



各位持牌人：

有關：《2024 年土地（為重新發展而強制售賣）（修訂）條例》

《2024 年土地（為重新發展而強制售賣）（修訂）條例》（「《修訂條例》」）已於 2024 年 7 月 18 日獲立法會通過，並於 2024 年 12 月 6 日起實施。

《修訂條例》修訂《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章）、《土地（為重新發展而強制售賣）（指明較低百分比）公告》（第 545A 章），以及《土地審裁處規則》（第 17A 章）。《修訂條例》的主要措施包括：

- (1) 就不同地段類別，降低強制售賣（「強拍」）申請的門檻，特別是建有樓齡較高樓宇的地段及位於有較迫切重建需要地區的地段（見附件供參考）；
- (2) 為促進較大規模的重建，在符合特定條件的情況下，賦予更大彈性讓單一的強拍申請涵蓋兩個或以上的毗鄰地段（即使該等地段上所建的樓宇並無由共用樓梯連接）。在決定申請人在該等毗鄰地段擁有的業權百分比是否符合申請門檻時，會用加權平均份數安排。另外，容許申請人可把其已擁有全部業權的地段納入涉及毗鄰地段及／或樓梯連接地段的強拍申請內；
- (3) 精簡強拍制度的法律程序，如地段上所有樓宇的樓齡均是 50 年或以上，再加上所有小業主下落已知並已透過其法律代表向土地審裁處提交相關的不反對通知書，則可免除申請人基於地段上樓宇的「齡期」或「維修狀況」證明該地段理應重



新發展的要求；及

- (4) 加強對小業主的支援，讓《修訂條例》下屬自用擁有人的小業主可在有關地段完成強拍出售後繼續佔用其物業不多於 6 個月，但該自用擁有人須就佔用期向有關地段的購買者繳付按應課差餉租值計算的款額。

為了提供更多有關經《修訂條例》修訂後並於 2024 年 12 月 6 日起生效的最新強拍制度的詳情，發展局已發出指引（只有中文版），以淺白的語言和例子解釋最新強拍制度的主要條文，持牌人應參閱發展局網頁內的相關連結：
www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/doss/index.html

除在《修訂條例》中加強對受強拍申請影響的小業主的法定保障外，發展局自 2024 年 8 月成立「強拍條例小業主專責辦事處」（「專責辦事處」），統籌為受強拍申請影響的小業主提供更完善的行政支援服務。就此，專責辦事處委託及督導「強拍條例小業主支援中心」（「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。支援中心已於 2024 年 8 月 27 日投入服務，並會與指定非政府機構及相關專業服務機構合作，加強地區宣傳和公眾教育，亦會為受強拍申請影響的小業主提供一系列的支援服務（包括初步專業諮詢服務、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，以及協助尋找替代居所等服務）。有關支援中心的服務詳情，可瀏覽網頁（www.smocs.hk/tc/home/index.html）或致電 2156 8050 查詢。

鑑於《修訂條例》的實施，地產代理監管局（「監管局」）提醒持牌人注意以下事項：



- (1) 持牌人在進行有關收購舊樓的地產代理工作時，必須遵守《地產代理條例》(第 511 章)、其附屬法例，以及監管局發出的所有適用的指引；尤其是編號 10-05 (CR)的執業通告；
- (2) 根據《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》(第 511C 章)第 11(a)條的要求，持牌人不得安排或准許任何人聲稱有買方的要約存在，除非該項要約確實存在；
- (3) 持牌人必須確保任何向賣方提供有關收購舊樓的資料均為最新及準確的，並確保臨時買賣協議(「臨時協議」)內提供的所有資料均是真實及準確的；
- (4) 無論是否應客戶要求，持牌人必須避免降低或誇大物業交易的真實代價；及
- (5) 除非(a)臨時協議中用以列明的所有買賣條款的全部空格均已填寫；及(b)臨時協議已由買方簽署，否則持牌人不得安排賣方簽署臨時協議。

地產代理監管局

2024 年 12 月 17 日



2024年12月6日之前與當日及之後的強拍申請門檻比較 – 僅供參考

地段類別		2024年12月6日之前實施的門檻 (不論地點)	《修訂條例》自2024年12月6日生效當天及之後 實施的門檻	
樓宇類別	樓齡 (年)		指定地區 ¹	非指定地區
私人樓宇	< 50	90%	90%	
	≥ 50 但 < 60	80%	70%	80%
	≥ 60 但 < 70		65%	70%
	≥ 70		65%	
並非位於工業地帶的工業大廈	≥ 30	80%	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%	80%	

¹ 於《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(第 545A 章)附表列明的指定地區清單包括以下七張指明編號的「分區計劃大綱圖」覆蓋的地區：西營盤及上環分區計劃大綱圖(編號 S/H3/34)、灣仔分區計劃大綱圖(編號 S/H5/31)、油麻地分區計劃大綱圖(編號 S/K2/24)、旺角分區計劃大綱圖(編號 S/K3/36)、長沙灣分區計劃大綱圖(編號 S/K5/39)、馬頭角分區計劃大綱圖(編號 S/K10/30)，以及荃灣分區計劃大綱圖(編號 S/TW/35)。上述七張指明編號的「分區計劃大綱圖」可於支援中心的網頁 (www.smocs.hk/tc/home/index.html) 免費下載。