

討論文件

中西區文康會文件第 28/2011 號

「支援長者業主外展服務先導計劃」服務介紹

背景

早前，本區議會收到長者安居服務協會(協會)來信(見附件一)，希望安排介紹其協會所提供「支援長者業主外展服務先導計劃」的社區服務計劃。由於本區有不少長者業主，爲了讓議員認識該協會所推行「支援長者業主外展服務先導計劃」，因此本區議會文化康樂及社會事務委員會討論。

有關「支援長者業主外展服務先導計劃」的社區服務計劃內容，請參閱夾附服務簡介單張(見附件二)。

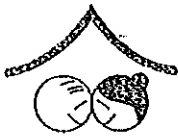
建議

1. 邀請長者安居服務協會派出代表到本區議會介紹「支援長者業主外展服務先導計劃」。
2. 請各議員給予意見。

文件提交人

陳淑莊·鄭麗琼

二零一一年五月十八日



長者安居服務協會
Senior Citizen Home Safety Association

一線通竹園中心：九龍黃大仙竹園(南)邨秀園樓地下102-121室
E Online Chuk Yuen Centre : Unit No. 102-121, Ground Floor, Sau Yuen House, Chuk Yuen (South) Estate, Wong Tai Sin, Kowloon
電話 Tel.: (852) 2338 8312 傳真 Fax.: (852) 2306 1106 電郵 E-mail: schsa@schsa.org.hk 網址 Website: www.schsa.org.hk

中環統一碼頭道 38 號海港政府大樓 11 樓
中西區區議會
關注中西區市區重建計劃工作小組
陳淑莊主席

尊敬的陳議員：

有關：「支援長者業主外展服務先導計劃」服務介紹

本會為非牟利慈善社會服務團體，提供一線通平安鐘服務予長者及有需要人士逾十五年。為了提升長者對《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(下簡稱《條例》)的認識，本會於 2011 年 1 月下旬獲香港特別行政區發展局委聘，成立一項「支援長者業主外展服務」先導計劃，為舊樓長者業主提供外展支援服務，以關顧受私人發展商收購或強制售賣影響的長者業主。

舊區重建及收購活動正進行得如火如荼，中西區更是收購頻繁的地區之一。為了向舊樓長者業主提供進一步協助，本會期望能獲得閣下的批准，於閣下領導的關注中西區市區重建計劃工作小組會議上，向各位關心舊區重建的議員介紹本先導計劃，以讓我倆攜手合作，為長者業主提供全面關懷，使他們在明智決定下，維持有質素的晚年生活。

隨函謹附上是項服務簡介乙份。如有任何查詢，歡迎致電 2345 5265 與本會高級顧問孔繁偉先生或項目主任李淑玲小姐聯絡，有勞之處、不勝感激。

長者安居服務協會

馬錦華
總幹事

二零一一年五月十七日

執行委員會 Executive Committee

主席 Chairman : 鄭經翰, GBS, JP Albert J. Cheng, GBS, JP
義務秘書 Honorary Secretary: 郁德芬, JP Alice T.F. Yuk, JP

委員 (董事) Members

方保僑 Francis P.K. Fong 林桂露 Susan K.H. Lam
梁國輝 Tony K.F. Leung 郭烈東, JP L.T. Kwok, JP
鄭子祐 Thomas T.Y. Cheng 譚揚聲 Peter Y.S. Nip

副主席 Vice-Chairman : 黃岳永 Erwin Steve Huang
義務司庫 Honorary Treasurer: 羅致光, SBS, JP C.K. Law, SBS, JP

張國柱 The Hon Peter K.C. Cheung 張惠君 W.K. Cheung
葉肖萍, MH Virginia C.P. Ip, MH 錢黃碧君 Teresa B.K. Tsien
羅 熾 C. Lo

長者安居服務協會簡介

宗旨：「獨居無懼 老有所依」

長者安居服務協會於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「一線通平安鐘服務」予長者及有需要人士的非牟利慈善社會服務團體。



長者安居服務協會
網址：www.schsa.org.hk

《土地(為重新發展而強制售賣)條例》 支援長者業主外展服務先導計劃

熱線電話：2345 5265

傳真：2344 8680

網址：www.osseo.info

電郵地址：info@osseo.info

地址：九龍觀塘巧明街97號旭日集團大廈2-3樓

《土地(為重新發展而強制售賣)條例》 支援長者業主 外展服務先導計劃

 長者安居服務協會
Senior Citizen Home Safety Association

www.osseo.info

熱線電話：**2345 5265**
區別碼：九龍-五六十(九龍)區(2345 5265)

為了向舊樓長者小業主提供進一步協助，香港政府委聘了「長者安居服務協會」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。



「長者安居服務協會」幫到你 …

長者安居服務協會在本港提供一線通平安鐘服務已近十五年。一線通平安鐘服務使用者現時超過七萬，當中大部份為長者，協會在提供長者的緊急支援、情緒輔導及有關資訊方面素有經驗。協會明白長者業主可能會有困難理解《條例》的內容及進行強制售賣的程序，當有外間人士對其物業提出自願收購、或是加以催迫游說要求盡早作出決定時，長者業主會非常擔心，甚而因此而作出魯莽決定；此時，如獲提供適當意見和資訊、甚至獲陪同與收購一方見面商議，將能協助其作出明智決定。

「支援長者業主外展服務先導計劃」團隊的資深社會工作者，在協會法律顧問及測量師顧問的專業支援下，會協助長者業主在面對物業收購或強制售賣時，作出適合其個人需要的選擇。



服務範疇：

諮詢服務

強制售賣資料內容
問個明白...

- 電話查詢
- 網上資訊及查詢

資料包括：強制售賣申請及程序、小業主的權益、土地審裁處申請及上訴程序、物業參考價、過往強制售賣個案的拍賣底價等

社區教育

裝備自己，知多D...

- 在各地區長者中心舉辦講座、工作坊及外展宣傳活動
- 提供強制售賣的資料刊物



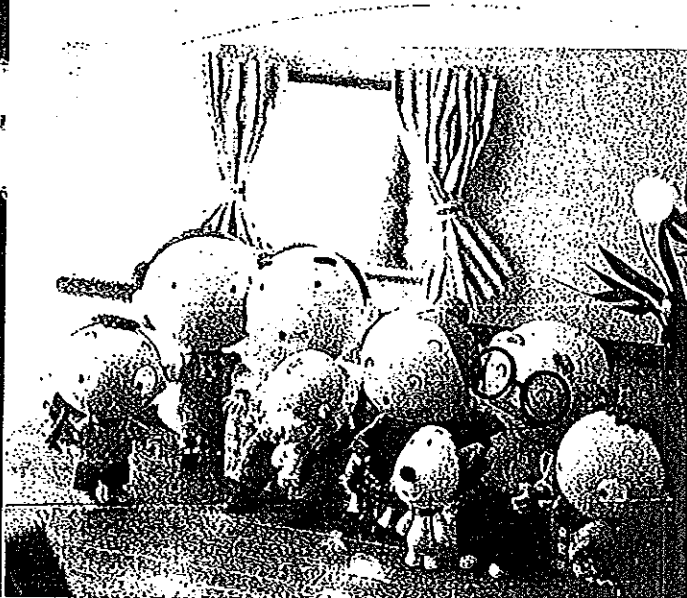
個案服務

我哋幫到你...

- 對個別有需要長者業主提供有關物業收購及強制售賣資訊
- 免費幫助長者業主核實物業是否屬適用八成強制售賣申請門檻的地段類別
- 如長者業主面對搬遷問題，協會將安排轉介至有關服務機構
- 可協助轉介予專業人士*(如測量師)，聽取更多專業意見
- 如有需要，可陪同面見有關人士，確保長者業主獲得適切訊息及意見
- * 專業服務收費需視乎個別專業人士定價，本協會並不收取轉介費用

接受服務人士資格

60歲或以上受私人發展商收購或強制售賣影響的長者業主



什麼是強制售賣？

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。

如有需要，「《土地(為重新發展而強制售賣)條例》- 支援長者業主外展服務先導計劃」的社工會免費幫助長者業主核實物業是否屬於自2010年4月1日生效的《公告》下其中一種指定地段類別，即：

- (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。

根據《公告》，該三種類別的地段的強制售賣申請門檻已由九成降低至八成。

作為長者業主 你是否遇到以下問題呢？

1. 我的物業是否符合強制售賣條件？
2. 強制售賣的程序是怎樣的？
3. 土地審裁處批出“強制售賣令”的標準是什麼？批出售賣令後對我有什麼影響？
4. 如何找有關的專業人士幫助我知道物業價值？
5. 在進行強制售賣程序時我如何保障自己的權益？
6. 假如我賣了物業，我該搬往那裡呢？
7. 如果我知道我的物業已經進入強制售賣程序，但仍然有發展商繼續找我商議收購價，我該怎樣辦？
8. 如我想知道發展商提出的收購價是否合理，可以怎樣做？
9. 強制售賣的拍賣底價是否合理？
10. 我是否需要負擔拍賣的開支？

**如你有以上問題
不用擔心...**

請立即致電：2345 5265

支援長者業主外展服務先導計劃團隊幫到你！

服務時間：星期一至六上午九時至下午六時(公眾假期除外)

