

『強制售賣』概覽

2011年6月第二版



THE HONG KONG INSTITUTE OF
SURVEYORS

香港測量師學會

『強制售賣』概覽

《土地(為重新發展而強制售賣)條例》

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「併合收購」、「聯合出售」及「強制售賣」的一些常問問題與及《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（香港法例第545章）的重點及對業主的影響。讀者在作出任何相關決定前，應先清楚了解條例的原文，並諮詢專業人仕的意見，香港測量師學會及各編製組成員不會承擔本小冊子所引申的任何法律責任。

除非已取得香港測量師學會書面同意，本冊子內容不得翻印或以任何形式複製。

前言

在香港，普通樓宇的石屎結構設計使用年限一般為50年。現時，香港約有4,000幢樓宇樓齡達50年或以上。我們估計在未來10年間，每年會再有超過500幢樓宇到達50年樓齡，市區老化的速度會急劇加快。

一如很多其他司法管轄區，香港的公營機構及私營機構一直都有進行市區更新。市區重建局於2001年成立，取代前土地發展公司後，持續推行重建計劃，協助解決香港市區老化的問題。市建局進行市區更新的步伐較原來預期緩慢得多，而且很多市建局計劃又備受爭議，遇到受影響的業主／租客及關注團體的重重阻力。

考慮到市建局所面對的困難，政府認為需要透過法例，提高私人物業業主重新發展其樓宇的能力，以便更有效地補足市建局的工作，協助解決樓宇失修問題，並配合香港不斷轉變的經濟需要。

政府於1998年提出了方案，而最後立法會通過了《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（香港法例第545章）。

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的機會。這條例提供一個務實的機制以解決業權分散的問題。

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提供有關政策和法例的意見予香港政府，以使本港經濟穩定和持續健康發展。

自該條例於1999年實施以來，本會多名會員曾參與根據該條例向土地審裁處申請「售賣令」的個案，故本會會員對條例實施所引起的迴響和社會意見都有一定認知。

於2005年8月，學會就該條例實施以來所出現的問題，曾向特區政府呈上建議，並向有關部門提出修訂條例的多項考慮因素。

近年市場上出現很多收購建議，部份小業主在面對收購建議時往往有點迷茫、困惑、不知所措。有見及此，香港測量師學會本著承擔社會責任的原則，於2009年4月編制《「強制售賣」概覽》，嘗試把一些基本資訊編錄，以供市民大眾參考。

自《「強制售賣」概覽》出版以來，香港測量師學會收到小業主、公眾、政府及相關機構的熱烈回應及意見，就這課題作進一步探討及貢獻。

於2010年1月，政府為進一步便利業主重建樓宇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）地段坐落於非工業地帶而地段上的所有工業大廈的樓齡均達30年或以上。

為加強業主及公眾對該條例及公告的了解，香港測量師學會就上述公告及過去收集到各界就這課題的意見，更新及出版《「強制售賣」概覽》，就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、不分割業權的定義、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。

香港測量師學會樂於就這課題再作進一步探討及貢獻。

任何會員或人仕對本冊子或這課題有任何意見，歡迎向我們反映。

香港測量師學會
2011年6月

目錄

有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第545章）

1 申請強制售賣的條件.....	5
2 申請強制售賣的程序.....	9
3 業主及租客的權利和保障.....	9
4 拍賣價和攤分收益的準則.....	11
5 土地審裁處的角色及職能.....	13
6 不分割份數的定義及計算.....	13
7 強制售賣土地案件調解的指示.....	14
8 併合收購或聯合出售.....	15
附表(一)《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章) — 多數份數業主申請售賣令流程.....	18
附表(二)《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章) — 強制拍賣流程.....	19

有關《土地(為重新發展而強制售賣)條例》 (「該條例」)(第545章)的問題

1. 申請強制售賣的條件

1.1 業權人在什麼情況下可申請強制售賣？

在現行法例下，業權人或收購者（下稱「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。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：

- (a) 該地段上每個單位均代表多於10%的不分割份數。換而言之，該段現有的建築物只有10個以下的單位；
- (b) 該地段上的現有建築物的樓齡已達50年或以上；
- (c) 該地段位於非工業地帶而其上的屬工業建築物樓齡亦達30年或以上。

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什麼？甚麼是不分割份數？那裡可得知個別單位的不分割份數？

一般來說，多層大廈業主的業權有兩個組成部份：

- (1) 業主在該樓宇內的專用單位；
- (2) 該樓宇座落地段的不分割業權份數。

由於整座樓宇都是建築於同一地段上，所以該地段的業權以份數形式分配給各單位的業主，這些不分割業權份數的分配方法均在大廈公契中列出。業主亦可從土地註冊處有關該物業的註冊記錄中查閱該物業的業權份數。

1.4 2010年政府修訂強拍條例，內容與原有的法例有什麼分別？對那類業主有什麼影響？

根據《土地（為重新發展而強制售賣）（指明較低百分比）公告》（「《公告》」），從2010年4月1日起，就以下3個類別的地段，收購者只需成功購入（或併合）不少於80%的業權份數便可啟動強制售賣令的申請：

- (a) 該地段上每個單位各佔該地段的不分割份數10%以上。換而言之，該段現有的建築物只有10個以下的單位；
- (b) 該地段上的所有建築物的樓齡已達50年或以上；
- (c) 根據《城市規劃條例》（第131章）擬備或核准的草圖，該地段並非位於工業地帶而該地段上所建的每所建築物均屬：
 - (i) 工業建築物；及
 - (ii) 樓齡達30年或以上。

縱然以上3個類別的地段可以以較低的百分比（80%）作出強制售賣申請，多數份數業主仍須按照該條例向土地審裁處證明有關地段的現有發展的齡期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不分割份數。

1.5 如何知道個別單位的不分割份數的百分比？

- (a) 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的分配方法。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的業權份數的百分比。土地註冊處提供以下的查冊服務：
 - (i) 每一物業單位的註冊紀錄收費港幣\$10（現時紀錄）、\$25（過去及現時紀錄）；
 - (ii) 每一份大廈公契的註冊紀錄收費港幣\$100（需提供註冊摘要編號（Memorial No.））；
 - (iii) 業主亦可透過互聯網訂購，網址為<http://www.iris.gov.hk>。
- (b) 另外，土地註冊處存有每一樓宇的記錄卡（Control Card），記錄卡亦列出樓宇每個單位的不分割業權份數的總表。市民可親身到以下地點索取，每頁收費港幣\$1，詳情請致電該處查詢。

土地註冊處的地址為：

市區（港島、九龍及離島區） - 香港金鐘道66號金鐘道政府合署19樓

新界 - 大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓
- 荃灣青山公路174至208號荃灣多層停車場大廈11樓
- 元朗橋樂坊2號元朗政府合署暨大橋街市7樓

客戶服務熱線： (852) 3105 0000

網頁：<http://www.landreg.gov.hk>

1.6 何謂「地段上每個單位各佔該地段不分割份數的10%以上」，有什麼需留意？

- (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表列如下：

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) 由於不少舊樓不超過9個單位（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）申請重建。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有關地段的現有發展的齡期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不分割份數。
- (c) 有一點需留意：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。

1.7 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) 查閱入伙紙或建築物的樓齡可從下列各渠道獲取：
- (i) 如入伙紙有在土地註冊處登記，可往土地註冊處查閱，每份入伙紙查冊費用為港幣\$100；

- (ii) 直接向屋宇處轄下的樓宇資訊中心或透過互聯網經「百樓圖網」(<http://bravo.bd.gov.hk>) 查閱入伙紙日期，如需複印入伙紙副本，費用港幣\$38（非核證副本）、\$45（核證副本）；

屋宇處地址：九龍旺角彌敦道750號始創中心13樓

屋宇處網址：<http://www.bd.gov.hk>

- (iii) 透過差餉物業估價署之刊物—《樓宇名稱》，可查閱有關物業的落成年份；但該落成年份的資料只用作評估差餉及地租用途。如想確定樓宇落成年份，應以正式入伙紙為準。

瀏覽《樓宇名稱》之網址：

<http://www.rvd.gov.hk/tc/publications/publications.htm>

1.8 從那裡可得知我的物業所屬的建築物坐落的地區的土地規劃用途？

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，必須檢視它坐落地區的土地規劃用途，如欲檢視建築物坐落地區的土地規劃用途，可以：

- (a) 向地政總署測繪處購買該建築物坐落區域的分區計劃大綱圖（連說明文件），費用為每套港幣\$45、\$56或\$67（視乎圖幅大小及說明文件頁數多少而定）；

主要銷售處

香港地圖銷售處地址：香港北角渣華道333號北角政府合署23樓

九龍地圖銷售處地址：九龍油麻地彌敦道382號

測繪處詢問熱線：(852) 2231 3187

其他分區銷售處

請瀏覽測繪處網頁：<http://www.landsd.gov.hk/mapping/welcome.htm>

- (b) 上網查閱，費用全免。網址為：<http://www.ozp.tpb.gov.hk>。

註：以上查詢資料的安排及收費只供參考，一切均以政府各部門之最新公佈為準。

1.9 多數份數擁有人必須符合哪些條件，才可獲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不分割份數。

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？

申請售賣令者，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評估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價報告的內容和細節，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。

2.2 少數份數擁有人（「小業主」）如何知道，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，通告述明審裁處已批出售賣令將該地段用拍賣方式售賣等。如售賣令文本不能送達小業主，在審視有關申請及證供後，審裁處可免除向該業主送達命令文本，及指示合適的時間和方式刊登公告，以通知該業主審裁處已批出售賣令及可取得該文本的地點與時間。

2.3 物業收購或出售過程需時多久？

收購過程所需時間與併合物業或聯合出售的單位數目及業主數目有關，亦取決於業主對售賣意向及收購條件如出售價、分攤方法，及談判過程是否順利等。

3 業主及租客的權利和保障

3.1 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，該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。

業主亦應自行向有關專業人士，例如專業測量師尋求專業意見。

3.2 假若我擁有的單位被申請強制售賣，我的保障為何？

基本上任何強制售賣的申請都要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。

當然小業主亦可自行向有關專業人士，例如專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，並提供有關理據。

- 3.3 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，就會被強拍賤賣物業，最後得到的價錢比當初的收購價更低？

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。而審裁處會就該地段本身的重新發展潛力而作出評估及考慮，而設定拍賣的底價（條例的附表二）。

- 3.4 如小業主反對該宗申請，他們能否向審裁處提出反對？

小業主可以提出反對該宗申請。根據該條例第4條，審裁處就物業價值評估、樓宇的齡期、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。

- 3.5 小業主多不熟悉條例，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，例如專業測量師尋求專業意見。

- 3.6 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）。

- 3.7 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齡期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，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。

- 3.8 多數份數業主成功申請售賣令後，再在拍賣場上成功買回所有業權，但他沒有立即重建物業，卻將部份物業單位出租，既然他的建築測量專家已判斷該物業不適宜居住應該重建，在這情況下，多數份數業主可以將物業出租嗎？

根據該條例，若土地審裁處作出售賣令，命令中將同時規定購買有關地段的購買者須於成為業主後的指定時間內（不多於6年）完成重建有關地段。然而，該條例並沒有禁止多數份數業主將有關地段上的物業出租。

3.9 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。

3.10 少數份數業主（「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。若業主能諮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。然而小業主不聘請律師，不一定輸官司。

4 拍賣價和攤分收益的準則

4.1 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，這些部份會怎樣處理？

基本上，任何個別物業單位業權人，擁有地段不分割分數及可以合法地使用的部份，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。

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？

- (a) 以該物業在空置交吉的情況下作根據；
- (b) 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；及
- (c) 並無顧及該物業或該地段的重新發展潛力。

在估值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，可自行諮詢專業測量師專業意見，如有需要可提供有關理據作出反對。

4.3 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。

4.4 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？

土地審裁處在設定底價時會詳細考慮地段本身的重新發展潛力及各方估值師提供的專業評估，以確定底價的公平性和合理性。申請人與小業主可各自聘估值師向審裁處提出估值報告及証供以供審裁處參考。

4.5 租客的賠償如何計算？

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》的條文(不論有否任何變通)(第8(3)(b)條)；
- (b) 租客的申述(第8(4)(a)條)；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(第8(1)(b)(ii)及8(4)(b)條)。

4.6 我的物業將被強制售賣，如拍賣成功，我要交出業權，但我的物業已出租，我應如何處置那些租客，我要補償他們嗎？租客有什麼權益？

根據該條例，若多數份數業主向土地審裁處申請售賣令，受影響的租客可向審裁處申請作出補償裁定。審裁處根據該條例會裁定賠償事宜，審裁處亦可參照《業主與租客(綜合)條例》，租客的申述及該條例下給予租客的利益作為考慮。所謂「租客的利益」是指該條例容許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。

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。

4.7 如果不是100%的業主同意出售，對收購價有何影響？

一般而言，如果有部份業主不同意聯合出售，則收購價會有所折讓。舉例，如果一幢物業在100%業主同意出售時可獲十億元，當只有90%業主同意出售時，則收購價定必少於九億，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。

4.8 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、坐向等不同因素的關係。如收購者日後引用強制售賣條例進行強制售賣，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。

4.9 為甚麼經常以實用面積作為樓價計算準則？

由於大多數私人舊樓於多年前建成，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。

4.10 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。

5 土地審裁處的角色及職能

5.1 在處理強制售賣令的申請時，土地審裁處的考慮是甚麼？

首先，土地審裁處會考慮就有關樓宇的齡期及保養狀況而言，有關樓宇是否理應重建。因此，在以往的個案申請售賣令者均須清楚提供有關樓宇的保養狀況及齡期的證據從而以了解該物業是否到達其物質週期或經濟週期之末期而適合重建，以供土地審裁處作出評審。在以往的個案中，土地審裁處亦曾考慮地段的重建價值（「重建值」），比較地段的重建值及樓宇的現有用途價值（「現用值」），評審是否基於樓齡之因素，重建值明顯地超出現用值，以致在經濟原則上，地段應當重新發展。然而，最近上訴庭對以經濟因素去決定是否適合重建曾提出保留意見。

另外，土地審裁處亦要確保申請售賣令者曾作出合理步驟去收購餘下之個別單位。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安排上。而事實上亦曾有實例，最後拍賣所得價格是超出土地審裁處所訂定的底價。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，審裁處會評訂各單位的現用值。

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

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需要經過土地審裁處依法執行的嚴格審視，當中包括裁定是否信納多數份數業主已經達到該條例之要求、決定是否作出或拒絕作出售賣令、在案件整個申請過程中發出適當的指引、委任受託人以履行該條例而賦予受託人的責任及設定拍賣底價等。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。

5.3 聞說土地審裁處會判敗訴的一方支付勝方的律師費及訴訟費，土地審裁處是否一定這樣判決，有何準則？

一般而言法庭對訴訟費之處理有酌情權，然而根據一般民事訴訟的法律原則，敗訴一方須支付勝訴一方的訴訟費（包括律師費），比例、標準及確實數目由法庭訂定，除非有其他特殊情況須偏離這原則。根據土地審裁處就強制售賣申請以往的判例，敗訴一方一般須支付勝訴一方的訴訟費（包括律師費），比例、標準及確實數則按情況而定。

6 不分割份數的定義及計算

6.1 什麼叫不分割份數，在法律上有什麼意義？如何計算不分割份數？

小業主持有的物業通常都是多層樓宇內的單位。一般而言，業權由兩部組成：

- (1) 業主在該樓宇內的專用單位；
- (2) 該樓宇座落地段的不分割業權份數。

由於整座樓宇都是建築於同一地段上，所以該地段的業權以份數形式分配給各單位的業主，這些不分割業權份數的分配方法均在大廈公契中列出。業主亦可從土地註冊處有關該物業的註冊記錄中查閱該物業的業權份數。

7 強制售賣土地案件調解的指示

7.1 土地審裁處最近發出以便利強制售賣土地案件調解的指示，對那類業主有甚麼影響？

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，也不用公開部份敏感資料，而和解協議的條款亦可保密。當事人因而可早日達成和解，並避免令敗訴一方承擔訴訟風險。

7.2 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。

7.3 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，調解比訴訟所需的費用少得多，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。

7.4 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高等法院設立調解資訊中心。

建築物管理調解統籌主任辦事處及調解資訊中心會為有意尋求調解的強拍案件的當事人，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，藉此循更合乎經濟效益、省時、令人滿意的方式解決彼此的爭議。

7.5 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。

在調解的過程裏，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、鋪換鋪」，或一些補助方案如協助業主在同區租用，或購買同類型單位等等。在專業的調解員協助下，當事人提出的創意方案可以層出不窮，內容甚至可以超越法院所能作出的命令及法律補救局限。

7.6 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，當事人可通過訴訟，把案件交由土地審裁處審理。在司法機構頒布的新實務指示下，審裁處如認為案情合適，會鼓勵雙方考慮採用調解。當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，審裁處可能對拒絕調解的一方作出對其不利的訟費命令。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。

7.7 拒絕參與調解的後果是甚麼？

該條例訂明，除非土地審裁處信納多數份數擁有人已採取合理步驟以獲取某地段的所有不分割份數，否則審裁處不得發出售賣令。

在強制售賣土地案件中，如果多數份數擁有人不合理地不參與或拒絕嘗試與少數份數擁有人進行調解，則審裁處有可能認為多數份數擁有人並沒有按照該條例的規定，採取所有合理步驟以獲取某地段的所有不分割份數。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。

此外，審裁處在行使酌情權決定訟費時，會考慮所有相關的情況，包括訴訟一方是否不合理地不參與調解。

7.8 如果我選擇調解，我仍然需要委託律師嗎？

一般來說，參與調解是無須委託律師的。但是，如果你認為諮詢律師，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。

8 併合收購或聯合出售

8.1 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予出售計劃。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。

8.2 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，一般會分多次及有各種類形，其他的條件亦十分複雜。再者，每個小業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什麼。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什麼。

8.3 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，這些條件亦是可商議和談判的。

8.4 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。因有關物業價值評估涉及專業分析，小業主適宜諮詢專業測量師之意見。

8.5 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，例如付款安排，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份，其餘的款項則安放於律師樓中，當物業交吉時，律師便把餘款歸還業主。

8.6 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。

8.7 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。

8.8 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。

8.9 什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。自從強制售賣條例設立後，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「強制售賣」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」。

8.10 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。

8.11 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「網綁式」，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，例如網綁期，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，採用網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。

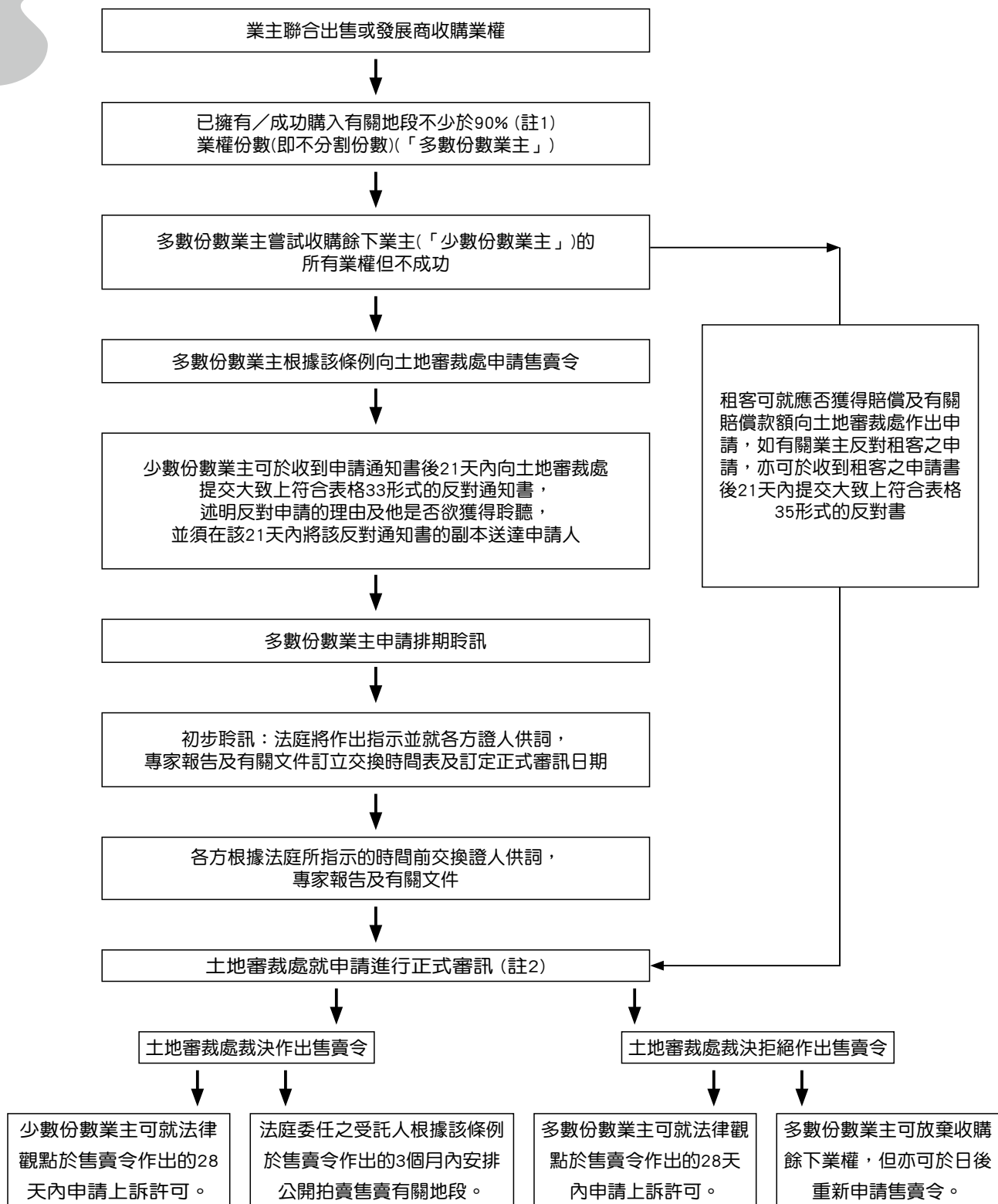
總的來說，簽署任何文件前，應尋求有關專業人士，例如專業測量師的意見。

8.12 如果同意聯合出售的業主所持業權份數不足90%，收購者會有興趣收購嗎？

收購者當然希望收購不少於90%（或按情況而言，80%）業權份數的項目，因為這是現時啟動強制售賣條例的門檻，倘若其後未能以私人協商形式併合業權，則可引用強制售賣條例申請強制售賣，以統一業權並進行重建。如果該次出售的業權份數不足90%（或按情況而言，80%），則收購者並不能隨即申請強制售賣，以致完成併合的時間，風險及成本便會大增，這些因素會減低收購者對於這項目的收購意欲。因此，不足90%（或按情況而言，80%）的聯合出售項目的收購價值會因而有所折讓，幅度視乎與強制售賣條例門檻的差距。

附表(一)

《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章) — 多數份數業主申請售賣令流程



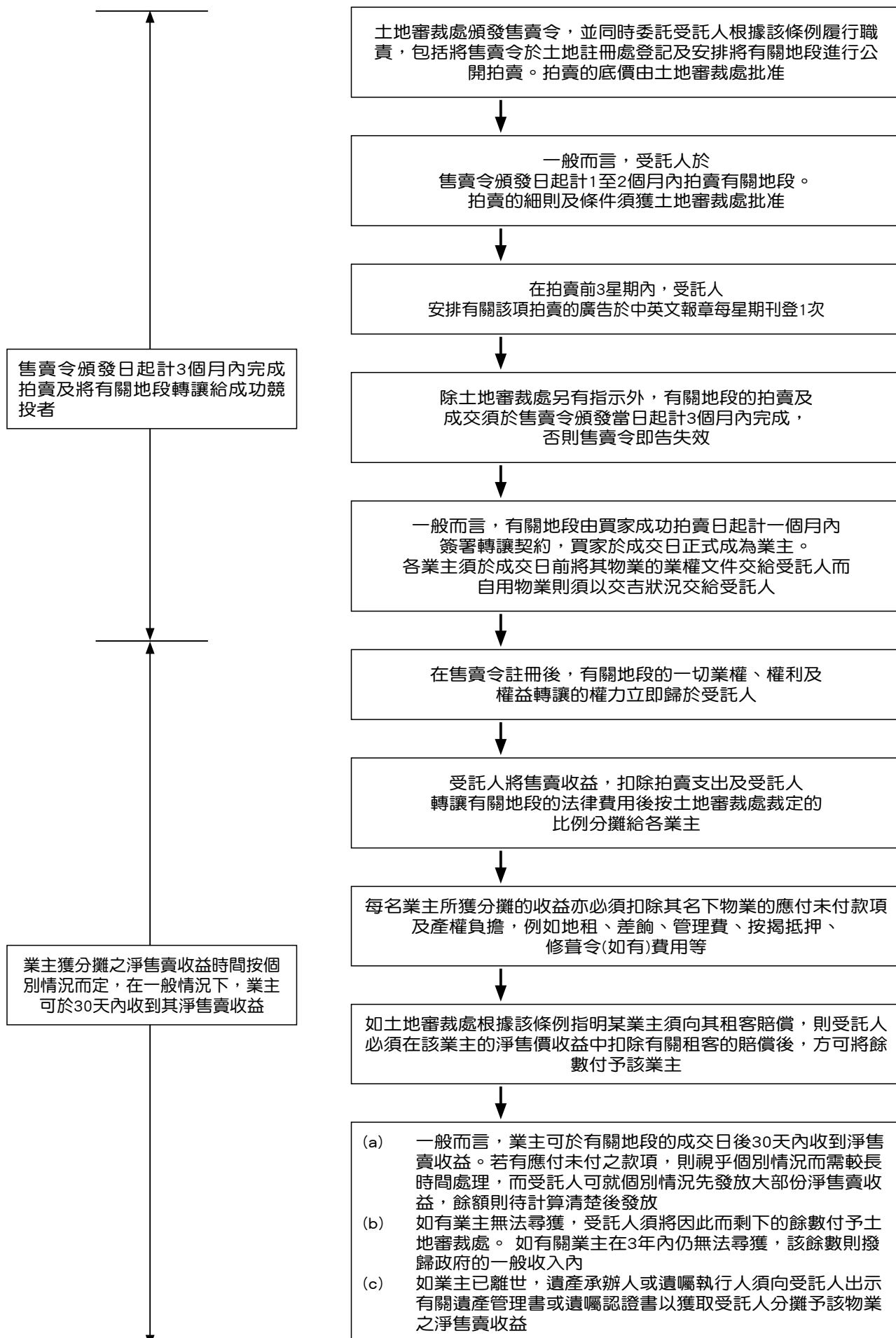
註1: 從2010年4月1日起, 就以下3個類別的地段, 多數份數業主只需成功購入(或併合)不少於80%的業權份數便可申請強制售賣令:

- (a) 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只有10個以下的單位;
- (b) 該地段上的現有建築物的樓齡不少於50年;
- (c) 位於非工業地帶上的屬工業建築物而其樓齡亦不少於30年。

註2: 土地審裁處須信納(1)有關地段基於現有發展的齡期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。

附表(二)

《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第545章）—強制拍賣流程



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





Suite 801, 8/F, Jardine House, 1 Connaught Place, Central, Hong Kong
香港中環康樂廣場1號怡和大廈8樓801室
Tel 電話：(852) 2526 3679 Fax 傳真：(852) 2868 4612
Website 網址：www.hkis.org.hk Email 電郵：info@hkis.org.hk