

根據香港土地（為重新發展而強制售賣）條例第 545 章（下稱“該條例”）所述，向土地審裁處（下稱“該審裁處”）申請強制售賣地段之基本程序及主要要求如下：—

（一） 申請人的申請

申請人（即擁有某地段的不分割份數中不少於 90%的不分割份數；現根據該條例第 3 條(5)款所定已在 2010 年 4 月 1 日後改為可不少於 80%的不分割份數）可向該審裁處提出申請（“Notice of Application”）用該條例表格 32，並需連同(A)估值報告(Valuation Report)到該審裁處要求作出一項為重新發展地段而強制售賣該地段所有不分割份數的命令。

（二） 估值報告的要求

該估值報告基本上是需在該申請當日之前 3 個月內擬備，並列明有關地段上各物的評估市值（即為現用價值）（“Existing Use Value”（EUV）），亦需符合以下說明：—

- (a) 以該物業在空置的情況下作根據；
- (b) 在猶如該地段不會能夠作為某項售賣令的申請的標的之情況下作出；及
- (c) 並無需顧及該物業或該地段的重新發展潛力的。

（三） 申請通知書送達

申請人需（但個別特別情況除外，該條例亦另有定明（包括免除送達文件等））

- (a) 將該申請的文件送達該地段的每各少數份數的擁有人；
- (b) 將該申請的文件註冊到土地註冊處；
- (c) 安排將指定的格式之通告（中英文本）張貼於該地段的每幢建築物的顯眼部分；
- (d) 並在香港的中英文報章各一份將該通告刊登。

（四） 申請進行聆訊的因素

該審裁處在符合如下的規定下必須進行聆訊及作出裁定：

- (a) 如少數份數擁有人對該估值報告所述之估值有所爭議而送上到該審裁處反對通知書（“Notice of Opposition”）用該條例表格 33；或
- (b) 如任何少數擁有人無法尋獲的情況下。

該審裁處是不需進行有關之物業估價的，而主要是認為有關證據之展現到該等估價為公平及合理的（“fair and reasonable”）價值。

(五) 批准售賣令考慮之大因素

再者該審裁處亦只會在信納如下之大因素後才會作出售賣令的：

- (a) 在該地段上現有的物業的齡期（“Age Test”）或其維修狀況（“State of Repair”）該地段理應重新發展（註：這是不論多數份數擁有人是否擁有或有能力承擔該項重新發展項目的）；及
- (b) 申請人已採取合理步驟（“Reasonable Steps”）以獲取該地段的其餘所有不分割份數（即就任何擁有人下落已知的而言）包括以“公平及合理”的條件商議購買其餘的不分割份數。

註： 在這一點上，需要的是申請人已就是最近申請日期所提出的收購價格為已由申請人估值專家所作出的現用價值（“Existing Use Value”（EUV））及重建後價值（“Redevelopment Value”（RDV））之合理範圍內，而亦沒有任何證據指出該等專家估值報告為不專業的。

(六) 重建的主要考慮因素

另一方面，有關理應重建與否，上述之現有物業的齡期（“Age Test”）或其維修狀況（“State of Repair”）還是有關（**B**）專家報告（**Expert or Structural Engineer Report**）主要需提及的考慮因素（因素可個別或共同考慮）（註：而根據有關重要前科案件所述）為如下：—

- (a) 現有物業是否已到其存在限期（即“End of physical life”）；
- (b) 現有物業是否已到其經濟上生命限制（即“End of Economic lifespan”）
- (c) 現有物業的維修狀況是否已對住戶或公眾構成危險（即“Damage to life”）或其維修狀況已使該物業已到其經濟上生命之限期而不合經濟原則再加以維修到可居住之環境下（即“Tenantable Condition”）。因所付出之維修費用已太過巨大，而超過其現存價值（即 EUV）或物業已經修好後之價值。

(七) 正式拍賣地段的要求

最後，該審裁處可決定作出售賣令，並根據該命令而委託受託人（即“Trustee”）進行公開的拍賣（價高者得）方式（即“Public Auction”）售賣。

在這一方面，申請人需要聘請(C)專家拍賣師（即“Auctioneer”）參與的，而該條例亦列明拍賣基本條件為：—

- (a) 重建物業需要在拍賣有關地段 6 年內完成；及
- (b) 拍賣是需遵守其中之底價（即“Reserve Price”）註：而這底價一般為該審裁處所批准。直接反映有關物業重建價值（即“RDV”）而最後拍賣價一段為現存價值（“即 EUV”）的 2.5 至 6 部。

除以上之拍賣方式外，雙方亦可以用書面同意方式，而得到該審裁處使用其絕對酌情權批准的。

(八) 受託人的主要工作

前述所提到的有關受託人（即“Trustee”）是由該審裁處指派：一般為代表申請人之律師行（其收費另行議定），受託人需將售賣令文本及規限地段購買者的條件文本一併送到土地註冊處登記註冊。另，申請人代表律師行亦需：—

- (a) 將該售賣令的文本送達各佔少數份數的擁有人；
- (b) 將該售賣令的文本送達地政總署署長；
- (c) 刊登該售賣令有關通告於中英文報章（各一份）。

註： 在拍賣完成後，成功購買方須於 14 天內書面知會地政總署署長已成為有關地段擁有人。而受託人亦要將從申請人處得到之款項（申請人只需付予受託人購買非由申請人擁有的不分割份數的款項及需付予有關租客（如下第（十）所述）的賠償），再根據有關地段的每各擁有人各自之該地段上的物業所評估的價值而按比例（或其所裁定改變的）而分攤。另，受託人之費用一段亦按此比例支付。

(九) 售賣所得的收益基本分配

根據該條例第 11 條所述，在收取售賣所得的收益（需先扣除有關費用後及轉讓契約法律費用後），受託人須根據如下次序運用有關付予的售賣收益：—

- (a) 首先用於解除對政府履行的任何法律責任；

- (b) 用於解除影響該地段的產權負擔；
- (c) 符合遵守有關該審裁處對有關收益所頒布的指令（即“Directions”）後，扣除須付予有關租客的賠償；
- (d) 將其餘數根據該審裁處指令退回。

(十) 租客賠償方面

在該審裁處作出裁決時，基本上是不考慮任何有關租客租賃被終止或其所享有的權利之法律條文。如任何租客，在該有關購買地段前已訂立租約，需要即當作已在購買日終止，而並在該日之後 6 個月屆滿後空置有關物業，但購買者需要向有關租客作出賠償（即“Compensation to Tenants”），而該審裁處可考慮讓租客本身作出申述（如有的話）賠償款額及考慮租客可在 6 個月屆滿後才遷出等利益因素。在這一方面，成功收購人需於 14 天內向有關租客發出中英交書面通告，而租客亦可因此把有關申述表格（即該條例表格 34）送到該審裁處，而申請人亦可考慮送上該條例反對賠償表格 35。