

九龍城市區更新地區諮詢平台

2011 年 11 月 9 日
討論文件

文件編號：DURF KC/07/2011

為受私人收購或強制售賣影響的小業主提供支援

目的

本文件旨在向九龍城市區更新地區諮詢平台委員介紹政府為受私人收購或強制售賣影響的小業主提供的支援，並請委員就可如何加強為九龍城區有關業主提供支援提出意見。

背景

(A) **《土地(為重新發展而強制售賣)條例》**

2. 政府在 1996 年的《香港市區重建》政策文件中公布市區更新策略，以處理市區老化，和改善舊區居民的居住環境問題。策略的其中一環是要制定法例，以便業權分散的樓宇能在整合業權後，把地段重新發展。《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(《條例》)經立法會在 1998 年詳細討論有關《條例》草案後通過，自 1999 年正式生效，有利業主和私人機構參與和加快舊區重建。

3. 根據《條例》，任何人士為了重新發展土地向土地審裁處(審裁處)申請強制售賣令時，必須符合指定的條件，審裁處才會作出有關命令。有關條件包括申請人須擁有地段的不分割份數不少於指明的百份比(根據《條例》第 3(1)條，即不少於 90%)；基於申請地段上的現有樓宇的齡期或其維修狀況，該地段理應重新發展；以及申請人已採取合理步驟以獲取該地段的所有不分割份數。

4. 為了提高私人物業業主重新發展其樓宇地段的能力，以解決樓宇失修的問題，並考慮到香港樓宇日趨老化，及配合香港不斷轉變的經濟環境，政府於 2010 年年初訂立了《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(《公告》)，

並以附屬法例形式提交立法會審議。《公告》就三類地段（即（i）地段上每個單位各佔該地段不分割份數的 10%以上；（ii）地段上所有樓宇的樓齡均達 50 年或以上；以及（iii）地段並非位於工業地帶，而地段上所有樓宇均屬工業大廈及樓齡均達 30 年或以上）訂明較低的強制售賣土地申請門檻，由擁有不少於 90%業權降至不少於 80%業權。《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，才可獲審裁處考慮發出強制售賣令。有關《公告》經立法會審議，於 2010 年 4 月 1 日生效。

(B) 地產代理監管局的規管

5. 現時，部份發展商會委託地產代理協助他們進行舊樓收購，亦有部份專門從事收購舊樓的公司同時兼營地產代理工作。地產代理的執業手法受地產代理監管局（監管局）規管。監管局是根據《地產代理條例》成立的法定機構，負責規管地產代理執業，提高地產代理的專業水平。就收購舊樓的活動而言，監管局會根據《地產代理條例》及其附屬法例規管參與收購舊樓活動的地產代理從業員的手法。

6. 政府非常關注地產代理從業員在進行收購舊樓工作時的執業手法。監管局已於 2010 年 8 月發出執業通告（附件一），列明地產代理在協助發展商收購舊樓單位以作重建用途時應遵守的法例要求和行為準則。倘若市民有理由相信地產代理在參與收購舊樓的過程中，違反《地產代理條例》及其附屬法例、或由監管局發出的《操守守則》和執業通告等，可向監管局作出投訴。若地產代理涉及違規行為，監管局會對有關個案作出調查，並對被証實違規的地產從業員採取紀律處分。

7. 發展局與監管局已加強聯繫，透過個案轉介，處理有關的投訴。若居於舊樓的市民受到懷疑與收購活動有關的滋擾，包括公共衛生、樓宇安全或治安問題，亦可向有關的政府部門求助，包括食物環境衛生署、屋宇署或警方等。

(C) 土地審裁處庭長發出有關調解的指引

8. 為鼓勵在強制售賣土地案件中有關各方會先進行調解，土地審裁處庭長根據《土地審裁處條例》(第 17 章)第 10(5)(a)條已發出指示(附件二)，從 2011 年 2 月 15 日起，要求訴訟各方在強制售賣土地案件未審理前，盡快嘗試調解。根據該指示，土地審裁處可把訴訟人士不合理地不參與調解，作為根據《條例》進行的強制售賣土地案件的審理中，是否批出強制售賣令和裁定訟費的其中一項考慮。

發展局向小業主提供的支援

(A) 免費資訊服務

9. 政府非常重視為可能受《條例》影響的小業主提供支援。為了讓小業主更充分掌握有關《條例》和《公告》的詳情、強制售賣的程序、小業主的權益以及保障等，自 2010 年 4 月 1 日起，發展局委託香港房屋協會(房協)在香港測量師學會的專業支援下，在其 10 個物業管理諮詢中心就強制售賣程序及其他相關事宜向公眾提供免費資訊服務。有關房協資訊服務的簡介，可參閱附件三。

10. 截至 2011 年 8 月底，房協共收到 337 個有關《條例》和《公告》的查詢，當中有 56 個查詢涉及九龍城區的物業。大部分查詢與強制售賣的申請資格和程序、小業主的權利和保障、以及物業售價及賠償評估有關。

(B) 兩項先導計劃

11. 發展局亦於 2011 年 1 月 27 日推出「調解先導計劃」及「支援長者業主外展服務先導計劃」，為面對重建的舊樓業主提供進

一步支援。

12. 「調解先導計劃」旨在協助根據《條例》提出或打算提出強制售賣土地申請所涉的各方，進行自願性質的調解。發展局為計劃提供財政支援，包括開發成本 124 萬元、營運開支 160 萬元及預留 50 萬元以向合資格的長者業主提供支付調解員費用的資助。

13. 負責提供服務的聯合調解專線辦事處有限公司(辦事處)是由香港調解會、香港大律師公會、香港律師會、特許仲裁學會(東亞分會)、香港仲裁司學會、香港建築師學會、香港測量師學會和香港和解中心共同成立。辦事處會為參與調解先導計劃的業主提供專業的調解員轉介服務，協助業主進行有效的對話和商談，務求雙方在中立的專業調解員的協助下，就分歧找尋互惠互利的解決方案。有關「調解先導計劃」的詳情，可參閱**附件四**。

14. 截至 2011 年 9 月底，「調解先導計劃」已接獲 25 宗調解服務申請。在 25 宗申請當中，一宗已成功調解並達成和解協議；另有 15 宗申請所涉雙方在接觸先導計劃後，自行達成協議；3 宗申請所涉的其中一方拒絕進行調解；餘下 6 宗仍在處理中。

15. 此外，由於舊樓長者業主可能較難獲得全面資訊，發展局以 143 萬元委聘了長者安居協會提供「支援長者業主外展服務先導計劃」。協會的社工會主動向長者業主講解物業收購的一般做法和根據《條例》進行強制售賣的程序。當個別長者業主需要進一步協助時，社工會作適切的跟進，包括免費為長者業主查契，核實其物業是否屬適用八成強制售賣申請門檻的地段類別，並會按長者業主的意願，將其個案轉介測量師等專業人士徵求意見，以期向舊樓長者業主提供貼身和到位的外展支援服務。有關「支援長者業主外展服務先導計劃」的詳情，可參閱**附件五**。

16. 截至 2011 年 9 月底，「支援長者業主外展服務先導計劃」共處理 44 宗長者求助個案，並為個案中長者提供資訊服務及情緒支援。外展計劃的社工亦進行了 67 次家訪、155 次樓宇宣傳(即由工作人員主動到舊樓逐戶派發單張以接觸長者業主)，並

曾 39 次到各區長者中心舉辦有關《條例》的講座。

(C) 公眾教育及宣傳 - 公開講座、短片及電台宣傳

17. 為加強公眾教育及宣傳，發展局於 2011 年 1 月 27 日同時推出上述兩項先導計劃及介紹《條例》的公眾教育短片，以簡單易明的方法闡釋收購物業及強制售賣土地的程序，並讓舊樓業主認識他們在強制售賣下的權益及可獲得的支援和協助。短片已上載發展局以及兩項先導計劃的專題網站，並已分發全港樓齡達 40 年以上的舊樓的業主立案法團。

18. 在香港測量師學會的全力支援下，發展局亦於本年 7 月 8 日及 10 月 7 日兩次安排長者安居協會、聯合調解專線辦事處有限公司聯同香港測量師學會，在香港測量師學會位於中環的會址舉辦有關《條例》及兩項先導計劃的公開講座，而市區重建局(市建局)轄下的市區重建中介服務有限公司，亦有派員出席 10 月 7 日的講座，介紹市建局可如何以「促進者」角色協助業主自發聯合出售的中介服務。我們現正籌備於 2012 年 3 月 2 日於同一地點舉行下一次公開講座。此外，聯合調解專線辦事處有限公司更於本年 10 月期間透過電台宣傳，推廣上述兩項先導計劃及房協的免費資訊服務。

(D) 延長兩項先導計劃

19. 有鑑於過去一年向土地審裁處申請強制售賣的個案數目顯著上升(自 2009 年 10 月至 2010 年 9 月的申請數目為 12 宗，而自 2010 年 10 月至 2011 年 9 月的申請數目為 44 宗)，發展局經初步檢討兩項先導計劃的成效後，決定於兩項計劃的一年期屆滿後，延長計劃至 2013 年 1 月底。

20. 由於有需要增加「支援長者業主外展服務先導計劃」的人手，我們會透過公開招標，批出新一年的服務合約，把現時全

港一隊外展服務隊，增加至兩隊。我們會於 2012 年下半年，再次檢討兩項先導計劃的成效。

(E) 支援九龍城區的舊樓業主

21. 「調解先導計劃」及「支援長者業主外展服務先導計劃」自推出以來，一直有為九龍城區可能受私人發展商收購或強制售賣影響的小業主提供支援。在「調解先導計劃」下處理的 25 宗調解服務申請當中，有一宗涉及九龍城區的物業業主。在「支援長者業主外展服務先導計劃」下處理的 44 宗長者求助個案當中，有 7 宗涉及九龍城區的物業業主。兩項先導計劃的服務提供機構亦於本年 9 月應九龍城民政事務處的邀請，出席九龍城區大廈管理座談會，介紹兩項計劃。

22. 為進一步支援九龍城區可能受私人收購或強制售賣影響的舊樓業主，發展局會視乎需要，安排上述兩項先導計劃的服務提供機構，聯同香港測量師學會及市建局，特別於九龍城區舉辦其他公開講座，以加深區內可能受影響業主對《條例》和有關計劃的認識。

其他資料

23. 根據屋宇署在 2010 年年初進行的調查，本港有 4 000 幢樓齡達 50 年或以上的舊樓，當中九龍城區有大約 1 000 幢這類舊樓，佔總數 27%^註。

^註 在 2010 年 1 月馬頭圍道 45J 號樓宇倒塌事件後，屋宇署展開一項特別行動，巡查本港全部樓齡達 50 年或以上的私人樓宇。屋宇署的報告按照這些樓宇的狀況將其分為四個類別，即組別 I – 需要進行緊急維修的樓宇；組別 II – 有明顯欠妥地方的樓宇；組別 III – 有輕微欠妥地方的樓宇；以及組別 IV – 沒有明顯欠妥地方的樓宇。本港共有 1 032 幢樓齡達 50 年的樓宇屬於組別 I 及 II。

在九龍城區 1 000 幢樓齡達 50 年的舊樓當中，大約有 320 幢須要盡快維修或有明顯欠妥的地方，佔全港這類樓宇總數的 31%(百分比在各區之中最高)。

24. 自《條例》在 1999 年生效至 2011 年 9 月底，土地審裁處共收到 119 宗申請，當中有 31 宗獲發出強制售賣令；一宗申請基於未能令審裁處信納有關地段有重新發展的需要而遭拒絕；49 宗個案基於各種原因已經暫緩執行或由申請人撤銷申請；另有 38 宗個案現正處理中。自 2010 年 4 月 1 日至 2011 年 9 月 30 日收到的申請有 54 宗，當中有 16 宗是根據八成門檻而提交的申請。

25. 在 31 宗已獲發出強制售賣令的個案中，有 26 宗已成功售賣土地。除卻一宗未有現有用途價值公開資料的個案外，平均而言，各有關地段的拍賣成交價是相關地段現有用途價值的 2.5 倍。換言之，小業主可攤分的收益平均是其物業市值的 2.5 倍。

26. 在全港共 119 宗強制售賣申請當中，涉及九龍城區物業而有待審理的申請共有 6 宗（其中有 2 宗申請涉及 80% 門檻適用地段）。有關個案的詳情，可參閱附件六。

諮詢意見

27. 請委員備悉以上資料，並就可如何加強為九龍城區可能受私人收購或強制售賣影響的舊樓小業主提供支援，提出意見。

發展局

聯合調解專線辦事處有限公司

長者安居協會

2011年11月