

重建提速 舊樓強拍門檻擬降至65%

指定油麻地旺角荃灣等七區 翼明年上半年立法

降低私人樓宇強拍申請門檻建議

類別	樓齡	現行 業權門檻	草案建議門檻	
			指定地區	其他地區
商住／住宅	<50年	90%	90%	
	50年至<60年	80%	70%	80%
	60年至<70年	80%	65%	70%
	70年以上	80%	65%	
非工業地帶工廈	30年以上	80%	70%	

大公報記者整理

本港樓宇老化情況越趨嚴重，特區政府為利用私人市場力量，加快解決樓宇老化的重建問題，新擬議修訂的舊樓強拍條例草案，將在本周五正式刊憲，冀能於明年上半年完成立法。有關修訂主要將現時私人樓宇最低申請強拍的業權門檻由80%，降至擬議的65%或70%。同時，發展局為支援小業主保障其權益，擬設立專責辦事處提供有關服務及向小業主轉介相關專業服務。

大公報記者 林志光

►舊樓強拍制度法律程序將會精簡，在審理強拍個案時，只要每位小業主提交不反對重建通知書後，樓齡及維修狀況就不再是考慮批准重建的要求。



發展局發言人表示，本港樓齡逾50年的樓宇，在過去10年，每年平均增加約510幢，未來10年平均增加約620幢。然而，本港因重建而清拆的私人樓宇，平均每年只約160幢。面對老化速度遠快於重建步伐，特區政府一直透過政策支持公私營機構進行市區更新工作。其中私人市場帶動的舊樓重建，更起重大作用，過去10年間的重建項目中，約75%的新建住宅單位，是來自私人市場的重建項目。

設辦事處 支援小業主

因此，為鼓勵私人市場更積極參與舊樓重建，現建議從四方面優化現行的強拍制度。首先是降低強拍申請門檻，樓齡達50年以上的私人商住及住宅樓宇，其所持業權門檻由80%，降至擬議的65%或70%，其中舊樓較

多的油麻地、旺角、長沙灣、荃灣、灣仔及西營盤等7個指定地區，樓齡只須達60年，其門檻便降至65%。另30年樓齡以上的舊工廈，強拍申請門檻也由80%降至70%。

其次是便利相連地段的強拍申請，容許無共用梯級連接的多個相連獨立地段樓宇，若合併重建，每幢樓宇的樓齡要達50年以上，以及最低門檻達65%，方可以加權平均法計算業權百分比以達至合併重建門檻。

另外，特區政府亦會精簡強拍制度的法律程序，即在審理強拍個案時，只要每位小業主提交不反對重建通知書後，舊樓樓齡及維修狀況便不再是土地審裁處考慮批准重建的要求。最後特區政府為加強支援受影響小業主，發展局會成立專責辦事處，在不同強拍階段為小業主提供一站式

的加強支援服務，包括小業主法律權益和其他一般查詢服務、獨立物業估值服務、法律和其他專業服務轉介、情緒輔導以至尋找替代居所等。

推出貸款專項計劃

同時，專責辦事處亦會鼓勵小業主參與調解，讓更多個案可透過調解而非訴訟解決。如獲市建局董事會同意，專責辦事處會透過由市建局新成立的公司提供上述服務，該公司會直接向發展局專責辦事處負責。發展局又建議成立由特區政府作擔保的貸款專項計劃，協助合資格小業主取得銀行貸款，以聘請法律和其他專家處理強拍訴訟，應付資金流問題。

發言人指出，該草案在刊憲後，預計明年1月會提交立法會首讀，冀望能在明年上半年完成立法程序。

專家：強拍申請 受市道與經濟影響

【大公報訊】恒基地產(00012)是最積極收購市區舊樓的發展商，認為若指定地區強拍門檻先獲寬鬆，其他地區舊樓則未能受惠。業界認為放寬強拍門檻，申請數量會否增加，要視乎未來樓市前景及環球經濟環境。

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國相信，強拍門檻日後若落實放寬，應即時有舊樓收購項目能符合新強拍申請門檻，然而

明年強拍申請數目會否增加，仍要視乎發展商是否願意在市道低迷時遞交強拍申請，因獲批強拍後，項目便會受重建年期限制，增加發展風險。即使市場憧憬明年減息，然其他利淡因素如內地經濟未能轉好、中美貿易角力等問題，和本地土地供應不斷遞增等，都或難令樓市止跌回升。

恒地執行董事黃浩明認為，最低申請強拍門檻降至65%，其中7個指

定地區雖可更大得益，將有限資源集中處理該等較迫切地區的重建。

恒地3.55億統一何文田舊樓業權

此外，恒地昨日以底價3.55億元，成功統一何文田自由道4號舊樓的業權。該舊樓樓齡逾60年，為1幢10層高商住大廈，地盤面積約4882方呎。可建重建樓面只約4萬方呎，計劃興建中小型單位。

鰂魚涌四房豪宅2800萬沽 持貨9年蝕40萬

【大公報訊】市場對明年減息預期升溫，用家入市步伐略為加快，低價蝕讓盤成為吸納目標，鰂魚涌剛錄本月最大額二手住宅成交，為Mount Parker Residence一伙4房單位，成交價2800萬元，原業主持貨9年，賬面蝕近40萬元。

美聯物業高級營業經理范浩軒稱，上述成交是Mount Parker Residence低層C室，實用面積1353方呎，望內園池景，開價約3200萬元，近日獲同區換樓客議價至2800萬元承接，減幅達12.5%，實用呎價20695元。據悉，原業主於2014年3月以2839.6萬元一手購入，持貨逾9年，賬面蝕39.6萬元或約1.4%。

白石角嘉熙兩房5年貶值23%

新界蝕讓盤亦獲承接。美聯物業助



▲ Mount Parker Residence低層單位，持貨逾9年，賬面貶值1.4%。

理聯席董事汪子龍表示，大埔白石角嘉熙5座中層C室2房戶，實用面積458方呎，獲區內用家議價至680萬元承接，實呎14847元。資料顯示，原業主於2018年以889.9萬元購入單位，賬面蝕209.9萬元，單位5年跌價23.6%。

中原地產區域營業董事陳國輝指出，粉嶺花都廣場1座高層A室2房戶，實用面積392方呎，獲上車客以410萬元買入，實呎10459元。原業主5年前以500萬元入市，賬面損失90萬元或18%。

沙田第一城單日連錄2宗3房成交。美聯物業區域聯席董事黃錦瀚表示，成交包括9座高層A室，實用面積451方呎，以521萬元易手，實呎11552元，較估價低約一成；另一宗為19座高層B室，實用面積451方呎，售550萬元，實呎12195元。

中原地產分行經理黃宏超說，樓價已顯著回調，吸引買家尋寶，東涌東堤灣畔1座中層B室2房戶，剛獲上車客以568.8萬元承接，實呎10399元，為屋苑近1年來首次跌穿600萬元。

公屋客399萬購青泰苑三房

此外，美聯首席聯席區域經理樊志聰稱，二手資助房延長保證期至50年，有公屋客加快入市，剛以399萬元買入青衣青泰苑G座中高層4室3房戶，物業為遺產承辦單位，面積645方呎，實呎6186元，為屋苑2014年7月後呎價新低。

港人月均儲蓄9000元增17% 創新高

【大公報訊】香港存款保障委員會連續第六年進行香港人「儲蓄安全感」指標調查，結果反映在社會全面復常的情況下，香港人每人每月的平均儲蓄金額較去年顯著上升，由去年的7700元增至9000元，增幅達17%，創出調查以來的新高，反映三年疫情過後，香港人的經濟能力有一定程度的改善，而疫情亦促使港人更積極透過儲蓄為未來作好準備。

儲蓄安全感要108萬元 飆八成

今年調查顯示，67%受訪者表示有儲蓄習慣，比例與去年相若。在有儲蓄習慣的受訪者中，約四成表示儲蓄是為了「應付不時之需」，其次為「準備退休」。同時，今年個人現有儲蓄所帶來的「安全感」評分亦有所上升，由去年的51.4分上升至今年的53.7分，扭轉自2019年以來連續三年的跌勢，更有七成半受訪者的儲蓄「安全感」評分50分或以上，較去年上升11個百分點。

在有儲蓄習慣的受訪者中，約兩成表示有定年內的儲蓄目標金額，較去年微跌3個百分點，但平均儲蓄目標金額則有所提高，由去年的17.2萬元上升至今年的18.3萬元，增幅約為6%。調查顯示港人今年平均需要擁有108萬元儲蓄或流動資金才有足夠的「安全感」，較去年的59萬元大幅上升八成，是進行調查以來最高的金額。



「儲蓄安全感」指標調查結果

- 六成七受訪者表示有儲蓄習慣
- 有儲蓄習慣的受訪者中，約四成表示儲蓄是為了「應付不時之需」，其次為「準備退休」
- 港人就個人現有儲蓄所帶來的「安全感」評分由51.4分上升至今年的53.7分
- 每人每月的平均儲蓄金額由去年的7700元增至9000元
- 平均儲蓄目標金額由17.2萬元上升至今年的18.3萬元
- 港人今年平均需要擁有108萬元儲蓄才有足夠的「安全感」

資料來源：香港存款保障委員會

存款保障上限結果下季公布

存保會主席劉燕卿表示，港人今年的儲蓄金額、年度儲蓄目標和儲蓄「安全感」都提升，顯示3年疫情過後，社會復常帶動經濟和收入改善，加上目前投資環境不明朗，高息和外圍環境令樓市或股市較為疲弱等，都令市民希望加大財政彈性，透過儲蓄追求安心。

大灣區航空西九龍站設客服中心 聯乘東海航空推買一送一優惠

【大公報訊】大灣區航空公布，首間客戶服務中心投入服務，該中心位於高鐵香港西九龍站，為香港及內地顧客提供多項服務，包括大灣區航空及東海航空機票預訂、票務服務、紀念品銷售，以及處理查詢。

同時，大灣區航空與香港機管局作出安排，讓乘客可在設於香港西九龍站抵港大堂的機管局櫃檯預辦登機手續，以及託運行李直接送達香港國際機場。大灣區航空市場及銷售總經理陳詩珮表示，集團致力為乘客提供安全及舒適的旅程，隨着客戶服務中心投入服務，希望為客戶提供更佳的體驗。

香港西九龍站是連接香港與內地

於高鐵香港西九龍站首間客戶服務中心投入服務



◀劉燕卿（左）與中文大學香港亞太研究所副所長（執行）鄭宏泰合作公布香港人「儲蓄安全感」指標調查結果。

大公報記者 林良堅攝