

就 2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案提交意見

我們是一群居住在土瓜灣區劏房的基層家庭，過去我們經常面對不合理的住屋待遇，承受難以負擔的昂貴租金，加上被濫收水費，居住環境更加是每況愈下，住屋及經濟壓力都非常沉重。有見及此，我們一直關注劏房租務管制條例立法，期望有關條例通過後，可以保障我們劏房戶的租住權益。因此，我們一群街坊成立了「土瓜灣劏房戶租務管制關注組」（下稱 關注組）。關注組留意到現時條例提交的草案報告與我們所期望的有落差，因此，我們有以下建議：

訂立起始租金

我們明白在香港的自由市場下起始租金很難訂立，但是如果沒有起始租金，難以保障我們劏房租客的權益。我們擔憂部分無良業主會在立法的「空窗期」內大幅加租，以平衡條例為他們帶來的各項「損失」。過高的租金將進一步脫離我們基層街坊的負擔能力，影響我們基層街坊的生活質素。關注組認為，條例可參考不同的區域、樓宇質素、樓層高低等現實條件以制定起始租金，以保障租客的議價能力。

加租幅度過高

現時草案限制租金加幅上限不得超過差餉物業估價署編制和公佈的私人住宅物業（所有類別）租金指數變動，並以 15% 為上限，以較低者為準。關注組認為上限 15% 對於基層住戶而言非常高，加上沒有起始租金的保障下，有關條例更是違反當初惠民的原意，只會更加加重基層住戶的經濟負擔。關注組建議條例可參考公屋整體租金與入息比例的中位數，並不得超過 10% 的法定加租上限，將租金升幅封頂至 10%，以保障基層市民。

如租客於死約期內獲派公屋 可豁免通知期

現時草案建議規訂所有劏房以兩年為一個租期，期間只容許租客提早終止租約，惟租客需要先完成頭一年租約。關注組關注現時公屋的申請及配屋進度並非可由申請者控制，擔心如在死約第一年獲派公屋，租客將需要繳交兩邊單位租金，將嚴重加重基層市民的經濟壓力。關注組認為現時草案應加設「上公屋豁免通知期」，讓成功獲得公屋配屋的劏房住戶可以上公屋為由，隨時提出終止租約，避免繳交兩邊單位租金的情況。

加強租管宣傳及教育

草案本是惠民政策，但關注組發現，有關條例在社區中欠缺宣傳及教育，有很多市民對於條例均不認識及了解，此舉將會影響草案通過後的執行。關注組認為政府需加強業主及租客對於條例的認識，以保障業主及租客雙方權益，並對條例的執行有正面的影響。

就以上意見，關注組期望政府能聆聽我們的擔憂，完善草案，減輕基層市民的經濟及住屋壓力。

土瓜灣劏房戶租務管制關注組

2021 年 8 月 9 日