

討論文件

中西區區議會文件第 94/2006 號

討論『業主與租客(綜合)(修訂)條例』  
實施兩年來對中西區基層租客的影響、應對方法及政策啓示

背景：

『業主與租客(綜合)(修訂)條例』(下稱：條例)於 2004 年 7 月 9 日實施，全面撤銷了住宅租客的租住權保障，即租客喪失舊有法例所賦予之繼續租住的權利；同時亦廢除了大業主/發展商在重建時要給予租客的法定補償規定，即發展商在收回樓宇重建時，將毋需給予租客任何賠償。

根據政府的立法原意，條例是爲了方便小業主，協助他們可因應個人意願而較容易收回業權。但一些地產商/物業中介人士卻借用了條例給予的“優待”，再加上政府蘊釀推出的強制驗樓條例及私人樓宇強制拍賣等法例成爲了催化劑，大力推動了地產商/物業中介人士向個別的小業主購入整幢大廈的業權，特別是單幢舊式而又樓層低、伙數少的樓宇。

當地產商/物業中介人士最終成爲了整幢大廈的業權人，然後再向各租客發出通知，表示在租約期滿後，不再續租給租客。這種通過收購樓宇，儲存土地資本，致令租客被迫搬遷的情況，在中西區特別顯著；尤其地鐵西港島綫興建在即，在過去一年多，地鐵西綫的預期效應已觸發一浪接一浪的收樓潮，而租金亦上升超過兩成多。眾多基層租客的居所已不再是一個安樂窩。

問題：

爲進一步了解條例實施兩年來對中西區基層租客的影響、應對方法及政策啓示，有關當局可否告知區議會：

- (1) 請有關當局(差餉物業估價署、社會福利署、綜合家庭服務中心、房屋署、香港房屋協會等機構)提供資料，自條例於 2004 年 7 月 9 日實施以來，有多少租客因面對業主在租約完結後不再續租/業主加租/大業主收樓重建等因素而向當局尋求協助？有關當局曾作出的協助是什麼？有否具體成效？
- (2) 根據香港統計月刊(2006 年 8 月)資料顯示，在港島區，少於 40 平方米的私人住宅樓宇新訂租約平均租金，於 2004 年每平方米每月計爲\$167 元，2005 年爲\$188 元，2006 年 4 月爲\$211 元。這方面的升幅在中西區是否更高？
- (3) 根據 2001 年人口普查資料顯示，在中西區私人住宅單位中，每月租金少於\$3,999 元的家庭住戶共有 8,074 戶。面對這羣眾多的基層租客，有關當局是否有全盤計劃去協助他們在一旦面對條例影響下而遭遇的住屋困境？有關當局如何評估現有措施/機制是否能有效協助這羣基層租客？
- (4) 面對地區租客眾多求助個案，有關當局(差餉物業估價署、社會福利署、綜合家庭服務中心、房屋署、香港房屋協會等機構)如何作出妥善協助？



- (5) 差餉物業估價署會否建議房屋及規劃地政局全面檢視條例實施兩年來對市民帶來的負面影響，並從而全面檢討條例？
- (6) 社會福利署，綜合家庭服務中心是否認同當初設立「體恤安置」計劃所針對的情況與條例帶給租客的困境有所不同？有關當局能否靈活處理現時所出現的個案，妥善解決問題？
- (7) 房屋署、香港房屋協會現時於西環邨及觀龍樓是否存在空置單位？其數量及每單位可供入住人數的分佈如何？有關當局能否靈活運用現有資源（如：將大單位改裝成較細單位，供一人或二人住戶入住；容許多名單身人士自願地共同入住一個大單位），彈性處理現時所出現的個案，妥善解決問題？

建議：

中西區區議會現擬訂短期、中期及長期策略，務求能充份協助受條例影響的基層租客，在中西區得到一個安身之所。

1. 短期策略為協調及監察有關當局盡力協助社區上面對即時住屋困難的基層租客，確保各人能得到妥善的居所安排，並建議應將觀龍樓現時的可置單位，優先開放給本區有迫切住屋需要的居民，原區安置；
2. 中期策略則在掌握社區進一步形勢及動態下，約見港島區各立法會議員及房屋事務委員會正、副主席，交流中西區區議會就有關條例的意見及建議，並繼而進一步向房屋及規劃地政局表達建議，以作出對條例的全面檢討；
3. 至於長期策略，中西區區議會將持續監察條例及各項相關政策議題對社區基層租客住屋權益的影響，並密切協調地區福利、房屋及相關資源的運用及規劃，以達致整體社會能共同關顧這羣在社會高速發展下被忽視的一群。此外，希望有關當局能夠重新審視現行的房屋政策，增加本區未來的公屋供應（如重建西環邨），讓眾多因社區重建而受影響的弱勢社群能夠獲得原區安置，繼續在中西區得到一個安樂窩。

文件提交人：

陳特楚、陳捷貴、鄭麗琼、何秀蘭、阮品強、林乾禮、鍾蔭祥

2006年9月19日



討論『業主與租客(綜合)(修訂)條例』  
實施兩年來對中西區基層租客的影響、應對方法及政策啓示

社會福利署的回覆:

- 問題 (1) 請有關當局（差餉物業估價署、社會福利署、綜合家庭服務中心、房屋署、香港房屋協會等機構）提供資料，自條例於 2004 年 7 月 9 日實施以來，有多少租客因面對業主在租約完結後不再續租 / 業主加租 / 大業主收樓重建等因素而向當局尋求協助？有關當局曾作出的協助是什麼？有否具體成效？
- 問題 (4) 面對地區租客眾多求助個案，有關當局（差餉物業估價署、社會福利署、綜合家庭服務中心、房屋署、香港房屋協會等機構）如何作出妥善協助？
- 問題 (6) 社會福利署、綜合家庭服務中心是否認同當初設立「體恤安置」計劃所針對的情況與條例帶給租客的困境有所不同？有關當局能否靈活處理現時所出現的個案，妥善解決問題？

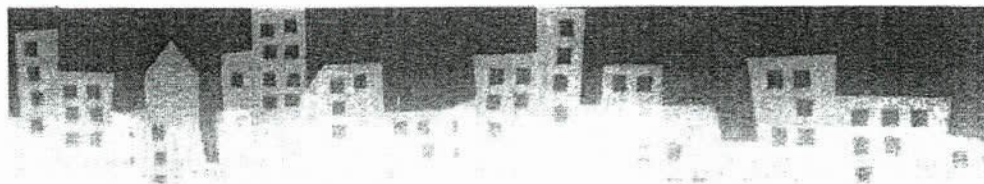
- 社署回覆 (甲) 社署沒有問題 (1) 所要求『租客因面對業主不再續租、或是加租或是收樓重建等因素而向社署求助』的具體數字。
- (乙) 有關問題 (4) 及 (6)，社署的綜合回應如下：社署所提供的「體恤安置」是為因社會、經濟、健康或是被業主迫遷等問題，而導致有真正和迫切的房屋需要，但不能運用自己的資源及方法去解決居住問題的個人或家庭提供房屋援助。社署會向房署推薦合資格的申請人以體恤的原因入住公屋單位。社署及非政府機構的綜合家庭服務中心（下稱「中心」）的社工，會因應申請人的需要和情況，作出評估及向他們提供適切的服務。「中心」的社工亦會與房屋署、民政事務處、醫院管理局及有關的非政府機構等保持緊密聯系，以便能更有效地為申請人解決房屋問題。有需要的市民可向居所所屬地區的綜合家庭服務中心，申請房屋援助服務，或是其他政府部門，福利機構，區議員等，亦可向中心轉介有迫切房屋需要的市民向中心申請體恤安置服務。現附上「體恤安置」單張以供參閱。

(二〇〇六年九月二十一日收到)

中西區區議會秘書處

二〇〇六年九月





### 「長者自住業主特惠安排」甄別準則

申請人必須具備下列條件：

- 1 符合申請「體恤安置」的基本條件；
- 2 如申請人符合下列條件，可獲考慮豁免有關「無擁有住宅物業」的規定：
  - (a) 申請人及申請書上所列的所有家庭成員（如適用），必須年滿六十歲或以上；
  - (b) 申請人及其家庭成員（如適用），已擁有和居於有關物業達十年或以上；
  - (c) 有關物業必須位於沒有設置升降機的樓層。

### 申請辦法

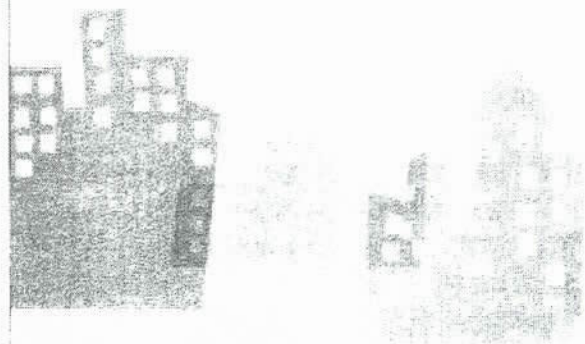
可向綜合家庭服務中心／綜合服務中心、醫務社會服務部或社會保障辦事處提出申請。

### 查詢電話

社會福利署熱線2343 2255

### 服務收費

全免



# 體恤安置







## 「體恤安置」是什麼？

「體恤安置」是一項房屋援助計劃，目的是為有真正及迫切房屋需要而沒有能力自行解決的個人或家庭提供房屋援助。社會福利署(社署)負責向房屋署(房署)推薦合資格的申請人獲得租住公屋(公屋)單位的分配。

在體恤安置下，「有條件租約計劃」是為了幫助正在辦理離婚手續及一直負責管養子女的人士，在等待離婚個案得到法院裁決期間，解決其真正及迫切房屋需要。自二零零一年十一月起，房署已將「有條件租約計劃」的涵蓋範圍擴闊至已提出離婚申請而沒有管養子女的家庭暴力受害人，包括沒有子女或離開婚姻居所時沒有帶同受供養子女的配偶。社署會轉介符合申請資格的人士予房署，推薦他們暫時入住公屋。

此外，為了協助私人破舊樓宇長者自住業主處理他們面對的居住問題，房署及社署由二零零四年六月起，推行一項特惠計劃安排，基於體恤安置的考慮，向符合資格的長者自住業主發出「暫准租用證」，讓他們入住長者住屋，作為一項過渡安排。自二零零五年七月起，房委會資助房屋小組委員會修訂是項特惠安排，容許房署向不接受編配長者住屋的長者自住業主編配獨立公屋單位，以暫准租用證形式入住。

### 「體恤安置」甄別準則

申請人必須具備以下五項基本條件：

- 1 迫切需要一個長久居所；
- 2 面臨特殊困難、身體或健康問題；而透過「體恤安置」可以解決他們的問題或改善他們的困境；

例如：(a) 透過「體恤安置」以協助殘疾人士康復並重投社會；

(b) 「體恤安置」可讓經歷創傷或變故的家庭得以重整家園，再獲新生；

- 3 在配屋時，申請書內至少一半的家庭成員，必須在香港住滿七年並仍在香港居住。十八歲以下的子女，(i) 不論在何處出生，只要父母其中一人居港滿七年；或(ii) 在港出生並已確立香港永久性居民身份，一律視作已符合七年居港年期規定；

- 4 申請人及其家庭成員，必須通過「全面經濟狀況評審」及符合「無擁有住宅物業」的規定；

- 5 有能力支付租金(包括綜合社會保障援助之租金津貼)。

除上述基本條件外，負責甄別的社工會深入了解申請人的家庭背景、經濟狀況等，以及審核有關個人資料及文件，決定其是否符合申請資格。

### 「有條件租約計劃」甄別準則

申請人必須具備下列條件：

- 1 申請人必須符合申請「體恤安置」的基本條件。申請人必須證明如在辦理離婚手續期間與配偶繼續在同一單位內共同生活，會面對極大的困難而需要另覓居所。此外，他/她及/或與子女有真正而迫切的需要入住公屋單位，以解決居住問題；
- 2 申請人已正式向法院提交離婚呈請書，或已獲得法律援助以進行離婚法律程序；
- 3 申請人一直負責管養子女，而負責審查的單位亦認為他/她是最適合照顧子女的一方；
- 4 準租戶必須同意如未能取得子女的管養權，則其租約會被終止，而他/她亦必須將有關單位交回房屋署。

備註一：沒有子女或離開婚姻居所而沒有帶同受供養子女的家庭暴力受害人，可豁免以上第3項申請條件。

備註二：與配偶共同擁有私人住宅物業或居者有其屋單位的人士，在他/她等候法庭就物業的業權作出判決期間，房屋署會根據社署的推薦而考慮給予有條件租約。

備註三：當有條件租約的受惠人士辦妥離婚手續，獲法庭頒發離婚令後，如其他離婚戶一樣，須通過「全面經濟狀況評審」和符合「無擁有住宅物業」的規定及其他適用的特定資格，包括取得子女管養權，方可把有條件租約轉為正常租約。



討論『業主與租客(綜合)(修訂)條例』  
實施兩年來對中西區基層租客的影響、應對方法及政策啓示

房屋署申請分組的回覆：

問題 (1)

有關當局（差餉物業估價署、社會福利署、綜合家庭服務中心、房屋署、香港房屋協會等機構）提供資料，自條例於 2004 年 7 月 9 日實施以來，有多少租客因面對業主在租約完結後不再續租 / 業主加租 / 大業主收樓重建等因素而向當局尋求協助？有關當局曾作出的協助是什麼？有否具體成效？

直至本年九月卅日為止，房屋署曾處理 8 名公屋輪候冊申請人，因受租約完結後業主收回樓宇影響而急須解決居住問題，加上其公屋輪候冊申請將於一年內達致編配公屋階段，而獲房屋署加快程序編配入住公屋單位。

問題 (2) 及 (3)

房屋署不表示意見

問題 (4)

面對地區租客眾多求助個案，有關當局(差餉物業估價署、社會福利署、綜合家庭服務中心、房屋署、香港房屋協會等機構)如何作出妥善協助？

香港房屋委員會設有公屋輪候冊，以便為合資格的申請人編配入住公共屋邨。處理審核及編配公屋等程序是嚴格依照申請書在公屋輪候冊上的先後次序和申請人所選擇的地區或非長者一人申請所得的分類多少來辦理。對於在撤銷租住權管制後不獲續租的租客，若已在公屋輪候冊上等候，及其申請書將於一年內達致編配公屋階段，房屋署會為他們加快編配公屋

的審批進度。此外，申請人如面臨特殊困難，並且有迫切的住屋需要，可考慮向社會福利署申請「體恤安置」。再者，如有需要，受影響租客可申請入住新界的臨時收容中心，最長可居住三個月。在這段期間，如果他們真的是無家可歸而又符合入住公屋的資格，便可獲安置暫時入住中轉房屋單位，以等待他們的公屋輪候冊申請達致獲安排編配公屋單位。

## 問題 (5) 及 (6)

房屋署不表示意見

## 問題 (7)

房屋署、香港房屋協會現時於西環邨及觀龍樓是否存在空置單位？其數量及每單位可供入住人數的分佈如何？有關當局能否靈活運用現有資源（如：將大單位改裝成較細單位，供一人或二人住戶入住；容許多名單身人士自願地共同入住一個大單位），彈性處理現時所出現的個案，妥善解決問題？

西環邨為香港房屋委員會轄下的公共屋邨。目前在全邨 638 個單位之中，只有 5 個單位未有租出，但其中 4 個單位已在編配中，而另外 1 個則正在等候編配。有關單位最低入住人數為 4 人。由於設計問題，該邨單位不適宜改建為多個較細的獨立單位。此外，香港房屋委員會公屋輪候冊中設有高齡人士「共享頤年」優先配屋計劃。根據該計劃，兩位或以上的高齡人士，無論是否有親屬關係，若同意共住一個公屋單位，即可一起登記在公屋輪候冊上申請公屋。

(二〇〇六年十月三日收到)

中西區區議會秘書處

二〇〇六年十月



討論『業主與租客(綜合)(修訂)條例』

實施兩年來對中西區基層租客的影響、應對方法及政策啓示

香港房屋協會的回覆:

謝謝 貴會本年 9 月 20 日來信，有關十月五日的會議上，將討論上述議題，現謹回覆如下：

房協各出租屋邨的住宅單位，必須依輪候次序出租予符合申請資格並已登記在公屋輪候冊上的申請人，或經市區重建局轉介受其重建計劃影響的租客。此外倘個別個案獲社署推薦而需房協特別考慮提供協助，房協當樂意跟進。

政府的“業主與租客(綜合)(修訂)條例”於 2004 年 7 月 9 日實施以來，房協曾收到一西區社區中心及租客權益關注組要求房協編配西區內出租屋邨住宅單位予他們，房協已書面回覆他們有關申請入住房協出租屋邨單位的途徑，他們必須是已登記在房屋署公屋輪候冊上的申請人，經房協審核符合資格後便可輪候分配合適居住單位，而年滿 60 歲人士，更可直接向房協申請組申請入住年長者居住單位。

來信中提及的觀龍樓，因會進行樓宇室內/外全面復修工程，故現時所有空置單位均停止出租以便進行室內改善工程，根據最新工作進度表，估計完工日期約為 2008 年中，待復修工作完成後，空置單位將根據屆時出租輪候政策編配給合資格的輪候人士。

至於 貴會在本年 10 月 5 日的會議，本人及蘇張敏賢女士(經理(物業管理))將會出席上述討論會議。

(二〇〇六年十月三日收到)

中西區區議會秘書處

二〇〇六年十月



討論業主與租客(綜合)(修訂)條例  
實施兩年來對中西區基層租客的影響、應對方法及政策啓示

差餉物業估價署的回覆:

謝謝你九月二十日的來信。就上述文件提出的有關問題，我們現在提供以下資料，希望能夠協助區議會的討論：

- (1) 修訂條例於 04 年 7 月 9 日實施至今超過兩年，根據本署資料，在其間每月平均 16,000 宗向本署查詢的租務問題中，約只有 1,200 宗涉及查詢修訂條例，主要是關於過渡性終止通知書的安排。同期本署每月約調解 19 宗租務糾紛，大部分亦只與欠租等有關。

經明愛等團體轉介的個案如荃灣遠東大廈及堅尼地城均益大樓，在本署介入調解後，業主與租客最終亦能達成協議。其餘數個個案，本署經已跟進，暫時沒有發現侵擾租客等違法行爲。在處理有關個案中，房屋署、房屋協會及社會福利署亦會因應需要，為受影響的租客提供協助及服務。

- (2) 自修訂條例於 04 年 7 月 9 日實施至今，西營盤至堅尼地城區 40 平方米以下的私人住宅新租出個案，分析結果為，從 04 年起計，05 年租金平均增長 13.8%。至於港島 40 平方米以下的私人住宅平均租金，05 年較 04 年的整體增幅為 12.6%。有關數字反映中西區租金水平與整體租金水平的升幅大致相若。而全港的租賃市場隨著經濟環境因素好轉而穩健發展。
- (3), (4) 房屋署、房屋協會及社會福利署等機構，會為有迫切住屋需要的租客提供協助，確保他們不會無家可歸。受影響的租客，如符合入住公屋的資格，可申請公屋單位。有需要的家庭亦可向社會福利署或有關的非政府機構申請體恤安置或其他協助。本署將繼續就租務問題提供諮詢及調解服務，並確保租客不受到非法侵擾。
- (5) 本署長期向房屋規劃及地政局提供住宅物業市場資料及分析，協助掌握市場的實際情況。該局知悉中西區區議會的關注和有關團體的申述，並已促請有關部門為有住屋需要的受影響租客盡量提供協助。修訂條例自



生效以來，獲得社會的普遍歡迎，充分達致減少干預私人住宅市場的政策目標，並合理地平衡了業主與租客的權益，讓租務市場回復自由運作。加上現時租務市場的發展穩定，供應量維持在合理水平，基於上述考慮，該局現階段並無計劃再次檢討或修訂有關條例，但我們會繼續密切留意修訂條例的運作情況。

(二〇〇六年十月三日收到)

中西區區議會秘書處

二〇〇六年十月