



全港關注劏房平台

Hong Kong Subdivided Flats Concerning Platform

全港關注劏房平台

就《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》提出之意見

前言：

根據「劏房」租務管制研究工作小組(下稱「工作小組」)的工作報告，全港約有十一萬間劏房，保守估計超過二十二萬人居於劏房。報告又指出，劏房租金平均佔受訪家庭月入三分之一，高於公屋租金援助計劃訂立的租金入息比例百分之二十五的申請資格，可見劏房租戶面對一定租金壓力。此外，劏房租戶因收入所限，難找到合適的租盤，加上未能負擔搬遷成本，其議價能力往往非常低，而不能反抗租務上不平等的待遇，包括未有書面租約提供，被濫收水電雜費、年年加租等。

全港關注劏房平台(下稱「平台」)非常關注《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》(下稱「租管法案」)的審議及實施，自行政長官於2020年1月宣佈會成立工作小組，已不斷要求工作小組、立法會及政府進行公開諮詢，以令劏房租戶的聲音可以被聽見，及使租管法案更具民意基礎。

平台樂見租管回歸，有助平衡劏房業主及劏房租戶的權益，然而租管法案存在不少漏洞，足以使劏房業主規避監管，平台就租管法案有以下意見：

意見一、「起始租金」應先設立、後檢討

運輸及房屋局官員多次提出因數據不足而未能即時設立「起始租金」，又稱因為各劏房特徵不同，難以計算。平台認為政府的說法牽強，只想拖延制定更具約束力的措施以保障劏房戶。平台多次指出，如租管欠缺「起始租金」，將容讓業主、中介等於租管法例生效後，與租客重新簽訂新租約時，先提升租金，以避免因加租幅度受限而未能把收益最大化。平台認為即使政府現時未有全港所有劏房的充足數據，仍可以參照現有且具代表性的劏房數據，例如早前工作小組所收集的劏房數據，或統計處及差估署的數據，先訂立一個合理水平的起始租金標準，以堵塞租管法案漏洞。

此外，現行私樓單位的應課差餉租值已經考慮所有會影響該單位租值的因素，包括面積、坐向、位置、樓層、樓宇質素等。因此應課差餉租值理應可成為訂立「起始租金」的合適參考標準。而平台自 2016 年起已就劏房租金指數進行研究，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，這幾年的數據亦反映同一趨勢，故平台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。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，亦應與單位質素掛鈎，故平台建議以單位差餉租值 150% 為起始租金上限。設立起始租金能有效調節租金至合理水平，平衡業主及租客的議價能力，是租管不可或缺的部分。

意見二、不合標準的租務協議應即時受法例規管

局方在記者會指「空窗期」由政府宣佈研究租管便開始，所以不用處理。局方亦指出，於租管法案生效前的租約，不論是舊租約或重新簽訂的租約，屆時均不受租管所限。業主、中介等可以藉此先與劏房租客簽訂年期更長的租約，以規避監管，無限期延長「空窗期」。平台認為政府應把租管法案生效前所有不合標準的租務協議，包括未有打釐印的租約，口頭租約，以及濫收水電費等即時納入規管，以免出現有法不依的漏洞。

意見三、主動抽查而非單一依賴劏房租戶舉報

劏房租戶大多為低收入家庭，生活足襟見肘，基於搬遷需要的額外開支，以及新租單位需要支付的中介費用，為了減少這方面的支出，他們傾向一動不如一靜，即使明知現時租約不合標準，被濫收水電雜費開支，亦難與業主、中介等討價還價，更莫說舉報業主。故此，平台認為差餉物業估價署應制定一套行之有效的執法方針，增聘人手主動抽查涉及劏房的租務協議，將漠視租管的業主、中介等繩之於法。特別於租管生效初期，必須毫不猶疑檢控違規經營劏房人士，展現租管的執法力度。

意見四、加強罰則以增加阻嚇作用

按租管法案，劏房業主若向租戶收取指明租金、按金、設施及服務以外的收費、或收取指明公用設施及服務而承擔的收費時，未有出示該等繳費單副本、未有提供租金收據，

或未有向署長提交租賃通知書等，一經訂罪，只會處以第三級罰款，即為一萬元，次犯亦僅為第四級，即二萬五千元，罰款比業主沒有遵從根據強制驗樓法定通知為低。平台認為處罰應提高至第五級，即五萬元及處以監禁最多 1 年，以增加阻嚇作用。

意見五、租金按通脹調整 加幅限制不應多於 10%

工作小組的報告提及，租金曾被調整的受訪住戶當中，75.6% 的租金在對上一次租金調整時被上調，而上調幅度的中位數僅為 7%，可見現時劏房市場加租幅度亦未有超逾 15%，故租管續租加租幅度參考私人住宅物業(所有類別)租金指數及設定上限 15% 是明顯過高，更有機會增加業主加租誘因，加重劏房戶租金壓力。當未能負擔加租幅度時劏房租戶或要搬至更惡劣的居所，例如寮屋、豬欄等。因此，平台認為續租加租幅度上限應設於 10%，並且以綜合消費物價指數，即通脹通縮率作為指標。

意見六、保障住屋權 設立 6 年優先續租權

現時一般家庭輪候公屋時間長達 5.8 年，與日俱增，而輪候公屋 7 年或以上更比比皆是，故此，平台建議把優先續租權設定為「2+2+2」共 6 年，令輪候公屋的劏房租戶有一個相對穩定的居所。

意見七、強制業主履行維修責任

租管法案提出如業主沒有履行保養及維修義務，劏房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，如意見三所提及一般劏房租客沒有能力支付找新租盤的費用，以及搬遷費用，因此他們只會啞忍。平台認為租管法案應列明保養及維修為業主必須履行的責任，而非義務，以及強制業主於收到租客通知後，十四個工作天內在切實可行的範圍內，盡快進行維修。

意見八、應涵蓋更多不適切居所

平台認同「劏房」租管的規管範圍必須廣泛，並歡迎草案將「天台屋」、「工廈劏房」



全港關注劏房平台

Hong Kong Subdivided Flats Concerning Platform

等納入涵蓋範圍。可是，「寮屋劏房」在香港的劏房市場很普遍，現時草案並未包括「寮屋劏房」這類不適切居所，以致部分租戶未受保障。平台認為「寮屋劏房」也應涵蓋在規管範圍，以保障更多租客權益。

2021 年 8 月 10 日

全港關注劏房平台簡介

全港關注劏房平台成立於 2012 年 3 月，是由多個關注本港劏房居民現況的人士及團體所組成。成員包括大學學者、社工、居民組織及民間團體等。平台一直致力引起社會人士對劏房現象的關注，以及透過公民社會集思廣益，倡議基層人士房屋政策的改善。