

補地價仲裁先導計劃參考便覽

本參考便覽臚列一般資料，供適合根據補地價仲裁先導計劃(「**先導計劃**」)進行仲裁的土地契約修訂交易^(註 1)的申請人(「**申請人**」)參考。根據先導計劃，政府可選擇和建議某些個案的申請人選擇就某些個案作仲裁，以釐定應付的補地價金額。申請人亦可根據先導計劃，申請就處理中的相關土地契約修訂交易進行仲裁。申請人在獲提供仲裁方案時或根據先導計劃向地政總署提出仲裁申請前，應參閱以下的一般資料。

2. 先導計劃會由現在起試行兩年，再由政府檢討。

3. 仲裁範圍

仲裁事項僅限於釐定補地價金額。關乎政策和影響整個行業的根本問題，例如申請人就土地契約的詮釋(例如如何詮釋土地契約下所批准的「工業」用途)及／或政府政策(例如應付補地價是修訂土地契約「前」和「後」的相關價格差額，及／或申請人向受影響居民提出和支付的補償不得從補地價金額扣除)等其他事項與政府持不同意見，因而不接納補地價估值，這些問題不會獲接納在先導計劃下仲裁。

4. 仲裁裁決

仲裁是一個同意解決爭議的程序，當中各方同意把爭議交由仲裁庭裁定。仲裁庭的決議為最終裁決，並具法律約束力。

5. 申請

^(註 1) 所指的**土地契約修訂交易**包括透過換地進行的土地契約修訂。

有關地政總署處理申請人仲裁申請的一般情況載述如下：

- (a) 為免生疑問，地政總署會行使全權及絕對酌情決定權，按照每宗仲裁申請的個別情況，考慮依據先導計劃提出的仲裁申請。地政總署可接受或拒絕任何該等申請。在不損害以上酌情決定權的情況下，如申請人及地政總署(統稱「**雙方**」)在申請人就補地價金額提出至少兩次上訴後無法就該金額達成協議，任何一方可提出以仲裁解決雙方就土地契約修訂交易應付補地價金額的分歧。
- (b) 申請須送交地政總署估價組(地址：香港鰂魚涌渣華道 333 號北角政府合署 19 樓)，由總產業測量師(估價)辦理。如仲裁申請獲接納作進一步處理，地政總署會與申請人聯絡，並着手就土地契約修訂交易向申請人發出具約束力的基本條款建議書(「建議書」)和仲裁協議(「**要約**」)，提供仲裁方案予申請人考慮。仲裁協議重點的概要載於**附錄 I**作參考之用。
- (c) 與個案相關的資料便覽及爭議清單，會以附件形式成為仲裁協議的一部分。資料便覽載列土地契約修訂交易的基本條款及其他經由雙方同意的相關事宜，如契約詮釋、政府政策及與評估和釐定補地價金額相關的常規，包括政府既定估價基準，以及其他必要估價元素。該等事宜均無需予以仲裁。爭議清單載列具體事項(一般關乎用作計算補地價金額的估價元素)，由仲裁員在決定補地價金額時裁定。
- (d) 仲裁方案如在要約的指定限期前不獲申請人接納，便告失效。申請人可再就補地價提出上訴。申請人再就補地價提出的任何上訴，會通過正常補地價商議程序處理。

6. 保證金

申請人須在簽署仲裁協議並接受要約時，向政府支付政府最後提出的補地價金額的 15% 作為保證金，其中至少 10% 須為現金。政府可考慮接受申請人以履約保證方式支付其餘 5% 的按金，履約保證只會在申請人不履行責任的情況下才兌現。

7. 限制及讓與

在簽署仲裁協議並接受要約後，直到雙方妥為簽立文件以完成土地契約修訂交易，有關地段的讓與及／或股權轉讓(如申請人是一家公司)會設有限制。就此，申請人須簽立承諾書，並把承諾書交回地政總署。

8. 申請人須遵照建議書的條款及條件，把已簽立的仲裁協議連同承諾書和保證金一併交回地政總署。

9. 其他須知事項

- (a) 先導計劃不構成政府的任何陳述，亦不得令申請人期望地政總署會提供仲裁方案，或期望向地政總署提交的任何仲裁申請會獲得處理或接納，或期望任何處理土地契約修訂交易的法律責任已經產生。如有需要，地政總署會參考**附錄 II** 所說明的一般準則，為先導計劃的個案工作訂定優先次序。
- (b) 仲裁過程會予以保密。政府會透過土地契約修訂交易文件在土地註冊處註冊的常規做法，披露依據仲裁裁決繳付的補地價金額。在同意進行仲裁時，政府會保留權利，在相關土地契約修訂交易依據仲裁裁決簽立並在土地註冊處註冊文件後，向公眾披露有關仲裁個案、獲委任的仲裁員，以及其他如地段的編號、地址、用途、樓面總面積等相關資料。

- (c) 仲裁庭會由三位仲裁員組成，全部經政府和申請人雙方同意和委任。仲裁庭主席由法律專業人士出任，可以是退休法官，或在取得專業資格後具備十年或以上經驗的合資格律師。仲裁庭主席由政府 and 申請人提名，並須獲雙方同意。雙方可各自提名，並透過協商達成共識。至於另外兩名聯席仲裁員，則為估價專業人士，即該兩名擔任仲裁員的測量師(i)須為一個測量師專業團體成員至少七年，而《測量師註冊條例》(第 417 章)接受該測量師專業團體的成員註冊；(ii) 須在土地事宜及估價方面具備至少十年經驗；以及(iii) 須為《測量師註冊條例》(第 417 章)下的註冊專業測量師^(註 2)。申請人和政府(即地政總署)會各自提名一名估價專業人士，經對方同意後便可獲委任。申請人宜聘用勝任的專業人士，在整個仲裁過程中，包括委任仲裁員的事宜上，向他們提供協助。
- (d) 仲裁員必須就其獨立性和公正性作出書面聲明。在作出聲明時，仲裁員必須披露可能與個案有關連的一切事項，並承諾會在仲裁過程中持續履行有關披露的責任。在先導計劃下獲政府和申請人委任的仲裁員視作《防止賄賂條例》第 9 條內容所指的代理人。他們必須聲明沒有就有關的仲裁個案索取或接受，以及承諾不會索取或接受《防止賄賂條例》所界定的任何利益。仲裁員所須簽署的聲明範本載於**附錄 III** 作參考之用。仲裁員一旦簽署聲明，並把有關的聲明夾附於由政府 and 申請人所簽訂的仲裁協議後，便成為仲裁協議的其中一方以及受到協議所有條文規限，必須確保仲裁程序進行得當。仲裁協議內會加入防止串謀條文。
- (e) 雙方須各自承擔本身的法律及其他費用。仲裁程序的費用(雙

^(註 2) 滿足上述(i)及(ii)兩項但不能滿足(iii)項的人選，仍然有資格獲委任為仲裁員，條件為他們在土地事宜及估價方面所具備的至少十年經驗當中，須包括在香港的土地事宜及估價方面的充足經驗。

方本身的費用除外),包括仲裁庭的費用和開支(涵蓋聘用三位仲裁員的費用),應由雙方平均分擔,除非仲裁庭酌情認為其他分攤方法更為恰當。

10. 本參考便覽及附錄僅為一般參考用途而發出。地政總署保留不作任何事先通知而修訂本參考便覽及附錄的全部或任何部分以及先導計劃其他細節的一切權利。本參考便覽內容不得以任何方式損害或限制政府在此事宜上的立場,包括政府作為地主的酌情決定權。

附錄[請參考英文版本]

- I – 仲裁協議重點的概要
- II – 根據先導計劃提交申請的一般考慮準則
- III – 仲裁員所須簽署的聲明範本