

《2024 年土地 (為重新發展而強制售賣) (修訂) 條例》

目錄

條次頁次

第 1 部

導言

1.	簡稱及生效日期	A3122
2.	修訂成文法則	A3124

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)	A3126
4.	修訂第 3 條 (向審裁處申請強制售賣地段)	A3128
5.	修訂第 4 條 (對申請所作出的裁定)	A3140
6.	加入第 4A、4B 及 4C 條	A3142
4A.	第 4 條的補充條文：不反對通知書	A3144
4B.	第 4 條的補充條文：少數份數擁有人繼續佔 用物業	A3144
4C.	第 4 條的補充條文：地段的重新發展	A3148

《2024 年土地 (為重新發展而強制售賣) (修訂) 條例》

2024 年第 25 號條例

A3118

條次	頁次
7.	修訂第 5 條 (以拍賣方式或其他方式售賣地段及地段的 購買者沒有履行支付買價的責任的情況)..... A3152
8.	修訂第 7 條 (售賣令的註冊等)..... A3152
9.	修訂第 8 條 (對地段的購買者的保障)..... A3154
10.	修訂第 9 條 (指明條件當作政府租契中的條件等) A3154
11.	修訂第 11 條 (售賣收益的運用) A3156
12.	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) A3158
13.	修訂附表 2 (規限地段拍賣的條件) A3168
14.	修訂附表 3 (規限地段購買者及其所有權繼承人的條 件) A3168
15.	修訂附表 4 (地段上各物業的租賃已予終止的通告) A3172

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)

16.	修訂第 2 條 (釋義) A3174
17.	修訂第 3 條 (指明百分比) A3174
18.	取代第 4 條 A3176

《2024 年土地 (為重新發展而強制售賣) (修訂) 條例》

2024 年第 25 號條例

A3120

條次	頁次
4.	指明地段類別 A3176
19.	加入第 5 條 A3180
5.	修訂附表 A3180
20.	加入附表 A3180
附表	指定地區 A3182

第 4 部

對《土地審裁處規則》(第 17 章，附屬法例 A) 的相關修訂

21.	修訂第 78A 條 (釋義) A3184
22.	修訂第 78B 條 (法律程序的展開) A3184
23.	加入第 78CA 條 A3186
78CA.	不反對通知書 A3186
24.	修訂第 78D 條 (聆訊通知書) A3186
25.	修訂第 78E 條 (法律程序的展開) A3188
26.	加入第 XIVA 部 C 段 A3188

C 段——要求繼續佔用物業的申請

78FA.	佔用通知書 A3188
27.	修訂附表 (表格) A3190

香港特別行政區

2024 年第 25 號條例

印章位置

行政長官
李家超

2024 年 7 月 25 日

本條例旨在修訂《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；加強對屬自用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《2024 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；

自用擁有人(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**自用擁有人**；

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) 為施行第 (2A)(b) 款，如——

- (a) 政府是屬有關申請的標的之地段的少數份數擁有人；及
- (b) 由政府持有的該地段的任何不分割份數是歸屬政府的無主財物，

則政府當作已以上述少數份數擁有人的身分，就該等不分割份數提交不反對通知書。

(2C) 第 (2) 款不適用於由多數份數擁有人完全擁有的地段。

(2D) 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) 假若有以下情況，則審裁處不再受如此規定——
 - (i) 如某相關地段不再是該項申請的標的，該項申請仍會屬第 3(1) 條所指申請；及
 - (ii) 審裁處能夠在猶如該相關地段不再是該項申請的標的之情況下裁定該項申請，

則第 (2E) 款適用。

(2E) 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) 在政府根據第 4(2B) 條當作已以少數份數擁有人的身分提交不反對通知書的範圍內，第 (1) 款不適用於政府。
- (3) 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，該人在緊接提交估用通知書當日之前，已估用該物業不少於 3 個月。
- (2) 審裁處可命令有關的人就估用通知書所指明的估用期，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，是將估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 5 條 (以拍賣方式或其他方式售賣地段及地段的購買者沒有履行支付買價的責任的情況)

第 5(4)(a) 條，中文文本，在“該命令”之前——

加入

“緊接”。

8. 修訂第 7 條 (售賣令的註冊等)

第 7(2)(b) 條，中文文本，在“據此”之前——

加入

“立即”。

9. 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) 第 8(1)(b)(ii) 條，中文文本——

廢除

“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”

代以

“在緊接該日之後的 6 個月屆滿後，該購買者立即有權取回有關物業在空置情況下的管有，而有關租客必須立即”。

(4) 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，自用擁有人必須立即交回有關物業在空置情況下的管有，而該購買者立即有權取回該物業在空置情況下的管有。”。

10. 修訂第 9 條 (指明條件當作政府租契中的條件等)

(1) 第 9 條——

將該條重編為第 9(1) 條。

(2) 在第 9(1) 條之後——

加入

“(2) 為施行第 (1) 款，如審裁處在《2024 年土地 (為重新發展而強制售賣) (修訂) 條例》(2024 年第 25 號) 的生效日期當日或之後作出有關售賣令 (不論該售賣令的申請是否在該生效日期之前提出)，則經該條例修訂的附表 3 適用。”。

11. 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用擁有人除外)，”。

(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用擁有人，但如審裁處根據第 4B(2) 條指明須由該名自用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用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用擁有人。”。

(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用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% 的款額付予該名自用擁有人。”。

12. 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 (由提出該項申請的多數份數擁有人完全擁有的地段除外) 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用擁有人的人，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，在第 2 部的末處——

加入

“# 飭令須繳付的款額，須從須付予該自用擁有人的售賣收益中扣除。”。

(8) 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。”。

13. 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”。

14. 修訂附表 3 (規限地段購買者及其所有權繼承人的條件)

(1) 附表 3——

廢除第 1 條

代以

“1. 屬售賣令標的之地段須予重新發展，而該項重新發展須於以下限期內建成至適宜佔用——

(a) 除 (b) 段另有規定外——

(i) 如屬關乎一個地段的售賣令——審裁處在該售賣令中指明、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；

(ii) 如屬關乎 2 個或多於 2 個地段的售賣令——審裁處在該售賣令中指明、並在購買該等地段的購買者成為該等地段的擁有人當日之後 7 年內屆滿的限期；

(b) 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。”。

(2) 附表 3——

加入

“2. 如某項地段增批或原址換地申請涉及——

(a) 本附表第 1 條所述的地段；及

(b) 屬該項申請的標的之其他地段 (如有的話)，而政府或其代表在該項申請中批出新地段 (不論是否獲編配新的地段編號)，則該條引伸適用於該新地段。

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，或審裁處應該新地段的擁有人的申請而批准的其他限期。”。

15. 修訂附表 4 (地段上各物業的租賃已予終止的通告)

附表 4，中文文本——

廢除 (b) 段

代以

- “(b) 在緊接上述日期之後的 6 個月屆滿後，該購買者立即有權取回所有上述物業在空置情況下的管有，而上述租客必須立即交回該等物業在空置情況下的管有。”。
-

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)

16. 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；”。

17. 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。”。

18. 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《2024 年土地 (為重新發展而強制售賣) (修訂) 條例》(2024 年第 25 號) 開始實施的日期。”。

19. 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。”。

20. 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

21. 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；”。

22. 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》”。

23. 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。”。

24. 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”。

25. 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》”。

26. 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。”。

27. 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)

本人 _____ (代表律師的姓名) 已向答辯人
妥為解釋本通知書的內容及作用。本人亦確認答辯人在
本人面前簽署本通知書。

(代表律師簽署)

(代表律師的姓名)

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
_____ (請述明屬有關主體申請的標的
之地段上的處所)，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／我們欲於上述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。
4. 本人／我們明白，土地審裁處可命令本人／我們就繼續佔用上述處所 (按第 3 段申請者)，向上述購買者繳付一筆款額，而該筆款額須從須付予本人／我們的售賣收益中扣除。

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) ” 。