

九龙城市区更新地区咨询平台

2011 年 11 月 9 日
讨论文件

文件编号: DURF KC/07/2011

为受私人收购或强制售卖影响的小业主提供支持

目的

本文件旨在向九龙城市区更新地区咨询平台委员介绍政府为受私人收购或强制售卖影响的小业主提供的支持，并请委员就可如何加强为九龙城区有关业主提供支持提出意见。

背景

(A) **《土地(为重新发展而强制售卖)条例》**

2. 政府在 1996 年的《香港市区重建》政策文件中公布市区更新策略，以处理市区老化，和改善旧区居民的居住环境问题。策略的其中一环是要制定法例，以便业权分散的楼宇能在整合业权后，把地段重新发展。《土地(为重新发展而强制售卖)条例》(《条例》)经立法会在 1998 年详细讨论有关《条例》草案后通过，自 1999 年正式生效，有利业主和私人机构参与和加快旧区重建。

3. 根据《条例》，任何人士为了重新发展土地向土地审裁处(审裁处)申请强制售卖令时，必须符合指定的条件，审裁处才会作出有关命令。有关条件包括申请人须拥有地段的不分割份数不少于指明的百份比(根据《条例》第 3(1)条，即不少于 90%)；基于申请地段上的现有楼宇的龄期或其维修状况，该地段理应重新发展；以及申请人已采取合理步骤以获取该地段的所有不分割份数。

4. 为了提高私人物业业主重新发展其楼宇地段的能力，以解决楼宇失修的问题，并考虑到香港楼宇日趋老化，及配合香港不断转变的经济环境，政府于 2010 年年初订立了《土地(为重新发展而强制售卖)(指明较低百分比)公告》(《公告》)，

并以附属法例形式提交立法会审议。《公告》就三类地段（即（i）地段上每个单位各占该地段不分割份数的 10%以上；（ii）地段上所有楼宇的楼龄均达 50 年或以上；以及（iii）地段并非位于工业地带，而地段上所有楼宇均属工业大厦及楼龄均达 30 年或以上）订明较低的强制售卖土地申请门坎，由拥有不少于 90%业权降至不少于 80%业权。《公告》并无改变《条例》下的其他要求，即申请人仍须令土地审裁处信纳基于现有楼宇的楼龄或其维修状况，该地段理应重新发展，及多数份数拥有人已采取合理步骤以获取该地段的所有不分割份数，才可获审裁处考虑发出强制售卖令。有关《公告》经立法会审议，于 2010 年 4 月 1 日生效。

(B) 地产代理监管局的规管

5. 现时，部份发展商会委托地产代理协助他们进行旧楼收购，亦有部份专门从事收购旧楼的公司同时兼营地产代理工作。地产代理的执业手法受地产代理监管局（监管局）规管。监管局是根据《地产代理条例》成立的法定机构，负责规管地产代理执业，提高地产代理的专业水平。就收购旧楼的活动而言，监管局会根据《地产代理条例》及其附属法例规管参与收购旧楼活动的地产代理从业员的手法。

6. 政府非常关注地产代理从业员在进行收购旧楼工作时的执业手法。监管局已于 2010 年 8 月发出执业通告（附件一），列明地产代理在协助发展商收购旧楼单位以作重建用途时应遵守的法例要求和行为准则。倘若市民有理由相信地产代理在参与收购旧楼的过程中，违反《地产代理条例》及其附属法例、或由监管局发出的《操守守则》和执业通告等，可向监管局作出投诉。若地产代理涉及违规行为，监管局会对有关个案作出调查，并对被证实违规的地产从业员采取纪律处分。

7. 发展局与监管局已加强联系，透过个案转介，处理有关的投诉。若居于旧楼的市民受到怀疑与收购活动有关的滋扰，包括公共卫生、楼宇安全或治安问题，亦可向有关的政府部门求助，包括食物环境卫生署、屋宇署或警方等。

(C) 土地审裁处庭长发出有关调解的指引

8. 为鼓励在强制售卖土地案件中有关各方会先进行调解，土地审裁处庭长根据《土地审裁处条例》(第 17 章)第 10(5)(a)条已发出指示(附件二)，从 2011 年 2 月 15 日起，要求诉讼各方在强制售卖土地案件未审理前，尽快尝试调解。根据该指示，土地审裁处可把诉讼人士不合理地不参与调解，作为根据《条例》进行的强制售卖土地案件的审理中，是否批出强制售卖令和裁定讼费的其中一项考虑。

发展局向小业主提供的支持

(A) 免费信息服务

9. 政府非常重视为可能受《条例》影响的小业主提供支持。为了让小业主更充分掌握有关《条例》和《公告》的详情、强制售卖的程序、小业主的权益以及保障等，自 2010 年 4 月 1 日起，发展局委托香港房屋协会(房协)在香港测量师学会的专业支持下，在其 10 个物业管理咨询中心就强制售卖程序及其他相关事宜向公众提供免费信息服务。有关房协信息服务的简介，可参阅附件三。

10. 截至 2011 年 8 月底，房协共收到 337 个有关《条例》和《公告》的查询，当中有 56 个查询涉及九龙城区的物业。大部分查询与强制售卖的申请资格和程序、小业主的权利和保障、以及物业售价及赔偿评估有关。

(B) 两项先导计划

11. 发展局亦于 2011 年 1 月 27 日推出「调解先导计划」及「支持长者业主外展服务先导计划」，为面对重建的旧楼业主提供进

九龙城市区更新地区咨询平台

文件编号：DURF KC/07/2011

一步支持。

12. 「调解先导计划」旨在协助根据《条例》提出或打算提出强制售卖土地申请所涉的各方，进行自愿性质的调解。发展局为计划提供财政支持，包括开发成本 124 万元、营运开支 160 万元及预留 50 万元以向合格的长者业主提供支付调解员费用的资助。

13. 负责提供服务的联合调解专线办事处有限公司(办事处)是由香港调解会、香港大律师公会、香港律师会、特许仲裁学会(东亚分会)、香港仲裁司学会、香港建筑师学会、香港测量师学会和香港和解中心共同成立。办事处会为参与调解先导计划的业主提供专业的调解员转介服务，协助业主进行有效的对话和商谈，务求双方在中立的专业调解员的协助下，就分歧找寻互惠互利的解决方案。有关「调解先导计划」的详情，可参阅附件四。

14. 截至 2011 年 9 月底，「调解先导计划」已接获 25 宗调解服务申请。在 25 宗申请当中，一宗已成功调解并达成和解协议；另有 15 宗申请所涉双方在接触先导计划后，自行达成协议；3 宗申请所涉的其中一方拒绝进行调解；余下 6 宗仍在处理中。

15. 此外，由于旧楼长者业主可能较难获得全面信息，发展局以 143 万元委聘了长者安居协会提供「支持长者业主外展服务先导计划」。协会的社工会主动向长者业主讲解物业收购的一般做法和根据《条例》进行强制售卖的程序。当个别长者业主需要进一步协助时，社工会作适切的跟进，包括免费为长者业主查契，核实其物业是否属适用八成强制售卖申请门坎的地段类别，并会按长者业主的意愿，将其个案转介测量师等专业人士征求意见，以期向旧楼长者业主提供贴身和到位的外展支持服务。有关「支持长者业主外展服务先导计划」的详情，可参阅附件五。

16. 截至 2011 年 9 月底，「支持长者业主外展服务先导计划」共处理 44 宗长者求助个案，并为个案中长者提供信息服务及情绪支持。外展计划的社工亦进行了 67 次家访、155 次楼宇宣传（即由工作人员主动到旧楼逐户派发单张以接触长者业主），并

曾 39 次到各区长者中心举办有关《条例》的讲座。

(C) 公众教育及宣传 - 公开讲座、短片及电台宣传

17. 为加强公众教育及宣传，发展局于 2011 年 1 月 27 日同时推出上述两项先导计划及介绍《条例》的公众教育短片，以简单易明的方法阐释收购物业及强制售卖土地的程序，并让旧楼业主认识他们在强制售卖下的权益及可获得的支持和协助。短片已上载发展局以及两项先导计划的专题网站，并已分发全港楼龄达 40 年以上的旧楼的业主立案法团。

18. 在香港测量师学会的全力支持下，发展局亦于本年 7 月 8 日及 10 月 7 日两次安排长者安居协会、联合调解专线办事处有限公司连同香港测量师学会，在香港测量师学会位于中环的会址举办有关《条例》及两项先导计划的公开讲座，而市区重建局(市建局)辖下的市区重建中介服务有限公司，亦有派员出席 10 月 7 日的讲座，介绍市建局可如何以「促进者」角色协助业主自发联合出售的中介服务。我们现正筹备于 2012 年 3 月 2 日于同一地点举行下一次公开讲座。此外，联合调解专线办事处有限公司更于本年 10 月期间透过电台宣传，推广上述两项先导计划及房协的免费信息服务。

(D) 延长两项先导计划

19. 有鉴于过去一年向土地审裁处申请强制售卖的个案数目显著上升（自 2009 年 10 月至 2010 年 9 月的申请数目为 12 宗，而自 2010 年 10 月至 2011 年 9 月的申请数目为 44 宗），发展局经初步检讨两项先导计划的成效后，决定于两项计划的一年期届满后，延长计划至 2013 年 1 月底。

20. 由于有需要增加「支持长者业主外展服务先导计划」的人手，我们会透过公开招标，批出新一年的服务合约，把现时全

港一队外展服务队，增加至两队。我们会于 2012 年下半年，再次检讨两项先导计划的成效。

(E) 支持九龙城区的旧楼业主

21. 「调解先导计划」及「支持长者业主外展服务先导计划」自推出以来，一直有为九龙城区可能受私人发展商收购或强制售卖影响的小业主提供支持。在「调解先导计划」下处理的 25 宗调解服务申请当中，有一宗涉及九龙城区的物业业主。在「支持长者业主外展服务先导计划」下处理的 44 宗长者求助个案当中，有 7 宗涉及九龙城区的物业业主。两项先导计划的服务提供机构亦于本年 9 月应九龙城民政事务处的邀请，出席九龙城区大厦管理座谈会，介绍两项计划。

22. 为进一步支持九龙城区可能受私人收购或强制售卖影响的旧楼业主，发展局会视乎需要，安排上述两项先导计划的服务提供机构，联同香港测量师学会及市建局，特别于九龙城区举办其他公开讲座，以加深区内可能受影响业主对《条例》和有关计划的认识。

其他数据

23. 根据屋宇署在 2010 年年初进行的调查，本港有 4 000 幢楼龄达 50 年或以上的旧楼，当中九龙城区有大约 1 000 幢这类旧楼，占总数 27%^註。

^註 在 2010 年 1 月马头围道 45J 号楼宇倒塌事件后，屋宇署展开一项特别行动，巡查本港全部楼龄达 50 年或以上的私人楼宇。屋宇署的报告按照这些楼宇的状况将其分为四个类别，即组别 I – 需要进行紧急维修的楼宇；组别 II – 有明显欠妥地方的楼宇；组别 III – 有轻微欠妥地方的楼宇；以及组别 IV – 没有明显欠妥地方的楼宇。本港共有 1 032 幢楼龄达 50 年的楼宇属于组别 I 及 II。

在九龙城区 1 000 幢楼龄达 50 年的旧楼当中，大约有 320 幢须要尽快维修或有明显欠妥的地方，占全港这类楼宇总数的 31%(百分比在各区之中最高)。

九龙城市区更新地区咨询平台

文件编号：DURF KC/07/2011

24. 自《条例》在 1999 年生效至 2011 年 9 月底，土地审裁处共收到 119 宗申请，当中有 31 宗获发出强制售卖令；一宗申请基于未能令审裁处信纳有关地段有重新发展的需要而遭拒绝；49 宗个案基于各种原因已经暂缓执行或由申请人撤销申请；另有 38 宗个案现正处理中。自 2010 年 4 月 1 日至 2011 年 9 月 30 日收到的申请有 54 宗，当中有 16 宗是根据八成门坎而提交的申请。

25. 在 31 宗已获发出强制售卖令的个案中，有 26 宗已成功售卖土地。除却一宗未有现有用途价值公开数据的个案外，平均而言，各有关地段的拍卖成交价是相关地段现有用途价值的 2.5 倍。换言之，小业主可摊分的收益平均是其物业市值的 2.5 倍。

26. 在全港共 119 宗强制售卖申请当中，涉及九龙城区物业而有待审理的申请共有 6 宗（其中有 2 宗申请涉及 80% 门坎适用地段）。有关个案的详情，可参阅附件六。

咨询意见

27. 请委员备悉以上数据，并就可如何加强为九龙城区可能受私人收购或强制售卖影响的旧楼小业主提供支持，提出意见。

发展局

联合调解专线办事处有限公司

长者安居协会

2011年11月