

致：立法會議員

由：荃灣舊區租客行動

日期：2021年8月10日

荃灣舊區租客行動
就《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》提出之意見

租務管制 未竟全功
全面保障 劏房租客 政府立會 刻不容緩

本文件旨在回應立法會《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會邀請各界提交意見書而作出的。

「荃灣舊區租客行動」(下稱：「本團體」)為明愛荃灣社區中心一個居民組織，由一群在荃灣租住「劏房、板間房、天台屋、工廈劏房」等居住環境惡劣的租客組成，發揮「團結就是力量」精神，以「組織居民」為本，共同改善基層街坊生活為宗旨。貫徹社區中心以扶助弱勢社群為目標，推動荃灣區居民關注及倡議各項民生權益。

自從「劏房」租務管制研究工作小組(下稱：「研究小組」)在2020年第一季運作至2021年3月31日向政府提交研究報告，「本團體」透過不同途徑(包括：提交書面意見、接待「研究小組」到社區考察及探訪劏房住戶、與研究小組進行視像交流會議、出席「研究小組」主辦的網上及實體公眾論壇發言及遞交立場書、在荃灣區內進行意向問卷調查及發布結果、聯合不同社區的劏房戶及倡議團體發表立場書及請願遞信行動等)積極就租務管制發表意見。

2021年7月6日，運輸及房屋局介紹立法建議的細節及於2021年7月9日刊憲的條例草案，「本團體」認為有關條例草案只是邁向改善劏房住戶居住狀況的第一步，仍然有很多未盡完善的地方，有待立法會及政府作出跟進。

「本團體」將會以租務管制問卷調查的結果及建議為藍本(文件於2021年3月14日發表，較早前已發給立法會議員作參考)及2021年5月3日向立法會申訴的文件為藍本，再結合近月居民會議經討論後的爭取訴求。

提案一：確認「起始租金」的重要性及迫切性，採用「先設立，後檢討」的方式

目標：訂立起始租金，由政府釐定的「劏房」市值租金指數作為指標。租戶繳付不多於家庭總入息25%為基準，其餘由政府補貼私人業主。

「本團體」調查顯示，二人至四人家庭受訪者的租金佔收入百分比(「租收比」)為35%

至 45%不等，需要動用至少超過三成半去繳付租金，一人住戶更高達七成。租金負擔沉重，需要壓縮其他生活開支，影響生活質素。

其實，「租收比」升幅每年遞升的現象，均在近年官方及民間的報告呈現。政府由 2016 年開始，委託關愛基金斷續推出「非公屋、非綜援的低收入住戶一次過生活津貼項目」，及至 2021 年 7 月透過房屋署推行的現金津貼試行計劃，變相提供現金津貼補貼租金，也不能改變負擔沉重租金的壓力。單純以現金津貼政策似乎並不能解決劏房越租越貴的問題。

同時，只規管租金調整幅度，卻不設立起始租金，令業主可以在簽訂新租約（起租）時大幅提升租金，以「彌補」限制加幅後的所謂「損失」，以致保障形同虛設。故此，「本團體」建議，訂立起始租金可參考現時社會房屋以不多於租戶家庭總入息 25%為基準，再參考由政府釐定的「劏房」市值租金指數作為指標；如政府未有掌握上述數據前，可先凍租兩年作準備。

「本團體」認為，「研究小組」及政府當局借助一些行政及技術困難而抹殺起始租金的存在價值及迫切性，實屬逃避責任的舉措。這些行政及技術困難並非不能解決，這視乎政府當局是否有決心去處理。「本團體」建議政府可強化「研究小組」有關設立和管理劏房租金(租務)資訊平台。租金(租務)資訊平台應與政府差餉物業估價署全面合作，以法定形式進行租金(租務)的資訊收集、整理及發放，當累積一定的數據後，政府當局便可釐定起始租金。

「本團體」認為設立起始租金必須在現階段納入租務管制的目標，才可在合理時間（例如 12-18 個月）內累積及整理足夠數據，順應基層劏房租戶的要求，全面落實起始租金。在政府未有掌握上述數據前，必須凍租，作為解決現時租金昂貴及不合理的紓緩措施。

提案二：租金加幅上限 15%，遠超基層劏房租客可負擔水平

目標：將租金加幅上限由現時建議的 15%減至 3-5%，紓緩基層劏房租客的租金開支。

條例草案提出租金加幅按差餉物業估價署編製的所有類別私人住宅物業租金指數的百分比為標準，並以 15%為上限，較低者為準。「本團體」認為以 15%為上限的升幅，對基層劏房租客構成極大負擔。多月來，不同區域的居民組織、民間團體及各政黨均一致認為 15%為上限的租金加幅過大，故要求減低租金增幅的上限至可負擔的合理水平。

「本團體」認為，將租金加幅上限調整至 3-5%，才可紓緩基層劏房租客的租金開支。

提案三：租住權保障，年期應由「2+2」延長至「2+2+2」

目標：將租住權保障的年期，參考輪候公屋上樓的實際年期作掛勾，由「2+2」延長至「2+2+2」

根據 2021 年 5 月 11 日房委會公布最新公屋輪候冊數字，截至 2021 年 3 月底，房委會合共接獲約 25.38 萬宗公屋申請，一般家庭的平均輪候公屋時間為 5.8 年；較 2020 年 12 月底的數據增加 0.1 年，為 22 年來新高。

毫無疑問，目前居住於劏房的基層住戶，唯一改善居住質素的方法就是獲編配入住公共房屋。故此，租住權保障若只有「2+2」的四年，實不足以構成足夠保障。「本團體」認為，將租住權保障的年期延長至「2+2+2」的六年，才可為正輪候公屋的基層劏房住戶，構成合理的保障。

提案四：保養及維修，不單只是業主的義務，更是責任

目標：政府訂立一套適用於香港基層住屋的居住標準，立法規管業主妥善處理出租單位必須符合安全、消防、衛生等才可出租。

「本團體」調查發現，牆壁滲水 (91 戶，44%)及天花石屎剝落 (75 戶，36.2%)均為租客普遍面對的困難，這些維修涉及結構性工程，不可能單靠小型維修來處理，處理不善或逃避維修責任會危害在單位內居住的住客安全。另外，廁所水箱損壞 (85 戶，41%)、去水位淤塞 (83 戶，40%)、水喉漏水 (82 戶，39.6%)等構成衛生問題；遇到電箱跳掣 (64 戶，31%)及漏電 (12 戶，5.8%)涉及消防問題，生命安全受到威脅。

現時租客一般簽訂的租約，大部分都只訂明業主需負責有關外部及結構性的維修，租客則負責內部及非結構性的部分。有關條款含糊不清，當遇上維修問題時業主拒絕承認維修責任或拖字訣時有發生，變相將責任加諸租客身上造成不公平現象。事實上，租客與業主一直處於不對等的關係，即使遇上住屋環境極度欠佳或需要維修的情況，若業主不理會或拒絕維修，礙於需要繼續居住，租客大多被迫啞忍而被迫承擔原本應是業主的維修責任。

目前，香港未有一套官方訂立的居住標準，市民的居住條件毫無保障。聯合國《經濟、社會與文化權利的國際公約》保障的「適足住屋權」(《基本法》第 39 條訂明此公約亦適用於香港) 的標準指出住屋居所不應只限於四面有牆壁和頭上有屋頂，安全和有尊嚴地居於某處是每個人的基本權利及尊嚴，包括業主承擔部分維修責任確保單位符合安全、消防、衛生。

條例草案指出：「業主須 (在適用的情況下) 保養和維修僅供有關處所使用的排水渠、污水渠、喉管及電線，以及有關處所的窗戶，並須保持其在該分間單位內提供的裝置及固定附着物的正常運作。業主在接獲租客要求維修的通知後，須在切實可行的範圍內盡快進行維修，惟租客亦須容許有關人士合理地進出分間單位，以進行維修。如業主沒有履行業主的任何上述義務，租客可藉給予業主不少於 30 日的事先書面通知，終止有關租賃。」

「本團體」認為，條例草案將保養及維修說成是業主的「義務」並不恰當，維護住宅單位內的裝置、固定附着物及結構的保養及維修，實屬業主的「責任」。若立法會及政府不作有關修訂，一些無良業主將會放任設施及結構的破損，變相逼走租客，逃避法例對租住權的規範，令劏房租戶在租住權的保障蕩然無存。

「本團體」爭取立法會及政府應規定業主必須在一個合適限期 (7 至 14 天內) 處理所有裝置、固定附着物及結構的保養及維修，否則予以罰款。

提案五：防止業主濫收水電費，簡易執行最實際

目標：政府制訂法定文書格式 (明細表)，讓業主在分配水、電費予租客時一同使用及遵從，減少糾紛。

政府終於願意排除萬難，規管水電費的徵收。然而，在資訊不流通及業主與租客處於不對等關係之下，要有效實施條例草案的保障，有賴政府提供適切的支援。

「本團體」建議，政府制訂法定文書格式 (明細表)，讓業主在分配水、電費予租客時一同使用及遵從，減少糾紛。有關法定文書格式應列出整個單位的水、電費及整個單位內各個劏房租戶要承擔的相關水、電費費用，並必須張貼於整個單位大門入口內的當眼位置，讓所有租戶有所知悉。透過資訊的透明度，落實條例草案的規定。

提案六：罪行的罰則，有待加強

目標：業主與租客均須遵從法例，若遇上不守法的行為，政府必須處以具阻嚇力的罰則，才能彰顯及落實有關保障。

條例草案建議指明新罪行的罰則，該業主如屬首次定罪，可處第 3 級罰款 (現時為\$10,000)，如屬第二次或其後再被定罪，可處第 4 級罰款 (現時為 \$25,000)。

「本團體」建議立法會及政府應上調罪行的罰款級數，將建議的第 3 級罰款改為第 5 級 (現時為\$50,000)，再將建議的第 4 級罰款改為第 6 級 (現時為\$100,000)。透過增加罰款，增強阻嚇作用。

提案七：設立專責部門及團隊，負責「教育、監管、執法及仲裁」

目標：政府全面檢視現時有關租務的執法及司法程序，整合或設立專責部門及團隊，負責「教育、監管、執法及仲裁」，杜絕「有法不依」及「有法不執」的問題。

「本團體」調查發現，受訪者遇到或察覺到租務事宜多元及複雜，包括續租、管制租金水平、簽署租約、水電費被濫收、住所的安全、衛生環境、維修責任，當中涉及不少租務糾紛，但現時市民似乎需面對「無法可依」、「政出多門」及「投訴無門」問題。

自從 2004 年修例以後，令《業主與租客(綜合)條例》保障租客 (租金管制、優先續租權) 力度削弱至有等於無，導致現行部門只提供以下功能：

差餉物業估價署租務主任服務：全港只有五位租務主任，分別在灣仔、油尖旺、觀塘、大埔及荃灣。租務主任負責提供租務諮詢及調解租務糾紛的服務。

土地審裁處：主要負責作出收回管有權的命令、繳納租金及中間收益的命令、處置租客

遺留在樓宇內的任何財物、及就違反租賃或分租租賃的條件作出支付損害賠償的命令。

小額錢債審裁處：處理不超過 75,000 元的金錢申索，申索範圍包括欠租、按金退還或財物損毀。

在沒有相關法例的配合下，當租客遇到業主無理加租、訂租太貴、濫收水電費、不履行維修責任，業主單方面違反租約時，政府部門對租客權益的保障實在不多。

「本團體」認為，當租務管制新法例及政策落實後，預期會出現比過往更多租務上的糾紛和爭議，只靠現有機制，不足以應付有關租務事宜及做成政出多門的弊病。因此，「本團體」爭取除了土地審裁處等仲裁機制為獨立（司法）部門外，必須設立專責部門及團隊，負責所有租務管制事宜，以確保政策機制行之有效，杜絕「有法不依」及「有法不執」的問題。

提案八：立法會應廣納民意，法例在通過後應立即實施，持續定期進行檢討及優化

「本團體」重申，立法會必須在審議有關條例草案時，舉辦公聽會，邀請不同立場的市民及團體就條例草案作出評議，務求集思廣益。

同時，有關條例草案在獲得立法會通過後，必須在刊憲後立即實施，而無需如政府建議的有三個月過渡期。「本團體」認為，「三個月過渡期」會造成真空期，讓無良業主為所欲為，趁法例未實施之前剝奪租客應有的保障。

另外，政府當局必須承諾在新法例及政策落實後，持續及定期（例如：12-18 個月）進行檢討及優化工作，確保有關法例及政策切實地發揮保障基層市民的居住權益。同時，立法會亦應設立相應的小組委員會，進行持續的民意溝通及監察政府施政的工作。

荃灣舊區租客行動 聯絡處：

明愛荃灣社區中心

工作人員：曾冠榮、陳偉雄、徐曉秋、黃欣綺、黃家俊

聯絡地址：新界荃灣城門道 9 號 2 樓

電話：3707 2012

傳真：2416 5828

電郵：ycstwcc@caritassws.org.hk