



各位持牌人：

有关：《2024 年土地（为重新发展而强制售卖）（修订）条例》

《2024 年土地（为重新发展而强制售卖）（修订）条例》（「《修订条例》」）已于 2024 年 7 月 18 日获立法会通过，并于 2024 年 12 月 6 日起实施。

《修订条例》修订《土地（为重新发展而强制售卖）条例》（第 545 章）、《土地（为重新发展而强制售卖）（指明较低百分比）公告》（第 545A 章），以及《土地审裁处规则》（第 17A 章）。《修订条例》的主要措施包括：

- (1) 就不同地段类别，降低强制售卖（「强拍」）申请的门槛，特别是建有楼龄较高楼宇的地段及位于有较迫切重建需要地区的地段（见附件供参考）；
- (2) 为促进较大规模的重建，在符合特定条件的情况下，赋予更大弹性让单一的强拍申请涵盖两个或以上的毗邻地段（即使该等地段上所建的楼宇并无由共用楼梯连接）。在决定申请人在该等毗邻地段拥有的业权百分比是否符合申请门槛时，会用加权平均份数安排。另外，容许申请人可把其已拥有全部业权的地段纳入涉及毗邻地段及 / 或楼梯连接地段的强拍申请内；
- (3) 精简强拍制度的法律程序，如地段上所有楼宇的楼龄均是 50 年或以上，再加上所有小业主下落已知并已透过其法律代表向土地审裁处提交相关的不反对通知书，则可免除申请人基于地段上楼宇的「龄期」或「维修状况」证明该地段理应重



新发展的要求；及

- (4) 加强对小业主的支援，让《修订条例》下属自用拥有人的小业主可在有关地段完成强拍出售后继续占用其物业不多于 6 个月，但该自用拥有人须就占用期向有关地段的购买者缴付按应课差饷租值计算的款额。

为了提供更多有关经《修订条例》修订后并于 2024 年 12 月 6 日起生效的最新强拍制度的详情，发展局已发出指引（只有中文版），以浅白的语言和例子解释最新强拍制度的主要条文，持牌人应参阅发展局网页内的相关连结：
www.devb.gov.hk/sc/issues_in_focus/doss/index.html

除在《修订条例》中加强对受强拍申请影响的小业主的法定保障外，发展局自 2024 年 8 月成立「强拍条例小业主专责办事处」（「专责办事处」），统筹为受强拍申请影响的小业主提供更完善的行政支援服务。就此，专责办事处委托及督导「强拍条例小业主支援中心」（「支援中心」），在强拍申请的不同阶段为小业主提供一站式、更全面和到位的支援服务。支援中心已于 2024 年 8 月 27 日投入服务，并会与指定非政府机构及相关专业服务机构合作，加强地区宣传和公众教育，亦会为受强拍申请影响的小业主提供一系列的支援服务（包括初步专业咨询服务、参与调解的协助、法律和相关专业服务转介、资助取得物业及地段的独立估值报告、情绪辅导，以及协助寻找替代居所等服务）。有关支援中心的服务详情，可浏览网页（www.smocs.hk/sc/home/index.html）或致电 2156 8050 查询。

鉴于《修订条例》的实施，地产代理监管局（「监管局」）提醒持牌人注意以下事项：



- (1) 持牌人在进行有关收购旧楼的地产代理工作时，必须遵守《地产代理条例》（第 511 章）、其附属法例，以及监管局发出的所有适用的指引；尤其是编号 10-05 (CR)的执业通告；
- (2) 根据《地产代理常规（一般责任及香港住宅物业）规例》（第 511C 章）第 11(a)条的要求，持牌人不得安排或准许任何人声称有买方的要约存在，除非该项要约确实存在；
- (3) 持牌人必须确保任何向卖方提供有关收购旧楼的资料均为最新及准确的，并确保临时买卖协议（「临时协议」）内提供的所有资料均是真实及准确的；
- (4) 无论是否应客户要求，持牌人必须避免降低或夸大物业交易的真实代价；及
- (5) 除非(a)临时协议中用以列明的所有买卖条款的全部空格均已填写；及(b)临时协议已由买方签署，否则持牌人不得安排卖方签署临时协议。

地产代理监管局

2024 年 12 月 17 日



2024年12月6日之前与当日及之后的强拍申请门槛比较 – 仅供参考

地段类别		2024年12月6日之前实施的门槛 (不论地点)	《修订条例》自2024年12月6日生效当天及之后实施的门槛		
楼宇类别	楼龄 (年)		指定地区 ¹	非指定地区	
私人楼宇	< 50	90%	90%		
	≥ 50 但 < 60	80%	70%	80%	
	≥ 60 但 < 70		65%	70%	
	≥ 70		65%		
并非位于工业地带的工业大厦	≥ 30	80%	70%		
地段上每一个单位, 均代表多于该地段所有不分割份数的 10%		不论楼龄	80%	80%	

¹ 于《土地(为重新发展而强制售卖)(指明较低百分比)公告》(第 545A 章)附表列明的指定地区清单包括以下七张指明编号的「分区计划大纲图」覆盖的地区: 西营盘及上环分区计划大纲图(编号 S/H3/34)、湾仔分区计划大纲图(编号 S/H5/31)、油麻地分区计划大纲图(编号 S/K2/24)、旺角分区计划大纲图(编号 S/K3/36)、长沙湾分区计划大纲图(编号 S/K5/39)、马头角分区计划大纲图(编号 S/K10/30), 以及荃湾分区计划大纲图(编号 S/TW/35)。上述七张指明编号的「分区计划大纲图」可于支援中心的网页 (www.smocs.hk/sc/home/index.html) 免费下载。