

## 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

因應委員要求本局提供有關土地審裁處(審裁處)在 1999 年 6 月至 2009 年 5 月期間根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(條例)(第 545 章)發出強制售賣令的 20 宗個案的相關資料，我們提交本文件，載述可搜集到的有關個案的投標人數、拍賣底價及成交價的資料，供委員參考。我們亦在文中撮述審裁處就其中兩宗個案的審理程序，以舉例說明審裁處如何釐定有關地段的拍賣底價。

#### 20 宗個案的詳情

2. 委員所要求的資料，有部分在審裁處沒有書面記錄，因此，我們整合了其他來源的資料，例如來自土地註冊處的資料。我們以列表(見**附件**)方式提供 19 宗成交個案的詳細資料，包括有關物業的地址、底價及成交價。在這 20 宗個案中，有一宗因根據該個案售賣令委託的受託人透過律師向審裁處提出申請而撤銷了審裁處作出的售賣令。

3. 由於無法取得每次拍賣地段投標人數的資料，我們只能推斷，當中 17 宗以底價售出物業的個案中，每宗應只有一名競投者。至於以高於底價售出物業的另外兩宗個案，我們推斷每宗個案的競投者超過一名。委員亦要求就每宗個案的物業現有用途價值與有關地段的成交價作一比較。由於有關個案的判詞不一定會提及物業的現有用途價值，我們無法列出 19 宗個案的物業現有用途價值。不過，就可確定現有用途價值的 17 宗個案而言，我們注意到這些地段的成交價平均約為現有用途價值的 **2.55 倍**。

#### 釐定底價

4. 《條例》附表 2 第 2 條訂明在審裁處就地段發出售賣令後，公開拍賣該地段所設的底價必須獲審裁處批准，並須顧及該地段本身的重新發展潛力。我們已諮詢司法機構有關審裁處為根據

《條例》強制售賣地段的個案釐定底價所採用的方法。司法機構表示，為每宗個案釐定底價均屬司法決定，而審裁處是按個案的個別情況釐定拍賣底價。基於上述情況，我們於下文敍述其中兩宗個案的判詞，以舉例說明審裁處如何審理有關個案。

## 案例一

5. 在編號 LDCS 11000 / 2006 的個案中，多數份數及少數份數擁有人就有關申請的物業估值出現爭議，當中包括地段的重新發展價值。個案在 2008 年 4 月 25 日聆訊。

6. 審裁處在釐定地段恰當的重新發展價值時，考慮了雙方專家提供的估值報告，以及分別代表多數份數及少數份數擁有人專業測量師行所提交的證據。審裁處考慮了有關方面在申請時向審裁處提交的估值報告，亦考慮了雙方在聆訊時提交的更新估價報告，並審視了雙方所採用的估價方法。審裁處注意到，雙方均以有關地段按現時的法定規劃用途進行重新發展作為估價基礎，故採用的估價方法相若。雙方專家繼而各自分析若干假設的發展方案，然後確定一個他認為在該地段推展的最適當發展方案。審裁處亦考慮雙方專家就地段的重新發展價值作估價時分別採用了的可比較資料。在這宗個案中，由於樓市在個案審理期間處於上升趨勢，審裁處接納了少數份數擁有人代表提出的建議，認為審裁處應把估計的重新發展價值上調，以反映估價當日至預計拍賣日期之間預期可能上升的估值。根據判詞記錄，審裁處接納少數份數擁有人代表所提建議，是考慮到訂定重新發展價值的立法目的是使審裁處能為有關樓宇釐定拍賣底價，從而保障少數份數擁有人的權益。審裁處亦表示，在可能和可行及不會對任何一方造成不公的情況下，審裁處本可指示就更新的重新發展估價進行另一次聆訊；但為免進一步延誤有關事宜，遂決定不再進行另一次聆訊。在這宗個案中，由於審裁處掌握的證據顯示，在首次估價當日至更新估價當日的 6 個月期間，估計的重新發展價值有若干百分比的升幅，審裁處根據有關佐證資料，推算地段進一步更新的重新發展價值，並以該價值作為有關地段的拍賣底價。

## 案例二

7. 編號 LDCS 5000 / 2007 個案最初在 2008 年聆訊，最後一次聆訊在 2009 年 2 月舉行。審裁處審理這宗個案時，考慮了分別代表多數份數及少數份數擁有人專家就能否採用直接比較的方式來評估有關地段的重新發展價值而提出的意見。過程中，審裁處考慮了雙方就地段重新發展所作的估價而提交的文件資料及雙

方專家提供的證供。審裁處沒有自行估價，而是考慮了雙方專家估價時所採用的參數的恰當性。

8. 上述例子顯示，審裁處是在仔細和審慎研究雙方所提交的文件資料，以及在聆訊過程中聽取及考慮有關證供後，才按每宗個案的個別情況來釐定拍賣底價。地段的多數份數擁有人及少數份數擁有人雙方分別委聘測量師評估有關地段的重新發展價值也時有發生。雙方會把有關估價提交審裁處考慮採用。審裁處的審裁小組有一位成員是認可測量師，審裁處會在考慮該地段經評估的重新發展價值後，才批准地段的拍賣底價。

**發展局**  
**2009年7月**

## 根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)

## 發出售賣令的個案資料摘要

(1999 年 6 月至 2009 年 5 月)

個案編號	物業地址	土地審裁處釐定的底價 (百萬元)	成交價 (百萬元)	備註
(1) LDCS 1000 / 2000	九龍彌敦道 233-239 號	191	191	有關地段以底價售出
(2) LDCS 1000 / 2001	香港華蘭路 16 號	310	310	有關地段以底價售出
(3) LDCS 2000 / 2001	明園西街 28 號	15.79	15.79	有關地段以底價售出
(4) LDCS 1000 / 2003	香港大坑道 13-15 號麗星樓	1,209	1,710	有關地段高於底價售出

個案編號	物業地址	土地審裁處釐定的底價 (百萬元)	成交價 (百萬元)	備註
(5) LDCS 2000 / 2004	香港衛城坊4-6A號	126	126	有關地段以底價售出
(6) LDCS 3000 / 2005	春暉臺9-12號華苑	508.89	508.89	有關地段以底價售出
(7) LDCS 6000 / 2005	活道28、30、32及34號	294	294	有關地段以底價售出
(8) LDCS 2000 / 2006	山光道20A、20B及20C號	661	661	有關地段以底價售出
(9) LDCS 3000 / 2006	香港肇輝臺6號	284	358	有關地段高於底價售出
(10) LDCS 6000 / 2006	香港西摩道9A-9H號	464	464	有關地段以底價售出

個案編號	物業地址	土地審裁處釐定的底價 (百萬元)	成交價 (百萬元)	備註
(11) LDGS 11000 / 2006	告士打道 210-216 號金國大廈及馬師道 12-20 號國民大廈	1421.124	1421.124	有關地段以底價售出
(12) LDGS 13000 / 2006	內地段第 746 號及海旁地段第 269 號餘段 (登龍街 7-19 號)	491	491	有關地段以底價售出
(13) LDGS 5000 / 2007	香港大坑希雲街 44-46 號	70.5	70.5	有關地段以底價售出
(14) LDGS 6000 / 2007	香港大坑希雲街 48-50 號	72	72	有關地段以底價售出
(15) LDGS 9000 / 2007	何文田太子道西 211-215C 號	345	345	有關地段以底價售出

個案編號	物業地址	土地審裁處釐定的底價 (百萬元)	成交價 (百萬元)	備註
(16) LDCS 10000 / 2007	九龍安域道4-22號	350	-	沒有進行拍賣。  根據在土地註冊處註冊的有關法庭命令，在受託人的律師提出申請及經聆訊後，土地審裁處下令撤銷該道由審裁處作出及在土地註冊處註冊的售賣令。
(17) LDCS 13000 / 2007	灣仔活道16及18號	100	100	有關地段以底價售出
(18) LDCS 14000 / 2007	九龍通菜街125-127號	98	98	有關地段以底價售出
(19) LDCS 3000 / 2008	香港重士街1號	26.4	26.4	有關地段以底價售出
(20) LDCS 5000 / 2008	太原街55及57號和 麥加力歌街6及8號	55	55	有關地段以底價售出