

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 冀明年上半年立法

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，容許無共用樓梯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，冀能在明年上半年完成立法程序。

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

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。



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

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

定地區雖可有更大得益，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。

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，約兩成表示有定下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。

至於近日有傳媒報道，有多達17家銀行支持將存款保障上限由50萬元提高至100萬元。劉燕卿指出，公眾諮詢期早前已結束，目前正在整合公眾諮詢及研究各方意見，預計明年首季公布諮詢結果。她重申，制訂存款保障額要考慮一籃子因素，儲蓄「安全感」只是其中一個考量點，還要平衡涉及額外成本和道德風險，需要全面和謹慎研究。

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，希望為客戶提供最佳的體驗。

香港西九龍站是連接香港與內地

高鐵網絡的高鐵總站，於此優越及便捷的地點開設客戶服務中心，進一步突顯香港作為國際航空樞紐的策略地位。

大灣區航空客戶服務中心設於高鐵香港西九龍站B2層WEK B2-4號舖（近抵港大堂A出口）。服務時間為星期一至日（公眾假期照常）上午9時至下午6時。大灣區航空同時又推出聯乘東海航空推出買一送一限時優惠。由即日起至2023年12月23日，凡購買一張大灣區航空由香港出發的單程或來回「自在飛」（Flex Go）機票，即可換領一張東海航空由深圳或珠海出發前往任何一個指定航點的單程或來回機票。



▲大灣區航空首間客戶服務中心設於高鐵香港西九龍站，並已投入服務。