

舊樓強拍門檻最低擬降至65%

7舊區劃入指定地區 相連地段採「平均」業權計算

發展局昨日向立法會提交修例草案，建議降低強拍申請門檻，樓齡達50年或以上私人樓宇，門檻由現時的80%降低至70%或65%，視乎樓齡組別。其中，樓齡60至69年樓宇，如果位於較有重建需要的「指定地區」，建議強拍門檻由現時的80%，降至65%。如樓宇樓齡達70年，不論地點，強拍門檻建議由80%降至65%。發展局發言人指，《條例草案》建議循四大方向優化現行的強拍制度，加快私人業權統一作為促進老舊樓宇重建，並改善民生，同時加強支援和保障小業主利益。

◆香港文匯報記者 黎梓田

發展局發言人表示，政府的樓宇更新政策方針是重建及復修並重。在2022年底，樓齡50年或以上的私人樓宇約9,600幢。根據市區重建局（市建局）的抽樣調查，估計當中約400幢樓宇的維修不合乎成本效益；另一方面，未來十年，樓齡50年或以上的私人樓宇將會每年增加約620幢，當中部分樓宇亦可能須要重建。事實上，過去十年所有重建項目中，75%新建住宅單位來自私人重建項目，因此私人發展商是最主要的重建力量。

發展局：促進老舊區域更新

發言人續說，作為加快舊樓重建的措施之一，《條例草案》建議循四個方向優化現行的強拍制度，包括：（一）降低強拍申請門檻；（二）便利相連地段的強拍申請；（三）精簡強拍制度的法律程序；及（四）加強支援受影響的小業主。吸納持份者意見，《條例草案》會具政策針對性地降低強拍申請門檻，原則是高樓齡樓宇和舊樓較多地區的門檻會較低，向外發放清晰政策信息，引導市場將有限資源和力量聚焦於舊樓較為集中而有較迫切重建需要的地區，促進老舊區域更新。

具體而言，《條例草案》把樓齡達50年或以上私人樓宇的門檻，由現時的業權80%降至70%或65%，視乎樓齡組別（即50至59年、60至69年，以及70年或以上，而樓齡越高，門檻就會越低）及樓宇地點（就同一樓齡組別的樓宇而言，位於「指定地區」的樓宇的門檻會較低）而定。

「指定地區」會以附屬法例形式訂明。按分區計劃大綱圖（大綱圖）覆蓋的地區，首批指定地區包括長沙灣（所屬大綱圖亦覆蓋深水埗）、馬頭角（包括九龍城和土瓜灣）、旺角、西營盤及上環（屬同一大綱圖）、荃灣、灣仔、油麻地。發言人指，揀選「指定地區」的客觀條件是有超過300幢樓齡達50年或以上的樓宇，同時有200幢或以上接獲強制驗樓通知樓宇的地區。

非工業地帶工廈門檻下調

發言人又表示，為加快非工業地帶轉型，《條例草案》建議位於非工業地帶而樓齡達30年或以上的工業大廈，其強拍申請門檻由現時業權80%降至70%。

另外，《條例草案》提出容許兩個或以上無樓梯連接的相連地段，申請人亦可合併相連地段並以「加權平均法」計算業權百分比（過去只容許有樓梯連接的相連地段合併，並以簡單平均法計算業權百分比），目的是便利相連地段的合併重建。而無樓梯連接的相連地段每個地段被納入強拍申請的最低門檻為65%以上及樓齡為50年或以上。發言人解釋，門檻百分比是參考日本、韓國、新加坡及內地等強拍的最低門檻得出；至於樓齡則是由於香港樓宇設計使用年期一般是50年。

發言人稱，過往只容許有樓梯連接的相連地段，可以將100%業權物業納入強拍申請之中，而《條例草案》則容許無樓梯連接的相連地段，亦可以將100%業權物業納入強拍申請之中，惟申請人仍須符合強拍申請的最低門檻（業權65%以及樓齡為50年或以上），雖過去法庭曾批准個別100%業權物業納入強拍申請之中，不過界線較模糊，而《條例草案》就是將做法更清晰化。



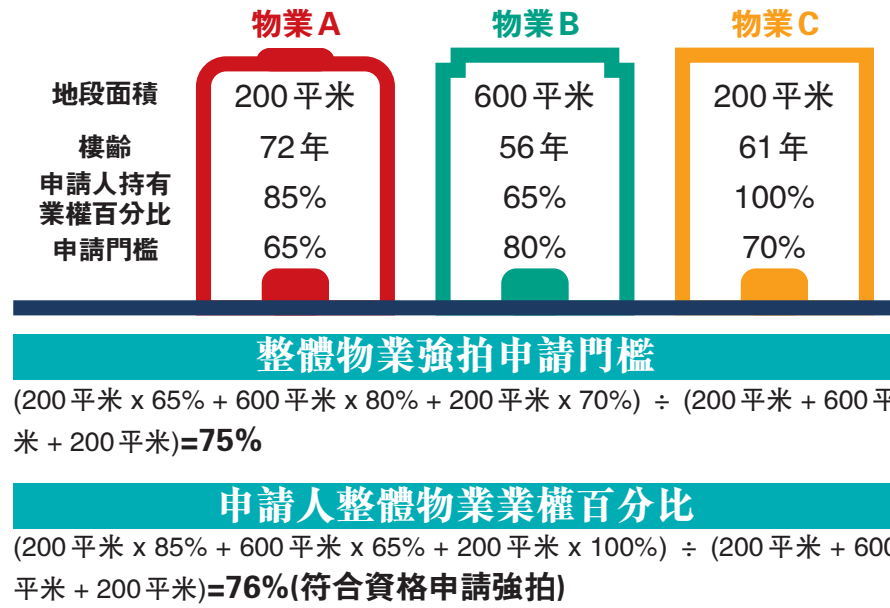
在2022年底，樓齡50年或以上的私人樓宇約9,600幢。

新建議之強拍申請業權門檻

私人樓宇樓齡	現行門檻	22年11月原建議門檻	《條例草案》建議門檻
少於50年	90%	90%	90%(與現行安排相同)
50至59年	80%	70%	70%(指定地區)
60至69年			80%(非指定地區,與現行安排相同)
70年或以上		60%	65%(指定地區)

註：樓齡達30年或以上而位於非工業地帶工廈的門檻由80%降至70%（與2022年11月公布的建議相同）。
資料來源：發展局

相連地段採加權平均法申請強拍例子



特設專責辦事處 保障小業主權益

香港文匯報訊（記者 黎梓田）政府放寬強拍門檻，市場上有聲音擔心小業主私產權益受到損害。發展局發言人昨指出，局方擬於2024年內推行2項行政措施加強支援小業主。一是在發展局轄下成立專責辦事處，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。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，該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。

政府擬擔保助獲銀行貸款

二是發展局建議成立由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。發言人補充，將研究為該貸款設上限，又指目前每幢物業的估值報告（單宗案件）涉及約200萬元，而每個小業主聘請律師則涉及約80萬元。

在精簡強拍制度的法律程序方面，《條例草案》建議如地段上的樓宇樓齡達50年或以上，而所有小業主不反對重建，強拍申請人便無須向土地審裁處提交專家報告，證明重建需要，從而縮短申請處理時間。在加強支援受影響小業主方面，《條例草案》建議容許自住小業主在強拍後繼續居住在目前物業內不多於6個月，讓他們有更多時間另覓居所。其間小業主居住在物業內須向業主支付租金，租金釐定將參考應課差餉租值，政府將在條例中加入相關條文。

土地共享多3宗獲批 供應8100伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）發展局昨日公布多3宗土地共享先導計劃申請獲政府原則性同意，以展開下階段的詳細設計和技術評估。申請個案位於大埔及葵青區，分別由南豐、會德豐地產及華信地產財務提交申請，擬提供共約8,100伙房屋單位，包括約6,100伙公營房屋單位。

會德豐林村項目涉5300伙

最大一宗申請為會德豐地產大埔林村田禾路及社山路以南項目，擬議由現時「農業」地帶，改劃作住宅和輔助設施用途，總面積超過200萬方呎，預計提供約4,100伙公營房屋/「首置」單位；撥作私宅發展的總樓面面積預計提供約1,200伙單位。

會德豐地產表示，樂見政府原則性同意集團早前向發展局的申請。這為該集團第二宗土地共享先導計劃項目，除望能紓緩住屋需要外，更希望透過長遠且周詳的規劃，為大埔林村一帶建造一個優質宜居的新社區。集團將繼續與相關政府部門緊密合作，以盡快落實項目發展詳情，讓更多市民受惠。

另一宗為南豐旗下大埔露輝路及汀角路項目，擬議由現時「綠化地帶」及「道路」，改劃作住宅和輔助設施用途，預計提供約1,200伙公營房屋/「首置」單位；撥作私宅發展的總樓面面積預計提供約500伙單位。

葵涌項目歷史建築作安老院

餘下一宗為華信地產財務位於葵涌梨木道項

目，擬議由現時「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」及「休憩用地」，改劃作住宅和輔助設施用途，預計提供約800伙公營房屋/「首置」單位；撥作私宅發展的總樓面面積預計提供約300伙單位。而在公共房屋部分以外的現存二級歷史建築亦會被保留及活化作私人安老院用途。

發展局發言人表示，在先導計劃下，用地因整體基建提升而新增的住用總樓面面積，將按70:30的比例撥作公營及私營房屋發展。一如其他土地契約修訂，申請人需向政府補足地價。

先導計劃於2020年5月推出，申請期至2024年5月5日，目前接獲的6宗申請，均已取得原則性同意。

宏安下月售黃大仙盤 涉230伙



宏安地產程德韻(左)及陳永盟介紹黃大仙薈鳴鳴單位資料。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）快踏入2024年，各大發展商積極部署推盤大計。宏安地產執行董事程德韻昨日表示，黃大仙薈鳴鳴部署明年1月推售，項目基座設有商舖及會所，提供230伙住宅單位，住宅樓層由2樓至28樓，每層設2部電梯及10伙單位，當中2樓及28樓為特色單位樓層。

宏安地產營業及市場部高級經理陳永盟表示，標準單位戶型涵蓋開放式至兩房兩廳，面積200至375方呎，其中開放式佔21伙、一房戶佔126伙、兩房戶佔63伙。另有特色戶20伙。項目預計關鍵日期為2025年4月30日。他相信項目會受追求生活便利的年輕家庭及投資者歡迎。

長沙灣映築貨尾增7%折扣

另外，恒基地產與市建局合作的長沙灣映築，由市建局持有的最後1伙單位新增折扣優惠，變相減價促銷。單位為6樓E室，面積512方呎，兩房兩廳，原定價926.11萬元，不設任何折扣，最新增設樓價7%的「節慶置業有賞優惠」，折後售價為861.28萬元，折實呎價降至16,822元。

成交方面，新地旗下位於馬鞍山白石雲海別墅昨再錄洋房成交，為Camellia Avenue 6號，面積2,676方呎，三房兩套兩廳，連729方呎花園，成交額5,296.7萬元，呎價19,793元。

恒基3.55億統一自由道舊樓

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）恒基地產併購逾十年的何文田自由道4號舊樓，上月初獲土地審裁處批出強拍令，底價3.55億元，並在昨日舉行公開拍賣，由手持「9號牌」的恒基地產執行董事黃浩明在未有其他競爭對手下以底價投得，成功統一業權發展。黃浩明表示，地盤面積不大，只有大約4萬呎樓面，計劃將發展成單幢樓的上車盤，並以中小型單位為主。

擬建4萬呎單幢上車盤

該物業地段面積為4,882方呎，鄰近自由道與勝利道交界，鄰近港鐵旺角及旺角東站，現址為1幢樓高10層的商住舊樓，於1958年落成，可建樓面約39,933方呎。

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國指出，今年至今只有5宗強拍申請，對比早前兩三年大幅下降，主因是發展商在地

產市道下行周期不願啟動新發展項目。他預計在放寬強拍門檻後，明年強拍申請將有所增加，但具體數字很難預測，這要取決於大業主的意願和整體物業市道。

干德道60號全幢交易步尾聲

另外，美聯旺舖營業董事陸澤森表示，西半山干德道60號全幢及干德道60B號二樓，市場消息指以約1.55億洽購至尾聲，將進入公司股份轉讓盡職審查階段。其中，60號為樓高5層住宅連車庫物業，總樓面約5,727方呎，另外60B號二樓物業樓面約1,250方呎，即整個交易涉及約6,977方呎樓面，以市傳成交價計，呎價約22,215元。而60B號二樓物業則佔全幢大廈約16.67%不可分割業權份數。

陸澤森表示，根據半山區西部分區計劃大綱圖，項目現址劃為「住宅(乙類)」用地，可以5



右起：西半山干德道60號、60A號、60B號、60C號。

倍地積比率發展，以干德道60號地盤面積約1,718方呎計，落成後總樓面約8,590方呎，而60B號地盤面積約1,876方呎，料重建後可提供約9,380方呎。物業位置優越，可享開揚維港海景，距中環及金鐘核心商業區約5分鐘車程。