

強拍 知多啲

▶ 服務簡介

▶ 物業買賣

▶ 強拍條例

▶ 社區資源

支援少數份數擁有人 (舊樓小業主)
外展服務 (先導計劃)



平安鐘

長者安居協會

前言

舊樓重建

是城市發展的重點策略，近年有愈來愈多發展商收購舊樓以作發展。可是不少小業主對強拍和收購事宜認識不多，煩惱叢生。在跨專業顧問的支援下，長者安居協會的社工團隊以外展方式主動接觸舊樓小業主，協助他們在面對收購或強拍時，作出適合個人需要的選擇。

為了讓更多受影響的小業主及家屬對私人發展商收購及《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（俗稱《強拍條例》）有所認識，本服務特地出版「強拍知多D」小冊子，當中分為「物業買賣」及「強拍條例」兩個單元，共刊載十篇與小業主息息相關的文章。本服務期望透過深入淺出的文字，提升各小業主相關方面的知識，以保障他們的權益。

本小冊子最後一頁刊載了5段由本計劃製作的教育短片QR Code。期望除文字外，讓小業主可透過更多元化的渠道掌握相關收購及強拍的知識。

長者安居協會支援少數份數擁有人（舊樓小業主）
外展服務（先導計劃）

服務簡介

2



第一章 物業買賣及相關問題

物業並非一人擁有，如要出售物業或其中一位業主去世，應如何處理？	4
如何查閱樓齡及單位的不分割業權份數？	6
如何查閱地段編號？	8
甚麼是聯合出售？	10
自大廈遭收購後治安變壞，應怎麼辦呢？	12
當小業主決定出售物業，有什麼注意事項？	14

第二章 《強拍條例》簡介及相關問題

《強拍條例》簡介	16
如何得知大廈被「強拍」？小業主可否作出反對？	18
大廈已被申請「強拍」，是否須進行調解？	19
公開拍賣是否只拍未被收購的單位？	20
拍賣底價又如何決定？	20

社區資源一覽表	22
長者安居協會簡介	24
強拍及收購資訊短片	25

服務簡介

長者安居協會 支援少數份數擁有人(舊樓小業主) 外展服務

長者安居協會自 2011 年起受發展局委聘，為全港受《土地(為重新發展而強制售賣)條例》或私人收購影響的舊樓小業主(特別是長者)提供協助。此服務包括提供適當意見和資訊、陪同有需要的小業主與收購一方見面商議等。協會的註冊社工團隊在跨專業顧問的支援下，協助小業主在面對物業收購或強制售賣時，作出適合其個人需要的選擇。



查詢熱線 : 2345 5265
WhatsApp 查詢 : 5582 2272

服務時間
星期一至五
星期六

上午九時至下午五時三十分
上午九時至下午十二時三十分
(星期日及公眾假期除外)



網址 : www.schsa.org.hk/ossmo
電郵地址 : ossmo@schsa.org.hk
Facebook 專頁 : www.facebook.com/schsaseo/
Instagram : www.instagram.com/schsa_coc



物業並非一人擁有，如要出售物業或其中一位業主去世，應如何處理？



首先需要界定物業的業權狀況，物業業權一般可分為**聯權共有 (Joint Tenants)** 及**分權共有 (Tenants in Common)**，因物業屬不同的擁有權，處理的方法亦會不同。



聯權共有

1. 俗稱「長命契」，其特點是物業的共有人均有權優先繼承另一方的權益。假若其中一位共有人去世，其物業的權益會自動由在世的共有人完全繼承。
2. 若需要出售物業，必須所有聯權共有人同意方能出售。
3. 聯權共有產權是**不能**以遺囑來處理其物業權益，如欲以遺囑另行指定繼承人時，必須先將聯權共有的擁有形式解除。

分權共有

1. 分權共有人各自擁有業權的百分比可由所有擁有人共同決定。
2. 若業主需要出售物業，不需要所有分權共有人同意，業主是有權出售其擁有業權的百分比。
3. 分權共有人沒有優先繼承其他共有人權益的權利。故此，如分權共有樓契中任何一人去世，其權益將根據其遺囑決定如何處理。如無訂立遺囑，則根據《無遺囑者遺產條例》處理。



如何查閱樓齡及單位的不分割業權份數？

《強拍條例》中所提及的樓齡，一般是以屋宇署發出的佔用許可證（俗稱入伙紙）之日起計算。

而不分割業權份數則指當整座樓宇座落在同一地段上時，業主除擁有專用單位外，同時亦獲分配該地段所佔的業權份數。

小業主可從以下途徑查閱資料

樓齡

- ① 透過屋宇署申請入伙紙副本，費用為港幣 38 元（非核證副本）/45 元（核證副本）。
- ② 差餉物業估價署的「物業資訊網」（網址 www.rvdpi.gov.hk）也可查閱大廈樓齡，費用為港幣 9 元，惟以正式入伙紙所顯示的落成日期為準。

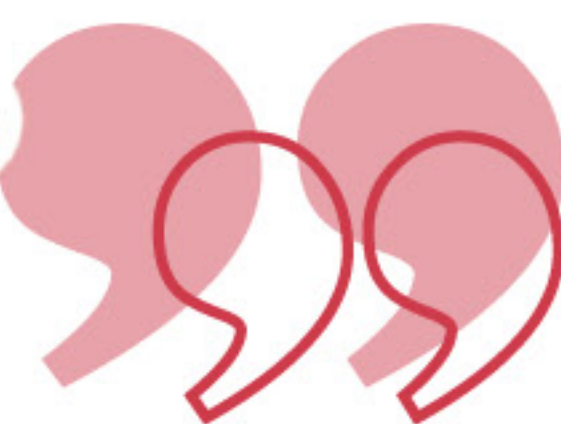


不分割業權份數

可從大廈公契中閱覽所列出樓宇每個單位的不分割業權份數。



如何查閱地段編號？



地段編號是政府編配給一幅土地的獨有編號，作識別用途。

土地註冊處「綜合註冊資訊系統網上服務」(網址 www1.iris.gov.hk/eservices) 可查閱物業

單位的註冊紀錄，當中會顯示有關物業單位的業權份數，費用為港幣 10 元 (現時紀錄)。





甚麼是聯合出售？

聯合出售是指小業主自行組織起來集合業權，然後推出公開市場出售予有興趣投資者。



聯合出售計劃與一般大廈管理及維修事宜性質不同，因此並不受大廈公契所約束，更沒有少數服從多數的規限。

注意

1. 小業主有主動權選擇代理人及顧問，如產業測量師或執業律師尋求專業意見；
2. 小業主之間應達成出售安排的共識，例如招標或拍賣的形式和其他條件。
3. 個別小業主可根據其個人情況及意願自行決定是否參與聯合出售計劃或接受收購建議之條件，包括金額。

提示

根據政府在 2011 年 2 月公布的《市區重建策略》，市區重建局可向業主提供顧問服務，以「促進者」方式協助業主集合土地業權，開展由業主自發的重建項目，以便在市場中聯合出售。

詳情可瀏覽以下網頁

(<http://www.ura-facilitator.com.hk/tc/home/index.html>)



參考資料：

香港測量師學會《「強制售賣」概覽》2009 年 4 月第一版



自大廈遭收購後治安變壞， 應怎麼辦呢？



市區舊樓的收購過程往往需要數年或以上，隨著部份業主先後出售單位及遷出，大廈可能出現缺乏管理及欠缺保安的情況，容易成為竊匪目標。小業主可考慮以下建議以保障自己及大廈安全：



注意：無論大廈是否正進行收購，大廈及居所安全也是十分重要的，業主們切勿掉以輕心。

1. 確保單位內門窗開關及鎖具運作正常，外出及晚上休息時緊記關上門窗。
2. 如欲改善大廈的整體保安，例如改善通道照明設施、增加保安員巡邏次數或加設保安設備等，業主可向業主立案法團及所屬的物業管理公司反映意見。
3. 盡量維持法團運作，以保持大廈治安及衛生。
4. 若發現任何可疑或不尋常的事故，應通知當區的警署；如遇突發事故，應撥「999」報警。
5. 如騷擾涉及地產經紀，小業主可向地產代理監管局作出投訴。



當小業主決定出售物業， 有什麼注意事項？

各位小業主，你曾否遇過發展商向你的物業提出收購？又或透過地產代理游說你出售物業？假若你有意出售物業，在落筆簽署有約束力的臨時協議前，建議你不妨停一停，想一想以下「物業買賣 7 件事」，才作出有關重要決定。

1. 我是否有充足時間考慮決定買賣物業？
2. 我是否清楚物業價值及買賣程序？
3. 有關物業之估價是否需要尋找測量師的專業意見？
4. 我有沒有通知家人及與家人商量？
5. 若出售的物業是自住用途，售樓後我的長遠住屋安排是怎樣？
6. 我是否已清楚了解合約條款的內容及約束性？是否需要尋找律師的專業意見？
7. 簽署臨時協議後我有否獲得一份完整的副本？

另外，如果你是長者業主，根據地產代理監管局於 2010 年 8 月發出的執業通告（編號：10-05 (CR)），當中指出地產代理與長者洽談收購事宜，須向長者以書面記錄方式建議由家人或近親陪同進行商議；除非長者表明無此需要，否則地產代理不得與長者進行任何商議。

正所謂「一人計短，二人計長」，無論你是否長者業主，在作出物業買賣決定前，也不妨先與身邊信任的人商量，才作出合適你個人的決定。



《強拍條例》簡介

《土地（為重新發展而強制售賣）條例》，俗稱《強拍條例》。

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，和改善舊區居民居住環境的問題。策略的其中一部份是要制定法例，以便業權分散的私人樓宇業主能把地段重新發展。《強拍條例》草案經立法會在 1998 年詳細討論後通過，自 1999 年正式生效。



為了提高舊樓重新發展的機會，協助解決樓宇失修的問題，政府自 2006 年就《強拍條例》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》，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。《公告》經立法會審議，於 2010 年 4 月 1 日生效。

這三類地段包括：

- （一）地段上每個單位均佔業權份數 10% 以上；
- （二）樓齡達 50 年或以上的樓宇；及
- （三）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》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。

如何得知大廈被「強拍」？ 小業主可否作出反對？

若大廈被申請「強拍」，申請人需於本港最少一份中文報章及一份英文報章刊登「強拍」申請告示，並需於大廈當眼位置張貼通告。而受影響的業主則會收到申請人向土地審裁處申請「強拍」的文件。

小業主可向有關專業人士（例如律師、測量師）尋求專業意見，亦可向土地審裁處提出理據以反對申請人的「強拍」申請。

不論小業主抗辯與否，土地審裁處也會依法把關，就有關「強拍」申請及爭議作出裁決。



大廈已被申請「強拍」， 是否須進行調解？

土地審裁處庭長根據《土地審裁處條例》（第17章）第10(5)(a)條發出的指示（指示），要求「強拍」案件中訴訟各方及其法律代表，以另類排解程序，例如調解等，解決爭議。

在「強拍」案件中，假若有一方或多於一方沒有律師代表，土地審裁處可應一方的申請或主動行使權力，考慮所有相關的情況，在適當的時候考慮案件是否適合進行調解。

土地審裁處在行使酌情權決定訟費時，有可能對不合理地不參與調解的一方發出不利的訟費令。

不過，若然訴訟人已參與調解，並達到各方之前所協定的最低參與程度，或達到土地審裁處在調解前依據指示第8(6)段指定最低參與程度，又或訴訟人有合理理由解釋拒絕調解原因，土地審裁處不會以訴訟人不合理地不參與調解為由，拒絕發出售賣令或對其發出不利的訟費令。

公開拍賣是否只拍未被收購的單位？ 拍賣底價又如何決定？

在《強拍條例》下所指的公開拍賣不是只把剩餘未被收購的單位公開拍賣，而是指將該地段公開拍賣，即包括**所有**已被收購及未被收購的單位（不分割業權份數）。

以下有幾點值得小業主注意：

- 申請人須向土地審裁處提交估值報告，當中包括建議的拍賣底價；
- 如答辯人就申請人所提出的估值報告等提出反對，土地審裁處會按雙方提出的證據而作出裁決；
- 土地審裁處成員擁有測量師的資格，即使答辯人不作出反對，土地審裁處會仔細審閱有關拍賣底價，而該底價須反映地段本身的重新發展潛力。

注意：一般情況下，公開拍賣會於售賣令發出後3個月內進行，價高者得。條例並不阻止「強拍」樓宇內的小業主購買該地段。

土地審裁處
電話：2771 3034

聯合調解專線辦事處
電話：2901 1224 / 3893 9069

綜合調解辦事處
電話：2180 8066

香港律師會
電話：2846 0500

地產代理監管局
電話：2111 2777

樓宇維修綜合支援計劃
電話：3188 1188

香港測量師學會
電話：2526 3679

市區重建局
電話：2588 2333

市區重建中介
服務有限公司
電話：2588 2800

社會福利署熱線
電話：2343 2255

屋宇署
電話：2626 1616
由「1823」接聽

民政事務總署
電話：2835 2500

香港警務處
防止罪案科
電話：2721 2486

政府熱線
電話：1823



長者安居協會（「協會」）於 1996 年成立，為香港最具規模的社會企業之一，同時為自負盈虧的非牟利慈善團體。協會提供全天候 24 小時全面支援服務「一線通平安鐘™」，以緊急支援、綜合關顧、日夜守護、健康管理、生活輔助為主要的服務範疇。此外，協會也為長者及其照顧者提供照護訓練及工作坊；另設「管家易」到戶式看顧、陪診、清潔及復康服務。協會的全方位長者服務結合科技及人本元素，以創新的理念及手法，務求讓銀髮族居家安老，享受有質素的自主生活。

長者安居協會網址：
<https://www.schsa.org.hk/>



透過手機掃描 QR CODE 即可觀看有關強拍及收購資訊短片

專業人士助應訊



賣樓唔同買棵菜



調解為先
創造雙贏



收購大不同



合約條款要睇真



聲明：

本小冊子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小冊子所導致的法律責任。



支援少數份數擁有人 (舊樓小業主) 外展服務 (先導計劃) 出版
出版日期：2021 年 9 月 (第三版)
非賣品 版權所有

092021SMO1200