

立法會房屋事務委員會

《業主與租客(綜合)條例》及 協助低收入人士解決住屋需要的措施

目的

本文件旨在說明政府協助低收入人士解決住屋及其它需要的措施。

背景

2. 政府一向重視低收入人士及家庭的住屋和其他需要。例如，經濟上無法自給自足的人士及家庭，可以透過申請綜合社會保障援助計劃（下稱「綜援」）應付生活上的基本需要。至於沒有能力租住私人樓宇的低收入家庭，可向香港房屋委員會（下稱「房委會」）申請租住公屋。

3. 有真正及迫切的住屋需要而未有能力自行解決的人士，可向社會福利署（下稱「社署」）或非政府機構的綜合家庭服務中心尋求協助，有關中心會考慮有關人士的實際情況，按需要向他們提供適切的援助，包括提供短期經濟援助以應付租金及搬遷開支、安排他們入住由非政府機構營辦的市區單身人士宿舍及臨時宿舍或推薦符合「體恤安置」資格的個案予房屋署（下稱「房署」）安排入住公屋等。

《業主與租客（綜合）條例》

4. 在私人住宅物業及租務市場方面，政府的政策是維持穩定的環境，減少不必要的干預，讓市場能自由運作和平穩發展。

5. 經立法會通過《業主與租客（綜合）（修訂）條例》（《修訂條例》）後，租金管制及租住權管制已分別由1998年及2004年起全面撤銷。有關修訂條例的細節是經過公眾諮詢及立法會相關法案委員會詳細審議後才獲通過。

6. 我們明白業主及租客分別面對不同的租務問題。差餉物業估價署（下稱「估價署」）的其中一項職能，是根據《業主與租客（綜合）條例》向業主及租客提供協助，並就租務事宜提供諮詢及調解服務。市民除了可致電估價署外，亦可親自前往估價署辦事處或到指定的五個民政事務處¹，就租務問題或糾紛向當值的估價署職員尋求協助。另外，估價署亦安排租務主任，於每個工作天在土地審裁處當值，就需由土地審裁處審理的租務個案，協助市民填寫申請或反對表格。現時，民政事務總署、警務處、政府 1823 電話中心及志願機構等，亦會向有需要人士介紹有關服務或將個案轉介予估價署跟進。

7. 為解決低收入人士及家庭的住屋問題，政府已從各方面包括社會福利及房屋的角度去提供適切的協助，再度引入租金管制或租住權管制並非有效及直接的方法。

協助有住屋需要的低收入人士

8. 沒有能力租住私人樓宇的低收入人士及家庭，可向房委會申請透過現行的公屋輪候冊制度入住公屋。現時，一般申請者輪候公屋的平均時間為 1.9 年，長者一人申請人的平均輪候時間為 1.2 年。房委會制訂了五年公營房屋建設計劃，逐年延展，並每年按最新的需求情況而對建屋量作出適當調整。根據最新的公營房屋建設計劃，由 2009/10 年起五年，預測的新建租住公屋量約為 74 000 個單位，即平均每年約 15 000 個單位。未來五年的建屋量，連同每年預計收回的公屋單位，足以維持公屋平均輪候時間於三年左右的目標。

9. 為回應及符合社會的需要，在確保公營房屋資源得以合理善用及房屋政策可持續推行的原則下，政府同時亦為以下類別有需要的人士作出特別的安排與措施，以照顧他們的住屋需要。

長者

10. 隨着香港人口老化，長者數目近年不斷增加。對於那些不能負擔租住私人樓宇的長者，房委會對他們的住屋需要一向有所承擔，並已在有限的公屋資源下推出不少優先配屋計劃，讓輪候公屋的長者申請人得以早日上樓。現時，長者一人申請者的平均輪候時間是 1.2 年，較一般家庭的平均輪候時間短。就地區選擇方面，現時長者戶（包括長者一人申請者及全長者戶）申請公屋時，可從四

¹ 灣仔、觀塘、油尖旺、荃灣及大埔區的民政事務處於特定時段內有估價署職員當值。

個輪候冊選區中選擇任何一區，不受新申請人不得選擇市區的限制。此外，在「天倫樂加戶計劃」下，符合資格的成年子女（包括單身或有家庭成員者）均可以加入年長租戶的公屋戶籍。其他較年輕的家庭成員（包括單身者）亦可以透過「天倫樂優先配屋計劃」，與年長親屬申請共住一個單位，他們可以選擇任何地區的公屋單位，並享有輪候時間優惠。

11. 房委會致力為長者提供適合他們居住的公屋單位及配套設施，並已採取多項措施，在照顧長者的需要的同時，確保公屋資源得到善用。例如於新建的屋邨採用無障礙設計，方便長者出入，又於屋邨展開改善工程，以締造更適合長者居住的環境。現時，房委會已停止興建「長者住屋」單位，並已停止向公屋申請人編配「長者住屋」一型單位²。「長者住屋」二、三型單位³除設有 24 小時舍監服務外，多數位於市區及擴展市區，對申請者仍有一定吸引力。

12. 現時的公屋編配透過電腦隨機進行，如獲編配「長者住屋」單位，長者申請人可就本身的需要，如對地區及舍監服務需求，考慮是否接受有關編配。

13. 根據現時的配屋程序，長者申請人在獲編配「長者住屋」單位後，我們會安排他們到有關單位參觀，讓他們了解實際的居住環境。事實上，有不少長者申請人在參觀後對「長者住屋」單位表示滿意，並接受編配。倘若長者申請人在參觀後表明不願意接受該類單位，我們不會為他們再次作出「長者住屋」的編配，並會在資源許可下，盡量配合申請人的選擇。再者，若長者在入住「長者住屋」單位後發覺不適應或與其他租戶在相處上出現問題，駐邨舍監會協助或調停，若問題未獲解決，房署亦會因應他們個別的情況考慮為他們作調遷安排。

14. 在現行的公屋編配政策下，申請人在申請公屋時只可選擇其中一個輪候冊選區，但不能更具體地指定地區或屋邨。這項政策的目的是讓有限的公屋資源能夠合理及有效分配，並避免個別公屋選區出現供求嚴重失衡的情況。若申請人堅持安置於某一區域，他們便可能需要輪候更長時間才能上樓，未能達到盡快解決他們的住屋問題的目的。

² 由 2006 年開始，經房委會資助房屋小組決定，已逐步將空置率較高的「長者住屋」單位，最主要是「長者住屋」一型單位，納入改建計劃內。改建計劃現正進行中，以期長遠來說可將這些單位改建為一般公屋單位出租。一型單位是把一般公屋單位間隔改建成兩至三間較小單位，租戶須共用廁所及廚房設施。

³ 在這些單位的廚房內，每名住戶均有獨立的煤氣錶。洗手間方面，二型單位的洗手間位於單位外，大部分由單位內的兩個小單位共用，亦有部分只供一個小單位專用；三型的單位內則設有獨立洗手間。截至 2009 年 10 月底，4 125 個二、三型「長者住屋」單位中，有約 460 個空置單位。

15. 然而，如個別長者申請人按其特殊情況而需要編配到某指定地區甚或屋邨，可透過有關部門（如社署）或機構（如醫院管理局）就個案的社會或醫療因素轉介要求，我們會在資源許可下盡量作出配合。

居於床位寓所等私人租住處所的人士

16. 就床位寓所而言，政府現時的政策是通過《床位寓所條例》制訂一套法定發牌制度確保床位寓所樓宇的消防和樓宇安全。民政事務總署會定期巡查床位寓所，以確保有關處所符合發牌規定。

17. 任何自住或租住處所，均須符合各類相關條例，包括《消防條例》、《電力條例》、《氣體安全條例》、《床位寓所條例》以及各有關附屬法例的規定。任何樓宇(包括床位寓所及板間房)進行涉及建築物結構或影響走火通道的建築工程，必須事先徵得建築事務監督的批准。各政府部門會根據現行有關條例執法，以確保有關處所的安全。

18. 政府亦十分關注居於床位寓所等低收入人士的社區支援，社署及非政府機構的社工會就個別人士的特殊情況為他們提供適切的援助，包括提供短期經濟援助及安排入住市區單身人士宿舍等。最近，房署亦曾探訪和透過非政府機構接觸了所有私人持牌床位寓所的住客，向他們派發公屋申請表及有關申請須知，並提供查詢申請公屋的方法及資料。

受災害和清拆影響的人士

19. 對於受火災或天然災害影響及受寮屋清拆行動影響等的合資格人士，我們有既定政策和安排幫助他們解決居住問題。如他們已符合入住租住公屋的資格⁴，我們會盡快安排他們入住租住公屋；而對於那些未能符合 1984/85 年度寮屋居民登記/居於有關搭建物滿兩年的規定及/或居港年期規定，但符合其他入住公屋資格而有住屋需要的人士，我們會安排他們入住中轉房屋，但他們須先行登記於輪候冊上，一如其他輪候冊申請人依次輪候公屋。至於未能通過入息及資產審查而有短暫住屋需要的清拆戶，如能符合其他入住中轉房屋資格，亦可以市租暫准證費入住中轉房屋，為期不超過一年。

⁴ 包括居於 1982 年寮屋管制登記時登記為住宅用途的搭建物、已在 1984/85 年度進行的寮屋居民登記中記錄在案或能證明在公布寮屋區清拆行動日之前已居於有關搭建物滿兩年、符合公屋輪候冊的其他申請資格，包括入息及資產審查、居港年期規定、並無擁有住宅物業等。

20. 個別有住屋需要但未能符合即時入住公屋/中轉房屋的特殊類別人士，如受市區重建影響的私樓租客、居住於床位寓所/板間房的人士、受災害影響或受寮屋清拆行動影響的人士等，他們如有真正和迫切的住屋需要而未能自行解決，可向社署或非政府機構的綜合家庭服務中心尋求協助，有關中心會考慮有關人士的實際情況及按需要向他們提供適切的協助，包括提供短期經濟援助以應付租金及搬遷開支、安排他們入住由非政府機構營辦的市區單身人士宿舍及臨時宿舍、或推薦符合「體恤安置」資格的個案予房署安排入住公屋等。在評估「體恤安置」申請時，有關中心會因應申請人的個別情況，判斷是否有足夠理由推薦豁免部分或全部申請公屋的資格規定，讓他們早日入住公屋。在2008/09年度，有約2 000個個案透過「體恤安置」這個途徑入住公屋。

總結

21. 政府認為協助低收入人士，需要從不同政策範圍着手，在居住、社會福利、社區支援服務等各方面，群策群力，提供適切的協助。

22. 房委會會繼續致力為沒有能力租住私人樓宇的低收入人士，提供公共租住房屋。房署並會繼續聯同社署和民政事務總署為低收入人士提供申請公屋的資料和協助。

23. 民政事務總署會繼續執行《床位寓所條例》，確保牀位寓所的樓宇及消防安全。

24. 至於社會福利方面，社署會繼續協助有福利需要的人士，及不時探訪牀位寓所的住客，向他們介紹現有的福利支援服務，並為有需要的人士提供適切的支援。此外，營辦短期食物援助服務計劃的非政府機構，會向牀位寓所的住客推廣有關服務，並主動接觸該等人士，以提供食物及其他支援服務。