

立法會參考資料摘要

《土地(為重新發展而強制售賣)條例》 (第 545 章)

《2023 年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例草案》

引言

在二零二三年十二月十二日的會議上，行政會議**建議**，行政長官**指令**向立法會提交《2023 年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例草案》(「《條例草案》」)(載於**附件 A**)，以加快私營機構重建老舊和失修樓宇，解決這些樓宇的安全隱患和改善民生。

A

理據

2. 在二零一三年至二零二二年的過去十年間，重建私人樓宇的數目估計約為 1 600 幢(即每年平均重建 160 幢)。然而，老舊樓宇的數目一直以更快的速度增加。根據屋宇署的記錄，樓齡達 50 年或以上的私人樓宇¹已在過去十年間由 4 500 幢大幅增至 9 600 幢(即每年平均增加 510 幢)。按推算，這些樓宇的數目將於二零三二年進一步增加至 15 800 幢，並於二零四二年增至 22 900 幢，接近二零二二年的 2.5 倍。重建老舊和失修樓宇的步伐未能趕上本港樓宇急速老化的速度，我們有迫切需要鼓勵私營機構更多參與老舊和失修樓宇的重建工作。

3. 香港的樓宇設計使用期一般為 50 年。這並不表示樓齡達到 50 年就必須重建。相反，樓宇若超過此設計使用期而未有妥為保

¹ 不包括新界豁免管制屋宇及香港房屋委員會的樓宇。

養維修，樓宇狀況可能會急劇惡化，構成安全隱患。所以，我們解決市區老化的策略強調復修和重建。政府會繼續多管齊下推廣樓宇復修²。然而，維修破舊樓宇以延長其使用期的做法有一定限制。對於一些老舊樓宇而言，重建舊樓是相對切實可行的方案。雖然作為法定機構的市區重建局（「市建局」）正推動公營重建項目，私營的發展商業主在推動重建項目方面亦擔當重要角色。過去十年所有重建項目中，75%的新建住宅單位是來自私人重建項目，其餘則來自市建局，便足以證明這一點。

4. 為鼓勵私人倡議重建老舊和失修樓宇，政府最近推出多項措施，包括容許旺角及油麻地的用地之間轉移地積比率、容許該兩區的住用及非住用地積比率互換、移除彌敦道商業地帶的地積比率限制等。正如二零二三年《施政報告》承諾，我們已展開研究，考慮利用未來交椅洲人工島核心商業區用地以外的部分填海土地，協助推動公私營舊區重建項目。

5. 進行私營重建項目的先決條件是業權統一。為解決因業主過世或失蹤／下落不明等原因造成的業權收購問題，《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章）（「《條例》」）容許擁有地段不少於 80%的所有不分割份數的私人發展商，在特定情況下向土地審裁處（「審裁處」）申請強制售賣（「強拍」）整個地段作重新發展。為了更有效地鼓勵私營機構進行重建項目，我們於二零二一年年底就強拍制度展開政策檢討，其後就有關建議進行廣泛諮詢。政策目標是解決部分老舊樓宇的安全隱患，改善民生。經考慮公眾意見，我們建議修訂法例，以落實下文各段所述的建議。

² 例如政府自二零一八年起合共撥款 190 億元，資助單位業主進行樓宇維修。二零二三年《施政報告》亦提出新措施，包括(i)在二零二四年第一季制訂建議，針對高風險樓宇推行強制驗樓計劃，並改善「樓宇更新大行動」，以加快樓宇檢驗及修葺工程；及(ii)在二零二四年內就修訂《建築物條例》（第 123 章）制訂建議，其中包括加強強制驗樓計劃的執法行動。

(A) 針對有較迫切重建需要的舊區，降低申請門檻

6. 據市建局統計³，在二零二二年，約 27.1%樓齡達 70 年或以上樓宇，以及約 3.7%樓齡介乎 60 至 69 年樓宇的維修不合乎成本效益。然而，這與強拍申請所涵蓋樓宇的樓齡分布有頗大差異，顯示私營機構揀選重建的樓宇，未必完全符合實際樓宇狀況⁴。這很可能是由於樓齡達 70 年或以上樓宇的單位數目較少，因此，舉例說，只要因出現一位下落不明／無法聯絡的業主而未能收購其中一個單位，已足以令強拍不可行。我們在二零二二年十一月提出以諮詢公眾的原建議中，建議把樓齡介乎 50 至 69 年樓宇的強拍申請門檻，由 80%降低至 70%，而樓齡達 70 年或以上樓宇的申請門檻，則進一步降低至 60%，以加快重建該樓齡組別的樓宇。此外，即使自二零一零年四月起降低了適用於樓齡達 30 年或以上而並非位於工業地帶的工業大廈(「工廈」)的申請門檻(即由 90%降低至 80%)，工廈重建的步伐一直緩慢⁵，有必要進一步降低門檻。

7. 在諮詢期內，部分持分者提出，應否在政策上區分有較迫切重建需要的地區和沒有迫切重建需要的地區，以取代現行不論樓宇狀況而對所有地區相同樓齡組別樓宇採用劃一門檻的做法。我們認同，以較具針對性的方式設定門檻，可提供更清晰的政策訊息，並有助把有限的資源和力量引導至舊樓較為集中而可能有較迫切重建需要的地區(下稱「指定地區」)，從而促進該區的市區更新。對於有關注指 60%的最低門檻較一些鄰近城市的最低門檻(三分之二)低，或會削弱少數份數擁有人的權益，我們亦認為應把最低門檻略為調高。

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。

⁴ 自二零一零年四月至二零二三年六月，在 359 宗強拍申請中，只有一宗(即 0.3%)涉及樓齡達 70 年或以上樓宇，另只有 63 宗(即 18%)涉及樓齡介乎 60 至 69 年樓宇，這意味超過 80%涉及樓齡較低的樓宇(即 66%為樓齡介乎 50 至 59 年樓宇，16%為樓齡低於 50 年樓宇)。

⁵ 截至二零二二年十二月，在合共 1 653 幢工廈中，56%(約 930 幢)樓齡達 30 年或以上而位於非工業地帶。

8. 結合樓齡及地區的重建需要這兩項因素，以及較低門檻適用於有較迫切重建需要地區的高樓齡樓宇的基本原則，我們建議作出以下的法例修訂，降低申請門檻－

(a) 把樓齡達 50 年或以上私人樓宇的門檻，由現時的 80% 降低至 70% 或 65%，視乎樓齡組別(即 50 至 59 年；60 至 69 年；以及 70 年或以上，而樓齡越高，門檻就會越低)及樓宇地點(就同一樓齡組別的樓宇而言，位於指定地區的樓宇的門檻會較低)而定。在選定指定地區時，我們會考慮－

(i) 有關地區內樓齡達 50 年或以上的樓宇數目；以及

(ii) 有關地區內接獲強制驗樓通知⁶的樓宇數目。

按分區計劃大綱圖(「大綱圖」)覆蓋的地區，我們建議在《條例草案》指明，下列大綱圖上有較多符合上述(i)及(ii)項的樓宇⁷的地區，作為首批「指定地區」－

(1) 長沙灣(所屬大綱圖亦覆蓋深水埗)；

(2) 馬頭角(包括九龍城和土瓜灣)；

(3) 旺角；

(4) 西營盤及上環(屬同一大綱圖)；

(5) 荃灣；

(6) 灣仔；及

(7) 油麻地。

我們會定期檢討指定地區(並在適當情況下檢視有關準則)，其後由發展局局長(「局長」)訂立附屬法例，訂明指定地區的修訂。

⁶ 強制驗樓計劃根據《建築物條例》訂立。根據強制驗樓計劃，樓齡達 30 年或以上的私人樓宇(不超過三層高的住用樓宇除外)的業主，須在接獲屋宇署的強制驗樓通知後，委任顧問進行訂明的樓宇檢驗及修葺工程。屋宇署現時會按風險程度，每年挑選 600 幢樓宇送達強制驗樓通知。換言之，這類樓宇被認為具有較高的安全風險。

⁷ 在選定指定地區時，我們會揀選有 300 幢或以上樓齡達 50 年或以上的樓宇及 200 幢或以上接獲強制驗樓通知的樓宇的大綱圖地區。

建議的強拍申請門檻載於下表一

私人樓宇的樓齡(年)	現行的門檻	二零二二年十一月原建議的門檻	《條例草案》建議的門檻	
			「指定地區」	「非指定地區」
<50	90% (不論地點)	90% (不論地點)	90% (不論地點， 與現行安排相同)	
50至59	80% (不論地點)	70% (不論地點)	70%	80% (與現行 安排相同)
60至69			65%	70%
70		60% (不論地點)	65% (不論地點)	

(b) 把樓齡達 30 年或以上而位於非工業地帶工廈的門檻由 80% 降至 70% (與二零二二年十一月公布的建議相同)。

(B) 為涉及多個毗鄰地段的申請提供更多彈性，以促進較大規模的重建

9. 現行的制度基本上是以「地段」為基礎，即在同一宗強拍申請中，申請人須符合每一個地段的申請門檻。唯一的例外情況是地段上的建築物有一條共用樓梯連接(下稱「樓梯連接地段」)，在這情況下，申請人可合併計算其在有關地段擁有的不分割份數的平均百分比(下稱「平均份數安排」)，以符合申請門檻。我們認為現行的機制欠缺彈性，可能不利於開展較大型的重建項目。一般而言，較大型的重建項目可提供更多空間完善建築設計，而少數份數擁有人同時亦會因整體重新發展價值較高而受惠。另外，《條例》沒有法律條文列明容許申請人就其已擁有全部業權的地段提出強拍申請，這含糊之處在過去數年成為了部分強拍申請的爭議點。

10. 我們**建議**修訂法例，為涉及多個毗鄰地段的申請提供更多彈性—

(a) 除了樓梯連接地段外，容許兩個或以上鄰接的地段，即使其上的建築物無共用樓梯連接(下稱「毗鄰地

段」)，亦可應用平均份數安排，但須符合若干條件，例如每個有關地段均須符合最低樓齡要求和最低業權門檻；

- (b) 容許申請人把其已擁有全部業權的地段納入涉及多個毗鄰地段的申請；以及
- (c) 規定同一申請中的多個毗鄰地段須一併重新發展，從而實現將多個毗鄰地段合併為一個面積較大地盤所帶來的規劃和土地使用方面的預期裨益。

就上文(a)項，由於現實中的強拍申請很可能涵蓋多個面積及適用申請門檻(例如在該地段上興建的樓宇屬於不同的樓齡組別)各異的毗鄰地段，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 B。

B

11. 為免生疑問，現行《條例》中的平均份數安排將繼續適用於涉及樓梯連接地段的申請⁸。由於政府的政策是促進連接樓宇的重建，上文第 10(a)段所建議的最低樓齡要求和最低業權門檻，將一如現行做法不適用於樓梯連接地段。

(C) 精簡強拍制度的法律程序

12. 一般而言，審裁處在考慮是否作出售賣令時，須基於「齡期」和「維修狀況」裁定有關地段是否理應重新發展，以及聆訊估值的爭議。在過程中，申請人和少數份數擁有人通常會聘請專家，證明樓宇應否重建，並為雙方就地段上物業的現有用途價值及／或地段的重新發展價值提出理據。

13. 在一九九九年至二零二三年(截至二零二三年十月底)的 189 宗強拍案件中，由提交申請至審訊判決並作出強拍令，平均需時

⁸ 在考慮申請人在每個地段擁有的業權百分比時，保留簡單平均法是合理的，因為由共用樓梯連接的樓宇，無論在建造、其業主和佔用人的使用和享用方面，實際上都是同一發展。

564 天。雖然自二零二一年年底已實施了兩項案件管理措施⁹，強拍的訴訟程序仍然十分漫長，這是由於即使少數份數擁有人沒有就有關樓宇因其齡期／維修狀況而須重建提出爭議¹⁰，審裁處仍有責任審視有關地段是否基於法例列明的理由而理應重新發展，申請人因此仍需準備和向審裁處提交專家報告，而部份少數份數擁有人也會選擇提交專家報告。

14. 為精簡法律程序，我們**建議**修訂法例，就樓齡 50 年或以上的樓宇而言，在所有相關少數份數擁有人不反對的情況下，免除證明根據法例所載理由(即地段上樓宇的「齡期」或「維修狀況」)理應重新發展的規定。換言之，只要符合《條例》第 4(2)(b)條的規定(即申請人已採取合理步驟收購該地段所有不分割份數)，審裁處便可就該地段的估價作出裁定，並作出售賣令。

15. 為回應審裁處的建議，我們在二零二二年十一月提出建議，在《條例》訂明審裁處在考慮「齡期」及／或「維修狀況」時應用的測試準則，以期縮短處理強拍申請的時間。在其後進行的諮詢中，有明確意見反對此建議，而參與的持分者普遍支持維持審裁處沿用已久的做法，即參考在過去二十年間根據《條例》形成的案例，決定建築物的「齡期」及／或「維修狀況」。事實上，這做法一直行之有效。鑒於實際上難以制訂客觀和可量化的測試準則，並考慮到會令法律程序更複雜的潛在風險，我們認同絕大部分持分者的意見，儘管把這些測試準則制定為成文規則的原意雖好，但很可能會造成(而非解決)更多爭議。我們因此決定不採納該建議，這意味着審裁處將繼續擁有很大的自由度，可因應

⁹ 兩項案件管理措施分別是：(1)在提交申請通知書後，監督並加快提交《排期聆訊申請書》(表格 31)；以及(2)盡可能在毋須配合大律師的工作安排的情況下，編定審訊日期。

¹⁰ 截至二零二三年六月，審裁處就 178 宗強拍申請頒下的書面判決中，只有 16%(即合共 28 宗申請)對相關樓宇的「齡期」或「維修狀況」有爭議。統計數據亦顯示，涉及「齡期」和「維修狀況」爭議的案件，由提交申請通知書至排期審訊，平均需時約 559 天，較沒有這兩項爭議的案件(即平均 402 天)多出 157 天(或 39%)。案件平均輪候時間持續偏長，是由多項因素造成，其中不少是審裁處無法控制的，包括由於專家人數有限令訴訟雙方需時尋求專家意見以準備聆訊、涉及的少數份數擁有人數目，以及爭議事項的數目和性質等。

申請的具體情況以及多年來形成的案例，考慮如何評估「齡期」及「維修狀況」這兩項因素。

16. 為減輕審裁處因法例修訂建議獲通過後，受影響的少數份數擁有人預期會增加而帶來的工作量，我們已為審裁處爭取到增撥司法人手資源。在發展局轄下成立的專責辦事處亦會鼓勵申請人與少數份數擁有人進行調解(詳情載於下文第 18 段)，讓更多個案可在強拍的早期階段透過調解而非訴訟解決。

(D) 加強對受影響少數份數擁有人的支援

17. 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，卻沒有相應的條文處理少數份數擁有人的遷離。雖然在地段售出當日，少數份數擁有人已喪失相關業權，不再享有居於該物業的權利，但讓自住業主有多一點時間安排搬遷實屬合理。我們**建議**修訂法例，容許作為自住業主的少數份數擁有人在強拍後，可繼續居於其物業內不多於六個月，與目前租客可居住的時間看齊。

18. 除法定保障外，發展局擬於二零二四年內設立專責辦事處，在強拍的不同階段為受影響的少數份數擁有人提供一站式的加強支援服務。專責辦事處特別會透過提供獨立估值服務，鼓勵少數份數擁有人參與調解。這有望促成更多成功的調解個案，而無須進行對少數份數擁有人而言既耗時又構成壓力的訴訟。發展局於二零一一年一月開始委聘一家非政府機構提供外展支援服務(詳情載於 附件 C)。據不同界別提出的意見顯示，不少少數份數擁有人需要加強支援。發展局轄下的專責辦事處會提供服務，包括就少數份數擁有人的法律權利及其他相關事宜提供意見、獨立物業估值、調解、輔導支援、另覓居所等(詳情載於 附件 D)。如市建局董事會同意，專責辦事處會透過市建局成立的新公司提供上述服務。這家新公司會直接向發展局的專責辦事處匯報。

C

D

19. 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¹¹，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，我們建議推出由政府作擔保的貸款專項計劃，為合資格的少數份數擁有人提供過渡貸款(見下文第 29 段)。

其他方案

20. 擬議修訂須通過立法實施，並無替代方案。

《條例草案》

21. 《條例草案》分為四部分。第 1 部列出簡稱，並就生效日期訂定條文。下文各段概述《條例草案》其他部分的主要條文。

22. 《條例草案》第 2 部修訂《條例》－

(a) 為強拍申請提供更多彈性－

(i) 述明申請可涉及兩個或多於兩個地段，即使任何該等地段由多數份數擁有人完全擁有亦然(第 4(4)條)；

(ii) 毗鄰地段可應用加權平均份數安排，以符合申請門檻(第 4(6)條)；

(iii) 對地段購買者(或其每名所有權繼承人)施加義務，規定須一併重新發展根據售賣令售賣的多個地段(第 6 條)；及

(iv) 更新分攤根據售賣令售賣多個地段所得收益的基準，須顧及個別地段的重新發展潛力(第 9 條)；

(b) 精簡強拍制度的法律程序，在下列情況下，為審裁處引入加快處理的安排，以決定是否就申請作出售賣令－

(i) 地段上所建的每幢建築物，樓齡均達 50 年或以上；及

¹¹ 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。

(ii) 所有少數份數擁有人均已向審裁處提交通知書，表明他們不反對審裁處無須考慮有關地段是否基於該地段上的現有發展的「齡期」或「維修狀況」，理應重新發展 (第 5 條)；及

(c) 加強支援作為自住業主的少數份數擁有人，讓他／她在根據售賣令出售地段後繼續佔用其物業不多於六個月，但該自住業主須依照審裁處命令向地段的購買者付款(第 6 條)。

23. 《條例草案》第 3 部修訂《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(第 545 章，附屬法例 A)(「《公告》」)，以降低強拍申請門檻－

(a) 指明不同樓齡組別(即 50 年或以上但少於 60 年；60 年或以上但少於 70 年；以及 70 年或以上)及位於指定地區的建築物的不同百分比(即 80%、70%及 65%)(第 14 條)；

(b) 將樓齡達 30 年或以上而並非位於工業地帶的工廈的百分比由 80%降低至 70%(第 14 條)；及

(c) 在新訂附表列出指定地區(第 16 條)及賦權局長可藉在憲報刊登的公告，修訂該新訂附表(第 15 條)。

24. 《條例草案》第 4 部(第 17 至 23 條)對《土地審裁處規則》(第 17 章，附屬法例 A)作出相應修訂，列明落實若干建議措施的法庭程序。主要建議的摘要載列於附件 E。

E

F

25. 被修訂的現行條文載於附件 F。

立法程序時間表

26. 立法程序時間表如下－

刊登憲報

二零二三年十二月二十二日

建議的影響

27. 建議符合《基本法》，包括有關人權的條文，並對環境、生產力或性別議題沒有影響。落實建議亦不會影響《條例》及《公告》的現有約束力。

28. 可持續發展方面，立法建議有助加快破舊樓宇的重建，遏止市區老化，為建築和居住環境帶來長遠好處。由此帶來具有現代化設計和安全標準的新樓宇亦將改善家庭的居住環境，造福社會。至於對經濟的影響，降低指定地區強拍門檻的建議有助私營機構把力量和資源投放在有較迫切重建需要的舊區上，從而釋放有潛力的寶貴市區土地資源的發展潛力，以可持續的方式應付香港長遠的社會經濟需要。

29. 為了在加快舊樓重建與保障物業權益之間取得平衡，我們會確保有需要的少數份數擁有人獲得足夠支援。因此，發展局轄下將設立專責辦事處，在強拍的不同階段為少數份數擁有人提供一站式支援服務(如附件 D所述)。此外，如上文第 19 段所述，我們會推出由政府作擔保的貸款專項計劃，協助合資格的少數份數擁有人在處理強拍訴訟時取得銀行貸款，以應付流動資金不足的問題。我們會尋求立法會財務委員會(「財委會」)批准上述的政府擔保貸款專項計劃。

30. 至於對人手的影響，雖然部分建議可精簡法律程序，但另一方面，我們預計降低門檻後會導致更多申請，每宗個案也會有更多答辯人，因而加重審裁處的工作量¹²。我們會增撥人手資

¹² 我們現階段難以估計目前的立法建議實施後，申請數量可能增加的幅度。作為參考，上一次在二零一零年修例後，每年申請數量是修例前平均申請數量的四倍多。在過去五年，每年的申請數量約為 30 宗。

源，以加強審裁處的司法能力，處理預期增加的個案，包括開設兩個常額司法職位，稍後並會就此向財委會申請批准¹³。

公眾諮詢

31. 發展局於二零二二年十一月二十二日向立法會發展事務委員會簡介初步建議的細節。二零二二年十一月至二零二三年六月期間，發展局諮詢了約 60 個來自不同界別的持分者組織及專業人士¹⁴。我們亦於二零二三年五月舉辦三場公眾論壇，約 300 名市民出席，就各項建議發表意見。經考慮所收集的意見，我們於二零二三年十月三十一日就本文件所載的修訂建議再次諮詢立法會發展事務委員會，作為二零二三年《施政報告》簡介會的一部分。

32. 接受諮詢的持分者普遍支持我們的建議，部分則就個別建議提出意見。具體來說，有持分者認為，樓齡相同但位於有更迫切重建需要地區的樓宇，應採用較低的門檻；另有持分者認為，訂明「齡期」和「維修狀況」的測試準則，不但未能精簡程序，反而會製造更多的爭議。因此，我們適當地修訂了部分建議，以解決這些關注。

宣傳安排

33. 我們已發出新聞稿，並安排發言人回答查詢。

背景

34. 為鼓勵私營機構參與老舊和失修樓宇的重建工作，《條例》自一九九九年六月起實施，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。政府透過

¹³ 司法機構會留意建議實施後審裁處的實際工作量，如有需要，會按既定機制向政府申請額外資源。

¹⁴ 包括土地及建設諮詢委員會、九龍城區議會、業主組織、專業團體、業界聯會及學術機構。

二零一零年四月訂立的《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；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為樓齡達 30 年或以上的工廈。

35. 截至二零二三年六月，審裁處共接獲 424 宗強拍申請¹⁵。詳細的申請數字載於附件 G。

查詢

36. 有關參考摘要的查詢，可聯絡發展局首席助理秘書長（規劃及地政）周雪梅女士（電話：3509 7807）。

發展局

二零二三年十二月十九日

¹⁵ 在 424 宗申請中，有 184 宗已獲審裁處發出強拍令，5 宗被審裁處拒絕，204 宗被中止、被撤銷、循其他途徑達成和解或被駁回，餘下 31 宗目前仍在處理中。

《2023 年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例草案》

目錄

條次	頁次
第 1 部	
導言	
1.	簡稱及生效日期..... 1
2.	修訂成文法則..... 1
第 2 部	
修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)	
3.	修訂第 2 條(釋義)..... 2
4.	修訂第 3 條(向審裁處申請強制售賣地段)..... 3
5.	修訂第 4 條(對申請所作出的裁定)..... 7
6.	加入第 4A、4B 及 4C 條..... 8
4A.	第 4 條的補充條文：不反對通知書..... 9
4B.	第 4 條的補充條文：少數份數擁有人繼續佔用物業..... 9
4C.	第 4 條的補充條文：地段的重新發展..... 10
7.	修訂第 8 條(對地段的購買者的保障)..... 12
8.	修訂第 11 條(售賣收益的運用)..... 12

條次	頁次
9.	修訂附表 1(估值報告、已提出申請的通知及售賣收益的分攤)..... 14
10.	修訂附表 2(規限地段拍賣的條件)..... 17
11.	修訂附表 3(規限地段購買者及其所有權繼承人的條件)..... 18

第 3 部

修訂《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(第 545 章，附屬法例 A)

12.	修訂第 2 條(釋義)..... 19
13.	修訂第 3 條(指明百分比)..... 19
14.	取代第 4 條..... 20
4.	指明地段類別..... 20
15.	加入第 5 條..... 21
5.	修訂附表..... 22
16.	加入附表..... 22
附表	指定地區..... 22

第 4 部

對《土地審裁處規則》(第 17 章，附屬法例 A)的相關修訂

17.	修訂第 78A 條(釋義)..... 23
18.	修訂第 78B 條(法律程序的展開)..... 23
19.	加入第 78CA 條..... 24
78CA.	不反對通知書..... 24

條次	頁次
20.	修訂第 78D 條(聆訊通知書)..... 24
21.	修訂第 78E 條(法律程序的展開)..... 24
22.	加入第 XIVA 部 C 段..... 25
	C 段 —— 要求繼續佔用物業的申請
	78FA. 佔用通知書..... 25
23.	修訂附表(表格)..... 25

本條例草案

旨在

修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》及其附屬法例，以降低申請強制售賣地段的門檻；就涉及 2 個或多於 2 個毗鄰地段的申請和涉及由不同種類的地段組成的組合的申請，訂定條文；精簡土地審裁處裁定申請的程序；加強對屬自住擁有人的少數份數擁有人的支援；對某些地段的購買者施加關乎重新發展該等地段的規定，並賦權屋宇署署長確保該等規定得以遵從；以及就相關事宜，訂定條文。

由立法會制定。

第 1 部

導言

1. 簡稱及生效日期

- (1) 本條例可引稱為《2023 年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例》。
- (2) 本條例自發展局局長以憲報公告指定的日期起實施。

2. 修訂成文法則

第 2、3 及 4 部指明的成文法則現予修訂，修訂方式列於上述各部。

第 2 部

修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)

3. 修訂第 2 條(釋義)

- (1) 第 2(1)條，**建築物**的定義 ——

廢除

“《建築物條例》(第 123 章)”

代以

“《第 123 章》”。

- (2) 第 2(1)條 ——

按筆劃數目順序加入

“**有關日期** (relevant date)就屬第 3(1)條所指申請的標的之地段而言，指該項申請的日期；

自住擁有人 (owner-occupier)的涵義如下：凡某人根據第 4B 條使審裁處信納，該人在緊接根據《第 17A 章》第 78FA 條提交佔用通知書當日之前，已佔用屬第 3(1)條所指申請的標的之地段上的某物業不少於 3 個月，則就該物業而言，該人即屬**自住擁有人**；

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

建築工程 (building works)具有《第 123 章》第 2(1)條所給予的涵義；

建築事務監督 (Building Authority)指屋宇署署長；

《第 17A 章》 (Cap. 17A)指《土地審裁處規則》(第 17 章，附屬法例 A)；

《第 123 章》 (Cap. 123)指《建築物條例》(第 123 章)；”。

4. 修訂第 3 條(向審裁處申請強制售賣地段)

- (1) 第 3(1)(a)條 ——

廢除

“第 1 部”

代以

“第 1A 部”。

- (2) 第 3(2)(a)條 ——

廢除

“地段；或”

代以

“地段(每個地段稱為**多數份數擁有地段**)；”。

- (3) 第 3(2)條 ——

廢除(b)段

代以

“(b) 可涉及 2 個或多於 2 個屬樓梯連接地段的地段(**一組樓梯連接地段**)；

(c) 可涉及 2 個或多於 2 個屬毗鄰地段的地段(**一組毗鄰地段**)；或

(d) 可涉及 3 個或多於 3 個符合以下說明的地段：該等地段由多於一組樓梯連接地段組成，或由任何以下 2 項或多於 2 項混合組成，而該等地段互相鄰接而形成一個由連續界線包圍的地段羣 ——

(i) 一個或多於一個多數份數擁有地段；

(ii) 一組或多於一組樓梯連接地段；

(iii) 一組或多於一組毗鄰地段。”。

- (4) 在第 3(2)條之後 ——

加入

- “(2A) 如第(1)款所指的申請因第(2)(d)款而涉及 3 個或多於 3 個地段，則在以下情況下，該項申請亦可涉及一個或多於一個附加地段(附加地段)——
- (a) 該項申請涉及至少一組樓梯連接地段；
 - (b) 該附加地段(或每個該等附加地段)屬於指明地段類別；
 - (c) 以下條件獲符合 ——
 - (i) 如只涉及一個附加地段——該附加地段沿着共同界線與某組樓梯連接地段鄰接；或
 - (ii) 如涉及多於一個附加地段——該等附加地段中至少有一個地段沿着共同界線與某組樓梯連接地段鄰接；
 - (d) 上述一個或多於一個附加地段，連同屬該項申請的標的之其他地段，形成一個由連續界線包圍的地段羣；
 - (e) 多數份數擁有人在該附加地段(或每個該等附加地段)擁有的不分割份數所佔百分比，不少於 65%；及
 - (f) 平均份數規定就屬該項申請的標的之地段(不包括樓梯連接地段)獲符合。
- (2B) 為免生疑問，第(1)款所指的申請可因第(2)(b)、(c)或(d)或(2A)款而涉及多於一個地段，即使任何該等地段由多數份數擁有人完全擁有亦然。
- (2C) 如第(1)款所指的申請因第(2)(c)或(d)或(2A)款而涉及 2 個或多於 2 個地段，則為確定平均份數規定是否就屬該項申請的標的之地段獲符合，該項申請須就每個該等地段附有以下各種文件(如有關文件適用於該地段的話)——

- (a) 顯示該地段的面積或界線的政府租契，連同任何其後由政府簽立或發出的、對該地段的面積或界線作出調整的文件；
 - (b) 作出土地分割並符合以下說明的文書 ——
 - (i) 顯示該地段的面積或界線；及
 - (ii) 已在土地註冊處註冊，連同任何其後由政府簽立或發出的、對該地段的面積或界線作出調整的文件；及
 - (c) 以下建築物的圖則(根據《第 123 章》批准者)，而該等圖則顯示該地段的面積或界線 ——
 - (i) 該地段上的現有建築物；或
 - (ii) (如該地段上現時沒有建築物)任何先前建於該地段上的建築物。
- (2D) 然而，如審裁處信納，某地段並無第(2C)款所述的文件，則該款並不規定上述申請須就該地段附有該文件。”。
- (5) 第 3(6)條 ——
廢除
“80%”
代以
“65%”。
- (6) 在第 3(7)條之後 ——
加入
“(8) 在本條中 ——
(a) 在以下情況下，2 個或多於 2 個地段即屬樓梯連接地段 ——
(i) 其中任何地段上的一幢建築物與其他地段上的另一幢建築物，以一條擬供該等建築

- 物的佔用人共同使用的樓梯連接(不論該樓梯位於何處)；及
- (ii) 以下兩個百分比的平均數，不少於第(1)款指明的百分比 ——
- (A) 多數份數擁有人在其中一幢建築物所座落的地段擁有的不分割份數所佔百分比；及
- (B) 多數份數擁有人在其中另一幢建築物所座落的地段擁有的不分割份數所佔百分比；
- (b) 在以下情況下，2 個或多於 2 個地段即屬毗鄰地段 ——
- (i) 以下條件獲符合 ——
- (A) 如屬 2 個地段——該等地段沿着共同界線鄰接；或
- (B) 如屬 3 個或多於 3 個地段——每個地段均沿着共同界線，至少與其他該等地段的其中一個鄰接；
- (ii) 該等地段互相鄰接而形成一個由連續界線包圍的地段羣；
- (iii) 多數份數擁有人在每個地段擁有的不分割份數所佔百分比 ——
- (A) 就屬於指明地段類別的地段而言——不少於 65%；及
- (B) 就不屬於指明地段類別的地段而言——不少於 90%；及
- (iv) 平均份數規定就該等地段獲符合，而每個該等地段均屬於指明地段類別；及
- (c) 在以下情況下，平均份數規定即屬就 2 個或多於 2 個地段獲符合：多數份數擁有人在該等地

段擁有的不分割份數所佔百分比的平均數(平均擁有份數百分比)，不少於指明門檻百分比，而 ——

- (i) 平均擁有份數百分比是藉以下方法得出：將多數份數擁有人在每個該等地段(屬於指明地段類別者)擁有的不分割份數所佔百分比，乘以相應地段的面積，然後將相乘所得出的各個數額相加，得出總和，再將總和除以全部有關地段的總面積；及
- (ii) 指明門檻百分比是藉以下方法得出：將《第 545A 章》第 3 條就每個該等地段(屬於指明地段類別者)指明的百分比，乘以相應地段的面積，然後將相乘所得出的各個數額相加，得出總和，再將總和除以全部有關地段的總面積。
- (9) 為施行第(8)(c)款 ——
- (a) 如因第(2D)款，第(2C)款並不規定某項申請須就某地段附有第(2C)款所述的所有文件；或
- (b) 如審裁處信納，不能從附於某項申請的第(2C)款所述的文件確定某地段的面積，
- 在確定平均份數規定是否就屬該項申請的標的之地段獲符合時，審裁處須不理會該地段。
- (10) 在本條中 ——
- 指明地段類別* (specified class of lots)指《第 545A 章》第 4 條指明的地段類別；
- 《第 545A 章》(Cap. 545A)指《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(第 545 章，附屬法例 A)。”。

5. 修訂第 4 條(對申請所作出的裁定)

在第 4(2)條之後 ——

加入

“(2A) 然而，如 ——

- (a) 有關地段上所建的每幢建築物，均在有關日期之前最少 50 年前獲發佔用許可證；及
- (b) 屬有關申請的標的之地段的少數份數擁有人，全部下落已知，且各人已根據《第 17A 章》第 78CA 條提交不反對通知書，

則第(2)款須在猶如該款(a)(i)段不存在的情況下具有效力。

(2B) 第(2)款不適用於由多數份數擁有人完全擁有的地段。

(2C) 如第 3(1)條所指申請因第 3(2)條而涉及 2 個或多於 2 個地段(每個地段稱為*相關地段*)，而審裁處在裁定該項申請時認為 ——

- (a) 審裁處受第(2)款規定，不得作出售賣令；及
- (b) 假若審裁處能夠在猶如某相關地段不再是該項申請的標的之情況下裁定該項申請，則審裁處不再受如此規定，

則第(2D)款適用。

(2D) 審裁處可 ——

- (a) 裁定有關申請，猶如上述相關地段不再是該項申請的標的一樣；或
- (b) 拒絕該項申請。”。

6. 加入第 4A、4B 及 4C 條

在第 4 條之後 ——

加入

“4A. 第 4 條的補充條文：不反對通知書

- (1) 在少數份數擁有人為第 4(2A)(b)條的施行而提交不反對通知書當日之後的 7 日內，該少數份數擁有人須安排將該通知書的文本，就其在有關地段中的不分割份數而根據《土地註冊條例》(第 128 章)註冊。
- (2) 就第(1)款而言，不反對通知書須當作影響土地或處所的文書，並可在土地註冊處註冊。然而，沒有註冊不反對通知書並不影響該通知書的效力。

4B. 第 4 條的補充條文：少數份數擁有人繼續佔用物業

- (1) 凡某人是屬第 3(1)條所指申請的標的之地段的少數份數擁有人，並擁有該地段的不分割份數中與該人的物業有關的不分割份數，則如該人符合以下條件，該人可在該地段的購買者成為該地段的擁有人當日之後的一段不多於 6 個月的期間內，繼續佔用該物業 ——
 - (a) 該人已根據《第 17A 章》第 78FA 條提交佔用通知書；及
 - (b) 該人已使審裁處信納，該人在緊接提交佔用通知書當日之前，已佔用該物業不少於 3 個月。
- (2) 審裁處可命令有關的人就佔用通知書所指明的佔用期，向有關地段的購買者繳付按照第(3)款指明的方法計算的款額。
- (3) 計算第(2)款提述的款額的方法，是將佔用期乘以有關物業的參照租值。
- (4) 在本條中 ——

參照租值 (reference rental value) 就某地段上的某物業而言，指 ——

- (a) 如在審裁處就該地段作出有關售賣令當日，該物業為根據《差餉條例》(第 116 章)第 14 條正生效的差餉估價冊所包括的物業單位——於該日該估

- 價冊所載的該物業的應課差餉租值(而無須理會其後對該估價冊作出的任何修訂或改動,即使該修訂或改動具追溯效力亦然);或
- (b) 如屬其他情況——符合以下說明的估值報告所顯示的該物業的市值租金 ——
- (i) 由一名具有專業資格並受專業團體紀律約束的估值測量師,在審裁處就該地段作出該項售賣令當日之後的 3 個月內作出和簽署;及
- (ii) 由有關的人在根據該項售賣令委任的受託人按照第 11 條運用有關售賣收益之前提供。

4C. 第 4 條的補充條文：地段的重新發展

- (1) 在以下情況下,本條適用 ——
- (a) 某項申請因第 3(2)(c)或(d)或(2A)條而涉及 2 個或多於 2 個地段,而審裁處就屬該項申請的標的之地段作出售賣令;及
- (b) 該等地段(標的地段)根據該項售賣令而出售予某購買者。
- (2) 在符合第(3)款的規定下,有關購買者(或其每名所有權繼承人)須藉符合以下說明的方式重新發展標的地段:該等地段須組成一個地盤或一個地盤的一部分。
- (3) 標的地段的重新發展 ——
- (a) 須按照根據《第 123 章》第 14(1)(a)條就第(2)款所述的地盤批准的一份或一套圖則進行;及
- (b) 須在建築事務監督的同意下進行,而該項同意是建築事務監督根據《第 123 章》第 14(1)(b)條,同意按照該份或該套圖則展開有關建築工程。

- (4) 如 ——
- (a) 政府或其代表在某項涉及任何或所有標的地段(不論是否連同其他地段)的地段增批或原址換地申請中,批出新地段(不論是否獲編配新的地段編號);及
- (b) 該新地段包括標的地段曾經涵蓋的土地,則第(2)及(3)款所具效力,須猶如在該等款中提述標的地段,即提述該新地段(但僅以標的地段曾經涵蓋的土地為限)。
- (5) 如建築事務監督認為,任何擬在標的地段上進行的建築工程(有關工程)不符合第(2)款下的規定,則儘管《第 123 章》另有規定,建築事務監督可在為避免有上述不符合規定情況所需的範圍內,採取任何或所有以下行動 ——
- (a) 拒絕就關乎有關工程的圖則或一套圖則給予批准,或拒絕同意展開有關工程;
- (b) 撤回建築事務監督已就(或當作已就)關乎有關工程的圖則或一套圖則所給予的批准;
- (c) 要求對關乎有關工程的圖則或一套圖則作出修訂;
- (d) 在就關乎有關工程的圖則或一套圖則給予批准或在同意展開該項工程時,施加條件。
- (6) 除非建築事務監督已將以下事項告知擬進行有關工程的人,否則第(5)款所訂權力不可就該項工程而行使 ——
- (a) 建築事務監督的意見,認為該項工程不符合第(2)款下的規定;及
- (b) 持有上述意見的理由。
- (7) 此外,在以下情況中較早發生者發生之後,第(5)款所訂權力不再可予行使 ——

- (a) 有關重新發展項目所涵蓋的標的地段上所建的每幢建築物(不論完全或部分建於標的地段上)，均獲發佔用許可證；
 - (b) 第(2)款所述的地盤上所建的每幢建築物，均獲發佔用許可證。
- (8) 為施行《第 123 章》第 23 及 24 條，任何以下一項均構成違反《第 123 章》——
- (a) 在根據第(5)(a)款拒絕給予批准或同意後，或在根據第(5)(b)款撤回批准後，進行建築工程；
 - (b) 在並非按照根據第(5)(c)款修訂的圖則或根據第(5)(d)款施加的條件的情況下，進行建築工程。”。

7. 修訂第 8 條(對地段的購買者的保障)

- (1) 第 8 條，中文文本，標題，在“保障”之後 ——

加入
“等”。

- (2) 第 8(1)(b)(ii)條 ——

廢除句號

代以
“；及”。

- (3) 在第 8(1)(b)條之後 ——

加入

“(c) 在第 4B(2)條提述的佔用期屆滿後，自住擁有人必須交回有關物業在空置情況下的管有，而該購買者有權取回該物業在空置情況下的管有。”。

8. 修訂第 11 條(售賣收益的運用)

- (1) 第 11(2)(c)條 ——

廢除

“款另有規定外，再其次，按指示而將餘數付予該地段的”

代以

“及(4A)款另有規定外，再其次”。

- (2) 第 11(2)(c)(i)條 ——

廢除

“及”。

- (3) 第 11(2)(c)(i)條，中文文本，在“多數份數擁有人，”之前 ——

加入

“按照指示而將餘數付予該地段的”。

- (4) 第 11(2)(c)(ii)條 ——

廢除

“少數份數擁有人，”

代以

“按照指示而將餘數付予該地段的少數份數擁有人(該地段上的物業的自住擁有人除外)，”。

- (5) 第 11(2)(c)(ii)條 ——

廢除句號

代以

“；及”。

- (6) 在第 11(2)(c)(ii)條之後 ——

加入

“(iii) 將餘數付予該地段上的物業的每名自住擁有人，但如審裁處根據第 4B(2)條指明須由該名自住擁有人付予購買者的款額，則受託人必須在其已從須付予該

名自住擁有人的餘數中扣除須付予有關購買者的款額後，方可將餘數付予該名自住擁有人。”。

(7) 在第 11(4)條之後 ——

加入

“(4A) 凡根據第 4B(2)條命令須向屬某項售賣令標的之地段的購買者繳付一筆款額，根據該項售賣令委任的受託人在信納有關自住擁有人已向該地段的購買者交回有關物業在空置情況下的管有之前，不應將售賣收益(根據第(2)(c)(iii)款而須支付者)中多於 95%的款額付予該名自住擁有人。”。

9. 修訂附表 1(估值報告、已提出申請的通知及售賣收益的分攤)

(1) 附表 1，標題 ——

廢除

“及售賣收益的分攤”

代以

“、售賣收益的分攤等”。

(2) 附表 1 ——

廢除第 1 部

代以

“第 1 部

釋義

1. 在本附表中 ——

公契 (deed of mutual covenant) 就任何土地(或其任何部分)而言，指符合以下說明的文件 ——

(a) 該文件界定該土地的不分割份數的擁有人之間的權利、權益及責任；及

(b) 該文件已在土地註冊處註冊。”。

(3) 附表 1，在第 1 部之後 ——

加入

“第 1A 部

估值報告

1. 在提出第 3(1)條所指申請當日之前的 3 個月內擬備並列明以下事項的估值報告 ——

(a) 有關地段上各物業的評估市值，而該市值的評估是符合以下說明的 ——

(i) 以該物業在空置的情況下作根據；

(ii) 在猶如該地段不會能夠作為某項售賣令的申請的標的之情況下作出；及

(iii) 並無顧及該物業或該地段的重新發展潛力；及

(b) 以下評估市值 ——

(i) 如屬受某公契管限的單一地段——該地段的評估市值(在顧及該地段本身的重新發展潛力後)；及

(ii) 如屬受某單一公契管限的 2 個或多於 2 個地段——所有該等地段的評估市值(在顧及該等地段本身的共同重新發展潛力後)。”。

(4) 附表 1，第 2 部，(a)段 ——

廢除

“及”。

(5) 附表 1，第 2 部，(b)段 ——

廢除句號

代以

“；及”。

- (6) 附表 1，第 2 部，在(b)段之後 ——

加入

“(c) 飭令屬上述地段上的某物業的自住擁有人的人，就其在上述地段的購買者成為上述地段的擁有人當日之後繼續佔用該物業，向上述地段的購買者繳付一筆款額。”。

- (7) 附表 1 ——

廢除第 3 部

代以

“第 3 部

將售賣地段所得收益分攤的基準

1. 如某項申請涉及一個地段，而有售賣令就屬該項申請的標的之地段作出，則該地段的售賣收益須按照以下價值而按比例分攤 ——
 - (a) (除(b)段另有規定外)在該項申請中，根據本附表第 1A 部第 1(a)條，對該地段的每名多數份數擁有人及該地段的每名少數份數擁有人各自在該地段上的物業所評估的價值；及
 - (b) 在以下情況下經更改的該等評估價值 ——
 - (i) 有第 4(1)(a)(i)條提述的爭議而引致該等評估價值經更改；或
 - (ii) 該等評估價值由於審裁處根據第 4(1)(a)(ii)條要求多數份數擁有人使其信納該條提述的事項而經更改。

2. 如某項申請涉及多於一個地段，而有售賣令就屬該項申請的標的之地段作出，則該等地段的售賣收益須 ——
 - (a) (除(c)段另有規定外)按照以下的重新發展價值，在該等地段之間按比例分攤 ——
 - (i) 如某地段受某公契管限，而該公契只涵蓋該地段——在該項申請中，根據本附表第 1A 部第 1(b)(i)條對該地段所評估的重新發展價值；及
 - (ii) 如 2 個或多於 2 個地段受某單一公契管限——在該項申請中，根據本附表第 1A 部第 1(b)(ii)條對該等地段所共同評估的重新發展價值；
 - (b) (除(c)段另有規定外)按照在該項申請中，根據本附表第 1A 部第 1(a)條對某地段的每名多數份數擁有人及該地段的每名少數份數擁有人各自在該地段上的物業所評估的價值，在該地段的每名多數份數擁有人及該地段的每名少數份數擁有人之間按比例分攤；及
 - (c) 按照在以下情況下經更改的該等評估價值而分攤 ——
 - (i) 有第 4(1)(a)(i)條提述的爭議而引致該等評估價值經更改；或
 - (ii) 該等評估價值由於審裁處根據第 4(1)(a)(ii)條要求多數份數擁有人使其信納該條提述的事項而經更改。”。

10. 修訂附表 2(規限地段拍賣的條件)

附表 2，第 2 條 ——

廢除(a)段

代以

“(a) 顧及 ——

- (i) 如屬關乎一個地段的售賣令——該地段本身的重新發展潛力；或
- (ii) 如屬關乎 2 個或多於 2 個地段的售賣令——該等地段本身的共同重新發展潛力；及”。

11. 修訂附表 3(規限地段購買者及其所有權繼承人的條件)

附表 3，在第 1 條之後 ——

加入

- “2. 本附表第 1 條引伸適用於符合以下說明的新地段(不論是否獲編配新的地段編號)：由政府或其代表在涉及該條所述的地段及其他地段(如有的話)的地段增批或原址換地申請中批出。
- 3. 如因本附表第 2 條的施行而有多於一段限期(本附表第 1 條所描述者)適用於上述新地段，則該新地段的重新發展時限，是具有最早終結日期的限期，或審裁處應上述新地段的擁有人的申請而准許的其他限期。”。

第 3 部

修訂《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(第 545 章，附屬法例 A)

12. 修訂第 2 條(釋義)

- (1) 第 2 條 ——

廢除有關日期及佔用許可證的定義。

- (2) 第 2 條 ——

按筆劃數目順序加入

“指定地區 (designated area)指附表列出的地區；”。

13. 修訂第 3 條(指明百分比)

- (1) 第 3 條 ——

將該條重編為第 3(1)條。

- (2) 第 3(1)條 ——

廢除

“第 4 條指明的任何”

代以

“第 4(1)條指明的”。

- (3) 在第 3(1)條之後 ——

加入

“(2) 現就屬於第 4(2)條指明的地段類別的地段，指明 70% 為施行本條例第 3(1)條所需的百分比。

(3) 現就屬於第 4(3)條指明的地段類別的地段，指明 65% 為施行本條例第 3(1)條所需的百分比。”。

14. 取代第 4 條

第 4 條 ——

廢除該條
代以

“4. 指明地段類別

- (1) 為施行第 3(1)條，有關地段類別是 ——
- (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%；或
 - (b) 符合以下說明的地段：地段並非位於指定地區，而地段上所建的每幢建築物，均於有關日期之前最少 50 年前(但少於 60 年前)獲發佔用許可證。
- (2) 為施行第 3(2)條，有關地段類別是 ——
- (a) 符合以下說明的地段：地段位於指定地區，而地段上所建的每幢建築物，均於有關日期之前最少 50 年前(但少於 60 年前)獲發佔用許可證；
 - (b) 符合以下說明的地段：地段並非位於指定地區，而地段上所建的每幢建築物，均於有關日期之前最少 60 年前(但少於 70 年前)獲發佔用許可證；或
 - (c) 符合以下說明的地段：地段並非位於工業地帶，而地段上所建的每幢建築物 ——
 - (i) 均屬工業建築物；及
 - (ii) 均於有關日期之前最少 30 年前獲發佔用許可證。
- (3) 為施行第 3(3)條，有關地段類別是 ——
- (a) 符合以下說明的地段：地段位於指定地區，而地段上所建的每幢建築物，均於有關日期之前

最少 60 年前(但少於 70 年前)獲發佔用許可證；
或

- (b) 符合以下說明的地段：地段上所建的每幢建築物，均於有關日期之前最少 70 年前獲發佔用許可證。
- (4) 就第(1)(a)款提述的地段類別而言 ——
- (a) 如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，而該項劃分並不涉及 ——
 - (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；及
 - (b) 如某建築物中的 2 個或多於 2 個單位，在指明日期當日或之後合併為單一個單位，而該項合併並不涉及 ——
 - (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，該等被合併的單位，須視為各個獨立的單位。
- (5) 在本條中 ——
- 指明日期 (specified date)指《2023 年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例》(2023 年第 號)開始實施的日期。”。

15. 加入第 5 條

在第 4 條之後 ——
加入

“5. 修訂附表

發展局局長可藉在憲報刊登的公告，修訂附表。”。

16. 加入附表

在公告的末處 ——

加入

“附表

[第 2 及 5 條]

指定地區

1. 西營盤及上環分區計劃大綱圖(編號 S/H3/34)內所載的全部地區
2. 灣仔分區計劃大綱圖(編號 S/H5/31)內所載的全部地區
3. 油麻地分區計劃大綱圖(編號 S/K2/24)內所載的全部地區
4. 旺角分區計劃大綱圖(編號 S/K3/36)內所載的全部地區
5. 長沙灣分區計劃大綱圖(編號 S/K5/39)內所載的全部地區
6. 馬頭角分區計劃大綱圖(編號 S/K10/30)內所載的全部地區
7. 荃灣分區計劃大綱圖(編號 S/TW/35)內所載的全部地區”。

第 4 部

對《土地審裁處規則》(第 17 章，附屬法例 A)的相關
修訂

17. 修訂第 78A 條(釋義)

- (1) 第 78A 條，主體申請的定義 ——

廢除

“《條例》”

代以

“《第 545 章》”。

- (2) 第 78A 條 ——

廢除《條例》的定義。

- (3) 第 78A 條 ——

按筆劃數目順序加入

“《第 545 章》(Cap. 545)指《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)；

購買者 (purchaser) 具有《第 545 章》第 2(1)條所給予的涵義；”。

18. 修訂第 78B 條(法律程序的展開)

第 78B(1)、(2)及(4)條 ——

廢除

所有“《條例》”

代以

“《第 545 章》”。

19. 加入第 78CA 條

在第 78C 條之後 ——

加入

“78CA. 不反對通知書

- (1) 如就申請而言，答辯人不反對審裁處無須根據《第 545 章》第 4(2)(a)(i)條，考慮屬申請的標的之地段是否基於在該地段上的現有發展的齡期或其維修狀況，理應重新發展，則本條適用。
- (2) 答辯人可就有關地段向司法常務官提交不反對通知書。
- (3) 不反對通知書 ——
 - (a) 須 ——
 - (i) 大致上符合表格 33A 格式；及
 - (ii) 在申請通知書送達答辯人後 21 天內，由答辯人的法律代表提交；
 - (b) 在提交後即時生效；及
 - (c) (儘管有第 27(1)條的規定)不能撤回。
- (4) 答辯人亦須在根據第(2)款提交不反對通知書當日後 3 天內，將該通知書的副本送達申請人。”。

20. 修訂第 78D 條(聆訊通知書)

第 78D 條，中文文本，在“通知書”之後 ——

加入

“的副本”。

21. 修訂第 78E 條(法律程序的展開)

第 78E(1)條 ——

廢除

“《條例》”

代以

“《第 545 章》”。

22. 加入第 XIVA 部 C 段

第 XIVA 部，在 B 段之後 ——

加入

“C 段 —— 要求繼續佔用物業的申請

78FA. 佔用通知書

- (1) 如就屬《第 545 章》第 3(1)條所指申請的標的之地段而言，答辯人欲於該地段的購買者成為該地段的擁有人當日後的一段不多於 6 個月的期間內，繼續佔用其在該地段上的物業，則本條適用。
- (2) 為施行《第 545 章》第 4B 條，答辯人可就有關物業向司法常務官提交佔用通知書。
- (3) 佔用通知書須 ——
 - (a) 大致上符合表格 35A 格式；
 - (b) 在審裁處就有關地段作出售賣令當日前提交；及
 - (c) 附有顯示有以下情況的文件：答辯人在緊接提交佔用通知書當日前，已佔用有關物業不少於 3 個月。
- (4) 答辯人亦須在根據第(2)款提交佔用通知書當日後 3 天內，將該通知書的副本送達主體申請的申請人。”。

23. 修訂附表(表格)

- (1) 附表，表格 32，在(a)段之後 ——

加入

“* 現附上該條例第 3(2C)條所規定的文件的文本。”。

- (2) 附表，表格 32 ——

廢除(b)段

代以

“(b) 已擬備和附上該條例附表 1 第 1A 部所指明並列出以下詳情的估值報告 ——

(i) 有關地段上各物業的評估市值；

(ii) 以下評估市值 ——

(A) 如屬受某公契管限的單一地段——該地段的評估市值(在顧及該地段本身的重新發展潛力後)；及

(B) 如屬受某單一公契管限的 2 個或多於 2 個地段——所有該等地段的評估市值(在顧及該等地段本身的共同重新發展潛力後)。”。

- (3) 附表，英文文本，表格 32 ——

廢除

“19”

代以逗號。

- (4) 附表，表格 32，在註之前 ——

加入

“* 刪去不適用者。”。

- (5) 附表，在表格 33 之後 ——

加入

“表格 33A

[第 78CA 條]

申請編號 _____

根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》提交的不反對通知書

根據第 4(2A)條

申請人(多數份數擁有人)的姓名或名稱及地址：

答辯人(少數份數擁有人)的姓名或名稱、地址及法律地位：

處所的地址及描述：

本人／我們不反對審裁處無須根據該條例第 4(2)(a)(i)條，考慮屬申請的標的之地段是否基於在該地段上的現有發展的齡期或其維修狀況，理應重新發展。

日期：_____年_____月_____日

(答辯人簽署)

(答辯人的姓名或
名稱及編號)

本通知書由答辯人的代表律師於_____年_____月
_____日提交，而答辯人的代表律師是_____ (代
表律師事務所的名稱)，其地址為_____ (地址)。

(代表律師事務所的名稱)

答辯人的送達地址：

- 致： 1. 土地審裁處司法常務官。
2. 申請人(多數份數擁有人)。
3. (請加上其他需予送達的人)”。

(6) 附表，在表格 35 之後 ——
加入

“表格 35A

[第 78FA 條]

申請編號 _____
(有關主體申請編號 _____)

根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》提交的佔用通
知書

根據第 4B 條

本人 / 我們 _____，地址為
_____ (請述明有關處所)，作為答辯人(少
數份數擁有人)，在緊接提交此佔用通知書當日前，已佔
用上述處所不少於 3 個月。

2. 現附上顯示有以下情況的文件的文本：本人 / 我們在緊接提交此佔用通知書當日前，已佔用上述處所不少於 3 個月。
3. 本人 / 我們欲於有關地段的購買者成為該地段的擁有人當日後的_____ (請述明佔用期)期間內，繼續佔用上述處所。

日期：_____年_____月_____日

(答辯人簽署)

(答辯人的姓名或
名稱及編號)

答辯人的送達地址：

- 致：
1. 土地審裁處司法常務官。
 2. 在主體申請中的申請人(多數份數擁有人)。
 3. (請加上其他需予送達的人)”。

摘要說明

本條例草案的主要目的，是修訂《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)(《**第 545 章**》)及《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(第 545 章，附屬法例 A)(《**第 545A 章**》)，以 ——

- (a) 降低申請強制售賣地段(**申請**)的門檻；
- (b) 賦予多數份數擁有人更大彈性，以在申請中結合不同種類的地段；
- (c) 精簡土地審裁處(**審裁處**)裁定申請的程序；及
- (d) 加強對屬自住擁有人的少數份數擁有人的支援。

2. 本條例草案分為 4 部。

第 1 部 —— 導言

3. 草案第 1 條列出簡稱，並就生效日期訂定條文。
4. 草案第 2 條是修訂法例所載有的標準成文法則修訂條文。

第 2 部 —— 修訂《第 545 章》

5. 草案第 3 條修訂《第 545 章》第 2 條，以加入新訂**自住擁有人**、**建築工程**等詮釋《第 545 章》所需的定義。
6. 草案第 4 條修訂《第 545 章》第 3 條，以 ——
 - (a) 引入毗鄰地段、附加地段、平均份數規定等概念；
 - (b) 就可涉及以下地段的強制售賣申請，訂定條文 ——
 - (i) 2 個或多於 2 個屬毗鄰地段的地段；及
 - (ii) 3 個或多於 3 個地段，而該等地段可由不同種類的地段組成；
 - (c) 述明申請可涉及 2 個或多於 2 個地段，即使任何該等地段由多數份數擁有人完全擁有亦然；

- (d) 規定須在提出申請時，提供用作支持該申請的文件，用以確定平均份數規定是否就屬申請的標的之地段獲符合；
 - (e) 指明在甚麼情況下，在確定平均份數規定是否獲符合時，須不理會某地段；及
 - (f) 將《第 545 章》第 3(6)條所列的申請基線門檻由 80% 降至 65%。
7. 草案第 5 條修訂《第 545 章》第 4 條，以 ——
- (a) 引入一套精簡程序，供審裁處在以下情況下裁定申請時使用 ——
 - (i) 有關地段上所建的每幢建築物，均於有關日期之前最少 50 年前獲發佔用許可證；及
 - (ii) 所有少數份數擁有人均已就該地段提交不反對通知書，而所有該等通知書均已生效；
 - (b) 規定《第 545 章》第 4(2)條不適用於由多數份數擁有人完全擁有的地段；及
 - (c) 訂明如申請涉及 2 個或多個 2 個地段，而任何該等地段不符合《第 545 章》第 4(2)條下的規定，則審裁處可裁定該項申請，猶如該地段不再是申請的標的一樣，而審裁處亦可拒絕該項申請。
8. 草案第 6 條在《第 545 章》中加入新訂第 4A、4B 及 4C 條。新訂第 4A 條就不反對通知書，補充某些程序方面的細節。新訂第 4B 條訂明屬申請的標的之地段上某物業的自住擁有人可繼續佔用該物業不多於 6 個月。新訂第 4C 條對購買者(或其每名所有權繼承人)施加義務，規定須一併重新發展根據售賣令售賣的地段(標的地段)，並賦權屋宇署署長對標的地段的重新發展施以控制。
9. 草案第 7 條修訂《第 545 章》第 8 條，以訂明自住擁有人在第 4B(2)條提述的佔用期屆滿後，必須交回有關物業在空置情況下的管有。

10. 草案第 8 條修訂《第 545 章》第 11 條，以規定根據售賣令委任的受託人在信納某名自住擁有人已向有關地段的購買者交回有關物業在空置情況下的管有之前，不應將售賣收益(根據《第 545 章》新訂第 11(2)(c)(iii)條而須支付者)中多於 95% 的款額付予該名自住擁有人。
11. 草案第 9 條修訂《第 545 章》附表 1，以相應地更新關乎估值報告的規定及將售賣地段所得收益分攤的基準。
12. 草案第 10 條修訂《第 545 章》附表 2，以指明就關乎 2 個或多於 2 個地段的售賣令而言，在設定拍賣該等地段的底價時，須顧及該等地段本身的共同重新發展潛力。
13. 草案第 11 條修訂《第 545 章》附表 3，以訂明將某地段(原有地段)在其根據售賣令售賣後 6 年內重新發展的義務，引伸適用於因地段增批或原址換地而批出的、涵蓋原有地段的新地段。


第 3 部 —— 修訂《第 545A 章》


14. 草案第 12 條修訂《第 545A 章》第 2 條，以 ——
- (a) 廢除有關日期及佔用許可證的定義；及
 - (b) 加入新訂指定地區的定義。
15. 草案第 13 條修訂《第 545A 章》第 3 條，以就屬於《第 545A 章》第 4 條所指明的地段類別的地段，指明施行《第 545 章》第 3(1)條所需的不同百分比(即 80%、70% 及 65%)。
16. 草案第 14 條修訂《第 545A 章》第 4 條，為施行《第 545A 章》第 3 條，指明不同地段類別的準則。
17. 草案第 15 條在《第 545A 章》中加入新訂第 5 條，以賦權發展局局長修訂《第 545A 章》的新訂附表。
18. 草案第 16 條在《第 545A 章》中加入新訂附表，以列明指定地區的清單。

第 4 部 —— 對《土地審裁處規則》(第 17 章, 附屬法例 A)(《第 17A 章》)的相關修訂

19. 草案第 17 條修訂《第 17A 章》第 78A 條, 以新訂《第 545 章》的定義取代《條例》的定義, 並加入新訂**購買者**的定義。
20. 草案第 18 條對《第 17A 章》第 78B 條作出相應修訂, 將對《條例》的提述更新為對《第 545 章》的提述。
21. 草案第 19 條在《第 17A 章》中加入新訂第 78CA 條, 以訂定身為少數份數擁有人的答辯人提交不反對通知書的細節。
22. 草案第 20 條修訂《第 17A 章》第 78D 條的中文文本, 以求統一。
23. 草案第 21 條對《第 17A 章》第 78E 條作出相應修訂。
24. 草案第 22 條在《第 17A 章》第 XIVA 部中加入新訂 C 段, 以訂定提交佔用通知書的細節。
25. 草案第 23 條修訂《第 17A 章》附表, 以修改現有表格 32, 並加入新訂表格 33A(不反對通知書)及 35A(佔用通知書)。

毗鄰地段的「加權平均份數安排」的假設示例

圖例：				
	地段界線	地段面積：	200m ² 600m ² 200m ²	
	強拍申請	樓齡（年）：	72 56 61	
假設：		申請人擁有份數百分比：	85% 65% 100%	
假設三個地段均位於「非指定地區」		建議的申請門檻：	65% 80% 70%	
		地段 A	地段 B	地段 C

加權平均	
● 申請人在所有毗鄰地段擁有份數的加權平均百分比	$(200\text{m}^2 \times 85\% + 600\text{m}^2 \times 65\% + 200\text{m}^2 \times 100\%) \div (200\text{m}^2 + 600\text{m}^2 + 200\text{m}^2)$ = 76%
● 適用所有毗鄰地段的加權平均申請門檻	$(200\text{m}^2 \times 65\% + 600\text{m}^2 \times 80\% + 200\text{m}^2 \times 70\%) \div (200\text{m}^2 + 600\text{m}^2 + 200\text{m}^2)$ = 75%
合資格的申請 	

目前向少數份數擁有人提供的行政支援

除《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)(「《條例》」)訂明的法定保障外，政府於二零一一年一月開始委聘一家非政府機構(「該機構」)，提供下述的基本外展支援服務－

(a) 外展諮詢服務

該機構在目標樓宇派發單張和探訪住戶，以介紹有關服務。此外，該機構亦設有電話熱線服務，提供有關強拍程序、少數份數擁有人的權益、物業參考價、過往強拍個案的拍賣底價等的一般資料。

(b) 個案服務

該機構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。如少數份數擁有人提出要求，該機構的專職團隊會陪同受影響的少數份數擁有人會見收購代理及參加土地審裁處安排的指示聆訊，並會轉介／陪同他們向相關專業人士(例如律師、調解員及測量師)尋求意見。該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

該機構不時舉辦講座、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，同時加深公眾認識以調解方式處理強拍。

2. 在二零一一年一月至二零二二年十二月期間，該機構就合共 617 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)、進行超過 8 500 戶家訪，以及向超過 55 000 幢樓宇進行推廣宣傳，以加深公眾對《條例》下的強拍制度的認識。

設立專責辦事處以提供一站式加強支援服務

現時，《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(「《條例》」)訂有條文，在不同階段和不同方面保障業權受強拍影響的少數份數擁有人的人的權益。《條例》的相關條文載於附件 D(i)。

2. 除《條例》訂明的法定保障外，政府於二零一一年一月開始委聘一家非政府機構(「該機構」)，提供外展支援服務。該機構也不時舉辦講座、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，以及加強公眾對以調解方式處理強拍的認識。

3. 雖然現時有為少數份數擁有人提供法定和行政支援，但是我們收到不同界別(包括立法會議員、非政府機構及業界人士)提出的意見，指不少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。因此，發展局擬於二零二四年內設立專責辦事處，在不同強拍階段(如下文各段所述)為少數份數擁有人提供一站式加強支援服務。如市區重建局(「市建局」)董事會同意，專責辦事處會透過市建局成立的新公司提供上述服務。這家新公司會直接向發展局的專責辦事處匯報。

(i) 強拍的早期階段

4. 在少數份數擁有人收到強拍申請的通知後，專責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的替代方法，與強拍訴訟相比，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透過調解接受申請人的收購建議還是進行訴訟，作出知情決定。

5. 專責辦事處會繼續在合適的非政府機構的支援下，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。

(ii) 強拍訴訟

6. 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／或質疑申請人製備的估值報告，專責辦事處會轉介他們接受專業／專家服務，以處理聆訊事宜。

7. 鑒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，專責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。受專責辦事處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／專家會面和出席聆訊。

8. 除了由專責辦事處提供的支援服務外，政府會待立法會財務委員會批准，設立由政府作擔保的貸款專項計劃，協助合資格的少數份數擁有人在聘請法律專業人士和其他專家處理強拍訴訟時取得銀行貸款，以應付流動資金不足的問題。

(iii) 強拍完成後

9. 土地審裁處(「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。專責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。

10. 雖然基本的諮詢和輔導支援很可能會繼續免費提供予有需要的少數份數擁有人，但其他專業服務，如調解、物業估價等，可能會以分攤成本的方式提供，這有待政府內部進一步討論。

現行《條例》對少數份數擁有人的保障

以下段落概述現行《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) 按審裁處所指示的方式，在指明的時間內將有關申請的文本送達任何未能尋回的少數份數擁有人。

提出爭議的權利

3. 在強拍申請中，少數份數擁有人可就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值報告所評估的各自物業的價值（或其後經審裁處所裁定該等評估價值的任何更改）按比例分攤[附表 1 第 3 部]。

受託人的費用由多數份數擁有人支付

7. 強拍令下相關工作的受託人所收取的費用，須由多數份數擁有人支付[第 4(11)條]。

拍賣開支

8. 在強拍地段有購買者的情況下，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，拍賣開支須由多數份數擁有人悉數支付[第 10(1)條]。

少數份數擁有人賠償前租客的責任

9. 在地段售出後，如審裁處發出的命令指明須作出賠償，少數份數擁有人便須負責支付賠償予其「前租客」[第 8(3)(a)(ii)條]。受託人會從售賣收益中扣除審裁處指明的賠償金額，然後才把餘數付予擁有人[第 11(2)(c)條]。

《2023 年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例草案》
主要立法建議摘要

分項 編號	現行安排	建議的法例修訂
(A) 針對有較迫切重建需要的舊區，降低強拍申請門檻		
(i)	樓齡達 50 年或以上的私人樓宇，門檻為所有不分割份數的 80% ¹ 。	<p>(a) 我們建議，樓齡達 50 年或以上但少於 60 年的私人樓宇，如位於「指定地區」內的地段，其門檻由所有不分割份數的 80% 降至 70%；如非位於「指定地區」內，目前 80% 的門檻會繼續適用；</p> <p>(b) 我們建議，樓齡達 60 年或以上但少於 70 年的私人樓宇 –</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 如非位於「指定地區」內的地段，其門檻由所有不分割份數的 80% 降至 70%； ➤ 如位於「指定地區」內的地段，其門檻由所有不分割份數的 80% 降至 65%；以及 <p>(c) 我們建議，樓齡達 70 年或以上的私人樓宇，不論是否位於「指定地區」內的地段，其門檻由所有不分割份數的 80% 降至 65%。</p>
(ii)	樓齡達 30 年或以上並非位於工業地帶的工業大廈(「工廈」)，門檻為所有不分割份數的 80%。	把門檻降至 70%。

¹ 樓齡 50 年以下的私人樓宇，目前 90% 的門檻將維持不變。

分項編號	現行安排	建議的法例修訂
(iii)	《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章) (「《條例》」) ² 第 3(6)條訂明的基線百分比為 80%。	鑒於上文(A)(i)部分的建議，我們建議把基線百分比降至 65%。
(B) 為涉及多個毗鄰地段的強拍申請提供更多彈性，以促進較大規模的重建		
(i)	容許合併計算申請人在兩個或以上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共用樓梯連接(該等地段下稱「樓梯連接地段」)。	<p>我們建議擴大「平均份數安排」的應用。具體來說，即使兩個或以上鄰接地段上的建築物<u>不是</u>由共用樓梯連接(下稱「毗鄰地段」)，申請人亦獲容許使用平均份數安排，惟須符合以下條件—</p> <p>(a) 為防止「大地段被小地段蠶食」，平均份數安排會使用顧及各個毗鄰地段面積在內的加權平均法；</p> <p>(b) 申請人在每一個毗鄰地段所擁有的不分割份數的百分比，應不少於 65% (即等於《條例》第 3(6)條訂明的基線百分比)。但如該地段並不屬於根據《條例》第 3(5)條發出公告指明的任何地段類別(主要是建有樓齡 50 年以下的私人樓宇或樓齡為 30 年以下的工廈的地段)，則仍須繼續符合目前不少於 90%的要求。上述的最低百分比要求將不適用於「樓梯連接地段」；</p> <p>(c) 採用最低樓齡要求。只有樓齡不少於 30 年的工廈或其他樓齡不少於 50 年的建築物，才符合納入計算加權平均的資格；以及</p>

² 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申請門檻，但該門檻不得低於第 3(6)條所訂明的百分比。現時，第 3(6)條指明的百分比為 80%，即俗稱的「基線百分比」。

分項編號	現行安排	建議的法例修訂
		(d) 同一申請內的毗鄰地段根據土地審裁處(「審裁處」)發出的售賣令一經售出，有關地段必須 作為一個整體 ，或成為與其他地段合併而成的較大型發展用地的一部分 進行重建 。
(ii)	不容許申請人擁有全部業權的地段納入強拍申請。	我們建議容許申請人擁有全部業權的地段納入涉及兩個或以上地段的強拍申請，而該等申請人擁有全部業權的地段和同一申請中其他不是申請人擁有全部業權的地段，必須同時受售賣令規限，並在同一拍賣中一併出售。
(iii)	底價由審裁處自行釐定，並已顧及該地段的重發新展潛力。	有關涵蓋兩個或以上地段的售賣令，我們建議調整 底價 ，以顧及由單一售賣令涵蓋的所有地段合併而成的用地的 共同重新發展潛力 。
(iv)	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各自物業的現有用途價值按比例分攤。	由於在涉及多個地段的申請中各地段本身的重新發展潛力各異，我們建議調整 分攤售賣收益 的方法，以顧及各地段本身的 重新發展潛力 。扼要而言，售賣收益會按以下方法分攤： (a) 首先根據每個地段本身的重新發展價值，按比例分攤予各地段；以及 (b) 然後根據每個地段上每個單位的現有用途價值，按比例分攤予該地段上的各單位。
(C) 精簡強拍制度的法律程序		
(i)	不論少數份數擁有人有否提出爭議，審裁處有法律責任考慮地段是否理應重新發展。這表示，	我們建議在下述情況下 免除 基於法例列明的理由(即地段上建築物的「 齡期 」或「 維修狀況 」) 證明地段理應重新發展的規定 ： (a) 地段上所有樓宇的樓齡均為 50

分項編號	現行安排	建議的法例修訂
	就所有申請而言，有關申請人必須出示文件證據，證明地段理應重新發展。	年或以上，(b)受強拍申請影響的所有少數份數擁有人已被尋獲，以及(c)每名相關的少數份數擁有人，已透過其代表律師向審裁處給予通知，表示不反對審裁處無須考慮地段是否因其現有發展的「齡期」或「維修狀況」而理應重新發展。
(ii)	根據售賣令而售出地段的擁有人，由於《條例》規定該地段必須在六年內重新發展，因此難以申請原址換地或地段增批。	我們建議容許 根據售賣令而售出的地段必須於六年內重新發展的規定 ，可在原址換地或地段增批後，由原來的地段 轉移 至新地段。
(D) 加強支援受強拍申請影響的少數份數擁有人		
(i)	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的遷離卻沒有相應的條文規定。	我們建議容許作為自住業主的少數份數擁有人可繼續居住在其物業內，最長為期六個月，期間須受若干條件約束(例如他們就居於其物業支付類似「市值租金」的合理款額)。

2. 釋義

(1) 在本條例中，除文意另有所指外——

少數份數擁有人 (minority owner)就屬第3(1)條所指申請的標的之地段而言——

- (a) 指擁有該地段的不分割份數且符合以下說明的人——
 - (i) 並非以承按人身分擁有該等不分割份數；及
 - (ii) 並非提出該項申請的人；及
- (b) (如該地段屬某項售賣令標的之地段)包括在該地段的購買者成為該地段的擁有人之前成為(a)段所指的人的所有權繼承人的人；

地段 (lot)——

- (a) 指——
 - (i) 屬政府租契標的之任何一片或一幅地；
 - (ii) 藉《地稅及地價(分攤)條例》(第125章)第8(3)或27(2)條為施行該條例而當作為一個地段的任何分段；
- (b) 包括該地段的分段及小分段；

多數份數擁有人 (majority owner)就某地段而言——

- (a) 指已就該地段提出第3(1)條所指申請的人；及
- (b) (如該地段屬某項售賣令標的之地段)包括在該地段的購買者成為該地段的擁有人之前成為(a)段所指的人的所有權繼承人的人；

受託人 (trustees)就一項售賣令而言，指根據該項命令委任的受託人；

承按人 (mortgagee)包括在承按人之下作申索的人，但不包括管有承按人；

拍賣 (auction)就某地段而言，指依據第5(1)(a)條拍賣該地段；

物業 (property)指不動產；

建築物 (building)指《建築物條例》(第123章)所指的建築物；

待決案件 (lis pendens)指——

- (a) 《土地註冊條例》(第128章)第1A條所指；並
- (b) 根據該條例註冊的，

待決案件；

按揭 (mortgage)指將某地段(包括該地段的不分割份數)作為金錢或金錢等值的償還保證的抵押；

指示 (directions)指根據第4(6)條作出的指示；

重新發展 (redevelopment)就某地段而言，指以新的建築物取代座落於該地段或先前座落於該地段的建築物；

租客 (tenant)包括分租租客；

租賃 (tenancy)包括分租租賃；

售賣令 (order for sale)指根據第4(1)(b)(i)條作出的命令；

審裁處 (Tribunal)指土地審裁處；

購買者 (purchaser)就屬某項售賣令標的之地段而言，指在拍賣中購得該地段的人；但如第5(1)(b)條適用，則指以該條提述的其他方式購得該地段的人。

(編輯修訂——2021年第1號編輯修訂紀錄)

- (2) 在本條例中，對第3(1)條所指申請的提述，須解作包括該條或附表1規定須附於該項申請的任何文件。
- (3) 現宣布——
 - (a) 就——
 - (i) **少數份數擁有人的定義而言**；及
 - (ii) 在與第3(1)條一併理解的情況下的**多數份數擁有人的定義而言**，

座落於某地段上的物業的管有承按人，須當作為該地段的不分割份數中與該物業有關的不分割份數的擁有人；
 - (b) 在關於根據售賣令所委任的受託人方面，如本條例的條文與《受託人條例》(第29章)的條文有不一致之處，則在該不一致之處的範圍內，本條例的條文凌駕《受託人條例》(第29章)的條文；
 - (c) 就本條例而言，屬某項售賣令標的之地段的購買者在其成為該地段所有不分割份數的法定擁有人之時，方成為該地段的擁有人。

3. 向審裁處申請強制售賣地段

- (1) 除第(5)款另有規定外，凡一名或多於一名人士以承按人以外的身分，擁有某地段的不分割份數中不少於90%的不分割份數，該名或該等(視屬何情況而定)人士可向審裁處提出符合以下說明的申請——(由2002年第23號第126條修訂)
 - (a) 附有附表1第1部指明的估值報告的；及

- (b) 申請作出一項為重新發展該地段而強制售賣該地段所有不分割份數的命令的。
- (2) 在不影響第(5)款的施行的原則下，第(1)款所指的申請——
- (a) 在多數份數擁有人在有關的各地段中擁有該地段的不分割份數中不少於第(1)款指明的百分比的情況下，可涉及2個或多於2個地段；或
- (b) 在以下情況下可涉及2個或多於2個地段——
- (i) 在上述地段有2幢建築物，而該等建築物是由一條擬供其佔用人共同使用的樓梯所連接的；且
- (ii) 以下兩者相加之後的平均百分比不少於第(1)款指明的百分比——
- (A) 多數份數擁有人在其中一幢建築物所座落的地段的所有不分割份數中擁有的不分割份數所佔的百分比；及
- (B) 多數份數擁有人在其中另一幢建築物所座落的地段的所有不分割份數中擁有的不分割份數所佔的百分比。
- (3) 根據第(1)款提出申請的某地段的多數份數擁有人須——
- (a) (除第(4)款另有規定外)將該項申請的文本送達該地段的每名少數份數擁有人；
- (b) 安排將該項申請的文本就該地段而根據《土地註冊條例》(第128章)註冊；及
- (c) 安排——
- (i) 以中、英兩種語文將附表1第2部指明的通告張貼於——
- (A) 座落於該地段的建築物的一個顯眼部分，如有多於一幢建築物座落於該地段，則須在每幢建築物的一個顯眼部分張貼該通告；或
- (B) (如該地段上並無建築物)該地段的一個顯眼部分，如該項申請關乎2個或多於2個地段，則須在每個地段的一個顯眼部分張貼該通告；及
- (ii) 在行銷於香港的中文報章(以中文刊登)及英文報章(以英文刊登)最少各一份刊登。
- (4) 如審裁處覺得根據第(1)款提出的申請的文本不能按照第(3)(a)款送達，則審裁處在其認為合適的情況下，可作出命令——
- (a) 免除向該命令所述的任何少數份數擁有人或該命令所述類別的少數份數擁有人送達該申請的文本；及

- (b) 指示在審裁處認為合適的時間並以審裁處認為合適的方式刊登公告，籲請所有聲稱是該地段的少數份數擁有人而未獲送達該文本的人，在該公告指明的時間內在審裁處席前確立其中索，

而在上述指明的時間終結後，所有聲稱是少數份數擁有人的人須受有關法律程序約束，猶如已獲按照第(3)(a)款送達該申請的文本一樣。

- (5) 在符合第(6)款的規定下，行政長官會同行政會議可藉憲報公告就屬於該公告中指明的地段類別的地段，指明一個較第(1)款所述百分比為低的百分比，而在此情況下，對第(1)款及本條例的其他條文的解釋，須猶如第(1)款所述百分比已就屬於該類別的地段而由如此指明的百分比取代一樣。
- (6) 根據第(5)款指明的百分比不得少於80%。
- (7) 現宣布——
- (a) 在不影響**少數份數擁有人**的定義的一般性及第(1)(b)款及第4(1)(b)(i)條的施行的原則下，就本條而言，在計算某人或某些人士(而不論其是否第(1)款提述的人)在某地段擁有的不分割份數所佔百分比時，不得將純粹是關乎該地段的公用部分的不分割份數計算在內；
- (b) 第(5)款所指的公告是附屬法例。

4. 對申請所作出的裁定

- (1) 在符合第(2)款的規定下，審裁處在裁定第3(1)條所指申請時——
- (a) (i) 在有任何屬該項申請標的之地段的少數份數擁有人對任何物業在該項申請中獲評估的價值有所爭議的情況下，首先必須就該爭議進行聆訊和作出裁定；
- (ii) 在有該地段的任何少數份數擁有人無法尋獲的情況下，首先亦須要求該地段的**多數份數擁有人**使審裁處信納該名**少數份數擁有人**的物業在該項申請中獲評估的價值——
- (A) 不少於公平及合理的價值；及
- (B) 與在該項申請中所評估的**多數份數擁有人**的物業的價值比較，不少於公平及合理的價值；
- (b) 其次，必須——
- (i) 作出命令飭令為重新發展屬該項申請標的之地段而售賣該地段的所有不分割份數；或
- (ii) 拒絕作出該項命令；及

- (c) 又其次，在(b)(i)段適用的情況下，必須 ——
- (i) 在該項售賣令中，委任由多數份數擁有人提名並獲審裁處信納的受託人以履行本條例就該地段而賦予受託人的責任；及
 - (ii) 授權有關受託人就其提供的受託人服務收取審裁處認為合適而在該項命令中指明的費用。
- (2) 除非審裁處在聆訊屬第3(1)條所指申請的標的之有關地段的少數份數擁有人所提出的反對(如有的話)後，信納 ——
- (a) 基於 ——
 - (i) 在該地段上的現有發展的齡期或其維修狀況；或
 - (ii) 根據第12條訂立的規例所指明的一項或多於一項理由(如有的話)，
該地段理應重新發展(而不論多數份數擁有人是否擬或有能力承擔該項重新發展項目)；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)，
否則審裁處不得作出售賣令。
- (3) 在第8(3)及(4)條的規限下，審裁處在裁定第3(1)條所指的申請時，不得考慮《業主與租客(綜合)條例》(第7章)中任何關於租客在其租賃被終止的情況下或在有他人尋求將該租賃終止的情況下所享有的權利的條文。
- (4) 屬某項售賣令標的之地段的多數份數擁有人須安排 ——
- (a) (除第(5)款另有規定外)將售賣令的文本送達該地段的每名少數份數擁有人；
 - (b) 將售賣令的文本送達地政總署署長；及
 - (c) 刊登符合以下說明的通告 ——
 - (i) 在行銷於香港的中文報章(以中文刊登)及英文報章(以英文刊登)最少各一份刊登；及
 - (ii) 述明 ——
 - (A) 足以識別該地段的充分詳情；
 - (B) 審裁處已作出命令，飭令為重新發展該地段而售賣該地段的所有不分割份數；及
 - (C) 該地段將以拍賣方式售賣(但如第5(1)(b)條適用，則為將以該條提述的其他方式售賣該地段)。
- (5) 如審裁處覺得售賣令的文本不能按照第(4)(a)款送達，則審裁處在其認為合適的情況下，可作出命令 ——

- (a) 免除向該命令所述的任何擁有人或該命令所述類別的擁有人送達該命令文本；及
 - (b) 指示在審裁處認為合適的時間並以審裁處認為合適的方式刊登公告，將以下事項通知所有聲稱為該地段的擁有人的人——
 - (i) 審裁處已作出命令飭令售賣該地段；及
 - (ii) 可在何處及何時取得該命令的文本。
- (6) 凡審裁處作出售賣令，審裁處可在符合第8(3)、(4)及(5)條的規限下，命令對其租賃根據第8(1)(b)條終止的租客付予賠償，亦可發出審裁處認為合適並符合以下說明的指示——
- (a) 關乎——
 - (i) 屬售賣令標的之地段的售賣及購買，在不影響前文的一般性的原則下，包括擬定出售該地段的細則及條件；
 - (ii) 該地段之上任何物業的租客的租賃的終結；
 - (iii) (在不抵觸第11(5)條的條文下)售賣所得收益的運用，包括——
 - (A) 由受託人持有審裁處鑑於有任何影響該地段的待決案件而指明的售賣收益中的某部分；及
 - (B) 在審裁處所指明的情況發生時，將售賣收益中的該部分付予審裁處所指明的人；
 - (b) 規定根據售賣令委任的受託人將屬該售賣令標的之地段的售賣收益，在扣除任何依據第10(2)或11(1)或(2)(a)及(b)條而扣除的數目(如有的話)後付予審裁處，該等售賣收益包括而不限於—— (由2000年第32號第48條修訂)
 - (i) 為購買該地段所付的按金；
 - (ii) 本條例規定須由受託人持有或付予受託人的上述售賣收益中的任何部分；及
 - (c) 與本條例的其他條文並無不一致之處，而在任何上述情況下，第(4)(a)及(5)款在經必要的變通後適用於該指示，一如該等條文適用於售賣令。
- (7) 凡售賣收益依據某項根據第(6)(b)款發出的指示而付予審裁處，則審裁處須按照根據《土地審裁處條例》(第17章)第10A(1)條訂立的規則，將售賣收益或其任何部分發放予在售賣收益倘若由受託人持有的情況下本會有權獲付該收益的各人。
- (8) 如售賣收益——

- (a) 依據某項根據第(6)(b)款發出的指示而付予審裁處；
且
- (b) 在自其付予審裁處當日起計的3年內仍未依據第(7)款發放，

則該收益須付予政府的一般收入內，而在任何上述情況下，第11(7)(b)及(c)條在經必要的變通後適用於該收益。

- (9) 如有疑問或困難或本條例並無條文訂定的事項，根據售賣令委任的受託人、或屬該命令標的之地段的多數份數擁有人或任何少數份數擁有人，可向審裁處提出申請，要求發出指示。
- (10) 在下述情況下，審裁處可命令委任新的受託人，以取代任何現有的根據售賣令委任的受託人，或作為該等現有的受託人以外(包括在並無現有的受託人的情況下)增添的受託人，藉以修訂某項售賣令——
 - (a) 根據售賣令委任的受託人或該地段的多數份數擁有人或少數份數擁有人提出申請；及
 - (b) 審裁處認為如此行事是合宜的。
- (11) 第(1)(c)(ii)款提述的須付予根據售賣令委任的受託人的費用，須由屬售賣令標的之地段的多數份數擁有人支付。
- (12) 凡——
 - (a) 提出第3(1)條所指申請的多數份數擁有人是由2名或多於2名人士組成；而
 - (b) 其中任何人(如有關地段中由該人擁有的不分割份數已轉讓，則為其所有權繼承人)在審裁處未有應該項申請作出售賣令的情況下，告知審裁處他不欲繼續作為該項申請的一方，

則該項申請即當作撤銷，而無須理會欲繼續作為該項申請的申請人的其他人士或其所有權繼承人(如適用的話)在屬該項申請標的之地段的不分割份數中所擁有的不分割份數所佔百分比。

- (13) 凡審裁處拒絕作出售賣令，根據第3(1)條提出的有關申請中的多數份數擁有人，須在其後於可行範圍內盡快安排將第3(3)(b)條提述的該項申請的文本的註冊，根據《土地註冊條例》(第128章)第20條撤銷。

8. 對地段的購買者的保障

- (1) 凡有屬某項售賣令標的之地段售賣，則——
 - (a) 在該地段的購買者成為該地段的擁有人時，任何前擁有人(包括該前擁有人的受讓人及遺產代理人)在該地段或之上或其任何部分的所有權利，除在該命令指明(如有指明的話)的範圍內，立即絕對終止；

- (b) 在按照審裁處在指示中指明的條件(如有的話)的規限下並即使在任何租契的條款或《業主與租客(綜合)條例》(第7章)的條文另有規定的情況下——
- (i) 憑藉本條並就所有目的而言，在該地段上任何物業的租客如屬憑藉在有關購買者成為該地段的擁有人之前已訂立的租契而成為該等租客，則自該地段的購買者成為該地段的擁有人之日起，該租客的租賃即當作已在該日終止；及
 - (ii) 在該日之後的6個月屆滿後，該購買者有權取回有關物業在空置情況下的管有，而有關租客必須交回有關物業在空置情況下的管有。
- (2) 凡有任何租賃憑藉第(1)(b)(i)款的施行而終結，則該租賃所關乎的地段的購買者須在他成為該地段的擁有人當日之後的14日內，安排以中、英兩種語文將附表4指明的通告送達該租賃所關乎的租客，送達方式須為將該通告留給在該租客所居住、並與該租賃有關的物業內的一名成年佔用人。
- (3) 在不抵觸第(4)及(5)款的條文下，第4(6)條提述的賠償令可關乎——
- (a) (i) 須由有關地段的多數份數擁有人支付予第(1)(b)款所提述、並關乎在該地段上而由多數份數擁有人在緊接於該地段的購買者成為該地段的擁有人之前所擁有的任何物業的租契中的租客的賠償(而不論該名多數份數擁有人是否該購買者)；
 - (ii) 須由有關地段的少數份數擁有人支付予第(1)(b)款所提述、並關乎在該地段上而由少數份數擁有人在緊接於該地段的購買者成為該地段的擁有人之前所擁有的任何物業的租契中的租客的賠償(而不論該名少數份數擁有人是否該購買者)；
- (b) 參照《業主與租客(綜合)條例》(第7章)的條文(不論該等條文是否經在有關命令中所指明的變通)而釐定的賠償。
- (4) 在不影響第(3)款的一般性的原則下，審裁處可——
- (a) 考慮租客就應否付予租客任何賠償及(如付賠償的話)賠償款額而作出的申述(如有的話)；
 - (b) 在釐定任何該等賠償時，考慮憑藉第(1)(b)(ii)款的施行而給予租客的利益(如有的話)。
- (5) 如任何租契是在有關地段的售賣令作出當日或之後訂立的，則無須就該租契而向租客付予本條例下的賠償。
- (6) 在本條中——

前擁有人 (prior owner)就某地段而言 ——

- (a) 指先前擁有該地段的不分割份數的人；
- (b) 不包括購買該地段的購買者；

租契 (lease)包括為出租、承租任何處所而以口頭或書面訂立的協議，不論如何稱述；

權利 (rights)就某地段的前擁有人而言，指所有符合以下說明的權利 ——

- (a) 憑藉該名前擁有人對該地段的不分割份數的擁有權而可行使；及
- (b) 影響有關地段的。

11. 售賣收益的運用

(1) 屬某項售賣令標的之地段的售賣收益，在扣除 ——

- (a) (如屬第10(1)條提述的費用並未按照第10(2)條予以扣除，亦並未以其他方式支付的情況)第10(1)條提述的費用後；及
 - (b) 根據該項售賣令委任的受託人作為該地段的轉讓契中的轉讓方而招致的轉讓契的法律費用後，
- 須付予該受託人。

(2) 根據一項售賣令委任的受託人，須按以下次序運用就屬有關命令標的之地段而付予受託人的售賣收益 ——

- (a) 首先用於解除就該地段而須對政府履行的任何法律責任；
- (b) 其次，除第(3)款另有規定外，用於解除影響該地段的產權負擔；
- (c) 除在憑藉第4(6)(a)(iii)(A)及(B)條作出的指示中或第(4)款另有規定外，再其次，按指示而將餘數付予該地段的 ——
 - (i) 多數份數擁有人，但如審裁處根據第8(3)條指明須由該名多數份數擁有人付予租客的賠償，則受託人必須在他已從須付予該名多數份數擁有人的餘數中扣除須付予有關租客的賠償後，方可將餘數付予該名多數份數擁有人；及
 - (ii) 少數份數擁有人，但如審裁處根據第8(3)條指明須由該名少數份數擁有人付予租客的賠償，則受託人必須在他已從須付予該名少數份數擁有人的餘數中扣除須付予有關租客的賠償後，方可將餘數付予該名少數份數擁有人。

(3) 根據售賣令委任的受託人 ——

- (a) 在屬該項售賣令標的之地段的多數份數擁有人或任何少數份數擁有人是該地段的購買者的情況下；並

- (b) 在 ——
- (i) 任何影響該地段的產權負擔是歸因於該購買者的；及
 - (ii) 該購買者以書面同意無須解除該產權負擔，的範圍內，
- 無須遵從第(2)(b)款。
- (4) 凡根據第8(3)條須向屬某項售賣令標的之地段上某物業的租客付予賠償，根據該命令委任的受託人在信納該租客已向該地段的購買者交回該物業在空置情況下的管有之前，不得將該賠償中半數以上的款額付予該租客。
- (5) 根據售賣令委任的受託人須將以下款項付予審裁處 ——
- (a) (如受託人在開始履行其在第(2)(c)款下就屬該項售賣令標的之地段的售賣收益所須履行的責任之前，第4(6)(a)(iii)(A)及(B)條提述的情況仍未發生)依據審裁處憑藉第4(6)(a)(iii)(A)及(B)條作出的指示而由受託人持有的款額；及
 - (b) 在第(2)(c)款所提述的餘數中，因屬多數份數擁有人或少數份數擁有人無法尋獲而剩下的餘數。
- (6) 根據第(5)款付予審裁處的任何款額或餘數 ——
- (a) (在第(5)(a)款適用的情況下)在審裁處所指明的情況發生時，須付予審裁處根據第4(6)(a)(iii)(A)及(B)條作出的有關指示中所指明的人；
 - (b) 在第(5)(b)款適用的情況下 ——
 - (i) 在尋獲有關的多數份數擁有人或少數份數擁有人時(視屬何情況而定)，須付予該名擁有人；
 - (ii) 如有關擁有人在自有關餘數付予審裁處當日起計的3年內仍無法尋獲，須付予政府的一般收入內。
- (7) 現宣布 ——
- (a) 在將售賣收益用以解除第(2)(a)或(b)款提述的法律責任或產權負擔時，多數份數擁有人或少數份數擁有人只須在該等法律責任或產權負擔(視屬何情況而定)是歸因於他的範圍內，為該項解除付款；
 - (b) 第(6)(b)(ii)款並不阻止就以下餘數或由以下人士向政府提出的申索 ——
 - (i) 該款提述的餘數；及
 - (ii) 在有關餘數倘若仍由審裁處持有的情況下本會有權獲付該餘數的人，或看似在有關餘數倘若仍由審裁處持有的情況下本會有權獲付該餘數的人；

- (c) 如任何人聲稱在依據任何售賣令而售賣的地段中有任何權益，則本條及第8(1)(a)條並不阻止該人就該權益關乎的地段部分所產生的售賣收益而採取任何行動或提起任何法律程序。
- (8) 在不影響第(3)款的施行的原則下並除非在指示中另有指明，在本條中，**產權負擔** (incumbrance)就某地段而言，並不包括——
 - (a) (如《新界條例》(第97章)第II部適用於該地段)在任何影響土地的中國習俗或傳統權益下的權利；
 - (b) 任何地役權、通道權或水道權；或
 - (c) 隨土地轉移的契諾。

附表1

[第2(2)、3、10及13條]

估值報告、已提出申請的通知及售賣收益的分攤

第1部

估值報告

在提出本條例第3(1)條所指的申請當日之前的3個月內擬備並列明有關地段上各物業的評估市值的估值報告，而該市值的評估是符合以下說明的——

- (a) 以該物業在空置的情況下作根據；
- (b) 在猶如該地段不會能夠作為某項售賣令的申請的標的之情況下作出；及
- (c) 並無顧及該物業或該地段的重新發展潛力。

第2部

已根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章) 申請售賣位於.....的.....地段的通告

現通知佔用上述地段任何部分的人士，已有一項根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)第3(1)條而向土地審裁處提出的申請，請求土地審裁處作出命令飭令為重新發展而售賣上述地段。

請注意：如土地審裁處作出該項售賣令，則土地審裁處可——

- (a) 在上述地段上任何物業的租客(包括分租租客)的租賃是藉《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)的施行而終止的情況下，飭令向該租客付予賠償；及
- (b) 考慮該租客就應否向其付予賠償及(如付賠償的話)賠償款額而作出的申述(如有的話)。

第3部

將售賣地段所得收益分攤的基準

- (a) 除(b)段另有規定外，按照在有關的第3(1)條所指申請中，對有關地段的每名多數份數擁有人及該地段的每名少數份數擁有人各自的在該地段上的物業所評估的價值而按比例分攤。
- (b) 在以下情況下——
 - (i) 有本條例第4(1)(a)(i)條所提述的爭議而引致該等評估價值經更改；或
 - (ii) 如有根據第4(1)(a)(ii)條要求多數份數擁有人使審裁處信納該條提述的事項，並因而引致該等評估價值經更改，則按照經如此更改的上述評估價值而按比例分攤。

附表2

[第5(1)及13條]

規限地段拍賣的條件

- 1. 須以符合以下說明的廣告將有關拍賣通知公眾——
 - (a) 在——
 - (i) 行銷於香港的中文報章(以中文刊登)及英文報章(以英文刊登)最少各一份刊登；及
 - (ii) 緊接該項拍賣的日期前3個星期內的每個星期中至少刊登各一次；及
 - (b) 述明——
 - (i) 屬該項拍賣標的之地段，是依據本條例所指的售賣令而售賣的；
 - (ii) 該地段的購買者及其所有權繼承人會受附表3指明的條件及該售賣令指明的條件(如有的話)規限；

- (iii) 可在何處及何時取得或查閱該售賣令文本及該等指示的文本；及
 - (iv) 該項拍賣的日期、時間及地點。
2. 屬拍賣標的之地段須設底價，而該底價須 ——
- (a) 顧及該地段本身或(如屬上述拍賣標的之地段關乎2個或多於2個地段)該等地段本身的重新發展潛力；並
 - (b) 獲審裁處批准。

附表3

[第7、9及13條及附表2]

規限地段購買者及其所有權繼承人的條件

1. 該地段須予重新發展，而該項重新發展 ——
- (a) 除(b)段另有規定外，須於審裁處在該地段的售賣令中指明、並在購買該地段的購買者成為該地段的擁有人當日之後6年內屆滿的限期內建成至適宜佔用；
 - (b) 須於審裁處應該地段的購買者或其所有權繼承人的申請而批准的額外限期內建成至適宜佔用。

2. 釋義

在本公告中——

工業地帶 (industrial zone)指在以下圖則中劃出作工業用途的地帶：城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第131章)擬備的草圖，或該條例所指的核准圖或局部核准圖；(2023年第25號第120條)

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。

78A. 釋義

在本部中 ——

主體申請 (main application)指根據《條例》第3(1)(b)條向審裁處提出的作出一項售賣令的申請；

《條例》 (Ordinance)指《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)；

關聯申請 (connected application)指向審裁處提出作出某項命令的申請，而該申請的訴訟因由是隨主體申請所可能有的結果而產生的。

A段——原訴申請**78B. 法律程序的展開**

- (1) 根據《條例》第3(1)條提出的法律程序，須藉申請人向司法常務官提交大致上符合表格32格式的申請通知書而展開。
- (2) 申請人須安排將申請通知書的副本，在該通知書提交後7天內根據《條例》第3(3)(a)及(b)條送達和註冊。
- (3) 申請人須在上述通知書副本如此送達或註冊後3天內，向司法常務官提交送達申請通知書的誓章及申請通知書的註冊的誓章，表明該項送達或註冊(視屬何情況而定)經已完成。
- (4) 申請人須安排將《條例》附表1第2部指明的並兼備中文和英文文本的通告，在有關申請通知書根據第(1)款提交後7天內根據《條例》第3(3)(c)(i)及(ii)條張貼和刊登。
- (5) 申請人須在上述通告如此張貼或刊登後3天內，向司法常務官提交該通告的張貼的誓章及該通告的刊登的誓章，表明該項張貼或刊登(視屬何情況而定)經已完成。

(2008年第158號法律公告)

78D. 聆訊通知書

司法常務官須安排將主體申請的聆訊通知書送達 —— (2008年第158號法律公告)

- (a) 該主體申請的訴訟各方；及
- (b) 已向司法常務官提交的關聯申請的訴訟各方。 (2008年第158號法律公告)

B段——要求對須支付予租客的補償作出裁定的申請

78E. 法律程序的展開

- (1) 租客如欲作出申述，須於《條例》附表1第2部指明的通告張貼後21天內，向司法常務官提交大致上符合表格34格式的申請通知書。
- (2) 申請通知書的副本須由身為租客的申請人在該申請通知書提交後7天內送達擁有人(不論該擁有人屬多數份數擁有人或屬少數份數擁有人)及主體申請的申請人。
- (3) 身為租客的申請人須在根據第(2)款送達申請通知書副本後3天內，向司法常務官提交大致上符合表格30格式的送達文件的誓章或非宗教式誓詞；但如獲送達該通知書副本的身為多數份數擁有人或身為少數份數擁有人的人的答辯人，已在該期間內向司法常務官提交反對申請的反對通知書，則屬例外。

(2008年第158號法律公告)

附表

[第1條]

表格

表格1

[第4(1)條]

非正審申請書

(標題)

土地審裁處

申請編號.....

致：

其地址為

現傳召你於 19..... 年 月 日 (星期)
..... 午 時 分到設於
的土地審裁處 法官席前，在其內庭就
申請人 / 答辯人 * 為求作出以下命令(1)而提出的申請所進行的聆訊中
出庭——

謹請注意，如你屆時不出庭，審裁處可循簡易程序考慮並處理該
項申請。

日期：19..... 年 月 日

申請人 / 答辯人 * 的地址為

申請人 / 答辯人 * 代表律師的地址為

..... †
審裁處印章

.....
申請人 / 答辯人 *

- (1) 述明申請目的。
 * 刪去不適用者。
 † 司法常務官姓名。

表格1

非正審申請書

(背面)

送達誓章 / 非宗教式誓詞*	執達主任備註
<p>本人</p> <p>謹以宗教方式宣誓 / 謹以非宗教方式鄭重、至誠及據實聲明及宣誓*，並聲言本人已於19.....年.....月.....日藉將本文件的申請書的副本交付.....</p> <p>.....，</p> <p>而將該申請書送達該申請人 / 答辯人*.....</p> <p>.....。</p> <p>於19.....年.....月.....日在香港.....</p> <p>法院 / 法庭 / 土地審裁處*以宗教方式宣誓 / 以非宗教方式宣誓*。</p> <p>在本人面前，</p> <p>監誓員(下略)。</p>	

* 刪去不適用者。

(1998年第25號第2條；2000年第28號第47條)

表格2

[第16條]

聆訊通知書

土地審裁處
 申請編號.....

此等法律程序已編定在設於.....的土地
審裁處席前聆訊，並已列入定期審訊表 / 浮動審訊表內，將於19.....
年.....月.....日星期.....上 / 下午.....時進行聆訊，或已列
入流動審訊表內。

日期：19.....年.....月.....日

.....
(土地審裁處副司法常務官)

致：.....

(2000年第28號第47條)

表格3

[第22條]

證人傳票申請書

土地審裁處

申請編號.....

致：土地審裁處司法常務官

鑑

於，其地址為.....

.....
.....，相當可能會為申請人 / 答
辯人提供具關鍵性的證據，本人.....現申請向上述
.....

.....
發出傳票，規定其於19.....年.....月.....日星期.....上 /
下午.....時，在.....開庭的審裁處出庭，為
申請人 / 答辯人提供證據。

日期：19.....年.....月.....日

表格4

[第22條]

傳召證人出庭(及交出文件)的傳票

土地審裁處
申請編號.....

致：[姓名、地址及職業]

現傳召你於19.....年.....月.....日星期.....上 / 下午.....時出席屆時在.....開庭的土地審裁處，以在上述法律程序中提供證據(並須攜備以下文件以便交出[述明所需文件的詳情])。

本傳票是代申請人 / 答辯人.....發出。

日期：19.....年.....月.....日

.....
(土地審裁處司法常務官)
(2000年第28號第47條；2003年第14號第24條)

表格5

[第34(1)條]

要求土地審裁處裁定根據《收回土地條例》
所收回土地的補償的申請通知書

依據第6(2) / 8(2)*條

* 本人 / 我們.....，地址為.....

.....，

(地址)

或

* 地政總署署長

要求土地審裁處就收回

(描述所收回土地的產業權或權益)

而釐定須支付的補償額，而該產業權或權益以前為*本人 / 我們所擁有

或

* 為 所擁有。

(姓名或名稱)

提出要求的原因如下 ——

* 根據該條例第6(1)(a)條作出的要約已遭拒絕。(附上本規則第34(3)條所規定的詳情陳述書。)

* 根據該條例第*6(2) / 8(1)條呈交的申索書未獲同意。(附上申索書副本一份。)

* 無人根據該條例第6(2)條呈交申索書。(附上本規則第34(3)條所規定的詳情陳述書。)

日期：19.....年.....月.....日

.....
(由申請人或其代表簽署)

致： 1. 土地審裁處司法常務官。
2.

申請人的送達地址：

* 刪去不適用者。

(1998年第29號第9條；2000年第28號第47條)

表格6

[第35條]

要求土地審裁處就根據《收回土地條例》
進入土地事裁定補償的申請通知書

依據第7(3)條

* 本人 / 我們，地址為

.....，
(地址)

作為 的
(描述有關土地)

* 擁有人 / 佔用人，

或

* 地政總署署長
要求土地審裁處就有關人士根據該條例第7(1)條 ——

† 進入
(描述有關土地)

並 / 或在該處進行工程
而造成的損害，釐定須支付的補償額。

補償的申索(附上有關申索書的副本)已依據該條例第7(2)條提出，
但現仍未能以和解或妥協方法達成協議。

日期：19.....年.....月.....日

.....
(由申請人或其代表簽署)

致： 1. 土地審裁處司法常務官。
2.

申請人的送達地址：

* 刪去不適用者。

† 可加以修改以切合申索性質。

(1998年第29號第9條；2000年第28號第47條)

土地審裁處
申請編號

表格7

[第36、39、40、45、49、
51、54、57、58、59、61、
69、73、75、78、78I條]

反對根據《業主與租客(綜合)條例》

* 或根據《..... 條例》

向土地審裁處提出申請 / 上訴的
反對通知書

依據第 條

† 申請人姓名或名稱、地址及法律地位：

答辯人姓名或名稱、地址及法律地位：

處所的地址及描述：

正佔用該處所的各人的姓名、年齡及與答辯人的關係(如申請是根據
《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第53(2)(b)條提出的)：

理由及詳情：

本人意欲 / 無意獲得聆聽。

日期：19..... 年 月 日

.....
(答辯人)

答辯人的送達地址：

- 致： 1. 土地審裁處司法常務官。
2. 申請人。

(請加上其他需予送達的人)

* 刪去不適用者；如有需要，加上有關條例的名稱。

† 就根據《業主與租客(綜合)條例》(第7章)提出的申請，述明有關一方的法律地位為業主、主租客、租客抑或分租客。

(1994年第650號法律公告；1998年第25號第2條；2000年第28號第47條；2002年第78號法律公告；2004年第16號第16條)

表格8

[第38(1)條]

要求土地審裁處根據《地下鐵路(收回土地及有關規定)條例》裁定補償申請通知書

依據第.....條

* 本人 / 我們.....，地址為.....

.....，

(地址)

或

* 地政總署署長

要求土地審裁處就根據該條例附表1第I部第.....項所提出
(指明項目)

的補償申索 (附上有關申索書的副本) 而釐定須支付的補償額。地政總署署長已拒絕該項申索，現依據該條例第*21(6)(b) / 21(6)(c)條展開此等法律程序。[在申請由地政總署署長提出時方須填寫此段。]

或

地政總署署長接獲申索書至今已滿4個月，現依據該條例第21(7)條展開此等法律程序。

† 地政總署署長根據該條例第21(5)條給予的拒絕該項申索的理由是——

日期：19..... 年 月 日

.....
(由申請人或其代表
簽署)

致： 1. 土地審裁處司法常務官。
2.

申請人的送達地址：

* 刪去不適用者。

† 只在適用時填寫。

(2000年第28號第47條)

表格9

[第40(1)條]

要求土地審裁處覆核行政長官拒絕根據《地下鐵路(收回土地及有關規定)條例》收回相連或毗鄰土地的決定的申請通知書

依據第8(2)條

本人 / 我們 ，地址為
..... ，
(地址)

作為以下土地的前擁有人 / 佔用人 ——

(a) 被收回的土地，即.....
.....
(描述該被收回的土地)

；及

(b) 相連或毗鄰土地，即.....
.....
(描述該相連或毗鄰土地)

現向土地審裁處申請覆核行政長官根據《地下鐵路(收回土地及有關規定)條例》(第276章)第8(1)條作出的決定，即該被收回的土地並非為使用及享有該相連或毗鄰土地所合理必需而致該相連或毗鄰土地不能獨立作有利益之用者。

現附上依據該條例第8(1)條向行政長官提出申請的申請書副本。

日期：19..... 年 月 日

.....
(由申請人或其代表簽署)

致： 1. 土地審裁處司法常務官。
2. 地政總署署長。

申請人的送達地址：

(1998年第25號第2條；2000年第28號第47條)

要求土地審裁處根據《道路(工程、使用及補償)
條例》裁定補償的申請通知書

依據第.....條

* 本人 / 我們，地址為
.....，
.....，

* 運輸及物流局局長

* 要求土地審裁處依據該條例第28(2)條延展該條例第28(1)條所指明的
期限。

或

* 要求土地審裁處依據該條例第23(2)條覆核行政長官根據該條例第
23(1)條作出的決定。

或

* 要求土地審裁處就根據該條例附表第II部第..... 項所提出的補償申
索(附上有關申索書的副本)而釐定須支付的補償額。

* 運輸及物流局局長已經拒絕該項申索，並依據該條例第29(6)(b) /
29(6)(c)條展開此等法律程序。[在申請由運輸及物流局局長提出時方
須填寫此段。]

或

運輸及物流局局長接獲申索書至今已滿7個月，現依據該條例第29(7)
條展開此等法律程序。

運輸及物流局局長根據該條例第29(5)條給予的拒絕該項申索的理由
是——(只在適用時填寫)

日期：19.....年.....月.....日

.....
(由申請人或其代表簽署)

致 1. 土地審裁處司法常務官。
： 2.

申請人的送達地址：

* 刪去不適用者。

(1997年第362號法律公告；1998年第25號第2條；2000年第28號第47
條；2002年第106號法律公告；2007年第130號法律公告；2022年第
144號法律公告)

表格11

[第46(1)條]

要求土地審裁處覆核行政長官拒絕根據《道路(工程、
使用及補償)條例》收回相連或毗鄰土地
的決定的申請通知書

依據第23(2)條

本 人 / 我 們，地址為.....
.....

.....，
(地址)

對下述相連或毗鄰土地擁有可獲補償的權益，並且——

(a) 作為
(描述被收回的土地)

的前擁有人 / 佔用人

* 或

(a) 因道路的封閉或因私人權利的終絕、修改或限制而感到受
屈，該道路或私人權利為——

.....
.....

(描述該道路或私人權利)

(b) 該相連或毗鄰土地為

.....

(描述該相連或毗鄰土地)

現向土地審裁處申請覆核行政長官根據該條例第23(1)條作出的決定，即該被收回的土地 / 道路 / 權利並非為使用及享有該相連或毗鄰土地所合理必需者。

現附上依據該條例第23(1)條向行政長官提出申請的申請書副本。

日期：19..... 年 月 日

.....

(由申請人或其代表簽署)

致： 1. 土地審裁處司法常務官。

2. 運輸及物流局局長。

申請人的送達地址：

* 刪去不適用者。

(1997年第362號法律公告；1998年第25號第2條；2000年第28號第47條；2002年第106號法律公告；2007年第130號法律公告；2022年第144號法律公告)

表格12

[第48(1)條]

要求土地審裁處根據《前濱及海床(填海工程)條例》
裁定補償的申請通知書

依據第 條

本 人 / 我 們，地址為

.....

.....，

(地址)

或

* 地政總署署長

要求土地審裁處根據該條例第13條，就

.....

(受影響的人)

根據該條例第12條所提出的申索(附上有關申索書的副本)而釐定須支付的補償額。

就與該申索有關的根據該條例第3條作出的建議而給予的批准，已根據該條例第7條生效。

或

與該申索有關的根據該條例第3條作出的建議，已獲行政長官會同行政會議根據該條例第*8(1)(b) / 8(1)(c)條予以(局部)批准。

現證明根據該條例第13(5)條發出的有關將申索轉交土地審裁處的通知書，已於19.....年.....月.....日送達申索的另一方。

日期：19.....年.....月.....日

.....
(由申請人或其代表簽署)

致：土地審裁處司法常務官。

申請人的送達地址：

* 刪去不適用者。

(1998年第25號第2條；2000年第28號第47條；2007年第7號法律公告)

表格13

[第50條]

根據《香港機場(障礙管制)條例》
向土地審裁處發出的通知書

依據第25(2)條

* 本人 / 我們，地址為

.....，
(地址)

或

* 地政總署署長

要求土地審裁處根據該條例第25條，就有關以下損失、損害或開支而須支付的補償的爭議作出裁定：

.....
.....

(描述已有補償申索就其提出的損失、損害或開支，並附上根據該條例第23條所提交的申索書的副本)

此外，又要求土地審裁處裁定何人可獲付補償。聲稱有權獲得補償的人的姓名或名稱及地址如下——(列明姓名或名稱及地址)

現證明根據該條例第25(2)條發出的有關擬將此項爭議轉交土地審裁處的通知書，已於19.....年.....月.....日送達此項爭議的以下各方——(列明姓名或名稱及地址)

日期：19.....年.....月.....日

.....
(由申請人或其代表簽署)

致：土地審裁處司法常務官。

申請人的送達地址：

* 刪去不適用者。

(1996年第559號法律公告；2000年第28號第47條)

表格14

[第53(1)條]

要求土地審裁處根據《供電網絡(法定地役權)條例》
裁定補償的申請通知書

依據第10(3)條

本 人 / 我 們，地址為

.....
.....，
要求土地審裁處釐定根據該條例第10(1)條提出的申索(附上有關申索書
的副本)的補償額。

有關申請的詳情為——

1. 受法定命令的註冊影響的土地：
2. 申請人對該土地擁有的產業權或權益的性質：
3. 所申索的補償額：
4. 申請人所倚賴的理由及事實：

申索書交付電力公司至今已滿28天，但申請人及電力公司仍沒有
就電力公司根據該條例第10條須負的法律責任(如有的話)達成協議，本
申請書現於上述28天屆滿後的60天內呈交土地審裁處。

日期：19..... 年..... 月..... 日

.....
(由申請人或其代表簽署)

- 致：
1. 土地審裁處司法常務官。
 2. (電力公司)。

申請人的送達地址：

(2000年第28號第47條；2007年第7號法律公告)

表格15

[第56(1)條]

要求土地審裁處根據《建築物條例》
裁定補償的申請通知書

依據第18A條

* 本人 / 我們，地址為

.....

.....，

要求土地審裁處就有關撐柱工程的申索而裁定須由答辯人支付的補償；該申索的詳情如下——

*1. 本人是所豎立撐柱支撐的建築物的佔用人

或 本人並非所豎立撐柱支撐的建築物的佔用人。

該建築物位於

.....。

2. 答辯人姓名或名稱及地址。

3. 答辯人所進行 / 擬進行的須豎立撐柱的建築工程的地址——

.....。

4. 本人並未與答辯人就補償的支付訂立書面協議。如有協議，本人會以書面通知你。

5. 申請人因撐柱的豎立、保養或拆除而蒙受的損失或損害的詳情：

日期：19.....年.....月.....日

.....

(由申請人或其代表簽署)

- 致：
1. 土地審裁處司法常務官。
 2. 答辯人。

申請人的送達地址：

* 刪去不適用者。

(2000年第28號第47條)

表格16

[第58(1)(a)條]

根據《已拆卸建築物(原址重新發展)條例》
向土地審裁處提出上訴的通知書

依據第4(1)條

本人 / 我們，地址為

.....，
(地址)

作為 的
(描述有關物業)

擁有人，要求土地審裁處聆訊針對就上述物業作出的重新發展令而提出的上訴。該命令由屋宇署署長依據該條例第4(1)條作出，並於
.....年.....月.....日送達 * 本人 / 我們。

上訴所針對的是

.....
(在此述明是否針對整項命令而提出上訴，或指明所反對的命令的部分)

上訴的理由是：

.....
.....

日期：.....年.....月.....日

.....
(由上訴人或其代表簽署)

- 致： 1. 土地審裁處司法常務官。
2. 屋宇署署長。

上訴人的送達地址：

* 刪去不適用者。

(2000年第28號第47條；2006年第281號法律公告)

表格17

[第58(1)(b)條]

根據《已拆卸建築物(原址重新發展)條例》
向土地審裁處提出上訴的通知書

依據第6(3)條

本人 / 我們，地址為

.....，
(地址)

作為

(描述有關物業)

* 擁有人 / 承按人，要求土地審裁處聆訊針對就上述物業作出的增值評估而提出的上訴。該增值評估由地政總署署長依據該條例第6(1)條作出，並於19.....年.....月.....日通知 * 本人 / 我們。

上訴的理由是：

日期：19.....年.....月.....日

.....
(由上訴人或其代表簽署)

- 致： 1. 土地審裁處司法常務官。
2. 地政總署署長。

上訴人的送達地址：

* 刪去不適用者。

(2000年第28號第47條)

表格18

[第59條]

根據《已拆卸建築物(原址重新發展)條例》
向土地審裁處提出申請的通知書
依據第7(2)條

申請人姓名或名稱及地址：

答辯人姓名或名稱及地址：

處所的地址及描述：

租賃期限：

租金：

- (1) 本人已於19..... 年..... 月..... 日遷出屬封閉令標的之處所。
- (2) 本人曾佔用該處所的(填寫居用的詳情)：
- (3) 本人現申請就本人可能有權獲得的補償作出裁定。
- (4) 本人並未與業主或主租客就補償的支付訂立任何協議。如有協議，本人會以書面通知你。

日期：19..... 年..... 月..... 日

.....

申請人

申請人的送達地址：

- 致： 1. 土地審裁處司法常務官。
- 2. 答辯人。

(2000年第28號第47條)

表格19

[第60條]

差餉上訴19 年第 號

根據《差餉條例》向土地審裁處
提出上訴的通知書

依據第42(1)條

* 本人 / 我們，地址為

.....，
作為 * 擁有人 / 佔用人 /, 要求土
.....

(如屬其他身分，請在此指明)

地審裁處聆訊針對差餉物業估價署署長的以下決定而提出的上訴：

.....
.....
.....

(描述有關物業單位，並撮述影響該物業單位的決定)

該決定已由差餉物業估價署署長依據該條例第*39 / 40(2)條於19
.....年.....月.....日送達*本人 / 我們。

† 上訴的理由及其所據事實是：

現請土地審裁處根據該條例第44(1)條作出以下命令：

.....
.....
.....

(列明所尋求的補救)

日期：19.....年.....月.....日

.....
(由上訴人或其代表簽署)

上訴人的送達地址：

- 致：
1. 土地審裁處司法常務官。
 2. 差餉物業估價署署長。
 3. (請加上其他須予送達的人)。

* 刪去不適用者。

† 請注意該條例第42(2)條。

(2000年第28號第47條)

表格20

[第65(1)條]

根據《房屋條例》向土地審裁處
提出上訴的通知書

依據附表

本 人 / 我 們，地址為

..... 作為
..... 的購買人，要求土地審
(描述有關物業)

裁處聆訊針對上述物業的現行市價評估而提出的上訴。該現行市價評估由房屋署署長作出，並於19.....年.....月.....日通知本人 / 我們。

上訴的理由是：

日期：19.....年.....月.....日

.....
上訴人

- 致： 1. 土地審裁處司法常務官。
2. 房屋署署長。

上訴人的送達地址：

(2000年第28號第47條)

表格21

[第66(3)條]

反對根據《房屋條例》提出
上訴的反對通知書

依據附表

本人房屋署署長，反對，
.....

即
..... 的身為購買人的上訴人，
(描述有關物業)

針對本人對上述物業作出的現行市價評估而向土地審裁處提交的上訴，特此通知。

現隨本通知書附上本人於19.....年.....月.....日所作評估的副本，而該上訴是針對該評估而提出的。

日期：19.....年.....月.....日

.....
房屋署署長
(代行)

- 致： 1. 土地審裁處司法常務官。

2. 上訴人。

房屋署署長的送達地址：

(2000年第28號第47條)

表格22

[第68條]

根據《業主與租客(綜合)條例》
提出的申請通知書

依據第 條

編號 LD.....

申請人姓名或名稱： *(業主 / 租客 / 分租客)

.....

及地址：

答辯人姓名或名稱： *(業主 / 租客 / 分租客)

.....

及地址：

處所的地址：

處所的用途： *(住宅 / 商用)

.....

租賃期限： 年 月 日至 年 月
日

現時租金：每月 元

申請事項及詳情：

* 申請新租賃。 / * 申請釐定市值租金。

* 申請收回處所的管有及追收租金(由於答辯人未有繳付由 年
月 日起的租金)；並申請要求作出命令繳付 中間收益、
訟費、 * 利息、 * 管理費、 * 差餉 / 地租 / 地稅、
* 水費 / 電費 / 煤氣費及 * 其他公用設施費用。

* 申請處置答辯人在處所遺下的財物。

* 申請裁定租賃是否屬《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第IVA部所指的
規管租賃。 / * 根據《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第IVA部申請
裁定，將去世租客在規管租賃下的利益及保障的享有權，由該租客的家
庭成員取得。

日期： 年 月 日

..... +

(申請人 * 之授權代表簽署)

獲授權代表

姓名的全寫

:

致 1. 土地審裁處司法常務官。

:

2. 答辯人。

申請人的送達地址:

.....

+ 申請人如屬公司 / 法人團體，請加蓋公司圖章及列明簽署人之姓名的全寫。

* 刪去不適用者。

註：答辯人如擬反對此項申請，他必須於本通知書送達之日7天內親自來到土地審裁處登記處，及提交反對通知書(表格7)。

(2002年第32號第40條；2006年第281號法律公告；2021年第36號第12條)

表格22A

[第68(1A)條]

根據《2004年業主與租客(綜合)(修訂)條例》
提出申請的通知書

依據第5(2)條

編號 LD..... /

申請人姓名或名稱: *(業主 / 租客)

.....
及地址:

答辯人姓名或名稱: *(租客 / 分租客)

.....
及地址:

處所的地址:

在過渡性終

止通知書

送達前的

租賃期限: 由 年 月 日至 年 月 日

現時租金: 每月 元

過渡性終止通知書：送達日期：.....年.....月.....日
通知書屆滿日期：.....年.....月.....日

送達方式：.....

申請事項及詳情：

有關租賃已於過渡性終止通知書屆滿時終止，申請人現申請收回處所的管有並向答辯人申索下列各項——

(1) 由.....年.....月.....日至交回在空置情況下的處所的管有的日期為止期間的欠租 / 中間收益，以及訟費。

(2) 連同其他.....。

日期：.....年.....月.....日

..... +
(申請人 / 申請人的授權代表 * 簽署)

獲授權代表
姓名的全寫
：.....

致 1. 土地審裁處司法常務官。

： 2. 答辯人。

申請人的送達地址：.....

+ 申請人如屬公司 / 法人團體，請加蓋公司圖章及列明簽署人的姓名的全寫。

* 刪去不適用者。

註 如你擬反對此項申請，你必須於本通知書送達之日起7天內或土地審裁處命令的限期內，親自前往土地審裁處登記處，並提交反對通知書(表格7)。

(2004年第16號第16條)

表格22B

[第68(1B)條]

根據《2004年業主與租客(綜合)(修訂)條例》
提出申請的通知書

依據第7(1)條

編號LD..... /

申請人姓名或名稱： *(業主 / 租客)

.....
及地址：

答辯人姓名或名稱： *(租客 / 分租客)

.....
及地址：

處所的地址：

租賃期限：由 年 月 日至 年 月 日

現時租金：每月 元

過渡性終

止 送達 通知書屆
通知書(如 日期：..... 年..... 月..... 滿日期：..... 年..... 月..... 日
有的話)： 日

送達方式：

申請事項及詳情：

申請人現基於他合理地需要有關處所以供下述人士作住所的理由，申請收回處所的管有 ——

[需要佔用處所的人的姓名、年齡及與申請人的關係]

.....

並向答辯人申索下列各項 ——

(1) 由 年 月 日至交回在空置情況下的處所的管有的日期為止期間的欠租 / 中間收益，以及訟費。

(2) 連同其他
..... 。

日期：..... 年 月 日

..... +
(申請人 / 申請人的授權代表 * 簽署)

獲授權代表
姓名的全寫

:

致 1. 土地審裁處司法常務官。
: 2. 答辯人。

申請人的送達地址:

+ 申請人如屬公司 / 法人團體，請加蓋公司圖章及列明簽署人的姓名的全寫。

* 刪去不適用者。

註 如你擬反對此項申請，你必須於本通知書送達之日起7天內或土地審裁處命令的限期內，親自前往土地審裁處登記處，並提交反對通知書(表格7)。

(2004年第16號第16條)

表格23

[第72(1)條]

根據《業主與租客(綜合)條例》要求土地
審裁處作出命令將因改善而導致的加
租取消或降低加幅的申請通知書

依據第55A(8)條

申請人姓名或名稱及地址：
(租客 / 分租客)

答辯人姓名或名稱及地址：
(業主 / 主租客)

申請人現申請作出命令，將答辯人於

.....

(送達日期)

就稱為.....的處所向申請人送達的加租

(處所的描述)

通知書內指明的加租取消或降低加幅，所持理由是 ——

- ***(a)** 所作改善並非必需。
- ***(b)** 用於改善的款額大於合理所需。
- ***(c)** 因所作改善而導致的加租在各租客間的攤分並不合理。

申請人亦申請作出有關訟費的命令。

申請人的送達地址：

日期：19..... 年..... 月..... 日

.....
(由申請人或其代表簽署)

- 致：
1. 土地審裁處司法常務官。
 2. 答辯人。

註： 你如擬反對此項申請，必須於本通知書送達之日14天內親自來到土地審裁處登記處，並以表格7提交反對通知書。

* 刪去不適用者。

(2000年第28號第47條)

表格24

[第74(1)條]

針對差餉物業估價署署長就要求將租賃由《業主與租客(綜合)條例》第II部的適用範圍轉入第IV部的適用範圍的申請所作的決定而向土地審裁處提出上訴的通知書

依據第51D條

上訴人姓名或名稱、地址及法律地位：

答辯人姓名或名稱、地址及法律地位：

上訴人現針對差餉物業估價署署長就依據第51A / 51B條(刪去不適用者) 提出、要求將稱為

.....

.....

(處所的描述)

的處所的租賃豁除於第II部的適用範圍並藉此轉入第IV部的適用範圍的申請所作的決定而提出上訴。

現附上差餉物業估價署署長所發出、列明上訴所針對的決定的證明書副本。

上訴的理由是：(在此處簡要述明上訴的理由)

上訴人亦申請作出有關訟費的命令。

上訴人的送達地址：

日期：19.....年.....月.....日

.....

(由上訴人或其代表簽署)

- 致：
1. 土地審裁處司法常務官。
 2. 答辯人。
 3. 差餉物業估價署署長。
 4. (請加上其他需予送達的人)。

註：你如擬反對此項上訴，必須於本通知書送達之日14天內親自來到土地審裁處登記處，並以表格7提交反對通知書。

表格25

[第74(2)條]

根據《業主與租客(綜合)條例》針對
差餉物業估價署署長就覆核加租
證明書所作的決定而向土地審
裁處提出上訴的通知書

依據第60條

上訴人姓名或名稱、地址及法律地位：

答辯人姓名或名稱、地址及法律地位：

上訴人現針對差餉物業估價署署長就覆核稱為
.....

.....
(處所的描述)

的處所的增加租證明書所作的決定而提出上訴。

現附上差餉物業估價署署長所發出、列明上訴所針對的決定的證明書副本。

上訴的理由是：(在此處簡要述明上訴的理由)

上訴人亦申請作出有關訟費的命令。

上訴人的送達地址：

日期：19.....年.....月.....日

(由上訴人或其代表簽署)

- 致：
1. 土地審裁處司法常務官。
 2. 答辯人。
 3. 差餉物業估價署署長。
 4. (請加上其他需予送達的人)。

註：你如擬反對此項上訴，必須於本通知書送達之日14天內親自來到土地審裁處登記處，並以表格7提交反對通知書。

(2000年第28號第47條；2021年第5號編輯修訂紀錄)

表格26

[第74(3)條]

根據《業主與租客(綜合)條例》針對差餉物業估價署署長就因改善而導致的分租租金加租所作的裁定而向土地審裁處提出上訴的通知書

依據第63A(6)條

上訴人姓名或名稱、地址：
(分租客)

答辯人姓名或名稱、地址：
(主租客)

上訴人現針對差餉物業估價署署長所釐定的分租客應繳租金的增額而提出上訴，該增額是因業主所作的改善及因該等改善導致主租客應繳付給業主的租金依據第55A條有所增加而致。

現附上差餉物業估價署署長所發出、列明上訴所針對的裁定的通知書副本。

上訴的理由是：(在此處簡要述明上訴的理由)

上訴人亦申請作出有關訟費的命令。

上訴人的送達地址：

日期：19.....年.....月.....日

.....
(由上訴人或其代表簽署)

- 致：
1. 土地審裁處司法常務官。
 2. 答辯人。
 3. 差餉物業估價署署長。
 4. (請加上其他需予送達的人)。

註：你如擬反對此項上訴，必須於本通知書送達之日14天內親自來到土地審裁處登記處，並以表格7提交反對通知書。

(2000年第28號第47條)

表格27

[第77(a)條]

根據《建築物管理條例》向土地審裁處
提出申請的通知書

建築物管理
申請編號.....

依據第4條

* 申請人姓名或名稱、地址及法律地位：

答辯人姓名或名稱及地址：
(其他業主)

建築物的地址：

† (凡申請人是符合第4(1)(a)條規定的業主) ——
為第39條的目的而釐定的份數總數為：

† 各申請人持有的份數百分率為：

申請人申請作出命令，下令由申請人或由審裁處指定的業主召開業主會議以委出管理委員會，並申請作出有關此項申請的訟費的命令。

申請人的送達地址：

日期：19.....年.....月.....日

.....
(由申請人或其代表簽署)

- 致：
1. 土地審裁處司法常務官。
 2. 答辯人。

註： 你如擬反對此項申請，必須於本通知書送達之日21天內親自來到土地審裁處登記處，並以表格7提交反對通知書。

* 述明申請人是否為有關建築物總共擁有份數不少於20%的業主或申請人是否為律政司司長。

† 如申請人是律政司司長，請予刪去。

(1997年第362號法律公告；2000年第28號第47條；2007年第5號第73條)

表格28

(由2006年第281號法律公告廢除)

表格29

[第77(b)及(c)條]

根據《建築物管理條例》向土地審裁處
提出申請的通知書

建築物管理
申請編號.....

依據

申請人姓名或名稱、地址及法律地位：

答辯人姓名或名稱、地址及法律地位：

建築物的地址：

1. 申請人申請作出命令，而該命令是有關.....
.....
.....
(指明提出申請所依據的條文下的事項)

†2. 須予裁定的法律問題、釋義及強制執行或其他事項為：

或 須計算或分攤的款額或其他數額的詳情為：

申請人的送達地址：

日期：.....年.....月.....日

.....
(由申請人或其代表簽署)

致 1. 土地審裁處司法常務官。
：
2. 答辯人。

註 你如擬反對此項申請，必須於本通知書送達之日21天內親自來到
： 土地審裁處登記處，並以表格7提交反對通知書。

† 刪去不適用者並因應需要作其他修改。

(2000年第28號第47條；2006年第281號法律公告)

表格30

[第10條]

送達文件的誓章 / 非宗教式誓詞

土地審裁處
申請編號

.....

依據第.....條

本人, 地址為

.....
以宗教方式宣誓，並聲言如下

：

或

現謹以非宗教方式至誠據實宣誓，並聲言如下：

1. 本人已於19.....年.....月.....日星期.....，將上述申請書的真實副本一份在.....面交送達上述申請書中被指名為答辯人的人.....，而現向本人展示並標明為.....的文件，亦為上述申請書的真實副本。

或

1. (a) 本人已於19.....年.....月.....日星期.....，將上述申請書的真實副本一份送達上述申請書中被指名為答辯人的人.....，而現向本人展示並標明為.....的文件，亦為上述申請書的真實副本。送達方式是將上述申請書的真實副本以普通郵遞方式送往該人在.....的送達地址，或該人在.....的在香港最後為人所知或慣常居住或營業的地點，或在.....的其註冊辦事處，並註明由該人收件。

或

1. (a) 本人已於19.....年.....月.....日星期.....，在.....稱為.....的處所的入口處，張貼一份擬依據《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第4條申請豁免該處所受該條例條文規限的通知書，而現向本人展示並標明為.....的文件，是該份通知書的真實副本。

[1.] 本人亦已於19.....年.....月.....日星期.....，
將該份通知書的複本一份送達該處所的 * 租客 / 業主
.....。

或 (如屬替代送達，請提供確實詳情並展示適當證明，以證明送達已
按照替代送達命令的條款而完成)。

† 本人謹以非宗教方式鄭重、至誠及據實宣誓，並聲言：本人此誓詞
的內容均屬真實。

於19.....年.....月.....日
在香港.....* 以宗教方式宣誓 /
以非宗教方式宣誓。 }

在本人面前：

* 刪去不適用的字句。

† 只適用於非宗教式誓詞。

(1998年第25號第2條)

表格31

[第14(1)條]

排期聆訊申請書

土地審裁處
申請編號.....

依據第14(1)條

致：土地審裁處司法常務官。

1. 現申請聆訊本申請。
2. 估計聆訊需時 天。
3. 將傳召的證人數目為 名。
4. 反對通知書已於 年 月 日提
交。

或

無人提交反對通知書，而提交該通知書的期限已於 年
..... 月 日屆滿。

日期：.....年.....月.....日

.....
申請人 / 答辯人

並致：答辯人 / 申請人。

(2000年第28號第47條；2006年第281號法律公告)

表格32

[第78B條]

申請編號

根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》向
土地審裁處申請作出售賣令的申請通知書

依據第3(1)條

申請人(多數份數擁有人)的姓名或名稱及地址，及該申請人在下述地段所持有的不分割份數的數目(在括弧內表示)：

答辯人(少數份數擁有人)的姓名或名稱及地址，及該答辯人在下述地段所持有的不分割份數的數目(在括弧內表示)：

申請予以售賣的地段所有不分割份數的描述及數目：

申請人現申請一項為重新發展該地段而售賣該地段的所有不分割份數的命令，所持理由為：

- (a) 申請人是以承按人以外的身分，擁有該地段的不分割份數中不少於90%的不分割份數(或不少於 %，即行政長官會同行政會議於 年 月 日 (年第 號法律公告)指明的百分比)，申請人擁有的不分割份數的確實的百分比是.....。
- (b) 已擬備和附上《條例》附表1第1部所指明並列出有關地段上各物業的評估市值的估值報告。
- (c) 如上述申請獲批准，則申請人藉此亦向審裁處申請作出進一步的命令，以飭令申請人 / 答辯人於該地段售賣成功時須各自向其租客(以下所指明者)支付為終止其租賃而須支付的以下賠償款額。

申請人 / 答辯人 編號及 姓名或 名稱	身為受款 人 的租客	最高賠償 款額	租期	現時月租	備註(如： 並無提出數 目的原因或 影響賠償的 因素)
-------------------------------	------------------	------------	----	------	---

其他理由及詳情：

日期：.....年.....月.....日

.....
(申請人)

申請人的送達地址：

- 致：
1. 土地審裁處司法常務官。
 2. 答辯人。
 3. (請加上其他需予送達的人)

註： 你如擬反對此項申請，必須於本通知書送達後21天內親身到臨土地審裁處登記處，並以表格33提交反對通知書。

(1999年第100號法律公告；2000年第28號第47條)

表格33

[第78C條]

申請編號

反對根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》
申請作出售賣令的反對通知書

依據第4(2)條

申請人(多數份數擁有人)的姓名或名稱及地址：

答辯人(少數份數擁有人)的姓名或名稱、地址及法律地位：

處所的地址及描述：

1. 答辯人基於以下理由反對申請作出一項為重新發展有關地段而售賣該地段所有不分割份數的命令：
 - (a) 基於以下理由對在申請中所評估的部分物業或所有物業的價值提出爭議：

 - (b) 其他理由(如有的話)：

2. 答辯人基於以下理由反對建議由答辯人(少數份數擁有人)向其租客所支付的賠償的款額：

3. 本人 / 我們意欲 / 無意獲得聆聽。

日期：.....年.....月.....日

.....
(答辯人的姓名或
名稱及編號)

答辯人的送達地址：

- 致：
1. 土地審裁處司法常務官。
 2. 申請人(多數份數擁有人)。
 3. (請加上其他需予送達的人)
- (1999年第100號法律公告；2000年第28號第47條)

表格34

[第78E條]

申請編號

(有關主體申請編號))

根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》
申請作出補償裁定的申請通知書
依據第4(6)及8(3)及(4)條

- (a) 申請人(租客 / 主租客 / 分租客)的姓名或名稱、地址及法律地位：
：
- (b) 答辯人(多數份數擁有人 / 少數份數擁有人)的姓名或名稱、地址及法律地位：
- (c) 處所的地址及用途：
- (d) 租期：
- (e) 租金：
- (f) 多數份數擁有人申請作出一項售賣有關地段所有不分割份數(包括有關處所)的命令的主體申請編號：.....
- (g) 在該主體申請中列明向申請人支付的建議最高賠償款額：
.....

如有關租賃在審裁處依據上述條例第4(6)條作出售賣令後根據第8(1)(b)條而終止，則申請人藉此申請對須予支付的賠償款額作出裁定。申請人所申索的賠償款額是, 而申請人所依據的理由及事實如下：

日期：.....年.....月.....日

.....

申請人的送達地址：

- 致：
1. 土地審裁處司法常務官。
 2. 答辯人。
 3. 在主體申請中的申請人(多數份數擁有人)
 4. (請加上其他需予送達的人)

- 註：
- (a) 你如擬反對此項申請，必須於本通知書送達後21天內親身到臨土地審裁處登記處，並以表格35提交反對通知書。
 - (b) 申請人及答辯人無須採取積極步驟以定出裁定賠償的日期。有關各方將會收到一份主體申請的聆訊通知書並可於審裁處出席(如他們意欲出席的話)。如審裁處作出售賣令，則任何一方如不滿意所裁定的賠償款額，可依據《土地審裁處條例》(第17章)第11A條在有關命令作出之日起計的1個月內向審裁處提出申請覆核任何已裁定的賠償款額。

(1999年第100號法律公告；2000年第28號第47條)

表格35

[第78F條]

申請編號

(有關主體申請編號)

.....

反對根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》
申請作出補償裁定的反對通知書

依據第4(6)及8(3)條

- (a) 申請人(租客 / 主租客 / 分租客)的姓名或名稱、地址及法律地位
：

(b) 答辯人(多數份數擁有人 / 少數份數擁有人)的姓名或名稱、地址及法律地位：

(c) 處所的地址及描述：

本人 / 我們是編號 的主體申請的一方。本人 / 我們 / 申請人 / 答辯人的編號是

2. 在以下範圍內，本人 / 我們反對身為租客 / 主租客 / 分租客的申請人所申索的賠償款額：

(a) 基於以下理由(請述明所依據的事實的詳情，詳情的充分程度須使申請人能了解他所須應付的案)，無須向申請人支付賠償：

(b) 基於以下理由(請述明所依據的事實的詳情，詳情的充分程度須使申請人能了解他所須應付的案)，須向申請人支付的賠償款額應為.....：

3. 本人 / 我們意欲 / 無意獲得聆聽。

日期：.....年.....月.....日

.....
(身為擁有人的答辯人的姓名或名稱)

答辯人的送達地址：

- 致：
1. 土地審裁處司法常務官。
 2. 身為租客 / 主租客 / 分租客的申請人。
 3. 在主體申請中的申請人(多數份數擁有人)。
 4. (請加上其他需予送達的人)

(1999年第100號法律公告；2000年第28號第47條)

表格36

[第78H條]

上訴編號 年第 號

根據《地租(評估及徵收)條例》向土地審裁處
提出上訴的通知書

依據第26(1)條

* 本人 / 我們，
.....
地 址 為，

.....
作為 * 擁有人 / 承租人 / 佔用人 / 其他 / ，
.....

(如屬其他身分，請在此指明)

要求土地審裁處聆訊針對*地政總署署長 / 差餉物業估價署署長的以
下 決 定 而 提 出 的 上 訴 ：

.....
.....
.....

(描述有關物業單位，並撮述影響該物業單位的決定)

該決定已由 * 地政總署署長 / 差餉物業估價署署長依據該條例第
*4(11) / 21(1) / 25(3)條於.....年.....月.....日 * 告知 /
送達 * 本人 / 我們。

† 上訴的理由及其所據事實是：

.....
.....
.....

現請土地審裁處根據該條例第27條作出以下命令：

.....
.....
.....

(列明所尋求的補救)

日期：.....年.....月.....日

.....

(由上訴人或其代表簽署)

上訴人的送達地址：

- 致：
1. 土地審裁處司法常務官。
 2. * 地政總署署長 / 差餉物業估價署署長。
 3. (請加上其他須予送達的人)。

* 刪去不適用者。

† 請注意該條例第26(2)條——

- (a) 如屬根據該條例第4(11)條提出的上訴，則上訴的理由只限於有關的根據適用租契持有的權益或有關的物業單位是否有權獲得繳交地租的法律責任的豁免的問題；
- (b) 如屬根據該條例第21(1)或25(3)條提出的上訴，則上訴的理由只限於所提建議或反對(視屬何情況而定)的理由。

(2002年第78號法律公告)

表格37

[第74(3A)條]

針對差餉物業估價署署長就租賃是否不在
《業主與租客(綜合)條例》第V部適用
範圍內所作裁定而向土地審裁處
提出上訴的通知書

依據第121(6)條

上訴人姓名或名稱、地址及法律地位：

答辯人姓名或名稱、地址及法律地位：

上訴人現針對差餉物業估價署署長就依據第121(4)條提出的申請裁定租賃是否根據第121(3)條而不在第V部適用範圍內的裁定而提出上訴。有關租賃涉及的處所稱為

.....
.....。

(處所的描述)

現附上差餉物業估價署署長發出的通知書副本，上訴所針對的裁定已在其中列明。

上訴的理由是：(在此處簡述上訴的理由)

上訴人亦申請作出關於訟費的命令。

上訴人的送達地址：

日期：.....年.....月.....日

.....
(由上訴人或其代表簽署)

致： 1. 土地審裁處司法常務官。
2. 答辯人。
3. 差餉物業估價署署長。
4. (請加上其他需予送達的人)

註： 你如擬反對此項上訴，必須於本通知書送達之日後14天內親往土地審裁處登記處，並以表格7提交反對通知書。

(2002年第32號第40條；2004年第29號法律公告)

**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**

	宗數 (截至 2023 年 6 月)
提交的申請總數	424
• 自 1999 年實施第 545 章以來至 2010 年降低申請門檻	(65) (即 424 宗的 15%)
• 自 2010 年降低申請門檻以來至 2023 年 6 月 30 日	(359) (即 424 宗的 85%)
○ 根據 80%門檻(自 2010 年 4 月 1 日實施以來)提交的申請數目，當中：	[246] (即 359 宗的 69%)
(i) 地段上所有樓宇的樓齡均≥50 年	{231}
(ii) 地段上每個單位各佔該地段所有不分割份數的 10%以上	{34}
(iii) 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 年的工業大廈(「工廈」)	(當中有 29 宗申請涉及樓齡≥50 年的樓宇，並重複計算於上文(i)項) {15} (當中有 5 宗申請涉及樓齡≥50 年的工廈，並重複計算於上文(i)項)
(a) 已獲發強拍令的申請數目	184 [當中有 168 宗成功在公開拍賣中售出、14 宗未有進行拍賣 ¹ 或拍賣不成功、2 宗有待進行拍賣]
(b) 被駁回／剔除的申請數目 [註：駁回的原因包括審裁處不信納有關地段理應重新發展／未達申請門檻]	5
(c) 中止／撤銷／循其他途徑達成和解的申請數目	204
(d) 處理中的申請數目	31

¹ 凡屬售賣令標的之地段在該命令作出當日之後的三個月內(或土地審裁處(「審裁處」)指明額外的一段三個月的限期內)仍未售賣，則該項售賣令須立即當作無效，猶如審裁處已撤銷該項售賣令一樣。