

# 港府將修例降舊樓強拍門檻

## 由八成降至70%或65%

【香港商報訊】記者蘇尚報道：為應對本港舊樓老化問題，發展局將於本周五(22日)刊憲修訂舊樓強拍條例，將樓齡逾50年的舊樓強拍門檻，由現時八成降低到六成半至七成。其中馬頭角、旺角等七區可以有較低門檻，同時放寬合併地盤重建規定及精簡法律程序。有發展商直言，新措施對加快舊區重建有幫助。草案計劃在明年1月10日提交立法會首讀，當局的目標是草案於明年中獲立法會通過。

發展局發言人表示，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；(四)加強支援受影響的小業主。「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。」

### 發展商：有助舊區重建

恒地(012)執行董事黃浩明回應修訂強拍門檻時稱，新措施對重建舊區有幫助，若將門檻降至最低六成半，並會將較低門檻應用於重建迫切性較高的舊區，可以將有限資源集中處理最急切地區。惟他也提到，除了該七區外，全港其他地方亦有較舊樓宇，變相有些地區的舊樓或未能受惠。

具體而言，樓齡達50年或以上私人樓宇的門檻，將由現時的80%降低至70%或65%，視乎樓齡組別(即50至59年；60至69年；及70年或以上)，樓齡越高，門檻就會越低。而七個地區包括馬頭角(包括九龍城和土瓜灣)、油麻地、旺角、長沙灣(覆蓋深水埗)、荃灣、灣仔、西營盤及上環等7張分區大綱圖的舊樓，強拍門檻將低5至10個百分點。同時，逾30年樓齡、位於非工業地帶的工廈，門檻則由八成降低至七成。

港府亦建議簡化合併地盤重建，以促進大規模重建，包括免除共同樓梯的規定，及採用平均份數安排計算強拍門檻。此外，現時強拍審訊每宗大約需



港府建議加快私人業權統一，作為促進老舊樓宇重建措施之一。

### 建議的強拍申請門檻

私人樓宇的樓齡(年)	現行的門檻	二零二二年十一月原建議的門檻	《條例草案》建議的門檻	
			「指定地區」	「非指定地區」
< 50	90%(不論地點)	90%(不論地點)	90%(不論地點，與現行安排相同)	
50至59			70%	80%(與現行安排相同)
60至69	80%(不論地點)	70%(不論地點)	70%	
70		60%(不論地點)	65%(不論地點)	

時564日，為精簡法律程序，當局建議，只要每位小業主都透過律師向土地審裁處提交「不反對通知書」，就可免除申請人基於「樓齡」或「維修狀況」證明有關地段應重新發展的要求。

### 建議簡化合併地盤重建

同時，發展局將加強小業主支援，包括強拍後小業主有權住多6個月；以及當局明年成立專責辦事處，提供一站式支援服務，包括獨立估值服務、政府擔保的貸款專項計劃。

## 降低舊樓強拍門檻的背後

### 財經解碼

發展局將於本周五(22日)刊憲修訂舊樓強拍條例，發展局發言人強調：「政府的樓宇更新政策方針是重建及修復並重。不過，對於一些老舊失修樓宇而言，重建是相對切實可行的方案，並可解決這些樓宇的安全隱患。」

社會近年有聲音指，舊樓強拍門檻必須降低，為什麼？發展局昨天提供的一組數據勝過千言萬語。

### 620與160的關係

首先，未來10年樓齡50年或以上的私人樓宇將會每年增加約620幢，當中部分樓宇或須重建。然而，過往數據顯示，每年因重建而清拆的私人樓宇只有約160幢。換言之，當前樓宇老化的速度遠遠快過重建速度。

其次，截至2022年底，全港樓齡50年或以上的私人樓宇約9600幢。據市建局抽樣調查，估計當中約400幢樓宇的維修不符合成本效益。換言之，每年都有一定比例的私人樓宇不得不進行重建。

還有，過去10年所有重建項目中，75%的新建住宅單位來自私人重建項目。因而港府一直透過政策主導從多方面入手，支持及鼓勵公營和私營機構進行市區更新工作。

值得一提的是，過去數年本報一直關注市區重建事宜，撰寫了一系列文章與專題加以報導。其中去年1月30日出版的報導《舊樓強拍門檻宜降低 避免樓宇老化快過重建速度》直接點出市區重建的必要性。該報導獲得該年度報業公會「香港最佳新聞」最佳經濟新聞寫作(中文)組別的季軍。如今政府響應社會聲音，與有榮焉矣。香港商報記者 蘇尚

## 恒地3.55億統一何文田舊樓業權

【香港商報訊】記者蘇尚報道：恒地(012)持有大部分業權的何文田自由道4號舊樓於昨日完成強拍，項目最終由恒地以底價3.55億元成功統一業權。就現場所見，發展商代表手持9號牌競投項目。

恒地執行董事黃浩明表示，項目日後會發展單幢式項目，定位為上車盤，提供中小型單位為主。

該物業毗鄰萬科香港旗下新盤VAU Residence及協成行發展的芳菲，地盤面積約4882平方呎，於1958年落成，現為1幢10層高樓宇，設有一部電梯及兩條公共樓梯，地庫及閣樓可作非住宅用途，而地下及上層單位可作住宅用途。

### 今年或僅5宗強拍申請

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國表示，在目前的淡市影響之下，加上項目強拍後有重建年期限制，因此發展商的風險相對較高，料會拖累全年強拍申請。他估計，今年最終只有5至6宗強拍申請。

陳超國又預計，當強拍門檻放寬後，隨即會有一批舊樓符合強拍申請門檻，惟明年強拍申請宗數會否增加，仍須視乎大業主是否願意在市道低迷時遞交申請。

## 國泰上月載客量按年增2.1倍

【香港商報訊】記者蘇尚報道：國泰航空(293)公布11月客貨運量數據。期內載客163.31萬人次，按年增加210%，乘客運載率增加2.1個百分點至80.5%。貨運方面，期內運載12.4萬公噸貨物，按年增20.3%，貨物收入噸千米數按年增14.2%，運載率下跌5.8個百分點至61.1%。

今年首11個月，國泰航空載客人次較去年同期增加709.2%，可用座位千米上升393.2%。貨運載貨量較去年同期增加19.5%，可用貨物噸千米數增加64.2%。

### 月內恢復往返基督城航班

顧客及商務總裁劉凱詩評論稱，11月普遍為旅遊淡季，在感恩節前後，往返美國的航班需求下降，商務及休閒旅行需求均有所減少，但月內一些航線仍表現理想。12月將迎來香港重新全面對外開放後的首個聖誕假期，樂見旅遊需求保持強勁，月內恢復往返紐西蘭基督城航班，是國泰航空於疫後首次重啟季節航班服務。

貨運方面，劉凱詩稱，11月為貨運高峰期的中段，月內的空貨運需求強勁，受惠於「雙十一」、「黑色星期五」及感恩節假期等當季銷售活動，加上聖誕節假期臨近的年尾需求，月內貨運量按年增長約20%，除電子商貨品外，高端電子產品、汽車，以至新鮮農產品及食品等傳統空貨運商品的需求同樣強勁。基於12月的前景令人鼓舞，預計需求在年底的假期前將一直保持強勁。

## 大灣區航空西九高鐵站設客服中心

【香港商報訊】大灣區航空首間客戶服務中心昨日已於西九龍站投入服務，提供大灣區航空及東海航空機票預訂、處理查詢等服務。工作時間為週一至週日早9時至晚6時，公眾假期照常營業。

大灣區航空客戶服務中心位於西九龍站B2層近抵港大堂A出口，服務包括大灣區航空及東海航空機票預訂、票務服務、紀念品銷售，以及處理查詢。為慶祝該客戶服務中心開設，大灣區航空聯乘東海航空，從即日起至本週六(23日)推出機票「買一送一」限時優惠。

**法定要求償債書**

根據《破產條例》(香港法例第六百零三條)第6A(1)(a)條作出的法定要求償債書察院法院的一項判決或命令而須立即償付的經算定數項的債項

致： NG NGAU CHING (吳佩清)  
地址：(1) 香港九龍油麻地彌敦道582-592號信和中心8樓806B室；及  
(2) 九龍又一居第27座9樓C室

特此通知下述債權人已發出法定要求償債書：-  
債權人名稱：WONG YUEN HAN (黃婉嫻)  
其地址為：香港新界荃灣海灣花園第4座12樓F室

債權人要求台端支付 HK\$132,011.54，而該債項是根據以債權人作為申索人，以台端作為被告人，在標題為香港特別行政區勞資審裁處申索編號 2023年第253號的法律程序申索審裁處於2023年2月23日的判決中，判定台端須向作為債權人的申索人分期支付共計HK\$150,000.00，而截至本法定要求償債書日期(即2023年10月19日)，台端仍未支付以下款項：-  
(一) 為數HK\$125,000.00之剩餘欠款；及  
(二) 由判決當日(即2023年2月23日)按HK\$125,000.00以判定利率計算直至付款當日為止的利息，該項利息計算至本法定要求償債書日期(即2023年10月19日)合共HK\$7,011.54

此外，就所要求的款項而言，該債項是無抵押的。

本法定要求償債書乃重要文件，自本公告刊登起計的首天，本法定要求償債書即被視為送達台端。台端必須於本法定要求償債書送達台端後21天內償付本法定要求償債書內所列出的所有債項或與債權人達成和解，否則台端可被宣告破產，而台端的財產及物品亦可被取走。如台端認為有令本法定要求償債書作廢的理由，台端亦可在本法定要求償債書送達後18天之前向法院申請將本法定要求償債書作廢。如台端對本身的處境有任何疑問，應立即徵求律師意見。

法定要求償債書日期：2023年10月19日  
公告日期：2023年12月20日

台端可於下述地點查閱及索取本法定要求償債書：-  
債權人代表律師：薛馮鄭律師行  
地址：香港金鐘道95號統一中心25A  
電話：2522 8101 檔案號碼：PS/121872-3/23/HWL

切記：自本公告刊登的首天起計，台端只有21天的時間，之後債權人便可提出破產呈請。台端亦只可自本公告刊登的首天起計18天內向法院申請將本法定要求償債書作廢。

**申請酒牌續期公告 大助**

「現特通告：馮嘉榮其地址為新界大埔康樂園康樂東路124號，現向酒牌局申請位於九龍九龍城侯王道35-37號地下B舖大助的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。

日期：2023年12月20日」

**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE**

**DAISUKE**

"Notice is hereby given that Fung Ka Wing of House 124, Hong Lok Road East, Hong Lok Yuen, Tai Po, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Daisuke at Shop B, G/F, 35-37 Hau Wong Road, Kowloon City, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 20 December 2023"

**申請酒牌續期公告 GUTS**

「現特通告：關家銘其地址為九龍尖沙咀赫德道11號就商業大廈2樓，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀赫德道11號就商業大廈2樓GUTS的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。

日期：2023年12月20日」

**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE**

**GUTS**

"Notice is hereby given that Kwan Ka Ming of 2/F, Lee Chau Commercial Building, 11 Hart Avenue, Tsim Sha Tsui, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of GUTS situated at 2/F, Lee Chau Commercial Building, 11 Hart Avenue, Tsim Sha Tsui, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 20 December 2023"

**申請新酒牌公告 OLD CHINA HAND**

現特通告：GUERZO, Lysandra 其地址為香港上環普仁街6號地下，現向酒牌局申請位於香港上環普仁街6號地下OLD CHINA HAND的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2023年12月20日

委任共同及各別清盤人的公告

香港特別行政區高等法院 原訟法庭  
公司清盤案件2023年第104宗

有關 公司(清盤及雜項條文(香港法例第32章)事宜) 及 有關 萬匯基建有限公司(清盤中) (TOP EXPRESS INFRASTRUCTURE LIMITED (IN LIQUIDATION)) 事宜

根據香港特別行政區高等法院於2023年11月29日所頒下的命令，蔡淑蓮女士及劉國雄先生，在有審查委員會的情況下，被委任為上述公司的共同及各別清盤人。

日期：2023年12月20日

蔡淑蓮 劉國雄 共同及各別清盤人

**ALFRED YEUNG COMPANY LIMITED 楊炳洪會計事務所有限公司**

- 稅務代表(30多年經驗專業人士處理)
- 清盤除名/個人破產申請
- 稅務申報及顧問
- 年報及公司秘書服務
- 成立中國公司或辦事處
- 成立本地，海外及BVI公司
- 註冊地址及代理人
- 會計理帳
- 商標註冊
- 草擬各類合約

地址：香港皇后大道中340號 華泰國際大廈14樓  
電話：(852)2581 2828  
傳真：(852)2581 2818  
電郵：enquiry@butdoyeungcpa.com

**香港商報廣告效力宏大**