



中華人民共和國香港特別行政區政府
發展局

強拍條例小業主專責辦事處

《土地(為重新發展而強制售賣)條例》 (第545章) 指南

2024年12月

目錄

1 前言	P.03
1.1 簡介	P.03
1.2 免責聲明	P.03
1.3 背景	P.03
2 強拍流程	P.04
3 強拍申請	P.05
3.1 申請程序	P.05
3.1.1 裁定強拍申請的機構	P.05
3.1.2 提交強拍申請	P.05
3.1.3 「申請通知書」的送達	P.05
3.2 強拍申請門檻	P.06
3.2.1 申請門檻	P.06
3.2.2 「指定地區」	P.07
3.3 強拍申請的地段組合及申請門檻的計算方式	P.07
3.3.1 涵蓋單一地段的強拍申請	P.07
3.3.2 涵蓋多於一個地段的強拍申請	P.08
3.3.2.1 多數份數擁有地段	P.08-09
3.3.2.2 樓梯連接地段	P.09-10
3.3.2.3 毗鄰地段	P.11-15
3.3.2.4 混合地段	P.15-17
3.3.2.5 附加地段	P.18-20
3.3.2.6 容許把強拍申請人已擁有全部業權的地段納入強拍申請	P.20-21
3.3.2.7 未能符合發出售賣令條件的地段	P.21
3.3.3 公用部分	P.22
4 調解	P.23
4.1 甚麼是調解	P.23
4.2 不進行調解的後果	P.24
4.3 調解支援	P.24
5 小業主可反對強拍申請	P.25
5.1 如果小業主反對強拍申請（例如反對重建及 / 或估值等）— 「反對通知書」（《第 17A 章》附表表格 33）	P.25-26
5.2 如果小業主不反對土地審裁處無須審視有關地段上的樓宇 應否因其「齡期」或「維修狀況」而須重建	P.26
6 審訊	P.27
6.1 強拍申請的審訊安排	P.27
6.2 審訊處理的爭議	P.27
6.3 強拍申請涵蓋的地段是否理應重新發展	P.27
6.3.1 「不反對通知書」（《第 17A 章》附表表格 33A）	P.27
6.4 強拍申請人是否已採取合理步驟作收購	P.28
6.5 物業估值	P.28

6.5.1 估值的裁定	P.28
6.5.2 可能涉及的物業估值	P.28
6.5.2.1 只涉及一個地段的強拍申請	P.28
6.5.2.2 涉及 2 個或以上地段的強拍申請	P.29
6.5.3 單位的「現有用途價值」	P.29
6.5.4 拍賣底價	P.29
7 法庭裁決及售賣令	P.30
7.1 土地審裁處對強拍申請的裁定	P.30
7.1.1 裁定	P.30
7.1.2 一般須以公開拍賣為售賣方式	P.30
7.1.3 委任受託人	P.30
7.1.4 售賣令的送達	P.30
7.1.5 售賣限期	P.30
7.1.6 售賣令可當作無效的其他情況	P.31
7.2 強拍售出的地段必須重新發展	P.31
7.2.1 重新發展的限期	P.31
7.2.2 經地段增批或原址換地而產生的新地段	P.31
7.2.3 違反重新發展限期的後果	P.32
7.3 地段共同重新發展	P.32
8 售賣收益的分攤	P.33
8.1 涉及單一地段強拍申請的售賣收益分攤方法	P.33
8.2 涉及 2 個或以上地段強拍申請的售賣收益分攤方法	P.34-36
8.2.1 第一階段分攤 (決定強拍申請中各個地段可分攤的收益)	P.34-36
8.2.2 第二階段分攤 (決定強拍申請各地段上個別物業可分攤的收益)	P.34-36
8.3 售賣收益須扣除的費用或支出	P.37
9 「自用擁有人」的小業主在強拍後可繼續佔用物業最多 6 個月	P.38
9.1 「自用擁有人」及「佔用通知書」(《第 17A 章》附表表格 35A)	P.38
9.2 需向地段購買者支付款額	P.38
10 覆核及上訴	P.39
10.1 覆核	P.39
10.2 上訴	P.39
11 受強拍影響的租賃	P.40
11.1 租賃的終止	P.40
11.2 對租客的保障	P.40
12 對受強拍影響的小業主的法定保障	P.41
13 政府為小業主提供的行政支援措施	P.42
13.1 簡介	P.42
13.2 「強拍條例小業主支援中心」聯絡方法	P.42
14 簡稱一覽表	P.43
附錄	P.44-45

1 前言

1.1 簡介

本指南旨在以淺白的文字，簡述《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章）（下稱「《條例》」）下的強制售賣（下稱「強拍」）制度。本指南只適用於 2024 年 12 月 6 日起《條例》的修訂生效後的強拍制度。對有關法例的詮釋，應以《條例》原文為依歸。本版定稿於 2024 年 12 月，指南內容或會因應需要不時作出修訂，最新版本刊載於發展局網頁（網址：www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/doss/index.html）。

1.2 免責聲明

香港特別行政區政府（下稱「政府」）在本指南所提供的資料只供一般參考之用，並非專業的法律意見，並不會就《條例》、《土地（為重新發展而強制售賣）（指明較低百分比）公告》（第 545A 章）（下稱「《公告》」）、《土地審裁處規則》（第 17A 章）（下稱「《第 17A 章》」）、《建築物條例》（第 123 章）、其他香港法例、案例及法庭指示等作出任何具法律效力的詮釋和補充。雖然政府已盡力確保指南內的資料準確無誤，但政府並不對該資料的準確性或完整性，或在任何特定情況下使用的合適性作出任何明示或隱含的保證，亦無須對與該等資料有關的任何原故而引致的任何損失或損害負上任何法律責任、義務或責任。使用者須負責自行評估本指南所載的各項資料，並應在根據該等資料行事或作出任何相關決定前，先清楚了解《條例》及其他法例的原文，以及徵詢律師或相關專業人士的意見。

1.3 背景

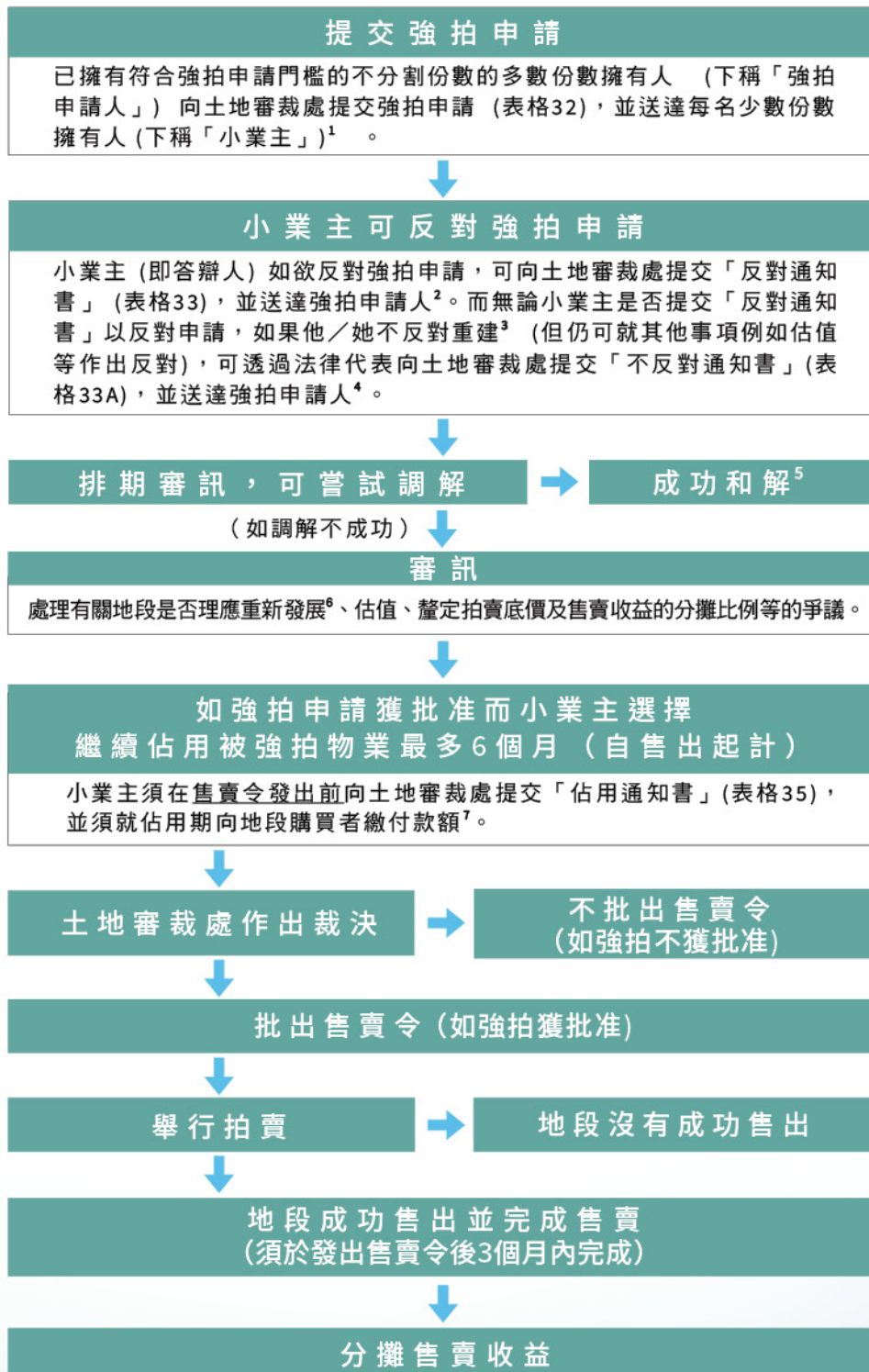
香港的樓宇急速老化，政府的市區更新策略是重建發展和樓宇復修雙軌並行。為鼓勵私營機構參與市區更新的工作，政府制訂的《條例》自 1999 年 6 月起實施，目的是協助業權分散的樓宇的業主把其地段重新發展。申請強拍的門檻最初定為須擁有地段不少於 90% 的所有不分割份數，並適用於所有類別的地段。

2010 年 4 月，政府訂立《公告》，為三個類別的地段引入 80% 的較低強拍申請門檻。

2024 年 7 月，立法會通過修訂《條例》、《公告》及《第 17A 章》，循四個方向加快私人業權統一。修訂措施於 2024 年 12 月 6 日起生效。

2 強拍流程

強拍申請和處理程序的一般流程如下—



¹ 詳情請參閱下文第 3.1.3 段。

² 詳情請參閱下文第 5.1 段。

³ 即不反對土地審裁處無須考慮申請涉及的地段是否理應重新發展。

⁴ 詳情請參閱下文第 5.2 段。

⁵ 如所有答辯人均與強拍申請人成功和解，則強拍申請終止。

⁶ 如所有答辯人已提交「不反對通知書」，則土地審裁處無須審視地段是否理應重新發展。

⁷ 詳情請參閱下文第 9 段。

3 強拍申請

3.1 申請程序

3.1.1 裁定強拍申請的機構

強拍申請人根據《條例》為售賣土地作重新發展而提出強拍申請，由土地審裁處作出裁定。

3.1.2 提交強拍申請

任何人士若要強拍私人地段上的不分割份數權益，必須向土地審裁處的司法常務官提交大致上符合《第 17A 章》附表表格 32 格式的「申請通知書」。有關申請須附有《條例》附表 1 第 1A 部所指明的估值報告（詳見下文第 6.5.2 段）。

（《條例》第 3(1) 條及《第 17A 章》第 78B(1) 條）

3.1.3 「申請通知書」的送達

強拍申請人必須在提交「申請通知書」後的 7 天之內，安排把「申請通知書」副本送達有關土地的每一位小業主，並按照《土地註冊條例》（第 128 章）的規定進行註冊。在採取以上送達或註冊行動後 3 天之內，強拍申請人必須把有關送達的誓章和有關註冊的誓章送交土地審裁處的司法常務官存檔。

強拍申請人必須在提交「申請通知書」後的 7 天之內，把《條例》附表 1 第 2 部所指明的通告的中英文版本張貼於有關申請地段的建築物的顯眼部分，以及刊登於一份中文報章和一份英文報章之內。在採取以上張貼或刊登行動後的 3 天之內，強拍申請人必須把一份有關張貼的誓章和有關刊登報章的誓章，送交土地審裁處的司法常務官存檔。

（《第 17A 章》第 78B(2) 至 (5) 條；及《條例》第 3(3) 及 3(4) 條）

3.2 強拍申請門檻

3.2.1 申請門檻

一般而言，擁有某地段的不分割份數中下列百分比的人士或公司，可向土地審裁處提出申請強拍該地段以作重新發展—

地段類別	樓齡 ⁸ (年)	強拍申請門檻 (不分割份數百分比)	
		地段位於 「指定地區」	地段位於 「非指定地區」
一般私人樓宇	<50	90 %	
	≥50 但 < 60	70 %	80 %
	≥60 但 < 70	65 %	70 %
	≥70	65 %	
並非位於工業地帶的工業大廈	<30	90 %	
	≥30	70 %	
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%	不論樓齡	80 %	

(《條例》第 3(1) 條及《公告》第 3 至 5 條)

《小業主常見問題》

(一) 甚麼是不分割份數？

多層建築物的業權是以不分割份數來表述的。一般而言，大廈公契詳細列明每個單位的不分割份數。視乎大廈公契的規定，建築物內每個單位所佔的不分割份數未必一樣。在大部分情況下，業主所需繳交的維修費、管理費，以至在業主大會上的投票權，都取決於他所擁有的不分割份數。根據《條例》第 3(7)(a) 條，在計算強拍申請人在某地段的業權百分比時，不得將該地段公用部分的不分割份數計算在內。

(二) 如何得知樓宇的樓齡？

根據《公告》第 4 條，樓宇的樓齡從獲發「佔用許可證」當日起計算。「佔用許可證」可於土地註冊處的「綜合註冊資訊系統」網頁、屋宇署的「百樓圖網」網頁，或屋宇署的「樓宇資訊中心」付費查閱。

⁸ 從發出「佔用許可證」當日起計。

3.2.2 「指定地區」

現時《公告》指明七個按下列「分區計劃大綱圖」覆蓋的地區為「指定地區」—

- (一) 西營盤及上環分區計劃大綱圖（編號 S/H3/34）；
- (二) 灣仔分區計劃大綱圖（編號 S/H5/31）；
- (三) 油麻地分區計劃大綱圖（編號 S/K2/24）；
- (四) 旺角分區計劃大綱圖（編號 S/K3/36）；
- (五) 長沙灣分區計劃大綱圖（編號 S/K5/39）；
- (六) 馬頭角分區計劃大綱圖（編號 S/K10/30）；及
- (七) 荃灣分區計劃大綱圖（編號 S/TW/35）

請注意，《公告》所指明的「指定地區」是以《公告》列明編號的「分區計劃大綱圖」為準。如有關「分區計劃大綱圖」日後按其他法例（如《城市規劃條例》（第 131 章））被修訂（當中可能涉及覆蓋範圍的修訂）而配有新編號，《公告》的「指定地區」仍僅指上述七張指明編號的「分區計劃大綱圖」所覆蓋範圍。

（《公告》第 5 條及附表）

《小業主常見問題》

（三）可在哪裡查閱七張指明編號的「分區計劃大綱圖」？

七張指明編號的「分區計劃大綱圖」可於「強拍條例小業主支援中心」的網頁（網址：www.smocs.hk）免費查閱，或於附錄所載的途徑取得。

3.3 強拍申請的地段組合及申請門檻的計算方式

強拍申請可只涵蓋單一地段，亦可涵蓋多於一個地段。涵蓋單一地段的強拍申請只須符合該地段本身的強拍申請門檻；而涵蓋多於一個地段的強拍申請則需因應地段的組合形式而計算相應的強拍申請門檻。詳情如下。

3.3.1 涵蓋單一地段的強拍申請

強拍申請人於申請所涵蓋的地段所擁有的不分割份數百分比（下稱「業權百分比」）已符合該地段本身的強拍申請門檻，便是合資格的申請。

（《條例》第 3(1) 條）

3.3.2 涵蓋多於一個地段的強拍申請

涵蓋多於一個地段的強拍申請可以由五種不同類型的地段合併組成，分別是「多數份數擁有地段」、「樓梯連接地段」、「毗鄰地段」、「混合地段」及「附加地段」。

(《條例》第 3(2) 條及第 3(2A) 條)

3.3.2.1 多數份數擁有地段

強拍申請人於申請所涵蓋的每個地段所擁有的業權百分比均各自符合該地段本身的強拍申請門檻，便是合資格的申請。

(《條例》第 3(2)(a) 條)

假設 [適用於例子 (一) 至 (三)]

- 每個地段均位於「非指定地區」，地段上的樓宇樓齡為 ≥ 60 年但 < 70 年，強拍申請門檻均為 70%

圖例



地段



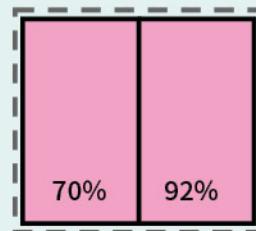
多數份數
擁有地段



強拍申請

例子(一)

申請人的業權百分比：



地段 A 地段 B

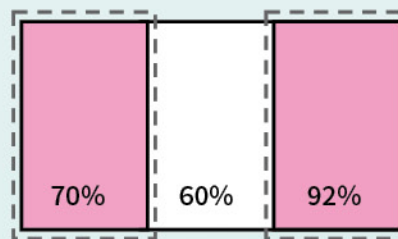


合資格的申請

同一強拍申請可涵蓋地段 A 及地段 B，因強拍申請人在上述地段均擁有符合申請門檻的業權百分比。

例子(二)

申請人的業權百分比：



地段 A 地段 C 地段 B



合資格的申請

地段 C 並不涵蓋在上述強拍申請內。

同一強拍申請可涵蓋地段 A 及地段 B，因強拍申請人在上述地段均擁有符合申請門檻的業權百分比。

假設 [適用於例子 (一) 至 (三)]

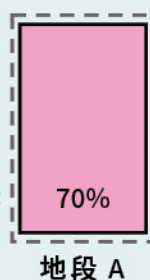
- 每個地段均位於「非指定地區」，地段上的樓宇樓齡為 ≥ 60 年但 < 70 年，強拍申請門檻均為70%

圖例



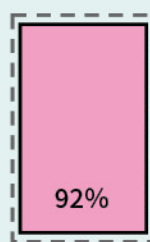
例子(三)

申請人的業權百分比：



地段 A

政府
土地



地段 B



合資格的申請

同一強拍申請可涵蓋地段 A 及地段 B，因強拍申請人在上述地段均擁有符合申請門檻的業權百分比。

3.3.2.2 樓梯連接地段

「樓梯連接地段」是指 2 個或多於 2 個地段，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（下稱「共用樓梯」）連接，而連接地段上建築物的共用樓梯可位於任何位置（即共用樓梯不一定位處 2 幢建築物中間）。

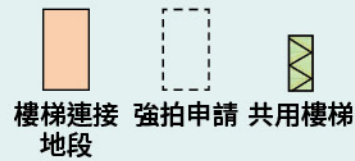
符合上述條件的「樓梯連接地段」可以使用「簡單平均法」計算強拍申請人在有關地段的業權百分比。若符合該等地段本身的強拍申請門檻（由於「樓梯連接地段」上的建築物的樓齡大致相同，所以有關地段的強拍申請門檻一般亦會相同），便是合資格的強拍申請。

（《條例》第 3(2)(b) 條及第 3(8)(a) 條）

假設 [適用於例子(四)至(六)]

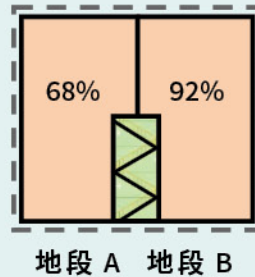
- 每個地段均位於「非指定地區」，地段上的樓宇樓齡為 ≥ 60 年但 < 70 年，強拍申請門檻均為70%

圖例



例子(四)

申請人的業權百分比：



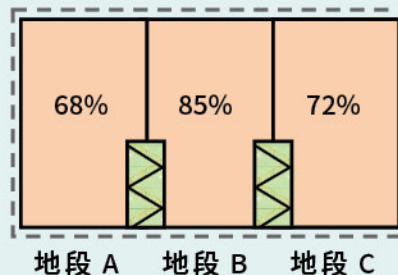
申請人於地段 A 及 B 所擁有業權的平均百分比：

$$= (68\% + 92\%) \div 2$$

$$= 80\% (\geq 70\% \text{ 的強拍申請門檻})$$

例子(五)

申請人的業權百分比：



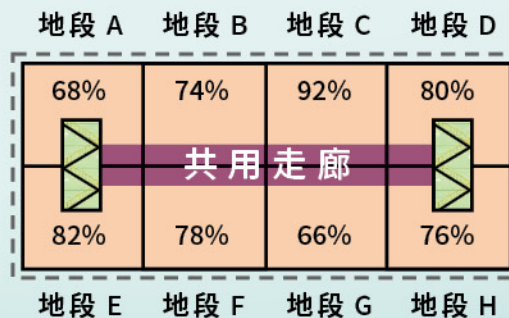
申請人於地段 A、B 及 C 所擁有業權的平均百分比：

$$= (68\% + 85\% + 72\%) \div 3$$

$$= 75\% (\geq 70\% \text{ 的強拍申請門檻})$$

例子(六)

申請人的業權百分比：



申請人的業權百分比：

申請人於地段 A 至 H 所擁有業權的平均百分比：

$$= (68\% + 74\% + 92\% + 80\% + 82\% + 78\% + 66\% + 76\%) \div 8$$

$$= 77\% (\geq 70\% \text{ 的強拍申請門檻})$$

3.3.2.3 毗鄰地段

(A) 基本條件

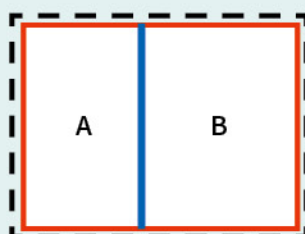
由 2 個或多於 2 個地段組成，若符合以下所有條件，便屬「毗鄰地段」—

- (i) 組合內的地段之間沿着共同界線鄰接，並形成一個由連續界線包圍的地段羣；及

圖例

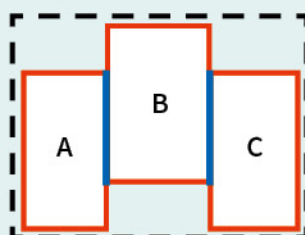


例子(七)



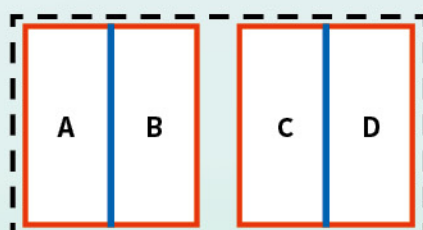
地段之間沿着共同界線鄰接，並形成一個由連續界線包圍的地段羣

例子(八)



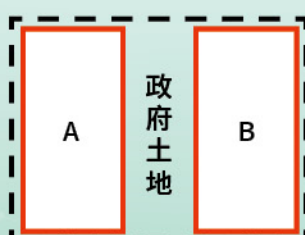
地段之間沿着共同界線鄰接，並形成一個由連續界線包圍的地段羣

例子(九)



地段之間沒有形成一個由連續界線包圍的地段羣

例子(十)



地段之間並非沿着共同界線鄰接，亦沒有形成一個由連續界線包圍的地段羣

- (ii) 若組合內的某一地段屬於《公告》第 4 條指明的地段類別（下稱「指明地段類別」），即上文第 3.2.1 段列表內所指其申請門檻低於 90% 的地段類別，強拍申請人必須在該地段擁有至少 65% 的不分割份數。而若組合內的某一地段不屬於「指明地段類別」，即其申請門檻為不低於 90% 的地段類別，則強拍申請人必須在該地段擁有至少 90% 的不分割份數。

符合上述條件的「毗鄰地段」組合，可以使用「加權平均法」計算強拍申請人在組合內屬於「指明地段類別」的地段的平均業權百分比及該等地段的平均強拍申請門檻。若申請人平均業權百分比等同或超過平均強拍申請門檻，便是合資格的強拍申請。

（《條例》第 3(2)(c) 條及第 3(8)(b) 條）

(B) 「加權平均法」的計算方式

「加權平均法」的計算以地段面積為權重，能在強拍申請人的業權百分比和強拍申請門檻的計算中，更公平地反映面積不同的地段在衡量強拍申請是否符合門檻所佔的比重。

申請人的平均業權百分比是藉以下方法得出：將強拍申請人在組合內每個屬於「指明地段類別」的地段所擁有的不分割份數所佔百分比，乘以該地段的面積，然後將相乘所得出的各個數額相加，得出總和，再將總和除以組合內所有屬於「指明地段類別」的地段的總面積。

平均強拍申請門檻是藉以下方法得出：將組合內每個屬於「指明地段類別」的地段的申請門檻（即《公告》第 3 條指明的百分比），乘以該地段的面積，然後將相乘所得出的各個數額相加，得出總和，再將總和除以組合內所有屬於「指明地段類別」的地段的總面積。

從以上描述的計算方式可看到，「加權平均法」的計算安排不適用於組合內不屬於「指明地段類別」的地段，即不適用於強拍申請門檻不低於 90% 的地段。

（《條例》第 3(8)(b)(iv) 條及第 3(8)(c) 條）

假設 [適用於例子 (十一) 至 (十三)]

- 所有地段位於「非指定地區」
- 請留意：例子中的地段並非按面積比例繪製

圖例



例子(十一)

地段面積：	200m ²	600m ²	200m ²
地段上樓宇的樓齡(年)：	72	56	61
強拍申請門檻：	65%	80%	70%
申請人的業權百分比：	85%	65%	100%
	地段 A	地段 B	地段 C



合資格的申請

平均強拍申請門檻：

$$= (200\text{m}^2 \times 65\% + 600\text{m}^2 \times 80\% + 200\text{m}^2 \times 70\%) \div (200\text{m}^2 + 600\text{m}^2 + 200\text{m}^2)$$

$$= 75\%$$

申請人的平均業權百分比：

$$= (200\text{m}^2 \times 85\% + 600\text{m}^2 \times 65\% + 200\text{m}^2 \times 100\%) \div (200\text{m}^2 + 600\text{m}^2 + 200\text{m}^2)$$

$$= 76\% (\geq 75\% \text{ 平均強拍申請門檻})$$

例子(十二)

地段面積：	200m ²	200m ²	700m ²
地段上樓宇的樓齡(年)：	55	45	60
強拍申請門檻：	80%	90%	70%
申請人的業權百分比：	60%	80%	80%
	地段 A	地段 B	地段 C



強拍申請人在屬於「指明地段類別」的地段 A 的業權百分比不符《條例》第 3(8)(b)(iii)(A) 條的至少 65% 的要求，故此不能與其他同屬「指明地段類別」的地段（即地段 C）作為「毗鄰地段」以「加權平均法」計算業權百分比及強拍申請門檻。

強拍申請人在不屬於「指明地段類別」的地段 B 的業權百分比不符《條例》第 3(8)(b)(iii)(B) 條的至少 90% 的要求，故此不能與其他地段作為「毗鄰地段」。



地段 A, B 及 C 不可共同以一組「毗鄰地段」的形式申請強拍

例子 (十三)

地段面積：	200m ²	200m ²	700m ²
地段上樓宇的樓齡(年)：	55	45	60
強拍申請門檻：	80%	90%	70%
申請人的業權百分比：	65%	95%	80%
	地段 A	地段 B	地段 C
	✓	✓	✓

根據《條例》第 3(8)(b)(iv) 條，「加權平均法」的計算安排不計算不屬於「指明地段類別」的地段 B 的業權百分比。

平均強拍申請門檻：（地段 A 及地段 C）

$$= (200\text{m}^2 \times 80\% + 700\text{m}^2 \times 70\%) \div (200\text{m}^2 + 700\text{m}^2)$$

$$= 72.2\%$$

申請人的平均業權百分比：（地段 A 及地段 C）

$$= (200\text{m}^2 \times 65\% + 700\text{m}^2 \times 80\%) \div (200\text{m}^2 + 700\text{m}^2)$$

$$= 76.7\%$$



地段 A、B 及 C 可共同以一組毗鄰地段的形式申請強拍，惟「加權平均法」的計算安排不計算不屬於「指明地段類別」的地段 B 的業權百分比。

(C) 地段面積

若使用「加權平均法」計算強拍申請人的平均業權百分比及平均強拍申請門檻，強拍申請人須就計算公式中的每個地段向土地審裁處提交顯示該地段的面積或界線的以下三類文件（除非土地審裁處信納並無有關文件），作為地段面積的證明—

- (i) 政府租契⁹；
- (ii) 已在土地註冊處註冊的土地分割文書¹⁰；及
- (iii) 根據《建築物條例》獲批准的建築圖則¹¹。

如土地審裁處信納某地段並無上述三類文件或不能從上述三類文件確定該地段的面積，在計算加權平均值時，便需要剔除該地段。雖然如此，就該未能從指定文件確定面積的地段而言，只要強拍申請人在該地段擁有的不分割份數已符合該地段本身的強拍申請門檻，該地段仍可涵蓋在同一強拍申請內。

（《條例》第 3(2C) 條、第 3(2D) 條及第 3(9) 條）

⁹ 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。

¹⁰ 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。

¹¹ 現有或先前建於該地段上的建築物的已批准建築圖則。

假設 [適用於例子 (十四)]

- 所有地段位於「非指定地區」
- 請留意：例子中的地段並非按面積比例繪製

圖例



例子(十四)

地段面積：	100m ²	350m ²	200m ²	700m ²
地段上樓宇的樓齡(年)：	64	65	66	62
強拍申請門檻：	70%	70%	70%	70%
申請人的業權百分比：	65%	75%	70%	73%
	地段 A	地段 B	地段 C	地段 D

假設土地審裁處信納地段 C 並無《條例》指定的三類文件以確定該地段的面積。故此，根據《條例》第 3(9) 條，在計算加權平均值時，需要剔除地段 C。但由於強拍申請人在地段 C 擁有的不分割份數已符合該地段本身的強拍申請門檻，地段 C 仍可涵蓋在同一組「毗鄰地段」內。而由於強拍申請人在餘下的地段 A、B 和 D 的平均業權百分比（72.9%）高於平均強拍申請門檻（70%），所以地段 A、B、C 及 D 符合以「毗鄰地段」方式申請強拍的要求。

3.3.2.4 混合地段

「混合地段」涉及 3 個或多於 3 個地段，是由「多數份數擁有地段」、「樓梯連接地段」及／或「毗鄰地段」混合組成，而組合內的地段需互相鄰接並形成一個由連續界線包圍的地段羣。

「混合地段」可以有以下的組合方式—

- (一) 2 組或以上「樓梯連接地段」；
- (二) 一個或以上「多數份數擁有地段」加一組或以上「樓梯連接地段」；
- (三) 一個或以上「多數份數擁有地段」加一組或以上「毗鄰地段」；
- (四) 一組或以上「樓梯連接地段」加一組或以上「毗鄰地段」；或
- (五) 一個或以上「多數份數擁有地段」加一組或以上「樓梯連接地段」再加一組或以上「毗鄰地段」

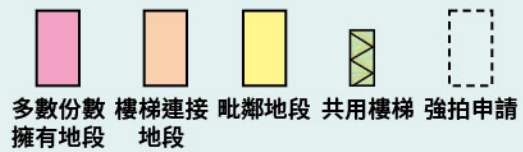
備註：「混合地段」不可只由 2 個或以上「多數份數擁有地段」組成，因為 2 個或以上互相鄰接的「多數份數擁有地段」可以一組「多數份數擁有地段」提出強拍申請。

「混合地段」亦不可只由 2 組或以上「毗鄰地段」組成，因為 2 組或以上互相鄰接的「毗鄰地段」可合併成為一組更大的「毗鄰地段」提出強拍申請。

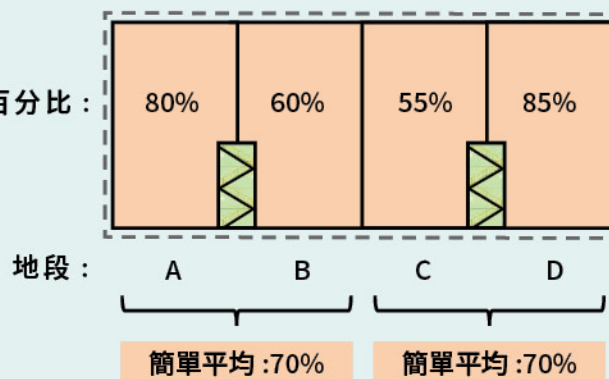
(《條例》第 3(2)(d) 條)

假設 [適用於例子(十五)至(二十)]

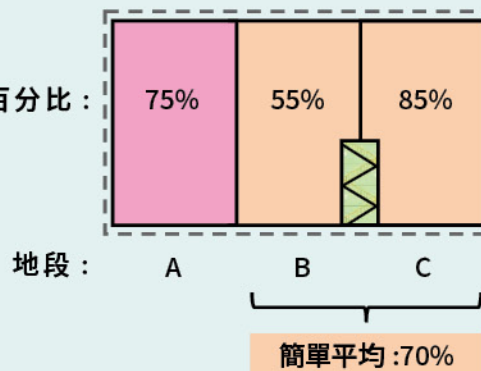
- 每個地段均位於「非指定地區」，地段上的樓宇樓齡為 ≥ 60 年但 < 70 年，強拍申請門檻均為70%
- 請留意：例子中的地段並非按面積比例繪製

圖例**例子(十五)****多於一組樓梯連接地段**

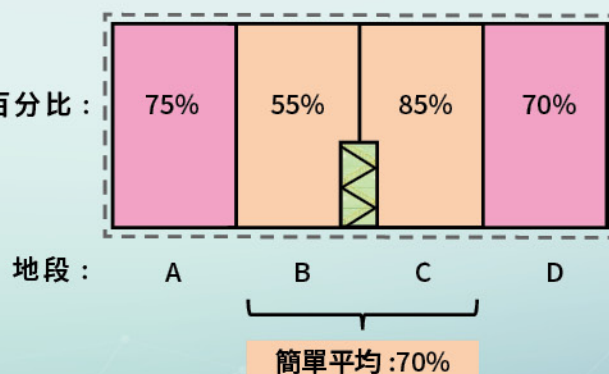
申請人的業權百分比：

**例子(十六)****混合一組樓梯連接地段及一個多數份數擁有地段**

申請人的業權百分比：

**例子(十七)****混合一組樓梯連接地段及2個多數份數擁有地段**

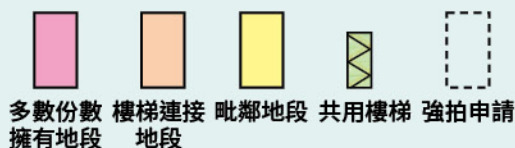
申請人的業權百分比：



假設 [適用於例子(十五)至(二十)]

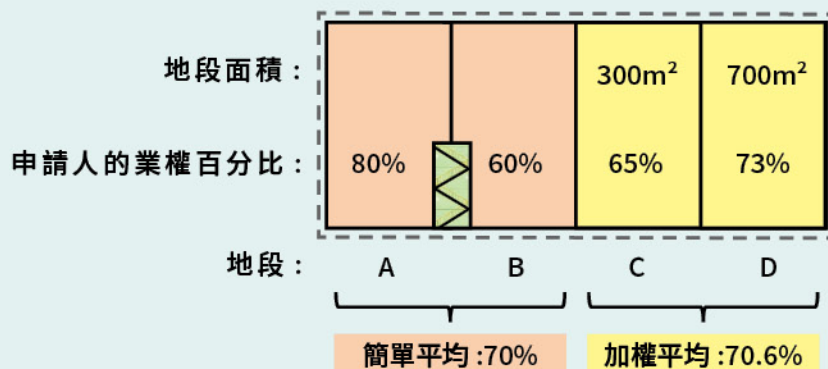
- 每個地段均位於「非指定地區」，地段上的樓宇樓齡為 ≥ 60 年但 < 70 年，強拍申請門檻均為70%
- 請留意：例子中的地段並非按面積比例繪製

圖例



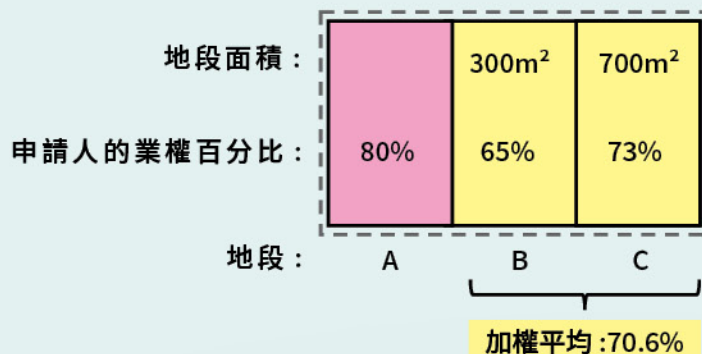
例子(十八)

混合一組樓梯連接地段及一組毗鄰地段



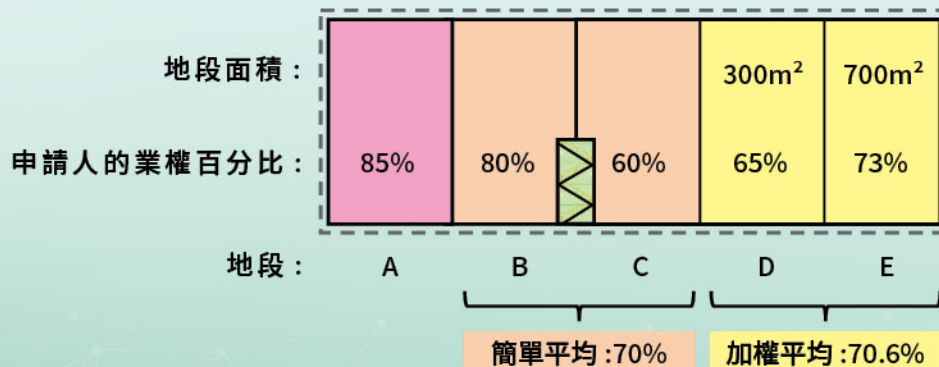
例子(十九)

混合一組毗鄰地段及一個多數份數擁有地段



例子(二十)

混合一組樓梯連接地段、一組毗鄰地段及一個多數份數擁有地段



3.3.2.5 附加地段

如強拍申請涉及「混合地段」，在符合以下條件的情況下，該申請亦可涵蓋一個或多於一個「附加地段」－

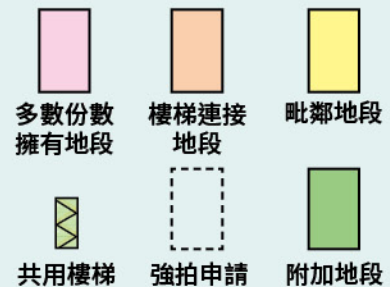
- (a) 申請涉及至少一組「樓梯連接地段」；
- (b) 每個「附加地段」均屬於「指明地段類別」¹²；
- (c) 「附加地段」中至少有一個地段與申請內某組「樓梯連接地段」鄰接；
- (d) 申請涵蓋的所有地段形成一個由連續界線包圍的地段羣；
- (e) 強拍申請人在每個「附加地段」擁有至少 65% 不分割份數；及
- (f) 「樓梯連接地段」以外的所有其他地段符合「加權平均法」的平均份數規定。

(《條例》第 3(2A) 條)

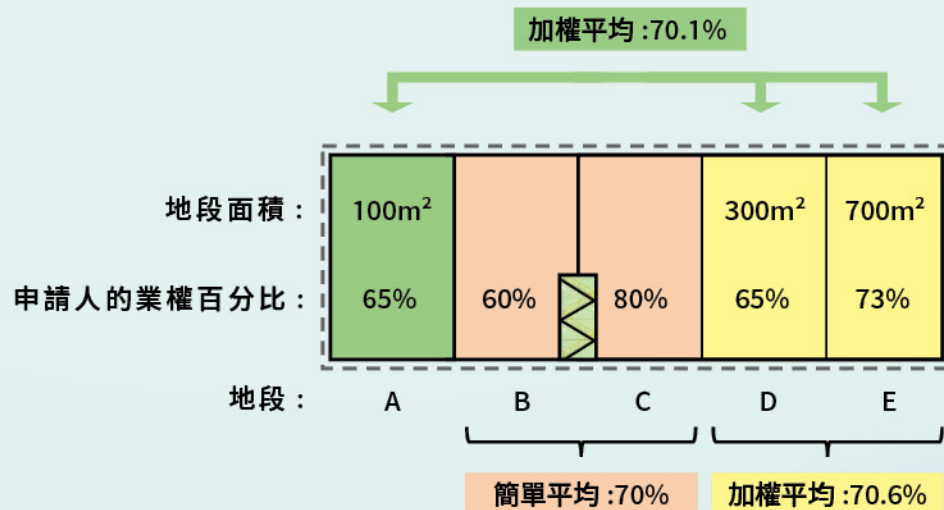
假設 [適用於例子(二十一)至(二十五)]

- 每個地段均位於「非指定地區」，地段上的樓宇樓齡為 ≥ 60 年但 < 70 年，強拍申請門檻均為 70%
- 請留意：例子中的地段並非按面積比例繪製

圖例



例子(二十一)

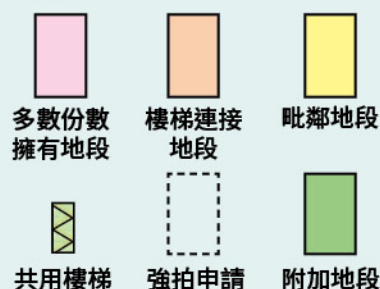


¹² 「指明地段類別」指《公告》第 4 條指明的地段類別，即上文第 3.2.1 段列表內所指其強拍申請門檻為低於 90% 的地段類別。

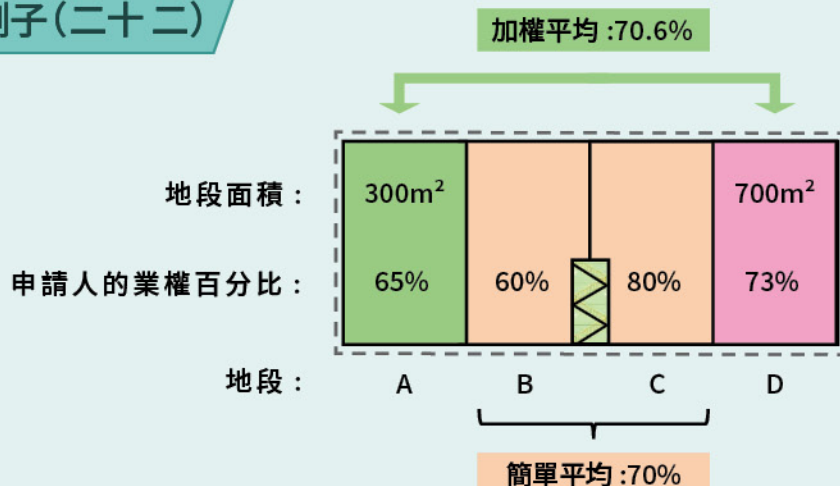
假設 [適用於例子(二十一)至(二十五)]

- 每個地段均位於「非指定地區」，地段上的樓宇樓齡為 ≥ 60 年但 < 70 年，強拍申請門檻均為70%
- 請留意：例子中的地段並非按面積比例繪製

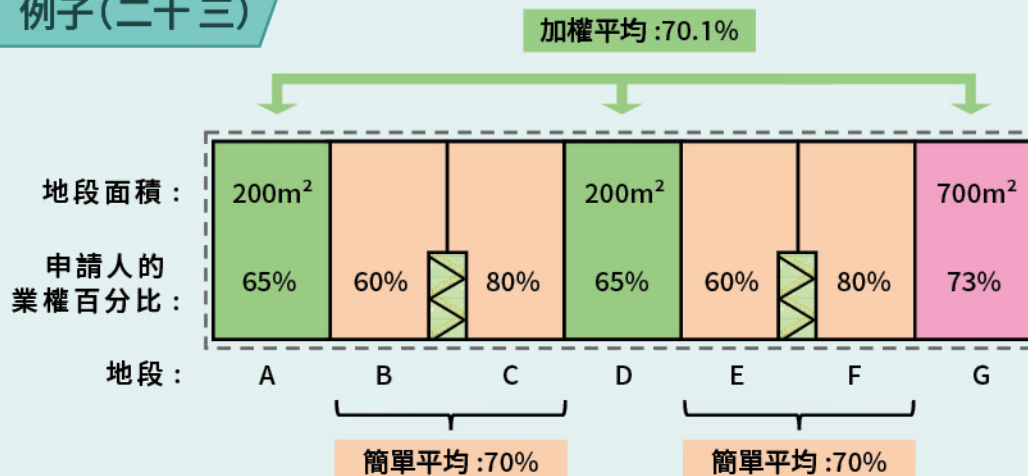
圖例



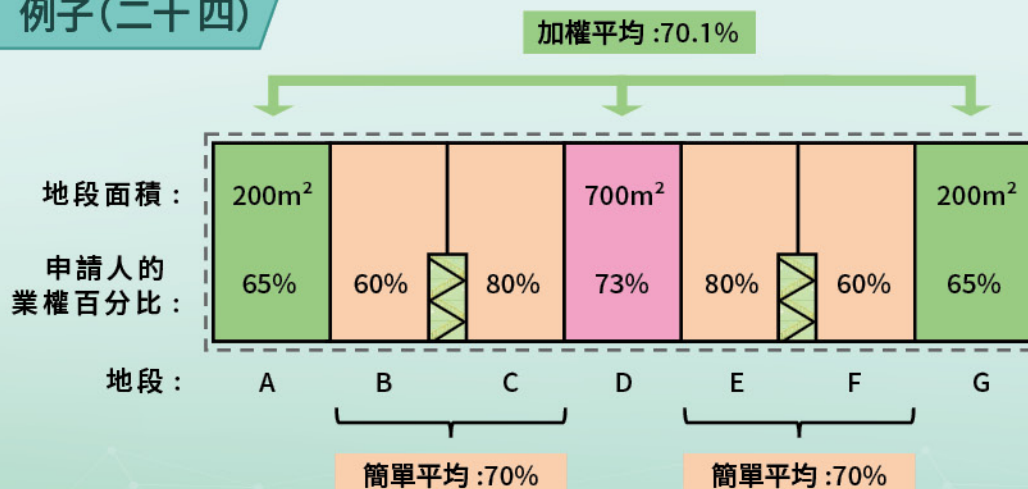
例子(二十二)



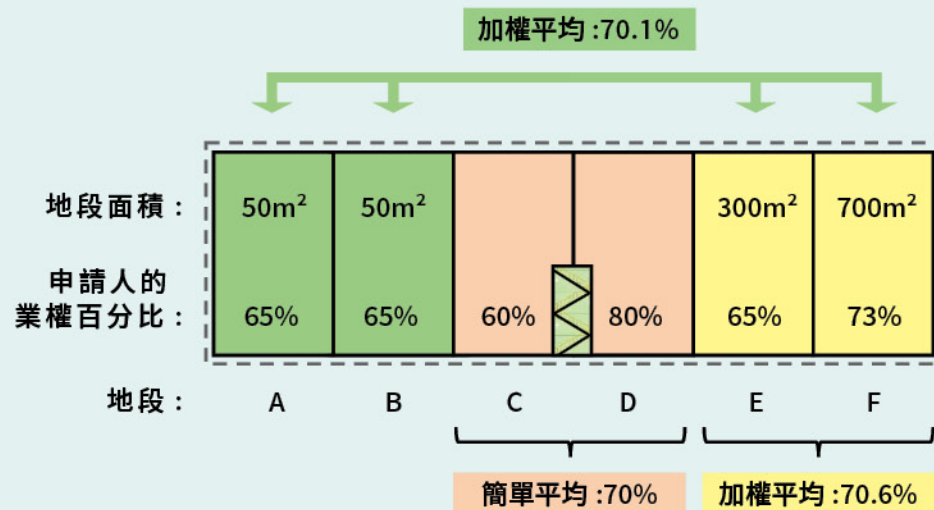
例子(二十三)



例子(二十四)



例子(二十五)



3.3.2.6 容許把強拍申請人已擁有全部業權的地段納入強拍申請

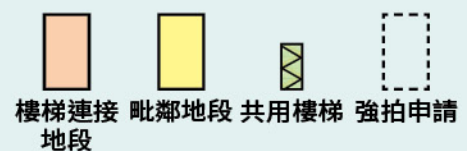
如強拍申請人以「樓梯連接地段」、「毗鄰地段」、「混合地段」或「附加地段」提出強拍申請，強拍申請人可將其已擁有全部（即 100%）業權的地段包括在同一申請內。

（《條例》第 3(2B) 條）

假設 [適用於例子(二十六)及(二十七)]

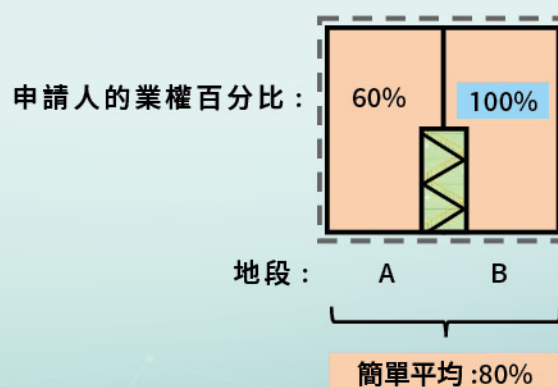
- 每個地段均位於「非指定地區」，地段上的樓宇樓齡為 ≥ 60 年但 < 70 年，強拍申請門檻均為 70%
- 請留意：例子中的地段並非按面積比例繪製

圖例



例子(二十六)

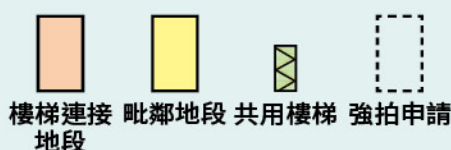
樓梯連接地段



假設 [適用於例子(二十六)及(二十七)]

- 每個地段均位於「非指定地區」，地段上的樓宇樓齡為 ≥ 60 年但 < 70 年，強拍申請門檻均為70%
- 請留意：例子中的地段並非按面積比例繪製

圖例



例子(二十七)

毗鄰地段

地段面積：	200m ²	200m ²	400m ²
申請人的業權百分比：	65%	100%	70%
地段：	A	B	C

加權平均：76.3%

3.3.2.7 未能符合發出售賣令條件的地段

在涵蓋2個或以上地段的強拍申請中，即使當中某些地段未能符合《條例》第4(2)條的要求（即未能使土地審裁處信納該些地段理應重新發展，或未能使土地審裁處信納強拍申請人已採取合理步驟以獲取該些地段的所有不分割份數），只要申請內其餘的地段仍可符合強拍申請的門檻及組合的要求（即仍屬《條例》第3(1)條所指的申請），並符合《條例》第4(2)條的要求，土地審裁處仍可繼續處理該等餘下的地段的強拍申請。

（《條例》第4(2D)及第4(2E)條）

3.3.3 公用部分

在計算強拍申請人在某地段的業權百分比時，不得將該地段公用部分的不分割份數計算在內。

(《條例》第 3(7)(a) 條)

例子(二十八)

假設某地段上建有一棟業權分散的大廈，該大廈由 4 個單位及公用部份組成。根據其大廈公契，有關大廈的不分割份數分佈如下—

部 份	不分割份數
單位 A	10
單位 B	10
單位 C	10
單位 D	10
公用部份	5
總數	45

假如有強拍申請人擁有單位 A、B 及 C 的業權，他／她在根據《條例》計算強拍申請門檻時，由於不得將該地段公用部分的不分割份數計算在內，故此他／她在有關地段擁有的業權百分比為—

$$\begin{aligned}
 &= (10 + 10 + 10) \div (10 + 10 + 10 + 10) \\
 &= 30 \div 40 \\
 &= 75\%
 \end{aligned}$$

4 調解

4.1 甚麼是調解

調解的參與屬自願性質，由一名受過訓練和公正的第三者，即調解員，協助各方當事人在良好的氣氛下，達致既能滿足各方所需，又為各方所接受的和解。

調解員會安排各方當事人在一個私人和保密的環境下，進行面對面的洽談。在此過程中，各方均有機會陳述本身的論點並聆聽對方的說法。調解員的任務並非為各方作出決定，而是協助各方達成和解協議。接受過認可訓練的調解員，善於打破談判僵局，並能令各方專注於尋求解決的方案。

《小業主常見問題》

(四) 就強拍案件進行調解有何好處？

1. 調解比訴訟更快解決爭議，並減少法律開支。
2. 若某方不合理地不參與調解，土地審裁處在強拍訴訟結束後決定訟費時，可發出對其不利的訟費命令。
3. 調解雙方可參與決策，從而有助控制結果。調解達成的協議是雙方認可的。
4. 調解程序比訴訟簡單，可減少心理壓力。
5. 與公開的法庭審訊不同，調解一般是保密的，有助保護私隱。
6. 調解較訴訟有更高靈活性，進行的過程和方式可根據雙方的需要而調整。
7. 調解可促進訴訟雙方直接對話，有助雙方溝通，從而達成和解。

(五) 調解可於何時進行？

調解可於任何時間進行。然而，若於訴訟前期進行調解，可發揮最大效用。

4.2 不進行調解的後果

《條例》並沒有明確訂明強拍申請人及受影響的小業主必須進行調解，然而《條例》訂明的其中一項強拍須符合的條件，為強拍申請人須已採取合理步驟以獲取某地段的所有不分割份數，否則土地審裁處不得發出售賣令。

因此，在強拍案件中，如果強拍申請人不合理地不參與或拒絕嘗試與小業主進行調解，土地審裁處有可能認為強拍申請人並沒有按照《條例》的規定，採取所有合理步驟以獲取某地段的所有不分割份數。土地審裁處在決定是否發出售賣令時，有權把強拍申請人不參與或拒絕嘗試調解一事納入考慮之列。

另一方面，土地審裁處在強拍申請的聆訊結束後行使酌情權決定訟費時，會考慮所有相關的情況，包括任何訴訟人士（包括強拍申請人和小業主）是否不合理地不參與調解。土地審裁處有權將任何訴訟人士不合理地不參與調解作為一項考慮，並發出對其不利的訟費命令。

（《土地審裁處庭長指示 LTPD: CS No. 1/2011》）

4.3 調解支援

「強拍條例小業主支援中心」可向小業主提供調解支援，詳情可參閱下文第 13 段。除上述支援服務外，小業主亦可選擇循其他途徑自行尋找及聘用調解員。

司法機構已印備《強制售賣土地案件的調解：一般指引》小冊子，介紹有關就強拍案件進行調解的土地審裁處庭長指示 LTPD: CS No.1/2011。小冊子已上載至司法機構網頁：mediation.judiciary.gov.hk/tc/doc/GeneralGuide_LTPD-Chi.pdf。歡迎市民瀏覽網頁：mediation.judiciary.gov.hk，參閱有關調解更多的資料。

5 小業主可反對強拍申請

小業主如欲反對強拍申請（例如反對重建及 / 或估值等），可向土地審裁處提交「反對通知書」（表格 33），詳情可參考下文第 5.1 段。而無論小業主是否提交「反對通知書」以反對申請，如果他／她不反對重建¹³（但仍可就其他事項例如估值等作反對），可透過其法律代表向土地審裁處提交「不反對通知書」（表格 33A），詳情可參考下文第 5.2 段。

5.1 如果小業主反對強拍申請（例如反對重建及 / 或估值等） — 「反對通知書」（《第 17A 章》附表表格 33）

小業主如果反對強拍申請，他／她必須在收到由強拍申請人送達予他／她「申請通知書」副本後（見上文第 3.1.3 段）的 21 天之內，把大致上符合《第 17A 章》附表表格 33 格式的「反對通知書」送交土地審裁處司法常務官，述明反對強拍申請的理由及他／她是否欲獲得聆聽，並須在該 21 天內將副本送達強拍申請人。

（《第 17A 章》第 78C 條）

《小業主常見問題》

（六）小業主若收到強拍的「申請通知書」副本，可找誰人幫助？ 是否必須要聘請律師或測量師以獲得協助？

若小業主收到強拍的「申請通知書」副本，可聯絡「強拍條例小業主支援中心」尋求協助。該支援中心會在強拍申請的不同階段為小業主提供一站式的支援服務，包括初步專業諮詢、參與調解的協助、法律和相關專業服務轉介、資助取得物業及地段的獨立估值報告、情緒輔導以及尋找替代居所等服務，有關的支援服務詳情及聯絡方法可參閱下文第 13 段。

面對強拍訴訟，小業主可選擇聘請專業人士如律師、測量師等作諮詢及協助處理案件，以更清楚明白及更有效保障自己的法律權益。然而，小業主亦可選擇親自到土地審裁處應訊及陳詞而並非一定要聘請專業人士協助。小業主可先向專業人士了解收費及考慮各方因素後再作決定。正如上文所述，「強拍條例小業主支援中心」亦有提供法律和相關專業服務轉介的服務可供小業主參考。

¹³ 即不反對土地審裁處無須考慮申請涉及的地段是否理應重新發展。

《小業主常見問題》

(七) 強拍過程需時大約多久？

土地審裁處處理強拍申請所需的時間，視乎個別案件的情況而定。在確保司法公義得以妥善執行的大前提下，土地審裁處一直致力在合理可行的情況下，盡速處理所有強拍案件。然而，若個別案件涉及大量小業主，申請人或需要更多時間與不同的小業主進行和解協商／調解，而小業主之間亦可能需要時間互相協調，部分申請或會需要更長時間處理。而若果案件涉及較多及複雜的爭議，尤其當案中所爭議的不僅是物業估值，亦涉及物業應否重新發展，土地審裁處便須根據《條例》審視有關地段是否基於法例列明的理由而理應重新發展，申請人因此需準備和向土地審裁處提交專家報告，而部份少數份數擁有人也會選擇提交專家報告。

在 1999 年至 2023 年 10 月底獲發售賣令的 189 宗強拍案件中，由提交申請至審訊判決並作出售賣令，平均需時約 19 個月。

5.2 如果小業主不反對土地審裁處無須審視有關地段上的樓宇應否因其「齡期」或「維修狀況」而須重建

如果小業主不反對土地審裁處無須審視有關地段上的樓宇應否因其「齡期」或「維修狀況」而須重新發展（即不反對重建），可參閱下文第 6.3.1 段的內容並在收到「申請通知書」副本後的 21 天內由其法律代表向土地審裁處提交「不反對通知書」。如任何一位有關的小業主沒有提交「不反對通知書」，土地審裁處便必須根據《條例》就有關強拍申請審視有關地段上的樓宇應否基於其「齡期」或「維修狀況」而須重新發展。

請注意，如小業主不反對重建，但反對物業估值，則小業主須就反對物業估值提交「反對通知書」，另外就不反對重建提交「不反對通知書」。

6 審訊

6.1 強拍申請的審訊安排

土地審裁處就強拍案件進行的指示聆訊或審訊安排，可參閱司法機構印備的《土地審裁處法庭服務簡介》小冊子。小冊子已上載至司法機構網頁

https://www.judiciary.hk/doc/en/court_services_facilities/lands_201701.pdf，歡迎市民瀏覽。

6.2 審訊處理的爭議

土地審裁處在強拍案件中須處理的爭議一般包括—

- (a) 基於有關樓宇的「齡期」或「維修狀況」，有關地段是否理應重新發展（詳見下文第 6.3 段）；
- (b) 申請人是否已採取合理步驟以獲取有關地段的所有不分割份數（詳見下文第 6.4 段）；
- (c) 有關物業及地段的估值（詳見下文第 6.5 段及第 8 段）；及
- (d) 案件可能出現的其他法律問題或爭議。

6.3 強拍申請涵蓋的地段是否理應重新發展

除非土地審裁處在聆訊小業主的反對（如有的話）後，信納基於在強拍申請所涵蓋的地段¹⁴上的樓宇的「齡期」或「維修狀況」，有關地段理應重新發展，否則土地審裁處不得作出售賣令（另亦須符合下文第 6.4 段的條件）。

（《條例》第 4(2)(a)(i) 條及第 4(2C) 條）

6.3.1 「不反對通知書」（《第 17A 章》附表表格 33A）

如強拍申請涵蓋的地段上的所有樓宇的樓齡是 50 年或以上，小業主不反對土地審裁處無須根據《條例》審視地段上樓宇的「齡期」或「維修狀況」以信納地段理應重新發展，他／她可以在收到「申請通知書」副本後的 21 天內，由其法律代表把大致上符合《第 17A 章》附表表格 33A 格式的「不反對通知書」送交土地審裁處司法常務官，並在提交「不反對通知書」當日後 3 天內將副本送達強拍申請人。「不反對通知書」在提交後即時生效，並且不能撤回。

須注意，土地審裁處只會在所有受該強拍申請影響的小業主已獲尋回，並全部已提交「不反對通知書」的情況下，才無須根據《條例》審視地段是否理應重新發展。

（《條例》第 4(2A) 條及《第 17A 章》第 78CA 條）

¹⁴ 強拍申請人完全擁有的地段除外。

6.4 強拍申請人是否已採取合理步驟作收購

除非土地審裁處在聆訊小業主的反對（如有的話）後，信納強拍申請人已採取合理步驟以獲取強拍申請所涉地段¹⁵的所有不分割份數（就任何下落已知的小業主而言，包括以公平及合理的條件商議購買該名小業主的所擁有的不分割份數），否則土地審裁處不得作出售賣令（另亦須符合上文第 6.3 段的條件）。

（《條例》第 4(2)(b) 條及第 4(2C) 條）

6.5 物業估值

6.5.1 估值的裁定

在小業主對物業估值有爭議的情況下，土地審裁處須就有關爭議進行聆訊和作出裁定。而在任何小業主無法尋獲的情況下，強拍申請人亦須使土地審裁處信納該小業主的物業的估值為公平及合理。

（《條例》第 4(1)(a) 條）

6.5.2 可能涉及的物業估值

簡單而言，強拍案件可能涉及的物業估值包括—

- (a) 強拍申請所涵蓋的所有地段的「共同重新發展價值」，以釐定該等地段的拍賣底價；及
- (b) 強拍申請內各物業的「現有用途價值」，以及各個個別地段的「獨立重新發展價值」，以釐定拍賣所得的售賣收益的分攤比例。

詳情如下—

6.5.2.1 只涉及一個地段的強拍申請

就只涉及一個地段的強拍申請而言，強拍訴訟一般涉及下列的估值—

- (a) 於一個土地審裁處指示的日期評估，並反映強拍申請所涉地段本身的重新發展潛力的「重新發展價值」（見下文第 6.5.4 段），以釐定售賣令下的拍賣底價；及
- (b) 於強拍申請提交當日之前 3 個月內就強拍申請所涉地段上各物業評估的「現有用途價值」（見下文第 6.5.3 段），以釐定個別物業之間就地段按售賣令出售後所得的售賣收益的分攤比例。

¹⁵ 強拍申請人完全擁有的地段除外。

6.5.2.2 涉及 2 個或以上地段的強拍申請

而就涉及 2 個或以上地段的強拍申請而言，強拍訴訟一般涉及下列的估值—

- (a) 於一個土地審裁處指示的日期評估，並反映強拍申請涵蓋的所有地段本身的合併重新發展潛力的「共同重新發展價值」（見下文第 6.5.4 段），以釐定售賣令下的拍賣底價；
- (b) 於強拍申請當日之前 3 個月內評估的以下價值，以釐定個別地段之間就地段按售賣令出售後所得的售賣收益的分攤比例—
 - (i) 如強拍申請中的某一地段的大廈公契只管限該單一地段，該地段的「獨立重新發展價值」；
 - (ii) 如強拍申請中的某 2 個或以上地段同受某單一大廈公契管限，該等地段的「共同重新發展價值」；及
- (c) 於強拍申請當日之前 3 個月內就強拍申請所涉地段上各物業評估的「現有用途價值」（見下文第 6.5.3 段），以釐定某地段內的個別物業之間就地段按售賣令出售後所得的售賣收益的分攤比例。

更多有關售賣收益的分攤方法可參閱下文第 8 段。

6.5.3 單位的「現有用途價值」

強拍申請人向土地審裁處提出申請時，須附有於提交申請當日前 3 個月內擬備並列明《條例》附表 1 第 1A 部所載事項的估值報告，當中包括（但不限於）須列明強拍申請內並非由其完全擁有的地段上各物業並無顧及重新發展潛力的評估市值，即各物業的「現有用途價值」。

小業主有權於收到強拍「申請通知書」副本後的 21 天內就強拍申請提出反對（包括但不限於估值方面的爭議），而土地審裁處須就有關爭議進行聆訊和作出裁定。如土地審裁處決定就強拍申請發出售賣令，土地審裁處會同時為有關地段的拍賣底價作出裁定。提出反對的詳情可參閱上文第 5.1 段。

（《條例》第 3(1)(a) 條及附表 1 第 1A 部；及《第 17A 章》第 78C 條）

6.5.4 拍賣底價

如強拍申請獲批出售賣令，拍賣底價為已顧及售賣令所涵蓋的地段的重新發展潛力的「重新發展價值」。如售賣令只涉及一個地段，拍賣底價為該地段的「重新發展價值」。如售賣令涵蓋 2 個或以上地段，拍賣底價則為反映售賣令所涵蓋所有地段的合併重新發展潛力的「共同重新發展價值」。

就此，強拍申請人及小業主均可於一個土地審裁處指示的日子（一般為審訊前的某一個日子）提交有關地段「重新發展價值」及／或「共同重新發展價值」的估值報告供土地審裁處參考。土地審裁處在裁定地段的拍賣底價時，會審閱強拍申請人及小業主分別提交的估值報告。

（《條例》附表 2 第 2 條）

7 法庭裁決及售賣令

7.1 土地審裁處對強拍申請的裁定

7.1.1 裁定

在就上文第 6 段的事宜作出審訊後，土地審裁處可作出命令飭令售賣有關地段的所有不分割份數（即批出售賣令），或拒絕作出有關命令。

（《條例》第 4(1)(b) 條）

7.1.2 一般須以公開拍賣為售賣方式

若土地審裁處就強拍申請批出售賣令，地段一般須以公開拍賣方式出售。除非售賣令所涉地段的每名小業主下落已知、獲每名小業主及強拍申請人書面同意，並經土地審裁處憑其絕對酌情權批准（可能附帶條件），則有關地段可採用其他方式售賣。

（《條例》第 5(1) 條）

7.1.3 委任受託人

若土地審裁處批出售賣令，必須在售賣令中委任由強拍申請人提名並獲土地審裁處信納的受託人以履行《條例》就該地段而賦予受託人的責任，及授權有關受託人就其提供的受託人服務向強拍申請人收取土地審裁處認為合適而在該項命令中指明的費用。

（《條例》第 4(1)(c) 及 4(11) 條）

7.1.4 售賣令的送達

若土地審裁處作出售賣令，強拍申請人須安排將售賣令的文本送達該地段的每名小業主；將售賣令的文本送達地政總署署長；及在香港的最少各一份中文及英文報章刊登拍賣¹⁶通告。

（《條例》第 4(4) 及第 4(5) 條）

7.1.5 售賣限期

若售賣令發出後 3 個月內（或受託人、強拍申請人或小業主提出申請而土地審裁處應該項申請在指示中指明額外的一段 3 個月的限期內），售賣令涉及的地段仍未售賣，則該項售賣令須立即當作無效。售賣限期並非以拍賣會的日期計算，而是以完成買賣的日期計算。

（《條例》第 5(4) 條）

¹⁶ 或上文第 7.1.2 段所述的其他售賣方式。

7.1.6 售賣令可當作無效的其他情況

若受託人在售賣令所涉地段有購買者之前接獲通知，並在該地段的每名小業主的下落已知的情況下，該地段的每名業主（包括強拍申請人及小業主）均明言他們不欲售賣該地段，則該項售賣令須立即當作無效，猶如土地審裁處已撤銷該項售賣令一樣。

（《條例》第 5(2) 條）

7.2 強拍售出的地段必須重新發展

7.2.1 重新發展的限期

根據售賣令成功出售的地段設有以下的新發展限期—

售賣令	地段的重新發展限期
只涉及單一地段的售賣令	6 年
涉及2個或以上地段的售賣令	7 年

地段的購買者或其所有權的繼承人須在成為該地段的擁有人當日之後起計的上述限期內，把地段重新發展並建成至適宜佔用。一般而言，適宜佔用指地段的新發展根據《建築物條例》獲發「佔用許可證」。土地審裁處可就地段擁有人的申請而批准額外限期。

（《條例》附表 3 第 1 款）

7.2.2 經地段增批或原址換地而產生的新地段

根據售賣令成功出售的地段（下稱「原有地段」），地段的購買者或其所有權的繼承人如果透過向政府申請地段增批或原址換地的方式而獲政府批出新地段，原有地段的新發展限期會引伸適用於上述的新地段。

上述透過地段增批或原址換地的方式獲政府批出的新地段，若涵蓋 2 個或以上根據不同售賣令出售的地段，該等原有地段的新發展限期可能會不相同。在這個情況下，新地段的新發展限期，是該等原有地段的新發展限期的最早終結日期。

（《條例》附表 3 第 2 及第 3 款）

7.2.3 違反重新發展限期的後果

根據《條例》，上述重新發展限期均當作為售賣令涉及的地段的政府租契中的條件。如違反有關條件，政府即有權根據和按照《政府土地權（重收及轉歸補救）條例》（第126章）重收有關地段。

（《條例》第9條）

7.3 地段共同重新發展

涉及「毗鄰地段」、「混合地段」或「附加地段」的強拍申請若獲土地審裁處發出售賣令並售出，其售賣令涵蓋的所有地段必須以組成一個地盤或一個地盤的一部分的方式重新發展（即「一個地盤」的要求），而這些所有地段的重新發展亦必須包含在同一份建築圖則內提交予屋宇署按《建築物條例》審批（即「一份建築圖則」的要求）。

即使這些地段其後獲政府透過地段增批或原址換地的方式批出新地段，上述的「一個地盤」及「一份建築圖則」要求亦會適用於新地段（但僅以售賣令涵蓋的地段所涵蓋的土地為限）。

（《條例》第4C條）

8 售賣收益的分攤

8.1 涉及單一地段強拍申請的售賣收益分攤方法

涉及單一地段的強拍申請若獲土地審裁處批出售賣令，強拍的拍賣底價為顧及該地段本身的重新發展潛力的「重新發展價值」。而拍賣所得的售賣收益會以該地段上各物業的「現有用途價值」，在地段的各物業之間按比例分攤。

（《條例》附表 1 第 3 部第 1 款）

例子(二十九)

涉及單一地段的售賣令

（以地段內各物業的「現有用途價值」按比例分攤）

假設一：地段的「重新發展價值」為 \$1.2 億

假設二：售賣令涉及的地段內各單位的「現有用途價值」如下

單位 3A	\$1,000 萬	單位 3B	\$1,000 萬	} 共 \$5,000 萬
單位 2A	\$800 萬	單位 2B	\$1,300 萬	
單位 1A	\$500 萬	單位 1B	\$400 萬	

假設三：拍賣以底價售出

地段內單位 1A 可獲分攤的售賣收益

$$= \$1.2 \text{ 億} \times (\$500 \text{ 萬} \div \$5,000 \text{ 萬})$$

$$= \$1,200 \text{ 萬}$$

8.2 涉及 2 個或以上地段強拍申請的售賣收益分攤方法

涉及 2 個或以上地段的強拍申請若獲土地審裁處批出售賣令，強拍的拍賣底價為顧及所有該些地段本身的共同重新發展潛力的「重新發展價值」。而拍賣所得的售賣收益會按以下方法以 2 個階段分攤（即「兩階段分攤法」）－

8.2.1 第一階段分攤（決定強拍申請中各個地段可分攤的收益）

把售賣收益（即以售賣令涉及的所有地段合併發展的「共同重新發展價值」為底價拍賣所得的收益）以各個個別地段的獨立重新發展價值（即「獨立重新發展價值」）按比例分攤予各有關地段。

如果某一地段受某大廈公契管限，而該公契只涵蓋該單一地段，售賣收益須按照該地段的「重新發展價值」，在售賣令涉及的所有地段之間按比例分攤；而如果 2 個或以上地段共同受某單一大廈公契管限，則售賣收益須按照該等地段的「共同重新發展價值」，在售賣令涉及的所有地段之間按比例分攤。

（《條例》附表 1 第 3 部第 2(a) 及 (c) 款）

8.2.2 第二階段分攤（決定強拍申請各地段上個別物業可分攤的收益）

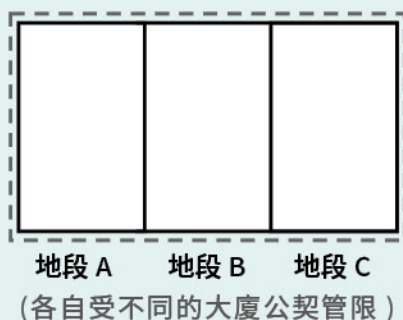
把各個地段在第一階段獲分攤的售賣收益，以地段上個別物業的「現有用途價值」，在地段的各物業之間按比例分攤。

（《條例》附表 1 第 3 部第 2(b) 及 (c) 款）

例子(三十)

申請中各地段各自受不同的大廈公契管限

第一階段分攤 (決定強拍申請中各個地段可分攤的收益)



假設一：地段 A 的大廈公契只管限地段 A
 地段 B 的大廈公契只管限地段 B
 地段 C 的大廈公契只管限地段 C

假設二：地段 A 的「獨立重新發展價值」為 \$1 億
 地段 B 的「獨立重新發展價值」為 \$2 億
 地段 C 的「獨立重新發展價值」為 \$2 億
 地段 A、B 及 C 的「共同重新發展價值」為 \$6 億

} 共 \$5 億

假設三：拍賣以底價售出

地段 A 可獲分攤的售賣收益
 $= \$6 \text{ 億} \times (\$1 \text{ 億} \div \$5 \text{ 億})$
 $= \$1.2 \text{ 億}$

第二階段分攤 (然後各地段以個別單位的「現有用途價值」按比例分攤)

假設：地段 A 內各單位的「現有用途價值」如下一

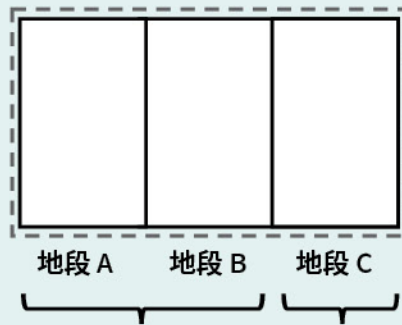
單位 3A	\$1,300 萬	單位 3B	\$1,200 萬	} 共 \$6,000 萬
單位 2A	\$900 萬	單位 2B	\$1,000 萬	
單位 1A	\$800 萬	單位 1B	\$800 萬	

地段 A 內單位 1A 可獲分攤的售賣收益
 $= \$1.2 \text{ 億} \times (\$800 \text{ 萬} \div \$6,000 \text{ 萬})$
 $= \$1,600 \text{ 萬}$

例子(三十一)

申請中有部份地段受同一份大廈公契管限

第一階段分攤 (決定強拍申請中各個地段可分攤的收益)



(受同一份大廈公契管限) (受另一份大廈公契管限)

假設一：地段 A 及 B 共同受某單一大廈公契管限

地段 C 的大廈公契只管限地段 C

假設二：地段 A 及 B 的「共同重新發展價值」為 \$4,000 萬
 地段 C 的「獨立重新發展價值」為 \$2,000 萬
 地段 A、B 及 C 的「共同重新發展價值」為 \$8,000 萬

} 共 \$6,000 萬

假設三：拍賣以底價售出

地段 A 及 B 共同可獲分攤的售賣收益

$$= \$8,000 \text{ 萬} \times (\$4,000 \text{ 萬} \div \$6,000 \text{ 萬})$$

$$= \$5,333 \text{ 萬}$$

第二階段分攤 (然後各地段以個別單位的「現有用途價值」按比例分攤)

假設：地段 A 及 B 上有一大廈，大廈內各單位的「現有用途價值」如下

單位 3A	\$800 萬	單位 3B	\$700 萬	} 共 \$3,000 萬
單位 2A	\$400 萬	單位 2B	\$500 萬	
單位 1A	\$300 萬	單位 1B	\$300 萬	

地段 A 及 B 內單位 1A 可獲分攤的售賣收益

$$= \$5,333 \text{ 萬} \times (\$300 \text{ 萬} \div \$3,000 \text{ 萬})$$

$$= \$533 \text{ 萬}$$

8.3 售賣收益須扣除的費用或支出

若售賣令的地段在拍賣成功售出，售賣收益須在扣除下列費用或支出後，才付予強拍申請人及小業主—

- (一) 按比例分攤的拍賣開支（若拍賣並無購買者，拍賣開支則須由強拍申請人全數支付）；
- (二) 就售賣有關物業的轉讓契，作為轉讓方的法律費用；
- (三) 用於解除就該地段而須對政府履行的任何法律責任而須要繳付但仍未繳付的費用（如有），例如拖欠政府的地租、仍未履行屋宇署發出修葺令要求維修工程所需的費用等；
- (四) 用於解除有關地段的產權負擔的費用（如有），例如解除樓宇按揭所需的費用等；
- (五) 應向其單位租客支付的賠償（如有）；及
- (六) 自用擁有人的小業主如因選擇在強拍出售後繼續佔用其前物業最多 6 個月而須向地段購買者繳付的款額（詳見下文第 9 段）。

（《條例》第 10(1) 條、第 10(2) 條及第 11 條）

9 「自用擁有人」的小業主在強拍後可繼續佔用物業最多 6 個月

9.1 「自用擁有人」及「佔用通知書」 (《第 17A 章》附表表格 35A)

雖然在地段根據售賣令售出當日，小業主已喪失相關物業的業權，但《條例》容許作為自用擁有人的小業主按《條例》的規定（見下一段），在其物業在強拍出售後仍可繼續佔用其前物業不多於 6 個月，使其有時間處理搬遷等事宜。

欲於強拍後繼續佔用有關物業不多於 6 個月的自用擁有人，必須在土地審裁處就有關地段作出售賣令當日之前向土地審裁處提交「佔用通知書」（即《第 17A 章》附表表格 35A），亦必須在提交「佔用通知書」當日後 3 天內，將副本送達強拍申請人。自用擁有人須使土地審裁處信納，在緊接提交「佔用通知書」當日之前，已佔用有關物業不少於 3 個月。

（《條例》第 2 條有關自用擁有人的釋義、第 4B(1) 條及《第 17A 章》第 78FA 條）

9.2 需向地段購買者支付款額

自用擁有人須就強拍後繼續佔用其前物業向有關地段購買者繳付一筆款額，而該筆款額須從須付予該自用擁有人的售賣收益中扣除。款額為強拍後的繼續佔用期乘以土地審裁處作出售賣令當日該物業的應課差餉租值¹⁷。

在佔用期屆滿後，自用擁有人須向地段購買者交回有關物業的空置管有權。在自用擁有人交回物業的空置管有權之前，受託人不會將售賣收益中多於 95% 的款額付予該自用擁有人。換句話說，若自用擁有人選擇提交「佔用通知書」以於強拍後繼續佔用其前物業，在其向地段購買者交回物業的空置管有權之前，最多只可獲得經分攤並扣除其他費用及支出後的售賣收益的 95% 的款額。直至自用擁有人向地段購買者交回物業的空置管有權之後，才可獲得售賣收益的餘款。

（《條例》第 4B(2) 條、第 4B(3) 條、第 4B(4) 條、第 11(2)(c)(iii) 條及第 11(4A) 條）

¹⁷ 若果在土地審裁處就有關地段作出有關售賣令當日，有關物業並非為根據《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，則自用擁有人須向地段購買者繳付的款額為一筆符合《條例》第 4B(4)(b) 條說明，由專業測量師估值的市值租金。

10 覆核及上訴

10.1 覆核

強拍案件法律程序的任何一方（即強拍申請人或小業主），均可就土地審裁處的決定，包括估價在內的事項提出覆核申請。

土地審裁處可以在作出其決定的一個月內，決定覆核該項決定，並可按其認為足夠的理由，將該項決定作廢、或推翻、更改或維持該項決定。提出覆核申請的一方必須在上述的一個月限期結束之前不少於 5 個工作日（不包括星期六），把覆核申請書和支持覆核申請的宗教式或非宗教式的誓章（誓章內須說明所有覆核的理由）呈交司法常務官，和送達所有其他對此申請有利害關係的各方。

覆核的申請必須按《土地審裁處條例》（第 17 章）、《第 17A 章》及《土地審裁處庭長指示 LTPD: Review No. 1/2009》的詳細規定進行。

10.2 上訴

強拍訴訟的任何一方（即強拍申請人或小業主），可以基於土地審裁處的判決、命令或決定在法律論點上有錯誤的理由，針對該判決、命令或決定，向上訴法庭提出上訴。因此，如只對有關事實的爭議作出上訴，該上訴將不會被接受。有意提出上訴的一方在向上訴法庭申請上訴之前，必須先向土地審裁處的法官或成員申請上訴許可。

如上訴所針對的判決、命令或決定不屬非正審判決、命令或決定，向土地審裁處提出的上訴許可申請必須自該判決、命令或決定日期起計的 28 天的限期內提出。如上訴是針對非正審判決、命令或決定，向土地審裁處提出的上訴許可申請必須自該非正審判決、命令或決定日期起計的 14 天的限期內提出。如果土地審裁處拒絕這項申請，有意提出上訴的一方可以在申請被拒絕後的 14 天之內，向上訴法庭提出進一步的上訴許可申請。

上訴許可的申請必須按《土地審裁處條例》及《第 17A 章》的詳細規定進行。

11 受強拍影響的租賃

11.1 租賃的終止

凡土地審裁處作出售賣令，土地審裁處可發出指示，終結有關地段上任何物業的租賃。若地段根據售賣令成功售出，則在按照土地審裁處在指示中指明的條件的規限下，任何在該地段的購買者成為該地段的擁有人前訂立的租契，在該地段的購買者成為該地段的擁有人當日即時終止。地段購買者須要在他成為該地段的擁有人後的 14 天內通知有關租客租約已經終止。

（《條例》第 4(6)(a)(ii) 條、第 8(1)(b)(i) 條及第 8(2) 條）

11.2 對租客的保障

土地審裁處可命令就上述租約的終止向租客作出賠償¹⁸，有關賠償可從受託人所持有的售賣收益中支付。

雖然任何租約在該地段的購買者成為該地段的擁有人當日即時終止，但《條例》容許租客最多可再使用其租賃的物業 6 個月。而在釐定任何終止租約須向租客作出的賠償時，土地審裁處可考慮扣除租客就最多可再使用有關物業 6 個月的利益（如有的話）。

（《條例》第 4(6) 條、第 8(1) 條、第 8(3) 條、第 8(4) 條、第 8(5) 條及第 11(2)(c) 條）

¹⁸ 如任何租契是在有關地段的售賣令作出當日或之後訂立的，則無須就該租契而向租客付予《條例》下的賠償。

12 對受強拍影響的小業主的法定保障

《條例》對小業主有以下的主要保障—

《條例》對小業主的主要保障	詳情
(一) 小業主提出爭議的權利	可參閱上文第 5 段
(二) 土地審裁處須先信納地段上的樓宇基於其「齡期」或「維修狀況」理應重新發展 ¹⁹ ，以及信納強拍申請人已採取合理步驟作收購，才會作出售賣令	可參閱上文第 6.3 段及第 6.4 段
(三) 強拍後，小業主可分享其物業的重新發展價值。就此，土地審裁處會就拍賣底價及售賣收益分攤比例作把關	可參閱上文第 6.5 段及第 8 段
(四) 強拍後，「自用擁有人」可選擇在須繳付款額的條件下繼續佔用其前物業最多 6 個月，以處理搬遷等事宜	可參閱上文第 9 段
(五) 小業主提出覆核和上訴的權利	可參閱上文第 10 段

¹⁹ 已按上文第 5.2 段的要求遞交「不反對通知書」的強拍案件除外。

13 政府為小業主提供的行政支援措施

13.1 簡介

為了在加快舊樓重建與保障物業權益之間取得平衡，發展局於 2024 年 8 月底在其轄下成立「強拍條例小業主專責辦事處」（下稱「專責辦事處」），統籌為受強拍影響的小業主提供更全面的行政支援服務。就此，「專責辦事處」委託及督導「強拍條例小業主支援中心」，在強拍申請的不同階段為小業主提供一站式、更全面和到位的支援服務。

「強拍條例小業主支援中心」是由市區重建局（下稱「市建局」）設立，但其運作完全獨立於市建局，只向發展局的「專責辦事處」負責，並已於 2024 年 8 月 27 日投入服務。「強拍條例小業主支援中心」會與指定非政府機構及相關專業服務機構／專業人士（例如律師、測量師、社工及調解員等）合作，加強地區宣傳和公眾教育，提升公眾、舊樓小業主及受強拍申請影響的小業主對私人樓宇收購活動及強拍申請機制的認識，亦會為受強拍申請影響的小業主提供一系列的支援服務，包括初步專業諮詢、參與調解的協助、法律和相關專業服務轉介、資助取得物業及地段的獨立估值報告、情緒輔導以及尋找替代居所等。

13.2 「強拍條例小業主支援中心」聯絡方法

☎ 熱線電話：2156 8050

☎ 傳 真：2156 8055

🌐 網 址：<https://smocs.hk/>

✉ 電 郵：inquiry@smocs.hk

📍 地 址：九龍長沙灣汝州西街 777-783 號 6 樓 D 室（敬請預約）
（港鐵荔枝角站 B1 出口步行約 10 分鐘）

🕒 服務時間：星期一至五 上午 9 時至下午 1 時及下午 2 時至 6 時
（星期六、日及公眾假期休息）

14 簡稱一覽表

《條例》	—— 《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章）
《公告》	—— 《土地（為重新發展而強制售賣）（指明較低百分比）公告》（第 545A 章）
《第 17A 章》	—— 《土地審裁處規則》（第 17A 章）
強拍	—— 強制售賣
小業主	—— 少數份數擁有人／強制售賣案件答辯人
強拍申請人	—— 多數份數擁有人
政府	—— 香港特別行政區政府
業權百分比	—— 不分割份數百分比
共用樓梯	—— 擬供不同建築物的佔用人共同使用的樓梯
指明地段類別	—— 《公告》第 4 條指明地段類別的地段
原有地段	—— 根據售賣令成功出售的地段
專責辦事處	—— 強拍條例小業主專責辦事處
市建局	—— 市區重建局

《公告》下七個「指定地區」的覆蓋範圍 七張指明編號的「分區計劃大綱圖」的取得途徑

◆ 免費網上查閱

「強拍條例小業主支援中心」的網頁

🌐 網址：www.smocs.hk

◆ 免費查閱實體版本

（一）「強拍條例小業主支援中心」

📍 地址：九龍長沙灣汝州西街 777-783 號 6 樓 D 室（敬請預約）
（港鐵荔枝角站 B1 出口步行約 10 分鐘）

☎ 電話：2156 8050

🕒 開放時間：星期一至五上午 9 時至下午 1 時及下午 2 時至下午 6 時
（星期六、日及公眾假期休息）

（二）規劃署轄下的 2 個「規劃資料查詢處」

📍 地址：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓；及
新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓

☎ 電話：2231 5000

✉ 電郵：enquire@pland.gov.hk

🌐 網址：https://www.pland.gov.hk/pland_tc/about_us/contact_us/index.html

🕒 開放時間：星期一至四上午 9 時至下午 5 時 30 分；及
星期五上午 9 時至下午 6 時
（星期六、日及公眾假期休息）

◆ 付款購買實體版本

地政總署轄下的兩個地圖銷售點

🌐 網址：<https://www.landsd.gov.hk/tc/about-us/sales-outlets.html>

(一) 香港地圖銷售處

📍 地址：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 6 樓

☎ 電話：2231 3187

✉ 電郵：smosale1@landsd.gov.hk

🕒 開放時間：星期一至五上午 9 時至下午 5 時 30 分

(星期六、日及公眾假期休息)

(二) 元朗測量處

📍 地址：新界元朗元政路 2 號

✉ 電郵：slsyl@landsd.gov.hk

🕒 開放時間：星期一至五 (星期六、日及公眾假期休息)

上午 8 時 45 分至下午 12 時 30 分及下午 1 時 30 分至下午 5 時

