



地址：黃大仙竹園（南）邨秀園樓地下 102-121 室 網址：www.schsa.org.hk
電話：2345 5265 傳真：2344 8680 電郵地址：info@osseo.info

強拍專訊

編輯：支援長者業主外展服務先導計劃 出版日期：2013 年 3 月
督印：李淑玲 印刷數量：1000 份 非賣品 版權所有

服務經理的話

「支援長者業主外展服務先導計劃」轉眼已推出兩週年，回想成立之初，由於屬全新的社會服務，在沒有任何服務模式參考下，團隊憑著助人自助的信念，不斷發掘並了解長者業主的需要；同時，在法律顧問及測量顧問的協助下，同工對物業收購及強拍的知識得以更穩固，另外，有賴各服務機構的支持及信任，本服務得以在地區上推廣予眾業主。

曾有人問我：「你們的服務是要長者業主妥協嗎？」其實，本服務成立的目的，是希望各長者業主及家屬在掌握有關物業收購及強拍的資訊後，作出適合其個人的決定。故此，若長者業主已考慮各方面的因素，不論其意願如何，團隊均予以尊重，並作出適切的支援。正因如此，教育講座是本團隊重點工作之一，我們在二零一三年會繼續推展相關工作。

我們期望各長者業主及家屬認識有關資訊後，一如本會的服務宗旨，可隨心選擇在社區過著有素質的晚年生活。

二零一三年三月

強拍資訊欄

自《土地（為重新發展而強制售賣）條例》在 1999 年生效至 2013 年 2 月底，土地審裁處共收到 192 宗強拍申請。而 2012 年 1 月至 2013 年 2 月底，則共接獲 61 宗強拍申請，當中 43 宗為根據八成門檻而提交申請。

獲發出強制售賣令	遭拒絕發出或剔除	已暫緩執行或撤銷申請	現正處理中
43	2	87	60



為了應付樓市過熱的情況，政府於 2012 年 10 月推出「買家印花稅」，以及調高「額外印花稅」的稅率及延長須繳交「額外印花稅」的物業持有期。立法會現正審議相關的《2012 印花稅（修訂）條例草案》（《條例草案》）。我們現將有關措施簡介如下：

a 買家印花稅

待相關法例完成修訂後，「買家印花稅」適用於香港永久性居民以外的任何人士（包括公司）購入住宅物業；除現有印花稅及「額外印花稅」（如適用）外，所有住宅物業亦受限於劃一 15% 的「買家印花稅」。

《條例草案》建議，因原有的一個住宅物業依據由土地審裁處根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》作出的售賣令已出售，而取得的另一個替代住宅物業，交易可獲豁免徵收「買家印花稅」。

b 額外印花稅

任何以個人或公司名義，於 2012 年 10 月 27 日或之後取得住宅物業，並在取得後 36 個月內將其轉售，於相關法例完成修訂後，均須按新的稅率，計算和繳交「額外印花稅」。計算「額外印花稅」的適用稅率按賣方或轉讓方轉售或轉讓前持有物業的不同持有期而定：

物業持有期	稅率	
	（如物業是在 2010 年 11 月 20 日至 2012 年 10 月 26 日期間取得）	（如物業是在 2012 年 10 月 27 日或以後取得）
6 個月或以內	15%	20%
超過 6 個月但在 12 個月或以內	10%	15%
超過 12 個月但在 24 個月或以內	5%	10%
超過 24 個月但在 36 個月或以內	---	10%

按《土地（為重新發展而強制售賣）條例》發出的強制售賣令作出的住宅物業售賣，可獲豁免繳納「額外印花稅」。

另外，財政司司長於 2013 年 2 月 22 日宣佈，政府將修訂《印花稅條例》，調高「從價印花稅」的稅率及推前向非住宅物業交易徵收「從價印花稅」，由向售賣轉易契徵收改為向買賣協議徵收。任何以個人或公司名義，在 2013 年 2 月 23 日或以後取得的住宅物業（除非該住宅物業是由香港永久性居民取得而該香港永久性居民在取得有關住宅物業時，在香港沒有擁有其他任何住宅物業）和非住宅物業，均須按新的稅率徵收「從價印花稅」。在 2013 年 2 月 23 日之前的交易，則按原有的印花稅機制處理。

工作分享

為讓各位更深入了解本計劃的工作，我們的同工為大家作簡單介紹吧！

1 外展服務

本計劃的社工於收購及強拍活躍的地區，進行家訪及派發服務單張等工作。透過主動接觸街坊，以發掘受影響的長者業主。

我們亦會在收購活躍的地區設立街站，除讓市民認識本計劃外，更拉近與街坊之間的距離。期間街坊均樂意與我們接觸，讓我們得知他們的疑慮，以作出跟進。



2 諮詢服務

本服務提供熱線電話、電郵及網頁，市民可隨時致電，或透過瀏覽我們的網頁得知最新消息。

3 個案服務

同時，我們亦會在強拍聆訊中認識到受影響的業主，我們了解各業主的個別情況後，會以個案形式提供不同程度的支援。

4 社區教育

本計劃的社工在各區長者中心及收購活躍的地區舉行教育講座，其中與聯合調解專線辦事處合辦的講座，更邀得調解員作嘉賓。讓長者業主及其家屬了解我們的服務及強拍程序外，亦認識調解相關的資訊。



強拍條例知多少？

大家可能偶爾在報章或電視留意到有關強拍條例的報導。所謂強拍條例，是《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（香港法例第 545 章）的俗稱。

政府在 1996 年的《香港市區重建》政策文件中公布市區更新策略，以處理市區老化，和改善舊區居民的居住環境的問題。策略的其中一個部分是要制定法例，以便業權分散的私人樓宇業主能把地段重新發展。《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（《條例》）草案經立法會在 1998 年詳細討論後通過，自 1999 年起正式生效，以便利業主和私人機構參與和加快舊區重建。

為了提高舊樓重新發展的機會，協助解決樓宇失修的問題，並考慮到香港樓宇日趨老化及配合香港不斷轉變的經濟環境，政府自 2006 年就《條例》展開諮詢，並在 2010 年初提出了《土地（為重新發展而強制售賣）（指明較低百分比）公告》（《公告》），就以下三類地段訂明較低的強制售賣申請門檻，由不少於 90% 業權降至不少於 80% 業權：

- 1 地段上每個單位均佔業權份數 10% 以上
- 2 樓齡達 50 年或以上的樓宇
- 3 位於非工業地帶，而地段上所有樓宇均為樓齡達 30 年或以上的工業大廈



《公告》經立法會審議，於 2010 年 4 月 1 日生效。

《公告》並無改變《條例》下的其他要求，即申請人仍須令土地審裁處信納基於現有樓宇的樓齡或其維修狀況，該地段理應重新發展，及多數份數擁有人已採取合理步驟以獲取該地段的所有不分割份數，才可獲審裁處發出強制售賣令。



個案分享

支援的不單是長者

服務計劃的熱線電話響起，電話中道來是一番感謝，感謝工作人員的幫忙及協助，令她及其父母在漫長的物業收購過程中得到支援。來電者說：「問題看起來只是長者需要幫助，原來我們一家人也需要幫助及支援。」

在一年多前，盧小姐（化名）第一次主動來電查詢，表示自己的父母均已八十多歲，與家人一同擁有一間位處唐樓地下的商舖，而盧小姐的父母一直以該物業的租金收入作為退休後的生活費。兩年前起大廈陸續受私人發展商收購，她因此致電熱線查詢，希望了解計劃提供的服務，但盧小姐擔心自己並非長者業主，服務計劃能否協助她們一家面對這從未遇過的問題。

工作人員接到盧小姐的查詢後，詳盡解釋本計劃提供的服務，表示只要是長者或其直系親屬，計劃都可以提供支援。其後工作人員邀請盧小姐及父母一同出席本計劃舉辦的公開講座，令盧小姐及其父母了解不同專業範疇可提供的協助，亦詳細解釋物業收購及「強拍」時可能出現的情況，希望幫助盧小姐一家減低其憂慮。

由於盧小姐一家未能與發展商達成協議，私人發展商終向法庭申請「強拍」，盧小姐一家因而要到不同的地方處理「強拍」事宜，而盧小姐的父母已經年老，更令他們感到十分勞累。工作人員一直陪伴盧小姐一家，包括出席法庭聆訊、調解講座、了解調解先導計劃等，並不時與盧小姐分析其狀況。最終，盧小姐跟私人發展商在多次討論後達成和解，解決了一個困擾她長達兩年的情況。



搬家了

為配合服務發展，本計劃辦事處已於 3 月 9 日，正式搬往黃大仙竹園（南）邨，敬請留意！

地址：黃大仙竹園（南）邨秀園樓地下 102-121 室

我們的服務時間維持不變：

星期一至五：09:00-17:30

星期六：09:00-12:30

星期日及公眾假期休息



有用資訊

長者安居協會 - 「支援長者業主外展服務先導計劃」

電話：2345 5265

網址：<http://www.osseo.info>

香港房屋協會《土地（為重新發展而強制售賣）條例》資訊服務

電話：2839 7188（總辦事處）

網址：http://bmms.hkhs.com/chi/land_ordinance_cap545.html

聯合調解專線辦事處 - 「調解先導計劃」

電話：8103 3833

網址：<http://lcsromediation.hk>

香港測量師學會

電話：2526 3679

網址：<http://www.hkis.org.hk>

香港律師會

電話：2846 0500

網址：<http://www.hklawsoc.org.hk>

土地審裁處

電話：2771 3034

網址：http://www.judiciary.gov.hk/tc/crt_services/ppht/html/lands.htm