

# 2015年3月號

服務網頁二維碼：



編輯：長者安居協會

督印人：李淑玲

出版日期：2015年03月

非賣品 版權所有

2-3

## 資訊多面睇

拍賣底價及分攤收益之準則

4-5

## 強拍條例知多少

強制售賣申請門檻

5

## 強拍資訊欄

6-7

## 工作回顧

外展服務 小巴宣傳 社區教育  
強拍錦囊小冊子 社區體驗計劃

8-9

## 個案分享

聘請專業人士協助處理強拍案件之小貼士

10

## 有用資訊



## ○ 拍賣底價



很多小業主也關心一旦面對強拍，是否意味著只把未被收購的單位作公開拍賣。事實上，在《強拍條例》下所指的公開拍賣，並不是只把剩餘未被收購的單位公開拍賣，而是指將

獲土地審裁處(審裁處)批出強制售賣令的地段公開拍賣，即包括所有已被收購及未被收購的單位(不分割業權份數)。

在《強拍條例》下，審裁處如對有關申請地段頒發售賣令時，須同時為該地段設定拍賣底價。

### 究竟審裁處是如何釐定拍賣底價？

審裁處在釐定拍賣底價時，會詳細考慮地段本身的重新發展潛力及各方測量師提供的專業評估，以確定底價的公平性和合理性。申請人與小業主可各自聘請測量師向審裁處提出估值報告及証供以供審裁處參考。而審裁處在考慮拍賣底價時會審視該估值報告的內容和細節，包括測量師所採用的估價方法、基準、參數和假設等等的適用性和合理性，亦會同時考慮包括測量師的身份、資歷和公正性。



## ○ 分攤收益○之準則



拍賣後款項

(減)



拍賣開支

(減)



地段轉讓契  
(法律費用)



按各單位  
現用值比例分攤  
予小業主

(減)



產權負擔開支  
(如銀行按揭)

(減)

**審**裁處頒發售賣令時，會同時委託受託人執行有關地段的公開拍賣。

拍賣地段後的款項在扣除拍賣開支、地段轉讓契的法律費用，及支付解除產權負擔(如銀行按揭)之開支後，會根據獲審裁處評定的各單位的現用值的比例分攤各小業主。



# 強拍條例知多少

## 強制售賣申請門檻

「強拍條例」與舊樓業主的生活息息相關，所謂強拍條例，其實是《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(香港法例545章)的俗稱。

政府在1996年的《香港市區重建》政策文件中公佈市區更新策略，以處理市區老化，和改善舊區居民的居住環境問題。策略的其中一個部分是要制定法例，以便業權分散的私人樓宇業主能把地段重新發展。《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(《條例》)草案經立法會在1998年詳細討論後通過，自1999年起正式生效，以便利業主和私人機構參與和加快舊區重建。

為了提高舊樓重新發展的機會，協助解決樓宇失修的問題，並考慮到香港樓宇日趨老化及配合香港不斷變化的經濟環境，政府自2006年就《條例》展開諮詢，並在2010年初提出了《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(《公告》)。

就以下三類地段訂明較低的強制售賣申請門檻，由不少於90%業權降至不少於80%業權：



1. 地段上每個單位均佔業權份數10%以上



2. 樓齡達50年或以上的樓宇



3. 位於非工業地帶，而地段上所有樓宇均為樓齡達30年或以上的工業大廈

《公告》經立法會審議，於2010年4月1日生效。

《公告》並無改變《條例》下的其他要求，即申請人仍須令土地審裁處信納基於現有樓宇的樓齡或其維修狀況，該地段理應重新發展，及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，才可獲審裁處發出強制售賣令。

自(《土地(為重新發展而強制售賣)條例》)在1999年生效至2015年2月底，土地審裁處共收到230宗強拍申請。

香港分區	強拍樓宇	灣仔	26
中西區	49	深水埗	22
油尖旺	44	南區	5
九龍城	41	觀塘	4
東區	38	黃大仙	1



《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》於2010年4月1日正式生效，就三類地段訂明較低的強制售賣申請門檻，由不少於90%業權降至不少於80%業權。由條例修訂至2015年2月底，共接獲165宗強拍申請，當中98宗為根據八成門檻而提交申請。

# 工作回顧

6



## O1 外展服務

本服務社工於收購活躍的地區進行家訪、派發服務單張及設立街站，以認識各長者業主及其家屬，並在有需要時作出跟進。過去數月，本團隊分別在荃灣區、葵青區、油尖旺、深水埗區、九龍城區、黃大仙、觀塘、中西區、南區、東區及灣仔區提供相關外展服務，讓區內市民認識本計劃，減輕他們面對物業收購及強拍的疑慮。



## O2 小巴宣傳

協會分別於紅磡和堅尼地城的部分專線小巴車身張貼服務宣傳海報，讓更多舊區居民能透過不通渠道認識本服務。



## O3 「強拍錦囊」小冊子

本服務特地出版了「強拍錦囊」小冊子，當中分為「物業買賣」及「強拍條例」兩個單元，共刊載九篇與舊樓業主息息相關的文章。期望透過深入淺出的文字，提升各舊樓業主相關方面的知識，以保障他們的權益。

## 04

### 社區教育



#### 公開講座

於2014年11月28日，協會與香港警務處、市區重建中介服務有限公司及聯合調解專線辦事處在大角咀「市建一站通」資源中心合辦公開講座，讓公眾人士認識強拍條例、調解服務及本服務的計劃內容。

#### 地區講座

協會於2014年9月至2015年1月期間，除了於鰂魚涌及堅尼地城舉行強拍條例地區講座外，並與香港房屋協會物業管理諮詢中心於香港仔合辦「舊樓物業知多啲」支援長者業主及樓宇維修公開講座，讓地區人士加強認識強拍條例外，並了解樓宇維修綜合支援計劃的內容。

#### 長者中心講座

2014年9月至2015年1月期間，協會亦曾到訪不同的長者服務單位進行教育講座，讓長者業主掌握物業收購的相關資訊。

## 05

### 社區體驗計劃

協會與香港理工大學建築及房地產學系於2014年10至11月合辦社區體驗計劃，讓學生們認識強拍條例及計劃服務內容，並由協會社工帶領下，於收購活躍的地區探訪舊樓業主及舉行街頭諮詢站，切身了解居民的處境及憂慮，讓學生反思市區重建對居民的影響。



一天下午，黃先生（化名）突然收到父親一通緊急電話，語帶緊張地表示他剛收到一份文件，內容是指他一個出租物業遭到強拍，黃父希望黃先生可趕快前來協助了解。

黃先生看過文件後，得知物業已被入稟土地審裁處申請強拍。和一般小業主一樣，黃父對於是次強拍申請感到徬徨及驚慌，既擔心物業會被低價拍賣，亦不知如何應付官司。黃先生除了安撫憂心忡忡的父母外，並開始著手處理有關官司事宜。

面對官司所帶來的一連串問題，黃先生隨即委聘了律師及測量師協助處理。然而在過程中，黃先生發現對方所提供的服務未能達到預期果效，故黃先生不久後決定終止對方的服務。雖然如此，黃先生並未有對專業人士失去信心，經多番了解後，黃先生決定再委聘另一位律師和測量師處理其強拍案件。

是次所委聘的律師和測量師不但能協助黃先生釐清其關心的問題，並向他提出專業的意見；同時，他們亦按照其意願，迅速及有效地與申請人達成協議，將物業出售予對方。黃先生對於是次專業人士所提供的服務，感到相當滿意。

當小業主在面對強拍時，或會考慮委聘專業人士處理其法律案件。以下的一些建議，希望可在小業主聘用專業人士時，作為其中的參考。



## 01 清晰 表達意願



面對強拍，小業主心目中是否已有一些如何處理的想法，或希望達到的效果？例如你願意出售物業，只是未能接受有關收購建議？抑或你希望物業得以保存，反對拆卸重建？建議小業主可清晰向專業人士表達自己的意願，並了解對方計劃如何處理你的案件，以避免雙方產生誤會。

## 02 保持 溝通的重要



小業主正式委聘有關專業人士後，應與專業人士保持緊密的聯繫和溝通。如小業主得悉案件的進度或知道當中出現一些始料不及的變化，可從速聯絡對方就當刻情況作適時了解和商討，以考慮是否須調整已訂下的處理方案。

## 03 釐清 收費準則



專業人士的服務收費不一，小業主在委聘專業人士前，宜先了解對方的收費及服務範圍，例如辦理強拍訴訟會涉及甚麼費用？收費模式是怎樣？總收費大約又是多少？小業主應清楚有關收費後，才決定是否委聘。



在土地審裁處進行訴訟或抗辯的小業主，可以選擇親自應訊及陳詞，也可以聘用專業人士處理案件，或在獲得審裁處的許可後授權他人代表應訊。

## 長者安居協會 – 「支援長者業主外展服務」

電話 : 2345 5265

傳真 : 2344 8680

地址 : 香港九龍觀塘翠屏(北)邨翠屏商場M2層1A室

網址 : [www.osseo.info](http://www.osseo.info)

電郵 : [info@osseo.info](mailto:info@osseo.info)

FACEBOOK : <https://www.facebook.com/schsaseo>



### 香港房屋協會 – 長者住安心計劃

電話 : 2839 2882

網址 : [http://www.hkhselderly.com/erc/tc/service\\_schemes.php](http://www.hkhselderly.com/erc/tc/service_schemes.php)



### 香港測量師學會

電話 : 2526 3679

網址 : <http://www.hkis.org.hk>



### 香港律師會

電話 : 2846 0500

網址 : <http://www.hklawsoc.org.hk>



### 土地審裁處

電話 : 2771 3034

網址 : [http://www.judiciary.gov.hk/tc/crt\\_services/pphlt/html/lands.htm](http://www.judiciary.gov.hk/tc/crt_services/pphlt/html/lands.htm)



### 土地註冊處 – 綜合註冊資訊系統網上服務

電話 : 3105 0000 (『綜合註冊資訊系統網上服務』支援小組)

網址 : <https://www2.iris.gov.hk/eservices/welcome.jsp>



### 差餉物業估價署 – 物業資訊網

電話 : 2150 8836

網址 : <https://www.rvdpi.gov.hk/epayment/jsp/public/front.jsp>

# 有用資訊

聲明 : 本通訊內容只屬一般資料及經驗分享，並非任何法律意見，本服務不會承擔任何由本通訊所導致的法律責任。