

2010年2月9日
討論文件

立法會

《土地(為重新發展而強制售賣) (指明較低百分比)公告》小組委員會

目的

行政長官會同行政會議根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)(《條例》)第 3(5)條，訂立載於**附件**的《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(《公告》)，就《公告》中指明的地段，指明申請門檻為 80%，以取代《條例》現時規定的 90%申請門檻。本文件旨在闡釋把三個地段類別納入《公告》的政策目標，以供委員參考。

背景

2. 繼在 1996 年的政策文件《香港市區重建》中公布市區更新策略後，政府於 1999 年實施《條例》，以提供框架讓業權分散的樓宇業主得以根據指明的條件把地段重新發展。根據《條例》，任何人士如擁有地段上不少於 90%的不分割份數，可向土地審裁處申請售賣令，強制售賣地段所有不分割份數，以便重新發展。另外，《條例》訂明行政長官會同行政會議可藉憲報公告就指明類別的地段，指明一個低於 90%的百分比(但不可低於 80%)。

3. 當有關條例草案委員會於 1998 年審議《土地(為重新發展而強制售賣)條例草案》時，曾辯論是否適宜把強制售賣土地的申請門檻訂於佔地段不分割份數的 90%，以及行政長官會同行政會議可根據《條例》訂立公告，就特定類別的地段指明較低申請門檻為 80%。針對某些個案中地段上的樓宇只有 4 個單位，並只剩餘一個單位未能收購的情況，該條例草案委員會曾仔細考慮訂立一個更低的申請門檻(75%)是否可取及可行。鑑於只有 4 個單位而因日趨老化須予重新發展的樓宇數目有限，但在多層大廈內共持有 25%不分割份數卻不願出售單位的業主或為數不少，為求在兩者之間取得平衡，該條例草案委員會同意建議，把申請門檻訂於 90%，而行政長官會同行政會議可藉憲報公告就特定類別的地段指明不低於 80%的門檻。由此清晰可見，當時的立法原意是容許日後有需要時調整申請門檻。

《公告》

4. 《公告》內指明下述三個類別的地段可採用 80% 的申請門檻：

- (a) 地段上每個單位各佔該地段不分割份數的 10% 以上；
- (b) 地段上所有樓宇的樓齡均達 50 年或以上；以及
- (c) 地段並非位於工業地帶，而地段上所有樓宇均屬工業大廈及樓齡均達 30 年或以上。

最後一個單位

5. 目前，有些地段即使只剩一位業主未同意出售，則其他所有同意出售的業主仍未能達到 90% 的申請門檻，因而無法向土地審裁處申請售賣令，以重新發展。為打破這種僵局，《公告》指明倘有關地段上每個單位各佔該地段不分割份數的 10% 以上，申請門檻將降低至 80%。對於那些有 5 至 9 個單位而每個單位各佔地段不分割份數的 10% 以上的樓宇而言，如只剩一個單位的業主未同意出售，落實這項建議將有助這些樓宇的業主申請強制售賣土地，以便重新發展。

樓齡達 50 年或以上的樓宇

6. 在香港，一幢普通樓宇的設計使用年限為 50 年。把第二類的地段（即地段上所有樓宇的樓齡均達 50 年或以上）納入《公告》內，可提高這些樓宇的私人物業業主透過重新發展解決樓宇失修問題的能力，並改善受影響居民的居住環境。

樓齡達 30 年或以上的工業大廈

7. 降低樓齡達 30 年或以上工業大廈的強制售賣申請門檻以重新發展，是行政長官於二零零九至一零年《施政報告》中公布有關活化香港工業大廈的措施之一。有關措施會有助善用位於非工業區而使用率低或空置的工業大廈。

土地審裁處對申請的裁定

8. 一如審理按 90% 門檻提出的申請，土地審裁處在審理就上文第 5 至 7 段所述三種地段類別任何其中一種，在按 80% 的門檻提出申請時，會根據《條例》的規定作出考慮及裁定。

進一步協助少數份數擁有人

9. 為加深業主對有關立法建議的了解，尤其是那些居於失修樓宇而正考慮重建的業主，香港房屋協會(房協)在香港測量師學會等的專業支援下，會就強制售賣程序及其他相關事宜提供免費諮詢服務。

10. 市民可於房協轄下的十個物業管理諮詢中心查詢《條例》的詳情，包括強制售賣的程序、少數份數擁有人的權利、物業估價等資料。房協亦會舉辦公開講座，向有興趣的業主進一步解釋有關法例。房協亦邀請了香港律師會協助舉辦有關《條例》的講座，以加深公眾對有關法例的認識。

發展局
2010 年 2 月

2010 年第 6 號法律公告

《土地 (為重新發展而強制售賣)
(指明較低百分比) 公告》

(由行政長官會同行政會議根據《土地 (為重新發展而
強制售賣) 條例》(第 545 章) 第 3(5) 條訂立)

1. 生效日期

本公告自 2010 年 4 月 1 日起實施。

2. 釋義

在本公告中——

“工業地帶”(industrial zone) 指在根據《城市規劃條例》(第 131 章) 由城市規劃委員會擬備的草圖或經行政長官會同行政會議核准的草圖中劃出作工業用途的地帶；

“工業建築物”(industrial building) 指符合以下描述的建築物：該建築物的全部或部分，經建築事務監督按根據《建築物條例》(第 123 章) 批准的某份圖則，批准用作任何以下用途——

(a) 貨倉；

(b) 任何內有物品的製造、更改、清洗、修理、裝飾、精加工、出售前改裝、搗碎或拆除進行的工業，或內有物料的改變進行的工業；

“有關日期”(relevant date) 就根據本條例第 3(1) 條提出的申請所關乎的地段而言，指申請的日期；

“佔用許可證”(occupation permit) 指建築事務監督根據《建築物條例》(第 123 章) 第 21(2) 條發出的佔用許可證；

“單位”(unit) 指在土地註冊處註冊的任何文書中以某地段的某指明數目的不分割份數而描述的任何處所。

3. 指明百分比

現就屬於第 4 條指明的任何地段類別的地段，指明 80% 為施行本條例第 3(1) 條所需的百分比。

4. 指明地段類別

- (1) 現為施行第 3 條而指明以下地段類別——
 - (a) 符合以下說明的地段：地段上每一個單位，均代表多於該地段所有不分割份數的 10%；
 - (b) 符合以下說明的地段：地段上所建每所建築物，均於有關日期之前最少 50 年前獲發出佔用許可證；
 - (c) 符合以下說明的地段：地段並非位於工業地帶，而地段上所建的每所建築物——
 - (i) 均屬工業建築物；及
 - (ii) 均於有關日期之前最少 30 年前獲發出佔用許可證。
- (2) 就第 (1)(a) 款提述的地段類別而言，如——
 - (a) 某建築物中的任何單位，在 2010 年 4 月 1 日或之後再劃分為 2 個或多於 2 個單位；及
 - (b) 該項劃分並不涉及——
 - (i) 改變該建築物的任何公用地方的面積；或
 - (ii) 改變任何人在普通法或任何成文法則下就該建築物的公用地方及設施所負的法律責任，

該等單位須視為單一個單位。

行政會議秘書
陳詠雯

行政會議廳

2010 年 1 月 12 日

註 釋

根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章) (“條例”) 第 3(1) 條，某人須擁有某地段的不分割份數中不少於 90% 的不分割份數，才可提出申請強制售賣該地段所有不分割份數的命令。

2. 條例第 3(5) 條使行政長官會同行政會議可為施行條例第 3(1) 條，藉憲報公告就任何指明的地段類別指明一個較低的百分比。本公告指明 80% 為本公告中列出的地段類別所需的百分比。