

# 門檻擬降至六成 加快市區重建增住宅供應

新一份施政報告建議下調申請舊樓強制拍賣（下稱「強拍」）的門檻，由之前要集齊八成業權降為六至七成，以加快市區重建增加住宅供應。資深測量師陳超國經常負責舊樓強拍，他接受香港文匯報訪問時，直言新門檻下部分被「落釘」的項目有望「拔釘」，若2024年實施新門檻，申請強拍的宗數勢會倍升，由目前每年約20至30宗，激增至50至70宗。但正值跌市會削減強拍門檻下降所帶來的影響，因發展商與小業主之間的收購價落差更大，惟長遠仍有利於降低部分「頑固舊樓」的收購難度。◆香港文匯報記者 顏倫樂

行政長官李家超在任內首份施政報告提出放寬申請強拍門檻。樓齡介乎50至70年的私人樓宇，強拍門檻將由現時的八成業權降至七成；樓齡達70年以上則降至六成；而位於非工業地帶、樓齡達30年以上的工廈，則降至七成業權。政府目標是在2023年下半年向立法會提交有關修訂條例草案。

陳超國為第一太平戴維斯董事總經理，過去負責多項舊樓強制拍賣。問到新的強拍門檻實施後對市場的影響，他相信強拍申請個案將會大幅上升。舉例對上一次強拍門檻的放寬，即2010年4月由之前的九成降至八成，措施前的2008至2009年，強拍宗數僅8至10宗，但強拍門檻放寬後，2010年強拍宗數已倍升至21宗，之後更逐漸上升至2012年的高峰57宗，往後才有所回落。

## 數十發展商有意申請

他預計，如果新的強拍門檻於明年實施，情況會與當年一樣，由於不少項目由以往無法強拍變成符合強拍條件，首幾年申請宗數將會大升，預計首一至兩年的申請宗數將激增至每年50至70宗。他又指，最近已有個別發展商接觸他們，指旗下有項目符合最新建議的強拍門檻，他未有透露具體的發展商數量，但表示：「10個最起碼，30至40個都一定會有。」

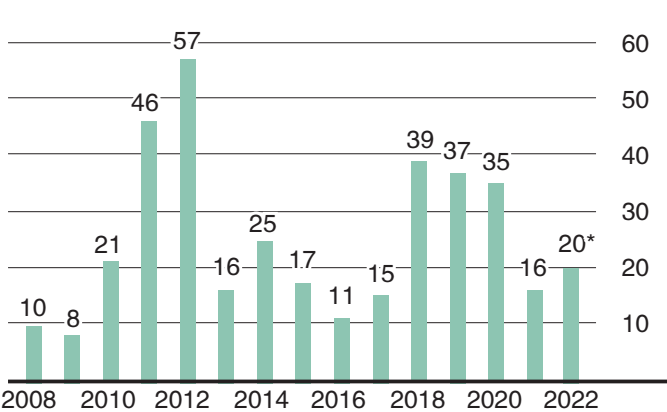
資深測量師陳致馨亦直指，當強拍門檻降低了，發展商便可以更早達到門檻申請要求。由於符合樓齡的舊樓逐年上升，預計每年強拍的住宅單位約4,000個，但這個視乎申請地盤大小而定。仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李遠峰近日亦指出，施政報告放寬強拍門檻，會刺激發展商就旗下正在收購的項目進行申請強拍，預料有關申請宗數將會上升。

## 破解「釘子戶」難題

問到發展商收購價會否因為新門檻而調整，陳超國認為主要還是看重建的價值及市況變化，新門檻的影響反而不太大。他估計新門檻下，不少過去遭「落釘」的項目有望鬆綁，尤其70年以上超高齡舊樓，僅4層高，過往只要投資者購入1個單位，又或者有1個住戶無法聯絡，已佔業權25%，足以令整個收購項目告吹，新門檻可望解決問題，並促進舊區重建。

另外，政府打算精簡強拍法律程序，如果雙方對樓宇狀況看法一致，便可直接進入估值訴訟程序。陳超國相信可讓整個強拍時間由現時約一年半時間，縮短至一年。但他對有關措施的成效存疑，指現時到法庭抗辯的小業主，不少為具實力的專業投資者或有發展商背景，由於正值跌市，「你急佢唔急」，他們或會藉爭拗建築物狀況拖慢舊樓收購進度，提高索價。

## 過去15年強拍申請宗數



# 業界：助舊樓「拔釘」 申請強拍勢倍增



◆「土瓜灣十三街」外貌。香港文匯報記者張得民攝

## 「土瓜灣十三街」有望重新上路？

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）香港舊樓重建潛力大，向來不乏投資者「落釘」，期望物業重建時獲得可觀利潤。但總有那麼幾個地區，多年來總是舊樓林立，猶如被凍結在茫茫的歲月長河中，無法動彈。其中九龍城區、長沙灣區都相當有名，並且各自面對着不同收購難題。如知名的土瓜灣「十三街」，因為其重建價值低，加上業權複雜性，不論私人市場或市建局都顯得有心無力。而深水埗一帶則屬於劏房重災區，成為收購重建的嚴重阻力。日後強拍門檻下降，或可令這類高難度收購項目獲得鬆綁。

政府消息人士之前披露，目前全港70年樓齡以上的舊樓有1,100幢，以九龍城、深水埗、佐敦較多。

### 兩大原因阻礙重建

這些地方都舊樓林立，即使已破舊失修，但多年來都無法重建。其中土瓜灣「十三街」屬於典型的「收購死結」，即使樓宇失修，大量居民渴求重建，但多年來一直無法展開收購，原因有兩個，其一是業權分散，「十三街」有近4,000個業權及250

多個車房，收購難度極大。

其二是項目的重建價值不大。據了解，「十三街」的私人土地的現有地積比率，已接近現行規劃和法規所允許的發展密度，現時剩餘可准許興建的樓面面積，只佔總准許發展面積不足一成，而附近並沒有未發展的政府土地和老舊設施可整合，故重整及重新規劃時挑戰甚大。

值得注意的是，市建局最近已啟動「十三街」附近的土瓜灣「五街」重建項目，令收購「十三街」的可能性增加，再加上政府檢討強拍門檻，樓齡介乎50至70年舊樓強拍門檻降至七成、70年樓齡的物業收購門檻更降至六成，目前「十三街」舊樓已60至70年之間，未來只需收購六成即能統一業權，令項目變得收購有期。

至於深水埗一帶，則一直困擾於區內劏房問題嚴重，增加市場收購難度。去年底市建局公布收購兼善里/福華街項目，經人口凍結調查後發現項目範圍內相關舊樓被劏成逾1,200間劏房，更疑有「一劏十」情況，所涉業權眾多，收購成本高昂，日後收購門檻下降，收購一方「談判」籌碼上升，對於收購這類劏房較多的舊樓項目亦會更為有利。

## 舊樓申請強拍門檻一覽

時間	門檻	備註
2010年4月1日之前	90%業權	-
現行	80%業權	適用於(1)50年或以上樓齡的樓宇； (2)每戶佔業權10%以上的樓宇； (3)位於非工業地帶的30年樓齡或以上的工廈
2023或之後(預期)	70%業權	適用於(1)樓齡50年或以上但少於70年私人樓宇； (2)位於非工業地帶的樓齡達30年或以上工廈
	60%業權	樓齡達70年或以上的私人樓宇

## 小業主怎樣維護自己權益？

香港文匯報訊（記者 黎梓田）日後下調強拍門檻，小業主若不想被強迫賣樓，又可以怎樣維護自己的權益？有多年處理強拍案件經驗的陳柏豪律師向香港文匯報記者表示，小業主如遇上物業被申請強拍，應時刻留意是否收到法庭文件，以及第一時間尋找合適的律師並諮詢法律意見，並由律師代表與大業主一方談判以及在土地審裁處出庭抗辯，避免因延誤時間令自己處於不利。

### 樓宇良好結構成抗辯關鍵

陳柏豪指，土地審裁處考慮是否批出強制拍賣令時，會根據強拍條例的第4(2)(a)條，考慮樓宇本身的樓齡及其維修狀況，應當重新發展，而大業主身為申請人亦需證明自己已採取合理步驟但仍未能成功收購餘下業權。若然樓宇本身仍適合居住，土地審裁處則可能不會批出強拍令。

因此，就樓宇維修狀況，大業主一方通常會將專家證據呈堂，常見專家證據例如建築測量師及結構工程師的證據，會講述樓宇各樓的結構問題。反之，小業主身為答辯人，亦可提出專家證據證明樓宇結構依然健康及安全，包括經律師聘請測量師提交報告，除了專家證據，身為住戶的小業主，也可考慮提供事實證據說明相關事

宜。

若然小業主對於收購價不滿，亦可以透過將測量師報告呈堂，在聆訊中由測量師提出證據解釋物業的真實價值，藉此爭取最公平合理的價格。除了由土地審裁處釐定拍賣底價之外，為加快收購過程，大業主有時會與小業主私下商討，也有可能提出比底價更高的收購價。

### 可共同聘用一個律師代表

至於最多小業主關心的律師費用問題，陳柏豪指，由於賠償原則關係，大業主需要負責小業主的聘請律師等費用，包括測量師報告費用。惟這筆開支需要由小業主先墊支，律師費可以高達數十萬不等，而測量師報告可能涉及大量工作，可以高達十多萬至二十萬不等。若然小業主手上資金不足，這時候該怎麼辦？陳柏豪認為，小業主可尋找有相關經驗的律師，這些律師多會酌情處理「不會收足」，例如先收數萬元費用。小業主亦可跟同一幢物業內的其他業主聘請同一個律師代表，攤分相關費用開支；測量師報告費用，亦可由該幢物業的小業主共同聘用，相關費用一起攤分。

## 【政府回應】

新一份施政報告建議放寬申請強拍門檻，就如何保障小業主權益，政府建議在土地註冊處轄下成立專責辦事處，協助小業主爭取權益，為小業主提供專業資訊，包括協助提供有關物業現有及重新發展價值的獨立第三方估值作為參考，讓他們知道發展商所提出的收購價是否值得接受，還是到土地審裁處透過法律訴訟處理。

如果業主決定透過法律訴訟，他們需要專業人士協助，專責辦事處會先代其提供臨時貸款，直到業主在聆訊完結後，由申請人按審裁處的命令付還資金，才向政府償還貸款。鑑於一些小業主（特別是長者）在訴訟期間可能有情緒需要，辦事處會委託非政

## 設專責辦事處助小業主

府機構為有需要者提供輔導支援服務。而於強拍完成後，辦事處可協助有需要的少數分數擁有人另覓居所及遷離。類似的遷離協助亦會提供予受影響的租客。

由於在地段售出當日，自住業主已喪失相關業權，不再享有居於該物業的權利，但自住業主在突然及困擾的情況下需要時間另覓居所及遷離物業，因此政府建議修例，容許小業主可繼續居住在物業內直至一個指明時限（如六個月，以向現時給予租客的緩衝期看齊），其間須受若干條件約束，例如他們就居於物業支付類似「市值租金」的合理款額，以及就公用設施支付合理款額。

## 「落釘」博收購還行得通嗎？

### 特稿

香港舊樓有價有市，吸引不少投資者「落釘」，預先買下有可能被收購舊樓的部分業權（一般逾20%），令收購方難以達成強拍條件，以便索取高價，甚至天價賠償。不過，目前樓價累跌兩三成，加上強拍門檻未來將降低，「落釘」博收購還「有數圍」嗎？對此，有逾30多年買賣物業經驗的資深投資者陳清白直言，現在「落釘」有機會變「碰釘」，最終要將物業蝕讓。

### 樓市轉靜 不確定性增多

陳清白接受香港文匯報訪問時表示，樓價持續下跌，財團收購意慾都減少，投資者想買舊樓「落釘」博收購都不容易，加上財團或發展商自己都累積了很多貨（新盤）未賣，即使有財團出價，價格都不會好得到哪去，更有機會「碰釘」蝕賣。他又指出，投資者投資舊樓本身面臨很多問題，包括不容易借到錢，特別是超過50年樓齡的舊樓，如果「Full Pay」（以自有資金全數付款）收購舊樓，意味一筆錢要被壓着很多年，容易變成「等吓等吓個樓市都理埋都未收到錢！」

陳清白認為，樓價仍會橫行一段時間，即使獲財團出價，開價也只會比市價高一點，難有以前動輒數十個百分點或者幾十倍以上的利潤。而且，美國瘋狂加息，聯匯制度下港息被迫上調，投資者有更好選擇，例如把錢放在定存，相信短時間內不會有投資者貿然大手買入舊樓「落釘」。

泓亮諮詢及評估董事總經理張超楚則指出，發展商收購舊樓會審視多方面因素，包括地盤面積，最好要有4,000至5,000方呎左右，另外地積比率愈高可興建的樓宇面積愈高，可提供伙數較多，也較有機會成為收購的目標，還有周邊交通、是否豪宅區等等。「新落釘」愈來愈難，就算有空間亦早已被「落釘」，但張超楚相信樓價下跌以及降低強拍門檻，反會令財團願意收購舊樓重建，加快市區更新的進程。

◆記者 黎梓田