

《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

因應 2010 年 2 月 23 日會議席上所作討論
而須採取的跟進

- (a) 吳靄儀議員致函當局(CB(1)1193/09-10(04)號文件)要求就 CB(1)1163/09-10(01)號文件附件 IV 所提述的 2 582 幢樓齡 50 年或以上的住宅／綜合樓宇所提供的資料，若《公告》在 2010 年 4 月 1 日生效，有關樓宇便會受到影響。
- (b) 有關(a)段所述的樓宇於各區的分布情況的資料，以及有關資料與納入屋宇署在馬頭圍道一幢舊唐樓倒塌後現正進行的全港樓宇檢驗工作下約 4 000 幢樓齡 50 年或以上樓宇的地區分布資料所作的比較。
- (a), (b) 就所指的 2 585 幢樓齡達 50 年或以上的住宅／綜合樓宇在各區的分布情況，請參閱附件 I。馬頭圍道 45 號 J 場樓事故發生後，當局在全港樓齡達 50 年或以上的 4 000 幢樓宇進行視察工作。當中已涵蓋了上述的 2 585 幢住宅／綜合樓宇。

由於視察工作仍在進行中，我們將在工作完結後(預計時間表為本年三月左右)，方能向議員提供有關破舊或構成危險樓宇的資料。就包括在 4 000 幢樓宇內的其他樓宇的資料，屆時將一併提交。

在 2006 及 2008 年，我們已就有關降低強制售賣申請門檻至 80%的建議，透過電話，進行公眾意見調查。在 2008 年的意見調查中，大部份受訪者均支持降低樓宇樓齡達 50 年或以上地段的強制售賣門檻至 80%。政府當局無意就着建議，只為樓宇樓齡達 50 年或以上的業主再進行另一輪的諮詢。

- (c) 考慮修訂《公告》所建議的第二個地段類別，以指明 80% 的較低申請門檻適用於樓齡 50 年或以上並且被建築事務監督認為已變得危險或可變得危險的樓宇。

我們已小心考慮委員的建議。有關法例的實施，原意是利便私人市場在指定的情況下，參與市區更新工作，以助解決舊區樓宇破舊問題。有關條例的推行，與其他為處理香港整體樓宇維修保養及樓宇安全問題的政策措施和法例，相輔相成。

我們希望指出，根據建築物條例(第 123 章)第 26 條宣布一幢建築物構成危險或可變得危險，當中涉及的政策目標及考慮因素，相對根據法例第 545 章發出強制售賣令的政策目標及考慮因素，截然不同。委員需注意，當局可能基於許多不同的情況，宣布某一幢建築物構成危險或可變得危險。例如，情況可以由樓宇一扇即將脫落的窗門會對行經該處人士造成危險，至樓宇破舊情況嚴重而會對公眾或住戶構成危險不等。因此，如就指明的第二類地段作出建議的修訂，將有違我們的政策目標。

- (d) 考慮就受強制售賣土地影響的租戶的權利和賠償等方面，檢討《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)(下稱“《條例》”)。

有關《條例》向租客提供的保障，請參閱附件 II的資料文件。基於已有的保障，我們並不認為現時有需要進一步檢討《條例》。

- (e) 《條例》第 4(2)(a)條所提述的“建築物的齡期或其維修狀況”一語，與《建築物條例》(第 123 章)下有關“危險建築物”的定義或有關“可變得危險”的提述，是否相關／一致。

正如我們在過去的委員會會議已作出解釋，條例第 4(2)(a)條關於“建築物齡期或維修狀況”下的考慮，與建築物條例第 26 條下宣布“建築物構成危險”或“可變得危險”的考慮並不相同。我們將在 2 月 25 日的會議席上再作詳盡解釋。

- (f) 過往的強制售賣土地個案的每平方呎實用面積拍賣價的資料與有關地段上的重建項目的呎價的相關資料的比較。

根據《條例》獲發強制售賣令地段的現有用途價值與有關地段透過拍賣成功出售的成交價之間的比較，見附件 III。自 1999 年以來，獲發強制售賣令的 20 宗個案中，其中 1 宗個案，土地審裁處應個案中委任的受託人申請，撤銷售賣令。(第 21 宗個案的地段仍未進行拍賣，故未有收納在內。)其餘 19 宗個案，有 2 宗沒有現有用途價值資料。附件 III 只涵蓋 17 宗個案的比較。平均而言，地段的成交價是相關地段現有用途價值的 2.5 倍。

- (g) 參照土地審裁處過往所作的判決，提供資料以說明土地審裁處就強制售賣土地的申請作出裁決時，有否及如何就有關的地段的現有用途的價值及重建價值，進行專業及獨立的評估。

就土地審裁處如何進行評估地段的現有用途價值和重新發展價值，請參閱資料文件“以往根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》申請強制售賣令個案的判詞的主要爭議摘要”(CB(1)1172/09-10(03)號文件)。有關摘要涵蓋了我們從公眾渠道取得的 10 宗獲發售賣令個案的判案書內的有關資料。

為了進一步說明有關過程，附件 IVA 摘錄了土地審裁處強制售賣申請編號 2006 年第 11000 號關於金國大廈和國民大廈個案的判詞。摘錄包括了土地審裁處評估地段上住用單位的現有用途價值和地段的重新發展價值。

此外，附件 IVB 另提供了同一判案書內闡述有關個案的背景資料。委員會將留意到個案申請人在 2006 年 9 月透過公開投標從擁有人購入地段的 92.31% 不分割份數，並在 2006 年 11 月根據《條例》提出強制售賣申請。

(h) 考慮指定某些必須重建的地點，以便實施《條例》。

自 2008 年 7 月，我們已就《市區重建策略》進行全面檢討。2010 年 2 月 23 日的立法會發展事務委員會會議，就《市區重建策略》檢討工作的進度，作出討論。在會上，我們向事務委員會委員匯報了在公眾參與過程的第一和第二階段所收集到的意見，以及《市區重建策略》檢討督導委員會對市區更新未來路向的初步意見，包括「以地區為本」的市區更新模式。在現正進行的檢討下的「建立共識」階段，我們會研究如何收納這些有關的意見。

(i) 考慮在《條例》內為受影響業主提供業主參與的安排，例如"樓換樓"／"鋪換鋪"的安排，藉以保障少數份數擁有人的利益。

我們認為現時《條例》的條文已就保障多數份數擁有人和少數份數擁有人之間的利益，取得適當的平衡。我們認為政府不適宜要求私人業主之間就着物業買賣作任何指定模式的合作。

發展局

2010 年 2 月

附件 I

2582 幢樓齡達 50 年或以上的住宅／綜合用途樓宇，於各區分布情況如下。請注意，有關數據仍需進一步核實。

區域	樓齡達 50 年或以上的 住宅/綜合用途樓宇
中西區	290
東區	198
南區	124
灣仔	336
九龍城	755
觀塘	3
深水埗	430
黃大仙	1
油尖旺	445
離島	-
葵青	-
北區	-
西貢	-
沙田	-
大埔	-
荃灣	-
屯門	-
元朗	-
總數	2582

《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

《土地(為重新發展而強制售賣)條例》
向租客提供的保障

目的

本文件概述《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)(《條例》)內有關保障租客的主要條文。

條例草案委員會的商議結果

2. 條例草案委員會於一九九八年考慮《土地(為重新發展而強制售賣)條例草案》時，委員曾考慮可否由購買者向租客作出賠償，及土地審裁處可否命令多數份數擁有人向少數份數擁有人的租客作出賠償。委員認為，如在條例草案中作出有關規定，可能讓租客得以操縱大局，而終止合約下的租賃及要求租客遷出均涉及複雜的問題，會令有意購買地段的人裹足不前，因此，條例草案委員會認為該等責任不應轉嫁予購買者或多數份數擁有人。

有關條文

3. 以下段落概述《條例》內有關保障租客的主要條文(相關條文編號顯示於方括號內)：

3.1 當作出強制售賣令時，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]。

3.2 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) 購買者成為擁有人當日後的 6 個月屆滿後，租客才須交回物業在空置情況下的管有[第 8(1)(b)(ii)條]¹。

3.3 土地審裁處在裁定賠償款額時可考慮下列情況：

- (a) 租客的申述[第 8(4)(a)條]；及
- (b) 租客所獲得的利益（租客在購買者成為地段擁有人 6 個月後才須交出物業在空置情況下的管有）[第 8(1)(b)(ii) 及 8(4)(b)條]。

3.4 租契包括口頭或書面協議[第 8(6)條]。

3.5 如土地審裁處在售賣令中指明須對租客作出賠償，在售賣有關地段後，每名前擁有人須負責向其「前租客」作出賠償 [第 8(3)(a)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]。

發展局
2010 年 2 月

¹ 一般情況下，租客在業主發出通知的一至三個月後須交回空置情況下的管有。故此對租客而言，上述安排比一般安排較佳。

就截至 2010 年 1 月
20 宗已發出售賣令的個案 – 現有用途價值與成交價的比較

1.

	個案宗數
以底價售出	17
非以底價售出	2
沒有售出	1*
總數	20

2. 根據土地審裁處的資料，審裁處在 1 宗個案(註有*)中，應個案委任的受託人申請，撤銷所發出的售賣令(售賣令被判無效)。

3. 其他 19 宗個案中，有 2 宗未有現有用途價值資料。下開列表只載有 17 宗個案的比較。平均而言，地段的成交價是相關地段現有用途價值的 2.5 倍。

個案編號	物業地址	總現有用途 價值 (百萬元) (a)	成交價 (百萬元) (b)	(b)/(a)	備註
(1) LDCS 1000/ 2000	九龍彌敦道233-239號	沒有資料	191	--	● 有關地段以底價售出。
(2) LDCS 1000/ 2001	香港華蘭路16號	253.05	310	1.23倍	● 有關地段以底價售出。 ● 現有用途價值資料取自向土地審裁處呈交的申請書所夾附的估值報告#。
(3) LDCS 2000/ 2001	明園西街28號	6.619	15.79	2.39倍	● 有關地段以底價售出。 ● 現有用途價值資料取自個案的判決書。
(4) LDCS 1000/ 2003	香港大坑道13-15號麗星樓	391	1,710	4.37倍	● 有關地段 <u>高於</u> 底價售出。 ● 現有用途價值資料取自向土地審裁處呈交的申請書所夾附的估值報告#。
(5) LDCS 2000/ 2004	香港衛城坊4-6A號	35.5	126	3.55倍	● 有關地段以底價售出。 ● 現有用途價值資料取自個案的判決書。

個案編號	物業地址	總現有用途 價值 (百萬元) (a)	成交價 (百萬元) (b)	(b)/(a)	備註
(6) LDCS 3000/ 2005	春暉臺9-12號華苑	84.82	508.89	6倍	● 有關地段以底價售出。 ● 現有用途價值資料取自向土地審裁處呈交的申請書所夾附的估值報告#。
(7) LDCS 6000/ 2005	活道28、30、32及 34號	132.11	294	2.23倍	● 有關地段以底價售出。 ● 現有用途價值資料取自向土地審裁處呈交的申請書所夾附的估值報告#。
(8) LDCS 2000/ 2006	山光道20A、20B 及20C號	257.27	661	2.57倍	● 有關地段以底價售出。 ● 現有用途價值資料取自向土地審裁處呈交的申請書所夾附的估值報告#。
(9) LDCS 3000/ 2006	香港肇輝臺6號	157.9	358	2.23倍	● 有關地段高於底價售出。 ● 現有用途價值資料取自向土地審裁處呈交的申請書所夾附的估值報告#。
(10) LDCS 6000/ 2006	香港西摩道9A-9H 號	161.356	464	2.88倍	● 有關地段以底價售出。 ● 現有用途價值資料取自向土地審裁處呈交的申請書所夾附的估值報告#。

個案編號	物業地址	總現有用途 價值 (百萬元) (a)	成交價 (百萬元) (b)	(b)/(a)	備註
(11) LDCS 11000/ 2006	告士打道 210-216 號金國大廈及馬師 道 12-20 號國民大 廈	637.9	1421.124	2.23倍	● 有關地段以底價售出。 ● 現有用途價值資料取自個案的判決書。
(12) LDCS 13000/ 2006	內地段第 746 號及 海旁地段第 269 號 餘段 (登龍街 7-19 號)	185.49	491	2.65倍	● 有關地段以底價售出。 ● 現有用途價值資料取自向土地審裁處呈交的申請書所夾附的估值報告#。
(13) LDCS 5000/ 2007	香港大坑希雲街 44-46 號	38.05	70.5	1.85倍	● 有關地段以底價售出。 ● 現有用途價值資料取自個案的判決書。
(14) LDCS 6000/ 2007	香港大坑希雲街 48-50 號	40.4	72	1.78倍	● 有關地段以底價售出。 ● 現有用途價值資料取自個案的判決書。
(15) LDCS 9000/ 2007	何文田太子道西 211-215C 號	182.92	345	1.89倍	● 有關地段以底價售出。 ● 現有用途價值資料取自向土地審裁處呈交的申請書所夾附的估值報告#。

個案編號	物業地址	總現有用途 價值 (百萬元) (a)	成交價 (百萬元) (b)	(b)/(a)	備註
(16) LDCS 10000/ 2007	九龍安域道4-22號	153.7	--	--	● 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發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	33.44	100	2.99倍	● 有關地段以底價售出。 ● 現有用途價值資料取自向土地審裁處呈交的申請書所夾附的估值報告#。
(18) LDCS 14000/ 2007	九龍通菜街125-127號	沒有資料	98	--	● 有關地段以底價售出。
(19) LDCS 3000/ 2008	香港重士街1號	18.35	26.4	1.44倍	● 有關地段以底價售出。 ● 現有用途價值資料取自向土地審裁處呈交的申請書所夾附的估值報告#。

個案編號	物業地址	總現有用途 價值 (百萬元) (a)	成交價 (百萬元) (b)	(b)/(a)	備註
(20) LDCS 5000/ 2008	太原街55及57號和 麥加力歌街6及8號	56.69	55	0.97倍	● 有關地段以底價售出。 ● 現有用途價值資料取自向土地審裁處呈交的申請書所夾附的估值報告#。

根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)第 3(1)條及附表 1 的第 1 部，申請人向土地審裁處申請強制售賣地段時，必須附有估值報告，而該估值報告須在申請當日之前的三個月內擬備。我們沒有上述個案 1 及 18 的估值報告資料。

土地審裁處個案判案書摘錄
土地強制售賣申請編號2006年第11000號
(即金國大廈和國民大廈個案)

由此

A

A

B

C4. 住用單位的現用值估值

B

C

C

D

C4.I 雙方專家採用的估值方法

D

E

E

F

64. 在評估金國大廈住用單位的現用值時，陳先生採用了以下的方法¹⁶：

F

G

G

H

H

I

(1) 他選擇了(a)金國大廈 10 樓 12A 號單位(金國

I

J

參考住用單位)和(b)國民大廈 10 樓 1 號單位

J

K

(國民參考住用單位)作參考單位，以計算這兩

K

L

個參考單位各自的每平方呎的單位價(“呎

L

M

價”)。

M

N

N

O

(2) 他再考慮了在金國大廈和國民大廈附近不同的大

O

P

廈¹⁷裏十宗可作比較的交易。

P

Q

Q

R

R

S

S

T

T

U

U

V

V

¹⁶ 由陳先生擬備的《關於參考住宅單位的高齡期可作比較的住用單位連調整列表》可以看出，此列表附於代表聰明居的律師發出的，日期為 2008 年 1 月 25 日的信，提供給代表漢志的律師。

¹⁷ 這些大廈分別是保如大廈、百齡大廈、金禧大廈和樂友大廈。

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

(3) 他亦考慮了兩宗¹⁸金國大廈內的交易，該兩宗

交易在按照該條例提出本申請之前已進行。

(4) 他對上述所有可作比較的交易作了他認為必要的

調整（就時間、齡期、設備、面積、樓層、地點

和景觀方面）之後，從以下兩個數值算出平均

值：(a)該兩個金國大廈的可作比較交易的經調

整後的單位價的平均值¹⁹和(b)所有其他十個可

作比較單位的經調整後的單位價的平均值²⁰，由

此計算出金國參考住用單位的單位價，即呎價

\$2,095，並四捨五入為呎價\$2,100（即差不多每平

方米\$22,604）。

(5) 他根據上述金國參考住用單位的單位價，即呎價

\$2,100，做了一些他認為必要的調整後，便計算

出國民參考住用單位的單位價為呎價\$2,315，並

¹⁸ 事實上，當陳先生收集可作比較交易的資料時，他看過三個在金國大廈的交易，但當他用這些可作比較交易來計算所有可作比較交易的參考單位價時，他放棄了其中一個金國大廈的交易。

¹⁹ 這是呎價 \$1,718。

²⁰ 大約是呎價 \$2,473。

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

四捨五入爲呎價 \$2,300 (即差不多每平方米 \$24,757)。

(6) 陳先生根據金國參考住用單位和國民參考住用單位各自的單位價，和做了一些他認爲必要的調整 (就他選擇的可作比較的住用單位，總體的調整幅度在-11.8%至-24.3%之間) 之後，計算出該兩座大廈其他住用單位每一個的單位價的估值。

65. 在計算金國大廈和國民大廈各個住用單位的估值時，連先生採用了和上述類似的程序。他的估值程序如下：

(1) 他選取了(a)金國大廈 5 樓 7 號單位和(b)國民大廈 5 樓 1 號單位爲該兩座大廈各自的參考單位。

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

(2) 他選擇的可作比較的交易沒有包括金國大廈內任何交易。他選擇了九宗可作比較的交易，全部都選自鄰近的大廈²¹。

(3) 然後他參照他的金國參考單位，對上述的可作比較的交易作了 he 認為必要的調整（就時間、建築物的齡期、樓層、面積、景觀、進出途徑和地點），以計算出這些可作比較的交易每個的經調整後的單位價。接著，他計算出所有這些可作比較的交易經調整後的單位價的平均值，由此計算出他的金國參考單位的單位價，即每平方米（“方米價”）\$33,150（即呎價約\$3,080）。

(4) 他參照他的國民參考單位，對相同的可作比較的交易分別地作了必要的調整，以計算出這些可作比較的交易每個的經調整後的單位價。就他選擇的可作比較的住用單位，總體的調整幅度在 -8.85% 至 -19.24% 之間。他從這些經調整後的

²¹ 這些大廈是百齡大廈、福基大廈和維新大廈。

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

單位價計算出平均值之後，便計算出他的國民參考單位的單位價是方米價 \$36,191（即呎價約 \$3,363）。

(5) 他根據他的金國參考單位和他的國民參考單位的單位價，再經過必要的調整後，計算出金國大廈和國民大廈內其餘每個住用單位的單位價的估值。

C4.2 包含某些金國大廈的交易這做法是否恰當

66. 代表漢志的 Manzoni 先生陳詞說，陳先生把兩個金國大廈的交易包含在他的可作比較的交易中，這做法並不正確，也不恰當。隨著審訊時證據的發展，我等相信 Manzoni 先生的論點可歸納如下：

(1) 連先生在審訊時指出，在 2005 年 10 月 17 日至 2007 年 1 月 2 日期間，金國大廈內約有九宗交易。

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

(2) 對比起鄰近大廈的可作比較的交易，這九宗交易錄得的單位售價一般都較低。

(3) 但是，陳先生在估值時只包括這兩宗在他的報告中指出的金國大廈的交易，卻不包括另外的七宗。

(4) 由於陳先生沒有提出任何妥善或恰當的理由去解釋為何在他在估值程序裏，只考慮了九宗金國大廈交易中的兩宗，所以他的做法並不是基於合理的或可接受的估值原則，他唯一或主要的目的是要把參考單位的平均單位價拉低。

(5) 由於陳先生不能提出任何妥善的理由去解釋為什麼比起其它可作比較的交易，這些交易的價格相對為低，因此更合適和正確的做法是估值時把金國大廈的所有交易完全摒除。

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

67. Roots 先生陳述說，陳先生的估值中只包括連先生現時指出的九宗金國大廈交易的其中兩宗，根據陳先生的證供，他這樣做是有專業基礎的，是合理的。

68. 經評核過陳先生和連先生關於這個爭議的證詞，我等信納在這案件中，陳先生只選取在他的報告中提到的金國大廈交易用作可作比較的交易是恰當的做法。我等的原因如下：

(1) 按照陳先生與連先生兩人共通的證詞，要為標的建築物內的某一指定單位的市值進行估值，在同一座建築物內的可作比較的交易通常是最有關係的，除非有理由把這些交易摒除。換言之，在開始時，應包括這些可作比較的交易用來估值，而且，對比起在鄰近建築物的可作比較的交易，在同一座建築物內的可作比較的交易應佔重要的比重。

(2) 再者，儘管作了必要的調整，計算標的單位的市值時，可作比較的交易的交易日期與估值日期越

由此

A

A

接近，用這個可作比較的交易來計算便越可靠。

B

C

就這一點來說，兩位專家也沒有異議。原因是市

C

D

價是會隨著時間受到很多可變因素影響的，而任

D

E

何爲了時間而做的調整都必然是非自然的，建基

E

F

於個別人士的专业判斷，因此必定會有某程度、

F

G

某幅度的誤差，雖然那些誤差是在可接受的範圍

G

H

內。

H

I

I

J

(3) 陳先生作供時說，金國大廈的單位的經調整後的

J

K

單位價一般偏低，但是並沒有任何不尋常或是無

K

L

法說明的特徵要在估值時不把這些交易用作可作

L

M

比較的交易。他說以下的因素能解釋和支持爲什

M

N

麼金國大廈的交易一般錄得較低的售價：

N

O

O

P

(a) 與其它可作比較的大廈相比，金國大廈

P

Q

和國民大廈的情況一般都較差；

Q

R

R

S

(b) 該兩座大廈的用途混雜，而且大廈內有

S

T

廉價旅館；及

T

U

U

V

V

(c) 與其他可作比較的大廈相比，該兩座大廈的保安一般較差。

(4) 此外，與兩位專家所找出的可作比較的住用單位相比，他們各自在金國大廈選取的參考單位整體質量較差，在這方面，兩位專家的看法也相似，兩位專家對他們選取的可作比較的單位所做的向下調整也相若²²。

(5) 在這情況下，我等接納陳先生以上的解釋。他作供時直截了當，前後一致，被盤問時也沒有重大的動搖。與此同時，連先生被盤問時承認，他所選取的每座可作比較的大廈都有專用的、穩當的和整潔的用瓷磚鋪砌的入口，通往各個住用單位；而且，他也沒有證據顯示那些大廈內有廉價旅館。因此，我等信納，雖然與其他可作比較的單位相比，金國大廈的交易一般錄得的經調整後的單位市價較低，但陳先生在估值過程中如通常

²² 請看上文第 64(6)及 65(4)段。

由此

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

做法般選取金國大廈的交易用作可作比較的交易是合理的。

(6) 跟着，陳先生在證供中解釋，他在估值時不把另外七宗金國大廈的交易用作可作比較的交易也是合理的：

(a) 5 樓 7 號單位的交易正是漢志在 2007 年 1 月 2 日購入該單位的交易，這宗交易是在申請人提出本申請之後很久才進行的。這宗交易錄得的經調整後的售價（2006 年 9 月 29 日的估值）為呎價 \$5,527，比起所有其他找到的交易的售價（呎價在 \$686 至 \$3,310 之間）都顯著地和不尋常地高出很多。這可能是由於有了本申請，購買這單位便包含了重大的投機價值成份，因此陳先生認為這宗交易應該被摒除。在被盤問時，連先生也承認這個成交價很有可能有问题。爲什

由此

A

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

麼在目前這個估值中這宗交易應被摒除，在這個問題上我等接納陳先生的證供和解釋。

(b) 在 2006 年 3 月 4 日成交的 3 樓 4 號單位錄得經調整後的單位價為 \$686，這價值明顯地和不尋常地低。連先生承認此單位是一份《建築物條例》的通知書的標的，這很可能就是它的售價如此低的原因。因此，用這宗交易作估值中的可作比較的交易並不可靠。在這情況下，我等接納陳先生在估值中不把這宗交易用作可作比較的交易是合理的做法。

(c) 以下 4 宗交易，有關 2 樓 1-3 號、5-6 號和 11 號單位（這幾個單位在 2006 年 2 月 9 日一同售出，其後在 2006 年 3 月 8 日再次一同售出）及同在 2 樓的 4 號、7-10 號和 14 號單位（這幾個單位也在

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

由此

A

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

2006 年 2 月 9 日一同售出，其後在 2006 年 3 月 8 日再次一同售出），陳先生說他不把這些交易用作估值時的可作比較的交易，原因是這些單位售出的模式和方法（即兩組單位都在相同的日期一同售出，而且兩次交易都只相隔一個月）表示當時有些和這些交易有關的不尋常事情發生。因此，把這些交易用作估值時的可作比較交易並不可靠。被盤問時，連先生實際上同意陳先生的看法。

(d) 在 2005 年 10 月 17 日成交的 13 樓 4 號單位，錄得的經調整後的單位售價為呎價 \$1,981。陳先生解釋他沒有把這宗交易包括在他的估值程序之中，原因是這宗交易的日期與估值日期相距差不多一年。他認為這宗交易的日期在他的估值日期之前太長的時間，故應被摒棄。我

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

等亦接納，根據他的專業判斷，這是合理的。有一點值得留意，就是陳先生和連先生從鄰近大廈所選取的可作比較的交易都是大約在相距估值日期 6-7 個月內成交的。

69. 在這情況下，我等信納，陳先生在他的估值程序中只從金國大廈的九宗交易內選取其中兩宗用作可作比較的交易是恰當的做法。基於同樣的原因，我等裁定，連先生把所有金國大廈的交易都摒棄，不用作可作比較的交易並不恰當，並因此使他的估值不可靠。

70. 綜合以上原因，我等裁定，陳先生對他的金國大廈和國民大廈參考單位各自的基本單位價的評估較為可靠。因此，在以下計算該兩座大廈內的各個住用單位的現用值時，我等決定以呎價\$2,100²³作為起點，作為金國大廈的基本單位價，我等認為這是合

²³ 陳先生對他的金國大廈參考單位（10樓12A號單位）的估值。

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

適的。同樣地，我等決定以呎價\$2,300 作為起點，作為國民大廈的基本單位價²⁴。

C4.3 兩位專家所作的調整是否合適

71. 把參考單位價應用到該兩座大廈的所有其他單位的時候，需要因應不同調整因素而調整，這就是各單位之間的價值差別的原因。陳先生就五個因素作調整，分別是：樓層、景觀、面積、噪音和內部情況。

72. 兩位專家都同意，就每個因素該作多少百分率的調整，這並非一門精確的科學，而是較側重憑專業知識作調整，存在某程度的主觀考慮。而且，在這個過程中沒有不容變更的規則。

73. 就各住用單位之間的相對價值，陳先生和連先生的主要分歧在於以下幾個分類。

²⁴ 陳先生對他的國民大廈參考單位（10樓1號單位）的估值。

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

74. 樓層：陳先生給予 2 至 4 樓之間每層 4%的調整；4 至 6 樓之間每層 2%；從 6 樓開始以上每層則是 1%。他認為這做法反映市場上的看法，原因是低層的通風和自然光線較差。和陳先生不同，連先生應用劃一的每層 1%的調整。

75. 噪音：考慮到從街道傳來的噪音，特別是面對天橋的數層，陳先生給予低層由-2.5%至 10%的扣減。和陳先生不同，連先生完全沒有就這個因素給予任何調整。

76. 景觀：陳先生解釋，金國大廈面對告士打道的單位面對着海港，有良好和開闊的景觀（各答辯人呈交的照片說明了這點），因此理應調高估值。2 樓的景觀較受限制，所以是+10%，2 樓之上各層則是+20%。連先生相應的調整則是+5%至+20%，逐漸增加。就面對馬師道的單位，陳先生給予+7.5%至+10%的調整，而連先生只給予+5%。（但是，陳先生在主問證供裏解釋，這差別在某程度上是因為他

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

們選取了不同的參考單位所致）。在國民大廈方面，兩位估價師的做法也出現分歧，但這分歧在某程度上也是因為兩人所選取的參考單位不同所致。

77. 漢志陳詞說，在本案的情況裏，陳先生就樓層和噪音作出調整時的做法和處理手法是沒有道理的。我等信納漢志的陳詞，原因如下。

78. 陳先生就樓層作出的調整不是劃一的，他被代表漢志的 Manzoni 先生盤問時，就不同層數作不同百分率的調整這事提供了以下的解釋：

(1) 他最初說這是因為噪音、灰塵、煙霧、保安、自然光線和通風這些原因。但是，當向他指出，他評估其他可作比較的大廈因維修工程而帶來的價值增長時，他就樓層所作的調整只是 1%，陳先生便把他的解釋縮窄，變成實質上只把他的解釋基於金國大廈的低層附近的天橋造成的噪音。

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

A

A

(B

B

C

C

D

D

E

E

F

F

G

G

H

H

I

I

J

J

K

K

L

L

M

M

N

N

O

O

P

P

Q

Q

R

R

S

S

T

T

U

U

V

V

(2) 但是，噪音已經被分開成爲一個獨立的考慮因素。因此，以 2 樓 5 號單位爲例，陳先生實質上就樓層作了-16%扣減，就噪音作了-10%扣減，總扣減爲-26%。但在這扣減中，除了-8%外（假設他從 10 樓開始往下作調整，並採取每層 1%的方法，就會作出這調整），全部都是爲了噪音而作的。

79. 綜合上述原因，我等信納 Manzoni 先生的陳詞，認爲陳先生以上就樓層所作的調整有矛盾，而且不合理。他既把噪音作爲給予低層較大調整幅度的一個原因，又把噪音分開，單就噪音再作一次調整。這做法最少是某種形式的重複計算。因此，就樓層而作的調整，我等採納連先生用的劃一方法。

80. 接着是就噪音本身而作的調整。陳先生在確定他的參考單位的單位價時，除了把噪音納入就樓層而作的調整外，並沒有爲了噪音作任何調整。就如 Manzoni 先生指出，陳先生的報告中沒有任何地方把

A

A

B

B

C

C

D

D

E

E

F

F

G

G

H

H

I

I

81. 雖然陳先生被盤問時同意就噪音而作的調整可以分開處理，亦可以把它和就樓層而作的調整合併，使到就樓層而作的調整幅度增大，但陳先生只在那次就樓層而作的調整是最大時，才分開就噪音作調整。因此，他沒有就他所採用的，既分開就噪音作調整，又再就樓層作調整（他說在當中他已經包括噪音這個因素）這做法提供充分的支持理據。

P

P

Q

Q

R

R

S

S

T

T

U

U

V

V

82. 在此情況下，我等裁定陳先生沒有給他所採用的分開就噪音作調整的這個做法提供合理的解釋。我等信納，在本案的情況下，連先生沒有分開就噪音作調整的做法是正確的。

83. 陳先生就景觀作調整的做法看來亦存在一些不一致的情況。他由金國大廈某單位計算出參考價時，就景觀作出-10%扣減，但當他對位於不同層數的相同單位（作為個別單位）估值時，卻只加回 5%。依我等看來，這做法前後並不一致，也沒有理據支持，因為位於不同層數的相同單位基本上享有相同的景觀。

84. 但就目前要處理的事情而言，陳先生和連先生各自就景觀所作的調整並沒有真正重要的分別。陳先生批評連先生並沒有在 6、7 和 8 號單位之間作出調整。陳先生本身對 7 號單位（跟連先生的參考單位相同）的調整是-5%，而他就景觀而作的調整，對 6 號單位是-3%，8 號單位是-8%。因此，陳先生對連先生的批評等同於批評他沒有對 6 號單位作+2%的調整和沒有對 8 號單位作-3%的調整。我等信納 Manzoni 先生的陳詞，即兩位測量師在這關乎專業判斷的事情上有這個的程度的分別是無關重要的。因

由此

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

此我等認為，兩位專家就景觀所採用的調整方法都是合理的，但就目前處理的事情而言，我等接受陳先生就景觀作出的調整，而不接受連先生的調整。

C4.4 關於住用單位現用值的總結

85. 綜合上述原因，我等認為，不會全盤接納陳先生或連先生對住用單位現用值的評估。我等相信，連先生對基本單位價的估值較為偏高，原因是他沒有選取有關聯的金國大廈交易用作可作比較的交易。但是，我等也認為，基於上文敘述的原因，對金國大廈和國民大廈的各個住用單位作某些價值調整時，陳先生的估值亦非全部可靠。

86. 在此情況下，我等惟有盡力而為。我等評估出金國大廈和國民大廈所有住用單位的現用值，並把這些數值在附於此判案書的附錄 II 及附錄 III 列出。我等的估值是根據以下兩點作出的：(i) 陳先生對他的參考單位定下的基本單位價；和 (ii) 在上文第 79-84

A

A

段敘述的，我等接納的就樓層、噪音和景觀所作的
調整²⁵。

B

C

D

87. 如附錄 II 及 III 所述，在 2006 年 9 月 29 日該兩座
大廈的住用單位的恰當的總現用值應為：

E

F

G

金國大廈	\$353,705,024
國民大廈	<u>\$100,145,792</u>

H

I

所有住用單位的總現用值：\$453,850,816

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

²⁵ 爲了避免疑問，金國大廈和國民大廈內所有住用單位的個別現用值分別在附錄 II 和 III 的最右邊的一欄列出。

T

U

V

A

A

(

B

C

C

D

D

E

E

F

F

G

G

H

H

I

I

J

J

K

K

L

L

M

M

N

N

O

O

P

P

Q

Q

R

R

S

S

T

T

U

U

V

V

D. 聰明居評估的該等地段的重建值是否太低；如果是太低，恰當的重建值是多少

114. 既然我等要處理該兩座大廈的估值，我等認為在此階段首先處理這個爭議是合適的。

115. 陳先生代表聰明居提供了該兩座大廈在 2007 年 6 月 29 日的重建值估值，即\$1,210,000,000。後來他提供

由此

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

一個更新了的，在 2008 年 1 月 11 日的估值，即 \$1,311,000,000，表示在大約 6 個月內增加了約 8.4%。

116. 連先生提供的，在 2007 年 7 月 23 日的重建值估值是 \$1,212,940,000，很接近陳先生在 2007 年 6 月的估值。連先生沒有提供任何更新了的重建值估值，因為沒有人請他這樣做。

117. 兩位專家都採用類似的估值方法，概述如下：

(1) 估值是根據現行的法定區域規劃，在重新發展基礎上作出的。

(2) 每位專家對幾個可以在該等地段進行的假設發展項目進行分析，然後指出他認為應該在該等地段進行的有最佳效益的發展項目。

(3) 他跟着使用餘值估計法（residual valuation method）評估擬進行的發展項目的市值。餘值估

由此

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

計法是：從建成的建築物可能帶來的銷售收入，
即總發展價值，之中減去發展成本，由此評估土
地價值。

(4) 每位專家在評估總發展價值時，都提到新的住用
處所、辦公處所、店舖和泊車位的銷售交易。

118. 兩位專家選取了不同的，但他們相信是在該等地段
上有最佳效益的發展模式，他們也用了不同的用作
參考的可作比較的建築物。雖然如此，他們得出的
重建值估值，正如上述，是很接近的。

119. 事實上，連先生被盤問時承認，如果有人請他把重
建值估值更新至 2008 年 1 月，很可能他得出的數字
和陳先生的更新了的估值仍是接近的。

120. 鑑於上述言論，我等認為，就現時處理的事情而
言，陳先生作出的 2008 年 1 月 11 日的重建值估值
是可靠和有足夠理由的。

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

121. 但是，Manzoni 先生指出，各方都承認現在物業市場蒸蒸日上，如果審裁處作出售賣令而根據售賣令舉行拍賣，拍賣只會在 2008 年 9 月某日或甚至更遲舉行。因此，Manzoni 先生進一步說，我等應該在售賣令中加上指示，規定獲委任的受託人須要求另一個對該兩座大廈所有部分作出的，含有最新資料的重建值估值，以定出拍賣的底價，或者起碼要根據 2008 年 1 月的重建值作出進一步的上調，以反映直至預料中的拍賣舉行為止的未來日子裡可能增加的估值。

122. Manzoni 先生的陳詞有相當說服力，尤其是考慮到評估重建值的立法目的是要使審裁處可以定出以拍賣形式售賣標的建築物時的底價，以保障少數份數擁有人的權益。

123. 不過，如果我等決定作出售賣令，又如果這是可能的及切實可行的，不會對任何當事人不公平的，我等認為不應作出指示規定進行另一次關於最新重建

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

值估值的聆訊，或者規定受託人須進行（透過獲委任的估價師）²⁹ 另一次重建值估值，因為這會把此事拖延下去，而這不是可取的，也不是令人滿意的。

124. 必須注意，根據該條例的附表 2，拍賣該等地段時須設底價，而該底價須顧及該等地段的重新發展潛力，並“獲審裁處批准”。

125. 上文第 115 段曾說，現在我等面前有證據證明 2007 年 6 月至 2008 年 1 月的 6 個月時間內，重建值的估值有 8.4% 的增加。這等如重建值平均每月增加 1.4%。另一方面，沒有證據顯示 2008 年 1 月之後的大約 6 個月裡³⁰ 市場趨勢很可能會有大程度的不同表現。

²⁹ Manzoni 先生提議的方法。我等懷疑，審裁處在該條例下是否有權作出這樣的指示。必須注意，根據該條例附表 2 第 2(b)段，底價須“獲審裁處批准”。我等懷疑審裁處是否可以把這任務委託給受託人。

³⁰ 大約到了這個判決的時間。

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

126. 在此情況下，我等相信，把這個判決的日期作為參考時間，審裁處把 1 月的重建值再增加 8.4% (1.4% x 6)，把這個數目定為售賣該兩座標的大廈的拍賣的底價，這對任何一方當事人都不會不公道，也不會不公平。換言之，獲本審裁處批准的底價是：
 $\$1,311,000,000 \times 1.084 = \$1,421,124,000$ 。

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

LDCS 11000 / 2006

附錄 II

審裁處評估在2006年9月時的現有用途價值

金國大廈的住宅部分

金國大廈		樓面面積(平方呎)	調整						參考住宅單位的 單位價	經調整後的 單位價(平方呎)	現有用途價值(HKS)
層數	單位	實用面積	樓層	景觀	面積	噪音	內部情況	合共			
2	1	963	-8.0%	10.0%	-4.7%	0.0%	-5.0%	-7.7%	\$2,100	\$1,938	\$1,866,583
2	2	658	-8.0%	10.0%	1.4%	0.0%	0.0%	3.4%	\$2,100	\$2,171	\$1,428,781
2	3	683	-8.0%	10.0%	0.9%	0.0%	-5.0%	-2.1%	\$2,100	\$2,056	\$1,404,180
2	4	659	-8.0%	10.0%	1.3%	0.0%	-5.0%	-1.7%	\$2,100	\$2,064	\$1,360,374
2	5	937	-8.0%	10.0%	-4.2%	0.0%	0.0%	-2.2%	\$2,100	\$2,054	\$1,924,411
2	6	496	-8.0%	-3.0%	4.4%	0.0%	-5.0%	-11.6%	\$2,100	\$1,856	\$920,774
2	7	443	-8.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	-5.0%	-12.3%	\$2,100	\$1,842	\$815,873
2	8	451	-8.0%	-8.0%	5.4%	0.0%	0.0%	-10.6%	\$2,100	\$1,877	\$846,707
2	9	873	-8.0%	5.0%	-2.9%	0.0%	0.0%	-5.9%	\$2,100	\$1,976	\$1,725,135
2	10	838	-8.0%	5.0%	-2.3%	0.0%	0.0%	-5.3%	\$2,100	\$1,989	\$1,666,531
2	11	939	-8.0%	2.5%	-4.4%	0.0%	0.0%	-9.9%	\$2,100	\$1,892	\$1,776,682
2	12	443	-8.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	0.0%	-7.3%	\$2,100	\$1,947	\$862,388
2	12A	727	-8.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-8.0%	\$2,100	\$1,932	\$1,404,564
2	14	1200	-8.0%	4.5%	-9.8%	0.0%	0.0%	-13.3%	\$2,100	\$1,821	\$2,184,840
3	1	963	-7.0%	20.0%	-4.7%	0.0%	0.0%	8.3%	\$2,100	\$2,274	\$2,190,151
3	2	658	-7.0%	20.0%	1.4%	0.0%	0.0%	14.4%	\$2,100	\$2,402	\$1,580,779
3	3	683	-7.0%	20.0%	0.9%	0.0%	0.0%	13.9%	\$2,100	\$2,392	\$1,633,668
3	4	659	-7.0%	20.0%	1.3%	0.0%	0.0%	14.3%	\$2,100	\$2,400	\$1,581,798
3	5	937	-7.0%	20.0%	-4.2%	0.0%	0.0%	8.8%	\$2,100	\$2,285	\$2,140,858
3	6	496	-7.0%	-3.0%	4.4%	0.0%	0.0%	-5.6%	\$2,100	\$1,982	\$983,270
3	7	443	-7.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	-5.0%	-11.3%	\$2,100	\$1,863	\$825,176
3	8	451	-7.0%	-8.0%	5.4%	0.0%	0.0%	-9.6%	\$2,100	\$1,898	\$856,178
3	9	873	-7.0%	10.0%	-2.9%	0.0%	0.0%	0.1%	\$2,100	\$2,102	\$1,835,133
3	10	838	-7.0%	10.0%	-2.3%	0.0%	0.0%	0.7%	\$2,100	\$2,115	\$1,772,119
3	11	939	-7.0%	7.5%	-4.4%	0.0%	0.0%	-3.9%	\$2,100	\$2,018	\$1,894,996
3	12	443	-7.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	0.0%	-6.3%	\$2,100	\$1,968	\$871,691

金國大廈		樓面面積(平方呎)	調整						參考住宅單位的 單位價	經調整後的 單位價(平方呎)	現有用途價值(HKS)
層數	單位	實用面積	樓層	景觀	面積	噪音	內部情況	合共			
3	12A	727	-7.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-7.0%	\$2,100	\$1,953	\$1,419,831
3	14	1200	-7.0%	9.5%	-9.8%	0.0%	5.0%	-2.3%	\$2,100	\$2,052	\$2,462,040
4	1	963	-6.0%	20.0%	-4.7%	0.0%	5.0%	14.3%	\$2,100	\$2,400	\$2,311,489
4	2	658	-6.0%	20.0%	1.4%	0.0%	0.0%	15.4%	\$2,100	\$2,423	\$1,594,597
4	3	683	-6.0%	20.0%	0.9%	0.0%	0.0%	14.9%	\$2,100	\$2,413	\$1,648,011
4	4	659	-6.0%	20.0%	1.3%	0.0%	5.0%	20.3%	\$2,100	\$2,526	\$1,664,832
4	5	937	-6.0%	20.0%	-4.2%	0.0%	0.0%	9.8%	\$2,100	\$2,306	\$2,160,535
4	6	496	-6.0%	-3.0%	4.4%	0.0%	0.0%	-4.6%	\$2,100	\$2,003	\$993,686
4	7	443	-6.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	0.0%	-5.3%	\$2,100	\$1,989	\$880,994
4	8	451	-6.0%	-8.0%	5.4%	0.0%	0.0%	-8.6%	\$2,100	\$1,919	\$865,649
4	9	873	-6.0%	10.0%	-2.9%	0.0%	0.0%	1.1%	\$2,100	\$2,123	\$1,853,466
4	10	838	-6.0%	10.0%	-2.3%	0.0%	0.0%	1.7%	\$2,100	\$2,136	\$1,789,717
4	11	939	-6.0%	7.5%	-4.4%	0.0%	5.0%	2.1%	\$2,100	\$2,144	\$2,013,310
4	12	443	-6.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	0.0%	-5.3%	\$2,100	\$1,989	\$880,994
4	12A	727	-6.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-6.0%	\$2,100	\$1,974	\$1,435,098
4	14	1200	-6.0%	9.5%	-9.8%	0.0%	-5.0%	-11.3%	\$2,100	\$1,863	\$2,235,240
5	1	963	-5.0%	20.0%	-4.7%	0.0%	0.0%	10.3%	\$2,100	\$2,316	\$2,230,597
5	2	658	-5.0%	20.0%	1.4%	0.0%	0.0%	16.4%	\$2,100	\$2,444	\$1,608,415
5	3	683	-5.0%	20.0%	0.9%	0.0%	0.0%	15.9%	\$2,100	\$2,434	\$1,662,354
5	4	659	-5.0%	20.0%	1.3%	0.0%	0.0%	16.3%	\$2,100	\$2,442	\$1,609,476
5	5	937	-5.0%	20.0%	-4.2%	0.0%	0.0%	10.8%	\$2,100	\$2,327	\$2,180,212
5	6	496	-5.0%	-3.0%	4.4%	0.0%	0.0%	-3.6%	\$2,100	\$2,024	\$1,004,102
5	7	443	-5.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	0.0%	-4.3%	\$2,100	\$2,010	\$890,297
5	8	451	-5.0%	-8.0%	5.4%	0.0%	0.0%	-7.6%	\$2,100	\$1,940	\$875,120
5	9	873	-5.0%	10.0%	-2.9%	0.0%	0.0%	2.1%	\$2,100	\$2,144	\$1,871,799
5	10	838	-5.0%	10.0%	-2.3%	0.0%	0.0%	2.7%	\$2,100	\$2,157	\$1,807,315
5	11	939	-5.0%	7.5%	-4.4%	0.0%	0.0%	-1.9%	\$2,100	\$2,060	\$1,934,434
5	12	443	-5.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	0.0%	-4.3%	\$2,100	\$2,010	\$890,297
5	12A	727	-5.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-5.0%	\$2,100	\$1,995	\$1,450,365
5	14	1200	-5.0%	9.5%	-9.8%	0.0%	5.0%	-0.3%	\$2,100	\$2,094	\$2,512,440
6	1	963	-4.0%	20.0%	-4.7%	0.0%	0.0%	11.3%	\$2,100	\$2,337	\$2,250,820
6	2	658	-4.0%	20.0%	1.4%	0.0%	0.0%	17.4%	\$2,100	\$2,465	\$1,622,233
6	3	683	-4.0%	20.0%	0.9%	0.0%	0.0%	16.9%	\$2,100	\$2,455	\$1,676,697
6	4	659	-4.0%	20.0%	1.3%	0.0%	0.0%	17.3%	\$2,100	\$2,463	\$1,623,315

金國大廈		樓面面積(平方呎)	調整						參考住宅單位的 單位價	經調整後的 單位價(平方呎)	現有用途價值(HK\$)
層數	單位	實用面積	樓層	景觀	面積	噪音	內部情況	合共			
6	5	937	-4.0%	20.0%	-4.2%	0.0%	0.0%	11.8%	\$2,100	\$2,348	\$2,199,889
6	6	496	-4.0%	-3.0%	4.4%	0.0%	0.0%	-2.6%	\$2,100	\$2,045	\$1,014,518
6	7	443	-4.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	0.0%	-3.3%	\$2,100	\$2,031	\$899,600
6	8	451	-4.0%	-8.0%	5.4%	0.0%	-5.0%	-11.6%	\$2,100	\$1,856	\$837,236
6	9	873	-4.0%	10.0%	-2.9%	0.0%	0.0%	3.1%	\$2,100	\$2,165	\$1,890,132
6	10	838	-4.0%	10.0%	-2.3%	0.0%	0.0%	3.7%	\$2,100	\$2,178	\$1,824,913
6	11	939	-4.0%	7.5%	-4.4%	0.0%	0.0%	-0.9%	\$2,100	\$2,081	\$1,954,153
6	12	443	-4.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	0.0%	-3.3%	\$2,100	\$2,031	\$899,600
6	12A	727	-4.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-4.0%	\$2,100	\$2,016	\$1,465,632
6	14	1200	-4.0%	9.5%	-9.8%	0.0%	0.0%	-4.3%	\$2,100	\$2,010	\$2,411,640
7	1	963	-3.0%	20.0%	-4.7%	0.0%	0.0%	12.3%	\$2,100	\$2,358	\$2,271,043
7	2	658	-3.0%	20.0%	1.4%	0.0%	0.0%	18.4%	\$2,100	\$2,486	\$1,636,051
7	3	683	-3.0%	20.0%	0.9%	0.0%	0.0%	17.9%	\$2,100	\$2,476	\$1,691,040
7	4	659	-3.0%	20.0%	1.3%	0.0%	0.0%	18.3%	\$2,100	\$2,484	\$1,637,154
7	5	937	-3.0%	20.0%	-4.2%	0.0%	0.0%	12.8%	\$2,100	\$2,369	\$2,219,566
7	6	496	-3.0%	-3.0%	4.4%	0.0%	0.0%	-1.6%	\$2,100	\$2,066	\$1,024,934
7	7	443	-3.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	0.0%	-2.3%	\$2,100	\$2,052	\$908,903
7	8	451	-3.0%	-8.0%	5.4%	0.0%	5.0%	-0.6%	\$2,100	\$2,087	\$941,417
7	9	873	-3.0%	10.0%	-2.9%	0.0%	0.0%	4.1%	\$2,100	\$2,186	\$1,908,465
7	10	838	-3.0%	10.0%	-2.3%	0.0%	0.0%	4.7%	\$2,100	\$2,199	\$1,842,511
7	11	939	-3.0%	7.5%	-4.4%	0.0%	0.0%	0.1%	\$2,100	\$2,102	\$1,973,872
7	12	443	-3.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	0.0%	-2.3%	\$2,100	\$2,052	\$908,903
7	12A	727	-3.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-3.0%	\$2,100	\$2,037	\$1,480,899
7	14	1200	-3.0%	9.5%	-9.8%	0.0%	0.0%	-3.3%	\$2,100	\$2,031	\$2,436,840
8	1	963	-2.0%	20.0%	-4.7%	0.0%	0.0%	13.3%	\$2,100	\$2,379	\$2,291,266
8	2	658	-2.0%	20.0%	1.4%	0.0%	0.0%	19.4%	\$2,100	\$2,507	\$1,649,869
8	3	683	-2.0%	20.0%	0.9%	0.0%	0.0%	18.9%	\$2,100	\$2,497	\$1,705,383
8	4	659	-2.0%	20.0%	1.3%	0.0%	0.0%	19.3%	\$2,100	\$2,505	\$1,650,993
8	5	937	-2.0%	20.0%	-4.2%	0.0%	0.0%	13.8%	\$2,100	\$2,390	\$2,239,243
8	6	496	-2.0%	-3.0%	4.4%	0.0%	0.0%	-0.6%	\$2,100	\$2,087	\$1,035,350
8	7	443	-2.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	0.0%	-1.3%	\$2,100	\$2,073	\$918,206
8	8	451	-2.0%	-8.0%	5.4%	0.0%	0.0%	-4.6%	\$2,100	\$2,003	\$903,533
8	9	873	-2.0%	10.0%	-2.9%	0.0%	0.0%	5.1%	\$2,100	\$2,207	\$1,926,798
8	10	838	-2.0%	10.0%	-2.3%	0.0%	5.0%	10.7%	\$2,100	\$2,325	\$1,948,099

金國大廈		樓面面積(平方呎)	調整						參考住宅單位的 單位價	經調整後的 單位價(平方呎)	現有用途價值(HKS)
層數	單位	實用面積	樓層	景觀	面積	噪音	內部情況	合共			
8	11	939	-2.0%	7.5%	-4.4%	0.0%	0.0%	1.1%	\$2,100	\$2,123	\$1,993,591
8	12	443	-2.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	0.0%	-1.3%	\$2,100	\$2,073	\$918,206
8	12A	727	-2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.0%	3.0%	\$2,100	\$2,163	\$1,572,501
8	14	1200	-2.0%	9.5%	-9.8%	0.0%	0.0%	-2.3%	\$2,100	\$2,052	\$2,462,040
9	1	963	-1.0%	20.0%	-4.7%	0.0%	0.0%	14.3%	\$2,100	\$2,400	\$2,311,489
9	2	658	-1.0%	20.0%	1.4%	0.0%	0.0%	20.4%	\$2,100	\$2,528	\$1,663,687
9	3	683	-1.0%	20.0%	0.9%	0.0%	0.0%	19.9%	\$2,100	\$2,518	\$1,719,726
9	4	659	-1.0%	20.0%	1.3%	0.0%	0.0%	20.3%	\$2,100	\$2,526	\$1,664,832
9	5	937	-1.0%	20.0%	-4.2%	0.0%	0.0%	14.8%	\$2,100	\$2,411	\$2,258,920
9	6	496	-1.0%	-3.0%	4.4%	0.0%	0.0%	0.4%	\$2,100	\$2,108	\$1,045,766
9	7	443	-1.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	0.0%	-0.3%	\$2,100	\$2,094	\$927,509
9	8	451	-1.0%	-8.0%	5.4%	0.0%	0.0%	-3.6%	\$2,100	\$2,024	\$913,004
9	9	873	-1.0%	10.0%	-2.9%	0.0%	0.0%	6.1%	\$2,100	\$2,228	\$1,945,131
9	10	838	-1.0%	10.0%	-2.3%	0.0%	0.0%	6.7%	\$2,100	\$2,241	\$1,877,707
9	11	939	-1.0%	7.5%	-4.4%	0.0%	0.0%	2.1%	\$2,100	\$2,144	\$2,013,310
9	12	443	-1.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	0.0%	-0.3%	\$2,100	\$2,094	\$927,509
9	12A	727	-1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-1.0%	\$2,100	\$2,079	\$1,511,433
9	14	1200	-1.0%	9.5%	-9.8%	0.0%	0.0%	-1.3%	\$2,100	\$2,073	\$2,487,240
10	1	963	0.0%	20.0%	-4.7%	0.0%	-5.0%	10.3%	\$2,100	\$2,316	\$2,230,597
10	2	658	0.0%	20.0%	1.4%	0.0%	0.0%	21.4%	\$2,100	\$2,549	\$1,677,505
10	3	683	0.0%	20.0%	0.9%	0.0%	0.0%	20.9%	\$2,100	\$2,539	\$1,734,069
10	4	659	0.0%	20.0%	1.3%	0.0%	0.0%	21.3%	\$2,100	\$2,547	\$1,678,671
10	5	937	0.0%	20.0%	-4.2%	0.0%	0.0%	15.8%	\$2,100	\$2,432	\$2,278,597
10	6	496	0.0%	-3.0%	4.4%	0.0%	0.0%	1.4%	\$2,100	\$2,129	\$1,056,182
10	7	443	0.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	5.0%	5.7%	\$2,100	\$2,220	\$983,327
10	8	451	0.0%	-8.0%	5.4%	0.0%	0.0%	-2.6%	\$2,100	\$2,045	\$922,475
10	9	873	0.0%	10.0%	-2.9%	0.0%	0.0%	7.1%	\$2,100	\$2,249	\$1,963,464
10	10	838	0.0%	10.0%	-2.3%	0.0%	0.0%	7.7%	\$2,100	\$2,262	\$1,895,305
10	11	939	0.0%	7.5%	-4.4%	0.0%	0.0%	3.1%	\$2,100	\$2,165	\$2,033,029
10	12	443	0.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	0.0%	0.7%	\$2,100	\$2,115	\$936,812
10	12A	727	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	\$2,100	\$2,100	\$1,526,700
10	14	1200	0.0%	9.5%	-9.8%	0.0%	0.0%	-0.3%	\$2,100	\$2,094	\$2,512,440
11	1	950	1.0%	20.0%	-4.4%	0.0%	5.0%	21.6%	\$2,100	\$2,554	\$2,425,920
11	2	654	1.0%	20.0%	1.5%	0.0%	5.0%	27.5%	\$2,100	\$2,678	\$1,751,085

金國大廈		樓面面積(平方呎)	調整						參考住宅單位的 單位價	經調整後的 單位價(平方呎)	現有用途價值(HK\$)
層數	單位	實用面積	樓層	景觀	面積	噪音	內部情況	合共			
11	3	683	1.0%	20.0%	0.9%	0.0%	0.0%	21.9%	\$2,100	\$2,560	\$1,748,412
11	4	659	1.0%	20.0%	1.3%	0.0%	0.0%	22.3%	\$2,100	\$2,568	\$1,692,510
11	5	937	1.0%	20.0%	-4.2%	0.0%	0.0%	16.8%	\$2,100	\$2,453	\$2,298,274
11	6	496	1.0%	-3.0%	4.4%	0.0%	0.0%	2.4%	\$2,100	\$2,150	\$1,066,598
11	7	443	1.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	5.0%	6.7%	\$2,100	\$2,241	\$992,630
11	8	451	1.0%	-8.0%	5.4%	0.0%	0.0%	-1.6%	\$2,100	\$2,066	\$931,946
11	9	873	1.0%	10.0%	-2.9%	0.0%	0.0%	8.1%	\$2,100	\$2,270	\$1,981,797
11	10	838	1.0%	10.0%	-2.3%	0.0%	5.0%	13.7%	\$2,100	\$2,388	\$2,000,893
11	11	929	1.0%	7.5%	-4.2%	0.0%	0.0%	4.3%	\$2,100	\$2,190	\$2,034,789
11	12	443	1.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	0.0%	1.7%	\$2,100	\$2,136	\$946,115
11	12A	673	1.0%	0.0%	1.0%	0.0%	5.0%	7.0%	\$2,100	\$2,247	\$1,512,231
11	14	1051	1.0%	9.5%	-6.5%	0.0%	-5.0%	-1.0%	\$2,100	\$2,079	\$2,185,029
12	1	881	2.0%	20.0%	-3.0%	0.0%	5.0%	24.0%	\$2,100	\$2,604	\$2,294,124
12	2	626	2.0%	20.0%	2.1%	0.0%	5.0%	29.1%	\$2,100	\$2,711	\$1,697,149
12	3	683	2.0%	20.0%	0.9%	0.0%	0.0%	22.9%	\$2,100	\$2,581	\$1,762,755
12	4	659	2.0%	20.0%	1.3%	0.0%	0.0%	23.3%	\$2,100	\$2,589	\$1,706,349
12	5	937	2.0%	20.0%	-4.2%	0.0%	5.0%	22.8%	\$2,100	\$2,579	\$2,416,336
12	6	496	2.0%	-3.0%	4.4%	0.0%	0.0%	3.4%	\$2,100	\$2,171	\$1,077,014
12	7	443	2.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	5.0%	7.7%	\$2,100	\$2,262	\$1,001,933
12	8	451	2.0%	-8.0%	5.4%	0.0%	0.0%	-0.6%	\$2,100	\$2,087	\$941,417
12	9	873	2.0%	10.0%	-2.9%	0.0%	0.0%	9.1%	\$2,100	\$2,291	\$2,000,130
12	10	838	2.0%	10.0%	-2.3%	0.0%	5.0%	14.7%	\$2,100	\$2,409	\$2,018,491
12	11	877	2.0%	7.5%	-3.2%	0.0%	0.0%	6.3%	\$2,100	\$2,232	\$1,957,727
12	12	443	2.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	0.0%	2.7%	\$2,100	\$2,157	\$955,418
12	12A	515	2.0%	0.0%	4.2%	0.0%	0.0%	6.2%	\$2,100	\$2,230	\$1,148,553
12	14	772	2.0%	9.5%	-1.2%	0.0%	0.0%	10.3%	\$2,100	\$2,316	\$1,788,184
13	1	805	3.0%	20.0%	-1.6%	0.0%	0.0%	21.4%	\$2,100	\$2,549	\$2,052,267
13	2	597	3.0%	20.0%	2.6%	0.0%	0.0%	25.6%	\$2,100	\$2,638	\$1,574,647
13	3	683	3.0%	20.0%	0.9%	0.0%	0.0%	23.9%	\$2,100	\$2,602	\$1,777,098
13	4	659	3.0%	20.0%	1.3%	0.0%	0.0%	24.3%	\$2,100	\$2,610	\$1,720,188
13	5	937	3.0%	20.0%	-4.2%	0.0%	0.0%	18.8%	\$2,100	\$2,495	\$2,337,628
13	6	496	3.0%	-3.0%	4.4%	0.0%	0.0%	4.4%	\$2,100	\$2,192	\$1,087,430
13	7	443	3.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	0.0%	3.7%	\$2,100	\$2,178	\$964,721
13	8	451	3.0%	-8.0%	5.4%	0.0%	0.0%	0.4%	\$2,100	\$2,108	\$950,888

金國大廈		樓面面積(平方呎)	調整						參考住宅單位的 單位價	經調整後的 單位價(/平方呎)	現有用途價值(HK\$)
層數	單位	實用面積	樓層	景觀	面積	噪音	內部情況	合共			
13	9	873	3.0%	10.0%	-2.9%	0.0%	0.0%	10.1%	\$2,100	\$2,312	\$2,018,463
13	10	838	3.0%	10.0%	-2.3%	0.0%	0.0%	10.7%	\$2,100	\$2,325	\$1,948,099
13	11	826	3.0%	7.5%	-2.1%	0.0%	0.0%	8.4%	\$2,100	\$2,276	\$1,880,306
13	12	443	3.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	-5.0%	-1.3%	\$2,100	\$2,073	\$918,206
13	12A	447	3.0%	0.0%	5.8%	0.0%	0.0%	8.8%	\$2,100	\$2,285	\$1,021,306
13	14	635	3.0%	9.5%	1.6%	0.0%	0.0%	14.1%	\$2,100	\$2,396	\$1,521,524
14	1	681	4.0%	20.0%	0.8%	0.0%	0.0%	24.8%	\$2,100	\$2,621	\$1,784,765
14	2	551	4.0%	20.0%	3.6%	0.0%	0.0%	27.6%	\$2,100	\$2,680	\$1,476,460
14	3	683	4.0%	20.0%	0.9%	0.0%	0.0%	24.9%	\$2,100	\$2,623	\$1,791,441
14	4	659	4.0%	20.0%	1.3%	0.0%	0.0%	25.3%	\$2,100	\$2,631	\$1,734,027
14	5	937	4.0%	20.0%	-4.2%	0.0%	0.0%	19.8%	\$2,100	\$2,516	\$2,357,305
14	6	496	4.0%	-3.0%	4.4%	0.0%	0.0%	5.4%	\$2,100	\$2,213	\$1,097,846
14	7	443	4.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	0.0%	4.7%	\$2,100	\$2,199	\$974,024
14	8	451	4.0%	-8.0%	5.4%	0.0%	0.0%	1.4%	\$2,100	\$2,129	\$960,359
14	9	873	4.0%	10.0%	-2.9%	0.0%	0.0%	11.1%	\$2,100	\$2,333	\$2,036,796
14	10	838	4.0%	10.0%	-2.3%	0.0%	0.0%	11.7%	\$2,100	\$2,346	\$1,965,697
14	11	1019	4.0%	9.5%	-6.1%	0.0%	0.0%	7.4%	\$2,100	\$2,255	\$2,298,253
14	12	443	4.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	5.0%	9.7%	\$2,100	\$2,304	\$1,020,539
14	12A	647	4.0%	0.0%	1.6%	0.0%	0.0%	5.6%	\$2,100	\$2,218	\$1,434,787
15	1	643	5.0%	20.0%	1.7%	0.0%	0.0%	26.7%	\$2,100	\$2,661	\$1,710,830
15	2	535	5.0%	20.0%	4.0%	0.0%	5.0%	34.0%	\$2,100	\$2,814	\$1,505,490
15	3	670	5.0%	20.0%	1.1%	0.0%	5.0%	31.1%	\$2,100	\$2,753	\$1,844,577
15	4	649	5.0%	20.0%	1.5%	0.0%	0.0%	26.5%	\$2,100	\$2,657	\$1,724,069
15	5	922	5.0%	20.0%	-3.9%	0.0%	0.0%	21.1%	\$2,100	\$2,543	\$2,344,738
15	6	496	5.0%	-3.0%	4.4%	0.0%	0.0%	6.4%	\$2,100	\$2,234	\$1,108,262
15	7	443	5.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	0.0%	5.7%	\$2,100	\$2,220	\$983,327
15	8	451	5.0%	-8.0%	5.4%	0.0%	0.0%	2.4%	\$2,100	\$2,150	\$969,830
15	9	860	5.0%	10.0%	-2.6%	0.0%	0.0%	12.4%	\$2,100	\$2,360	\$2,029,944
15	10	827	5.0%	10.0%	-2.1%	0.0%	5.0%	17.9%	\$2,100	\$2,476	\$2,047,569
15	11	1150	5.0%	9.5%	-8.0%	0.0%	5.0%	11.5%	\$2,100	\$2,342	\$2,692,725
15	12	849	5.0%	0.0%	-2.4%	0.0%	0.0%	2.6%	\$2,100	\$2,155	\$1,829,255
16	1	573	6.0%	20.0%	3.1%	0.0%	0.0%	29.1%	\$2,100	\$2,711	\$1,553,460
16	2	477	6.0%	20.0%	5.0%	0.0%	5.0%	36.0%	\$2,100	\$2,856	\$1,362,312
16	3	617	6.0%	20.0%	2.2%	0.0%	5.0%	33.2%	\$2,100	\$2,797	\$1,725,872

金國大廈		樓面面積(平方呎)	調整						參考住宅單位的 單位價	經調整後的 單位價(/平方呎)	現有用途價值(HKS)
層數	單位	實用面積	樓層	景觀	面積	噪音	內部情況	合共			
16	4	597	6.0%	20.0%	2.6%	0.0%	0.0%	28.6%	\$2,100	\$2,701	\$1,612,258
16	5	848	6.0%	20.0%	-2.4%	0.0%	0.0%	23.6%	\$2,100	\$2,596	\$2,201,069
16	6	496	6.0%	-3.0%	4.4%	0.0%	0.0%	7.4%	\$2,100	\$2,255	\$1,118,678
16	7	443	6.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	0.0%	6.7%	\$2,100	\$2,241	\$992,630
16	8	451	6.0%	-8.0%	5.4%	0.0%	0.0%	3.4%	\$2,100	\$2,171	\$979,301
16	9	799	6.0%	10.0%	-1.4%	0.0%	0.0%	14.6%	\$2,100	\$2,407	\$1,922,873
16	10	776	6.0%	10.0%	-1.1%	0.0%	0.0%	14.9%	\$2,100	\$2,413	\$1,872,410
16	11	953	6.0%	9.5%	-4.2%	0.0%	0.0%	11.3%	\$2,100	\$2,337	\$2,227,447
16	12	784	6.0%	0.0%	-1.2%	0.0%	0.0%	4.8%	\$2,100	\$2,201	\$1,725,427
17	1	504	7.0%	20.0%	4.5%	0.0%	0.0%	31.5%	\$2,100	\$2,762	\$1,391,796
17	2	429	7.0%	20.0%	6.0%	0.0%	0.0%	33.0%	\$2,100	\$2,793	\$1,198,197
17	3	564	7.0%	20.0%	3.2%	0.0%	0.0%	30.2%	\$2,100	\$2,734	\$1,542,089
17	4	544	7.0%	20.0%	3.6%	0.0%	0.0%	30.6%	\$2,100	\$2,743	\$1,491,974
17	5	773	7.0%	20.0%	-0.9%	0.0%	0.0%	26.1%	\$2,100	\$2,648	\$2,046,981
17	6	496	7.0%	-3.0%	4.4%	0.0%	0.0%	8.4%	\$2,100	\$2,276	\$1,129,094
17	7	443	7.0%	-5.0%	5.7%	0.0%	0.0%	7.7%	\$2,100	\$2,262	\$1,001,933
17	8	451	7.0%	-8.0%	5.4%	0.0%	0.0%	4.4%	\$2,100	\$2,192	\$988,772
17	9	739	7.0%	10.0%	-0.2%	0.0%	0.0%	16.8%	\$2,100	\$2,453	\$1,812,619
17	10	726	7.0%	10.0%	-0.1%	0.0%	0.0%	16.9%	\$2,100	\$2,455	\$1,782,257
17	11	722	7.0%	9.5%	0.0%	0.0%	0.0%	16.5%	\$2,100	\$2,447	\$1,766,373
17	12	743	7.0%	0.0%	-0.4%	0.0%	0.0%	6.6%	\$2,100	\$2,239	\$1,663,280
天台單位	1	791	8.0%	20.0%	-1.3%	0.0%	0.0%	31.7%	\$2,100	\$2,766	\$2,187,669
天台單位	2	798	8.0%	20.0%	-1.2%	0.0%	0.0%	26.8%	\$2,100	\$2,663	\$2,124,914
										總共:	\$353,705,024

LDCS 11000 / 2006

附錄 III

審裁處評估在2006年9月時的現有用途價值

國民大廈的住宅部分

國民大廈		樓面面積 (平方呎)	調整						參考住宅單位 的單位價	經調整後的 單位價 (/平方呎)	現有用途 價值(HK\$)
層數	單位	實用面積	樓層	景觀	面積	噪音	內部情況	合共			
2	1	679	-8.0%	0.0%	-4.4%	0.0%	0.0%	-12.4%	\$2,300	\$2,015	\$1,368,049
2	2	1167	-8.0%	7.0%	-14.5%	0.0%	0.0%	-15.5%	\$2,300	\$1,944	\$2,268,065
2	3	1119	-8.0%	5.0%	-13.1%	0.0%	0.0%	-16.1%	\$2,300	\$1,930	\$2,159,334
2	4	410	-8.0%	-3.0%	1.1%	0.0%	0.0%	-9.9%	\$2,300	\$2,072	\$849,643
3	1	679	-7.0%	0.0%	-4.4%	0.0%	-5.0%	-16.4%	\$2,300	\$1,923	\$1,305,581
3	2	1167	-7.0%	7.0%	-14.5%	0.0%	0.0%	-14.5%	\$2,300	\$1,967	\$2,294,906
3	3	1119	-7.0%	5.0%	-13.1%	0.0%	0.0%	-15.1%	\$2,300	\$1,953	\$2,185,071
3	4	410	-7.0%	-3.0%	1.1%	0.0%	0.0%	-8.9%	\$2,300	\$2,095	\$859,073
4	1	679	-7.0%	-3.0%	1.1%	0.0%	0.0%	-10.4%	\$2,300	\$2,061	\$1,399,283
4	2	1167	-6.0%	0.0%	-4.4%	0.0%	0.0%	-13.5%	\$2,300	\$2,061	\$1,399,283
4	2	1167	-6.0%	7.0%	-14.5%	0.0%	0.0%	-13.5%	\$2,300	\$1,990	\$2,321,747
4	3	1119	-6.0%	7.0%	-14.5%	0.0%	0.0%	-14.1%	\$2,300	\$1,976	\$2,210,808
4	3	1119	-6.0%	5.0%	-13.1%	0.0%	0.0%	-7.9%	\$2,300	\$2,118	\$868,503
4	4	410	-6.0%	-3.0%	1.1%	0.0%	0.0%	-9.4%	\$2,300	\$2,084	\$1,414,900
5	1	679	-5.0%	0.0%	-4.4%	0.0%	0.0%	-12.5%	\$2,300	\$2,013	\$2,348,588
5	2	1167	-5.0%	7.0%	-14.5%	0.0%	0.0%	-13.1%	\$2,300	\$2,013	\$2,348,588
5	3	1119	-5.0%	5.0%	-13.1%	0.0%	0.0%	-6.9%	\$2,300	\$1,999	\$2,236,545
5	4	410	-5.0%	-3.0%	1.1%	0.0%	0.0%	-8.0%	\$2,300	\$2,141	\$877,933
6	1	657	-4.0%	0.0%	-4.0%	0.0%	0.0%	-8.0%	\$2,300	\$2,116	\$1,390,212
6	2	1167	-4.0%	0.0%	-4.0%	0.0%	0.0%	-11.5%	\$2,300	\$2,036	\$2,375,429
6	2	1167	-4.0%	7.0%	-14.5%	0.0%	0.0%	-11.5%	\$2,300	\$2,036	\$2,375,429
6	3	1119	-4.0%	7.0%	-14.5%	0.0%	0.0%	-12.1%	\$2,300	\$2,022	\$2,262,282
6	3	1119	-4.0%	5.0%	-13.1%	0.0%	0.0%	-5.9%	\$2,300	\$2,164	\$887,363
6	4	410	-4.0%	-3.0%	1.1%	0.0%	0.0%	-5.1%	\$2,300	\$2,183	\$1,235,408
7	1	566	-3.0%	0.0%	-2.1%	0.0%	0.0%	-5.1%	\$2,300	\$2,183	\$1,235,408
7	2	1167	-3.0%	0.0%	-2.1%	0.0%	0.0%	-10.5%	\$2,300	\$2,059	\$2,402,270
7	2	1167	-3.0%	7.0%	-14.5%	0.0%	0.0%	-10.5%	\$2,300	\$2,059	\$2,402,270
7	3	1119	-3.0%	7.0%	-14.5%	0.0%	0.0%	-11.1%	\$2,300	\$2,045	\$2,288,019
7	3	1119	-3.0%	5.0%	-13.1%	0.0%	0.0%	-4.9%	\$2,300	\$2,187	\$896,793
7	4	410	-3.0%	-3.0%	1.1%	0.0%	0.0%	-3.1%	\$2,300	\$2,187	\$896,793
8	1	512	-2.0%	0.0%	-1.1%	0.0%	0.0%	-3.1%	\$2,300	\$2,229	\$1,141,094

國民大廈		樓面面積 (平方呎)	調整						參考住宅單位 的單位價	經調整後的 單位價 (/平方呎)	現有用途 價值(HK\$)
層數	單位	實用面積	樓層	景觀	面積	噪音	內部情況	合共			
8	2	1167	-2.0%	7.0%	-14.5%	0.0%	0.0%	-9.5%	\$2,300	\$2,082	\$2,429,111
8	3	1119	-2.0%	5.0%	-13.1%	0.0%	0.0%	-10.1%	\$2,300	\$2,068	\$2,313,756
8	4	410	-2.0%	-3.0%	1.1%	0.0%	0.0%	-3.9%	\$2,300	\$2,210	\$906,223
9	1	388	-1.0%	0.0%	1.6%	0.0%	-5.0%	-4.4%	\$2,300	\$2,199	\$853,134
9	2	1267	-1.0%	7.0%	-16.4%	0.0%	0.0%	-10.4%	\$2,300	\$2,061	\$2,611,034
9	3	1119	-1.0%	5.0%	-13.1%	0.0%	0.0%	-9.1%	\$2,300	\$2,091	\$2,339,493
9	4	410	-1.0%	-3.0%	1.1%	0.0%	-5.0%	-7.9%	\$2,300	\$2,118	\$868,503
10	1	464	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	\$2,300	\$2,300	\$1,067,200
10	2	1042	0.0%	7.0%	-14.7%	0.0%	0.0%	-7.7%	\$2,300	\$2,123	\$2,212,062
10	3	1119	0.0%	5.0%	-13.1%	0.0%	0.0%	-8.1%	\$2,300	\$2,114	\$2,365,230
10	4	410	0.0%	-3.0%	1.1%	0.0%	0.0%	-1.9%	\$2,300	\$2,256	\$925,083
11	1	670	1.0%	2.0%	-3.9%	0.0%	0.0%	-0.9%	\$2,300	\$2,279	\$1,527,131
11	2	1272	1.0%	7.0%	-16.5%	0.0%	0.0%	-8.5%	\$2,300	\$2,105	\$2,677,217
11	3	1102	1.0%	5.0%	-12.8%	0.0%	0.0%	-6.8%	\$2,300	\$2,144	\$2,362,247
12	1	610	2.0%	2.0%	-2.7%	0.0%	5.0%	6.3%	\$2,300	\$2,445	\$1,491,389
12	2	1216	2.0%	7.0%	-15.5%	0.0%	0.0%	6.3%	\$2,300	\$2,266	\$2,754,848
12	3	1024	2.0%	5.0%	-11.3%	0.0%	0.0%	-1.5%	\$2,300	\$2,201	\$2,253,926
13	1	541	3.0%	2.0%	-1.6%	0.0%	0.0%	-4.3%	\$2,300	\$2,378	\$1,286,606
13	2	1151	3.0%	7.0%	-14.2%	0.0%	0.0%	3.4%	\$2,300	\$2,203	\$2,536,113
13	3	934	3.0%	5.0%	-9.5%	0.0%	0.0%	-4.2%	\$2,300	\$2,266	\$2,115,977
14	1	489	4.0%	2.0%	-0.5%	0.0%	0.0%	-1.5%	\$2,300	\$2,266	\$1,186,559
14	2	836	4.0%	7.0%	-7.7%	0.0%	0.0%	5.5%	\$2,300	\$2,427	\$1,986,252
14	3	790	4.0%	5.0%	-6.7%	0.0%	0.0%	5.5%	\$2,300	\$2,376	\$1,986,252
15	1	435	5.0%	2.0%	0.5%	0.0%	5.0%	3.3%	\$2,300	\$2,376	\$1,858,791
15	2	751	5.0%	7.0%	-5.7%	0.0%	0.0%	2.3%	\$2,300	\$2,353	\$1,858,791
15	3	742	5.0%	5.0%	-5.8%	0.0%	0.0%	12.5%	\$2,300	\$2,588	\$1,125,563
16	1	388	6.0%	2.0%	1.5%	0.0%	0.0%	6.3%	\$2,300	\$2,445	\$1,836,120
16	2	638	6.0%	7.0%	-3.6%	0.0%	5.0%	6.3%	\$2,300	\$2,397	\$1,778,277
16	3	623	6.0%	5.0%	-3.4%	0.0%	0.0%	4.2%	\$2,300	\$2,397	\$1,778,277
17	1	337	7.0%	2.0%	2.5%	0.0%	0.0%	9.5%	\$2,300	\$2,519	\$977,178
17	2	437	7.0%	7.0%	0.7%	0.0%	0.0%	9.5%	\$2,300	\$2,631	\$1,678,706
17	3	570	7.0%	5.0%	-2.2%	0.0%	0.0%	14.4%	\$2,300	\$2,475	\$1,541,800

國民大廈		樓面面積 (平方呎)	調整						參考住宅單位的單位價	經調整後的單位價 (/平方呎)	現有用途價值(HKS)
層數	單位	實用面積	樓層	景觀	面積	噪音	內部情況	合共			
18	1	283	8.0%	2.0%	3.6%	0.0%	0.0%	13.6%	\$2,300	\$2,613	\$739,422
18	2	818	8.0%	7.0%	-7.0%	0.0%	0.0%	8.0%	\$2,300	\$2,484	\$2,031,912
天台	-	645	-	-	-	-	-	-		\$319	\$205,465
										總共:	\$100,145,792

土地審裁處個案判案書摘錄
土地強制售賣申請編號2006年第11000號
(即金國大廈和國民大廈個案)

由此

A

A

II. 背景

B

C

C

D

6. 除非另有說明，以下的背景事實沒有爭議：

D

E

E

F

7. 該等地段總面積約為 15,955 平方呎。謝斐道貫穿海旁地段 436 號 A 分段餘段，把它劃分成兩部分。

F

G

G

H

H

I

8. 該等地段上的金國大廈和國民大廈同於 1961 年落成，現時樓齡約 46 年。金國大廈建於海旁地段 436 號 A 分段餘段的北面部分和海旁地段 435 號 F 分段，國民大廈則建於海旁地段 436 號 A 分段餘段的南面部分。

I

J

J

K

K

L

L

M

M

N

N

O

9. 金國大廈北邊鄰接告士打道，面對海港，西邊鄰接馬師道，南邊鄰接謝斐道。大廈的地下和 1 樓共有 22 個非住宅單位，2 樓至 17 樓共有 219 個住宅單位，包括天台的兩個天台單位。

O

P

P

Q

Q

R

R

S

S

T

10. 國民大廈北邊鄰接謝斐道，面對金國大廈，西邊鄰接馬師道，南邊鄰接駱克道。大廈的地下和 1 樓共

T

U

U

V

V

由此

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

N

O

P

Q

R

S

T

U

V

有 9 個非住宅單位，2 樓至 18 樓共有 59 個住宅單位，還有天台。

11. 該等地段（以及該兩座大廈）受同一份日期為 1963 年 3 月 12 日的公契規管，此公契期後被一份日期為 1966 年 9 月 26 日的補充公契修改。該等地段（以及該兩座大廈）擁有及分享同一組 360 份的不分割份數。該兩座大廈的每個單位均獲編配指定的份數。

12. 2003 年，該兩座大廈的公共地方進行了一些翻新工程。

13. 2006 年 9 月，聰明居在一次公開投標中，從擁有人手中購入該等地段 92.31% 的不分割份數，售賣是受租約規限的，購買價為 \$825,000,000.00。

A

A

B

B

C

C

D

D

E

E

F

F

G

G

H

H

I

I

J

J

K

K

L

L

M

M

N

N

O

O

P

P

Q

Q

R

R

S

S

T

T

U

U

V

V

14. 2007 年 10 月 15 日，聰明居更從第 25 答辯人¹¹手中購入她在國民大廈地下 2B 號鋪位的單位。自購入該單位後，聰明居擁有該等地段的不分割份數從 92.31% 增加至 92.87%。擁有這些份數後，事實上，聰明居已取得和擁有國民大廈的所有不分割份數。

15. 為方便起見，此判案書的附錄 I 列出了一個表，顯示該兩座大廈的不分割份數的分配，以及聰明居擁有的部分。

16. 聰明居曾數次嘗試向金國大廈的少數份數擁有人購買他們的單位，但都不成功。2006 年 11 月 29 日，聰明居提出是項申請，要求審裁處作出售賣令。

17. 申請人提出申請後，漢志有限公司（“漢志”）從金國大廈 5 樓 7 號單位的業主手中購入該單位。之

¹¹ 所以，從那時起，聰明居便中止了對第 25 答辯人的法律程序。

A

A

(3

後申請書被修改，漢志取代了該單位的上手業主成
為第 13 答辯人。

B

C

C

D

D

E

18. 金國大廈和國民大廈內，為數不少的住用單位被內
部劃分和隔開成小房間，作分租的用途。在該兩座
大廈地下的商用/零售單位，有很多從事與汽車有關
的行業，包括售賣輪胎和汽車零件。金國大廈的 1
樓則被租給一所桑拿浴室。

E

F

F

G

G

H

H

I

I

J

J

K

19. 自聰明居購入該兩座大廈大部分的不分割份數後，
大多數的租約（住用和商用）都已終止。

K

L

L

M

M

N

N

O

O

P

P

Q

Q

R

R

S

S

T

T

U

U

V

V