

民間監察政府推行租管陣線

「劏房」租務管制立場書

暨

民間「劏房」租務管制諮詢會報告

1. 前言

運輸及房屋局局長陳帆先生於2021年7月6日，就落實「劏房」租務管制相關法例修訂工作舉行記者會。條例草案最終於2021年7月9日刊憲，並已於7月14日在立法會進行首讀，7月23日成立《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會，預計最快2021年底落實有關建議。

為有效推動政策發展，民間監察政府推行租管陣線(下稱：陣線)就「劏房」租務管制收集公眾意見，並撮錄成報告，供行政長官林鄭月娥女士、運輸及房屋局局長陳帆先生、全體立法會議員及公眾人士參考。「陣線」曾於2021年5月舉辦三場的公眾諮詢會議，共有364人出席，涵蓋前「劏房」租務管制研究工作小組成員、學者、區議員、香港島、九龍區和新界區劏房租戶及業主。

2. 民間監察政府推行租管陣線對「劏房」租務管制立場書

由於現時的條例草案仍有很多漏洞，無法為基層租戶提供完善的保障，而且在研究及制定法案的過程中並沒有作出廣泛的公眾諮詢、過去的工作小組亦沒有租戶代表，令租管立法的程序缺乏基層市民聲音。「陣線」一直關注劏房等不適切住房的基層住屋權益，就現時租管方案有以下意見，盼局方積極考慮，落實全方位政策，惠及弱勢社群。

2.1 法例刊憲後即時生效 縮短立法前的「空窗期」

現時條例草案於刊憲日起計的 3 個月時實施，「陣線」認為社會對條例共識鮮明，必須即時實施「劏房」租務管制。過往亦有不少條例刊憲後當日即時生效，例如調高煙草稅稅率，故政府應該在現階段加快處理行政工作，以便「劏房」租務管制相關法例於刊憲後可以即時生效，以縮短立法前的「空窗期」，避免部分無良業主於「空窗期」內大幅加租甚或中止租約，逼使毫無議價能力的租戶簽訂租金高昂的新約，以避過監管。

2.2 要求承諾立法後至少兩年一檢

局方及條例草案內沒有提及檢討機制及覆檢時間，「陣線」認為條例實施後，業主或租戶亦會遇到不同的問題，有不少地方需要接實際情況作調整。過去2004年7月撤銷租務管制後，正因為未有訂立檢討的年期，租金和居住權毫無保障，導致香港的「劏房」亂象橫行。多年以

來基層租戶在欠缺議價能力下，處境更見弱勢，故我們希望政府承諾立法後於一定時間作檢討，例如配合租賃的租期兩年，條例至少兩年進行一次檢討，令條例更能緊貼社會現況。

2.3 沒有起始租金 難保障租客權益

運輸及房屋局局長陳帆先生在7月6日記者會上表示，劏房起始租金於短期內不可行，需要更多時間收集租金的資料，這無疑令不少基層住戶深感失望。「陣線」認為政府現時已掌握不少數據可以作為起始租金的參考指標，包括2020年委託「政策二十一」進行劏房租戶調查、差餉物業估價署的私人樓宇單位價格而釐定市值租金等，故此相關工作並不如局方所形容般艱難。「陣線」認為修例需以訂立起始租金為主要目標，否則難以保障劏房戶，劏房戶最終難逃貴租命運。

2.4 租金升幅限制不穩定 百分比為15%形同虛設

現時條例只限制續租時的租金加幅，須參照差餉物業估價署編製和公布的私人住宅物業(所有類別)租金指數變動，並以15%為上限，以較低者為準。「陣線」樂見小組以差餉物業估價署租金指數為參考指標，然而租金指數受經濟環境影響，升跌幅不穩定，以40平方米以下的私樓住宅單位租金指數為例，近月的升跌幅只介乎於1至2%，對租金影響輕微；但根據2013年數據顯示，租金指數升幅曾高達19%。假如以一般住戶每月約港幣5,000元租金計算，加租幅度及金額可達約港幣950元。由此可見，工作小組將租金升幅封頂為15%，對基層住戶而言仍是沉重的經濟負擔。「陣線」建議應參考公屋法定租金升幅，例如將租金升幅封頂為10%，以保障基層家庭、獨居長者及有需要人士。

2.5 分間指引欠法律效力 無法保障劏房戶生命財產

早前工作小組建議政府頒佈單位分間指引，協助業主明瞭關於建築物和消防安全等事項的規定及如何提供較佳的「劏房」環境，而局方並沒有提及將會製作及頒佈有關指引使政府早前曾撥出十億元資助舊樓進行排水管維修工程及要求業主提供消防用品予租戶，但措施治標不治本，難以處理劏房單位「多渠互通」或「黑廁」等衛生問題，同時亦忽略走廊通道狹窄等走火問題。

根據關注基層住屋聯席過去於2020年12月11至17日進行的「不適切居所住戶現時環境安全及維修的狀況」問卷調查發現，近七成受訪者面對衛生問題，亦有六成受訪者表示地

下污水渠發出臭味，反映住所單位污水渠口，缺乏隔氣的設備或污水渠出現滲漏的情況。而近六成受訪者的單位有滲漏水問題；有五成二的受訪者指出單位有潛在消防危險；四成四的受訪者亦表示單位存有石屎剝落或鋼筋外露情況。歸根究底，相關部門應嚴格執法，確保業主在分間單位時，必須遵守《建築物條例》及《消防安全條例》，以保障租戶的生命財產及依法享有的各項基本權利和自由。

2.6 促請成立專責部門處理租務糾紛

條例將依靠差餉物業估價署推行及執法，「陣線」擔心署方沒有足夠人手及經驗去處理立法初行時的龐大查詢及租務糾紛，如果政府不主動巡查及檢控違規劏房業主，其實是無助改變業主與租客地位不對等的狀況，聯席成員曾就修例細節收集劏房戶的意見，問及如果業主未有按租管簽訂標準租約，會否主動投訴，大部分租戶表示租戶身份被動，為免影響與業主關係或可能因投訴花時太長，寧願啞忍問題或搬離單位，最終無法解決租務糾紛。因此，「陣線」建議局方考慮透過成立專責部門，主動作出檢控，並提供仲裁服務，以確保兩方均得到公平機會解決問題。

2.7 召開公聽會刻不容緩 政府需盡快立法解決深層次矛盾

工作小組不但欠缺租戶代表，更借「疫情」之名，拒絕召開各區實體諮詢會，把租戶拒諸門外，難以涵蓋各方意見，成效存疑。在公佈建議方案後，「陣線」曾發出邀請官員、立法會議員參加民間舉辦的「民間劏房租管諮詢會」，但掌權者一一拒絕出席，顯示出官方與民間欠缺溝通和交流，難以令人信服是次「改革」能全面惠及普羅大眾。「陣線」認為有關當局應正視民間聲音，使租管立法更為完善，立法會亦應此召開公聽會，廣納不同人士意見。

3. 民間「劏房」租務管制諮詢會報告

民間監察政府推行租管陣線於5月舉辦3場民間公眾諮詢會，就「劏房」租務管制收集公眾意見，而三場諮詢會共有364人出席，包括不同專業背景的區議員、學者及前「劏房」租務管制研究工作小組成員、跨區劏房租戶及業主。整合意見如下：

3.1 消防安全、環境衛生是基本住屋權利

就消防、安全及維修責任，基層租戶一致認同是業主的負責。港島東區租戶李先生表示「劏房內空間有限，於屋內加設煙霧感應器或滅火筒是不設實際；建議政府或市建局提供資助，於樓梯口或公共地方設立消防設備。」西營盤租戶陳女士同意「陣線」的立場書，並指出渠道、通風及劏房通道都需要有實際監管並符合消防條例，以確保居民的人身安全，並預防悲劇再次發生。香港天主教正義和平委員會建議，如個別劏房住戶處於極為惡劣的環境或不符合樓宇安全結構的居所，政府應行使酌情權優先配編合適居所及加快善用閒置空地興建過渡性房屋，紓解結構性的社會問題。

3.2 必須設立起始租金 實施有據可依

就租金管制，基層租戶一致認同「劏房」必須設立起始租金，用作釐定租金的標準。觀塘區租戶林女士認為起始租金具備必要性，並且擔憂如果沒有起始租金，無論在租管立法前的「空窗期」，或是往後重新簽定一份新租約，都會因為缺乏起始租金，而被業主在新租約上釐定昂貴租金，變相成逃避規管。香港城市大學公共及行政學系副教授邱勇博士則建議，政府應在方案時考慮設立起始租金，以保障基層租戶。綜合九龍區租戶意見，設立起始租金有必要性，建議由政府訂立標準尺租，現時應課差餉租值有一定參考價值，按差餉物業估價署的租值計算，並根據其他例如房屋質素、地區等作換算，以一個指標釐定起始租金水平，兩年為檢討期限。全港關注劏房平台則建議可按一完整單位差餉租值的一個比例釐定起始租金，再按面積計算每個分間單位的租金上限，而參照海外經驗及劏房的特殊處境，起始租金不應與市值租金有太大差距，亦應與單位質素掛鉤，參照2016年起的「劏房租金指數研究」，發現劏房租金的平均總和比該單位差餉租值往往高出一倍以上，而這幾年的數據亦反映同一趨勢，故建議以單位差餉租值150%為起始租金上限。

3.3 公開水電收費 嚴格規管濫收水電

劏房租戶一直以來被業主收取高於原額的水電費，反映濫收水電問題嚴重。有出席九龍區諮詢會的租戶表示，自己居住空間細小，用電量不多，但曾於一年內被業主收取超過一萬元電費。同樣有九龍區租戶表示，政府必須為劏房租戶設立獨立水電錶，並強制規定業主讓租戶閱覽電費單，並張貼在當眼處，增加透明度，如有津貼補助，亦應在繳費時扣除。同樣，水費需依據水務署標準收費，設立獨立水錶外，亦應取消水電費按金，減輕負擔。有九龍區租戶表示，過去曾被地產中介收取水費及水電費按金，因此有租戶代表建議禁止由中介收取，要列有清晰的收取方法，並且嚴格執行及立法，避免業主濫收水電。

3.4 要求工廈劏房納入管制範圍、設立法定委員會助基層

近年工廈劏房數字持續上升，更有業主被傳媒揭發在葵青區工廈分間出90個劏房單位，可見工廈劏房的問題嚴重，政府不能視而不見。葵涌區劏房租戶龔先生表示，工廈劏房應納入劏房租務管制範圍之內，因有些租戶沒有能力繳付市區劏房的昂貴租金，才選擇入住工廈劏房；更有些租戶是渴望有一個小小窗，增加空氣流通，避免染上新型冠狀病毒而入住工廈劏房。「陣線」認為劏房租務管制方案，必須包括設立法定委員會、執法及仲裁部門。有屯門區劏房租戶王小姐表示，如方案欠缺專責執法及仲裁部門，政府只會淪為無牙老虎，住戶生活亦會苦上加苦。對基層而言，小額錢債審裁處或相關部門，行政手續繁複而且成本太高，根本難以進入法律程序。

還有，「劏房」租務管制需設有定期檢討機制及法定委員會，檢示整體發展，例如參考最低工資委員會的組成，委員會按以數據為依歸的原則，進行定期檢討法定最低工資水平的工作。「陣線」建議以兩年一檢方式，檢示租務問題。同時，建議政府以「一比一」委任業主、租戶代表為委員，並邀請消防處、水務署及社福機構加入「劏房」租務管制委員會，定期檢討消防安全、環境衛生、起始租金等議題。

4. 總結

自撤銷租務管制17年以來，劏房戶住戶面對租金昂貴、加租頻繁，難以應付生活負擔。同時，住戶的權利毫無保障，環境衛生惡劣，精神健康日益受損，社會需要付上極大的成本。「陣線」認為是次條例草案未有全面對劏房戶面對的困難推行強而有力的規管，並認為立法過程欠缺基層租戶的聲音，沒有全面及具體接納民間的聲音，過份以私人市場原則釐定租務管制方案。如要租務市場井然有序，必須打破原先租客和業主不平衡的權力。「陣線」重申，以保障住屋權為原則，才可落實惠及租戶權益的租務管制。

5. 相關報導

5.1 2021年5月2日 新界區「劏房」租務管制諮詢會

- **HK01 - 劏房租管報告後首個民間諮詢會** 學者：應資助社企維護租客權益

<https://www.hk01.com/18%E5%8D%80%E6%96%B0%E8%81%9E/619963/%E5%8A%8F%E6%88%BF%E7%A7%9F%E7%AE%A1%E5%A0%B1%E5%91%8A%E5%BE%8C%E9%A6%96%E5%80%8B%E6%B0%91%E9%96%93%E8%AB%AE%E8%A9%A2%E6%9C%83-%E5%AD%B8%E8%80%85-%E6%87%89%E8%B3%87%E5%8A%A9%E7%A4%BE%E4%BC%81%E7%B6%AD%E8%AD%B7%E7%A7%9F%E5%AE%A2%E6%AC%8A%E7%9B%8A>

- **東網 - 斥劏房加租幅度以15%封頂勢添反效** 團體促設起始租金

https://hk.on.cc/hk/bkn/cnt/news/20210502/bkn-20210502172527180-0502_00822_001.html

5.2 2021年5月23日 港島區「劏房」租務管制諮詢會

- **東網 - 劏房租管未有設起始租金** 街坊斥不作為等同偏幫業主

https://hk.on.cc/hk/bkn/cnt/news/20210523/bkn-20210523210657209-0523_00822_001.html

- **HK01 - 劏房租管 | 民間促關注防火設備** 有劏房戶遇火警才知滅火桶過期

https://www.hk01.com/%E7%A4%BE%E6%9C%83%E6%96%B0%E8%81%9E/628620/%E5%8A%8F%E6%88%BF%E7%A7%9F%E7%AE%A1-%E6%B0%91%E9%96%93%E4%BF%83%E9%97%9C%E6%B3%A8%E9%98%B2%E7%81%AB%E8%A8%AD%E5%82%99-%E6%9C%89%E5%8A%8F%E6%88%BF%E6%88%B6%E9%81%87%E7%81%AB%E8%AD%A6%E6%89%8D%E7%9F%A5%E6%BB%85%E7%81%AB%E6%A1%B6%E9%81%8E%E6%9C%9F?utm_source=01appshare&utm_medium=referral

- 香港經濟日報 - 關注團體辦民間諮詢會約百名劏房居民出席 有居民不滿政府未有訂起始租金

<https://topick.hket.com/article/2964036/>

5.3 2021年5月30日 九龍區「劏房」租務管制諮詢會諮詢會

- 立場新聞 - 【劏房租管】民間盼設立「起始租金」 租戶期望租金「可加可減」

<https://www.thestandnews.com/society/%E5%8A%8F%E6%88%BF%E7%A7%9F%E7%AE%A1-%E6%B0%91%E9%96%93%E6%98%90%E8%A8%AD%E7%AB%8B-%E8%B5%B7%E5%A7%8B%E7%A7%9F%E9%87%91-%E7%A7%9F%E6%88%B6%E6%9C%9F%E6%9C%9B%E7%A7%9F%E9%87%91-%E5%8F%AF%E5%8A%A0%E5%8F%AF%E6%B8%9B>

- 東網 - 劏房戶狠批工作小組報告不完善 學者倡設立起始租金

https://hk.on.cc/hk/bkn/cnt/news/20210530/bkn-20210530173102053-0530_00822_001.html

- 晴報 - 長沙灣過渡房屋料明年首季落成 140個單位最快11月接受申請

<https://skypost.ulifestyle.com.hk/article/2964080/%E5%B1%85%E4%BD%8F%E5%95%8F%E9%A1%8C%EF%BD%9C%E9%95%B7%E6%B2%99%E7%81%A3%E9%81%8E%E6%B8%A1%E6%88%BF%E5%B1%8B%E6%96%99%E6%98%8E%E5%B9%B4%E9%A6%96%E5%AD%A3%E8%90%BD%E6%88%90%20140%E5%80%B%E5%96%AE%E4%BD%8D%E6%9C%80%E5%BF%AB11%E6%9C%88%E6%8E%A5%E5%8F%97%E7%94%B3%E8%AB%8B%E3%80%80>

6. 相片

6.1 2021年5月2日 新界區「劏房」租務管制諮詢會





6.2 2021年5月23日 港島區「劏房」租務管制諮詢會





6.3 2021年5月30日 九龍區「劏房」租務管制諮詢會



