

## 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<sup>®</sup>」服務予長者及有需要人士的自負盈虧非牟利慈善團體。



## 長者安居協會 — 支援長者業主外展服務

地址：香港九龍觀塘翠屏(北)邨

翠屏商場M2層1A室

電話：2345 5265

傳真：2344 8680

網址：<http://www.osseo.info>

電郵：[info@osseo.info](mailto:info@osseo.info)

## 目錄

1



支援長者業主外展服務  
強拍資訊欄 ...P.2

2



資訊多面睇 ...P.3-4

3



強拍條例知多少？ ...P.5

4



工作回顧 ...P.6-8

5



個案分享 ...P.9

6



有用資訊 ...P.10





為了向舊樓長者小業主提供進一步協助，發展局於2011年1月委聘了長者安居協會推出「支援長者業主外展服務」，以協助受私人發展商收購或強制售賣影響的長者業主及其直系親屬。協會在2012-13年度再次獲委聘為計劃(九龍及新界群組)及(香港島群組)提供服務後，於2013-15年度繼續獲委聘為計劃(九龍及新界群組)及(香港島群組)提供服務。

本團隊的社會工作者，在協會的法律顧問及測量師顧問的專業支援下，為長者業主及其直系親屬，提供諮詢服務、外展服務、個案服務及社區教育，以協助他們了解物業收購的一般做法和根據(《條例》)進行強制售賣的程序，作出適合其個人需要的決定，社工並會按他們的意願，將其個案轉介至測量師等專業人士徵求意見，並為有需要的長者業主提供搬遷及其他相關支援。

自(《土地(為重新發展而強制售賣)條例》)在1999年生效至2014年1月底，土地審裁處共收到205宗強拍申請。

《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。2013年2月至2014年1月底，共接獲16宗強拍申請，當中12宗為根據八成門檻而提交申請。

獲發出強制售賣令

68

2

遭拒絕或剔除

已暫緩執行或撤銷申請

103

32

現正處理中



## 強制拍賣的程序和上訴機制

**當** 小業主被申請俗稱強拍時，因已進入法律程序的關係，很多時也顯得徬徨無助，不懂得如何處理。其實，強拍案件會交由土地審裁處審理，以確定多份數業主是否符合《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(香港法例第545章)，而作出售賣土地的命令。

### 審裁處的組成

土地審裁處(審裁處)是根據(香港法例第17章)《土地審裁處條例》而設立的，有四位專業法官，包括由一名高等法院原訟法庭法官出任的土地審裁處庭長，以及由三名區域法院法官出任的土地審裁處法官。審裁處還有兩位身為認可測量師的審裁處成員。庭長和法官可單獨或會同審裁處成員審理案件，審裁處成員亦可單獨審理案件。



### 進行強制售賣的

## 步驟

簡單而言，跟據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(香港法例第545章)，多數份數擁有人(申請人)須連同估值報告向審裁處申請強制售賣該地段，該估值報告的撰寫日期必須為申請日期之前3個月內。申請人除了須將申請文本送達該地段的所有小數份數擁有人外，並需張貼通告於該地段及刊登在香港中英文報紙上，而小業主可以書面形式向審裁處提交反對理由。

#### 強拍申請人：



#### 小業主：



審裁處會就物業估值，現有樓宇的樓齡或其維修狀況，申請人是否已採取合理步驟以獲取地段的所有不分割份數和其他申請理據爭議進行聆訊，以決定是否發出強制售賣令。有關詳情可參考《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(香港法例第545章)及諮詢有關專業意見。



## 強制拍賣的程序和上訴機制

### 如何上訴？

在審裁處進行法律程序的任何一方，可以基於審裁處的判決、命令或決定在法律論點上有錯誤的理由，針對該判決、命令或決定，各上訴法庭提出上訴。因此，如只對有關事實的爭議作出上訴，該上訴將不會被接受。有意提出上訴的一方在向上訴法庭申請上訴之前，必須先向審裁處的法官或成員申請上訴許可。



**有意提出上訴的一方在向上訴法庭申請上訴之前，必須先向審裁處的法官或成員申請上訴許可。**



如對非正審的判決、命令或決定提出上訴，則必須在非正審判決、命令或決定作出後的14天內提出上訴許可的申請；而在其他情況下，則必須在有關的判決、命令或決定作出後的28天內提出上訴許可的申請。如有關的判決、命令或決定是在各方之間展開的法律程序中作出，則上訴許可的申請必須在各方之間提出。申請上訴許可的一方須存檔及派送表格1和支持申請上訴許可的宗教式或非宗教式誓章，誓章內須說明所有上訴的理由。

如果審裁處拒絕這項申請，有意提出上訴的一方可以在申請被拒絕後的14天之內，向上訴庭提出進一步的許可申請。即使上訴的期限或申請上訴許可的期限已經屆滿，但審裁處或上訴法庭仍可在任何時間延展上訴的時限或申請上訴許可的時限。除非審裁處或上訴法庭另有命令，上訴許可申請或上訴均不具有擱置執行任何裁決或命令的效用。



「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》)。

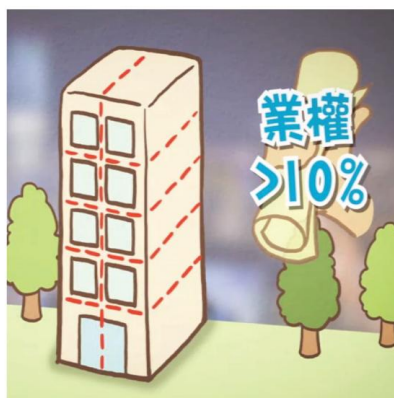
### 《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》

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：

《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。

- 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





# 外展服務

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，本團隊集中在南區、灣仔區、荃灣區及深水埗區提供相關支援長者業主外展服務，讓區內受影響業主認識本計劃，減輕他們面對物業收購及強拍的疑慮。



## ▶ 公開講座 ▶▶▶▶

於本年1月17日，協會與警務處、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，在灣仔溫莎公爵社會服務大廈合辦公開講座，讓公眾人士認識強拍條例、調解服務及本服務的計劃內容。

# 社區教育



## ◀◀◀◀ 地區講座 ◀

於2013年11月26日，協會與屋宇署於南區合辦名為「支援長者外展服務及強制驗樓驗窗計劃」的地區講座，除了讓地區人士加強認識強拍條例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 ▶▶▶▶

2013年10月至2014年1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。





系列文章

# 「強拍知多啲」

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

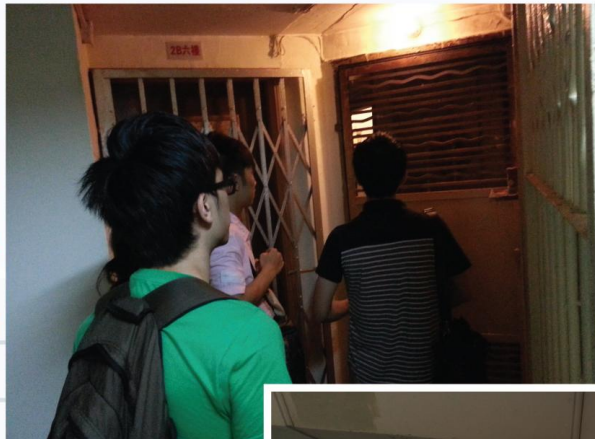
## 社區 體 驗 計 劃

協會與理工大學建築及房地產學系於2013年10日合辦第二屆社區體驗計劃，讓學生們認識條例內容及探訪技巧，並由協會社工帶領下，於鰂魚涌進行家訪工作及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。

## 工作回顧



第二次工作坊



家訪

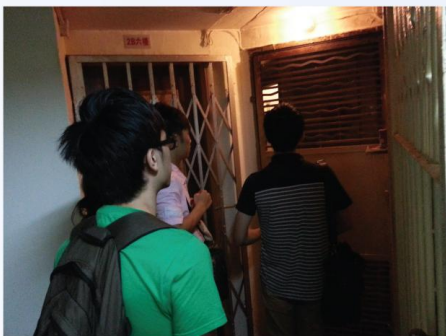


街站 (北角糖水道)



街站 (北角糖水道)





## 鄭同學

@1

理大醫療化驗科學系二年級

在過往的義工經驗當中，我從未參與過以舊樓長者業主為服務對象的義工服務。這次嶄新的上門探訪及街站體驗卻令我有一番新的體會。原來在城市規劃當中，舊樓長者業主也是很需要關心和幫助的；他們只求一安身之所，但卻在自由市場中盡受大地產商滋擾和欺壓。這次服務讓我看到了很多原本不知道的社會現實，重新喚起了我對社會問題的關心和對有需要人士的同情。雖然只有一兩次簡短的傾談，但我覺得體會的比所付出的還多，給予我很大的滿足感；同時我亦相信服務對象能感受到我們的關心。



## 洪同學

@2

理大物理治療系二年級

香港樓市如日方中，冠前絕後，養活了香港地產業，但又有誰知道背後蘊含著多少不為人知的一面？我們有幸能與長者安居協會合作舉辦一連串社區活動，協助受地產商重建計劃影響的小業主。

陰暗的燈光，殘破的牆壁，我們和長者業主隔著鏽跡斑斑的鐵閘進行家訪。他們有的已在該地區住了三十多年，與街坊建立深厚感情，然而礙於強拍條例而忍痛出售物業。我們深深感受到社會的不公，星斗市民求助無援的無奈。



古語曰：「各安其居而樂其業」。未能安居，焉能樂業？但願社會大眾能認識社會上被忽視的一群，為他們發聲，爭取權益。



## 高同學

@3

理大會計系二年級

大家好！我是香港理工大學的高同學。從內地來到香港讀書之後，我一直對香港的房地產及土地政策十分感興趣。是次理工大學和長者安居協會合作舉辦的社區體驗活動，無疑給我提供了一次近距離體驗香港社會、認識政府政策的寶貴機會。



在進行家訪之前，幾位社工特地來到學校為我們講解家訪技巧，例如怎樣與長者溝通，怎樣得體禮貌地進行訪問等等。特別是模擬訓練，讓我對家訪可能遇到的問題有了充足的準備。

家訪被安排在土瓜灣的一棟舊唐樓，年久失修即將重建。通過家訪，我才瞭解到原來是幾家發展商在爭奪此棟樓的所有產權，並且收購價沒有想像當中那麼高。可想而知，區內的長者在這樣的情況之下很容易貿然做出不理智的決定。當然，通過幾次對整棟樓的訪問，我也體會到作為社工的艱辛和不易。



「啍 ~ 啍 ~」服務熱線的鈴聲響起，電話筒裡傳來一把柔弱的聲音，他是個案的主角——林伯(化名)。林伯今年六十多歲，獨居多年，為人沉默寡言，患上多種長期疾病，加上憂心經濟狀況，又沒有親戚朋友的支援，以致近年精神不穩，患有情緒病，常常感到自己很無用和無助。有一天，林伯在大廈的大堂看到通告，得知私人發展商開展了收購行動，林伯一方面擔心單位面臨收購，不知何去何從，另一方面，又想起即將要遷離居住了數十載的家，使他心情十分沉重，以致連夜失眠，更漸漸萌起傷害自己的念頭。。。

林伯從街上橫額找到協會的電話，工作人員接到林伯的來電後，詳細地向他講解「支援長者業主外展服務」所提供的服務。由於私人發展商經常召開簡介會，又在大廈設置「諮詢站」，令患有情緒病的林伯病情更趨不穩。這段期間，工作人員透過電話慰問及定期家訪，漸漸與他建立關係，除了向他提供情緒支援外，更不時解釋大廈的收購情況並與林伯分析，讓林伯了解收購過程中應有的權利，並擴闊了他的認識和想法。林伯發現前面不再是一個沒出路的胡同，他的情緒亦開始得以舒緩。



“ 一般小業主面對單位被收購時都可能會感到徬徨無助，更何況是一些要面對長期病患、獨居和經濟問題等的長者小業主呢！ ”

過了數個月，私人發展商所定下的收購限期結束後，由於仍未有足夠的業主願意出售單位，故私人發展商最終放棄有關收購計劃。林伯得知後如釋重負，在工作員的協助及鼓勵下，林伯不但願意接受社康服務的支援，更成為附近長者中心的會員，已逐漸擴闊其社交圈子，而其情緒方面亦較以往穩定，再沒有傷害自己的念頭。林伯感謝工作員的協助，而工作員仍定期慰問及家訪。

“ 對於孤立無援的長者業主來說，承受居所被收購時的種種壓力，會感到徬徨無助；而社工的出現，猶如及時雨，與他們一起面對種種挑戰！ ”



## 長者安居協會 – 「支援長者業主外展服務」

電話：2345 5265

網址：<http://www.osseo.info>

社交網站專頁：<https://www.facebook.com/schsaseo>

### ① 聯合調解專線辦事處 – 「調解先導計劃」

電話：8103 3833

網址：<http://lcsromediation.hk>

### ① 香港測量師學會

電話：2526 3679

網址：<http://www.hkis.org.hk>

### ① 香港律師會

電話：2846 0500

網址：<http://www.hklawsoc.org.hk>

### ① 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)

### ① 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>

### ① 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>