

## 通告

通告編號 10-05 (CR)

從業員在進行有關收購舊樓的地產代理工作時，

- 必須向賣方表明行事的身分；
- 必須披露任何利益；
- 必須提供準確資料；
- 不可使用騷擾或其他不當手段；
- 必須解釋收購的所有條款及條件；
- 制訂一份妥善的臨時買賣協議；
- 不可在未得到業主同意下在樓宇張貼橫額；及
- 不可聘用並非持牌地產代理或營業員的人士。

### 收購舊樓單位

地產代理監管局（監管局）最近收到關於地產代理在收購舊樓單位作為重建用途時的不當行為的投訴。本通告載列監管局對從業員從事上述活動時應遵循的適當行為及措施的指引。

#### 一般事項

- (1) 從業員從事與收購舊樓單位有關的活動時，須遵守《地產代理條例》及其附屬法例的相關條文（特別是《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》）以及監管局發出的《操守守則》及所有相關指引。
- (2) 地產代理公司須建立妥善有效的程序和制度，確保其僱員或受其控制的其他人士在從事與收購舊樓單位相關的活動時遵守《地產代理條例》及其附屬法例的條文以及監管局發出的《操守守則》及指引。



## 行事的身分

- (3) 當從業員接觸舊樓單位的賣方以促使後者出售其單位時，須向賣方清楚表明其是否代表買方行事，及是否有意同時代表賣方。
- (4) 倘從業員代表買方行事而所涉單位為住宅單位，則從業員必須與買方訂立規定的地產代理協議（表格4）。
- (5) 倘從業員代表賣方行事而所涉單位為住宅單位，則從業員必須與賣方訂立規定的地產代理協議（表格3）。
- (6) 倘從業員同時代表或將會同時代表買方及賣方，則從業員須盡早向雙方表明身分。

## 利益披露

- (7) 倘從業員或其任職的地產代理公司在單位收購事項中存在或可能存在利益衝突或潛在的利益衝突，則從業員須向賣方全面披露所有相關事實。尤其當買方屬下列類別時，從業員必須作出上述披露：
  - (a) 買方為從業員或其代名人（無論是從業員自己本人或代表主事人購買單位）；
  - (b) 買方為從業員所任職的地產代理公司（無論是該地產代理公司本身或代表主事人購買單位）；或
  - (c) 買方為從業員或其代名人（或從業員所任職的地產代理公司，或該地產代理公司的董事或股東）擁有實益權益的公司。
- (8) 如從業員（或從業員所任職的地產代理公司或地產代理公司的董事或股東）可能於該單位的任何轉售中獲得任何金錢或其他實益權益，則從業員必須通知賣方。

## 資料提供

- (9) 倘從業員向賣方提供有關該樓宇的收購資料，例如：
- (a) 其他單位的收購價；
  - (b) 其他單位的賣方於收購事項中的立場；
  - (c) 與其他單位的賣方的收購商議進展；
  - (d) 買方在有關樓宇已成功收購單位所佔的樓宇擁有權的百分比；或
  - (e) 鄰近的政府工程或其他發展項目對該樓宇的影響，

則從業員須確保一切有關資料均為最新及準確的。

## 進行商議

- (10) 從業員游說賣方出售單位或與賣方商議其出售單位的條件時，不得對賣方施加任何不當影響。
- (11) 從業員不得以任何方式滋擾賣方：例如，儘管賣方已表明無意出售其單位，但仍不斷進行游說。
- (12) 從業員不得騷擾賣方或使用任何其他不當手段，例如：在不合理時間不斷致電煩擾賣方以施加壓力迫使賣方出售。
- (13) 倘賣方為長者，從業員須建議賣方在進行商議出售單位時由家人或近親陪同。上述建議須以書面記錄。
- (14) 除非(a)從業員已向長者賣方作出上述建議；及(b)長者賣方已表明毋須在其家人或近親的陪同下進行商議，否則從業員不得與長者賣方進行任何商議。
- (15) 從業員須向賣方清楚解釋有關其單位的買賣所有擬訂條款及條件。



- (16) 從業員不應安排賣方授權從業員或準買方為其處理其單位的出售事宜。倘賣方表明有意委任其他人士代為處理其單位的出售事宜，則從業員應建議賣方尋求法律意見。

### 臨時買賣合約

- (17) 除非從業員已向賣方清楚解釋有關買賣其單位的臨時買賣合約或任何其他文件的所有條款，並已建議賣方尋求獨立法律意見，否則從業員不得安排賣方簽署臨時買賣合約或任何其他文件。
- (18) 除非(a)臨時買賣合約中用以列明單位、訂約方、價格及所有其他買賣條款的全部空格均已填寫；及(b)臨時買賣合約已由買方簽署，否則從業員不得安排賣方簽署臨時買賣合約。
- (19) 從業員必須在賣方已簽署有關買賣其單位的臨時買賣合約或任何其他合約上註明日期，而臨時買賣合約及任何其他文件所載日期必須是賣方簽署的日期。
- (20) 從業員在賣方簽署有關買賣其單位的臨時買賣合約及任何其他文件後，須盡快向賣方提供有關文件的副本。
- (21) 購買價應為真實代價，不應誇大其他款項（例如搬遷津貼）以減低真實代價。

### 張貼橫額

- (22) 未經賣方和該樓宇其他業主書面許可，從業員不得在樓宇張貼任何有關收購該樓宇單位的橫額、告示板、海報或其他物件。

### 聘用其他人士進行游說活動

- (23) 從業員聘用並非其員工的人士進行游說活動時，必須

確保該等人士為持牌人。

- (24) 從業員聘用其他人士進行游說活動時，須與該等人士簽署書面聘用合約。
- (25) 上文第(24)項所述的聘用合約必須包括以下條款：
- (a) 受聘用人士不得使用騷擾或其他不當手段；
  - (b) 受聘用人士不得向賣方作出虛假或誤導性陳述；
  - (c) 受聘用人士會遵守本通告中的指引；
  - (d) 受聘用人士不會將游說活動再外判予其他人士；及
  - (e) 受聘用人士只會委派持有牌照的員工進行游說活動。
- (26) 從業員必須密切監察所聘用人士進行游說活動時的行為，確保該人士嚴格遵守聘用合約條款。
- (27) 從業員須為其聘用從事游說活動的人士的不當行為負責。
- (28) 如從業員懷疑其聘用進行游說活動的人士可能在游說活動中使用不法手段，應向警方舉報。
- (29) 從業員須注意，如其協助、鼓勵或促致任何人士在進行游說活動中觸犯刑事罪行，則從業員或會被視作從犯而須就相同罪行負上刑事責任。

未能遵守本通告所載指引的從業員或會遭受監管局的紀律制裁。

2010年8月

營業詳情說明書持有人應提醒所有  
參與地產代理工作的員工留意本通告。

## 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

### 根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第545章） 進行的強制售賣土地案件的調解

#### A部

1. 本指示是根據《土地審裁處條例》（第17章）第10(5)(a)條發出的指示，並適用於所有根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第545章）（“《強制售賣土地條例》”）而進行的強制售賣土地案件（“強制售賣土地案件”）。
2. 正如2009年2月12日發出的“民事司法制度改革在土地審裁處的適用範圍”（[LTPD: CJR No. 1/2009](#)）的指示中所述，《高等法院規則》第1A號命令在土地審裁處（“審裁處”）的案件中一般均為適用。第1A號命令訂明《高等法院規則》的基本目標，並可藉《土地審裁處條例》第10(1)條而應用於審裁處。
3. 《高等法院規則》的基本目標之一是利便解決爭議。法院推行積極案件管理的其中一個範疇，就是肩負起達致該目標的職責（“有關職責”），在其認為合適的情況下，鼓勵各方採用另類排解爭議程序（“另類排解程序”）。法院亦有職責協助各方和解案件，而各方及其法律代表也有責任協助法院履行有關職責<sup>1</sup>。
4. 第1A號命令既適用於審裁處，審裁處因此具有與高等法院同樣的職責，須利便解決爭議。在審裁處所審理的案件中，訴訟各方及其法律代表也有責任協助審裁處履行有關職責。
5. 本指示旨在要求訴訟各方在強制售賣土地案件中協助審裁處履行有關職責。另類排解程序指的是一個過程，由各方協議委任一名第三者協助他們和解案件或解決爭議，而調解是一種常見的另類排解程序。各方之間所進行的和解談判，並不同於另類排解程序。然而，本指示祇適用於調解而已。

6. 審裁處在考慮 (a) 是否發出批准強制售賣土地申請的命令，以及 (b) 如何行使酌情權裁定訟費時，有權亦可以將任何訴訟人士不合理地不參與調解作為一項考慮。下文C部會更詳細闡述有關事宜。
7. 法律代表須向其當事人提出忠告，使他們明白審裁處可能會依據下文C部，拒絕發出批准強制售賣土地申請的命令以及 / 或發出對其不利的訟費令。

## B部

### B1. 適用於訴訟各方均由律師代表的案件

8. 由下述生效日期起，以下程序自動適用於訴訟各方均由律師代表的強制售賣土地案件，而訴訟各方亦必須依循有關程序，猶如有關程序是審裁處特別向他們指示的程序:-

- (1) 申請人須在存檔“申請通知書”時，把一份“調解證明書”一併送交審裁處存檔。“調解證明書”須填上所需資料，並採用[附件A](#)的格式撰寫，有需要時可加以改動，並由律師及其代表的訴訟人簽署作實。
- (2) 答辯人須在存檔“反對通知書”時，把一份“調解證明書”一併送交審裁處存檔。“調解證明書”須填上所需資料，並採用[附件A](#)的格式撰寫，有需要時可加以改動，並由律師及其代表的訴訟人簽署作實。
- (3) 法律程序中任何一方（不論是申請人或答辯人）如果有意嘗試調解，經存檔“調解證明書”後，應在切實可行的範圍內盡快把“調解通知書”送達予爭議中的另一方或其他各方。“調解通知書”須填上所需資料，並採用[附件B](#)的格式撰寫，有需要時可加以改動，並由訴訟人或其律師簽署作實。
- (4) 另一方或其他各方收到“調解通知書”後，應在14天內（或在各方所同意的其他時限或審裁處所指定的時限內）以“調解回覆書”作出回應。“調解回覆書”須填上所需資料，並採用[附件C](#)的格式撰寫，有需要時可加以改動，並由作出回應的一方或其律師簽署作實。
- (5) 各方在“調解通知書”和“調解回覆書”中提出的建議若有不同，他們應在切實可行的範圍內，盡快嘗試就各項建議的分歧進行商討以求取得共識。經商討達成的共識，應以書面紀錄，並由所有訴訟人或其律師在該份“調解紀錄”上簽署作實。
- (6) 在各方未能就“調解通知書”和“調解回覆書”中若干有關調解的建議達成共識的情況下：

(a) 各方如果願意由審裁處指示他們如何解決分歧，可以提出共同申請，要求審裁處作出指示以解決彼此的分歧；而

(b) 否則的話，任何一方可向審裁處申請指示，而審裁處可以作出適當的指示。

(7) 當各方依據“調解通知書”、“調解回覆書”及任何“調解紀錄”達成進行調解的協議，各方應按照協議行事，並可於適當時向審裁處提出暫時擱置法律程序的申請。

(8) “調解通知書”或“調解回覆書”送達予另一方時，須同時送交審裁處存檔。“調解紀錄”經雙方當事人或其代表簽署後，亦須在3天之內送交審裁處存檔。審裁處於考慮是否發出批准強制售賣土地申請的命令，以及如何行使酌情權裁定訟費時，或會根據下文C部的規定參閱此等文件。

(9) 審裁處可應至少一方的申請或主動行使其權力，把有關的法律程序或其中部分程序擱置，以便各方進行調解。有關程序擱置的時限和條款，按照審裁處認為合宜而定，但審裁處會考慮盡量避免擾亂案件進度和延遲審訊日期；除非情況特殊，否則審訊日期不應予以押後。

(10) 於審裁處擱置法律程序期間，如果案件達成和解，申請人必須立即通知審裁處，而各方也應採取有需要的步驟正式結束法律程序。

## B2. 適用於訴訟各方並非全部有律師代表的案件

9. 如果強制售賣土地案件中有一方或多於一方沒有律師代表，審裁處可應一方的申請或主動行使其權力，視乎所有的情況而定，在適當的時候考慮案件是否適宜進行調解。審裁處可因此而要求各方提供資料，但一定會尊重資料的保密權。

10. 當審裁處認為案件適宜進行調解時，便可在過堂聆訊或內庭中指示各方依循上文第8段所列的程序（或其中部分程序）行事，並可對有關程序作出有需要的改動。

## C部

C1. 根據《強制售賣土地條例》第4（2）條採取合理步驟獲取地段，以及不合理地不參與調解所招致的訟費懲罰



11. 《強制售賣土地條例》第4（2）條訂明，除非審裁處信納若干事項，其中包括信納多數份數擁有人已採取合理步驟以獲取某地段的所有不分割份數（就任何下落已知的少數份數擁有人而言，包括以公平及合理的條件商議購買該名少數份數擁有人所擁有的不分割份數），否則審裁處不得發出售賣令。

12. 民事司法制度改革實施後，爭議各方現亦可循調解這種另類排解程序達成和解或解決爭議，因此強制售賣土地案件的訴訟各方亦應嘗試透過調解方式解決彼此的爭議，包括和解有關購買由少數份數擁有人所擁有的份數的事宜。

13. 在強制售賣土地案件中，如果多數份數擁有人不合理地不參與或拒絕嘗試與少數份數擁有人進行調解，則審裁處有可能認為多數份數擁有人並沒有按照《強制售賣土地條例》第4（2）的規定，採取所有合理步驟以獲取某地段的所有不分割份數。審裁處在決定是否發出售賣令時，有權把多數份數擁有人不參與或拒絕嘗試調解一事納入考慮之列。

14. 此外，審裁處行使酌情權裁定訟費時，會考慮所有相關的情況，包括根據審裁處可以接納的資料而證實訴訟人不合理地不參與調解。

15. 法律代表須向其當事人提出忠告，使他們明白審裁處有可能會拒絕發出售賣令，以及 / 或對不合理地不參與調解的一方發出不利的訟費令。

16. 然而在下述情況中，審裁處不會以訴訟人不合理地不參與調解為理由，拒絕發出售賣令或發出對其不利的訟費令：

(1) 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，或達到審裁處在調解前依據本指示第8（6）段所指定的最低參與程度。

(2) 訴訟人有合理的原因解釋為何不參與調解。

## C2. 保密權所賦予的保護

17. 審裁處在所有情況下，包括在處理因本指示而引起的事宜時，在行使酌情權裁定訟費時，以及在考慮是否發出售賣令時，均不會強迫訴訟各方披露任何受保密權所保護的資料，也不會接納此等資料為證據；但如情況在法律原則上獲得准許，則不受此限。

## 生效日期

18. 本指示將於2011年2月15日起生效。

日期: 2011年1月28日

(區慶祥)  
土地審裁處庭長

---

1 參看《高等法院規則》第1A號命令第1(e)條、第3條及第4(2)(e)及(f)條規則。

[附件A](#)

[附件B](#)

[附件C](#)



HONG KONG  
HOUSING SOCIETY  
香港房屋協會

# 《土地(為重新發展而強制售賣)條例》 (第545章)資訊服務



## 資訊服務內容

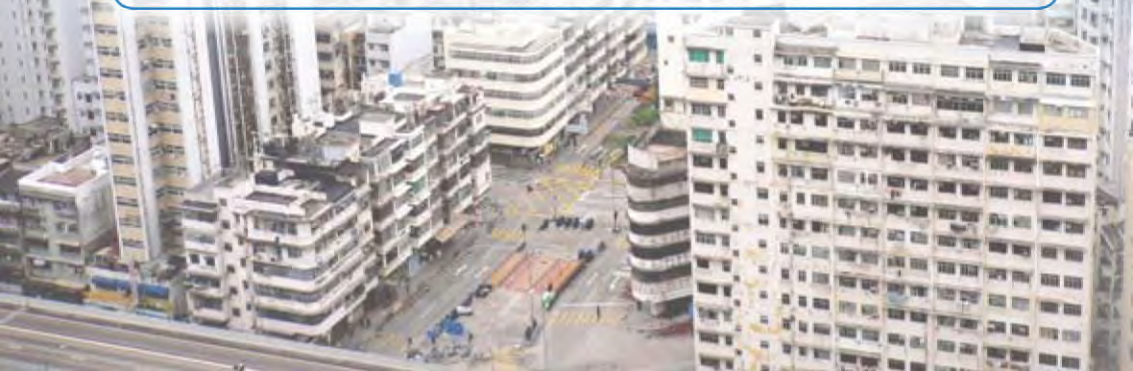
2010年4月1日，《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(《公告》)生效，就《公告》中指明的3種類別地段，申請強制售賣門檻由擁有業權的90%降低至80%。3種類別地段為

- (i) 地段上每個單位各佔該地段不分割份數的10%以上；
- (ii) 地段上所有樓宇的樓齡均達50年或以上；以及
- (iii) 地段並非位於工業地帶，而地段上所有樓宇均屬工業大廈及樓齡均達30年或以上。

在香港，一幢普通樓宇的設計使用年限為50年。根據屋宇署資料，香港現時約有4,000幢樓宇樓齡達50年或以上，估計在未來10年間，每年會再有超過500幢樓宇到達50年樓齡，市區老化的速度會急劇加快。

鑑於進行市區重建備受爭議及困難重重，政府期望透過《土地(為重新發展而強制售賣)條例》提高私人物業重新發展的能力，以解決樓宇老化及失修問題，並配合香港不斷轉變的經濟需要。

為加強業主對有關條例的了解，香港房屋協會(房協)在香港測量師學會提供專業支援的情況下，就強制收購程序及其他相關事宜提供免費資訊服務，資訊範圍包括條例涵蓋受影響物業的類別和範圍、強制售賣機制、不分割業權的定義、物業估值的準則、拍賣物業的定價機制、拍賣物業收益的分配及安排、小業主的權益、土地審裁處的程序及上訴機制及土地審裁處/法庭具代表性的審判案例的中文譯本等。



## 下載參考資料

有關條例的參考資料，市民可於房協轄下10個「物業管理諮詢中心」查詢，或透過以下網址下載：

網址：<http://bmms.hkhs.com>

## 參考資料\*

1. 《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)
2. 《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》
3. 香港測量師學會
  - 建築測量公司名單
  - 產業測量公司名單
4. 香港律師公會 - 香港律師行名單
5. 《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》立法會參考資料摘要
6. 有關土地強制售賣具代表性的法庭案例的中文譯本(全文及撮要)
7. 根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)的
  - 強制拍賣流程
  - 多數份數業主申請售賣令流程
8. 香港測量師學會 - 「強制售賣」概覽 2009年4月第一版(修訂中)
9. 2010年8月2日地產代理監管局就地產代理參與收購舊樓發出執業通告

\* 上述的參考資料將會不時修訂、更改或更新。

請於網址<http://bmms.hkhs.com>瀏覽或下載最新參考資訊。

## 物業管理諮詢中心地址及電話

中區	香港中環皇后大道中99號中環中心地下5A室	☎ 2839 7533
西區	香港上環差館上街8號尚雅苑地下C舖	☎ 2839 7183
東區	香港西灣河筲箕灣道250號御景軒地下C舖	☎ 2839 7480
深水埗	九龍深水埗海壇街163號D銀海大廈地下	☎ 2839 7186
大角嘴	九龍大角嘴通洲街28號頌賢花園商場1號舖	☎ 2839 7171
油尖旺	九龍油麻地眾坊街60號梁顯利油麻地社區中心5字樓	☎ 2839 7185
土瓜灣	九龍紅磡馬頭圍道156-162號天富大廈地下B舖	☎ 2839 7456
荃灣	新界荃灣沙咀道141-169號滿樂大廈福至樓地下169號舖	☎ 2839 7184
大埔	新界大埔懷義街11-13號地下	☎ 2839 7400
元朗	新界元朗大棠路41-59號金朗大廈6號舖	☎ 2839 7128
總辦事處	九龍大角嘴通洲街28號頌賢花園商場3號舖	☎ 2839 7188

免責條款：在本單張所提及的資訊服務下，房協物業管理諮詢中心(諮詢中心)並非提供法律或專業意見之機構，因此，諮詢中心無意提供任何法律或專業諮詢服務或就個別個案提供任何意見或批評。諮詢中心只能就閣下之提問提供一般性的資訊服務。如閣下的問題是關於個別個案的具體情況，閣下應尋求獨立之法律及專業意見。閣下使用諮詢中心之服務，或依賴諮詢中心提供的資訊，須自行承擔風險。諮詢中心不確保所提供之資料之準確性，亦不承擔任何有關諮詢中心所提供之資料而引致之法律責任。



## 聯合調解專線辦事處有限公司 《土地(為重新發展而強制售賣)條例》 調解先導計劃



### 簡介 背景

- 香港現時約有4,000幢樓齡50年或以上的舊樓，部份樓宇日久失修，居住環境並不理想。
- 《土地(為重新發展而強制售賣)條例》，即俗稱「強拍條例」，有助提高舊樓重新發展的機會，協助解決香港市區老化和舊區居民生活環境欠佳的問題。
- 以一般個案而言，擁有某地段業權達90%的人士，可申請將地段業權強制售賣。於2010年4月1日起，部份地段的強制售賣申請門檻已由90%降至80%。
- 為協助業主解決有關強制售賣引起的爭議，發展局推出本調解先導計劃(先導計劃)並提供財政支援，協助涉及或即將涉及強制售賣申請的雙方業主，即多數份數擁有人及少數份數擁有人，參與並進行自願性質的調解。
- 先導計劃是由聯合調解專線辦事處有限公司獨立地管理。

### 聯合調解專線辦事處

- 聯合調解專線辦事處有限公司(辦事處)是由香港調解會、香港大律師公會、香港律師會、特許仲裁學會(東亞分會)、香港仲裁司學會、香港建築師學會、香港測量師學會和香港和解中心共同成立。
- 辦事處是以非牟利擔保有限公司模式成立，旨在推動調解成為在香港解決爭議的方式之一。



### 計劃目的

- 本計劃目的是在業主之間，就有關已提交或擬提交土地審裁處的強制售賣申請所涉及的爭議或分歧作出調解。

### 服務對象

- 多數份數擁有人 – 擁有地段業權份數達到強制售賣申請門檻，並已向或擬向土地審裁處就該地段作出強制售賣申請的人士。
- 少數份數擁有人 – 在已向或擬向土地審裁處申請強制售賣的地段上的其他業權擁有人。

### 調解員費用及場地支援

- 先導計劃是由聯合調解專線辦事處有限公司獨立管理，而調解會議場地則由香港房屋協會提供。
- 先導計劃調解員名冊下之調解員均是具資歷及受有關訓練之專業調解員，並能夠協助業主進行有效的對話與商談。
- 為了協助業主，先導計劃採用統一的申請費及調解員費用以進行調解。

1. 申請費	每方港幣500元
2. 調解員(由雙方業主均等地支付)	
- 初步調解會議(不超過3小時)	每小時港幣3,000元
- 後續調解會議(第4至15小時)	

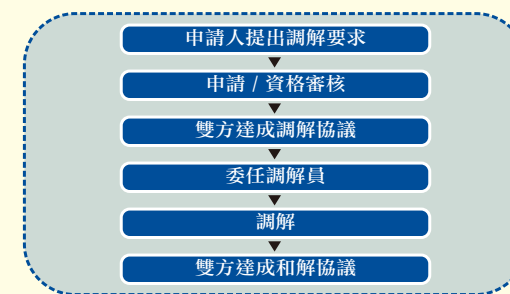
- 申請費於雙方同意進行調解並達成調解協議後便不作退還。
- 在先導計劃下，除了合資格的長者少數份數擁有人外，首15個小時調解會議的調解員費用是由雙方業主均等地支付。
- 在先導計劃下，已支付申請費及通過資格審查的長者少數份數擁有人可以申請免費調解服務，政府將按照程序支付其份額的初步調解會議(不超過3小時)和首12小時後續調解會議的調解員費用。

### 先導計劃下之調解 甚麼是調解？

- 調解是一項自願及在保密的情況下解決爭議的程序，由一名受過訓練和中立的第三者，即調解員，協助有爭議的各方當事人通過協商，以達致為各方所接受，並具約束力的和解協議。

### 先導計劃是怎樣運作的？

- 先導計劃的過程能為業主提供達成和解協議的機會，以及有助在資料收集階段就雙方分歧達成共識，並在雙方有需要時採取自願調解來解決這些爭端或分歧。
- 在先導計劃下，當接獲調解申請時，調解會按照相關的規則進行，以促使多數份數擁有人及少數份數擁有人達成共識協議，從而解決雙方爭端或縮小分歧。
- 有關先導計劃程序，請參考先導計劃指引及以下之流程圖：



### 各方在調解過程中有甚麼權利？

- 調解屬於自願性質，須各方同意才能展開，任何一方都可以在任何時候選擇終止調解。估計在先導計劃下進行的調解會議(包括不超過3小時的初步調解會議)，總計不會超過15小時。
- 調解是一項非公開及保密之程序。任何一方當事人為了調解的目的或因與調解有關而披露的一切文件、通訊或資料，均是在享有特權及無損權益的基礎上披露，不得採用為日後司法或仲裁等程序(如有)中的證據。和解協議亦同樣受保密要求所保護。
- 即使各方當事人未能於調解中達成和解協議，他們及調解員仍可盡力就有助於日後解決糾紛的步驟達成共識。
- 各方**必須**明白，在先導計劃下，各方可以**完全自由地**決定是否參與調解和是否同意和解。一旦達成協議，該和解協議將對雙方具有法律的**約束力**。

### 申請及查詢

- 如有意申請使用調解服務或有任何查詢，歡迎與聯合調解專線辦事處計劃主任聯絡：

郵寄:	《土地(為重新發展而強制售賣)條例》調解先導計劃 聯合調解專線辦事處有限公司 香港郵政總局信箱7796號 計劃主任
傳真:	2899 2984
電子郵件:	scheme@lcsromediation.hk
辦公時間:	星期一至星期五-上午九時至下午五時三十分 星期六-上午九時至下午十二時三十分 公眾假期除外
網址:	http://lcsromediation.hk



**JOINT MEDIATION HELPLINE OFFICE LIMITED  
PILOT MEDIATION SCHEME  
UNDER THE LAND (COMPULSORY SALE FOR REDEVELOPMENT)  
ORDINANCE**



## Introduction Background

- There are about 4,000 buildings in Hong Kong aged 50 years or above. Due to lack of maintenance, some of the buildings are not in satisfactory conditions.
- The Land (Compulsory Sale for Redevelopment) Ordinance can improve the redevelopment potential of the old buildings and assist to improve the living environment in the aging urban area.
- Under the Ordinance, any person who owns not less than 90% of the undivided shares in a land lot may make an application to the Lands Tribunal for an order for the compulsory sale of the land lot for the purposes of redevelopment. Since 1 April 2010, the application threshold for certain classes of land lot has been lowered from 90% to 80%.
- In order to assist owners involved in or contemplating applications for compulsory sale for redevelopment, the Development Bureau provides financial support to the Pilot Mediation Scheme (the Pilot Scheme) to facilitate the owners to undertake mediation on a voluntary basis.
- The Pilot Scheme is independently administered by the Joint Mediation Helpline Office Limited (JMHO).

### About JMHO

- The JMHO is jointly founded by the Hong Kong Mediation Council, the Hong Kong Bar Association, the Law Society of Hong Kong, the Chartered Institute of Arbitrators (East Asia Branch), the Hong Kong Institute of Arbitrators, the Hong Kong Institute of Architects, the Hong Kong Institute of Surveyors and the Hong Kong Mediation Centre.
- The JMHO is set up as a non-profit-making organization with a view to promoting the use of mediation as a means of dispute resolution in Hong Kong.



### Purpose

- The aim of the Pilot Scheme is to mediate dispute or difference between owners arising out of or in relation to applications for compulsory sale of land lot that has been made or is intended to be submitted to the Lands Tribunal.

### Serviced Users

- Majority owners – owners who have acquired sufficient undivided shares of a land lot with regard to the applications for compulsory sale that has been made or is intended to be submitted to the Lands Tribunal.
- Minority owners – the other owners of the land lot for which the application for compulsory sale has been made or intended to be submitted by the majority owner.

### Mediator Fee and Venue Support

- The Pilot Scheme is independently administered by the JMHO with venue support provided by the Hong Kong Housing Society.
- Mediators on the list for the Pilot Scheme are all qualified and trained professional mediators who will be able to help owners engage in effective dialogue and negotiation.
- To assist users, a uniform application fee and fixed rate of mediator fee is charged for mediation under the Pilot Scheme.

1. Application fee	HK\$500 per party
2. Mediator fee (shared equally by parties) - Pre-mediation session (up to 3 hours) - Subsequent mediation session (from 4th hour to 15th hour)	HK\$3,000 per hour

- The application fee is non-refundable once agreement to mediate has been reached.
- For mediation under the Pilot Scheme, the mediator fee for the first 15 hours, which are at fixed rates, are paid in equal shares by the owners, save for eligible elderly minority owners.
- Eligible elderly minority owners who have paid the application fee and satisfied the means test may receive the mediation service free of charge under the Pilot Scheme. The share of the mediator fee of the pre-mediation session (up to 3 hours) and the first 12 hours of the mediation session(s) will be paid by the Government upon successful application to the JMHO.

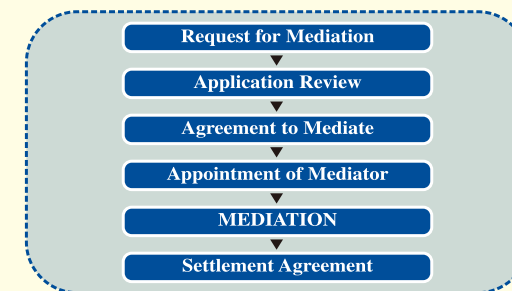
## Mediation under the Pilot Scheme

### What is Mediation?

- Mediation is a confidential and voluntary process in which a trained and neutral mediator helps disputing parties reach a final binding settlement through negotiation that is responsive to their needs and accepted by both sides.

### How the Pilot Scheme Work?

- The process under the Pilot Scheme affords owners the opportunities to come to agreement and reach settlement of their difference during the information gathering stage and, when necessary, adopt voluntary mediation to resolve such disputes or differences.
- Mediation under the Pilot Scheme may be initiated by a request for mediation and will be conducted in accordance with the mediation rules, with a view to facilitate negotiated settlement on terms agreed by both the majority owner and the minority owner or narrowing their differences.
- Details of the dispute resolution process under the Pilot Scheme are set out in the guidance notes and shown in the attached flowchart.



### What Rights Users have in Mediation?

- Mediation is a wholly voluntary process and either party may choose to terminate the mediation at any time. Under the Pilot Scheme, it is anticipated that mediation session(s), including pre-mediation session(s) of no more than 3 hours, should not last longer than a total of 15 hours.
- Mediation is a private and confidential process, every document, communication or information disclosed by any party for the purpose of or related to the mediation process are disclose on a privileged basis and should not be introduced as evidence in subsequent litigation or arbitration (if any). Confidentiality also extends to the settlement agreement.
- In the event that there is no overall settlement agreement reached, the parties and the mediator may still endeavour to agree on steps which may be of assistance in the future resolution of the dispute.
- Parties **must** understand that, under the Pilot Scheme, each of the parties is at **full liberty** to decide whether to participate in mediation and whether to agree to a settlement agreement in mediation. If reached, a settlement agreement has the forces of laws and is **binding** on the parties.

## Application and Enquiry

- Applications and enquires can be made to the Scheme Officer of the JMHO, the contact details are as follows:

By Post:	Scheme Officer Pilot Mediation Scheme under the Land (Compulsory Sale for Redevelopment) Ordinance Joint Mediation Helpline Office Ltd G.P.O. Box 7796
By fax:	2899 2984
By email:	scheme@lcsromediation.hk
Office Hours:	Monday to Friday- 9:00 a.m. to 5:30 p.m. Saturday- 9:00 a.m. to 12:30 p.m Public holiday excepted
Website:	http://lcsromediation.hk

**Enquiry Hotline 8103 3833**



### 什麼是強制售賣？

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，和改善舊區居民的居住環境的問題。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。《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(《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，以便利業主和私人機構參與和加快舊區重建。

為了提高舊樓重新發展的機會，協助解決樓宇失修的問題，並考慮到香港樓宇日趨老化及配合香港不斷轉變的經濟環境，政府自2006年就《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》(《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。

《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。

如有需要，「《土地(為重新發展而強制售賣)條例》- 支援長者業主外展服務先導計劃」的社工會免費幫助長者業主核實物業是否屬於自2010年4月1日生效的《公告》下其中一種指定地段類別，即：

- (一) 地段上每個單位均佔業權份數10%以上；
- (二) 樓齡達五十年或以上的樓宇；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。

根據《公告》，該三種類別的地段的強制售賣申請門檻已由九成降低至八成。

### 作為長者業主 你是否遇到以下問題呢？

1. 我的物業是否符合強制售賣條件？
2. 強制售賣的程序是怎樣的？
3. 土地審裁處批出“強制售賣令”的標準是什麼？批出售賣令後對我有什麼影響？
4. 如何找有關的專業人士幫助我知道物業價值？
5. 在進行強制售賣程序時我如何保障自己的權益？
6. 假如我賣了物業，我該搬往那裡呢？
7. 如果我知道我的物業已經進入強制售賣程序，但仍然有發展商繼續找我商議收購價，我該怎樣辦？
8. 如我想知道發展商提出的收購價是否合理，可以怎樣做？
9. 強制售賣的拍賣底價是否合理？
10. 我是否需要負擔拍賣的開支？

### 如你有以上問題 不用擔心...



**請立即致電：2345 5265**

**支援長者業主外展服務先導計劃團隊幫到你！**  
服務時間：星期一至六上午九時至下午六時(公眾假期除外)

### 長者安居協會簡介

**宗旨：「獨居無懼·老有所依」**

長者安居協會於1996年由一群熱心人士成立，旨在回應當時一股突如其來的寒流而引致逾百名獨居長者猝死的不幸事件，是本港唯一致力提供24小時「一線通平安鐘服務」予長者及有需要人士的非牟利慈善社會服務團體。



**長者安居協會**  
網址：www.schsa.org.hk

**《土地(為重新發展而強制售賣)條例》  
支援長者業主外展服務先導計劃**

熱線電話：2345 5265  
傳真：2344 8680  
網址：www.osseo.info  
電郵地址：info@osseo.info  
地址：九龍觀塘巧明街97號旭日集團大廈2-3樓

## 《土地(為重新發展而強制售賣)條例》 支援長者業主 外展服務先導計劃

**熱線電話：2345 5265**



網址：www.osseo.info  
服務時間：星期一至六上午九時至下午六時  
(公眾假期除外)

為了向舊樓長者小業主提供進一步協助，香港政府委聘了「長者安居協會」作為服務提供者向長者業主提供外展支援服務。協會的社會工作者會主動接觸長者業主向他們講解物業收購的一般做法和根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(《條例》)進行強制售賣的程序；並會按長者業主的意願，將其個案轉介測量師等專業人士徵求意見。



## 服務範疇：

### 諮詢服務

強制售賣資料內容  
問個明白...

- 電話查詢
- 網上資訊及查詢

資料包括：強制售賣申請及程序、小業主的權益、土地審裁處申請及上訴程序、物業參考價、過往強制售賣個案的拍賣底價等



### 社區教育

裝備自己，知多D...

- 在各地區長者中心舉辦講座、工作坊及外展宣傳活動
- 提供強制售賣的資料刊物

## 個案服務

我哋幫到你...

- 對個別有需要長者業主提供有關物業收購及強制售賣資訊
- 免費幫助長者業主核實物業是否屬適用八成強制售賣申請門檻的地段類別
- 如長者業主面對搬遷問題，協會將安排轉介至有關服務機構
- 可協助轉介予專業人士\*(如測量師)，聽取更多專業意見
- 如有需要，可陪同面見有關人士，確保長者業主獲得適切訊息及意見

\* 專業服務收費需視乎個別專業人士定價，本協會並不收取轉介費用

## 接受服務人士資格

60歲或以上受私人發展商收購或強制售賣影響的長者業主

## 「長者安居協會」幫到你...

長者安居協會在本港提供一線通平安鐘服務已近十五年。一線通平安鐘服務使用者現時超過七萬，當中大部份為長者，協會在提供長者的緊急支援、情緒輔導及有關資訊方面素有經驗。協會明白長者業主可能會有困難理解《條例》的內容及進行強制售賣的程序，當有外間人士對其物業提出自願收購、或是加以催迫游說要求盡早作出決定時，長者業主會非常擔心，甚而因此而作出魯莽決定；此時，如獲提供適當意見和資訊、甚至獲陪同與收購一方見面商議，將能協助其作出明智決定。

「支援長者業主外展服務先導計劃」團隊的資深社會工作者，在協會法律顧問及測量師顧問的專業支援下，會協助長者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。



涉及九龍城區物業而有待審理的強制售賣申請  
(截至2011年9月30日)

附件六

	申請入檔日期	土地審裁處 個案編號	物業地址	申請人擁有地段的 不份割份數	符合80%門檻的 地段類別
(1)	24/11/2010	15-000/2010	九龍城聯合道 18-32 號	90% 或90%+	
(2)	2/12/2010	16-000/2010	九龍亞皆老街 116 號	80%+	(ii) 樓宇樓齡達 50年或以上
(3)	12/1/2011	1-000/2011	九龍太子道西 298-298B 及 300-300B號	90%+	
(4)	10/2/2011	6-000/2011	九龍城露明道8-10號	80%+	(ii) 樓宇樓齡達 50年或以上
(5)	17/3/2011	10-000/2011	九龍城賈炳達道150-152號	90%	
(6)	15/6/2011	20-000/2011	九龍土瓜灣馬頭圍道196-202號	90%+	