

《2021年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案》意見書

聖雅各福群會社區發展服務一向關注本港弱勢社群的福祉，透過不同的介入及工作手法，以協助社區居民改善生活的困境。對於目前政府提交立法會的《2021年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案》，本服務有以下意見：

一、 租金加幅 15%「封頂」，基層住戶難以負擔

條例草案建議限制租金加幅，並參照私人住宅物業租金指數變動，並以 15%為上限。一直以來，劏房住戶的租金開支增幅一直遠超工資增長。現時香港劏房住戶每月平均租金開支約為 5000 元，而其平均租金佔入息比例超過 40%。若將租金加幅上限設為 15%，無疑未能減輕低收入劏房住戶的經濟負擔，更勢進一步推高其租金佔入息比例，令生活更為艱苦。

參考現時的《房屋條例》，條例規訂公屋的加租幅度為兩年的收入指數的升幅，並以 10%為上限；反觀現時條例草案在毫無合理基礎下，將加租上限訂在公屋水平之上。本服務認為 15%的租金加幅上限水平過高，難以透過此限制達至保障基層住戶的果效。

本服務建議租金加幅上限不應高於公屋加租上限(即 10%)，讓條例更有效限制業主任意加租，以保障基層住戶的居住權利，同時減輕其租金負擔。

二、 劏房租金不合理，須設立「起始租金」

現時條例草案建議只限制租金加幅，並沒有限制業主與租客在訂立第一份租約時的租金(即「起始租金」)水平，此安排留下空間令業主「預先加租」以保障自身的租金利潤，令條例草案對租金管制的力度受到極大限制。

民間多年來一直提倡增建公屋及重訂租務管制，以保障劏房租客；多年來，在公屋短缺及沒有租務管制的情況下，劏房租金不斷飆升，已升至一個極不合理的水平，若不先調低現時的劏房租金，實難言『為「劏房」租客提供合理程度保障』的立法目標。

政府及劏房租務管制研究工作小組均曾指出劏房租金價值受眾多不同因素影響，故難為各個劏房單位訂立「起始租金」。本服務認同現時或未有足夠資料就「起始租金」進行立法，但本服務同時認為若政府仍以保障劏房租客為目標，應以設立「起始租金」為方向，就劏房的「起始租金」的落實作進一步資料搜集及研究，就未來設立「起始租金」訂立時間表。

三、 執法部門應主動執法，以收阻嚇作用

本服務歡迎條例草案規管業主收取租客的費用的範圍，以及規管分攤公用設施收費的方式，以處理過去基層分間樓宇住戶一直有被濫收費用的情況。

過去相關部門的執法行動主要是採取較被動的方式，依靠租戶自行舉報；然而，一般基層租戶

礙於種種原因（如：擔心破壞與業主關係、不認識程序、長時間工作等等）無法作出舉報，致有關非法行為仍然無法被揭示或懲處，令條例形同虛設。

本服務建議條例通過後需要加強宣傳教育，以加強打擊業主向分間樓宇單位租戶作出的種種違法行為。同時，有關部門應主動巡查及執法，主動向所有懷疑觸犯法例的分間樓宇單位進行調查，若有足夠證據，便應執行檢控程序，以收阻嚇作用，杜絕濫收費用的不當行為，保障租戶的權益。

四、 長遠支援劏房租客，處理業主及租客之間的糾紛

綜合過去從事劏房租客工作的經驗，本服務認為單依靠《業主與租客(綜合)條例》並不足以保障劏房租客的居住權利。事實上，即使現時的《水務設施規例》規管業主向其租戶收取的水費費用，業主明顯濫收租戶水費的情況仍然繼續發生。

綜觀現時《水務設施規例》的執行情況，本服務認為租客、業主及地產中介均未必熟知新規例的相關要求，而新規例並未對業主及地產中介構成任何壓力。這條條例草案通過後，政府應為劏房租戶提供地區支援服務，除促進劏房租客認識相關法例，認識自身的居住權益；同時透過調解等方式，協助劏房租客處理與業主或地產中介間的糾紛。