

2022年6月22日

香港測量師學會就降低「強拍門檻」政策的研究成果及六大建議

行政長官在 2021 年《施政報告》提出降低《土地（為重新發展而強制售賣）條例》下的強拍門檻，香港測量師學會（下稱「學會」）為此成立工作小組展開檢討及諮詢工作，現就降低「強拍門檻」政策之研究發表成果及提出六大建議，期望能被政府採納，以完善政策修訂，加快市區重建步伐及維護不同持份者的權益。

學會成立的工作小組諮詢了香港地產建設商會、香港測量師學會產業測量組及建築測量組專業會員和社區外展服務組織等持份者，針對現行強拍條例作出多方面的調查研究，包括：

- (一) 替代單位研究：通過檢視土地審裁處的過往案例，研究發現大部份業主都能在同區找到相近大小及居住環境更佳的替代單位。但在某些情況下若地盤的重建價值沒有明顯高於其現有價值，業主若想在同區找到更好的替代單位，選擇就較少。
- (二) 最終收購價與分攤拍賣底價研究：土地審裁處會因應每個物業的位置、開發潛力、小業主的物業現有價值百分比、案件估值爭議的性質等因素裁定拍賣底價。由於不同案例的裁決考慮因素不一，研究顯示裁定的分攤拍賣底價並不一定高於申請人向小業主提出的最終收購價，有些個案的差別達到約 20%。市場波動將影響重建價值及拍賣底價的金額。

不過，2020 及 2021 年的案例顯示多達 54% 個案均達成和解，所以盡早尋求專業的估價意見，對受影響業主有利。

- (三) 反對強拍研究：根據 2020 及 2021 年的強拍案例，工作小組發現在 41 個反對個案中，有 28 個純粹因為估價反對強拍（68%），顯示大部分業主會基於物業樓齡及狀況而認同其物業理應重建。

綜合研究成果與各方意見，學會就降低「強拍門檻」政策提出以下六大建議：

總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室
Room 1205, 12/F Wing On Centre,
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612
E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

北京辦事處 Beijing Office

中國北京市海澱區高樑橋斜街59號院1號樓
中坤大廈6層616室 (郵編：100044)
Room 616, 6/F, Zhongkun Plaza, No.59 Gaoliangqiao Xiejie,
No.1 yard, Haidian District, Beijing, China, 100044
Telephone: 86 (10) 8219 1069 Facsimile: 86 (10) 8219 1050
E-mail: info-bjo@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

(1) 降低強拍門檻

學會贊成政府把「三無大廈」或六十年或以上樓齡大廈的強拍門檻從現時的八成降低至六成六(66%)，此舉可令日久失修而渠管老化或因逃生系統過時而造成防火安全隱患的建築物，可以及早順利強拍並重建。面對老齡樓宇數量日益增多，降低強拍門檻可令市場力量更快捷有效地解決社區老化的問題，同時可讓更多老齡樓宇業主在沒有減少補償的情況下，遷往更宜居的環境。

(2) 檢討地段申請限制

現行條例下，以申請地段有否「通過共用樓梯連接」，來界定申請人可否採用平均百分比計算強拍門檻的要求過於嚴格。學會建議政府可考慮將判斷不同地段能否合併計算平均業權的標準，由有否共用樓梯連接改為審視大廈公契或建築圖則來斷定各建築物是否屬於同一個建築計劃。由此，可吸引更多開發商收購，亦令小業主可得到更合理的補償，從而提高出售單位的動力。

(3) 設立上訴機制及檢討資源分配

據了解，現行對土地審裁處的上訴僅限於「審裁處的判決、命令或決定在法律論點上有錯誤」。為更好地保障雙方的利益，學會建議設立上訴機制，允許以估價為由提出上訴。

另一方面，針對目前只有 2 名土地審裁處成員處理大量的土地和補償糾紛問題，學會建議政府分配更多人力資源，以提升土地審裁處的效率，令強拍申請可更迅速地解決。

土地審裁處如發現有人濫用司法程序以拖延審訊進程，應當頒令予違法者繳交懲罰性堂費。

(4) 設立合理交吉期限及減少失蹤業主的影響

學會建議政府修訂條例，使所有逆權侵佔人士或任何聲稱擁有逆權侵佔權的人士，必須根據售賣令在土地拍賣後，或買方成為業主後 6 個月內，交出由其佔用的物業的空置佔有權。而小業主在土地拍賣完成後，亦應有 3 個月時間，交出其佔用物業的空置佔有權。此舉能為小業主爭取多一點時間及確保有足夠的現金流去重置物業。

另外，學會亦建議政府修訂條例，在計算強拍門檻時，將失蹤業主的不分割份數計算在內，以減少因業主下落不明所造成的影響，並確保申請人可按時向土地審裁處提交強拍申請。

總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室
Room 1205, 12/F Wing On Centre,
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612
E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

北京辦事處 Beijing Office

中國北京市海澱區高樑橋斜街59號院1號樓
中坤大廈6層616室 (郵編: 100044)
Room 616, 6/F, Zhongkun Plaza, No.59 Gaoliangqiao Xiejie,
No.1 yard, Haidian District, Beijing, China, 100044
Telephone: 86 (10) 8219 1069 Facsimile: 86 (10) 8219 1050
E-mail: info-bjo@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

(5) 提供經濟資助及保障物業業主的權益

研究建議政府設立機制，資助小業主向有關專業人士尋求專業意見，審視申請是否符合條例的要求，以保障他們在強拍申請過程中的權益得到充份保障；例如聘請產業測量師審視申請人提供的現用值及重建價值估值專家報告、要約（出價）是否合理；聘請建築測量師審視申請人評估的物業狀況是否合理，及向律師尋求法律意見以便更清楚認識及明白小業主在法律下的權益，以便買賣雙方能早日達成共識。

在諮詢過程中，亦有建議政府為一眾受強拍影響的小業主修改法律援助 (Legal Aid) 的申請資格，將被強拍的物業從資產審查表列剔除，此舉可讓小業主早日取得專業意見及法律援助。所牽涉的費用應由申請人承擔，待案件審結時，申請人須向法律援助署付清相關的墊支及款項，至於付款安排仍須由有關政府部門進行深入探討。

在同一建築物內的不同物業類型的業主，可能存在利益衝突問題。在現行制度下，每位業主可聘用獨立的律師代表，唯所有不同物業類型的業主卻只需要聯合聘用一個產業測量師作物業估值。因此，學會建議土地審裁處應允許不同物業類型的業主尋找獨立的測量師提供專業意見，以更好地保護各類物業業主的利益。

學會在今年 5 月推出了「強拍條例」概覽（第三版），介紹條例的重點及對業主的影響，包括「併合收購」和「聯合出售」的一些常見問題。希望能加深市民對條例及雙方權益的了解，以減少不必要的爭拗，同時讓雙方能早日達成共識，加快市區重建的進展。此外，工作小組亦編制了一份強拍條例摘要，以問答方式提供案例，從一般小業主角度講解強拍條例、強制售賣程序以及權益保障等的資訊。概覽及摘要已上載於香港測量師學會網頁供公眾下載。

(6) 加強測量師的角色

因應部份物業業主對強拍缺乏認識，學會認為測量師可發揮主導諮詢角色，從強拍程序的一開始，就以專業知識協助小業主。政府可提供更多資源和途徑讓公眾容易尋找具有強拍專業知識和經驗的測量顧問名單，以便小業主及早向專業人士尋求專業意見。

此外，學會認為政府應分配更多資源予非政府機構和專業機構，為受影響的業主提供更多教育講座，加強有關估價的宣傳教育，以平衡大業主和小業主的利益。

—完—

總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室
Room 1205, 12/F Wing On Centre,
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612
E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

北京辦事處 Beijing Office

中國北京市海澱區高樑橋斜街59號院1號樓
中坤大廈6層616室 (郵編: 100044)
Room 616, 6/F, Zhongkun Plaza, No.59 Gaoliangqiao Xiejie,
No.1 yard, Haidian District, Beijing, China, 100044
Telephone: 86 (10) 8219 1069 Facsimile: 86 (10) 8219 1050
E-mail: info-bjo@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

圖片下載：<https://bit.ly/39G7S7V>

	<p>圖一：香港測量師學會會長趙錦權測量師致歡迎辭。</p>
	<p>圖二：香港測量師學會產業測量組主席陳致馨測量師致辭。</p>
	<p>圖三及圖四：</p> <p>香港測量師學會發表就降低「強拍門檻」政策的研究成果及六大建議</p> <p>左起：香港測量師學會「強拍條例」政策檢討工作小組成員 - 張聖典測量師、周若瑜測量師、鄭丁靈測量師、香港測量師學會產業測量組主席陳致馨測量師、香港測量師學會會長趙錦權測量師、林</p>

總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室
 Room 1205, 12/F Wing On Centre,
 111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong
 Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612
 E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

北京辦事處 Beijing Office

中國北京市海澱區高樑橋斜街59號院1號樓
 中坤大廈6層616室 (郵編：100044)
 Room 616, 6/F, Zhongkun Plaza, No.59 Gaoliangqiao Xiejie,
 No.1 yard, Haidian District, Beijing, China, 100044
 Telephone: 86 (10) 8219 1069 Facsimile: 86 (10) 8219 1050
 E-mail: info-bjo@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk



韻琪測量師、梁鎮峰測量師、鍾嘉超測量師、李民康測量師。

關於香港測量師學會

香港測量師學會是香港唯一依法例而設立的測量專業組織，成立於 1984 年，截至 2022 年 4 月 7 日，會員人數達 10591 人，其中正式會員佔 7487 人，副會員佔 64 人，見習測量師及學生佔 3040 人。本會的工作主要是制訂專業服務的標準，包括制訂專業守則、釐訂加入專業測量師行列的要求，並鼓勵會員透過持續專業進修以增進專業技能。學會在政府訂定政策方面擔當重要的諮詢角色，並十分關注影響測量專業的事務。我們曾向政府提供的意見包括樓宇安全及僭建問題、物業管理問題、城市規劃及發展策略、建築質素和房屋問題，並就量度樓宇面積、房地產估價、測量土地邊界等標準發出指引。

詳情請瀏覽官方網頁：<http://www.hkis.org.hk>

Facebook 專頁：<https://www.facebook.com/hkisofficial>

傳媒查詢，請聯絡：

香港測量師學會
企業傳訊部
Ms Eugena Lam / Ms Karen Tam
電話：2526 3679 / 9780 9962
傳真：2868 4612
電郵：media@hkis.org.hk

紅亞洲推廣傳播有限公司
Ms Carol Lee
電話：2696 2969 / 9277 5272
電郵：carol@redasia.com.hk

總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室
Room 1205, 12/F Wing On Centre,
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612
E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

北京辦事處 Beijing Office

中國北京市海澱區高樑橋斜街59號院1號樓
中坤大廈6層616室 (郵編：100044)
Room 616, 6/F, Zhongkun Plaza, No.59 Gaoliangqiao Xiejie,
No.1 yard, Haidian District, Beijing, China, 100044
Telephone: 86 (10) 8219 1069 Facsimile: 86 (10) 8219 1050
E-mail: info-bjo@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk