

政府總部
發展局
規劃地政科



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat

香港添馬添美道2號
政府總部西翼17樓

17/F, West Wing,
Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue,
Tamar, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB (PL-UR)70/41/85/15

電話 Tel.: 3509 7807

來函檔號 Your Ref.

傳真 Fax: 2905 1002

以電郵發送

香港中區
立法會道1號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
立法會法案委員會秘書
(經辦人：何潔屏女士)

何女士：

《2023年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例草案》委員會

發展局對公眾意見書的回應

謝謝你於2024年2月16日、2月21日、2月23日及2月29日以電郵方式，轉交23份有關《2023年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例草案》的公眾意見書。

發展局在2024年3月1日的委員會會議上已就團體代表/公眾人士及委員的意見和問題作回應。就秘書處轉交的公眾意見書，我們歸納了受關注的事項並在附件作重點回應，供委員參閱。

發展局局長

(周雪梅



代行)

2024年3月22日

發展局就公眾意見書的重點回應

(一) 降低《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章）（「《第 545 章》」）下強拍申請門檻

1. 正如我們在立法會參考資料摘要（檔號：DEVB (PL-UR)70/41/85/15）（「摘要」）中表示，在敲定《2023 年土地（為重新發展而強制售賣）（修訂）條例草案》（「《條例草案》」）的立法建議前，我們已廣泛諮詢不同持份者組織和專業人士，包括立法會發展事務委員會、業主組織、專業團體、業界聯會及學術機構等，並舉辦公眾論壇，聽取市民就各項建議的意見。諮詢所收集到的意見顯示大部份市民對《條例草案》的建議，包括降低強拍申請門檻表示支持。我們亦留意到，立法會秘書處就《條例草案》轉交予我們的公眾意見書中，不少是支持降低強拍申請門檻，認為可有助加快舊樓重建。
2. 至於降低申請門檻的幅度方面，我們看到有少部份意見認為《條例草案》提出的最低申請門檻為 65% 不夠進取，建議降至 60%；但在上述諮詢期內，亦有不少意見認為我們早前建議的 60% 最低強拍申請門檻較一些鄰近城市的最低門檻（三分之二）低，或會削弱小業主的權益。經審慎考慮，為了在加快舊樓重建、減低樓宇老化構成的安全隱患與保障小業主之間取得適當的平衡，我們修訂最低申請門檻的建議，由原建議的 60% 略為調高至 65%。
3. 有個別意見表示目前部份樓齡 50 年或以上的大型私人樓宇，其單位數目較多，降低強拍申請門檻的幅度代表可能會令為數更多的小業主受強拍申請影響。我們明白上述的關注，但亦多次強調，樓齡高的樓宇不代表必須重建。儘管申請人就有關地段擁有的不分割份數在符合《第 545 章》所指明的申請門檻後，可向土地審裁處（「審裁處」）提出強拍申請，但根據《第 545 章》第 4(2) 條，審裁處不得作出售賣令，除非審裁處在聆訊申請之有關地段的小業主所提出的反對（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 545 章》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）¹

該地段理應重新發展；及

- (b) 申請人已採取合理步驟，以獲取該地段的所有不分割份數（就任何下落已知的小業主而言，包括以公平及合理的條件商議購買該名小業主所擁有的不分割份數）。

由此可見，審裁處在處理強拍申請中擔當了重要的把關工作。一般而言，縱使申請人擁有的不分割份數已達法定的強拍申請門檻，若樓宇維修保養得宜，沒有重建的需要，審裁處並不會作出售賣令。因此，樓宇應否拆卸重建，其「齡期」或「維修狀況」是最關鍵的考慮因素。相反，若某幢大型高樓齡樓宇嚴重失修被申請強拍，正表示有相當數目的小業主居住於需重建的環境；重建對他們而言是可改善生活的一個可行方法。

(二) 「指定地區」及「非指定地區」強拍申請門檻

4. 《條例草案》就降低強拍申請門檻有兩個層次。首先，樓宇大規模老化屬全港普遍現象，但過去重建步伐未能趕上²，因此我們建議整體降低強拍申請門檻以創造更有利私人重建的條件。再進一步分析，的確有部分地區的樓宇有較迫切重建需要。在上文第 1 段所述的諮詢期內，就有不少意見要求政府在政策上更針對性地對這些地區內的樓宇實施較低的強拍申請門檻，而非全港性採用劃一的門檻。吸納持份者的意見，我們遂在《條例草案》中結合了樓齡及地區重建需要這兩項因素，引入在「指定地區」訂定較低申請門檻的概念，以引導市場將有限資源和力量聚焦於老舊失修樓宇較為集中而有較迫切重建需要的地區。
5. 有部份意見認為現階段應只降低「指定地區」的強拍申請門檻，集中資源重建「指定地區」內老舊的樓宇，而「非指定地區」的強拍申請門檻應維持不變。就此，我們須指出，樓宇老化屬全港普遍現象，雖然「非指定地區」的老舊樓宇數目及樓宇維修狀況顯示該等地區的整

¹ 根據《第 545 章》第 12 (1) (a) 條，發展局局長可訂立規例，為施行《第 545 章》第 4 (2) (a) (ii) 條而指明有關理由。

² 在 2013 年至 2022 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（不包括新界豁免管制屋宇及香港房屋委員會的樓宇）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）。

體重建迫切性不及「指定地區」，但「非指定地區」同樣存在老舊和失修的樓宇需要重建。

6. 有意見認為《條例草案》建議把「非指定地區」內樓齡介乎 60 至 69 年樓宇的強拍申請門檻降低至 70%，與「指定地區」內相同樓齡組別的樓宇的門檻（即 65%）只有 5%的差距，未必足以吸引發展商收購重建「指定地區」相同樓齡組別的樓宇。就此，我們須補充，在現行《第 545 章》下樓齡為 50 年或以上的私人樓宇的強拍申請門檻是 80%，而因應諮詢所得的意見，《條例草案》的最低申請門檻建議為 65%（見上文第 2 段），我們需在 15%的間距裡面，分別就「非指定地區」和「指定地區」按三個樓齡組別樓宇（即 50 至 59 年；60 至 69 年；以及 70 年或以上）設定不同的強拍申請門檻，無疑存在一定的限制，故部分門檻差距無可避免地相對較少。事實上，發展商的收購重建決定涉及不同因素，包括發展商的營商策略、市場環境和經濟情況，所以很難以絕對科學的方法界定不同強拍申請門檻差距需多少才足以構成收購重建誘因。雖然「非指定地區」和「指定地區」中，樓齡介乎 60 至 69 年樓宇的強拍申請門檻只有 5%的差距，但這已反映了政府希望引導市場將有限資源和力量聚焦於有較迫切重建需要「指定地區」的政策原意。況且，根據《條例草案》的建議，在「非指定地區」內樓齡達 60 年或以上的私人樓宇才能適用更低的強拍申請門檻，涉及樓宇總數約 2 100 幢；而於「指定地區」，只要樓齡達 50 年或以上，則強拍申請門檻已會因應樓齡而有不同程度的下降，所涉及的樓宇總數達 4 430 幢，是「非指定地區」的兩倍多。我們相信發展商在「指定地區」進行重建的彈性，特別是有較高發展潛力的毗鄰地段合併發展，會較「非指定地區」更大。

(三) 「指定地區」的劃定方式

7. 有意見表示在劃分「指定地區」時，可更細化地以個別樓宇、地段或街區作標準去降低強拍申請門檻；有意見甚至建議為達到預期的精準效果，政府須在劃定「指定樓宇」前就全港私人樓宇收集相關數據，並定期評核每幢樓宇的狀況，而個別業主亦可就評核結果提出反對。
8. 在劃定「指定地區」時，我們認為「指定地區」採用以地區規劃為基礎的分區計劃大綱核准圖（「大綱圖」）劃分，在推動市區更新政策方面是較為合適的安排。相比行政分區（全港 18 個行政分區），大綱圖涵蓋地域要細得多（全港有超過 150 張大綱圖）；同一大綱圖的土地的

城市規劃及土地用途，通常有一定程度的關連，區內樓宇發展的時間性和情況類同，樓宇狀況亦往往較相近。但若細化程度是以樓宇、地段或街區作單位，則整套制度會非常複雜，而每次定期審視調整均會耗費大量資源和時間，亦與我們希望加快市區更新的政策目標相違背。我們認為政府的角色是在政策層面上訂立清晰的原則和目的，透過修訂法例在政策層面上推動舊區重建。因此，我們在《條例草案》中提出「指定地區」的概念，以客觀的指標，即有不少於 300 幢樓齡達 50 年或以上的私人樓宇及不少於 200 幢接獲強制驗樓通知的私人樓宇，選定應實施較低強拍申請門檻的大綱圖地區作為首批「指定地區」³。這做法適當地平衡精準度和易於運作的考量。在操作層面上，個別樓宇、地段或街區是否有重建需要，應繼續按現行強拍機制交由審裁處就每宗強拍申請進行嚴格把關，按法例作出裁決。（見上文第 3 段）

9. 為確保「指定地區」的劃分及時跟上發展的變化，我們會定期審視各舊區的重建情況，適時提出修訂「指定地區」名單的建議。在適當情況下，我們對檢視選定「指定地區」的準則亦持開放態度。為可盡快作出調整，《條例草案》建議以附屬法例的形式訂明「指定地區」的名單，賦權發展局局長可按先訂立後審議的程序向立法會提出「指定地區」名單的修訂建議。

(四) 如何確定地段面積

10. 為利便涉及多個毗鄰地段的申請，以促進較大規模重建，《條例草案》建議，申請人可以加權平均法計算這類申請的適用門檻和申請人所擁有的業權平均百分比，惟必須就每個相關地段提交《條例草案》列明的三類文件（如有關文件適用於有關地段的話）（即政府租契、作出土地分割並已在土地註冊處註冊的文件，及獲《建築物條例》（第 123 章）（「《第 123 章》」）批准的圖則）以顯示地段面積或界線。有意見提出，若申請人未能提交上述三類文件，應准許申請人提交由認可土地測量師製備的測量記錄圖或土地界線圖，以顯示有關地段的面積或界線。
11. 首先，我們希望清晰表明，即使申請人因個別原因而未能就涉及多個毗鄰地段的強拍申請中某個(或某些)地段提供《條例草案》列明的三類文件，這只表示在計算加權平均值時，需要剔除該(或該等)地段。只要

³ 首批七個按大綱圖選定的「指定地區」為：長沙灣（包括深水埗）、馬頭角（包括九龍城和土瓜灣）、旺角、油麻地、西營盤及上環（屬同大綱圖）、灣仔和荃灣。

申請人在有關地段擁有的不分割份數已符合該(或該等)地段本身的強拍申請門檻，該(或該等)地段仍可涵蓋在同一強拍申請內。

12. 其次，在釐定用作計算加權平均值的地段面積，我們是希望以最便捷及最少爭議的方法處理。眾所周知，政府是透過政府租契批出土地；若土地其後進行分割，便會有作出土地分割的文件；如土地上建有建築物，則會有獲《第 123 章》批准的圖則。所以，根據上文第 10 段提及《條例草案》列明的三類文件(任何一項或多於一項的文件)，已可斷定絕大多數地段的面積或界線。由於審裁處只需根據這些文件顯示的地段面積，用加權平均法計算申請人擁有的業權平均百分比是否符合強拍申請門檻，毋須就地段面積作出裁決，有關安排可避免訴訟雙方就地段面積或界線提出爭議而令審訊過程變得冗長。另外，根據《條例草案》的建議，審裁處有權詮釋上述三類文件從而裁定在計算加權平均值採納的有關地段面積，一般情況下不會影響非文件涉及一方的人的權益。然而，若容許申請人另行提交由認可土地測量師製備的測量記錄圖或土地界線圖作為決定地段面積/界線的憑據，則按公平原則，我們同樣需要容許小業主提交由他們委聘的認可土地測量師所製備的測量記錄圖或土地界線圖；換句話說，審裁處亦因而須就有關地段的界線或面積作裁定，這不單涉及申請人和小業主的權益，亦可能涉及第三者(如毗鄰但並非納入強拍申請的另一(或多於一個)地段的業主)的權益，這便衍生了有關的第三者是否有權反對有關測量記錄圖或土地界線圖和審裁處裁定的法律問題。因此，我們認為以《條例草案》列明的三類文件顯示地段面積或界線的安排簡單和具確定性，可避免複雜及耗時的爭議。
13. 第三，在《條例草案》下，地段的界線和面積只用作計算加權平均值，並不影響審裁處考慮應否作出售賣令，因此在簡化程序和務實推動重建的考量上，不宜就決定地段的界線和面積衍生過多爭議。
14. 至於有意見提出，容許強拍申請人向審裁處提交由地政總署的土地測量監督提供地段的測量記錄圖或土地界線圖以確定地段的面積或界線。考慮到此舉除了不能避免爭議，亦涉及地政總署的人手及法律責任等問題，我們認為地政總署的土地測量監督作為政府機構不宜就強拍聆訊案件的地段界線或面積向任何人士或私人機構提供專業意見或測量服務。

15. 亦有意見指《條例草案》應清楚列明，審裁處考慮上述三類文件的優先次序，以解決假若該三類文件內容可能不一致的情況。由於每宗強拍申請所涵蓋的地段其適用的文件可能不同⁴，因此就審裁處應優先考慮哪一類證明文件，我們不宜一概而論。我們認為相關法律條文應保留一定的彈性，讓審裁處按每宗申請的個別情況，根據申請人所提供的證明文件裁定地段面積或界線，以裁定申請人擁有的業權平均百分比是否符合強拍申請門檻。

(五) 強拍公務員建屋合作社（「合作社」）樓宇

16. 公務員建屋合作社計劃始於 1952 年，政府以特惠價格批出土地（一般是當時市值地價的三分之一），讓當時合資格的公務員以合作社形式建屋。有關土地及樓宇的法定業權由相關合作社持有，並且不能轉讓。合作社社員根據與合作社簽訂的分契佔用有關單位，但他們並不擁有有關單位的業權。以此形式興建的合作社房屋，已於 1980 年代中終止。後來政府因應合作社社員的要求，先後在 1987 年及 1993 年發出指引，讓合作社只要取得 75% 的社員同意，便可申請解散合作社，繼而進行分契手續，讓已解散的前合作社社員取得其居住單位的業權；惟單位的業權轉讓受到限制。如要在市場上自由轉售上述單位，須先向地政總署申請並繳付土地補價，以解除單位的轉讓限制。
17. 基於上述背景及土地政策，當合作社已散社，而前合作社的單位亦已完成向地政總署繳交土地補價以解除轉讓限制，這類單位與一般私人樓宇單位無異，可在市場上自由買賣、轉讓及收購，以至強拍。審裁處以往亦曾處理涉及合作社樓宇的地段的強拍申請，並發出售賣令⁵。

(六) 加快處理強拍申請

18. 有意見提出，政府應與審裁處研究訂立清晰的指引，進一步加快處理強拍訴訟程序。我們早前已邀請司法機構在《條例草案》通過後，以行政方式把過去行之有效的個案管理做法制定為成文規則，例如整合

⁴ 舉例來說，若有關地段是從政府租契批出的地段分割出來的，一般應以作出土地分割並已在土地註冊處註冊的文件的面積作準。但如果地段是政府租契批出的地段分割的餘下部分，又或者政府租契批出的地段有一部分已交回政府，則一般應以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，就有關地段的面積作決定。

⁵ *Fuller Holdings Ltd & Another v Hsu Ling Ling & Others* (LDCS 13000/2019) [2020]

就強拍申請發出的實務指引，供訴訟雙方等人士參考。此外，為協助審裁處處理因降低強拍申請門檻而預期會增加的強拍申請個案，我們會增撥人手資源，以加強審裁處的司法能力，包括開設兩個常額司法職位，並擬於今年下半年向立法會財務委員會申請批准。

19. 除上述行政措施外，《條例草案》建議在現行《第 545 章》新增的第 4(2A)條精簡符合特定條件的強拍申請的法律程序，如地段上所有私人樓宇的樓齡達到 50 年或以上，在所有小業主已被尋回及不反對重建的情況下，可免除強拍申請人需向審裁處證明該地段上的樓宇根據法例列明的理由（即樓宇的「齡期」或「維修狀況」）理應重新發展的規定。只要審裁處信納申請人已採取合理步驟收購該地段的業權份數，便可就該地段的估價作出裁定，並作出售賣令（見上文第 3 段）。根據過去 24 年間審裁處完成處理並有書面判決的強拍申請個案中，超過八成個案均沒有小業主就樓宇的「齡期」或「維修狀況」提出爭議，因此我們預期上述建議會有助大大縮短審裁處處理這類強拍申請所需的時間（根據過往個案，從申請至作出判決的時間，可平均縮短超過 12 個月）。
20. 至於有意見要求擴大上述精簡程序建議的適用範圍至包括涉及失聯業主的強拍申請個案，由於涉及失聯業主的財產權，我們必須小心處理。首先，現行《第 545 章》之所以能符合《基本法》第 6 及 105 條關於保障私有產權的規定，是因為現行《第 545 章》訂有條文，在不同階段保障受強拍申請影響的小業主的權益，並確保他們的物業在強制售賣令作出後可獲得公平而合理的補償。當中，小業主有權就申請人的強拍申請提出反對，包括反對重新發展有關地段，及／或對申請人就有關物業估值提出反對。而審裁處擔當非常重要的把關角色，在現行《第 545 章》下，審裁處除須就有關物業估值的爭議進行審訊和作出判決外，縱使所有受強拍申請影響的小業主（包括已被尋回及失聯業主（如有））沒有就重新發展有關地段提出反對，申請人仍然必須向審裁處提交專家報告及證明，令審裁處信納有關地段理應重新發展，以及申請人已採取合理步驟收購該地段的業權份數，審裁處才可作出售賣令。換言之，縱使強拍申請涉及失聯業主，他們沒有就有關地段須重新發展提出反對，審裁處也會為他們把關。亦因如此，現行《第 545 章》能符合《基本法》第 6 及 105 條在保障私有產權方面的相稱性或公正平衡的要求。
21. 我們在敲定《第 545 章》擬議新訂第 4(2A)條精簡審理程序的條文時，曾徵詢法律意見。律政司指出，要確保有關建議能符合《基本法》第

6 及 105 條在保障私有產權方面的相稱性或公正平衡的要求，必須是每位受強拍申請影響的小業主在不受干擾的情況下主動表示不反對免除強拍申請人需向審裁處證明該地段上的樓宇理應重新發展的規定，所以建議有關的小業主須由其法律代表提交不反對通知書。若上述安排套用於涉及失聯的小業主，或會令失聯業主在不知情的情況下失去反對重建有關地段的權利，和失去審裁處為他們把關的法定保障。我們不能排除曾被認為是失聯的人士（包括根據法庭命令以替代方式送達法庭文件，未能聯絡／或不知去向的人士）在訴訟期間再次出現的可能，他們可能會對在不知情的情況下失去上述權利和保障提出反對，這不但令訴訟過程變得複雜，甚或會對失聯業主造成不可承受的負擔，可能不符合《基本法》第 6 及 105 條在保障私有產權方面的相稱性或公正平衡的要求。

22. 有意見表示上文第 19 段提及的精簡程序應擴大適用的範圍，包括業主已死亡，或私人有限公司業主已解散或清盤的物業。就此，我們必須指出，現行《第 545 章》下的「少數份數擁有人」包括其所有權繼承人，已死亡的小業主其生前擁有並受強拍申請影響的物業，會按其遺囑分配。如果該已死亡的小業主沒有訂立遺囑，又或者其所訂立的遺囑沒有提及如何處理有關物業，有關物業則將根據《無遺囑者遺產條例》（第 73 章）分配。而已繼承有關物業的人士會被視為現行《第 545 章》下的「少數份數擁有人」，可按上文第 19 段提及的精簡程序建議，透過其法律代表提交不反對通知書。如已死亡的小業主的遺產分配尚未完成，遺囑中訂明的「遺囑執行人」；或在沒有遺囑或遺囑內沒有訂明遺囑執行人情況下，遺產管理官或已獲授予遺產管理書的「遺產管理人」，均被視為現行《第 545 章》下的「少數份數擁有人」，可透過其法律代表提交上述的不反對通知書。至於已破產的小業主，根據《破產條例》（第 6 章）第 58 條，破產令一經作出，破產人的財產即歸屬破產管理署署長／暫行受託人／受託人，就此破產管理署署長／暫行受託人／受託人會被視為現行《第 545 章》下的「少數份數擁有人」，可透過其法律代表提交上述的不反對通知書。從上文可見，已死亡／已破產的小業主的物業會根據個別情況按適用的法例交由指明的人士繼承或處理，而該等指明的人士亦可按《第 545 章》擬議新訂第 4(2A)條精簡審理程序提交不反對通知書。
23. 如涉及強拍申請的物業由私人有限公司業主持有，但該公司已被清盤／已解散，根據《公司(清盤及雜項條文)條例》（第 32 章）或《公司條例》（第 622 章）清盤人或破產管理署署長會接管有關物業，有關清盤人或破產管理署署長會被視為現行《第 545 章》下的「少數份數

擁有人」，可透過其法律代表提交上述的不反對通知書。

24. 如涉及強拍申請的物業根據《無遺囑者遺產條例》或《公司條例》成為無主財物並歸屬政府，由於政府的政策目標是精簡強拍申請的法律程序，我們初步認為如涉及強拍申請的無主物業已歸屬政府，可考慮在現行《第 545 章》擬議新訂第 4(2A)條加入條款，訂明第 4(2A)(b)條的「少數份數擁有人」，不包括政府作為有關地段上已歸屬政府的無主物業的不分割份數擁有人。我們會就此諮詢律政司的意見，稍後向委員匯報我們的建議。

(七) 分攤售賣收益的方式

25. 在現行《第 545 章》下，土地審裁處作出的強拍拍賣低價是根據申請的地段重新發展價值作基礎計算，以體現小業主可從強拍後攤分的售賣收益分享到重建收益的原則。我們認為應保留這原則，因此在《條例草案》下，若涉及多個地段的同一強拍申請，建議首先將整個地盤的重新發展價值，根據各自地段本身的重新發展價值，按比例分攤予各地段；然後再沿用現行做法將各自地段分配到的重新發展價值，按該地段上各物業現有用途價值比例攤分。
26. 有意見建議直接按所有涉及地段上各物業的現有用途價值比例，分攤整個地盤的重新發展價值，以避免出現各自地段本身更多重建估值方面的爭議。但這有違上述現行小業主可分享其地段重建收益的原則，尤其是各地段未利用的發展潛力各異，與地段的現有用途價值亦無直接關係或比例。《條例草案》建議的兩層分攤法可更合理地分配涉及多個地段合併發展的重新發展價值。
27. 我們明白按《條例草案》的建議修訂分攤售賣收益的方法，有可能令聆訊過程中可爭議的事項增加，但我們認為審裁處可在按現行強拍機制審理有關地段的重新發展價值及物業的現有用途價值時，一併處理個別地段的重新發展價值的估值爭議（如有的話），這不會不合理地拖慢整個審訊過程。
28. 根據現行《第 545 章》，申請人向審裁處遞交強拍申請時，須一併提交於申請當日之前的三個月內擬備地段上各物業的評估市值（即現有用途價值）的估值報告。其後，審裁處須處理有關物業的現有用途價值是否公平及合理，以及處理相關的爭議（如有的話），並可就估值

作出合適的更改；其後有關地段強拍後，所得收益將按照各物業的現有用途價值(或經審裁處更改)比例分攤予申請人及所有受影響的小業主。有建議要求強拍申請人在聆訊前更新各物業的現有用途價值，反映各物業的現有用途價值由提交強拍申請至審訊期間出現的市場變化，認為此舉可更公平地分攤售賣收益。然而，我們須指出，在分攤售賣收益方面，現行《第 545 章》將各有關物業的現有用途價值「凍結」在遞交強拍申請的階段，避免日後因各種原因令個別物業的現有用途價值有不尋常的變化，造成不公平的情況，也為日後攤分收益的計算提供確定性。事實上，由於處理每宗強拍申請個案所需的時間取決於多項因素包括排期聆訊所需的時間、涉及的小業主數目、爭議事項的多寡、性質和複雜性等，期間可能出現的物業市場變化幅度亦難以預測。

(八) 加強支援受強拍申請影響的小業主和租客

29. 現行《第 545 章》訂有條文，在不同階段保障受強拍申請影響的小業主的權益，確保他們可獲得公平而合理的補償。為加強支援小業主，《條例草案》建議容許自住小業主在地段經強拍申請售出後繼續居住在其前物業內不多於六個月，讓他們有更多時間另覓居所。
30. 現行《第 545 章》同時為合資格租客提供保障。在審裁處發出強制售賣令將有關地段出售後，所有該地段上的租約會即時終止，而合資格的租客（即其租契是在有關地段的售賣令作出前訂立的）可在地段售出後六個月內繼續佔用相關單位，並就其租約被終止獲得賠償。根據現行《第 545 章》，如審裁處在售賣令中指明須對租客作出賠償，在拍賣有關地段後，售賣令委任的受託人會從相關租客的單位擁有人的售賣收益中扣除審裁處所指定的賠償額，然後才把售賣收益的餘數付予該擁有人。如租客希望就其獲得的賠償作出申述，可向審裁處提出申請，審裁處會作出適當處理。
31. 除法定保障外，我們擬於今年內推行兩項行政措施加強支援小業主。第一，在發展局轄下成立專責辦事處（「專責辦事處」），在不同強拍申請階段為有需要的小業主提供更全面和到位的一站式支援服務，包括一般查詢服務、法律和其他專業服務轉介、情緒輔導以及尋找替代居所等。除了加強公眾解說工作外，專責辦事處會鼓勵小業主透過調解而非透過訴訟解決爭議，當中包括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，讓小業主可透過調解考慮是否接受

申請人的收購提議或選擇繼續進行訴訟，作出知情決定。第二，發展局建議推出由政府作擔保的貸款專項計劃，協助合資格小業主取得銀行貸款，以聘請法律和其他專家處理強拍申請訴訟，應付資金流問題。

32. 為了集中資源加強支援有需要人士，專責辦事處的主要服務對象為受強拍申請影響的小業主，但亦會為受影響的租客提供初步諮詢服務(如告知大廈是否正被收購或已有申請人提出強拍申請、提醒他們留意大廈被公開拍賣後的搬遷期、亦會介紹坊間提供支援服務予租客的機構等)、情緒輔導以及協助他們尋找替代居所等支援服務。

(九) 市區重建局(「市建局」)的聯合出售(「聯售」)服務

33. 因應政府在2011年2月公布新的《市區重建策略》，市建局於同年成立全資附屬公司市區重建中介服務有限公司(「市建中介公司」)，推出中介服務先導計劃，以「促進者」角色協助舊樓業主集合業權作聯售。政府已邀請市建局研究，在《條例草案》的建議修訂通過後，如何加強其轄下的聯售服務，例如降低申請聯售服務的門檻、加強市建中介公司的促進者角色等，以善用私人市場資源推動市區重建。