

「強拍條例」 摘要

2022年5月第三版



摘要

「強拍條例」

- 為應對市區老化問題和改善舊區居民的居住環境問題，政府在1998年制訂《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第545章）（俗稱「強拍條例」），並於1999年在立法會通過及在同年實施。該條例容許在地段擁有90%業權份數的大業主向土地審裁處提出申請，要求土地審裁處為重建該地段而作出命令，強制售賣該地段。
- 大業主/申請人可向土地審裁處申請強制售賣令。如土地審裁處經聆訊後信納物業的樓齡或其維修狀況應當重新發展，惟申請人已採取合理步驟嘗試仍未能成功收購餘下業權，土地審裁處則可頒發售賣令。
- 為了提高舊樓重新發展的機會和解決樓宇失修的問題，政府於2010年修訂「強拍條例」，就三類地段訂明較低的強制售賣申請門檻，由不少於90%業權降至不少於80%業權。三個類別地段分別為：
 - ▶ 地段上每個單位各佔該地段業權份數（即不可分割份數）的10%以上；
 - ▶ 地段上所有樓宇的樓齡均達50年或以上；以及
 - ▶ 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。
- 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。申請者還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。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。
- 強制售賣申請需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物業的現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。
- 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。
- 有關「強拍條例」更詳細的解說，請參考以下的事例。

強拍條例之說明性示例



陳先生在一幢樓齡45年的樓宇擁有一個連天台的頂層住宅單位。他的單位目前已經租出。該大廈有10個住宅單位及一個舖位。

問： 陳先生如何得知他在該大廈地段擁有的業權份數（即不可分割份數）？

答： 大廈的每個業主都被分配了該地段的一部份權益，稱為「不可分割份數」，代表該樓宇座落地段的業權佔有率。陳先生可以查閱大廈公契（Deed of Mutual Covenant，簡稱DMC）或透過土地註冊署的查冊記錄查閱自己單位的業權份數的百分比。這些文件可在互聯網上訂購，網址為<http://www.iris.gov.hk>。

此外，不可分割份數的分配在發展商制訂大廈公契時已確定，日後不能更改。陳先生雖然擁有連天台的住宅單位，但是，如果天台和單位沒有分契的話，陳先生的物業未必比其他普通單位享有更多業權份數。他擁有的不可分割份數以大廈公契為準。

問： 陳先生預計他的物業可能會被強制出售。誰能向土地審裁處提出申請強制售賣該地段作重建用途？

答： 一般來說，任何人士（以承按人以外的身分）擁有該地段不少於90%的不可分割份數業權（即俗稱的「大業主」），均可向土地審裁處申請命令，強制售賣該地段的所有不可分割份數，作重建用途。另外，申請人也要證明：

- 基於在該地段上現有建築物的樓齡及維修狀況，該地段理應重新發展；
- 申請人已採取合理步驟以嘗試獲取該地段的所有不可分割份數（例如：多次以合理出價收購，但不成功）。

以上提及的90%門檻可以下調至80%，即售賣令申請人只需擁有不少於80%的業權份數，但前提是地段上的建築物必須符合以下其中一個條件：

- 該地段上的現有建築物的樓齡已達50年或以上（以屋宇署發出的佔用許可證「入伙紙」為準）；
- 該地段上現有的建築物只有10個以下的單位（即每個單位均代表多於10%的不可分割份數）；
- 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。

問： 那麼陳先生怎樣可以知道大業主申請強制售賣的消息？

答： 大業主會將該項申請的文本送達至地段的所有小業主。另外，大業主作出申請時，必須按法例要求的格式於該地段的每幢建築物的顯眼位置張貼中文及英文通告，並且於最少一份香港的中文報章及一份香港的英文報章刊登該通告。該項申請的文本亦須交付土地註冊處註冊。

問： 一般而言，收購商申請強制售賣的程序是什麼？

答：

1. 成功購入足夠的業權份數。
2. 申請售賣令之前的3個月內擬備估值報告，內容列明有關地段上各單位的現用值。
3. 向土地審裁處申請售賣令。
4. 向所有小業主提交申請書及估值報告副本。另外，收購商亦須擬備重建地價報告，並提交予土地審裁處和所有小業主。
5. 收購商申請排期聆訊。
6. 初步聆訊：各方交換證人供詞、專家報告及有關文件。
7. 土地審裁處就申請進行正式審訊。
8. 土地審裁處對售賣令作出裁決。
9. 如果申請成功，土地審裁處通常會以公開拍賣方式售賣地段並預設底價。任何人士均可出價競投，但必須繳付競投按金。除非土地審裁處另有指示，否則有關地段的拍賣及成交，須於售賣令頒發當日起計3個月內完成。

某天，陳先生在其大廈的告示版上看到了地段強制售賣的通知。

問： 作為小業主，陳先生可以怎樣保障自己的權益？

答： 如果陳先生在收到通知後，不同意收購商評估的現樓價或其他的申請理據，陳先生可於收到申請通知書後21天內，向土地審裁處提交反對通知書（表格33），並提供相關理據。反對的理據可基於物業價值評估、樓宇的保養狀況等等。土地審裁處會就爭議作出裁決。

由於強制售賣屬於民事法律程序，陳先生可以考慮聘請專業人士協助，例如產業測量師、律師等。雖然陳先生可以親自應訊及陳詞，但專業人士能夠幫助他更了解自己的權益。一般來說，小業主應向專業人士了解收費才作決定。現時，強制售賣申請的案件並未列入法律援助的範圍內。此外，陳先生亦可以自行與私人收購商議價以達成協議。陳先生可就其單位的合理售價，徵詢產業測量師意見。

陳先生亦可以以調解方式和收購商解決爭議。當中除了討論單位價值外，還可以探討其他可行方案，如「樓換樓」或一些補助方案，例如，協助業主在同區租用或購買同類型單位。經調解後所訂明的《經調解的和解協議》，經雙方簽署後即具有法律約束力。一般而言，調解比訴訟所需的費用少得多，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，避免承擔不必要的訟費支出。就調解安排和服務費用，陳先生可向香港司法機構綜合調解辦事處查詢。

問： 坊間有非牟利機構為陳先生提供支援嗎？

答： 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/>

問： 大業主會承擔陳先生所花費的律師費及訴訟費嗎？

答： 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可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。

問： 陳先生可怎樣計算他因強制售賣而所分攤到的收益？

答： 拍賣後所得款項在扣除拍賣開支、地段轉讓契的法律費用、須對政府履行之責任（如差餉及地租）和解除產權負擔（如銀行按揭）等開支後，會按各單位的現用值的比例分攤給各小業主。若有爭議，會由土地審裁處裁定。

$$\text{陳先生的收益} = \frac{\text{陳先生單位的現用值}}{\text{地段上整棟建築物的現用值}} \times \left(\text{整個地段的拍賣收益} - \text{拍賣開支及有關費用} \right)$$

現用值評估的基準

- 以該物業在空置交吉的情況下作根據；
- 在假設該地段不能夠作為售賣令的申請目標地段之情況下作出；及
- 並無顧及該物業或該地段的重新發展潛力。

*大多數情況下，這個數字等於土地審裁處根據該地段的重新發展價值而定的拍賣底價。

分攤收益圖例

假設地段上大廈現用值為 HK\$100,000,000：

單位現用值分佈

	A單位	B單位		A單位	B單位
5樓	HK\$5,000,000	HK\$5,000,000	➔	5%	5%
4樓	HK\$6,000,000	HK\$6,000,000		6%	6%
3樓	HK\$7,000,000	HK\$7,000,000		7%	7%
2樓	HK\$8,000,000	HK\$8,000,000		8%	8%
1樓	HK\$9,000,000	HK\$9,000,000		9%	9%
地下	HK\$30,000,000			30%	
共 HK\$100,000,000			共 100%		

假設地段的重新發展價值為 HK\$200,000,000，而金額與拍賣收益相同：

重新發展價值分攤比例分佈		整個地段的拍賣收益分攤 (未減拍賣開支及有關費用)
5樓A單位業主	5%	HK\$10,000,000
5樓B單位業主	5%	HK\$10,000,000
4樓A單位業主	6%	HK\$12,000,000
4樓B單位業主	6%	HK\$12,000,000
3樓A單位業主	7%	HK\$14,000,000
3樓B單位業主	7%	HK\$14,000,000
2樓A單位業主	8%	HK\$16,000,000
2樓B單位業主	8%	HK\$16,000,000
1樓A單位業主	9%	HK\$18,000,000
1樓B單位業主	9%	HK\$18,000,000
地下單位業主	30%	HK\$60,000,000

$\times \text{HK\$200,000,000} = \text{拍賣收益}$

問： 陳先生的物業將被強制售賣，如拍賣成功，他將要交出業權。可是，他的物業已出租，在此情況下，他須向租客補償嗎？租客有甚麼權益？

答： 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。土地審裁處亦可以要求陳先生為被提前終止租約的租客作出賠償，賠償金額會從陳先生在強制售賣的收益中扣除。





Room 1205, 12/F, Wing On Centre,
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong
香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205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