

《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

因應 2010 年 2 月 25 日會議席上所作討論
而須採取的跟進

- (a) 就 CB(1)1229/09-10(02)號文件附件 I 顧列的樓宇，其中建築事務監督認為會「構成危險」或「可變得危險」樓宇的數目，並以分區列出

屋宇署現正為全港樓齡達 50 年或以上的所有樓宇進行結構安全檢驗，其中包括 CB(1)1229/09-10(02)號文件附件 I 顧列的 2 582 幢住宅／綜合樓宇。屋宇署預計可在三月得出檢驗結果。我們會向委員提供有關檢驗結果。

- (b) 就 CB(1)1229/09-10(02)號文件附件 III 顧列的以往 20 宗已發出強制土地售賣令的個案（截至 2010 年 1 月）－

- (i) 有關地段「總現有用途價值」與「成交價」的估值／成交日期

附件 I 顧列了 21 宗已發出強制售賣令個案的有關地段的現有用途價值、成交價、現有用途價值估值日期和成交日期。

委員會留意到《土地(為重新發展而強制售賣)條例》（《條例》）附表 1 訂明，申請人申請強制售賣地段時呈上的（現有用途價值）估值報告，應在呈交申請當日之前的三個月內擬備。根據《條例》附表 1 的第 3 部，售賣地段所得收益的分攤基準，是按照有關申請中每名多數份數擁有人及每名少數份數擁有人各自在該地段上的物業所評估的價值而按比例分攤。

(ii) 有關地段上的現有發展與重新發展的地積比率的比較

我們稍後會提供在獲發強制售賣令的地段在重建前和後的發展密度的比較。

(iii) 每宗申請涉及的總交易成本，包括專業估值費用及訟費（如適用），以及土地審裁處裁定任何一方須支付訟費時所引用的法律原則

就有關法律程序的訟費方面，一般原則是土地審裁處會下令「訟費須視乎訴訟結果而定」，即敗訴一方會繳付勝訴一方的訟費 [見 *Good Trader Limited 訴 Hinking Investments Limited* (強制售賣土地申請編號 LDCS 1000/2006)]，但如在有關個案的情況下須作出其他有關訟費的命令則作別論 [見 *Golden Kent International Limited, Trade Jet Investments Limited 訴 Chan Wan & Others* (強制售賣土地申請編號 LDCS 10000/2008)]。根據《土地審裁處條例》(第 17 章)第 12 條，土地審裁處可就任何法律程序判任何一方支付訟費，以及可命令該等訟費按照《高等法院規則》或《區域法院規則》第 62 號命令附表所載的訟費收費表評定。土地審裁處按此有一切權力決定誰人須支付該等訟費以及須支付的範圍。因此，土地審裁處在考慮每個個案的情況後，可酌情就任何法律程序的訟費及附帶訟費作出命令。

我們並沒有每宗強制售賣申請個案支出總數的資料，包括測量師及律師收取的專業估值服務收費和律師費。根據執業測量師提供的資料，我們理解測量師的專業服務範圍包括提供估值報告、會面商討和出席土地審裁處的聆訊，而就一個有 50 個單位的樓宇而言，有關總服務收費約為 \$500,000（其中 \$100,000 至 \$150,000 為提供估值報告的費用）。根據香港測量師學會發出的「香港執業產業測量師標準收費表」，建議的估值費用為有關物業估值最初一千萬元的 0.1%（費用最少為 \$3,000）。其他主要支出項目有委任受託人的費用和拍賣的開支。受託人是按時收費的。根據

《條例》第 4(11)條，有關地段的多數份數擁有人須支付受託人的費用。拍賣費用是以最終拍賣價的一個百分率來計算。根據《條例》第 10(1)條，如無購買者購買有關地段，該地段的多數份數擁有人須悉數支付拍賣的開支；如有購買者購買有關地段，拍賣的開支須由該地段的多數份數擁有人及少數份數擁有人按附表 1 第 3 部指明的基準分攤。一般來說，拍賣開支約在\$300,000 至\$500,000 之間。

(c) 有關調解機制的建議

我們曾諮詢律政司有關引入調解機制以協助強制售賣申請中各方解決糾紛的建議。律政司認為有關建議可行，並符合調解工作小組報告第 9 項建議。我們會仔細研究委員的建議，並會徵詢律政司、司法機構及相關機構(例如香港大律師公會、香港律師會、香港調解會(香港國際仲裁中心分支機構)及香港和解中心)的意見。

發展局
2010 年 3 月

就截至 2010 年 1 月
21 宗已發出售賣令的個案 –
現有用途價值與成交價的比較(附有估值日期及成交日期)

1.

	個案宗數
以底價售出	18
非以底價售出	2
沒有售出	1*
總數	21

2. 根據土地審裁處的資料，審裁處在 1 宗個案(註有*)中，應個案委任的受託人申請，撤銷所發出的售賣令(售賣令被判無效)。

3. 其他 20 宗個案中，有 2 宗未有現有用途價值資料。下開列表只載有 18 宗個案的比較。平均而言，地段的成交價是相關地段現有用途價值的 2.5 倍。

個案編號	物業地址	總現有用途 價值 (百萬元) (a) (估值日期)	成交價 (百萬元) (b) (成交日期)	(b)/(a)	備註
(1) LDCS 1000/ 2000	九龍彌敦道 233- 239號	現時沒有資料	191	--	● 有關地段以底價售出。
(2) LDCS 1000/ 2001	香港華蘭路16號	253.05 (2001年5月)	310 (2002年5月)	1.23倍	<ul style="list-style-type: none"> ● 申請人於 2001 年 6 月呈交強制售賣申請，並於 2002 年 1 月獲發出售賣令。有關地段以底價售出。拍賣於 2002 年 5 月舉行。 ● 現有用途價值資料取自向土地審裁處呈交的申請書所夾附的估值報告#。現有用途價值的估值日期為 2001 年 5 月。
(3) LDCS 2000/ 2001	明園西街28號	6.619 (2001年7月)	15.79 (2006年6月)	2.39倍	● 申請人於 2001 年 8 月呈交強制售賣申請，並於 2006 年 4 月獲發出售賣令。有關地段以底價售出。拍賣於 2006 年 6 月舉行。

個案編號	物業地址	總現有用途 價值 (百萬元) (a) (估值日期)	成交價 (百萬元) (b) (成交日期)	(b)/(a)	備註
					<ul style="list-style-type: none"> ● 現有用途價值資料取自個案的判決書。現有用途價值的估值日期為 2001 年 7 月。
(4) LDCS 1000/ 2003	香港大坑道 13-15 號麗星樓	391 (2003年8月)	1,710 (2005年1月)	4.37倍	<ul style="list-style-type: none"> ● 申請人於 2003 年 10 月呈交強制售賣申請，並於 2004 年 11 月獲發出售賣令。有關地段高於底價售出。拍賣於 2005 年 1 月舉行。 ● 現有用途價值資料取自向土地審裁處呈交的申請書所夾附的估值報告#。現有用途價值的估值日期為 2003 年 8 月。
(5) LDCS 2000/ 2004	香港衛城坊4-6A號	35.5 (2004年3月)	126 (2005年3月)	3.55倍	<ul style="list-style-type: none"> ● 申請人於 2004 年 6 月呈交強制售賣申請，並於 2004 年 8 月呈交修訂申請。申請人於 2005 年 1 月獲發出售賣令。有關地段以底價售出。拍賣於 2005 年 3 月舉行。

個案編號	物業地址	總現有用途價值 (百萬元) (a) (估值日期)	成交價 (百萬元) (b) (成交日期)	(b)/(a)	備註
					<ul style="list-style-type: none"> ● 現有用途價值資料取自個案的判決書。現有用途價值的估值日期為 2004 年 3 月。
(6) LDCS 3000/ 2005	春暉臺9-12號華苑	84.82 (2005年11月)	508.89 (2007年4月)	6倍	<ul style="list-style-type: none"> ● 申請人於 2005 年 11 月呈交強制售賣申請，並於 2005 年 12 月呈交修訂及再修訂申請。申請人於 2007 年 2 月獲發出售賣令。有關地段以底價售出。拍賣於 2007 年 4 月舉行。 ● 現有用途價值資料取自向土地審裁處呈交的申請書所夾附的估值報告#。現有用途價值的估值日期為 2005 年 11 月。
(7) LDCS 6000/ 2005	活道28、30、32及 34號	132.11 (2005年11月)	294 (2006年7月)	2.23倍	<ul style="list-style-type: none"> ● 申請人於 2005 年 12 月呈交強制售賣申請，並於 2006 年 5 月呈交修訂申請。申請人於 2006 年 6 月獲發出售賣令。有

個案編號	物業地址	總現有用途 價值 (百萬元) (a) (估值日期)	成交價 (百萬元) (b) (成交日期)	(b)/(a)	備註
					<p>關地段以底價售出。拍賣於 2006 年 7 月舉行。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 現有用途價值資料取自向土地審裁處呈交的申請書所夾附的估值報告#。現有用途價值的估值日期為 2005 年 11 月。
(8) LDCS 2000/ 2006	山光道 20A、20B 及 20C 號	257.27 (2006 年 1 月)	661 (2006 年 10 月)	2.57 倍	<ul style="list-style-type: none"> ● 申請人於 2006 年 2 月呈交強制售賣申請，並於 2006 年 6 月及 8 月呈交修訂申請。申請人於 2006 年 9 月獲發出售賣令。有關地段以底價售出。拍賣於 2006 年 10 月舉行。 ● 現有用途價值資料取自向土地審裁處呈交的申請書所夾附的估值報告#。現有用途價值的估值日期為 2006 年 1 月。

個案編號	物業地址	總現有用途價值 (百萬元) (a) (估值日期)	成交價 (百萬元) (b) (成交日期)	(b)/(a)	備註
(9) LDCS 3000/ 2006	香港肇輝臺6號	157.9 (2006年3月)	358 (2007年3月)	2.23倍	<ul style="list-style-type: none"> ● 申請人於 2006 年 5 月呈交強制售賣申請。申請人於 2007 年 1 月獲發出售賣令。有關地段高於底價售出。拍賣於 2007 年 3 月舉行。 ● 現有用途價值資料取自向土地審裁處呈交的申請書所夾附的估值報告#。現有用途價值的估值日期為 2006 年 3 月。
(10) LDCS 6000/ 2006	香港西摩道9A-9H號	161.356 (2006年10月)	464 (2007年8月)	2.88倍	<ul style="list-style-type: none"> ● 申請人於 2006 年 10 月呈交強制售賣申請，並於 2007 年 4 月呈交修訂申請。申請人於 2007 年 6 月獲發出售賣令。有關地段以底價售出。拍賣於 2007 年 8 月舉行。 ● 現有用途價值資料取自向土地審裁處呈交的申請書所夾附的估值報告#。現有用途價值的估值日期為

個案編號	物業地址	總現有用途 價值 (百萬元) (a) (估值日期)	成交價 (百萬元) (b) (成交日期)	(b)/(a)	備註
					2006年10月。
(11) LDCS 11000/ 2006	告士打道210-216 號金國大廈及馬師 道12-20號國民大 廈	637.9 (2006年9月)	1421.124 (2008年8月)	2.23倍	<ul style="list-style-type: none"> ● 申請人於2006年11月呈交強制售賣申請，並於2007年5月呈交修訂申請。申請人於2008年6月獲發出售賣令。有關地段以底價售出。拍賣於2008年8月舉行。 ● 現有用途價值資料取自個案的判決書。現有用途價值的估值日期為2006年9月。
(12) LDCS 13000/ 2006	內地段第746號及 海旁地段第269號 餘段 (登龍街7-19號)	185.49 (2006年9月)	491 (2008年5月)	2.65倍	<ul style="list-style-type: none"> ● 申請人於2006年12月呈交強制售賣申請及修訂申請。申請人於2008年4月獲發出售賣令。有關地段以底價售出。拍賣於2008年5月舉行。 ● 現有用途價值資料取自向土地審裁處呈交的申請書所夾附的估值報告#。現有用途價值的估值日期為

個案編號	物業地址	總現有用途 價值 (百萬元) (a) (估值日期)	成交價 (百萬元) (b) (成交日期)	(b)/(a)	備註
					2006年9月。
(13) LDCS 5000/ 2007	香港大坑希雲街 44-46號	38.05 (2007年7月)	70.5 (2009年4月)	1.85倍	<ul style="list-style-type: none"> ● 申請人於2007年7月呈交強制售賣修訂申請。申請人於2009年3月獲發出售賣令。有關地段以底價售出。拍賣於2009年4月舉行。 ● 現有用途價值資料取自個案的判決書。現有用途價值的估值日期為2007年7月。
(14) LDCS 6000/ 2007	香港大坑希雲街 48-50號	40.4 (2007年7月)	72 (2009年5月)	1.78倍	<ul style="list-style-type: none"> ● 申請人於2007年7月呈交強制售賣修訂申請。申請人於2009年3月獲發出售賣令。有關地段以底價售出。拍賣於2009年5月舉行。 ● 現有用途價值資料取自個案的判決書。現有用途價值的估值日期為2007年7月。

個案編號	物業地址	總現有用途 價值 (百萬元) (a) (估值日期)	成交價 (百萬元) (b) (成交日期)	(b)/(a)	備註
(15) LDCS 9000/ 2007	何文田太子道西 211-215C號	182.92 (2007年7月)	345 (2009年4月)	1.89倍	<ul style="list-style-type: none"> ● 申請人於 2007 年 10 月呈交強制售賣申請，並於 2008 年 8 月及 2009 年 2 月呈交修訂申請。申請人於 2009 年 2 月獲發出售賣令。有關地段以底價售出。拍賣於 2009 年 4 月舉行。 ● 現有用途價值資料取自向土地審裁處呈交的申請書所夾附的估值報告#。現有用途價值的估值日期為 2007 年 7 月。
(16) LDCS 10000/ 2007	九龍安域道4-22號	153.7	--	--	<ul style="list-style-type: none"> ● 沒有進行拍賣。根據在土地註冊處註冊的有關法庭命令，在受託人的律師提出申請及經聆訊後，土地審裁處下令撤銷該道由審裁處發出及在土地註冊處註冊的售賣令。

個案編號	物業地址	總現有用途 價值 (百萬元) (a) (估值日期)	成交價 (百萬元) (b) (成交日期)	(b)/(a)	備註
(17) LDCS 13000/ 2007	灣仔活道16及18號	33.44 (2007年10月)	100 (2009年3月)	2.99倍	<ul style="list-style-type: none"> ● 申請人於 2007 年 11 月呈交強制售賣申請和修訂申請。申請人於 2009 年 1 月獲發出售賣令。有關地段以底價售出。拍賣於 2009 年 3 月舉行。 ● 現有用途價值資料取自向土地審裁處呈交的申請書所夾附的估值報告#。現有用途價值的估值日期為 2007 年 10 月。
(18) LDCS 14000/ 2007	九龍通菜街125-127號	現時沒有資料	98	--	<ul style="list-style-type: none"> ● 有關地段以底價售出。
(19) LDCS 3000/ 2008	香港重士街1號	18.35 (2008年2月)	26.4 (2008年10月)	1.44倍	<ul style="list-style-type: none"> ● 申請人於 2008 年 2 月呈交強制售賣申請。申請人於 2008 年 8 月獲發出售賣令。有關地段以底價售出。拍賣於 2008 年 10 月舉行。 ● 現有用途價值資料取自向土地審裁處呈交的申請書

個案編號	物業地址	總現有用途價值 (百萬元) (a) (估值日期)	成交價 (百萬元) (b) (成交日期)	(b)/(a)	備註
					所夾附的估值報告#。現有用途價值的估值日期為2008年2月。
(20) LDCS 5000/2008	太原街55及57號和麥加力歌街6及8號	56.69 (2008年5月)	55 (2009年4月)	0.97倍	<ul style="list-style-type: none"> ● 申請人於2008年6月呈交強制售賣申請，並於2008年8月呈交修訂申請。申請人於2009年3月獲發出售賣令。有關地段以底價售出。拍賣於2009年4月舉行。 ● 現有用途價值資料取自向土地審裁處呈交的申請書所夾附的估值報告#。現有用途價值的估值日期為2008年5月。
(21) LDCS 10000/2008	北角繼園上里14-22、1-19、1A、3A、7A、11A及15A號	321.13 (2008年11月)	709 (2010年2月)	2.21倍	<ul style="list-style-type: none"> ● 申請人於2008年11月呈交強制售賣申請和修訂申請，並於2009年2月呈交再修訂申請。申請人於2010年1月獲發出售賣令。有關地段以底價售出。拍賣於2010年2月舉行。

個案編號	物業地址	總現有用途 價值 (百萬元) (a) (估值日期)	成交價 (百萬元) (b) (成交日期)	(b)/(a)	備註
					<ul style="list-style-type: none"> ● 現有用途價值資料取自向土地審裁處呈交的申請書所夾附的估值報告#。現有用途價值的估值日期為2008年11月。

根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)第 3(1)條及附表 1 的第 1 部，申請人向土地審裁處申請強制售賣地段時，必須附有估值報告，而該估值報告須在申請當日之前的三個月內擬備。我們沒有上述個案 1 及 18 的估值報告資料。