

2010年2月19日
資料文件

《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》
小組委員會

《土地(為重新發展而強制售賣)條例》
向少數份數擁有人提供的保障

目的

本文件概述《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)(《條例》)內有關保障少數份數擁有人主要條文，並闡述當局擬採取的進一步措施，以加深少數份數擁有人對強制售賣程序的法律框架及現時的立法建議的了解，以供委員參考。

有關條文

2. 以下段落概述《條例》內有關保障少數份數擁有人主要條文(相關條文編號顯示於方括號內)：

就強制售賣申請向少數份數擁有人發出通知

3. 多數份數擁有人向土地審裁處申請強制售賣地段時，必須[第3(3)、(4)條及附表1的第2部]：

- (a) 把有關申請的文本送達每名少數份數擁有人，並把申請文本在土地註冊處註冊；
- (b) 在有關建築物／地段的一個顯眼位置張貼中英文通告，並在本地報章(中、英文各乙份)刊登有關通告；及
- (c) 按土地審裁處所指明的方式及在所指明的時間內，向無法尋獲的少數份數擁有人送達有關申請文本。

提出爭議的權利

4. 在強制售賣申請程序中，少數份數擁有人可就申請中任何物業的估值提出反對，供土地審裁處裁定 [第 4(1)(a)(i) 條]。

土地審裁處對申請的裁定

5. 土地審裁處不得作出售賣令，除非在聆訊少數份數擁有人提出的反對後，信納[第 4(2)條]：

- (a) 基於—
 - (i) 有關地段上的現有發展的齡期或其維修狀況；或
 - (ii) 規例所指明的一項或多於一項理由(如有的話)，
有關地段理應重新發展；及
- (b) 多數份數擁有人已採取合理步驟，以獲取該地段的所有不分割份數(就任何下落已知的少數份數擁有人而言，包括以公平及合理的條件商議購買其擁有的不分割份數) [第 4(2)(b)條]。

以拍賣方式或其他方式售賣地段

6. 如土地審裁處就地段作出以拍賣方式出售的售賣令，有關地段須以公開拍賣方式售賣並須設底價，而該底價須獲土地審裁處批准，並已顧及該地段的重新發展潛力[第 5(1)(a)條]。

分享地段的潛在發展價值

7. 售賣土地所得的收益，由多數份數擁有人及少數份數擁有人根據申請書所夾附的估價報告所評估的各自物業的價值(或其後經土地審裁處批准的任何修訂)按比例分攤 [附表 1 的第 3 部]。

受託人費用由多數份數擁有人支付

8. 受託人按強制售賣令收取的有關工作費用，須由多數份數擁有人支付 [第 4(11)條]。

拍賣開支

9. 在有購買者的情況下，強制售賣地段的拍賣開支(或以其他方式出售地段的開支)須由所有擁有人按比例分攤。在沒有購買者的情況下，有關開支須由多數份數擁有人悉數支付[第 10(1)條]。

向租客作出賠償

10. 如土地審裁處在售賣令中指明須對租客作出賠償，在售賣有關地段後，少數份數擁有人只須負責向其「前租客」作出賠償 [第 8(3)(a)(ii)條]。受託人會從售賣收益中扣除土地審裁處所指定的賠償額，才把餘數付予擁有人 [第 11(2)(c)條]。

進一步協助少數份數擁有人

11. 為加深少數份數擁有人對有關立法建議的了解，香港房屋協會(房協)在香港測量師學會等的專業支援下，會就強制售賣程序及其他相關事宜提供免費諮詢服務。

12. 市民可於房協轄下的十個物業管理諮詢中心查詢有關《條例》的詳情，包括強制售賣的程序、少數份數擁有人權利、物業估價等資料。房協亦會舉辦公開講座，向有興趣的業主進一步解釋有關法例。房協亦獲香港律師會協助，舉辦有關《條例》的講座，以加深公眾對有關法例的認識。

發展局

2010年2月