



立會通過強拍降門檻 最低65%業權 發展局冀條例年底生效

業主盼新例助賣樓 改善居住環境

香港特區立法會昨日三讀通過《2023年土地（為重新發展而強制售賣）（修訂）條例草案》，降低強制拍賣申請的門檻，樓齡50年或以上私人樓宇，視乎樓齡和所屬地區，強拍門檻由現時80%業權降低至70%或65%。特區政府發展局局長甯漢豪期望條例12月中前生效。有舊樓業主立案法團接受香港文匯報訪問時指，大廈曾兩次獲發展商提出收購，但舊例要求必須收集逾80%業權同意，門檻過高，最終強拍計劃告吹。法團主席直言，新例降低強拍門檻有助舊樓業主出售單位改善居住環境，惟現時市道仍低迷，降低門檻也可能已無發展商有興趣再提收購，而且收購價今非昔比，錯過最佳的收購時機。

◆香港文匯報記者 劉明

昨日通過的新條例則按私人樓宇的樓齡，以及所在地區有不同門檻，若樓齡介乎50年至59年，並位處長沙灣（覆蓋深水埗）、馬頭角（覆蓋九龍城和土瓜灣）、旺角、西營盤及上環、荃灣、灣仔、油麻地等七個指定地區，由於該些地區半數樓宇達50年或以上及38%樓宇接獲強制驗樓通知，有重建迫切性，故強拍門檻降至70%；樓齡介乎60年至69年兼位處上述指定地區，門檻則進一步降至65%，有關樓齡的大廈若在非指定地區，門檻亦降至70%。超過70年樓齡，則不論地區只要齊集65%業權，也可申請強拍（見表）。

舊制缺彈性 面積細難獲收購

而此前，舊有法例下，50年或以上樓齡的私人樓宇，發展商要收購80%業權同意才能夠提出強拍申請。此外，之前同一宗強拍申請若涉及兩個或以上毗鄰地段，每個地段均須各自符合申請門檻，唯一例外是地段上的建築物有共用樓梯連接，才可合併計算這些有共用樓梯相連地段的不分割份數的平均百分比，機制欠缺彈性，面積小的地段並無重建誘因，難有機會被收購重建。

故修訂的條例容許無樓梯連接的毗鄰地段，只要樓齡為50年或以上，以及每個地段最低門檻達65%，也可一併重建發展，小業主也會因發展面積增加提高重新發展價值，可獲較高賠償。

強拍門檻高 難得到80%業權同意

大角咀富貴大廈東西兩座先後在2018年及2022年獲財團提出收購，惟兩次也因未獲80%業權同意，無法申請強拍。該大廈業主立案法團主席Kelvin對香港文匯報表示，該大廈樓齡高，不少業主也希望獲得收購，領取賠償後換樓改善環境，惟強拍計劃一再告吹，「對上一次收購價大約每平方呎1.4萬元，好多（業主）都想賣，因為太殘舊，但有啲業主貪心到要兩萬元一呎，每個人說法都唔同，結果最後集唔夠業權收購唔成功。」

香港文匯報記者曾在2021年訪查該大廈，發現石屎剝落情況嚴重，樓宇四周圍更需用鐵架支撐，東座和西座分別於2015年和2016年被屋宇署列為「S26A」（屬欠妥建築物）和「S26」（屬危險建築），當時不少業主也擔憂情況持續變差，樓宇結構不安全會被封樓。

Kelvin直言，通過降低強拍門檻的修訂條例後，應該有助這類老舊建築加快重建，他亦期望再有財團洽購收購，但直言情況並不樂觀，「市道差咗，個個都想賣，但怕無人接，發展商都唔肯收購，就算真的有人收購，市道唔同咗，一定不及之前1.4萬元一呎的收購價。」他直言已失去最佳強拍時機，「好價時唔肯賣，現在市道差未必有人要，個價都唔會高。」

他表示，大廈未獲收購重建，繼續承受結構風險，雖然已成功申請樓宇更新大行動2.0的資助，但未聘用顧問驗樓，所以亦未能進行招標，擔心若其間塌石屎擊傷人，業主夾錢賠償。



◆大角咀富貴大廈法團主席直言，新例降低強拍門檻有助舊樓業主出售單位改善居住環境。圖為富貴大廈。資料圖片



◆香港文匯報記者曾在2021年訪查富貴大廈，發現石屎嚴重剝落，樓宇四周須用鐵架支撐。資料圖片

政府將推多招助小業主

香港文匯報訊（記者 劉明）香港特區政府發展局局長甯漢豪昨日在立法會上指出，社會有共識需要加快重建步伐，強調降低強拍門檻，旨在推動重建老舊及失修的樓宇，以消除舊樓安全隱患，改善居民生活環境，絕非「益咗」發展商；條例通過後，政府將推出多項措施支援小業主。

甯漢豪表示，特區政府的修例建議和行政設施，已在不同政策考慮及小業主利益之間取得平衡，對於日久失修的老舊樓宇，重建是較維修更符合經濟效益；而修訂條例促成私人業權統一和促成收購者進行重建，更重要是推動老舊和失修樓宇重建，為業主提供出路，改善生活環境。

為加強對小業主的保障，條例草案建

議容許自用業主在地段強拍出售後，仍可繼續使用其物業不多於6個月，讓他們有更多時間另覓替代物業。

另外，特區政府今年內會設立專責辦事處提供一站式的加強支援小業主服務，包括提供獨立物業估值服務等。

民記促加強聯售服務

民建聯立法會議員李慧琼表示支持降低門檻，特區政府除在條例草案中提出法定保障，亦提出支援措施，她認為這些措施正面回應公眾訴求，但促請政府在實施後定期匯報情況，交代強拍個案中小業主所獲的實際權益，另加強聯售服務，協助小業主自行組織重建項目，以及參考其他地方的重建策略，多循原區安置，讓受影響居民分享到重建利益。

降低強拍申請門檻

私人樓宇

樓齡	舊有門檻 (已收購業權 百分比)	修訂門檻 (已收購業權 百分比)
◆少於50年	90%	90%
◆50年至 少於60年	80%	指定地區70%/ 非指定地區80%
◆60年至 少於70年	80%	指定地區65%/ 非指定地區70%
◆多於70年	80%	不論地區65%

位於非工業地區工廈

樓齡	舊有門檻 (已收購業權 百分比)	修訂門檻 (已收購業權 百分比)
◆30年或以上	80%	70%

註：指定地區包括：(1)長沙灣（覆蓋深水埗）、(2)馬頭角（覆蓋九龍城和土瓜灣）、(3)旺角、(4)西營盤及上環、(5)荃灣、(6)灣仔、(7)油麻地

上述7個指定地區內有50%樓宇達50年或以上，另38%樓宇接獲強制驗樓通知

立法措施

- ◆容許自住業主可在地段售出後，繼續居住在物業內不多於六個月
- ◆需向地段購買者支付某款額

行政措施

(一) 專責辦事處在不同強拍階段為受影響小業主提供一站式加強支援服務

- ◆小業主法律權益和其他一般查詢服務
- ◆獨立物業估值服務
- ◆調解
- ◆初步專業諮詢服務
- ◆法律和其他專業服務轉介
- ◆情緒輔導及遷離支援

(二) 政府擔保貸款專項計劃

- ◆協助合資格小業主取得貸款，應付處理強拍訴訟時流動資金不足的問題

(三) 土地審裁處的資源

- ◆增加土地審裁處的司法人手資源，包括向立法會申請為該處開設兩個首長級常額職位

資料來源：發展局 整理：香港文匯報記者 劉明

加強支援小業主措施

工聯會建議劏房設最低標準

香港文匯報訊（記者 王儂）香港最少有數十萬基層市民居住於環境差劣的劏房中，特區政府為此專門成立跨部門解決劏房問題工作組。工聯會昨日提出多項建議，包括合規劏房的最低標準，包括淨高度不少於2米、實用面積不少於7平方米、廚廁分離，及有獨立窗戶採光通氣等。該會認為，立法規管劏房只是第一步，後續的宣傳、引導和執法將面對不少困難，期望政府堅持推進劏房管理，特別關顧有兒童等弱勢成員的劏房住戶。

非一刀切消滅整個劏房市場

工聯會昨日舉行記者會，就合規劏房的最低標準提出相關建議，包括共用走廊分隔牆、劏房與劏房間的分隔牆、劏房大門均須具有最少一小時耐火時效；劏房單位內必須提供獨立的廁所和淋浴設施；如租戶需另外支付水電費，則業主必須安裝獨立水錶、獨立電錶；廁所須符合《建築物條例》關於通風的規定；劏房不可位於工廈內；劏房不可設於違例搭建物；劏房所處的屋宇單位如有未遵從消防安全指示，不得用作劏房等。

工聯會立法會議員吳秋北表示，香港劏



◆工聯會建議以立法有效規管劏房。

香港文匯報記者萬靄靈 攝

房問題存在已久，然而一批基層市民，因各種原因需暫時忍受劏房狹小的居住環境，反映劏房的存在滿足部分人的需求，因此要精準取締劣質劏房，而非一刀切消滅整個劏房市場。

冀政府特別關顧有兒童劏房戶

他認為特區政府下定決心立法規管劏房只是第一步，後續的宣傳、引導和執法將面對不少困難，期望政府時刻關注劏房居民的情況需要，特別關顧有兒童等弱勢成員的劏房家庭。

工聯會立法會議員陳穎欣認為，政策落實時需優先考慮保護兒童，包括要有措施支援受影響的租戶家庭。「現時政府簡約

公屋的計分制度，為符合公屋『家有初生』優先配屋計劃，及有未成年子女的家庭加分，都是有利加快兒童告別劏房的措施，期望政府在制訂劏房規管制度，以及相關支援服務，都應依循兒童家庭優先的原則。」

工聯會立法會議員鄧家彪表示，工聯會建議設立住戶登記制度，狹小劏房（單位7平方米至14平方米）的業主，有法定責任向政府申報劏房住戶的基本資料，例如住戶人數，是否有未成年人、長者、或殘疾人士，是否正在申請公屋等。政府收到有關資料後，協調服務機構為他們提供精準幫扶，緩解他們在輪候簡約公屋等資助房屋的困難。

發展灣區低空經濟 商界倡三地融通發展

香港文匯報訊 香港正研究發展低空經濟，無人駕駛航空器創新技術與應用模式的全球領先企業億航智能董事長胡華智應民建聯的邀請，到立法會與約20位立法會議員、特區政府運輸及物流局副局長廖振新、特首政策組副組長關家明與研究人員、智慧城市聯盟成員、各大商會領導及業界人士會面，就香港發展大灣區低空經濟舉行交流座談會。

胡華智在會上表示，隨着低空無人駕駛電動垂直起降飛行器(eVTOL)及相關技術、政策發展已日漸成熟，香港要發展低空經濟，關鍵在於應快速推進適合的無人機起降點，盡快落實試點項目。他建議，香港民航處與中國民用航空中南地區管理局、民航中南地區空管局、民航適航審定廣州分中心、澳門特區民航處等監管機構加大合作，共同推動三地融通發展。

胡華智指出，上周內地相關部門已正式向廣州(廣東億航)及安徽合肥企業批出相關運營許可證，意味未來兩至三個月內將有空中出租車服務正式商業營運。eVTOL大規模商業落地已沒有太多痛點，下一階段需要解決的是運營標準建設及基礎設施建設兩個問題。香港特區政府宜積極通過政策支持措施，在城市地面及空中立體交通規劃、低空經濟基礎設施選址、建設、運營等方面予以全方位和全流程引導及支援。

葛珮帆盼設小組完善法例

民建聯工商專業支部主席黃英豪議員，及民建聯副主席及政策倡議委員會主席葛珮帆分別就安全及在香港實際運作管理等方面作出深入交流。葛珮帆表示，高興得悉億航智能集團已在探討在香港拓展業務，她期望特區政府能盡快成立低空經濟發展工作小組，透過落實試飛項目，獲取不同場景的實際數據，以開展完善法例、建設低空管理系統及產業規劃等工作。

黃英豪表示，目前低空經濟已經成為國家重點發展的領域，香港需要及時抓住這個機遇，進行對接及部署。