

# 中介服務 (先導計劃)

## 簡介

### 商用樓宇及工業樓宇



市區重建中介服務有限公司

地產代理 (公司) 牌照號碼: C-046202

地址 香港皇后大道中 183 號中遠大廈 26 樓

電話 2588 2800 傳真 2588 2585

網址 [www.ura-facilitator.com.hk](http://www.ura-facilitator.com.hk)

電郵 [inquiry@ura-facilitator.com.hk](mailto:inquiry@ura-facilitator.com.hk)



市區重建局

全資附屬公司

## 第一節 中介服務(先導計劃)的目的

根據政府在 2011 年 2 月 24 日公布的《市區重建策略》，市區重建局（「市建局」）可向業主提供顧問服務，協助業主集合土地業權，開展由業主自發的重建項目。為此，市建局成立一間持有地產代理牌照的全資附屬公司，「市區重建中介服務有限公司」（「本公司」），透過中介服務（先導計劃）（「本計劃」）為有興趣的業主提供顧問服務。

## 第二節 中介服務(先導計劃)的範圍

- (a) 本公司為合資格業主提供中介服務，協助業主集合土地業權出售，服務包括：
- 游說其他尚未參加的業主透過參與本計劃，將其土地業權聯合出售；及
  - 為業主委聘顧問公司，並為業主統籌及監督顧問公司的服務。
- (b) 市建局／本公司在本計劃中不涉及收購、補償、安置或收回土地的工作。

## 第三節 申請資格

- (a) 在每一個申請內，申請業主須共同擁有申請地盤內有關各地段不少於下述百分比的不分割份數：
- (i) 若申請地盤內只有一幢樓宇及一個地段，申請業主須共同擁有該地段內不少於 50% 不分割份數；
- (ii) 若申請地盤內只有一幢樓宇及建於兩個或以上地段，申請業主須共同擁有每個地段不少於 50% 不分割份數；
- (iii) 若申請地盤內有多於一幢樓宇及建於兩個或以上地段，有關申請業主須共同擁有其樓宇所座落的每個地段不少於 50% 不分割份數。若其中一幢樓宇由一條共用樓梯與另一幢樓宇連接，申請業主在其中一幢樓宇所座落的地段擁有的不分割份數的百分比和在另一幢樓宇所座落的地段的申請業主擁有的不分割份數的百分比相加之後的平均數不少於 50%。

(請參考附錄甲的說明例子)

- (b) 申請地盤內的大部分樓宇（即多於 50% 地盤面積上的樓宇）在市建局的樓宇狀況調查中必須被界定為「失修」或「明顯失修」；同時，並沒有樓宇被界定為「尚可」。若有需要，本公司或本公司委託的顧問公司會進一步勘察樓宇狀況。
- (c) 若申請地盤所屬的區內有成立「市區更新地區諮詢平台」（「諮詢平台」），這些地盤應位於「諮詢平台」所識別的「重建區」之內（或最少不是位於「諮詢平台」所建議的「保育區」內）。
- (d) 申請地盤不可在市建局已開展的重建項目範圍之內。
- (e) 申請地盤內的樓宇須屬於下列其中一類：
- (i) 商用樓宇
- 申請地盤內的每幢樓宇的佔用許可證（即入伙紙）允許該樓宇全部作非住用用途（不包括工業用途）；或
- (ii) 工業樓宇
- 申請地盤內的每幢樓宇的佔用許可證（即入伙紙）允許該樓宇全部或部分作工業用途，及
  - 根據《城市規劃條例》核准的法定圖則，申請地盤不是位於「工業」地帶。
- (f) 若申請地盤曾經因為未能通過本公司的財務可行性評估而不被接納，則申請業主不可於本公司發出不接納其申請通知信日期的一年內就該同一地盤再次遞交申請。

#### 第四節 遞交申請

- (a) 業主可在任何時間提交本計劃的申請。本公司將會分批處理收到的申請。每批次有一個月的收集期（以該批次的第一個申請日期起計算），在收集期內收到的申請將會一併處理。本公司會透過網頁公布每一批次申請的一個月收集期時間。
- (b) 業主可以親臨本公司索取或透過本公司網頁下載本計劃的申請表格。申請者須一起填妥及簽署申請表格及提供相關資料予本公司。有興趣的業主可聯絡本公司安排簡報會，解釋本計劃的詳情及協助填寫表格。
- (c) 業主在遞交申請前，必須確保其申請已符合上述第三節(a)段的申請資格。

- (d) 業主須提名聯絡人並填寫其姓名於申請表格內。聯絡人本身必須是申請業主，並可由多於一位人士出任。本公司可能會聯繫聯絡人以安排視察樓宇狀況、獲取更多資料或釐清一些填報於申請表格的資料、以及其他有關該申請的事宜。
- (e) 聯絡人須通知申請地盤內的業主有關申請。聯絡人可從本公司提取所需數量的中介服務(先導計劃) 海報及通知信，於申請地盤內每幢樓宇的大堂顯眼處張貼海報，及把通知信投入每幢樓宇的單位的信箱內。如聯絡人有其他方法通知業主，請在申請表格內填寫已採用或將採用的方法。
- (f) 若業主已提交申請表格同時參與市建局的需求主導(先導計劃) 而該項申請仍在批核中，業主必須首先撤回該項申請方可提交本計劃的申請。
- (g) 如本公司在評核申請時發現個別申請中的地盤與其他申請內的地盤有重疊，本公司將會要求出現重疊地盤申請表上的所有聯絡人在指定時間內以書面回覆選取其中一份申請作為其最終申請。如本公司在指定時間內沒有收到聯絡人的書面回覆，所有涉及重疊的申請將有可能不被考慮。

## 第五節 申請遴選及項目開展

- (a) 本公司在考慮是否選取任何一份申請作進一步處理時，會考慮以下因素：
  - (i) 上述第三節的所有申請資格是否均已符合；
  - (ii) 本公司可供調配的人力和財務資源；
  - (iii) 申請是否通過財務可行性評估；及
  - (iv) 其他有關因素包括但不限於樓宇狀況、規劃因素、業權結構及項目實施的可行性。
- (b) 本公司會在收到已填妥及簽署的申請表格起計三個月內，以書面通知聯絡人其申請結果。
- (c) 如申請已獲選取作進一步處理，本公司會與每一位申請業主及申請地盤內其後參與的業主簽訂中介協議。中介協議將詳細列明本公司和簽訂中介協議的業主各自的權利和責任。
- (d) 當簽訂中介協議的業主其所擁有不分割份數的百分比總數達到 50%<sup>註一</sup>，獲選取的申請會成為中介項目(「中介項目」)。本公司會以書面通知申請業主有關中介項目的開展日期(「項目開展日期」)。

- (e) 但若果簽訂中介協議的業主其所擁有不分割份數的百分比總數未能在第五節(b)段提及的書面通知起計一個月內達到 50%<sup>註一</sup>，本公司將不會再進一步處理該申請，而所有已簽訂的中介協議亦會被取消。

## 第六節 聯合出售物業業權

### 重要目標

- (a) 如以下任何一個重要目標未能達到，已開展的中介項目將會被終止：
- (i) 由項目開展日期起計 9 個月（如申請地盤內的單位<sup>註二</sup>數目多於 100 戶，則為 12 個月）內，簽訂中介協議的業主其所擁有不分割份數的百分比總數，必須達到聯合出售門檻\*。
- (ii) 由達到第六節(a)(i)段所提及的重要目標起計 5 個月內，簽訂聯合出售協議的業主其所擁有不分割份數的百分比總數，必須達到聯合出售門檻\*，並且舉行聯合出售拍賣。

#### \* 聯合出售門檻

每一地段內業主所擁有的不分割份數達到：

- (A) 90% 不分割份數<sup>註一</sup>；或
- (B) 80% 不分割份數<sup>註一</sup>，倘若：
- (I) 該地段上每一單位<sup>註二</sup>，均代表多於該地段所有不分割份數的 10%（就此提述的地段類別而言，如(a)某建築物中的任何單位，在 2010 年 4 月 1 日或之後再劃分為 2 個或多於 2 個單位；及(b)該項劃分並不涉及(i)改變該建築物的任何公用地方的面積；或(ii)改變任何人在普通法或任何成文法則下就該建築物的公用地方及設施所負的法律責任，該等單位須視為單一個單位)；或
- (II) 該地段上所建每所建築物，均於項目開展日期之前最少 50 年前獲發出佔用許可證；或
- (III) 該地段並非位於「工業」地帶，而該地段上所建的每所建築物(a)均屬工業建築物；及(b)均於項目開展日期之前最少 30 年前獲發出佔用許可證。

- (b) 即使未能達到上述重要目標，在本公司的絕對酌情權下，本公司可能會為業主提供一次機會將集合所得的業權聯合出售。

### **聯合出售拍賣**

- (c) 簽訂聯合出售協議的業主（「參與業主」）必須以其同意的底價聯合出售其物業，並根據其同意的攤分比率表攤分拍賣所得的收益。拍賣底價和攤分比率將由本公司為參與業主委聘的獨立估價顧問釐定。
- (d) 聯合出售協議所涵蓋的物業將會售予在拍賣中出價最高而又達到底價的買家。拍賣亦必須在第六節(a)(ii)段所提及的 5 個月內進行。

## **第七節 退出／終止項目**

- (a) 任何業主可在簽訂中介協議後但在簽訂聯合出售協議前的任何時間取消中介協議。
- (b) 若中介項目未能達到任何第六節所述的重要目標，或聯合出售不成功（例如無競投者於拍賣中作出競投或出價未達拍賣底價），所有已簽訂的中介協議、聯合出售協議（如有）及該中介項目將會終止。

## **第八節 費用及支出**

- (a) 遞交中介服務的申請表格時，無需繳交任何費用予本公司。
- (b) 在達至聯合出售的過程中，本公司會代表業主委聘有關顧問（包括但不限於律師、估價顧問、拍賣顧問等）為業主提供服務。業主須於簽訂中介協議時支付各自所攤分的顧問費及有關支出（「顧問費用」）。業主須攤分的顧問費用為：
- 每個單位<sup>註二</sup>港幣 3,000 元（由每個單位業主支付）；或
  - 每幢樓宇<sup>註三</sup>港幣 100,000 元（由業主按其在那該樓宇擁有的不分割分數攤分），以較高者為準。

至於尚未參與的業主所須支付的攤分的顧問費用，本公司將暫時墊支並會於有關業主參與該中介項目後向其收回墊支的費用。倘若上述有關收取業主費用的總額少於實際顧問費用，則本公司會支付不足之數。

（計算費用的例子載於附錄乙）

- (c) 若有關中介項目在簽訂中介協議後因任何原因而失敗，而已支付的費用尚未動用或尚有餘額，則該未動用的費用或餘額將會退回予已參與的業主及本公司。
- (d) 若業主在任何時間主動退出本計劃，所有已支付的費用將不會獲得退回。
- (e) 當業權成功聯合拍賣出售之後，本公司將向參與業主收取聯合出售業權所得款項的 1% 作為中介服務費用。與此同時，本公司會從該 1% 中介服務費用中向參與業主退回按第八節(b)段已支付的顧問費用。另一方面，本公司亦會向聯售買家收取拍賣價的 1% 作為中介服務費用。

## 第九節 可選方案

### (只適用於未能通過財務可行性評估之申請)

如任何中介服務的申請未能通過財務可行性評估，在一般情況下不會獲本公司選取作進一步處理。為協助有需要的業主，本公司會為有關申請提供一個「可選方案」，詳情如下：

- (a) 申請雖未能通過財務可行性評估，但符合所有其他申請資格及遴選準則，在「可選方案」下，該申請仍可能獲繼續處理。本公司有絕對酌情權考慮是否繼續處理該申請，前提是業主須承擔在達至聯合出售過程中所需委聘的顧問的全數費用，並同意分兩期分別於簽訂中介協議及聯合出售協議時按比例各自支付。
- (b) 申請者必須於申請表格中確認會否選擇「可選方案」。除非所有申請者皆已確認選擇「可選方案」，否則本公司將不會考慮以「可選方案」處理有關申請。
- (c) 上述第一至第八節的條款皆適用於「可選方案」，惟：

(i) 第八節(b)段將為以下所取代：

在達至聯合出售的過程中，本公司會代表業主委聘有關顧問(包括但不限於律師、估價顧問、拍賣顧問等)為業主提供服務。就達至聯合出售過程中的顧問費用及有關支出全數(「相關全數」)，業主須分兩期分別於簽訂中介協議及聯合出售協議時按比例各自支付所攤分相關全數。每戶業主所須支付的費用的計算方法如下：

- 本公司會決定「相關全數」的總金額及每一期所須支付的部份金額。
- 若申請地盤內有兩個或以上地段，「相關全數」的金額將先以地段面積攤分。
- 各地段所攤分的費用，由業主按其在該地段擁有的不分割份數攤分。

(ii) 第八節(c)段將為以下所取代：

若中介項目在簽訂中介協議後因任何原因而失敗，而已支付的費用尚未動用或尚有餘額，則該未動用的費用或餘額將會按照各已參與的業主已支付顧問費用所佔的比例退回予該業主。

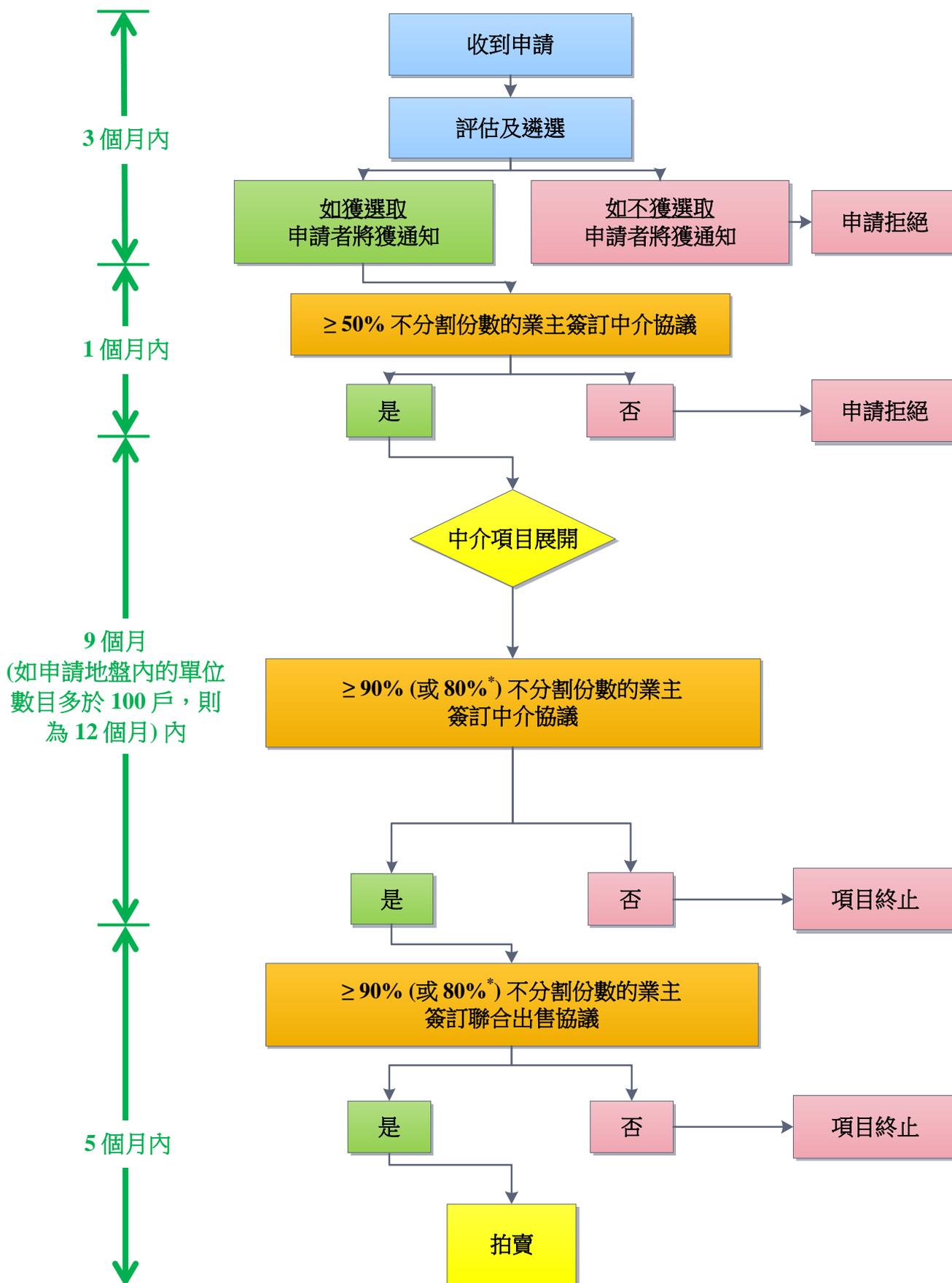
---

註一：按第三節(a)段的方法計算。

註二：「單位」指在土地註冊處註冊的任何文書中以某地段的某指明數目的不分割份數而描述的任何處所。

註三：「樓宇」指已在土地註冊處註冊的大廈公契所列的單位所組成的建築物。

## 中介服務(先導計劃) - 流程

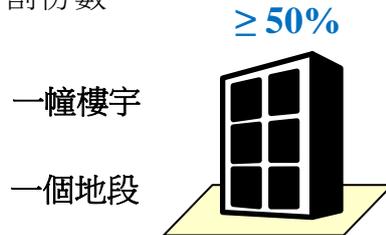


\* 請參考簡介內第六節

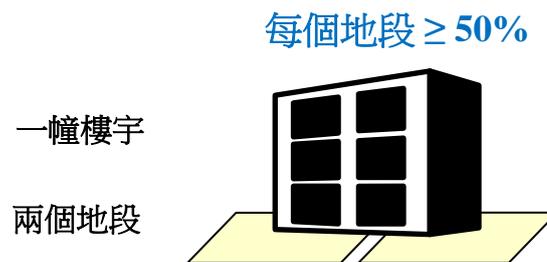
僅供說明用途

計算申請地盤內每一地段不少於 50% 不分割份數業權的例子

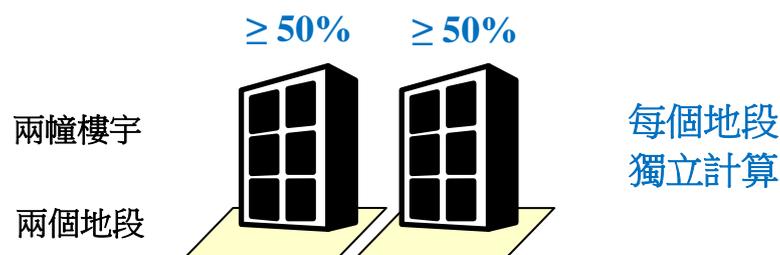
例子一： 申請地盤內只有一幢樓宇及一個地段，申請者須擁有該地段內合共不少於 50% 不分割份數。



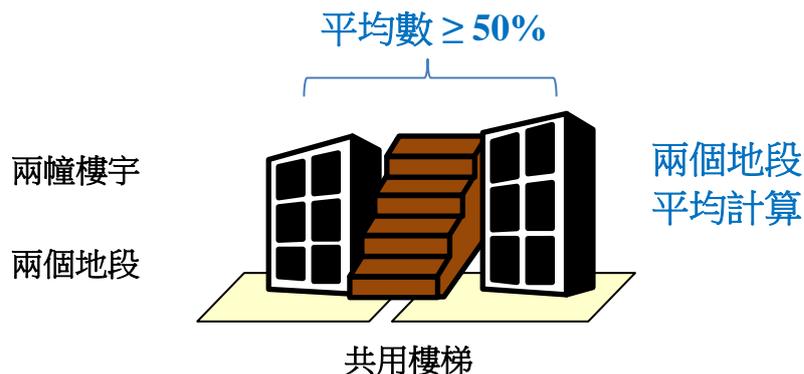
例子二： 申請地盤內只有一幢樓宇，而該樓宇建於兩個或以上地段，申請者須擁有每個地段內合共不少於 50% 不分割份數。



例子三： 申請地盤內有多於一幢樓宇並分別建於不同地段，有關申請者須擁有其樓宇所座落的每個地段內合共不少於 50% 不分割份數。



例子四： 申請地盤內有兩幢樓宇建於兩個或以上地段，而樓宇由一條共用樓梯與另一幢樓宇連接，申請者在兩幢樓宇所座落的地段內合共擁有的不分割份數的百分比相加之後的平均數不少於 50%。



註： 請注意，上述例子只作參考。有關申請資格以簡介內第三節(a)段內容及本公司最終決定為準。

### 僅供說明用途

#### 計算業主就個別單位應支付顧問費用的例子(一般安排)

申請地盤內只有一幢商用(或工業)樓宇,如下圖所顯示各單位所佔的不分割份數有所不同。

每份不分割份數應佔的費用

$$= \text{整幢樓宇應繳費用} \div \text{整幢樓宇不分割份數的總數}$$

$$= \$100,000 \div 100 = \$1,000$$

各單位應繳費用:

**地下車位**

**(每車位不分割份數為 1/100):**

費用計算:

(i)  $\$1,000 \times 1$  不分割份數 = \$ 1,000 或

(ii) 每個單位\$3,000

(以較高者為準)

每個單位實際須繳付 \$3,000。

**一樓單位**

**(每單位不分割份數為 16/100):**

費用計算:

(i)  $\$1,000 \times 16$  不分割份數 = \$ 16,000 或

(ii) 每個單位\$3,000

(以較高者為準)

每個單位實際須繳付 \$16,000。

**二樓至九樓單位**

**(每單位不分割份數為 4/100):**

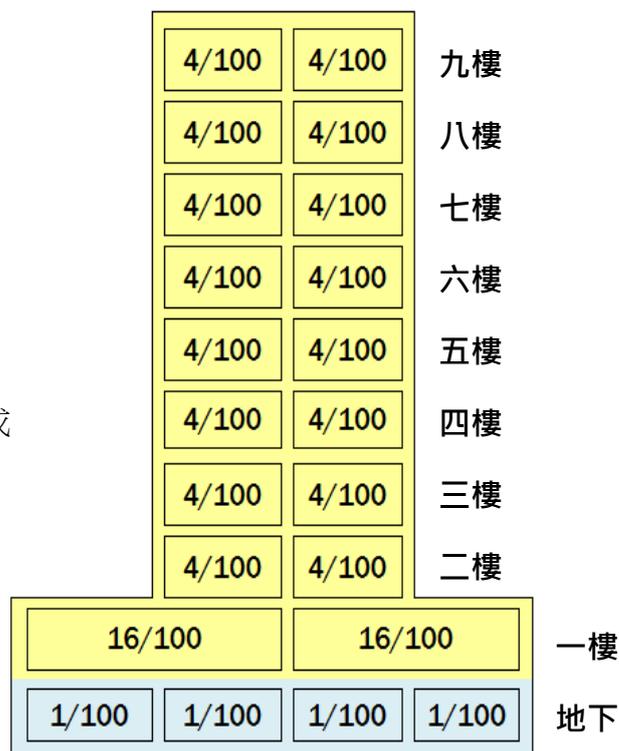
費用計算:

(i)  $\$1,000 \times 4$  不分割份數 = \$ 4,000 或

(ii) 每個單位\$3,000

(以較高者為準)

每個單位實際須繳付 \$4,000。



註：請注意，上述例子只作參考。以簡介內第八節內容及本公司最終決定為準。

本簡介只作一般參考之用，其內容乃根據本公司於編訂此簡介時的準則及常規而定。此簡介不應被視為市建局或本公司對其政策的正式陳述，故不能以此作為任何期望的依據。每宗申請將按其個別情況而作出考慮。本公司有絕對權不時對此等準則作出適當的檢討。本公司保留增減或修訂本簡介的部份或全部內容的權利。