

資料摘要

《土地(為重新發展而強制售賣)條例》的實施情況

1. 引言

1.1 本資料摘要概述自《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(下稱"《公告》")於2010年4月1日生效後，政府向物業業主提供的各項資助計劃及外展服務。《公告》指明將3個類別的地段的強制售賣申請門檻，由90%降低至80%。有關地段必須符合以下條件：

- (a) 地段上每個單位各佔該地段所有不分割份數的10%以上；
- (b) 地段上所有建築物的樓齡均達50年或以上；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. 香港市區重新發展

2.1 據政府當局所述，在香港，一幢普通樓宇的設計使用年限為50年。本港目前約有41 000幢樓宇，其中約有4 000幢樓宇的樓齡達50年或以上，而在這些樓宇當中，約有2 600幢為住宅／綜合用途樓宇。根據估算，到2019年，樓齡達50年的樓宇會增至9 500幢¹。

¹ Development Bureau (2010)。

2.2 市區重建局(下稱"市建局")於2001年成立，一直持續推行重建項目，協助解決香港市區老化的問題。市建局進行市區重建工作的步伐較原來預期緩慢得多，而不少市建局項目亦備受爭議，遇到受影響的業主／租戶及關注團體的龐大阻力。政府當局認為有需要提高私人物業業主重新發展其殘舊失修的樓宇的能力，以便更有效地補足市建局的工作，並配合香港不斷轉變的經濟需要，特別是因為本港的舊樓數目預期會在未來10年急升，公營與私營的市區重建工作在過去10年的步伐亦十分緩慢。當局察悉，難以整合地段分散的業權，是進行私營重建工作的一大障礙。

2.3 政府在1996年的政策文件《香港市區重建》中公布市區更新策略，而作為有關策略的一部分，《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)(下稱"《條例》")在1998年獲制定為法例，並於1999年6月開始實施，以便業權分散的樓宇的業主得以根據指明的條件，把地段重新發展。有關條件包括：

- (a) 凡任何人士(以承按人以外的身份)擁有某地段的不分割份數中不少於90%的不分割份數，可向土地審裁處申請作出一項為重新發展而強制售賣該地段所有不分割份數的命令；及
- (b) 提出申請的某地段的多數份數擁有人²須：
 - (i) 安排將該項申請的文本送達該地段的每名少數份數擁有人；
 - (ii) 安排將該項申請的文本就該地段而根據《土地註冊條例》(第128章)註冊；及

² 多數份數擁有人是已經取得地段的足夠不分割份數，並已向或擬向土地審裁處就該地段提交強制售賣申請的擁有人，而在多數份數擁有人已向或擬向土地審裁處申請強制售賣的地段中，其他擁有人則屬少數份數擁有人。

- (iii) 安排在中文報章及英文報章刊登通告，並將通告張貼於該地段的一個顯眼部分，或座落於該地段的建築物的一個顯眼部分。

2.4 《條例》第3(5)條進一步訂明，行政長官會同行政會議可藉公告就某指明類別的地段，指明一個較低(不少於80%)的強制售賣申請門檻。

在2006年提出的建議

2.5 作為解決樓宇失修問題的策略的一部分，政府當局在2006年展開公眾諮詢，就應否降低以下地段的強制售賣申請門檻徵詢公眾意見：(a)只剩餘一個單位未能收購的地段；(b)所有樓宇的樓齡均達40年或以上的地段；以及(c)有業主下落不明或無法聯絡的地段。

2.6 諮詢結果顯示，降低申請門檻以促進由私人主導的土地重新發展的政策方向普遍獲得支持，但市民亦期望當局確保少數份數擁有人的物業權益得到充分保障。至於建議受惠於降低申請門檻(即80%)的地段類別，不少社會人士對建議涉及有業主下落不明或無法聯絡的地段表示關注，尤其是部分業主有可能會被誤以為下落不明或無法聯絡。

在2008年提出的建議

2.7 在2008年1月22日，政府當局向發展事務委員會(下稱"事務委員會")簡介修訂建議，就是根據《條例》把兩個指明類別地段(即(a)只剩餘一個單位未能收購的地段及(b)所有樓宇的樓齡均達40年或以上的地段)的強制售賣申請門檻降低至80%。至於在2006年提出的建議所涵蓋的第三個類別的地段，政府當局表示，由於市民對放寬有關"下落不明或無法聯絡的業主"的規定意見分歧，加上根據建議規定亦難以設定安全的機制保障私有產權，政府當局撤銷此類別的地段是審慎做法。

在2009年提出的建議

2.8 在2009年6月23日，政府當局向事務委員會簡介其最新提出的建議，即把強制售賣申請門檻降低至80%。根據有關建議，樓齡這項條件已修訂為50年或以上，並且加入一個新類別的地段，即座落於非工業地帶並建有全部樓齡達30年或以上的工業建築物的地段。後一項修訂反映了政府當局的政策，即隨着本港傳統製造業遷往內地，當局必須確保土地資源得以善用。

《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》

2.9 政府當局經考慮公眾提出的意見後，在2010年1月27日的立法會會議上提交《公告》。《公告》建議指明可就第1.1段所述的3個類別的地段採用較低的申請門檻，即地段不分割份數的80%。

2.10 立法會曾成立小組委員會研究《公告》。在審議有關附屬法例時，委員對多項事宜提出意見和關注事項，包括《條例》的運作事宜、保障少數份數有擁有人的權益、業主參與私人重建項目的情況、設立調解機制、私人重建項目的社區影響、向受影響租戶提供的補償，以及把門檻降低至80%的影響。

2.11 小組委員會在2010年3月1日的會議上通過下述議案：

"鑒於《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》不能有效保障小業主權益，不能解決樓宇安全問題，當局亦未能及時確立調解機制，小組委員會認為當局應撤回《公告》。"

立法會會議

2.12 在2010年3月17日的立法會會議上，有6名議員建議根據《釋義及通則條例》動議合共14項有關修訂《公告》的議案，包括就廢除《公告》而作出的一項修訂。《公告》最終無經修訂而在立法會會議上獲得通過，並於2010年4月1日實施。

3. 向為重新發展而強制售賣土地個案的物業業主提供的協助

調解先導計劃

3.1 在《公告》獲通過後，為了協助為重新發展而強制售賣的申請所涉及的業主或打算提出這類申請的業主，發展局已提供財政資助，設立調解先導計劃，協助業主進行自願性質的調解。該計劃由發展局提供資助，包括124萬元的開發成本及160萬元的營運開支。此外，發展局已預留50萬元，向合資格的長者業主提供資助，支付調解員費用。

3.2 聯合調解專線辦事處有限公司³由發展局委託成立，負責自2011年1月起營運調解先導計劃，初步為期12個月。發展局在2011年第三季檢討調解先導計劃的成效後，決定將該計劃的期限延長一年，至2013年1月。

3.3 調解先導計劃的目的是就有關已提交或擬提交土地審裁處的強制售賣土地申請在業主之間所產生的爭議或分歧作出調解。調解先導計劃可協助業主在資料收集階段就雙方的爭議達成和解，或在有需要時透過自願性質的調解來解決爭議或分歧。

³ 聯合調解專線辦事處由香港調解會、香港大律師公會、香港律師會、特許仲裁學會(東亞分會)、香港仲裁司學會、香港建築師學會、香港測量師學會及香港和解中心共同成立。聯合調解專線辦事處以非牟利機構的模式成立，目的是在香港推動以調解作為解決爭議的一種方式。

3.4 根據調解先導計劃，調解會在接獲相關物業業主提交的申請表後，按照調解規則進行，以協助多數份數擁有人及少數份數擁有人透過共同制訂的協議，解決雙方的爭議或縮小分歧。調解是完全自願的過程，任何一方可以選擇在任何時候終止調解。

3.5 一旦達成和解協議，該協議將對雙方具有法律約束力。即使各方當事人未能於調解中達成和解協議，他們及調解員仍可盡力就有助於日後以訴訟(如有的話)解決糾紛的普通事實或步驟，達成共識。

費用及場地支援

3.6 香港房屋協會及市建局會為涉及爭議的各方免費提供場地。根據調解先導計劃，進行調解會被收取劃一的申請費及調解員費用，有關費用如下：

表 —— 調解先導計劃的申請費及調解員費用

費用類別	金額
申請費	每方港幣500元
調解員費用(由雙方均等支付)	
初步調解會議(不超過3小時)	每小時港幣3,000元
後續調解會議(第4至15小時)	每小時港幣3,000元

3.7 申請費於雙方達成調解協議後不予退還。就按照調解先導計劃進行的調解而言，除了合資格的長者少數份數擁有人外，首15個小時的定額調解員費用由雙方業主均等支付。而根據調解先導計劃，已支付申請費及通過經濟狀況審查的合資格長者少數份數擁有人，可獲免費調解服務。這些合資格的長者業主可獲豁免最多合共15小時(包括不超過3小時的初步調解會議)的調解員費用。

支援長者業主外展服務先導計劃

3.8 為了協助舊樓的長者少數份數擁有人，發展局以143萬元委聘非牟利慈善機構長者安居協會，向長者業主提供外展支援服務。長者安居協會的社會工作者會接觸長者業主，向他們講解物業收購的一般做法和根據《條例》進行強制售賣的程序。

服務範疇

3.9 長者安居協會向長者業主提供以下支援服務：

- (a) 查詢 —— 長者安居協會向長者業主提供電話及網上查詢服務，該會所提供的資料包括強制售賣申請及程序、少數份數擁有人的權益、向土地審裁處提出申請及上訴的程序、物業參考價，以及過往強制售賣個案的拍賣底價。
- (b) 社區教育 —— 長者安居協會在長者中心舉辦講座、工作坊及外展宣傳活動，並向市民提供強制售賣的資料刊物。

-
- (c) 個案服務 —— 長者安居協會提供的個案服務包括：
- (i) 向長者業主講解物業收購的一般做法和根據《條例》進行強制售賣的程序；
 - (ii) 免費幫助長者業主核實其物業是否屬適用於八成強制售賣申請門檻的地段類別；
 - (iii) 長者業主如需搬遷，將個案轉介至其他社會服務機構；及
 - (iv) 轉介長者業主的個案予專業人士(例如測量師)，尋求意見和支援。

3.10 由於支援長者業主外展服務先導計劃的人手支援需予加強，政府當局已在2012年擴充現有服務，由現時設有一隊外展服務隊，增加至兩隊外展服務隊。有關服務合約會以公開招標方式批出，而招標工作仍在進行。政府當局將於2012年下半年，再次檢討該兩項先導計劃的成效。

公眾教育

3.11 發展局已加強有關自願收購或強制售賣土地方面的宣傳和公眾教育，藉推出一輯介紹《條例》的短片，令少數份數擁有人加深瞭解他們在《條例》下的權益和得到的保障。短片闡述《條例》的涵蓋範圍、強制售賣程序，以及業主在發展商或發展商的中介人與其接觸時須留心的事項。此外，短片向市民介紹不同機構所提供的支援和協助，包括香港房屋協會轄下10個物業管理諮詢中心提供的資訊服務、地產代理監管局在規管地產代理收購舊樓的做法方面的角色，以及向少數份數擁有人提供的協助。短片亦特別提及調解先導計劃及支援長者業主外展服務先導計劃。

黃鳳儀
2012年4月13日
電話：3919 3632

資料摘要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，亦不應以該等資料摘要作為上述意見。資料摘要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摘要作非商業用途，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. Development Bureau. (2008) *Information Note: Land (Compulsory Sale for Redevelopment) Ordinance*. Paper submitted to the Panel on Development of the Legislative Council for discussion. LC Paper No. CB(1)956/07-08(01).
2. Development Bureau. (2010) *Profile of Old Buildings in Hong Kong*. Paper submitted to the Subcommittee on Land (Compulsory Sale for Redevelopment) (Specification of Lower Percentage) Notice of the Legislative Council for information. LC Paper No. CB(1)1163/09-10(01).
3. Development Bureau, et al. (2011) *Kowloon City District Urban Renewal Forum: Provision of Support to Minority Owners Affected by Private Acquisition or Compulsory Sale*. Paper No. DURF KC/07/2011. Available from: http://www.durf.org.hk/pdf/meetings/3rd_meeting/kc-07-en.pdf [Accessed April 2012].
4. Hong Kong Housing Society. (2010) *Leaflet: Information service on the Land (Compulsory Sale for Redevelopment) Ordinance (Cap.545)*. Available from: http://bmms.hkhs.com/eng/pdf/LCSRO_Leaflet_Eng.pdf [Accessed April 2012].
5. Hong Kong Housing Society. (2011) *Information service on the Land (Compulsory Sale for Redevelopment) Ordinance (Cap.545)*. Available from: http://bmms.hkhs.com/eng/land_ordinance_cap545.html [Accessed April 2012].
6. Housing Planning and Lands Bureau. (2006) *Proposals to Lower the Compulsory Sale Threshold for Specified Classes of Lots under Land (Compulsory Sale for Redevelopment) Ordinance*. Available from: http://www.info.gov.hk/archive/consult/2006/industry_consult_mar06_e.pdf [Accessed April 2012].
7. Joint Mediation Helpline Office Limited. (2010) Available from: <http://www.jointmediationhelpline.org.hk/contactus.html> [Accessed April 2012].

-
8. Legislative Council. (2011) *Subcommittee on Land (Compulsory Sale for Redevelopment) (Specification of Lower Percentage) Notice*. Available from: http://www.legco.gov.hk/yr09-10/english/hc/sub_leg/sc05/general/sc05.htm [Accessed April 2012].
 9. *Minutes of Meeting of the Legislative Council*. (2010) 17 March and 18 March. LC Paper No. CB(3)629/09-10.
 10. *Official Record of Proceedings of the Legislative Council*. (2010a) 5 May.
 11. *Official Record of Proceedings of the Legislative Council*. (2010b) 3 November.
 12. *Official Record of Proceedings of the Legislative Council*. (2010c) 24 November.
 13. *Official Record of Proceedings of the Legislative Council*. (2010d) 1 December.
 14. *Official Record of Proceedings of the Legislative Council*. (2011a) 5 January.
 15. *Official Record of Proceedings of the Legislative Council*. (2011b) 2 March.
 16. *Official Record of Proceedings of the Legislative Council*. (2011c) 4 May.
 17. Senior Citizen Home Safety Association. (2012) *Land (Compulsory Sale for Redevelopment) Ordinance (Cap.545): Pilot Scheme on Outreach Support Service for Elderly Owners*. Available from: <http://www.osseo.info/home.php?lid=18602934610289346234&lang=en> [Accessed April 2012].