

當地房屋補助

給予房東和經紀人的指南

(A guide to Local Housing Allowance for landlords and agents)

這份傳單說明一種用以計算房屋津貼的新方式。這個方式稱為「當地房屋補助」，並自 2008 年 4 月 7 日起應用，不論你住在哪一地區這都適用。如果你不知道你居住地區歸哪一市議會管理，可以查閱你的地方政府稅稅單。

什麼是房屋津貼？

房屋津貼(Housing Benefit)是一種供給入息低和儲蓄少人士的幫助，用以交付他們的租金。進行有關房屋津貼的評估，是以他們的入息、儲蓄和家庭人數多少為根據。在這項計算中有限定他們得到的津貼款額最多是多少。

什麼是當地房屋補助？

當地房屋補助 (Local Housing Allowance，簡稱 LHA)是新的一種計算方式，用以計算你的租客可得到房屋津貼的最高款額。凡受到這些新規定影響的人，他們的房屋津貼都以這個新方式計算，非由租務人員(Rent Officer)釐定津貼款額。

租金服務局(The Rent Service)確定各種不同大小住房的最高租金級別，在每一個市議會的網站都有公布這些細節。雖然你的租客所得的津貼是根據他們的入息、儲蓄及其家人計算，卻不可以超過已定下的最高租金款額。

此外，依照當地房屋補助的規定，除了一些特殊情況，你的租客將直接領取他們的房屋津貼。詳情請跟我們聯絡。

當地房屋補助規定適用於什麼人？

屬我們於 2008 年 4 月 7 日或以後收到由租用私人房東住宅的租客所提出新的申請津貼要求，適用當地房屋補助規定。若是早已領取房屋津貼而於 2008 年 4 月 7 日或以後遷入私人房東出租住宅的租客，也受到這些規定影響。

當地房屋補助規定對以下的人沒有影響：

- 地方當局的租客（「公屋租戶」）；
- 註冊社會業主(registered social landlord)的租客；
- 某種有提供支援的居所；
- 持有 1989 年 1 月 15 日前（在蘇格蘭於 1989 年 1 月 2 日前）開始生效租約的人；
- 住在旅遊拖車、船屋或寄宿舍的租客；或
- 對於相關的租約，租務人員確定租金的大部分是租客交付膳食的費用。

對於以上人士，繼續以現有規定而計算他們的房屋津貼。

我的租客早已領取房屋津貼。這項津貼會改變嗎？

不會的，這些改變不影響發放的津貼。他們的房屋津貼繼續依照現用規定而計算，而身為業主的你仍可繼續收到這些付款，假如你的租客作了這樣的選擇。

當你的租客改了住址（即使是移到同一樓宇的另一地方），或停止申領房屋津貼一個星期或以上，將適用新的當地房屋補助規定。

當地房屋補助如何運作呢？

租務人員預先釐定你的租客可申領房屋津貼的最高款額。這個款額不以你收取租金多少為根據。他們可申領的最高款額與住在其地區內每間同樣大小居所可得到的津貼都相同，即使不同家庭對這些居所要交付的實際租金有多大的差別。

廣租樓宇區

租金服務局將本國分為不同的「廣租樓宇區」(broad rental market area, 簡稱 BRMA)。這些地區由一些鄰里區所組成。每區範圍內的居所有多種不同的類別，而不同的公共服務，諸如保健、教育、休閒、個人銀行和購物，都在一段適度的距離內。

根據搜集所得的資料，每一個地區有定下不同的租金，這些租金列在中間的數字正是用為「當地房屋補助」的款額。以每家庭需要多少間房間為根據，在每一個地區有確定不同的補助款額。

租金服務局會繼續檢視當地的租金行情，並每月更新每一「廣租樓宇區」的當地房屋補助數字。這些數字可能上升或下降，或者維持不變。這並不意味對個人申領津貼適用的當地房屋補助每月都會更改。適用的補助款額正是對申請月份所定下的數字，繼後每年復檢一次。這些數字由各地方市議會的房屋津貼辦事處公布。

房間間數

我們根據房屋津貼的規定而決定租客需要多少間房間。如果他們住在一個房間，與他人共用一些設備（例如廚房或浴室），則適用一個特別的當地房屋補助款額。如果他們的年齡低於 25 歲，並獨自生活，也適用這個款額。

假如他們不處於以上的場合，我們以下列方式計算需要的房間間數。

以下每一成分的人有條件得到配給一個房間：

- 一對伴侶
- 年齡滿 16 歲或以上者
- 兩個同性別的孩子，直到他們已滿 16 歲

- 兩個年齡未滿 10 歲的孩子
- 一個孩子 (未滿 16 歲者)

每一個人只獲算入一次而已，列入他們所屬的第一成份。

我們計算他們需要多少間房間，並不算入所有在屋內的人。我們算入租客和其伴侶，包括由他們負責的孩子或年輕人。如果該名租客有其他的成年人同住，而他們本身非寄膳宿者或房客，我們也算入這些人。不過，我們不算入獲寄養的孩子或聯合租客(joint tenant)。

哪一補助款額對我的租客適用呢？

最高的房屋津貼是在你租客居住的「廣租樓宇區」對他們需要多少間房間已定下的當地房屋補助款額。

自 2009 年 4 月 6 日起，你的租客可以領取**最高的**房屋津貼(Housing Benefit)是當地房屋補貼(Local Housing Allowance)對一間有五個臥室住所釐定的付額。2009 年 4 月 6 日以後，如果他們提交新的房屋津貼申請，或者進住一間私營出租住所，當局將根據他們居住地區的「五臥室當地房屋補貼」而考慮他們的申請。

如果你的租客早已領取房屋津貼，得到對一間有六個或更多臥室的住所釐定的付額，他們將繼續領取這個付額直到當局已回顧他們的場合。假如你租客的情況沒有改變，通常繼他們申領房屋津貼一年後，或者自上一次回顧已滿一年，當局將會回顧他們的場合。繼回顧之後，你的租客可能可繼續領取房屋津貼多達 26 星期，付額是現時領取的當地房屋補貼。之後，當局將根據他們居住地區的「五臥室當地房屋補貼」而評估他們的申請。

租金服務局每個月公布新的當地房屋補助款額一次。對你租客適用的補助款額視他們提出申請的日期而定。通常這是我們接到申請表的日期，或者如果他們在該日期以後的一個月內寄來他們的申請表，則是他們最初要求申領房屋津貼的日期。即使我們在下一個月才付房屋津貼給他們，這一點也沒有關係，他們的津貼仍然以他們申請時適用的補助款額計算。

租客交付的租金高於當地房屋補助款額

你的租客得到的最高津貼是在他們居住的「廣租樓宇區」內對其家庭人數多少所定下的當地房屋補助。假如他們交付的租金高於這個款額，則由他們決定自行交付差額。如果你認為他們對這一點遇到困難的話，不妨叫他們跟我們或市民諮詢處(citizens advice bureau)聯絡。

租客交付的租金低於當地房屋補助款額

如果你的租客交付的租金低於當地房屋補助，他們可得到最高的房屋津貼是他們交付的租金，另加不超過 15 鎊的款額。這是政府決定當地房屋補助的限額。你的租客得到的房屋津貼，不可以超過當地房屋補助的還款額。假如補助款額超過他們的租金每星期 15 鎊，則除了要交付的租金，他們另外得到 15 鎊。他們不須把這 15 鎊交給你。

例子

租金 = 每星期 90 鎊

當地房屋補助款額 = 每星期 120 鎊

最高房屋津貼 = 每星期 105 鎊

例子

租金 = 每星期 90 鎊

當地房屋補助款額 = 每星期 100 鎊

最高房屋津貼 = 每星期 100 鎊

我已決定增加租金，我的租客所得的房屋津貼也會增加以抵補這個增額嗎？

不會的，我們以你租客的申請日期為根據，只復檢他們的當地房屋補助每年一次。跟著我們改正補助的款額，以符合在該月份對相關家庭人數適用的款額數字。其他時候除非租客的家庭有顯著的改變（例如有孩子剛滿 16 歲或有某人遷入），我們才復檢補助款額。

我的租客要求追溯至更早日期起算，哪一個補助款額適用呢？

這視他們要求追溯至更早的日期是否早於 2008 年 4 月 7 日而定。

如果我們決定將起算日期追溯至 2008 年 4 月 7 日之前，將把他們申請的日期列為在於當地房屋補助條例生效之前。因此，他們所得的最高房屋津貼是由租務人員決定。當他們調遷或停止申請一段時間後再度申請時，我們將改用當地房屋補助的規定而考慮其申請。

如果你的租客要求將起算日期追溯至過了 2008 年 4 月 7 日之後，他們所得的當地房屋補助將以對其開始申請月份適用的補助款額為根據。這個款額與他們實際申請月份相關的款額可能不同。其後到了他們實際開始申請日期的一周年，我們將會復檢當地房屋補助的款額。

我租客的房屋津貼一向都直接寄給我。依照新的條例，這一點是否改變？

是的。引用新規定的其中一項改變是房屋津貼幾乎一定付給申請人。他們有責任在適當時日將正確的租金款額交付給你。我們會為客戶提供忠告有關如何開銀行帳戶以及說明有關一些帳戶的細節。你或許想考慮怎樣收取你的租金，以及改變使用某種自動系統（例如自動轉帳），如果你未使用這些方法的話。

在一些少有的場合我們會付房屋津貼給你。如果我們認為你的租客對交付租金和處理其錢財有嚴重的問題，我們才這樣做。若你認為你其中一個租客正是如此，你應跟我們聯絡。我們可以要求你填寫一份表格。我們根據制訂的政策對個別申請作出決定。說不定我們要從獨立的個人或組織取得證據。你應囑咐你的租客跟我們或市民諮詢處聯絡以詳更多細節。

我的租客欠我租金。發放的房屋津貼是否仍然要直接付給他們？

如果你的租客欠交租金超過 8 星期，你應告訴我們此事。在這樣的場合，我們或許可以直接將津貼付給你。

我的租客申請房屋津貼之前，我怎能知道對我的屋宇定下的當地房屋補助是多少？

你需要查明對這些屋宇所在的「廣租樓宇區」，已定下不同的當地房屋補助是多少。在我們的辦事處和網頁都備有這些資料。

不過，你租客實際所得的房屋津貼也視其家庭人數而定。他們需要多少間房間，不一定與屋宇內的房間間數相同。

我租客所得的房屋津貼，一定是當地房屋補助的足額嗎？

不是的，我們根據租客的入息和儲蓄而計算房屋津貼，這是不變的。我們也根據當地房屋補助的規定而算出他們有條件得到房屋津貼最多是多少。不過，視他們的入息和儲蓄而定，或許他們只得到該款額的一部分而已。欲詳我們計算的方法，請看閱「給予退休人士有關租金和地方政府稅的幫助」(Help with Rent and Council Tax for Pensioners)或「給予工作年齡者有關租金和地方政府稅的幫助」(Help with Rent and Council Tax for People of Working Age)傳單的說明。

我的租客告訴我其家庭人數已改變。這對計算他們的津貼所用的當地房屋補助有影響嗎？

有的。這是顯著的改變，我們根據他們家庭新的人數將使用正確的補助款額而計算他們的房屋津貼。

此外如果家庭中有某人到了一個對補助款額帶來影響的生日（例如有一個孩子滿 16 歲），影響及適用的補助款額，我們也更改他們所得的津貼。

如果他們的家庭有人遷入或搬出，你或你的租客必須通知我們。

我不同意對我的屋宇定下的當地房屋補助款額。我或我的租客可以申訴嗎？

不可以。對於定下的當地房屋補助款額，不可以提出申訴。原因是這個補助款額是對整個「廣租樓宇區」而定，任何的更改對其他願意接受這個款額的人會帶來影響。

我可以在何處得到更多忠告呢？

如果你想得到更多幫助或忠告，應與你的當地市議會聯絡。（你可以在你的地方政府稅稅單上找到你當地市議會的名稱）

你也可以從以下網站得到更多幫助

www.dwp.gov.uk – 工作及退休金部(Department for Work and Pensions)

www.therentservice.gov.uk – 租金服務局(The Rent Service)

www.adviceguide.org.uk – 市民諮詢(Citizens Advice)

獨立忠告

如果你需要獨立忠告，應與你的當地市民諮詢處(citizens advice bureau)聯絡。你可以在電話簿和當地圖書館找到他們的電話號碼，或者透過與你的當地市議會聯絡。

其他格式

你可以索取這本小冊的大字體、盲人點字、錄音帶或其他語言的版本。詳情請瀏覽網站：

www.benefit-leaflets.org