

「強拍條例」 概覽

2022年5月第三版





「強拍條例」概覽

「強拍條例」概覽

即《土地(為重新發展而強制售賣)條例》
(香港法例第545章)

此條例在1998年制訂，並於1999年實施，旨在使：

- 在地段的不分割份數中擁有達到一個指明多數的份數的人可向土地審裁處提出申請，要求作出一項為重新發展該地段而強制售賣該地段所有不分割份數的命令；
- 土地審裁處可在若干指明條件已符合的情況下作出強制售賣命令。

聲明

本小冊子旨在以淺易的文字及方式介紹「強拍條例」的重點及其對業主的影響，包括「併合收購」和「聯合出售」的一些常見問題。讀者在作出任何相關決定前，應先清楚了解條例原文，並徵詢專業人士意見。香港測量師學會及各編輯組成員均不會承擔由本小冊子所引起的任何法律責任。

如未獲得香港測量師學會書面同意，不得翻印或以任何形式複製本小冊子內容。

特別鳴謝 (排名不分先後)

陳致馨測量師
周若瑜測量師
林韻琪測量師
張聖典測量師
梁鎮峰測量師
鄭丁靈測量師
鍾嘉超測量師
李民康測量師

前言

香港現時大部分的樓宇主要使用混凝土結構，而混凝土設計使用年限一般為50年。香港政府規劃署在2021年10月發表的《跨越2030年的規劃遠景與策略》報告中指出，在2018年，樓齡達50年或以上的住宅單位已經超過198,000個。由此推算，由該年起計30年後，樓齡達50年或以上的住宅單位，將超越854,000個，而樓齡達70年或以上的住宅單位數目，更將達373,000個。城市老化將衍生一連串的樓宇安全及公共衛生問題，而樓宇維修保養所需費用越趨龐大，將成為小業主的沉重負擔。

為協助解決樓宇老化及日久失修的問題，同時令私人市場更有效地進行市區更新或重建工作，以迎合香港不斷轉變的經濟需要，政府於1999年立法通過《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（香港法例第545章）（「該條例」），冀有效地加快市區重建進度，提高私人物業業主重新發展其樓宇的可行性。

該條例旨在容許一地段的「不分割份數」中擁有達到一個指定多數份數的人士，可向土地審裁處提出申請，要求作出一項為重新發展該地段而強制售賣該地段所有「不分割份數」的命令，並使土地審裁處可在若干指明條件已符合的情況下，作出該項命令，以及就附帶或相關事宜訂定條文。

業權份數的分散一向是市區重建的主要障礙，此問題往往令到一些得到大多數小業主同意的重建項目不能推展，更令小業主失去提升其物業價值及改善居住環境的機會。該條例提供了一個務實而有效的機制以解決業權分散的問題。

於2010年1月，政府為進一步加快重建舊樓以解決樓宇老化問題，以及落實2009-10年《施政報告》內活化香港工業大廈的措施，政府將《土地（為重新發展而強制售賣）（指明較低百分比）公告》刊憲，以降低三個類別地段向土地審裁處申請強制售賣的門檻，由不少於90%業權降至不少於80%業權。公告於2010年4月1日生效。三個類別地段分別為：

- (一) 地段上每個單位各佔該地段不分割份數的10%以上；
- (二) 地段上所有樓宇的樓齡均達50年或以上；以及
- (三) 地段並非坐落於工業地帶，而地段上的所有大廈均為樓齡達30年或以上的工業大廈。

自《土地（為重新發展而強制售賣）條例》於1999年實施以來，本會多名會員曾代表社會上不同人士參與根據該條例向土地審裁處申請「售賣令」的工作，其間土地審裁處所判報的判辭亦成為不少的重要案例，極具參考價值。本會會員對該條例的實施及執行的細節及所引起的迴響，其所引伸的問題及契機和社會上多元的意見都有充分了解和認知。

行政長官早前在其2021年《施政報告》中宣佈研究降低該條例下的強拍門檻，務求以更有效的手段加快重建更新步伐。作為香港房地產業中一個重要的專業團體，香港測量師學會不時就有關土地、房屋、建築物相關的政策和法例向香港政府提供意見，保持本港經濟持續健康發展。香港測量師學會亦樂於就這課題與政府及市民大眾再作進一步探討，作出貢獻。

香港測量師學會就該條例、相關公告和案例及過去各界就這課題的意見，再度更新了2011年6月的《「強拍條例」概覽》，以加強一眾業主及公眾對該條例及相關公告的了解。

《「強拍條例」概覽》闡述了強制收購程序及其他相關事宜，包括條例涵蓋受影響物業的類別和範圍、強制售賣機制、不分割份數的定義、物業估值的準則、拍賣物業的定價機制、拍賣物業收益的分配及安排、小業主的權益、土地審裁處的程序及上訴機制等一些基本資訊編錄，以供市民大眾參考。

如會員或公眾人士對本冊子或這議題有任何意見，歡迎提出回饋和建議。

香港測量師學會
2022年5月

目錄

- **第一部分**
有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》
（第545章）的常見問題
 - 1. 申請強制售賣的條件 6

 - 2. 申請強制售賣的程序 9

 - 3. 業主及租客的權利和保障 12

 - 4. 拍賣價、攤分收益的準則和其他費用 14

 - 5. 土地審裁處的角色及職能 16

 - 6. 強制售賣土地案件調解的指示 17

- **第二部分**
有關併合收購或聯合出售的常見問題
 - 7. 併合收購或聯合出售 19

摘要

- 《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第545章）（「該條例」）在1998年制訂，並於1999年在立法會通過及在同年實施。旨在使：
 - ▶ 在地段的不分割份數中擁有達到一個指明多數的份數的人士，可向土地審裁處提出申請，要求作出一項為重新發展該地段而強制售賣該地段所有不分割份數的命令。
 - ▶ 土地審裁處可在若干指明條件已符合的情況下作出強制售賣命令。
- 業權人（下稱「申請人」）在擁有一地段不少於90%（或不少於80%，如屬三個類別地段）業權後，可向土地審裁處申請強制售賣令。土地審裁處經聆訊後，須接納物業的齡期或其維修狀況應重新發展，另外亦同時接納申請人（即多數份數業主）已採取合理步驟收購餘下業權（雖並不成功），才可頒發售賣令。
- 政府於2010年1月將《土地（為重新發展而強制售賣）（指明較低百分比）公告》刊憲，以降低三個類別地段向土地審裁處申請強制售賣的門檻，由不少於90%業權降至不少於80%業權。公告於2010年4月1日生效。三個類別地段分別為：
 - （一）地段上每個單位各佔該地段不分割份數的10%以上；
 - （二）地段上所有樓宇的樓齡均達50年或以上；以及
 - （三）地段並非坐落於工業地帶，而地段上的所有大廈均為樓齡達30年或以上的工業大廈。
- 土地審裁處是根據《土地審裁處條例》（第17章）而設立的。任何有關該條例下的強制售賣申請都須經過土地審裁處依法執行的嚴格審視，就算小業主不作抗辯，土地審裁處都會依法把關，維護所有業權人的利益。如果小業主不同意申請人評估的現用值或其他的申請理據，可以提出反對，土地審裁處會就爭議作出裁決。小業主可自行向有關專業人士，例如產業測量師，尋求專業意見，亦可向土地審裁處提出反對強制售賣申請，提供有關理據。但土地審裁處進行審訊有關強制售賣申請的案件並未列入可給予法律援助的範圍內。
- 土地審裁處庭長於2011年根據《土地審裁處條例》發出指示，鼓勵有關各方在強制售賣土地案件中進行調解。透過調解，有關各方毋須把爭議訴諸法庭因而對簿公堂，既可節省時間和金錢，也不用公開部分敏感資料，而和解協議的條款亦可保密。當事人因而可早日達成和解，並避免不必要的額外訟費支出。
- 申請人須向土地審裁處呈交一系列的證據及建議，以獲頒發「售賣令」，並要承擔其費用，而受託人及其費用，連同拍賣底價，最終亦會由土地審裁處在詳細考慮後作出裁定，成為「售賣令」的條件內容。申請者亦要提交有關地段的重建價值估值報告作為該地段拍賣底價的參考。而土地審裁處在考慮拍賣底價時會審視該估值報告的內容和細節，包括估價師所採用的估價方法、基準、參數和假設等等的適用性和合理性，亦會同時考慮包括估價師的身份、資歷和公正性。
- 土地審裁處在頒發售賣令時，須設定拍賣底價。拍賣後所得款項在扣除拍賣開支、地段轉讓契的法律費用，及支付須對政府履行之責任（如差餉及地租）和支付解除產權負擔（如銀行按揭）之開支後，會按各單位的現用值的比例（若有爭議，會由土地審裁處裁定）分攤給各小業主。
- 除經土地審裁處或其他法院依法例指令出售，業主可根據其個人情況及意願自行決定是否參與聯合出售計劃或接受收購建議之條件，包括金額。併合收購或聯合出售計劃與一般大廈管理及維修事宜性質不同，因此，業主並不受大廈公契所約束，更沒有少數服從多數的規限。

第一部分

有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》的常見問題



1. 申請強制售賣的條件

1.1 業權人在甚麼情況下可申請強制售賣？

在現行法例下，申請人必須擁有（或併合）相關地段不少於90%業權份數（即不分割份數）後，才可向土地審裁處申請強制售賣令。土地審裁處經聆訊後，須接納物業的樓齡或其維修狀況應重新發展，另外亦同時接納申請人（即多數份數業主）已採取合理步驟收購餘下業權（雖並不成功），才可頒發售賣令。因此，如果申請人的收購價過低，不能成功吸引所有業權的業主出售其物業，申請人亦不可能啟動強制售賣令的申請。

從2010年4月1日起，就以下3個類別的地段，申請人只需成功擁有（或併合）不少於80%的業權份數可向土地審裁處申請強制售賣令：

- 該地段上每個單位均代表多於10%的不分割份數。換而言之，該地段現有的建築物少於10個單位（假設每個單位的不分割份數平均分配）；
- 該地段上的現有建築物的樓齡已達50年或以上；以及
- 該地段並非坐落於工業地帶，而地段上的所有大廈均為樓齡達30年或以上的工業大廈。

1.2 怎樣計算九成申請門檻？

現行法例下最低比例為90%的業權份數（就前段所述的3個類別的地段，比例為80%），可涉及2個或多於2個地段。但若在2個或多於2個地段上有2幢建築物，而該2幢建築物由共用樓梯連接，計算百分比時應將在每幢建築物所擁有的業權份數相加，其平均數應不少於90%（或按情況而定，80%）。

1.3 個別單位業主所擁有的業權是甚麼？甚麼是不分割份數？

一般來說，多層大廈業主的業權有兩個組成部分：

1. 業主在該樓宇內的單位部分；及
2. 與其他業主一起持有該樓宇的公用地方及設施。

由於整座樓宇都是建築於同一土地上，該土地所涉及的地段的業權以不分割業權份數形式分配給各單位的業主。

1.4 如何知道個別單位的不分割份數的百分比？

一般來說，樓宇的大廈公契會列出該樓宇每個單位的不分割業權份數。業主亦可從土地註冊處有關該物業的註冊記錄中查閱每個單位在該樓宇涉及的地段中的業權份數的百分比。業主可於土地註冊處查冊或透過互聯網進行查冊，網址為<http://www.iris.gov.hk>。

1.5 何謂「地段上每個單位各佔該地段不分割份數的10%以上」，有甚麼需要留意？

- a. 若樓宇每個單位所佔的不分割份數是平均分配的話，每個單位的不分割份數比例如下：

樓宇內 單位數目	每個單位所佔不分割份數 (假設平均分配)	如剩下一個單位未能被收購， 收購者擁有不分割份數
10或以上	10%或以下	90%或以上
9	11.11%	88.89%
8	12.50%	87.50%
7	14.29%	85.71%
6	16.67%	83.33%
5	20.00%	80.00%
4	25.00%	75.00%
3	33.33%	66.67%
2	50.00%	50.00%

- b. 由於不少舊樓由不超過9個單位組成（假設業權份數平均分配），在強制售賣門檻未由90%降至80%前，無論樓宇的樓齡／維修狀況如何，只要一個單位的業主拒絕出售，其他業主便無法透過《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第545章）作出申請。當公告生效後，多數份數業主／收購者只需擁有不少於80%的不分割份數便可提出申請。然而，申請人仍須按照該條例向土地審裁處證明，該地段上建築物的樓齡或其維修狀況應重新發展及證明多數份數業主已採取合理步驟以獲取有關地段的所有業權。
- c. 有一點要留意：若業主於2010年4月1日或以後將單位劃分為2個或多於2個單位，而該劃分並不涉及
 - i. 改變該樓宇任何公共地方的面積；或
 - ii. 改變任何人就該樓宇及設施所負的法律責任，該些單位均視作一個單位。換言之，業主不能為了使一個單位的業權份數低於10%而將單位劃分，令該樓宇不符合公告所指的類別。

1.6 建築物的樓齡是如何計算？

- a. 《公告》所指的樓齡，是由屋宇署發出的佔用許可證（Occupation Permit，俗稱「入伙紙」）之日起計。該地段上的建築物的樓齡已達50年或以上，便可採用80%的強制售賣申請門檻。
- b. 可從下列渠道查閱入伙紙或建築物的樓齡：
 - i. 如「入伙紙」有在土地註冊處登記，可往土地註冊處查閱。
 - ii. 直接向屋宇處轄下的樓宇資訊中心或透過互聯網「百樓圖網」（<http://bravo.bd.gov.hk>）查閱「入伙紙」日期。

1.7 從哪裡可得知物業坐落的地段的土地規劃用途？

根據《公告》，地段並非位於工業地帶而地段所有建築物均屬工業建築物及樓齡達30年或以上，亦可採用80%的強制售賣申請門檻。建築物是否位於工業地帶，必須查閱該地區的分區計劃大綱圖，可從以下途徑獲取分區計劃大綱圖：

- a. 向地政總署測繪處購買；或
- b. 上網查閱，網址為：<http://www.ozp.tpb.gov.hk>。

1.8 多數份數擁有人必須符合哪些條件，才可獲土地審裁處發出命令售賣該地段？

- a. 多數份數擁有人擁有的地段的業權份數不少於指明的90%不分割份數；（就第1.1段所述的3個類別的地段，則80%）；
- b. 基於地段現有樓宇的樓齡或其維修狀況，該地段理應重新發展；以及
- c. 多數份數擁有人已採取合理步驟收購地段所有業權。

1.9 有關地段上的物業，樓齡要超過多少年或其維修要達到甚麼狀況，土地審裁處才判斷為應重新發展呢？

條例並沒有訂明樓宇的任何特定樓齡或維修狀況能證明重建是合理的。根據以往案例，建築物的實際樓齡、樓宇維修狀況、保養及維修樓宇的所需費用及樓宇過時的設計等因素都是土地審裁處考慮重建是否合理的因素。申請人一般會委託建築測量師及結構工程師出任專家證人，對物業狀況作出評估，以供土地審裁處評審物業是否因樓齡及維修狀況而應重建。

1.10 多數份數擁有人（「申請人」）怎樣才算已採取合理步驟收購地段所有業權呢？

根據以往案例，土地審裁處會考慮申請人有否對少數份數擁有人（「小業主」）提出公平合理的要約。對如何評審這點，終審庭曾裁定土地審裁處只需要確立先前作出的收購建議是在公平合理的範圍內便可成立，因為最終的價值和賠償一般會反映在公開拍賣的結果上。何謂公平合理？就是申請人的要約（出價）能否被視為已反映小業主按比例所得的重建價值的合理範圍內。而比例會根據物業按售賣令拍賣後收益分攤比例計算（見本概覽的第4部份）。申請人一般會委託產業測量師出任專家證人，對該樓宇的現用值及該地段重建價值作出估值，並參照估值作出要約。土地審裁處會詳細考慮現用值的評估，以作分攤日後拍賣整塊土地業權的收益，確定比例的公平性和合理性。有爭議時，土地審裁處會評定各單位的現用值。

2. 申請強制售賣的程序

2.1 土地審裁處在批出售賣令時，會否附帶任何條件？

申請人要向土地審裁處提出一系列建議，包括聘用何人為執行售賣令的受託人，並要承擔其費用，而受託人及其費用，連同拍賣底價，最終亦會由土地審裁處在詳細考慮後作出裁定，成為「售賣令」的條件內容。申請者亦要提交有關地段的重建價值估值報告作為該地段拍賣底價的參考。而土地審裁處在考慮拍賣底價時會審視該估值報告的內容和細節，包括估價師所採用的估值方法、基準、參數和假設等等的適用性和合理性，亦會同時考慮包括估價師的身份、資歷和公正性。除此之外，售賣令會規定有關地段的購買者須於成為地段業主後的指定時間內（不多於6年）完成重建有關地段。

2.2 小業主如何得悉土地審裁處已就該地段作出售賣令而強制售賣該地段？

售賣令批出後，土地審裁處委任的受託人須將售賣令文本及規限該地段購買者的重新發展條件於土地註冊處登記，而多數份數業主須送達售賣令文本給每名小業主和地政總署署長，並將通告刊登在香港中英文報章上，述明土地審裁處已批出售賣令將該地段用拍賣方式售賣等。如售賣令文本未能送達小業主，土地審裁處在審視有關申請及證供後，可免除向該業主送達命令文本，以及指示合適的時間和方式刊登公告，以通知該業主土地審裁處已批出售賣令及可取得該文本的地點與時間。

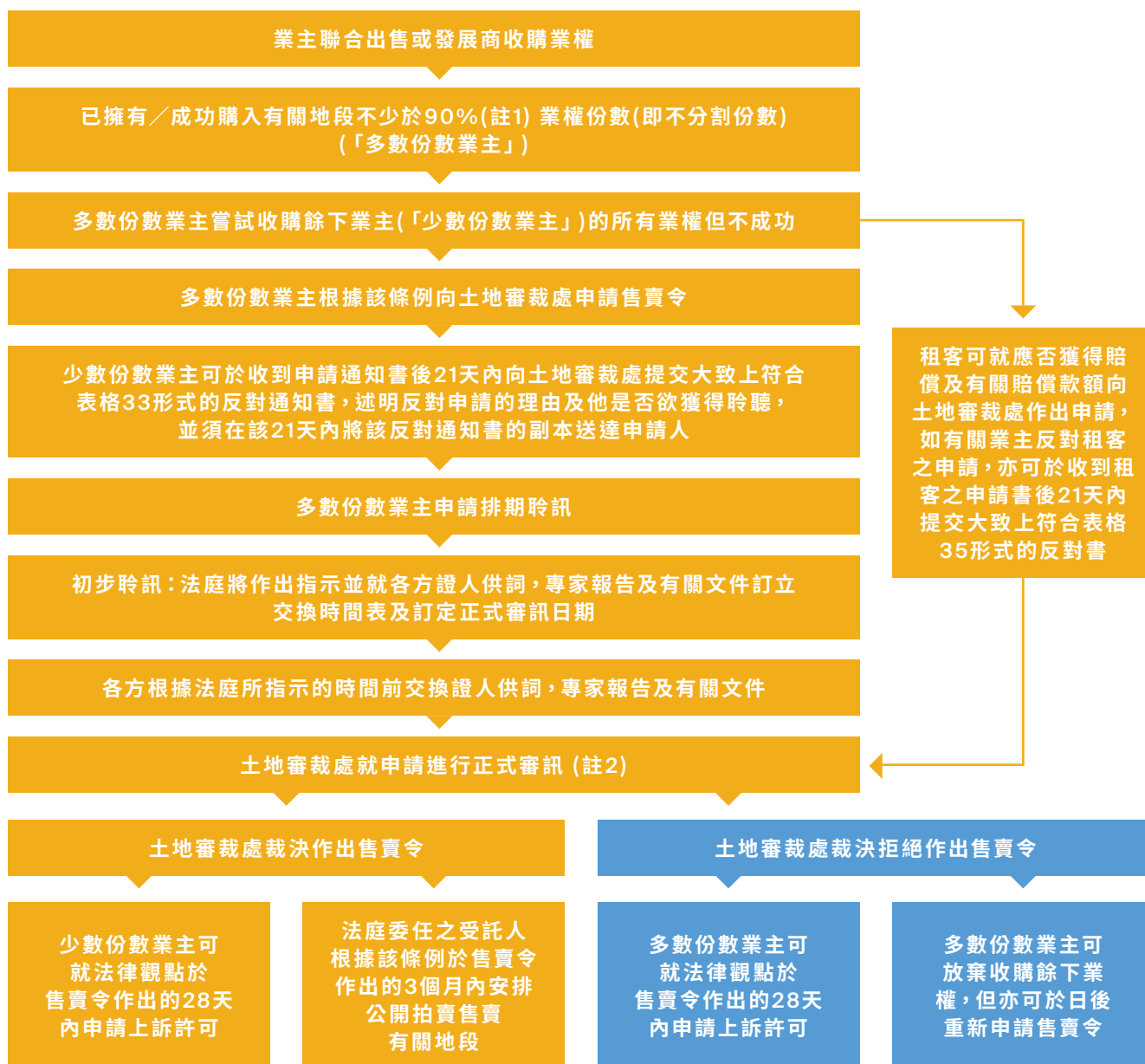
2.3 整個強拍過程需時多久？

強拍過程所需時間取決於案件的複雜程度以及土地審裁處、雙方律師團隊及專家證人的日程，因會影響排期審訊時間。一般來說，需答辯小業主數目越多，所需時間便越長。根據統計數字，2020年至2021年獲取強制售賣令的案件，由向土地審裁處入稟申請直至取得強制售賣令，平均需時1年10月。



有關多數份數業主申請售賣令，以及強制拍賣的流程請參閱下列圖表：

(一) 多數份數業主申請售賣令流程



註1 從2010年4月1日起，就以下3個類別的地段，多數份數業主只需成功購入(或併合)不少於80%的業權份數便可申請強制售賣令：

- 該地段上每個單位均代表多於10%的不分割份數。換言之，該地段現有的建築物只有10個以下的單位；
- 該地段上的現有建築物的樓齡不少於50年；
- 該地段並非坐落於工業地帶，而地段上的所有大廈均為樓齡達30年或以上的工業大廈。

註2 土地審裁處須信納(1)有關地段基於現有發展的樓齡或其維修狀況理應重新發展及(2)多數份數業主已採取合理步驟以獲取有關地段的所有不分割份數，否則土地審裁處不得作出售賣令。

(二) 強制拍賣流程



3. 業主及租客的權利和保障

3.1 小業主是不是一定要接受多數份數擁有人的收購價？如果不接受，物業就會被強拍賤賣嗎？條例對於小業主有甚麼保障？

小業主不一定要接受多數份數業主的收購價，收購者在現行法例下，必須成功購入（或併合）不少於90%業權份數（或按情況而定，80%業權份數）後，才可向土地審裁處申請強制售賣令。而土地審裁處會依法把關，維護所有業權人的利益，根據證供裁定多數份數業主是否已經達到該條例之要求，從而決定應否作出或拒絕作出售賣令。亦會進一步評定各單位的現用值以作分攤日後拍賣整塊土地業權的收益比例計算、評定土地重建價值以設定拍賣底價，從而以確保物業被強制售賣後，小業主能取得已反應重建價值的合理賠償。

3.2 小業主能否向土地審裁處提出反對？

如果小業主不同意申請人評估的現用值或其他的申請理據，可以提出反對。根據該條例第4條，土地審裁處就物業價值評估、建築物的樓齡、保養狀況、該地段應否重新發展和其他申請理據爭議進行聆訊，而小業主可出席聆訊，土地審裁處會就爭議作出裁決。

小業主可於收到申請通知書後21天內，向土地審裁處提交大致上符合表格33形式的反對通知書，述明反對申請的理由及他是否希望出席聆聽，並須在該21天內將該反對通知書的副本送達申請人。

3.3 多數小業主不了解該條例，他們如何能夠保障自己的權益，獲取合理的賠償？

小業主可自行向有關專業人士尋求專業意見，審視申請是否符合條例的要求，以爭取自己的合理權益。例如向律師尋求法律意見以便更清楚認識及明白他在法律下的權益；請產業測量師審視申請人提供的現用值及重建價值估值專家報告、要約（出價）是否合理；請建築測量師審視申請人提供的物業狀況的評估是否合理。

3.4 坊間有非牟利機構為小業主提供支援嗎？

為了向小業主提供進一步協助，香港政府委聘了「長者安居協會」為服務提供者，向小業主提供外展支援服務。協會的社會工作者會透過資訊服務、技術及情緒支援，向受條例下強拍或私人發展商收購影響的小業主提供支援；以及教育公眾和宣傳調解在強制售賣個案的作用；並會按照小業主意願，將其個案轉介予測量師等專業人士徵求意見。詳情請參閱此網站連結：<https://www.schsa.org.hk/ossmo/>



重建前



重建後

大埔道51-61號

3.5 我不同意多數份數業主申請售賣令，我可以用甚麼理由向土地審裁處提出反對，有甚麼手續和費用？

根據該條例，多數份數業主須向土地審裁處證明有關地段上的現有發展的樓齡或其維修狀況應重新發展及多數份數業主已採取合理步驟而獲取該地段的所有不分割份數。一般而言，小業主如果不同意多數份數業主的任何申請理據，認為申請不符合條例的要求，都可以提出反對及提供有關理據，土地審裁處會就爭議作出裁決。

小業主可於收到申請通知書後21天內向土地審裁處提交大致上符合表格33形式的反對通知書，述明反對申請的理由及他是否希望出席聆聽，並須在該21天內將該反對通知書的副本送達申請人。土地審裁處會收取存檔費用。

3.6 小業主可否申請法律援助，聘請律師代表他們在土地審裁處抗辯？

一般而言，法律援助是為符合資格的申請人，在民事或刑事訴訟中提供代表律師或大律師（如有需要）的服務，申請人並須符合有關財務資源的法定規定。然而根據現時法律援助條例，在土地審裁處進行審訊有關強制售賣申請的案件並未列入可給予法律援助的範圍內。

3.7 小業主在土地審裁處進行訴訟或抗辯是不是一定要聘請律師？沒有律師幫助小業主自辯是否一定會輸官司？

在土地審裁處進行訴訟或抗辯的小業主，可以親自應訊及陳詞，也可以聘請律師或轉聘大律師代表應訊，或在獲得土地審裁處的許可後授權他人代表應訊。若業主能徵詢律師意見或聘請大律師出庭代表應訊，業主便能更清楚認識及明白他在法律下的權益。一般而言法庭對訴訟費之處理會按照政府徵用土地的賠償原則，即引起訴訟的一方（申請人）應承擔對方（小業主）的訴訟費（包括律師費及專家證人費用）。

然而，小業主不聘請律師，官司不一定會輸，因為土地審裁處會依法把關，維護所有業權人的利益。

3.8 如不同意土地審裁處的估價裁決或售賣令，可否上訴？（上訴機制）

業主可以基於土地審裁處的判決、命令或決定在法律論點上有錯誤的理由，針對該判決、命令或決定，向上訴法庭提出上訴。因此，如只對有關事實的爭議作出上訴，對估價裁決的上訴一般不會被接受。

有意提出上訴的業主在向上訴法庭申請上訴之前，必須先向土地審裁處的法官或成員申請上訴許可。該上訴許可的申請須於有關的判決、命令或決定作出後的28天之內提出。

業主亦應自行向律師尋求專業意見。

3.9 該條例對現有租客有何保障？

根據該條例第4(6)條，土地審裁處可作出命令對被終止租約的租客作出賠償。根據該條例第8(3)條，在售賣有關地段後，倘若土地審裁處下令業主向租客作出賠償，每名業主必須各自向自己之前租客作出賠償。受託人會在有關業主的淨售賣收益中扣除土地審裁所指定的賠償額，才把餘數付予該業主（第11(2)(c)條）。在租客將物業交吉之前，受託人不得將賠償中半數以上的款額付予租客（第11(4)條）。

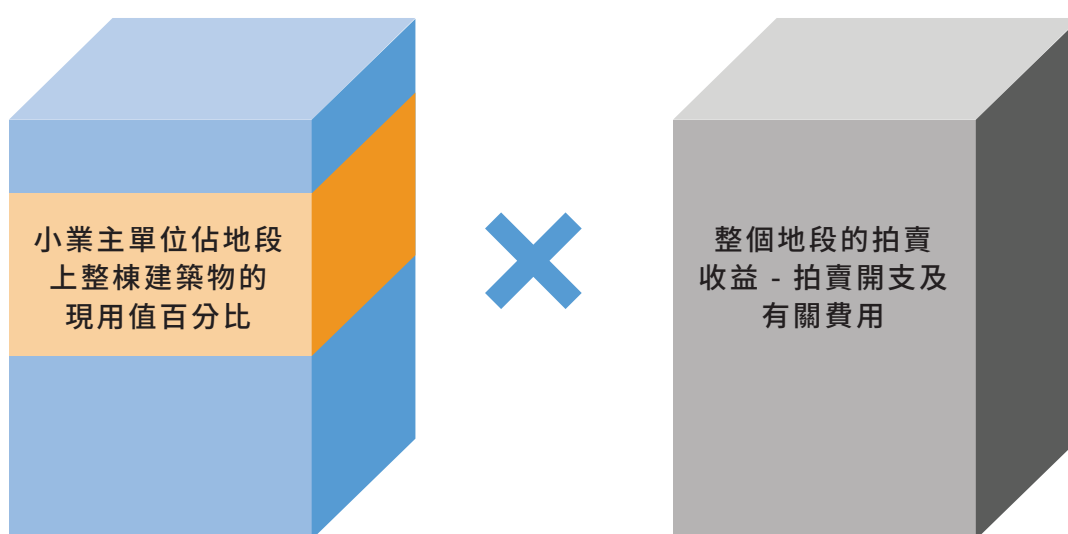
條例亦保障租客在拍賣成功後購買該地段之購買者成為業主之日後6個月屆滿，方須交吉有關物業。

4. 拍賣價、攤分收益的準則和其他費用

4.1 物業根據售賣令拍賣後，售賣收益會如何分攤？

土地審裁處在頒發售賣令時，須設定拍賣底價。拍賣後所得款項在扣除拍賣開支、地段轉讓契的法律費用，及支付須對政府履行之責任（如差餉及地租）和支付解除產權負擔（如銀行按揭）之開支後，會按各單位的現用值的比例（若有爭議，會由土地審裁處裁定）分攤給各小業主。分攤的計算方法如下：

$$\text{小業主的收益} = \frac{\text{小業主單位的現用值}}{\text{地段上整棟建築物的現用值}} \times (\text{整個地段的拍賣收益} - \text{拍賣開支及有關費用})$$



4.2 拍賣地段的售賣收益會根據個別單位的現用值由業權人分攤。現用值是如何釐定的？小業主能否質疑對其物業的現用值的評估？

- 以該物業在空置交吉的情況下作根據；
- 在猶如該地段不會能夠作為某項售賣令的申請目標地段之情況下作出；以及
- 並無顧及該物業或該地段的重新發展潛力。

在產業測量師評估個別單位的現用值時，通常會參考批准圖則（包括改建及加建圖則）顯示的用途，以及有關地契許可的用途。

若小業主對其物業的現用值的評估有質疑，可自行徵詢產業測量師的專業意見，如有需要可提供有關理據作出反對。土地審裁處會詳細考慮現用值評估的各種要素及雙方理據，以評定各單位的現用值，確保分攤比例的公平性和合理性。

4.3 為甚麼現用值以實用面積作為樓價計算準則？

由於大多數私人舊樓於數十年前建成，年代久遠，即使從屋宇署取得建築圖則，其面積計算基礎亦可能與今天的標準有所不同。而且各業主過往可能以不同的建築面積買賣，難作準則。因此，為統一及客觀地反映各單位之大小，以香港測量師學會所訂定的「實用面積」定義作為計算現時單位面積之基準，以之估算現樓價，是比較客觀及公平的做法。

4.4 如以實用面積作計算，那麼公用地方之價值如何處理？

當所有單位均以實用面積計算其市場價值，而此市場價值亦用作攤分整體收益之用，則地段之所有潛在價值均已根據實用面積分配到各單位中，而公用地方之價值亦已包含及反映於實用面積之計算呎價中。所以公用地方不需另作估值處理。

4.5 假若樓宇除主體外（即商舖或住宅單位），另有其他附屬設施，例如車位，這些部分會怎樣處理？

基本上任何個別物業單位業權人，擁有地段不分割份數及可以合法地使用的部分，都有市場價值（反映面積、用途和特性），可以構成日後收購價的攤分比例。

如果樓宇有僭建物，土地審裁處會視乎情況而決定該僭建物是否有市場價值。

4.6 大多數以拍賣方式進行的強制售賣均以底價售出，這是否公平合理？

申請人與小業主可各自聘請產業測量師向土地審裁處提出重建價值估值報告以供土地審裁處參考。土地審裁處設定的底價就是該處對地段的重建市場價值評估。土地審裁處在評估時會詳細考慮地段本身的重新發展潛力及雙方產業測量師提供的專業估值評估，以確定底價的公平性和合理性。

4.7 租客的賠償如何計算？

土地審裁處發出強制售賣令將地段出售後，所有在該地段上的租約將即時終止。由於租客在過程中明顯會遇到若干不便，受影響的租客可向土地審裁處申請作出補償裁定。土地審裁處有權根據該條例，頒令租客就其租約被終止獲得補償。土地審裁處在裁定賠償事宜時可考慮下列情況：

- a. 參照《業主與租客(綜合)條例》第53A條；
- b. 租客的申述；以及
- c. 該條例給予租客的利益（即租客只在購買者成為有關地段的業主6個月後才須將物業交吉）。

至於土地審裁處作出裁定後對租客的賠償，將會從有關物業業主的淨售價收益中扣除，餘數方可付予該業主。

4.8 聞說土地審裁處會判大業主支付小業主的律師費及訴訟費，土地審裁處是否一定這樣判決，有何準則？

一般而言土地審裁處對訴訟費之處理會按照政府徵用土地的賠償原則，即引起訴訟的一方「大業主」應承擔對方「小業主」的訴訟費（包括律師費及專家證人費用）。

土地審裁處會審查小業主的代表律師及專家證人有否在作證時作出不合理的行為，導致訴訟程序不必要地拖延，或造成不必要的額外費用支出，以裁定大業主需承擔的小業主訴訟費比例。

4.9 如因強拍令而被迫出售其住宅物業，當重新購置一個物業，須繳納買家印花稅或從價印花稅嗎？

正常情況下，如非香港永久居民或用公司名義（不論其股東或董事是否香港永久性居民）購買住宅，買家除了要繳納從價印花稅及額外印花稅（如適用）外，均須繳納劃一15%買家印花稅。買方為香港永久性居民（即該人為物業的名義及實益擁有人）則除外。

然而因強拍令而被迫出售其住宅物業，小業主重新購置物業時可獲豁免繳納買家印花稅。如原有的住宅物業由兩名或更多名人士聯名擁有，他們每人可以重新購置一個物業而毋須繳納買家印花稅。至於從價印花稅則按第2標準稅率徵收。

4.10 進行重建項目的個人或公司須繳納買家印花稅嗎？

根據印花稅條例，稅務局會就退還稅款機制，使任何人或公司如取得住宅物業以進行重建項目，可獲豁免繳交買家印花稅。

當申請人（或聯同其相聯法人團體，如果申請人為一個法人團體）成為重建所涉及的整個地段的擁有人，並

- a. 已獲得建築事務監督根據《建築物條例》（第123章）同意就該地段展開任何基礎工程；或
- b. 已拆卸或安排拆卸處於該地段上的所有建築物（如有的話），但不包括根據任何條例禁止拆卸的建築物或建築物部分；及獲得建築事務監督根據《建築物條例》（第123章）就該地段上進行的建築工程的有關圖則及詳圖所給予的批准。

該申請人可向印花稅署署長申請退還已繳交的「買家印花稅」。

5. 土地審裁處的角色及職能

5.1 土地審裁處在《土地（為重新發展而強制售賣）條例》的角色及職能是甚麼？

土地審裁處是根據《土地審裁處條例》（第17章）而設立的。任何有關該條例下的強制售賣申請都須經過土地審裁處依法執行的嚴格審視，在案件整個申請過程中發出適當的指引。即使小業主不作抗辯，土地審裁處都會依法審理該條例各項要求。當中包括裁定是否信納多數份數業主是否已經達到該條例之要求，從而決定應否作出或拒絕作出售賣令。

如土地審裁處信納多數份數業主已經達到該條例之要求，便有需要進一步評定各單位的現用值以作分攤日後拍賣整塊土地業權的收益比例計算、評定地段重建價值以設定拍賣底價、委任受託人以履行該條例而賦予受託人的責任、裁定多數份數業主應承擔的訴訟費（包括律師費及專家證人費用）等。



6. 強制售賣土地案件調解的指示

6.1 土地審裁處發出以便利強制售賣土地案件調解的指示，對有關各方有甚麼影響？

為鼓勵有關各方在強制售賣土地案件中考慮調解，土地審裁處庭長根據《土地審裁處條例》已發出指示（LTPD：CS No.1/2011），而該指示已於2011年2月15日起生效。土地審裁處有職責以便利各方解決爭議。在推行積極案件管理時，土地審裁處亦有責任在合適的情況下，鼓勵及便利各方採用另類排解爭議程序。

透過調解，毋須把爭議訴諸法庭對簿公堂，既可節省時間和金錢，也不用公開部分敏感資料，而和解協議的條款亦可保密。當事人因而可早日達成和解，並避免不必要的額外訟費支出。

6.2 甚麼是調解？

調解是一種解決爭議的方法。調解的參與屬自願性質，由一名公正和受過訓練的第三者，即調解員，協助各方當事人在良好的氣氛下，達至既能滿足各方需要，又為各方所接受的和解。在此過程中，各方均有機會陳述本身的論點，以及聆聽對方的說法。調解員的任務並非為各方作出決定，而是幫助各方探索各自論據的強弱，並尋求可行的解決方案，從而協助各方達成和解協議。調解員受過專門訓練，善於打破談判僵局，並能令各方專注尋求解決的方案。

6.3 調解需要多少費用？

當事人如接受私人執業的調解員所提供的調解服務，必須支付費用。當事人應諮詢自己的法律顧問，以了解調解服務大概的收費，並與訴訟的費用作出比較。就大部分的情況而言，調解比訴訟所需費用少得多，過程也快捷得多。

調解的費用主要包括調解員的按時收費及其他費用，譬如租用會議室的費用。各方當事人一般會在調解進行之前，協議平均分擔調解的費用。某方當事人如果決定聘用律師或其他專業人士在調解的過程中提供專業意見，當事人需自行負責支付有關的服務收費。

6.4 調解需要多少時間？

調解需時長短視乎爭議事項的多寡和複雜程度而定，各方當事人的合作程度和參與調解會議的意願亦會影響所需的調解時間。

6.5 就該條例的強拍案件之調解而發出的土地審裁處庭長指示生效之後，司法機構如何協助該類案件的當事人展開調解？

為便利各方當事人就民事案件尋求調解，司法機構已分別於土地審裁處成立建築物管理調解統籌主任辦事處以及灣仔政府大樓設立綜合調解辦事處。

建築物管理調解統籌主任辦事處及綜合調解辦事處會為有意尋求調解的強拍案件當事人，免費提供查詢服務以及在調解資訊中心安排調解講座，並會指出申請有關調解服務的途徑，以協助該類案件的當事人尋求調解服務，藉此依循更合乎經濟效益、省時、令人滿意的方式解決彼此的爭議。

6.6 面對大業主申請強制售賣，調解如何保障小業主的權益得到合理補償？

中立及專業的調解員的任務並非為當事人作出決定，而是協助當事人有系統地釐清爭議事項，探討本身論據的強弱，超越當前情況的局限，並促使當事人找出最為合適的解決途徑。

在調解的過程裡，調解員在保密的情況下協助當事人溝通，探討各方所需和背後的原因，同時探討符合彼此共同利益的方案，當中除了討論單位價值外，還可以探討其他方案，如「樓換樓、舖換舖」，或一些補助方案，如協助業主在同區租用，或購買同類型單位。在專業的調解員協助下，當事人提出的方案有機會比較靈活，內容甚至可以超越法院所能作出的命令及法律補救局限。

6.7 我只是一名小業主，大業主又怎會願意跟我談判？

當有爭議的雙方關係陷入低潮時，當事人很容易因為過往的印象，從而影響對事件的判斷。接受過專門訓練的調解員，善於打破談判僵局，並能令各方專注於尋求解決方案。事實上，調解正是在第三者協助下的談判，幫助當事人正面溝通達至雙贏的局面；最後，更會以各方所達成的共識為當事人擬訂書面協議，詳細列明各方同意如何解決問題。

如經調解後各方未能達成任何協議，當事人可透過訴訟，把案件交由土地審裁處審理。在土地審裁處頒布的新實務指示下，土地審裁處如認為案情合適，會鼓勵雙方考慮採用調解。當土地審裁處在行使酌情權裁定訟費時，會考慮所有相關情況，包括訴訟任何一方是否在沒有合理的解釋下，拒絕參與調解。如土地審裁處認為當事人沒有合理的解釋而拒絕對方的調解要約，土地審裁處可能對拒絕調解的一方作出對其不利的訟費命令。土地審裁處在決定是否發出售賣令時，有權把多數份數擁有人不參與或拒絕嘗試調解一事納入考慮之列。

6.8 如果我選擇調解，我還需要委託律師嗎？

一般來說，參與調解是無須委託律師的。但是，如果你認為徵詢律師意見，有助了解有關爭議事項所適用的法律及為調解作準備，你可以尋求律師的意見。有些人達成最終協議前，會先行尋求獨立的法律意見。一般而言，即使調解員本人是合資格的律師，但為了避免出現利益衝突的情況，調解員在調解過程中不會給予法律意見。

如果你需要尋求法律意見，應先自行作出安排。調解員是獨立的第三者，必須維持公正和中立。所以，在與調解員商討的過程中，不應期望調解員給予法律意見。



金巴利道68-72C號

第二部分

有關併合收購或聯合出售的常見問題

7. 併合收購或聯合出售

7.1 併合收購或聯合出售計劃中，個別小業主是否必須跟隨大多數小學主的意願，接受收購者所提之價格或參與出售計劃？

個別業主是業權擁有人，除經土地審裁處或其他法院依法例指令出售，否則現時的業主有自主權決定是否接納收購價或參與出售計劃。個別小業主可根據其個人情況及意願自行決定是否參與聯合出售計劃或接受收購建議之條件，包括金額。併合收購或聯合出售計劃與一般大廈管理及維修事宜性質不同，因此，業主並不受大廈公契所約束，更沒有少數服從多數的規限。

7.2 如果不是100%的業主同意出售，對收購價有何影響？

一般而言，如果有部分業主不同意聯合出售，則收購價會有所折讓，因為收購者須承擔收購餘下業權所衍生的額外風險（包括市場浮動）、訴訟費用及風險（例如作出土地審裁處申請）、利息支出等等。

7.3 在併合收購或聯合出售時，各小業主可以如何攤分物業的總收購價？

攤分的方法，理論上是可依據各單位的面積、業權份數或價值等的比例，採用何種方法是由各業主經協商後決定。假若參考《土地（為重新發展而強制售賣）條例》的精神和理念，方法是以各單位的現用值按比例攤分，因這方法能顧及各單位的面積、樓層、座向等不同因素的關係。如收購者日後引用該條例進行強制售賣，所得之售賣收益亦是以各單位的現用值的市場價格比例分攤。

7.4 在處理這些收購和出售等事情上，還有其他重要提示嗎？

這些以整合業權為最終目標的收購行動，涉及的法律程序繁多，金額亦大，付款的安排，和文件的簽署，一般會分多次及有多種類形，其他的條件亦十分複雜。再者，每個小學主的訴求和實際情況亦會不同。譬如業權的完整性，甚至有沒有拖欠管理費等細節，都會影響收購進程。

業權整合過程中，在不同階段，將涉及由小業主支付之費用，對此，小業主要清楚明白此等費用的目的為何，付出後所得到的服務或成果是甚麼。同時，在各階段需要簽署文件時，要清楚明白目的為何，簽署後的約束性是怎樣，內容所引發的權責是甚麼。

7.5 小業主在併合收購或聯合出售物業過程中，有甚麼費用需要支付？

一般情況下，不論併合收購或聯合出售，小業主都需要繳付其律師費，而物業成交時物業代理一般亦會收取佣金。如樓契出現問題而需要進行補契等手續，便需另外與律師商討額外費用。當然，這些條件亦是是可以商議和談判的。

7.6 如何確保收購價是切合市場價格？

土地及其上的物業的價值是有關地契、城市規劃委員會法定圖則、《建築物條例》及該地段及物業之獨特性（如地點、景觀、交通）等因素之綜合反映，亦跟隨經濟及市場情況浮動。正因此為物業價值評估涉及專業分析，所以小業主適宜徵詢產業測量師之專業意見。

7.7 如物業作自住用途，在進行聯合出售時小業主可以怎麼辦？

因收購者仍要一段時間併合業權再可安排拆卸樓宇，故一般情況下可要求收購者給予暫住期。當然，交易條件是可以商議的，如付款安排，可以要求於物業成交時（即業權轉讓時）業主可先收取樓價之部分，餘款則安放於律師樓中。當物業交吉時，律師便把餘款歸還業主。

7.8 如物業現有租約，在進行聯合出售時可以怎麼辦？

一般住宅租約不多於兩年，收購者可以連租約購入，因此並不需要待租約完結後才出售。當然，交易條件的細節是可以談判和需要個別商議的。

7.9 小業主對「併合收購」或「聯合出售」計劃有興趣，可怎麼辦？

業主們可組織起來，聘用產業測量師，作出研究並提供專業意見，甚或安排聯合出售事宜。如個別業主對收購的安排、條件或價格有疑問，亦可分別向其他產業測量師尋求專業意見。

7.10 在「併合收購」或「聯合出售」時為甚麼訂金及首期樓款等要先存放於律師樓而非立即分配到各業主手上？

因為收購者同時要面對眾多律師樓及賣家，亦需處理各買入單位之業權問題，故此能否依期完成一併買賣會存在一定變數，把訂金及首期樓款先存放於律師樓是收購者覺得比較妥善之做法。

7.11 甚麼情況下個別物業單位會有「併合」價值，吸引財團「併合收購」或值得「聯合出售」？

一般來說，隨著環境的變遷，坐落於舊發展區樓宇的地段有機會重新發展為更高地積比率的大廈，甚至可改變成為更高經濟價值的用途，例如由住宅用途改為商業用途。在此情況下，地段的發展潛力，反映在重建值上便可能高於「現用值」。當重建值高於現用值時，便會為業權整合帶來誘因，吸引投資者整合分散的業權，以釋放地段的潛在發展價值。

業權併合在普遍情況下是由一些有財力的收購者啟動，在市場上持續購入個別單位業權，直至將地段的業權100%整合。自從「強拍條例」設立後，為節省時間及簡化過程，亦有收購者進行「併合性收購」行動，即一次過大批收購個別小業主的業權，再進行「強拍條例」程序。

當察覺這種情況（即業權併合後可以釋放地皮的發展價值）出現時，個別單位業主亦可自行組織起來，進行「聯合出售」。

7.12 甚麼物業可以併合收購或聯合出售？

有重建價值的物業，並不限於住宅樓宇，亦包括其他工商樓宇，主要視乎物業座落地段的重建發展潛力有多大。很多舊樓並未用盡地段的發展潛力及地積比率，因此潛在的發展價值較高。反之，一般新落成樓宇大多已用盡了地段根據現行法例和地契所賦予的發展潛力，現用值接近、甚至高於地段的重建價值，因此重建發展誘因不大。



7.13 小業主參與併合收購或聯合出售的選擇和風險為何？

- a. 小業主在併合收購中是被動的，所有條件基本上是由收購者首先提出，一般來說會要求是「捆綁式」，即要求達到某一設定的業權份數時，該次收購才會生效。
- b. 小業主要注意該等條件的約束性和合理性，是否會影響業權的自由買賣，例如捆綁期、授權細節等等。另外亦要留意付款安排，例如佣金、律師費等等。
- c. 相對來說，在聯合出售時，小業主有主動權選擇代理人及顧問，並制定出售條件。但基本上要成功出售，小業主相互之間的協議，採用捆綁式是可避免節外生枝（例如個別小業主有特別要求或中途退出），同時亦要小心處理啟動出售程序的費用和相關安排，與及個別單位的業權完整性。當然，出售安排，例如招標或拍賣的形式和其他條件，亦應及早達成共識。
- d. 在任何情況下，小業主要清楚認識到簽署各種文件的權責和後果。更要明白很多臨時契約簽署後並不能代表交易一定完成，而業主亦會面對一些責任。

總的來說，簽署任何文件前，應尋求有關專業人士，例如產業測量師或律師的意見。

The image features a high-angle, aerial view of a dense residential building complex, likely a public housing estate. The buildings are arranged in a grid-like pattern with many balconies and windows. The top half of the image is a mirror image of the bottom half, creating a symmetrical effect. The sky is filled with soft, white clouds. The overall color palette is dominated by the blue of the sky and the various colors of the buildings and balconies.

測量顧問公司名單

香港測量師學會產業測量顧問及建築測量顧問公司名單
請瀏覽 www.hkis.org.hk



