

CB(1)1484/05-06(01)

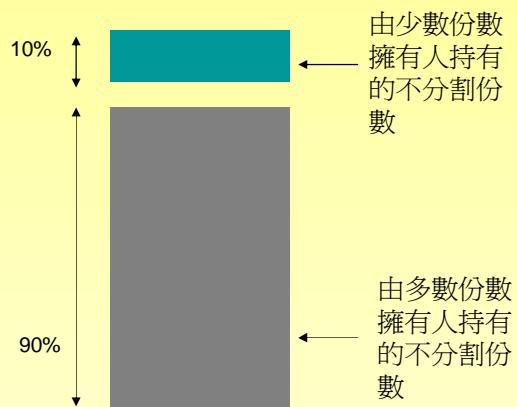
# 《土地（為重新發展而 強制售賣）條例》

房屋及規劃地政局

1

## 申請門檻

任何人士擁有某地段**不少於90%**的不分割份數，可向土地審裁處申請為重新發展而強制售賣該整個地段



一個地段或2個或多於2個地段，由一條共同使用的樓梯所連接

## 強制售賣令

- 申請須包括按條例要求所擬備的物業估值報告等文件
- 土地審裁處會考慮下列因素以審批強制售賣令的申請 -
  - 申請是否具備充分理據 – 現有發展的齡期或維修狀況
  - 申請人採取了合理步驟、包括以公平和合理的條件收購所有不分割份數

## 強制售賣令(續)

- 少數份數擁有人對物業估值的反對意見
- 下落不明業主的物業估價是否公平和合理
- 條例內的其他規定

## 售賣地段收益的分攤

- 假如以拍賣方式售賣該地段，須設底價。  
該底價須：
  - 顧及有關地段的重新發展潛力
  - 獲土地審裁處批准
- 售賣收益在扣除開支後，根據各物業在物業估值報告中的比例分攤

## 條例的現有機制

- 行政長官會同行政會議可藉憲報公告指明某些地段類別可採用**不少於80%**的不分割份數作為門檻，向土地審裁處申請強制售賣令
- 憲報公告屬附屬法例，須經立法會審議

## 擬議三種地段類別

- 建議訂明三種地段類別：
  - (i) 地段上只剩餘一個單位未能收購；
  - (ii) 地段上的樓宇樓齡均達40年或以上；或
  - (iii) 地段上有下落不明／無法聯絡的業主

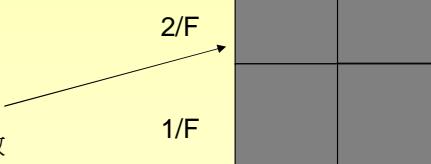
## 地段上只剩餘一個單位未能收購

- 剩餘的一個單位佔所有不分割份數多於10%但少於20%

- 由少數份數擁有人  
持有的一個單位  
(一個單位 = 總份  
數的16.7%)



- 由多數份數擁有人  
持有的單位  
(五個單位 = 總份數  
的83.3%)



(樓高三層6個單位的樓宇)

## 地段上的樓宇樓齡達40年或以上

- 佔屋宇署於2003年及2004年所發出的法定修葺令的4成。2005年更超過45%
- 部分樓宇缺乏基本衛生設施 (戰前樓宇)
- 古蹟或暫定古蹟的樓宇，會根據《古物及古蹟條例》予以保護



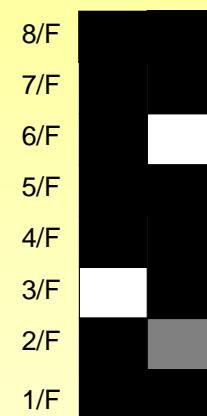
9

## 地段上有下落不明／無法聯絡的業主

- 下落不明／無法聯絡業主數目佔不分割份數最少10%

### 80% 門檻 適用

- 多數份數擁有人持有16個單位中的13個 (即不分割份數的81.2%);
- 下落不明 / 無法聯絡的業主佔所有不分割份數的10%以上



(樓高八層共16個單位的樓宇)

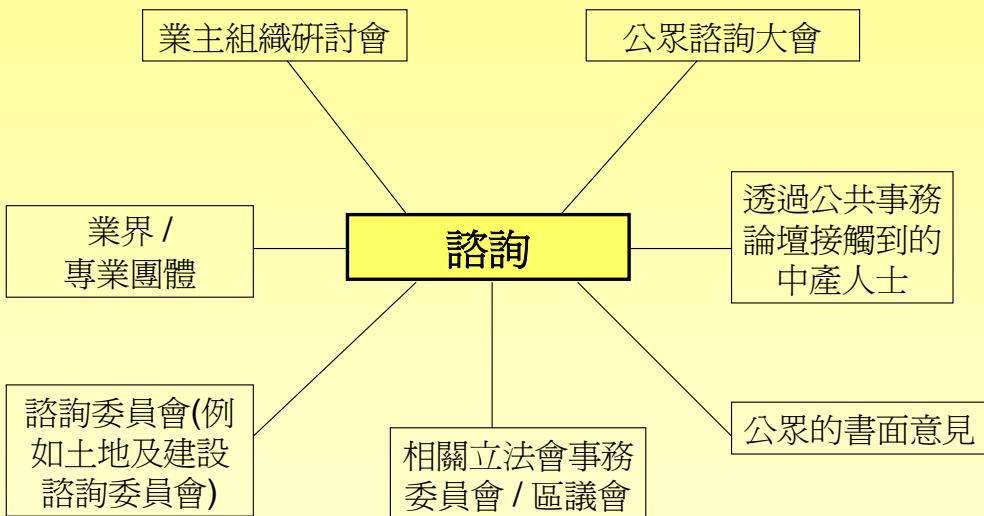
■ 多數份數擁有人持有的單位

■ 少數份數擁有人持有的單位

□ 下落不明 / 無法聯絡業主

10

# 諮詢工作



## 時間表

- 諒詢期至2006年5月底
- 倘若建議獲得社會的共識，計劃於2006/07年立法會會期，提交附屬法例

12

\*以上投影片所涵蓋的資料主要為解釋當局目前有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第545章）的建議。就該《條例》的詳細規定，以法例條文文本為準。