



 House Williams

# 物业及建筑物管理业务

2022年7月

# 目录

目录.....	2
关于本行.....	3
我们的方向.....	4
物业 / 大厦管理业务.....	4
非争讼性物业业务.....	4
叶冬生 (Alan Yip).....	6
徐诗婷 (Jovanne Zee).....	1
Michael Withington (韦兆敦).....	2
我们的团队.....	4

---

何韦律师行是一间香港独立律师事务所，其律师经验丰富，具建设性及前瞻性思维。

---

## 关于本行

我们的主要业务领域包括：医疗疏忽及医护；企业／商业事务及企业融资；商事及海事争议解决；保险、人身伤害及专业弥偿保险；雇佣；家庭及婚姻；物业及建筑物管理；银行业务；欺诈行为；金融服务／企业监管及合规事宜。

作为一间独立的律师事务所，使我们将涉及法律及商业利益冲突的情况减至最低，能代表各行各业的客户处理各种法律事务。本行合伙人在香港发展事业多年，对国际业务及亚洲地区业务有深刻的了解。

何韦律师行的合伙人及其团队秉承务实的商业态度，致力以符合客户商业目标的方式，提供高质素的法律意见以解决法律事宜，在业界建立了超卓的声誉。

## 我们的方向

本行为欲以省时经济的方式解决争议性及非争议性物业和建筑物管理问题的客户，提供务实及具远见的法律服务。本行熟悉各方面物业及建筑物管理事务，亦深明客户需要商业化的方法处理物业及建筑物管理问题。因此，本行让客户切实了解本行服务，并为客户提供务实、商业化的方法解决物业及建筑物管理问题。

## 物业 / 大厦管理业务

本行客户包括若干最大规模的国际房地产服务代理、上市物业发展商、国际及本地建筑物管理公司、半政府机构、物业投资基金；商住楼宇的业主立案法团；香港的商业及个人业主和租客。我们的团队曾就下列各项提供意见：

- 根据土地文件承担的权利及义务，例如公契、政府批地书、建筑图则、内部指引等；
- 草拟公契、内部指引、租约、牌照及其他与土地有关的文件；
- 解释占用许可证及就处所使用及用途的重大变更提供意见；
- 地役权／通行权、非法构筑物、逆权管有、滋扰申索、公众范围、斜坡、欠妥的建筑物；
- 就商住／零售物业租赁协议的条款提供法律意见，以及解决涉及商住／零售物业的业主与租客争议及就欠缴租金／管理费及有关损害赔偿提起法律程序，以及申请物业管有权
- 业主立案法团与物业业主之间在违反公契申索中的争议，包括提出紧急禁制令申请；
- 涉及因疏忽及诈骗违反工程／建筑合约的争议；
- 就招标工作、预算及账目和出资向业主立案法团及建筑物管理公司提供意见；
- 向建筑物管理公司／业主立案法团提供其权力、权利及义务的意见；
- 就关于政府的土地发展政策的司法复核提供意见。

## 非争讼性物业业务

本行的非争讼性物业业务由李雪艳律师率领。李律师之前于地政总署的法律咨询及田土转易处工作。她于下列范畴具丰富经验：

- 审阅、草拟及协商物业的买卖协议及其他土地相关文件
- 就物业业权提供法律意见
- 识别业权瑕疵及就可用的补救方法提供法律意见
- 处理买卖、馈赠、按揭及其他涉及物业的交易
- 就政府补助的条款包括「修订书」及「免除书」提供法律意见
- 就土地许可用途提供法律意见
- 就有关政府补助的强制执行行动的事宜提供法律意见
- 就「公契」的条款及共同拥有人的权利与义务提供法律意见
- 审阅、草拟及协商租约及退回租赁书
- 就租赁事宜及业主与租户间的权利与义务提供法律意见



## 叶冬生 (Alan Yip)

合伙人

直线  
手提  
传真  
电邮

+852 2803 3625  
+852 9650 3013  
+852 2803 3608  
alan.yip@howsewilliams.com

叶律师是何韦律师行的合伙人。他擅长的范畴包括：土地强制出售、一手住宅销售法规合规、一手楼盘销售、以发展重建为目的之策略收购、商业房地产（并购和合资）、建筑图则和城市规划的法律事宜、房地产相关诉讼（司法复核、建筑图则上诉、城市规划上诉）、政府官契事宜（地契修订及换地申请）、大型租赁项目、复杂印花税法法律意见及中国房地产项目和收购。

「叶冬生是一个充满活力、知识渊博，具有很强的商业头脑的律师。」 - 亚太法律500强（2019年）

### ▼ 工作经验

2022 何韦律师行  
2004 孖士打律师行

### ▼ 教育背景

香港大学法学专业证书  
香港大学法学学士

### ▼ 专业认许 / 资格

2006 英格兰及韦尔斯  
2004 香港

### ▼ 专业团体

香港律师会会员

### ▼ 部分重要交易

#### **商业房地产 (并购和合资)**

- 代表客户收购位于北角京华道18号的全栋22层甲级写字楼，收购价为99.5亿港元。收购方式透过收购物业控股公司的股权进行。标价相当于每平方米约30,169港元，是当时北角办公室用地交易的最高价格。
- 代表一家发展商收购新界屯门大型住宅用地(现名为珺珑湾)的交易，收购价为66亿港元。收购方式透过收购物业控股公司的股权进行。该项目是2017年单一住宅用地最大规模的交易之一。
- 代表中国发展商以47亿港元收购一家物业控股公司的全部股权的交易。该项收购包括新界和生围的主要地段，涉及约20.74公顷(或223万平方尺)土地。

- 代表一家香港主要物业发展商出售作价为30亿港元的商场，由香港铁路有限公司营运的两家购物中心德福广场二期及PopCorn第二期的所有经济权益。
- 代表一家香港主要物业发展商出售约23.6亿港元的合资公司的45%权益，该合资公司为上环信德中心的物业控股公司，持有信德中心的若干物业，包括购物中心的可出租面积214,486平方尺、办公室总面积13,827平方尺及85个停车位。
- 代表一间知名中国发展商收购九龙东京街的住宅用地(现名为睿峰)，收购方式透过收购物业控股公司的股份及股东贷款进行，代价超过25亿港元。
- 代表香港一家主要的发展商出售约12.1亿港元的四家物业控股公司的全部股权及位于跑马地桂芳街8号的住宅项目的目标物业。
- 代表一家牵头发展商出售位于柏架山道的住宅用地，涉及前公务员建屋合作社计划，售价为18.5港元，出售方式透过出售多个物业控股公司的股权进行。

### **强制售卖土地申请**

- 处理重建价值最高超过47亿港元，为截至2021年史上最高的重建价值及答辩人数最多(35名答辩人)，最大规模的强制售卖申请，该申请亦是古物咨询委员会列为「一级历史的香港建筑」的建筑物之首个强制售卖申请(LDCS 27000/2018)。
- 处理全香港首个公务员建屋合作社计划的强制售卖申请，地址为柏架山道2、4、6、8号(LDCS 13000/2019)。
- 就湾仔兰杜街和晏顿街的宝华大厦及出租大楼的多幢住宅大厦成功作出强制售卖申请，该申请为当时在重建价值(超过20亿港元)及答辩人数(于诉讼展开时达35名答辩人)而言为香港最大规模的强制售卖申请(LDCS 1000/2015)。
- 代表大业主就坚尼地城吉席街93-95号取得强制出售命令(LDCS 22000/2020)。
- 代表大业主就深水埗海坛街244-256号成功取得强制出售命令(LDCS 32000/2018)。
- 代表大业主就2016年对前启德大厦用地授出的强制出售命令所施加的建筑规约取得42个月的续期(LDCS 4000/2013)。
- 就位于九龙自由道9、9A、11及11A及13-13A商/住综合用途楼宇成功作出两项强制售卖申请(LDCS 3000/2018 and LDCS 4000/2018)。
- 就位于界限街168、168A、168B、168C的住宅大厦成功作出强制售卖申请(LDCS 25000/2014)。

- 就位于喇沙利道10、10A、12、12A的住宅大厦成功作出强制售卖申请 (LDCS 42000/2012)。

### **一手住宅销售法规合规**

- 叶律师为少数直接参与香港首条规管一手住宅物业销售条例《一手住宅物业销售条例》(「该条例」)的整个立法过程的私人执业律师之一，于过程中就该条例对房地产行业的影响提供全面的意见：自2011年提出该条例的议案起，叶律师便开始于整个立法程序代表香港地产建设商会与政府协商。
- 经常接受报章、杂志及传媒访问，分享有关该条例的合规事宜的城中热门话题分享意见(包括星岛日报、新城电台、信报财经新闻、智富杂志等)。
- 自2012年起，举行超过70个研讨会，出席者超过1,000人，包括发展商(大部分为恒生指数成分股)、法律专业、测量师及法律学生，以就该条例的合规事宜作出介绍和提供训练。

### **一手楼盘销售**

- 挑选大型/豪宅项目：臻誉、柏傲庄、傲泷、凯汇、珺珑湾、上源、蔚蓝东岸、荔枝角道888号、富豪·山峯、大潭道45号、臻蓓、臻尚、臻颐、殷然、蔚然、肆然、瀚然、西湾台1号、My Central、逸珑湾。
- 挑选大型/豪宅项目：臻誉、柏傲庄、傲泷、凯汇、珺珑湾、上源、蔚蓝东岸、荔枝角道888号、富豪·山峯、大潭道45号、臻蓓、臻尚、臻颐、殷然、蔚然、肆然、瀚然、西湾台1号、My Central、逸珑湾。

### **城市规划及建筑图则申请和上诉**

- 代表一间知名发展商成功于上诉法院的诉讼推翻城市规划委员会拒绝就西半山西摩道的住宅重建项目放宽地积比率和建筑物高度限制的决定(汇报于《香港法律汇报与摘录》[2009] 3 HKLRD 339)。
- 代表一家主要集装箱码头的营运商成功要求城市规划委员会放宽向葵涌多个集装箱码头用地(涉及总楼面面积超过600万平方米，投资额为数十亿港元)施加的高度限制。
- 成功代表一间发展商向建筑物上诉审裁小组作出上诉，推翻建筑事务监督拒绝铜锣湾礼顿道酒店发展的建筑图则的决定。

## 策略性大型收购重建项目

- 代表一间知名香港发展商处理策略性收购，以合并香港湾仔永丰街21至31号的所有单位的业权作以重建用途。作为收购程序的一部分，叶律师亦就多个高度复杂的房地产法律问题提供法律意见，包括在地积比率及总楼面面积方面的重建潜力、大厦管理争议、强制出售申请策略、提交建筑图则、向建筑物上诉审裁小组提出建筑物上诉以对建筑事务监督否决建筑图则提出异议，以及对城市规划委员会建议向日后的用地重建施加限制作出反对。

代表一家大型中国开发商成功收购香港数个住宅楼宇的大量单位(超过80%为不分割分数)。有关收购透过收购多家物业控股公司的股权进行，涉及的总代价超过6.5亿港元，以就重建目的作出强制出售申请铺路。

- 代表一家知名的发展商收购政府于康和大厦持有的权益，以完成鲗鱼涌太古坊的所有权合并，其涉及以太古城中心第三期的十层办公室用地交换由政府持有的康和大厦的8层楼面的所有面积。这项收购是发展商重要的交易，原因是这是为将三座现有工业大厦改建为两座甲级办公室大楼所需合并的太古坊全部所有权而进行的最后收购部分。该项交易涉及草拟复杂的法律文件，因为在完成换地后，政府将成为太古城中心第三期的共同业主。除大厦公契外，还就太古城中心第三期的办公用房拟备定制的附属大厦公契。发展商需要向政府授出多项通行权、地役权及使用权以供使用及营运太古城中心第三期的办公场所。
- 代表大业主成功收购西半山坚道、西摩道、卫城道的多个用地的全部权益，以作全面的住宅重建(现名为蔚然、肆然、瀚然及殷然)。

## 大型山租项目

- 代表地主成功与香港最高大厦环球贸易广场(ICC)内的一家投资银行将10年期租约续期。该项交易涉及14层办公室用地(总楼面面积为499,859平方尺)。
- 代表地主将ICC的三个大型独立办公室租赁予德意志银行、瑞信银行及摩根士丹利，其涉及复杂的租赁结构及特殊权利及权益的授出，以及总租金收入为数十亿港元。
- 代表一家知名的发展商将广州太古汇的办公室用地租赁予香港上海汇丰银行，为当时南华地区其中一项最大型的独立办公室租赁交易。
- 代表一家知名的发展商处理中国广州的大型全面发展项目的办公室及零售处所的预租及租赁，涉及超过400万平方尺。
- 代表一家知名的发展商出租香港及中国的大型购物中心及办公室(包括ICC、二号海港广场、上海国际金融中心、apm、朗豪坊、德辅道中33号、宝翠园西宝城及升悦商场)。

## **中国房地产项目、合资公司、土地收购**

- 代表李锦记集团成立的合资公司及万科集团向瑞安房地产收购上海新天地企业天地三期，收购价为人民币57亿元，收购方式透过收购物业控股公司的股本进行。有关交易是2015年中国其中一项最大型的独立地产交易。
- 代表一个合资项目的主要发展商处理广州名为太古汇的大型全面发展项目，包括办公室、酒店、购物中心，涉及投资额超过人民币60亿元。
- 就名为上海国际金融中心并由零售、商业、办公室及酒店组成的大型混合用途开发项目向主要发展商提供法律意见。
- 就开发上海徐汇区汇海中路3号作零售、办公室、酒店、娱乐及住用处所的混合用途大楼的发展、租赁及出售向主要发展商提供法律意见。
- 就中国不同种类的物业发展项目所授出的国有土地使用权及物业管理事宜的「招标、拍卖、挂牌」申请向不同发展商提供法律意见。

## **政府租契修订及换地**

- 代表一家中国发展商就元朗和生围的大型住宅发展项目兼湿地修复计划向地政总署作出换地兼租契修订申请，涉及地价约40亿港元。计划的全面发展项目包括湿地修复面积(由超过200间房屋及湿地栖息地组成)。该等申请涉及就湿地栖息地及原址换地同步申请租契修订，以获授新地段作私人住宅用途。
- 就原址换地申请、修订政府租契、评估地价、总纲发展蓝图、租契续期、删除非厌恶性行业条款及建筑规约续期向发展商及慈善机构提供法律意见。

## **司法审查申请**

- 代表一家主要发展商成功就西半山卫城坊进行司法复核申请，要求城市规划上诉委员会放宽地积比率限制(并因此增加可予建筑的许可总楼面面积)。
- 代表一家主要发展商进行物业相关的司法复核申请，包括政府租契续期、检讨城市规划委员会对城市规划上诉的决定及上诉审裁处对一般建筑物上诉的决定。

## **成功的终审赔偿申索**

- 代表一家发展商根据《铁路条例》就屯门蓝地的住宅发展项目成功向终审法院进行索赔(汇报于《香港终审法院汇报》为 [2011] 14 HKCFAR 439)



## 徐诗婷 (Jovanne Zee)

合伙人

直线  
手提  
传真  
电邮

+852 2803 3761  
+852 5299 8063  
+852 2803 3618  
jovanne.zee@howsewilliams.com

徐律师是本行物业及建筑物管理业务部门的合伙人，专门处理房地产法律。徐律师代表房地产开发商、私募基金、高净值家族、跨国公司和金融机构提供有关商业、住宅及工业物业的购置、租赁和抵押融资的法律咨询服务。

徐律师在处理各类房地产相关交易拥有丰富的经验，包括以私人协议或通过公开投标出售及购买房地产或出售和收购房产控股公司股份以转让房产业权。

她还就有关地契和物业管理的事宜提供法律咨询，以及在所有类型的房地产相关建议和所有类型的产权转让、租赁、租用、印花税宽免事宜也富有经验。徐律师亦协助公司客户和金融机构在公司上市和重组前进行房地产相关的尽职调查工作。

徐律师获《法律 500 强》（亚太版）评为 2018 和 2019 年度房地产领域的 "明日之星"。她在 Citywealth 入选 "2019 年未来领袖百强：超级顾问"，并荣获 "年度最佳律师-IFC- 资深律师" 银奖。

徐律师操流利英语、广东话及普通话。

### ▼ 工作经验

- 2022 何韦律师行
- 2021 思雅仕律师行有限法律责任合伙
- 2013 罗夏信律师事务所
- 2010 礼德齐伯礼律师行

### ▼ 教育背景

- 2008 香港城市大学法学专业证书
- 2007 英国布里斯托大学法学硕士(商业)
- 2006 英国布里斯托大学法学士

### ▼ 专业认许／资格

- 2010 香港

### ▼ 专业团体

- 香港律师会会员



## Michael Withington (韦兆敦)

合伙人

直线  
手提  
传真  
电邮

+852 2803 3612

+852 5293 6967

+852 2803 3608

michael.withington@howsewilliams.com

**Michael** 富经验处理广泛的商业诉讼，包括涉及上市公司和高知名度的私营公司的股东纠纷（大部份涉及跨国性质）。他亦处理涉及金融服务机构的诉讼（包括不当销售申索及疏忽申索）、涉及董事的申索，以及资产收购纠纷。他为物业经理和房东提供有关执行公契和租约纠纷的法律咨询。

**Michael** 于何韦律师行的主要工作亦包括处理争讼性雇佣事宜（代表雇主及雇员处理法律事务），例如有关终止合同和薪酬的申索、离职后就业限制、歧视申索和合伙人争议。他就内部调查及纪律处分程序向雇主和法定机构提供法律意见。他亦曾代表多名个别人士处理证监会调查。**Michael** 拥有丰富经验进行及抗辩司法复核程序。

**Michael** 亦具丰富经验处理保险方面的事务，特别是就专业疏忽申索进行抗辩以及就保障范围事宜提供法律意见。他自 1998 年起担任香港律师专业弥偿计划的外聘律师，并代表本地及国际律师行处理各项申索。

### ▼ 工作经验

2015 何韦律师行

2012 高嘉力律师行

2002 史密夫斐尔律师事务所

1998 高露云律师行

1994 何敦 麦至理 鲍富律师行

### ▼ 教育背景

1987 澳洲悉尼大学法学学士

### ▼ 专业资格

1994 香港

1994 英格兰及威尔斯

1987 澳洲新南威尔士

### ▼ 专业团体

香港律师会会员

#### ▼ 经刊登判决

- Philippe Delhaise 诉 Ng & Co 及 Erving Brettell [HCA 10165/2000 ; CACV 386/2003]
- Mimi Monica Wong 诉 Mirko Sacconi [HCA 2061/2004]
- 贺英诉香港律师弥偿基金有限公司[HCCT 40/2004]
- Michael John Treloar Rowse 诉公务员事务局局长、行政长官及政务司司长 [HCAL 41/2007]
- GFI (HK) Securities LLC 诉 Kang Gyong Hee 及 ICAP Equities Asia Ltd [HCA 451/2015]

#### ▼ 专业认可

Michael 获《钱伯斯亚洲》评为第二等雇佣律师及第三等保险律师。评论包括：

2017：「他的举止冷静、镇定，能帮忙处理危机。」

2015：「资深律师」

「非常优秀的诉讼人—经验丰富及沉实稳重」

2014：「是经验丰富的诉讼人，他通晓其法律事务，给客户明智和考虑周到的法律意见」

「他是处理限制性契诺、合伙人争议及本地规管机构调查的能手」

2013：「提供非常迅速及明确的法律意见」...「无间断为客户提供即时回应及技术支援」

2012：「判断精确及法律技能卓越」...「是处理劳资事务上的商业诉讼事宜的资深律师」

2011：「在雇佣诉讼方面有深厚的经验」

## 我们的团队

### 梁健邦 (Tony Leung)

资深律师

梁律师于 2012 年加入何韦律师行。他完成了实习合同，取得一般商业、航运、医疗法律诉讼及公司／公司融资工作方面的经验，并于 2014 年获认许为律师。梁律师加入何韦律师行的商业争议解决团队，经常处理商业及保险诉讼和争议解决的事务。他亦有经验办理保险（包括董事及高级经理人员责任保险及专业弥偿）、失实陈述、债项追讨、股东争议及建设／大厦管理的法律事务。梁律师亦就有关资料私隐的事务提供法律意见，以及就提交新闻材料代表一家电讯／传媒公司处理法律事务。

自 2014 年起梁律师成为香港律师会专业弥偿保险计划的外聘律师，就承保范围及广泛的专业弥偿申索的抗辩提供法律意见。梁律师操流利英语、广东话和国语。



 **Howse Williams**  
何韋律師行

27/F Alexandra House  
18 Chater Road  
Central, Hong Kong SAR

T +852 2803 3688  
F +852 2803 3608 / Litigation / Regulatory  
F +852 2803 3618 / Corporate / Banking / Property  
F +852 2803 3680 / Matrimonial

[www.howsewilliams.com](http://www.howsewilliams.com)  
[enquiries@howsewilliams.com](mailto:enquiries@howsewilliams.com)