

# 《2023年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例草案》

## Land (Compulsory Sale for Redevelopment) (Amendment) Bill 2023



**發展局**  
**Development Bureau**

**2024年5月7日及21日**  
**7 & 21 May 2024**

逐條審議

# 《條例草案》 主要措施

## 4 大方向

1

### 降低強拍申請門檻

#### 第545A章

- ❖ 降低門檻 (由 80%降低至 70%或 65%)  
修訂第3及4條
- ❖ 指定地區  
新訂第5條  
新訂附表

2

### 便利毗鄰地段的強拍申請

#### 第545章

- ❖ 毗鄰地段及混合地段 修訂第3(2)條
  - 樓梯連接地段 新訂第3(8)(a)條
  - 毗鄰地段 新訂第3(8)(b)條
- ❖ 附加地段 新訂第3(2A)條
- ❖ 已擁有全部業權的地段 新訂第3(2B)條及第4(2B)條
- ❖ 加權平均計算用的地段面積 新訂第3(2C), 3(2D)條
- ❖ 加權平均程式 新訂第3(8)(c), 3(9)及3(10)條
- ❖ 地段共同重新發展 新訂第4C條
- ❖ 底價須顧及重新發展潛力 修訂附表2第2條
- ❖ 分攤售賣受益 修訂附表1第1部及第3部
- ❖ 地段沒能附合發出售賣令的要求 新訂第4(2C)及(2D)條

第17A章【修訂表格32】

3

### 精簡強拍制度的法律程序

#### 第545章

- ❖ 不反對通知書 (「齡期」或「維修狀況」)  
新訂第4(2A)條及第4A條
- ❖ 新地段的「建築規約」期限 新訂附表3第2及第3條

#### 第17A章

- ❖ 不反對通知書 新訂第78CA條

【新訂表格33A】

4

### 加強支援受影響的小業主

#### 第545章

- ❖ 佔用通知書 (自住擁有人繼續佔用物業)  
新訂第4B條, 第8(1)(c)條及第11(4A)條;  
修訂第11(2)(c)條及附表1第2部

#### 第17A章

- ❖ 佔用通知書 新訂第78FA條

【新訂表格35A】

《土地(為重新發展而強制售賣)條例》  
第545章

# 《條例草案》 主要措施

## 4 大方向

1

### 降低強拍申請門檻

#### 第545A章

- ❖ 降低門檻 (由 80%降低至 70%或 65%)  
修訂第3及4條
- ❖ 指定地區  
新訂第5條  
新訂附表

2

### 便利毗鄰地段的強拍申請

#### 第545章

- ❖ 毗鄰地段及混合地段 修訂第3(2)條
  - 樓梯連接地段 新訂第3(8)(a)條
  - 毗鄰地段 新訂第3(8)(b)條
- ❖ 附加地段 新訂第3(2A)條
- ❖ 已擁有全部業權的地段 新訂第3(2B)條及第4(2B)條
- ❖ 加權平均計算用的地段面積 新訂第3(2C), 3(2D)條
- ❖ 加權平均程式 新訂第3(8)(c), 3(9)及3(10)條
- ❖ 地段共同重新發展 新訂第4C條
- ❖ 底價須顧及重新發展潛力 修訂附表2第2條
- ❖ 分攤售賣受益 修訂附表1第1部及第3部
- ❖ 地段沒能附合發出售賣令的要求 新訂第4(2C)及(2D)條

第17A章【修訂表格32】

3

### 精簡強拍制度的法律程序

#### 第545章

- ❖ 不反對通知書 (「齡期」或「維修狀況」)  
新訂第4(2A)條及第4A條
- ❖ 新地段的「建築規約」期限 新訂附表3第2及第3條

#### 第17A章

- ❖ 不反對通知書 新訂第78CA條

【新訂表格33A】

4

### 加強支援受影響的小業主

#### 第545章

- ❖ 佔用通知書 (自住擁有人繼續佔用物業)  
新訂第4B條, 第8(1)(c)條及第11(4A)條;  
修訂第11(2)(c)條及附表1第2部

#### 第17A章

- ❖ 佔用通知書 新訂第78FA條

【新訂表格35A】

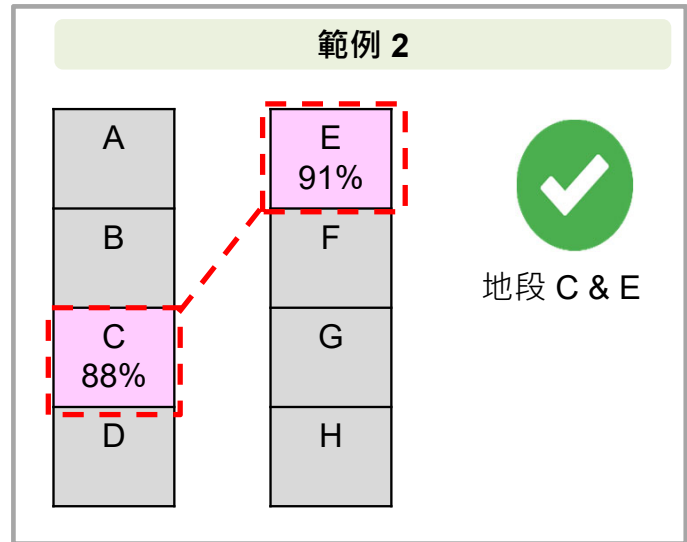
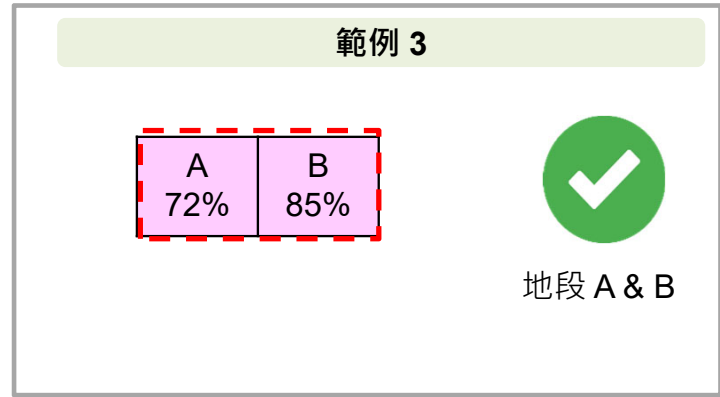
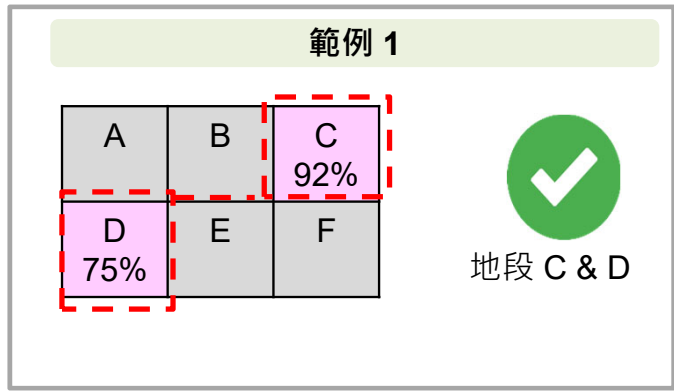
# 2

## 便利毗鄰地段的強拍申請

### (I) 多數份數擁有地段 (第3(2)(a)條) – 例子

**多數份數擁有地段**

- ❖ 涉及 ≥ 2 個地段，多數份數擁有人在各地段中擁有的業權百分比不少於指明的申請門檻
- ❖ [與現行第3(2)(a)條相同]



**圖例：**

多數份數擁有地段 (第3(2)(a)條)

申請

**假設：**

- 位於「非指定地區」的私人樓宇 (樓齡 ≥ 60 但 < 70)
- 建議的申請門檻為70%

### 3. 向審裁處申請強制售賣地段

(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

地段(每個地段稱為多數份數擁有地段)；

## (II) 一組樓梯連接地段 (修訂3(2)(b), 有關要求在新訂3(8)(a)條訂明)

## 3. 向審裁處申請強制售賣地段

(2) (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. 向審裁處申請強制售賣地段

(2) (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)；

(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；

修訂

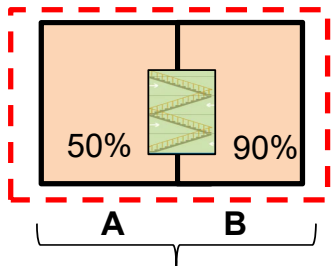
沿用  
簡單平均  
(simple  
average)

## 2 便利毗鄰地段的強拍申請

### (II) 一組樓梯連接地段 (修訂3(2)(b), 有關要求在新訂3(8)(a)條訂明) – 例子

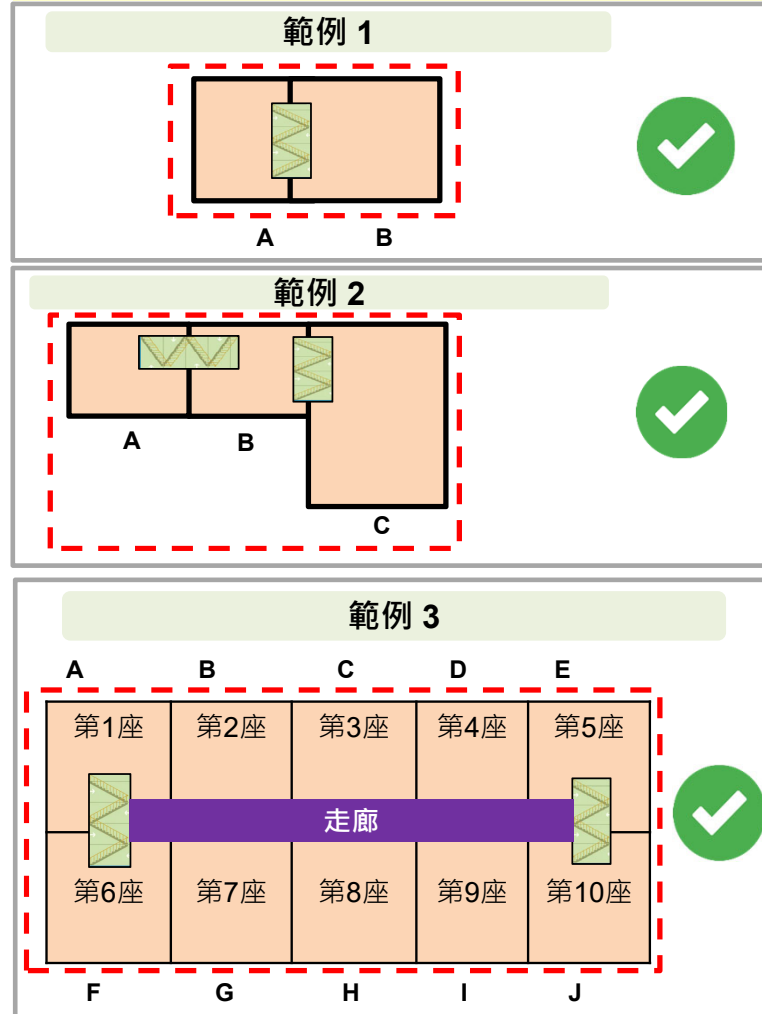
#### 樓梯連接地段

- ❖ 涉及 ≥ 2 個地段，建築物由共用樓梯連接 (不論該樓梯位於何處) (一組樓梯連接地段)
- ❖ 簡單平均 (simple average) (即與地段面積無關)
- ❖ 基本上與現行要求相同

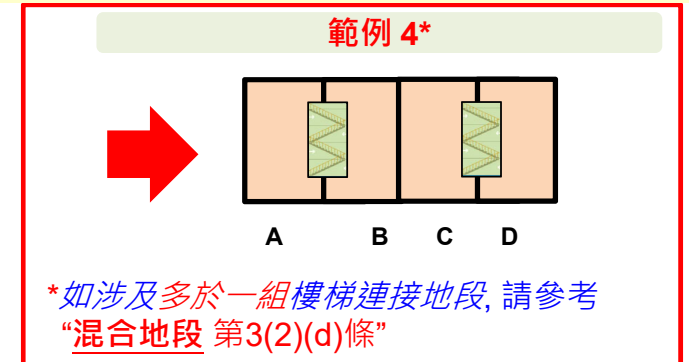


簡單平均:  $(50\% + 90\%) \div 2 = 70\%$

#### 範例 1, 2, 3: 一組樓梯連接地段



#### 範例 4: 兩組樓梯連接地段



#### 圖例:

樓梯連接地段  
(第3(2)(b)條)

申請

共用樓梯

#### 假設:

- 位於「非指定地區」的私人樓宇 (樓齡 ≥ 60 但 < 70)
- 建議的申請門檻為70%



## 2 便利毗鄰地段的強拍申請

### (III) 一組毗鄰地段 (新訂第3(2)(c)條 及 第3(8)(b)及(c)條)

#### 3. 向審裁處申請強制售賣地段

(2) (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

(8) (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

(8) (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。

#### 第545章新訂第3(10)條

指明地段類別指《第545A章》第4條指明的地段類別(即強拍申請門檻低於90%的地段; 一般而言樓齡高於50年)

→ 即加權百份比

## 2

### 便利毗鄰地段的強拍申請

#### (III) 一組毗鄰地段 (續) – 新訂第3(8)(b)(i)及(ii)條沿着**共同界線**鄰接; 並由**連續界線**包圍的**地段羣** – 例子

助理法律顧問:

- 第4C(4)(a)條 - “「**連續界線**」及「**共同界線**」的定義 及 證明文件

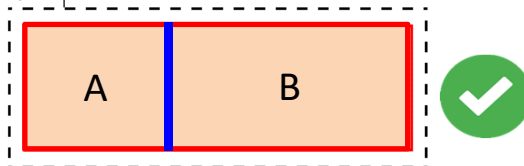
#### 第3(8)(b)條

(i) 以下條件獲符合 ——

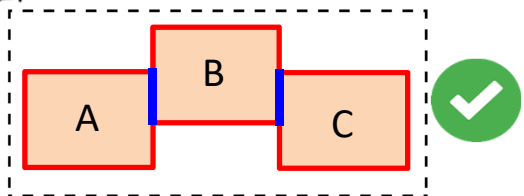
- (A) 如屬2個地段 —— 該等地段沿着**共同界線**鄰接; 或
  - (B) 如屬3個或多於3個地段 —— 每個地段均沿着**共同界線**, **至少與其他該等地段的其中一個**鄰接;
- (ii) 該等地段互相鄰接而**形成一個由連續界線包圍的地段羣**;



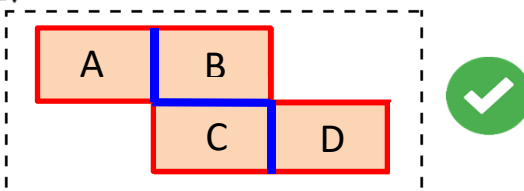
圖一



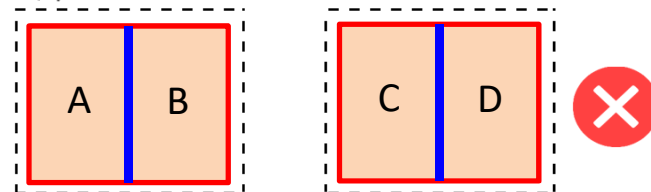
圖二



圖三

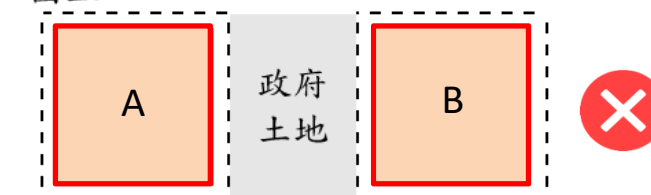


圖四



並非連續界線

圖五



## 2

## 便利毗鄰地段的強拍申請

## (III) 一組毗鄰地段 (續) – 平均份數規定 (新訂第3(8)(b)(iv)及第3(8)(c)條) (即加權百分比)

## 3. 向審裁處申請強制售賣地段


4 (8)(b) (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

→ 主要是<50年樓齡地段不可納入平均計算

(8)(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。

	A	B	C
地段面積：	200m <sup>2</sup>	600m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
樓齡(年)：	72	56	61
業權百分比：	85%	65%	100%
申請門檻：	65%	80%	70%
假設所有地段位於非指定地區			
加權平均		第545章新訂第3(8)(c)條	
• 平均業權百分比	$\frac{(200\text{m}^2 \times 85\% + 600\text{m}^2 \times 65\% + 200\text{m}^2 \times 100\%)}{(200\text{m}^2 + 600\text{m}^2 + 200\text{m}^2)}$		
	= 76%		
• 地段平均申請門檻	$\frac{(200\text{m}^2 \times 65\% + 600\text{m}^2 \times 80\% + 200\text{m}^2 \times 70\%)}{(200\text{m}^2 + 600\text{m}^2 + 200\text{m}^2)}$		
	= 75%		
合資格的申請 			

新訂第3(10)條 指明地段類別 指《第545A章》第4條指明的地段類別，即強拍申請門檻低於90%的地段；一般而言樓齡高於50年

## 2 便利毗鄰地段的強拍申請

### (III) 一組毗鄰地段(續) – 新訂第3(8)(b)(iii)及(iv)條 申請人在每個地段擁有的業權百分比

#### 第3(8)(b)條

(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——

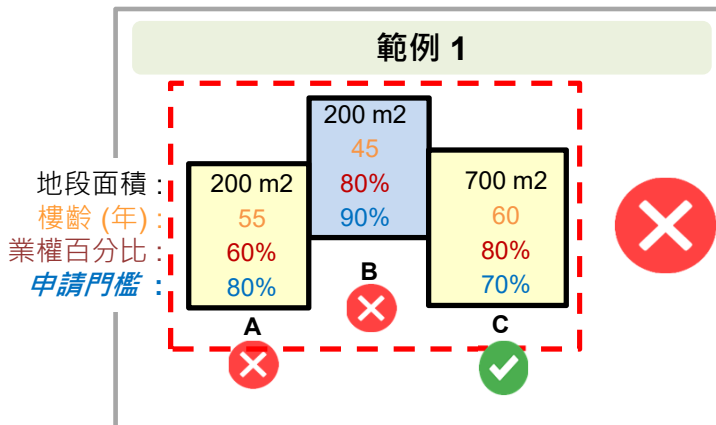
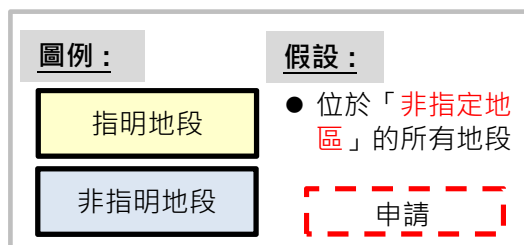
(A) 就屬於指明地段類別的地段而言——不少於65%；及

(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

→ 主要是<50年樓齡地段不可納入平均計算

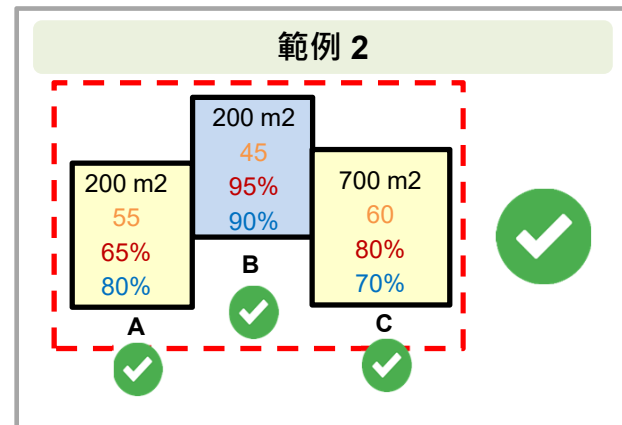
❖ 必須共同重新發展 (詳見新訂第4C條)



- 屬於指明地段的地段A  
申請人的業權百分比不符新訂第3(8)(b)(iii)(A)條的至少65%的要求，故此不能與其他地段作為毗鄰地段

- 不屬於指明地段的地段B  
申請人的業權百分比不符新訂第3(8)(b)(iii)(B)條的至少90%的要求，故此不能與其他地段作為毗鄰地段

地段A, B及C不可共同以一組毗鄰地段的形式申請強拍



根據新訂第3(8)(b)(iv)條，加權平均計算不計算不屬於指明地段的地段B的業權百分比

- 平均業權百分比 (地段A + 地段C)  
$$\frac{(200\text{m}^2 \times 65\% + 700\text{m}^2 \times 80\%)}{(200\text{m}^2 + 700\text{m}^2)}$$
  
= 76.7%

- 地段平均申請門檻 (地段A + 地段C)  
$$\frac{(200\text{m}^2 \times 80\% + 700\text{m}^2 \times 70\%)}{(200\text{m}^2 + 700\text{m}^2)}$$
  
= 72.2%

地段A, B及C可共同以一組毗鄰地段的形式申請強拍

指明地段類別 指《第545A章》第4條指明的地段類別，即強拍申請門檻低於90%的地段；一般而言樓齡高於50年

## 2 便利毗鄰地段的強拍申請

### (IV) 混合地段 (新訂 第3(2)(d)條) (多於一組地段混合組成) – 例子

#### 3 向審裁處申請強制售賣地段

(2) (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。

❖ 必須共同重新發展 (新訂第4C條)

#### 圖例：

多數份數擁有地段  
(第3(2)(a)條)

樓梯連接地段  
(第3(2)(b)條)

毗鄰地段  
(第3(2)(c)條)

申請

共用樓梯

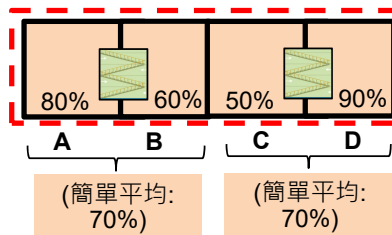
#### 假設：

- 位於「非指定地區」的私人樓宇 (樓齡 ≥ 60 但 < 70)
- 建議的申請門檻為 70%

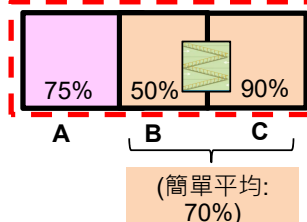
#### 註：

毗鄰地段中每個地段的最低門檻：65%

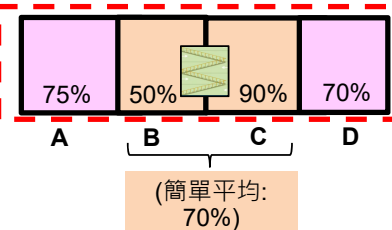
#### 範例 1: 多於一組樓梯連接地段



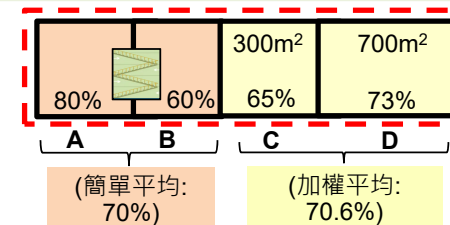
#### 範例 2: 混合一組樓梯連接地段及一個多數份數擁有地段



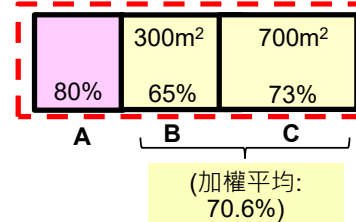
#### 範例 3: 混合一組樓梯連接地段及兩個多數份數擁有地段



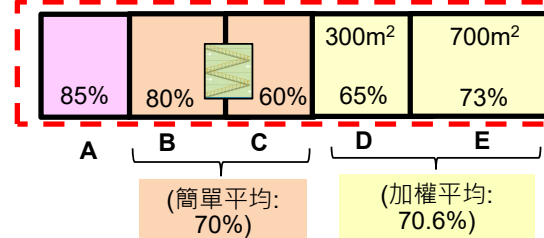
#### 範例 4: 混合一組樓梯連接地段及一組毗鄰地段



#### 範例 5: 混合一組毗鄰地段及一個多數份數擁有地段



#### 範例 6: 混合一組樓梯連接地段、一組毗鄰地段及一個多數份數擁有地段



## 2 便利毗鄰地段的強拍申請

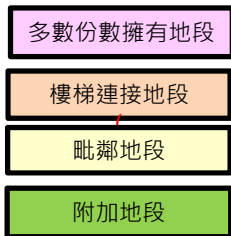
### (V) 附加地段 (新訂 第3(2A)條) (只適用於夾雜有樓梯連接地段的組合) - 例子

#### 3. 向審裁處申請強制售賣地段

(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)——

- 1 (a) 該項申請涉及至少一組樓梯連接地段；
- 2 (b) 該附加地段(或每個該等附加地段)屬於指明地段類別；
- 3 (c) 以下條件獲符合—— (一般而言樓齡高於50年)
  - (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；
- 4 (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；
- 5 (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
- 6 (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。(即加權平均剔除樓梯連接地段)

#### 圖例：



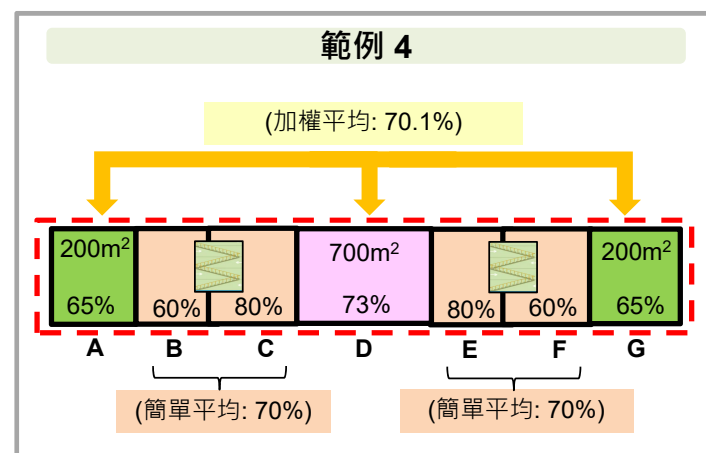
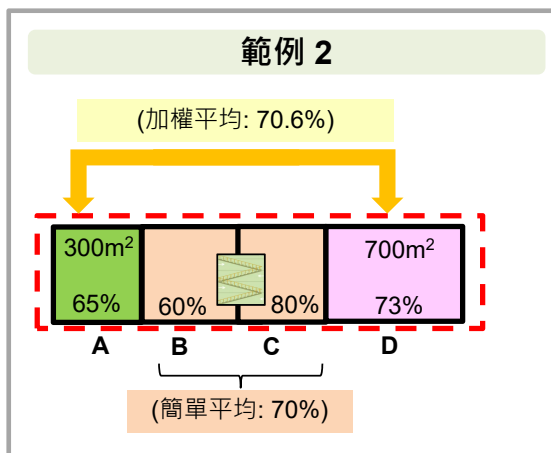
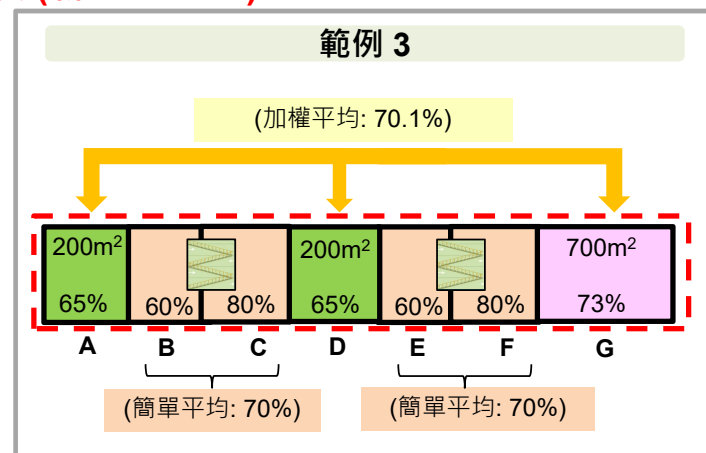
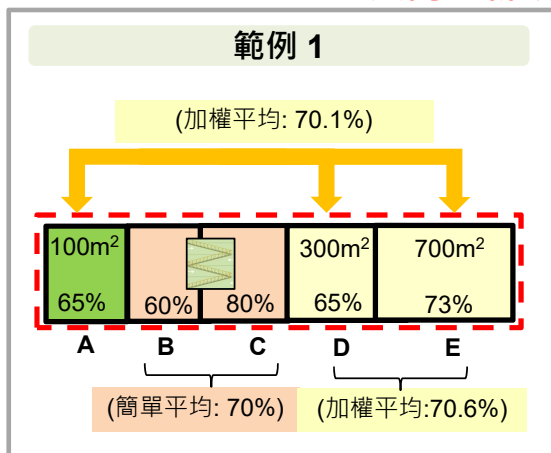
#### 假設：

- 位於「非指定地區」的私人樓宇 (樓齡 ≥ 60 但 < 70)
- 建議的申請門檻為**70%**

註：最低門檻(毗鄰地段及附加地段)：**65%**

申請 共用樓梯

#### ❖ 必須共同重新發展 (新訂第4C條)



指明地段類別 指《第545A章》第4條指明的地段類別，即其強拍申請門檻低於90%的地段；一般而言樓齡高於50年

## 2

# 便利毗鄰地段的強拍申請

## (V) 附加地段 (新訂 第3(2A)條) (只適用於夾雜有樓梯連接地段的組合) - 例子(續)

### 新訂 第3(2A)(c)(ii)條

3. (2A) (c) (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：

3

- ❖ 必須共同重新發展 (新訂第4C條)

#### 圖例：

多數份數擁有地段

樓梯連接地段

毗鄰地段

附加地段

申請 共用樓梯

#### 假設：

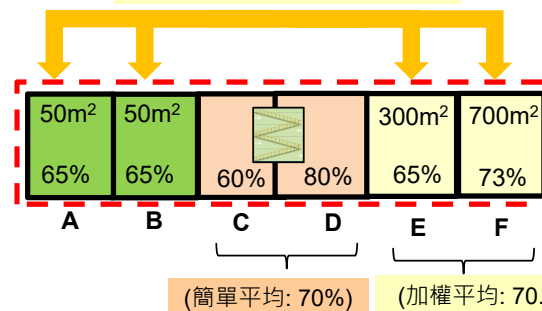
- 位於「非指定地區」的私人樓宇 (樓齡 ≥ 60 但 < 70)
- 建議的申請門檻為 **70%\***

註：最低門檻 (毗鄰地段及附加地段)：65%

\* 地段 A & B 屬指明地段類別，即其強拍申請門檻低於90%的地段；一般而言樓齡高於50年

### 範例 5

(加權平均: 70.1%)



- ❖ 地段 A & B 為“附加地段”

- 地段 A & B 並不是“毗鄰地段”
- 因為地段 A & B 的加權平均只有 65% (低於70%的建議申請門檻)

- ❖ 至少有一個附加地段 (即“地段B”) 沿着共同界線與樓梯連接地段 (即“地段 C & D”)鄰接

- ❖ 地段 A, B, E, F 的加權平均是 70.1% (高於 70%的建議申請門檻)

• 加權平均的業權百分比 (地段 A, B, E 及 F)

$$\frac{(50\text{m}^2 \times 65\% + 50\text{m}^2 \times 65\% + 300\text{m}^2 \times 65\% + 700\text{m}^2 \times 73\%)}{(50\text{m}^2 + 50\text{m}^2 + 300\text{m}^2 + 700\text{m}^2)}$$

= 70.1%

• 簡單平均的業權百分比 (地段 C 及 D)

$$\frac{(60\% + 80\%)}{2}$$

= 70%

## 2 便利毗鄰地段的強拍申請

### 容許把已擁有全部業權的地段納入申請 (新訂 第3(2B)條) – 例子

#### 3. 向審裁處申請強制售賣地段

(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。**

→ 即適用於

- 樓梯連接地段 (第(2)(b)條)；
- 毗鄰地段 (第(2)(c)條)；
- 混合地段 (第(2)(d)條)；及
- 附加地段 (第(2A)條)

圖例：

假設：

樓梯連接地段

毗鄰地段

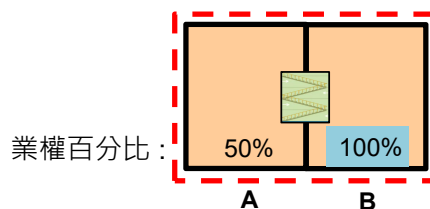
- 位於「非指定地區」的私人樓宇 (樓齡 ≥ 60 但 < 70)
- 建議的申請門檻為**70%**

註：最低門檻 (毗鄰地段)：**65%**

申請

共用樓梯

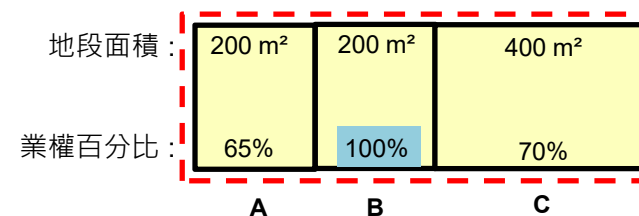
#### 範例 1: 樓梯連接地段



- 簡單平均的業權百分比

$$\frac{(50\% + 100\%)}{2} = 75\%$$

#### 範例 2: 毗鄰地段



- 加權平均的業權百分比

$$\frac{(200\text{m}^2 \times 65\% + 200\text{m}^2 \times 100\% + 400\text{m}^2 \times 70\%)}{(200\text{m}^2 + 200\text{m}^2 + 400\text{m}^2)} = 76.25\%$$



## 2

## 便利毗鄰地段的強拍申請

## 第 545 章 新訂第3(2C)條 &amp; 第3(2D)條, 第3(8)(c)條 &amp; 第3(9)條 : 加權平均

## 3. 向審裁處申請強制售賣地段

- (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。
- (8) (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。

- 即適用於
- 毗鄰地段 (第(2)(c)條)；
  - 混合地段 (第(2)(d)條)；及
  - 附加地段 (第(2A)條)

## 2 便利毗鄰地段的強拍申請

### 加權平均 (平均份數規定) – 第 545 章新訂第3(2D)條 & 第3(9)條的示例

助理法律顧問：

- 第3(2D)條及第3(9)條的說明

第545章新訂第3(2D)條 及 第3(9)條



#### 土地審裁處的角色

- **新訂 第3(2D)條** – 如信納某地段並第3(2C)條相關文件，則不規定申請須附有該文件
- **新訂 第3(9)條** – 如信納因第3(2D)條不規定須附有第3(2C)條相關文件，或不能從附於第3(2C)條的文件確定地段面積，則加權平均不須理會該地段

圖例：

假設：

樓梯連接地段

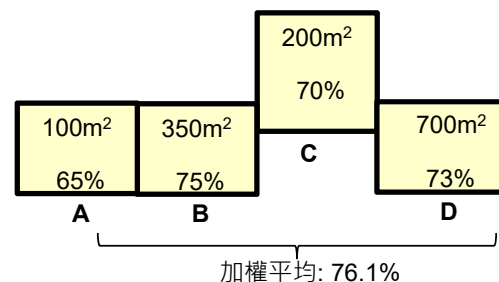
毗鄰地段

- 位於「非指定地區」的私人樓宇 (樓齡 ≥ 60 但 < 70)
- 建議的申請門檻為 **70%**

註：最低門檻 (毗鄰地段)：65%

申請 共用樓梯

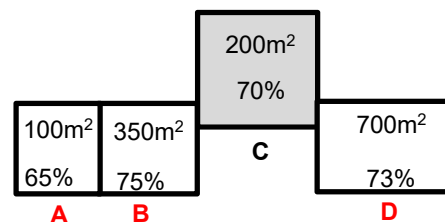
#### 範例 1



應用：

地段 A, B, C & D：  
毗鄰地段(第3(2)(c)條)

#### 範例 2



假設土地審裁處根據第3(9)條，  
加權平均不須理會地段 C

應用於範例 2：

在計算加權平均值時，需要剔除地段 C。但由於申請人在地段 C 擁有的不分割份數已符合該地段本身的強拍申請門檻，地段 C 仍可涵蓋在同一組毗鄰地段內。由於餘下的地段 A, B & D 的加權平均數符合申請門檻要求，所以地段 A, B, C & D 符合毗鄰地段的要求

# 1 降低強拍申請門檻

第 545 章 第3(6)條：基線門檻

## 3. 向審裁處申請強制售賣地段

(6) 根據第 (5) 款指明的百分比不得少於 ~~80%~~。

65%

### 3 精簡強拍制度的法律程序

小業主不反對無須審視樓宇的「齡期」或「維修狀況」以證明地段理應重新發展

新訂  
表格 33A

第545章新訂第4(2A)條及第4A條,  
第17A章新訂第78CA條

免除申請人基於「齡期」或「維修狀況」  
證明地段理應重新發展的要求

- ❖ 地段上所有樓宇的樓齡均為 **≥ 50年** (第545章新訂第4(2A)(a)條)
- ❖ **全部**少數份數擁有人**下落已知** (第545章新訂第4(2A)(b)條)
- ❖ 提交**不反對通知書**當日後的**7天內**，於土地註冊處辦理註冊。然而，沒有註冊不反對通知書並不影響該通知書的效力(第545章新訂第4(2A)(b)條, 第4A條)
- ❖ 每位小業主透過其律師向土地審裁處提交**不反對通知書**，表示不反對土地審裁處無須考慮地段是否因其上建築物的「齡期」或「維修狀況」而理應重新發展(第545章新訂第4(2A)條)

**不反對通知書**  
(第17A章新訂第78CA條及表格 33A)

- ❖ 在強拍申請通知書(表格32)送達小業主後**21天內**，由小業主的**法律代表**向土地審裁處提交表格33A
- ❖ 小業主在提交表格33A當日後**3天內**，將表格33A的副本送達申請人(即大業主)
- ❖ 表格33A在提交後即時生效，不能撤回



### 3

## 精簡強拍制度的法律程序

第 545 章 新訂第4(2A)條 & 第4A條：不反對無須審視樓宇的「齡期」或「維修狀況」以證明地段理應重新發展

#### 4. 對申請所作出的裁定

(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。

#### 全體委員會審議階段修正案：

考慮訂明第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

#### 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。

供參考：第545章 第4(2)條 -

#### 4. 對申請所作出的裁定

- (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。

## 2 便利毗鄰地段的強拍申請 – 新訂第4(2C)及4(2D)條的示例說明

### 4. 對申請所作出的裁定

(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——

- 審裁處受第(2)款規定，不得作出售賣令；及
- 假若審裁處能夠在猶如某相關地段不再是該項申請的標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——

- 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
- 拒絕該項申請。

助理法律顧問2024年2月1日信件的提問：

- 第4(2C)條及第4(2D)條的說明

政府2024年4月5日信件作出回應（立法會CB(1)386/2024(03)號文件)

假設所有地段位於非指定地區

	地段 A, B 及 C 的加權平均			地段 A 及 B 的加權平均
地段面積：	200m <sup>2</sup>	600m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	
樓齡(年)：	72	56	61	
業權百分比：	90%	75%	65%	
申請門檻：	65%	80%	70%	
	A	B	C	
				76% 75%
				78.8% 76.3%

	新訂第4(2C)條的應用		新訂第4(2D)的應用
	(a)	(b)	
如審裁處只接納就地段A及B作出售賣令，拒絕就地段C作出售賣令	不得就地段A、B及C作出售賣令	可就地段A及B作出售賣令，原因是該兩個地段符合一組毗鄰地段（包括共同界線、連續界線、加權平均份數等）的要求	(a) 審裁處可裁定有關申請，猶如地段C不再是該項申請的標的一樣
如審裁處只接納就地段A及C作出售賣令，拒絕就地段B作出售賣令	不得就地段A、B及C作出售賣令	不可就地段A及C作出售賣令，因該兩個地段不符合一組毗鄰地段（沒有共同界線、連續界線）的要求，而地段C亦不符合多數份數擁有地段的要求	(b) 審裁處可拒絕該項申請

### 3 精簡強拍制度的法律程序

## 小業主不反對無須審視樓宇的「齡期」或「維修狀況」以證明地段理應重新發展

第545章新訂第4(2A)條及第4A條，  
第17A章新訂第78CA條

### 免除申請人基於「齡期」或「維修狀況」 證明地段理應重新發展的要求

- ❖ 地段上所有樓宇的樓齡均為 **≥ 50年** (第545章新訂第4(2A)(a)條)
- ❖ **全部**少數份數擁有人**下落已知** (第545章新訂第4(2A)(b)條)
- ❖ 提交**不反對通知書**當日後的**7天內**，於土地註冊處辦理註冊。然而，沒有註冊不反對通知書並不影響該通知書的效力(第545章新訂第4(2A)(b)條，第4A條)
- ❖ 每位小業主透過其律師向土地審裁處提交**不反對通知書**，表示不反對土地審裁處無須考慮地段是否因其上建築物的「齡期」或「維修狀況」而理應重新發展(第545章新訂第4(2A)條)

#### 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。

#### 不反對通知書

(第17A章新訂第78CA條及表格 33A)

新訂  
表格 33A

- ❖ 在強拍申請通知書(表格32)送達小業主後**21天內**，由小業主的**法律代表**向土地審裁處提交表格33A
- ❖ 小業主在提交表格33A當日後**3天內**，將表格33A的副本送達申請人(即大業主)
- ❖ 表格33A在提交後即時生效，不能撤回



## 4 加強支援受影響的小業主

### 自住擁有人 (\*)

第545章第2(1)條新增定義, 新訂第4B條, 第8(1)(c)條, 第11(2)(c)(iii)條, 第11(4A)條  
第17A章新訂第78FA條

自住擁有人繼續居住其物業不多於六個月(需向地段購買者支付款額)

#### ■ 自住擁有人 (\*):

- ❖ 小業主已使土地審裁處信納, 在緊接提交佔用通知書(新訂表格35A)當日之前, 已佔用該物業 ≥ 3個月 (第545章第4B(1)(a)&(b)條)
- ❖ 容許在根據強拍令出售地段後繼續佔用物業不多於6個月 (第545章第4B(1)條)
- ❖ 須向地段購買者付款 (佔用期 x 物業的參照租值) (第545章第4B(2)&(3)條)
  - 參照租值 (第545章第4B(4)條)
    - 差餉物業估價署的應課差餉租值 (作出強拍令當日)
    - 市值租金的估值報告 (作出強拍令當日之後的3個月內)
- ❖ 在佔用期屆滿後, 必須交回有關物業在空置情況下的管有 (第545章第8(1)(c)條)

#### ■ 受託人:

- ❖ 從售賣收益中扣除自住擁有人(\*)須付予購買者的款額 (第545章第11(2)(c)(iii)條)
- ❖ 自住擁有人(\*)交回物業空置情況下的管有之前, 不應將售賣收益中多於95%的款額付予自住擁有人(第545章第11(4A)條)

新訂  
表格 35A

佔用通知書  
(第17A章新訂第78FA條及  
表格 35A)

- ❖ 在土地審裁處作出強拍令前, 小業主向土地審裁處提交表格35A
- ❖ 附連文件顯示小業主在緊接提交表格35A當日前, 已佔用物業 ≥ 3個月
- ❖ 小業主在提交表格35A當日後3天內, 將表格35A的副本送達申請人(即大業主)

(\*) 研究以其他更合適的名詞替代, 以清楚表述政策原意





## 第545章 第2(1)條新增定義, 新訂第4B條: 自住擁有人(\*) (續)

## 2. 釋義

(\*) **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**;

■ **自住擁有人 (\*) :**

- ❖ 小業主已使土地審裁處信納, 在緊接提交**佔用通知書(新訂表格35A)**當日之前, 已佔用該物業 **≥ 3個月** (**第545章第4B(1)(a)&(b)條**)
- ❖ 容許在根據強拍令出售地段後**繼續佔用物業**不多於**6個月** (**第545章第4B(1)條**)
- ❖ 須向地段購買者**付款 (佔用期 x 物業的參照租值)** (**第545章第4B(2)&(3)條**)
  - **參照租值** (**第545章第4B(4)條**)
    - 差餉物業估價署的應課差餉租值 (作出強拍令當日)
    - 市值租金的估值報告 (作出強拍令當日之後的3個月內)

## 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。

(\*) 研究以其他更合適的名詞替代, 以清楚表述政策原意

## 第 545 章 新訂第4C條：地段共同重新發展

## 對地段購買者(或其所有權繼承人) 施加義務

強拍令涵蓋的所有地段 (該等地段組成一個地盤或一個地盤的一部分) · 必須包含在同一份 / 一套建築圖則內 (《建築物條例》(第123章)第14(1)條)

- 毗鄰地段 (第3(2)(c)條)
- 混合地段 (第3(2)(d)條)
- 混合地段 涉及 附加地段 (第3(2A)條)

第545章新訂第4C(1),(2),(3)條

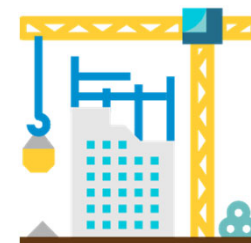
## 註：

亦適用於新地段 (地段增批或原址換地) 中被該等地段曾經涵蓋的土地

第545章新訂第4C(4)條

## 第545章新訂第4C(5),(6),(7),(8)條

賦權**建築事務總監**對該等地段的重新發展施以控制



## 2 便利毗鄰地段的強拍申請

### 第 545 章 新訂第4C條：地段共同重新發展 (續)

#### 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。

#### 《建築物條例》(第123章)

##### 14. 展開建築工程所需的批准及同意

- (1) 除非另有規定，否則任何人未事先獲得建築事務監督下述的批准及同意，不得展開或進行任何建築工程或街道工程 ——
  - (a) 對按規例向他呈交的文件書面批准；及
  - (b) 對經批准的圖則所顯示的建築工程或街道工程的展開的書面同意。(由1993年第68號第6條修訂)

## 2 便利毗鄰地段的強拍申請

### 第 545 章 新訂第4C條：地段共同重新發展（續）

助理法律顧問於2024年2月1日信件的提問：

- 第4C(4)(a)條 - “原址換地申請”的定義

政府2024年4月5日信件作出的回應（立法會 CB(1)386/2024(03)號文件）：

- 擬議新訂第4C(4)(a)條已清楚列明有關的地段重新發展條件需在“**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）**”的情況下適用，即適用於相關條文的原址換地申請已獲地政總署受理及批准，而原址換地申請必然是由地段的法定擁有人提出，故地段的法定擁有人不可能無法或錯誤理解《條例草案》所指的“原址換地申請”。因此，我們認為**毋須在《條例草案》中訂明“原址換地申請”的定義。**

## 2 便利毗鄰地段的強拍申請

### 第 545 章 新訂第4C條：地段共同重新發展（續）

助理法律顧問於2024年2月1日信件的提問：

- 第4C(6)條 - “擬進行有關工程的人士”的定義

政府2024年4月5日信件作出的回應（立法會 CB(1)386/2024(03)號文件）：

- 體現一併重新發展的要求，會按《第123章》的現行制度處理，易於理解及遵從，不會招致從規額外成本。
- 屋宇署《建築圖則審批申請—有實際機會控制組成地盤的土地的證明文件》提供相關指引，根據《第123章》申請建築圖則/展開工程批准，該申請人須擁有或有實際機會控制組成擬進行有關建築工程地盤的土地
- 《第545章》擬議新訂第4C(6)條提及的“擬進行有關工程的人士”，是指地段購買者（包括其所有權繼承人）
- 通常地段擁有人會按《建築物（管理）規例》《第123A章》委任註冊建築專業人士（包括認可人士、結構工程師和岩土工程師）或註冊承建商，向建築事務監督申請建築圖則/展開工程批准。業界及公眾可沿用現行《第123章》的規定和既定程序，毋須在《第545章》另作明文規定。

## 2 便利毗鄰地段的強拍申請

### 第 545 章 新訂第4C條：地段共同重新發展 (續)

助理法律顧問於2024年2月1日信件的提問：

- 第4C(5) 條 - 申述機制，或就其所作決定設立上訴或覆核機制

政府2024年4月5日信件作出的回應（立法會 CB(1)386/2024(03)號文件）：

- 擬議新訂第4C(2)條有關購買者（或其每名所有權繼承人）須把有關地段組成一個地盤或一個地盤的一部分，並按擬議新訂第4C(3)條說明的方式重新發展有關地段，即
  - （a）須按照根據《第123章》第14(1)(a)條就上述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
- 是顯而易見的事實，不存在主觀判斷因素。我們相信申請人對建築事務監督根據該等事實按擬議新訂第4C(5)條所作出的決定，是不應存有異議或提出爭議。
- 在操作上，可
  - ✓ 以利用屋宇署呈交圖則前的查詢服務
  - ✓ 呈交圖則後就其提案作出陳述（屋宇署作業備考ADM-19）
  - ✓ 按建築事務監督根據擬議新訂第4C(5)條的決定修訂有關圖則，然後重新提交
- 毋須就建築事務監督根據擬議新訂第4C(5)條作出決定前設立申述機制，或就其所作決定設立上訴或覆核機制。

## 4

## 加強支援受影響的小業主

## 自住擁有人(\*) (續)

第545章第2(1)條新增定義, 新訂第4B條, 第8(1)(c)條, 第11(2)(c)(iii)條, 第11(4A)條  
第17A章新訂第78FA條

自住擁有人(\*)繼續居住其物業不多於六個月(需向地段購買者支付款額)

## ■ 自住擁有人(\*) :

- ❖ 小業主已使土地審裁處信納, 在緊接提交**佔用通知書(新訂表格35A)**當日之前, 已佔用該物業 **≥ 3個月** (第545章第4B(1)(a)&(b)條)
- ❖ 容許在根據強拍令出售地段後**繼續佔用**物業不多於**6個月** (第545章第4B(1)條)
- ❖ 須向地段購買者**付款** (佔用期 x 物業的**參照租值**) (第545章第4B(2)&(3)條)
  - **參照租值** (第545章第4B(4)條)
    - 差餉物業估價署的應課差餉租值 (作出強拍令當日)

- ❖ 在佔用期屆滿後, 必須**交回有關物業在空置情況下的管有** (第545章第8(1)(c)條)

## ■ 受託人 :

- ❖ **從售賣收益中扣除**自住擁有人(\*)須付予購買者的款額 (第545章第11(2)(c)(iii)條)

- ❖ 自住擁有人(\*)交回物業空置情況下的管有之前, **不應**將售賣收益中**多於95%的款額**付予**自住擁有人**(第545章第11(4A))

新訂  
表格 35A

### 佔用通知書 (第17A章新訂第78FA條及 表格 35A)

向土地審裁處提交表格35A

- ❖ 附連**文件**顯示小業主在緊接提交表格35A當日前, 已佔用物業 **≥ 3個月**
- ❖ 小業主在提交表格35A當日後**3天內**, 將表格35A的副本送達申請人(即大業主)

8(1)(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。

#### 全體委員會審議階段修正案 :

修訂擬議新訂第8(1)(c)條及《第545章》現有類似條文(第5(4)(a)條、第7(1)&(2)條、第8(1)(b)(ii)條、附表4第(b)款)的中文文本, 以更清晰地反映英文文本中的“immediately”



## 2 便利毗鄰地段的強拍申請

### 重新發展潛力 – 申請附連的估值報告

第545章 附表1 修訂第1部 & 新訂第1A部

#### 申請附連的估值報告 (第545章修訂第3(1)(a)條)

→ 現有用途價值

→ 重新發展價值

❖ 單一地段 –

該地段本身的重新發展潛力

❖ 2 個或多於2 個地段–

該等地段**本身**的**共同重新發展潛力**

第545章 附表1 新訂第1A部 第1(b)段

修訂  
第17A章  
表格 32





## 2 便利毗鄰地段的強拍申請

### 第 545 章 附表1 修訂第1部 & 新訂第1A部：估值報告 (續)

#### 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

、售賣收益的分攤等

#### 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 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。

#### 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)。

#### 估值報告 - 重新發展價值

(附表1 新訂第1A部  
第1(b)段)

## 2 便利毗鄰地段的強拍申請

### 重新發展潛力 – 兩個階段的售賣收益分攤 (如涉及多個地段)

第545章 附表1 第3部

#### 階段 1:

先按“個別地段獨立發展的重新發展價值”的比例分攤

A	B	C
RDV <sup>A</sup> (\$100M)	RDV <sup>B</sup> (\$600M)	RDV <sup>C</sup> (\$300M)

假設：  
底價 (共同發展底價：附表2修訂第2(a)條)  
= 地段A,B,C共同發展的售賣收益  
= **\$1,200M**

地段A,B,C  
“個別地段獨立發展的重新發展價值”總額  
= **\$1,000M**

$$1 \quad \text{地段A的售賣收益分攤} = \$1,200M \times \frac{\$100M}{\$1,000M} = \$120M$$

#### 階段 2:

然後各地段按“個別單位的現有用途價值”的比例分攤

單位 3A	\$10M	單位 3B	\$10M
單位 2A	\$8M	單位 2B	\$13M
單位 1A	\$5M	單位 1B	\$4M

地段A  
現有用途價值總值  
= **\$50M**

$$2 \quad \text{地段A的單位1A售賣收益分攤} = \$120M \times \frac{\$5M}{\$50M} = \$12M$$

## 重新發展潛力 – 兩個階段的售賣收益分攤 (如涉及多個地段) (續)

兩個階段的售賣收益分攤 (如涉及多個地段) :  
(附表1 第3部 新訂第2條)

## 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,按照在有關第4(1)條所指明申請中,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) 有本條第1(a)(i)條所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,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。

## 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。

## 2 便利毗鄰地段的強拍申請

### 重新發展潛力 – 底價

第545章 附表2 修訂第2(a)條

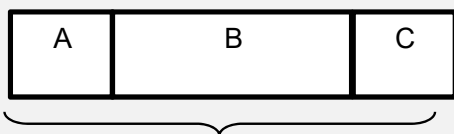
#### 底價

→ 涉及2個或以上地段的強拍令

❖ 底價須考慮該等地段本身的共同重新發展潛力



通常高於個別地段重新發展價值總和



地段A, B及C的共同重新發展價值  
= **\$1,200M**

>

A	B	C
RDV <sup>A</sup> (\$100M)	RDV <sup>B</sup> (\$600M)	RDV <sup>C</sup> (\$300M)

地段A, B及C的個別重新發展價值的總和  
= RDV<sup>A</sup> + RDV<sup>B</sup> + RDV<sup>C</sup> = **\$1,000M**

## 第 545 章 附表 2 修訂第 2(a) 條：底價 (續)

## 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~~

- (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

- (b) 獲審裁處批准。

助理法律顧問於 2024 年 2 月 1 日信件的提問，

- 審裁處在批准拍賣底價時，是否須考慮其他因素

政府 2024 年 4 月 5 日信件作出的回應 (立法會 CB(1)386/2024(03)號文件)

：

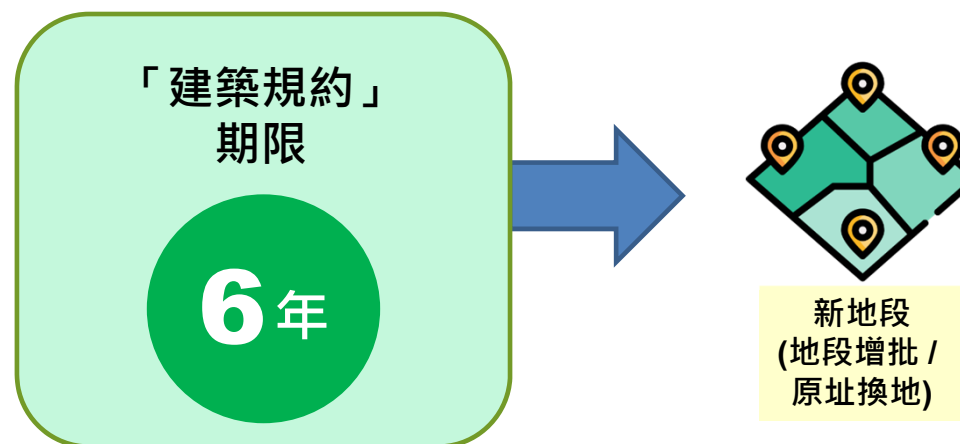
- 根據《第 545 章》擬議新訂附表 2 第 2 條，審裁處在批准拍賣底價時，只需 (及只應) 考慮地段本身的重新發展潛力或同一申請所涵蓋的兩個或以上地段的共同重新發展潛力。從政策層面上，我們認為審裁處在《第 545 章》下毋須考慮其他因素。

### 3 精簡強拍制度的法律程序

#### 6年內重新發展的規定

第545章 附表3 新訂第 2 & 3條

- 根據強拍令而售出的地段必須於**6年內重新發展的規定**，可在**地段增批或原址換地**後，由原來的地段轉移至新地段
- 如多於一段限期適用於新地段，則該新地段的重新發展時限，是具有**最早終結日期**的限期，或土地審裁處應新地段的擁有人的申請而准許的其他限期



## 第545章 附表3 新訂第2及3條：6年內重新發展的規定 (續)

## 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. 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。

## 全體委員會審議階段修正案：

- ❖ 修訂擬議新訂附表3新增第2條，以更清楚指出該條中“其他地段”是增批或原址換地申請涵蓋的其他地段
- ❖ 表明附表3新增第2及3條的適用範圍涵蓋在《條例草案》通過並生效之前已提交的強拍申請，而有關的售賣令則在《條例草案》通過並生效當日及之後發出的有關地段

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



# 《條例草案》 主要措施

## 4 大方向

1

### 降低強拍申請門檻

#### 第545A章

- ❖ 降低門檻 (由 80%降低至 70%或 65%)  
修訂第3及4條
- ❖ 指定地區  
新訂第5條  
新訂附表

2

### 便利毗鄰地段的強拍申請

#### 第545章

- ❖ 毗鄰地段及混合地段 修訂第3(2)條
  - 樓梯連接地段 新訂第3(8)(a)條
  - 毗鄰地段 新訂第3(8)(b)條
- ❖ 附加地段 新訂第3(2A)條
- ❖ 已擁有全部業權的地段 新訂第3(2B)條及第4(2B)條
- ❖ 加權平均計算用的地段面積 新訂第3(2C), 3(2D)條
- ❖ 加權平均程式 新訂第3(8)(c), 3(9)及3(10)條
- ❖ 地段共同重新發展 新訂第4C條
- ❖ 底價須顧及重新發展潛力 修訂附表2第2條
- ❖ 分攤售賣受益 修訂附表1第1部及第3部
- ❖ 地段沒能附合發出售賣令的要求 新訂第4(2C)及(2D)條

第17A章【修訂表格32】

3

### 精簡強拍制度的法律程序

#### 第545章

- ❖ 不反對通知書 (「齡期」或「維修狀況」)  
新訂第4(2A)條及第4A條
- ❖ 新地段的「建築規約」期限 新訂附表3第2及第3條

#### 第17A章

- ❖ 不反對通知書 新訂第78CA條

【新訂表格33A】

4

### 加強支援受影響的小業主

#### 第545章

- ❖ 佔用通知書 (自住擁有人繼續佔用物業)  
新訂第4B條, 第8(1)(c)條及第11(4A)條;  
修訂第11(2)(c)條及附表1第2部

#### 第17A章

- ❖ 佔用通知書 新訂第78FA條

【新訂表格35A】

# 1 降低強拍申請門檻

- ◆ 1. 樓齡
- ◆ 2. 地區的重建需要

- ✓ 樓齡越高 → 門檻越低
- ✓ 位於有較迫切重建需要地區的樓宇 → 門檻越低



地段類別		現行門檻	《條例草案》的建議門檻	
樓宇類別	樓齡		指定地區	非指定地區
私人樓宇	< 50	90%	90% (維持不變) (不論地區)	
	≥ 50 但 < 60	80%	70%	80% (維持不變)
	≥ 60 但 < 70		65%	70%
	≥ 70		65% (不論地區)	
位於非工業地帶的工廈	≥ 30	80%	70% (非工業地帶)	
地段上每個單位各佔該地段所有不分割份數的10%以上	不適用	80% (劃分單位 X)	80% (維持不變) (不論地區) (劃分單位 X; 合併單位 X)	
基線門檻 (第545章第3(6)條)		80%	65%	

第545A章第3及4條

第545A章新訂第4(4)(b)條

第545章第3(6)條

# 1 降低強拍申請門檻

## 第 545 章 第3(6)條：基線門檻

### 3. 向審裁處申請強制售賣地段

(6) 根據第 (5) 款指明的百分比不得少於 ~~80%~~。

65%

# 1

## 降低強拍申請門檻

### 第 545A 章 第3條：申請門檻

3. **1** 指明百分比 **2**  
↑ 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。  
**3** ↑

- 1** (1)  
**2** 第 4(1)條指明的  
**3** (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。

#### 助理法律顧問於2024年2月1日信件的提問：

- 有否參考其他司法管轄區的任何類似法例

政府2024年4月5日信件作出的回應（立法會CB(1)386/2024(03)號文件) 已提供詳細的資料

# 1 降低強拍申請門檻

第 545A 章 第4條 : 申請門檻

第 545A 章 第4(4)(b)條 : 合併單位

## 4. 指明地段類別

(1) 為施行第 3(1)條，有關地段類別是 ——

80%

- (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 ——

70%

- (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 ——

65%

- (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。

# 1

## 降低強拍申請門檻

### 第 545A 章 第2條新增定義, 新訂第5條 & 附表 : 指定地區

#### 2. 釋義

**指定地區** (designated area)指附表列出的地區；

#### 5. 修訂附表

發展局局長可藉在憲報刊登的公告，修訂附表。

#### 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

#### 助理法律顧問於2024年2月1日信件的提問：

- (i)有關地區內樓齡達50年或以上的樓宇數目；及
- (ii)有關地區內接獲強制驗樓通知的樓宇數目，  
是否有理據

請考慮是否有必要在條例草案中列出指明指定地區的準則

政府2024年4月5日信件作出的回應（立法會  
CB(1)386/2024(03)號文件) 已提供詳細的資料

- 政府會**定期檢視**「指定地區」名單，並按需要作出修訂。
- 按《條例草案》的建議，任何名單修訂須以「**先訂立，後審議**」程序進行，讓立法會有機會審議相關修訂。
- 日後政府計劃修訂「指定地區」的指標或名單，定必就相關建議**事先諮詢立法會有關事務委員會**。

《土地審裁處規則》  
第17A章

# 《條例草案》 主要措施

## 4 大方向

1

### 降低強拍申請門檻

#### 第545A章

- ❖ 降低門檻 (由 80%降低至 70%或 65%)  
修訂第3及4條
- ❖ 指定地區  
新訂第5條  
新訂附表

2

### 便利毗鄰地段的強拍申請

#### 第545章

- ❖ 毗鄰地段及混合地段 修訂第3(2)條
  - 樓梯連接地段 新訂第3(8)(a)條
  - 毗鄰地段 新訂第3(8)(b)條
- ❖ 附加地段 新訂第3(2A)條
- ❖ 已擁有全部業權的地段 新訂第3(2B)條及第4(2B)條
- ❖ 加權平均計算用的地段面積 新訂第3(2C), 3(2D)條
- ❖ 加權平均程式 新訂第3(8)(c), 3(9)及3(10)條
- ❖ 地段共同重新發展 新訂第4C條
- ❖ 底價須顧及重新發展潛力 修訂附表2第2條
- ❖ 分攤售賣受益 修訂附表1第1部及第3部
- ❖ 地段沒能附合發出售賣令的要求 新訂第4(2C) 及(2D)條

第17A章【修訂表格32】

3

### 精簡強拍制度的法律程序

#### 第545章

- ❖ 不反對通知書 (「齡期」或「維修狀況」)  
新訂第4(2A)條及第4A條
- ❖ 新地段的「建築規約」期限 新訂附表3第2及第3條

#### 第17A章

- ❖ 不反對通知書 新訂第78CA條

【新訂表格33A】

4

### 加強支援受影響的小業主

#### 第545章

- ❖ 佔用通知書 (自住擁有人繼續佔用物業)  
新訂第4B條, 第8(1)(c)條及第11(4A)條;  
修訂第11(2)(c)條及附表1第2部

#### 第17A章

- ❖ 佔用通知書 新訂第78FA條

【新訂表格35A】



### 3 精簡強拍制度的法律程序

小業主不反對無須審視樓宇的「齡期」或「維修狀況」以證明地段理應重新發展

新訂  
表格 33A

第545章新訂第4(2A)條及第4A條,  
第17A章新訂第78CA條

免除申請人基於「齡期」或「維修狀況」  
證明地段理應重新發展的要求

- ❖ 地段上所有樓宇的樓齡均為 **≥ 50年** (第545章新訂第4(2A)(a)條)
- ❖ **全部**少數份數擁有人**下落已知** (第545章新訂第4(2A)(b)條)
- ❖ 提交**不反對通知書**當日後的**7天內**，於土地註冊處辦理註冊。然而，沒有註冊不反對通知書並不影響該通知書的效力(第545章新訂第4(2A)(b)條, 第4A條)
- ❖ 每位小業主透過其律師向土地審裁處提交**不反對通知書**，表示不反對土地審裁處無須考慮地段是否因其上建築物的「齡期」或「維修狀況」而理應重新發展(第545章新訂第4(2A)條)

第545章  
新訂第4(2A)條

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)段不存在的情況下具有效力。

不反對通知書  
(第17A章新訂第78CA條及表格 33A)

- ❖ 在強拍申請通知書(表格32)送達小業主後**21天內**，由小業主的**法律代表**向土地審裁處提交表格33A
- ❖ 小業主在提交表格33A當日後**3天內**，將表格33A的副本送達申請人(即大業主)
- ❖ 表格33A在提交後即時生效，不能撤回



## 第 17A 章 新訂第78CA條：不反對通知書 (續)

## 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。

助理法律顧問於2024年2月1日信件的提問：

- 在某些情況下，是否有必要容許地段的少數份數擁有人撤回不反對通知書，例如該通知書是錯誤提交，或其他有理據撤回通知書的情況；如是，請考慮在條例草案中加以訂明。

政府2024年4月5日信件作出的回應（立法會 CB(1)386/2024(03)號文件）：

- 小業主需**由其法律代表提交**不反對通知書，此安排已可避免小業主在被施加不當的影響/壓力，或在不知情的情況下提交不反對通知書
- 小業主有長達**21天**的時間考慮是否提交不反對通知書，**有足夠時間作充分的考慮及知情的決定**
- 如果容許小業主撤回不反對通知書，**由免除**向審裁處提交證明，**變成須委聘**專家並提交相關專家報告，會令審訊程序變得更冗長和複雜

## 第 17A 章：不反對通知書 (新訂 表格 33A) (續)

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)

新訂  
表格 33A

小業主表示**不反對**土地審裁處無須考慮地段是否因其上建築物的「**齡期**」或「**維修狀況**」而理應重新發展

- ❖ 在表格 32 送達小業主後 **21 天** 內，由 **小業主的法律代表** 向土地審裁處提交表格 33A
- ❖ 提交表格 33A 當日後 3 天內，將副本送達申請人
- ❖ 提交表格 33A 當日之後的 7 天內，於土地註冊處辦理註冊
- ❖ 表格 33A 在提交後即時生效，不能撤回

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。

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)。

## 4 加強支援受影響的小業主

### 自住擁有人(\*)

第545章第2(1)條新增定義, 新訂第4B條, 第8(1)(c)條, 第11(2)(c)(iii)條, 第11(4A)條  
第17A章新訂第78FA條

#### 自住擁有人(\*)繼續居住其物業不多於六個月(需向地段購買者支付款額)

##### ■ 自住擁有人(\*) :

- ❖ 小業主已使土地審裁處信納, 在緊接提交**佔用通知書(新訂表格35A)**當日之前, 已佔用該物業 **≥ 3個月** (第545章第4B(1)(a)&(b)條)
- ❖ 容許在根據強拍令出售地段後**繼續佔用**物業不多於**6個月** (第545章第4B(1)條)
- ❖ 須向地段購買者**付款(佔用期 x 物業的參照租值)** (第545章第4B(2)&(3)條)
  - **參照租值** (第545章第4B(4)條)
    - 差餉物業估價署的應課差餉租值(作出強拍令當日)
    - 市值租金的估值報告(作出強拍令當日之後的3個月內)
- ❖ 在佔用期屆滿後, 必須**交回有關物業在空置情況下的管有** (第545章第8(1)(c)條)

##### ■ 受託人 :

- ❖ **從售賣收益中扣除**自住擁有人(\*)須付予購買者的款額 (第545章第11(2)(c)(iii)條)
- ❖ 自住擁有人(\*)交回物業空置情況下的管有之前, **不應將售賣收益中多於95%的款額付予自住擁有人** (第545章第11(4A))

第545章  
新訂第4B條

#### 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。

新訂  
表格 35A

### 佔用通知書 (第17A章新訂第78FA條及 表格 35A)

- ❖ 在**土地審裁處作出強拍令前**, 小業主向土地審裁處提交表格35A
- ❖ 附連**文件**顯示小業主在緊接提交表格35A當日前, 已佔用物業 **≥ 3個月**
- ❖ 小業主在提交表格35A當日後**3天內**, 將表格35A的副本送達申請人(即大業主)



## 第17A章 新訂第78FA條：佔用通知書（續）

## 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。

助理法律顧問於2024年2月1日信件的提問，政府2024年4月5日信件作出的回應（立法會 CB(1)386/2024(03)號文件）：

- 藉以顯示該自住擁有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個月的文件的類別類別為何，並考慮在條例草案中加以訂明
- 一般而言，由公共機構、政府部門或司法機構發出，並清楚顯示業主姓名、地址、發函機構名稱及發函日期的收費單（如水費、電費、煤氣費賬單）、通知書或文件，可有效證明物業佔用人的身份。
- 考慮到一般市民不難理解何謂有效的物業佔用證明，以及提供彈性予小業主及審裁處，**我們認為毋須在《第17A章》擬議新訂第78FA(3)條或表格35A特別訂明有關證明文件。**

## 4 加強支援受影響的小業主

### 第17A章：佔用通知書 (新訂表格 35A) (續)

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)

#### 新訂 表格 35A

##### 自住擁有人繼續佔用物業

- ❖ 在**土地審裁處作出強拍令前**，小業主提交表格35A
- ❖ 附連**文件顯示小業主**在緊接提交表格35A當日前，**已佔用物業 ≥ 3 個月**
- ❖ 繼續佔用物業不多於**6個月**
- ❖ 提交表格35A當日後3天內，將表格35A的副本送達申請人

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。

## 2 便利毗鄰地段的強拍申請

### 重新發展潛力 – 申請附連的估值報告

第545章 附表1 修訂第1部 & 新訂第1A部

#### 申請附連的估值報告

→ 現有用途價值

→ 重新發展價值

❖ 單一地段 –

該地段本身的重新發展潛力

❖ 2 個或多於2 個地段–

該等地段**本身**的**共同重新發展潛力**

第545章 附表1 新訂第1A部 第1(b)段

修訂  
表格 32



## 第 17A 章：申請通知書 (修訂表格32) (續)

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定的百分比是.....

\* 現附上該條例第 3(2C) 條所規定的文件的文本。

(b) 已擬備和附上《條例》附表 1 第 1A 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。

(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)。

(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)

\* 刪去不適用者。

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, 並以表格 33 提交反對通知書。

修訂  
表格 32(a)段:  
申請附連第 545 章新增第  
3(2C)條所規定的文件的文本

\* 現附上該條例第 3(2C)條所規定的文件的文本。

(b)段:  
申請附連估值報告  
(i) 現有用途價值  
(ii) 重新發展價值(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)。



- 謝謝 -



**發展局**  
**Development Bureau**