

二零零一年七月十八日會議

立法會房屋事務委員會

長者租金津貼計劃最新情況

目的

本文件旨在告知議員，當局進一步研究長者租金津貼試行計劃(租津計劃)實施細節後得出的結果。

背景

2. 在房屋事務委員會二零零一年五月七日會議席上，房屋局及房屋署(房署)向議員簡報了租津計劃可行性研究的最新進展，並提出一項試行計劃的目的及初步建議。提供租金津貼的目的，是除了傳統的編配租住公屋外，給予年長的公屋準租戶別的選擇。提供租金津貼並非暫時或過渡措施，而是另一個選擇，讓合資格年長住戶可以在屬意的地區租住私人樓宇。此外，當局會設立一個轉換機制，讓希望轉回租住公屋而又合資格的年長住戶，在外間租約終止後轉回公屋居住。

3. 我們重申，為長者提供公營房屋的目標，不會受到租津計劃影響。我們的目標，是在二零零五年年底前，把希望獨居的單身長者輪候公屋的平均時間縮短至兩年，我們現正朝着這個目標邁進。

4. 由於在房屋事務委員會五月份的會議上建議的試行計劃，只是可行性研究的初步結論，我們承諾作出進一步研究，在敲定實施細節前，繼續聽取長者及市民的意見。研究結果其後會向議員匯報。

進一步研究

5. 在進行進一步研究時，房署着重研究實施細節，以期制定一個對準受惠者是有意義和可行，而本身是公平的試行計劃。我們亦因應情況，考慮有關各方(例如長者住戶、關注團體和學者)的意見和回應。他們普遍支持提供租金津貼作為另一個選擇，但特別關注到津貼額，與租金按金和佣金有關的安排，以及參加租津計劃後可以得到的服務。他們對於試行計劃的意見，撮錄於附件 **A**。

6. 房署進行進一步研究時，按照市區私人樓宇的最新租金水平，更新津貼額。至於名額方面，房署建議在二零零二年首季檢討計劃的進度，同時檢討名額數目。此外，如果領取津貼者真的有困難，當局也會作靈活的安排，讓他們在租約終止前改回編配租住公屋。建議的試行計劃，詳情載於附件 **B**。

未來路向

7. 修訂後的建議，已在二零零一年七月九日由房委會租住房屋小組委員會討論和通過，並訂於二零零一年七月二十六日提交房委會議決。如果建議獲得房委會通過，我們會展開宣傳工作，並預算在二零零一年八月開始接受申請。計劃的實施進度會在二零零二年首季檢討。

房屋局及房屋署

二零零一年七月

關注團體、社會工作者和長者 在諮詢期間發表的主要意見的摘要

有關租金津貼的構思

- 長者租金津貼計劃(租津計劃)應只是合資格長者申請人的另一個選擇，選擇傳統房屋援助的人士仍應獲提供租住公屋。

租津計劃的名額

- 名額應足以應付合資格長者的需求。

津貼水平

- 長者認為如果選擇領取津貼，租住公屋與私人樓宇之間的租金差額應由房委會津貼。
- 領取津貼者必須支付減去租金津貼後的租金。

租金評估

- 有長者質疑，初步建議中所列出的私人樓宇租金水平未必足以支付市區內有適當間隔的房間或小型單位。

單位／房間標準

- 有長者表示不易租得最多只供三戶共住並有獨立設備的單位的房間，因為大多數“間房”單位均分隔成四個房間或以上。
- 有長者認為，他們亦應獲准向二房東租住房間。
- 應該減少對單位／房間的限制，讓他們更容易租住單位／房間。

有關租金按金的安排

- 沒有領取綜合社會保障援助但收入低微、資產有限的申請人，在支付地產代理人佣金及相等於兩個月租金的按金方面，可能有困難。

轉換安排

- 假如租津計劃參加者在首個兩年領款期內改為申請編配租住公屋，當局應靈活處理。

為年長住戶提供的服務

- 當局應成立一支專責隊伍幫助長者物色合適的單位和共住人、簽署租約、安排搬家等等。

其他服務

- 租津計劃參加者應獲經濟援助，用以安裝緊急召援系統（“平安鐘”）。

有關長者租金津貼計劃的建議

(新提出和經修訂的建議用斜體字列出)

對象和資格準則

- 在輪候冊上至少已登記兩年的長者申請人
- 屬體恤類別及必須安置類別如因當局進行發展性清拆及重建而準備遷置的長者申請人
- 申請人必須符合入住租住公屋單位的有關資格準則(關於公屋輪候冊申請人的資格準則，請參閱附錄 1)

名額

- 試行計劃的名額共 500 個，其中 250 個分配給輪候冊上的申請人，250 個則分配給其他類別的申請人
- 兩個類別的名額可以互相撥用
- *房屋署將於二零零二年第一季檢討試行計劃的進度，包括名額數目*

住所規格

- 位於香港特別行政區
- 有獨立設備的住宅單位，或這類單位內有適當間隔的房間
- 不包括寮屋或天台搭建物
- 不包括政府因樓宇安全和火警危險的問題正採取行動的單位

- 單位最多可有三戶(包括申請人在內)共住
- 對於差一點才符合指定條件的居所，房屋署可行使酌情權予以批准

租住安排

- 申請人不得租住自置或直系親屬的物業
- 與其他人共住單位的申請人必須另訂租約

與綜合社會保障援助(綜援)計劃的配合

- 正在領取綜援的合資格長者也可以參加計劃
- 社會福利署會先行向領取綜援者發放租金補助，然後由房委會支付租金餘額

租金津貼額

- 一人、二人及三人住戶的最高租金津貼額，分別為 1,680 元、2,520 元及 3,180 元(詳見附錄 2)或議定租金的 60%，以較低者為準

特別補助金

- 沒有領取綜援的人士，可獲發放一筆過的特別補助金，款額相等於兩個月的租金津貼額(即最高為一人住戶 3,360 元，兩人住戶 5,040 元，三人住戶 6,360 元)。對於領取綜援的人士，房委會將於社署發放特別津貼後支付差額。(詳見附錄 3)
- 繼續在現有居所居住的長者家庭將不合資格領取特別補助金

緊急召援系統(“平安鐘”)

- 與租住公屋租戶的安排一致
- 65 歲或以上及不足 65 歲但傷殘程度達 50% 而沒有領取綜援的人士，可獲發放一筆過的 2,500 元安裝費。

最初領款期和續領資格

- 租金津貼以兩年為一期，申請人須簽訂一份兩年定期租約
- 兩年後可申請續領同樣為兩年一期的津貼，但必須通過入息及資產審查，且不得擁有住宅物業
- 如果入息及資產在當時的公屋輪候冊入息限額或資產限額的一至兩倍以內，津貼減半
- 如果在兩年合約屆滿時，每月入息或資產為公屋輪候冊入息限額及資產限額的兩倍，將不合資格續領津貼

住戶人數有所增減

- 依照租住公屋租約處理
- 住戶人數在租約期內即使有所增減，也不會影響該兩年租約期內的租金津貼額。(續發津貼時，津貼額將按合資格的長者成員人數調整)

監管和查核機制

- 必須遵守入住規定和不可分租
- 每三個月出示租金收據，以供檢查；續領津貼時，必須申報住用情況
- 房署的中央調查小組負責抽樣檢查

改回編配租住公屋和申請參加資助自置居所計劃

- 可申請在兩年租約屆滿後改回編配租住公屋，但須於六個月前通知，並須符合當時的公屋輪候冊申請人資格準則
- 可用綠表資格申請參加資助自置居所計劃
- 對於有真正困難的領取津貼者，當局會有靈活的安排，讓他們在租約終止前改回編配租住公屋

研究委聘專責服務隊的可行性

- 房屋署正研究可否委聘專責服務隊，為參加計劃的長者提供服務

輪候冊上長者申請人須符合的資格準則

1. 有關的長者家庭的入息和資產不得超過以下指定限額：

<u>住戶人數</u>	<u>入息限額</u>	<u>資產限額</u>
1 人	6,200 元	210,000 元
2 人	11,000 元	440,000 元
3 人	13,700 元	440,000 元

2. 申請人及其家庭成員在登記前的 24 個月內，以及由登記後至簽署租約期間，不得擁有任何住宅物業。
3. 編配房屋時，最少有一半家庭成員(連申請人在內)必須已在香港住滿 7 年，而且目前仍然在香港居住。
4. 申請書上的所有已婚家庭成員，均須與配偶一同申請(離婚、喪偶或配偶不在香港居住者除外)。

建議的租金津貼額

住戶人數	私人樓宇租金 ^(註 1) (每平方米 177 元)	申請人自行負擔 的租金(元) (40%)	最高租金津貼額 (元) ^(註 2) (60%)
1	2,800	1,120	1,680
2	4,200	1,680	2,520
3	5,300	2,120	3,180

註 1：私人樓宇租金，是把公屋申請人可獲編配的平均面積(1 人家庭 16 平方米、2 人家庭 24 平方米、3 人家庭 30 平方米)，乘以每平方米 177 元的平均租金計算出來。(“平均租金”，是指差餉物業估價署 2001 年第一季暫定租金記錄內面積 30 至 39.9 平方米的市區單位的平均租金。至於“平均面積”，則除起居地方外，還包括其他共用設施，例如廁所、廚房和通道所佔地方。)

註 2：對於領取綜援者，房委會發放的最高租金津貼額如下：

住戶人數	綜援計劃負擔的租金 (元)	發放的最高租金津貼額 (元)
1	1,505	1,295
2	3,030	1,170
3	3,955	1,345

領取綜援者及沒有領取綜援者可獲得的特別補助金

住戶人數	沒有領取綜援者可獲得的特別補助金最高金額	領取綜援者可獲得的特別補助金最高補足額
1 人	3,360 元	2,590 元 ^(註 1)
2 人	5,040 元	2,340 元 ^(註 2)
3 人	6,360 元	2,690 元 ^(註 3)

註 1：社署發給領取綜援者的特別津貼，相等於每月租金津貼的兩倍，即 $2 \times 1,505$ 元。補足額為 5,600 元(兩個月的私人樓宇全數租金)與 3,010 元之間的差額。

註 2：社署發給領取綜援者的特別津貼，相等於每月租金津貼的兩倍，即 $2 \times 3,030$ 元。補足額為 8,400 元(兩個月的私人樓宇全數租金)與 6,060 元之間的差額。

註 3：社署發給領取綜援者的特別津貼，相等於每月租金津貼的兩倍，即 $2 \times 3,955$ 元。補足額為 10,600 元(兩個月的私人樓宇全數租金)與 7,910 元之間的差額。