

立法會發展事務委員會

促進私人機構參與土地重新發展的建議：

《土地(為重新發展而強制售賣)條例》下的 申請門檻

目的

當局建議降低若干地段類別的強制售賣土地申請門檻，以便根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(《條例》)申請強制售賣令以出售有關地段作重新發展。本文件邀請委員就政府上述建議發表意見。

背景

香港的市區老化和市區重建

2. 香港一般樓宇的設計使用年限¹為 50 年，現時約有 3 300 幢樓宇樓齡達 50 年或以上。在未來十年，估計香港每年平均有 500 幢樓宇到達其設計使用年限。

3. 在政府的支持下，市區重建局(市建局)現正推行市區更新計劃。市建局自 2001 年成立以來開展多個項目，以重建 550 幢失修樓宇（這些重建項目最遲要到 2021 年才完成）及復修另外 500 幢樓宇。我們顯然不能依靠公營機構獨力處理市區老化的問題。事實上，私營機構在市區重建方面一直擔當重要的角色。其他亞洲城市的市區更新經驗亦顯示，成功的市區更新模式，一般都是公私營機構共同參與。

4. 政府在 1996 年公布《*香港市區重建*》政策文件，訂定綜合的建議方案，以便從短期和長遠的角度處理市區更新的問題。其中一個方案是透過立法，使值得優先重新發展的地段的明顯大多數份數擁有人，即使未能取得少數份數擁有人的法定權益，也可出售整個地段。《條例》因而於 1998 年制

¹ 這是指在該段時間內，獲正常保養的構築物無須進行大規模維修。

訂，並於 1999 年實施。

5. 《條例》的宗旨是促進私營機構參與市區更新工作。我們認同必需私營機構的參與，方可加速市區更新的步伐。鑑於因業權有問題、業主下落不明或死時未立遺囑，以及業主索價過高等情況令收取物業的權益存在困難，故有需要制定法例來處理。

《條例》的規定

6. 根據《條例》，任何人士如擁有地段指明的大多數不分割份數(多數份數擁有人)，可向土地審裁處(審裁處)申請售賣令，強制售賣地段所有不分割份數，以便重新發展。如申請符合指定的條件，審裁處可作出有關命令。須符合的條件包括：

- (a) 多數份數擁有人擁有的地段份數不少於指明的大多數不分割份數(90%)；
- (b) 基於地段現有樓宇的樓齡或其維修狀況，該地段理應重新發展；以及
- (c) 多數份數擁有人已採取合理步驟收購地段所有不分割份數。

7. 審裁處如同意作出售賣令，通常指示以公開拍賣方式售賣地段並預設底價。這可確保過程具透明度，而地段亦能以最高價售出。設定底價時會考慮地段重新發展的價值。任何人士，包括多數份數擁有人和少數份數擁有人，均可出價競投。

8. 為避免競投者互相串通，有關底價必須獲審裁處批准。申請人通常會委聘測量師評估該地段的重新發展價值，並把有關估價提交審裁處考慮及採用。少數份數擁有人亦可自行委聘測量師並提交他們的評估。審裁小組中有一位成員是認可測量師，小組會在考慮該地段所評估的重新發展價值後，才批准拍賣地段的底價。審裁處在釐定該地段的重新發展價值時，會採用最合適的重新發展模式，並會盡量臨近拍賣日才釐定底價；如有需要，審裁處或會指示就有關重新發

展價值的最新估價再召開另一次聆訊。這項安排可確保少數份數擁有人可分享其物業的潛在發展價值，而非只獲取現有用途價值。若該地段成功售出，審裁處亦會指令少數份數擁有人可按比例分攤售賣所得的收益。《條例》運作的摘要載於附件 A。

申請門檻

9. 目前，《條例》規定多數份數擁有人必須擁有地段最少 90% 的不分割份數，才可向審裁處申請強制售賣整個地段作重新發展。這個 90% 的申請門檻適用於各類別地段，不論地段的分區用途，以及地段上樓宇的樓齡及其現有用途。不過，《條例》亦訂明行政長官會同行政會議可指明若干地段類別，可採用一個較低的申請門檻(不低於 80%)。

10. 根據對其他亞洲城市的市區更新政策和做法所進行的研究²，香港在進行私人重建時須取得現有業主同意的比率是最高的。在東京、首爾、上海和廣州，一般須取得三分之二的現有業主同意；在台北則視乎該區的城市更新優次，須取得擁有土地及建築樓面面積 50%至 75%的業主同意。至於新加坡，樓齡在 10 年或以上的樓宇，有關門檻是須取得擁有物業 80%的業主的同意，樓齡為 10 年以下的樓宇則須取得 90%。

《條例》實施的情況

11. 自條例在 1999 年 6 月實施以來，審裁處共收到 61 宗申請，當中有 20 宗獲發出強制售賣令；1 宗由於未能令審裁處信納有關地段有重新發展的需要而遭拒絕；29 宗個案已經暫緩執行或申請人已撤銷申請；另有 11 宗個案現正處理中。

12. 這些年來，我們收到不少有關《條例》的公眾意見，當中有少數份數擁有人投訴他們的地段售價不夠高；亦有很多居於各區舊樓的自住業主投訴目前的申請門檻過高。這些小業主一般居住在樓齡 40 年以上、沒有升降機和需要大規模維修保養的樓宇。然而，由於缺乏資源或妥善的大廈管理架構，以致這些小業主難以進行所需的維修保養工程。

² 出自《市區重建策略檢討的亞洲城市市區更新政策》研究報告，由香港大學羅致光博士及其他人士於 2009 年 3 月發表。

13. 有意收購整幢樓宇作重新發展的發展商或曾與這些小業主接洽。這些小業主表示，即使發展商出價合理，而且超過 80%的現有業主已接受有關出價；但往往有些策略性投資者要求極高售價。他們通常不在相關樓宇內居住，因此並不在乎現時惡劣的居住環境。由於這些舊樓單位數目相對較少，這些策略性投資者可輕易控制該地段整體不分割份數中的 10%以上，足以阻撓收購建議。部分小業主向發展局表達不滿的信件副本載於**附件 B**。

2006 年的公眾諮詢

14. 為進一步研究促進私人主導的土地重新發展的方案，當局在 2006 年就降低指明地段類別申請門檻的建議諮詢公眾。當時的構思是運用《條例》的現有條文，指明下述類別的地段可採用不少於 80%的不分割份數作為較低的申請門檻：

- (a) *地段上只剩餘一個單位未能收購* — 這建議有助私人參與重新發展一些有 5 至 9 個單位的樓宇³。這類樓宇只要有一名業主拒絕出售其單位，整個重建項目建議便會停滯不前；
- (b) *地段上所有樓宇的樓齡均達 40 年或以上* — 這建議可推動舊樓重建。這類樓宇通常在維修保養方面有較多問題，而進行維修後為該樓宇帶來的增益價值不一定與所需的維修費用相稱；以及
- (c) *地段上有業主下落不明或無法聯絡* — 這建議有助私人重建有業主無法聯絡的地段。

15. 當局強調，有關建議只涉及准許在指明類別地段，以一個指明的較低的大多數不分割份數(即以 80%取代 90%)向審裁處提出申請。提出這些申請的人士仍須令審裁處信納，其樓宇的樓齡或維修狀況顯示該地段理應進行重新發展，而

³ 這裏假設每個單位佔該地段總不分割份數的百分比粗略相等。對於有超過 9 個單位的樓宇，剩餘的最後一個單位佔樓宇總不分割份數的 10%或以下，因此按現行不少於 90%的申請門檻已可申請將土地進行強制售賣。對於少於 5 個單位的樓宇而言，鑑於剩餘的最後一個單位佔樓宇總不分割份數超過 20%，即使根據建議的較低申請門檻(不低於 80%)，仍無法提出申請。

多數份數擁有人已採取合理步驟收購有關地段所有不分割份數。

16. 2006 年的諮詢結果顯示，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獲普遍支持；然而，市民亦期望政府確保少數份數擁有人的物業權益，獲得足夠保障。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，尤其是業主有可能會被誤以為下落不明或無法聯絡。

2008 年年初諮詢立法會發展事務委員會

17. 因應前一輪公眾諮詢的結果，我們決定撤銷這個涉及下落不明或無法聯絡業主的建議。我們在 2008 年年初向立法會發展事務委員會建議，訂明以下兩類地段可採用不少於 80% 的較低申請門檻：

(a) 地段上只剩餘一個單位未能收購；及

(b) 地段上所有樓宇的樓齡均達 40 年或以上。

發展事務委員會在 2008 年 1 月 22 日會議上討論有關建議，並安排在同年 3 月 6 日舉行會議，聽取有關人士的申述和其他團體的意見。

18. 委員普遍支持「地段上只剩餘一個單位未能收購」的建議類別，但對建議降低「地段上所有樓宇的樓齡均達 40 年或以上」類別地段的申請門檻意見紛紜。有些委員支持該建議，認為可促進由私人主導重新發展殘舊失修的樓宇；但亦有委員對少數份數擁有人的保障，以及在沒有全面的規劃管制下進行重新發展可能會增加發展密度等事宜表示關注。

進一步審議

19. 當局承諾審慎研究委員與團體的意見和建議。在過去一年：

- 我們在就「市區重建策略」檢討所進行的亞洲城市市區更新政策研究中，曾比較其他城市相關的做法；

- 我們鼓勵專業學會討論此課題和教育公眾。其中包括香港測量師學會於 2009 年 3 月 13 日舉行的研討會和於 2009 年 4 月出版的有關「強制售賣」的通用小冊子（副本載於附件 C）；
- 我們曾進行意見調查，就上述課題各相關事項蒐集公眾意見。有關調查結果的重點載於附件 D；
- 我們曾與各區區議會主席和副主席討論建議的背景和相關考慮因素；及
- 我們亦因應現時的經濟情況與創造就業角度考慮加快市區重建所帶來的影響。

最新建議

20. 經考慮上述工作、委員先前的意見、小業主的訴求，及業界的意見，我們修訂了建議方案，現列載如下：

地段上只剩餘一個單位未能收購

21. 我們建議訂明只剩餘一個單位而未能收購的地段可採用較低申請門檻(80%)。正如不少小業主指出，重建只有少數單位的舊樓的建議往往未能成功，只因樓宇內其中一個單位的業主反對有關建議。我們認為不應讓單一業主阻礙其他擁有不少於 80%地段控制權的業主的集體決定。至於有多少樓宇可受惠於這個建議，我們未有相關的資料，但以我們所知，香港目前共有超過 6700 幢樓齡達 30 年或以上，樓高 5-9 層的私人樓宇。

22. 我們須界定建議內有關「單位」的定義。我們建議把焦點放在樓宇的主要用途上(例如住宅樓宇內的住宅單位)：我們會把佔有不分割份數而不屬於大廈公用部分的建築部分視為「單位」，但在界定樓宇最後一個剩餘單位⁴時，不會把泊車位、天台、外牆和地庫計算在內。我們認為此舉實屬必要，以確保倘若多數份數擁有人已同意重新發展樓宇，重建

⁴ 香港測量師學會建議的下述定義，與我們的構思相符：
已在土地註冊處註冊並與核准建築圖則上所示單位相符的項目，而建築事務監督根據有關單位發出入伙紙或批准其後修訂的建築圖則。

計劃不會受到樓宇主要用途以外的周邊部分的擁有人不必要的阻礙⁵。

地段上所有樓宇的樓齡均達 50 年或以上

23. 有社會人士認為不能僅以現有樓宇的樓齡來判斷有關地段有否重新發展需要。因應上述關注，我們須重申符合有關申請門檻(不論訂於 90%或 80%)，只代表可向審裁處提出申請。審裁處會獨立考慮申請，而樓齡只是審裁處在決定批准強制售賣令與否的考慮因素之一。多數份數擁有人仍須符合上文第 6 段的條件，包括現有樓宇的維修狀況是否顯示該地段理應重新發展，以及多數份數擁有人是否已採取合理步驟收購該地段所有不分割份數。事實上，審裁處在 2007 年拒絕了一宗強制售賣地段的申請，該申請涉及兩幢樓齡達 47 年的樓宇。審裁處駁回申請的理由，是申請人未能以樓宇的樓齡或維修狀況令審裁處信納該地段應重新發展。此外，同齡樓宇的狀況會因應造工、使用情況及維修保養而顯著不同。

24. 雖然如此，但考慮到上一屆立法會發展事務委員會部份委員和部分社會人士對建議有所保留，而香港混凝土樓宇的設計使用期一般為 50 年，我們建議採取更審慎的方式，即把可採用較低申請門檻（80%）的擬議樓齡由 40 年或以上改為 50 年或以上。

25. 根據屋宇署的紀錄，本港約有 3 300 幢樓齡達 50 年或以上的樓宇，佔整體樓宇 8%，但在屋宇署過去 5 年發出修葺令的樓宇中，這類樓宇佔 19%。因此，我們認為讓這類樓齡在 50 年或以上的樓宇所在地段採用較低申請門檻是合理的做法。此舉可促進私人參與重新發展殘舊失修的樓宇，有助改善這些樓宇住戶的居住環境。

26. 我們在去年進行的意見調查中，發現如果把建議內的樓宇年限由 40 年或以上改為 50 年或以上，支持或極力支持降低申請門檻的受訪者比率由 42%大幅升至 60%；而反對或極力反對建議的受訪者比率則由 34%下降一半至 17%。此外，認為建議足以保障私人業權的受訪者比率亦由 48%增至

⁵ 根據這項定義，倘若某住宅樓宇的多數份數擁有人已收購樓宇大部份單位，只剩餘一個單位和數個泊車位尚未收購，只要他已收購地段 80%以上的不分割份數，他可向審裁處申請強制售賣整個地段。審裁處會根據《條例》所訂明的條件考慮其申請。

56%。

坐落於非工業區並建有樓齡達 30 年或以上工業大廈的地段

27. 隨著香港工業結構轉型及傳統製造業遷往內地，當局不時檢討舊工業區的用途，以確保善用土地資源。規劃署協助城市規劃委員會按經濟和社會需要定期檢討土地用途，並修訂各區分區計劃大綱圖內的法定用途地帶。自 1991 年以來，規劃署已先後把約 500 公頃過剩和適合的工業用地改劃作非工業用途，包括「其他指定用途(商貿)」、「住宅(戊類)」、「綜合發展區」等。

28. 香港的市區及新市鎮現時有超過 1 450 幢私人工業大廈⁶，當中大多數(70%)位於非工業地帶——包括 56%在「其他指定用途(商貿)」地帶、7%在「住宅(戊類)」地帶及 2%在「綜合發展區」地帶。上述數據顯示，大多數現存的工業大廈並未有隨著土地用途地帶的更改而重新發展或改作其他用途。雖然可能有種種原因導致更新的步伐緩慢，但這類大廈的業權分散是其中因素之一。

29. 根據《條例》的現行規定，任何人士如擁有某地段 90% 不分割份數，不論地段上樓宇的性質，可向審裁處申請為重新發展而發出強制售賣令。為促進舊工業大廈更新，並減輕工業/住宅用途的介面問題，我們建議擴大降低申請門檻（由 90%降至 80%）的適用範圍，至坐落於非工業地帶並建有樓齡達 30 年或以上工業大廈的地段。

30. 根據政府的數據，位於都會區及新市鎮的非工業地帶的私人工業大廈約有 1 000 幢。當中只有 5%的樓齡達 50 年或以上；18%介乎 40 至 49 年；34%介乎 30 至 39 年；44%則建於過去 30 年間。由於多數份數擁有人必須向審裁處證明，現有樓宇的樓齡或維修狀況顯示該地段理應重新發展，我們曾考慮須否為這類地段的工業大廈設定一個樓齡限制。

31. 但是，我們亦明白香港市民十分重視保障私人業權和持續發展(市民不希望拆卸較新的樓宇，製造不必要的建築廢料)。我們因此建議採用 30 年或以上的樓齡作為這類地段的年限，相信可達到合理的平衡。這個建議的樓宇年限可覆蓋

⁶ 包括私人分層工廠大廈、貨倉和工業辦公室兩用樓宇。

約 56%現時坐落於如觀塘、九龍灣、長沙灣、新蒲崗，和黃竹坑等前工業區的工業大廈。這些地區內大部份或全部的工業用地在多年來已改劃作非工業用途，特別是「其他指定用途（商貿）」。這類樓宇較為殘舊，現有用途亦與現有的規劃意向不盡相同，故應優先重新發展。我們建議工業大廈加上樓齡限制才可採用較低的申請門檻，有助避免過早拆卸一些現時樓齡較低的工業大廈。

未來路向

32. 因應先前諮詢所得結果、上一屆立法會發展事務委員會的討論，和上述的進一步分析，我們建議在憲報公告訂明以下三個類別的地段可採用不少於 80%的較低申請門檻：

- (a) 地段上只剩餘一個單位未能收購；
- (b) 地段上所有樓宇的樓齡均達 50 年或以上；以及
- (c) 坐落於非工業地帶並建有樓齡達 30 年或以上工業大廈的地段。

33. 如獲得委員支持，我們計劃盡快以附屬法例形式向立法會提交有關的憲報公告。

發展局

2009 年 6 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]；及
- (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；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]；及
- (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(包括與多數份數擁有人的物業的價值比較時)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 [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》，安排把售賣令及附表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；及
 - (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；及
 - (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]；及
 - (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]。

發展局

小業主致發展局的信件副本

你好，

由於本人居於 xxx 大廈，在經濟不景下，除了要應付舊樓各項的維修費外。還要顧及週邊環境的安全！

我們所住之大廈有七成是老人家，他們不是行動不便，就是身體比較差，因要上落多層樓梯而經常跌倒，而且這麼舊的大廈，因為內部日久失修，梯間經常電力負荷不足而不能供電，還招徠一些閒雜人等流連，大廈或附近曾多次發生盜竊，行劫及風化案件，為居民造成很大惶恐和困擾！

我們大廈曾有數次被收購的機會，但每次都因未達九成的業主同意，而擱置收購，實在令眾人失望！故此，希望藉來函表達意願，同時，希望政府可通過在強制售賣土地之申請門檻，由九成的份數降至八成，使我們有改善環境之機會，這才是為市民爭取幸福，並促請政府盡快落實及通過此方案！

祝 新春愉快！

XX 大廈街坊 敬上
二零零九年一月六日

林鄭月娥局長，

本人是 xxx 某舊樓之其中業主，去年曾接受一私人發展商進行收購行動，為期大約半年多，但可惜最終告吹。最大失敗原因，是有幾戶住宅及鋪位索價太高，令發展商止步。而幾戶加起業權多達百分之十七，不可動用強制售賣，令大部份業主極之失望。其實本樓宇已超過四十年樓齡，殘舊失修，我只想改善居住環境，望政府及有關團體把強制售賣由現時 90% 降到 80%，令全港舊樓市民得益。

XXX

10/1/09

林局長：

有關要求政府加快修例降低舊樓強制收購門檻

本人是 xxx 街的舊唐樓業主，該樓宇已有四十六年樓齡了，早兩年經濟好，有發展商上門提出收購計劃，我們一班小業主都計劃出售手上單位，當收購行動進行得如火如荼之際，發展商才發現有“職業炒家”在背後收集了一成的業權，並向發展商提出高出市價一倍的收購價，即所謂的“打釘”，與此同時市道忽然逆轉，該發展商唯有停止收購行動，此舉令我們一班年老收入低的窮苦大眾進退兩難，因為我們一來大部分的街坊都是退休人士，依靠微薄的積蓄過活，不用拿綜援已是萬幸，根本就不能負擔大型的樓宇維修，小型的修葺對石屎剝落，天花滲水等問題根本寥勝於無，再加上我們的身體亦一日差過一日，風濕關節炎，腳痛，腰痛無時無刻不在折磨我們，實在不知道還可以支撐多久爬樓梯的日子！

我們並不是貪心想賺大錢，只想在有生之年改善生活環境，安居樂業，但基於目前條例所限，發展商若未能收得九成業權，將不能申請強制拍賣，而市場上類似的所謂“打釘”投機行為屢見不鮮，最終令發展商因大失預算而終止收購計劃，而受害的是我們這些無辜的小市民及拖延市區重建的步伐！

我們因此強烈要求政府盡快修例，降低強制收購門檻至八成，增加市場投機者的風險成本，變相令到舊樓重建成功的機會率提高，加快市區重建的步伐，不但令我們這些備受舊樓重建問題困擾的老人家早日安居樂業，更能促進社會和諧及振興經濟，一舉數得！

此致

二零零九年一月十五日

您好:

本人之前有一直留意xxx，有一些疑問希望向您們請教。

據了解《土地（為重新發展而強制售賣）條例》是在 06年 3月建議放寬，「不過，社會上有不少聲音批評有關法例的放寬是忽視小業主利益，令有關條例過去多次在立法會討論仍未取得共識，至今落實無期。」(2009.05.24的文章)

我也明白到大部份反對的理由和問題，只要上網搜查和在貴網站有很多資料和答案。以下內容只是反映自己面對到問題 ~

本人居住在xxx的五十年代起的單幢唐樓，與家人共住20年左右，大樓只有3層共6個業權，其中有4個是住家和2個地舖。最初因政府出信要求外牆及大廈需維修以及其它問題等，加上沒有電梯，其它單位的部份住客已到達退休年齡以上，所以一開始所有業主都打算出售。但最終剩下一個業主(地舖)因與發展商討價還價而一直未同意出售。

這裡的樓齡已經超過55年，每個單位的業權便只有不到17%。所以只要有6份一的業權便不可能進行「強制售賣」。而居住在此的業主與地舖的業主並無法達成共識。首先出入上落的不便和樓齡老化只會真正影響住在這裡的業主及住客，加上地舖業主的心態認為舖比住家要高，所以開價比住家高1~2成才肯接受。

之前的新聞把樓齡四十年以上的樓宇考慮把樓齡限制修訂至五十年以上，但結果還是被否決。<http://kwuntong.wordpress.com/2008/09/02/compulsory/>（2008.09.01）請問 10%的裡面可否不要統一對應在所有業主的業權？對業權人只有五至六位的唐樓和對幾十戶的大廈，如將門檻由10%改為20%而兩種的結果會差別很大，是否應該將兩種作區分或以單位的數量比率作區分？本人認為大家的出發點是保障小業主利益，但當中的條例要如何作修改才可以同時保障其它業主的利益？

希望大家盡快或最少先提出到一個時間表出來讓我們這種業主可以有個心理準備，如一直修改否決修改否決，再十年以上的討論樓齡將快七十年。

謝謝您們的時間

XXX

2009年5月26日

致發展局局長林鄭月娥女士、相關學會及立法會

本人乃 xxx 街的業主，很幸運地本大廈獲某大發展商垂青，但不幸的是我們的大廈在被收購的過程中遇到阻滯。希望透過此信除了可以幫助自己脫困外，更可幫助其他受困的業主。政府於數年前便開始擬改法例，想把樓齡達 40 年或以上，九成贊成出售的強制性改為八成，但究竟幾時才可以通過？現在某大發展商對 xxx 街和 xxx 街進行收購，然而二零零九年六月三十日便是期限。以現階段 xxx 街只有八成幾的業權贊成，而 xxx 街就只有七成幾的業權贊成。事實上 xxx 街的業主看 xxx 街的業主意向才跟風，所以倘若政府早早立法改例，那現在 xxx 街和 xxx 街便一早被強制性拍賣。那為何難為我們這班窮困的小業主呢？

本人有以下觀點，希望貴局盡快加速政府落實七成的通過：

從經濟角度出發

請恕我直言，你們一班高官倘若從自小便擁有好環境的是不會感受到我們的苦處。一般抗拒被收購的業主大多數都擁有較多百分比的業權，有些甚至一人便擁有超過 10% 以上的業權，而只要他一人反對便整幢大廈的人也不得異議。這換句話說，越富的人便越有權，可以控制大部份的窮人。就像我這大廈一樣，業權擁有最多的人便向發展商開天價，希望自己的鋪位能被出價 1000 萬。事實上，就以 xx 街某一地鋪每月租金只不過 4000 元，而發展商已出到四百多萬給他。即是說這鋪位的業主要收 100 年的租金才可得到這四百多萬。想請問？這些業主可以活多一百年嗎？這座樓的結構壽命又可以再捱多一百年嗎？再者我們很多的業主已感十分不滿，即使屋宇署沒有發命令我們的大廈也在不太殘缺的情況下進行大維修，例如翻新外牆，鋪靚大堂。連同屋宇署和大廈維修發起人所命令的費用在短短數年間而達每戶要繳交十幾萬之多，而我這家庭因是低收入人仕更要向外借錢去維修這幢爛樓。他們就是以爲把它翻新好便可以以高價出售給發展商或政府，而事實上即使把它裝修得如皇宮的豪華也沒有用，因爲樓一拆了便失去原先的價值。像香港現在很多舊樓也收不成，一來是因爲大多業主也是年老的且大部份學識水平不高，他們好像不明白舊屋被收購的好處，而最大最嚴重的問題是政府遲遲不肯改例把強制性的拍賣門檻降低。我知道上海只要有 7 成半至 8 成半的贊成及廣州有 7 成的贊成業權可以強制性拍賣。唯獨香港的門檻是全亞州最高的，不要計我自己的個人利益，倘若政府依然坐視不理，這會全面影響社會整體的經濟。

不迫切實行七至八成的強制性收購的嚴重後果

1) 減低就業機會，影響地區性可得收益

發展商失去發展土地機會，使建築業減低人力資源需求；上至建築師、測量師、工程師及下至建築工人都會失去就業機會。長遠來說，一個本來可

供經濟效益的大型購物屋苑商場本可為香港飲食業、零售業等提供就業機會。但就因為那些不肯被收購的業主從個人的喜好而引伸至影響整區的經濟。再者，又減低了遊客消費的好去處從而又剝削了外匯的收入。本人真的希望政府要正視這問題，不要讓自私的小撮人破壞社會的整體經濟效益。

2) 不良經濟的個別收益及習慣性僭建存在的危險性

據知，政府有意為有僭建物的業主提供一萬元的津貼清拆僭建物。我想向你們說的是大多數舊樓一經轉讓，新業主又會很快找裝修師傅加建一個新的僭建物。每一次新業主加建一個平台屋的時候便會諮詢那些裝修師傅的可行性，然而做生意的必定會說這是可以的，更說屋宇署是不會檢控的。到時那些業主一收命令又要向政府取津貼、又要付錢給那些明知故犯的師傅。那簡直是太過份，這只會鼓勵業主不停搭建僭建物而賺錢的又是那些裝修師傅，而造成錯誤的經濟轉移及浪費納稅人的金錢。

3) 鼓勵霸佔地鋪的業主繼續違例，並以天價索償逼使其他肯被收購的業主成為被剝削及被要脅對象

我所住的 xxx 街後巷地鋪全部也是僭建的，業主們把原本的鋪位擴建出來以增加其租金收入。而屋宇署只採取釘契行動而沒有強制性出命令拆除它，完全不理會這些舊僭建會帶來潛在危險。直至最近，我發現了其中一間僭建物有破窗半天吊（見圖一（本文件未有夾附））。一方面屋宇署繼續鼓勵它們的存在，另方面政府又遲遲不肯降低強制性拍賣的門檻，故這些業主便繼續以他們的僭建鋪做生意並以天價向發展商提出被收購（圖二（本文件未有夾附））。因為他們明知這些僭建屋是不被計算收購價而現在反正可繼續租給人用，正所謂賺得一蚊得一蚊，他們自以為是以為到最後發展商會肯就範。更甚的例子是像當時 xxx 街被收購時就因其中一個地鋪以天價 2500 萬索價而其他的業主就因怕錯失被收購的機會而發起簽名行動，目的是把他們自己應得的錢分送給這位開大口的業主。即使後來這位開大口業主把該物業降至 1900 萬也超出 24% 之多，難聽一點可以稱得上是「勒索」、加上金融海嘯，結果 xxx 街的收購計劃便告吹，而香港又多一件沒有價值的文物古跡。

4) 環境衛生勁差及超級天台僭建物造成危險

像我們居住在這舊區的人每天面對極度污染的環境中生活（見圖三及四（本文件未有夾附）），加上近日豬流感的盛行，並有全球最壯觀的三層丁屋僭建物。有些更破爛不堪及有些更突出天台圍牆並以兩支幼而生鏽的鐵枝借助天台下一層的僭建簷篷借力，情況十分危險（圖五及六（本文件未有夾附））。而屋宇署只是因田土廳的紀錄是當年的發展商為該天台的業主原故而只向他發出清拆命令而非共同業主的命令，正因這發展商的股東早已死去而其後人也因田土廳中零分享業權而拒絕清拆，至使今天如此成為重災區。如果政府早早立例加快強制性拍賣，就不會弄到如此局面。為甚

麼要多數服從小數？他們愛把危險的僭建租給人住，不理公眾安全。即是說只要 89.9%人願意被收購的話，那 11.1%不願意被收購的人便因着自己小數的私慾而影響大多收數的人的意願更甚至影響社會經濟效益。

促請政府立即通過七成強制性拍賣而不須理會樓齡

1) 七成強制性拍賣為最佳政策

究竟全港有多少幢物業有四十年樓齡以上的樓？那麼如果 39 年的政府又如何處置？香港有很多些樓還沒有到四十年便十分破爛而事實上在公平的法則上是小數的服從多數，況且肯被收購的除了是利自己外更加是加速社會經濟效益，那政府還在等甚麼才肯通過？只是每次政府也是齋講而沒有行動。我個人甚至大部份人也認為香港要仿效廣州七成通過，因為香港現在的地區環境和經濟質數已被當年的廣州追過落後了，廣州就不斷進步，但香港就不斷退步。廣州便到處拆舊樓建樓發展社區，所以七成強制性拍賣是必須立法的。

2) 政府缺乏教育市民

我區一些年老而又學術水平低的業主根本不明白不論是發展商或是政府肯收購這殘破的舊樓已是一個很大的恩惠。但他們有些竟開天殺價、有些更傻地要等政府收才肯賣、其他發展商要賣便死都不肯。有些已遷離這些舊樓而現居靚屋的而擁有多個業權的業主更加開大個獅子口，正因上述我所講的理由，結果大部份肯被收購的業主便被這些小數不良份子拖累。就像當年的 xxx 事件一樣，而最近又聽到 xxx 及 xxx 收購失敗的事件。我們不想成為古物，我說政府缺乏教育市民，說這些小數不肯被收購的業主是無良是完全正確的。因為政府沒有在電視上宣傳收購舊樓的好處，政府屋宇署就天天有廣告宣傳動用納稅人的錢去清拆一些有人認頭的僭建物。其實當這些殘破不堪的舊樓有人收已十分恩惠，政府又不肯收購，即使肯收又要等數十年之久。就市建局收購觀塘一事後已大傷完氣，那又何來可以收購其他呢？那麼政府你們有否教育舊區業主要把握時機，蘇州過後有艇搭的道理？我說那些不肯讓步的業主是無良也是合理的，因為他們大多擁有多個業權兼且是有錢的，就因政府的九成政策而使他們得逞。結果便是我們大多數肯被收購的業主要服從小數無良業主，最終便像 xxx 一樣被高大的新樓圍起來，老人家便繼續喘氣地行六層樓，年青的更加要努力工作去賺取大廈維修費及負擔一些我沒份建的清拆天台僭建物。而最快解決的辦法是政府立即通過七成強制性法例，我想 8 成已沒有效用，而之後的便是政府教育市民。我們請政府不要輕看我們的投訴及建議，我們身為市民已盡己責但你們政府只是講多過做，故希望你們要徹底實行並立即通過法例。

* 因本人從報章中得知以下貴學會及立法會就有關收購強制性拍賣舊樓曾與發展局局長開會討論有關事宜，故本人副本送給你們作參考以表明我

們一羣無助的小業主的現在絕望的心情並希望即時實行政策。

副本送：立法會
測量師學會
建築師學會
工程師學會
園境師學會

倘若立法會要公開信件內容，請先通知閣下並請保密投訴人資料

Urgent & confidential

此致
xxx 街業主
xxx 先生
xxx 先生
26.5.09

『強制售賣』概覽

2009年4月第一版



THE HONG KONG INSTITUTE OF
SURVEYORS

香港測量師學會

前言	2
有關「併合收購」、「聯合出售」及「強制售賣」的一些常問問題	3
進行「土地 (為重新發展而強制售賣) 條例」所需作出的步驟	7
香港測量師學會產業測量顧問公司名單	9
香港測量師學會建築測量顧問公司名單	12

聲明

本小冊子旨在以淺易的文字及方式介紹「併合收購」、「聯合出售」及「強制售賣」的一些常問問題與及『土地 (為重新發展而強制售賣) 條例 (香港法例第545章) 』的重點及對業主的影響。讀者在作出任何相關決定前，應先清楚了解條例的原文，並諮詢專業人士的意見，香港測量師學會及各編製組成員不會承擔本小冊子所引伸的任何法律責任。

除非已得香港測量師學會書面同意，本刊內容不得翻印或以任何形式複製。

促進市區重建發展基本上是符合公眾利益的。重新發展舊區土地上已殘破的物業，能改善環境、衛生及更有效利用土地資源，對社會整體有益。

但業權份數的分散往往令到一些得到大多數小業主同意的重建項目不能推展，更令到小業主失去提升其物業價值的機會。故此，業權分散的問題一向是市區重建的主要障礙。

為了利便私人發展商參與和加快市區重建的工作，當局於1998年提出了方案，而最後立法會通過了『土地 (為重新發展而強制售賣) 條例』(香港法例第545章)。

該條例旨在容許某一地段的「不分割份數」中，擁有達到一個指定多數份數的人，可向土地審裁處提出申請，要求作出一項為重新發展該地段而強制售賣該地段所有「不分割份數」的命令，並使土地審裁處可在若干指明條件已符合的情況下，作出該項命令，以及就附帶或相關事宜訂定條文。

這條例提供一個務實的機制以解決業權分散的問題。

作為香港房地產業中一個重要的專業團體，香港測量師學會不時提供有關政策和法例的意見予香港政府，以使本港經濟更穩定和持續健康發展。

自該條例於1999年實施以來，本會多名會員曾參與根據該條例向土地審裁處申請「售賣令」的個案，故本會會員對條例實施所引起的迴響和社會意見都有一定認知。

於2005年8月，學會就該條例實施以來所出現的問題，曾向特區政府呈上建議，並向有關部門提出修訂條例的多項考慮因素。

近年市場上出現很多收購建議，部份小業主在面對收購建議時往往有點迷茫、困惑、不知所措。有見及此，香港測量師學會本著承擔社會責任的原則，編製此『強制售賣概覽』，嘗試把一些基本資訊編錄，以供市民大眾參考。

香港測量師學會樂於就這課題作進一步探討及貢獻。

任何會員或人仕對本冊子或這課題有任何意見，歡迎向我們反映。

香港測量師學會

2009年4月

編製組

葉滿華 FHKIS, RPS(GP), MSc, JP

陳超國 FHKIS, RPS(GP), MSc

黎兆昌 BSc(Hon), MHKIS, RPS(GP)

潘永祥 FHKIS, RPS(GP), PhD

1. 個別單位業主所擁有的業權是什麼？

答：香港的分層大廈，大多數是由發展商在取得整片土地業權後，在其上興建樓房，然後以分層、個別單位形式出售。每單位之新業主（俗稱「小業主」）會獲分配該整片土地之「不分割份數」的業權，其權益基本是該指定單位的使用權和轉讓權，亦包括對其他公用部份相應的使用權益和責任。

如要將整片土地再次重新發展，要先將個別單位之業權併合，亦即要將全部（即百份之百）「不分割份數」整合。

2. 什麼情況下個別物業單位會有「併合」價值，吸引財團「併合收購」或值得「聯合出售」？

答：一般來說，隨著環境的變遷，坐落於舊發展區樓宇的地段有機會重新發展為更高地積比率的大廈，甚或改變成為更高經濟價值的用途，例如由住宅用途改為商業用途。在此情況下，地段的發展潛力，反映在重建價值上便可能高於「現樓價」。當重建價值高於現樓價時，便會為業權整合帶來誘因，吸引投資者整合分散的業權，以釋放地段的潛在發展價值。

業權併合在普遍情況下是由一些有財力的收購者啟動，在市場上持續購入個別單位業權，直至將地段的業權百分百整合。自強制售賣條例設立後，為節省時間及簡化過程，亦有收購者進行「併合性收購」行動，即一次過大批收購個別小業主的業權，再進行「強制售賣」程序。

當察覺這種情況（即業權併合後可以釋放地皮的發展價值）出現時，個別單位業主亦可自行組織起來，進行「聯合出售」。

3. 什麼物業可以併合收購或聯合出售？

答：有重建質價值的物業，並不限於住宅樓宇，亦包括其他工商樓宇，主要視乎物業座落地段的發展潛力有多大。很多舊樓並未用盡地段的發展潛力及地積比率，因此潛在的發展價值較高。反之，一般新落成樓宇大多已用盡了地段跟據現行法例和地契所賦予的發展潛力，現樓價接近、甚至高於地段的發展價值，因此重建發展誘因不大。

4. 併合收購或聯合出售計劃中，個別小業主是否必須跟隨大多數小業主的意願接受收購者所提之價格或參與出售計劃？

答：個別業主是業權擁有人，除經土地審裁處或其他法院依法例指令出售，否則現時的業主有自主權。個別小業主可根據其個人情況及意願自行決定是否參與聯合出售計劃或接受收購建議之條件，包括金額。

併合收購或聯合出售計劃與一般大廈管理及維修事宜性質不同，因此並不受大廈公契所約束，更沒有少數服從多數的規限。

5. 如何確保收購價是切合市場價格？

答：地段價值是物業地契、城市規劃委員會法定圖則、建築物條例、及該地段之獨特性（如地點、景觀、交通）等因素之綜合反映，亦跟隨經濟及市場情況浮動。基本上總收購價是反映該地皮之實際發展潛力價值。因有關物業價值評估涉及專業分析，小業主適宜諮詢專業測量師之意見。

6. 如果不是百分百的業主同意出售，對收購價有何影響？

答：一般而言，如果有部份業主不同意聯合出售，則收購價會有所折讓。舉例，如果一幢物業在百份百業主同意出售時可獲十億元，當只有百份之九十業主同意出售時，則收購價定必少於九億，因為收購者須承擔收購餘下業權所衍生的額外風險（包括市場浮動）、訴訟費用（例如作出土地審裁處申請）、利息支出等等。

7. 如果同意聯合出售的業主所持業權份數不足百份之九十，收購者有興趣收購嗎？

答：收購者當然希望收購百份之九十以上業權份數的項目，因為這是現時啟動強制售賣條例的門檻，倘若其後未能以私人協商形式併合業權，則可引用強制售賣條例申請強制售賣，以統一業權並進行重建。如果該次出售的業權份數不足百份之九十，則收購者並不能隨即申請強制售賣，以致完成併合的時間，風險及成本便會大增，這些因素會減低收購者對於這項目的收購興趣。因此，不足百份之九十的聯合出售項目的收購價值會因而有所折讓，幅度視乎與強制售賣條例門檻的差距。

8. 如物業作自住用途，在進行聯合出售時小業主可以怎麼辦？

答：因收購者仍要一段時間併合業權再安排拆卸樓宇，故一般情況下可要求收購者給予暫住期。當然交易條件是可以商議的，例如付款安排，可以要求於物業成交時（即業權轉讓時）業主可先收取樓價之部份，其餘的款項則安放於律師樓中，當物業交吉時，律師便把餘款歸還業主。

9. 如物業現有租約，在進行聯合出售時可以怎麼辦？

答：一般住宅租約不多於兩年，收購者可以連租約購入，因此並不需要待租約完結後才出售。當然，交易條件的細節是可以談判和需要個別商議的。

10. 在併合收購或聯合出售時，各小業主可以如何攤分物業的總收購價？

答：攤分的方法，理論上是可依據各單位的面積、業權份數或價值等的比例，採用何種方法是由各業主經協商後決定。假若參考強制售賣條例的精神和理念，方法是以各單位的現樓市場價值按比例攤分，因這方法能顧及各單位的面積、樓層、坐向等不同因素的關係。如收購者日後引用強制售賣條例進行強制售賣，所得之售賣收益亦是以各單位的現樓市場價格比例分攤。

11. 在小業主方面，有甚麼費用需要於過程中繳付？

答：一般情況下，不論併合收購或聯合出售，小業主都需要繳付其律師費，而物業成交時物業代理一般亦會收取佣金。如樓契出現問題而需要進行補契等手續，便需另外與律師商討額外費用。當然，這些條件亦是可商議和談判的。

12. 物業收購或出售過程需時多久？

答：收購過程與併合物業或聯合出售的單位數目及業主數目有關，所需時間亦取決於業主對售賣意向及收購條件如出售價、分攤方法，及談判過程是否順利等。

13. 為甚麼經常以實用面積作樓價計算準則？

答：由於大多數之私人舊樓於多年前建成，年代久遠，即使從屋宇署取得建築圖則，其面積計算基礎亦可能與今天的標準有所不同。而且各業主過往可能以不同的建築面積買賣，難作準則。因此，為統一及客觀地反映各單位之大小，以香港測量師學會所訂定的「實用面積」定義作為計算現時單位之基準，以之估算現樓價，是比較客觀及公平的做法。

14. 如以實用面積作計算，那麼公共地方之價值如何處理？

答：當所有單位均以實用面積計算其市場價值，而此市場價值亦用作攤分整體收益之用，則地段之所有潛在價值均已根據實用面積分配到各單位中，而公共地方之價值亦已包含及反映於實用面積之計算呎價中。

15. 假若樓宇除主體外 (即商舖或住宅單位)，另有其他附屬設施，例如車位，這些部份會怎樣處理？

答：基本上任何個別物業單位業權人，擁有可以合法地使用的部份，都有市場價值 (反映面積，用途和特性)，亦即擁有「現樓價」，可以構成日後收購價的攤分比例。

16. 小業主參與併合收購或聯合出售的選擇和風險為何？

答：小業主在併合收購中是被動的，所有條件基本上是由收購者首先提出，一般來說會要求是「綑綁式」，即要求達到某一設定的業權份數時，該次收購才會生效。

小業主要注意該等條件的約束性和合理性，是否會影響業權的自由買賣，例如綑綁期，授權細節等等。另外亦要留意付款安排，例如佣金，律師費等等。

相對來說，在聯合出售時，小業主有主動權選擇代理人及顧問，並制定出售條件。但基本上要成功出售，小業主相互之間的協議，採用綑綁式是可避免節外生枝 (例如個別小業主中途退出)，同時亦要小心處理啟動出售程序的費用和相關安排，與及個別單位的業權完整性。當然，出售安排，例如招標或拍賣的形式和其他條件，亦應及早達成共識。

在任何情況下，小業主要清楚認識到簽署各種文件的權責和後果。更要明白很多臨時契約簽署後並不能代表交易一定完成，而業主亦會面對一些責任。

總的來說，簽署任何文件前，應尋求獨立專業顧問 (例如產業測量師和律師) 的意見。

17. 小業主對「併合收購」或「聯合出售」計劃有興趣，可怎麼辦？

答：業主們可組織起來，聘用產業測量師，作出研究並提供專業意見，甚或安排聯合出售事宜。

如個別業主對收購的安排、條件或價格有疑問，亦可分別向其他產業測量師或執業律師尋求專業意見。

在香港測量師學會的網站 (www.hkis.org.hk) 可找到產業測量顧問公司的名單和聯絡細節。

18. 在「併合收購」或「聯合出售」時為甚麼訂金及首期樓款等要先存放於律師樓而非立即分配到各業主手上？

答：因為收購者要同時面對眾多律師樓及賣家，亦須處理各買入單位之業權問題，故此能否依期完成一併買賣會存在一定變數，把訂金及首期樓款先存放於律師樓是收購者覺得比較妥善之做法。

19. 在處理這些收購和出售等事情上，還有其他重要提示嗎？

答：這些以整合業權為最終目標的收購行動，涉及的法律程序繁多，金額亦大，付款的安排，和文件的簽署，都分多次及有多種類，其他的條件亦十分複雜。再者，每個小業主的心態和實際需要亦會不同，包括業權的完整性，甚至有沒有拖欠管理費等細節，都會影響收購進程。

業權整合過程中，在不同階段，要涉及由小業主支付之費用，對此，小業主要清楚明白此等費用的目的為何，付出後所得到的服務或成果是什麼。同理，在各階段需要簽署文件時，要清楚明白目的為何，簽署後的約束性是怎樣，內容所引發的權責是什麼。

小業主考慮出售單位以便業權整合，是為了釋放地段發展價值，從而小業主有機會攤分這潛在利益。在這前提下，相信本著以和為貴，互惠互利，團結是力量的心態，便可達到共贏的最終結果。

20. 收購者在什麼情況下可申請強制售賣？

答：收購者在現行法例下，必須成功購入（或併合）不少於百份之九十業權份數後，才可向土地審裁處申請強制售賣令。如果土地審裁處經聆訊後，接納物業的樓齡及其維修狀況應重新發展，另外亦同時接納收購者（即大部份業主）已採取合理步驟收購餘下業權（雖並不成功），才可頒發售賣令。因此，如果收購者的收購價過低，不能成功吸引超過九成業權的業主出售其物業，收購者亦不可能啟動強制售賣令的申請。

21. 物業根據售賣令拍賣後，樓款會如何分攤？

答：土地審裁處在頒發售賣令時，會指令有關地段須設定拍賣底價，該底價須獲審裁處裁定批准。拍賣後所得款項在扣除一些有關開支後，會按各單位的現樓價比例（若有爭議，會由土地審裁處裁定）分攤給各小業主。

22. 在處理強制售賣令的申請時，土地審裁處的考慮是什麼？

答：土地審裁處會考慮有關樓宇的齡期及保養狀況，以了解該物業是否到達其物質週期或經濟週期之末期，而適合重建。故此，申請售賣令者要清楚提供有關樓宇的保養狀況及齡期的証據，以供土地審裁處作出評審。建築測量師可以提供這方面的服務。

在香港測量師學會的網站 (www.hkis.org.hk) 可找到建築測量顧問公司的名單和聯絡細節。

另外土地審裁處亦要確保申請售賣令者曾作出合理步驟去收購餘下之個別單位，對如何評審這點，終審庭曾裁定土地審裁處只需要確立先前作出的收購建議是在公平合理的範圍內便可成立，而最終的價值和賠償是會反映在公開拍賣的安排上。而事實上亦曾有實例，最後拍賣所得價格是超出土地審裁處所訂定的底價。

土地審裁處會詳細考慮現樓價的估值，以作分攤日後拍賣整塊土地業權的收益，確定比例的公平性和合理性，有爭議時，審裁處會自行評估各單位的現樓價格。

23. 土地審裁處在批出售賣令時，會否附帶任何條件？

答：申請售賣令者，要向土地審裁處提出一系列建議，包括聘用何人為執行售賣令的信託人，並要承擔其費用，而信託人及其費用，連同拍賣底價，最終亦會由土地審裁處在詳細考慮後作出裁定，成為「售賣令」的條件內容。申請者亦要提交拍賣底價的評估報告，而土地審裁處會審視該估價報告的內容和細節，包括估價師所採用的估價方法、基準、參數和假設等等的適用性和合理性，這亦包括估價師的身份、資歷和公正性。

申請者亦要將拍賣整體業權的條件和合約條文提交土地審裁處，以便該處審視其合理性和適用性，以確保拍賣時得到最佳收益，土地審裁處亦會因應個案而作出有關的修改。

24. 假若我擁有的單位被申請強制售賣，我的保障為何？

答：基本上任何強制售賣的申請都要經過土地審裁處依法執行的嚴格審視，就算小業主不作抗辯，土地審裁處都會依法把關，維護所有業權人的利益。如果小業主不同意「售賣令」申請人評估的現樓價或其他申請理據，可以提出反對，土地審裁處會就爭議作出裁決。

當然小業主亦適宜自行向有關專業人士，例如測量師、律師等尋求專業意見，亦可向土地審裁處提出反對批出售賣令，並提供有關理據。

註：上文所提的「強制售賣條例」，或「條例」都是指『土地（為重新發展而強制售賣）條例』。

進行「土地 (為重新發展而強制售賣) 條例」 所需作出的步驟

條文	行動	執行者	備註
4(2)(b)	於申請前，採取合理步驟包括以公平合理條件商議購買該地段的所有不分割份數	申請人	
3(1)(a)	申請前，申請人先擬備估價報告，條例規定申請售賣令時須附上該地段上各物業單位的市值評估報告	申請人 估價師	估價報告的撰寫日期必須為申請日之前3個月內
3(1)	連同估值報告向土地審裁處 (審裁處) 申請強制出售該地段	申請人	
3(3)(a)	將申請的文本送達該地段的每名少數份數擁有人	申請人	
3(3)(b)	將申請的文本於田土廳註冊登記	申請人	
3(3)(c)	張貼通告於該地段並刊登在香港中英文報章上	申請人	
4(1)(a)(i)	審裁處就物業價值評估，樓宇的齡期及保養狀況和其他申請理據爭議進行聆訊	申請人	少數份數擁有人可出席聆訊
4(1)(b)(ii), 4(13)	如審裁處拒絕作出售賣令，須把申請的文本註冊撤銷	申請人	
4(12)	若申請人由2名或以上人士組成，其中任何人告知審裁處他不欲繼續該項申請，則該申請即當作撤銷	申請人	在審裁處未有發出售賣令之前
4(1)(c)(i)	申請售賣令時，須向審裁處提名受託人。	申請人	
7(1) & 附表3	售賣令批出後，將售賣令文本及按法例附表 3 的文本 (即規限地段購買者的重新發展條件) 於田土廳註冊登記	受託人	
4(4)(a) & 4(4)(b)	送達售賣令文本給每名少數份數擁有人和地政總署署長	申請人	
4(4)(c)	將通告刊登在香港中英文報章上，通告述明審裁處已批出售賣令，地段用拍賣方式售賣等	申請人	
4(5)	如售賣令文本不能送達少數份數擁有人，審裁處可免除向擁有人送達命令文本，及指示審裁處認為合適的時間和方式刊登公告，通知擁有人審裁處已批出售賣令及可取得該文本的地點與時間	申請人	
5(1)	按照售賣令內指明的條件以公開拍賣方式售賣 (或按照審裁處批准的售賣方式及條件出售)	受託人	

進行「土地 (為重新發展而強制售賣) 條例」 所需作出的步驟

條文	行動	執行者	備註
附表2	如以拍賣方式出售該地段，受託人須安排於拍賣日前三星期最少每星期各一次刊登中英文報章通知公眾有關拍賣日期、時間、地點等資料，以審裁處設定的底價和條件進行拍賣	受託人 估價師 律師 拍賣師	申請人要 (及少數份數擁有人亦可) 聘請估價師評估拍賣底價；提交該拍賣底價予審裁處批准；最後，申請人聘任律師及拍賣師安排拍賣 拍賣底價須顧及地段重新發展潛力
5(2) & 7(3)	如所有業主以書面通知受託人他們均不欲售賣該地段，售賣令立即無效，受託人須將售賣令及附表3的註冊撤銷	受託人	在未有購買者之前
5(5)(a)	如以拍賣方式出售，須售予出價最高的競投人	競投人	競投人須先付以按金
5(4)	若該地段在三個月內仍未能出售，可申請延期三個月	受託人 或任何 業主	
7(3)	凡售賣令因第5(4)條而不具效力，須將售賣令及附表3的註冊撤銷	受託人	
10,11	如該地段成功出售，受託人須按附表1第3部指明的基準 (即按現樓價的攤分比例) 分攤該地段在扣除應有開支後的售賣收益予多數份數擁有人與少數份數擁有人	受託人	此等應有開支包括以下開支/費用：- • 拍賣開支 • 有關轉讓契的法律費用 • 用於解除就該地段而須對政府履行的任何法律責任的相關費用 • 用於解除影響該地段的產權負擔的相關費用 • 對有關租客的賠償 (如適用)

香港測量師學會產業測量顧問公司名單

環亞物業顧問有限公司

九龍尖沙咀東部61號麼地道冠華中心6樓602室
電話：2866 6303
傳真：2865 4471
電郵：patricklai@aaproperty.com.hk
聯絡人：黎華枝

韋堅信測量師行

香港皇后大道中99號中環中心27樓2701室
電話：2521 6467
傳真：2845 2642
電郵：ringolam@agw.com.hk
聯絡人：林晉超

天衡產業測量行

九龍尖沙咀堪富利士道2號2樓
電話：2724 8281
傳真：2724 6232
電郵：aestate@biznetvigator.com
聯絡人：扶栢文

策略測量師行有限公司

香港中環德輔道中19號環球大廈1802室
電話：2180 8690
傳真：3011 6295
電郵：chris@adsurveyors.com
聯絡人：蕭文威

蘇振顯測量行有限公司

九龍紅磡蕪湖街83號莊士紅磡廣場1302室
電話：2882 3183
傳真：2882 2810
電郵：mail@assl.com.hk
聯絡人：蘇振顯

美國評值有限公司

香港灣仔告士打道108號大生金融中心1506-10室
電話：2511 5200
傳真：2511 9626
電郵：calvinchan@american-appraisal.com
聯絡人：陳勁翔

恆信測量師行有限公司

九龍彌敦道469-471號新光商業大廈8字樓803室
電話：2868 0866
傳真：2526 7511
聯絡人：文志豪

資產評值顧問有限公司

香港灣仔軒尼詩道145號
安康商業大廈8字樓802室
電話：2529 9448
傳真：3544 6316
電郵：sandra@assetappraisal.com.hk
聯絡人：劉詩詠

協聯估值及拍賣行有限公司

香港中環威靈頓街64-66號裕榮大廈7字樓
電話：2522 2088
傳真：2810 6549
電郵：auction@associated.com.hk
聯絡人：黃志偉

保栢國際評估有限公司

香港灣仔告士打道109-111號
東惠商業大廈13樓1301室
電話：2127 6011
傳真：2137 9881
電郵：williamsham@biappraisals.com.hk
聯絡人：參志強

保栢測量師有限公司

香港灣仔告士打道109-111號
東惠商業大廈13樓1301室
電話：2127 6011
傳真：2137 9881
電郵：williamsham@biappraisals.com.hk
聯絡人：參志強

陳國輝測量行有限公司

九龍尖沙咀金巴利道26號19樓D室
電話：8105 6238
傳真：2607 1828
電郵：bernard@bernardkfchan.org
聯絡人：陳國輝

中和邦盟評估有限公司

香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心31樓3111-18室
電話：2593 9634
傳真：2802 0863
電郵：jwfchan@bmintelligence.com
聯絡人：陳詠芬

忠誠測量行有限公司

香港中環皇后大道中142-146號
金利商業大廈1字樓
電話：2541 2282
傳真：2544 8267
電郵：samlo@chungsen.com.hk
聯絡人：盧漢昌

嘉漫 (香港) 有限公司

香港中環141號德輔道中141號中保集團大廈211室
電話：2957 8928
傳真：2957 8978
電郵：ernest@castoresmagi.com
聯絡人：張華富

世邦魏理仕

香港灣仔港灣道18號中環廣場34樓
電話：2820 2932
傳真：2877 2439
電郵：kamhung.yu@cbre.com.hk
聯絡人：余錦雄

中原測量師行有限公司

香港皇后大道中18號
新世界大廈1座12樓1202-03室
電話：2521 8160
傳真：2525 6543
電郵：james918@msmail.centanet.com
聯絡人：張競達

建城發展顧問有限公司

九龍油麻地彌敦道469-471號
新光商業大廈9樓905室
電話：3105 5008
傳真：3105 0504
電郵：kkc@citibuild.com
聯絡人：蔡健君

天俊測量師行有限公司

香港銅鑼灣渣甸街5-19號京華中心9樓04室
電話：2111 8882
傳真：2111 5636
電郵：kenneth@citilandsurveyors.com
聯絡人：張楚然

毛燦明顧問測量師有限公司

九龍河內道5號普基商業中心20樓
電話：2622 2622
傳真：2622 2621
電郵：cmmo@lands.com.hk
聯絡人：毛燦明

高力國際物業顧問 (香港) 有限公司

香港灣仔港灣道18號中環廣場5701室
電話：2822 0727
傳真：2810 5970
電郵：piers.brunner@colliers.com
聯絡人：Piers Brunner

高緯物業顧問有限公司

香港中環皇后大道中5號衡怡大廈6樓
電話：2956 7038
傳真：2956 2323
電郵：simon.lynch@ap.cushwake.com
聯絡人：連世文

譚秉文測量師有限公司

九龍尖沙咀金巴利道35號金巴利中心9字樓902室
電話：2721 7880
傳真：2312 1231
電郵：dennytam@dennytam.com
聯絡人：譚秉文

戴德梁行

香港中環怡和大廈16樓
電話：2507 0602
傳真：2530 1502
電郵：kk.chiu@dtz.com.hk
聯絡人：趙錦耀

捷利行測量師有限公司

香港中環皇后大道中153號兆英商業大廈14字樓
電話：2525 0375
傳真：2877 0378
電郵：elo@dudleysurveyors.com
聯絡人：盧以德

雍盛資產評估及房地產顧問有限公司

香港上環永安樂街148號南和行大廈1901室
電話：2891 9861
傳真：2891 9449
電郵：yungshing@dpval.com
聯絡人：黃雅盛

談達祥測計師行有限公司

香港中環皇后大道中189-205號啟豐大廈4樓G
電話：2544 9397
傳真：2545 8852
聯絡人：談達祥

萊斯物業代理有限公司

新界葵芳興芳路223號
新都會廣場二期九樓901-902室
電話：2484 1892
傳真：8208 3286
電郵：wkl@hkfpa.com
聯絡人：李偉權

福安測量師行有限公司

新界元朗青山道99-109號
元朗貿易中心8字樓801室
電話：2478 8908
傳真：2478 2765
電郵：fsl@hkstar.com
聯絡人：劉月明

Gareth Williams & Associates

香港上環蘇杭街19-25號永昌商業大廈16B室
電話：2541 6116
傳真：2541 6199
電郵：garethwilliams@gwahk.com
聯絡人：韋理信

金潤規劃測量師行有限公司

新界元朗安樂路129-149號基達中心8樓E室
電話：2714 2821
傳真：2762 1783
電郵：goldrichplanners@gmail.com
聯絡人：劉德

中證評估有限公司

香港灣仔分域街18號捷利中心17樓1701室
電話：2877 8330
傳真：2877 6718
電郵：peggylai@grantsherman.com
聯絡人：黎玉燕

漢華評值有限公司

香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心2703室
電話：2511 6868
傳真：2511 6161
電郵：kki@gca.com.hk
聯絡人：葉國光

高練賢測計師行

香港中環干諾道中33號中亞洲大廈4樓
電話：2543 1997
傳真：2854 1557
電郵：ica@netvigatator.com
聯絡人：Ian R.C. Cullen

尊維斯香港有限公司

新界葵涌葵豐街33-39號
華豐工業中心二期二樓D室
電話：3525 0135
傳真：3525 0136
電郵：eyuen@jrwest.com.hk
聯絡人：袁國良

吳耀華測計師行有限公司

香港中環德輔道中130-132號
大生銀行大廈706室
電話：2808 1808
傳真：2808 1108
電郵：jamesngs@netvigatator.com
聯絡人：吳耀華

晉高測量師行有限公司

香港灣仔皇后大道東58-64號
帝后商業中心7樓A室
電話：2723 1688
傳真：2723 2660
電郵：jointgoal@yahoo.com.hk
聯絡人：顏源全

仲量聯行有限公司

香港金鐘道88號太古廣場一期28樓
電話：2846 5501
傳真：2968 0078
電郵：chunkong.lau@ap.jll.com
聯絡人：劉振江

仲量聯行西門有限公司

香港英皇道979號太古坊多盛大廈17樓
電話：2169 6003
傳真：2169 6001
電郵：paul.brown@jllsallmanns.com
聯絡人：Paul L. Brown

Joseph Ho & Associates Ltd

香港中環德輔道中287-291號
長達大廈18樓03室
電話：2815 0823
傳真：2815 0823
電郵：josepho@hkstar.com
聯絡人：何展才

廖敬棠測計師行有限公司

香港中環德輔道中107-111號
余崇本行11樓1106室
電話：2869 0778
傳真：2525 6799
電郵：ktliustld@ctimail.com
聯絡人：廖敬棠

萊坊測計師行有限公司

香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心4字樓
電話：2840 1177
傳真：2840 0600
電郵：alan.child@hk.knightfrank.com;
alex.ng@hk.knightfrank.com
聯絡人：齊良德 / 吳紹林

峻峰地產有限公司

香港灣仔港灣道23號鷹君中心1202室
電話：2529 6606
傳真：2529 8875
電郵：ltpdavid@netvigatator.com
聯絡人：謝建華

宏基測量師行有限公司

九龍尖沙咀加拿芬道18號恆生尖沙咀大廈1402室
電話：2301 1869
傳真：2739 1913
電郵：info@lanbase.com.hk
聯絡人：曾國鳴

峻盛測量師行

香港北角電氣道148號28樓2801室
電話：2869 7138
傳真：2869 6010
電郵：landelit@netvigatator.com
聯絡人：葉滿華

領域測量師行有限公司

香港灣仔皇后大道東183號合和中心31樓3106室
電話：2866 0022
傳真：2866 0015
電郵：info@landscape.com
聯絡人：許廣勝

譚希仲產業測計師有限公司

香港北角英皇道625號6樓601室
電話：2810 4411
傳真：2810 4637
電郵：spancer@larryhctam.com.hk
聯絡人：黃潤長

羅迅測計師行

香港中環雲咸街1號南華大廈1601室
電話：2877 1636
傳真：2524 0355
電郵：ldssung@lawsonsurveyors.com
聯絡人：宋梓華

利駿行測量師有限公司

香港中環德輔道中287-291號長達大廈17樓
電話：2586 1737
傳真：2586 1847
電郵：elsang@lchgroup.com
聯絡人：吳紅梅

溫文儀測量師行有限公司

香港中環亞畢諾道3號環貿中心2805室
電話：2111 1367
傳真：2521 2815
電郵：mywan@netvigatator.com
聯絡人：溫文儀

黃開基測計師行有限公司

九龍尖沙咀漢口道4-6號匯生商業中心15樓
電話：2905 3588
傳真：2868 4913
電郵：memfuswong@mwsll.com.hk
聯絡人：黃開基

曙亮測量師有限公司

香港北角英皇道89號匯生商業中心1403室
電話：2836 3135
傳真：2571 3336
電郵：merry@netvigator.com
聯絡人：李志豪

美聯測量師行

香港中環德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室
電話：2801 4930
傳真：2530 1357
電郵：syr@midland.com.hk
聯絡人：林子彬

萬邦測量師行有限公司

香港灣仔軒尼詩道24-34號大生商業大廈21樓
電話：2840 1022
傳真：2877 2811
電郵：raymond.chan@yahoo.com.hk;
info@multiple.com.hk
聯絡人：陳偉建

普敦國際評估有限公司

香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心21樓01室
電話：2810 7505
傳真：2810 6337
電郵：paulwong@norton-app.com
聯絡人：王明坤

Paul Varty Chartered Surveyors

香港中環都爹利街11號律敦治大廈1302室
電話：2841 8860
傳真：2841 8890
電郵：pvarty@netvigator.com
聯絡人：Paul Varty

測建行有限公司

香港灣仔軒尼詩道1號熙信大廈12樓
電話：2507 8328
傳真：2598 6576
電郵：brianlaw@psil.com.hk
聯絡人：羅錦培

永利行評值顧問有限公司

香港九龍尖沙咀星光行1010室
電話：2730 6212
傳真：2736 9284
電郵：serena@rhl-int.com
聯絡人：劉詩韻

柏毅 (香港) 有限公司

香港中環皇后大道中59-65號泛海大廈7樓703室
電話：2559 4178
傳真：2559 0500
電郵：vincent.chan@scpurnitt.com
聯絡人：陳思浩

彭兆基測計師事務所有限公司

香港中環德輔道中71號永安集團大廈1203A室
電話：2721 1288
傳真：2721 0010
電郵：skpsco@yahoo.com.hk
聯絡人：彭兆基

S.H. Ng & Company Ltd

香港中環永和街25號俊和商業中心21樓
電話：2882 7291
傳真：2881 5905
聯絡人：吳世熙

第一太平戴維斯 (香港) 有限公司

香港中環交易廣場2期23樓
電話：2842 4236
傳真：2501 5590
電郵：eyeung@savills.com.hk
聯絡人：楊善強

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

香港中環交易廣場2期23樓
電話：2842 4523
傳真：2501 5810
電郵：ccchan@savills.com.hk
聯絡人：陳超國

陳正仁測量師行

香港上環德輔道西246號東慈商業中心2403室
電話：2368 0088
傳真：2267 8708
電郵：surveyors@biznetvigator.com
聯絡人：陳正仁

Sterling Property and Investment Consultants Ltd

九龍郝德傑道10號28樓B室
電話：6198 4733/2813 8469
電郵：pendleton@netvigator.com
聯絡人：Robert Pendleton

曾家求測量師有限公司

香港新界西貢普通道70號地下
電話：2791 1138
傳真：2791 4092
電郵：tsangkakau@gmail.com
聯絡人：曾家求

禾田中港物業顧問有限公司

九龍旺角塘尾道14-18號嘉禮商業大廈8樓D室
電話：2789 3682
傳真：2391 6700
電郵：paulsin@hkis.org.hk
聯絡人：冼汝明

威格斯資產評估顧問有限公司

香港九龍觀塘道398號嘉城大廈10樓
電話：2377 5188
傳真：3101 9041
電郵：davidc@vigershk.com
聯絡人：張宏業

朱啟源測量行有限公司

九龍尖沙咀麼地街28號中福商業大廈16樓1602室
電話：2810 1688
傳真：2845 2487
電郵：vcsLtd@netvigator.com
聯絡人：朱啟源

榮俊測量顧問行

中環皇后大道中340號華泰國際大廈G2樓5室
電話：2541 9033
傳真：3005 4386
電郵：wayne.chun@yahoo.com
聯絡人：黃錦榮

Wayne Lee & Associates Ltd

九龍觀塘物華街67號安寧大廈三樓A室
電話：2578 1109
傳真：2578 9706
電郵：ceptice@biznetvigator.com
聯絡人：李永鈞

運城行

香港上環干諾道中168號
信德中心招商局大廈31樓3109室
電話：9494 8715
傳真：2775 2232
電郵：winlandco@yahoo.com.hk
聯絡人：陳廷清

香港測量師學會建築測量顧問公司名單

安普測量顧問有限公司

九龍旺角亞答街8號
朗豪坊辦公大樓22樓2203室
電話：2637 1222
傳真：2637 1386
電郵：ample.surveyor@gmail.com
聯絡人：李海達

卓劃專業有限公司

九龍尖沙咀德輔道中11-12號
興富中心17樓1703-4室
電話：2781 0277
傳真：2710 7510
電郵：jameschan@charterwealth-hk.com
聯絡人：陳郁傑

康和建業有限公司

香港灣仔告士打道151號國衛中心1503室
電話：9011 8098
傳真：2865 7808
電郵：willie.tse@gmail.com
聯絡人：謝創宏

富匯建築師測量師有限公司

香港北角電氣道169號宏利保險中心6樓B室
電話：3579 2818
傳真：3579 2788
電郵：vincentho@freevision.com.hk
聯絡人：何鉅業

香港房屋協會

香港銅鑼灣告士打道280號世界貿易中心29字樓
電話：2894 3218
傳真：2882 6065
電郵：kmchow@hkhs.com
聯絡人：周幹文

萬匯建築顧問有限公司

香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊常盛大廈北翼12樓
電話：2263 4529
傳真：2956 0225
電郵：joy.leung@hk.issworld.com
聯絡人：梁志珩

陳佐堅測量師行有限公司

香港灣仔道185號康樂商業大廈13字樓1301室
電話：2782 2211
傳真：2836 0221
電郵：kjkchan@kcsprj.com
聯絡人：陳佐堅

信誠 (亞洲) 工程顧問有限公司

九龍九龍灣臨光街32號美羅中心二期二樓219室
電話：2155 2990
傳真：2155 2968
電郵：buildingconsultant@yahoo.com.hk
聯絡人：徐小龍

李麥屋宇測量師有限公司

九龍大業街29號海洋工業大廈12樓
電話：2827 8222
傳真：2827 8773
電郵：lmim@netvigator.com
聯絡人：李振發

磐林基業測量師行有限公司

香港灣仔軒尼詩道288號
英皇集團中心10樓1003室
電話：2368 9040
傳真：2368 9045
電郵：william@pwlssurveyors.com
聯絡人：潘威林

陳旭明測計師行有限公司

香港九龍尖沙咀麼地街68號帝國中心3樓308室
電話：2722 7270
傳真：2311 3436
電郵：kennytse@rcsl.com.hk
聯絡人：謝志堅

富邦測量師行

九龍尖沙咀德輔道中12號興富中心607-608室
電話：2114 1999
傳真：2114 2121
電郵：garychan@rsslssurveyors.com
聯絡人：陳昌

第一太平戴維斯工程顧問有限公司

香港太古城中心一期8樓805-13室
電話：2534 1469
傳真：2851 1249
電郵：rwlwong@savills.com.hk
聯絡人：黃偉剛

溢才建築顧問有限公司

香港灣仔軒尼詩道199-203號東華大廈1702室
電話：2851 9918
傳真：2541 8128
電郵：stephenchan@sps.com.hk
聯絡人：陳進榮

翔天測量師行有限公司

九龍油麻地碧街38號協群商業大廈1105室
電話：2771 6826
傳真：8102 0226
電郵：patricklau414@netvigator.com
聯絡人：劉永威

United Consulting Ltd

九龍旺角彌敦道701號13樓
電話：2264 4662
傳真：2264 4088
電郵：project@unitedconsult.com.hk
聯絡人：李賜華

偉高建設顧問有限公司

香港灣仔軒尼詩道199-203號東華大廈1503室
電話：2865 3128
傳真：2865 3100
電郵：wellgo@wgo.com.hk
聯絡人：陳華偉



Suite 801, 8/F, Jardine House, 1 Connaught Place, Central, Hong Kong
香港中環康樂廣場1號怡和大廈8樓801室
Tel 電話：(852) 2526 3679 Fax 傳真：(852) 2868 4612
Website 網址：www.hkis.org.hk Email 電郵：info@hkis.org.hk

2008 年 4 月進行的意見調查摘要

- 合計的有效抽樣人數：905 人(只訪問租住及擁有私人住宅單位的住戶)。

建議 1：地段只剩餘一個單位未能收購

(a) 降低門檻

- 支持(32%) + 極力支持(9.4%) = 41.4%
- 反對(23%) + 極力反對(8.5%) = 31.5%
- 中立及其他：27.1%

(b) 保障私人業權

- 足夠：46.2%
- 不足夠：37.9%
- 中立及其他：15.9%

建議 2：地段上所有樓宇的樓齡均達 40 年或以上

(a) 降低門檻

- 支持(33%) + 極力支持(9.1%) = 42.1%
- 反對(25.5%) + 極力反對(8.3%) = 33.8%
- 中立及其他：24.1%

(b) 保障私人業權

- 足夠：47.7%
- 不足夠：37.8%
- 中立及其他：14.4%

建議 3：地段上所有樓宇的樓齡均達 50 年或以上

只向沒有選擇「支持」或「極力支持」「樓齡達 40 年或以上」建議的受訪者詢問其對「樓齡達 50 年或以上」建議的意見

(a) 降低門檻

- 支持／極力支持：60%，包括：
 - (i) 選擇支持(33%)和極力支持(9.1%)「樓齡達 40 年或以上」建議的受訪者，及
 - (ii) 選擇支持(16.7%)和極力支持(1.2%)「樓齡達 50 年或以上」建議的受訪者
- 反對(14.1%) + 極力反對(4.5%) = 18.6%
- 中立及其他：21.3%

(b) 保障私人業權

- 足夠：最少 56.1%，包括：
 - (i) 認為「樓齡達 40 年或以上」建議已足夠，故沒有被問及對「樓齡達 50 年或以上」建議的意見的受訪者(32.8%)，及
 - (ii) 認為「樓齡達 50 年或以上」建議足夠的受訪者(23.3%)
- 不足夠：23.5%

發展局