

# 立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(1)1026/2024 號文件

檔 號：CB1/BC/1/24

## 《2023 年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例草案》 委員會報告

### 目的

本文件旨在匯報《2023 年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例草案》委員會(“法案委員會”)的商議工作。

### 背景

2. 為鼓勵私營機構參與市區更新的工作，《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)(“《條例》”)於 1999 年 6 月制定並實施，以協助業權分散的樓宇的業主把其地段重新發展。申請強制售賣(“強拍”)的門檻最初定為須擁有地段不少於 90%的所有不分割份數，並適用於所有類別的地段。當局其後透過於 2010 年 4 月訂立《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(第 545A 章)(“《公告》”)，把適用於指明地段類別<sup>1</sup>的門檻降低至不少於 80%的所有不分割份數。

3. 通過市區重建局(“市建局”)及私營機構的重建工作，在 2013 年至 2022 年間，重建私人樓宇的數目估計約為 1 600 幢(即每年平均 160 幢)。根據屋宇署的紀錄，在上述的 10 年間，樓齡達 50 年或以上的私人樓宇<sup>2</sup>已由 4 500 幢增至 9 600 幢。

---

<sup>1</sup> 該 3 個指明地段類別如下：(a)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%；(b)地段上所建每所建築物，樓齡均達 50 年或以上；及(c)地段並非位於工業地帶，而地段上所建的每所建築物均為樓齡達 30 年或以上的工業建築物。

<sup>2</sup> 不包括新界豁免管制屋宇及香港房屋委員會的樓宇。

按推算，這類樓宇的數目將於 2032 年進一步增加至 15 800 幢，並於 2042 年增至 22 900 幢。與此同時，截至 2023 年 6 月，土地審裁處(“審裁處”)接獲 424 宗強拍申請，當中 184 宗獲批准。<sup>3</sup>

4. 由於重建老舊和失修樓宇的步伐未能趕上本港樓宇急速老化的速度，因此有迫切需要鼓勵私營機構更多參與老舊和失修樓宇的重建工作。為此，政府於 2021 年年底展開政策檢討，以期就更新及精簡《條例》下的強拍制度提出立法及行政建議。

5. 行政長官 2022 年施政報告建議把申請強拍的門檻按樓齡由不少於 80%業權份數降低至 60%至 70%。政府當局隨後於 2022 年年底至 2023 年年中就有關建議進行廣泛諮詢。行政長官 2023 年施政報告進一步宣布，經考慮持份者意見後，政府認為放寬程度除樓齡外亦應考慮地區的重建需要，原則是較低門檻應適用於重建迫切性較高的舊區高樓齡樓宇。為在加快舊樓重建與保障物業權益之間取得平衡，政府當局除提交修訂《條例》的建議外，亦制訂行政措施以加強對受強拍影響的少數份數擁有人(“小業主”)的支援。

### **《2023 年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例草案》**

6. 《2023 年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例草案》(“《條例草案》”)在 2023 年 12 月 22 日刊登憲報，並於 2024 年 1 月 10 日的立法會會議上首讀，其旨在修訂《條例》及其附屬法例，以及《土地審裁處規則》(第 17 章，附屬法例 A)，以：

- (a) 降低申請強拍地段的門檻；
- (b) 就涉及 2 個或多於 2 個毗鄰地段的申請和涉及由不同類別的地段連接組成的組合的申請，訂定條文；
- (c) 精簡審裁處裁定申請的程序；

---

<sup>3</sup> 根據《條例》提交的強拍申請的統計數字載於發展局於 2023 年 12 月 19 日發出的立法會參考資料摘要 [[檔號：DEVB \(PL-UR\)70/41/85/15](#)]附件 G。

- (d) 加強對屬自用擁有人的小業主的支援；
- (e) 對某些地段的購買者施加關乎重新發展該等地段的規定，並賦權建築事務監督確保該等規定得以遵從；及
- (f) 就相關事宜，訂定條文。

7. 《條例草案》的主要條文詳載於 2023 年 12 月 19 日發出的立法會參考資料摘要(檔號：[DEVB \(PL-UR\)70/41/85/15](#))第 21 至 24 段，以及有關《條例草案》的法律事務部報告([立法會 LS3/2024 號文件](#))第 4 至 12 段。如《條例草案》獲通過，將自發展局局長以憲報公告指定的日期起實施。

## 法案委員會

8. 內務委員會在 2024 年 1 月 12 日的會議上同意成立法案委員會審議《條例草案》。林筱魯議員及劉國勳議員分別獲選為法案委員會的主席及副主席。法案委員會的委員名單載於**附錄 1**。

9. 法案委員會曾與政府當局舉行 8 次會議，並於其中一次會議上聽取公眾意見。曾向法案委員會表達意見的團體及個別人士名單載於**附錄 2**。應法案委員會的要求，當局已就法案委員會所接獲的意見書<sup>4</sup>及團體代表/個別人士在該次會議席上所提意見作出書面回應(立法會 [CB\(1\)349/2024\(01\)號](#)、[CB\(1\)753/2024\(02\)號](#)及 [CB\(1\)810/2024\(01\)號](#)文件)。

## 法案委員會的商議工作

10. 法案委員會委員普遍支持《條例草案》內的建議以作為鼓勵私營機構重建老舊失修樓宇的措施。然而，委員非常關注如何保障受強拍影響的小業主的權益，以及有關小業主能否獲得適切支援。此外，委員認為當局除降低強拍申請門檻外，亦應制訂加快舊區重建及改善舊區的整體長遠策略，主動創造有利重建的條件，吸引發展商參與重建。委員又建議當局優化

---

<sup>4</sup> 團體及個別人士就《條例草案》提交的意見書可於[立法會網站](#)閱覽。

聯合出售(“聯售”)服務，以協助業主自行組織重建項目。法案委員會的商議工作綜述於下文各段，曾討論的主要事項包括：

- (a) 擬議強拍申請門檻(第 11 至 19 段)；
- (b) 劃定“指定地區”的準則(第 20 至 24 段)；
- (c) 涉及多個毗鄰地段的強拍申請(第 25 至 34 段)；
- (d) 精簡強拍制度的法律程序的適用情況(第 35 至 36 段)；
- (e) 對受強拍影響的小業主的保障(第 37 至 49 段)；
- (f) 重建策略及樓宇維修(第 50 至 55 段)；
- (g) 涉及逆權管有的強拍申請(第 56 至 58 段)；及
- (h) 提供實務指引以闡釋若干條文的操作和立法原意(第 59 至 60 段)。

#### 擬議強拍申請門檻

11. 為確保位於有較迫切重建需要地區而齡期高的私人樓宇可盡快重建，《條例草案》第 3 部旨在修訂《公告》，以降低強拍申請門檻，就《公告》第 4 條指明的不同地段類別指明不同百分比(即 80%、70%及 65%)。《條例草案》第 16 條建議在《公告》加入新訂附表，以列明“指定地區”的清單(包括西營盤及上環、灣仔、油麻地、旺角、長沙灣、馬頭角，以及荃灣)。

12. 委員普遍同意降低“指定地區”的強拍申請門檻。與此同時，有意見認為“非指定地區”(特別是樓齡 60 至 69 年的私人樓宇)的強拍申請門檻應維持不變(即維持於 80%)，方符合政府當局擬將重建的資源引導至舊樓較集中的“指定地區”的政策目的，並可減少受影響的小業主。另一方面，就“指定地區”和“非指定地區”樓齡 60 至 69 年私人樓宇的擬議強拍申請門檻(分別為 65%和 70%)，有委員質疑兩者只相差 5%能否有效達到推動發展商在“指定地區”進行重建的政策目的。

13. 政府當局表示，樓宇老化屬全港普遍現象，雖然“非指定地區”的整體重建迫切性不及“指定地區”，但“非指定地區”同樣存在老舊和失修的樓宇需要重建，當局因此建議整體按樓齡遞減強拍申請門檻以創造更有利私人重建的條件，並引入在“指定地區”訂定較低申請門檻的概念，以引導市場將有限資源和力量聚焦於老舊失修樓宇較為集中而有較迫切重建需要的地區。至於樓齡介乎 60 至 69 年的私人樓宇的情況，根據 2022 年年底的數據，該樓齡組別的私人樓宇全港有超過 2 600 幢，其中 51%(即約 1 350 幢)位於“非指定地區”。經考慮實際情況，當局認為除需按樓齡遞減“指定地區”樓齡達 50 年或以上的私人樓宇的強拍申請門檻外，亦同樣有需要適度降低“非指定地區”樓齡達 60 年或以上的私人樓宇的強拍申請門檻，以加大重建該等老舊樓宇的誘因。根據《條例草案》的建議，“非指定地區”和“指定地區”內因應樓齡而強拍申請門檻會有所下降涉及的私人樓宇分別約為 2 100 幢及 4 400 幢。

14. 政府當局補充，在現行《條例》下樓齡為 50 年或以上的私人樓宇的強拍申請門檻是 80%，而因應諮詢期間收集到的意見，《條例草案》建議的最低強拍申請門檻由原先建議的 60% 提高至 65%；當局需在這 15% 的範圍內分別就“非指定地區”和“指定地區”按 3 個樓齡組別樓宇設定不同的強拍申請門檻，故部分組別的門檻差距無可避免地相對較少。雖然“非指定地區”和“指定地區”中，樓齡介乎 60 至 69 年私人樓宇的強拍申請門檻只有 5% 的差距，但這已反映了政府引導市場將有限資源和力量聚焦於有較迫切重建需要的“指定地區”的政策原意。此外，發展商的收購重建決定涉及不同因素，包括發展商的營商策略、市場環境和經濟情況，難以用絕對科學的方法量化不同強拍申請門檻可構成的收購重建誘因。

15. 有委員建議當局可針對樓宇的特定情況(例如單位數目、重建迫切性)另行設立較低的強拍申請門檻，以及在《條例草案》訂明已在某一年期內完成維修的私人樓宇不可被納入強拍申請中。亦有委員建議當局在修例時針對不同年代建成的私人樓宇的預計整體狀況，確保所作修訂能夠更準確將重建資源集中投放於結構欠佳的私人樓宇。

16. 政府當局解釋，如更細化地以個別私人樓宇、地段或街區作標準去降低強拍申請門檻，整套制度會非常複雜，而每次定期審視調整均會耗費大量資源和時間，與政府希望加快市

區更新的政策目標相違背。當局並表示，審裁處在考慮是否作出售賣令時，須基於地段上的樓宇的“齡期”和“維修狀況”裁定有關地段是否理應重新發展，有關機制已涵蓋將私人樓宇的最新狀況作為考慮強拍申請的因素。

17. 就委員詢問有關降低強拍申請門檻對加快重建工作的預計成效，政府當局表示，由於私人重建的步伐受不同因素影響，未能就降低強拍申請門檻後可促成私人樓宇重建的數目作估計。然而作為參考資料，《條例》上一次的修訂在 2010 年通過，將 3 個指明地段類別的強拍申請門檻由 90% 降至 80%。強拍申請宗數由 2010 年前平均每年約 6 宗增至 2010 年後每年約 28 宗。除了透過是次修例建議再降低強拍申請門檻和為涉及多個毗鄰地段的強拍申請提供彈性外，當局近年亦推出多項推動舊區重建的政策與措施，以多管齊下的方式鼓勵發展商參與重建項目。

18. 有委員指出，按照樓宇的實際情況，將陸續有大規模的舊樓群踏入 60 年樓齡；因此雖然建議降低樓齡 60 至 69 年私人樓宇的強拍申請門檻的原因之一是為增加業權數目較少的高樓齡樓宇進行強拍的機會，但在不久將來或會令“非指定地區”中大規模舊樓群為數不少的業主受強拍影響。

19. 政府當局察悉委員關注日後樓齡達 60 年的私人樓宇的單位數目會較多及降低有關樓齡組別的強拍申請門檻對小業主的影響。當局重申樓齡高的樓宇不代表必須重建，審裁處在處理強拍申請中擔當重要的把關角色。一般而言，縱使強拍申請人擁有的不分割份數已達法定的強拍申請門檻，若樓宇維修保養得宜，沒有重建的需要，根據《條例》審裁處並不會作出售賣令。

## 劃定“指定地區”的準則

### *劃定方式*

20. 法案委員會察悉，政府當局在選定“指定地區”時，各地區均劃一以 300 幢或以上樓齡達 50 年及以上的私人樓宇，以及 200 幢或以上的私人樓宇接獲強制驗樓通知為準則。<sup>5</sup>就

---

<sup>5</sup> 在選定“指定地區”時，第一，政府考慮到在香港以鋼筋混凝土建成的樓宇，設計使用期一般為 50 年；若超過此設計使用期而未有妥為

此，委員請當局解釋為何不因地制宜，以該地區的樓宇總數為基礎，計算相關類別樓宇在該區所佔的百分比，達至一定百分比(而非指定數目)方選定為“指定地區”。此外，有意見指當局如以一個地區涵蓋的所有區域作為審視基礎，整個地區內樓齡高的樓宇數目未必達到標準；然而有關地區舊區一帶的樓宇已殘舊不堪，卻仍不能獲納入“指定地區”。委員並認為當局應制訂方案處理在擬議“指定地區”劃定方式下出現重建範圍跨越“指定地區”和“非指定地區”的情況。

21. 政府當局表示，“指定地區”採用以地區規劃為基礎的分區計劃大綱核准圖(“大綱圖”)劃分，在推動市區更新政策方面是較為合適的安排，亦適當地平衡了精準度和易於操作的考量。全港有超過 150 張大綱圖，同一大綱圖涵蓋的土地的城市規劃及土地用途，通常有一定程度的關連，區內私人樓宇發展的時間性和情況類同，樓宇狀況亦較相近。在操作層面上，個別樓宇、地段或街區是否有重建需要，應繼續按現行強拍機制交由審裁處就每宗強拍申請進行嚴格把關，按法例作出裁決。當局並表示，由於大綱圖的界線大多是主要道路，因此出現一個重建項目跨越“指定地區”和“非指定地區”的機會甚微。

#### *更新“指定地區”名單*

22. 委員詢問，當局日後會否優化“指定地區”的劃定方式，他們並請當局提供檢視及更新“指定地區”名單的時間表，以及說明預計有關地區獲劃為“指定地區”而可為整個社區帶來的規劃裨益。

23. 政府當局回覆，為確保“指定地區”的劃分及時跟上發展的變化，當局會定期審視各舊區的重建情況，適時提出修訂建議。《條例草案》第 15 及 16 條建議以附屬法例的形式(即《公告》擬議新訂第 5 條及附表)訂明“指定地區”的名單，賦權發展局局長可按先訂立後審議的程序向立法會提出名單的修訂建議。當局補充，為引導市場集中資源重建有較迫切重建

---

保養維修，樓宇狀況可能會急劇惡化。第二，屋宇署現時每年按風險挑選約 600 幢私人樓宇發出強制驗樓通知，考慮因素包括樓宇結構構件狀況、有否未遵辦的勘察和修葺令等，因此區內獲發強制驗樓通知的樓宇數目，相當程度上反映了該區整體樓宇維修狀況和重建迫切性。最後，為提高政策的針對性，政府認為“指定地區”應採用以地區規劃為基礎、範圍較小的分區計劃大綱核准圖劃分。

需要的地區，《條例草案》建議選定 7 個“指定地區”，<sup>6</sup>而其中有 5 個已/正在進行地區規劃研究；<sup>7</sup>可見有關建議與政府透過地區規劃研究從規劃層面提出策略性的指引，以及以新規劃工具作鼓勵，引導私人市場進行舊區更新工作的方向是一致並相輔相成。此外，《條例草案》建議有關便利毗鄰地段的強拍申請的措施，亦是鼓勵強拍申請人重新發展較大幅土地，提供更大空間作更完善的重建項目規劃，提高土地使用效益，以及採用創新的建築設計提升設施，將“規劃主導、地區為本”的理念帶入私人重建項目中，從而促進更多為社區帶來更大裨益的重建項目。

24. 法案委員會察悉，政府當局日後就“指定地區”提出的修訂建議可新增或剔除“指定地區”。就此，委員詢問有關修訂建議是否亦可將現時訂明大綱圖的全部地區修訂為部分範圍。委員並關注剔除“指定地區”的修訂安排會影響已在該等地區就重建制訂發展方案或展開收購程序的發展商的工作。委員籲請當局考慮制訂措施以避免因修訂“指定地區”名單而令策劃或進行中的重建項目未能按計劃推行。政府當局回應時確認，“指定地區”名單的修訂建議可將指明大綱圖的部分範圍訂定為“指定地區”。當局並承諾若日後計劃修訂“指定地區”的指標或名單，定必會顧及可能對進行中的私人收購活動的影響，並就相關建議事先諮詢立法會有關事務委員會。

## 涉及多個毗鄰地段的強拍申請

### *執行細節*

25. 法案委員會察悉，為促進大規模的重建，《條例草案》第 4 條建議修訂《條例》第 3(2)條，為涉及多個毗鄰地段的強拍申請提供更多彈性。就此，委員請當局闡釋有關措施如何保障小業主的利益，特別是防止發展商刻意將相連地段分拆提交強拍申請，在成功收購後再合併發展，從而降低在強拍時估算的重建價值，減少對小業主所作的賠償。委員並關注有關

---

<sup>6</sup> 該 7 個“指定地區”是長沙灣(包括深水埗)、馬頭角(包括九龍城和土瓜灣)、旺角、西營盤及上環(屬同一大綱圖)、荃灣、灣仔，以及油麻地。

<sup>7</sup> 包括馬頭角(包括九龍城和土瓜灣)、油麻地、旺角、深水埗(覆蓋於長沙灣分區計劃大綱圖)及荃灣。



涉及多個毗鄰地段強拍申請的要求及處理方法相當複雜，日後審裁處進行相關的審訊時會更加耗時。

26. 政府當局表示，《條例草案》建議容許強拍申請人以加權平均法計算其在兩個或多個毗鄰地段上擁有的不分割份數的平均百分比和有關平均強拍申請門檻百分比，加權平均法的好處是即使強拍申請人在一組毗鄰地段中的一個或多個地段擁有的不分割份數百分比較低，但在毗鄰地段擁有的不分割份數百分比較高，強拍申請人可以將該組毗鄰地段納入同一強拍申請中，使強拍申請人的這類申請更容易符合申請門檻，因而有更大誘因合併毗鄰地段於同一宗強拍申請之內。合併地段重建一般會令土地運用的效率更高，從而提升重新發展價值，進而令根據重新發展價值而釐定的拍賣底價亦相應提高，並使小業主於拍賣後獲分攤更多的售賣收益。《條例》擬議新訂第3(8)(b)(iii)及(iv)條(《條例草案》第4條)亦規定強拍申請人在毗鄰地段申請內每一個地段所擁有的不分割份數不可少於65%；而加權平均份數安排亦不適用於強拍申請門檻為90%的地段(例如其上樓宇樓齡少於50年的地段)，以避免該等地段因加權平均份數安排而使其申請門檻由90%大幅度降至65%。此外，如個別地段獨立重新發展的價值低，居民原本無望通過重建改善居住環境；而在便利毗鄰地段合併申請強拍重建的措施下，則可讓這類地段獲納入較大的重建地盤。

27. 政府當局補充，為協助審裁處處理法例修訂後而預期會增加的強拍申請個案，會為審裁處爭取增撥司法人手資源(包括開設兩個常額司法職位)，並會鼓勵及支援強拍申請人與小業主進行調解，讓更多個案可在強拍的早期階段透過調解而非訴訟解決。

#### *分攤售賣收益的方法*

28. 法案委員會察悉，根據《條例》擬議修訂附表1第3部(《條例草案》第9條)，涉及多個地段的強拍申請在分攤售賣收益時，先按地段本身的重新發展價值按比例分配收益予各地段。委員指出就毗鄰地段中面積細小的個別地段而言，其重新發展價值可能較地段本身的現有用途價值低，在當局建議的分攤售賣收益方法下，該等業主可獲得的收益將會降低，收益分配結果與讓小業主受惠於大型重建項目的較高整體重新發展價值的法例修訂原意不相符。因此，有意見指在此等情況下，

應將第一階段的分攤由“以個別地段獨立發展的重新發展價值的比例分攤”更改為“以個別地段獨立發展的重新發展價值或個別地段總現有用途價值，兩者以較高者為準按比例分攤”。

29. 政府當局解釋，《條例草案》建議便利涉及多個毗鄰地段的強拍申請，可以令沒有重建經濟效益的細小地段，藉與毗鄰地段合併而獲得重新發展的機會。在售賣收益方面採用兩個階段的方法分攤，即首階段把多個地段合併發展的共同發展價值按“個別地段獨立發展的重新發展價值”的比例分攤，然後把各個地段在首階段獲分攤的售賣收益按“個別單位的現有用途價值”的比例分攤。當局表示，在多個地段合併發展的情況下，由於重建價值會相應提高，當中涉及的細小地段在首階段獲分攤的重建價值亦會較其單獨重建價值高，即使獲分攤的重建價值有機會低於現有用途價值，但仍可令有關小業主獲得比單獨重建更高的售賣收益。當局認為《條例草案》建議的機制能為最常見的情況公平地分攤售賣收益，是適當的安排。

30. 鑒於在涉及多個毗鄰地段的強拍申請中，如強拍申請人已擁有該項申請中某地段的全部業權，在分攤售賣收益的第二階段，並無須按地段上各物業的“現有用途價值”按比例分攤收益予申請人及各小業主，委員認為在此情況下，該申請人應可獲免除就該個別地段的“現有用途價值”擬備估值報告。政府當局認同有關意見，將提出修正案修訂《條例草案》的相關條文(即第 9(3)條)。

31. 就《條例》擬議新訂第 3(2C)條(《條例草案》第 4 條)列明用作顯示加權平均計算用的地段面積的 3 類文件(包括政府租契、作出土地分割並已在土地註冊處註冊的文件，以及獲《建築物條例》(第 123 章)批准的圖則)，有委員認為，若強拍申請人未能提交上述 3 類文件，當局應准許其提交由認可土地測量師製備的測量記錄圖或土地界線圖，以顯示有關地段的面積或界線。委員促請政府當局就涉及多個毗鄰地段的強拍申請的技術性事宜(例如地段面積或界線的證明文件、收益分攤方法等)制訂清晰指引，並盡量精簡處理有關事宜的程序。

32. 政府當局表示，在《條例草案》下，地段的界線和面積只用作計算加權平均值，即使申請人因個別原因而未能就涉及多個毗鄰地段的強拍申請中某個(或某些)地段提供《條例草案》列明的 3 類文件，這只表示在計算加權平均值時，需要剔

除該(或該等)地段。只要申請人在有關地段擁有的不分割份數已符合該(或該等)地段本身的強拍申請門檻，該(或該等)地段仍可涵蓋在同一強拍申請內，這並不影響審裁處考慮應否作出售賣令。以《條例草案》指明有關的 3 類證明文件確定地段界線和面積是簡單和具確定性的安排，可避免複雜及耗時的爭議。若容許申請人另行提交由認可土地測量師製備的測量記錄圖或土地界線圖作為決定地段面積/界線的憑據，則按公平原則，政府當局同樣需要容許小業主提交由他們委聘的認可土地測量師所製備的測量記錄圖或土地界線圖；審裁處亦因而須就有關地段的界線或面積作裁定，這不單涉及申請人和小學主的權益，亦可能涉及第三者(如毗鄰但並非納入強拍申請的另一(或多於一個)地段的業主)的權益，這便衍生了有關的第三者是否有權反對有關測量記錄圖或土地界線圖和審裁處裁定的法律問題。至於審裁處考慮上述 3 類文件的優先次序，由於每宗強拍申請涵蓋的地段所適用的文件可能不同，相關法律條文應保留彈性，讓審裁處按每宗申請的個別情況作決定。此外，當局已邀請司法機構考慮在《條例草案》通過及實施後，以行政方式把過去行之有效的個案管理做法制定為成文規則，例如整合就強拍申請發出的實務指引，供訴訟雙方等人士參考。

### 建築規約期限

33. 法案委員會察悉，《條例》附表 3 訂明就強拍出售的地段設有 6 年的建築規約期限，地段擁有人如有需要可向審裁處就該限期提出延期申請。委員認為在便利合併毗鄰地段作較大規模重新發展及加快重建步伐的原則下，政府當局應相應修訂有關限期及機制，為審裁處提供彈性就個別強拍申請下建築期較長的重建項目訂定更長的建築規約期限，以省卻地段擁有人申請延長期限的程序。

34. 政府當局回應，根據自 2010 年起進行的強拍個案拍賣，並於 2019 年或之前獲發“入伙紙”的 53 宗個案的統計，有超過 80%的個案(即 43 宗)與其他地段合併重建，它們的重建發展平均年期為 4.8 年；52%的個案(即 28 宗)重建後的總樓面面積達 10 000 平方米或以上，幾乎全部都在 6 年內完成重新發展。<sup>8</sup>此外，雖然預期重建項目會因受惠於《條例草案》下

---

<sup>8</sup> 根據政府當局表示，只有一宗與其他地段合併重建的個案需 8.5 年完成重新發展。

涉及多個毗鄰地段重建項目的便利措施而令其規模更大，但由於合併發展規模亦會受舊區街區規劃所限制，當局預計發展商日後仍可在 6 年的建築規約期限內完成大部分的毗鄰地段合併發展重建項目。然而，考慮到《條例草案》亦建議容許自用業主在地段出售後，繼續佔用其物業不多於 6 個月以安排搬遷，此措施可能會影響開展重建工程的時間和重建進度而令項目需時多於 6 年。在平衡上述實際情況和加快完成重新發展的政策目標後，當局認同有空間把現時強拍制度下就多於一個地段的強拍申請的建築規約期限由 6 年增加至 7 年，從而減低《條例草案》所便利的毗鄰地段合併發展重建項目須要申請延期的機會，並會提出相關的修正案。如個別個案需更長的建築規約期限，可根據目前《條例》的機制向審裁處提出延長建築規約期限的申請。

### 精簡強拍制度的法律程序的適用情況

35. 《條例草案》第 5 條建議在《條例》擬議新訂第 4(2A) 條訂明精簡符合特定條件的強拍申請的法律程序，如地段上所有私人樓宇的樓齡達到 50 年或以上，在所有小業主已被尋回及不反對重建的情況下，可免除強拍申請人需向審裁處證明該地段上的樓宇根據法例列明的理由(即樓宇的“齡期”或“維修狀況”)理應重新發展的規定。就此，委員建議當局研究處理涉及失聯業主的特別情況(例如業主為已解散或被清盤的私人有限公司)的措施，以避免一旦出現無法聯絡/下落不明的小業主，即令個別強拍申請未能受惠於修例後的精簡法律程序。

36. 政府當局表示，要確保《條例》擬議新訂第 4(2A) 條精簡審理程序的條文能符合《基本法》第六及一百零五條在保障私有產權方面的相稱性或公正平衡的要求，必須確保每位受強拍申請影響的小業主是在不受干擾的情況下主動表示不反對免除強拍申請人需向審裁處證明該地段上的樓宇理應重新發展的規定，所以建議有關的小業主須由其法律代表提交不反對通知書。若上述精簡程序的安排套用於涉及失聯小業主的情況，或會令失聯業主在不知情的情況下失去反對重建有關地段的權利，以及失去審裁處為他們把關的法定保障。此外，如果曾被認為是失聯的人士(包括根據法庭命令以替代方式送達法庭文件，未能聯絡/或不知去向的人士)在訴訟期間再次出現，他們可能會對在不知情的情況下失去上述權利和保障提出反對，這不但令訴訟過程變得複雜，甚或會對失聯業主造成不可

承受的負擔，可能不符合《基本法》第六及一百零五條在保障私有產權方面的相稱性或公正平衡的要求。因應委員的建議，政府當局將提出修正案修訂《條例草案》第 5 及 6 條，加入條款訂明如涉及強拍申請的物業成為無主財物並歸屬政府，政府作為在《條例》下擁有該物業不分割份數的“少數份數擁有人”，須當作已以上述少數份數擁有人的身份提交《條例》擬議新訂第 4(2A)(b)條下的不反對通知書。

## 對受強拍影響的小業主的保障

### *物業估價及售賣收益*

37. 委員察悉，在降低強拍申請門檻後，更多小業主有機會受強拍影響，因此尤為關注他們的權益。委員向政府當局反映，小業主一方面憂慮發展商的收購價不足以讓他們覓得同區的適當物業搬遷，另一方面又不了解在強拍申請的過程如何就物業估價提出反對。委員要求當局針對小業主面對有關物業估價的困難，提供更多法定保障及支援服務。

38. 政府當局回覆，《條例》訂有條文，在不同階段和不同方面保障受強拍申請影響的小業主的權益；當中包括受影響的小業主有權就強拍申請及估價提出反對；及審裁處會把關地段是否理應重建。除法定保障外，當局亦將推出支援小業主的行政措施，其中一項是在發展局轄下成立“強拍條例小業主專責辦事處”（“專責辦事處”），為市民提供強拍申請資訊及在不同強拍申請階段給予小業主一站式的加強支援服務。專責辦事處將委託一間由市建局成立的新公司（暫名為“強拍條例小業主支援中心”（“支援中心”））提供有關服務。

39. 政府當局又表示，在強拍早期階段支援中心會協助受影響的小業主了解其在強拍機制下的權利，並鼓勵小業主積極參與調解。支援中心會聯絡及安排專業人士（如律師及測量師）為受影響的小業主提供初步專業諮詢服務，包括簡介強拍申請制度、小業主的法定權益、審裁處作出售賣令和釐定售賣底價的考慮因素等。支援中心並會安排調解講座及資助合資格的小業主的部份調解費用，鼓勵小業主積極參與調解。為促進調解，支援中心將協助提供有關物業的現有用途價值及地段的重新發展價值的獨立第三方估值報告，以便小業主作參考及就是否接受申請人的收購提議還是繼續進行強拍申請的訴訟，作出知

情決定。如小業主決定繼續進行訴訟，反對強拍申請及/或質疑強拍申請人製備的估值報告，支援中心會向他們提供在訴訟時所需的專業/專家服務轉介名單。另外，審裁處就強拍申請作出售賣令後，有關的地段須在 3 個月內售出，而有關小業主須準備在地段售出後交回其空置物業。支援中心將免費協助有需要的小業主另覓替代居所及搬遷，類似的搬遷協助亦會提供予受強拍申請影響的租客。

40. 法案委員會非常關注小業主在強拍機制下是否確實能合理地分享其物業的重建價值。此外，有委員指出在近年樓市下行下，如在物業按揭出現負資產的情況下物業被強拍，一方面銀行會向業主追討按揭貸款，而另一方面小業主獲分攤的拍賣收益又未必足以抵償按揭。鑒於強拍令小業主無法自主決定何時出售物業，有委員認為當局應支援該等自住小業主解決相關的財政困難。法案委員會亦察悉，在發出強制售賣令的個案中，約四成個案的小業主有就強拍申請人(即發展商)的重建價值估價提出爭議；而且絕大部分強拍個案是在沒有競投下成交。有意見認為有關數據及情況反映強拍制度存在一定爭議性，以公開拍賣方式售賣老舊樓宇未必能讓小業主獲得符合市場情況的合理售賣收益。

41. 政府當局表示，截至 2023 年 6 月底，在 165 宗獲發強制售賣令的物業成功公開拍賣的個案中，每名小業主獲分攤的拍賣收益平均約為其所擁有單位市值的 1.83 倍，大部分應可在同區購買與其原物業相同大小但樓齡 30 年或以下的替代物業。在一般情況下，受強拍影響的小業主所獲得的售賣收益亦應該足以清還有關物業的按揭貸款，首先，被審裁處作出售賣令的地段，建於其上的樓宇通常達 50 年，當局估計相當部分業主已居住於有關單位較長日子並已償還所有按揭貸款。此外，銀行一般會對高樓齡樓宇設置更多按揭貸款的限制(例如較低的按揭百分比上限)，包括對申請人的還款能力進行測試和評估物業市場價值。所以，政府當局相信以舊樓物業承造高成數按揭貸款的機會甚微。當局並指出私人樓宇買賣及所涉及的按揭貸款，本質上屬私人財務行為，當局也不能排除部分承造按揭貸款的業主是投資者的可能性。在審慎運用公共資源的原則下及經衡量可能帶來的道德風險，當局認為不適宜向因受強拍影響而無力清還按揭貸款的自住業主提供財政支援。

42. 政府當局並解釋，《條例》訂明如審裁處發出售賣令，有關地段須以公開拍賣方式出售。此舉亦可確保過程具透明度，並為小業主提供合理保障。有關拍賣底價由審裁處按《條例》訂定，須顧及強拍地段本身的重新發展潛力。審裁處(其成員包括一名認可測量師以提供估價專業意見)在裁定現有用途價值及/或預設底價時，會審閱強拍申請人及小業主分別提交的專家估值報告，並在有需要時前往有關地段及物業進行實地視察，以作出獨立的估值評估。即使有部分強拍申請個案小業主沒有就強拍申請人的重建價值估價提出爭議，審裁處亦會按其獨立的分析，在有需要時調整強拍申請人所提交的重建價值估價，從而作出合理的預設底價。

### *政府擔保貸款專項計劃*

43. 委員關注政府當局擬推出的政府擔保貸款專項計劃(“專項計劃”)會否鼓勵小業主進行強拍訴訟而無意參與調解。此外，委員問及當局有否考慮採用其他方式在財務上支援進行強拍訴訟的小業主(例如設立法律援助計劃、提供就指定費用向當局提出申索的機制等)。

44. 政府當局回覆，根據上訴法庭在以往案件中作出的裁定確立，審裁處一般會命令強拍申請人在訴訟結束後支付小業主在強拍申請訴訟中因聘用專業人士和其他專家服務而招致的合理費用。然而，由於小業主須在進行強拍訴訟時先行墊支相關費用，所以他們面對的主要是資金流問題。有見及此，當局針對小業主的實際情況，建議推出專項計劃，協助合資格小業主取得銀行貸款，以聘請法律和其他專家處理強拍申請訴訟，應付資金流問題，並在審裁處於聆訊完結時作出訟費令後償還貸款。當局擬在法案委員會完成審議《條例草案》後，就專項計劃的細節諮詢發展事務委員會，然後向財務委員會申請撥款設立有關專項計劃。當局並補充，根據審裁處發出有關把調解應用於強拍案件的實務指示，審裁處在考慮是否發出售賣令以及如何行使酌情權裁定訟費時，會將任何訴訟人士不合理地不參與調解作為一項考慮因素。因此，即使設有專項計劃，支援中心亦會在強拍早期階段先為小業主提供促進調解的協助。

## 加強法定保障

45. 在法定保障方面，政府當局解釋，現行《條例》已有條文容許租客在地段售出後不遲於 6 個月交回空置物業，但對可能仍居於相關物業的小業主卻沒有類似的條文。雖然在地段售出當日，自住業主已喪失相關業權，不再享有居於該物業的權利，但顧及自住業主需要時間另覓替代居所及遷離物業實屬合理。因此，《條例草案》第 6 條(《條例》擬議新訂第 4B 條)建議容許符合指定條件的小業主在強拍後，可繼續居住在其物業內不多於 6 個月(以向現時給予租客的緩衝期看齊)，期間須就佔用的物業向有關地段擁有人繳付根據《條例》擬議新訂第 4B(4)條指明的租值(即該物業的應課差餉租值，如沒有的話，則以指明方式取得的市值租金)。委員認為就此新增法定保障而相應在《條例》擬議修訂第 2(1)條(《條例草案》第 3 條)的新增定義“自住擁有人(owner-occupier)”一詞未能準確反映當局所指佔用該物業並不一定作居住用途的政策原意。經考慮委員的意見，政府當局同意對《條例草案》提出修正案，將該名詞改為“自用擁有人(owner-occupier)”。

## 支援中心的角色

46. 鑒於發展商一般於申請強拍前已開始接觸有關樓宇的業主進行議價及展開收購，亦有樓宇因為已遭大規模收購而環境嚴重惡化，委員促請當局承諾擴大擬設立的支援中心的服務範圍，盡早介入協助受收購活動或強拍影響的小業主，包括在小業主接獲強拍申請通知前，直接向小業主或透過不同途徑(例如區議會和地區服務及關愛隊伍)為他們提供指引及相關資訊(包括小業主享有的權益及保障)，讓他們及早釋除疑慮。此外，委員請當局闡述對受強拍影響的租戶所提供的支援。

47. 政府當局回應，支援中心除了支援受強拍影響的小業主外，亦會重點加強地區宣傳和公眾教育，尤其在老舊地區和有較多收購活動的地區，主動連繫地區網絡機構接觸業主，了解他們的需要及幫助他們對強拍、其權益和法律保障有所了解。因應委員的建議，專責辦事處亦會與有關的區議會聯繫，安排支援中心與指定非政府機構與地區機構或居民組織合作，包括地區服務及關愛隊伍，為當區居民舉辦適切的公眾教育及宣傳活動。支援中心並將製作網頁、小冊子及單張等向市民簡介強拍申請程序及支援服務，市民亦可透過電話熱線查詢相關



資訊。就受強拍影響的租客，專責辦事處亦會為其提供初步諮詢服務(包括提醒他們留意公開拍賣後的搬遷期、介紹坊間提供支援服務予租客的機構等)、情緒輔導及協助他們尋找替代居所等支援服務。

48. 市建局負責推動公營重建項目，而發展局轄下成立的專責辦事處將透過市建局成立的支援中心提供服務。就此，委員請當局提供有關專責辦事處及支援中心的工作守則及指引等資料，使公眾人士了解支援中心在運作上的獨立性及取信小業主，以避免誤會其支援小業主的工作和市建局推動重建的角色存有利益衝突。

49. 政府當局表示，為確保支援中心的獨立性，支援中心會向發展局轄下的專責辦事處匯報，運作完全獨立於市建局，其聘請的員工只會執行支援中心的工作，並不會參與市建局其他工作。發展局和市建局在稍後將會簽訂諒解備忘錄，說明支援中心將直接向發展局轄下的專責辦事處負責，需定期向專責辦事處匯報運作情況及呈交工作報告，以及在有需要時索取指示，以配合發展局的政策。另一方面，專責辦事處將負責制訂有關支援服務的規章，以及支援中心的運作守則。專責辦事處及支援中心在整個強拍過程中只會提供資訊、支援和轉介，不會就個別強拍個案向小業主提供任何意見。

## 重建策略及樓宇維修

### *重建策略*

50. 委員指出不少老舊片區的基礎設施殘舊及過時，整個片區急需作整體重建(包括基礎設施及交通配套)，他們認為政府當局現時的重建策略過於被動。委員強調降低強拍申請門檻不應該作為推動舊區重建的唯一或最主要的方法；反之，當局應制訂加快舊區重建及改善舊區的整體長遠策略，更主動地創造有利的重建條件(包括放寬地積比率等)，讓重建的樓宇有更高價值，吸引發展商參與重建。委員並建議當局透過其他方式(例如與小業主分攤重建後的利益)以鼓勵小業主參與重建，以及推出加強措施(例如提供暫住房屋、設立貸款計劃)協助小業主進行聯售及自行組織重建項目。

51. 政府當局表示一直按《市區重建策略》的框架，透過政策主導，支持及鼓勵公營和私營機構進行市區更新工作。公營機構方面，市建局按《市區重建策略》所訂的“地區為本”方針，以“規劃主導”模式重整和重新規劃舊區，在重建老舊樓宇的同時，重新規劃區內交通路線、行人和社區設施、綠化休憩空間等，為居民帶來更大社區裨益。

52. 政府當局又表示，為鼓勵私營機構重建老舊失修樓宇，政府除提出《條例草案》外，近年亦推出多項促進舊區重建的政策與措施，包括一直與市建局跟進《油麻地及旺角地區研究》建議的新規劃工具，例如容許旺角及油麻地的用地之間轉移地積比率等，以提高重建項目的商業可行性和吸引私人發展商參與。當局會密切留意業界和持份者的反應，當局會於 2025 年檢討地積比率轉移對促進油旺區重建的成效，將切實可行的理念和執行模式推展至其他舊區，以更具效益和效率的方法推動市區更新。此外，政府及市建局已展開深水埗和荃灣的地區規劃研究，預計 2024 年下半年起分階段就該兩個地區提出具規模的市區更新大綱藍圖及重整建議。當局亦已展開研究，以交椅洲人工島的新土地為場景，探討以更具突破性的政策手段實施可行措施(如跨區地積比率轉移)，利用新發展的土地協助推動公私營舊區重建項目。

53. 就加強協助業主進行聯售方面，政府當局表示已邀請市建局在《條例草案》獲通過後，研究如何加強其轄下的聯售服務。初步考慮會因應《條例草案》通過後而降低的強拍申請門檻水平，相應降低“指定地區”及“非指定地區”申請聯售服務的門檻及觸發聯售程序的門檻。另外，為提高聯售的成功率，市建局會探討在收到聯售申請時，研究把毗鄰地段納入聯售的可行性，從而提升可出售地盤面積和聯售申請的重新發展價值。支援中心亦會在公眾教育及推廣活動中邀請負責推行聯售服務的市建中介公司參與，向舊樓業主推廣及介紹聯售服務作為強拍重建的另一選項。

### 樓宇維修

54. 委員認為要解決樓宇老化的問題，不能單靠推動強拍申請，加強樓宇維修亦同樣重要。有意見認為降低強拍申請門檻可能會令部分業主迴避維修樓宇的責任，使樓宇維修狀況惡化而增加審裁處發出售賣令的機會。另一方面，委員亦關注有

樓宇可能出現“落釘”(即透過購入老舊樓宇，以圖日後有關樓宇被收購時獲得賠償)的情況而令小業主無法妥善保養維修樓宇，導致日後因樓宇日久失修而被迫以低價售出物業。

55. 政府當局表示，政府解決市區老化的策略強調復修和重建並行，在現行《建築物條例》下，屋宇署對沒有遵辦驗樓通知而沒有合理辯解的業主/業主立案法團(“法團”)可提出檢控。另外，任何人如阻礙法團為遵辦公用部分的命令或通知而進行所需的檢驗或工程等，或拒絕法團因進行工程而合理地需要通往或使用相關處所，又或拒絕分擔工程的費用，均屬違法。政府現正檢討《建築物條例》，亦會考慮提升罰則和降低檢控門檻，鼓勵業主/法團早日遵辦通知或命令。當局會在 2024 年提出修訂法例的建議。

#### 涉及逆權管有的強拍申請

56. 委員指出不少老舊樓宇存在逆權管有的物業，部分可能沒有公契、圖則或訂立業權份數。就此，委員建議政府當局積極考慮在法例中訂明如何處理強拍申請中涉及逆權管有(無論有否涉及不分割份數的物業)的事宜，特別是如何避免在審裁處發出售賣令後因為強拍申請人/強拍後的地段擁有人仍需繼續費時與沒有不分割份數物業的逆權管有人達成賠償協議而窒礙重建。委員又要求當局說明就處理上述情況的政策。

57. 政府當局回應，《條例》沒有訂定任何指定文件以證明擁有“地段不分割份數”。一般而言，市場普遍接受以大廈公契為依據。至於少數業權分散的舊式私人樓宇(尤其是可能超過 60、70 年)可能沒有大廈公契，在買賣單位時一般會於轉讓契約列明單位所佔的不分割份數。此外，當局就有關涉及逆權管有的強拍申請的事宜闡釋，通過逆權管有而取得土地的人士，他得到的只是土地的管有權而並非業權。由於逆權管有人並不擁有有關地段的不分割份數，不符合《條例》中“少數份數擁有人”的定義，並不能就強拍申請及估價提出反對。然而，逆權管有人可被接納為強拍申請的答辯人，以便處理他們的訴求，包括指示售賣令委任的受託人按《條例》第 11(2)(b)條從售賣收益中向逆權管有人支付款額，以解除他在有關地段因成功取得逆權管有而產生的產權負擔。沒有被納入成為答辯人的聲稱擁有逆權管有的人士也可根據《條例》提起法律程序，解

決有關賠償的爭議。<sup>9</sup>如涉及逆權管有的待決案件，審裁處可指示受託人預留有關單位的售賣收益，直至法庭就有關的逆權管有訴訟作出最終裁決為止。<sup>10</sup>

58. 政府當局並表示，過去的強拍申請案例顯示，審裁處在現行《條例》下能夠處理涉及逆權管有(無論是否從擁有不分割份數的物業所產生)的強拍申請。<sup>11</sup>對於有委員建議修訂《條例》，賦權審裁處作出售賣令時同時終絕地段上的所有逆權管有權(無論是否從擁有不分割份數的物業所產生)。政府當局強調，此建議與政府在《土地業權條例》(第 585 章)的建議修訂中，表明將藉提出先在新土地實行業權註冊制度下不會確認逆權侵佔的政策目標背道而馳。逆權管有涉及土地財產權和複雜的法律問題，不能僅透過修訂《條例》來解決。根據政府的法律意見，如要強制逆權管有人按審裁處命令的指定賠償金額、方式及日期出售其逆權管有權，在確保能符合《基本法》第六及一百零五條在保障私有產權方面的相稱性或公正平衡的要求下，必須要在《條例》加入清晰條文，給予逆權管有人就強拍申請強制終絕其逆權管有權和賠償金額提出意見和反對的機會，並要為賠償訂立機制。政府表示即使修訂《條例》，引入處理上述各項爭議及事宜的條文，將招致更多有土地產權人參與整個強拍申請，定必會為強拍申請帶來一些不同變數，以及令審理強拍申請的時間加長。因此，當局認為要在《條例》下強制終絕逆權管有權將會帶來複雜的議題，必須要有充分及全面的討論，並諮詢有關持份者(包括司法機構)，才可確保建

---

<sup>9</sup> 《條例》第 11(7)(c)條訂明，如任何人聲稱在依據任何售賣令而售賣的地段中有任何權益，則該人可就該權益關乎的地段部分所產生的售賣收益而採取任何行動或提起任何法律程序。

<sup>10</sup> 《條例》第 4(6)(a)(iii)條賦予審裁處權力，在作出售賣令時，可指示售賣收益的運用，包括就任何影響有關地段的待決案件(即《土地註冊條例》(第 128 章)第 1A 條所指，並根據該條例註冊的待決案件，當中包括因逆權管有而出現的爭議)，指示根據售賣令委任的受託人預留部分售賣收益，在審裁處所指明的情況發生時(例如爭議解決後)，將該部分的售賣收益付予審裁處所指明的人。

<sup>11</sup> Sino Accord Investment Ltd. v. The Personal Representative of the Estate of Shun Kar Fun, deceased 案 (LDCS 10000/2017), Group Leader Ltd. & Others v. Hui Sun Fat & Others 案(LDCS 27000/2011), Fairbo Investment Ltd. v. Leung Chit & Others 案 (LDCS 23000/2014) 及 Winland Property Limited & Others v. Chang Sai Ho formerly known as Law Wai Kun & Others 案 (LDCS 7000/2022).

議的修訂條文全面、公平和合理。在未有充分諮詢下，不宜就逆權管有進行上述修例工作。與此同時，當局會繼續留意審裁處就此類強拍申請所作的判決，以檢視就處理逆權管有衍生的售賣收益分配和賠償事宜有否優化的空間。

#### 提供實務指引以闡釋若干條文的操作和立法原意

59. 委員認為，政府當局透過是次修例就處理強拍申請推出的新措施涉及多種情況及《條例草案》多項條文，而《條例草案》現時的草擬方式未必能讓讀者清楚明白相關規定及原則。就此，他們建議當局在《條例草案》加入例子或圖解；或在《條例草案》獲通過後發出輔助文件或實務指引，務求更清晰闡述有關條文的操作及背後的立法原意。若當局擬採用發出實務指引的方式，委員建議參考其他法例就發出實務守則訂定賦權條文的做法，研究於《條例草案》加入類似賦權條文，從而為實務指引提供法律基礎，此舉亦有助增加小業主對強拍制度的信心。

60. 政府當局承諾在《條例草案》獲通過後會以“指南”方式，就涉及多個地段的強拍申請，包括現行《條例》下樓梯連接地段，以及《條例草案》擬議新增的毗鄰地段、混合地段及附加地段，以假設性例子或圖解(如流程圖、方程式及圖像)，就不同地段組合的強拍申請及售賣收益分攤情況提供闡述，透過淺白文字簡述《條例》的主要條文。當局指出，發出“指南”的安排可使日後運作較具彈性，讓當局可參照《條例》的實行情況及最新案例，以簡單易明的方式隨時更新及豐富有關實務指南的內容，以協助不同持份者(特別是小業主)掌握條文的內容及實際操作。因此，上述建議的“指南”的性質和目的，純粹是供業界、專業人員及市民大眾等作參考用，並不會就《條例》作出任何具法律效力的詮釋和補充。對有關法例的詮釋，應以《條例》原文為依歸。對於現行有其他法例賦權發出具法律效力的指引的做法，例如《建築物管理條例》(第 344 章)下發出的《供應品、貨品及服務採購工作守則》及《大廈管理及安全工作守則》，當局認為此安排並不適用於《條例》的施行。這類具法律效力的指引，通常為主管當局或執行機構如何執行或詮釋法定規定而作出詳細闡述，從而協助當局確定或否定有關條文有否獲得遵從，作為日後可能檢控或其他法定程序的依據。當局指出，由於負責執行《條例》的是具有司法管轄權的審裁處，因此當局沒有權力亦不應就《條例》的執行發出具法

律效力的指引或守則。

## 法案委員會法律顧問就《條例草案》內容提出的查詢和政府當局的回應

61. 法律顧問曾就《條例草案》在法律及草擬方面有關的事宜向政府當局提出查詢，當局已就此作出回覆。法律顧問的查詢和當局回覆載於立法會 [CB\(1\)160/2024\(01\)](#) 及 [CB\(1\)386/2024\(03\)](#) 號文件。委員察悉上述文件的內容。

### 《條例草案》的擬議修正案

62. 除上文第 30、34、36 及 45 段所述的修正案外，政府當局亦會對《條例草案》提出其他修正案，有關修正案的目的旨在：

- (a) 優化與精簡強拍制度的法律程序有關的部分條文，以及釐清條文的實際運作情況，包括於《條例》第 9 條加入一項過渡性條文；
- (b) 修訂與審裁處就毗鄰地段的強拍申請作出裁定有關的部分條文的表述方式，讓條文更易理解；
- (c) 清晰列明自用擁有人在地段售出後繼續佔用處所不多於 6 個月所需繳付租值的實際繳款方式；及
- (d) 就某些條文的中文文本作修訂，以確保中英文本的一致性。

63. 法案委員會已審議修正案擬稿，對該等修正案並無異議。法律顧問亦無發現修正案擬稿在法律及草擬方面有任何問題。

64. 法案委員會不會就《條例草案》提出任何修正案。

## **《條例草案》恢復二讀辯論**

65. 法案委員會已完成《條例草案》的審議工作。政府當局表示擬於 2024 年 7 月 17 日的立法會會議上恢復《條例草案》的二讀辯論。法案委員會對此並無異議。

## **徵詢內務委員會的意見**

66. 法案委員會已於 2024 年 7 月 5 日向內務委員會匯報其商議工作。

立法會秘書處

議會事務部

2024 年 7 月 11 日

《2023 年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例草案》委員會

委員名單

主席 林筱魯議員, SBS, JP

副主席 劉國勳議員, MH, JP

委員 李慧琼議員, GBS, JP  
謝偉俊議員, JP  
盧偉國議員, GBS, MH, JP  
謝偉銓議員, BBS, JP  
江玉歡議員  
林新強議員, JP  
梁子穎議員, MH  
陳家珮議員, MH, JP  
陳學鋒議員, MH, JP  
鄧家彪議員, BBS, JP  
龍漢標議員  
簡慧敏議員, JP  
蘇長榮議員, SBS, JP

(合共：15 位委員)

秘書 何潔屏女士

法律顧問 鄭喬丰女士



《2023 年土地(為重新發展而強制售賣)(修訂)條例草案》委員會

曾向法案委員會表達意見的團體/個別人士名單

出席 2024 年 3 月 1 日會議表達意見的團體/個別人士

1. 劉天正先生
2. 香港測量師學會
3. 周若瑜女士
4. 梁鎮峰先生
5. 丁立煌先生
6. 冼安源先生
7. 張健明先生
8. 香港菁英會
9. 張炳強先生
10. 放寬強拍門檻關注組
11. 曾靖雯小姐
12. 嚴正玲小姐
13. 華坊諮詢評估有限公司
14. 反對降低強拍門檻關注組
15. 田生地產有限公司
16. 湯棋清女士
17. 李文博先生
18. 關注舊區住屋權益社工聯席
19. 陳美慧小姐
20. 梁子豐先生

只提交書面意見的團體/個別人士

21. 金朝陽地產代理有限公司
22. 中國夢智庫
23. 畢彤先生
24. 美景樓強拍租戶被迫遷關注組
25. 皇家特許測量師學會
26. 萊坊測量師行有限公司
27. 香港地產建設商會
28. 第一太平戴維斯
29. 黎錦文、李孟華律師事務所