

舊樓強拍陷低谷 首4月零申請

專家：投資風險仍高 田生：財團暫停啟動新收購



樓市透析

本港房屋供應中，市區舊樓重建是主要來源之一。在過去逾10年的樓市大升浪中，發展商在收購及重建中扮演重要角色。不過，近年本港經濟受疫情打擊，樓市也進入超過兩年的下跌周期，大大打擊發展商的收購意欲，4年出現4宗舊樓強拍流拍事件。業界認為，只有當經濟重拾增長，樓市恢復上升動力，收購及重建活動才再活躍起來。

大公報記者 樓向陽

市區有不少落成數十年的舊樓，具有極高的重建價值，遂一直吸引不少發展商參與舊樓收購。特區政府過去一直支持及鼓勵公營和私人市場進行市區更新工作，除了市區重建局外，私人發展商在推動舊樓重建方面擔當更重要角色，過去10年所有重建項目中，75%的新建住宅是來自私人發展商。

強拍條例自1999年生效，及後於2010年首次降低強拍門檻，在超過10年的樓市興旺期，有助推動舊樓重建。由2010至2022年期間，每年強拍申請由11至57宗不等。根據資料顯示，截至去年6月，土地審裁處接獲的424宗強拍申請，當中獲批強拍令的184宗中，有165宗拍賣成交，各業權人分攤的平均收益約為舊樓現有用途價值約1.83倍；另有204宗被中止或撤銷，部分個案是因為啟動強拍申請而促成和解。

不過，去年樓市未見復甦，加上處於加息周期、環球政局不穩等因素，強拍申請已劇減至5宗，今年首4個月更是零申請，為廿年未見。

審批需時半年 保障小業主權益

專門進行舊樓收購的田生集團，其主席區永華表示，本港舊樓愈來愈多，不少業主面對物業日漸老化衍生的漏水、石屎剝落和政府維修令等問題，都希望可盡快出售單位，轉買樓齡較新及保養較佳的物業，以改善居住環境。雖然特區政府建議降低收購門檻可以加快舊樓收購進度。不過，現實是近年的樓市及經濟環境令發展商失去收購意欲，不再進行新收購，「現時是零交易。之前買咗咁多就咁多，再增加就唔會住喇。」

第一太平戴維斯及仲量聯行為不少強拍申請撰寫估值報告，以及受委託舉辦強制拍賣的物業顧問行。第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國表示，近期舊樓強拍出現流拍情況，應是跟房地產市道有關。由於每個強拍個案，從審訊至批出強拍令，一般都要5至6個月時間，假若期間樓市出現較大波動，強拍底價便不能反映實際市況，有機會造成流拍。然而，基於公平、公正及

保障小業主應有權益，相關聆訊及雙方陳詞等程序不可或缺，難以縮短。而且，由申請強拍至批出強拍令，一般要1至2年；發展商收購舊樓，一般需時數年甚至十多年，故此，現時的申請強拍過程，甚至正在立法會審議中的強拍條例修訂草案，都對整個舊樓收購及重建過程的快慢不會起到重大作用，因為發展商對後市走向及投資信心，對市場風險的評估及承擔更為關注。

縱使全面撤辣，樓市交投轉旺，但困擾市道的不利因素並未消退，如高息環境持續、中美關係未有緩和甚或惡化、本港經濟復甦緩慢、土地供應仍充裕等，加上撤辣帶來的樓市小陽春效應漸減退，都似乎令發展商對前景並不樂觀，這亦影響在買地及收購舊樓的決策。據了解，大部分發展商近年暫停展開新收購項目，只處理未完成的項目，且也不太積極。

測量師：高息環境投資趨審慎

仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李遠峰指出，撤辣之後，發展商在統一業權以進行重建的過程中得以免除買家印花稅，這與過去可能需要數年時間才能獲得退稅的制度有顯著不同。同時，金管局已放寬物業發展項目融資比率。此外，預期將於今年落實的放寬強拍門檻，將有助於推動符合條件的項目進展。然而，資金流動性緊張和高息環境下，發展商對舊樓收購及重建，和買地上的物業發展投資可能仍保持謹慎。



▲市區不少舊樓具重建價值，過去一直吸引不少發展商申請強拍，進行重建。

專家看舊樓強拍



田生集團 區永華
降低收購門檻可加快舊樓收購進度，但現實是近年的樓市及經濟環境令發展商失去收購意欲。



第一太平戴維斯 陳超國
發展商收購舊樓需時，其對後市走向及投資信心，對市場風險的評估及承擔更為關注。



仲量聯行 李遠峰
放寬強拍門檻預期將於今年落實，有助於推動符合條件的舊樓項目進行收購。

現行強拍申請門檻

收購及向土審處提交強拍申請

- 住物業：樓齡≥50年，業權比例≥80%
- 非工業地帶內的工廈：樓齡≥30年，業權比例≥80%
- 物業：樓齡<50年，業權比例≥90%

審訊及考慮因素

- 物業樓齡及維修狀況
- 是否採取合理收購步驟
- 現價值及重建價值的估值報告

判決

土審處頒布裁決及訟費命令，並釐定公開拍賣底價

強拍流拍個案



▲金朝陽併購17年的銅鑼灣希雲大廈，上月強拍因無人出價遭收回。

拍賣日期	個案	底價	收購者	備註
2020年11月16日	九龍城獅子石道73及75號	2.234億元	寶聲集團	認為底價太高。隨後1年私下共斥逾1.22億元收購餘下兩個地舖，統一業權
2021年7月27日	尖沙咀加連威老道61至73號	19.26億元	鄧成波家族	考慮成本和效益才作出純屬商業決定
2022年1月28日	尖沙咀柯士甸道132至134號太極大樓	8.123億元	神秘財團	放棄後繼續持有
2024年4月17日	銅鑼灣希雲街2至30號及禮頓道128至138號希雲大廈	24.25億元	金朝陽	認為物業重建估值只約21億元，低於拍賣底價。現最新是向土審處申請重估底價

舊樓近十年倍增 四招優化強拍

加快進度

本港樓齡達50年的樓宇，平均每年增加逾600幢，特區政府為加快解決樓宇老化及重建等問題，早前已建議修訂舊樓強拍條例，有關草案現正由立法會審議，目標於今年上半年完成立法。有關修訂主要將樓齡50年以上的私人樓宇最低申請強拍門檻，由80%降至擬議的65%或70%。

申請門檻擬降至65%

面對舊樓老化速度遠快於重建步伐，特區政府鼓勵私人市場積極參與舊樓重建，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，其所持有業權門檻由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，樓齡只需達60年，其門檻便降至65%。

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。

據特區政府估計，修訂條例若通過，將有約6500幢可達新強拍門檻，約為總數9600幢的三分之二，其中在指定地區內的便有約4400幢。

精簡法律程序 支援小業主

第三，特區政府會精簡強拍制度的法律程序，即在審理強拍時，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條件。

最後，由於強拍門檻降低，特區政府會加強支援受影響的小業主。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，包括法律權益和一般查詢服務、獨立物業估值服務、情緒輔導以至尋找替代居所等。同時，專責辦事處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。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。

政府建議降低申請強拍門檻

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

兩舊區試行地積比轉移 樓面准增三成

先導計劃

本港的舊樓愈來愈多，且漸趨向屬中高密度的舊樓，部分幾達現時容許甚或超出容許的發展密度，此大大降低重建價值，難以吸引發展商收購。因此，市區重建局前在舊樓群林立的旺角及油麻地探討增加重建的效益，以鼓勵業權人或發展商加快重建，改善舊區環境。規劃署去年中就該局的研究結果，提出地積比率轉移先導計劃，擬定相關規劃申請指引，在同一分區計劃大綱圖內所配對的地盤，每個獲轉移地積比的地盤，其容許發展密度最多只可增30%。該計劃會在旺角及油麻地兩區先行，2025年時再檢討成效後，才將計劃擴展至其他地區。

細地盤發展樓面轉至大地盤

根據市建局前完成有關旺角及油麻地的重建研究，因兩區舊樓林立，而且所餘具有重建價值的卻愈來愈少，又或地盤面積細小，難收重建效益。所以，該研究提出可將細地盤容許的發展

樓面（即地積比率），轉至大地盤。

規劃署便為該轉移計劃，擬備一份「擬作地積比率轉移而按照《城市規劃條例》第16條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引。土地業權人或發展商需就要發展的地盤，根據該指引向城規會提出增加發展密度及高度的規劃申請。每份規劃申請中，轉移地積比的細地盤可以無限數目，但接收地盤則最多兩個，且地盤面積一般要約1.08萬方呎或以上，土地又已規劃為住宅、商住、或商業用途。

獲准轉移樓面的細地盤須符合特定條件，包括適合作公眾休憩空間或社區設施用途、現有建築物值得保育、現有建築物的發展密度已超出規劃上的容許密度、樓齡超過50年的殘破舊樓、只可重建為牙籤樓，及難以毗鄰地盤合併重建等。不過，一些已規劃為無發展用途的如道路、政府機構、休憩用地等私人土地，及已評定為古蹟保育者，便不被接納作轉移樓面地盤。此外，提出相關規劃申請階段時，

申請者須是申請內所有土地的擁有人，只須獲其他業權人同意，或向其發出通知便可；政府地也可納入申請內。不過，當將來要修改契約或換地時，以完成整個轉移密度發展計劃時，所涉地盤業權必須統一，可獨立或合資。

首個按照此指引提出重建發展的，便是市建局於3月份提出的洗衣街/花墟道重建發展計劃，當中將4個零碎舊樓細地盤的發展地積比，大部分甚至全部轉移至花園街、太子道西及洗衣街交界的逾3萬方呎大地盤。



▲旺角和油麻地舊樓林立，率先試行地積比率轉移先導計劃。