軍澳日出康城的第 12 期地盤，繼前日有數十名工人聚集追討欠薪後，昨晨 9 時再有另一批約 60 名屬二判及三判的泥水、結構及鐵器工「接力」追討，期間有人用膠欄阻塞屋苑地盤道路，掛上「有汗出無糧出」的標語及叫喊「要食飯、要出糧、要養家」口號。到場了解的香港建造業總會權益及投訴主任吳偉傑稱，實際牽涉工人人數及欠薪金額仍有待點算，但就現時資料顯示，初步約有 80 至 100 名工人被拖欠 4 月至今逾 600 萬元薪金。