



韓前總理韓惠洙：歐債較金融風暴更嚴峻

詳刊B2



调控鬆綁無望 內房轉型求存

詳刊B3

解地荒良藥近在咫尺 強拍申請兩年近百宗

舊區重建靜靜起革命

■多家發展商在兩年前放寬強拍門檻後，已在多個舊區默默收購舊樓。 資料圖片



港府積極透過增加土地供應希望根治樓價高問題，可惜手上土儲不多，「造地」又長路漫漫。其實，市區有個超巨型土地庫——舊樓，絕對是可解燃眉之急的「特效藥」。事實上，私人發展商早已吼準這個龐大的市場，自兩年前強拍拍賣門檻放寬後開始部署重兵。當中以恒基最心雄，去年至今共有18個舊樓地盤申請強拍，總樓面保守估計達150萬方呎，榮膺「舊樓王」。新地、嘉里等亦呈交多份申請，勢要搶奪這塊「市區供應肥肉」。

■香港文匯報記者 顏倫樂



■黃浩明不諱言，收購舊樓可低成本取得市區地皮，而且回報甚高。 資料圖片

翻查資料，去年至今兩年內，土地審裁處共接獲96宗強拍申請，當中恒基交了30份，佔總數近三分之一，涉及地盤數目多達18個(包括合作項目)，保守估計提供150萬方呎樓面，若以每個單位約600方呎計算，已可提供約2,500伙。反觀恒基同期購買官地數量極少，只得同系的香港小輪取得一幅紅磡小型地皮，鐵路項目、市建局項目全部未有進展。

恒基兩年強拍30舊樓稱王

恒基執行董事黃浩明接受本報訪問時承認，集團近年策略上將購買土儲的焦點集中在舊樓收購上，相對在購入官地等出價會較為保守。又指公司在數年前已注意到舊樓收購市場的發展潛力，認為是其中一個可以低成本取得市區地皮的方法，而且回報高，自從本港兩年前將強拍門檻由九成降至八成後，更加速收購步伐。今年土地審裁處接獲50宗強拍申請，創下歷史新高，恒基就佔了當中

15份申請，涉及9個地盤。黃浩明透露，集團尚有不少舊樓項目已集齊足夠的業權份數，年底有機會再呈交約5份強拍申請。

業主「吊高賣」收購成本飆

事實上，恒基近年努力拓展其舊樓重建王國，去年6月恒基主席李兆基就曾經提過，將投資250億元用作收購重建，今年6月再公布現時收購舊樓項目涉68個，完成重建後將於5年內分批推出，涉樓面面積合共600萬方呎，可望建成1萬個單位。

不過，黃浩明表示，今天樓市表現與兩年前已大不相同，收購成本與日俱增，個別小業主索價較前一年更增加近20%或以上，故現時開始會「回歸」傳統市場，積極物色購入政府官地、鐵路土蓋項目、市建局項目等，出價亦會較之前進取。

強拍進收成期 宗數料破紀錄

第一太平戴維斯投資部資深副董事鄭漢華亦指，2010年強拍門檻放寬後，發展商加快收購步伐，經過約1年多的收購時間，今年進入收成期，故此今年的強拍申請能達到破紀錄的50宗。不過，目前小業主叫價與兩年前已有甚大差距，令收購步伐停滯不前，他估計下半年至明年年初強拍宗數可能繼續飆升，但至明年底就會減速，以反映現時收購進度減慢的情況。

除恒基外，新地於收購舊樓上亦顯得非常積極，消息人士指，雖然公司去年至今只得3個地盤申請強拍，可建樓面約41.3萬方呎，但其私下完成收購的舊樓項目亦為數不少，主要集中在西環及筲箕灣等，但大多低調收購。其他積極於舊樓市場「搶地」的發展商包括嘉里、九建、豐泰地產、華置等。

發展商對市區地皮趨之若鶩，亦因為現在市區土地買一幅少一幅，以政府本年度放入勾地表內的土地計算，47幅住宅地皮，只得3幅市區地皮，包括前北角東面地盤、灣仔捷船街、灣仔適安街地皮。發展商要增加市區土儲，除市建局地盤外，就只有向舊樓埋手。



■恒基去年5月申請強拍的西環大樓。 資料圖片

2011年至今部分申請強拍舊樓地盤 (表1)

舊樓位置	已集業權(%)
發展商：恒基	
何文田勝利道7-7G號域多利大廈	84.02-97.22
西環爹核士街11至29號	80-90
西環大樓	96.91
土瓜灣馬頭圍道196至202號	92.86
深水埗西洋菜北街456-462A號	85.3
鴨脷洲大街麗泉樓	90
大角咀利得街11至33號海安樓	97.07
長沙灣福樂街190-198號	80-83.33
長沙灣永康街63號	91.67
長沙灣永隆街17號及19號	90.9
土瓜灣馬頭角道58-60號、炮仗街166-168號	約80-約90
大坑重士街2至12號、禮賢街1至11號*	95.23
大角咀嘉善街8-30號及8A-30A號	83.34-91.67
鯉魚涌民新街21至39號金馬大廈	82.87
尖沙咀山林道38號至40A號山林大廈	89.29
西環德輔道西307、309、311號**	88.89
九龍城福佬村道79至81號	87.5
西灣河成安街19及21號	93.94
發展商：新地	
西環文興工廠大廈	87.5
中半山堅信大廈及格蘭大廈	94.44-98.68
筲箕灣道、教堂里、工廠街地盤	85.71-96.43
發展商：嘉里	
何文田太子道西298至300B號	97.22
跑馬地山光道7C至7F山光大廈	96.2963
發展商：豐泰	
銅鑼灣中央樓	90.1442
西半山適雅大廈	逾90
發展商：九建	
紅磡環景街、環順街、環安街、環福街地盤	80-86.36

註：*為與金朝陽合作、**為與新世界合作

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

市建局本財年市區重建項目 (表2)

地點	總樓面(萬呎)	單位數量(伙)	中標財團
旺角洗衣街項目	24.0059	290	(未截標)
馬頭角北帝街/木廠街項目	7.4702	92	中海外
中區卑利街/嘉咸街項目地盤B	19.15	177	長實

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

屋宇署本財年批出舊樓重建圖則 (表3)

地盤位置	座數/樓層	用途	總樓面	預料提供單位數量	發展商
跑馬地桂芳街1-10號	1/28	住宅	65,138	100伙	新世界
旺角砵蘭街54-60號	1/28	商住	33,755	50伙	英皇
土瓜灣江西街2號	1/26	商住	41,293	55伙	/
聖公會牧愛堂					

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

話你知

強拍條例增收購效率

《土地(為重新發展而強制售賣)條例》是港府於1999年實施的一項公共政策，目的為改善高齡樓宇收購重建效率。根據強制售賣條例，任何人集齊同一地段90%以上業權，便可申請統一地段業權。不容許打釘勒索天價，發展商更容易進行市區重建。

發展商最怕殺出「程咬金」

持稿 舊樓收購難度高，業權分散、處理業權糾紛、遭人「落釘」、併購地盤、舊樓被設置限制限制等等，無一不是棘手問題，最令發展商頭痛的是出現多間不同財團在收購同一個地盤，要解決殊不簡單，多間地產商就曾經碰得焦頭爛額，個別舊樓竟然收購長達10多年，甚至20年之久。 韋堅信測量師行估值董事林晉超表示，發展商收購舊樓，其實最不希望經歷強制拍賣過程，因為動輒需要時間一年以上才能正式進行強拍統一業權。遇到「釘子戶」就最頭痛，因對方往往索價極高，與之洽談浪費金錢又浪費時間，收購陷入膠着。若最後發現並非落釘，而是遇到另一家地產商同時收購，其複雜性與難度就更加高。

市區老化 舊樓重建步入高峰

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 舊樓重建項目在近年土地供應中佔了越來越重要的份量，韋堅信測量師行估值董事林晉超表示，由於本港多個老區發展已有長遠歷史，如港島東、深水埗、旺角一帶，都會出現一幢又一幢符合強拍資格的舊樓，預測2010至2020年的10年間，本港將進入收購重建的高峰期。 根據發展局年初估計，本年度的市區重建項目可提供約1,200伙，私人重建項目提供約1,300伙。

香港文匯報記者 顏倫樂 銅鑼灣、旺角等其實有不少舊樓具重建價值，都因收購地盤的難度已令發展商卻步。 另一方面，不少舊區沒有設樓宇高度限制，重建後可興建50層或以上大廈，較一般興建30層更高，故地產商多傾向興建高度，以免重建價值大打折扣。舉例，恒基7、8年前開始收購的西半山美麗臺，07年於未有設限前，獲准重建為2幢44層高、另加6層高基座的摩天樓，後來因該圖則的重建價值高，發展商與小業主就該圖則相互爭奪。

旺區商舖貴 損收購意欲

小業主索價上升亦是一個現實又無法避免的問題，林晉超指出，今年樓價急升，若以今日收購價對比去年同期，已上升約10%。由於舊樓位置大多處於發展成熟的市區核心地段，地舖的商業價值高昂，成為其中一個收購難題，



■業界預料，本港將進入舊樓收購重建的高峰期。 資料圖片