

要求堵塞「劏房」租務管制條例草案漏洞

《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》已進入二讀階段，現由立法會法案委員會作審議，預計條例最快在年底落實。法案委員會將於九月六日召開第六次會議，不過現時條例草案仍有不少漏洞，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，過去由政府委任的研究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。

民間監察政府推行租管陣線(下稱「租管陣線」)一直關注劏房等不適切住房的基層住屋權益，有見及此，租管陣線聯同租戶於會前就現時條例草案提出建議，盼當局及立法會議員積極考慮，提出優化條例的修訂，落實全方位政策，惠及弱勢社群。

1. 欠缺檢討期及檢討機制

條例草案並未有提及覆檢時間及檢討機制，局方只提出會在租務管制措施推行一段時間之後先審視成效，在有需要時再作考慮檢討。「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出調整。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，其後租金和居住權多年來毫無保障，導致香港的「劏房」亂象橫行，基層租戶多年以來在欠缺議價能力下，處境更見弱勢。

「陣線」建議「劏房」租務管制設有定期檢討機制及成立法定委員會，最少以兩年一檢方式，檢示租務問題及整體發展，可以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。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、環境衛生等議題，以改善劏房戶的居住環境。

2. 擴闊條例規管範圍

條例參考建築物圖則改動以供使用以界定「單位」的定義，若屋宇沒有圖則，便不能界定為「單位」，在沒有獲批准的建築圖則的情況下，局方不能劃定「單位」的界線，因此無法確定有關租賃的處所是否屬分間單位，所以寮屋劏房、沒有公契的僭建物等不能納入條例規管。

「陣線」認為由於市區劏房租金高昂，同時條例草案未有訂立起始租金，擔心條例刊憲後的「空窗期」市區劏房業主會大幅加租，部分基層市民會基於租金的考慮，遷入地區較偏遠的寮屋劏房，擔心有關情況會隨條例刊憲後有上升趨勢，導致寮屋、豬欄屋或是貨倉等，出現更多劏房、分租的情況，尤其在北區、屯門等地區。如條例不涵蓋寮屋、臨時構築物等劏房，擔心有業主會發展郊區物業劏房化，而條例現時對此類更為弱勢的劏房戶毫無保障。

3. 必須設立起始租金 保障租客權益

局方回應制定劏房起始租金於短期內並不可行，亦需要更多時間收集租金的資料，但沒有提及一個切實可行的時間表何時及如何落實，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、差餉物業估署的私人樓宇單位價格而釐定市值租金

等，而且有不少組織願意與政府進一步溝通合作，商討如何管制租金水平，相信相關工作並不如局方所形容般艱難。「陣線」認為條例需先訂立起始租金，後檢討，否則難以保障劏房戶，劏房戶最終難逃貴租命運。

4. 法例刊憲後即時生效 舊租約必須同時受規管

條例草案通過後，將於刊憲日起計的 3 個月時實施，同時條例草案的過渡安排提及舊租約不受規管，只有在條例草案生效日期當日或之後開始的租約才受規管。

「陣線」認為必須即時實施「劏房」租務管制，並且舊租約必須同時受規管，以避免空窗期對基層租戶造成不利影響。綜觀過往，不少條例刊憲後可當日即時生效，例如調高煙草稅稅率，故政府應該在現階段加快處理籌備工作，讓「劏房」租務管制相關法例於刊憲後可以即時生效，避免有無良業主於「空窗期」內大幅加租甚或中止租約，逼使毫無議價能力的基層租戶簽訂租金高昂的新合約，以避開新法例的監管。

5. 加幅15%脫離現實 要求加幅不多於10%

政府就續租加幅上限設為15%作回應時提及，「劏房屬私營房屋，性質有別於公屋，不能作直接比較」，因此不能參考公屋調整租金的上限。然而，眾所周知，劏房的住屋環境及尺租均不能與一般私人市場的普通單位比較，「劏房可以無窗無廚房、尺租可以貴過豪宅」；政府卻以差餉物業估價署的私人住宅物業（所有類別）租金指數變動作為加租指標；即是將私人市場上的一般單位、甚至是豪宅單位與劏房歸為同類，根本是偷換概念。

現時條例建議以15%為加租上限，對劏房租戶是極大負擔，有數據顯示租金佔基層租戶三分之一的收入，政府訂立草案時，完全低估了劏房的租金水平。條例訂立的本意是保障基層「劏房」租客的權益，以15%作為加租上限根本沒有考慮基層街坊的經濟情況。

再者，政府更是沒有解釋何為降低加租上限就會「超乎比例地侵犯劏房擁有人財產權」，比例又是根據什麼準則而訂立，沒有遵從訂立條例的原則去保障租客。自從劏房租務管制研究工作小組報告於發佈後，社會和民間聲音均一致認同15%為上限的幅度過大，我們要求減低租金增幅的上限至10%以下水平。

6. 促請成立專責部門處理租務糾紛

根據現時的條例草案，條例生效後將由差餉物業估價署負責執行行動，並會協助公眾認識條例，惟差估署過往主要負責房產物業的差餉及地租估價的工作，並非土地審裁處及法庭。

「陣線」擔心差估署缺乏人手及經驗去處理立法初行時的龐大查詢及租務糾紛，加上現時條例依靠租戶就租務問題主動投訴，大部分租戶反映角色被動，為免影響與業主的關係或可能因投訴成本太高，寧願啞忍問題或搬離單位都不願主動向差估署投訴，最終無法解決租務糾紛。更甚對基層而言，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。

若差估署未能作主動巡查及執法工作，違規的劏房業主仍可逍遙法外，例如業主未有按租管與租客簽訂標準租約、繼續濫收水電費、雜費等。因此，「陣線」建議局方應設立獨立專責部門，主動作出巡查及檢控，並提供仲裁服務，解決租務糾紛。

7. 處所的保養及維修並非義務

現時條例指明業主須保養處所的水渠、電線及窗戶，及維修其在處所內提供的固定裝置(例如冷氣機、熱水爐等)。業主在收到租客要求維修的通知，須盡快進行維修，如果業主沒有履行上述義務，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。另一做法，是租客在可行的情況下先進行維修，然後向業主討回有關費用，如有需要，可訴諸法律途徑(例如涉及金額不多於\$75,000元，可在小額錢債審裁處追討)。「陣線」認為上述設備的保養及維修是業主的責任，並非為義務，如業主未有履行維修責任，反而建議租戶終止有關租賃條例，變相是懲罰租戶，因搬遷對劏房戶來說，成本高昂，加上非常困難。

「陣線」認為條例應強制業主及租戶在標準租約內清晰列明雙方的責任及細節，例如雙方的維修責任、維修項目、限定修葺期等，確保業主需要負上相關「劏房」保養及維修的責任，以免有業主以拖延修葺期，變相迫使租戶離開單位，提前終止租賃。

8. 延長租住權「2+2+2」必要有

根據房委會在2021年8月12日公布最新公屋輪候冊數字，截至2021年6月底，房委會接獲合共25.46萬宗申請，包括約15.36萬宗一般公屋申請，約10.1萬宗配額及計分制下的非長者一人申請，較上次在2021年5月時公布增加800宗公屋申請，而現時一般家庭平均輪候時間為5.8年。

研究工作小組早前進行調查，指租戶一般在現時的「劏房」已居住兩年，但非長者一人申請者是根據每年配額及計分制度獲配公屋，加上近年公屋建屋量不足，租戶亦反映其輪候公屋時間與房委會公布的平均輪候時間為5.8年有差異。

現時條例草案提及，租客可享有為期四年的租住權保障，是考慮避免對劏房經營者施加過重負擔，能夠在侵犯分間單位擁有人的私有財產權與給予租客社會利益之間，取得合理平衡。

然而，目前居住於劏房的基層住戶，唯一改善居住環境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。「陣線」認為，劏房租客在租住期間，也會負責任地繳交租金予業主，絕不會侵犯劏房經營者的私有財產權。「陣線」建議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，提供合理的租住權保障。

順祝
工作順利！

此致
《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》委員會委員
立法會議員

民間監察政府推行租管陣線

2021年9月6日