

房屋署及社會福利署 就獨居公屋租戶服刑的通報機制及安排 主動調查報告摘要

引言

本署在處理一宗投訴的過程中，留意到房屋署就應對獨居公屋居民（包括綜合社會保障援助（「綜援」）受助人）服刑的有關機制及安排不夠完善，有機會導致其公屋單位長期空置。有見及此，申訴專員向房屋署及社會福利署（「社署」）展開主動調查，調查主要針對獨居公屋租戶服刑時的通報機制及安排。

調查所得

社署現行安排

2. 綜援受助人如受羈押或服刑，他們將不會符合領取綜援的資格。當社署透過與懲教署定期進行的資料核對等得悉受助人正受羈押或服刑，會通知受助人停發綜援金，當中包括租金津貼。

房屋署現行安排

3. 現時，房屋署沒有既定機制得知獨居公屋租戶已被判入懲教所。除非租戶本人或其親友主動通知，否則該署須透過其他跡象，包括欠租、無法與租戶取得聯絡等，方會採取進一步行動，可見其過程及角色較為被動。如租戶一直準時交租，有關單位便可能被空置而不被察覺。

4. 香港房屋委員會（「房委會」）設有「保證書」制度。若獨居公屋租戶需要較長時間服刑並沒有違反租約條件（包括欠租），房委會在收回單位時，會酌情發出「保證書」，以便他們獲釋後，若仍符合相關的條件，可無須重新輪候而獲配公屋單位。反之，若租戶已欠租，則須先清繳其欠租，才可在收回單位時獲發「保證書」。

5. 若租戶入獄後，其獨居公屋單位欠租，如果房屋署未能聯絡租戶，而又沒有其他途徑獲悉該住戶入獄，會按程序在欠租第三個月底收回單位，期間單位空置。當租戶刑滿出獄時，方發現其單位已被收回，他亦須清繳欠租才能透過公屋申請獲編配單位。

6. 如欠租租戶是綜援戶而失去聯絡，房屋署會在欠租第二個月中向社署發出便箋查詢情況，屆時房屋署才能進一步行動。就處理效率而言，有改善的空間。此外，如果租戶無法清還欠租，房委會便不會發出「保證書」，而租戶於刑滿出獄時，便會失去其住處。

整體評論

7. 本署認為，公屋租戶有責任按時交租。如果其租用情況有變，如獨居公屋租戶入獄，導致其單位空置，租戶有責任即時主動通知房屋署。

8. 不過，若獨居公屋租戶沒有通知房屋署，房屋署現時往往需時兩至三個月，才會得悉租戶入獄，甚至有可能一直未能得悉其入獄，而期間單位一直空置。目前機制下房屋署的角色較為被動，本署認為這個機制有改善的空間。

9. 若租戶欠租，房屋署便會啟動程序收回其單位，當有關租戶刑滿出獄時，其公屋單位已被房委會收回。此外，他們必須清繳所有欠租後，才可透過公屋申請獲配單位。本署認為，目前的機制安排不利於更新人士重新融入社會。

10. 特別就綜援戶而言，既然社署的租金津貼是直接交到房委會的戶口，一旦這類個案開始欠租，即顯示租戶的綜援資格有變，其中原因可能包括入獄，這與公屋單位的使用情況息息相關。本署認為，房屋署有需要盡快知悉租戶的綜援資格有變的原因，以便能盡早跟進，從而盡快收回單位再作編配，亦可避免租戶因欠租而失去其居所及未能獲發「保證書」的機會，製造另一個社會問題。

建議

11. 基於以上所述，申訴專員向房屋署提出 4 項改善建議：

- (1) 訂立另一種形式發出「有條件保證書」的安排。若獨居公屋租戶因入獄而欠租，並自願終止租約交回單位予房委會，若有特殊理由而非其可控制的情況，例如被社署終止發放包括租金津貼的綜援金等，在沒有違反其他租約條款的情況下，即使有欠租，仍然可申請「有條件保證書」。日後在清繳所有欠租 / 欠款後，可獲編配公屋。
- (2) 與社署加強現行的通報機制，請社署在停發租金津貼之時，在獲得服刑獨居公屋租戶的同意後，便可直接向房屋署提供其現正服刑的資料。
- (3) 透過懲教署向在囚人士加強宣傳，提醒服刑獨居公屋租戶，須盡早通知房屋署作出跟進。
- (4) 與懲教署研究建立一個恆常通報機制的可行性，就獨居公屋租戶服刑盡早作出適當安排。

申訴專員公署
2019 年 11 月