長者安居協會
Senior Citizen Home Safety Association

支援長者業主外展服務

地址：九龍觀塘翠屏(北)邨翠屏商場M2層1A 室　電話：2345 5265
傳真：2344 8680　電郵：info@osseo.info　網址：http://www.osseo.info

強拍專訊

目錄：

新同事介紹 P.2
強拍資訊欄 P.2
強拍條例知多少？ P.3
資訊多面睇 P.5
工作點滴 P.7
個案分享 P.9
專頁介紹 P.11
搬遷啟示 P.11
有用資訊 P.12

編輯：支援長者業主外展服務　督印：李淑玲　出版日期：2013年11月　非賣品
版權所有

1. 新同事介紹

黃明浩，項目助理 (港島區團隊)

加入機構後，漸漸從工作中認識到私人發展商收購及強拍對舊樓長者業主的影響。希望日後能夠幫助到有需要的長者業主，避免他們在私人發展商收購或強拍過程中感到困難或不安。

2. 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9月底，土地審裁處共收到203宗強拍申請。

獲發出強制售賣令	64
遭拒絕或剔除	2
已暫緩執行或撤銷申請	100
現正處理中	37

《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。2012年10月至2013年9月底，共接獲22宗強拍申請，當中15宗為根據八成門檻而提交申請。

3. 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》)。

《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：

[三 類 地 段]

(一) 地段上每個單位均佔業權份數10%以上
(二) 樓齡達50 年或以上的樓宇
(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。

《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第545章）的調解及相關服務

於2011年1月28日...

土地審裁處庭長根據《土地審裁處條例》(第17章)第10(5)(a)條發出的指示(指示)，要求訴訟各方及其法律代表在《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(強拍)案件中，採取另類排解程序，以利便解決爭議。調解是一種常見的另類排解程序，即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。

有一方或多於一方沒有律師代表

如果強制售賣案件中有一方或多於一方沒有律師代表，土地審裁處(審裁處)可應一方的申請或主動行使權力，視乎所有的情況而定，在適當的時候考慮案件是否適宜進行調解。審裁處可因此而要求各方提供資料，但一定會尊重資料的保密權。

訟費懲罰

當審裁處行使酌情權裁定訟費時，會考慮所有相關的情況，有可能對不合理地不參與調解的一方發出不利的訟費令。然而，若訴訟人已參與調解，並達到各方之前所協定的最低參與程度，或達到審裁處在調解前依據指示第8（6）段所指定的最低參與程度，或訴訟人有合理的原因解釋爲何不參與調解，審裁處不會以訴訟人不合理地不參與調解為理由，拒絕發出售賣令或發出對其不利的訟費令。

參考資料：根據《土地審裁處條例》(第17章)第10(5)(a)條發出的指示，瀏覽日期：2013年10月24日
http://legalref.judiciary.gov.hk/lrs/common/pd/pdcontent.jsp?pdn=LTPD_CS1_2011.htm&lang=CH

《土地（為重新發展而強制售賣）條例》調解先導計劃

計劃網站

計劃單張

於2011年1月27日，聯合調解專線辦事處有限公司獲發展局委聘，推出調解先導計劃，以協助涉及或即將涉及強拍申請的雙方業主，參與並進行自願性質的調解。

如有興趣了解更多計劃詳情，請瀏覽http://www.lcsromediation.hk或致電8103 3833查詢。

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，本團隊集中在東區及深水埗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。

北角
新光戲院對出

深水埗街市

社區教育

- 公開講座

全港公開講座

本年4月，協會與香港警務處、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在大角咀「市建一站通」資源中心合辦公開講座，讓公眾人士認識強拍條例、調解服務及本服務的計劃內容。

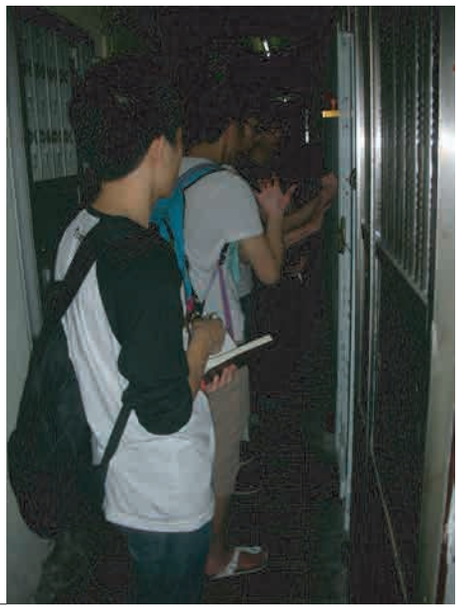
- 地區講座

土瓜灣地區講座

4月至9月期間，協會與聯合調解專線辦事處有限公司於舊樓收購活躍的地區舉辦講座，當中包括觀塘、土瓜灣、中西區、大角咀及鰂魚涌，讓地區人士加強認識強拍條例與相關服務之外，更可造就受強拍影響的人士互相交流的機會。

社區體驗活動計劃

社區體驗活動簡介會



學生家訪

為了提升青年人對強拍條例的認識，協會早前與理工大學建築及房地產學系合辦社區體驗計劃，讓學生們認識條例內容及探訪技巧，並由本會社工帶領下，前往土瓜灣進行家訪工作，切身了解居民的居住環境及憂慮，讓學生反思重建對居民的影響。

電台訪問

為讓更多市民透過大氣電波認識本會服務，協會於4月13日獲邀接受商業電台「第三齡接觸」的訪問，在節目中介紹本服務內容及分享工作點滴。

商業電台「第三齡接觸」

6. 個案分享

本會社工在一次強拍聆訊時認識陳女士，詳談後得知陳女士為長者業主的家屬。由於其姊長居內地，加上體弱多病，故本會協助她處理物業被申請強拍事宜。接觸初期，陳女士對強拍的法律程序全不認識，經工作員詳細講解後，陳女士已掌握相關資訊，並向其姊講解其物業狀況及商討處理方法。但後來工作員與陳女士加深認識後，理解到由於其姊的身體狀況，難以處理聆訊事宜，加上陳女士的父母年時已高及行動不便，每天除工作外，更需要負責照顧父母。

一般市民面對法律訴訟普遍感到徬徨無助，更何況是長者業主的家屬！他們需同時兼顧法律程序及家人意願，壓力實非我們所能想像。

作為家庭成員，陳女士認為照顧父母及協助其姊是她的責任，當陳女士要同時兼顧工作、照顧父母、處理法律程序及與其姊商討物業被收購事宜，壓力已令陳女士經常無法入睡，精神情況每況愈下。曾經有一次與陳女士面談時，她的手機忽然響起，原來是途人致電表示其父在街上迷路，陳女士立即放下手上所有工作，馬上前往接回父親。陳女士也曾分享過，父親曾自行外出而整天沒有回家，慶幸能在住所附近找回父親。對陳女士來說，照顧父母已有一定的壓力，實在無法兼顧更多繁複的事情。因此，工作員提供資料予陳女士向長者中心申請日間照顧服務，以舒緩她照顧父母所帶來的壓力。而工作員亦向她的母親解釋有關物業狀況及強拍條例內容，讓父母能明白女兒現時所面對的困難及壓力。

陳女士主要面對的壓力來源

- 工作
- 照顧父母
- 物業被收購

在處理強拍聆訊方面，工作員向陳女士初步講解過往的強拍案例，以協助她分析現時的情況。由於經濟關係，陳女士未有聘請專業人士協助，每次出席聆訊前，工作員會初步講解審訊流程，及協助她預備所需要的文件，讓陳女士能更易掌握及預計將會面對的情況。

期間工作員亦陪同陳女士出席與申請人的會議，一方面協助陳女士了解申請人的要求，同時亦提供情緒上的支援。工作員看見陳女士面對強拍而飽受壓力，鼓勵陳女士向她的姊姊講述強拍可能面對的不同結果，讓其姊作出合適個人的決定。最後，經過多次與申請人商議，陳女士終協助她的姊姊達成共識。

工作員在陳女士身上看見舊樓收購問題，不只在於收購價錢上的爭議，而是對整個家庭的影響，讓我們明白面對強拍或舊樓收購時，除了需要充分理解相關條例及權益外，更需要家人的陪伴及互相支援。

7. 專頁介紹

大家除了透過支援長者業主外展服務網址(www.osseo.info)瀏覽本服務詳情外，我們已開設Facebook專頁(https://www.facebook.com/#!/schsaseo)，當中內容包括活動資訊、相片及相關新聞等，**歡迎大家到專頁「讚好」**。

Facebook專頁頁面

即刻 Like 啦 facebook

8. 搬遷啟示

由於服務重整，本辦事處已於**10月26日**正式搬往觀塘翠屏(北)邨，服務時間維持不變。敬請留意！

地址：香港九龍觀塘翠屏(北)邨
翠屏商場M2層1A室
服務時間：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

9. 有用資訊

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

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/pphlt/html/lands.htm