

立法規管劏房租務的效果必須密切關注

立法會昨日三讀通過《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》，本港立法規管劏房租務終於邁出一小步。本港作為國際都會、富裕社會，卻有20萬人居住在劏房、籠屋等惡劣環境內，情況不可接受。解決劏房問題已不只是單純的房屋和居住問題，而是關係到如何解決貧富差距、保持社會公平的問題。對於立法規管劏房租務邁出的第一步，不少意見認為聊勝於無，只是勉強「收貨」。為今之計，政府除了要嚴格執法、切實保障租戶利益外，更應密切觀察條例生效後的情況，做好準備持續修例彌補不足，包括將起始租金納入規管，給劏房租戶提供必要保障；長遠還是要加快增建公營房屋，讓本港盡快告別劏房。

劏房林立被視為「香港之恥」，是香港「黑暗可惡的一面」，根本不應存在。今年7月，國務院港澳辦主任夏寶龍在講話中談到對香港的「四個期盼」，其中之一就是香港要告別劏房、籠屋；剛過去的國慶日前後，中聯辦主任駱惠寧曾探訪劏房、籠屋住戶，對市民的擠迫居住條件感到心情況重，駱惠寧指出，「必須加大力度解決住房問題」既是中央的關切，也是廣大市民的期盼。

劏房不僅存在面積狹窄、衛生不潔、安全隱患等諸多問題，而且租金尺價堪比甚至高過豪宅，不僅極不合理，更對劏房租戶這個社會最基層的群體構成沉重生活負擔，明顯有違社會公平正義，因此要求立法規管劏房租的呼聲早已已有之，而且日益強烈。本港雖然有公屋制度，近年政府也為正在輪候公屋的市民提供過渡房屋及租金津貼，構建了一定的社會安全網，但仍有相當部分人在安全網之外，包括

20多萬劏房戶。對於他們的困境，政府非但不能視若無睹，而是責無旁貸要給這些最基層人群紓困減壓。

儘管劏房問題關係到基本民生保障和起碼社會公平，但就立法規管劏房租務一直存在爭議，甚至有政府官員亦曾聲稱，擔心劏房租金加租幅度太低，會影響業主出租意慾，令供應減少，反而不利租戶。這種說法是不是「替業主張目」，見仁見智；但看問題的立足點，實在有點惹人質疑。地產及建造界議員石禮謙亦認同，劏房問題不只是房屋問題，而是貧富差距問題，當市場無法運作，政府便要干預，他強調自由市場就是要共享富裕，讓市民過得有尊嚴，希望資本主義社會變得「有良心」。很明顯，規管劏房租務、為劏房租戶提供基本保障必要迫切，符合民意民心所向。

政府和立法會共同努力完成劏房租管的首次立法工作，是保障劏房租戶邁出的小小一步，縱然很多意見認為缺陷多多，尤其是沒有訂立起始租金惹來很多不滿，但也聊勝於無。不過必須看到，完成立法絕不意味萬事大吉，相反有很多後續的工作必須要做，才能盡量讓法例保障劏房租戶的初衷能夠得到體現。政府應開始搜集登記劏房的數據及租金，負責執法的差估署要加強宣傳監管，依法懲處違法業主；有關團體及社會人士均指出，目前條例存在不少漏洞，包括無規管起始租金、無釐清業主的維修責任，以及續租期亦未有充分保障正輪候公屋的劏房租戶等，對此政府應積極回應，及時觀察檢討條例落實的效果，如果條例的漏洞顯現、無法達至立法初衷時，就要果斷修訂條例。這是良政善治應該有的基本擔當。

文匯社評

WEN WEI EDITORIAL

做好港深全面對接

施政報告提出「北部都會區」宏大構思，構建「雙城三圈」的港深合作新格局。構思提出至今半個月，深圳多個區迅速回應，提出連接口岸的道路基建、改造升級口岸片區等建設規劃。深圳努力與「北部都會區」協同發展，特區政府也要坐言起行，盡快就「北部都會區」建設與深圳進行各層次的規劃對接、機構對接、機制對接，讓雙方朝着共同方向和目標前行，發展規劃和行動力求同步，共同開啓港深合作新局面。

「北部都會區」構思強調港深合作，以「雙城三圈」的空間概念，促進兩地在基建、產業尤其是創科產業、民生和生態環境等方面的緊密合作，發揮強強聯手，產生一加一大於二的效益，構思獲得本港社會和深圳的普遍歡迎。深圳對合作發展的態度非常積極主動，深圳市鄰近香港的各區已緊鑼密鼓謀劃大計，福田區的河套深港科技創新合作區創科園區日前正式開園，鹽田區也提出水陸兩線對接港深口岸，一體化開發沙頭角等計劃，羅湖區則提出推動羅湖口岸片區改造升級，改造文錦渡口岸為商務型陸路口岸等舉措。

深圳與香港一直保持緊密的關係。改革開放初期，深圳就是依託香港的資金、技術、管理、人才輸入而起步，羅湖、福田過境均是港人活躍的經商和生活片區；而隨着深圳經濟尤其是高新產業的發展，與本港的關係已經轉為互相依託。「北部都會區」構思出台，主要着眼點正是將本港傳統優勢與深圳新興優勢更

搞好「北都區」建設

有效結合，打造雙城合體的發展新高地，而加快兩地制度機制和資源要素的對接，可謂「北部都會區」成敗的決定性因素。

從實務層面看，本港應該馬上與深圳建立不同層次的對接，由特區政府高層、各政策部門，到商界、智庫等社會力量，應該盡快就建設「北部都會區」與深圳各對口部門建立對接機制。確立對接的機構人員、訂立定期對接的會商制度，然後共同制定建設目標和時間表，把「北部都會區」的港方規劃建設和深圳的對應建設做好做實。

尤其重要的是，港深現時從經濟運行、法律環境到行政管理模式等方面仍存在較大差異，例如香港仍然強調按部就班、強調按既有程序辦事，而深圳更追求制度創新和行政運行效率。因此，雙方首先要重視機制對接，消滅雙方在發展理念、管理制度、落實機制等方面的差異。香港方面更要向深圳學習借鑒，更主動地瞭解、研究深圳的模式、制度、機制，以「他山之石」打磨、更新、提升香港自身的效率和動能，盡快達至全方位的對接關係。

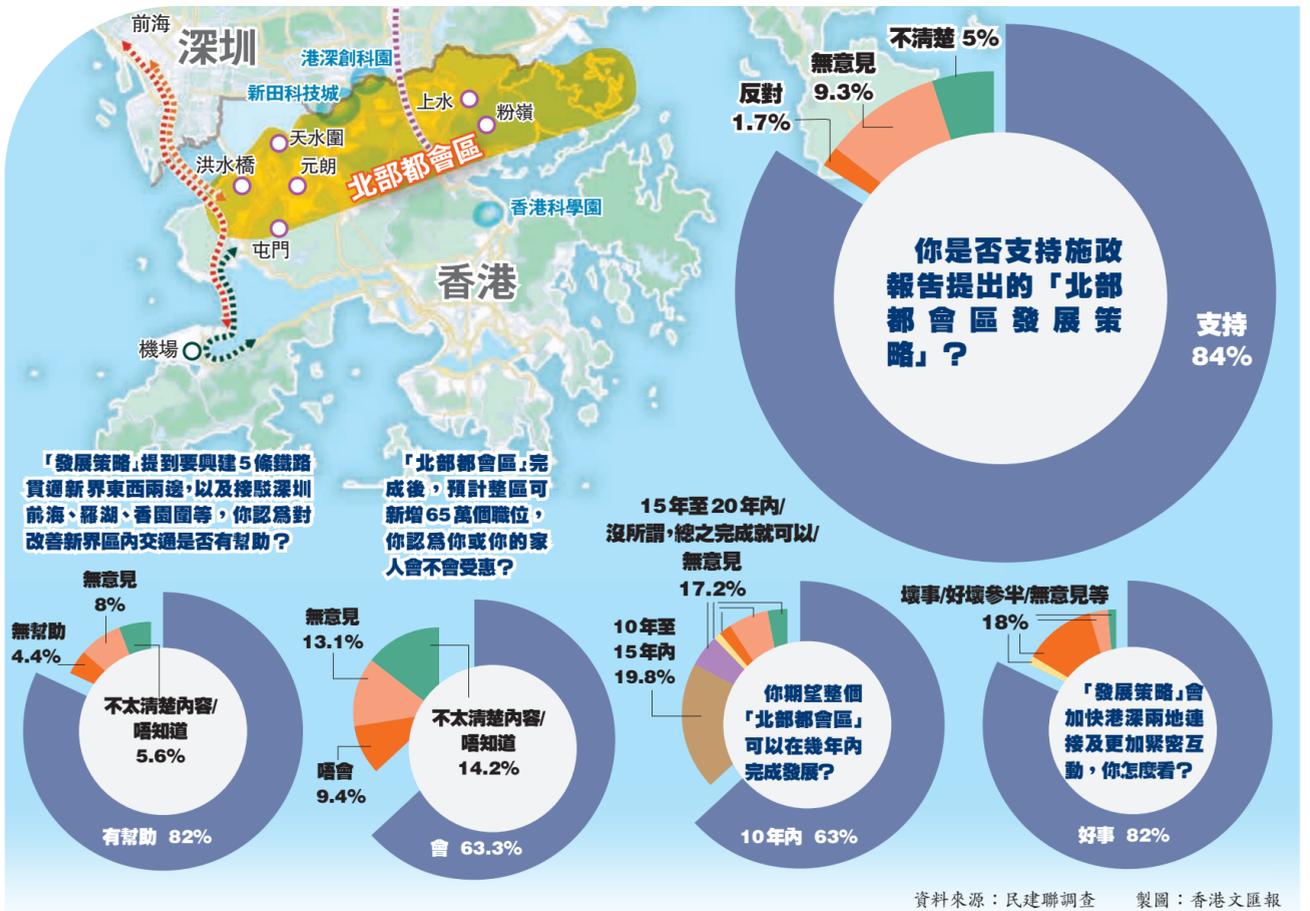
作為粵港澳大灣區發展的兩個核心引擎，香港和深圳正面臨融合發展、打造同城發展高地的黃金機遇期。「不進則退，慢進也是退」，香港既要有憂患意識，更要有機遇意識，借鑒深圳大幹快上的管治作風，盡快把兩地全面機制對接擺上議事日程，集合兩地力量建設好「北部都會區」。

63%居民盼北都區 10年搞掂

民記調查：84%人撐「北都」策略 82%人挺新建鐵路改善交通

特首本月初在新一份施政報告中提出建設「北部都會區」。民建聯元朗支部及北區支部早前向新界北居民發出「北部都會區發展策略」民意調查，期望了解他們對相關政策的態度。昨日公布的調查結果顯示，近八成受訪者支持政府建設「北部都會區」的政策，超過八成受訪者認同興建多條鐵路貫通新界東西兩邊，以及接駁深圳前海、羅湖、香園圍等對改善新界區內交通有幫助，逾六成受訪者期望整個「北部都會區」項目可於10年內完成。

●香港文匯報記者 鄭治祖



新一份施政報告提出歷來佔地最大的規劃藍圖「北部都會區發展策略」。報告建議構建一個佔地300平方公里的「北部都會區」，涵蓋元朗區和北區，提供90.5萬至92.6萬伙單位，共容納約250萬人口，滿足迫在眉睫的居住需求的同时，還與一河之隔的深圳特區形成「雙城三圈」的戰略性布局。整個項目完成後，職位數目亦將由現時11.6萬個，大幅增加至約65萬個。

民建聯元朗支部及北區支部在10月11日至10月18日期間，以實體及網上問卷的方式，訪問939名現居於新界北的居民。

昨日公布的調查結果顯示，84%受訪者支持「北部都會區發展策略」，82%受訪者認同興建多條鐵路貫通新界東西兩邊，以及接駁深圳前海、羅湖、香園圍等對改善新界區內交通有幫助，63%受訪者認為，自己或家人將受惠於「北部都會區」發展完成後新增的65萬職位。

同時，有71%受訪者認同「北部都會區」新增50多萬個住宅單位可幫助解決香港的房屋問題，63%期望整個「北部都會區」項目可於10年內完成，82%受訪者認為將加快港深兩地連接及緊密互動，對個人而言屬好事。

劉國勳倡設「新北辦」統籌建設

立法會議員劉國勳昨日表示，調查結果顯示，絕大部分現居於新界北的市民歡迎「北部都會區發展策略」中提及的行動方向及項目，並期望「北部都會區」能夠盡快建成，以基建先行帶動發展，盡快改善區內的居住環境及交通，加快港深兩地連接及緊密互動。

他建議香港特區政府盡快成立新界北辦公室，負責統籌北部都會建設，認為政府應縮短鐵路的規劃時間，加快興建現有的鐵路項目和壓縮5條新鐵路的时间表，以及考慮引入競爭和邀請深圳方面協助興建。

他又指，政府應考慮創新思維，支線先行，優先進行河套區和落馬洲管制站路段的工程，紓緩區內交通問題及優先帶動毗鄰地區的發展。

劉國勳並期望政府在產業方面擔任積極有為的角色，採取「政府主導、市場運作」的模式，房委會亦可就收地及安置方面擔任更多角色，並建議港深兩地政府可建立恒常溝通機制，解決發展過程中遇到的問題。

專業人士獻多招 盼不忘民生配套

香港文匯報訊（記者 恩熾）新一份施政報告提出發展「北部都會區」。有專業人士成立「北部都會區關注組」，昨日公布一項問卷調查發現，近八成受訪者認同「北部都會區」的發展策略，認為這有利於香港把握國家發展的機遇；逾半受訪者有意願在北部都會區上班及居住。關注組從規劃、建設、經濟以及創科多方面提出建議，希望特區政府在加快都會區發展的同時，亦不遺漏相關民生配套如青年發展、地區工作及跨境學童等問題。

「北部都會區關注組」早前通過問卷調查，成功訪問了1,059位主要是30歲至60歲的受訪者。調查結果昨日公布，當中有40%市民表示自己認識或十分認識「北部都會區」；76%

市民認同或十分認同相關發展策略；77%人認為計劃有利於香港把握國家發展的機遇；77%人認為計劃有利於改善房屋問題，52.2%受訪者十分有興趣或有興趣在「北部都會區」上班；51.5%受訪者十分願意或願意在「北部都會區」居住。此外，有43%市民認為用20年時間建設「北部都會區」並不合理。

關注組認為，現時社會比較穩定，又得到各方支持，特區政府應加快「北部都會區」發展，相信未來5年至8年北都區已經會有不錯的發展。對於推行「北部都會區」或涉高昂成本，關注組提出可通過發債、共同承擔模式、公私營混合模式及民間營運後轉移模式等解決。他們並認為，特區政府應修訂《城市規劃條例》，加



●「北部都會區關注組」公布問卷調查。 香港文匯報記者攝

快規劃進程，放寬強拍門檻；運用《收回土地條例》收回合適地帶；放寬租地出售門檻，多管齊下釋放更多土地空間。

關注組成員之一李梓敬亦提到，今次的規劃發展不單是香港區內發展，更可以聯合深圳進行跨區發展，與大灣區發展有協同效應。他希望特區政府在加快「北部都會區」發展的同時，不遺漏相關民生配套如青年發展、地區工作及跨境學童等問題。