

# 降門檻推動重建 去年強拍申請增4倍

## 分析：發展商仍須減庫存 今年宗數料相若

60年，即被恒地申請強拍。



### 去年批出強拍令個案

個案	地盤面積(方呎)	底價(億元)	發展商	備註
上環皇后大道西70至76號	3361	2.42	英皇國際	完成強拍程序
北角馬寶道77至87號康樂大廈	7680	6	卓越兆業	完成強拍程序
深水埗順寧道308至314號	4800	1.23	周大福或有關人士	完成強拍程序
銅鑼灣波斯富街54至76號/利園山道5至27號/羅素街60號舊樓	19831	28.38 (後降至26.79)	新世界或有關人士	料本季進行強拍

### 去年5宗強拍申請個案

個案	落成年份(樓齡)	申請人持平均業權	現價值(元)	申請人
西營盤第三街151至153號	1955年(70年)	70%	7050萬	財團
九龍城衙前圍道118至120號	1947年(78年)	約87.6%	5901.3萬	本地盧氏家族
西半山羅便臣道90至92號	1966年(59年)	約91.6%*	約2.53億	恒地
中半山麥當勞道65至73號	1960年(65年)	約86%	約4.02億	恒地夥大部分小業主
西半山羅便臣道55號	1965年(60年)	約71.43%	約6.53億	恒地

註：\*與相連地段一併計算

大公報記者整理

### 收購重建

受益於特區政府於前年底放寬強拍申請門檻，發展商在去年共提出5宗新強拍申請，較前年增加4倍，其中恒地(00012)及有關人士便佔其三。另外，土地審裁處去年駁回兩宗強拍申請，亦是4年來首見。業界估計，由於發展商仍要繼續清減一手庫存，待進一步確認樓市升勢，今年強拍申請及批出個案數量與去年相若。

大公報記者 林志光

本港樓宇老化問題嚴重，特區政府為了向市場增加收購重建誘因，將全港7個存在大量舊樓的指定地區，凡樓齡50年以上的樓宇，降低其申請強拍門檻，由原先須持80%業權，降至65%，非指定地區的60年樓齡以上樓宇，業權比重也降到65%至70%，樓齡愈大，要求的業權比重愈小。另又容許在與相連地段一併計算業權比重後，若達門檻亦可提申請等。

去年的5宗申請，大部分受惠於上述修訂。例如，恒地申請的西半山羅便臣道55號棕櫚閣，在非指定地區，然因其樓齡剛達60年，並持有71.43%，遂符合申請資格。

另恒地收購的西半山羅便臣道90至92號舊樓，樓齡只59年，所持業權約69%，未達門檻。但恒地與毗連已持100%業權的88號，以及94至96號兩舊樓地段一併申請，令所持整個申請個案的平均業權比重超過91%，超過門檻。

### 去年審理六宗申請 兩宗被駁回

此外，土地審裁處去年完成審理6宗強拍申請，駁回其中兩宗，此是4年來再有申請駁回，情況罕見。該兩宗被駁回的強拍申請，均由大發展商提出，其中新世界(00017)或有關人士收購的鴨洲洲新明大樓，該處駁回理由是由發展商收購個別商舖的出價低於市值，又未盡責為大廈作妥善維修保養等。另一宗是由會德豐地產收購的跑馬地愉華大廈，被駁回理由

是物業現況良好，遠未達到須作重建；另申請人不積極舉行業主大會，以及疏於為大廈進行保養維修，並收購個別小業主的業權時，未採合理步驟，對小業主不公平。而4宗獲批強拍令個案，應是10年新低；其中新世界併購的銅鑼灣舊樓項目，是最高底價個案，獲准降低底價及延至今年初舉行強拍，其他已完成程序。

### 市場未明朗 削開展收購意欲

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國表示，去年樓市雖見起色，但各項不明朗因素如全球政經環境、內地及香港經濟表現、息口走勢及一手存量等仍未完全消除，對於須「長時間作戰」的舊樓併購及強拍申請，發展商仍未敢輕舉妄動。去年強拍申請雖較前年多，都歸因於特區政府降低門檻令原本未符資格的個案，頓時可「跨過門檻」，去年5宗申請中，4宗都是得益於新門檻。他相信發展商今年仍未會貿然開展新收購項目，舊有項目又已多數已審結或達成和解，因此，今年新申請或獲批個案應與去年相若。

另去年罕見有申請個案被土審駁回，他認為過去10數年樓市上升時，舊樓重建價值都高於現用價值，批出強拍可令小業主有所發展，強拍個案獲批機會較大。但於過去數年樓市大幅回調，令重建價值低於現有價值，法庭在處理強拍個案時，或會多考慮小業主的利益，故今年仍有機會駁回個別申請。

### 朗屏青怡元旦齊錄「零議價」成交

【大公報訊】樓市升勢延續，甫踏入2026年，二手私宅即連環錄得成交，其中元朗朗屏8號及青衣青怡花園分別有兩房單位獲買家「零議價」承接。

買家憂遲買更貴，紛紛加快入市，昨日元旦假期至少錄7宗二手成交，元朗佔2宗。中原地產元朗區域營業經理王勤學表示，元朗朗屏8號2座中層H室，實用面積481方呎，原業主叫價588萬元，昨天獲用家零議價承接，比大型銀行網上估值略高7萬元或1.2%。資料顯示，原業主於2016年8月斥548.9萬元一手購入上址，持貨逾9年，賬面獲利39.1萬元或7.1%。

青衣亦出現零議價成交，代理透露，翠怡花園3座高層H室2房單位，實用面積443方呎，叫價520萬元，獲同區租客不議價買入。原業主持貨逾15年，賬面勁賺281.2萬元或1.2倍。

### 錦泰苑620萬沽 15年升值2.5倍

「白居二」買家亦趁元旦假期入市，區內代理表示，馬鞍山錦泰苑E座中層2室，實用面積665方呎，享海景，兩個月前以650萬元透過居二市場放盤，昨天獲白居二買家議價至620萬元成交，屬市價，原業主早於2010年以187萬元未補地價入市，單位逾15年升值478萬元或2.5倍。

二手蝕盤獲市場快速吸納，區內代理透露，元朗映御1座低層M室1房單位，實用面積398方呎，昨天以約400萬元沽出，較叫價略減約4萬元。資料顯示，原業主於2020年12月以570萬元購入，單位逾5年贬值29.8%。

香港置業首席分區董事劉浩勤表示，日出康城Malibu第3A座極高層A室套3房海景單位，實用面積758方呎，昨日獲用家以1100萬元承接，一手原業主持貨逾7年，賬蝕129.5萬元。另鯉魚涌康怡花園B座低層6室，實用面積502方呎，消息透露昨日以610萬元易手。

### 藍塘道相連屋售出 涉4.47億元

【大公報訊】一年伊始，新盤市場繼續躍動。現為現樓多年的跑馬地藍塘道23至39號，發展商恒隆地產(00101)昨日售出其31A及B號相連屋。該相連單位的總實用面積約9186方呎，發展商已打通A及B單位，並附傢具裝修設計出售。

據成交紀錄冊資料顯示，單位成交價約為4.47億元，呎價約4.87萬元。買家可獲發展商回贈連印花稅在內共連樓價約11%的

現金回贈，換言之，實際成交價只約3.98億元，呎價降至約4.33萬元。買家採用210天長成交期付款計劃，若30日內繳付樓價20%或以上，便可提前入住單位。

### 西沙灣1B期4房3276萬沽

此外，剛於周二公布西貢十四鄉西沙灣第2A期首批單位售價的新地(00016)，昨日透過招標方式，以3276.6萬元售出該盤第1B期第1座17樓A室頂層4房

單位，實用面積1290方呎，附950方呎天台及817方呎平台，呎價約2.54萬元，暫是該盤第1期已售單位成交價及呎價的新高。買家採270天長成交期付款計劃，連若提前成交優惠在內，可獲贈逾樓價3.5%現金回贈，又獲最多買2個車位的認購權。另同樣招標售出元朗Grand YOHO第2期第5座19樓C室4房單位，實用面積1186方呎，成交價約2260.33萬元，呎價約19058元。



巴菲特的投資金句

- 當別人貪婪時我恐懼，當別人恐懼時我貪婪
- 當潮水退去後，你才會知道誰在裸泳
- 價格是你付出的；價值是你所得到的
- 如果你不願意擁有一隻股票10年，那就不要考慮擁有它10分鐘
- 以合理的價格買下一家好公司，遠比用便宜的价格買下一家普通的公司要好
- 投資的第一原則是永遠不要虧錢，第二原則是記住第一原則
- 只做你完全明白的事，不懂不做

### 股神卸任巴郡CEO 接班人能力受質疑

【大公報訊】年屆95歲的美國股神巴菲特昨日正式卸任巴郡行政總裁，但會繼續擔任董事會主席，行政總裁一職由副主席阿貝爾接手。在過去60年以來，巴菲特成功把巴郡由一家苟延殘喘的紡織公司，打造成世界其中一家最成功的企業，其市值現已高達1.1萬億美元，業務涵蓋鐵路、公用事業和保險服務。然而，在巴菲特表示將逐步淡出後，華爾街分析師卻懷疑阿貝爾能否勝任。

在巴菲特悉心經營下，巴郡目前已擁有超過3500億美元的現金、短期美國國庫券，以及價值2830億美元的上市公司股份。華爾街目前正觀察日後的變化。而現年63歲的阿貝爾在由正式接任為巴郡行政總裁，由於他為人一向低調，所以外界對他的認知並不多。

巴郡其中一名投資者 Hudson Value Partners，其合夥人Christopher Davis表示，阿貝爾正繼承了美國地位最崇高的企業，巴菲特不單是一個偉大的投資者，亦是投資者的楷模。阿貝爾一直表示，其首要任務是保存巴郡的文化。當被問到如何處理巴郡的資金配置時，他強調會以巴郡的價值觀為主。在去年，他曾向巴郡股東表示，會繼續收購可產生大量現金流的業務，而巴郡的長期投資策略將會維持不變。

不過，Keefe Bruyette & Woods分析師Meyer Shields指出，阿貝爾正面對的最大挑戰是他能否取代全球金融世界上的第一大主腦；此外，他亦會承接巴郡的保險業務，以及管理巴郡約2800億美元的股票組合，但分析認為，他在這些方面均沒有令

人讚嘆的成就。

### 揀股功臣轉投摩通

另一個令巴郡追隨者擔憂的消息是，一直以來有兩大功臣協助巴菲特揀股，當中的Todd Combs會離開巴郡轉投摩根大通。CFRA Research分析師Cathy Seifert認為，不少投資者對Todd Combs的能力充滿信心，他們擔憂另一揀股功臣Ted Wescher能否獨挑大樑。

Cathy Seifert又認為，巴菲特有不少死忠的粉絲，從不批評巴菲特所做的一切，但這些人對阿貝爾未必有這份忠誠。

J Stern & Co亦是巴郡的長期投資者，其投資總監Christopher Rossbach亦認為，巴郡特別之處是其出色的股票組合，問題是，阿貝爾的管理手法是否能保持巴菲特的作風？



阿貝爾簡歷

出身	1962年出生於加拿大，來自藍領家庭
教育	1984年在阿爾伯塔大學取得會計學學士學位，並在1988年成為註冊會計師
職業生涯	曾在普華永道和CalEnergy工作，其後加入巴郡管理能源部門，並在2008年任中美能源(後更名為巴郡能源)行政總裁
股神接班人	被巴菲特指定為巴郡非保險業務副董事長，並於2026年1月1日正式接任巴郡集團行政總裁

中華人民共和國  
廣東省廣州市天河區人民法院  
公告  
(2025)粵0106民初47792號

蔡顯達：  
本院受理的原告李錦文與被告廣州量子管理諮詢  
合伙企業(有限合伙)、鄭劍雄、廣州德遠盛邦保險  
代理有限公司、第三人蔡顯達合夥糾紛一案，因按  
《中華人民共和國民事訴訟法》規定的其他方式無法  
送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百八  
十三條的規定，向你方公告送達民事訴訟狀副本、摺  
據副本、訴訟須知、應訴通知書、舉證通知書及開庭  
傳票等相關訴訟材料。  
本公告自發出之日起，經過六十天，即視為送達。  
提出答辯狀的期限和舉證期限均為公告送達期滿後  
的三十日內。本院定於2026年4月9日10時45分  
在本院第八法庭對本案公開開庭審理。逾期不到庭，  
將依法缺席判決。  
廣州市天河區人民法院  
二〇二五年十二月二十九日

中華人民共和國  
廣東省廣州市天河區人民法院  
公告  
(2025)粵0106民初6379號

SEO YOUNGDONG：  
本院受理的原告廣州三瑞醫療器械有限公司與被告  
張文海、張真瑞、江隆商賈貿易有限公司、SEO  
YOUNGDONG、第三人蔡恩興(廣州)有限公司、  
沈新華執行異議之訴一案，因按照《中華人民共和國  
民事訴訟法》規定的其他方式無法送達，現本院依照《中華  
人民共和國民事訴訟法》第二百八十三條的規定，向你  
(們)公告送達民事訴訟狀副本、摺據副本、訴訟須知、  
應訴通知書、舉證通知書及開庭傳票等相關訴訟材料。  
本公告自發出之日起，經過六十天，即視為送達。  
提出答辯狀的期限和舉證期限均為公告送達期滿後的三  
十日內。本院定於2026年4月7日17時在本院第四法庭  
對本案公開開庭審理。逾期不到庭，將依法缺席判決。  
特此公告。  
廣州市天河區人民法院  
二〇二五年十二月二十九日

中華人民共和國  
廣東省廣州市番禺區人民法院  
公告  
(2025)粵0113民初17400號

林坤龍：  
本院受理的原告葉梅梅與被告林坤龍離婚糾紛一  
案，因依《中華人民共和國民事訴訟法》規定的其他  
送達方式無法向你送達(2025)粵0113民初17400  
號民事訴訟狀，該案判決如下：准予原告葉梅梅與  
被告林坤龍離婚。本案受理费300元，由原告葉梅梅負  
擔150元，被告林坤龍負擔150元。根據《中華人民  
共和國民事訴訟法》第九十二條規定，自發出公告之  
日起，經過三十日，即視為送達。如不服本判決，可  
在公告期滿之日起15日內，向本庭递交上诉状及副  
本，上訴於廣州市中級人民法院。  
特此公告。  
廣州市番禺區人民法院  
二〇二五年十二月二十九日

中華人民共和國  
廣東省廣州市白雲區人民法院  
公告  
(2025)粵0111民初40977號

梁包明：  
本院受理的原告梁包明與被告梁包明、梁包澤、  
胡祺謙、王國強、王國華、胡林雨、梁穎珊所有權  
確權糾紛一案，本案已裁定按原告撤訴處理，因按  
《中華人民共和國民事訴訟法》規定的其他方式無  
法送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第九  
十五條規定，向你方公告送達本院(2025)粵  
0111民初40977號民事裁定書(裁定：本案按原  
告棄權撤回起訴處理)。自本公告發出之日起，  
經過三十日即視為送達。  
特此公告。  
廣州市白雲區人民法院  
二〇二五年十二月二十九日

中華人民共和國  
廣東省廣州市越秀區人民法院  
公告  
(2025)粵0104民初39605號

易惠清：  
本院受理(2025)粵0104民初39605號原告易惠清  
與被告易惠清、易惠清(澳大利亞國籍，出生日期：1991年3  
月15日)、繼承糾紛一案，因自目前無法送達(下落不  
明)，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百八十三  
條的規定，向你方公告送達民事訴訟狀副本、摺據副本  
及開庭傳票。原告訴請：1.判令周淑平、易惠清、易  
惠清名下位於越秀區建設二馬路21號的1001房(不  
動產單元號：440104016006GB00057F00100019)由原  
告及被告易惠清持有50%份額。2.二被告協助原告辦理  
越秀區建設二馬路21號的1001房份戶登記手續。自本公  
告發出之日起，經過六十日，即視為送達。你的答辯期  
、舉證期均為公告期滿後的三十日內。本案定於2026年4月  
14日下午14:15分在本院第41法庭(廣州市越秀區連環路28  
號)對本案進行公開開庭審理，逾期將依法缺席判決。  
特此公告。  
廣州市越秀區人民法院  
二〇二六年一月二日