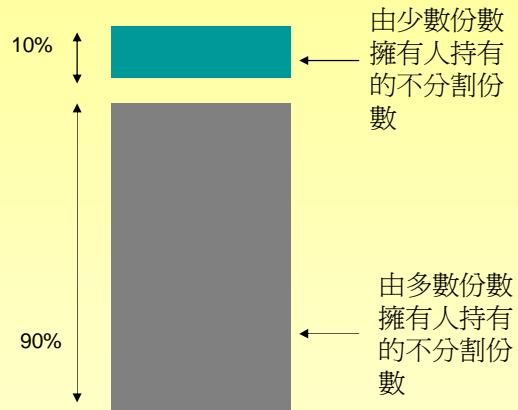


《土地（為重新發展而 強制售賣）條例》

房屋及規劃地政局

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

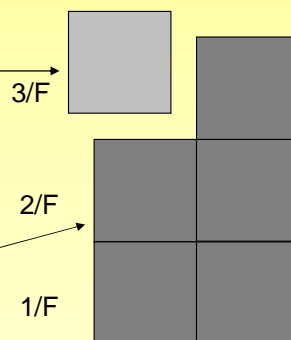
擬議三種地段類別

- 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

- 估屋宇署於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

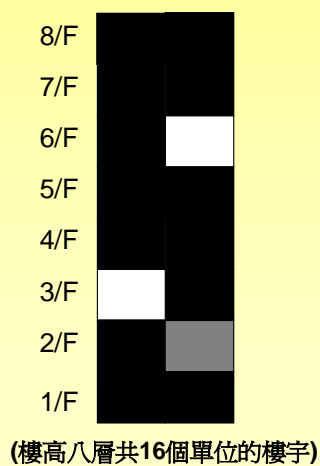


地段上有下落不明／無法聯絡的業主

- 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



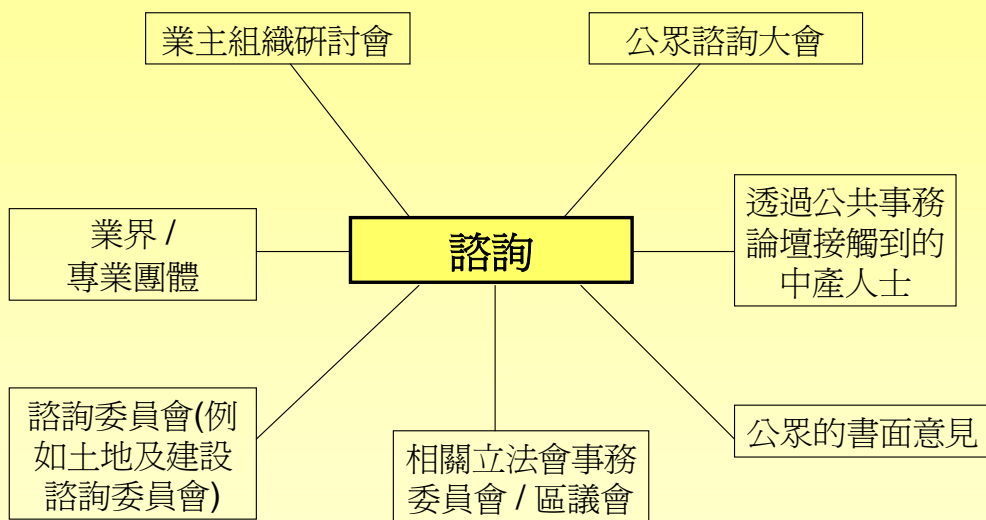
■ 多數份數擁有人持有的單位

■ 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

- 諮詢期至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。