

強拍專訊

支援少數份數擁有人(舊樓小業主)外展服務(先導計劃)

出版者：長者安居協會 督印人：鄭宇洋 出版日期：2016年3月 | 非賣品 版權所有



SENIOR CITIZEN
HOME SAFETY ASSOCIATION

服務經理的話

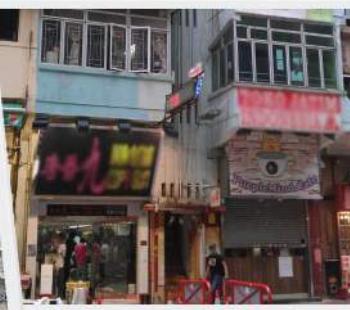
「居家安老」是香港安老政策的重點，本服務在過去幾年，以長者業主為服務對象，支援長者在面對私人收購及強拍時的困境，讓他們在社區安享晚年。令我感到欣慰的是過去幾年有不少長者業主在本服務的支援下得以在社區過著其選擇的晚年生活；但另一方面，隨著本服務逐漸被社會認識，我們亦接獲不少非長者舊樓小業主面對私人收購及強拍的求助個案，為了回應相關的服務需要，今年8月，本服務易名為「支援少數份數擁有人(舊樓小業主)外展服務(先導計劃)」，把服務對象擴展至非長者舊樓小業主，讓更多有需要人士受惠。

我們非常榮幸能持續第5年獲政府委聘成為服務提供者，為舊樓小業主服務。邁向新一年，我們已準備好面對新的挑戰，除了繼續為小業主服務外，我們亦注重教育及培訓其他服務提供者(如議員助理等)，為他們舉辦工作坊。我十分感謝一直以來各同工的努力、及支援本服務的法律顧問和測量師顧問盡心的付出。

本團隊將繼續秉承優質的服務精神，為減輕小業主面對私人收購及強拍的不安與憂慮，致力提供適切的協助。

協會簡介

長者安居協會是自負盈虧的社會企業及非牟利慈善團體，提供「平安服務」已逾十九年，服務使用者超過八萬，服務收入盈餘撥作支援「平安鐘®」及「隨身寶®」慈善計劃。



服務介紹

本會於2011年1月下旬獲得政府發展局委聘，成立「支援長者業主外展服務先導計劃」，旨在向長者業主及其直系親屬提供有關《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（《條例》）的資訊及其他適切的支援。至2015年8月，協會續獲發展局委聘，擴闊了服務對象範圍，由長者業主涵蓋至受《條例》或私人發展商收購影響的非長者舊樓業主及其直系親屬，計劃易名為「支援少數份數擁有人（舊樓小業主）外展服務（先導計劃）」。

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，透過資訊服務、技術及情緒支援，向受《條例》下強制售賣或私人發展商收購影響的小業主提供支援；以及教育公眾和宣傳調解在強制售賣個案的作用；並會按小業主的意願，將其個案轉介予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。



什麼是少數份數擁有人？

指在該地段擁有業權份數及並非在《條例》下向土地審裁處提出強制售賣申請的小業主，而提出該地段強制售賣申請的大業主則稱為多數份數擁有人。



新同事 介紹

黃子敏，社工（九龍及新界區團隊）

很感恩能夠加入團隊，跟各位舊樓小業主並肩同行，我定必會盡力支援你們在面對樓宇強制售賣時遇到的問題，務求減輕在生活住屋上所感到的擔憂，期盼你們能夠感受到生活的好美！

黃鳳媚，社工（九龍及新界區團隊）

好開心來到這裡工作，我期待有很多新的嘗試，包括接觸舊區的街坊提供外展服務，為有需要的小業主在做決定時提供適切的支援。我期待能與你們認識，讓我在你們有需要時提供協助，並肩同行。

鄧淑莊，項目助理（九龍及新界區團隊）

對於未曾在福利機構工作的我來說，團隊的工作讓我感到很新鮮，期待往後的工作能讓我發掘更多樂趣和學習的機會。



強拍條例知多少？

「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》（第545章）（《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》），經立法會審議後，《公告》於2010年4月1日生效。

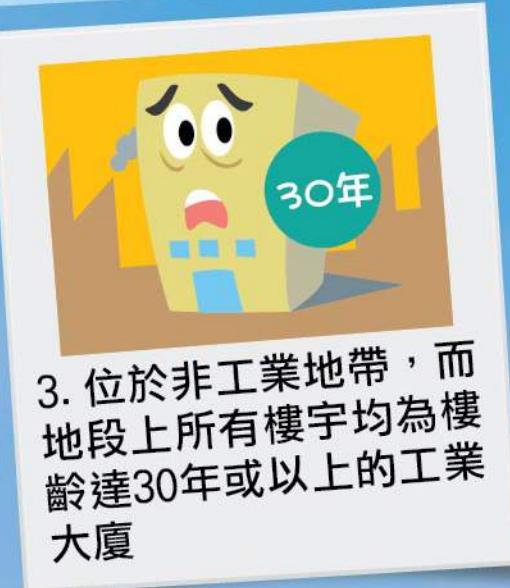
《公告》就以下三類地段訂明較低的強制售賣申請門檻，由不少於90%業權降至不少於80%業權：



1. 樓齡達50年或以上的樓宇



2. 地段上每個單位均佔業權份數10%以上



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》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2016年1月底，土地審裁處共收到246宗強拍申請。

分區申請數字

中西區 50	東 區 40	南 區 8
油尖旺 45	灣 仔 29	觀 塘 4
九龍城 45	深水埗 24	黃大仙 1

合共 246宗

獲發出 強制售賣令	遭拒絕或剔除	已暫緩執行或 撤銷申請	現正處理中
85	2	121	38

《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2016年1月底，共接獲181宗強拍申請，當中105宗為根據八成門檻而提交申請。

調解知多D!

調解屬自願參與，由一名受過訓練和公正的第三者，即調解員，協助各方當事人在良好的氣氛下，達致既能滿足各方所需，又為各方所接受的和解。調解是除了訴諸法庭之外，另一類解決爭議的方法。

強制售賣土地案件的調解



在強拍案件中，土地審裁處（“審裁處”）會按土地審裁處庭長根據《土地審裁處條例》（第17章）第10(5)(a)條發出「根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第545章）進行的強制售賣土地案件的調解」的指示（LTPD: CS No. 1/2011），要求訴訟各方在強制售賣土地案件中協助審裁處履行其有關推行利便解決爭議的職責。在審裁處認為合適的情況下，鼓勵各方採用另類排解爭議程序（“另類排解程序”）。另類排解程序指的是一個過程，由各方協議委任一名第三者協助他們和解案件或解決爭議，而調解是一種常見的另類排解程序。調解的優點是當訴訟雙方達成和解後，審訊便無須繼續進行，從而節省雙方的時間和訟費。

資訊多面睇 甚麼是 專家證人？

在土地審裁處審理有關申請強制售賣土地命令（即強拍）的案件中，不時會聽到“專家證人”一詞，究竟專家證人是什麼？專家證人在強拍案件中又擔當什麼角色？

甚麼是專家證人？

土地審裁處在進行強拍聆訊時，會就著案件中存有爭議的部份要求申請人或答辯人提交報告及證據，例如要求證明大廈理應重新發展及大廈各方面的估值等。專家證人需要出席聆訊，向法庭提供有關的證供及證據。在強拍案件中，常見的專家證人一般由產業測量師、工料測量師、結構工程師、屋宇測量師等擔任，他們在強拍、收購或重建中提供不同的專業知識。





產業測量師

提供土地/樓宇資產的估值和強制售賣底價等的專業意見。



工料測量師

為評估建築造價提供專業意見，協助計算重建大廈的成本。



結構工程師

為物業進行結構評估，以助了解物業是否已接近其設計使用年限，以及估計結構性維修的成本。



屋宇測量師

就物業之齡期及維修狀況作出報告，並且就復修該物業至可租住標準提出工程建議及評估所需費用。

專家證人在聆訊中

不偏不倚及獨立的角色

對於將獲延聘為在法庭進行法律程序而提供或準備證據的專家，有關的專家須向法庭確認他們願意遵循《高等法院規則》(第4A章，附錄D)專家證人的行為守則行事。該守則聲明專家證人負有凌駕性的責任，就關乎其專長範圍的事宜公正無私及獨立地協助法庭，而且這個責任非對延聘他或付費他的人負有首要責任，亦並非某一方的訟辯人。法庭亦以此作為聽取專家報告或證據的條件，務求令專家證人能不偏不倚和獨立地作供。



資料來源：

《高等法院規則》(第4A章，附錄D)專家證人的行為守則，瀏覽日期：2015年11月20日
http://www.legislation.gov.hk/BLIS_IND.NSF/b505654-fa2fd062b4825647a00339d10/d34e31adefbbaccd4825758a000e25dd

工作點滴

01 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，以認識各舊樓小業主及其家屬，並在有需要時作出跟進。過去一年，本團隊分別在荃灣區、葵青區、油尖旺區、深水埗區、九龍城區、黃大仙區、觀塘區、中西區、南區、東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。



02 社區教育

公開講座

於2015年3月20日，協會與香港警務處、市區重建中介服務有限公司、聯合調解專線辦事處及專業測量師，在北角香港青年協會大廈合辦公開講座，讓公眾人士認識強拍條例、調解服務及本計劃的服務內容。

地區講座

為回應地區的需要，協會於2015年2月至10月期間，分別在土瓜灣、及灣仔舉辦強拍條例地區講座，加強地區人士對物業收購及強拍條例的認識。



長者中心講座

於2015年2月至10月期間，協會亦曾到訪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。

03 業主分享會

於2015年10月9日，於灣仔活動中心舉行業主分享會，當日邀請了曾經歷強拍的小業主為其他正受私人收購影響的街坊分享經歷，及如何提高保障自身權益的認識。



04 社區體驗計劃

本年度協會再度與香港理工大學建築及地產學系及香港教育學院社會科學系「合辦社區體驗計劃」，在協會社工帶領下，於收購活躍的地區探訪舊樓業主及舉行街頭諮詢站，讓他們切身了解居民的處境及憂慮，並反思市區重建對居民的影響。



05 經驗實踐與調解工作坊

於2015年3月19日，協會與聯合調解專線辦事處在長者安居協會總部合辦「《土地(為重新發展而強制售賣)條例》工作實踐與調解應用工作坊」，讓其他機構的前線社工加深了解本計劃的服務內容及相關調解應用技巧。



06 樓宇安全週2015

於2015年3月14日至20日，協會獲邀請參予由屋宇署主辦，在香港理工大學舉辦的「樓宇安全週2015」活動中提供攤位遊戲及舉辦教育講座，以宣傳本服務。



個案分享

收購路上 與您同行

個案主角吳女士（化名）與患有認知障礙症的母親居於一唐樓單位多年，由於近年母親健康漸差，須另覓有升降機的物業居住方便上落。與此同時，有收購商向大廈展開收購，並於短時間內獲超過八成業主出售物業，面對收購商急速的收購攻勢及照顧母親的精神壓力，吳女士感到十分焦慮及無助。就在此際，她致電本計劃尋求協助。

最初，吳女士表達當務之急是解決物業收購的問題，但在跟進的過程中，工作員發現吳女士面對的不單純是收購問題，當中更涉及售樓後所引發的家庭糾紛、財產分配及母親長遠住屋安排和照顧等問題。

回想在協助的過程中，工作員能夠給予吳女士的，並非在收購上為她爭取最大的回報，而是憑著那份可讓她信賴及願意同行的心，鼓勵她勇敢面對家庭問題及物業收購，不要放棄。

在工作員跟進的三年間，吳女士曾經選擇逃避，甚至曾試過因壓力太大而引至情緒失控。其間工作員一次又一次陪伴著她面對困境，並鼓勵她嘗試接受家庭服務的支援，雖然路途並不平坦，吳女士的家庭關係卻得以逐漸修復，並最終達成各家庭成員均同意的售樓共識，對處理物業收購問題帶來了曙光；其後吳母亦獲編配鄰近住所的政府津貼院舍，大大減輕了吳女士作為護老者的沉重壓力。最後，吳女士與發展商達成出售協議，財產分配問題亦順利解決。

有用資訊

發展局

網址：<http://www.devb.gov.hk/tc/home/index.html>

土地審裁處

電話：2771 3034

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

香港測量師學會

電話：2526 3679

網址：<http://www.hkis.org.hk>

香港房屋協會 - 長者住安心計劃

電話：2839 2882

網址：https://www.hkhselderly.com/erc/tc/elderly_safe_living_scheme.php

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>

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>

司法機構調解資訊中心

電話：2825 0470

網址：<http://mediation.judiciary.gov.hk/tc/>

聯合調解專線辦事處

電話：2901 1224

網址：http://www.jointmediationhelpline.org.hk/index_t.html

市區重建局

電話：2588 2333

網址：<http://www.ura.org.hk>

屋宇署

電話：2626 1616 (由「1823」接聽)

網址：<http://www.bd.gov.hk/chineseT/index.html>

地產代理監管局

電話：2111 2777

網址：<http://www.eaa.org.hk>

香港律師會

電話：2846 0500

網址：<http://www.hklawsoc.org.hk>

香港大律師公會

電話：2869 0210

網址：<http://www.hkba.org/>

聯絡我們

長者安居協會

支援少數份數擁有人(舊樓小業主) 外展服務(先導計劃)

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、強拍條例及調解等內容，另外更新增了“表格下載”的功能。



如你或你所認識的舊樓小業主現正受強拍或發展商收購影響，事不宜遲，歡迎大家踴躍使用以下方法與我們的團隊聯絡：

電話：2345 5265

傳真：2344 8680

地址：香港九龍觀塘翠屏(北) 邻翠屏商場M2層1A室

網址：www.schsa.org.hk/ossmo

電郵：ossmo@schsa.org.hk