

## 有關房屋的常見問題

### Frequently asked questions about housing

請看每條問題的適用範圍

我是否會由於未繳交租金而被令遷出？	2
出售及租回計劃是怎樣運作的？	3
我現在無家可歸。地方政府是否要為我提供住所？	4
我怎樣可以縮短輪候區政府房屋的時間？	5
我的業主是否需要對潮濕問題採取行動？	6
永久業權持有人是否可以增加我的服務費？	7
業主是否可以加租？	7
我在申請樓宇按揭前需要知道些甚麼？	8
多層樓宇的業主是否可以管理我們居住的大廈？	10
對於按揭儲蓄保險期滿的差額，我可以怎樣做？	11

## 我是否會由於未繳交租金而被令遷出？

這些資料適用於英格蘭和威爾斯

若你未繳交租金，在法律上業主有權要求法庭迫使你遷出。若你已接到傳票而希望設法能在這住所居住下去，你必須儘速行動。若你由於收入低微而無能力負擔租金，你也許可以申請房屋福利，以獲得一些協助交租。若你有能力負擔租金，並可多繳少許款項以償還部份欠款，你應與你的業主商談。業主可能願意與你達成協議，並停止法庭行動。最重要的是你必須定期繳交所同意的款項。

若業主不同意接受你的付款，你必須對傳票作出回覆並出席法庭聆訊。若你可以提出合理的付款方法，法庭可能會接受並容許你繼續在你的住所居住。若法庭不同意你的提議，便會告訴你必須於哪一日期前遷出。法庭聆訊費用會加在你欠業主的租金之上。

## 出售及租回計劃是怎樣運作的？

這些資料適用於英格蘭和威爾斯

我是自住業主但拖欠了按揭供款。我聽聞有些公司可以代你清還欠款，買下你的物業然後將它租回給你，但我想知道更多資料。你可以協助嗎？

你也許應首先查看是否可以參加由社會業主或政府資助的其中一項按揭拯救計劃。

你所說的計劃一般稱為**出售及租回 (sale and rent back)** 計劃，但亦可能稱為**回購 (buy back)** 或**出售及租回 (sale and lease back)** 計劃。

透過這些計劃，私人公司出價 (通常是以折扣價) 購買你的物業，然後租回給你。私人公司可以是一間公司、中介者或個人。

這看來可能是解決你的按揭問題的一個好方法，因為它讓你清還債務但仍可繼續在自己家中居住。但是，你務必要非常小心考慮才可簽訂由私人公司營運的出售及租回計劃，因為這可能會有很大風險。

欲知道有關考慮出售及租回計劃時要留意的事項的更多資料，請參看出售及租回計劃，但你應盡量避免參與這些計劃而應首先考慮所有其他選擇。

## 我現在無家可歸。地方政府是否要為我提供住所？

這些資料適用於英格蘭和威爾斯

地方政府在法律上有義務為大部份無家可歸人士提供協助及指導，但他們無需為每一個人提供住宿地方。若你剛抵達英國，或你曾在國外居住而剛返回英國，你未必有資格獲得房屋安置。

地方政府會查清楚你是否確實無家可歸或即將無家可歸。若你在其他地方有居所，並應可在該處適當地居住，你便不會被視為無家可歸。地方政府亦須決定你或任何家人是否屬脆弱人士，這稱為有優先需要的人士。

若你是懷孕或有子女，或者是 16 或 17 歲的青少年，或 18、19 或 20 歲而最近曾經由社會服務處照顧的青少年，你屬於有優先需要的人士。若你的居所曾受到緊急事故影響，例如火災或水災，你亦被視為有優先需要。若你曾在軍隊服役、在獄中服刑或由於家庭或種族暴力而需遷出你最後的住所，你亦可能被視為有優先需要。此外，你亦可能由於年老、精神或身體健康欠佳，或有身體殘障而被視為有優先需要。在威爾斯，若你被認為有受性或金錢剝削的特定危險，或被釋放後一直無家可歸，你亦被視為有優先需要。

你絕不可以由於你蓄意進行或未有進行某些事項而失去你的居所。舉例來說，若你由於反社會行為而被迫遷，你會被視為蓄意成為無家可歸。地方政府亦須查清楚你是否與該區有任何關連。這可以是由於你通常在該區居住或工作，或有家人在該區居住。若他們決定你與另一地區有關連，他們可能將你轉介到該地方政府。

若經調查後認為你是無家可歸、有優先需要及並非蓄意成為無家可歸，地方政府可能會為你提供臨時居所，直至他們可以為你提供其他住所為止，而到時他們為你安排房屋的責任便會終止。地方政府無需為你提供他們名下的房屋，而可以用不同方法為你安排居所，例如，將你轉介到房屋協會，或租用私人業主的房屋。

## 我怎樣可以縮短輪候區政府房屋的時間？

這些資料適用於英格蘭和威爾斯

大多數地方政府都保存一份房屋登記冊，這份名單登記那些申請了地方政府或房屋協會房屋的人士。地方政府必須公佈資料，解釋他們怎樣作出分配房屋的決定，及用來決定輪候名單上各申請人先後次序的系統。

各個地方政府用來決定先後次序的方法都不同，但法律規定有些人士應獲得分配房屋的優先權。這包括居住在過於擠迫或不衛生環境的人士、有未成年子女的家庭，及有特殊需要的人士，例如患病或殘障。

當被接受加入地方政府輪候名單後，你可能需要輪候一段很長的時間才獲分配房屋。你的地方政府應可告訴你大約需輪候多久。

你應確保地方政府知道你或其他家人的任何特殊需要。若你的情況有任何改變而這可能會對你的申請有影響，例如子女的人數及/或年齡有改變，或有家人患了病，你應通知地方政府。你亦可能需要定期更新你的申請。

有些地方政府會刊登區內的空置房屋的廣告，以便輪候名單上的人士可以為有意的物業‘競投’。這稱為‘按選擇租住’(Choice based lettings)。若你的地方政府有使用這個方式出租房屋，他們應告訴你可以怎樣、何時和在何處競投住所。

如果你例如由於有殘障或年長或有殘障的子女，而需要特別改裝的住所，你可以申請加入一份或多份有方便通道房屋的輪候名單 (Accessible Housing Registers)。

## 我的業主是否需要對潮濕問題採取行動？

這些資料適用於英格蘭和威爾斯

作為租客，你有權要業主將房屋結構保持在良好狀況中。這包括屋內的一些裝置，例如暖氣及熱水系統。通常你本人須負責內部裝修的維修及一些輕微修理工作，例如堵塞了的洗手盆。通常書面租約會詳細說明業主及租客在修理方面所負的責任。若你沒有租約，法律仍可能給予你一些基本權利。不過，在對房屋狀況作出投訴前，你一定應首先查明你所屬的租客類別，因為有些業主會嘗試迫使那些希望執行其法律上的修理權利的租客遷出。

當你決定了修理應由業主負責進行，你必須通知他們需要修理的項目。你應詳細描述有關的問題，及搜集證據，例如照片、環境衛生主任的報告，若該失修情況影響到你或家人的健康，你亦應包括醫生報告。

若業主仍然不進行修理工作，你可以考慮與地方政府的環境衛生部聯絡，或向法院起訴業主。若你的業主是一名註冊社會業主，例如房屋協會，或是私人業主，那麼地方政府也許可以強迫他們採取行動。若你是地方政府本身的租客，你應採用地方政府的投訴程序作出投訴。

在你設法要求進行修理工作期間，你應繼續交租，因為若你欠租，業主可能會試圖迫使你遷出。

## 永久業權持有人是否可以增加我的服務費？

這些資料適用於英格蘭、威爾斯和北愛爾蘭

我是一名租契持有人，並每年繳付服務費。永久業權持有人想增加服務費以支付樓宇的修理工程。我是否必須繳付？

租契是一份法律合約，對方只可以為租契內訂明的服務收費。你應小心查看你的租契，以知道你須繳交甚麼費用和數目。

若你的租契說明除了地租外，你必須繳付服務、修理、維修、保險或管理費用，法律賦予你一些權利。這些權利包括可以獲得有關任何費用的摘要的權利、查閱賬目及收據的權利，對於大型和非緊急工程獲得諮詢的權利，及對不合理收費提出質疑的權利。

若你被要求繳付一些租契內未有提及的項目，或你認為某項收費過高，你應首先寫信給永久業權持有人，解釋你認為收費不正確的原因。若你不滿意其回覆，你可以向租契評估審裁處(leasehold valuation tribunal)申請提出質疑。你可以在對方建議進行工程時，或當你接到收費單時提出質疑，但若你已同意繳付某項費用，便不能這樣做。

你可以與你大廈內其他租契持有人成立一個租戶或住客協會，並透過這個協會一起與永久業權持有人商討。

## 業主是否可以加租？

這些資料適用於英格蘭和威爾斯

我租住私人樓宇而業主想加租。他是否可以這樣做？

這完全視乎你租約的類別而定。若你的租約是有固定期限的(例如六個月)，那麼在這固定租期內，除非合約說明可以加租，或你同意加租，否則業主便不能加租。在固定租期期滿後，業主可能要求你簽署一份較高租金的新租約。

若你的租約並非固定期限的，那麼如你同意，或如合約容許加租，或業主給了你正確書面通知的話，他可以收取較高的租金。若合約容許加租，它應說明在何時及如何加租，例如，每年一次。

在某些情況下，若你認為加租額過高，或認為業主沒有正確地發出加租通知，你可以對加租提出上訴。若你已開始繳交增加了的租金，這意味著你已同意加租，你便不能對加租提出上訴。

一些租客對免被迫遷有極少保障，若他們不同意業主要求的租金，便可能會有失去住所的危險。若你無能力負擔租金，請記著你也許可以申請房屋福利 (Housing Benefit)。

## 我在申請樓宇按揭前需要知道些甚麼？

這些資料適用於英格蘭、威爾斯和北愛爾蘭

如果你在考慮申請按揭，市面上有多種選擇。你應仔細研究所有不同的選擇，以確保選出最適合你的按揭。以下是最常見的按揭種類：

### 本金償還按揭 (repayment mortgage)

這類按揭是指你在借貸期間按步償還所借的本金。你以每月供款的形式償還本金和要付的利息。償還的本金金額會逐步按年遞增，而利息金額會相對遞減。

### 只付利息按揭 (interest-only mortgages)

至於這類按揭，你每月向貸款者繳付貸款金額的利息。你每月並不是償還本金，而代之每月供款入一個長期投資或儲蓄計劃，這些計劃的增長應該足以在按揭期滿時清還按揭貸款額，並且在有些情況下，甚至為你帶來一筆額外款項。但是，這亦有風險的，即是在按揭期滿時，它的價值並不足以清還按揭貸款額。這意味著你仍欠差額，及要考慮怎樣以其他方法還款。

只付利息按揭有三大類，包括：

- 人壽儲蓄按揭 (endowment mortgage)
- 退休金按揭
- ISA 按揭

### 伊斯蘭教按揭

至於伊斯蘭教按揭，每月供款並不包括任何利息在內。貸款者代之為借款給你買屋作出押記，而貸款可以用不同方式償還，例如，收租金。

### 向何處申請按揭

有多類不同機構提供數字按揭。其中一些選擇包括：

- 房屋按揭社
- 銀行
- 保險公司。他們只提供人壽儲蓄按揭 (請看上文)

- 大型建築公司可能會為他們新建的房屋安排按揭
- 財務公司
- 專門的房屋按揭公司。

有些組別人士，例如首次置業者和主要工作人員，也許可以向其他政府資助機構借到一部份所需的款項買樓。通常你需要從一間正常房屋按揭者借餘下的款項，例如銀行或房屋按揭社。

- 有關由政府資助幫助你自置物業的計劃的詳情，在英格蘭請參看在‘找尋住所’ (Finding accommodation) 中‘HomeBuy’一欄，在威爾斯請參看‘找尋住所’中‘HomeswithinReach’一欄。

### 經中介者申請按揭

你可以不直接向借貸者，例如房屋按揭社，申請按揭，而代之經中介者申請。中介者可能是地產經紀、按揭或保險經紀。他們會以代理身份介紹人們給按揭公司以幫助他們購買房屋。

如果你覺得很難直接從借貸者取得按揭，可以考慮使用中介者。

中介者可以收取的服務費用是有條例管制的。

欲知有關按揭中介者的更多資料，請瀏覽財務諮詢處 (Money Advice Service) 網址：[www.moneyadvice.org.uk](http://www.moneyadvice.org.uk)

[[http://yourmoney.moneyadvice.org.uk/products/mortgages/help/getting\\_help\\_from\\_a\\_mortgage\\_broker.html](http://yourmoney.moneyadvice.org.uk/products/mortgages/help/getting_help_from_a_mortgage_broker.html)]

### 你有能力負擔按揭嗎

如果你正考慮申請按揭，首先應確保你只借出你有能力償還的按揭金額。如果你不依期供款，借貸者可以接收你的物業。

財務諮詢處 (Money Advice Service) 印製了一份有用的指引，名為 'You can afford your mortgage now, but what if...?'. ('你現時可以負擔按揭，但假若.....?')。你可以在 Money Advice Service 網站參看這份指引，網址：[www.moneyadvice.org.uk](http://www.moneyadvice.org.uk)

[[http://www.moneyadvice.org.uk/\\_assets/downloads/pdfs/your\\_money/a5\\_guides/you\\_can\\_afford\\_your\\_mortgage\\_now\\_but\\_what\\_if.pdf](http://www.moneyadvice.org.uk/_assets/downloads/pdfs/your_money/a5_guides/you_can_afford_your_mortgage_now_but_what_if.pdf)]

你亦可以用他們的按揭計算機來幫助你計出可以負擔多少貸款。請瀏覽他們的網址：[www.moneyadvice.org.uk](http://www.moneyadvice.org.uk).  
[[http://yourmoney.moneyadvice.org.uk/tools/mortgage\\_calculator.html](http://yourmoney.moneyadvice.org.uk/tools/mortgage_calculator.html)]

如果你需要有關按揭供款的進一步指導，你可以向獨立的財務顧問諮詢。欲獲得找尋財務顧問的協助，請瀏覽Money Advice Service 網址：  
[www.moneyadvice.org.uk](http://www.moneyadvice.org.uk).  
[[http://yourmoney.moneyadvice.org.uk/products/getting\\_financial\\_advice.html](http://yourmoney.moneyadvice.org.uk/products/getting_financial_advice.html)]

## 多層樓宇的業主是否可以管理我們居住的大廈？

這些資料適用於英格蘭、威爾斯和北愛爾蘭

如果你是一名租契持有人(leaseholder)，或屬於一組租契持有人，你可以透過多個不同方法取得樓宇的管理或擁有權。首先，你可能有權購買你的物業的永久業權 (freehold)，並且接手負責大廈的管理。即使你沒有權購買永久業權，若永久業權所有人決定出售業權的話，你可能有第一優先購買權。

如果你屬於一組租契持有人而你們有意自行管理樓宇 (而不是永久業權)，你們也許可以成立一間「管理權利」公司來得到這權利。日後你們亦可以這間公司的名義購買永久業權。只要所有有關者(包括永久業權所有人在內) 都同意的話，一組租契持有人可以將他們的樓宇單位轉為共同擁有權。

最後，如果你有意更換管理公司，你可以要求租契評估審裁處 (Leasehold Valuation Tribunal) 委任另一公司。

## 對於按揭儲蓄保險期滿的差額，我可以怎樣做？

這些資料適用於英格蘭、威爾斯、蘇格蘭和北愛爾蘭

在英國共有超過一千萬份儲蓄人壽保險單 (endowment policies) 是與按揭相連的。儲蓄保險按揭是將只供利息的按揭與一項投資 (即儲蓄人壽保險) 結合起來。在整個按揭期內 (通常 20 或 25 年)，你要向按揭貸款公司繳付按揭利息，並且每月要為儲蓄人壽保險供款。這些保險費會用來投資，原意是在保險期滿時會有足夠資金償清按揭貸款。如果你的保險投資達不到這個目標，便會出現差額，而你要以其他方法償還部分所欠的本金。

很多人被誤導而錯誤地購買了這類儲蓄人壽保險，因為這類保險並不適合他們。儲蓄人壽保險可能不適合你的原因有很多。大致來說，如果當時沒有人向你解釋用一種投資產品來償還按揭所涉及的風險，及你因而有金錢上的損失，你可能有投訴的理由。最重要是作出投訴，因為你可能會獲得賠償。

欲知有關儲蓄人壽按揭問題的詳情，請參看財務諮詢處 (Money Advice Service)  
網址：[www.moneyadviceservice.org.uk](http://www.moneyadviceservice.org.uk)  
[[http://yourmoney.moneyadviceservice.org.uk/products/mortgage\\_endowments/making\\_a\\_complaint.html](http://yourmoney.moneyadviceservice.org.uk/products/mortgage_endowments/making_a_complaint.html)]

你亦可以致電他們的諮詢熱線，電話 0300 500 5000。