

發展事務委員會

《土地(為重新發展而強制售賣)條例》
參考便覽

發展事務委員會文件編號 CB(1)605/07-08(03)載述政府的建議，根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(《條例》)相關條文訂立附屬法例，指明某些類別的地段可採用少於 90% 但不少於 80% 的總不分割份數作為強制售賣土地的申請門檻。經諮詢公眾後，政府建議指明以下兩種地段類別可採用不少於 80% 的總不分割份數作為申請門檻：

- (a) 地段上只剩餘一個單位未能收購；或
- (b) 地段上所有樓宇的樓齡均達 40 年或以上。

2. 為了讓議員更了解《條例》的施行，我們根據《條例》的條文，擬備了《條例》運作的摘要。有關摘要載於附件。

3. 《條例》自 1999 年 6 月起生效，截至 2007 年 12 月底，土地審裁處共接獲 47 份申請書，當中 10 宗申請獲批、1 宗被否決、19 宗基於不同理由而暫停處理或撤銷，其餘 17 宗則正在處理中。

發展局
2008 年 3 月

《土地(為重新發展而強制售賣)條例》

根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(《條例》)的條文，我們擬備了《條例》運作的摘要如下(相關條文顯示於方括號內)：

1. 向土地審裁處提出申請

1.1 多數份數擁有人須：

- (a) 擁有某個地段的不可分割份數(就計算擁有人的不可分割份數百分比時，該地段的公用部分的不可分割份數並不計算在內)不少於90% [第3(1)及3(7)(a)條];或
- (b) 擁有兩個或以上地段(以佔用人共同使用的樓梯所連接)的不可分割份數平均不少於90% [第3(2)(b)條]。

1.2 多數份數擁有人必須： [第3(3)條]

- (a) 把有關申請的文本送達每名少數份數擁有人 [第3(3)(a)條]；
- (b) 根據《土地註冊條例》把有關申請的文本註冊 [第3(3)(b)條]；
- (c) 在有關建築物／地段的一個顯眼位置張貼中英文通告 [第3(3)(c)(i)條]；
- (d) 在本地報章(中、英文各乙份)刊登有關通告 [第3(3)(c)(ii)條]；及
- (e) 按土地審裁處所指明的方式及在所指明的時間內，向無法尋獲的少數份數擁有人送達有關文本 [第3(4)條]。

1.3 申請須附有估值報告。估值報告應 [第3(1)(a)條]

- (a) 在提出申請當日之前的3個月內擬備 [附表1]；
- (b) 列明有關地段上各物業的評估市值： [附表1]
 - (i) 以該物業在空置的情況下作根據；
 - (ii) 在猶如有關地段不會能夠作為某項售賣令的地段之情況下作出；以及

(iii) 並無顧及有關物業或有關地段的重新發展潛力。

2. 對申請所作出的裁定

2.1 土地審裁處必須：

- (a) 聆訊和裁定少數份數擁有人對售賣令申請中任何物業的估值所提出的爭議。 [第4(1)(a)(i)條]
- (b) 確保無法尋獲的少數份數擁有人的物業在有關申請中獲評估的價值(及與多數份數擁有人的物業的價值比較)是公平及合理。 [第4(1)(a)(ii)條]

2.2 土地審裁處不得作出售賣令，除非在聆訊少數份數擁有人後，基於： [第4(2)條]

- (a) (i) 有關地段上的現有發展的齡期或其維修狀況；或
- (ii) 規例所指明的一項或多於一項理由(如有的話)[第4(2)(a)條]；

因而信納有關地段理應重新發展(而不論多數份數擁有人是否擬或有能力承擔該項重新發展項目)，及

- (b) 多數份數擁有人已採取合理步驟，以公平及合理的條件商議購買所有不可分割份數，及 [第4(2)(b)條]

2.3 土地審裁處須在售賣令中委任一名受託人，並指明受託人可收取的服務費用(由多數份數擁有人支付)。 [第4(1)(c)及4(11)條]

3. 所作出售賣令的發布

3.1 多數份數擁有人必須： [第4(4)條]

- (a) 將售賣令的文本送達每名少數份數擁有人[第4(4)(a)條]；
- (b) 將售賣令的文本送達地政總署署長[第4(4)(b)條]；
- (c) 在本地報章(中、英文各乙份)刊登有關通告[第4(4)(c)]；及
- (d) 按土地審裁處所指明的方式及在所指明的時間內，向無法尋獲的少數份數擁有人送達售賣令的文件[第4(5)條]。

3.2 受託人必須根據《土地註冊條例》，安排把賣售令及附表3的文本(重新發展必須在6年內或土地審裁處批准的額外限期內建成)註冊。 [第7(1)條及附表3]

4. 地段的出售

4.1 以拍賣(價高者得)或所有擁有人(每名少數份數擁有人的下落已知)一致同意並獲土地審裁處批准的其他形式售賣有關地段。 [第5(1)(a)、(b)及5(5)(a)條]

4.2 倘若在售賣令作出當日之後的3個月內，或土地審裁處就有關申請指明額外的一段3個月限期內，有關地段仍未售出，則該項售賣令即當作無效。 [第5(4)條]

4.3 規限地段拍賣的條件[附表2]

(a) 在緊接拍賣日期前3個星期內，每個星期最少在本地報章(中、英文最少各乙份)刊登一次廣告，並述明有關詳情，包括進行拍賣的日期、時間及地點。

(b) 有關地段須設底價，而該底價須顧及有關地段本身或(如拍賣關乎2個或多於2個地段)該等地段本身的重新發展潛力，並獲土地審裁處批准。

4.4 規限地段購買者及其所有權繼承人的條件[附表3]

(a) 有關地段須予重新發展，而該項重新發展必須在購買者成為擁有人當日之後6年內建成至適宜佔用；

(b) 須於土地審裁處應有關的申請而批准的額外限期(如有的話)內建成至適宜佔用。

4.5 多數份數擁有人及少數份數擁有人可在有購買者之前轉讓其權利[第7(5)(a)條]。

4.6 倘若獲所有擁有人同意不欲售賣該地段，售賣令可在有購買者之前撤銷[第5(2)條]。

4.7 在有購買者的情況下，售賣所得的收益、拍賣開支或以其他方式出售地段的開支須由所有擁有人(根據申請書所夾附的估價報告所評估的價值；或其後經土地審裁處批准的任何修訂)按比例分攤。在沒有購買者的情況下，開支須由該地段多數份數擁有人悉數支付[第10(1)(a)及(b)條及附表1的第三部]。

5. 向租客作出賠償

- 5.1 土地審裁處在裁定某項售賣令申請時，不得考慮《業主與租客(綜合)條例》中任何關於租客在其租賃被終止或尋求被終止的情況下所享有的權利的條文[第4(3)條]。
- 5.2 土地審裁處可命令對被終止租約的租客作出賠償[第4(6)條]。
- 5.3 土地審裁處在裁定賠償事宜時可考慮下列情況：
- (a) 參照《業主與租客(綜合)條例》的條文(不論有否任何變通)[第8(3)(b)條]；
 - (b) 租客的申述[第8(4)(a)條]；
 - (c) 給予租客的利益(即租客只在購買者成為有關地段的擁有人6個月後才須交出空置情況下的管有(中間收益))[第8(1)(b)(ii)及8(4)(b)條]。
- 5.4 如租契是在有關地段的售賣令作出當日或之後訂立的，則無須就該租契向租客作出賠償[第8(5)條]。
- 5.5 租契包括口頭或書面協議[第8(6)條]。
- 5.6 在售賣有關地段後，每名前擁有人必須負責向佔用該地段的「前租客」作出賠償 [第8(3)條]。受託人會從售賣收益中扣除土地審裁處所指定的賠償額，才把餘數付予擁有人 [第11(2)(c)條]。在租客未交出物業空置情況下的管有之前，受託人不得將賠償中半數以上的款額付予租客[第11(4)條]。
- 5.7 即使任何租契條款或《業主與租客(綜合)條例》的條文另有規定，土地審裁處可作出指示，訂明
- (a) 購買者成為擁有人當日起，租約即當作已在該日終止[第8(1)(b)(i)條]；及
 - (b) 購買者成為擁有人之日後的6個月屆滿後，租客交出有關的空置情況下的管有[第8(1)(b)(ii)條]。
- 5.8 購買者須在他成為該地段的擁有人當日之後的14日內，安排以中、英兩種語文將附表4指明的通告送達租客，送達方式須將通告留給一名成年的佔用人[第8(2)條]。