

香港仔

LION ROCK DAILY



Facebook



P.2 疫下沉溺網賭 90後破產收場

P.7 陪伴港人半世紀 經典可樂樽告別



f lionrockdaily 香港仔

www.lionrockdaily.com

2021.4.1 | 星期四

政府委任劏房租務管制研究工作小組，研究實施劏房租務管制的可行性。小組昨向政府提交最終報告，建議制定有強制性條款的「標準租約」，列明租期固定為兩年，租期內租金只可減不可加，租客並有權續租一次，從而獲得「2+2」的四年租住權。在完成首兩年租期後，小組建議業主續租時可調整租金一次，但須按差餉物業估價署的私人住宅租金指數調整，加租不得高於相關幅度，並設15%封頂機制；若指數屬負數，租金亦要被強制減租，讓劏房租金也有「可加可減」機制。

不過小組未有建議制定「起始租金」(即「起租點」)，關注團體擔心業主會趁措施未落實前瘋狂加租。

工作小組報告建議劏房業主與租客必須簽訂有強制性條款的「標準租約」(見表)，業主須於簽約後1個月內，向差估署提交資料，並承擔租約及其複本的印花稅。「標準租約」重點包括列明租期固

定為兩年，租期內租金只可減不可加。租客亦有權續租一次，從而獲得「2+2」的四年租住權。

四年後，業主與租客可訂立新租賃，並協定新租金，不受封頂水平限制。如果業主要收回單位，則需給予租客較長通知期，如60日，讓他們有足夠時間另覓居所。而且只有租客有權於首年過後終止租約，期間只須給予業主一個月通知期。

多加租15%；去年該指數出現-6.6%變化，業主續租則必須減租6.6%。

不過，報告未有建議制定「起始租金」，僅建議設劏房租金資訊平台供業主和租客參考。工作小組主席梁永祥承認劏房業主有可能趁租管尚未正式實施，把現有租客逐離及大幅加租，並解釋現時未有「起始租金」相關數據，加上需要考慮立法難度，使租管立法的「空窗期」更長，且若向租戶「傾斜太多」將會影響劏房供應，「會好心做壞事」。

劏房首兩年租 只可減不可加

租客有權續約兩年 加幅15%封頂

建議標準租約內容

■ 4年租住權，首兩年租金不得上調

■ 只有租客有權於首年過後終止租約，屆時須給予業主一個月通知

■ 需隨差估署私人住宅租金指數上下調整，最多加租首兩年租約完結後，租客有優先續租權，業主

■ 租客只須向業主支付租金、按金(金額固定為相

生的款項，任何其他款項均無須支付

■ 業主須於指明期限內向租客退還賬單副本及明細表

■ 業主須於指明期限內向租客退還按金

研究工作小組報告
資料來源：劏房租務管制



■ 基層市民居住環境狹窄。資料圖片

年份	指數	年差
2016年	168.2	▲5.5%
2017年	182.6	▲5.7%
2018年	193.0	▲14.7%
2019年	194.4	▲6.5%
2020年	180.3*	▼6.6%*

*臨時數字

劏房呎租貴過細價樓

根據劏房租務管制研究工作小組早前委託研究機構對現有劏房戶進行的調查，估計全港約有逾10萬間劏房，共有逾22.6萬人居住其中；劏房月租中位數每平方米為417元(即呎租38.8元)，遠高於新界及九龍區細價樓租金，而且面積愈細租金愈高。居住面積方面，人均居住樓面面積中位數為6.6平方米(71方呎)。調查並顯示，劏房月租中位數為4,800元，最多劏房單位月租介乎4,000元至4,999元，佔22.5%。另劏房呎租愈細愈貴，75方呎以下的劏房，月租中位數每平方米更高達500元(即呎租46.5元)。

今日天氣 局部驟雨 部分陽光 25-30°C 濕度70-95%

爆料專線：(852)6066 8769 每人限取一份

編輯部：2873 8233 傳真：2552 6161 廣告部：2873 9888 發行中心：2873 9889 承印：三友印務有限公司 地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心2-3樓