

提高效率

經修訂的舊樓強拍條例於昨日正式生效，恒地(00012)隨即遞交一份符合修訂條例門檻的強拍申請，以便盡快拆去主要釘子戶，令其在紅磡商住版圖更完整。該申請亦是今年首宗強拍申請，主要涉及黃埔街18至20號A舊樓，重建價值估計約1.18億元。

大公報記者 樓向陽

恒地今次將毗鄰的黃埔街20至24號/必嘉街88至90號A的舊樓一併提交，讓相關各方作參考，不過該幢舊樓其實是恒地早在2021年初透過強拍程序成功統一業權。

共32份不可分割業權份數

至於黃埔街18至20號A舊樓，現為1幢8層高商住大廈，共有32份不可分割業權份數，樓齡約67年，恒地透過多家公司共持有約22.5份業權，比例只約70.31%，因一直未能說服其中一名業主出售所持該舊樓逾20%業權，而未能達到條例修訂前的80%強拍門檻；不過修訂條例生效後，門檻已降至70%；而且，若連同毗鄰舊樓計算，合併兩個地盤的平均業權比例也達87.5%。所以，恒地便立即遞交申請，以求盡快「拔釘」，及令正重建中的紅磡商住版圖更完整。

恒地委託的測量師行為今次申請所涉舊樓進行估值，其中黃埔街18至20號A的現價值約1.17649億元，若以重建為1幢25層高及提供44個住宅單位的商住大廈作估值，其重建後價值約1.18億元。至於黃埔街20至24號/必嘉街88至90號A舊樓，重建後價值約2.31億元，已遠低於2021年初的4.82億元強拍成交價逾52%。

重建為25層商廈 涉44伙

現於20號及20號A經營的金源燒臘茶餐廳，已有超過30年歷史，據知過去不少在紅館開演唱會的歌星，均在此訂購燒豬。茶餐廳關姓老闆過往在接受傳媒訪問時，曾透露持有該舊樓物業逾20%。根據申請文件顯示，其中5個住宅單位及20號舖位由多名姓關人士持有，20號A舖位則由一家公司持有，相信與金源老闆有關。

恒地的商住版圖範圍集中在機利士南路、寶其利街、必嘉街及黃埔街四條大街，總地盤面積約11萬方呎，總可建樓面逾百萬方呎，共提供約3000個住宅單位。現銷售中有必嘉坊、匯匯、迎匯、Greenwich，和THE HADDON。

今年強拍申請個案凋零，暫只1宗，業界相信今年在餘下3周多內，應難有突破，此將創自2004年以來的21年新低。

新修訂強拍條例昨生效 加快舊區重建 恒地申黃埔街舊樓強拍 今年首宗 估值近1.2億



▲新修訂強拍條例生效，將推動企業重建本港老舊失修的私人樓宇。

新修訂強拍業權門檻一覽

樓宇類別	樓齡	舊門檻	新門檻	
			指定地區*	其他地區
商住/住宅	<50年	90%	90%	90%
	50至<60年	80%	70%	80%
	60至<70年	80%	65%	70%
	>=70年	65%	65%	65%
非工業地帶工廈	>=30年	80%	70%	70%

*7張分區計劃大綱圖所覆蓋的地區，包括西營盤及上環、灣仔、油麻地、旺角、長沙灣、馬頭角及荃灣

◀恒地申請黃埔街18至20號A舊樓(紅圈)進行強拍。

市建局降聯售服務申請門檻至40%



▲新修訂強拍條例生效，將推動企業重建本港老舊失修的私人樓宇。

【大公報訊】《2024年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例》(《修訂條例》)昨日正式生效，在特定條件下，其要求業權份數的最低申請門檻可低至65%。市建局為配合此新修訂，以推動企業重建本港老舊失修的私人樓宇，該局也隨即優化其轄下全資附屬公司一市區重建中介服務有限公司提供的「聯售服務」計劃，將計劃的申請門檻由須要擁有不少於50%不可分割份數業權的業主申請，降低至40%；同時，啟動聯合出售的門檻亦調整至與《修訂條例》的強拍申請門檻一致，即日生效。

此外，若聯售招標或拍賣不成功，如申請人願意就聯售條件包括出售底價作出合理調整，及

在未有發展商自行接洽業主進行收購的情況下，申請者可於該次不成功的招標或拍賣日起計3個月內，要求市建中介為物業進行多一次聯售招標或拍賣。此優化服務是希望能提升聯售成功的機率，協助有關業主成功聯合出售物業。

新修訂條例中，在指定7個地區內，樓齡達50至60年，及60至70年的私人住宅/商住樓宇，其強拍門檻由之前的80%，分別降至70%及65%；非指定地區則分別為80%及70%。樓齡70年以上的則不分地區，全部降至65%；樓齡50年以下的則維持90%。另非位於工業地帶、樓齡逾30年的工業大廈，其強拍門檻由80%降至70%。

美孚新邨三房538萬沽 呎價跌穿8000元

【大公報訊】樓市持續一蹶不振，市區藍籌屋苑造價亦慘不忍睹，連環跌穿9000元。荔枝角美孚新邨最新呎價低見7556元，紅磡黃埔花園低見8824元，平過新界居屋價。反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL，繼續拉鋸，最新報138.38點，按周微跌0.13%，連續5周於138點水平徘徊。

中原地產分區營業經理馮健平表示，美孚新邨本月至今短短6天已錄得4宗成交，平均實用呎價卻跌穿9000元關口，最新僅報8751元。

資料顯示，美孚新邨11月全月錄得24宗成交，平均呎價報9693元，若撇除單位質素不計，意味平均呎價不足一周插水近10%，若計及單位景觀及樓層，相信相關價錢反映上述因素。

馮健平指，該行最新促成一宗美孚新邨成交，單位為2期百老匯街34號低層D室，實用面積712方呎，三房間隔，原先叫價580萬元，最新減價42萬元或7%，以538萬元成交，呎價7556元，呎

價進一步跌穿8000元。據了解，原業主2005年2月以238萬元購入，持貨逾19年，賬面獲利300萬元，單位升值逾1.2倍。

另市場消息，黃埔花園5期青樺苑5座極低層F室，實用面積680方呎，兩房間隔，剛以600萬元易手，呎價8824元，呎價再穿9000元。資料顯示，該屋苑11月錄得14宗成交，平均呎價12196元。

市區單幢盤亦見筍價。美聯物業助理區域經理鄭琨表示，西灣河都寧大廈樓齡已約有56年，惟鄰近港鐵西灣河站及銀碼細，一個實用面積約276方呎的中層C室銀主盤，獲用家以約2球撈底，成交價210萬元，呎價僅7609元。物業於2000年6月作價68萬元，期後淪為銀主盤推出市場。

資料顯示，沙田第一城4座低層D室三房，實用面積853方呎，日前以825萬元易手，呎價9672元，呎價均高於上述3個市區盤。

二手跌勢持續，樓價走勢呈橫行拉鋸格局。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，中原城市領先指數CCL最新報138.38點，按周微跌0.13%，是11月12日恒指失守兩萬點關口收市的當周市況。市場觀望氣氛濃厚，業主與買家持續拉鋸，CCL連續5周於138點水平徘徊。近期新盤銷情放緩，二手成交淡靜，加上臨近聖誕長假，相信短期樓價繼續反覆，料CCL將於136點到140點之間窄幅爭持，短期仍未能擺脫僵局。

CCL連續5周徘徊138點

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報138.65點，按周跌0.22%。CCL(中小型單位)報137.44點，按周跌0.15%。CCL(大型單位)報143.01點，按周跌0.03%。四區樓價指數兩升兩跌。若以今年八大樓價指數計，全線報跌，新界東累跌6.81%最傷，CCL(大型單位)與九龍區分別跌6.71%及6.34%緊隨其後。

白加道銀主盤洋房2.66億成交

【大公報訊】原由伯明翰前班主楊家誠持有的白加道31號大宅，因資不抵債淪為銀主盤，由銀主接手放盤一段時間後，近日終以約2.66億元易手，新買家以海外公司(BVI)名義持有。

資料顯示，山頂白加道31號B號屋，實用面積約3203平方呎，三房三套間隔，設有平台花園、天台，提供超過3700呎戶外空間。物業現正進行裝修，包括加裝升降機等。

該屋於2014年時曾於市場放售，惟受司法程序影響擱置出售，至去年年中正式委託測量師

放售，當時叫價4.1億元，今年7月降至3.1億元，上月以2.66億元售出，呎價8.3萬元。據悉，楊家誠於2005年以1.46億元購入。

山頂白加道31號由華人置業於2003年發展，建有4座獨立屋，每幢面積近4000方呎。去年中華置主席劉鳴煒或相關人士，低調放售白加道31號A號及D號屋，其中，A號屋(董事屋)實用面積3845方呎，5房間隔，連約4000方呎私家花園及1100方呎天台，並設有私家泳池及特大車庫，意向售價5.383億元，呎價約14萬元。

新鴻基屯門新盤昨沽27伙

【大公報訊】新鴻基地產(00016)旗下屯門NOVO LAND第3B期，昨晚進行全新一輪銷售，吸引大批買家到場揀樓，氣氛熱鬧。市場消息透露，即晚售出約27伙，暫冠絕近期新盤。

另外，由百利保集團(00617)夥富豪酒店(00078)合作的九肚富豪，山峯，昨日透過招標售出第3座6樓A單位，四房四套間隔，實用面積2023方呎，成交價3820萬元，呎價18883元，買家可享一個住宅車位認購權。富豪物業代理董事衛振聲表示，隨著減息周期展開，以及政府推出多項利好樓市措施，如放寬按揭成數及引入專才計劃等，

令市場信心明顯增強，交投隨之增加。

樂風太子項目命名Upper Prince

發展商為明年推盤部署磨拳擦掌。樂風集團旗下太子基隆街1號命名為Upper Prince，集團創辦人及主席周佩賢表示，該盤擬於明年農曆新年前開賣，賣價將按當時市況及氣氳釐定，預告首批或以優惠價推出。項目提供139伙，間隔由開放式至3房戶，實用面積約200方呎至490方呎。

樂風在港發展的首個住宅項目旺角Elize Park，當年開賣為隆重其事，特別邀得歌星方皓玟及馮允謙為樓盤拍攝微電影兼任代言人。Upper Prince繼續起用方皓玟任莊代言人，男角則換上金馬影帝謝君豪，兩人即場以舞台劇形式及以流行曲「最佳位置」演繹樓盤的「最佳位置」。



◀屯門NOVO LAND第3B期昨晚開賣情況。

近日主要二手成交個案

單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)	備註
荔枝角美孚新邨2期百老匯街34號低層D室	712	538	7556	呎價跌穿8000元
紅磡黃埔花園5期青樺苑5座極低層F室	680	600	8824	呎價再穿9000元
薄扶林貝沙灣2期8座中層A室	1386	3000	21645	成交價較購入價蒸發三分之一
元朗溱柏2座低層B室	598	516	8629	2年賬蝕194萬元



▲美孚新邨呎價低見「7字頭」。

貝沙灣3000萬易手 5年蝕34%

【大公報訊】個別成交疏落的中大價豪宅蝕幅加深。港島南區薄扶林貝沙灣一伙3房，日前以3000萬元易手，持貨5年樓價蒸發34%。

中原地產高級分區營業董事高鵬稱，貝沙灣2期8座中層A室，實用面積1386方呎，3房套及儲物室連廁，日前以3000萬元易手，創同類單位5年新低，呎價21645元。滙豐銀行網上估價為3133萬

元，造價相對低133萬元或約4.2%。原業主2019年5月4538萬元買入，現轉手賬面蝕約1538萬元或近34%。

中原地產元朗區域營業經理王勤學表示，臨近聖誕長假，入市氣氛逐漸回落，不少二三線屋苑業主加大減價力度求去貨，平價盤仍具承接力。元朗區昨日錄得3宗二手買賣成交，包括溱柏2座低層B室，實用面積598方呎，兩房套房間

隔，業主數月前以530萬元放盤，近日獲買家洽購，見買家誠意，加上長假將至，近日市場睇樓及交投氣氛逐漸回落，所以願意增加議價空間，最後減價14萬元，以516萬元沽出，實用呎價8629元，屬平價成交。

原業主2022年2月以710萬元買入，持貨2年多，賬面蝕194萬元，單位貶值27%。