

News Clipping

Client / Product: The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication: Sing Tao Daily
Date: 23 July 2020 (Thursday)
Page: B02

強拍條例的迷思

高深可測

第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(下稱「強拍」)申請經常被報章報道。雖然土地審裁處早前因2019冠狀病毒病爆發而關閉,但由2020年初至今已有超過19宗強拍申請,市場仍然活躍。這篇文章旨在釐清對強拍的一些誤解。


強拍條例訂明,強拍申請人在申請強拍時所提交的估值報告只包含申請地段中所有單位的現用市值,而單靠現用市值並不足以反映受影響單位擁有人因為該地段由重建而可以收到的金額。此估值報告的作用只是讓受影響單位擁有人評估某單位的現用市值,及在該地段總現用市值中所佔的百分比,將成為攤分申請地段的重建價值基礎。準確來說,將百分比與申請地段的重建價值相乘便能估算收購金額。

地段的重建價值會因市場變化而波動,若重建價值下降,受影響單位擁有人可得到的收購價亦會因此而下調,這正是在強拍申請的法律程序中雙方所需面對的商業風險。單位的現用市值、地段的重建價值以及其他估值或法律問題一般都會成為強拍申請的爭議,土地審裁處將會在聆聽雙方法律團隊及專家證人的意見後作出裁定。

值得注意,無論是強拍申請人或受影響單位擁有人,若對土地審裁處裁定的估值有任何意見,都沒有任何機制可以作出上訴,因此為確保利益,雙方在整個法律程序能獲得專業估值建議是非常重要的。再者,現實中評估地段並沒有簡單的黃金法則,因每一個地段都是獨特,並具有不同發展潛力及價值,有關的估值需要由專業測量師作客觀估算。

因此,在報章上看到有關申請強拍物業的某些估值時,不需要感到困惑,這些估值只是申請過程中的一部分。由於強拍條例的實施時間相對上較短,法律界別對條文內容的詮釋亦不斷演變。如果你認為自己的權益受強拍申請影響,應諮詢產業測量師及索取專業法律意見。

撰文者:香港測量師學會產業測量組主席陳致馨

 THE HONG KONG INSTITUTE OF
SURVEYORS
香港測量師學會