



Senior Citizen Home Safety Association

# 強拍專訊

支援長者業主外展服務

## 目錄：

..P.1

新同事介紹

..P.2

強拍條例知多少？

..P.3

資訊多面睇

..P.4 - P.5

強拍資訊欄

工作回顧

..P.6

服務經驗分享

..P.7

個案分享

..P.8

有用資訊

**買賣樓宇並不是到街市買棵菜。記得自己購買物業時，壓力甚大，有好幾天睡不著，背負數十年的債，為的都是希望家人安居。**

長者的物業除了是一個單位外，亦充滿著長者的回憶。兒孫在家中成長、在每一個角落跑跳碰，牆身的剝落及地板的凹陷紀錄著家人的喜怒哀樂，是肯定長者業主成就的紀錄冊，對一生感到滿足及自豪。

面對突如其來的收購，賣與不賣的決定、眾多的買賣條款、財務業權的安排、日後的居所等等，若然處理不善，心理上難免積存失望感。

我希望透過團隊累積的經驗，陪伴長者業主經歷，作出適合其個人或家庭需要的決定，以達至安居樂業。



大家好！我叫梁浩丹，  
是新加入「支援長者業主外展服務」的社工。

## 《土地(為重新發展而強制售賣) (指明較低百分比)公告》

「強拍條例」與舊樓業主的生活息息相關，所謂強拍條例，其實是《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》政策文件中公佈市區更新策略，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變化的經濟環境，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》)。

《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。

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：

- 地段上每個單位均佔業權份數10%以上



- 樓齡達50年或以上的樓宇



- 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



# 如何查閱樓齡、實用面積、業權份數及地段編號等資料？

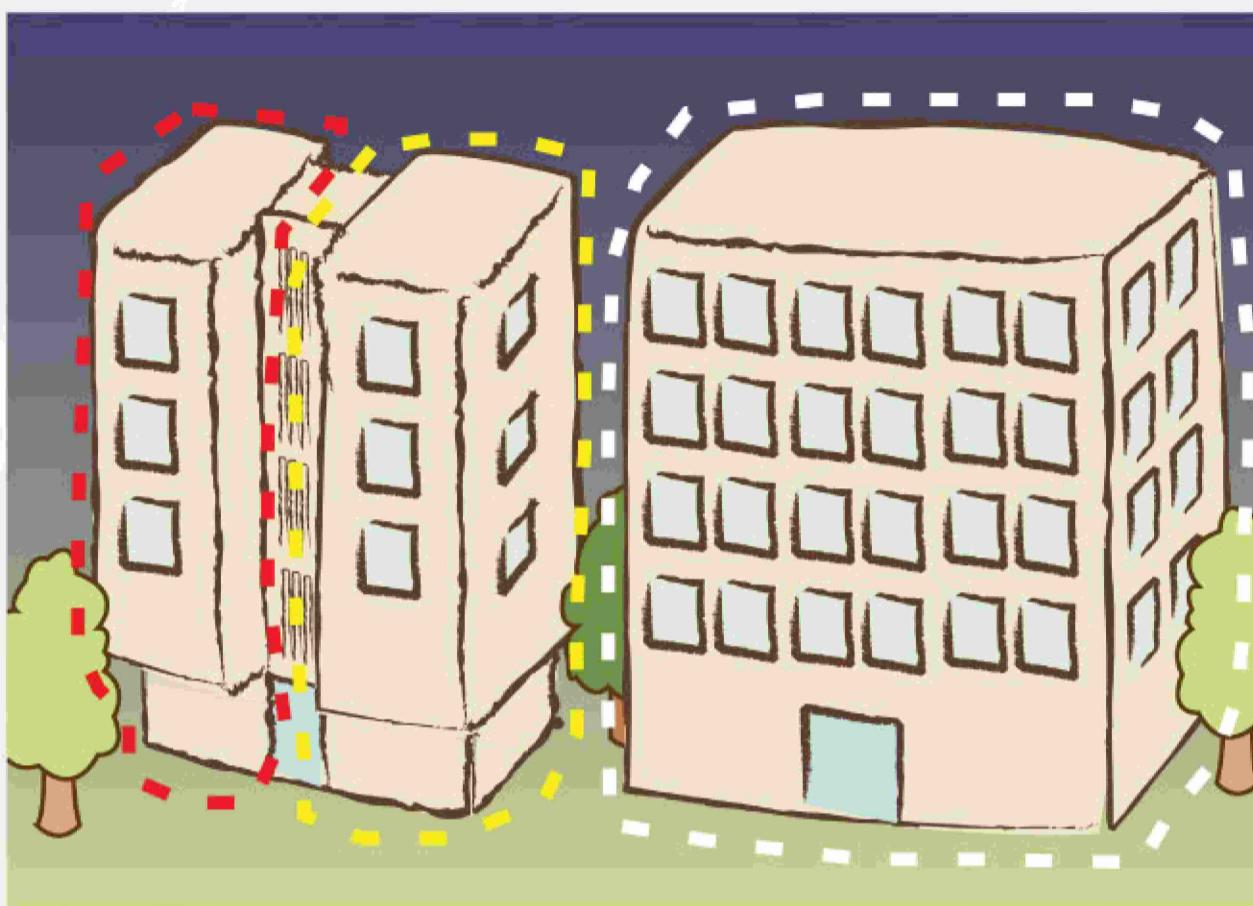
《強拍條例》中所提及的樓齡，一般是以屋宇署發出的佔用許可證(俗稱入伙紙)之日起計算，小業主可從以下途徑查閱資料。

## 樓齡

- 透過屋宇署申請入伙紙副本，費用為港幣38元(非核證副本)/45元(核證副本)。

## 樓齡及實用面積

- 差餉物業估價署的「物業資訊網」(網址 [www.rvdpi.gov.hk](http://www.rvdpi.gov.hk))也可查閱大廈樓齡，費用為港幣9元，惟以正式入伙紙所顯示的落成日期為準。



## 不分割業權份數

不分割業權份數是指當整座樓宇座落在同一地段上時，業主除擁有專用單位外，同時亦獲分配該地段所佔的業權份數，小業主可從以下途徑查閱相關資料。

- 從大廈公契中閱覽所列出樓宇每個單位的不分割業權份數。

## 地段編號

地段編號是政府編配給一幅土地的獨有編號，作識別用途。

- 土地註冊處「綜合註冊資訊系統網上服務」(網址 [www1.iris.gov.hk/eservices](http://www1.iris.gov.hk/eservices))可查閱物業單位的註冊紀錄，當中會顯示有關物業單位的地段編號，費用為港幣10元(現時紀錄)。

## 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2014年10月底，土地審裁處共收到223宗強拍申請，當中：

申請宗數	
■ 獲發出強制售賣令	80
■ 遭拒絕或剔除	2
■ 已暫緩執行 或撤銷申請	109
■ 現正處理中	32

香港分區	強拍數字	灣仔	25
中西區	49	深水埗	20
油尖旺	41	南區	5
九龍城	40	觀塘	4
東區	38	黃大仙	1

《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》於2010年4月1日正式生效，就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。由條例修訂至2014年10月底，共接獲158宗強拍申請，當中93宗為根據八成門檻而提交申請。

## 工作回顧

### 外展服務 01



小巴內宣傳海報

本服務社工於收購活躍的地區進行家訪、派發服務單張及設立街站，以認識各長者業主及其家屬，並在有需要時作出跟進。過去數月，本團隊分別在葵青區、油尖旺、黃大仙、北區、屯門區、深水埗區、九龍城區、沙田區、大埔區、元朗區、荃灣區、中西區、東區、南區及灣仔區提供相關外展服務，讓區內市民認識本計劃，減輕他們面對物業收購及強拍的疑慮。



## 地區講座

協會於2014年6月及7月分別於土瓜灣區及中西區舉辦「舊樓物業知多少」系列地區講座，並分別邀請到路政署代表講解中九龍幹線工程對樓宇安全影響及市區重建局代表講解樓宇維修綜合支援計劃。除了讓地區人士加強認識強拍條例、周邊基建項目及舊樓維修的相關資訊外，更令受私人發展商收購影響的人士有一互相交流的機會。

## 長者中心講座

2014年3月至2014年8月期間，協會亦曾於不同的長者服務單位進行教育講座，讓長者業主掌握物業收購的相關資訊。



## 「強拍知多啲」系列文章

讓長者業主從不同渠道認識強拍相關資訊，協會推出「強拍知多啲」系列文章，並邀請長者中心刊登於其服務通訊內。

## 社區體驗計劃 03

協會分別與香港理工大學建築及房地產學系及香港專業教育學院青衣分校土木工程、建築及測量學系於2014年2至4月合辦社區體驗計劃，讓學生們認識強拍條例及計劃服務內容，並由協會社工帶領下，於收購活躍的地區舉行街頭諮詢站，切身了解居民的處境及憂慮，讓學生反思市區重建對居民的影響。



理工學生每家每戶探訪街坊並介紹服務



(上) 活動前講解

(下) IVE學生透過小遊戲與街坊互動



## •• 01

### 我與地區 協作伙伴

走訪舊區唐樓宣傳本服務是我們核心外展工作之一，其間亦可以了解個別大廈有否出現收購等情況。



根據2014年2月發展局公佈，全港40年樓齡以上的舊樓約有9900棟。

縱然舊樓數量相當龐大，在

服務提供的層面上，團隊期望可及早掌握私人發展商進行收購的消息，從而作出適切的介入。因此，地區協作伙伴對本服務尤其重要。協作伙伴並不限於社福機構、組織或團體，可以是大廈業主立案法團委員、地區的小商戶

、舊樓的街坊，甚至是舊樓的管理員。正因為他們每天都生活在社區當中，對區內的情況瞭如指掌，作為協作伙伴，他們的「情報」往往是最快最新。

本服務成立至今超過三年，近年在各舊區已建立一定的網絡及伙伴關係。故此，近年曾有地區協作伙伴於物業收購初期已聯絡同工有關大廈的情況，讓團隊可於短時間內在地區舉辦講座、街站及進行家訪等，為業主提供正確資訊之餘，並與他們一同面對物業收購路。

## 集思廣益

## •• 02

### 社工 多面睇

過往工作中不論物業收購情況是否活躍，業主也希望得到更多的「專業」支援。

有時他們需要的不單是專業的測量師或律師團隊協助，更重要的是他們面對收購及強拍時有「人」陪伴他們。

俗語說「法律不外乎人情」，但法律有時往往是充滿框架，法官亦不能因同情當事人而隨意裁決，一切都須依循法律理據而作出審理。而社工的出現剛好填補法律框架外的空間。事實上，社工的角色並非去幫助業主決定「賣？唔賣？」或處理法律程序，而是在過程中陪伴業主一同渡過。要知道收購跟強拍等事件，可能對於街坊是人生中的一件特別事件，但重要的是社工在過程中如何協助他們增加能力感，再達致



充權，讓街坊日後再面對生活上各樣問題時可更懂得解決。

同工在完成個案跟進工作後，從業主口中慢慢道來：「我知道你們的角色身份所限，不能夠給予意見『賣好唔賣好？』，但經歷一段長時間相處，陪我出席法庭聆訊、調解面談、面見律師等等，並清楚協助我分析一切，讓我情緒平定下來，已經幫到我不少了。」

# 經歷

## 可改變一切

**在**港島區一唐樓居住40多年的張婆婆(化名)，一直計劃上址為其終身之所。昔日左鄰右里守望相助，大廈內與街坊談天說地的繁華景象，都是年邁的張婆婆留守該唐樓的動力來源。

在一次的地區講座上，本計劃社工初次與張婆婆及其女兒見面，言談間得悉張婆婆所居住的唐樓正面對私人發展商收購。工作員隨後詳細了解有關收購的情況，並與張婆婆及其女兒交流區內物業收購的最新資訊。縱然張婆婆認識大廈不少業主，由於業主間對是次收購意見分歧，令張婆婆兩母女更為苦惱。及後，當女兒得知眾業主曾經集體與收購公司展開談判無果後，更令女兒覺得求助無門，甚至因此對身邊任何人士的信心有所動搖。工作員介入初期，不論電話聯絡或是面談，女兒都表現得十分防範，並經常質疑工作員的分析及意見。隨著收購公司正式向土地審裁處申請強拍，工作員的介入遇到新的契機。

**張婆婆及女兒是次經歷，雖然只有他倆感受最深，但在整個同行過程中，工作員深刻體會到張婆婆與女兒的正面轉變。**



自申請強拍後，無論是關於聆訊或物業收購的最新消息，工作員都迅速聯絡女兒提供相關資料，讓她們掌握事情的發展，並作出適切的處理。經歷一段時間後，女兒開始對工作員的態度有所轉變，甚至主動聯絡工作員商議有關其強拍收購等事宜，讓工作員與她們同行。

長達兩年的收購至強拍聆訊期間，張婆婆的女兒不惜投入大量時間研究強拍條例及測量估值等資料，讓其對自身情況有著更深入的理解，並由當初感覺無助無奈，轉變成有信心面對及處理其物業狀況。結果，張婆婆與女兒於強拍聆訊完結前，與申請人達成買賣協議。

從張婆婆及女兒身上，工作員看到他們雖面對逆境，卻沒有因此怨天尤人，反而願意付出更多時間及精神去積極面對。當中工作員除了提供多方面的資訊外，更需要協助她們客觀分析及情緒支援，讓她們能夠作出更合意的選擇。





### 長者安居協會 - 「支援長者業主外展服務」

電 話 : 2345 5265

傳 真 : 2344 8680

地 址 : 香港九龍觀塘翠屏(北)邨翠屏商場M2層1A室

網 址 : [www.osseo.info](http://www.osseo.info)

電 郵 : [info@osseo.info](mailto:info@osseo.info)

FACEBOOK : <https://www.facebook.com/schsaseo>

#### i 香港測量師學會

電話 : 2526 3679

網址 : <http://www.hkis.org.hk>

#### i 香港律師會

電話 : 2846 0500

網址 : <http://www.hklawsoc.org.hk>

#### i 香港房屋協會 – 長者住安心計劃

電話 : 2839 2882

網址 : [http://www.hkhselderly.com/erc/tc/service\\_schemes.php](http://www.hkhselderly.com/erc/tc/service_schemes.php)

#### i 土地審裁處

電話 : 2771 3034

網址 : [http://www.judiciary.gov.hk/tc/crt\\_services/pphlt/html/lands.htm](http://www.judiciary.gov.hk/tc/crt_services/pphlt/html/lands.htm)

#### i 土地註冊處 – 綜合註冊資訊系統網上服務

電話 : 3105 0000 (『綜合註冊資訊系統網上服務』支援小組)

網址 : <https://www2.iris.gov.hk/eservices/welcome.jsp>

#### i 差餉物業估價署 – 物業資訊網

電話 : 2150 8836

網址 : <https://www.rvdpi.gov.hk/epayment/jsp/public/front.jsp>