

# 公務員合作社物業首成功強拍

## 對日後重建有啟示作用 或增強發展商收購信心

經過歷時兩年的強制拍賣法律程序，雅居樂昨透過強制拍賣以底價4.52億元統一鯉魚涌柏架山道2至8號公務員合作社物業的全部業權，正式成為業權持有人，是首個公務員合作社物業獲批進行強拍個案。本港過去不乏公務員合作社物業出售及重建，以往都獲業主百分百同意而順利進行，今次需要強制拍賣是因為項目有一個「釘子戶」拒絕收購，要求賠償8,000萬元外加逾5,300方呎新樓。

香港文匯報記者 梁悅琴



▲雅居樂昨在強拍中以底價4.52億元統一柏架山道2至8號(左)公務員合作社物業的全部業權，料將興建高尚住宅。上圖為拍賣現場。

雅居樂昨以底價4.52億元統一柏架山道2至8號業權，雅居樂方面表示，統一業權後會將持有的英皇道992至998號及柏架山道2至16號合併發展，初步計劃用於興建3座高尚住宅，總發展的建築面積預計逾40萬方呎。

### 雅居樂底價4.52億統一業權

負責強拍的第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國昨表示，該物業原為公務員合作社物業，受地契的買賣限制條款所規範，但已得到地政總署的許可進行拍賣，為第一個公務員合作社物業進行強拍。

### 「釘子戶」索價8000萬阻收購

該強拍項目位於柏架山道2、4、6及8號，地盤面積約1.27萬方呎，早於1973年落成，現址為兩幢6層高的住宅大廈，附設一條公共樓梯將兩幢樓宇相連，若以地積比率約8.5倍計，可建樓面約11萬方呎。雅居樂提出強拍，是因僅餘未收購該物業的一伙「釘子戶」，曾提出3個不同的收購方案均遭到拒絕，該「釘子戶」曾開價要求賠償8,000萬元及重建後獲得一個逾5,300方呎單位，

雅居樂於是向土地審裁署申請強拍獲批。

陳超國續指，發展商過去對公務員合作社可否強拍有不少疑慮，但是次強拍案已解決了如何補地價取消買賣限制的程序問題，對日後合作社重建有啟示作用，或將增強發展商的收購信心。而這宗案例中的補地價金額，全數由發展商代為支付，毋需從小業主的樓款扣除。

雅居樂數年前亦同時收購毗鄰舊樓，包括柏架山道10至12號及14至16號，同屬公務員合作社，藉以擴大版圖發展。與是次強拍項目一街之隔的英皇道992至998號舊樓，屬政府教師合作社，全數16個單位，發展商早於2017年以每伙約2,500萬元收購，涉及約4億元，已成功統一業權。

### 長遠看好香港房地產市場

雅居樂方面又指，對本地業務將以持續穩健為主要考慮因素，將以多管策略物色合乎市場需求及產品理念的優質土地，適時增加土地儲備。雅居樂指，長遠看好香港房地產市場，相信疫情只會造成短暫經濟衝擊，不會影響香港國際金融中心地位，亦不會減低香港住宅物業作為優質持有資產的長遠吸引力。

## 合作社物業重建 寶翠園最大型

市區舊樓有價，一批早於上世紀五六十年代落成的公務員合作社物業，成為財團收購的「寶藏」，不過以往發展商收購公務員合作社物業都能收足百分百業權，毋須申請強拍。當中最具代表首推西半山豪宅寶翠園，前身為西環政府高級公務員宿舍，為首個以合作社建屋的試點，在1956年底竣工，當時更邀得港督葛亮洪親臨主持落成儀式；然而，經過歲月洗禮，在八十年代獲信德等出價收購，並重建為區內最具規模的豪宅寶翠園。

### 共238合作社 大部分已解散

公務員建屋合作社物業始於1950年代，是當時政府推出的長俸公務員房屋福利計劃，建成後公務員可以擁有樓宇業權。興建計劃在1980年代中期才終止，惟業主出售單位涉高成數補地價而阻礙交收。本港共有238個公務員建屋合作社，大部分已解散。

眾多合作社重建項目中，最大型當推共提供2,210多伙的西半山寶翠園，在1989年合作社業主與信德達成協議，並邀請新地、新世界、慶興與企業合作重建發展，項目在1999年5月開售，首批48伙建築面積平均呎價6,006元，入場的852方呎單位，售價

380多萬元，呎價4,500多元，發展商連番加推，開售首日即售出逾360伙。該盤現時平均實用面積呎價約26,036元。

既然已有寶翠園成功經驗，信德集團再下一城收購紅磡漆咸道北388號公務員建屋合作社漆咸花園全部業權後，並找來寶翠園合作夥伴新鴻基地產、新世界發展及慶興與企業合作發展成另一個豪宅盤昇御門，昇御門於2011年末開始銷售，2012年10月入伙，屋苑由兩幢大廈以門廊設計組成，樓高38層約150米，共334伙分層單位。

另外，南豐集團位於筲箕灣柴灣道的香島，前身亦為公務員合作社葛寧園，於1960年代落成，為本港歷史最悠久的公務員合作社。葛寧園分5座發展，由5座約5層高的住宅組成，僅提供約100伙，屬低密度設計。

### 南豐補地價30億建香島

南豐約於2010年開始收購葛寧園的業權，完成收購所有業權後，於2011年進行首次補地價程序，涉及5億元。惟因打算將地積比率由1.4倍放寬至8倍，因此需要進行第二次補價。地政總署曾於2012年批出每方呎近1萬元補地價金額，惟南豐不願接納。直至2015年，政府再批出30億元補地價金額，即每方呎地價約8,000元，較



▲西半山豪宅寶翠園前身為西環政府高級公務員宿舍，是首個以合作社建屋的試點。香港文匯報記者攝

2012年低約兩成，發展商終接納補地價。重建後的香島提供4座住宅，每座樓高約30層，提供470伙，於2016年開價發售，首批折實呎價約1.94萬元，開售至今成交實呎價曾高見4.5萬元，項目已於2019年1月入伙。香港文匯報記者 梁悅琴

## 山東街重建項目啟動 供300伙

■市區重建局昨日宣布啟動旺角山東街/地道街重建項目，預計項目10年後完成。香港文匯報記者攝



■麥中傑(右)指項目將會重整地道街休憩花園。香港文匯報記者攝

香港文匯報訊(記者 文森)市區重建局昨日宣布啟動旺角山東街/地道街重建項目，重建後將提供300個面積約450方呎的中小型私樓單位，預計項目10年後完成。有業主坦言，大廈鼠患及滲水嚴重，故願意接受補償搬走；有地舖租戶亦表示歡迎重建，指樓宇老化失修，舊市區應該發展。

### 最快一年半後提出收購價

重建項目位於旺角山東街1至27號(單數)、地道街1至23號(單數)，及奶路臣街2L至2M號，涉及24個街號，並包含部分地道街休憩花園及周邊的行人路，市建局正進行凍結人口調查。市建局總經理(規劃及設計)麥中傑在記者會上表示，項目影響24個街號，涉及170個業權、約280伙住戶及20個地舖商戶，規模不大，料重建後可提供300個中小型私人住宅單位，預計2030年完成。

項目內的地道街休憩花園逾高樓圍繞，入口常有上落貨情況，影響公園可達性，故未來將重置於近山東街位置，

市建局並會將面向地道街項目的樓宇向後移以加闊行人路，提供200平方米地下小廣場，連接地下店舖及花園。項目草圖將交規規會，如獲通過，一年半至兩年後可提出收購價，麥中傑估計項目內有不少劏房戶，實際數字有待凍結人口後才知道，市建局會採用一般安置租戶方法處理劏房戶。他承認，市建局上年度盈餘大跌，但強調財政狀況與項目規模無關，現未能估計收購及發展成本，會審慎理財，保持穩健的財務狀況。

### 舊樓失修 街坊歡迎重建

地道街1號、山東街21至27(單數)的大廈業主立案法團主席黃先生，1962年起便居於大廈低層一個約370方呎單位，與妻兒3人同住。面對重建，他表示以平常心應對，期望賠償可在同區購置面積相若單位，「未知補幾錢，好難講幾錢先合理。」他指搬走也不會不捨，因大廈樓齡達50年，常有石屎剝落和滲水情況，高層單位滲水較嚴重，低層則有鼠患



■經營廢紙回收的梁先生，對市建局啟動重建表示歡迎。



■黃先生說，居住的大廈石屎剝落和滲水已是常事。

圖片：香港文匯報記者攝

等問題，「自己都試過捉到老鼠，一年捉到一至兩隻，見慣晒。」劉女士居於奶路臣街2L至2M號約670方呎單位，在上址居住40多年的她表示，樓上樓下有劏房，不時有漏水情況；鼠患亦嚴重，要在屋內放置老鼠籠，走廊有老鼠膠板捉老鼠。她希望能於同區搬遷，不擔心難購買面積相若的單位，唯一不捨的是街坊，「大家都住吃幾十年，好熟喇。」年逾七旬的焦氏夫婦前年由廣東淡水來港，一家四口住在同一大廈一個

160方呎一劃三的劏房單位，並已申請輪候公屋。焦先生指居住環境狹窄，「內地房子大七倍」，留港是為照顧在港升學的孫兒，若重建會搬走，並希望能盡快上樓。地舖租戶梁先生經營回收廢紙店舖20多年，他稱社會要發展，故歡迎市建局重建。他又指大廈失修嚴重，不時漏水及有水浸情況，「社會發展係好，係啱嘅，舊市區發展到就發展咗佢啦。」他會視乎賠償金額，不介意另覓舖位經營，「啱家好多空舖。」

## 豪宅拖累 CCL兩連升後回調

香港文匯報訊(記者 黎梓田)樓市表現反覆，反映二手樓價的中原城市領先指數CCL報175.83點，按周跌1.25%，為2周連升後回調。中原指，受到豪宅樓價波動拖累，CCL走勢回軟，指數正在尋底，尋底成功的訊號正待確認，展望中秋後樓價可以重拾升軌。

### 樓價有望重拾升軌

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，大型屋苑領先指數CCL Mass最新報179.26點，按周跌0.62%。樓價持續一周升一周跌，兼連續7周於180點上下窄幅浮持，最高180.74點，最低179.26點。

黃良昇又表示，指數正在尋底，尋底成功的訊號有待確認，展望中秋後樓價可以重拾升軌，本周指數反映中秋節前一周的二手市況。本周大圍新盤柏傲莊1認購反應熱烈，對香港樓價的影響將會在2020年11月上旬公布的CCL開始反映。

### 港島新界東樓價齊升

四區樓價兩升兩跌，走勢上各自尋底。港島區樓價指數報186.57點，按周升1.89%，終止2周連跌。新界東區樓價指數報188.96點，按周升0.3%，近6周企穩189點水平。九龍區樓價指數報172.57點，按周跌1.49%，連升2周後回軟。新界西區樓價指數報163.37點，按周跌2.82%，指數上周急升今周急跌，走勢反覆。

### 中原CCL按周跌1.25%

