

討論文件

2020年1月20日

立法會發展事務委員會及民政事務委員會 跟進舊樓重建、維修及管理事宜聯合小組委員會

《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)

目的

本文件旨在向委員簡介《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)(《條例》)的實施情況及透過「支援少數份數擁有人外展服務」(「外展服務」)對少數份數擁有人提供的支援。

背景

2. 政府在1996年的政策文件《香港市區重建》中公布市區更新策略，而作為有關策略的一部分，《土地(為重新發展而強制售賣)條例》於1999年開始實施，以便業權分散的樓宇的業主把地段重新發展。根據《條例》，凡任何人士擁有某地段不少於90%的不分割份數(「多數份數擁有人」)，可向土地審裁處申請作出一項為重新發展而強制售賣該地段所有不分割份數的命令。

3. 為了進一步推動舊樓重建或協助業主自行把地段聯合出售，同時解決破舊樓宇的失修問題，並配合香港不斷轉變的經濟需要，《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(《公告》)於2010年4月1日生效，《公告》指明降低以下3個類別地段的售賣令申請門檻，由須擁有地段不分割份數中不少於90%降低至不少於80%—

- (a) 地段上每個單位各佔該地段所有不分割份數的 10% 以上；
 - (b) 地段上所有樓宇的樓齡均達 50 年或以上；及
 - (c) 地段並非位於工業地帶，而地段上所建的每所建築物均屬樓齡達 30 年或以上的工業大廈。
4. 香港的法院，在執行司法職責時完全不受政府的行政和立法機關影響；土地審裁處作為法院之一，會仔細審視每宗強制售賣申請，同時只會在信納有關地段由於現有發展的樓齡或維修狀況而理應重新發展，以及申請人已採取合理步驟以獲取有關地段的所有不分割份數的情況下，才會作出售賣令。
5. 多數份數擁有人必須評估在有關地段上所有物業的市值，而該市值是以其在空置及現有用途的情況下作出評估，然後把估值報告夾附於售賣令的申請書內。日後出售地段所得的收益，將會以該估值報告為基礎，根據該估值報告就相關物業所評估的各自現有用途價值，按比例分攤予每名多數份數擁有人及少數份數擁有人。如地段的少數份數擁有人對多數份數擁有人根據《條例》呈交的申請所涉任何物業的估值提出異議或反對，土地審裁處須就有關爭議進行聆訊和作出裁定。
6. 如土地審裁處在聆訊有關個案後決定發出售賣令，有關地段的不分割份數全部會由土地審裁處委任的受託人以公開拍賣方式售賣(地段上各業權擁有人同意根據《條例》另行取得土地審裁處的批准採納其他方式出售地段者除外)，務求以最高價格售出。有關底價會預先釐訂並須獲土地審裁處批准，同時須顧及有關地段本身的重新發展潛力，務求讓少數份數擁有人分享物業重建可能帶來的利益；而此舉亦可確保過程具透明度，並能保障少數份數擁有人。此外，《條例》施加了一項條件，就是地段購買者必須在 6 年或土地審裁處在售賣令中指明的較短時間內，完成有關地段的重新發展。如地段購買者未能在時限(或土地審裁處因應購買者的申請而批准延長時限)內完成新發展項目，政府有權根據和按照《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第 126 章)重收該地段。

實施進度

7. 截至 2019 年 10 月 31 日，自《條例》於 1999 年生效以來接獲及處理的強制售賣申請數目，表列如下—

提交的強制售賣申請數目	344 ¹
發出的強制售賣令數目	114
中止／撤銷／暫緩執行的申請數目	161
被駁回／剔除的申請數目	2 ²
處理中的申請數目(截至 2019 年 10 月 31 日)	67

過去 10 年提出的強制售賣申請及發出的售賣令數目，表列如下—

年份	提交的 強制售賣申請數目	發出的 強制售賣令數目 ³
2010 (4 月至 12 月)	20	4
2011	46	9
2012	57	6
2013	16	27
2014	25	13
2015	17	4
2016	11	8
2017	15	11
2018	39	4
2019 (截至 10 月 31 日)	33	6

¹ 在 344 宗申請中，有 192 宗根據《公告》指明的 80% 的申請門檻提出。

² 一宗個案的申請人因為未能使土地審裁處信納現有發展的樓齡或維修狀況而理應重新發展，其申請被駁回。另一個案的申請未達到申請門檻，導致被剔除。

³ 因為處理申請可能跨越多年，發出強制售賣令的年份與提交的申請年份不符。

8. 在土地審裁處發出強制售賣令的 114 宗個案中，有 78% (即 89 宗個案) 在提出申請後 24 個月內獲頒售賣令；而處理申請時間(由申請到發出售賣令)最短的個案為 5 個月，最長的則為 43 個月。根據過去土地審裁處發出強制售賣令並於其後成功公開拍賣的記錄，地段成交價平均約達有關地段當時的現有用途價值的兩倍⁴。每名少數份數擁有人在物業公開拍賣後獲攤分的收益約為他當時所擁有單位的市值的兩倍。

「支援少數份數擁有人外展服務」(「外展服務」)

9. 由於長者業主可能較難取得有關《條例》的全面資訊，發展局自 2011 年起一直委聘一家非政府機構，向長者業主提供貼身和到位的外展支援服務。發展局其後在 2014 年委託進行顧問檢討，因應顧問檢討的建議，將該項外展支援服務的涵蓋範圍擴展至包括非長者少數份數擁有人，並擴展服務至有關《條例》及強制售賣個案調解工作的宣傳和公眾教育活動；服務計劃改稱為「支援少數份數擁有人外展服務」(「外展服務」)。

10. 外展服務以少數份數擁有人為主要服務對象，旨在為他們提供以下服務—

(a) 外展諮詢服務

非政府機構自行編製關於舊樓、網上物業交易紀錄、過往的強制售賣個案和私人發展商報告的資料庫，以辨識潛在的強制售賣目標樓宇。根據編製所得的資料，非政府機構會派出由社工和受訓義工組成的專職團隊，向居於目標樓宇的少數份數擁有人及其直系親屬派發單張和進行探訪，以介紹有關服務。非政府機構亦設有電話熱線服務，提供有關強制售賣程序、少數份數擁有人權益、物業參考價、過往強制售賣個案的拍賣底價等的一般資料。

(b) 個案服務

非政府機構為受強制售賣影響的少數份數擁有人及其直系親屬提供諮詢和輔導支援服務。其專職團隊向少數份數

⁴ 基於 106 宗個案所取得的資料。

擁有人講解《條例》訂明的程序、陪同他們會見收購代理及參加土地審裁處安排的過堂聆訊(如少數份數擁有人提出要求)。如有需要，非政府機構會轉介少數份數擁有人予相關專業人士(例如律師、調解員及測量師)，並陪同他們尋求專業意見。非政府機構亦會對難以在短期內遷離的少數份數擁有人提供協助。

(c) 公眾教育

非政府機構不時舉辦講座、工作坊及地區諮詢站講解物業收購的一般做法和根據《條例》進行強制售賣的程序，同時加強公眾對就強制售賣個案進行調解的認識。這些公眾教育活動通常在收購率較高的地區／區域舉行。

11. 由 2011 年至 2019 年(截至 10 月 31 日)，非政府機構已就 473 宗個案向受強制售賣影響的少數份數擁有人提供協助，並舉辦約 300 次公眾教育活動，以加強公眾對根據《條例》進行強制售賣和就強制售賣個案進行調解的認識。

徵詢意見

12. 請委員備悉《條例》和對少數份數擁有人的支援服務的實施情況。

發展局

2020 年 1 月