

劊房加租上限太高 未能保障弱勢群體

政府醞釀多時，昨日公布修例規管劊房租務，租金加幅上限定為15%，明顯太高，令人失望。香港基層住房困境，是社會深層次問題核心所在，劊房是其中一個典型。條例草案本周五（9日）將刊憲，預計下周三會在立法會進行首讀，希望屆時議員能嚴加把關，為民發聲，讓條例草案貼近保障弱勢租戶的立法初心。

劊房租管在爭拗聲中，一步步走到即將提上立法議程，可謂來之不易。條例草案回應市民呼聲，為劊房租客設立4年的租住權保障，強制規定業主及租客簽訂租約，禁止業主向租客濫收水電

費，應能有效保障住戶免遭某些無良業主的盤剝，對於被迫蝸居於劊房的公屋輪候家庭，無疑是一大佳音。

不過，在租金管制方面，政府採納了劊房租務管制研究工作小組早前的建議，規管劊房續約時的租金加調將參考差估署數據，並以15%為上限。按工作小組主席梁永祥的說法，業主續租時可加租，加幅不可超出差估署私人住宅租金指數過去兩年變化，並設15%封頂機制，若指數下跌，租金亦要相應下調云云。

但現實是，去年底至今年初，本港經濟不景，私人住宅租金指數連跌數

月，劊房租金卻不跌反升。香港社區組織協會年初一項調查發現，劊房業主觀望政府無力滿足基層住屋需求，有恃無恐地坐地起價，隨意加租，租金收益可高於其估計租值之9倍，最低亦有1.37倍，較全港各類型私人住宅單位高，也遠高於同時期的豪宅單位租。

這都是因為本港住屋供應長期失衡，基層負擔不起私人樓宇的租金，公營房屋又極度缺乏而遙不可及，縱使劊房集「老舊、髒亂、擠迫、超貴」於一身，但在疫情下不少基層市民失去工作，收入大減，有人被迫「大屋」搬細屋，劊房需求增加。一屋難求之下，雖

然劊房的呎租貴過豪宅，但基層市民根本沒有其他選擇，現時全港居住在劊房的市民合共超過22.6萬人，人均居住面積中位數為6.6平方米，比一張英式桌球檯還小，真可謂是本港經濟浮華背後的恥辱。

劊房是本港物業市場嚴重失衡的畸形產物，既不合理，更加不值得提倡。劊房租戶和公屋住戶同屬低收入基層家庭，當局在制定加租上限時，不應參考私人住宅租金，而應參考公屋租金調整機制，將劊房租金加幅定得比公屋加幅低，甚至低於通脹，以體現不鼓勵劊房的政策導向。

劊房濫收水電費初犯罰萬元

租管最快年底落實 享4年租住權 加租上限15%

香港房屋短缺問題嚴峻，居於劊房的基層家庭更苦不堪言。經過一年多對劊房實施租務管制的研究，特區政府昨日終於完成草擬《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》，並於本周五(9日)刊憲(見表)。草案建議租管範圍不單止涵蓋住宅大廈，亦涵蓋工商大廈等劊房，確保劊房租客有「2+2」、即先後4年的租住權，續租加幅上限為15%。業主不得向租戶濫收水電費，違規者罰款1萬元，再犯罰款2.5萬元。多名立法會議員歡迎條例草案，並建議租金加幅下調至10%。

運輸及房屋局於去年4月成立「劊房租務管制研究工作小組」，研究實施劊房租務管制的可行性，小組早前已向政府提交報告。運輸及房屋局局長陳帆昨日記者會上指，政府原則上接納報告建議，並會修例實施管制，而相關的草擬工作已完成，若草案在今個立法年度獲通過，最快可於今年底或明年初落實。

陳帆表示，草擬《條例》中的最大挑戰是訂立規管範圍和「劊房」定義，因劊房除存在於住宅大廈外，亦存在於工商大廈或寮屋和天台屋等臨時構築物，惟後者可能涉及非法使用土地，若租務管制涵蓋這些不合法劊房，或會發出錯誤信息，令公眾以為政府把這類劊房「合法化」。然而，居於這類劊房的租客卻較一般劊房租客更為弱勢，基於上述考慮，政府決定從寬處理，只要劊房所在的大廈有公契，都可納入租管範圍內。

為起阻嚇作用，政府建議在條例草案中加設新罪行，若業主要求租客繳付租金、按金、水費、電費、煤氣費及通訊服務收費以外的款項，將罰款1萬元，若二次定罪則罰款2.5萬元。若業主收取租客有關公用設施如水費、電費等款項高於有關繳費單款額，亦會被罰款。而若業主在續約時加租超過差估署數據或15%，續租租約將被作廢，租戶只需繼續付首份租約的原有租金。對於條例生效前的真空期，業主或加租趕客，陳帆直言希望不會出現這種情況。

議員倡制定「起始租金」

民建聯及工聯會立法會議員均歡迎推出的劊房租管條例草案，但民建聯議員鄭泳舜認為草案中的租金加幅上限太高，倡下調至10%，並建議制定「起始租金」，規管起租時的租金水平。陳帆則解釋，若要設立「起始租金」，必須有具代表性、高透明度及客觀的數據庫作參考，短期內難以落實。工聯會立法會議員麥美娟就希望政府應該加強宣傳，教導租戶保障自身權益。



■陳帆(右)昨日於記者會交代劊房租管修例工作。



■租務管制修訂將保障劊房租戶租住權利。

《業主與租客(綜合)條例》修訂詳情

刊憲日期	本月9日
交立法會首讀日期	本月14日
預計實施日期	草案三讀通過的3個月後，預料最快今年年底或明年初實施
涵蓋範圍	只要劊房所在的大廈有公契，都納入租管範圍內，包括住宅大廈、工商大廈、臨時構築物的劊房 不包括寮屋
租管內容	強制劊房業主與租客簽定書面租務協議 租期固定為兩年，期間租金可減不可加 首兩年租期完結後，租客有權續租兩年 第3年續租時的租金加幅，按差估署的所有私人住宅物業租金指數調整，或以15%為上限 禁止劊房業主向租客濫收水電費
罰則	業主首次定罪，被罰款1萬元 第二次或其後再被定罪，被罰款2.5萬元

資料來源：運輸及房屋局

10·6發表施政報告 料30場諮詢

行政長官林鄭月娥昨日去信立法會主席梁君彥，說明今年施政報告的發表日期為10月6日。她表示，考慮到第六屆立法會一直會運作到10月下旬，新一屆立法會會期在明年1月開始，而她的任期則至明年6月底，因此選擇在今年10月6日發表任內最後一份施政報告。

林鄭月娥指出，政府會一如既往展開有關施政報告的公眾諮詢活動，諮詢的頻率會比往年更高，估計會安排接近30場公眾諮詢會，屆時既有各個界別的代表，亦

包括各個立法會議員的黨派，她亦會安排與一些市民談論他們對施政的期望。



■市民透過小冊子了解施政報告。資料圖片