

# 中介服務計劃

## 簡介

### 公務員建屋合作社樓宇



市區重建中介服務有限公司

地產代理(公司)牌照號碼: C-046202

市區重建局之全資附屬公司

地址 香港九龍汝州西街 777 – 783 號地下 B 室

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

URBAN RENEWAL

AUTHORITY

2024 年 12 月

## 中介服務計劃的目的和範圍

1. 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」），透過中介服務計劃（「本計劃」）為有興趣的業主提供顧問服務。
2. 本公司為公務員建屋合作社計劃（「合作社計劃」）／政府為公務員興建樓宇計劃（「興建樓宇計劃」）興建的樓宇（以下統稱為「合作社樓宇」）的合資格業主提供中介服務，協助業主集合土地業權出售，服務包括以「促進者」身份作為資訊平台為業主提供資訊作參考之用，由業主們自發商討是否參與本計劃，將其物業聯合其他參與的業主一同出售物業。在接納申請直至將物業推出市場聯合出售的各個階段中，本公司會給業主提供資訊作參考。另外，本公司會協助業主為聯合出售而撤銷出售個別單位的轉讓限制及代表業主委聘顧問公司、統籌及監督顧問公司的服務。
3. 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。

## 如何申請

4. 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。本計劃為合作社樓宇設有專項限額，本公司會透過網頁公布當時可處理的專項餘額。
5. 為方便本公司處理申請，業主須提名聯絡人並填寫其姓名於申請表格內。
6. 如個別申請中的地盤與其他申請內的地盤有重疊，本公司將會要求相關的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。
7. 若業主已提交申請表格同時參與香港房屋協會（「房協」）為合作社而設的先導計劃（「該項申請」）而正待批核中，業主必須先向房協撤回該項申請方可提交本計劃的申請。在收到本計劃的申請表格後，本公司將會向房協查詢該項申請是否已撤銷。

8. 業主須填妥及簽署申請表格（「申請業主」）及出席業主會議提供相關資料予本公司。
9. 本公司在選取任何一份申請作進一步處理時，會核實該申請是否完全符合以下各項申請資格並考慮其他相關因素<sup>註一</sup>。
  - （一）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**40%**不分割份數，有關例子請參考**附錄 A**的說明。
  - （二）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不是被界定為「尚可」。
  - （三）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）。
  - （四）申請地盤不可在市建局已開展的重建項目範圍之內。
  - （五）如屬合作社計劃：
    - （i）申請地盤內所有合作社已經解散；及
    - （ii）所有合作社社員已取得其單位的業權。
  - （六）如屬興建樓宇計劃：
    - （i）申請地盤的政府租契已經修訂，容許轉讓業權予分租租契持有人；及
    - （ii）所有分租租契持有人已取得其單位的業權。
10. 本公司會在收到已填妥及簽署的申請表格起計約兩星期以書面通知聯絡人其申請結果。獲選取的申請會成為中介項目，本公司會在通知書中列明有關中介項目獲選取的日期（「獲選取日」）。
11. 如申請已被選取為中介項目，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（「中介協議業主」）。中介協議將詳細列明本公司和中介協議業主各自的權利和責任。
12. 本公司亦會在中介協議業主授權下，協助尚未撤銷轉讓限制的個別單位的中介協議業主向公務員事務局申請短期豁免，讓他們可在繳付所需的

土地補價前簽訂買賣合約或有關協議。同時，我們亦會協助上述中介協議業主向地政總署申請撤銷轉讓限制及評估所需的土地補價。

## 中介項目的流程

13. 本公司估計在由中介項目的獲選取日後大約 10 個月內<sup>註二</sup>完成聯合出售已集合的土地業權，有關流程請參考**附錄 B** 的說明。
14. 即使未能於中介協議內所述的最後限期前達到**附錄 B** 中所述的聯合出售門檻(「聯合出售門檻」)，在所有中介協議業主向本公司提出要求及本公司行使絕對酌情權的情況下，本公司可能為業主提供一次機會將集合所得的業權聯合出售。
15. 在達到第四階段後，本公司會代表中介協議業主委聘獨立估價顧問，協助釐定底價和攤分比率。在所有中介協議業主同意釐定的底價和攤分比率後，中介協議業主須簽訂聯合出售協議(「聯合出售協議業主」)，一致同意以釐定的底價聯合出售其物業，並根據其同意的攤分比率表攤分所得的收益。
16. 為了提高聯合出售成功的機會，當首次聯合出售招標或拍賣失敗後，本公司可以為聯合出售協議業主重啟第四階段服務(只限一次)，條件如下：
  - (i) 在首次招標或拍賣日起計三個月內，若有達到聯合出售門檻所需不分割份數之業主向本公司提出申請重啟第四階段之服務；而有關業主亦願意就聯合出售協議之條件作出合適調整，包括底價；及
  - (ii) 本公司並不知悉在首次聯合出售招標或拍賣失敗後有任何發展商開展任何收購活動。
17. 聯合出售協議所涵蓋的物業將會售予在拍賣或招標中出價最高而該出價又達到底價的買家。若出價未達底價，聯售便失敗，本公司的服務到此為止，並不退款。

## 設有轉讓限制的單位

18. 在轉讓限制條款下，樓宇單位的業主不得出售、轉讓、押記、抵押、分租、放棄管有或以其他方式處置他們的單位，或就此簽訂任何協議。

19. 如個別單位設有轉讓限制條款，中介協議業主須於與本公司簽訂任何有關上述轉讓限制適用範圍內的協議(包括聯合出售協議)前取得豁免。本公司會在中介協議業主的授權下，在豁免到期前申請延期，以確保豁免在整個項目時期內有效。
20. 聯合出售協議業主須於聯售成功時向香港特別行政區政府繳付所需的土地補價撤銷出售個別單位的轉讓限制。詳細安排會列於聯合出售協議內。

## 退出／終止中介項目

21. 申請業主有權在簽訂中介協議前單方面取消申請。中介協議業主有權在簽訂聯合出售協議前的任何時間單方面取消中介協議及退出／終止中介項目。
22. 若中介項目未能達到任何**附錄 B**中所述的階段，或聯合出售不成功，所有已簽訂的中介協議、聯合出售協議(如有)及該中介項目將會自動終止。

## 費用及支出

23. 遞交中介服務的申請表格時，無需繳交任何費用。
24. 為達至聯合出售，本公司會代表中介協議業主委聘有關顧問(包括律師、估價顧問、物業代理顧問等)為中介協議業主提供服務。在簽訂中介協議達到聯合出售門檻後(或雖未達到聯合出售門檻，本公司在中介協議業主要求下，而行使上述第 14 段的絕對酌情權後)，中介協議業主須支付以下的費用：
  - 標準費用：每個單位<sup>註三</sup>港幣 2,000 元 或
  - 長者優惠費用<sup>註四</sup>：每個單位港幣 500 元若本公司所收取費用的總額少於實際顧問費用，本公司會支付不足之數。
25. 若中介協議業主單方面退出中介項目，該退出的中介協議業主所有已支付的費用將不會獲得退回。

26. 當業權成功聯合出售之後，本公司將向各聯合出售協議業主收取聯合出售業權中按其所得的款項的 1% 作為中介服務費用。同時，本公司會從該 1% 中介服務費用中向各聯合出售協議業主退回按第 24 段已支付的費用。另外，本公司在一般情況下亦會向買家收取賣價的 1%<sup>註五</sup>。

註一： 其他相關因素可包括本公司當時可供調配的人力和財務資源、申請是否通過財務可行性評估、樓宇狀況、規劃因素、業權結構及項目實施的可行性等。

註二： 實際需時視乎當時要處理申請短期豁免及撤銷轉讓限制的中介協議業主的數量。

註三： 「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。

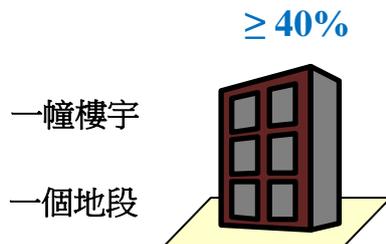
註四： 若單位以個人名義持有，而全部或其中一位業主在項目獲選取日已年滿 60 歲(以身份證或護照上顯示的出生日期為準)。如業主在項目獲選取時仍未滿 60 歲，但隨即在下一個生辰滿 60 歲亦符合資格。

註五： 本公司在聯售成功時向買家所收取的 1% 不可被視為本公司在聯售過程中(無論以拍賣或招標等方式)有作出任何代表買家利益的行為，並為此收取報酬。

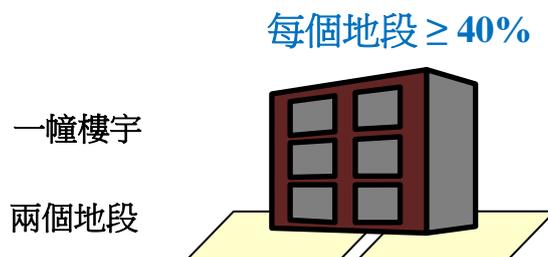
僅供說明用途

計算申請地盤內每一地段不少於 40% 不分割份數業權的例子

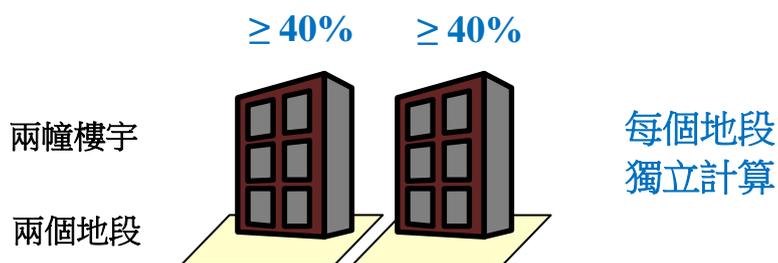
例子一： 若申請地盤內只有一幢樓宇及一個地段，申請業主須共同擁有該地段內不少於 40% 不分割份數。



例子二： 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 40% 不分割份數。

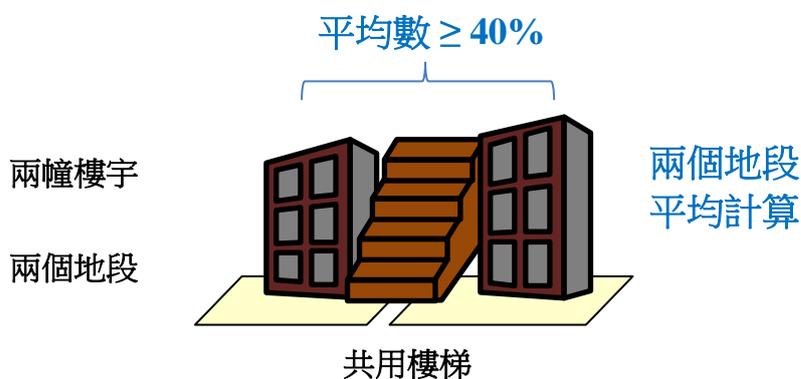


例子三： 若申請地盤內有多於一幢樓宇及建於兩個或以上地段，有關申請業主須共同擁有其樓宇所座落的每個地段不少於 40% 不分割份數。



僅供說明用途

**例子四：** 若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，申請業主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 **40%**。



註：請注意，上述例子只作參考。有關申請資格以簡介內第 9 段內容及本公司最終決定作準。

### 中介項目的流程

階段	服務內容
第一階段 (公眾查詢)	- 公眾查詢 - 本公司回覆查詢及提供有關聯合出售服務的資訊
第二階段 (申請遴選)	- 本公司處理申請 - 回覆申請業主申請結果
第三階段 (由接納申請至參與率 達到聯售門檻) (約 6 個月)	- 本公司與全體業主舉行啟動會議，提供聯售的初步可行性研究及聯售程序等資訊 - 業主交回聯合出售計劃意向回條予本公司 - 參與業主與本公司簽訂中介協議以達到聯合出售門檻*及繳付相關費用
第四階段 (由達到聯售門檻至進行聯售) (約 4 個月)	- 本公司代業主委聘、統籌及監督顧問公司的服務 - 本公司會協助業主向公務員事務局申請短期豁免及評估土地補價金額 - 參與業主就聯售底價及攤分比率達成共識後簽訂聯合出售協議 - 本公司安排進行聯合出售拍賣或招標

#### \* 聯合出售門檻<sup>註六</sup>

樓齡(年)	「指定地區」 <sup>註七</sup>	「非指定地區」
<50	90%	
50 至 59	70%	80%
60 至 69	65%	70%
≥ 70	65%	

[ \*聯合出售門檻必須與《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第 545 章)下的強拍申請門檻一致，以便買家統一物業業權進行重建。涉及多個地段的申請，本公司屆時會按照條例最新的法定要求檢視個別申請。]

註六： 參考發展局於 2023 年 12 月 19 日公佈的《2023 年土地（為重新發展而強制售賣（修訂）條例草案》立法會參考資料摘要[檔號：DEVB (PL-UR)70/41/85/15] 第五頁的強拍申請門檻。

註七： 指定地區為：長沙灣（所屬大綱圖亦覆蓋深水埗）；馬頭角（包括九龍城和土瓜灣）；旺角；西營盤及上環（屬同一大綱圖）；荃灣；灣仔；及油麻地。

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。本公司有絕對酌情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。