

# 房屋署及社会福利署 就独居公屋租户服刑的通报机制及安排 主动调查报告摘要

## 引言

本署在处理一宗投诉的过程中，留意到房屋署就应对独居公屋居民（包括综合社会保障援助（「综援」）受助人）服刑的有关机制及安排不够完善，有机会导致其公屋单位长期空置。有见及此，申诉专员向房屋署及社会福利署（「社署」）展开主动调查，调查主要针对独居公屋租户服刑时的通报机制及安排。

## 调查所得

### *社署现行安排*

2. 综援受助人如受羁押或服刑，他们将不会符合领取综援的资格。当社署透过与惩教署定期进行的资料核对等得悉受助人正受羁押或服刑，会通知受助人停发综援金，当中包括租金津贴。

### *房屋署现行安排*

3. 现时，房屋署没有既定机制得知独居公屋租户已被判入惩教所。除非租户本人或其亲友主动通知，否则该署须透过其他迹象，包括欠租、无法与租户取得联络等，方会采取进一步行动，可见其过程及角色较为被动。如租户一直准时交租，有关单位便可能被空置而不被察觉。

4. 香港房屋委员会（「房委会」）设有「保证书」制度。若独居公屋租户需要较长时间服刑并没有违反租约条件（包括欠租），房委会在收回单位时，会酌情发出「保证书」，以便他们获释后，若仍符合相关的条件，可无须重新轮候而获配公屋单位。反之，若租户已欠租，则须先清缴其欠租，才可在收回单位时获发「保证书」。

5. 若租户入狱后，其独居公屋单位欠租，如果房屋署未能联络租户，而又没有其他途径获悉该住户入狱，会按程序在欠租第三个月底收回单位，期间单位空置。当租户刑满出狱时，方发现其单位已被收回，他亦须清缴欠租才能透过公屋申请获编配单位。

6. 如欠租租户是综援户而失去联络，房屋署会在欠租第二个月中向社署发出便笺查询情况，届时房屋署才能进一步行动。就处理效率而言，有改善的空间。此外，如果租户无法清还欠租，房委会便不会发出「保证书」，而租户于刑满出狱时，便会失去其住处。

## 整体评论

7. 本署认为，公屋租户有责任按时交租。如果其租用情况有变，如独居公屋租户入狱，导致其单位空置，租户有责任即时主动通知房屋署。

8. 不过，若独居公屋租户没有通知房屋署，房屋署现时往往需时两至三个月，才会得悉租户入狱，甚至有可能一直未能得悉其入狱，而期间单位一直空置。目前机制下房屋署的角色较为被动，本署认为这个机制有改善的空间。

9. 若租户欠租，房屋署便会启动程序收回其单位，当有关租户刑满出狱时，其公屋单位已被房委会收回。此外，他们必须清缴所有欠租后，才可透过公屋申请获配单位。本署认为，目前的机制安排不利于更新人士重新融入社会。

10. 特别就综援户而言，既然社署的租金津贴是直接交到房委会的户口，一旦这类个案开始欠租，即显示租户的综援资格有变，其中原因可能包括入狱，这与公屋单位的使用情况息息相关。本署认为，房屋署有需要尽快知悉租户的综援资格有变的原因，以便能尽早跟进，从而尽快收回单位再作编配，亦可避免租户因欠租而失去其居所及未能获发「保证书」的机会，制造另一个社会问题。

## 建议

11. 基于以上所述，申诉专员向房屋署提出 4 项改善建议：

- (1) 订立另一种形式发出「有条件保证书」的安排。若独居公屋租户因入狱而欠租，并自愿终止租约交回单位予房委会，若有特殊理由而非其可控制的情况，例如被社署终止发放包括租金津贴的综援金等，在没有违反其他租约条款的情况下，即使有欠租，仍然可申请「有条件保证书」。日后在清缴所有欠租 / 欠款后，可获编配公屋。
- (2) 与社署加强现行的通报机制，请社署在停发租金津贴之时，在获得服刑独居公屋租户的同意后，便可直接向房屋署提供其现正服刑的资料。
- (3) 透过惩教署向在囚人士加强宣传，提醒服刑独居公屋租户，须尽早通知房屋署作出跟进。
- (4) 与惩教署研究建立一个恒常通报机制的可行性，就独居公屋租户服刑尽早作出适当安排。

申诉专员公署  
2019 年 11 月