
資料便覽

新加坡集體出售業權的安排

1. 背景

1.1 為加快市區重建的步伐，政府最近就3個類別的地段降低強制售賣土地的申請門檻¹，把根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(*Land (Compulsory Sale for Redevelopment) Ordinance*)(第545章)所規定的門檻，由持有相關地段不分割份數不少於90%的業權，降低至持有不少於80%的業權。本資料便覽旨在向發展事務委員會提供背景資料，說明新加坡現行的相關體制安排。新加坡與香港均屬土地匱乏的經濟體系，兩者亦面對類似的發展壓力。此外，新加坡就強制售賣土地建立與香港類似的法律架構。新加坡當局制定《土地業權(分層)法》(*Land Titles (Strata) Act*)(第158章)，透過由多數業主以集體出售(亦稱為整體出售(en bloc sale))業權的方式把物業售予私人發展商，以加快市區重建。

2. 新加坡集體出售業權的安排

2.1 在1994年，新加坡的國家規劃機關——市區重建局(Urban Redevelopment Authority)——提高多幅住宅用地的地積比率，務求在面對國內人口增長的同時，紓緩國內土地不足的問題。此政策引發新加坡出現集體出售業權的交易，物業項目內的業權擁有人以溢價集體將其物業售予買家(通常為發展商)，以作重建用途。此項集體出售業權的安排在低密度住宅區尤其吸引，因為有關地區所准許的地積比率較以前提高，為土地帶來未開發的重新發展價值。

¹ 該3個類別地段分別為：(a)地段上每一個單位，均代表多於該地段所有不分割份數的10%，(b)地段上所有建築物的樓齡均達50年或以上，以及(c)地段並非位於工業地帶，而地段上所建的每所建築物均屬樓齡達30年或以上的工業建築物。

2.2 當時集體出售業權的先決條件是須先獲相關的物業業主一致同意，許多集體出售業權的交易因此告吹，而受到阻撓的業主抱怨少數持反對意見的鄰居破壞有關交易的進行。更重要的是上述情況令新加坡珍貴的土地資源未盡其用，與市區重建局的意向背道而馳。

2.3 基於上述背景，當時的律政部兼內政部政務部長 (Minister of State for Law and Home Affairs) 在1998年6月提議降低集體出售業權須取得業主同意的百分比。在1999年10月，新加坡國會修訂《土地業權(分層)法》，撤銷集體出售業權交易須獲得所有業權擁有人一致同意的規定，代之以須獲多數業權擁有人同意的規定²。經修訂的法令訂明，所需的多數業權擁有人同意的百分比，與建築物樓齡及贊成集體出售業權的業主所佔的業權掛鈎。

3. 規管集體出售業權交易的法律框架

3.1 《土地業權(分層)法》批准並鼓勵土地分權，同時對集體出售物業業權和處理分層業權的事宜作出監管。此外，該法令亦訂明多項規定，當中包括集體出售業權須獲多數業權擁有人的同意。就樓齡少於10年的物業項目而言，多數業權擁有人最少必須持有總業權份數價值的90%³，並最少佔有發展項目內所有單位的總面積的90%。至於樓齡達10年或以上的建築物，有關的百分比定為80%⁴。

3.2 一如下表所示，新加坡政府所採用的強制出售業權申請門檻，與海外許多地方的做法大致相符。

² 據 Christudason (2005a) 所述，"國會贊同多數業權擁有人所關注的事項，而認為持反對意見的少數業權擁有人的行為，妨礙了利用整體出售業權的方式而盡量發揮土地發展潛力的安排，並窒礙舊屋苑進行活化"。

³ 業權份數價值決定了共同擁有物業的業權份數、投票權及分層發展項目內每名業權擁有人須承擔的維修費用。業權份數價值表由相關的發展商備存，而在出售發展項目內任何分層地段單位前，必須獲建築物專員 (Commissioner of Buildings) 同意。

⁴ 在2007年以前，80%/90%的規定只是以業權份數價值為基礎，而在2007年引入的相關物業項目內所有單位的總面積之新增規定，旨在處理混合發展項目存在的業權所佔份數價值不公的問題。一般而言，混合發展項目內住宅、辦公室及商鋪單位所佔的份數價值分別為1:4:5。若只以份數價值作為決定是否進行集體出售業權的交易，業權份數的差異會令商鋪及辦公室單位的擁有人佔有較大的"話事權"。

表 —— 選定地方就強制出售物業須取得的業權擁有人的同意比率

| | |
|--------|--|
| 紐約及華盛頓 | 80% |
| 新西蘭 | 75% |
| 艾伯特省 | 75% |
| 東京 | 66.7% |
| 首爾 | 66.7% |
| 廣州及上海 | 66.7%的物業業權擁有人擁有合共66.7%的總建築樓面面積 |
| 台北 | <ul style="list-style-type: none"> • 加快重建區域：50%的物業業權擁有人擁有50%的總土地及建築樓面面積。 • 優先重建區域：60%的物業業權擁有人擁有66.7%的總土地及建築樓面面積。 • 其他未劃定區域：66.7%的物業業權擁有人擁有75%的總土地及建築樓面面積。 |

資料來源：Law et al. (2009), Property Council of Australia (2009), Department of Building and Housing of New Zealand (2010)及*Condominium Property Act* (2009)。

4. 集體出售業權的程序

4.1 在新加坡，集體出售業權的程序載於《土地業權(分層)法》，有關安排概述如下：

第一階段：選舉集體出售業權委員會 (collective sale committee)

4.2 集體出售業權的交易可由物業業主、發展商或物業顧問提出。正式的程序由有意出售物業的業主組成集體出售業權委員會，研究有關交易的可行性開始。根據《土地業權(分層)法》，成員人數介乎3至14人的集體出售業權委員會必須經由大廈管理公司舉行的大會選出，只有年滿21歲的合資格物業業主(或其提名人)方可獲選加入該委員會。集體出售業權委員會代表所有物業業主共同行事，就下列事項召開1次或多次大會：

-
-
- (a) 聘用律師、物業顧問或物業代理處理集體出售業權的事宜；
 - (b) 核准處理售賣收益分攤的機制；及
 - (c) 核准集體出售業權協議書⁵的條款及條件。

第二階段：取得所需的多數物業業權擁有人的同意

4.3 集體出售業權委員會必須在首位業主簽署集體出售業權協議書之日起計12個月內，就該協議書取得所需的多數業主的同意並加以簽署。倘無法取得所需的同意，則委員會必須解散。

第三階段：以公開競投或拍賣方式出售

4.4 在取得所需的多數物業業主簽署集體出售業權協議書後，集體出售業權委員會才可將物業出售。所有集體出售業權的交易均須以公開競投或公開拍賣方式進行，但委員會可在沒有接獲合適出價的情況下，與買家簽訂私人合同。集體出售業權委員會會與成功的競投者或買家訂立初步買賣協議。

第四階段：向分層屋契委員會(strata titles board)提出申請

4.5 同意出售物業的多數物業業權擁有人必須向分層屋契委員會提出申請，以確認與買家達成的初步買賣協議。分層屋契委員會是根據《樓宇維修及分層管理法》(*Building Maintenance and Strata Management Act*)成立的機構，負責聆訊下列申請：

- (a) 根據《土地業權(分層)法》作出集體出售業權令；及
- (b) 處理與分層單位或分層發展項目(包括公用地方)有關的爭議或事宜。

⁵ 集體出售業權協議書一般涵蓋下列各項：(a)須獲80%或90%多數物業業權擁有人同意的規定；(b)出售的單位及公用地方的預設底價；(c)物業售賣收益的分攤機制；(d)協議有效期；及(e)物業擁有人把物業騰空交吉的日期，以及買家可待業權擁有人將物業騰空交吉後繳款的規定。

4.6 集體出售業權申請通知書必須以掛號郵遞方式送達所有物業擁有人，而相關物業內每幢建築物的顯眼處亦須張貼以4種官方語言書寫的通知書。反對出售物業而沒有在集體出售業權協議書簽署的少數業主，可在上述申請通知書送達分層屋契委員會審批之日起計21天內，或分層屋契委員會容許的較長限期內，向分層屋契委員會提出反對，並列明所持的理由。

4.7 一般而言，分層屋契委員會會在4至6個月內就集體出售業權申請作出裁決。若批准有關申請，分層屋契委員會會作出命令：

- (a) 將物業項目內所有單位及土地集體出售；
- (b) 規定屬締約方的所有物業業權擁有人須受買賣協議所有條款約束；及
- (c) 所有物業業權擁有人均須執行、簽署、交付及完備一切所需文件，以便將物業轉讓予買方。

5. 分層屋契委員會的運作

5.1 在新加坡，分層屋契委員會擔當行政審裁處的職責，負責審批所有已獲取80%或90%多數業權擁有人同意的集體出售物業交易的申請。委員會確保所有交易均符合所需現有業主同意百分比的規定，並依循程序辦事，且有關交易是本着誠信和賣買雙方獨立行事的基礎進行。此外，該委員會亦會考慮所有業權擁有人的利益，以及評估少數業主所提出的反對，當中包括多項事宜，例如出價是否合理、如何分攤售賣收益，以及買方與其他業權擁有人的關係等。簡而言之，分層屋契委員會為少數業權擁有人提供保障，確保他們可公平分享出售物業的收益。

5.2 集體出售業權申請的個案由多於1個分層屋契委員會聆訊，而管理該等委員會的行政工作是由在國家發展部轄下成立的分層地契局(Strata Titles Boards)負責。分層地契局由1名主席及1名或多名副主席掌管，他們均由國家發展部部長任命。

5.3 當局每次接獲集體出售業權申請時，均會成立分層屋契委員會處理。該委員會由分層地契局主席(或副主席)及從不超過30人的成員團中揀選出的2名或4名人士組成。成員團團員由國家發展部部長委任，均具備廣泛的經驗，當中包括有會計師、建築師、工程師、律師、物業顧問和測量師。

集體出售業權申請的審批工作

5.4 由多數業權擁有人提出的出售物業申請，須由分層屋契委員會審批。在無人反對申請的情況下，委員會均會批准申請，除非委員會考慮下列因素後，認為有關交易並非本着誠信而進行：

- (a) 整個物業項目的售價；
- (b) 售賣收益的分攤方式；及
- (c) 買方與任何物業業權擁有人的關係。

5.5 另外，分層屋契委員會可發出命令，增加反對集體出售業權的業主獲得的售賣收益，如集體出售業權委員會拒絕執行該項命令，則分層屋契委員會有權否決集體出售業權的申請(詳見下文第6.3段)。

5.6 若有人就集體出售業權的交易提出反對，而分層屋契委員會認為(a)反對有關交易的業主會蒙受財務損失，或(b)售賣收益不足以贖回任何已按揭或抵押的單位，則分層屋契委員會不會批准集體出售業權的申請。制訂此項規定，旨在確保物業業權擁有人不會因出售物業而蒙受財務損失。根據《土地業權(分層)法》，若物業擁有人賣出單位的收益，在扣減分層屋契委員准許可計算的款項後(例如印花稅及購買單位所支付的法律費用，以及集體出售業權涉及的開支)，低於購買單位所繳付的金額，便視為蒙受財務損失。

5.7 分層屋契委員會所作的決定屬最終決定，申請人不得向高等法庭提出上訴，但就法律論點或在過程中有涉嫌違規情況而提出上訴者則除外。然而，若分層屋契委員會的決定不合法、不合理或涉及程序失誤，反對集體出售業權的物業擁有人便可尋求司法覆核。

6. 保障少數業主在集體出售業權交易的利益

6.1 《土地業權(分層)法》訂明下列程序，並賦予分層屋契委員會權力，以保障少數業主在集體出售業權交易的利益：

集體出售業權交易的透明度

6.2 新加坡國會在2007年修訂《土地業權(分層)法》，列明規管訂立集體出售業權協議書的新規則。此次修訂是為回應物業業權擁有人的投訴而作出，投訴者指其在不完全瞭解集體出售物業業權協議書內容的情況下，被迫簽訂協議書。新規則規定如下：

- (a) 集體出售業權委員會在集體出售業權協議書的前言中須列明如何獲得有關的交易資料，例如物業項目的預設底價、分攤售賣收益的方法、支付律師、推銷代理及參與有關售賣的其他各方的費用，以及地段或單位騰空交吉的日期；
- (b) 獲聘負責處理集體出售業權的律師，須於簽訂集體出售業權協議書時在場，以解釋有關法律條文及責任，並釐清物業業權擁有人就交易存有疑慮的任何事項。此舉旨在確保物業業權擁有人完全知悉其簽訂的協議書在法律上的一切責任；及
- (c) 給予已簽訂集體出售業權協議書的業主為期5天的冷靜期。他們可在冷靜期內任何時間撤銷協議書，而無須就其決定提供理由。

增加少數業權擁有人所得的售賣收益

6.3 集體出售業權的交易，或會出現少數反對出售業權業主在無財務損失或欠缺合理理據的情況下，被迫接受該項交易。在此等情況下，在符合公平和公正的原則下，分層屋契委員會有權增加已提出有效反對出售業權的業主所獲得的售賣收益，並只會在集體出售業權委員會同意增幅後才批准出售物業的申請。增幅的金額將從所有物業擁有人的售賣收益中支付，上限為各單位出資2,000新加坡元(10,680港元)或售賣收益的0.25%，兩者以較高者為準。任何未動用的款額將會交回所有物業擁有人。

集體出售業權交易的公平性

6.4 集體出售業權通常以公開競投或拍賣方式進行。在競投或拍賣的截止申請日後，集體出售業權委員會必須在實際可行情況下盡快向物業擁有人提供所接獲標書的資料。再者，委員會必須取得由獨立測量師以物業在競投或拍賣申請截止當日計算的估值報告。此做法旨在回應集體出售業權委員會是否已盡力爭取最佳價格的憂慮，以及擬議的集體出售業權交易是否公平。

6.5 分層屋契委員會在接獲反對出售業權的申請後，將會要求提交兩份或以上估值報告，當中最少一份是由要求集體出售業權的多數擁有人提交，另一份則由反對集體出售業權的少數業主提交。分層屋契委員會或須就有關報告作出仲裁。

在嘗試集體出售業權交易失敗後施加兩年規限期

6.6 《土地業權(分層)法》訂立嚴格的規定，就業主早前嘗試進行集體出售業權交易失敗後再次提出相關的申請，施加限制。當擬議的集體出售業權交易告吹後，當局便會施加兩年規限期，以免在沒有足夠業權份數促成交易的情況下，仍有人作多番申請的嘗試及騷擾物業擁有人。在兩年規限期內，如欲重新啟動集體出售業權的程序，便須遵守嚴格的規則。首次為集體出售業權的目的而重新召開的業主大會，須獲物業擁有人總數最少50%同意，或須獲持有分層物業項目內所有地段業權份數最少50%的業主同意。若在該兩年規限期內須要繼續嘗試召開業主大會，有關門檻會提升至80%，而在兩年規限期屆滿時，須獲業權擁有人同意的比率將會調整至業權份數價值的20%，或物業擁有人總數的25%。若集體出售業權申請再次失敗，另一段兩年規限期便會展開。

資料研究及圖書館服務部

2010年9月30日

電話：2869 9621

資料便覽為立法會議員及其轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料便覽作為上述意見。資料便覽的版權由立法會行政管理委員會(下稱"行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料便覽作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究及圖書館服務部，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。

參考資料

1. Christudason, A. (2000) Insecurity of Tenure – Erosion of Fundamental Rights of Strata-Titled Property Owners in Singapore. *Property, Land Use and Real Estate Law*, Vol. #1, August. Available from: http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=229566 [Accessed August 2010].
2. Christudason, A. (2005a) Impediments to the success of collective sales: lessons for the property consultant. *Property Management*, Vol. 23, No. 4, pp.271-285.
3. Christudason, A. (2005b) Legal framework for collective sale of real estate in Singapore – Pot of gold for investors. *Journal of Property Management & Finance*, Vol. 28, No.2, pp.109-122.
4. Christudason, A. (2009) Property rights: achieving a fine balance in collective sales of strata development in Singapore. *International Journal of Law in the Built Environment*, 1, No.1, pp.26-41.
5. *Condominium Property Act*. (2009) Available from: http://www.qp.alberta.ca/570.cfm?frm_isbn=9780779745593&search_by=link [Accessed August 2010].
6. Department of Building and Housing of New Zealand. (2010) *Update 1 April 2010 – Unit Titles Act passes into law*. Available from: <http://www.dbh.govt.nz/unit-titles-review-index> [Accessed August 2010].
7. Hong Kong Housing Society. (2010) *Information services on the Land (Compulsory Sale for Redevelopment) Ordinance (Cap.545)*. Available from: http://bmms.hkhs.com/eng/land_ordinance_cap545.html [Accessed August 2010].
8. Hui, E. et al. (2008) A review of the effectiveness of urban renewal in Hong Kong. *Property Management*, Vol. 26, No.1, pp.25-42.
9. Institute of Estate Agents. (2010) *Home Seller (General): En-Bloc Sales FAQ*. Available from: <http://www.iea.org.sg/index.cfm?GPID=2> [Accessed August 2010].
10. *Land Titles (Strata) Act*. Singapore Statutes Online. Available from: http://statutes.agc.gov.sg/non_version/cgi-bin/cgi_retrieve.pl?&actno=Rev-ed-158&date=latest&method=part [Accessed August 2010].

-
11. Law, C.K. et al. (2009) *Study Report of the Urban Renewal Policies in Asian Cities for the Urban Renewal Strategy Review*. Available from: <http://www.ursreview.gov.hk/eng/doc/Policy%20Study%20Report%20in%20Asian%20Cities%20050509.pdf> [Accessed August 2010].
 12. Lim, L.Y. (2010) Collective sales and related valuation issues: a Singapore case study. *Journal of Property Management & Finance*. Vol. 28, No.2, pp.140-149.
 13. Ministry of Law. (2010) *Second Reading Speech by Law Minister K Shanmugam on the Land Titles (Strata) (Amendment) Bill*. Available from: <http://app2.mlaw.gov.sg/News/tabid/204/Default.aspx?ItemId=479> [Accessed August 2010].
 14. Property Council of Australia. (2009) *Strata Title Renewal*. Available from: <http://www.propertyoz.com.au/nsw/library/Strata%20Title%20Renewal%20Paper.pdf> [Accessed August 2010].
 15. Rodyk & Davidson LLP. (2010) *Proposed Amendments to Land Titles (Strata) Act – 26 April 2010*. Available from: <http://www.rodyk.com/page/Resources/article/296> [Accessed August 2010].
 16. *Strata Titles Board*. (2010) Available from: <http://www.mnd.gov.sg/stb/abtus1.html> [Accessed August 2010].
 17. Ter, K.L. (2008) A man's home is (not) his castle – en bloc collective sales in Singapore. *Singapore Academy of Law Journal*, March, pp.49-98.