

劏房租管三年 濫收費未解決

部分違規加租逾10% 有住戶一年被迫搬三次

劏房租務管制條例實施至今約三年，社區組織協會調查發現，部分劏房戶進入「次期租賃」時業主拒簽紙本租約，超過三成受訪租戶續約時遭加租，部分加幅超越條例的10%上限，電費濫收問題更為嚴重。社協指出，差餉物業估價署至去年11月底只處理4.5萬多份租賃通知書（AR2表格），僅佔全港11萬劏房戶中約四成，反映受保障的劏房不足半數，促請特區政府加強執法。房屋局回覆指，差估署至月上旬合共檢控770宗沒有提交AR2表格個案。



部分劏房環境惡劣。資料圖片

社協指出，受訪者收入水平跌至近5年低位，平均月入中位數僅8,900元，但各類不適切居所租金高企，佔劏房家庭入息比例升至48.8%高位，較5年前提升近10個百分點（見表）。

根據租管條例，劏房業主在兩年首租期完結後，續約時租金加幅上限為10%。社協訪問165個租戶，三成受訪者最新一次續約時被加租，加租金額中位數較去年的200元微增至250元，最高加租500元，3.8%受訪者租金加幅更達例達10%以上。另有61%人的電費及44.8%的水費由業主釐定，收取平均每度電達1.6元，最高更達2.2元。

70歲的盧女士2022年起租住土瓜灣劏房，首兩年租約租金4,500元，但業主一年便加租500元，不但租約未滿便加租，且加幅逾10%上限，至第二年續租時再加200元。她指租住大廈已納入市建局重建範圍被凍結人口，她亦申請公屋三年，估計業主看中她保留租戶身份待上樓，不敢退租下故違法加租。

Penny與丈夫及一對子女居於深水埗

劏房，去年已經三次搬家，第一次因舊業主續租時由3,700元租金加至4,500元，故寧願遷往另一間較大的劏房，租金則增至6,500元；但單位住了四個月後出現滲水，業主建議她搬到毗鄰另一劏房，但卻要求簽新租約及加租。她現時搬往的劏房，租金已升至7,900元。

倡設起始租金加強保障

她表示，已申請公屋6年，兩歲半兒子有多動症及語言障礙，歲半女兒亦行動不便要接受物理治療，丈夫為協助照顧只能兼職餐飲業工作，一家靠積蓄及每月數千元工資維生，而政府現金津貼試行計劃今年6月底完結，直言「加租壓垮全家」。

社協建議政府訂立起始租金，參照差估署對個別單位估值租金水平，規定分間單位租金不能高於估值120%，另租務主任恒常抽查，了解租戶有否遭迫遷或濫收雜費。

房屋局回覆指，差

劏房家庭 整體入息及租金數據

日期	整體住戶 月入中位數	租金佔入息 比例中位數
2025年5月	\$8,900	48.8%
2024年1月	\$11,000	42%
2022年5月	\$12,000	42%
2021年3月	\$12,000	40.9%
2020年9月	\$14,386	39%

估署上年度處理23,402份AR2表格，較2023/24年度上升逾五成，而上年度沒有提交AR2表格的定罪個案有331宗，較上一個年度增約一倍，累計至今年4月上旬已合共檢控770宗個案，法庭處理了508宗，均全數定罪，涉案業主被判罰400元至1,200元，合共罰款97.1萬元。

■ Penny提到業主濫收費
用時悲從中來。



■ 社協公布劏房租管調查結果。

業主疑濫收費 四成租戶憂逼遷啞忍

租管條例實施至今，不少劏房戶已陸續進入「次期租賃」階段。但社協調查顯示，45.2%受訪劏房租戶未獲業主或地產代理提供書面租約，有業主明言若堅持簽紙本租約，要加收額外費用或直接加租。另外三成租戶在簽訂租約時，被要求支付按金以外的雜費，包括垃圾費、水電錶費和中介費等。

已入住過渡性房屋的前劏房租客阿珊指出，她續租時地產中介要求支付1,000元手續費，以獲取新租約，當時中介直言「個個（租戶）都要畀」，由於她不知收取有關費用屬違法，加上擔心拒付會失去租金相宜的單位，故聽從要求。她遷入過渡性房屋後與社工傾談，才揭發事件。

社協副主任施麗珊表示，政府雖鼓勵租客主動投訴及舉報業主違法行為，但七成半受訪租戶就算懷疑業主觸犯租務條例，但選擇啞忍，41.2%受訪者直言怕被趕走，她認為劏房訂立起始租金，方能平衡市場。

房屋局回覆本報時重申，租金水平會因應市場供求調整，隨着屋供應大幅增加，分間單位租金會因需求減少而難大幅上調，且個別分間單位租金因受面積、樓層、坐向、採光等不同因素影響，設立起始租金成效存疑，而差估署每月在網頁會發布分間單位租金資料，讓業主和租客議定租金時可參考有關資料，從而因應個別單位狀況訂定租金。

李家超與卡塔爾元首商討經貿合作

行政長官李家超昨日率領香港商貿代表和內地企業代表抵達多哈，正式展開卡塔爾與科威特訪問行程。李家超昨分別與卡塔爾埃米爾（國家元首）Tamim bin Hamad Al Thani，及首相兼外交大臣 Mohammed bin Abdulrahman Al Thani會面，就加強香港與卡塔爾經貿、投資等合作深入交流。

李家超在社交平台發文指，卡塔爾是香港在中東地區第三大貿易夥伴，香港高度重視與卡塔爾的投資聯繫，兩地已大致完成促進和保護投資協定談判。他期待在雙方商定的時間早日正式簽署協定，促進更蓬勃雙向投資流動。他亦邀請卡塔爾探索利用香港作為國際金融中心和國際創科中心的優勢，發掘投資

和商業機遇。

第十屆「一帶一路」高峰論壇將於9月10日至11日舉行，李家超鼓勵卡塔爾的官員和商界領袖參與，並與各地的合作夥伴建立更緊密合作關係。



■ 李家超（左）與卡塔爾埃米爾（右）會面。政府新聞處

印巴衝突的體會



絕章

陳婉嫻
工聯會會務顧問

這幾年來，在美國政府背後全力推動下，全球都處於不安不穩的狀態，這已經是一個不容否認的事實。見到今天巴以、俄烏，甚至最近的印巴衝突，足證當年香港由中央一錘定音通過國安法，是非常重要的，也說明了一點，就是弱國無外交。

就最近的印巴衝突，在美國的劇本，本應是想借印度這個敵人的敵人挑起事端，企圖讓在各場戰爭中保持中立的國家，會在迫不得已的情況下出手救「巴鐵」。

結果，一架在今天中國軍備看來屬普普通通的舊型號戰機「殲10」一戰成

名，巴軍用這款購自中國的平價戰機，將印度派出、由法國製的陣風等貴價戰機一一擊落，令世界終於見到中國軍力的實際力量，更有傳言指法國要迫令印度不准再用這款戰機。

事件令到很多原以為受到美歐保護的地方政府，包括現在台灣地區的政府心寒。用了庫房的大半金錢，以為向美國進貢，購買大批「先進」武器，以為會受到保護，結果有可能是買了一堆垃圾，且連「小弟」的角色也談不上。今天，論軍力實力、社會經濟、民族大義，根本沒有必要再向美國奉承，台灣地區政府現在唯一仍靠攏美國的原因，就只是政客為了自己的利益，卻犧牲全台同胞。