

討論文件

2022 年 11 月 22 日

立法會發展事務委員會

更新及精簡強制售賣制度的建議措施

目的

本文件旨在向委員簡介政府更新及精簡強制售賣（「強拍」）制度的建議，以加快重建急速老化的樓宇，並同時加強支援受強拍影響的少數份數擁有人，保障他們的私有產權。

背景

現行強拍制度

2. 鑑於市區老化的規模和速度，香港的公營和私營機構一直進行市區更新的工作。公營機構方面，於 2001 年成立的市區重建局（「市建局」）一直持續推行重建項目及復修工程，協助解決市區老化的問題。為鼓勵私營機構參與市區更新的工作，政府制訂的《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章）（「《條例》」）自 1999 年 6 月起實施，目的是協助業權分散的樓宇的業主把其地段重新發展。申請強拍的門檻最初定為須擁有地段不少於 90% 的所有不分割份數，並適用於所有類別的地段。經考慮公眾、立法會及各持份者的意見後，政府透過 2010 年 4 月訂立的《土地（為重新發展而強制售賣）（指明較低百分比）公告》（第 545A 章）（「《公告》」），為以下三個類別的地段引入較低的申請門檻，即擁有地段不少於 80% 的所有不分割份數：

- (a) 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) 地段上所建每所建築物，樓齡均達 50 年或以上；

- (c) 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（「工廈」）；及
 - (ii) 樓齡均達 30 年或以上。

香港的樓宇急速老化

3. 隨着市建局及私營機構參與重建工作，在 2011 至 2020 年的過去十年間，重建私人樓宇的數目估計約為 1 600 棟（即每年平均重建 160 棟）。與此同時，樓齡達 50 年的樓宇數目一直迅速增加。根據屋宇署的記錄，樓齡達 50 年或以上的私人樓宇¹已由 2010 年年底的 3 900 棟，大幅增至 2020 年年底的 8 700 棟（即每年平均增加 480 棟），而這些樓宇佔私人樓宇總數的百分比亦由 8.9% 相應增加至 19.6%。按推算，這些樓宇的數目將於 2030 年進一步增加至 13 900 棟（即每年平均增加 520 棟），並於 2040 年增至 21 700 棟（即每年平均增加 780 棟），約為 2020 年的 2.5 倍。至於樓齡達 70 年或以上的私人樓宇數目，則由 2010 年的 800 棟增加至 2020 年的 1 000 棟，並估計於 2040 年年底增加至 6 400 棟，增幅超過六倍。

4. 截至 2022 年 9 月 30 日，土地審裁處（「審裁處」）共接獲 421 宗強拍令的申請。在上述 421 宗申請中，有 170 宗已獲審裁處發出強拍令，198 宗被中止、被撤銷、循其他途徑達成和解或被駁回，53 宗目前仍在處理中。詳細的申請數字載於附件 I。

需要檢討強拍制度

5. 由於重建的步伐未能追上本港樓宇急速老化的速度，因此我們有迫切需要採取更有效的政策措施，加快舊樓重建以改善市區的居住環境。為此，政府於 2021 年年底展開政策檢討，就更新及精簡《條例》下的強拍制度，提出立法及行政建議。

建議

6. 正如《行政長官 2022 年施政報告》所宣布，我們建議循四個方向加快業權統一，以利老舊市區重建（相關建議節錄於附

¹ 不包括新界豁免管制屋宇、政府建築物及香港房屋委員會的樓宇。

件 II)。建議細節將於下文闡述。

(I) 降低強拍申請的門檻

(A) 樓齡達 50 年或以上的私人樓宇（門檻降至不少於 70%）

7. 在香港以鋼筋混凝土建成的樓宇，設計使用期一般為 50 年²。樓宇若超過此設計使用期而未有妥為保養維修，樓宇狀況可能會急劇惡化。隨着舊樓樓齡增長，透過持續維修以延長樓宇使用期的做法，會變得不符合經濟效益。就這種情況而言，重建舊樓是相對切實可行的可持續方案，除可處理市區老化問題外，亦可消除對居民及公眾的潛在安全隱患。有鑑於此，我們建議把樓齡達 50 年或以上私人樓宇的強拍申請門檻，由現時不少於 80%，降低至不少於 70%。

(B) 樓齡達 70 年或以上的私人樓宇（門檻降至不少於 60%）

8. 截至 2020 年，樓齡達 70 年或以上的私人樓宇約有 1 000 幢，佔私人樓宇總數的 2.3%，亦佔樓齡達 50 年或以上私人樓宇總數的 12%。我們從屋宇署的記錄中留意到，樓齡達 70 年或以上的私人樓宇中約有七成（即約 700 幢）建有四個或以下單位。此外，舊樓較常出現下落不明或無法聯絡的業主。因此，只要未能收購其中一個單位及／或出現一位下落不明／無法聯絡的業主，足可以令不少樓齡達 70 年或以上樓宇無法符合現行的強拍門檻。降低申請門檻至不少於 70%的所有不分割份數可解決部份困局。據市建局統計，約 27%樓齡達 70 年或以上樓宇已接近其實用壽命的期限，進行復修在財政上未必可行³。大部份這類樓宇仍有一定的剩餘地積比率，不論是獨立重建還是透過與相連地段合併重建，均極具重新發展潛力。但自 2010 年 4 月至今只有一宗涉及樓齡達 70 年或以上私人樓宇的強拍申請。我們認為需要進一步推動重建，因此建議把樓齡達 70 年或以上私人樓宇的申請門檻，降至不少於 60%。

² 屋宇署出版的《混凝土結構作業守則 2013 年（2020 年修訂版）》（見第 2.1.6 段）。

³ 根據市建局以目測檢視方式收集樓宇公用地方的資料所編製的復修指數。

(C) 樓齡達 30 年或以上並非位於工業地帶的工廈（門檻降至不少於 70%）

9. 一些老舊工廈所處的土地已被改劃為其他用途地帶⁴，以鼓勵市場參與重建。自適用於樓齡達 30 年或以上及並非位於工業地帶的工廈的申請門檻於 2010 年 4 月降低以來，工廈的強拍申請數目已見大幅增加。自 2010 年 4 月起，共有 23 宗涉及工廈的申請⁵，而在 1999 年 6 月《條例》生效至 2010 年 3 月期間，只有兩宗同類申請。

10. 截至 2022 年 9 月，在大約 1 650 幢工廈中，位於非工業地帶的工廈佔 75%（即大約 1 230 幢），而位於工業地帶的工廈僅佔 25%（即約 420 幢）。位於非工業地帶的工廈中，有 76%（即 1 230 幢中的約 930 幢工廈）樓齡達 30 年或以上。為加強非工業地帶的轉型動力，我們建議在政策上進一步推動重建**位於非工業地帶的工廈，如該等工廈的樓齡達 30 年或以上，申請門檻由現時不少於 80%降低至不少於 70%**，使之與其他指明類別地段上建有樓齡達 50 年或以上私人樓宇的門檻看齊（見上文第 7 段）。

(D) 基線門檻（降至不少於 60%）

11. 隨着樓齡達 70 年或以上私人樓宇的申請門檻降低至不少於 60%（見上文第 8 段），《條例》第 3(6) 條下的基線門檻⁶亦需作相應的修訂。因此，我們建議**把基線門檻由不少於 80% 降低至不少於 60%**。

12. 總括而言，我們建議降低《條例》下的強拍申請門檻如下（見下表），而樓齡 50 年以下的私人樓宇的現行申請門檻（即不少於 90%）將維持不變 –

⁴ 這類地帶包括「其他指定用途」註明「商貿」地帶、「綜合發展區」地帶、「商業」地帶等。

⁵ 23 宗涉及工廈的申請中，21 宗涉及樓齡達 30 年或以上及並非位於工業地帶的工廈（當中 15 宗申請符合 80% 的門檻（見附件 I），而餘下 6 宗申請在提交時申請人已擁有不少於 90% 的所有不分割份數）及 2 宗位於工業地帶的工廈的申請。

⁶ 根據《條例》第 3(5) 條，行政長官會同行政會議可藉憲報公告，就指明類別的地段，指明一個較低的強拍門檻。現時，根據《條例》第 3(6) 條，有關門檻的百分比不得低於 80%，即強拍制度下俗稱的「基線門檻」。

樓宇類型	樓齡	現有申請門檻 不少於	建議申請門檻 不少於
私人樓宇	< 50 年	90%	不適用 (維持不變)
	≥50 年但 < 70 年	80%	70%
	≥70 年		60%
並非位於工業地帶的工廈	≥30 年		70%
地段上每個單位各佔該地段所有不分割份數的 10%以上	樓齡與此組別無關	80%	不適用 (維持不變)

(II) 為涉及多個相連地段的強拍申請提供更多彈性

13. 現時，只要申請人在每個地段擁有的不分割份數均不少於適用於該地段的門檻百分比（目前為 90% 或 80%，視乎情況而定），便可在《條例》下將兩個或以上的該等地段納入同一宗強拍申請（見《條例》第 3(2)(a) 條）。另外，《條例》容許涵蓋兩個或以上地段的強拍申請的申請人，合併計算其在有關地段擁有的不分割份數的平均百分比（「**平均份數安排**」），惟有關地段上的建築物必須是由一條共用樓梯所連接（見《條例》第 3(2)(b) 條）。有意見認為，現行「由一條共用樓梯所連接」的規定欠缺彈性，窒礙沒有共用樓梯連接其上建築物的相連地段的強拍申請及重建。這可能不利於促進土地整合以開展較大型重建項目，以容許更多空間完善市區規劃及有效善用土地。

14. 另外，《條例》沒有法律條文列明是否容許申請人就其已擁有全部業權（即 100% 的不分割份數）的一個或多個地段提出強拍申請，成為部份強拍申請的爭議點。就這個《條例》的含糊之處，高等法院上訴法庭在 *Bond Star Development Limited v Capital Well Limited* (2003) 一案中裁定，《條例》並不容許申請人將其已擁有全部業權的地段納入強拍申請。

15. 我們認為提供彈性以便利多個相連地段作整體重建，可提供更大空間作更完善的市區規劃，提高土地使用效益，以及採

用創新的建築設計提升設施。從少數份數擁有人的角度來看，涵蓋多個相連地段的底價會顧及整幅土地的重新發展價值，很可能比單一地段的底價為高，他們因而可受惠於整幅可發展土地的重新發展價值（即發展面積較大的「合併價值」）。有鑑於此，實有必要為《條例》下涉及多個相連地段的強拍申請提供更多彈性，有關建議載於下文。

(A) 容許平均計算相連地段的業權百分比

16. 我們**建議**容許申請人在同一宗強拍申請中的**相連地段**（即地段中的每一個地段與其餘最少一個地段是相連的），不論該等地段上的建築物是否有共用樓梯連接，亦可**採用「平均份數安排」**。此建議的假設示例見附件 III。

(B) 容許申請人把其已擁有全部業權的相連地段納入申請

17. 為鼓勵發展商推展地盤面積較大的重建，以提高規劃裨益，地盡其用，我們**建議**，不論地段上的建築物是否由共用樓梯所連接，容許**申請人把其已擁有全部業權的相連地段納入強拍申請內**，以合併計算在有關相連地段（包括申請人已擁有全部業權的地段）中擁有的不分割份數的平均百分比。此建議的假設示例見附件 IV。

(C) 適用於相連地段上並無共用樓梯連接的建築物的最低門檻及加權平均份數安排

18. 我們明白有關在相連地段中，儘管申請人在所有地段持有的不分割份數的平均百分比已達訂明的門檻，卻可能在其中一個或多個地段未有收購任何不分割份數（或僅收購了很低的份數）。為處理這關注，我們**建議**就涵蓋多個**相連地段但地段上的建築物並無共用樓梯連接**的申請，要求申請人在申請內**每一個**相連地段所擁有的不分割份數的百分比，應**不少於《條例》第 3(6) 條訂明的基線百分比（即 60%）**。此建議的假設示例見附件 V。

19. 此外，我們留意到現實中的強拍申請很可能涵蓋多個面積大小不一及適用申請門檻（例如地段上的建築物屬不同樓齡組別）各異的相連地段，因此我們**建議**在應用「平均份數安排」及計算適用的申請門檻時，採用計算地段面積在內的**加權平均法**。此建議的假設示例見附件 VI。

20. 為免生疑問，《條例》第 3(2)(b)(ii) 條訂明的現行「平均份數安排」，將繼續適用於涉及相連地段而地段上的建築物由共用樓梯所連接的申請。換言之，上述建議的最低門檻及加權平均份數安排，將不適用於其上建有由共用樓梯所連接的建築物的相連地段。

(D) 為重新發展多個相連地段施加條件

21. 我們提出上述第 16 至 19 段的建議，以利便涉及多個相連地段的強拍申請，政策原意是要鼓勵合併土地作較大規模的重新發展用途，以達至更完善的市區規劃和優化建築物設計。為達到此政策目標，我們**建議施加若干條件，務求同一項強拍令所涵蓋的所有相連地段（或連同其他地段）可一併重新發展，以實現申請預期的所有效益**。例如規定地段擁有人須先根據《建築物條例》第 14(1) 條獲得建築事務監督批准一份包涵該強拍令內所有地段為一個地盤（或一個地盤的一部分）的建築圖則，才可就強拍令內涵蓋的任何一個地段開展建築工程。只要涉及多個相連地段的申請內任何一個地段上的建築物與該申請內其餘地段上的其他建築物並無共用樓梯連接，上述的條件將適用於該申請。

(III) 精簡強拍制度的法律程序

22. 有意見認為，由於訴訟雙方就詮釋某些法律條文方面存在爭議，往往令審裁處需時審閱雙方提交的大量報告及解決糾紛，這或會使強拍的訴訟程序不必要地延長。因此，我們認為有必要檢視需否及該如何改善《條例》的條文，並研究精簡個案處理程序的可行措施。事實上，縮短處理強拍申請的時間可減低對申請人及少數份數擁有人造成的不確定性，有利各方計劃。

(A) 評估「齡期」及「維修狀況」的準則

23. 根據《條例》第 4(2) 條，審裁處不得作出出售賣令，除非在聆訊申請之有關地段的少數份數擁有人所提出的反對（如有的話）後，審裁處信納：

(a) 基於：

(i) 有關地段上的現有發展的**齡期**或其**維修狀況**（見《條例》第 4(2)(a)(i) 條）；或

(ii) 根據《條例》第 12 條訂立的規例所指明的一項或多於一項理由（如有的話）（見《條例》第 4(2)(a) (ii) 條）⁷，

該地段理應重新發展；及

- (b) 多數份數擁有人已採取合理步驟，以獲取該地段的所有不分割份數（就任何下落已知的少數份數擁有人而言，包括以公平及合理的條件商議購買該名少數份數擁有人所擁有的不分割份數）（見《條例》第 4(2)(b) 條）。

24. 《條例》第 4(2)(a)(i) 條並未列明「齡期」及「維修狀況」的定義，目的是給予審裁處彈性，讓其在審理強拍申請時可按不同情況引用上述因素。我們留意到，申請人及少數份數擁有人通常會各自委聘不同範疇的專家就「齡期」及／或「維修狀況」製備報告及陳詞，以證明有關地段應否重新發展。對於採用什麼「維修」標準（這會影響「維修工程」的方式以及相關的成本估算）以證明有關地段應否「重新發展」，雙方意見未必一致。

25. 我們認為若法例可指明審裁處在考慮「齡期」及「維修狀況」時須採用的準則，可使申請人及少數份數擁有人更聚焦地提供專家證據，從而縮短處理強拍申請的時間。我們參考並引用了審裁處過往的判決，建議在《條例》指明，審裁處因應建築物的「齡期」或「維修狀況」裁定地段是否理應重新發展時，只採用下列一個或多個準則：

- (a) 建築物是否已屆其實用壽命的期限；
- (b) 建築物是否已屆其經濟壽命的期限。當有關地段的淨土地（拆除上蓋建築物後）價值遠超過有關建築物的現有用途價值，該建築物的經濟壽命已完結；
- (c) 建築物的維修狀況是否已經惡劣至對居民或公眾構成實質危險；
- (d) 有關建築物是否必需更頻密地進行大規模保養及維修工程，令繼續使用該建築物已不合乎經濟效益。這可從以下情況反映出來 (i) 維修費用超過該建築物的現有用途

⁷ 根據《條例》第 4(2)(a)(ii) 條，發展局局長可根據《條例》第 12 條訂立規例指明一項或多於一項理由，而審裁處在確證地段理應重新發展時必須信納此等理由。

- 價值，或 (ii) 維修費用遠超過維修帶來的價值增長；或
- (e) 為了把有關建築物回復至可被租出的狀況以供住客和訪客使用，按現時情況並就該建築物類別而言，所投入的合理維修費用與重新發展該地段的費用相比，是否偏高。

我們注意到，審裁處在多宗強拍案件的聆訊中，在考慮「齡期」或「維修狀況」以決定重建是否合理時，會採用上述的準則，而在個別個案中，審裁處則採用了其他準則。雖然上述準則並非無遺，但它們具一定代表性。

(B) 規限考慮的因素

26. 現行法例條文是容許審裁處考慮《條例》第 4(2)(a) 及第 4(2)(b) 條未有指明的其他因素，政策原意是為審裁處提供彈性，以應對政府在進行草擬法例時未能預見而具充分理由的特殊情況。然而，我們從過往的判決中留意到，審裁處一直是基於地段上現有發展的「齡期」或「維修狀況」而決定應否發出售賣令。為減少審裁處考慮其他理由的不確定性，從而加快聆訊過程，我們建議修訂《條例》第 4(2) 條，訂明審裁處須在信納申請已符合第 4(2)(a) 及第 4(2)(b) 條規定的情況下，發出售賣令；以及修訂《條例》第 4(2)(a) 條，把證明有關地段理應重新發展的因素限於「齡期」及「維修狀況」。我們明白，部分市民或會關注到在特殊情況下其他有效理由將不獲考慮。要解決此問題，發展局局長在《條例》第 4(2)(a)(ii) 條下的權力會保留，讓其可在日後有需要時訂立規例指明其他理由。

(C) 精簡適用於「齡期」或「維修狀況」並無爭議的案件的程序

27. 截至 2022 年 9 月，審裁處就 163 宗強拍申請頒下的書面判決中⁸，只有 17 宗（佔 10%）涉及對地段現有發展的「齡期」或「維修狀況」的爭議。換言之，少數份數擁有人沒有就「齡期」或「維修狀況」提出爭議的案件，佔上述案件的九成。然而，按照現行法例，不論少數份數擁有人有否就此提出爭議，審裁處都有法律責任考慮有關地段是否理應重新發展。為精簡法律程序，如所有少數份數擁有人對有關地段應否重新發展並無爭議，而涉

⁸ 包括審裁處就獲發出售賣令的強拍案件頒下的 159 份書面判決，以及就駁回強拍申請頒下的另外四份書面判決。審裁處亦就另外 11 宗強拍案件發出售賣令，但未有作出書面判決。

及的樓宇已屆特定樓齡，我們認為應免除申請人需製備以及審裁處需審閱「齡期」及「維修狀況」報告的責任。考慮到上文第3段所載的樓宇概況分析，以及鋼筋混凝土樓宇的設計使用期，我們考慮此項建議只適用於樓齡不少於50年的樓宇。

28. 我們建議如申請人和少數份數擁有人均有意採用此精簡安排，少數份數擁有人需作出書面同意，以示對地段重新發展並無爭議。為審慎起見，此項免除證明地段理應重新發展的責任的精簡安排，將不適用於涉及基於任何原因而無法尋獲「下落不明的業主」或「無法聯絡的業主」的案件。這可確保被誤當為「下落不明或無法聯絡」的少數份數擁有人的權益得到保障。

29. 總括而言，我們建議在下述情況下免除申請人證明地段理應重新發展的責任：(a) 地段上所有樓宇的樓齡均為50年或以上；以及(b) 受強拍申請影響的所有少數份數擁有人已被尋獲，並已給予書面同意，以確認對地段重新發展並無爭議。

(D) 審裁處的運作

30. 我們留意到，審裁處在過去幾年處理強拍申請時，採用了一些案件管理的做法，例如根據實務指引(LTPD : CS No.1/2011)，鼓勵透過調解達成和解，以及要求各少數份數擁有人共同聘用一名專家，以精簡程序。我們已邀請司法機構研究能否在修訂條例草案獲通過後，以行政方式把這些和其他有效管理案件的做法制定為成文規則，例如整合就強拍申請發出的實務指引，供各方，特別是少數份數擁有人參考。

(IV) 加強支援受強拍申請影響的少數份數擁有人

31. 現時，《條例》訂有條文，在不同階段和不同方面保障其業權受強拍影響的少數份數擁有人的權益。《條例》的相關條文載於附件VII。當中，《條例》訂明受影響的少數份數擁有人有權就強拍其物業提出反對；以及如審裁處發出售賣令，有關地段須以公開拍賣方式出售，而拍賣的底價須顧及該地段的重新發展價值並獲審裁處批准，從而使少數份數擁有人可獲得公平而合理的補償。

32. 除《條例》訂明的法定保障外，政府於2011年1月開始委聘一家非政府機構（「該機構」），提供外展支援服務。該機構

除不時舉辦講座、工作坊及街站講解物業收購的一般做法和《條例》下的強拍程序外，亦會為受強拍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。在 2011 年 1 月至 2022 年 9 月 30 日期間，該機構就合共 599 宗個案向受強拍影響的少數份數擁有人提供協助（主要為諮詢和輔導支援服務），並舉辦約 380 次公眾教育活動，以加深公眾認識《條例》下的強拍制度和以調解方式處理強拍。

33. 我們明白載於上文第 7 至 29 段的建議將無可避免地影響到更多少數份數擁有人。為了在加快舊樓重建與保障物業權益之間取得平衡，我們認為有需要加強對受影響的少數份數擁有人的支援服務，特別是那些缺乏知識或途徑尋求專業協助的業主。

(A) 設立專責辦事處以提供加強支援服務

34. 根據不同界別（包括立法會議員、非政府機構及業界人士）提出的意見，我們留意到許多少數份數擁有人並不清楚他們應尋求哪類專業支援，又或沒有途徑得到相關服務。更新強拍制度後，我們認為有需要支援少數份數擁有人維護其現有的法定權益，且須針對地服務有需要者，即那些缺乏知識或途經得到支援服務以保障自身合法權利的人。我們亦希望所提供的支援服務可令少數份數擁有人對調解有更正面的看法，從而促成更多成功的調解個案，避免訴訟。

35. 我們**建議在政府內部設立專責辦事處**（「辦事處」），**在強拍的不同階段**（如下文各段所述）**為少數份數擁有人提供一站式支援服務**。我們預期辦事處會透過委聘不同機構及／或與專業團體合作，提供適切的服務。

(i) 強拍的早期階段

36. 在少數份數擁有人收到強拍申請的通知後，辦事處會向他們**提供初步專業諮詢服務**，向他們簡介強拍制度，包括所涉及的法律程序及他們的法定權益。由於調解是有效解決爭議替代方法，與強拍的訴訟程序相比，調解的壓力較低且所需時間較短，所以辦事處會**鼓勵他們參與調解**。辦事處亦會**協助**提供有關物業現有及重新發展價值的**獨立第三方估值**作為參考，讓少數份數擁有人可就接受申請人的收購建議還是進行訴訟，作出知情決定。

(ii) 強拍訴訟

37. 如少數份數擁有人在調解失敗後決定進行訴訟，反對強拍申請及／或質疑申請人所製備的估值報告，辦事處會協助他們獲取專業／專家服務，以處理聆訊事宜。雖然少數份數擁有人因委聘專業及專家服務而招致的合理費用，通常會在聆訊完結後由申請人按審裁處的命令付還⁹，但少數份數擁有人可能因資金流的問題而未能墊支有關費用。就此，辦事處可為合資格的少數份數擁有人提供臨時貸款，他們可在審裁處於強拍聆訊完結時作出訟費令後償還貸款。

38. 鑑於一些少數份數擁有人（特別是長者）在訴訟期間可能有情緒需要，辦事處會繼續委託非政府機構為有需要者提供輔導支援服務。受委託的非政府機構社工可應要求陪同少數份數擁有人與專業人士／專家會面及出席聆訊。

(iii) 強拍完成後

39. 審裁處就強拍申請發出售賣令後，公開拍賣須在售賣令發出後三個月內進行，而有關少數份數擁有人須準備在有關地段經公開拍賣（或適當情況下的其他方式）售出後交回其物業在空置情況下的管有。辦事處可協助有需要的少數份數擁有人另覓居所及遷離。類似的遷離協助亦會提供予受影響的租客。

(B) 遷離物業的緩衝期

40. 現行《條例》雖然已有條文容許租客在地段售出後不遲於六個月交回物業在空置情況下的管有，但對可能仍居於相關物業的少數份數擁有人卻沒類似的條文。雖然在地段售出當日，自住業主已喪失相關業權，不再享有居於該物業的權利，但自住業主在突然及困擾的情況下需要時間另覓居所及遷離物業實屬合理。舉例來說，我們留意到在市建局的重建項目中，自住業主通常獲得交回其物業在空置情況下的管有的寬限期。此外，在這段合理的寬限期內，自住業主除須繳付公用設施的費用外，可免費居住在其物業。因此，我們建議修訂《條例》，容許擁有少數份數的自住業主可繼續居住在其物業內，直至一個指明的時限（如六

⁹ 根據上訴法庭於信裕置業有限公司及其他對仕必盈發展有限公司(2014)一案中作出的裁定而確立。

個月，以向現時給予租客的緩衝期看齊)，期間須受若干條件約束（例如他們就居於物業支付類似「市值租金」的合理款額，以及就公用設施支付合理款額）。

未來路向

41. 政府將就上述建議諮詢持份者（包括專業機構、地產業界及業主組織），以收集他們的意見。視乎持份者對建議的意見，我們的目標是在 2023 年下半年向立法會提交有關修訂條例草案。

徵詢意見

42. 我們歡迎委員就有關建議提出意見。

發展局

2022 年 11 月

附件 I

根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章） 提交的強拍申請數目

自第 545 章於 1999 年 6 月實施以來的申請數據：

分項	宗數 (截至 2022 年 9 月)
提交的申請總數 (當中自 2010 年 4 月 1 日以來提交的申請數目)	421 (356)
自 2010 年 4 月 1 日以來根據 80% 門檻提交的申請數目 (當中： (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 ≥ 50 (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 ≥ 30 年的工廈)	243 (34) (當中有 29 宗申請涉及樓齡 ≥ 50 年的樓宇，並無重複計算於下文 (b) 項) (194) (15) (當中有五宗涉及樓齡 ≥ 50 年的樓宇，並無重複計算上文 (b) 項)
已獲發出強拍令的申請數目 (當中已按強拍令售出地段的申請數目。餘下個案的強拍則未有進行 / 不成功 / 有待進行)	170 (154)
被駁回 / 刪除的申請數目	4
中止 / 撤銷 / 循其他途徑達成和解的申請數目	194
處理中的申請數目	53

《行政長官 2022 年施政報告》宣布的相關節錄

(第 71(v)段)

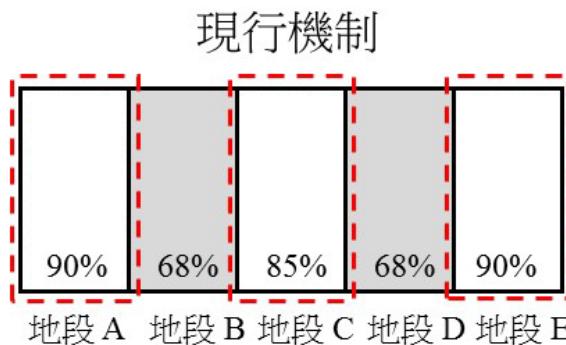
為加快業權統一，以利老舊市區重建，政府建議：

- (a) 放寬申請強拍門檻，樓齡達 50 年或以上但少於 70 年的私人樓宇門檻由八成業權降至七成，樓齡達 70 年或以上則降至六成。位於非工業地帶的工廈，如樓齡達 30 年或以上，門檻降至七成業權（見討論文件第 7 至 12 段）；
- (b) 放寬相連地段的強拍申請要求（見討論文件第 13 至 21 段）；
- (c) 精簡強拍的法律程序（見討論文件第 22 至 29 段）；及
- (d) 透過專責辦事處為受強拍影響的少數份數擁有人提供更多支援（見討論文件第 31 至 39 段）。

「容許平均計算相連地段業權百分比」建議的假設示例

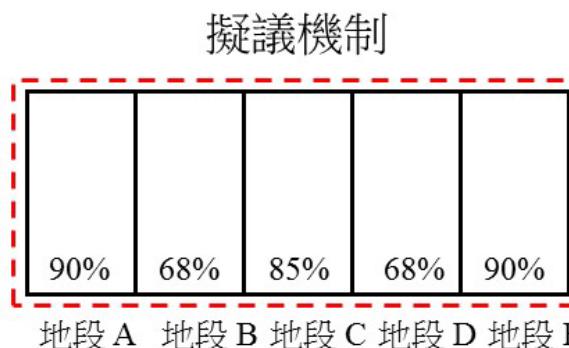
假設：

- 下列五個地段上的樓宇樓齡均為55年，因此適用於該全部地段的建議申請門檻為70%業權。
- 該等地段上的樓宇並無共用樓梯連接。
- 全部地段的面積一樣。



- 由於地段B和地段D的業權份數未達70%門檻，無法就該兩個地段提出強拍申請。由於這五個地段無法合併發展，可能會出現地段A、地段C和地段E建有「牙籤樓」的情況。

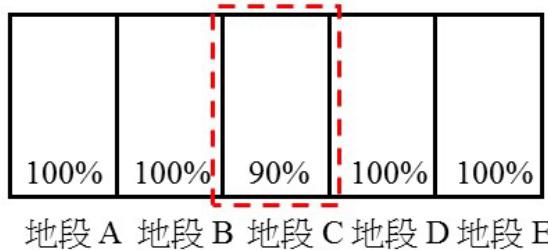
圖例：



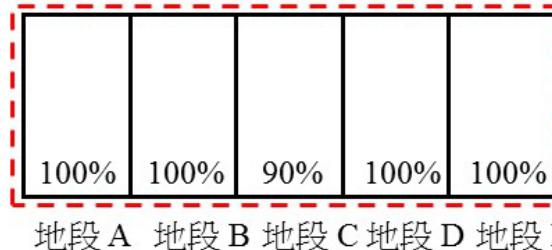
- 由於該五個地段的業權份數的平均百分比為80.2%（簡單平均數），可一併提交強拍申請，有利相連地段的合併發展。

「容許申請人把其擁有全部權益的相連地段納入申請」建議的假設示例

現行機制



擬議機制



- 根據現行機制，申請人擁有全部權益的地段不得納入強拍申請內。因此只有地段C可作強拍申請並作公開拍賣（如獲批售賣令）。
- 如單獨拍賣地段C，會出現申請人以外的人士作出「索取『贖款』式競投」的風險，阻礙申請人實現一併重新發展該五個地段的發展計劃。

- 由於全部五個地段可一併納入同一宗強拍申請並作公開拍賣，因此進行拍賣時，只有真正會以所有地段為一整體作重新發展的人士才會參與競投。

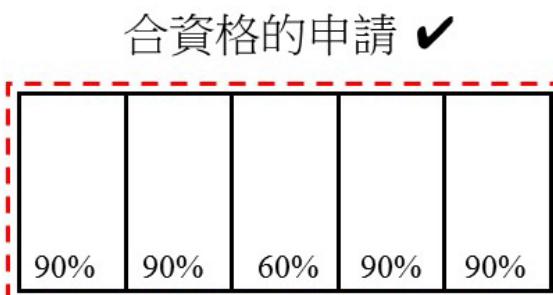
圖例： 地段界線

強拍申請

「就涵蓋多個相連地段的申請訂立60%基線門檻」建議的假設示例

假設：

- 地段上的樓宇樓齡均為55年，因此，根據降低申請門檻的建議，該全部五個地段的適用申請門檻為70%。
- 全部地段的面積一樣。



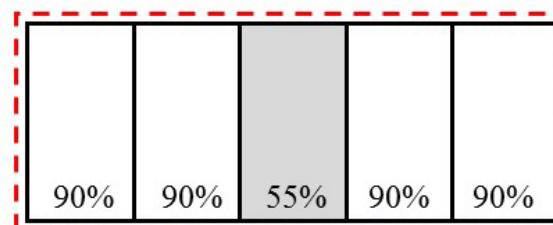
這宗申請符合資格，原因是申請人在：

- 每個地段的業權份數均達到60%的基線門檻；及
- 該五個地段的業權份數的平均百分比為84%（簡單平均數），高於70%的申請門檻。

圖例：

- 地段界線
- 強拍申請

不合資格的申請 ✗



- 雖然申請人在該五個地段的業權份數的平均百分比為83%（簡單平均數），高於70%的申請門檻，但申請人在其中一個地段的業權份數的百分比低於60%的基線門檻，因此這宗申請並不符合資格。

附件 VI

「以加權平均數的方式計算涵蓋多個相連地段的申請的業權百分比和申請門檻」建議的假設示例

地段名稱
地段面積
樓齡(年)
業權百分比
建議的申請門檻

	地段A	地段B	地段C	地段D	地段E
地段名稱					
地段面積	200m ²	600m ²	200m ²	200m ²	400m ²
樓齡(年)	72	56	58	48	65
業權百分比	75%	60%	100%	75%	85%
建議的申請門檻	60%	70%	70%	90%	70%

加權平均數

- 整體的業權百分比

$$(200m^2 \times 75\% + 600m^2 \times 60\% + 200m^2 \times 100\% + 200m^2 \times 75\% + 400m^2 \times 85\%) \div (200m^2 + 600m^2 + 200m^2 + 200m^2 + 400m^2) = 75.0\%$$

- 整體的申請門檻

$$(200m^2 \times 60\% + 600m^2 \times 70\% + 200m^2 \times 70\% + 200m^2 \times 90\% + 400m^2 \times 70\%) \div (200m^2 + 600m^2 + 200m^2 + 200m^2 + 400m^2) = 71.3\%$$

合資格的申請 ✓

圖例：

 地段界線

 強拍申請

附件 VII

《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（《條例》） 對少數份數擁有人的保障

以下段落概述《條例》內有關保障少數份數擁有人的主要條文。相關條文編號顯示於方括號內。

就強拍申請向少數份數擁有人發出通知

2. 多數份數擁有人向土地審裁處（「審裁處」）申請強拍地段時，必須[第 3（3）及（4）條，以及附表 1 第 2 部]：

- (a) 把有關申請的文本送達每名少數份數擁有人，並把申請文本在土地註冊處註冊；
- (b) 在有關建築物／地段的一個顯眼位置張貼中英文通告，並在本地報章（中、英文各乙份）刊登有關通告；以及
- (c) 按審裁處所指明的方法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申請文本。

提出爭議的權利

3. 在強拍申請程序中，少數份數擁有人可就申請中任何物業的估值提出反對，供審裁處裁定[第 4（1）(a)(i) 條]。

審裁處對申請的裁定

4. 審裁處不得作出出售賣令，除非在聆訊有關少數份數擁有人所提出的反對後，信納[第 4（2）條]：

- (a) 基於：
 - (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），該地段理應重新發展；及
- (b) 多數份數擁有人已採取合理步驟，以獲取該地段的所有不分割份數（就任何下落已知的少數份數擁有人而言，包括以公平及合理的條件商議購買其不分割份數）。

以公開拍賣方式或其他方式售賣地段

5. 如審裁處就地段作出以拍賣方式出售的售賣令，有關地段須以公開拍賣方式售賣並須設底價，而該底價須獲審裁處批准，並已顧及該地段的重新發展潛力[第 5 (1) (a) 條]。

分享地段的重新發展價值

6. 售賣土地所得的收益，由多數份數擁有人及少數份數擁有人根據申請書所夾附的估價報告所評估的各自物業的價值（或其後經審裁處批准的任何修訂）按比例分攤[附表 1 的第 3 部]。

受託人的費用由多數份數擁有人支付

7. 受託人按強拍令收取的有關工作費用，須由多數份數擁有人支付[第 4 (11) 條]。

拍賣開支

8. 在有購買者的情況下，強拍地段的拍賣開支（或以其他方式出售地段的開支）須由所有擁有人按比例分攤。在沒有購買者的情況下，有關開支須由多數份數擁有人悉數支付[第 10 (1) 條]。

少數份數擁有人向前租客作出賠償的責任

9. 如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，少數份數擁有人只須負責向其「前租客」作出賠償[第 8 (3) (a) (ii) 條]。受託人會從售賣收益中扣除審裁處所指定的賠償額，然後才把餘數付予擁有人[第 11 (2) (c) 條]。