

香港測量師學會發布「強拍條例」概覽第三版 及公布對降低強拍門檻政策的研究進度

為加強公眾及業主對《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（下稱「強拍條例」）的了解，並為受影響的業主提供更多重點資訊，香港測量師學會（下稱「學會」）於今日的記者會中，發布「強拍條例」概覽第三版，並公布降低強拍門檻政策的研究進度。

發布「強拍條例」概覽第三版 提供適時資訊

學會一直關注香港的居住環境及市區重建政策，並致力向政府與市民提出專業意見及資訊。自1999年立法會通過「強拍條例」後，學會專業會員均有參與本港的強拍過程，包括為申請人或答辯人提供專業服務，並協助土地審裁處在估值及樓宇維修狀況方面提供獨立意見等。學會亦在2009及2011年先後公布「強拍售賣」概覽第一版本及修訂版，務求適時為廣大市民提供資訊。

今年5月，學會的工作小組發布「強拍條例」概覽第三版，利用顯淺的方式及示例介紹條例的重點及對業主的影響，包括「併合收購」和「聯合出售」的一些常見問題。希望能加深市民對條例及雙方權益的了解，以減少不必要的爭拗，同時讓雙方能早日達成共識，加快市區重建的進展。內容更涵括了以往十年的案例而引伸的規範及變更，包括：

（一）強制售賣土地案件調解指示

土地審裁處庭長根據土地審裁處條例而發出的調解指示，於2011年2月15日起已經生效，強制售賣土地案件的訴訟各方應嘗試透過調解方式解決彼此的爭議。

（二）訴訟費賠償原則

近年的法庭案例，依據政府徵用土地賠償的訴訟費賠償原則，即一般而言，引起訴訟一方大業主應承擔對方小業主的訟費，其中包括律師費及專家證人費用。

（三）從價印花稅及額外印花稅對小業主的影響

根據現行印花稅條例，小業主因強拍而被迫出售住宅物業而重新購置新物業無需繳交買家印花稅以及額外印花稅。

總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室
Room 1205, 12/F Wing On Centre,
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612
E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

北京辦事處 Beijing Office

中國北京市海澱區高樑橋斜街59號院1號樓
中坤大廈6層616室 (郵編: 100044)
Room 616, 6/F, Zhongkun Plaza, No.59 Gaoliangqiao Xiejie,
No.1 yard, Haidian District, Beijing, China, 100044
Telephone: 86 (10) 8219 1069 Facsimile: 86 (10) 8219 1050
E-mail: info-bjo@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

此外，工作小組亦編制了一份強拍條例摘要，以問答方式提供案例，從一般小業主角度講解強拍條例、強制售賣程序以及權益保障等的資訊。

概覽及摘要已上載於香港測量師學會網頁供公眾下載。同時可於學會辦公室（上環干諾道中 111 號永安中心 12 字樓 1205 室）索取印刷版。

<p>「強拍條例」概覽 (2022 年 5 月第三版) 下載連結： https://tinyurl.com/y4xy23g4</p> 	<p>「強拍條例」摘要 (2022 年 5 月第三版) 下載連結： https://tinyurl.com/yyz5jchm</p> 
---	---

公布對降低強拍門檻政策的研究進度

行政長官在2021年《施政報告》中提出研究降低強拍門檻的意見，故學會在今年1月組成工作小組展開檢討及諮詢工作，並公布研究進度。

工作小組亦為政策修改上的檢討訂立七大基本原則，包括擬議條例：

- (一) 須在小業主和大業主的利益之間取得平衡，不應妨礙地段整合或強拍申請。
- (二) 應確保小業主能有公平合理的補償及獲得適當的保障。
- (三) 不應令受影響業主的居住環境惡化或令其無家可歸。
- (四) 應考慮到部分小業主有意變賣老舊單位，而強拍是能提升其居住質素的方法之一。
- (五) 應清晰明確，避免因要釐清法律觀點而延長強拍申請進程。
- (六) 應推動全面發展及地段整合，以加大市區重建規模。
- (七) 應讓重建能提供適當商業誘因，以加快市區重建。

工作小組在檢討政策過程中，亦諮詢了相關持份者，包括香港地產建設商會、香港測量師學會產業測量組及建築測量組專業會員；同時亦進行了多方面的調查，使這項檢討研究具備更全面的視野。持份者提供了不少寶貴意見，包括：

總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室
Room 1205, 12/F Wing On Centre,
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612
E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

北京辦事處 Beijing Office

中國北京市海澱區高樑橋斜街59號院1號樓
中坤大廈6層616室 (郵編: 100044)
Room 616, 6/F, Zhongkun Plaza, No.59 Gaoliangqiao Xiejie,
No.1 yard, Haidian District, Beijing, China, 100044
Telephone: 86 (10) 8219 1069 Facsimile: 86 (10) 8219 1050
E-mail: info-bjo@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

- (一) 普遍認為市民大眾及受影響業主對條例認知不足。
- (二) 支持降低強拍門檻，以加快舊樓重建步伐；但認為加快重建步伐的同時，要確保受影響業主利益得到保障。
- (三) 排期審理時間過長：過去兩年獲發強拍令的個案由申請到發出強拍令平均需時接近兩年。最長的個案需時接近三年半。
- (四) 小業主在過程中面對各種困難，例如墊付訴訟費用及強拍後交吉時間過急。

學會將以研究成果整合成意見書，預計於 6 月下旬向發展局提交，以完善政策修訂。

—完—

關於香港測量師學會

香港測量師學會是香港唯一依法例而設立的測量專業組織，成立於 1984 年，截至 2022 年 4 月 7 日，會員人數達 10591 人，其中正式會員佔 7487 人，副會員佔 64 人，見習測量師及學生佔 3040 人。

本會的工作主要是制訂專業服務的標準，包括制訂專業守則、釐訂加入專業測量師行列的要求，並鼓勵會員透過持續專業進修以增進專業技能。學會在政府訂定政策方面擔當重要的諮詢角色，並十分關注影響測量專業的事務。我們曾向政府提供的意見包括樓宇安全及僭建問題、物業管理問題、城市規劃及發展策略、建築質素和房屋問題，並就量度樓宇面積、房地產估價、測量土地邊界等標準發出指引。

詳情請瀏覽官方網頁：<http://www.hkis.org.hk>

Facebook 專頁：<https://www.facebook.com/hkisofficial>

傳媒查詢，請聯絡：

香港測量師學會

企業傳訊部

Ms Karen Tam / Ms Eugena Lam

電話：2526 3679 / 9780 9962

傳真：2868 4612

電郵：media@hkis.org.hk

紅亞洲推廣傳播有限公司

Ms Carol Lee

電話：2696 2969 / 9277 5272

電郵：carol@redasia.com.hk

總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室
Room 1205, 12/F Wing On Centre,
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612
E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

北京辦事處 Beijing Office

中國北京市海澱區高樑橋斜街59號院1號樓
中坤大廈6層616室 (郵編：100044)
Room 616, 6/F, Zhongkun Plaza, No.59 Gaoliangqiao Xiejie,
No.1 yard, Haidian District, Beijing, China, 100044
Telephone: 86 (10) 8219 1069 Facsimile: 86 (10) 8219 1050
E-mail: info-bjo@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk