

# 舊樓強拍門檻宜降低

## 避免樓宇老化快過重建速度

香港地少人多，樓價全球最高，人均居住面積之細全球居冠。港府為增加住宅供應，除填海造地外，加快舊區重建亦刻不容緩。綜合各方意見，如果港府要為舊區重建拆牆鬆綁，最簡單的方法就是降低舊樓強拍門檻，藉此加快重建步伐，增加住房供應。

香港商報記者 周健鑫



大部分舊樓強拍都只有一個買家承接。

目前本港不少舊樓欠缺維修保養，牆壁有裂縫石屎剝落，電線容易短路，水喉管道時常漏水或淤塞，電梯需要大修，不少更存在結構安全隱患。這些舊樓多數集中在深水埗、灣仔、油尖旺、九龍城等舊區，預計到2046年，全港會有一半的樓宇樓齡將達到50年。

去年行政長官林鄭月娥在施政報告中提出，要加快舊區重建更新。她提及，本港樓齡達50年或以上的私人樓宇，在過去10年由3900幢，急增至8600幢，加上全港5000多幢「三無大廈」（即沒有業主立案法團、沒有任何居民組織及沒有管理公司的大廈）日久失修，港府必須採取更有效的政策手段，進一步加快重建更新步伐。

### 目前樓宇老化快過重建速度

近年舊樓收購成本持續上漲，重建難度亦增加。仲量聯行香港項目策略及顧問部資深董事李遠峰表示，香港急須以更高效率處理舊樓問題，適值政府在啟德地皮後推出招標的市區地皮減少，收購舊樓重建已成為地產商補充市區土地儲備的重要渠道。但去年強拍舊樓申請宗數減少，反映政府需要理順舊樓的重建程序。

土地審裁處2021年（截至12月21日止），共錄得16宗強拍申請，相較2020年的35宗，按年減少19宗，減幅54%，屬於2017年錄得15宗之後，近4年最少，亦低於過去10年平均每年約31宗水平。由於新冠肺炎疫情肆虐，法院不時暫停服務，是強拍申請宗數大幅下跌的其中一個原因，但同時亦可反映私人發展商收購舊樓更加困難。

強拍全稱強制拍賣（又稱為強制售賣），是《土地（為重新發展而強制售賣）條例》於1999年香港立法會通過的一項公共政策，目的是為了重建改善高齡樓宇和提高土地使用效率。2010年再行修訂，現時強拍條例，50年或以上樓齡的樓宇，集齊八成業權，可以向土地審裁處申請強拍。2021年特首施政報告提出，研究降低舊樓強拍門檻，市傳由集齊八成業權降至七成半或更低。

舉個簡單例子，一塊地皮上有一幢五層高唐樓，樓上五層住宅再加地下商舖，整塊地皮的業權，便根據地契規定，由住宅業主與商舖各自攤分。一般而言，商舖地價均高過樓上的住宅，故所佔業權比例通常也較

多。假設唐樓地下商舖現時市值500萬元，而樓上五層分別均為100萬元，整幢大廈便合共值1000萬元。

現時地產商需要收購這幢唐樓地下商舖單位，另加樓上三層住宅單位，共取得這塊地皮的八成業權，便可以申請強拍，即使餘下兩層住宅的業主堅持不肯賣樓，單位都必須被強制拍賣。

當地產商拆卸這幢唐樓後，重建一幢廿層高的住宅大廈，地下仍是商舖，樓上廿層全部是住宅，可能每層兩伙，同一塊地皮重建一幢新大廈可提供40伙住宅，既可以提升物業價值，可容納更多人居住，同時改善居住環境。

### 舊樓統一業權耗時又費力

然而，現實情況下，發展商要收購舊樓統一業權過程耗時又費力，因為要逐一說服業主出售業權，許多時舊樓商舖由於所佔之業權份數較樓上之住宅單位多，加上商舖有穩定收益，故收購舊樓時，經常有地舖業主拒絕遷出。更加有一些投資者專門購置舊樓單位，等待將來舊樓重建發展時獲得賠償，被市場稱為「落釘」，經常同地產商「開天殺價」，許多時財團收購舊樓往往因為遇上「一個半個」釘子戶，令整個項目未能達到強拍門檻，令重建無了期延後。

中原集團創辦人施永青接受本報採訪時表示，本港舊區重建進度緩慢，樓宇老化快過樓宇更新，主要原因是地產商認為舊樓強拍門檻太高，如果政府放寬收購舊樓門檻，相信可以大大降低地產商收購舊樓的難度。施永青認為強拍門檻可因應樓齡而調整，

60年至69年樓齡的舊樓，建議只需收購七成業權，70年以上只需收購六成，80年以上樓齡只需五成。

坊間亦有意見認為若降低舊樓強拍門檻，會侵犯個人的私有財產權，施永青回應指，多層大廈的土地業權並非業主獨立擁有，而是共同擁有，小業主只擁有整塊土地及其上面建築物的一個比例股份，所以若只是一個分層單位的業主，就不可在所有事情上都獨斷獨行，而是要和其他業主有商有量。事實上，大部分舊樓的小業主，都想有發展商來收購。

對於2021年施政報告提出研究降低舊樓強拍門檻，傳由集齊八成業權降至七成半或更低。華坊諮詢評估資深董事梁沛泓接受採訪時表示贊同，認為措施將有效加速市區重建，增加房屋供應。

梁沛泓強調，發展商在集齊地盤八成以上業權份數的努力不能抹殺，但被強拍小業主的權益亦不能忽視，他建議政府在降低強拍門檻的同時，亦應為小業主訂下最低保障金額，建議住宅單位的保障金額，可以以同區12至15年的樓宇作參考。

梁沛泓指出，現時存在的問題是被申請強拍的地盤，一向只有申請方參與拍賣，在沒有競爭對手的情況下，清一色以底價一舉即售。氣氛與政府賣地截然不同，違背了地盤公開拍賣引入市場競爭的精神。

更值得關注的是，有不少強拍申請者把其計劃重建的地盤拆細，分拆成個別微型項目，斬件式向法院申請強拍。華坊諮詢統計了2020年和2021年48宗強拍申請，發現了有四成多的地盤面積少於300平方米（約3230平方呎），最細的地盤更只有845平方呎。由於多層大廈均有一定的面積，要作電梯和樓梯等公共設施，微型地盤的重建效益極低，拆細地盤強拍，明顯旨在壓低整幢舊樓的收購成本。



受惠地積比轉移政策，近年紐約中央公園附近湧現不少超高豪宅。

## 外地重建經驗值得參考

仲量聯行大中華研究部主管黃志輝指出，儘管港府於2010年已把申請強拍門檻，由擁有地段90%不可分割業權份數調低至80%，但市區重建步伐仍然緩慢。其實，亞洲區內不少城市的舊區重建政策亦值得香港參考及仿效，港府如能針對重建項目提供更多優惠或刺激措施，應可促進市區重建的進度。

首先，現時本港不少舊樓的地積比已經用盡，若重建的話，應容許增加地積比率（又稱為容積率）作為獎勵，如在台北，當地政府針對更新土地給予容積獎勵，進行更新發展的建築地盤，可最多申請以法定容積的1.5倍為新容積率，或以原建築容積率，加上法定容積0.3倍的額外容積為新容積。

### 台北舊樓重建可增地積比

其次，是放寬業權人同意比例門檻，如東京申請舊樓重建的門檻，僅為取得三分之二（66.7%）業權人同意。

第三，為降低樓齡門檻，如新加坡樓宇樓齡逾10年、取得80%業權人同意便符合資格申請集體出售業權；在台北，舊樓重建樓齡門檻通常為30年。

仲量聯行認為，政府如能針對重建項目，提供更多優惠或刺激措施，應可促進市區重建的進度及推動舊區更新。

### 轉移地積比可鼓勵重建

另外，香港城市大學公共政策學系葉毅明教授接受本報訪問時表示，「轉移地積比」不失為一種鼓勵發展商收購舊樓重建的誘因。所謂「轉移地積比」，即是規劃將散落區內不同建築物的剩餘地積比集中轉至發展潛力較大的地點，以達到整合街區發展。葉毅明教授建議今後香港社區發展應以小區為單位，既能保護好社區本身的傳統文化遺產，亦能讓小區部分因難業主的訴求，通過溝通協商得到保護。

例如近年美國紐約中央公園黃金地段，湧現不少新型超高豪宅，便因為當地發展商獲得當地規劃部門批准，利用「轉移地積比」方法，收購多個相連舊樓地皮，然後將多個舊樓剩餘地積合併，轉移到其中一處地皮，從而讓該地皮可以興建超高豪宅。

### 亞洲部分城市市區重建政策

城市	新加坡	台北	東京	香港
樓齡要求(年)	10	30	沒有	50
業權人同意比例要求	80%	80%	66.7%	80%
地積比率優惠*	有	有	有	沒有

\*註：地積比率優惠指舊樓重建，可增加使用的地積比率。

### 預計本港住宅老化情況

類別	2018年	2048年	變化
樓齡逾50年	19.8萬伙	85.4萬伙	▲3.3倍
樓齡逾70年	1000伙	37.3萬伙	▲374倍

資料來源：發展局及規劃署《香港2030+》報告



特首林鄭月娥表示要改善舊樓居民的生活環境。