

強拍專訊

編輯：支援長者業主外展服務先導計劃

出版日期：2012 年 11 月

督印：李淑玲

印刷數量：1000 份

非賣品 版權所有

協會簡介

長者安居協會於 1996 年由一群熱心人士成立，旨在回應當時一股突如其來的寒流而引致逾百名獨居長者猝死的不幸事件，是本港唯一致力提供 24 小時「平安鐘®」服務予長者及有需要人士的自負盈虧非牟利慈善團體。

支援長者業主外展服務先導計劃

為了向舊樓長者小業主提供進一步協助，香港政府委聘了長者安居協會作為服務提供者向長者業主提供外展支援服務。協會的社會工作者會主動接觸長者業主向他們講解物業收購的一般做法和根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（《條例》）進行強制售賣的程序；並會按長者業主的意願，將其個案轉介測量師等專業人士徵求意見。

擴大服務團隊

發展局於 2011 年 1 月委託協會推出「支援長者業主外展服務先導計劃」，以支援受強拍影響的舊樓長者業主。繼 2012 年 3 月協會獲發展局委聘在 2012 至 13 年度為計劃九龍及新界群組提供服務後，協會於 2012 年 6 月再獲發展局委聘為本年度香港島群組的服務提供者。

協會已擴大服務團隊，為 60 歲或以上、受《條例》或私人發展商收購影響的長者業主及其直系親屬，提供外展支援服務，以助長者業主掌握所需資訊，以作出適合其個人需要的決定，並為有需要的長者業主提供搬遷及其他相關支援。

服務範疇

- 諮詢服務
- 外展服務
- 個案服務
- 社區教育



團隊介紹



後排：（左起）鄺宇洋先生、盧卓康先生、吳嘉浩先生
前排：（左起）范潔瑩姑娘、龍君盈姑娘、余潔華姑娘、李淑玲姑娘、黃海儀姑娘、黎敏慧姑娘

李淑玲姑娘（項目經理）

大家好，我是李姑娘，在舊區工作已踏入第8個年頭。本計劃團隊已陪伴不少長者業主面對舊樓收購或強拍。希望透過這些經驗累積，帶領團隊與各長者業主同行這段「收購路」。

鄺宇洋先生（項目主任）

過往我曾擔任法院社工，提供外展支援服務，而加入地產代理行列的一年裡亦讓我看到近年市區重建的急速步伐！很高興能夠加入團隊，運用以往的經驗和知識，服務各位長者業主。

盧卓康先生（項目主任）

長者業主面對物業收購及強拍，「安居」就變得難以達到，我有幸與各位分享資訊及共同經歷，希望能夠陪伴大家度過困境。

吳嘉浩先生（社工）

我們的工作大部份時間都在社區中奔走，足跡遍及港九新界的大街小巷，穿梭舊區走訪唐樓，逐一家訪，目的只為在當中尋找被收購過程中有需要幫助的業主，陪伴他們一起面對困難。

龍君盈姑娘（社工）

我是新加入團隊的龍姑娘，今次很高興可以加入這個大家庭，為遇上物業被收購問題的長者服務。在此祝願各位長者龍馬精神，出入平安。

余潔華姑娘（社工）

大家好，我是余姑娘。是新加入此計劃的社工，主要負責協助居於港島的長者業主。如果大家認識的長者中，需要我們服務的話，可以隨時與我們聯絡。

黃海儀姑娘（社工）

各位好！我是黃海儀姑娘！自從加入服務團隊後，對居住舊樓長者的生活狀況有更深體會，了解他們面對的困難及需要，希望將來能與各位長者業主一同面對收購及強拍問題。

范潔瑩姑娘（項目助理）

加入機構後，明白到發展商收購及申請強拍，令長者業主要面對沉重的壓力，亦明白到自己的工作對於他們的重要性。我希望透過外展支援服務，從中協助更多有需要幫助的長者業主。

黎敏慧姑娘（項目助理）

自小與唐樓結下不解緣的我，數月前有幸加入這團隊，在參與外展工作中發掘不少長者業主背後的舊樓故事，了解到他們被收購物業時面對的困難，這令我感到社區服務有多重要。

甚麼是強拍條例？

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。策略的其中一部份是要制定法例，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 年正式生效，以利便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：

- （一）地段上每個單位均佔業權份數 10% 以上；
- （二）樓齡達五十年或以上的樓宇；及
- （三）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。



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 2012 年 9 月底，土地審裁處共收到 181 宗強拍申請，當中：

獲發出強制售賣令	40 宗
遭拒絕或剔除	2 宗
已暫緩執行或撤銷申請	74 宗
現正處理中	65 宗

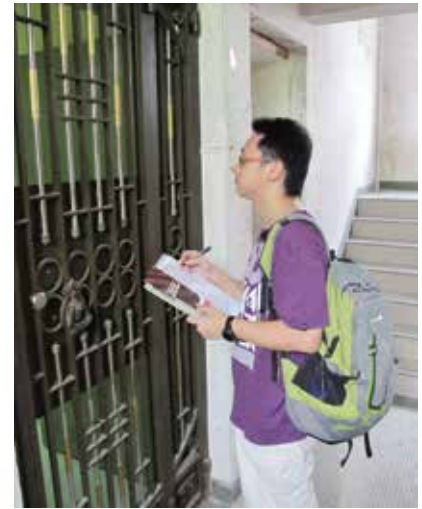


自 2012 年 1 月至 2012 年 9 月底，土地審裁處共接獲 50 宗強拍申請，其中 37 宗是根據八成門檻而提交的申請。在這 50 宗強拍申請中，涉及九龍區地段的申請佔 31 宗，香港區佔 19 宗。

工作回顧

1 外展服務

本計劃社工自服務開展至今，不斷前往收購活躍的地區，深入各樓齡達 50 年或以上的樓宇，並設立街站，以進行服務宣傳工作。至於被申請強拍的地段，本計劃社工更會盡可能進行逐戶探訪，以發掘有需要協助的長者業主。未來數月，本計劃將繼續在收購活躍的地區設立街站，歡迎各位業主前來查詢。



2 教育講座

社區教育亦是本計劃重點推行的工作。自服務開展至今，本計劃社工在不同的長者中心及收購活躍的地區舉辦多場教育講座，讓更多長者業主及家屬掌握物業收購相關資訊。



3 《土地（為重新發展而強制售賣）條例》公開講座

於 9 月 21 日，本計劃第四次與香港測量師學會、香港警務處、市區重建中介服務有限公司及聯合調解專線辦事處有限公司合辦公開講座，詳細講解強拍條例內容及相關的支援服務。當日共有約 100 位參加者出席，不少業主更十分踴躍發問。



個案分享

為兒子付出一切

窮一輩子積蓄只是希望擁有一個安樂窩，老來留給子女。相信很多年長的業主都有這心態，李婆婆（化名）亦是其中一位辛勞多年的老業主。

在一次本計劃舉辦的講座中，工作人員留意到一位滿懷心事的女士，於講座完畢後已急不及待向在場同事求助。當晚簡短的交談中，得知她的物業正被私人發展商進行收購，但數月以來與收購公司職員發生多次不愉快的事件，令她對物業買賣問題深感無助。

自講座以後，李婆婆一直與工作人員保持緊密聯絡，對強拍條例及物業收購認識加深不少，期間計劃社工更安排家訪與她及兒子面談，希望一同尋找最有效處理問題的方法。李婆婆在認識本服務前，堅持事件一力承擔面對，目的只是不想打擾兒子。但長期以來面對孤軍作戰的困境，令她情緒狀況及身體健康發出警號，工作人員再三提醒家庭成員共同面對的重要性。最後李婆婆對事件加深理解後，明白與子女共商對策的好處，並商議及交託他們協助處理。其後工作人員陪伴李婆婆及兒子出席調解面談，李婆婆與發展商終透過調解達成共識，處理一直以來令她困擾不堪的問題。

李婆婆的個案，使我們深深感受到家人互相支持及鼓勵的好處，是有效解決問題不可或缺的重要元素。



有用資訊

相關部門 / 機構	聯絡電話	網址
長者安居協會 - 「支援長者業主外展服務先導計劃」	2345 5265	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	2839 7188 (總辦事處)	http://bmms.hkhs.com/chi/land_ordinance_cap545.html
聯合調解專線辦事處	8103 3833	http://www.jointmediationhelpline.org.hk
香港測量師學會	2526 3679	http://www.hkis.org.hk
香港律師會	2846 0500	http://www.hklawsoc.org.hk
土地審裁處	2771 3034	http://www.judiciary.gov.hk/tc/crt_services/pphl/html/lands.htm

計劃網址

為更方便公眾人士獲取本計劃相關資訊，我們全新設計的網頁已經正式投入使用，當中包括服務介紹及強拍條例等內容外，更新增「查詢表格」的功能，希望大家踴躍使用網絡平台查詢服務或與我們的團隊聯絡。

新增「查詢表格」功能，只要輸入簡單聯絡資料及查詢內容，同工得悉後會儘快回覆及提供協助

支援長者業主外展服務先導計劃網址 <http://www.osseo.info>

如你或你所認識的長者業主現正受強拍或私人發展商收購影響，事不宜遲，歡迎致電 **2345-5265** 與我們當值社工聯絡。