

## 向長者「谷針」要多些聆聽

政府與全港最大商場業主領展攜手推動疫苗接種，昨日在樂富廣場設立臨時接種疫苗中心，現場反應熱烈，很多長者都表達出強烈接種意願，亦有長者當天才知道有疫苗打，發現名額爆滿後黯然離開。社會一直在談論長者疫苗接種率過低，昨日情況似乎某程度上說明有關方面不一定完全了解長者的想法，希望能從這次安排中得到啟示，多注重長者生活特點，多些聆聽，靈活地運用不同安排，為長者提供舒心安全的接種環境。

疫苗接種計劃推行已逾半年，政府才想到通過公共屋邨商場設置臨時

接種點，為一些長期不良於行和孤獨無助的長者提供接種服務，多少有些令人失望。昨日所見，有婆婆表示一早已想打針，但子女都住得遠未能找他們幫忙預約，自己又不會上網，所以一直拖着；有老伯坦言自己不懂得預約打針，亦不清楚有「即日籌」安排；也有不少公公婆婆流露出渴望早日與子女和孫兒一同外出飲茶共聚天倫的願望……

昨日外展接種共提供380個名額，已是場地容許的上限，但反應比預期踴躍。政府即時安排專車，接送市民到界限街疫苗接種中心，額外提供約100個

籌，證明社區的打針需求大，甚至有供不應求的情況，當局應好好從中總結經驗。公務員事務局局長聶德權昨日與領展行政總裁王國龍一起到場視察接種情況，聶德權表示「不少長者向我們大讚地點方便，『好近屋企』，現場還有醫生面對面解答疑問，讓他們可以問清楚」。希望聶局長能將長者的話聽在耳裏，記在心裏，設身處地體恤長者的難處。政府在疫苗接種安排上，一要方便身體羸弱的長者，二要提供清晰資訊，三要能紓緩長者的健康顧慮。

事實上，接種計劃推出以來，有長者陸續向本報《你的心聲》投稿表示，

希望當局能針對性為長者提供打針便利，包括為視力欠佳或缺乏自理能力的長者，安排陪同接種；安排不良於行的耄耋之年長者到就近商場診所接種；組織屋邨互助委員會，安排義工為獨居長者解說釋疑和陪伴接種；善用社區宣傳板、屋邨大堂宣傳欄為長者釋疑；善用公營醫療機構長者定期覆診的電子病歷，主動了解患者的病情，覆診時提供是否適合接種的客觀意見；善用平安鐘服務，了解長者接種意願和顧慮……平心而論，這些建議都非常務實可行，希望當局在推動長者打針時要多聽意見。

警方瓦解一個以律師團隊為骨幹的侵吞物業詐騙集團，揭發犯罪團夥串通律師、法律行政文員、地產經紀及財務公司職員，針對有接近半世紀或以上樓齡及長年空置無人打理的物業，利用傀儡人物使用虛假身份，經律師樓取得「遺失樓契宣誓聲明」，繼而變身業主，由去年5月至今年4月共竊取8個物業的業權，並將物業作抵押向財務公司貸款，以及轉售給新買家，涉款金額達6,270萬元。其中一個假業主開價千萬向市建局洽談收購時，被揭發真業主已離世22年，警方遂展開調查並採取「秉信」行動，前日以串謀詐騙拘捕包括大律師蕭震然在內的12人。

# 假業主賣吉屋 呢6270萬元

## 侵吞8單位業權 12人被捕包括3律師

商業罪案調查科去年11月接報後展開調查，發現案件涉龐大詐騙團夥，當中有大律師、律師、財務公司及地產代理人員等，涉嫌以相同手法侵吞另外7個物業業權。騙徒主要手法是串通律師行及財務公司，派人假冒業主辦理樓契轉讓手續，再辦理貸款手續。

當中關鍵步驟是如何得到樓契正本，首先騙徒安排傀儡人士使用虛假身份證到已串通好的律師樓，辦理「遺失樓契宣誓聲明」，成功取得「業主」身份，再到財務公司申請貸款，相信已經同財務公司職員事先串通好，故貸款順利獲批，款項由100萬至980萬元不等。

然後，騙徒利用自己的網絡和不同渠道向地產代理放盤，並向地產代理訛稱手上物業為「銀主盤」，不可申請按揭，並需於成交前付清樓價，以避過銀行審查時穿崩。當有潛在買家出現，騙徒派出假業主進行買賣樓宇程序，當買家將樓價款項轉賬到賣家律師樓的銀行賬戶後，騙徒會再將部分款項用作償還財務公司貸款，餘款會轉去傀儡戶口，最終落入詐騙團夥手中。

### 原業主須民事訴訟追討單位

騙徒除用以上方法非法出售物業外，亦有個案顯示，會派傀儡假扮原業主去其他非涉案的財務公司申請樓宇按揭，從而令財務公司蒙受損失，涉案8個物業共涉及約6,270萬元。

前日警方在全港多區拘捕12人，檢獲大批買賣物業、貸款及銀行文件，案件仍有人在逃，不排除稍後有更多人被捕。警方表示，有幾個涉案物業被犯罪團夥出售，由於已進行買賣手續，物業由新買家擁有，如原持有物業人士要追討索償，須以民事訴訟方式處理。另外，涉案的土瓜灣單位業權其後由政府引用「收回土地條例」，於今年5月收回。



警方破獲一宗涉嫌利用空置單位詐騙牟利案件，並展示檢獲的一批文件及電腦。

### 本案暴露律師行三大問題

1. 一般而言，在見證相關人士簽署樓宇買賣合約前，代表律師有責任進行「盡責審查」(due diligence)，盡其所能核實賣家身份。例如自稱為賣家身份證顯示現年48歲，可是記錄顯示該物業於40年前買入，即賣家對上一次買入物業時只有8歲，顯然有重大破綻。簡單而言，律師可以在賣家身份證上的出生年份與物業上一宗交易年份作對比。
2. 在今次個案中，警方發現當要求到提供相關樓宇交易文件以協助調查時，個別律師並未能提供完整文件，甚至完全沒有保存任何文件記錄。
3. 警方發現律師行文員與財務公司職員有私人聯繫，然而律師行有責任確保各職員的專業操守，防止員工因個人利益任意批核各種申請。

被捕8男4女，年齡由30歲至64歲，包括大律師蕭震然(36歲)及妻子賈倩明(36歲)、女律師衛珮璇(35歲)、女律師林欣芳(46歲)，另有一名俗稱「師爺」的法律部行政文員，一名地產代理及5間財務公司職員，其餘人為傀儡戶口持有人。

### 串通律師樓 取得「業主」身份

警方昨日表示，詐騙集團由去年5月至今年4月期間，盜取8個物業業權，這些物業是樓齡由44年至84年不等的舊樓，無做任何按揭，部分位於土瓜灣和北角區，其中有5個物業的業主去世超過10年，也有業主移居外地，物業一直空置及無人打理。

據了解，案件由市建局揭發其中一個交易有問題而引發警方調查。2018年6月土瓜灣榮光街一幢舊樓納入市建局重建計劃，一直未能聯絡其中一單位原業主，包括凍結人口調查、掛號郵件及登報等，惟一直無果。

市建局調查得悉該物業業主在1999年去世，但物業在去年8月轉售，至9月有新業主與市建局洽談收購事宜，惟因文件簽署與原業主於1959年樓宇買賣合約上的簽署有明顯不同，該局懷疑有人進行虛假交易並報警。

## 物業把關易 助追蹤變動

土地註冊處的物業把關易服務是一項供業主訂購的通知服務，讓業主監察是否有涉及其物業的相關土地登記冊的文書交付註冊。在訂購期內，每當有涉及相關物業的文書遞交註冊，該處便會向已訂購服務的業主發出電郵通知書。這項服務有助業主盡早發現任何在其預期之外或可疑的

文書交付該處註冊，讓業主可迅速採取適當行動。如欲訂購物業把關易，業主必須填寫一份訂購物業把關易申請表(網上表格)，以郵寄、速遞、親臨該處或在網上遞交申請。不過，假若你一旦不再是有關物業的現時業主，須立即通知土地註冊處終止被選定的土地登記冊的物業把關易。