



 House Williams

物業及建築物管理業務

2022年7月

目錄

目錄.....	1
關於本行.....	2
我們的方向.....	3
物業 / 大廈管理業務.....	3
非爭訟性物業業務.....	4
葉冬生 (Alan Yip).....	5
徐詩婷 (Jovanne Zee).....	10
Michael Withington (韋兆敦).....	11
我們的團隊.....	13

何韋律師行是一間香港獨立律師事務所，其律師經驗豐富，具建設性及前瞻性思維。

關於本行

我們的主要業務領域包括：醫療疏忽及醫護；企業／商業事務及企業融資；商事及海事爭議解決；保險、人身傷害及專業彌償保險；僱傭；家庭及婚姻；物業及建築物管理；銀行業務；欺詐行為；金融服務／企業監管及合規事宜。

作為一間獨立的律師事務所，使我們將涉及法律及商業利益衝突的情況減至最低，能代表各行各業的客戶處理各種法律事務。本行合夥人在香港發展事業多年，對國際業務及亞洲地區業務有深刻的了解。

何韋律師行的合夥人及其團隊秉承務實的商業態度，致力以符合客戶商業目標的方式，提供高質素的法律意見以解決法律事宜，在業界建立了超卓的聲譽。

我們的方向

本行為欲以省時經濟的方式解決爭議性及非爭議性物業和建築物管理問題的客戶，提供務實及具遠見的法律服務。本行熟悉各方面物業及建築物管理事務，亦深明客戶需要商業化的方法處理物業及建築物管理問題。因此，本行讓客戶切實了解本行服務，並為客戶提供務實、商業化的方法解決物業及建築物管理問題。

物業／大廈管理業務

本行客戶包括若干最大規模的國際房地產服務代理、上市物業發展商、國際及本地建築物管理公司、半政府機構、物業投資基金；商住樓宇的業主立案法團；香港的商業及個人業主和租客。我們的團隊曾就下列各項提供意見：

- 根據土地文件承擔的權利及義務，例如公契、政府批地書、建築圖則、內部指引等；
- 草擬公契、內部指引、租約、牌照及其他與土地有關的文件；
- 解釋佔用許可證及就處所使用及用途的重大變更提供意見；
- 地役權／通行權、非法構築物、逆權管有、滋擾申索、公眾範圍、斜坡、欠妥的建築物；
- 就商住／零售物業租賃協議的條款提供法律意見，以及解決涉及商住／零售物業的業主與租客爭議及就欠繳租金／管理費及有關損害賠償提起法律程序，以及申請物業管有權
- 業主立案法團與物業業主之間在違反公契申索中的爭議，包括提出緊急禁制令申請；
- 涉及因疏忽及詐騙違反工程／建築合約的爭議；
- 就招標工作、預算及賬目和出資向業主立案法團及建築物管理公司提供意見；
- 向建築物管理公司／業主立案法團提供其權力、權利及義務的意見；
- 就關於政府的土地發展政策的司法覆核提供意見。

非爭訟性物業業務

本行的非爭訟性物業業務由李雪豔律師率領。李律師之前於地政總署的法律諮詢及田土轉易處工作。她於下列範疇具豐富經驗：

- 審閱、草擬及協商物業的買賣協議及其他土地相關文件
- 就物業業權提供法律意見
- 識別業權瑕疵及就可用的補救方法提供法律意見
- 處理買賣、饋贈、按揭及其他涉及物業的交易
- 就政府補助的條款包括「修訂書」及「免除書」提供法律意見
- 就土地許可用途提供法律意見
- 就有關政府補助的強制執行行動的事宜提供法律意見
- 就「公契」的條款及共同擁有人的權利與義務提供法律意見
- 審閱、草擬及協商租約及退回租賃書
- 就租賃事宜及業主與租戶間的權利與義務提供法律意見



葉冬生 (Alan Yip)

合夥人

直線
手提
傳真
電郵

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

葉律師是何韋律師行的合夥人。他擅長的範疇包括：土地強制出售、一手住宅銷售法規合規、一手樓盤銷售、以發展重建為目的之策略收購、商業房地產（併購和合資）、建築圖則和城市規劃的法律事宜、房地產相關訴訟（司法覆核、建築圖則上訴、城市規劃上訴）、政府官契事宜（地契修訂及換地申請）、大型租賃項目、複雜印花稅法律意見及中國房地產項目和收購。

「葉冬生是一個充滿活力、知識淵博，具有很強的商業頭腦的律師。」 - 亞太法律500強（2019年）

▼ 工作經驗

2022 何韋律師行
2004 孖士打律師行

▼ 教育背景

香港大學法學專業證書
香港大學法學學士

▼ 專業認許／資格

2006 英格蘭及威爾斯
2004 香港

▼ 專業團體

香港律師會會員

▼ 部分重要交易

商業房地產 (併購和合資)

- 代表客戶收購位於北角京華道18號的全棟22層甲級寫字樓，收購價為99.5億港元。收購方式透過收購物業控股公司的股權進行。標價相當於每平方尺約30,169港元，是當時北角辦公室用地交易的最高價格。
- 代表一家發展商收購新界屯門大型住宅用地(現名為珺瓏灣)的交易，收購價為66億港元。收購方式透過收購物業控股公司的股權進行。該項目是2017年單一住宅用地最大規模的交易之一。
- 代表中國發展商以47億港元收購一家物業控股公司的全部股權的交易。該項收購包括新界和生圍的主要地段，涉及約20.74公頃(或223萬平方尺)土地。

- 代表一家香港主要物業發展商出售作價為30億港元的商場，由香港鐵路有限公司營運的兩家購物中心德福廣場二期及PopCorn第二期的所有經濟權益。
- 代表一家香港主要物業發展商出售約23.6億港元的合資公司的45%權益，該合資公司為上環信德中心的物業控股公司，持有信德中心的若干物業，包括購物中心的可出租面積214,486平方尺、辦公室總面積13,827平方尺及85個停車位。
- 代表一間知名中國發展商收購九龍東京街的住宅用地(現名為睿峰)，收購方式透過收購物業控股公司的股份及股東貸款進行，代價超過 25億港元。
- 代表香港一家主要的發展商出售約12.1港元的四家物業控股公司的全部股權及位於跑馬地桂芳街8號的住宅項目的目標物業，。
- 代表一家牽頭發展商出售位於柏架山道的住宅用地，涉及前公務員建屋合作社計劃，售價為18.5港元，出售方式透過出售多個物業控股公司的股權進行。

強制售賣土地申請

- 處理重建價值最高超過47億港元，為截至2021年史上最高的重建價值及答辯人數最多(35名答辯人)，最大規模的強制售賣申請，該申請亦是古物諮詢委員會列為「一級歷史的香港建築」的建築物之首個強制售賣申請(LDCS 27000/2018)。
- 處理全香港首個公務員建屋合作社計劃的強制售賣申請，地址為柏架山道2、4、6、8號(LDCS 13000/2019)。
- 就灣仔蘭杜街和晏頓街的寶華大廈及出租大樓的多幢住宅大廈成功作出強制售賣申請，該申請為當時在重建價值(超過20億港元)及答辯人數(於訴訟展開時達35名答辯人)而言為香港最大規模的強制售賣申請(LDCS 1000/2015)。
- 代表大業主就堅尼地城吉席街93-95號取得強制出售命令(LDCS 22000/2020)。
- 代表大業主就深水埗海壇街244-256號成功取得強制出售命令(LDCS 32000/2018)。
- 代表大業主就2016年對前啟德大廈用地授出的強制出售命令所施加的建築規約取得42個月的續期(LDCS 4000/2013)。
- 就位於九龍自由道9、9A、11及11A 及13-13A商/住綜合用途樓宇成功作出兩項強制售賣申請(LDCS 3000/2018 and LDCS 4000/2018)。
- 就位於界限街168、168A、168B、168C的住宅大廈成功作出強制售賣申請(LDCS 25000/2014)。
- 就位於喇沙利道10、10A、12、12A的住宅大廈成功作出強制售賣申請(LDCS 42000/2012)。

一手住宅銷售法規合規

- 葉律師為少數直接參與香港首條規管一手住宅物業銷售條例《一手住宅物業銷售條例》(「該條例」)的整個立法過程的私人執業律師之一，於過程中就該條例對房地產行業的影響提供全面的意見：自 2011年提出該條例的議案起，葉律師便開始於整個立法程序代表香港地產建設商會與政府協商。
- 經常接受報章、雜誌及傳媒訪問，分享有關該條例的合規事宜的城中熱門話題分享意見(包括星島日報、新城電台、信報財經新聞、智富雜誌等)。
- 自2012年起，舉行超過70個研討會，出席者超過1,000人，包括發展商(大部分為恒生指數成分股)、法律專業、測量師及法律學生，以就該條例的合規事宜作出介紹和提供訓練。

一手樓盤銷售

- 挑選大型/豪宅項目：臻譽、柏傲莊、傲瀧、凱滙、珺瓏灣、上源、蔚藍東岸、荔枝角道888號、富豪·山峯、大潭道45號、臻藝、臻尚、臻頤、殷然、蔚然、瑋然、瀚然、西灣臺1號、My Central、逸瓏灣。
- 挑選大型/豪宅項目：臻譽、柏傲莊、傲瀧、凱滙、珺瓏灣、上源、蔚藍東岸、荔枝角道888號、富豪·山峯、大潭道45號、臻藝、臻尚、臻頤、殷然、蔚然、瑋然、瀚然、西灣臺1號、My Central、逸瓏灣。

城市規劃及建築圖則申請和上訴

- 代表一間知名發展商成功於上訴法院的訴訟推翻城市規劃委員會拒絕就西半山西摩道的住宅重建項目放寬地積比率和建築物高度限制的決定(匯報於《香港法律匯報與摘錄》[2009] 3 HKLRD 339)。
- 代表一家主要集裝箱碼頭的營運商成功要求城市規劃委員會放寬向葵涌多個集裝箱碼頭用地(涉及總樓面面積超過600萬平方米，投資額為數十億港元)施加的高度限制。
- 成功代表一間發展商向建築物上訴審裁小組作出上訴，推翻建築事務監督拒絕銅鑼灣禮頓道酒店發展的建築圖則的決定。

策略性大型收購重建項目

- 代表一間知名香港發展商處理策略性收購，以合併香港灣仔永豐街21至31號的所有單位的業權作以重建用途。作為收購程序的一部分，葉律師亦就多個高度複雜的房地產法律問題提供法律意見，包括在地積比率及總樓面面積方面的重建潛力、大廈管理爭議、強制出售申請策略、提交建築圖則、向建築物上訴審

裁小組提出建築物上訴以對建築事務監督否決建築圖則提出異議，以及對城市規劃委員會建議向日後的用地重建施加限制作出反對。

代表一家大型中國開發商成功收購香港數個住宅樓宇的大量單位(超過80%為不分割分數)。有關收購透過收購多家物業控股公司的股權進行，涉及的總代價超過6.5億港元，以就重建目的作出強制出售申請鋪路。

- 代表一家知名的發展商收購政府於康和大廈持有的權益，以完成鯽魚涌太古坊的所有權合併，其涉及以太古城中心第三期的十層辦公室用地交換由政府持有的康和大廈的8層樓面的所有面積。這項收購是發展商重要的交易，原因是這是為將三座現有工業大廈改建為兩座甲級辦公室大樓所需合併的太古坊全部所有權而進行的最後收購部分。該項交易涉及草擬複雜的法律文件，因為在完成換地後，政府將成為太古城中心第三期的共同業主。除大廈公契外，還就太古城中心第三期的辦公用房擬備定製的附屬大廈公契。發展商需要向政府授出多項通行權、地役權及使用權以供使用及營運太古城中心第三期的辦公場所。
- 代表大業主成功收購西半山堅道、西摩道、衛城道的多個用地的全部權益，以作全面的住宅重建(現名為蔚然、瑋然、瀚然及殷然)。

大型山租項目

- 代表地主成功與香港最高大廈環球貿易廣場(ICC)內的一家投資銀行將10年期租約續期。該項交易涉及14層辦公室用地(總樓面面積為499,859平方尺)。
- 代表地主將ICC的三個大型獨立辦公室租賃予德意志銀行、瑞信銀行及摩根士丹利，其涉及複雜的租賃結構及特殊權利及權益的授出，以及總租金收入為數十億港元。
- 代表一家知名的發展商將廣州太古滙的辦公室用地租賃予香港上海滙豐銀行，為當時南華地區其中一項最大型的獨立辦公室租賃交易。
- 代表一家知名的發展商處理中國廣州的大型全面發展項目的辦公室及零售處所的預租及租賃，涉及超過400萬平方尺。
- 代表一家知名的發展商出租香港及中國的大型購物中心及辦公室(包括ICC、二號海港廣場、上海國際金融中心、apm、朗豪坊、德輔道中33號、寶翠園西寶城及昇悅商場)。

中國房地產項目、合資公司、土地收購

- 代表李錦記集團成立的合資公司及萬科集團向瑞安房地產收購上海新天地企業天地三期，收購價為人民幣57億元，收購方式透過收購物業控股公司的股本進行。有關交易是2015年中國其中一項最大型的獨立地產交易。

- 代表一個合資項目的主要發展商處理廣州名為太古匯的大型全面發展項目，包括辦公室、酒店、購物中心，涉及投資額超過人民幣60億元。
- 就名為上海國際金融中心並由零售、商業、辦公室及酒店組成的大型混合用途開發項目向主要發展商提供法律意見。
- 就開發上海徐匯區匯海中路3號作零售、辦公室、酒店、娛樂及住用處所的混合用途大樓的發展、租賃及出售向主要發展商提供法律意見。
- 就中國不同種類的物業發展項目所授出的國有土地使用權及物業管理事宜的「招標、拍賣、掛牌」申請向不同發展商提供法律意見。

政府租契修訂及換地

- 代表一家中國發展商就元朗和生圍的大型住宅發展項目兼濕地修復計劃向地政總署作出換地兼租契修訂申請，涉及地價約40億港元。計劃的全面發展項目包括濕地修復面積(由超過200間房屋及濕地棲息地組成)。該等申請涉及就濕地棲息地及原址換地同步申請租契修訂，以獲授新地段作私人住宅用途。
- 就原址換地申請、修訂政府租契、評估地價、總綱發展藍圖、租契續期、刪除非厭惡性行業條款及建築規約續期向發展商及慈善機構提供法律意見。

司法審查申請

- 代表一家主要發展商成功就西半山衛城坊進行司法覆核申請，要求城市規劃上訴委員會放寬地積比率限制(並因此增加可予建築的許可總樓面面積)。
- 代表一家主要發展商進行物業相關的司法覆核申請，包括政府租契續期、檢討城市規劃委員會對城市規劃上訴的決定及上訴審裁處對一般建築物上訴的決定。

成功的終審賠償申索

- 代表一家發展商根據《鐵路條例》就屯門藍地的住宅發展項目成功向終審法院進行索賠(匯報於《香港終審法院彙報》為 [2011] 14 HKCFAR 439)



徐詩婷 (Jovanne Zee)

合夥人

直線
手提
傳真
電郵

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

徐律師是本行物業及建築物管理業務部門的合夥人，專門處理房地產法律。徐律師代表房地產開發商、私募基金、高淨值家族、跨國公司和金融機構提供有關商業、住宅及工業物業的購置、租賃和抵押融資的法律諮詢服務。

徐律師在處理各類房地產相關交易擁有豐富的經驗，包括以私人協議或通過公開投標出售及購買房地產或出售和收購房產控股公司股份以轉讓房產業權。

她還就有關地契和物業管理的事宜提供法律諮詢，以及在所有類型的房地產相關建議和所有類型的產權轉讓、租賃、租用、印花稅寬免事宜也富有經驗。徐律師亦協助公司客戶和金融機構在公司上市和重組前進行房地產相關的盡職調查工作。

徐律師獲《法律 500 強》（亞太版）評為 2018 和 2019 年度房地產領域的 "明日之星"。她在 Citywealth 入選 "2019 年未來領袖百強：超級顧問"，並榮獲 "年度最佳律師-IFC- 資深律師" 銀獎。

徐律師操流利英語、廣東話及普通話。

▼ 工作經驗

- 2022 何韋律師行
- 2021 思雅仕律師行有限法律責任合夥
- 2013 羅夏信律師事務所
- 2010 禮德齊伯禮律師行

▼ 教育背景

- 2008 香港城市大學法學專業證書
- 2007 英國布里斯托大學法學碩士(商業)
- 2006 英國布里斯托大學法學士

▼ 專業認許／資格

- 2010 香港

▼ 專業團體

香港律師會會員



Michael Withington (韋兆敦)

合夥人

直線
手提
傳真
電郵

+852 2803 3612
+852 5293 6967
+852 2803 3608
michael.withington@howsewilliams.com

Michael 富經驗處理廣泛的商業訴訟，包括涉及上市公司和高知名度的私營公司的股東糾紛（大部份涉及跨國性質）。他亦處理涉及金融服務機構的訴訟（包括不當銷售申索及疏忽申索）、涉及董事的申索，以及資產收購糾紛。他為物業經理和房東提供有關執行公契和租約糾紛的法律諮詢。

Michael 於何韋律師行的主要工作亦包括處理爭訟性僱傭事宜（代表僱主及僱員處理法律事務），例如有關終止合同和薪酬的申索、離職後就業限制、歧視申索和合夥人爭議。他就內部調查及紀律處分程序向僱主和法定機構提供法律意見。他亦曾代表多名個別人士處理證監會調查。**Michael** 擁有豐富經驗進行及抗辯司法覆核程序。

Michael 亦具豐富經驗處理保險方面的事務，特別是就專業疏忽申索進行抗辯以及就保障範圍事宜提供法律意見。他自 1998 年起擔任香港律師專業彌償計劃的外聘律師，並代表本地及國際律師行處理各項申索。

▼ 工作經驗

2015 何韋律師行
2012 高嘉力律師行
2002 史密夫斐爾律師事務所
1998 高露雲律師行
1994 何敦 麥至理 鮑富律師行

▼ 教育背景

1987 澳洲悉尼大學法學學士

▼ 專業認許／資格

1994 香港
1994 英格蘭及威爾斯
1987 澳洲新南威爾士

▼ 專業團體

香港律師會會員

▼ 經刊登判決

- Philippe Delhaise 訴 Ng & Co 及 Erving Brettell [HCA 10165/2000 ; CACV 386/2003]
- Mimi Monica Wong 訴 Mirko Sacconi [HCA 2061/2004]
- 賀英訴香港律師彌償基金有限公司[HCCT 40/2004]
- Michael John Treloar Rowse 訴公務員事務局局長、行政長官及政務司司長 [HCAL 41/2007]
- GFI (HK) Securities LLC 訴 Kang Gyong Hee 及 ICAP Equities Asia Ltd [HCA 451/2015]

▼ 專業認可

Michael 獲《錢伯斯亞洲》評為第二等僱傭律師及第三等保險律師。評論包括：

2017：「他的舉止冷靜、鎮定，能幫忙處理危機。」

2015：「資深律師」

「非常優秀的訴訟人—經驗豐富及沉實穩重」

2014：「是經驗豐富的訴訟人，他通曉其法律事務，給客戶明智和考慮周到的法律意見」

「他是處理限制性契諾、合夥人爭議及本地規管機構調查的能手」

2013：「提供非常迅速及明確的法律意見」...「無間斷為客戶提供即時回應及技術支援」

2012：「判斷精確及法律技能卓越」...「是處理勞資事務上的商業訴訟事宜的資深律師」

2011：「在僱傭訴訟方面有深厚的經驗」

我們的團隊

梁健邦 (Tony Leung)

資深律師

梁律師於 2012 年加入何韋律師行。他完成了實習合同，取得一般商業、航運、醫療法律訴訟及公司／公司融資工作方面的經驗，並於 2014 年獲認許為律師。梁律師加入何韋律師行的商業爭議解決團隊，經常處理商業及保險訴訟和爭議解決的事務。他亦有經驗辦理保險（包括董事及高級經理人員責任保險及專業彌償）、失實陳述、債項追討、股東爭議及建設／大廈管理的法律事務。梁律師亦就有關資料私隱的事務提供法律意見，以及就提交新聞材料代表一家電訊／傳媒公司處理法律事務。

自 2014 年起梁律師成為香港律師會專業彌償保險計劃的外聘律師，就承保範圍及廣泛的專業彌償申索的抗辯提供法律意見。梁律師操流利英語、廣東話和國語。



 **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
enquiries@howsewilliams.com